

**关于深圳奥雅设计股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
审核中心意见落实函的回复**

深圳证券交易所：

贵所于 2020 年 8 月 3 日出具的“审核函[2020]010243 号”《关于深圳奥雅设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函》（以下简称“审核中心意见落实函”）已收悉。

深圳奥雅设计股份有限公司（以下简称“奥雅设计”、“公司”或“发行人”）与保荐机构光大证券股份有限公司（以下简称“光大证券”或“保荐机构”）对审核中心意见落实函所列问题进行了逐项落实、核查，现回复如下，请予审核。

除另有说明外，审核中心意见落实函回复中的简称或名词的释义与《深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书》（以下简称“招股说明书”）中的含义相同。

审核中心意见落实函所列问题	黑体（不加粗）
对审核中心意见落实函所列问题的回复	宋体（不加粗）
对招股说明书的修改、补充	楷体（加粗）

目 录

1、关于租赁物业。	3
2、关于 EPC 业务。	5
3、关于安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目。	13
4、关于 EPC 业务的暂估收入金额。	16
5、关于新收入准则。	18
6、关于房地产调控政策。	21

1、关于租赁物业。

发行人存在较多租赁物业未取得权属证书的情况。请发行人在招股说明书“特别风险提示”中补充披露：未办理房屋产权证书租赁房产数量及面积占比、公司租赁用途、使用情况，是否为公司的主要生产经营用所；出租方是否针对该权属瑕疵情况对公司作出长期租赁的承诺或补偿承诺；上述瑕疵房产对公司经营业绩可能产生的影响；发行人对该风险的防范措施。

请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人补充披露

公司已按要求在《招股说明书》“重大事项提示、四、特别风险提示”对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“（八）租赁房产未办理房屋产权证书的风险

公司及分、子公司租赁的位于境内的16处房屋中未取得权属证书的租赁房屋共7处，其物业面积占比情况如下：

项目	面积（平方米）	占比（%）
已取得权属证书的物业	6,718.86	39.64
未取得权属证书的物业	10,230.48	60.36
合计	16,949.34	100.00

除东莞奥雅承租的租赁房产外，公司未取得权属证书的房产的租赁用途主要为公司及分、子公司的经营办公场所。

公司就上述租赁物业所签署租赁协议均约定一定的租赁年限，并允许双方经过协商对租赁协议进行续期。部分租赁协议中约定，因出租方迟延交付出租房屋致使公司或其子公司无法继续使用出租房屋的，应当向公司或其子公司双倍返还履约保证金。除此之外，出租方未就该等权属瑕疵情况对公司作出长期租赁的承诺或达成其他补偿安排。因此，该等租赁物业的租赁期限届满后能否续租取决于租赁双方的意愿。如果届时公司及分、子公司希望继续承租该等房产，可与出租方积极沟通续租事宜，以保证生产经营的稳定和可持续性。鉴于公司及分、子公司与出租方在租赁期限内的良好合作关系，无法续租相关房产

的可能性较低。此外，由于周边区域可供用于办公用途的房产较多，若前述物业到期无法续租，公司可根据需要在较短时间内更换租赁场地，不会对公司的生产经营产生重大影响。

截至本招股说明书签署之日，上述租赁房屋目前并无已知的拆迁或搬迁计划。公司实际控制人李宝章、李方悦出具承诺，如公司及分、子公司因租赁房产涉及的法律瑕疵而导致该等租赁房产被拆除或拆迁，或租赁合同被认定无效或者出现任何纠纷，并给公司造成经济损失（包括但不限于拆除、处罚的直接损失，或因拆迁可能产生的搬迁风险、固定配套设施损失、停工损失、被有权部门罚款或者被有关当事人追索而支付的赔偿等），其将在无需公司支付任何对价的情况下全额承担上述经济损失，并不向公司进行任何追偿。

公司主要采取以下措施防范上述租赁物业可能带来的搬迁风险：第一，与出租方积极沟通，督促出租方尽快取得权属证书或租赁房产所在地主管部门出具的租赁房产权属证明文件；第二，对租赁物业周边地区的可供租赁房源、条件及租金情况进行调研并制定相应预案，如发生无法继续租赁或使用上述物业的情形，将按照预案及时确定选址、签署租赁合同并办理入驻相关手续以实现租赁物业的平缓过渡。”

二、核查程序及核查意见

保荐机构、发行人律师的主要核查过程如下：

1、查阅发行人租赁房屋的房屋租赁合同、权属证明文件（部分）、租赁合同备案证明（部分），对租赁房屋的出租方、承租方、所在位置、权属文件取得情况、租赁面积、租赁期限、租金、租赁用途、备案情况进行核查；

2、查阅上述租赁房屋的租金支付凭证，核查该等租赁协议实际履行情况和租赁房屋实际使用情况；

3、查阅发行人关于租赁物业情况出具的说明，评估发行人租赁物业可能面临的续租障碍和搬迁风险；

4、查阅发行人实际控制人关于发行人租赁房屋出具的承诺；

5、查阅发行人就防范租赁物业可能带来的经营风险所制定的预案等。

经核查，截至本回复出具之日，发行人及其子公司没有因其承租物业发生过任何纠纷或受到任何行政处罚。部分房屋出租方未取得或未提供房产证的情

形没有影响发行人及其子公司实际使用该物业。发行人及其子公司与出租方在租赁期限内保持良好的合作关系，该等租赁房屋租赁期限届满后面临的续租障碍较小。此外，该等租赁房屋主要用途为普通办公场所，发行人及其子发行人对经营场所和经营工具均无特殊要求，所在城市可供租赁的办公场所较多，经营办公场所的搬迁难度及由此给发行人持续经营带来的风险较小。

综上，保荐机构、发行人律师认为，发行人及其分、子公司租赁房屋中存在部分房屋出租方未取得权属证书的情形不会对发行人的持续经营造成重大不利影响，对发行人经营业绩可能产生的影响较小。

2、关于 EPC 业务。

请发行人补充披露：（1）发行人在 EPC 业务中承担的主要工作内容、交付的工作成果、与联合施工方的权责利划分是否明确；（2）EPC 业务从承接到竣工交付、审价结算的每个关键节点，发行人针对 EPC 业务的内部控制制度是否健全并有效执行；（3）中国唐山皮影主题乐园 EPC 总承包项目（一期）项目毛利率较高的原因及合理性，发行人 EPC 业务毛利率高于同行业可比公司的原因及合理性。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人补充披露

（一）发行人在 EPC 业务中承担的主要工作内容、交付的工作成果、与联合施工方的权责利划分是否明确；

公司已按要求在《招股说明书》“第六节、一（一）公司主营业务、主要产品和服务之‘2、主要业务与收入’”对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“①公司 EPC 业务的具体负责内容及权责划分

公司以设计为主导的 EPC 总承包业务系公司与建设单位组成联合投标体，共同作为 EPC 总承包项目总承包商，对工程的‘设计、采购、施工’整个过程共同负责。其中，‘施工’工作由联合投标体单位负责完成；‘设计’、‘采

购’工作均由公司负责完成，具体涉及项目设计以及专项设施设备的研发及委外定制等工作。有关项目设计是公司向客户提交方案设计、扩初设计以及施工图等设计成果图；有关专项设备则是根据客户的需求，由公司提出设计方案，并委外定制，于项目现场进行安装后由客户进行验收。

针对 EPC 项目，公司与联合施工方签署联合体协议书，对双方的职责进行了明确的分工；同时，客户对双方的工作成果分别进行验收并单独进行结算。即公司与联合体施工方权责利划分明确。”

（二）EPC 业务从承接到竣工交付、审价结算的每个关键节点，发行人针对 EPC 业务的内部控制制度是否健全并有效执行；

公司已按要求在《招股说明书》“第六节、一（一）公司主营业务、主要产品和服务之 2”对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“②公司 EPC 业务内部控制制度

公司 EPC 业务关键业务节点内部控制制度及执行情况如下：

序号	关键业务节点	内部控制制度	是否有效执行
1	招标	项目组明确招标项目基础信息、招标文件要求、项目招标业务范围及客户要求等基本内容后，形成专项报告，提交招投标委员会进行讨论。	是
2	投标	经招投标委员会讨论通过后，组建投标团队。投标团队组织业务人员对项目进行评估，包括对客户情况、设计周期合理性、项目重要性、项目规模、开发周期、预期合同金额、标底补偿费用等进行详细、综合的评估。经过公司对项目的评估，决定参与投标。 同时，公司综合考虑项目地域、周期等因素，选择施工方组成联合体进行投标工作。投标文件制作完成并经招投标委员会审核后，进行密封并在有效期内完成递交。	是
3	中标	中标后，按照客户的要求在规定时间内拟定合同，并履约担保。项目组要根据招投标文件的要求，按照《建设项目工程总承包合同示范文本（试行）》或其他规定的版本拟定合同。	是
4	签订合同	合同谈判前应对合同草稿进行内部审核。合同谈判的内容一般包括：合同主体与资格、授权与担保、招标文件或合同文本中相关问题：合同文件构成及合同解释顺序、工程内容或范围、合同价、合同价款支付、工期与保修期、争议解决方式与管辖地及其他问题。双方确定基本的权利和义务并对合同条款无异议后，正式签订合同。公司按照合同约定收取定金。	是

5	项目立项	合同签订后，由市场部、运营部和项目团队组织项目启动会。项目团队要对项目目标包含的工作任务进行合理分解，并建立与之相配套的项目组织架构，使工作任务分解落实完备，确保项目组成员能够按时完成工作任务。	是
6	正式驻场	项目组根据总承包合同对工期的要求制定项目进度总控制计划，并按照客户的要求进场工作。	是
7	方案设计	每个阶段开始前，项目组内部都需开项目讨论会，方案阶段（CD1）特殊，与项目启动会一起召开。 项目组召开深化阶段讨论会并进行任务安排，成果经分管总监审定后外发，获取甲方确认函，开票，进入扩初阶段。该阶段设计成果经客户确认后，按照合同约定向客户请款。	是
8	扩初设计	扩初阶段流程同深化阶段。完成后，进入施工图阶段。该阶段设计成果经客户确认后，按照合同约定向客户请款。	是
9	施工图设计	施工图阶段图纸外发需要设计总监和方案总监双重审核，且涉及与结构、电气、水电专业的配合；该阶段需要按照要求编制《施工控制手册》。该阶段设计成果经客户确认后，按照合同约定向客户请款。	是
10	工程项目管理阶段	如果是本项目牵头人，按照合同及其他相关协议约定，履行牵头人职责，对整个工程项目实施进行项目管理。	是
11	采购与安装	（1）项目组根据总承包合同对设备的要求确定设计方案；（2）从公司供应商名册中或市场上选定合格供应商，必要时采取招投标的方式确定供应商，由评标委员会推荐三家及以上合格供应商进行审核；（3）确定供应商后，拟定采购合同，由相关人员对合同进行审核；（4）签订采购合同后，由项目人员监督供应商的合同执行情况，及时向项目负责人反馈制造信息状态； （5）制订产品监造计划，组织对所采购设备、材料进行检测、监制；（6）制订产品发货计划，对接供货商做好发货准备和信息传递；（7）根据采购合同，督促和检查供货商办理各类保函，对供货方支付申请进行审核，及时处理供货方的贷款手续；（8）负责收集整理物资质量标准、验收规范及所需的质量证明文件要求等，配合epc工程中心对进场设备的报验工作；（9）组织供应商提供及时的现场安装、调试质保等技术服务。	是
12	完工	设计、施工及采购均按照合同要求完成后，由工程设计负责人、采购管理负责人及施工单位负责人共同确定完工时期，需要试运行的向客户申请试运行，不需要试运行的向客户申请验收移交。	是

13	试运行	(1) 项目部应按照合同规定做好试运行工作, 试运行管理内容主要包括试运行方案制定、培训服务、试运行准备、试运行实施及试运行报告; (2) 项目部应组织、协调、监督及检查参与试运行与竣工验收的专业外包供应商。检查试运行前的准备工作, 确保已按设计文件及相关标准完成生产系统、配套系统和辅助系统的施工安装及调试工作, 并达到竣工验收标准; (3) 试运行与竣工验收部门在试运行完毕后, 应组织协调试运行与竣工验收的专业合作单位编制试运行报告, 经过项目部审定后形成试运行报告, 并报客户签字确认。	是
14	验收移交	(1) 在试运行开始前, 组织协调试运行与竣工验收的专业合作单位编制竣工验收方案, 经项目部审核后提交客户确认; (2) 按照竣工验收方案实施竣工验收准备工作; (3) 施工监控部组织合作单位, 对列入竣工验收的工程进行自验, 确认达到竣工标准; (4) 由客户项目部专家组成各专业验收小组负责专业工程验收; (5) 针对各专业小组对项目提出的问题或缺陷, 进行协调、整改及复验; (6) 客户验收后, 公司按照合同约定向客户请款。	是
15	审价结算	验收移交后, 积极配合客户对项目进行审价结算, 根据审价情况进行尾款结算。	是

公司针对 EPC 项目制定完整的内部控制制度, 各个业务节点内部控制制度健全且执行有效。”

(三) 中国唐山皮影主题乐园 EPC 总承包项目 (一期) 项目毛利率较高的原因及合理性, 发行人 EPC 业务毛利率高于同行业可比公司的原因及合理性。

公司已按要求在《招股说明书》“第八节、十二 (四) 主营业务毛利及毛利率分析”对相关情况进行了补充披露, 具体如下:

“4、中国唐山皮影主题乐园 EPC 总承包项目 (一期) 项目毛利率较高原因分析

报告期内, 公司主要 EPC 项目 (收入金额大于 1,000 万) 毛利率情况如下:

序号	EPC 项目名称	项目收入	项目成本	毛利率
1	安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目	2,022.65	1,211.00	40.13%
2	中国唐山皮影主题乐园 EPC 总承包项目 (一期)	4,623.29	2,335.28	49.49%

3	中国唐山皮影主题乐园续建 EPC 总承包项目（二期）	5,261.45	3,168.10	39.79%
---	----------------------------	----------	----------	--------

由上表，报告期内，中国唐山皮影主题乐园 EPC 总承包项目（一期）（以下简称“唐山一期”）毛利率为 49.49%，高于安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目及中国唐山皮影主题乐园续建 EPC 总承包项目（二期）项目。

唐山一期毛利率较高的原因如下：

（1）项目工作内容存在差异

公司 EPC 项目分为设计及设备采购安装，因为设备都是定制化产品，不同项目的非标定制化设备存在较大差异，所以毛利率也会存在不同。唐山一期项目中，像“魔幻黑森林”项目融入了较强的高科技元素，“皮影星光大道”项目融入了高超的创意设计，“梦幻厂乐园”、“蹦床乐园”以及“‘光’之乐园”等项目将亲子活动、自然教育、娱乐完美结合，上述项目的非标设备毛利率相对较高。

（2）项目工期短，任务重，设计费相对较高

唐山一期项目从 2018 年 7 月 12 日起发布招标公告，应客户要求需要在 2018 年 10 月 1 日进行试开园，项目组于 2018 年 8 月 8 日正式进场，到 2018 年 9 月 27 日项目完工并于 2018 年 12 月 15 日完成验收移交。工期紧，任务重对设计人员的能力及效率要求较高，公司收取的设计费相对较高；同时工期紧，设计人员的高效率也减少了人工成本支出。

综上，中国唐山皮影主题乐园 EPC 总承包项目（一期）项目毛利率较高主要系项目工作内容以及项目工期等差异所致，具有合理性，不存在异常。

5、发行人 EPC 业务毛利率与可比公司的比较情况

公司与可比公司 EPC 业务毛利率情况如下：

公司名称	2019 年度	2018 年度	2017 年度
奥雅设计	36.10%	48.81%	42.28%
杭州园林	14.16%	14.71%	25.30%
汉嘉设计	4.46%	5.46%	5.94%
华阳国际	4.00%	5.78%	7.51%
山鼎设计	无相关业务		
筑博设计	未披露 EPC 类业务毛利率		
山水比德	无相关业务		

由上表，公司报告期内 EPC 总承包业务的毛利率远高于同行业可比上市公司，主要原因系：EPC 总承包业务的具体模式与同行业可比上市存在差异；EPC 项目类型与可比公司存在一定差异。具体如下：

（1）业务模式差异

公司 EPC 总承包业务的具体模式与同行业可比上市存在差异，即公司只承担也只核算毛利率高的设计及非标设施定制等业务，不负责毛利率低的施工业务。

报告期内，公司 EPC 总承包业务系与建设单位组成联合投标体，由公司负责“设计”和“采购”（主要是非标定制产品，如儿童游乐设备产品、雕塑、标识、导视等），联合投标体负责“施工”，公司与联合投标体独立开展业务并分别与甲方进行结算。所以，公司仅针对“设计”和“采购”相关的工作成果确认收入，工程施工部分对应的收入并未纳入公司财务核算体系。

而同行业可比上市公司的 EPC 总承包业务系委托方将设计、采购、施工和调试服务等工作全部委托给可比公司，可比公司通常以设计及工程管理费作为主要盈利来源，一般自行完成项目设计工作而将主要材料、设备的采购及施工服务等工作内容分包给其他专业单位。相应的，可比公司将外包的工程施工部分纳入核算体系，按照项目整体完工进度确认收入，由于施工服务普遍具有金额大、工期长、毛利率低的特点，因此拉低了 EPC 总承包业务的毛利率。

（2）项目类型差异

公司的 EPC 项目以创意设计为主导，将传统文化与现代科技结合，打造独具特色的 IP 形象，融合亲子、生态、旅游、文化教育等多项功能，致力于打造具有地域特色、人性化和充满活力的新旧城市空间和综合文化旅游精品项目。例如，公司承做的唐山皮影主题公园，将当地传统皮影文化与现代西方雕塑、灯光秀等完美结合，同时融合亲子教育、生态旅游等功能。在项目推进过程中，融入创意设计、IP 形象打造的非标定制化设备为公司带来的较高的毛利。

可比公司汉嘉设计及华阳国际 EPC 项目以建筑设计为主导，涉及政府安居房或保障房、停车场、学校改扩建等公益性项目较多，毛利率较低。而公司与杭州园林 EPC 项目主要集中在旅游类景观提升项目，毛利率相对较高。

2017 年至 2019 年，可比公司披露的主要 EPC 项目如下：

单位：万元

公司名称	项目名称	合同金额
杭州园林	铜鉴湖大道配套工程总承包项目 (EPC)	40,380.68
	良渚遗址公园旅游基础设施配套工程总承包项目 (EPC)	21,707.79
	安徽省淮北市杜集区重点采煤沉陷区朔西湖环境治理项目（一期）总承包项目 (EPC)	25,591.86
	石龙山南区块环境提升工程及灵山路提升改造工程总承包项目 (EPC)	18,092.90
	博鳌大农业国家公园一期工程项目 (EPC)	29,460.00
	博鳌滨海大道绿化提升工程项目 (EPC)	2,263.99
	博鳌道路景观改造提升工程项目 (EPC)	15,531.67
华阳国际	福田区华富街道福安小区城市更新单元改造总承包项目 (EPC)	58,915.75
	深圳无人直升机研制及产业化工程总承包项目 (EPC)	未披露
	深圳市税务局新沙地块项目-人才房安居总承包项目 (EPC)	未披露
	深圳龙岗区保障性住房 EPC 项目	未披露
	“十全十美 2.0”实验楼项目-EPC	未披露
汉嘉设计	祥符镇星桥村农居公寓项目(二期)设计·采购·施工 EPC 总承包	55,363.82
	申花单元 GS0404-02 地块九年一贯制学校及社会停车库工程和申花单元 GS0404-03 地块幼儿园 EPC 总承包合同	52,501.57
	大关长乐地块 R21-C19 拆迁安置房设计-采购-施工 EPC 总承包	52,203.49
	杭政储出（2018）37 号地块（杭州市申花单元 GS0403-R21-07 地块人才专项租赁房项目）设计-采购-施工（EPC）总承包	41,576.29
	祥符单元 GS0906-R21/R22-03 地块农转居公寓兼用服务设施设计-采购-施工（EPC）总承包	28,471.89
	铁路北站单元 GS1104-18 地块中学及社会停车库工程设计-采购-施工（EPC）总承包	33,648.39
	桃源单元 R21-21 地块公共租赁房工程设计-采购-施工（EPC）总承包	31,653.29
	良渚新城杜甫安置房四期 3#地块工程设计采购施工（EPC）总承包	53,686.00
	庆隆小河单元 GS0305-15 公共服务设施工程设计-采购-施工（EPC）总承包	21,881.68
	大关单元 GS0507-R21-01 地块八丈井东片安置房及 GS0507-G1/S42-30 地块绿地兼社会停车场项目设计-采购-施工（EPC）总承包	49,098.06
	仙居县生活垃圾焚烧发电项目 EPC 工程总承包	24,322.75
	杭政储出[2018]36 号地块人才专项租赁用房项目设计采购施工（EPC）总承包	29,553.89

公司名称	项目名称	合同金额
	阮家桥村经济合作社商业综合用房设计-采购-施工（EPC）总承包	19,832.03
	康桥健康产业园康桥单元 FG03-A5-01、FG04-A5-02 地块工程设计-采购-施工（EPC）总承包	121,018.45

综上，公司 EPC 业务毛利率高于同行业可比公司主要系业务模式及项目类型存在差异所致，具有合理性。”

二、核查程序和核查意见

保荐机构、申报会计师进行了如下核查：

- 1、获取发行人出具的说明；
- 2、访谈发行人管理层、EPC 总承包业务负责人、财务总监等相关人员；
- 3、查阅发行人报告期内主要 EPC 项目的合同，核查相关联合体协议书的相关条款；
- 4、查阅发行人 EPC 项目管理制度；
- 5、查阅发行人报告期内主要 EPC 项目涉及的主要内容，分析不同项目设计与非标设备的差异；
- 6、查阅报告期内同行业可比公司公开披露信息，对其 EPC 业务开展进行对比分析。

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

- 1、发行人 EPC 业务中主要承担“设计”及“采购”工作，项目设计主要向客户提交方案设计、扩初设计以及施工图等设计成果图；专项设备则是根据客户的需求，由公司提出设计方案后，委外定制完成后于项目现场进行安装后由客户进行验收；发行人与联合体施工方权责利划分明确；
- 2、发行人 EPC 项目各个业务节点内部控制制度健全且执行有效；
- 3、发行人“中国唐山皮影主题乐园 EPC 总承包项目（一期）”项目毛利率较高主要系项目工作内容以及项目工期等差异所致，具有合理性，不存在异常；
- 4、发行人 EPC 业务毛利率高于同行业可比公司主要系业务模式及项目类型存在差异所致，具有合理性。

3、关于安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目。

针对安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目，发行人以第三方报告中的对已完工明细项目的审核结果作为收入确认的依据，针对报告期内其他 EPC 项目，发行人在项目实施完毕并经发包人竣工验收后，按竣工验收报告确认收入。请发行人补充披露：（1）安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目合同中是否对明细项目及其对应的金额作出明确约定，发行人收入确认及成本核算是否准确；（2）发行人仅因安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目存在第三方出具的进度产值定期复核报告而采用不同的收入确认方法是否符合收入确认一贯性的要求，是否满足《企业会计准则》的相关规定；（3）模拟测算安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目按竣工验收报告确认收入对财务报表的影响。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人补充披露

（一）安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目合同中是否对明细项目及其对应的金额作出明确约定，发行人收入确认及成本核算是否准确；

公司已按要求在《招股说明书》“第八节、十二（二）营业收入构成及变动分析之 7”对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“（2）安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目收入确认金额的依据

安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目合同中仅约定了暂定合同总额，未对明细项目及对应金额作出明确约定。发包方安顺投资有限公司委托四川同兴达建设咨询有限公司定期出具的进度审核报告中制作了“分部分分项完成量汇总表”，对明细项目中的单位、数量以及完工进度进行了详细记录，公司对于完工进度达到 100%的明细项目进行汇总，再根据双方达成的设备产品与材料核定价报告，将完工 100%的项目对应金额确认为当期收入，相关项目发生的成本确认为当期成本。具体如下：

单位：万元

序号	年份	报告审定产值（下浮 8%）（不含税）	账面确认收入（不含税）
1	2016 年	1,219.72	374.28

序号	年份	报告审定产值（下浮 8%）（不含税）	账面确认收入（不含税）
2	2017 年	770.67	1,616.11
3	2019 年	31.68	32.26
合计		2,022.07	2,022.65

注：2017 年账面确认收入包含 2016 年度审定产值中未完工部分。

如上表，2016 年第三方出具的进度产值定期复核报告审定产值 1,219.72 万元，其中已完工明细项目（完工进度 100%）对应产值 374.28 万元，发行人 2016 年确认已完工明细项目收入 374.28 万元；2017 年进度产值定期复核报告审定产值 770.67 万元，加上 2016 年度复核报告中未完工部分在 2017 年完工，2017 年确认收入 1,616.11 万元；2019 年产值及收入确认系最终结算调整所致。

因此，安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目收入及成本确认金额依据明确，收入确认及成本核算准确。”

（二）发行人仅因安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目存在第三方出具的进度产值定期复核报告而采用不同的收入确认方法是否符合收入确认一贯性的要求，是否满足《企业会计准则》的相关规定；

公司已按要求在《招股说明书》“第八节、十二（二）营业收入构成及变动分析之 7”对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“（1）安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目收入确认方法符合收入一贯性及《企业会计准则》的相关规定

公司 EPC 项目采用完工百分比法确认收入，数额以经客户确认的成果或设备的金额确定，即采取阶段终验法确认收入。具体而言，公司按照 EPC 总承包合同的约定，在项目执行部分或全部完成并经客户验收确认后，依据客户或客户委托的其他机构签署的证明文件确认收入，同时将存货中归集的该项目制作成本结转至营业成本。如合同中单独约定设计费金额，则参照景观设计业务收入确认原则确认设计费收入。

针对公司报告期内 EPC 总承包业务的不同情形，具体分为以下两类：

A、合同明确约定发包方通过书面方式定期确认已完工工程量和工程金额、且实际执行该条款的，公司依据发包人或发包人委托的其他机构出具的书面文件分阶段确认收入。

B、合同不存在定期计量工程量的约定，或合同有约定但项目实施过程中发包人未执行的，公司在项目实施完毕并经发包人竣工验收后，依据竣工验收报告一次性确认收入。

依据安顺市西秀区旧州屯堡花海建设 EPC 项目合同，发包方安顺投资有限公司委托四川同兴达建设咨询有限公司对监理审核的进度产值进行定期复核，并出具专项报告。因此，公司将审核报告中完工进度达到 100%的明细项目，确认相关收入及成本；完工进度未达 100%的明细项目，则不予以确认。该项目属于上述 A 类情况，是标准的 EPC 项目收入确认过程。

唐山一期和二期 EPC 项目虽然在合同中也有分期分区确认已完工工程量和工程金额的条款，但工期很短且都在当年完工，发包人实际未执行该条款，因此公司在项目实施完毕并经发包人竣工验收后一次性确认收入，更符合谨慎性及可靠性的会计原则。该项目属于上述 B 类情况，是特殊情况下的 EPC 项目收入确认过程。

同行业上市公司 EPC 总承包业务亦按照完工百分比法确认收入，但由于 EPC 业务模式及业务内容与公司存在差异，完工比例的确定方法不尽相同。

综上，公司与同行业上市公司在 EPC 项目收入确认时，均采用完工百分比法，符合《企业会计准则》的一贯性原则等相关规定。”

（三）模拟测算安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目按竣工验收报告确认收入对财务报表的影响。

公司已按要求在《招股说明书》“第八节、十二（二）营业收入构成及变动分析之 7”对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“（3）安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目按照竣工验收报告确认收入的模拟计算

安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目按竣工验收报告确认收入对公司财务报表的影响如下：

单位：万元

报表项目	对 2016 年报表的影响	对 2017 年报表的影响
应收账款	-394.68	无变化
存货	+186.05	无变化
递延所得税资产	-3.12	无变化

报表项目	对 2016 年报表的影响	对 2017 年报表的影响
应交税费	-69.4	无变化
营业收入	-374.28	+374.28
营业成本	-186.05	+186.05
资产减值损失	-20.77	+20.77
所得税费用	-25.12	+25.12
影响的净利润	-142.34	+142.34

由上表，若安顺 EPC 项目按照竣工验收报告确认收入，原 2016 年确认的收入 374.28 万元和相应成本 186.05 万元将调整为在 2017 年确认和结转，减少 2016 年净利润 142.34 万元，相应增加 2017 年度净利润 142.34 万元，整体金额较小，对报表影响不大。”

二、核查程序和核查意见

保荐机构、申报会计师进行了如下核查：

- 1、获取发行人出具的说明；
- 2、访谈发行人管理层、EPC 总承包业务负责人、财务总监等相关人员；
- 3、查阅安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目 EPC 合同；
- 4、查阅四川同兴达建设咨询有限公司定期出具的进度审核报告；
- 5、查阅安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目设备产品与材料核定价报告；
- 6、按照竣工验收报告确认收入方法对安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目收入重新进行计算，并测算对发行人财务报表的影响。

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

- 1、发行人“安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目”收入及成本确认金额依据明确，收入确认及成本核算准确；

2、安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目根据进度审核报告中对已完工 100%的子项目确认收入，与公司 EPC 项目的收入确认方法一致，符合《企业会计准则》的一贯性原则等相关规定；

3、发行人“安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目”按照竣工验收报告确认收入对发行人报表影响不大。

4、关于 EPC 业务的暂估收入金额。

报告期内，发行人 EPC 业务存在发行人及联合承包体报价金额高于合同金额的情形，发行人采用业务收入估算模型计算的金额作为收入确认金额。报告期内，安顺市西秀区旧州屯堡花海建设项目儿童乐园工程项目和中国唐山皮影主题乐园 EPC 总承包项目（一期）两个项目采用业务收入估算模型计算的暂估收入金额与最终的审价金额差异较小。请发行人补充披露根据上述两个项目采用业务收入估算模型计算的暂估收入金额与最终的审价金额差异较小，能否得出业务收入估算模型计算金额准确、合理的结论，是否存在业务收入估算模型计算的暂估收入金额与审价金额差异较大的情况，请发行人进行相应的风险提示。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人补充披露

公司已按要求在《招股说明书》“第八节、五（一）收入确认原则之 1 之（4）”对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“④关于 EPC 收入估算模型的说明

公司基于历史数据及 EPC 项目实施情况建立了 EPC 业务收入估算模型，该模型较为全面地考虑了业主方认可的增项工程金额、业主方未书面认可但施工方提出的增量工程金额、业主方实施的减项金额以及联合体施工方可能申请结算金额等多个因素，能比较准确、合理地计算报告期内 EPC 项目的收入确认金额，因此报告期内的 EPC 项目采用的收入估算模型计算得出的收入金额与审价金额差异较小。公司将根据自身 EPC 项目经验的积累，不断改进和完善 EPC 收入估算模型，确保 EPC 项目收入确认的准确性。

然而，由于公司 EPC 项目最终结算金额一般以发包人委托第三方审计机构审定的结果为准，即使公司较为全面的考虑了审核因素，仍可能存在业务收入估算模型计算的暂估收入金额与审价金额差异较大的情况，从而导致公司业绩出现一定的波动。”

同时公司已在“重大事项提示、四、特别风险提示”对上述情况进行风险提示，具体如下：

“（九）EPC 项目采用业务收入估算模型暂估收入的风险

公司基于历史数据及 EPC 项目实施情况建立了 EPC 业务收入估算模型，该模型较为全面地考虑了业主方认可的增项工程金额、业主方未书面认可但施工方提出的增量工程金额、业主方实施的减项金额以及联合体施工方可能申请结算金额等多个因素，能比较准确、合理地计算报告期内 EPC 项目的收入确认金额。

然而，由于公司 EPC 项目最终结算金额一般以发包人委托第三方审计机构审定的结果为准，即使公司较为全面的考虑了审核因素，仍可能存在业务收入估算模型计算的暂估收入金额与审价金额差异较大的情况，从而导致公司业绩出现一定的波动。”

二、核查程序和核查意见

保荐机构、申报会计师进行了如下核查：

- 1、获取发行人出具的说明；
- 2、访谈发行人管理层、EPC 总承包业务负责人、财务总监等相关人员；
- 3、取得公司关于 EPC 总承包业务执行新收入估算模型的董事会决议、股东大会决议等内部决策文件；
- 4、对 EPC 总承包业务收入估计模型计算过程进行分析。

经核查，保荐机构、申报会计师认为，发行人目前 EPC 项目采用的收入估算模型计算得出的收入金额与审价金额差异较小，但发行人 EPC 项目最终结算金额一般以发包人委托第三方审计机构审定的结果为准，即使发行人较为全面的考虑了审核因素，仍可能存在业务收入估算模型计算的暂估收入金额与审价金额差异较大的情况，从而导致公司业绩出现一定的波动。

5、关于新收入准则。

请发行人补充披露：（1）新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异以及实施新收入准则在业务模式、合同条款、收款确认等方面产生的影响，如有重大影响，请在“重大事项提示”部分进行补充披露；（2）实施新收入准则对首次执行日前各年合并财务报表主要指标的影响，包括营业收入、归母净利润、资产总额、归母净资产；（3）如报告期任意一年上述一项指标的影响程

度超过 10%，请按假定自申报财务报表期初开始全面执行新收入准则编制备考合并财务报表，并在招股书相关章节进行补充披露。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人说明及补充披露

（一）新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异以及实施新收入准则在业务模式、合同条款、收款确认等方面产生的影响，如有重大影响，请在“重大事项提示”部分进行补充披露；

1、新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异

新收入准则实施前后收入确认会计政策未发生变化，实施前后的收入确认会计政策均按以下内容执行：设计业务以公司在向客户提交阶段工作成果，并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，确认该阶段的劳务收入；EPC 总承包业务在项目或单位工程制作完成并经客户验收确认后，按照合同约定，依据客户或客户委托的其他机构签署的证明文件确认收入。即新收入准则实施前后，公司的收入确认会计政策不存在实质性差异。

2、实施新收入准则在业务模式、合同条款、收款确认等方面产生的影响

由于公司实施新收入准则与原收入准则不存在实质性区别，故不会因实施新收入准则而对公司的业务模式、合同条款、收款确认等方面产生影响。

（二）实施新收入准则对首次执行日前各年合并财务报表主要指标的影响，包括营业收入、归母净利润、资产总额、归母净资产；

实施新收入准则未对首次执行日前各年合并财务报表主要指标产生影响。

（三）如报告期任意一年上述一项指标的影响程度超过 10%，请按假定自申报财务报表期初开始全面执行新收入准则编制备考合并财务报表，并在招股书相关章节进行补充披露。

不适用。

公司已按要求在《招股说明书》“第八节、五（一）3、新收入确认政策影响”对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“根据《发行监管问答关于首发企业执行新收入准则相关事项的问答》，对于申报财务报表审计截止日在 2019 年 12 月 31 日及之后，且首次执行日期晚于可比期间最早期初的申请首发企业，应披露新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异以及实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面产生的影响，对首次执行日前各年（末）营业收入、归属于公司普通股股东的净利润、资产总额、归属于公司普通股股东的净资产的影响程度。

由于采用新收入确认政策与公司原收入确认政策不存在实质区别，故公司现有业务模式、销售合同条款下，不会因实施新收入准则而对公司收入确认的结果产生影响。若公司自申报财务报表期初开始全面执行新收入准则，对公司首次执行日前各年（末）营业收入、归属于公司普通股股东的净利润、资产总额、归属于公司普通股股东的净资产等主要财务指标亦无影响。

根据新收入准则第十一条规定，满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益。

②客户能够控制企业履约过程中在建的商品。

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

根据客户需求，公司景观设计业务或 EPC 业务都是一个整体，整个合同视为单一履约义务。景观设计业务服务过程中向客户提交的都是个性化的工作成果，具有不可替代用途，且针对已完成并经客户验收的阶段成果有权向客户收取款项，符合条件③；同样，公司 EPC 业务包括设计及设备采购，设计参照景观设计进行收入确认，履约过程中的设备则都是定制化的设备，也具有不可替代用途，且针对已完工部分有权按照履约进度分阶段收取相应款项，也符合条件③。即公司景观设计业务及 EPC 业务都属于在某一时段内的履约义务。

根据新收入准则第十二条规定，对于在某一时段内履行的履约义务，企业应

当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。企业应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度。

公司景观设计业务及 EPC 业务按照产出法确定履约进度。景观设计业务对于已提交并经客户验收的工作成果作为产出，EPC 业务中的设计参照景观设计业务确认产出，设备采购则是根据客户确认的进度报告将已完工的设备作为产出。将已完工并经客户确认的工作成果或者设备作为产出，价值能可靠计量且符合会计谨慎性原则，与公司目前景观设计业务及 EPC 业务的收入确认方法相一致。即公司采用新收入确认政策与公司原收入确认政策不存在实质区别，故公司现有业务模式、销售合同条款下，不会因实施新收入准则而对公司收入确认的结果产生影响。

综上，公司按照履约时段确认收入合理，符合新收入准则的相关规定，且实施新收入准则不会对公司的收入确认结果产生影响。”

二、核查程序和核查意见

保荐机构、申报会计师进行了如下核查：

- 1、取得发行人出具的书面说明；
- 2、访谈发行人财务总监等相关人员；
- 3、取得发行人报告期内主要合同的收入确认情况，分析实施新收入准则对收入确认及主要财务数据的影响；

经核查，保荐机构、申报会计师认为，发行人新收入准则实施前后收入确认会计政策不存在实质性差异，实施新收入准则对公司业务模式、合同条款、收入确认等方面均不存在影响。

6、关于房地产调控政策。

报告期内发行人设计类业务主要客户均为房地产开发企业。请发行人补充披露房地产长期调控政策对发行人业务经营、应收账款回款的影响以及发行人相关的应对措施，请发行人在招股书相关章节进行细化的风险提示。

请保荐人、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人补充披露

公司已按要求在《招股说明书》“第六节、二、（六）行业面临的机遇与挑战之 2、行业面临的挑战”对相关情况进行了补充披露，具体如下：

“（2）房地产行业长期调控政策

从长期看，房地产调控政策有利于房地产行业持续、健康、稳定的发展。但是短期内，在政策持续收紧、土地调控升级、融资政策趋严的环境下，地产企业融资难度、融资成本均明显升高。在此背景下，房地产行业集中程度正加速，销售持续向龙头企业集中；中小房企资金链风险加大，该部分资金流动性压力可能会向其前端行业传导。房地产行业长期调控政策对房地产行业短期发展造成压力，但有利于行业长期健康发展。相应地，该短期压力和长期利好会传导给公司所在的景观设计行业。公司针对房地产行业长期调控政策带来的短期影响的应对策略：

①丰富业态，降低对房地产行业的依赖

公司从最初的以房地产景观设计为主业的简单经营模式，转变到以城镇化建设为基点，多元综合的设计咨询顾问业务，以客户需求为导向，提供全程化、一体化全产业链的综合解决方案。客户群体由单一的地产商群体逐渐丰富为地产商、各级政府及公共机构等多元化群体，专注的业务领域由房地产行业拓展到房地产、市政、公共设施及旅游行业等领域。

以最为显著增长的 EPC 总承包业务为例，该类型业务占公司主营业务收入的比例由 2017 年的 5.95% 上升至 2019 年度的 11.48%，毛利占比由 2017 年的 5.22% 上升至 2019 年度的 8.58%。

②严格回款制度，对资金紧张的客户的项目进行专项计提

最近两年，房地产企业陆续出现提前优化资产结构应对偿债高峰的情况。同时在政策持续收紧、土地调控升级、融资政策趋严的环境下，地产企业融资难度、融资成本均明显升高，部分开发商出现资金紧张，从而对公司销售回款构成一定压力。

在整体回款制度层面，公司密切关注客户经营动态，对存在资金流动性压力的客户重点关注，制定专项的督促回款计划，严格商业承兑汇票的收取条件，对延期付款达到公司内部风险警戒线标准的客户，控制与之开展新业务。

针对基于绿地控股集团有限公司、泰禾集团股份有限公司 2019 年末资金紧张的个例，公司将其旗下存在设计费逾期，且未达成清偿方案的部分下属公司的应收款项作为“单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款”单独进行减值测试对其计提 50%坏账准备，与按账龄组合计提的坏账准备进行比较，最终按孰高计提。”

公司已在招股说明书“重大事项提示”之“四、特别风险提示”对房地产调控政策引致的风险进行了细化，具体如下：

“（二）房地产调控政策引致的风险

报告期内，住宅类景观设计业务占公司业务比重较高。近年来，政府采用金融、税收、行政等一系列手段对房地产行业进行调控，使得房地产开发商资金紧张，支付能力下降，影响到开发商的开发规模和开发进度，也可能会导致开发商回款较慢甚至出现坏账，使公司的资金使用效率和经营业绩受到不利影响。同时，政府推出的限购、提高交易税费等短期调控政策，也直接影响了商品住宅的短期需求，一定程度上造成了房地产市场成交量的下降。这些经济政策都会对住宅类景观设计业务发展、业绩规模形成较大压力。

如果政策推出刺激房地产、公共空间、旅游度假、新型城镇化发展的经济政策，会导致景观设计需求短期内迅速增加，公司将面临人力资源不足的风险。”

二、核查程序和核查意见

保荐机构、申报会计师进行了如下核查：

- 1、取得发行人出具的书面说明；
- 2、访谈发行人管理层、财务总监等相关人员；
- 3、就房地产行业长期调控对发行人业务、经营模式及持续盈利能力的影响等进行网络检索，分析房地产行业调控对发行人业务经营、应收账款回款的影响。

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

房地产行业长期调控政策对房地产行业短期发展造成压力，但有利于行业长期健康发展。相应地，该短期压力和长期利好会传导给发行人所在的景观设计行业。公司针对房地产行业长期调控政策带来的短期影响迅速调整了应对策略：丰富业态，降低对房地产行业的依赖并且严格回款制度，对资金紧张的客户的项目进行专项计提，相关风险已在招股说明书相应章节进行风险提示。

【此页无正文，为《关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函的回复》之签字盖章页】

法定代表人、董事长签字：



李宝章



发行人董事长声明

本人已认真阅读深圳奥雅设计股份有限公司审核中心意见落实函的回复报告的全部内容，确认审核中心意见落实函的回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

董事长签字：



李宝章

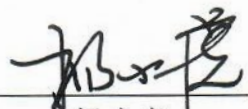
深圳奥雅设计股份有限公司

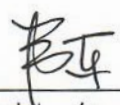
2020年8月7日



【此页无正文，为《关于深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函的回复》之签字盖章页】

保荐代表人：


杨小虎


韦 东

保荐机构总裁：


刘秋明



声 明

本人已认真阅读深圳奥雅设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的审核中心意见落实函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核中心意见落实函回复报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

保荐机构总裁：

刘秋明

