

关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

首次公开发行股票并在创业板上市

发行注册环节反馈意见落实函的回复

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所：

深圳证券交易所于2021年2月5日转发的“审核函〔2021〕010262号”《发行注册环节反馈意见落实函》（以下简称《意见落实函》）已收悉，安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”或“保荐机构”）作为深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司（以下简称“蕾奥规划”、“公司”或“发行人”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，与发行人、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“发行人会计师”）等相关各方对《意见落实函》所列问题逐项进行核查，现答复如下，请予审核。

除另有说明外，本意见落实函回复中的简称或名词的释义与《深圳市蕾奥规划设计咨询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。

本报告中的字体代表以下含义：

含义	字体
意见落实函所列问题	黑体（不加粗）
对意见落实函所列问题的回复说明	宋体（不加粗）
对招股说明书的修改、补充	楷体（加粗）

目 录

问题 1. 关于收入确认	3
问题 2. 关于募集资金使用	28
问题 3. 补充风险因素披露	31

问题 1. 关于收入确认

请发行人结合终止项目合同条款约定、项目终止时合同约定的执行情况、合同终止形式及发行人应收对价回款情况、终止项目的毛利率情况等方面分别说明报告期整体及 2020 年 1-6 月终止项目具体情况，说明并补充披露发行人主营业务是否符合新收入准则下“某一时段内履行的履约义务”的确认条件。

请保荐机构、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、发行人说明并补充披露

发行人已在《招股说明书》“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计”之“（八）收入”对相关情况进行了披露，具体如下：

4、公司收入确认政策符合新收入准则的规定

（1）报告期终止项目的整体情况及 2020 年 1-6 月终止项目具体情况

①报告期终止项目的整体情况

报告期内，公司终止项目共计 100 个，合同金额合计为 14,936.19 万元（其中包含未实质开展工作即终止的项目 17 个，合同金额合计为 1,891.00 万元）。终止项目报告期内累计确认收入金额为 4,391.32 万元；截至 2020 年 6 月 30 日，上述项目累计确认收入金额为 5,841.60 万元（包括报告期外确认的收入）。2020 年 1-6 月，公司共有 21 个项目终止，在 2020 年上半年确认收入金额为 42.45 万元。

A. 报告期终止项目合同条款约定情况

报告期内，公司在相关合同条款、结算协议等文件中进行了约定或说明，上述约定符合新收入准则下“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”的确认条件。公司与客户签订的合同通常约定以下情形（或类似意思表示）：

情形 1：“合同履行期间，因甲方原因造成合同终止或解除，乙方未开始规划工作的，不退还甲方已付的预付款项；已开始规划工作的，甲方应根据乙方

已完成的实际工作量，不足或等于一半时，按该阶段规划费的一半支付；超过一半时，按该阶段规划费的全部支付”；

情形 2：“合同履行期间，因甲方违约造成乙方无法对合同进行实质性履行，使得合同继续履行已无必要，合同必须终止或解除的，但乙方已开始规划工作的，甲方根据已完成的实际工作量，按评估后的比例支付相关费用”；

情形 3：“在合同履行期间，由于甲方要求终止或解除合同，乙方未开始规划工作的，退还甲方已付款的 50%；已开始设计工作的，已付款不予以退还，同时根据乙方已进行的实际工作量，甲乙双方另行协商设计费用”等。

报告期内终止的项目中，适用情形 1 约定的项目共计 30 个，适用情形 2 约定的项目共计 47 个，适用情形 3 约定的项目共计 8 个，无具体约定的项目共计 15 个，具体情况如下所示：

类别	项目数量		合同金额		截止 2020 年 6 月 30 日累计确认收入金额	
	个数	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
情形 1	30	30.00%	4,766.00	31.91%	1,978.07	33.86%
情形 2	47	47.00%	7,347.36	49.19%	2,466.36	42.22%
情形 3	8	8.00%	1,032.00	6.91%	204.15	3.50%
无具体约定	15	15.00%	1,790.83	11.99%	1,193.02	20.42%
合计	100	100.00%	14,936.19	100.00%	5,841.60	100.00%

报告期内公司终止的项目中，个数占比 85% 的项目在合同中明确约定了因客户原因导致合同终止时，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（或类似意思表示）。对于小部分未明确约定上述合同条款的情形，根据《合同法》、《民法典》的相关规定，由于客户未按约定履行义务等原因给公司造成损失的，应补偿公司包括合同履行后可以获得的利益在内的损失。因此，对于上述未明确约定终止条款的合同，结合相关法律法规的规定以及公司报告期内类似情形合同在因客户原因终止时的实际处理情况，如项目因甲方或其他方终止，公司会与客户对已完成的工作量进行协商并签订终止协议，通常情况下，也可收回累计至今已完成的履约部分已发生成本和合理利润的款项。

B. 项目终止时合同约定的执行情况

公司规划设计类业务具有阶段性，业务合同约定了整个设计服务流程划分为各个业务阶段，每个业务阶段均对应相关的工作内容、交付成果和结算金额或结算比例。通常情况下，公司在完成阶段性工作且交付的成果经客户确认后，才进行下一阶段的设计工作。因此，项目终止时，终止时点的履约进度一般存在两种情况：第一种情况为，终止时点为阶段性工作已经完工并经客户确认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”）。

报告期终止的项目中，终止时点为未完工阶段的项目共计 40 个；终止时点为已完工阶段项目共计 43 个；合同终止前，未实质开展设计工作的项目共计 17 个；具体情况如下所示：

序号	项目终止时点	项目数量	
		个数	占比
1	未完工阶段	40	40.00%
2	已完工阶段	43	43.00%
3	未实质开展工作	17	17.00%
合计		100	100.00%

项目终止时，公司有权收取的款项包括已完工阶段的款项和未完工阶段的款项。对于已完工阶段，公司通常已交付成果并经客户确认，公司已确认应收账款，不存在未完工阶段的收款问题。

报告期内，未完工阶段项目终止时的合同履行情况、合同约定与结算金额差异情况、确认收入情况及应收账款回款情况如下所示：

单位：万元

序号	项目	合同履行情况	未完工阶段合同约定情况与结算金额差异情况	已完工阶段确认收入金额（不含税）	未完工阶段确认收入金额（不含税）	截止 2021 年 1 月 31 日未完工阶段回款金额（含税）
1	京南区域旅游整体发展战略规划	已完成合同第 3 节点（项目完整成果初稿），开展合同第 4 节点（最终成果）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 25.20 万元，实际结算与合同约定不存在差异	305.66	23.77	25.20
2	新河县城乡规划编制项目	在收取合同第 1 节点预付款后，已开展合同第 2 节点（初步成果）部分工作时终止	根据合同条款收款为 290.00 万元，根据工作量结算实际收款为 250.00 万元，差额 40.00 万元	-	235.85	250.00
3	中国文化（出版广电）大数据产业项目概念规划	已完成第 1 节点（投标阶段成果），开展合同第 2 节点工作（初步成果）终止	根据合同条款约定收款为 20.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	44.53	18.87	20.00
4	“东方小镇”理想规划模型研究	已完成合同第 2 节点（初步方案），开展合同第 3 节点（深化方案）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 30.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	198.11	28.30	30.00
5	“劲嘉国际大健康产业项目”规划提升研究	在收取合同第 1 节点预付款后，已开展合同第 2 节点（修建性详细规划的阶段性成果）部分工作时终止	根据合同条款收款为 37.50 万元，根据工作量结算实际收款为 25.00 万元，差额 12.50 万元	-	23.58	25.00

序号	项目	合同履行情况	未完工阶段合同约定情况与结算金额差异情况	已完工阶段确认收入金额（不含税）	未完工阶段确认收入金额（不含税）	截止 2021 年 1 月 31 日未完工阶段回款金额（含税）
6	福田 06-01&02 号片区 01-13 地块规划调整研究技术服务	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（初步成果），开展合同第 2 节点（送审成果）部分工作时终止	根据合同条款收款为 8.25 万元，根据工作量结算实际收款为 4.50 万元，差额 3.75 万元	10.38	4.25	4.50
7	山东省东营市中心城森林公园及广利河生态景观廊道概念性总体规划成果整合	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（初步成果），开展合同第 2 节点（初步方案汇报）部分工作时终止	根据合同条款收款为 10.00 万元，根据工作量结算实际收款为 5.00 万元，差额 5.00 万元	28.30	4.72	-
8	“尼克佛山文化生态海岸”项目修建性详细规划	已完成合同第 2 节点（整体初步方案），开展合同第 3 节点（送审方案）部分工作时终止	根据合同条款收款为 80.00 万元，根据工作量结算实际收款为 60.00 万元，差额 20.00 万元	188.68	56.60	60.00
9	嘉善天凝项目概念性规划及重点区域城市设计	已完成合同第 1 节点（甲方事业部领导汇报文件），开展合同第 2 节点（区委会汇报文件）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 16.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	32.08	15.09	16.00
10	莱芜市雪野旅游区文化教育小镇项目策划	在收取合同第 1 节点预付款后，开展合同第 2 节点（中期成果）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 15.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	-	14.15	15.00

序号	项目	合同履行情况	未完工阶段合同约定情况与结算金额差异情况	已完工阶段确认收入金额（不含税）	未完工阶段确认收入金额（不含税）	截止 2021 年 1 月 31 日未完工阶段回款金额（含税）
11	衢州市二十四节气小镇战略咨询及概念规划设计合同	在收取合同第 1 节点预付款后，开展合同第 2 节点（第一阶段正式成果）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 40.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	-	37.74	40.00
12	杭州萧山瓜沥产业小镇概念性规划及启动区城市设计	已完成合同第 1 节点（概念性总体规划初步方案），开展合同第 2 节点（初期成果）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 42.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	39.62	39.62	42.00
13	广东省陆河世外梅园景区方案设计	在收取合同第 1 节点预付款后，开展合同第 2 节点（方案设计成果）部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 8.60 万元，合同条款未明确约定收款金额	-	8.11	8.60
14	新斜山社区公园景观提升工程	开展合同第 1 节点（正式方案设计文件）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 6.45 万元，实际结算与合同约定不存在差异	-	6.08	6.45
15	如东县城城东片区控制性详细规划	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（现状调研与初步方案），开展合同第 2 节点（规划委员会方案）部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 10.60 万元，合同条款未明确约定收款金额	19.25	10.00	10.60
16	南京空港溧水综合保税区概念规划合同补充协议	在收取合同第 1 节点定金后，开展合同第 2 节点（规划深化方案和初步成果）部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 10.00 万元，合同条款未明确约定收款金额	18.87	9.43	10.00

序号	项目	合同履行情况	未完工阶段合同约定情况与结算金额差异情况	已完工阶段确认收入金额（不含税）	未完工阶段确认收入金额（不含税）	截止 2021 年 1 月 31 日未完工阶段回款金额（含税）
17	广西五彩田园种业小镇（一期）项目（规划设计标）	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（初步方案），开展合同第 2 节点（最终成果）部分工作时终止	根据合同条款收款为 224.00 万元，根据工作量结算实际收款为 140.00 万元，差额 84.00 万元	52.83	132.08	140.00
18	泗阳县新袁新城西片区控制性详细规划与重点地段城市设计	已完成合同控制性详细规划第 1 节点对应的工作内容（初步方案），开展合同控制性详细规划第 2 节点（评审成果）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 10.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	18.87	9.43	10.00
19	赵县中心城区（不含古城）控制性详细规划	已完成合同第 2 节点（初步方案），开展合同第 3 节点（最终成果）部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 144.20 万元，合同条款未明确约定收款金额	372.92	136.04	144.20
20	惠州市惠阳区秋长白石洞片区控制性详细规划	已完成合同第 1 节点（初步成果），开展合同第 2 节点（最终成果）部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 1.80 万元，合同条款未明确约定收款金额	1.70	1.70	1.80
21	定兴产业新城概念规划及核心区城市设计	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（初期成果），开展合同第 2 节点（中期成果）的部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 48.99 万元，实际结算与合同约定不存在差异	65.09	46.22	48.99

序号	项目	合同履行情况	未完工阶段合同约定情况与结算金额差异情况	已完工阶段确认收入金额（不含税）	未完工阶段确认收入金额（不含税）	截止 2021 年 1 月 31 日未完工阶段回款金额（含税）
22	宝安区沙井上寮片区城市更新项目交通影响评价专题/专项研究合同	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（初步成果），开展合同第 2 节点（送审成果）的部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 7.50 万元，实际结算与合同约定不存在差异	9.43	7.08	7.50
23	新深圳站综合客运枢纽工程勘察设计阶段技术服务项目技术咨询	已完成合同第 1 节点（初步设计文件），开展合同第 2 节点（最终成果）部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 8.42 万元，合同条款未明确约定收款金额	36.84	7.94	8.42
24	广州番禺碧科智城一期海绵城市建设专题研究	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（前期调研成果），开展合同第 2 节点和第 3 节点（初步和送审成果）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 18.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	7.55	16.98	18.00
25	中山大学附属第八医院北门入口规划及无障碍过街天桥改造方案论证项目	已开展合同第 1 节点（成果送审稿）的部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 18.00 万元，合同条款未明确约定收款金额	-	16.98	18.00
26	龙华老街城市更新项目交通影响评价	开展合同第 1 节点对应的工作内容（现状调研成果）时终止	根据工作量实际结算收款为 3.00 万元，合同条款未明确约定收款金额	-	2.83	3.00

序号	项目	合同履行情况	未完工阶段合同约定情况与结算金额差异情况	已完工阶段确认收入金额（不含税）	未完工阶段确认收入金额（不含税）	截止 2021 年 1 月 31 日未完工阶段回款金额（含税）
27	坪山新区飞东北片区城市更新单元规划	已完成合同前期研究阶段第 2 节点（前期研究成果），开展专项规划阶段第 1 节点（专项规划编制及报批）的部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 30.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	9.43	28.30	30.00
28	华侨城总部城区总体规划修编（2016—2020）合同	已完成合同第 3 节点（评审成果），开展合同第 4 节点（全部规划成果）的部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 29.00 万元，合同条款未明确约定收款金额	218.87	27.36	29.00
29	惠东县港口滨海旅游度假区大园片区控制性详细规划	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（初步方案），开展合同第 2 节点（评审成果）的部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 20.00 万元，合同条款未明确约定收款金额	28.30	18.87	20.00
30	河北省承德县高铁新城概念规划及重点区域城市设计	已完成合同第 2 节点（初期沟通成果），开展合同第 3 节点（中期沟通成果）的部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 30.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	113.21	28.30	30.00
31	佛山市南海区罗村街道乐安文化街区城市设计及控制性详细规划调整合同	开展合同第 1 节点（初期成果汇报）的部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 20.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	-	18.87	20.00
32	胶州经济技术开发区核心区及滨河区城市设计	已完成合同第 2 节点（规划方案），开展合同第 3 节点（评审成果）部分工作时终止	根据合同条款收款为 58.75 万元，根据工作量结算实际收款为 30.00 万元，差额 28.75 万元	141.51	28.30	30.00

序号	项目	合同履行情况	未完工阶段合同约定情况与结算金额差异情况	已完工阶段确认收入金额（不含税）	未完工阶段确认收入金额（不含税）	截止 2021 年 1 月 31 日未完工阶段回款金额（含税）
33	贵阳市金阳区站前地区概念规划研究与控制性详细规划	已完成合同第 1 节点（规划概念第一阶段），开展合同第 3 节点（规划概念第二阶段）的部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 40.89 万元，合同条款未明确约定收款金额	22.26	38.58	40.89
34	贵阳市息烽县空间发展战略规划	已完成合同第 1 节点（初步方案），开展合同第 2 节点（初步成果）的部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 30.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	94.34	28.30	30.00
35	如东县城城北片区控制性详细规划	已完成合同第 3 节点（评审成果），开展合同第 4 节点（最终成果）部分工作时终止	根据工作量实际结算收款为 20.56 万元，合同条款未明确约定收款金额	62.26	19.40	20.56
36	天津市宝坻新城、京津新城规划研究	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（初步方案设计），开展合同第 2 节点（初步成果审查）的部分工作时终止	根据合同条款收款为 36.75 万元，根据工作量结算实际收款为 30.00 万元，差额 6.75 万元	69.34	28.30	30.00
37	连云新城规划优化研究及商务中心区城市设计补充协议	已完成合同第 3 节点，进入合同第 4 节点（最终成果）时终止	根据合同条款约定收款为 3.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	12.26	2.83	3.00
38	龙华区观澜大水坑地区 10-06、10-10 地块规划调整研究技术服务	开展合同第 1 节点（初步成果）的部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 11.25 万元，实际结算与合同约定不存在差异	-	10.61	11.25

序号	项目	合同履行情况	未完工阶段合同约定情况与结算金额差异情况	已完工阶段确认收入金额（不含税）	未完工阶段确认收入金额（不含税）	截止 2021 年 1 月 31 日未完工阶段回款金额（含税）
39	腾邦集团赛格金仓利两地块规划咨询	在收取合同第 1 节点启动资金后，已开展合同第 2 节点（调整方案经管理局正式受理后）部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 160.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	-	150.94	160.00
40	深圳市龙华区 A932-0696 宗地块规划研究咨询服务	开展合同第 1 节点（解决完善宗地闲置手续办结）的部分工作时终止	根据合同条款约定收款为 5.00 万元，实际结算与合同约定不存在差异	-	4.72	5.00
合计				2,222.50	1,347.13	1,422.96

报告期内，项目终止时，公司存在未完工阶段的项目共计 40 个，对于未完工阶段，公司履约部分未经客户确认，但是根据合同约定或者《合同法》和《民法典》的相关规定，公司可收回累计至今已完成的履约部分已发生成本和合理利润的款项。报告期内，公司未完工阶段项目累计确认收入 3,569.63 万元，其中未完工阶段确认收入金额 1,347.13 万元；公司未完工阶段项目累计确认应收款项 3,783.81 万元，其中未完工阶段确认应收款项为 1,427.96 万元，截至 2021 年 1 月 31 日，公司未完工项目尚未收到款项金额为 5.00 万元，全部为未完工阶段款项，总体回款比例为 99.87%。公司未完工阶段项目及其未完工阶段涉及的应收款项基本已收回。

报告期内，公司共有 8 个未完工阶段项目的合同约定情况与结算金额存在差异，主要原因系公司根据终止项目实际情况及客户关系维护考虑，双方基于公平原则按实际工作量平等协商结算金额，因此，公司少量未完工阶段项目合同约定情况与实际结算金额差异具有合理性。

报告期内，公司未完工阶段项目累计确认收入 3,569.63 万元，累计发生的成本为 2,033.27 万元，整体毛利率为 43.04%，公司未完工阶段项目收款能够补偿公司已经发生的成本和合理利润。

因此，项目终止时，公司已收取的款项既包括已完工阶段的应收款项，也包括未完工阶段已完成履约部分涉及的应收款项。无论项目终止时处于已完工阶段还是未完工阶段，公司均有合格收款权，并且该权利在履约过程中得到了实际执行。

对于未实质开展工作即终止的项目，由于项目尚未产生收入和成本，因此不涉及合格收款权问题。

C. 合同终止形式及公司应收对价回款情况

报告期内，公司项目终止时主要通过签订补充协议形式进行终止。报告期内公司终止的项目中，项目终止前确认收入金额为 4,494.47 万元，终止时确认收入金额为 1,347.13 万元，合计为 5,841.60 万元（包括报告期外确认的收入），累计确认应收款项 6,192.10 万元；截至 2021 年 1 月 31 日，终止项目累计收款金额 6,187.09 万元，尚未收到款项金额为 5.01 万元，报告期内公司终止项目

涉及的应收款项基本已收回。

D. 终止项目的毛利率情况

报告期内公司终止的项目中，项目累计确认的收入为 5,841.60 万元，累计发生的成本为 3,190.45 万元，整体毛利率为 45.38%，由此可见，公司终止项目收款能够补偿公司已经发生的成本和合理利润。

综上，报告期内，根据终止项目的合同约定及相关法律法规规定，在因客户原因导致合同终止时，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；在实际执行中，项目终止时公司已收取包括已完工和未完工阶段等已完成的履约部分的款项，截至 2021 年 1 月 31 日，公司报告期内终止项目应收款项基本已收回，合格收款权的约定均在履约过程中得到实际执行；此外，公司报告期内终止项目整体毛利率为 45.38%，报告期内终止项目有权收取的款项能够补偿公司已经发生的成本和合理利润。

②2020 年 1-6 月终止项目具体情况

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，在 2020 年 1-6 月期间，公司共有 21 个终止项目，合同金额合计为 1,516.25 万元（其中包含未实质开展工作即终止的项目 7 个，合同金额 374.00 万元），截至 2020 年 6 月 30 日累计确认收入金额为 506.93 万元（包括报告期外确认的收入），在 2020 年 1-6 月确认收入金额为 42.45 万元。

A. 2020 年 1-6 月终止项目合同条款约定情况

2020 年 1-6 月，就公司终止项目“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，公司在相关合同条款、结算协议等文件进行了约定或说明。其中，适用情形 1 约定的项目共计 5 个，适用情形 2 约定的项目共计 13 个，适用情形 3 约定的项目共计 3 个。

2020 年 1-6 月，终止项目的具体合同条款约定如下所示：

序号	项目名称	具体合同条款约定	类别
1	泰豪科技园项目 用地规划调整研究技术服务	本合同履行期间，因甲方原因造成合同终止或解除，已开始规划工作的，甲方应根据乙方已完成的实际工作量，不足或等于一半时，按该阶段规划费的一半支付；超过一半时，按该阶段规划费的全部支付	情形 1

2	大鹏新区丰树山公交场站、金葵东路公交场站人才住房项目用地规划调整研究	在合同履行期间,因甲方原因造成合同终止或解除,乙方未开始规划设计工作的,不退还甲方已付的定金或预付款。乙方已开始规划设计工作的,甲方应根据乙方已完成的实际工作量(按本合同第六条中付款节点与支付方式中规定的付款节点计算),支付乙方已完成的规划阶段的设计费。并且,甲方应当向乙方支付合同总价款 10%的违约金,并赔偿乙方由此造成的实际损失	情形 2
3	佳兆业中山香山熙园一期项目概念规划设计合同	本合同履行期间,因甲方原因造成合同终止或解除,乙方未开始规划工作的,甲方无需支付费用给乙方,乙方应在接到甲方终止或解除合同通知之日起 5 个工作日内退还甲方已支付的预付款;已开始规划工作的,乙方应立即停止规划工作,甲方根据乙方已完成的实际工作量和已提交的设计成果,审核确认后按该阶段设计费及实际工作量完成比例计算支付给乙	情形 3
4	佳兆业中山香山熙园二期项目概念规划设计合同	本合同履行期间,因甲方原因造成合同终止或解除,乙方未开始规划工作的,甲方无需支付费用给乙方,乙方应在接到甲方终止或解除合同通知之日起 5 个工作日内退还甲方已支付的预付款;已开始规划工作的,乙方应立即停止规划工作,甲方根据乙方已完成的实际工作量和已提交的设计成果,审核确认后按该阶段设计费及实际工作量完成比例计算支付给乙方	情形 3
5	莱芜市雪野旅游区文化教育小镇项目策划	本合同履行期间,因甲方原因造成合同终止或解除,乙方未开始工作的,不退还甲方已付的预付款;已开始规划工作的,甲方应根据乙方已完成的实际工作量,不足或等于一半时,按该阶段应付费用的二分之一支付;超过一半时,按该阶段应付费用的全部支付	情形 1
6	《南京江宁百家湖(中心片区)控制性详细规划》S0a020-27 单元百家湖中学地块规划修改研究	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,按该阶段设计费的一半支付;超过一半时,按该阶段的全部支付	情形 1
7	软件谷两桥片区春江社区中心地块修改方案	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,按该阶段设计费的一半支付;超过一半时,按该阶段的全部支付	情形 1
8	软件谷两桥片区春江社区中心地块规划调整必要	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	情形 1

	性论证	足一半时,按该阶段设计费的一半支付;超过一半时,按该阶段的全部支付	
9	鹰潭市生态静脉智园控制性详细规划	在合同履行期间,甲方要求终止或解除合同,合同按实际工作量终止	情形 2
10	深圳市龙华德爱更新单元项目交通市政专项规划设计	补充协议约定:甲、乙双方不再承担相应责任和义务,甲方不再支付乙方设计费,乙方不再承担各阶段设计工作,双方就原协议的签署、履行、终止等全部过程均互不承担任何法律责任(项目未实质开展工作)	情形 2
11	深圳宝安庄边更新单元项目交通市政专项规划设计	补充协议约定:甲、乙双方不再承担相应责任和义务,甲方不再支付乙方设计费,乙方不再承担各阶段设计工作,双方就原协议的签署、履行、终止等全部过程均互不承担任何法律责任	情形 2
12	龙华区德爱工业区城市更新建设项目交通影响评价技术咨询合同(交评)	补充协议约定:甲方未向乙方支付合同费,乙方未开展工作。甲、乙双方互不追究包括违约责任在内的法律责任(项目未实质开展工作)	情形 2
13	深圳市福田区智联泰八卦岭地块城市更新单元规划合同	本合同履行期间,因甲方原因造成合同终止或解除,乙方未开始规划工作的,无需支付费用给乙方;已开始规划工作的,乙方应立即停止规划工作,甲方根据乙方已完成的实际工作量和已提交的设计成果,审核确认后按该阶段设计费及实际工作量完成比例计算支付给乙方	情形 2
14	东莞大岭山客天下生态文旅小镇概念控规、更新单元研究、修规设计	在合同履行期间,因甲方原因造成合同终止或解除,甲方应根据乙方已完成的实际工作量支付设计费	情形 2
15	贵阳市息烽县空间发展战略规划	补充协议约定:双方核实,乙方完成了合同约定工作内容的 52%,甲方按照已完成 52%的工作量向乙方支付设计费	情形 2
16	江西省金蓝领职业培训园(赣江新区职教园)总体规划研究技术服务合同补充协议	在合同书履行期间,甲方要求终止或解除合同书,应及时书面通知乙方。乙方未开始工作的,甲方应支付前期准备工作阶段的相关费用;已开始工作的,甲方根据双方商定后的价款支付规划设计费用,并承担设计费用总价款 1%的违约金	情形 2
17	佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲沙联地块城市更新项目顾问服务协议	本合同履行期间,甲方非因法定(含不可抗力因素)及/或约定原因造成合同终止或解除,已开始规划工作的,甲方应根据乙方已完成的实际工作量支付规划费用	情形 2

	议		
18	华润置地华南大区东莞大岭山佳居乐工改项目城市更新前期研究及概念规划设计合同	在设计过程中,如因甲方原因终止乙方的设计时,乙方已收到的合同价款不予退回。设计终止时所处阶段的设计费,甲方按已完成设计工作占所处阶段设计工作的比例向乙方支付	情形 3
19	卡子门大街以西、紫荆花路以南地块规划调整研究	补充协议约定:因规划存在重大影响和不确定性,双方均未履行合同。经双方协商一致,甲乙双方均同意解除《规划合同书》且任何一方不承担解除该合同的违约责任	情形 2
20	新木-良安田工业区城市更新改造项规划计	合同生效后,甲方因自身原因要求终止或解除合同,乙方已开始规划设计的,甲方根据乙方该阶段实际完成工作量支付规划设计费	情形 2
21	新昌县中心城区“口袋公园”建设专项行动规划	在合同书履行期间,甲方要求终止或解除合同书,应及时书面通知乙方。乙方未开始工作的,甲方应支付前期准备工作阶段的相关费用;已开始工作的,甲方根据双方商定后的价款支付规划设计费用,并承担设计费用总价款 1%的违约金	情形 2

如上表所示,2020 年 1-6 月,终止项目中,所有合同均约定了因客户原因导致合同终止时,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(或类似意思表示)。

B. 项目终止时合同约定的执行情况

2020 年 1-6 月终止的项目中,已实质开展设计工作的项目共计 14 项,其中终止时点为未完工阶段的项目共计 2 项;终止时点为已完工阶段项目共计 12 项;项目终止时,未实质开展设计工作的项目共计 7 项,未实质开展工作的项目尚未产生收入和成本,因此不涉及合格收款权问题。

2020 年 1-6 月，已实质开展设计工作的项目终止时合同约定的执行情况如下所示：

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（万元）	结算金额（万元）	合同约定情况	结算金额（万元）	
1	泰豪科技园项目用地规划调整研究技术服务	已完成合同第1节点对应的工作内容(初步成果)	后续工作未再开展	9.00	9.00	情形1	-	-
2	大鹏新区丰树山公交场站、金葵东路公交场站人才住房项目用地规划调整研究	已完成合同第1节点对应的工作内容(初步成果)	后续工作未再开展	19.20	19.20	情形2	-	-
3	佳兆业中山香山熙园一期项目概念规划设计合同	已完成合同第1节点对应的工作内容（规划初步方案）	后续工作未再开展	12.00	12.00	情形3	-	-
4	佳兆业中山香山熙园二期项目概念规划设计合同	已完成合同第1节点对应的工作内容（规划初步方案）	后续工作未再开展	12.00	12.00	情形3	-	-
5	莱芜市雪野旅游区文化教育小镇项目策划	-	在收取合同第1节点预付款后，已	-	-	情形1	15.00	未完工阶段已开展的工作超过一半，按照

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（万元）	结算金额（万元）	合同约定情况	结算金额（万元）	
			开展合同第 2 节点（中期成果）部分工作					合同约定应收取 21.00 万元；出于客户维护考虑，按照实际工作量结算为 15.00 万元
6	深圳市龙华德爱更新单元项目交通市政专项规划设计	已完成合同第 2 节点(最终成果)	后续工作未再开展	35.00	35.00	情形 2	-	-
7	深圳宝安庄边更新单元项目交通市政专项规划设计	已完成合同第 2 节点(最终成果)	后续工作未再开展	22.40	22.40	情形 2	-	-
8	深圳市福田区智联泰八卦岭地块城市更新单元规划合同	已完成合同第 2 节点（报审稿）	后续工作未再开展	67.20	67.20	情形 2	-	-
9	东莞大岭山客天下生态文旅小镇概念控规、更新单元研究、修规设计	已完成合同第 2 节点(初步方案)	后续工作未再开展	131.60	131.60	情形 2	-	-
10	贵阳市息烽县空间发展战略规划	已完成合同第 1 节点(初步方案)	已开展合同第 2 节点（初步成果）的部分工作	100.00	100.00	情形 2	30.00	未完工阶段已按合同约定结算。（合同第 2 节点合同金额 50.00 万元，按照实

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（万元）	结算金额 （万元）	合同约定情况	结算金额 （万元）	
								际工作量结算为 30.00 万元)
11	江西省金蓝领职业培训园（赣江新区职教园）总体规划研究技术服务合同补充协议	已完成合同第 1 节点对应的工作内容(初步方案)	后续工作未再开展	6.00	6.00	情形 2	-	-
12	佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲沙联地块城市更新项目顾问服务协议	已完成合同第 1 节点对应的工作内容（单元计划编制）	后续工作未再开展	19.55	19.55	情形 2	-	-
13	华润置地华南大区东莞大岭山佳居乐工改项目城市更新前期研究及概念规划设计合同	已完成合同第 2 节点(初期成果)	后续工作未再开展	44.00	44.00	情形 3	-	-
14	新昌县中心城区“口袋公园”建设专项行动规划	已完成合同第 1 节点对应的工作内容(初步成果)	后续工作未再开展	14.40	14.40	情形 2	-	-

如上所示，2020 年 1-6 月，公司的项目终止时，有 12 个项目不存在未完工阶段，只有 2 个项目存在未完工阶段。对于已完工阶段，公司通常已交付成果并经客户确认，公司已确认应收账款，不存在未完工阶段的收款问题；对于未完工阶段，公司履约部分未经

客户确认，但是根据合同约定或者《合同法》和《民法典》的相关规定，公司也可收回累计至今已完成的履约部分已发生成本和合理利润的款项。因此，无论项目终止时处于已完工阶段还是未完工阶段，公司均有合格收款权，该权利在履约过程中得到了实际执行。

C. 合同终止形式及公司应收对价回款情况

2020 年 1-6 月，已实质开展设计工作的项目终止的形式及公司应收对价回款情况如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	合同终止形式	合同终止时间	终止前收入确认金额（不含税）	终止时收入确认金额（不含税）	终止时累计应收款项（含税）	截止终止时实际收取的款项（含税）	截至 2021 年 1 月 31 日累计收款金额（含税）
1	泰豪科技园项目用地规划调整研究技术服务	签订终止协议	2020 年 4 月	8.49	-	9.00	9.00	9.00
2	大鹏新区丰树山公交场站、金葵东路公交场站人才住房项目用地规划调整研究	签订终止协议	2020 年 5 月	18.11	-	19.20	19.20	19.20
3	佳兆业中山香山熙园一期项目概念规划设计合同	签订终止协议	2020 年 5 月	11.32	-	12.00	12.00	12.00
4	佳兆业中山香山熙园二期项目概念规划设计合同	签订终止协议	2020 年 5 月	11.32	-	12.00	12.00	12.00
5	莱芜市雪野旅游区文化教育小镇项目策划	签订终止协议	2020 年 6 月	-	14.15	15.00	9.00	15.00
6	深圳市龙华德爱更新单元项目交通市政专项规划设计	签订终止协议	2020 年 3 月	33.02	-	35.00	35.00	35.00

序号	项目名称	合同终止形式	合同终止时间	终止前收入确认金额（不含税）	终止时收入确认金额（不含税）	终止时累计应收款项（含税）	截止终止时实际收取的款项（含税）	截至 2021 年 1 月 31 日累计收款金额（含税）
7	深圳宝安庄边更新单元项目交通市政专项规划设计	签订终止协议	2020 年 3 月	21.13	-	22.40	22.40	22.40
8	深圳市福田区智联泰八卦岭地块城市更新单元规划合同	签订终止协议	2020 年 5 月	63.40	-	67.20	67.20	67.20
9	东莞大岭山客天下生态文旅小镇概念控规、更新单元研究、修规设计	签订终止协议	2020 年 3 月	124.15	-	131.60	131.60	131.60
10	贵阳市息烽县空间发展战略规划	签订终止协议	2020 年 4 月	94.34	28.30	130.00	100.00	130.00
11	江西省金蓝领职业培训园（赣江新区职教园）总体规划研究技术服务合同补充协议	签订终止协议	2020 年 6 月	5.66	-	6.00	6.00	6.00
12	佛山市南海区大沥镇黄岐泌冲沙联地块城市更新项目顾问服务协议	签订终止协议	2020 年 6 月	18.44	-	19.55	19.55	19.55
13	华润置地华南大区东莞大岭山佳居乐工改项目城市更新前期研究及概念规划设计合同	签订终止协议	2020 年 2 月	41.51	-	44.00	44.00	44.00
14	新昌县中心城区“口袋公	签订终止协议	2020 年 5 月	13.58	-	14.40	14.40	14.40

序号	项目名称	合同终止形式	合同终止时间	终止前收入确认金额（不含税）	终止时收入确认金额（不含税）	终止时累计应收款项（含税）	截止终止时实际收取的款项（含税）	截至 2021 年 1 月 31 日累计收款金额（含税）
	园”建设专项行动规划							
合计				464. 48	42. 45	537. 35	501. 35	537. 35

2020 年 1-6 月，公司终止的项目终止前确认收入金额为 464.48 万元，终止时确认收入金额为 42.45 万元，合计为 506.93 万元。累计确认应收款项 537.35 万元；截至 2021 年 1 月 31 日，终止项目累计收款金额 537.35 万元，2020 年 1-6 月公司终止项目所涉及的应收款项已全部收回。

D. 2020 年 1-6 月终止项目的毛利率情况

2020 年 1-6 月，公司终止的项目中，项目累计确认的收入为 506.93 万元，累计发生的成本为 250.92 万元，整体毛利率为 50.50%，由此可见，2020 年 1-6 月终止项目有权收取的款项能够补偿公司已经发生的成本和合理利润。

综上所述，2020 年 1-6 月，根据终止项目的合同约定及相关法律法规规定，在因客户原因导致合同终止时，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；在实际执行中，项目终止时公司已收取包括已完工和未完工阶段等已完成的履约部分的款项，截至 2021 年 1 月 31 日，公司 2020 年上半年终止项目应收款项已全部收回，合格收款权的约定均在履约过程中得到实际执行。此外，公司 2020 年上半年终止项目整体毛利率为 50.50%，报告期内终止项目有权收取的款项能够补偿公司已经发生的成本和合理利润。故公司主营业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，符合新收入准则下“某一时段内履行的履约义务”的确认条件。

(2) 公司收入确认政策符合新收入准则下“某一时段内履行的履约义务”的规定

根据财政部于 2017 年 7 月发布的《企业会计准则第 14 号-收入》（以下简称“新收入准则”）第九条规定：于合同开始日，企业应当对合同进行评估，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，还是在某一时点履行，然后，在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

①对于单项履约义务的判定

履约义务，是指合同中企业向客户转让可明确区分商品的承诺。下列情况下，企业应当将向客户转让商品的承诺作为单项履约义务：一是企业向客户转让可明确区分商品（或者商品的组合）的承诺。二是企业向客户转让一系列实质相同且转让模式相同的、可明确区分商品的承诺。

公司在与客户签订合同时，一般以向客户提交整体多阶段实质相同、转让模式相同、服务的承诺可明确区分的方案成果为最终目的，因此公司将整个合同的履行判定为一项履约义务。

②对于单项履约义务是否符合在某一阶段内履行的履约义务的判定

根据新收入准则第十一条规定，公司在判断每一单项履约义务，是否属于在某一时段内履行履约义务时，需要考虑以下因素：

A.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；

B.客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

C.本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

满足上述条件之一的，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的履约义务。

公司所提供的设计劳务为定制化设计产品，对于客户具有不可替代的用途，且在履约过程中，如合同因客户或其他原因终止时，公司具有合理收款权。因此公司提供规划及工程设计劳务所产生的履约义务为在某一时段内履行的履约义务。

A.履约过程中所产出的商品具有不可替代的用途

公司向客户提供规划及工程设计服务，一方面结合各地不同的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点等进行统筹兼顾和综合部署，致力于为各级各地政府提供精准有效并兼具操作性的建设规划解决方案；另一方面在满足规划条件的基础上对开发建设单位自身开发项目进行特色性的设计，以满足不同开发项目在居住、工业、商业、交通、旅游、娱乐等方面的具体使用需求。该等服务的提供均为个性化定制，设计成果一经确定，公司无法轻易地将其用于其他用途，即履约过程中所产出的商品（或提供的劳务）具有不可替代的用途。

B.公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项

针对项目执行过程中由于客户或其他方原因导致合同终止的情况，公司与客户签订的合同通常约定以下情形（或类似意思表达的约定）：

情形 1：“合同履行期间，因甲方原因造成合同终止或解除，乙方未开始规划工作的，不退还甲方已付的预付款项；已开始规划工作的，甲方应根据乙方已

完成的实际工作量，不足或等于一半时，按该阶段规划费的一半支付；超过一半时，按该阶段规划费的全部支付”；

情形 2：“合同履行期间，因甲方违约造成乙方无法对合同进行实质性履行，使得合同继续履行已无必要，合同必须终止或解除的，但乙方已开始规划工作的，甲方根据已完成的实际工作量，按评估后的比例支付相关费用”；

情形 3：“在合同履行期间，由于甲方要求终止或解除合同，乙方未开始规划工作的，退还甲方已付款的 50%；已开始设计工作的，已付款不予以退还，同时根据乙方已进行的实际工作量，甲乙双方另行协商设计费用”等。

此外，根据《合同法》等相关法律法规的规定，由于客户违约等原因导致合同终止给公司造成损失的，公司也有权主张包括合同履行后可以获得的利益在内的损失赔偿额。

综上，针对已完成并经客户确认的阶段性设计成果，公司按照合同约定有权向客户按照履约进度收取该阶段的、能补偿公司已发生成本并具有合理利润的款项；针对尚未完成的阶段性设计成果且合同由于客户原因终止的，公司根据合同约定或相关法律法规规定有权主张按照实际工作量及合同对设计价格的约定获取相关报酬的收款权利，也能取得补偿公司已发生成本并具有合理利润的款项。**报告期内，公司终止项目共计 100 个，整体毛利率为 45.38%；2020 年 1-6 月，公司终止项目共计 21 个，整体毛利率为 50.50%，对于报告期内终止项目，公司有权收取的对价能够补偿已经发生的成本和合理利润。**故公司在整个合同期间内均有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，且该款项一般能够补偿其已发生的成本并具有合理利润。因此，公司履约过程中所产出的商品具有不可替代的用途，且在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，故符合新收入准则第十一条关于某一时段内履行履约义务的定义。

二、核查程序和核查意见

（一）核查程序

保荐机构和发行人会计师履行了以下核查程序：

- 1、访谈发行人主要业务部门负责人和财务负责人，了解与收入确认相关的关键内部控制，评价并测试相关内部控制的运行有效性；
- 2、检查报告期内与主要客户签订的合同，识别与提供服务有关的条款，分

析收入确认政策是否符合《企业会计准则》的规定；分析在新收入准则下，发行人的主营业务合同履约义务是否满足在某一时间段内履行的条件；

3、查阅同行业可比公司的公开资料，了解同行业可比公司收入确认政策，并与发行人的收入确认政策进行对比分析；

4、检查发行人报告期内业务合同，分析合同终止时公司收款权的相关条款，分析报告期内终止项目的毛利率情况，识别和判断公司的主营业务是否属于在某一时段内履行的履约义务；

5、检查发行人报告期内终止项目的相关收入确认文件、合同、终止协议，检查终止项目终止时的履约进度、实际执行情况，终止前及终止时的收入确认情况、终止时应当收取及期后实际收取款项等相关情况，识别和判断终止项目公司确认合格收款权的依据。

（二）核查意见

经核查，保荐机构和发行人会计师认为：

发行人主营业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，符合新收入准则下“某一时间段内履行的履约义务”的确认条件。

问题 2. 关于募集资金使用

发行人是一家轻资产公司。招股说明书披露，公司的募投项目包括“规划设计服务网络建设项目”，拟使用 15,240 万元募集资金实施办公楼购置计划，主要位于北京、西安、上海等地，购买面积合计 3,400m²。请发行人补充披露房产购置的进展情况，进一步说明并披露在北京、西安、上海购置办公楼与提升公司研发能力、竞争力和经营效率等方面的关联性。

回复：

一、请发行人补充披露房产购置的进展情况。

发行人已在《招股说明书》“第九节 募集资金运用与未来发展规划”之“二、募集资金运用具体情况”之“（一）规划设计服务网络建设项目”之“5、项目时间周期和时间进度”对相关情况进行了披露，具体如下：

截至本招股说明书签署日,公司已完成西安的办公场所考察并与当地相关办公楼业主方签署了《购房意向协议》,拟认购位于西安市莲湖区的办公楼之部分房屋,房屋建筑面积约为1,405.85平方米(以最终测绘准),其中约1,325.85平方米作为公司办公用地。同时,公司正在对北京市大兴区、上海市周边的办公场所进行实地考察与初步询价,尚未与北京和上海相关主体签署购置房产相关的协议或意向性文件。北京、西安、上海等地作为我国华北、西北及华东地区的经济中心,办公楼的开发及销售具有高度市场化特点,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影响。

二、进一步说明并披露在北京、西安、上海购置办公楼与提升公司研发能力、竞争力和经营效率等方面的关联性。

发行人所在行业为技术和知识密集型服务行业。随着募投项目的实施,公司将根据业务规模和研发项目所需持续加大招聘高端技术人才的力度。北京、上海、西安等大城市的员工大多需要根据办公地址选择居住地址。购置固定的办公场所,可避免租赁办公用房续租障碍、搬迁等风险,有利于吸引产业人才并保障人才的稳定性。截至本招股说明书签署日,公司除拥有4套企业人才住房外未拥有其他办公楼产权,经营场所均为租赁所得。

为解决公司自有办公场所较少的问题,同时提高公司办公场所稳定性、增强对高端技术人才的吸引力,公司决定通过在本次募投部分项目中购置办公楼,以获得稳定的项目实施场所。在有效改善办公环境、提升研发条件的同时,有助于吸引规划设计相关领域高端人才并保障人才的稳定性。购置固定办公场所以扩大以人才为中心的规划设计延伸服务范围,有利于增加利润来源,提高公司盈利能力。

此外,发行人主要考虑在经济发达地区或未来增长潜力较大地区部署并设立大区中心,购置房产所涉的华北地区(北京)、西北地区(西安)、华东地区(上海)报告期内产生的主营业务收入及占比情况如下所示:

区域	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
华北地区	332.43	1.92%	2,405.98	6.07%	1,479.26	4.49%	2,137.77	9.45%
西北地区	671.95	3.88%	2,872.86	7.25%	1,208.81	3.67%	728.23	3.22%
华东地区	5,251.72	30.31%	9,854.57	24.87%	11,635.71	35.28%	6,141.49	27.14%

合计	6,256.10	36.11%	15,133.41	38.19%	14,323.78	43.44%	9,007.49	39.81%
----	----------	--------	-----------	--------	-----------	--------	----------	--------

公司在北京及西安已设立分公司开展业务，目前产生收入占比较小，因此希望通过购置办公场所，进一步吸引专业人才，提升研发条件和品牌形象，提高该地区市场占有率从而扩大经营规模。同时，公司将通过在上海购置办公场所，建立上海分公司，充分发挥与南京分公司、江苏分公司、浙江分公司等长三角城市群分支机构的协同发展作用，巩固发行人在华东地区的市场份额和品牌影响力。

发行人已在《招股说明书》“第九节 募集资金运用与未来发展规划”之“二、募集资金运用具体情况”之“（一）规划设计服务网络建设项目”之“3、项目建设必要性”对相关情况进行了披露，具体如下：

（2）有利于统筹区域资源与提高经营效率

随着分公司数量及人员的增加、各区域业务量的增长，公司对内部控制和经营管理的要求也将越来越高。本项目的实施将依托各分公司，在华东、华北、西部和西南地区选择影响力和经济实力较强的城市设立大区中心，发挥业务承接、区域业务协调、品牌建设、资源整合、客户维护、吸引智力人才、强化科研能力等功能，统筹区域内优势资源，健全总部与分公司、分公司与分公司之间的分工合作机制。

规划设计行业竞争激烈，业务主要由发达地区向周边地区辐射，发行人选择进一步强化公司在发达地区如北京、上海等的业务能力，深度融入当地发展情况，顺应发展趋势，快速响应当地规划设计发展需求，扩大公司在发达地区的市场份额和影响力。同时，公司选择目前规划力量较为薄弱的省份进行战略布局，拓展在陕西、贵州等西部地区的业务规模，最大限度融入当地特色，把握本土城乡规划需求。部分原有分公司办公条件简陋，软硬件配置不足，部分发展态势较好的分公司空间紧张，欠缺会议讨论、业务洽谈场所。此外，租赁的办公场所普遍存在未办理租赁备案的情况，或将在租赁期间产生强制搬迁或使用纠纷的风险。上述情形一定程度上影响了公司人才引进、工作效率、业务拓展和品牌形象。公司拟通过在当地购置房产完善大区中心的建设，解决现有不足和隐患，从而提高公司整体经营效率，助推区域内分公司做大做强。

（4）有利于提高公司区域研发能力与核心竞争力

随着市场竞争日趋激烈，研发在公司的地位变得越来越重要，持续的技术创

新与研发能力是公司得以不断发展的主要推动力，也是公司核心竞争力的重要组成部分，因此，高素质复合型的研发技术人才是公司持续发展的保障。而北京、上海作为全国的政治中心、文化中心、经济中心，具有极高的人才聚集优势，清华大学、北京大学、同济大学等均为我国城市规划设计专业人才的最高学府和孵化地；西安所在的西北地区也一直是公司提升整体经营规模的重要战略布局区域，报告期内所在地为西北地区的项目所产生的营业收入呈现逐年递增的趋势，由 2017 年度的 728.23 万元增长至 2019 年度的 2,872.86 万元，预计未来增长空间较大。相较于租赁房产，公司在上述地区购置房产有利于吸引优秀的城市规划专业人才，巩固公司在上述核心城市的品牌知名度，从而保证基层设计人员的稳定性。

本项目将在各大区中心加大研发投入力度，引进一批高素质研究人才，结合各区域发展热点问题和政策导向，如乡村振兴、老工业基地复兴、京津冀协同、长三角一体化等，针对地域特色进行产品研发和人才培养，提高公司自主研发能力，打造核心竞争力，为各区域分公司提供业务支持，实现公司长远可持续发展。

问题 3. 补充风险因素披露

发行人在“重大事项提示三、风险提示（一）经营风险”中披露如果未来我国的宏观经济政策发生对本行业产生不利影响的转变，将会给公司的经营业绩的增长带来一定的压力，请发行人结合房地产行业政策、政府机构改革、公共预算紧缩等具体政策，对公司业务、经营模式及持续经营能力等经营风险进行具体阐述并充分披露。

回复：

发行人已在《招股说明书》“重大事项提示”之“三、风险提示”之“（一）经营风险”之对相关内容进行了补充披露，具体如下：

公司致力于为政府及各类开发建设主体提供精准有效并兼具操作性的建设规划解决方案，主营业务包括规划设计和工程设计，所属行业的发展与宏观经济政策、城镇化进程和固定资产投资规模等密切相关。我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，城镇化发展将由速度型向质量型转型，这对我国的基础设施建设和固定资

产投资有较大的促进作用，拉升规划行业的市场需求。但是，如果未来我国的宏观经济政策发生对本行业产生不利影响的转变，将会给公司的经营业绩的增长带来一定的压力。

政府相关机构是规划设计行业重要客户群体，国家固定资产投资周期性、政策的波动性会对行业发展产生一定影响。随着我国固定资产投资规模不断扩大，以及经济结构转型的持续深化，近几年我国各类基础设施的开发建设增速均呈现出下降趋势，城乡社区规划与管理、国土资源规划与管理等方面政府预算支出的增长有所减缓，若相关基础设施开发建设规模的增长持续放缓甚至出现负增长，使相关政府预算出现紧缩，将会对规划设计行业市场空间和公司持续经营能力产生不利影响。

房地产企业是规划行业重要市场类客户群体之一，房地产行业的波动将会影响规划行业短期市场需求。2016年12月中旬，中央经济工作会议首次提出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位；2020年8月，住建部和央行联合推出房地产企业“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”；2020年11月发布的国家“十四五规划”强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。近年来，全国各大城市陆续出台政策，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，抑制投资投机性房地产活动。在政策趋紧、融资趋严的大背景下，若未来房地产开发企业调整长期经营部署，减少土地投资，推迟项目开发，延长付款周期，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。

2018年3月国务院机构改革后，自然资源部及其下属部门统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责，并于2019年开始建立和实施国土空间规划体系。随着国土空间规划改革的推进，原来法定规划的体系被打破，新的体系下国土空间规划编制的技术标准、相关主体之间的事权关系、政府国土空间管控的政策工具等制度建设尚未成熟，规划设计企业在技术手段、业务形态和经营模式等方面面临着较多的不确定性。如果公司未能针对上述变革采取充分有效的应对措施，将会对市场开拓和业务发展造成不利影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市发行注册环节反馈意见落实函的回复》之签章页）

法定代表人（签名）：



王富海

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司



2021年3月4日

发行人董事长声明

本人已认真阅读《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市发行注册环节反馈意见落实函的回复》的全部内容，确认本意见落实函回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

法定代表人、董事长：



王富海

深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司

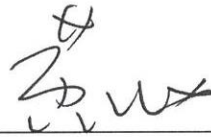
2021年3月4日



保荐机构董事长声明

本人已认真阅读《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市发行注册环节反馈意见落实函的回复》的全部内容，了解回复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，本意见落实函回复不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

保荐机构法定代表人、董事长：



黄炎勋

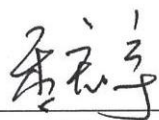


安信证券股份有限公司

2021年3月4日

（本页无正文，为《关于深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市发行注册环节反馈意见落实函的回复》之签章页）

保荐代表人：



季宏宇



刘溪



安信证券股份有限公司

2021年3月4日