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。

尤安设计
URBAN ARCHITECTURE

上海尤安建筑设计股份有限公司

（上海市宝山区一二八纪念路 968 号 1618 室）

首次公开发行股票并在创业板上市
招股说明书

保荐人（主承销商）：

安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

（深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元）

声　明

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。

发行概况

发行股票类型	境内上市的人民币普通股（A股）
发行股数	公司首次公开发行股票数量2,000万股，全部为新股，公司原有股东不公开发售股份；本次公开发行股票数量占发行后公司总股本的比例为25%。
每股面值	人民币1.00元
每股发行价格	人民币120.80元
预计发行日期	2021年4月8日
拟上市的交易所和板块	深圳证券交易所创业板
发行后总股本	8,000万股
保荐人（主承销商）	安信证券股份有限公司
招股说明书签署日期	2021年4月6日

重大事项提示

本公司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全部内容，并特别关注以下重要事项及风险。

一、主要风险因素特别提示

本公司特别提醒投资者注意公司及本次发行的以下事项，并认真阅读招股说明书“第四节 风险因素”全部内容。

（一）创新风险

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节。方案设计作为建筑设计中的关键环节，本质上是使建筑完成从无到有、去粗取精，由表及里的具体化、形象化过渡的创意设计过程，是建筑设计流程中充分发挥并完整体现设计者创造性和创意创新能力的环节。因此，创新能力及创意水平是公司设计业务的核心要素。

然而，受审美取向、文化差异及施工过程中对设计方案呈现水平等因素的影响，公司在建筑设计作品中的创新技术或创意方案存在不被市场或大众认可的风险，从而在一定程度上影响公司的品牌美誉度。

（二）技术风险

为保障公司可持续进行前瞻性的创意输出和高水准的技术创新，公司实时把握建筑设计领域的前沿技术及优秀创意，加大研发投入，积极进行建筑设计领域的创新性研发及前沿技术的开发储备，不断提高设计作品的精细化程度，保证创意的最佳呈现。近年来，公司在超高层建筑设计技术、大型复杂综合体设计技术、租赁住房设计、居住建筑设计技术等核心技术领域均取得了多项研发成果，并在公司主要设计项目中成熟应用。

但公司整体的技术研发能力，尚受制于当前技术水平的可达程度、相关技术研发人才的整体积累、研发体制的完备性等诸多因素；此外，就单个作品而言，相关技术应用及其表现方式的成功与否，亦存在着较大程度的不确定性，故而存

在技术研发失败或者未能实现产业化的风险，将在短期内影响公司的利润水平和市场竞争力。

（三）人力资源开发与管理的风险

建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业。专业技术人才的数量和质量，是建筑设计企业竞争能力的直观体现和重要保证，也是成功参与行业竞争并获取合同订单的关键因素。随着建筑设计行业市场规模不断扩大，设计人才的供需缺口不断加大，行业内企业对项目经验丰富、技术能力过硬的高端设计人才的争夺也愈加激烈。经过多年的积累和发展，公司已经拥有了一支技术实力过硬、业务资质分布合理、项目经验丰富的高素质人才队伍。

未来，如果公司人才引进及培养不能满足业务发展的需要，或者不能通过合理的绩效管理机制保持人才队伍的稳定，则将会对公司未来的业务发展造成不利影响，进而影响公司的经营业绩。

（四）人力成本上升引致的毛利率下降风险

向专业设计人员支付的工资薪酬，是建筑设计企业营业成本最主要的构成要素之一。近年来，建筑设计行业市场规模持续扩大，设计人才的供需缺口持续加大，行业内企业对项目经验丰富、技术能力过硬的高端设计人才的争夺也日趋激烈，从而导致专业设计人员的薪酬水平和福利待遇不断提升，企业经营成本随之不断增加。

公司的营业成本主要为设计人员工资薪酬。报告期内，设计人员薪酬在公司营业成本中的占比分别达到 73.55%、72.73%和 75.01%，公司主营业务毛利率分别为 49.64%、48.82%和 49.79%，毛利率保持相对稳定。

近年来，建筑设计行业规模仍然持续发展扩大，建筑设计行业市场竞争日趋激烈，行业内企业对人才需求持续增加，设计企业人员的工资福利待遇不断上升。未来几年，随着公司业务规模将持续扩大，员工数量不断增加，尤其是高水平设计人员的持续增多，合理预期该等人员工资水平将不断上升。如果公司的营业收入不能相应增加，公司将面临人力资源成本上升引致的毛利率下降风险。

（五）应收账款余额增加引致的坏账风险

2018 年至 2020 年，公司应收账款账面余额分别为 46,632.65 万元、53,035.89 和 68,831.22 万元，各期末应收账款余额总体上因公司业务规模的扩大而有所增加；同时，报告期各期末应收账款余额占当期营业收入的比例分别为 63.92%、62.08%和 74.37%，2020 年应收账款余额占当期营业收入的比例有所上升主要系，受新冠疫情、房地产政策调控等因素影响，客户回款进度整体有所延缓。此外，从账龄结构来看，2020 年末，两年以内的应收账款账面余额为 59,087.83 万元，占应收账款比例为 85.84%，处在合理范围。

公司的下游客户主要为国内知名的房地产开发企业。如果该等客户受宏观经济波动、房地产行业调控政策或自身经营管理等因素影响，导致实际不能或不能如期支付公司的应收款项，则公司将面临应收账款余额增加引致的营运资金周转及坏账损失风险。

（六）房地产行业调控的风险

公司所属建筑设计行业的需求，与下游房地产行业的发展情况息息相关。房地产与人民生活密切相关，在国民经济中占有重要地位。

2017 年至 2020 年，国内房地产开发投资额占国内生产总值比例分别为 13.38%、13.08%、13.34%和 13.92%。但行业整体受国家宏观调控、产业政策、社会融资政策等政府调控手段影响较大。近年来，房地产行业在国家调控政策的引导下保持了健康稳定的发展。据国家统计局统计，2017 年至 2020 年，我国房地产开发投资完成额分别为 10.98 万亿元、12.03 万亿元、13.22 万亿元和 14.14 万亿元，2018 年、2019 年和 2020 年分别较上年增长 9.53%、9.92%和 7.00%，房地产开发投资保持着略高于国内生产总值增速的稳定发展态势，2020 年尽管受新冠疫情影响，增速有所回落，但依然保持着高于国内生产总值增速的健康发展态势。

2017 年至 2019 年，我国住宅新开工面积分别为 128,098 万平方米、153,353 万平方米及 167,463 万平方米，2018 年、2019 年分别较上年增长 19.72%和 9.20%。2020 年我国住宅新开工面积共计 164,329 万平方米，较 2019 年下降 1.87%。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、第三季度及第四季度住宅新开工面积分别为 50,784 万平方米、45,610 万平方米及 47,136 万平方米，较 2019 年同期分别增长 2.53%、2.93%及 4.39%，基本恢复正常增长水平。

在下游市场持续稳定增长的良好环境下，2017 年至 2020 年公司的营业收入分别为 48,644.09 万元、72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元，2018 年至 2020 年分别较上年增长 49.98%、17.10%和 8.34%，亦实现了持续的稳步增长。但是，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。

据公开信息报道，2020 年 8 月，有关监管部门为进一步落实房地产长效机制，对房地产企业融资设置“三道红线”。“三道红线”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。

“三道红线”根据房企剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比三项指标，将房企分为“红-橙-黄-绿”四档，分别给予其有息负债 0%、5%、10%及 15%的增速限制。根据《上海证券报》相关文章的统计，2020 年上半年国内销售金额排名前 50 的房企中，至少有 41 家触及上述红线，其中，公司报告期各期主要应收账款客户绿地控股、金科地产、金茂集团、万科集团分别被归入红档、橙档、黄档及黄档。在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。

（七）应收账款集中的风险

2018 年至 2020 年，公司应收账款账面余额分别为 46,632.65 万元、53,035.89 万元和 68,831.22 万元。公司应收账款主要集中在绿地控股、中国金茂、保利集团、万科集团等客户。报告期各期末，应收账款余额前五名合计金额占应收账款总账面余额比例分别为 77.38%、75.80%及 72.89%，其中绿地控股余额占应收账款总账面余额比例分别为 66.91%、65.61%及 64.53%。公司应收账款集中度较高。

虽然公司应收账款的主要对象为上述经营实力较强、信用声誉良好的全国知名地产开发商，且相关客户与公司具有长期稳定合作关系，因此款项回收风险较

小。但如果公司上述某一欠款方的财务状况或经营情况出现重大不利情况，公司应收账款产生坏账的可能性将增加，从而对公司的经营产生不利影响。

（八）区域性房地产公司应收账款的坏账风险

报告期各期末，发行人前五大应收账款欠款方中存在区域性房地产公司，该等欠款方应收账款余额合计分别为1,882.85万元、3,824.11万元及3,321.02万元，占当期应收账款余额比例分别为4.04%、7.21%及4.82%。

由于该等区域型房地产公司整体规模和资金实力相对有限，在房地产行业融资环境及调控政策趋紧的情况下，可能发生资金链紧张的情形或潜在资金链断裂风险，从而导致公司应收账款产生坏账的可能性增加，进而对公司的经营产生不利影响。

二、本次发行后公司的利润分配政策

本公司提醒投资者关注公司发行上市后的利润分配政策、现金分红的最低比例、长期回报规划，具体详见本招股说明书“第十节 投资者保护”之“二、发行后的股利分配政策”。

三、财务报告审计截止日后的主要财务信息和经营状况

（一）审计截止日后主要经营状况

公司财务报告审计截止日后公司主要经营状况良好，经营业绩稳定，在业务承接模式、生产模式及采购模式等经营模式、主要客户及供应商的构成，税收政策等方面未发生重大变化，亦未发生其他可能影响投资者判断的重大事项。

（二）2021 年一季度业绩预计情况

公司预计 2021 年 1-3 月营业收入为 15,300.00 万元至 15,800.00 万元，同比上升 7.28%至 10.78%，预计归属于母公司股东的净利润为 3,720.62 万元至 4,111.45 万元，同比上升 5.14%至 16.19%，预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 3,297.75 万元至 3,688.57 万元，同比上升 9.49%至 22.47%。2020 年一季度，公司及客户受到新冠疫情影响，复工时间有所延迟，从而致使公司 2020 年一季度业务开展受到一定影响。随着新冠疫情在全国范围得到有效

控制，公司已全面复工复产。预计 2021 年一季度新冠疫情对于公司业务开展的影响相对较小，公司营业收入和净利润预计有所增加。

上述 2021 年一季度业绩预计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.....1

发行概况.....2

重大事项提示.....3

一、主要风险因素特别提示.....3

二、本次发行后公司的利润分配政策.....7

三、财务报告审计截止日后的主要财务信息和经营状况.....7

目 录.....9

第一节 释义.....14

第二节 概览.....18

一、发行人及本次发行的中介机构基本情况.....18

二、本次发行概况.....18

三、发行人主要财务数据及财务指标.....20

四、发行人主营业务经营情况.....20

五、发行人创新、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.....21

六、发行人选择的具体上市标准.....24

七、发行人公司治理特殊安排等重要事项.....24

八、募集资金用途.....24

第三节 本次发行概况.....26

一、本次发行基本情况.....26

二、本次发行的有关机构.....27

三、发行人与有关中介机构的股权关系或其他权益关系.....28

四、与本次发行上市有关的重要日期.....28

第四节 风险因素.....29

一、创新风险.....29

二、技术风险.....29

三、经营风险.....30

四、内控风险.....33

五、财务风险.....35
六、法律风险.....37
七、发行失败风险.....38
八、募集资金投资项目风险.....38
第五节 发行人基本情况.....39
一、发行人的基本情况.....39
二、公司的设立情况和报告期内的股本和股东变化情况.....39
三、发行人报告期内的重大资产重组情况.....51
四、发行人在其他证券市场的上市/挂牌情况.....69
五、发行人的股权结构和组织结构.....76
六、发行人控股子公司、参股公司及分公司基本情况.....77
七、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况.....107
八、发行人股本情况.....127
九、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员.....129
十、本次公开发行申报前已经制定或实施的股权激励计划.....146
十一、员工情况.....151
第六节 业务与技术.....165
一、发行人的主营业务、主要产品及其变化情况.....165
二、发行人所处行业的基本情况.....176
三、发行人在行业中的竞争地位.....205
四、发行人主营业务的具体情况.....213
五、对发行人业务有重大影响的主要资源要素情况.....241
六、发行人主要产品及服务的核心技术情况.....275
七、发行人的研究开发及技术储备情况.....291
八、发行人核心技术人员情况.....296
九、发行人创意创新持续性输出机制.....297
十、发行人境外生产经营的情况.....299
第七节 公司治理与独立性.....300
一、公司治理结构概述.....300
二、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及

运行情况.....300
三、特别表决权股份或类似安排的情况.....304
四、协议控制架构的情况.....304
五、公司内部控制制度的情况简述.....304
六、公司近三年违法违规行为及受到处罚情况.....305
七、公司近三年资金占用和违规担保情况.....305
八、发行人直接面向市场独立持续经营的能力.....306
九、同业竞争.....308
十、关联方、关联关系和关联交易.....309
第八节 财务会计信息与管理层分析.....334
一、影响公司未来盈利（经营）能力或财务状况的主要因素及相关财务或非财务指标分析.....334
二、财务报表.....336
三、分部信息.....341
四、审计意见.....342
五、财务报表的编制基础、合并报表范围及变化情况.....342
六、关键审计事项.....343
七、主要会计政策和会计估计.....346
八、非经常性损益.....438
九、公司主要税种和税率及享受的税收优惠政策.....439
十、主要财务指标.....441
十一、经营成果分析.....442
十二、发行人资产质量分析.....566
十三、发行人偿债能力、流动性与持续经营能力分析.....624
十四、重大资本性支出.....651
十五、发行人重大资产业务重组事项.....651
十六、会计信息及时性情况.....651
十七、盈利预测报告.....652
十八、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况.....652
第九节 募集资金运用与未来发展规划.....653

一、募集资金运用概况.....653
二、募集资金运用对同业竞争和独立性的影响.....661
三、募集资金投资项目具体情况.....661
四、募集资金运用对公司财务状况及经营成果和对提升公司核心竞争力的作用.....676
五、未来发展规划.....677
第十节 投资者保护.....682
一、投资者关系的主要安排情况.....682
二、发行后的股利分配政策.....684
三、发行前后股利分配政策的差异情况.....686
四、本次发行完成前滚存利润的分配安排.....690
五、股东投票机制的建立情况.....690
六、与投资者保护相关的承诺.....692
第十一节 其他重要事项.....718
一、重大合同.....718
二、公司对外担保情况.....719
三、相关诉讼或仲裁情况.....719
四、发行人控股股东、实际控制人报告期内的重大违法行为.....720
五、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.....721
第十二节 声明.....722
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....722
二、发行人控股股东、实际控制人声明.....723
三、保荐人（主承销商）声明.....724
四、发行人律师声明.....727
五、会计师事务所声明.....728
六、资产评估机构声明.....729
七、验资机构声明.....730
第十三节 附件.....731
一、备查文件.....731

二、查阅时间.....731
三、查阅地点.....731

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		
尤安设计、公司、本公司、股份公司、发行人	指	上海尤安建筑设计股份有限公司，2016 年 11 月上海正轶建筑设计股份有限公司更名为上海尤安建筑设计股份有限公司
正轶设计	指	上海正轶建筑设计股份有限公司
正轶有限	指	上海正轶建筑设计有限公司，原名上海强生建筑工程设计有限公司，2009 年 6 月更名为上海正轶建筑设计有限公司，2016 年 4 月整体变更为上海正轶建筑设计股份有限公司
强生设计	指	上海强生建筑工程设计有限公司
尤埃建筑	指	上海尤埃建筑设计有限公司，发行人子公司，原名上海境源数码图像制作有限公司，2006 年 3 月更名为上海尤埃建筑设计有限公司
尤埃工程	指	尤埃（上海）工程设计顾问有限公司，发行人子公司
尤安建筑	指	上海尤安建筑设计事务所有限公司，发行人子公司
耀安建筑	指	上海耀安建筑设计事务所有限公司，发行人子公司
优塔规划	指	上海优塔城市规划设计顾问有限公司，发行人子公司
设介创意	指	上海设介创意设计有限公司，发行人子公司，2019 年注销
尤埃投资	指	宁波尤埃投资中心（有限合伙），发行人控股股东，原名上海尤埃投资中心（有限合伙），2018 年 3 月更名为宁波尤埃投资中心（有限合伙）
尤埃壹	指	宁波尤埃壹投资中心（有限合伙），发行人员工持股平台
尤埃叁	指	宁波尤埃叁投资中心（有限合伙），发行人员工持股平台
尤安咨询	指	宁波尤安企业管理咨询合伙企业（有限合伙），发行人员工持股平台
尤埃管理	指	尤埃投资管理（宁波）有限公司，尤埃投资、尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询的执行事务合伙人，原名尤埃投资管理（上海）有限公司，2017 年 5 月更名为尤埃投资管理（宁波）有限公司
强生房产	指	上海强生房地产开发经营公司
强生装潢	指	上海强生装潢工程有限公司
强生集团	指	上海强生集团有限公司
建阳茶楼	指	上海建阳茶楼有限公司
上海知舍	指	上海知舍商务咨询有限公司
上海伦馥	指	伦馥（上海）企业管理服务中心
尤安事务所	指	上海尤安建筑设计事务所（普通合伙）

耀安事务所	指	上海耀安建筑设计事务所（普通合伙）
左案事务所	指	上海左案建筑设计事务所（普通合伙）
御宫工作室	指	上海御宫建筑工程设计工作室
祥星事务所	指	上海祥星建筑设计事务所（普通合伙）
隽轩事务所	指	上海隽轩建筑设计事务所
境世工作室	指	上海境世建筑工程设计工作室
灵石工作室	指	上海灵石建筑工程设计工作室
景世工作室	指	上海景世建筑工程设计工作室
功鸣事务所	指	上海功鸣建筑设计事务所
恬景工作室	指	上海恬景建筑设计工作室
乾呈事务所	指	上海乾呈建筑设计事务所
贤境事务所	指	上海贤境建筑设计事务所
墨筑事务所	指	上海墨筑建筑设计事务所（普通合伙）
树新事务所	指	上海树新建筑设计事务所（普通合伙）
联所事务所	指	上海联所建筑设计事务所（普通合伙）
凝悦事务所	指	上海凝悦建筑设计事务所（普通合伙）
绿地控股	指	绿地控股集团股份有限公司及其下属公司
保利集团	指	中国保利集团有限公司及其下属公司
中国金茂	指	中国金茂控股集团有限公司及其下属公司
碧桂园	指	碧桂园地产集团有限公司及其下属公司
万科集团	指	万科企业股份有限公司及其下属公司
融创中国	指	融创中国控股有限公司及其下属公司
华润置地	指	华润置地有限公司及其下属公司
龙湖集团	指	龙湖集团控股有限公司及其下属公司
中冶集团	指	中国冶金科工集团有限公司及其下属公司
中粮集团	指	中粮集团有限公司及其下属公司
金融街	指	金融街控股股份有限公司及其下属公司
新城控股	指	新城控股集团股份有限公司及其下属公司
华夏幸福	指	华夏幸福基业股份有限公司及其下属公司
《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》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委、发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部

主承销商、保荐人、保荐机构	指	安信证券股份有限公司
大华会计师、申报会计师	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	国浩律师（上海）事务所
近三年、报告期	指	2018 年、2019 年、2020 年
A 股	指	每股面值 1.00 元的人民币普通股
元	指	人民币元
二、专业释义		
建筑设计	指	运用工程技术理论及技术经济方法，按照现行技术标准，对新建、扩建、改建房屋建筑物和附属构筑物设施等进行综合性设计及技术经济分析，并提供作为建设依据的设计文件和图纸的专业活动。
概念设计	指	开展方案设计之前进行的规划研究，侧重总体概念，初步建构建筑的雏形，为项目确定基本方向。
方案设计	指	根据设计任务书及国家建筑工程法规要求，对设计对象开展总平面、建筑、结构、设备等各专业设计，除总平面和建筑专业应绘制图纸外，其它专业以设计说明表达设计内容。
初步设计	指	方案设计经建设主管部门审查通过后，在满足相关专业规范的要求下将方案设计进一步深化，达到可以进行各专业施工图设计的条件。
施工图设计	指	在批准的初步设计的基础上进一步增加、深化内容，设计和绘制出更加具体、详细的可据以施工的图纸和文件，经具备施工图技术审查的独立第三方审核通过后，交付客户供施工单位进行建筑工程施工。
施工配合	指	建筑施工阶段，设计单位在施工现场提供技术咨询，并解决施工过程出现的各类问题，通常以例会的方式和绘制技术变更单的形式提供相关技术服务。
技术交底	指	由相关技术人员就工程内容、操作细节、关键部位工序、质量要求等具体施工方案和注意事项对施工部门及现场施工人员进行交代和指导的工作。
工程总承包	指	企业按照与建设单位签订的合同，对工程项目的设计、采购、施工等实行全过程的承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的承包方式。
全过程工程咨询	指	对建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的集约化工程咨询服务。包括项目的全过程工程项目管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运行维护咨询以及 BIM 咨询等工程建设项目各阶段专业咨询服务。
建筑师负责制	指	以担任民用建筑工程项目设计主持人或设计总负责人的注册建筑师为核心的设计团队，依托所在的设计企业为实施主体，依据合同约定，对民用建筑工程全过程或部分阶段提供全生命周期设计咨询管理服务，最终将符合建设单位要求的建筑产品和服务交付给建设单位的一种工作模式。
居住建筑	指	供人们居住使用的建筑物，包括各类住宅、宿舍等。
公共建筑	指	承担社会公共活动职能的建筑物，包括酒店、商业建筑、办公建筑、商业综合体、传统历史风貌区、文旅小镇、产

		业园区、公益性建筑、文化教育类建筑等。
功能混合型社区	指	在社区设施供给不足、社区公共生活弱化及社区文化精神缺失等问题下，逐渐衍生出的将商业、文化教育设施、商务办公等功能注入社区，住宅与公共建筑有机结合、产城有效融合的新业态。
旧城改造	指	对城市老化地区的改善与建设行为，既包括对旧城区中已不适应经济、社会发展需要的物质部分进行拆迁和重建，也包括对旧城区中遭受破坏的历史文化遗址进行修缮以及对历史街区的保护。
产城融合	指	指产业与城市融合发展，以城市为基础，承载产业空间和发展产业经济，以产业为保障，驱动城市更新和完善服务配套，进一步提升土地价值，以达到产业、城市、人之间有活力、持续向上发展的模式。
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。
装配式建筑	指	将建筑的构件、部品、材料在工厂中预制，再运输到施工现场进行安装，最后通过浆锚或后浇混凝土的方式连接形成的建筑产品。
参数化设计	指	参数化设计是将建筑工程本身编写为函数与过程，通过修改初始条件并经计算机计算得到工程结果的设计过程，从而实现设计过程的自动化。
BIM	指	以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础，建立起三维的建筑模型，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息的技术。

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做扼要提示。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	上海尤安建筑设计股份有限公司	**成立日期**	2004 年 1 月 6 日
注册资本	6,000.00 万元	**法定代表人**	陈磊
注册地址	上海市宝山区一二八纪念路 968 号 1618 室	**主要生产经营地址**	上海市宝山区殷高路 1 号中设广场 3 号楼（尤安楼）
控股股东	宁波尤埃投资中心(有限合伙)	**实际控制人**	施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲
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**	无
（二）本次发行的有关中介机构			
保荐人	安信证券股份有限公司	**主承销商**	安信证券股份有限公司
发行人律师	国浩律师（上海）事务所	**其他承销机构**	无
审计机构	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	**评估机构**	上海申威资产评估有限公司

二、本次发行概况

（一）本次发行的基本情况			
股票种类	境内上市的人民币普通股（A 股）		
每股面值	人民币 1.00 元		
发行股数	2,000.00 万股	占发行后总股本比例	25.00%
其中：发行新股数量	2,000.00 万股	占发行后总股本比例	25.00%
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	8,000.00 万股		
每股发行价格	120.80 元（由公司和主承销商参照行业及可比公司平均市盈率直接定价）		
发行市盈率	35.60 倍（按每股发行价格除以发行后每股收益计算，每股收益按照本公司 2020 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）		
发行前每股净资产	11.81 元（按照本公司 2020 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司的所有者权益除以本	发行前每股收益	4.52 元（按照本公司 2020 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公

	次发行前总股本计算）		司股东的净利润除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	37.19 元（按照本公司 2020 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司的所有者权益加上本次发行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	3.39 元（按照本公司 2020 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行市净率	3.25 倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）		
发行方式	本次发行的全部股份通过网上按市值申购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公众投资者直接定价发行的方式进行，不进行网下询价和配售		
发行对象	符合资格并已经开立深圳证券交易所创业板股票交易账户的自然人、法人和其他机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。中国证监会或深圳证券交易所等监管部门另有规定的，按其规定处理		
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	本次发行费用由公司承担		
募集资金总额	241,600.00 万元		
募集资金净额	226,652.60 万元		
募集资金投资项目	设计服务网络扩建项目		
	总部设计中心扩建项目		
	总部基地升级建设项目		
	研发中心升级建设项目		
	补充流动资金		
发行费用概算	本次发行费用总额为 14,947.40 万元，其中保荐费用 188.68 万元、承销费用 12,581.43 万元、审计及验资费用 1,200.00 万元、律师费用 446.23 万元、用于本次发行的信息披露费用 470.24 万元、发行人手续费及其他费用 60.83 万元 注：上述发行费用均不含增值税金额，各项费用根据发行结果可能会有调整。		
（二）本次发行上市的重要日期			
刊登发行公告日期	2021 年 4 月 7 日		
网上申购日期	2021 年 4 月 8 日		
网上缴款日期	2021 年 4 月 12 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、发行人主要财务数据及财务指标

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）	107,135.03	85,176.92	61,030.50
归属于母公司股东权益（万元）	70,874.12	47,645.41	25,909.02
资产负债率（母公司）	35.13%	44.27%	56.72%
营业收入（万元）	92,556.05	85,430.23	72,957.09
净利润（万元）	29,319.31	26,600.74	12,866.18
归属于母公司股东的净利润（万元）	29,228.70	26,512.85	12,826.72
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	27,147.69	24,943.35	17,294.05
基本每股收益（元）	4.87	4.42	2.14
稀释每股收益（元）	4.87	4.42	2.14
加权平均净资产收益率	50.60%	69.83%	62.10%
经营活动产生的现金流量净额（万元）	15,774.95	19,571.79	15,210.06
现金分红（万元）	6,000.00	4,800.00	12,800.00
研发投入占营业收入的比例	4.92%	5.28%	6.08%

四、发行人主营业务经营情况

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；并根据下游客户需求，提供包括施工图设计及施工配合在内的一体化建筑设计解决方案。公司业务范围涵盖居住建筑、公共建筑及功能混合型社区等领域。

公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，子公司尤安建筑拥有建筑设计事务所甲级资质。公司是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认定的高新技术企业，被上海市绿色建筑协会评为上海市绿色建筑设计单位。公司设计作品曾荣获“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。

作为国内建筑方案设计的优势企业，公司以“让设计和生活充满想象力”和“基于理性主义的精细化”为企业价值观和核心设计理念。一方面，公司倡导在设计中充分激发设计师灵感，发挥设计师个体的创意创新能力。同时，借助自身规模优势，通过建立独特的体系化设计流程和不断加强创意创新人才的梯队建设，实现从核心设计师个体创意创新能力的充分发挥到公司创意创新整体性输出的过渡，形成高品质的“集体创意创新”稳定、持续的输出。另一方面，公司在丰富的项目经验积累的基础上，形成深厚的技术创新和艺术创意积淀，以及成熟的设计品控管理模式，保证稳定的风格化、精细化创意创新输出，最终实现创意创新的最佳呈现，提升建筑整体价值。

近年来，公司凭借在人才团队、技术研发、服务网络、客户资源、品牌及项目经验等方面的核心优势，完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁站前区域综合开发以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，在建筑设计行业内树立起良好的品牌知名度，并形成独特的核心竞争力。同时，公司与绿地控股、保利集团、中国金茂、碧桂园、万科集团、融创中国、华润置地、龙湖集团、中冶集团等众多国内知名房地产企业均建立了长期稳定的合作关系。

经过多年发展，公司目前业务规模处于国内建筑设计企业第一梯队。2018 年至 2020 年，公司实现主营业务收入 72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元，经营业绩呈现较快增长态势。

五、发行人创新、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

（一）公司主营业务具有典型的创意、创新属性

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务，所属行业为建筑设计行业。公司以方案设计作为业务轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计三大前端环节，专注于将创意与专业技术深度融合，同时对规划条例、市场诉求、技术经济性、地域文化进行综合把控，以充分发挥自身的核心优势。

1、建筑设计行业兼具文化创意产业的创意属性和工程技术行业的创新属性

建筑设计行业作为艺术创作与工程技术相结合的行业，兼具了文化创意产业的创意属性和工程技术行业的创新属性。一方面，建筑设计的个性化原创和基于美学和建筑技术相融合的方案创新能力是建筑设计作品的灵魂，需要设计者充分发挥自身创造力和创意能力，利用已有的建筑学相关科技成果进行创新构思，并结合自身独特的设计理念和设计经验，完成具有新颖性、创造性及实用性的设计构思和设计作品。另一方面，随着科技的快速发展，越来越多的与建筑设计相关的技术创新、手段创新、材料创新、模式创新在建筑设计过程中被广泛应用，使得建筑设计更加自由、丰富、高效，并逐渐成为提升建筑设计水平、实现设计创意最佳呈现的核心要素。

2、方案设计是建筑设计流程中创意、创新最丰富的环节

方案设计本质上是使建筑完成从无到有、去粗取精，由表及里的具体化、形象化过渡的创意设计过程。在整个建筑设计流程中，方案设计担负着确立设计理念、构思空间形象、适应环境条件、满足功能需求等职责，对整个设计过程起到开创性、引领性和指导性的作用。

首先，区别于其他建筑设计环节，方案设计更注重艺术的原创性，着力于充分激发设计师灵感，着重于表现出不同的环境气氛和不同的艺术感染力。方案设计需要将城市历史文化、空间环境、功能需求以及投资、规划条件和各专业的技术要求进行整合，确定建筑风格定位，充分体现了其创意特征。

其次，由于方案设计居于整个建筑设计的前端环节，对整个建筑设计甚至建造过程起到引领和指导作用。因此，建筑方案设计亦是对技术的创新点的确立与挖掘的关键阶段，也是技术创新要求最高、创新手段最丰富的阶段。

（二）公司以优秀的创意创新能力作为核心竞争优势

作为国内建筑方案设计的优势企业，公司秉持“让设计和生活充满想象力”的企业价值观和“基于理性主义的精细化”的核心设计理念，倡导在设计中充分激发设计师灵感，发挥设计师个体的创意创新能力，并与公司整体的技术积累及品控管理有机结合，形成稳定的风格化、精细化创意输出，并积极推动技术创新，

实现想象力与精细化、创意与创新、感性与理性、艺术与技术的充分融合，从而提升建筑整体价值。

经过多年发展，公司培养了一批具有突出的创意创新能力和具备国际视野的优秀建筑设计师团队，积累了丰富的项目经验，建立了较高的品牌美誉度。近年来，公司完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁站前区域综合开发以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，充分体现了公司优秀的创意创新能力。

（三）公司通过体系化流程、创新性研发及人才梯队建设打造稳定、可持续的创意创新输出平台

建筑设计的创意与主创设计师的个人水平、修养、审美及经验直接相关。为了避免公司设计项目因为个人能力的不同带来的创意水准的不确定性，实现从核心设计师个体创意创新能力的充分发挥到公司创意创新整体性输出的过渡，形成高品质的“集体创意创新”稳定、持续的输出，公司发挥自身规模优势，建立了独特的体系化设计流程，并不断加强创新性研发力度及创意人才的梯队建设。

首先，针对建筑设计的创意领域，公司建立了以“四会定案、两审一评”为基础的体系化设计流程，通过制度化及设计流程全面管控来保证创意的高水准稳定输出和设计的最佳呈现。

其次，公司积极进行建筑设计领域相关的科学研究，有计划地开展领域内科研及技术开发项目。通过多年的项目实践积累，公司已形成对各个业态和建筑领域的创意需求、技术标准、设计流程的深度理解和精准把握，在此基础上，进行总结型及前瞻性的研发，保证创意的独特性、高起点和高实现度。同时，公司持续开展企业研发中心的平台化建设，打造研发中心的研发引擎和专业输出作用。除注重建筑设计具体应用技术的开发和使用外，公司强化对城市海绵化、空间立体化、建筑智能化、绿色建筑、物联化生活和工作模式等方面的研究和应用，以及对 BIM 技术、设计协同平台、全过程工程咨询协同平台等方面的研发与运用，从而实现技术创新对创意输出的促进。

最后，公司建立了以管理层、核心技术人员为中心的多层级 1100 人左右的设计研发团队。同时，公司高度重视设计人才的内部培养，合理分配项目资源，

在项目实际运行过程中实时关注团队的专业知识更新，并通过“四会定案”制度在设计流程中持续挖掘和提升建筑师个体的技术能力、创造力和创意能力，打造可持续的创意人才孵化平台。

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（2020 年修订）》规定的上市条件，公司符合上市条件中的“2.1.2（一）最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于 5,000 万元；”具体分析如下：

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2021]000274 号），发行人 2019 年及 2020 年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 24,943.35 万元及 27,147.69 万元，累计为 52,091.04 万元。发行人最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于 5,000 万元。

综上所述，发行人满足其所选择的上市标准。

七、发行人公司治理特殊安排等重要事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在公司治理特殊安排等重要事项。

八、募集资金用途

本次募集资金计划投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金使用金额
1	设计服务网络扩建项目	50,711.64	50,711.64
2	总部设计中心扩建项目	20,215.69	20,215.69
3	总部基地升级建设项目	36,227.63	36,227.63
4	研发中心升级建设项目	10,944.52	10,944.52
5	补充流动资金	36,000.00	36,000.00
合计		**154,099.48**	**154,099.48**

若本次实际募集资金净额不能满足以上投资项目的资金需求，则不足部分由公司通过银行贷款或自筹资金等方式解决；若本次实际募集资金规模超过上述投

资项目所需资金，则公司将按照国家法律、法规及中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定履行相应法定程序后合理使用；如果本次发行及上市募集资金到位时间与上述投资项目资金需求的时间要求不一致，公司可根据上述投资项目实际进度的需要，以自有资金或银行贷款先行投入，待本次发行募集资金到位后予以置换公司先行投入的资金。

关于本次募集资金项目具体情况详见本招股说明书“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、本次发行基本情况

序号	项　目	基本情况
1	股票种类	境内上市的人民币普通股（A 股）
2	每股面值	人民币 1.00 元
3	发行股数	本次公开发行股票 2,000 万股，占发行后公司总股本的 25%；本次发行全部为新股发行，公司原有股东不公开发售股份
4	每股发行价格	120.80 元/股
5	发行人高管、员工拟参与战略配售情况	无
6	保荐人相关子公司拟参与战略配售情况	无
7	发行市盈率	35.60 倍（按每股发行价格除以发行后每股收益计算，每股收益按照本公司 2020 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
8	发行后每股收益	3.39 元（按照本公司 2020 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
9	发行前每股净资产	11.81 元(按照本公司 2020 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司的所有者权益除以本次发行前总股本计算）
10	发行后每股净资产	37.19 元(按照本公司 2020 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司的所有者权益加上本次发行募集资金净额之和除以本次发行后总股本计算）
11	发行市净率	3.25 倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
12	发行方式	本次发行的全部股份通过网上按市值申购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公众投资者直接定价发行的方式进行，不进行网下询价和配售
13	发行对象	符合资格并已经开立深圳证券交易所创业板股票交易账户的自然人、法人和其他机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。中国证监会或深圳证券交易所等监管部门另有规定的，按其规定处理
14	承销方式	余额包销
15	发行费用概算	本次发行费用总额为 14,947.40 万元，其中保荐费用 188.68 万元、承销费用 12,581.43 万元、审计及验资费用 1,200.00 万元、律师费用 446.23 万元、用于本次发行的信息披露费用 470.24 万元、发行人手续费及其他费用 60.83 万元 注：上述发行费用均不含增值税金额，各项费用根据发行结果可能会有调整。

二、本次发行的有关机构

（一）保荐机构（主承销商）：安信证券股份有限公司

住所	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元
法定代表人	黄炎勋
联系电话	0755-82558269
传真	0755-82558006
保荐代表人	胡德、林文坛
项目协办人	张辰旭
其他项目组成员	周鹏翔、王庆坡、吴翔、王婷、杨亚军、戚佰阳、孙翊文

（二）律师事务所：国浩律师（上海）事务所

住所	北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层
负责人	李强
联系电话	021-52341668
传真	021-52341670
经办律师	钱大治、邵禛、林惠

（三）会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
负责人	杨雄、梁春
联系电话	010-58350001
传真	010-58350006
经办注册会计师	胡宏、陈赛红

（四）资产评估机构：上海申威资产评估有限公司

住所	上海市虹口区东体育会路 860 号 2 号楼 202 室
法定代表人	马丽华
联系电话	021-31273006
传真	021-31273013
资产评估师	李志峰、杨一赟

（五）验资机构：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
负责人	杨雄、梁春

联系电话	010-58350001
传真	010-58350006
经办注册会计师	胡宏、陈赛红

（六）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

地址	广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼
联系电话	0755-21899999
传真	0755-21899000

（七）主承销商收款银行：中信银行深圳分行营业部

户名	安信证券股份有限公司
收款账号	44201501100059588888

（八）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所

住所	深圳市福田区莲花街道福田区深南大道 2012 号
联系电话	0755-88668888

三、发行人与有关中介机构的股权关系或其他权益关系

发行人与本次发行有关的保荐人、承销机构、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间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 4 月 7 日
网上申购日期	2021 年 4 月 8 日
网上缴款日期	2021 年 4 月 12 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。以下风险因素可能直接或间接对发行人生产经营状况、财务状况和持续盈利能力产生不利影响。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的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节。方案设计作为建筑设计中的关键环节，本质上是使建筑完成从无到有、去粗取精，由表及里的具体化、形象化过渡的创意设计过程，是建筑设计流程中充分发挥并完整体现设计者创造性和创意创新能力的环节。因此，创新能力及创意水平是公司设计业务的核心要素。

然而，受审美取向、文化差异及施工过程中对设计方案呈现水平等因素的影响，公司在建筑设计作品中的创新技术或创意方案存在不被市场或大众认可的风险，从而在一定程度上影响公司的品牌美誉度。

二、技术风险

为保障公司可持续进行前瞻性的创意输出和高水准的技术创新，公司实时把握建筑设计领域的前沿技术及优秀创意，加大研发投入，积极进行建筑设计领域的创新性研发及前沿技术的开发储备，不断提高设计作品的精细化程度，保证创意的最佳呈现。近年来，公司在超高层建筑设计技术、大型复杂综合体设计技术、租赁住房设计、居住建筑设计技术等核心技术领域均取得了多项研发成果，并在公司主要设计项目中成熟应用。

但公司整体的技术研发能力，尚受制于当前技术水平的可达程度、相关技术研发人才的整体积累、研发体制的完备性等诸多因素；此外，就单个作品而言，相关技术应用及其表现方式的成功与否，亦存在着较大程度的不确定性，故而存

在技术研发失败或者未能实现产业化的风险，将在短期内影响公司的利润水平和市场竞争力。

三、经营风险

（一）宏观经济波动的风险

公司所属行业为建筑设计行业，下游行业为建筑业、房地产等行业，下游客户主要为居住类建筑、公共建筑及功能混合型社区等房地产开发企业或政府、企事业单位等其他建设项目开发主体。建筑业、房地产等下游行业的发展受国民经济增速、城镇化水平及其各阶段进程、固定资产投资规模等宏观经济因素影响较大。宏观经济波动的不利影响，将通过建筑业和房地产等下游行业传导至本公司所属的建筑设计行业。

因此，公司的业务也间接受宏观经济波动的影响。未来几年，如果出现国民经济增速较大幅度下降，新型城镇化进程放缓，固定资产投资规模增速放缓甚至负增长等宏观经济因素波动的情形，则将对公司经营业绩产生一定的不利影响。

（二）房地产行业调控的风险

公司所属建筑设计行业的需求，与下游房地产行业的发展情况息息相关。房地产与人民生活密切相关，在国民经济中占有重要地位。

2017 年至 2020 年，国内房地产开发投资额占国内生产总值比例分别为 13.38%、13.08%、13.34%和 13.92%。但行业整体受国家宏观调控、产业政策、社会融资政策等政府调控手段影响较大。近年来，房地产行业在国家调控政策的引导下保持了健康稳定的发展。据国家统计局统计，2017 年至 2020 年，我国房地产开发投资完成额分别为 10.98 万亿元、12.03 万亿元、13.22 万亿元和 14.14 万亿元，2018 年、2019 年和 2020 年分别较上年增长 9.53%、9.92%和 7.00%，房地产开发投资保持着略高于国内生产总值增速的稳定发展态势，2020 年尽管受新冠疫情影响，增速有所回落，但依然保持着高于国内生产总值增速的健康发展态势。

2017 年至 2019 年，我国住宅新开工面积分别为 128,098 万平方米、153,353 万平方米及 167,463 万平方米，2018 年、2019 年分别较上年增长 19.72%和 9.20%。

2020 年我国住宅新开工面积共计 164,329 万平方米，较 2019 年下降 1.87%。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、第三季度及第四季度住宅新开工面积分别为 50,784 万平方米、45,610 万平方米及 47,136 万平方米，较 2019 年同期分别增长 2.53%、2.93%及 4.39%，基本恢复正常增长水平。

在下游市场持续稳定增长的良好环境下，2017 年至 2020 年公司的营业收入分别为 48,644.09 万元、72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元，2018 年至 2020 年分别较上年增长 49.98%、17.10%和 8.34%，亦实现了持续的稳步增长。但是，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。

据公开信息报道，2020 年 8 月，有关监管部门为进一步落实房地产长效机制，对房地产企业融资设置“三道红线”。“三道红线”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。

“三道红线”根据房企剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比三项指标，将房企分为“红-橙-黄-绿”四档，分别给予其有息负债0%、5%、10%及15%的增速限制。根据《上海证券报》相关文章的统计，2020年上半年国内销售金额排名前50的房企中，至少有41家触及上述红线，其中，公司报告期各期主要应收账款客户绿地控股、金科地产、金茂集团、万科集团分别被归入红档、橙档、黄档及黄档。在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。

（三）市场竞争的风险

公司所属的建筑设计行业内企业众多，根据住建部发布的《2019 年全国工程勘察设计统计公报》，2019 年全国工程设计企业数量达到 21,327 个。从总体上看市场竞争充分，市场集中度较低。但是，在包括方案设计等在内的产业链前端环节，以及超高层建筑设计、大型复杂公共建筑设计等高端设计领域，以 SOM、Gensler 等为代表的国际知名建筑设计商长期保持较高的市场份额及较为明显的

竞争优势。

近年来，随着建筑业等下游行业转型升级的加快，建筑设计行业整体技术水平及创新能力也不断提升。一方面，建筑设计行业下游房地产开发企业的市场集中度不断提升，以及该等客户对建筑设计企业的技术服务实现能力、快速响应能力、业务资质、项目经验、品牌美誉度等方面的要求不断提高，行业内优势企业凭借过硬的技术服务实现能力、快速响应能力、丰富的项目经验、良好的市场口碑，市场份额得到不断提升，从而使市场资源不断向优势企业集中；另一方面，包括本公司在内的一部分核心竞争优势明显、项目经验丰富、响应力快捷、品牌美誉度较高的国内优势企业已开始逐步进入超高层建筑设计、大型复杂公共建筑设计等高端设计领域，取得并不断增加其在上述领域的市场份额。

未来，如果公司不能持续提升市场竞争能力，从而进一步扩大市场份额，则将面临市场份额下降以及失去在高端市场领域已取得的发展先机，从而对公司整体业绩和利润水平产生一定的不利影响。

（四）客户相对集中的风险

建筑设计的水平是建筑工程项目质量、进度管理以及美观度、舒适度、市场认可度等性能特点的重要保障。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。近年来，公司凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，与包括绿地控股、保利集团、中国金茂等在内的诸多国内知名房地产开发企业建立并保持着长期稳定的合作关系，业务供给量不断提高。

报告期内，公司前五大客户均为国内知名的房地产开发企业，公司向前五大客户销售收入占当期营业收入的比重分别为 54.29%、53.72%和 55.52%，存在客户相对集中的风险。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；此外，如果公司重要客户因宏观政策调控等因素出现重大不利变化，亦将会

对公司的经营业绩构成一定的不利影响。

（五）设计质量控制风险

建筑设计是建筑工程的先导环节。建筑设计的水平直接影响建筑工程项目质量、施工成本、项目进度，以及建筑物的功能效率、美观度、舒适度、市场认可度；同时，建筑设计亦需执行工程建设强制性标准，需要在过程中进行严格的质量控制。

近年来，公司业务规模快速扩大，项目数量不断增长。如果公司未能及时完善和健全与其规模扩张相匹配的质量控制体系，并储备相应的质量控制人才队伍，则将一方面存在因设计质量控制疏漏违反行业标准受到行政处罚的风险；另一方面存在因设计质量问题引发建筑工程质量事故或隐患，进而导致合同赔偿的风险。

（六）新型冠状病毒肺炎疫情影响短期经营业绩的风险

自 2020 年 1 月新冠病毒疫情逐渐向全国蔓延以来，多个地方政府陆续启动了重大突发公共卫生事件一级响应，并通过延长春节假期、推迟企业复工时间、减少公众聚集活动等多种方式阻断病毒传播途径。疫情期间，公司响应当地政府的延迟复工政策，推迟了员工返岗时间。同时，公司供应商及客户受到疫情影响复工时间亦有所延迟。上述情形可能对公司的短期业绩产生一定影响。

目前公司已全面复工复产，新冠疫情尚未对公司生产经营造成重大不利影响。但由于疫情的延续时间及影响范围尚不确定，若疫情在全球范围内进一步持续或加剧，导致宏观经济出现波动，则可能对公司未来生产经营和盈利水平产生不利影响。

四、内控风险

（一）实际控制人控制风险

公司实际控制人为施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲七名自然人。截至报告期末，公司实际控制人直接和间接享有公司 84.65%权益，控制权集中度高。本次发行完成后，公司实际控制人享有公司的权益比例以及可支配的控制权比例依然较高。目前公司已经按照《公司法》、《证券法》、《上

市公司章程指引》等法律法规的规定，建立健全了符合现代公司法人治理的制衡机制，并建立和实施了有效的内部控制；同时，董事会成员中的 3 名独立董事能够发挥有效的外部监督作用。

然而，公司实际控制人仍然能够通过行使表决权等方式对公司的经营方针、人事任免、财务决策、对外投资等方面实施控制或施加重大影响。如果控制不当，则将会对公司的生产经营成果等方面产生一定的不利影响，存在损害其他中小股东利益的风险。

（二）业务规模扩大导致的管理风险

报告期内，公司主营业务收入分别为 72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元，2018 年至 2020 年年均复合增长率为 12.63%，业务规模持续扩大；同时，为了更加及时、高效、高质量地响应和服务客户，公司在深圳、成都、南京、武汉、郑州等地设立了多个分支机构。未来几年，公司仍将根据业务需要，进一步扩充分支机构规模，完善服务网络布局，以求更好地服务客户，加大市场开拓力度。

业务规模的持续扩大，分支机构规模的不断扩充，对公司的组织架构、项目运营、财务内控、成本控制等方面都提出了更高的要求。如果相关管理机制和制度、机构设置以及职能管理和服务能力的提升，不能与业务规模的发展速度相匹配，则公司将存在一定的经营管理风险。

（三）人力资源开发与管理的风险

建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业。专业技术人才的数量和质量，是建筑设计企业竞争能力的直观体现和重要保证，也是成功参与行业竞争并获取合同订单的关键因素。随着建筑设计行业市场规模不断扩大，设计人才的供需缺口不断加大，行业内企业对项目经验丰富、技术能力过硬的高端设计人才的争夺也愈加激烈。经过多年的积累和发展，公司已经拥有了一支技术实力过硬、业务资质分布合理、项目经验丰富的高素质人才队伍。

未来，如果公司人才引进及培养不能满足业务发展的需要，或者不能通过合理的绩效管理机制保持人才队伍的稳定，则将会对公司未来的业务发展造成不利

影响，进而影响公司的经营业绩。

五、财务风险

（一）人力成本上升引致的毛利率下降风险

向专业设计人员支付的工资薪酬，是建筑设计企业营业成本最主要的构成要素之一。近年来，建筑设计行业市场规模持续扩大，设计人才的供需缺口持续加大，行业内企业对项目经验丰富、技术能力过硬的高端设计人才的争夺也日趋激烈，从而导致专业设计人员的薪酬水平和福利待遇不断提升，企业经营成本随之不断增加。

公司的营业成本主要为设计人员工资薪酬。报告期内，设计人员薪酬在公司营业成本中的占比分别达到 73.55%、72.73%和 75.01%，公司主营业务毛利率分别为 49.64%、48.82%和 49.79%，毛利率保持相对稳定。

近年来，建筑设计行业规模仍然持续发展扩大，建筑设计行业市场竞争日趋激烈，行业内企业对人才需求持续增加，设计企业人员的工资福利待遇不断上升。未来几年，随着公司业务规模持续扩大，员工数量将不断增加，尤其是高水平设计人员的持续增多，合理预期该等人员工资水平将不断上升。如果公司的营业收入不能相应增加，公司将面临人力资源成本上升引致的毛利率下降风险。

（二）应收账款余额增加引致的坏账风险

2018 年至 2020 年，公司应收账款账面余额分别为 46,632.65 万元、53,035.89 万元和 68,831.22 万元，各期末应收账款余额总体上因公司业务规模的扩大而有所增加；同时，报告期各期末应收账款余额占当期营业收入的比例分别为 63.92%、62.08%和 74.37%，2020 年应收账款余额占当期营业收入的比例有所上升主要系，受新冠疫情、房地产政策调控等因素影响，客户回款进度整体有所延缓。此外，从账龄结构来看，2020 年末，两年以内的应收账款账面余额为 59,087.83 万元，占应收账款比例为 85.84%，处在合理范围。

公司的下游客户主要为国内知名的房地产开发企业。如果该等客户受宏观经济波动、房地产行业调控政策或自身经营管理等因素影响，导致实际不能或不能如期支付公司的应收款项，则公司将面临应收账款余额增加引致的营运资金周转

及坏账损失风险。

（三）净资产收益率下降的风险

报告期内，公司按照扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算的加权平均净资产收益率分别为 83.73%、65.70%和 47.00%。本次公开发行股票募集资金到位后，公司的净资产将大幅增加。但是募投项目具有一定的建设周期，在短期内难以对公司盈利水平作出显著贡献，公司存在净资产收益率下降的风险。

（四）不能持续享受高新技术企业税收优惠的风险

2016 年 11 月 24 日，公司获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、上海市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》；2019 年 10 月 28 日公司通过高新技术企业复审并取得换发的《高新技术企业证书》。根据相关规定，报告期内公司的企业所得税税率为 15%。

报告期内，公司享受高新技术企业税收优惠的金额分别为 2,087.78 万元、2,672.93 万元和 3,282.30 万元，占当期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东净利润的比例分别为 12.07%、10.72%和 12.09%。

如果高新技术企业税收优惠政策发生变化，或者公司未能持续符合享受高新技术企业税收优惠条件，公司的企业所得税税率将变为 25%；前述情形发生将导致公司不能持续享受高新技术企业税收优惠，将对公司未来的盈利水平产生一定的不利影响。

（五）应收账款集中的风险

2018 年至 2020 年，公司应收账款账面余额分别为 46,632.65 万元、53,035.89 万元和 68,831.22 万元。公司应收账款主要集中在绿地控股、中国金茂、保利集团、万科集团等客户。报告期各期末，应收账款余额前五名合计金额占应收账款总账面余额比例分别为 77.38%、75.80%及 72.89%，其中绿地控股余额占应收账款总账面余额比例分别为 66.91%、65.61%及 64.53%。公司应收账款集中度较高。

虽然公司应收账款的主要对象为上述经营实力较强、信用声誉良好的全国知名地产开发商，且相关客户与公司具有长期稳定合作关系，因此款项回收风险较

小。但如果公司上述某一欠款方的财务状况或经营情况出现重大不利情况，公司应收账款产生坏账的可能性将增加，从而对公司的经营产生不利影响。

（六）区域性房地产公司应收账款的坏账风险

报告期各期末，发行人前五大应收账款欠款方中存在区域性房地产公司，该等欠款方应收账款余额合计分别为 1,882.85 万元、3,824.11 万元及 3,321.02 万元，占当期应收账款余额比例分别为 4.04%、7.21%及 4.82%。

由于该等区域型房地产公司整体规模和资金实力相对有限，在房地产行业融资环境及调控政策趋紧的情况下，可能发生资金链紧张的情形或潜在资金链断裂风险，从而导致公司应收账款产生坏账的可能性增加，进而对公司的经营产生不利影响。

六、法律风险

（一）经营场所租赁风险

为进一步巩固自身在建筑设计行业中的人才及团队优势、技术研发优势以及响应及时的服务网络优势，公司近年来着力将有限的资源集中投入到技术创新、服务提升以及人才队伍建设中去。截至目前，公司主要经营场所仍通过租赁方式取得。虽然相关租赁房产均与出租方约定了较长的租赁期限，但若出租方违约提高租金或提前收回租赁场地，而公司无法在短期内寻找到合适的替代场所，则将对公司正常生产运营造成一定的不利影响。

此外，公司总部所在地上海市宝山区高境镇殷高路 1 号的办公场所系向第三方租赁的房产，该等房产的产权证书正在办理中，该宗地块的规划用途为仓储，公司存在被要求搬迁的风险。

根据上海市宝山区高镜镇人民政府出具的《关于上海尤安建筑设计股份有限公司总部办公用房事宜的情况说明》：“1、项目单位正在积极办理尤安设计承租楼宇的产权证书，因毗邻隔壁 18 号线施工，受其影响产证办理时间较长，但不存在实质性障碍；2、如出现尤安设计承租的楼宇未及时办出相应产权证书，或在其租赁期间，由于该处办公地址的规划用途原因而被其他主管机关要求其实施搬迁的情形时，我镇将及时为尤安设计安排落实适当的经营办公场所。”

针对前述风险，公司控股股东尤埃投资，实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲承诺：“若因出租人不适格、租赁物业权属争议或租赁物业法律属性与实际租赁用途不符等原因，导致公司及其分公司、子公司签署的租赁合同无效或造成无法继续使用该等物业的，本承诺人承诺将在上述情形发生后及时通过租赁、购买具备产权证书的房屋等方式为公司及其下属企业落实新的租赁物业，并无条件承担由此产生的搬迁、装修及其他可能产生的费用或损失。”

七、发行失败风险

公司本次申请首次公开发行股票并在创业板上市，已顺利通过深圳证券交易所审核并取得中国证监会注册批复文件。本次发行采用网上按市值申购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公众投资者直接定价发行的方式，若网上投资者缴款认购的股份数量不足本次公开发行数量的 70%时，应当中止发行。中止发行后，在中国证监会同意注册决定的有效期内，且满足会后事项监管要求的前提下，公司需经向深圳证券交易所备案，才可重新启动发行。如果公司未在中国证监会同意注册决定的有效期内完成发行，公司将面临股票发行失败的风险。

八、募集资金投资项目风险

公司本次募集资金投资项目为总部基地升级建设项目、总部设计中心扩建项目、研发中心升级建设项目、设计服务网络扩建项目及补充流动资金。公司募投项目均已经过充分的可行性研究论证，具有良好的市场前景，公司亦具备实施前述募投项目的业务资质、技术积累、项目经验、市场基础、人才准备等基础条件。公司募投项目可行性分析系基于当前宏观经济形势、产业政策、行业发展趋势、现有技术基础、公司发展规划等因素所作出的，预期能够实现良好的效益。

未来，在募集资金投资项目实施过程中，公司仍然面临技术进步、市场变化、宏观经济波动、产业政策变化、管理水平、市场竞争变化等诸多不确定因素，如果募集资金投资项目建成周期延长或投产不达预期，则公司将存在募集资金投资项目经济效益达不到预期的风险。

第五节　发行人基本情况

一、发行人的基本情况

公司名称	上海尤安建筑设计股份有限公司
英文名称	Shanghai Urban Architecture Design Co.,Ltd.
注册资本	6,000.00 万元
实收资本	6,000.00 万元
法定代表人	陈磊
成立日期	2004 年 1 月 6 日
整体变更为股份公司日期	2016 年 4 月 13 日
住所	上海市宝山区一二八纪念路 968 号 1618 室
办公地址	上海市宝山区殷高路 1 号中设广场 3 号楼（尤安楼）
邮编	200439
电话及传真	电话：021-35322683　传真：021-65014612
网址	http://www.uachina.com.cn
电子信箱	uachina@uachina.com.cn
负责信息披露和投资者关系的部门、负责人和电话号码	部门：董事会办公室 董事会秘书：冯骏 电话号码：021-35322683

二、公司的设立情况和报告期内的股本和股东变化情况

发行人前身为成立于 2004 年 1 月 6 日的上海强生建筑工程设计有限公司，2009 年 6 月更名为上海正轶建筑设计有限公司，2016 年 4 月整体变更为上海正轶建筑设计股份有限公司；2016 年 11 月上海正轶建筑设计股份有限公司更名为上海尤安建筑设计股份有限公司。

公司的设立情况和报告期内的股本和股东变化情况如下：

（一）有限公司设立情况

强生设计系由强生房产、缪鑫一、张顺涛、顾旖萍、强生装潢、陆大宰、陈嘉赟、熊耀共同出资设立，设立时的注册资本为 62.50 万元。

2003 年 12 月 29 日，上海永诚会计师事务所有限公司出具了《验资报告》（永诚验[2003]字第 42746 号），截至 2003 年 12 月 25 日，强生设计注册资本

62.50 万元足额到位，各股东均以货币出资。

2004 年 1 月 6 日，上海市工商行政管理局就本次设立向强生设计核发了《企业法人营业执照》（注册号：3102292059122）。

强生设计设立时的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	强生房产	12.00	19.20%
2	缪鑫一	10.00	16.00%
3	张顺涛	10.00	16.00%
4	顾旖萍	8.50	13.60%
5	强生装潢	8.00	12.80%
6	陆大宰	5.00	8.00%
7	陈嘉赟	5.00	8.00%
8	熊耀	4.00	6.40%
合计		**62.50**	**100.00%**

1、强生设计设立背景

强生集团前身为上海市出租汽车公司。1996 年 2 月，改建为上海强生经济发展（集团）公司，后自 2001 年 12 月 29 日起改制为多元投资的有限责任公司，控股股东为上海强生集团有限公司职工持股会。强生集团的经营范围为客运、房地产、内外贸易、科技及相关产业的实业投资、经营、管理；资本与资产的经营、管理；其主要业务板块集中于客运、房地产和内外贸易三个领域。

为强生集团房地产业务板块发展提供设计服务，2004 年 1 月强生设计成立。强生设计在其设立过程中，采用缪鑫一等多个自然人，与强生集团下属企业强生房产和强生装潢共同出资的多元化投资方式，符合建筑设计企业所兼具的知识密集型和人力资源密集型特点，亦符合强生集团自身在其当时业务发展过程中，不断探索多元化投资改革的时代背景。

2、缪鑫一等 6 人与强生集团之间的关联关系

除强生设计以外，缪鑫一等 6 人在强生集团及其下属公司的投资、任职情况如下：

姓名	与强生集团之间的关联关系
缪鑫一	-
张顺涛	曾持有强生装潢 1.4%股权；曾担任强生装潢总经理、董事；曾担任上海强生展示服务有限公司（强生装潢参股公司）执行董事
顾旖萍	-
陆大宰	-
陈嘉赟	-
熊耀	曾持有强生装潢 1%股权并担任董事；曾担任强生房产副总经理

3、缪鑫一等 6 人之间的关联关系

缪鑫一等 6 人之间不存在根据《创业板上市规则》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》的规定构成关联关系的情形。

4、缪鑫一等 6 人与施泽淞等 7 人之间的关联关系

缪鑫一等 6 人与施泽淞等 7 人之间不存在根据《创业板上市规则》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》的规定构成关联关系的情形。

（二）股份公司设立情况

2016 年 3 月 18 日，正轶有限通过股东会决议：以正轶有限截至 2015 年 12 月 31 日经大华会计师审计的净资产 58,531,136.13 元为基准，整体折股变更为股份有限公司。原有限公司的全体股东作为股份公司发起人按其在原有限公司中的持股比例认购全部股份。

2016 年 4 月 2 日，正轶有限全体股东共同签署了《发起人协议书》。

2016 年 4 月 2 日，大华会计师出具《验资报告》（大华验字[2016]000249 号），截至 2016 年 4 月 2 日，公司注册资本 2,200.00 万元已足额到位。

2016 年 4 月 13 日，正轶股份办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》（统一社会信用代码：91310110757926286X）。

股份公司设立时，各发起人的持股数量及持股比例如下：

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	尤埃投资	1,097.80	49.90%

序号	股东名称	持股数量	持股比例
2	施泽淞	293.92	13.36%
3	叶阳	293.92	13.36%
4	余志峰	293.92	13.36%
5	陈磊	55.11	2.505%
6	张晟	55.11	2.505%
7	杨立峰	55.11	2.505%
8	潘允哲	55.11	2.505%
合计		**2,200.00**	**100.00%**

（三）报告期内公司股本及股东变化情况

1、报告期初发行人股本情况

报告期初，公司的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	尤埃投资	1,097.80	43.91%
2	施泽淞	373.92	14.96%
3	叶阳	373.92	14.96%
4	余志峰	373.92	14.96%
5	陈磊	70.11	2.80%
6	张晟	70.11	2.80%
7	杨立峰	70.11	2.80%
8	潘允哲	70.11	2.80%
合计		**2,500.00**	**100.00%**

2、资本公积转增股本（2018 年 8 月，注册资本 6,000.00 万元）

2018 年 6 月 27 日，尤安设计召开 2017 年度股东大会，审议通过《公司 2017 年度权益分派预案》：以截至 2017 年 12 月 31 日的总股本 2,500.00 万股为基数，向全体股东以资本公积每 10 股转增 14 股。本次权益分派方案实施后，公司注册资本增加至 6,000.00 万元。

2018 年 8 月 10 日，大华会计师出具《验资报告》（大华验字[2018]000491 号）：截至 2018 年 8 月 10 日，尤安设计本次新增注册资本 3,500.00 万元已足额

到位。

2018 年 8 月 17 日，尤安设计办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》。

本次增资后，尤安设计的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	尤埃投资	2,634.720	43.91%
2	施泽淞	897.408	14.96%
3	叶阳	897.408	14.96%
4	余志峰	897.408	14.96%
5	陈磊	168.264	2.80%
6	张晟	168.264	2.80%
7	杨立峰	168.264	2.80%
8	潘允哲	168.264	2.80%
合计		**6,000.000**	**100.00%**

（四）发行人及其前身历次股权转让与增资情况

1、发行人历史股东缪鑫一等人在发行人及其前身历次股权转让与增资情况

（1）2005 年 6 月股权转让及增资

事项	情况说明
基本情况	1、陆大宰、陈嘉赟分别将其持有的公司 8.00%股权、1.60%股权转让给翁思人； 2、强生设计注册资本由 62.50 万元增加至 125.00 万元，以未分配利润转增注册资本
转让价格	每注册资本 1 元人民币
定价合理性	本次股权转让价格与净资产较为接近，为转让双方真实意思表示，转让价格具有合理性
价款支付情况及转让交易是否真实执行	1、根据本次股权转让各方的确认，本次股权转让价款已实际支付； 2、根据验资报告，新增注册资本已足额缴足； 3、本次转让交易真实执行
资金来源	1、自有积累的合法资金； 2、未分配利润
税费缴纳情况	1、本次股权转让按注册资本转让，不涉及缴纳相关税费； 2、根据强生设计 2005 年纳税申报表，未分配利润转增涉及的个人所得税已通过带征方式缴纳。

（2）2008 年 8 月股权转让

事项	情况说明
基本情况	张顺涛、翁思人及熊耀分别将其持有的公司 16.00%股权、9.60%股权及 6.40%股权转让给缪鑫一
转让价格	每注册资本 1 元人民币
定价合理性	本次股权转让价格与净资产较为接近，为转让双方真实意思表示，转让价格具有合理性
价款支付情况及转让交易是否真实执行	根据本次股权转让各方的确认，本次股权转让价款已实际支付，转让交易真实执行
资金来源	自有积累的合法资金
税费缴纳情况	本次股权转让按注册资本转让，不涉及缴纳相关税费

（3）2008 年 12 月国资退出

事项	情况说明
基本情况	强生装潢、强生房产分别将其持有的公司 12.80%股权、19.20%股权转让给缪鑫一
转让价格	每注册资本 1.1077 元人民币
定价合理性	以公司经评估的 2008 年 3 月 31 日净资产价值为基准定价，为转让双方真实意思表示，转让价格具有合理性
价款支付情况及转让交易是否真实执行	本次股权转让系通过上海联合产权交易所挂牌交易，经缪鑫一确认，本次股权转让价款已实际支付，转让交易真实执行
资金来源	自有积累的合法资金
税费缴纳情况	股权出让方强生装潢、强生房产均为公司制法人，由其在年度纳税申报时自行缴纳相关税费

2008 年，为进一步深化企业体制改革，强生集团通过其下属企业强生房产和强生装潢转让所持有的强生设计全部股权，实现对建筑设计等非核心资产业务的剥离。

①本次股权转让基本情况

2008 年 9 月 5 日，强生装潢与缪鑫一于上海联合产权交易所签订《上海市产权交易合同》（合同编号：08021360），强生装潢将其持有的强生设计 12.80%股权作价 17.7233 万元转让给缪鑫一。本次股权转让定价依据为强生设计经评估的 2008 年 3 月 31 日净资产价值。

2008 年 10 月 24 日，强生房产与缪鑫一于上海联合产权交易所签订《上海市产权交易合同》（合同编号：08021575），强生房产将其持有的强生设计 19.20%股权作价 26.5850 万元转让给缪鑫一。本次股权转让定价依据为强生设计经评估

的 2008 年 3 月 31 日净资产价值。

②转让价格、有权部门审批等国资退出程序合规性、完备性

本次股权转让时，强生房产直接持有强生装潢 92.00%股权，强生集团直接持有强生房产 100.00%股权。本次股权转让已经依法履行了内部决策及国有资产转让的程序，具体如下：

2008 年 4 月 11 日，经强生设计股东会决议通过，同意强生房产、强生装潢转让其所分别持有的强生设计 19.20%股权、12.80%股权。

2008 年 5 月 15 日，上海明宇大亚会计师事务所有限公司出具了《净资产审计报告》（沪明宇会[2008]第 1445 号），截至 2008 年 3 月 31 日，强生设计净资产为 104.63 万元。

2008 年 5 月 19 日，上海上会资产评估有限公司出具了《企业价值评估报告书》（沪上会整资评报[2008]第 137 号），截至 2008 年 3 月 31 日，强生设计净资产评估价值为 138.46 万元，评估增值率为 32.33%。

2008 年 6 月 27 日，经强生装潢股东会决议通过，同意转让其持有的强生设计 12.80%股权，转让价格不低于评估价格。

2008 年 7 月 1 日，强生集团出具《关于转让上海强生建筑工程设计有限公司 12.8%股权的决定》（沪强经字[2008]第 94 号），同意强生装潢将持有的强生设计 12.80%股权进行转让，转让价格不得低于评估价格。2008 年 7 月 1 日，强生集团出具《关于转让上海强生建筑工程设计有限公司 19.2%股权的决定》（沪强经字[2008]第 95 号），同意强生房产将持有的强生设计 19.20%股权进行转让，转让价格不得低于评估价格。

2008 年 7 月 10 日，上海市国有资产监督管理委员会出具了《国有资产评估项目备案表》（备案编号：沪国资评备[2008]第 276 号），对本次股权转让评估项目予以备案。

2008 年 9 月 5 日，强生装潢与缪鑫一签订《上海市产权交易合同》（合同编号：08021360），强生装潢将其持有的强生设计 12.80%股权作价 17.7233 万元转让给缪鑫一。2008 年 9 月 8 日，上海联合产权交易所出具《网络报价成交结

果通知书》，确认受让人为缪鑫一，报价结果为 17.7233 万元。2008 年 9 月 17 日，上海联合产权交易所出具《产权交易凭证（A 类）》（0005878 号），确认该次产权交易的行为符合交易的程序性规定。

2008 年 10 月 24 日，强生房产与缪鑫一签订《上海市产权交易合同》（合同编号：08021575），强生房产将其持有的强生设计 19.20%股权作价 26.5850 万元转让给缪鑫一。2008 年 10 月 24 日，上海联合产权交易所出具《网络报价成交结果通知书》，确认受让人为缪鑫一，报价结果为 26.5850 万元。2008 年 11 月 3 日，上海联合产权交易所出具《产权交易凭证（A 类）》（0006083 号），确认该次产权交易的行为符合交易的程序性规定。

2008 年 11 月 14 日，强生设计原股东缪鑫一、强生房产、顾旖萍、强生装潢及陈嘉赟召开股东会会议并作出决议，同意前述股权转让。

2008 年 12 月 1 日，强生设计办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》。

综上，2008 年强生集团转让其持有的强生设计全部股权，所履行的程序合规、完备，股权转让经过有权部门审批，转让价格公允，未造成国有资产流失。

（4）2009 年 8 月增资

事项	情况说明
基本情况	缪鑫一向公司进行增资，公司注册资本由 125.00 万元增加至 300.00 万元
价款支付情况	根据验资报告，本次增资款已实际支付
资金来源	自有积累的合法资金
税费缴纳情况	增资不涉及缴纳相关税费

（5）2009 年 10 月股权转让

事项	情况说明
基本情况	陈嘉赟将其持有的公司 2.66%股权转让给顾旖萍
转让价格	每注册资本 1 元人民币
定价合理性	本次股权转让价格与净资产较为接近，为转让双方真实意思表示，转让价格具有合理性
价款支付情况及转让交易是否真实执行	根据本次股权转让各方的确认，本次股权转让价款已实际支付，转让交易真实执行
资金来源	自有积累的合法资金

事项	情况说明
税费缴纳情况	本次股权转让按注册资本转让，不涉及缴纳相关税费

2、发行人现有股东施泽淞等 7 人在发行人及其前身历次股权转让与增资情况

（1）2010 年 9 月股权转让

事项	情况说明
基本情况	缪鑫一、顾旖萍将其持有的全部 300.00 万元出资额转让给叶阳、施泽淞、余志峰
转让价格	每注册资本 1 元人民币
定价合理性	本次股权转让综合考虑账面净资产以及相关债权可回收性，经交易各方协商后确定转让价格，定价具有合理性
价款支付情况	根据转账凭证和本次股权转让各方的确认，本次股权转让价款已实际支付
股权转让是否真实执行	根据转账凭证和本次股权转让各方的确认，本次股权转让真实执行，不存在纠纷
资金来源	自有积累的合法资金
税费缴纳情况	本次股权转让按注册资本转让，不涉及缴纳相关税费

①缪鑫一的基本情况

姓名	缪鑫一	身份证号	31022819550301****
性别	男	现任职务	退休
国籍	中国	职称	高级工程师
毕业学校	同济大学	学历	本科
主要职业经历：			
起讫时间	任职单位		
2004 年 1 月至 2015 年 3 月	发行人前身强生设计、正轶有限		
2015 年 3 月至今	退休		

②转让正轶有限的原因

根据缪鑫一的说明，自缪鑫一 2008 年成为强生设计第一大股东后至其全部转让其持有正轶有限股权期间，正轶有限经营情况未达预期，同时其考虑到自身年龄较大，年近退休，无充足精力继续经营正轶有限，因此缪鑫一将其持有的正轶有限全部股权转让给施泽淞、叶阳、余志峰。

③正轶有限股权转让后，缪鑫一对外投资及任职情况

1）根据缪鑫一出具的访谈笔录，并经工商登记公开信息的查询，缪鑫一对外投资情况如下：

A、上海康顺贸易有限公司

企业名称	上海康顺贸易有限公司
统一社会信用代码	9131011607299020X4
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	上海市金山区朱泾镇金龙新街 528 弄 1118 号-1072
法定代表人	缪鑫一
股权结构	缪鑫一 50%、孙勤 50%
营业期限	2013 年 7 月 17 日至长期
经营范围	化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、针纺织品、机械设备、电子产品、金属材料、五金交电、工业电器、日用百货、橡塑制品、化妆品、建筑材料、建筑设备、办公设备销售，从事化工科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务，建筑设计，建筑工程咨询、商务信息咨询（除经纪），自有机械设备租赁，自有房屋租赁，室内外装潢。（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）
实际业务	外墙保温涂料贸易和防水涂料贸易

B、上海序雅实业有限公司

企业名称	上海序雅实业有限公司
统一社会信用代码	9131011659310527X8
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	上海市金山区朱泾镇金龙新街 528 弄 1118 号-1073
法定代表人	孙勤
股权结构	缪鑫一 50%、孙勤 50%
营业期限	2012 年 3 月 22 日至长期
经营范围	从事化工科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务，建筑设计，建筑工程，自有机械设备、房屋租赁，室内外装潢，商务信息咨询（除经纪），化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、针纺织品、机械设备、电子产品、金属材料、五金交电、工业电器、日用百货、橡塑制品、化妆品、建筑材料及设备、办公设备销售，计算机网络工程。（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）
实际业务	外墙保温涂料贸易和防水涂料贸易

上海康顺贸易有限公司、上海序雅实业有限公司工商登记的经营范围以及实际业务均与建筑设计及其相关业务无关，其实际经营的业务为外墙保温涂料和防水涂料贸易。上述材料为普通建筑材料，不存在发行人的设计产品中仅有上述两家企业才能提供相关材料的情形，亦不存在发行人指定在设计产品中使用上述两家企业材料的情形。

缪鑫一将正轶有限股权转让后，缪鑫一不存在曾经或现在从事建筑设计及其相关业务的情形。

2）根据缪鑫一出具的访谈笔录，并经公开信息的查询，缪鑫一 2020 年 2 月起担任海口市城市规划设计研究院顾问，海口市城市规划设计研究院的基本情况如下：

企业名称	海口市城市规划设计研究院
统一社会信用代码	91460100201325792U
类型	全民所有制
住所	海口市滨海大道 49 号
法定代表人	韩平
股权结构	海口市城建集团有限公司
营业期限	1992 年 9 月 14 日至长期
经营范围	城乡规划设计（甲级）、建筑行业建筑工程（甲级）、建设工程总承包、工程测量、地籍测绘（甲级）、岩土工程勘察（甲级）、房屋建筑工程施工图设计文件审查机构（一类）市政公用行业（给水工程、排水工程、道路工程）（乙级）、变形形变与精密测量（乙级、）房产测绘（乙级），海洋测绘（乙级）工程咨询建筑专业（乙级）工程咨询市政公用工程给排水专业（丙级）、人防工程设计资质（乙级）、公路行业（公路）专业丙级、风景园林设计专项（乙级）、城市园林绿化施工、检验检测机构计量认定（土工试验、水和土腐蚀性、地基动力特性测试、室内环境质量检测【土壤氡】、地基与基础检测、基坑变形监测、岩土抗压试验）。

综上所述，报告期内发行人与缪鑫一上述投资或任职单位不存在业务往来。

④缪鑫一与施泽淞等 7 人之间不存在股份代持或其他利益安排

根据缪鑫一与施泽淞等 7 人的确认，缪鑫一与施泽淞等 7 人之间不存在股份代持或其他利益安排。

（2）2015 年 12 月增资

事项	情况说明
基本情况	尤埃投资、施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰及潘允哲向公司进行增资，公司注册资本由 300.00 万元增加至 2,200.00 万元
价款支付情况	根据验资报告、转账凭证，本次增资款已实际支付
资金来源	自有积累的合法资金
税费缴纳情况	增资不涉及缴纳相关税费

（3）2016 年 11 月定向增发

事项	情况说明
基本情况	公司本次定向发行 300 万股股份，由施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰及潘允哲 7 人认购
价款支付情况	根据验资报告、转账凭证，本次增资款已实际支付
资金来源	自有积累的合法资金
税费缴纳情况	增资不涉及缴纳相关税费

（4）2018 年 8 月转增

事项	情况说明
基本情况	公司以当时总股本 25,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股转增 14 股
价款支付情况	根据验资报告，新增注册资本已足额缴纳
资金来源	资本公积转增
税费缴纳情况	不涉及缴纳相关税费

3、历次股份转让不存在纠纷或潜在纠纷

经发行人及其前身历史股东、现任股东的访谈确认，并通过裁判文书网、国家企业信用信息公示系统、信用中国、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人信息查询系统等公开网站查询，发行人及其前身历次股份转让不存在纠纷或潜在纠纷。

（五）股东信息披露情况说明

1、发行人历史沿革中不存在股份代持等情形；发行人股东信息披露真实、准确、完整。

2、发行人不存在提交首次公开发行股票并在创业板上市申请前 12 个月内通过增资扩股、股权转让等方式新增股东的情形。

3、发行人历史沿革中不存在股东入股价格明显异常的情况，历次股东入股价格合理。

4、发行人最终权益持有人均为自然人，该等自然人均为发行人员工，直接或间接持有发行人股份的主体具备法律、法规规定的股东资格；直接或间接持有发行人股份的主体与本次发行中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排；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；本招股说明书中已按照《监管规则适用指引—关于申请首发上市企业股东信息披露》第二项规定披露发行人出具的专项承诺；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。

三、发行人报告期内的重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组情况。

2017 年为加快关联企业的注销，发行人承接了实际控制人控制的其他建筑设计类企业的部分合同及该等合同项下的应收预收款项；此外，为理顺股权关系，发行人在 2018 年收购了控股子公司少数股权。报告期内，发行人该等资产及业务重组不属于重大资产重组，具体情况如下：

（一）2017 年承接实际控制人控制的其他企业的合同

2017 年为加快关联企业的注销，发行人承接了实际控制人控制的其他建筑设计类企业的部分合同，具体情况如下：

1、本次资产重组的具体情况

2017 年 7 月至 12 月，发行人会同实际控制人控制的尤安事务所、耀安事务所、左案事务所、御宫工作室、祥星事务所、隽轩事务所及境世工作室等 7 家企业（以下简称“尤安事务所等 7 家关联企业”），就该等企业尚未履行完毕的 71 项合同，与原合同甲方先后签署协议，约定由发行人及子公司承接该等合同及其相关债权债务；尤安事务所等 7 家关联企业签署的原合同相应终止。

在合同承接时，前述尚未履行完毕合同的总金额为 3.66 亿元，即包括已完工阶段对应的合同约定收款金额（已提交工作成果并经甲方确认的合同约定收款金额）与尚未完工阶段对应的合同约定收款金额合计为 3.66 亿元；其中，尤安

事务所等 7 家关联企业已履行合同义务（已完工阶段）的金额为 3.14 亿元，转由发行人及子公司继续履行合同义务（尚未完工阶段）的金额为 0.52 亿元。

在合同承接时，以应收预收款项账面余额为作价基础，发行人及子公司承接了尤安事务所等 7 家关联企业前述合同项下的应收预收款项，该等款项净额为 0.23 亿元，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	关联企业	承接企业	承接应收账款金额	承接预收款项金额
1	尤安事务所	尤安设计	1,087.05	233.95
		尤安建筑	62.08	-
2	耀安事务所	尤安设计	686.07	103.92
		耀安建筑	142.95	-
3	左案事务所	尤安设计	316.17	-
4	御宫工作室	尤安设计	288.35	-
5	祥星事务所	尤安设计	44.08	4.84
6	隽轩事务所	尤安设计	14.41	-
7	境世工作室	尤安设计	5.23	-
合 计			**2,646.38**	**342.71**

尤安事务所等 7 家关联企业通过本次资产重组加快了尚未结清的债权债务清理工作，并在完成其他债权债务清理工作后，相继启动了注销程序。其中，隽轩事务所于 2017 年 12 月完成注销，左案事务所和境世工作室于 2018 年 8 月完成注销，御宫工作室于 2018 年 11 月完成注销，祥星事务所于 2018 年 12 月完成注销，尤安事务所和耀安事务所于 2019 年 5 月完成注销。

（1）承接上述关联方尚未执行完毕合同的背景、原因及商业合理性

①承接关联企业尚未执行完毕合同的背景

为避免同业竞争、减少关联交易以及达到规范运作的目的，发行人实际控制人通过停止其控制的其他建筑设计类企业承接新业务、由发行人承接关联企业的合同、注销关联企业等方式，逐步实现对业务重叠的关联企业的清理工作。

②承接关联企业尚未执行完毕合同的原因及商业合理性

A、采用承接关联企业尚未执行完毕合同方式解决同业竞争的原因及商业合

理性

本次资产重组的关联企业均为普通合伙企业或个人独资企业等非公司制企业，发行人无法通过股权收购的方式将其变更为发行人子公司，因此采用由发行人承接关联企业尚未执行完毕合同，停止关联企业实际经营活动，并在其债权债务清理完成后予以注销的方式彻底解决同业竞争问题，具有商业合理性。

B、2017 年承接关联企业尚未执行完毕合同的原因及合理性

截至 2016 年末，实际控制人控制的其他建筑设计类企业已不再开展实质性经营活动，待完成债权债务清理事项后，即启动注销程序。2017 年发行人承接关联企业尚未执行完毕合同，主要目的系为进一步加快关联企业应收预收款项等尚未结清的债权债务清理工作，进而为该等企业注销提供便利条件，避免潜在同业竞争，具有商业合理性。

（2）发行人承接关联方未执行完毕合同属于资产收购，按照资产收购支付相关对价

在合同承接时，以应收预收款项账面余额为作价基础，发行人及子公司承接了尤安事务所等 7 家关联企业前述合同项下的应收预收款项，该等款项净额为 0.23 亿元。发行人及其子公司按此净额支付款项。除向关联方支付上述款项外，不存在其他对价。

（3）承接合同的相关会计处理

发行人根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等有关规定，对承接的尤安事务所等 7 家关联企业前述合同项下的应收预收款项，按照收购资产支付的交易对价进行初始确认和计量，相关会计处理如下：

①承接关联方合同项下的应收账款：

借：应收账款——原合同甲方　　2,646.38 万元

　　贷：应付账款——关联企业　　2,646.38 万元

②承接关联方合同项下的预收款项：

借：应收账款——关联企业　　342.71 万元

贷：预收款项——原合同甲方　　342.71 万元

（4）承接合同形成往来款的金额的确认依据

发行人承接该等合同时，均已与关联企业、原合同甲方签署了三方转让协议，约定由发行人承接该等合同项下尚未履行完毕的权利义务及其相关债权债务。

原合同项下相关债权的确认依据为，关联企业经原合同甲方验收确认已履行合同金额减去原合同甲方支付关联企业的款项。

原合同项下相关债务的确认依据为，原合同甲方支付关联企业的款项减去关联企业经原合同甲方验收确认已履行合同金额。

综上，以该等合同承接时，合同权利义务承接相应的应收预收款项账面余额，作为往来款金额的确认依据，具有合理性。

（5）承接项目的毛利率与发行人同阶段项目毛利率不存在较大差异，不存在利益输送的情形

①承接上述项目确认的收入、成本及毛利率

2017 年发行人承接的尤安事务所等 7 家关联企业尚未执行完毕的合同，承接后在报告期内确认的收入、成本及毛利率情况如下表：

项目	2017 年-2020 年小计	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入（万元）	2,053.61	653.07	563.09	534.20	303.25
营业成本（万元）	732.36	93.29	213.71	232.14	193.22
毛利率	64.34%	85.72%	62.05%	56.54%	36.28%

②承接项目的毛利率与发行人同阶段项目毛利率不存在较大差异

2017 年至 2020 年，承接上述项目累计实现收入为 2,053.61 万元，累计确认成本为 732.36 万元，综合毛利率为 64.34%。该等项目承接时，大多已进入施工图配合或施工配合阶段；一般情况下，项目在该阶段消耗设计人员工时相对较少，毛利率相对较高；与发行人同阶段项目相比，上述项目毛利率不存在较大差异。

③不存在利益输送的情形

2017 年发行人承接关联企业尚未执行完毕合同，主要目的系为进一步加快

关联企业应收预收款项等尚未结清的债权债务清理工作，进而推动该等企业注销进程，避免潜在同业竞争。

发行人及其子公司承接尤安事务所等 7 家关联方合同时，以应收预收款项账面余额为作价基础，以债权债务净额支付资产收购对价，定价公允，具有合理性。

如前所述，承接项目 2017 年至 2020 年的整体毛利率为 64.34%，与发行人同阶段项目毛利率不存在较大差异。

（6）相关合同由发行人承接后，7 家公司资产、人员安排情况，不存在纠纷或潜在纠纷

相关合同由发行人承接后，尤安事务所等 7 家关联企业的资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款、理财产品等货币性资产，均无在职人员，不涉及人员安置。

截至 2019 年 5 月末，尤安事务所等关联企业均已注销完成。同时，经查询裁判文书网、信用中国、全国法院失信被执行人查询系统，并经百度检索，相关合同由发行人承接后，不存在纠纷或潜在纠纷。

2、所履行的法定程序

2017 年 10 月 11 日，公司第一届董事会第十一次会议审议了《关于 2017 年度合同转移的关联交易议案》，审议通过了本次资产重组相关事项。因出席本次董事会的董事均为本关联交易事项的关联董事，因此该等议案直接提交公司股东大会表决。

2017 年 10 月 26 日，公司 2017 年第三次临时股东大会审议了《关于 2017 年度合同转移的关联交易议案》，审议通过了本次资产重组相关事项。由于公司全体股东亦均为本关联交易事项的关联股东，如关联股东回避表决，则无法按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定形成决议。因此，经全体出席股东一致同意，此议案不再回避表决，直接由股东大会审议通过。本次股东大会以同意票数 2,500.00 万股审议并通过了《关于 2017 年度合同转移的关联交易议案》，同意股数占本次股东大会有表决权股份总数的 100.00%。

2019 年 2 月 19 日，公司第一届董事会第二十四次会议审议了《关于补充确

认关联交易》议案，审议通过了补充确认因收入完工进度确认标准变更等原因增加的关联交易。因出席本次董事会的董事均为本关联交易事项的关联董事，因此该等议案直接提交公司股东大会表决。

2019 年 2 月 19 日，公司第一届监事会第九次会议审议了《关于补充确认关联交易》议案，审议通过了补充确认因收入完工进度确认标准变更等原因增加的关联交易。因出席本次监事会的监事均为本关联交易事项的关联监事，因此该等议案直接提交公司股东大会表决。

2019 年 3 月 12 日，公司 2019 年第一次临时股东大会审议了《关于补充确认关联交易》议案，审议通过了补充确认因收入完工进度确认标准变更等原因增加的关联交易。由于公司全体股东均为本关联交易事项的关联股东，如关联股东回避表决，则无法按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定形成决议。因此，经全体出席股东一致同意，此议案不再回避表决，直接由股东大会审议通过。本次股东大会以同意票数 6,000.00 万股审议并通过了《关于补充确认关联交易》议案，同意股数占本次股东大会有表决权股份总数的 100.00%。

公司独立董事对公司的关联交易决策程序及前述关联交易事项进行了核查，认为："公司近三年的关联交易均按市场原则进行，定价合理公允，履行了必要的决策程序，不存在损害公司及其他股东利益的情况。公司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。"

3、本次资产重组对公司的影响

（1）本次资产重组不构成重大资产重组

本次资产重组过程中，发行人及子公司承接了尤安事务所等 7 家企业的应收预收款项，对应的资产总额、资产净额占发行人合并报表相应项目的比例如下：

单位：万元

序号	标的名称	资产总额	资产净额
1	尤安事务所应收预收款项相关资产	1,149.13	915.18
2	耀安事务所应收预收款项相关资产	829.02	725.10
3	左案事务所应收账款相关资产	316.17	316.17
4	御宫工作室应收账款相关资产	288.35	288.35

序号	标的名称	资产总额	资产净额
5	祥星事务所应收预收款项相关资产	44.08	39.24
6	隽轩事务所应收账款相关资产	14.41	14.41
7	境世工作室应收账款相关资产	5.23	5.23
合计		**2,646.38**	**2,303.67**
尤安设计上一年末（2016 年 12 月 31 日）合并报表财务数据		**41,524.61**	**13,309.63**
占比		**6.37%**	**17.31%**

注：根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条规定，购买的资产为非股权资产的，其资产总额以该资产的账面值和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以相关资产与负债的账面值差额和成交金额二者中的较高者为准。

上述标的的资产总额、资产净额各项合计值，分别占尤安设计相应指标的比例为 6.37%和 17.31%，均低于 50.00%。故尤安设计 2017 年度资产重组不构成重大资产重组。

（2）本次资产重组不构成同一控制下的业务重组

①《企业会计准则》及其解释对业务的规定

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》应用指南关于业务合并的相关解释，涉及业务的合并比照本准则规定第三条同一控制下企业合并处理；业务是指企业内部某些生产经营活动或资产的组合，该组合一般具有投入、加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，但不构成独立法人资格的部分。比如，企业的分公司、不具有独立法人资格的分部等。

根据《企业会计准则解释第 13 号》之二、关于企业合并中取得的经营活动或资产的组合是否构成业务的判断之（二）构成业务的判断条件，该组合在合并日有产出的，满足下列条件之一的加工处理过程应判断为是实质性的：1）该加工处理过程对持续产出至关重要，且具备执行该过程所需技能、知识或经验的有组织的员工；2）该加工处理过程对产出能力有显著贡献，且该过程是独有、稀缺或难以取代的。

②本次资产重组不构成同一控制下的业务重组

1）本次资产重组与发行人收购尤安事务所等 7 家关联企业资产不构成一揽子交易

根据发行人的说明及《公开转让说明书》等，截至 2016 年 6 月末，发行人业已完成收购尤安事务所等 7 家关联企业的主要相关资产；并且，发行人已经承接了尤安事务所等关联企业客户付款比例低于 70%的合同；对于客户付款比例超过 70%的设计咨询合同，仍由尤安事务所等关联企业继续实施直至完成。对于客户付款比例超过 70%的设计咨询合同，根据行业惯例，设计工作的主要环节已经全部完成，只是尚未取得客户签署的成果确认书等验收证明文件，待取得客户的验收证明并收回尾款后，设计合同即履行完毕，因此该部份合同仍由原主体继续履行。

2017 年，为避免潜在的同业竞争，进一步加快实现规范运作，发行人实际控制人一方面启动了尤安事务所等关联企业应收预收款项清理，以完成企业的注销工作；另一方面，2017 年 7 月至 12 月间在征得原合同甲方同意后，对客户付款比例高于 70%的尤安事务所等 7 家企业未履行完毕的合同也由发行人承接，为加快该等企业的注销提供了条件，为更加彻底的消除潜在同业竞争奠定基础。

综上，2017 年发行人承接尤安事务所等 7 家关联企业部分尚未执行完毕的合同，与 2016 年收购尤安事务所等 7 家关联企业资产为两项独立的交易，且两次交易的间隔时间业已超过 12 个月。因此，本次资产重组与发行人收购尤安事务所等 7 家关联企业资产不构成一揽子交易。

2）2017 年发行人承接尤安事务所等 7 家关联企业部分尚未执行完毕的合同不构成业务合并

2017 年发行人承接尤安事务所等 7 家关联企业部分尚未执行完毕的合同，仅系承接尤安事务所等 7 家关联企业未执行完毕合同的剩余履约义务以及该等合同项下的应收预收款项，本次重组的资产组合不是一个完整的业务链条，仅仅是一个业务环节，不符合根据《企业会计准则解释第 13 号》规定的构成业务“具备执行加工处理过程所需技能、知识或经验的有组织的员工”的条件。

因此，2017 年发行人及其子公司承接尤安事务所等 7 家关联企业部分尚未执行完毕合同的单项交易不构成同一控制下的业务重组，为一般的资产收购。

综上所述，2017 年发行人及其子公司承接尤安事务所等 7 家关联企业部分尚未执行完毕的合同与收购尤安事务所等 7 家关联企业资产不构成一揽子交易；

并且，2017 年发行人及其子公司承接尤安事务所等 7 家关联企业部分尚未执行完毕的合同的单项交易不构成同一控制下的业务重组，为一般的资产收购。因此，收购尤安事务所等 7 家关联企业资产并承接未履行完毕的设计咨询合同未认定为业务合并，具有合理性。发行人按照资产收购进行会计处理，符合《企业会计准则》的相关规定。

③如发行人 2017 年承接关联方未履行完毕合同按业务合并进行会计处理对报告期内财务报表的影响

如发行人 2017 年承接关联方未履行完毕合同属于业务合并，根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》第三条的规定比照同一控制下企业合并进行处理，即对未履约完毕合同转移日（合并日）前的发行人可比期间报表进行调整，将与承接合同相关的转移日前资产、负债、损益纳入合并范围，并视同 2017 年 1 月 1 日该类合同已属于发行人。

按照业务合并模拟合并报表的编制方法为：1）尤安事务所等 7 家关联企业按照发行人的同一会计政策和所得税率编制所承接合同已履约完成部分的资产、负债、收入、成本和净利润（业务报表）；2）将 2017 年所承接合同的业务报表并入发行人的申报报表中，抵消关联交易和往来。

如按照上述业务合并方法进行会计处理对2017年至2020年财务报表各期的利润影响如下：

1）对 2020 年度财务报表无影响。

2）对 2019 年度财务报表影响如下：

单位：万元

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
一、营业总收入	85,430.23	-	85,430.23
减：营业成本	43,724.99	-	43,724.99
税金及附加	462.40	-	462.40
销售费用	1,782.65	-	1,782.65
管理费用	5,541.26	-	5,541.26
研发费用	4,509.00	-	4,509.00
财务费用	-314.46	-	-314.46

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
加：其他收益	1,823.96	-	1,823.96
投资收益	-126.10	-	-126.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-400.03	30.04	-370.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	38.23	-	38.23
二、营业利润	31,060.45	30.04	31,090.48
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	19.35	-	19.35
三、利润总额	31,041.09	30.04	31,071.13
减：所得税费用	4,440.36	-	4,440.36
四、净利润	26,600.74	30.04	26,630.77
（一）按经营持续性分类	-	-	-
持续经营净利润	26,600.74	30.04	26,630.77
终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	26,512.85	30.04	26,542.89
少数股东损益	87.88	-	87.88

3）对 2018 年度财务报表影响如下：

单位：万元

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
一、营业总收入	72,957.09	-	72,957.09
减：营业成本	36,740.50	-	36,740.50
税金及附加	485.54	-	485.54
销售费用	1,635.45	-	1,635.45
管理费用	12,930.83	-	12,930.83
研发费用	4,437.89	-	4,437.89
财务费用	68.89	-	68.89
加：其他收益	1,060.94	-	1,060.94
投资收益	512.68	-	512.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,657.46	192.08	-1,465.37
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1.87	-	1.87
二、营业利润	16,576.02	192.08	16,768.11
加：营业外收入	0.25	-	0.25

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
减：营业外支出	15.47	-	15.47
三、利润总额	16,560.80	192.08	16,752.88
减：所得税费用	3,694.62	-	3,694.62
四、净利润	12,866.18	192.08	13,058.27
（一）按经营持续性分类	-	-	-
持续经营净利润	12,866.18	192.08	13,058.27
终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	12,826.72	192.08	13,018.81
少数股东损益	39.46	-	39.46

4）对 2017 年度财务报表影响如下：

单位：万元

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
一、营业总收入	48,644.09	72.70	48,716.78
减：营业成本	25,202.17	-	25,202.17
税金及附加	255.26	-	255.26
销售费用	1,489.75	-	1,489.75
管理费用	9,657.83	-	9,657.83
研发费用	3,221.00	-	3,221.00
财务费用	13.42	-	13.42
加：其他收益	842.54	-	842.54
投资收益	293.56	-	293.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,636.38	127.47	-3,508.91
二、营业利润	6,304.38	200.17	6,504.55
加：营业外收入	0.38	-	0.38
减：营业外支出	79.01	-	79.01
三、利润总额	6,225.75	200.17	6,425.92
减：所得税费用	2,070.58	10.90	2,081.48
四、净利润	4,155.18	189.26	4,344.44
（一）按经营持续性分类	-	-	-
持续经营净利润	4,155.18	189.26	4,344.44
终止经营净利润	-	-	-

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
（二）按所有权归属分类	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	4,126.45	189.26	4,315.71
少数股东损益	28.73	-	28.73

发行人 2017 年的承接合同自 2017 年 1 月 1 日至承接日前实现的营业收入金额为 72.70 万元，对申报各期净利润的影响为相关应收款项陆续收回导致各期信用减值损失（或资产减值损失）的变动，对 2017 年至 2020 年合并净利润的影响分别为 4.59%、1.50%、0.11%及 0。

综上，如发行人2017年承接关联方未履行完毕合同按业务合并进行会计处理，对申报期各期财务报表的影响金额较小。

④如2016年发行人收购尤安事务所等关联企业资产并承接未履行完毕合同按业务合并进行会计处理对报告期内财务报表的影响

1）如2016年发行人收购尤安事务所等关联企业资产并承接未履行完毕合同按业务合并进行会计处理，对报告期发行人的单体报表和合并报表不存在影响

2016年，发行人按照账面价值作价购买了尤安事务所等关联企业拥有的部分资产、以及承接尚未履行完毕的部分设计咨询合同及其相关的应收预收款项。

如2016年发行人收购尤安事务所等关联企业资产并承接未履行完毕合同按业务合并进行会计处理，与发行人按照资产收购进行会计处理，对发行人申报报表的影响在结果上是一致的，即对报告期发行人的单体报表和合并报表不存在影响。如前所述，发行人2016年按照尤安事务所等关联企业资产和负债的原账面价值作为收购对价；如按照业务合并进行会计处理，因该等资产购买属于同一控制下的业务合并，发行人购买的相关资产和承接的相关负债应按原账面价值入账，各项资产及负债的净额等于购买对价，无需调整资本公积科目；与发行人按照资产收购进行会计处理，在结果上是一致的。并且，2016年发行人购买尤安事务所等关联企业的资产、承接的合同及其相关应收预收款项在2016年已经纳入发行人进行核算。

因此，如2016年发行人收购尤安事务所等关联企业资产按业务合并进行会计处理，对2017年至2020年发行人的单体报表和合并报表不存在影响。

2）假设 2016 年承接尤安事务所等关联企业的合同，视为自 2016 年 1 月 1 日起业已归属于发行人进行会计处理，对申报财务报表各期的利润影响较小

假设 2016 年承接尤安事务所等关联企业的合同，视为自 2016 年 1 月 1 日起业已归属于发行人进行会计处理，对 2017 年至 2020 年财务报表各期的利润影响如下：

A.对 2020 年度的财务报表无影响。

B.对 2019 年度财务报表影响如下：

单位：万元

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
一、营业总收入	85,430.23	-	85,430.23
减：营业成本	43,724.99	-	43,724.99
税金及附加	462.40	-	462.40
销售费用	1,782.65	-	1,782.65
管理费用	5,541.26	-	5,541.26
研发费用	4,509.00	-	4,509.00
财务费用	-314.46	-	-314.46
加：其他收益	1,823.96	-	1,823.96
投资收益	-126.1	-	-126.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-400.03	-28.03	-428.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）	38.23	-	38.23
二、营业利润	31,060.45	-28.03	31,032.42
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	19.35	-	19.35
三、利润总额	31,041.09	-28.03	31,013.06
减：所得税费用	4,440.36		4,440.36
四、净利润	26,600.74	-28.03	26,572.71
（一）按经营持续性分类	-	-	-
持续经营净利润	26,600.74	-28.03	26,572.71
终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	26,512.85	-28.03	26,484.82

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
少数股东损益	87.88	-	87.88

C.对 2018 年度财务报表影响如下：

单位：万元

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
一、营业总收入	72,957.09	-	72,957.09
减：营业成本	36,740.50	-	36,740.50
税金及附加	485.54	-	485.54
销售费用	1,635.45	-	1,635.45
管理费用	12,930.83	-	12,930.83
研发费用	4,437.89	-	4,437.89
财务费用	68.89	-	68.89
加：其他收益	1,060.94	-	1,060.94
投资收益	512.68	-	512.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,657.46	282.21	-1,375.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1.87	-	1.87
二、营业利润	16,576.02	282.21	16,858.23
加：营业外收入	0.25	-	0.25
减：营业外支出	15.47	-	15.47
三、利润总额	16,560.80	282.21	16,843.01
减：所得税费用	3,694.62	-	3,694.62
四、净利润	12,866.18	282.21	13,148.39
（一）按经营持续性分类	-	-	-
持续经营净利润	12,866.18	282.21	13,148.39
终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	12,826.72	282.21	13,108.93
少数股东损益	39.46	-	39.46

D.对 2017 年度财务报表影响如下：

单位：万元

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
一、营业总收入	48,644.09	-	48,644.09

项目	申报报表	业务报表	模拟合并
减：营业成本	25,202.17	-	25,202.17
税金及附加	255.26	-	255.26
销售费用	1,489.75	-	1,489.75
管理费用	9,657.83	-	9,657.83
研发费用	3,221.00	-	3,221.00
财务费用	13.42	-	13.42
加：其他收益	842.54	-	842.54
投资收益	293.56	-	293.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,636.38	-11.90	-3,648.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润	6,304.38	-11.90	6,292.48
加：营业外收入	0.38	-	0.38
减：营业外支出	79.01	-	79.01
三、利润总额	6,225.75	-11.90	6,213.85
减：所得税费用	2,070.58	-	2,070.58
四、净利润	4,155.18	-11.90	4,143.28
（一）按经营持续性分类	-	-	-
持续经营净利润	4,155.18	-11.90	4,143.28
终止经营净利润	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	4,126.45	-11.90	4,114.55
少数股东损益	28.73	-	28.73

假设2016年承接尤安事务所等关联企业的合同，视为自2016年1月1日起业已归属于发行人进行会计处理，对申报各期净利润的影响为相关应收款项陆续收回导致各期信用减值损失（或资产减值损失）的变动，对2017年至2020年合并净利润的影响分别为-0.29%、2.20%、-0.11%及0。

综上，如2016年发行人收购尤安事务所等关联企业资产并承接未履行完毕合同按业务合并进行会计处理，对2017年至2020年发行人的单体报表和合并报表不存在影响。此外，假设2016年承接尤安事务所等关联企业的合同，视为自2016年1月1日起业已归属于发行人进行会计处理，对2017年至2020年财务报表各期的利润影响较小。

（3）被重组方占发行人重组前资产总额、资产净额、营业收入或利润总额的比例

根据经大华会计师审阅的财务报表，尤安事务所等 7 家关联企业重组前资产总额、资产净额、营业收入、利润总额占发行人重组前相应指标的比例情况如下表：

单位：万元

公司名称	资产总额	资产净额	营业收入	利润总额
尤安事务所	11,632.97	4,047.69	3,645.40	6,006.74
耀安事务所	8,278.45	5,241.78	1,458.61	635.22
隽轩事务所	277.64	-200.07	67.95	-8.65
左案事务所	304.49	292.63	25.06	-18.80
祥星事务所	495.71	-183.41	370.48	256.07
境世工作室	225.63	55.05	31.23	-36.27
御宫工作室	1,779.47	130.06	408.93	-51.09
小计	22,994.36	9,383.73	6,007.66	6,783.22
发行人	41,524.61	13,309.63	32,317.86	8,051.28
占发行人比例	55.38%	70.50%	18.59%	84.25%

注 1：重组前资产总额、资产净额、营业收入、利润总额系指尤安事务所等 7 家关联企业及发行人 2016 年末、2016 年度相关财务报表数据。
注 2：尤安事务所 2016 年利润高于营业收入主要系受以前年度计提的其他应收款坏账准备本期转回影响所致。

由上表可知，尤安事务所等 7 家关联企业重组前资产总额、资产净额、营业收入、利润总额占发行人重组前相应指标的比例均低于 100.00%。

（4）业务重组对发行人主营业务变化的影响程度

2017 年发行人自关联企业承接的合同在 2017 年及后续年度产生的收入及占发行人收入比例情况如下表：

单位：万元

项目	累计数	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
2017 年承接的业务后续年度产生收入	2,053.61	653.07	563.09	534.20	303.25
发行人收入总额	299,587.46	92,556.05	85,430.23	72,957.09	48,644.09
占比	0.69%	0.71%	0.66%	0.73%	0.62%

2017 年至 2020 年，发行人来源于 2017 年度自关联方承接的合同所产生的收入分别为 303.25 万元、534.20 万元、563.09 万元和 653.07 万元，占各期收入比例均不到 1%，占比极小，本次资产重组对发行人主营业务不构成重大影响。

（5）本次资产重组符合《证券期货法律适用意见第 3 号》的相关规定

尤安事务所等 7 家关联企业在 2016 年停止开展实质性经营活动前均从事建筑设计咨询相关业务，发行人本次资产重组中承接的关联企业未执行完毕合同均为建筑设计咨询类合同，重组资产与发行人重组前业务具有高度相关性。

同时，本次资产重组中被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、资产净额以及前一个会计年度的营业收入、利润总额占重组前发行人相应项目的比例分别为 55.38%、70.50%、18.59%及 84.25%。

根据《证券期货法律适用意见第 3 号》等相关规定，发行人本次重组承接的关联企业尚未执行完毕合同均为建筑设计咨询类合同，与发行人重组前业务具有高度相关性的，且被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、资产净额以及前一个会计年度的营业收入、利润总额，均未达到或超过重组前发行人相应项目 100%，未导致发行人主营业务发生重大变化。

此外，该重组事项完成日为 2017 年 12 月，截至本次申报基准日发行人运行超过两个完整会计年度，符合《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》关于最近两年内主营业务没有发生重大不利变化的相关规定。

综上，本次资产重组符合《证券期货法律适用意见第 3 号》等相关规定。

综上所述，前述 2017 年合同及其相关债权债务承接，主要目的为缩短尤安事务所等 7 家企业债权债务清理时间，为该等关联企业注销提供条件，有助于消除同业竞争，进一步增强公司业务独立性。此外，本次重组也未导致公司主营业务、管理层和实际控制人发生变化。

（二）收购控股子公司少数股权

1、本次资产重组的基本情况

（1）收购设介创意少数股权

本次收购前，设介创意的注册资本为 300.00 万元，公司与崔阳分别持有其 70.00%股权和 30.00%股权。设介创意各股东均未实缴出资，其主要业务为建筑设计项目的前期创意服务。

2018 年 5 月 21 日，公司第一届董事会第十八次会议审议通过了《关于收购控股子公司少数股权的议案》，审议同意以 1.08 万元收购崔阳所持有的设介创意的 30.00%的股权。

2018 年 5 月 21 日，崔阳与公司签订《股权转让协议》，将其持有的设介创意 30.00%股权作价 1.08 万元转让给公司。本次股权转让完成后，公司持有设介创意 100.00%股权。2018 年 8 月 17 日，设介创意完成了相应的工商登记变更。

（2）收购尤安建筑少数股权

本次收购前，尤安建筑的注册资本为 300.00 万元，公司与沈钢、刘伟分别持有其 99.70%股权、0.15%股权和 0.15%股权。尤安建筑主要业务为建筑设计项目的方案咨询。

2018 年 12 月 20 日，公司第一届董事会第二十三次会议审议通过了关于《收购控股子公司少数股权》的议案，审议同意公司以 8.59 万元的价格收购沈钢、刘伟合计持有的尤安建筑 0.30%的股权。

2018 年 12 月 24 日，沈钢、刘伟分别与公司签订《股权转让协议》，约定沈钢将其持有的尤安建筑 0.15%股权作价 4.30 万元转让给公司，刘伟将其持有的尤安建筑 0.15%股权作价 4.30 万元转让给公司。本次股权转让完成后，公司持有尤安建筑 100%股权。2019 年 3 月 14 日，尤安建筑完成了相应的工商登记变更。

2、本次资产重组对公司的影响

本次资产重组过程中，公司收购了控股子公司设介创意、尤安建筑的少数股权，对应的资产总额、营业收入、资产净额占发行人合并报表相应项目的比例如下：

单位：万元

序号	标的名称	资产总额	营业收入	资产净额
1	设介创意 30%股权	1.08	0.00	1.08

序号	标的名称	资产总额	营业收入	资产净额
2	尤安建筑 0.3%股权	14.22	11.49	8.59
合计		**15.30**	**11.49**	**9.67**
尤安设计上一年度/年末（2017 年度/2017 年 12 月 31 日）合并报表财务数据		**53,396.61**	**48,644.09**	**17,384.86**
占比		**0.03%**	**0.02%**	**0.06%**

注：根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条规定，购买的资产为股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额与该项投资所占股权比例的乘积和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入与该项投资所占股权比例的乘积为准，资产净额以被投资企业的净资产额与该项投资所占股权比例的乘积和成交金额二者中的较高者为准。

上述收购标的的资产总额、营业收入、资产净额各项合计值，分别占尤安设计相应指标的比例为 0.03%、0.02%和 0.06%，均低于 50.00%，占比极低。故尤安设计 2018 年度收购控股子公司少数股权不构成重大资产重组。

公司收购崔阳持有的设介创意 30.00%的股权以及收购沈钢、刘伟分别持有的尤安建筑 0.15%股权和 0.15%股权，系公司收购子公司少数股东权益，有助于理顺股权关系，进一步实现规范运作。该等交易未导致公司主营业务、管理层和实际控制人发生变化。

四、发行人在其他证券市场的上市/挂牌情况

公司曾在全国中小企业股份转让系统挂牌，具体情况如下表所示：

挂牌时间	2016 年 8 月 12 日
挂牌地点	全国中小企业股份转让系统
挂牌期间受到行政处罚的情况	挂牌期间未受到行政处罚或被采取监管措施
摘牌情况	经全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意，公司股票自 2019 年 4 月 17 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌

除上述情况外，发行人不存在在其他证券市场的上市或挂牌情形。

发行人股票于 2016 年 8 月 12 日在新三板挂牌并公开转让，于 2019 年 4 月 17 日起终止在新三板挂牌，挂牌期间除公开转让说明书等申请文件外，还披露了定期报告及重大信息临时公告。

发行人本次发行上市申请的申报期为 2018 年、2019 年及 2020 年。由于新三板挂牌期间信息披露系按照《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企

业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等相关业务规则的要求进行披露，本次申报文件的信息披露按照创业板相关法规及其配套业务规则的要求进行披露，因此两者在信息披露规则、信息披露覆盖期间、信息披露的具体内容等方面存在一定差异。

除前述信息披露规则要求的差异以及相关信息正常变动外，发行人挂牌期间披露的相关信息与申报文件披露信息存在的主要差异情况如下：

（一）财务信息部分

发行人挂牌期间披露的财务信息中，《2017 年年度报告》、《2017 年年度报告更正公告》、《2017 年年度报告（更正后）》披露之财务信息与本次申报文件中披露的 2017 年财务信息存在重叠与差异。《2017 年年度报告（更正后）》披露之 2017 年财务信息与本次申报文件中 2017 年财务信息的主要差异情况及差异原因如下：

1、2017 年财务报表差异情况

单位：万元

科目	新三板公告信息	IPO 申报报告信息	差异金额	差异原因
应收票据	587.81	152.45	-435.36	对 2017 年末的商业承兑汇票按照应收账款账龄延续以及变更后的应收款项坏账准备计提比例补提坏账准备。
应收账款	34,385.82	31,537.34	-2,848.48	根据变更后的应收款项坏账准备计提比例补提坏账准备。
其他应收款	176.59	175.03	-1.56	根据变更后的应收款项坏账准备计提比例补计提坏账准备。
投资性房地产	-	362.57	362.57	将以出租或出售为目的的房产重分类至投资性房地产。
固定资产	907.00	544.42	-362.57	
递延所得税资产	1,172.97	1,872.02	699.05	坏账准备变动以及计提其他非流动负债-免租期房租摊销调整相应调增递延所得税资产。
应付账款	6,851.21	6,861.62	10.41	2017 年末应付供应商装修工程款由其他应付款重分类至应付账款。
应付股利	2.43	-	-2.43	根据财政部于 2018 年 6 月 15 日发布《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）规定，应付股利调整至其他应付款列示。
其他应付款	2,924.04	2,938.52	14.48	1、2017 年末应付供应商装修工程款 10.41 万元重分类调整至应付账款核

科目	新三板公告信息	IPO 申报报告信息	差异金额	差异原因
				算； 2、2017 年 1-4 月因部分员工劳动关系仍在关联方尤安事务所，该等员工 2017 年 1-4 月的工资薪金、社保和公积金由前述关联方发放，公司 2017 年补提其他应付款 23.54 万元； 3、2011-2012 年收到个税手续费返还 1.08 万元公司挂账其他应付款，调整 2017 年年初数； 4、根据财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《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）规定，应付股利 2.43 万元调整至其他应付款填列。
其他非流动负债	-	10.25	10.25	根据权责发生制，公司对免租期房租费用进行摊销，调整其他非流动负债。
资本公积	4,354.11	10,236.59	5,882.48	2017 年公司实施股权激励事项，根据国众联房产土地估价有限公司出具的公允价值评估报告，确认股份支付费用，调增资本公积。
盈余公积	1,809.30	1,116.56	-692.74	累计损益调整事项导致期末计提法定盈余公积调整。
未分配利润	11,268.04	3,460.24	-7,807.80	累计损益调整事项导致期末未分配利润调整。
少数股东权益	72.45	71.46	-0.99	子公司损益调整事项导致期末少数股东权益调整
营业成本	25,194.06	25,202.17	8.11	根据权责发生制，公司对免租期房租费用进行摊销，调整房租分摊成本。
销售费用	1,489.70	1,489.75	0.05	根据权责发生制，公司对免租期房租费用进行摊销，调整房租分摊费用。
管理费用	6,898.43	9,657.83	2,759.40	1、根据财政部于 2018 年 6 月 15 日发布《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）规定，将管理费用-研发费用 3,221.00 万元拆分为利润表项目“研发费用”列示； 2、2017 年公司实施员工股权激励，根据国众联评估房产土地估价有限公司出具的公允价值评估报告，确认当期股份支付费用调增管理费用 5,882.48 万元； 3、根据权责发生制，公司对免租期房租费用进行摊销，调整房租分摊费用金额 2.08 万元； 4、本期冲回的 2016 年度多计提的房租费用追溯调整年初数，调整金额为 72.31 万元； 5、2017 年 1-4 月因部分员工劳动关

科目	新三板公告信息	IPO 申报报告信息	差异金额	差异原因
				系仍在关联方尤安事务所，该等员工 2017 年 1-4 月的工资薪金、社保和公积金由前述关联方发放，公司 2017 年补提管理费用 23.54 万元。
研发费用	-	3,221.00	3,221.00	根据财政部于 2018 年 6 月 15 日发布《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）规定，将管理费用-研发费用拆分为利润表项目“研发费用”列示。
其他收益	692.54	842.54	150.00	将 2017 年收到的新三板公司挂牌补贴款从营业外收入重分类至其他收益。
资产减值损失	-2,046.72	-3,636.38	-1,589.66	根据变更后的应收款项坏账准备计提比例，对应收账款、其他应收款、应收票据补提坏账准备，调整资产减值损失。
营业外收入	150.38	0.38	-150.00	将 2017 年收到的新三板公司挂牌补贴款从营业外收入重分类至其他收益。
所得税费用	2,368.52	2,070.58	-297.94	当期损益调整事项导致所得税费用调整。
经营活动产生的现金流量净额	12,135.62	11,666.20	-469.42	主要原因系：1、原报表中将应收账款转入投资性房地产作为经营活动现金流入和投资活动现金流出核算，申报报表予以调整；2、将保理合同发生的手续费用由筹资活动现金流出调整为经营活动现金流出。
投资活动产生的现金流量净额	-7,243.24	-6,790.89	452.35	主要原因系原报表中将应收账款转入投资性房地产作为经营活动现金流入和投资活动现金流出核算，申报报表予以调整。
筹资活动产生的现金流量净额	-6,251.05	-6,233.99	17.06	主要原因系将保理合同发生的手续费用由筹资活动现金流出调整为经营活动现金流出。

2、关联交易差异情况

（1）2017 年承接实际控制人控制的其他企业的合同

2017 年为加快关联企业的注销，发行人承接了尤安事务所等 7 家关联企业部分尚未执行完毕的合同。在合同承接时，以应收预收款项账面余额为作价基础，发行人及子公司承接了尤安事务所等 7 家关联企业前述合同项下的应收预收款项。

挂牌期间披露的发行人承接的尤安事务所应收预收款项金额，与本次申报文

件中披露的金额存在差异，差异情况及差异原因如下：

单位：万元

关联方	挂牌期间披露的信息		申报文件披露的信息		差异原因
	应付发生额	应收发生额	应付发生额	应收发生额	
尤安事务所	1,139.41	272.76	1,149.12	233.95	挂牌期间披露信息有误，申报文件中进行了更正

（2）2017 年度关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	挂牌期间披露的信息	申报文件披露的信息	差异金额	差异原因
关键管理人员薪酬	1,469.79	1,576.42	106.63	1、2017 年 1-4 月因部分员工劳动关系仍在关联方尤安事务所，该等员工 2017 年 1-4 月的工资薪金、社保和公积金由前述关联方发放，申报文件中将该部分工资薪金、社保和公积金 23.54 万元计入关键管理人员薪酬； 2、统计口径差异：申报文件中的关键管理人员薪酬包含公司承担的社保和公积金 83.09 万元，挂牌期间披露的关键管理人员薪酬未包括该部分费用

（3）2017 年末关联方应付款项期末余额

单位：万元

项目	关联方	挂牌期间披露的信息	申报文件披露的信息	差异金额	差异原因
其他应付款	尤安事务所	990.00	1,013.54	23.54	2017 年 1-4 月因部分员工劳动关系仍在关联方尤安事务所，该等员工 2017 年 1-4 月的工资薪金、社保和公积金由前述关联方发放，公司补提其他应付款 23.54 万元；
应付股利	沈钢	未披露	1.21	1.21	沈钢系发行人副总经理，刘伟系发行人监事，同时沈钢和刘伟原系发行人控股子公司尤安建筑的股东。申报文件中将 2017 年末尤安建筑应付沈钢、刘伟的股利作为关联方应付款项补充披露
	刘伟	未披露	1.21	1.21	

（二）非财务信息部分

发行人挂牌期间披露的非财务信息与本次申报文件披露信息主要差异情况如下表所示：

差异内容	挂牌期间披露的信息	申报文件披露的信息	差异原因
关联公司设立及注销情况、关联方及关联关系	1、披露了 2015 年设立控股子公司尤安建筑、耀安建筑，2016 年设立参股公司优安百筑及控股子公司设介创意，2017 年设立控股子公司优塔规划等相关情况，未披露 2017 年至 2019 年 4 月终止挂牌期间的关联企业注销情况； 2、按照《公司法》及《企业会计准则》的要求，列示关联方及关联关系。	1、披露了各控股子公司、参股公司的设立时间和基本情况； 2、披露了报告期内注销关联企业的注销情况； 3、按照《公司法》、《企业会计准则》及证监会、创业板股票上市规则相关规定，列示关联方及关联关系。	一方面报告期不同，另一方面关联方披露适用的规则存在差异，申报文件根据董事、监事、高级管理等人员变动情况、创业板股票上市规则等原则进行了披露更新和补充。
股权激励方案	公司于 2018 年 11 月 30 日召开的 2018 年度第一届董事会第二十二次会议、2018 年 12 月 20 日召开的 2018 年第二次临时股东大会审议通过了《2018 年员工股权激励计划方案（草案）》。本次股权激励计划的具体方式：激励对象通过拟成立的持股平台受让施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、潘允哲、张晟、杨立峰、尤埃管理等 8 人所持有的控股股东尤埃投资的财产份额，进而间接持有公司股份。	2017 年及 2018 年，为进一步增强公司骨干人员的稳定性和凝聚力，建立更加有效的激励机制，发行人实际控制人通过将其间接持有的公司权益转让给员工持股平台尤埃壹、尤埃叁及尤安咨询的方式，实施了股权激励。 2017 年及 2018 年，实施员工股权激励情况： 1、2017 年授予员工可立即行权的股权； 2、2017 年授予员工在服务期内分期行权的期权； 3、2018 年授予员工可立即行权的股权。	新三板挂牌期间，未披露 2017 年股权激励情况，主要原因为该等股权激励系通过发行人实际控制人将其间接持有的发行人权益转让给员工持股平台予以实施，新三板信息披露规则中未对挂牌企业在挂牌后实际控制人将其间接持有挂牌企业权益转让给员工以实施股权激励事项的信息披露进行明确规定和要求。因此新三板挂牌期间，未披露 2017 年股权激励情况。
相关资质与认证	工程设计资质证书-建筑行业（建筑工程）甲级	1、工程设计资质证书-建筑行业（建筑工程）甲级； 2、建筑设计事务所甲级	根据创业板信息披露要求，补充披露了子公司尤安建筑 2016 年 8 月取得的建筑设计事务所甲级资质证书。
员工情况	2017 年末在册员工人数为 782 人。	2017 年末在册员工人数为 797 人。	2017 年末入职和离职人员统计口径差异。
主要产品	公共建筑和住宅建筑的设计业务	根据建筑类型划分，公司建筑设计咨询业务主要包括居住建筑设计及咨询、公共建筑设计及咨询、功能混合型社区设计及咨询。	随着行业发展及公司业务发展，发行人对主要产品进行了更加精确的划分
主要竞争对手	1、国有设计院 （1）华建集团（600629） （2）同济大学建筑设计研究院 （3）中国建筑设计研究院 2、外资设计公司 （1）AECOM （2）ARUP 3、民营设计公司 （1）霍普股份（833328） （2）天华设计 （3）联创设计	1、国有大中型设计企业 （1）中国建筑设计研究院有限公司 （2）华东建筑集团股份有限公司 （3）同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司 2、民营优秀设计企业 （1）上海天华建筑设计有限公司 （2）上海悉地工程设计顾问股份有限公司 （3）筑博设计股份有限公司 3、知名外资设计企业 （1）美国 SOM 建筑设计事务所 （2）美国 AECOM 技术公司	根据发行人及同行业公司业务发展情况，对主要竞争对手按照其业务规模进行了重新梳理。
前五大供应商	2017 年前五大供应商： 湖南创城雅艺工程设计有限公	2017 年前五大供应商： 湖南创城雅艺工程设计有限公	上海淳华商务咨询有限公司进入前五大供应商名单

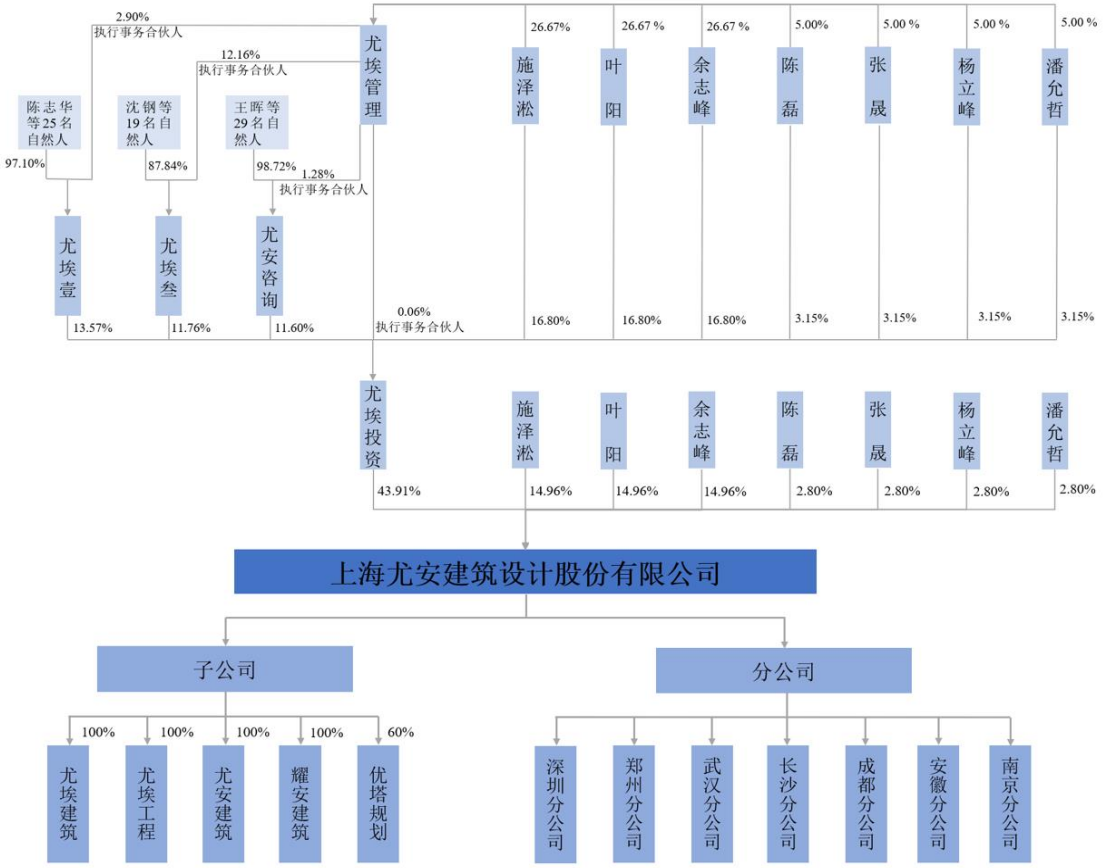
差异内容	挂牌期间披露的信息	申报文件披露的信息	差异原因
	司 389.32 万元； 上海泛墨数码科技有限公司 354.94 万元； 上海梁越建筑设计有限公司 320.75 万元； 上海术艺景观设计事务所（有限合伙）286.41 万元； 上海汉欧建筑规划设计有限公司 256.25 万元。	司 389.32 万元； 上海泛墨数码科技有限公司 344.10 万元； 上海梁越建筑设计有限公司 320.75 万元； 上海淳华商务咨询有限公司 318.46 万元； 上海术艺景观设计事务所（有限合伙）286.41 万元。	原因系本次申报将物业租赁等非项目类供应商纳入统计范围。 上海泛墨数码科技有限公司采购金额差异原因为挂牌期间披露的采购金额包含部分暂估金额，本次申报按照实际结算金额统计，总体差异较小。

如前所述，发行人新三板挂牌期间披露的信息与本次申请文件披露的信息存在一定差异，主要原因为：（1）信息披露准则要求、信息披露口径不同。发行人新三板挂牌期间信息披露系按照《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等相关业务规则的要求进行披露，本次申报文件的信息披露按照创业板相关法规及其配套业务规则的要求进行披露；（2）前期会计差错更正以及会计政策变更等；（3）此外，本次申报文件就新三板信息披露还进行了修正和完善。

综上所述，1、发行人新三板挂牌期间披露的信息与本次申请文件披露的信息存在一定差异，但不存在构成重大违法违规的信息披露差异。2、本次申报文件所披露的信息符合创业板相关要求，信息披露真实、准确、完整。

五、发行人的股权结构和组织结构

（一）公司股权结构



（二）控股股东、实际控制人所控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，公司控股股东尤埃投资不存在控制其他企业的情形；公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲控制的其他企业为尤埃投资、尤埃管理、尤埃壹、尤埃叁及尤安咨询；此外，施泽淞控制的其他企业还包括上海伦馥，叶阳控制的其他企业还包括上海知舍。公司控股股东尤埃投资的基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）控股股东及实际控制人的基本情况”的相关内容，其他企业的基本情况如下：

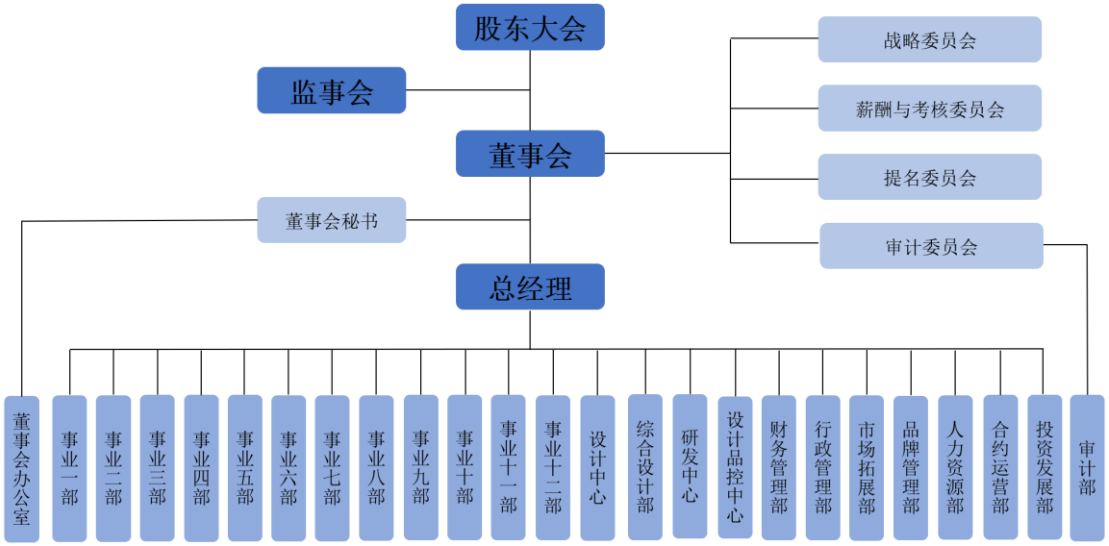
序号	企业名称	关联关系	简要情况
1	尤埃管理	实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲持有100%的股权	发行人控股股东尤埃投资及员工持股平台尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询的执行事务合伙人
2	尤埃壹	尤埃管理持有其 2.90%的份额，并担任执行事务合伙人	发行人员工持股平台

序号	企业名称	关联关系	简要情况
3	尤埃叁	尤埃管理持有其 12.16%的份额，并担任执行事务合伙人	发行人员工持股平台
4	尤安咨询	尤埃管理持有其 1.28%的份额，并担任执行事务合伙人	发行人员工持股平台
5	上海伦馥	实际控制人施泽淞持有 100%的股权	自设立以来未开展实际经营活动
6	上海知舍	实际控制人叶阳持有 80%的股权	经营范围为商务咨询，与发行人主营业务不相关

（三）其他有重要影响的关联方

公司其他关联方情况详见本招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“十、关联方、关联关系和关联交易”之“（一）关联方与关联关系”。

（四）公司内部组织结构



六、发行人控股子公司、参股公司及分公司基本情况

（一）控股子公司情况

截至本招股说明书签署日，公司共有 4 家全资子公司，1 家控股子公司。具体情况如下：

1、尤埃建筑

公司名称	上海尤埃建筑设计有限公司	成立时间	2003年4月1日
注册资本	100.00万元	实收资本	100.00万元
注册地址	上海市松江区泖港镇中厍路18号223室		
主要生产经营地	上海市宝山区殷高路1号中设广场3号楼		

经营范围	建筑工程设计，景观设计，电脑图文制作（除广告），三维动画制作，图文平面设计及多媒体制作（除广告）；建筑工程领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	
主营业务及其与发行人主营业务的关系	从事建筑设计方案咨询业务。	
股东构成	**股东名称**	**持股比例**
	尤安设计	100.00%
	合　计	**100.00%**
主要财务数据（万元）	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	
	总资产	3,049.88
	净资产	2,687.18
	净利润	719.75
审计情况	已经大华会计师审计	

（1）设立的背景、原因

根据施泽淞、叶阳说明，为共同创业投资设立了尤埃建筑。

（2）收购前业务开展情况

尤埃建筑 2015 年被发行人收购前主要从事建筑设计方案咨询业务，其经大华会计师审计的收购前主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日/2014 年度
总资产	3,022.09
净资产	268.85
营业收入	1,742.31
净利润	-614.90

（3）出资及历次增资缴纳情况

尤埃建筑设立时出资及历次增资已足额缴纳，具体情况如下：

事项	情况说明
2003 年 4 月 1 日，施泽淞、叶阳共同设立尤埃建筑的前身——上海境源数码图像制作有限公司，并取得上海市工商行政管理局松江分局核发的《企业法人营业执照》。 尤埃建筑设立时注册资本为 10.00 万	2003 年 3 月 27 日，上海安信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（安业私字[2003]第 0855 号），截至 2003 年 3 月 27 日，尤埃建筑注册资本已足额到位，各股东均以货币资金出资。

事项	情况说明
元，施泽淞、叶阳分别出资 5.00 万元、5.00 万元。	
2015 年 12 月 15 日，尤埃建筑的股东正轶有限作出股东决定，公司注册资本由 10.00 万元增加至 100.00 万元，新增注册资本全部由正轶有限认缴。2015 年 12 月 25 日，尤埃建筑办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》。	根据相关缴款凭证，相关增资已足额缴纳。

（4）尤埃建筑被发行人收购前历次股权转让情况

尤埃建筑被发行人收购前，发生了一次股权转让，具体情况如下表：

事项	情况说明
基本情况	2006 年 3 月 22 日，经尤埃建筑股东会决议通过，施泽淞、叶阳分别将其持有的尤埃建筑 16.60%股权、16.70%股权转让给余志峰。同日，施泽淞、叶阳与余志峰签订了《股权转让协议》。 2006 年 3 月 23 日，尤埃建筑办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》。
转让价格及定价依据	本次股权转让定价依据为原始出资额，转让价格为每注册资本 1 元人民币。
转让价格是否公允	余志峰亦为尤埃建筑创始人之一，本次股权转让主要系三位创始人根据各自创业贡献情况而进行的股权结构调整，价格由各方协商确定，为转让各方真实意思表示。因此，转让价格具有合理性。
是否存在潜在纠纷	经相关股权转让各方确认，相关股权转让事项已全部履行完毕，不存在潜在纠纷。

2、尤埃工程

公司名称	尤埃（上海）工程设计顾问有限公司	成立时间	2008年10月23日
注册资本	100.00万元	实收资本	100.00万元
注册地址	上海市崇明区长江农场长江大街161号4幢308室		
主要生产经营地	上海市宝山区殷高路1号中设广场3号楼		
经营范围	建筑设计咨询，建筑工程设计，城市规划设计，景观设计，电脑图文设计制作。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		
主营业务及其与发行人主营业务的关系	从事建筑设计方案咨询业务。		
股东构成	股东名称	持股比例	
	尤安设计	100.00%	
	合　计	**100.00%**	
主要财务数据	2020 年 12 月 31 日/2020 年度		

（万元）	总资产	4,057.21
	净资产	2,413.39
	净利润	403.48
审计情况	已经大华会计师审计	

（1）设立的背景、原因

根据施泽淞、叶阳、余志峰说明，设立尤埃工程主要原因是为了进一步扩大业务规模、培育工程咨询业务。

（2）收购前业务开展情况

尤埃工程 2015 年被发行人收购前主要从事建筑设计方案咨询业务，其经大华会计师审计的收购前主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日/2014 年度
总资产	3,952.15
净资产	1,012.47
营业收入	6,039.84
净利润	193.45

（3）出资及历次增资缴纳情况

尤埃工程设立时出资及历次增资缴已足额缴纳，具体情况如下：

事项	情况说明
2008 年 10 月 23 日，尤埃建筑、施泽淞、叶阳及余志峰共同设立尤埃工程，并取得上海市工商行政管理局崇明分局核发的《企业法人营业执照》。 尤埃工程设立时注册资本为 10.00 万元，尤埃建筑、施泽淞、叶阳、余志峰分别出资 3.00 万元、2.34 万元、2.33 万元、2.33 万元	2008 年 10 月 20 日，上海旭日会计师事务所出具《验资报告》（SAAF[2008]CR.NO.106），截至 2008 年 10 月 15 日，尤埃工程注册资本已足额到位，各股东均以货币资金出资。
2008 年 12 月 2 日，经尤埃工程股东会决议通过，公司注册资本由 10.00 万元增加至 100.00 万元，新增注册资本分别由尤埃建筑、施泽淞、叶阳、余志峰认缴 27.00 万元、21.06 元、20.97 万元和 20.97 万元。 2008 年 12 月 22 日，尤埃工程办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《企业法人营业执照》。	2008 年 12 月 11 日，上海旭日会计师事务所出具《验资报告》（SAAF（2008）CR.NO.146），截至 2008 年 12 月 3 日，尤埃工程注册资本已足额到位，各股东均以货币资金出资。

（4）尤埃工程被发行人收购前历次股权转让情况

尤埃工程被发行人收购前，发生了一次股权转让，2009 年 8 月，施泽淞等 3 人及尤埃建筑将其所持尤埃工程股权转让于陈磊、张晟、潘允哲等 3 人，具体情况如下表：

事项	情况说明
基本情况	2009 年 8 月 20 日，经尤埃工程股东会决议通过，施泽淞、余志峰将其持有的尤埃工程 13.70%股权、19.30%股权转让给张晟，施泽淞、叶阳将其持有的尤埃工程 9.70%股权、23.30%股权转让给潘允哲，余志峰、尤埃建筑将其持有的尤埃工程 4.00%股权、30.00%股权转让给陈磊。同日，施泽淞、余志峰分别与张晟签订了《股权转让协议》；施泽淞、叶阳分别与潘允哲签订了《股权转让协议》；余志峰、尤埃建筑分别与陈磊签订了《股权转让协议》。 2009 年 8 月 28 日，尤埃工程办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》。
转让的背景及合理性	如前所述，尤埃工程于 2008 年 10 月设立主要是为了进一步扩大业务规模以及培育工程咨询业务；同时为使用“尤埃”的品牌和字号，设立时的股东为尤埃建筑、施泽淞、叶阳和余志峰。 尤埃工程设立后的经营初期，工程咨询业务市场拓展未达预期，并增加了管理层级，且在设计咨询领域的市场定位与尤埃建筑的区分并不清晰。鉴于陈磊、张晟、潘允哲等 3 人具有丰富的项目经验和良好的市场口碑，经协商后，一方面为减少管理层级，同时更加突出尤埃工程业务主要定位于工程咨询项目，故原股东将其持有的尤埃工程股权转让给陈磊、张晟、潘允哲等 3 人。 综上，本次股权转让系根据尤埃工程实际经营情况及业务发展定位经各股东协商一致作出的股权转让，具有合理性。
转让价格及定价依据	本次股权转让定价依据为参照净资产经各方协商确定，转让价格为每注册资本 1 元人民币。
转让价格是否公允	本次股权转让价格参照转让时账面净资产确定，转让价格公允。
是否存在潜在纠纷	经相关股权转让各方确认，相关股权转让事项已全部履行完毕，不存在潜在纠纷。
是否存在其他利益安排	经相关股权转让各方确认，相关股权转让事项已全部履行完毕，股权真实转让，不存在其他利益安排。

（5）2015 年发行人收购尤埃工程情况

2015 年 12 月，陈磊、张晟、潘允哲等 3 人将其所持尤埃工程股权转让于发行人，具体情况如下：

事项	情况说明
基本情况	2015 年 12 月 3 日，经尤埃工程股东会决议通过，陈磊、张晟、潘允哲分别将其持有的尤埃工程 34.00%股权、33.00%股权、33.00%股权转让给正轶有限。同日，陈磊、张晟、潘允哲分别与正轶有限签订了《股权转让协议》。 2015 年 12 月 29 日，尤埃工程办理了相应的工商变更登记手续并

事项	情况说明
	领取了换发的《营业执照》。
转让的背景及合理性	为消除同业竞争、减少关联交易，发行人实际控制人陈磊、张晟、潘允哲将其持有的尤埃工程的股权按照每注册资本 1 元人民币作价转让给正轶有限；同期，陈磊、张晟、潘允哲按照每注册资本 1 元人民币增资正轶有限，持有正轶有限的权益。 本次股权转让系为消除同业竞争、减少关联交易，发行人实际控制人对其控制的企业进行的业务整合及股权调整，具有合理性。
转让价格及定价依据	本次股权转让定价依据为原始出资额，转让价格为每注册资本 1 元人民币。
转让价格是否公允	本次股权转让系为消除同业竞争、减少关联交易，发行人实际控制人对其控制的企业进行的业务整合及股权调整。 本次股权转让价格经全体股东一致协商后按照每注册资本 1 元人民币作价，为转让各方真实意思表示，具有合理性。
是否存在其他利益安排	经相关股权转让各方确认，相关股权转让事项已全部履行完毕，股权真实转让，不存在其他应披露未披露的利益安排。

3、尤安建筑

公司名称	上海尤安建筑设计事务所有限公司	**成立时间**	2015年12月9日
注册资本	300.00万元	**实收资本**	300.00万元
注册地址	上海市杨浦区控江路1142号23幢3134-45室		
主要生产经营地	上海市宝山区殷高路1号中设广场3号楼		
经营范围	建筑专业设计，风景园林建设工程专项设计；环保科技、新材料科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；环保设备的销售；工程项目管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		
主营业务及其与发行人主营业务的关系	从事建筑设计方案咨询业务。		
股东构成	**股东名称**	**持股比例**	
	尤安设计	100.00%	
	合　计	**100.00%**	
主要财务数据（万元）	2020 年 12 月 31 日/2020 年度		
	总资产	4,009.61	
	净资产	2,664.79	
	净利润	146.63	
审计情况	已经大华会计师审计		

（1）设立的背景、原因

为避免同业竞争，减少关联交易，发行人实际控制人拟注销原关联方上海尤安建筑设计事务所（普通合伙），发行人于 2015 年 12 月设立尤安建筑，承接上

海尤安建筑设计事务所（普通合伙）相关合同。

（2）收购前业务开展情况

在 2019 年 3 月发行人收购尤安建筑少数股权前，尤安建筑主要从事建筑设计方案咨询业务，其经大华会计师审计的收购前主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2018.12.31/2018 年度
总资产	3,821.64
净资产	1,933.15
营业收入	1,553.76
净利润	660.66

（3）出资及历次增资缴纳情况

尤安建筑设立后未发生过增资，其出资已足额缴纳，具体情况如下：

事项	情况说明
2015 年 12 月 9 日，正轶有限、上海尤安建筑设计事务所（普通合伙）、沈钢、刘伟、陈希共同设立尤安建筑，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的《营业执照》。 尤安建筑设立时注册资本为 300.00 万元，正轶有限、上海尤安建筑设计事务所（普通合伙）、沈钢、刘伟、陈希分别出资 298.80 万元、0.30 万元、0.30 万元、0.30 万元和 0.30 万元。	根据相关缴款凭证，相关出资已足额缴纳。

（4）尤安建筑被发行人收购前历次股权转让情况

尤安建筑被发行人收购少数股权成为发行人全资子公司前，发生了两次股权转让，具体情况如下表：

①2016 年 3 月，尤安建筑第一次股权转让

事项	情况说明
基本情况	2016 年 2 月 23 日，上海尤安建筑设计事务所（普通合伙）与正轶有限签订《股权转让协议》，将其持有的尤安建筑 0.10%股权转让给正轶有限。 2016 年 3 月 16 日，尤安建筑办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》。
转让价格及定价依据	本次股权转让定价依据为原始出资额，转让价格为每注册资本 1 元人民币。

事项	情况说明
转让价格是否公允	上海尤安建筑设计事务所（普通合伙）持有尤安建筑股权时间较短（2015 年 12 月至 2016 年 2 月），且持股比例较低，经转让双方协商，本次股权转让按照原始出资额定价，转让价格具有合理性。
是否存在潜在纠纷	相关股权转让事项已全部履行完毕，不存在潜在纠纷。

②2016 年 8 月，尤安建筑第二次股权转让

事项	情况说明
基本情况	2016 年 8 月 4 日，陈希分别与沈钢、刘伟签订《股权转让协议》，将其持有的尤安建筑 0.05%股权转让给沈钢、0.05%股权转让给刘伟。 2016 年 8 月 19 日，尤安建筑办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》。
转让价格及定价依据	本次股权转让经双方协商后按照 0 元转让。
转让价格是否公允	陈希当时拟从发行人处离职，由于出资金额极小，经协商后陈希将其持有的尤安建筑股权 0 元转让给沈钢、刘伟。本次股权转让涉及出资金额极小，股权转让价格为转让各方真实意思表示，具有合理性。
是否存在潜在纠纷	经相关股权转让各方确认，相关股权转让事项已全部履行完毕，不存在潜在纠纷。

（5）2019 年发行人收购尤安建筑情况

发行人 2019 年 3 月收购尤安建筑少数股权，具体情况如下：

事项	情况说明
基本情况	2018 年 12 月 24 日，沈钢、刘伟分别与尤安设计签订《股权转让协议》，将各自持有的尤安建筑 0.15%股权、0.15%股权转让给尤安设计。本次股权转让后，尤安设计持有尤安建筑 100.00%股权。 2019 年 3 月 14 日，尤安建筑办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》。
转让价格及定价依据	本次股权转让定价依据为国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《上海尤安建筑设计股份有限公司拟进行股权收购所涉及的上海尤安建筑设计事务所有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（国众联评报字 2018-2-1412 号）的评估价格，本次股权转让价格为每注册资本 9.55 元人民币。
转让价格是否公允	本次股权转让按照评估价格转让，转让价格公允。
税费缴纳情况	沈钢、刘伟已缴纳相关税费。
是否存在潜在纠纷	经相关股权转让各方确认，相关股权转让事项已全部履行完毕，不存在潜在纠纷。

4、耀安建筑

公司名称	上海耀安建筑设计事务所有限公司	成立时间	2015年12月24日
注册资本	10.00万元	实收资本	10.00万元

注册地址	上海市杨浦区控江路1142号23幢4051-39室	
主要生产经营地	上海市宝山区殷高路1号中设广场3号楼	
经营范围	建筑装饰建设工程专项设计，风景园林建设工程专项设计，建筑科技领域内的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询，工程项目管理，商务咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	
主营业务及其与发行人主营业务的关系	从事建筑设计方案咨询业务。	
股东构成	**股东名称**	**持股比例**
	尤安设计	100.00%
	合　计	**100.00%**
主要财务数据（万元）	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	
	总资产	1,522.85
	净资产	795.82
	净利润	-70.06
审计情况	已经大华会计师审计	

（1）设立的背景、原因

为避免同业竞争、减少关联交易，发行人实际控制人拟注销原关联方上海耀安建筑设计事务所（普通合伙），发行人于 2015 年 12 月设立耀安建筑，承接上海耀安建筑设计事务所（普通合伙）相关合同。

（2）收购前业务开展情况

在 2016 年 3 月发行人收购耀安建筑少数股权前，耀安建筑主要从事建筑设计方案咨询业务，其未经审计的收购前主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2016.3.31/2016 年 1-3 月
总资产	19.83
净资产	17.19
营业收入	9.71
净利润	7.19

（3）出资及历次增资缴纳情况

耀安建筑设立后未发生过增资，其出资已足额缴纳，具体情况如下：

事项	情况说明
2015 年 12 月 24 日，正轶有限、上海耀安建筑设计事务所（普通合伙）共同设立耀安建筑，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的《营业执照》。 耀安建筑设立时注册资本为 10.00 万元，正轶有限、上海耀安建筑设计事务所（普通合伙）分别出资 9.99 万元、0.01 万元。	根据相关缴款凭证，相关出资已足额缴纳。

（4）耀安建筑被发行人收购前历次股权转让情况

耀安建筑被发行人收购少数股权成为发行人全资子公司前未发生股权转让。

（5）2016 年发行人收购耀安建筑情况

发行人 2016 年 3 月收购耀安建筑少数股权，具体情况如下：

事项	情况说明
基本情况	2016 年 2 月 23 日，上海耀安建筑设计事务所（普通合伙）与正轶有限签订《股权转让协议》，将其持有的耀安建筑 0.10%股权转让给正轶有限。本次股权转让后，尤安设计持有耀安建筑 100.00%股权。 2016 年 3 月 16 日，耀安建筑办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》。
转让价格及定价依据	本次股权转让定价依据为原始出资额，转让价格为每注册资本 1 元人民币
转让价格是否公允	耀安事务所持有耀安建筑股权时间较短（2015 年 12 月至 2016 年 2 月），且持股比例较低，经转让双方协商，本次股权转让按照原始出资额定价，转让价格具有合理性
税费缴纳情况	本次股权转让按注册资本转让，不涉及缴纳相关税费
是否存在潜在纠纷	经原耀安事务所执行事务合伙人确认，相关股权转让事项已全部履行完毕，不存在潜在纠纷

5、优塔规划

公司名称	上海优塔城市规划设计顾问有限公司	成立时间	2017年6月5日
注册资本	300.00万元	实收资本	100.00万元
注册地址	上海市宝山区新二路999弄148号1612室		
主要生产经营地	上海市宝山区殷高路1号中设广场3号楼		
经营范围	城市规划设计及咨询；园林景观设计及咨询；建筑设计及咨询；室内外装潢设计；园林绿化工程；商务信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		
主营业务及其与发行人主营业务的关系	从事建筑项目前期规划及概念设计咨询业务。		

	股东名称	持股比例
股东构成	尤安设计	60.00%
	贺炜	32.00%
	禹超瑾	8.00%
	合　计	**100.00%**
主要财务数据（万元）	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	
	总资产	849.31
	净资产	706.22
	净利润	226.51
审计情况	已经大华会计师审计	

（1）优塔规划设立背景

发行人在其业务拓展过程中发现，其众多客户均存在项目设计前期的概念规划及概念设计咨询等市场需求。为使业务向前延伸至该等领域，并更好地为客户提供该等领域专业化服务，促成与方案设计及咨询核心业务的协同，培育新的业务增长点，发行人引进了贺炜、禹超瑾等 2 位前期概念规划方面的专业人才，并于 2017 年 6 月与前述 2 人共同设立了优塔规划。

（2）发行人向优塔规划派驻董监高的具体情况

根据《上海优塔城市规划设计顾问有限公司章程》规定，优塔规划不设董事会，设执行董事一名，不设监事会，设监事一人，设经理一人，由执行董事兼任。2017 年 5 月 9 日，经优塔规划股东会决议通过，同意贺炜为优塔规划执行董事，同意禹超瑾为优塔规划监事。优塔规划自设立以来，执行董事和监事未发生变动。

（3）发行人对控股子公司优塔规划的管控情况

①发行人单独持有优塔规划 60%股权，能够决定其重大经营决策

根据优塔规划公司章程，股东会为优塔规划的权力机构，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。股东会对其他事项作出决议，须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过。

发行人单独持有优塔规划 60%股权，单独持有的表决权已超过优塔规划全部表决权的二分之一，能够单独通过或否决优塔规划股东会决议，对优塔规划股东会具有绝对控制力，发行人能够决定优塔规划的重大经营决策。

②发行人能够对优塔规划实施有效控制

发行人制定了《子公司管理制度》等内部控制制度，从业务开展、未来发展规划、财务管理、人事管理、内部审计监督等多个方面对子公司进行严格的规范和监管。发行人对优塔规划的管控情况具体如下：

1）业务开展

发行人已经制定了统一的业务流程和质量管控体系，对各子公司的业务进行及时指导和监督，确保各子公司日常业务活动符合发行人的质量标准，并由发行人对各子公司进行绩效考核。优塔规划的业务主要来源于发行人开拓，优塔规划的业务开展已整体纳入发行人的管理范围内，发行人能够对优塔规划的业务开展进行有效管控。

2）未来发展规划

优塔规划未来发展规划系在发行人整体发展战略和业务发展目标的指导下拟定。优塔规划业务定位于建筑项目前期概念规划咨询及概念设计咨询，作为发行人现有核心业务的前向化延伸，目标在于充分发挥与发行人现有核心业务的协同效应和的资源互补效应。发行人能够有效决定优塔规划的未来发展规划。

3）财务管理

优塔规划与发行人实行统一的会计制度。发行人对优塔规划的财务管理实行统一协调、分级管理，由发行人财务管理部对优塔规划的会计核算和财务管理等方面实行指导、监督。优塔规划按照发行人财务管理部对报送内容和时间的要求，及时报送财务报表和提供会计资料，其年度财务报表同时接受发行人委托的注册会计师的审计。

4）人事管理

发行人依照优塔规划公司章程的规定向其委派执行董事、监事或推荐董事、

监事及高级管理人员，并根据需要对任期内委派或推荐的执行董事、监事及高级管理人员的人选进行适当调整。优塔规划目前的执行董事兼经理贺炜系经发行人同意后担任。

5）内部审计监督

发行人定期或不定期实施对优塔规划的审计监督，由发行人审计部负责根据发行人内部审计工作制度开展内部审计工作。

综上所述，发行人对优塔规划的日常经营建立了完善的控制机制，能够对优塔规划实施有效管控。

6、发行人子公司所从事的主要业务与定位，对发行人生产经营的影响

（1）发行人子公司所从事的主要业务与定位

子公司	从事的主要业务	定位
尤埃建筑	建筑设计方案咨询	系发行人实际控制人为共同创业投资设立的公司。为避免同业竞争、减少关联交易，发行人于 2015 年末收购了该企业；报告期内，该企业主要负责部分历史项目的维护及跟进服务；截至本招股说明书签署日，该等企业主要工作为以往建筑设计咨询合同项下债权债务的清理，未有其他业务的开展。
尤埃工程	建筑设计方案咨询	系发行人实际控制人创业早期为进一步扩大业务规模、培育工程咨询业务设立的公司。为避免同业竞争、减少关联交易，发行人于 2015 年末收购了该企业；报告期内，该企业主要负责部分历史项目的维护及跟进服务；截至本招股说明书签署日，该等企业主要工作为以往建筑设计咨询合同项下债权债务的清理，未有其他业务的开展。
耀安建筑	建筑设计方案咨询	为避免同业竞争、减少关联交易，发行人设立了耀安建筑，承接实际控制人曾经控制的合伙企业耀安事务所的部分合同。报告期内，耀安建筑主要负责部分历史项目的维护及跟进服务。截至本招股说明书签署日，该企业主要工作为以往建筑设计咨询合同项下债权债务的清理，未有其他业务的开展。
尤安建筑	建筑设计方案咨询	为避免同业竞争、减少关联交易，发行人设立了尤安建筑，承接实际控制人曾经控制的合伙企业尤安事务所等的部分合同。报告期内，尤安建筑主要负责部分历史项目的维护及跟进服务。
优塔规划	建筑项目前期规划及概念设计咨询	系发行人于 2017 年 6 月与贺炜、禹超瑾共同设立，主要业务定位于建筑项目前期概念规划咨询及概念设计咨询，旨在发挥与尤安设计建筑设计业务的协同效应。

报告期内，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑、尤安建筑 4 家子公司项目承接

后的建筑设计方案咨询具体工作主要由发行人负责实施。

尤安建筑拥有建筑设计事务所甲级《工程设计资质证书》，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。报告期内，尤安建筑主要负责部分历史项目的维护及跟进服务；未来，除继续执行尚未履行完毕的合同外，尤安建筑仍将保持继续承接新业务和开拓新客户的能力。

对于尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑 3 家子公司，其只能从事设计咨询业务，且所从事的业务经营范围可以被发行人（母公司）的业务经营范围涵盖；报告期内，该 3 家子公司主要负责历史项目的维护及跟进服务，截至 2020 年 7 月，该 3 家子公司的尚未履行完毕的项目合同金额较小，且完工程度较高。综合考虑该 3 家子公司签署的建筑设计咨询合同主要由发行人负责具体执行等因素，为进一步优化管理层级、提升运营效率，2020 年 8 月通过与原合同甲方签署补充协议，发行人承接了该 3 家子公司尚未履行完毕的合同；未来，该 3 家子公司的客户及业务亦由发行人统一承接，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑主要进行与客户、供应商等的应收应付款项清理工作，将不再开展经营活动。

（2）发行人 5 家子公司业务开展情况及合同履行情况

①发行人 5 家子公司业务开展情况

1）尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑、尤安建筑 4 家子公司业务开展情况

2017 年初，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑、尤安建筑 4 家子公司已签署尚未履行完毕合同数量分别为 64 项、18 项、38 项及 57 项，该等合同尚未履行的合同金额分别为 8,407.29 万元、3,893.13 万元、5,709.01 万元及 9,611.54 万元。

2017 年至 2020 年，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑、尤安建筑 4 家子公司分别新签署了 11 项、5 项、12 项及 13 项合同，新签合同的合同金额分别为 1,411.77 万元、671.38 万元、1,665.19 万元及 2,025.70 万元。新签合同具体情况如下：

单位：万元

合同类型	尤埃建筑		尤埃工程		耀安建筑		尤安建筑	
	合同数量	合同金额	合同数量	合同金额	合同数量	合同金额	合同数量	合同金额
2017 年承接关联企业合同	-	-	-	-	1	142.95	1	355.16
以往项目新增服务合同	11	1,411.77	5	671.38	11	1,522.24	12	1,670.54
合计	**11**	**1,411.77**	**5**	**671.38**	**12**	**1,665.19**	**13**	**2,025.70**

2017 年至 2020 年，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑、尤安建筑 4 家子公司新签署的合同数量较少，新签署的合同金额较小；新签署合同中，耀安建筑承接了关联企业耀安事务所的 1 项合同，尤安建筑承接了关联企业尤安事务所的 1 项合同，其他合同均为以往项目的新增服务合同。

尤安建筑由发行人与尤安事务所等于 2015 年 12 月共同出资设立，其设立主要目的系为承接尤安事务所的相关合同；耀安建筑由发行人与耀安事务所于 2015 年 12 月共同出资设立，其设立主要目的系为承接耀安事务所的相关合同。2017 年，为加快关联企业的注销，尤安建筑承接了关联企业尤安事务所的 1 项合同，耀安建筑承接了关联企业耀安事务所的 1 项合同；该两项合同系经原合同甲方与尤安事务所、耀安事务所协商一致，由尤安建筑、耀安建筑作为承接主体予以承接。

除上述两项承接的关联企业合同外，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑、尤安建筑等 4 家子公司 2017 年至 2020 年新签署的合同均为以往项目相关的新增服务合同，该等以往项目所属客户基于对尤埃建筑等 4 家子公司在以往合同履约过程中服务的认可以及项目的供应商延续性等考虑，因此仍选择直接与尤埃建筑等 4 家子公司签署该等以往项目相关的新增服务合同。

综上，2017年至2020年该等子公司新增合同未与发行人直接签署具有合理性。

2）优塔规划业务开展情况

在业务承接方面，优塔规划的业务除少部分系自行开拓外，主要来源于发行人开拓。2017 年至 2020 年优塔规划共签署 34 项合同，其中，由优塔规划自行开拓 13 项，合同金额 412.30 万元；由发行人开拓 21 项，合同金额 1,571.88 万

元。发行人在对外业务开展中，由于客户资源优势，能够接触到大量的前期概念规划及概念设计咨询业务相关项目需求，对于发行人取得的该类商业机会，根据发行人与各子公司的业务定位，统一安排由优塔规划承接。

在业务执行方面，发行人与优塔规划根据各自的专业优势，在部分项目中的概念设计咨询工作存在合作。关于发行人与优塔规划的合作情况详见本节之“六、发行人控股子公司、参股公司及分公司基本情况”之“7、发行人及其子公司在具体项目中所承担的主要工作”。

②发行人 5 家子公司合同履行情况

1）子公司 2017 年以前合同履行情况

发行人前述 5 家子公司 2017 年以前合同中，存在一起业务合同相关纠纷，具体情况如下：尤埃工程与六安曙光置业有限公司之间曾发生过合同纠纷，2016 年 10 月 12 日，尤埃工程与六安曙光置业有限公司签署《和解协议》，约定六安曙光置业有限公司向尤埃工程支付 125.10 万元设计费；2016 年 11 月 1 日，上海市杨浦区人民法院出具《民事裁定书》(（2016）沪 0110 民初 14178 号)，准予尤埃工程撤回起诉。

经查询裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人信息查询系统、人民法院公告网，除上述诉讼外，发行人子公司 2017 年以前合同履行及合同项下的债权债务不存在其他纠纷事项。

此外，根据《中华人民共和国民法总则》（2017 年 10 月 1 日生效）第一百八十八条规定，“向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年。法律另有规定的，依照其规定。”《中华人民共和国民法总则》第一百九十二条规定，“诉讼时效期间届满的，义务人可以提出不履行义务的抗辩。”《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民法总则>诉讼时效制度若干问题的解释》（2018 年 7 月 23 日生效）第三条规定：“民法总则施行前，民法通则规定的二年或者一年诉讼时效期间已经届满，当事人主张适用民法总则关于三年诉讼时效期间规定的，人民法院不予支持”。

自 2017 年初至本招股说明书签署日，不存在 2017 年以前已履行完毕的业务

合同的相对方就合同履行事宜向公司提出任何异议或权利主张的情形。根据《中华人民共和国民法总则》第一百八十八条规定，向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年；报告期前已履行完毕的业务合同至今已超过三年，发生纠纷的可能性较小。因此，发行人前述 5 家子公司不会因该等 2017 年以前已履行完毕合同面临重大诉讼风险。

2）子公司 2017 年至 2020 年合同履行情况

发行人前述 5 家子公司 2017 年至 2020 年，存在四起业务合同相关纠纷，具体情况如下：

A、优塔规划与巩义市瑞福置业有限公司之间曾发生过承揽合同纠纷，2019 年 3 月 22 日，河南省巩义市人民法院出具《民事判决书》(（2019）豫 0181 民初 548 号)，判决巩义市瑞福置业有限公司于判决生效之日起 10 日内支付优塔规划 46.00 万元及相关利息；

B、尤埃建筑与安徽万振房地产开发有限责任公司紫蓬山分公司、安徽万振房地产开发有限责任公司之间曾发生过合同纠纷，2017 年 11 月 29 日，安徽省肥西县人民法院出具《民事判决书》（（2017）皖 0123 民初 3600 号），判决安徽万振房地产开发有限责任公司于判决生效之日起 5 日内支付尤埃建筑设计费 54.40 万元及相关利息；

C、尤埃建筑与中机中联工程有限公司之间曾发生过合同纠纷，2017 年 9 月 25 日，尤埃建筑与中机中联工程有限公司签定调解协议，约定中机中联工程有限公司向尤埃建筑支付 20.00 万元设计费；2017 年 9 月 28 日，重庆市九龙坡区人民法院出具《民事裁定书》（（2017）渝 0107 民初 18621 号），准予尤埃建筑撤回起诉；

D、尤安建筑与大同复地房地产开发有限公司之间曾发生过合同纠纷，2019 年 5 月 7 日，山西省大同市平城区人民法院出具《民事调解书》（（2018）晋 0213 民初 1657 号），大同复地房地产开发有限公司向尤安建筑支付 70.00 万元的设计费。

根据发行人常年法律顾问出具的说明以及对发行人主要客户的访谈，并经查

询裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人信息查询系统、人民法院公告网，除上述诉讼外，发行人子公司 2017 年至 2020 年相关合同履行及合同项下的债权债务不存在其他纠纷事项。

综上，截至本招股说明书签署日，发行人子公司不存在对发行人经营成果、财务状况构成重大不利影响的合同纠纷事项。

（3）发行人子公司对发行人生产经营的影响

如前所述，尤埃建筑、尤埃工程等 2 家子公司，系为避免同业竞争、解决关联交易所收购；耀安建筑及尤安建筑等 2 家子公司，系为避免同业竞争、解决关联交易所设立；报告期内，该等 4 家企业主要负责历史项目的维护和跟进服务，营业收入呈下降态势。2020 年度实现的营业收入合计为 3,111.04 万元，占发行人当年营业收入的比例为 3.36%，对发行人生产经营整体影响较小。

优塔规划主要业务定位于建筑项目前期概念规划咨询及概念设计咨询，旨在发挥与尤安设计建筑设计业务的协同效应。2020 年度实现的营业收入为 743.41 万元，占发行人当年营业收入的比例为 0.80%，对发行人生产经营整体影响较小。

7、发行人及尤埃建筑、尤埃工程、尤安建筑、耀安建筑等 4 家子公司业务模式历史沿革情况

2003 年，为共同创业，施泽淞、叶阳投资设立了尤埃建筑；余志峰亦为尤埃建筑创始人之一。2008 年，为进一步扩大业务规模、培育工程咨询业务，尤埃建筑、施泽淞、叶阳、余志峰共同出资设立尤埃工程。2010 年，为进一步扩大业务规模，施泽淞、叶阳、余志峰收购了发行人前身正轶有限。

如前所述，2003 年，发行人实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰等 3 人成为共同创始人；至 2008 年，发行人实际控制人陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人逐次加入，成为施泽淞等人控制企业的核心骨干。自 2008 年共同创业以来，施泽淞等 7 人不存在各自创业的情形。

在尤埃建筑、尤埃工程被发行人收购前，施泽淞等 7 人控制的企业（包括发行人、尤埃建筑、尤埃工程等），以“UA”为品牌进行业务拓展。尤埃建筑与发行人之间未形成较为明确的业务分工与合作；尤埃工程为实际控制人控制的其他

企业（包括发行人、尤埃建筑等）提供部分劳务服务。

在 2015 年 12 月被发行人收购后，尤埃建筑、尤埃工程主要负责部分历史项目的维护及跟进服务，且其员工逐步纳入发行人，其具体工作主要由发行人负责实施。

为避免同业竞争、减少关联交易，发行人于 2015 年 12 月设立了尤安建筑、耀安建筑，分别承接实际控制人曾经控制的合伙企业尤安事务所、耀安事务所的部分合同，尤安建筑、耀安建筑的具体工作主要由发行人负责实施。

自 2012 年建立“四会定案、两审一评”体系化和制度化平台至发行人收购或设立上述企业，施泽淞等 7 人对其控制的该等企业在组织管理、财务管理、项目管理等方面实行集中、统一的运营管理模式。施泽淞等 7 人作为核心技术人员，按照“四会定案、两审一评”等制度，通过担任项目总负责人及技术委员会主任委员两种途径参与项目的重要决策，不存在较大变化。

8、2014 年至 2016 年发行人、尤埃建筑、尤埃工程、尤安建筑、耀安建筑的业务开展情况

（1）2014 年至 2016 年发行人业务开展情况

发行人主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务，其 2014 年至 2016 年经大华会计师审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
总资产	21,196.17	7,749.43	3,249.34
净资产	11,400.23	5,853.11	1,984.36
营业收入	16,791.32	4,441.11	6,081.18
净利润	4,546.11	668.44	1,929.89

注：以上财务数据均为发行人母公司财务数据。

（2）2014 年至 2016 年尤埃建筑业务开展情况

尤埃建筑主要从事建筑设计方案咨询业务，其 2014 年至 2016 年经大华会计师审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
总资产	8,967.63	3,414.75	3,022.09
净资产	1,080.38	-59.29	268.85
营业收入	7,657.08	2,712.71	1,742.31
净利润	1,139.67	-228.14	-614.90

（3）2014 年至 2016 年尤埃工程业务开展情况

尤埃工程主要从事建筑设计方案咨询业务，其 2014 年至 2016 年经大华会计师审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
总资产	8,601.19	5,445.92	3,952.15
净资产	3,176.84	2,555.94	1,012.47
营业收入	6,003.66	7,059.86	6,039.84
净利润	620.89	1,543.47	193.45

（4）2014 年至 2016 年尤安建筑业务开展情况

为避免同业竞争、减少关联交易，发行人于 2015 年 12 月设立了尤安建筑，承接实际控制人曾经控制的合伙企业尤安事务所等的部分合同。尤安建筑主要从事建筑设计方案咨询业务，其 2016 年经大华会计师审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
总资产	5,423.75	-	-
净资产	639.28	-	-
营业收入	3,058.53	-	-
净利润	339.28	-	-

（5）2014 年至 2016 年耀安建筑业务开展情况

为避免同业竞争、减少关联交易，发行人于 2015 年 12 月设立了耀安建筑，承接实际控制人曾经控制的合伙企业耀安事务所的部分合同。耀安建筑主要从事建筑设计方案咨询业务，其 2016 年经大华会计师审计的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度
总资产	5,664.96	-	-
净资产	-42.85	-	-
营业收入	1,874.62	-	-
净利润	-52.85	-	-

9、采用发行人前身作为新三板挂牌上市主体的合理性

发行人实际控制人于 2015 年启动了申请在全国中小企业股份转让系统挂牌的计划。根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.1 条规定，申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，申请主体应当为依法设立且存续满两年的股份有限公司，有限责任公司按原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司的，存续时间可以从有限责任公司成立之日起计算。根据前述规定，发行人实际控制人控制的企业中，可供选择的挂牌主体为发行人、尤埃建筑、尤埃工程三家公司。

2014 年度（发行人启动并实施新三板挂牌上市计划前一年），发行人、尤埃建筑、尤埃工程三家公司的营业收入分别为 6,081.18 万元、1,742.31 万元和 6,039.84 万元，净利润分别为 1,929.89 万元、-614.90 万元和 193.45 万元。在综合考虑该等三家公司的收入规模、净利润水平等因素后，选定发行人作为挂牌上市主体，具有合理性。

10、发行人及其子公司在具体项目中所承担的主要工作

2017 年以来，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑及尤安建筑等 4 家子公司，主要负责历史项目的维护和跟进服务；该等 4 家子公司项目承接后的建筑设计方案咨询具体工作由发行人负责实施。

优塔规划主要从事建筑项目前期概念规划咨询及概念设计咨询，与发行人建筑设计业务具有一定的协同效应。2017 年至 2020 年，发行人与优塔规划根据各自的专业优势，在部分项目中的概念设计咨询工作存在合作。

2017 年至 2020 年，发行人及优塔规划合作开展的合同金额在 50 万元以上的项目共有 13 个，双方在合作项目中承担的具体工作情况如下：

合同名称	项目名称	合同金额（万元）	签约主体	发行人与优塔规划承担的具体工作
上海绿地集团规划设计咨询合同	徐州睢宁双沟镇空港小镇	100.00	优塔规划	发行人负责总体策划及土地利用规划咨询； 优塔规划负责概念方案等工作咨询。
规划设计咨询合同	绿地武汉青菱湖项目	120.00	优塔规划	发行人负责区位分析、结构规划等概念规划咨询； 优塔规划负责城市夜景量化规划、重要地区（景点、节点）及环境方案等概念规划咨询。
建设工程设计合同	安庆绿地滨江新区规划项目	150.00	优塔规划	发行人负责概念方案优化咨询； 优塔规划负责前期概念方案和成果汇报。
三亚保亭甘工鸟国际文化旅度假区项目二期度假酒店及三期度假物业概念规划设计合同	三亚保亭甘工鸟国际文化旅游度假区	110.00	尤安设计	发行人负责二期度假酒店的建筑布局、空间形态、控制指标等概念规划咨询； 优塔规划负责二期度假酒店及三期度假物业的概念方案、控制指标、甘工鸟文化诠释、风格意向等概念规划咨询。
绿地镇江润州区白娘子小镇项目概念规划项目咨询服务合同	绿地镇江润州区白娘子小镇项目	98.00	尤安设计	优塔规划负责项目策划及概念方案等概念咨询； 发行人负责策划优化及概念深化、城市优化、最终整合以及后期配合等概念咨询。
西北事业部西安市西咸新区绿地能源国际金融中心 B 地块景观设计顾问合同书	西北事业部西安绿地国际金融中心 B 地块景观设计	62.32	尤安设计	优塔规划负责概念方案咨询； 发行人负责概念深化设计咨询。
西北事业部西安市西咸新区能源国际金融中心 D 地块景观设计顾问合同书	西安能源国际金融中心 D 地块景观设计顾问	74.57	尤安设计	优塔规划负责概念方案咨询； 发行人负责概念深化设计咨询。
西北事业部西安市西咸新区能源中心项目设计咨询	绿地能源国际金融中心设计咨询	80.00	优塔规划	发行人负责前期项目调研成果及案例研究咨询； 优塔规划负责规划、概念及景观等概念咨询。
湖州市绿地会展 E 地块酒店项目土建规划方案合同	绿地湖州会展 E 地块酒店项目	185.68	优塔规划	优塔规划负责前期总体概念的规划咨询； 发行人负责概念方案深化设计咨询。
建设工程方案设计合同	桂林数字经济创新小镇概念规划项目	170.00	尤安设计	优塔规划负责项目总体概念和产业策划等规划咨询； 发行人负责重点建筑概念选型的规划咨询。
武汉绿地青菱西岸项目全景规划设计咨询服务合同	武汉青菱绿地大都会全景规划项目	80.00	优塔规划	优塔规划负责总体概念、业态策划、景观环境等概念规划咨询； 发行人负责策划优化、重点建筑概念深化等概念咨询。
西北事业部海东市河湟新区绿地世界城项目全景规划设计咨询合同	海东市河湟新区绿地世界城项目	80.00	优塔规划	优塔规划负责项目总体概念和产业策划等规划咨询； 发行人负责重点建筑概念选型的规划咨询。
武汉绿地天河国际会展城项目全景规划设计合同	武汉绿地天河国际会展城项目	80.00	优塔规划	优塔规划负责总体概念、业态策划、景观环境等概念规划咨询； 发行人负责策划优化、重点建筑概念深化等概念咨询。

11、报告期内尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑、优塔规划 4 家子公司主要从事业务情况说明

（1）4 家子公司所从事的业务不需要专业资质

尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑主要从事建筑设计方案咨询业务；优塔规划主要从事建筑项目前期规划及概念设计咨询业务。该等业务属于设计咨询业务范围，从事该等业务不需要专业资质。

①发行人前述 4 家子公司所从事的设计咨询业务，并不属于《建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计企业资质管理规定》等规定中

需要专业资质的建筑工程设计业务

根据尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑、优塔规划的营业执照所列示的经营范围，前述 4 家子公司对外签署的业务合同文件的相关内容以及发行人说明等，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑从事建筑设计方案咨询业务，优塔规划从事建筑项目前期规划及概念设计咨询业务。前述业务范围均属于设计咨询业务范围，并不属于《建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计企业资质管理规定》等规定的需要专业资质的建筑工程设计业务。

上述设计咨询业务，系发行人前述 4 家子公司为满足建设项目的创新创意输出需求，以及满足项目建设单位更为有效地对其工程设计单位进行设计把控需求，而针对项目建设单位提供的支持性咨询服务。

该等 4 家子公司提供咨询服务的核心工作任务，一是向项目建设单位提供较高创意创新的设计理念和创意雏形，并有效地协助项目建设单位完成相关创意成果的设计输出，工作成果的主要表现形式包括演示文件、效果图、模型、动画等设计概念和方案的示意文本，该等服务工作目标系为满足客户对开发项目的创新、创意要求提供解决方案；二是根据项目建设单位的相关要求，对其综合把控工程设计单位的建筑工程设计活动，提供技术支持、决策参考和辅助指导，从而提升开发项目的美观度、市场认可度，提高综合经济效益。

总的说来，发行人前述 4 家子公司所从事的设计咨询业务的服务对象系项目建设单位；成果输出形式为咨询方案，而并非实际用于报规报建和作为施工依据的设计文本；工作目标系满足客户对其工程设计单位的综合把控以及创意输出需求。因此，该等业务与《建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计企业资质管理规定》等规定中需要专业资质的建筑工程设计业务存在显著差异，并不属于《建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计企业资质管理规定》等规定中需要专业资质的建筑工程设计业务。

②从事设计咨询业务，不需要专业资质

该等 4 家子公司的咨询服务工作阶段主要处于建设项目开发的前期阶段。在建设项目的设计概念和方案得到认可后，项目建设单位将根据法律法规的要求，另行委托拥有建筑工程设计专业资质的设计单位编制工程设计文件，开展报规报

建等设计工作。同时，项目建设单位将参考发行人前述 4 家子公司的咨询服务成果，对该等设计单位的建筑工程设计活动进行综合把控。

一般而言，设计单位按照相关法律法规要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件。设计单位编制的工程设计文件作为建设工程建设施工依据，并按照法律法规的相关要求向主管部门送审。设计单位应当在该等送审的设计图纸加盖出图章，设计单位的注册建筑师、注册结构工程师等注册执业人员应当在设计文件上签字。

与此不同，发行人前述 4 家子公司提供的设计咨询成果在于满足客户对开发项目的创新、创意的要求，为客户建设项目的设计综合把控提供决策支持和辅助参考，并不作为建设工程建设施工依据；不需要图签（即需要有建筑设计资质的单位及人员出具设计图纸），亦不需要编制报批送审文件。在建设项目开发的前述中后期阶段，该等 4 家子公司可以根据签订的合同约定按照建设单位的要求，为建设单位或设计公司提供配合服务。

如前所述，从建设项目中的分工来看，该等 4 家子公司和设计单位的业务范围不存在竞争或替代关系。在房地产建设项目开发过程中，建设单位按照法律法规要求，已另行委托拥有工程设计专业资质的设计单位完成法律法规规定的设计活动，通常亦会委托不需要专业资质的咨询单位提供创新创意的解决方案的咨询活动。

从我国建筑设计行业整体发展的趋势看，在委托拥有工程设计专业资质的设计单位完成法律法规规定的设计活动的同时，另行委托不需要专业资质的咨询单位提供创新创意的解决方案以及设计综合把控中相关支持的咨询方案，已成为众多项目建设单位提升设计品质、促进建设水平的重要手段。

随着国民经济的快速发展以及城镇化进程的稳步推进，随着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等功能性需要，而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，建筑设计的创新创意需求越来越高。为满足建设项目的创新创意需求，为更有效地对工程设计单位进行设计品质的综合把控，建设单位通常会委托不需要专业资质的咨询单位提供创新创意的解决方案，以及设计综合把控中相关技术

支持的咨询方案。在此背景下，国内一批知名的房地产企业，开始委托设计咨询单位提供创新创意的解决方案以及设计综合把控中相关技术支持的咨询方案。

因此，根据相关法律法规的有关规定，发行人前述 4 家子公司所从事的设计咨询业务不需要专业资质。

③主管部门的意见

2020 年 8 月 26 日，上海市住房和城乡建设委员会办公室出具《情况说明》，前述 4 家公司无相应的工程设计资质，只能承接法律法规无资质要求的设计咨询业务，承接该类业务不会涉及建筑市场准入的相关行政处罚。目前经该委“建设市场管理信息平台”查询，未发现四家单位存在违规承接有相应资质要求的建筑设计业务合同报送信息，未发现存在违反工程建设管理法律、法规的行为，未发现违反资质准入管理等工程建设法律、法规的行政处罚信息。

综上所述，发行人前述 4 家子公司的业务范围不包括《建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计企业资质管理规定》等规定的需要专业资质的建筑工程设计业务。尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑及优塔规划主要从事设计咨询业务，从事该等业务不需要专业资质。

（2）4 家子公司报告期内不存在分担发行人及尤安建筑从事的需要专业资质的业务

报告期内，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑等 3 家子公司主要负责历史项目的维护和跟进服务，不存在分担发行人及尤安建筑从事的需要专业资质的业务。

报告期内，优塔规划主要从事建筑项目前期规划及概念设计咨询类工作，不存在分担发行人及尤安建筑从事的需要专业资质的业务。

综上，报告期内尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑及优塔规划不存在分担发行人及尤安建筑从事的需要专业资质的业务的情形。

（3）4 家子公司不存在违法违规行为

2020 年 1 月，上海市住房和城乡建设管理委员会办公室出具《关于上海尤安建筑设计股份有限公司及其子公司行政处罚信息查询结果的函》，未查询到自

2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日期间耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、优塔规划相关行政处罚信息。

2020 年 7 月，上海市住房和城乡建设管理委员会办公室出具《证明》，自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年 6 月 30 日期间，未发现耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、优塔规划违反住房和城乡建设管理方面的法律、法规、政策的记录，亦未发现耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、优塔规划因住房和城乡建设管理方面的法律、法规、政策而受到处罚的情形。

2020 年 8 月，上海市住房和城乡建设管理委员会办公室出具《情况说明》，耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、优塔规划无相应的工程设计资质，只能承接法律法规无资质要求的设计咨询业务，承接该类业务不会涉及建筑市场准入的相关行政处罚。目前经该委“建设市场管理信息平台”查询，未发现四家单位存在违规承接有相应资质要求的建筑设计业务合同报送信息，未发现存在违反工程建设管理法律、法规的行为，未发现违反资质准入管理等工程建设管理法律、法规的行政处罚信息。

2021 年 2 月，上海市住房和城乡建设管理委员会办公室出具《关于上海尤安建筑设计股份有限公司及下属 5 家子公司行政处罚信息查询结果的复函》，未查询到自 2020 年 7 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日期间耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、优塔规划相关行政处罚信息。

耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、优塔规划均已取得主管市场监督管理部门、税务部门、上海市人力资源和社会保障局、上海市公积金管理中心等部门出具的相关证明，证明耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、优塔规划报告期内没有受到工商、税务、社保、公积金等部门的行政处罚。

经查询国家企业信用信息公示系统、中华人民共和国住房和城乡建设部、上海市住房和城乡建设管理委员会等主管住建部门网站，报告期内，公司子公司耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、优塔规划不存在受到主管住建部门行政处罚的情况。

同时，经查询上海市市场监督管理局、国家税务总局上海市税务局、上海市人力资源和社会保障局、上海住房公积金网等耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、

优塔规划所在地政府部门官网、裁判文书网、信用中国、全国法院失信被执行人查询系统，并经百度检索，报告期内，耀安建筑、尤埃建筑、尤埃工程、优塔规划不存在因违法违规行为而受到行政处罚的情形。

综上，报告期内，尤埃建筑、尤埃工程、耀安建筑及优塔规划等 4 家企业不存在违法违规行为。

（二）参股公司情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在参股其他公司的情形。

（三）分公司情况

截至本招股说明书签署日，公司共有 7 家分公司，具体情况如下：

1、深圳分公司

名称	上海尤安建筑设计股份有限公司深圳分公司
成立日期	2019 年 4 月 9 日
负责人	麻宇翔
统一社会信用代码	91440300MA5FJWE50H
营业场所	深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道 6009 号 NEO 绿景广场 B 座 18B
经营范围	建筑专业建筑工程设计，建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计。

2、郑州分公司

名称	上海尤安建筑设计股份有限公司郑州分公司
成立日期	2018 年 10 月 11 日
负责人	蒋声塔
统一社会信用代码	91410100MA45U6C48X
营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金水东路绿地新都会 6 栋 4 层 04 室
经营范围	建筑专业建筑工程设计，建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

3、武汉分公司

名称	上海尤安建筑设计股份有限公司武汉分公司
成立日期	2018 年 7 月 5 日
负责人	刘旎
统一社会信用代码	91420102MA4L04HW4Y
营业场所	武汉市江岸区中山大道 1627 号企业天地 3 号 18 层 01 房
经营范围	建筑工程设计，建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

4、长沙分公司

名称	上海尤安建筑设计股份有限公司长沙分公司
成立日期	2018 年 4 月 11 日
负责人	沈钢
统一社会信用代码	91430104MA4PGHD543
营业场所	湖南省长沙市岳麓区岳麓街道潇湘中路 328 号麓枫和苑 5 栋 1042 房
经营范围	在隶属企业经营范围内进行业务咨询与联络。（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）

5、成都分公司

名称	上海尤安建筑设计股份有限公司成都分公司
成立日期	2017 年 12 月 1 日
负责人	王锋
统一社会信用代码	91510100MA6C79JK69
营业场所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府三街 69 号 1 栋 15 层 1519 号
经营范围	受公司委托在公司经营范围内承揽业务（凭资质证书经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

6、安徽分公司

名称	上海尤安建筑设计股份有限公司安徽分公司
成立日期	2017 年 7 月 3 日
负责人	金勇
统一社会信用代码	91340111MA2NR4GG2K
营业场所	安徽省合肥市蜀山区潜山南路 188 号蔚蓝商务港城市广场 F 幢 2312
经营范围	建筑专业建筑工程设计，建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计。（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）

7、南京分公司

名称	上海尤安建筑设计股份有限公司南京分公司
成立日期	2017 年 3 月 15 日
负责人	袁宝军
统一社会信用代码	91320105MA1NK0068H
营业场所	南京市雨花台区宁南街道喜玛拉雅商业中心 G、G-5 幢 1201 室
经营范围	建筑专业建筑工程设计、建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计。（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）

（四）报告期内注销的控股子公司和参股子公司

2017 年 1 月 1 日至今，发行人注销的控股子公司共有 1 家，为设介创意。2017 年 1 月 1 日至今，发行人注销的参股公司共有 1 家，为优安百筑。设介创意和优安百筑具体情况如下：

1、设介创意

公司名称	上海设介创意设计有限公司	成立时间	2016年7月7日
注册资本	300.00万元	注销时间	2019年4月25日
注册地址	上海市杨浦区周家嘴路3805号3096室		
经营范围	创意服务,物业管理,停车场库经营,自有设备租赁,酒店管理,房地产咨询,工艺礼品设计,企业营销策划,市场营销策划,知识产权代理,品牌管理,企业形象策划,文化艺术交流活动策划,会务服务,展览展示服务,图文设计制作,电子科技领域内的技术开发、技术服务,技术转让,建筑装饰建设工程专项设计,建筑专业建设工程设计,房屋建设工程施工,建筑装修装饰建设工程专业施工,工业产品设计,建筑装潢材料,电子产品,家用电器、酒店设备、家具、家居用品、办公设备及用品、工艺礼品的销售。【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】		
注销前股权结构	尤安设计持股100.00%		
主要从事的业务	建筑设计项目的前期创意服务		
注销原因	根据发行人业务发展实际情况予以注销		
注销对发行人生产经营的影响	报告期内实际开展经营业务较少，注销对发行人生产经营不构成重大影响		
报告期内是否受到行政处罚、是否存在重大违法违规行为	2019 年 5 月 28 日，国家税务总局上海市杨浦区税务局出具《企业纳税情况证明》，设介创意自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日期间尚未发现欠款及税务处罚记录。 2019 年 12 月 23 日，上海市杨浦区市场监督管理局出具《合规证明》，证明没有发现设介创意自 2016 年 7 月 7 日至 2019 年 4 月 25 日有违反市场监管局管辖范围内的相关法律法规的行政处罚记录。 2019 年 6 月 28 日，上海市公积金管理中心出具《单位住房公积金查询单》，证明设介创意已销户，2017 年 1 月后无汇缴记录。		

	2019 年 6 月 28 日，上海市社会保险事业管理中心出具《单位参加城镇社会保险基本情况》，证明设介创意截至 2019 年 5 月单位参保人数为 0，无欠缴情况。 根据上述证明文件，以及通过互联网检索设介创意所在地工商、税务、社保、公积金等政府部门官网、裁判文书网、信用中国、全国法院失信被执行人查询系统、百度等网络信息，设介创意报告期内未受到行政处罚，不存在重大违法违规行为。
注销后资产、人员的处置或安置情况、是否存在纠纷或潜在纠纷	报告期内实际开展经营业务较少，注销前无在职人员，注销时不涉及人员安置。 设介创意股东于 2019 年 4 月 22 日出具决定，决定解散公司，并组成了清算组。清算组已在成立之日起十日内通知了所有债权人，并已在《青年报》报纸上刊登了公告。根据清算报告，设介创意债务已全部清偿，资产已处置完毕。 通过检索裁判文书网、信用中国、全国法院失信被执行人查询系统、百度等网络信息，不存在与设介创意相关的纠纷或潜在纠纷。

2、优安百筑

公司名称	上海优安百筑投资咨询有限公司	**成立时间**	2016年1月5日
注册资本	100.00万元	**注销时间**	2018年12月5日
注册地址	上海市崇明县长兴镇潘园公路1800号3号楼826室（上海泰和经济发展区）		
经营范围	投资管理、咨询，实业投资，会务服务，展览展示服务，企业管理咨询，企业形象策划，市场营销策划，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），建筑劳务分包，工程项目服务，建筑装修装饰建设工程专业施工，市政公用建设工程施工，园林绿化景观设计，钢结构工程，房地产营销策划与咨询（不得从事经纪），金融信息服务（除金融许可证），接受金融机构委托从事金融信息技术外包，接受金融机构委托从事金融业务流程外包，接受金融机构委托从事金融业务知识流程外包，计算机系统集成服务，建筑材料的销售。【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】		
注销前股权结构	上海百筑房地产咨询中心（有限合伙）持股62.00%、尤安设计持股38.00%		
主要从事的业务	报告期内未开展经营活动		
注销原因	报告期内未开展经营活动，经股东协商一致，予以注销		
注销对发行人生产经营的影响	报告期内未开展经营活动，注销对发行人生产经营不构成重大影响		
报告期内是否受到行政处罚、是否存在重大违法违规行为	2019 年 5 月 31 日，国家税务总局上海市崇明区税务局出具《关于上海优安百筑投资咨询有限公司纳税情况的说明》，优安百筑从 2016 年 1 月 5 日开业到注销税务登记期间纳税申报正常，无欠税，未发现其他异常情况。 2020 年 1 月 21 日，上海市崇明区市场监督管理局出具《证明》，证明优安百筑自 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 5 日注销之日，没有发现因违反工商行政管理法律法规的违法行为而受到上海市崇明区市场监督管理局行政处罚的记录。 根据上述证明文件，以及通过互联网检索优安百筑所在地工商、税务、社保、公积金等政府部门官网、裁判文书网、信用中国、全国法院失信被执行人查询系统、百度等网络信息，优安百筑报告期内未受到行政处罚，不存在重大违法违规行为。		

注销后资产、人员的处置或安置情况、是否存在纠纷或潜在纠纷	报告期内未发生经营活动，注销前无在职人员，注销时不涉及人员安置。优安百筑股东于 2018 年 11 月 30 日作出股东会决议，同意注销公司，并已组成清算组。清算组已在成立之日起十日内通知了所有债权人，并已在《青年报》报纸上刊登了公告。根据清算报告，优安百筑债务已全部清偿，资产已处置完毕。 通过检索裁判文书网、信用中国、全国法院失信被执行人查询系统、百度等网络信息，不存在与优安百筑相关的纠纷或潜在纠纷。

设介创意报告期内实际开展经营业务较少，根据发行人业务发展实际情况予以注销，注销对发行人生产经营不构成重大影响，注销前无在职人员，不涉及人员安置，不存在纠纷或潜在纠纷。

优安百筑报告期内未开展经营活动，经股东协商一致，予以注销；注销对发行人生产经营不构成重大影响，注销前无在职人员，不涉及人员安置，不存在纠纷或潜在纠纷。

报告期内，设介创意及优安百筑等 2 家企业未受到行政处罚，不存在重大违法违规行为。

报告期内，不存在发行人为设介创意、优安百筑 2 家公司员工代付薪金，亦不存在设介创意、优安百筑 2 家公司为发行人员工代付薪金的情形。

七、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况

（一）控股股东及实际控制人的基本情况

截至本招股说明书签署日，尤埃投资持有公司 43.91%股份，为公司控股股东。

截至本招股说明书签署日，施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲直接持有公司股份合计 56.09%，通过尤埃投资及尤埃管理间接持有公司股份合计 28.56%；该等七名自然人直接、间接持有公司股份合计 84.65%，实际支配公司表决权比例为 100.00%，为公司实际控制人。

施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲已签署《一致行动协议》，为一致行动人，自 2017 年 1 月 1 日至今实际支配公司的表决权比例一直为 100.00%。报告期内，公司实际控制人未发生变化。

截至本招股说明书签署日，公司控股股东及实际控制人的基本情况如下：

1、控股股东的基本情况

企业名称	宁波尤埃投资中心（有限合伙）		成立时间	2015 年 12 月 21 日
认缴出资额	1,097.80万元			
实缴出资额	1,097.80万元			
执行事务合伙人	尤埃投资管理（宁波）有限公司（委派代表：刘伟）			
实际控制人	施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲			
注册地址及主要生产经营地	浙江省宁波象保合作区邻里中心商住楼2号楼472室			
主营业务及其与发行人主营业务的关系	实业投资、企业管理咨询，与发行人主营业务不相关。			
出资信息	序号	出资人	出资人性质	出资比例
	1	尤埃管理	普通合伙人	0.06%
	2	施泽淞	有限合伙人	16.80%
	3	叶阳		16.80%
	4	余志峰		16.80%
	5	尤埃壹		13.57%
	6	尤埃叁		11.76%
	7	尤安咨询		11.60%
	8	陈磊		3.15%
	9	张晟		3.15%
	10	杨立峰		3.15%
	11	潘允哲		3.15%
	合计			**100.00%**
主要财务数据（万元）	项目		**2020 年 12 月 31 日/2020 年度**	
	总资产		1,751.50	
	净资产		1,194.99	
	净利润		2,740.11	
审计情况	经宁波天元会计师事务所有限公司审计			

2、实际控制人的基本情况

施泽淞，男，1972 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：61010319720214****，住所上海市杨浦区。

叶阳，男，1973 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：46010019730807****，住所上海市杨浦区。

余志峰，男，1976 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：41232519760409****，住所上海市浦东新区。

陈磊，男，1978 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：31011019780111****，住所上海市杨浦区。

张晟，男，1975 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：32060219750217****，住所上海市浦东新区。

杨立峰，男，1970 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：31011019700315****，住所上海市杨浦区。

潘允哲，男，1970 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：31010619700905****，住所上海市虹口区。

施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲的简历详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、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历。”

3、关于实际控制人认定

（1）认定施泽淞等 7 人为共同实际控制人符合《〈首次公开发行股票并上市管理办法〉第十二条“实际控制人没有发生变更”的理解和适用——证券期货法律适用意见第 1 号》（以下简称“《证券期货法律适用意见第 1 号》”）规定

①《证券期货法律适用意见第 1 号》相关规定

根据《证券期货法律适用意见第 1 号》第三条的规定，发行人及其保荐人和律师主张多人共同拥有公司控制权的，应当符合以下条件：（一）每人都必须直接持有公司股份和/或者间接支配公司股份的表决权；（二）发行人公司治理结构健全、运行良好，多人共同拥有公司控制权的情况不影响发行人的规范运作；（三）多人共同拥有公司控制权的情况，一般应当通过公司章程、协议或者其他安排予以明确，有关章程、协议及安排必须合法有效、权利义务清晰、责任明确，该情况在最近 3 年内且在首发后的可预期期限内是稳定、有效存在的，共同拥有公司控制权的多人没有出现重大变更；（四）发行审核部门根据发行人的具体情况认为发行人应该符合的其他条件。

②施泽淞等 7 人为发行人实际控制人的具体认定情况

A、每人都必须直接持有公司股份和/或者间接支配公司股份的表决权

施泽淞等 7 人均直接及间接持有发行人股份，并在发行人处担任董事、监事、高级管理人员等职务。截至本招股说明书签署日，施泽淞等 7 人在发行人处的具体任职及持股情况如下表：

姓名	在发行人处任职情况	直接持股比例	间接持股比例	合计持股比例
施泽淞	董事长	14.96%	7.62%	22.58%
叶阳	董事	14.96%	7.62%	22.58%
余志峰	董事	14.96%	7.62%	22.58%
陈磊	董事、总经理	2.80%	1.43%	4.23%
张晟	董事	2.80%	1.43%	4.23%
杨立峰	董事	2.80%	1.43%	4.23%
潘允哲	监事会主席	2.80%	1.43%	4.23%
合计	**-**	**56.09%**	**28.56%**	**84.65%**

如上表所示，施泽淞等 7 人直接及间接持有发行人股份比例均超过 4%。施泽淞等 7 人直接持有发行人股份合计 56.09%，通过尤埃投资及尤埃管理间接持有发行人股份合计 28.56%；施泽淞等 7 人直接、间接持有公司股份合计 84.65%，实际支配公司表决权比例为 100.00%。

B、发行人公司治理结构健全、运行良好，多人共同拥有公司控制权的情况不影响发行人的规范运作

在施泽淞等 7 人的共同控制下，发行人依法陆续健全了公司治理结构，建立了一系列公司内部控制制度和财务管理制度，建立了健全且运行良好的组织机构，相关机构人员能够依法履行职责，公司运行良好。

报告期内，施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲担任公司的第一届董事会董事，施泽淞担任董事长，陈磊兼任总经理，张晟兼任财务总监。施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰担任公司的第二届董事会董事，施泽淞担任董事长，陈磊兼任总经理，潘允哲担任监事会主席。该等人员对公司的经营管理具有重要影响，实际控制着公司的生产经营，保证了公司的股权结构、业务和管理团队的稳定。施泽淞等 7 人共同拥有对公司的控制权不影响发行人的

规范运作，有利于发行人的健康发展。

C、多人共同拥有公司控制权的情况，一般应当通过公司章程、协议或者其他安排予以明确，有关章程、协议及安排必须合法有效、权利义务清晰、责任明确，该情况在最近 3 年内且在发行上市后的可预期期限内是稳定、有效存在的，共同拥有公司控制权的多人没有出现重大变更

a、施泽淞等 7 人通过《一致行动协议》明确了多人共同拥有发行人控制权的情况

报告期内，施泽淞等 7 人通过《一致行动协议》明确了多人共同拥有发行人控制权的情况。施泽淞等 7 人于 2016 年 4 月 2 日签署了《一致行动协议》，约定在处理有关发行人经营发展且根据公司法等有关法律法规和公司章程需要由发行人股东大会、董事会作出决议的事项时采取一致行动，协议有效期自协议签署之日起三年。为明确施泽淞等 7 人对于发行人未来的一致行动关系，施泽淞等 7 人于 2019 年 3 月 31 日续签了《一致行动协议》，协议有效期自协议生效之日起三年。

为更好的明确协议各方对于发行人未来的一致行动关系以维持公司的稳定发展，施泽淞等 7 人于 2020 年 3 月 9 日再次签署了《一致行动协议》，明确约定了施泽淞等 7 人共同拥有公司控制权的情况，对合伙人分歧和纠纷的解决机制、协议期限、合伙人退出处理机制等内容做了详细约定。施泽淞等 7 人签署的《一致行动协议》合法有效、权利义务清晰且责任明确。

b、多人共同拥有发行人控制权的情况在最近 3 年且在发行上市后的可预期期限内是稳定、有效存在的

施泽淞等 7 人在报告期期初即已签署《一致行动协议》，约定在发行人重大问题的决策上保持一致行动。施泽淞等 7 人在最近 3 年历次董事会、股东大会进行的各项表决中均作出一致表决意见，对发行人形成共同控制，不存在向股东大会和董事会行使提案权以及在相关股东大会、董事会上行使表决权时出现不一致的情形。施泽淞等 7 人在 2020 年 3 月签署的《一致行动协议》中约定，自公司的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接及/或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；本协议有效期至公司股票上市之日起三十六个月。施泽淞等 7 人共同拥有发行人控制权的情况在最近 3 年且在发行上市后的可预期期限内稳定、有效地存在。

c、共同拥有公司控制权的多人没有出现重大变更

报告期内，公司股权结构未发生重大变化，施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲 7 人分别直接持有发行人 14.96%、14.96%、14.96%、2.80%、2.80%、2.80%、2.80%的股份，未发生变动。施泽淞等 7 人同时通过尤埃投资、尤埃管理间接持有发行人股份，自报告期期初以来，施泽淞等 7 人之间直接及间接持有发行人股份的相对比例未发生变化。报告期内，施泽淞等 7 人实际支配公司表决权比例一直为 100.00%。报告期内，共同拥有公司控制权的多人没有出现重大变更。

综上，发行人共同控制的多人每人都直接及间接持有发行人股份，共同拥有发行人股份的表决权；发行人公司治理结构健全、运行良好，多人共同拥有发行人控制权的情况不影响发行人的规范运作；多人共同拥有发行人控制权的情况已在《一致行动协议》中予以明确，该协议合法有效、权利义务清晰、责任明确；多人共同控制的情况在最近 3 年且在发行上市后的可预期期限内是稳定、有效存在的，共同拥有发行人控制权的多人没有出现重大变更，认定施泽淞等 7 人为共同实际控制人符合《证券期货法律适用意见第 1 号》相关要求。

（2）实际控制人陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人持股比例较低，认定该等 4 人与施泽淞、叶阳、余志峰等 3 人为发行人共同实际控制人符合发行人所处行业特点及发行人实际情况，具有合理性

虽然，实际控制人陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人持股比例较低，但是认定该等 4 人与施泽淞、叶阳、余志峰等 3 人为发行人共同实际控制人符合发行人所处行业特点及发行人实际情况，具有合理性，具体分析如下：

①认定施泽淞等 7 人为发行人实际控制人是该等 7 人共同决策机制一贯性和延续性的体现，符合实际情况，具有合理性

2003 年，发行人实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰等 3 人成为共同创始人；

截至 2008 年，发行人实际控制人陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人逐次加入，成为初创期间的核心骨干。

自 2015 年 12 月起，施泽淞等 7 人均直接和间接持有发行人的股权，且相对持股比例一直稳定，未发生变动。前述 7 人持股比例，系综合考量加入先后、创业期间各自贡献等因素所作出的利益分配。

2016 年 4 月 2 日，施泽淞等 7 人签订了《一致行动协议》，约定在处理有关发行人经营发展且根据公司法等有关法律法规和公司章程需要由发行人股东大会、董事会作出决议的事项时采取一致行动，协议有效期自协议签署之日起三年，并于 2019 年及 2020 年续签，进一步明确协议各方对于发行人未来的一致行动关系以维持公司的稳定发展。

从发行人创立和发展整个过程来看，施泽淞、叶阳、余志峰等 7 人作为设计创作的核心人员，根据各自专业特长在业务上分工协作；同时分别担任发行人董事、监事会主席、高级管理人员等核心管理职位，在发行人整体经营管理和重大事项上共同商议、一致决策，促进了公司业务的较快增长。

因此，认定施泽淞等 7 人为发行人实际控制人是该等 7 人共同创业决策机制的一贯性和延续性的体现，符合实际情况，具有合理性。

②认定施泽淞等 7 人为发行人实际控制人，符合该等 7 人共同创业发展历程的实际情况和所属行业特点

发行人所处行业为建筑设计行业，属于典型的技术和智力密集型行业。建筑设计行业作为艺术创作与工程技术相结合的行业，兼具了文化创意产业的创意属性和工程技术行业的创新属性。建筑设计的创意创新与主创设计师的个人水平、修养、审美及经验直接相关。而随着现代建筑业态越来越多元化，建筑设计复杂程度越来越高、综合性越来越强，优秀的设计作品在依托个体创意创新能力充分发挥的基础上，亦需要团队协作的综合把控，以及集体创意的稳定输出。

总体而言，施泽淞等人在其创业及发展过程中先后经历了少数建筑师为骨干、多层次建筑师团队协作、“四会定案、两审一评”体系化和制度化平台的三个阶段。

在施泽淞等人的创业初期，其业务主要由少数骨干建筑师主导和完成。在发展成长过程中，随着业务规模不断扩大，为了避免设计项目因为个人能力的不同带来的创意水准的不确定性，实现从核心设计师个体创意创新能力的充分发挥到公司创意创新整体性输出的过渡，形成高品质的“集体创意创新”稳定、持续的输出，施泽淞等人发挥项目经验丰富、团队协作优势，建立了符合项目需求的体系化设计流程，并不断加强创新性研发力度及创意人才的梯队建设。报告期内，通过不断汲取过往的教训，不断总结过往的经验，施泽淞等 7 人共同成功打造了建筑设计行业内能够稳定输出高品质创新创意设计的平台。

陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人系施泽淞等人初创期间（少数建筑师为骨干阶段）的核心骨干，发展成长期（多层次建筑师团队协作）的共同决策者、技术领军人才，体系化和制度化平台时期（“四会定案、两审一评”阶段）的共同建设者和关键决策人。

陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人毕业于国内外一流建筑学府，为一级注册建筑师，拥有扎实的建筑设计专业知识，并且在其从业过程中，各有建筑设计领域专长。陈磊毕业于全球知名学府——剑桥大学，拥有国际化、前瞻性的设计理念，擅长于租赁住房、旧城改造、高铁站前区域综合开发等新兴建筑业态和领域的设计；张晟擅长于各类型的居住建筑项目设计；杨立峰擅长于文教类等公共建筑领域项目的设计；潘允哲擅长于商业性公共建筑及功能混合型社区等领域项目的设计。在企业发展过程中，陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人主导设计了一批具有丰富创意创新的优秀项目，并多次获得中国勘察设计协会、中国建筑学会、中国房地产协会及上海建筑学会颁发的优秀设计奖项。

虽然实际控制人陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人持股比例较低，但是该等 4 人对施泽淞等 7 人共同事业的成长壮大，以及发行人业务的持续发展，发挥着重要作用。因此，认定施泽淞等 7 人为发行人实际控制人，符合该等 7 人共同创业发展历程的实际情况和所属行业特点，具有合理性。

综上，认定施泽淞等 7 人为发行人实际控制人是该等 7 人共同创业决策机制的一贯体现和延续，符合该等 7 人共同创业发展历程的实际情况和所属行业特点，具有合理性。

（3）报告期内施泽淞等 7 人的分工与各自负责的主要业务

报告期内，施泽淞等 7 人一方面作为发行人核心管理层，承担了发行人日常运营、财务内控、市场拓展、设计及技术研发管理等整体管理、决策职能，另一方面作为核心技术人员，承担了发行人各设计项目的总体方向、创意创新输出及质量把控职能。报告期内，施泽淞等 7 人在发行人处任职、分工及负责的主要业务情况如下：

姓名	职务	分工及主要负责业务
施泽淞	第一届、第二届董事会董事、董事长、技术委员会主任委员	1、分管发行人战略、财务及内控管理； 2、担任部分设计项目的总负责人，负责对应项目的设计管理及全程质量把控； 3、担任技术委员会主任委员，负责对参与评审的设计项目进行最后的质量把控。
叶阳	第一届、第二届董事会董事、技术委员会主任委员	1、分管发行人市场及新业务拓展； 2、担任部分设计项目的总负责人，负责对应项目的设计管理及全程质量把控； 3、作为技术委员会主任委员，负责对参与评审的设计项目进行最后的质量把控。
余志峰	第一届、第二届董事会董事、技术委员会主任委员	1、分管发行人总体设计品控及技术管理； 2、担任部分设计项目的总负责人，负责对应项目的设计管理及全程质量把控； 3、担任技术委员会主任委员，负责对参与评审的设计项目进行最后的质量把控。
陈磊	第一届、第二届董事会董事、总经理、技术委员会主任委员	1、作为发行人总经理，全面负责发行人日常经营管理工作； 2、分管发行人新业态领域设计业务，包括新业态设计项目的总体把控及技术方向指引； 3、分管发行人新业态领域研发课题； 4、担任部分设计项目的总负责人，负责对应项目的设计管理及全程质量把控； 5、担任技术委员会主任委员，负责对参与评审的设计项目进行最后的质量把控。
张晟	第一届、第二届董事会董事、技术委员会主任委员	1、分管发行人居住建筑设计业务，包括居住建筑设计项目的总体把控及技术方向指引； 2、分管发行人各类型居住建筑领域研发课题； 3、担任部分设计项目的总负责人，负责对应项目的设计管理及全程质量把控； 4、担任技术委员会主任委员，负责对参与评审的设计项目进行最后的质量把控。
杨立峰	第一届、第二届董事会董事、技术委员会主任委员	1、分管发行人文旅、教育、开发区等公共建筑设计业务，包括该类别公共建筑设计项目的总体把控及技术方向指引； 2、分管发行人文旅、教育、开发区等公共

姓名	职务	分工及主要负责业务
		建筑领域研发课题； 3、担任部分设计项目的总负责人，负责对应项目的设计管理及全程质量把控； 4、担任技术委员会主任委员，负责对参与评审的设计项目进行最后的质量把控。
潘允哲	第一届董事会董事、第二届监事会主席、技术委员会主任委员	1、分管发行人商业性公共建筑及功能混合型社区的设计业务，包括该类别设计项目的总体把控及技术方向指引； 2、分管发行人商业性公共建筑及功能混合型社区领域研发课题； 3、担任部分设计项目的总负责人，负责对应项目的设计管理及全程质量把控； 4、担任技术委员会主任委员，负责对参与评审的设计项目进行最后的质量把控。

施泽淞等 7 人作为核心管理层及核心技术人员，具体职能分工均围绕发行人整体决策和总体设计及技术把控层面开展，并未各自配备专门的团队。在具体项目执行层面，发行人设有多个设计事业部等业务部门，上述各业务部门均配备部门负责人及梯队合理的设计团队，执行发行人项目的具体设计工作；而前述 7 人则根据其自身技术及专业特长，对具体项目进行总体上的设计及技术把控。

（4）“四会定案、两审一评”的具体组织形式，施泽淞等 7 人参与具体项目决策的相关情况

①“四会定案、两审一评”的具体组织形式

针对建筑设计的创意领域，公司建立了以“四会定案、两审一评”为基础的体系化设计流程，通过制度化及设计流程全面管控来保证创意的高水准稳定输出和设计的最佳呈现。

1）“四会定案”的具体流程及组织形式

A、“四会”种类及召开“四会”的时间节点

发行人“四会”具体包括头脑风暴会，规划产品定案会、产品造型定案会及后期品控会。上述各会议召开的时间节点、审议事项及具体职能如下表：

序号	会议名称	会议召开时间节点	主要审议事项	主要职能
1	头脑风暴会	项目设计团队首次向客户进行正式概念汇报前	项目的概念设计方案	集中公司最强脑库，对方案的创意、概念和理念进行提升

序号	会议名称	会议召开时间节点	主要审议事项	主要职能
2	规划产品定案会	项目整体建筑规划布局基本确定后	项目的整体规划布局及建筑单体基本的功能确定	围绕整体规划和建筑单体基本功能，探讨规划的创意性、艺术性和各技术关系的解决
3	产品造型定案会	项目单体的功能和造型基本确定后	各建筑单体的具体功能及外在形式	关注各建筑单体的具体功能和外在形式的创意输出，注重产品功能、流线和空间关系，从创新性、经济性、艺术性及可操作性对设计方案进行综合把控
4	后期品控会	建筑材料及立面设计方案基本确定后	细节设计及材料选择	对建筑的细节设计可行性、材料选择的合理性和艺术性进行最后把控，确保创意方案的最佳呈现

B、具体流程

a、项目组在项目达到申请四会的时间节点时，在项目管理系统提交“四会会议申请”流程，附件上传四会会议资料；

b、设计品控中心收到会议申请后，组织技术委员会主任委员、委员组成评审委员会参会，确定会议时间、地点，并发布相关会议通知；

c、会议开始时，由项目组介绍项目情况，主任委员、委员根据项目情况，提出意见及建议，并进行打分，设计品控中心由专人计算四会结果；

d、会议结束后，设计品控中心负责整理完善会议纪要，并由主任委员等相关人员签字确认。

C、参会人员

除项目组需要出席的成员外，项目定案评审委员会成员构成如下：

a、主任委员 1 名：由技术委员会主任委员担任，同一项目主任委员应为同一人，由该项目总负责人以外的其他技术委员会主任委员担任；

b、评审委员不少于 2 人，由技术委员会委员担任；

c、会议秘书 1 名，由设计品控中心人员担任，负责记录整理会议纪要，计算评分结果。

D、考核方式

“四会”评判采用积分制进行考核，满分为 100 分。评审委员会委员同时进行主观性打分及客观性评分表填写，最终分数按加权计算得出，主任委员权重为 60%，其他委员权重共 40%。最终考核结果分为优秀通过（91-100 分）、通过（81 分-90 分）、复核通过（71-80 分）及不通过（低于 70 分）四档。重新上会的项目最终分数取各次上会分数的平均值。

E、主任委员权力

主任委员有权在特殊情况时对于复核通过的项目作出其需重新上会的决定，亦有权在特殊情况时对未通过的项目作出无需重新上会的决定。（行使此项权力需充分考虑到项目的时间进度节点，避免出现重新上会的结果对项目无指导性意义的情况）

2）“两审一评”的具体流程及组织形式

A、项目组自审：在项目报批及提资出图前，由设计部门内部技术负责人进行审核；

B、技术委员会审核：设计部门完成自审后，由设计品控中心委派技术委员会委员跨部门进行审核，具体流程为：a、项目负责人提出审核申请；b、设计品控中心组织技术委员会委员评审；c、项目归属事业部部门总经理、部门副总经理完成最终审定；

C、设计品控中心评定：在项目完成后，由设计品控中心组织技术委员会委员对项目流程、设计及出图质量、校审人员进行评审，并由设计品控中心最终完成评定归档。

②施泽淞等 7 人参与具体项目决策的相关情况

施泽淞等 7 人对于具体项目的决策主要通过担任项目总负责人及技术委员会主任委员两种途径参与。

一方面，公司在承接新的设计项目后，首先由施泽淞等 7 人整体统筹安排，根据项目类型、体量、设计难度、客户特殊要求等方面进行综合评估，结合自身

专业背景、擅长领域及同类项目经验，选定其中一人为该项目总负责人，全面负责项目的总体设计工作，在项目执行全过程中对于项目的设计难点、关键节点、创意创新方向、精细化等方面进行最终决策、把控。

另一方面，作为技术委员会主任委员，在非本人负责的其他项目关键节点参与“四会定案”，通过行使四会评审委员会主任委员的相关权力参与项目决策，完成对项目的总体质量把控。

（5）“少数建筑师为骨干”、“多层次建筑师团队协作”、“‘四会定案、两审一评’体系化和制度化平台”等三个阶段时间区间、业务拓展方式、内部组织管理与财务管理方式、项目管理方式、施泽淞等 7 人的参与方式等

2003 年，发行人实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰等 3 人成为共同创始人；至 2008 年，发行人实际控制人陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人逐次加入，成为初创期间的核心骨干。自 2008 年共同创业以来，施泽淞等 7 人不存在各自创业的情形。

①上述三个阶段的时间区间、业务拓展方式、内部组织管理与财务管理方式、项目管理方式、施泽淞等 7 人的参与方式

2003 年至 2008 年为施泽淞等人初创期间（少数建筑师为骨干阶段），2009 年至 2011 年为发展成长期（多层次建筑师团队协作），2012 年至今为体系化和制度化平台时期（“四会定案、两审一评”阶段）。

1）业务拓展方式

初创期间，企业人员及业务规模较小，业务拓展方式主要为施泽淞、叶阳、余志峰等骨干设计师通过成功完成若干设计项目得到特定客户的充分认可，进而取得该等客户其他项目设计业务，逐渐与客户形成较为稳定的合作关系，为其持续提供设计服务。

发展成长期间，企业业务规模不断扩大，设计人员持续扩充，逐渐形成多层次建筑师团队，整体设计能力有所提升，同时形成了一定的品牌效应。在该阶段，施泽淞等 7 人控制的企业逐渐形成“UA”品牌，并成立了市场拓展部，在现有业务及客户资源的基础上专门进行业务拓展工作，业务开发范围向上海周边地区延

伸。

体系化和制度化平台时期，随着项目经验的不断积累及设计人员的进一步扩充，施泽淞等 7 人控制的企业的综合设计及服务能力大幅提升。在此期间，“四会定案、两审一评”的品控体系及制度化建设建立并逐步完善。凭借良好的市场口碑及品牌美誉度，施泽淞等 7 人控制的企业的业务机会持续增加。在该阶段发行人通过在重点区域成立分公司的方式，将业务范围向全国拓展，同时着力开发超高层、大型复杂综合体等高端建筑设计领域项目，业务规模持续扩大。

2）内部组织管理与财务管理方式

施泽淞等人在各个发展阶段的主要时期采用统一管理的模式进行内部组织管理与财务管理，在组织机构设置上，将包括发行人及施泽淞等 7 人控制的其他企业视为一个运营整体，设置统一的职能部门及财务部门，集中统一运营管理。具体情况分析说明如下：

A、在 2003 年至 2008 年，施泽淞等人以尤埃建筑为业务开展平台

2003 年，为共同创业，施泽淞、叶阳投资设立了尤埃建筑；余志峰亦为尤埃建筑创始人之一。截至 2008 年，发行人实际控制人陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等 4 人逐次加入，成为初创期间的核心骨干。2003 年至 2008 年为施泽淞等人初创期间，该时期施泽淞等人以尤埃建筑为业务开展平台，在尤埃建筑设置了财务部门、人事部门等运营管理机构，开展日常的运营管理活动。

B、在 2008 年至 2015 年 9 月（即 2008 年至发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划前），施泽淞等人以尤安事务所为主要的业务开展平台，对施泽淞等人控制的企业实施集中统一运营管理

为取得建筑设计事务所甲级资质，进一步扩大经营范围和业务规模，2007 年 12 月，施泽淞等人设立了尤安事务所，尤安事务所于 2008 年 7 月取得了建筑事务所甲级资质。2008 年 10 月，为扩大业务规模、培育工程咨询业务，尤埃建筑、施泽淞、叶阳、余志峰共同出资设立尤埃工程。2010 年 9 月，为取得建筑行业（建筑工程）甲级资质，进一步扩大经营范围和业务规模，施泽淞、叶阳、余志峰收购了发行人前身正轶有限。此外，基于分散经营风险、税务筹划等方面

的考虑，施泽淞等人于 2008 年至 2014 年期间设立了多家合伙企业、个人独资企业等非公司制企业。

至 2015 年发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划前，综合考虑尤安事务所拥有建筑设计事务所甲级资质、“UA”品牌相关商标等因素，施泽淞等人以“UA”为品牌，以尤安事务所为主要业务开展平台，对其控制的企业实施集中统一运营管理，具体分析如下：

a、2008 年 7 月，尤安事务所取得了建筑设计事务所甲级资质，可以承接所有等级的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。

b、在此时期，逐步打造并形成业内较为知名的“UA”品牌，以“UA”作为其控制的企业进行业务拓展的统一品牌，并以尤安事务所的名义申请注册了注册号为 11515288、11515405 和 11515350 的 3 项“UA”品牌相关商标。

c、自尤安事务所设立以后，施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰等 6 人的劳动关系逐渐转移至尤安事务所。至发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划前，施泽淞等人以“UA”为品牌，以尤安事务所为主要管理运营平台，设置了品牌管理部门、合约管理部门、市场拓展部门、品质控制管理部门、运营管理部门、行政人事管理部门、财务管理部门等职能门，在组织管理、财务管理、项目管理等方面，对施泽淞等人控制的企业实行整体统筹、统一管理。

综上，在 2008 年至 2015 年 9 月（即 2008 年至发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划前），施泽淞等人以尤安事务所为主要的业务开展平台，对施泽淞等人控制的企业实施集中统一运营管理。

C、自 2015 年发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划以来，施泽淞等人以发行人作为其开展建筑设计相关业务的主要运营主体，对尤埃建筑、尤埃工程、尤安建筑、耀安建筑等企业实行集中统一的运营管理

在 2015 年发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划后，为避免同业竞争、减少关联交易以及达到规范运作的目的，发行人实际控制人通过停止其控制的其他建筑设计类企业承接新业务、由发行人承接关联企业的合同、注销关联企业等

方式，逐步实现对业务重叠的关联企业的清理工作。截至 2016 年末，实际控制人控制的其他建筑设计类企业已不再开展实质性经营活动，并先后启动注销程序。

自 2015 年发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划以来，施泽淞等人以发行人作为其开展建筑设计相关业务的主要运营主体。发行人亦逐步建立健全了公司法人治理结构，并完善了各项内控制度，对发行人及其子公司的业务开展和日常运营实施有效统一管理。

3）项目管理方式、施泽淞等 7 人的参与方式

施泽淞等人在各个发展阶段均采用统一管理的模式进行项目管理。初创期间，施泽淞等 7 人均亲自参与项目的具体设计工作。发展成长期间，上述 7 人逐渐转向整体设计管理及质量把控，同时亦参与大型、复杂的重点项目的设计工作。体系化和制度化平台时期，上述 7 人通过担任项目总负责人及技术委员会主任委员两种途径参与项目的重要决策，具体详见本节之“七、持有公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）控股股东及实际控制人的基本情况”之“3、关于实际控制人认定”之“（4）‘四会定案、两审一评’的具体组织形式，施泽淞等 7 人参与具体项目决策的相关情况”。

②发行人业务不属于将多个设计师自有业务的简单组合

在上述各发展阶段中，施泽淞等人对于组织管理、财务管理、项目管理等方面实行集中、统一的运营管理模式，形成以“UA”为品牌的设计平台。发行人各个内部设计团队或设计人员均在统一的设计业务及运营管理平台下进行业务拓展及项目执行。发行人业务具有整体性及延续性，并非为将多个设计师自有业务的简单组合。

（6）施泽淞等 7 人之间不存在股份代持关系或其他利益安排

根据施泽淞等 7 人出具的书面声明，施泽淞等 7 人之间不存在股份代持关系或其他利益安排，施泽淞等 7 人均真实持有发行人股份。

（7）《一致行动协议》中关于合伙人分歧和纠纷的解决机制、协议期限、合伙人退出的处理机制等相关信息

2020 年 3 月 9 日，为更好的明确施泽淞等 7 人对于发行人未来的一致行动关系以维持公司的稳定发展，确保共同拥有公司控制权的稳定性，施泽淞等 7 人签署了《一致行动协议》，对于合伙人分歧和纠纷的解决机制、协议期限、合伙人退出处理机制等事项作出了明确约定，具体情况如下：

①关于合伙人分歧和纠纷的解决机制

根据《一致行动协议》约定，在任一方拟就有关公司经营发展的事项向股东大会、董事会提出议案之前，或在行使股东大会或董事会等事项的表决权之前，一致行动人内部先对相关议案或表决事项进行协调，如若协议各方未能或者经过三次协商仍然无法就董事会、股东大会审议事项达成一致意见的，则由协议各方以各自所持有的公司股份数额行使表决（每一股份享有一票表决权），并依照各方单独或合计持有公司股份数量较多的一方或多方的意思表示确定表决结果，以达成一致意见。

②关于协议期限的约定

根据《一致行动协议》约定，本协议自各方签署之日起生效，有效期至公司股票上市之日起三十六个月。在上述有效期内，本协议对各方及其各自持股主体具有法律约束力。

③关于合伙人退出处理机制的约定

根据《一致行动协议》约定，协议各方须以公司业务的稳定运营、持续发展为目标，自本协议有效期内在持有公司股权期间均将持续、不间断地履行其在本协议中所作的承诺。对于协议各方所持有的公司股份进行处置时将优先保障其股权处置行为不以改变公司控制权为前提而进行；在此期限内，如果一方转让其所持公司部分或全部股权，应事先与其他六方进行协商，并且在同等的条件下其他六方享有优先购买权。协议各方需进行充分的协商、沟通，必要时可以召开一致行动人会议，促使各方达成一致意见。

（8）施泽淞等 7 人历次签署《一致行动协议》的情况、原因以及协议核心内容的变化情况

发行人实际控制人施泽淞等 7 人历次签署《一致行动协议》的具体情况如下：

序号	签署主体	签署时间	签署原因	核心内容
1	余志峰、施泽淞、叶阳、张晟、陈磊、潘允哲、杨立峰	2012 年 11 月 29 日	鉴于 2012 年已有数家设计类企业上市或启动上市计划，为明确协议各方对正轶设计、尤埃建筑、尤埃工程的一致行动关系和共同控制关系，并择机启动上市的资本市场发展计划，协议各方于 2012 年 11 月签署一致行动协议。	约定各方在召开尤埃建筑、正轶设计及尤埃工程的股东会时，协议各方的意思表示(同意/反对/弃权)应保持一致，就公司重大投资、重大重组、融资等相关事项，且根据公司法等有关法律法规和公司章程需要由公司股东会作出决议的事项进行一致表决。
2	余志峰、施泽淞、叶阳、张晟、陈磊、潘允哲、杨立峰	2016 年 4 月 2 日	原协议到期后续期以及为了进一步完善协议各方在一致行动关系下具体行动及安排	该协议主要内容为： 1、 协议各方同意，在处理有关公司经营发展且根据公司法等有关法律法规和公司章程需要由公司股东大会、董事会作出决议的事项时均应采取一致行动； 2、 各方采取一致行动的方式为：就有关公司经营发展的事项向股东大会、董事会行使提案权和在有关股东大会、董事会上行使表决权时保持一致； 3、 在任一方拟就有关公司经营发展的事项向股东大会、董事会提出议案之前，或在行使股东大会或董事会等事项的表决权之前，一致行动人内部先对相关议案或表决事项进行协调，如若协议各方未能或者经过三次协商仍然无法就董事会、股东大会审议事项达成一致意见的，则由协议各方以各自持有的公司股份数额行使表决（每一股份享有一票表决权），并依照各方单独或合计持有公司股份数量较多的一方或多方的意思表示确定表决结果，以达成一致意见。 4、 协议七方应当共同向股东大会提出提案，每一方均不会单独或联合他人向股东大会提出未经过协议七方充分协商并达成一致意见的提案。 5、 各方须以公司业务的稳定运营、持续发展为目标，自本协议签署之日起三年内在持有公司股权期间均将持续、不间断地履行其在本协议中所作的承诺。对于协议各方所持有的公司股份进行处置时将优先保障其股权处置行为不以改变公司控制权为前提而进行；在此期限内，如果一方转让其所持公司部分或全部股权，应事先与其他六方进行协商，并且在同等的条件下其他六方享有优先购买权。协议各方需进行充分的协商、沟通，必要时可以召开一致行动人会议，促使各方达成一致意见。
3	余志峰、施泽淞、叶阳、张晟、陈磊、潘允哲、杨立峰	2019 年 3 月 31 日	原协议到期后续期	内容与协议各方于 2016 年 4 月 2 日签署的《一致行动协议》内容一致
4	余志峰、施泽淞、叶阳、张晟、陈磊、潘允哲、杨立峰	2020 年 3 月 9 日	结合公司本次上市发行条件要求，为更好地明确协议各方对发行人未来的一致行动关系，维持公司上市后的稳定发展，协议各方于 2020 年 3 月签署《一	除保留原协议各方于 2016 年 4 月 2 日签署的《一致行动协议》的上述主要内容外，主要约定如下： 1、 各方对所持公司股份三十六个月的锁定承诺及应遵守股份减持限制规定的承诺；

序号	签署主体	签署时间	签署原因	核心内容
			致行动协议》确定上市后股份锁定期。	2、 协议项下发生的任何纠纷，协议各方应首先通过友好协商方式解决。协商不成的，任何一方均可可向协议的签署地所属的法院提起诉讼； 3、 明确协议自各方签署之日起生效，有效期至公司股票上市之日起三十六个月。

施泽淞等 7 人于 2020 年 3 月 9 日签署的《一致行动协议》中，对发行人股票上市之日起三十六个月后的续签安排及实际控制人股份减持价格等事项未作出明确约定。

针对《一致行动协议》到期后的续签安排，发行人实际控制人施泽淞等 7 人已出具《情况说明》，上述 7 人将致力于保证发行人控制权的稳定，在上述 7 人于 2020 年 3 月签署的《一致行动协议》到期后，将以保持发行人控制权稳定为原则，根据届时的具体情况确定是否续签《一致行动协议》。

针对发行人上市后实际控制人的股份减持事项，施泽淞等 7 人已就股份锁定期及届满后的减持意向、减持原则等事项出具了《关于股份锁定及减持的承诺函》及《关于持股意向及减持意向的承诺函》，并将严格履行相关承诺。

综上所述，发行人实际控制人历次签署《一致行动协议》的目的系为明确七位实际控制人对发行人未来的一致行动关系，以维持发行人的稳定发展。协议各方根据公司持续发展的实际情况对后续签署的《一致行动协议》约定的具体细节不断予以完善，但各份协议均明确了“协议各方在处理有关公司经营发展且根据公司法等有关法律法规和公司章程需要由公司股东大会、董事会作出决议的事项时均应采取一致行动”等核心内容。发行人实际控制人历次签署《一致行动协议》约定的核心内容未发生重大变化。

（9）施泽淞等 7 人共同作为实际控制人的稳定性

①施泽淞等 7 人共同作为实际控制人的制度保障

施泽淞等 7 人已于 2020 年 3 月 9 日签订《一致行动协议》，明确了协议各方对于发行人的一致行动关系，协议有效期至公司股票上市之日起三十六个月。同时，施泽淞等 7 人均已出具书面承诺，自公司的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接及/或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。上述《一致行动协议》以及股份锁定承诺为发行人实际控制人的稳定性提供了制度保障。

②施泽淞等 7 人共同作为实际控制人的利益基础

施泽淞等 7 人已合作十余年，拥有共同的利益基础和共同认可的发展目标，彼此信任，合作关系良好。在发行人的发展过程中，施泽淞等 7 人担任董事、监事会主席、高级管理人员等核心管理职位，并在最近 3 年历次董事会、股东大会进行的各项表决中均作出一致表决意见，共同拥有发行人控制权。施泽淞等 7 人作为发行人的共同实际控制人，个人利益与公司可持续发展的长期利益绑定，基于其多年合作关系的共同利益基础保证了发行人控制权的稳定。

综上，施泽淞等 7 人共同作为实际控制人在最近 3 年且在发行上市后的可预期期限内具有稳定性。

（10）合伙人会议情况

报告期内，发行人实际控制人施泽淞等 7 人以合伙人会议的形式，就发行人重大决策进行集体决策。施泽淞等 7 人通常以现场方式召开合伙人会议，一般由施泽淞负责会议主持，陈磊负责会议记录。根据发行人提供的相关会议文件，报告期内合伙人会议每月举行 1 次或 2 次，主要决策内容包括重大业务决策、经营规划、人员招聘、业绩考核及人员薪酬、股权激励、利润分配、关联交易、申请首次公开发行股票并上市等公司经营中的重大事项，合伙人会议形成了正式会议记录。

（二）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，公司控股股东尤埃投资及实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲直接或间接持有公司的股份不存在质押或其他有争议的情况。

（三）其他持有公司 5%以上股份或表决权的主要股东的基本情况

截至本招股说明书签署日，除公司控股股东尤埃投资、实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰外，不存在其他直接持有公司 5%以上股份或表决权的股东。

八、发行人股本情况

（一）本次发行前后股本情况

本次发行前公司总股本为6,000.00万股。本次拟公开发行新股2,000.00万股，占发行后公司总股本比例为 25.00%；本次发行不涉及股东公开发售股份情形。公司本次发行后总股本为8,000.00万股。

以公司本次公开发行2,000.00万股计算，本次发行前后公司股本结构变化如下：

股东名称	发行前		发行后	
	股份数（万股）	比例	股份数（万股）	比例
一、有限售条件股份				
尤埃投资	2,634.720	43.91%	2,634.720	32.93%
施泽淞	897.408	14.96%	897.408	11.22%
叶阳	897.408	14.96%	897.408	11.22%
余志峰	897.408	14.96%	897.408	11.22%
陈磊	168.264	2.80%	168.264	2.10%
张晟	168.264	2.80%	168.264	2.10%
杨立峰	168.264	2.80%	168.264	2.10%
潘允哲	168.264	2.80%	168.264	2.10%
二、本次发行股份				
社会公众股股东	-	-	2,000.000	25.00%
合计	**6,000.000**	**100.00%**	**8,000.000**	**100.00%**

（二）本次发行前的前十名股东

本次发行前，发行人共有8名股东，其持股情况如下表所示：

序号	股东名称	股份数（万股）	比例
1	尤埃投资	2,634.720	43.91%
2	施泽淞	897.408	14.96%
3	叶阳	897.408	14.96%
4	余志峰	897.408	14.96%
5	陈磊	168.264	2.80%
6	张晟	168.264	2.80%

序号	股东名称	股份数（万股）	比例
7	杨立峰	168.264	2.80%
8	潘允哲	168.264	2.80%
合计		**6,000.000**	**100.00%**

（三）本次发行前的前十名自然人股东及其在发行人处担任职务情况

本次发行前，公司前十名自然人股东持股情况及其在公司任职情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例	职务
1	施泽淞	897.408	14.96%	董事长
2	叶阳	897.408	14.96%	董事
3	余志峰	897.408	14.96%	董事
4	陈磊	168.264	2.80%	董事、总经理
5	张晟	168.264	2.80%	董事
6	杨立峰	168.264	2.80%	董事
7	潘允哲	168.264	2.80%	监事会主席
合计		**3,365.280**	**56.08%**	-

（四）发行人国有股份及外资股份的情况

本次发行前，公司股本中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情况。

（六）股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

截至本招股说明书签署日，公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲分别直接持有公司 14.96%、14.96%、14.96%、2.80%、2.80%、2.80%、2.80%的股份。与此同时，公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲分别直接持有发行人控股股东尤埃投资 16.80%、16.80%、16.80%、3.15%、3.15%、3.15%、3.15%的份额，并且分别持有尤埃投资的执行事务合伙人尤埃管理 26.67%、26.67%、26.67%、5.00%、5.00%、5.00%、5.00%的股权。此外，尤埃管理担任发行人控股股东尤埃投资的合伙人尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询的执行事务合伙人。

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。

九、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历

1、董事会成员

公司董事会现设 9 名董事，其主要工作经历及简历如下：

施泽淞先生，1972 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于东南大学，建筑学硕士，国家一级注册建筑师，高级工程师，上海建筑学会常务理事，曾荣获“上海工匠”、“上海市优秀中国特色社会主义事业建设者”等称号。1993 年 8 月至 1996 年 5 月在南京市建筑设计研究院担任建筑师；1996 年至 1998 年期间在东南大学攻读硕士学位；1998 年 6 月至 2001 年 5 月在华东建筑设计研究院担任建筑师；2001 年 6 月至 2003 年 3 月期间从事自由职业；2003 年 4 月起历任尤埃建筑执行董事，尤安事务所执行事务合伙人，尤埃工程执行董事，耀安事务所执行事务合伙人，正轶有限监事，公司董事长。现任公司董事长，尤埃管理董事长，尤埃建筑执行董事，耀安建筑执行董事，其担任公司董事的任期为 3 年。

叶阳先生，1973 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于同济大学，建筑学硕士，讲师。2000 年 9 月至 2009 年 9 月在同济大学继续教育学院建筑学教研室担任教师；2003 年 4 月起历任尤埃建筑监事、尤安事务所合伙人，尤埃工程监事，耀安事务所合伙人，正轶有限执行董事，公司董事。现任公司董事，尤埃管理董事，尤埃建筑监事，建阳茶楼监事，其担任公司董事的任期为 3 年。

余志峰先生，1976 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于同济大学，建筑学硕士，国家一级注册建筑师，工程师，上海建筑学会青年设计师工作委员会副主任。2003 年 4 月起历任尤埃建筑创始合伙人，尤安事务所合伙人，耀安事务所合伙人，公司董事。现任公司董事，尤埃管理董事，耀安建筑监

事，其担任公司董事的任期为 3 年。

陈磊先生，1978 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于英国剑桥大学，硕士（建筑学专业），国家一级注册建筑师，工程师，“千帆行动”上海市领军型青年企业家。2006 年 3 月起历任尤埃建筑副总经理，耀安事务所合伙人，正轶有限副总经理，尤安事务所副总经理，设介创意执行董事，公司董事、总经理。现任公司董事、总经理，尤埃工程执行董事，尤安建筑执行董事，其担任公司董事的任期为 3 年。

张晟先生，1975 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于东南大学，建筑学学士，国家一级注册建筑师，高级工程师。1998 年 9 月至 2003 年 4 月在华东建筑设计研究院担任建筑师；2003 年 4 月起历任尤埃建筑副总经理，耀安事务所合伙人，正轶有限副总经理，尤安事务所副总经理，公司董事、主管会计工作负责人、财务总监。现任公司董事，尤埃管理董事，尤埃工程监事，其担任公司董事的任期为 3 年。

杨立峰先生，1970 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于同济大学，工学博士，国家一级注册建筑师，高级工程师。1992 年 8 月至 1999 年 7 月任职于昆明市建筑设计研究院，曾担任所长助理；1999 年至 2007 年期间在同济大学建筑城规学院攻读硕士及博士学位；2008 年 10 月起历任尤埃工程副总经理，正轶有限副总经理，尤安事务所副总经理，公司董事。现任公司董事，尤埃管理董事，其担任公司董事的任期为 3 年。

王许先生，1976 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于上海财经大学，经济学学士，中国注册会计师。1999 年 9 月至 2002 年 4 月在上海巴士一汽公共交通有限公司担任会计核算员；2002 年 5 月至 2003 年 8 月在建达蓝德电脑国际贸易（上海）有限公司担任总账会计；2003 年 9 月至 2004 年 11 月在中瑞华恒信会计师事务所上海分所担任项目经理。2004 年 12 月至今历任立信会计师事务所（特殊普通合伙）项目经理、业务经理、高级经理、授薪合伙人、合伙人。现任公司独立董事，立信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，江苏新美星包装机械股份有限公司独立董事，上海君山表面技术工程股份有限公司独立董事，五五海淘（上海）科技股份有限公司独立董事，其担任公司独立董事的

任期为 3 年。

吴冬先生，1970 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于美国西北大学，法学硕士，律师。2000 年 1 月至今，担任上海市汇业律师事务所副主任、高级合伙人、汇业全国管委会委员。现任公司独立董事，华东政法大学硕士研究生导师，中华全国律师协会公司法专业委员会委员，上海仲裁委员会仲裁员，上海市徐汇区政协委员，上海律协参政议政促进委员会委员，中国国际贸易促进委员会/中国国际商会上海调解中心调解员，上海市股份制与证券研究会理事，天域生态环境股份有限公司独立董事，其担任公司独立董事的任期自 2020 年 5 月 29 日至 2022 年 10 月 15 日。

顾峰先生，1971 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科毕业于华东政法大学，中欧国际工商学院工商管理硕士，律师。1994 年 7 月至 1997 年 8 月就职于上海市长江律师事务所，历任律师助理、律师；1997 年 9 月至 2000 年 6 月在上海市瑛明律师事务所担任律师；2000 年 7 月至 2004 年 4 月在上海市方达律师事务所担任资深律师；2004 年 5 月至今在北京市中伦律师事务所担任合伙人，曾任康力电梯股份有限公司独立董事，宁波 GQY 视讯股份有限公司独立董事，北京北广科技股份有限公司独立董事，上海文华财经资讯股份有限公司独立董事，上海盛本智能科技股份有限公司独立董事。现任公司独立董事，北京市中伦律师事务所合伙人，其担任公司独立董事的任期自 2020 年 2 月 20 日至 2022 年 10 月 15 日。

2、监事会成员

公司监事会设 3 名监事，其主要工作经历及简历如下：

潘允哲先生，1970 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科毕业于上海城市建设学院，天津大学工程硕士，国家一级注册建筑师，高级工程师，上海建筑学会产业和商业地产委员会副主任。1992 年 7 月至 1999 年 11 月在华东建筑设计研究院三所担任建筑师；1999 年 12 月至 2003 年 3 月在上海现代建筑设计（集团）有限公司江欢成设计事务所（现上海江欢成建筑设计有限公司）担任副主任建筑师；2003 年 4 月至 2006 年 8 月在建研建筑设计研究院有限公司上海分院担任副院长；2006 年 9 月至 2008 年 2 月在中国建筑技术集团有限公司

上海建筑设计分院担任副院长；2008 年 3 月起历任尤埃建筑总建筑师，正轶有限副总经理，公司董事。现任公司监事会主席，尤埃管理监事，其担任公司监事的任期为 3 年。

刘伟先生，1979 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于合肥工业大学，建筑学学士，国家一级注册建筑师，工程师。2002 年 9 月至 2006 年 4 月在上海博地建筑设计咨询有限公司担任建筑师；2006 年 5 月起历任尤埃建筑设计所长，尤安事务所设计所长，设介创意监事，公司监事、设计事业四部总经理。现任公司监事、设计事业四部总经理，尤安建筑监事，其担任公司监事的任期为 3 年。

王锋先生，1981 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于同济大学，建筑学学士。2007 年 3 月起历任尤埃建筑建筑师、设计所长，公司监事、设计事业二部总经理。现任公司职工代表监事、设计事业二部总经理，其担任公司职工代表监事的任期为 3 年。

3、高级管理人员

截至本招股说明书签署日，公司共有 8 名高级管理人员，其主要工作经历及简历如下：

陈磊先生，公司总经理，主要工作经历及简历详见本节“九、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历”之“1、董事会成员”。

王晖先生，1970 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于东南大学，建筑学硕士，国家一级注册建筑师，正高级建筑师，高级城市规划师。1992 年 8 月至 2018 年 11 月就职于南京市建筑设计研究院有限责任公司，历任工程师、建筑师、副主任建筑师、副总建筑师、副所长、所长、执行总经理；2018 年 11 月起历任公司综合设计部负责人、公司常务副总经理。现任公司常务副总经理，其担任公司高级管理人员的任期为 3 年。

沈钢先生，1979 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于同济大学，建筑学学士，国家一级注册建筑师，高级工程师。2003 年 9 月起历任尤

埃建筑建筑师，尤安事务所设计所长，尤安建筑执行董事，正轶有限设计所长，公司副总经理、设计事业一部总经理。现任公司副总经理、设计事业一部总经理，其担任公司高级管理人员的任期为 3 年。

陈志华先生，1980 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科毕业于长沙理工大学，中欧国际工商学院工商管理硕士，工程师。2005 年 6 月至 2006 年 4 月在上海翰华建筑设计咨询有限公司担任建筑师；2006 年 8 月至 2007 年 3 月在上海中星志成建筑设计有限公司担任建筑师；2007 年 3 月至 2008 年 3 月在上海翰华建筑设计咨询有限公司担任设计主创；2008 年 3 月起历任尤埃工程设计所长，尤安事务所设计所长，公司副总经理、设计事业三部总经理。现任公司副总经理、设计事业三部总经理，其担任公司高级管理人员的任期为 3 年。

杨进峰先生，1979 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科毕业于华中科技大学。2004 年 7 月至 2005 年 2 月在北京工业设计研究院义乌分院担任助理建筑师；2005 年 3 月至 2008 年 3 月在上海同奥建筑设计有限公司担任建筑师；2009 年 3 月起历任尤埃工程建筑师，尤安事务所建筑师，耀安事务所建筑师，公司副总经理、设计事业六部总经理。现任公司副总经理、设计事业六部总经理，其担任公司高级管理人员的任期为 3 年。

裴磊先生，1984 年 2 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于上海财经大学，法律硕士。2006 年 7 月至 2009 年 8 月在河南隆成律师事务所担任律师；2009 年 9 月至 2011 年 6 月在上海财经大学攻读硕士学位；2011 年 7 月至 2016 年 5 月在光大证券股份有限公司担任投资经理；2016 年 6 月起就职于公司，历任公司董事会秘书、副总经理。现任公司副总经理，其担任公司高级管理人员的任期为 3 年。

冯骏先生，1970 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于复旦大学，历史学学士。1992 年 7 月至 1995 年 8 月在上海日用五金公司担任总经理秘书兼企管专员；1995 年 8 月至 2006 年 3 月就职于上海中西药业股份有限公司，历任总经理秘书兼企管专员、分厂助理厂长、投资部助理经理、副经理、经理、董事会授权代表；2006 年 3 月至 2008 年 7 月就职于日本 FAITH 株式会社上海代表处和上海诚美化妆品有限公司，历任总裁办公室主任、人力资源部经理、行政

总监、投资及法务总监；2008 年 7 月至 2018 年 2 月就职于上海新时达电气股份有限公司，历任董事会秘书、副总经理。2018 年 3 月起就职于公司，现任公司董事会秘书、副总经理，其担任公司高级管理人员的任期为 3 年。

姚印政先生，1979 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于上海交通大学，管理学学士，注册税务师，中级会计师。2002 年 7 月至 2004 年 6 月在上海时和财务咨询有限公司担任会计；2004 年 7 月至 2005 年 6 月在上海联亚集装箱服务有限公司担任会计主管；2005 年 7 月至 2009 年 4 月在上海亚东国际货运有限公司担任内审部审计专员；2009 年 5 月至 2014 年 12 月在上海晶隆投资有限公司担任投资高级经理；2014 年 12 月至 2016 年 8 月在海润光伏科技股份有限公司担任投资高级经理；2016 年 9 月至 2017 年 10 月在上海未来伙伴机器人有限公司担任财务副总监。2017 年 11 月起就职于公司，现任公司主管会计工作负责人、财务总监，其担任公司高级管理人员的任期为 3 年。

4、核心技术人员

截至本招股说明书签署日，公司共有 7 名核心技术人员，其主要工作经历及简历如下：

施泽淞，简历详见本节“九、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历”之“1、董事会成员”。

叶阳，简历详见本节“九、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历”之“1、董事会成员”。

余志峰，简历详见本节“九、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历”之“1、董事会成员”。

陈磊，简历详见本节“九、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历”之“1、董事会成员”。

张晟，简历详见本节“九、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历”之“1、董事会成员”。

杨立峰，简历详见本节“九、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历”之“1、董事会成员”。

潘允哲，简历详见本节“九、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历”之“2、监事会成员”。

（二）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

在上述董事、监事、高级管理人员及其他核心人员中，公司与独立董事签订了《聘任协议》，并与在公司任职的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签订了《劳动合同》及《员工在职保密及竞业限制协议书》。

截至本招股说明书签署日，前述协议有效履行，不存在违约情形。

（三）公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员所持股份被质押、冻结或发生诉讼纠纷的情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员持有的公司股份不存在被质押、冻结或发生诉讼纠纷的情况。

（四）公司董事、监事、高级管理人员的变动情况

1、公司董事、监事、高级管理人员近两年的变动情况

近两年以来，公司董事、监事、高级管理人员的变动情况如下表：

职务	2019 年 1 月 1 日	第一次变动（2019 年 10 月 16 日）	第二次变动（2020 年 2 月 20 日）	第三次变动（2020 年 5 月 29 日）
董事会成员	施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲	施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、曹嘉明、叶兰昌、王许	施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、顾峰、叶兰昌、王许	施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、顾峰、吴冬、王许
监事会成员	徐佳莹、刘伟、王锋	潘允哲、刘伟、王锋	未变动	未变动
总经理	陈磊	未变动	未变动	未变动
副总经理	沈钢、陈志华、杨进峰	王晖、沈钢、陈志华、杨进峰、裴磊、冯骏	未变动	未变动
主管会计工作负责人、财务总监	张晟	姚印政	未变动	未变动

职务	2019 年 1 月 1 日	第一次变动（2019 年 10 月 16 日）	第二次变动（2020 年 2 月 20 日）	第三次变动（2020 年 5 月 29 日）
董事会秘书	裴磊	冯骏	未变动	未变动

（1）董事会成员变动情况

2019 年 1 月 1 日，发行人第一届董事会成员为施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲。

2019 年 10 月 16 日，公司 2019 年第四次临时股东大会作出董事会换届决议，选举施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰为发行人第二届董事会非独立董事；为进一步完善公司法人治理结构，选举曹嘉明、叶兰昌、王许为公司第二届董事会独立董事；上述董事均由公司第一届董事会提名。

2020 年 2 月 20 日，公司 2020 年第一次临时股东大会作出决议，原独立董事曹嘉明因个人原因向公司董事会提出辞职，经公司第二届董事会提名，补选顾峰担任公司第二届董事会独立董事。

2020 年 5 月 29 日，公司 2020 年第四次临时股东大会作出决议，原独立董事叶兰昌因个人原因，不再担任公司独立董事，经公司第二届董事会提名，补选吴冬担任公司第二届董事会独立董事。

（2）监事会成员变动情况

2019 年 1 月 1 日，发行人第一届监事会成员为徐佳莹、刘伟、王锋。

2019 年 9 月 26 日，公司职工代表大会选举王锋为公司第二届监事会职工代表监事；2019 年 10 月 16 日，公司 2019 年第四次临时股东大会作出监事会换届决议，选举潘允哲、刘伟为公司第二届监事会非职工代表监事；上述非职工代表监事由公司第一届监事会提名。

（3）高级管理人员变动情况

2019 年 1 月 1 日，发行人总经理为陈磊，副总经理为沈钢、陈志华、杨进峰，董事会秘书为裴磊，主管会计工作负责人、财务总监为张晟。

2019 年 10 月 16 日，公司董事会完成换届后，召开第二届董事会第一次会议，续聘陈磊为公司总经理，沈钢、陈志华、杨进峰为公司副总经理；改聘裴磊

为公司副总经理；新聘王晖为公司常务副总经理，姚印政为主管会计工作负责人、财务总监，冯骏为公司董事会秘书、副总经理。

上述人员变动系正常的变动，公司的核心管理层始终保持稳定，对公司日常管理不构成影响，也不影响公司的持续经营。公司最近两年内董事、高级管理人员未发生重大变化。

2、公司董事、监事、高级管理人员自新三板挂牌以来的变动情况

（1）发行人自新三板挂牌以来董事变动情况

时间	姓名	变动类型	变动情况及原因
2019 年 10 月 16 日	潘允哲	正常换届	董事会换届选举，为了增选 3 名独立董事，非独立董事人数由 7 名变更为 6 名，故不再担任董事职务；监事会换届选举，经 2019 年第四次临时股东大会审议通过，担任监事职务
2019 年 10 月 16 日	曹嘉明	增选独立董事	董事会换届选举增设独立董事，经 2019 年第四次临时股东大会审议通过，担任独立董事职务
	叶兰昌		
	王许		
2020 年 2 月 20 日	曹嘉明	辞职离任	因个人原因辞去独立董事职务，并于 2020 年第一次临时股东大会审议通过选举新任独立董事人选
	顾峰	新任独立董事	经 2020 年第一次临时股东大会审议通过，担任独立董事职务
2020 年 5 月 29 日	叶兰昌	辞职离任	因个人原因不再担任独立董事职务，并于 2020 年第四次临时股东大会审议通过选举新任独立董事人选
	吴冬	新任独立董事	经 2020 年第四次临时股东大会审议通过，担任独立董事职务

发行人自新三板挂牌以来除正常换届变动董事外，其他变动董事相关情况如下：

①曹嘉明

曹嘉明先生，1954 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于同济大学，建筑学学士，国家一级注册建筑师，教授级高级工程师，曾任华东建筑设计研究院第一设计室副主任、主任、技术委员会主任、副院长等职；上海现代建筑设计（集团）有限公司副总裁。现任上海市建筑学会理事长，中国建筑学会副理事长，曾经担任发行人独立董事。

经核查，曹嘉明先生已取得独立董事资格证书（编号：650013），其因个人原因不再担任发行人独立董事，不存在履职专业资格瑕疵、风险规避等情况。

②叶兰昌

叶兰昌先生，1970 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于厦门大学，法学硕士，律师。曾在君安证券有限责任公司法律部担任主管律师、蔚深证券有限责任公司法律部担任副总经理、广东深天成律师事务所担任合伙人、北京市中银（深圳）律师事务所担任合伙人。现任北京德恒（深圳）律师事务所合伙人，曾经担任公司独立董事。

经核查，叶兰昌先生已取得深交所公司高管（独立董事）培训字（01226）号《上市公司高级管理人员培训结业证》，其因个人原因不再担任发行人独立董事，不存在履职专业资格瑕疵、风险规避等情况。

③顾峰

顾峰先生简历详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、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历” 。

经核查，顾峰先生已取得独立董事培训结业证书（编号：01489），其因其他项目被上海证券交易所予以监管警示的监管措施，根据《中华人民共和国行政处罚法》、《上海证券交易所纪律处分和监管措施实施办法》的相关规定，该等监管措施属于非行政处罚性监管措施，不会对独立董事顾峰的任职资格构成影响，亦不会对发行人本次发行构成实质性法律障碍。

④吴冬

吴冬先生简历详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、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历” 。

经核查，吴冬先生已取得独立董事资格证书（编号：690248），其担任发行人独立董事不存在履职专业资格瑕疵，符合独立董事任职资格。

（2）发行人自新三板挂牌以来监事变动情况如下：

时间	姓名	变动类型	变动情况及原因
2017 年	赵紫慧	辞职离任	因个人计划移居海外辞去监事职务，并于 2017 年职工

时间	姓名	变动类型	变动情况及原因
5 月 10 日			代表大会审议通过选举新任职工代表监事
	徐佳莹	新任监事	经 2017 年职工代表大会审议通过，担任职工代表监事
2019 年 10 月 16 日	徐佳莹	正常换届	监事会换届选举，故不再担任监事职务
	潘允哲	正常换届	董事会换届选举，故不再担任董事职务；监事会换届选举，经 2019 年第四次临时股东大会审议通过，担任监事职务

发行人自新三板挂牌以来除正常换届变动监事外，其他变动监事相关情况如下：

根据相关资料，赵紫慧女士系因个人计划移居海外辞去发行人监事职务，其后移居海外。赵紫慧女士，1980 年 9 月出生，本科毕业于兰州理工大学。曾任上海博地建筑设计咨询有限公司建筑师、尤埃工程建筑师、发行人运营部经理、发行人监事；其担任发行人监事的任职期间为 2016 年 4 月至 2017 年 5 月。

经核查，赵紫慧女士不再担任发行人监事，不存在履职专业资格瑕疵、风险规避等情况。

（3）发行人自新三板挂牌以来高级管理人员变动情况如下：

时间	姓名	变动类型	变动情况及原因
2016 年 8 月 29 日	裴磊	新任董事会秘书	经公司第一届董事会第二次会议审议，担任董事会秘书职务
2017 年 2 月 12 日	张晟	个人辞任	因个人期望将更多精力投入到公司董事会、股东大会的战略决策之中、不再履行具体的财务管理职能，因此不再担任公司财务总监职务，经第一届董事会第五次会议审议，聘任了肖晨为新的财务总监
	肖晨	新任财务总监	经第一届董事会第五次会议审议，聘任肖晨为新的财务总监
2017 年 8 月 10 日	肖晨	辞职离任	因个人发展辞去发行人财务总监职务，经第一届董事会第十次会议审议，聘任了张晟为新的财务总监
	张晟	新任财务总监	经第一届董事会第十次会议审议，聘任张晟为新的财务总监
2019 年 10 月 16 日	王晖	换届新任	经第二届董事会第一次会议审议通过，担任常务副总经理职务
	裴磊	换届新任	经第二届董事会第一次会议审议通过，担任副总经理职务，不再担任董事会秘书职务
	冯骏	换届新任	经第二届董事会第一次会议审议通过，担任副总经理兼董事会秘书职务
	张晟	正常换届	董事会换届选举后，聘任新的主管会计工作负责人，因此不再担任财务总监
	姚印政	换届新任	经第二届董事会第一次会议审议通过，担任主管会计工作负责人职务

发行人自新三板挂牌以来除换届变动聘任的高级管理人员外，其他变动高级管理人员相关情况如下：

① 张晟

张晟先生简历详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、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历” 。

经核查，张晟先生不再担任发行人财务总监不存在履职专业资格瑕疵、风险规避等情况。

②肖晨

根据相关资料，肖晨女士系因个人发展辞去发行人财务总监职务，其后任职于红星美凯龙家居集团股份有限公司等企业。肖晨女士，1979 年 1 月出生，本科毕业于上海外国语大学。曾任职于毕马威、普华永道、百雀羚集团下属企业、尤安设计、美凯龙等企业；其担任发行人财务总监的任职期间为 2017 年 2 月至 2017 年 8 月。

经核查，肖晨女士不再担任发行人财务总监，不存在履职专业资格瑕疵、风险规避等情况。

（4）发行人历史上财务总监变动情况及原因

发行人于 2016 年 4 月 2 日召开第一届董事会第一次会议，聘任张晟为财务总监。发行人设立至今，财务总监变动情况及原因如下：

2017 年 2 月 12 日，因张晟先生个人期望将更多精力投入到公司董事会、股东大会的战略决策之中、不再履行具体的财务管理职能，因此不再担任公司财务总监职务，经第一届董事会第五次会议审议，聘任了肖晨为新的财务总监。

2017 年 8 月 10 日，肖晨因个人发展辞去发行人财务总监职务，经第一届董事会第十次会议审议，聘任了张晟为新的财务总监。本次变更主要系肖晨因个人发展辞职，为确保公司财务管理事务平稳运行，张晟作为公司原财务总监对相关财务会计分管工作具有经验，因此聘任了张晟为财务总监。

2019 年 10 月 16 日，经第二届董事会第一次会议审议通过，姚印政担任主管会计工作负责人职务。姚印政先生具有丰富的财务管理经验，工作能力及业绩均符合公司要求，因此聘任其担任公司主管会计工作负责人职务。

截至本招股说明书签署日，自新三板挂牌以来，担任发行人财务总监的人员为张晟、肖晨及姚印政。肖晨因个人发展辞去发行人财务总监职务，张晟因发行人业务发展及管理需要任职发生变动；该等变动系个人发展和发行人实际业务发展及管理需要，具有合理性。

综上所述，发行人自新三板挂牌以来董事、监事及高级管理人员的变动系正常变动，发行人的核心管理层始终保持稳定；相关变动人员不存在履职专业资格瑕疵、风险规避等情况。

（五）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的对外投资情况

截至本招股说明书签署日，除直接持有公司股份外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资情况如下：

姓名	职务	对外投资单位	持股比例
施泽淞	董事长	尤埃投资	16.80%
		尤埃管理	26.67%
		上海伦馥	100.00%
叶阳	董事	尤埃投资	16.80%
		尤埃管理	26.67%
		上海知舍	80.00%
		上海建阳茶楼有限公司	25.00%
		响水力拓科技合伙企业（有限合伙）	66.67%
		宁波兴富艺华投资合伙企业（有限合伙）	11.75%
余志峰	董事	尤埃投资	16.80%
		尤埃管理	26.67%
陈磊	董事、总经理	尤埃投资	3.15%
		尤埃管理	5.00%
张晟	董事	尤埃投资	3.15%
		尤埃管理	5.00%
杨立峰	董事	尤埃投资	3.15%

姓名	职务	对外投资单位	持股比例
		尤埃管理	5.00%
王许	独立董事	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	0.40%
顾峰	独立董事	嘉兴跃马骏驰投资合伙企业（有限合伙）	3.22%
潘允哲	监事会主席	尤埃投资	3.15%
		尤埃管理	5.00%
刘伟	监事	尤埃壹	10.07%
王锋	职工代表监事	尤埃叁	11.62%
王晖	常务副总经理	尤安咨询	47.13%
沈钢	副总经理	尤埃叁	19.37%
陈志华	副总经理	尤埃壹	13.43%
杨进峰	副总经理	尤埃壹	13.43%
裴磊	副总经理	尤埃壹	5.03%
冯骏	董事会秘书、副总经理	尤安咨询	15.71%
		上海世健科技发展有限公司	40.00%
姚印政	主管会计工作负责人、财务总监	尤安咨询	1.18%
		上海融卡科技有限公司	5.00%

注：上海世健科技发展有限公司目前处于吊销未注销状态。

除上述情况外，公司其他董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均不存在其他重大对外投资情况。公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的上述对外投资与公司不存在利益冲突。

（六）董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有公司股份情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员近亲属不存在直接或间接持有公司股份的情况。公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员持有公司股份具体情况如下：

1、直接持有公司股份情况

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

单位：万股

姓名	职务或关联关系	持股数量	持股比例
施泽淞	董事长	897.408	14.96%
叶阳	董事	897.408	14.96%
余志峰	董事	897.408	14.96%
陈磊	董事、总经理	168.264	2.80%
张晟	董事	168.264	2.80%
杨立峰	董事	168.264	2.80%
潘允哲	监事会主席	168.264	2.80%

截至本招股说明书签署日，上述董事、监事、高级管理人员、其他核心人员直接持有的公司股份不存在质押或冻结的情况。

2、间接持有公司股份情况

截至本招股说明书签署日，施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰和潘允哲通过直接或间接持有公司控股股东尤埃投资的权益份额间接持有公司的股份比例分别为 7.62%、7.62%、7.62%、1.43%、1.43%、1.43%和 1.43%；刘伟、陈志华、杨进峰和裴磊通过持有公司控股股东的合伙人尤埃壹的权益份额间接持有公司的股份比例分别为 0.60%、0.80%、0.80%和 0.30%；王锋和沈钢通过持有公司控股股东的合伙人尤埃叁的权益份额间接持有公司的股份比例分别为 0.60%和 1.00%；王晖、冯骏和姚印政通过持有公司控股股东的合伙人尤安咨询的权益份额间接持有公司的股份比例分别为 2.40%、0.80%和 0.06%。公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员间接持有公司股份情况如下：

姓名	职务	间接持股比例
施泽淞	董事长	7.62%
叶阳	董事	7.62%
余志峰	董事	7.62%
陈磊	董事、总经理	1.43%
张晟	董事	1.43%
杨立峰	董事	1.43%
潘允哲	监事会主席	1.43%
刘伟	监事	0.60%
王锋	职工代表监事	0.60%

姓名	职务	间接持股比例
王晖	常务副总经理	2.40%
沈钢	副总经理	1.00%
陈志华	副总经理	0.80%
杨进峰	副总经理	0.80%
裴磊	副总经理	0.30%
冯骏	董事会秘书、副总经理	0.80%
姚印政	主管会计工作负责人、财务总监	0.06%

截至本招股说明书签署日，上述董事、监事、高级管理人员、其他核心人员间接持有的公司股份不存在质押或冻结的情况。

（七）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况

公司向董事、监事、高级管理人员及其他核心人员支付的薪酬主要包括工资、津贴、补贴、职工福利和绩效薪酬等。公司工资标准系以市场薪资水平为基础，并参考公司经营业绩、员工自身能力、岗位职责以及业务绩效等因素综合制定。公司根据市场变化及时调整工资标准，以保证公司薪酬具有竞争力。

公司独立董事领取独立董事津贴，独立董事津贴经 2019 年第四次临时股东大会审议通过的《关于确定独立董事津贴的议案》确定。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员每年的薪酬总额分别为 2,215.91 万元、2,467.54 万元和 3,163.01 万元，占发行人扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润的比重分别为 12.81%、9.89%和 11.65%。

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 2020 年在公司履职期间实际领取的薪酬情况如下：

姓　名	职　务	2020 年履职时间	薪酬（万元）
施泽淞	董事长	全年	113.48
叶阳	董事	全年	113.48
余志峰	董事	全年	113.48
陈磊	董事、总经理	全年	135.48
张晟	董事	全年	113.48
杨立峰	董事	全年	113.48

姓　名	职　务	2020 年履职时间	薪酬（万元）
王许	独立董事	全年	12.00
吴冬	独立董事	2020 年 5-12 月	7.00
顾峰	独立董事	2020 年 2-12 月	10.35
潘允哲	监事会主席	全年	113.48
刘伟	监事	全年	332.62
王锋	职工代表监事	全年	152.57
王晖	常务副总经理	全年	113.48
沈钢	副总经理	全年	434.73
陈志华	副总经理	全年	480.08
杨进峰	副总经理	全年	588.25
裴磊	副总经理	全年	53.72
冯骏	董事会秘书、副总经理	全年	107.22
姚印政	主管会计工作负责人、财务总监	全年	48.95

注：顾峰于 2020 年 2 月起担任公司第二届董事会独立董事，吴冬于 2020 年 5 月起担任公司第二届董事会独立董事。

除上述薪酬外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未在公司享受其他待遇或退休金计划。

截至本招股说明书签署日，在本公司领薪的董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员及其他核心人员未在其他关联企业领取薪酬。

（八）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表：

姓名	在发行人处职务	其他单位兼职情况	所兼职单位与公司的关联关系
施泽淞	董事长	尤埃管理董事长	实际控制人控制的企业
		尤埃建筑执行董事	控股子公司
		耀安建筑执行董事	
		上海建筑学会常务理事	无关联关系
叶阳	董事	尤埃管理董事	实际控制人控制的企业
		尤埃建筑监事	控股子公司
		建阳茶楼监事	实际控制人叶阳持有 25%的股权

姓名	在发行人处职务	其他单位兼职情况	所兼职单位与公司的关联关系
余志峰	董事	尤埃管理董事	实际控制人控制的企业
		耀安建筑监事	控股子公司
		上海建筑学会青年设计师工作委员会副主任	无关联关系
陈磊	董事、总经理	尤埃工程执行董事	控股子公司
		尤安建筑执行董事	
张晟	董事	尤埃管理董事	实际控制人控制的企业
		尤埃工程监事	控股子公司
杨立峰	董事	尤埃管理董事	实际控制人控制的企业
王许	独立董事	立信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人	公司独立董事任职单位
		江苏新美星包装机械股份有限公司独立董事	公司独立董事担任董事的企业
		上海君山表面技术工程股份有限公司独立董事	
		五五海淘（上海）科技股份有限公司独立董事	
吴冬	独立董事	上海市汇业律师事务所合伙人	公司独立董事任职单位
		天域生态环境股份有限公司独立董事	公司独立董事担任董事的企业
顾峰	独立董事	北京市中伦律师事务所合伙人	公司独立董事任职单位
		上海孚森文化传播有限公司董事	公司独立董事担任董事的企业
潘允哲	监事会主席	尤埃管理监事	实际控制人控制的企业
		上海建筑学会产业和商业地产委员会副主任	无关联关系
刘伟	监事	尤安建筑监事	控股子公司
冯骏	董事会秘书、副总经理	上海世健科技发展有限公司董事长	公司高级管理人员担任董事的企业
		上海国科投资开发有限公司董事	

注：上述企业中上海孚森文化传播有限公司、上海世健科技发展有限公司及上海国科投资开发有限公司目前处于吊销未注销状态。

（九）董事、监事、高级管理人员与其他核心人员相互之间存在的亲属关系

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

十、本次公开发行申报前已经制定或实施的股权激励计划

截至本招股说明书签署日，公司不存在已经制定或尚未实施完毕的股权激励

计划。

2017 年及 2018 年，为进一步增强公司骨干人员的稳定性和凝聚力，建立更加有效的激励机制，发行人实际控制人通过将其间接持有的公司权益转让给员工持股平台尤埃壹、尤埃叁及尤安咨询的方式，实施了股权激励。

（一）2017 年及 2018 年，实施员工股权激励情况

1、2017 年授予员工可立即行权的股权

2017 年 1 月，陈志华等 29 名自然人与尤埃管理共同设立员工持股平台尤埃壹；2017 年 1 月，沈钢等 27 名自然人与尤埃管理共同设立员工持股平台尤埃叁。发行人实际控制人通过将其间接持有的发行人权益转让给员工持股平台尤埃壹、尤埃叁实施股权激励。截至本招股说明书签署日，上述股权激励计划已实施完毕，不存在未授予或未行权的情况。

2、2017 年授予员工在服务期内分期行权的期权

在发行人员工持股平台尤埃壹和尤埃叁设立后，除直接授予员工可立即行权的股权外，发行人员工还通过认购前述员工持股平台尤埃壹和尤埃叁的期权，间接持有发行人股权。上述股票期权已于 2018 年全部行权完毕。截至本招股说明书签署日，不存在未授予或未行权的情况。

3、2018 年授予员工可立即行权的股权

经第一届董事会第二十二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过，授予王晖等 31 名自然人可立即行权的股权。王晖等 31 名自然人与尤埃管理共同设立员工持股平台，受让发行人实际控制人间接持有的发行人股权。截至本招股说明书签署日，上述股权激励计划已实施完毕，不存在未授予或未行权的情况。

（二）前述 3 个员工持股平台合伙人出资均已实缴到位

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人尤埃壹、尤埃叁及尤安咨询等 3 个员工持股平台合伙人认缴的出资均已实缴到位。具体情况如下：

1、尤埃壹合伙人出资情况

截至本招股说明书签署日，尤埃壹合伙人出资实缴情况如下：

单位：万元

序号	合伙人姓名或名称	合伙人类型	认缴出资金额	出资比例	实缴出资金额
1	陈志华	有限合伙人	160.0000	13.4255%	160.0000
2	杨进峰	有限合伙人	160.0000	13.4255%	160.0000
3	刘伟	有限合伙人	120.0000	10.0692%	120.0000
4	哈凌	有限合伙人	90.0000	7.5519%	90.0000
5	周隽罡	有限合伙人	80.0000	6.7128%	80.0000
6	李大松	有限合伙人	60.0000	5.0346%	60.0000
7	裴磊	有限合伙人	60.0000	5.0346%	60.0000
8	王进	有限合伙人	56.2000	4.7157%	56.2000
9	王伟朝	有限合伙人	44.0000	3.6920%	44.0000
10	陈超	有限合伙人	44.0000	3.6920%	44.0000
11	王磊	有限合伙人	36.0000	3.0207%	36.0000
12	朱亮	有限合伙人	36.0000	3.0207%	36.0000
13	姜文广	有限合伙人	36.0000	3.0207%	36.0000
14	冯良杰	有限合伙人	36.0000	3.0207%	36.0000
15	尤埃管理	普通合伙人	34.5576	2.8997%	34.5576
16	王德胜	有限合伙人	30.0000	2.5173%	30.0000
17	余志伟	有限合伙人	20.0000	1.6782%	20.0000
18	李皓	有限合伙人	14.0000	1.1747%	14.0000
19	顾琦娴	有限合伙人	12.0000	1.0069%	12.0000
20	廖剑	有限合伙人	10.0000	0.8391%	10.0000
21	孙明	有限合伙人	10.0000	0.8391%	10.0000
22	刘旎	有限合伙人	10.0000	0.8391%	10.0000
23	马国勇	有限合伙人	9.0000	0.7552%	9.0000
24	宋国君	有限合伙人	8.0000	0.6713%	8.0000
25	赵志强	有限合伙人	8.0000	0.6713%	8.0000
26	杜天贵	有限合伙人	8.0000	0.6713%	8.0000
合计		**-**	**1,191.7576**	**100.0000%**	**1,191.7576**

2、尤埃叁合伙人出资情况

截至本招股说明书签署日，尤埃叁合伙人出资实缴情况如下：

单位：万元

序号	合伙人姓名或名称	合伙人类型	认缴出资金额	出资比例	实缴出资金额
1	沈钢	有限合伙人	200.0000	19.3701%	200.0000
2	尤埃管理	普通合伙人	125.5190	12.1567%	125.5190
3	王锋	有限合伙人	120.0000	11.6221%	120.0000
4	蒋声塔	有限合伙人	120.0000	11.6221%	120.0000
5	陈晓钦	有限合伙人	70.0000	6.7795%	70.0000
6	胡浩	有限合伙人	60.0000	5.8110%	60.0000
7	张庭栋	有限合伙人	44.0000	4.2614%	44.0000
8	吴红梅	有限合伙人	40.0000	3.8740%	40.0000
9	崔俊琦	有限合伙人	37.0000	3.5835%	37.0000
10	尚登元	有限合伙人	36.0000	3.4866%	36.0000
11	陈刚	有限合伙人	36.0000	3.4866%	36.0000
12	刘世虎	有限合伙人	36.0000	3.4866%	36.0000
13	王敬	有限合伙人	32.0000	3.0992%	32.0000
14	王吉波	有限合伙人	14.0000	1.3559%	14.0000
15	李锦程	有限合伙人	14.0000	1.3559%	14.0000
16	黄仲杰	有限合伙人	12.0000	1.1622%	12.0000
17	孙连	有限合伙人	10.0000	0.9685%	10.0000
18	徐新峰	有限合伙人	10.0000	0.9685%	10.0000
19	黄权	有限合伙人	10.0000	0.9685%	10.0000
20	李霞	有限合伙人	6.0000	0.5811%	6.0000
合计		**-**	**1,032.5190**	**100.0000%**	**1,032.5190**

3、尤安咨询合伙人出资情况

截至本招股说明书签署日，尤安咨询合伙人出资实缴情况如下：

单位：万元

序号	合伙人姓名或名称	合伙人类型	认缴出资金额	出资比例	实缴出资金额
1	王晖	有限合伙人	1,728.0000	47.1324%	1,728.0000
2	冯骏	有限合伙人	576.0000	15.7108%	576.0000
3	王班	有限合伙人	216.0000	5.8916%	216.0000
4	崔阳	有限合伙人	150.0000	4.0914%	150.0000
5	李皓	有限合伙人	93.6000	2.5530%	93.6000
6	李锦程	有限合伙人	79.2000	2.1602%	79.2000

序号	合伙人姓名或名称	合伙人类型	认缴出资金额	出资比例	实缴出资金额
7	张庭栋	有限合伙人	57.6000	1.5711%	57.6000
8	陈浩	有限合伙人	57.6000	1.5711%	57.6000
9	王斌	有限合伙人	57.6000	1.5711%	57.6000
10	徐佳莹	有限合伙人	57.6000	1.5711%	57.6000
11	李君君	有限合伙人	57.6000	1.5711%	57.6000
12	袁宝军	有限合伙人	57.6000	1.5711%	57.6000
13	单女一	有限合伙人	50.4000	1.3747%	50.4000
14	尤埃管理	普通合伙人	46.8663	1.2784%	46.8663
15	姚印政	有限合伙人	43.2000	1.1783%	43.2000
16	顾道志	有限合伙人	36.0000	0.9819%	36.0000
17	方礼凯	有限合伙人	36.0000	0.9819%	36.0000
18	杨建刚	有限合伙人	36.0000	0.9819%	36.0000
19	王江龙	有限合伙人	28.8000	0.7855%	28.8000
20	王婷婷	有限合伙人	21.6000	0.5892%	21.6000
21	付艳	有限合伙人	21.6000	0.5892%	21.6000
22	王维	有限合伙人	21.6000	0.5892%	21.6000
23	王力洋	有限合伙人	21.6000	0.5892%	21.6000
24	张力维	有限合伙人	21.6000	0.5892%	21.6000
25	陆华	有限合伙人	21.6000	0.5892%	21.6000
26	吴三春	有限合伙人	21.6000	0.5892%	21.6000
27	陈芸莉	有限合伙人	21.6000	0.5892%	21.6000
28	严小敏	有限合伙人	12.0000	0.3273%	12.0000
29	蒋振宇	有限合伙人	10.8000	0.2946%	10.8000
30	吴向军	有限合伙人	4.9992	0.1364%	4.9992
合计		**-**	**3,666.2655**	**100.0000%**	**3,666.2655**

（三）股权激励对公司经营状况、财务状况、控制权变化等方面的影响

如前所述，2017 年及 2018 年员工股权激励的形式主要分为两种：授予时可立即行权的股权以及在服务期内分期行权的期权。2017 年和 2018 年，该等股权激励涉及的股份支付金额为 5,882.48 万元和 8,571.70 万元。其中 2017 年授予时可立即行权的股权并计入非经常性损益确认的股份支付金额为 4,303.68 万元，在服务期内分期行权的期权正常摊销并计入经常性损益确认的股份支付金额为

1,578.80 万元；2018 年授予时可立即行权的股权并计入非经常性损益确认的股份支付金额为 5,744.18 万元，在服务期内分期行权的期权正常摊销并计入经常性损益确认的股份支付金额为 2,827.52 万元。

上述股权激励实施后，公司控股股东、实际控制人未发生变化，股权激励对公司控制权不存在重大影响。

十一、员工情况

（一）员工结构

2018 年末、2019 年末及 2020 年末，公司（包括下属子公司）员工合计数分别为 1,077 人、1,306 人及 1,286 人。截至 2020 年 12 月 31 日，公司员工的专业结构分布情况如下：

岗位	人数	占比
设计研发人员	1,114	86.63%
管理及行政人员	143	11.12%
销售人员	29	2.26%
合计	**1,286**	**100.00%**

1、报告期各期持有各类专业资质人员的数量、相关岗位情况、与发行人业务收入相匹配

（1）发行人专业资质人员情况

报告期各期末，发行人持有注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师及注册电气工程师等专业资质人员数量及岗位情况如下表：

2020 年 12 月 31 日					
岗位	**一级注册建筑师**	**二级注册建筑师**	**一级注册结构工程师**	**注册公用设备工程师**	**注册电气工程师**
设计研发人员	37	6	5	6	-
管理及行政人员	6	-	-	-	-
销售人员	-	-	-	-	-
合计	**43**	**6**	**5**	**6**	**-**

2019 年 12 月 31 日					
岗位	一级注册建筑师	二级注册建筑师	一级注册结构工程师	注册公用设备工程师	注册电气工程师
设计研发人员	33	7	7	6	1
管理及行政人员	6	-	-	-	-
销售人员	-	-	-	-	-
合计	**39**	**7**	**7**	**6**	**1**
2018 年 12 月 31 日					
岗位	一级注册建筑师	二级注册建筑师	一级注册结构工程师	注册公用设备工程师	注册电气工程师
设计研发人员	16	2	5	4	1
管理及行政人员	6	-	-	-	-
销售人员	-	-	-	-	-
合计	**22**	**2**	**5**	**4**	**1**

注：发行人原注册电气工程师于 2020 年 12 月离职，并于 2021 年 1 月办理完成证书注册单位变更；发行人已于 2021 年 1 月补充招录了 1 名注册电气工程师,新招录的注册电气工程师于 2021 年 3 月办理完成了证书注册单位变更。

报告期各期末，发行人拥有注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师及注册电气工程师等专业资质的人员数量分别为 34 人、60 人及 60 人，该等人员随着发行人业务规模的扩大，总体呈增长态势。

经过多年的积累和发展，发行人已经建立了相对完善的创新创意稳定输出的平台和管理机制。发行人设计项目的执行以团队方式开展，针对不同项目的特点及难点，综合考虑设计人员的专业方向、工作量安排、同类项目经验等因素，合理安排和分配有专业资质的设计人员。

总体而言，报告期内，发行人持续引进和储备拥有专业资质的优秀设计人才，该等人员能够满足发行人的业务发展需要。

（2）发行人专业资质人员数量

发行人主要从事建筑设计及其咨询业务，以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等前端环节。总体而言，方案设计业务的核心竞争力更多反映在创意创新能力方面，既包括设计师个人的创意创新水平，亦包括设计单位整体创意创新的高品质及稳定、持续输出。

作为国内建筑方案设计的优势企业，一方面，公司倡导在设计中充分激发设

计师灵感，发挥设计师个体的创意创新能力。同时，借助自身规模优势，通过建立独特的体系化设计流程和不断加强创意创新人才的梯队建设，实现从核心设计师个体创意创新能力的充分发挥到公司创意创新整体性输出的过渡，完成高品质的“集体创意创新”稳定、持续的输出。另一方面，公司通过长期高端技术人才的引进和培养，以及在大量项目实践中的针对性训练，打造了一支具有优秀的创意创新能力的设计人才梯队，进一步保障了公司整体创意输出的可持续性，形成自身核心竞争优势。

截至2020年12月31日，发行人拥有注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师及注册电气工程师等专业资质的人员数量为60人，占发行人员工总数的比例为4.67%。发行人各类型专业资质人员数量及占比与同行业公司比较情况如下表：

公司	一级注册建筑师		二级注册建筑师		一级注册结构工程师		注册公用设备工程师		注册电气工程师	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比	人数	占比	人数	占比
杰恩设计	4	0.61%	-	-	-	-	-	-	-	-
华图山鼎	6	1.62%	1	0.27%	6	1.62%	5	1.35%	3	0.81%
中衡设计	45	1.30%	1	0.03%	40	1.16%	25	0.72%	7	0.20%
筑博设计	68	3.66%	14	0.75%	28	1.51%	19	1.02%	8	0.43%
汉嘉设计	63	2.86%	4	0.18%	42	1.91%	23	1.05%	13	0.59%
华阳国际	84	2.13%	4	0.10%	64	1.63%	38	0.97%	14	0.36%
启迪设计	73	4.57%	1	0.06%	53	3.31%	25	1.56%	17	1.06%
华建集团	387	4.58%	14	0.17%	260	3.08%	176	2.08%	68	0.81%
尤安设计	43	3.34%	6	0.47%	5	0.39%	6	0.47%	-	-

注 1.上述同行业上市公司各类专业资质人员数量系从全国建筑市场监管公共服务平台（http://jzsc.mohurd.gov.cn/data/company）查询取得的截至 2021 年 1 月 17 日数据；发行人各类专业资质人员数量系截至 2020 年 12 月 31 日数据；

注 2.同行业上市公司 2020 年度报告尚未披露，因此用 2019 年度报告的员工人数测算专业资质人员数量占比。

上述各类人员专业资质中，注册建筑师资质与发行人的主要业务相关度较高。根据上表，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人注册建筑师（包括一级与二级）的数量占总人数的比例为 3.81%，与同行业上市公司不存在显著差异。

根据《2019 年全国工程勘察设计统计公报》，截至 2019 年 12 月 31 日，全

国工程设计企业共有 21,327 家，注册执业设计人员共有 102.50 万人，单个企业平均注册执业设计人员 48.06 人、平均一级注册建筑师为 1.30 人；发行人截至 2019 年 12 月 31 日设计及研发人员人数为 1,125 人、一级注册建筑师 39 人。发行人从业设计人员数量及专业资质人员数量均较大幅度超过行业平均水平。

综上，发行人专业资质人员数量占比与同行业公司不存在显著差异。作为主要从事方案设计业务的企业，发行人以优秀的创意创新能力作为核心竞争优势。

2、发行人不存在对部分员工设计能力的依赖

发行人设计项目的执行以团队方式开展，针对不同项目的特点及难点，综合考虑设计人员的专业方向、工作量安排、同类项目经验等因素，针对性地选择设计人员组成项目团队，而非依赖部分员工的设计能力。

为了避免公司设计项目因为个人能力的不同带来的设计及创意水准的不确定性，实现从核心设计师个体创意创新能力的充分发挥到公司创意创新整体性输出的过渡，形成高品质的“集体创意创新”稳定、持续的输出，公司发挥自身规模优势，建立了以“四会定案、两审一评”为基础的体系化设计流程，通过制度化及设计流程全面管控来保证创意的高水准稳定输出和设计的最佳呈现。同时，公司不断加强创新性研发力度及创意人才的梯队建设，打造创新创意输人才孵化平台，保障公司整体设计能力的稳定性。

综上所述，发行人不存在对部分员工设计能力的依赖。

3、报告期内发行人及尤安建筑的注册类和职称类资质员工主要情况

（1）报告期内发行人及尤安建筑的在职人员情况

①报告期各期末发行人在职人员情况

报告期各期末，发行人（母公司）拥有具备注册类资质员工32人、57人和57人，职称类资质员工115人、129人和175人。具体情况如下：

2020 年 12 月 31 日					
类别	项目[注1]	人数	平均入职年限[注2]	平均当期薪酬（万元）[注3]	任职岗位
注册类	一级注册建筑师	40	3.73	94.62	管理人员 6 人，设计研发人员 34 人

	二级注册建筑师	6	3.06	40.72	均为设计研发人员
	一级注册结构工程师	5	6.70	35.04	均为设计研发人员
	注册公用设备工程师（给水排水）	3	2.82	32.17	均为设计研发人员
	注册公用设备工程师（暖通空调）	3	4.14	25.28	均为设计研发人员
职称类	高级工程师（高级建筑师）	27	4.10	75.61	管理人员 4 人，设计研发人员 23 人
	工程师（建筑师）	148	3.81	55.41	管理人员 2 人，设计研发人员 146 人
2019 年 12 月 31 日					
类别	**项目注1**	**人数**	**平均入职年限注2**	**平均当期薪酬（万元）注3**	**任职岗位**
注册类	一级注册建筑师	36	3.02	94.98	管理人员 6 人，设计研发人员 30 人
	二级注册建筑师	7	2.16	45.46	均为设计研发人员
	一级注册结构工程师	7	4.57	35.58	均为设计研发人员
	注册公用设备工程师（给水排水）	3	1.82	34.06	均为设计研发人员
	注册公用设备工程师（暖通空调）	3	3.14	25.41	均为设计研发人员
	注册电气工程师（供配电）	1	3.00	11.27	设计研发人员
职称类	高级工程师（高级建筑师）	22	3.56	75.95	管理人员 4 人，设计研发人员 18 人
	工程师（建筑师）	107	2.71	58.34	管理人员 2 人，设计研发人员 105 人
2018 年 12 月 31 日					
类别	**项目注1**	**人数**	**平均入职年限注2**	**平均当期薪酬（万元）注3**	**任职岗位**
注册类	一级注册建筑师	20	2.04	113.33	管理人员 6 人，设计研发人员 14 人
	二级注册建筑师	2	0.72	36.71	均为设计研发人员
	一级注册结构工程师	5	5.04	39.29	均为设计研发人员
	注册公用设备工程师（给水排水）	1	2.80	29.80	设计研发人员
	注册公用设备工程师（暖通空调）	3	3.27	28.06	均为设计研发人员
	注册电气工程师（供配电）	1	2.00	7.70	设计研发人员
职称类	高级工程师（高级建筑师）	21	2.76	80.48	管理人员 4 人，设计研发人员 17 人
	工程师（建筑师）	94	2.03	60.90	管理人员 2 人，设计研发人员 92 人

注 1：部分员工同时拥有注册类、职称类资质；

注 2：入职年限为截至各报告期期末的入职年限，发行人注册类、职称类员工平均入职年限

较短，主要系部分员工原劳动关系在发行人实际控制人控制的其他企业，2015 年发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划后，为消除同业竞争、减少关联交易，发行人实际控制人对其控制的企业进行了整合，相关人员劳动关系陆续纳入发行人，该部分员工的入职期限按照其与发行人建立劳动合同关系时起算，因此入职年限较短；

注 3：对于当期入职的员工，其年化当期薪酬为当期计提的薪酬/在职工作日*当期工作日。

②报告期各期末尤安建筑在职人员情况

报告期各期末，尤安建筑分别拥有具备注册类资质员工2人、3人和3人，职称类资质员工2人、2人和2人。具体情况如下：

类别	项目[注1]	年度	人数	平均入职年限[注2]	平均当期薪酬（万元）[注3]	任职岗位
注册类	一级注册建筑师	2020 年末	3	3.86	306.25	研发设计人员
		2019 年末	3	2.86	230.55	研发设计人员
		2018 年末	2	2.92	243.96	研发设计人员
职称类	高级工程师（高级建筑师）	2020 年末	2	4.92	383.67[注4]	研发设计人员
		2019 年末	1	3.92	357.51[注4]	研发设计人员
		2018 年末	1	2.92	312.51	研发设计人员
	工程师（建筑师）	2020 年末	-	-	-	-
		2019 年末	1	3.92	220.49[注5]	研发设计人员
		2018 年末	1	2.92	175.41	研发设计人员

注 1：部分员工同时拥有注册类、职称类资质；

注 2：入职年限为截至各报告期期末的入职年限，尤安建筑成立于 2015 年 12 月，尤安建筑员工的入职期限按照其与尤安建筑建立劳动合同关系时起算，因此上述员工平均入职年限较短；在入职尤安建筑前，该等员工主要任职于发行人实际控制人控制的其他企业；

注 3：对于当期入职的员工，其年化当期薪酬为当期计提的薪酬/在职工作日*当期工作日；

注 4：尤安建筑 2018 年末、2019 年末的高级工程师职称员工均为沈钢，尤安建筑 2020 年末的高级工程师职称员工为沈钢和刘伟；其中，沈钢担任发行人副总经理、设计事业一部部门总经理，刘伟担任发行人监事、设计事业四部部门总经理，因此薪酬相对较高；

注 5：尤安建筑 2018 年末及 2019 年末的工程师职称员工均为刘伟，其担任发行人监事、设计事业四部部门总经理，薪酬相对较高。2020 年 12 月，刘伟取得高级工程师职称资格，因此不再作为工程师职称员工列示。

（2）报告期内各专业职称/资质人员离职人数、离职率等

①报告期内发行人各专业职称/资质人员离职人数、离职率

报告期内发行人（母公司）具备注册类和职称类资质员工的离职人数、离职率情况如下：

类别	资质/职称类别	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
注册类	一级注册建筑师	期末人数	40	36	20
		本期离职人数	4	1	1
		离职率	9.09%	2.70%	4.76%
	二级注册建筑师	期末人数	6	7	2
		本期离职人数	2	2	1
		离职率	25.00%	22.22%	33.33%
	一级注册结构师	期末人数	5	7	5
		本期离职人数	4	-	1
		离职率	44.44%	0.00%	16.67%
	注册公用设备工程师（给水排水）	期末人数	3	3	1
		本期离职人数	-	-	-
		离职率	0.00%	0.00%	0.00%
	注册公用设备工程师（暖通空调）	期末人数	3	3	3
		本期离职人数	-	1	-
		离职率	0.00%	25.00%	0.00%
	注册电气工程师（供配电）	期末人数	-	1	1
		本期离职人数	2	-	-
		离职率	100.00%	0.00%	0.00%
职称类	高级工程师（高级建筑师）	期末人数	27	22	21
		本期离职人数	2	2	-
		离职率	6.90%	8.33%	0.00%
	工程师（建筑师）	期末人数	148	107	94
		本期离职人数	18	7	1
		离职率	10.84%	6.14%	1.05%

注 1：离职率=各类型人员离职人数/（各类型人员期末人数+各类型人员离职人数）

注 2：发行人原注册电气工程师于 2020 年 12 月离职，并于 2021 年 1 月办理完成证书注册单位变更；发行人已于 2021 年 1 月补充招录了 1 名注册电气工程师,新招录的注册电气工程师于 2021 年 3 月办理完成了证书注册单位变更。

②报告期内尤安建筑各专业职称/资质人员离职人数、离职率

类别	职称/资质	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
注册类	一级注册建筑师	期末人数	3	3	2
		本期离职人数	-	-	1
		离职率	0.00%	0.00%	33.33%

类别	职称/资质	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
职称类	高级工程师（高级建筑师）	期末人数	2	1	1
		本期离职人数	-	-	1
		离职率	0.00%	0.00%	50.00%
	工程师（建筑师）	期末人数	-	1	1
		本期离职人数	-	-	-
		离职率	0.00%	0.00%	0.00%

注 1：离职率=各类型人员离职人数/（各类型人员期末人数+各类型人员离职人数）；
注 2：2020 年 12 月，尤安有限原工程师职称员工刘伟取得高级工程师职称资格，因此不再作为工程师职称员工列示。

4、报告期内发行人设计研发人员相关情况

（1）报告期内设计研发人员人数、平均在职年限、薪酬福利水平

报告期各期，发行人按照员工级别分类的设计研发人员人数、平均在职年限、薪酬福利水平情况如下：

级别	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总监级设计师	平均人数（人）	57.71	58.38	55.23
	占设计研发人员比例	5.36%	5.70%	6.83%
	平均在职年限（年）	5.66	4.67	3.78
	平均薪酬（万元/人）	141.44	123.05	121.47
资深设计师	平均人数（人）	290.62	278.83	252.76
	占设计研发人员比例	27.00%	27.23%	31.26%
	平均在职年限（年）	3.68	3.14	2.89
	平均薪酬（万元/人）	47.63	46.95	49.76
普通设计师	平均人数（人）	728.11	686.90	500.50
	占设计研发人员比例	67.64%	67.07%	61.91%
	平均在职年限（年）	1.66	1.36	1.25
	平均薪酬（万元/人）	21.60	20.82	21.26
合计	平均人数（人）	1,076.44	1,024.11	808.49
	平均在职年限（年）	2.32	1.95	1.83
	平均薪酬（万元/人）	35.05	33.76	37.02

注：发行人平均人数=员工在职工作日/当年总工作日。

报告期内，发行人各级别设计研发人员的数量随着发行人业务规模的扩大不

断增长，各级别人员结构相对稳定合理。报告期内，发行人业务增长较快，基于人才储备的需要，公司新招普通设计研发人员较多，普通设计师的占比逐年有所增长。

报告期内，发行人各级别设计研发人员中，高职级员工平均在职年限高于低职级员工，具体而言，总监级设计师平均在职年限高于资深设计师，资深设计师平均在职年限高于普通设计师。发行人总监级设计师、资深设计师等骨干设计研发人员平均在职年限相对较长，具有较强的稳定性。

报告期内，发行人各级别设计研发人员的薪酬总体保持增长态势。发行人2019年设计研发人员平均薪酬低于2018年主要原因系，发行人2019年新招普通设计研发人员较多，该等人员年资较短且经验尚不丰富，薪酬水平相对较低，引致2019年发行人设计研发人员平均薪酬有所摊薄。

（2）报告期内设计研发人员离职率

报告期内，发行人各级别设计研发人员离职情况如下：

级别	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总监级设计师	期末人数	58	59	53
	本期离职人数	4	9	8
	离职率	6.45%	13.24%	13.11%
资深设计师	期末人数	291	291	255
	本期离职人数	73	69	78
	离职率	20.05%	19.17%	23.42%
普通设计师	期末人数	765	784	609
	本期离职人数	304	264	197
	离职率	28.44%	25.19%	24.44%
合计	期末人数	1,114	1,134	917
	本期离职人数	381	342	283
	离职率	25.48%	23.17%	23.58%

注：离职率=本期离职人数/（期末人数+本期离职人数）。

由上表可知，报告期内，发行人总监级设计师、资深设计师等骨干技术人员相对稳定，离职率相对较低，发行人离职设计研发人员主要为普通设计师。普通设计师负责的工作内容相对较为简单，可替代性较强，人才市场竞争充分，因而

其流动性相对较高，符合发行人所属建筑设计行业特点。

（3）与同行业可比公司比较，发行人设计研发人员稳定性较好

①与同行业可比公司相比，发行人为设计研发人员提供了具有市场竞争力的薪酬，客观上有利于保持设计研发人员的稳定性

报告期内，同行业可比公司设计研发人员平均薪酬如下表所示：

单位：万元

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筑博设计	-	29.75	28.38
华阳国际	-	21.74	21.28
华图山鼎	-	26.06	25.85
杰恩设计	-	24.87	26.84
华建集团	-	33.46	34.43
启迪设计	-	24.24	25.00
中衡设计	-	18.56	19.10
汉嘉设计	-	22.08	24.48
同行业可比公司平均值	-	25.10	25.67
发行人	35.05	33.76	37.02

注 1：同行业可比公司技术人员人均薪酬为应付职工薪酬本年增加数减去管理费用、销售费用里薪酬类支出除以技术人员平均人数计算所得。

注 2：同行业可比公司技术人员平均人数来源于其招股说明书或年度报告等，按照期初期末平均人数计算；发行人设计研发人员平均人数为日均人数；若按照与同行业可比公司相同的口径，即以期初期末平均人数计算平均薪酬，则发行人报告期内设计研发人员的年平均薪酬分别为 37.32 万元、33.72 万元及 33.57 万元，与发行人按照日均人数计算的平均薪酬基本一致。

注 3：同行业公司尚未披露 2020 年度报告。

发行人历来高度重视设计研发人员的培养和激励，通过为设计研发人员提供具有市场竞争力的薪酬，吸引优秀人才加入，并保持人才队伍的稳定性。如上表所示，2018年及2019年，发行人技术研发人员的年平均薪酬为37.02万元及33.76万元，高于同行业可比公司平均水平，与行业内综合性建筑设计龙头企业华建集团技术人员年平均薪酬较为接近。

②与同行业可比公司相比，发行人设计研发人员平均在职年限较长，人员稳定性较好

根据公开资料查询，报告期内，同行业可比上市公司均未披露设计研发人员平均在职年限相关信息。截至本招股说明书签署日，从事设计类业务的在审企业中，广州山水比德设计股份有限公司（以下简称“山水比德”）披露了其设计人员入职年限情况。根据山水比德招股说明书相关披露内容，山水比德2018年末、2019年末及2020年6月末设计人员的平均入职年限分别为1.41年、1.50年及1.44年。发行人报告期内设计研发人员的平均在职年限为1.83年、1.95年及2.32年，高于山水比德，符合行业特点。

③与同行业可比公司相比，发行人设计研发人员离职率处于合理范围内，人员稳定性较好

根据公开资料查询，报告期内，同行业可比上市公司均未披露设计研发人员离职率相关信息，华阳国际和华图山鼎曾披露报告期以前年度员工离职率相关情况，具体如下：根据《中信证券股份有限公司关于深圳市华阳国际工程设计股份有限公司首次公开发行A股股票并上市之发行保荐工作报告》相关披露内容，华阳国际2014-2016年及2017年1-6月全体员工离职率分别为13.79%、31.59%、22.27%及16.21%；根据华图山鼎招股说明书相关披露内容，华图山鼎2014年设计人员离职率为28.98%。

报告期内，发行人设计研发人员离职率分别为23.58%、23.17%和25.48%，总体保持相对稳定；与前述同行业可比上市公司相比，发行人设计研发人员离职率处于合理范围内，符合行业特点。

报告期内，发行人已经制定了相应的人力资源管理措施，保证设计研发人员的稳定性，包括但不限于：1）提供具有市场竞争力的薪酬；2）针对公司骨干人员进行股权激励，与骨干人员共享公司发展经营成果；3）制定通畅的内部晋升机制和转岗机会，鼓励员工内部提拔；4）提供完善的培训和交流机会，注重内部人才培养，促进员工业务能力的不断提升；5）注重企业文化建设，构建良好工作氛围，增强设计研发人才对公司的归属感。

综上所述，发行人历来高度重视设计研发人员的培养与激励，建立了一套包

括股权激励、岗位晋升、培训与交流、企业文化建设等在内的人力资源管理制度。与同行业可比公司相比，发行人为设计研发人员提供了具有市场竞争力的薪酬，发行人设计研发人员平均在职年限较长，发行人研发设计人员稳定性较好。

（二）报告期内公司执行社会保障制度、住房公积金制度情况

1、社会保障制度、住房公积金制度执行情况

报告期各期末，公司在册员工社会保险和住房公积金缴纳情况如下：

项目	2020.12.31			2019.12.31			2018.12.31		
	总人数	缴纳人数	差异	总人数	缴纳人数	差异	总人数	缴纳人数	差异
养老保险	1,286	1,278	8	1,306	1,298	8	1,077	1,051	26
医疗保险		1,278	8		1,298	8		1,051	26
工伤保险		1,278	8		1,298	8		1,051	26
失业保险		1,278	8		1,298	8		1,051	26
生育保险		1,278	8		1,298	8		1,051	26
住房公积金		1,278	8		1,292	14		1,039	38

报告期各期末，未缴纳社保和公积金的人员数量及未缴纳原因如下：

原因	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	社会保险	住房公积金	社会保险	住房公积金	社会保险	住房公积金
退休返聘	7	7	7	7	6	6
外籍员工	1	1	1	1	1	1
新入职，正在办理中	-	-	-	-	12	10
自愿放弃	-	-	-	6	3	17
自行缴纳及其他	-	-	-	-	4	4
合　计	**8**	**8**	**8**	**14**	**26**	**38**

2、公司所在地社会保险、劳动保障和住房公积金管理部门的证明

2021 年 1 月 5 日，上海市人力资源和社会保障局出具《法人劳动监察行政处罚信用报告》，证明发行人自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间不存在劳动监察类行政处罚，无相关监管信息。

2021 年 1 月 5 日，上海市人力资源和社会保障局出具《法人劳动监察行政处罚信用报告》，证明尤埃工程自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间不

存在劳动监察类行政处罚，无相关监管信息。

2021 年 1 月 5 日，上海市人力资源和社会保障局出具《法人劳动监察行政处罚信用报告》，证明尤安建筑自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间不存在劳动监察类行政处罚，无相关监管信息。

2021 年 1 月 5 日，上海市人力资源和社会保障局出具《法人劳动监察行政处罚信用报告》，证明优塔规划自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间不存在劳动监察类行政处罚，无相关监管信息。

2021 年 1 月 5 日，上海市人力资源和社会保障局出具《法人劳动监察行政处罚信用报告》，证明尤埃建筑自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间不存在劳动监察类行政处罚，无相关监管信息。

2021 年 1 月 5 日，上海市人力资源和社会保障局出具《法人劳动监察行政处罚信用报告》，证明耀安建筑自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间不存在劳动监察类行政处罚，无相关监管信息。

2019 年 6 月 28 日，上海市社会保险事业管理中心出具《单位参加城镇社会保险基本情况》，证明设介创意截至 2019 年 5 月单位参保人数为 0，无欠款情形。

2021 年 1 月 11 日，上海市公积金管理中心出具《上海市单位住房公积金缴存情况证明》，证明发行人住房公积金账户处于正常缴存状态，未有该中心行政处罚记录。

2021 年 1 月 12 日，上海市公积金管理中心出具《上海市单位住房公积金缴存情况证明》，证明尤埃工程住房公积金账户处于正常缴存状态，未有该中心行政处罚记录。

2021 年 1 月 11 日，上海市公积金管理中心出具《上海市单位住房公积金缴存情况证明》，证明尤安建筑住房公积金账户处于正常缴存状态，未有该中心行政处罚记录。

2021 年 1 月 11 日，上海市公积金管理中心出具《上海市单位住房公积金缴存情况证明》，证明优塔规划住房公积金账户处于正常缴存状态，未有该中心行

政处罚记录。

2021 年 1 月 5 日，上海市公积金管理中心出具《上海市单位住房公积金缴存情况证明》，证明尤埃建筑住房公积金账户处于正常缴存状态，未有该中心行政处罚记录。

2021 年 1 月 5 日，上海市公积金管理中心出具《单位基本信息》，证明耀安建筑住房公积金账户处于正常状态，汇缴人数为 0。

2019 年 6 月 28 日，上海市公积金管理中心出具《单位住房公积金查询单》，证明设介创意已销户，2017 年 1 月后无汇缴记录。

3、控股股东、实际控制人关于社会保险、住房公积金事项的承诺

公司控股股东尤埃投资及实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲已出具承诺："（1）若公司及下属全资或控股子公司，因报告期内存在的未为员工缴纳或未足额缴纳社会保险费的情况最终被有关劳动社会保障部门认定须为其员工补缴在公司本次发行上市前欠缴的社会保险费，并要求公司及下属全资或控股子公司补缴社会保险费的，或者受到有关主管部门处罚，本承诺人将承担由此产生的全部经济损失，保证公司及下属全资或控股子公司不会因此遭受任何损失。（2）若公司及下属全资或控股子公司，因报告期内存在的未为员工缴纳或未足额缴纳住房公积金的情况最终被住房公积金主管部门认定须为其员工补缴在公司本次发行上市前欠缴的住房公积金，并要求公司及下属全资或控股子公司补缴住房公积金的，或者受到有关主管部门处罚，本承诺人将承担由此产生的全部经济损失，保证公司及下属全资或控股子公司不会因此遭受任何损失。"

第六节　业务与技术

一、发行人的主营业务、主要产品及其变化情况

（一）公司的主营业务

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；并根据下游客户需求，提供包括施工图设计及施工配合在内的一体化建筑设计解决方案。公司业务范围涵盖居住建筑、公共建筑及功能混合型社区等领域。

公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，子公司尤安建筑拥有建筑设计事务所甲级资质。公司是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认定的高新技术企业，被上海市绿色建筑协会评为上海市绿色建筑设计单位。公司设计作品曾荣获“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。

作为国内建筑方案设计的优势企业，公司以“让设计和生活充满想象力”和“基于理性主义的精细化”为企业价值观和核心设计理念。一方面，公司倡导在设计中充分激发设计师灵感，发挥设计师个体的创意创新能力。同时，借助自身规模优势，通过建立独特的体系化设计流程和不断加强创意创新人才的梯队建设，实现从核心设计师个体创意创新能力的充分发挥到公司创意创新整体性输出的过渡，形成高品质的“集体创意创新”稳定、持续的输出。另一方面，公司在丰富的项目经验积累的基础上，形成深厚的技术创新和艺术创意积淀，以及成熟的设计品控管理模式，保证稳定的风格化、精细化创意创新输出，最终实现创意创新的最佳呈现，提升建筑整体价值。

近年来，公司凭借在人才团队、技术研发、服务网络、客户资源、品牌及项目经验等方面的核心优势，完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁站前区域综合开发以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，在建筑设计行业内树立起良好的品牌知

名度，并形成独特的核心竞争力。同时，公司与绿地控股、保利集团、中国金茂、碧桂园、万科集团、融创中国、华润置地、龙湖集团、中冶集团等众多国内知名房地产企业均建立了长期稳定的合作关系。

经过多年发展，公司目前业务规模处于国内建筑设计企业第一梯队。2018 年至 2020 年，公司实现主营业务收入 72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元，经营业绩呈现较快增长态势。

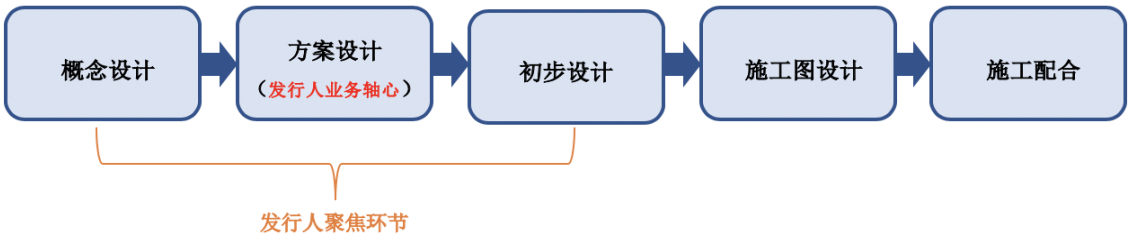
（二）公司的主要产品和服务

1、公司从事的主要业务概述

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。根据《建设工程质量管理条例（释义）》、《建筑工程设计文件编制深度规定》、《建筑设计服务计费指导》等文件的标准，建筑设计主要划分为概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合五个环节。

公司业务以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等创意创新要素集中的前端各环节，并着力打造包括施工图设计、施工配合在内的全过程建筑设计咨询服务平台。

建筑设计流程图



（1）建筑设计各环节简介

①概念设计

概念设计是指根据项目任务书的要求，在开展方案设计之前进行的前期研究。概念设计侧重总体概念，初步建构建筑的雏形，为项目确定基本方向。概念设计阶段以分析研究为主，包括设计理念、地形、基本功能布局、组团分布、交通条件、景观条件、建筑体型等方面的分析定案。概念设计是进行方案设计的必

备前置环节。

②方案设计

方案设计是指建筑平面功能、立面剖面的表达以及外形效果的设计。方案设计阶段，设计单位在对建筑要求分析、系统功能分析的基础上，根据设计任务书及建筑工程法规要求，对设计对象开展总平面、建筑、结构、设备等各专业的设计，从而确定、解决与表达建筑的总体布局、环境、功能、美观、可持续发展、主要技术和主要设备选型及总投资等总体、整体性问题。

建筑方案设计系建筑设计实质开展的最初阶段，亦是建筑设计中的关键环节，为后续初步设计、施工图设计奠定了基础，并起着引领和先导的作用。由于方案设计使建筑完成从无到有、去粗取精，由表及里的具体化、形象化过渡，因此它是建筑设计流程中充分发挥并完整体现设计者创造性和创意创新能力的环节。

③初步设计

初步设计是指方案设计经建设主管部门审查通过后，在满足相关专业规范的要求下将方案设计进一步深化，达到可以进行各专业施工图设计的条件。初步设计系从方案到施工图的过渡阶段，是对方案设计创意的理性输出，具有严谨和精细化特征。在初步设计阶段，各专业对设计方案或重大技术问题的解决方案进行综合技术经济分析，并将其主要内容写进本专业初步设计说明书中，为后续施工图设计提供依据。

④施工图设计

施工图设计是在批准的初步设计的基础上进一步增加、深化内容，设计和绘制出更加具体、详细的可据以施工的图纸和文件。施工图设计阶段，设计单位对建筑物的尺寸、布置、选用材料、构造、相互关系、施工及安装质量要求出具详细图纸和说明，是指导施工的直接依据。

⑤施工配合

施工配合是指在建筑施工阶段，设计单位在施工现场提供技术咨询，并解决施工过程出现的各类问题。施工配合包括技术交底、工地巡访、现场例会以及设

计变更等，是设计方通过参与施工过程贯彻设计成果的重要环节。

（2）公司业务定位

在整个建筑设计流程中，方案设计环节具有引领及指导作用，决定了建筑设计的整体方向，亦因其高创意性成为建筑设计中价值创造最丰富的环节。公司始终将方案设计作为业务轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计三大前端环节，专注于将创意与专业技术深度融合，同时对规划条例、市场诉求、技术经济性、地域文化进行综合把控，以充分发挥自身的核心优势。经过多年发展，公司培养了一批具有突出的创意创新能力和具备国际视野的优秀建筑设计师团队，积累了丰富的项目经验，形成了良好的品牌效应。

2、公司的主要产品及服务

根据建筑类型划分，公司建筑设计咨询业务主要包括居住建筑设计及咨询、公共建筑设计及咨询、功能混合型社区设计及咨询，具体如下：

（1）居住建筑设计及咨询

居住建筑是指供人们居住使用的建筑物，包括各类住宅、宿舍等。居住建筑设计业务具有较强的共通性，注重于各项要素的可标准化特征，易于通过项目经验的积累提升后续同类建筑个体的设计效率。

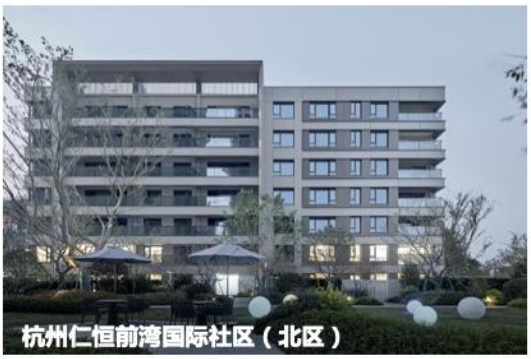
经过多年发展，公司在居住建筑设计业务方面积累了丰富的项目经验，关注于方案输出的创新性、标准化和精细化，并建立了成熟的业务模式，尤其在中高端住宅设计、租赁住房设计等领域具有较强的市场竞争力和良好的品牌声誉。公司居住建筑设计作品多次获得中国勘察设计协会、中国建筑学会、中国房地产协会及上海建筑学会颁发的优秀设计奖项，在业界具有较大的影响力。

公司居住建筑设计代表作品包括：上海保利翡丽云邸、上海西郊金茂府、杭州仁恒前湾国际社区（北区）、佛山保利滨湖花园、上海保利首创·颂、南京绿地海珀滨江、南京高科紫薇堂、石家庄中冶德贤公馆、三亚绿地悦澜湾、上海地产浦东耀华路地块（租赁住房）、仁恒置地/上海地产世博二地块（租赁住房）、上海城方超级社区·城寓华山路店（租赁住房）等。

上海保利首创·颂

上海西郊金茂府

石家庄中冶德贤公馆


杭州仁恒前湾国际社区（北区）

佛山保利滨湖花园

南京高科紫微堂

上海城方超级社区（租赁住房）

仁恒置地/上海地产世博二地块（租赁住房）

（2）公共建筑设计及咨询

公共建筑指承担社会公共活动职能的建筑物，包括酒店、商业建筑、办公建筑、商业综合体、传统历史风貌区、文旅小镇、产业园区、公益性建筑、文化教育类建筑等。作为城市商业活动和公共生活的基本载体，公共建筑凝结了城市的

各种文化积淀，体现了城市的历史风貌、经济发展和现代化水平，代表了城市的形象与活力。随着新型城镇化进程的加快、民众物质文化需求的提升以及经济社会活动的多元化，公共建筑的功能性、经济性和审美标准也不断提高。

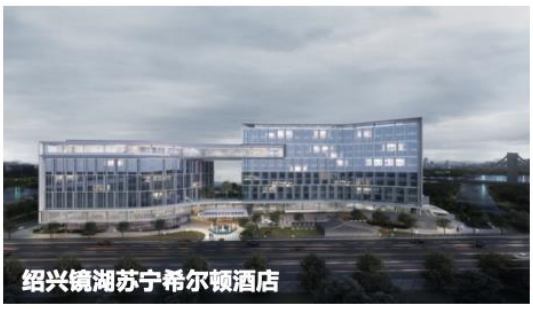
公司凭借扎实的综合技术实力及丰富的创意创新能力，在超高层建筑、大型商业综合体、传统历史风貌区等体量大、整体技术难度高的复杂公共建筑设计领域保持了突出的竞争优势。经过多年的积累，公司已成功完成国内多个一、二线城市数十栋超高层，以及多个城市核心区位大型商业综合体的设计工作，参与打造了一批城市地标性建筑，形成了强大而专业的设计团队和知识优势，在中高端方案设计领域把握了市场先机。

公司公共建筑设计代表作品包括：西安绿地中心、上海虹桥世界中心、北京京西商务中心、南京绿地紫金中心、南昌国际会展中心（二期）、武汉北辰光谷里、绍兴镜湖苏宁希尔顿酒店、三亚绿地铂瑞酒店、甘肃省兰州一中新绿地实验学校、宁波潘火实验中学、景德镇绿地陶瓷文化旅游城艺术中心、南昌绿地象南中心井象文化旅游街区、长春世茂莲花山文旅小镇等。

西安绿地中心

上海虹桥世界中心

南昌国际会展中心（二期）


绍兴镜湖苏宁希尔顿酒店

宁波潘火实验中学

南昌绿地象南中心井象文化旅游街区

景德镇绿地陶瓷文化旅游城艺术中心

（3）功能混合型社区设计及咨询

随着中国城市化的进展和人民生活水平的提高，人们对社区建筑功能的要求越来越丰富和多元。功能混合型社区是在社区设施供给不足、社区公共生活弱化、社区文化精神缺失及城市通勤距离过长等问题下，基于对传统城市规划模式的反思，逐渐衍生出的将商业、文化、教育设施、商务办公等功能注入社区，住宅与公共建筑有机结合、产城有效融合的新业态。功能混合型社区一方面使得住宅区内部更为独立纯净，提升了居住品质；另一方面将满足社区居民日常生活服务和

消费的社区配套功能加以整合，形成一定程度的社区商业集聚，更好地服务于社区居民。同时，商务办公、文化设施等公共功能的融入又进一步增加了社区的活力与人群的多样化，并有效缩短了通勤时间。因此，以产城融合为特征的将住宅、商业、办公、文化活动等多功能业态复合的功能混合型社区越来越多地被提倡和接受，目前已在诸多城市的成片开发区域、新城建设以及高铁站前区域广泛实践。功能混合型社区注重于住宅、社区配套、公共功能、区域特征的相互融合，成为完善社区建设、提高社区生活品质、激发社区活力、促进产城融合的重要途径。

公司在既往大量居住建筑及公共建筑设计经验储备的基础上，深度挖掘人居需求与公共活动的融合，将“关注未来生活方式”作为价值导向，以“全景规划”作为控制手段，整体考虑区域特征、社区风貌、生活场景、文化氛围及商业运营，打造了一系列布局合理、功能丰富、人性化程度高的功能混合型社区产品。

公司功能混合型社区设计代表作品包括：青岛青铁华润城、赣州绿地国际博览城、合肥保利茂街、重庆国际自由贸易港城、长沙绿地 V 岛、衡阳城际空间站（6-1,6-2,6-3 地块）等。

（三）公司主营业务收入的构成

报告期内，公司主营业务收入全部来源于建筑设计及咨询业务收入。2018 年至 2020 年，公司建筑设计业务收入分别为 72,957.09 万元、85,430.23 万元和

92,556.05 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

项　目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居住建筑设计及咨询收入	50,566.09	54.63%	45,758.83	53.56%	42,479.59	58.23%
公共建筑设计及咨询收入	27,515.28	29.73%	24,165.93	28.29%	19,227.96	26.36%
功能混合型社区设计及咨询收入	14,474.68	15.64%	15,505.47	18.15%	11,249.54	15.42%
合计	**92,556.05**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**72,957.09**	**100.00%**

（四）公司主要经营模式

1、业务承接模式

公司建筑设计相关业务的承接一般通过招投标和客户直接委托两种方式。

（1）招投标方式

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，设计企业通常通过参加业主组织的项目投标流程获得业务机会。公司主要通过密切跟踪、采集政府部门、招标信息发布平台发布的招标公告，以及接收部分招标单位向公司发出的竞标邀请等方式获取招标信息。针对其中有意承接的设计项目，公司会结合客户情况、设计周期合理性、项目规模及可实现的合同金额等方面，对项目进行综合评估。经过评估决定参与投标后，公司组建投标团队，完成招标要求的设计、技术标书等投标文件的制作，在有效时间内提交投标材料。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，达成一致后签署设计咨询合同，设计工作正式展开。

（2）直接委托方式

公司经过多年的发展，建立了较好的行业口碑与品牌形象，积累了丰富的客户资源。同时，较多品牌知名度高的房地产开发企业出于保障建筑工程项目质量、便于进度管理、确保建筑物美观度、舒适度、市场认可度等考虑，在建筑设计服务供应商的选择上采用供需黏合度较高的战略供应商选定和集中采购模式，对部

分非必须招标的设计业务根据其自身建设项目的需要，综合考虑技术能力、资信情况、过往业绩、服务水平，品牌影响力等因素，直接选定公司为项目设计单位，并就拟建项目进行设计提案；公司接到客户设计需求后，由相关设计事业部组织提案设计并交付客户；双方举行商业谈判、签署设计咨询合同，设计工作正式展开。

2、生产模式

公司承接项目后，首先根据客户需要和项目定位进行初步研究，对项目特点及难点进行初步判断，综合考虑设计人员的专业方向、工作量安排、同类项目经验等因素，审慎选择设计人员组成项目团队。在设计过程中，设计部门、项目组按照公司统一的流程开展设计工作。为保证项目质量，从各个环节有效控制设计过程的风险，公司秉承“严谨化输出”的核心理念，建立了以“四会定案、两审一评”为基础的设计品质全程控制体系。

设计阶段，项目团队通过头脑风暴会、规划产品定案会、产品造型定案会、后期品控会，严格把控项目的概念、规划、技术方案、功能、外观及细节设计。设计成果初步完成后，在方案报批及设计资料交付阶段介入审核管理，全方位保障设计质量。

在整个设计项目执行过程中，项目组及品控团队实时记录和收集项目执行各阶段的重要信息，包括设计任务书、项目通讯录、项目进度表、内外部技术评审会会议纪要等文件，同时在设计阶段完成后进行综合评估，总结设计及流程管理经验，最终形成项目手册。项目手册是公司对项目全过程管理控制的书面文件，确保了项目执行阶段重要信息的实时跟踪分析，使得设计各阶段有据可依。同时，公司通过项目手册总结客户需求，提升成本控制、研发创新、资源整合及流程管理等方面的综合能力，从而为后续项目的高效、精准执行提供标准化指导。

3、采购模式

根据采购内容是否与设计项目相关，可将公司采购分为项目类采购和日常采购。

（1）项目类采购

公司项目类采购主要包括设计外协采购及模型图文制作。

设计外协采购主要为项目部分非核心、非关键环节的设计工作外协采购。为进一步提高设计效率，并为项目时间进度和工作质量提供更加有力保障，在向客户提供建筑设计及其咨询服务过程中，公司将部分非核心、非关键环节的设计工作向供应商进行外协采购。

模型图文制作主要为效果图制作、打图、晒图、模型制作、以及其他图文制作、打印与装订等服务。项目组根据项目需要，按照公司相关规定报请相应职能部门批准后，在公司的供应商名录中自主选择采购对象。

为保证采购质量，公司建立了供应商遴选、审核及考评制度。在供应商选择过程中，公司在完成资格审核后，综合考虑价格和服务质量，执行内部比价程序后，选择性价比较高的服务商。此外，公司也会优先选择距离较近、沟通方便的外包服务商，以提高效率。在对供应商的评价方面，公司有专门人员收取项目组的反馈单，对其进行综合评价。对于技术水平突出，服务质量好的供应商，公司会保持长期合作。

（2）日常采购

日常采购为公司根据日常经营需求发生非项目类采购；主要包括公司的物业租赁及其相关服务的采购、差旅服务采购、餐饮服务采购等事项。该等采购根据实际需要及采购计划安排，主要由行政管理部门等职能机构按照公司规定的流程实施与管理。

4、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

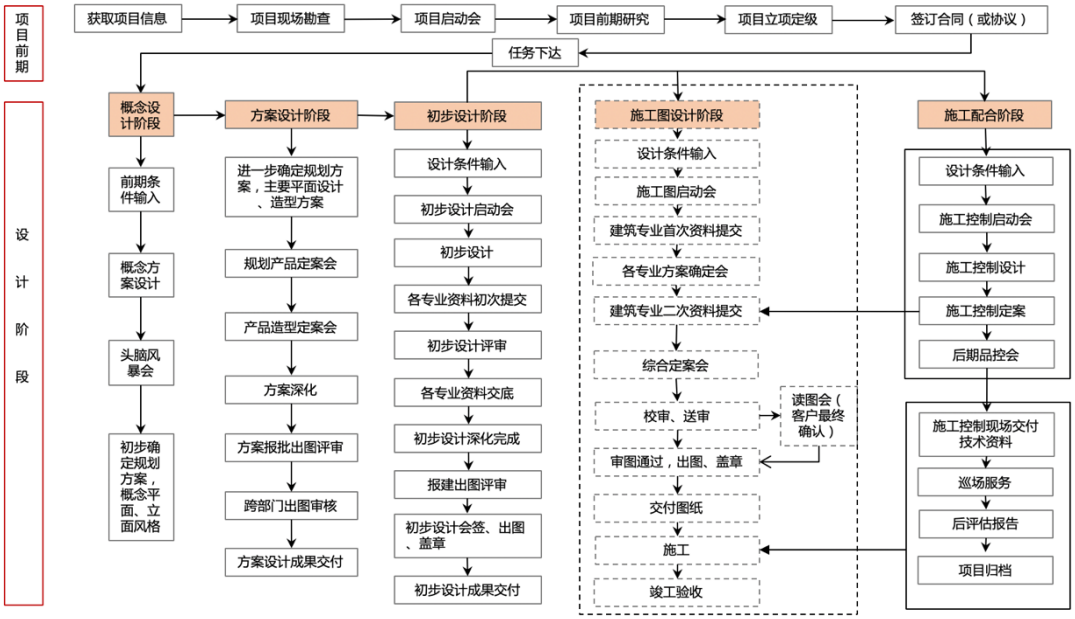
公司目前采用的经营模式系在遵循行业主管部门制定的业务规范的基础上，参考行业惯例，结合公司自身特点、业务定位及业务经验，并依据业务流程、客户需求、所处行业竞争格局所确定的。报告期内，公司的经营模式以及影响公司经营模式的因素均未发生重大变化。公司的经营模式及其影响因素在可预见时期内亦不会发生重大变化。

（五）公司主营业务、主要产品及经营模式的演变情况

公司自设立以来，专注于从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。报告期内，公司主营业务、主要产品和服务及主要经营模式均未发生过重大变化。

（六）公司的业务流程

公司具体业务流程如下：



（七）环境保护情况

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务，属于技术、智力密集型的现代服务行业。公司主要产品的呈现媒介是文字性材料或图纸，整个服务和制作过程不涉及使用对环境有影响的设备和材料，也不对环境排放任何涉及国家规定的有害物质、噪声等。

二、发行人所处行业的基本情况

（一）公司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的研发、咨询与技术服务，公司所属行业为建筑设计行业。根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），建筑设计行业隶属于“专业技术服务业”（代码：M74）；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2017），建筑设计行业隶属于“专业技术服务业”（代码：M74）。

建筑设计行业为下游房地产开发商及政府、企事业单位等其他建设项目开发主体提供前期的设计、咨询等富有创意创新的高技术服务，对下游建筑业、房地产等行业具有引领和指导作用。当有投资建设时，首先会开展勘察、设计及咨询工作，然后按设计图纸开展施工建设。建筑设计品质的优劣，直接决定了“建筑产品”的市场竞争力。未来，随着建筑师负责制的推广，建筑设计及咨询将覆盖项目建设全过程，形成全过程工程咨询服务的新业态。具备丰富项目运作经验及优秀设计能力的优势企业，在建设项目中的重要地位将进一步提升。

（二）行业监管体制、主要政策法规及对发行人经营发展的影响

1、行业主管部门和监管体制

我国建筑设计行业的管理体制是在国家宏观经济政策调控下，采用政府宏观调控与行业自律管理相结合的管理方式。行业的主管部门是国家及地方各级发展和改革委员会、住房和城乡建设部及各地方住建管理部门，行业自律组织为中国勘察设计协会建筑设计分会。

国家及地方各级发展和改革委员会、住房和城乡建设部及各地方住建管理部门作为建筑设计行业的主管机构，主要承担重大行业体制改革、政策法规建设、市场准入资格审核以及工程设计标准规范建设等管理职能。

中国勘察设计协会建筑设计分会是行业的自律组织及协调机构，主要行使推进行业体制改革、编制行业发展规划、开展行业专项统计、行业人员培训教育、开展行业技术服务以及修订编制行业标准规范等服务职能。

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多层次、多门类、较完善的法律法规体系，包括行业资质管理、质量及安全管理、节能环保等。其中，公司从事建筑设计业务必须遵守的重要法律法规和规范性文件如下：

类别	序号	法律法规名称	颁布单位	实施时间
资质管理	1	《中华人民共和国建筑法》	全国人大常委会	2019年4月23日
	2	《中华人民共和国注册建筑师条例》	国务院	2019年4月23日
	3	《工程设计资质标准》	住建部	2007年3月29日
	4	《建筑工程设计事务所资质标准》	住建部	2016年11月24日

类别	序号	法律法规名称	颁布单位	实施时间
	5	《建设工程勘察设计资质管理规定》	住建部	2016年10月20日
	6	《建设工程勘察设计管理条例》	国务院	2017年10月7日
	7	《工程咨询行业管理办法》	发改委	2017年12月6日
质量及安全管理	1	《中华人民共和国安全生产法》	全国人大常委会	2014年12月1日
	2	《建设工程质量管理条例》	国务院	2019年4月23日
	3	《房屋建筑工程质量保修办法》	住建部	2000年6月30日
	4	《建设工程项目管理试行办法》	住建部	2004年12月1日
	5	《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》	住建部	2010年9月1日
	6	《建设工程质量检测管理办法》	住建部	2015年5月4日
	7	《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》	住建部	2018年12月29日
节能环保管理	1	《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
	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	《民用建筑节能管理规定》	住建部	2006年1月1日
	4	《民用建筑节能条例》	国务院	2008年10月1日
	5	《建设项目环境影响评价分类管理名录》	生态环境部	2018年4月28日
	6	《公共建筑节能设计标准》	住建部	2015年10月1日
	7	《建设项目环境保护管理条例》	国务院	2017年10月1号
其他	1	《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
	2	《中华人民共和国城乡规划法》	全国人大常委会	2019年4月23日
	3	《建筑工程设计招标投标管理办法》	住建部	2017年5月1日

（1）企业资质管理

我国建筑设计行业企业资质管理相关的法律法规主要包括《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》、《工程设计资质标准》、《建筑工程设计事务所资质标准》、《建筑工程设计事务所资质标准》、《城乡规划编制单位资质管理规定》、《工程咨询行业管理办法》、《中华人民共和国注册建筑师条例》等。

住建部等行业主管部门对建筑设计及其相关行业实施资质管理。根据相关法律法规规定，从事建筑工程设计的企业，应当取得工程设计相关资质证书，方可在符合资质等级许可的范围内从事工程设计活动。

①根据《工程设计资质标准》，工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质，具体资质等级分布及业务范围如下：

资质类别	等级	业务承接范围及规模
工程设计综合资质	甲	1、承担全部二十一个行业建设工程项目的设计业务，其规模不受限制；但在承接工程项目设计时，须满足本标准中与该工程项目对应的设计类型对专业及人员配置的要求； 2、承担其取得的施工总承包（施工专业承包）一级资质证书许可范围内的工程施工总承包（施工专业承包）业务。
工程设计行业资质	甲、乙、丙	1、甲级承担对应行业建设工程项目主体工程及其配套工程的设计业务，其规模不受限制； 2、乙级承担对应行业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务； 3、丙级承担对应行业小型建设项目的工程设计业务。
工程设计专业资质	甲、乙、丙	1、甲级承担对应专业建设工程项目主体工程及其配套工程的设计业务，其规模不受限制； 2、乙级承担对应专业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务； 3、丙级承担对应专业小型建设项目的设计业务。
工程设计专项资质	甲、乙、丙	承担规定的专项工程的设计业务。

截至本招股说明书签署日，公司拥有“工程设计资质证书-建筑行业（建筑工程）甲级”资质，可承担本行业建设工程项目主体工程及其配套工程的设计业务，规模不受限制，能够满足持续经营及公司发展战略需要。

②根据《建筑工程设计事务所资质标准》，设计事务所分为建筑设计事务所、结构设计事务所、机电设计事务所，均只设甲级资质。建筑设计事务所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；结构设计事务所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结构专业（包括轻钢结构）设计与技术服务；机电设计事务所可以承接所有等级的各类建筑工程（包括建筑智能化设计）方案设计、初步设计及施工图设计中的机电设备专业的设计与技术服务。

截至本招股说明书签署日，子公司尤安建筑拥有建筑设计事务所甲级资质，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。

（2）质量及安全管理

我国建筑设计行业质量及安全管理相关的法律法规主要包括《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》、《建设工程质量检测管理办法》、《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》、《建设工程项目管理试行办法》、《建设工程安全生产管理条例》等。

根据《建设工程质量管理条例》的规定，设计单位必须按照工程建设强制性标准进行设计，并对其设计工作的质量负责；注册执业人员应当在设计文件上签字，对设计文件负责。

根据《建设工程安全生产管理条例》的规定，负责建设工程安全生产的有关单位将承担建设工程安全生产责任。设计单位应当按照法律、法规和工程建设强制性标准进行设计，防止因设计不合理导致生产安全事故的发生；设计单位和注册执业人员应当对其设计负责。

（3）节能环保管理

我国建筑设计行业节能环保管理相关的法律法规主要包括《中华人民共和国节约能源法》、《中华人民共和国环境保护法》、《民用建筑节能管理规定》、《建设项目环境保护管理条例》、《建设项目环境影响评价分类管理目录》、《建设领域推广应用新技术管理规定》等。

根据《中华人民共和国节约能源法》、《民用建筑节能管理规定》的规定，建筑工程的设计单位应当遵守建筑节能标准，应当依据建筑节能标准的要求进行设计，保证建筑节能设计质量。不符合建筑节能标准的建筑工程，建设主管部门不得批准开工建设；已经开工建设的，应当责令停止施工、限期改正；已经建成的，不得销售或者使用。

根据《中华人民共和国环境保护法》、《建设项目环境保护管理条例》的规定，建筑工程的设计应落实防治环境污染和生态破坏的措施，需要配套建设的环境保护设施必须与主体工程同时设计。

3、行业主要产业政策

近年来，为引导建筑设计行业快速、健康发展，国家陆续释放充分的政策红

利。具体如下：

颁布单位及时间	文件名称	关键内容
中共中央、国务院 2018 年 11 月	《中共中央国务院关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》	明确指出以京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群、长江中游城市群、中原城市群等城市群推动国家重大区域战略融合发展，建立以中心城市引领城市群发展、城市群带动区域协调发展新模式，推动区域板块之间融合互动发展。
国务院 2014 年 2 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。
发改委 2020 年 4 月	《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》	加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，提高农业转移人口市民化质量，增强中心城市和城市群综合承载、资源优化配置能力，加快推进城乡融合发展。
住建部 2016 年 9 月	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	提升建筑设计水平，坚决贯彻落实“适用、经济、绿色、美观”的新时期建筑方针，更好地体现地域特征、民族特色和时代风貌； 充分发挥建筑师在建筑项目中的主导作用，鼓励引导其融合中国历史文化传统、国外先进设计思想和技术，在工程实践中大胆创新，形成多样化的本土建筑风格； 加强建筑设计人才队伍建设，培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍，提高建筑师整体设计意识、审美和创新能力。
住建部 2017 年 5 月	《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》	试行建筑师负责制，从设计总包开始，由建筑师统筹协调建筑、结构、机电、环境、景观等各专业设计，在此基础上延伸建筑师服务范围，按照权责一致原则，鼓励建筑师依据合同约定提供项目策划、技术顾问咨询、施工指导监督和后期跟踪服务，推进工程建设全过程建筑师负责制。
住建部 2017 年 8 月	《住房城乡建设科技创新“十三五”专项规划》	推动规划、设计技术创新，研究建立完善城市设计新技术体系，发展更高性能的建筑节能新技术，形成环境性能目标导向的绿色建筑设计新理论、新方法和新工具，研究老旧小区改造规划、功能提升及修缮保护技术。
发改委与住建部	《关于推行全过程工程咨	坚持市场培育和政府引导相结合的原则

颁布单位及时间	文件名称	关键内容
2019 年 3 月	询服务发展的指导意见》	，鼓励咨询单位根据市场需求，从投资决策、工程建设、运营等项目全生命周期角度，开展跨阶段咨询服务组合或同一阶段内不同类型咨询服务组合，发展多种形式的全过程工程咨询服务模式；培育具有国际竞争力的工程咨询企业，推动我国工程咨询行业转型升级。

4、行业主要政策法规对发行人经营发展的影响

近年来，建筑设计行业出台的相关政策法规，一方面促进“量”的扩张，通过新型城镇化、城市群建设及区域协调发展战略，进一步扩大建筑设计行业下游的市场空间；另一方面引导“质”的提升，通过建筑设计行业自身的先进技术创新开发、优秀艺术创意输出，全面提高国内建筑设计企业的设计服务水平。于公司而言，上述政策法规在为公司下游市场需求创造持续增长的空间的基础上，引导和鼓励公司持续提升创意创新水平、加大创新性研发和新技术开发储备力度，同时在业务经营及拓展层面进行重点区域布局，针对核心发展区域进一步加大业务资源投入，从而进一步巩固自身核心竞争力，保持业绩的稳定增长。

（三）行业发展概况

建筑设计是建筑的基础和首要环节，不仅决定了建筑的外观、空间和使用功能，还决定了建筑施工成本、建筑质量安全、建筑施工进度以及建筑能耗等。在建筑产品的生产过程中，建筑设计直接参与项目最初决策阶段与项目完成验收阶段，并以图纸、交底和指导的方式间接影响项目具体实施阶段，贯穿“建筑产品”从决策、规划、设计、实施、验收、使用和维修的全过程，对建设项目起到引领和指导作用。

因此，在下游建筑业、房地产等行业整体升级转型，从“追求量的扩张”回归到“关注质的提高”的大趋势下，建筑设计的价值创造和重要性水平不断提升，为建筑设计行业提供了更广阔的价值载体。近年来，建筑设计行业充分利用并发挥其主导作用，通过技术的提升和运作模式的改革，对下游行业的健康、稳定发展发挥着越来越重要的作用，成为国民经济建设的重要行业之一。

1、行业市场规模

受益于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、工程勘察、城市规划等工程勘察设计行业企业整体上实现了跨越式的发展。其中，建筑设计行业企业在经营规模、队伍数量、从业人数、经济效益等方面均实现了良性增长。未来随着下游行业整体规模的进一步扩张以及产业链各端升级转型的推进，建筑设计行业的整体规模及市场空间总体仍将呈现稳定增长的态势。

根据住建部发布的历年《全国工程勘察设计统计公报》显示：

（1）行业企业数量方面，2015 年至 2019 年，全国工程勘察设计企业数量从 20,480 个增长至 23,739 个。截至 2019 年末，工程设计企业数量为 21,327 个，占整体工程勘察设计企业数量比例高达 89.84%，核心地位进一步凸显；

（2）行业企业营业收入规模方面，2015 年至 2019 年，全国工程勘察设计企业总体营业收入从 27,089.04 亿元增长至 64,200.90 亿元，年复合增长率 24.08%，其中工程设计企业设计收入从 3,365.30 亿元增长至 5,094.90 亿元，年复合增长率 10.92%，业务规模持续增长；

（3）行业企业新签署合同规模方面，2019 年工程设计新签合同额合计 8,074.20 亿元。其中，房屋建筑工程设计新签合同额 2,477.10 亿元，同比增长 27.19%，市场容量将持续释放，未来增长可期。

2、下游市场需求及行业发展前景

建筑设计行业为下游房地产开发商及政府、企事业单位等其他建设项目开发主体提供前期的设计、咨询等富有创意创新的高技术服务，对下游建筑业、房地产等行业具有引领和指导作用。

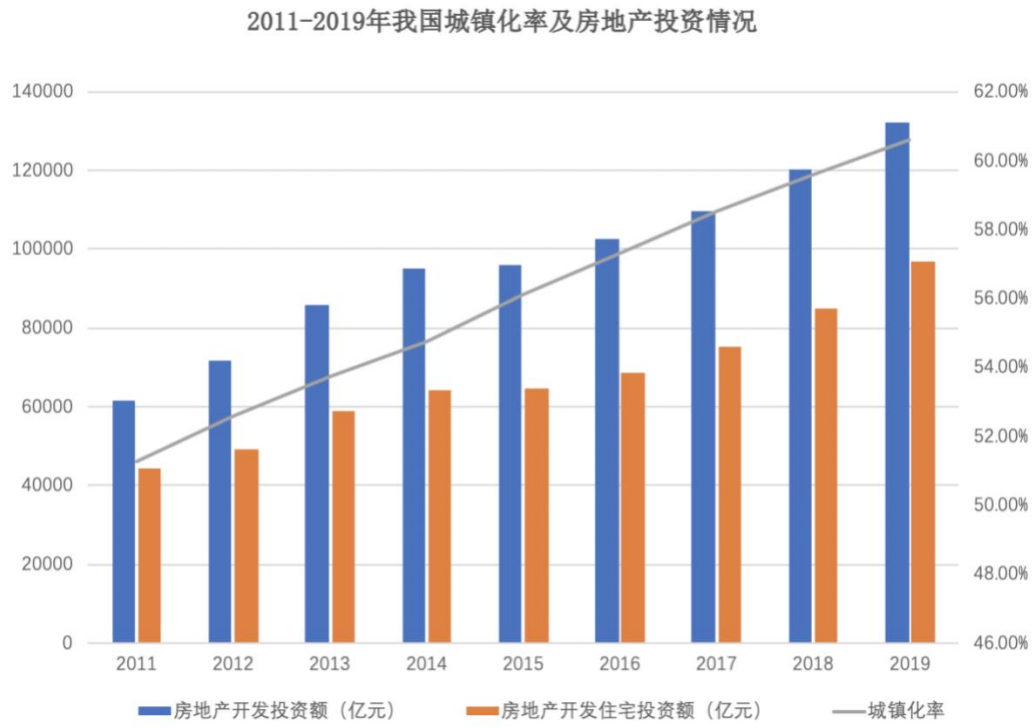
建筑设计行业的市场需求规模直接取决于下游建筑业、房地产等行业的发展规模，建筑设计行业自身的发展前景取决于国内建筑设计企业整体技术水平、设计附加值及市场占有率的变化。因此，下游行业的发展情况及建筑设计行业自身发展前景，是建筑设计行业市场容量及行业企业整体盈利能力变动的两个核心因子。

（1）新型城镇化进程、居民住房消费全面升级及区域协调发展战略深入推

进，推动下游行业整体规模持续增长，从而为建筑设计行业市场需求创造持续增长空间

①新型城镇化进程持续推进，为建筑设计行业发展提供广阔的市场空间

受益于宏观经济的持续发展和工业化水平的快速提升，近年来我国非农产业及农村人口大规模向城镇及城市集中，城镇化水平不断提升。根据国家统计局数据显示，2011 年至 2019 年，我国城镇化率从 51.27%增长到 60.60%，城镇人口数量从 6.91 亿人增长到 8.48 亿人。人口大规模向城市迁移，催生了旺盛的城市住房需求；同时，城市规划和建设、市政设施建设、旧城区更新改造及其他各种建筑需求也相应地大幅增长。因此，城镇化率的提升直接带动了房地产开发投资额，尤其是房地产开发住宅投资额的持续增长。2011 年至 2019 年，我国房地产开发投资额从 61,796.89 亿元增长到 132,194.26 亿元，年复合增长率达 9.97%。



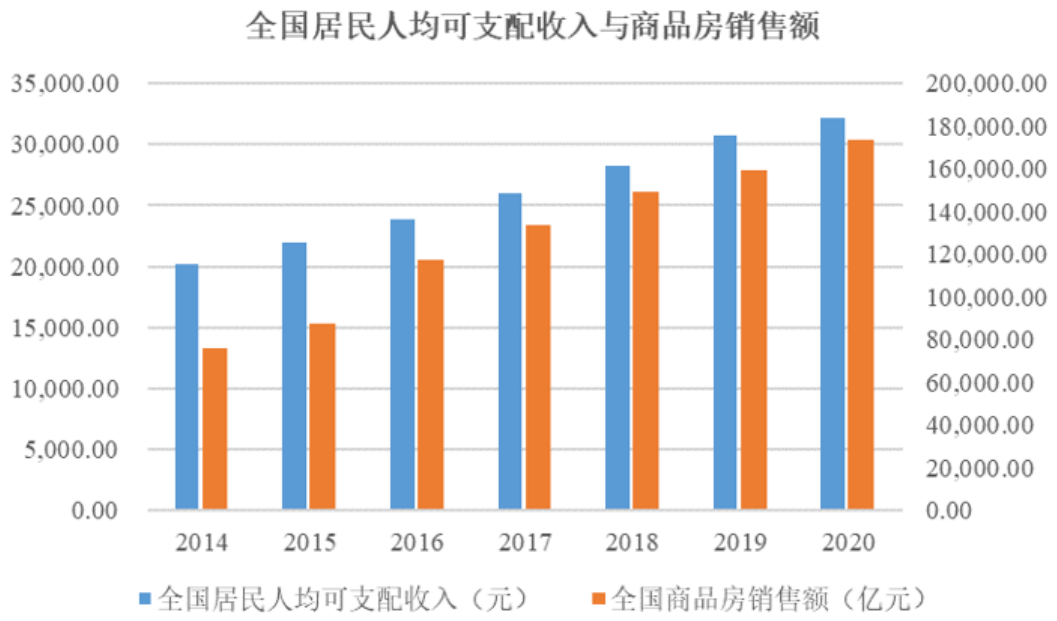
数据来源：国家统计局

然而，目前我国的城镇化率与发达国家 80%左右的水平仍然存在较大差距。参照发达国家的城镇化进程规律，城镇化率在 50%-70%之间时，处于城镇化快速阶段的后半段，距离 70%的成熟期标准仍存在 8-10 年的发展时间。

2020 年 4 月，发改委发布《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，明确提出加快实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略。一方面，新型城镇化战略下城镇人口仍将持续增长，新增城镇人口的住房需求将快速释放；另一方面，新型城镇化注重“质的提升”，包括老旧小区、厂区、街区改造在内的城市更新需求，以及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亦稳定增长。未来房地产开发投资将依然会成为国民经济增长的重要因素之一，全社会固定资产投资仍保持稳定规模，从而为下游建筑业、房地产等行业的增长提供广阔的市场空间，最终推动建筑设计行业的持续增长。

②居民住房消费全面升级，为建筑设计行业创造直接的需求来源

随着我国国民经济快速发展，居民人均可支配收入大幅增长，居民生活水平及消费品质显著提升。住房是居民重要的消费领域，也是居民消费升级的重要组成部分。在改善居住环境需求及住房消费能力增强的双重驱动下，我国居民住房消费全面升级。2020 年，国内居民人均可支配收入 32,189 元，同比增长 4.74%；全国商品房销售金额 173,612.66 亿元，同比增长 8.69%。



数据来源：国家统计局

居民住房消费升级主要包括住房消费观念升级，消费区域升级及消费品牌升级三个层面。

首先，住房消费观念升级系居民出于对居住环境及居住条件改善的需要，对于住房品质要求不断提升，实现从“有房住”到“住好房”的过渡，从而使商品房替换及中高端住宅的市场需求稳定增长。其次，住房消费区域升级系居民住房需求向基础设施完善，生活配套水平高的区域集中，催生了城市基础设施及公共服务设施建设需求的同步提升。再次，住房消费品牌升级，系居民购房需求从缺乏建设标准和服务保障的地方中小房企向标准化运营、服务完善的全国性品牌房企集中，使得国内房地产企业销售集中度不断提升。最后，住房消费升级亦带动了居民对城市办公、商业环境及教育、文化、健康、养老等设施配套要求的大幅提升，推动了包括商业建筑、办公建筑、商业综合体、科教文卫建筑等在内的公共建筑市场需求的持续增加，从而为建筑设计行业创造直接的需求来源。

③国家城市群建设及区域协调发展战略，为建筑设计行业提供新的发展布局

2018 年 11 月，中共中央、国务院发布《中共中央国务院关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，明确指出以京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群、长江中游城市群、中原城市群等城市群推动国家重大区域战略融合发展，建立以中心城市引领城市群发展、城市群带动区域协调发展新模式，推动区域板块之间融合互动发展。国家级区域性规划将实现城市间互通作为基本要求，以保持核心区域经济持续、健康发展及新型城镇化持续推进作为核心目标，将带动相应区域内各城市基础设施建设和住宅与商业地产建设需求的持续释放。近年来，在一系列配套政策驱动下，上述核心区域的固定资产投资规模总体逐年增长，城镇化水平持续提升，推动了对应区域建设项目规模的快速增长，引导了建筑设计行业新的区域布局。

④新业态的快速放量，为建筑设计行业提供新的增长极

随着新型城镇化的深入，城市人口不断增加；同时，由于人们经济条件的改善和消费水平的提升，生活需求日趋多样化，因而对城市承载力和功能的复杂性、多样性的要求大幅提高。在此背景下，以租赁住房、功能混合型社区、旧城改造等为代表的新型城市建筑形式、建筑业态不断涌现，成为房地产行业重要的新增长点，也从而为建筑设计行业的市场需求提供新的增长极。

为解决城市新增人口的住房问题，适度化解房价与人才结构年轻化的矛盾，

以长租公寓为代表的租赁住房逐渐演化成独立的新型业态，并形成其特定的商业模式和市场群体。2017 年至今，为了加快构建租售并举的住房体系，中央与地方出台了多项鼓励发展住房租赁市场的政策。针对租赁住房，国务院、住建部陆续颁布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》、《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》等相关产业政策，大力支持租赁住房建设并鼓励租赁住房消费。租赁住房市场的开启与发展，成为激活房地产新周期的关键，也成为长效机制的重要组成部分，将为居住建筑市场的发展提供新的驱动力，从而进一步推动建筑设计行业的发展。

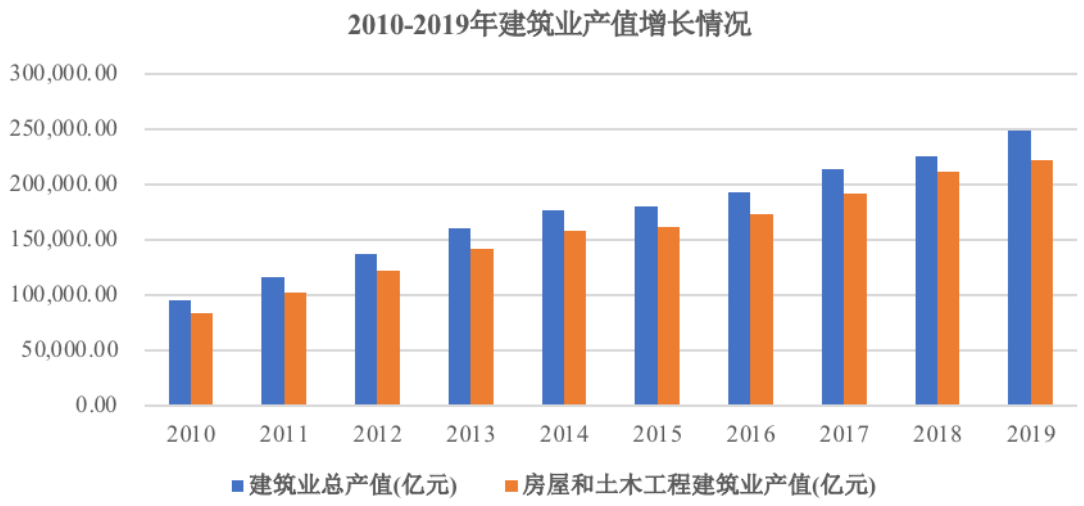
为解决目前社区普遍面临设施供给不足、社区公共生活弱化及社区文化精神缺失等问题，逐渐衍生出将商业、文化教育设施、商务办公等功能注入社区，住宅与公共建筑有机结合、产城有效融合的新型业态。功能混合型社区目前已在诸多城市的成片开发区域、新城建设以及高铁站前区域快速推广，注重于住宅、社区商业、区域特征的相互融合并已形成一定规模。功能混合型社区目前已成为推进新型城镇化，提升高铁沿线城市建设水平，改善城市人居环境、促进产城融合的重要建筑模式，其未来规模的进一步扩张，亦将促进建筑设计行业市场需求的增长。

在新型城镇化进程中，随着新城建设的不断深入，原有老城区的规划利用、市政交通、建筑布局及居住环境等方面存在的问题日益突出，市政设施老化、建设用地紧缺、存量土地利用粗放等方面的矛盾不断凸显。在上述背景下，城市旧城改造需求快速增长。旧城改造不仅包括了棚户区、城中村等老旧住宅的重建、公共文教娱乐场所等基础设施的改扩增建设，亦包括了对旧城区中的历史文化遗址进行修缮、对历史街区的保护以及对城市中历史文化积淀最深厚、最集中的部分进行重塑和挖掘。旧城改造在提高城市土地集约利用度，改善城市物质生活空间及重塑城市特色，保护、传承城市文化特质等方面发挥了重要作用，成为促进新型城镇化发展新的驱动因素。随着旧城改造的需求的增长，建筑设计行业相关存量市场需求将加速释放。

⑤受上述因素驱动，建筑设计行业下游建筑业、房地产等行业的整体发展规模从总体上仍将保持稳定增长，为建筑设计行业提供稳定的市场需求

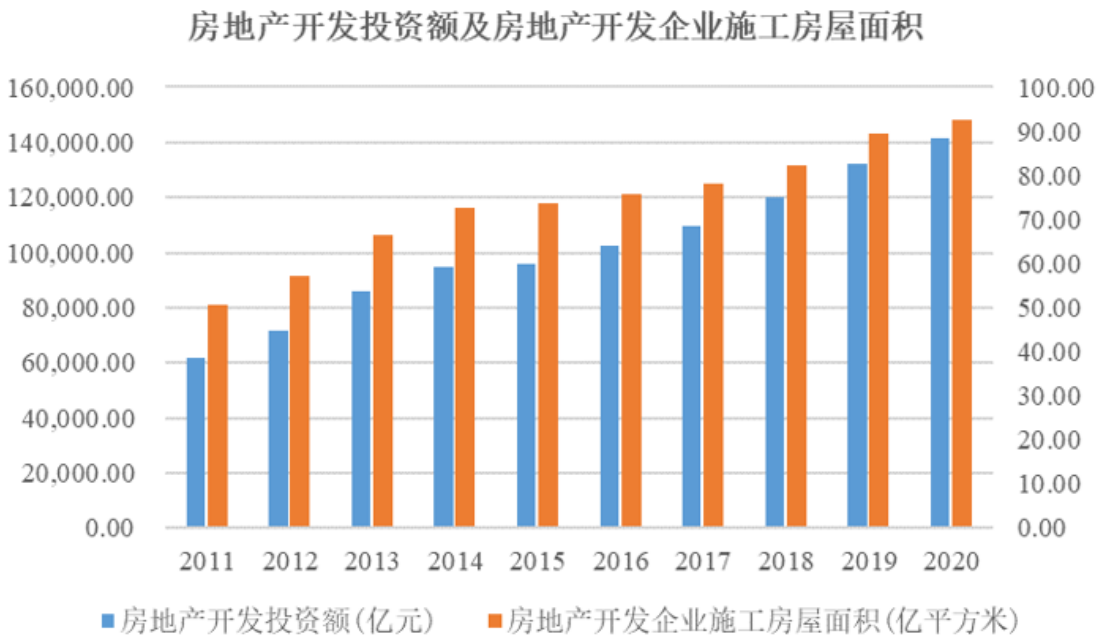
受益于新型城镇化进程的快速推进、居民住房消费的全面升级、区域协调发展战略的深入实施以及新业态的迅速崛起，我国建筑业及房地产等行业整体呈现较快增长的态势，在国民经济发展中的支柱地位得到进一步巩固。

下游建筑业方面，2019 年全国建筑业企业完成建筑业总产值 248,443.27 亿元，同比增长 10.02%；其中房屋及土木工程建筑业产值 222,805.80 亿元，占比达到 89.68%。



数据来源：国家统计局

下游房地产行业方面，2011 年至 2020 年，我国房地产开发投资额从 61,796.89 亿元增长到 141,443.00 亿元，年均复合增长率达 9.64%，房地产开发企业房屋施工面积从 50.68 亿平方米提升至 92.68 亿平方米，年均复合增长率为 6.94%。



数据来源：国家统计局

根据中投顾问产业研究中心发布的《2017-2021 年中国建筑业发展预测分析》预测，2017 年至 2021 年中国建筑行业总产值年均复合增长率约为 6.15%，2021 年中国建筑行业总产值将达到 25.62 万亿元，当年增加值占国内生产总值的比例保持在 6.8%左右。在新型城镇化进程加速推进、居民住房消费全面升级、区域协调发展战略深入实施等因素的驱动下，作为国民经济的支柱行业，建筑设计下游建筑业、房地产等行业整体产值规模在未来一段时间内仍将持续增长，从而为建筑设计行业市场需求创造持续增长的空间。

（2）下游建筑行业的整体转型升级，将带动国内建筑设计企业整体技术水平、设计附加值及议价能力的持续提升，从而为建筑设计行业创造良好的发展前景

①建筑方案设计水平及市场占有率将不断提升

在建筑设计各环节中，偏于前端的建筑方案设计因其具备的高创意性和艺术化特征而在总体设计费用占比上占据高附加值的地位。同时，由建筑方案设计带动的品牌效应最大，可达到辐射全社会的效果。根据东北证券研究所统计，建筑方案设计费用占比可以达到整体勘察设计费用的 60%左右。而在一些高端、复杂公共建筑设计领域，由于外资设计企业占据了相对垄断地位，故由外资设计企业

承担的方案设计费率水平更高。以上海中心大厦为例，设计勘察费用总计 3.7 亿元，占工程总投资的 2.62%；其中由美国 Gensler 建筑设计事务所负责的建筑方案初步设计费用为 2.9 亿元，占整体设计费用比例高达 78%；而由国内公司负责的勘察和施工图设计费用总共 0.8 亿元，费率水平相差悬殊。

目前，国内一批优秀的设计企业已关注于高端、复杂公共建筑设计领域，加强了相关人才储备，整合行业资源优势，大力拓展大型建筑工程方案设计能力，以切实提升公司作品的创意性、艺术性和品牌的高附加值，从而在包括区域化地标性建筑在内的大型复杂公共建筑方案设计领域，逐步形成了与外资设计企业竞争比选的能力，并凭借其竞争优势逐步提高高端设计领域市场占有率，带动了内资建筑设计企业整体竞争力及市场份额的提升。

②下游业态日趋多元化、复杂化的发展态势，使建筑设计难度进一步增大，将相应提升建筑设计的盈利空间

包括城市超高层建筑、大型商业综合体、功能混合型社区在内的复杂建筑业态，对于内资建筑设计企业的整体技术实力、人员资质、综合把控力等方面都提出了更高的要求，建筑工程前期设计咨询的重要性也随之提升。具有丰富的大型项目设计经验及充足技术储备的设计企业，其议价能力亦将进一步提升，从而扩大相应设计领域整体盈利空间。

③新技术的广泛应用，建筑师负责制及全过程工程咨询的推广，使建筑设计成果的附加值大幅提升

得益于新技术的发展和应用，以及政府对下游建筑业等行业持续健康发展的政策扶持，包括物联网、BIM 技术、绿色建筑、装配式建筑、建筑新材料等在内的多个涉及下游建筑业产业升级的发展契机已渐次浮现，并相互叠加推进，助力于建筑设计技术的全面更新。

参考我国与发达国家在设计工作量与设计费用的分配，国外成熟市场的工程设计业务涉及从前期策划及调研至最终竣工及验收各个环节；而我国现阶段的工程设计业务仅介入从方案设计至施工图设计等几个有限环节。随着建筑师负责制及全过程工程咨询的推广，建筑设计的引领地位将大幅提升，通过建筑师主导地位的充分发挥，使建筑师的设计理念完整呈现，从而最终达到提高建筑品质的目

的。未来，建筑师将在建设项目全生命周期中将承担起统筹与整合后端资源的价值功能。

因此，新技术的广泛应用及全过程工程咨询模式的逐渐成熟，将使建筑设计成果的附加值大幅提升，从而使得国内建筑设计企业在整体产业链的议价能力持续提升。

④国内建筑设计企业收费标准尚存在较大提升空间

建筑设计作为建筑工程的先导环节，是建设项目顺利实施的核心影响因子。“设计作品”的品质优劣，直接影响到“建筑产品”的核心竞争力。优秀的设计能力，将显著提升建筑设计企业的竞标能力、产业链议价能力以及获取更多行业资源的能力。然而，在我国城镇化发展前期，建筑物更多满足于城镇化的基本需求，在此背景下，建筑行业对建筑设计的重视程度不够高，直接表现为我国建筑设计整体收费标准远低于发达国家平均水平。根据光大证券研究所统计，目前我国建筑设计咨询费用占建筑工程总造价的费率在 1%-5%区间波动，平均值仅为 2%，而德国的建筑设计咨询费率为 7%-14%，英国为 8%-13%，美国约为 6%-15%。从国际工程咨询行业的发展经验来看，目前欧美等发达国家的建筑设计咨询，尤其涉及概念设计、方案设计以及初步设计等的前端环节，已成为建设工程前期环节中最为重要的智力服务工作，其收费标准直接体现出设计在工程整体中的价值创造。

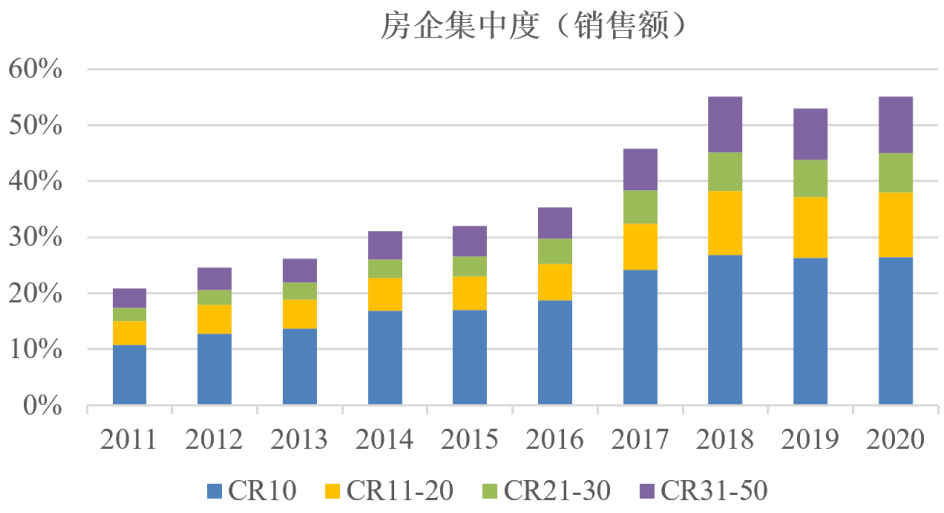
在下游建筑业、房地产等行业整体升级转型，从“追求量的扩张”回归到“关注质的提高”的大趋势下，建筑设计的价值创造和重要性水平不断提升，因此国内建筑设计整体收费水平仍存在较大的提升空间。

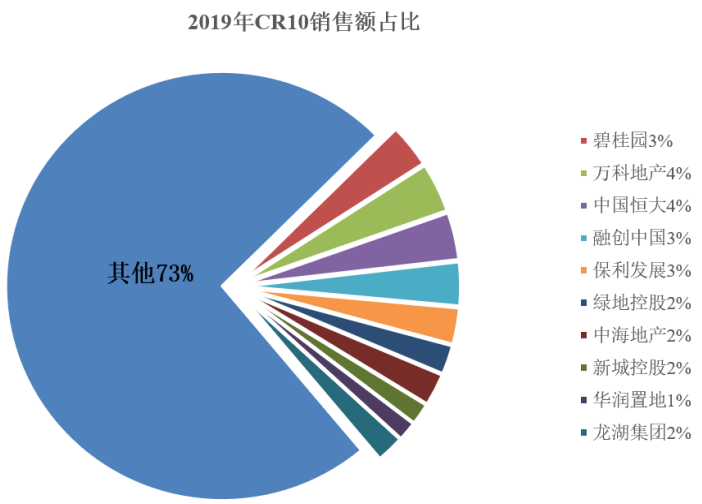
综上，建筑设计行业自身发展前景良好，下游行业整体发展规模持续增长。在上述因素的双重驱动下，未来一段时间内，建筑设计行业市场容量及行业企业整体盈利能力将保持持续稳定增长。

3、行业发展趋势

（1）建筑设计行业集中度将不断提升根据 wind 统计，2020 年销售额排名前 10、第 11 至 20 名、第 21 名至 30 名、第 31 名至 50 名的房企销售集中度分

别达到 26.49%、11.53%、7.01%和 10.01%，较 2011 年分别提升 15.74%、7.30%、4.58%及 6.52%，房地产行业集中度呈总体提升态势。





对于以碧桂园、万科集团、中国恒大、保利集团、绿地控股等为代表的国内领先房地产开发企业，在建筑设计服务商的选择上，将品牌效应作为其重要的考虑因素，并针对设计企业的项目经验、人员规模、技术服务、历史作品市场认可度等各方面设置了较高的进入壁垒。同时，上述房企会倾向优先选择有过多次合作经历的设计企业，从而通过采用黏合度较高的战略供应商选定和集中采购模式，形成与特定设计服务商长期、深度的合作关系。对于设计企业而言，通过与大型房地产企业成功协作的项目案例，不仅累积了丰富的项目经验，提升了自身的技术能力，且形成了明显的品牌溢出效应及规模优势，市场竞争力得到显著提

升。未来，随着房地产行业集中度的进一步提升，市场份额将逐步向具有竞争优势的品牌设计企业集中，建筑设计行业的集中度亦将持续提升，有利于行业内优秀设计企业的发展。

（2）优秀的内资建筑设计企业在设计的前端和高端领域市场份额不断提升，有望逐步实现“进口替代”

我国现代建筑设计产业起步晚，发展时间较短，整体设计能力及技术水平与国际大型设计事务所仍存在较大差距。因此，很长一段时期内，国内建筑设计市场中的前端和高端领域仍被外资设计企业相对垄断。包括北京大兴机场、国家大剧院、上海中心大厦、深圳平安金融中心等具有国际影响力的大型地标性建筑，其前端的方案设计工作均由外资设计企业完成。

近年来，我国建筑业等行业整体加快升级转型，也带动了国内建筑设计企业的快速发展。首先，国内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；其次，包括 BIM 技术、装配式建筑、建筑新材料在内的新技术的广泛应用，使得国内建筑设计企业的整体技术能力显著增强；再次，近年来国内建筑的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，亦使一些具备项目经验、团队结构、技术服务优势的建筑设计企业在设计和管理上的整体把控力得以进一步增强；最后，随着项目经验的积累，内资设计师队伍的设计创作水平、作品质量不断提升，开始具备在一些大型复杂公共建筑的前端设计环节上与外资设计企业进行比选的竞争能力。综合上述因素，内资设计企业在与国外同行的竞争中越来越拥有主动权。

目前，以本公司为代表的若干在方案设计上具有竞争优势的内资企业已经开始在多个核心城市高端建筑设计领域崭露头角，完成了多个包括超高层地标性建筑、核心商业区大型综合体及中高端酒店在内的优秀作品，该领域“进口替代”的趋势已经凸显。

与此同时，由于内资设计企业更加深谙本土文化，且目前整体收费水平仍与跨国知名设计公司存在较大差距，性价比优势较为明显，将在设计的前端和高端市场领域与外资设计企业逐步形成竞争态势，争夺新的市场份额。

（3）建筑设计与下游行业相互促进

在下游建筑业等行业整体加快升级转型的背景下，国家也出台了一系列政策，以“建筑师负责制”为运营支点，以全过程咨询及工程总承包为推进通道，进一步发挥建筑设计企业在整合建设工程全产业链上的优势作用。一方面，随着建筑设计与下游行业的相互促进，从设计总包开始，由建筑师统筹协调建筑、结构、机电、室内、景观等各专业设计，在此基础上延伸服务范围，建筑师依据合同约定提供项目策划、技术顾问咨询、施工指导监督和后期跟踪服务，推进工程建设全过程的建筑师负责制，从而完整呈现建筑师的设计理念，最终达到提高建筑品质的目的。另一方面，工程总承包和全过程工程咨询等建筑工程新业务模式的推广，也要求在设计阶段即前瞻性地对工程项目进行全生命周期的深度规划，以加快工程进度、降低工程成本、提高建筑质量，实现建筑综合效益最大化，亦由此加快了建筑设计与下游行业相互促进的步伐。

在该趋势下，在设计前端引领环节上具备竞争优势、在设计高端领域中具备技术优势以及具备全产业链拓展能力的设计企业，可以利用其技术和研发优势向下游环节拓展，充分发挥设计的价值创造力，挖掘更广阔的价值载体，增大发展空间。

4、发行人自身创新、创造、创意特征以及科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合的情况

（1）建筑设计行业兼具文化创意产业的创意属性和工程技术行业的创新属性

建筑设计行业作为艺术创作与工程技术相结合的行业，兼具了文化创意产业的创意属性和工程技术行业的创新属性。

艺术创作层面，建筑设计的个性化原创和基于美学和建筑技术相融合的方案创意创新能力是建筑设计作品的灵魂，需要设计者充分发挥自身创造力，利用已有的建筑学相关科技成果进行创新构思，并结合自身独特的设计理念和设计经验，完成具有新颖性、创造性及实用性的设计构思和设计作品，最终形成风格独特鲜明的建筑作品，从而达到建筑物与周围环境、内部与外部艺术风格的和谐统一，更好地完成建筑的文化传承。

随着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等基本功能性需要，而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。因此，建筑设计的创意性越来越成为建筑设计水平的决定性因素。

工程技术层面，随着科技的快速发展，越来越多的与建筑设计相关的技术创新、手段创新、材料创新、模式创新在建筑设计过程中被广泛应用。包括装配式建筑、新型木结构、新的幕墙形式在内的技术创新，使得建筑设计得以最佳呈现；包括参数化设计、BIM、VR 辅助设计在内的手段创新，以及以远程协同设计为代表的模式创新，使得建筑设计更加高效和精细化；包括新型结构材料、新型墙体材料、保温隔热材料等在内的材料创新使得建筑设计更加自由，表现形式更加丰富。因此，建筑设计的创新性也逐渐成为提升建筑设计水平、实现设计创意最佳呈现的核心要素。

（2）公司以优秀的创意创新能力作为核心竞争优势

作为国内建筑方案设计的优势企业，公司秉持“让设计和生活充满想象力”的创作价值观和“基于理性主义的精细化”的核心设计理念，倡导在设计中充分激发设计师灵感，发挥设计师个体的创意创新能力，并与公司整体的技术积累及品控管理有机结合，形成稳定的风格化、精细化创意输出，并积极推动技术创新，实现想象力与精细化、感性与理性、创意与创新、艺术与技术的充分融合，从而提升建筑整体价值。

经过多年发展，公司培养了一批具有突出的创意创新能力和具备国际视野的优秀建筑设计师团队，积累了丰富的项目经验，建立了较高的品牌美誉度。公司的建筑设计代表作品是公司创意创新能力上核心竞争优势的直观体现。近年来，公司完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁站前区域综合开发以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，充分体现了公司整体的创意创新能力。

（3）公司通过体系化流程、创新性研发及人才梯队建设打造稳定、可持续的创意创新输出平台

建筑设计的创意与主创设计师的个人水平、修养、审美及经验直接相关。为

了避免公司设计项目因为个人能力的不同带来的创意水准的不确定性，实现从核心设计师个体创意创新能力的充分发挥到公司创意创新整体性输出的过渡，形成高品质的“集体创意创新”稳定、持续的输出，公司发挥自身规模优势，建立了独特的体系化设计流程，并不断加强创新性研发力度及创意人才的梯队建设。

因此，综合外部行业发展趋势和内部公司自身特点，公司在设计和技术研发方面具备典型的创新、创意的特征，并通过不断提升创意创新水平，巩固自身的核心竞争力。

（四）行业竞争格局和市场化程度

我国建筑设计企业数量庞大、市场化程度较高。根据中国勘察设计协会数据，截至 2019 年末，全国共有各类工程勘察设计行业企业 23,739 家，其中工程设计类企业 21,327 家。目前，我国建筑设计行业已基本形成由国有大中型设计企业、民营优秀设计企业、知名外资设计企业占据市场主导地位，大量中小型设计企业分布于中低端领域的竞争格局。

国有大中型设计企业的项目经验丰富、技术实力雄厚、品牌影响力大，在大型公共建筑、工业工程建筑、市政交通基建、公益性建筑等业务领域具有传统的竞争优势地位。该等企业一般采取规模化、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。该等类型的代表企业主要有中国建筑设计研究院有限公司、华东建筑集团股份有限公司、同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司等。

民营设计企业发展时间较短，但具有灵活的经营机制和市场化的运作理念，管理成本相对较低。该类企业的经营范围主要包括建筑设计及其他技术服务，业务主要定位于公共建筑设计和居住建筑设计，具有较强的行业细分化特点。行业中专业实力较强、细分领域差异化优势明显的民营设计企业通常具有较强的技术创新能力和灵活的市场化机制，凭借较好的过往业绩、对区域文化的深度理解和对细分领域的技术积淀，在区域和细分领域拥有较强竞争实力，其一般通过采取特色化、差异化发展模式，在细分领域加强产品和技术研发，加紧实施跨区域细分领域的市场扩张，正逐步成为行业发展的中坚力量。该等类型的代表企业主要有本公司、成都基准方中建筑设计有限公司、上海天华建筑设计有限公司、上海

悉地工程设计顾问股份有限公司、筑博设计股份有限公司等。

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，大型复杂公共建筑项目设计经验丰富，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。随着内资优秀设计企业项目经验不断丰富、设计水平不断提升，外资企业在设计创意度较高的前端和高端细分领域的相对垄断地位将逐渐被打破。该等类型的代表企业主要有美国 SOM 建筑设计事务所、美国 AECOM 技术公司等。

（五）进入本行业的主要壁垒

1、行业资质壁垒

我国对建筑设计及其相关行业实行资质管理，对各类型业务资质进行等级分类和管理，从资历和信誉、技术条件、技术装备及管理水平等方面审核并颁发资质证书，企业只能在资质许可范围内开展业务。根据《建设工程质量管理条例》、《工程勘察资质分级标准》、《工程设计资质标准》及《工程监理企业资质管理规定》等相关规定，从事工程勘察设计活动的企业，应按照拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察设计业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。因此，取得主管部门颁发的合格资质证书是进入建筑设计行业的基本门槛。

2、技术人才壁垒

建筑设计行业属于典型的技术密集型、智力密集型生产性服务行业。专业技术人才的数量和质量，是企业建筑设计能力的直观体现和重要保证，也是成功参与行业竞争的关键因素。

首先，与建筑设计业务相关的注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册城乡规划师、注册造价工程师等专业人才，均须通过国家组织的严格考试、取得执业资格并在主管部门注册，方能按执业范围开展工作。

其次，随着下游建筑业等行业整体加速转型升级，以及建筑业态的多元化、

复杂化，行业对设计人才的专业功底、设计经验、创意创新能力及文化积淀的要求不断提高，优秀的复合型设计人才培养建设已成为设计企业核心竞争力的体现。

再次，随着新型建筑特殊工艺技术、超高层技术、装配式建筑、BIM 技术等一系列新技术在建筑设计领域的深入应用，新型建筑设计人才需要具备较强的学习能力，紧跟新理论、新技术、新工艺的发展步伐，并需要通过较长时间的实践积累才能将新理论、新技术、新工艺运用于设计实践中。

最后，随着建筑师负责制及全过程工程咨询的推广，建筑师在整个建筑工程产业链中的主导和引领地位将进一步巩固，建筑师自身的综合把控能力及专业服务能力将对整个建筑项目及建筑成果的质量产生决定性影响。行业转型升级加快的过程中，拥有优质专业技术人才的设计企业将具有先发优势。

综上，建筑设计行业具有较高的专业人才壁垒。

3、综合技术壁垒

建筑兼具艺术性和工程性，需要综合应用建筑史学、建筑美学、结构力学、工程力学、物理学等多个学科的专业技能，同时需要设计软件、结构软件、渲染软件等专业工具的支持，具有较高的综合技术壁垒。

此外，功能混合型社区、租赁住房、旧城改造、BIM 技术、参数化设计技术、装配式建筑、绿色建筑、工程总承包和全过程工程咨询等新型理念、技术和业态快速发展，对企业和设计人员在建筑材料、施工工艺和项目管理等方面的专业技能和知识储备提出了更高的要求，行业新进入企业通常较难在短期内形成技术竞争力，面临一定的综合技术壁垒。

4、项目经验及企业品牌壁垒

建筑设计产品的质量将影响整个建筑工程项目的质量和进度，因此客户在选择设计企业时极为谨慎。公司的行业口碑、品牌影响力、过往经营业绩以及标志性设计作品往往成为客户选择设计服务供应商的关键因素。部分建筑设计行业优势企业在不断积累成功设计项目经验的基础上，形成了一定的品牌竞争优势。其通过与知名房地产商的长期合作，以及多个具有区域影响力的标志性项目的成功

运作，在行业内迅速形成品牌效应。新进入的企业由于缺少典型项目成功经验的支撑，短时间内无法形成品牌影响力，难以顺利进入知名房地产商的供应链，其谋求生存和发展的空间会受到挤压。因此，企业品牌影响力在一定程度上构成了其他企业进入建筑设计行业的壁垒。

（六）影响行业发展的因素

1、影响行业发展的有利因素

（1）国民经济以及房地产开发投资额持续增长

近年来，我国国民经济总体保持了平稳较快发展的良好态势，2020 年，我国国内生产总值、房地产开发投资额分别为 1,015,986.00 亿元、141,443.00 亿元，分别较 2019 年增长 2.99%、7.00%，国内房地产开发投资额占国内生产总值比例达到 13.92%。随着我国国民经济进入新常态，为实现通过结构调整保障经济稳定、持续增长的目标，国家将进一步加大公共建筑投资及基础设施建设力度，下游建筑业、房地产等行业将继续保持健康稳定地发展，从而为各领域基础设施建设、建筑投资及相应建筑设计业务提供长期、稳定的需求保障。

（2）国家政策大力扶持

近年来，国家陆续释放充分的政策红利，促进建筑设计行业的转型升级。从纵向上看，倡导和引入包括物联网、BIM 技术、绿色建筑、装配式建筑等新技术，推动建筑设计技术的全面更新，着力提高行业整体设计水平及创新能力。从横向上看，以“建筑师负责制”为运营支点，以全过程工程咨询及建设工程总承包为推进通道，进一步发挥建筑设计企业在整合建设工程全产业链上的优势作用。在财税政策层面，国家提出增加文化创意产业发展专项资金规模，加大对文化创意和设计服务企业的支持力度，并在体现绿色节能环保导向、增强可操作性的基础上，完善相关税收扶持政策。

（3）本行业市场需求持续扩张

建筑设计行业处于建筑工程业务链的前端环节。建筑设计行业的市场需求规模直接取决于下游建筑业、房地产等行业的发展规模。我国新型城镇化进程的加速推进和经济发展结构的进一步优化，持续提升房地产行业的投资需求，并刺激

新型业态的持续放量，加之居民住房消费的全面升级及区域协调发展战略的深入实施，未来下游建筑业、房地产等行业发展规模仍将保持增长态势，从而为建筑设计行业市场需求创造持续增长空间。

2、影响行业发展的不利因素

（1）房地产宏观调控政策

近年来，为了抑制房价上涨过快，国家采取了金融、税收、行政等一系列手段对房地产行业进行宏观调控。这些宏观调控政策一方面影响到开发商的开发规模和开发进度，另一方面使得房地产开发商面临资金紧张，支付能力下降的局面，从而影响到建筑设计企业的业务拓展和资金回笼。上述因素对建筑设计行业的发展产生不利影响。

（2）方案设计领域整体创新能力有待提高

建筑设计，尤其是方案设计领域，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。就现阶段而言，内资企业的建筑方案设计能力还存在一些亟待解决的问题，包括表现形式单一、同质化严重、原创设计要素体现较少、缺乏内涵，对人与建筑、社会与建筑如何和谐共生的研究欠缺等。广大内资设计企业创新能力的整体落差，以及建筑师在创新性、前瞻性和科学化、精细化上的不足，使得行业影响深远的优秀设计作品不多、创新成果较少，制约了建筑设计行业的整体转型升级。

（3）高端设计人才和复合型人才相对缺乏

建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业；专业技术人才的数量和质量，是建筑设计企业竞争能力的直观体现和重要保证，是成功参与行业竞争获取合同订单的关键因素。随着建筑设计行业市场规模扩大及整体技术要求的提升，高端复合型专业设计人才的供需缺口不断加大，在一定程度上限制了国内建筑设计企业的发展。

（七）行业的技术水平和技术特点

建筑设计的技术水平和特点主要体现在艺术创作、工程技术、生产技术三个方面。

1、艺术创作

建筑设计的艺术创作，主要体现在建筑方案设计的能力上。方案设计是整个设计工作的引领环节，是一个从无到有的创意设计过程。需要将城市历史文化、空间环境、功能需求以及投资、规划条件和各专业的技术要求进行整合，确定建筑风格定位，是整个建筑设计的灵魂。区别于其他建筑设计环节，方案设计更注重艺术的原创性，着力于充分激发设计师灵感，着重于表现出不同的环境气氛和不同的艺术感染力；方案设计又是一种具有高附加值的业务，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，并形成自身的核心竞争力。国内建筑设计企业总体创作和技术能力已处于较高水平，但与国外知名设计企业相比，在方案设计方面仍存在一定差距。

2、工程技术

建筑设计具有工程属性，需要综合应用建筑史学、建筑美学、结构力学、工程力学、物理学等多个学科的专业技能。我国居住建筑、公共建筑市场的快速发展，推动了我国建筑设计行业总体技术水平的提升，尤其是在超高层、大型复杂综合体设计等领域，技术进步明显。

近年来，功能混合型社区、租赁住房、装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、工程总承包和全过程工程咨询等新型理念、技术和业态的快速发展，成为推动行业技术进步的新引擎，建筑行业的工程技术属性愈发显著，技术水平日益提高。

3、生产技术

生产技术的先进程度直接影响设计产品的品质和设计的效率。目前我国建筑设计行业主要通过绘制图纸展现产品，生产手段主要经历了手工制图、计算机辅助制图再到计算机辅助设计三大阶段。高性能计算机的研制成功和计算机的普及、互联网和并行技术的发展，异地、协同、虚拟设计和实时仿真等技术在设计中得到广泛应用，具有可视化、集成化、智能化和网络化等特点，有效提高了产品开发速度，缩短了产品开发周期。而近年来 BIM 技术的出现和应用，实现了项目前期分析、方案设计、施工图设计、日照检测、线路碰撞检测、能耗检测以及后期施工管理等全流程的自动检测与控制，大幅提升了建筑设计信息数据的精确性和完备性。

（八）行业的经营模式

建筑设计企业根据其所涉及的业务范围可以分为专项设计服务模式、综合设计服务模式、全过程工程咨询、工程总承包模式等。

1、专项设计服务模式

专项设计服务模式，指建筑设计企业根据自身的技术优势、市场偏好及业务定位，专注于为下游客户提供建筑设计过程中某一具体环节的设计服务，如概念方案设计、初步设计或施工图设计；或者提供建筑工程某一特定领域的设计服务，如结构、幕墙、岩土、照明、消防、室内设计等。选择专项设计服务模式，有利于设计企业提高专业化程度，集中精力和资源深耕特色专业，实现差异化竞争。

采取专项设计服务模式的建筑设计企业，以建筑方案设计企业及施工图设计企业最具代表性。由于方案设计本身的原创性、艺术性等特点，专注于从事方案设计的企业一般具有较强的创意创新能力及突出的品牌影响力，通过将独特的创意转化为具有知识产权的设计作品，并形成自身的核心竞争力，整体附加值较高。

2、综合设计服务模式

综合设计服务模式，指建筑设计企业可为客户提供包括概念设计、方案设计、初步设计及施工图设计在内的建筑设计全过程服务，同时还能够提供与建设工程相关的区域规划、室内外装饰设计、园林景观设计、市政配套设计、幕墙设计等多项服务。行业内部分企业在专项设计领域达到一定的业务规模后，往往倾向于在设计阶段前后环节，或其他专项设计领域进行业务拓展，从而提升综合服务能力。但由于需要投入较多各专业人力及资源，会对企业运营效率产生一定影响。

3、全过程工程咨询模式

全过程工程咨询，指对建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的集约化工程咨询服务。包括项目的全过程工程项目管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运行维护咨询和 BIM 咨询等工程建设项目各阶段专业咨询服务。全过程工程咨询将各个阶段的咨询服务集约化、一体化，在决策指导设计、设计指导交易、交易指导施工、施工指导竣工的同时，使后一阶段的信息在前期集成、前一阶段的工作指导后一阶段的工作，从

而保持咨询成果的连惯性，最终实现建筑品质的大幅提升。

全过程工程咨询是国际领先的建筑设计服务商广泛采用的服务模式，亦是国家重点鼓励的发展方向。全过程工程咨询以建筑师负责制为基础，由建筑师在建筑项目方案设计成果的指引下，深度把握为实现项目建设目标对各工程阶段的具体需求，实现具有针对性的精细化管理。

4、工程总承包模式

工程总承包，指企业按照与建设单位签订的合同，对工程项目的设计、采购、施工等实行全过程的承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的承包方式。从事该类业务的企业一般具备较大的企业规模及技术人员规模。由于工程总承包企业承担了工程项目的所有交付前的工作，其需要具备相当的资金实力以向业主提供足够的资金担保及部分垫付，会给企业造成较大的资金周转压力。且由于工程周期较长，分包单位众多而难以把控质量，亦会给企业带来一定的经营风险。

（九）行业的周期性、区域性和季节性

1、周期性

建筑设计行业的发展与下游建筑业、房地产等行业紧密相关，并直接受宏观经济周期变化的影响。国民经济增长、居民住房消费升级、新型城镇化及区域协调发展新机制稳步推进、下游新业态持续增长等因素将直接推动建筑设计行业的发展，提高建筑设计行业的景气度；反之，建筑设计行业的发展速度则会减缓。

2、区域性

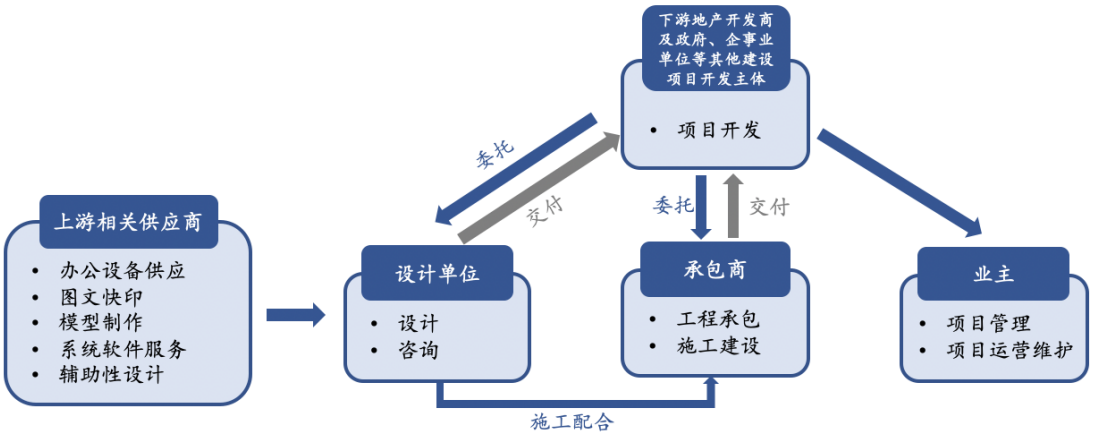
建筑设计行业具有一定的区域特征。首先，沿海一带经济发达地区建筑设计行业起步较早，市场化机制较为成熟，孕育、吸引了大量建筑设计企业及专业人才，导致建筑设计行业区域发展不均衡；其次，由于服务的及时性、便利性和成本等原因，建筑设计具有一定的服务半径，加之需要对地方文化特色、建筑风格深入了解，并熟悉当地相关政策，使得客户在同等条件下往往倾向于选择本地设计企业，从而使建筑设计行业具有一定的区域性特征。行业内部分大型设计企业已逐步展开全国性业务布局，加强设计服务网络建设，未来将逐渐突破地域界限。

3、季节性

从技术角度看，作为智力密集型行业，建筑设计业务主要依赖于专业设计人员，不会受到季节变化的影响，但受传统春节、低温冰雪气候等因素的影响，下游行业的上半年业务开展低于下半年。因此，建筑设计行业也具有一定的季节性。

（十）行业与上下游行业的关系

建筑设计行业与上下游产业的关系如下图：



1、上游行业对本行业的影响

建筑设计行业处于工程建设与开发的前端环节，行业企业采购的内容主要包括设计外协采购、模型图文制作服务、日常消耗品、通用设备材料。设计外协采购方面，建筑专项设计行业竞争充分，市场主体数量众多且设计费率透明；消耗品、设备材料采购方面，均属市场供应充裕且质量、价格高度透明的产品，不存在依赖特定供应商的情形。因此，本行业与上游产业不存在紧密关联的关系。

2、下游行业对本行业的影响

建筑设计行业处于工程建设与开发的前端环节，下游建筑需求主要来源于国民经济发展、城镇化进程及居民住房需求对房地产开发、政府投资、市政建设等方面的影响，从而间接影响建筑设计行业的景气程度。未来，随着我国经济稳定增长，城镇化进程快速推进，居住建筑、公共建筑的需求将继续处于较高需求水平，租赁住房、功能混合型社区等新型业态也将持续放量，对建筑设计行业形成长期利好。

三、发行人在行业中的竞争地位

（一）发行人的市场地位及与同行业公司比较情况

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；并根据下游客户需求，提供包括施工图设计及施工配合在内的一体化建筑设计解决方案。公司业务范围涵盖居住建筑、公共建筑及功能混合型社区等领域。

经过多年的业务发展，公司培养了一批具有突出创意创新能力和具备国际视野的优秀建筑设计师团队，在既往优势项目中建立了良好的品牌美誉度，同时积累了丰富的设计经验和技术储备。在超高层、大型复杂综合体、功能混合型社区等规模大、技术难度高的高端设计领域，公司凭借优秀的创意能力和扎实的技术服务能力，取得了一定的市场份额，形成了较为独特的核心竞争优势。

市场占有率方面，根据住建部《全国工程勘察设计统计公报》，2018、2019年全国勘察设计单位工程设计收入为4,609.20亿元、5,094.90亿元。公司同期的营业收入分别为72,957.09万元和85,430.23万元，经营业绩持续增长，市场占有率在众多的民营建筑设计企业中长期保持着一定的竞争优势，并居于第一梯队位置。2019年，公司与筑博设计、华图山鼎、华阳国际等8家A股上市建筑设计公司营业收入及净利润规模对比情况如下：

1、营业收入规模比较

排名	公司名称	2019年营业收入（万元）
1	华建集团	405,366.89
2	中衡设计	94,230.38
3	华阳国际	92,879.65
4	尤安设计	85,430.23
5	筑博设计	85,173.99
6	汉嘉设计	64,382.60
7	启迪设计	56,968.96
8	杰恩设计	35,126.06
9	华图山鼎	20,527.86

注：上表中相关公司营业收入均为建筑设计业务收入。

2、净利润规模比较

排名	公司名称	2019 年净利润（万元）
1	华建集团	31,851.45
2	尤安设计	26,600.74
3	中衡设计	21,236.54
4	启迪设计	18,370.76
5	华阳国际	14,842.52
6	筑博设计	14,263.96
7	汉嘉设计	9,269.12
8	杰恩设计	8,404.90
9	华图山鼎	2,109.40

3、发行人在可比公司的选择上具有一贯性

发行人主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务，所属细分行业为建筑设计行业；根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），建筑设计业务隶属于“专业技术服务业”（代码：M74）。A 股上市公司中涉及建筑设计业务的主要公司为华图山鼎、杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华建集团、启迪设计、中衡设计、汉嘉设计、建科院、新城市和建研院等 11 家企业。其中，建科院、新城市及建研院建筑设计(工程设计)业务占其营业收入的比例在 2017 年至 2019 年均低于 30%，且与其他 8 家企业相比，该等 3 家企业建筑设计业务规模相对较小。其中，华图山鼎、杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华建集团、启迪设计、中衡设计、汉嘉设计等 8 家企业，2017 年至 2019 年建筑设计业务占营业收入的比例均在 40%以上，且建筑设计（工程设计）产品的业务规模相对较大。

在市场地位分析部分，根据行业相关性、业务结构相似性为主要标准，发行人未将建科院、新城市及建研院等 3 家企业列为同行业可比公司；仅将华图山鼎、杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华建集团、启迪设计、中衡设计、汉嘉设计等 8 家企业列为同行业可比公司，具有合理性。

在经营效果分析部分，根据行业相关性、业务结构相似性为主要标准，发行人选取了 2017 年至 2019 年建筑设计业务收入占比最高的华图山鼎、杰恩设计、筑博设计、华阳国际及华建集团等 5 家企业，作为同行业可比公司。

4、在经营效果分析部分剔除启迪设计等 3 家 A 股上市公司的原因及合理性

2017 年至 2019 年，涉及建筑设计业务的主要上市企业，建筑设计业务收入占营业收入的比例具体如下：

同行业上市公司	2017 年至 2019 年建筑设计业务收入占营业收入的比例	主要从事的业务	主要产品
华图山鼎	98.47%	主要从事提供建筑工程设计及相关咨询服务，提供包括项目前期咨询、概念设计、方案设计、初步设计、施工 图设计及施工配合等服务，涵盖各类住宅、城市综合体、公共建筑(包括商业中心、独立商业街区、写字楼、酒店及非商业公共建筑等)、规划、室内设计等业务设计类别；	住宅、城市综合体、公共建筑、规划、景观、室内和其他业务
杰恩设计	93.38%	主要从事城市建筑综合体的室内设计，业务领域涵盖了商业综合体(包括商业类建筑、酒店类建筑、办公类建筑 等)室内设计、城市轨道交通综合体室内设计、医疗养老综合体室内设计及文教综合体室内设计(包括文化教育类建筑、公共设计类建筑)等四大业务板块；	商业类建筑、办公类建筑、酒店类建筑、轨道交通类建筑、医养类建筑、软装饰品销售和其他业务
筑博设计	91.42%	主要从事建筑设计及相关业务的设计与咨询，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等服务；	建筑设计、城市规划、设计咨询和其他
华阳国际	75.37%	主要从事建筑设计和研发及其延伸业务，业务范围由建筑设计逐渐延伸至装配式建筑设计与技术咨询、BIM 设计与技术咨询、工程造价与咨询、工程总承包、全过程工程咨询、PC 构件的生产和销售等建筑工程领域；	建筑设计、造价咨询、工程总承包、全过程咨询、代建管理及其他和其他业务
华建集团	60.50%	以工程设计咨询为核心，主营业务领域涵盖建筑、规划、市政、水利等多个行业，并紧紧依托建筑设计核心业务；	工程设计、工程承包、工程技术管理及勘察、信息化服务及销售
汉嘉设计	59.82%	主要从事建筑设计、市政公用设计、燃气热力设计、装饰景观等设计业务，EPC 总承包及其他业务；	设计业务、EPC 总承包和其他业务
启迪设计	53.85%	主要从事全过程设计咨询业务、工程总承包业务、绿色节能科技服务业务、工程检测业务、投资与产业结合业务；	建筑设计、景观设计、装饰设计、检测收入、EPC 总承包、节能机电工程、能源管理信息化、合同能源管理和其他
中衡设计	46.48%	主要从事建筑专业领域的工程设计、工程总承包、工程监理及项目管理业务；	设计咨询、工程总承包、工程监理及项目管理、招标代理及咨询项目和其他

同行业上市公司	2017 年至 2019 年建筑设计业务收入占营业收入的比例	主要从事的业务	主要产品
发行人	100.00%	主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务	居住建筑设计及咨询、公共建筑设计及咨询、功能混合型社区设计及咨询

注：同行业可比上市公司主要从事的业务和主要产品来源于各家公司的招股说明书或2019年度报告。

华图山鼎、杰恩设计、筑博设计、华阳国际及华建集团等 5 家企业 2017 年至 2019 年建筑设计业务收入占营业收入的比例超过 60%；启迪设计、中衡设计、汉嘉设计等 3 家企业 2017 年至 2019 年建筑设计业务收入占营业收入的比例均低于 60%。

根据行业相关性、业务结构相似性为主要标准，在经营效果分析部分剔除启迪设计等 3 家 A 股上市公司，具有合理性。若按照全部 8 家 A 股上市公司作为可比公司进行经营效果分析，主要结论未发生显著变化，具体分析详见本招股说明书“第八节　财务会计信息与管理层分析”。

（二）行业内主要企业及竞争对手情况

目前国内建筑设计行业竞争较为激烈，从业主体较多，其中公司较为主要的竞争对手情况如下：

企业类别	竞争对手	基本情况
国有大中型设计企业	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。
	华东建筑集团股份有限公司	该公司前身系华东建筑设计研究院有限公司。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。
	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，是内资设计资质涵盖面最广的设计单位之一。

企业类别	竞争对手	基本情况
民营优秀设计企业	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。
	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	该公司成立于2010年，公司经营范围包括工程技术服务咨询、建筑方案咨询、环境工程咨询等。
	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。
知名外资设计企业	美国SOM建筑设计事务所	SOM建筑设计事务所（Skidmore, Owings and Merrill）成立于1936年，是世界顶级设计事务所之一。工作领域涉及建筑设计、结构及土木工程、机械及电气工程、工程设计、城市设计和规划、室内设计、环境美术、战略研究、项目管理和古迹维护等方面。SOM在建筑技术与设计品质方面的贡献是20世纪世界建筑领域中最重要的成就之一。公司一直站在世界建筑设计和建筑工程业的最前沿。
	美国AECOM技术公司	AECOM（纽约证券交易所代码：ACM）是全球基础设施全方位综合服务企业。从规划、设计、工程到咨询和施工管理，企业为客户提供项目全生命周期各阶段的专业服务，在大中华区，AECOM在包括香港、台北、上海、北京、深圳、广州及成都等10多个城市建立了办公室，员工总人数超过6,500名。

（三）公司的竞争优势

1、创新创意人才平台优势

建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业，专业技术人才的数量和质量，是建筑设计企业竞争能力的直观体现和重要保证，亦是成功参与行业竞争获取合同订单的关键因素。经过多年的发展，公司建立了以管理层、核心技术人员为中心的多层级 1100 人左右的设计研发团队。公司管理层及核心技术人员均毕业于国内外一流建筑学府，有 20 余年的建筑行业从业经历，拥有丰富的大型复杂项目设计经验及较高的行业知名度，从而在管理层面确保了公司整体设计理念、经营理念、发展理念的核心优势，以及设计创意的持续输出和项目资源的稳定。

公司通过长期高端技术人才的引进和培养，打造了一支具有优秀的创意创新能力和具备国际视野的核心建筑设计师队伍。公司核心设计师在居住建筑、公共建筑、功能混合型社区等设计领域各有专长，合理搭配，主导设计了一批优质项目，并多次获得中国勘察设计协会、中国建筑学会、中国房地产协会及上海建筑

学会颁发的优秀设计奖项，建立了良好的品牌美誉度。围绕核心管理层及核心设计师团队，公司亦拥有数量充足、专业结构合理的设计人员储备，确保在公司现有的经营规模及项目储备下，高效率、精细化地完成各个项目的设计工作，尤其是超高层、大型复杂综合体建筑设计项目的综合把控和全方位协调。

同时，公司亦高度重视设计人才的内部培养。一方面，公司合理分配项目资源，在项目实际运行过程中实时关注团队的专业知识更新，通过“四会定案”制度在设计流程中持续挖掘和提升建筑师个体的技术能力、创造力和创意能力，从而打造可持续的创意人才孵化平台。另一方面，公司建立了 3P 人才培养机制，搭建 PA（核心主创）、PM（项目经理）、PE（技术专家）三条成长通道，并有针对性地训练与培养。公司定期为不同设计人员举办专业讲座及优秀设计项目的分享会，有针对性地将优秀的创意及输出过程进行详细梳理和介绍，进一步拓展设计师的创意边界，提高自身的审美品位与技术实力。

公司通过不断完善薪酬福利政策、实行有效的激励机制、提供优质的专业化培训，持续吸引和凝聚行业内优秀的创意人才，建立创新创意人才平台，从而不断巩固和提升公司在行业内的领先地位及优势。

2、技术研发优势

为顺应行业发展趋势，不断提高自身技术竞争力，公司在设计高品质产品的同时，积极进行建筑设计领域相关的科学研究，有计划地开展领域内科研及技术开发项目。公司是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认定的高新技术企业。截至 2020 年 12 月 31 日，公司已取得 79 项专利、12 项软件著作权。

通过多年的项目实践积累，公司已形成对各个业态和建筑领域的创意需求、技术标准、设计流程的深度理解和精准把握，在此基础上，进行总结型及前瞻性的研发，保证创意的独特性、高起点和高实现度。同时，公司持续开展企业研发中心的平台化建设，打造研发中心的研发引擎和专业输出作用。除注重建筑设计具体应用技术的开发和使用外，公司强化对城市海绵化、空间立体化、建筑智能化、绿色建筑、物联化生活和工作模式等方面的研究和应用，以及对 BIM 技术、设计协同平台、全过程工程咨询协同平台等方面的研发与运用，从而实现技术创

新对创意输出的促进。

在超高层、大型复杂公共建筑等公司优势业务领域，公司以项目为切入点，在大量的项目设计过程中持续进行前瞻性或总结型研究，积累了丰富的研发成果。在超高层建筑设计领域，公司自主研发并形成《200M 以下超高层办公产品研究》、《经济型超高层标准化研究》等多项研发成果，将设计过程拆分为多个维度，梳理不同高度、定位的设置标准对设计的影响，从安全及结构两方面研究出对超高层经济性最有利的高度值，有效地提高了设计的质量并使其满足美观、实用、经济的要求；在大型复杂公共建筑设计领域，公司自主研发并形成《大型综合项目全过程设计流程》、《大型商业综合体设计导则》以及《多功能复合型城市开发设计研究》等多项研发成果，掌握了从前期策划、开发定位、规划布局、建筑设计等设计全过程技术服务，形成了一定的核心竞争优势。

公司凭借在包括超高层建筑、大型复杂公共建筑等在内的高端、复杂建筑设计领域多年的研发和技术积累，在上述领域方案设计能力显著增强，其设计作品的创意性、艺术性和品牌附加值亦不断提升，已逐步形成与外资设计企业竞争比选的能力，并凭借其竞争优势逐步提高高端设计领域市场占有率。

在新业态、新技术领域，公司积极进行前瞻性研发和提前布局，推动行业的标准化建设。针对租赁住宅设计领域，公司在设计高品质产品的同时，通过自主研发和吸收再创新，形成《租赁住房产品标准化手册》、《租赁住房设计技术规范》、《租赁住房设计策略研究》等多项研发成果。同时，在绿色建筑、智能家居等新技术领域，公司在自主研发的基础上，积极与下游客户进行合作，不断巩固自身在前沿创新技术研发方面的前瞻性优势。

3、服务网络优势

随着国家城市群建设及区域协调发展新机制的深入推进，初步形成以长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群、长江中游城市群、中原城市群为经济发展核心区域的总体格局。上海、深圳、成都、武汉、郑州分别作为上述城市群的中心城市，承担了引领城市群发展，带动区域整体协调发展的重要职能，从而促进了相应区域建筑设计行业市场需求的快速增长。

公司依托自身品牌、客户资源等核心优势，紧紧围绕国家区域经济建设核心

城市进行业务布局，在深圳、成都、武汉、长沙、郑州、南京、合肥建立设计服务网络。公司借助总部+区域分支机构的管理模式，在上海总部设计、管理、销售资源的支持下，由区域分支机构在当地及周边地区协助总部承接和开展设计业务，有效提升公司业务在国家重点经济发展区域的市场份额，扩大品牌影响力，并提升了公司快速响应客户需求的能力及提供咨询与技术服务的效率，从而形成一定的服务网络优势。

4、客户资源优势

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，通常会根据设计企业过往经营业绩、项目经验、品牌美誉度等方面确定项目承接单位，且普遍采用黏合度较高的战略供应商选定和集中采购模式。

近年来，公司凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，与绿地控股、保利集团、中国金茂、碧桂园、万科集团、融创中国、华润置地、龙湖集团、中冶集团等众多国内知名房地产企业均建立了长期稳定的合作关系，业务供给量不断提高。2019 年国内房地产销售金额前 30 名的房地产企业中，有 28 家与公司保持了合作关系。同时，公司还获得了“2019 年度绿地集团贡献奖”、“绿地控股 2018 年度功勋合作商”、上海地产 2019 年“卓越协同合作奖”、“金茂成都 2018 年优秀设计团队”、“保利集团最佳产品研究”、“华润置地华北大区 2018-2019 年设计合作方大会-创新设计奖”等一系列客户奖项，得到了下游国内知名客户的广泛认可。

5、品牌及项目经验优势

公司秉持“让设计和生活充满想象力”的企业价值观，坚守“基于理性主义的精细化”的核心设计理念，在设计中充分发挥设计师个体的创意创新能力，结合公司整体的技术积淀及品控管理，完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁站前区域综合开发以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，在行业内形成了明显的品牌优势，并积累了丰富的项目经验。一方面，较高的品牌知名度为公司项目的承接和业务的拓展奠定了坚实的基础，另一方面，丰富的项目经验又大幅提高了公司同

类型项目的设计效率和品质，促进了公司业务的良性发展，进一步提升公司品牌知名度和美誉度。

（四）公司的竞争劣势

1、融资渠道单一

建筑设计行业在服务网络布局、渠道拓展、人才队伍引进以及设计研发等方面均需要大量的资金，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。随着业务规模的不断扩大，下游市场带来的业务机会不断增加，服务网络布局的不断深化，设计梯队建设的不断完善，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、高端人才的引进面临一定的困难

随着业务规模的不断扩张和业务布局的不断深化，公司对各类设计专业人才，尤其是高端复合型专业技术人才的需求将进一步提升。目前，国内高端设计人才普遍短缺，尽管公司采取了多种人才激励计划，但是要引进更多的建筑设计人才，尤其是高端建筑设计人才，仍可能面临一定的困难。

四、发行人主营业务的具体情况

（一）发行人主要产品或服务

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；并根据下游客户需求，提供包括施工图设计及施工配合在内的一体化建筑设计解决方案。公司业务范围涵盖居住建筑、公共建筑及功能混合型社区等领域。

（二）发行人销售情况和主要客户

1、公司销售收入情况

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。报告期内，公司建筑设计业务收入分别为 72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 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

项 目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居住建筑设计及咨询收入	50,566.09	54.63%	45,758.83	53.56%	42,479.59	58.23%
公共建筑设计及咨询收入	27,515.28	29.73%	24,165.93	28.29%	19,227.96	26.36%
功能混合型社区设计及咨询收入	14,474.68	15.64%	15,505.47	18.15%	11,249.54	15.42%
合计	**92,556.05**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**72,957.09**	**100.00%**

2、报告期内公司前五名客户情况

报告期各期，公司前五名客户主要情况如下：

单位：万元

2020 年度			
序号	**公司名称**	**收入**	**占营业收入比**
1	绿地控股集团股份有限公司	37,916.39	40.97%
2	中国保利集团有限公司	7,032.74	7.60%
3	吉林大众置业集团有限公司	2,717.47	2.94%
4	中国金茂控股集团有限公司	2,714.02	2.93%
5	中国冶金科工集团有限公司	1,011.08	1.09%
合计		**51,391.70**	**55.52%**
2019 年度			
序号	**公司名称**	**收入**	**占营业收入比**
1	绿地控股集团股份有限公司	32,840.61	38.44%
2	中国保利集团有限公司	4,704.77	5.51%
3	吉林大众置业集团有限公司	3,797.64	4.45%
4	中国金茂控股集团有限公司	2,756.14	3.23%
5	中国冶金科工集团有限公司	1,793.69	2.10%
合计		**45,892.84**	**53.72%**
2018 年度			
序号	**公司名称**	**收入**	**占营业收入比**
1	绿地控股集团股份有限公司	28,257.10	38.73%
2	中国保利集团有限公司	5,248.79	7.19%
3	中国金茂控股集团有限公司	2,623.24	3.60%
4	万科企业股份有限公司	1,965.82	2.69%

5	中国冶金科工集团有限公司	1,515.11	2.08%
合计		**39,610.07**	**54.29%**

注：受同一实际控制人控制的客户合并计算销售收入。

报告期内，公司对单一客户的销售额未超过期间销售总额的 50%，不存在严重依赖少数客户的情形。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术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。

3、报告期内前五大客户的基本情况

报告期内，发行人前五名客户的基本情况如下：

（1）绿地控股集团股份有限公司

公司名称	绿地控股集团股份有限公司（股票代码：600606.SH）
统一社会信用代码	913100006311370032
注册地址	上海市黄浦区打浦路 700 号
注册资本	1,216,815.4385 万元人民币
成立时间	1992 年 7 月 18 日
法定代表人	张玉良
经营范围	实业投资，房地产开发经营、租赁、置换，住宅及基础设施配套建设，酒店管理，城市轨道交通工程，金融信息服务（不含金融业务），绿化工程，能源领域内的技术服务，汽车销售服务，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
股权结构	公司前五大股东及持股比例分别为：上海格林兰投资企业（有限合伙）29.13%、上海地产（集团）有限公司 25.82%、上海城投（集团）有限公司 20.55%、香港中央结算有限公司 3.22%、中国证券金融股份有限公司 2.90%。
控股股东	无
实际控制人	无
业务规模	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 2019 年主营业务收入分别为 2,863.55 亿元、3,443.46 亿元、4,235.53 亿元
信用状况	公司 2017、2018 年由联合资信评估有限公司评定的信用评级均为 AA+，2019 年由联合信用评级有限公司评定的信用评级为 AA+，2020 年由联合资信评估有限公司评定的信用评级为 AA+；2021 年由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的信用评级为 AAA。

（2）中国保利集团有限公司

公司名称	中国保利集团有限公司
统一社会信用代码	911100001000128855

注册地址	北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层
注册资本	200,000 万元人民币
成立时间	1993 年 2 月 9 日
法定代表人	张振高
经营范围	国有股权经营与管理；实业投资、资本运营、资产管理；受托管理；对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；承办中外合资经营、合作生产；进出口业务；会议服务；承办展览展示活动；与以上业务相关的投资、咨询、技术服务、信息服务等。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	国务院国有资产监督管理委员会独资控股
控股股东	国务院国有资产监督管理委员会
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会
业务规模	公司以地产为主要业务，2017 年至 2019 年其控股的上市公司保利地产营业收入分别达到 1466.23 亿元、1945.14 亿元、2359.34 亿元。
信用状况	公司 2017 年由中诚信证券评估有限公司评定的信用评级为 AAA，2018 至 2020 年由中诚信国际信用评级有限公司评定的信用评级均为 AAA。

（3）吉林大众置业集团有限公司

公司名称	吉林大众置业集团有限公司
统一社会信用代码	9122010166011250XC
注册地址	吉林大众置业集团有限公司
注册资本	20,000 万元人民币
成立时间	2007 年 4 月 10 日
法定代表人	陈建
经营范围	房地产开发；物业服务；房屋租赁；场地租赁（以上各项凭资质证经营）（法律、法规和国务院决定禁止的不得经营；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股权结构	大众卓越控股集团有限公司及长春枫叶投资有限公司分别持有公司 75%及 25%的股份。
控股股东	大众卓越控股集团有限公司
实际控制人	朱海峰
业务规模	-
信用状况	-

（4）中国金茂控股集团有限公司

公司名称	中国金茂控股集团有限公司（股票代码：00817.HK）
主要办事处	香港湾仔港湾道 1 号会展广场办公大楼 47 楼 4702-03 室
已发行股份	11,776,578,490 股

成立时间	2004 年 6 月 2 日
主营业务	地产开发和酒店经营业务
股权结构	公司主要股东及持股比例分别为：中化香港(集团)有限公司 35.06%、中国平安人寿保险股份有限公司 15.18%、新华人寿保险股份有限公司 9.17%、UBS Group AG 6.05%。
控股股东	国务院国有资产监督管理委员会
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会
业务规模	公司以房地产为主营业务，2017 年至 2019 年营业收入分别为 310.75 亿元、387.33 亿元、433.56 亿元。
信用状况	公司 2017 至 2020 年由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的信用评级均为 AAA。

（5）中国冶金科工集团有限公司

公司名称	中国冶金科工集团有限公司
统一社会信用代码	91110000100000948R
注册地址	北京市朝阳区曙光西里 28 号
注册资本	1,033,855.587073 万元人民币
成立时间	1982 年 12 月 18 日
法定代表人	张兆祥
经营范围	国内外各类工程总承包；各种工程技术咨询服务及工程设备租赁；与工程建筑相关的新材料、新工艺、新产品技术开发、技术服务、技术交流和技术转让；冶金工业所需设备的开发、生产、销售；房地产开发、经营；招标代理；承担国外各类工业、民用建筑工程咨询、勘察、设计和设备租赁；进出口业务；机电产品、小轿车、建筑材料、仪器仪表、五金交电的销售；建筑及机电设备安装工程及相关技术研究、规划勘察、设计、监理和服务；造纸原材料及制品的开发与销售；资源开发与金属矿产品加工利用及相关服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	中国五矿集团有限公司独资
控股股东	中国五矿集团有限公司
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会
业务规模	公司房地产开发板块 2017 年至 2019 年营业收入分别为：249.15 亿元、228.7 亿元、199.62 亿元。
信用状况	公司 2017 至 2018 年由中诚信证券评估有限公司评定的信用评级均为 AAA，2019 至 2020 年由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的信用评级均为 AAA。

（6）万科企业股份有限公司

公司名称	万科企业股份有限公司（股票代码：000002.SZ）
统一社会信用代码	91440300192181490G

注册地址	深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心
注册资本	1,099,521.0218 万元人民币
成立时间	1984 年 5 月
法定代表人	郁亮
经营范围	兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发。
股权结构	公司前五大股东及持股比例分别为：深圳市地铁集团有限公司 28.69%、HKSCC NOMINEEES LIMITED 13.96%、香港中央结算有限公司 4.16%、国信证券-工商银行-国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划 4.04%、安邦人寿保险股份有限公司-保守型投资组合 2.61%。
控股股东	无
实际控制人	无
业务规模	公司 2017 年至 2019 年营业收入分别为：2428.97 亿元、2976.79 亿元、3678.94 亿元。
信用状况	公司2017至2019年由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的信用评级均为AAA，2020年由大公国际资信评估有限公司评定信用评级为AAA；2021年由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的信用评级为AAA。

4、前五大客户变化的原因，对发行人的采购占其同类采购的比例

（1）发行人报告期内前五大客户变化的原因

报告期内，公司各期前五大客户合计有 6 家公司，客户总体较为稳定。公司报告期内前五大客户的变化与客户当期设计项目的规模及不同项目的执行阶段有关。前五大客户具体变化情况如下：

变化情况	客户名称	合作情况	变化原因
2018 年新增前五大	万科企业股份有限公司	公司与万科集团 2016 年即开始合作	2018 年万科南京南站、沈阳沈铁达观等万科集团所属项目当期达到相应合同节点确认收入金额较大，合计收入金额上升至前五大。
	中国冶金科工集团有限公司	公司与中冶集团 2013 年即开始合作	2018 年中冶逸璟公馆、天津天泰路（杨桥大街）等中冶集团所属项目当期达到相应合同节点确认收入金额较大，合计收入金额上升至前五大。
2018 年退出前五大	泰禾集团股份有限公司	公司与泰禾集团 2018、2019 年均保持合作	由于泰禾集团经营原因导致自身业务量有所下降，2018 年公司与泰禾集团业务量相应减少。
	北京北辰实业股份有限公司	公司与北辰实业 2018 年、2019 年均保持合作	由于部分项目 2017 年已完工或处于收尾阶段，导致 2018 年归属于北辰实业项目合计确认收入金额有所下降。

变化情况	客户名称	合作情况	变化原因
2019 年新增前五大	吉林大众置业集团有限公司	公司与大众置业 2017 年即开始合作	2019 年大众理想城市、湖滨公园壹号等大众置业集团所属项目当期达到相应合同节点确认收入金额较大，合计收入金额上升至前五大。
2019 年退出前五大	万科企业股份有限公司	公司与万科集团 2019、2020 年均保持合作	由于部分项目 2018 年已完工或处于收尾阶段，导致 2019 年归属于万科集团项目合计确认收入金额有所下降。
2020 年新增前五大	未发生变化	-	-
2020 年退出前五大		-	-

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务，下游客户主要为房地产企业。公司按照合同节点确认收入，根据建筑设计合同的履约节点，向客户提交合同约定的阶段性设计成果，取得第三方文件或客户签署的工作量确认函。因此，公司与主要客户合作的地产开发项目的执行阶段及公司完成的设计工作量决定了公司针对该客户当期的收入规模。

公司与报告期各期前五大客户均在报告期以前便建立了长期合作关系，前五大客户在报告期内均与公司持续合作，交易具有稳定性和持续性。

（2）前五大客户对发行人的采购占其同类采购的比例

报告期各期发行人前五大客户及对发行人采购占同类采购的比例如下表：

单位：万元

2020 年			
序号	公司名称	向发行人采购金额	占比
1	绿地控股集团股份有限公司	37,916.39	-
2	中国保利集团有限公司	7,032.74	-
3	吉林大众置业集团有限公司	2,717.47	-
4	中国金茂控股集团有限公司	2,714.02	-
5	中国冶金科工集团有限公司	1,011.08	-
2019 年			
序号	公司名称	向发行人采购金额	占比
1	绿地控股集团股份有限公司	32,840.61	约 7%
2	中国保利集团有限公司	4,704.77	约 1%
3	吉林大众置业集团有限公司	3,797.64	-

4	中国金茂控股集团有限公司	2,756.14	-
5	中国冶金科工集团有限公司	1,793.69	-
2018 年			
序号	**公司名称**	**向发行人采购金额**	**占比**
1	绿地控股集团股份有限公司	28,257.10	约 7%
2	中国保利集团有限公司	5,248.79	约 1%
3	中国金茂控股集团有限公司	2,623.24	-
4	万科企业股份有限公司	1,965.82	约 0.3%
5	中国冶金科工集团有限公司	1,515.11	-

注：1、由于无法从公开信息中直接获取发行人主要客户各年度设计采购总额的数据，因此上表中发行人主要客户各年度同类采购总额系模拟计算值，具体计算方法为：①地产项目单位开工面积投资额=当年地产企业开发投资总额/当年房地产开发企业新开工房屋面积；②客户当年地产开发投资总额=当年地产项目开工面积*地产项目单位开工面积投资额；③客户当年设计采购总额=客户当年地产开发投资总额*2%（2%系一般地产项目中建筑设计费占开发总成本比例的估计值）；鉴于发行人主要客户尚未披露 2020 年度报告，故对发行人采购占同类采购的比例暂未测算；

2、主要客户中部分客户为非公众公司，无法从公开渠道获取其年度房地产项目开工面积，因此无法计算其当年设计采购总额。

5、发行人与主要客户交易的可持续性

（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。2018 年至 2020 年，全国房地产开发投资额分别为 120,263.51 亿元、132,194.00 亿元和 141,443.00 亿元，同比增长 9.44%、10.01% 和 7.00%，房地产开发投资保持着略高于国内生产总值增速的稳定发展态势，2020 年尽管受新冠疫情影响，增速有所回落，但依然保持着高于国内生产总值增速的健康发展态势，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）发行人下游房地产行业集中度持续提升

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 wind 统计，2020 年销售额排名前 10、第 11 至 20 名、第 21 名至 30 名、第 31 名至 50 名的房企销售集中度分别达到 26.49%、

11.53%、7.01%和 10.01%，较 2011 年分别提升 15.74%、7.30%、4.58%及 6.52%，房地产行业集中度呈总体提升态势。

由于规模较大的房地产企业基于自身项目品质稳定性、产品系列设计风格一贯性等因素，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。因此，房地产行业集中度的提升一定程度上将促进建筑设计行业集中度的提升。具有客户资源优势的设计企业将获得更多的市场份额。

（3）发行人主要客户均系国内知名房地产开发企业

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，市场竞争力较强。根据国内房地产开发企业 2020 年度销售金额排名，发行人主要客户绿地控股、保利集团、万科集团均位列前十，中国金茂、金科集团位列前二十，中粮集团、中冶集团位列前一百。在房地产行业集中度持续提升的背景下，预计该等客户的业务规模也将持续提升。

（4）发行人所处行业特性及与客户的合作模式保障了与客户合作关系的稳定性、持续性

建筑设计的水平是建筑工程项目质量、进度管理以及美观度、舒适度、市场认可度等性能特点的重要保障。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。

同时，包括绿地在内的大型房地产开发商都具有自身的产品系列，如绿地中心、绿地之窗、绿地缤纷城等。而产品系列的技术标准、设计理念、控制难点一定程度上亦积淀于项目设计单位。因此，在同系列产品开发过程中，为了保证项目的理念、风格延续性以及设计质量和开发效率，开发商一般不会轻易更换设计方。因此，大客户会对发行人形成一定程度的依赖。

基于上述原因，报告期内，发行人与主要客户均保持了稳定的合作关系，各期前五大客户不存在重大变化，亦不存在与主要客户停止业务或终止合作的情

形。因此，发行人与主要客户交易具有可持续性。

6、对绿地控股销售收入占比较高的原因、合理性，及与绿地控股合作的稳定性

（1）发行人对绿地控股销售收入占比较高的原因及合理性

报告期内，发行人对绿地控股销售收入占比较高，具体原因如下：

①绿地控股自身业务规模较大，处于行业领先地位

绿地控股为国内知名大型地产开发商，主板上市公司，专注于房地产开发及销售。绿地控股房地产主业的开发规模、产品类型、品质品牌均长期处于行业领先地位，在住宅、超高层、大型城市综合体、高铁新城、特色小镇、会展中心、现代产业园等领域均具有较强竞争力。根据 wind 统计数据，2017 至 2019 年度房企销售额排名中绿地控股均位列第 6 名。绿地控股 2019 年度实现营业收入 4,278.23 亿元，利润总额 305.93 亿元，房地产业务实现销售额 3,880 亿元，市场占有率达到 2.43%。

发行人创始人 2003 年左右即开始与绿地控股接洽并建立合作关系，为绿地控股商业地产业务起步时期的项目拓展、品牌开发提供方案设计服务。自发行人设立以来，一直与绿地控股保持深入、稳定的合作，在绿地控股地产业务的设计服务中保持了稳定的供应份额。报告期内，公司获得“2019 年度绿地集团贡献奖”、“绿地控股最具价值合作伙伴与年度优秀合作伙伴”、“绿地控股 2018 年度功勋合作商”等多个奖项，得到客户充分认可。

发行人与绿地控股长期的合作关系以及绿地控股自身业务规模的持续扩大，导致发行人报告期内对绿地控股的销售收入占比处于较高水平。

②基于建筑设计业务自身特性，下游房地产开发企业与建筑设计服务商具有较高的黏合度

建筑设计是建筑工程的先导环节。建筑设计的水平直接影响建筑工程项目质量、施工成本、项目进度，以及建筑物的功能效率、美观度、舒适度、市场认可度。建筑设计在建筑工程中的重要性决定了建筑设计的下游客户，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，通常会根

据建筑设计服务供应商过往经营业绩、项目经验、品牌美誉度等方面确定项目承接单位，且普遍采用黏合度较高的战略供应商选定和集中采购模式。因此，选择具有较强业务实力、良好市场声誉的建筑设计服务供应商并与其保持长期稳定的合作关系符合绿地控股等知名房地产开发企业的商业利益和诉求。

发行人凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，与绿地控股保持着长期稳定的合作关系，深度参与了绿地控股多个重要产品系列的开发、推广及具体项目的设计工作，熟悉绿地控股的品牌风格、设计理念，并在合作实践中不断沉淀。通过长期深入的合作和充分磨合，双方在设计理念、项目配合、业务模式等方面具备了较高的默契度和良好的信任基础，业务供给量不断提高，形成良性循环。

③与绿地控股的长期深度合作系发行人基于在高端建筑设计领域争取市场先机、创造品牌效应的战略需求做出的商业选择

相对于居住建筑，公共建筑及功能混合型社区往往具有功能丰富、布局复杂、人性化程度要求更高、经济资源耗费要求更集约、文化创意影响力更大等特点；因此，该等建筑综合设计难度较大，对建筑的外观、艺术性及与地域文化的结合提出更高的要求。尤其在超高层、大型复杂综合体等领域，具有项目体量大、前期投资多、建设周期长等特点，因而对设计单位的技术能力及大型项目的综合把控力具有较高的要求。一旦设计开发成功，会形成良好的市场口碑，建立较高的品牌知名度和美誉度，构建较高的项目经验壁垒。由于国内现代建筑设计行业起步相对较晚，整体技术服务水平仍处于发展期，因此上述高端建筑设计领域的主要市场长时间以来都被国外设计企业占据。

绿地控股在公共建筑及功能混合型社区开发领域具有较强的市场竞争优势，市场份额长期处于国内前列，并打造了包括绿地之窗、绿地中心、绿地缤纷城等知名的产品系列。发行人通过持续的自主研发和技术积累，逐渐具备了在超高层、大型复杂综合体等领域的设计能力及综合技术服务能力；并通过加强与绿地控股在公共建筑及功能混合型社区等领域的合作，实现了在高端建筑设计领域的重点突破。经过多个具有行业影响力的大型项目的成功实施，发行人既创造了良好的品牌效应，又积累了丰富的项目经验，成为少数具备 200 米以上超高层、大型复

杂综合体等高端建筑设计领域综合设计能力的内资企业，并在上述高端设计领域逐步形成替代国外设计企业的趋势，获取了市场先机。选择与绿地控股等下游行业知名企业保持长期稳定的合作关系，有利于为公司业务规模的稳定发展提供有力保障。

因此，发行人保持与绿地控股长期深度合作关系符合建筑设计行业企业的发展阶段特性及发行人自身发展战略规划和市场选择。

（2）发行人对绿地控股不存在重大依赖

①发行人已具备丰富的客户资源和良好的品牌美誉度，业务规模不断提升，发行人对绿地控股的销售占比总体稳定，对绿地控股之外的客户销售规模不断提高

近年来，发行人凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，与绿地控股、保利集团、中国金茂、中冶集团、万科集团、华润置地、龙湖集团、碧桂园、融创中国等众多国内知名房地产企业均建立了长期稳定的合作关系，业务供给量不断提高。2019 年国内房地产销售金额前 30 名的房地产企业中，有 28 家企业与公司建立了业务合作关系。

报告期内发行人持续进行客户开拓，业务规模不断增长。2017 年至 2020 年，发行人对绿地控股销售收入占比分别为 41.97%、38.73%、38.44%和 40.97%，2018 年至 2020 年发行人对绿地控股销售收入占比较 2017 年均有所下降。并且，扣除绿地控股后，发行人对其他客户的营业收入分别为 28,230.36 万元、44,699.99 万元、52,589.62 万元和 54,639.66 万元，发行人对绿地控股之外的客户销售规模不断提高，且业务规模仍处在同行业较高水平。

②发行人所处的行业企业与下游客户存在较高的黏合度，且下游地产行业集中度不断提升，发行人对绿地控股等知名房地产开发企业的收入占较高符合行业特点

建筑设计的水平是建筑工程项目质量、进度管理以及美观度、舒适度、市场认可度等性能特点的重要保障。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，通常会根据建筑

设计服务供应商过往经营业绩、项目经验、品牌美誉度等方面确定项目承接单位，且普遍采用黏合度较高的战略供应商选定和集中采购模式。因此，选择具有较强业务实力、良好市场声誉的建筑设计服务供应商并与其保持长期稳定的合作关系符合绿地控股等知名房地产开发企业的商业利益和诉求。

绿地控股等国内知名房地产开发企业具有自身的产品系列，如绿地中心、绿地之窗、绿地缤纷城等。该等产品系列的技术标准、设计理念、控制难点等重要方面在项目设计单位不断沉淀和积累。在同系列产品开发过程中，为了保证项目的理念和风格延续性，以及稳定的设计质量和较高的运作效率，开发商通常会与设计服务企业保持长期的合作关系。通过长期深入的合作和充分磨合，发行人与绿地控股在设计理念、项目配合等方面形成了较高的默契度和良好的信任基础。因此，绿地控股与发行人具有较强的黏合度。

此外，随着近年来供给侧改革深入推进，发行人下游房地产行业集中度不断提升，涌现出绿地控股等一批市场占有率较高、销售规模较大的全国知名房地产开发企业；相应地，报告期内发行人对绿地控股等知名房地产开发企业的销售收入不断上升，符合行业特点。

③发行人对绿地控股及其下属企业的销售分布较为广泛，绿地控股内部采购权限相对分散，发行人不存在依赖绿地控股单一项目或单个下属企业

根据房地产行业惯例，包括绿地控股在内的全国性地产开发企业通常采取集团公司+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运营。发行人单个设计项目的合同签订及结算主体均系绿地控股区域公司下设具体的地产项目开发运营公司，而针对各个地产项目设计类采购的审批、决策权限通常归属于绿地控股区域公司，各区域公司具有较大的独立性。发行人与绿地控股合作项目遍布国内多个省份，采购审批、合同签订及设计费结算均分散到多个主体，不存在销售收入依赖单一项目主体的风险。

综上，随着发行人业务规模的不断扩大，及其他客户销售规模的提升，报告期内对绿地控股的销售占比呈总体下降态势。同时，由于发行人所处的行业企业与下游客户存在较高的黏合度，随着下游地产行业集中度提升，发行人对绿地控股等知名房地产开发企业的收入占比较高符合行业特点。此外，发行人对绿地控

股及其下属企业的销售分布较为广泛，绿地控股内部采购权限相对分散，发行人不存在依赖绿地控股单一项目或单个下属企业的情形。因此，发行人对绿地控股不存在重大依赖。

（3）发行人与绿地控股不存在关联关系

绿地控股（证券代码：600606）系上海证券交易所主板上市公司，发行人与绿地控股不存在关联关系。

（4）发行人与绿地控股合作的稳定性

①发行人与绿地控股长期保持稳定、深入的合作关系

建筑设计在建筑工程中的重要性决定了建筑设计的下游客户，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，通常会根据建筑设计服务供应商过往经营业绩、项目经验、品牌美誉度等方面确定项目承接单位，且普遍采用黏合度较高的战略供应商选定和集中采购模式。

发行人创始人 2003 年起即开始与绿地控股接洽并建立合作关系，为绿地控股房地产业务起步时期的项目拓展、品牌开发提供方案咨询服务。从合作之初，发行人与绿地控股在产品系列研发、拿地方案策划等业务上便建立了深度参与、全面合作的模式。在居住建筑方面，以绿地“老街”、“新里”、“海珀”等产品系列为代表；公共建筑方面，以绿地“缤纷城”、“绿地中心”、绿地酒店产品系列为代表，发行人均深度参与从前期的系列策划到项目运作全过程，对于开发商不同产品、不同种类项目的运营特征、产品特点、设计理念及风格、文化沉淀等方面有着深刻的理解和精准的把握，并提炼出标准化的设计流程。在长期合作过程中，发行人与绿地控股形成了稳定的战略互信和较高的黏合度。

②发行人在高端建筑方案设计领域形成了核心竞争优势，符合绿地业务发展方向

近年来，在房地产长期调控的宏观背景下，为有效降低调控风险，积极响应新型城镇化及区域协调发展战略，包括绿地控股在内的大型地产开发商开始着力发展包括办公、酒店、商业、旧城改造等在内的公共建筑地产开发业务，同时在高端公建领域持续发力，争夺新的市场份额。

绿地控股业务发展战略与发行人自身业务规划及优势领域形成高度契合。近年来，公司通过持续的自主研发和技术积累，逐渐具备了在超高层、大型复杂综合体等领域的设计能力及综合把控力。并通过加强与绿地在公共建筑领域的合作，借助绿地的平台在高端建筑设计领域进行重点突破。经过多个具有标杆效应大型项目的成功运作，公司既创造了良好的品牌效应，又积累了丰富的项目经验，成为少数具备 200 米以上超高层、大型复杂综合体等高端建筑设计领域综合设计能力的内资企业，并在上述高端设计领域逐步形成替代外资的趋势，抢占了市场先机，形成了自身核心竞争优势。基于双方业务发展规划，绿地控股未来会进一步拓展公共建筑领域的业务规模，在上述领域与发行人保持稳定的合作关系。

③绿地控股自身经营情况良好，业绩稳定增长

根据绿地控股 2019 年年度报告，绿地控股 2019 年实现营业收入 4,278.23 亿元，同比增长 22.79%，归母净利润 147.43 亿元，同比增长 29.61%，2019 年经营活动产生的现金流量净额 192.61 亿元，经营业绩稳定增长，经营性现金流情况良好。随着房地产行业及建筑产业市场规模的稳定增长，以及地产调控下房企集中度的不断提升，绿地控股未来业务规模预计仍将保持稳定水平，从而为发行人创造稳定的市场空间。

综上，发行人与绿地控股有长期合作渊源，双方通过长期深入合作已经形成了较强的粘合度、较高的默契度和良好的信任基础，且双方在业务发展规划上高度契合；同时，绿地控股自身业务规模稳定增长，市场份额逐步提升，为发行人创造了稳定的需求空间。因此，发行人与绿地控股合作具有稳定性。

7、发行人对绿地控股的销售收入变动趋势与绿地控股经营业绩的变化趋势比较情况

公司对绿地控股的销售收入变动趋势与绿地控股经营业绩的变化情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
公司对绿地控股销售收入	37,916.39	15.46%	32,840.61	16.22%	28,257.10

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
绿地控股营业收入	-	-	42,808,262.81	22.75%	34,873,240.42

根据上表，报告期内公司对绿地控股的销售收入与绿地控股经营业绩均保持稳定增长，变化趋势不存在显著差异。

8、各类规划项目的单价，与行业标准及同行业可比公司相比不存在异常

（1）各类规划项目的单价

报告期内，发行人建筑设计业务收费参照《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本）和中国勘察设计协会建筑设计分会《建筑设计服务计费指导》（2015版）规定的相关行业标准，结合具体设计项目的建筑类型、建筑面积、设计难度及工程复杂程度等因素，与客户协商后确定。

报告期内，发行人各类别项目单价情况如下：

单位：元/㎡

业务类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
居住建筑设计及咨询	15.60	15.96	17.71
公共建筑设计及咨询	29.78	26.43	27.01
功能混合型社区设计及咨询	16.43	20.85	19.88

根据上表，报告期各期公司各类设计项目中，居住建筑设计及咨询业务单价分别为17.71元/㎡、15.96元/㎡和15.60元/㎡，功能混合型社区设计及咨询业务单价分别为19.88元/㎡、20.85元/㎡和16.43元/㎡，公共建筑设计及咨询业务单价分别为27.01元/㎡、26.43元/㎡和29.78元/㎡，总体处于合理范围内。

（2）与行业标准相比不存在异常

根据中国勘察设计协会建筑设计分会《建筑设计服务计费指导》（2015版）中部分项目单位建筑面积计费表，居住类建筑单位建筑面积价格在20元至130元；酒店建筑、办公建筑、商业建筑等公共建筑单位建筑面积价格在50元至250元；通常而言，方案设计单位收费为40%至60%。按此模拟计算，方案设计单位居住类建筑的单价范围为8元/㎡至78元/㎡，公共建筑单价范围为20元/㎡至150元/㎡。

报告期内，发行人居住建筑设计及咨询项目单价范围在 15.60 元/㎡至 17.71 元/㎡；公共建筑设计及咨询项目单价范围在 26.43 元/㎡至 29.78 元/㎡；功能混合型社区设计及咨询项目单价范围为 16.43 元/㎡至 20.85 元/㎡，处在前述两类项目单价中间水平，具有合理性。报告期内，该等项目的平均单价处在行业标准收费的合理水平，不存在异常。

（3）与同行业公司相比不存在异常

同行业公司中，根据公开资料查询，筑博设计披露了最近三年部分时间的项目设计费单价情况。筑博设计与公司设计业务单价对比情况如下：

单位：元/㎡

业务类型	公司名称	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度
居住建筑	筑博设计	17.18	16.55	16.11
	公司名称	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
	尤安设计	15.60	15.96	17.71
公共建筑（商业建筑）	**公司名称**	**2019 年 1-6 月**	**2018 年度**	**2017 年度**
	筑博设计	28.00-36.78	26.36-36.63	24.57-35.05
	公司名称	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
	尤安设计	29.78	26.43	27.01

注：由于产品分类口径存在差异，公司公共建筑设计与咨询的范围涵盖了筑博设计公共建筑与商业建筑两种产品类别。

根据上表，2017年度、2018年度及2019年1-6月，筑博设计居住建筑设计费单价分别为16.11元/㎡、16.55元/㎡及17.18元/㎡，公共建筑（含商业建筑）设计费单价分别为24.57-35.05元/㎡、26.36-36.63元/㎡、28.00-36.78元/㎡，与公司同类业务单价均较为接近，不存在异常。

综上，公司设计业务收费系在行业定价标准的基础上与客户协商确定，报告期内各类型项目的平均单价与行业标准及同行业公司相比处在合理范围，不存在异常情况。

（三）发行人采购情况和主要供应商

1、公司采购情况

公司对外采购为项目类采购和日常采购，该等采购市场供给充足，可选供应

商较多。项目类采购主要为设计外协采购、模型图文制作。其中，设计外协采购主要为项目部分非核心、非关键环节的设计工作外协采购；模型图文制作主要为效果图制作、打图、晒图、模型制作、以及其他图文制作、打印与装订等服务。

日常采购为公司根据日常经营需求发生非项目类采购；主要包括公司的物业租赁及其相关服务的采购、差旅服务采购、餐饮服务采购等事项。

2、报告期内公司前五名供应商情况

报告期各期，公司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	占采购总额比重
1	中设集团上海国际货代储运有限公司	977.59	8.83%
2	上海中企物业管理有限公司	698.01	6.31%
3	上海瀚盛文化传播有限公司	519.70	4.70%
4	上海荣设置业有限公司	461.83	4.17%
5	上海科丁建筑设计咨询有限公司	393.43	3.55%
合计		**3,050.55**	**27.56%**
2019 年度			
序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重
1	中设集团上海国际货代储运有限公司	971.38	8.71%
2	上海瀚盛文化传播有限公司	504.64	4.52%
3	上海正福餐饮管理有限公司	420.66	3.77%
4	上海恒顺旅行（集团）有限公司	320.01	2.87%
5	上海科丁建筑设计咨询有限公司	313.82	2.81%
合计		**2,530.52**	**22.68%**
2018 年度			
序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重
1	中设集团上海国际货代储运有限公司	1,046.43	11.03%
2	上海正福餐饮管理有限公司	430.31	4.54%
3	上海储和建筑设计有限公司	407.43	4.30%
4	上海城铭图文设计事务所	337.27	3.56%
5	上海恒顺旅行（集团）有限公司	313.75	3.31%
合计		**2,535.19**	**26.73%**

注：受同一实际控制人控制的供应商合并计算采购金额。

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%，不存在严重依赖少数供应商的情形。公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及其关联方或持有本公司 5%以上股份的股东，在上述供应商中未占有权益。

3、报告期内前五大外协服务供应商的基本情况

报告期内，发行人前五大外协服务供应商的基本情况如下：

序号	外协服务供应商名称	注册资本（万元）	成立时间	股权结构	业务规模（亿元）
2020 年度					
1	上海方度建筑设计事务所（普通合伙）	50.00	2008.8	徐驰持股 49.50%，施文灿持股 49.50%，赵小杰持股 1.00%	0.09
2	上海玉青麟景观设计事务所（普通合伙）	10.00	2010.5	苏金林持股 50.00%，苏荣华 50.00%	0.80
3	上海罗石景观设计事务所	100.00	2014.12	魏婷婷持股 100.00%	0.11
4	上海恒客建筑装饰工程有限公司	1,000.00	2013.12	上海恒客节能科技有限公司持股 51.00%，龚利华持股 49.00%	0.33
5	上海唯筑建筑设计有限公司	300.00	2005.6	蒋建科持股 60.00%，章唯跃持股 40.00%	0.37
2019 年度					
1	上海唯筑建筑设计有限公司	300.00	2005.6	蒋建科持股 60.00%，章唯跃持股 40.00%	0.22
2	上海罗石景观设计事务所	100.00	2014.12	魏婷婷持股 100.00%	0.08
3	上海曼图室内设计有限公司	800.00	2008.2	孔斌持股 75.00%，张成斌持股 25.00%	1.63
4	上海方度建筑设计事务所（普通合伙）	50.00	2008.8	徐驰持股 49.50%，施文灿持股 49.50%，赵小杰持股 1.00%	0.16
5	上海索肯建筑规划设计事务所（普通合伙）	5.00	2011.10	周磊持股 60.00%，太兰娣持股 40.00%	0.16
2018 年度					
1	上海储和建筑设计有限公司	1,000.00	2017.10	庄建荣持股 70.00%，周骏杰持股 30.00%	0.11
2	上海玉青麟景观设计事务所（普通合伙）	10.00	2010.5	苏金林持股 50.00%，苏荣华 50.00%	0.62
3	上海几凡绘教育科技有限公司	100.00	2012.11	张蕾持股 100.00%	0.07

序号	外协服务供应商名称	注册资本（万元）	成立时间	股权结构	业务规模（亿元）
4	上海原朔建筑设计事务所	10.00	2013.8	杜伏娣持股 100.00%	0.10
5	上海恒客建筑装饰工程有限公司	1,000.00	2013.12	上海恒客节能科技有限公司持股 51.00%，龚利华持股 49.00%	0.26

发行人及实际控制人与报告期各期前五大外协服务供应商不存在关联关系。

4、报告期内向主要外协服务供应商采购情况

报告期内，发行人向主要外协服务供应商采购的内容、采购金额占其业务规模的比例具体情况如下：

序号	外协服务供应商名称	主要采购内容	采购金额（万元）	采购金额占其业务规模的比例
2020 年度				
1	上海方度建筑设计事务所（普通合伙）	立面概念优化、平面室内优化	354.62	38.62%
2	上海玉青麟景观设计事务所（普通合伙）	总图景观优化	309.62	3.85%
3	上海罗石景观设计事务所	总图景观优化	305.47	28.36%
4	上海恒客建筑装饰工程有限公司	总图景观优化	304.72	9.16%
5	上海唯筑建筑设计有限公司	立面概念优化、平面室内优化、地库优化	212.88	5.74%
2019 年度				
1	上海唯筑建筑设计有限公司	立面概念优化、平面室内优化、地库优化	278.98	12.49%
2	上海罗石景观设计事务所	总图景观优化	260.79	33.70%
3	上海曼图室内设计有限公司	平面室内优化	247.97	1.52%
4	上海方度建筑设计事务所（普通合伙）	立面概念优化	247.55	15.28%
5	上海索肯建筑规划设计事务所（普通合伙）	立面概念优化、平面室内优化	243.30	15.03%
2018 年度				
1	上海储和建筑设计有限公司	立面概念优化、平面室内优化、地库优化	407.43	36.90%
2	上海玉青麟景观设计事务所（普通合伙）	总图景观优化	312.67	5.03%
3	上海几凡绘教育科技有限公司	立面概念优化、平面室内优化	292.23	41.56%
4	上海原朔建筑设计事务所	立面概念优化	283.02	28.27%

序号	外协服务供应商名称	主要采购内容	采购金额（万元）	采购金额占其业务规模的比例
5	上海恒客建筑装饰工程有限公司	总图景观优化、立面概念优化	280.19	10.83%

注：受同一控制的企业合并披露。

（1）发行人核心环节外协情况

报告期内，发行人向主要外协服务供应商主要采购立面概念优化、平面室内优化、总图景观优化等设计咨询服务。该等设计咨询服务属于相对成熟的辅助设计环节或非属发行人擅长细分领域，在发行人整体建筑业务链条中金额占比相对较小。出于提升项目执行效率、提高项目经济效益等因素的考虑，发行人向外协服务供应商进行相关采购。

向主要外协服务供应商采购的该等设计咨询服务成果作为发行人进行相关设计业务的参考或素材。报告期内，发行人不存在将核心业务或环节进行外协的情况。

（2）主要为发行人提供服务的外协供应商情况

如上表所示，报告期内，发行人向主要外协服务供应商的采购金额占供应商自身业务规模均不超过 50%，不存在主要为发行人提供服务的外协服务供应商。

（3）成立时间较短即向发行人提供服务的设计外协公司

报告期内，发行人主要外协服务供应商中存在成立一年即向发行人提供服务的设计外协公司，具体名单如下：

序号	外协服务供应商名称	成立时间	合作历史
1	上海储和建筑设计有限公司	2017 年 10 月 31 日	2017 年起开始合作

上海储和建筑设计有限公司的实际控制人毕业于同济大学，具有较丰富的从业经验，为一级注册结构师，其设立的上海储和建筑设计有限公司办公地址毗邻同济大学，与发行人同处环同济设计产业圈，综合考虑其服务便捷与主要人员的从业经验及业内口碑，符合发行人供应商选择条件。

综上，报告期内，发行人主要外协服务供应商中存在成立一年即向公司提供服务的设计外协公司，该等供应商的主要人员拥有较丰富的相关业务经验或背

景，符合发行人选择供应商的条件，具有合理性。

（4）发行人针对外协服务供应商及模型图文制作供应商的选取标准、业务开展方式、定价机制

①供应商的选取标准

发行人建立了《业务采购管理制度》，对供应商的入库、评选考核、剔除出库等方面进行了明确规定。《业务采购管理制度》规定，供应商评审委员会是供应商评审的决策机构，由设计业务部门、合约管理部、财务管理部等相关人员组成，负责对供应商进行考核。

根据《业务采购管理制度》的规定，公司建立了供应商筛选与评价考核体系，从质量水平、交货能力、价格水平、售后服务情况及现有合作状况等维度对候选供应商进行综合评价。具体供应商筛选与评价考核时，供应商评审委员会根据指标体系标准给出各指标分数，若供应商达到入库标准则准予入库。发行人通常每年会对供应商予以重新评估，不符合要求的予以淘汰。

②供应商的业务开展方式

对于外协服务供应商，首先由项目团队提出外协服务申请，申请获批后由项目经理在合格供应商名单中挑选两家或两家以上合格供应商进行询价，根据询价结果最终确定合作供应商。设计业务部门进行具体业务内容协商后，由合约管理部签订合同。

对于模型图文制作供应商，效果图制作、图文制作等日常性采购，由设计业务部门在合格供应商名单中自主选择，并由相关采购专员进行相关采购安排。

③供应商的定价机制

关于外协服务供应商的定价机制，发行人主要参考国家和行业的相关收费标准，综合考虑设计服务工作的预计工作量测算、复杂程度、专业要求等因素与供应商协商确定外协设计服务价格。

关于模型图文制作的定价机制，其中，图文制作主要为图文的打印复印，该等市场服务供应充足，标准化程度较高，供应商在入库时通常进行报价，后期采

购价格通常参照其入库时报价结算。效果图、模型等通常为非标准化服务，发行人根据具体项目需要选择供应商，在具体确定供应商时通常会进行多方比价，并参考发行人其他同类型项目的采购价格，综合考虑项目周期、复杂程度、技术要求等因素与供应商协商确定采购价格。

（5）发行人向不同供应商采购同类设计外协服务、模型图文制作服务的价格不存在较大差异

建筑设计项目的设计及咨询服务属于非标准化服务，不同项目在项目类型、复杂程度、技术要求、交付成果等方面均存在一定差异，因此发行人对不同供应商的采购价格也存在一定差异，但同类设计外协服务、模型图文制作服务的不同供应商价格总体处于合理范围，符合发行人所属行业特点及发行人实际情况。报告期内，设计外协服务主要包括立面概念优化、平面室内优化、总图景观优化、三维建模、地库优化等。模型图文制作服务主要包括效果图制作、图文制作、模型制作等。其中，立面概念优化、平面室内优化、总图景观优化、地库优化等主要按照面积计费，同类服务商单价具有一定的可比性，但也会因服务具体项目类型、复杂程度等方面单价有所差异；三维建模、效果图制作、模型制作等服务定制化程度较高，通常根据项目类型、复杂程度、交付周期等协商定价，可比性相对较低；图文制作标准化程度较高，同种产品价格不存在较大差异。具体分析如下：

①发行人向不同供应商采购同类设计外协服务不存在较大差异

报告期内，发行人向外协供应商采购的外协服务主要为立面概念优化、平面室内优化和总图景观优化。报告期各期，发行人向各类外协服务主要供应商采购的平均价格，具体如下：

1）发行人立面概念优化主要供应商价格比较情况

报告期内，公司向主要供应商采购立面概念优化的单价如下：

期间	供应商	单位面积价格（元/m2）
2020 年	上海方度建筑设计事务所（普通合伙）	2.88
	厚石建筑设计（上海）有限公司	2.58
	上海储和建筑设计有限公司	3.10

期间	供应商	单位面积价格（元/m2）
	上海几凡绘教育科技有限公司	2.66
	江苏东方建筑设计有限公司	3.87
2019 年	上海方度建筑设计事务所（普通合伙）	3.82
	上海索肯建筑规划设计事务所（普通合伙）	2.15
	上海瑞溪建筑设计有限公司	2.47
	上海采锦建筑设计咨询有限公司	2.10
	上海几凡绘教育科技有限公司	2.94
2018 年	上海原朔建筑设计事务所	1.55
	上海望蓝建筑设计咨询有限公司	3.62
	上海储和建筑设计有限公司	3.46
	上海几凡绘教育科技有限公司	3.28
	南京高湖建筑设计有限公司	2.26

注：受同一控制的企业合并披露。

如上表所示，报告期内，对于项目类型相同、细分服务类型相似的外协服务，发行人同一年度向不同供应商采购单价较为接近，不存在较大差异；对于项目类型不同、细分服务类型不同的外协服务，发行人同一年度公司向不同供应商采购单价存在一定差异，符合发行人实际情况及所属行业特点，具有合理性。具体分析如下：

2018 年，发行人向上海原朔建筑设计事务所的采购单价相对较低，原因系该供应商主要为发行人提供附加值较低的概念规划服务。

2019 年，发行人向上海方度建筑设计事务所（普通合伙）的采购单价相对较高，主要系该供应商为发行人提供的别墅及高档酒店类项目的立面造型优化服务难度相对较大，拉高了平均单价。

2020 年，发行人向江苏东方建筑设计有限公司的采购单价相对较高，原因系该供应商为发行人提供立面造型优化服务的项目主要是大型商业综合体或高档写字楼，该等业务附加值较高，因此平均单价也较高。

2）发行人平面室内优化主要供应商价格比较情况

报告期内，发行人平面室内优化主要供应商按照单位面积确定外协服务价格。报告期内，发行人按单位面积确定平面室内优化外协服务价格的前五大供应

商单价比较情况如下：

期间	供应商	单位面积价格（元/m2）
2020 年	上海曼图室内设计有限公司	2.98
	上海索肯建筑规划设计事务所（普通合伙）	2.55
	上海方度建筑设计事务所（普通合伙）	1.78
	上海唯筑建筑设计有限公司	4.33
	成都基准方中建筑设计有限公司	2.00
2019 年	上海几凡绘教育科技有限公司	2.19
	上海曼图室内设计有限公司	2.29
	上海索肯建筑规划设计事务所（普通合伙）	2.13
	深圳市大森设计有限公司	3.09
	上海唯筑建筑设计有限公司	2.43
2018 年	上海几凡绘教育科技有限公司	1.74
	上海储和建筑设计有限公司	2.55
	上海索肯建筑规划设计事务所（普通合伙）	1.96
	研山建筑设计（上海）有限公司	2.42
	上海曼图室内设计有限公司	1.99

注 1：受同一控制的企业合并披露。

如上表所示，报告期内，发行人同一年度从不同主要平面室内优化供应商采购单价不存在较大差异，差异主要系建筑设计项目类型不同、项目规模存在差异、复杂程度等不同所致。

2020 年，发行人向上海唯筑建筑设计有限公司的平均采购单价相对较高，原因系该供应商为发行人共提供 2 个平面室内优化服务的项目；其中，一个项目经数次修改导致单价较高，另一个项目户型种类较多、优化程度较深，导致单价较高。

3）发行人总图景观优化主要供应商价格比较情况

报告期内，发行人向主要供应商采购总图景观优化的单价如下：

期间	供应商	单位面积价格（元/m2）
2020 年	上海玉青麟景观设计事务所（普通合伙）	3.96
	上海罗石景观设计事务所	3.22
	上海恒客建筑装饰工程有限公司	3.60

期间	供应商	单位面积价格（元/m2）
2019 年	上海罗石景观设计事务所	3.82
	上海恒客建筑装饰工程有限公司	3.22
	上海唯筑建筑设计有限公司	3.34
	上海捷朗景观设计事务所（普通合伙）	2.51
2018 年	上海玉青麟景观设计事务所（普通合伙）	3.18
	上海恒客建筑装饰工程有限公司	3.26
	上海罗石景观设计事务所	4.28
	上海唯筑建筑设计有限公司	1.77

注 1：受同一控制的企业合并披露。
注 2：报告期各期，公司向上述供应商采购金额占当期同类采购总金额的 70%以上。

如上表所示，报告期内，同一年度发行人从不同主要总图景观优化供应商采购单价均在合理范围内，差异主要是由于不同建筑设计项目类型、项目规模、复杂程度、设计成果要求等不同所致。

2018 年，发行人向上海唯筑建筑设计有限公司的采购单价相对较低，主要系该供应商为发行人提供景观概念优化服务，该类服务附加值相对较低。

2019 年，发行人向上海捷朗景观设计事务所（普通合伙）采购总图优化的单价相对较低，主要系该供应商针对面积较大的单个居住类建筑项目给予一定优惠，导致单价有所摊薄。

2020 年，发行人向上海罗石景观设计事务所采购总图优化的单价相对较低，主要系该供应商针对面积较大的单个居住类建筑项目给予一定优惠，导致单价有所摊薄。

②发行人向不同供应商采购同类模型图文制作的价格不存在较大差异

报告期内，发行人图文模型制作采购内容主要包括效果图制作和图文制作，具体采购价格如下：

1）发行人效果图制作主要供应商价格比较情况

由于效果图种类繁多，以下选取常见的半鸟瞰图和鸟瞰图进行说明。报告期各期前五大效果图制作供应商上述业务报价如下：

期间	排名	供应商名称	产品报价	
			半鸟瞰图（元/张）	鸟瞰图（元/张）
2020 年	1	上海瀚盛文化传播有限公司	3,200.00	4,000.00
	2	上海科丁建筑设计咨询有限公司	2,500.00	3,500.00
	3	上海蓝典环境艺术设计有限公司	3,000.00	4,000.00
	4	上海城铭图文设计事务所	2,500.00	4,500.00
	5	上海期代数码科技有限公司	2,500.00	3,000.00
2019 年	1	上海瀚盛文化传播有限公司	3,200.00	4,000.00
	2	上海期代数码科技有限公司	2,500.00	3,000.00
	3	上海科丁建筑设计咨询有限公司	2,500.00	3,500.00
	4	上海印象空间数码科技有限公司	2,500.00	3,000.00
	5	上海城铭图文设计事务所	2,500.00	4,500.00
2018 年	1	上海城铭图文设计事务所	2,500.00	4,500.00
	2	上海瀚盛文化传播有限公司	3,200.00	4,000.00
	3	上海艺品数码科技有限公司	2,900.00	4,000.00
	4	上海泛墨数码科技有限公司	2,500.00	3,500.00
	5	上海科丁建筑设计咨询有限公司	2,500.00	3,500.00

注：受同一控制的企业合并披露。

如上表所示，报告期内公司主要效果图供应商针对同一类型效果图的单价不存在较大差异，存在的部分差异主要是不同供应商在技术水平、服务效率等方面不同所致。

2）发行人图文制作主要供应商价格比较情况

图文制作的价格取决于所用纸张类型、大小及所采取的打印方式、装订方式等，以下选取发行人常用的 A3 幅面 120g 纸和 157g 纸彩色打印为例进行说明。报告期各期前五大图文制作供应商上述产品报价如下：

期间	排名	供应商名称	产品报价	
			120g 纸（元/张）	**157g 纸（元/张）**
2020 年	1	南京东艺图文制作有限公司	2.16	2.32
	2	上海辉越数码图文设计有限公司	1.30	1.40
	3	上海同领数字传媒技术有限公司	1.20	1.30
	4	南昌正盛数码快印有限公司	2.00	2.00
	5	合肥市彩亭数码图文设计制作有	1.50	2.00

期间	排名	供应商名称	产品报价	
			120g 纸（元/张）	157g 纸（元/张）
		限公司		
2019 年	1	上海辉越数码图文设计有限公司	1.30	1.40
	2	合肥彩思艺数码图文有限公司	1.80	2.00
	3	上海同领数字传媒技术有限公司	1.20	1.30
	4	武汉美丽华图文制作有限公司	1.80	2.00
	5	南昌正盛数码快印有限公司	2.00	2.00
2018 年	1	上海辉越数码图文设计有限公司	1.30	1.40
	2	上海同领数字传媒技术有限公司	1.20	1.30
	3	南京东艺图文制作有限公司	2.16	2.32
	4	上海缪氏图文设计制作有限公司	1.20	1.30
	5	南昌正盛数码快印有限公司	2.00	2.00

注：受同一控制的企业合并披露。

上述供应商，按地区划分如下：

供应商名称	产品报价	
	120g 纸（元/张）	157g 纸（元/张）
上海供应商		
上海辉越数码图文设计有限公司	1.30	1.40
上海同领数字传媒技术有限公司	1.20	1.30
上海缪氏图文设计制作有限公司	1.20	1.30
外地供应商		
南昌正盛数码快印有限公司	2.00	2.00
合肥市彩亭数码图文设计制作有限公司	1.50	2.00
合肥彩思艺数码图文有限公司	1.80	2.00
武汉美丽华图文制作有限公司	1.80	2.00
南京东艺图文制作有限公司	2.16	2.32

如上表所示，报告期内，针对同种产品，发行人所在地的上海本地图文制作供应商单价较低，主要系发行人在上海图文制作量较大，供应商给予了优惠；发行人在外地会根据实际需要就近打印，而制作量相对较少，因此单价相对较高。总体而言，同类供应商之间图文制作的单价差异不大，均在合理范围。

综上所述，发行人向不同供应商采购同类设计外协服务、模型图文制作服务

的价格均在合理范围。但由于建筑设计项目咨询服务属于非标准化业务，在项目类型、复杂程度、交付成果要求等各方面存在差异，不同供应商的技术水平、所在区域等方面也存在差异，因此，同一大类设计外协服务、模型图文制作服务的不同供应商采购单价有所差异，符合企业实际情况及所属行业特点。

五、对发行人业务有重大影响的主要资源要素情况

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。对公司业务有重大影响的主要资源要素包括固定资产、房屋建筑物、房屋租赁、无形资产及业务资质等。报告期内公司上述要素均不存在瑕疵、纠纷或潜在纠纷。

（一）主要固定资产情况

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、净值和综合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	综合成新率
电子设备	806.14	254.36	31.55%
办公设备	320.55	107.44	33.52%
运输设备	809.34	156.17	19.30%

（二）房屋建筑物

截至本招股说明书签署日，公司及其子公司拥有的房屋建筑物具体情况如下：

序号	房屋名称	房产证号	房屋位置	建筑面积（m^2）	他项权利	取得方式	所有权人
1	青岛香颂底商	鲁（2018）青岛市不动产权第 0043465 号	青岛市李沧区京口路	160.20	无	购置	尤安建筑
2	北京顺义启航国际	京（2018）顺不动产权第 0028680 号	北京市顺义区裕曦路	146.52	无	购置	尤安建筑
3	大连绿地中心	辽（2019）大连市内四区不动产权第 00153540 号	大连市中山区港隆路	232.47	无	购置	尤安设计

序号	房屋名称	房产证号	房屋位置	建筑面积（m^2）	他项权利	取得方式	所有权人
4	上海嘉定绿地天呈	沪（2019）嘉字不动产权第 032610 号	上海市嘉定区嘉唐公路	132.24	无	购置	尤安设计
5	北京石景山绿地环球文化金融城	京（2020）石不动产权第 0001654 号	石景山区古城南街 9 号院 6 号楼 22 层 2215	58.51	无	购置	尤安设计
6	北京石景山绿地环球文化金融城	京（2020）石不动产权第 0001652 号	石景山区古城南街 9 号院 6 号楼 22 层 2216	60.49	无	购置	尤安设计
7	北京石景山绿地环球文化金融城	京（2020）石不动产权第 0001653 号	石景山区古城南街 9 号院 6 号楼 22 层 2217	50.12	无	购置	尤安设计
8	北京石景山绿地环球文化金融城	京（2020）石不动产权第 0001651 号	石景山区古城南街 9 号院 6 号楼 22 层 2218	48.56	无	购置	尤安设计

（三）房产租赁情况

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，具体情况如下：

序号	承租方	出租方	地址	面积（m^2）	租赁期限	实际用途
1	尤安设计	中设集团上海国际货代储运有限公司	上海市宝山区殷高路 1 号 3 号楼	8,928.00	2017.11.01-2027.10.31	办公
2	尤安设计	中设集团上海国际货代储运有限公司	上海市宝山区殷高路 1 号 3 号楼 B1 层	600.00	2017.11.01-2027.10.31	后勤服务
3	尤安设计	中设集团上海国际货代储运有限公司	上海市宝山区殷高路 1 号 2 号楼、3 号楼 B1 层工具间	39.00	2019.11.15-2022.12.31	后勤服务
4	尤安设计	上海荣设置业有限公司	上海市宝山区殷高路 1 号 2 号楼 3 层	3,656.98	2019.05.01-2027.10.31	办公
5	尤安设计	张巨凯	成都市高新区天府三街 69 号 1 栋 15 层 1519	313.77	2020.12.08-2021.06.07	办公
6	尤安设计	湖南泰鼎物业服务有限公司	长沙市岳麓区潇湘中路 328 号麓枫和苑 5#栋 119 号场地	258.00	2021.01.01-2021.12.31	办公
7	尤安设计	刘镇源	郑州市郑东新区金水东路绿地新都会 6 栋 4 层 04	290.03	2020.08.26-2021.08.25	办公

序号	承租方	出租方	地址	面积（m^2）	租赁期限	实际用途
8	尤安设计	武汉中赫品创实业有限公司	武汉市江岸区中山大道 1627 号企业天地 3 号 18 层 01 房	418.00	2020.04.01-2021.03.31	办公
9	尤安设计	张津京	南京市雨花台区宁南街道喜马拉雅商业中心 G-5 幢 1201	215.06	2019.01.16-2022.01.15	办公
10	尤安设计	邓雯婕	南京市雨花台区宁南街道喜马拉雅商业中心 G-5 幢 1207、1208	267.58	2019.01.16-2022.01.16	办公
11	尤安设计	张松涛	南京市鼎新路 88 号金鼎湾花园 03 幢二单元 503 室	143.65	2018.08.15-2021.08.14	宿舍
12	尤安设计	廖广宁	深圳市福田区深南大道车公庙绿景广场主楼 18B	98.66	2020.05.01-2021.04.30	办公
13	尤安设计	王春红	合肥市蜀山区潜山南路 188 号蔚蓝商务港 F 座 2312 号	168.59	2019.11.01-2021.10.31	办公

注：尤安设计与中设集团上海国际货代储运有限公司签署一份房屋租赁合同，分别租赁上海市宝山区殷高路 1 号 3 号楼和上海市宝山区殷高路 1 号 3 号楼 B1，其中上海市宝山区殷高路 1 号 3 号楼 B1 主要用于后勤服务。

公司位于上海市宝山区高境镇殷高路 1 号的公司总部办公场所，系承租中设集团上海国际货代储运有限公司名下的物业。其中，公司于 2017 年 4 月与中设集团上海国际货代储运有限公司签订房屋租赁合同，合同标的为宝山区殷高路 1 号 3 号楼（包含 B1 层），用于办公及后勤服务，合同租期为 2017 年 11 月 1 日-2027 年 10 月 31 日；公司于 2019 年 11 月与中设集团上海国际货代储运有限公司签订仓库租赁合同，合同标的为宝山区殷高路 1 号中设广场 2 号楼及 3 号楼 B1 层工具间，用于后勤服务，合同租期为 2019 年 11 月 15 日-2022 年 12 月 31 日；公司于 2019 年 4 月与上海荣设置业有限公司签订房屋租赁合同，合同标的为宝山区殷高路 2 号楼 3 层，用于办公，合同租期为 2019 年 5 月 1 日-2027 年 10 月 31 日。

截至本招股说明书签署日，上述房屋尚未办理产权证书，且房屋坐落土地规划用途为仓储，与实际用途不一致，存在被政府主管部门要求搬迁的风险。针对上述风险，上海市宝山区高镜镇人民政府出具了《关于上海尤安建筑设计股份有限公司总部办公用房事宜的情况说明》：“1、项目单位正在积极办理尤安设计承租楼宇的产权证书，因毗邻隔壁 18 号线施工，受其影响产证办理时间较长，

但不存在实质性障碍；2、如出现尤安设计承租的楼宇未及时办出相应产权证书，或在其租赁期间，由于该处办公地址的规划用途原因而被其他主管机关要求其实施搬迁的情形时，我镇将及时为尤安设计安排落实适当的经营办公场所。”

同时，针对前述风险，公司控股股东尤埃投资，实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲出具承诺：“因出租人不适格、租赁物业权属争议或租赁物业法律属性与实际租赁用途不符等原因，导致公司及其分公司、子公司签署的租赁合同无效或造成无法继续使用该等物业的，本承诺人承诺将在上述情形发生后及时通过租赁、购买具备产权证书的房屋等方式为公司及其下属企业落实新的租赁物业，并无条件承担由此产生的搬迁、装修及其他可能产生的费用或损失。”

1、发行人前身及发行人历史办公地址及搬迁情况，承租上述未办理产权证书房产的背景与合理性

（1）发行人前身及公司历史办公地址及搬迁情况

公司前身及公司历史办公地址及搬迁情况如下表：

期间	办公地址	搬迁情况
2004/1-2010/9	上海市浦东新区浦建路145号903室	公司前身强生设计设立时至2010年9月办公地址位于浦建路145号，期间未进行过搬迁
2010/9-2017/10	上海市杨浦区国定东路233号及273号	公司业务规模开始逐步扩张，并将全部股权转让予施泽淞、叶阳、余志峰，将办公场所搬迁至国定东路233号
2017/11-2019/5	上海市宝山区殷高路1号中设广场3号楼（尤安楼）	随着公司业务规模的进一步扩大及人员的增加，原有办公空间及办公条件无法满足公司正常办公需求，公司于2017年11月搬迁至宝山区殷高路1号3号楼
2019/5-至今	上海市宝山区殷高路1号中设广场3号楼（尤安楼）及2号楼3层	随着公司员工人数的进一步增加，公司在现办公场所3号楼隔壁2号楼3层新增办公场所

（2）承租上述未办理产权证书房产的背景与合理性

发行人2017年11月承租上海市宝山区殷高路1号中设广场3号楼（尤安楼）的背景及合理性如下：

①满足发行人经营需求并减少关联交易

发行人原办公地址位于国定东路 233 弄，不同职能和业务部门分散于该园区若干幢楼内，整体办公面积和场所的集中度有限，一定程度上影响了发行人的办公效率及品牌形象。至 2017 年下半年，发行人业务增长较快，人员增加较多，现有的办公条件及行政配套均已无法满足发行人生产经营的实际需要。且上述办公场所部分房屋系发行人向实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰租赁，存在关联交易的情形。

在发行人业务规模快速扩张，员工数量不断增长的趋势下，为满足发行人对于办公场所面积、办公环境和集约化办公的需求，同时减少关联交易，发行人于 2017 年 11 月承租了中设广场 3 号楼整幢作为集中办公场所。

②中设广场 3 号楼场地条件符合发行人租赁要求

中设广场位于上海市宝山区高境镇，系中国机械工业集团有限公司下属企业中设集团上海国际货代储运有限公司开发的，定位于设计研发及科技创新产业的商务办公园区，与发行人自身行业属性相吻合。宝山区及高境镇政府以产业园区为载体，对设计研发、科技创新企业进行招商引资和政策支持。

在上述背景下，发行人与中设集团就入驻事项进行洽谈，并取得辖区政府的认可。物业持有人中设集团上海国际货代储运有限公司可将园区 3 号楼向发行人整幢出租，场地条件满足发行人集约化办公的需求。且中设广场毗邻地铁 18 号线，方便员工日常通勤。由于上述办公场所的场地、交通等各项条件均符合发行人租赁要求，同时考虑到中设集团的股东背景、资金实力及商业信誉，因此发行人选择承租中设广场 3 号楼。

③租赁房产手续齐备，产权清晰，不存在影响租赁合同效力的实质性障碍

发行人承租的中设广场房产的相关产权清晰，其权利人中设集团上海国际货代储运有限公司已持有上海市殷高路 1 号的相关《房地产权证》，并就“中设集团上海中心项目”已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程施工设计文件审查合格书》、《建设工程竣工验收报告》等各项许可文件。

根据出租方及高境镇政府的说明，因毗邻隔壁 18 号线施工及上盖物业建设尚未完成，导致退界事项暂未确定，故相关产权证书尚未办理，但不存在相关权属纠纷。因此，发行人租赁房产产权清晰，租赁协议真实有效。

2、发行人租赁房产的基本情况

（1）公司租赁房产的基本情况

①租赁房产占所有办公场地的比例及单价情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人办公场地全部为租赁房产。发行人租赁房产的单价情况如下表：

序号	租赁地址	租赁单价（元/㎡/天）	周边同类房产租赁单价（元/㎡/天）	与周边同类房产价格差异情况
1	上海市宝山区殷高路 1 号 3 号楼及 2 号楼 3 层	2.51	2.00-3.00	不存在明显差异
2	成都市高新区天府三街 69 号 1 栋 15 层 1519	3.12	2.63-4.00	不存在明显差异
3	湖南省长沙市岳麓区潇湘中路 328 号众创 1F-119 号场地	3.37	2.60-3.50	不存在明显差异
4	郑州市郑东新区金水东路绿地新都会 6 栋 4 层 04	3.40	2.80-5.60	不存在明显差异
5	武汉市江岸区中山大道 1627 号企业天地 3 号 18 层 01 房	4.93	4.83-5.00	不存在明显差异
6	南京市雨花台区宁南街道喜马拉雅商业中心 G-5 幢 1201	3.50	3.00-3.60	不存在明显差异
7	南京市雨花台区宁南街道喜马拉雅商业中心 G-5 幢 1207、1208	3.50		
8	深圳市福田区深南大道车公庙绿景广场主楼 18B	6.86	5.00-6.93	不存在明显差异
9	合肥市蜀山区潜山南路 188 号蔚蓝商务港 F 座 2312 号	4.36	3.00-6.00	不存在明显差异

注：周边同类房产租赁单价系在地产中介网站中搜索公司租赁房产周边同类物业的租金区间。

根据上表，发行人租赁房产价格均为对应地区市场价格，与同地区类似房产价格均不存在明显差异。

②发行人租赁房产的可替代性及稳定性

1）发行人租赁房产可替代性较强

发行人属于轻资产运营的非生产型企业，发行人及子公司、分公司经营场所

均为普通办公商用物业，主要固定资产为电脑及其他普通办公设备，不存在复杂的生产设备，对办公场所及经营工具没有特殊要求。同时，发行人经营场所均位于国家区域经济建设核心城市，区域内同类型办公物业供应充足。因此，发行人租赁房产可替代性较强。

2）发行人租赁房产具有稳定性

A.发行人与出租方签订的房屋租赁合同合法、有效

中设集团上海国际货代储运有限公司及上海荣设置业有限公司与发行人分别签署的房屋租赁合同系双方真实意思表示，且租赁的房屋已完成竣工验收等程序并取得相关证明文件，可依法投入使用。未办理房屋产权证书及租赁备案并不影响上述租赁合同的效力。因此，该房屋租赁合同真实、合法、有效。承租方与出租方均受合同约束，需依据合同约定履行各自的权利义务。

B.该等房产租赁年限较长，目前尚无已知的拆迁或搬迁计划

针对主要办公场所的租赁物业，发行人与出租方所签署租赁协议均约定了较长的租赁年限，并允许双方经过协商对租赁协议进行续期。且上述租赁房屋目前并无已知的拆迁或搬迁计划。

C.发行人与出租方均按照合同约定履行相关权利义务，不存在纠纷或争议

发行人与出租方中设集团及荣设置业所签订的房屋租赁合同均正常履行，各方均不存在违反租赁合同约定的情形，亦不存在纠纷。

中设集团上海国际货代储运有限公司作为房屋产权方出具了《确认函》，确认如下内容：“1、本公司是上海市宝山区殷高路 1 号中设广场 2 号楼、3 号楼的合法产权方，虽未办理房屋所有权证书，但截至本确认函出具之日，房屋权属清晰，且不存在任何权属相关纠纷。2、本公司与尤安设计、荣设置业分别签署的房屋租赁合同目前履约情况良好，并将继续严格依据与尤安设计、荣设置业签署的房屋租赁合同内容履行合同项下权利义务。本公司承诺不会单方面在合同有效期内提前与尤安设计解除房屋租赁合同，若合同到期后尤安设计有意愿续租，则本公司愿在同等条件下优先租赁予尤安设计。3、本公司目前正在积极办理尤安设计承租楼宇的产权证书，因毗邻隔壁 18 号线施工，受其影响产证办理时间

较长，但不存在取得产权证书的实质性法律障碍。待取得房屋产权证书后，公司将积极办理房屋租赁备案。4、本公司与尤安设计、荣设置业签署房屋租赁合同时已就租赁房屋未办理产权证、未办理租赁备案相关事项达成一致，各方之间不存在因未办理产权证、未办理租赁备案所引发的争议、纠纷或其他任何潜在争议、纠纷。”

同时，出租方上海荣设置业有限公司亦出具了《确认函》，确认如下内容：“1、本公司已取得中设集团出具的同意转租证明，并合法拥有上海市宝山区殷高路 1 号中设广场 2 号楼整幢楼的对外分租权。2、本公司与尤安设计分别签署的房屋租赁合同目前履约情况良好，并将继续严格依据与中设集团、尤安设计签署的房屋租赁合同内容履行合同项下权利义务；3、本公司承诺不会单方面在合同有效期内提前与尤安设计解除房屋租赁合同，若合同到期后尤安设计有意愿续租，则本公司愿在同等条件下优先租赁予尤安设计。4、本公司与中设集团、尤安设计签署房屋租赁合同时已就租赁房屋未办理产权证、未办理租赁备案相关事项达成一致，各方之间不存在因未办理产权证、未办理租赁备案所引发的争议、纠纷或其他任何潜在争议、纠纷。”

3、发行人部门及子公司使用上述未办理产权证书房产的情况

上述未办理产权证书的房产为发行人日常办公场所，目前均正常使用，不存在已知的拆迁或搬迁计划。若发生搬迁，对发行人业务开展不构成实质性影响，亦不存在无法履行与客户的合同约定而导致的法律风险，具体原因如下：

（1）发行人办公场所易于搬迁，不影响正常经营

发行人为轻资产运营的非生产型企业，没有不利于搬迁的大型固定生产设备，主要固定资产为电脑及其他普通办公设备，拆卸、安装及运输较为便利，因此整体搬迁难度较小，持续时间较短。

（2）发行人生产环节及与客户签订的设计合同对办公场所均无特殊要求

发行人实质的生产及业务合同的履行并非包括大规模连续化生产工序的流水作业，而主要是设计师根据客户的需求，利用电脑等软硬件设备进行构思与设计，对于办公场地并无特殊要求。同时，发行人与客户签订的设计合同的主要条

款包括设计要求、设计内容、设计成果提交的时间节点、设计面积及单价、支付设计费的时间节点等内容，而对于履行合同义务的具体场所亦无明确要求。因此搬迁不会造成发行人整体业务运行的中断，亦不会对设计合同的正常履行产生实质影响。

（3）针对可能发生的搬迁风险，发行人有较丰富的执行经验及明确预案

发行人历史上曾实施过整体搬迁，对于在搬迁过程中保证业务经营的持续性、稳定性及在手设计合同的正常执行具有丰富的经验。针对可能发生的搬迁风险，发行人控股股东，实际控制人已出具相关承诺，并制定了详细的预案，及时、就近寻找替代场所，按照“整体规划、分批搬迁、灵活办公”的原则，在确保业务正常开展的基础上尽快完成搬迁。

（4）发行人将在本次募集资金投资项目中购置房产作为主要办公场所

为进一步增强工作办公场所的稳定性，排除搬迁风险，发行人募集资金投资项目中，总部设计中心扩建项目、总部基地升级建设项目、研发中心升级建设项目将通过在现有办公场所周边购置新办公楼一并实施。发行人已与上海高境资产经营管理有限公司及上海高境投资有限公司签订了房产转让意向书，出售方对上述转让资产拥有产权。

4、发行人控股股东、实际控制人就相关风险已制定明确预案

除上述承诺外，公司控股股东尤埃投资，实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲就相关风险制定了明确预案，主要内容如下：

（1）尽快落实确定替代办公场所：由于高境镇政府已承诺若出现搬迁风险，将及时为公司安排落实适当的经营办公场所，因此，公司管理层在明确已知可能发生搬迁风险后，与高境镇政府协调，第一时间按照就近原则落实替代办公场所，并确保替代场所条件成熟，满足公司经营办公需求，不存在权属或其他法律瑕疵，尽快完成相关协议签署；

（2）整体规划：替代办公场所落实后，以公司各部门的工作安排为前提，综合考虑新场所的软硬件准备周期及搬迁难度，制定详细的搬迁计划和时间安排；

（3）分批搬迁：以优先保障业务部门工作连续性为原则，由行政及其他后台部门先开展搬迁及新场所的布置、测试工作，各个设计事业部根据在手项目的时间安排，按照设计师—项目组—事业部分层制定搬迁计划；

（4）灵活办公：在整体搬迁过程中，若短时间内出现办公场所未能及时衔接的情形，员工可以在家里或是其他场所灵活办公；

（5）在上述过程中产生的搬迁、装修及其他可能产生的费用或损失，全部由公司控股股东及实际控制人承担。

5、2019 年发行人继续增加承租此类未办理产权证书的房产的背景及合理性

（1）增加租赁此类房产的背景及合理性

①为满足业务经营发展需求

随着发行人业务发展以及人员规模扩大，原有的办公场地面积已无法满足业务经营发展需求，考虑到发行人集中办公便利、办公效率等因素，就近租赁办公场所，有利于提高发行人办公效率及便利度。

②2017 年签署的租赁合同履约情况良好

发行人自 2017 年 11 月开始租赁中设广场 3 号楼以来，与中设集团上海国际货代储运有限公司之间签署的房屋租赁合同履约情况良好，双方依据签署的房屋租赁合同内容履行合同项下权利义务，未发生过纠纷或争议。双方合作良好，具有继续合作的意愿基础。上海荣设置业有限公司系从中设集团上海国际货代储运有限公司处租赁房屋后转租予尤安设计，因此发行人对该等中设集团上海国际货代储运有限公司所有的租赁房屋状况较为了解。

③相关租赁房屋产权清晰，不存在相关权属纠纷

上海荣设置业有限公司系从中设集团上海国际货代储运有限公司处租赁房屋后转租予尤安设计。中设集团上海国际货代储运有限公司已向发行人说明其系相关租赁房屋合法产权方，虽未办理房屋所有权证书，但房屋权属清晰，不存在相关权属纠纷。上海市宝山区高镜镇人民政府亦于 2019 年 9 月出具《关于上海尤安建筑设计股份有限公司总部办公用房事宜的情况说明》，就发行人租赁上海

市宝山区殷高路 1 号 3 号楼、2 号楼事宜出具说明如下：“1、项目单位正在积极办理尤安设计承租楼宇的产权证书，因毗邻隔壁 18 号线施工，受其影响产证办理时间较长，但不存在实质性障碍；2、如出现尤安设计承租的楼宇未及时办出相应产权证书，或在其租赁期间，由于该处办公地址的规划用途原因而被其他主管机关要求其实施搬迁的情形时，我镇将及时为尤安设计安排落实适当的经营办公场所。”

④未取得房产证书并不影响租赁合同的效力

就发行人与中设集团上海国际货代储运有限公司及上海荣设置业有限公司于 2017 年 11 月、2019 年 5 月分别签署的房屋租赁合同而言，两份租赁合同均系双方真实意思表示，且租赁房屋已完成竣工验收等程序并取得相关证明文件，可依法投入使用。未办理房屋产权证书并不影响上述租赁合同的效力。因此，该房屋租赁合同真实、合法、有效，出租方及承租方均受合同约束，需依据合同约定履行各自的权利义务。

（2）没有租赁其他无此类问题房产作为办公场地的原因

结合上述背景情况，发行人与中设集团上海国际货代储运有限公司之间原房屋租赁合同履约情况良好，双方继续合作有意愿基础，且该租赁房产已完成竣工验收等程序并取得相关证明文件，可依法投入使用。未办理产证书并不影响租赁合同的效力。

对可能出现的因土地规划与实际用途不一致被主管机关要求搬迁的风险，上海市宝山区高镜镇人民政府已出具说明，如由于该处办公地址的规划用途原因而被其他主管机关要求其实施搬迁的，该镇将及时为尤安设计安排落实适当的经营办公场所。同时，发行人控股股东、实际控制人亦已承诺：“若因出租人不适格、租赁物业权属争议或租赁物业法律属性与实际租赁用途不符等原因，导致公司及其分公司、子公司签署的租赁合同无效或造成无法继续使用该等物业的，本承诺人承诺将在上述情形发生后及时通过租赁、购买具备产权证书的房屋等方式为公司及其下属企业落实新的租赁物业，并无条件承担由此产生的搬迁、装修及其他可能产生的费用或损失。”

（四）无形资产情况

公司主要无形资产具体情况如下：

1、土地使用权

截至本招股说明书签署日，公司除拥有前述自有房产所占用的相关国有土地使用权外，不存在拥有其他土地使用权的情形。

2、专利权

（1）专利权基本情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及子公司拥有专利 79 项，其中发明专利 1 项，实用新型专利 76 项，外观设计专利 2 项。具体情况如下：

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日期	授权日期	取得方式	专利权人
1	清水砖参数化拼砖砌筑方法	ZL201910035343.4	发明	2019/1/15	2020/3/27	原始取得	尤安设计
2	一种建筑幕墙	ZL201520832469.1	实用新型	2015/10/26	2016/3/23	原始取得	尤安设计
3	一种减震地基	ZL201520832470.4	实用新型	2015/10/26	2016/3/23	原始取得	尤安设计
4	一种建筑桩	ZL201520832769.X	实用新型	2015/10/26	2016/3/23	原始取得	尤安设计
5	一种防震建筑构件	ZL201520835031.9	实用新型	2015/10/26	2016/3/23	原始取得	尤安设计
6	地板	ZL201520835034.2	实用新型	2015/10/26	2016/3/23	原始取得	尤安设计
7	一种排水泵	ZL201520835505.X	实用新型	2015/10/26	2016/3/23	原始取得	尤安设计
8	一种建筑墙体	ZL201520835512.X	实用新型	2015/10/26	2016/3/23	原始取得	尤安设计
9	一种建筑梁柱结构	ZL201520835219.3	实用新型	2015/10/26	2016/4/13	原始取得	尤安设计
10	一种暖通空调用过滤器	ZL201520832720.4	实用新型	2015/10/26	2016/5/25	原始取得	尤安设计
11	玻璃体建筑	ZL201720034410.7	实用新型	2017/1/11	2017/9/8	原始取得	尤安设计
12	LOFT 建筑	ZL201720034431.9	实用新型	2017/1/11	2017/9/8	原始取得	尤安设计
13	公共空间防沉降测试装置	ZL201820182897.8	实用新型	2018/2/2	2018/11/2	原始取得	尤安设计

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日期	授权日期	取得方式	专利权人
14	办公建筑用玻璃幕墙	ZL201820182116.5	实用新型	2018/2/2	2018/11/13	原始取得	尤安设计
15	口袋公园可调节高度格栅结构	ZL201820183226.3	实用新型	2018/2/2	2018/11/13	原始取得	尤安设计
16	街区漫步路段颗粒感防滑结构	ZL201820184020.2	实用新型	2018/2/2	2018/11/13	原始取得	尤安设计
17	基于 PC 结构的建筑物外墙保暖层	ZL201820187452.9	实用新型	2018/2/2	2018/11/13	原始取得	尤安设计
18	大型商业综合体消防检测装置	ZL201820182264.7	实用新型	2018/2/2	2018/12/11	原始取得	尤安设计
19	可拆分 PC 外围护构件	ZL201820300120.7	实用新型	2018/3/5	2018/12/11	原始取得	尤安设计
20	面砖饰面的 PC 一体化反打安装结构	ZL201820302641.6	实用新型	2018/3/5	2018/12/28	原始取得	尤安设计
21	一种新型钢管混凝土柱与钢梁的连接结构	ZL201820468183.3	实用新型	2018/3/30	2019/1/1	原始取得	尤安设计
22	测量装置	ZL201820182403.6	实用新型	2018/2/2	2019/1/29	原始取得	尤安设计
23	叠墅空间测量装置	ZL201820183401.9	实用新型	2018/2/2	2019/3/1	原始取得	尤安设计
24	一种建筑外墙绿化装置	ZL201820466815.2	实用新型	2018/3/30	2019/3/1	原始取得	尤安设计
25	一种新型预制装配扁柱钢框架结构	ZL201820467079.2	实用新型	2018/3/30	2019/4/2	原始取得	尤安设计
26	一种新型海纹板幕墙	ZL201920064323.5	实用新型	2019/1/15	2020/1/3	原始取得	尤安设计
27	一种新型具有除雪功能的建筑楼冠	ZL201920064357.4	实用新型	2019/1/15	2020/1/3	原始取得	尤安设计
28	一种新型波纹动态幕墙	ZL201920064787.6	实用新型	2019/1/15	2020/1/3	原始取得	尤安设计
29	一种新型折线形幕墙	ZL201920064789.5	实用新型	2019/1/15	2020/1/3	原始取得	尤安设计
30	一种新型建筑立面空调室外机放置机构	ZL201920064325.4	实用新型	2019/1/15	2020/1/3	原始取得	尤安设计
31	一种街道空间改造结构	ZL201822134666.2	实用新型	2018/12/19	2020/1/7	原始取得	尤安设计

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日期	授权日期	取得方式	专利权人
32	一种新型建筑外墙	ZL201920064343.2	实用新型	2019/1/15	2020/1/7	原始取得	尤安设计
33	一种新型装配式建筑楼层横缝优化结构	ZL201920064783.8	实用新型	2019/1/15	2020/1/7	原始取得	尤安设计
34	一种新型鳞片幕墙	ZL201920064784.2	实用新型	2019/1/15	2020/1/7	原始取得	尤安设计
35	一种新型多功能采光通风井	ZL201920064785.7	实用新型	2019/1/15	2020/1/7	原始取得	尤安设计
36	一种新型建筑内部自然通风排烟装置	ZL201920064331.X	实用新型	2019/1/15	2020/1/7	原始取得	尤安设计
37	街道长度及宽度专用测量装置	ZL201920292156.X	实用新型	2019/3/7	2020/1/7	原始取得	尤安设计
38	一种新型多角度拼接曲线幕墙	ZL201920064786.1	实用新型	2019/1/15	2020/3/27	原始取得	尤安设计
39	一种建筑保温板	ZL201520828254.2	实用新型	2015/10/23	2016/3/23	原始取得	尤埃工程
40	一种建筑砌块	ZL201520828515.0	实用新型	2015/10/23	2016/3/23	原始取得	尤埃工程
41	一种高效防火板结构	ZL201520829273.7	实用新型	2015/10/23	2016/3/23	原始取得	尤埃工程
42	一种隔音地板	ZL201520832136.9	实用新型	2015/10/26	2016/3/23	原始取得	尤埃工程
43	一种新型建筑幕墙	ZL201520834705.3	实用新型	2015/10/26	2016/3/23	原始取得	尤埃工程
44	一种地板	ZL201520827471.X	实用新型	2015/10/23	2016/3/30	原始取得	尤埃工程
45	一种建筑材料运输装置	ZL201620138627.8	实用新型	2016/2/24	2016/7/27	原始取得	尤埃工程
46	一种建筑装饰板	ZL201520832222.X	实用新型	2016/4/12	2016/8/3	原始取得	尤埃工程
47	一种可调式江堤防护装置	ZL201821647546.6	实用新型	2018/10/11	2019/7/16	原始取得	优塔规划
48	一种组合式景观步行桥	ZL201821647468.X	实用新型	2018/10/11	2019/7/16	原始取得	优塔规划
49	一种用于居民区景观池的漂浮式水体污染净化装置	ZL201821647467.5	实用新型	2018/10/11	2019/7/16	原始取得	优塔规划

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日期	授权日期	取得方式	专利权人
50	一种用于城市水域的模块化组合景观种植装置	ZL201821647273.5	实用新型	2018/10/11	2019/7/16	原始取得	优塔规划
51	一种角度可调式吊塔投射灯	ZL201821647272.0	实用新型	2018/10/11	2019/7/16	原始取得	优塔规划
52	一种防践踏草坪防护网罩	ZL201821647263.1	实用新型	2018/10/11	2019/7/16	原始取得	优塔规划
53	一种下沉式广场雨水收集利用系统	ZL201821647261.2	实用新型	2018/10/11	2019/7/16	原始取得	优塔规划
54	一种下沉广场用阳光伞	ZL201821647470.7	实用新型	2018/10/11	2019/10/11	原始取得	优塔规划
55	高层住宅（萍草）	ZL201930021742.6	外观设计	2019/1/15	2019/11/1	原始取得	尤安设计
56	一种新型玻璃肋装饰灯带	ZL201921679177.3	实用新型	2019/10/9	2020/6/26	原始取得	尤安设计
57	一种核心筒表皮处理用格栅结构	ZL201921679181.X	实用新型	2019/10/9	2020/9/1	原始取得	尤安设计
58	一种新型模块化拼贴曲面幕墙	ZL201921679144.9	实用新型	2019/10/9	2020/9/1	原始取得	尤安设计
59	一种新型外立面景观幕墙	ZL201921682396.7	实用新型	2019/10/10	2020/9/1	原始取得	尤安设计
60	一种新型女儿墙衬墙结构	ZL201921682378.9	实用新型	2019/10/10	2020/9/1	原始取得	尤安设计
61	一种参数化切割排布的木百叶幕墙装饰结构	ZL201921970721.X	实用新型	2019/11/15	2020/9/1	原始取得	尤安设计
62	一种用于商业建筑的排水檐口	ZL201921970650.3	实用新型	2019/11/15	2020/9/1	原始取得	尤安设计
63	一种新型星河灯带幕墙	ZL201921970636.3	实用新型	2019/11/15	2020/9/1	原始取得	尤安设计
64	一种阳台玻璃栏板	ZL201921970634.4	实用新型	2019/11/15	2020/9/1	原始取得	尤安设计
65	一种模块化仿石头造型框架一体式面墙	ZL201921970537.5	实用新型	2019/11/15	2020/8/28	原始取得	尤安设计

序号	专利名称	专利号	专利类型	申请日期	授权日期	取得方式	专利权人
66	一种仿古建筑柱型支撑框架式结构	ZL201921970536.0	实用新型	2019/11/15	2020/9/1	原始取得	尤安设计
67	一种户外多功能景观灯灯柱	ZL202020161819.7	实用新型	2020/2/11	2020/7/28	原始取得	优塔规划
68	一种具有取暖功能的景观灯柱	ZL202020161820.X	实用新型	2020/2/11	2020/7/28	原始取得	优塔规划
69	一种照明灯柱	ZL202020161827.1	实用新型	2020/2/11	2020/7/28	原始取得	优塔规划
70	一种景观座椅	ZL202020161841.1	实用新型	2020/2/11	2020/9/8	原始取得	优塔规划
71	一种多功能户外景观座椅	ZL202020161848.3	实用新型	2020/2/11	2020/9/8	原始取得	优塔规划
72	一种户外休闲型两用景观座椅	ZL202020161850.0	实用新型	2020/2/11	2020/9/8	原始取得	优塔规划
73	建筑物（游艇）	ZL202030240063.0	外观设计	2020/5/22	2020/10/30	原始取得	尤安设计
74	一种新型模块化金属渐变幕墙	ZL201921970555.3	实用新型	2019/11/15	2020/10/30	原始取得	尤安设计
75	一种建筑外壁创新曲线造型模数化定制节点	ZL201921970647.1	实用新型	2019/11/15	2020/10/30	原始取得	尤安设计
76	一种新型的石材幕墙节点构造	ZL201921680186.4	实用新型	2019/10/9	2020/10/30	原始取得	尤安设计
77	一种多功能可折叠遮阳蓬	ZL202020161830.3	实用新型	2020/2/11	2020/10/30	原始取得	优塔规划
78	一种用于河流治理的生态浮动平台	ZL202020161852.X	实用新型	2020/2/11	2020/10/9	原始取得	优塔规划
79	一种城市河道堤岸道路的生态化结构	ZL202020161853.4	实用新型	2020/2/11	2020/11/10	原始取得	优塔规划

（2）各项专利的实际应用情况

发行人主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。建筑设计行业作为艺术创作与工程技术相结合的行业，兼具了文化创意产业的创意属性和工程技术行业的创新属性。发行人将在既往设计项目中形成的具有独创性和高附加值的技

术创新点和艺术创意点，经过专项研发和提炼后申请专利，一方面可起到保护发行人创意创新成果的作用，另一方面可形成标准化的技术方案并反复利用，有效提高同类项目的设计效率及创意创新水平。

发行人各项专利中，包括“清水砖参数化拼砖砌筑方法”、“一种建筑幕墙”等在内的 19 项专利应用于发行人披露的代表作品中。除前述情形外，发行人亦有多项专利应用到多个项目。发行人主要专利均有相应的实用价值，不存在专利实用性较差的情形。在设计过程中，既往专利可以有效提升公司的设计效率，保证设计水平。但由于各个项目具有明显的差异化特征，需要结合地域文化、功能性要求不断进行再创新，并持续进行前瞻性研发，从而实现方案设计的创意创新与标准化的协同发展。

（3）优塔规划拥有的专利对公司业务的重要程度

截至报告期末，发行人有 17 项实用新型专利的专利权人为发行人子公司优塔规划，该 17 项专利均应用于建筑设计配套的前期概念规划及建筑物红线内景观设计中。其中，“一种可调式江堤防护装置”、“一种用于河流治理的生态浮动平台”及“一种城市河道堤岸道路的生态化结构”三项专利可用于防洪等级较高的滨水、滨海城市建筑项目的概念规划；“一种组合式景观步行桥”、“一种防践踏草坪防护网罩”、“一种用于居民区景观池的漂浮式水体污染净化装置”、“一种用于城市水域的模块化组合景观种植装置”、“一种户外多功能景观灯灯柱”、“一种具有取暖功能的景观灯柱”、“一种照明灯柱”、“一种景观座椅”、“一种多功能户外景观座椅”、“一种户外休闲型两用景观座椅”及“一种多功能可折叠遮阳蓬”十一项专利可用于文旅小镇设计项目或居住建筑设计项目中的规划和配套景观设计；“一种下沉式广场雨水收集利用系统”、“一种下沉式广场用阳光伞”及“一种角度可调式吊塔投射灯”三项专利可用于商业建筑、办公建筑、商业综合体、传统历史风貌区等在内的公共建筑设计配套的规划及建筑物红线内景观设计。

在建筑项目概念性规划方案设计过程中，需要在前期概念设计阶段综合考虑与建筑相关的道路交通、景观环境、生态水系等因素并整体规划。优塔规划的业务定位即为建筑项目前期规划及概念设计咨询，属于建筑设计中概念设计咨询细

分阶段，与发行人在居住建筑设计、公共建筑设计及功能型混合社区设计中形成协同效应，提升发行人方案设计的整体性和附加值。优塔规划上述 17 项实用新型专利均为在既往项目设计过程中形成的标准化成果，对发行人后续项目具有一定参考价值，但不构成核心影响。

3、商标

截至 2020 年 12 月 31 日，公司的注册商标情况如下：

序号	注册商标	注册号	核定类别	注册时间	有效期截至	取得方式
1	UA	11515288	37	2014/2/21	2024/2/20	受让
2	UA	11515405	44	2014/2/21	2024/2/20	受让
3	UA	11515350	42	2014/2/21	2024/2/20	受让
4	UA	20845380	9	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
5	UA	20845629	35	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
6	优埃	20846832	44	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
7	尤埃	20846791	44	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
8	尤埃	20846540	42	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
9	优埃	20846576	42	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
10	优埃	20845656	35	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
11	尤安	20846441	42	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
12	尤安	20845930	37	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
13	耀安	20846659	44	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
14	耀安	20846426	42	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
15	耀安	20845819	37	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
16	UA	20846678	44	2017/9/28	2027/9/27	原始取得

序号	注册商标	注册号	核定类别	注册时间	有效期截至	取得方式
17	UA	20846264	42	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
18	UA	20845823	37	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
19	尤埃	20845620	35	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
20	尤埃	20845343	9	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
21	URBAN ARCHITECTURE	20845551	35	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
22	尤安	20845539	35	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
23	尤安	20845275	9	2017/9/28	2027/9/27	原始取得
24	尤安	20846786	44	2017/11/21	2027/11/20	原始取得
25	UA尤安设计	26139827	42	2018/8/21	2028/8/20	原始取得
26	UA尤安设计	26145467	37	2018/8/21	2028/8/20	原始取得
27	尤安设计	26153424	37	2018/8/21	2028/8/20	原始取得
28	尤安设计	26148657	42	2018/8/21	2028/8/20	原始取得

注：上述 1-3 项商标系从尤安事务所处受让取得。

4、软件著作权

截至 2020 年 12 月 31 日，公司及子公司共取得 12 项软件著作权，具体情况如下：

序号	软件名称	登记号	取得方式	著作权人	首次发表日期
1	居住区建筑与规划设计软件 V1.0	2016SR206149	受让	尤安设计	2015/3/19
2	公共建筑设计软件 V1.0	2016SR206157	受让	尤安设计	2015/4/23
3	城市规划与城市设计软件 V1.0	2016SR206147	受让	尤安设计	2015/5/13
4	环境景观规划设计软件 V1.0	2016SR206151	受让	尤安设计	2015/6/30
5	室内设计软件 V1.0	2016SR206153	受让	尤安设计	2015/7/27
6	商业综合体设计软件 V1.0	2016SR206155	受让	尤安设计	2015/9/17
7	优塔生产性景观创新规划设计系统 V1.0	2018SR942570	原始取得	优塔规划	未发表
8	轻形大跨度景观步行桥结构选型系统 V1.0	2018SR939499	原始取得	优塔规划	未发表

序号	软件名称	登记号	取得方式	著作权人	首次发表日期
9	湿地公园鸟类栖息地生态性评价软件 V1.0	2018SR942028	原始取得	优塔规划	未发表
10	生态景观和城市空间的耦合规划设计软件 V1.0	2018SR939494	原始取得	优塔规划	未发表
11	优塔城市降噪分隔带规划设计系统 V1.0	2018SR958470	原始取得	优塔规划	未发表
12	海绵工程项目可视化服务系统 V1.0	2018SR958164	原始取得	优塔规划	未发表

截至本招股说明书签署日，发行人及子公司未收到任何关于专利、商标、软件著作权侵权的诉讼通知书，亦未收到中华人民共和国工商行政管理总局商标局商标评审委员会和中华人民共和国知识产权局专利复审委员会关于第三方就发行人及子公司上述商标、专利知识产权提出异议受理通知书。发行人商标、专利、软件著作权等知识产权不存在纠纷。

（五）公司拥有的特许经营权的情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在特许经营权。

（六）公司取得的专业资质

报告期内发行人具有业务开展所需要的资质证书，发行人依靠自身的资质开展业务，发行人业务的获取及实施不存在业务挂靠的情形。截至本招股说明书签署日，公司及子公司取得的专业资质情况具体如下：

主体	资质名称	证书编号	资质等级	有效期至	颁发机构
尤安设计	工程设计资质	A131003853	建筑行业（建筑工程）甲级	2025/1/6	住建部
尤安建筑	工程设计资质	A131024635	建筑设计事务所甲级	2021/8/29	住建部

1、发行人设计人员专业资质情况

截至 2021 年 3 月 19 日，发行人及子公司员工中，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、3 人为注册公用设备工程师（给水排水）、3 人为注册公用设备工程师（暖通空调）、1 人为注册电气工程师（供配电）。

2、发行人取得相关业务资质的合法合规性

（1）发行人取得相关业务资质的合法合规性

①发行人业务资质的情况

报告期内，发行人业务资质的具体情况如下表：

序号	证书编号	证书名称	资质等级	颁发单位	取得主体	有效期
1	A131003853	《工程设计资质证书》	建筑行业（建筑工程）甲级，可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。	中华人民共和国住房和城乡建设部	正轶有限	2015 年 2 月 12 日至 2020 年 2 月 12 日
2		《工程设计资质证书》	建筑行业（建筑工程）甲级，可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。	中华人民共和国住房和城乡建设部	发行人	2017 年 1 月 3 日至 2020 年 2 月 12 日
3		《工程设计资质证书》	建筑行业（建筑工程）甲级，可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。	中华人民共和国住房和城乡建设部	发行人	2020 年 1 月 6 日至 2025 年 1 月 6 日

②建筑行业（建筑工程）甲级资质实质性条件

根据《建设部关于印发<工程设计资质标准>的通知》（建市【2007】86 号）规定，发行人 2015 年取得工程设计建筑行业（建筑工程）甲级资质证书时应符

合以下实质性条件：

证书名称	资质等级	法定标准	人员资质要求
工程设计资质证书	建筑行业（建筑工程）甲级	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。 3）企业完成过所申请行业相应专业设立类型大型项目工程设计不少于 1 项或中型项目工程设计不少于 2 项，并已建成投产。 ②技术条件 1）专业配备齐全、合理，主要专业技术人员数量不少于所申请专业资质标准中主要专业技术人员配备表规定的人数。 2）企业主要技术负责人或总工程师应当具有大学本科以上学历、10 年以上设计经历，且主持过所申请行业相应专业设计类型的大型项目工程设计不少于 2 项，具备注册执业资格或高级专业技术职称。 3）在主要专业技术人员配备表规定的人员中，主导专业的非注册人员应当作为专业技术负责人主持过所申请行业相应专业设计类型的中型以上项目不少于 3 项，其中大型项目不少于 1 项 ③技术装备及管理水平 1）有必要的技术装备及固定的工作场所 2）企业管理组织结构、标准体系、质量、档案体系健全	建筑专业 6 人，其中一级注册建筑师 3 人； 结构专业 6 人，其中一级注册结构师 3 人； 给水排水专业 3 人，其中注册公用设备工程师（给水排水）1 人； 暖通空调专业 3 人，其中注册公用设备工程师（暖通空调）1 人； 电气专业 3 人，其中注册电气工程师（供配电）1 人。

③发行人取得相关业务资质时，实质性条件具备，不存在人员资质挂靠等情形，取得过程合法合规

发行人在 2015 年取得建筑行业（建筑工程）甲级资质证书时，基本情况如下：1）具有独立企业法人资格；2）社会信誉良好，注册资本为 300 万元人民币；3）完成过所申请行业相应专业设计类型大型项目工程设计不少于 1 项，且中型项目工程设计不少于 2 项，并已建成投产；4）资质人员符合各项要求；5）拥有必要的技术装备及固定的工作场所；6）建立了健全的企业管理组织结构、标准体系、质量、档案体系。

发行人在 2015 年取得建筑行业（建筑工程）甲级资质证书时，人员资质的具体情况如下表所示：

证书名称	资质等级	发行人 2015 年取得证书时人员资质情况	是否符合法定标准
工程设计资质证书	建筑行业（建筑工程）甲级	建筑专业人员 6 人，其中有 3 人为一级注册建筑师； 结构专业人员 6 人，其中有 3 人为一级注册结构师； 给排水专业 3 人，其中有 1 人为注册公用设备工程师 (给水排水)； 暖通空调专业 3 人，其中有 1 人为注册公用设备工程师(暖通空调)； 电气专业 3 人，其中有 1 人为注册电气工程师(供配电)。	是

发行人取得的建筑行业（建筑工程）甲级资质证书系按照相关法律、法规要求向相关监管部门提交申请文件，并依据法定程序获得监管部门批准后取得，发行人申请上述资质时满足相关法律、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，申请资质时所提供的资质人员均为发行人的员工，不存在资质挂靠等情形。

④发行人具备维持资质的相关要素

根据《建设工程勘察设计资质管理规定》，企业取得工程设计资质后，不再符合相应资质条件的，主管部门可以责令其限期改正；逾期不改的，资质许可机关可以撤回其资质。资质有效期届满，企业需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书有效期届满 60 日前，向原资质许可机关提出资质延续申请，对在资质有效期内遵守有关法律、法规、规章、技术标准，信用档案中无不良行为记录，且专业技术人员满足资质标准要求的企业，经资质许可机关同意，有效期延续 5 年。

报告期内，发行人在资历和信誉、技术条件、技术装备及管理水平等方面持续符合《工程设计资质标准》所规定的建筑行业（建筑工程）甲级资质所需具备的实质性条件。根据全国建筑市场监管公共服务平台中对发行人诚信情况的查询结果，发行人报告期内信用档案中无不良行为记录。同时，根据发行人主管部门上海市住房和城乡建设委员会网站动态监管提示查询结果，该网站每 24 小时更新一次的动态监管信息显示“你单位暂无告知承诺审批方式资质整改情况”。

综上，发行人具备《建设工程勘察设计资质管理规定》所规定的维持建筑行业（建筑工程）甲级资质的相关要素，本项资质的维持不存在法律风险或障碍。

综上所述，发行人取得相关业务资质时具备实质性条件，不存在人员资质挂

靠等情形，取得过程合法合规，具备维持资质的相关要素。

（2）发行人子公司尤安建筑取得相关业务资质的合法合规性

①尤安建筑业务资质的情况

报告期内，尤安建筑业务资质的具体情况如下表：

序号	证书编号	证书名称	资质等级	颁发单位	取得主体	有效期
1	A131024635	《工程设计资质证书》	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。	中华人民共和国住房和城乡建设部	尤安建筑	2016 年 8 月 29 日至 2021 年 8 月 29 日

注：根据《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（建办市函〔2020〕334 号）规定，上述《工程设计资质证书》有效期可延期至 2021 年 12 月 31 日。

②建筑设计事务所甲级资质实质性条件

根据《建设部关于印发<工程设计资质标准>的通知》（建市【2007】86 号）及其附件 5《建筑工程设计事务所资质标准》等相关规定，尤安建筑 2016 年 8 月取得建筑设计事务所甲级资质应符合以下实质性条件：

证书名称	资质等级	法定标准	其中：人员资质要求
工程设计资质证书	建筑设计事务所甲级	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装备。 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。	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尤安建筑取得相关业务资质时，实质性条件具备，不存在人员资质挂靠等情形，取得过程合法合规

尤安建筑在 2016 年 8 月取得建筑设计事务所甲级资质证书时，基本情况如下：1）具有独立企业法人资格；2）社会信誉良好，注册资本为 300 万元人民币；3）有三名具有良好的职业道德和业绩的一级注册建筑师，年龄均在 60 岁以下的；

至少有一人已经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；4）拥有固定的工作场所和必要的技术装备；5）建立了健全的企业管理组织结构、标准体系、质量体系、档案管理体系。

尤安建筑取得的建筑设计事务所甲级资质证书系按照相关法律、法规要求向相关监管部门提交申请文件，并依据法定程序获得监管部门批准后取得，尤安建筑申请上述资质时满足相关法律、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，申请资质时所提供的资质人员均为尤安建筑的员工，不存在资质挂靠等情形。

④尤安建筑具备维持资质的相关要素

根据《建设工程勘察设计资质管理规定》，企业取得工程设计资质后，不再符合相应资质条件的，主管部门可以责令其限期改正；逾期不改的，资质许可机关可以撤回其资质。资质有效期届满，企业需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书有效期届满 60 日前，向原资质许可机关提出资质延续申请，对在资质有效期内遵守有关法律、法规、规章、技术标准，信用档案中无不良行为记录，且专业技术人员满足资质标准要求的企业，经资质许可机关同意，有效期延续 5 年。

报告期内，尤安建筑在资历和信誉、技术条件、技术装备及管理水平等方面持续符合《工程设计资质标准》所规定的建筑工程设计事务所甲级资质所需具备的实质性条件。截至本招股说明书签署日，尤安建筑共有沈钢、刘伟、哈凌 3 名一级注册建筑师，沈钢、刘伟、哈凌同时在发行人处任职，具体情况如下：

姓名	劳动关系归属	发行人处任职	尤安建筑处任职
刘伟（一级注册建筑师）	尤安建筑	监事、设计事业四部部门总经理	监事、员工
沈钢（一级注册建筑师）	尤安建筑	副总经理、设计事业一部部门总经理	员工
哈凌（一级注册建筑师）	尤安建筑	设计事业十部部门总经理	员工

经核查尤安建筑资质人员刘伟、沈钢、哈凌签署的劳动合同及社保、公积金缴纳情况、资质证书等文件，刘伟、沈钢、哈凌均与尤安建筑签署劳动合同，其社保、公积金亦由尤安建筑缴纳，上述人员不存在在发行人处注册资质证书情形，不存在发行人及尤安建筑对刘伟、沈钢、哈凌三名人员的资质重复计算的情形。

根据全国建筑市场监管公共服务平台中对尤安建筑诚信情况的查询结果，尤安建筑报告期内信用档案中无不良行为记录。同时，根据尤安建筑主管部门上海市住房和城乡建设委员会网站动态监管提示查询结果，该网站每 24 小时更新一次的动态监管信息显示“你单位暂无告知承诺审批方式资质整改情况”。

综上，尤安建筑具备《建设工程勘察设计资质管理规定》所规定的维持建筑工程设计事务所甲级资质的相关要素，本项资质的维持不存在法律风险或障碍。

综上所述，发行人及子公司尤安建筑不存在共用资质人员注册资质证书，亦不存在重复计算资质人员的情形。同一人在发行人及尤安建筑均任职的情况不会对发行人及子公司尤安建筑相关资质认证、资质维持等实质性条件构成不利影响。子公司尤安建筑符合相关资质认证、资质维持等相关规定所要求的实质性条件。

3、发行人有效期至 2021 年 8 月的专业资质可持续性

发行人子公司尤安建筑的建筑设计事务所甲级《工程设计资质证书》有效期至 2021 年 8 月 29 日，根据《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》（建办市函〔2020〕334 号）规定，该《工程设计资质证书》有效期可延期至 2021 年 12 月 31 日。

截至 2021 年 3 月 19 日，尤安建筑共计有一级注册建筑师 3 人。此外，截至 2021 年 3 月 19 日，发行人共计有建筑专业人员 38 人，其中有一级注册建筑师 37 人；结构专业 7 人，其中一级注册结构师 5 人；给水排水专业 4 人，其中注册公用设备工程师（给水排水）3 人；暖通空调专业 3 人，其中注册公用设备工程师（暖通空调）3 人；电气专业 3 人，其中注册电气工程师（供配电）1 人。发行人拥有充足的持有专业资质的人员，能够为发行人及其子公司专业资质的可持续性提供持续的保障。

发行人子公司尤安建筑具有资质的人员数量符合前述《工程设计资质标准》及其附件的相关规定，发行人及其子公司尤安建筑亦已承诺将继续维持相关资质人员的数量以符合相关规定。因此，发行人及其子公司对已取得资质证书的续期不存在实质性障碍，发行人子公司有效期至 2021 年 8 月的专业资质具有可持续性。

（七）公司获得的主要荣誉

近年来，发行人获得的主要分为国家级、区域级、行业类、商业类奖项四个级别，按级别排序情况如下表：

序号	获奖主体/项目	获得奖项	获奖时间	颁奖单位
1	石家庄中冶德贤公馆 A 区住宅	2019 年度全国行业优秀勘察设计奖-优秀住宅与住宅小区设计-一等奖	2019.11	中国勘察设计协会
2	南宁绿地中心	2019 年度全国行业优秀勘察设计奖-优秀公共建筑设计-二等奖	2019.11	中国勘察设计协会
3	北蔡 105 街坊 13-02 地块	2018-2019 国家优质工程奖	2019.12	中国施工企业管理协会
4	南昌绿地朝阳中心海珀 悦庭	2020 年度上海市优秀工程勘察设计奖-优秀住宅与住宅小区-一等奖	2020.10	上海市勘察设计行业协会
5	梓木堂-咸宁梓湾国际康养度假区展示中心	第八届上海市建筑学会建筑创作奖-公建类优秀奖	2019.8	上海市建筑学会
6	中冶石家庄德贤公馆	第八届上海市建筑学会建筑创作奖-居住类优秀奖	2019.8	上海市建筑学会
7	绿地南昌三眼井城市更新与改造	第二届科技进步奖三等奖	2018.10	上海市建筑学会
8	松江区中山街道 SJC10032 单元 10-07 号地块租赁住房	2019 年全国人居生态建筑金奖	2019.9	中国民族建筑研究会
9	大众置业长春院子	2018 中国房地产优秀品牌项目	2018.10	中国房地产协会
10	成都中粮瑞府	2017—2018 年度成都房地产行业设计创新奖	2018.8	成都住宅与房地产业协会
11	绿地北虹桥科技园	第 16 届精瑞人居奖-设计类-优秀奖	2019.12	精瑞科技技术奖励委员会
12	南昌绿地象南中心井象文化旅游街区	第四届 REARD 全球地产设计大奖-城更类建筑-金奖	2019.11	REARD 全球地产设计网
13	上海虹桥世界中心	第四届 REARD 全球地产设计大奖-商办类建筑-佳作奖	2019.11	REARD 全球地产设计网
14	景德镇绿地陶瓷文化旅游城艺术中心	第四届 REARD 全球地产设计大奖-文化类建筑-银奖	2019.11	REARD 全球地产设计网
15	南京中冶锦绣华府	CREDAWARD2018-2019 第五届地产设计大奖-高端住宅类-优秀奖	2019.4	地产设计大奖·中国
16	南京绿地万科云都会	CREDAWARD2018-2019 第五届地产设计大奖-商业项目-优秀奖	2019.4	地产设计大奖·中国
17	绿地南昌五洲皇冠酒店	CREDAWARD2018-2019 第五届地产设计大奖-酒店项目-优秀奖	2019.4	地产设计大奖·中国

序号	获奖主体/项目	获得奖项	获奖时间	颁奖单位
18	上海虹桥世界中心	CREDAWARD2017-2018 第四届地产设计大奖-商办项目-银奖	2018.7	地产设计大奖·中国
19	上海保利首创 颂	第十三届金盘奖上海赛区综合类年度最佳别墅奖	2018.10	金盘奖组委会
20	尤安设计	宝山区 2019 年度突出贡献二等奖	2020.2	中共上海市宝山区委员会、上海市宝山区人民政府
21	尤安设计	2019 年度上海市宝山区质量创新奖	2019.12	上海市宝山区人民政府
22	尤安设计	2018 年度“宝山区青年五四奖章”（集体）称号	2019.4	共青团上海市宝山区委员会

公司设计项目获得的主要奖项中，公司的设计工作在各类奖项评选中的重要程度及同一奖项其他获奖主体的情况如下：

（1）同一奖项其他获奖主体情况

发行人设计项目获得的主要奖项的行业影响力及同一奖项其他获奖主体的情况如下：

序号	获奖项目	获得奖项	颁奖单位	行业影响力	同一奖项其他获奖主体	
					获奖主体	具体分工
1	石家庄中冶德贤公馆 A 区住宅	2019 年度全国行业优秀勘察设计奖-优秀住宅与住宅小区设计-一等奖	中国勘察设计协会	全国行业优秀勘察设计奖经过全国评比达标表彰工作协调小组办公室于 2015 年 8 月确认公布，由中国勘察设计协会组织实施，分设一、二、三等奖，每两年评选一次。	发行人	方案设计
					河北建筑设计研究院有限责任公司	施工图设计及项目落地实施
2	南宁绿地中心	2019 年度全国行业优秀勘察设计奖-优秀公共建筑设计-二等奖	中国勘察设计协会		发行人	方案设计
					华蓝设计（集团）有限公司	施工图设计及项目落地实施
3	北蔡 105 街坊 13-02 地块	2018-2019 国家优质工程奖	中国施工企业管理协会	国家优质工程奖是经中共中央、国务院确认设立的工程建设领域跨行业、跨专业的国家级质量奖。最高奖为国家优质工程金奖。	发行人、上海勘察设计研究院（集团）有限公司	勘察设计
					上海汇郡投资有限公司	项目建设
					上海上咨建	工程监理

序号	获奖项目	获得奖项	颁奖单位	行业影响力	同一奖项其他获奖主体	
					获奖主体	具体分工
					设工程咨询有限公司	
					上海上咨建设工程咨询有限公司	施工总包
					上海沐生装饰工程有限公司等 5 家主体	参建单位
4	南昌绿地朝阳中心海珀悦庭	2020 年度上海市优秀工程勘察设计奖-优秀住宅与住宅小区-一等奖	上海市勘察设计行业协会	上海市优秀工程勘察设计奖，是上海市勘察设计领域权威性最高的专业奖项之一，受上海市住房和城乡建设管理委员会委托，由上海市勘察设计行业协会开展评选，获奖优秀项目将直接入围全国工程勘察设计行业国家级最高奖项。	发行人为唯一获奖主体	
5	梓木堂-咸宁梓湾国际康养度假区展示中心	第八届上海市建筑学会建筑创作奖-公建类优秀奖	上海市建筑学会	上海市建筑学会建筑创作奖评审工作始终贯彻“尊重知识、尊重人才”的方针，秉承“公开、公正、公平”的精神，保证专家的权威性、奖项的含金量，在业内不断赢得了口碑和荣誉，充分彰显了建筑创作既要有民族文化自信又要有时代前瞻的精神追求，也越来越显现出它的价值和现实意义。	发行人为唯一获奖主体	
6	中冶石家庄德贤公馆	第八届上海市建筑学会建筑创作奖-居住类优秀奖	上海市建筑学会		公司为唯一获奖主体	
7	绿地南昌三眼井城市更新与改造	第二届科技进步奖三等奖	上海市建筑学会	根据科技部《社会力量设立科学技术奖管理办法》。上海市建筑学会于 2016 年设立“上海市建筑学会科技进步奖”。为奖励在建筑科研活动中做出突出贡献的组织和个人，调动广大建筑科学技术工作者的积极性和创造性。	发行人为唯一获奖主体	
8	松江区中山街道 SJC100	2019 年全国人居生态建筑金奖	中国民族建筑研究会	全国人居生态优秀建筑规划景观设计方案竞赛是由中国民族建筑研究会主办。竞赛旨在使我	发行人	方案设计
					上海孚茸置业有限公司	项目开发及运营管理

序号	获奖项目	获得奖项	颁奖单位	行业影响力	同一奖项其他获奖主体	
					获奖主体	具体分工
	32 单元 10-07 号地块租赁住房			国新型城镇化规划及建筑设计上水平、上台阶，在项目的规划设计阶段就树立起保护生态，注重环保，关注地域文化及民族特色，从根本上将当地的地理民情与项目规划和建筑设计有机结合起来，推动我国人居建设全面、协调、健康、可持续发展。		
9	大众置业长春院子	2018 中国房地产优秀品牌项目	中国房地产协会	由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心综合运用品牌理论、价值评估理论和相关研究成果，联合开展“2019 中国房地产企业品牌价值测评”工作，力求对房地产开发企业、部品部件供应商企业等行业上下游品牌企业的运行状况进行深入分析研究，为企业深化品牌战略提供培育思路和价值范本，以促进企业提高综合素质和品牌质量，促进我国房地产业的良性竞争与健康发展。	发行人	方案设计
					长春嘉盛房地产开发有限公司	项目开发及运营管理
10	成都中粮瑞府	2017—2018 年度成都房地产行业设计创新奖	成都住宅与房地产业协会	由成都市城乡房产管理局作为指导单位，成都住宅与房地产业协会主办的“2017-2018 年度成都房地产行业产业创新暨产业生态圈发展论坛中发起“产业融合创新”奖。	发行人	方案设计
					成都中金澍茂置业有限公司	项目开发及运营管理
11	绿地北虹桥科技园	第 16 届精瑞人居奖-设计类-优秀奖	精瑞科技技术奖励委员会	精瑞人居奖经由国家科技部、国家科学技术奖励工作办公室批准，是面向人居与城市建设领域的国家级科技奖项，自设立起就秉持表彰人居与城市建设品质提升、鼓励行业持续创新的宗旨。第 16 届参评 289 项，入围 104 项，其中	发行人	方案设计
					上海绿地江桥置业有限公司	项目开发及运营管理

序号	获奖项目	获得奖项	颁奖单位	行业影响力	同一奖项其他获奖主体	
					获奖主体	具体分工
				设计类 33 项。		
12	南昌绿地象南中心井象文化旅游街区	第四届REARD全球地产设计大奖-城更类建筑-金奖	REARD全球地产设计网	REARD GLOBAL DESIGN AWARD (REARD 全球地产设计大奖)由 REARD 中国地产设计网创立，致力于推动地产设计不断创新的设计类专业奖项，迅速成为寻找中国优秀设计的耀眼之星。奖项设有“商业”及“住宅”这些传统类别以外，还设立了“城市更新”、“文旅”及“产业”三大类别，这也是地产界首个设立“城市更新”类别的设计类大奖。	发行人为唯一获奖主体	
13	上海虹桥世界中心	第四届REARD全球地产设计大奖-商办类建筑-佳作奖	REARD全球地产设计网		发行人为唯一获奖主体	
14	景德镇绿地陶瓷文化旅游城艺术中心	第四届REARD全球地产设计大奖-文化类建筑-银奖	REARD全球地产设计网		发行人为唯一获奖主体	
15	南京中冶锦绣华府	CREDAWARD2018-2019第五届地产设计大奖-高端住宅类-优秀奖	地产设计大奖·中国	CREDAWARD 地产设计大奖·中国由地建师|DJSER 发起于 2014 年，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的优秀项目。	发行人为唯一获奖主体	
16	南京绿地万科云都会	CREDAWARD2018-2019第五届地产设计大奖-商业项目-优秀奖	地产设计大奖·中国		发行人为唯一获奖主体	
17	绿地南昌五洲皇冠酒店	CREDAWARD2018-2019第五届地产设计大奖-酒店项目-优秀奖	地产设计大奖·中国		发行人为唯一获奖主体	
18	上海虹桥世界	CREDAWARD2017-2018	地产设计大		发行人为唯一获奖主体	

序号	获奖项目	获得奖项	颁奖单位	行业影响力	同一奖项其他获奖主体	
					获奖主体	具体分工
	中心	第四届地产设计大奖-商办项目-银奖	奖·中国			
19	上海保利首创颁	第十三届金盘奖上海赛区综合类年度最佳别墅奖	金盘奖组委会	“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。	发行人	方案设计
					保利集团、首创置业	项目开发及运营管理

注：上表中同一奖项其他获奖主体系与公司联合申报该奖项并获奖的其他单位。

根据上表，发行人设计项目获得的主要奖项中，部分奖项存在包括开发运营单位、施工图设计单位等其他获奖主体，发行人在上述获奖项目中主要承担了建筑方案设计及咨询工作。建筑方案设计系建筑设计实质开展的最初阶段，亦是建筑设计中的关键环节，为后续初步设计、施工图设计奠定了基础，并起着引领和先导的作用。

（2）存在其他获奖主体的奖项中发行人设计工作的权重及重要程度

①2019年度全国行业优秀勘察设计奖-优秀住宅与住宅小区设计-一等奖（石家庄中冶德贤公馆A区住宅）

1）评选标准

全国行业优秀勘察设计奖的评选标准为：Ⅰ具有先进的勘察设计理念，采用先进技术，取得良好的经济、社会和环境效益；Ⅱ总体水平达到国内领先、国际先进，在工程勘察设计创新方面有公认的突出成就（一等奖）；总体水平接近国内领先，在工程勘察设计创新方面有显著成效（二等奖）。

2）发行人设计工作权重及重要程度

石家庄中冶德贤公馆A区住宅项目的设计工作由发行人及河北建筑设计研究院有限责任公司共同完成。发行人作为方案设计的主导方，一方面运用精细化节点设计，使项目在低成本下，体现高品质视觉效果，并运用防霾控制技术取得良好的环境效益；另一方面，将洄游空间、宽景阳台、可变空间、创新收纳、防

霾控制6个维度全新打造，实现价值迭代，从而充分体现了先进的设计理念和技术，实现了勘察设计创新。

②2019年度全国行业优秀勘察设计奖-优秀公共建筑设计-二等奖（南宁绿地中心）

1）评选标准

全国行业优秀勘察设计奖的评选标准详见本问题回复之“①2019年度全国行业优秀勘察设计奖-优秀住宅与住宅小区设计-一等奖（石家庄中冶德贤公馆A区住宅）”。

2）发行人设计工作权重及重要程度

南宁绿地中心项目的设计工作由发行人及华蓝设计（集团）有限公司共同完成。发行人作为方案设计的主导方，在设计中采用了绿色建筑技术，符合美国LEED绿色认证，体现了先进的设计理念和技术，取得良好的环境效益；同时采用竖向线条，通过幕墙构件的创新设计，设计出折线的构件，并融入壮锦编织等南宁特色，使建筑兼具现代感及文化属性，实现了勘察设计的创新。

③2018-2019国家优质工程奖（北蔡105街坊13-02地块）

1）评选标准

国家优质工程奖的评选标准为：Ⅰ建设程序合法合规；Ⅱ创优目标明确，创优计划合理，质量管理体系健全；Ⅲ设计水平先进；Ⅳ获得工程所在地或所属行业省（部）级最高质量奖；Ⅴ科技创新达到国内先进水平；Ⅵ节能环保主要经济技术指标达到国内先进水平；Ⅶ竣工后投入使用满三年，入住率在90%以上；Ⅷ经济效益及社会效益达到同时期国内先进水平。

2）发行人设计工作权重及重要程度

北蔡105街坊13-02地块项目的设计工作由发行人及上海勘察设计研究院（集团）有限公司共同完成。国家优质工程奖评选标准涵盖了建筑工程从设计、施工建设到投入使用全过程。发行人仅参与了该项目的方案设计及后期的施工配合工作，对于该项目的设计水平先进程度有一定贡献。

④2019年全国人居生态建筑金奖（松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块租赁住房）

1）评选标准

全国人居生态建筑奖的评选标准为：先进的规划设计理念，主要包括：Ⅰ保护生态、注重环保；Ⅱ关注地域文化及民族特色，从根本上将当地的地理民情与项目规划和建筑设计有机结合。

2）发行人设计工作权重及重要程度

松江区中山街道SJC10032单元10-07号地块租赁住房项目由上海孚茸置业有限公司开发运营，发行人主导了该项目的设计工作。发行人在租赁住房新领域的探索和创新中，运用开放式街区打造共享空间，私密组团营造舒适氛围，契合租住者未来的生活体验诉求；同时，通过窗地比例控制，使项目在节能的前提下，体现建筑的韵律感及美感。

⑤2018中国房地产优秀品牌项目（大众置业长春院子）

1）评选标准

中国房地产优秀品牌项目评选标准为：Ⅰ品牌理念；Ⅱ品牌个性；Ⅲ品牌定位；Ⅳ品牌发展规划；Ⅴ品牌管理体系；Ⅵ品牌建设现状及成就。

2）发行人设计工作权重及重要程度

大众置业长春院子项目由大众置业下属长春嘉盛房地产开发有限公司开发运营，并负责品牌定位、品牌发展规划、品牌建设及管理。发行人在方案设计中，通过一环两轴八院的设计手法，融合传统儒家礼制与自然界山水意趣，营造现代中式居住空间，对树立具有中式典雅洋房的品牌个性具有一定贡献。

⑥2017—2018年度成都房地产行业设计创新奖（成都中粮瑞府）

1）评选标准

成都房地产行业设计创新奖为：设计创新方面具有突出表现。

2）发行人设计工作权重及重要程度

发行人作为获得该奖项的唯一设计单位，主导完成了成都中粮瑞府项目的设计工作。发行人在方案设计中通过结合传统礼仪空间的创新设计，由传统坊里“宽窄巷”引出崭新的现代居住空间“里院里”，充分体现了设计的创意创新。

⑦第16届精瑞人居奖-设计类-优秀奖（绿地北虹桥科技园）

1）评选标准

精瑞人居奖的评选标准为：Ⅰ社会、经济、环境效益；Ⅱ科技创新、管理创新、服务创新的发展；Ⅲ在推动人居建设发展方面的作用；Ⅳ国内外的反映及评价。

2）发行人设计工作权重及重要程度

绿地北虹桥科技园项目由上海绿地江桥置业有限公司开发运营，并主导了该项目全过程的管理及后续服务。发行人作为方案设计单位，在设计过程中通过传统的院落空间、自然水系、以及街巷四通八达的特质，创新性地在现代空间中延续城市传统，对于该项目的社会及环境效益有一定的贡献。

⑧第十三届金盘奖上海赛区综合类年度最佳别墅奖（上海保利首创 颂）

1）评选标准

金盘奖评选标准为：Ⅰ设计创新；Ⅱ项目品质；Ⅲ人居环境；Ⅳ投资价值。

2）发行人设计工作权重及重要程度

上海保利首创 颂由保利集团、首创置业共同开发运营。发行人作为该项目的方案设计单位，在整体设计中传承中国皇家礼仪空间，用四叠、六叠、高层三大创新产品，打造出保利首创首代官邸式院落，对于实现设计创新及提升项目品质有一定的贡献。

六、发行人主要产品及服务的核心技术情况

（一）超高层建筑设计技术

1、超高层建筑设计技术概述

根据中国《民用建筑设计通则》规定，高度超过 100 米的建筑（包括居住建

筑及公共建筑）均为超高层建筑。随着城市土地利用率的不断攀升，高容积率的要求催生出众多城市对于超高层建筑的需求。在公共建筑领域，超高层建筑不仅可以满足城市土地资源的集约化利用，亦可以反映城市的现代化、工业化水平，从而成为城市的地标性建筑。

超高层建筑设计的实质，系在一个集中度极高的垂直密闭空间内高效且合理地完成包括美观度、构造、动力、安全、交通等在内的一系列综合性建筑问题。超高层建筑设计既需要建筑、结构、综合机电、消防生命安全、垂直交通、外围护、室内、景观等主要专业的无缝衔接，同时还需要对风洞试验、声学、照明、环评、绿建、外墙清洗、酒店管理、商业及餐饮等诸多专业领域进行协调和把控。空间越是向高处延伸，安全性、耐久性及适用舒适等问题对设计的要求也就越高。

超高层建筑设计，对设计企业的技术实力和综合把控力提出了极高的要求。设计企业不仅需要各门类专业技术实力作为基础，对地域文脉、城市关注、建筑美学、结构体系、机电系统、幕墙技术、垂直运输系统、建筑物理、生态技术和计算机辅助设计等具有高度的整合和控制能力，亦需要具备大量项目经验的积累，以及对未来技术发展趋势的掌握和基于技术研发的设计创新。行业内只有少数具备领先技术能力、充足设计人才储备和丰富复杂项目设计经验的大型设计企业，才能顺利完成超高层建筑的设计工作。

公司从大量的超高层项目实践中积累并总结了设计经验，形成了《200M 以下超高层办公产品研究》、《经济型超高层标准化研究》等多项研发成果，将设计过程拆分为多个维度，梳理不同高度、定位的设置标准对设计的影响，从安全及结构两方面研究出对超高层经济性最有利的高度值，有效地提高了设计的质量并使其满足美观、实用、经济的要求。

2、公司在超高层建筑设计领域的代表作品

经过十几年的积累，公司已成功完成国内多个一、二线城市数十栋超高层建筑的设计工作，其中设计高度 200 米以上的建筑十余栋，逐渐形成了经验丰富、且具有扎实的技术、知识储备的专业技术团队，成为国内少数具备超高层建筑综合设计能力的大型设计机构之一，在超高层建筑设计领域具有核心市场竞争力。公司超高层建筑设计代表作品如下：

（1）西安绿地中心（270 米）

西安绿地中心为高新区乃至整个西安市的标志性超高层双塔，地处西安市高新区锦业路和丈八二路交叉口；西安绿地中心项目的超高层及其裙房以大型集中商业办公的形式进行呈现。

在创意创新方面，公司设计团队充分发挥精细化设计的优势，以钻石晶体为超高层整体造型的原型，创新性地将塔楼幕墙分为塔楼幕墙塔冠部分、塔身幕墙部分、幕墙塔身斜切面部分、幕墙塔身避难层部分、幕墙斜面切点、幕墙可开启部分等具有代表性的六个节点。通过对每一节点的特点、构造、交接关系及视觉效果的充分研究，选用灰色金属条与银白色竖向杆件拉开差距，在转角处设置金属构件、胶条和玻璃来规避胶条收边不齐的问题。同时，对细部尺寸和形态进行

多次推敲比对，形成杆件粗细大小交替穿插处理的幕墙肌理，充分展现了塔楼体型的硬朗美感和玻璃材质的璀璨质感。

（2）武汉沿江一号（250 米）

武汉沿江一号位于武汉两江交汇的入口北侧。本项目依托汉正街产业主题，定位为未来汉正街中央商务区绿地楚商中心。

在设计创新方面，武汉沿江一号塔楼建筑采用南北错位布局，一方面实现 360°江景观赏面视界，另一方面有效减少超高层塔楼对北侧的日照影响。裙房商业运用了退台空间，结合绿化形成高品质屋顶花园空间，打造游园式购物体验。同时，对塔楼核心筒采用收分设计，将低区核心筒设备管井外置，中高区设备管井内移，单层得房率得以提高 4.6%。

在艺术创意方面，武汉沿江一号建筑立面创意提取自汉口外滩百年老建筑，以现代高窗墙比立面与周边古典低窗墙比立面形成对比，作为沿江大道的延续和两江交汇处，很好地传承了古典建筑风貌，与汉口外滩的历史文化形成呼应。

（二）大型复杂综合体设计技术

1、大型复杂综合体设计技术概述

大型复杂综合体集办公、公寓、购物、娱乐、餐饮、酒店等功能于一体，具有建筑面积大、人员密度高、功能复杂、需求高效率等特点，是一项多元化、复杂的系统工程，涉及面广泛，牵涉专业众多，对设计企业的技术实力及综合把控性亦具有较高要求。大型复杂综合体的设计，不仅需要综合考虑周边环境、消费习惯、人流情况、动线、入口、物流情况、商业配置等众多要素，协调多部门、多专业解决从设计到施工等多方面复杂问题，还需要考虑多建筑业态在建成后的运营维护问题。因此，需要设计团队从设计前端到使用末端都有全面的协调把控。

公司在大量的大型复杂综合体项目实践过程中积累了丰富的设计经验及研发成果，自主研发形成了《大型综合项目全过程设计流程》、《大型商业综合体设计导则》以及《多功能复合型城市开发设计研究》等多项研发成果，掌握了从前期策划、开发定位、规划布局、建筑设计等设计全过程技术服务，在大型复杂综合体设计技术领域形成了一定的核心竞争优势。

2、公司在大型复杂综合体建筑设计领域的代表作品

公司凭借深厚的技术积累和丰富的复杂项目运作经验，完成了多个大型复杂综合体建筑项目的设计工作，在大型复杂综合体建筑设计领域形成良好的声誉和较高的品牌美誉度。公司大型复杂综合体建筑设计代表作品如下：

（1）武汉北辰光谷里

北辰光谷里位于武汉光谷。武汉光谷是国家第二个自主创新示范区，是湖北省重要的创意产业基地。北辰光谷里为集办公、公寓、酒店、影院、超市、创意商业街区等多业态、多功能于一体的大型文创商业综合体。

在规划布局方面，设计团队增设下穿道，与城市道路直接相连，从而科学高效地组织基地内部车流。同时将塔楼外置，作为项目形象展示，内部设置街巷式商业布局，快速导入人流。设计团队还利用基地本身的高差优势设置了双首层，趣味化的场地高差，并在三层设置”Z”字环游动线，提高了商业的可达性、便利性。

在艺术创意方面，设计团队充分结合武汉的历史文化及人文环境，通过解构民国建筑元素，对光谷的城市设计进行重构，把民国建筑群的街巷氛围投射到光谷的空间中；并创新融合现代风格、民国风、新中式三种建筑风格，形成独特的空间体验感，创造了多样化的视觉选择和更高的辨识度。

（2）南昌会展中心（二期）

南昌会展中心位于南昌市红谷滩新区九龙湖片区，是华中地区最大的会展综合体之一。南昌会展中心（二期）系绿地南昌国际博览城的核心配套建筑，为集五星级酒店、大型会议中心、甲级办公和大型展览型商业等多种复杂业态于一体的大型复杂综合体建筑。

在技术创新方面，设计团队采用连续的折板和拉索点支玻璃幕墙作为手段，在金属屋面的设备隐藏、大跨度弧形钢结构等方面进行全新探索，实现了建筑功能与建筑美学的平衡统一。

在艺术创意方面，南昌会展中心（二期）整体造型设计汲取“九龙帆影”的意向，一方面回应对渔舟唱晚水乡情结的追忆，另一方面回应对枕江傍湖场地解读的体验。

（三）高铁站前区域综合开发设计技术

1、高铁站前区域综合开发设计技术概述

高铁站前综合开发设计是高铁时代的全功能微型城市体设计，以全国高铁沿线的站前地块为载体，将高铁站、居住、商务、会展、商业、教育、医养、旅游等业态融合重组，全面解决入驻企业及产业人群的衣食住行、娱教商办医等多元化需求。同时，在高铁站前综合开发设计过程中，设计企业需要将现代智慧办公

功能、企业产品交流的会展功能、商务及旅游人群所需的酒店功能、员工及社会服务人员和家属的居住功能、满足购物旅游所需的商业功能进行有效的融合统一。

2、公司高铁站前综合开发设计代表作品

公司凭借全面综合的方案设计能力、大量的设计人才储备以及综合复杂设计问题解决的项目经验，已经承接全国多个高铁站前综合开发设计的项目，并完成了多个具有行业影响力的高铁站前综合开发设计工作。公司高铁站前综合开发设计代表作品如下：

（1）南京南站城际空间站

南京南站城际空间站临近南京市雨花区高铁南京南站西侧，系高铁新城的重要组成部分。南京南站作为华东地区最为重要的交通枢纽之一，和城市之间需要调和与过渡，渗透与交融。本项目作为高铁站与城市的交融点，在展现南京的城市形象的同时，也成为展示当地文化信息的媒介。

在设计创新方面，设计团队延续“枢纽”的理念，采用传统中式围合的手法，屏蔽了外界铁路的影响，创造了内部共享的活动空间，实现了航空限高及地铁退界双重条件下的高容积率。同时，设计团队将景观置于建筑内部，打造了私密而

高品质内部花园，提高了商业与办公环境的品质。

在艺术创意方面，设计团队汲取古城墙锯齿状的肌理及特点运用在建筑立面设计上，实现相关建筑与城市文化属性的延续。

（2）衡阳城际空间站

衡阳城际空间站系湖南的第三座城际空间站，依托武广新区“一核两轴，六组团“的规划格局，顺应城市空间演化与经济流向，展现了城市景观特色，为当地的地标建筑之一。

在建筑功能方面，衡阳城际空间站主要由东西两大住宅社区和商务核心区组成。设计团队将高铁站、居住、商务、会展、商业、教育、医养、生态各个功能融合重组，形成新的城市机能体，满足了入驻企业及人群的衣食住行、娱教商办医等全方位需求。

在整体规划布局方面，衡阳城际空间站整体造型以衡阳的市花-山茶花为原型，寓意衡阳如山茶花般绽放。衡阳城际空间站的高层住宅最大限度争取滨河绿化景观和城市景观，做到每栋有景。衡阳城际空间站沿街设置的商业成为社区的对外窗口，且办公区节点也成为办公人员交流、休闲停留的场所。办公楼和商业流线分离，减少互相之间的干扰。

在艺术创意方面，衡阳城际空间站项目的建筑立面采用简洁的设计手法，立

面造型呼应衡阳衡山形体特点，注重建筑立面与周围环境的完整和统一，力求烘托衡阳城际空间站大气整体的意向。

（四）租赁住房设计技术

1、租赁住房设计技术概述

租赁住房系国家为解决城市高房价下人才长期居住问题而产生的居住建筑类型。如何平衡生活成本和生活品质，满足人才在城市中生存、发展的需要，是租赁住房迫切需要解决的问题。租赁住房的户型设计既满足生活的居住体验，又需控制面积，使人才不必为此支付高额的租金。把大而全的商品房中不必要的功能、尺寸精简，将这些功能放置于共享的空间，使人才可以用最小的成本获得同等的居住品质。

2、公司租赁住房设计代表作品

自国家关于租赁住房相关政策出台后，公司充分研究后积极响应租赁住房设计研发工作，成立租赁住房研究小组，针对租赁住房开展设计与创新研发为一体的工作模式。经过多年的积累，公司完成了多个租赁住房项目，并形成了一系列租赁住房研发成果，积极推动租赁住房设计标准化进程。公司租赁住房设计代表作品如下：

（1）上海城方超级社区 城寓华山路店（改造）

该项目位于长宁区昭化东路和曹家堰路交汇处，临近历史街区武康路，项目建筑的原始功能是环保局办公大楼，建于 90 年代，陈旧的布局已无法满足作为现代办公建筑的功能性需求。为满足上海市租赁住房的需求，上海地产计划将环保大楼改造为租赁住宅。

在室内改造的过程中，一方面为满足业主对于工期的要求，设计户型尽量减少对于原有墙体的拆建；另一方面为满足不同的户型使用需求，设计可合并或拆分的户型，取得良好的设计成果。

在文化创意方面，该项目充分汲取海派元素，实现与周边历史街区融合。通过底层商业展示橱窗及贯通二、三层竖向长窗的建筑结构设计，以及对石材和金属材质的建筑材料运用，在建筑底层营造了海派风格的商业氛围。

（2）仁恒置地/上海地产世博二地块（租赁住房）

该项目位于上海世博公园及商业办公区中心居住生活区西侧。在建筑功能创新方面，该项目从城市设计的角度优先解决了公共配套、城市空间和租赁住宅三者的关系，打造开放性的社区。通过底层架空，在底层布置物业、生活配套、读书角等辅助空间，并引入黄埔江畔景观，将住户的生活、娱乐有机融合在一起。此外，本项目通过在住宅二层设置连廊，居民可以通过连廊直接入户，在保障住宅的私密性的同时，实现了开放社区的职住平衡。

（五）旧城改造技术

1、旧城改造技术概述

旧城改造作为城市更新、空间拓展和产业转型的重要手段，逐渐受到政府、房地产开发企业或其他投资者的高度重视。设计阶段的主要难点重点有三方面：一是对场地条件的取舍，根据建筑和场地空间的重要性结合设计概念的需求，将所有场地内的元素进行分类，再针对不同类型制定设计策略；二是在保留部分场地历史人文脉络的基础上，将新的设计语言和技术手段与保留的场地因素有机结

合，从而打造出具有活力的新场所；三是处理好各方面的诉求与利益平衡，用合适的设计手段达成各方均可接受的平衡点。

2、公司旧城改造代表作品-南昌绿地象南中心井象文化旅游街区

公司旧城改造代表作品为南昌绿地象南中心井象文化旅游街区，该项目获得了中国建筑学会、上海建筑学会等机构颁发的多个奖项，在旧城改造项目中具有代表意义。象南中心井象文化旅游街区地处南昌千年老城中心区，为具有历史风貌保护性质的商业街区开发项目，总建筑面积 7.6 万平方米。

在技术创新方面，设计团队创新地采用参数化渐变清水砖墙，使建筑散发出历史街区的时间感，再现原有韵味。设计团队通过参数化技术控制清水砖凸起，从 10 毫米到 120 毫米的渐变形成涟漪，同时嵌入玻璃砖发光体，形成光影流动的效果。“清水砖参数化拼砖砌筑方法”于 2020 年 3 月取得国家知识产权局授予的发明专利。

在艺术创意方面，项目整体造型延续了从民国十五年至 2014 年的城市肌理，六条街巷被保留下来，形成布局中的骨格网络，借助老街区道路路网体系，形成了主弄、次弄、街巷空间，延续了天井与窄巷的延绵肌理，蕴含着老南昌人闲舒自在的日常生活态度。同时，场地内的建筑风格由明清时期一直跨越到上世界八十年代，不同时期的材料与空间类型层层叠加，形成了多元化的建筑风貌，象征

着街区百年的自由发展。

（六）方案设计的创意创新与标准化的协同发展技术

1、方案设计的创意创新与标准化的协同发展技术概述

建筑设计是艺术与技术、创意与创新、感性与理性紧密融合、持续交织的综合学科。特别是在方案设计阶段，这一特征尤为明显和突出。创意性的要求是实用基础上的个性化和艺术创意，技术性的要求是在先进技术基础上的标准化、精确精准及持续创新。如何在建筑设计中实现创意与创新、艺术与技术的有效融合，是建筑设计的核心能力体现；与此同时，如何将创意能力、项目经验转化和沉淀为体系化、标准化的建筑设计方法更是建筑设计企业能否成长壮大实现规模效应的关键所在，也是优秀建筑设计企业保持技术领先、提高生产效率和持续创造价值的核心所在。

对于建筑设计来说，每一个项目的设计成果都是匠心独运的产品，从而对规模化生产提出了挑战。除了国家颁布的各类设计标准与规范，设计公司基于大量同一类型项目的设计实践，通过专项研发，总结归纳该类型项目的共性，并形成具有经验总结性和前瞻研判性的研发成果，从而实现一定程度的标准化，从而提高设计效率，并保证设计成果及创意创新的稳定输出。

基于不同功能类型的建筑在设计上的差异性，公司首先根据建筑使用功能和形式的不同进行分类，对业务涉及较多的建筑类型进行专项设计研发。在大量同一类型项目的实践和设计经验积累的基础上，公司不断总结与升华，通过自主研发创新沉淀形成标准化、体系化的设计技术体系和标准化文件。与此同时，基于上述标准化成果，在新的项目的设计过程中，积极融入新的个性化创意与技术创新，从而实现兼具高创意、高技术、高效率、高质量的设计成果。

2、公司方案设计的创意创新与标准化的协同发展技术应用代表作品

（1）上海虹桥世界中心

虹桥世界中心地处上海核心交通枢纽“大虹桥”区域，毗邻虹桥交通枢纽，紧靠国家会展中心，系国家会展中心的重要配套商务区。

在技术创新方面，设计团队从幕墙深化到结构搭建，充分运用了一系列标准化技术手段和技术成果，高效地保证了设计创意的落地。为达到外围结构曲面玻

璃幕墙的最佳呈现，设计团队采用了参数化设计手段及平板玻璃拟合弧形幕墙技术，通过 Rhino、Grasshopper 等数据模型，进行了大量的数据运算与核对，动态观察调整规格后的效果，将方案设计与建造过程紧密连接，使设计团队得以精确控制建造过程的各个重要节点，将人为产生误差的概率降到最低，精准地再现方案阶段的建筑造型。

在艺术创意方面，该项目从规划理念到造型设计都与其对面国家会展中心统筹考虑，规划设计以“花开盛大，心心相映，欣欣向荣”为设计理念。国家会展中心为人流、物流、信息流的中心，相当于太阳，虹桥世界中心类似向阳花，向阳花朝向太阳盛开，两个项目轴心对位，互为依托，创造出欣欣向荣的景象。

（2）成都武侯金茂府

成都武侯金茂府位于武侯新城的繁华中心点，北临武侯大道与地铁 3 号线，西临智谷大道，南临金履路，东临武侯大道铁佛段。对于设计标准化程度相对较高的居住建筑，该项目在设计过程中亦融入了设计团队优秀的技术创新和艺术创意。

在技术创新方面，设计团队在居住建筑标准化设计的基础上，创新性地融入“全生命周期户型”的研发成果，增加了户型可变空间设计，从而使居住者在不

同时期对功能需求发生改变时，在不改变房屋基本结构的前提下，对于室内空间的功能布局灵活切换，成为居住者全生命周期均可宜居的住宅产品。同时，设计团队结合最新科技系统，打造恒温、恒湿、全智能化科技住宅，实现了艺术性、功能性与技术创新的统一。

在艺术创意方面，设计团队在造型设计和空间结构设计上融入了丰富的创意。该项目的造型设计延续了金茂“府”系定位，融入成都地域特色，并从传统建筑元素中汲取灵感，引入外墙镂空窗格幕墙的创意，回应当地镂空门窗格的传统，彰显巴蜀地域风俗文化。在空间结构设计上，设计团队一方面采用了下沉空间引领，不仅降低或减少现代都市噪音，亦形成下沉式景观庭院，构建出错落有致的内部空间序列；同时，通过层次丰富的风雨连廊，围合出多样的庭院景观，从而打破围合式的单一空间，创造出丰富而有层次的空间体验。另一方面，设计团队从成都传统空间中汲取灵感，将多重院落沿规划轴线缓缓展开，形成明确的空间序列，由小渐大，虚实相生，打造喧嚣城市中宁静的居住场所。

七、发行人的研究开发及技术储备情况

（一）公司的技术研发情况

公司先后制定了《研发项目管理制度》、《研发管控办法细则》、《内部研发流程》、《关于知识产权的管理规定》一系列管理制度，明确了研发项目的步骤及流程并使其规范化，确定了研发项目的人员架构及申报程序。公司每年根据市场发展及公司方向，制定相应的研发经费计划，确保当年的研发经费投入，能够使公司各项自主创新及研发工作的进展顺利进行。同时，公司建立了合理的研发人员绩效管理机制，将对研发工作的支持及研发创新工作与考核晋升相关联，形成公平、公正的高效制度，制定了多项激励政策，鼓励各部门技术骨干参与研发工作。此外，公司设置了丰富的专业培训课程，并已经形成了完善的内部培训机制，针对公司各职级员工制定了不同类型的培训计划，对其技术能力、设计能力和管理能力进行培训，使公司员工的专业能力得到持续的提升。

（二）公司正在从事的研发课题情况

公司积极进行建筑设计领域相关的科学研究，有计划地开展领域内科研及技术开发项目，为公司的持续科技创新提供了充足的动力。公司目前正在从事的主

要研发课题情况如下表所示：

序号	课题名称	核心技术	创意创新说明
1	结合新能源的新型第五立面形式研发	结合新能源的新型第五立面形式，包括钢龙骨网格构件、光伏板和穿孔板，通过新型的设计手段及新材料的运用，使建筑第五立面呈现更优视觉效果。	根据不同材料特点，通过运用新型的设计手段，采用穿孔板多样排列组合的构式，营造烘托新型的第五立面，整体提升视觉美感。
2	新型一体化幕墙照明节点方案的设计研发	幕墙照明用一体化构件包括墙体和若干安装板等，通过安装板很好地隐藏建筑整体的外立面断层，并使 LED 灯变成了建筑的一部分，从而不破坏建筑的视觉效果，见光不见源，方便后期检修；且安装板一侧设置挡板作为遮阳构件，避免部分阳光直射室内，安装若干个 LED 灯是用于幕墙立面照明，形成良好的建筑氛围。	本技术的创新点在于通过设置第四玻璃，使用紧固螺栓和安装孔将第四玻璃固定在灯槽的外部，能够避免灯槽内部长期积累大量灰尘和杂质，提升照射效果；且可以避免雨天雨水积累在灯槽中，长时间浸泡导致的 LED 灯短路；在有效增强防护效果的同时，提升建筑空间的整体融合与视觉美感。
3	高层建筑避难层用百叶窗研发	通过设置有电机腔、电机本体和传送皮带，深入研究空调出风设备本体的进、出风口位置和进、出风量的要求后，在通过电机本体配合传送皮带完成对玻璃百叶本体的调节，从而控制玻璃百叶本体的位置和最小使用量；通过设置有凹形卡合板、安装基座、铰接杆、凸形卡合块和复位弹簧，对玻璃百叶本体起到定位的效果，防止玻璃百叶本体受风力影响出现偏移现象；通过设置有连接安装块、弹力绳、拉动把手和撞击板，通过拉动把手对金属张拉网上的灰尘起到去除作用，防止出现由于灰尘过多导致空调出风设备本体出风异常的现象。	通过在玻璃百叶本体之后设置除虫剂存放箱和金属张拉网 ，有效保证无异物进入到空调设备中，且本窗体在建筑外观上也有很大的优化效果，不仅可以解决高层建筑设备通风、进风的问题，同时高层建筑的外立面完整性得到了延续，更加整体美观。
4	新型组合式建筑外立面装饰构件方案研发	建筑外立面装饰采用组合构件，在墙体内部固定设置有连接件，连接件的一端在墙体的外侧固定设置有方通，方通在墙体的一侧固定设置有灰色衬板，方通的一端穿过灰色衬板设置在灰色衬板远离墙体的一侧，方通位于灰色衬板外侧的一端通过铝合金格栅连接件固定设置有铝合金格栅，铝合金格栅包括有白色穿孔板、导光材料、铝合金转接件和热镀锌钢通，热镀锌钢通的一侧固定设置有铝合金转接件，铝合金转接件的两侧均固定设置有白色穿孔板，白色穿孔板的一侧固定设置有灰色铝板，铝合金格栅的两侧均固定设置有咖色铝板，两个咖色铝板之间在铝合金格栅的一侧设置有玻璃。	通过建筑外立面装饰用组合构件的变截面格栅，完美体现现代风格的简洁精致，可以广泛用于现代建筑的外立面系统，外立面装饰用组合构件的格栅后部预留灯光槽满足夜间亮化需求，幕墙转折点交接平整，竖向也更为立挺，夜间从导光材料底部进行打光，建筑的灯光效果也变得更为丰富。
5	新型窗墙仿幕墙结构研发	使用清洁机构，利用滑块在滑槽的内部滑动，方便工作人员对清洁板进行移动，使清洁板对装置主体的表面进行擦拭清理，从而防止了装置主体上堆积较多的	一方面在视觉上削弱后部主窗框的宽度，使立面效果上更加精致轻盈，呈现出一种玻璃幕墙的完成效果。另一方面方便工作人员对清洁板进行移动，使清

序号	课题名称	核心技术	创意创新说明
		灰尘；同时，可以将窗槛墙尺寸变小，极大地放大玻璃面尺度，视觉上削弱后部主窗框的宽度，立面效果上更加精致轻盈，呈现出一种玻璃幕墙的完成效果。	洁板对装置主体的表面进行擦拭清理，从而防止了装置主体上堆积较多的灰尘，增加了装置的洁净程度，同时也提升了工作人员的使用体验。
6	一体式U形螺旋向上步梯研发	通过设置钢板并对栏板进行双重包裹，使得栏板整体与旋转楼梯的弧形曲线完整一致，实现轻盈感，且结构更加稳定，用钢板顺着旋转楼梯的梯梁底部进行包裹，实现楼梯的顺畅的弧形曲线和整体纯粹性，整个结构中减去梯柱，通过旋转楼梯一体化设计，自身沉重，实现通透感。	钢板和加劲板的改造，使得第二栏板和第一栏板整体与旋转楼梯的弧形曲线完整一致，实现轻盈感，且结构更加稳定；同时通过安装座设置，达到方便安装的作用，通过设置扶手，在第二栏板的内侧用不锈钢钢管顺延其弧线，使得扶手轻盈感更强。
7	四叠三户叠墅户型建筑研发	采用四层式上叠和下叠结构，达到更加节约土地的设计目的，相较于传统叠墅更加别墅化，独栋感、墅质感更强；提高产品得房率，增加套内使用面积，节约土地资源；确保具有独栋感以及别墅所具有的功能体验感，对当前的强改善客群具有极强的吸引力。	相较于传统别墅更加节约土地，相较于传统叠墅更加别墅化，独栋感、墅质感更强。下叠为联排产品，上叠为“独墅”产品，上下层结构剪力墙对应，无需进行结构转换，水、电等设备上下贯通，可做到建筑、结构、机电有机结合的综合系统。同时，通过改变核心筒结构布局，减少核心筒数量及建筑进深，进而提高产品得房率，增加套内使用面积，节约土地资源；通过建筑、结构、机电等相互协调的综合系统及上叠户数的减少，实现层层大露台，建筑立面高低错落，独栋感十足，更加别墅化；对建筑清晰分布，下叠联排，上叠“独墅”，上叠较传统叠墅多一个面宽，更加舒适实用，上叠“有天有院”，私密性较强、墅质感极佳。
8	受限条件下售楼处户型建筑研发	设置包括小区并排建成的两楼靠前位置的展示空间、连接空间、停车空间，解决现有的基于该背景环境下的售楼处设计建筑结构的前场空间不足、售楼展示面不佳、室内洽谈空间缺乏体验感性的问题，丰富体验流线，延长形象展示面，增加了售楼处的体验感。	通过连接空间，丰富体验流线，延长形象展示面，解决了现有的基于该背景环境下的售楼处设计建筑结构的前场空间不足、售楼展示面不佳、室内洽谈空间缺乏体验感性的问题；售楼处户型建筑结构将节约改造成本，给客户带来所见所得的真实体验感；将大门与售楼处融为一个完整的体系，极大地拉长整个首开空间的形象展示面，也丰富了进入售楼处的空间体验；避免了洽谈空间与马路直接相邻，也开阔了洽谈空间视野，提高室内空间品质，同时首层架空并设置相对封闭性的样板间展示空间，在有限空间根据空间特性合理布置功能，提升品质。
9	遁甲式复合铝板外立面结构设计研发	遁甲式复合铝板外立面结构将龙骨隐藏而不外漏，使原本单调的立面在不同的时间、不同的角度呈现出不同的明暗变化。既能够避免角度过大时拼接缝隙过大，保证了立面整体的平整感；又能够	采用立面母题元素形式与构造龙骨结合设计，将龙骨藏于其后而不外漏，使建筑更加精致；使原本单调的立面在不同的时间、不同的角度呈现出不同的明暗变化；母题元素拼接采用“阴阳交替”的排

序号	课题名称	核心技术	创意创新说明
		避免角度过小时明暗变化不明显，保证立面丰富的明暗变化。	列形式丰富建筑立面的变化，使建筑兼具韵律之感、变化之美。
10	新型的叠墅户型建筑研发	由若干个横向设置的单元构成，每一单元包括一竖向设置的楼梯通道，位于楼梯通道的两侧对称分布底层叠墅、中层叠墅和上层叠墅，共同营造空间的舒适性，增加不同层叠墅的价值和品质；提升入户空间的私密感，提升居住品质。	解决了叠加别墅上中下叠户型的住宅价值分配不均的问题，将三个户型的面积更加合理地分配，使套内面积更合理，价值更大；使下叠墅、中叠墅、上叠墅均具有大庭院或入户花园或花园式阳台或露台，营造空间的舒适性，增加了不同层叠墅的价值和品质，做到独立入户，打造了一院一户、一梯一户的全独立入户系统。
11	新型窗墙外立面构造研发	采用格栅起到通风采光的作用，同时进一步减小架构框架的视觉尺寸；采用统一的立面颜色体系，以玻璃面为主，结合现代金属线条的幕墙立面效果，最大化玻璃面积，有效提升室内外的建筑感受，增强建筑整体性和现代感；采用鼓风机，通过透风口的作用喷出，从而保证位于格栅内部的机器散热。	通过对结构版边缘的处理，减少立面外露结构尺寸，再通过特殊的构件造型，进一步减小架构框架的视觉尺寸，有效避免现有立面节奏死板的问题；通过对楼板边缘结构的改进和立面装饰系统的优化，解放了立面玻璃、金属等材料的适用位置，提高了立面装饰的平整感，增强了立面的美观度和灵活性。同时通过统一的立面颜色体系，减少现有窗墙体系立面上不必要的结构部分，有效增强建筑整体性和现代感。
12	灯光隐藏式的外立面装饰构件研发	从整体设计上对金属型材杆件进行细节构造设计，通过多杆件型材头部突出进退尺寸的差异，形成层次的视觉效果，并对型材头部采用内凹口设计，进行有效的遮蔽隐藏，避免灯具直接曝露出来，也对灯具有一定的保护作用，延长其使用寿命，通过折射关系之后的同光呈现较温和的照明效果，同时减少光污染。	采用防锈铝合金材质，加锰可提高其抗蚀能力，加镁使其强化并降低比重，其特点是耐腐蚀，抛光性好，可长时间保持光亮表面，强度比纯铝高，成本不高，结实耐用。
13	玻璃砖建筑外立面结构研发	通过多块磨砂玻璃砖组成不同图案呈错位安装，增加不同材质的玻璃砖形成有机机理，同时满足室内与室外的互动和夜景的需求；在材料搭接上，也将传统的平直砌法修改成错位以增加立体感并实现稳定安装。	通过添加不同材料的玻璃砖块，满足了室内与室外的互动和夜景需求；在材料搭接上将传统的平直砌法修改成错位，同时在立面上凹凸砌，增加立体感。
14	互动式智能铺地发光系统的设计研发	由若干嵌设于地面上的铺地交互单元组成，铺地交互单元包括：设置开口、避让槽、安装槽、超白钢化玻璃、液晶调光膜、液晶显示单元等。压力传感单元设于安装框架的底部，并与避让槽的槽底相对应布置，用于检测安装框架的称重压力。语音播放单元、语音识别单元和无线通信单元都设计在壳体内，全部位于安装框架的下方；控制单元设于壳体内，且分别与液晶调光膜、液晶显示单元、压力传感单元、语音播放单元、语音识别单元以及无线通信单元电性连接。控制单元内设有计时模块、存储模	互动式智能铺地发光装置，控制单元根据压力传感单元采集的压力值控制液晶显示单元的发光亮度和语音播放单元的播放音符，增加了铺地交互单元的互动能力，且通过语音识别单元和控制单元电性连接，能够通过语音与铺地交互单元进行互动，进一步增强了铺地交互单元与游客的互动能力；此外，控制单元还能够通过无线通信单元与云平台进行数据交换，实现对铺地交互单元的远程控制。本项目的互动式智能铺地发光装置，便于安装与拆卸，操作简单、互动能力强，增加了游客趣味性，具有良好

序号	课题名称	核心技术	创意创新说明
		块和计数模块，电池单元设于壳体内，且全部与控制单元电性连接。	的实用价值以及推广应用价值。
15	具有计数功能的太阳能智慧跑道的设计研发	智能化计数塑胶跑道包括跑道以及设置于跑道固定位置处的测速器和播报器。其中，在起点和终点处的跑道的侧面均设置信息显示系统，在起点和终点处的跑道内均嵌设安装座，安装座内固定压力传感器；信息显示系统包括健康测量仪、位于健康测量仪侧面的显示架以及用于防护健康测量仪和显示架的防护架；显示架包括位于其中部的具有控制器的操作屏以及位于操作屏上方的信息显示器，显示架的中下部均匀布置多个储物柜。	采用健康检测仪对进入跑道的所有运动人员依次进行健康情况的智能化检测，并根据检测的指标值判断运动是否适合运动或适合哪一程度的运动强度，从而降低出现损害运动人员身心健康的风险；还可在健康检测仪中设置人脸识别器和/人员计数器，以进行进出跑道的运动人员的信息记录及人数统计。

（三）公司报告期内的主要合作研发情况

2019 年 6 月，公司与北京金茂绿建科技有限公司签订《战略合作框架协议》，就双方在绿色能源应用、低碳建筑以及辐射科技系统的技术及产品研发、方案咨询与设计、系统调试及智慧运营、项目实施与指导、系统性能检测与评估、技术成果总结等相关领域建立技术研发应用平台，开展合作研发。根据双方约定，任何一方单独为具体项目编制的所有文件，编制方拥有全部知识产权。任何一方如果需要出版与本协议项下工程相关的书籍或文章，需与对方沟通并征得对方同意。

（四）报告期内公司的研发投入

报告期内，公司的研发投入情况如下：

项目	2020 年	2019 年	2018 年
研发投入（万元）	4,555.88	4,509.00	4,437.89
营业收入（万元）	92,556.05	85,430.23	72,957.09
占营业收入的比例	4.92%	5.28%	6.08%

报告期内，公司研发费用金额分别为 4,437.89 万元、4,509.00 万元和 4,555.88 万元，占当期营业收入比例分别为 6.08%、5.28%和 4.92%。总体而言，公司研发费用占比相对稳定，且研发投入保持逐年增长的态势。公司所属行业为典型的智力与技术密集型行业，为进一步巩固和提升市场占有率，报告期内公司不断加大研发投入，提升技术服务能力。

八、发行人核心技术人员情况

截至 2020 年 12 月 31 日，设计研发人员 1,114 人，合计占公司员工总数的 86.63%，其中核心技术人员 7 人。截至本招股说明书签署日，公司的核心技术人员主要情况如下：

序号	姓名	专业职称	学历	曾就读院校	代表作品
1	施泽淞	高级工程师、一级注册建筑师	硕士	东南大学	西宁绿地中心、济南绿地新都会、三亚悦澜湾二期、上海长江西路创客空间、乌鲁木齐智慧城铂瑞酒店
2	叶阳	讲师	硕士	同济大学	上海保利翡丽甲第、上海保利熙悦、西安绿地中心、南昌国际博览中心二期、周浦绿地缤纷广场、重庆国际自由贸易港城
3	余志峰	工程师、一级注册建筑师	硕士	同济大学	上海虹桥世界中心、北京京西商务中心、上海虹口创客中心、北京西斯莱公馆、北京绿地中心
4	陈磊	工程师、一级注册建筑师	硕士	University of Cambridge（英国剑桥大学）	上海西郊金茂府、石家庄中冶德贤公馆、上海城方超级社区（城寓华山路店）、南昌国际会展中心（二期）、南昌绿地象南中心井象文化旅游街区、仁恒置地杭州前湾国际社区（北区）、珠海保利海上五月花、深圳华强金融大厦
5	张晟	高级工程师、一级注册建筑师	学士	东南大学	南京高科紫薇堂、上海保利首创颂、合肥保利茂街、南京绿地城际空间站、峨眉山悦榕庄、杭州绿城大家金麟府
6	杨立峰	高级工程师、一级注册建筑师	博士	同济大学	银川国际交流中心、兰州一中绿地实验学校、宁波万科潘火实验学校、桂林漓江塔山会馆、郑州民安北郡及云木会所、上海保利置业翡丽云邸
7	潘允哲	高级工程师、一级注册建筑师	硕士	天津大学	南京绿地万科云都会、上海绿地彩虹缤纷商都、南京南站绿地之窗北广场（5 地块）、乌鲁木齐绿地中心一二期、长春世茂莲花山、南宁绿地中心

上述核心技术人员均为建筑设计及其相关行业的高端技术人才，拥有较高的设计水平和丰富的项目经验。上述核心技术人员具体简历详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、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历”。

九、发行人创意创新持续性输出机制

建筑设计的创意与主创设计师的个人水平、修养、审美及经验直接相关。为了避免公司设计项目因为个人能力的不同带来的创意水准的不确定性，实现从核心设计师个体创意创新能力的充分发挥到公司创意创新整体性输出的过渡，形成高品质的“集体创意创新”稳定、持续的输出，公司发挥自身规模优势，建立了独特的体系化设计流程，并不断加强创新性研发力度及创意人才的梯队建设。

（一）体系化设计流程保障了公司整体创意输出的高品质及稳定性

针对建筑设计的创意领域，公司建立了以“四会定案、两审一评”为基础的体系化设计流程，通过制度化及设计流程全面管控来保证创意的高水准稳定输出和设计的最佳呈现。

“四会定案”是指在方案设计阶段，在合适的时间节点，由项目负责人申请，各技术委员会组织召开，通过四个专题技术会议的形式，审查设计方案的主要内容，做出评价并形成结论性意见，以保证设计方案的高水准和促使方案尽快稳定。“四会”按内容和前后顺序依次为头脑风暴会、规划产品定案会、产品造型定案会及后期品控会。“两审一评”是指项目报批、资料提交两个阶段的品控审核，及项目完成后的回顾评审。具体系以设计品控中心牵头，组建技术评审委员会，在项目报批、资料提交两个阶段介入品控审核管理，并在项目完成后，由设计品控中心组织技术条线对项目流程、图纸出图质量及对校审人员进行综合评审。

设计阶段，公司采用“四会定案”制度，每个项目均由公司核心技术人员牵头，针对项目的概念、规划、技术方案、功能性、外观及细节设计形成创意与智慧集中，从而通过深度介入到设计项目的各个阶段，实现单个项目在每个重要节点的高质量创意的稳定输出。

其中，头脑风暴会旨在集中公司最强脑库，对方案的创意、概念和理念进行提升，从而确定项目的整体基调和创意方向；规划产品定案会主要围绕整体规划和建筑单体功能，探讨规划的创意性、艺术性和各技术关系的解决；产品造型定案会主要关注各建筑单体的功能和外在形式的创意输出，注重产品功能、流线和

空间关系，从创新性、经济性、艺术性及可操作性对设计方案进行综合把控；后期品控会则是看重建筑的细节设计可行性、材料选择的合理性和艺术性，确保创意方案的最佳呈现。

设计成果初步完成后，公司通过实施“两审一评”制度解决建筑设计的“对错”问题，由公司设计品控部门牵头，组建技术评审委员会分别在项目报批出图前和设计资料交付前介入把关，进行两次审核，以此控制项目的质量。

在整个设计项目执行过程中，项目组及品控团队实时记录和收集项目执行各阶段的重要信息，包括设计任务书、项目通讯录、项目进度表、内外部技术评审会会议纪要等文件，同时在设计阶段完成后进行综合评估，总结设计过程中形成的创意和经验，最终形成项目手册。项目手册是公司对项目全过程管理控制的书面文件，确保了项目执行阶段重要信息的实时跟踪分析，使得设计各阶段有据可依。同时，公司通过项目手册总结客户需求，提升成本控制、研发创新、资源整合及流程管理等方面的综合能力，从而为后续项目设计过程中创意的高品质稳定输出奠定基础。

（二）研发及新技术储备保障了公司前瞻性、高水准的技术创新

公司积极进行建筑设计领域相关的科学研究，有计划地开展领域内科研及技术开发项目。通过多年的项目实践积累，公司已形成对各个业态和建筑领域的创意需求、技术标准、设计流程的深度理解和精准把握，在此基础上，进行总结型及前瞻性的研发。一方面，通过总结型研发形成不同地区、不同类型建筑方案设计的标准化文件和标准化设计程序，优化创作流程，提高创意输出的效率；另一方面，通过前瞻性研发实时把握建筑领域的前沿技术及优秀创意，为公司创意创作提供坚实基础，保证创意的独特性、高起点和高实现度。

同时，公司持续开展企业研发中心的平台化建设，打造研发中心的研发引擎和专业输出作用。除注重建筑设计具体应用技术的开发和使用外，公司强化对城市海绵化、空间立体化、建筑智能化、绿色建筑、物联化生活和工作模式等方面的研究和应用，以及对 BIM 技术、设计协同平台、全过程工程咨询协同平台等方面的研发与运用，从而实现技术创新对创意输出的促进。

（三）设计人才梯队建设保障了公司建筑创意、技术创新输出的可持续性

建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业，体系化的创意人才梯队建设，是建筑设计企业创意创新能力的直观体现，亦是公司整体创意输出的可持续性的重要保障。

首先，经过多年的发展，公司建立了以管理层、核心技术人员为中心的多层级 1100 人左右的设计研发团队。公司核心技术人员均毕业于国内外一流建筑学府，有 20 余年的建筑行业从业经历，拥有丰富的大型复杂项目设计经验及较高的行业知名度，从而在管理层面确保了公司整体设立理念、经营理念、发展理念的核心优势，以及设计创意的持续输出和项目资源的稳定。同时，公司通过长期高端技术人才的引进和培养，打造了一支具有优秀的创意创新能力和具备国际视野的核心建筑设计师队伍。公司核心设计师在居住建筑、公共建筑、功能混合型社区等设计领域各有专长，合理搭配，主导设计了一批具有丰富创意创新的优质项目，建立了良好的品牌美誉度。围绕核心管理层及核心设计师团队，公司亦拥有数量充足、专业结构合理的设计人员储备，确保公司在现有经营规模及项目储备的前提下，高效率、精细化地实现各个项目创意的最佳呈现。

其次，公司亦高度重视设计人才的内部培养。一方面，公司合理分配项目资源，在项目实际运行过程中实时关注团队的专业知识更新，通过“四会定案”制度在设计流程中持续挖掘和提升建筑师个体的技术能力、创造力和创意能力，从而打造可持续的创意人才孵化平台。另一方面，公司建立了 3P 人才培养机制，搭建 PA（核心主创）、PM（项目经理）、PE（技术专家）三条成长通道，并有针对性地训练与培养。公司定期为不同设计人员举办专业讲座及优秀设计项目的分享会，有针对性地将优秀的创意及输出过程进行详细梳理和介绍，进一步拓展设计师的创意边界，提高自身的审美品位与技术实力。

最后，公司持续着力引进不同设计领域高端创意人才和技术专家，构建建筑设计行业人才高地，也进一步保障了公司整体创意输出的可持续性。

十、发行人境外生产经营的情况

截至本招股说明书签署日，公司未拥有境外资产，不存在在境外进行生产经营活动的情况。

第七节　公司治理与独立性

一、公司治理结构概述

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规、规范性文件的要求，逐步建立健全了由股东大会、董事会、监事会、独立董事和管理层组成的公司治理结构。公司结合自身情况，制定和完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《募集资金管理制度》等规范性文件以及对外投资、资金管理等方面的内控制度，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间相互协调和制衡的治理机制，为公司的规范、高效运行提供了制度保证。

上述人员和机构能够按照国家法律法规和《公司章程》的规定，履行各自的权利和义务，公司重大生产经营决策、关联交易决策、投资决策和财务决策按照《公司章程》规定的程序和规则进行，能够切实保护中小股东的利益，不存在重大违法违规行为。

二、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

（一）公司股东大会制度的建立健全及运行情况

公司股东大会是公司的最高权利机构，由全体股东组成。发行人根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《上市公司股东大会规则》及其他有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了《股东大会议事规则》，对股东大会的相关事项进行了详细的规定。股东大会按照《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使职权。

报告期内，公司共计召开了 15 次股东大会，股东大会在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面符合《公司章程》及有关法律法规的规定，不存在违反《公司法》及其他规定行使职权的情况。

（二）公司董事会制度的建立健全及运行情况

自股份公司设立以来，公司按照相关法律和《公司章程》的规定建立了董事会制度并逐步予以完善。公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》及其他有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了《董事会议事规则》，对董事会的相关事项进行了详细的规定。公司董事会按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使职权。

公司第一届董事会由 7 名成员组成。公司第二届董事会由 9 名成员组成，其中 3 名独立董事。董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。董事任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 人，由董事会以全体董事的过半数选举产生。

报告期内，公司共计召开了 26 次董事会，会议在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在违反《公司法》及其他规定行使职权的情况。

（三）公司监事会制度的建立健全及运行情况

自股份公司设立以来，公司按照相关法律和《公司章程》的规定建立了监事会制度并逐步予以完善。公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》及其他有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了《监事会议事规则》，对监事会的相关事项进行了详细的规定。公司监事会按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使职权。

公司第一届及第二届监事会由三名监事组成，包括一名职工代表监事。监事的任期每届为 3 年，监事任期届满，连选可以连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。

报告期内，公司共计召开了 14 次监事会，会议在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在违反《公司法》及其他规定行使职权的情况。

（四）公司独立董事制度的建立健全及运行情况

为进一步完善法人治理结构，公司按照中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等规定，设置了独立董事，并根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》及其他有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了《独立董事工作制度》，对独立董事的相关事项进行了详细规定。

公司设独立董事 3 名，其中一名为会计专业人士，独立董事人数不少于公司董事会董事总数的三分之一。

公司独立董事自任职以来，按照《公司章程》、《独立董事工作制度》的工作要求，尽职尽责履行独立董事的职责，依法出席董事会会议，为公司的重大决策提供专业及建设性的意见，认真监督管理层的工作，对公司依照法人治理结构规范运作起到了积极的促进作用。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。

（五）董事会秘书制度建立健全及运行情况

公司设董事会秘书，负责董事会会议和股东大会的组织筹备、投资者关系管理、股东资料管理、公司信息披露事务办理等事宜。公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》及其他有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了《董事会秘书工作制度》，对董事会秘书的相关事项进行了详细规定。

自公司董事会聘请董事会秘书以来，董事会秘书按照《公司章程》、《董事会秘书工作制度》有关规定，认真勤勉地履行了相关职责。

（六）董事会专门委员会的设置及运行情况

公司董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及战略委员会。专门委员会成员由不少于三名董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事应当占多数并担任召集人，审计委员会的召集人应当为会

计专业人士。

截至本招股说明书签署日，董事会各专门委员会具体构成情况如下：

委员会	主任委员	委员
董事会审计委员会	王许	王许、吴冬、叶阳
董事会提名委员会	顾峰	顾峰、吴冬、陈磊
董事会薪酬与考核委员会	吴冬	吴冬、王许、余志峰
董事会战略委员会	施泽淞	施泽淞、顾峰、王许

公司董事会各专门委员会自设立以来，按照法律法规、《公司章程》、《董事会审计委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》和《董事会战略委员会议事规则》等相关规定开展工作，规范运行；通过召开专门委员会会议，各委员勤勉尽责，在制定公司战略发展规划，公司重大生产经营决策、高级管理人员的选聘、主要管理制度的制定、制定薪酬绩效考核评价标准、督促内控制度的完善与有效执行等方面发挥了积极作用。

顾峰先生在发行人董事会中担任提名委员会主任委员、发展战略委员会委员，能够对发行人独立董事相关职责做到勤勉尽责，能够对发行人公司治理的有效性产生实质性影响。具体分析如下：

1、独立董事顾峰勤勉尽责情况

自 2020 年 2 月 20 日担任独立董事至今，除疫情期间以通讯方式出席发行人董事会外，顾峰均现场出席了董事会，不存在连续三次未亲自出席董事会会议或者连续两次未能亲自出席也不委托其他董事出席董事会会议情形。

顾峰具体出席会议情况如下：

董事姓名	会议类别	应参加会议（次）	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
顾峰	股东大会	7	7	-	-
	董事会	11	11	-	-
	提名委员会	2	2	-	-
	战略委员会	1	1	-	-

2、独立董事顾峰具备专业知识，能够独立发表专业意见

独立董事顾峰作为北京市中伦律师事务所合伙人律师，具有专业素养和专业水平，在董事会审议事项上能基于自己的专业判断，发表独立专业意见。独立董事顾峰依法行使职权，积极参加公司召开的董事会，监督公司的管理层，对有关事项及时发表独立意见，独立董事顾峰本人及亲属与公司主要股东、实际控制人无任何关联关系及利益关系，履行职责不受主要股东、实际控制人的影响。根据顾峰发表的独立董事意见，其自 2020 年 2 月 20 日担任独立董事至今能够依据《公司章程》、《独立董事工作制度》的规定对董事会会议涉及的重要事项发表独立意见。

3、能够对发行人公司治理的有效性产生实质性影响

独立董事顾峰所受监管措施属于非行政处罚性监管措施，不会对独立董事顾峰的任职资格构成影响，自 2020 年 2 月 20 日担任独立董事至今顾峰能亲自出席发行人历次董事会、提名委员会、战略委员会会议，不存在连续三次未亲自出席董事会会议或者连续两次未能亲自出席也不委托其他董事出席董事会会议情形，且独立董事顾峰能够依据《公司章程》、《独立董事工作制度》的规定出具独立意见，因此独立董事顾峰所受监管措施不影响发行人董事会运行，发行人董事会目前仍按照相关法律法规的规定规范运行，而顾峰先生亦正常履行独立董事职责，能够对发行人公司治理的有效性产生实质性影响。

三、特别表决权股份或类似安排的情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在特别表决权股份或类似安排的情形。

四、协议控制架构的情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在协议控制架构的情形。

五、公司内部控制制度的情况简述

（一）公司管理层对内部控制制度的自我评价

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在所有重大方面保持了有效的财务报告内部

控制。

（二）注册会计师的鉴证意见

大华会计师事务所（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》（大华核字[2021]000189 号）认为：“尤安设计按照《企业内部控制基本规范》和相关规定于 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。”

六、公司近三年违法违规行为及受到处罚情况

（一）报告期内存在的重大违法违规行为

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。报告期内，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。

（二）报告期内受到的处罚情况

报告期内，公司曾受到行政处罚，但不存在重大违法违规行为，具体情况如下：根据上海市城乡建设和交通委员会于 2018 年 3 月 27 日出具的《行政处罚决定书》（第 2520170001 号），公司在青浦区徐泾镇徐南路项目中未按照工程建设强制性标准进行设计的行为给予责令改正，并罚款壹拾万元。公司已按规定完成了相应整改，并足额缴纳了罚款。

针对上述 2018 年 3 月发行人所受行政处罚，上海市住房和城乡建设管理委员会办公室已于 2019 年 7 月 8 日出具《关于上海尤安建筑设计股份有限公司行政处罚的证明函》，确认发行人未按照工程建设强制性标准进行设计的行为不属于重大违法违规行为。

七、公司近三年资金占用和违规担保情况

（一）资金占用情况

截至本招股说明书签署日，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形。

（二）违规担保情况

本公司《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序。报告期内，本公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

八、发行人直接面向市场独立持续经营的能力

发行人自改制设立股份有限公司以来，逐步建立健全了公司法人治理结构，截至本招股说明书签署日，公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立完整的业务体系及直接面向市场独立经营的能力。

（一）资产完整

公司具备从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务有关的业务体系，拥有与经营相关的软硬件设施、商标、专利等资产的所有权或使用权。公司资产独立于控股股东、实际控制人及其关联方，完全独立运营。截至本招股说明书签署日，公司没有以资产、权益或信誉为股东提供担保，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其关联方占用而损害公司利益的情况，公司对其所有资产具有完全的控制支配权。

（二）人员独立

公司建立了独立的劳动、人事及薪酬管理等人力资源体系；公司董事、监事严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举产生；公司高级管理人员、财务人员独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。公司聘用的总经理、副总经理等高级管理人员均专职在公司工作，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。公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立

公司建立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员；建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度；公司开立了独立的

银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

（四）机构独立

公司根据《公司法》和《公司章程》设置了股东大会、董事会、监事会等决策及监督机构，建立了符合自身经营情况、独立完整的组织结构，建立健全了独立的法人治理结构，各机构根据《公司章程》和相关规章制度行使职权。各股东依照《公司法》和《公司章程》等相关规定行使股东权利。公司各机构均独立于公司股东。公司经营场所与控股股东、实际控制人及关联方，不存在机构混同、混合经营的情形。

（五）业务独立

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司拥有独立完整的业务经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力。公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其他关联方。控股股东、实际控制人及其控制的企业未从事与公司相同的业务。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。

（六）主营业务、控制权、管理团队和核心技术人员的稳定性

发行人主营业务、控制权、管理团队稳定，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发行人的股份权属清晰；最近 2 年发行人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）影响持续经营的重大事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在主要资产、核心技术、商标的重大权属纠纷；不存在重大偿债风险；不存在可能对发行人产生重大不利影响的重大担保、诉讼、仲裁等或有事项；不存在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。

九、同业竞争

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争

1、公司与控股股东之间不存在同业竞争

公司的控股股东为尤埃投资，其主要资产为持有公司 43.91%股权，未具体从事生产经营业务，与公司之间不存在同业竞争。

2、公司与实际控制人之间不存在同业竞争

公司的实际控制人为施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲。截至本招股说明书签署日，施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲未从事与本公司相同或相似的业务，与公司之间不存在同业竞争。

3、公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争

截至本招股说明书签署日，公司控股股东尤埃投资不存在控制其他企业的情况；公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲控制的其他企业为尤埃投资、尤埃管理、尤埃壹、尤埃叁及尤安咨询；此外，施泽淞控制的其他企业还包括上海伦馥，叶阳控制的其他企业还包括上海知舍。该等企业的基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人的股权结构和组织结构”之“（二）控股股东、实际控制人所控制的其他企业”的相关内容。上述企业与公司之间均不存在从事相同、相似业务的情况，与公司之间不存在同业竞争。

（二）避免同业竞争的承诺

为避免未来可能的同业竞争，公司控股股东尤埃投资向公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，具体内容如下：

“1、本承诺人目前没有、将来也不直接或间接从事与公司及其控股子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给公司造成的经济损失承担赔偿责任。

2、对于本承诺人直接和间接控制其他企业，本承诺人将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理等）以及本承诺人在该等企业中的控制地位，保

证该等企业履行本承诺函中与本承诺人相同的义务，保证该等企业不与公司进行同业竞争，本承诺人并愿意对违反上述承诺而给公司造成的经济损失承担全部赔偿责任。

3、本承诺人承诺如从第三方获得的任何商业机会与公司经营的业务存在竞争或潜在竞争，将立即通知公司，并将该商业机会让予公司。”

为避免未来可能的同业竞争，公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲先生向公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，具体内容如下：

“1、本承诺人目前没有、将来也不直接或间接从事与公司及其控股子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给公司造成的经济损失承担赔偿责任。

2、对于本承诺人直接和间接控制的其他企业，本承诺人将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理等）以及本承诺人在该等企业中的控制地位，保证该等企业履行本承诺函中与本承诺人相同的义务，保证该等企业不与公司进行同业竞争，本承诺人并愿意对违反上述承诺而给公司造成的经济损失承担全部赔偿责任。

3、本承诺人承诺如从第三方获得的任何商业机会与公司经营的业务存在竞争或潜在竞争，将立即通知公司，并将该商业机会让予公司。”

十、关联方、关联关系和关联交易

（一）关联方与关联关系

根据《企业会计准则》、《上市公司信息披露管理办法》及《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等有关法律法规的规定，报告期内，公司的主要关联方及其关联关系如下：

1、报告期内公司的关联方

（1）控股股东

序号	关联关系	名称	备注
1	控股股东	尤埃投资	直接持有公司 43.91%的股份

（2）实际控制人

序号	关联关系	名称	备注
1	实际控制人	施泽淞	直接持有公司 14.96%的股份，通过尤埃投资、尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询、尤埃管理间接持有公司 7.62%股份
2		叶阳	直接持有公司 14.96%的股份，通过尤埃投资、尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询、尤埃管理间接持有公司 7.62%股份
3		余志峰	直接持有公司 14.96%的股份，通过尤埃投资、尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询、尤埃管理间接持有公司 7.62%股份
4		陈磊	直接持有公司 2.80%的股份，通过尤埃投资、尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询、尤埃管理间接持有公司 1.43%股份
5		张晟	直接持有公司 2.80%的股份，通过尤埃投资、尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询、尤埃管理间接持有公司 1.43%股份
6		杨立峰	直接持有公司 2.80%的股份，通过尤埃投资、尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询、尤埃管理间接持有公司 1.43%股份
7		潘允哲	直接持有公司 2.80%的股份，通过尤埃投资、尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询、尤埃管理间接持有公司 1.43%股份

（3）控股子公司

序号	关联关系	名称	备注
1	控股子公司	尤埃建筑	公司持有其 100%股权
2		尤埃工程	公司持有其 100%股权
3		尤安建筑	公司持有其 100%股权
4		耀安建筑	公司持有其 100%股权
5		优塔规划	公司持有其 60%股权

（4）实际控制人控制的其他企业

序号	关联关系	名称	备注
1	实际控制人控制的企业	尤埃管理	实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲持有 100%的股权

序号	关联关系	名称	备注
2		尤埃壹	尤埃管理持有其 2.90%的份额，并担任执行事务合伙人
3		尤埃叁	尤埃管理持有其 12.16%的份额，并担任执行事务合伙人
4		尤安咨询	尤埃管理持有其 1.28%的份额，并担任执行事务合伙人
5		上海伦馥	实际控制人施泽淞持有 100%的股权
6		上海知舍	实际控制人叶阳持有 80%的股权

（5）其他关联方

序号	关联关系	名称/姓名	备注
1	实际控制人施加重大影响的企业	响水力拓科技合伙企业（有限合伙）	实际控制人叶阳持有 66.67%的份额
2		上海建阳茶楼有限公司	实际控制人叶阳持有 25%的股权
3	其他关键管理人员	王许	独立董事
4		吴冬	独立董事
5		顾峰	独立董事
6		刘伟	监事
7		王锋	职工代表监事
8		王晖	常务副总经理
9		沈钢	副总经理
10		陈志华	副总经理
11		杨进峰	副总经理
12		裴磊	副总经理
13		冯骏	董事会秘书、副总经理
14		姚印政	主管会计工作负责人、财务总监
15		联通（山西）产业互联网有限公司	实际控制人施泽淞配偶的兄长高文龙担任董事
16		联通（陕西）产业互联网有限公司	实际控制人施泽淞配偶的兄长高文龙担任董事
17		河南博地企业管理咨询有限公司	实际控制人余志峰父亲余方召持股 40%
18		上海金之鼎节能技术有限公司	实际控制人潘允哲姐姐潘蓓敏持股 50%、姐夫赵书民持股 50%并担任执行董事
19		上海金之鼎建材有限公司	实际控制人潘允哲姐夫赵书民持股 100%，并担任执行董事
20		上海帝驰建设工程事务所	实际控制人潘允哲姐姐潘蓓敏持股 100%

序号	关联关系	名称/姓名	备注
21		上海帝沃驰住宅配套有限公司	实际控制人潘允哲姐姐潘蓓敏担任执行董事
22		壹格建筑科技（上海）有限公司	实际控制人潘允哲姐夫赵书民担任董事长
23		上海亿瓴工程技术有限公司	实际控制人潘允哲姐夫赵书民担任执行董事
24		嘉善淳善信息咨询服务部	独立董事顾峰妹夫郑晓明设立的个体工商户
25		山西银安印章制作有限公司	公司常务副总经理王晖姐夫梁峥嵘持股 8%，并担任执行董事
26		山西博悦电子科技有限公司	公司常务副总经理王晖姐夫梁峥嵘持股 49%
27		黄冈市黄州区意鑫家具厂	公司副总经理杨进峰配偶的兄长余飞设立的个体工商户
28		黄冈市泰誉家具有限公司	公司副总经理杨进峰配偶的兄长余飞持股 50%，并担任执行董事兼总经理
29		上海际凡企业管理咨询有限公司	公司监事刘伟配偶李佳持股 80%、刘伟母亲李翠玲持股 20%并担任执行董事
30		连云港市泰然房屋拆迁服务有限公司	实际控制人施泽淞母亲张守英持股 100%，并担任执行董事兼总经理
31		上海苍穹工贸有限公司	实际控制人余志峰岳父王勉燧持股 90%，并担任执行董事
32		上海东卓建筑材料有限公司	实际控制人张晟岳母胡翠华持股 50%，并担任执行董事
33		上海鲜汇坊餐饮有限公司	实际控制人张晟岳父孙富强持股 80%，并担任执行董事
34		上海威富联诚网络通信技术有限公司	实际控制人张晟岳父孙富强持股 40%，并担任执行董事
35		山西南丰贸易有限公司	公司常务副总经理王晖姐夫梁峥嵘持股 49%
36		益阳鑫天建设工程造价有限公司	公司副总经理陈志华岳父陈好平持股 22%，并担任董事长
37	公司董事、监事、高级管理人员曾经控制、共同控制、施加重大影响或担任董事、高级管理人员的企业	上海晓奥享荣汽车工业装备有限公司	公司董事会秘书、副总经理冯骏曾担任董事，2020 年 3 月起不再担任董事
38	近 12 个月内离任的董事、监事、高级管理人员	叶兰昌	2020 年 5 月辞去独立董事职务
39		深圳市前海友道众联资产管理有限公司	原独立董事叶兰昌持股 90%
40		横琴本翼投资管理合伙企业（有限合伙）	原独立董事叶兰昌持股 30%
41		博容新材料（深圳）有限公司	原独立董事叶兰昌担任董事

序号	关联关系	名称/姓名	备注
42		淄博齐翔腾达化工股份有限公司	原独立董事叶兰昌担任独立董事

注：上海苍穹工贸有限公司系公司实际控制人余志峰岳父王勉燧持股 90%并担任执行董事的企业，王勉燧已去世，目前尚未完成上海苍穹工贸有限公司相关信息的工商变更登记；上述第 30 行-36 行涉及企业目前处于吊销未注销状态。

除此之外，公司主要股东、董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员以及公司董事、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是公司关联方，公司董事、监事、高级管理人员担任董事、高级管理人员或对外投资的企业详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“九、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”之“（八）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员兼职情况”及“（五）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的对外投资情况。

2、主要关联方的变化情况

序号	曾经存在的关联关系	名称/姓名	备　注
1	公司曾经的控股子公司	设介创意	2019 年 4 月 25 日注销
2	公司曾经施加重大影响的公司	优安百筑	2018 年 12 月 5 日注销
3	实际控制人控制的企业	尤安事务所	2019 年 5 月 9 日注销
4		耀安事务所	2019 年 5 月 9 日注销
5		灵石工作室	2017 年 12 月 27 日注销
6		景世工作室	2017 年 12 月 27 日注销
7		御宫工作室	2018 年 11 月 16 日注销
8		境世工作室	2018 年 8 月 16 日注销
9		功鸣事务所	2018 年 8 月 13 日注销
10		左案事务所	2018 年 8 月 9 日注销
11		恬景工作室	2017 年 1 月 16 日注销
12		乾呈事务所	2018 年 1 月 15 日注销
13		隽轩事务所	2017 年 12 月 27 日注销
14		贤境事务所	2018 年 8 月 21 日注销
15		墨筑事务所	2018 年 8 月 2 日注销
16		祥星事务所	2018 年 12 月 3 日注销
17		树新事务所	2018 年 8 月 23 日注销
18		联所事务所	2017 年 8 月 15 日注销

序号	曾经存在的关联关系	名称/姓名	备　注
19		凝悦事务所	2018 年 12 月 10 日注销
20	报告期内其他曾任公司董事、监事、高级管理人员	赵紫慧	2017 年 5 月辞去监事职务
21		肖晨	2017 年 7 月辞去财务总监职务
22		徐佳莹	2019 年 10 月监事会换届离任（仍在公司工作）
23		曹嘉明	2020 年 2 月辞去独立董事职务

2017 年以来，发行人实际控制人注销了其控制的尤安事务所等 17 家关联企业，该等关联企业的相关情况如下：

（1）关联企业的历史沿革

序号	关联企业	时间	事项	基本情况
1	尤安事务所	2007 年 12 月	设立	施泽淞、叶阳、余志峰、王颖、殷永达共同投资设立尤安事务所，设立时认缴出资额为 50.00 万元，施泽淞、叶阳、余志峰、王颖、殷永达出资比例分别为 33.30%、33.30%、33.30%、0.05%、0.05%。
		2014 年 7 月	第一次份额转让	殷永达将在合伙企业的 0.05%的财产份额转让给杨立峰；本次份额转让完成后，施泽淞、叶阳、余志峰、王颖、杨立峰出资比例分别为 33.30%、33.30%、33.30%、0.05%、0.05%。
		2019 年 5 月	注销	上海市杨浦区市场监督管理局向尤安事务所出具《准予合伙企业登记决定书》，准予尤安事务所注销登记。
2	耀安事务所	2008 年 12 月	设立	施泽淞、叶阳、余志峰、张晟、陈磊共同投资设立耀安事务所，设立时认缴出资额为 100.00 万元，施泽淞、叶阳、余志峰、张晟、陈磊出资比例分别为 32.00%、32.00%、32.00%、3.00%、1.00%。
		2019 年 5 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向耀安事务所出具《准予合伙企业登记决定书》，准予耀安事务所注销登记。
3	灵石工作室	2011 年 6 月	设立	张晟出资设立灵石工作室，设立时认缴出资额为 10.00 万元，张晟出资比例为 100%。
		2017 年 12 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向灵石工作室出具《准予注销登记通知书》，准予灵石工作室注销登记。
4	景世工作室	2011 年 7 月	设立	陈磊出资设立景世工作室，设立时认缴出资额为 10.00 万元，陈磊出资比例为 100%。
		2017 年 12 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向景世工作室出具《准予注销登记通知书》，准予景世工作室注销登记。

序号	关联企业	时间	事项	基本情况
5	御宫工作室	2012 年 2 月	设立	施泽淞出资设立御宫工作室，设立时认缴出资额为 3.00 万元，施泽淞出资比例为 100%。
		2018 年 11 月	注销	上海市嘉定区市场监督管理局向御宫工作室出具《准予注销登记通知书》，准予御宫工作室注销登记。
6	境世工作室	2012 年 3 月	设立	余志峰出资设立境世工作室，设立时认缴出资额为 10.00 万元，余志峰出资比例为 100%。
		2018 年 8 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向境世工作室出具《准予注销登记通知书》，准予境世工作室注销登记。
7	功鸣事务所	2013 年 7 月	设立	潘允哲出资设立功鸣事务所，设立时认缴出资额为 50.00 万元，潘允哲出资比例为 100%。
		2018 年 8 月	注销	上海市浦东新区市场监督管理局向功鸣事务所出具《准予注销登记通知书》，准予功鸣事务所注销登记。
8	左案事务所	2013 年 12 月	设立	陈磊、张晟、潘允哲、杨立峰共同投资设立左案事务所，设立时认缴出资额为 10.00 万元，陈磊、张晟、潘允哲、杨立峰出资比例分别为 25.00%、25.00%、25.00%、25.00%。
		2018 年 8 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向左案事务所出具《准予合伙企业登记决定书》，准予左案事务所注销登记。
9	恬景工作室	2011 年 6 月	设立	潘允哲出资设立恬景工作室，设立时认缴出资额为 5.00 万元，潘允哲出资比例为 100%。
		2017 年 1 月	注销	上海市普陀区市场监督管理局向恬景工作室出具《准予注销登记通知书》，准予恬景工作室注销登记。
10	乾呈事务所	2013 年 8 月	设立	崔阳出资设立乾呈事务所，设立时认缴出资额为 10.00 万元，崔阳出资比例为 100%。
		2018 年 1 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向乾呈事务所出具《准予注销登记通知书》，准予乾呈事务所注销登记。
11	隽轩事务所	2013 年 11 月	设立	陈希出资设立隽轩事务所，设立时认缴出资额为 10.00 万元，陈希出资比例为 100%。
		2016 年 8 月	第一次份额转让	陈希将在合伙企业的 100.00%财产份额转让给徐佳莹；本次份额转让完成后，徐佳莹出资比例为 100%。
		2017 年 12 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向隽轩事务所出具《准予注销登记通知书》，准予隽轩事务所注销登记。
12	贤境事务所	2013 年 11 月	设立	蒋声塔出资设立贤境事务所，设立时认缴出资额为 50.00 万元，蒋声塔出资比例为 100%。
		2018 年 8 月	注销	上海市浦东新区市场监督管理局向贤境事务所出具《准予注销登记通知书》，准予贤境事务所注销登记。

序号	关联企业	时间	事项	基本情况
13	墨筑事务所	2011 年 4 月	设立	胡浩、陈志华、刘伟共同投资设立墨筑事务所，设立时认缴出资额为 30.00 万元，胡浩、陈志华、刘伟出资比例分别为 33.33%、33.33%、33.33%。
		2014 年 12 月	第一次份额转让	陈志华将在合伙企业的 16.67%和 16.67%财产份额分别转让给胡浩、刘伟；本次份额转让完成后，胡浩、刘伟出资比例分别为 50.00%、50.00%。
		2018 年 8 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向墨筑事务所出具《准予合伙企业登记决定书》，准予墨筑事务所注销登记。
14	祥星事务所	2012 年 3 月	设立	蒋声塔、陈希共同投资设立祥星事务所，设立时认缴出资额为 10.00 万元，蒋声塔、陈希出资比例分别为 50.00%、50.00%。
		2013 年 11 月	第一次份额转让	陈希将在合伙企业的 20.00%和 10.00%的财产份额分别转让给刘伟、王锋；蒋声塔将在合伙企业的 20.00%和 10.00%的财产份额分别转让给杨进峰、王锋；本次份额转让完成后，刘伟、王锋、杨进峰、蒋声塔、陈希出资比例分别为 20.00%、20.00%、20.00%、20.00%、20.00%。
		2016 年 8 月	第二次份额转让	陈希将在合伙企业的 5.00%、5.00%、5.00%、5.00%的财产份额分别转让给刘伟、王锋、杨进峰、蒋声塔；本次份额转让完成后，刘伟、王锋、杨进峰、蒋声塔出资比例分别为 25.00%、25.00%、25.00%、25.00%
		2018 年 12 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向祥星事务所出具《准予合伙企业登记决定书》，准予祥星事务所注销登记。
15	树新事务所	2013 年 12 月	设立	崔阳、沈钢、陈志华、周隽罡、胡浩签订合伙协议，共同投资设立树新事务所，设立时认缴出资额为 10.00 万元，崔阳、沈钢、陈志华、周隽罡、胡浩出资比例分别为 20.00%、20.00%、20.00%、20.00%、20.00%。
		2018 年 8 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向树新事务所出具《准予合伙企业登记决定书》，准予树新事务所注销登记。
16	联所事务所	2011 年 5 月	设立	杨进峰、高启超共同投资设立联所事务所，设立时认缴出资额为 20.00 万元，杨进峰、高启超出资比例分别为 50.00%、50.00%。
		2013 年 7 月	第一次份额转让	高启超将在合伙企业的 50.00%财产份额转让给周隽罡；本次份额转让完成后，杨进峰、周隽罡出资比例分别为 50.00%、50.00%。
		2017 年 8 月	注销	上海市崇明区市场监督管理局向联所事务所出具《准予合伙企业登记决定书》，准予联所事务所注销登记。
17	凝悦事务所	2011 年 5 月	设立	王锋、沈钢共同投资设立凝悦事务所，设立时认缴出资额为 20.00 万元，王锋、沈钢出资比例分别为 50.00%、50.00%。

序号	关联企业	时间	事项	基本情况
		2018 年 12 月	注销	上海市嘉定区市场监督管理局向凝悦事务所出具《准予合伙企业登记决定书》，准予凝悦事务所注销登记。

注：报告期内上述 17 家企业均由施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲共同控制。

（2）关联企业业务开展情况，相关业务与发行人业务的关系

2017 年以来，该等 17 家关联企业未开展实质性经营活动，主要工作为债权债务清理，该等债权债务，主要系该等 17 家关联企业在 2017 年以前已履行完毕合同义务、但款项尚未全部结清而产生的与原合同甲方的债权债务，该等债权债务对应的合同主要为建筑设计咨询业务合同，由该等 17 家关联企业与原合同甲方签订并履行，该等债权债务清理工作与发行人业务不相关。

经查询裁判文书网、全国法院被执行人信息查询系统、全国法院失信被执行人信息查询系统、人民法院公告网，截至本招股说明书签署日，发行人前述17家关联企业不存在尚未了结的纠纷事项。同时由于发行人前述17家关联企业报告期内均已注销，后续发生诉讼的可能性较小。因此，发行人前述17家关联企业不会因该等报告期初至企业注销完成前履行的业务合同面临重大诉讼风险。综上，截至本招股说明书签署日，发行人前述17家关联企业不存在对发行人经营成果、财务状况构成重大不利影响的合同纠纷及潜在纠纷事项。

该等 17 家关联企业在完成债权债务清理工作后，相继启动了注销程序。根据经大华会计师审阅的财务报表，该等 17 家关联企业 2017 年至 2020 年确认收入情况如下：

单位：万元

关联企业	2020年度收入	2019年度收入	2018年度收入	2017年度收入
尤安事务所	-	-	-	58.26
耀安事务所	-	-	-	18.67
境世工作室	-	-	-	11.74
功鸣事务所	-	-	15.24	34.05
其他 13 家关联企业	-	-	-	-
合计	**-**	**-**	**15.24**	**122.72**

2017 年至 2020 年，该等关联企业的合计营业收入分别为 122.72 万元、15.24

万元、0.00 万元及 0.00 万元，该等关联企业 2017 年、2018 年确认的营业收入均为 2017 年以前业已提供设计咨询服务，在 2017 年及 2018 年取得合同甲方提供的成果确认文件而确认的收入，金额较小。截至 2019 年 5 月末，该等关联企业均已完成注销。

（3）关联企业的专业资质及人员情况

该等 17 家关联企业中，尤安事务所持有证书编号 A131004717 的《工程设计资质证书》，具备建筑设计事务所甲级资质。2017 年以来，该等关联企业并未开展实质性经营活动，主要工作为债权债务清理，不存在使用发行人专业资质的情形。

2017 年 1-4 月期间，施泽淞、余志峰、杨立峰劳动关系仍在尤安事务所，施泽淞、余志峰、杨立峰均为国家一级注册建筑师。杨立峰已于 2017 年 2 月解除与尤安事务所的劳动合同关系，施泽淞、余志峰已于 2017 年 4 月解除与尤安事务所的劳动合同关系，自 2017 年 5 月至注销时点尤安事务所无在职人员。除尤安事务所外，其他关联企业自 2017 年至办理完毕注销手续，均无在职人员。

（4）尤安事务所历史沿革及业务开展情况，发行人业务承接不存在依赖关联公司情形

①尤安事务所历史沿革

1）设立尤安事务所（2007年12月，注册资本50.00万元）

2007年12月13日，施泽淞、叶阳、余志峰、王颖、殷永达签署合伙协议，共同投资设立尤安事务所，设立时认缴出资额为50.00万元。

2007年12月17日，尤安事务所取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的《合伙企业营业执照》。

尤安事务所设立时的出资结构如下：

序号	合伙人名称	类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	施泽淞	普通合伙人	16.65	33.30%
2	叶阳	普通合伙人	16.65	33.30%
3	余志峰	普通合伙人	16.65	33.30%

序号	合伙人名称	类型	认缴出资额（万元）	出资比例
4	殷永达	普通合伙人	0.025	0.05%
5	王颖	普通合伙人	0.025	0.05%
合计		**-**	**50.00**	**100.00%**

2）第一次份额转让（2014年7月，注册资本50.00万元）

2014年3月26日，尤安事务所全体合伙人一致同意，殷永达将在合伙企业的0.05%的财产份额转让给杨立峰。同日，殷永达与杨立峰签订了《财产份额转让协议书》。

2014年7月1日，尤安事务所办理了相应的工商变更登记手续并领取了换发的《营业执照》。

尤安事务所本次变更后的出资结构如下：

序号	合伙人名称	类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	施泽淞	普通合伙人	16.65	33.30%
2	叶阳	普通合伙人	16.65	33.30%
3	余志峰	普通合伙人	16.65	33.30%
4	杨立峰	普通合伙人	0.025	0.05%
5	王颖	普通合伙人	0.025	0.05%
合计		**-**	**50.00**	**100.00%**

3）注销（2019年5月）

2019年5月9日，上海市杨浦区市场监督管理局向尤安事务所出具《准予合伙企业登记决定书》，准予尤安事务所注销登记。

4）尤安事务所的实际控制人情况

根据对尤安事务所工商登记出资人的访谈，并经查阅现金分红记录等资料，尤安事务所的工商登记出资人均未实际出资，自2012年11月以来，尤安事务所的实际控制人为施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等7人，尤安事务所的日常经营活动均由施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲等7人主持及负责。

②尤安事务所业务开展情况

总体而言，尤安事务所原来主要从事建筑设计相关业务，为避免同业竞争、减少关联交易以及达到规范运作的目的，发行人实际控制人通过停止其控制的其他建筑设计类企业承接新业务、由发行人承接关联企业的合同、注销关联企业等方式，逐步实现对业务重叠的关联企业的清理工作，尤安事务所自2016年以来不再承接新业务，并将其尚未履行完毕的合同转由发行人承接。

具体而言，尤安事务所2014-2018年度及2019年1-2月实现的营业收入分别为16,938.55万元、13,811.56万元、3,645.40万元、58.26万元、0.00万元和0.00万元。截至2016年末，尤安事务所已不再开展实质性经营活动，并于2019年5月注销。其中，尤安事务所2016年利润大幅高于营业收入主要系受以前年度计提的其他应收款坏账准备本期转回影响所致，具体情况如下：

截至2015年12月31日，尤安事务所与施泽淞、叶阳和余志峰之间因往来款形成的其他应收款账面余额6,348.68万元，尤安事务所已按照坏账准备计提政策计提了相应的应收账款坏账准备3,841.51万元。

2016年12月，施泽淞、叶阳和余志峰偿还了其与尤安事务所的前述往来款项；相应的其他应收款坏账准备转回3,841.51万元，导致尤安事务所2016年利润总额增加3,841.51万元。

截至2015年12月31日，尤安事务所应收施泽淞、叶阳和余志峰的其他应收款账面余额分别为1,935.32万元、2,203.67万元及2,209.69万元，该等其他应收款为上述3人向尤安事务所的借款。该等借款的主要用途系提供资金支持正轶有限的发展以及支付房产购置款项，具体情况如下：1、在2011年至2012年期间，为支持企业发展，施泽淞、叶阳及余志峰分别向正轶有限提供资金601.00万元、601.00万元及693.60万元。2、在2012年至2015年期间，施泽淞支付了昆山绿地世纪家园、嘉定嘉领国际商务广场、芜湖镜湖世纪城、北京大兴金星西路5号办公楼、孔雀城泊心园等处房产的款项，该等房产的购入价格合计1,387.88万元；叶阳支付了新天地荻泾商铺、昆山绿地世纪家园、嘉定嘉领国际商务广场、芜湖镜湖世纪城、香河我家工坊、北京大兴金星西路5号办公楼等处房产的款项，该等房产的购入价格合计1,652.67万元；余志峰支付了新天地荻泾商铺、北京大兴金星西

路5号办公楼、大兴启航办公楼等处房产的款项，该等房产的购入价格合计1,600.52万元。

1）尤安事务所与发行人客户业务往来等情况

A、2017年至其注销（2019年5月），尤安事务所与发行人不存在与共同客户进行交易的情况

2017年至其注销（2019年5月），尤安事务所仅在2017年实现收入58.26万元，该等收入来源于昆山时代房地产开发有限公司、大连一方生态城房地产开发有限公司、大连鲲宇置地有限公司等3家客户，系尤安事务所2016年末以前业已提供设计咨询服务，在2017年取得该等客户的成果确认文件而确认的收入。

2017年至2020年，发行人不存在为前述3家客户提供建筑设计服务，尤安事务所与发行人不存在与共同客户进行交易的情形。

B、2017年至其注销（2019年5月），尤安事务所应收账款回款客户与发行人的客户存在重叠

2017年至其注销（2019年5月），尤安事务所应收账款回款客户中的30家企业，与发行人的客户存在重叠。2017年至2020年，发行人对该等客户的销售收入分别为1,223.41万元、1,154.54万元、1,796.59万元及970.75万元，占发行人当期营业收入的比例分别为2.52%、1.58%、2.08%及1.05%，对发行人经营业绩影响较小。

总体而言，2017年至其注销（2019年5月），尤安事务所未实际从事经营业务，主要从事原建筑设计合同项下债权债务清理，陆续收回2016年末之前的应收账款；尤安事务所收取2017年之前年度已履行合同义务相应款项引致尤安事务所应收账款回款客户与发行人报告期内的客户存在重叠。

具体情况分析如下，a、情形一：前述30家客户中的15家企业，系为了避免关联交易、消除同业竞争，发行人承接了尤安事务所与该等客户的相关合同；尤安事务所根据合同约定对2017年前已履约义务收取相应款项，导致2017年至2018年尤安事务所该等回款客户与发行人报告期内客户存在重叠。b、情形二：前述30家客户中的其他15家企业，系尤安事务所、发行人为同一客户的不同项目提供

建筑设计服务；尤安事务所在2017年及2018年根据合同约定对2017年前已履约义务收取相应款项，导致2017年及2018年尤安事务所该等回款客户与发行人报告期内客户存在重叠。尤安事务所前述30家客户回款情况具体如下表所示：

a、情形一尤安事务所客户回款情况

单位：万元

年度	重叠客户名称	项目名称	回款金额
2017 年度	绿地集团(昆山)东城置业有限公司	绿地 21 新城（昆山开发区项目）一期项目	250.00
		绿地 21 新城（昆山开发区项目）三期项目	100.00
	上海朗诗规划建筑设计有限公司	南京仙林大浦塘项目（1）	17.25
		南京仙林大浦塘项目（2）	22.50
		朗诗张家港华昌路项目	84.00
		无锡朗诗 56 号地块项目	130.00
	武汉光谷创意文化科技园有限公司	武汉光谷创意文化科技园有限公司 P（2014）104 号地块项目	150.00
	南昌莱蒙置业有限公司	莱蒙都会商业中心（B8 地块）项目	125.57
	大连一方生态城房地产开发有限公司[注]	大连国际生态卫星城二级开发 D-2-A/D-2-B/D-4-2 地块项目	115.41
	大连鲲宇置地有限公司[注]	大连国际生态卫星城二级开发 D-1-A/D-1-B 地块项目	75.00
	南京复地明珠置业有限公司	南京复地卡子门项目住宅部分（A、B 地块）项目	67.35
	苏州高新地产集团有限公司	苏地 2010-B-23 地块项目	60.57
	绿地集团嘉兴置业有限公司	绿地嘉兴总部商务花园地块项目	50.00
	保利（长沙）西海岸置业有限公司	保利西海岸 C、D 区商业地块规划方案及普通办公项目	39.50
	重庆绿地海域房地产开发有限公司	绿地海域.澜屿项目	36.27
	上海三益建筑设计有限公司	辰花路 15 号 B 地块项目	30.00
	重庆绿地申浦房地产开发有限公司	绿地 海外滩二期项目	23.08
	大厂京御房地产开发有限公司	大厂 860 亩地块项目	9.50
2017 年度合计回款金额			1,386.00
2018 年度	上海朗诗规划建筑设计有限公司	无锡朗诗 56 号地块项目	25.00
	绿地集团西宁置业有限公司	绿地公馆项目	8.03
2018 年度合计回款金额			33.03

注：2017 年 9 月，发行人承接了尤安事务所与大连一方生态城房地产开发有限公司、大连

鲲宇置地有限公司两家客户签署的上述项目合同。发行人承接该等合同时，尤安事务所已履行完毕合同义务，但合同款项尚未全部结清，发行人以该等合同应收账款账面余额为作价基础，承接了该等合同项下的应收账款。报告期内，发行人未向该等两家客户提供建筑设计服务，亦不存在对该等 2 家客户的销售收入；截至 2019 年末，发行人已收回该等合同承接时相应金额款项。

b、情形二尤安事务所客户回款情况

单位：万元

年度	重叠客户名称	项目名称	回款金额
2017 年度	绿地集团西安置业有限公司	西安超高层项目	20.69
		绿地正大缤纷城项目	31.96
		西咸空港绿地新城.云香郡项目	146.72
	青岛保利广惠置业有限公司	青岛胶南市滨海项目(海上罗兰）	166.74
	上海绿地集团香河投资开发有限公司	香河食品城商贸楼项目	70.00
		绿地•香河国际新城项目	48.38
	廊坊京御房地产开发有限公司	固安孔雀城一期项目	80.00
	保利（东莞）投资有限公司	樟木头保利林语花园二区（05、06 地块）项目	44.95
	常州莱蒙水榭花都房地产开发有限公司	武进新城市广场 5-A 组团项目	38.74
	绿地集团西安湖景置业有限公司	绿地国际生态城二期 CB9-3-14#地块项目	20.55
		绿地国际生态城 CB9-3-11#地块项目	12.58
	绿地集团安庆置业有限公司	安庆迎江世纪城 A-2#地块四期项目	10.20
		安庆 13#地块（迎江世纪城）顺安路南地块项目	19.80
	成都市保新房地产开发有限公司	成都市保利狮子湖别墅立面设计项目	2.25
		成都保利狮子湖西区 220 亩 4 号地块檀香郡项目	14.48
		成都保利狮子湖西区 220 亩基础设施及公建配套项目	4.67
	上海绿地奉翔置业有限公司	南桥上海之鱼项目	21.20
	惠州生活之原旅游发展有限公司	广东省惠州市龙门永汉地块 230 亩项目	19.75
	绿地集团浐灞实业有限公司	西安浐灞地块项目	12.38
	遂宁保信投资有限公司	成都保利遂宁项目	9.00
	绿地集团芜湖置业有限公司	芜湖配套（社区服务中心，菜场及公交调度站等）项目	7.20
	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	孔雀城京东大区大厂南西关 85 亩项目	5.60

年度	重叠客户名称	项目名称	回款金额
2017 年度合计回款金额			807.84
2018 年度	绿地集团西安置业有限公司	西安超高层项目	51.00
2018 年度合计回款金额			51.00

综上，尤安事务所收取2017年之前年度已履行合同义务相应款项引致尤安事务所应收账款回款客户与发行人2017年至2020年的客户存在重叠，符合实际情况。

对于情形一的客户，发行人与尤安事务所不存在同时在同一项目为该等客户提供建筑设计服务的情形。对于情形二的客户，发行人与尤安事务所不存在为前述客户同一项目提供建筑设计服务的情形。因此，报告期内，发行人与尤安事务所业务独立，不存在同时为同一客户在同一项目提供设计服务的情形。

尤安事务所上述客户的应收账款回款系尤安事务所正常结算回款，不存在异常资金往来；不存在尤安事务所为发行人输送利益或损害发行人利益的情形。

2）2017年以来，尤安事务所与发行人仅在2017年存在供应商重叠的情形

2018年至尤安事务所注销前，尤安事务所未实际从事经营业务，未发生向供应商采购产品或接受相关服务的成本，与发行人之间不存在供应商重叠的情形。

2017年，尤安事务所共向10家供应商结算采购款项合计21.76万元；该10家供应商也为发行人2017年的供应商。2017年尤安事务所未开展实质性经营活动，其2017年与其供应商结算的采购款项，主要系尤安事务所2017年之前年度采购供应商服务在2017年验收确认的金额。其中，结算金额在1万元以上的供应商共4家，结算金额合计18.24万元；结算金额在1万元以下的供应商共计6家，结算金额合计3.52万元。尤安事务所2017年结算金额在1万元以上的供应商具体情况如下表：

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
1	上海索金建筑设计咨询有限公司	12.79	58.78%
2	上海益唐摄影事务所（普通合伙）	2.83	13.01%
3	上海雨蓝图文设计事务所	1.39	6.39%
4	上海羿聚数码影像有限公司	1.23	5.65%

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占比
合计		**18.24**	**83.82%**

2017 年，发行人向上述 4 家供应商的采购情况如下：

序号	供应商名称	采购金额（万元）	占当期采购总额的比例
1	上海索金建筑设计咨询有限公司	181.43	2.56%
2	上海益唐摄影事务所（普通合伙）	10.57	0.15%
3	上海雨蓝图文设计事务所	2.95	0.04%
4	上海羿聚数码影像有限公司	9.18	0.13%
合计		**204.13**	**2.89%**

2017年，发行人向上述4家供应商的采购金额分别为181.43万元、10.57万元、2.95万元和9.18万元，占当期采购总额的比重分别为2.56%、0.15%、0.04%和0.13%，金额及占比均较小，对发行人经营业绩影响较小。

2017年尤安事务所与其供应商之间的资金往来均为正常的采购结算付款，不存在异常资金往来，不存在尤安事务所为发行人输送利益或损害发行人利益的情形。

3）报告期内，尤安事务所与其客户、供应商相关人员之间不存在资金往来

报告期内，尤安事务所与其客户、供应商相关人员之间不存在资金往来。

综上所述，2017年至其注销（2019年5月），尤安事务所收取2017年之前年度已履行合同义务相应款项，引致尤安事务所应收账款回款客户与发行人的2017年至2020年的客户存在重叠；2017年，尤安事务所验收确认以前年度采购供应商服务，引致尤安事务所与发行人在2017年存在供应商重叠；该等情形符合实际情况，具有合理性。2017年以来，不存在尤安事务所向发行人进行利益输送或损害发行人利益的情形。

③发行人业务承接不依赖关联公司

发行人分别于2016年、2017年承接了关联企业部分合同，该等合同在2017年及后续年度产生的收入及占发行人收入比例情况如下表：

单位：万元

项目	累计数	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
2016 年承接的合同后续年度产生收入	11,280.13	942.48	1,975.82	3,205.19	5,156.64
2017 年承接的合同后续年度产生收入	2,053.61	653.07	563.09	534.20	303.25
合计	13,333.74	1,595.55	2,538.91	3,739.39	5,459.89
发行人收入总额	299,587.46	92,556.05	85,430.23	72,957.09	48,644.09
占比	4.45%	1.72%	2.97%	5.13%	11.22%

2017年至2020年，发行人来源于承接的关联企业合同所产生的收入分别为5,459.89万元、3,739.39万元、2,538.91万元和1,595.55万元，占各期收入比例分别为11.22%、5.13%、2.97%和1.72%，占比较小，且呈现快速下降趋势，对发行人业绩不产生重大影响，发行人业务承接不依赖关联企业。

（5）2014年至2016年发行人核心技术人员在尤安事务所的任职情况，发行人业务拓展对相关人员不存在过度依赖的情形

①2014年至2016年发行人核心技术人员在尤安事务所的任职情况

2014年至2016年，发行人核心技术人员中，施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰曾在尤安事务所任职，潘允哲在此期间一直在发行人处任职，具体情况如下：

核心技术人员	在尤安事务所任职期间	在尤安事务所的任职情况
施泽淞	2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日	执行事务合伙人，负责财务内控管理
叶阳	2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日	合伙人之一，负责市场及新业务拓展
余志峰	2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日	合伙人之一，负责总体设计品控及技术管理
陈磊	2014 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日	副总经理
张晟	2014 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日	副总经理
杨立峰	2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日	合伙人之一，副总经理

②发行人业务拓展对相关人员不存在过度依赖

在2015年发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划之前，施泽淞等7人对其控制的包括发行人在内的企业在组织管理、财务管理、项目管理等方面实行集中、统一的运营管理模式，并以“UA”为品牌进行业务拓展。鉴于施泽淞等上

述人员为建筑设计及其相关行业的高端技术人才，拥有较高的设计水平和丰富的项目经验，对其控制企业（包括发行人）的业务拓展具有重要的影响。

在2014年至2015年发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划前，发行人亦以“UA”为品牌进行业务拓展；如前所述，施泽淞等人对发行人的业务拓展具有重要影响，但是发行人业务拓展对施泽淞等人不存在过度依赖。

自2015年发行人正式启动并实施新三板挂牌上市计划至2016年6月，为避免同业竞争、减少关联交易以及达到规范运作的目的，发行人实际控制人对其控制的建筑设计类企业进行了整合，将建筑设计业务相关的主要资产、人员纳入发行人。在此期间，发行人仍以“UA”品牌进行业务拓展，同时承接了实际控制人控制的其他企业的部分业务。同期，发行人逐步建立了完整的业务体系，逐渐形成了直接面向市场独立经营的能力，发行人相关业务拓展对施泽淞等7人不存在过度依赖。

报告期内，发行人具有健全的公司法人治理结构，建立了独立完整的业务体系及直接面向市场独立经营的能力，并进一步完善了“四会定案、两审一评”等体系化和制度化建设。发行人内部设计团队或设计人员均在统一的设计业务及运营管理平台下，以发行人名义进行业务拓展及项目执行。施泽淞等人作为核心技术人员，则主要按照“四会定案、两审一评”等制度，通过担任项目总负责人及技术委员会主任委员两种途径参与项目的重要决策，对发行人业务开展施加重要影响。报告期内，发行人业务拓展对施泽淞等人不存在过度依赖。

综上，发行人业务拓展对相关人员不存在过度依赖。

（6）2017年1-4月施泽淞等3人劳动关系仍在尤安事务所的相关情况说明

①2017年1-4月施泽淞等3人劳动关系在尤安事务所的原因

施泽淞、余志峰、杨立峰均为尤安事务所的普通合伙人，且均系国家一级注册建筑师，当时出于对继续维持尤安事务所的建筑设计事务所甲级资质的考虑，2017年1-4月施泽淞等3人劳动关系仍保留在尤安事务所。

为彻底消除同业竞争，发行人实际控制人于2017年初决定尽快注销尤安事务所，并注销尤安事务所具备的建筑设计事务所甲级资质。因此，2017年初，施泽

淞、余志峰、杨立峰陆续解除了与尤安事务所的劳动合同，并与发行人签署了劳动合同。截至本招股说明书签署日，施泽淞、余志峰、杨立峰等3人的劳动关系均在尤安设计。

②2017年1-4月施泽淞等3人劳动关系在尤安事务所，与在发行人的任职不存在冲突

2017 年 1-4 月施泽淞等 3 人劳动关系在尤安事务所，在发行人处担任董事职务，发行人的董事均按照《公司法》和《公司章程》的规定，由发行人股东大会选举产生，符合相关法律法规的规定。

根据《创业板上市公司规范运作指引》相关规定，“上市公司人员应当独立于控股股东。公司的高级管理人员在控股股东单位不得担任除董事、监事以外的其他行政职务。控股股东单位高级管理人员兼任公司董事、监事的，应当保证有足够的时间和精力承担公司的工作”，“控股股东、实际控制人不得通过下列方式影响上市公司人员独立：（一）通过行使提案权、表决权以外的方式影响公司人事任免；（二）通过行使提案权、表决权以外的方式限制公司董事、监事、高级管理人员以及其他在公司任职的人员履行职责；（三）聘任公司高级管理人员在控股股东或者其控制的企业担任除董事、监事以外的其他行政职务；（四）向公司高级管理人员支付薪金或者其他报酬；（五）无偿要求公司人员为其提供服务；（六）法律、行政法规、部门规章和规范性文件规定及本所认定的其他情形。”

施泽淞等3人作为发行人董事，在发行人实际控制人控制的尤安事务所任职不存在违反上述规定的情形。

此外，尤安事务所在2017年已不再开展实质性经营活动，报告期内主要工作为原合同项下债权债务的清理，相关情况详见本节之“十、关联方、关联关系和关联交易”之“（一）关联方与关联关系”之“2、关联方的变化情况”之“（4）尤安事务所历史沿革及业务开展情况，发行人业务承接不存在依赖关联公司情形”，2017年1-4月施泽淞等3人劳动关系虽然在尤安事务所，但并未在尤安事务所实质从事建筑设计业务。

综上所述，2017年1-4月施泽淞等3人劳动关系在尤安事务所，与其在发行人的任职不存在冲突。

（二）关联交易

1、经常性关联交易

（1）购买商品或接受劳务

报告期内，公司向关联方采购情况如下：

单位：万元

序号	交易关联方	交易内容	定价基础	2020 年	2019 年	2018 年
1	建阳茶楼	餐饮	市场价	-	-	5.47

2018 年，公司曾向建阳茶楼采购餐饮服务，采购金额为 5.47 万元。该等交易金额较小，双方按照市场价格定价结算，定价依据合理，交易价格公允。

（2）关联租赁

报告期内，公司向关联方租赁房产情况如下：

单位：万元

序号	交易关联方	交易内容	定价基础	2020 年	2019 年	2018 年
1	施泽淞	房屋建筑物租赁	市场价	-	-	5.91
2	叶阳	房屋建筑物租赁	市场价	-	-	5.25
3	余志峰	房屋建筑物租赁	市场价	-	-	5.61

2016 年 12 月 28 日，公司与施泽淞、叶阳、余志峰分别签订房屋租赁协议，租赁施泽淞、叶阳、余志峰位于上海市杨浦区国定东路 233 号汇创国际准甲楼的房屋，租赁期限为 1 年零 1 个月（2017 年 1 月 1 日至 2018 年 1 月 31 日）。该等房屋租金为每日 3.8 元/平方米。

2017 年 1 月至 2018 年 1 月，公司租赁施泽淞、叶阳、余志峰拥有的该等物业的价格系根据同地段相似房屋出租价格确定，该等租赁价格在周边房屋租赁市场价格的合理范围内，租赁价格公允。

（3）关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	3,163.01	2,467.54	2,215.91

报告期内，公司向关键管理人员支付报酬，具体情况详见本招股说明书“第

五节 发行人基本情况”之“九、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员”之“（七）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况”。

2、偶发性关联交易

2018 年 12 月 24 日，沈钢、刘伟分别与公司签订《股权转让协议》，约定沈钢将其持有的尤安建筑 0.15%股权作价 4.30 万元转让给尤安设计，刘伟将其持有的尤安建筑 0.15%股权作价 4.30 万元转让给尤安设计。

上述收购尤安建筑少数股权情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人报告期内的重大资产重组情况”之“（二）收购控股子公司少数股权”。

3、关联方应收应付款项期末余额

报告期内，公司与关联方的应收账款、应付账款、其他应收款、其他应付款的余额的情况如下：

（1）应收项目

报告期内，公司无应收关联方的款项。

（2）应付项目

单位：万元

项　目	关联方	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款	尤安事务所	-	-	-
	耀安事务所	-	-	-
其他应付款	尤安事务所	-	-	23.54
	施泽淞	-	-	-
	叶阳	-	-	-
	余志峰	-	-	-
应付股利	沈钢	-	-	-
	刘伟	-	-	-

2018 年末，发行人其他应付尤安事务所 23.54 万元，形成原因如前所述，2017 年 1-4 月因部分员工劳动关系仍在尤安事务所，该等员工 2017 年 1-4 月的工资薪金、社保和公积金由尤安事务所发放，发行人已补提 2017 年其他应付款 23.54

万元，并计入当期管理费用。2019 年因实际控制人控制的企业尤安事务所注销，原其他应付款项下应付该企业的 23.54 万元无需再支付，计入 2019 年其他资本公积。

（3）2017 年末发行人应付项目情况

2017 年末，公司应付账款中应付尤安事务所及耀安事务所的款项，主要系公司承接关联方合同形成。

2017 年末，公司其他应付款中应付尤安事务所、施泽淞、叶阳和余志峰的款项形成具体分析如下：

截至 2017 年末，发行人应付实际控制人施泽淞、叶阳及余志峰分别为 574.97 万元、568.30 万元及 655.15 万元，形成的主要原因为，前述实际控制人为支持企业发展发生的往来款、发行人租赁其拥有的物业应付租金。该等其他应付款的形成具有合理的商业背景，符合发行人的实际情况，具有合理性。具体形成过程如下：

1）2011 年至 2012 年，为支持企业发展，施泽淞、叶阳及余志峰分别向发行人汇入 601.00 万元、601.00 万元及 693.60 万元。

2）2015 年，发行人偿还了与施泽淞、叶阳及余志峰的往来款金额分别为 58.33 万元、58.33 万元及 58.33 万元。

3）2016 年，发行人租赁施泽淞、叶阳及余志峰拥有的位于上海市杨浦区国定东路 233 号汇创国际准甲楼的房屋，应付施泽淞、叶阳及余志峰的物业租赁费分别为 14.59 万元、9.89 万元及 3.05 万元。

4）2017 年，发行人租赁施泽淞、叶阳及余志峰拥有的位于上海市杨浦区国定东路 233 号汇创国际准甲楼的房屋，应付施泽淞、叶阳及余志峰的物业租赁费分别为 17.72 万元、15.74 万元及 16.83 万元。

截至 2017 年末，发行人应付尤安事务所 1,013.54 万元，形成的主要原因为，为消除同业竞争、减少关联交易，实现规范运作，收购尤安事务所拥有的主要资产、承接其部分合同中形成的应付款项。该等其他应付款的形成主要系为避免同业竞争、减少关联交易、实现规范运作，具有合理性。具体形成过程如下：

1）为消除同业竞争，实现规范运作，2016 年发行人承接了尤安事务所部分尚未履行完毕的设计咨询合同，尤安事务所将该等合同项下已收款但尚未履行合同义务的部分款项支付给发行人，尤安事务所向发行人汇入此等款项共计 990.00 万元（该等款项已于 2018 年，在公司与关联方清理往来款时一并结清）。

2）2016 年，为消除同业竞争、减少关联交易，发行人按照账面净值收购了尤安事务所的固定资产等有形资产，应付尤安事务所资产转让款 346.08 万元。

3）2016 年，发行人与尤安事务所共同租赁位于上海市国定东路房屋作为经营场所；由尤安事务所签订房屋租赁合同并支付款项，发行人按照实际占用面积分摊房租，应付尤安事务所物业租赁款项 69.22 万元。

4）2016 年，发行人收购尤安事务所持有的尤安建筑 0.10%股权，应付尤安事务所 0.3 万元。

5）2017 年 1-4 月，因部分员工劳动关系仍在尤安事务所，该等员工 2017 年 1-4 月的工资薪金、社保和公积金由尤安事务所发放，发行人应付尤安事务所 23.54 万元。

6）2017 年，发行人偿还了所欠尤安事务所的款项共计 415.60 万元。

除上述情况外，2017 年至 2020 年，不存在实际控制人、董事、高级管理人员及其关联方为发行人代垫成本费用、代发工资等情形。

（三）发行人规范关联交易的制度安排及执行情况

公司已经建立了完善的公司治理制度，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》等制度中对关联交易回避表决制度、决策权限、决策程序等做出了规定，从制度上保证了公司关联交易决策的公允性，确保关联交易行为不损害公司和全体股东的利益。

2020 年 6 月，公司分别召开第二届董事会第八次会议和 2020 年第五次临时股东大会，审议并通过了《关于确认公司 2017 年至 2019 年关联交易事项的议案》。公司独立董事对公司的关联交易决策程序及前述关联交易事项进行了核查，认为：“公司近三年的关联交易均按市场原则进行，定价合理公允，履行了必要的

决策程序，不存在损害公司及其他股东利益的情况。公司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。”

2020 年 7 月，公司分别召开第二届董事会第九次会议和 2020 年第六次临时股东大会，审议并通过了《关于确认公司三年一期（2017 年至 2019 年以及 2020 年上半年）关联交易事项的议案》。公司独立董事对公司的关联交易决策程序及前述关联交易事项进行了核查，认为：“公司三年一期（2017 年至 2019 年以及 2020 年上半年）的关联交易均按市场原则进行，定价合理公允，履行了必要的决策程序，不存在损害公司及其他股东利益的情况。公司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。”

2021 年 3 月，公司分别召开第二届董事会第十三次会议和 2021 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于确认公司 2018 年至 2020 年关联交易事项的议案》。公司独立董事对公司的关联交易决策程序及前述关联交易事项进行了核查，认为：“公司近三年的关联交易均按市场原则进行，定价合理公允，履行了必要的决策程序，不存在损害公司及其他股东利益的情况。公司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

本节披露或引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（大华审字[2021]000274 号）或根据其中相关数据计算得出。本招股说明书披露的财务会计信息包含了财务报告及审计报告的重大财务会计信息，但并不包括财务报告及审计报告的所有信息，投资者在做出投资决策之前，应仔细阅读财务报告及审计报告全文。

在本节披露的与财务会计信息相关的重大事项或重要性水平的判断标准为：根据自身实际情况和所属行业，公司判断项目性质的重要性，主要考虑该项目在性质上是否属于日常活动、是否显著影响公司的财务状况、经营成果和现金流量等因素；公司判断项目金额的重要性，主要考虑项目金额是否超过经常性业务税前利润的 5%。

一、影响公司未来盈利（经营）能力或财务状况的主要因素及相关财务或非财务指标分析

（一）影响发行人未来盈利（经营）能力或财务状况的主要因素

影响公司收入的因素主要包括国家产业政策、下游建筑业、房地产等行业的发展情况以及公司业务拓展能力和技术服务能力。公司所属建筑设计行业的市场需求，与下游建筑业、房地产等行业的发展情况息息相关。

受益于新型城镇化进程的快速推进、居民住房消费的全面升级、区域协调发展战略的深入实施以及新业态的迅速崛起，下游建筑业及房地产等行业整体呈现较快增长的态势，在国民经济发展中的支柱地位得到进一步巩固。在下游建筑业方面，2011 年至 2019 年，全国建筑业企业完成建筑业总产值从 116,463.32 亿元增加至 248,445.77 亿元，年均复合增长率 9.93%；在下游房地产行业方面，2011 年至 2019 年，我国房地产开发投资额从 61,796.89 亿元增长到 132,194.26 亿元，年均复合增长率达 9.97%，房地产开发企业房屋施工面积从 50.68 亿平方米提升至 89.38 亿平方米，年均复合增长率为 7.35%。下游行业整体规模持续增长，为建筑设计行业市场需求创造持续增长空间。

在下游市场持续稳定增长的良好环境下，公司凭借过硬的技术能力、快速的市场响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，与包括绿地控股、保利集团、中国金茂等在内的诸多国内知名房地产开发企业建立并保持着长期稳定的合作关系，业务供给量不断提高。报告期内公司的营业收入分别为72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元，2019 年和 2020 年分别较上年增长 17.10%和 8.34%，亦实现了持续的同步增长。

影响公司成本及费用的主要因素为员工薪酬。建筑设计行业是一个人才聚集、知识密集型的行业，公司员工的薪酬水平对公司的经营成本产生重要影响。报告期内，公司设计人员、管理人员、销售人员和研发人员薪酬占营业成本、管理费用、销售费用和研发费用的比例较高，具体情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
设计人员薪酬	34,855.83	31,799.23	27,024.20
设计人员薪酬占主营业务成本比例	75.01%	72.73%	73.55%
管理人员薪酬	2,471.05	2,685.11	2,053.12
管理人员薪酬占管理费用比例	46.17%	48.46%	15.88%
销售人员薪酬	733.52	797.13	706.93
销售人员薪酬占销售费用比例	42.61%	44.72%	43.23%
研发人员薪酬	4,540.19	4,494.30	4,421.95
研发人员薪酬占研发费用比例	99.66%	99.67%	99.64%

注：2018 年度管理费用中股份支付金额为 8,571.70 万元，扣除该部分影响后，报告期内管理人员薪酬占管理费用比例分别为 47.10%、48.46%和 46.17%，总体保持稳定。

（二）影响发行人未来盈利（经营）能力或财务状况的相关财务或非财务指标分析

公司管理层认为，营业收入、主营业务毛利率、扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润及经营活动产生的现金流量净额等指标对公司具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用。报告期内，公司前述指标具体情况如下：

项目	2020 年	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	92,556.05	85,430.23	72,957.09
主营业务毛利率	49.79%	48.82%	49.64%

项目	2020 年	2019 年度	2018 年度
扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润	27,147.69	24,943.35	17,294.05
经营活动产生的现金流量净额	15,774.95	19,571.79	15,210.06

报告期内影响公司盈利能力的主要指标分析详见本节“十一、经营成果分析”的相关内容及“十三、发行人偿债能力、流动性与持续经营能力分析”的相关内容。

二、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	373,027,585.19	281,731,311.41	167,704,251.44
交易性金融资产			
应收票据	28,681,530.98	27,778,363.73	5,104,250.00
应收账款	563,794,818.99	425,867,302.88	365,055,348.62
预付款项	250,290.24	532,721.57	302,875.41
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,510,085.36	2,488,811.59	1,853,850.91
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,792,674.52	1,543,141.54	2,132,438.11
流动资产合计	**973,056,985.28**	**739,941,652.72**	**542,153,014.49**
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	25,639,604.14	27,013,105.78	6,380,562.16
固定资产	5,179,643.62	7,763,205.78	8,399,958.85
在建工程			

资产	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	4,735,043.17	6,684,324.54	2,072,115.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	24,043,639.44	34,274,621.52	26,841,249.31
递延所得税资产	23,702,226.88	21,099,182.68	21,244,711.86
其他非流动资产	14,993,150.00	14,993,150.00	3,213,432.00
非流动资产合计	**98,293,307.25**	**111,827,590.30**	**68,152,029.63**
资产总计	**1,071,350,292.53**	**851,769,243.02**	**610,305,044.12**

合并资产负债表（续）

单位：元

负债与股东权益	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			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	39,900,812.95	27,096,784.63	26,254,847.31
预收款项		148,047,278.23	127,779,454.79
合同负债	78,847,014.71		
应付职工薪酬	141,374,394.73	126,515,160.96	122,574,261.38
应交税费	80,210,627.23	63,294,730.28	70,501,339.73
应付利息			
应付股利			
其他应付款	8,092,644.07	3,437,387.09	1,747,978.72
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	4,730,820.88		
流动负债合计	**353,156,314.57**	**368,391,341.19**	**348,857,881.93**
非流动负债：			

负债与股东权益	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	6,627,922.80	5,004,916.84	1,316,915.58
非流动负债合计	**6,627,922.80**	**5,004,916.84**	**1,316,915.58**
负债合计	**359,784,237.37**	**373,396,258.03**	**350,174,797.51**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	153,290,299.02	153,290,299.02	153,054,935.02
盈余公积	45,288,014.25	45,288,014.25	21,405,236.97
未分配利润	450,162,857.44	217,875,813.17	24,630,062.05
归属于母公司所有者权益合计	708,741,170.71	476,454,126.44	259,090,234.04
少数股东权益	2,824,884.45	1,918,858.55	1,040,012.57
所有者权益合计	**711,566,055.16**	**478,372,984.99**	**260,130,246.61**
负债和所有者权益总计	**1,071,350,292.53**	**851,769,243.02**	**610,305,044.12**

（二）合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**925,560,450.70**	**854,302,315.68**	**729,570,871.33**
减：营业成本	464,696,991.01	437,249,901.17	367,404,968.50
税金及附加	4,458,287.29	4,624,022.49	4,855,447.55
销售费用	17,213,058.98	17,826,534.11	16,354,513.52
管理费用	53,515,167.42	55,412,625.73	129,308,342.22
研发费用	45,558,809.31	45,089,957.70	44,378,897.15
财务费用	-5,385,038.12	-3,144,564.21	688,875.64
其中：利息费用		4,712.50	
利息收入	5,458,135.97	3,180,061.96	91,836.04
加：其他收益	18,481,803.25	18,239,587.34	10,609,410.09

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,959,879.76	-1,260,965.45	5,126,836.59
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-21,074,925.33	-4,000,334.50	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-16,574,551.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	593.29	382,324.57	18,700.53
二、营业利润	**340,950,766.26**	**310,604,450.65**	**165,760,222.56**
加：营业外收入	161.60	1.46	2,511.87
减：营业外支出	67,044.96	193,504.97	154,740.19
三、利润总额	**340,883,882.90**	**310,410,947.14**	**165,607,994.24**
减：所得税费用	47,690,812.73	44,403,572.76	36,946,159.63
四、净利润	**293,193,070.17**	**266,007,374.38**	**128,661,834.61**
（一）按持续经营性分类			
1、持续经营净利润	293,193,070.17	266,007,374.38	128,661,834.61
2、终止经营净利润			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司所有者的净利润	292,287,044.27	265,128,528.40	128,267,237.81
2、少数股东损益	906,025.90	878,845.98	394,596.80
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额	**293,193,070.17**	**266,007,374.38**	**128,661,834.61**
归属于母公司所有者的综合收益总额	292,287,044.27	265,128,528.40	128,267,237.81
归属于少数股东的综合收益总额	906,025.90	878,845.98	394,596.80
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	4.87	4.4188	2.1378
（二）稀释每股收益（元/股）	4.87	4.4188	2.1378

（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			

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	757,531,302.28	816,790,133.70	729,640,878.70
收到的税费返还	1,177,710.43	626,678.91	15,399.49
收到其他与经营活动有关的现金	23,698,501.98	20,389,337.72	10,749,411.08
经营活动现金流入小计	**782,407,514.69**	**837,806,150.33**	**740,405,689.27**
购买商品、接受劳务支付的现金	100,484,129.93	122,740,001.48	141,434,102.60
支付给职工以及为职工支付的现金	404,877,068.29	398,693,989.25	310,470,457.19
支付的各项税费	93,897,542.11	92,669,148.32	80,699,889.97
支付其他与经营活动有关的现金	25,399,276.00	27,985,062.96	55,700,600.24
经营活动现金流出小计	**624,658,016.33**	**642,088,202.01**	**588,305,050.00**
经营活动产生的现金流量净额	**157,749,498.36**	**195,717,948.32**	**152,100,639.27**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			268,148,000.00
取得投资收益所收到的现金			5,126,836.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,411.50	407,724.57	25,431.03
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			
投资活动现金流入小计	**3,411.50**	**407,724.57**	**273,300,267.62**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,480,397.02	35,191,290.42	22,331,180.87
投资支付的现金			116,826,737.84
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			
投资活动现金流出小计	**3,480,397.02**	**35,191,290.42**	**139,157,918.71**
投资活动产生的现金流量净额	**-3,476,985.52**	**-34,783,565.85**	**134,142,348.91**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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		1,000,000.00	
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		**1,000,000.00**	
偿还债务支付的现金		1,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,000,000.00	48,004,712.50	128,019,436.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	2,485,849.06		
筹资活动现金流出小计	**62,485,849.06**	**49,004,712.50**	**128,019,436.53**
筹资活动产生的现金流量净额	**-62,485,849.06**	**-48,004,712.50**	**-128,019,436.53**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	**91,786,663.78**	**112,929,669.97**	**158,223,551.65**
加：期初现金及现金等价物余额	280,633,921.41	167,704,251.44	9,480,699.79
六、期末现金及现金等价物余额	**372,420,585.19**	**280,633,921.41**	**167,704,251.44**

三、分部信息

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。根据建筑类型划分，公司建筑设计咨询业务主要包括居住建筑设计及咨询、公共建筑设计及咨询、功能混合型社区设计及咨询。报告期内，公司分产品营业收入情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居住建筑设计及咨询收入	50,566.09	54.63%	45,758.83	53.56%	42,479.59	58.23%
公共建筑设计及咨询收入	27,515.28	29.73%	24,165.93	28.29%	19,227.96	26.36%
功能混合型社区设计及咨询收入	14,474.68	15.64%	15,505.47	18.15%	11,249.54	15.42%
合计	**92,556.05**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**72,957.09**	**100.00%**

报告期内，公司分区域营业收入情况如下：

单位：万元

销售区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东地区	39,809.98	43.01%	37,968.04	44.44%	34,770.82	47.66%
华中地区	17,523.56	18.93%	18,378.82	21.51%	13,656.42	18.72%
西南地区	6,270.64	6.77%	7,559.34	8.85%	5,510.14	7.55%
华北地区	7,953.89	8.59%	4,500.96	5.27%	4,639.13	6.36%
华南地区	7,982.10	8.62%	6,596.15	7.72%	5,848.22	8.02%
东北地区	4,390.36	4.74%	6,152.31	7.20%	4,077.56	5.59%
西北地区	8,625.51	9.32%	4,274.62	5.00%	4,454.80	6.11%
合计	**92,556.05**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**72,957.09**	**100.00%**

四、审计意见

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度、2019 年度、2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2021]000274 号），认为公司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，公允反映了公司 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度、2019 年度、2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

五、财务报表的编制基础、合并报表范围及变化情况

（一）财务报表的编制基础

根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结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编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经

营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

（二）合并财务报表范围及变化情况

1、合并财务报表范围

报告期内，公司合并财务报表范围内子公司情况如下：

控股子公司名称	注册资本	持股比例	合并期间
尤埃建筑	100.00 万元	100%	2018 年 1 月至 2020 年 12 月
尤埃工程	100.00 万元	100%	2018 年 1 月至 2020 年 12 月
尤安建筑	300.00 万元	100%	2018 年 1 月至 2020 年 12 月
耀安建筑	10.00 万元	100%	2018 年 1 月至 2020 年 12 月
优塔规划	300.00 万元	60%	2018 年 1 月至 2020 年 12 月
设介创意	300.00 万元	100%	2018 年 1 月至 2019 年 4 月

2、报告期内合并财务报表范围变化情况

（1）2018 年度

2018 年度，本公司合并财务报表范围未发生变化。

（2）2019 年度

2019 年 4 月 25 日，上海市杨浦区市场监督管理局向设介创意发出《准予注销登记通知书》，准予设介创意注销登记。该公司注销后，本公司不再将其纳入合并财务报表范围。

（3）2020 年度

2020 年度，本公司合并财务报表范围未发生变化。

六、关键审计事项

关键审计事项是申报会计师根据职业判断认为对 2020 年度、2019 年度、2018 年度期间财务报表审计最为重要的事项。申报会计师在审计报告中确定的关键审计事项为营业收入的确认及应收账款坏账准备的计提，具体如下：

1、营业收入的确认

（1）事项描述

关键审计事项适用的会计年度：2020 年度、2019 年度、2018 年度。

发行人与营业收入相关的会计政策及信息披露详见本节“七、主要会计政策和会计估计”之“（十）收入”和本节“十一、经营成果分析”之“（一）营业收入分析”。发行人 2020 年、2019 年和 2018 年合并财务报表营业收入分别为 92,556.05 万元、85,430.23 万元和 72,957.09 万元。由于营业收入金额重大，营业收入确认的真实性及营业收入确认在恰当期间可能存在错报风险，因此申报会计师将营业收入的确认作为关键审计事项。

（2）审计应对

在 2020 年度、2019 年度及 2018 年度财务报表审计中，申报会计师针对营业收入实施的重要审计程序包括：

①了解项目管理流程，包括建筑设计合同的签订和合同变更的政策、程序和方法，并测试了相关内部控制；

②了解、评估和测试发行人与收入相关的关键内部控制制度的设计和运行有效性；

③检查重大合同及关键合同条款，复核营业收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的规定；

④执行分析性复核程序，包括各年度营业收入、营业成本、毛利率波动分析，主要项目的营业收入、营业成本、毛利率波动分析，判断营业收入和毛利率波动的合理性；

⑤选取项目样本执行细节测试和截止性测试，核对业务合同关键条款和履约进度对应的支持性文件和证据，包括客户工作量确认函、建筑工程设计方案批复、建设工程规划许可证、施工图审查合格证、建设工程施工许可证、竣工备案登记等，检查项目的履约进度判断是否正确，与合同的结算条件是否相符；

⑥选取项目样本进行重新计算，检查收入确认金额是否符合《企业会计准则》

的相关规定；

⑦选取主要项目，就项目名称、合同金额、履约进度及项目结算等向客户执行发函程序；

⑧对主要客户进行实地走访，查看项目现场，了解项目执行情况等。

基于已执行的审计工作，申报会计师认为，发行人管理层对营业收入确认符合企业会计准则相关的规定，相关信息在财务报表附注中所作出的披露是适当的。

2、应收账款坏账准备的计提

（1）事项描述

关键审计事项适用的会计年度：2020 年度、2019 年度、2018 年度。

发行人与应收账款坏账准备相关的会计政策及账面金额信息披露详见本节“七、主要会计政策和会计估计”之“（四）应收款项（适用 2018 年 12 月 31 日之前）”、“（五）应收账款（自 2019 年 1 月 1 日起适用）”和本节“十二、发行人资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收账款”。2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日合并财务报表应收账款原值分别为 68,831.22 万元、53,035.89 万元和 46,632.65 万元，坏账准备分别为 12,451.74 万元、10,449.16 万元和 10,127.12 万元。管理层依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合的基础上，2020 年和 2019 年采用预期信用损失法计提坏账准备，2018 年以历史实际损失率为基础确定的坏账准备率计提坏账准备。由于应收账款金额重大，并且坏账准备的计提涉及重大会计估计和判断，且应收账款坏账准备对于财务报表具有重要性，因此申报会计师将应收账款坏账准备计提确定为关键审计事项。

（2）审计应对

①了解、评估并测试管理层与应收账款日常管理、组合划分及可收回性、预期信用损失估计评估相关的关键内部控制；

②了解管理层评估应收账款坏账准备时的判断和考虑因素，分析管理层对应

收账款坏账准备会计估计的合理性；

③检查管理层编制的应收账款账龄分析表，复核账龄的准确性；

④对于单项金额重大的应收账款，选取样本复核管理层对预计未来可获得的现金流量做出评估的依据；

⑤对在单项工具层面能以合理成本评估和确定预期信用损失的，复核管理层评估信用风险及预期信用损失金额确定的依据；

⑥对管理层按照信用风险特征划分若干组合计提坏账准备的，复核管理层划分标准的恰当性和历史坏账损失率及预期信用损失率的合理性；

⑦对于管理层按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，通过分析应收账款的账龄、客户结算账期、信誉情况，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，重新计算并评价应收账款坏账准备计提的合理性；

⑧通过选取样本执行应收账款函证程序及期后回款检查程序，进一步评价管理层对应收账款坏账准备计提的合理性。

基于已执行的审计工作，申报会计师认为，发行人管理层对应收账款坏账准备的计提符合企业会计准则相关的规定，相关信息在财务报表附注中所作出的披露是适当的。

七、主要会计政策和会计估计

（一）金融工具（适用 2018 年 12 月 31 日之前）

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

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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）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）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

①取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

③属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

①该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

③包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

④包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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，在取得时以公允价值（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）应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

本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债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款、应收票据等，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。

（3）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

①出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月

内），且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

②根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

③出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，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，计入投资损益。

本公司对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。

（5）其他金融负债

按其公允价值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资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

（1）发行方或债务人发生严重财务困难；

（2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

（3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

（4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

（5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

（6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或

债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

（7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

（8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

金融资产的具体减值方法如下：

（1）可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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，或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发生的减值损失，不得转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（二）金融工具（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用

于金融资产）。

1、金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

（1）以摊余成本计量的金融资产；

（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；

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（2）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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，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。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期

损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

②在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资

产项目列报。

2、金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①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。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第①类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3、金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止

②该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或

该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

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

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（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）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（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）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。

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资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

6、金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、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以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶

段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

①债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

②债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

③作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

①发行方或债务人发生重大财务困难；

②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

④债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，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。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

②对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

③对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

（4）减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（三）应收票据（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节“七、主要会计政策和会计估计”之“（二）金融工具（自 2019 年 1 月 1 日起适用）”之“6、金融工具减值”。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险银行承兑票据组合	不计提坏账准备	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强
商业承兑汇票	同“应收账款”	根据出票人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

（四）应收款项（适用 2018 年 12 月 31 日之前）

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：在 100 万元以上（含 100 万元）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：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。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的应收账款：

（1）信用风险特征组合的确定依据：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用

风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
关联方组合	合并范围内关联方不计	关联方款项性质具有类似风险特征
账龄组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法：

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	5.00	5.00
1-2 年	20.00	20.00
2-3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（五）应收账款（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节“七、主要会计政策和会计估计”之“（二）金融工具（自 2019 年 1 月 1 日起适用）”之“6、金融工具减值”。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
关联方组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，预期无信用损失	纳入合并范围的关联方
账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及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，计算预期信用风险	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

（六）合同资产

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，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。

公司对合同资产的资产减值损失的确定方法及会计处理方法同应收账款。

（七）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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	3	4.85

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转

换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

（八）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

（九）股份支付

1、股份支付的种类

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。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3、确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4、会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以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，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或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，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（十）收入

1、适用 2019 年 12 月 31 日之前：

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分

别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）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。

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。

本公司收入确认的具体方法如下：

公司主营业务为建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。建筑设计业务采用完工百分比法确认收入，在完成合同对应阶段的工作量，并取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，根据合同约定的结算金额确认累计收入金额，扣除截至上期末已完成工作量对应的累计确认收入金额，据此确认本期收入金额。

2、自 2020 年 1 月 1 日起适用

公司的收入来源于如下业务类型：建筑设计业务。

（1）收入确认的一般原则

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，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：①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；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法确定恰当的履约进度。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（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（2）收入确认的具体方法

本公司的建筑设计业务，在完成合同约定的阶段性履约义务，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）时，根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入。

3、对比同行业可比公司采用的收入确认阶段和对应比例，发行人收入确认阶段和比例具有合理性

根据同行业企业公开资料查询，发行人与同行业公司采用的收入确认阶段和对应比例具体情况如下：

序号	上市公司/在会企业	完工进度确认原则与方法	各阶段对应比例确定方法
1	华图山鼎	合同节点法	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。
2	汉嘉设计	合同节点法	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。
3	华阳国际	标准节点法	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，并且在设计实施、设计成果确认、价款结算等方面均分阶段逐步完成的，即建筑设计业务具有阶段性特征。公司制定规划及方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段的完工进度分别为 30%、20%、40%和 10%。
4	筑博设计	标准节点法	公司建筑设计业务具体工作流程一般分为签订合同、规划方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合五个阶段。公司期末以取得的外部证据等资料确认实际完工阶段，制定规划方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段的完工进度分别为 30%、20%、40%和 10%。
5	中衡设计	标准节点法	公司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，依据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。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。建筑设计阶段一般可分为规划报批、初步设计、施工图设计、后期服务四阶段。根据本公司工时管理系统的相关统计数据，上述各节点的实际完成有效工时占预算总工时的比例分别约为 20%、40%、80%、100%。因此，本公司在工程设计业务中收入确认的完工进度按上述工作量比例界定。期末，根据上述方法确定的完工进度经业主方确认，以保证完工进度确认的真实和准确。
6	杰恩设计	工作量法	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。
7	启迪设计	工作量法	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。
8	华建集团	综合确定	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

序号	上市公司/在会企业	完工进度确认原则与方法	各阶段对应比例确定方法
			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。 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。
9	尤安设计	合同节点法	公司根据合同履约节点，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。

（1）与同行业上市公司相比，发行人收入确认阶段具有合理性

在订立合同时，发行人与客户通常综合参考国家《工程勘察设计收费标准》（2002 修订版）、中国勘察设计协会建筑设计分会《建筑设计服务计费指导》（2015 版）等行业标准，约定主要合同节点及其收款金额。

①发行人收入确认阶段，与采用合同节点确认收入的同行业公司基本一致

在收入确认原则与方法方面，2017 年至 2019 年，发行人按照完工百分比法确认收入；如上表所示，涉及建筑设计业务的主要上市公司，其建筑设计业务收入确认原则与方法均按照完工百分比法确认收入，与发行人一致。

在完工进度的确定原则与方法方面，发行人按照合同约定的节点阶段，分阶段确认收入；如上表所示，华图山鼎（300492.SZ）、汉嘉设计（300746.SZ）等 2 家企业，亦按照合同约定的节点阶段，分阶段确认收入，与发行人一致。

在收入确认的具体阶段方面，根据项目合同约定的概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合等具体阶段确认收入。如上表所示，华图山鼎（300492.SZ）、汉嘉设计（300746.SZ）等 2 家企业，主要收入确认阶段与发行人基本一致。

综上，同行业企业华图山鼎（300492.SZ）、汉嘉设计（300746.SZ）等 2 家企业的收入确认原则及其具体阶段划分方面，与发行人基本一致。

②发行人收入确认阶段，与采用标准节点法确认收入的同行业企业不存在显著差异

如上表所示，采用标准节点法确认收入的同行业企业包括华阳国际、筑博设计、中衡设计等 3 家企业。华阳国际主要收入确认阶段为规划及方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段；筑博设计主要收入确认阶段为规划方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合；中衡设计主要收入确认阶段为规划报批、初步设计、施工图设计、后期服务四阶段。

综上，该等采用标准节点法确认收入的企业，其收入确认具体阶段与发行人亦不存在显著差异。

综上所述，发行人按照合同节点分阶段确认收入，该等主要合同节点参考行业标准划分，且与同行业上市公司不存在显著差异，收入确认阶段具有合理性。

（2）与同行业上市公司相比，发行人收入确认阶段比例具有合理性

①通常而言，发行人与客户的合同收款情况参照行业标准确定，发行人根据合同收款金额确认分阶段收入金额，具有合理性

总的说来，按照合同节点阶段收款金额，发行人确认相应的收入金额，具有合理性。如前所述，在订立设计咨询合同时，发行人与客户通常综合参考国家《工程勘察设计收费标准》（2002修订版）、中国勘察设计协会《建筑设计服务计费指导》（2015版）等行业标准，约定主要合同节点及其收款金额。在提供合同节点约定的工作成果并经客户验收后，发行人按照合同阶段确认对应的收入金额，具有合理性。

具体而言，鉴于建筑设计业务具有较高的创新创意特点，不同项目具体设计要求及各阶段的工作任务、工作成果，往往存在一定的差异；进而不同项目各合同节点约定的工作量及其相应的合同收款金额亦存在一定的差异。一般情况下，发行人与报告期内主要客户签订的设计合同约定的各节点结算情况处于合理范围，能够与合同约定的各阶段工作量情况及合同完工进度匹配，与《工程勘察设计收费标准》（2002修订版）、中国勘察设计协会《建筑设计服务计费指导》（2015版）等行业标准不存在显著差异。

以发行人最为典型的方案设计合同为例，报告期内发行人与前五大客户签订的该等合同节点结算情况不存在较大差异。发行人代表性的方案设计合同，一般情况下分为业务承接、概念、方案、深化、施工图和施工配合等6个合同节点；根据发行人的收入确认政策，发行人在业务承接阶段收取的预收款项，不确认收入。根据发行人与前五大客户签订的方案设计合同计算，前五大客户与发行人在前述主要合同节点的累计结算情况如下：

序号	主要合同阶段	至该合同节点累计合同收款比例
1	业务承接及概念阶段	14%-26%
2	方案阶段	44%-57%
3	深化阶段	66%-77%
4	施工图阶段	83%-88%
5	施工配合阶段	100%

如上表所示，发行人与主要客户签署的代表性方案设计合同，主要合同阶段结算情况不存在较大差异。

综上，通常而言，发行人与客户的合同收款情况参照行业标准确定，发行人根据合同收款金额确认分阶段收入金额及各阶段收入确认比例，具有合理性。

②与同行业全过程设计企业收入确认阶段的比例相比，发行人收入确认阶段的比例与其不存在显著差异

与采用合同节点法公司相比，难以根据公开资料直接比较收入确认阶段的比例。如上表所示，采用合同节点法确认收入的同行业可比公司未公开披露合同节点约定的收入确认阶段比例或金额。发行人与上述采用合同节点法同行业公司收入确认阶段比例难以根据公开数据进行直接比较。

与采用标准节点法同行业公司相比，发行人收入确认阶段的比例，与其不存在显著差异。报告期内发行人主要聚焦于方案设计等前端业务环节，截至本反馈意见回复出具之日，尚不存在与发行人聚焦业务相同的上市公司；同行业上市公司主要为从事全过程设计业务的企业。为保持比较口径一致，以下分析发行人收入确认阶段的比例，以发行人全过程业务进行比较。对发行人全过程业务合同，按照合同各阶段收款统计后，在概念设计阶段及方案设计阶段，发行人的合同收款比例为27.67%；在初步设计阶段，发行人的合同收款比例为17.42%；在施工

图设计阶段，发行人的合同收款比例为42.57%；在施工配合阶段，发行人的收款比例为12.34%。华阳国际和筑博设计分别在规划及方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段确认收入比例分别为30%、20%、40%和10%；发行人与该等企业相比，不存在显著差异。

综上所述，发行人与客户签署合同约定的各阶段收款及其比例，综合参考行业标准确定；发行人按照合同约定的阶段收款金额确定收入金额及其比例，且按照各阶段收款金额测算的收入阶段确认比例，与按照标准节点法确认收入的同行业公司较为接近，不存在显著差异。因此，发行人收入确认阶段比例，具有合理性。

4、各阶段收入确认具有充分的支撑性证据

报告期内，发行人各阶段收入确认的外部证据包括：客户签署的甲方确认函、第三方签批的审核文件（包括但不限于政府规划、建设等主管部门以及审图机构出具的审核、核准、备案、竣工验收报告等文件）等，各阶段收入确认具有充分的支撑性证据。以方案类前端设计业务和全过程设计业务项目为例，其相应的合同结算节点、完工进度确认及获取外部证据举例如下：

合同约定节点	履约阶段	合同结算节点	结算金额及比例	本阶段收入确认进度	累计收入确认进度	外部证据
1	业务承接阶段	本合同经双方签字盖章生效且设计人开始设计n日内，发包人向设计人支付合同总额的一定比例作为预付款	a	0	0	——
2	概念设计阶段	概念方案经发包人确认后n日内，发包人向设计人支付合同总额的一定比例	b	a+b	a+b	主要为甲方对概念设计成果的确认函件；
3	方案设计阶段	设计方案通过发包人审批确认后n日内，发包人向设计人支付合同总额的一定比例	c	c	a+b+c	主要包括甲方对方案设计成果的确认函件、相关政府部门出具的审批文件；
4	初步设计阶段	方案初步设计完成并通过专家会和规委会后n日内，发包人向设计人支付合同金额的一定比例	d	d	a+b+c+d	主要包括甲方对初步设计成果的确认函件、完成提资交底工作并获甲方确认、相关政府部门出具的审批文件；
5	施工图阶段	后续施工图设计会审工作及材料选型定板确认完成后n日内，发包人向设计人支付合同金额的一定比例	e	e	a+b+c+d+e	主要包括甲方出具的确认函、规划局审批的《建设工程规划许可证》、审图单位出具的《施工图文件审查合格书》；

合同约定节点	履约阶段	合同结算节点	结算金额及比例	本阶段收入确认进度	累计收入确认进度	外部证据
6	施工配合阶段	项目竣工验收后 n 日内，发包人向设计人支付剩余设计费	f	f	100%	主要包括甲方出具的确认函、项目竣工验收报告、项目结算文件。
合计			**100%**	**100%**	-	-

注：上表履约阶段为典型项目通常约定的合同阶段。如在发行人合同中未明确约定上述某一履约阶段的工作任务、工作成果、合同结算款项等事项，则发行人不在该阶段确认收入；直至完成合同中明确约定的下一阶段设计工作后，方才根据外部依据确认相应收入。

发行人与客户签署的业务合同，对工作阶段、工作任务、工作成果、合同款项结算时点及结算金额进行了明确的约定。发行人按照合同约定的各阶段要求提供服务，履行相应阶段的合同义务；在完成阶段性工作并经客户验收后，进行下一阶段的设计工作。

在订立合同时，发行人与客户通常参考中国勘察设计协会建筑设计分会《建筑设计服务计费指导》（2015版）等行业标准，综合考虑项目的设计难度、复杂程度、建设周期、创新创意要求等方面，约定各阶段设计服务计费金额以及结算时点。

（1）发行人各阶段收入确认的时点具有充分的支撑性证据

①业务承接阶段：通常会收取合同首期款项，该等款项属于预收款项（合同负债）性质，发行人在收到该等款项时，不确认收入。

②概念设计阶段：在发行人提交该阶段的设计成果并经客户确认后，确认该阶段的收入。该阶段收入确认的外部依据主要为合同甲方对概念设计成果的确认函件。

③方案设计阶段：在发行人提交该阶段的设计成果并经客户确认后，确认该阶段的收入。该阶段收入确认的外部依据主要包括合同甲方对方案设计成果的确认函件、相关政府部门出具的审批文件。

④初步设计阶段：在发行人提交该阶段的设计成果并经客户确认后，确认该阶段的收入。该阶段收入确认的外部依据主要包括合同甲方对初步设计成果的确认函件、完成提资交底工作并获甲方确认、相关政府部门出具的审批文件。

⑤施工图阶段：在发行人提交该阶段的设计成果并经客户确认后，确认该阶段的收入。该阶段收入确认的外部依据主要包括合同甲方出具的确认函、规划局审批的《建设工程规划许可证》、审图单位出具的《施工图文件审查合格书》。

⑥施工配合阶段：在发行人提交该阶段的设计成果并经客户确认后，确认该阶段的收入。该阶段收入确认的外部依据主要包括合同甲方出具的确认函、项目竣工验收报告、项目结算文件。

综上，发行人各阶段收入确认时点具有充分的支撑性证据。

（2）发行人各阶段收入确认的金额具有充分的支撑性证据

①业务承接阶段不确认收入

在业务承接阶段，通常会收取合同首期款项，该等款项属于预收款项（合同负债）性质，发行人在收到该等款项时，不确认收入；在业务承接下一阶段工作完成后，一并将业务承接阶段的合同结算款项确认收入。

②概念设计阶段确认收入金额具有充分的支撑性证据

如在发行人合同中明确约定了概念设计阶段工作内容、工作成果、合同结算金额等事项，在概念设计阶段，收入确认的金额为，业务承接阶段的预收款项金额与合同约定的概念设计阶段的结算金额之和，具有充分的支撑性证据；如在业务合同中未明确约定概念设计阶段工作内容、工作成果、合同结算金额等事项，则发行人不在该阶段确认收入。具体分析如下：

1）根据发行人的合同约定，发行人在取得概念设计阶段成果确认文件时，具有收取预收款项与合同约定概念设计阶段的结算金额的权利

根据发行人签订业务合同，对于业务承接阶段之后的合同阶段，合同中明确约定了各阶段的收款比例或金额，不存在前述已预收款项抵减其他阶段收款金额的约定。因此，在发行人取得业务承接阶段下一阶段——概念设计的成果确认文件后，发行人按照合同约定具有收取概念设计阶段全额结算款项的权利。

2）根据行业惯例、发行人业务合同约定以及报告期内合同履行情况，发行人不存在退还在业务承接阶段收取款项的情形

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。

根据发行人与主要客户签署的合同，不存在约定需要退还发行人在业务承接阶段收取款项的情形。报告期内，发行人亦不存在退还客户在业务承接阶段收取款项的情形。

3）根据对主要客户的访谈、函证及成果确认文件，发行人概念设计阶段确认的收入金额包括预收款项金额及概念设计阶段的结算金额

根据对发行人主要客户的访谈、函证以及成果确认文件，发行人报告期各期对该客户的收入金额为，该项目预收款项金额与客户已验收确认阶段节点结算金额之和扣除以前年度已经确认的收入金额。对于当年完工程度为概念设计阶段的项目，该项目的金额为预收款项金额及概念设计阶段的结算金额之和。

4）在完成概念设计阶段将项目预收账款和该阶段结算金额确认为收入符合按照产出法确认完工进度的相关规定

发行人建筑设计业务属于一段时间内履行的义务，发行人与客户签署的业务合同中，明确约定了各阶段的工作任务、工作成果，以及每一阶段所提交的设计成果对于客户的价值。在提交概念设计阶段工作成果给客户并经客户验收后，发行人具有收取预收款项与合同约定概念设计阶段的结算款项的权利，该等金额客观反映了发行人完成的阶段成果对客户的价值。

以发行人最为典型的方案设计合同为例，根据发行人与报告期内主要客户签署的主要业务合同，在业务承接及概念阶段发行人累计收款比例为14%至26%；在概念设计完成后确认收入的金额或比例为14%至26%，符合发行人所属行业的实际情况，具有合理性。

综上，根据发行人签订的业务合同、行业惯例、合同履行情况、对主要客户的访谈、函证及成果确认文件，概念设计阶段确认收入金额为，业务承接阶段的

预收款项金额与合同约定的概念设计阶段的结算金额之和。发行人概念设计阶段确认收入金额具有充分的支撑性证据，符合发行人所属行业的实际情况，具有合理性。

5）同行业公司的会计处理

同行业公司的会计处理情况参见本节之“十三、发行人偿债能力、流动性与持续经营能力分析”之“（一）负债的构成及其变化”之“2、流动负债的构成及其变化分析”之“（2）预收款项”。

③方案设计阶段、初步设计阶段、施工图阶段及施工配合阶段确认收入金额具有充分的支撑性证据

如前所述，根据发行人的合同约定，发行人在取得方案设计阶段、初步设计阶段、施工图阶段及施工配合阶段成果确认文件时，具有前述阶段的收款权利。

根据对发行人主要客户的访谈、函证以及成果确认文件，发行人报告期各期对该客户的收入金额为，该项目预收款项金额与客户已验收确认阶段节点结算金额之和扣除以前年度已经确认的收入金额。对于前述各阶段，发行人收入确认金额能够得到前述证据的支撑。

综上，发行人各阶段收入确认金额具有充分的支撑性证据。

（3）发行人收入确认有效反应项目完工进度

公司设计类业务具有阶段性，在设计服务业务流程的各个阶段，发行人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服务工作成果确认单时（如果该业务阶段需要第三方外部证据，待获取第三方外部证据时），表明公司已完成该阶段的设计成果。发行人业务合同对各阶段约定了比例和结算金额，该阶段的收入金额能够单独辨认计量，能够客观有效反映项目各阶段的工作量。因此，发行人合同约定的结算金额及收入确认能够有效反映项目完工进度。

5、累计完工进度的确定与项目实际进展一致

根据发行人与客户签订的主要合同约定，合同节点是对设计咨询的工作内容

及其工作成果进行细化分解后明确的具体工作阶段、工作任务及其工作成果。客户根据合同节点约定，对发行人提交的工作成果进行验收确认。发行人按照合同约定的各阶段要求提供设计咨询服务，履行相应阶段的合同义务；在完成阶段性设计工作并经客户验收后，进行下一阶段的设计工作。

综上，发行人累计完工进度为经客户验收的各阶段工作，与客户验收确认的项目实际进度一致。

6、收入确认方法符合《企业会计准则》的规定

根据发行人主要业务合同及行业惯例，发行人建筑设计业务主要划分为概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合等阶段，合同对各阶段工作任务、工作成果、结算金额约定明确。

发行人按照合同约定的各阶段要求提供设计咨询服务，履行相应阶段的合同义务；在完成阶段性设计工作并经客户验收后，进行下一阶段的设计工作。客户在验收确认发行人根据合同约定提供的阶段性设计成果后，应当按照合同约定履行付款义务。

（1）2018 年至 2019 年，发行人收入确认方法符合《企业会计准则第 14 号——收入》（2006 年）的相关规定

①《企业会计准则》相关规定

在 2018 年至 2019 年，发行人适用《企业会计准则第 14 号——收入》（2006 年）。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》（2006 年）第十条规定，企业在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。完工百分比法，是指按照提供劳务交易的完工进度确认收入与费用的方法。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》（2006 年）第十一条规定，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：（一）收入的金额能够可靠地计量；（二）相关的经济利益很可能流入企业；（三）交易的完工进度能够可靠地确定；（四）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

②发行人收入确认符合《企业会计准则》的相关规定

2018 年至 2019 年，发行人建筑设计业务采用完工百分比法确认收入，在完成合同对应阶段的工作量，并取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，根据合同约定的结算金额确认累计收入金额，扣除截至上期末已完成工作量对应的累计确认收入金额，据此确认本期收入金额。

2018 年至 2019 年，发行人按照完工百分比法确认建筑设计及咨询业务收入；完工进度，按照经客户验收确认的已完成工作量对应的合同金额及其比例确定，符合《企业会计准则第 14 号——收入》（2006 年）的相关规定，具体分析如下：

在资产负债表日，根据合同约定及取得的验收确认文件，发行人提供的劳务成果对应的合同完工阶段收款金额能够可靠计量，符合《企业会计准则》关于收入金额能够可靠地计量要求。

在资产负债表日，根据合同约定及取得的验收确认文件，客户应当按照合同约定履行相应的合同付款义务，符合《企业会计准则》关于收入确认中相关经济利益很可能流入企业的要求。

在资产负债表日，根据合同约定及取得的验收确认文件，已完成工作量对应的合同金额及其完工进度能够可靠地确定，符合《企业会计准则》关于收入确认中交易的完工进度能够可靠地确定的要求。

在资产负债表日，对于发行人已经取得验收确认文件对应的设计咨询工作，发行人发生的成本主要包括设计人员薪酬、设计外协采购、模型图文制作、租赁与物业费用、差旅费及折旧与摊销，发行人已将该等已发生的成本计入营业成本，符合《企业会计准则》关于收入确认交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量的要求。

综上，2018 年至 2019 年，发行人收入确认符合《企业会计准则》的相关规定。

（2）2020 年，发行人收入确认符合《企业会计准则第 14 号——收入》（财

会【2017】22 号）的相关规定

2020 年，发行人的建筑设计业务，在完成合同约定的阶段性履约义务，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）时，根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入。

在新收入准则下，发行人适用《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。发行人提供建筑设计及其相关业务的咨询服务会单独和客户签订合同，约定双方权利义务，也有明确的支付条件，满足合同的五个必要条件。②第二步：识别履约义务。提供建筑设计及其相关业务的咨询服务，是建筑设计合同的履约义务。③第三步：确定交易价格。公司向客户提供建筑设计及其相关业务的咨询服务，根据合同约定按照合同节点收取建筑设计或咨询成果所成就的对价。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。公司建筑设计及其相关业务的咨询服务合同为一段时间内完成的单项履约义务，故不涉及交易价格的分摊。⑤第五步：收入确认时点或期间。建筑设计及相关业务的咨询服务属于在某一时段完成的业务，公司根据已转移至客户的设计或咨询成果，所成就的合同节点确定履约进度。

综上所述，2020 年发行人收入确认符合《企业会计准则》的相关规定。

7、发行人针对收入确认建立的相关内控制度，发行人内控制度健全并有效运行，能支持发行人采用完工百分比法进行会计核算

公司已建立与收入确认相关的内部控制制度，包括《销售计划管理制度》、《合同管理制度》、《合同收入确认制度》、《应收账款管理制度》、《费用报销管理制度》、《结算管理制度》等内控制度，发行人针对收入确认建立的相关内控制度健全并有效执行。具体情况如下：

发行人建立了较为完善的项目管理系统，并配备专门人员对系统数据进行维护。发行人通过项目管理系统进行客户管理、项目情况报备、项目进度跟踪、上

传和查验阶段性设计成果确认的外部证据、检查收入确认时点与合同节点的一致性、核对收入确认金额和应收账款金额确认的准确性等。在资产负债表日，发行人财务部门相关人员核对业务管理系统中各项目完工进度，根据相关依据进行收入确认，确保发行人收入确认的准确性。

（1）项目建立。发行人业务部门承接项目时，在项目系统中进行立项，进入“项目”管理模块，录入项目编号、项目名称、所属部门、客户情况等基本信息，以及项目所属区域、计划开始时间等其他重要信息。在合同通过审批签订后，相关职能部门在合同管理界面上传项目合同。

（2）项目执行及进度跟踪。发行人通过“项目任务结构”添加项目成员及分派项目任务。发行人员工根据实际工作任务完成情况填写相应的工时。在项目进行过程中，项目管理者可以进入“项目跟踪记录”界面，查看项目负责人对项目的跟踪进展。同时“项目进度跟踪”界面提供了项目任务进度查看，相关管理人员和财务人员可以及时了解和跟踪各个项目的进度情况。

（3）项目进度录入及收入确认。业务部门相关人员在项目达到合同节点时，通过项目系统提交合同履行节点确认的待审批流程，并上传相关客户工作量确认函或第三方审核文件等外部证据；财务部门相关人员针对业务部门提交的外部证据，检查外部证据与合同约定的收入确认节点的一致性，并根据相应的依据和会计政策确认收入。

报告期内，在项目管理系统中查看发行人各个项目合同签订时间、合同签约方、合同金额、合同付款条款、合同履约义务、合同实际履行情况、工时记录、合同回款记录等信息并与发行人财务系统相关信息进行交互核对，检查发行人客户出具的成果确认文件或第三方审核文件等依据，对发行人项目完工进度与收入确认进行核对；根据项目完工进度依据，计算项目相应的收入，并结合项目成本，分析是否存在异常事项。经核查，发行人针对收入确认建立的相关内控制度运行有效。

综上，发行人针对收入确认建立的相关内控制度健全并有效执行，能够支持发行人采用完工百分比法进行会计核算。

8、报告期内不存在未按合同关键节点进行收入确认的情形

2018 年至 2019 年，发行人建筑设计业务采用完工百分比法确认收入，在完成合同对应阶段的工作量，并取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，根据合同约定的结算金额确认累计收入金额，扣除截至上期末已完成工作量对应的累计确认收入金额，据此确认本期收入金额。

2020 年，发行人建筑设计业务，在完成合同约定的阶段性履约义务，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）时，根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入。

如前所述，报告期内发行人进行收入确认时，已经提交按照合同节点约定的设计成果，并取得客户提供的完工进度证明或阶段性成果确认文件；报告期内，发行人不存在未按照合同关键节点进行收入确认的情形。

9、对于资产负债表日尚未完工阶段的设计工作对应的收入及成本的会计处理

对于资产负债表日尚未完工阶段的设计工作，由于发行人尚未取得客户对该阶段设计成果的验收证据，无法表明未完工阶段的设计劳务会得到客户的最终认可，已发生的设计成本是否能够得到补偿存在不确定性，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量。

因此，对资产负债表日尚未完工阶段的设计工作，发行人对已经发生的设计成本直接计入当期营业成本，不确认设计咨询服务收入。

10、发行人在新收入准则下其履约义务满足在某一时间段内履行的条件，符合新收入准则中关于“属于在某一时段内履行履约义务”第（三）项的定义

（1）发行人建筑设计业务相关合同条款及其法律效力分析

①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：甲方要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作，不退还甲方已付的定金，已开始设计工作的，甲方应根据甲方书面认可的乙方已进行的实际工作量据实结算。

情形 2：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始工作的，不退还发包人已付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。

②针对客户终止合同的情况，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的法律效力分析

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

针对情形 1 的合同，在甲方终止合同时，发行人有权按照已提供劳务收取相应的合同对价。

针对情形 2 的合同，在发包人终止合同时，已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。

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。

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。

（2）2020 年按“时段法”确认收入的具体依据

①发行人提供的建筑设计服务属于在某一段时间内履行的履约义务的识别和认定

根据《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）第十一条，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。

对建筑设计业务合同进行评估，发行人识别其履约义务满足条件（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：

1）企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途

发行人提供的建筑设计服务，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。

发行人具体业务合同约定的建筑设计服务，系根据客户需求提供的个性化非标定制服务。首先，建筑本身具有个性化的典型特性；其次，每项设计服务均系

针对具体某个特定客户的特定项目；最后，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、考量地域风俗文化、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。

2）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

如前所述，在发行人与客户签订合同时，针对客户终止合同，通常就发行人“有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”进行了约定；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。

具体而言，针对已经完工并经客户验收的设计工作，发行人按照原合同约定有权向客户按照履约进度收取相应阶段，能够补偿发行人已发生成本并具有合理利润的款项；针对尚未完工阶段工作或尚未取得客户验收文件工作，且合同因客户原因终止，根据合同相关条款约定，发行人有权主张按照实际工作量以及合同约定结算对价收取已完成履约部分的款项，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。报告期内，发行人终止项目共计 73 项，平均毛利率为 54.90%；对于报告期内终止项目，发行人有权收取的对价能够补偿已经发生的成本和合理利润。关于报告期内终止合同履约情况，详见本节之“七、主要会计政策和会计估计”之“（十）收入”之“10、发行人在新收入准则下其履约义务满足在某一时间段内履行的条件，符合新收入准则中关于‘属于在某一时段内履行履约义务’第（三）项的定义”之“（2）2020 年按“时段法”确认收入的具体依据”之“②发行人报告期内终止合同履约情况分析”。

因此，根据主要业务合同约定，发行人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。

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发行人报告期内终止合同履约情况分析

报告期内，发行人存在 73 项终止项目，终止项目原合同金额合计为 2.99 亿元。前述终止项目截至 2020 年 12 月 31 日累计确认收入金额为 14,449.29 万元（含税），报告期内累计确认的收入金额为 6,805.84 万元（含税）。

上述 73 项终止项目中，自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则后，在 2020 年度，共有 32 个项目终止，在 2020 年确认收入金额为 3,151.69 万元（含税）。

针对前述 73 项终止项目，保荐机构会同申报会计师进行了核查，核查与分析内容包括终止项目合同相关条款约定、项目终止时合同约定的执行情况、终止合同签署情况及发行人应收取对价的具体情况、终止项目的毛利率情况等，具体情况如下：

1）报告期内终止项目合同条款约定情况

针对发行人“在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”的权利，前述终止的 73 个项目在其相关合同条款、结算协议等文件中进行了约定或说明。其中，按照情形 1 约定或执行的项目共计 54 个，按照情形 2 约定的项目共计 19 个，具体情况如下表所示：

类别	合同数量		合同金额		截至 2020 年 12 月 31 日累计确认收入金额（含税）	
	个数	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
情形 1	54	73.97%	18,469.58	61.79%	7,360.21	50.94%
情形 2	19	26.03%	11,421.99	38.21%	7,089.08	49.06%
合计	**73**	**100.00%**	**29,891.57**	**100.00%**	**14,449.29**	**100.00%**

2020 年度终止的项目共计 32 项，分别为下表中排序第 3 项、第 12 项、第 16 项、第 18 项、第 19 项、第 21 项、第 31 项、第 44 项及第 50-73 项的项目，针对发行人在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的权利，均进行了相关约定；其中，26 个项目在合同条款中按照情形 1 进行了相关约定；6 个项目在合同条款中按照情形 2 进行了相关约定。

针对发行人拥有的合格收款权，前述 73 项终止项目的具体合同条款等约定如下：

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
1	南京柯莱特科技园项目	合同条款约定：合同履行期间，非乙方原因而由甲方单方提出解除合同的，乙方在该设计阶段未开始设计工作，不退还甲方已付的定金；已开始设计工作的，甲方应根据乙方在该阶段已进行的实际工作量，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。	情形 2
2	美的地产集团长沙美的梧桐庄园项目	合同条款约定：如因甲方或政府相关审批部门的原因导致本合同项目停建、缓建，甲方应在停建或缓建发生之日后 15 个日历天内按合同规定的原则向乙方结算相关阶段的服务费。	情形 1
3	金科·北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人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；已开始设计工作的，设计人应于收到发包人终止或解除合同通知之日起立即停止设计工作，发包人应根据设计人在该阶段已进行的实际工作量，按该阶段设计费的一半支付。 项目结算协议约定：根据实际完成的工作量结算所有设计费用。	情形 1
4	济南市高新区汉峪片区 A-04 地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，如甲方终止或解除合同，乙方已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付设计费。	情形 1
5	越城区（镜湖）中心区 8 号地块 B、C 地块建设项目	合同条款约定：在合理前提原因下，甲方可提前一个月书面通知后终止本服务协议书；乙方之酬金将根据付款方式按终止合同时所完成之工作阶段及相应工作量支付（乙方违约则除外）。	情形 1
6	悦景庄·西双版纳项目	合同条款约定：发包人依据约定解除合同的，双方应当在合同解除后协商并结算至解除合同之日已完成的合格工作的设计服务费。	情形 1
7	郑州华润万象城购物中心二期、君悦酒店及办公楼项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作，不退还甲方已付的预付款；已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，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。	情形 2
8	大众卓越长春净月源山墅地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作均不退还甲方已付的定金（预付款）。已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，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。	情形 2
9	绿地·国际会议中心项目	合同条款约定：非因乙方原因，甲方提出暂停合同设计咨询工作并预计暂停时间超过两周时，甲方应与乙方共同评估暂停工作时乙方已完成工作量，并在暂停设计工作通知下达之日起 30 日内支付相应的设计咨询进度款。因甲方原因终止或解除合同，甲	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
		方应在三日内按照合同规定的金额和时间内向乙方支付设计费。	
10	绿地贵阳综合保税区商办地块项目	合同条款约定：合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作，不退还甲方已付的定金；已开始设计工作的，甲方应根据甲方书面认可的乙方已进行的实际工作量据实结算。	情形 1
11	协信·成都牧马山1#地块项目	合同条款约定：在合同履约期间，甲方无故要求解除合同，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已付的预付款；已开始设计工作的，甲方应根据甲方确认的乙方工作量，按照比例支付相应设计费。	情形 1
12	亿达合肥智慧科技城启动区住宅项目	合同条款约定：甲方通知解除合同后，乙方未开始设计工作的，甲方不需支付任何费用，乙方应在解除通知到达之日起 15 个工作日内无息退还甲方已付的预付款、设计费；乙方已经开始设计工作的，双方按照乙方实际完成的符合合同约定的工作成果及本合同约定的设计费单价进行结算。	情形 1
13	HIG 济南云世界 B7 地块项目	合同条款约定：若乙方提交的设计成果未达到甲方要求，甲方有权解除合同并按乙方实际已完成的工作量进行清算。	情形 1
14	绿地济南西十六里河项目（B-1 地块）项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则视为“停建”。此时，甲方需支付与乙方各阶段已做出之局部或全部设计费，乙方收清费用后，合同终止。	情形 1
15	复地大同御东区南环路南侧 5、6 号地块项目	合同条款约定：合同履行期间，非乙方原因而由甲方单方面提出终止合同的，乙方未开始设计工作，不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的实际工作量，不足一半时，按设计费的一半支付，超过一半时，按设计费的全部支付。	情形 2
16	枫丹铂麓五期商业立面项目	合同条款约定：设计工作开始后，甲方单方面未按本合同约定或法律规定解除本合同的，已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行并经甲方验收合格的实际工作量支付设计费。	情形 1
17	南昌市保利半山国际花园项目诺森伯兰 16#-19#楼项目	合同条款约定：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，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，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。	情形 2
18	苏地 2019-WG-11 号地块办公楼项目	合同条款约定：在合同履行期间，设计人没有违约情形下，发包人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；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。	情形 2
19	宜宾南部新区成贵高铁站前区一期 BQ14-06 地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已付的费用；已开始设计工作的，甲方除根据甲方书面认可的乙方已完成的实际工作量据实结算外，不	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
		支付其他费用。	
20	上海城投南通项目	合同条款约定：甲方如果决定终止本合同，需书面通知乙方。同时甲方将按照乙方在合同终止之时（以乙方实际收到书面通知之时为准）所实际完成的工作量支付设计费。	情形 1
21	滨湖新地城市广场 6#楼项目	合同条款约定：在合同履行期间，如甲方无故要求解除合同，乙方应同意甲方解除合同，乙方未开始设计的，应退回甲方已支付款项；乙方已开始设计的，甲方应按双方书面确认的工作支付款项。	情形 1
22	奉贤南桥上海之鱼商业外立面改造项目	合同条款约定：在合理前提原因下，甲方可提前一个月书面通知后终止本服务协议书。乙方之酬金将根据付款方式按终止合同时所完成之工作阶段及相应工作量支付（乙方违约则除外）。如甲方发出延期通知超过六个月，则本合同应视为终止。双方应在合同终止后十日内，结清乙方实际发生的各阶段的工作量所对应的设计费。	情形 1
23	马銮湾新城 Y06、S77、S78 地块项目	合同条款约定：甲方有权因现实情况的需要终止或解除本合同，但应提前三天以书面通知乙方。甲方终止或解除合同的书面通知发出后，乙方应立即停止设计工作。如乙方未开始设计工作的，乙方不退还已收取的设计费用；如乙方已开始设计工作的，对于乙方已完成的且符合本合同约定之设计标准的设计工作，甲方应根据乙方已发生的实际工作量并按本合同相关约定计算与支付相应的设计费。	情形 1
24	新希望郫都蜀国鹃都项目	合同条款约定：合同生效后，除本合同另有约定外，甲方擅自要求终止或解除合同的，乙方未开始设计工作的，乙方不退还甲方已经支付的设计费，已开始设计工作的，甲方应根据甲方书面确认的乙方已进行的实际完成的工作量支付相应的设计费。	情形 1
25	绿地 玫瑰城项目（3）	合同条款约定：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作，不退还发包人已付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计方已进行的实际工作量，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。	情形 2
26	成都友爱镇春台村地块项目	合同条款约定：合同生效后，除本合同另有约定外，甲方擅自要求终止或解除合同的，乙方未开始设计工作的，乙方不退还甲方已经支付的设计费；已开始设计工作的，甲方应根据甲方书面确认的乙方已进行的实际完成的工作量支付相应的设计费。	情形 1
27	湖南省友联置业绿洲花园项目	合同条款约定：甲方终止或解除合同的书面通知发出后，乙方应立即停止设计工作。如乙方未开始设计工作的，乙方不退还已收取的设计费用；如乙方已开始设计工作的，对于乙方已完成的且符合本合同约定之设计标准的设计工作，甲方应根据乙方已发生的实际工作量并按本合同相关约定计算与支付相应的设计费。	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
28	产品标准化项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作均不退还甲方已付的定金（预付款）。已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付设计费，乙方须自甲方通知之日起五日内将已完成设计工作成果交付甲方。	情形 1
29	江苏启东松花江路 1011#地块东侧项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作的，不退还甲方已付的定金；已开始设计工作的，甲方应根据设计人进行的实际工作量，不足—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。	情形 2
30	镇江绿地广场 B2 地块综合体项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则视为“停建”。此时，甲方则须支付与乙方各阶段已做出之局部或全部设计费用，乙方收清费用后，合同终止。	情形 1
31	泛海国际居住区项目	合同条款约定：甲方及业主因自身原因不再履行本合同，应按照合同付清已完成阶段设计任务对应的设计费，若日后工程仍再度进行，乙方在同等条件下优先与甲方及业主就尚未履行的原合同或新的服务范围，协商新的收费方式或重新签订合同；本合同项目停缓建，甲方及业主应按乙方实际完成的工作量支付应付的设计费。	情形 1
32	万科合肥森林公园项目 C3、C4 地块	合同条款约定：非因乙方原因导致合同解除的，甲方应向乙方支付已经完成并经甲方确认的设计成果的设计费，未完成的部分不再支付设计费用。	情形 1
33	绿地本溪太子河—绿地中央广场项目二期（本溪三号地）	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则视为“停建”。此时，甲方则须支付与乙方各阶段已做出之局部或全部设计费用，乙方收清费用后，合同终止。	情形 1
34	牡丹江绿地高新科技城 C 区一期项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则视为“停建”。此时，甲方则须支付与乙方各阶段已做出并得到甲方认可之局部或全部设计的费用，乙方收清费用后，合同终止。	情形 1
35	南昌绿地国博城商 1#（703-a04）地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作，不退还发包人已付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。	情形 2
36	高速地产集团滁州市南谯政务新区项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，若已开始设计工作的，发包人应根据承包人已进行的实际工作量付费。	情形 1
37	巩义市常庄村城中村改造项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方无故要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已付的合同款；已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，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	情形 2

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
		的全部支付。	
38	建业集团郑州新郑新村项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人基于本合同约定之外的原因要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作，不退还发包人已付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。	情形 2
39	绿地 玫瑰城项目（1）	合同条款约定：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作，不退还发包人已付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。	情形 2
40	北京泛海国际居住区 1#地块公寓项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作均不退还甲方已付的定金（预付款）。已开始设计工作的，甲方应根据乙方的实际工作量，不足一半时，按该阶段设计费的一半支付；超过一半时，按该阶段设计费的实际完成比例支付。	情形 1
41	保利宣城新港国际城项目	合同条款约定：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，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，当工作量不足一半时，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。	情形 2
42	绿地 玫瑰城项目（2）	合同条款约定：在合同履行期间，发包方要求终止或解除合同，设计方未开始设计工作，不退还发包方已付的定金；已开始设计工作的，发包方应根据设计方已进行的实际工作量，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。	情形 2
43	惠州龙门保利锦里（二期）项目	合同条款约定：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。	情形 1
44	海南儋州世界岛建筑单体项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作，不退还发包人已付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，当不足一半时，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。	情形 2
45	绿地抚顺总部项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则视为“停建”。当已停建工程于一年内恢复进行，无重大修改，此工程则视“缓建”，此时本合同仍有效。乙方需继续依据合同条件提供一切设计服务。而所有乙方所得收费均作为工程造价中已提供服务部分之收费。所有因缓建而引致额外增加工作，则经双方另行协商	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
		并签订补充协议。	
46	北大公学项目	合同条款约定：合同生效后，如甲方要求终止或解除合同或不履行合同，甲方应按乙方当时实际完成的工作量支付设计费，如若乙方当时的实际工作量不足预付款金额按预付款计算。	情形 1
47	绿地中央广场项目	合同条款约定：当甲方终止或中断项目建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此项目工程则视为“停建”。此时，甲方则须支付与乙方各阶段已做出之局部或全部设计费用，乙方收清费用后，合同终止。	情形 1
48	开封新区十大街商业项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方由于自身原因单方面要求终止或解除合同，甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付设计费。	情形 1
49	海口市五源河片区棚户区（城中村）改造项目C1103地块九年一贯制学校项目	合同条款约定：合同履行期间，非乙方原因而由甲方单方提出解除合同的，乙方未开始设计工作，不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的实际工作量进行结算及支付。	情形 1
50	徐州铜山娇山湖2013-98#地项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则视为“停建”。此时，甲方则须支付与乙方各阶段已做出之局部或全部设计费用，乙方收清费用后，合同终止。	情形 1
51	金水科教园区徐庄村改造项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方由于自身原因单方面要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作的，不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的实际工作量支付设计费。	情形 1
52	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人单方面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；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，支付该阶段的设计费用。	情形 1
53	西欧国际如皋项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作均不退还甲方已付的定金(预付款)。已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，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。	情形 2
54	绿地三亚榆林湾H1-6.H1-7.H1-8.地块项目	合同条款约定：合同履行期间，非因乙方原因而由甲方单方提出解除合同的，乙方未开始设计工作，不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的实际工作量进行结算及支付。	情形 1
55	汉源九襄石牌坊文化旅游体验区项目	合同条款约定：若甲方要求提前解除合同的，则向乙方送达提前解除通知，本合同即告解除，无论乙方是否开始设计工作均应退还甲方已付的预付款。乙方未开始设计工作的，应退还甲方已付的全部款项；已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量对应的设计阶段据实结算设计费。	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
56	英伦湾三期项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作均不退还甲方已付的定金(预付款)。已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，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。	情形 2
57	建业濮阳工业园区住宅项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人基于合同约定之外的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；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。	情形 2
58	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-D02/A01/A02/A04/E02 项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人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；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。	情形 2
59	天朗太白山项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量据实结算。	情形 1
60	西安西寨地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，因土地手续或其他不可抗力因素，甲方有权单方面解除本合同的，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已付的定金；已开始设计工作的，根据经甲方审核确认的乙方已完成的实际工作量，双方协商解决支付设计费。	情形 1
61	承德王府世家二期项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，发包人应根据设计人已完成的实际工作量支付设计费。	情形 1
62	莱山区东沟村开发项目	合同条款约定：在合同正式签订后，发包人要求终止或解除合同，已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，支付相应设计费用。	情形 1
63	南栗项目	合同条款约定：在合同履行期间，非因设计人原因，发包人要求终止或解除合同，发包人应根据设计人已完成的实际工作量支付设计费。	情形 1
64	生命健康科技园区项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作均不退还甲方已付的定金(预付款）。已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量进行结算。	情形 1
65	蚌埠奥特莱斯国际小镇项目	合同条款约定：概念方案阶段：甲方应根据乙方已进行的实际工作量计算费用，不足一半时，按该阶段总费用的 30%计算；超过一半时，按该阶段总费用的 60%计算。 修建性详细规划阶段：（1）甲方未通知乙方开始本阶段工作的，甲方不需支付本阶段费用。（2）甲方已通知乙方开始本阶段工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量计算费用，不足一半时，按该阶段总费用的 30%计算；超过一半时，按该阶段总费用的 60%计算。	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
		报建方案阶段、单工种扩初和施工图配合阶段：（1）甲方未通知乙方开始本阶段工作的，甲方不需支付本阶段费用。（2）甲方已通知乙方开始本阶段工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量计算费用，不足一半时，按该阶段总费用的 40%计算；超过一半时，按该阶段总费用的 85%计算。	
66	绿滋肴婺源项目	合同条款约定：甲方终止或解除合同的书面通知发出后，乙方应立即停止设计工作。如乙方未开始设计工作的，乙方应退还已收取的设计费用；如乙方已开始设计工作的，对于乙方已完成的且符合本合同约定之设计标准的设计工作，甲方应根据乙方已发生的实际工作量并按本合同相关约定计算与支付相应的设计费，具体工作量由双方协商确定。	情形 1
67	上海城市更新开发（杨浦 160 街坊地块）项目	合同条款约定：如因甲方违约导致合同终止的，甲方应根据乙方提交甲方并经甲方书面确认的实际完成工作量支付相应的设计费。	情形 1
68	四川省峨眉山悦榕庄项目	合同条款约定：甲乙双方经协商一致，可以解除本合同，甲方应对乙方完成的工作量支付设计费。	情形 1
69	合生惠州愉景湾项目	合同条款约定：如果因甲方原因，甲方单方面终止设计合同，则乙方可保留甲方已支付的费用并获得设计合同终止时已完成服务内容的补偿。	情形 1
70	苏州绿地中央广场项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此项目工程则视为“停建”。此时，甲方则须支付与乙方各阶段已做出之局部或全部设计费用，乙方收清费用后，合同终止。	情形 1
71	绿地抚顺高层住宅售楼处项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则视为“停建”。当已停建工程于一年内恢复进行，无重大修改，此工程则视“缓建”，此时本合同仍有效。乙方需继续依据合同条件提供一切设计服务。而所有乙方所得收费均作为工程造价中已提供服务部分之收费。所有因缓建而引致额外增加工作，则经双方另行协商并签订补充协议。 根据《建筑设计服务合同》终止协议及甲方相关说明，在该项目合同履行期间，若出现非乙方原因而导致该项目委托合同终止或解除情形的，则甲方将根据乙方已完成的实际工作量结算相应的设计费。	情形 1
72	呼和浩特新都会 4、5 号地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人非因设计人原因而单方面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；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，支付该阶段的设计费用。	情形 1
73	绿地 陆港世界中心 D-11-02（4#）地块项目	合同条款约定：非因乙方原因，甲方提出暂停合同设计咨询工作并预计暂停时间超过两周时，甲方应与乙方共同评估暂停工作时乙方已完成工作量，并在暂停设计工作通知下达之日起 30 日内支付相应的设计咨询进度款。因甲方原因终止或解除合同，甲方应在三日内按照合同规定的金额和时间内向乙方支付设计费。	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
		根据《绿地 陆港世界中心 D-11-02(4#)地块项目设计咨询合同》解除合同协议书及甲方相关说明，在该项目合同履行期间，若出现非乙方原因而导致该项目委托合同终止或解除情形的，则甲方将根据乙方已完成的实际工作量结算相应的设计费。	

如上表所示，前述报告期内的终止项目，在合同条款等方面，约定了（或进行类似意思表示）因客户原因导致终止合同时，发行人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。

2）项目终止时合同约定的执行情况

A.项目终止时实际履约进度、合同约定应收取款项及实际收取款项

发行人与客户签署的业务合同，对各工作阶段、工作任务、工作成果、结算情况进行了相关约定。通常情况，在完成各阶段性工作成果并经客户验收后，根据客户通知，进行下一阶段的设计工作；但亦存在部分项目为加快进度，客户在与发行人协商后，在前一阶段工作尚未完成验收情况下，直接要求发行人进入下一阶段的工作。

通常项目终止时，其于终止时点的履约进度存在两种情况：第一种情况为，终止时点为阶段性工作已经完工并经客户验收且未开展下一阶段工作（以下简称“已完工阶段”）；第二种情况为，终止时点为已开展某阶段部分工作（以下简称“未完工阶段”）。

前述 73 项终止项目中，终止时点为未完工阶段的项目共计 54 项；终止时点为已完工阶段项目共计 14 项；合同终止前，未实质开展设计工作的项目共计 4 项；合同因开发主体变更而终止，由新的开发主体对原合同项下的权利义务予以承继的项目共计 1 项；具体情况如下表所示：

序号	项目终止时点	合同数量	
		个数	占比
1	未完工阶段	54	73.97%
2	已完工阶段	14	19.18%
3	未实质开展工作	4	5.48%
4	合同因开发主体变更而终止，由新的开发主体对原合同项下的权利义务予以承继	1	1.37%

序号	项目终止时点	合同数量	
		个数	占比
合计		73	100.00%

前述 73 项终止项目，截至终止时的履约进度及合同执行情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
1	南京柯莱特科技园项目	已完成合同第 3 节点（方案报批）	已开展合同第 4 节点（方案深化）部分工作。	426.44	426.44	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	20.00	未完工阶段已开展的工作不足一半，按照合同约定应收取的款项为 30.46 万元，出于客户维护考虑，按照实际工作量结算为 20.00 万元。
2	美的地产集团长沙美的梧桐庄园项目	—	在收取合同第 1 节点预付款后，已开展第 2 节点（总体规划方案）部分工作、第 3 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	175.20	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点的合计合同金额 233.60 万元，按照实际工作量结算为 175.20 万元）
3	金科·北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	—	在收取合同第 1 节点预付款后，已开展第 2 节点（概念方案）部分工作、第 3 节点（方案设计）部分工作、第 4 节点（方案报批）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算	100.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 4 节点的合计合同金额 179.75 万元，按照实际工作量结算为 100 万元）
4	济南市高新区汉峪片区 A-04 地块项目	已完成合同第 2 节点（方案设计）	已开展合同第 3 节点（方案报批）部分工作	80.55	80.55	按照实际工作量结算。	19.45	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 3 节点合同金额 110.75 万元；按照实际工作量结算为 19.45 万元）
5	越城区（镜湖）中心区 8 号地块 B、C 地块建设项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（方案报批）部分工作、第 3 节点（甲乙双方自检、互检）部分工作、第 4 节点（初步设计）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	353.01	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 4 节点的合计合同金额 441.08 万元，按照实际工作量结算为 353.01 万元）
6	悦景庄·西双版纳项目	—	在收取合同第 1 节点预付款后，已开展第 2 节点（方案报批）部分工作、第 3 节点（扩初报批）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	327.76	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点的合计合同金额 483.00 万元，按照实际工作量结算为 327.76 万元）
7	郑州华润万象城购物中心二期、君悦酒店及办公楼项目	—	在收取合同第 1 节点预付款后，已开展第 2 节点（方案报批）部分工作、第 3 节点（扩初设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	169.75	未完工阶段已开展的工作不足一半，按照合同约定应收取的款项为 194.00 万元，出于客户维护考虑，按照实际工作量结算为 169.75 万元。

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
8	大众卓越长春净月源山墅地块项目	A3 地块：已完成合同第 5 节点（施工图交底），B4、B5 地块：已完成合同第 2 节点（方案初步确定）。	B4、B5 地块：已开展合同第 3 节点（方案报批）部分工作。	555.60	555.60	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	107.04	未完工阶段已按照合同约定结算。（未完工阶段已开展的工作超过一半，按照合同约定收取该节点的全部款项 107.04 万元）
9	绿地 国际会议中心项目	已完成合同第 6 节点（方案完善）。	已开展合同第 7 节点（方案扩初）部分工作。	761.96	761.96	按照实际工作量结算。	50.80	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 7 节点合同金额 152.60 万元，按照实际工作量结算为 50.80 万元）
10	绿地贵阳综合保税区商办地块方案设计	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（概念设计）部分工作、第 3 节点（方案深化）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	308.09	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点的合计合同金额 335.60 万元，按照实际工作量结算为 308.09 万元）
11	协信 成都牧马山 1#地块项目	已完成合同第 4 节点（方案报建）	已开展合同第 5 节点（初步设计）部分工作。	389.66	389.66	按照实际工作量结算。	40.34	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 5 节点合同金额 51.95 万元，按照实际工作量结算为 40.34 万元）
12	亿达合肥智慧科技城启动区住宅项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（规划建筑研究）部分工作、第 3 节点（概念设计）、第 4 节点（方案文本）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	245.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 4 节点的合计合同金额 351.00 万元，按照实际工作量结算为 245.00 万元）
13	HIG 济南云世界 B7 地块项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	189.10	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点的合计合同金额 204.62 万元，按照实际工作量结算为 189.10 万元）
14	绿地济南西十六里河项目（B-1 地块）项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（方案报批）工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	74.17	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 74.17 万元；按照实际工作量结算为 74.17 万元）
15	复地大同御东区南环路南侧 5、6 号地块项目	5 号地：已完成第 2 节点（方案报批），6 号地：已完成第 4 节点（施工图配合）。	5 号地：已开展第 3 节点（方案深化）。	1,173.77	1,173.77	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	59.86	未完工阶段已开展的工作不足一半，按照合同约定应收取的款项为 104.62 万元。经双方协商，按照实际工作量结算金额为 59.86 万元。
16	枫丹铂麓五期商业立面项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（概念文本）工作并提交设计文件。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	47.50	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 47.50 万元；

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
								按照实际工作量结算为47.50 万元）
17	南昌市保利半山国际花园项目诺森伯兰 16#-19#楼项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（中期方案）、第 3 节点（建筑方案）工作，以及第 4 节点（方案深化）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	40.14	未完工阶段已开展的第 4 节点工作不足一半，按照合同约定应收取的款项为 42.15 万元，出于客户维护考虑，按照实际工作量结算为 40.14 万元。
18	苏地 2019-WG-11 号地块办公楼项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	30.00	未完工阶段已开展的工作不足一半，按照合同约定应收取的款项为 52.50 万元，出于客户维护考虑，按照实际工作量结算为 30.00 万元。
19	宜宾南部新区成贵高铁站前区一期 BQ14-06 地块项目	—	已开展合同第 1 节点（配合完成概念方案）	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	30.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点合同金额 79.68 万元；按照实际工作量结算为 30.00 万元）
20	上海城投南通项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（中期方案）工作并提交设计文件。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	29.28	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 29.28 万元；按照实际工作量结算为 29.28 万元）
21	滨湖新地城市广场 6#楼项目	—	在收取合同第 1 节点部分定金后，已开展合同第 2 节点（规划方案）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算	25.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 118.00 万元；按照实际工作量结算为 25.00 万元）
22	奉贤南桥上海之鱼商业外立面改造项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）工作，以及第 3 节点（方案深化）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算	25.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点合计合同金额 36.00 万元；按照实际工作量结算为 25.00 万元）
23	马銮湾新城 Y06、S77、S78 地块项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（拿地方案）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算	18.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 36.00 万元；按照实际工作量结算为 18.00 万元）
24	新希望郫都蜀国鹃都项目	—	已开展合同第 1 节点（拿地方案）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算	12.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点合同金额 17.00 万元；按照实际工作量结算为 12.00 万元）
25	绿地 玫瑰城项目（3）	—	已开展地块一 101#楼修改设计工作并提交设计文件。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	5.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（未完工阶段已开展的工作超过一半，按照合同

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
								约定收取该节点的全部款项 5 万元）
26	成都友爱镇春台村地块项目	—	已开展合同第 1 节点（拿地方案）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算	4.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点合同金额 17.00 万元，按照实际工作量结算为 4.00 万元）
27	湖南省友联置业绿洲花园项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（概念方案）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算	2.50	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 5.00 万元，按照实际工作量结算为 2.50 万元）
28	产品标准化项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点(提资深化交底）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	20.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 80.00 万元，按照实际工作量结算为 20.00 万元）
29	江苏启东松花江路 1011#地块东侧项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	62.25	未完工阶段已开展的工作超过一半，按照合同约定第 1 节点至第 2 节点合计应收取的款项为 73.24 万元，出于客户维护考虑，按照实际工作量结算为 62.25 万元。
30	镇江绿地广场 B2 地块综合体项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案报批）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	119.91	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 299.77 万元，按照实际工作量结算为 119.91 万元）
31	泛海国际居住区项目	已完成合同第 1 节点（修建性详规报批）。	已开展合同第 2 节点（方案报批）的部分工作。	133.55	133.55	按照实际工作量结算。	199.25	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 2 节点合同金额 267.10 万元；按照实际工作量结算为 199.25 万元）
32	万科合肥森林公园项目 C3、C4 地块	—	在收取合同第 1 节点预付款后，已开展合同第 2 节点（概念规划）部分工作、第 3 节点（平面方案、立面意向）部分工作、第 4 节点（方案报建）部分工作及第 5 节点（报建获批）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	229.92	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 5 节点合计合同金额 247.24 万元，按照实际工作量结算为 229.92 万元）
33	绿地本溪太子河-绿地中央广场项目二期（本溪三号地）	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案报批）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	77.26	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 92.71 万元，按照实际工作量结算为 77.26 万元）

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
34	牡丹江绿地高新科技城 C 区一期项目	已完成合同第 2 节点（方案报批）。	已开展合同第 3 节点（初步设计及交底）的部分工作。	134.55	134.55	按照实际工作量结算。	26.92	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 3 节点合同金额 107.64 万元，按照实际工作量结算为 26.92 万元）
35	南昌绿地国博城商 1#（703-a04）地块项目	已完成合同第 3 节点（报建方案文本提交）	后续工作未再开展	456.00	456.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	0.00	—
36	高速地产集团滁州市南谯政务新区项目	已完成合同第 3 节点（外立面手册及产品手册）	后续工作未再开展	168.10	168.10	按照实际工作量结算。	0.00	—
37	巩义市常庄村城中村改造项目	已完成合同第 2 节点（土地利用方案成果提交）	后续工作未再开展	133.00	133.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	0.00	—
38	建业集团郑州新郑新村项目	已完成合同第 2 节点（概念中期汇报）	后续工作未再开展	108.00	108.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	0.00	—
39	绿地 玫瑰城项目（1）	已完成合同第 4 节点（施工图设计配合）。	后续工作未再开展	1,319.81	1,319.81	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	0.00	—
40	北京泛海国际居住区 1#地块公寓项目	已完成合同第 4 节点（施工图设计配合）。	后续工作未再开展	224.68	224.68	按照实际工作量结算	0.00	—
41	保利宣城新港国际城项目	已完成合同第 1 节点（概念方案）。	后续工作未再开展	56.07	56.07	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	0.00	—
42	绿地 玫瑰城项目（2）	规划部分和住宅部分：已完成合同第 7 节点（立面施工完成），公建部分：已完成合同第 6 节点（施工图交底）。	后续工作未再开展	1,448.75	1,448.75	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	0.00	—
43	惠州龙门保利锦里（二期）项目	住宅部分已完成合同第 8 节点（竣工验收），酒店部分已完成合同第 4 节点（中期方案深化）。	后续工作未再开展	231.12	231.12	按照实际工作量结算	0.00	—
44	海南儋州世界岛建筑单体项目	已完成合同第 4 节点（施	后续工作未再开展	55.50	53.73	不足一半按一半结算，超	0.00	已完工阶段的合同约定金额 55.50 万元，经打折

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
		工图设计配合。				过一半按全部结算。		后实际结算为 53.73 万元。
45	绿地抚顺总部项目	已完成合同第 3 节点（初步设计及交底）。	后续工作未再开展	196.20	196.20	按照实际工作量结算。	0.00	—
46	北大公学项目	已完成合同第 2 节点（单体平立剖及立面效果）。	后续工作未再开展	22.00	22.00	按照实际工作量结算。	0.00	—
47	绿地中央广场项目	已完成合同第 3 节点（方案设计）。	后续工作未再开展	70.08	70.08	按照实际工作量结算。	0.00	—
48	开封新区十大街商业项目	—	—	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	0.00	该项目未进行，故签署终止协议。
49	海口市五源河片区棚户区（城中村）改造项目 C1103 地块九年一贯制学校项目	—	—	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	0.00	因开发主体变更而终止，新的开发主体与发行人签署新合同，对原合同项下的权利义务予以承继。
50	徐州铜山娇山湖 2013-98#地项目	已完成合同第 1 节点（概念设计）	已开展合同第 2 节点（方案报批）的部分工作	26.48	26.48	按照实际工作量结算。	27.72	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 2 节点合同金额 39.70 万元，按照实际工作量结算为 27.72 万元）
51	金水科教园区徐庄村改造项目	—	已开展第 1 节点（反推控规版的总体概念规划设计）及第 2 节点（总体概念规划设计）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	88.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 88.00 万元；按照实际工作量结算为 88.00 万元）
52	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）及第 3 节点（方案报批）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	422.63	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点合计合同金额 422.43 万元，按照实际工作量结算为 422.63 万元）
53	西欧国际如皋项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	60.00	未完工阶段已开展的工作不足一半，按照合同约定应收取的款项为 80.00 万元，出于客户维护考虑，按照实际工作量结算为 60.00 万元。
54	绿地三亚榆林湾 H1-6.H1-7.H1-8.地块项目	已完成合同第 3 节点（方案设计）。	已开展合同第 4 节点（方案报批）的部分工作。	38.51	38.51	按照实际工作量结算。	6.49	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 4 节点合同金额 14.44 万元，按照实际工作量结算为 6.49 万元）
55	汉源九襄石牌坊文化旅游体验区项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	13.11	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 21.85 万元；按照实际工作量结算为 13.11 万元）

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
56	英伦湾三期项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	98.81	未完工阶段已按照合同约定结算。（未完工阶段已开展的工作超过一半，按照合同约定收取该节点的全部款项 98.81 万元）
57	建业濮阳工业园区住宅项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	59.95	未完工阶段已按照合同约定结算。（未完工阶段已开展的工作不足一半，按照合同约定收取该节点的一半款项 59.95 万元）
58	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-D02/A01/A02/A04/E02 项目	已完成合同第 2 节点（总图、平面、立面规划）	已开展第 3 节点（方案设计）工作并提交设计文件	387.07	387.07	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	258.05	未完工阶段已按照合同约定结算。（未完工阶段已开展的工作超过一半，按照合同约定收取该节点的全部款项 258.05 万元）
59	天朗太白山项目	已完成合同第 3 节点（概念方案设计）	已开展第 4 节点（方案深化）、第 5 节点（外立面控制）、第 6 节点（扩初设计）的部分工作	185.42	185.42	按照实际工作量结算。	83.50	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 4 节点、第 5 节点和第 6 节点的合计合同金额 291.37 万元；按照实际工作量结算为 83.50 万元）
60	西安西寨地块项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（方案设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	378.00	第 1 节点、第 2 节点合计合同金额 540.00 万元；按照实际工作量对应合同金额为 471.86 万元，经打折后实际结算为 378.00 万元
61	承德王府世家二期项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（概念设计）部分工作、第 3 节点（方案设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	135.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点合计合同金额 301.41 万元；按照实际工作量结算为 135.00 万元）
62	莱山区东沟村开发项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（方案设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	66.30	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 176.80 万元，按照实际工作量结算为 66.30 万元）
63	南栗项目	—	在收取合同第 1 节点概念阶段定金后，已开展第 2 节点（概念规划设计）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	25.50	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 25.50 万元，按照实际工作量结算为 25.50 万元）
64	生命健康科技园区项目	—	在收取合同第 1 节点概念规划阶段定金后，已开展第 2 节点（概念规划设计）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	33.33	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 33.33 万元；按照实际工作量结算为 33.33 万元）

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
65	蚌埠奥特莱斯国际小镇项目	已完成合同第 2 节点（概念方案设计）	已开展第 3 节点（拿地方案）工作并提交设计文件	176.62	176.62	按照实际工作量结算。	152.72	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 3 节点合同金额 117.75 万元；同时因合同终止履行，取消设计费优惠 34.97 万元；综合考虑前述因素，最终按照实际工作量结算为 152.72 万元）
66	绿滋肴婺源项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（概念设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	5.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 20.00 万元；按照实际工作量结算为 5.00 万元）
67	上海城市更新开发（杨浦 160 街坊地块）项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（概念设计）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	80.40	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 80.40 万元；按照实际工作量结算为 80.40 万元）
68	四川省峨眉山悦榕庄项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（概念策划设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	20.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 40.00 万元；按照实际工作量结算为 20.00 万元）
69	合生惠州愉景湾项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（初步概念设计）部分工作、第 3 节点（概念设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	96.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点合计合同金额 120.00 万元；按照实际工作量结算为 96.00 万元）
70	苏州绿地中央广场项目	已完成合同第 2 节点（方案报批）。	后续工作未再开展	137.59	137.59	按照实际工作量结算。	0.00	—
71	绿地抚顺高层住宅售楼处项目	—	—	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	0.00	该项目未进行，故签署终止协议。
72	呼和浩特新都会 4、5 号地块项目	—	—	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	0.00	该项目未进行，故签署终止协议。
73	绿地·陆港世界中心 D-11-02（4#）地块项目	—	—	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	0.00	该项目未进行，故签署终止协议。

如上表所示，针对上述报告期内的终止项目，实际收取的款项既包括已完工阶段的款项，也包括未完工阶段的款项。因此，对已完工阶段及未完工阶段，均有合格收款权的约定，并在履约过程中得到实际执行。

B.项目终止前及终止时收入确认情况

前述 73 项终止项目合同终止时间、终止前收入确认金额、终止时收入确认金额，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同终止时间	终止前收入确认金额（含税）	终止时收入确认金额（含税）	终止时累计收入确认金额（含税）
			①	②	③=①+②
1	南京柯莱特科技园项目	2019 年 10 月	426.44	20.00	446.44
2	美的地产集团长沙美的梧桐庄园项目	2018 年 11 月	-	175.20	175.20
3	金科·北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	2020 年 6 月	-	100.00	100.00
4	济南市高新区汉峪片区 A-04 地块项目	2018 年 3 月	80.55	19.45	100.00
5	越城区（镜湖）中心区 8 号地块 B、C 地块建设项目	2019 年 4 月	-	353.01	353.01
6	悦景庄·西双版纳项目	2019 年 10 月	-	327.76	327.76
7	郑州华润万象城购物中心二期、君悦酒店及办公楼项目	2019 年 3 月	-	169.75	169.75
8	大众卓越长春净月源山墅地块项目	2019 年 12 月	555.60	107.04	662.64
9	绿地·国际会议中心项目	2019 年 11 月	761.96	50.80	812.75
10	绿地贵阳综合保税区商办地块项目	2019 年 12 月	-	308.09	308.09
11	协信·成都牧马山 1#地块项目	2019 年 8 月	389.66	40.34	430.00
12	亿达合肥智慧科技城启动区住宅项目	2020 年 3 月	-	245.00	245.00
13	HIG 济南云世界 B7 地块项目	2019 年 12 月	-	189.10	189.10
14	绿地济南西十六里河项目（B-1 地块）项目	2018 年 12 月	-	74.17	74.17
15	复地大同御东区南环路南侧 5、6 号地块项目	2019 年 4 月	1,173.77	59.86	1,233.62
16	枫丹铂麓五期商业立面项目	2020 年 3 月	-	47.50	47.50
17	南昌市保利半山国际花园项目诺森伯兰 16#-19#楼项目	2018 年 10 月	-	40.14	40.14
18	苏地 2019-WG-11 号地块办公楼项目	2020 年 1 月	-	30.00	30.00
19	宜宾南部新区成贵高铁站前区一期 BQ14-06 地块项目	2020 年 3 月	-	30.00	30.00
20	上海城投南通项目	2019 年 10 月	-	29.28	29.28
21	滨湖新地城市广场 6#楼项目	2020 年 4 月	-	25.00	25.00
22	奉贤南桥上海之鱼商业外立面改造项目	2019 年 7 月	-	25.00	25.00
23	马銮湾新城 Y06、S77、S78 地块项目	2019 年 11 月	-	18.00	18.00
24	新希望郫都蜀国鹃都项目	2018 年 7 月	-	12.00	12.00
25	绿地·玫瑰城项目（3）	2019 年 8 月	-	5.00	5.00
26	成都友爱镇春台村地块项目	2018 年 7 月	-	4.00	4.00
27	湖南省友联置业绿洲花园项目	2018 年 4 月	-	2.50	2.50
28	产品标准化项目	2018 年 4 月	20.00	-	20.00

序号	项目名称	合同终止时间	终止前收入确认金额（含税）	终止时收入确认金额（含税）	终止时累计收入确认金额（含税）
			①	②	③=①+②
29	江苏启东松花江路 1011#地块东侧项目	2018 年 8 月	62.25	-	62.25
30	镇江绿地广场 B2 地块综合体项目	2018 年 5 月	119.91	-	119.91
31	泛海国际居住区项目	2020 年 5 月	332.80	-	332.80
32	万科合肥森林公园项目 C3、C4 地块	2018 年 12 月	229.92	-	229.92
33	绿地本溪太子河—绿地中央广场项目二期（本溪三号地）	2018 年 12 月	77.26	-	77.26
34	牡丹江绿地高新科技城 C 区一期项目	2018 年 12 月	161.47	-	161.47
35	南昌绿地国博城商 1#（703-a04）地块项目	2019 年 7 月	456.00	-	456.00
36	高速地产集团滁州市南谯政务新区项目	2019 年 9 月	168.10	-	168.10
37	巩义市常庄村城中村改造项目	2019 年 8 月	133.00	-	133.00
38	建业集团郑州新郑新村项目	2018 年 4 月	108.00	-	108.00
39	绿地 玫瑰城项目（1）	2019 年 8 月	1,319.81	-	1,319.81
40	北京泛海国际居住区 1#地块公寓项目	2018 年 12 月	224.68	-	224.68
41	保利宣城新港国际城项目	2019 年 4 月	56.07	-	56.07
42	绿地 玫瑰城项目（2）	2019 年 6 月	1,448.75	-	1,448.75
43	惠州龙门保利锦里（二期）项目	2019 年 11 月	231.12	-	231.12
44	海南儋州世界岛建筑单体项目	2020 年 1 月	53.73	-	53.73
45	绿地抚顺总部项目	2018 年 12 月	196.20	-	196.20
46	北大公学项目	2018 年 5 月	22.00	-	22.00
47	绿地中央广场项目	2018 年 12 月	70.08	-	70.08
48	开封新区十大街商业项目	2019 年 9 月	-	-	-
49	海口市五源河片区棚户区（城中村）改造项目 C1103 地块九年一贯制学校项目	2019 年 11 月	-	-	-
50	徐州铜山娇山湖 2013-98#地项目	2020 年 8 月	26.48	27.72	54.20
51	金水科教园区徐庄村改造项目	2020 年 7 月	-	88.00	88.00
52	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	2020 年 8 月	-	422.63	422.63
53	西欧国际如皋项目	2020 年 8 月	-	60.00	60.00
54	绿地三亚榆林湾 H1-6.H1-7.H1-8.地块项目	2020 年 12 月	38.51	6.49	45.00
55	汉源九襄石牌坊文化旅游体验区项目	2020 年 8 月	-	13.11	13.11
56	英伦湾三期项目	2020 年 12 月	-	98.81	98.81
57	建业濮阳工业园区住宅项目	2020 年 7 月	-	59.95	59.95

序号	项目名称	合同终止时间	终止前收入确认金额（含税）	终止时收入确认金额（含税）	终止时累计收入确认金额（含税）
			①	②	③=①+②
58	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇RLH102-D02/A01/A02/A04/E02项目	2020年8月	387.07	258.05	645.12
59	天朗太白山项目	2020年11月	185.42	83.50	268.92
60	西安西寨地块项目	2020年12月	-	378.00	378.00
61	承德王府世家二期项目	2020年12月	-	135.00	135.00
62	莱山区东沟村开发项目	2020年12月	-	66.30	66.30
63	南栗项目	2020年7月	-	25.50	25.50
64	生命健康科技园区项目	2020年8月	-	33.33	33.33
65	蚌埠奥特莱斯国际小镇项目	2020年12月	176.62	152.72	329.34
66	绿滋肴婺源项目	2020年12月	-	5.00	5.00
67	上海城市更新开发（杨浦160街坊地块）项目	2020年10月	-	80.40	80.40
68	四川省峨眉山悦榕庄项目	2020年7月	-	20.00	20.00
69	合生惠州愉景湾项目	2020年11月	-	96.00	96.00
70	苏州绿地中央广场项目	2020年7月	137.59	-	137.59
71	绿地抚顺高层住宅售楼处项目	2020年8月	-	-	-
72	呼和浩特新都会4、5号地块项目	2020年8月	-	-	-
73	绿地·陆港世界中心D-11-02（4#）地块项目	2020年8月	-	-	-
合计		-	**9,830.82**	**4,618.48**	**14,449.30**

注1：上表中排序第28项、第29项，实质停止开展工作的时间较早，报告期内无实质履约进展，故该等项目在终止时，发行人确认收入金额为0。
注2：上表中排序第30-34项、第45-47项，系发行人为减少关联交易、避免同业竞争承接的关联方项目，该等项目已进行的工作在承接前已由发行人关联方完成；在承接该等项目后，在发行人处未开展，故该等项目在终止时，发行人确认收入金额为0。
注3：上表中排序第35-44项、第70项，因该等项目终止时点为已完工阶段，故在终止时收入确认金额为0。
注4：上表中排序第48项、第71-73项，因项目未开展，故签署终止协议，发行人确认收入金额为0。
注5：上表中排序第49项，因开发主体变更而终止，新的开发主体与发行人签署新合同，对原合同项下的权利义务予以承继，故该等项目在终止时，发行人确认收入金额为0。

3）终止合同签署情况及发行人应收取对价的具体回款情况

根据终止合同签署情况，前述73项终止项目通过以下2种形式终止，形式1：通过结算文书、补充协议等形式终止，该类项目共计72项；形式2：通过诉讼程序的形式终止，该类项目共计1项。

发行人前述 73 项终止项目，终止前确认收入金额为 9,830.82 万元，终止时确认收入金额为 4,618.48 万元，累计确认收入金额为 14,449.30 万元（含税）；截至 2021 年 3 月 19 日，该等终止项目累计收款金额 12,912.71 万元（含税），尚未收到款项金额为 1,536.59 万元，收款进度为 89.37%。对于该等终止项目，发行人已经收回绝大部分应收款项；对于尚未收回的款项，按照发行人应收账款管理制度进行催收管理。

该等项目终止形式、发行人收入确认情况、应收取款项以及实际收取情况，具体如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	合同终止形式	截至终止时应当收取款项(即累计确认含税收入金额)	截至终止时实际收取款项	项目终止后至2021年3月19日累计回款	截至2021年3月19日累计回款
				①	②	③=①+②
1	南京柯莱特科技园项目	形式 1	446.44	446.44	-	446.44
2	美的地产集团长沙美的梧桐庄园项目	形式 1	175.20	87.60	87.60	175.20
3	金科·北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	形式 1	100.00	100.00	-	100.00
4	济南市高新区汉峪片区 A-04 地块项目	形式 1	100.00	80.55	19.45	100.00
5	越城区（镜湖）中心区 8 号地块 B、C 地块建设项目	形式 1	353.01	63.01	290.00	353.01
6	悦景庄·西双版纳项目	形式 1	327.76	69.00	258.76	327.76
7	郑州华润万象城购物中心二期、君悦酒店及办公楼项目	形式 1	169.75	169.75	-	169.75
8	大众卓越长春净月源山墅地块项目	形式 1	662.64	293.65	332.10	625.75
9	绿地·国际会议中心项目	形式 1	812.75	729.56	32.40	761.96
10	绿地贵阳综合保税区商办地块项目	形式 1	308.09	35.00	-	35.00
11	协信·成都牧马山 1#地块项目	形式 1	430.00	233.79	105.00	338.79
12	亿达合肥智慧科技城启动区住宅项目	形式 1	245.00	87.00	21.00	108.00
13	HIG 济南云世界 B7 地块项目	形式 1	189.10	62.05	127.05	189.10
14	绿地济南西十六里河项目(B-1 地块）项目	形式 1	74.17	74.17	-	74.17
15	复地大同御东区南环路南侧 5、6 号地块项目	形式 1	1,233.62	1,163.62	70.00	1,233.62
16	枫丹铂麓五期商业立面项目	形式 1	47.50	19.00	28.50	47.50
17	南昌市保利半山国际花园项目诺森伯兰 16#-19#楼项目	形式 1	40.14	40.14	-	40.14

序号	项目名称	合同终止形式	截至终止时应当收取款项(即累计确认含税收入金额)	截至终止时实际收取款项	项目终止后至2021年3月19日累计回款	截至2021年3月19日累计回款
				①	②	③=①+②
18	苏地2019-WG-11号地块办公楼项目	形式1	30.00	30.00	-	30.00
19	宜宾南部新区成贵高铁站前区一期BQ14-06地块项目	形式1	30.00	30.00	-	30.00
20	上海城投南通项目	形式1	29.28	9.76	19.52	29.28
21	滨湖新地城市广场6#楼项目	形式1	25.00	25.00	-	25.00
22	奉贤南桥上海之鱼商业外立面改造项目	形式1	25.00	13.00	12.00	25.00
23	马銮湾新城 Y06、S77、S78 地块项目	形式1	18.00	18.00	-	18.00
24	新希望郫都蜀国鹃都项目	形式1	12.00	12.00	-	12.00
25	绿地 玫瑰城项目（3）	形式1	5.00	-	5.00	5.00
26	成都友爱镇春台村地块项目	形式1	4.00	4.00	-	4.00
27	湖南省友联置业绿洲花园项目	形式1	2.50	2.50	-	2.50
28	产品标准化项目	形式1	20.00	20.00	-	20.00
29	江苏启东松花江路1011#地块东侧项目	形式1	62.25	18.31	43.94	62.25
30	镇江绿地广场B2地块综合体项目	形式1	119.91	-	119.91	119.91
31	泛海国际居住区项目	形式1	332.80	332.80	-	332.80
32	万科合肥森林公园项目C3、C4地块	形式1	229.92	229.92	-	229.92
33	绿地本溪太子河—绿地中央广场项目二期（本溪三号地）	形式1	77.26	-	51.09	51.09
34	牡丹江绿地高新科技城 C 区一期项目	形式1	161.47	-	161.47	161.47
35	南昌绿地国博城商 1#（703-a04）地块项目	形式1	456.00	272.40	-	272.40
36	高速地产集团滁州市南谯政务新区项目	形式1	168.10	168.10	-	168.10
37	巩义市常庄村城中村改造项目	形式2	133.00	87.00	-	87.00
38	建业集团郑州新郑新村项目	形式1	108.00	108.00	-	108.00
39	绿地 玫瑰城项目（1）	形式1	1,319.81	980.00	339.81	1,319.81
40	北京泛海国际居住区 1#地块公寓项目	形式1	224.68	201.03	-	201.03
41	保利宣城新港国际城项目	形式1	56.07	56.07	-	56.07
42	绿地 玫瑰城项目（2）	形式1	1,448.75	1,300.00	148.75	1,448.75
43	惠州龙门保利锦里（二期）项目	形式1	231.12	211.59	-	211.59
44	海南儋州世界岛建筑单体项目	形式1	53.73	52.73	1.00	53.73

序号	项目名称	合同终止形式	截至终止时应当收取款项(即累计确认含税收入金额)	截至终止时实际收取款项	项目终止后至2021年3月19日累计回款	截至2021年3月19日累计回款
				①	②	③=①+②
45	绿地抚顺总部项目	形式1	196.20	40.00	131.20	171.20
46	北大公学项目	形式1	22.00	22.00	-	22.00
47	绿地中央广场项目	形式1	70.08	60.00	-	60.00
48	开封新区十大街商业项目	形式1	-	-	-	-
49	海口市五源河片区棚户区（城中村）改造项目 C1103 地块九年一贯制学校项目	形式1	-	-	-	-
50	徐州铜山娇山湖2013-98#地项目	形式1	54.20	54.20	-	54.20
51	金水科教园区徐庄村改造项目	形式1	88.00	88.00	-	88.00
52	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	形式1	422.63	422.43	-	422.43
53	西欧国际如皋项目	形式1	60.00	60.00	-	60.00
54	绿地三亚榆林湾 H1-6.H1-7.H1-8.地块项目	形式1	45.00	45.00	-	45.00
55	汉源九襄石牌坊文化旅游体验区项目	形式1	13.11	13.11	-	13.11
56	英伦湾三期项目	形式1	98.81	98.81	-	98.81
57	建业濮阳工业园区住宅项目	形式1	59.95	59.95	-	59.95
58	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-D02/A01/A02/A04/E02项目	形式1	645.12	387.07	74.00	461.07
59	天朗太白山项目	形式1	268.92	229.51	39.41	268.92
60	西安西寨地块项目	形式1	378.00	270.00	-	270.00
61	承德王府世家二期项目	形式1	135.00	75.00	-	75.00
62	莱山区东沟村开发项目	形式1	66.30	66.30	-	66.30
63	南栗项目	形式1	25.50	25.50	-	25.50
64	生命健康科技园区项目	形式1	33.33	20.00	-	20.00
65	蚌埠奥特莱斯国际小镇项目	形式1	329.34	88.31	-	88.31
66	绿滋肴婺源项目	形式1	5.00	5.00	-	5.00
67	上海城市更新开发（杨浦160街坊地块）项目	形式1	80.40	26.80	53.60	80.40
68	四川省峨眉山悦榕庄项目	形式1	20.00	20.00	-	20.00
69	合生惠州愉景湾项目	形式1	96.00	96.00	-	96.00
70	苏州绿地中央广场项目	形式1	137.59	130.63	-	130.63
71	绿地抚顺高层住宅售楼处项目	形式1	-	-	-	-

序号	项目名称	合同终止形式	截至终止时应当收取款项(即累计确认含税收入金额)	截至终止时实际收取款项	项目终止后至2021年3月19日累计回款	截至2021年3月19日累计回款
				①	②	③=①+②
72	呼和浩特新都会4、5号地块项目	形式1	-	-	-	-
73	绿地 陆港世界中心D-11-02（4#）地块项目	形式1	-	-	-	-
合计		**-**	**14,449.30**	**10,340.16**	**2,572.56**	**12,912.71**

因此，针对上述报告期内的终止项目，实际收取的款项既包括已完工阶段的款项，也包括未完工阶段的款项，并且截至2021年3月19日发行人已经收回了该等终止项目绝大部分应收款项。

4）终止项目的毛利率情况

报告期内，发行人终止项目共计73项，报告期内平均毛利率为54.90%，与其他项目相比，该等项目的平均毛利率处在合理水平，能够补偿企业已经发生的成本和合理利润。针对该等终止项目，发行人实际收取的款项能够补偿企业已经发生的成本和合理利润。

5）结论

如前所述，针对报告期内的终止项目：A.在合同条款等方面，约定了因客户原因导致终止合同时，发行人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。B.在实际执行中，发行人实际收取的款项既包括已完工阶段的款项，也包括未完工阶段的款项；对已完工阶段及未完工阶段，均有合格收款权的约定，并在履约过程中得到实际执行；截至2021年3月19日，发行人已经收回了该等终止项目绝大部分应收款项。C.根据终止项目的毛利率情况，报告期内前述终止项目实际收取的款项能够补偿已经发生的成本和合理利润。

发行人提供的建筑设计服务，满足新收入准则下“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”的条件，适用“时段法”确认收入具有充分依据，符合《企业会计准则》的相关规定。

③自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则后，2020 年度终止项目在终止结算时，确认合格收款权可执行的依据

自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则后，在 2020 年度，发行人共存在 32 项终止项目，该等 32 项终止项目原合同金额合计为 12,813.67 万元，截至 2020 年 12 月 31 日累计确认收入金额为 3,926.23 万元（含税），在 2020 年度确认收入金额为 3,151.69 万元（含税）。

针对前述 32 项终止项目，保荐机构会同申报会计师进行了核查，核查与分析内容包括终止项目合同相关条款约定、项目终止时合同约定的执行情况、终止合同签署情况及发行人应收取对价的具体情况、终止项目的毛利率情况等，具体情况如下：

1）2020 年度终止项目合同条款对合格收款权进行了明确约定

2020 年度终止的 32 个项目，针对发行人在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的权利，均进行了相关约定；其中，26 个项目在合同条款中按照情形 1 进行了相关约定；6 个项目在合同条款中按照情形 2 进行了相关约定。

针对发行人拥有的合格收款权，前述 32 项终止项目的具体合同条款等约定如下：

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
1	亿达合肥智慧科技城启动区住宅项目	合同条款约定：甲方通知解除合同后，乙方未开始设计工作的，甲方不需支付任何费用，乙方应在解除通知到达之日起15个工作日内无息退还甲方已付的预付款、设计费；乙方已经开始设计工作的，双方按照乙方实际完成的符合合同约定的工作成果及本合同约定的设计费单价进行结算。	情形 1
2	金科·北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人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；已开始设计工作的，设计人应于收到发包人终止或解除合同通知之日起立即停止设计工作，发包人应根据设计人在该阶段已进行的实际工作量，按该阶段设计费的一半支付。 项目结算协议约定：根据实际完成的工作量结算所有设计费用。	情形 1
3	枫丹铂麓五期商业立面项目	合同条款约定：设计工作开始后，甲方单方面未按本合同约定或法律规定解除本合同的，已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行并经甲方验收合格的实际	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
		工作量支付设计费。	
4	苏地 2019-WG-11 号地块办公楼项目	合同条款约定：在合同履行期间，设计人没有违约情形下，发包人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；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。	情形 2
5	宜宾南部新区成贵高铁站前区一期 BQ14-06 地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已付的费用；已开始设计工作的，甲方除根据甲方书面认可的乙方已完成的实际工作量据实结算外，不支付其他费用。	情形 1
6	滨湖新地城市广场 6#楼项目	合同条款约定：在合同履行期间，如甲方无故要求解除合同，乙方应同意甲方解除合同，乙方未开始设计的，应退回甲方已支付款项；乙方已开始设计的，甲方应按双方书面确认的工作支付款项。	情形 1
7	泛海国际居住区项目	合同条款约定：甲方及业主因自身原因不再履行本合同，应按照合同付清已完成阶段设计任务对应的设计费，若日后工程仍再度进行，乙方在同等条件下优先与甲方及业主就尚未履行的原合同或新的服务范围，协商新的收费方式或重新签订合同；本合同项目停缓建，甲方及业主应按乙方实际完成的工作量支付应付的设计费。	情形 1
8	海南儋州世界岛建筑单体项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人未开始设计工作，不退还发包人已付的定金；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，当不足一半时，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。	情形 2
9	徐州铜山娇山湖 2013-98#地项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则视为“停建”。此时，甲方则须支付与乙方各阶段已做出之局部或全部设计费用，乙方收清费用后，合同终止。	情形 1
10	金水科教园区徐庄村改造项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方由于自身原因单方面要求终止或解除合同，乙方未开始设计工作的，不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的实际工作量支付设计费。	情形 1
11	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人单方面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；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，支付该阶段的设计费用。	情形 1
12	西欧国际如皋项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作均不退还甲方已付的定金(预付款)。已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，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。	情形 2

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
13	绿地三亚榆林湾H1-6.H1-7.H1-8.地块项目	合同条款约定：合同履行期间，非因乙方原因而由甲方单方提出解除合同的，乙方未开始设计工作，不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的实际工作量进行结算及支付。	情形 1
14	汉源九襄石牌坊文化旅游体验区项目	合同条款约定：若甲方要求提前解除合同的，则向乙方送达提前解除通知，本合同即告解除，无论乙方是否开始设计工作均应退还甲方已付的预付款。乙方未开始设计工作的，应退还甲方已付的全部款项；已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量对应的设计阶段据实结算设计费。	情形 1
15	英伦湾三期项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作均不退还甲方已付的定金(预付款)。已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，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。	情形 2
16	建业濮阳工业园区住宅项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人基于合同约定之外的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；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。	情形 2
17	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇RLH102-D02/A01/A02/A04/E02项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人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；已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，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。	情形 2
18	天朗太白山项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，乙方已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量据实结算。	情形 1
19	西安西寨地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，因土地手续或其他不可抗力因素，甲方有权单方面解除本合同的，乙方未开始设计工作的，不退还甲方已付的定金；已开始设计工作的，根据经甲方审核确认的乙方已完成的实际工作量，双方协商解决支付设计费。	情形 1
20	承德王府世家二期项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，发包人应根据设计人已完成的实际工作量支付设计费。	情形 1
21	莱山区东沟村开发项目	合同条款约定：在合同正式签订后，发包人要求终止或解除合同，已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，支付相应设计费用。	情形 1
22	南栗项目	合同条款约定：在合同履行期间，非因设计人原因，发包人要求终止或解除合同，发包人应根据设计人已完成的实际工作量支付设计费。	情形 1
23	生命健康科技园区项目	合同条款约定：在合同履行期间，甲方要求终止或解除合同，无论乙方是否开始设计工作均不退还甲方已付的定金(预付款）。已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量进行结算。	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
24	蚌埠奥特莱斯国际小镇项目	合同条款约定：概念方案阶段：甲方应根据乙方已进行的实际工作量计算费用，不足一半时，按该阶段总费用的 30%计算；超过一半时，按该阶段总费用的 60%计算。 修建性详细规划阶段：（1）甲方未通知乙方开始本阶段工作的，甲方不需支付本阶段费用。（2）甲方已通知乙方开始本阶段工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量计算费用，不足一半时，按该阶段总费用的 30%计算；超过一半时，按该阶段总费用的 60%计算。 报建方案阶段、单工种扩初和施工图配合阶段：（1）甲方未通知乙方开始本阶段工作的，甲方不需支付本阶段费用。（2）甲方已通知乙方开始本阶段工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量计算费用，不足一半时，按该阶段总费用的 40%计算；超过一半时，按该阶段总费用的 85%计算。	情形 1
25	绿滋肴婺源项目	合同条款约定：甲方终止或解除合同的书面通知发出后，乙方应立即停止设计工作。如乙方未开始设计工作的，乙方应退还已收取的设计费用；如乙方已开始设计工作的，对于乙方已完成的且符合本合同约定之设计标准的设计工作，甲方应根据乙方已发生的实际工作量并按本合同相关约定计算与支付相应的设计费，具体工作量由双方协商确定。	情形 1
26	上海城市更新开发（杨浦 160 街坊地块）项目	合同条款约定：如因甲方违约导致合同终止的，甲方应根据乙方提交甲方并经甲方书面确认的实际完成工作量支付相应的设计费。	情形 1
27	四川省峨眉山悦榕庄项目	合同条款约定：甲乙双方经协商一致，可以解除本合同，甲方应对乙方完成的工作量支付设计费。	情形 1
28	合生惠州愉景湾项目	合同条款约定：如果因甲方原因，甲方单方面终止设计合同，则乙方可保留甲方已支付的费用并获得设计合同终止时已完成服务内容的补偿。	情形 1
29	苏州绿地中央广场项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此项目工程则视为“停建”。此时，甲方则须支付与乙方各阶段已做出之局部或全部设计费用，乙方收清费用后，合同终止。	情形 1
30	绿地抚顺高层住宅售楼处项目	合同条款约定：当甲方终止或中断建筑工程或乙方被通知无限期停止工作时，此工程则视为“停建”。当已停建工程于一年内恢复进行，无重大修改，此工程则视“缓建”，此时本合同仍有效。乙方需继续依据合同条件提供一切设计服务。而所有乙方所得收费均作为工程造价中已提供服务部分之收费。所有因缓建而引致额外增加工作，则经双方另行协商并签订补充协议。根据《建筑设计服务合同》终止协议及甲方相关说明，在该项目合同履行期间，若出现非乙方原因而导致该项目委托合同终止或解除情形的，则甲方将根据乙方已完成的实际工作量结算相应的设计费。	情形 1
31	呼和浩特新都会 4、5 号地块项目	合同条款约定：在合同履行期间，发包人非因设计人原因而单方面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；已开始设计工	情形 1

序号	项目名称	具体合同条款等约定	类别
		作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，支付该阶段的设计费用。	
32	绿地·陆港世界中心 D-11-02（4#）地块项目	合同条款约定：非因乙方原因，甲方提出暂停合同设计咨询工作并预计暂停时间超过两周时，甲方应与乙方共同评估暂停工作时乙方已完成工作量，并在暂停设计工作通知下达之日起30日内支付相应的设计咨询进度款。因甲方原因终止或解除合同，甲方应在三日内按照合同规定的金额和时间内向乙方支付设计费。根据《绿地·陆港世界中心 D-11-02(4#)地块项目设计咨询合同》解除合同协议书及甲方相关说明，在该项目合同履行期间，若出现非乙方原因而导致该项目委托合同终止或解除情形的，则甲方将根据乙方已完成的实际工作量结算相应的设计费。	情形 1

如上表所示，前述 2020 年度的终止项目，在合同条款等方面，约定了因客户原因导致终止合同时，发行人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。

2）项目终止时合同约定的执行情况

A.项目终止时实际履约进度、合同约定应收取款项及实际收取款项

发行人与客户签署的业务合同，对各工作阶段、工作任务、工作成果、结算情况进行了相关约定。通常情况，在完成各阶段性工作成果并经客户验收后，根据客户通知，进行下一阶段的设计工作；但亦存在部分项目为加快进度，客户在与发行人协商后，在前一阶段工作尚未完成验收情况下，直接要求发行人进入下一阶段的工作。

通常项目终止时，其于终止时点的履约进度存在两种情况：第一种情况为，终止时点为阶段性工作已经完工并经客户验收且未开展下一阶段工作（以下简称“已完工阶段”）；第二种情况为，终止时点为已开展某阶段部分工作（以下简称“未完工阶段”）。

前述 32 项终止项目中，终止时点为未完工阶段的项目共计 27 项；终止时点为已完工阶段项目共计 2 项；合同终止前，未实质开展设计工作的项目共计 3 项；具体情况如下表所示：

序号	项目终止时点	合同数量	
		个数	占比
1	未完工阶段	27	84.38%
2	已完工阶段	2	6.25%
3	未实质开展工作	3	9.38%
合计		**32**	**100.00%**

前述 32 项终止项目，截至终止时的履约进度及合同执行情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
1	亿达合肥智慧科技城启动区住宅项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（规划建筑研究）部分工作、第 3 节点（概念设计）、第 4 节点（方案文本）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	245.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 4 节点的合计合同金额 351.00 万元，按照实际工作量结算为 245.00 万元）
2	金科 北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	—	在收取合同第 1 节点预付款后，已开展第 2 节点（概念方案）部分工作、第 3 节点（方案设计）部分工作、第 4 节点（方案报批）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算	100.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 4 节点的合计合同金额 179.75 万元，按照实际工作量结算为 100 万元）
3	枫丹铂麓五期商业立面项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（概念文本）工作并提交设计文件。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	47.50	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 47.50 万元；按照实际工作量结算为 47.50 万元）
4	苏地 2019-WG-11 号地块办公楼项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	30.00	未完工阶段已开展的工作不足一半，按照合同约定应收取的款项为 52.50 万元，出于客户维护考虑，按照实际工作量结算为 30.00 万元。
5	宜宾南部新区成贵高铁站前区一期 BQ14-06 地块项目	—	已开展合同第 1 节点（配合完成概念方案）	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	30.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点合同金额 79.68 万元；按照实际工作量结算为 30.00 万元）
6	滨湖新地城市广场 6#楼项目	—	在收取合同第 1 节点部分定金后，已开展合同第 2 节点（规划方案）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算	25.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 118.00 万元；按照实际工作量结算为 25.00 万元）
7	泛海国际居住区项目	已完成合同第 1 节点（修建性详规报批）。	已开展合同第 2 节点（方案报批）的部分工作。	133.55	133.55	按照实际工作量结算。	199.25	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 2 节点合同金额 267.10 万

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
								元；按照实际工作量结算为199.25 万元）
8	海南儋州世界岛建筑单体项目	已完成合同第 4 节点（施工图设计配合）。	后续工作未再开展	55.50	53.73	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	0.00	已完工阶段的合同约定金额55.50 万元，经打折后实际结算为 53.73 万元。
9	徐州铜山娇山湖 2013-98#地项目	已完成合同第 1 节点（概念设计）	已开展合同第 2 节点（方案报批）的部分工作	26.48	26.48	按照实际工作量结算。	27.72	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 2 节点合同金额 39.70 万元，按照实际工作量结算为27.72 万元）
10	金水科教园区徐庄村改造项目	—	已开展第 1 节点（反推控规版的总体概念规划设计）及第 2 节点（总体概念规划设计）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	88.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 88.00 万元；按照实际工作量结算为 88.00 万元）
11	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）及第 3 节点（方案报批）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	422.63	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点合计合同金额 422.43 万元，按照实际工作量结算为 422.63 万元）
12	西欧国际如皋项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	60.00	未完工阶段已开展的工作不足一半，按照合同约定应收取的款项为 80.00 万元，出于客户维护考虑，按照实际工作量结算为 60.00 万元。
13	绿地三亚榆林湾 H1-6.H1-7.H1-8.地块项目	已完成合同第 3 节点（方案设计）。	已开展合同第 4 节点（方案报批）的部分工作。	38.51	38.51	按照实际工作量结算。	6.49	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 4 节点合同金额 14.44 万元，按照实际工作量结算为 6.49 万元）
14	汉源九襄石牌坊文化旅游体验区项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	13.11	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 21.85 万元；按照实际工作量结算为 13.11 万元）
15	英伦湾三期项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	98.81	未完工阶段已按照合同约定结算。（未完工阶段已开展的工作超过一半，按照合同约定收取该节点的全部款项 98.81 万元）
16	建业濮阳工业园区住宅项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展合同第 2 节点（方案设计）部分工作。	0.00	0.00	不足一半按一半结算，超过一半按全部结算。	59.95	未完工阶段已按照合同约定结算。（未完工阶段已开展的工作不足一半，按照合同约定收取该节点的一半款项 59.95 万元）
17	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-D02/A01/A02/A04/E0	已完成合同第 2 节点（总图、平面、立面规划）	已开展第 3 节点（方案设计）工作并提交设计文件	387.07	387.07	不足一半按一半结算，超过一	258.05	未完工阶段已按照合同约定结算。（未完工阶段已开展的工作超

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
	2 项目					半按全部结算。		过一半，按照合同约定收取该节点的全部款项 258.05 万元）
18	天朗太白山项目	已完成合同第 3 节点（概念方案设计）	已开展第 4 节点（方案深化）、第 5 节点（外立面控制）、第 6 节点（扩初设计）的部分工作	185.42	185.42	按照实际工作量结算。	83.50	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 4 节点、第 5 节点和第 6 节点的合计合同金额 291.37 万元；按照实际工作量结算为 83.50 万元）
19	西安西寨地块项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（方案设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	378.00	第 1 节点、第 2 节点合计合同金额 540.00 万元；按照实际工作量对应合同金额为 471.86 万元，经打折后实际结算为 378.00 万元
20	承德王府世家二期项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（概念设计）部分工作、第 3 节点（方案设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	135.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点合计合同金额 301.41 万元；按照实际工作量结算为 135.00 万元）
21	莱山区东沟村开发项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（方案设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	66.30	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 176.80 万元，按照实际工作量结算为 66.30 万元）
22	南栗项目	—	在收取合同第 1 节点概念阶段定金后，已开展第 2 节点（概念规划设计）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	25.50	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 25.50 万元，按照实际工作量结算为 25.50 万元）
23	生命健康科技园区项目	—	在收取合同第 1 节点概念规划阶段定金后，已开展第 2 节点（概念规划设计）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	33.33	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 33.33 万元；按照实际工作量结算为 33.33 万元）
24	蚌埠奥特莱斯国际小镇项目	已完成合同第 2 节点（概念方案设计）	已开展第 3 节点（拿地方案）工作并提交设计文件	176.62	176.62	按照实际工作量结算。	152.72	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 3 节点合同金额 117.75 万元；同时因合同终止履行，取消设计费优惠 34.97 万元；综合考虑前述因素，最终按照实际工作量结算为 152.72 万元）
25	绿滋肴婺源项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（概念设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	5.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 20.00 万元；按照实际工作量结算为 5.00 万元）
26	上海城市更新开发（杨浦 160 街坊地块）项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（概念设计）工作并提交设计文件	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	80.40	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 80.40 万元；按照实际工作量结算为 80.40 万元）
27	四川省峨眉山悦榕庄项目	—	在收取合同第 1 节	0.00	0.00	按照实际	20.00	未完工阶段已按照合同约定结

序号	项目	履约进度		合同执行情况				备注
		已完工阶段	未完工阶段	已完工阶段		未完工阶段		
		履约内容	履约内容	合同约定金额	结算金额	合同约定金额	结算金额	
			点定金后，已开展第 2 节点（概念策划设计）部分工作			工作量结算。		算。（第 1 节点至第 2 节点合计合同金额 40.00 万元；按照实际工作量结算为 20.00 万元）
28	合生惠州愉景湾项目	—	在收取合同第 1 节点定金后，已开展第 2 节点（初步概念设计）部分工作、第 3 节点（概念设计）部分工作	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	96.00	未完工阶段已按照合同约定结算。（第 1 节点至第 3 节点合计合同金额 120.00 万元；按照实际工作量结算为 96.00 万元）
29	苏州绿地中央广场项目	已完成合同第 2 节点（方案报批）。	后续工作未再开展	137.59	137.59	按照实际工作量结算。	0.00	—
30	绿地抚顺高层住宅售楼处项目	—	—	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	0.00	该项目未进行，故签署终止协议。
31	呼和浩特新都会 4、5 号地块项目	—	—	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	0.00	该项目未进行，故签署终止协议。
32	绿地·陆港世界中心 D-11-02（4#）地块项目	—	—	0.00	0.00	按照实际工作量结算。	0.00	该项目未进行，故签署终止协议。

如上表所示，针对上述 2020 年度的终止项目，实际收取的款项既包括已完工阶段的款项，也包括未完工阶段的款项。因此，对已完工阶段及未完工阶段，均有合格收款权的约定，并在履约过程中得到实际执行。

B.项目终止前及终止时收入确认情况

2020 年度终止的 32 个项目，合同终止时间、终止前收入确认金额、终止时收入确认金额，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同终止时间	终止前收入确认金额（含税）	终止时收入确认金额（含税）	终止时累计收入确认金额（含税）
			①	②	③=①+②
1	亿达合肥智慧科技城启动区住宅项目	2020 年 3 月	-	245.00	245.00
2	金科·北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	2020 年 6 月	-	100.00	100.00
3	枫丹铂麓五期商业立面项目	2020 年 3 月	-	47.50	47.50
4	苏地 2019-WG-11 号地块办公楼项目	2020 年 1 月	-	30.00	30.00
5	宜宾南部新区成贵高铁站前区一期 BQ14-06 地块项目	2020 年 3 月	-	30.00	30.00
6	滨湖新地城市广场 6#楼项目	2020 年 4 月	-	25.00	25.00

序号	项目名称	合同终止时间	终止前收入确认金额（含税）	终止时收入确认金额（含税）	终止时累计收入确认金额（含税）
			①	②	③=①+②
7	泛海国际居住区项目	2020 年 5 月	332.80	-	332.80
8	海南儋州世界岛建筑单体项目	2020 年 1 月	53.73	-	53.73
9	徐州铜山娇山湖 2013-98#地项目	2020 年 8 月	26.48	27.72	54.20
10	金水科教园区徐庄村改造项目	2020 年 7 月	-	88.00	88.00
11	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	2020 年 8 月	-	422.63	422.63
12	西欧国际如皋项目	2020 年 8 月	-	60.00	60.00
13	绿地三亚榆林湾 H1-6.H1-7.H1-8.地块项目	2020 年 12 月	38.51	6.49	45.00
14	汉源九襄石牌坊文化旅游体验区项目	2020 年 8 月	-	13.11	13.11
15	英伦湾三期项目	2020 年 12 月	-	98.81	98.81
16	建业濮阳工业园区住宅项目	2020 年 7 月	-	59.95	59.95
17	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-D02/A01/A02/A04/E02 项目	2020 年 8 月	387.07	258.05	645.12
18	天朗太白山项目	2020 年 11 月	185.42	83.50	268.92
19	西安西寨地块项目	2020 年 12 月	-	378.00	378.00
20	承德王府世家二期项目	2020 年 12 月	-	135.00	135.00
21	莱山区东沟村开发项目	2020 年 12 月	-	66.30	66.30
22	南栗项目	2020 年 7 月	-	25.50	25.50
23	生命健康科技园区项目	2020 年 8 月	-	33.33	33.33
24	蚌埠奥特莱斯国际小镇项目	2020 年 12 月	176.62	152.72	329.34
25	绿滋肴婺源项目	2020 年 12 月	-	5.00	5.00
26	上海城市更新开发（杨浦 160 街坊地块）项目	2020 年 10 月	-	80.40	80.40
27	四川省峨眉山悦榕庄项目	2020 年 7 月	-	20.00	20.00
28	合生惠州愉景湾项目	2020 年 11 月	-	96.00	96.00
29	苏州绿地中央广场项目	2020 年 7 月	137.59	-	137.59
30	绿地抚顺高层住宅售楼处项目	2020 年 8 月	-	-	-
31	呼和浩特新都会 4、5 号地块项目	2020 年 8 月	-	-	-
32	绿地·陆港世界中心 D-11-02（4#）地块项目	2020 年 8 月	-	-	-
合计		-	**1,338.22**	**2,588.01**	**3,926.23**

注 1：上表中排序第 7 项，系发行人为减少关联交易、避免同业竞争承接的关联方项目，该等项目已进行的工作在承接前已由发行人关联方完成；在承接该等项目后，在发行人处未开展，故该等项目在终止时，发行人确认收入金额为 0。

注 2：上表中排序第 8 项、第 29 项，因该等项目终止时点为已完工阶段，故在终止时收入确认金额为 0。
注 3：上表中排序第 30-32 项，因项目未开展，故签署终止协议，发行人确认收入金额为 0。

3）终止合同签署情况及发行人应收取对价的具体回款情况

2020 年度发行人终止项目共 32 项，均系通过结算文书、补充协议等形式终止。截至终止时应当收取款项为 3,926.23 万元，截至该等项目终止时实际收取款项 2,958.15 万元；自该等项目终止后至 2021 年 3 月 19 日，该等项目累计回款金额 217.51 万元；截至 2021 年 3 月 19 日，该等项目累计收款金额 3,175.66 万元（含税），收款进度为 80.88%。

关于该等终止项目，发行人收入确认情况、应收取款项以及实际收取情况，具体如下表所示：

序号	项目名称	截至终止时应当收取款项（即累计确认含税收入金额）	截至终止时实际收取款项	项目终止后至 2021 年 3 月 19 日累计回款	截至 2021 年 3 月 19 日累计回款
			①	②	③=①+②
1	金科·北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	100.00	100.00	-	100.00
2	亿达合肥智慧科技城启动区住宅项目	245.00	87.00	21.00	108.00
3	枫丹铂麓五期商业立面项目	47.50	19.00	28.50	47.50
4	苏地 2019-WG-11 号地块办公楼项目	30.00	30.00	-	30.00
5	宜宾南部新区成贵高铁站前区一期 BQ14-06 地块项目	30.00	30.00	-	30.00
6	滨湖新地城市广场 6#楼项目	25.00	25.00	-	25.00
7	泛海国际居住区项目	332.80	332.80	-	332.80
8	海南儋州世界岛建筑单体项目	53.73	52.73	1.00	53.73
9	徐州铜山娇山湖 2013-98#地项目	54.20	54.20	-	54.20
10	金水科教园区徐庄村改造项目	88.00	88.00	-	88.00
11	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	422.63	422.43	-	422.43
12	西欧国际如皋项目	60.00	60.00	-	60.00
13	绿地三亚榆林湾 H1-6.H1-7.H1-8.地块项目	45.00	45.00	-	45.00
14	汉源九襄石牌坊文化旅游体验区项目	13.11	13.11	-	13.11
15	英伦湾三期项目	98.81	98.81	-	98.81
16	建业濮阳工业园区住宅项目	59.95	59.95	-	59.95
17	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-D02/A01/A02/A04/E02 项目	645.12	387.07	74.00	461.07
18	天朗太白山项目	268.92	229.51	39.41	268.92

序号	项目名称	截至终止时应当收取款项（即累计确认含税收入金额）	截至终止时实际收取款项	项目终止后至2021年3月19日累计回款	截至2021年3月19日累计回款
			①	②	③=①+②
19	西安西寨地块项目	378.00	270.00	-	270.00
20	承德王府世家二期项目	135.00	75.00	-	75.00
21	莱山区东沟村开发项目	66.30	66.30	-	66.30
22	南栗项目	25.50	25.50	-	25.50
23	生命健康科技园区项目	33.33	20.00	-	20.00
24	蚌埠奥特莱斯国际小镇项目	329.34	88.31	-	88.31
25	绿滋肴婺源项目	5.00	5.00	-	5.00
26	上海城市更新开发（杨浦 160 街坊地块）项目	80.40	26.80	53.60	80.40
27	四川省峨眉山悦榕庄项目	20.00	20.00	-	20.00
28	合生惠州愉景湾项目	96.00	96.00	-	96.00
29	苏州绿地中央广场项目	137.59	130.63	-	130.63
30	绿地抚顺高层住宅售楼处项目	-	-	-	-
31	呼和浩特新都会 4、5 号地块项目	-	-	-	-
32	绿地 陆港世界中心 D-11-02（4#）地块项目	-	-	-	-
合计		**3,926.23**	**2,958.15**	**217.51**	**3,175.66**

因此，2020 年度的终止项目，在实际执行中，发行人实际收取的款项既包括已完工阶段的款项，也包括未完工阶段的款项；对已完工阶段及未完工阶段，均有合格收款权的约定，并在履约过程中得到实际执行；截至 2021 年 3 月 19 日，发行人已经收回了该等终止项目绝大部分应收款项。

与此同时，发行人 2020 年度终止项目报告期内平均毛利率为 53.30%，与其他项目相比，该等项目的平均毛利率处在合理水平，能够补偿企业已经发生的成本和合理利润。因此，针对 2020 年度终止项目实际收取款项能够补偿已经发生的成本和合理利润。

4）结论

如前所述，针对 2020 年度的终止项目：①在合同条款等方面，约定了因客户原因导致终止合同时，发行人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。②在实际执行中，发行人实际收取的款项既包括已完工阶段的款项，也包括未完工阶段的款项；对已完工阶段及未

完工阶段，均有合格收款权的约定，并在履约过程中得到实际执行；截至 2021 年 3 月 19 日，发行人已经收回了该等终止项目绝大部分应收款项。③2020 年度终止项目实际收取款项能够补偿已经发生的成本和合理利润。

综上所述，2020 年度，发行人按“时段法”确认收入依据充分，符合《企业会计准则》的相关规定。

11、相关收入确认方法满足新收入准则的规定

（1）发行人业务阶段及合同主要约定

根据发行人主要业务合同及行业惯例，发行人建筑设计业务主要划分为概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合等阶段；合同对各阶段工作任务、工作成果、结算金额约定明确。

发行人按照合同约定的各阶段要求提供设计咨询服务，履行合同义务；在完成阶段性设计工作并经客户验收后，进行下一阶段的设计工作。客户在验收确认发行人根据合同约定提供的阶段性设计成果后，应当按照合同约定履行付款义务。

（2）报告期内，发行人收入确认政策

2018 年至 2019 年，发行人建筑设计业务采用完工百分比法确认收入，在完成合同对应阶段的工作量，并取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，根据合同约定的结算金额确认累计收入金额，扣除截至上期末已完成工作量对应的累计确认收入金额，据此确认本期收入金额。

2020 年，在对合同进行评估后确定履约义务为在某一时段履行，在完成合同约定的对应履约义务，并取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，根据合同履约义务对应的交易价格确认收入。

（3）相关收入确认方法符合新收入准则规定

根据《企业会计准则 14 号——收入》第十二条，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。

如前所述，2018 年至 2019 年，发行人在阶段性工作完成，并经客户验收取得确认文件，按照合同约定的结算金额及其比例确认收入。即是，2018 年至 2019 年，发行人按照合同约定的节点阶段履行合同义务，按照经客户验收的阶段成果应收取的相应合同价款作为产出，对于在合同节点阶段内履行的履约义务，按照在该阶段内产出法确定的履约进度确认收入。

综上，2018 年至 2019 年发行人采用的收入确认政策与新收入准则规定的收入确认政策不存在实质区别；2018 年至 2019 年，发行人相关收入确认方法符合新收入准则的规定。

（十一）成本

1、项目成本的归集核算方法

报告期内，发行人项目成本的核算方法为按照单个项目为对象归集核算，根据项目成本属性进行归集核算。

发行人项目成本主要包括设计人员薪酬、设计外协采购、模型图文制作、租赁与物业费用、差旅费、折旧与摊销。发行人按照单个设计项目为核算对象归集各类项目成本。其中设计外协采购、模型图文制作、差旅费等能够直接归属于设计项目的成本直接归集计入该设计项目；对于设计人员薪酬、租赁与物业费用、折旧与摊销等不能直接归属于设计项目的成本，在各设计项目中进行分摊。

报告期内，发行人按照单个项目进行成本归集核算，符合发行人业务实际情况和所属行业特点。

2. 成本结转与收入确认情况

报告期内，发行人按照设计项目进行收入确认和成本归集核算。在收入确认方面，在完成合同对应阶段的工作量，并取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，发行人确认收入。在成本结转方面，与设计项目相关的所有成本计入项目当期营业成本，期末不存在存货。

因此，对于资产负债表日已完工阶段的设计工作，相应项目的收入已经确认，与该项目相关的所有成本业已结转。对资产负债表日尚未达到合同约定完工阶段的设计工作，发行人对已经发生的设计成本结转当期营业成本，但不确认设计咨询服务收入。

总体而言，发行人按照单个项目进行收入确认及成本结转，收入、成本与项目匹配；但在资产负债表日，部分尚未完工阶段的设计工作成本已发生并结转，但收入尚未达到确认条件，该等原因导致发行人部分项目成本结转与收入确认并不能够完全匹配。

3、发行人不存在成本跨期的情形

报告期各期与设计项目相关的所有成本均直接计入项目当期营业成本，期末不存在存货；发行人不存在成本跨期的情形。

4、成本核算方法与同行业可比公司存在的差异

发行人与同行业上市公司的成本核算方法比较情况如下：

序号	上市公司/在会企业	成本核算方法	资料来源
1	华图山鼎	提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。	2019 年度报告
2	杰恩设计	公司建筑室内设计业务营业成本主要包括职工薪酬、合作设计支出、房屋租赁费、差旅及办公费、图文制作费等。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	招股说明书
3	筑博设计	主营业务成本构成：人工成本、直接成本、间接成本，主要为设计人员薪酬、设计制作成本、折旧与摊销、外包设计成本、房租水电费。提供设计业务的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。	招股说明书
4	华阳国际	如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本计入当期损益；已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益。	招股说明书
5	华建集团	提供劳务交易结果不能可靠估计的，于资产负债表日对已经发生的劳务成本按预计能否得到补偿分别处理，已经发生的能够得到补偿的劳务成本按其已发生金额确认提供劳务收	2019 年度报告

序号	上市公司/在会企业	成本核算方法	资料来源
		入，并结转已经发生的劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能得到补偿的，已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。于资产负债表日对预计合同总成本将超过合同总收入的预计损失确认为当期费用。	
6	启迪设计	建筑设计业务成本构成主要包括人工成本、合作设计支出、效果图及材料成本、差旅及办公费用、折旧及其他成本。其中，人工成本包括固定薪酬和项目奖金。公司根据《成本费用核算管理制度》，计提各项项目成本，具体方式如下：固定薪酬按月计提并发放，资产负债表日，根据各设计项目的工作量权重分摊至各设计项目；项目奖金：公司遵照《薪酬福利管理制度》、《奖金分配制度》等管理规定，根据资产负债表日各设计项目的工作量完成进度，计提项目奖金，并直接计入相应设计项目成本。效果图及材料成本、差旅及办公费用、折旧及其他成本：在实际发生时直接计入成本。	2019 年度报告
7	中衡设计	（1）劳务成本归集：公司对外提供设计与工程咨询劳务实施项目管理制度，并按月归集人力资源成本、项目委外成本、其他费用成本等。 （2）劳务成本结转：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，将已经发生的劳务成本全部计入当期损益，并按相同金额确认提供劳务收入。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全部计入当期损益，不确认提供劳务收入。	2019 年度报告
8	汉嘉设计	公司设计成本核算以实际成本为基础，根据成本性质、与设计劳务的相关性，按项目“分阶段”归集、分配和结转各项目每个阶段的成本。成本结转的具体方法为公司发生的项目各个阶段设计成本在“劳务成本”归集，并在确认收入时结转营业成本，在未达到收入确认条件时，已发生的项目成本在“劳务成本”中列示。由于公司已发生的劳务成本是否能够得到补偿取决于公司的设计成果是否能得到委托方的认可和外部机构的审核通过，已发生的劳务成本能否得到补偿存在较大的不确定性，因此在资产负债表日，公司未取得明确证据证明已经发生的劳务成本能得到补偿的，将其计入当期损益。	招股说明书

注：同行业可比上市公司尚未披露2020年度报告。

由上表可知，发行人与同行业上市公司建筑设计业务的成本核算方法均为，在各报告期将已经发生的所有设计成本计入当期营业成本，期末不存在存货。

综上所述，发行人成本核算方法与同行业上市公司一致。

5、设计人员的薪酬制度、设计人员薪酬在不同项目之间归集分配的核算方法

发行人制定了《项目财务管理制度》、《设计业务部门绩效薪酬考核管理制度》等设计人员薪酬制度。根据该等制度，设计人员薪酬包括日常月度薪酬以及

年度绩效奖金。日常月度薪酬包括月度工资福利等，由人力资源部门会同财务部门按月计提发放；年度绩效奖金，发行人根据前述薪酬制度每季度计提，并按照年度考核发放。

设计人员薪酬在不同项目之间归集分配的核算方法如下：对于日常月度薪酬，按照设计人员实际工时在项目之间进行分配。设计人员按日在工时管理系统填报项目工时，并由项目负责人及时审批；人力资源部每月导出并复核项目工时列表，财务管理部按照项目归集设计人员薪酬，当同一设计人员同时开展多项设计业务时，其发生的人工成本按照各项目工时占当月总工时的比重进行分配和核算。对于年度绩效奖金，按照各项目的考核净产值占比在各项目之间归集分配。

综上，发行人制定了《项目财务管理制度》、《设计业务部门绩效薪酬考核管理制度》等设计人员薪酬制度；发行人设计人员薪酬根据前述薪酬制度在不同项目之间归集分配。

6、发行人已经建立完善的工时记录系统，成本归集和分摊合理反映项目工作量

发行人的营业成本主要为设计人员薪酬，设计人员薪酬主要由日常月度薪酬构成。如前所述，发行人设计人员日常月度薪酬以实际工时记录为基础进行归集和分摊。

发行人已经建立完善的工时记录系统，并配备专门人员对系统数据进行维护。设计人员每日在工时记录系统按照项目进行工时填报，项目负责人及时进行审批，人力资源部每月导出并复核项目工时列表，财务管理部将项目工时列表作为项目成本分配和核算的依据。对于日常月度薪酬，发行人按照设计人员实际工时在项目之间进行分配。

综上，发行人成本归集和分摊合理反映了不同项目的工作量。

（十二）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

经营租赁会计处理如下：

1、经营租入资产

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、经营租出资产

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。

（十三）财务报表列报项目变更说明

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

单位：万元

列报项目	2018 年 12 月 31 日列报变更前金额	影响金额	2018 年 12 月 31 日列报变更后金额
应收票据	-	510.43	510.43
应收账款	-	36,505.53	36,505.53
应收票据及应收账款	37,015.96	-37,015.96	-

（十四）会计政策、会计估计变更情况及重大会计差错更正及其影响

1、会计政策变更

（1）执行新债务重组及非货币性资产交换准则对本公司的影响

本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行财政部 2019 年修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于 2019 年 1 月 1 日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）执行新金融工具准则

本公司 2019 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》、《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》（以上四项统称<新金融工具准则>），变更后的会计政策详见本节“七、主要会计政策和会计估计”之“（二）金融工具（自 2019 年 1 月 1 日起适用）”。

本公司执行上述准则对本报告期内财务报表无重大影响。

（3）执行新收入准则对本公司的影响

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见本节“七、主要会计政策和会计估计”之“（十）收入”。 根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）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。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或 2020 年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类（注）	重新计量	小计	
预收款项	14,804.73	-14,804.73		-14,804.73	
合同负债		13,966.72		13,966.72	13,966.72
其他流动负债		838.00		838.00	838.00
负债合计	**14,804.73**		**-**		**14,804.73**

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

执行新收入准则对 2020 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响如下：

单位：万元

项目	报表数	假设按原准则	影响
预收款项		8,357.78	-8,357.78
合同负债	7,884.70		7,884.70
其他流动负债	473.08		473.08
负债合计	**8,357.78**	**8,357.78**	

执行新收入准则对 2020 年度合并利润表无影响。

（4）报告期内对完工进度确认方法进行变更的原因

经发行人2019年3月12日召开的2019年第一次临时股东大会决议通过，发行人对收入确认的会计政策进行了变更，完工进度的确认方法由“标准节点法”变更为“合同节点法”。报告期内，发行人对完工进度确认方法进行变更的主要原因系，与标准节点法相比，发行人按照合同节点法进行收入确认能够更加客观公允的反映公司的财务状况和经营成果等财务信息，为财务报告使用者提供更为可靠和相关的会计信息。具体分析如下：

发行人主要从事建筑设计业务的研发、咨询及技术服务。根据发行人主要业务合同及行业惯例，发行人建筑设计业务主要划分为概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合等阶段，合同对各阶段工作任务、工作成果、结算金额约定明确。

按照“标准节点法”确认收入，不能够完全客观公允的反映发行人各项目的完工进度以及合同履约进度。鉴于建筑设计业务具有较高的创新创意特点，不同

项目具体设计要求及各阶段的工作任务、工作成果，往往存在一定的差异；进而不同项目各合同节点约定的工作量及其相应的合同收款金额亦存在一定的差异。因此，如果按照标准节点及其固定比例确认所有项目的完工进度，并不能够完全客观公允的反映不同项目的实际完工进度，亦与发行人合同约定的履约义务及其合同收款权利存在差异。

按照合同节点法确认收入，能够更加客观公允地反映发行人各项目的完工进度以及合同履约进度。在日常经营中，发行人根据合同履约节点，向客户提交合同约定的阶段性设计成果，取得经第三方审核或客户签署的成果确认文件；此时，根据合同约定，发行人具有收取该阶段设计成果对应合同款项的收款权利，客户负有根据合同约定付款的履约义务；即发行人阶段性设计成果收入确认时点与该等阶段结算款项时点，具有一一对应关系。因此，发行人按照合同节点法确认收入时，各项目收入确认时点具有充分的支撑性证据，各项目收入确认金额与合同节点约定的履约义务及其合同收款金额完全匹配，能够更加客观公允地反映发行人各项目的完工进度以及合同履约进度。以发行人最为典型的方案设计合同为例，报告期内发行人与前五大客户签订的该等合同节点结算情况与按照标准节点法对工作量预估的差异具体情况如下：

序号	主要合同阶段	至该阶段，按照合同约定各阶段累计工作量	至该阶段，按照标准节点各阶段累计工作量
1	业务承接及概念阶段	14%-26%	20%
2	方案阶段	44%-57%	50%
3	深化阶段	66%-77%	70%
4	施工图阶段	83%-88%	80%
5	施工配合阶段	100%	100%

如上表所示，按照标准节点法对各阶段的设计咨询工作按照固定比例确认履约进度；而按照合同节点法对各阶段的设计咨询工作，严格按照合同约定的各阶段结算金额，确定合同履约进度即各阶段完工进度。如上表所示，由于建筑设计业务具有较高的创新创意特点，不同项目具体设计要求及各阶段的工作任务、工作成果，往往存在一定的差异；进而不同项目各合同节点约定的工作情况及其相应的合同收款金额亦存在一定的差异。

因此，按照标准节点对各阶段的设计咨询工作按照固定比例确认履约进度，不能完全可靠地反映发行人不同项目的完工进度及发行人业务的实际情况。然而，发行人业务合同对各阶段约定了比例和结算金额，该阶段的收入金额能够单独辨认计量。严格按照合同节点对应的合同结算金额，以已转移给客户的设计成果对于客户的价值确定履约进度，即按照产出法确定履约进度，有效反映了发行人对于合同完工进度和结算款项，能够更加可靠地反映发行人不同合同约定各阶段的履约进度和合同收款权利，进而更加可靠地反映发行人运营的实际状况，具有合理性。

（5）“标准节点法”和“合同节点法”下对完工进度确定的差异

通常而言，“标准节点法”和“合同节点法”对完工进度确定的主要差异如下表所示：

序号	项目	合同节点法	标准节点法
1	完工进度确认方法	建筑设计业务采用完工百分比法确认收入，在完成合同对应阶段的工作量，并取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，根据合同约定的结算金额确认累计收入金额，扣除截至上期末已完成工作量对应的累计确认收入金额，据此确认本期收入金额。	对于方案类前端设计业务，根据其在概念方案设计、建筑方案设计、方案深化设计、后续设计服务、施工配合等各阶段的完工工作量，确定了上述各节点的累计完成工作量比例分别为 20%、50%、70%、80%、100%；发行人建筑设计咨询业务的完工进度按照上述工作量比例予以界定。 对于其他建筑设计咨询业务，参照上述标准节点，确定完工进度。
2	收入确认金额	根据合同约定节点收款金额及其完工进度，直接确认发行人的完工进度和收入金额。	根据发行人已提交成果，按照对应标准节点计算的完工进度，计算收入金额。
3	收入确认时点	提交合同节点约定的工作成果，取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等），满足收入确认时点。	提交合同约定工作成果，取得客户提供的确认标准节点完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等），作为收入确认时点。

如上表所示，合同节点法和标准节点法，在完工进度确认的计算方法，完工进度对应的收入确认金额和收入确认时点方面存在一定的差异。

（6）完工进度确认方法变更对报告期各期收入、净利润的影响

①完工进度确认方法变更对报告期各期营业收入的影响

报告期各期，发行人完工进度的确认方法变更对营业收入的影响具体情况如

下：

单位：万元

时间	合同节点法（a）	标准节点法 (b)	差异 (c=a-b)	差异占比（d=c/a）
2018 年度	72,957.09	72,225.10	731.99	1.00%
2019 年度	85,430.23	85,450.31	-20.08	-0.02%
2020 年度	92,556.05	92,713.20	-157.15	-0.17%
合计	**250,943.37**	**250,388.61**	**554.76**	**0.22%**

如上表所示，2018 年至 2020 年完工进度的确认方法变更对收入累计影响金额为 554.76 万元，总体累计影响金额较小；该等收入影响金额占报告期内累计收入的比例为 0.22%，整体差异较小。

如上表所示，报告期各期，按照合同节点法确认收入金额与标准节点法确认收入金额总体较为接近，对报告期各期营业收入金额影响较小。

②完工进度确认方法变更对报告期各期净利润的影响

报告期各期，发行人完工进度的确认方法变更对净利润的影响具体情况如下：

单位：万元

申报期间	合同节点法（a）	标准节点法 (b)	差异（c=a-b）	剔除股份支付影响后归属股东净利润（合同节点法）(d)	差异占比（e=c/d）
2018 年度	12,826.72	12,293.16	533.56	21,398.42	2.49%
2019 年度	26,512.85	26,731.11	-218.26	26,512.85	-0.82%
2020 年度	29,228.70	29,489.34	-260.64	29,228.70	-0.89%
合计	**68,568.27**	**68,513.61**	**54.66**	**77,139.97**	**0.07%**

如上表所示，2018 年至 2020 年完工进度确认方法的变更对净利润累计影响金额为 54.66 万元，总体累计影响金额较小；剔除股份支付影响后，该等净利润差异金额占报告期内累计净利润的比例为 0.07%，整体差异较小。

如上表所示，报告期各期，按照合同节点法实现净利润金额与标准节点法实现净利润金额总体较为接近，对报告期各期净利润金额影响较小。

（7）合同节点与合同收款进度差异情况

关于合同节点，根据发行人与客户签订的主要合同约定，合同节点是对设计及咨询的工作内容及其工作成果进行细化分解后明确的具体工作阶段、工作任务及其工作成果。发行人根据合同节点约定提交相应的设计成果；客户根据合同节点约定对发行人提交的工作成果进行验收确认。

关于合同收款进度，根据发行人与客户签订的主要合同约定，在发行人提供合同节点约定的设计咨询成果并经客户验收确认后，客户应当根据合同约定的对应履约阶段支付发行人相应的款项。

通常而言，发行人与客户签订的合同第一个合同节点为客户在合同签订后支付预付款。此后，各合同节点约定了发行人在设计咨询合同中的阶段性履约义务，与此相应，客户应当在发行人完成阶段性履约义务后各按照合同节点的约定履行付款义务。

综上，根据发行人与客户签订的合同，合同节点与合同收款进度一一对应，不存在差异。

（8）会计政策变更符合《企业会计准则》的规定

①《企业会计准则》的相关规定

根据《企业会计准则——基本准则》第三十条，收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

根据《企业会计准则——基本准则》第三十一条，收入只有在经济利益很可能流入从而导致企业资产增加或者负债减少且经济利益的流入额能够可靠计量时才能予以确认。

根据《企业会计准则第 28 号》第三条，会计政策是指企业在会计确认、计量和报告中所采用的原则、基础和会计处理方法。

根据《企业会计准则第 28 号》第四条，企业采用的会计政策，在每一会计期间和前后各期应当保持一致，不得随意变更。但是，满足下列条件之一的，可以变更会计政策：（一）法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更。（二）会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息。

②发行人完工进度确认方法由“标准节点法”变更为“合同节点法”符合《企业会计准则》的规定

发行人收入确认由标准节点法变更为合同节点法，在完工进度确认的计算方法、完工进度对应的收入确认金额和收入确认时点等方面进行了变更，属于收入会计要素确认采用的具体原则变更。

与标准节点法相比，合同节点法按照经客户确认的完工进度对应的合同收款金额进行收入确认，能够更为可靠地计量发行人提供的设计咨询服务为企业带来的经济利益流入，使财务信息能够更可靠和相关地反映公司业务运营的实际状况。

综上，发行人按照合同履约节点确定的完工进度进行收入确认的方法能够更加客观公允的反映公司的财务状况和经营成果等财务信息，为财务报告使用者提供更为可靠和相关的会计信息，符合《企业会计准则》相关规定。

2、会计估计变更

报告期本公司主要会计估计未发生变更。

八、非经常性损益

申报会计师对公司报告期的非经常性损益进行了鉴证，并出具了《上海尤安建筑设计股份有限公司非经常性损益鉴证报告》（大华核字[2021] 000190 号），申报会计师认为尤安设计管理层编制的非经常性损益明细表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会发布的《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。

公司在报告期内的非经常性损益如下：

单位：万元

项　目	2020 年	2019 年度	2018 年度
一、非经常性损益项目			
非流动资产处置损益	0.04	38.23	1.87
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）	1,666.85	1,627.11	1,055.42
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投	-	-	0.04

项　目	2020 年	2019 年度	2018 年度
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			
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	512.68
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	56.79	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6.67	-19.35	-15.26
其他符合非经常性损益定义的损益项目[注]	730.15	196.85	-5,738.65
税前非经常性损益合计	**2,447.16**	**1,842.84**	**-4,183.90**
减：所得税影响额	354.61	270.86	282.47
少数股东损益影响额	11.54	2.48	0.96
归属于母公司股东的非经常性损益净额	**2,081.01**	**1,569.51**	**-4,467.33**
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	**27,147.69**	**24,943.35**	**17,294.05**

注：报告期内其他符合非经常性损益定义的损益项目金额主要为股份支付费用、增值税进项税加计抵减及代扣代缴个人所得税手续费返还及新冠疫情社保减免，其中 2018 年计入非经常性损益的股份支付金额为-5,744.18 万元；2020 年计入非经常性损益的新冠疫情社保减免金额为 548.82 万元。

报告期内，归属于母公司股东的非经常性损益净额分别为-4,467.33 万元、1,569.51 万元和 2,081.01 万元，占扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的比例分别为-25.83%、6.29%和 7.67%。2018 年，公司非经常性损益占当期净利润比例相对较高，主要原因为 2018 年部分股份支付费用计入非经常性损益所致。

九、公司主要税种和税率及享受的税收优惠政策

（一）公司及其子公司主要税种和税率

1、公司及子公司主要流转税及附加税费

税种	计税依据	税率		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
增值税	按应纳税销售额计征	6%	6%	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	7%/5%	7%/5%	7%/5%

2、公司及子公司实际适用的企业所得税税率

纳税主体	2020 年度	2019 年	2018 年
尤安设计	15%	15%	15%

纳税主体	2020 年度	2019 年	2018 年
尤埃建筑	20%	25%	25%
尤埃工程	20%	20%	25%
尤安建筑	20%	25%	25%
耀安建筑	20%	20%	25%
设介创意	-	25%	25%
优塔规划	20%	20%	20%

（二）报告期内公司及子公司享受的税收优惠政策

1、企业所得税收优惠

（1）高新技术企业所得税税收优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》的相关规定，国家需要重点扶持的高新技术企业减按 15%的税率计缴企业所得税。本公司为高新技术企业，于 2016 年 11 月取得高新技术企业证书，有效期三年，证书编号为 GR201631001957；并于 2019 年 10 月通过高新技术企业复审，取得高新技术企业证书，有效期三年，证书编号为 GR201931001260。

（2）小微企业税收优惠

根据《财政部、税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77 号）、《国家税务总局关于贯彻落实进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 40 号）的规定，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，符合条件的小型微利企业，其年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元，下同）的，均可以享受财税〔2018〕77 号文件规定的所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率计算缴纳企业所得税的政策。

优塔规划 2018 年度符合小型微利企业确认标准，按小型微利企业优惠税率计缴所得税。

根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）、《国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 2 号）的规定，自 2019 年

1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

优塔规划、尤埃工程和耀安建筑 2019 年度符合小型微利企业确认标准，按小型微利企业优惠税率计缴所得税。

优塔规划、尤埃工程、耀安建筑、尤安建筑和尤埃建筑 2020 年度符合小型微利企业确认标准，可以按小型微利企业优惠税率申请计缴所得税。

2、报告期内税收优惠对经营成果的影响

（1）高新技术企业所得税税收优惠对经营成果的影响

报告期内，公司分别享受税收优惠金额为 2,087.78 万元、2,672.93 万元和 3,282.30 万元，占当期发行人利润总额的比例分别为 12.61%、8.61%和 9.63%，发行人对该项税收优惠不存在严重依赖。

（2）小微企业税收优惠对经营成果的影响

2018 年，优塔规划享受小微企业税收优惠金额为 5.56 万元。2019 年，优塔规划、尤埃工程和耀安建筑享受小微企业税收优惠金额合计为 138.13 万元。2020 年，优塔规划、尤埃工程、尤埃建筑、尤安建筑、耀安建筑享受小微企业税收优惠金额合计为 166.72 万元。2018 年、2019 年及 2020 年，公司子公司因享受小微企业税收优惠金额分别占发行人利润总额的比例为 0.03%、0.44%和 0.49%，占比较小。

综上所述，报告期内，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

十、主要财务指标

（一）主要财务指标

报告期内，公司基本财务指标如下：

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）	2.76	2.01	1.55
速动比率（倍）	2.76	2.01	1.55
资产负债率（母公司）	35.13%	44.27%	56.72%
归属于发行人股东的每股净资产（元/股）	11.81	7.94	4.32
研发投入占营业收入的比例	4.92%	5.28%	6.08%
项目	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
存货周转率（次）	-	-	-
应收账款周转率（次/年）	1.52	1.71	1.69
归属于发行人股东的净利润（万元）	29,228.70	26,512.85	12,826.72
归属于发行人股东 扣除非经常性损益后的净利润（万元）	27,147.69	24,943.35	17,294.05
息税折旧摊销前利润（万元）	35,856.47	32,531.09	17,545.35
利息保障倍数	-	65,870.70	-
每股净现金流量（元/股）	1.53	1.88	2.64
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	2.63	3.26	2.54

（二）净资产收益率及每股收益

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/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2020 年	归属于普通股股东的净利润	50.60%	4.87	4.87
	扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	47.00%	4.52	4.52
2019 年	归属于普通股股东的净利润	69.83%	4.42	4.42
	扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	65.70%	4.16	4.16
2018 年	归属于普通股股东的净利润	62.10%	2.14	2.14
	扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	83.73%	2.88	2.88

十一、经营成果分析

公司在管理层分析中，部分采用了与同行业公司对比分析的方法，以便投资

者更深入理解公司的财务及非财务信息。公司以行业相关性、业务结构相似性为主要标准，选取了杰恩设计、筑博设计、华阳国际、华建集团、华图山鼎、启迪设计、中衡设计和汉嘉设计作为同行业可比上市公司。该等同行业可比上市公司的相关信息均来自其公开披露资料，公司不对其准确性、真实性作出判断。

报告期内，公司合并利润表主要项目金额及变动情况如下：

单位：万元

项目	2020 年		2019 年度		2018 年度	
	金额	变动率	金额	变动率	金额	变动率
一、营业收入	92,556.05	8.34%	85,430.23	17.10%	72,957.09	49.98%
减：营业成本	46,469.70	6.28%	43,724.99	19.01%	36,740.50	45.78%
税金及附加	445.83	-3.58%	462.40	-4.77%	485.54	90.22%
销售费用	1,721.31	-3.44%	1,782.65	9.00%	1,635.45	9.78%
管理费用	5,351.52	-3.42%	5,541.26	-57.15%	12,930.83	33.89%
研发费用	4,555.88	1.04%	4,509.00	1.60%	4,437.89	37.78%
财务费用	-538.50	71.25%	-314.46	-556.48%	68.89	413.45%
其中：利息费用	-	-	0.47	-	-	-
利息收入	545.81	71.64%	318.01	3362.76%	9.18	43.08%
加：其他收益	1,848.18	1.33%	1,823.96	71.92%	1,060.94	25.92%
投资收益（损失以“-”号填列）	-195.99	55.43%	-126.10	-124.60%	512.68	74.64%
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,107.49	426.83%	-400.03	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-1,657.46	-54.42%
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.06	-99.84%	38.23	1944.46%	1.87	-
二、营业利润	34,095.08	9.77%	31,060.45	87.38%	16,576.02	162.93%
加：营业外收入	0.02	-	-	-99.94%	0.25	-33.88%
减：营业外支出	6.70	-65.35%	19.35	25.05%	15.47	-80.41%
三、利润总额	34,088.39	9.82%	31,041.09	87.44%	16,560.80	166.00%
减：所得税费用	4,769.08	7.40%	4,440.36	20.18%	3,694.62	78.43%
四、净利润	29,319.31	10.22%	26,600.74	106.75%	12,866.18	209.64%
归属于母公司所有者的净利润	29,228.70	10.24%	26,512.85	106.70%	12,826.72	210.84%

（一）营业收入分析

1、营业收入构成及变动分析

报告期内，公司营业收入均由主营业务收入构成，具体如下：

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
主营业务	92,556.05	100.00%	85,430.23	100.00%	72,957.09	100.00%
其他业务	-	-	-	-	-	-
合计	**92,556.05**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**72,957.09**	**100.00%**

2018 年至 2020 年，公司实现营业收入分别为 72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元；2019 年及 2020 年分别较上一年增长 17.10%和 8.34%，呈现较快增长的态势。公司实现的营业收入均来自建筑设计业务，公司主营业务突出。

（1）发行人收入变动幅度与同行业可比公司相比不存在显著差异

发行人收入变动幅度与同行业公司比较情况如下表：

单位：万元

公司名称	2020 年度		2019 年度		2018 年度		2017 年度
	设计业务收入	增长率	设计业务收入	增长率	设计业务收入	增长率	设计业务收入
华图山鼎	-	-	20,527.86	-4.85%	21,574.17	44.10%	14,971.19
华阳国际	-	-	92,879.65	42.67%	65,100.76	42.19%	45,784.77
中衡设计	-	-	94,230.38	6.83%	88,208.57	41.86%	62,180.06
杰恩设计	-	-	35,126.06	9.40%	32,107.67	31.62%	24,394.92
筑博设计	-	-	85,173.99	11.27%	76,546.12	20.69%	63,422.67
华建集团	-	-	405,366.89	7.31%	377,736.26	14.00%	331,338.06
启迪设计	-	-	56,968.96	10.84%	51,399.51	13.15%	45,426.83
汉嘉设计	-	-	64,382.60	16.98%	55,036.73	7.57%	51,162.10
尤安设计	92,556.05	8.34%	85,430.23	17.10%	72,957.09	49.98%	48,644.09

注：为增加可比性，上述同行业公司营业收入均取建筑设计业务收入值。同行业可比上市公司尚未披露 2020 年度报告。

根据上表，2018 年度，在宏观行业持续增长的背景下，同行业公司的设计类业务收入均呈较快增长的趋势，增长率区间为 7.57%-44.10%。其中，华图山鼎、华阳国际、中衡设计 2018 年设计业务收入增长率均超过 40%，与发行人较为接近。发行人 2018 年收入增长率为 49.98%，略高于同行业可比公司，主要原因系①2018 年宏观行业整体稳定增长；②发行人主要客户 2018 年度地产业务规模总体增幅较大，为发行人建筑设计业务收入增长创造了直接的需求来源；③2018 年发行人设计人员规模增长较快，人均创收能力有所增强；④2018 年发行人公共建筑设计咨询业务增长较快。具体情况详见本节“十一、经营成果分析”之“（一）营业收入分析”之“1、营业收入构成及变动分析”之“（2）2018 年收入大幅增长的原因及合理性”。

2019 年度，同行业公司设计类业务的收入总体仍保持增长，增长幅度有所放缓，增长率区间为 6.83%-42.67%。发行人与同行业公司收入变动趋势基本一致。发行人 2019 年度设计业务收入增长率为 17.10%，处于同行业合理水平。

综上，同行业公司建筑设计业务收入 2018 年普遍增长较快，2019 年度增长幅度有所放缓。发行人收入变动幅度与同行业公司相比不存在显著差异。

（2）2018 年收入大幅增长的原因及合理性

①2018 年宏观行业整体稳定增长

建筑设计行业的市场需求规模直接取决于下游建筑业、房地产等行业的发展规模。根据国家统计局数据，2018 年全国建筑业企业完成建筑业总产值 235,085.53 亿元，同比增长 9.88%；房地产开发投资金额 12.03 万亿元，较 2017 年增长 18.63%，增幅同比提高 2.51%；房地产开发企业新开工房屋面积 209,341.79 万平方米，较 2017 年增长 17.08%，增幅同比提高 10.16%。在下游行业市场需求快速增长的背景下，2018 年工程设计行业整体业务规模较 2017 年大幅提升。根据《全国工程勘察设计统计公报》数据，2018 年全国工程设计新签合同额合计 6,616.40 亿元，同比增长 20.02%。其中，房屋建筑工程设计新签合同额 1,947.60 亿元，同比增长 43.68%。发行人 2018 年业务规模增长趋势与宏观行业及下游市场需求增长趋势基本一致，具有合理性。

②发行人主要客户 2018 年度地产业务规模总体增幅较大

在宏观行业整体增长的背景下，发行人下游主要客户自身地产业务规模 2018 年度增长较快，2018 年发行人前五大客户房地产销售业务收入及商品房销售面积如下表：

序号	客户名称	2018 年				2017 年	
		房地产销售收入（万元）	增长率	商品房销售面积（万㎡）	增长率	房地产销售收入（万元）	商品房销售面积（万㎡）
1	绿地控股集团股份有限公司	16,146,020.54	7.30%	3,664.00	50.29%	15,047,406.83	2,438.00
2	中国保利集团有限公司	18,249,776.58	32.76%	2,766.11	23.38%	13,746,339.81	2,242.00
3	中国金茂控股集团有限公司	3,373,420.00	25.55%	501.24	48.47%	2,686,920.00	337.61
4	万科企业股份有限公司	28,462,112.54	22.15%	4,037.66	12.31%	23,301,306.18	3,595.15
5	中国冶金科工集团有限公司	-	-	-	-	-	-

注：相关数据来源均为上市公司年报及地产行业研究报告，由于中冶集团系非公众公司，相关数据无法从公开渠道获取。

根据上表，发行人 2018 年前五大客户地产销售收入及商品房销售面积较 2017 年相比均有较大幅度增长，为发行人建筑设计业务创造了直接的需求来源。由于发行人与前五大客户均保持长期深入的合作关系和稳定的业务份额，因此发行人主要客户房地产业务的快速增长会直接带动发行人建筑设计业务收入的增长。

③2018 年发行人设计人员规模增长较快，人均创收能力有所增强

建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业，专业技术人才的数量和质量，是建筑设计企业竞争能力的直观体现和重要保证。随着下游市场需求的持续增长及发行人在手设计合同数量的快速增加，发行人 2018 年加大设计人才引进力度，加强设计人员储备。2018 年度发行人设计人员平均人数为 756.89 人，较 2017 年增长 28.81%，设计产能显著提升。同时，随着发行人项目经验的不断积累、管理水平的持续提升及规模化效应的凸显，使得发行人设计效率进一步提高，人均创收能力显著增强。2018 年发行人设计员工人均对营业收入的贡献为 96.39

万元，较 2017 年提高 16.43%。在发行人设计产能增长、设计人员人均创收能力提升的双重驱动下，发行人 2018 年营业收入实现较快增长。

④2018 年发行人公共建筑设计咨询业务增长较快

公共建筑作为城市商业活动和公共生活的基本载体，凝结了城市的各种文化积淀，体现了城市的历史风貌、经济发展和现代化水平，其建筑设计的复杂程度、社会影响力和品牌辐射效应均高于居住建筑。尤其在超高层建筑、大型复杂综合体等高端设计领域，长期以来方案设计的市场份额仍被外资设计企业所占据。根据发行人自身业务和市场定位，以及发展战略规划，一方面凭借自身深厚的技术积淀和丰富的项目经验，在上述高端设计领域形成与外资设计事务所竞争比选的能力；一方面不断加强公共建筑设计咨询项目储备，完成自身业务整体升级转型。2018 年在地产行业整体快速增长的背景下，发行人公共建筑设计咨询业务实现了较快增长。2018 年发行人公共建筑设计整体实现收入 19,227.96 万元，同比增长 40.41%，其中新增合同实现收入 14,084.12 万元，推动了发行人整体营业收入的增长。

综上，发行人 2018 年业绩大幅增长，主要系由于下游建筑业及房地产开发投资整体规模的稳定增长、发行人主要客户业务规模的扩张、发行人设计产能及人均创收能力的提升以及发行人公共建筑设计咨询业务增长较快所致，具有合理性。

（3）房地产行业调控对发行人的影响以及发行人的应对措施

①房地产行业长期调控对发行人业务、持续经营能力的影响

自 2003 年国务院出台《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（“18 号文”）以来，我国房地产行业进入了快速增长阶段，各地房价和土地价格屡创新高。为解决房价快速非理性上升以及部分市场供需失衡等问题，促进我国房地产市场平稳健康发展，从 2009 年起，我国政府陆续颁布并实施了一系列房地产调控政策，从住宅供给结构、土地调控、房地产开发企业融资、个人购房贷款、税收等各方面对房地产行业进行调控，我国房地产行业逐步进入长期性调整、平稳发展的阶段。

1）在房地产行业长期调控的背景下，公司下游市场需求进入平稳、理性发展阶段

2017 年以来，我国房地产政策调控进入了新的阶段，在“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，坚持“只住不炒”、“抑制非理性需求”的总体原则下，强调扩大并落实“有效供给”，重点调整中长期供给结构，同时保持调控政策连续性、稳定性和一致性，完善房地产长效管理机制。

在上述调控方向的指引下，现阶段房地产调控政策的核心目的聚焦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，而并未从根本上影响房地产行业作为国民经济支柱产业的核心地位，且城市居民对住宅的刚性需求仍持续存在且不断升级，房地产市场整体上仍处于供给小于需求的局面。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，地产长效调控机制使得房地产市场逐渐进入平稳发展阶段。2018 年至 2020 年，全国房地产开发投资额分别为 120,263.51 亿元、132,194.00 亿元和 141,443.00 亿元，同比增长 9.44%、10.01%和 7.00%，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）公司公共建筑设计业务的持续增长，有效缓解因商品房市场调控带来的潜在风险

长期以来，国家地产调控政策一直集中在商品房领域。而在新型城镇化快速推进、区域协调发展战略深入实施的带动下，政府加大了对医疗、教育、体育文化设施、政府公共机构、公共园林景观、展览中心、车站大楼等为代表的城市基础设施和公共服务设施投资，既促进了经济社会发展，又增强了为城市居民生产生活服务的功能。同时包括商业建筑、办公建筑、商业综合体、传统历史风貌区、文旅小镇、产业园区等在内的其他公共建筑市场亦呈现出良好的发展态势，成为城市经济发展的新动能。

公共建筑作为城市商业活动和公共生活的基本载体，凝结了城市的各种文化积淀，体现了城市的历史风貌、经济发展和现代化水平，其建筑设计的复杂程度、社会影响力和品牌辐射效应均高于居住建筑。尤其在超高层建筑、大型复杂综合体等高端设计领域，长期以来市场份额仍被外资设计企业所占据。

基于对地产市场发展格局的综合判断，以及对自身竞争优势的充分认知，发行人较早便开始着力拓展公共建筑设计业务。一方面，凭借自身深厚的技术积淀和丰富的项目经验，在上述高端设计领域形成与外资设计事务所竞争比选的能力；另一方面，不断加强公共建筑设计咨询项目储备，完成自身业务整体升级转型。2018 年至 2020 年，发行人公共建筑设计业务收入由 19,227.96 万元增长至 27,515.28 万元。发行人公共建筑设计业务的持续增长，有效缓解了商品房调控的潜在风险，进一步巩固了自身竞争优势、持续经营能力及抗风险能力。

3）以租赁住房、旧城改造为代表的新型建筑业态快速放量，为公司下游市场需求创造新的增长极

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

在新型城镇化进程中，随着新城建设的不断深入，原有老城区的规划利用、市政交通、建筑布局及居住环境等方面存在的问题日益突出，市政设施老化、建设用地紧缺、存量土地利用粗放等方面的矛盾不断凸显。在上述背景下，城市旧城改造需求快速增长。随着旧城改造的需求的增长，建筑设计行业相关存量市场需求将加速释放。

针对新型建筑业态市场需求的增长，公司积极响应，有针对性地进行相关技术研发及业务开拓。在租赁住房领域，公司成立租赁住房研究小组，针对租赁住房开展设计与创新研发为一体的工作模式，同时大力拓展租赁住房设计业务，提升市场份额。在旧城改造领域，公司充分发挥创意创新持续性输出的平台优势，

加大研发力度。近年来，公司设计完成多个租赁住房及旧城改造项目，积累了丰富的项目经验和技术储备，市场份额不断提升。

4）房地产行业调控使房地产企业集中度进一步提升，为发行人带来了新的增长机遇

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 wind 统计，2020 年销售额排名前 10、第 11 至 20 名、第 21 名至 30 名、第 31 名至 50 名的房企销售集中度分别达到 26.49%、11.53%、7.01%和 10.01%，较 2011 年分别提升 15.74%、7.30%、4.58%及 6.52%，房地产行业集中度呈总体提升态势。

下游房地产行业集中度的提升很大程度上将促进建筑设计行业集中度的提升。而对于国内领先房地产开发企业，对于建筑设计服务商在品牌、经验、设计能力、服务水平等方面的要求不断提高，与龙头房企的合作壁垒亦将持续提升。发行人凭借自身核心竞争优势及丰富的项目经验，绿地控股、保利集团、中国金茂、碧桂园、万科集团等国内领先的房地产企业均建立了长期稳定的合作关系，业务供给量不断提高。上述地产企业市场份额的提升，将为发行人带来新的增长机遇。

5）房地产行业调控短期内会对公司销售回款造成一定影响

随着房地产行业调控政策的持续深化，房企传统融资渠道延续收紧态势，融资成本持续上升。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》、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》，房地产行业前端融资成本提高，融资渠道进一步受限，一定程度上影响了房地产企业对于上游供应商的回款能力，短期内对发行人销售回款造成一定影响。

综上，房地产行业长期调控，虽然在一定程度上影响了发行人销售回款进度，但促使发行人下游市场需求进入平稳、理性发展阶段，促进了以租赁住房、旧城改造为代表的新业态的快速放量，提升了地产企业的集中度。在发行人持续改善

业务结构，提升核心竞争力的举措下，房地产行业长期调控对发行人业务及持续经营能力不会产生重大不利影响。

②公司针对房地产调控政策的相关应对措施

针对房地产行业长期调控，为增强公司抗风险能力及持续盈利能力，消除调控政策对公司产生的负面影响，公司制定了以下应对措施：

1）持续优化公司业务结构，提升公共建筑及新业态领域的市场份额

公司将进一步加大在商业建筑、办公建筑、旧城改造、高品质绿色住宅、租赁住房等领域的技术研发和市场投入，同时巩固和加强公司在方案设计领域的优势，进一步提升专业水准，扩大在公共建筑及新业态领域的市场份额。

2）进一步提升创意创新水平，巩固核心竞争力

公司将持续优化体系化设计流程，加强创新性研发力度，同时持续引进不同设计领域高端创意人才和技术专家，构建建筑设计行业人才高地，从而进一步提升创意创新水平，巩固自身核心竞争力。

3）加大优质客户开发力度，稳固与领先房企的合作关系

公司将在保持与现有优质客户稳定、长期合作关系的基础上，进一步加大新客户的开发力度，凭借自身在高端建筑方案设计领域的品牌及经验优势，深化与国内领先的房地产企业的合作，巩固自身客户资源优势。

4）着力提升高端建筑设计领域市场份额，加速实现进口替代

公司将依托在既往超高层、大型复杂综合体等高端建筑设计领域积累的项目经验及技术积淀，通过加强前瞻性研发和高端设计人才储备，保持与在上述高端地产项目开发领域开发具有领先优势和一定市场份额的大型开发商的密切合作，进一步增强市场份额，加速实现进口替代。

2、主营业务收入构成及变动分析

（1）按照业务类别分类

报告期内，按照业务类别划分，公司主营业务构成及变动具体情况如下：

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
居住建筑设计及咨询收入	50,566.09	54.63%	45,758.83	53.56%	42,479.59	58.23%
公共建筑设计及咨询收入	27,515.28	29.73%	24,165.93	28.29%	19,227.96	26.36%
功能混合型社区设计及咨询收入	14,474.68	15.64%	15,505.47	18.15%	11,249.54	15.42%
合计	**92,556.05**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**72,957.09**	**100.00%**

报告期内，按照业务类别划分，公司主营业务收入由居住建筑设计及咨询收入、公共建筑设计及咨询收入及功能混合型社区设计及咨询收入构成。2018 年至 2020 年，居住建筑设计及咨询收入分别为 42,479.59 万元、45,758.83 万元和 50,566.09 万元，占主营业务收入的比例分别为 58.23%、53.56%和 54.63%；公共建筑设计及咨询收入分别为 19,227.96 万元、24,165.93 万元和 27,515.28 万元，占主营业务收入的比例分别为 26.36%、28.29%和 29.73%；功能混合型社区设计及咨询收入分别为 11,249.54 万元、15,505.47 万元和 14,474.68 万元，占主营业务收入的比例分别为 15.42%、18.15%和 15.64%。

报告期内，受益于新型城镇化进程的快速推进、居民住房消费的全面升级、区域协调发展战略的深入实施以及新业态的迅速崛起等外部因素，公司所处建筑设计行业下游市场需求稳定增长。同时，公司凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度及良好的市场口碑，与诸多国内知名房地产开发企业建立并保持了长期稳定的合作关系，公司业务规模不断扩大，各业务类别保持稳定的增长态势，各业务类别占主营业务的比例相对稳定。

（2）按照区域构成分类

单位：万元

销售区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东地区	39,809.98	43.01%	37,968.04	44.44%	34,770.82	47.66%
华中地区	17,523.56	18.93%	18,378.82	21.51%	13,656.42	18.72%
西南地区	6,270.64	6.77%	7,559.34	8.85%	5,510.14	7.55%
华北地区	7,953.89	8.59%	4,500.96	5.27%	4,639.13	6.36%
华南地区	7,982.10	8.62%	6,596.15	7.72%	5,848.22	8.02%

销售区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
东北地区	4,390.36	4.74%	6,152.31	7.20%	4,077.56	5.59%
西北地区	8,625.51	9.32%	4,274.62	5.00%	4,454.80	6.11%
合计	**92,556.05**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**72,957.09**	**100.00%**

建筑设计行业具有一定的地域文化特征，为提高设计质量、服务水平及客户满意度，公司采取“总部+区域分支机构”的管理模式，在全国多个城市布局分支机构，不断提升公司的品牌美誉度和市场影响力，扩大公司业务规模，提高市场占有率。

目前，公司业务范围已经覆盖了全国主要区域，在华东地区和华中地区业务收入占比较高。2018 年至 2020 年，公司在华东地区和华中地区实现的收入合计分别为 48,427.24 万元、56,346.86 万元和 57,333.55 万元，占营业收入的比例分别为 66.38%、65.96%和 61.94%，总体保持相对稳定。

（3）按全过程设计业务、前端和后端设计业务分类

建筑设计全过程一般包含概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合五个阶段，其中，概念设计、方案设计、初步设计属于创意创新要素集中的前端各环节，施工图设计、施工配合属于建筑设计的后端环节。

报告期内，公司前端设计业务、后端设计业务及全过程设计业务的收入占比及变化情况如下表：

单位：万元

业务类型	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
前端设计业务	84,237.84	91.01%	78,247.47	91.59%	67,206.37	92.12%
全过程设计业务	6,803.55	7.35%	5,738.95	6.72%	5,313.57	7.28%
后端设计业务	1,514.65	1.64%	1,443.81	1.69%	437.15	0.60%

①公司主要聚焦于前端设计环节的原因

公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等前端环节，

主要原因如下：

1）建筑设计行业整体升级转型的背景下，方案设计在下游市场需求的权重不断提高，聚焦于前端设计环节有利于在细分领域提升市场份额

我国现代建筑设计产业起步晚，发展时间较短。由于商业地产模式尚未成型，受到市场环境及国民整体消费水平、消费观念的制约，很长一段时间以来，我国建筑业呈现出同质化及实用主义的特点。在此背景下，建筑设计对于建筑的外观、美学、艺术创造等方面的需求相对较低。因此，国内传统建筑设计产业的发展均侧重于施工图设计。

近年来，随着国民经济的快速增长，建筑设计行业迎来跨越式发展时期。由于国民物质消费水平和精神文化需求的不断提高，人们对于建筑的需求已不仅仅满足于居住等基本功能性需要，而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。同时，商业地产模式的不断成熟，也使得建筑物的类型及功能需求越来越个性化、多样化。由于方案设计使建筑完成从无到有、去粗取精，由表及里的具体化、形象化过渡，因此它是建筑设计流程中决定建筑的美学标准、文化属性及技术创新的关键环节。在此背景下，方案设计成为提升建筑设计水平，推动下游建筑业升级转型的重要因子，在下游市场需求的权重不断提高。

基于对上述因素的考量及对下游行业未来发展趋势的判断，发行人多年来始终聚焦于方案设计环节，着力于通过方案设计能力的提升，推动建筑设计的个性化原创和基于美学和建筑技术相融合的方案创新，从而在建筑设计行业发展转型的过程中形成自身核心竞争优势，提升市场份额。

2）方案设计业务附加值相对较高，聚焦于前端设计环节有利于提升盈利能力

在建筑设计各环节中，偏于前端的建筑方案设计因其具备的高创意性和艺术化特征而在总体设计费用占比上占据高附加值的地位。同时，建筑方案设计带动的品牌效应较大。根据东北证券研究所统计，建筑方案设计费用占比可以达到整体勘察设计费用的 60%左右。而在一些高端、复杂公共建筑设计领域，由于外资

设计企业占据了相对垄断地位，故由外资设计企业承担的方案设计费率水平更高。以上海中心大厦为例，设计勘察费用总计 3.7 亿元，占工程总投资的 2.62%；其中由美国 Gensler 建筑设计事务所负责的建筑方案初步设计费用为 2.9 亿元，占整体设计费用比例高达 78%；而由国内公司负责的勘察和施工图设计费用总共 0.8 亿元，费率水平相差悬殊。

未来，随着国内建筑设计企业方案设计能力的不断提高，以及在高端建筑设计领域占有率的不断提升，国内建筑设计企业在方案设计端的议价能力及利润水平存在较大的增长空间。基于商业考量，公司选择将核心业务聚焦于方案设计环节，并通创意持续性输出及创新能力的不断提升，持续提高自身盈利水平。

3）聚焦于前端设计环节，有助于在国内高端建筑方案设计领域逐步实现“进口替代”

由于我国现代建筑设计产业起步晚，发展时间较短，很长一段时期内，国内高端建筑设计市场中的方案设计领域仍被外资设计企业相对垄断。包括北京大兴机场、国家大剧院、上海中心大厦、深圳平安金融中心等具有国际影响力的大型地标性建筑，其前端的方案设计工作均由外资设计企业完成。

近年来，我国建筑业等行业整体加快升级转型，也带动了国内建筑设计企业的快速发展。通过经营规模的扩张、新技术的广泛应用、设计模式的不断改善以及项目经验的不断积累，国内建筑设计企业的设计能力及创意创新水平快速提高。目前，以公司为代表的若干在方案设计上具有竞争优势的内资企业已经开始在多个核心城市高端建筑方案设计领域崭露头角，完成了多个包括超高层地标性建筑、核心商业区大型综合体及中高端酒店在内的优秀作品，该领域“进口替代”的趋势已经凸显。

公司自成立初期便始终将业务聚焦于方案设计等前端环节，经过十余年的发展和积累，已经在方案设计领域形成了较为深厚的技术积淀、人才储备和创新创意持续输出机制，具备细分领域的核心竞争优势。公司未来仍将主要资源和精力投入在方案设计水平及创意创新能力的提升，有利于在设计的前端和高端市场领域与外资设计企业逐步形成竞争态势，争夺新的市场份额。

综上，综合考虑方案设计在建筑设计市场的需求情况，方案设计业务的附加

值及公司在高端建筑方案设计领域实现进口替代的战略规划，公司以方案设计为业务轴心，聚焦于各前端设计环节，着力提升创新创意水平。

②发行人在方案设计领域的竞争优势

1）人才优势

公司管理层及核心技术人员均毕业于国内外一流建筑学府，从业初期便专注于建筑方案设计的工作与研究。在 20 余年的从业经历中，积累了丰富的方案设计专业经验，在方案设计领域具有较高的行业知名度，也由此确立了公司整体的发展方向、专业侧重、设计理念和经营模式。在此基础上，公司在后续高端技术人才的引进和培养过程中亦坚持侧重方案设计能力及创意创新水平，从而奠定了公司在方案设计领域的整体专业优势。

2）创意创新优势

方案设计是建筑设计流程中充分发挥并完整体现设计者创造性和创意创新能力的环节，集中体现了建筑设计的艺术创作及创意创新属性。作为国内建筑方案设计的优势企业，公司以“让设计和生活充满想象力”和“基于理性主义的精细化”为企业价值观和核心设计理念。一方面，公司倡导在设计中充分激发设计师灵感，发挥设计师个体的创意创新能力。同时，借助自身规模优势，通过建立独特的体系化设计流程和不断加强创意创新人才的梯队建设，实现从核心设计师个体创意创新能力的充分发挥到公司创意创新整体性输出的过渡，形成高品质的“集体创意创新”稳定、持续的输出。另一方面，公司在丰富的项目经验积累的基础上，形成深厚的技术创新和艺术创意积淀，以及成熟的设计品控管理模式，保证稳定的风格化、精细化创意创新输出，最终实现创意创新的最佳呈现，提升建筑整体价值。

3）品牌及项目经验优势

公司长期聚焦于建筑方案设计领域，完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁站前区域综合开发以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，在建筑方案设计领域形成了明显的品牌优势，并积累了丰富的项目经验。一方面，较高的品牌知名度为公

司项目的承接和业务的拓展奠定了坚实的基础，另一方面，丰富的项目经验又大幅提高了公司同类型项目的设计效率和品质，促进了公司业务的良性发展，进一步提升公司品牌知名度和美誉度。

综上，公司业务长期聚焦于方案设计等前端设计环节，在人才储备、创意创新水平及品牌和项目经验方面具有核心竞争优势。

（4）通过招投标、直接委托方式获取的项目数量、占比及对应的金额，与同行业可比公司相比不存在明显差异

①通过招投标、直接委托方式获取的项目数量、占比及对应的金额

公司建筑设计相关业务的承接一般通过招投标和直接委托两种模式。两种模式下获取项目数量、占比及金额如下：

1）公司通过招投标、直接委托方式获取的项目数量及占比如下表：

单位：项

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
招投标	372	33.97%	257	26.20%	201	25.70%
直接委托	723	66.03%	724	73.80%	581	74.30%
合计	**1,095**	**100.00%**	**981**	**100.00%**	**782**	**100.00%**

报告期内，公司通过招投标获取的项目数量分别为201项、257项和372项，占比分别为25.70%、26.20%和33.97%。

2）公司通过招投标、直接委托方式获取的项目对应的收入及占比如下表：

单位：万元

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
招投标	37,999.85	41.06%	28,118.28	32.91%	26,002.14	35.64%
直接委托	54,556.20	58.94%	57,311.95	67.09%	46,954.95	64.36%
合计	**92,556.05**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**72,957.09**	**100.00%**

报告期内，公司通过招投标获取的项目对应的收入金额分别为26,002.14万元、28,118.28万元和37,999.85万元，占比分别为35.64%、32.91%和41.06%。

②与同行业可比公司相比不存在明显差异

1）同行业可比公司招投标情况

同行业可比公司中，华阳国际在首次公开发行股票并上市申请文件中披露了通过招投标和直接委托方式获取的设计业务收入、合同数量及占比情况；杰恩设计、华图山鼎、汉嘉设计在首次公开发行股票并上市申请文件中披露了通过招投标和直接委托方式获取的设计业务收入及占比情况，具体如下：

A、华阳国际

a、华阳国际通过招投标和直接委托方式获取的业务合同数量及分类占比情况如下：

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比
招投标	158	85.40%	233	77.40%	210	82.35%	172	73.50%	160	77.30%
直接委托	27	14.60%	68	22.60%	45	17.65%	62	26.50%	47	22.70%
合计	**185**	**100.00%**	**301**	**100.00%**	**255**	**100.00%**	**234**	**100.00%**	**207**	**100.00%**

b、华阳国际通过招投标和直接委托方式获取的设计业务收入及分类占比情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-6 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
招投标	32,854.63	97.21%	57,452.46	96.93%	45,249.08	95.17%	43,506.87	96.48%	40,696.92	91.05%
直接委托	940.20	2.78%	1,815.59	3.06%	2,300.03	4.84%	1,586.17	3.52%	4,001.95	8.95%
合计	**33,794.83**	**100.00%**	**59,268.05**	**100.00%**	**47,549.11**	**100.00%**	**45,093.04**	**100.00%**	**44,698.87**	**100.00%**

B、杰恩设计

杰恩设计通过招投标和直接委托方式获取的设计业务收入及分类占比情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
招投标	14,789.32	81.94%	11,716.43	80.26%	9,639.29	76.35%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接委托	3,259.39	18.06%	2,880.48	19.73%	2,986.57	23.65%
合计	**18,048.71**	**100.00%**	**14,596.91**	**100.00%**	**12,625.86**	**100.00%**

C、华图山鼎

华图山鼎通过招投标和直接委托方式获取的设计业务收入及分类占比情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
招投标	9,640.68	98.36%	18,502.10	91.84%	21,576.06	94.89%	18,237.35	94.16%
直接委托	160.61	1.64%	1,643.71	8.16%	1,161.14	5.11%	1,131.47	5.84%
合计	**9,801.30**	**100.00%**	**20,145.80**	**100.00%**	**22,737.21**	**100.00%**	**19,368.82**	**100.00%**

D、汉嘉设计

汉嘉设计通过招投标和直接委托方式获取的设计业务收入及分类占比情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
招投标	50,155.75	71.42%	29,819.25	61.82%	27,410.49	56.95%
直接委托	20,070.19	28.58%	18,416.84	38.18%	20,718.68	43.05%
合计	**70,225.94**	**100.00%**	**48,236.09**	**100.00%**	**48,129.17**	**100.00%**

2）与同行业公司比较情况

如前所述，与同行业公司一致，发行人通过招投标和直接委托方式获取业务。报告期内，发行人主要客户为房地产开发企业，发行人为该等客户提供的产品或服务具有高创新创意特点。

发行人为典型的方案设计及咨询企业，前述华阳国际、杰恩设计、华图山鼎及汉嘉设计等4家企业主要为全过程设计企业。通常而言，与全过程设计企业不同，方案设计企业处于建筑设计的前端环节，设计咨询类业务较多，施工图业务

相对较少。该等业务特点引致，发行人直接委托业务比例较多，符合发行人为高创新创意的方案企业特点。

与咨询业务占比较高的同行业企业建科院（证券代码：300675）相比，发行人通过招投标、直接委托方式获取的业务情况较为接近，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
招投标	14,160.32	40.91%	8,143.80	29.03%	6,514.55	25.09%
直接委托	20,452.28	59.09%	19,906.40	70.97%	19,450.45	74.91%
合计	**34,612.60**	**100.00%**	**28,050.20**	**100.00%**	**25,965.00**	**100.00%**

综上，与同行业公司一致，发行人通过招投标和直接委托方式获取业务；但因各自业务特点不同，获取业务的各方式占比略有差异，符合发行人所属行业特点及发行人实际情况，具有合理性。

（5）发行人主营业务收入分季度的构成和波动情况

报告期内，发行人主营业务收入分季度构成和变化情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2019 年		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第一季度	11,525.21	15.80%	15,402.89	18.03%	14,261.88	15.41%
第二季度	18,171.98	24.91%	18,919.27	22.15%	26,503.32	28.63%
第三季度	17,658.79	24.20%	19,019.29	22.26%	21,897.96	23.66%
第四季度	25,601.12	35.09%	32,088.78	37.56%	29,892.88	32.30%
总计	**72,957.09**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**92,556.05**	**100.00%**

总体而言，报告期内，发行人主营业务收入分季度的构成和波动情况呈现如下：第一季度相对较少，第四季度相对较多；第二季度及第三季度相对较为接近。造成主营业务收入季度波动原因主要系，一方面受传统春节假日等因素的影响，另一方面受下游行业客户项目实施进度等情况的影响，具体如下：①第一季度由于传统春节假日、低温冰雪气候等因素，建筑设计下游行业的业务开展量相对较低，从而导致发行人第一季度的收入相对较少；②发行人主要客户为国内大型知名企业，该等企业通常会在第一季度制定全年开发计划，随后进入土地购置、规

划设计、设计、施工、开盘销售等环节；与行业内其他企业相同，通常在第四季度，下游客户及相关单位对建设项目的审查和结算推进力度较大，设计成果的验收确认相对较为密集，受该等因素影响，发行人第四季度收入相对较多，与同行业企业一致。

此外，2020年，发行人第一季度收入占比相对较低，主要原因系发行人及客户受到新冠疫情影响，复工时间有所延迟，从而引致发行人第一季度业务开展受到一定影响。随着新冠疫情在全国范围得到有效控制，发行人第二季度收入在全面复工复产后有所增长。

综上，报告期内，发行人主营业务收入呈现第一季度相对较少、第四季度相对较多、第二季度及第三季度相对较为接近的分布，符合所处行业的特点及发行人的实际情况。

3、发行人设计人员人均对营业收入、净利润的贡献情况

（1）发行人员工人均对营业收入、净利润贡献的基本情况

报告期内，发行人员工人均对营业收入、净利润的贡献情况如下：

项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业收入（万元）	92,556.05	85,430.23	72,957.09
毛利额（万元）	46,086.35	41,705.24	36,216.59
净利润（万元）	29,319.31	26,600.74	12,866.18
设计人员平均人数（人/年）	1,012.21	965.35	756.89
设计人员人均收入贡献（万元/人）	91.44	88.50	96.39
设计人员人均毛利贡献（万元/人）	45.53	43.20	47.85
设计人员人均净利润贡献（万元/人）	28.97	27.56	17.00

2018年至2020年，发行人设计员工人均对发行人营业收入的贡献分别为96.39万元、88.50万元及91.44万元；对发行人毛利的贡献分别为47.85万元、43.20万元及45.53万元；对发行人净利润的贡献分别为17.00万元、27.56万元及28.97万元。

总体而言，2018年至2020年，发行人设计员工人均对发行人营业收入和毛利

的贡献保持相对稳定。

剔除股份支付影响后，2018年至2020年，发行人设计员工人均对净利润的贡献分别为26.58万元、25.84万元及28.97万元。2018年和2019年，发行人设计员工人均对净利润的贡献基本相当。

（2）与同行业对比，发行人员工人均对营业收入、净利润的贡献情况的合理性

报告期内，发行人与同行业公司的设计员工人均对营业收入、净利润的对比情况如下：

①发行人与同行业公司营业收入、净利润及平均人数比较情况

报告期内，发行人与同行业公司营业收入、净利润及平均人数情况具体如下表：

公司名称	项目	2020 年	2019 年	2018 年
筑博设计	营业收入（万元）	-	92,415.03	84,158.93
	净利润（万元）	-	14,263.96	11,953.36
	设计员工平均人数（人）	-	1,640.00	1,524.50
华阳国际	营业收入（万元）	-	119,464.89	91,609.96
	净利润（万元）	-	14,842.52	13,442.51
	设计员工平均人数（人）	-	2,924.00	1,923.50
华图山鼎	营业收入（万元）	-	21,373.88	21,594.67
	净利润（万元）	-	2,109.40	2,668.52
	设计员工平均人数（人）	-	302.50	316.50
杰恩设计	营业收入（万元）	-	38,963.11	34,173.21
	净利润（万元）	-	8,404.90	8,360.65
	设计员工平均人数（人）	-	549.50	479.00
华建集团	营业收入（万元）	-	405,366.89	377,736.26
	净利润（万元）	-	31,851.45	30,645.41
	设计员工平均人数（人）	-	6,868.50	5,935.50
启迪设计	营业收入（万元）	-	125,428.61	109,372.81
	净利润（万元）	-	18,370.76	12,726.42
	设计员工平均人数（人）	-	1,285.00	1,063.50

公司名称	项目	2020 年	2019 年	2018 年
中衡设计	营业收入（万元）	-	194,233.70	186,612.53
	净利润（万元）	-	21,236.54	17,906.87
	设计员工平均人数（人）	-	2,993.50	2,578.00
汉嘉设计	营业收入（万元）	-	118,095.83	94,460.59
	净利润（万元）	-	9,269.12	7,587.19
	设计员工平均人数（人）	-	1,589.50	1,151.00
尤安设计	营业收入（万元）	92,556.05	85,430.23	72,957.09
	净利润（万元）	29,319.31	26,600.74	12,866.18
	设计员工平均人数（人）	1,012.21	965.35	756.89

注：同行业平均人数来源于其招股说明书或年度报告等，按照期初期末平均人数计算。华建集团业务包含工程设计、工程承包等，整体收入规模较大，为增加可比性，上表所列示华建集团营业收入为工程设计业务收入；同行业上市公司均尚未披露2020年度报告。

②发行人与同行业公司的设计员工人均对营业收入、净利润贡献的对比情况

报告期内，发行人与同行业公司的设计员工人均对营业收入、净利润贡献的对比如下表所示：

公司名称	项目	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年
同行业公司平均值	设计员工人均收入贡献（万元）	-	61.44	66.77	62.59
	设计员工人均净利润贡献（万元）	-	6.63	7.03	7.08
尤安设计	设计员工人均收入贡献（万元）	91.44	88.50	96.39	82.79
	设计员工人均净利润贡献（万元）	28.97	27.56	17.00	7.07

鉴于不同公司净利润水平影响因素众多，且设计员工人均对营业收入贡献具有更为直接的相关性。因此，发行人设计员工人均对营业收入贡献与同行业公司更具有直接可比性。报告期内，发行人与同行业公司的设计员工人均对营业收入贡献的对比情况分析如下：

总的说来，报告期内，发行人设计员工人均对营业收入的贡献与同行业企业变动趋势保持一致，符合发行人所属行业的发展情况；发行人设计员工人均对营业收入的贡献高于同行业企业平均值，符合发行人的实际业务情况，具有合理性。具体情况如下：

1）发行人设计员工人均对营业收入的贡献与同行业企业变动趋势保持一致，符合发行人所属行业的发展情况

2017 年至 2019 年，发行人设计员工人均对营业收入的贡献分别为 82.79 万元、96.39 万元和 88.50 万元；同行业公司设计员工人均对营业收入的贡献分别为 62.59 万元、66.77 万元和 61.44 万元；发行人 2018 年较 2017 年人均收入增幅为 16.43%，同行业可比公司同期增幅为 6.69%，发行人 2019 年较 2018 年人均收入下降 8.19%，同行业可比公司同期下降 7.98%，发行人设计员工人均对营业收入的贡献与同行业企业变动趋势保持一致，符合发行人所属行业的发展情况，具有合理性。

2）发行人设计员工人均对营业收入的贡献高于同行业企业平均值，符合发行人的实际业务情况，具有合理性

A、从业务特点而言，发行人设计员工人均对营业收入的贡献高于同行业平均水平，具有合理性

公司始终将方案设计作为业务轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计三大前端环节，专注于将创意与专业技术深度融合，同时对规划条例、市场诉求、技术经济性、地域文化进行综合把控，以充分发挥自身的核心优势；同时可以为下游客户提供包括施工图设计及施工配合在内的建筑设计全过程服务。

从发行人业务定位的细分领域方案设计而言，方案设计是指建筑平面功能、立面剖面的表达以及外形效果的设计，要求设计单位对设计对象开展总平面、建筑、结构、设备等各专业的设计，从而确定、解决与表达建筑的总体布局、环境、功能、美观、可持续发展、主要技术和主要设备选型及总投资等总体、整体性问题。

建筑方案设计系建筑设计实质开展的最初阶段，亦是建筑设计中的关键环节，为后续初步设计、施工图设计奠定了基础，并起着引领和先导的作用。方案设计使建筑完成从无到有、去粗取精，由表及里的具体化、形象化过渡，是建筑设计流程中充分发挥并完整体现设计者创造性和创意创新能力的环节，具有高附加值、高创意性的明显特征，利润空间较大，毛利率水平相比其他环节较高。

如前所述，发行人聚焦于以方案设计为核心的前端建筑设计环节，该等环节具有最丰富的创新创意属性，附加值相对更高；而同行业上市公司筑博设计、华阳国际、华图山鼎及华建集团等企业从事全过程设计业务，因而设计员工人均对营业收入的贡献低于发行人。

综上，发行人设计员工人均对营业收入的贡献高于同行业平均水平符合发行人主要从事的业务特点，具有合理性。

B、从投入产出而言，发行人设计员工人均投入产出高于同行业企业具有合理性

在建筑设计业务中，建筑方案设计系建筑设计实质开展的最初阶段，亦是建筑设计中的关键环节，为后续初步设计、施工图设计奠定了基础，并起着引领和先导的作用。通常而言，方案设计单位的收费占比相对较高，一般为整个建筑设计总体收费的 40%至 60%；但是，人员工时的投入相对其他设计单位较少。根据《全国建筑设计周期定额（2016 年版）》（以下简称“《周期定额》计算，方案设计阶段设计周期定额平均值占比为 27.61%。

住房城乡建设部于 2016 年颁布了《全国建筑设计周期定额（2016 年版）》（以下简称“《周期定额》”）。《周期定额》考虑各类民用建筑设计一般需要投入的设计力量，以单项工程为单位，按建筑类别及规模、复杂程度，按正常设计程序和方案设计、初步设计、施工图设计三个阶段（简单和一般类别的工程按方案设计和施工图设计两个阶段），分别列出除施工配合至竣工验收以外的设计工作周期（日历月）。根据《周期定额》计算，在办公建筑、商业建筑、城市综合体、多层住宅（7 层以下）、高层住宅（7 层-18 层）、高层住宅（19 层-100 米）、超高层住宅（100 米以上）中方案设计阶段的平均定额周期占比分别 27.27%、27.03%、27.04%、28.23%、28.68%、27.91%及 27.14%；总体而言，方案设计阶段设计周期定额平均值占比为 27.61%，初步设计及施工图设计阶段设计周期定额平均值占比为 72.39%。

根据方案设计单位、施工图设计单位及全过程设计单位的收费情况及设计周期定额情况，模拟计算前述单位的投入产出系数情况如下表所示：

项目	定额设计周期占比	设计咨询合同收费占比	投入产出系数
方案设计单位	27.61%	40%——60%	1.45——2.17
施工图设计单位	72.39%	60%——40%	0.83——0.55
全过程设计单位	100.00%	100.00%	1.0

如上表所示，如果全过程设计单位产出系数为1，则方案设计单位的投入产出系数范围在1.45至2.17之间。

2017年至2020年，发行人方案设计等前端业务占比分别为91.58%、92.12%、91.59%及91.01%，属于典型的方案设计单位。因此，从投入产出而言，2017年至2019年发行人设计员工人均收入贡献高于同行业平均水平具有合理性。

综上所述，发行人设计员工人均对营业收入的贡献与同行业企业变动趋势保持一致，符合发行人所属行业的发展情况；发行人设计员工人均对营业收入的贡献高于同行业企业平均值，符合发行人的实际业务情况，具有合理性。

4、中止、终止项目的数量及金额，针对上述项目的会计处理符合《企业会计准则》的规定

（1）中止、终止项目的数量、金额

中止项目指未完成合同约定的全部工作成果，设计工作处于暂停状态但无证据表明合同终止履行的项目，在合同履行过程中可能会因客户土地未能如期取得、客户变更开发计划、客户自身资金等原因变更导致项目中止。终止项目指提前结束的未完成全部合同内容的、并与客户达成结算协议的项目。在合同履行过程中可能会因客户未能如期取得土地、变更开发计划或自身资金等原因导致项目终止。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人中止、终止项目的数量分别为 43 项和 73 项，该等项目在报告期各期收入确认金额及其占当期收入的比例，具体如下：

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
中止	-	-	126.19	0.15	546.62	0.75
终止	2,973.29	3.21	2,299.58	2.69	1,147.73	1.57

注：2020年下半年新增2个中止项目，同时2个原中止项目已不再为中止状态，该等四个项目在报告期内未确认收入。

（2）中止、终止项目的期后回款情况

截至2020年12月31日，发行人共有43项中止项目，该等中止项目累计确认收入金额为2,923.96万元（含税）；截至2021年3月19日，该等中止项目累计收款金额4,600.71万元（含税）。针对该等中止项目，发行人按照取得的客户成果确认函或第三方批准文件，根据合同约定的节点，确认相应阶段的收入金额；对于累计收款金额高于累计确认收入部分确认为预收款项（合同负债）。

报告期内，发行人共有73项终止项目，该等终止项目累计确认收入金额为14,449.30万元（含税）；截至2021年3月19日，该等终止项目累计收款金额12,912.71万元（含税），尚未收到款项金额为1,536.59万元，收款进度为89.37%。对于该等终止项目，发行人已经收回绝大部分应收款项；对于尚未收回的款项，按照发行人应收账款管理制度进行催收管理。

报告期各期，发行人确认收入在100万元以上的终止项目的原因、项目收款情况具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	终止原因	2020 年收入（含税）	2019 年收入（含税）	2018 年收入（含税）	截至 2020 年 12 月 31 日累计收入（含税）	截至 2020 年 3 月 19 日累计回款	收款进度
1	金科.北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	项目被第三方承接，客户退出项目，经双方协商同意终止合同	100.00	-	-	100.00	100.00	100.00%
2	越城区（镜湖）中心区 8 号地块 B、C 地块建设项目	项目被第三方收购，双方协商同意终止合同	-	353.01	-	353.01	353.01	100.00%
3	悦景庄 西双版纳项目	项目引进新的开发合作方后提出更换设计方，经双方协商同意终止合同	-	327.76	-	327.76	327.76	100.00%
4	郑州华润万象城购物中心二期、君悦酒店及办公楼项目	项目定位调整，经双方协商同意终止合同	-	169.75	-	169.75	169.75	100.00%
5	大众卓越长春净月源山墅地块项目	客户暂停部分地块开发，经双方协商同意终止合同	-	107.04	555.60	662.64	625.75	94.43%
6	绿地贵阳综合保税区商办地块项目	客户暂停开发该项目，经双方协商同意终止合同	-	308.09	-	308.09	35.00	11.36%
7	协信 成都牧马山 1#地块项目	设计方案未达成一致，经双方协商同意终止合同	-	196.21	233.79	430.00	338.79	78.79%
8	巩义市常庄村城中村改造项目	客户未及时履约付款，发行人提起诉讼，合同终止履行	-	-	133.00	133.00	87.00	65.41%
9	南昌绿地国博城商 1#（703-a04）地块项目	客户未取得土地，经双方协商同意终止合同	-	456.00	-	456.00	272.40	59.74%
10	亿达合肥智慧科技城启动区住宅项目	设计方案未达成一致，经双方协商同意终止合同	245.00	-	-	245.00	108.00	44.08%
11	HIG 济南云世界 B7 地块项目	客户未取得土地，经双方协商同意终止合同	-	189.10	-	189.10	189.10	100.00%
12	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	客户未取得土地，经双方协商同意终止合同	422.63			422.63	422.43	99.95%
13	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-D02/A01/A02/A04/E02 项目	因项目建设地点发现重要古迹，故政府对土地规划进行调整，经双方协商同意终止合同	645.12			645.12	461.07	71.47%

序号	项目名称	终止原因	2020 年收入（含税）	2019 年收入（含税）	2018 年收入（含税）	截至 2020 年 12 月 31 日累计收入（含税）	截至 2020 年 3 月 19 日累计回款	收款进度
14	西安西寨地块项目	客户暂停开发该项目，经双方协商同意终止合同	378.00			378.00	270.00	71.43%
15	承德王府世家二期项目	客户暂停开发该项目，经双方协商同意终止合同	135.00			135.00	75.00	55.56%
16	蚌埠奥特莱斯国际小镇项目	项目引进新的开发合作方后提出更换设计方，经双方协商同意终止合同	329.34			329.34	88.31	26.81%
17	天朗太白山项目	客户暂停部分地块开发，经双方协商同意终止合同	83.50		185.42	268.92	268.92	100.00%
合计			**2,338.59**	**2,106.96**	**1,107.81**	**5,553.36**	**4,192.30**	**75.49%**

（3）针对上述项目的会计处理符合《企业会计准则》的规定

①关于中止项目的会计处理情况

对于中止项目，由客户以邮件等网络形式或书面通知的形式告知公司。由于该等项目仅处于中止状态，存在恢复并继续履行的可能，故收入确认与正常履行项目一致，客户提出项目中止，对前期已确认的收入不构成影响，因此在项目中止时不作会计处理。

②关于终止项目的会计处理情况

根据发行人签署的合同及行业惯例，发行人按照合同约定的各阶段要求提供设计咨询服务，履行合同义务；在完成阶段性设计工作并经客户验收后，进行下一阶段的设计工作。客户在验收确认发行人根据合同约定提供的阶段性设计成果后，按照合同约定履行付款义务。

在合同履行过程中，客户未能如期取得土地、设计方案未能达成一致、项目定位调整、客户暂停开发项目等情况的发生，导致上述主要项目终止；对于报告期内主要终止项目，发行人与客户签署了相关终止协议。

在签署项目相关终止协议时，终止协议对发行人已经履行的合同义务以及应收取的对价进行了约定。通常而言，根据上述主要终止项目的终止协议约定，对发行人已经完工并经客户验收的设计工作，发行人按照原合同约定拥有收取相应工作所成就合同对价的权利，终止协议对此不再调整；对于发行人尚未完工阶段及未取得客户验收确认文件的工作，发行人与客户在终止协议中约定该等设计工作的合同对价。

发行人按照终止协议确定的收入总额扣除前期已确认的收入金额的差额确认为结算当期收入，并借记应收账款；如考虑上述结算金额后，为应收客户的贷方余额，则将多余款项退还客户。

发行人上述主要终止的项目合同，参照《建筑设计服务计费指导》（2015版）等行业标准，一般对客户终止或解除合同进行如下或类似约定：“在合同履行期间，已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量，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”、“在

合同履行期间，已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量，支付该阶段的设计费用”。在签署项目相关终止协议时，对于发行人已履行但尚未经客户确认的工作成果所对应工作量，双方在终止协议中约定该部分工作量的相应结算金额，对于终止协议前各阶段已确认收入的应收结算款，无论发行人是否已收款，均不存在因项目终止而需要退还前述收入确认金额对应已收取或应收取款项的约定。截至本招股说明书签署日，发行人亦不存在退还上述终止项目确认收入对应收款的情形。

如前所述，报告期内发行人上述主要终止项目，收入确认的相关款项，绝大部分已经收回，相关经济利益已经流入。因此，报告期内，发行人终止项目已验收的设计工作部分确认收入的会计处理，符合企业会计准则的相关规定。

5、跨期项目的金额，不存在项目的预计合同总收入发生较大变化的情形

（1）跨期项目的金额

公司主要从事建筑设计业务的咨询与技术服务，而具有一定体量的地产开发项目周期通常会超过一年，因此公司存在较多跨期项目。报告期内，发行人跨期项目合同金额合计 460,458.14 万元。

（2）不存在项目的预计合同总收入发生较大变化的情形

在项目合同履行过程中，由于客户拿地情况、项目开发计划或自身资金安排等发生变化，存在客户与发行人协商变更设计合同的情形，合同金额存在发生变化的情形。此后，发行人根据变更后的合同履行履约义务，并按照变更后合同节点收取合同价款。

根据发行人的收入确认政策，发行人的建筑设计业务，在完成合同约定的阶段性履约义务，向客户提交设计成果并取得成果确认文件（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）时，根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入。

如前所述，发行人在确认阶段设计业务收入时，相关工作成果业已经客户验收确认，相关合同收款金额及收入确认金额亦已在成果确认文件或合同中载明。因此，通常而言，在发行人相关设计阶段收入确认后，不存在该阶段预计合同收入发生变化的情形。

综上，报告期内，发行人存在因合同设计内容变更导致合同金额发生变化的情形；在按照履约进度确认对应阶段收入后，不存在对履约完成阶段的预计合同收入进行变更的情形。

6、报告期内主要合同各履约阶段的结算金额比例，不存在利用结算金额比例调节收入情形

（1）报告期内主要合同各履约阶段的结算金额比例

报告期各期，发行人前十大项目主要类型为方案设计（到施工配合阶段）项目、方案设计（到施工图配合阶段）项目、全过程设计项目，该等项目各主要履约阶段的结算金额比例具体如下：

①报告期各期前十大项目中，方案设计（到施工配合阶段）项目各主要履约阶段的结算金额比例情况如下：

项目类型	所属期间	项目名称	开工时间	业务承接	概念阶段	方案阶段	深化阶段	施工图配合阶段	施工配合阶段
方案设计（到施工配合阶段）	2020年度	金茂贵阳交职院项目	2019年9月	15.00%	15.00%	40.00%	0.00%	25.00%	5.00%
		绿地星城光塔项目光塔项目建筑方案、结构机电咨询及部分专项设计项目	2018年11月	0.00%	25.00%	30.00%	30.00%	10.00%	5.00%
		绿地乌鲁木齐绿地城二期	2019年2月	15.00%	0.00%	25.00%	25.00%	10.00%	25.00%
		绿地武汉青菱西岸项目	2019年11月	15.00%	15.00%	30.00%	15.00%	22.50%	2.50%
		各阶段的平均收款比例		8.79%	16.31%	31.29%	19.74%	15.53%	8.33%
		至该阶段的累计平均收款比例		8.79%	25.11%	56.40%	76.14%	91.67%	100.00%
	2019年度	绿地长沙武广高铁站前E-16地块项目	2018年5月	10.00%	10.00%	20.00%	45.00%	10.00%	5.00%
		绿地赣州国博城二期5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#地块项目	2018年6月	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	25.00%	5.00%
		南京金马路地块项目	2017年9月	0.00%	20.00%	30.00%	20.00%	10.00%	20.00%
		石家庄中冶德贤华府、中冶德贤盛世广场项目	2017年1月	20.00%	25.00%	25.00%	15.00%	10.00%	5.00%
		爱琴海国际广场项目	2018年3月	20.00%	0.00%	40.00%	10.00%	15.00%	15.00%
		各阶段的平均收款比例		11.51%	14.34%	25.41%	26.17%	13.68%	8.89%

项目类型	所属期间	项目名称	开工时间	业务承接	概念阶段	方案阶段	深化阶段	施工图配合阶段	施工配合阶段
		至该阶段的累计平均收款比例		11.51%	25.85%	51.26%	77.43%	91.11%	100.00%
	2018年度	长春远大商业综合体项目	2017年3月	15.00%	20.00%	25.00%	20.00%	15.00%	5.00%
		宜宾站前综合体一期（BQ14-08、BQ12-05、BQ14-03、BQ14-07、BQ14-09、BQ14-04、BQ10-03地块）项目	2018年1月	0.00%	30.00%	30.00%	25.00%	10.00%	5.00%
		亳州2017-263地块项目	2018年5月	15.00%	20.00%	30.00%	0.00%	20.00%	15.00%
		绿地江西赣州高铁新城一期住宅地块项目	2017年12月	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	5.00%	25.00%
		金茂株洲中南林大项目	2018年8月	10.00%	15.00%	30.00%	20.00%	10.00%	15.00%
		各阶段的平均收款比例		9.23%	21.62%	27.54%	18.41%	12.04%	11.16%
		至该阶段的累计平均收款比例		9.23%	30.85%	58.39%	76.80%	88.84%	100.00%
	报告期内各阶段的总体平均收款比例			10.04%	17.15%	27.72%	21.97%	13.69%	9.44%
	报告期内至该阶段的总体累计平均收款比例			10.04%	27.19%	54.91%	76.87%	90.56%	100.00%

②报告期各期前十大项目中，方案设计（到施工图配合阶段）项目各主要履约阶段的结算金额比例情况如下：

项目类型	所属期间	项目名称	开工时间	业务承接	概念阶段	方案阶段	深化阶段	施工图配合阶段
方案设计（到施工图配合阶段）	2020年度	绿地长沙V岛A08、A09、A10、A13地块项目	2019年4月	0.00%	0.00%	45.00%	45.00%	10.00%
		阜阳颍州一方城项目	2019年8月	20.00%	0.00%	50.00%	25.00%	5.00%
		新滩绿地城首开区项目	2017年8月	20.00%	0.00%	30.00%	40.00%	10.00%
		北湖•湿地公园壹号项目	2020年4月	10.00%	0.00%	65.00%	15.00%	10.00%
		绿地梅溪新里项目一期建筑方案设计项目	2020年8月	0.00%	20.00%	25.00%	25.00%	30.00%
		湖滨公园壹号B区项目（方案）	2020年2月	10.00%	0.00%	65.00%	15.00%	10.00%
		各阶段的平均收款比例		8.49%	2.80%	47.56%	28.92%	12.23%
		至该阶段的累计平均收款比例		8.49%	11.29%	58.85%	87.77%	100.00%
	2019年度	大众置业理想城市项目	2017年12月	10.00%	0.00%	50.00%	30.00%	10.00%

项目类型	所属期间	项目名称	开工时间	业务承接	概念阶段	方案阶段	深化阶段	施工图配合阶段
		衡阳城际空间站5#地块项目	2018 年 12 月	0.00%	0.00%	50.00%	20.00%	30.00%
		长春总部基地 国金中心项目	2018 年 8 月	10.00%	0.00%	65.00%	15.00%	10.00%
		各阶段的平均收款比例		7.07%	0.00%	53.89%	23.18%	15.86%
		至该阶段的累计平均收款比例		7.07%	7.07%	60.96%	84.14%	100.00%
	2018 年度	淮南网易云小镇项目	2018 年 5 月	0.49%	21.42%	48.80%	24.40%	4.89%
		绿地宁波杭州湾 47b 地块项目	2018 年 1 月	20.00%	0.00%	30.00%	40.00%	10.00%
		天津市北辰区栖凤小镇项目（商业）	2018 年 1 月	10.00%	0.00%	40.00%	40.00%	10.00%
		各阶段的平均收款比例		7.39%	11.52%	42.23%	31.61%	7.25%
		至该阶段的累计平均收款比例		7.39%	18.91%	61.14%	92.75%	100.00%
	报告期内各阶段的总体平均收款比例			7.88%	4.01%	48.01%	28.04%	12.06%
	报告期内至该阶段的总体累计平均收款比例			7.88%	11.89%	59.90%	87.94%	100.00%

③报告期各期前十大项目中，全过程设计项目各主要履约阶段的结算金额比例情况如下：

项目类型	所属期间	项目名称	开工时间	业务承接	概念阶段	方案阶段	深化阶段	施工图阶段	施工配合阶段
全过程业务	2020 年度	-	-	-	-	-	-	-	-
		各阶段的平均收款比例		-	-	-	-	-	-
		至该阶段的累计平均收款比例		-	-	-	-	-	-
	2019 年度	合肥金融城项目	2019 年 2 月	0.00%	0.00%	30.00%	0.00%	60.00%	10.00%
		绿地南昌象山南路 A 地块项目	2014 年 7 月	10.00%	0.00%	25.00%	25.00%	30.00%	10.00%
		各阶段的平均收款比例		6.36%	0.00%	26.82%	15.90%	40.92%	10.00%
		至该阶段的累计平均收款比例		6.36%	6.36%	33.18%	49.08%	90.00%	100.00%
	2018 年度	汉南绿地城二期 2#、3#地块项目（施工图）	2018 年 6 月	19.03%	0.00%	0.00%	0.00%	69.04%	11.93%
		绿地城二期 2#、3#地块项目（方案）	2018 年 3 月	30.00%	0.00%	40.00%	25.00%	5.00%	0.00%
		各阶段的平均收款比例		24.08%	0.00%	18.41%	11.51%	39.57%	6.44%
		至该阶段的累计平均收款比例		24.08%	24.08%	42.49%	53.99%	93.56%	100.00%
	报告期内各阶段的总体平均收款比例			11.72%	0.00%	24.27%	14.57%	40.51%	8.92%
	报告期内至该阶段的总体累计平均收款比例			11.72%	11.72%	36.00%	50.57%	91.08%	100.00%

（2）报告期内主要合同各履约阶段的结算金额比例的变化情况

①报告期各期前十大项目中，方案设计（到施工配合阶段）项目各主要履约阶段的结算金额平均比例情况如下：

时间	项目	业务承接	概念阶段	方案阶段	深化阶段	施工图配合阶段	施工配合阶段
2020 年	各阶段平均收款比例	8.79%	16.31%	31.29%	19.74%	15.53%	8.33%
	至该阶段的累计平均收款比例	8.79%	25.11%	56.40%	76.14%	91.67%	100.00%
2019 年	各阶段平均收款比例	11.51%	14.34%	25.41%	26.17%	13.68%	8.89%
	至该阶段的累计平均收款比例	11.51%	25.85%	51.26%	77.43%	91.11%	100.00%
2018 年	各阶段平均收款比例	9.23%	21.62%	27.54%	18.41%	12.04%	11.16%
	至该阶段的累计平均收款比例	9.23%	30.85%	58.39%	76.80%	88.84%	100.00%
报告期内总体	各阶段平均收款比例	10.04%	17.15%	27.72%	21.97%	13.69%	9.44%
	至该阶段的累计平均收款比例	10.04%	27.19%	54.91%	76.87%	90.56%	100.00%

如上表所示，对于方案设计（到施工配合阶段）项目各主要履约阶段中，业务承接阶段收款比例为8.79%至11.51%，至概念阶段累计收款比例为25.11%至30.85%。除合同中明确约定概念阶段的工作任务及工作成果的合同外，发行人在概念阶段不确认收入。

报告各期，前述合同至方案阶段的累计收款平均比例为51.26%至58.39%，至深化阶段的累计收款平均比例为76.14%至77.43%，至施工图配合阶段累计收款平均比例为88.84%至91.67%，至施工配合阶段累计收款平均比例为100%。综上，报告期内，发行人前述主要合同各阶段的结算金额比例不存在较大差异。

1）2018年至2020年，发行人主要合同中，方案设计（到施工配合阶段）项目至概念阶段的累计平均收款比例分别为30.85%、25.85%及25.11%。

2018年主要合同至概念阶段的累计平均收款比例相对较高，主要原因系，发行人2018年前十大项目中，长春远大商业综合体项目、宜宾站前综合体一期（BQ14-08、BQ12-05、BQ14-03、BQ14-07、BQ14-09、BQ14-04、BQ10-03地块）项目、亳州2017-263地块项目、绿地江西赣州高铁新城一期住宅地块项目等，属于较为复杂的商业综合体，或单体立面要求较高的高层建筑。该类项目在此阶段通常存在较多概念设计的创意反复以及定位相应调整的情况，因多次设计修改导

致前期投入增加的可能性较大。因此，在双方商定合同条款时，给予上述项目概念阶段相对较高的累计结算比例，从而引致2018年度发行人主要合同至概念阶段的累计平均收款比例较高。

2）2018年至2020年，发行人主要合同中，方案设计（到施工配合阶段）项目至方案阶段的累计平均收款比例分别为58.39%、51.26%及56.40%。

2018 年主要合同至方案阶段的累计平均收款比例相对较高，主要原因系 2018 年主要合同至概念阶段的累计平均收款比例相对较高。至概念阶段的累计平均收款比例较高的原因详见“①报告期各期前十大项目中，方案设计（到施工配合阶段）项目各主要履约阶段的结算金额平均比例情况如下”之“1）2018 年至 2020 年，发行人主要合同中，方案设计（到施工配合阶段）项目至概念阶段的累计平均收款比例分别为 30.85%、25.85%及 25.11%。”。

2020年主要合同至方案阶段的累计平均收款比例相对较高，主要原因系，发行人2020年前十大项目中，金茂贵阳交职院项目、绿地武汉青菱西岸项目属于设计地形复杂、结构难度较高、设计面积较大的高层建筑，预计该类项目方案的确定存在较为复杂的设计及调整过程。因此，在双方商定合同条款时，给予上述项目方案阶段相对较高的结算比例，从而引致2020年发行人主要合同至方案阶段的累计平均收款比例较高。

②报告期各期前十大项目中，方案设计（到施工图配合阶段）项目各主要履约阶段的结算金额平均比例情况如下：

时间	项目	业务承接	概念阶段	方案阶段	深化阶段	施工图配合阶段
2020 年	各阶段平均收款比例	8.49%	2.80%	47.56%	28.92%	12.23%
	至该阶段的累计平均收款比例	8.49%	11.29%	58.85%	87.77%	100.00%
2019 年	各阶段平均收款比例	7.07%	0.00%	53.89%	23.18%	15.86%
	至该阶段的累计平均收款比例	7.07%	7.07%	60.96%	84.14%	100.00%
2018 年	各阶段平均收款比例	7.39%	11.52%	42.23%	31.61%	7.25%
	至该阶段的累计平均收款比例	7.39%	18.91%	61.14%	92.75%	100.00%
报告期内总体	各阶段平均收款比例	7.88%	4.01%	48.01%	28.04%	12.06%
	至该阶段的累计平均收款比例	7.88%	11.89%	59.90%	87.94%	100.00%

如上表所示，对于方案设计（到施工图配合阶段）项目各主要履约阶段中，

业务承接阶段收款平均比例为7.07%至8.49%，至概念阶段累计收款平均比例为7.07%至18.91%。除合同中明确约定概念阶段的工作任务及工作成果的合同外，发行人在概念阶段不确认收入。

报告期各期，前述合同至方案阶段的累计收款平均比例为58.85%至61.14%，至深化阶段的累计收款平均比例为84.14%至92.75%，至施工图配合阶段累计收款比例为100%。综上，报告期内，发行人前述主要合同各阶段的结算金额比例不存在较大差异。

1）2018 年至 2020 年，发行人主要合同中，方案设计（到施工图配合阶段）项目至概念阶段的累计平均收款比例分别为 18.91%、7.07%及 11.29%。

2018年主要合同至概念阶段的累计平均收款比例相对较高，主要原因系，发行人2018年前十大项目中，淮南网易云小镇项目属于特色小镇开发项目，该项目前期概念规划阶段存在较复杂的概念设计工作，且预计存在定位反复调整的情形，因多次设计修改导致前期投入增加的可能性较大。因此，在双方商定合同条款时，给予至概念阶段累计相对较高的结算比例，从而引致2018年度发行人主要合同至概念阶段的累计平均收款比例较高。

2）2018 年至 2020 年，发行人主要合同中，方案设计（到施工图配合阶段）项目至方案阶段的累计平均收款比例分别为 61.14%、60.96%及 58.85%。

2018年主要合同至方案阶段的累计平均收款比例相对较高，主要原因系，发行人2018年前十大项目中，淮南网易云小镇项目属于特色小镇开发项目，该项目的方案确定存在较为复杂的设计及调整过程。因此，在双方商定合同条款时，给予方案阶段相对较高的结算比例，从而引致2018年度发行人主要合同至方案阶段的累计平均收款比例较高。

2019年主要合同至方案阶段的累计平均收款比例相对较高，主要原因系，发行人2019年前十大项目中，长春总部基地·国金中心项目属于体量较大，较为复杂的商业综合体，且单体立面要求较高，预计因其后期招商运营的不确定性而存在较为复杂的方案设计调整情形。因此，在双方商定合同条款时，给予方案阶段累计较高的结算比例，从而引致2019年度发行人主要合同至方案阶段的累计平均收款比例较高。

③报告期各期前十大项目中，全过程设计项目各主要履约阶段的结算金额平均比例情况如下：

时间	项目	业务承接	概念阶段	方案阶段	深化阶段	施工图阶段	施工配合阶段
2020 年	各阶段平均收款比例	-	-	-	-	-	-
	至该阶段的累计平均收款比例	-	-	-	-	-	-
2019 年	各阶段平均收款比例	6.36%	0.00%	26.82%	15.90%	40.92%	10.00%
	至该阶段的累计平均收款比例	6.36%	6.36%	33.18%	49.08%	90.00%	100.00%
2018 年	各阶段平均收款比例	24.08%	0.00%	18.41%	11.51%	39.57%	6.44%
	至该阶段的累计平均收款比例	24.08%	24.08%	42.49%	53.99%	93.56%	100.00%
报告期内总体	各阶段平均收款比例	11.72%	0.00%	24.27%	14.57%	40.51%	8.92%
	至该阶段的累计平均收款比例	11.72%	11.72%	36.00%	50.57%	91.08%	100.00%

如上表所示，对于全过程设计项目各主要履约阶段中，业务承接阶段收款比例为6.36%至24.08%，至概念阶段累计收款比例为6.36%至24.08%；鉴于上述合同未约定概念阶段的工作任务及工作成果，故该等合同在业务承接阶段及概念阶段不确认收入。

报告期各期，前述合同至方案阶段的累计收款平均比例为33.18%至42.49%，至深化阶段的累计收款平均比例为49.08%至53.99%，至施工图阶段累计收款平均比例为90.00%至93.56%。综上，报告期内，发行人前述主要合同各阶段的结算金额不存在较大差异。

2018年至2019年，发行人主要合同中，全过程设计项目至概念阶段的累计平均收款比例分别为24.08%和6.36%；至方案阶段的累计平均收款比例分别为42.49%和33.18%。

2018年主要合同至概念阶段及方案阶段的累计平均收款比例相对较高，主要原因系，汉南绿地城二期2#、3#地块的方案及施工图项目，属于需要结合修建性规划设计的高层建筑，该项目的前期阶段存在较为复杂的设计细节控制，单体立面要求亦较高。综合考虑前述因素，在双方商定合同条款时，在概念阶段和方案阶段约定相对较高的结算比例，从而引致2018年主要合同至概念阶段累计平均收款比例、至方案阶段的累计平均收款比例相对较高。

（3）报告期内，发行人不存在利用结算金额比例调节收入的情形

如前所述，报告期内发行人各期相同类型的主要合同各主要履约阶段结算金额平均比例处在合理范围内，未发生较大变化；发行人不存在利用结算金额比例调节收入的情形。

（二）营业成本分析

1、营业成本的构成及变动情况

报告期内，公司营业成本构成及变动的具体情况如下：

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
主营业务成本	46,469.70	100.00%	43,724.99	100.00%	36,740.50	100.00%
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	**46,469.70**	**100.00%**	**43,724.99**	**100.00%**	**36,740.50**	**100.00%**

2018 年至 2020 年，公司营业成本分别为 36,740.50 万元、43,724.99 万元和 46,469.70 万元；2019 年及 2020 年，公司营业成本较上一年分别增长 19.01%及 6.28%；公司营业成本随收入的增长而增加。

2、主营业务成本构成及变动分析

报告期内，公司主营业务成本按照业务类别构成及变动的具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居住建筑设计及咨询成本	24,316.79	52.33%	21,882.60	50.05%	19,597.68	53.34%
公共建筑设计及咨询成本	14,204.19	30.57%	12,820.17	29.32%	10,470.20	28.50%
功能混合型社区设计及咨询成本	7,948.72	17.11%	9,022.22	20.63%	6,672.62	18.16%
合计	**46,469.70**	**100.00%**	**43,724.99**	**100.00%**	**36,740.50**	**100.00%**

报告期内，按照业务类别划分，公司主营业务成本由居住建筑设计及咨询成本、公共建筑设计及咨询成本及功能混合型社区设计及咨询成本构成。2018 年至 2020 年，居住建筑设计及咨询成本分别为 19,597.68 万元、21,882.60 万元和

24,316.79 万元，占主营业务成本的比例分别为 53.34%、50.05%和 52.33%；公共建筑设计及咨询成本分别为 10,470.20 万元、12,820.17 万元和 14,204.19 万元，占主营业务成本的比例分别为 28.50%、29.32%和 30.57%；功能混合型社区设计及咨询成本分别为 6,672.62 万元、9,022.22 万元和 7,948.72 万元，占主营业务成本的比例分别为 18.16%、20.63%和 17.11%。总体而言，报告期内，公司各业务类别的营业成本随着其收入的增长有所增加，整体较为匹配。

3、主营业务成本按照成本属性构成

报告期内，公司主营业务成本按照成本类别构成具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
设计人员薪酬	34,855.83	75.01%	31,799.23	72.73%	27,024.20	73.55%
设计外协采购	4,931.06	10.61%	5,698.38	13.03%	4,348.71	11.84%
模型图文制作	3,165.57	6.81%	2,807.51	6.42%	2,786.38	7.58%
租赁与物业费用	2,513.39	5.41%	2,169.05	4.96%	1,425.32	3.88%
差旅费	864.24	1.86%	1,124.65	2.57%	1,081.89	2.95%
折旧与摊销	139.61	0.30%	126.17	0.29%	74.00	0.20%
合计	**46,469.70**	**100.00%**	**43,724.99**	**100.00%**	**36,740.50**	**100.00%**

2018 年至 2020 年，公司主营业务成本主要由设计人员薪酬、设计外协采购、模型图文制作、租赁与物业费用构成；总的说来，报告期内公司前述类别的成本占公司主营业务成本的比例分别为 96.85%、97.14%和 97.84%，保持相对稳定。

具体而言，（1）设计人员薪酬主要为员工工资、奖金、社保、公积金及福利等支出。2018 年至 2020 年，设计人员薪酬的金额分别为 27,024.20 万元、31,799.23 万元和 34,855.83 万元，占营业成本的比例分别为 73.55%、72.73%和 75.01%；总体金额随着公司业务规模的扩大而增加，并且占公司营业成本的比例基本稳定。（2）设计外协采购主要为项目部分非核心、非关键环节的设计工作外协采购。2018 年至 2020 年，设计外协采购金额分别为 4,348.71 万元、5,698.38 万元和 4,931.06 万元，占营业成本的比例分别为 11.84%、13.03%和 10.61%；总体金额随着公司业务规模的扩大有所增加，占营业成本比例也保持相对稳定。（3）模型图文制作主要为效果图制作、打图、晒图、模型制作、以及其他图文制作、

打印与装订等服务。2018 年至 2020 年，公司模型图文制作采购金额分别为 2,786.38 万元、2,807.51 万元和 3,165.57 万元，占营业成本的比例分别为 7.58%、6.42%和 6.81%；总体金额随着公司业务规模的扩大有所增加，占营业成本的比例较为稳定。（4）租赁与物业费用主要系公司办公场所房租、水电等物业支出。2018 年至 2020 年，公司租赁及物业费用分别为 1,425.32 万元、2,169.05 万元和 2,513.39 万元，占营业成本的比例分别为 3.88%、4.96%和 5.41%；总体金额随着公司总部及分支机构规模的扩大而增加。

4、各期不同层级设计人员的数量、平均薪酬

报告期各期不同层级设计人员的数量、平均薪酬情况如下：

职级	项目	2020 年	2019 年	2018 年
总监级设计师	平均人数（人）	41.46	37.52	36.60
	占设计人员比例	4.10%	3.89%	4.84%
	平均薪酬（万元/人）	140.74	123.80	117.27
资深设计师	平均人数（人）	258.50	252.41	226.12
	占设计人员比例	25.54%	26.15%	29.87%
	平均薪酬（万元/人）	46.45	45.28	47.38
普通设计师	平均人数（人）	712.25	675.42	494.18
	占设计人员比例	70.37%	69.97%	65.29%
	平均薪酬（万元/人）	21.54	20.74	21.25
合计	平均人数（人）	1,012.21	965.35	756.89
	平均薪酬（万元/人）	32.79	31.16	33.70

注：发行人平均人数=员工在职工作日/当年总工作日。

报告期内，发行人各层级设计人员的数量随着发行人业务规模的扩大不断增长，各层级人员结构相对稳定合理。2018年至2020年，发行人业务增长较快，基于人才储备的需要，公司新招普通设计人员较多，普通设计师的占比逐年有所增长。

报告期内，发行人各层级设计人员的薪酬总体保持增长态势。发行人2019年设计人员平均薪酬低于2018年主要原因系，发行人2019年新招普通设计人员较多，该等人员年资较短且经验尚不丰富，薪酬水平相对较低，引致2019年发行人设计人员平均薪酬有所摊薄。

5、报告期内设计人员人数变动的原因及合理性

（1）报告期内员工人数变动的原因

报告期内，发行人设计人员平均人数分别为756.89人、965.35人及1,012.21人，设计人员数量逐年有所增长。报告期内，发行人员工增长的主要原因系，报告期内发行人业务规模不断扩大，为进一步巩固和提高发行人的竞争能力，满足业务发展的需要，发行人不断引进和储备设计人员。

（2）报告期内员工人数变动的合理性

①发行人员工人数随着业务规模的扩大而增长符合所属行业特性

发行人主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业，专业技术人才的数量和质量，是建筑设计企业竞争能力的直观体现和重要保证，亦是成功参与行业竞争获取合同订单的关键因素。

因此，随着下游行业需求的不断增长，发行人为进一步巩固和提高市场竞争能力，满足业务发展需要，不断引进和储备人才符合发行人所属行业特性和业务实际发展情况，具有合理性。

②发行人员工人数增长情况与业务增长情况基本匹配，符合实际情况

2018年至2020年，发行人营业收入分别为72,957.09万元、85,430.23万元及92,556.05万元；2019年及2020年，发行人营业收入较上年分别增长17.10%和8.34%。2018年至2020年，发行人设计人员平均人数分别为756.89人、965.35人及1,012.21人；2019年及2020年，发行人设计人员平均人数较上年分别增长27.54%和4.85%。

报告期内，发行人设计人员人数增长趋势与营业收入增长趋势整体较为匹配；然而，鉴于人员招聘和储备需要一定的周期，2019年发行人设计人员增长幅度高于当期营业收入增长幅度；2020年发行人设计人员增长幅度低于当期营业收入增长幅度，符合发行人实际情况，具有合理性。

综上所述，报告期内发行人业务规模不断扩大，为进一步巩固和提高发行人

的竞争能力，满足业务发展的需要，发行人不断引进和储备人才，符合所属行业特性，具有合理性；发行人设计人员人数增长趋势与营业收入增长趋势整体较为匹配，符合发行人实际情况，具有合理性。

6、设计外协采购成本和模型图文制作成本占对应项目收入的比例及变动情况

报告期内，设计外协采购成本和模型图文制作成本占对应项目收入的比例如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
设计外协采购占对应项目收入的比例	12.29%	13.65%	10.97%
模型图文制作占对应项目收入的比例	4.41%	3.60%	3.97%

（1）设计外协采购占比变动的原因及合理性

发行人设计外协采购主要为概念规划、地库优化、立面优化、总图优化、景观设计、室内设计等项目部分非核心、非关键环节的设计工作外协采购。报告期各期，根据各项目进度安排、项目特点，综合考虑现有设计人员的专业方向、工作量安排、同类项目经验等因素，进行设计外协采购。

报告期内，发行人设计外协采购成本分别为4,348.71万元、5,698.38万元和4,931.06万元，占当期对应项目收入的比例分别为10.97%、13.65%和12.29%，总体保持稳定。

报告期内，发行人设计外协采购成本占营业收入的比例分别为5.96%、6.67%和5.33%，整体保持相对稳定；与同行业上市公司相比，设计外协采购金额占营业收入的比例处于行业合理范围；具体对比情况如下表所示：

公司	申报期第 3 年	申报期第 2 年	申报期第 1 年
杰恩设计（证券代码：300668.SZ，2017 年 6 月上市）	**2016 年**	**2015 年**	**2014 年**
	5.93%	4.63%	5.29%
筑博设计（证券代码：300564.SZ，2019 年 11 月上市）	**2018 年**	**2017 年**	**2016 年**
	8.32%	4.99%	4.62%
华阳国际（证券代码：002949.SZ，2019 年 2 月上市）	**2017 年**	**2016 年**	**2015 年**
	2.35%	3.46%	3.65%

公司	申报期第 3 年	申报期第 2 年	申报期第 1 年
华图山鼎（证券代码：300492.SZ，2015 年 12 月上市）	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
	4.34%	7.90%	6.42%
启迪设计（证券代码：300500.SZ，2016 年 2 月上市）	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
	6.03%	7.68%	7.97%
中衡设计（证券代码：603017.SH，2014 年 12 月上市）	**2013 年**	**2012 年**	**2011 年**
	7.80%	6.29%	4.51%
汉嘉设计（证券代码：300746.SZ，2018 年 5 月上市）	**2017 年**	**2016 年**	**2015 年**
	4.62%	4.73%	3.99%
尤安设计	2020 年	2019 年	2018 年
	5.33%	6.67%	5.96%

注：计算同行业设计外协采购金额占营业收入的比例时，由于无法获取设计外协采购对应项目收入情况，所以采用设计外协采购占对应业务类型营业收入的比例，发行人亦采用同种方式进行计算；公开资料未获取华建集团相关金额及比例。

（2）模型图文制作占比变动的原因及合理性

发行人向模型图文制作供应商主要采购效果图制作、打图、晒图、模型制作、以及其他图文制作、打印与装订等服务。该等图文制作随着公司业务规模的扩大有所增加，但占对应收入的比例相对较小。

报告期内，发行人模型图文制作成本分别为2,786.38万元、2,807.51万元和3,165.57万元，占当期对应项目收入的比例分别为3.97%、3.60%和4.41%，总体保持稳定。

报告期内，发行人模型图文制作成本占当期营业收入的比例分别为3.82%、3.29%和3.42%，总体保持稳定。与同行业上市公司相比，发行人模型图文制作占营业收入比例处于合理范围。具体对比情况如下：

公司名称	申报期第 3 年	申报期第 2 年	申报期第 1 年
杰恩设计（证券代码：300668.SZ，2017 年 6 月上市）	**2016 年**	**2015 年**	**2014 年**
	1.60%	1.89%	0.92%
筑博设计（证券代码：300564.SZ，2019 年 11 月上市）	**2018 年**	**2017 年**	**2016 年**
	2.94%	3.18%	2.98%
华阳国际（证券代码：002949.SZ，2019 年 2 月上市）	**2017 年**	**2016 年**	**2015 年**
	1.23%	1.66%	2.17%

公司名称	申报期第 3 年	申报期第 2 年	申报期第 1 年
华图山鼎（证券代码：300492.SZ，2015 年 12 月上市）	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
	2.03%	1.49%	3.33%
启迪设计（证券代码：300500.SZ，2016 年 2 月上市）	**2014 年**	**2013 年**	**2012 年**
	2.91%	3.26%	2.50%
中衡设计（证券代码：603017.SH，2014 年 12 月上市）	**2013 年**	**2012 年**	**2011 年**
	3.15%	3.82%	2.67%
汉嘉设计（证券代码：300746.SZ，2018 年 5 月上市）	**2017 年**	**2016 年**	**2015 年**
	5.86 %	8.30%	8.14%
尤安设计	2020 年	2019 年	2018 年
	3.42%	3.29%	3.82%

注：计算同行业模型图文类成本金额占营业收入的比例时，由于无法获取模型图文类成本对应项目收入情况，所以采用模型图文类成本占对应业务类型营业收入的比例，发行人亦采用同种方式进行计算；公开资料未获取华建集团相关金额及比例。

综上所述，发行人设计外协采购成本及模型图文制作成本占当期对应项目收入的比例总体保持相对稳定，变动较小。与同行业上市公司相比，发行人设计外协采购成本及模型图文制作成本占当期营业收入的比例，处在合理范围内，符合发行人实际业务情况和所属行业特点，具有合理性。

（三）毛利及毛利率分析

1、营业毛利构成情况

报告期内，公司营业毛利及其构成情况具体如下：

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
居住建筑设计及咨询	26,249.30	56.96%	23,876.24	57.25%	22,881.91	63.18%
公共建筑设计及咨询	13,311.09	28.88%	11,345.76	27.20%	8,757.76	24.18%
功能混合型社区设计及咨询	6,525.96	14.16%	6,483.24	15.55%	4,576.92	12.64%
合计	**46,086.35**	**100.00%**	**41,705.24**	**100.00%**	**36,216.59**	**100.00%**

2018 年至 2020 年，公司营业毛利总额分别为 36,216.59 万元、41,705.24 万元和 46,086.35 万元；公司营业毛利总额随业务规模的扩大而不断上升。

报告期内，公司主营业务毛利来源于居住建筑设计及咨询业务、公共建筑设计及咨询业务及功能混合型社区设计及咨询业务。2018 年至 2020 年，居住建筑设计及咨询业务毛利分别为 22,881.91 万元、23,876.24 万元和 26,249.30 万元，占营业毛利的比例分别为 63.18%、57.25%和 56.96%；公共建筑设计及咨询毛利分别为 8,757.76 万元、11,345.76 万元和 13,311.09 万元，占营业毛利的比例分别为 24.18%、27.20%和 28.88%；功能混合型社区设计及咨询业务毛利分别为 4,576.92 万元、6,483.24 万元和 6,525.96 万元，占营业毛利的比例分别为 12.64%、15.55%和 14.16%。总体而言，报告期内，公司各业务类别的毛利额随着其收入的增长有所增加，各业务板块对营业毛利的贡献相对稳定。

2、毛利率分析

（1）综合毛利率分析

报告期内，公司综合毛利率情况具体如下：

毛利率	2020 年度	2019 年度	2018 年度
建筑设计业务	49.79%	48.82%	49.64%

公司主营业务为建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。2018 年至 2020 年，公司综合毛利率分别为 49.64%、48.82%和 49.79%，总体保持相对稳定。

（2）不同业务类别毛利率分析

毛利率	2020 年度	2019 年度	2018 年度
居住建筑设计及咨询	51.91%	52.18%	53.87%
公共建筑设计及咨询	48.38%	46.95%	45.55%
功能混合型社区设计及咨询	45.09%	41.81%	40.69%
综合毛利率	**49.79%**	**48.82%**	**49.64%**

2018 年至 2020 年，公司居住建筑设计及咨询业务毛利率分别为 53.87%、52.18%和 51.91%，整体较为稳定；公司公共建筑设计及咨询业务毛利率分别为 45.55%、46.95%和 48.38%，整体较为稳定；公司功能混合型社区设计及咨询业务毛利率分别为 40.69%、41.81%和 45.09%，保持基本稳定。同时，随着在公共建筑及功能混合型社区领域的项目经验不断积累，相关建筑设计体系化、标准化方法的不断沉淀和成熟，公司公共建筑设计及咨询、功能混合型社区设计及咨询

的毛利率水平总体呈上升态势。

（3）毛利率与同行业上市公司的比较

报告期内，公司综合毛利率与同行业上市公司建筑设计业务毛利率比较情况如下表所示：

公　司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	-	53.08%	53.15%
筑博设计	-	35.74%	34.82%
华阳国际	-	34.73%	39.27%
华建集团	-	34.03%	35.04%
华图山鼎	-	31.16%	38.17%
启迪设计	-	40.65%	40.91%
中衡设计	-	35.26%	38.78%
汉嘉设计	-	29.93%	31.14%
行业平均数	-	36.82%	38.91%
尤安设计	**49.79%**	**48.82%**	**49.64%**

注：同行业可比上市公司均尚未披露 2020 年度报告。

建筑设计企业的综合毛利率一方面受设计企业自身资质、品牌、技术能力、设计人员薪酬等自身因素影响，另一方面也受到承接的业务类型、业务规模、业务复杂程度、客户群体等诸多外部因素的影响。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；并根据下游客户需求，提供包括施工图设计及施工配合在内的一体化建筑设计解决方案。经过多年的发展，公司作为国内建筑方案设计的优势企业，具有较强的市场竞争能力，拥有稳定的客户群体。报告期内，公司综合毛利率水平保持基本稳定，处在同行业企业建筑设计业务毛利率的合理区间。

（4）报告期内对不同客户销售的毛利率及差异原因

①报告期内对不同客户销售毛利率

报告期各期，发行人对前五大客户的销售收入占比分别为 54.29%、53.72%和 55.52%；发行人对该等客户的毛利率情况具体如下表所示：

时间	客户名称	毛利率
2020 年	吉林大众置业集团有限公司	61.79%
	绿地控股集团股份有限公司	56.00%
	中国冶金科工集团有限公司	46.37%
	中国保利集团有限公司	41.79%
	中国金茂控股集团有限公司	41.51%
	前五大客户综合毛利率	49.49%
	当期综合毛利率	49.79%
2019 年	吉林大众置业集团有限公司	69.12%
	中国冶金科工集团有限公司	63.68%
	绿地控股集团股份有限公司	49.77%
	中国金茂控股集团有限公司	46.63%
	中国保利集团有限公司	40.42%
	前五大客户综合毛利率	53.92%
	当期综合毛利率	48.82%
2018 年	万科企业股份有限公司	58.51%
	中国冶金科工集团有限公司	54.88%
	绿地控股集团股份有限公司	50.77%
	中国保利集团有限公司	50.49%
	中国金茂控股集团有限公司	48.11%
	前五大客户综合毛利率	52.55%
	当期综合毛利率	49.64%

②不同客户销售毛利率情况分析

总的说来，2018 年至 2020 年，发行人前五大客户综合毛利率分别为 52.55%、53.92%及 49.49%，总体保持相对稳定。

2018 年，发行人前五大客户整体毛利率为 52.55%，发行人前五大客户毛利率分别为 48.11%、50.49%、50.77%、54.88%及 58.51%，整体较为接近，不存在较大差异。

2019 年，发行人前五大客户整体毛利率为 53.92%，发行人前五大客户毛利率分别为 40.42%、46.63%、49.77%、63.68%及 69.12%。其中中国保利集团有限公司毛利率较低主要原因系，该客户项目整体开发周期相对较长，各年度毛利率

会有波动。中国冶金科工集团有限公司毛利率相对较高主要原因系，该等项目开工时间较早，在 2019 年发行人确认收入时完工程度较高，毛利率相对较高；整体而言，2018 年至 2020 年发行人对该客户的平均毛利率为 56.54%，与其他客户不存在较大差异，处在合理范围。吉林大众置业集团有限公司毛利率相对较高的主要原因系，2019 年发行人对该客户的收入主要来源于 5 个项目，该等项目单体规模较大且项目累计完工程度较高，毛利率相对较高；整体而言，2018 年至 2020 年发行人对该客户的平均毛利率为 60.50%，处在合理范围。

2020 年，发行人前五大客户整体毛利率为 49.49%，发行人前五大客户毛利率分别为 41.51%、41.79%、46.37%、56.00%及 61.79%。2020 年，发行人前五大客户整体毛利率低于 2018 年和 2019 年，主要原因系，2020 年发行人前五大客户中的中国保利集团有限公司和中国金茂毛利率相对较低引致。2020 年，中国保利集团有限公司和中国金茂控股集团有限公司毛利率相对较低主要原因系，随着发行人与该等客户的合作不断加强，项目合同持续增加，部分新增项目在 2020 年尚未实现收入，但相关成本已在当期确认，引致 2020 年该客户毛利率相对较低；整体而言，2018 年至 2020 年发行人对中国保利集团有限公司和中国金茂控股集团有限公司的平均毛利率分别为 44.10%和 45.39%，处在合理范围。

综上所述，报告期内发行人不同客户毛利率在合理范围内；报告期各期，不同客户因其项目类型、项目所处阶段、项目规模等因素存在一定的差异，具有合理性。

（5）发行人毛利率高于同行业可比公司的原因及合理性

①发行人市场竞争情况、行业地位、业务类型及客户群体

1）发行人市场竞争情况

我国建筑设计企业数量庞大、市场化程度较高。根据中国勘察设计协会数据，截至 2019 年末，全国共有各类工程勘察设计行业企业 23,739 家，其中工程设计类企业 21,327 家。目前，我国建筑设计行业已基本形成由国有大中型设计企业、民营优秀设计企业、知名外资设计企业占据市场主导地位，大量中小型设计企业分布于中低端领域的竞争格局。

在一些高端、复杂公共建筑设计领域，由于外资设计企业占据了相对垄断地位，故由外资设计企业承担的方案设计费率水平更高。目前，国内一批优秀的设计企业已关注于高端、复杂公共建筑设计领域，加强了相关人才储备，整合行业资源优势，大力拓展大型建筑工程方案设计能力，以切实提升公司作品的创意性、艺术性和品牌的高附加值，从而在包括区域化地标性建筑在内的大型复杂公共建筑方案设计领域，逐步形成了与外资设计企业竞争比选的能力，并凭借其竞争优势逐步提高高端设计领域市场占有率，带动了内资建筑设计企业整体竞争力及市场份额的提升。

2）发行人行业地位

市场占有率方面，根据住建部《全国工程勘察设计统计公报》，2018、2019年全国勘察设计单位工程设计收入为4,609.20亿元、5,094.90亿元。公司同期的营业收入分别为72,957.09万元和85,430.23万元，经营业绩持续增长，市场占有率在众多的民营建筑设计企业中长期保持着一定的竞争优势，并居于第一梯队位置。

经过多年的业务发展，公司培养了一批具有突出创意创新能力和具备国际视野的优秀建筑设计师团队，在既往优势项目中建立了良好的品牌美誉度，同时积累了丰富的设计经验和技术储备。在前述高端设计领域，公司凭借优秀的创意能力和扎实的技术服务能力，完成了多个包括超高层地标性建筑、核心商业区大型综合体及中高端酒店在内的规模大、技术难度高的优秀作品，形成了较为独特的核心竞争优势，市场份额不断提升，“进口替代”的趋势已经凸显。

3）发行人业务类型

公司始终将方案设计作为业务轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计三大前端环节，专注于将创意与专业技术深度融合，同时对规划条例、市场诉求、技术经济性、地域文化进行综合把控，以充分发挥自身的核心优势。2018年至2020年，发行人前端环节业务实现营业收入的占比分别为92.12%、91.59%及91.01%。

方案设计本质上是使建筑完成从无到有、去粗取精，由表及里的具体化、形象化过渡的创意设计过程。在整个建筑设计流程中，方案设计担负着确立设计

理念、构思空间形象、适应环境条件、满足功能需求等职责，对整个设计过程起到开创性、引领性和指导性的作用。一方面，区别于其他建筑设计环节，方案设计更注重艺术的原创性，创意属性更加集中；另一方面，由于方案设计的引领和指导作用，使得该阶段成为整个建筑设计流程中对技术的创新点的确立与挖掘的关键阶段，也是技术创新要求最高、创新手段最丰富的阶段。因此，与其他阶段相比，方案设计整体附加值及利润空间较高。

4）发行人的客户群体

公司凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，与绿地控股、保利集团、中国金茂、碧桂园、万科集团、融创中国、华润置地、龙湖集团、中冶集团等众多国内知名房地产企业均建立了长期稳定的合作关系，业务供给量不断提高。报告期内，发行人前五大客户为全国或区域知名的房地产开发企业。2019 年国内房地产销售金额前 30 名的房地产企业中，有 28 家与公司保持了合作关系。

此外，公司还获得了“2019 年度绿地集团贡献奖”、“绿地控股 2018 年度功勋合作商”、上海地产 2019 年“卓越协同合作奖”、“金茂成都 2018 年优秀设计团队”、“保利集团最佳产品研究”、“华润置地华北大区 2018-2019 年设计合作方大会-创新设计奖”等一系列客户奖项，得到了下游国内知名客户的广泛认可。

②发行人毛利率高于同行业公司平均水平的原因及合理性

报告期内，公司综合毛利率与同行业上市公司建筑设计业务毛利率比较情况如下表所示：

公　司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	-	53.08%	53.15%
筑博设计	-	35.74%	34.82%
华阳国际	-	34.73%	39.27%
华建集团	-	34.03%	35.04%
华图山鼎	-	31.16%	38.17%
启迪设计	-	40.65%	40.91%
中衡设计	-	35.26%	38.78%

公　司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
汉嘉设计	-	29.93%	31.14%
行业平均数	-	36.82%	38.91%
尤安设计	49.79%	48.82%	49.64%

注：同行业可比上市公司尚未披露 2020 年度报告。

1）发行人综合毛利率处在同行业企业的合理范围内

如上表所示，与同行业公司相比，发行人综合毛利率略低于杰恩设计，高于筑博设计等其他同行业上市公司，处在合理范围。具体分析如下：

同行业上市公司中，与发行人聚焦业务特点相似的杰恩设计主要从事的建筑室内设计业务，亦具有较高创新创意特点，因此，杰恩设计的综合毛利率水平高于其他同行业企业平均水平，与发行人较为接近。发行人聚焦的业务方案设计，注重将城市历史文化、空间环境、功能需求以及投资、规划条件和各专业的技术要求进行整合，确定建筑风格定位，表现出不同的环境气氛和不同的艺术感染力，是建筑设计流程中创意创新最为丰富的环节。杰恩设计主要从事的业务建筑室内设计，侧重于对建筑室内空间的结构布局、艺术风格等进行设计，以满足客户对室内空间功能布局、艺术内涵的双重需求，原创性、个性化的因素较多，具有较高的创新创意要求。前述较高的创新创意要求是发行人和杰恩设计所从事的业务具有高附加值和毛利率较高的主要原因。2018 年至 2019 年，发行人的毛利率水平与杰恩设计较为接近，高于同行业其他企业。

同行业上市公司中，筑博设计等其他同行业上市公司主要为全过程设计单位，发行人毛利率高于该等全过程设计单位。

2）发行人综合毛利率高于同行业企业的平均水平具有合理性

报告期内，发行人的毛利率处在行业合理范围，但高于同行业公司的平均水平，具有合理性，具体情况如下：

A.发行人作为典型的方案设计企业，毛利率高于同行业企业平均水平具有合理性

从业务类型和市场竞争而言，方案设计单位因其提供的方案设计服务具有丰富的创新创意特点且在建筑设计中具有引领和指导作用，方案设计单位毛利率

水平高于其他类型的设计单位。发行人作为典型的方案设计企业，毛利率高于同行业企业平均水平。

从业务类型而言，建筑方案设计系建筑设计实质开展的最初阶段，亦是建筑设计中的关键环节，为后续初步设计、施工图设计奠定了基础，并起着引领和先导的作用。方案设计使建筑完成从无到有、去粗取精，由表及里的具体化、形象化过渡，是建筑设计流程中充分发挥并完整体现设计者创造性和创意创新能力的环节，具有高附加值、高创意性的明显特征，利润空间较大，毛利率水平相比其他环节较高。

从市场竞争而言，方案设计的高端市场竞争相对缓和，方案设计业务因其高创新创意要求毛利率相对较高。特别在一些高端、复杂公共建筑设计领域，外资设计企业占据了相对垄断地位，方案设计费率水平和毛利率水平更高。

综上，发行人作为典型的高创新创意型方案设计企业，毛利率高于同行业企业平均水平具有合理性。

B.在投入产出方面，发行人作为典型的方案设计企业，毛利率高于同行业平均水平具有合理性

通常而言，方案设计单位的收费占比相对较高，一般为整个建筑设计总体收费的 40%至 60%；但是，人员工时的投入相对其他设计单位较少。根据《全国建筑设计周期定额（2016 年版）》（以下简称“《周期定额》”）计算，方案设计阶段设计周期定额平均值占比为 27.61%。

根据方案设计单位、施工图设计单位及全过程设计单位的收费情况及设计周期定额情况，模拟计算前述单位的投入产出系数情况如下表所示：

项目	定额设计周期占比	设计咨询合同收费占比	投入产出系数
方案设计单位	27.61%	40%-60%	1.45-2.17
施工图设计单位	72.39%	60%-40%	0.83-0.55
全过程设计单位	100.00%	100.00%	1.0

如上表所示，假设全过程单位的投入产出系数为 1，则方案设计单位的投入产出系数为 1.45—2.17；施工图设计单位的投入产出系数为 0.55—0.83。方案设计单位的投入产出显著高于施工图设计单位；全过程设计单位提供方案设计和

施工图设计等服务，投入产出系数在方案设计单位和施工图单位之间。与之相应，通常而言，施工图单位的毛利率低于全过程设计单位和方案设计单位，全过程设计单位的毛利率介于施工图设计单位和全过程设计单位之间，方案设计单位的毛利率高于施工图设计单位和全过程设计单位。

发行人作为典型的高创新创意型企业，主要负责创新创意较高的概念设计和方案设计的业务环节；初步设计及施工图设计等环节主要由施工图单位负责，发行人主要工作为提资交底等配合服务。因此，发行人的综合毛利率相对较高。但是，筑博设计等其他同行业上市公司主要为全过程设计单位，综合毛利率水平低于发行人，具有合理性。

综上，发行人作为典型的高创新创意型方案设计企业，毛利率高于同行业企业平均水平具有合理性。

3）与细分业务特点相似的同行业上市公司相比，发行人毛利率与其基本接近

同行业上市公司中，杰恩设计主要从事建筑室内设计业务，与发行人聚焦的业务类型较为类似，均具有较高的艺术原创性及丰富的创意创新属性，附加值较高、利润空间较大。2018 年至 2019 年，发行人的毛利率水平与杰恩设计较为接近，具体情况如下：

公　司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	-	53.08%	53.15%
尤安设计	49.79%	48.82%	49.64%

此外，根据华图山鼎招股说明书中对于按设计阶段划分业务类型披露的毛利率的情况，2012 年至 2014 年，华图山鼎方案设计细分业务类型的毛利率分别为 54.48%、47.30%及 52.91%；发行人报告期内的毛利率分别为 49.64%、48.82%及 49.79%。发行人报告期内方案设计细分业务类型的毛利率水平与前述华图山鼎方案设计细分业务类型的毛利率水平较为接近。

综上，与细分业务特点相似的同行业上市公司相比，发行人毛利率与其较为接近，不存在显著差异。

综上所述，与同行业公司相比，发行人综合毛利率略低于杰恩设计，高于

筑博设计等企业，处在合理范围。发行人作为典型的方案设计企业，毛利率高于同行业企业平均水平，符合发行人业务性质及行业特点，具有合理性。

（6）各报告期前十大项目的名称、对应客户、开工时间、完工时间、各期确认的收入、收款进度、成本、毛利率及期后回款情况

①公司报告期各期前十大项目的名称、对应客户、开工时间、完工时间、各期确认的收入及结转成本情况如下：

1）公司报告期各期前十大项目的名称、对应客户、开工时间、完工时间、各期确认的收入及结转成本情况如下：

单位：万元

所属期间	项目名称	对应客户	开工时间	完工时间	收入			成本		
					2020年度	2019年度	2018年度	2020年度	2019年度	2018年度
2020年	绿地星城光塔项目光塔项目	长沙绿地星湾置业有限公司	2018年11月	进行中	1,231.16	-	-	526.99	129.19	19.30
	绿地长沙V岛A08、A09、A10、A13地块项目	长沙绿地星湾置业有限公司	2019年4月	进行中	1,091.05	-	-	339.41	94.22	-
	湖滨公园壹号B区项目	长春永庆房地产开发有限公司	2020年2月	进行中	773.83	-	-	302.00	-	-
	绿地武汉青菱西岸项目	武汉聚益置业有限公司	2019年11月	进行中	747.67	-	-	297.63	63.69	-
	绿地乌鲁木齐绿地城二期项目	新疆恒安疆房地产开发有限公司	2019年2月	进行中	746.02	-	-	164.90	18.73	-
	北湖•湿地公园壹号项目	吉林大众置业集团有限公司	2020年4月	进行中	735.55	-	-	279.67	-	-
	阜阳颍州一方城项目	阜阳百俊房地产开发有限公司	2019年8月	进行中	691.49	-	-	180.30	35.22	-
	金茂贵阳交职院项目	贵阳黔茂房地产开发有限公司	2019年9月	进行中	688.65	-	-	280.01	13.38	-
	绿地梅溪新里项目	长沙绿地智芯置业有限公司	2020年8月	进行中	648.75	-	-	212.79	-	-
	新滩绿地城首开区项目[注1]	洪湖新绿房地产开发有限公司	2017年8月	进行中	648.35	-	-	176.21	73.28	146.34

所属期间	项目名称	对应客户	开工时间	完工时间	收入			成本		
					2020年度	2019年度	2018年度	2020年度	2019年度	2018年度
2019年度	绿地长沙武广高铁站前 E-16 地块项目	长沙绿地新里程置业有限公司	2018 年 5 月	进行中	218.30	1,418.97	436.61	56.19	316.74	162.75
	大众置业理想城市项目	吉林省弘富房地产开发有限责任公司	2017 年 12 月	进行中	-	1,169.55	-	1.77	259.03	114.46
	绿地赣州国博城二期 5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#地块项目	赣州绿地置业有限公司	2018 年 6 月	进行中	-	1,153.44	-	6.83	322.33	203.51
	合肥金融城项目[注2]	合肥庐阳金融城投资发展有限公司	2019 年 2 月	进行中	-	1,066.55	-	-23.63	494.18	-
	南京金马路地块项目	南京金马交通枢纽开发有限责任公司	2017 年 9 月	进行中	-	915.72	-	2.45	221.14	134.64
	衡阳城际空间站 5#地块项目	衡阳绿地高铁新城置业有限公司	2018 年 12 月	2019 年 10 月	-	883.05	-	2.33	307.43	6.31
	长春总部基地·国金中心项目	长春华越房地产开发有限公司	2018 年 8 月	2019 年 6 月	-	845.26	-	0.28	168.03	27.85
	绿地南昌象山南路 A 地块项目	南昌绿地西湖置业有限公司	2014 年 7 月	进行中	-	726.85	-	4.47	348.77	259.51
	石家庄中冶德贤华府、中冶德贤盛世广场项目	石家庄中冶名盛房地产开发有限公司	2017 年 1 月	进行中	-	725.42	-	21.05	192.31	44.27
	爱琴海国际广场	衡水星龙房地产	2018 年 3 月	进行中	214.30	718.45	-	43.58	196.80	53.58

所属期间	项目名称	对应客户	开工时间	完工时间	收入			成本		
					2020年度	2019年度	2018年度	2020年度	2019年度	2018年度
	项目	开发有限公司								
2018年度	淮南网易云小镇项目	淮南云创置业有限公司	2018年5月	2019年3月	-	441.44	1,066.01	4.57	90.25	378.73
	长春远大商业综合体项目	长春远大房地产置业有限公司	2017年3月	进行中	116.42	-	931.32	62.61	174.08	237.13
	宜宾站前综合体一期（BQ14-08、BQ12-05、BQ14-03、BQ14-07、BQ14-09、BQ14-04、BQ10-03地块）项目	绿地集团宜宾置业有限公司	2018年1月	进行中	-	478.08	769.45	4.24	272.00	341.28
	汉南绿地城二期2#、3#地块项目	武汉绿地城置业有限公司	2018年6月	进行中	-	-	655.29	0.13	61.34	162.50
	绿地城二期2#、3#地块项目	武汉绿地城置业有限公司	2018年3月	2018年11月	-	-	652.32	-	0.21	186.23
	绿地宁波杭州湾47b地块项目	宁波杭州湾新区睿海置业有限公司	2018年1月	进行中	-	-	631.66	-	0.24	243.20
	亳州2017-263地块项目	亳州嘉悦置业有限公司	2018年5月	2019年2月	-	107.03	606.50	0.21	45.90	200.75
	天津市北辰区栖凤小镇项目（商业）	天津绿地兴耀房地产开发有限公司	2018年1月	2018年12月	-	-	593.40	-	3.56	295.74

所属期间	项目名称	对应客户	开工时间	完工时间	收入			成本		
					2020年度	2019年度	2018年度	2020年度	2019年度	2018年度
	绿地江西赣州高铁新城一期住宅地块项目	赣州绿地置业有限公司	2017年12月	2020年6月	30.57	-	580.79	8.06	1.96	231.35
	金茂株洲中南林大项目	株洲如茂置业有限公司	2018年8月	进行中	-	309.42	578.55	5.60	113.54	181.57
合计					**8,582.10**	**10,959.23**	**7,501.90**	**2,960.65**	**4,017.57**	**3,631.00**

注1.新滩绿地城首开区项目于2017年开工，但2017年及2018年未确认收入主要原因为，该项目为大型城市商业综合体，项目合同甲方对商业模式定位多次变动，导致发行人随之作出多次设计调整，因此该项目时间跨度较长；直至2020年发行人方才取得客户对该项目第一阶段的工作量确认函，以及该项目的报规通过文件；故2017年、2018年，对该项目不满足收入确认要求，发行人未对该项目确认收入。

注2.合肥金融城项目2020年成本为负数，主要系该项目完成程度较高，2020年发行人财务管理部门按照《业务采购管理制度》、《结算管理制度》、《应付账款管理制度》等相关制度对该项目以前年度发生的成本进行检查复核，对以前年度多计提的成本进行调整，鉴于该等金额较小，故在2020年予以调整。

2）公司报告期各期前十大项目毛利率情况如下：

所属期间	项目名称	报告期各期毛利率			
		报告期内合计	2020年度	2019年度	2018年度
2020年度	绿地星城光塔项目光塔项目	45.13%	57.20%	-	-
	绿地长沙V岛A08、A09、A10、A13地块项目	60.26%	68.89%	-	-
	湖滨公园壹号B区项目	60.97%	60.97%	-	-
	绿地武汉青菱西岸项目	51.67%	60.19%	-	-
	绿地乌鲁木齐绿地城二期项目	75.39%	77.90%	-	-

所属期间	项目名称	报告期各期毛利率			
		报告期内合计	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	北湖•湿地公园壹号项目	61.98%	61.98%	-	-
	阜阳颍州一方城项目	68.83%	73.93%	-	-
	金茂贵阳交职院项目	57.40%	59.34%	-	-
	绿地梅溪新里项目	67.20%	67.20%	-	-
	新滩绿地城首开区项目	38.95%	72.82%	-	-
2020 年前十大项目平均毛利率		58.10%	65.51%	-	-
2019 年度	绿地长沙武广高铁站前 E-16 地块项目	74.17%	74.26%	77.68%	62.72%
	大众置业理想城市项目	67.91%	-	77.85%	-
	绿地赣州国博城二期 5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#地块项目	53.82%	-	72.05%	-
	合肥金融城项目	55.88%	-	53.67%	-
	南京金马路地块项目	60.88%	-	75.85%	-
	衡阳城际空间站 5#地块项目	64.21%	-	65.19%	-
	长春总部基地 国金中心项目	76.79%	-	80.12%	-
	绿地南昌象山南路 A 地块项目	15.70%	-	52.02%	-
	石家庄中冶德贤华府、中冶德贤盛世广场项目	64.49%	-	73.49%	-
	爱琴海国际广场项目	68.48%	79.67%	72.61%	-
2019 年前十项目平均毛利率		62.36%	-	70.63%	-

所属期间	项目名称	报告期各期毛利率			
		报告期内合计	2020 年度	2019 年度	2018 年度
2018 年度	淮南网易云小镇项目	68.59%	-	79.56%	64.47%
	长春远大商业综合体项目	54.78%	46.22%	-	74.54%
	宜宾站前综合体一期（BQ14-08、BQ12-05、BQ14-03、BQ14-07、BQ14-09、BQ14-04、BQ10-03 地块）项目	50.50%	-	43.11%	55.65%
	汉南绿地城二期 2#、3#地块项目	65.82%	-	-	75.20%
	绿地城二期 2#、3#地块项目	71.42%	-	-	71.45%
	绿地宁波杭州湾 47b 地块项目	61.46%	-	-	61.50%
	亳州 2017-263 地块项目	65.40%	-	57.11%	66.90%
	天津市北辰区栖凤小镇项目（商业）	49.56%	-	-	50.16%
	绿地江西赣州高铁新城一期住宅地块项目	60.52%	73.63%	-	60.17%
	金茂株洲中南林大项目	66.14%	-	63.31%	68.62%
2018 年前十项目平均毛利率		61.31%	-	-	65.20%

3）公司报告期各期前十大项目各期末累计收入、收款进度及期后回款情况如下：

单位：万元

所属期间	项目名称	2018 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			
		期末累计收入	累计收款	收款进度	期末累计收入	累计收款	收款进度	期末累计收入	累计收款	收款进度[注2]	期后回款[注1]
2020 年度	绿地星城光塔项目光塔项目	-	-	-	-	-	-	1,231.16	620.00	47.51%	-

所属期间	项目名称	2018 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			
		期末累计收入	累计收款	收款进度	期末累计收入	累计收款	收款进度	期末累计收入	累计收款	收款进度[注2]	期后回款[注1]
	绿地长沙 V 岛 A08、A09、A10、A13 地块项目	-	-	-	-		-	1,091.05	74.00	6.40%	50.00
	湖滨公园壹号 B 区项目	-					-	773.83	491.14	59.88%	192.41
	绿地武汉青菱西岸项目	-	-	-	-	-	-	747.67	74.50	9.40%	-
	绿地乌鲁木齐绿地城二期项目	-	-	-	-	-	-	746.02	351.46	44.44%	-
	北湖•湿地公园壹号项目	-	-	-	-	-	-	735.55	310.00	39.76%	-
	阜阳颍州一方城项目	-	-	-	-	194.80	-	691.49	732.98	100.00%	-
	金茂贵阳交职院项目	-	-	-	-	-	-	688.65	729.96	100.00%	-
	绿地梅溪新里项目	-	-	-	-	-	-	648.75	-	0.00%	-
	新滩绿地城首开区项目	-	195.12	-	-	195.12	-	648.35	269.62	39.23%	-
2019 年度	绿地长沙武广高铁站前 E-16 地块项目	436.61	-	-	1,855.58	774.00	39.35%	2,073.88	804.00	36.57%	70.00
	大众置业理想城市项目	-	10.58	-	1,169.55	321.97	25.97%	1,169.55	1,115.75	90.00%	-
	绿地赣州国博城二期 5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#地块项目	-	100.00	-	1,153.44	664.00	54.31%	1,153.44	664.00	54.31%	-
	合肥金融城项目	-	-	-	1,066.55	936.29	82.82%	1,066.55	1,130.55	100.00%	-
	南京金马路地块项目	-	95.00	-	915.72	385.00	39.66%	915.72	825.00	84.99%	50.00
	衡阳城际空间站 5#地块项目	-	-	-	883.05	185.06	19.77%	883.05	378.18	40.40%	25.00

所属期间	项目名称	2018 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			
		期末累计收入	累计收款	收款进度	期末累计收入	累计收款	收款进度	期末累计收入	累计收款	收款进度[注2]	期后回款[注1]
	长春总部基地 国金中心项目	-	-	-	845.26	671.99	75.00%	845.26	876.38	97.81%	-
	绿地南昌象山南路 A 地块项目	823.63	1,270.00	145.47%	1,550.48	1,270.00	77.27%	1,550.48	1,340.00	81.53%	-
	石家庄中冶德贤华府、中冶德贤盛世广场项目	-	-	-	725.42	717.07	93.25%	725.42	768.95	100.00%	-
	爱琴海国际广场项目[注3]	-	208.15	-	718.45	832.60	109.33%	932.75	936.68	94.74%	-
2018 年度	淮南网易云小镇项目	1,066.01	662.04	58.59%	1,507.45	812.04	50.82%	1,507.45	912.04	57.08%	-
	长春远大商业综合体项目	931.32	987.20	100.00%	931.32	987.20	100.00%	1,047.74	1,110.60	100.00%	-
	宜宾站前综合体一期（BQ14-08、BQ12-05、BQ14-03、BQ14-07、BQ14-09、BQ14-04、BQ10-03 地块）项目	769.45	-	-	1,247.53	850.00	64.28%	1,247.53	1,225.00	92.64%	20.00
	汉南绿地城二期 2#、3#地块项目	655.29	150.00	21.59%	655.29	694.61	100.00%	655.29	694.61	100.00%	-
	绿地城二期 2#、3#地块项目	652.32	-	-	652.32	130.00	18.80%	652.32	656.89	95.00%	-
	绿地宁波杭州湾 47b 地块项目	631.66	388.79	58.07%	631.66	668.79	99.89%	631.66	668.79	99.89%	-
	亳州 2017-263 地块项目	606.50	-	-	713.53	370.00	48.92%	713.53	640.00	84.62%	40.00
	天津市北辰区栖凤小镇项目（商业）	593.40	-	-	593.40	40.00	6.36%	593.40	220.00	34.98%	-

所属期间	项目名称	2018 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			
		期末累计收入	累计收款	收款进度	期末累计收入	累计收款	收款进度	期末累计收入	累计收款	收款进度注 2	期后回款注 1
	绿地江西赣州高铁新城一期住宅地块项目	580.79	414.00	67.25%	580.79	434.00	70.50%	611.36	485.64	74.94%	-
	金茂株洲中南林大项目	578.55	613.00	99.96%	887.97	940.08	99.88%	887.97	940.08	99.88%	-

注 1.期后回款统计截至 2021 年 3 月 19 日；
注 2.累计收入为不含税金额，累计回款为含税金额，回款进度以不含税金额计算。
注 3.爱琴海国际广场项目收款进度大于 100%，主要原因为，根据该项目合同约定，在合同签订后客户支付设计费总额一定比例的定金；但该项目包含多个地块，各地块项目分别按照相应合同节点约定进行确认收入，部分地块完工进度尚未达到收入确认合同节点，然而该地块相应的预收款项已经收取，引致该项目累计收款大于累计确认收入金额，从而引致收款进度大于 100%。

4）报告期各期前十大项目中执行周期超过2年且截至2020年12月31日尚未完工的项目情况如下：

项目名称	截至 2020 年 12 月 31 日，项目执行时长	确认收入进度证据资料	执行周期超过 2 年的原因	项目推进情况
绿地星城光塔项目光塔项目	2.08 年	开工时间：2018 年 11 月 2020 年收入确认证据:2020 年 7 月设计总控合同阶段成果确认表、2020 年 9 月（设计总控、结构顾问、机电顾问、幕墙顾问）合同阶段成果确认表	项目设计单体为 380 米超高层，设计复杂程度和建设难度均较高，故项目的执行周期较长。	正常进行中
新滩绿地城首开区项目	3.33 年	开工时间：2017 年 8 月 2019 年收入确认证据：2019 年 11 月规划部门审批通过的总平面图； 2020 年收入确认证据：2020 年 5 月合同阶段设计成果确认表	项目分两期开发。考虑未来市场状况，现正与甲方论证相关市场定位调整工作，故执行周期较长。	正常进行中
绿地长沙武广高铁站前 E-16 地块项目	2.58 年	开工时间：2018 年 5 月 2018 年收入确认证据：2018 年 6 月专家评审会专家综合意见；2018 年 11 月合同阶段设计成果确认表； 2019 年收入确认证据：2019 年 1 月经长沙市城乡规划局审核的总平图；2019 年 4 月合同阶段设计成果确认表；2019 年 10 月合同阶段设计成果确认表；2019 年施工图审图合格书； 2020 年收入确认证据：2020 年 6 月合同阶段设计成果确认表	项目的设计单体全部为超高层，设计复杂程度和建设难度均较高，故项目的执行周期较长。	正常进行中
大众置业理想城市项目	3 年	开工时间：2017 年 12 月 2019 年收入确认证据：2019 年 1 月合同阶段设计成果确认表（A 地块一期+A 地块二期块）；2019 年 3 月合同阶段设计成果确认表（A 地块一期+A 地块二期块）；2019 年 5 月合同阶段设计成果确认表（A 地块一期+A 地块二期块）；2019 年 11 月合同阶段设计成果确认表（A 地块一期+A 地块二期块）；2019 年 6 月规划许可证（A 地块）；2019 年 7 月审图合格证（A 地块一期+A 地块二期块）	项目分两个地块开发，建设规模较大，需要分为多期分步实施开发，故项目执行周期较长。	正常进行中
绿地赣州国博城二期 5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#地块项目	2.5 年	开工时间：2018 年 6 月 2018 年收入确认证据：2018 年 9 月合同阶段设计成果确认函； 2019 年收入确认证据：2019 年 12 月全地块合同阶段设计成果确认函、2019 年 2 月商务二区审图合格证（9#地块）、2019 年 9 月商务二期规划许可证（9#地块）、2019 年 2 月全地块合同阶段设计成果确认函、2019 年 1 月合同阶段设计成果确认函（公司关系证明图）、2019 年 11 月合同阶段设计成果确认函、2019 年 1 月审图合格证（5#6#7#&8#）、2019 年 9 月规划许可证（10#&11#）、2019 年 8 月规划许可证（10#&11#）、2019 年 3 月审图合格证（10#&11#）、2019 年 1 月规划许可证（5#6#7#&8#）、2019 年 2 月规划许可证（5#6#7#&8#）	项目分三个部分开发，规模较大，功能复杂，故项目的执行周期较长。	正常进行中

项目名称	截至 2020 年 12 月 31 日，项目执行时长	确认收入进度证据资料	执行周期超过 2 年的原因	项目推进情况
南京金马路地块项目	3.25 年	开工时间:2017 年 9 月 2018 年收入确认证据：2018 年 6 月 1-3 栋规划许可证、2018 年 8 月 4-6 栋规划许可证、2018 年 11 月 9-10 栋规划许可证、2018 年 12 月金马路地铁站审图合格证； 2019 年收入确认证据：2019 年 7 月补充协议（因修改方案乙方工作量增加,签订补充协议）确认工作成果、2019 年 6 月合同阶段设计成果确认表、2019 年 4 月 A 组团、C 地块规划许可证、2019 年 11 月合同阶段设计成果确认表	本项目是以公共交通为导向进行规划设计的城市商业综合体；项目复杂程度较高，涉及多条地铁及高铁线路，均需与相关政府各部门进行多方沟通协调，时间占用较多；且项目规模较大，功能众多，公寓及商业综合体部分功能需分期开发，故项目的执行周期较长。	正常进行中
绿地南昌象山南路 A 地块项目	6.42 年	开工时间：2014 年 7 月 2016 年收入确认证据：2016 年 9 月施工图审查合格书（A2-7 地块）； 2017 年收入确认证据： 2017 年 12 月合同阶段设计成果确认表（A2-7 地块）；2019 年收入确认证据： 2019 年 3 月合同阶段设计成果确认表（A1 地块（购物中心+商业街区+地下购物中心）和 A1 地块（超高层甲级办公））；2019 年 4 月建设工程规划许可证（A 地块地下车库和 A1 地块（购物中心+商业街区+地下购物中心））；2019 年 7 月建设工程规划许可证（A1 地块（超高层甲级办公））	项目的建设规模较大，需分成多期分步进行开发，其中超高层部分的单体设计复杂程度和建设难度均较高，故项目执行周期较长；此外，由于客户自身招商等原因，项目曾经暂停开发，亦延缓了项目的执行周期。	正常进行中
石家庄中冶德贤华府、中冶德贤盛世广场项目	3.92 年	开工时间：2017 年 1 月 2019 年收入确认证据：2019 年 1 月合同阶段设计成果确认表；2019 年 1 月规划许可证（石家庄中冶德贤华府（一期））；2019 年 2 月规划许可证（石家庄中冶德贤华府（二期））；2019 年 2 月审图合格证；2019 年 3 月合同阶段设计成果确认表（住宅区）	项目建设规模较大，住宅和商办地块分期进行开发；并且，在设计过程中，根据客户市场定位调整，曾多次修订设计内容；故项目执行周期较长。	正常进行中
爱琴海国际广场项目	2.75 年	开工时间：2018 年 3 月 2019 年收入确认证据：2019 年 4 月合同阶段设计成果确认表（所有分期项 1、2 节点以及一期）；一期：2019 年 1 月审图合格证（一期）；2019 年 4 月规划许可证（一期）；二期：2019 年 1 月审图合格证（二期）；2019 年 10 月合同阶段设计成果确认表（二期）；三期：2019 年 3 月审图合格证（三期）；2019 年 5 月建设工程规划许可证（三期）；2019 年 10 月合同阶段设计成果确认表（三期）；四期：2019 年 3 月审图合格证（四期）；2019 年 5 月规划许可证（四期）；五期：2019 年 3 月审图合格证（五期）；2019 年 5 月规划许可证（五期）；2019 年 10 月合同阶段设计成果确认表（五期）；六期：2019 年 5 月审图合格证（六期）；2019 年 8 月规划许可证（六期）；幼儿园：2019 年 3 月审图合格证（幼儿园）；2019 年 5 月规划许可证（幼儿园）；2019 年 10 月合同阶段设计成果确认表（幼儿园）； 2020 年收入确认证据：2020 年 1 月规划许可证（二期）	项目建设规模较大，共分为七个地块，并分多期进行开发，故项目执行周期较长。	正常进行中

项目名称	截至 2020 年 12 月 31 日，项目执行时长	确认收入进度证据资料	执行周期超过 2 年的原因	项目推进情况
长春远大商业综合体项目	3.75 年	开工时间：2017 年 3 月 2018 年收入确认证据：2018 年 9 月建设工程规划许可证；2018 年 3 月施工图审图合格书；2018 年 9 月合同阶段设计成果确认表； 2020 年收入确认证据：2020 年 6 月合同阶段设计成果确认表	根据客户要求，前期设计过程中出现了较大幅度的调整，直至 2018 年才形成较为完整的方案及深化成果；其后，在施工图设计配合阶段，客户再次作出设计调整，导致项目执行周期延长。	正常进行中
宜宾站前综合体一期（BQ14-08、BQ12-05、BQ14-03、BQ14-07、BQ14-09、BQ14-04、BQ10-03 地块）项目	2.92 年	开工时间：2018 年 1 月 2018 年收入确认证据：BQ14-08 地块：2018 年 8 月政府批复；2018 年 9 月建设工程规划许可证；2018 年 10 月施工图审查合格书；2018 年 12 月工作量确认函。BQ12-05 地块：2018 年 8 月政府批复；2018 年 11 月建设工程规划许可证；2018 年 8 月至 9 月施工图审查合格书；2018 年 12 月工作量确认函。BQ14-03 地块：2018 年 8 月政府批复；2018 年 9 月建设工程规划许可证；2018 年 8 月至 9 月施工图审查合格书；2018 年 12 月工作量确认函。 2019 年收入确认证据：BQ14-07 地块：2019 年 5 月建设工程规划许可证；2019 年 5 月施工图审查合格书；2019 年 4 月合同阶段设计成果确认表。 BQ14-09 地块：2019 年 6 月建设工程规划许可证；2019 年 6 月规划批复；2019 年 9 月初设批复；2019 年 5 月合同阶段设计成果确认表；2019 年 10 月施工图审查合格书。BQ14-04 地块：2019 年 8 月建设工程规划许可证；2019 年 8 月政府批复；2019 年 5 月合同阶段设计成果确认表；2019 年 12 月合同阶段设计成果确认表；2019 年 9 月施工图审查合格书。	项目的建设规模较大，共分为 7 个地块，需分成多期分步进行开发，故项目执行周期较长。发行人已分期完成其中 6 个地块的第 1-4 节点阶段工作，目前，上述地块的建设仍在进行中。	正常进行中
汉南绿地城二期 2#、3#地块项目	2.75 年	开工时间：2018 年 3 月 2018 年收入确认证据：2018 年 7 月合同阶段设计成果确认表；2018 年 7 月至 9 月建设工程规划许可证；2018 年 10 月合同阶段设计成果确认表；2018 年 8 月至 10 月施工图审图合格书	设计工作并无异常，项目自 2018 年 5 月起开工建设。目前，建设仍在进行中。	正常进行中
绿地宁波杭州湾 47b 地块项目	2.92 年	开工时间：2018 年 1 月 2018 年收入确认证据：2018 年 12 月合同阶段设计成果确认表；2018 年 12 月建设工程规划许可证；2018 年 11 月施工图审查合格书	项目为公共建筑，客户的市场定位多次调整，导致项目的执行周期有所延长。	正常进行中
金茂株洲中南林大项目	2.33 年	开工时间：2018 年 8 月 2018 年收入确认证据：2018 年 11 月合同阶段设计成果确认表 2019 年收入确认证据：2019 年 5 月合同阶段设计成果确认表；2019 年一期、二期审图合格证；2019 年 10 月合同阶段设计成果确认表	项目建筑规模较大，分多期进行开发，且设计难度高，故项目执行周期较长。	正常进行中

如上表所示，受项目自身建设规模较大、设计复杂程度较高、开发及建设难

度较大、项目分期分步开发等多重因素影响，前述项目的开发周期较长；截至本招股说明书签署日，上述项目正常进行中。

如上表所示，发行人收入确认具有充分外部支撑证据，不存在提前确认收入的情形。综上，发行人对该等项目收入确认谨慎。

②同一项目不同期间毛利率差异情况、同类项目之间毛利差异情况说明及合理性

2018年至2020年，发行人各期前十大项目报告期内平均毛利率分别为61.31%、62.36%及58.10%，报告期内保持相对稳定；该等项目整体规模较大，具有一定的规模效应，平均毛利率高于同期发行人的综合毛利率，符合发行人所属行业特点及企业实际情况。

1）同一项目不同期间毛利率差异情况及原因

如前所示，同一项目在不同期间毛利率存在一定差异，具体分析如下：

作为典型的方案设计企业，通常而言，在业务承接阶段发行人即会投入一定人力与客户进行前期的方案沟通；在概念设计和方案设计阶段等设计前端阶段，需要进行大量的设计、讨论、修改工作，且客户在确认方案设计成果前需要进行多次的内部讨论、审核及反复修改，整体流程较长，因此导致设计项目在方案设计等设计前端环节投入较高；而进入初步设计、施工图设计及施工配合阶段后，由于前期方案设计的主要工作已基本完成，因此在后期投入相对较低。

报告期内，发行人按照设计项目进行收入确认和成本归集核算。在收入确认方面，在完成合同对应阶段的工作量，并取得客户提供的完工进度证明（包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等）后，发行人确认收入。在成本结转方面，与设计项目相关的所有成本计入项目当期营业成本，期末不存在存货。对于资产负债表日已完工阶段的设计工作，相应项目的收入已经确认，与该项目相关的所有成本业已结转。对资产负债表日尚未完工阶段的设计工作，发行人对已经发生的设计成本结转当期营业成本，但不确认设计咨询服务收入。

总体而言，发行人按照单个项目进行收入确认及成本结转，收入、成本与项目匹配；但在资产负债表日，部分尚未完工阶段的设计工作成本已发生并结转，

但收入尚未达到确认条件，该等原因导致同一项目在不同期间毛利率有所差异，符合发行人所属行业特点及发行人的实际情况。

2）同类项目毛利率差异情况及原因

A、居住建筑项目毛利率及差异情况

报告期内，发行人各期前十大项目中居住建筑项目毛利率情况如下：

序号	项目名称	报告期内收入合计（万元）	报告期内毛利率
1	绿地乌鲁木齐绿地城二期项目	746.02	75.39%
2	阜阳颍州一方城项目	691.49	68.83%
3	金茂贵阳交职院项目	688.65	57.40%
4	大众置业理想城市项目	1,169.55	67.91%
5	衡阳城际空间站项目	883.05	64.21%
6	淮南网易云小镇项目	1,507.45	68.59%
7	汉南绿地城二期 2#、3#地块项目	655.29	65.82%
8	绿地城二期 2#、3#地块	652.32	71.42%
9	亳州 2017-263 地块项目	713.53	65.40%
10	绿地江西赣州高铁新城一期住宅地块项目	611.36	60.52%
11	金茂株洲中南林大项目	887.97	66.14%
合计		**9,206.67**	**66.80%**

如上表所示，报告期内，发行人各年度前十大项目中居住建筑类项目平均毛利率为 66.80%，各项目毛利率总体较为接近，处在合理范围内。其中，绿地乌鲁木齐绿地城二期项目毛利率相对较高，主要原因系，发行人提供的设计方案较为成熟，设计调整较少。

B、公共建筑项目毛利率及差异情况

报告期内，发行人各期前十大项目中公共建筑项目毛利率情况如下：

序号	项目名称	报告期内收入合计（万元）	报告期内毛利率
1	绿地星城光塔项目光塔项目	1,231.16	45.13%
2	湖滨公园壹号 B 区项目	773.83	60.97%
3	北湖•湿地公园壹号项目	735.55	61.98%
4	新滩绿地城首开区项目	648.35	38.95%

序号	项目名称	报告期内收入合计（万元）	报告期内毛利率
5	绿地长沙武广高铁站前项目	2,073.88	74.17%
6	合肥金融城项目	1,066.55	55.88%
7	南京金马路地块项目	915.72	60.88%
8	长春总部基地·国金中心项目	845.26	76.79%
9	长春远大商业综合体项目	1,047.74	54.78%
10	绿地宁波杭州湾 47b 地块项目	631.66	61.46%
11	天津市北辰区栖凤小镇项目（商业）	593.40	49.56%
合计		**10,563.10**	**59.95%**

如上表所示，报告期内，发行人各年度前十大项目中公共建筑类项目平均毛利率为 59.95%，各项目毛利率总体较为接近；绿地星城光塔项目光塔项目、新滩绿地城首开区项目等 2 个项目毛利率相对较低，绿地长沙武广高铁站前项目及长春总部基地·国金中心项目等 2 个项目毛利率相对较高；该等项目具体情况如下：

绿地星城光塔项目光塔项目毛利率相对较低，主要原因系项目设计单体为 380 米超高层，设计复杂程度和建设难度均较高，故项目投入较大，毛利率相对较低。

新滩绿地城首开区项目毛利率相对较低，主要原因系该项目为大型城市商业综合体，项目合同甲方对商业模式定位多次变动，导致发行人随之作出多次设计调整，故投入较大。

绿地长沙武广高铁站前项目毛利率相对较高，主要原因系该项目主体建筑为超高层，发行人对此有较为成熟的技术方案，且具有一定的规模效应。

长春总部基地·国金中心项目毛利率相对较高，主要原因系该项目为大型城市商业综合体，发行人提供的设计方案较为成熟，与项目甲方的商业定位契合度较高，调整较少。

C、功能混合型社区项目毛利率及差异情况

报告期内，发行人各期前十大项目中功能混合型社区项目毛利率情况如下：

序号	项目名称	报告期内收入合计（万元）	报告期内毛利率
1	绿地长沙 V 岛 A08、A09、A10、A13 地块项目	1,091.05	60.26%
2	绿地武汉青菱西岸项目	747.67	51.67%
3	绿地梅溪新里项目	648.75	67.20%
4	绿地赣州国博城二期 5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#地块项目	1,153.44	53.82%
5	绿地南昌象山南路 A 地块项目	726.85	15.70%
6	石家庄中冶德贤华府、中冶德贤盛世广场项目	725.42	64.49%
7	爱琴海国际广场项目	932.75	68.48%
8	宜宾站前综合体一期（BQ14-08、BQ12-05、BQ14-03、BQ14-07、BQ14-09、BQ14-04、BQ10-03 地块）项目	1,247.53	50.50%
合计		7,273.46	54.32%

如上表所示，报告期内，发行人各年度前十大项目中功能混合型社区项目平均毛利率为 54.32%，各项目毛利率总体较为接近；绿地南昌象山南路 A 地块项目毛利率相对较低，爱琴海国际广场项目、绿地梅溪新里项目毛利率相对较高；该等项目具体情况如下：

绿地南昌象山南路 A 地块项目毛利率相对较低，主要原因系该项目为大型城市功能混合型社区，项目合同甲方对商业模式定位多次变动，导致发行人随之作出多次设计调整，故投入较大。

爱琴海国际广场项目和绿地梅溪新里项目毛利率相对较高，主要原因系该项目为规模较大的功能混合型社区，发行人提供的设计方案与项目甲方的要求契合度较高，调整较少。

综上所述，同类项目报告期内毛利率总体较为接近，少数项目的毛利率相对较低或较高，符合发行人所属行业特点及发行人实际情况。

（7）资产负债表日尚未完工的设计劳务，结转已发生成本但不确认收入的做法对报告期各期的经营业绩影响情况

假设发行人将资产负债表日尚未完工的设计劳务作为存货核算，相关收入确认时予以结转的情况下，报告期内综合毛利率比较情况具体如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	92,556.05	85,430.23	72,957.09
营业成本-模拟测算	44,462.22	40,315.94	34,539.71
将资产负债表日尚未完工的设计劳务已发生的项目成本保留为存货后的模拟测算出的综合毛利率	51.96%	52.81%	52.66%
发行人原综合毛利率	49.79%	48.82%	49.64%
差异	2.17%	3.99%	3.02%

报告期内，发行人综合毛利率为49.79%，经测算的尚未完工的设计劳务已结转成本作为保留存货核算后的综合毛利率为51.96%，整体差异较小。因此，总体而言，资产负债表日尚未完工的设计劳务，结转已发生成本但不确认收入的做法对报告期经营业绩影响较小。

（四）期间费用

报告期内，公司期间费用及其占营业收入的比例具体如下：

单位：万元

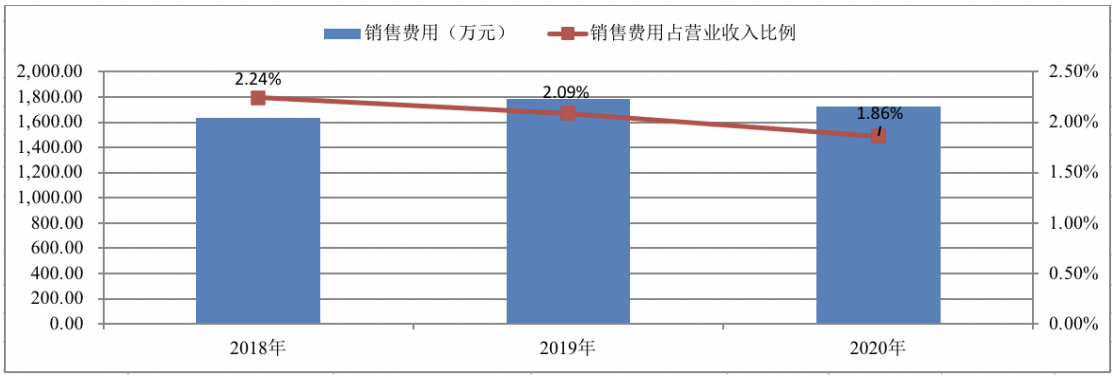
项　目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,721.31	1.86%	1,782.65	2.09%	1,635.45	2.24%
管理费用	5,351.52	5.78%	5,541.26	6.49%	12,930.83	17.72%
研发费用	4,555.88	4.92%	4,509.00	5.28%	4,437.89	6.08%
财务费用	-538.50	-0.58%	-314.46	-0.37%	68.89	0.09%
合计	**11,090.20**	**11.98%**	**11,518.46**	**13.48%**	**19,073.06**	**26.14%**
营业收入	**92,556.05**	**100.00%**	**85,430.23**	**100.00%**	**72,957.09**	**100.00%**

报告期内，公司期间费用金额分别为 19,073.06 万元、11,518.46 万元和 11,090.20 万元，占当期营业收入的比重分别为 26.14%、13.48%和 11.98%。

公司 2018 年期间费用率较高主要系公司在 2018 年确认股份支付金额 8,571.70 万元。扣除该部分股份支付影响后，公司报告期内的期间费用金额分别为 10,501.37 万元、11,518.46 万元和 11,090.20 万元，占营业收入的比例分别为 14.39%、13.48%和 11.98%。总体而言，公司业务规模扩大引致的规模效应以及经营效率的提升，使得公司期间费用占营业收入比重有所下降。

1、销售费用

报告期内，销售费用占营业收入比例如下图所示：



报告期内，公司的销售费用具体构成及占营业收入比例如下：

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
市场拓展费	972.69	1.05%	957.59	1.12%	785.46	1.08%
职工薪酬	733.52	0.79%	797.13	0.93%	706.93	0.97%
房租及物业费	5.80	-	15.02	0.02%	119.32	0.16%
办公费及其他	9.30	0.01%	12.91	0.02%	23.74	0.03%
合计	**1,721.31**	**1.86%**	**1,782.65**	**2.09%**	**1,635.45**	**2.24%**

2018 年至 2020 年，公司销售费用分别为 1,635.45 万元、1,782.65 万元和 1,721.31 万元，占营业收入的比例分别为 2.24%、2.09%和 1.86%。总体而言，销售费用率变化较小，保持相对稳定。2019 年公司销售费用随着业务规模的扩大而有所增加。2020 年公司销售费用较 2019 年有所下降主要原因系，一方面，新冠疫情社保减免、新冠疫情期间员工旅游福利支出减少等因素，引致职工薪酬下降；另一方面，受新冠疫情影响公司业务招待费、交通差旅费较 2019 年增加较少；该等因素引致公司 2020 年销售费用较 2019 年有所下降。

报告期内，公司销售费用率与同行业公司对比情况如下：

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
华建集团	-	1.05%	1.26%
华图山鼎	-	2.46%	2.88%
华阳国际	-	2.48%	2.11%
筑博设计	-	3.13%	2.80%

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计	-	4.68%	5.41%
启迪设计	-	2.34%	2.70%
中衡设计	-	-	-
汉嘉设计	-	2.20%	2.41%
行业平均数	-	2.62%	2.80%
尤安设计	**1.86%**	**2.09%**	**2.24%**

总体而言，报告期内公司销售费用率保持相对稳定，与同行业公司相比处于合理水平。

（1）市场拓展费的主要构成

报告期内，发行人市场拓展费具体构成及其占营业收入的比例如下：

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
业务招待费	671.86	0.73%	646.90	0.76%	463.02	0.63%
差旅交通费	235.90	0.25%	229.79	0.27%	268.56	0.37%
市场拓展前期费	64.94	0.07%	80.89	0.09%	53.89	0.07%
合计	**972.69**	**1.05%**	**957.59**	**1.12%**	**785.46**	**1.08%**

2018年至2020年，发行人市场拓展费主要由业务招待费、差旅交通费以及市场拓展前期费构成；市场拓展费金额分别为785.46万元、957.59万元及972.69万元，占营业收入的比例分别为1.08%、1.12%及1.05%。总体而言，2018年至2020年发行人市场拓展费随着业务规模的扩大有所增加。

（2）2018 年市场拓展费增长远低于营业收入增长的原因及合理性

2018年，发行人市场拓展费为785.46万元，较2017年增长10.22%；2018年发行人营业收入为72,957.09万元，较2017年增长49.98%。发行人2018年市场拓展费增长率低于营业收入增长率主要原因系，发行人2018年市场拓展前期费较2017年下降369.41万元所致；2018年业务招待费及差旅交通费，随着发行人2018年业务规模的显著提升，较2017年显著增长。

发行人主要从事建筑设计及其咨询业务，建筑设计业务具有一定的地域属性。在新的区域市场拓展时，发行人通常投入一定的市场调研费用及广告费等市

场拓展前期费用。在新区域的市场开拓初期，市场调研报告为发行人了解和分析当地市场需求提供参考；广告推广为提升发行人在当地房地产行业的知名度和影响力具有良好的效果。

2017年，发行人市场拓展前期费金额为423.30万元，为发行人以后年度的业务增长打下了良好基础。2017年，为进一步扩大业务规模，发行人陆续开始在南京、安徽、成都等全国重点区域设立分支机构拓展市场。在市场拓展前期，发行人聘请调研机构对当地房地产的整体业务规模、行业竞争情况、城市规划布局等方面进行调研，深入了解和分析当地房地产市场的相关情况，为发行人市场开拓提供科学的决策依据和参考。与此同时，为进一步树立品牌形象，提升发行人的知名度和影响力，发行人在相应区域投入广告进行市场宣传与推广。

2018年，发行人市场拓展前期费金额为53.89万元，较2017年下降369.41万元。主要原因系，发行人已于2017年获取了主要新设或拟设分支机构当地市场的主要调研数据；同时，通过2017年的广告宣传在重点开拓的区域树立起一定的品牌形象；2018年，发行人市场调研费及广告策划费的投入相应有所减少。此外，2018年，随着分支机构所在区域市场的不断拓展以及发行人整体业务规模的显著提升，发行人业务招待费及差旅交通费也随之显著增加。

综上所述，发行人 2018 年市场拓展费增长率低于营业收入增长率主要原因系，发行人 2018 年市场拓展前期费较 2017 年下降 369.41 万元所致，符合发行人所属行业的特点以及发行人业务发展的情况，具有合理性。

（3）报告期各期不同层级销售人员的数量、薪酬

报告期各期，发行人不同层级销售人员的数量、平均薪酬情况如下：

职级	项目	2020 年	2019 年	2018 年
销售主管	平均人数（人）	3.00	3.00	3.00
	平均薪酬（万元）	54.39	55.30	67.54
销售经理	平均人数（人）	20.26	21.58	21.54
	平均薪酬（万元）	24.44	25.37	18.76
销售助理	平均人数（人）	5.91	6.74	7.55
	平均薪酬（万元）	12.75	12.44	13.27
总计	平均人数（人）	29.16	31.32	32.09

职级	项目	2020 年	2019 年	2018 年
	平均薪酬（万元）	25.15	25.45	22.03

注：发行人平均人数=员工在职工作日/当年总工作日。

①发行人销售人员数量变化情况

报告期各期，发行人销售人员平均人数分别为 32.09 人、31.32 人及 29.16 人，总体较为稳定。报告期各期，销售助理平均人数有所波动主要原因系，为增强客户维护职能，发行人于 2018 年招聘了专职从事该工作的销售助理；2019 年末该项工作作出调整，该等人员转入其他职能部门，故 2018 年及 2019 年销售助理人员较多，2020 年销售助理人员较少。

②发行人销售人员平均薪酬变化情况

发行人销售人员的主要职能为获取市场信息、客户的日常联系、拜访、接待等客户关系维护、部分合同管理工作。发行人销售主管下辖多个区域的销售经理；销售经理负责所辖区域市场及客户的相关工作；销售助理为销售主管和销售经理提供后勤支持。根据该等人员的职能分工以及发行人对该等人员的薪酬体系，该等人员的薪酬情况与其合同签署规模以及公司业绩增长变化不具有直接线性关系。报告期各期，发行人销售人员平均薪酬分别为22.03万元、25.45万元及25.15万元；销售人员的整体薪酬水平处在合理范围。

2019 年，发行人销售经理的平均薪酬有所上升，销售主管的平均薪酬略有下降主要原因系，发行人 2019 年营业收入增速较 2018 年有所下降，为进一步提升区域销售经理等一线市场人员的积极性，加大区域市场的业务开拓，发行人提高了销售经理人员的薪酬待遇；适当调低了销售主管人员的薪酬待遇。2020 年，发行人各职级销售人员平均薪酬与 2019 年基本持平，处在合理范围内。

（4）与同行业可比公司对比处于合理范围内

①发行人销售人员的数量占员工总数的比例与同行业公司相比不存在较大差异

2018年至2020年，与同行业公司销售人员情况比较如下表所示：

公司名称	项目	2020 年	2019 年	2018 年
筑博设计	平均人数（人）	-	33.50	30.00

公司名称	项目	2020 年	2019 年	2018 年
	占比	-	1.88%	1.81%
华阳国际	平均人数（人）	-	61.50	51.50
	占比	-	1.85%	2.34%
华图山鼎	平均人数（人）	-	15.00	15.50
	占比	-	3.63%	3.57%
杰恩设计	平均人数（人）	-	39.00	41.00
	占比	-	5.91%	7.09%
华建集团	平均人数（人）	-	120.50	100.00
	占比	-	1.54%	1.49%
启迪设计	平均人数（人）	-	52.50	30.00
	占比	-	3.53%	2.46%
中衡设计	平均人数（人）	-	-	-
	占比	-	-	-
汉嘉设计	平均人数（人）	-	47.50	48.00
	占比	-	2.66%	3.65%
发行人	平均人数（人）	29.16	31.32	32.09
	占比	2.32%	2.39%	3.12%

注：同行业平均人数来源于年初年末的平均人数，或同行业公司公开披露的平均人数。同行业可比上市公司尚未披露2020年度报告。

如上表所示，2018年，发行人同行业公司销售人员的年平均人数占总人数比例范围为1.49%至7.09%；发行人销售人员的年平均人数占总人数为3.12%，在同行业公司的合理范围内。

2019年，发行人同行业公司销售人员的年平均人数占总人数比例范围为1.54%至5.91%；发行人销售人员的年平均人数占总人数为2.39%，在同行业公司的合理范围内。

②发行人销售人员的年均薪酬与同行业企业相比

2018年至2020年，与同行业公司销售人员平均薪酬情况比较如下表所示：

单位：万元

公司名称	2020 年	2019 年	2018 年
筑博设计	-	56.53	54.60
华阳国际	-	17.64	17.59

公司名称	2020 年	2019 年	2018 年
华图山鼎	-	19.20	23.61
杰恩设计	-	31.82	30.15
华建集团	-	44.80	50.21
启迪设计	-	22.42	45.69
中衡设计	-	-	-
汉嘉设计	-	23.63	18.22
发行人	25.15	25.45	22.03

注：同行业平均人数来源于年初年末的平均人数，或同行业公司公开披露的平均人数。同行业可比上市公司尚未披露2020年度报告。

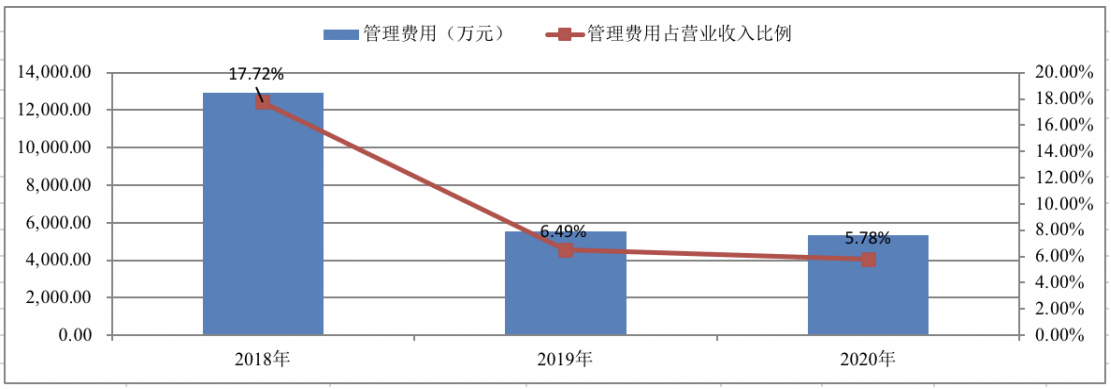
如上表所示，2018年，发行人同行业公司销售人员的年平均薪酬的范围为17.59万元至54.60万元；发行人销售人员的年平均薪酬为22.03万元，在同行业公司的合理范围内。

2019年发行人同行业公司销售人员的年平均薪酬的范围为17.64万元至56.53万元；发行人销售人员的年平均薪酬为25.45万元，在同行业公司的合理范围内。

综上所述，与同行业上市公司相比，发行人销售人员占比和销售人员的平均薪酬处于合理范围，与同行公司不存在显著差异。

2、管理费用

报告期内，公司管理费用占营业收入的比例如下图所示：



报告期内，公司的管理费用具体构成及其占营业收入比例如下：

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	2,471.05	2.67%	2,685.11	3.14%	2,053.12	2.81%

项　目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
差旅及业务招待费	811.67	0.88%	828.89	0.97%	582.06	0.80%
折旧与摊销	883.55	0.95%	752.89	0.88%	505.65	0.69%
租赁物业费	497.12	0.54%	533.86	0.62%	582.14	0.80%
中介机构服务费	225.92	0.24%	340.93	0.40%	260.70	0.36%
办公费	455.46	0.49%	390.83	0.46%	364.30	0.50%
其他	6.75	0.01%	8.76	0.01%	11.18	0.02%
股份支付	-	-	-	-	8,571.70	11.75%
合计	**5,351.52**	**5.78%**	**5,541.26**	**6.49%**	**12,930.83**	**17.72%**

报告期内，公司管理费用分别为 12,930.83 万元、5,541.26 万元和 5,351.52 万元，占营业收入比例分别为 17.72%、6.49%和 5.78%。报告期内，公司管理费用主要由职工薪酬、差旅及业务招待费、折旧与摊销、租赁物业费等构成。

报告期内，公司管理费用存在一定的波动，主要系实施员工股权激励确认股份支付的影响；2018 年，公司确认股份支付金额为 8,571.70 万元。剔除股份支付因素后，报告期内公司管理费用分别为 4,359.14 万元、5,541.26 万元和 5,351.52 万元，占当期营业收入的比例分别为 5.97%、6.49%和 5.78%。总体而言，公司管理费用率相对稳定。剔除股份支付因素后，2019 年公司管理费用随着业务规模的扩大而有所增加。2020 年公司管理费用较 2019 年有所下降主要原因系，首先，新冠疫情社保减免、新冠疫情期间员工旅游福利支出减少等因素，引致职工薪酬下降；其次，受新冠疫情影响，公司差旅及业务招待费较 2019 年减少；最后，2019 年公司为准备 IPO 等事项支付了募投项目可研机构费用、会计师审计费用、律师服务费用等中介机构服务费，该等费用在 2020 年未再发生或发生金额较小；前述因素引致公司 2020 年管理费用较 2019 年有所下降。

报告期内，公司管理费用率与同行业公司对比情况如下：

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
华阳国际	-	9.57%	8.52%
杰恩设计	-	10.97%	9.65%
华图山鼎	-	12.14%	12.53%
华建集团	-	12.28%	13.58%

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筑博设计	-	14.67%	12.17%
启迪设计	-	7.57%	8.89%
中衡设计	-	7.41%	7.41%
汉嘉设计	-	5.57%	4.26%
行业平均数	**-**	**10.02%**	**9.63%**
尤安设计	**5.78%**	**6.49%**	**5.97%**

注：上述管理费用均剔除研发费用及股份支付。同行业可比上市公司均尚未披露 2020 年度报告。

报告期内，剔除股份支付影响后，公司管理费用率分别为5.97%、6.49%和5.78%。与同行业上市公司相比，公司的管理费用率高于汉嘉设计，与中衡设计较为接近，低于其他同行业上市公司，主要原因是公司以方案设计为轴心，聚焦于建筑设计的前端环节，收入全部来源于建筑设计业务，管理人员相对较少，占比相对较低；同行业上市公司业务相对复杂，需要管理人员较多。

总体而言：①公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；在整个建筑设计流程中，方案设计环节具有引领及指导作用，决定了建筑设计的整体方向，亦因其高创意创新性成为建筑设计中价值创造最丰富的环节。公司的员工主要由设计及研发人员构成，管理人员数量占比相对较低。②与同行业上市公司相比，公司的业务结构相对同行业上市公司更为聚焦，公司管理人员需求相对较少。

具体而言，以2019年为例，发行人与同行业公司主要从事的业务、主要产品及其占营业收入的比例对比情况如下：

公司名称	主要从事的业务	主要产品收入及其占比
华阳国际	主要从事建筑设计和研发及其延伸业务，业务范围由建筑设计逐渐延伸至装配式建筑设计与技术咨询、BIM 设计与技术咨询、工程造价与咨询、工程总承包、全过程工程咨询、PC 构件的生产和销售等建筑工程领域； 2019 年营业收入金额为 119,464.89 万元。	建筑设计 77.75% 造价咨询 9.32% 工程总承包 10.62% 全过程咨询、代建管理及其他 2.17% 其他业务 0.14%
杰恩设计	主要从事城市建筑综合体的室内设计，业务领域涵盖了商业综合体(包括商业类建筑、酒店类建筑、办公类建筑 等)室内设计、城市轨道交通综合体室内设计、医疗养老综合体室内设计及文教综合体室内设计(包括文化教育类建筑、公共设计类建筑)等四大业务板块；	商业类建筑 47.96% 办公类建筑 13.73% 酒店类建筑 10.97% 轨道交通类建筑 12.58% 医养类建筑 4.90% 软装饰品销售 8.16%

公司名称	主要从事的业务	主要产品收入及其占比
	2019 年营业收入金额为 38,963.11 万元。	其他业务 1.69%
华图山鼎	主要从事提供建筑工程设计及相关咨询服务，提供包括项目前期咨询、概念设计、方案设计、初步设计、施工 图设计及施工配合等服务，涵盖各类住宅、城市综合体、公共建筑(包括商业中心、独立商业街区、写字楼、酒店及非商业公共建筑等)、规划、室内设计等业务设计类别； 2019 年营业收入金额为 21,373.88 万元。	住宅 43.20% 城市综合体 33.92% 公共建筑 11.46% 规划、景观、室内 7.46% 其他业务 3.96%
华建集团	以工程设计咨询为核心，主营业务领域涵盖建筑、规划、市政、水利等多个行业，并紧紧依托建筑设计核心业务； 2019 年营业收入金额为 717,089.12 万元。	工程设计 56.53% 工程承包 34.73% 工程技术管理及勘察 8.49% 信息化服务及销售 0.06% 其他业务 0.19%
筑博设计	主要从事建筑设计及相关业务的设计与咨询，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等服务； 2019 年营业收入金额为 92,415.03 万元。	建筑设计 92.16% 城市规划 2.03% 设计咨询 5.72% 其他 0.09%
启迪设计	主要从事全过程设计咨询业务、工程总承包业务、绿色节能科技服务业务、工程检测业务、投资与产业结合业务； 2019 年营业收入金额为 125,428.61 万元。	建筑设计 37.07% 景观设计 3.23% 装饰设计 5.13% 检测收入 5.52% EPC 总承包 5.29% 节能机电工程 28.00% 能源管理信息化 5.60% 合同能源管理 5.69% 其他 4.48%
中衡设计	主要从事建筑专业领域的工程设计、工程总承包、工程监理及项目管理业务； 2019 年营业收入金额为 194,233.70 万元。	设计咨询 48.51% 工程总承包 36.20% 工程监理及项目管理 8.78% 招标代理及咨询项目 4.56% 其他：1.95%
汉嘉设计	主要从事建筑设计、市政公用设计、燃气热力设计、装饰景观等设计业务，EPC 总承包及其他业务； 2019 年营业收入金额为 118,095.83 万元。	设计业务 54.52% EPC 总承包 44.95% 其他业务 0.53%
发行人	建筑设计业务的研发、咨询与技术服务; 2019 年营业收入金额为 85,430.23 万元；	设计咨询业务 100%

注：同行业可比上市公司主要从事的业务和主要产品收入及其占比，来源于各家公司的招股说明书或2019年度报告。

如上表所示，与同行业公司相比，发行人的主要产品均为建筑设计及咨询，较同行业企业更为单一，主要从事的设计咨询业务领域为以方案设计为轴心的前端环节，较同行业的业务领域更为聚焦，较同行业上市公司的管理资源需求更少，管理成本相对较低。

综上所述，发行人管理费用率低于同行业企业主要原因为，发行人主要产品

类别较同行业更为单一，主要从事业务领域较同行业企业更为聚焦，管理成本相对较低，具有合理性。

（1）报告期内管理人员数量、平均薪酬，与同行业公司的比较情况

①报告期内管理人员数量、平均薪酬

报告期内，发行人管理人员数量、平均薪酬如下：

项目	2020年	2019年	2018年
管理人员人数（人）	71.81	77.94	63.77
管理人员平均薪酬（万元）	34.41	34.45	32.20

注：发行人平均人数=员工在职工作日/当年总工作日；2020 年管理人员平均薪酬略低于 2019 年主要受 2020 年新冠疫情社保减免、新冠疫情期间员工旅游福利支出减少等因素的影响。

总体而言，报告期内，发行人管理人员数量较为稳定，管理人员平均薪酬总体保持相对稳定。2018年管理人员平均人数略低，主要原因系2018年发行人不再续聘部分退休人员，新招人员尚未到岗。

②与同行业可比公司进行比较

1）报告期内管理人员数量与同行业可比公司进行比较

报告期内，发行人管理人员数量与同行业可比公司比较情况如下表所示：

公司名称	项目	2020 年	2019 年	2018 年
筑博设计	平均人数（人）	-	112.50	105.00
	占比	-	6.30%	6.33%
华阳国际	平均人数（人）	-	332.00	229.50
	占比	-	10.01%	10.41%
华图山鼎	平均人数（人）	-	95.50	102.00
	占比	-	23.12%	23.50%
杰恩设计	平均人数（人）	-	71.50	58.50
	占比	-	10.83%	10.11%
华建集团	平均人数（人）	-	819.00	696.00
	占比	-	10.49%	10.34%
启迪设计	平均人数（人）	-	150.00	124.00
	占比	-	10.08%	10.18%
中衡设计	平均人数（人）	-	361.50	337.00

公司名称	项目	2020 年	2019 年	2018 年
	占比	-	10.77%	11.56%
汉嘉设计	平均人数（人）	-	146.50	115.00
	占比	-	8.21%	8.75%
平均值	平均人数（人）	-	261.06	220.88
	占比	-	11.23%	11.40%
发行人	平均人数（人）	71.81	77.94	63.77
	占比	5.72%	5.96%	6.20%

注：同行业平均人数来源于年初年末的平均人数，或同行业公司公开披露的平均人数。同行业可比上市公司均尚未披露 2020 年度报告。

报告期内，总体而言，发行人管理人员占比低于同行业上市公司主要原因系，公司以方案设计为轴心，聚焦于建筑设计的前端环节，收入全部来源于建筑设计业务，管理人员相对较少，占比相对较低；同行业上市公司业务相对复杂，需要管理人员较多。因此，发行人管理人员的年平均人数占总人数比例低于同行业公司，符合发行人的实际情况，具有合理性。

2）报告期内管理人员人均薪酬与同行业可比公司进行比较

2018年至2020年，与同行业公司管理人员平均薪酬情况比较如下表所示：

单位：万元

公司名称	2020 年	2019 年	2018 年
筑博设计	-	91.32	73.46
华阳国际	-	25.40	26.85
华图山鼎	-	16.71	15.56
杰恩设计	-	40.40	24.92
华建集团	-	51.62	52.74
启迪设计	-	29.48	41.56
中衡设计	-	21.09	22.18
汉嘉设计	-	16.47	14.02
平均值	-	36.56	33.91
发行人	34.41	34.45	32.20

注：同行业平均人数来源于年初年末的平均人数，或同行业公司公开披露的平均人数。同行业可比上市公司均尚未披露 2020 年度报告。

如上表所示，2018年至2019年，发行人管理人员的年平均薪酬为32.20万元及34.45万元，在同行业公司的合理范围内。

综上，与同行业上市公司相比，发行人管理人员人数占比低于同行业企业，符合发行人的实际情况；发行人管理人员人均薪酬，在同行业公司的合理范围内。

（2）剔除股份支付费用后，发行人管理费用率低于同行业可比公司的原因及合理性

报告期内，剔除股份支付后，发行人管理费用主要包括职工薪酬、差旅及业务招待费、折旧与摊销、租赁物业费等。

①发行人职工薪酬与同行业的比较情况

报告期内，同行业可比公司管理费用中职工薪酬占各期营业收入比例如下：

项　目	2020 年	2019 年	2018 年
筑博设计	-	11.12%	9.16%
华阳国际	-	7.06%	6.73%
华图山鼎	-	7.46%	7.35%
杰恩设计	-	7.41%	4.27%
华建集团	-	5.90%	6.16%
启迪设计	-	3.68%	4.78%
中衡设计	-	3.92%	4.01%
汉嘉设计	-	2.04%	1.71%
平均值	-	6.07%	5.52%
尤安设计	2.67%	3.14%	2.81%

报告期内，发行人管理费用中职工薪酬金额分别为2,053.12万元、2,685.11万元和2,471.05万元，占营业收入的比例分别为2.81%、3.14%和2.67%，占比总体较为稳定。同行业上市可比公司中，汉嘉设计的管理人员薪酬占营业收入的比例低于发行人，其余同行业公司管理人员薪酬占营业收入的比例均高于发行人；主要原因为，公司以方案设计为轴心，聚焦于建筑设计的前端环节，收入全部来源于建筑设计业务，管理人员相对较少，占比相对较低，引致职工薪酬占营业收入的比例相对较低。

②发行人差旅及业务招待费与同行业的比较情况

报告期内，同行业可比公司管理费用中差旅及业务招待费占各期营业收入比例如下：

项　目	2020 年	2019 年	2018 年
筑博设计	-	1.61%	1.41%
华阳国际	-	0.35%	0.28%
华图山鼎	-	0.83%	0.91%
杰恩设计	-	0.16%	0.48%
华建集团	-	0.63%	0.88%
启迪设计	-	0.82%	0.71%
中衡设计	-	1.47%	1.42%
汉嘉设计	-	0.65%	0.57%
平均值	-	0.82%	0.83%
尤安设计	0.88%	0.97%	0.80%

报告期内，发行人管理费用中差旅及业务招待费金额分别为582.06万元、828.89万元和811.67万元，占营业收入的比例分别为0.80%、0.97%和0.88%，占比总体较为稳定。发行人差旅及业务招待费占营业收入的比例与同行业公司相比，处于合理范围内。

③发行人折旧与摊销与同行业的比较情况

报告期内，同行业可比公司管理费用中折旧与摊销占各期营业收入比例如下：

项　目	2020 年	2019 年	2018 年
筑博设计	-	0.20%	0.27%
华阳国际	-	0.68%	0.42%
华图山鼎	-	0.58%	0.53%
杰恩设计	-	1.13%	1.60%
华建集团	-	1.46%	1.60%
启迪设计	-	0.48%	0.57%
中衡设计	-	0.73%	0.80%
汉嘉设计	-	1.09%	0.69%
平均值	-	0.79%	0.81%
尤安设计	0.95%	0.88%	0.69%

报告期内，发行人管理费用中折旧与摊销金额分别为505.65万元、752.89万元和883.55万元，占营业收入的比例分别为0.69%、0.88%和0.95%，占比总体较

为稳定。发行人折旧与摊销占营业收入的比例与同行业公司相比，处于合理范围内。

④发行人租赁物业费与同行业的比较情况

报告期内，同行业可比公司管理费用中租赁物业费占各期营业收入比例如下：

项　目	2020 年	2019 年	2018 年
筑博设计	-	0.22%	0.11%
华阳国际	-	0.37%	0.33%
华图山鼎	-	-	-
杰恩设计	-	0.26%	0.27%
华建集团	-	2.91%	3.20%
启迪设计	-	0.97%	0.92%
中衡设计	-	0.03%	0.02%
汉嘉设计	-	0.34%	0.42%
平均值	-	0.73%	0.75%
尤安设计	0.54%	0.62%	0.80%

报告期内，发行人管理费用中租赁物业费金额分别为582.14万元、533.86万元和497.12万元，占营业收入的比例分别为0.80%、0.62%和0.54%，占比总体较为稳定。发行人租赁物业费占营业收入的比例与同行业公司相比，处于合理范围内。

综上所述，发行人管理费用率低于同行业可比公司的原因主要为，发行人业务更为聚焦，所需的管理人员相对更少，符合发行人实际情况，具有合理性。

3、研发费用

（1）研发费用构成分析

报告期内，公司的研发费用具体构成如下：

单位：万元

研发费用	2020 年	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	4,540.19	4,494.30	4,421.95
注册费	10.18	9.95	11.25
房屋租赁费	5.51	4.74	4.69

研发费用	2020 年	2019 年度	2018 年度
合计	4,555.88	4,509.00	4,437.89

报告期内，公司研发费用金额分别为 4,437.89 万元、4,509.00 万元和 4,555.88 万元，占当期营业收入比例分别为 6.08%、5.28%和 4.92%；总体而言，公司研发费用占比相对稳定，且研发投入保持逐年增长的态势。公司所属行业为典型的智力与技术密集型行业，为进一步巩固和提升市场占有率，报告期内公司不断加大研发投入，提升技术服务能力。

（2）报告期内研发项目整体预算、费用支出、实施进度情况

报告期内，公司研发项目的费用支出、实施进度情况如下：

①2020 年公司研发项目的费用支出、实施进度情况如下：

单位：万元

项目名称	2020 年度费用支出金额	项目实施进度
一种用于现代中式建筑外立面的多功能遮阳板窗	131.97	已结项
实竹干挂型围墙结构	388.51	已结项
新型住宅立面花台种植结构	383.33	已结项
一种新型玻璃幕墙节点形式	273.72	已结项
一种新型幕墙面板连接节点	219.35	已结项
一种竖向带有内部隐藏开窗结构的隐藏式建筑通风结构	329.79	已结项
一种横向带有内部隐藏开窗结构的隐藏式建筑通风结构	173.52	已结项
一种新型的无龙骨玻璃幕墙	219.22	已结项
一种新型的悬挂式透明的玻璃幕墙	128.03	已结项
玻璃隐藏土建的仿幕墙结构	81.07	已结项
环绕形多层彩色百叶角度可调节形幕墙结构	126.22	已结项
一种基于成本控制下的异性金属幕墙构造优化	96.42	已结项
仿古建筑天井雨水隐藏式自动化回收系统	175.15	已结项
运用三角型铝板幕墙模块组装三维曲面立面表皮的方法	193.67	已结项
一种新型具有隐蔽式通风遮阳效果的斜面窗结构	222.96	已结项
一种坡屋面仿古支撑结构	537.82	已结项
建筑（船体形）	297.23	已结项

项目名称	2020 年度费用支出金额	项目实施进度
一种新型具有隐蔽式遮阳效果的立面支撑结构	434.21	已结项
一种新型的型钢混凝土梁柱节点	56.43	已结项
一种具有取暖功能的景观灯柱	13.89	已结项
一种户外多功能景观灯灯柱	21.25	已结项
一种多功能可折叠遮阳蓬	33.67	已结项
一种照明灯柱	18.45	已结项
合计	**4,555.88**	**-**

②2019 年度公司研发项目的费用支出、实施进度情况如下：

单位：万元

项目名称	2019 年度费用支出金额	项目实施进度
核心筒表皮处理用格栅结构设计	290.01	已结项
星河灯带幕墙的研究	275.99	已结项
海纹板幕墙设计	129.18	已结项
多角度拼接曲线幕墙研发	174.64	已结项
玻璃肋装饰灯带系统设计	214.65	已结项
外立面景观幕墙的设计	381.64	已结项
模块化拼贴曲面幕墙研究	322.63	已结项
多样性商住可切换住宅分布方法	200.03	已结项
隔层除霾建筑空间活动系统的设计方法	332.60	已结项
人流进出口站台分通道可移动拦截方法的研究	280.17	已结项
街道空间结构改造方法研究	620.33	已结项
波纹动态幕墙设计	216.75	已结项
建筑立面空调室外机放置机构设计方法	169.73	已结项
建筑内部自然通风排烟方法及装置的研究	237.95	已结项
具有除雪功能的建筑楼冠的设计研究	298.71	已结项
装配式建筑楼层横缝优化方法研究	261.83	已结项
智慧社区全景规划设计	43.17	已结项
多功能组合式景观座椅的设计	35.47	已结项
新型生态河道堤岸景观设计	23.49	已结项
合计	**4,509.00**	**-**

③2018 年度公司研发项目的费用支出、实施进度情况如下：

单位：万元

项目名称	2018 年度费用支出金额	项目实施进度
商业街区尺度计算方法	832.75	已结项
外墙工艺做法	435.95	已结项
海纹板的创造性运用	599.83	已结项
零公摊核心筒设计方法	410.64	已结项
三维鳞片幕墙	402.50	已结项
波纹动态幕墙	393.12	已结项
一种新型多角度拼接曲线幕墙	220.87	已结项
一种新型多功能采光通风井	389.87	已结项
清水砖砌筑工艺	285.93	已结项
一种新型装配式建筑楼层横缝优化结构	340.09	已结项
基于海绵城市的多功能绿色道路景观设计	47.86	已结项
轻型大跨度景观步行桥结构设计	29.39	已结项
基于生态景观和城市空间耦合的城市规划设计	49.10	已结项
合计	**4,437.89**	**-**

通常而言，根据所属行业特点，发行人研发项目在立项当年可实施完成并结项。报告期内，发行人研发项目的整体预算与项目费用支出金额不存在较大差异。

（3）研发费用与同行业对比分析

报告期内，公司研发费用占营业收入比例与同行业可比上市公司对比情况具体如下：

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
华图山鼎	-	-	-
华建集团	-	3.77%	3.99%
筑博设计	-	4.34%	4.42%
华阳国际	-	4.40%	3.89%
杰恩设计	-	5.03%	5.27%
启迪设计	-	5.11%	3.73%
中衡设计	-	4.54%	4.48%
汉嘉设计	-	3.86%	3.41%
行业平均数	-	4.44%	4.17%

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
尤安设计	**4.92%**	**5.28%**	**6.08%**

如上表所示，报告期公司研发投入占营业收入的比例高于上述同行业上市公司。公司始终将方案设计作为业务轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计三大前端环节。在整个建筑设计流程中，方案设计环节具有引领及指导作用，其高创意创新的特点成为建筑设计中价值创造最丰富的环节。为不断巩固和持续提升核心竞争能力，报告期内公司不断加大研发投入，研发投入占营业收入的比例保持在较高水平。

（4）报告期各期研发人员的数量、薪酬

报告期各期，发行人研发人员的数量、薪酬情况如下：

公司	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
研发人员人数（人）	171.00	147.00	98.00
研发人员日均薪酬（元/天）	2,392.64	2,653.02	3,162.22

注：研发人员人数为报告期各期参与研发项目的实际人数。

报告期内，发行人研发人员人数分别为 98 人、147 人及 171 人，随着业务规模的扩大，发行人对研发的投入增加，研发项目配备的研发人员人数增加。

报告期内，发行人研发人员日均薪酬分别为 3,162.22 元/天、2,653.02 元/天和 2,392.64 元/天。根据中国勘察设计协会建筑设计分会《建筑设计服务计费指导》（2015 版）中工程咨询服务工日费用表，各专家等级的工日费用金额范围为 2,000 元/天至 40,000 元/天，总体而言，发行人研发人员薪酬处在合理范围。

报告期内，发行人研发人员日均薪酬有所下降，主要原因系随着业务规模扩大，为培养技术骨干满足业务需求，发行人不断引进和储备技术研发人员，通过带教方式，让更多储备人才参与研发项目。但是，该等新招技术研发人员年资尚浅，项目经验尚不够丰富，拉低了研发人员整体日均薪酬。

（5）研发费用的划分准确

①研发费用的归集核算方法

研发是研究与开发，是指各种研究机构、企业为获得科学技术（不包括人文、

社会科学）新知识，创造性运用科学技术新知识，或实质性改进技术、产品和服务而持续进行的具有明确目标的系统活动。

研发费用是指为研究开发活动形成的总支出。研发活动是指公司开展的与已立项的研发项目相关研究与开发活动。公司研发投入归集范围包括研发人员的职工薪酬、专利及软件著作权等注册费、与研发部门相关的房屋租赁费等相关费用。

报告期各期，公司对于研发项目主要的专利、软件著作权等注册费用按研发项目归集；对于研发项目人工成本，按研发人员在相关研发项目实际工时投入来进行分配；对于研发部门的房屋租赁费，按照研发中心所占用的面积比例分摊归集计入研发费用。

报告期内，发行人的研发投入按照研发项目进行归集和分摊计入研发支出，专利、软件著作权等注册费用因金额较小未予以资本化，期末将研发支出全部费用化，在“研发费用”科目核算和列报。

②发行人已明确研发费用的范围和标准，得到有效执行

公司研发支出核算的范围包括研发相关的职工薪酬、专利及软件著作权等注册费、与研发部门相关的房屋租赁费等相关费用。非研发活动发生的费用，不得计入研发支出。

报告期内公司已严格执行《财务管理制度》、《研发投入核算管理制度》、《研发项目评审管理办法》等规定，将与研发项目相关的支出计入研发费用，不存在将与研发无关的费用在研发费用中核算的情况。报告期内，发行人研发费用的开支范围和标准一致，前述规定得到有效执行。

综上所述，报告期内，发行人研发活动发生的主要费用归集合理，划分准确。

（6）发行人不存在相关税务风险

①报告期内，发行人符合高新技术企业认定标准，依法享受相关税收优惠

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》等法律法规的相关规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15%的税率征收企业所得税。

报告期内，公司符合高新技术企业认定的相关规定，依法被认定为高新技术

企业。发行人于 2016 年 11 月 24 日取得上海市科学技术委员、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局批准的证书编号为 GR201631001957 的高新技术企业证书，证书有效期为 3 年。2019 年发行人通过高新技术企业复审，并于 2019 年 10 月 28 日取得证书编号为 GR201931001260 的高新技术企业证书，证书有效期为 3 年。

《高新技术企业认定管理办法》（2016 年修订）所规定的高新技术企业认定标准与发行人的实际情况对比如下：

《高新技术企业认定管理办法》（2016 年修订）规定条件	发行人	是否符合
（一）企业申请认定时须注册成立一年以上	公司成立于 2004 年，注册成立超过一年以上。	符合
（二）企业通过自主研发、受让、受赠、并购等方式，获得对其主要产品（服务）在技术上发挥核心支持作用的知识产权的所有权	公司拥有多项专利、计算机软件著作权的自主产权，能够对主要服务在技术上发挥核心支持作用。	符合
（三）对企业主要产品（服务）发挥核心支持作用的技术属于《国家重点支持的高新技术领域》规定的范围；	公司主要从事建筑设计及其相关业务的研发、咨询与技术服务，属于《国家重点支持的高新技术领域》规定的范围。	符合
（四）企业从事研发和相关技术创新活动的科技人员占企业当年职工总数的比例不低于 10%；	公司从事研发和相关技术创新活动的科技人员占企业当年职工总数的比例超过 10%	符合
（五）企业近三个会计年度（实际经营期不满三年的按实际经营时间计算，下同）的研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例符合如下要求：1、最近一年销售收入小于 5,000 万元(含)的企业，比例不低于 5%；2、最近一年销售收入在 5,000 万元至 2 亿元（含）的企业，比例不低于 4%；3、最近一年销售收入在 2 亿元以上的企业，比例不低于 3%。其中，企业在中国境内发生的研究开发费用总额占全部研究开发费用总额的比例不低于 60%	公司最近一年（2020 年）销售收入为 9.26 亿元，最近三个会计年度（2018-2020 年）研发费用总额占最近三个会计年度（2018-2020 年）销售收入总额的比例超过 3%。在中国境内发生的研究开发费用总额占全部研究开发费用总额的比例为 100%	符合
（六）近一年高新技术产品（服务）收入占企业同期总收入的比例不低于 60%；	最近一年（2020 年）高新技术服务收入占企业同期总收入的比例超过 60%	符合
（七）企业创新能力评价应达到相应要求	公司设置了研发机构，组建了专门的研发团队并制定了相应的管理制度及研发人员绩效管理机制，建立了研发投入核算体系。同时，公司拥有多项核心自主产权（包括专利、计算机软件著作权），并实现多项技术的科技成果转化	符合

《高新技术企业认定管理办法》（2016年修订）规定条件	发行人	是否符合
（八）企业申请认定前一年内未发生重大安全、重大质量事故或严重环境违法行为	公司最近一年未发生重大安全、重大质量事故或严重环境违法行为	符合

如上表所示，根据《高新技术企业认定管理办法》（2016年修订）所规定的高新技术企业认定需满足的条件，发行人符合高新技术企业认定标准，依法享受相关税收优惠。

②报告期内，发行人不存在因违反国家有关税收法律、行政法规而受到行政处罚的情形

根据国家税务总局上海市宝山区税务局出具的《涉税事项调查证明材料([2020]宝税十九涉调字001）》，发行人在2017年1月1日-2019年12月31日无欠税记录并能依法按时申报纳税；根据国家税务总局上海市宝山区税务局出具的《涉税事项调查证明材料（(2021)宝税十九涉调字003）》，发行人在2020年1月1日-2020年12月31日无欠税记录并能依法按时申报纳税。

综上所述，报告期内，发行人享受的税收优惠政策符合国家有关法律法规的规定，不存在相关税务风险。

4、财务费用

报告期内，公司的财务费用具体构成如下：

单位：万元

财务费用	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息支出	-	0.47	-
减：利息收入	545.81	318.01	9.18
保理费用	-	-	74.02
手续费	7.31	3.08	4.05
合计	**-538.50**	**-314.46**	**68.89**

报告期内，公司财务费用分别为 68.89 万元、-314.46 万元和-538.50 万元。报告期内，公司财务费用主要由利息、保理费用等构成。

2018 年公司利息收入较小的原因系公司进行了现金管理购买理财产品，相应的理财产品收益计入投资收益，具体详见本节“十一、经营成果分析”之“（六）投资收益”。

2019 年和 2020 年公司财务费用分别为-314.46 万元和-538.50 万元，主要原因为公司经营活动现金流较好，利息收入较多。

（五）其他收益

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金	1,263.96	1,453.76	886.56	与收益相关
科技小巨人补贴	135.00	-	-	与收益相关
代扣代缴个人所得税手续费返还	103.27	95.09	5.53	与收益相关
职工培训补贴	101.89	-	-	与收益相关
上市补贴	100.00	-	-	与收益相关
增值税进项税加计抵减	78.06	101.75	-	与收益相关
上海市失业保险稳岗补贴	39.60	22.96	17.53	与收益相关
宝山区经济发展突出贡献奖	20.00	-	-	与收益相关
高新技术企业补贴	6.00	-	-	与收益相关
超比例安排残疾人就业单位奖励	0.40	-	1.19	与收益相关
现代服务业发展引导资金	-	150.00	150.00	与收益相关
上海市专利资助	-	0.39	0.13	与收益相关
企业股份制改造及新三板挂牌补贴	-	-	-	与收益相关
合计	**1,848.18**	**1,823.96**	**1,060.94**	**-**

报告期内，公司其他收益金额分别为 1,060.94 万元、1,823.96 万元和 1,848.18 万元，主要为与收益相关的政府补助，其中金额在 1 万元以上的政府补助等其他收益具体如下：

（1）2020 年

单位：万元

序号	项目	金额	依据文件
1	上海市宝山区高境镇企业扶持资金	1,165.00	上海市宝山区高境镇人民政府《证明》
2	上海市科技小巨人企业补贴	135.00	《关于开展 2020 年度上海市科技小巨人（含培育）企业综合绩效评价工作的通知》（沪科〔2020〕1 号）、《关于公布 2020 年度上海市科技小巨人（含培育）企业综合绩效评价结果的通知》（沪科合〔2020〕27 号）

序号	项目	金额	依据文件
3	代扣代缴个人所得税手续费返还	103.27	《关于进一步加强代扣代收代征税款手续费管理的通知》（财行[2019]11 号）
4	职工培训补贴	101.11	《关于做好本市受疫情影响企业职工线上职业培训补贴工作的通知》（沪人社职〔2020〕49 号）、《关于在常态化疫情防控前提下进一步支持企业开展以工代训的通知》（宁人社〔2020〕98 号）
5	宝山区“展翅计划”上市补贴	100.00	《关于印发<宝山区着力发展资本市场作用促进科创企业高质量发展暨“展翅计划”的实施意见>的通知》(宝府规〔2020〕1 号）
6	增值税进项税加计抵减	78.06	《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）
7	上海市崇明区企业扶持资金	36.06	上海市崇明县招商工作联席会议办公室《关于进一步规范招商引资工作的意见》
8	上海市杨浦区企业扶持资金	32.90	《杨浦区产业发展项目支持目录》、上海市杨浦区投资服务发展中心《2019 年度项目资助申请表》
9	上海市失业保险稳岗补贴	30.90	《关于失业保险支持企业稳定就业岗位的通知》（人社部发〔2019〕23 号）、《关于做好本市稳就业工作有关事项的通知》（沪人社规〔2019〕34 号）
10	上海市松江区泖港镇企业扶持资金	30.00	上海市松江区泖港镇人民政府《证明》
11	上海市宝山区 2019 年度突出贡献奖二等奖	20.00	《宝山区 2019 年度突出贡献奖二等奖荣誉证书》
12	宝山区高新技术企业补贴	6.00	《关于印发<宝山区科技创新及张江高新区宝山园专项资金使用管理办法>的通知》（宝科规〔2020〕1 号）
13	南京市失业保险稳岗补贴	3.79	《关于加快落实失业保险稳岗返还政策有关工作的通知》（宁人社函〔2020〕11 号）
14	武汉市失业保险稳岗补贴	2.25	《关于贯彻落实<湖北省失业保险费稳岗返还实施办法>的通知》（武人社函〔2019〕120 号）
15	安徽省失业保险稳岗补贴	1.21	《安徽省就业工作领导小组关于印发应对新冠肺炎疫情影响强化稳就业工作若干政策的通知》（皖就〔2020〕6 号）

（2）2019 年度

单位：万元

序号	项目	金额	依据文件
1	上海市宝山区高境镇企业扶持资金	1,179.00	上海市宝山区高境镇人民政府《证明》
2	现代服务业发展引导资金	150.00	上海市宝山区高境镇人民政府《证明》
3	上海市崇明区企业扶持资金	120.56	上海市崇明县招商工作联席会议办公室《关于进一步规范招商引资工作的意见》

序号	项目	金额	依据文件
4	增值税进项税加计抵减	101.75	《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）
5	代扣代缴个人所得税手续费返还	95.09	《关于进一步加强代扣代收代征税款手续费管理的通知》（财行[2019]11 号）
6	上海张江国家自主创新示范区专项发展基金	75.00	《上海张江国家自主创新示范区专项发展资金项目合同》（合同编号 201905-BS-A04-107）
7	上海市杨浦区产业发展专项资助	46.20	《杨浦区产业发展项目支持目录》、上海市杨浦区投资服务发展中心《2018 年度项目资助申请表》
8	上海市失业保险稳岗补贴	22.96	《关于失业保险支持企业稳定就业岗位的通知》（人社部发〔2019〕23 号）、《关于做好本市稳就业工作有关事项的通知》（沪人社规〔2019〕34 号）
9	上海市松江区泖港镇企业扶持资金	18.00	上海市松江区泖港镇人民政府《证明》
10	上海市宝山区政府质量奖质量创新奖	10.00	《上海市宝山区政府质量奖管理办法》（宝府规[2018]2 号）、《上海市宝山区人民政府关于表彰宝山区第三届（2019 年度）政府质量奖组织和个人的决定》（宝府[2019]174 号）
11	上海市宝山区高境镇政府企业扶持资金	5.00	上海市宝山区高境镇人民政府《证明》

（3）2018 年度

单位：万元

序号	项目	金额	依据文件
1	上海市宝山区高境镇企业扶持资金	590.00	上海市宝山区高境镇人民政府《证明》
2	上海市崇明区企业扶持资金	249.26	上海市崇明县招商工作联席会议办公室《关于进一步规范招商引资工作的意见》
3	现代服务业发展引导资金	150.00	上海市宝山区商务委员会《证明》
4	上海市松江区泖港镇企业扶持资金	47.00	上海市松江区泖港镇人民政府《证明》
5	上海市失业保险稳岗补贴	17.53	《关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”的通知》（人社厅发〔2017〕129 号）《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）
6	代扣代缴个人所得税手续费返还	5.53	《关于进一步加强代扣代收代征税款手续费管理的通知》（财行〔2005〕365 号）
7	超比例安排残疾人就业单位奖励	1.19	《关于调整超比例安排残疾人就业单位奖励标准的通知》（沪残工委[2014]3 号）

（4）报告期内，发行人获得政府扶持资金补助情况

2018 年、2019 年及 2020 年，发行人其他收益金额分别为 1,060.94 万元、1,823.96 万元及 1,848.18 万元；其中，政府扶持资金补助分别为 886.56 万元、1,453.76 万元及 1,263.96 万元。报告期内，发行人获得政府扶持资金补助的具体情况如下：

时间	金额（万元）	政府扶持资金补助的相关条款
2020 年度	1,160.00	根据上海市宝山区高境镇人民政府出具的《证明》，高境镇人民政府针对发行人升级发展（扩大再生产、人才引进、研发、技术改造等）、其他发展（市场开拓、品牌建设、文化建设等）、社会责任履行（诚信建设、质量体系建设、环保及安全等）给予补助
	36.06	根据《关于进一步规范招商引资工作的意见》，为进一步推进崇明生态岛建设，崇明县将对引进的符合生态岛功能定位的现代服务业企业给予财政扶持奖励
	32.90	根据《杨浦区产业发展项目支持目录》、《2019 年度项目资助申请表》，上海市杨浦区投资服务发展中心针对发行人员工培训、人才引进给予补助
	30.00	根据上海市松江区泖港镇人民政府出具的《证明》，泖港镇人民政府针对发行人人才引进、产业发展、研发、技术改造、市场开拓、品牌建设、文化建设等给予补助
	5.00	根据上海市宝山区高境镇人民政府出具的《证明》，高境镇人民政府针对发行人升级发展（扩大再生产、人才引进、研发、技术改造等）、其他发展（市场开拓、品牌建设、文化建设等）、社会责任履行（诚信建设、质量体系建设、环保及安全等）给予补助
小计	**1,263.96**	**-**
2019 年度	1,179.00	根据上海市宝山区高境镇人民政府出具的《证明》，高境镇人民政府针对发行人升级发展（扩大再生产、人才引进、研发、技术改造等）、其他发展（市场开拓、品牌建设、文化建设等）、社会责任履行（诚信建设、质量体系建设、环保及安全等）给予补助
	120.56	根据《关于进一步规范招商引资工作的意见》，为进一步推进崇明生态岛建设，崇明县将对引进的符合生态岛功能定位的现代服务业企业给予财政扶持奖励
	75.00	根据发行人与上海市宝山区科学技术委员会签署的《上海张江国家自主创新示范区专项发展资金项目合同》，上海市宝山区科学技术委员会对上海尤安建筑设计股份有限公司高增长资助项目拨付经费
	46.20	根据《杨浦区产业发展项目支持目录》、《2018 年度项目资助申请表》，上海市杨浦区投资服务发展中心针对发行人员工培训、人才引进、专利研发与申请、知名品牌创建、企业形象策划与宣传等给予补助
	18.00	根据上海市松江区泖港镇人民政府出具的《证明》，泖港镇人民政府针对发行人人才引进、产业发展、研发、技术改造、市场开拓、品牌建设、文化建设等给予补助

时间	金额（万元）	政府扶持资金补助的相关条款
	10.00	根据《上海市宝山区政府质量奖管理办法》（宝府规[2018]2号）、《上海市宝山区人民政府关于表彰宝山区第三届（2019年度）政府质量奖组织和个人的决定》（宝府[2019]174号），区政府向获得质量奖称号的组织和个人进行表彰和奖励，对获创新奖的组织颁发奖牌、证书（标明获奖年度）和奖金人民币十万元
	5.00	根据上海市宝山区高境镇人民政府出具的《证明》，高境镇人民政府根据上海市宝山区扶持企业发展相关政策，2019年共计拨付给上海优塔城市规划设计顾问有限公司扶持资金伍万元整
小计	**1,453.76**	**-**
2018年度	590.00	根据上海市宝山区高境镇人民政府出具的《证明》，高境镇人民政府针对发行人升级发展（扩大再生产、人才引进、研发、技术改造等）、其他发展（市场开拓、品牌建设、文化建设等）、社会责任履行（诚信建设、质量体系建设、环保及安全等）给予补助
	249.26	根据《关于进一步规范招商引资工作的意见》，为进一步推进崇明生态岛建设，崇明县将对引进的符合生态岛功能定位的现代服务业企业给予财政扶持奖励
	47.00	根据上海市松江区泖港镇人民政府出具的《证明》，泖港镇人民政府针对发行人人才引进、产业发展、研发、技术改造、市场开拓、品牌建设、文化建设等给予补助
小计	**886.56**	**-**

如上表所示，发行人获得的该等扶持资金，主要为人才引进、员工培训、研发、技术改造、市场开拓、品牌建设、社会责任履行、文化建设等方面的扶持补助。

（5）政府扶持资金的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定

①《企业会计准则》的相关规定

根据《企业会计准则第16号——政府补助》第四条的规定，政府补助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，是指企业取得的、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。

根据《企业会计准则第16号——政府补助》第九条的规定，与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：（一）用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；（二）用于补偿企业已发生的相关成本费

用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》第十一条的规定，与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

②发行人关于政府扶持资金的会计处理符合《企业准则》的相关规定

根据前述政府扶持资金补助文件，发行人获得的该等扶持资金，主要为人才引进、员工培训、研发、技术改造、市场开拓、品牌建设、社会责任履行、文化建设等方面的扶持补助。

根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》第四条及第九条的规定，该等政府扶持资金均用于补偿发行人已发生的相关成本费用，属于与收益相关的政府补助。

根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》第十一条的规定，该等政府扶持资金与企业日常经营活动相关，应当计入其他收益。

报告期内，发行人在收到前述政府扶持资金补助当期直接计入其他收益，其会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

（六）投资收益

报告期内，公司投资收益的具体构成如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
理财收益	-	-	512.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-195.99	-126.10	-

报告期内，公司投资收益金额分别为 512.68 万元、-126.10 万元和-195.99 万元；2018 年，公司投资收益系公司进行现金管理购买理财产品产生的收益；2019 年及 2020 年，公司投资收益系以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的损益。

（七）信用减值损失及资产减值损失

报告期内，公司信用减值损失及资产减值损失具体构成如下：

（1）信用减值损失

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
信用减值损失 （损失以“-”号填列）	-2,107.49	-400.03	-

（2）资产减值损失

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
坏账损失 （损失以“-”号填列）	-	-	-1,657.46

报告期内，公司信用减值损失及资产减值损失主要系应收账款、应收票据及其他应收款计提的坏账准备。

公司严格执行会计准则相关规定，并根据公司应收款项的实际情况制定了较为谨慎的坏账准备计提政策。报告期内公司坏账准备的计提符合资产质量的实际情况，计提金额充分、合理。

（八）营业外收入与支出

报告期内，营业外收入与支出具体构成及其占利润总额的比例具体如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
营业外收入	**0.02**	**-**	**0.25**
其中：非流动资产清理收益	-	-	-
政府补助	-	-	-
收购少数股东权益收益	-	-	0.04
其他	0.02	-	0.21
营业外支出	**6.70**	**19.35**	**15.47**
其中：非流动资产报废损失	0.02	-	-
违约金、罚款滞纳金	0.01	0.01	10.04
对外捐赠	3.00	18.00	2.00
其他	3.68	1.34	3.43
利润总额	**34,088.39**	**31,041.09**	**16,560.80**
营业外收入占利润总额比例	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**
营业外支出占利润总额比例	**0.02%**	**0.06%**	**0.09%**

报告期内，营业外收入总体金额较小且占利润总额的比例较低。

报告期内，公司营业外支出金额分别为 15.47 万元、19.35 万元和 6.70 万元，占利润总额的比例分别为 0.09%、0.06%和 0.02%，总体金额较小，占利润总额的比例较小。其中，2018 年公司营业外支出为 15.47 万元，其中 10 万元支出为行政罚款，具体内容详见本招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“六、公司近三年违法违规行为及受到处罚情况”之“（二）报告期内受到的处罚情况”。2019 年和 2020 年公司营业外支出金额分别为 19.35 万元和 6.70 万元，主要由对外捐赠构成。

（九）股份支付

2017 年和 2018 年，为进一步增强公司骨干人员的稳定性和凝聚力，建立更加有效的激励机制，发行人实际控制人通过将其间接持有的公司权益转让给员工持股平台尤埃壹、尤埃叁及尤安咨询的方式，实施了股权激励。

2017 年和 2018 年，员工股权激励的形式主要分为两种：授予时可立即行权的股权以及在服务期内分期行权的期权。2017 年和 2018 年，该等股权激励涉及的股份支付金额为 5,882.48 万元和 8,571.70 万元。其中 2017 年授予时可立即行权的股权并计入非经常性损益确认的股份支付金额为 4,303.68 万元，在服务期内分期行权的期权正常摊销并计入经常性损益确认的股份支付金额为 1,578.80 万元；2018 年授予时可立即行权的股权并计入非经常性损益确认的股份支付金额为 5,744.18 万元，在服务期内分期行权的期权正常摊销并计入经常性损益确认的股份支付金额为 2,827.52 万元。

1、不同持股平台报告期各期授予、行权和失效的权益工具的类型、数量、权益工具公允价值及计入当期损益的股份支付费用

（1）2017 年股权激励的情况

2017 年 1 月，陈志华等 29 名自然人与尤埃管理共同设立员工持股平台尤埃壹；2017 年 1 月，沈钢等 27 名自然人与尤埃管理共同设立员工持股平台尤埃叁。发行人实际控制人通过将其间接持有的发行人权益转让给员工持股平台尤埃壹、尤埃叁实施股权激励。截至本招股说明书签署日，上述股权激励计划已实施完毕，不存在未授予或未行权的情况。

在发行人员工持股平台尤埃壹和尤埃叁设立后，除直接授予员工可立即行权

的股权外，发行人员工还通过认购前述员工持股平台尤埃壹和尤埃叁的期权，间接持有发行人股权。上述股票期权已于 2018 年全部行权完毕。截至本招股说明书签署日，不存在未授予或未行权的情况。

①2017 年股权激励权益工具的类型

2017 年 1 月授予员工的权益工具为可立即行权的股权和分期行权的期权。根据分期行权期权的等待期和可行权时间，可以分为期权 1、期权 2 和期权 3，具体情况如下表所示：

序号	权益工具类型	行权条件	权益工具公允价值注 1	行权价格（元/股）注 1	行权后锁定期	加速行权安排
1	可立即行权的股权	-	38.92 元/股	8.00	-	-
2	分期行权的期权	员工获授的期权自等待期届满之日起，可分三个行权期行权：第一个行权期行权比例 30%，第二个行权期行权比例 30%，第三个行权期行权比例 40%。	-	-	-	-
2.1	期权 1	自授予日满 12 月后第一个交易日起自授予日满 48 个月内的最后一个交易日止。	31.04 元/份	8.00	实际出资并持有合伙份额之日起 12 个月内为锁定期；锁定期内员工不得以任何方式转让或处置合伙份额，除非发生员工退出激励协议的情形。	若发行人在本协议实施期间启动上市（并购）计划，员工可就其全部尚未行权的期权加速行权，无需满足等待期和行权条件的达成，行权价格为期权授予时确定的行权价格。
2.2	期权 2	自授予日满 24 月后第一个交易日起自授予日满 48 个月内的最后一个交易日止。	30.64 元/份	8.00 注 2		
2.3	期权 3	自授予日满 36 月后第一个交易日起自授予日满 48 个月内的最后一个交易日止。	30.43 元/份	8.00 注 2		

注 1：权益工具公允价值、行权价格均指员工持股平台出资额折算为发行人股份后的单位价格信息；上述发行人股份数量为授予时发行人股份数 2,500 万股。

注 2：根据持股平台尤埃壹、尤埃叁与员工签署的《期权激励协议书》约定，期权行权价格 8*[1+8%*(N-1)]元/股，N 为期权授予后的年份数；若发行人在前述协议有效期内启动上市（并购）计划，行权价格为期权授予时确定的行权价格。2018 年 6-7 月，持股平台尤埃壹、尤埃叁与员工签署了《期权激励协议书之补充协议》，约定员工就其全部尚未行权的期权加速行权，行权价格按照 8 元/股执行。

②2017 年不同持股平台授予、行权、失效的各类型权益工具的数量

单位：万股

企业平台	权益工具类型	授予数量注1	2017 年			2018 年			
			行权数量	失效数量	股份支付金额（万元）	行权数量	加速行权数量注2	失效数量	股份支付金额（万元）
尤埃壹	可立即行权的股权	72.12500	72.12500	-	2,230.11	-	-	-	
	期权 1	27.05625	-	2.98125	373.64	24.07500	-	-	373.64
	期权 2	27.05625	-	2.98125	245.89	-	23.96250	0.11250	488.33
	期权 3	36.07500	-	3.97500	244.20	-	31.95000	0.15000	728.04
尤埃叁	可立即行权的股权	67.06250	67.06250	-	2,073.57	-	-	-	
	期权 1	20.11875	-	0.18750	309.33	19.93125		-	309.33
	期权 2	20.11875	-	0.18750	203.56	-	18.73130	1.20000	370.36
	期权 3	26.82500	-	0.25000	202.17	-	24.97500	1.60000	557.82

注 1：上述授予数量为折算发行人股份后行权数量；发行人股份数量为授予时发行人股份数 2,500 万股。

注 2：根据持股平台尤埃壹、尤埃叁与员工签署的《期权激励协议书》约定，若尤安设计在协议实施期间启动上市（并购）计划，员工可就其全部尚未行权的期权加速行权，无需满足等待期和行权条件的达成。由于发行人 2018 年上半年业已启动上市的准备工作，2018 年 6-7 月持股平台尤埃壹、尤埃叁与员工签署了《期权激励协议书之补充协议》，约定员工就其全部尚未行权的期权加速行权。

③2017 年不同持股平台授予权益工具的公允价值及计入当期损益的股份支付费用

单位：万元

企业名称	权益工具类型	股份支付金额					
		2017 年		2018 年		2019 年	2020 年
		一次性计入	分期摊销	分期摊销	加速行权		
尤埃壹	可立即行权的股权	2,230.11	-	-	-	-	-
	期权 1	-	373.64	186.82	186.82	-	-
	期权 2	-	245.89	122.37	365.96	-	-
	期权 3	-	244.20	121.53	606.51	-	-
尤埃叁	可立即行权的股权	2,073.57	-	-	-	-	-
	期权 1	-	309.33	154.67	154.67	-	-
	期权 2	-	203.56	95.65	274.71	-	-
	期权 3	-	202.17	95.00	462.82	-	-

企业名称	权益工具类型	股份支付金额					
		2017 年		2018 年		2019 年	2020 年
		一次性计入	分期摊销	分期摊销	加速行权		
合计		4,303.68	1,578.80	776.04	2,051.49	-	-

2017 年不同股权激励权益工具在各期所确认的股份支付费用计算过程如下：

A、2017 年授予员工的员工可立即行权的股权

股份支付费用=行权数量*（股权公允价值-行权价格）。

B、2017 年授予员工分期行权的期权

发行人对于授予员工的分期行权期权在 2017 年度、2018 年度确认的股份支付费用计算过程如下：

等待期分摊的股份支付费用=各期末可行权最佳估计数*授予日股票期权的公允价格*分摊期数/整个等待期期数。

加速行权的股份支付费用=实际行权数量*授权日股票期权的公允价格*尚未分摊期数/整个等待期期数。

（2）2018 年股权激励的情况

经第一届董事会第二十二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过，授予王晖等 31 名自然人可立即行权的股权。王晖等 31 名自然人与尤埃管理共同设立员工持股平台，受让发行人实际控制人间接持有的发行人股权。截至本招股说明书签署日，上述股权激励计划已实施完毕，不存在未授予或未行权的情况。

①2018 年股权激励权益工具的类型

2018 年 12 月授予员工持股平台尤安咨询的权益工具为可立即行权的股权，具体情况如下表所示：

序号	权益工具类型	行权条件	权益工具公允价值（元/股）	行权价格（元/股）	行权后锁定期	加速行权安排
1	可立即行权的股权	-	30.82	12.00	-	-

②2018 年不同持股平台授予、行权、失效的各类型权益工具的数量

单位：万股

企业名称	权益工具类型	2018 年		
		授予数量	行权数量	失效数量
尤安咨询	可立即行权的股权	305.2166	305.2166	-

注：上述数量系折算为对应发行人当时 6,000 万股股本的对应股份数量。

③2018 年不同持股平台授予权益工具的公允价值及计入当期损益的股份支付费用

单位：万元

企业名称	权益工具类型	股份支付金额			
		2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
尤安咨询	可立即行权的股权		5,744.18	-	-
合计		-	**5,744.18**	-	-

前述股份支付金额=预计行权数量*（股权公允价值-行权价格）

2、相关会计处理符合《企业会计准则》的规定

（1）发行人对员工实施股权激励符合股份支付定义

《企业会计准则第 11 号——股份支付》中，对股份支付的定义为“指企业为获取职工和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。”

发行人对公司员工进行的股权激励，是为了获取职工的提供的服务而授予股权、期权，员工取得发行人股权的转让对价低于股权公允价值，符合股份支付的定义。故发行人将对员工的股权激励作为股份支付核算符合企业会计准则的相关规定。

（2）发行人计算股份支付成本采用的权益公允价值符合规定

《企业会计准则第 11 号——股份支付》规定，“以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，应当以授予职工权益工具的公允价值计量。”

发行人在授予员工期权或股权时，均按照授予日的期权或股权公允价值作为计算股份支付成本的公允价值，且期权或股权的公允价值经具有证券从业资格的评估机构评估。故发行人以授予日期权或股权公允价值计算员工股权激励的成

本，符合企业会计准则的相关规定。

（3）发行人股份支付成本计入费用的方法与时点符合规定

《企业会计准则第 11 号——股份支付》规定，“完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。”

对于发行人授予员工的分期行权的股权激励，发行人在等待期内各个期末按照授予日期权公允价值、预计可行权的期权数量计算股份支付成本，将分摊到当期的股份支付成本计入当期管理费用，相应增加资本公积，符合企业会计准则的相关规定。

《企业会计准则第 11 号——股份支付》规定，“授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。”

对于授予后立即可行权的股权激励，未附带服务期限、业绩条件等限制性条件，故发行人在授予时按照授予时点的股权公允价值减去股权转让对价再乘以授予数量，作为股份支付成本计入当期管理费用，相应增加资本公积，符合企业会计准则的相关规定。

（4）发行人变更期权等待期的会计处理符合规定

根据《企业会计准则讲解》，企业在等待期内结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），企业应当将结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

发行人于 2018 年 6 月至 7 月与员工签订补充协议，约定尚未行权的期权可立即行权，属于等待期内的结算事宜，故发行人按照授予日的期权公允价值，将尚未分摊完毕的股份支付成本一次性计入管理费用，并相应增加资本公积，符合企业会计准则的相关规定。

综上，发行人对股权激励的股份支付会计处理符合企业会计准则的规定。

3、相关税费缴纳合规

通过实施上述股权激励，发行人实际控制人施泽淞等人将其合计持有的控股股东尤埃投资 13.5698%、11.7567%、11.5960%份额分别转让于尤埃壹、尤埃叁、尤安咨询。根据主管税务部门出具的《税收完税证明》、《税收缴款书》，施泽淞等 7 人已缴纳转让尤埃投资份额对应的个人所得税，相关税费缴纳合规。

4、权益工具公允价值认定的依据

（1）《企业会计准则》等规定对权益工具公允价值认定依据的规定

根据财政部《关于执行企业会计准则的上市公司和非上市企业做好 2010 年年报工作的通知》（财会[2010]25 号）第二条第（四）项规定，公允价值在计量时应分为三个层次，第一层次是企业在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值；第二层次是企业在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值；第三层次是企业无法获得相同或类似资产可比市场交易价格的，以其他反映市场参与者对资产或负债定价时所使用的参数为依据确定公允价值。

（2）发行人权益工具公允价值认定的依据

①可立即行权的股权公允价值认定的依据

发行人 2017 年在股转系统挂牌期间，股权的公允价值无活跃市场价作为参考依据。同时，近 5 年，发行人未引进财务投资机构，故无财务投资机构投资价格为参考依据。考虑上述因素，发行人在进行股份支付会计处理时，以具有证券从业资格的评估机构评估的股权公允价值作为确认股份支付成本的依据，符合企业会计准则相关规定。

根据国众联评估公司出具的《资产评估报告》（国众联评报字[2020]第 2-0117 号），截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，采用收益法对发行人股东权益评估价值为 9.73 亿元。根据国众联评估公司出具的《资产评估报告》（国众联评报字[2020]第 2-0118 号），截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，采用收益法对发行人的股东权益评估价值为 18.49 亿元。

发行人2017年及2018年授予员工的可立即行权的股权对应的经评估股权公允价值具体情况如下表：

序号	股权激励授予月份	资产评估报告	评估基准日	经评估的股东权益价值（万元）A	评估基准日股本（万股）B	每股公允价值（元/股）C=A/B
1	2017年1月	国众联评报字[2020]第2-0117号	2016年12月31日	97,300.09	2,500.00	38.92
2	2018年12月	国众联评报字[2020]第2-0118号	2018年12月31日	184,908.65	6,000.00	30.82

②分期行权期权公允价值认定的依据

对于分期行权的股权激励，按照评估基准日期权评估价格，确定授予时点的期权公允价值。根据国众联评估公司出具的《资产评估报告》（国众联评报字[2020]第2-0119号），截至评估基准日2016年12月31日，尤安设计拟实施股票期权激励计划涉及股票期权价值如下：

类别	期权价值（元/份）
期权1	31.04
期权2	30.64
期权3	30.92

5、披露权益工具公允价值认定的合理性

（1）可立即行权的股权公允价值的合理性

对于可立即行权的股权激励，授予时发行人评估值对应评估基准日当年扣除股份支付费用影响后的归属于母公司股东的净利润的市盈率如下：

评估基准日	评估值（亿元）	评估基准日当年扣除股份支付费用影响后的归属于母公司股东的净利润（亿元）	市盈率
2016-12-31	9.73	0.66	14.74
2018-12-31	18.49	2.14	8.64

如上表所示，尤安设计于2016年12月31日及2018年12月31日的公允价值分别为9.73亿元及18.49亿元，分别对应评估基准日当年扣除股份支付费用影响后的归属于母公司股东的净利润的市盈率倍数为14.74及8.64倍。

为了验证上述评估价值的公允性，选取了近五年设计行业公告的上市公司对相关标的公司进行并购重组的主要案例，将并购重组交易对价对应标的公司业绩

预测期首年净利润的市盈率与发行人评估值对应评估基准日当年扣除股份支付费用影响后的归属于母公司股东的净利润的市盈率进行比较。近五年，设计行业公告的上市公司对相关标的公司进行并购重组的案例中，并购重组交易对价对应标的公司业绩预测期首年净利润的市盈率水平如下：

上市公司	收购标的	公告日	评估基准日当年预测净利润的对应市盈率
甘咨询	甘肃工程咨询集团有限公司	2018/8/7	11.04
勘设股份	上海大境建筑规划设计有限公司	2018/12/4	12.44
启迪设计	深圳市嘉力达节能科技股份有限公司	2017/7/12	15.53
合诚股份	大连市市政设计研究院有限责任公司	2018/1/20	9.24
建研院	上海中测行工程检测咨询有限公司	2019/5/30	9.08
围海股份	上海千年工程投资管理有限公司	2017/8/25	16.88

与上述同行业并购重组案例对应估值水平相比，发行人上述估值水平处于合理范围内，不存在明显偏离的情形。

（2）分期行权期权公允价值的合理性

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》及相关规定，对于授予职工的股份，其公允价值应按企业股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。如果企业股份未公开交易，则应按估计的市场价格计量，并考虑授予股份所依据的条款和条件进行调整。对于授予职工的股票期权，在不存在条款和条件相似的交易期权，应通过期权定价模型估计所授予期权的公允价值。

鉴于发行人股票未公开交易且不存在条款和条件相似的交易期权，故发行人股票期权的公允价值采用 Black-Scholes 期权定价模型计算确定。发行人聘请了国众联评估公司对尤安设计员工股权激励计划中的分期行权期权公允价值于 2016 年 12 月 31 日使用 Black-Scholes 期权定价模型进行评估，并出具了《资产评估报告》（国众联评报字[2020]第 2-0119 号），截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，尤安设计拟实施股票期权激励计划涉及股票期权价值如下：

类别	期权价值（元/份）
期权1	31.04
期权2	30.64

类别	期权价值（元/份）
期权3	30.92

综上，发行人权益工具公允价值认定具有合理性。

6、分期行权的期权相关事项

（1）分期行权的期权激励合同条款及可行权条件、关于服务期限的约定

①分期行权的期权激励合同条款及可行权条件

2017 年 1 月，持股平台尤埃壹、尤埃叁分别与各激励对象签署了《期权激励协议书》。《期权激励协议书》中对行权安排、行权后锁定期安排、可行权条件、离职退出安排等条款进行了具体规定，主要期权激励合同条款如下：

1）行权安排

员工通过出资持有持股平台合伙份额成为持股平台的有限合伙人。员工行权后，将作为持股平台有限合伙人间接持有发行人的股份。员工获授的期权可分三个行权期行权，行权安排如下：

行权安排	行权时间	行权比例
第一个行权期	自授予日满12个月后第一个交易日起至自授予日满48个月内的最后一个交易日止。	30%
第二个行权期	自授予日满24个月后第一个交易日起至自授予日满48个月内的最后一个交易日止。	30%
第三个行权期	自授予日满36个月后第一个交易日起至自授予日满48个月内的最后一个交易日止。	40%

2）行权后锁定期安排

员工实际出资并持有合伙份额之日起 12 个月内为锁定期；锁定期内员工不得以任何方式转让或处置合伙份额，除非发生员工退出激励协议的情形。

3）可行权条件

员工能否行权以及行权的额度与尤安设计对员工的个人绩效考核指标的完成情况直接挂钩。个人绩效考核按照尤安设计现行薪酬与考核的相关规定组织实施。根据员工在申请行权的前一个会计年度的绩效考核结果所属等级，确认员工当期持有的期权是否全部行权或部分行权。员工个人业绩考核指标如下：

员工考核结果	S	B	C
个人绩效考核得分	80分≤X＜100分	70分≤X＜80分	X＜70分
可行权比例	100%	80%	0%

4）离职退出安排

员工发生从尤安设计离职退出情形时，其未行权期权无条件取消；其行权购入/受让的持股平台合伙份额在锁定期内的，必须将其合伙份额按实际出资额转让给持股平台普通合伙人或该普通合伙人指定第三人；其行权购入/受让的合伙份额在锁定期外的，可以将其所行权购入/受让的持股平台份额根据自身的实际情况进行以下处理：A、持股平台在二级市场转让/出售对应的尤安设计股票，B、经持股平台普通合伙人同意后员工自主申请将其合伙份额按双方协议价格转让给合伙企业内其他合伙人，C、 由持股平台普通合伙人或该普通合伙人指定第三人回购合伙份额，D、由员工长期持有合伙份额。

②关于服务期限的约定

根据《期权激励协议书》中关于行权安排、锁定期以及离职退出安排的相关规定，员工发生从尤安设计离职退出情形时，其行权购入/受让的持股平台合伙份额在锁定期内的，应当将其合伙份额按实际出资额转让给持股平台普通合伙人或该普通合伙人指定第三人。综合考虑前述分期行权期权的具体设置以及行权后锁定期安排，《期权激励协议书》实质上明确约定了三个行权期对应的服务期限分别为 24 个月、36 个月和 48 个月。

（2）相关会计处理符合《企业会计准则》的规定

①《企业会计准则》相关规定

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》第六条规定，完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。等待期，是指可行权条件得到满足的期间。对于可行权条件为规定服务期间的股份支付，

等待期为授予日至可行权日的期间；对于可行权条件为规定业绩的股份支付，应当在授予日根据最可能的业绩结果预计等待期的长度。

②发行人相关会计处理符合《企业会计准则》的规定

对于发行人授予员工的分期行权的股权激励，发行人在等待期内各个期末按照授予日期权公允价值、预计可行权的期权数量计算股份支付成本，将分摊到当期的股份支付成本计入当期管理费用，相应增加资本公积，符合企业会计准则的相关规定。

（3）经常性损益及非经常性损益的分类正确

①经常性损益及非经常性损益相关规定

根据《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）》等规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。确认股份支付费用时，对增资或受让的股份立即授予或转让完成且没有明确约定服务期等限制条件的，原则上应当一次性计入发生当期，并作为偶发事项计入非经常性损益。对设定服务期的股份支付，股份支付费用应采用恰当的方法在服务期内进行分摊，并计入经常性损益，发行人及中介机构应结合股权激励方案及相关决议、入股协议、服务合同等有关服务期的条款约定，充分论证服务期认定的依据及合理性。

②发行人将分期行权的股权激励在等待期内确认的各期股份支付费用计入经常性损益分类正确

如前所述，《期权激励协议书》已对被激励员工约定了明确的服务期限等限制条件，且发行人已根据《企业会计准则》相关规定，在等待期内各个期末按照授予日期权公允价值、预计可行权的期权数量计算股份支付成本，并在服务期内进行分摊，同时计入经常性损益。

综上，发行人将分期行权的股权激励在等待期内确认的各期股份支付费用计入经常性损益分类正确，符合《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）》等相关规定的要求。

7、关于股份支付的确认时点

（1）2019 年 1 月持股平台尤安咨询设立未作为股份支付进行会计处理的原因

如前所述，持股平台尤安咨询系 2018 年股权激励员工持股平台。虽然尤安咨询的工商登记时间设立时间为 2019 年 1 月，但本次股权激励的《份额认购申请书》的签署时间均为 2018 年 12 月，本次股份支付的授予日为 2018 年 12 月。

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》第五条规定，授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

因此，2018 年授予员工可立即行权股权的股份支付应当在 2018 年确认，在 2019 年 1 月持股平台尤安咨询设立未作为股份支付进行会计处理，符合《企业会计准则》的相关规定。

（2）2019 年 3 月持股平台尤埃壹和尤埃叁增资未作为股份支付进行会计处理的原因

如前所述，2019 年 3 月持股平台尤埃壹和尤埃叁增资系 2017 年授予员工分期可行权期权的工商登记变更办理。

2017 年 1 月，各激励对象签署《期权激励协议书》和《份额认购申请书》，获授分期行权期权和可立即行权股权等两种权益工具。然而，2017 年，尤埃壹、尤埃叁设立时的注册资本及出资结构主要系反映 2017 年授予员工可立即行权股权时各激励对象的认购情况，未体现 2017 年授予员工分期行权的期权的相关情况。

2018 年，各激励对象就其尚未行权的期权完成加速行权。2019 年 3 月持股平台尤埃壹和尤埃叁通过增资办理完成了前述激励对象相应的工商登记手续。

根据《企业会计准则》相关规定，2017 年授予员工分期行权期权应当在等待期内分摊，并在加速行权时将尚未分摊完毕的股份支付成本一次性计入管理费用。

因此，2017 年授予员工分期行权期权股份支付确认在 2017 年及 2018 年，2019 年 3 月持股平台尤埃壹和尤埃叁增资未作为股份支付进行会计处理，符合《企业会计准则》的相关规定。

（3）《企业会计准则》关于股份支付确认时点的相关规定

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》第五条规定，授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，应当在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。授予日，是指股份支付协议获得批准的日期。

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》第六条规定，完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。等待期，是指可行权条件得到满足的期间。对于可行权条件为规定服务期间的股份支付，等待期为授予日至可行权日的期间；对于可行权条件为规定业绩的股份支付，应当在授予日根据最可能的业绩结果预计等待期的长度。

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》应用指南规定，授予日是指股份支付协议获得批准的日期。其中“获得批准”，是指企业与职工或其他方就股份支付的协议条款和条件已达成一致，该协议获得股东大会或类似机构的批准。

（4）发行人股份支付确认时点的确定

①2017 年股权激励支付确认时点的确定

2017 年 1 月，陈志华等 29 名自然人与尤埃管理共同设立员工持股平台尤埃壹；2017 年 1 月，沈钢等 27 名自然人与尤埃管理共同设立员工持股平台尤埃叁。发行人实际控制人通过将其间接持有的发行人权益转让给员工持股平台尤埃壹、尤埃叁实施股权激励。

在发行人员工持股平台尤埃壹和尤埃叁设立后，除直接授予员工可立即行权的股权外，发行人员工还通过认购前述员工持股平台尤埃壹和尤埃叁的期权，间接持有发行人股权。

2017 年股权激励的相关重要节点如下表：

时间	事项
2017年1月	2017年1月6日，陈志华、杨进峰等29名自然人与尤埃管理共同设立持股平台尤埃壹，并完成工商登记，尤埃壹设立时出资额为557.5576万元
	2017年1月5日，沈钢、王锋等27名自然人与尤埃管理共同设立持股平台尤埃叁，并完成工商登记，尤埃叁设立时出资额为519.0190万元
	2017年1月，授予员工可立即行权的股权： 2017年1月，发行人向各股权激励对象发放了《份额认购通知书》，并取得了各激励对象签署的《份额认购申请书》。本次股权激励，发行人实际控制人共授予激励对象139.1875万股发行人股份（对应发行人2,500万股股本），其中授予尤埃壹各合伙人合计72.125万股、尤埃叁各合伙人合计67.0625万股
	2017年1月，授予员工分期行权的期权： 2017年1月，持股平台尤埃壹、尤埃叁分别与各激励对象签署了《期权激励协议书》，各股权激励对象通过认购尤埃壹和尤埃叁的期权以间接持有发行人股权
2017年1月、2017年3月、2018年3月	可立即行权的股权激励对应缴款： 各股权激励对象按照《份额认购通知书》的约定，向持股平台尤埃壹、尤埃叁缴纳了可立即行权的股权激励对应的认购价款
2017年6-7月	2017年6-7月，尤埃壹、尤埃叁分别向发行人实际控制人支付控股股东尤埃投资份额转让价款
2018年6-7月	分期行权的期权加速行权： 2018年6-7月，持股平台尤埃壹、尤埃叁向各股权激励对象发放了《期权加速行权通知书》，并取得了各股权激励对象签署的《期权加速行权申请书》，同时尤埃壹、尤埃叁与各激励对象签署了《期权激励协议书之补充协议》，约定各激励对象就其全部尚未行权的期权加速行权
2018年7-10月	分期行权的期权加速行权对应缴款： 各股权激励对象向持股平台尤埃壹、尤埃叁一次性或分期缴纳了期权的对应认购价款
2019年2月	2019年2月，尤埃投资完成2017年股权激励（包括可立即行权的股权、分期行权的期权）的工商变更登记： 2019年2月，施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲及尤埃管理将其合计持有的发行人控股股东尤埃投资25.3264%出资份额转让给尤埃壹、尤埃叁，并完成工商变更登记
2019年3月	2019年3月25日，尤埃壹的出资额由557.5576万元增加至1,191.7576万元。本次增资主要系尤埃壹在收到各激励对象缴纳的期权加速行权认购款后，通过工商变更登记，更加直观反映持股平台的出资人结构以及各激励对象实际支付的成本，不涉及股份支付确认
	2019年3月25日，尤埃叁的出资额由519.019万元增至1,032.519万元。本次增资主要系尤埃叁在收到各激励对象缴纳的期权加速行权认购款后，通过工商变更登记，更加直观反映持股平台的出资人结构以及各激励对象实际支付的成本，不涉及股份支付确认

1）2017 年授予员工可立即行权股权的股份支付确认时点

本次股权激励系发行人实际控制人通过将其间接持有的发行人权益转让给员工持股平台尤埃壹、尤埃叁实施，无需发行人履行相关决策程序。

对于可立即行权的股权，激励对象签署《份额认购申请书》被视为股份支付协议获得批准日期，为授予日；本次股份支付的授予日为 2017 年 1 月。

因此，根据《企业会计准则》相关规定，2017 年授予员工可立即行权股权的股份支付确认应在 2017 年。

2）2017 年授予员工分期行权期权的股份支付确认时点

本次股权激励系各激励对象通过认购持股平台尤埃壹和尤埃叁的期权，间接持有发行人股权实施，无需发行人履行相关决策程序。对于分期行权的期权，《期权激励协议书》签署生效被视为股份支付协议获得批准日期，为授予日；本次股份支付的授予日为 2017 年 1 月。

因此，根据《企业会计准则》相关规定，2017 年授予员工分期行权期权应当在等待期内分摊，并在加速行权时将尚未分摊完毕的股份支付成本一次性计入管理费用。

②2018 年股权激励支付确认时点的确定

经第一届董事会第二十二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过，授予王晖等 31 名自然人可立即行权的股权。王晖等 31 名自然人与尤埃管理共同设立员工持股平台，受让发行人实际控制人间接持有的发行人股权。

2018 年股权激励的相关重要节点如下表：

时间	事项
2018年11月	2018年11月，各股权激励对象向发行人递交了《份额认购申请书》。本次股权激励，发行人实际控制人共授予激励对象305.2166万股发行人股份（对应发行人6,000万股股本）
	2018年11月30日，发行人第一届董事会第二十二次会议审议通过《2018年员工股权激励计划方案（草案）》
2018年12月	2018年12月20日，发行人2018年第二次临时股东大会审议通过《2018年员工股权激励计划方案（草案）》
2019年1月	2019年1月，持股平台尤安咨询设立： 2019年1月4日，王晖、冯骏等31名自然人与尤埃管理共同设立尤安咨询，并完成工商登记，尤安咨询设立时的出资额为3,666.2655万元

时间	事项
2019年1-4月	可立即行权的股权激励对应缴款： 各股权激励对象向持股平台尤安咨询缴纳了股权激励认购价款
2019年5月	2019年5月，尤埃投资完成2018年股权激励的工商变更登记： 2019年5月17日，施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲及尤埃管理将其合计持有的发行人控股股东尤埃投资11.5960%出资份额转让给尤安咨询，并完成工商变更登记

本次股权激励系发行人实际控制人通过将其间接持有的发行人权益转让给员工持股平台实施，无需发行人履行相关决策程序，因此相关股份支付的授予日为相关协议签署日。

对于可立即行权的股权，激励对象签署《份额认购申请书》被视为股份支付协议获得批准日期，为授予日；本次股份支付的授予日为 2018 年 12 月。

因此，根据《企业会计准则》相关规定，2018 年授予员工可立即行权股权的股份支付确认应在 2018 年。

综上所述，2019 年 1 月持股平台尤安咨询设立、2019 年 3 月持股平台尤埃壹和尤埃叁增资的相关授予员工的权益工具授予日分别为 2018 年 12 月及 2017 年 1 月；如前述所，发行人根据企业会计准则的相关规定，确认前述股份支付的时间分别在 2018 年、2017 年至 2018 年。

（十）纳税情况分析

1、主要税费缴纳情况

报告期内，公司主要税费缴纳情况具体如下：

单位：万元

项　目	2020 年		2019 年		2018 年	
	应纳税额	实缴额	应纳税额	实缴额	应纳税额	实缴额
增值税	4,885.36	2,878.84	4,075.56	4,413.39	3,598.81	3,777.55
企业所得税	5,029.39	6,010.72	4,425.80	4,313.70	3,947.06	3,863.21

2020 年，公司实缴额金额相对较小主要原因系，2020 年公司克服新冠疫情的不利影响，实现了业绩的稳定增长；在前 3 季度缴纳相关税费相对较多的情况下，第 4 季度增值税实缴金额相对较少，引致 2020 年实缴额金额相对较小。

2、公司所得税费用和会计利润的关系

报告期内，公司所得税费用金额分别为 3,694.62 万元、4,440.36 万元和 4,769.08 万元，占当期利润总额的比例为 22.31%、14.30%和 13.99%，2018 年公司所得税费用占当期利润总额的比例较高，主要受股份支付影响，剔除该部分影响后，2018 年公司所得税费用占当期利润总额的比例为 14.70%，与 2019 年及 2020 年较为接近。具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年	2019 年	2018 年
利润总额	**34,088.39**	**31,041.09**	**16,560.80**
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,113.26	4,656.16	2,484.12
子公司适用不同税率的影响	-71.51	126.23	348.23
调整以前期间所得税的影响	34.67	2.91	-1.11
不可抵扣的成本、费用和损失影响	205.84	168.21	1,374.80
研发费用加计扣除影响	-507.76	-506.73	-508.21
残疾人安置工资加计扣除	-5.41	-6.42	-3.21
所得税费用	**4,769.08**	**4,440.36**	**3,694.62**

3、报告期内享受的优惠政策对发行人的影响

报告期内，公司享受的税收优惠主要系享受高新技术企业的税收优惠；2018 年至 2020 年，该等税收优惠金额分别为 2,087.78 万元、2,672.93 万元和 3,282.30 万元，占当期利润总额的比例分别为 12.61%、8.61%和 9.63%，占比相对较小；报告期内公司经营成果不存在对税收优惠的严重依赖。

关于税收政策发生变化，公司面临的风险详见本招股说明书“第四节 风险因素”之“五、财务风险”之“（四）不能持续享受高新技术企业税收优惠的风险”。

（十一）关于净利润增长高于收入增长分析

1、报告期内发行人净利润增长幅度高于收入增长幅度的原因及合理性

报告期内，发行人简要合并利润表的情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额/比例	变动	金额/比例	变动	金额/比例	变动
营业收入	92,556.05	8.34%	85,430.23	17.10%	72,957.09	49.98%
营业成本	46,469.70	6.28%	43,724.99	19.01%	36,740.50	45.78%
期间费用（剔除股份支付影响）	11,090.20	-3.72%	11,518.46	9.69%	10,501.37	23.55%
营业利润	34,095.08	9.77%	31,060.45	87.38%	16,576.02	162.93%
利润总额	34,088.39	9.82%	31,041.09	87.44%	16,560.80	166.00%
净利润	29,319.31	10.22%	26,600.74	106.75%	12,866.18	209.64%
归属于母公司普通股股东的净利润	29,228.70	10.24%	26,512.85	106.70%	12,826.72	210.84%
其中：非经常性损益影响的净利润	2,081.01	32.59%	1,569.51	-135.13%	-4,467.33	29.14%
扣除非经常性损益归属于母公司普通股股东的净利润	27,147.69	8.84%	24,943.35	44.23%	17,294.05	127.98%
其中：计入经常性损益的股份支付影响的净利润[注]	-	-	-	-	-2,827.52	79.09%
剔除股份支付影响的扣除非经常性损益归属于母公司普通股股东的净利润	27,147.69	8.84%	24,943.35	23.96%	20,121.57	119.56%
毛利率	49.79%	0.97%	48.82%	-0.82%	49.64%	1.45%
期间费用率（剔除股份支付影响）	11.98%	-1.50%	13.48%	-0.91%	14.39%	-3.08%

注：2017 年度及 2018 年度计入经常性损益的股份支付金额分别为-1,578.80 万元、-2,827.52 万元，系授予员工在服务期内分期行权的期权所确认的股份支付费用。

报告期内，发行人经营状况良好，营业收入持续增长，经营业绩不断提升。2018 年至 2020 年，公司营业收入分别为 72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元；2018 年至 2020 年公司营业收入较上年分别增长 49.98%、17.10%和 8.34%。2018 年至 2020 年公司净利润分别为 12,866.18 万元、26,600.73 万元和 29,319.31 万元；2018 年至 2020 年公司净利润较上年分别增长 209.64%、106.75%和 10.22%。

（1）发行人 2018 年净利润增长幅度高于收入增长幅度的原因及合理性

2018 年营业收入较 2017 年增长 49.98%，净利润较 2017 年增长 209.64%；2018 年净利润增长幅度高于营业收入增长幅度主要原因系：

①确认股份支付、获得政府补助等其他收益变化

2017 年和 2018 年公司分别确认股份支付费用 5,882.48 万元和 8,571.70 万元，获得政府补助等其他收益分别为 842.54 万元和 1,060.94 万元；剔除股份支付影响及非经常性损益后，归属于母公司普通股股东的净利润分别为 9,164.49 万元和 20,121.57 万元，2018 年较 2017 年增长 119.56%。

②产品结构变化引致毛利率提升

公司毛利率较高的居住建筑设计及咨询产品收入占比从 2017 年的 55.18%上升至 58.23%，综合毛利率从 2017 年的 48.19%上升至 2018 年 49.64%。

③规模效应和管理效率提升引致期间费用率下降

随着公司业务规模的不断扩大，管理效率的持续提升，发行人期间费用率从 2017 年的 17.47%下降至 2018 年的 14.39%。

④应收账款管理提升引致坏账准备计提减少

2018 年公司加强了应收账款管理和催收，公司应收账款占营业收入的比例为 63.92%，较 2017 年应收账款占应收收入的比例显著下降；该等应收账款管理力度的提升，导致发行人当期计提的坏账准备从 2017 年的 3,636.38 万元下降至 2018 年的 1,657.46 万元。

综上，发行人 2018 年净利润增幅高于营业收入增幅符合发行人的实际经营管理情况，具有合理性。

（2）发行人 2019 年净利润增长幅度高于收入增长幅度的原因及合理性

2019 年营业收入较 2018 年增长 17.10%，净利润较 2018 年增长 106.75%；2019 年净利润增长幅度高于营业收入增长幅度主要原因系：

①确认股份支付、获得政府补助等其他收益变化

2018 年，发行人确认股份支付费用 8,571.70 万元，获得政府补助等其他收益 1,060.94 万元，剔除股份支付影响及非经常性损益后，归属于母公司普通股股东的净利润为 20,121.57 万元； 2019 年扣除非经常性损益归属于母公司普通股股东的净利润为 24,943.35 万元，较 2018 年增长 23.96%，与营业收入的增长不存在较大差异。

②规模效应和管理效率提升引致期间费用率下降

2019 年，规模效应和管理效率提升引致期间费用率下降，发行人期间费用率从 2018 年的 14.39%下降至 2019 年的 13.48%。

③应收账款坏账准备计提金额较少

2019 年，发行人加强应收账款管理与催收，公司应收账款占营业收入的比例为 62.08%，较 2018 年应收账款占营业收入的比例有所下降；同时，两年以上账龄较长的应收账款占比由 19.05%下降至 15.43%，该等应收账款管理力度的提升导致发行人当期计提的坏账准备从 2018 年的 1,657.46 万元下降至 2019 年的 400.03 万元。

综上，发行人 2019 年净利润增幅高于营业收入增幅符合发行人的实际经营管理情况，具有合理性。

（3）发行人2020年净利润增长幅度高于收入增长幅度的原因及合理性

2020 年营业收入较 2019 年增长 8.34%，净利润较 2019 年增长 10.22%，扣除非经常性损益归属于母公司普通股股东的净利润较 2019 年增长 8.84%。由此可知，发行人 2020 年净利润增长幅度高于营业收入增长幅度主要原因受政府补助、新冠疫情社保减免等非经常性损益的因素影响，符合发行人的实际情况。

综上所述，报告期内发行人净利润增长幅度高于收入增长幅度的主要原因系，报告期各期确认股份支付金额变化、获得政府补助金额变化、规模效应和管理效率提升引致期间费用下降、应收账款管理提升引致坏账准备计提金额变化等因素导致，符合发行人实际情况以及所属行业的特点，具有合理性。

2、与同行业可比公司的比较分析

报告期内，发行人及同行业可比公司营业收入及净利润情况如下表所示：

单位：万元

公司名称	项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
启迪设计	营业收入	-	-	125,428.61	14.68%	109,372.81	115.23%
	净利润	-	-	18,370.76	44.35%	12,726.42	51.11%
	扣非后归母净利润	-	-	11,711.58	11.46%	10,507.20	67.50%

公司名称	项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
华阳国际	营业收入	-	-	119,464.89	30.41%	91,609.96	54.57%
	净利润	-	-	14,842.52	10.41%	13,442.51	26.54%
	扣非后归母净利润	-	-	11,427.37	1.45%	11,264.13	25.71%
华建集团	营业收入	-	-	717,089.12	20.34%	595,891.99	12.65%
	净利润	-	-	31,851.45	3.94%	30,645.41	4.17%
	扣非后归母净利润	-	-	23,454.88	8.25%	21,667.42	0.53%
华图山鼎	营业收入	-	-	21,373.88	-1.02%	21,594.67	44.02%
	净利润	-	-	2,109.40	-20.95%	2,668.52	29.46%
	扣非后归母净利润	-	-	1,780.69	-33.43%	2,674.74	72.28%
筑博设计	营业收入	-	-	92,415.03	9.81%	84,158.93	20.77%
	净利润	-	-	14,263.96	19.33%	11,953.36	52.14%
	扣非后归母净利润	-	-	9,879.64	0.11%	9,869.17	34.04%
汉嘉设计	营业收入	-	-	118,095.83	25.02%	94,460.59	30.07%
	净利润	-	-	9,269.12	22.17%	7,587.19	23.46%
	扣非后归母净利润	-	-	4,246.84	-28.32%	5,924.47	7.47%
中衡设计	营业收入	-	-	194,233.70	4.08%	186,612.53	28.32%
	净利润	-	-	21,236.54	18.59%	17,906.87	10.26%
	扣非后归母净利润	-	-	17,526.39	8.41%	16,166.24	14.20%
杰恩设计	营业收入	-	-	38,963.11	14.02%	34,173.21	36.76%
	净利润	-	-	8,404.90	0.53%	8,360.65	34.31%
	扣非后归母净利润	-	-	7,875.57	3.55%	7,605.56	27.41%
平均值	营业收入	-	-	178,383.02	17.18%	152,234.34	25.97%
	净利润	-	-	15,043.58	14.30%	13,161.37	21.03%
	扣非后归母净利润	-	-	10,987.87	2.60%	10,709.86	20.10%
发行人	营业收入	92,556.05	8.34%	85,430.23	17.10%	72,957.09	49.98%
	净利润	29,319.31	10.22%	26,600.74	106.75%	12,866.18	209.64%
	扣非后归母净利润	27,147.69	8.84%	24,943.35	44.23%	17,294.05	127.98%
	剔除股份支付影响的扣非后归母净利润[注1]	27,147.69	8.84%	24,943.35	23.96%	20,121.57	119.56%

注 1：2017 年度及 2018 年度计入经常性损益的股份支付金额分别为-1,578.80 万元、-2,827.52 万元，系授予员工在服务期内分期行权的期权所确认的股份支付费用；
注 2：同行业可比公司尚未披露 2020 年度报告。

由上表可知，2018 年度发行人同行业可比公司平均营业收入为 152,234.34

万元，较 2017 年度增长 25.97%。其中，启迪设计、华阳国际 2018 年营业收入增长率分别为 115.23%、54.57%，高于发行人；华图山鼎 2018 年营业收入增长率为 44.02%，与发行人较为接近。发行人 2018 年度收入增长率为 49.98%，与同行业公司相比不存在较大差异。

2019 年度发行人同行业可比公司平均营业收入为 178,383.02 万元，较 2018 年度增长 17.18%。发行人 2019 年度营业收入为 85,430.23 万元，较 2018 年度增长 17.10%，与同行业公司相比不存在较大差异。

发行人 2018 年度、2019 年度净利润增长率高于同行业可比公司，发行人及同行业可比公司利润表主要指标如下：

单位：%

项目	2019 年度				2018 年度			
	数值		变动百分点		数值		变动百分点	
	同行业公司平均值注1	发行人	同行业公司平均值	发行人	同行业公司平均值	发行人	同行业公司平均值	发行人
综合毛利率	30.67	48.82	-1.84	-0.82	32.50	49.64	-2.90	1.45
税金及附加费用率	0.68	0.54	-0.02	-0.12	0.71	0.67	-0.10	0.14
期间费用率注2	16.72	13.48	0.61	-12.66	16.12	26.14	-1.10	-3.42
剔除股份支付费用后的期间费用率	16.59	13.48	0.61	-0.91	15.98	14.39	-1.20	-3.08
其他收益占收入比例	1.24	2.14	0.51	0.68	0.73	1.45	0.13	-0.28
减值损失占收入比例	2.40	0.47	-0.22	-1.80	2.62	2.27	-0.15	-5.20
所得税费用率	1.77	5.20	-0.32	0.13	2.09	5.06	-0.69	0.81
其他占收入比例注3	1.82	-0.13	1.00	-0.81	0.82	0.68	-0.47	0.24
销售净利率	12.15	31.14	-0.37	13.50	12.51	17.64	-1.19	9.09
扣非后销售净利率	9.25	29.20	-1.60	5.49	10.86	23.70	-0.85	8.11

注 1：同行业可比公司平均值为启迪设计、华阳国际、华建集团、华图山鼎、筑博设计、汉嘉设计、中衡设计、杰恩设计等 8 家同行业可比公司相应指标的算数平均值；
注 2：发行人 2017 年及 2018 年期间费用率较高主要系发行人在 2017 年及 2018 年确认股份支付金额 5,882.48 万元和 8,571.70 万元。扣除该部分股份支付影响后，发行人 2017-2019 年的期间费用率分别为 17.47%、14.39%和 13.48%，2018 年较 2017 年下降 3.08%，2019 年较 2018 年下降 0.91%；
注 3：其他=投资收益+公允价值变动损益+资产处置收益+营业外收入-营业外支出；
注 4：销售净利率=净利润/营业收入=毛利率-期间费用率-税金及附加费用率+其他收益占收入比例-减值损失占收入比例-所得税费用率+其他占收入比例；
注 5：同行业可比公司尚未披露 2020 年度报告，因此未列示比较。

如上述表格所示，2017 年至 2019 年，发行人收入增长幅度与同行业可比公

司不存在较大差异，受益于销售净利率的持续提升，发行人净利润增长幅度高于同行业可比公司。

与同行业公司相比，发行人 2018 年度销售净利率上升主要是由于：①综合毛利率上升 1.45%；②规模效应和管理效率提升引致期间费用率下降 3.08%；③应收账款管理的提升引致减值损失占收入比例下降 5.20%。

与同行业可比公司相比，发行人 2019 年度销售净利率上升主要是由于：①2017 年度和 2018 年度均确认大额股份支付，2019 年未发生股份支付，以及规模效应和管理效率提升引致期间费用率大幅下降 12.66%；②应收账款管理的提升引致减值损失占收入比例下降 1.80%。具体情况分析如下：

（1）关于毛利率情况

报告期内，发行人严格按照企业会计准则的相关规定确认收入和归集核算成本，在收入确认方法及成本归集核算方法上与同行业企业不存在较大差异；报告期内，发行人毛利率处在同行业公司的合理范围，与同行业从事细分业务类似企业的毛利率较为接近。

报告期内，发行人关于收入确认方法具体情况详见本节“七、主要会计政策和会计估计”之“（十）收入”；关于成本核算具体情况详见本节“七、主要会计政策和会计估计”之“（十一）成本”；关于发行人毛利率的具体情况详见本节“十一、经营成果分析”之“（三）毛利及毛利率分析”。

（2）关于确认股份支付

报告期内，发行人严格按照企业会计准则的相关规定确认股份支付，在股份支付确认方法上与同行业企业一致。

报告期内，发行人股份支付的确认具体情况详见本节“十一、经营成果分析”之“（九）股份支付”。

（3）关于规模效应和管理效率提升引致期间费用率下降

2017 年至 2019 年，同行业企业在营业收入显著增加时，期间费用率下降较为明显。发行人与同行业公司扣除股份支付费用后的期间费用率及营业收入具体对比情况如下：

单位：万元

可比公司	项目	2019 年度		2018 年度	
		数额	变化	数额	变化
启迪设计	营业收入	125,428.61	14.68%	109,372.81	115.23%
	期间费用率	16.56%	-0.19%	16.75%	-5.53%
华阳国际	营业收入	119,464.89	30.41%	91,609.96	54.57%
	期间费用率	16.32%	1.69%	14.63%	-1.23%
华建集团	营业收入	717,089.12	20.34%	595,891.99	12.65%
	期间费用率	17.08%	-1.74%	18.83%	0.89%
华图山鼎	营业收入	21,373.88	-1.02%	21,594.67	44.02%
	期间费用率	14.56%	-1.01%	15.57%	-3.30%
筑博设计	营业收入	92,415.03	9.81%	84,158.93	20.77%
	期间费用率	22.45%	2.54%	19.92%	-0.50%
汉嘉设计	营业收入	118,095.83	25.02%	94,460.59	30.07%
	期间费用率	12.83%	2.92%	9.91%	-0.41%
中衡设计	营业收入	194,233.70	4.08%	186,612.53	28.32%
	期间费用率	12.18%	0.32%	11.86%	0.14%
杰恩设计	营业收入	38,963.11	14.02%	34,173.21	36.76%
	期间费用率	20.77%	0.38%	20.39%	0.34%
平均值	营业收入	178,383.02	17.18%	152,234.34	25.97%
	期间费用率	16.59%	0.61%	15.98%	-1.20%
发行人	营业收入	85,430.23	17.10%	72,957.09	49.98%
	期间费用率	13.48%	-0.91%	14.39%	-3.08%

注：同行业可比公司尚未披露 2020 年度报告，因此未列示比较。

如上表所示，2017 年至 2019 年，同行业企业在营业收入显著增加时，期间费用率下降较为明显；例如，华建集团 2019 年收入较 2018 年增长 20.34%，期间费用率下降 1.74%；启迪设计 2018 年收入较 2017 年增长 115.23%，期间费用率下降 5.53%；华阳国际 2018 年收入较 2017 年增长 54.57%，期间费用率下降 1.23%；华图山鼎 2018 年收入较 2017 年增长 44.02%，期间费用率下降 3.30%；筑博设计 2018 年收入较 2017 年增长 30.07%，期间费用率下降 0.50%；汉嘉设计 2018 年收入较 2017 年增长 30.07%，期间费用率下降 0.41%。

总体而言，报告期内发行人因收入规模扩大产生规模效应和管理效率提升原因，期间费用率有所下降。同行业可比公司中启迪设计、华建集团和华图山鼎等

公司的期间费用率均随着收入的增长有所下降，其他同行业公司期间费用率总体保持稳定。

综上，与同行业公司相比，报告期内，发行人规模效应和管理效率提升引致期间费用率下降，符合发行人实际情况以及所属行业特点，具有合理性。

（4）关于应收账款坏账准备的计提

发行人严格按照企业会计准则的相关规定计提坏账准备，在坏账计提方法和计提比例上与同行业企业不存在较大差异。

报告期内，发行人坏账计提方法和计提比例具体情况详见本节“十二、发行人资产质量分析”之“（二）各项主要资产分析”之“1、流动资产的构成及变化分析”之“（3）应收账款”。

综上所述，2017 年至 2019 年，发行人收入增长幅度与同行业可比公司不存在较大差异，受益于销售净利率的持续提升，发行人净利润增长幅度高于同行业可比公司，发行人销售净利率持续上升的主要原因系公司毛利率较高产品占比的变化、报告期各期确认股份支付金额变化、规模效应和管理效率提升引致期间费用率下降以及应收账款管理的提升引致坏账准备计提减少。

发行人的毛利率情况符合发行人的产品业务情况，与同行业企业相同或类似产品的毛利率不存在较大差异；发行人关于股份支付的确认、应收账款坏账准备的计提等会计处理与同行业公司不存在较大差异；发行人业务规模扩大的规模效应以及管理效率提升引致期间费用率下降的变化趋势与同行业企业的相关情况不存在差异。

十二、发行人资产质量分析

（一）资产构成及变动情况

报告期各期末，公司主要资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	**97,305.70**	**90.83%**	**73,994.17**	**86.87%**	**54,215.30**	**88.83%**
其中：货币资金	37,302.76	34.82%	28,173.13	33.08%	16,770.43	27.48%

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
应收票据	2,868.15	2.68%	2,777.84	3.26%	510.43	0.84%
应收账款	56,379.48	52.62%	42,586.73	50.00%	36,505.53	59.82%
预付款项	25.03	0.02%	53.27	0.06%	30.29	0.05%
其他应收款	151.01	0.14%	248.88	0.29%	185.39	0.30%
其他流动资产	579.27	0.54%	154.31	0.18%	213.24	0.35%
非流动资产	**9,829.33**	**9.17%**	**11,182.76**	**13.13%**	**6,815.20**	**11.17%**
其中：投资性房地产	2,563.96	2.39%	2,701.31	3.17%	638.06	1.05%
固定资产	517.96	0.48%	776.32	0.91%	840.00	1.38%
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	473.50	0.44%	668.43	0.78%	207.21	0.34%
长期待摊费用	2,404.36	2.24%	3,427.46	4.02%	2,684.12	4.40%
递延所得税资产	2,370.22	2.21%	2,109.92	2.48%	2,124.47	3.48%
其他非流动资产	1,499.32	1.40%	1,499.32	1.76%	321.34	0.53%
资产总计	**107,135.03**	**100.00%**	**85,176.92**	**100.00%**	**61,030.50**	**100.00%**

报告期各期末，公司资产总额分别为 61,030.50 万元、85,176.92 万元和 107,135.03 万元，公司资产规模随业务规模扩大呈现逐年增长的态势。

报告期内，公司资产主要由流动资产构成。2018 年末至 2020 年末，公司流动资产占总资产的比例分别为 88.83%、86.87%和 90.83%。公司流动资产占资产总额的比例较高，主要系货币资金、应收账款等流动资产占比较大，该等情况符合行业特点。

（二）各项主要资产分析

1、流动资产的构成及变化分析

报告期各期末，公司各项流动资产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
货币资金	37,302.76	38.34%	28,173.13	38.07%	16,770.43	30.93%
应收票据	2,868.15	2.95%	2,777.84	3.75%	510.43	0.94%

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
应收账款	56,379.48	57.94%	42,586.73	57.55%	36,505.53	67.33%
预付款项	25.03	0.03%	53.27	0.07%	30.29	0.06%
其他应收款	151.01	0.16%	248.88	0.34%	185.39	0.34%
其他流动资产	579.27	0.60%	154.31	0.21%	213.24	0.39%
流动资产合计	**97,305.70**	**100.00%**	**73,994.17**	**100.00%**	**54,215.30**	**100.00%**

报告期各期末，公司流动资产主要项目的变动情况如下：

（1）货币资金

报告期各期末，公司货币资金的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	2.81	40.45	30.29
银行存款	37,239.25	28,022.94	16,740.14
其他货币资金	60.70	109.74	-
其中：保证金	60.70	109.74	-
合　计	**37,302.76**	**28,173.13**	**16,770.43**

报告期各期末，公司的货币资金分别为 16,770.43 万元、28,173.13 万元和 37,302.76 万元，占流动资产的比例分别为 30.93%、38.07%和 38.34%。报告期各期末，公司货币资金余额主要为银行存款；2019 年公司其他货币资金 109.74 万元主要为银行保函保证金；2020 年末公司其他货币资金为 60.70 万元，其中 60.00 万元系银行保函保证金。

总体而言，2018 年至 2020 年，公司业务规模持续扩大，净利润持续增长，经营活动现金流量净额持续增加，公司货币资金规模不断增长。2019 年末公司货币资金较 2018 年末增加 11,402.71 万元，2020 年末公司货币资金较 2019 年末增加 9,129.63 万元，主要系公司业务规模扩大，销售回款良好，经营活动现金流量净额持续增加。

（2）应收票据

①公司应收票据及其变动情况

报告期各期末，公司应收票据构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	117.60	455.00	115.00
商业承兑汇票	2,750.55	2,322.84	395.43
合　计	**2,868.15**	**2,777.84**	**510.43**

2018 年末至 2020 年末，公司应收票据账面价值分别为 510.43 万元、2,777.84 万元和 2,868.15 万元，占流动资产的比例分别为 0.94%、3.75%和 2.95%。总体而言，公司应收票据由银行承兑汇票和商业承兑汇票构成，总体金额较小，占当期营业收入的比例较低。

报告期各期末，公司银行承兑汇票金额分别为 115.00 万元、455.00 万元和 117.60 万元，该等银行承兑汇票信用度较高，流动性较好，周转方便。

报告期各期末，公司商业承兑汇票账面价值分别为 395.43 万元、2,322.84 万元和 2,750.55 万元；报告期内，公司综合考虑客户过往资信状况等因素收取了部分客户开具的商业承兑汇票，报告期内公司收取的商业承兑汇票能够如期承兑；对该等商业承兑汇票，公司按照会计准则的相关规定，充分计提了坏账准备。

② 2019 年末及 2020 年末商业承兑汇票金额大幅度增长的原因

报告期各期末，发行人商业承兑汇票情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
商业承兑汇票余额	3,038.19	2,594.46	634.40
营业收入	92,556.05	85,430.23	72,957.09
商业承兑汇票占营业收入的比例	3.28%	3.04%	0.87%

2019 年及 2020 年，公司商业承兑汇票金额大幅增长，具体原因如下：

1）受房地产宏观调控政策的影响，房地产行业前端融资成本提高，融资渠道进一步受限，导致房地产开发商资金紧张，资产负债率不断提升。部分房地产

企业调整自身资金使用计划，提高商业承兑汇票结算比例，导致公司 2019 年及 2020 年商业承兑汇票金额有所增长；

2）报告期内，发行人收到的应收商业承兑汇票主要来自绿地控股、新城地产、中国金茂、保利集团、大众置业等大型地产开发商，由于客户自身信用情况良好，且已收到的应收票据均已到期兑付，历史上未发生无法承兑的情况，发行人为加快资金回笼，在可接受范围内允许资信良好的下游客户以票据结算。因此，报告期内，发行人商业承兑汇票金额有所增长。

③主要商业承兑汇票的转让方及出票人

报告期内，发行人主要商业承兑汇票的转让方及出票人情况如下：

单位：万元

转让方及出票人	所属企业集团	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长春永庆房地产开发有限公司	吉林大众置业集团有限公司	671.14	150.00	-
吉林大众置业集团有限公司	吉林大众置业集团有限公司	310.00	-	-
长春荣祥房地产开发有限公司	吉林大众置业集团有限公司	150.00	-	-
长春华越房地产开发有限公司	吉林大众置业集团有限公司	70.00	150.00	-
长春涌崧房地产开发有限公司	吉林大众置业集团有限公司	-	100.00	
长春国丰房地产开发有限公司	吉林大众置业集团有限公司	-	150.00	-
三亚南繁荣茂置业有限公司	中国金茂控股集团有限公司	236.12	-	-
岳阳和茂置业有限公司	中国金茂控股集团有限公司	165.93	-	-
江阴嘉茂置业有限公司	中国金茂控股集团有限公司	105.18	-	-
张家港慧茂置业有限公司	中国金茂控股集团有限公司	62.85	-	-
株洲如茂置业有限公司	中国金茂控股集团有限公司	-	-	300.00
上海绿地集团香河投资开发有限公司	绿地控股集团股份有限公司	150.00	-	-
天津绿地津盈房地产开发有限公司	绿地控股集团股份有限公司	100.00	-	-
贵州光修悦房地产开发有限公司	阳光城集团投资控股（上海）有限公司	210.00	-	-

转让方及出票人	所属企业集团	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
沈阳林海房地产开发有限公司	中国保利集团有限公司	89.53	-	-
徐州晟东置业有限公司	中国保利集团有限公司	73.95	-	-
河南润置兴东房地产开发有限公司	华润置地有限公司	71.52		
华润置地（威海）有限公司	华润置地有限公司	48.00		
武汉铁科花山置业有限公司	中铁第四勘察设计院集团有限公司	119.37	-	-
长沙悦拓房地产开发有限公司	新城控股集团股份有限公司	52.12	164.84	-
威海天置房地产开发有限公司	新城控股集团股份有限公司	40.65	264.24	-
青岛悦润房地产开发有限公司	新城控股集团股份有限公司	22.95	195.12	-
长沙悦博房地产开发有限公司	新城控股集团股份有限公司	-	301.50	-
长沙环球世纪发展有限公司	融创房地产集团有限公司	63.39	177.00	-
合肥新城悦弘房地产开发有限公司	新力地产集团有限公司	-	320.00	-
郑州民安 864 科技孵化器有限公司	河南民安国泰投资控股发展有限公司	-	-	190.00
合计		**2,812.70**	**1,972.69**	**490.00**
报告期资产负债表日余额		3,038.19	2,594.46	634.40
主要商业承兑汇票占商业承兑汇票余额比例		92.58%	76.03%	77.24%

注：报告期内公司收到的商业承兑汇票转让方及出票人均为同一主体。

④商业承兑汇票坏账计提情况

1）公司商业承兑汇票坏账计提政策

公司已按照减值政策对商业承兑汇票考虑其坏账准备，应收票据坏账准备计提政策如下：

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	应收票据计提比例	应收账款计提比例
无风险银行承兑票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	不计提坏账准备
商业承兑汇票	根据出票人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同	同“应收账款”

商业承兑汇票采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

项目	应收票据计提比例	应收账款计提比例
1 年以内	5.00%	5.00%
1-2 年	20.00%	20.00%
2-3 年	50.00%	50.00%
3 年以上	100.00%	100.00%

公司商业承兑汇票预期信用损失的计提比例，与应收账款的计提比例一致，商业承兑汇票的预期信用损失计提政策符合《企业会计准则》的规定。

2）发行人商业承兑汇票坏账计提情况

发行人报告期内商业承兑汇票的坏账计提情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
商业承兑汇票余额	3,038.19	2,594.46	634.40
商业承兑汇票坏账准备	287.63	271.62	238.98
商业承兑汇票坏账准备率	9.47%	10.47%	37.67%

报告期内，发行人商业承兑汇票坏账准备计提比例分别为 37.67%、10.47%、9.47%。对于在收入确认时按照应收账款进行初始确认，收到票据后将该应收账款转为商业承兑汇票结算的，公司按照账龄延续的原则对应收票据计提坏账准备。2018 年坏账计提比例较高的原因为长账龄应收账款转为应收票据时账龄延续导致。

综上，发行人针对商业承兑汇票已制定较为谨慎的坏账计提政策，报告期内严格按照相应政策计提坏账准备。

（3）应收账款

①公司应收账款及其变动情况

报告期内，公司应收账款的变动及与公司业务规模的比较情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款余额	68,831.22	53,035.89	46,632.65
应收账款同比增幅	29.78%	13.73%	17.08%
项目	**2020 年**	**2019 年**	**2018 年**
营业收入	92,556.05	85,430.23	72,957.09
营业收入同比增幅	8.34%	17.10%	49.98%
应收账款余额占营业收入比例	74.37%	62.08%	63.92%

2018 年末至 2020 年末，公司应收账款余额分别为 46,632.65 万元、53,035.89 万元和 68,831.22 万元，占当期营业收入的比例分别为 63.92%、62.08%和 74.37%。总体而言，报告期内，公司应收账款余额随着公司业务规模持续扩大有所增加；其中，2020 年应收账款余额占当期营业收入的比例有所上升主要系，受新冠疫情、房地产政策调控等因素影响，客户回款进度整体有所延缓。

报告期各期末，公司应收账款占营业收入的比例与同行业上市公司的对比情况如下：

公司	2020 年度	2019 年度	2018 年度
华图山鼎	-	93.13%	93.89%
杰恩设计	-	76.60%	64.99%
华阳国际	-	41.20%	33.97%
华建集团	-	35.33%	37.74%
筑博设计	-	33.41%	30.44%
启迪设计	-	70.46%	64.02%
中衡设计	-	44.42%	52.56%
汉嘉设计	-	47.85%	44.54%
行业平均数	-	55.30%	52.77%
尤安设计	**74.37%**	**62.08%**	**63.92%**

如上表所示，公司应收账款占当期营业收入的比例与同行业上市公司相比处在合理水平。

②应收账款账龄分布情况

报告期各期末，公司按账龄分布的应收账款余额的结构如下：

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
1 年以内	43,615.84	63.37%	33,050.93	62.32%	28,111.32	60.28%
1-2 年	15,471.99	22.48%	11,804.32	22.26%	9,634.89	20.66%
2-3 年	5,638.62	8.19%	3,563.37	6.72%	4,183.75	8.97%
3 年以上	4,104.76	5.96%	4,617.26	8.71%	4,702.70	10.08%
小计	**68,831.22**	**100.00%**	**53,035.89**	**100.00%**	**46,632.65**	**100.00%**
坏账准备	12,451.74	-	10,449.16	-	10,127.12	-
合计	**56,379.48**	**-**	**42,586.73**	**-**	**36,505.53**	**-**

报告期内，公司应收账款账龄主要集中在 1 年以内，1 年以内应收账款余额占比分别为 60.28%、62.32%和 63.37%。此外，报告期各期末，账龄在两年以内应收账款余额占比均在 80%以上。

③公司应收账款信用政策

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设计咨询成果且收到相应结算金额的发票后一段时间内付款；公司与客户未在合同中明确约定具体的信用期。

④应收账款期后回款情况

报告期各期末，公司应收账款余额期后回款情况具体如下：

单位：万元

报告期	应收账款余额	期后回款金额	期后回款情况
2020 年末	68,831.22	9,100.23	13.22%
2019 年末	53,035.89	28,510.66	53.76%
2018 年末	46,632.65	35,665.15	76.48%

注：应收账款余额期后回款情况指截至 2021 年 3 月 19 日的回款比例。

⑤应收账款坏账计提情况

报告期内，与同行业可比上市公司相比，发行人坏账准备计提比例相对较为谨慎，具体情况如下：

2020 年末，发行人与同行业可比上市公司坏账准备计提比例情况如下：

应收账款坏账计提比例	筑博设计	华阳国际	华图山鼎	华建集团	杰恩设计	启迪设计	中衡设计	汉嘉设计	尤安设计
6 个月内	-	-	-	-	-	-	-	-	5.00
6 个月-1 年	-	-	-	-	-	-	-	-	5.00
1-2 年	-	-	-	-	-	-	-	-	20.00
2-3 年	-	-	-	-	-	-	-	-	50.00
3-4 年	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
4-5 年	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
5 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00

注：同行业可比上市公司均尚未披露 2020 年度报告。

2019 年末，发行人与同行业可比上市公司坏账准备计提比例情况如下：

应收账款坏账计提比例	筑博设计	华阳国际	华图山鼎	华建集团	杰恩设计	启迪设计	中衡设计	汉嘉设计	尤安设计
6 个月内	5.00	4.89	10.41	0.83	5.00	0.00	5.00	5.00	5.00
6 个月-1 年	5.00	4.89	10.41	6.22	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1-2 年	20.00	15.73	27.68	23.38	10.00	13.22	10.00	10.00	20.00
2-3 年	50.00	45.72	42.45	36.59	30.00	53.68	30.00	20.39	50.00
3-4 年	100.00	100.00	79.44	55.86	100.00	75.37	100.00	50.00	100.00
4-5 年	100.00	100.00	100.00	77.82	100.00	89.56	100.00	55.26	100.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

注：华阳国际应收账款坏账计提比例系建筑设计业务坏账计提比例；华建集团应收账款坏账计提比例系工程设计业务坏账计提比例

2018 年末，发行人与同行业可比上市公司坏账准备计提比例情况如下：

应收账款坏账计提比例	筑博设计	华阳国际	华图山鼎	华建集团	杰恩设计	启迪设计	中衡设计	汉嘉设计	尤安设计
6 个月内	5.00	5.00	5.00	-	5.00	0.00	5.00	5.00	5.00
6 个月-1 年	5.00	5.00	5.00	10.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1-2 年	20.00	20.00	20.00	20.00	10.00	10.00	10.00	10.00	20.00
2-3 年	50.00	50.00	50.00	40.00	30.00	30.00	30.00	20.00	50.00
3-4 年	100.00	100.00	100.00	70.00	100.00	50.00	100.00	50.00	100.00
4-5 年	100.00	100.00	100.00	70.00	100.00	80.00	100.00	50.00	100.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

从上述表格可以看出，2018 年末至 2020 年末，发行人应收账款坏账准备计

提比例总体相对较为谨慎。

报告期内，发行人严格按照公司制定的坏账准备计提政策计提坏账准备；公司坏账准备的计提符合资产质量的实际情况。

⑥应收账款前五名情况

报告期各期末，公司应收账款余额前五名情况如下：

单位：万元

时间	客户名单	应收账款余额	占应收账款余额比例
2020 年 12 月 31 日	绿地控股集团股份有限公司	44,414.90	64.53%
	中国保利集团有限公司	2,375.76	3.45%
	吉林大众置业集团有限公司	1,778.05	2.58%
	安徽万创控股集团有限公司	814.18	1.18%
	中国金茂控股集团有限公司	790.99	1.15%
	合计	**50,173.88**	**72.89%**
时间	**客户名单**	**应收账款余额**	**占应收账款余额比例**
2019年 12月31日	绿地控股集团股份有限公司	34,796.09	65.61%
	吉林大众置业集团有限公司	2,186.76	4.12%
	中国保利集团有限公司	1,651.90	3.11%
	安徽万创投资控股有限公司	848.62	1.60%
	河南中联创房地产开发有限公司	723.16	1.36%
	合计	**40,206.54**	**75.80%**
时间	**客户名单**	**应收账款余额**	**占应收账款余额比例**
2018年 12月31日	绿地控股集团股份有限公司	31,200.44	66.91%
	中国保利集团有限公司	1,720.39	3.69%
	中国金茂控股集团有限公司	1,215.51	2.61%
	万科企业股份有限公司	1,029.97	2.21%
	河南中联创房地产开发有限公司	913.38	1.96%
	合计	**36,079.68**	**77.38%**

⑦报告期内应收账款增长较快的原因

报告期内发行人营业收入及应收账款增长情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年度/2020 年末		2019 年度/2019 年末		2018 年度/2018 年末
	金额	增幅	金额	增幅	金额
营业收入	92,556.05	8.34%	85,430.23	17.10%	72,957.09
应收账款	68,831.22	29.78%	53,035.89	13.37%	46,632.65
应收账款占营业收入比例	74.37%	-	62.08%	-	63.92%

2018 年末至 2020 年末，公司应收账款账面余额分别为 46,632.65 万元、53,035.89 万元和 68,831.22 万元，占当期营业收入的比例分别为 63.92%、62.08%和 74.37%；其中，2020 年应收账款余额占当期营业收入的比例有所上升主要系，受新冠疫情、房地产政策调控等因素影响，客户回款进度整体有所延缓。

报告期内发行人应收账款增长的主要原因如下：

1）2018 年至 2020 年，发行人实现营业收入分别为 72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元，整体收入规模较大，应收账款余额相应较高。随着发行人报告期内营业收入持续增长，应收账款规模也相应增加。

2）发行人主要客户为绿地控股、保利集团、中国金茂、中冶集团、万科集团、华润置地、龙湖集团、碧桂园、融创中国等国内知名大型房地产企业。根据发行人与主要下游客户的合同约定，在发行人提供合同约定的设计咨询等服务并取得收入确认的外部证据后，发行人向客户提出结算付款，一方面上述客户的内部付款审批流程复杂且用时较长，导致发行人应收账款整体回款时间较长；另一方面，为让建筑设计服务企业更好地配合房地产开发企业的后续工作，房地产开发企业往往会对整体付款进度综合把控。

3）受近年来房地产宏观调控政策的影响，在短期内，房地开发企业的融资环境有所收紧，开发周期及自身销售进度也受到一定影响，该等因素也使得发行人回款速度放缓，应收账款余额持续增长。

4）此外，2020 年受新冠疫情等因素影响，客户回款进度亦有所延缓。

综上，报告期内发行人应收账款增长主要系收入规模持续增长、大型地产开发商客户整体结算请款流程较长、地产调控政策及新冠疫情等因素影响所致，符合行业特性。

⑧应收账款构成主要为绿地控股应收款项的原因及合理性

报告期内发行人应收账款构成主要为绿地控股应收款项的原因如下：

1）绿地控股收入占比较高，引致绿地控股应收账款占比较高

2018 年至 2020 年，发行人对绿地控股的收入占比分别为 38.73%、38.44%及 40.97%，报告期内对绿地控股的销售收入占比处于较高水平，因此绿地控股应收账款占比相应较高。

2）绿地控股资信状况良好，为发行人多年来长期稳定合作客户，双方具有良好的信任基础，对销售回款形成相对稳定的模式；相比之下，对于合作时间较短、业务规模相对较小的客户，发行人采用更为严格的应收账款管理模式，控制相应客户的应收账款规模及回款进度；该等因素引致绿地控股应收账款占比相对更高。

绿地控股为国内知名大型地产开发商，主板上市公司，2018 至 2020 年度房企销售额排名中绿地控股均位列前 7 名，信用评级连续两年为 AA+，2021 年信用评级为 AAA，整体信用情况良好，报告期内回款情况符合行业正常水平。

发行人实际控制人 2003 年左右即开始与绿地控股接洽并建立合作关系，多年来，一直与绿地控股保持深入、稳定的合作，部分应收账款系历史累积形成。在长期合作过程中，发行人对于绿地控股销售回款的节奏和进度形成了相对稳定的模式，并一直延续。报告期内，绿地控股整体账龄一直保持在合理水平。报告期各期末，发行人对绿地控股应收账款金额及账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	25,829.64	58.16%	19,547.99	56.18%	17,351.65	55.61%
1-2 年	11,905.83	26.81%	9,193.76	26.42%	7,313.38	23.44%
2-3 年	4,000.28	9.01%	2,847.30	8.18%	2,626.86	8.42%
3 年以上	2,679.15	6.03%	3,207.03	9.22%	3,908.55	12.53%
合计	**44,414.90**	**100.00%**	**34,796.09**	**100.00%**	**31,200.44**	**100.00%**

发行人对绿地控股两年以内应收账款占比与同行业两年以内应收账款占比情况对比如下：

账龄分析法：账龄为 1 年以内的应收账款占比（截至 2019 年 12 月 31 日）									
筑博设计	华阳国际	启迪设计	华图山鼎	华建集团	中衡设计	杰恩设计	汉嘉设计	平均值	公司-绿地
66.20%	73.54%	70.15%	52.94%	62.03%	59.46%	62.75%	67.59%	64.33%	56.18%
账龄分析法：账龄为 2 年以内的应收账款占比（截至 2019 年 12 月 31 日）									
筑博设计	华阳国际	启迪设计	华图山鼎	华建集团	中衡设计	杰恩设计	汉嘉设计	平均值	公司-绿地
83.31%	91.13%	90.79%	63.14%	77.20%	85.32%	82.69%	77.58%	81.39%	82.60%

根据上表，公司报告期各期末对绿地控股的应收账款账龄主要集中在 2 年以内，与同行业两年以内应收账款占比基本一致，坏账风险相对较低。

由于绿地控股整体信用情况及回款情况良好，基于与绿地控股长期合作及相互信任的关系，以及发行人通过与绿地控股在高端建筑设计领域的深度合作对自身市场占有率、品牌美誉度的积极影响，发行人充分考虑了绿地控股的付款审批流程、资金周转需求、实际付款进度安排等因素。在设计项目实际执行过程中，发行人与绿地控股一般不对信用期进行明确约定，在完成阶段性工作并达到合同付款条件后，根据绿地控股实际情况进行应收账款管理。相比之下，对于合作时间较短、业务规模较小的客户，发行人基于谨慎性原则，采用更为严格的应收账款管理模式，控制相应客户的应收账款规模及回款进度。该等因素引致绿地控股应收账款占比相对更高。

综上，报告期内发行人应收账款构成主要为绿地控股应收款项，主要原因为，发行人对绿地控股收入占比较高；绿地控股资信状况良好，为发行人多年来长期稳定合作客户，双方具有良好的信任基础，对销售回款形成相对稳定的模式；相比之下，对于合作时间较短、业务规模相对较小的客户，发行人采用更为严格的应收账款管理模式，控制相应客户的应收账款规模及回款进度；该等因素引致绿地控股应收账款占比相对更高，符合发行人的实际情况，具有合理性。

⑨报告各期发行人对绿地控股应收账款占比及变化情况，及对绿地控股的信用政策

1）报告期各期，发行人对绿地控股营业收入及应收账款分别占当期相应项目的比例情况如下表：

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
	占比	变动	占比	变动	占比	变动	占比
营业收入占比	40.97%	2.53%	38.44%	-0.29%	38.73%	-3.24%	41.97%
应收账款占比	64.53%	-1.08%	65.61%	-1.30%	66.91%	5.28%	61.63%

总体而言，2018 年发行人对绿地控股销售收入同比增长 38.42%，对绿地控股的应收账款较 2017 年增长 27.10%，绿地控股应收账款增幅低于发行人对绿地控股营业收入增长幅度；2018 年发行人对绿地控股整体回款良好。

2018 年绿地控股营业收入占比为 38.73%，较 2017 年度下降 3.24%；2018 年末绿地控股应收账款余额占比为 66.91%，较 2017 年末上升 5.28%；2018 年绿地控股营业收入占比较 2017 年有所下降，应收账款占比有所上升的主要原因系，近年来凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，不断开拓新客户以及扩大对其他客户的业务规模，2018 年发行人整体业务规模增长较快，发行人对绿地控股营业收入的占比有所下降，对其他客户营业收入占比有所上升。然而，绿地控股资信状况良好，为发行人多年来长期稳定合作客户，双方具有良好的信任基础，对销售回款形成相对稳定的模式；相比之下，对于合作时间较短、业务规模相对较小的客户，发行人采用更为严格的应收账款管理模式，控制相应客户的应收账款规模及回款进度；该等因素引致绿地控股应收账款占比相对更高，符合发行人的实际情况，具有合理性。

2019 年绿地控股营业收入占比为 38.44%，较 2018 年下降 0.29 个百分点；2019 年末绿地控股应收账款余额占比为 65.61%，较 2018 年末下降 1.3 个百分点；2019 年，绿地控股营业收入占比与应收账款占比的变动趋势相同。

2020 年绿地控股营业收入占比为 40.97%，较 2019 年上升 2.53 个百分点；2020 年末绿地控股应收账款余额占比为 64.53%，较 2019 年末下降 1.08 个百分点；2020 年，绿地控股应收账款余额占比下降，主要原因系发行人进一步提升对绿地控股应收账款管理，对于账龄较长的应收账款加强催收力度。

2）发行人对绿地控股的信用政策与其他客户不存在显著差异

根据发行人与主要下游客户的合同约定，在发行人提供合同约定的设计咨询等服务并取得收入确认的外部证据后，发行人向客户提出结算付款。根据合同约

定，发行人对绿地控股的信用政策与其他客户不存在显著差异。

总的说来，绿地控股资信状况良好，为发行人多年来长期稳定合作客户，双方具有良好的信任基础，对销售回款形成相对稳定的模式。在针对绿地控股的设计项目实际执行过程中，公司在完成阶段性工作并达到合同付款条件后，充分考虑了绿地控股的付款审批流程、资金周转需求、实际付款进度安排等因素，根据绿地控股实际情况进行应收账款管理。

相比之下，对于合作时间较短、业务规模相对较小的客户，发行人采用更为严格的应收账款管理模式，控制相应客户的应收账款规模及回款进度。

综上，报告期内发行人对绿地控股的信用政策与其他客户不存在显著差异。

⑩报告期各期逾期应收账款的占比及期后回款情况，及逾期账款对应的主要项目情况

1）报告期各期逾期应收账款的占比及期后回款情况

根据发行人与主要下游客户的合同约定，在发行人提供合同约定的设计咨询等服务并取得收入确认的外部证据后，发行人向客户提出结算付款，通常情况下在合同中未明确约定信用期。发行人报告期各期末超过一年的应收账款占比及期后回款情况如下：

单位：万元

截止时间	应收账款期末余额	账龄一年以上的应收账款余额	占比	账龄一年以上的应收账款期后回款金额	占比
	（A）	（B）	（C=B/A）	（D）	（E=D/B）
2020-12-31	68,831.22	25,215.38	36.63%	1,226.18	4.86%
2019-12-31	53,035.89	19,984.96	37.68%	9,939.41	49.73%
2018-12-31	46,632.65	18,521.34	39.72%	13,171.76	71.12%

注：期后回款统计截至 2021 年 3 月 19 日。

2）逾期账款对应的主要项目情况

截至 2020 年 12 月 31 日，账龄一年以上的前 20 项应收账款对应的项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	一年以上应收账款	合同金额	报告期内确认收入金额（含税）	履行情况	是否存在纠纷
1	绿地长沙武广高铁站前项目 E-16 地块项目	1,162.91	2,314.01	2,198.31	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 95%，项目仍在进行中	否
2	淮南网易云小镇项目	685.85	1,597.90	1,597.90	设计工作已于 2019 年完结	否
3	绿地赣州国博城二期 5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#地块项目	558.65	1,328.00	1,222.65	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 92%，项目仍在进行中	否
4	北京市通州区运河核心区项目	604.05	819.58	749.05	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 91%，项目仍在进行中	否
5	衡阳城际空间站 5#地块项目	557.85	936.03	936.03	设计工作已于 2019 年完结	否
6	重庆绿地城 4#地块项目	471.57	816.97	733.77	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 90%，项目仍在进行中	否
7	绿地新里城 B、C 地块项目	489.07	643.42	579.07	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 90%，项目仍在进行中	否
8	成都大丰绿地城 1#地块项目（2）	450.00	450.00	450.00	设计工作已于 2019 年完结	否
9	天津市北辰区栖凤小镇项目（商业）	409.00	629.00	629.00	设计工作已于 2018 年完结	否
10	绿地武汉咸宁高铁北站项目	407.32	535.35	481.82	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 90%，项目仍在进行中	否
11	成都大丰绿地城 1#地块项目（1）	377.22	1,173.20	527.94	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 85%，项目仍在进行中	否
12	宜宾站前综合体一期项目	343.98	343.98	343.98	设计工作已于 2019 年完结	否

序号	项目名称	一年以上应收账款	合同金额	报告期内确认收入金额（含税）	履行情况	是否存在纠纷
13	绿地粤桂江南片区项目	342.10	452.63	362.10	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 80%，项目仍在进行中	否
14	启东新村沙 B-04 地块项目	316.17	651.34	-	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 79%，项目仍在进行中	否
15	绿地南昌象山南路 A 地块项目	303.52	2,203.10	770.05	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 75%，项目仍在进行中	否
16	绿地香颂西街坊项目	265.21	654.90	622.16	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 95%，项目仍在进行中	否
17	荆州绿地之窗三期 A.B 地块项目	294.53	648.79	648.79	设计工作已于 2019 年已完结	否
18	绿地赣州会展酒店及会议中心项目	264.57	661.42	595.28	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 90%，项目仍在进行中	否
19	绿地贵阳综合保税区商办地块项目	273.09	308.09	308.09	设计工作已于 2019 年完结	否
20	绿地南昌国际博览中心二期超高层项目	288.10	682.98	321.57	截止 2020 年 12 月 31 日设计工作累计完成至 70%，项目仍在进行中	否
合计		**8,864.77**	-	-	-	-
主要项目占期末一年以上应收账款比例		35.16%	-	-	-	-

截至 2020 年 12 月 31 日，应收账款账龄一年以上的前 20 项应收账款对应的项目均正常履行或已履行完毕，不存在发生纠纷的情形；应收账款账龄一年以上其他项目发生纠纷的情形，主要情况如下：

2019 年 1 月，优塔规划向河南省巩义市人民法院提出诉讼，要求巩义市瑞福置业有限公司履行合同款（项目名称《巩义市常庄村城中村改造项目概念规

划》，诉讼金额为 46 万元）。该诉讼已于 2019 年 3 月 22 日裁决，判定巩义市瑞福置业有限公司需支付公司 46 万元。因对方财务状况欠佳，截至 2020 年 12 月 31 日止该款项仍未支付，对应收账款已全额计提坏账准备。

除上述情形外，报告期内，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人账龄超过一年应收账款的其他项目不存在发生纠纷的情形。

⑪应收账款的回款进度与工程进度及项目合同约定的付款进度差异情况及应收账款坏账计提的充分性

1）应收账款的回款进度与工程进度及项目合同约定的付款进度差异情况

根据发行人与主要下游客户的合同约定，在发行人向客户提交阶段性成果并经客户确认后，截至该阶段的履约义务完成，达到合同约定的付款条件。经发行人客户验收的工程进度与项目合同约定的付款进度一致。但应收账款实际回款进度与项目合同约定的付款进度会存在一定差异。报告期各期末账龄一年以上的应收账款余额占比分别为 39.72%、37.68%和 36.63%。

部分客户无法按项目合同约定的付款进度进行付款的原因如下：

A. 客户由于自身经营模式或资金安排适当缓付

发行人主要客户为绿地控股、保利集团、中国金茂、中冶集团、万科集团、华润置地、龙湖集团、碧桂园、融创中国等国内知名大型房地产企业。根据发行人与主要下游客户的合同约定，在发行人提供合同约定的设计咨询等服务并取得收入确认的外部证据后，发行人向客户提出结算付款。一方面，由于上述客户的内部付款审批流程复杂且用时较长，通常无法按合同约定的付款进度进行付款；另一方面，为让建筑设计服务企业更好地配合房地产开发企业的后续工作，同时考虑自身项目开发整体运营资金安排，房地产开发企业往往会对整体付款进度综合把控，适当缓付。

B. 部分复杂公共建筑设计项目回款周期较长

包括超高层、大型复杂综合体在内的复杂公共建筑设计项目，均具有综合体量大、难度高、设计及开发周期相对较长等特点。该类项目开发商往往根据自身资金周转安排，在完成项目施工建设，结算并回笼资金后统一安排向供应商付款。

同时，在某些项目包括多个地块的情况下，由于各地块项目执行进度不一致，在方案设计完成后，开发商为保障设计服务商的后续配合，通常会整体控制付款进度，因此导致该类项目通常无法按项目合同约定的付款进度进行付款。

C. 房地产调控政策一定程度上影响了部分房企对于上游供应商的回款能力

随着房地产行业调控政策的持续深化，房企传统融资渠道延续收紧态势，融资成本持续上升。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》、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》，房地产行业前端融资成本提高，融资渠道进一步受限，导致房地产开发商资金紧张，支付能力下降，一定程度上影响了部分地产商对于上游供应商的回款能力。

综上，报告期内发行人应收账款实际回款进度与项目合同约定的付款进度存在一定差异，主要原因系部分客户由于自身经营模式或资金安排适当缓付、部分复杂公共建筑设计项目回款周期较长以及房地产调控政策影响了客户的回款能力，符合发行人所属行业特点和发行人实际情况。

2）相关应收账款坏账计提充分性

A. 发行人应收账款坏账准备计提政策

a.2018 年度应收账款坏账准备计提政策

ⅰ单项计提坏账准备的应收账款

发行人针对单项金额 100 万元以上的应收账款单独进行减值测试，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。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。

针对单项金额不重大但存在客观证据表明发行人将无法按应收款项的原有条款收回款项，发行人根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

ⅱ按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

对于单项金额不重大的应收款项及单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，发行人将其按信用风险特征归入相应组合，采用账龄分析法计提坏账准

备。

b. 2019 年至 2020 年应收账款坏账准备计提政策

2019 年 1 月 1 日起，发行人执行新金融工具准则，对有客观证据表明已经发生减值的应收账款及应收票据单项计提坏账准备并确认预期信用损失。若在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，发行人参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，依据按信用风险特征划分应收账款组合，在组合基础上计算预期信用损失。编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用风险。

发行人报告期内的应收账款按照账龄组合计算信用风险损失，账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表如下：

账龄	应收账款计提比例
1 年以内	5.00%
1-2 年	20.00%
2-3 年	50.00%
3 年以上	100.00%

B.发行人应收账款坏账准备计提充分

报告期内发行人计提应收账款坏账准备情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
单项计提坏账准备金额	346.88	46.00	-
组合计提坏账准备金额	12,104.86	10,403.16	10,127.12
应收账款余额	68,831.22	53,035.89	46,632.65
坏账准备率	18.09%	19.70%	21.72%

a. 单项计提坏账准备情况

报告期内，发行人针对单项金额 100 万元以上的应收账款，及客户存在信用危机、项目存在纠纷或实际证据表明偿债能力存在较大风险的部分开发商的应收款项，单独进行减值测试并计提减值准备。截至 2020 年 12 月 31 日，公司单项计提坏账准备的应收账款明细如下：

单位：万元

客户名称	2020 年 12 月 31 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
南京华誉悦港置业有限公司	95.89	95.89	100.00%	泰禾集团下属公司，公开信息表明持续经营能力存在重大不确定性
南昌茵梦湖置业有限公司	91.00	91.00	100.00%	
苏州禾瑞房地产开发有限公司	56.79	56.79	100.00%	
福建泰维置业有限公司	19.20	19.20	100.00%	
巩义市瑞福置业有限公司	46.00	46.00	100.00%	预计无法收回
舟山市半岛投资开发有限公司	38.00	38.00	100.00%	已申请破产清算
合计	**346.88**	**346.88**	**100.00%**	**-**

根据上表，针对客户存在信用风险或发生纠纷的项目，发行人已足额计提应收账款坏账准备。

b. 按信用风险特征组合计提坏账准备情况

ⅰ发行人应收账款按照账龄组合确定的预期信用损失率高于历史实际损失率，计提比例较为谨慎

以 2020 年 12 月 31 日为基准日，采用迁徙率测算发行人历史损失率，对发行人应收账款坏账计提比例进行比较，具体测算过程及结果如下：

迁徙率

账龄	项目	2017 年至 2018 年迁徙率	2018 年至 2019 年迁徙率	2019 年至 2020 年迁徙率
1 年以内	A	41.12%	42.07%	46.81%
1-2 年	B	50.20%	36.79%	47.77%
2-3 年	C	56.68%	50.85%	30.66%
3-4 年	D	37.73%	52.45%	36.26%
4-5 年	E	95.22%	61.49%	91.85%
5 年以上	F	96.93%	49.83%	87.28%

根据迁徙率计算历史损失率

账龄	计算公式	历史损失率	账龄分析法下的计提比例
1 年以内	G=A×B×C×D×E×F	4.60%	5.00%
1-2 年	H=B×C×D×E×F	10.66%	20.00%
2-3 年	I=C×D×E×F	20.42%	50.00%

账龄	计算公式	历史损失率	账龄分析法下的计提比例
3-4 年	J=D×E×F	42.22%	100.00%
4-5 年	K=E×F	65.50%	100.00%
5 年以上	L=F	75.17%	100.00%

根据上表，发行人按照账龄组合确定的预期信用损失率高于历史实际损失率，发行人坏账计提比例谨慎，坏账准备计提充分。

ii 发行人应收账款坏账计提比例与同行业可比公司相比较为谨慎

发行人账龄组合应收账款坏账计提比例与同行业可比公司比较情况如下：

2020年末，发行人与同行业可比上市公司坏账准备计提比例情况如下：

应收账款坏账计提比例	筑博设计	华阳国际	华图山鼎	华建集团	杰恩设计	启迪设计	中衡设计	汉嘉设计	尤安设计
6 个月内	-	-	-	-	-	-	-	-	5.00
6 个月-1 年	-	-	-	-	-	-	-	-	5.00
1-2 年	-	-	-	-	-	-	-	-	20.00
2-3 年	-	-	-	-	-	-	-	-	50.00
3-4 年	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
4-5 年	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00
5 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00

注：同行业可比上市公司尚未披露 2020 年度财务报告。

2019年末，发行人与同行业可比上市公司坏账准备计提比例情况如下：

应收账款坏账计提比例	筑博设计	华阳国际	华图山鼎	华建集团	杰恩设计	启迪设计	中衡设计	汉嘉设计	尤安设计
6 个月内	5.00	4.89	10.41	0.83	5.00	0.00	5.00	5.00	5.00
6 个月-1 年	5.00	4.89	10.41	6.22	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1-2 年	20.00	15.73	27.68	23.38	10.00	13.22	10.00	10.00	20.00
2-3 年	50.00	45.72	42.45	36.59	30.00	53.68	30.00	20.39	50.00
3-4 年	100.00	100.00	79.44	55.86	100.00	75.37	100.00	50.00	100.00
4-5 年	100.00	100.00	100.00	77.82	100.00	89.56	100.00	55.26	100.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

2018年末，发行人与同行业可比上市公司坏账准备计提比例情况如下：

应收账款坏账计提比例	筑博设计	华阳国际	华图山鼎	华建集团	杰恩设计	启迪设计	中衡设计	汉嘉设计	尤安设计
6 个月内	5.00	5.00	5.00	-	5.00	0.00	5.00	5.00	5.00
6 个月-1 年	5.00	5.00	5.00	10.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1-2 年	20.00	20.00	20.00	20.00	10.00	10.00	10.00	10.00	20.00
2-3 年	50.00	50.00	50.00	40.00	30.00	30.00	30.00	20.00	50.00
3-4 年	100.00	100.00	100.00	70.00	100.00	50.00	100.00	50.00	100.00
4-5 年	100.00	100.00	100.00	70.00	100.00	80.00	100.00	50.00	100.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

根据上表，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，与筑博设计、华阳国际减值政策一致，比杰恩设计、启迪设计、中衡设计、汉嘉设计减值政策更为谨慎。

iii发行人应收账款坏账准备率与同行业可比公司接近

报告期各期末，公司应收账款坏账准备率与同行业比较如下：

公司简称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
启迪设计	-	10.83%	11.62%
华阳国际	-	12.57%	13.16%
中衡设计	-	14.07%	12.48%
杰恩设计	-	16.86%	12.98%
汉嘉设计	-	17.56%	17.58%
华建集团	-	18.07%	14.28%
筑博设计	-	18.80%	22.35%
华图山鼎	-	37.27%	34.30%
行业平均数	-	18.25%	17.34%
尤安设计	18.09%	19.70%	21.72%

根据上表，报告期各期公司应收账款坏账整体减值情况与同行业可比公司不存在显著差异。

综上，发行人按信用风险特征划分应收账款组合，参考历史信用损失经验并结合当前状况以及未来经济状况的预测，确定的坏账准备计提比例及预期信用损失率谨慎合理，针对发生信用风险或纠纷的客户，单独进行减值测试并全额计提

坏账准备，总体应收账坏账准备率与同行业公司不存在显著差异。

综上所述，发行人应收账款坏账准备计提充分。

⑫应收账款周转率、主要欠款方的偿债能力及现金流情况，及发行人应收账款坏账计提的充分性

1）发行人应收账款周转率情况

2018、2019 年及 2020 年公司应收账款周转率分别为 1.69、1.71 及 1.52。公司各期应收账款周转率与同行业上市公司比较情况如下：

同行业公司	应收账款周转率		
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
华图山鼎	-	1.06	1.01
杰恩设计	-	1.50	1.89
华阳国际	-	2.97	3.53
华建集团	-	3.00	3.05
筑博设计	-	3.27	3.52
启迪设计	-	1.58	2.43
中衡设计	-	2.11	2.19
汉嘉设计	-	2.40	2.40
行业平均数	-	2.24	2.50
尤安设计	1.52	1.71	1.69

与同行业上市公司相比，发行人应收账款周转率高于华图山鼎，与杰恩设计、启迪设计较接近，低于中衡设计、汉嘉设计、华阳国际、华建集团及筑博设计。公司应收账款周转率总体处于良好水平，报告期内信用政策及执行情况未发生变化。2020 年应收账款周转率有所下降，主要原因系受到新冠疫情影响，公司下游客户回款进度整体有所延缓。

2）主要欠款方的信用状况

报告期内发行人应收账款余额前五大客户为绿地控股集团股份有限公司、中国保利集团有限公司、吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司、中国金茂控股集团有限公司、万科企业股份有限公司。上述客户的信用情况如下：

A.绿地控股集团股份有限公司

绿地控股 2017 至 2018 年由联合资信评估有限公司评定的信用评级均为 AA+，2019 年由联合信用评级有限公司评定的信用评级为 AA+，2020 年由联合资信评估有限公司评定的信用评级为 AA+，2021 年由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的信用评级为 AAA。

B.中国保利集团有限公司

保利集团 2017 年由中诚信证券评估有限公司评定的信用评级为 AAA，2018 至 2020 年由中诚信国际信用评级有限公司评定的信用评级均为 AAA。

C.吉林大众置业集团有限公司

根据全国企业信用信息系统、天眼查、中国裁判文书网等网站查询结果，未发现未偿还大额到期债务或其他重大信用违约情形。

D.安徽万创控股集团有限公司

根据全国企业信用信息系统、天眼查、中国裁判文书网等网站查询结果，未发现未偿还大额到期债务或其他重大信用违约情形。

E.河南中联创房地产开发有限公司

中国房地产业协会于 2019 年 1 月 7 日出具《关于公布 2018 年房地产开发企业动态监测结果的通知》（中国房协[2019]1 号），将河南中联创的信用等级动态监测结果评价为 AAA。

F.中国金茂控股集团有限公司

中国金茂 2017 年至 2020 年由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的信用评级均为 AAA。

G.万科企业股份有限公司

万科集团 2017 至 2019 年由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的信用评级均为 AAA，2020 年由大公国际资信评估有限公司评定信用评级为 AAA，2021 年由中诚信国际信用评级有限责任公司评定的信用评级为 AAA。

3）主要欠款方的资金状况及偿债能力变化情况

上述主要欠款方的资金状况及偿债能力变化情况如下表：

公司名称	资产负债率			货币资金/短期债务			经营活动产生的现金流量净额/短期债务		
	2020年末	2019年末	2018年末	2020年末	2019年末	2018年末	2020年度/末	2019年度/末	2018年度/末
绿地控股集团股份有限公司	-	88.53%	89.49%	-	0.76	0.86	-	0.17	0.45
中国保利集团有限公司	-	77.79%	77.97%	-	2.10	2.33	-	0.59	0.24
吉林大众置业集团有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
安徽万创控股集团有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
河南中联创房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中国金茂控股集团有限公司	-	73.68%	71.19%	-	0.64	0.97	-	0.75	0.09
万科企业股份有限公司	-	84.36%	84.59%	-	1.73	2.34	-	0.48	0.42

注 1：数据来源为各公司定期报告；
注 2：中国保利集团有限公司相关数据为其下属地产业务公司保利发展控股集团股份有限公司（公司代码：600048，公司简称：保利地产）的财务数据；
注 3：吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司为非公众公司，无法从公开渠道获取相关财务信息。

近年来，公司应收账款部分主要客户经营情况正常，资金状况及偿债能力总体保持稳定，未出现大幅波动的情形，也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。

4）针对主要欠款方的应收账款坏账准备计提充分

根据发行人主要欠款方的经营情况、信用信息、偿债能力及现金流等指标，上述主要欠款方自身经营情况及资信情况良好，不存在明显偿债或信用风险，与发行人合作的项目亦不存在诉讼或其他纠纷。

发行人针对主要欠款方单项金额重大的应收账款单独进行减值测试，未发现减值迹象，上述客户对应应收账款亦不存在客观证据表明发行人将无法按合同约定收回款项的情形。并且，针对主要欠款方的应收账款，按照相应组合充分计提

减值准备。

综上所述，根据发行人主要欠款方的经营情况、信用信息、偿债能力及现金流等指标，截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要欠款方自身经营情况及资信情况良好，不存在明显偿债或信用风险，与发行人合作的项目亦不存在诉讼或其他纠纷；报告期内，发行人坏账准备计提充分。截至本招股说明书签署日，发行人主要欠款方信用状况良好，资金状况及偿债能力总体保持稳定，未出现大幅波动的情形；发行人主要应收账款回收风险较小，坏账准备计提充分。

⑬报告期内发行人应收账款及应收票据保理情况

1）报告期各期因保理而终止确认的应收账款、应收票据金额

A、2020年因保理而终止确认的应收账款、应收票据金额如下：

单位：万元

客户名称	所属集团	保理业务类型	终止确认金额	保理机构名称
杭州创纪房地产开发有限责任公司	龙湖集团	应收账款保理	103.96	深圳市前海平裕商业保理有限公司
南京禹茂置业有限公司	中国金茂	应收账款保理	88.15	中化商业保理有限公司
南京禹茂置业有限公司	中国金茂	应收账款保理	18.96	中化商业保理有限公司
江阴嘉茂置业有限公司	中国金茂	应收账款保理	31.55	中化商业保理有限公司
上海融阳置业有限公司	金融街	应收账款保理	57.46	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司
上海融迈置业有限公司	金融街	应收账款保理	64.38	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司
上海建志置业有限公司	保利集团	应收账款保理	91.31	深圳前海联易融商业保理有限公司
贵阳黔茂房地产开发有限公司	中国金茂	应收账款保理	521.40	中化商业保理有限公司
阜阳百俊房地产开发有限公司	金科地产	应收账款保理	347.20	深圳市前海平裕商业保理有限公司
张家港鼎瀚房地产有限公司	保利集团	应收账款保理	21.67	深圳前海联易融商业保理有限公司
山西君茂天成置业有限责任公司	中国金茂	应收账款保理	153.64	深圳前海联捷商业保理有限公司
广州市保曦置业有限公司	保利集团	应收账款保理	129.63	深圳前海联易融商业保理有限公司
威海市金猴龙昊置地有限公司	龙湖集团	应收账款保理	225.11	北京一方商业保理有限公司
上海建劭置业有限公司	保利集团	应收账款保理	69.44	深圳前海联易融商业保理有限公司

客户名称	所属集团	保理业务类型	终止确认金额	保理机构名称
邢台保邢房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	17.83	深圳前海联易融商业保理有限公司
广州市保曦置业有限公司	保利集团	应收账款保理	39.26	深圳前海联易融商业保理有限公司
广州保骏置业有限公司	保利集团	应收账款保理	48.77	深圳前海联易融商业保理有限公司
河南民泰置业有限公司	民安（民泰）	应收账款保理	25.00	深圳市前海一方商业保理有限公司
山西君茂天成置业有限责任公司	中国金茂	应收账款保理	153.64	深圳市前海一方商业保理有限公司
河南民泰置业有限公司	民安（民泰）	应收账款保理	118.40	深圳市前海一方商业保理有限公司
威海市金猴龙昊置地有限公司	龙湖集团	应收账款保理	126.06	北京一方商业保理有限公司
贵阳黔茂房地产开发有限公司	中国金茂	应收账款保理	208.56	深圳前海联捷商业保理有限公司
河南民泰置业有限公司	民安（民泰）	应收账款保理	42.81	深圳市前海一方商业保理有限公司
河南民泰置业有限公司	民安（民泰）	应收账款保理	104.72	深圳市前海一方商业保理有限公司
济南龙宏房地产开发有限公司	阳光城	应收账款保理	30.00	福建科欣隆商业保理有限公司
山西君茂天成置业有限责任公司	中国金茂	应收账款保理	61.46	深圳市前海一方商业保理有限公司
天津保利广和房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	36.48	明珠商业保理有限公司
天津保利广和房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	121.24	明珠商业保理有限公司
湖南保芙置业有限公司	保利集团	应收账款保理	274.91	明珠商业保理有限公司
江西航都投资发展有限公司	保利集团	应收账款保理	40.10	明珠商业保理有限公司
徐州晟东置业有限公司	保利集团	应收账款保理	170.40	明珠商业保理有限公司
益阳保益实业发展有限公司	保利集团	应收账款保理	236.39	明珠商业保理有限公司
西安荣庆实业有限公司	保利集团	应收账款保理	109.11	明珠商业保理有限公司
广州市保曦置业有限公司	保利集团	应收账款保理	29.45	明珠商业保理有限公司
江西航都投资发展有限公司	保利集团	应收账款保理	13.50	明珠商业保理有限公司
徐州晟东置业有限公司	保利集团	应收账款保理	13.29	明珠商业保理有限公司
徐州晟东置业有限公司	保利集团	应收账款保理	68.16	明珠商业保理有限公司
江西航都投资发展有限公司	保利集团	应收账款保理	54.37	明珠商业保理有限公司

客户名称	所属集团	保理业务类型	终止确认金额	保理机构名称
长沙悦拓房地产开发有限公司	新城控股	应收账款保理	52.12	深圳前海联易融商业保理有限公司
邢台保弘房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	34.09	长江养老保险股份有限公司
合肥保利和裕房地产有限公司	保利集团	应收账款保理	34.81	深圳前海联易融商业保理有限公司
邢台融汇房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	67.39	深圳前海联易融商业保理有限公司
合计			4,256.20	-

B、2019年因保理而终止确认的应收账款、应收票据金额如下：

单位：万元

客户名称	所属集团	保理业务类型	终止确认金额	保理机构名称
上海万九绿合置业有限公司	万科集团	应收账款保理	180.00	深圳市前海一方商业保理有限公司
青岛万基阳光置业有限公司	新城控股	应收账款保理	37.00	逸锟商业保理有限公司
青岛万基阳光置业有限公司	新城控股	应收账款保理	32.00	逸锟商业保理有限公司
株洲如茂置业有限公司	中国金茂	应收账款保理	300.00	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司
陕西保利房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	133.97	华泰证券（上海）资产管理有限公司
武汉庭瑞信置业有限公司	保利集团	应收账款保理	63.25	华泰证券（上海）资产管理有限公司
江西航都投资发展有限公司	保利集团	应收账款保理	111.14	华泰证券（上海）资产管理有限公司
陕西保利房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	187.55	华泰证券（上海）资产管理有限公司
株洲如茂置业有限公司	中国金茂	应收账款保理	216.48	中化商业保理有限公司
西安中启置业有限公司	万科集团	应收账款保理	39.60	深圳前海恒荣源商业保理有限公司
湖南德和房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	161.28	华泰证券（上海）资产管理有限公司
沈阳林海房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	53.88	华夏资本管理有限公司
天津和昌置业有限公司	和昌地产集团有限公司	应收账款保理	86.75	新疆裕光润商业保理有限公司
江西航都投资发展有限公司	保利集团	应收账款保理	11.46	华夏资本管理有限公司
南京禹茂置业有限公司	中国金茂	应收账款保理	26.07	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司
南京禹茂置业有限公司	中国金茂	应收账款保理	58.77	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司

客户名称	所属集团	保理业务类型	终止确认金额	保理机构名称
烟台新鸿宇置业有限公司	龙湖集团	应收账款保理	129.20	北京一方商业保理有限公司
湖南保芙置业有限公司	保利集团	应收账款保理	296.52	华夏资本管理有限公司
上海建志置业有限公司	保利集团	应收账款保理	63.01	华泰证券（上海）资产管理有限公司
河南民泰置业有限公司	万科集团	应收账款保理	147.53	深圳市前海一方商业保理有限公司
合计			**2,335.44**	**-**

C、2018年因保理而终止确认的应收账款、应收票据金额如下：

单位：万元

客户名称	所属集团	保理业务类型	终止确认金额	保理机构名称
郑州煜盛房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	105.60	中国中金财富证券有限公司（曾用名：中国中投证券有限责任公司）
郑州煜盛房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	87.70	中国中金财富证券有限公司（曾用名：中国中投证券有限责任公司）
沈阳林海房地产开发有限公司	保利集团	应收账款保理	44.76	中国中金财富证券有限公司（曾用名：中国中投证券有限责任公司）
茂名市福盛发展有限公司	保利集团	应收账款保理	108.08	中国中金财富证券有限公司（曾用名：中国中投证券有限责任公司）
天津和昌置业有限公司	和昌地产集团有限公司	应收账款保理	433.76	瑞兴（北京）商业保理有限公司
合计			**779.89**	**-**

2）开展保理业务的机构名称、基本情况

A、深圳市前海平裕商业保理有限公司

公司名称	深圳市前海平裕商业保理有限公司
统一社会信用代码	91440300349633353C
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	50000 万人民币
成立时间	2015-07-27
法定代表人	张炎平
经营范围	一般经营项目是：保付代理(非银行融资类);与商业保理有关的咨询服务;信用风险管理平台系统的开发;供应链管理及相关配套服务；经济信息咨询、企业管理咨询（以上均不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品），经营进出口业务。（以上各项涉及法律、行

	政法规、国务院决定禁止的项目除外）（同意登记机关调整规范经营范围表述，以登记机关登记为准。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:平安不动产有限公司 100%
控股股东	平安不动产有限公司

B、中化商业保理有限公司

公司名称	中化商业保理有限公司
统一社会信用代码	91120118MA06A5XC9U
注册地址	天津自贸试验区（中心商务区）迎宾大道旷世国际大厦 1 栋 1509-59
注册资本	30000 万人民币
成立时间	2018-02-05
法定代表人	夏凯
经营范围	以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；客户资信调查与评估；相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:中化资本投资管理有限责任公司 100%
控股股东	中化资本投资管理有限责任公司

C、深圳市前海一方恒融商业保理有限公司

公司名称	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司
统一社会信用代码	9144030035972710X6
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	30000 万人民币
成立时间	2015-12-31
法定代表人	赖少丽
经营范围	一般经营项目是：保付代理（非银行融资类）；与商业保理有关的咨询服务；信用风险管理平台系统的开发；投资咨询、股权投资（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；金融信息咨询、提供金融中介服务、接受金融机构委托从事金融服务外包业务（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；供应链管理及相关配套服务；经济信息咨询、企业管理咨询（以上均不含限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品），经营进出口业务。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。
股权结构	公司主要股东及持股比例分别为：深圳市前海一方供应链管理有限公司 50%、深圳市前海一方控股有限公司 40%、深圳市华丽商贸物流有限公司 10%
控股股东	公司主要股东及持股比例为:深圳市前海一方供应链管理有限公司

D、深圳前海联易融商业保理有限公司

公司名称	深圳前海联易融商业保理有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5DCG5L0K
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	30000 万人民币
成立时间	2016-05-12
法定代表人	冀坤
经营范围	一般经营项目是：保付代理及相关信息咨询（非银行融资类）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；企业管理咨询；经济信息咨询；投资咨询；供应链管理；国内贸易；经营进出口业务。（以上不含证券、金融项目，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:联易融数字科技集团有限公司 100%
控股股东	联易融数字科技集团有限公司

E、深圳前海联捷商业保理有限公司

公司名称	深圳前海联捷商业保理有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5DPMXQ7Y
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	55000 万人民币
成立时间	2016-11-24
法定代表人	冀坤
经营范围	保付代理（非银行融资类）；与商业保理有关的咨询服务（不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；企业管理咨询、经济信息咨询、投资咨询（以上均不含限制项目）；供应链管理及相关配套服务；国内贸易、经营进出口业务（不含专营、专控、专卖商品）。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:深圳前海环融联易商业保理有限公司 100%
控股股东	深圳前海环融联易商业保理有限公司

F、深圳市前海一方商业保理有限公司

公司名称	深圳市前海一方商业保理有限公司
统一社会信用代码	91440300358750308Y
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	30000 万人民币
成立时间	2015-10-14
法定代表人	赖少丽

经营范围	保付代理（非银行融资类）；保付代理信息咨询服务；信用风险管理平台系统的技术开发；投资咨询、股权投资（均不含证券、期货、基金、金融及其他限制项目）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；金融信息咨询、提供金融中介服务、接受金融机构委托从事金融服务外包业务（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；供应链管理及相关配套服务；经济信息咨询、企业管理咨询（以上均不含限制项目）；国内贸易，货物及技术进出口。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目）
股权结构	公司主要股东及持股比例为:深圳市前海一方供应链管理有限公司 51%、深圳市前海小东投资有限公司 49%
控股股东	深圳市前海一方供应链管理有限公司

G、逸锟商业保理有限公司

公司名称	逸锟商业保理有限公司
统一社会信用代码	91610132MA6U2C893L
注册地址	西安经济技术开发区凤城十二路凯瑞 B 座 A2402-23
注册资本	30000 万
成立时间	2017-03-09
法定代表人	王秀艳
经营范围	进出口保理业务；国内及离岸保理业务；以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理、催收与还款保证；销售分户（分类）账管理；与本公司业务相关的非商业性坏账担保；客户资信调查与评估；与商业保理相关咨询服务；法律法规准予从事的其他业务。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:江苏新城实业集团有限公司 100%
控股股东	江苏新城实业集团有限公司

H、华泰证券（上海）资产管理有限公司

公司名称	华泰证券（上海）资产管理有限公司
统一社会信用代码	91310000312590222J
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区基隆路 6 号 1222 室
注册资本	260000 万人民币
成立时间	2014-10-16
法定代表人	崔春
经营范围	证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
股权结构	公司主要股东及持股比例为:华泰证券股份有限公司 100%
控股股东	华泰证券股份有限公司

I、深圳前海恒荣源商业保理有限公司

公司名称	深圳前海恒荣源商业保理有限公司
统一社会信用代码	91440300312095555R
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	50000 万人民币
成立时间	2014-09-05
法定代表人	陈禹泓
经营范围	保付代理（非银行融资类）；计算机软硬件的技术开发；供应链管理咨询；股权投资；受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理、保险资产管理等业务）；经济信息咨询、投资咨询（均不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房地产经纪；自有物业租赁；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:黄荟瑾 80%、任虹 20%
控股股东	黄荟瑾

J、华夏资本管理有限公司

公司名称	华夏资本管理有限公司
统一社会信用代码	914403000602994389
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	35000 万人民币
成立时间	2012-12-27
法定代表人	骆红艳
经营范围	一般经营项目是：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:华夏基金管理有限公司 100%
控股股东	华夏基金管理有限公司

K、新疆裕光润商业保理有限公司

公司名称	新疆裕光润商业保理有限公司
统一社会信用代码	91654004MA77F92N3W
注册地址	新疆伊犁州霍尔果斯市建设路 7 号 2 幢 1 层 111 室
注册资本	10000 万人民币
成立时间	2017-05-19
法定代表人	李利霞

经营范围	以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）帐管理；与本公司业务相关的非商业性坏账担保；客户资信调查与评估；相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:广德正浩贸易有限公司 75%、郑州康亚企业管理咨询有限公司 25%
控股股东	广德正浩贸易有限公司

L、北京一方商业保理有限公司

公司名称	北京一方商业保理有限公司
统一社会信用代码	91110107MA00F37E6E
注册地址	北京市石景山区实兴大街 30 号院 17 号楼 8 层 812 室
注册资本	10000 万人民币
成立时间	2017-06-06
法定代表人	王丽君
经营范围	为企业提供贸易融资、销售分户账管理、客户资信调查与评估、应收账款管理、信用风险担保等服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	公司主要股东及持股比例分别为：深圳市前海一方商业保理有限公司 51%、满君文化传媒（北京）有限公司 49%
控股股东	深圳市前海一方商业保理有限公司

M、中国中金财富证券有限公司（曾用名：中国中投证券有限责任公司）

公司名称	中国中金财富证券有限公司（曾用名：中国中投证券有限责任公司）
统一社会信用代码	91440300779891627F
注册地址	深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01.02.03.05.11.12.13.15.16.18.19.20.21.22.23 单元
注册资本	800000 万人民币
成立时间	2005-09-28
法定代表人	高涛
经营范围	一般经营项目是：，许可经营项目是：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券；代销金融产品。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:中国国际金融股份有限公司 100%
控股股东	中国国际金融股份有限公司

N、瑞兴（北京）商业保理有限公司

公司名称	瑞兴（北京）商业保理有限公司

统一社会信用代码	91110107306578294X
注册地址	北京市石景山区实兴大街 30 号院 7 号楼 8 层 809
注册资本	10000 万人民币
成立时间	2014-08-06
法定代表人	肖静
经营范围	为企业提供贸易融资、销售分户账管理、客户资信调查与评估、应收账款管理、信用风险担保等服务（需要审批的金融活动征信业务、融资性担保业务除外）；技术开发、技术服务；企业管理；投资咨询；投资管理；资产管理；经济信息咨询；会议服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	公司主要股东及持股比例为:郑州航空港区兴瑞实业集团有限公司 100%
控股股东	郑州航空港区兴瑞实业集团有限公司

O、上海富友商业保理有限公司

公司名称	上海富友商业保理有限公司
统一社会信用代码	91310000059344086C
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区民生路 1399 号 504 室 A 单元
注册资本	7000 万人民币
成立时间	2012-12-14
法定代表人	陈建
经营范围	出口保理，国内保理，与商业保理相关的咨询服务，信用风险管理平台开发。【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	公司主要股东及持股比例为:上海富友金融服务集团股份有限公司 100%
控股股东	上海富友金融服务集团股份有限公司

P、深圳联合保理有限公司

公司名称	深圳联合保理有限公司
统一社会信用代码	91440300081885284U
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	20000 万人民币
成立时间	2013-10-25
法定代表人	黄俊武
经营范围	一般经营项目是：保付代理（非银行融资类）、股权投资、受托资产管理、经济信息咨询、投资咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另

	行办理审批登记后方可经营）；从事担保业务（法律、行政法规和国务院决定规定需要前置审批的项目，取得相关审批后方可经营）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品），经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。
股权结构	公司主要股东及持股比例为:深圳市正富联合实业有限公司 100%
控股股东	深圳市正富联合实业有限公司

Q、福建科欣隆商业保理有限公司

公司名称	福建科欣隆商业保理有限公司
统一社会信用代码	91350105MA2YNE5153
注册地址	福州开发区君竹路 83 号科技发展中心大楼第四层 Q424 室（自贸试验区内）
注册资本	80000 万人民币
成立时间	2017-10-27
法定代表人	张博文
经营范围	从事商业保理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股权结构	公司主要股东及持股比例为:西藏臻达实业有限公司 100%
控股股东	西藏臻达实业有限公司

R、明珠商业保理有限公司

公司名称	明珠商业保理有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5DMT7876
注册地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
注册资本	5000 万人民币
成立时间	2016-10-18
法定代表人	段国元
经营范围	一般经营项目是：从事保理业务（非银行融资类）；供应链管理；从事担保业务（不含融资性担保及其他限制项目）；企业管理咨询、经济信息咨询（均不含限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；在网上从事商务活动（不含限制项目）。
股权结构	公司主要股东及持股比例为: 中铁明珠投资集团有限公司 70%、深圳云众信商业保理有限公司 30%
控股股东	中铁明珠投资集团有限公司

S、长江养老保险股份有限公司

公司名称	长江养老保险股份有限公司
统一社会信用代码	91310000662467312C
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1239 号 9 楼 01 单元、10 楼和 11 楼
注册资本	300000 万人民币
成立时间	2007-05-18
法定代表人	苏罡
经营范围	团体养老保险及年金业务；个人养老保险及年金业务；短期健康保险业务；意外伤害保险业务；上述业务的再保险业务；受托管理委托人委托的以养老保障为目的的人民币、外币资金；开展养老保险资产管理产品业务，与资产管理业务相关的咨询业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
股权结构	公司主要股东及持股比例为：中国太平洋人寿保险股份有限公司 62.16%、中国宝武钢铁集团有限公司 7.62%、上海机场（集团）有限公司 6.35%、上海锦江国际投资管理有限公司 5.08%、国网英大国际控股集团有限公司 3.8%、东浩兰生（集团）有限公司 3.46%、上海汽车集团股权投资有限公司 3.17%、东方国际（集团）有限公司 3.17%、江南造船（集团）有限责任公司 1.73%、沪东中华造船（集团）有限公司 1.73%、申能（集团）有限公司 1.73%
控股股东	中国太平洋人寿保险股份有限公司

如上表所示，发行人与上述保理机构等应收账款或应收票据受让方不存在关联关系。

3）2017 年和 2018 年发生的保理费用的原因

发行人报告期内保理业务情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
终止确认的应收账款	4,256.20	2,335.44	779.89	77.84
终止确认的应收票据	-	-	-	318.09
合计	**4,256.20**	**2,335.44**	**779.89**	**395.93**
保理费用	195.99	126.10	74.02	17.55
保理费用率	4.60%	5.40%	9.49%	4.43%

注：2019 年以及 2020 年发生的保理事项确认的终止应收账款金额如上表所列示，2019 年 1 月 1 日起，根据《企业会计准则第 23 号—金融资产终止确认》的规定，发生的相关保理业务在财务报表“投资收益-以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”科目

发行人 2017 年和 2018 年发生保理费用，主要系为了加快资金回笼，进行应收账款保理，从而缩短回款期限，具有商业合理性。2018 年，发行人保理费用率较高，主要原因系保理费用率的定价原则主要根据应收账款的到期日远近以及应收账款的客户资信情况，该等因素不同导致 2018 年发行人保理费用率相对较高。

如前所述，报告期内，发行人为加快资金回笼，主要选取业务规模较大、资金实力较强且愿意出具相关确认文件的客户（如保利集团、中国金茂等企业的下属公司）的应收账款或商业票据，进行应收账款或应收票据保理。

发行人转让应收账款或应收票据的保理费用率，参考市场行情，综合考虑应收账款或应收票据客户的资信情况等因素，与保理机构协商确定，定价机制公允。此外，通过公开资料查询，与发行人主要下游客户行业相似的上市公司中岩大地（003001），2017年至2019年保理费用率平均整体在4.55%至8%区间。

发行人2017年、2019年及2020年，保理费用率均在合理范围定价公允。

2018年为进一步加快应收账款回款，发行人通过多方比价，对和昌地产集团有限公司（包括其下属公司）应收账款进行了保理；保理机构瑞兴（北京）商业保理有限公司综合考虑该客户的情况，经双方协商一致确定保理费用率10.71%，对于该等应收账款保理费用率定价公允。剔除前述因素影响后，2018年发行人其他应收账款保理费用率为7.96%，处在市场合理区间；因此，2018年发行人保理费用率定价公允。

综上，报告期内，发行人各期保理业务费率公允。2018 年保理费用率较高主要受和昌地产集团有限公司（包括其下属公司）应收账款保理费率的影响。

4）应收账款及商业承兑汇票因保理而终止确认的情形及相关会计处理

A、保理业务的主要条款

根据发行人签订的主要保理合同，其中对于追索权的描述为：“转让方愿按本合同的规定将相应的应收账款转让给受让方，受让方同意以本合同的条款与条件为前提为转让方开展应收账款转让无追索权业务”、或“应收账款转让无追索

权指转让方根据本合同规定的条款和条件将其在基础合同项下应收账款及其在应收账款项下的全部权利一并转让给受让方的行为。债务人因发生信用风险未按照约定按时足额支付受让方应收账款的，受让方放弃对转让方的追索权，自行承担相应的坏账风险”。

B、发行人针对应收账款及商业承兑汇票保理业务的会计处理

发行人在收到保理机构款项时，依据合同条款约定相关应收账款及商业承兑汇票已转让给受让方，发行人不再拥有对相关应收账款或商业承兑汇票的收款权利，且保理机构等应收账款或商业承兑汇票受让方对应收账款或商业承兑汇票出让方无追索权，发行人对该部分已转让应收账款或商业承兑汇票终止确认，并将收到的保理款项与所转让应收账款或商业承兑汇票的差额确认为当期损益，相关会计分录为：

借：银行存款

财务费用-保理费用（2017-2018年）

或投资收益-以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（2019年及以后）

贷：应收账款（应收票据）

C、发行人针对保理业务的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定

根据《企业会计准则第23号—金融资产转移》的规定：“金融资产终止确认，是指企业将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且该转移满足本准则关于终止确认的规定。”

《企业会计准则第23号—金融资产转移》的规定第十四条“金融资产转移整体满足终止确认条件的，应当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之和。”

基于发行人与保理机构签署的保理合同主要条款约定，发行人转让的应收账款或应收票据均无追索权；在收取相应款项后，发行人收取该金融资产现金流量的合同权利已终止，满足金融资产终止确认的条件；且将所转移金融资产的账面

价值与转移而收到的对价的差额计入当期损益。

综上，报告期内，发行人针对保理业务的相关会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

⑭房地产行业调控政策和地产公司资金链紧张的情况下，发行人应收账款坏账准备计提充分

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。房地产企业降杠杆以无息负债置换有息负债，一方面多数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应付款项持续增加，从而导致房地产企业整体回款速度有所降低。

报告期各期公司应收账款余额前五大客户为绿地控股集团股份有限公司、中国保利集团有限公司、吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司、中国金茂控股集团有限公司、万科企业股份有限公司。根据公司主要欠款方的经营情况、信用信息、偿债能力及现金流等指标，上述主要欠款方自身经营情况及资信情况良好，应收账款均具有可回收性，未因调控政策出现明显的偿债或信用风险，与公司合作的项目亦不存在诉讼或其他纠纷。发行人针对主要欠款方单项金额重大的应收账款单独进行减值测试，未发现减值迹象，上述客户对应应收账款亦不存在客观证据表明发行人将无法按应收款项的原有条款收回款项。因此，针对主要欠款方的应收账款均归入相应组合，按照预期信用损失充分计提减值准备。

发行人针对单项金额重大以及存在客观证据表明发行人将无法按应收款项的原有条款收回款项的应收账款，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。

综上，房地产调控政策在一定程度上影响发行人客户回款进度，但报告期内发行人主要客户未因调控政策出现明显的偿债及信用风险，信用情况良好，对应应收账款不存在明显减值迹象，公司按照预期信用损失计提减值准备，并对出现信用危机或项目纠纷的客户进行单独进行减值测试并计提减值准备，坏账准备计提充分。

⑮报告期内发行人对绿地控股应收账款坏账准备计提充分

1）以发行人对绿地控股在报告期各期末应收账款数据为基础，计算发行人应收绿地控股款项的迁徙率，并在此基础上测算其历史损失率，与发行人整个存续期预期信用损失率进行比较，具体测算过程及结果如下：

A、迁徙率

账龄	项目	2016 年至 2017 年迁徙率	2017 年至 2018 年迁徙率	2018 年至 2019 年迁徙率	2019 年至 2020 年迁徙率
1 年以内	A	45.47%	55.82%	52.98%	60.91%
1-2 年	B	72.98%	49.36%	38.93%	43.51%
2-3 年	C	56.63%	59.99%	47.55%	26.19%
3-4 年	D	92.96%	50.21%	52.71%	26.81%
4-5 年	E	-	94.64%	70.62%	81.98%
5 年以上	F	44.27%	100.00%	31.09%	81.00%

B、根据迁徙率计算历史损失率

账龄	计算公式	根据绿地控股迁徙率测算的历史损失率	会计政策确定的预期信用损失率
1 年以内	G=A×B×C×D×E×F	2.89%	5.00%
1-2 年	H=B×C×D×E×F	5.37%	20.00%
2-3 年	I=C×D×E×F	10.50%	50.00%
3-4 年	J=D×E×F	22.05%	100.00%
4-5 年	K=E×F	39.61%	100.00%
5 年以上	L=F	64.09%	100.00%

根据上表，发行人报告期内会计政策确定适用的预期信用损失率高于绿地控股应收账款按照迁徙率测算的历史损失率，故发行人对绿地控股应收账款坏账准备的计提谨慎。

2）针对绿地控股应收账款，对报告期各期末应收账款超过100.00万元的项目以及对应项目公司进行了单项测试，了解项目情况、获取相关项目资料并实施函证程序，通过国家企业信用信息公示系统、天眼查、中国裁判文书网等网站，未发现存在停业、吊销营业执照等经营异常行为，也未发现被列为失信被执行人的情形。

3）报告期内，绿地控股整体账龄一直保持在合理水平

报告期各期末，发行人对绿地控股应收账款金额及账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	25,829.64	58.16%	19,547.99	56.18%	17,351.65	55.61%
1-2 年	11,905.83	26.81%	9,193.76	26.42%	7,313.38	23.44%
2-3 年	4,000.28	9.01%	2,847.30	8.18%	2,626.86	8.42%
3 年以上	2,679.15	6.03%	3,207.03	9.22%	3,908.55	12.53%
合计	**44,414.90**	**100.00%**	**34,796.09**	**100.00%**	**31,200.44**	**100.00%**

发行人对绿地控股两年以内应收账款占比与同行业两年以内应收账款占比情况对比如下：

账龄分析法：账龄为 1 年以内的应收账款占比（截至 2019 年 12 月 31 日）									
筑博设计	华阳国际	启迪设计	华图山鼎	华建集团	中衡设计	杰恩设计	汉嘉设计	平均值	发行人-绿地控股
66.20%	73.54%	70.15%	52.94%	62.03%	59.46%	62.75%	67.59%	64.33%	56.18%
账龄分析法：账龄为 2 年以内的应收账款占比（截至 2019 年 12 月 31 日）									
筑博设计	华阳国际	启迪设计	华图山鼎	华建集团	中衡设计	杰恩设计	汉嘉设计	平均值	发行人-绿地控股
83.31%	91.13%	90.79%	63.14%	77.20%	85.32%	82.69%	77.58%	81.39%	82.60%

根据上表，公司报告期各期末对绿地控股的应收账款账龄主要集中在2年以内，与同行业两年以内应收账款占比基本一致，坏账风险相对较低。

综上所述，针对绿地控股应收账款，发行人已按照坏账政策足额计提坏账准备，相关坏账准备的计提充分谨慎。

⑯发行人针对吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司等企业应收账款坏账准备计提充分

1）发行人与吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司的业务合作情况

发行人与吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司报告期各期末累计收入、收款进度及期后回款情况如下表：

单位：万元

客户	截至 2017 年末累计收入	2018 年收入	2019 年收入	2020 年收入	截至 2020 年末累计收入	截至 2020 年末累计收款	截至 2021 年 3 月 19 日累计回款
吉林大众置业集团有限公司	523.22	1,225.92	3,797.64	2,717.47	8,264.25	6,982.05	7,174.46
安徽万创控股集团有限公司	436.09	1,215.33	441.44	-	2,092.86	1,404.26	1,404.26
河南中联创房地产开发有限公司	2,976.51	623.15	238.15	398.03	4,235.84	3,780.86	3,822.17

注：1.上表中收入金额均为不含税金额；2.淮南政务 6 号项目的项目实施公司的控制人于 2020 年变更为安徽万创控股集团有限公司；为保持统计口径的一致性，上表中将淮南政务 6 号项目报告期内收入和应收账款情况等一并统计分析。

2）发行人对吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司报告期各期末应收账款账龄情况

报告期各期，发行人对吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司报告期各期末应收账款账龄情况具体如下：

A、吉林大众置业集团有限公司

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	261.95	81.04%	1,863.53	85.22%	1,452.38	81.68%
1-2 年	61.28	18.96%	261.95	11.98%	264.39	16.17%
2-3 年	-	-	61.28	2.80%	-	-
3 年以上	-	-	-	-	61.28	3.75%
合计	**323.23**	**100.00%**	**2,186.76**	**100.00%**	**1,778.05**	**100.00%**

B、安徽万创控股集团有限公司

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	530.70	82.12%	467.93	51.19%	-	-
1-2 年	115.55	17.88%	380.70	41.64%	467.93	57.47%
2-3 年	-	-	65.55	7.17%	280.70	34.48%
3 年以上	-	-	-	-	65.55	8.05%

账龄	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	**646.25**	**100.00%**	**914.18**	**100.00%**	**814.18**	**100.00%**

C、河南中联创房地产开发有限公司

单位：万元

账龄	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	345.89	37.87%	76.29	10.55%	210.59	28.90%
1-2 年	50.49	5.53%	227.04	31.40%	64.29	8.82%
2-3 年	423.82	46.40%	19.45	2.69%	202.04	27.72%
3 年以上	93.17	10.20%	400.39	55.37%	251.87	34.56%
合计	**913.37**	**100.00%**	**723.17**	**100.00%**	**728.79**	**100.00%**

3）双方业务合作推进顺利

报告期内，发行人与吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司合作项目均正常推进或按约履行完毕；截至本招股说明书签署日，发行人与吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司合作顺利，不存在纠纷或争议。

4）上述房地产开发企业不存在资金链紧张的情况，针对上述房地产开发企业应收账款的坏账准备计提充分

根据国家企业信用信息公示系统、天眼查、中国裁判文书网等网站查询结果，未发现吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司存在未偿还大额到期债务或其他重大信用违约情形。

根据中国房地产业协会于2019年1月出具的《关于公布2018年房地产开发企业动态监测结果的通知》（中国房协[2019]1号），将河南中联创的信用等级动态监测结果评价为AAA。

根据对上述客户相关负责人员的专项访谈，报告期内，该等客户经营性资金运转情况良好，负债规模及结构均处于行业合理水平，不存在资金链紧张的情况或潜在资金风险，不存在明显偿债或信用风险。

发行人针对主要欠款方单项金额重大的应收账款单独进行减值测试，未发现

减值迹象，上述客户对应应收账款亦不存在客观证据表明发行人将无法按合同约定收回款项的情形。并且，针对主要欠款方的应收账款，已按照相应组合充分计提减值准备。

综上所述，根据吉林大众置业集团有限公司、安徽万创控股集团有限公司、河南中联创房地产开发有限公司等客户的经营情况、信用信息、偿债能力及现金流等情况，截至本招股说明书签署日，上述客户自身经营情况及资信情况良好，不存在明显偿债或信用风险，与发行人合作的项目亦不存在诉讼或其他纠纷；报告期内，针对该等客户发行人坏账准备计提充分。

（4）预付款项

报告期各期末，公司预付款项金额分别为 30.29 万元、53.27 万元和 25.03 万元，占流动资产比例分别为 0.06%、0.07%和 0.03%，占比较低。报告期内，公司预付款项主要为供应商预付款。2020 年公司预付款项较 2019 年有所下降，主要原因系预付房屋租赁等款项有所下降所致。

（5）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款金额分别为 185.39 万元、248.88 万元和 151.01 万元，占流动资产的比例分别为 0.34%、0.34%和 0.16%，占比较低。报告期内，公司其他应收款主要系租赁物业押金。

（6）其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产账面价值如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
理财产品	-	-	-
增值税留抵税额	34.25	-	-
一年内到期的待摊费用	134.26	100.16	199.09
预付 IPO 中介费	410.75	54.15	14.15
合计	**579.27**	**154.31**	**213.24**

报告期各期末，公司其他流动资产金额分别为 213.24 万元、154.31 万元和 579.27 万元，公司其他流动资产系购买的银行理财产品、一年内到期的待摊费用、

IPO 中介服务费等。

2、非流动资产构成及变化分析

报告期各期末，公司非流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	2,563.96	26.08%	2,701.31	24.16%	638.06	9.36%
固定资产	517.96	5.27%	776.32	6.94%	840.00	12.33%
在建工程	-	-	-	-	-	-
无形资产	473.50	4.82%	668.43	5.98%	207.21	3.04%
长期待摊费用	2,404.36	24.46%	3,427.46	30.65%	2,684.12	39.38%
递延所得税资产	2,370.22	24.11%	2,109.92	18.87%	2,124.47	31.17%
其他非流动资产	1,499.32	15.25%	1,499.32	13.41%	321.34	4.72%
非流动资产合计	**9,829.33**	**100.00%**	**11,182.76**	**100.00%**	**6,815.20**	**100.00%**

报告期内，公司非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、无形资产及长期待摊费用构成。

（1）投资性房地产

报告期各期末，公司投资性房地产金额分别为 638.06 万元、2,701.31 万元和 2,563.96 万元，占公司总资产比例分别为 1.05%、3.17%和 2.39%，整体规模较小，占公司总资产的比例相对较低。该等资产系客户以房产用于抵偿其所欠公司设计咨询服务款的事项所形成。

截至本招股说明书签署日，该等投资性房地产已经交付公司，公司已经取得编号为“鲁（2018）青岛市不动产权第 0043465 号”、“京（2018）顺不动产权第 0028680 号”、“辽（2019）大连市内四区不动产权第 00153540 号”、“沪（2019）嘉字不动产权第 032610 号”、“京（2020）石不动产权第 0001651”、“京（2020）石不动产权第 0001652”、“京（2020）石不动产权第 0001653”和“京（2020）石不动产权第 0001654”的投资性房地产的权属证书。

①报告期各期以房产用于抵偿所欠公司设计咨询服务款对应的客户名称、应收账款金额、投资性房地产的入账价值

截至 2020 年 12 月 31 日，客户已经交付给发行人用于抵偿所欠公司设计咨询服务款的投资性房产共计 8 套，对应的客户名称、应收账款金额、投资性房地产的入账价值具体情况如下：

序号	房地产名称	房产证号	投资性房地产入账价值（万元）	客户名称	应收账款金额（万元）
1	顺义区裕溪路 11 号院 2 号楼 11 层 1110	京（2018）顺不动产权第 0028680 号	306.33	绿地集团北京京纬置业有限公司	311.94
2	李沧区京口路 106 号-36 户	鲁（2018）青岛市不动产权第 0043465 号	362.18	绿地控股集团青岛置业有限公司	253.47
				绿地地产济南滨河置业有限公司	113.55
	小计		362.18	-	367.02
3	嘉定区嘉唐公路 169 弄 95 号 501(复式）室	沪（2019）嘉字不动产权第 032610 号	581.03	绿地集团（昆山）东城置业有限公司	313.14
				绿地集团苏州高新置业有限公司	253.00
				上海绿地江桥置业有限公司	25.88
	小计		581.03	-	592.01
4	中山区港隆路 22 号 2 单元 34 层 2 号	辽(2019)大连市内四区不动产权第 00153540 号	466.39	绿地集团长春绿洋置业有限公司	102.00
				抚顺绿地置业有限公司	156.20
				绿地本溪置业有限公司	51.09
				绿地集团牡丹江置业有限公司	161.47
	小计		466.39	-	470.75
5	石景山区古城南路 9 号院 6 号楼 22 层 2215	京 2020 石不动产权第 0001654 号	299.35	北京绿地京瑞房地产开发有限公司	122.46
				北京绿地京翰房地产开发有限公司	182.71
	小计		299.35	-	305.17
6	石景山区古城南路 9 号院 6 号楼 22 层 2216	京 2020 石不动产权第 0001652 号	311.23	北京绿地京翰房地产开发有限公司	30.51
				北京绿地京懋房地产开发有限公司	129.45
				石家庄中迪房地产开发有限公司	157.31
	小计		311.23	-	317.27
7	石景山区古城南路 9 号院 6 号楼 22 层 2217	京 2020 石不动产权第 0001653 号	256.43	北京绿地京瑞房地产开发有限公司	7.72
				北京绿地京纬房地产开发有限公司	20.00
				北京绿地京懋房地产开发有限公司	233.68
	小计		256.43	-	261.41

序号	房地产名称	房产证号	投资性房地产入账价值（万元）	客户名称	应收账款金额（万元）
8	石景山区古城南路9号院6号楼22层2218	京2020石不动产权第0001651号	246.11	北京绿地京瑞房地产开发有限公司	250.89
合计			**2,829.05**	-	**2,876.47**

注：上表中投资性房地产入账价值与应收账款金额的差异主要是由于房产进项税及契税、手续费等导致的微小差异。

报告期内，发行人客户用于抵偿所欠设计咨询费的均为已完工一手新房或在建房产，客户对该等抵偿债权的房产按照同一楼盘统一的定价原则确定房产价值，据此计算抵偿发行人的欠款金额，在客户将该等房产交付给发行人时，发行人将相关房产根据持有目的确认为投资性房地产。该等投资性房地产的初始入账价值为抵偿所欠设计咨询费金额加上发行人支付的契税、手续费等直接支出。

②初始确认及后续计量的会计处理符合《企业会计准则》的规定

1）《会计准则》对投资性房地产的相关主要规定

A、关于投资性房地产初始确认的相关规定

《企业会计准则第3号——投资性房地产》第二条、第七条规定，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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量。（一）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。（二）自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。（三）以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

B、关于投资性房地产后续计量的相关规定

《企业会计准则第3号——投资性房地产》第九条规定，企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，但本准则第十条规定的除外。采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第4号——固定资产》。采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准则第6号——无形资产》。

《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十条规定，有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值

模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

2）发行人对投资性房地产初始确认及后续计量的会计处理

A、发行人对于投资性房地产的初始确认

尤安设计按照外购投资性房地产的成本确认方法，将客户抵偿所欠设计咨询费金额加上尤安设计支付的契税、手续费等直接支出，作为投资性房地产的初始入账价值。

B、发行人对于投资性房地产的后续计量及会计处理

尤安设计对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，对投资性房地产初始入账价值，按其预计使用寿命及净残值率计提折旧，计入管理费用。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	3	4.85

综上所述，尤安设计投资性房地产的初始确认及后续计量的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

③发行人对该类房产的处置情况及后续处置计划

报告期内，该类房地产交付给发行人后，发行人仍然持有该等房地产，该类房地产为挂牌出售或挂牌出租状态；未来，对该类房产，发行人将根据当地房地产市场情况将其出售或出租。

④发行人已经获取相关房产的权属凭证

如前所述，发行人已经取得上述 8 项投资性房地产的权属证书，相关情况具体如下：

房地产名称	建筑面积（平方米）	房产证号	颁证日期
顺义区裕溪路 11 号院 2 号楼 11 层 1110	146.52	京（2018）顺不动产权第 0028680 号	2018 年 8 月 23 日

房地产名称	建筑面积（平方米）	房产证号	颁证日期
李沧区京口路 106 号-36 户	160.20	鲁（2018）青岛市不动产权第 0043465 号	2018 年 6 月 13 日
嘉定区嘉唐公路 169 弄 95 号 501（复式）室	132.24	沪（2019）嘉字不动产权第 032610 号	2019 年 8 月 14 日
中山区港隆路 22 号 2 单元 34 层 2 号	232.47	辽(2019)大连市内四区不动产权第 00153540 号	2019 年 6 月 11 日
石景山区古城南路 9 号院 6 号楼 22 层 2215	58.51	京 2020 石不动产权第 0001654 号	2020 年 3 月 5 日
石景山区古城南路 9 号院 6 号楼 22 层 2216	60.49	京 2020 石不动产权第 0001652 号	2020 年 3 月 5 日
石景山区古城南路 9 号院 6 号楼 22 层 2217	50.12	京 2020 石不动产权第 0001653 号	2020 年 3 月 5 日
石景山区古城南路 9 号院 6 号楼 22 层 2218	48.56	京 2020 石不动产权第 0001651 号	2020 年 3 月 5 日

截至 2020 年 12 月 31 日，客户已经交付给发行人用于抵偿所欠公司设计咨询服务款的投资性房产共计 8 项，发行人已经取得该等投资性房产的权属凭证。

⑤采用以房抵债方式的客户偿债能力较强，不存在较大的信用风险

报告期内，采取以房抵款方式的客户均为绿地控股的下属企业。根据绿地控股 2019 年年度报告，绿地控股 2019 年实现营业收入 4,278.23 亿元，同比增长 22.79%，归母净利润 147.43 亿元，同比增长 29.61%，2019 年经营活动产生的现金流量净额 192.61 亿元，经营业绩稳定增长，经营性现金流情况良好。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《信用等级通知书》（信评委函字[2020]G123 号），绿地集团主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

同时，绿地控股不存在未偿还大额到期债务或其他重大信用违约情形。在公司与绿地控股合作过程中亦未发生过大额应收账款无法收回的情况或者其他任何形式的债权债务纠纷。

综上，报告期内，采取以房抵款方式的客户均为绿地控股及其下属企业。绿地控股作为国内知名大型地产开发商，其自身经营状况及资信情况良好，具有较强的偿债能力，不存在较大的信用风险。

⑥发行人客户以房抵款的部分房产尚未完成交接程序的原因，相关房产交接、权属证明获取不存在潜在障碍

发行人客户以房抵款的部分房产尚未完成房产交接程序的原因如下表：

房屋名称	房屋所在地	发行人抵房房产对应建筑面积（㎡）	抵房金额（万元）	未完成房产交接程序原因	抵房房产已办理手续
中国国际丝路中心一期	西安	1,566.00	1,606.72	该等房产为商业办公物业，目前尚未竣工，仍处于施工建设中，暂无法完成交接并办理权属证书	1、《不动产权证书》（土地使用权）； 2、《建设用地规划许可证》； 3、《建设工程规划许可证》； 4、《建筑工程施工许可证》； 5、《商品房预售许可证》
合肥绿地柏仕公馆	合肥	752.67	1,177.97	该等房产为住宅，目前尚未竣工，仍处于施工建设中，暂无法完成交接并办理权属证书	1、《不动产权证书》（土地使用权）； 2、《建设用地规划许可证》； 3、《建设工程规划许可证》； 4、《建筑工程施工许可证》； 5、《商品房预售许可证》
贵阳绿地新里城	贵阳	1,397.27	1,175.69	该等房产为住宅，目前尚未竣工，仍处于施工建设中，暂无法完成交接并办理权属证书	1、《不动产权证书》（土地使用权）； 2、《建设用地规划许可证》； 3、《建设工程规划许可证》； 4、《建筑工程施工许可证》； 5、《商品房预售许可证》

根据上表，发行人抵房金额尚未完成房产交接程序的原因主要系该等房屋仍在施工建设中，暂时无法完成交接并办理权属证书。该等房产均已取得国有建设用地使用权权属证书，建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等开工许可文件及商品房预售许可证，开工、施工及预售手续齐全，截至本招股说明书签署日，上述相关房产交接、权属证明获取不存在潜在障碍。

根据上海市《关于规范企业购买商品住房的暂行规定》的有关规定，“企业购买的商品住房再次上市交易年限从‘满3年’提高至‘满5年’”。据此，嘉定区嘉唐公路169弄95号501（复式）室自《商品房买卖合同》签署之日起5年内限制转让。

根据贵阳市《关于促进房地产市场健康稳定发展的若干措施（试行）》的有关规定，“自2017年9月23日零时起，凡在我市购买的新建商品住房，3年内不得转让。购买时间以签订《商品房买卖合同》时间为准”。据此，贵阳绿地新里城将自《商品房买卖合同》签署之日起3年内限制转让。

截至本招股说明书签署日，除上述情况外，发行人其他相关房产不存在限制出售等不利安排。针对以房抵债形成的房产，发行人将根据当地房地产市场情况

将其出售或出租。

（2）固定资产

报告期各期末，公司固定资产具体构成如下：

单位：万元

资产类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	**517.96**	**776.32**	**840.00**
其中：电子设备	254.36	359.32	291.88
办公设备	107.44	160.64	217.25
运输设备	156.17	256.37	330.87

报告期各期末，公司固定资产金额分别为 840.00 万元、776.32 万元和 517.96 万元，占非流动资产的比例分别为 12.33%、6.94%和 5.27%。公司的固定资产主要为电子设备、办公设备和运输设备。

（3）无形资产

报告期各期末，公司无形资产分别为 207.21 万元、668.43 万元和 473.50 万元，占非流动资产的比例分别为 3.04%、5.98%和 4.82%。公司的无形资产为软件使用权；为满足公司经营管理需要，公司于 2019 年购买了 645.70 万元的软件使用权。

（4）长期待摊费用

报告期各期末，公司的长期待摊费用具体情况如下：

单位：万元

资产类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期待摊费用账面价值	2,404.36	3,427.46	2,684.12
其中：装修费	2,404.36	3,427.46	2,683.61

报告期各期末，公司长期待摊费用分别为 2,684.12 万元、3,427.46 万元和 2,404.36 万元，占非流动资产的比例分别为 39.38%、30.65%和 24.46%。公司的长期待摊费用主要为物业装修费用的摊销余额。报告期内，随着公司业务规模的持续扩大，员工数量持续增加以及分支机构不断扩充，公司物业装修费用相应有所增长。

①报告期各期长期待摊费用的增加额、摊销额，长期待摊费用的摊销额与主

要会计科目的勾稽关系

报告期各期，发行人长期待摊费用的增加额、摊销额，长期待摊费用的摊销额与主要会计科目的勾稽关系具体情况如下表所示：

单位：万元

时间	当期增加金额	当期摊销金额	摊销额与其勾稽的会计科目情况			
			主营业务成本	管理费用	销售费用	小计
2018 年度	1,211.63	629.87	372.32	253.12	4.43	629.87
2019 年度	1,609.01	865.67	681.22	181.13	3.32	865.67
2020 年度	-	1,023.10	878.13	141.36	3.61	1,023.10

报告期内，发行人长期待摊费用主要为物业装修费用；根据主要职能部门当期实际占用装修面积，将长期待摊费用分别计入主营业务成本、管理费用及销售费用。如上表所示，报告期各期，发行人长期待摊费用的当期摊销金额=计入营业成本的摊销金额+计入管理费用的摊销金额+计入销售费用的摊销金额。

综上，报告期各期，发行人长期待摊费用的金额与营业成本、管理费用及销售费用等科目勾稽关系准确合理。

②长期摊销费用的摊销期限与同行业公司相比不存在显著差异

报告期内，发行人长期摊销费用摊销期限为 5 年；与同行业公司长期待摊费用的比较情况如下：

同行业公司	摊销政策
华建集团	按预计受益期间分期平均摊销，其中房屋装修费用，发生金额在 1,000 万元以上的，按 6 年平均摊销；发生金额在 100 万元至 1,000 万元之间的，按 3 年平均摊销；发生金额低于 100 万元的，直接计入当期损益。
中衡设计	经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。
华阳国际	长期待摊费用在受益期内平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。
筑博设计	本公司的长期待摊费用包括租入固定资产房屋装修费用。租入固定资产房屋装修费用的摊销年限为 5 年。
汉嘉设计	长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

同行业公司	摊销政策
杰恩设计	长期待摊费用在受益期内平均摊销。办公室装修费用期限为 5 年，车位使用权期限为 5 年。
启迪设计	长期待摊费用在受益期内平均摊销。装修工程摊销期限为 5 年，其他长期待摊费用摊销期限为 2-5 年。
华图山鼎	长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。
尤安设计	长期待摊费用在受益期内平均摊销。办公室装修费用期限为 5 年。

如上表所示，报告期内，发行人长期待摊费用主要为物业装修费，与同行业公司相比，发行人长期待摊费用的摊销年限与筑博设计、杰恩设计及启迪设计一致；与其他同行业公司不存在显著差异。综上，与同行业公司相比，发行人长期待摊费用的摊销年限与同行业公司不存在显著差异，具有合理性。

（5）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 2,124.47 万元、2,109.92 万元和 2,370.22 万元，占非流动资产的比例分别为 31.17%、18.87%和 24.11%。公司递延所得税资产形成原因主要为计提应收账款、应收票据、其他应收款等资产减值准备，形成可抵扣暂时性差异。

（6）其他非流动资产

报告期各期末，公司的其他非流动资产具体情况如下：

单位：万元

资产类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他非流动资产	**1,499.32**	**1,499.32**	**321.34**
其中：预付购房款	1,499.32	1,499.32	321.34

报告期各期末，公司其他非流动资产分别为 321.34 万元、1,499.32 万元和 1,499.32 万元。其他非流动资产主要为预付的购房款。该等预付购房款系客户以房产用于抵偿其所欠公司设计服务款的事项所形成。

2018 年及 2019 年，发行人预付购房款具体形成过程为，客户支付设计服务款项给发行人，与此相应，发行人按照约定支付购买客户开发的商品房部分购房定金或全部购房款。按照前述交易的经济实质，该等预付购房款系客户以房产用于抵偿其所欠公司设计服务款的事项所形成的解释准确，具有合理性。具体分析如下：

①以房产抵债在房地产行业有相应的背景并具有一定的普遍性

该等以房抵偿所欠供应商款项，在房地产行业具有一定的普遍性。发行人的主要客户为国内知名的房地产开发企业，房地产行业为资金密集型行业，普遍重视资金管理。近年来，受宏观调控及行业政策的影响，部分下游房地产客户为提高其自身资金管理效率，与发行人协商按照市场价格以房产抵偿其所欠公司设计服务款项。

在此背景下，为加快资金回笼，降低应收账款的回收风险，发行人综合考虑所抵房产情况、自身资金储备等因素后，接受部分客户以该等方式支付设计服务款项。

综上，该等以房抵偿所欠供应商款项，在房地产行业具有一定的普遍性；发行人为加快资金回笼，降低应收账款的回收风险，接受客户以房产抵偿其所欠公司设计服务款，符合发行人所属行业特点，具有合理性。

②以房产抵偿设计服务款项的方式

通常而言，房地产企业的抵款房产为一手新建住房。在以房抵款事项达成一致后，通常采用两种形式进行结算与交割。①以房抵债形式一：与客户签订抵款协议同意客户自身开发或其他集团关联企业开发的房产直接抵偿设计服务款。②以房抵债形式二：客户支付设计服务款项给发行人，与此相应，发行人按照约定相应购买客户自身开发或其他集团关联企业开发的房产。

2018 年，发行人支付的 321.34 万元预付购房款，为发行人预付绿地集团西安沣东置业有限公司购买中国丝路中心一期 A 区 1 号办公楼（1#1001-1002）的款项。该笔购房款对应收账款共 15 项，涉及应收账款余额 1,606.72 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，设计服务款的欠款方已支付前述所欠设计服务款项，发行人根据约定支付预付购房款 321.34 万元，相关房产尚未交付。

2019 年，发行人支付的 1,177.98 万元预付购房款，为发行人预付绿地集团合肥美湖置业有限公司购买合肥绿地柏仕公馆 6 套房产的款项。该笔购房款对应收账款明细共 17 项，涉及应收账款余额 1,177.98 万元。截至 2020 年 12 月 31 日，设计服务款的欠款方已支付前述所欠设计服务款项，发行人根据约定支付预付购房款 1,177.98 万元，相关房产尚未交付。

报告期内，前述以房抵债形式二对应的应收账款金额合计为 2,784.70 万元，2018 年形成预付购房金额为 321.34 万元，2019 年形成预付购房款 1,177.98 万元。

（三）主要资产减值准备提取情况

报告期内，公司应收票据、应收账款、其他应收款减值准备的提取情况如下：

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：应收票据	287.63	271.62	238.98
应收账款	12,451.74	10,449.16	10,127.12
其他应收款	190.46	101.55	56.21

报告期内，公司的资产减值准备主要为应收票据、应收账款及其他应收款的坏账准备。报告期内，公司按《企业会计准则》相关规定，制定了谨慎的资产减值准备计提政策，对各项资产已足额计提减值准备。

（四）资产经营效率分析

1、资产经营效率指标

报告期内，公司存货周转率、应收账款周转率如下：

指　标	2020 年	2019 年	2018 年
存货周转率	-	-	-
应收账款周转率	1.52	1.71	1.69

2、公司资产运营效率指标与同行业上市公司的比较

与同行业可比上市公司同类业务相似，公司不存在存货，存货周转率指标不适用于分析公司资产经营效率。

报告期内，公司与同行业可比上市公司应收账款周转率对比情况如下：

同行业公司	应收账款周转率		
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
华图山鼎	-	1.06	1.01
杰恩设计	-	1.50	1.89
华阳国际	-	2.97	3.53
华建集团	-	3.00	3.05

同行业公司	应收账款周转率		
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
筑博设计	-	3.27	3.52
启迪设计	-	1.58	2.43
中衡设计	-	2.11	2.19
汉嘉设计	-	2.40	2.40
行业平均数	-	2.24	2.50
尤安设计	**1.52**	**1.71**	**1.69**

报告期内，与同行业可比上市公司相比，公司应收账款周转率处于合理区间内。

十三、发行人偿债能力、流动性与持续经营能力分析

（一）负债的构成及其变化

1、负债的主要构成及其变化情况

报告期各期末，公司负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	3,990.08	11.09%	2,709.68	7.26%	2,625.48	7.50%
预收款项	-	-	14,804.73	39.65%	12,777.95	36.49%
合同负债	7,884.70	21.92%	-	-	-	-
应付职工薪酬	14,137.44	39.29%	12,651.52	33.88%	12,257.43	35.00%
应交税费	8,021.06	22.29%	6,329.47	16.95%	7,050.13	20.13%
其他应付款	809.26	2.25%	343.74	0.92%	174.80	0.50%
其他流动负债	473.08	1.31%	-	-	-	-
流动负债合计	**35,315.63**	**98.16%**	**36,839.13**	**98.66%**	**34,885.79**	**99.62%**
其他非流动负债	662.79	1.84%	500.49	1.34%	131.69	0.38%
非流动负债合计	**662.79**	**1.84%**	**500.49**	**1.34%**	**131.69**	**0.38%**
负债合计	**35,978.42**	**100.00%**	**37,339.63**	**100.00%**	**35,017.48**	**100.00%**

2018 年末至 2020 年末，公司负债总额分别为 35,017.48 万元、37,339.63 万元和 35,978.42 万元。2019 年末及 2020 年末公司负债总额较上年末分别增加 2,322.15 万元和减少 1,361.20 万元。报告期内，公司负债主要为流动负债；公司

流动负债主要为应付账款、预收款项（合同负债）、应付职工薪酬和应交税费。

2、流动负债的构成及其变化分析

报告期各期末，公司流动负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	3,990.08	11.30%	2,709.68	7.36%	2,625.48	7.53%
预收款项	-	-	14,804.73	40.19%	12,777.95	36.63%
合同负债	7,884.70	22.33%	-	-	-	-
应付职工薪酬	14,137.44	40.03%	12,651.52	34.34%	12,257.43	35.14%
应交税费	8,021.06	22.71%	6,329.47	17.18%	7,050.13	20.21%
其他应付款	809.26	2.29%	343.74	0.93%	174.80	0.50%
其他流动负债	473.08	1.34%	-	-	-	-
流动负债合计	**35,315.63**	**100.00%**	**36,839.13**	**100.00%**	**34,885.79**	**100.00%**

注：其他流动负债主要系公司于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，将预收款项中的销项税重分类至“其他流动负债”而形成。

报告期各期末，公司流动负债主要项目的变动情况如下：

（1）应付账款

报告期各期末，公司应付账款具体情况如下：

单位：万元

资产类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款	**3,990.08**	**2,709.68**	**2,625.48**
其中：供应商应付款	3,990.08	2,709.68	2,625.48
合同转移形成应付款	-	-	-

报告期各期末，公司应付账款分别为 2,625.48 万元、2,709.68 万元和 3,990.08 万元，占流动负债的比例分别为 7.53%、7.36%和 11.30%。报告期内，公司应付账款主要由应付供应商的款项构成。2020 年末应付账款金额增加主要系随着业务规模的扩大，资信实力不断提升，发行人充分利用自身信用合理安排供应商付款，处于信用期内的应付款项有所增加所致。

（2）预收款项（合同负债）

报告期各期末，公司预收款项（合同负债）分别为 12,777.95 万元、14,804.73

万元和 7,884.70 万元，占流动负债的比例分别为 36.63%、40.19%和 22.33%。公司预收款项主要系预收客户的设计咨询服务费；其中，2020 年末合同负债有所下降主要原因系，一方面，根据项目履约进度确认收入结转相应的预收款项引致预收款项有所下降；另一方面，下游客户为提高资金使用效率，降低或延缓了部分预付设计咨询款项的支付，该等因素亦引致发行人 2020 年末合同负债有所下降。

①报告期前五大预收账款对应的项目名称、客户名称

1）2020 年前五大预收款（合同负债）对应的项目名称、客户名称

2020 年，发行人前五大预收款（合同负债）对应的项目名称、客户名称主要情况如下表所示：

序号	客户名称	项目名称	预收款项金额（万元）	占比
1	绿地控股	-	2,502.51	29.94%
1.1	绿地集团西宁置业有限公司	西宁绿地中心项目	196.63	2.35%
1.2	绿地地产集团徐州东部置业有限公司	徐州绿地之窗商业广场 C 地块项目	191.81	2.29%
1.3	湖北梓鸿房地产有限公司	绿地梓湾国际度假区项目	152.91	1.83%
1.4	绿地集团淮安置业有限公司	淮安绿地世纪城六期项目	133.00	1.59%
1.5	宁波杭州湾新区杭海置业有限公司	绿地宁波杭州湾二期 2b 地块项目	126.69	1.52%
1.6	绿地控股集团青岛置业有限公司	青岛绿地海外滩项目一期	98.20	1.17%
1.7	绿地集团西宁置业有限公司	绿地云香郡项目	95.00	1.14%
1.8	南京绿地御峰置业有限公司	南京 NO.2015G62 地块项目	89.31	1.07%
1.9	绿地集团乌鲁木齐南旅置业有限公司	绿地乌鲁木齐绿地南山文旅小镇项目	83.48	1.00%
1.10	绿地地产集团徐州新诚置业有限公司	徐州商务城 B5-1，B5-2 地块项目	74.88	0.90%
1.11	江西赣江新区绿地申赣置业有限公司	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-A03B01B02B03 项目	72.42	0.87%
1.12	萍乡绿地申飞置业有限公司	绿地江西萍乡高铁新城项目 B-2-12-2 项目	72.36	0.87%
1.13	莱芜绿地城发投资开发有限公司	绿地雪莱科创园三区项目	61.45	0.74%
1.14	绿地集团乌兰察布置业有限公司	乌兰察布绿地新里城东区项目	60.95	0.73%

序号	客户名称	项目名称	预收款项金额（万元）	占比
1.15	绿地集团咸阳置业有限公司	绿地高铁新城一期住宅项目	59.90	0.72%
1.16	-	其他预收款项 50 万元以下项目小计	933.52	11.17%
2	河北万诺房地产开发有限公司	煤矿机宿舍项目	345.40	4.13%
3	保利集团	-	327.67	3.92%
3.1	邢台融汇房地产开发有限公司	邢台保利时光印象 A 地块项目	84.99	1.02%
3.2	邢台融汇房地产开发有限公司	邢台保利时光印象 B 地块项目	67.39	0.81%
3.3	-	其他预收款项 50 万元以下项目小计	171.01	2.10%
4	东胜集团	-	318.00	3.80%
4.1	石家庄东栗胜房地产开发有限责任公司	东胜集团南栗城中村改造项目规划及方案设计	220.00	2.63%
4.2	东胜房地产开发集团有限公司	东胜集团石家庄壹世界项目 1#地商业方案设计	98.00	1.17%
5	大华地产	-	232.57	2.78%
5.1	南京大华华城置业有限公司	NO.新区 2020G11 地块项目	84.92	1.02%
5.2	大理华嘉房地产开发有限公司	大华锦绣华城 12 号地块项目	84.38	1.01%
5.3	-	其他预收款项 50 万元以下项目小计	63.27	0.76%
合计			3,726.15	44.58%

注：2020 预收账款（合同负债）为含税金额，财务报表中合同负债科目披露为不含税金额，两者差异为待转销增值税额。

2）2019 年前五大预收款对应的项目名称、客户名称

2019 年，发行人前五大预收款对应的项目名称、客户名称主要情况如下表所示：

序号	客户名称	项目名称	预收款项金额（万元）	占比
1	绿地控股	-	5,545.42	37.46%
1.1	西安绿晟置业有限公司	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	422.43	2.85%
1.2	绿地集团西宁置业有限公司	西宁绿地中心项目	421.39	2.85%
1.3	启东崇和置业有限公司	启东新村沙 B-07 地块项目	251.31	1.70%
1.4	南京绿地御峰置业有限公司	南京 NO.2015G62 地块项目项目	203.86	1.38%

序号	客户名称	项目名称	预收款项金额（万元）	占比
1.5	南京绿地锦峰置业有限公司	NO.2016G43 地块（B 地块）项目	202.13	1.37%
1.6	江西赣江新区绿地申赣置业有限公司	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-D02/A01/A02/A04/E02 项目	200.00	1.35%
1.7	洪湖新绿房地产开发有限公司	新滩绿地城首开区项目	195.12	1.32%
1.8	绿地地产济南滨河置业有限公司	绿地济南泺口片区 B-3 地块项目	188.17	1.27%
1.9	江西赣江新区绿地申赣置业有限公司	绿地赣江新区产业小镇 RLH102-E04、RLH102-E05、RLH102-C01、RLH102-C02、RLH102-C03 地块项目	182.63	1.23%
1.10	湖北梓鸿房地产有限公司	绿地梓湾国际度假区项目	152.91	1.03%
1.11	江西赣江新区绿地申赣置业有限公司	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH103-D02/E02/E03 项目	143.34	0.97%
1.12	绿地集团淮安置业有限公司	淮安绿地世纪城六期项目	133.00	0.90%
1.13	绿地集团延安置业有限公司	绿地延安项目三期项目	120.72	0.82%
1.14	绿地地产集团徐州新诚置业有限公司	徐州绿地龙湖国际会议中心项目（1 期）	120.00	0.81%
1.15	宁波象保合作区翰墨置业有限公司	绿地宁波象山象保合作区四地块项目	116.00	0.78%
1.16	泰安北辰置业有限公司	山东泰安黄前项目	115.00	0.78%
1.17	宁波杭州湾新区杭海置业有限公司	绿地宁波杭州湾二期 2b 地块项目	105.93	0.72%
1.18	绿地控股集团青岛置业有限公司	青岛绿地海外滩一期项目	98.20	0.66%
1.19	绿地集团西宁置业有限公司	绿地云香郡项目	95.00	0.64%
1.20	绿地地产集团徐州东部置业有限公司	徐州绿地之窗商业广场 C 地块项目	84.00	0.57%
1.21	绿地集团乌鲁木齐南旅置业有限公司	绿地乌鲁木齐绿地南山文旅小镇项目	83.48	0.56%
1.22	赣州绿地置业有限公司	绿地赣州国博城站前 15#、16#、17#、18#商业地块项目	80.57	0.54%
1.23	绿地集团西安新隆置业有限公司	高新区贸易港公寓(B 地块)项目	79.08	0.53%
1.24	绿地地产集团徐州新诚置业有限公司	徐州商务城 B5-1，B5-2 地块项目	74.88	0.51%
1.25	衡阳绿地高铁新城置业有限公司	衡阳城际空间站 6#地块项目	74.00	0.50%
1.26	萍乡绿地申飞置业有限公司	绿地江西萍乡高铁新城 B-2-12-2 项目	72.36	0.49%

序号	客户名称	项目名称	预收款项金额（万元）	占比
1.27	莱芜绿地城发投资开发有限公司	绿地雪莱科创园三区项目	61.45	0.42%
1.28	绿地集团乌兰察布置业有限公司	乌兰察布绿地新里城东区项目	60.95	0.41%
1.29	绿地集团咸阳置业有限公司	绿地高铁新城一期住宅项目	59.90	0.40%
1.30	宁波杭州湾新区杭海置业有限公司	绿地宁波杭州湾二期 2a 地块项目	53.68	0.36%
1.31	绿地集团呼和浩特置业有限公司	绿地呼和浩特绿地之窗 DK1 项目	53.00	0.36%
1.32	宿迁锦创置业有限公司	琼苑（宿迁高铁商务区 6#地块）项目	50.00	0.34%
1.33	-	其他预收款项 50 万元以下项目小计	1,190.91	8.04%
2	保利集团	-	579.46	3.91%
2.1	佛山保利源泰房地产有限公司	佛山市保利碧桂园天瑞项目	141.75	0.96%
2.2	郑州煜盛房地产开发有限公司	郑州保利心语 A4 地块项目	131.54	0.89%
2.3	-	其他预收款项 50 万元以下项目小计	306.17	2.07%
3	西安经开城市投资建设管理有限责任公司	-	356.70	2.41%
3.1	西安经发新文景地产有限公司	白桦林悦湖项目	186.00	1.26%
3.2	西安经发新景致地产有限公司	白桦林漫步项目	170.70	1.15%
4	河北万诺房地产开发有限公司	煤矿机宿舍项目	345.40	2.33%
5	金科地产集团股份有限公司	-	294.80	1.99%
5.1	阜阳百俊房地产开发有限公司	阜阳颍州一方城项目	194.80	1.32%
5.2	北京金科金碧置业有限公司	北京平谷夏各庄 03-04 地块项目	100.00	0.68%
合计			**7,121.77**	**48.10%**

3）2018 年前五大预收款对应的项目名称、客户名称

2018 年，发行人前五大预收款对应的项目名称、客户名称主要情况如下表所示：

序号	客户名称	项目名称	预收款项金额（万元）	占比
1	绿地控股	-	5,104.61	39.95%
1.1	西安绿晟置业有限公司	绿地西安陆家寨项目二期住宅地块项目	422.43	3.31%

序号	客户名称	项目名称	预收款项金额（万元）	占比
1.2	南昌绿地申飞置业有限公司	绿地南昌象山南路 A 地块项目	368.04	2.88%
1.3	绿地集团西宁置业有限公司	西宁绿地中心项目	254.29	1.99%
1.4	绿地控股集团青岛置业有限公司	绿地青岛海外滩项目	245.04	1.92%
1.5	湖北梓鸿房地产有限公司	绿地梓湾国际度假区项目	229.37	1.80%
1.6	南京绿地御峰置业有限公司	南京 NO.2015G62 地块项目	202.86	1.59%
1.7	洪湖新绿房地产开发有限公司	新滩绿地城首开区项目	195.12	1.53%
1.8	绿地地产济南滨河置业有限公司	绿地济南泺口片区 B-3 地块项目	188.17	1.47%
1.9	启东崇和置业有限公司	启东新村沙 B-07 地块项目	181.31	1.42%
1.10	萍乡绿地申飞置业有限公司	绿地江西萍乡高铁新城 15#地块酒店项目	137.90	1.08%
1.11	绿地集团西宁置业有限公司	西宁市城北区绿地国际花都 DK4 项目	133.69	1.05%
1.12	绿地集团淮安置业有限公司	淮安绿地世纪城六期项目	133.00	1.04%
1.13	绿地集团荆州绿地之窗置业有限公司	荆州绿地之窗三期 A.B 地块项目	129.76	1.02%
1.14	绿地集团西咸新区源北置业有限公司	绿地秦汉新城格林小镇项目（4 号住宅地块）	127.88	1.00%
1.15	绿地集团呼和浩特置业有限公司	呼和浩特绿地新都会 1、2、3 号地块项目	127.42	1.00%
1.16	南京绿地锦峰置业有限公司	NO.2016G43 地块（C 地块）项目	104.56	0.82%
1.17	江西赣江新区绿地申赣置业有限公司	绿地南昌儒乐湖小镇赣江新区产业小镇 RLH102-D02/A01/A02/A04/E02 项目	100.00	0.78%
1.18	赣州绿地置业有限公司	绿地赣州国博城二期 5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#地块项目	100.00	0.78%
1.19	绿地集团西咸新区贸昌置业有限公司	绿地秦汉新城自贸大厦项目（63 亩）	99.21	0.78%
1.20	绿地控股集团青岛置业有限公司	青岛绿地海外滩一期项目	98.20	0.77%
1.21	南京金马交通枢纽开发有限责任公司	南京金马路地块项目	95.00	0.74%
1.22	南京绿地锦峰置业有限公司	NO.2016G43 地块（B 地块）项目	94.13	0.74%
1.23	南昌绿地申博置业有限公司	南昌绿地国博城商 1#（703-a04）地块项目	90.00	0.70%
1.24	绿地地产济南滨河置业有限公司	绿地济南泺口 D2 地块项目	80.33	0.63%
1.25	绿地集团乌鲁木齐安宁置业有限公司	乌鲁木齐 DKA 住宅项目	78.64	0.62%
1.26	绿地地产集团徐州新诚置业有限公司	徐州商务城 B5-1，B5-2 地块项目	74.88	0.59%

序号	客户名称	项目名称	预收款项金额（万元）	占比
1.27	南昌绿地国博置业有限公司	绿地南昌会展中心 7#地块项目	72.49	0.57%
1.28	绿地集团西宁置业有限公司	绿地云香郡项目	65.00	0.51%
1.29	南京绿地锦峰置业有限公司	NO.2016G43 地块（A 地块）项目	52.79	0.41%
1.30	河南绿地牟山置业有限公司	绿地香颂西街坊项目	50.00	0.39%
1.31	-	其他预收款项50万元以下项目小计	773.10	6.05%
2	云南城投置业股份有限公司	-	396.19	3.10%
2.1	长沙环球世纪发展有限公司	长沙国际会议中心综合体 A25#地块项目	269.42	2.11%
2.2	长沙环球世纪发展有限公司	长沙国际会议中心综合体 A16、A17、A20 地块项目	126.77	0.99%
3	红星美凯龙控股集团有限公司	-	352.27	2.76%
3.1	衡水星龙房地产开发有限公司	爱琴海国际广场项目	208.15	1.63%
3.2	山西红星新世界置业有限公司	太原马庄北地块项目	75.46	0.59%
3.3	山西红星新世界置业有限公司	太原马庄项目 C2 地块项目	50.55	0.40%
3.4	-	其他预收款项50万元以下项目小计	18.11	0.14%
4	保利集团	-	319.67	2.50%
4.1	广州保增投资有限公司	增城区保利金融总部项目	47.65	0.37%
4.2	-	其他预收款项50万元以下项目小计	272.02	2.13%
5	河北万诺房地产开发有限公司	煤矿机宿舍项目	312.40	2.44%
合计			**6,485.14**	**50.75%**

②前五大预收款项与前五大客户相比存在的差异

报告期内，前五大预收款项（合同负债）客户与销售收入前五大客户差异情况如下：

项目	年度	客户名称
预收款项（合同负债）前五名客户不在收入前五名客户的情况	2020 年	河北万诺房地产开发有限公司
		东胜房地产开发集团有限公司
		大华（集团）有限公司
	2019 年	西安经开城市投资建设管理有限责任公司
		河北万诺房地产开发有限公司
		金科地产集团股份有限公司

项目	年度	客户名称
	2018 年	云南城投置业股份有限公司
		红星美凯龙控股集团有限公司
		河北万诺房地产开发有限公司

报告期内，公司预收款项（合同负债）形成原因主要系，客户按照合同约定已支付设计咨询款项但相关项目尚未达到收入确认条件。公司的客户主要为房地产开发企业，发行人为该等客户开发项目提供建筑设计咨询服务的周期通常在一年以上。 因此，报告期各期，发行人前五大预收款（合同负债）客户与前五大销售客户并不能直接匹配，存在一定的差异，符合行业特点及发行人实际情况，具有合理性。

③客户预收账款的支付与合同约定一致

发行人主要从事建筑设计的咨询、研发与技术服务。通常而言，根据发行人与主要客户签订的合同，发行人与客户结算款项主要分为签订合同预收款、项目各阶段终验前预收款以及项目各阶段终验款，具体情况如下：

序号	结算款类型	简要说明	合同主要约定及相关情况	会计处理
1	签订合同预收款	在合同签订后，收取的预付设计咨询服务款项。	在合同签订后，客户按照合同的约定支付相应的预付设计咨询服务款项。	发行人收到该等款项后确认预收款项（合同负债）
2	项目各阶段终验前预收款	在项目完工前，已经提供设计咨询服务，因客户设计变更等情形虽未达到合同约定的结算阶段，但已经提供设计咨询服务并收取相应的对价。	鉴于发行人主要客户为房地产开发企业，房地产项目开发具有投资金额较大，开发周期较长，在实施过程综合考虑因素较多，部分项目存在设计咨询内容调整的情形。在此种情况下，根据发行人与客户签订的合同以及行业惯例，客户通常在未达到合同约定的结算节点前根据发行人实际提供的设计咨询服务支付相应的设计服务款项。此时，发行人虽已根据合同约定履行相应的义务并收取对价，但是设计咨询成果尚未完成阶段终验，仍存在按照客户要求进行设计修改的可能性。	发行人在收到相关款项后不确认收入，确认预收款项（合同负债）
3	项目各阶段终验款	在项目完工前，达到合同约定的结算阶段，收取的各阶段进度款。	项目完工前的每一个设计阶段，在发行人根据合同约定的各项目阶段要求提供设计及咨询服务并经客户确认或取得第三方文件后，客户按照合同的约定支付项目阶段服务款项；在前一阶段设计工作成果经客户确认或取得第三方文件后，发行人根据合同约定开展下一阶段的设计工作，直至合同履约义务完成。	发行人在取得各阶段终验文件后，确认收入；相应结转预收款项（合同负债），并将其余金额确认应收账款。待实际收到各项目阶段终验款后，转销应收账款。

报告期内，发行人主要客户支付的预收款项为签订合同预收款以及项目各阶段终验前预收款，与合同主要约定一致。

④针对业务承接阶段预收款项会计处理的情况说明

1）发行人合同条款约定、行业惯例

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。

根据发行人与主要客户签署的合同，对于业务承接阶段之后的合同阶段，合同中明确约定了各阶段的收款比例或金额，不存在已预收款项抵减其他阶段收款金额的约定，也不存在约定需要退还在业务承接阶段收取款项的情形。报告期内，发行人亦不存在退还客户在业务承接阶段收取款项的情形。

2）同行业可比公司针对预收款的会计处理

A.同行业上市公司关于预收款项的会计处理

发行人主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务，所属细分行业为建筑设计行业；根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），建筑设计业务隶属于“专业技术服务业”（代码：M74）。A 股上市公司中涉及建筑设计业务的主要公司为华图山鼎（300492.SZ）、杰恩设计（300668.SZ）、筑博设计（300564.SZ）、华阳国际（002949.SZ）、华建集团（600629.SH）、启迪设计（300500.SZ）、中衡设计（603017.SH）、汉嘉设计（300746.SZ）、建科院（300675.SZ）、新城市（300778.SZ）和建研院（603183.SH）等 11 家企业。

在完工进度的确定原则与方法方面，华图山鼎（300492.SZ）、汉嘉设计（300746.SZ）、建科院（300675.SZ）等 3 家企业，与发行人一致，系按照合同约定的节点阶段，分阶段确认收入。

根据公开资料查询，华图山鼎（300492.SZ）、汉嘉设计（300746.SZ）、建科院（300675.SZ）关于收入确认政策及预收款项会计处理情况如下表：

序号	上市公司	收入确认政策	预收款项在后续合同阶段的会计处理方法
1	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。	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
2	汉嘉设计	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。	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
3	建科院	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，各阶段收入确认具体情况如下： A、业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入；B、方案设计阶段：该阶段主要工作是公司设计部门根据合同要求进行总体方案设计；C、初步设计阶段：该阶段主要工作系设计部门对方案进行深入设计；D、施工图设计阶段：该阶段主要工作系设计部门根据初步设计成果进行详细的施工图设计；E、施工配合阶段：该阶段工作主要系设计部门在出具施工图之后，配合委托方进行详细的施工、处理施工过程中的临时工程施工障碍等，并在必要时进行设计修改。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作量后，根据合同约定的款项或协议价款的公允价值确认该阶段的收入。	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

由上表可知，华图山鼎（300492.SZ）、汉嘉设计（300746.SZ）、建科院（300675.SZ）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。

B.按照合同节点法确认收入的其他 A 股上市公司关于预收款项的会计处理

根据公开资料查询，按照合同节点法确认收入，且合同预收款项在下一阶段约定的工作完成时，一并将业务承接阶段收取的预收款项金额确认收入的上市公司包括天海防务（300008.SZ）、豪尔赛(002963.SZ)、永福股份（300712.SZ）、世联行（002285.SZ）等，具体情况如下：

序号	上市公司	预收款项在后续合同阶段的会计处理方法
1	天海防务（300008.SZ）	天海防务 2019 年度财务报告关于船舶工程设计项目与海洋工程设计项目收入确认政策为，“（一）签定设计合同阶段：签定设计合同后，随即收取合同首

序号	上市公司	预收款项在后续合同阶段的会计处理方法
		付款，相关设计部门开始履行设计合同，即进入下一阶段工作。该首付款若为预收款性质，则在第二阶段工作完成后一起确认本阶段收入，如本阶段履行了部分设计工作，则在取得客户确认后确认本阶段收入。”
2	豪尔赛 (002963.SZ)	豪尔赛招股说明书关于照明工程设计业务的收入确认方法为，“①签订设计合同阶段：签订设计合同后，根据合同约定收取合同首付款，该款项为预收款性质与下一阶段工作完后一起确认收入”
3	永福股份（300712.SZ）	永福股份 2019 年度财务报告关于勘察设计服务收入确认政策为，“①签订合同阶段：该阶段公司与委托方签订设计合同后，委托方支付首期款，由于该款项属于预收款，因此公司收到时作为项目预收款，不确认收入。 ②初步设计阶段：该阶段工作主要确定各种专业的设计原则、技术规范、主要设备组成，编制初步设计说明书及图纸、概算（如需要）等。初步设计文件提交委托方后，由委托方组织评审机构或专家进行审查，提出修改意见（如有）。公司根据修改意见，进行补充和完善。当公司交付最终初步设计结果并获取相关机构评审文件或委托方出具的确认证明后，根据合同约定的累计至本阶段的结算款项确认本阶段的设计费收入。”
4	世联行（002285.SZ）	世联行 2019 年度财务报告关于房地产顾问策划收入确认政策为，“本集团与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款。本集团在收到首期款时作为预收账款入账；在按合同约定完成阶段工作，提交相关报告后，经客户以阶段工作确认书确认后，将预收的首期款及按合同约定的收款金额确认中期顾问策划业务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认末期顾问策划业务收入。”

上表所列示上市公司均为采用合同节点法确认收入，虽与发行人所属细分行业不同，但业务性质系为工程建设类项目提供服务，按照合同各节点的对应产出确定履约进度。如前所述，该等企业按照合同节点法确认收入，针对业务承接阶段的预收款项，均于下一阶段工作完成后一并确认收入；与发行人的会计处理方法一致。

此外，从事设计类业务且按照合同节点法确认收入的上市公司中，明确且清晰披露关于业务承接阶段预收款项在后续合同阶段的收入确认方法的主要公司为奥雅设计（300949.SZ）。奥雅设计（300949.SZ）针对预收款项的会计处理为，公司收入确认时点为公司在向客户提交阶段工作成果后“获得客户签署的工作成果确认函”或“在合同约定的工作成果确认期届满日后”，各阶段收入确认金额应根据各阶段劳务报酬确定。对于合同已约定各阶段工作量的，该阶段劳务报酬为约定的工作量（比例）乘以合同总金额；对于合同未约定各阶段工作量的，该阶段劳务报酬为“阶段收款金额+阶段定金分摊金额”，即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乘以合同总金额。

根据上述内容，奥雅设计（300949.SZ）针对预收款项的会计处理方法包括

2 种方法，方法 1 为，在设计合同预收款项下一阶段设计工作完成时，一并将业务承接阶段预收款项金额确认收入；方法 2 为，预收款项在后续各设计阶段分摊确认收入。

C.目前在审同行业企业关于预收款项的会计处理

根据公开资料查询，截至本招股说明书签署日，从事设计类业务且按照合同节点法确认收入的在审企业中，明确且清晰披露关于业务承接阶段预收款项在后续合同阶段的收入确认方法的主要企业深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司（以下简称“交通中心”）、上海霍普建筑设计事务所股份有限公司（以下简称“霍普股份”），具体如下：

a.交通中心关于预收款项的会计处理

《关于深圳市城市交通规划设计研究中心股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的审核问询函回复》针对预收款项的会计处理，以“三横四纵”车行道及安国路等人行道品质提升项目-设计合同为示例，主要披露内容如下，在合同签订阶段，不确认收入，将收到的归属于发行人部分的工程设计费的 10%款项确认为预付款。在方案设计阶段，取得客户对方案设计阶段完成情况的书面确认时，将确认归属于发行人部分的工程设计费的 25%确认为收入，其中包括合同签订阶段的归属于发行人部分的工程设计费 10%预收款项转为收入。

根据上述内容，交通中心在设计合同预收款项下一阶段设计工作完成时，一并将业务承接阶段预收款项金额确认收入，与发行人会计处理方式一致。

b.霍普股份关于预收款项的会计处理

《关于上海霍普建筑设计事务所股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的审核问询函回复》针对预收款项的会计处理，霍普股份以某一典型合同为例，主要披露内容如下，在定金阶段，该阶段收款后尚未获取客户确认函前，确认为预收款；在中期方案设计成果提交并经确认阶段，客户出具中期方案成果确认函后确认收入，并将预收款结转收入。

根据上述内容，霍普股份在设计合同预收款项下一阶段设计工作完成时，一并将业务承接阶段预收款项金额确认收入，与发行人会计处理方式一致。

综上，目前从事设计类业务且按照合同节点法确认收入的在审设计类企业中，交通中心、霍普股份关于预收款项在后续合同阶段的收入确认方法与发行人一致，系在下一阶段设计工作完成时，一并将业务承接阶段预收款项确认收入。

3）发行人会计处理的合规性

根据《企业会计准则 14 号——收入》（财会[2017]22 号）第十二条，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。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）第三十九条，企业向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。

根据《企业会计准则 14 号——收入》应用指南，实务中为便于操作，当企业向客户开具发票的对价金额与向客户转让增量商品价值直接相一致时，企业直接按照发票对价金额确认收入也是一种恰当的产出法。

报告期内，发行人按照合同约定的节点阶段履行合同义务，按照经客户验收的阶段成果应收取的对价作为产出，确认相应的收入。

如前所述，参照发行人所属行业惯例，发行人签订的主要合同，对于业务承接阶段之后的各阶段，合同中明确约定了该阶段的收款比例或金额，不存在业务承接阶段预收款项抵减其他阶段收款金额的约定，也不存在约定需要退还在业务承接阶段收取款项的情形。即是，在完成收取预收款项下一阶段工作后，发行人按照合同约定具有收取该阶段全额结算款项的权利。至该阶段工作完成时，发行人累计收款金额为预收款项与该阶段结算款项之和。此时，根据合同约定，发行人已经提供给客户的建筑设计服务相应产出金额为，业务承接阶段预收款项与该阶段结算款项之和。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。

并且，根据发行人主要客户出具的成果确认文件、以及对发行人主要客户的

访谈、函证，发行人报告期各期对该客户的收入金额为，该项目预收款项金额与客户已验收确认阶段节点结算金额之和扣除以前年度已经确认的收入金额。即在业务承接下一阶段工作完成后，一并将业务承接阶段的预收款项转销确认收入，已经获得客户认可；不存在预收款项相对应的其他待履行的义务。因此，在完成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。

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，发行人针对预收款的会计处理不存在显著差异。根据行业惯例、发行人相关合同约定、主要客户出具的成果确认文件等，发行人针对预收款的会计处理，符合《企业会计准则》的相关规定。

⑤按照同行业可比公司对预收账款的会计处理对发行人财务报表的影响

如前所述，天海防务（300008.SZ）、豪尔赛(002963.SZ)、永福股份（300712.SZ）、世联行（002285.SZ）等A股上市公司，以及在审同行业设计企业交通中心、霍普股份，针对业务承接阶段预收账款的会计处理，与发行人一致；即是，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。

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。针对发行人报告期内各期前十大项目的预收款项，参照奥雅设计（300949.SZ）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。即是，对业务承接阶段的预收款项，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

时间	预收款项在下一阶段设计工作完成时一并确认收入时，对应的前十大项目合计确认收入金额	预收款项在后续各设计阶段分摊确认收入时，对应的前十大项目合计确认收入金额-模拟测算	差异	差异占比
	a	b	c=a-b	d=c/a
2018 年度	7,501.88	7,148.51	353.37	4.71%
2019 年度	10,959.24	10,940.97	18.27	0.17%

时间	预收款项在下一阶段设计工作完成时一并确认收入时，对应的前十大项目合计确认收入金额	预收款项在后续各设计阶段分摊确认收入时，对应的前十大项目合计确认收入金额-模拟测算	差异	差异占比
	a	b	c=a-b	d=c/a
2020 年度	8,582.10	8,518.03	64.07	0.75%
合计	27,043.22	26,607.51	435.71	1.61%

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 435.71 万元，总体累计影响金额较小；该等收入影响金额占报告期内各期前十大项目的收入累计金额的比例为 1.61%，整体差异较小。

此外，发行人参照同行业可比上市公司筑博设计、华阳国际等企业的收入确认方法，按照标准节点法对 2018 年至 2020 年的收入进行模拟测算，该等会计处理方法对发行人收入影响累计金额为 554.76 万元，占报告期内发行人累计收入的比例为 0.22%，整体差异较小。

综上所述，针对业务承接阶段的预收款项，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，模拟测算业务承接阶段预收款项对发行人财务报表的影响整体较小。

（3）应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	**14,137.44**	**12,651.52**	**12,257.43**
短期薪酬	14,012.81	12,591.69	12,206.00
离职后福利-设定提存计划	124.63	59.83	51.43
辞退福利	-	-	-

报告期各期末，公司应付职工薪酬分别为 12,257.43 万元、12,651.52 万元和 14,137.44 万元，占流动负债的比例分别为 35.14%、34.34%和 40.03%。公司应付职工薪酬主要由员工工资、奖金、社保、公积金及福利费等构成。建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业，员工薪酬是设计企业主要的经营成本，因此报告期各期末公司应付职工薪酬金额较大，占流动负债的比例较高；随着公司业

务规模的持续扩大，报告期各期末应付职工薪酬的金额有所增加。报告期各期末应付职工薪酬的金额主要为计提的年终奖。

（4）应交税费

报告期各期末，公司应交税费具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	2,571.71	530.94	868.77
企业所得税	2,211.90	3,193.23	3,081.12
个人所得税	3,020.57	2,451.82	2,940.16
城市维护建设税	89.75	48.62	59.66
教育费附加（含地方教育费附加）	96.06	54.68	59.53
房产税	2.96	1.74	0.76
土地使用税	0.01	-	-
河道维护建设费	-	-	3.84
印花税	28.12	48.44	36.28
合计	**8,021.06**	**6,329.47**	**7,050.13**

报告期各期末，公司应交税费分别为 7,050.13 万元、6,329.47 万元和 8,021.06 万元，占流动负债的比例分别为 20.21%、17.18%和 22.71%，占比整体较为稳定。

报告期各期末，公司应交税费金额主要为应交增值税、应交企业所得税和应交个人所得税。报告期内，应交个人所得税主要系公司计提年终奖所应代扣代缴的个人所得税；随着业务规模的扩大，公司计提的年终奖所应代扣代缴的个人所得税亦有所增长。2020 年末，公司应交增值税为 2,571.71 万元，为当期已计提应交增值税而尚未缴纳所致。该等应交增值税较 2019 年末增加 2,040.77 万元，主要原因系，2020 年公司克服新冠疫情的不利影响，实现了业绩的稳定增长；在前 3 季度缴纳相关税费相对较多的情况下，第 4 季度增值税实缴相对较少，引致 2020 年末公司应交增值税金额较 2019 年有所增加。

（5）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款金额分别为 174.80 万元、343.74 万元和 809.26 万元。公司其他应付款主要系代扣代缴社会保险费、员工报销款以及租赁物业费。

3、非流动负债的构成及其变化分析

报告期各期末，公司非流动负债均为其他非流动负债。2018 年末至 2020 年末，公司其他非流动负债金额分别为 131.69 万元、500.49 万元和 662.79 万元，主要系将存在免租期的房屋租金总额在其整个租赁期限内按照直线法进行摊销所形成。

（二）偿债能力分析

1、偿债能力指标

报告期内，公司偿债能力指标如下所示：

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	2.76	2.01	1.55
速动比率	2.76	2.01	1.55
资产负债率（母公司）	35.13%	44.27%	56.72%
项目	**2020 年**	**2019 年**	**2018 年**
息税折旧摊销前利润（万元）	35,856.47	32,531.09	17,545.35
利息保障倍数	-	65,870.70	-

2、公司偿债能力指标与同行业上市公司的比较

2018 年末至 2020 年末，公司与同行业上市公司偿债能力比较情况如下：

（1）流动比率、速动比率

同行业公司	流动比率			速动比率		
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12月31日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
华阳国际	-	1.73	1.26	-	1.71	1.22
华建集团	-	1.05	1.14	-	0.58	0.73
筑博设计	-	2.21	1.29	-	2.21	1.29
华图山鼎	-	4.08	4.02	-	4.08	4.02
杰恩设计	-	5.61	5.28	-	5.61	5.28
启迪设计	-	1.67	1.72	-	1.56	1.52
中衡设计	-	1.36	1.42	-	0.99	1.27
汉嘉设计	-	1.67	3.94	-	1.66	3.94
行业平均数	-	2.42	2.51	-	2.30	2.41

同行业公司	流动比率			速动比率		
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12月31日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
尤安设计	2.76	**2.01**	**1.55**	2.76	**2.01**	**1.55**

（2）资产负债率

同行业公司	资产负债率		
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
杰恩设计	-	14.57%	14.78%
华图山鼎	-	21.28%	21.98%
华阳国际	-	37.32%	49.09%
筑博设计	-	38.27%	57.97%
华建集团	-	67.95%	66.13%
启迪设计	-	39.67%	41.19%
中衡设计	-	45.34%	41.22%
汉嘉设计	-	48.65%	21.22%
行业平均数	-	39.13%	39.20%
尤安设计	**33.58%**	**43.84%**	**57.38%**

注：上述资产负债率为合并报表资产负债率。同行业可比上市公司尚未披露 2020 年度报告。

3、偿债能力分析

2018 年末至 2020 年末，公司流动比率、速动比率（公司没有存货，其流动比率与速动比率相同）均分别为 1.55、2.01 和 2.76，总体处于相对合理范围。

2018 年末至 2020 年末，公司资产负债率分别为 57.38%、43.84%和 33.58%，整体呈现下降态势。

2018 年至 2020 年，公司息税折旧摊销前利润分别为 17,545.35 万元、32,531.09 万元和 35,856.47 万元；公司息税折旧摊销前利润随着公司业务规模的扩大不断增长。

总体而言，报告期内，公司资产负债情况较为匹配，公司具有较强的偿债能力。

（三）股利分配的具体实施情况

2018 年 6 月 27 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过了《公司 2017 年度

权益分配预案》，公司向股东分配现金股利 8,000.00 万元。

2018 年 9 月 12 日，公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《2018 年半年度权益分派预案》，公司向股东分配现金股利 4,800.00 万元。

2019 年 5 月 28 日，公司 2018 年度股东大会审议通过了《2018 年度权益分派方案》，公司向股东分配现金股利 4,800.00 万元。

2020 年 6 月 20 日，公司 2019 年度股东大会决议审议通过了《2019 年度权益分派方案》，公司向股东分配现金股利 6,000.00 万元。

截至本招股说明书签署日，上述现金分红均已实施完毕，公司不存在尚未实施完毕的利润分配方案。

报告期各期发行人现金分红的金额分别为 12,800.00 万元、4,800.00 万元和 6,000.00 万元。报告期内，获得发行人分红款的实际控制人、董事、监事、高管共 17 人，具体情况如下：

单位：万元

序号	人员	关联关系	2018 年 6 月，现金股利 8,000 万元	2018 年 9 月，现金股利 4,800 万元	2019 年 5 月，现金股利 4,800 万元	2020 年 3 月，现金股利 6,000 万元	合计
1	施泽淞	实际控制人、董事长	1,850.81	1,052.46	857.69	1,072.11	6,221.18
2	叶阳	实际控制人、董事	1,850.81	1,052.46	857.69	1,072.11	6,221.18
3	余志峰	实际控制人、董事	1,850.81	1,052.46	857.69	1,072.11	6,221.18
4	陈磊	实际控制人、董事、总经理	347.03	197.34	160.82	201.02	1,166.48
5	张晟	实际控制人、董事	347.03	197.34	160.82	201.02	1,166.48
6	杨立峰	实际控制人、董事	347.03	197.34	160.82	201.02	1,166.48
7	潘允哲	实际控制人、监事会主席	347.03	197.34	160.82	201.02	1,166.48
8	刘伟	监事	19.20	19.58	23.04	28.80	100.70
9	王锋	职工代表监事	19.20	19.58	23.04	28.80	100.70
10	王晖	常务副总经理	-	-	92.16	115.20	207.36
11	沈钢	副总经理	32.00	38.40	38.40	48.00	180.80
12	陈志华	副总经理	25.60	30.72	30.72	38.40	138.88
13	杨进峰	副总经理	25.60	26.11	30.72	38.40	134.27
14	裴磊	副总经理	-	8.06	11.52	14.40	33.98
15	冯骏	董事会秘书、副总经理	-	-	30.72	38.40	69.12
16	姚印政	主管会计工作负责人、财务总监	-	-	2.30	2.88	5.18
17	徐佳莹	原监事会主席，2019 年 10 月监事会换届离任，仍在公司工作			3.07	3.84	6.91

注：上述人员取得的现金股利均指税后金额。

报告期内，公司实际控制人、董事、监事、高管取得的历次大额分红（50万元以上）主要资金流向或用途情况如下表所示：

分红时间	现金分红总金额	姓名	分红（万元）	主要资金流向或用途
2018年6月	8,000.00	施泽淞	1,850.81	购买理财产品、缴税
		叶阳	1,850.81	银证转账、个人消费、缴税
		余志峰	1,850.81	购买理财产品、缴税、夫妻转账（配偶用于家庭理财）
		陈磊	347.03	购买理财产品、家庭消费、缴税
		张晟	347.03	购买理财产品、缴税
		杨立峰	347.03	购买理财产品、缴税
		潘允哲	347.03	购买理财产品、缴税、夫妻转账（配偶用于家庭理财）
2018年9月	4,800.00	施泽淞	1,052.46	购买理财产品、支付尤埃投资增资款
		叶阳	1,052.46	银证转账、支付尤埃投资增资款
		余志峰	1,052.46	购买理财产品、夫妻转账（配偶用于家庭理财）、支付装修款、支付尤埃投资增资款
		陈磊	197.34	购买理财产品、夫妻转账（配偶用于子女教育）、家庭消费、支付尤埃投资增资款、转账给母亲（母亲用于理财）
		张晟	197.34	购买理财产品、支付尤埃投资增资款
		杨立峰	197.34	购买理财产品、支付尤埃投资增资款
		潘允哲	197.34	购买理财产品、夫妻转账（配偶用于家庭理财）、支付尤埃投资增资款
2019年5月	4,800.00	施泽淞	857.69	购买理财产品
		叶阳	857.69	银证转账、购买信托产品
		余志峰	857.69	购买理财产品
		陈磊	160.82	购买理财产品、购买保险、转账给母亲（母亲用于理财）
		张晟	160.82	购买理财产品
		杨立峰	160.82	购买理财产品
		潘允哲	160.82	购买理财产品、夫妻转账（配偶用于家庭理财）
		王晖	92.16	归还亲友借款
2020年3月	6,000.00	施泽淞	1,072.11	购买理财产品
		叶阳	1,072.11	银证转账
		余志峰	1,072.11	银证转账、购买基金
		陈磊	201.02	夫妻转账（配偶用于家庭理财及消费）

分红时间	现金分红总金额	姓名	分红（万元）	主要资金流向或用途
		张晟	201.02	购买理财产品
		杨立峰	201.02	购买理财产品
		潘允哲	201.02	购买理财产品
		王晖	115.20	归还亲友借款

由上表可知，发行人实际控制人、董事、监事、高管取得的历次大额分红（50万元以上）主要资金流向或用途包括：购买理财产品、银证转账、支付尤埃投资增资款、缴纳税费、亲友款项借还等，不存在重大异常，与发行人关联方、客户、供应商及其实际控制人之间不存在异常大额资金往来。

（四）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年度
经营活动现金流入小计	78,240.75	83,780.62	74,040.57
经营活动现金流出小计	62,465.80	64,208.82	58,830.51
经营活动产生的现金流量净额	**15,774.95**	**19,571.79**	**15,210.06**
投资活动现金流入小计	0.34	40.77	27,330.03
投资活动现金流出小计	348.04	3,519.13	13,915.79
投资活动产生的现金流量净额	**-347.70**	**-3,478.36**	**13,414.23**
筹资活动现金流入小计	-	100.00	-
筹资活动现金流出小计	6,248.58	4,900.47	12,801.94
筹资活动产生的现金流量净额	**-6,248.58**	**-4,800.47**	**-12,801.94**
汇率变动对现金的影响额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	**9,178.67**	**11,292.97**	**15,822.36**

1、经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020 年	2019 年	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	75,753.13	81,679.01	72,964.09
收到的税费返还	117.77	62.67	1.54
收到其他与经营活动有关的现金	2,369.85	2,038.93	1,074.94

项　目	2020 年	2019 年	2018 年度
经营活动现金流入小计	**78,240.75**	**83,780.62**	**74,040.57**
购买商品、接受劳务支付的现金	10,048.41	12,274.00	14,143.41
支付给职工以及为职工支付的现金	40,487.71	39,869.40	31,047.05
支付的各项税费	9,389.75	9,266.91	8,069.99
支付其他与经营活动有关的现金	2,539.93	2,798.51	5,570.06
经营活动现金流出小计	**62,465.80**	**64,208.82**	**58,830.51**
经营活动产生的现金流量净额	**15,774.95**	**19,571.79**	**15,210.06**

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 15,210.06 万元、19,571.79 万元和 15,774.95 万元，同期净利润分别为 12,866.18 万元、26,600.74 万元和 29,319.31 万元。总体而言，公司经营活动回款良好。

2019 年较 2018 年，公司经营活动产生的现金流量净额有所上升，主要原因是：公司业务规模不断扩大，同时业务回款良好。2020 年较 2019 年，公司经营活动产生的现金流量净额有所下降，主要原因系，受新冠疫情、房地产政策调控等因素影响，客户回款进度整体有所延缓所致。

报告期内，发行人现金流量表中“收到其他与经营活动有关的现金”中“政府补助”与资产负债表“其他收益”政府补助中主要项目的勾稽关系如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
加：政府扶持资金	1,263.96	1,453.76	886.56
加：现代服务业发展引导资金	-	150.00	150.00
加：上海市专利资助	-	0.39	0.13
加：上海市失业保险稳岗补贴	39.60	22.96	17.53
加：超比例安排残疾人就业单位奖励	-	-	1.19
加：宝山区经济发展突出贡献奖	20.00	-	-
加：职工培训补贴	101.89	-	-
加：残保补贴	0.40	-	-
加：科技小巨人补贴	135.00	-	-
加：宝山区“展翅计划”上市补贴	100.00	-	-
加：高新技术企业补贴	6.00	-	-
小计	1,666.85	1,627.11	1,055.41

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
“收到其他与经营活动有关的现金”中“政府补助”金额	1,666.85	1,627.11	1,055.41
加：代扣代缴个人所得税手续费返还	103.27	95.09	5.53
加：增值税进项税加计抵减	78.06	101.75	-
小计	1,848.18	1,823.96	1,060.94
资产负债表中“其他收益”	1,848.18	1,823.96	1,060.94

根据相关规定，增值税一般纳税人当期应纳税额大于零时，可以用进项税加计抵减额抵减当期应纳税额，发行人享受该等加计抵减政策不存在现金流入；故发行人享受的“增值税进项税加计抵减”金额仅计入资产负债表中“其他收益”科目，未计入现金流量表中“收到其他与经营活动有关的现金”科目。除此之外，发行人现金流量表中“收到其他与经营活动有关的现金”中“政府补助”与资产负债表“其他收益”中政府补助不存在差异。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年度
收回投资收到的现金	-	-	26,814.80
取得投资收益所收到的现金	-	-	512.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.34	40.77	2.54
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	-	-	-
投资活动现金流入小计	**0.34**	**40.77**	**27,330.03**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	348.04	3,519.13	2,233.12
投资支付的现金	-	-	11,682.67
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	**348.04**	**3,519.13**	**13,915.79**
投资活动产生的现金流量净额	**-347.70**	**-3,478.36**	**13,414.23**

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 13,414.23 万元、

-3,478.36 万元和-347.70 万元。

2018 年公司收回投资收到的现金为 26,814.80 万元及投资支付的现金为 11,682.67 万元，系公司进行现金管理购买理财产品及当年赎回产生。购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为办公场地的装修费，以及办公设备采购款。

2019 年公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 3,519.13 万元，主要系软件购置费、办公场地装修费，以及支付的购房款。

2020 年公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 348.04 万元系软件购置费和办公设备购置费。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量详细情况如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年度
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	-	100.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**100.00**	**-**
偿还债务支付的现金	-	100.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,000.00	4,800.47	12,801.94
支付其他与筹资活动有关的现金	248.58	-	-
筹资活动现金流出小计	**6,248.58**	**4,900.47**	**12,801.94**
筹资活动产生的现金流量净额	**-6,248.58**	**-4,800.47**	**-12,801.94**

报告期内，公司筹资活动产生现金流量净额分别为-12,801.94 万元、-4,800.47 万元和-6,248.58 万元。

2019年取得借款收到的现金100万元系公司向银行借款金额。2018年至2020年分配股利、利润或偿付利息支付的现金，主要情况详见本节“十三、发行人偿债能力、流动性与持续经营能力分析”之“（三）股利分配的具体实施情况”。

（五）流动性风险

报告期各期末，公司主要负债为应付账款、预收款项、应付职工薪酬和应交

税费等。其中应付账款、预收款项均为公司正常经营活动中形成的商业信用负债，且公司期末不存在短期借款。同时，公司盈利能力不断提升，2018 年度至 2020 年度公司产生的经营活动现金流量净额均为正数，经营业务回款良好。可预见的未来公司不存在流动性的重大不利变化情形，因此，公司的流动性风险较低。

（六）持续经营能力分析

1、对发行人持续盈利能力产生重大不利影响的主要因素

对公司持续盈利能力产生重大不利影响的主要风险因素包括创新风险、技术风险、宏观经济波动的风险、房地产行业调控的风险、市场竞争的风险、客户相对集中的风险、设计质量控制风险、业务规模扩大导致的管理风险、人力资源开发与管理的风险、人力成本上升引致的毛利率下降风险、应收账款余额增加引致的坏账风险、净资产收益率下降的风险、不能持续享受高新技术企业税收优惠的风险、租赁经营场所引致的法律风险、募集资金投资项目风险等。前述风险，公司已在招股说明书“第四节 风险因素”中进行了充分披露。

截至本招股说明书签署日，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。

2、管理层对公司持续盈利能力自我评判的依据

发行人已披露了其面临的主要风险因素。发行人不存在上述对持续盈利能力构成重大不利影响的情形。报告期内，发行人具有良好的财务状况和盈利能力；根据行业未来发展趋势以及对未来经营业绩的判断，发行人具有良好的成长性和较强的持续盈利能力。

十四、重大资本性支出

（一）报告期内公司主要资本性支出情况

报告期内，公司业务规模不断扩大，为满足办公需要，公司购置了办公设备、购买了办公软件使用权，对租赁物业进行了装修。报告期内，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产等资本性支出金额分别为 2,233.12 万元、3,519.13 万元和 348.04 万元。上述资本性支出均为与公司主营业务相关的支出，是为了公司日常经营正常开展、保障技术服务能力持续提升的必要投入。

（二）未来可预见的重大资本性支出情况

截至本招股说明书签署日，公司可预见的重大资本性支出主要为本次募集资金投资项目，具体详见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”。除此之外，公司近期无其他可预见的重大资本性支出情况。

十五、发行人重大资产业务重组事项

报告期内，公司不存在重大资产业务重组事项。

十六、会计信息及时性情况

（一）期后事项

截至本招股说明书签署日，本公司不存在应披露的期后事项。

（二）或有事项

2019 年 8 月 5 日，昆明市官渡区人民法院立案受理了本公司诉富康城控股（云南）有限公司建设工程设计合同一案，本公司诉请法院判令如下：1、被告向原告支付设计费人民币 415.93 万元；2、被告支付单方解约产生的违约金人民币 146.772 万元；3、被告承担原告维权成本公证费 6,000.00 元、律师费 20 万元；4、被告承担自本案受理之日起至实际偿付完毕之日止期间的利息损失，按银行同期贷款年化利率 4.75%计算；5、被告承担本案诉讼费。上述案件具体情况详见本招股说明书“第十一节 其他重要事项”之“三、相关诉讼或仲裁情况”之“（一）发行人相关诉讼和仲裁事项”。

（三）其他重要事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在应披露的其他重要事项。

十七、盈利预测报告

截至本招股说明书签署日，发行人未编制盈利预测报告。

十八、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况

（一）审计截止日后主要经营状况

公司财务报告审计截止日后公司主要经营状况良好，经营业绩稳定，在业务承接模式、生产模式及采购模式等经营模式、主要客户及供应商的构成，税收政策等方面未发生重大变化，亦未发生其他可能影响投资者判断的重大事项。

（二）2021 年一季度业绩预计情况

公司预计2021年1-3月营业收入为15,300.00万元至15,800.00万元，同比上升7.28%至10.78%，预计归属于母公司股东的净利润为3,720.62万元至4,111.45万元，同比上升5.14%至16.19%，预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为3,297.75万元至3,688.57万元，同比上升9.49%至22.47%。2020年一季度，公司及客户受到新冠疫情影响，复工时间有所延迟，从而致使公司2020年一季度业务开展受到一定影响。随着新冠疫情在全国范围得到有效控制，公司已全面复工复产。预计2021年一季度新冠疫情对于公司业务开展的影响相对较小，公司营业收入和净利润预计有所增加。

上述2021年一季度业绩预计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）本次募集资金金额及投资项目

根据 2020 年 6 月 28 日通过的 2020 年第五次临时股东大会审议决议，公司拟申请向社会公开发行人民币普通股 A 股，发行数量不超过 2,000 万股，占发行后总股本的比例不低于 25.00%。公司实际募集资金扣除发行费用后的净额全部用于公司主营业务相关的项目及主营业务发展所需要的营运资金。

根据本公司实际经营情况，结合公司的发展战略和发展目标，本次发行募集资金扣除发行费用后，将投入以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金使用金额	时间进度	备案文号
1	设计服务网络扩建项目	50,711.64	50,711.64	3 年	2019-310113-74-03-007080
2	总部设计中心扩建项目	20,215.69	20,215.69	3 年	2019-310113-74-03-007081
3	总部基地升级建设项目	36,227.63	36,227.63	2 年	2019-310113-74-03-006982
4	研发中心升级建设项目	10,944.52	10,944.52	3 年	2019-310113-74-03-006941
5	补充流动资金	36,000.00	36,000.00	-	-
合计		**154,099.48**	**154,099.48**	-	-

若本次实际募集资金净额不能满足以上投资项目的资金需求，则不足部分由公司通过银行贷款或自筹资金等方式解决；若本次实际募集资金规模超过上述投资项目所需资金，则公司将按照国家法律、法规及中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定履行相应法定程序后合理使用；如果本次发行及上市募集资金到位时间与上述投资项目资金需求的时间要求不一致，公司可根据上述投资项目实际进度的需要，以自有资金或银行贷款先行投入，待本次发行募集资金到位后予以置换公司先行投入的资金。

（二）募集资金使用管理制度

公司已制定《募集资金管理制度》，对募集资金存放、使用、用途变更等事项作出明确规定。

公司募集资金将存放于董事会决定的专户集中管理，并于募集资金到位后一

个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金，若拟改变招股说明书所列资金用途的，必须经股东大会作出决议。公司从专户调用募集资金时，将严格遵守相关制度的规定，履行审批手续。所有募集资金项目资金的支出，均首先由资金使用部门提出资金使用计划，经该部门主管领导签字后，报财务总监审核，并由总经理在董事会授权范围内签字后，方可予以付款；超过董事会授权范围的，应报董事会审批。

（三）本次募集资金投资项目环评情况

2019 年 10 月 28 日，上海市宝山区生态环境局出具《关于上海尤安建筑设计股份有限公司办理募集资金投资项目环评审批有关事宜的复函》，内容如下：上海尤安建筑设计股份有限公司总部基地升级建设项目、上海尤安建筑设计股份有限公司总部设计中心扩建项目、上海尤安建筑设计股份有限公司研发中心升级建设项目、上海尤安建筑设计股份有限公司设计服务网络扩建项目等投资项目内容所属行业均未纳入《建设项目环境影响评价分类管理名录》，依法无需办理环境影响评价审批或备案手续。因此，公司前述募集资金投资建设项目不涉及环境影响评价审批或备案事项。

（四）本次募集资金投资项目对公司主营业务发展的贡献

本次发行募集资金围绕公司主营业务进行投资安排，本次募集资金投资项目为促进和提升公司的创意创新能力、技术服务能力、市场拓展能力以及补充流动资金而设计。募集资金投资项目的实施，将有效扩大设计服务网络的覆盖区域、增强设计服务网络在重点区域市场的快速响应能力，提升公司总部技术服务水平和业务承接能力，改善公司总部工作环境和提升管理运营效率，完善技术研发体系，增强公司资金实力和优化公司财务结构，为公司的长远发展奠定坚实的基础，进一步增强公司的核心竞争力，巩固和提升公司行业地位，从而进一步提升公司的经营业绩和市场份额。具体而言，本次募集资金投资项目对公司主营业务发展的贡献如下：

1、设计服务网络扩建项目有利于公司完善全国化布局，顺应国家区域协调发展战略，提高市场占有率

国家区域协调发展新机制的施行，使得以长三角城市群、粤港澳大湾区、长江中游城市群为代表的经济核心发展区域成为未来发展强劲活跃增长极，上述核心区域的集中效应逐步凸显，固定资产投资规模总体逐年增长，城镇化水平持续提升，在一定程度上引导了建筑设计行业新的区域布局。公司顺应国家区域协调发展战略，在重点发展区域设立并扩建分支机构，是公司实现长远发展的必然途径。

本次对深圳、南京、合肥、武汉、长沙、郑州、成都等地的设计服务网点进行扩建，系公司充分研判国家总体发展战略带动下上述区域市场具有未来可预期的强劲增长，从而进一步扩大公司业务规模。同时，对于设计服务网络进行扩建可大幅提升公司属地经营能力，持续优化咨询及技术服务，满足当地客户对服务及时性和便利性的需求。

2、总部设计中心扩建项目有利于提高总部的业务承接能力

近年来，公司的业务规模发展迅速，对于优秀设计人才的需求不断提升，现有的设计产能已无法支撑公司未来业务规模的继续扩张，这在一定程度上制约了公司的进一步发展。

总部设计中心扩建项目的实施将进一步扩大总部设计中心的规模，加大软硬件设备的投入，同时引进一批专业技能突出、项目经验丰富的设计人才，有利于进一步提升公司总部的业务承接能力，扩大公司的业务规模，实现良好的经济效益。

3、总部基地升级建设项目有利于营造稳定的工作环境，同时提高管理运营效率

近年来，国内建筑业、房地产行业等建筑设计下游行业总体呈现出良好的发展趋势，带动了建筑设计市场需求的快速增长。在此背景下，公司业绩也迎来了快速增长。未来，随着公司业务规模不断扩大，预计人员还将进一步增加，公司现有办公场地已无法满足公司业务发展的需要。

本次购置房产升级建设上海运营总部，有利于缓解现有办公场所人员拥挤的

问题，同时满足业务规模扩大带来的新增办公空间需求。此外，公司将通过升级建设信息化管理系统平台，进一步提高公司的管理运营效率。本项目的实施有利于营造稳定的工作环境，提升公司对于人才的吸引力。

4、研发中心升级建设项目有利于完善公司技术研发体系，为公司快速发展提供技术动力

随着人们经济条件的改善和消费水平的提升，生活需求日趋多样化，同时对精神生活和文化内涵的需求也不断增长，一方面对建筑的功能性提出了更复杂的要求，另一方面在建筑的艺术内涵、审美取向上也有了更高的追求，从而推动了建筑设计从“追求量的扩张”回归到“关注质的提高”，并衍生出大量的新技术、新业态，对于建筑设计企业在艺术创意和技术创新上提出了新要求。

本项目将通过新增办公场所，引进优秀研发人员，升级软件系统和硬件设施，打造高质量研发平台，对建筑设计领域中具有重要应用前景的方向进行系统化研发，满足下游客户多样化、个性化的服务需求，为公司实现快速发展提供强劲的技术动力。

5、补充流动资金有利于增强公司资金实力和优化公司财务结构

为支持公司主营业务稳定、持续的发展，结合公司行业运营特点、资金周转情况、业务发展需要和信贷融资环境等，公司拟将本次募集资金中 36,000.00 万元用于补充流动资金。

公司通过本次发行募集资金补充流动资金，有利于增强公司资金实力及偿债能力，同时进一步优化公司财务结构，提高公司的抗风险能力。

（五）本次募集资金投资项目对公司业务创新创造创意性的支持作用

1、本次募集资金投资项目符合国家产业政策及下游市场对建筑设计行业创意创新的相关要求

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务，所属行业为建筑设计行业。建筑设计行业兼具了文化创意产业的创意属性和工程技术行业的创新属性。随着建筑设计行业的整体转型升级，国家产业政策及下游市场对建筑设计创意创新能力的要求不断提升。

根据住建部颁布的《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，国家对国内建筑设计企业建筑设计水平、创意创新能力的提升进行了明确的指引，要求充分发挥建筑师在建筑项目中的主导作用，鼓励引导其融合中国历史文化传统、国外先进设计思想和技术，在工程实践中大胆创新，形成多样化的本土建筑风格；同时加强建筑设计人才队伍建设，培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍，提高建筑师整体设计意识、审美和创新能力。

同时，下游市场对建筑设计创意创新的要求亦不断提升。一方面，居民消费水平和物质文化层次的提高，带动了住房消费的升级以及审美水平的提升，而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；另一方面，随着科技的快速发展，越来越多的与建筑设计相关的技术创新、手段创新、材料创新、模式创新在建筑设计过程中被广泛应用，建筑设计的创新性也逐渐成为提升建筑设计水平、实现设计创意最佳呈现的核心要素。因此，建筑设计企业的创意创新能力已成为决定设计产品附加值、衡量企业核心竞争优势、影响企业未来市场份额的重要因素。

本次发行募集资金围绕公司主营业务进行投资安排，将有效促进和提升公司的创意创新能力，符合国家产业政策及下游市场对建筑设计行业创意创新的相关要求。

2、本次募集资金投资项目将有助于全面提升公司创意创新能力

公司本次募集资金将用于设计服务网络扩建项目、总部设计中心扩建项目、总部基地升级建设项目、研发中心升级建设项目和补充流动资金。

（1）设计服务网络扩建项目将提升公司属地化创意创新输出能力

建筑设计的创意创新往往具有较强的地域文化特征和民族风俗特色。一方面，设计师的艺术创意输出必须建立在充分认知、理解当地的历史文化、地域特色及审美习惯的基础上；另一方面，技术创新亦需充分考虑当地的自然条件、气候特征及居民的生活习惯。公司设计服务网络扩建项目的实施，将通过吸引当地优秀的创意创新人才，打造深谙本地文化特征和技术需求的设计师团队，从而提升公司属地化创意输出及技术创新能力，为重点业务发展区域的客户提供更加高质量的设计作品。

（2）总部设计中心扩建项目将进一步保障公司创意创新的持续、稳定输出

公司通过体系化流程、创新性研发及人才梯队建设打造稳定、可持续的创意创新输出平台。总部设计中心扩建项目将引进一批具有突出创意创新能力和多元审美风格的设计人才，进一步夯实创意创新人才保障，优化体系化流程。同时，通过扩大总部设计中心的规模，加大软硬件设备的投入，为设计人员进行艺术创意和技术创新的持续输出提供良好的环境和便利的条件。

（3）总部基地升级建设项目为公司创意创新提供有力的资源及软硬件支撑

报告期内公司经营规模不断扩大，人员规模也随之急剧扩张。公司现有的办公场所、软硬件设施已明显不足，在一定程度上制约了公司创意创新的持续性输出。总部基地升级建设项目将新增办公场所，改善办公环境，全面升级改造办公软硬件系统，进一步整合和优化公司创意创新资源，从而全面提升公司运营管理效率，为公司创意创新的持续性稳定输出提供有力的资源及软硬件支撑。

（4）研发中心升级建设项目将进一步提升公司技术创新水平

报告期内，公司积极进行建筑设计领域相关的科学研究，有计划地开展领域内科研及技术开发项目。一方面，通过总结型研发形成不同地区、不同类型建筑方案设计的标准化文件和标准化设计程序，优化创作流程，提高创意输出的效率；另一方面，通过前瞻性研发实时把握建筑领域的前沿技术及优秀创意，为公司创意创作提供坚实基础，保证创意的独特性、高起点和高实现度。研发中心升级建设项目将进一步优化研发环境，升级软件系统和硬件设施，并引进优秀研发人员，从而进一步提升公司技术研发能力，保障公司前瞻性、高水准的技术创新。

3、本次募集资金投资项目将进一步提升公司在高端建筑方案设计领域的竞争力及市场份额

在建筑设计各环节中，偏于前端的建筑方案设计因其具备的高创意性和艺术化特征而在总体设计费用占比上占据高附加值的地位。同时，由建筑方案设计带动的品牌效应最大，可达到辐射全社会的效果。目前，在包括超高层、大型复杂公共建筑等在内的高端、复杂公共建筑设计领域，外资设计企业凭借其丰富的创意和在前沿技术创新方面的竞争优势，仍占据了主要的市场份额并具有较高的利润空间。

公司凭借体系化流程、创新性研发及人才梯队建设打造了稳定、可持续的创意创新输出平台，已经在多个核心城市高端建筑设计领域崭露头角，完成了多个包括超高层地标性建筑、核心商业区大型综合体及中高端酒店在内的优秀作品，逐步形成了与外资设计企业竞争比选的能力。然而，受限于融资渠道单一、高端设计人才引进难度较大等因素，公司整体创意创新能力、技术能力、运营能力存在较大提高空间。本次募集资金投资项目实施后，有助于促进和提升公司的创意创新能力、技术服务能力及市场拓展能力，从而进一步提升公司在高端建筑方案设计领域的竞争力及市场份额。

（六）募集资金投资项目包含较多房产购置计划的原因及合理性

1、购置房产作为办公场所符合建筑设计行业各上市公司的总体募集资金投资方向

近年来，具有一定规模优势的设计企业均倾向于通过购置办公场所提升经营稳定性及自身品牌形象。同行业上市公司首次公开发行股票主要募集资金投资项目（项目投资金额大于 8,000 万元）中购置办公楼投资情况如下：

单位：万元

公司名称	主要募投项目	总投资额	土建及购房支出	土建及购房支出占比
启迪设计	建筑设计中心改造项目	14,995.00	13,130.00	87.56%
杰恩设计	总部运营中心扩建项目	15,944.43	13,731.90	86.12%
筑博设计	设计服务网络建设项目	17,543.70	13,203.33	75.26%
	技术研发中心（深圳）建设项目	11,897.99	6,600.00	55.47%
华图山鼎	总部建设项目	9,060.00	5,376.00	59.34%
汉嘉设计	分支机构建设项目	14,606.45	8,400.00	57.51%
华阳国际	设计服务网络建设项目	29,041.94	12,688.17	43.69%
中衡设计	设计与技术中心项目	18,580.00	4,356.00	23.44%
尤安设计	设计网络服务扩建项目	50,711.64	22,451.95	44.27%
	总部设计中心扩建项目	20,215.69	10,300.00	50.95%
	总部基地升级建设项目	36,227.63	23,056.00	63.64%
	研发中心升级建设项目	10,944.52	5,150.00	47.06%

从上表可知，除中衡设计的设计与技术中心项目土建以及购房支出占比较小外，同行业公司主要募投项目中土建以及购房支出占比均较大，占对应项目总投

资额的比例区间为 43.69%-87.56%。公司主要募投项目中土建及购房支出占比区间为 44.27%-63.64%。另外，公司购置房产的目标城市为上海、深圳、南京、武汉等区域经济建设中心城市，上述城市房产购置价格相对较高，导致公司整体购置成本偏高。

2、购置房产作为办公场所符合公司经营发展的实际需求

2018 年至 2020 年，公司营业收入从 72,957.09 万元增长至 92,556.05 万元，相应地，员工人数从 1,077 人增长至 1,286 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公司经营需求。

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的快速增长，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。而频繁搬迁不利于公司经营的稳定性。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。且公司总部办公场所租赁房产未取得产权证书，存在搬迁风险。

因此，公司亟需通过购置房产，形成符合公司业务和人员规模发展趋势和需求的稳定的办公场所，同时消除租赁房产存在的经营风险。

3、通过对自有房产进行个性化设计改造，可充分展现公司方案设计的品牌形象及创意创新属性

租赁房产由于非公司自有房产，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，公司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，反映公司的企业文化，从而形成良好的外在形象展示效应。另一方面，公司为技术与智力密集型企业，设计、创意人才及技术专家的创新创意输出是公司的核心生产力。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，从而保障公司创意创新的稳定输出和整体的设计质量。

因此，公司需要通过购置房产，并根据自身实际需求进行设计改造，达到充分展现公司方案设计的品牌形象及创意创新属性的效用。

4、购置房产作为办公场所有利于提升公司对设计人才的吸引力

公司本次募集资金投资项目以上海总部为依托，在包括深圳、成都、武汉、长沙等城市在内的国家区域经济建设核心城市进行业务布局。上述核心城市人才聚集程度及整体素质均处于较高水平，且对于办公场所的稳定性、办公条件及环境也有较高的要求。公司通过购置房产，形成持续稳定的办公场所，可以使员工有稳定预期，增强对公司的归属感，同时使工作年限较短的员工更好地进行安家置业的规划，从而提升对设计人才的吸引力。

（七）公司董事会对募集资金投资项目的可行性分析意见

公司董事会对本次募集资金投资项目可行性进行了审慎分析，认为本次募集资金投资项目的实施与公司实际的经营需要相契合，符合公司发展战略，将有效扩大设计服务网络的覆盖区域、增强设计服务网络在重点区域市场的快速响应能力，提升公司总部技术服务水平和业务承接能力，改善公司总部工作环境和提升管理运营效率，完善技术研发体系，增强公司资金实力和优化公司财务结构，增强公司整体创意创新能力和持续发展能力。本次募集资金数额和投资项目与公司现有经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

二、募集资金运用对同业竞争和独立性的影响

上述募集资金投资项目的实施主体为上海尤安建筑设计股份有限公司。本次募集资金投资项目实施后，不会和公司控股股东、实际控制人之间产生同业竞争或者对公司的独立性产生不利影响。

三、募集资金投资项目具体情况

（一）设计服务网络扩建项目

1、项目概况

本项目总投资 50,711.64 万元，计划全部使用募集资金投入，扩建深圳、南京、合肥、武汉、长沙、郑州、成都等地的设计服务网点；其中深圳、南京、合肥、武汉等地的设计服务网点的办公场所通过购置方式取得，郑州、长沙及成都等地的设计服务网点的办公场所通过租赁方式取得。

设计服务网络扩建项目通过培养和引进经验丰富、熟悉区域客户需求和设计

风格的设计人员，加强和巩固公司在华东、华中区域的设计服务网络的设计服务能力，提升华北、西南、华南区域的业务承接能力，增强公司品牌知名度和美誉度。本项目建设完成后，有利于公司提升业务承接能力、扩大市场覆盖区域、更加及时、高效、高质量地服务客户，提升客户满意度，巩固公司的市场竞争能力，预期能够实现良好的经济效益。

2、项目实施的必要性

（1）完善公司区域业务布局，进一步扩大业务规模

近年来，公司先后在郑州、长沙、成都、南京、武汉、深圳等地设立了分支机构，初步形成了以华东区域为轴心，充分辐射华南、华中、华北、西南等区域性经济建设中心的全国性市场布局。公司借助“总部+区域分支机构”的管理模式，在上海总部设计、管理、销售资源的支持下，由区域分支机构在当地及周边地区承接和开展设计业务，使公司不断扩大业务规模，提升市场占有率。目前，公司已经在上述区域成功完成多个建筑设计项目，并取得一定规模的在手订单。

在新型城镇化进程持续推进的背景下，受益于国家以大城市群为依托建立区域协调发展新机制的总体规划，在京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群、长江中游城市群等国家经济发展中心区域内，下游建筑业总产值及房地产开发投资规模将持续提升，建筑设计行业市场需求进一步释放。公司通过扩建上述区域的设计服务网络，持续加大设计资源及人力成本的投入及市场开拓力度，充分把握区域经济发展带来的业务机会，巩固竞争优势，进一步提高市场占有率。

（2）提升公司属地经营能力，持续优化咨询、技术服务

建筑设计业务通常呈现出较强的地域属性。首先，在建筑设计实施层面，对于公共建筑而言，建筑本身凝结了城市的各种文化积淀，体现了城市的历史风貌、经济发展和现代化水平，代表了城市的形象与活力。这就要求设计师必须充分认知、理解当地的历史文化、地域特色及审美习惯，以此为基础进行艺术加工和创意融合，完成设计作品。对于居住类建筑而言，居住类建筑是居民日常居家生活的主要场所，设计师必须精确掌握当地的自然条件、居民的生活习惯以及社区规划要求，从而完成精细化设计。相比较而言，在上述方面本地的设计机构或设计

团队更具优势。其次，在设计咨询及服务层面，无论设计过程中与客户的持续、充分沟通，还是在后期施工配合阶段密切关注设计方案的精准执行，及时为客户提供技术咨询，考虑到上述咨询与服务的便利性、即时性，客户一般更倾向于选择本地或本区域的设计机构或设计团队。再次，在项目招投标阶段，不同地区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，本地的设计机构、设计团队在业务竞标、商务洽谈方面更具优势。

因此，公司通过进一步扩建设计服务网络，并借助公司自身品牌影响力及完善的人才培养、激励机制，吸引当地优秀的设计人才持续加入公司，方可在重点业务发展区域形成高水平、分工合理、深谙本地文化及项目运作模式的本地化设计师团队，从而为上述区域的客户提供更加高质量的设计作品及精确、高效的咨询、技术服务。

（3）降低公司异地项目运营成本，提高工作效率

目前，公司已通过总部+区域分支机构的管理模式，在国内其他经济发展核心区域进行业务拓展，取得了良好的规模效应。公司在西安、武汉、成都、郑州等地的项目数量及市场规模持续增长。然而，由于目前设计服务网络投入资源有限，区域分支机构的服务能力无法适应当地业务扩张的速度，很大程度上，尚需借助总部的设计、销售、管理等方面的力量和资源。总部的设计人员异地服务不仅会产生较大的成本开支，包括市场开拓费用、交通费用、住宿费用、通讯费用等，亦在一定程度上影响工作效率，无法保障咨询及技术服务的即时性。因此，公司有必要通过加强设计服务网络的资源投入，实现本地化经营，从而有效降低异地项目运营成本，保障客户响应的及时性。

3、项目实施的可行性

（1）受益于国家城市群建设及区域协调发展新机制，目标区域的建筑设计市场需求将持续释放

2018 年 11 月，中共中央、国务院发布《中共中央国务院关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，明确指出以京津冀城市群、长三角城市群、粤港澳大湾区、成渝城市群、长江中游城市群、中原城市群等城市群推动国家重大区域战略融合发展，建立以中心城市引领城市群发展、城市群带动区域协调发展

新模式，推动区域板块之间融合互动发展。其中，深圳、成都、武汉、郑州分别作为粤港澳大湾区、成渝、长江中游、中原等城市群的中心城市，承担着通过自身经济持续、健康发展及新型城镇化推进，带动相应城市群整体协调发展的重要职能。近年来，在一系列配套政策驱动下，上述核心城市的固定资产投资规模总体逐年增长，城镇化水平持续提升，推动了对应区域建筑业、房地产等行业发展规模的快速增长，建筑设计行业市场需求将持续释放。公司依托自身品牌、客户资源、技术研发等方面的核心优势，紧紧围绕国家区域经济建设核心城市进行业务布局，进一步加大资源投入，未来可实现良好的经济效益。

（2）公司具备业务扩张的成功经验，并已在目标区域建立了良好的品牌知名度

自成立以来，公司在居住类建筑、公共建筑及功能混合型社区等领域已形成较强的专业优势，积累了丰富的项目经验，建立了完整的设计项目承接、管理、运作流程体系，有利于公司进行跨区域的业务拓展。同时，公司在运营管理、人才培养和市场开拓等方面已形成成熟模式，可以将相关模式和经验推广至其他设计服务网点。

目前，公司已经在郑州、长沙、成都、南京、武汉、深圳等地设立设计服务网络并初具成效，因此公司已具备完成扩建项目的选址、建设、管理和运营等工作的经验和能力。另外，在前期市场开拓及业务发展的基础上，公司已经在上述区域完成了一系列优质项目，取得了一定的市场份额，并建立了良好的品牌知名度，有利于后续扩建过程中吸引当地的设计人才或团队加入，进一步巩固公司竞争优势。

4、项目投资概算

本项目总投资为 50,711.64 万元，其中工程建设投入 22,451.95 万元、设备购置款 5,447.78 万元，基本预备费 1,394.99 万元，人力资源投入 19,007.33 万元，铺底流动资金 2,409.59 万元。项目投资具体情况表如下：

序号	投资内容	金额（万元）
1	工程建设投入	22,451.95
2	设备购置款	5,447.78
3	基本预备费	1,394.99

序号	投资内容	金额（万元）
4	人力资源投入	19,007.33
5	铺底流动资金	2,409.59
项目总投资		**50,711.64**

5、项目选址

本项目实施地位于南京、合肥、武汉、长沙、郑州、成都和深圳，其中南京、合肥、武汉、深圳等地的设计服务网点的办公场所通过购置方式取得，郑州、长沙及成都等地的设计服务网点的办公场所通过租赁方式取得。

6、项目实施进度安排

本项目建设期 36 个月，实施内容主要包括项目选址设计、办公场所购置租赁及装修、设备购置及安装、人员招聘及培训、试运营等方面。本项目实施进度具体安排如下：

阶段/时间（月）	T+36											
	1	2~3	4~8	9~12	13	14~15	16~20	21~24	25	26~27	28~32	33~36
选址设计												
建筑购置/租赁及装修												
设备购置及安装												
人员招聘及培训												
试运营												

（二）总部设计中心扩建项目

1、项目概况

本项目总投资 20,215.69 万元，计划全部使用募集资金投入，在上海购置办公场地，扩建总部设计中心。总部设计中心扩建项目的实施，通过引进优秀的设计人员，扩大总部设计中心的规模，加大软硬件设备的投入，进一步提升总部设计中心技术服务能力。本项目建设完成后，有利于提升总部设计中心的业务承接能力，进一步提高客户服务满意度，预期能够实现良好的经济效益。

2、项目实施的必要性

（1）进一步提高公司设计能力，巩固核心竞争优势

近年来，公司凭借优质的设计人才储备、丰富的设计项目经验、深厚的设计技术积淀等核心优势，完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁站前区域综合开发以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，在建筑设计行业内树立起良好的品牌知名度，并形成独特的核心竞争力。随着公司不断深入包括超高层、大型复杂公共建筑等高端设计领域、以及包括租赁住房、功能混合型社区等城市新业态的市场竞争，对公司的技术服务及创意创新能力的要求将进一步提升。本项目的实施可进一步提高公司的设计能力，在高端设计领域保持核心竞争力，掌握市场先机，实现业务规模的稳定增长。

（2）持续引入优秀设计人才，扩充公司人才队伍

建筑设计行业属于典型的技术与智力密集型行业。专业技术人才的数量和质量，是建筑设计企业竞争能力的直观体现和重要保证，也是成功参与行业竞争并获取合同订单的关键因素。随着建筑设计行业市场规模不断扩大，设计人才的供需缺口不断加大，行业内企业对项目经验丰富、技术能力过硬的高端设计人才的争夺也愈加激烈。为保障公司稳定拥有技术实力较强、结构完善、梯队合理的高素质设计人才队伍，以适应公司业务规模的快速扩张，公司必须进一步加大人力资源投入，并持续完善现有人才的培养和激励机制。

本项目将对上海总部设计中心进行扩建，并在现有人员队伍的基础上，引进一批专业技能突出、项目经验丰富、审美风格多元的优秀设计人才，为公司进一步提升设计创新能力而夯实人才基础。同时，本项目将对设计中心的办公环境进行优化，有利于营造良好的工作环境和工作氛围，增强设计人才的稳定性。

（3）扩大设计产能，提升公司业务承接能力

随着公司建筑设计能力的不断提升、项目经验和客户资源的不断积累，以及多个具有区域影响力的标志性项目带来的“示范效应”，公司业务规模持续扩大。现有的设计产能已无法满足公司业务扩张的需要，在一定程度上制约了公司的进一步发展。因此，公司急需加大设计人才、软硬件设备等的投入，从而增强公司

规模化设计能力，扩大设计产能，提升公司的业务承接能力。

3、项目实施的可行性

（1）项目具备良好的市场发展前景

受益于国民经济的快速发展以及城镇化进程的稳步推进，我国工程勘察设计行业整体上实现了跨越式的发展，建筑设计行业规模的快速扩张成为工程勘察设计行业增长重要的驱动极。其中，建筑设计行业在经营规模、队伍数量、从业人数、经济效益等方面均实现了良性增长。未来随着建筑行业整体规模的进一步扩张以及产业链各端升级转型的推进，建筑设计行业的整体规模及市场空间总体仍将呈现稳定增长的态势。因此，设计中心扩建项目未来具备良好的市场前景。

（2）丰富的设计经验为项目实施提供支持

经过多年发展，公司项目已遍布全国 33 个省级行政区，60 多个城市，积累了大量的项目经验，形成了成熟的项目运作模式。一方面，在设计产品质量控制上，公司建立并严格执行“四会定案，两审一评”制度，形成了完善的品控模式；另一方面，在居住类建筑、公共建筑及功能混合型社区领域，公司可深度把握不同客户的个性化需求，进行精细化设计。因此，在设计中心扩建项目实施过程中，公司可在既往经验的基础上，具有针对性地进一步优化各项设计流程和模式，进一步巩固核心竞争力。

4、项目投资概算

序号	投资内容	金额（万元）
1	工程建设投入	10,300.00
2	设备购置款	1,565.80
3	基本预备费	593.29
4	人力资源投入	6,916.00
5	铺底流动资金	840.60
项目总投资		**20,215.69**

5、项目选址

本项目拟在上海市宝山区购置办公场所，拟与总部基地升级建设项目、研发中心升级建设项目一并实施。截至本招股说明书签署日，公司已与上海高境资产

经营管理有限公司及上海高境投资有限公司签订了房产转让意向书。出售方对上述转让资产拥有产权，因此新增房产事项预计不会对募投项目的实施造成重大不确定性。

6、项目实施进度安排

本项目建设周期为 36 个月，实施内容主要包括项目初步设计、办公场所购置及装修、设备采购及安装、人员招聘及培训、试运营等方面。本项目实施进度具体安排如下：

阶段/时间（月）	T+36					
	1	2~3	4~8	9~14	15~32	33~36
初步设计						
建筑购置及装修						
设备购置及安装						
人员招聘及培训						
试运营						

（三）总部基地升级建设项目

1、项目概况

本项目总投资 36,227.63 万元，计划全部使用募集资金投入，在上海升级建设总部基地。总部基地升级建设项目的实施，通过新增办公场所，改善办公环境，升级改造办公软硬件系统，进一步整合和优化公司资源。本项目建设完成后，有利于进一步提升公司的运营管理效率，提高公司的盈利能力。

2、项目实施的必要性

（1）满足公司未来经营发展的需要

受益于新型城镇化进程的快速推进、居民住房消费的全面升级、区域协调发展战略的深入实施以及新业态的迅速崛起，公司下游建筑业及房地产等行业整体呈现较快增长的态势，在国民经济发展中的支柱地位得到进一步巩固。在下游建筑业方面，2011 年至 2019 年，全国建筑业企业完成建筑业总产值从 116,463.32 亿元增加至 248,445.77 亿元，年均复合增长率 9.93%；在下游房地产行业方面，2011 年至 2019 年，我国房地产开发投资额从 61,796.89 亿元增长到 132,194.26

亿元，年均复合增长率达 9.97%，房地产开发企业房屋施工面积从 50.68 亿平方米提升至 89.38 亿平方米，年均复合增长率为 7.35%。下游行业整体规模持续增长，为建筑设计行业市场需求创造持续增长空间。

在行业发展前景良好的背景下，经过多年发展，公司目前的业务规模处于国内建筑设计企业第一梯队。2018 年至 2020 年，公司实现主营业务收入 72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元，经营业绩呈现较快增长态势。相应地，公司人员规模也急剧扩张，报告期内公司员工数量从 1,077 人增长至 1,286 人，现有办公场所及办公设施受到制约。未来，随着公司业务规模不断扩大，人员还将进一步增加，公司亟需新增办公场所满足业务规模扩大带来的新增办公空间需求。

（2）提高公司运营管理效率

随着公司业务的持续发展和全国化战略布局的不断深化，公司的业务及设计服务网络的地域分布将更加广泛，加之资产规模、员工数量不断增加，对公司的集中经营管理能力提出较大考验，也将带来日益增多的数据信息传输、分散管理和跨区域沟通等问题，公司现有的企业信息系统架构与承载能力已难以满足公司业务发展的需要。

本项目通过对现有协同办公平台进行升级优化，并进一步升级完善 ERP 系统，新建客户关系管理系统、供应商管理系统、管理层决策支持系统和设计生产管理系统等，为各类核心业务建立自动化、规范化的工作流程，强化市场、研发、设计、财务等部门内部及部门间的信息搜集、处理、传递，实现资源的优化配置，是有效利用公司技术资源、提升整体工作效率和设计质量的重要手段。

（3）提升公司行业形象，增强公司品牌影响力

作为国内建筑方案设计的优势企业，公司总部建筑除了满足常规性的使用功能之外，还要具备针对公司自身的标识性功能和展示性功能，使之成为公司对外宣传的一张“名片”，这对于树立公司行业形象、加强公司品牌建设具有重要意义。公司现有总部办公场所系通过租赁取得，公司无法对其进行大规模个性化改造，总部大楼已难以代表公司现阶段作为集成创意理念、艺术内涵的专业建筑方案设计公司的市场及品牌定位。

公司通过购置新的办公大楼，赋予其更高的功能元素，有助于展示公司建筑方案设计的专业形象，增强客户对公司的认可度，满足公司长远发展的需要。

3、项目实施的可行性

经过多年的经营发展，公司在经营管理、人才储备、项目经验、市场开拓等各方面均具备实施本项目的各项必要条件。在经营管理上，公司经营管理团队一直以务实的工作态度带领尤安设计不断发展壮大，公司的许多经营管理方式都采用或借鉴了国内外先进企业的成功经验，公司经营管理团队有能力领导公司继续保持持续、稳定的发展；在人才储备上，公司始终注重人才的引进和培养，建立了完善的培训和晋升机制，拥有一批成熟、稳定、专业的管理团队和设计团队，具备为客户提供从概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合的建筑设计全过程技术服务；在项目经验上，公司完成了一系列细分领域具有开创性和代表性的精品项目，建立了良好品牌声誉；在市场开拓上，公司已在南京、合肥、武汉、长沙、郑州、成都等地设立服务网点，积累了一定的集团化运作经验，同时，公司与绿地控股、保利集团、中国金茂、碧桂园、万科集团、融创中国、华润置地、龙湖集团、中冶集团等众多国内知名房地产企业均建立了长期稳定的合作关系，具有良好的客户基础。综合上述情况，公司已具备了实施该项目的各项必要条件。

4、项目投资概算

本项目总投资为 36,227.63 万元，其中工程建设投入 23,056.00 万元、设备购置款 10,697.30 万元，基本预备费 1,687.67 万元，人力资源投入 786.67 万元。项目投资具体情况表如下：

序号	投资内容	金额（万元）
1	工程建设投入	23,056.00
2	设备购置款	10,697.30
3	基本预备费	1,687.67
4	人力资源投入	786.67
项目总投资		**36,227.63**

5、项目选址

本项目拟在上海市宝山区购置办公场所，拟与总部设计中心扩建项目、研发

中心升级建设项目一并实施。截至本招股说明书签署日，公司已与上海高境资产经营管理有限公司及上海高境投资有限公司签订了房产转让意向书。出售方对上述转让资产拥有产权，因此新增房产事项预计不会对募投项目的实施造成重大不确定性。

6、项目实施进度安排

本项目建设周期为 24 个月，实施内容主要包括项目初步设计、建筑购置及装修、设备/软件购置及安装、人员招聘及培训、系统调试与修正、试运营等方面。本项目实施进度具体安排如下：

阶段/时间（月）	T+24					
	1	2~3	4~8	9~14	15~22	23~24
初步设计						
建筑购置及装修						
设备购置及安装						
人员招聘及培训						
系统调试与修正						
试运营						

（四）研发中心升级建设项目

1、项目概况

本项目总投资 10,944.52 万元，计划全部使用募集资金投入，在上海升级建设研发中心。研发中心升级建设项目的实施，通过新增办公场所，引进优秀研发人员，升级软件系统和硬件设施，打造高质量研发平台，提升公司研发能力和加速研发成果产业化转换，更及时、高效、高质量地响应下游客户多样化、个性化的服务需求。本项目建设完成后，有利于进一步提升公司的技术服务实力，整体提升公司技术水平和行业地位，为公司可持续发展打下坚实的基础。

本项目的具体研发方向及主要内容如下所示：

序号	研究方向	主要内容
1	超高层建筑高度及垂直交通体系研发	超高层建筑设计最核心的难点在于技术解决方案。超高层建筑通常功能复杂，综合性强，容纳人员数量多，且主体塔楼往往平面较小（受防火分区限制）、层数多，层高及核心筒布置的合理性直接关系到建筑的品质、使用者的感受、使用率及经济性。因此本课题以超高层高度及垂直交通体系作为研究对象，总结形成可供超高层建

序号	研究方向	主要内容
		筑设计参考的成果，使超高层建筑设计更好地满足高品质、高使用率及经济性的需求。
2	主题场景模式下的大型商业综合体空间设计研发	商业综合体的使用主体包括了消费者及入驻商家。其共同关注点为通过综合体的公区设计创造良好的消费场景和体验。本课题旨在通过研究基于不同场景模式下的空间处理方法，结合使用者体验反馈，挖掘出更好的设计措施。
3	地铁上盖物业不同开发模式下的设计应对方法研发	近年来随着我国城市规模和经济建设的快速发展，城市化进程不断增加，城市人口快速聚集，地铁成为大城市重要的公共出行方式，地铁上盖物业随之快速发展。本项目通过对地铁上盖物业开发模式的土地获取方式、合作开发模式及扶持政策等各方面的研究，对地铁上盖物业的开发与实施提供具有参考性的设计策略及应对方法。
4	上海租赁住房模式及行业标准探索研发	由于一线城市房价高企，及限购限贷政策的出台，越来越多来沪人才面临无法稳定居住的问题，租赁住房市场需求随之快速增长。本课题通过对上海市租赁住房政策导向及客户需求的解读，建立区别于传统住宅的租赁住房产品解决策略，同时从规划、配套及产品等各方面出发形成可落地的标准性原则，指导同类项目落地，并推动建立行业标准。
5	基于可持续发展理念的城市存量用房改造策略研发	我国新型城镇化进程的快速推进导致了城市建筑需求不断增长。然而由于土地资源有限，尤其在城市核心区域，多数一线城市已进入存量房时代。同时，由于开发阶段的粗放管理，大量现有居住建筑及公共建筑存在运经营状况不良，市场接受度低等问题，需要对其进行改造，提升物业价值。本课题旨在以存量建筑为研究对象，通过梳理研究对象存在的现状问题，进而从规划、功能、交通等方面提出相应的改造设计策略，为此类存量更新项目提供设计依据。
6	以康养为主的旅居产业规划策略研发	随着人民生活水准的不断提高，以及人口老龄化程度加速，消费者对健康的需求日益增强，同时国家在政策方面鼓励健康产业的发展，因此以康养为主的旅居类建筑产品符合市场需求。本项目从产业、交通等方面总结康养产业的选址策略，并总结各类规划功能模块，最终通过各模块的不同组合模式总结出以康养为主的旅居产品规划策略，指导同类型项目的设计。
7	基于文化及地域特色的度假酒店产品设计研发	随着我国经济的快速发展和国民生活水平的不断提高，人们的精神文化需求和娱乐需求日益增长，旅游业也随之快速增长。本课题以度假酒店为研究对象，基于文化及地域特色对度假酒店的产品设计进行研究，形成可供同类项目参考的设计策略。
8	人工智能辅助建筑总体规划定位研发	本课题通过将人工智能技术应用于总体规划设计中，结合日照、指标、建筑参数、规范等要求，形成一套可以应用于规划设计的系统，提升设计工作效率。
9	智能设备应用及建筑自动化设计研发	进入 21 世纪以来，随着智能设备的应用普及，智能建筑的先进性、舒适性、便利性和安全性优势也逐步在实际应用中得以凸显。高端的自动控制手段，将计算机技术、通信技术、多媒体技术与现代建筑相结合，通过自动化设备，进行信息资源管理，提供给用户最佳的生活工作建筑环境。本课题将结合智能建筑的特点和要求，总结出相应的设计策略，作为同类项目的指导依据。
10	绿色健康人居环境及建筑节能设计研发	随着我国房地产行业蓬勃发展，能源消耗、环境污染等方面的问题日益突出，绿色建筑成为了下游建筑行业的发展新方向。本课题旨在通过对绿色健康人居环境及建筑节能的研究，总结出相应设计应对策略，最终使绿色建筑项目在环境及人居方面得到更好的提升。

序号	研究方向	主要内容
11	全景规划控制方法研发	本课题针对新型社区以生活方式为出发点的核心特征，综合考虑社区的业态、建筑设计、规划设计和景观设计，通过全景规划方法对业态、建筑和景观进行总体控制。业态方面梳理社区主要业态构成重点控制核心业态；建筑设计方面从风貌、转角空间、高度等方面进行控制；规划设计方面控制建筑退线、街墙比、首层建筑形式等方面；景观设计主要控制公共空间功能、风貌、软景等方面。

2、项目实施的必要性

（1）提高技术研发水平，增强公司核心竞争力

建筑设计行业是兼具知识密集型和人力资源密集型特点的行业，先进的技术和创新性人才是行业内公司经营和持续发展的关键。公司长期以来注重研发投入，并在超高层建筑、大型复杂公共建筑、租赁住房及绿色建筑等多项领域取得了一系列研发成果，尤其在租赁住房领域，参与并推动了细分行业设计标准化建设。公司通过多年的研发积累，为核心业务提供了坚实的技术保障，并取得了良好的社会和经济效益。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，对公司的技术研发提出了更高的要求，现有的研发场地、设备和技术储备已不能满足公司研发和经营战略的需要。公司迫切需要加大研发场地的投入，购置先进研发设备，引进经验丰富的设计研发创新人才并扩充研发团队，从而进一步提升公司的研发实力。

（2）把握行业技术发展趋势

近年来，随着人们生活水平的提升，建筑设计行业下游应用需求不断延伸。公司顺应行业发展趋势，在包括超高层、大型复杂公共建筑等自身比较优势领域，租赁住房、功能混合型社区等新业态领域，以及绿色建筑、科技住宅等新技术领域持续加大研发力度，为公司业务拓展提供技术储备，保持行业核心竞争力。在高端建筑设计领域市场竞争不断加剧的背景下，公司必须通过持续高质量的研发，及时掌握先进的理念与技术，不断提高设计能力，否则将会在激烈的市场竞争中逐渐被边缘化。因此，公司围绕主营业务，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开发，是公司顺应行业发展趋势，把握行业发展机遇的需要。

3、项目实施的可行性

（1）项目符合行业政策规划要求

近年来，国家发布了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》、《2016-2020 年建筑业信息化发展纲要》、《关于促进建筑业持续健康发展的意见》、《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》、《建筑业发展“十三五”规划》、《住房城乡建设科技创新“十三五”专项规划》等一系列产业指导意见，推动建筑产业现代化结构体系、功能用途、节能环保等方面的关键技术研究与应用，积极推动以节能环保为特征的绿色建造技术的应用，着力增强 BIM、大数据、智能化、移动通讯、云计算、物联网等信息技术在建筑设计领域的集成应用能力。国家产业政策的倡导和支持为本项目的实施创造了良好的政策环境。

（2）公司具有良好的技术创新基础

自成立以来，公司一贯重视技术开发的研究和积累，始终把技术创新作为企业的重大经营方针之一。公司是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认定的高新技术企业。截至 2020 年 12 月 31 日，公司已取得 79 项专利、12 项软件著作权。公司研发中心基于公司在建筑设计及软件研发等专业领域的综合实力与资源优势，开发了一系列专业软件产品及技术解决方案，使公司在新技术的研发和应用方面有着一定的先发优势。

4、项目投资概算

本项目总投资为 10,944.52 万元，其中工程建设投入 5,150.00 万元、设备购置款 917.80 万元，基本预备费 303.39 万元，人力资源投入 4,573.33 万元。项目投资具体情况表如下：

序号	投资内容	金额（万元）
1	工程建设投入	5,150.00
2	设备购置款	917.80
3	基本预备费	303.39
4	人力资源投入	4,573.33
项目总投资		**10,944.52**

5、项目选址

本项目拟在上海市宝山区购置办公场所，拟与总部设计中心扩建项目、总部基地升级建设项目一并实施。截至本招股说明书签署日，公司已与上海高境资产经营管理有限公司及上海高境投资有限公司签订了房产转让意向书。出售方对上述转让资产拥有产权，因此新增房产事项预计不会对募投项目的实施造成重大不确定性。

6、项目实施进度安排

本项目建设周期为 36 个月，实施内容主要包括项目初步设计、办公场所购置租赁及装修、设备采购及安装、人员招聘及培训、技术研发等方面。本项目实施进度具体安排如下：

阶段/时间（月）	T+36					
	1	2~3	4~8	9~14	15~30	31~36
初步设计						
建筑购置及装修						
设备购置及安装						
人员招聘及培训						
技术研发						

（五）补充流动资金

1、项目概况

公司拟将本次募集资金中的 36,000.00 万元用于补充营运资金，满足公司日常生产经营的资金需求，进一步确保公司的财务安全、增强公司市场竞争力。

2、补充流动资金的必要性

2018 年至 2020 年，公司营业收入分别为 72,957.09 万元、85,430.23 万元和 92,556.05 万元。随着业务规模的扩大，公司需要有充足的流动资金来满足日常经营、平台建设、技术研发和市场开拓的需求，进而为公司进一步扩大业务规模和提升盈利能力打下基础。

公司通过本次发行募集资金补充流动资金，有利于增强公司资金实力，同时进一步优化公司资产结构，增强公司的偿债能力及抗风险能力，公司后续融资能

力也得以相应提升。

3、管理运营安排

公司将用于补充流动资金的募集资金存放于董事会决定的专户集中管理，其存放、使用、变更、管理与监督将根据《募集资金管理办法》进行，并履行必要的信息披露程序。

4、补充流动资金对公司财务状况及经营成果的影响和对提升公司核心竞争力的作用

募集资金补充流动资金将优化公司财务结构，提升公司资产流动性和偿债能力，降低财务风险。同时，补充流动资金可以有效支撑公司的日常经营、平台建设和市场开拓，为公司经营规模扩张奠定良好基础，进而提升公司的核心竞争力。

四、募集资金运用对公司财务状况及经营成果和对提升公司核心竞争力的作用

本次募集资金的运用，有利于改善公司的财务状况，增强公司的盈利能力，提升公司的核心竞争力，具体如下：

（一）对公司财务状况和盈利能力的影响

本次募集资金到位后，公司的货币资金和总资产将大幅增加，公司净资产和每股净资产也较发行前大幅增加，公司的流动比率和速动比率显著提高，资产负债率短期内将大幅下降，公司的资金实力和抵御风险的能力显著增强；有利于公司扩大业务规模，为公司业务的长远发展奠定坚实的基础。

但是在募集资金到位初期，募投项目仍在持续投入和建设，尚未产生效益，在短期内难以对公司盈利水平作出显著贡献，本次融资将在短期内摊薄净资产收益率。但是随着募集资金投资项目的建成及运营，预期公司营业收入及利润水平将大幅增长，公司的盈利能力将得到显著提升，公司净资产收益率也将恢复至合理水平。

（二）提升公司的核心竞争力，巩固和提高公司的行业地位

本次募集资金投资项目的实施，将有效扩大设计服务网络的覆盖区域、增强设计服务网络在重点区域市场的快速响应能力，提升公司总部技术服务水平和业

务承接能力，改善公司总部工作环境和提升管理运营效率，完善技术研发体系，增强公司资金实力和优化公司财务结构，为公司的长远发展奠定坚实的基础，进一步增强公司的核心竞争力，巩固和提高公司行业地位，有利于提高公司的经营业绩和提升市场份额。

五、未来发展规划

（一）发行人当年及未来三年的发展规划与目标

1、整体发展战略

公司致力于成为具有国际影响力的建筑工程设计与咨询领先型企业，专注于建筑工程设计与咨询及其相关业务领域，并始终秉持艺术创意上的想象力、专业输出上的严谨化和精细化两大品质理念，着力打造起一个为建筑设计与工程咨询提供全过程服务的，高效、专业、创新、多维、协同的运维平台。公司亦将继续坚持“让设计和生活充满想象力”和“基于理性主义的精细化”的企业价值观和核心设计理念，向客户、员工、股东和社会回馈物质和精神财富。

未来，公司将继续深耕于建筑方案设计这一业务核心，并积极延伸产业链布局，大力拓展相关服务领域。同时，聚焦于五个关键性的业务布局点：一是聚焦于设计的前端，即高创意的方案阶段；二是聚焦于包括超高层、大型城市商业综合体等在内的专业技术难度高、对替代外资品牌具有标杆意义的领域；三是聚焦于包括高品质绿色住宅、新城开发及功能混合型社区等在内的民用建筑新业态；四是聚焦于建筑师负责制工程管理模式的建立和完善，汇聚高创意与高专业度专家型人才，构筑起人才高地；五是聚焦于新技术、新工艺、新材料、新结构的研发和运用，以技术创新促进产品创新。

2、业务发展目标

围绕整体发展战略，公司业务发展仍将以建筑设计与工程咨询为核心，围绕方案设计进行产品线的上下游延伸，不断扩大公司品牌的市场知名度和影响力，从而提升品牌价值和市场份额。

主要业务发展目标包括：

（1）进一步加大在超高层、大型商业综合体、高品质绿色住宅和租赁住宅

以及城市更新等领域的技术研发和市场投入，巩固和加强公司在方案设计领域的优势，进一步提升专业水准，扩大市场份额；

（2）强化企业研发中心的平台化建设，强化中心的研发引擎和专业输出作用，强化对城市海绵化、空间立体化、建筑智能化、绿色建筑、物联化生活和工作模式等方面的研究和应用，强化对 BIM 技术、设计协同平台、全过程工程咨询协同平台等方面的研发与运用；

（3）着力打造起围绕方案设计进行产品线上下游延伸的全过程、全产业链的设计服务平台，将业务拓展至规划、勘察、市政、风景园林、室内、造价、结构、机电、智能化、绿色建筑、BIM 等多方位咨询服务领域；

（4）推进建筑师负责制全过程工程管理模式的建立和完善，大力引进、吸纳、整合和培养各类优秀专业人才，深度参与国际专业交流，打造起创意设计人才的聚集地和工程建设咨询的智库；在专业技术难度高的建设项目上主动加入与外资品牌的竞争，从而建立品牌的国际影响力，并适时拓展全球市场；

（5）进一步扩大区域化服务网络建设，提升重点区域的业务承接能力，增强地区辐射力度，探索建立起以分支机构作为深度服务主体的技术和市场网络体系。

（二）实现业务发展规划的具体计划和措施

为顺利实施整体发展战略，达成业务发展目标，公司的具体发展计划如下：

1、业务发展计划

（1）市场拓展计划

巩固在华东、华中等区域的现有市场优势地位，重点加强在华南、西南等区域的市场拓展力度，顺应国家长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区发展和长江经济带发展的战略规划要求，通过在深圳、成都、南京、武汉等多个重点城市，扩建具有业务辐射和深度服务功能的区域性分支机构；并积极响应国家京津冀协同发展的规划要求，探索在华北区域的重点城市适时增设新的分支机构，使业务布局更趋成熟，市场网络更趋完善。

巩固在方案设计领域的已有业务优势地位，重点向前期规划咨询、全过程工

程咨询管理模式等业务领域延伸，围绕国家的相关区域性发展规划，加强在新城镇建设、城市更新、绿色建筑、城市商业综合体等重点业务领域的有序市场开发，充分参与到新型城镇化建设中去。

巩固在国内建筑工程设计及咨询领域的既有行业优势地位，主动参与国际交流与合作，积极加入与外资品牌在专业技术难度高的建设项目上的业务竞争，打造 UA 品牌的国际竞争力，适时拓展境外市场。

（2）产品线拓展计划

在不断强化建筑方案设计业务核心竞争力的同时，将通过自主申请、产业并购等方式，取得相关新业务资质，积极扩大和延伸产品线，拟重点开拓规划、勘察、市政、风景园林、室内、造价等具有产业互补性的业务领域；继续加强企业研发投入，近期将在租赁住房模式及行业标准探索、绿色健康人居环境及建筑节能设计、基于可持续发展理念的城市存量用房改造策略、超高层建筑高度及垂直交通体系、主题场景模式下的大型商业综合体空间设计、城市更新中传统建筑保护与融合等多个产品课题上构建起体系化的研究平台，并逐步夯实结构、机电、智能化、绿色建筑、BIM 技术等领域的人才基础，为逐步打造起建筑师负责制下的建筑设计与工程咨询全过程服务平台提供技术和人力资源保障。

2、职能发展计划

（1）团队提升计划

作为一家智力密集型和技术密集型企业，公司始终坚持“人才优先”的管理理念，始终关注于团队的梯次化建设、人才的内部培养与外部引进相结合、绩效与激励的优化和提升等。根据整体发展战略，公司将围绕着建筑师负责制的推进，重点提升专业人才的全面工程管理能力，使其得以满足于为工程建设的全周期和设计全过程提供指导和服务；同时，公司还将关注于现有团队的专业知识更新，加强其对前沿性领域的专业学习，并注重业务人才对研发课题的参与度，从而达到提升研发品质、确保创意创新在专业上严谨输出之目的。此外，公司若上市后，还可以通过实施股权激励计划、员工持股计划等手段，进一步吸引、整合更多的优秀人才。

（2）管理提升计划

公司将进一步完善法人治理结构，建立起有效、高效、可执行的内部控制机制，从而实现规范运作、科学管理；同时，公司将通过逐步引入 ERP、客户关系管理系统、供应商管理系统、管理层决策支持系统、研发项目管理系统和设计生产管理系统等信息化平台，为业务及管理建立起自动化、规范化的工作流程，强化设计业务、研发、市场、财务等部门内部及部门间的信息搜集、处理、传递，深度挖掘内部运营数据和运营信息并快速反馈，科学指导研发和设计作业，实现资源优化配置，并将推动多个设计服务团队在技术规范、质量等方面实现标准化，实现协同研发、协同设计，从而进一步提升管理效率；此外，公司还将不断加强品控、品牌和文化建设，不断完善绩效管理机制，充分调动起员工对管理提升的参与度，从而切实提升企业管理水平。

（3）产业并购提升计划

根据产业发展规划，公司将适时通过收购兼并来实现资源的高效配置，以推进企业做优做强。在收购兼并的策略上，公司将坚持从主业出发，专注于能够实现产业链延伸、业务或市场能力互补、专业人才集聚、品牌影响力提升等四个基本目标的对象，为实现可持续发展提供保障。

（三）拟定上述计划所依据的假设条件

公司拟定上述计划主要依据以下假设条件：

1、国家宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展状态，公司所遵循的国家现行的法律、法规、方针、产业政策无重大变化；

2、公司各项业务所涉及区域的政治、经济、法律和社会环境处于正常状态，不会对公司的发展产生重大不利影响；

3、公司所处的建筑设计市场无重大变化，建筑设计业务的市场容量、行业技术水平、行业竞争状况处于正常发展的状态；

4、公司本次股票发行成功，募集资金及时到位，投资项目按计划实施；

5、公司管理的内外部环境保持稳定和连续；

6、无其他不可抗力及不可预见因素对本公司造成重大不利影响。

（四）实施上述计划所面临的主要困难

1、资金问题

国内重点区域和国际市场的拓展、复合型优秀专业人才的引进、品牌影响力的塑造、信息化平台的系统化建设等一系列业务和管理计划的开展，均需要较多的前期资金铺底，依靠企业自有资金和间接融资渠道，无法满足业务快速发展需求。因此，资金不足且融资渠道有限，是现阶段阻碍公司实施上述计划的主要困难之一。本次募集资金到位前，由于融资渠道有限，公司业务发展所需资金主要通过利润积累解决，如果维持企业持续发展的资金来源得不到充分保障，将会影响公司顺利实现上述发展计划。本次募集资金到位后，公司将合理统筹相关资金，切实提高其使用效率，以求顺利实现上述发展计划。

2、人才需求

公司所处的建筑设计行业，具有智力密集和技术密集的特征，行业内企业间的市场竞争，归根到底反映在对复合型优秀专业人才的争夺上。如何引进、吸纳、整合和培养各类优秀专业人才，实现团队的全面提升，是公司发展的重中之重。随着公司的快速发展，对于包括结构、机电、智能化、绿色建筑、BIM 技术等领域的人才需求日益增加；此外，为工程建设全周期和设计全过程提供指导和服务的建筑师负责制管理模式，更是需要大量的复合型专业人才作为其实施基础。因此，人才的储备、团队的新老磨合、知识结构的更新等问题日益突出，需要公司妥善应对。

3、管理挑战

未来几年，随着公司业务发展规划的实施，具有业务辐射和深度服务功能的区域性分支机构将逐步壮大。这一规模变化将对公司管理提出更高的要求，如何在快速的市场拓展中，继续保持内部控制的有效、高效和可执行性，同时又依据变化适当且不断地调整管理策略和具体措施，并保持运营机制上的活力，是整体经营管理将面临的新挑战，需要公司不断总结经验，审慎策应。

（五）发行人关于公告规划实施和目标实现情况的声明

公司上市后，将通过定期报告持续公告规划实施和目标实现的情况。

第十节　投资者保护

一、投资者关系的主要安排情况

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）信息披露制度和流程

2020 年 6 月 28 日，公司召开 2020 年第五次临时股东大会，审议并通过了《信息披露管理制度》。

《信息披露管理制度》规定，公司和相关信息披露义务人应当根据法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及深圳证券交易所其他相关规定，及时、公平地披露所有可能对公司股票及其衍生品种交易价格或者投资决策产生较大影响的信息或事项（以下简称重大信息、重大事件或者重大事项），并保证所披露的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公平信息披露是指公司及相关信息披露义务人应当同时向所有投资者公开披露重大信息，确保所有投资者可以平等地获取同一信息，不得实行差别对待政策，不得提前向特定对象单独披露、透露或者泄露未公开重大信息。

公司信息发布应当遵循以下流程：1、董事会办公室制作信息披露文件；2、董事会秘书对信息披露文件进行合规性审核；3、董事会秘书将信息披露文件报送深圳证券交易所审核登记；4、在中国证监会指定媒体上进行公告；5、董事会秘书将信息披露公告文稿和相关备查文件报送上海证监局，并置备于公司住所供社会公众查阅；6、董事会办公室对信息披露文件及公告进行归档保存。

董事会秘书接到证券监管部门的质询或查询后，应及时报告公司董事长，并与涉及的相关部门（公司）联系、核实后，如实向证券监管部门报告。如有必要，由董事会秘书组织董事会办公室起草相关文件，提交董事长审定后，向证券监管部门进行回复。

（二）投资者沟通渠道的建立情况

2020 年 6 月 28 日，公司召开 2020 年第五次临时股东大会，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，包括公司的发展方向、发展规划、竞争战略和经营方针等；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、企业文化建设；6、公司的其他相关信息。

与投资者的沟通方式包括但不限于：1、公告（包括定期报告与临时报告）、股东大会、公司网站、电话咨询、一对一沟通、广告、媒体、报刊或其他宣传资料、现场参观、路演、年度业绩说明会或分析师会议、深圳证券交易所投资者关系互动平台等；2、公司指定符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体，以及巨潮资讯网为刊登公司公告和其他需要披露信息的媒体。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的有关规定，公司披露的信息必须第一时间在上述报纸和网站上公布；3、公司应设立专门的投资者咨询电话和传真。咨询电话由熟悉情况的专人负责，保证在工作时间线路畅通、认真接听。咨询电话号码如有变更应尽快公布；4、公司应充分重视网络沟通平台建设，可在公司网站开设投资者关系专栏，通过电子信箱或论坛接受投资者提出的问题和建议，并及时予以答复。

（三）未来开展投资者关系管理的规划

根据 2020 年 6 月 28 日公司 2020 年第五次临时股东大会审议通过的《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。公司应遵守国家法律、法规及证券监管部门、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，避免进行选择性信息披露。（4）诚实守信原则。公司的投资者关系工作应客观、真实和准确，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、公司董事长为投资者关系管理工作的第一负责人，董事会秘书为投资者关系管理工作的主要责任人，日常事务由董事会办公室具体负责。投资者关系管理的工作职责：（1）信息沟通：按监管机构要求及时、准确、完整地进行信息披露；同时将投资者关系管理的服务对象对公司的评价和期望及时传递到公司管理层；（2）定期及临时报告：做好年报、中报、季报的编制、设计、印刷、寄送工作；（3）筹备会议：做好年度股东大会、临时股东大会、董事会的筹备工作和相关会议资料的准备工作；（4）投资者接待：与机构投资者、中小投资者及证券分析人员保持经常联络，通过电话、公司网站咨询平台、电子邮件及接待投资者来访等方式回答投资者的咨询；（5）公共关系：建立与证券监管部门、交易所等相关部门良好的公共关系，及时了解和掌握监管部门出台的政策和法规；（6）媒体合作：维护与加强和财经媒体、财经公关公司的交流与合作，引导媒体客观公正报道公司信息，安排高级管理人员和其它重要人员的采访报道；（7）危机处理：在公司发生重大事项、管理层人员变动、盈利大幅波动、股票交易异常等情况发生后迅速提出有效的处理方案；（8）同行交流：保持与其他上市公司的投资者关系管理部门的交流与合作；（9）投资者关系活动档案的建立、健全、保管等工作，档案文件内容至少记载投资者关系活动的参与人员、时间、地点、内容及相关建议、意见等；（10）有利于改善投资者关系的其他工作。

二、发行后的股利分配政策

根据《公司章程（草案）》，公司发行上市后的股利分配政策主要内容如下：

（一）利润分配政策的基本原则

公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，根据分红规划，每

年按当年实现可供分配利润的规定比例向股东进行分配；公司的利润分配政策尤其是现金分红政策应保持一致性、合理性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益和公司的可持续发展，并符合法律、法规的相关规定。

（二）利润分配方式

利润分配中，现金分红优于股票股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

（三）现金分红条件

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。

（四）公司的利润分配期间

公司一般按照年度进行现金分红，可进行中期分红。

（五）现金分红比例

如无重大投资计划或重大现金支出发生，公司具备现金分红条件的，应当首先采用现金方式分配股利，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%。

上市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。其中，重大投资计划或重大资金支出指以下情形之一：1、公司未来十二个月内

拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且超过 3,000 万元；2、公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

（六）发放股票股利的条件

在以下两种情况时，公司可以考虑发放股票股利：1、公司在面临资金需求约束或现金流不足时，可考虑采用发放股票股利的利润分配方式；2、如董事会认为公司有扩大股本规模需要时，或公司股票价格与公司股本规模不匹配等情况时，可以采取股票股利方式进行利润分配。

（七）公司利润分配的决策程序和机制

公司利润分配预案由董事会提出，但需事先征求独立董事和监事会的意见，独立董事应对利润分配预案发表独立意见，监事会应对利润分配预案提出审核意见。利润分配预案经二分之一以上独立董事及监事会审核同意，并经董事会审议通过后提请股东大会审议。

公司将保持股利分配政策的连续性、稳定性，如因公司根据行业监管政策、自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者根据外部经营环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的，有关调整利润分配政策议案由董事会根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定，经二分之一以上独立董事及监事会审核同意，并经董事会审议通过后提请股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

公司董事会、监事会和股东大会对利润分配方案、利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、监事和公众投资者的意见。公司将通过多种途径（电话、传真、电子邮件、投资者关系互动平台）听取、接受公众投资者对利润分配事项的建议和监督。

三、发行前后股利分配政策的差异情况

（一）发行人目前的股利分配政策

根据现行的《公司章程》，公司的股利分配政策如下：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

2、公司应以现金、股票或其他合法的方式分配股利。

公司的利润分配政策为：（1）利润分配原则：公司实行持续稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展；（2）利润分配形式：公司采取积极的现金或股票股利分配政策，视公司经营和财务状况，可以进行中期分配；（3）公司董事会未作出现金利润分配预案的，应当向股东作出合理解释。公司董事会在考虑对全体股东持续、稳定、科学回报的基础上，制定利润分配方案；监事会应当对利润分配方案进行审核并发表审核意见。

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、公司利润分配可以采取以下方式：（1）现金；（2）股票。

（二）发行前后股利分配政策的差异情况

1、股利支付方式更加合理

根据上市后适用的《公司章程（草案）》中关于股利分配的相关规定，公司发行上市后的股利分配方式将优先采用现金分红的方式，符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）的相关要求，更有利于保护投资者的合法利益。

2、股利分配程序进一步完善

《公司章程（草案）》中对股利分配的实施条件，尤其是现金分红的条件、比例和发放股票股利的分配条件等作出了详细规定，并进一步完善了利润分配的

决策程序和机制，增强了股利分配政策的可操作性。

（三）发行人股利分配制度具有一贯性，符合相关规定要求

1、发行人报告期内的股利分配制度具有一贯性

除《公司章程》中明确约定了股利分配制度外，发行人报告期内不存在其他利润分配政策。报告期内，发行人《公司章程》中关于股利分配制度的主要规定如下：

（1）报告期期初，《公司章程》中关于股利分配制度的主要规定

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司应以现金、股票或其他合法的方式分配股利。公司的利润分配政策为：①利润分配原则：公司实行持续稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展；②利润分配形式：公司采取积极的现金或股票股利分配政策，视公司经营和财务状况，可以进行中期分配；③公司董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因。

（2）2019 年 10 月 16 日，公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过了《关于修改<上海尤安建筑设计股份有限公司章程>的议案》。鉴于公司股票自 2019 年 4 月 17 日起终止在全国中小企业股份转让系统挂牌，《公司章程》中修改了股利分配制度相关表述，修改后的股利分配制度详见本节“三、发行前后股利分配政策的差异情况”之“（一）发行人目前的股利分配政策”。

（3）发行后的股利分配制度

为进一步增强现金分红的透明度，完善和健全公司分红决策和监督机制，保

持利润分配政策的连续性和稳定性，积极回报股东，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，公司根据《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监会 2012 年 5 月 9 日）、《上市公司章程指引（2019 年修订）》（证监会公告[2019]10 号）等法律、法规及文件的规定，制定并由 2020 年第五次临时股东大会审议通过了首次公开发行股票并在创业板上市后生效的《公司章程（草案）》及《上海尤安建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市后三年股东分红回报规划》，对发行后的股利分配制度作出了更加具体的规定。关于发行后的股利分配政策详见本节“二、发行后的股利分配政策”。

综上，发行人报告期内的股利分配制度未发生重大变动，具有一贯性。

2、发行人股利分配制度符合相关规定要求

根据《公司法》相关规定，“公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会或者股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，有限责任公司依照本法第三十四条的规定分配；股份有限公司按照股东持有的股份比例分配，但股份有限公司章程规定不按持股比例分配的除外。股东会、股东大会或者董事会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不得分配利润。”

根据《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》相关规定，“章程应当载明公司的利润分配制度。章程可以就现金分红的具体条件和比例、未分配利润的使用原则等政策作出具体规定。”

由发行人报告期内《公司章程》中关于股利分配制度的具体规定可知，发行人股利分配制度符合《公司法》等相关规法律法规要求。

综上所述，发行人股利分配制度具有一贯性，符合《公司法》等相关法律法规要求。

四、本次发行完成前滚存利润的分配安排

根据公司 2020 年第五次临时股东大会决议：若公司本次首次公开发行股票并在创业板上市方案经深圳证券交易所审核同意并报中国证监会履行发行注册程序后得以实施，公司首次公开发行股票并在创业板上市前形成的滚存未分配利润，由发行后的新老股东按持股比例共同享有。

五、股东投票机制的建立情况

（一）累积投票机制

《公司章程（草案）》对采取累积投票制选举公司董事、监事的主要规定如下：

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。

前款所称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。

1、董事提名方式和程序为：董事会、连续 180 日以上单独或合计持有公司已发行股份 3%以上的股东可以提名非独立董事候选人。董事会、监事会、连续 90 日以上单独或者合计持有公司已发行股份 1%以上的股东可以提出独立董事候选人。提名人应在提名前取得候选人的书面承诺，同意接受提名，承诺提供的董事候选人的资料真实、完整，并保证当选后切实履行董事职责；独立董事的候选人并应就其本人与公司之间不存在任何影响其独立客观判断的关系发表声明。

2、监事提名方式和程序为：监事会、连续 180 日以上单独或合计持有公司已发行股份 3%以上的股东可以提名非职工代表监事候选人名单。提名人应在提名前取得候选人的书面承诺，同意接受提名，承诺提供的监事候选人的资料真实、完整，并保证当选后切实履行监事职责。

3、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。累积投票制的具体

操作程序如下：（1）公司独立董事、非独立董事、监事应分开选举，分开投票；（2）选举独立董事时，每位股东有权取得的选票数等于其所持有的股票数乘以其有权选出的独立董事人数的乘积数，该票数只能投向该公司的独立董事候选人，得票多者当选；（3）选举非独立董事时，每位股东有权取得的选票数等于其所持有的股票数乘以其有权选出的非独立董事人数的乘积数，该票数只能投向该公司的非独立董事候选人，得票多者当选；（4）选举监事时，每位股东有权取得的选票数等于其所持有的股票数乘以其有权选出的监事人数的乘积数，该票数只能投向该公司的监事候选人，得票多者当选；（5）每位股东投票所选的独立董事、非独立董事和监事的人数不得超过本章程规定的独立董事、非独立董事和监事的人数，所投选票数的总和不得超过股东有权取得的选票数，否则该选票作废。

（二）中小投资者单独计票机制

依据发行人制定的《中小投资者单独计票管理办法》，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。本办法所称影响中小投资者利益的重大事项包括下列事项：1、提名、任免董事；2、聘任、解聘高级管理人员；3、董事、高级管理人员的薪酬；4、公司现金分红政策的制定、调整、决策程序、执行情况及信息披露，以及利润分配政策是否损害中小投资者合法权益；5、需要披露的关联交易、提供担保（对合并报表范围内子公司提供担保除外）、委托理财、提供财务资助、募集资金使用有关事项、公司自主变更会计政策、股票及其衍生品种投资等重大事项；6、重大资产重组方案、股权激励计划、员工持股计划、回购股份方案；7、公司拟决定其股票不再在深圳证券交易所交易，或者转而申请在其他交易场所交易或者转让；8、独立董事认为有可能损害中小股东合法权益的事项；9、相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、深圳证券交易所业务规则及公司章程规定的其他事项。

（三）对法定事项采取网络投票方式召开股东大会进行审议表决

《公司章程（草案）》对法定事项采取网络投票方式召开股东大会进行审议表决的主要规定如下：公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，优先提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。

（四）征集投票权的相关安排

《公司章程（草案）》对征集投票权的相关安排的主要规定如下：公司董事会、独立董事、持有 1%以上有表决权股份的股东或者依照法律、行政法规或者中国证监会的规定设立的投资者保护机构可以作为征集人，自行或者委托证券公司、证券服务机构，公开请求公司股东委托其代为出席股东大会，并代为行使提案权、表决权等股东权利。依照前款规定征集股东权利的，征集人应当披露征集文件，公司应当予以配合。不得以有偿或者变相有偿的方式公开征集股东权利。公开征集股东权利违反法律、行政法规或者国务院证券监督管理机构有关规定，导致公司或者其股东遭受损失的，应当依法承担赔偿责任。

六、与投资者保护相关的承诺

（一）关于股份锁定及减持的承诺

1、公司控股股东尤埃投资承诺

（1）自公司股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本承诺人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）本承诺人所持公司的股票在上述承诺期限届满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本承诺人所持公司股票的锁定期限自动延长 6 个月。若公司股票期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，前述相关价格将进行除权除息调整。

（3）因公司进行权益分派等导致本承诺人在公司公开发行股票前持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。

（4）在前述锁定期届满后，本承诺人拟减持公司股份的，应按照相关法律、法规、规章、规范性文件及深圳证券交易所的相关规定进行减持，且不违背本承诺人已作出的承诺；减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易或深圳证券交易所认可的其他合法方式。

本承诺人将遵守上述股份锁定及减持承诺，若本承诺人违反上述承诺的，本

承诺人减持所持有的公司公开发行股票前已发行的股份的所获收益将归公司所有。

2、公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲承诺

（1）自公司的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本承诺人直接及/或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）本承诺人直接及/或间接所持公司的股份在上述承诺期限届满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本承诺人持有的公司公开发行股份前已发行的股份的锁定期限将自动延长六个月。若公司股票期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，前述相关价格将进行除权除息调整。

（3）上述承诺的股份锁定期限届满后，本承诺人在任职公司董事、监事、高级管理人员期间内或任期届满前离职的，在就任时确定的任期内每年转让的公司股份不超过本承诺人直接及/或间接持有公司的股份总数的百分之二十五；离任后，半年内不转让本承诺人直接及/或间接持有的公司股份。此外，本承诺人如在公司股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本承诺人直接及/或间接持有的公司股份；如在公司股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本承诺人直接及/或间接持有的公司股份；如在公司股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起六个月内不转让本承诺人直接及/或间接持有的公司股份。本条承诺不因本承诺人职务变更、离职等原因而放弃履行。

（4）因公司进行权益分派等导致本承诺人在公司公开发行股票前直接及/或间接持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。

（5）在前述锁定期届满后，本承诺人拟转让公司股份的，应按照相关法律、法规、规章、规范性文件及深圳证券交易所的相关规定进行减持，且不违背本承

诺人已作出的承诺；减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易或深圳证券交易所认可的其他合法方式。

本承诺人将遵守上述股份锁定及减持承诺，若本承诺人违反上述承诺的，本承诺人转让直接及/或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份的所获收益将归公司所有。

3、公司间接持股股东、高级管理人员王晖、沈钢、陈志华、杨进峰、裴磊、冯骏、姚印政承诺

（1）本承诺人间接所持公司的股份在相关股份锁定期限届满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司在证券交易所上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本承诺人持有的公司公开发行股份前已发行的股份的锁定期限将自动延长六个月。若公司股票期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，前述相关价格将进行除权除息相应调整。

（2）上述承诺的股份锁定期限届满后，本承诺人在任职公司高级管理人员期间内或任期届满前离职的，在就任时确定的任期内每年转让的公司股份不超过本承诺人间接持有公司的股份总数的百分之二十五；离任后半年内不转让本承诺人持有的公司股份。此外，本承诺人如在公司股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本承诺人间接持有的公司股份；如在公司股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本承诺人间接持有的公司股份；如在公司股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起六个月内不转让本承诺人间接持有的公司股份。本条承诺不因本承诺人职务变更、离职等原因而放弃履行。

（3）因公司进行权益分派等导致本承诺人在公司公开发行股票前间接持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。

（4）在前述锁定期届满后，本承诺人拟转让公司股份的，应按照相关法律、法规、规章、规范性文件及深圳证券交易所的相关规定进行减持，且不违背本承诺人已作出的承诺；减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易或深圳证券交易所认可的其他合法方式。

本承诺人将遵守上述股份锁定及减持承诺，若本承诺人违反上述承诺的，本承诺人转让间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份的所获收益将归公司所有。

4、公司间接持股股东、监事刘伟、王锋承诺

（1）本承诺人间接所持公司的股份在相关股份锁定期限届满后，本承诺人在任职公司监事期间内或任期届满前离职的，在就任时确定的任期内每年转让的公司股份不超过本承诺人间接持有公司的股份总数的百分之二十五。离任后半年内不转让本承诺人间接持有的公司股份。此外，本承诺人如在公司股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本承诺人间接持有的公司股份；如在公司股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本承诺人间接持有的公司股份；如在公司股票上市之日起十二个月后申报离职的，自申报离职之日起六个月内不转让本承诺人间接持有的公司股份。本条承诺不因本承诺人职务变更、离职等原因而放弃履行。

（2）因公司进行权益分派等导致本承诺人在公司公开发行股票前间接持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。

（3）在前述锁定期届满后，本承诺人拟转让公司股份的，应按照相关法律、法规、规章、规范性文件及深圳证券交易所的相关规定进行减持，且不违背本承诺人已作出的承诺；减持方式包括二级市场集中竞价交易、大宗交易或深圳证券交易所认可的其他合法方式。

本承诺人将遵守上述股份锁定及减持承诺，若本承诺人违反上述承诺的，本承诺人转让间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份的所获收益将归公司所有。

（二）关于持股意向及减持意向的承诺

1、公司控股股东尤埃投资承诺

（1）本承诺人拟长期持有公司股票，自公司股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不减持本承诺人所持有的公司公开发行股票前已发行的股份。

（2）如果在锁定期满后，本承诺人拟减持股票的，将认真遵守中国证监会、深圳证券交易所关于股东减持的相关规定，结合公司稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股票减持计划，在股票锁定期满后逐步减持。减持需满足的条件为：在锁定期内，本承诺人能够及时有效地履行首次公开发行股票时公开承诺的各项义务；如发生本承诺人需向投资者进行赔偿的情形，本承诺人已经全额承担赔偿责任。

（3）本承诺人减持公司股份应符合相关法律、法规、规章的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。

（4）本承诺人所持有的公司公开发行股票前已发行的股份在锁定期届满后 2 年内减持的，每年减持的公司股票数量不超过上一年度末本承诺人所持有的公司股份数量的 25%，并且减持价格不低于本次发行并上市时公司股票的发行价格（如公司发生分红、派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则为按照相应比例进行除权除息调整后用于比较的发行价）。

（5）本承诺人减持公司股份前，应于减持前 3 个交易日予以公告，并按照证券交易所的规则及时、准确地履行信息披露义务；若通过集中竞价交易减持股份的，应在首次卖出的 15 个交易日前向交易所报告减持计划并予以公告。若未履行公告程序，该次减持所得收入将归公司所有。依照相关法律、行政法规和证券监管主管机关、证券交易所发布的上市公司信息披露规则和制度，本承诺人不需承担披露义务的情况除外。

（6）本承诺人将遵守上述持股意向及减持意向承诺，若本承诺人违反上述承诺的，本承诺人转让所持有的公司公开发行股票前已发行的股份的所获收益将归公司所有。

2、公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲承诺

（1）本承诺人拟长期持有公司股票，自公司股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不减持本承诺人直接及/或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份。

（2）如果在锁定期满后，本承诺人拟减持股票的，将认真遵守中国证监会、

深圳证券交易所关于股东减持的相关规定，结合公司稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股票减持计划，在股票锁定期满后逐步减持。减持需满足的条件为：在锁定期内，本承诺人能够及时有效地履行首次公开发行股票时公开承诺的各项义务；如发生本承诺人需向投资者进行赔偿的情形，本承诺人已经全额承担赔偿责任。

（3）本承诺人减持公司股份应符合相关法律、法规、规章的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。

（4）本承诺人直接及/或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份在锁定期届满后 2 年内减持的，每年减持的公司股票数量不超过上一年度末本承诺人直接及/或间接持有的公司股份数量的 25%，并且减持价格不低于本次发行并上市时公司股票的发行价格（如公司发生分红、派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则为按照相应比例进行除权除息调整后用于比较的发行价）。

（5）本承诺人减持公司股份前，应于减持前 3 个交易日予以公告，并按照证券交易所的规则及时、准确地履行信息披露义务；若通过集中竞价交易减持股份的，应在首次卖出的 15 个交易日前向交易所报告减持计划并予以公告。若未履行公告程序，该次减持所得收入将归公司所有。依照相关法律、行政法规和证券监管主管机关、证券交易所发布的上市公司信息披露规则和制度，本承诺人不需承担披露义务的情况除外。

（6）本承诺人将遵守上述持股意向及减持意向承诺，若本承诺人违反上述承诺的，本承诺人转让直接及/或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份的所获收益将归公司所有。

（三）关于上市后稳定股价的预案及相关承诺

为进一步保证投资者合法权益，稳定公司上市后股价，依照《公司法》、《公司章程》和中国证监会发布的《关于进一步推进新股发行体制改革的意见》等规定，公司特制订《上海尤安建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市后三年内股价低于每股净资产时稳定股价预案》，主要内容如下：

1、预案有效期及需要采取稳定股价措施的情形

（1）本预案自公司股票上市之日起三年内有效；

（2）本预案有效期内，一旦出现公司股票连续 20 个交易日收盘价低于公司最近一期经审计的每股净资产值的情形（以下称“需要采取稳定股价措施的情形”），则公司应当在依照法律、法规和相关规则及《公司章程》、本预案等相关规定，召开股东大会或董事会审议稳定股价的具体方案，并予以具体实施、依法进行相关信息披露。

本预案中，每股净资产值的计算为：每股净资产=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数÷年末公司股份总数。若因利润分配、资本公积转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整。

2、稳定股价的具体措施

本预案有效期内，在出现需要采取稳定股价措施的情形后，公司及其控股股东、实际控制人、非独立董事、高级管理人员将按照法律、法规、规范性文件和公司章程的相关规定，在不影响公司上市条件的前提下，实施股价稳定措施，包括但不限于：（1）公司实施股票回购；（2）控股股东、实际控制人增持公司股票；（3）非独立董事、高级管理人员增持公司股票。

3、稳定股价措施的具体实施方案

（1）公司实施股票回购

公司应在预案启动条件成就之日起的 10 个交易日内召开董事会会议讨论并通过具体的回购公司股份方案，并提交股东大会审议。公司应在股东大会审议通过后实施回购。回购方案应包括回购价格和数量区间、回购期限、中止条件等内容，同时应满足以下条件：①公司回购股份的价格将不超过公司最近一期经审计的每股净资产，回购股份的方式为集中竞价、要约或证券监督管理部门认可的其他方式。②公司单次用于回购股份的资金金额不低于公司上一会计年度经审计的归属于公司普通股股东净利润的 10%，并且公司单次回购股份的数量不超过公司公开发行后总股本的 2%；单一会计年度用以稳定股价的回购资金合计不超过公司上一会计年度经审计的归属于公司普通股股东净利润的 50%。超过上述标准

的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现需启动稳定股价措施的情形时，公司将继续按照上述原则执行稳定股价预案。公司累计用于回购股份的资金总额不超过公司首次公开发行股票所募集资金的净额。③回购公司股份的行为应符合法律、法规、规范性文件和证券交易所关于上市公司回购股份以及公司章程的相关规定。公司回购股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。

公司将按照公司章程的规定履行回购股票的审议决策程序及执行程序。其他主体提出增持的，公司将于收到增持计划后 1 个交易日内公告，提出增持方案的主体于公告后 3 个交易日内开始实施，实施期限不超过公告计划之日起 30 个交易日。

触发稳定股价措施日后，如股票收盘价连续 3 个交易日等于或高于最近一期经审计的每股净资产，则可以暂停实施该次增持计划；如股票收盘价连续 5 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产，则可以终止实施该次增持计划。

实施稳定股价措施时应以维护公司上市地位，保护公司及广大投资者利益为原则，遵循法律、法规规范性文件及公司章程的规定，并应履行其相应的信息披露义务。

（2）控股股东、实际控制人增持公司股票

公司回购股票达到承诺上限后，再次出现需要采取稳定股价措施的情形的，公司控股股东、实际控制人须提出增持公司股票的方案。

当需由公司控股股东、实际控制人采取股价稳定措施的条件成就时，控股股东、实际控制人及其关联股东将在 10 个交易日内，书面通知公司董事会其增持公司股票的计划并由公司公告，增持计划包括拟增持的公司股票的数量范围、价格区间及完成期限等信息。控股股东、实际控制人及其关联股东单次实施稳定股价措施的增持资金不低于 1,000 万元，单一会计年度增持资金不高于控股股东、实际控制人及其关联股东上一年度合计自公司取得的现金分红或 5,000 万元（孰高）；公司控股股东、实际控制人及其关联股东单次增持股份的数量不超过公司公开发行后总股本的 2%。控股股东、实际控制人及其关联股东于公告后 3 个交易日内开始实施，实施期限不超过 30 个交易日。

控股股东、实际控制人及其关联股东买入公司股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。控股股东、实际控制人及其关联股东增持公司股份应符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

控股股东、实际控制人应当在增持前应向公司董事会报告具体实施计划方案，依法履行信息披露及豁免申请要约收购（如适用）等法定义务。

触发稳定股价措施日后，如股票收盘价连续 3 个交易日等于或高于最近一期经审计的每股净资产，则可以暂停实施该次增持计划；如股票收盘价连续 5 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产，则可以终止实施该次增持计划。

实施稳定股价措施时应以维护公司上市地位，保护公司及广大投资者利益为原则，遵循法律、法规规范性文件及公司章程的规定，并应履行其相应的信息披露义务。

（3）非独立董事、高级管理人员增持公司股票

公司控股股东、实际控制人增持公司股票达到承诺上限，或依照相关法律规定和增持方案，不再继续实施增持公司股票计划后，再次出现需要采取稳定股价措施的情形的，公司非独立董事、高级管理人员须提出增持公司股票的方案。

当需由公司非独立董事、高级管理人员采取股价稳定措施的条件成就时，公司非独立董事、高级管理人员将在 5 个交易日内，书面通知公司董事会其增持公司股票的计划并由公司公告，增持计划包括拟增持的公司股票的数量范围、价格区间及完成期限等信息。非独立董事、高级管理人员将通过竞价交易方式增持，单次增持资金不低于上一年度自公司取得的税后薪酬的 20%，年度增持金额不高于上一年度自公司取得的税后薪酬 50%。非独立董事、高级管理人员于公告后 3 个交易日内开始实施，实施期限不超过 30 个交易日。

非独立董事、高级管理人员买入公司股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。非独立董事、高级管理人员增持公司股份应符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

4、约束措施和相关承诺

（1）公司及其控股股东、实际控制人、非独立董事、高级管理人员须以本

预案内容，就其稳定股价措施的相关义务做出承诺，并承诺自愿接受有权主管机关的监督，并承担法律责任。

（2）公司承诺：①在启动股价稳定方案的条件满足时，如公司未履行董事会根据《股价稳定预案》决定采取的稳定股价措施的，公司将在证监会指定的信息披露平台上公开说明未履行承诺的原因并公开道歉，同时按照有关法律、法规的规定及监管部门的要求承担相应的责任。②对于自公司股票上市后 3 年内新聘的董事（独立董事除外）、高级管理人员，将要求其根据本预案及其他相关规定作出相关承诺并履行。

（3）公司控股股东、实际控制人承诺：在启动股价稳定方案的条件满足时，如本承诺人未履行本预案规定的稳定股价措施的，应在证监会指定的信息披露平台上公开说明未履行承诺的原因并公开道歉，并按照有关法律、法规的规定及监管部门的要求承担相应的责任。同时，公司有权采取以下措施：①公司有权责令本承诺人在证监会指定信息披露平台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；②公司有权责令本承诺人在限期内履行增持义务，仍不履行的，公司有权扣减应向本承诺人支付的现金分红、薪酬，以作为前述现金补偿归公司所有。本承诺人将依法遵守公司通过的稳定股价的其他与本承诺人相关的义务。

（4）公司非独立董事、高级管理人员承诺：在启动股价稳定方案的条件满足时，如本承诺人未履行本预案规定的稳定股价措施的，应在证监会指定的信息披露平台上公开说明未履行承诺的原因并公开道歉，并按照有关法律、法规的规定及监管部门的要求承担相应的责任。同时，公司有权采取以下措施：①公司有权责令本承诺人在证监会指定信息披露平台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；②公司有权责令本承诺人在限期内履行增持义务，仍不履行的，公司有权扣减应向本承诺人支付的现金分红、薪酬，以作为前述现金补偿归公司所有。本承诺人将依法遵守公司通过的稳定股价的其他与本承诺人相关的义务。本承诺人在公司上市后三年内不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺。

（5）任何对本预案的修订均应经股东大会审议通过。

5、信息披露义务

公司应当依照相关法律、行政法规和证券市场监管机关、证券交易所发布的上市公司信息披露规则和制度，对稳定股价方案、具体措施、进展情况等内容进行信息披露。

（四）对欺诈发行上市的股份回购和股份买回承诺

1、公司承诺

本公司符合发行上市条件，不存在以欺骗手段骗取发行注册的情形。若存在以欺骗手段骗取发行注册的情形，本公司将自中国证监会确认相关事实之日起十个交易日内从投资者手中回购本次公开发行的股票。

若上述回购承诺未得到及时履行，本公司将及时进行公告，并且本公司将在定期报告中披露公司承诺的履行情况以及未履行承诺时的补救及改正情况。

2、公司控股股东尤埃投资承诺

发行人符合发行上市条件，不存在以欺骗手段骗取发行注册的情形。若存在以欺骗手段骗取发行注册的情形，本企业将自中国证监会确认相关事实之日起十个交易日内依法买回首次公开发行的全部股票。

若上述买回承诺未得到及时履行，本企业将及时告知公司，由公司进行公告，如果本企业未能履行上述承诺，将停止在公司处领取股东分红，同时本企业直接/间接持有的公司股份将不得转让，若转让的，转让所得归公司所有，直至本企业按上述承诺采取相应的买回措施并实施完毕时为止。若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对本企业因违反上述承诺而应承担的相关责任及后果有不同规定，本企业自愿无条件地遵从该等规定。

3、公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲承诺

发行人符合发行上市条件，不存在以欺骗手段骗取发行注册的情形。若存在以欺骗手段骗取发行注册的情形，本人将自中国证监会确认相关事实之日起十个交易日内依法买回首次公开发行的全部股票。

若上述买回承诺未得到及时履行，本人将及时告知公司，由公司进行公告，

如果本人未能履行上述承诺，将停止在公司处领取股东分红，同时本人直接/间接持有的公司股份将不得转让，若转让的，转让所得归公司所有，直至本人按上述承诺采取相应的买回措施并实施完毕时为止。若法律、法规、规范性文件及中国证监会或深圳证券交易所对本人因违反上述承诺而应承担的相关责任及后果有不同规定，本人自愿无条件地遵从该等规定。

（五）关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺

1、关于填补本次发行股票摊薄即期回报的具体措施

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）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 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）加快公司主营业务发展，积极实施公司战略目标

公司主要从事建筑设计业务的研发、咨询与技术服务。公司以方案设计为轴心，聚焦于概念设计、方案设计、初步设计等建筑设计的前端各环节；并根据下游客户需求，提供包括施工图设计及施工配合在内的一体化建筑设计解决方案。公司自设立以来，完成了包括多个国内一、二线城市地标性建筑、核心商业区综合体、传统历史风貌区、高铁沿线新城以及中高端酒店等一系列具有开创性和代表性的建筑设计工作，并积极引进和培养高端设计人才，打造了一支具有优秀的创意创新能力和具备国际视野的核心建筑设计师队伍。同时，公司先后在郑州、长沙、成都、南京、武汉、深圳等地设立了分支机构，初步形成了以华东区域为轴心，充分辐射华南、华中、华北、西南等区域性经济建设中心的全国性市场布局。

受益于城镇化进程的快速推进、居民住房消费的全面升级、区域协调发展战略的深入实施及新业态的迅速崛起，下游建筑业、房地产等行业整体呈现较快增长的态势，公司所处建筑设计行业发展前景良好。为强化主营业务，持续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，本公司将进一步增强创

意创新能力及技术服务水平，引进优秀的设计人才，并加大研发投入及市场开拓力度，通过精细化、高质量的设计产品，及优质高效的咨询、技术服务，进一步巩固和提升本公司的市场竞争地位，扩大品牌影响力，从而实现企业经济效益、社会效益、规模及综合实力的提升。

（2）不断提高日常运营效率，降低公司运营成本，提升经营业绩

公司将持续推进内部流程控制和制度建设，不断丰富和完善公司经营模式，夯实优势主业；另外，公司将加强公司的日常经营管理和内部控制，不断完善法人治理结构，推进全面预算管理，加强成本管理和投资管理，全面提升公司的日常经营效率，降低公司运营成本，提升经营业绩。

（3）加强对募集资金的监管，保证募集资金合理合法使用

为保障公司规范、有效使用募集资金，本次发行募集资金到位后，公司将严格按照深圳证券交易所相关规定的要求，对募集资金进行专项存储、保证募集资金合理规范使用、积极配合保荐机构和监管银行对募集资金使用的检查和监督、合理防范募集资金使用风险。

（4）加快募集资金的使用进度，提高资金使用效率

公司董事会已对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，募投项目符合行业发展趋势及本公司未来整体战略发展方向。通过本次发行募集资金投资项目的实施，公司将进一步提升品牌影响力，扩大经营规模和市场占有率，巩固公司在市场领域的综合竞争实力，优化资本结构，提升行业地位，从而提高公司经济效益。

（5）完善利润分配政策，强化投资者回报机制

本公司将建立持续、稳定、科学的投资者回报规划与机制，对利润分配做出制度性安排，以保护公众投资者的合法权益。公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制。

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。

2、发行人控股股东、实际控制人以及董事、高级管理人员对公司填补回报措施能够得到切实履行做出的承诺

为维护公司和全体股东的合法权益，保障公司本次发行摊薄即期回报采取的填补措施的切实履行，公司控股股东、实际控制人、全体董事、高级管理人员就公司首次公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施事宜作出承诺。

（1）发行人控股股东关于公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

①作为公司控股股东，本企业不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

②本企业将根据中国证监会、证券交易所等监管机构出台的相关规定，积极采取一切必要、合理措施，使公司填补被摊薄即期回报的措施能够得到有效的实施；

③如本企业未能履行上述承诺，本企业将积极采取措施，使上述承诺能够重新得到履行并使公司填补被摊薄即期回报的措施能够得到有效的实施，并在中国证监会指定网站上公开说明未能履行上述承诺的具体原因，并向股东及公众投资者道歉。

（2）发行人实际控制人关于公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

①作为公司实际控制人，本人不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

②本人将根据中国证监会、证券交易所等监管机构出台的相关规定，积极采取一切必要、合理措施，使公司填补被摊薄即期回报的措施能够得到有效的实施；

③如本人未能履行上述承诺，本人将积极采取措施，使上述承诺能够重新得到履行并使公司填补被摊薄即期回报的措施能够得到有效的实施，并在中国证监会指定网站上公开说明未能履行上述承诺的具体原因，并向股东及公众投资者道歉。

（3）发行人全体董事、高级管理人员关于公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

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公司利益；

②同意公司对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

③不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

④同意公司由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

⑤若公司对董事、高级管理人员进行股权激励的，同意股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

⑥本人将根据中国证监会、证券交易所等监管机构未来出台的相关规定，积极采取一切必要、合理措施，使公司填补回报措施能够得到有效的实施；

⑦如本人未能履行上述承诺，本人将积极采取措施，使上述承诺能够重新得到履行并使发行人填补回报措施能够得到有效的实施，并在中国证监会指定网站上公开就未能履行上述承诺作出解释和道歉，违反承诺给发行人或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。

⑧若本承诺人违反上述承诺，尤安设计有权调减或停发本承诺人薪酬或津贴，本承诺人将不得在发行人领取薪酬。

（六）利润分配政策的承诺

根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监会 2012 年 5 月 9 日）、《上市公司章程指引（2019 年修订）》（证监会公告[2019]10 号）等法律、法规及文件的规定，公司制定并由 2020 年第五次临时股东大会审议通过了本次首次公开发行股票并在创业板上市后生效的《公司章程（草案）》及《上海尤安建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市后三年股东分红回报规划》。

为维护中小投资者的利益，公司承诺上市后将严格按照《公司章程（草案）》

及《上海尤安建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市后三年股东分红回报规划》规定和确定的利润分配政策，履行利润分配决策程序，并实施利润分配。

根据《公司章程（草案）》及《上海尤安建筑设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市后三年股东分红回报规划》，公司发行上市后的股利分配政策主要内容如下：

1、利润分配政策的基本原则

公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，根据分红规划，每年按当年实现可供分配利润的规定比例向股东进行分配；公司的利润分配政策尤其是现金分红政策应保持一致性、合理性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益和公司的可持续发展，并符合法律、法规的相关规定。

2、利润分配方式

利润分配中，现金分红优于股票股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

3、现金分红条件

（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。

4、公司的利润分配期间

公司一般按照年度进行现金分红，可进行中期分红。

5、现金分红比例

如无重大投资计划或重大现金支出发生，公司具备现金分红条件的，应当首先采用现金方式分配股利，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%。

上市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。其中，重大投资计划或重大资金支出指以下情形之一：（1）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%，且超过 3,000 万元；（2）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

6、发放股票股利的条件

在以下两种情况时，公司可以考虑发放股票股利：（1）公司在面临资金需求约束或现金流不足时，可考虑采用发放股票股利的利润分配方式；（2）如董事会认为公司有扩大股本规模需要时，或公司股票价格与公司股本规模不匹配等情况时，可以采取股票股利方式进行利润分配。

7、公司利润分配的决策程序和机制

公司利润分配预案由董事会提出，但需事先征求独立董事和监事会的意见，独立董事应对利润分配预案发表独立意见，监事会应对利润分配预案提出审核意见。利润分配预案经二分之一以上独立董事及监事会审核同意，并经董事会审议通过后提请股东大会审议。

公司将保持股利分配政策的连续性、稳定性，如因公司根据行业监管政策、自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者根据外部经营环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的，有关调整利润分配政策议案由董事会根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定，经二分之一以上独立董事及监事会审核同意，并经董事会审议通过后提请股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

公司董事会、监事会和股东大会对利润分配方案、利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、监事和公众投资者的意见。公司将通过多种途径（电话、传真、电子邮件、投资者关系互动平台）听取、接受公众投资者对利润分配事项的建议和监督。

（七）依法承担赔偿或赔偿责任的承诺

1、关于不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

（1）公司承诺

①若在公司投资者缴纳股票申购款后且股票尚未上市交易前，中国证监会、证券交易所认定公司本次发行并在创业板上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将停止公开发行新股或者回购已首次公开发行的全部新股，并按照投资者所缴纳股票申购款加上该等款项缴纳后至其被退回投资者期间按银行同期1年期存款利率计算的利息，对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。

②若在公司首次公开发行的股票上市交易后，中国证监会、证券交易所认定公司本次发行并在创业板上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格为发行价格加上同期银行存款利息（若公司股票有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项的，发行价格将相应进行除权、除息调整），回购的股份包括首次公开发行的全部新股及其派生股份，并根据相关法律、法规规定的程序实施。上述回购实施时法律法规另有规定的，从其规定。

③如公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将依法赔偿投资者损失。公司将在相关违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失积极赔偿投资者。

④如公司未能履行上述承诺，公司将在股东大会及中国证监会指定信息披露平台上公开就未履行上述赔偿措施向股东和社会公众投资者道歉，并自愿无条件

的按照中国证监会等有权部门认定的实际损失向投资者进行赔偿。同时，公司将在定期报告中披露公司及公司控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员关于回购股份、赔偿损失等承诺的履行情况及未履行承诺时的补救、改正情况。

（2）公司控股股东尤埃投资承诺

①尤安设计编制的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本企业对尤安设计的招股说明书之真实性、准确性、完整性承担法律责任。

②如尤安设计编制的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本企业将依法赔偿投资者损失。在该等违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本企业将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，通过参与设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的可测算的直接经济损失。

③如招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断尤安设计是否符合法律法规规定的发行条件构成重大、实质影响的，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本企业将督促尤安设计依法回购首次公开发行的全部新股。本企业及委派的董事承诺在审议该回购股份事项的董事会、股东大会中投赞成票。

④如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的，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本企业将督促尤安设计本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失积极赔偿投资者。

⑤如本企业未履行上述承诺，本企业将在尤安设计股东大会及中国证监会指定信息披露平台上公开说明未履行承诺的具体原因，向尤安设计股东和社会公众投资者道歉。同时，本企业将在违反上述承诺发生之日起停止在尤安设计领取现金分红，本企业所持有的尤安设计股份不得转让，直至尤安设计或相关企业依照承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。

⑥本企业对尤安设计因虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而导致的回购股份事项提供全额连带责任担保。

（3）公司实际控制人施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲承诺

①尤安设计编制的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人对尤安设计的招股说明书之真实性、准确性、完整性承担法律责任。

②如尤安设计编制的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。在该等违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本人将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，通过参与设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的可测算的直接经济损失。

③如招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断尤安设计是否符合法律法规规定的发行条件构成重大、实质影响的，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本人将督促尤安设计依法回购首次公开发行的全部新股。本人及委派的董事承诺在审议该回购股份事项的董事会、股东大会中投赞成票。

④如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的，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本人将督促尤安设计本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失积极赔偿投资者。

⑤如本人未履行上述承诺，本人将在尤安设计股东大会及中国证监会指定信息披露平台上公开说明未履行承诺的具体原因，向尤安设计股东和社会公众投资者道歉。同时，本人将在违反上述承诺发生之日起停止在尤安设计领取现金分红，本人直接、间接持有的尤安设计股份不得转让，直至尤安设计或相关企业依照承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。

⑥本人对尤安设计因虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而导致的回购股份事项提供全额连带责任担保。

（4）公司董事、监事、高级管理人员承诺

①尤安设计编制的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，

本人对尤安设计的招股说明书之真实性、准确性、完整性承担法律责任。

②如尤安设计编制的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。在该等违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本人将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，通过参与设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的可测算的直接经济损失。

③如招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断尤安设计是否符合法律法规规定的发行条件构成重大、实质影响的，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本人将促使尤安设计依法回购首次公开发行的全部新股。本人承诺在审议该回购股份事项的各项会议表决中投赞成票。

④如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的，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所认定后，本人将促使尤安设计本着简化程序、积极协商、先行赔付、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失积极赔偿投资者。

⑤如本人未履行上述承诺，本人将在尤安设计股东大会及中国证监会指定信息披露平台上公开说明未履行承诺的具体原因，向尤安设计股东和社会公众投资者道歉。同时，本人将在违反上述承诺发生之日起停止在尤安设计领取薪酬及现金分红（如有），本人直接、间接持有的尤安设计股份（如有）不得转让，直至相关方依照承诺采取相应的赔偿措施并实施完毕时为止。

2、未履行承诺的约束措施

（1）发行人未能履行承诺时的约束措施

如公司因政策变化、自然灾害等不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

①在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

②尽快提出将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能保护公司投资者利益。

如公司非因不可抗力原因违反任何一项承诺的，公司将采取或接受如下措施：

①公司将积极采取合法措施履行就本次发行上市所做的所有承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如公司未履行其在首次公开发行股票并在创业板上市中做出的各项公开承诺事项，将公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉，不得进行公开再融资；

②若因违反上述承诺而被司法机关和/或行政机关作出相应裁决、决定，公司将严格依法执行该等裁决、决定；如因未履行公开承诺事项致使投资者遭受损失的，公司将依法赔偿投资者损失。

③对公司该等未履行承诺的行为的股东，可以根据其公开承诺停止发放红利；对公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴。

（2）控股股东未能履行承诺时的约束措施

如本承诺人因政策变化、自然灾害等不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

①在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

②尽快提出将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能保护公司投资者利益。

如本承诺人非因不可抗力原因违反上述任何一项承诺的，本承诺人将采取或接受如下措施：

①本承诺人将积极采取合法措施履行就本次发行上市所做的所有承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本承诺人未履行在首次公开发行股票并在创业板上市中做出的各项公开承诺事项，将公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

②若因违反上述承诺而被司法机关和/或行政机关作出相应裁决、决定，本承诺人将严格依法执行该等裁决、决定。

③如本承诺人未履行在首次公开发行股票并在创业板上市中做出的各项公开承诺事项，在违反相关承诺发生之日起五个工作日内，停止在公司处获得股东分红，同时所持有的发行股份不得转让，直至按承诺采取相应购回或赔偿措施并实施完毕为止。如因未履行公开承诺事项致使投资者遭受损失的，本承诺人将依法赔偿投资者损失。

（3）实际控制人未能履行承诺时的约束措施

如本承诺人因政策变化、自然灾害等不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

①在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

②尽快提出将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能保护公司投资者利益。

如本承诺人非因不可抗力原因违反上述任何一项承诺的，本承诺人将采取或接受如下措施：

①本承诺人将积极采取合法措施履行就本次发行上市所做的所有承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

如本承诺人未履行在首次公开发行股票并在创业板上市中做出的各项公开承诺事项，将公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

②若因违反上述承诺而被司法机关和/或行政机关作出相应裁决、决定，本承诺人将严格依法执行该等裁决、决定。

③如本承诺人未履行在首次公开发行股票并在创业板上市中做出的各项公开承诺事项，在违反相关承诺发生之日起五个工作日内，停止在公司处获得股东分红，同时所直接或间接持有的发行股份不得转让，直至按承诺采取相应购回或赔偿措施并实施完毕为止。如因未履行公开承诺事项致使投资者遭受损失的，本承诺人将依法赔偿投资者损失。

（4）发行人全体董事、监事和高级管理人员未能履行承诺时的约束措施

如本承诺人因政策变化、自然灾害等不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

①在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

②尽快提出将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能保护公司投资者利益。

如本承诺人非因不可抗力原因违反上述任何一项承诺的，本承诺人将采取或接受如下措施：

①本承诺人将积极采取合法措施履行就本次发行上市所做的所有承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。本人不会因本人离职或职务变更等原因而放弃履行本人在公司首次公开发行股票并在创业板上市时所作出的一项或多项公开承诺。

如本承诺人未履行在首次公开发行股票并在创业板上市中做出的各项公开承诺事项，将公开说明未履行承诺的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

②若因违反上述承诺而被司法机关和/或行政机关作出相应裁决、决定，本承诺人将严格依法执行该等裁决、决定。

③如本承诺人未履行在首次公开发行股票并在创业板上市中做出的各项公开承诺事项，在违反相关承诺发生之日起五个工作日内，停止在公司处领取薪酬或津贴，直至按承诺采取相应购回或赔偿措施并实施完毕为止。如因未履行公开

承诺事项致使投资者遭受损失的，本承诺人将依法赔偿投资者损失。

（八）本次发行保荐人及证券服务机构作出的承诺

本次发行的保荐机构、主承销商安信证券股份有限公司承诺：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，本公司将依法赔偿投资者损失。因本公司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，本公司将依法赔偿投资者损失。

本次发行的法律服务机构国浩律师（上海）事务所承诺：因本所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，本所将依法赔偿投资者损失。

本次发行的审计及验资机构大华会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：因本所为上海尤安建筑设计股份有限公司首次公开发行制作、出具的大华验字[2016]000249 号、大华验字[2016]001061 号、大华验字[2018]000491 号验资报告、大华审字[2021]000274 号审计报告、大华核字[2021]000189 号内部控制鉴证报告及大华核字[2021]000190 号非经常性损益鉴证报告等文件有虚假记载、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。

本次发行的资产评估机构上海申威资产评估有限公司承诺：因本公司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，本公司将依法赔偿投资者损失。

（九）关于股东信息披露的承诺

根据证监会《监管规则适用指引—关于申请首发上市企业股东信息披露》等文件的要求，发行人作出如下承诺：“1、本公司不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有本公司股份的情形。2、本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员不存在未直接或间接持有本公司股份的情形。3、本公司不存在以本公司股权进行不当利益输送的情形。4、本公司已及时向上述中介机构提供真实、准确、完整的资料，积极和全面配合中介机构开展尽职调查，并依法履行了信息披露义务。5、本公司历史沿革中不存在股份代持等情形，本公司已在招股说明中真实、准确、完整披露了股东信息。6、若本公司违反上述承

诺，将承担由此产生的一切法律后果。”

第十一节　其他重要事项

一、重大合同

（一）设计合同

1、公司尚未履行部分金额重大的设计合同情况如下：

序号	项目名称	客户名称	签订时间	合同金额（万元）
1	坤达江山筑项目概念规划、方案设计	新郑市鼎晟房地产开发有限公司	2019 年 3 月	3,850.00
2	绿地星城光塔项目光塔项目建筑方案、结构机电咨询及部分专项设计	长沙绿地星湾置业有限公司	2020 年 6 月	3,430.38
3	东胜集团南栗城中村改造项目规划及方案设计	石家庄东栗胜房地产开发有限责任公司	2020 年 7 月	2,200.00
4	西宁绿地中心规划及建筑方案设计	绿地集团西宁置业有限公司	2017 年 8 月	1,695.27
5	金隅地产重庆新都会项目 A20-3/07、A16/08 地块工程设计	重庆源道建筑规划设计有限公司	2020 年 12 月	1,515.33
6	衡阳城际空间站项目 6#地块方案设计	衡阳绿地高铁新城置业有限公司	2019 年 9 月	1,456.13
7	沈阳浑南创意产业园项目（暂定名）建筑方案设计	沈阳浑南创意传媒产业园有限公司	2019 年 3 月	1,239.95
8	绿地德阳智慧之心项目方案至建筑单专业扩初设计建设工程设计	绿地集团德阳旌开置业有限公司	2020 年 11 月	1,191.22
9	绿地襄阳城际空间站超高层（襄阳之门）项目方案设计	襄阳绿地铁投置业有限公司	2020 年 12 月	1,190.10
10	绿地济南南北康 A-8 地块项目	济南绿地康鲁置业有限公司	2020 年 12 月	1,092.41

注：上述重大设计合同系截至本报告期末正在履行中的、剩余合同义务履行金额超过 1,000 万元的设计合同。

2、公司报告期内已履行部分金额重大的设计合同情况如下：

序号	项目名称	客户名称	签订时间	合同金额（万元）
1	绿地星城光塔项目光塔项目建筑方案、结构机电咨询及部分专项设计	长沙绿地星湾置业有限公司	2020 年 6 月	3,430.38
2	绿地长沙武广高铁站前项目 E-16 地块建筑方案设计	长沙绿地新里程置业有限公司	2018 年 11 月	2,314.01
3	华润郑州新时代广场项目方案设计	河南润置兴东房地产开发有限公司	2018 年 8 月	2,285.49
4	绿地长沙 V 岛 A08、A09、A10、A13 地块项目	长沙绿地星湾置业有限公司	2019 年 12 月	1,853.72

序号	项目名称	客户名称	签订时间	合同金额（万元）
5	宜宾站前综合体一期（BQ14-08、BQ12-05、BQ14-03、BQ14-07、BQ14-09、BQ14-04、BQ10-03 地块）项目方案工程设计	绿地集团宜宾置业有限公司	2019 年 1 月	1,735.96
6	淮南网易云小镇项目建设工程设计	淮南云创置业有限公司	2018 年 5 月	1,597.90
7	大众置业理想城市项目方案设计咨询	吉林省弘富房地产开发有限责任公司	2018 年 3 月	1,545.26
8	绿地赣州国博城二期 5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#地块建设工程设计咨询	赣州绿地置业有限公司	2018 年 8 月	1,328.00
9	合肥金融城规划设计方案及 D 地块施工图设计	合肥庐阳金融城投资发展有限公司	2019 年 4 月	1,295.05
10	长春远大商业综合体项目	长春远大房地产置业有限公司	2017 年 3 月	1,234.00

注：上述重大设计合同系报告期内已履行合同义务金额超过 1,000 万元的设计合同。

（二）保荐协议

2020 年 6 月，公司与安信证券签订《上海尤安建筑设计股份有限公司与安信证券股份有限公司关于首次公开发行股票并在创业板上市之保荐协议》，约定由安信证券担任公司本次公开发行股票的保荐人，承担为公司在境内证券市场发行人民币普通股股票的保荐及持续督导工作。公司依据协议支付安信证券保荐费用。

（三）主承销协议

2020 年 6 月，公司与安信证券签订《上海尤安建筑设计股份有限公司与安信证券股份有限公司关于首次公开发行股票并在创业板上市之主承销协议》，约定由安信证券担任公司本次公开发行股票的主承销商，承担为公司在境内证券市场发行人民币普通股股票的承销工作。公司依据协议支付安信证券承销费。

二、公司对外担保情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在对外担保的情况。

三、相关诉讼或仲裁情况

（一）发行人相关诉讼和仲裁事项

2019 年 1 月，本公司与富康城控股（云南）有限公司签订《建设工程设计

合同》，约定富康城控股（云南）有限公司委托本公司承担“昆明舒铂广场项目”建筑设计，设计费总价为人民币 489.24 万元。合同同时对建筑面积、支付阶段、设计工作任务及违约责任等事项进行了约定。根据公司说明，公司已按照合同约定完成设计工作并提交设计成果，但富康城控股（云南）有限公司单方面解约，并拒不支付设计费。

2019 年 8 月，公司向昆明市官渡区人民法院提起诉讼，请求判决：（1）富康城控股（云南）有限公司支付本公司设计费 415.93 万元；（2）支付本公司单方解约违约金人民币 146.772 万元；（3）支付本公司因本案发生的公证费 6,000 元，律师费 20 万元；（4）支付自案件受理之日起至实际偿付完毕之日止期间的利息损失。昆明市官渡区人民法院于 2019 年 8 月受理本案件。根据云南省昆明市官渡区人民法院出具的《民事判决书》（[2019]云 0111 民初 9560 号），已判决被告富康城控股（云南）有限公司应于判决生效后十日内支付原告发行人设计费 40 万元，并赔偿 10 万元违约金。截至目前，本公司已向昆明市中级人民法院提起上诉，目前法院已开庭审理此案，尚未做出二审判决。

除上述事项外，截至本招股说明书签署日，发行人及其控股子公司不存在对发行人财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的重大诉讼或仲裁事项。

（二）发行人控股股东或实际控制人、控股子公司，发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的刑事诉讼、重大诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东或实际控制人、控股子公司，发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员均不存在作为一方当事人可能对发行人产生影响的刑事诉讼、重大诉讼或仲裁事项。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术人员涉及行政处罚、被司法机关立案侦查、被证监会立案调查情况

截至本招股说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员和核心技术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形。

四、发行人控股股东、实际控制人报告期内的重大违法行为

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人不存在重大违法行

为。

五、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

最近 3 年内，发行人及其控股股东、实际控制人在国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域不存在重大违法行为。

第十二节　声明

一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

施泽淞	叶　阳	余志峰
陈　磊	张　晟	杨立峰
王　许	吴　冬	顾　峰

全体监事签名：

潘允哲	刘　伟	王　锋

其他高级管理人员签名：

王　晖	沈　钢	陈志华
杨进峰	裴　磊	姚印政
冯　骏		

上海尤安建筑设计股份有限公司

2021年 4月 6日

二、发行人控股股东、实际控制人声明

本企业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）：宁波尤埃投资中心（有限合伙）

执行事务合伙人（盖章）：尤埃投资管理（宁波）有限公司

执行事务合伙人委派代表（签名）：

刘　伟

实际控制人（签名）：

施泽淞　　叶　阳　　余志峰

陈　磊　　张　晟　　杨立峰

潘允哲

上海尤安建筑设计股份有限公司

2021 年 4 月 6 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。

项目协办人：

张辰旭

保荐代表人：

胡　德　　林文坛

法定代表人：

黄炎勋

安信证券股份有限公司

2021 年 4 月 6 日

保荐机构（主承销商）总经理声明

本人已认真阅读上海尤安建筑设计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、完整性承担相应法律责任。

保荐机构总经理签名：

王连志

安信证券股份有限公司

2021 年 4 月 6 日

保荐机构（主承销商）董事长声明

本人已认真阅读上海尤安建筑设计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、完整性承担相应法律责任。

保荐机构董事长签名：

黄炎勋

安信证券股份有限公司

2021 年 4 月 6 日

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：

钱大治

邵 禛

林 惠

律师事务所负责人：

李 强

国浩律师（上海）事务所

2021年 4月 6日

会计师事务所声明

大华特字[2021]002310号

本所及签字注册会计师已阅读上海尤安建筑设计股份有限公司招股说明书，确认招股说明书与本所出具的大华审字[2021]000274号审计报告、大华核字[2021]000189 号内部控制鉴证报告及大华核字[2021]000190 号非经常性损益鉴证报告等无矛盾之处。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非经常性损益鉴证报告等的内容无异议，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。

会计师事务所负责人：

梁　春

签字注册会计师：

胡　宏　　陈赛红

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年 四 月 六 日

六、资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构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：

李志峰

资产评估师 李志峰 31000022

杨一赟

资产评估师 杨一赟 31140017

资产评估机构负责人：

马丽华

上海申威资产评估有限公司

2021 年 4 月 6 日

验资机构声明

大华特字[2021]002311号

本机构及签字注册会计师已阅读上海尤安建筑设计股份有限公司招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的大华验字[2016]000249 号、大华验字[2016]001061 号、大华验字[2018]000491 号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。

会计师事务所负责人：

梁春

签字注册会计师：

胡宏　　陈赛红

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年四月六日

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；

（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）内控鉴证报告；

（九）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；

（十）中国证监会同意发行人本次公开发行注册的文件；

（十一）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅时间

工作日 9:30-11:30，13:00-15:00

三、查阅地点

发行人：上海尤安建筑设计股份有限公司

联系地址：上海市宝山区殷高路 1 号中设广场 3 号楼（尤安楼）

联系人：冯骏

联系电话：021-35322683

保荐人（主承销商）：安信证券股份有限公司

联系地址：上海市虹口区东大名路 638 号国投大厦 7 楼

联系人：孙翊文

联系电话：021-35082763