

中信证券股份有限公司
关于洲宇设计集团股份有限公司
首次公开发行股票并在主板上市
之
发行保荐书

保荐机构（主承销商）



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

声 明

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“保荐机构”或“保荐人”）及其保荐代表人根据《公司法》《证券法》等有关法律、法规和中国证监会及深圳证券交易所的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具发行保荐书，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。若因保荐机构为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，保荐机构将依法赔偿投资者损失。

本发行保荐书中所有简称和释义如无特别说明，相关用语具有与《洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市招股说明书（申报稿）》中相同的含义。

目 录

声 明	1
目 录	2
第一节 本次证券发行基本情况	3
一、保荐机构名称	3
二、保荐代表人、项目协办人及其他项目组成员情况	3
三、发行人基本情况	3
四、本次证券发行类型	4
五、保荐机构与发行人的关联关系	4
六、保荐机构内核程序和内核意见	5
第二节 保荐机构承诺事项	7
第三节 保荐机构对本次证券发行的推荐意见	8
一、保荐结论	8
二、本次发行履行了必要的决策程序	8
三、发行人符合《证券法》规定的发行条件	9
四、发行人符合《首发管理办法》规定的发行条件	9
五、保荐机构关于发行人的主要风险提示	12
六、关于发行人股东中私募投资基金备案情况的核查意见	20
七、对发行人发展前景的评价	21
八、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》要求的核查事项	22

第一节 本次证券发行基本情况

一、保荐机构名称

中信证券股份有限公司。

二、保荐代表人、项目协办人及其他项目组成员情况

(一) 保荐代表人

中信证券指定孔少锋、李晓东作为本次发行的保荐代表人。

孔少锋，保荐代表人，现任投资银行管理委员会执行总经理。主要负责或参与的项目有：德邦物流 IPO、东方嘉盛 IPO、维力医疗 IPO、华阳国际 IPO，并先后主持了北京君正 IPO、华宏科技 IPO、苏州固锴非公开发行 A 股项目、杭州集智创业板 IPO、东航物流混改项目和韵达速递引入投资者并借壳上市等项目。

李晓东，保荐代表人，现任投资银行委员会高级副总裁。主要负责或参与的项目有：博济医药 IPO、南网能源 IPO、佳都科技非公开发行、普邦股份非公开发行、贵研铂业公开配股、智光电气重大资产重组、分众传媒借壳七喜控股和南方航空公司债等项目。

(二) 项目协办人

原项目协办人黄霞因离职原因，不再担任本项目协办人。

(三) 项目组其他成员

中信证券指定叶建中、侯建雷、肖智好、李朱光、杨黄勇、李博、郭浩作为本次发行的项目组其他成员。

三、发行人基本情况

中文名称	洲宇设计集团股份有限公司
英文名称	Zhoyu Design Group Co., Ltd.
注册资本	人民币 5,463.458 万元
法定代表人	蒋洪
成立日期	1999 年 1 月 18 日（2020 年 9 月 18 日整体变更为股份有限公司）

注册地址	四川省成都市金牛区蜀汉路 426 号 1 栋 4 单元 25 层 5 号
办公地址	四川省成都市天府新区华府大道一段 1 号蓝润置地广场 T1 栋 27-30 楼
邮政编码	610036
联系电话	028-61053388
传真	028-85357531
公司网址	www.zhoyu-group.com
电子邮箱	securities@zhoyu-group.com
经营范围	工程设计、咨询、监理；工程项目管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
信息披露部门	资本运作中心
信息披露负责人	王振领

四、本次证券发行类型

本次证券发行类型为首次公开发行人民币普通股（A 股）。

五、保荐机构与发行人的关联关系

（一）保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份情况

保荐机构通过已经中国证券投资基金业协会备案的证券公司直投资基金金石利璟间接持有本公司股份，间接持股比例较低，该等间接投资行为系该证券公司直投资基金管理人所作出的独立决策，并非中信证券股份有限公司主动针对本公司进行投资；除上述情形外，本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有本公司股份的情形。

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

截至本发行保荐书签署日，发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有中信证券或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情形。

（三）保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员拥有发行人权益、在发行人任职情况

截至本发行保荐书签署日，中信证券的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员不存在直接或间接拥有发行人权益、在发行人处任职的情形。

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

截至本发行保荐书签署日，中信证券的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在相互提供担保或者融资等情形。

（五）保荐机构与发行人之间的其他关联关系

截至本发行保荐书签署日，中信证券与发行人之间不存在其他关联关系。

六、保荐机构内核程序和内核意见

（一）内核程序

中信证券设内核部，负责本机构投资银行类项目的内核工作。本保荐机构内部审核具体程序如下：

首先，由内核部按照项目所处阶段及项目组的预约对项目进行现场审核。内核部在受理申请文件之后，由两名专职审核人员分别从法律和财务的角度对项目申请文件进行初审，同时内核部还外聘律师及会计师分别从各自的专业角度对项目申请文件进行审核。审核人员将依据初审情况和外聘律师及会计师的意见向项目组出具审核反馈意见。

其次，内核部将根据项目进度召集和主持内核会议审议项目发行申报申请，审核人员将把项目审核过程中发现的主要问题形成书面报告在内核会上报告给参会委员；同时保荐代表人和项目组需要对问题及其解决措施或落实情况向委员进行解释和说明。在对主要问题进行充分讨论的基础上，由内核委员投票表决决定项目发行申报申请是否通过内核委员会的审核。内核会后，内核部将向项目组出具综合内核会各位委员的意见形成的内核会反馈意见，并由项目组进行答复和

落实。

最后，内核部还将对持续督导期间项目组报送的相关文件进行审核，并关注发行人在持续督导期间出现的重大异常情况。

（二）内核意见

2021年6月2日，在中信证券大厦21层2号会议室召开了洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票项目内核会，对该项目申请进行了讨论，经全体参会内核委员投票表决，本保荐机构内核委员会同意将洲宇设计集团股份有限公司申请文件上报审核。

第二节 保荐机构承诺事项

一、保荐人已按照法律、行政法规和中国证监会的规定以及深交所的有关业务规则，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本发行保荐书。

二、保荐人有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定。

三、保荐人有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

四、保荐人有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理。

五、保荐人有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异。

六、保荐人保证所指定的保荐代表人及本保荐人的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查。

七、保荐人保证发行保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

九、保荐人自愿接受中国证监会及深圳证券交易所依照《证券发行上市保荐业务管理办法》等采取的监管措施。

十、若因本保荐人为发行人首次公开发行股票并在主板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

第三节 保荐机构对本次证券发行上市的推荐意见

一、保荐结论

作为洲宇集团首次公开发行股票并上市的保荐机构，中信证券根据《证券法》《证券发行上市保荐业务管理办法》《证券公司从事股票发行主承销业务有关问题的指导意见》《首次公开发行股票注册管理办法》（以下简称《首发管理办法》）《保荐人尽职调查工作准则》《关于进一步提高首次公开发行股票公司财务信息披露质量有关问题的意见》（证监会公告[2012]14号）、《关于做好首次公开发行股票公司2012年度财务报告专项检查工作的通知》（发行监管函[2012]551号）、《关于修改〈首次公开发行股票时公司股东公开发售股份暂行规定〉的决定》（证监会公告[2014]11号）等的规定，对发行人本次发行进行了认真的尽职调查与审慎核查，经与发行人、发行人律师及发行人审计机构的充分沟通，并经保荐机构内核部进行评审后，保荐机构认为，发行人具备《证券法》、《管理办法》等法律法规规定的首次公开发行股票并上市条件，本次发行募集资金到位后，将进一步充实发行人资本金，募集资金投向符合国家产业政策，符合发行人经营发展战略，有利于促进发行人持续发展，发行人申请文件中披露的报告期财务数据真实、准确、完整。因此，中信证券同意保荐洲宇集团首次公开发行股票并在主板上市。

二、本次发行履行了必要的决策程序

（一）董事会决策程序

2021年3月30日，发行人召开了第一届董事会第七次会议，全体董事出席会议，审议通过了本次发行的相关议案。

（二）股东大会决策程序

2021年4月15日，发行人召开了2021年第二次临时股东大会，全体股东出席会议，审议通过了本次发行的相关议案。

综上，本保荐机构认为，发行人本次发行已获得了必要的批准和授权，履行了必要的决策程序，决策程序合法有效，符合《公司法》、《证券法》、《首发管理办法》及中国证监会、深圳证券交易所规定的决策程序和公司章程的规定。

三、发行人符合《证券法》规定的发行条件

本保荐机构依据《证券法》相关规定，对发行人是否符合《证券法》规定的发行条件进行了逐项核查，核查意见如下：

（一）发行人改制变更为股份有限公司以来已依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事和董事会秘书等各项公司治理方面的制度，建立健全了方案设计中心、大客户事业部、运营管理中心、经营管理中心、资本运作中心、审计中心和财务管理中心等内部组织机构和相应的内部管理制度，董事、监事和高级管理人员能够依法履行职责，具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十三条第一款第（一）项的规定。

（二）根据中汇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中汇”）出具的“中汇会审[2023]0375号”《审计报告》（以下简称“《审计报告》”），发行人2019-2021年度连续盈利，财务状况良好，具有持续盈利能力，符合《证券法》第十三条第一款第（二）项的规定。

（三）根据中汇出具的标准无保留意见《审计报告》及发行人最近三年的财务会计文件、主管税收征管机构出具的最近三年发行人纳税情况的证明等文件，发行人最近三年财务会计文件无虚假记载，无其它重大违法行为，符合《证券法》第十三条第一款第（三）项和第五十条第一款第（四）项的规定。

（四）截至本发行保荐书签署日，发行人股本总额为54,634,580股，本次发行人公开发行新股数量为18,211,527股，发行人发行后股本总额不少于3,000万股，符合《证券法》第五十条第一款第（二）项的规定。

（五）根据发行人经2021年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票并上市的议案》，发行人本次公开发行的股份达到本次公开发行后发行人股份总数的25%以上，符合《证券法》第五十条第一款第（三）项的规定。

四、发行人符合《首发管理办法》规定的发行条件

本保荐机构依据《首发管理办法》相关规定，对发行人是否符合《首发管理办法》规定的发行条件进行了逐项核查，具体核查意见如下：

（一）发行人符合《首发管理办法》第十条的规定

经核查发行人发起人协议、公司章程、批复文件、《验资报告》、《资产评估报告》、工商档案、《企业法人营业执照》等有关资料，发行人系由四川洲宇建筑设计有限公司于 2020 年 9 月 3 日整体改制设立的股份有限公司，在成都市市场监督管理局注册登记，发行人是依法设立且合法存续的股份有限公司。经核查发行人工商档案资料，发行人前身成立于 1999 年 1 月 18 日，并于 2020 年 9 月 18 日整体变更设立股份有限公司，发行人持续经营时间在三年以上。

经核查发行人股东大会、董事会、监事会的议事规则、独立董事工作制度、董事会专门委员会制度、董事会秘书工作细则等制度性文件，发行人股东大会、董事会、监事会全部过程性文件，以及独立董事发表意见情况，本保荐机构认为，发行人已经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，相关机构和人员能够依法履行职责。

经核查，发行人符合《首发管理办法》第十条的规定。

（二）发行人符合《首发管理办法》第十一条的规定

发行人会计基础工作规范，财务报表的编制和披露符合企业会计准则和相关信息披露规则的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的《审计报告》（中汇会审[2023]0375 号）。

发行人内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证公司运行效率、合法合规和财务报告的可靠性，中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为此出具了无保留结论的《内部控制鉴证报告》（中汇会鉴 [2023]0379 号），认为：发行人按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2022 年 6 月 30 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。

经核查，发行人符合《首发管理办法》第十一条的规定。

（三）发行人符合《首发管理办法》第十二条的规定

发行人业务完整，具有直接面向市场独立持续经营的能力：

（1）经核查，发行人资产完整，业务及人员、财务、机构独立，与控股股

东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，不存在严重影响独立性或者显失公平的关联交易，符合《首发管理办法》第十二条第一款的规定。

(2) 经核查，发行人主营业务、控制权和管理团队稳定，最近两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，最近两年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十二条第二款的规定。

(3) 经核查，发行人不存在涉及主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，不存在经营环境已经或者将要发生重大变化等对持续经营有重大不利影响的事项，符合《首发管理办法》第十二条第三款的规定。

(四) 发行人符合《首发管理办法》第十三条的规定

发行人主营业务为建筑设计，生产经营符合法律、行政法规和《公司章程》的规定，符合国家产业政策，符合《首发管理办法》第十三条第一款的规定。

根据发行人及其控股股东声明，并经本保荐机构核查，最近3年内，发行人及其控股股东不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为，符合《首发管理办法》第十三条第二款的规定。

根据发行人董事、监事、高级管理人员声明，并经本保荐机构核查，发行人董事、监事、高级管理人员不存在最近3年内受到中国证监会行政处罚，或者因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查且尚未有明确结论意见等情形，符合《首发管理办法》第十三条第三款的规定。

经核查，发行人符合《首发管理办法》第十三条规定的条件。

五、发行人符合《深圳证券交易所股票上市规则》规定的上市条件

2019 年度、2020 年度及 2021 年度，公司扣除非经常性损益前后孰低的净利润分别为 2,249.43 万元、9,498.01 万元、8,637.54 万元，公司最近三年净利润均为正且累计净利润不低于 1.5 亿元，最近一年净利润不低于 6,000 万元；2019 年度、2020 年度及 2021 年度，公司营业收入分别为 54,582.48 万元、68,334.11 万元和 84,970.74 万元，营业收入累计不低于 10 亿元。

发行人结合自身状况，选择适用《深圳证券交易所股票上市规则（2023 年修订）》第 3.1.2 条规定的上市标准中的“（一）最近三年净利润均为正，且最近三年净利润累计不低于 1.5 亿元，最近一年净利润不低于 6000 万元，最近三年经营活动产生的现金流量净额累计不低于 1 亿元或者营业收入累计不低于 10 亿元”，符合深圳证券交易所的上市条件。

六、保荐机构关于发行人的主要风险提示

（一）与发行人相关的风险

1、结算风险

近年来，受宏观调控及行业政策的影响，房地产行业出现周期性变化，房地产企业信用分化，延长上游结算周期，采用供应链融资、票据、以房抵款等多种结算和支付方式也已较为普遍，部分企业开具的商业票据兑付出现障碍。2022 年 1-6 月，公司应收账款中以票据、以房抵款和保理回款进行的款项结算回收合计金额为 17,075.01 万元，占 2022 年 1-6 月营业收入的比例为 43.69%，占比相对较高。

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

2、应收款项回收风险

截至报告期末，公司应收账款及合同资产账面价值合计为 64,751.71 万元，

应收票据账面价值为 3,317.47 万元；公司应收账款、合同资产以及应收票据金额前五名客户金额合计为 20,903.56 万元，占相应科目合计金额比例为 30.71%。

蓝光、恒大和融创等主要客户偿付能力及意愿进一步出现不利变化，将导致其无法按期付款，具体情形可能包括：（1）公司的应收账款资金无法回收；（2）项目完成后与客户办理结算，与公司按照已经获得外部证据确认的合同资产金额产生差异，导致款项回收减少；（3）票据无法按期兑付，公司无法对其进行无追索权的贴现或背书处理。上述情况将会使本公司面临资金款项无法回收以及计提坏账损失导致业绩下滑的风险，并对公司的资金周转和利润水平产生不利影响。

3、流动性风险

报告期内，公司经营活动现金流量净额分别为 63.05 万元、-1,414.47 万元、-15,658.23 万元和-899.74 万元，经营活动现金流量净额呈下降趋势，原因主要系：

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

4、以房抵款的相关风险

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

5、毛利率下降风险

随着行业的发展，设计项目的复杂程度不断提高，而施工图设计相对于方案

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

6、核心设计人员流失风险

核心设计人员的设计能力水平是公司核心竞争力的关键因素，能否维持核心设计人员队伍的稳定，并不断引进优秀人才，与公司能否继续保持行业内的技术领先优势、经营稳定性及可持续发展密切相关。建筑设计行业属于典型的技术密集型、智力密集型服务行业，如果公司不能持续吸引优秀人才加入设计团队，同时，未来发生大规模核心设计人员流失或拥有高级资质和丰富项目经验的高端专业人才的供需缺口越来越大，则可能对公司的生产经营和持续发展产生不利影响。

7、异地业务拓展不达预期的风险

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

8、规模快速扩张引致的管理风险

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

生不利影响，公司面临规模快速扩张引致的管理风险。

9、设计质量控制风险

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

10、客户相对集中的风险

报告期内，公司前五大客户销售收入占营业收入的比例分别为 40.18%、39.27%、29.49%和 35.01%，虽呈波动下降趋势，但公司客户集中度仍相对较高。如果公司主要客户需求下降、因产品交付质量或及时性等原因不能满足客户需求，将可能给公司的业务、营运及财务状况产生重大不利影响，进而导致公司利润大幅下滑，故公司面临客户相对集中风险。

11、业务区域相对集中的风险

报告期内，公司西南地区的项目营业收入占同期主营业务收入的比例分别为 63.66%、55.18%、45.25%和 49.92%，其中在四川省的收入占同期主营业务收入的比例分别为 39.57%、33.84%、29.94%和 39.90%。公司在西南地区营业收入占比较高。报告期内发行人主要经营区域位于西部地区，城镇化率低于全国平均水平，建筑设计业务持续发展的空间及潜力较大，但相较于全国的建筑设计市场，西部地区市场容量相对有限，未来随着市场竞争和行业集中度提高，如公司不能进一步推进各分子公司异地业务开展，公司将面临业务区域相对集中的风险。

12、已签订设计合同中止或终止的风险

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

13、业务扩张放缓的风险

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

14、房产租赁风险

发行人及其分子公司共有 26 处租赁房产，均与承租房屋的出租方签订了房屋租赁协议，但存在部分租赁房产未取得房屋产权证、房屋租赁合同未及时办理租赁备案登记等瑕疵的情况。自发行人及其分子公司租赁上述房产以来，并未发生纠纷或诉讼而影响房产使用，预计前述瑕疵情形未来也不会对发行人持续经营造成实质性影响，但发行人仍然存在因前述瑕疵情形可能对发行人的日常经营造成不利影响的风险。

(二) 与行业相关的风险

1、房地产行业竞争格局变化引致的风险

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

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

2、房地产行业调控政策引致的风险

房地产行业具有较强的周期性，受宏观经济环境影响较大。2016 年“房住不炒”政策的发布后，全国各大城市陆续出台配套政策，从土地、资金、市场需

求等方面不断加大对房地产行业的调控力度，以遏制房价过快上涨，例如：2020年8月，住房和城乡建设部联合推出适用于房地产企业的“剔除预收款后的资产负债率不得大于70%”、“净负债率不得大于100%”、“现金短债比不得小于1”的“三道红线”政策以限制房地产公司债务规模的无序扩大；2021年2月，各地自然资源和规划局相继出台“集中供应土地”政策，即全年将分3批次集中统一发布住宅用地的招拍挂公告并实施招拍挂出让活动，以引导地产开发商有序获取土地和后续供应住房；2021年6月，财政部等四部门联合发布“关于将国有土地使用权出让收入等四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知”，以规范地方政府土地出让行为。上述土地出让、价格调控和规范地产开发商的政策措施一定程度上抑制了房地产投资需求，影响房地产项目开发速度和规模，进而影响建筑设计企业的业务规模。房地产宏观调控政策短期内影响部分下游房地产企业的财务健康状况，尤其是融资规模较为激进的地产商，继而影响其上游建筑设计行业企业业绩增长及销售回款进度。但房地产行业长期调控促使房地产市场需求进入平稳、理性发展阶段，提升了地产企业的集中度，将为建筑设计行业的下游市场需求创造了稳定、合理、持续的增长空间。近期宏观政策更加关注房地产行业的健康发展，注重风险的平稳出清，并推动作为国民经济重要支撑的房地产业发展转向精细化管理的理性道路，从“第一支箭”银行信贷支持、“第二支箭”债券融资帮扶到“第三支箭”股权融资松绑，有助于房地产行业平稳健康发展。

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

3、人口结构变动下新型需求引致的风险

当下，八零后、九零后及千禧一代逐渐成为社会活动及消费的主要群体，其需求与传统的建筑设计产品属性存在显著差异，前者趋向年轻化、个性化，更注重生活品质、社交与娱乐需求，由此衍生了智慧生活、智慧社区和拎包入住等新型需求类型。可预见的人口结构变化的背景下，上述人群对于建筑的智能化、娱

乐性、环保节能等方面提出了更高的要求。建筑设计作为建筑业的前端和核心环节，可在前端完成设计以更好满足人口结构变化所带来的新型需求。人口结构变化的社会背景对建筑设计产品提出不止于紧随设计潮流和前沿理念的愿景，因此未来建筑设计产品将不断迭代升级。

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

4、市场竞争加剧的风险

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

（三）其他风险

1、重大突发公共卫生事件的风险

自2020年1月新型冠状病毒肺炎疫情逐渐向全国蔓延，国家及各级政府均采取了延迟复工等措施以阻止新型冠状病毒肺炎疫情进一步蔓延。目前新型冠状病毒肺炎疫情已在我国范围内得到有效控制，当前公司主营业务已正常开展，但疫情防控措施仍对公司报告期经营业绩产生了一定的负面影响。2022年以来，新冠疫情呈多点散发态势，北京、上海、深圳、广州、成都等国内重要城市均受波及。发行人及其部分子公司、部分客户总部位于该等受疫情影响城市，发行人及客户的经营活动及效率受到一定影响。总体上，公司所处的建筑设计行业受疫情影响程度整体可控，若疫情在未来国内再次出现疫情并严重影响社会经济活动的运行，下游房地产企业的生产经营将再次面临一定的不确定性，从而也会给公司的业务带来不利影响。

2、税收优惠政策风险

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

3、募集资金投资项目风险

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

4、股东即期回报被摊薄风险

报告期内公司扣除非经常性损益后归属于普通股股东加权平均净资产收益率分别为 61.31%、28.14%、15.32%和 6.08%。本次发行募集资金到位后，公司的总股本和净资产将会相应增加。由于本次募集资金投资项目从资金投入产生经济效益有一定的时滞，募集资金到位后的短期内，公司净利润的增长幅度可能会低于净资产和总股本的增长幅度，公司每股收益、净资产收益率等财务指标可能会出现一定幅度的下降，股东即期回报存在被摊薄的风险。

5、实际控制人不当控制风险

本次发行前，实际控制人蒋洪、柴玲、高松三人合计可实际控制发行人 81.5244%的股权对应表决权，本次发行后，公司实际控制人仍处于控股地位，有能力通过股东大会和董事会行使表决权对公司的经营决策、人事任免、财务安排、利润分配等事项实施控制和重大影响，可能形成实际控制人不当控制的风险。

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

6、股票价格波动风险

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

七、关于发行人股东中私募投资基金备案情况的核查意见

发行人目前的非自然人股东包括宁波梅山保税港区洲宇鸿图企业管理有限责任公司（以下简称“洲宇鸿图”）、宁波梅山保税港区洲宇共向企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“洲宇共向”）、宁波梅山保税港区洲宇集智企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“洲宇集智”）、宁波梅山保税港区洲宇聚才企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“洲宇聚才”）、金石利璟股权投资（杭州）合伙企业（有限合伙）（以下简称“金石利璟”）、广州盈萱投资有限公司（以下简称“盈萱投资”）、贵阳市经世科金大数据产业共享创业投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“经世科金”）、成都红土菁科股权投资基金中心（有限合伙）（以下简称“红土菁科”）、福州北控禹厚投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“北控禹厚”）、深圳市创新投资集团有限公司（以下简称“深创投”）、重庆业如红土创新股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“业如红土”）、深圳前海栢瑞汇金投资管理有限公司（以下简称“栢瑞汇金”）、成都工投红土创新投资有限公司（以下简称“工投红土”）。

保荐机构通过查阅以上法人股东及合伙企业的营业执照、合伙协议、内部投资管理规定、与上述股东授权代表进行访谈等方式对上述股东是否属于私募投资基金的情况进行了核查。

经核查，公司非自然人股东私募基金登记备案情况如下：

序号	股东名称	私募基金登记备案情况
1	洲宇鸿图	不属于私募基金或私募基金管理人
2	洲宇共向	不属于私募基金或私募基金管理人
3	洲宇集智	不属于私募基金或私募基金管理人
4	洲宇聚才	不属于私募基金或私募基金管理人
5	金石利璟	金石利璟已于 2018 年 3 月 12 日办理证券公司直投基金备案，基金编

序号	股东名称	私募基金登记备案情况
		号为 S32530。其证券公司直投子公司为金石投资有限公司，该公司已于 2018 年 2 月 13 日办理证券公司私募基金子公司登记，登记编号为 PT2600030645，金石利璟管理机构为青岛金石灏沏投资有限公司。
6	盈萱投资	不属于私募基金或私募基金管理人
7	经世科金	经世科金已于 2019 年 5 月 15 日办理私募基金备案，基金编号为 SEW337。其私募基金管理人深圳经世汇银基金管理有限公司已于 2016 年 7 月 20 日办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1032375。
8	红土菁科	红土菁科已于 2019 年 7 月 19 日办理私募基金备案，基金编号为 SGR589。其私募基金管理人贵州红土创新资本管理有限公司已于 2015 年 6 月 29 日办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1016799。
9	北控禹厚	北控禹厚已于 2020 年 11 月 19 日办理私募基金备案，基金编号为 SNF088。其私募基金管理人西藏禹泽投资管理有限公司已于 2018 年 3 月 27 日办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1067733。
10	深创投	深创投已于 2014 年 4 月 22 日办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1000284，并于 2014 年 4 月 22 日办理了私募基金备案，基金编号为 SD2401。
11	业如红土	业如红土已于 2017 年 9 月 27 日办理私募基金备案，基金编号为 SW7778。其私募基金管理人重庆业如红土股权投资基金管理有限公司已于 2017 年 4 月 21 日办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1062436。
12	栢瑞汇金	不属于私募基金或私募基金管理人
13	工投红土	工投红土已于 2020 年 9 月 9 日办理私募基金备案，基金编号为 SLH423。其私募基金管理人贵州红土创新资本管理有限公司已于 2015 年 6 月 29 日办理私募基金管理人登记，登记编号为 P1016799。

综上所述，除自然人股东外，洲宇集智、洲宇聚才、洲宇共向、洲宇鸿图、栢瑞汇金、盈萱投资均不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》中规范的私募投资基金和私募投资基金管理人；金石利璟为证券公司直投基金，经世科金、红土菁科、北控禹厚、深创投、业如红土、工投红土为私募投资基金，均已按相关法律法规的要求在中国证券投资基金业协会进行备案。

八、对发行人发展前景的评价

公司专注于建筑设计及其延伸领域，建筑设计作为典型的创新、创意服务，通过创造人类生存空间来改善人与环境的关系，优秀的建筑设计理念可以显著改善人类生活方式，提升居民生活品质。公司与多家知名房地产开发企业建立了业务合作，公司凭借其高附加值的设计、卓越的服务意识及精益的企业管理，在行业内树立了良好的品牌形象。随着我国城镇化建设进程持续推动、建筑设计行业的产业红利持续释放，我国建筑设计行业市场空间广阔。同时，随着行业集中度

提升，行业越来越强调全国化布局，包括公司在内的服务优质响应迅速、强调全国化布局、与年轻人更能产生审美契合点的优质企业将迎来更好的发展机遇。

本次公开发行募集资金到位后，随着发行人发展战略的推进及本次募投项目的实施，发行人的综合业务实力及内部管理能力等各方面都将得到进一步提升，盈利能力也将持续增长。

综上，本保荐机构认为发行人具有良好的发展前景。

九、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》要求的核查事项

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告[2018]22号）等规定，本保荐机构就该项目在业务执行中是否存在有偿聘请各类第三方机构和个人（以下简称“第三方”）等相关行为进行了核查。

经核查，中信证券作为洲宇集团首次公开发行股票并在主板上市的保荐机构，不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，不存在未披露的聘请第三方行为。

本保荐机构对洲宇集团有偿聘请第三方等相关行为进行了专项核查。经核查，截至本发行保荐书签署日，发行人在本次发行上市中除聘请保荐机构（主承销商）、律师事务所、会计师事务所和资产评估机构等依法需聘请的证券服务机构之外，还聘请了 THE MERIDIAN LAW 对发行人境外子公司出具法律意见书、聘请天源资产评估有限公司对发行人房地产公允价值出具评估报告、聘请深圳市劲融资本股权投资管理有限公司对发行人本次发行募集资金投资项目出具可行性研究报告。发行人聘请的境外律师事务所为在境外子公司所在地注册成立的律师事务所，具有法律服务资格。聘请上述其他第三方具有必要性，其聘请行为合法合规。

（以下无正文）

(本页无正文,为《中信证券股份有限公司关于洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市之发行保荐书》之签章页)

保荐代表人:



孔少锋

2023年2月27日

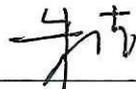


李晓东

2023年2月27日

项目协办人:

内核负责人:



朱洁

2023年2月27日

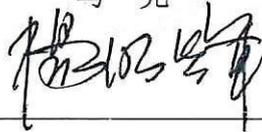
保荐业务负责人:



马尧

2023年2月27日

总经理:



杨明辉

2023年2月27日

董事长、法定代表人:



张佑君

2023年2月27日

保荐机构公章:



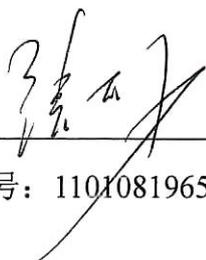
附件一：

保荐代表人专项授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权本公司投资银行管理委员会孔少锋和李晓东担任洲宇设计集团股份有限公司首次公开发行股票并上市项目的保荐代表人，负责洲宇设计集团股份有限公司本次发行上市工作及股票发行上市后对洲宇设计集团股份有限公司的持续督导工作。

本授权有效期限自授权之日起至持续督导期届满止。如果本公司在授权有效期限内重新任命其他保荐代表人替换该同志负责洲宇设计集团股份有限公司的保荐工作，本授权书即行废止。

中信证券股份有限公司法定代表人：



张佑君（身份证号：110108196507210058）

被授权人：



孔少锋（身份证号：360600197802152513）



李晓东（身份证号：370725198705033079）



中信证券股份有限公司

2023年2月27日