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、退市风险大等特点，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，审慎做出投资决定。

广州山水比德设计股份有限公司

S.P.I LANDSCAPE DESIGN CO., LTD.

广州市海珠区新港东路1166号

首次公开发行股票并在创业板上市

招股说明书

（注册稿）

声明：本公司的发行申请尚需经深圳证券交易所和中国证监会履行相应程序。本招股说明书不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书作为投资决定的依据。

保荐机构（主承销商）

民生证券股份有限公司
MINSHENG SECURITIES CO.,LTD.

中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1168号B座2101、2104A室

发行人声明

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、发行人的控股股东、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	人民币普通股（A股）
发行股数	本次发行股票数量不超过1,010万股，占发行后总股本的比例不低于25.00%，均为公开发行新股，公司股东不公开发售股份
每股面值	人民币1.00元
每股发行价格	【 】元
发行后总股本	不超过4,040万股
预计发行日期	【 】年【 】月【】日
拟上市证券交易所和板块	深圳证券交易所创业板
保荐机构（主承销商）	民生证券股份有限公司
招股说明书签署日期	【 】年【 】月【 】日

重大事项提示

本公司特别提示投资者对下列重大事项给予充分关注，并仔细阅读本招股说明书正文并关注“第四节 风险因素”章节的全部内容。

一、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的风险

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，使开发商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发行人住宅类景观设计业务的发展、盈利能力、应收账款回款形成较大不利影响。

2020 年 8 月，监管部门出台政策收紧房地产融资，新规设置“三道红线”将房地产企业分为四档，并根据房地产企业所处档位控制其有息负债规模的增长。“三道红线”是对全行业的经营能力、管理能力、抗风险能力的考验，“三道红线”对于已经具备规模，采取有限杠杆+高周转模式进行扩张，且债务负担较轻的龙头房企影响有限，此类坚持高周转、区域布局较好、自身造血能力强的房企将保持稳定；高杠杆房企则被迫刹车、销售增速将持续回落。基于三道红线政策主要系根据房地产企业所处档位控制其有息负债规模的增长，部分房地产企业在融资政策收紧的预期下融资难度加大，现金流更加紧张，不排除未来下游相关客户经营不善或资金流趋紧，从而传导至公司，对公司销售回款和公司短期经营业绩产生不利影响。

除上述风险外，投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，请认真阅读本招股说明书“第四节 风险因素”章节的全部内容。

二、本次发行相关主体作出的重要承诺

本公司提示投资者认真阅读本公司、股东、董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等作出的重要承诺，具体承诺事项参见本招股

说明书第十节之“四、发行人、持有 5%以上股份的主要股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构作出的重要承诺及其履行情况”。

三、发行后利润分配政策及发行前滚存利润的分配安排

本次发行后利润分配政策详见本招股说明书第十节之“二、股利分配政策”。

根据公司 2020 年 6 月 15 日召开的 2020 年第三次临时股东大会审议通过的《关于公司首次公开发行股票并在创业板上市前滚存未分配利润的分配方案的议案》，本次发行完成后，由新老股东按持股比例共享公司本次公开发行前的滚存未分配利润。

四、财务报表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

自财务报告审计基准日（2020 年 12 月 31 日）至本招股说明书签署日，公司主要经营状况稳定，经营业绩稳中有升，公司业务拓展模式、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、税收政策等方面均未发生重大不利变化。

上述财务报告审计截止日后的主要财务信息和经营状况具体内容详见本招股说明书“第八节 财务会计信息与管理层分析”之“十九、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况”。

（二）2021 年 1-3 月业绩预计情况

公司预计 2021 年 1-3 月营业收入为 11,000.00 万元-13,000.00 万元，同比增长 75.38%-107.27%，预计净利润为 1,650.00 万元-2,350.00 万元，同比增长 52.76%-117.57%，预计扣除非经常性损益后净利润为 1,630.00 万元-2,330.00 万元，同比增长 52.72%-122.60%。

上述 2021 年 1-3 月业绩预计是公司财务部门初步测算的结果，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

发行人声明 1
发行概况 2
重大事项提示 3
一、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的风险 3
二、本次发行相关主体作出的重要承诺 3
三、发行后利润分配政策及发行前滚存利润的分配安排 4
四、财务报表审计截止日后的主要财务信息和经营状况 4
目 录 5
第一节 释 义 10
一、普通术语 10
二、专业术语 13
第二节 概 览 15
一、发行人及本次发行的中介机构基本情况 15
二、本次发行概况 15
三、发行人的主要财务数据及财务指标 17
四、发行人主营业务经营情况 17
五、发行人自身的创新、创造、创意特征，科技创新、模式创新、业态创新和新旧产业融合情况 18
六、发行人选择的具体上市标准 19
七、发行人公司治理特殊安排 19
八、募集资金用途 19
第三节 本次发行概况 21
一、本次发行的基本情况 21
二、本次发行的有关当事人 22
三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系 23
四、与本次发行上市有关的重要日期 24
第四节 风险因素 25
一、新冠疫情对宏观经济和地产冲击的风险 25

二、创新风险.....25
三、核心人员流失风险.....26
四、经营风险.....26
五、实际控制人控制风险.....29
六、财务风险.....29
七、法律风险.....30
八、发行失败风险.....30
第五节 发行人基本情况.....31
一、公司基本情况.....31
二、发行人的改制重组情况.....32
三、发行人报告期内的股本演变情况.....39
四、发行人设立以来的重大资产重组情况.....45
五、发行人在其他证券市场的上市/挂牌情况.....45
六、发行人股权结构和组织架构.....45
七、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况.....46
八、持有发行人5%以上股份的主要股东及实际控制人情况.....58
九、发行人股本情况.....72
十、发行人董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简历.....74
十一、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的兼职情况.....78
十二、发行人董事、监事、高级管理人员、其他核心人员之间存在的亲属关系.....80
十三、发行人与董事、监事、高级管理人员、其他核心人员签订的协议及其作出的重要承诺.....80
十四、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的变动情况.....80
十五、发行人董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属的持股及其他对外投资情况.....86
十六、发行人董事、监事、高级管理人员、其他核心人员在公司领取薪酬情况.....88
十七、发行人员工及其社会保障情况.....89
第六节 业务与技术.....111

一、公司的主营业务情况.....111
二、公司所处行业的基本情况.....142
三、公司在行业中的竞争地位.....166
四、销售情况和主要客户.....182
五、采购情况和主要供应商.....223
六、与公司业务相关的主要资产与经营资质情况.....246
七、特许经营情况.....276
八、公司主要产品的核心技术和研发情况.....276
九、境外经营情况.....291
十、质量控制和人才培训.....291
第七节 公司治理与独立性.....293
一、公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立及运作情况.....293
二、发行人特别表决权股份或类似安排情况.....295
三、发行人协议控制情况.....295
四、报告期内合法合规经营情况.....296
五、报告期内资金占用和对外担保情况.....296
六、发行人内部控制的评估.....300
七、发行人的独立性.....302
八、同业竞争情况.....304
九、关联方及关联关系.....308
十、关联交易.....337
十一、关联交易决策权限和程序的规定.....341
十二、报告期内关联交易履行的程序及独立董事的意见.....341
十三、公司减少关联交易的解决措施.....341
第八节 财务会计信息与管理层分析.....343
一、盈利能力或财务状况的主要影响因素分析.....343
二、财务报表.....345
三、审计意见类型.....349
四、财务报表的编制基础及合并财务报表范围.....349

五、关键审计事项、与财务会计信息相关的重要性水平的判断标准.....350
六、主要会计政策和会计估计.....352
七、公司缴纳的税种及享受的优惠政策.....413
八、分部信息.....413
九、经注册会计师核验的非经常性损益明细表.....413
十、报告期主要财务指标.....414
十一、盈利预测报告.....416
十二、或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项.....417
十三、经营成果分析.....417
十四、公司财务状况分析.....553
十五、现金流量分析.....625
十六、重大资本性支出情况.....629
十七、股利分配.....629
十八、本次发行前滚存利润分配安排.....630
十九、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况.....630
第九节 募集资金运用与未来发展规划.....632
一、本次募集资金使用概况.....632
二、募集资金专户存储安排.....637
三、募集资金运用项目的具体情况.....638
四、发行人董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见.....659
五、募集资金投资项目对公司财务状况和经营成果的影响.....659
六、公司未来发展规划及发展目标.....661
第十节 投资者保护.....669
一、投资者关系的主要安排.....669
二、股利分配政策.....670
三、发行人投资者权益保护的情况.....674
四、发行人、持有5%以上股份的主要股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构作出的重要承诺及其履行情况.....676
第十一节 其他重要事项.....690

一、重要合同.....690
二、对外担保情况.....692
三、重大诉讼或仲裁情况.....693
第十二节 有关声明.....694
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....694
二、发行人控股股东、实际控制人声明.....695
三、保荐机构（主承销商）声明.....696
四、保荐机构（主承销商）董事长、总经理声明.....697
五、发行人律师声明.....698
六、审计机构声明.....699
七、资产评估机构声明.....702
八、验资机构声明.....703
九、审阅机构声明.....705
第十三节 附件.....706

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、普通术语

发行人、本公司、公司、山水比德	指	广州山水比德设计股份有限公司，即于2017年2月由广州山水比德景观设计有限公司整体变更设立的股份公司
山水有限	指	广州山水比德景观设计有限公司，公司前身
实际控制人	指	孙虎、蔡彬夫妇
山水集团	指	山水比德集团有限公司，公司控股股东
硕煜投资	指	广州硕煜投资合伙企业（有限合伙），公司股东之一
山盛投资	指	珠海山盛投资合伙企业（有限合伙），公司股东之一
山水文化	指	广东新山水文化发展有限公司
绿盎投资	指	广州绿盎投资合伙企业（有限合伙）
花山夜宴	指	广州花山夜宴文化投资有限公司
山水视界	指	广东山水视界数码科技有限公司
山水怡人	指	广州山水怡人园林生态有限公司
授之设计	指	广州授之城市设计顾问有限公司
伍加设计	指	广州伍加全程设计有限公司
夺畋工	指	广州夺畋工园林绿化有限公司
中茂园林	指	广州中茂园林建设工程有限公司
深圳海岸线	指	深圳市海岸线景观工程有限公司，已更名为“深圳市海岸线景观工程股份有限公司”
创新研究院	指	孙虎创新研究院
杭州园林	指	杭州园林设计院股份有限公司（股票代码：300649）
杰恩设计	指	深圳市杰恩创意设计股份有限公司（股票代码：300668）
建科院	指	深圳市建筑科学研究院股份有限公司（股票代码：（300675）
汉嘉设计	指	汉嘉设计集团股份有限公司（股票代码：300746）
东方园林	指	北京东方园林环境股份有限公司（股票代码：002310）
棕榈股份	指	棕榈生态城镇发展股份有限公司（股票代码：002431）
铁汉生态	指	深圳市铁汉生态环境股份有限公司（股票代码：300197）
普邦股份	指	广州普邦园林股份有限公司（股票代码：002663）
岭南园林	指	岭南生态文旅股份有限公司（股票代码：002717）
奥雅设计	指	深圳奥雅设计股份有限公司**（股票代码：300949）**

恒大	指	公司客户恒大地产集团有限公司及其关联企业
新城	指	公司客户新城控股集团股份有限公司及其关联企业
融创	指	公司客户融创房地产集团有限公司及其关联企业
中天	指	公司客户中天金融集团股份有限公司及其关联企业
华夏幸福	指	公司客户华夏幸福基业股份有限公司及其关联企业
万科	指	公司客户万科企业股份有限公司及其关联企业
珠江实业	指	公司客户广州珠江实业开发股份有限公司及其关联企业
建发	指	公司客户建发房地产集团有限公司及其关联企业
时代	指	公司客户广州市时代控股集团有限公司及其关联企业
龙湖	指	公司客户重庆龙湖地产发展有限公司及其关联企业
碧桂园	指	公司客户碧桂园地产集团有限公司及其关联企业
旭辉	指	公司客户旭辉集团股份有限公司及其关联企业
中南建设	指	公司客户江苏中南建设集团股份有限公司及其关联企业
华润置地	指	公司客户华润置地控股有限公司及其关联企业
招商蛇口	指	公司客户招商局蛇口工业区控股股份有限公司及其关联企业
合能	指	公司客户深圳市合能房地产开发有限公司及其关联企业
阳光城	指	公司客户阳光城集团股份有限公司及其关联企业
中铁股份	指	公司客户中国中铁股份有限公司及其关联企业
保利	指	公司客户保利发展控股集团股份有限公司及其关联企业
建业	指	公司客户建业住宅集团（中国）有限公司及其关联企业
中海	指	公司客户中海地产集团有限公司及其关联企业
中国铁建	指	公司客户中国铁道建筑集团有限公司及其关联企业
雅居乐	指	公司客户雅居乐地产置业有限公司及其关联企业
珠江实业	指	公司客户广州珠江实业集团有限公司及其关联企业
泰禾	指	公司客户泰禾集团股份有限公司及其关联企业
富康城控股	指	公司客户富康城控股集团股份有限公司及其关联企业
文一地产	指	公司客户文一地产有限公司及其关联企业
正荣集团	指	公司客户正荣集团有限公司及其关联企业
汉中文化旅游投资	指	公司客户汉中文化旅游投资集团有限公司及其关联企业
绿地控股	指	公司客户绿地控股集团股份有限公司及其关联企业
北京金融街投资	指	公司客户北京金融街投资（集团）有限公司及其关联企业
华发股份	指	公司客户珠海华发实业股份有限公司及其关联企业
蓝光发展	指	公司客户四川蓝光发展股份有限公司及其关联企业

荣盛发展	指	公司客户荣盛房地产发展股份有限公司及其关联企业
中交地产	指	公司客户中交地产股份有限公司及其关联企业
金科股份	指	公司客户金科地产集团股份有限公司及其关联企业
华侨城	指	公司客户深圳华侨城股份有限公司及其关联企业
大悦城	指	公司客户大悦城控股集团股份有限公司及其关联企业
金茂集团	**指**	**公司客户中国金茂（集团）有限公司及其关联企业**
大众卓越	**指**	**公司客户大众卓越控股集团有限公司及其关联企业**
祥生实业	**指**	**公司客户祥生实业集团有限公司及其关联企业**
中天乌当/吾乡	**指**	**公司客户中天城投集团乌当房地产开发有限公司及其关联企业贵阳乌当中天吾乡房地产开发有限公司**
保荐人、保荐机构、主承销商	指	民生证券股份有限公司
立信事务所、发行人会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
大成律所、发行人律师	指	北京大成律师事务所
联信评估、发行人评估机构	指	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
《公司章程（草案）》	指	公司2020年第三次临时股东大会审议通过的《广州山水比德设计股份有限公司章程（草案）》（上市后适用）
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
建设部	指	中华人民共和国建设部，现更名为中华人民共和国住房和城乡建设部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
广东省住建厅	指	广东省住房和城乡建设厅
深交所	指	深圳证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
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》
本次发行	指	发行人本次公开发行A股的行为，均为公开发行新股
公司股东公开发售股份、老股转让	指	公司首次公开发行新股时，公司股东将其持有的股份以公开发行方式一并向投资者发售的行为
上市	指	公司股票在证券交易所挂牌交易
报告期内、报告期	指	**2018年度、2019年度、2020年度**
报告期各期末	指	**2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日**
报告期末	指	**2020年12月31日**

股	指	对有限公司指1元注册资本，对股份公司指面值为1元的股份
元、万元	指	人民币元、人民币万元

二、专业术语

园林、风景园林	指	在一定的地域运用工程技术和艺术手段，通过改造地形（或进一步筑山、叠石、理水）、种植树木花草、营造建筑和布置园路等途径创作而成的美的自然环境和游憩境域
园林景观设计	指	风景与园林的规划设计，要素包括自然景观要素和人工景观要素，与规划、生态、地理等多种学科交叉融合，主要包括社区景观、文化旅游、商业空间和市政公共四大类产品。在具体项目实施过程中，主要包括概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图设计阶段及施工配合阶段
社区景观	指	住宅建设项目中（一般为地产开发）除住宅建筑以外的空间及各类景观要素的构成
商业空间景观	指	商业地产包括商场、购物中心、商业街、写字楼等领域景观
文化旅游景观	指	以旅游休闲为目标进行符合游客审美观的景观设计，涵盖旅游度假景区、特色小镇、创意园、景区度假酒店等
市政公共景观	指	各级政府、事业单位兴建的公共设施景观，包括城市公园、休闲广场、运动场地、社区公园、道路绿化带及停车场、城市河道治理等
概念设计	指	整体设计工作的基础，根据项目实地考察、搜集资料，基本确定该项目的整体布局和最终效果
方案设计	指	主要对项目所在地自然现状和社会条件进行分析，确定项目的性质、功能、风格特色等基本内容，同时要明确交通组织、空间关系、植物配置特色及布局、综合管网安排等方面的设计
扩初设计	指	在方案设计基础上的进一步细化，包括绘制景观初步设计总平面系列CAD图纸、提供硬景物料搭配列表和软景材料分类搭配列表等，但设计深度还未达施工图的要求，是设计的初步深入阶段
施工图设计	指	根据扩初设计的成果，将设计创意落实到工程，包括标明平面位置尺寸、放线依据、工程做法，植物的种类、规格、数量、位置，综合管线的路由、管径及设备选型，以保证工程施工顺利开展
施工图交底	指	施工图设计文件交付时，设计单位就施工图设计文件向施工单位和监理单位作出详细的说明
施工配合	指	在施工图交底后设计师仍将在工程施工阶段提供配合工作，对施工方在项目实施中遇到的问题给予解答，并对施工质量能否达到设计效果进行必要的监督
绿化覆盖率	指	在建设用地范围内，全部绿化植物水平投影面积之和与建设用地面积的比率
人均公共绿地面积	指	城市公共绿地总面积/城市非农业人口，系城市中每个居民平均占有公共绿地的面积
城镇化率	指	市镇人口占总人口（包括农业与非农业）的比率
CAD	指	Computer Aided Design的简称，译作“计算机辅助设计”，具体为利用计算机及其图形设备帮助设计人员进行设计工作

IFLA	指	International Federation of Landscape Architects的简称，译作“国际风景园林师联合会”，于1948年在英国剑桥成立，总部设在法国凡尔塞，现有57个国家风景园林学会为其会员，其主要任务为维护全球自然生态系统，推动和发展风景园林事业，为国际风景园林事业的发展提供理论、技术和经验，每年召开一次全球性年会，轮流在亚太区、美洲区和欧洲区进行。IFLA是受联合国教科文组织指导的国际风景园林行业影响力最大的国际学术组织
《时代楼盘》	指	2004年12月创刊的大型建筑类月刊，是全国首家反映楼盘设计领域现状及成果的专业刊物
金盘奖	指	《时代楼盘》举办的地产设计类综合性大奖，是国内地产设计行业最权威的专业奖项之一，始于2006年，每年举办一届
园冶杯	指	由国际绿色建筑与住宅景观协会、亚洲园林协会、园冶杯风景园林国际竞赛组委会主办，中国花卉园艺与园林绿化行业协会、台湾造园景观学会、香港园景师协会、韩国生态造景协会、马来西亚风景园林师协会联合主办，中国风景园林网、《世界园林》杂志承办，每年在风景园林相关的优秀企业中开展作品评选活动，称之为“园冶杯”专业奖，以此来推动园林行业的技术交流与提升
《新楼盘》	指	《新楼盘》杂志由香港建工国际出版有限公司、广州佳图文化传播有限公司主办，是国内第一本全面关注地产开发与建筑规划及室内设计的专业期刊
REARD地产设计大奖	指	由REARD中国地产设计网于2015年创立，致力于推动地产设计不断创新的设计类专业奖项，系国内首个由地产开发、运营咨询、学术、媒体不同领域评委多维度进行评审的赛事。2019年11月举行的第四届REARD全球地产设计大奖共有203家机构836个项目参与评选
ARCHINA	指	创始于2003年的综合性国际传播机构，立足于城市与建筑文化产业，致力于媒体运营、文化交流

特别说明：敬请注意，本招股说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，均系计算中四舍五入造成。

第二节 概 览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人及本次发行的中介机构基本情况

（一）发行人基本情况

发行人名称	广州山水比德设计股份有限公司	**成立日期**	2007年4月9日（有限公司）；2017年2月20日（股份公司）
注册资本	3,030万元	**法定代表人**	孙虎
注册地址	广州市海珠区新港东路1166号201房，202房，203房，204房，205房，301房（部位：自编A），302房，303房，304房，305房，401房，402房，403房，404房，405房，407房（部位：自编A），408房，409房，410房，301室（部位：自编B）		
主要生产经营地址	广州市海珠区新港东路1166号		
控股股东	山水集团有限公司	**实际控制人**	孙虎、蔡彬
行业分类	专业技术服务业	**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

保荐机构	民生证券股份有限公司	**主承销商**	民生证券股份有限公司
发行人律师	北京大成律师事务所	**其他承销机构**	无
审计机构	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	**评估机构**	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二、本次发行概况

（一）本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A 股）		
每股面值	人民币1.00元		
发行股数	本次公开发行数量不超过1,010万股	**占发行后总股本比例**	不低于25.00%
其中：发行新股数量	不超过1,010万股	**占发行后总股本比例**	不低于25.00%
股东公开发售股份数量	-	**占发行后总股本比例**	-
发行后总股本	不超过4,040万股		
每股发行价格	人民币【 】元		

定价方式	根据初步询价结果或届时通过中国证监会或相关监管机构认可的其他方式确定发行价格		
发行市盈率	【 】倍（发行价格除以按【 】年度扣除非经常性损益前后孰低的净利润及发行后的总股本计算的每股收益计算）		
发行前每股净资产	【 】元（按合并口径截至【 】年【 】月【 】日经审计的归属于母公司所有者权益除以发行前总股本计算）	**发行前每股收益**	【 】元
发行后每股净资产	【 】元（按合并口径截至【 】年【 】月【 】日经审计的归属于母公司所有者权益加本次发行预计募集资金净额除以本次发行后总股本计算）	**发行后每股收益**	【 】元
发行市净率	【 】倍（按照发行价除以发行后每股净资产计算）		
发行方式	采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会或相关监管机构认可的其他方式		
发行对象	在深圳证券交易所开立A股股票账户并已开通创业板市场交易账户的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）		
承销方式	余额包销		
募集资金总额	【 】万元		
募集资金净额	【 】万元		
募集资金投资项目	设计服务网络建设项目		
	总部运营中心建设项目		
	技术研发中心升级建设项目		
	信息化管理平台建设项目		
发行费用概算（不含增值税）	承销及保荐费用	【 】万元	
	审计及验资费用	【 】万元	
	律师费用	【 】万元	
	发行手续费及材料制作费用	【 】万元	
	本次发行相关的信息披露费用	【 】万元	

（二）本次发行上市的重要日期

刊登发行公告日期	【 】年【 】月【 】日
开始询价推介日期	【 】年【 】月【 】日
刊登定价公告日期	【 】年【 】月【 】日
申购日期	【 】年【 】月【 】日
缴款日期	【 】年【 】月【 】日
股票上市日期	【 】年【 】月【 】日

三、发行人的主要财务数据及财务指标

项　目	2020年度/2020-12-31	2019年度/2019-12-31	2018年度/2018-12-31
资产总额（万元）	**41,260.05**	31,259.89	21,476.61
所有者权益（万元）	**22,751.39**	16,912.87	8,716.74
资产负债率（%）	**44.86**	45.90	59.41
营业收入（万元）	**49,021.48**	40,048.78	28,744.51
净利润（万元）	**10,206.94**	7,569.15	4,144.25
归属于发行人股东的净利润（万元）	**10,206.94**	7,569.15	4,144.25
扣除非经常性损益后归属于发行人股东的净利润（万元）	**9,934.43**	7,956.46	4,399.68
基本每股收益（元）	**3.37**	2.50	2.11
稀释每股收益（元）	**3.37**	2.50	2.11
加权平均净资产收益率（%）	**51.47**	59.07	61.32
经营活动产生的现金流量净额（万元）	**7,269.95**	3,443.72	4,545.78
现金分红（万元）	**4,545.00**	-	2,500.00
研发投入占营业收入的比例（%）	**6.71**	5.75	5.73

四、发行人主营业务经营情况

公司系由成立于 2007 年 4 月的山水有限整体变更设立的股份有限公司，现有注册资本 3,030 万元，注册地为广州市海珠区，法定代表人为孙虎。

公司专注于园林景观设计业务，是一家以“新山水”设计方法论为指导，贯彻落实国家“生态文明建设”理念，为社区景观、文化旅游、商业空间、市政公共等领域提供整体性解决方案的景观设计综合服务商，已形成“山水地产”和“山水文旅”两大核心板块。公司总部位于广州，已在北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京、郑州、**海口、杭州、西安、贵阳**等 **15** 个城市成立分公司。公司自设立以来一直专注于园林景观设计业务，拥有“风景园林工程设计专项甲级”资质，获得“中国房地产景观设计竞争力排名第一名”、“中国建筑规划设计最佳创意品牌机构”、“全国十佳园林设计企业”等荣誉称号。

公司名称由公司创始人、首席设计师孙虎提出，源自《论语》之中将君子比德于山水——“智者乐水，仁者乐山”，意为将自然山水草木形貌与人的品德意象化，从而使得自然风貌与人的气质相通，力求以丰富性的内容和创新性的方法

营造出符合时代精神的景观，进而实现“山水中国”的美好生活理想。在融合自然要素和人工要素的基础上，公司综合运用规划、生态、地理等多种学科知识，已完成了数千项富有人文精神内涵的景观设计作品。

公司设计项目获得被誉为“风景园林行业的奥林匹克奖”的国际风景园林师联合会（IFLA）国际大奖、美国 IDA 国际设计大奖以及亚洲设计大奖等，位列“金盘奖”2017-2019 年景观设计类累计获奖总数第一，以及园冶杯、勘察设计奖、地产设计大奖等多项国内外设计奖项。

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

（一）创新、创造、创意特征

园林景观设计兼具科学性和艺术性的双重特征，公司作为向客户提供以整体性解决方案为核心的园林景观设计服务的综合服务商，具备创新、创造、创意特征。具体而言，一是公司在设计技术和设计手法上具有创新、创造、创意特征。公司在设计方法上注重提升设计的数字化、智能化水平，设计的数字化即搭建数字平台、引入数据成果和三维软件进行参数化设计；设计的智能化指通过计算机软件技术辅助设计，努力将设计师从机械繁琐的制图、作图和审图中解放出来，从而提升设计效率。二是公司的作品成果具备创新、创造、创意特征。业内园林景观设计作品层出不穷，能够设计出具有创新、创意的园林景观设计作品是公司业绩和竞争力保持持续增长的重要因素，自设立以来，公司完成了众多具有创新、创造、创意特征的园林景观设计作品并获得多项国内外奖项。

（二）科技创新

报告期内，公司研发费用分别为 1,647.57 万元、2,301.11 万元和 **3,290.57 万元**。截至报告期末，公司拥有专利 **33** 项、软件著作权 **33** 项，发表若干论文和著作。

报告期内，公司科技研究主要聚焦于：一是包括设计智能化在内的设计效率和效果提升的研究和技术平台开发；二是与建筑设计、生态开发等景观设计密切关联领域的技术联动融合研究和技术平台开发；三是对特殊场景空间体验和营造技术的研究和技术平台开发。

（三）新旧产业融合情况

公司从事园林景观设计业务，根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所处细分行业为工程设计活动（代码：7484），根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司归属于“专业技术服务业”，行业代码“M74”。

园林景观设计是兼具科学性和艺术性的综合性学科，不仅涉及建筑、交通、景观、地形、水体、植被等多学科知识，还在不断吸收新技术、新工艺、新理念而持续向前发展。公司在发展过程中，通过数字化、计算机技术不断提升设计效能，同时持续吸收新技术、新工艺、新理念，融合生态开发、建筑设计等多领域设计开发技术，不断提升公司的整体设计实力。

六、发行人选择的具体上市标准

根据立信事务所出具的信会师报字[2021]第 ZF10165 号《审计报告》，发行人 2019 年度、2020 年度归属于母公司所有者的净利润分别为 7,569.15 万元、10,206.94 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为 7,956.46、9,934.43 万元，最近两年累计净利润为 17,890.89 万元；公司 2020 年的营业收入为 49,021.48 万元。

发行人选择适用《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》第二十二条第（一）款规定的上市指标：“最近两年净利润均为正，且累计净利润不低于人民币 5,000 万元”，作为其首次公开发行股票并在创业板上市的具体上市标准。

七、发行人公司治理特殊安排

截至本招股说明书签署日，发行人不存在特别表决权股份或类似安排协议控制架构等公司治理特殊安排的情形。

八、募集资金用途

本次发行募集资金将投入以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	项目使用募集资金	募集资金占比	项目备案情况（备案代码）	备案机关
1	设计服务网络建设项目	21,507.46	21,507.46	42.21%	2020-440100-74-03-011094	广州市海珠区发展和改

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	项目使用募集资金	募集资金占比	项目备案情况（备案代码）	备案机关
						革局
2	总部运营中心建设项目	19,972.84	19,972.84	39.19%	2020-440100-74-03-011095	广州市海珠区发展和改革局
3	技术研发中心升级建设项目	5,411.57	5,411.57	10.62%	2020-440105-74-03-011097	广州市海珠区发展和改革局
4	信息化管理平台建设项目	4,067.33	4,067.33	7.98%	2020-440100-74-03-011098	广州市海珠区发展和改革局
合　计		**50,959.20**	**50,959.20**	**100.00%**	-	-

上述项目总投资额为 50,959.20 万元，拟全部以本次发行募集资金建设。若募集资金不能满足项目资金需求，公司将通过自筹方式解决，以保证项目的顺利实施；若募集资金到位前公司已用自筹资金先行投入，则在募集资金到位后，公司将首先置换先期投入的资金，然后用于支付项目剩余款项；若募集资金超过上述项目需求，公司将严格按照监管机构的有关规定管理和使用超募资金。本次发行募集资金投资项目的详细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、本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A 股）	
每股面值	人民币1.00元	
发行股数	本次公开发行数量不超过1,010万股，占发行后总股本的比例不低于25.00%；本次发行全部为新股发行，原股东不公开发售股份	
每股发行价格	人民币【】元	
定价方式	根据初步询价结果或届时通过中国证监会或相关监管机构认可的其他方式确定发行价格	
公司高管、员工拟参与战略配售情况	无	
保荐人相关子公司拟参与战略配售情况	保荐机构子公司不参与本次发行战略配售	
发行市盈率	【】倍（发行价格除以按【】年度扣除非经常性损益前后孰低的净利润及发行后的总股本计算的每股收益计算）	
预测净利润及发行后每股收益	无	
发行前每股净资产	【】元（按合并口径截至【】年【】月【】日经审计的归属于母公司所有者权益除以发行前总股本计算）	
发行后每股净资产	【】元（按合并口径截至【】年【】月【】日经审计的所有者权益加本次发行预计募集资金净额除以本次发行后总股本计算）	
发行市净率	【】倍（按照发行价除以发行后每股净资产计算）	
发行方式	采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会或相关监管机构认可的其他方式	
发行对象	在深圳证券交易所开立A股股票账户并已开通创业板市场交易账户的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	
承销方式	余额包销	
预计募集资金总额	【】万元	
预计募集资金净额	【】万元	
发行费用概算（不含增值税）	承销及保荐费用	【】万元
	审计及验资费用	【】万元
	律师费用	【】万元
	发行手续费及材料制作费用	【】万元
	本次发行相关的信息披露费用	【】万元

二、本次发行的有关当事人

（一）发行人

名称	广州山水比德设计股份有限公司
法定代表人	孙虎
住所	广州市海珠区新港东路1166号201房，202房，203房，204房，205房，301房（部位：自编A），302房，303房，304房，305房，401房，402房，403房，404房，405房，407房（部位：自编A），408房，409房，410房，301室（部位：自编B）
电话	020-37039775
传真	020-37039770
联系人	周乔

（二）保荐人（主承销商）

保荐人（主承销商）	民生证券股份有限公司
法定代表人	冯鹤年
住所	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1168号B座2101、2104A室
电话	0571-56310700
传真	010-85127999
保荐代表人	朱仙掌、曹倩华
项目协办人	骆玉伟
项目组其他成员	孙闽、王梦茜、张弛、**武粮林**

（三）发行人律师

名称	北京大成律师事务所
住所	北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地大厦7层
负责人	彭雪峰
经办律师	卢旺盛、吴桂玲、李晶晶、欧铭希
电话	020-85277001
传真	020-85277002

（四）会计师事务所

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
住所	上海市黄浦区南京东路61号四楼
负责人	杨志国

经办注册会计师	郭宪明、蔡畅、陶凌雪
电话	0571-56076683
传真	0571-85800465

（五）资产评估机构

名称	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
住所	广州市越秀区越秀北路222号16楼
负责人	陈喜佟
经办注册评估师	张汇良、蔡可边
电话	020-83642125
传真	020-83642103

（六）股票登记机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
住所	深圳市福田区莲花街道深南大道2012号深圳证券交易所广场25楼
电话	0755-21899999
传真	0755-21899000

（七）收款银行

名称	上海银行北京金融街支行
户名	民生证券股份有限公司
账号	03003460974

（八）申请上市证券交易所

名称	深圳证券交易所
地址	广州省深圳市福田区深南大道2012号
电话	0755-88668888
传真	0755-82083295

三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系

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	【 】年【 】月【 】日
开始询价推介日期	【 】年【 】月【 】日
刊登定价公告日期	【 】年【 】月【 】日
申购日期	【 】年【 】月【 】日
缴款日期	【 】年【 】月【 】日
股票上市日期	【 】年【 】月【 】日

第四节 风险因素

投资者在评价发行人本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他资料外，应特别考虑下述各项风险因素。下述风险因素根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，该排序并不表示风险因素会依次发生。本公司可能存在的风险包括：

一、新冠疫情对宏观经济和地产冲击的风险

短期来看，新冠疫情作为 2020 年典型的黑天鹅事件，对地产行业的销售、回款、施工、投资等有明显的消极影响。当前国内新冠疫情已处可控状态，已实现全国范围的复产、复工，但全球性的防疫形势依旧不容乐观，并对国内防疫形势和宏观经济带来一定的不确定性。若公司下游客户难以抵御新冠疫情和宏观经济波动对行业的冲击，下游的风险将很可能传导至上游的园林景观设计行业，从而对公司的正常经营和业务发展造成不利影响。

二、创新风险

优秀的景观设计作品是景观设计企业的核心竞争力，而不同景观项目面临的地理环境、人文环境、受众审美情趣均有差异，因此园林景观设计需因地制宜、因时制宜、因人而异。同时，随着人们审美和生活情趣的提升，园林景观设计企业理念、思维需要不断创新，设计风格、设计手法需要与时俱进，同时做到科学性和艺术性，并在实践中不断地推出创新作品。此外，现代科技如计算机软件技术等，对复杂景观项目设计的效果、效率具有显著提升作用，也在快速发展演变中。在此背景下，景观设计企业需具备较强的持续创新能力，以保持竞争力。

公司的持续创新能力建立在对园林景观及其密切相关行业整体发展趋势的敏感性把握和先进技术、先进手法持续投入的基础上，在设计方法、设计技术、设计作品等方面力求不断创造革新。若未来公司不能把握行业发展方向和保持持续创新创意能力，将很难产生优秀作品，可能在市场中面临竞争力不足、经营业绩下降的风险。

三、核心人员流失风险

园林景观设计行业属于人才和智力密集型行业，目前国内设计行业的中高端人才仍较为缺乏，因而员工素质和数量是决定业内企业发展的首要因素。一直以来，业内企业对于人才的争夺十分激烈。自设立以来，公司将稳定人才队伍作为工作的重心，并采取了给予管理精英和业务骨干股权激励等一系列长效激励措施，但若公司内部管理、激励政策、分配制度等方面不能够持续完善，可能无法留住相关的专业人才，将面临优秀人才流失的风险。

四、经营风险

（一）宏观经济波动风险

公司以园林景观设计为核心业务，主要服务于社区景观、文化旅游、商业空间、市政公共等领域的客户，而社区景观、文化旅游、商业空间、市政公共等领域的发展均需大量投资，因而公司业务发展与国民经济景气度有很强关联性，受宏观经济形势及社会固定资产投资规模变动的直接影响。宏观经济波动可能对公司的持续盈利能力及成长性造成不利影响。

（二）政府调控政策变动风险

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，使开发商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发行人住宅类景观设计业务的发展、盈利能力、应收账款回款形成较大不利影响。

2020 年 8 月，监管部门出台政策收紧房地产融资，新规设置“三道红线”将房地产企业分为四档，并根据房地产企业所处档位控制其有息负债规模的增长。“三道红线”是对全行业的经营能力、管理能力、抗风险能力的考验，“三道红线”对于已经具备规模，采取有限杠杆+高周转模式进行扩张，且债务负担较轻的龙头房企影响有限，此类坚持高周转、区域布局较好、自身造血能力强的房企将保持稳定；高杠杆房企则被迫刹车、销售增速将持续回落，基于三道红线

政策主要系根据房地产企业所处档位控制其有息负债规模的增长，部分房地产企业在融资政策收紧的预期下融资难度加大，现金流更加紧张，不排除未来下游相关客户经营不善或资金流趋紧，从而传导至公司，对公司销售回款和公司短期经营业绩产生不利影响。

（三）市场竞争风险

随着我国经济发展水平的不断提升，居民和政府的绿化意识和生态环境的可持续发展意识逐步加强，为园林景观设计行业创造了巨大的市场需求，同时也吸引了更多企业加入竞争行列，但由于行业集中度较低，企业数量众多、业务能力参差不齐，导致市场竞争不断加剧。公司如果不能具备业内领先的设计能力，则可能难以从竞争中脱颖而出，将导致市场份额下降，并进一步影响公司经营业绩的持续增长和盈利能力的稳步提升。

（四）品牌竞争力下降的风险

报告期内，公司景观设计业务服务对象涵盖众多知名地产企业以及部分政府和事业单位，业务范围遍布全国，进一步提升了自身的品牌影响力和知名度。但受到整体行业竞争加剧等因素的影响，若公司未来不能持续推出优秀作品，则有可能导致自身品牌竞争力下降，进而影响承接业务的数量与规模，对公司的经营业绩造成不利影响。

（五）人力成本上升的风险

园林景观设计行业是人才和智力密集型行业，企业经营成本主要为人员薪酬。报告期内，公司设计人员薪酬占主营业务成本的比重分别为 74.65%、77.80%和 79.83%，若未来人员工资水平上涨过快，或与员工薪酬相关的其他福利等支出过快提升，与公司发展增速不相匹配，则将对公司的经营业绩造成不利影响。

（六）人才规模与业务规模不匹配的风险

本次募投项目建设完成后，公司的业务范围和服务区域、服务深度将进一步拓宽，公司对优秀设计人员和管理人员的需求也将越来越大。目前，公司已制定了一套完善的人才培养和引进制度，但一名优秀设计人员的成长需要吸收多学科知识，经历过两个以上设计项目的锻炼，通常 2-3 年才能独当一面，如公司不能结合业务发展趋势，充分储备和挖掘相关人才，则将面临人才规模不能满足业务

发展的风险。同样，如公司未来业务拓展无法跟上团队建设速度，则公司将面临人员过剩的风险，对公司团队建设和经营业绩都将带来不利影响。

（七）项目管理风险

园林景观设计项目包括概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计、施工配合等多个阶段，涉及与客户、施工方等多方沟通，若公司管理层、项目管理人员不注重对项目关键节点的把控，则容易出现项目质量下降、与客户沟通不畅等项目管理风险，影响设计质量及设计效果的最终呈现，从而导致公司整体品牌形象受损，进而影响未来的业务承揽，对公司业绩造成不利影响。

（八）跨区域经营管理风险

为了便于业务开展、更好地服务客户，公司除广州总部外，在北京、上海、深圳、成都、长沙、武汉等地设立了 15 家分公司，实施贴近客户的全国发展战略布局，实现跨区域业务扩张。未来公司仍将根据业务需要，在重点城市新设分公司并扩充设计队伍规模，使公司的业务能够辐射更多的区域。跨区域经营有助于实现公司业务的快速扩张，但同时也对公司的组织管理、市场开拓、项目质量管理、人员管理等方面提出了更高的要求，若公司管理能力跟不上跨区域经营需要，将对公司品牌形象、经营业绩造成不利影响。

（九）募集资金投向未达到预期收益风险

本次募集资金拟用于设计服务网络建设、总部运营中心建设、技术研发中心升级建设、信息化管理平台建设等项目。上述募集资金投资项目是在公司现有业务良好发展态势和充分市场调研的基础上提出的，若能得到顺利实施，公司的市场营销能力、技术水平将得以有效提升，业务规模和区域范围也将进一步扩展，有利于公司增强核心竞争力和盈利能力，并能够在提高市场占有率等方面产生积极影响。但是，上述项目的实施过程中，仍不能排除外部经济环境等要素发生重大变化的可能，除可能影响项目的顺利实施外，也可能导致项目实施后公司业务发展和经营业绩无法达到预期。

（十）未来经营业绩无法持续高增长的风险

报告期内，公司经营业绩呈现持续高增长的态势，营业收入分别为 28,744.51 万元、40,048.78 万元和 **49,021.48 万元**，2018 年、2019 年和 **2020 年**分别同比

增长 52.43%、39.33%和 22.40%；净利润分别为 4,144.25 万元、7,569.15 万元和 10,206.94 万元，2018 年、2019 年和 2020 年分别同比增长 500.78%、82.64%和 34.85%。随着业务规模基数的不断扩大，公司存在未来经营业绩无法保持高速增长的风险。

五、实际控制人控制风险

孙虎、蔡彬夫妇为公司实际控制人，能利用其表决权及经营决策权，对公司的发展战略和生产经营施加重大影响。公司存在实际控制人通过一致行动，利用其表决权和经营决策权侵害公司及中小股东合法权益的风险。

六、财务风险

（一）应收账款及应收票据回收风险

报告期各期末，公司应收账款净额和应收票据净额合计数分别为 10,056.30 万元、17,653.30 万元和 23,763.78 万元，占流动资产的比例分比为 51.45%、61.75%和 62.58%，占营业收入的比例分别为 34.99%、44.08%和 48.48%，呈一定增长态势。公司下游客户主要系国内知名的房地产开发企业，受国家经济增速放缓及房地产调控政策的影响，房地产项目建设周期及回款周期均相应延长，使得房地产行业积累的库存不断增加，资金流趋紧，进而对公司的销售回款进度产生不利影响。如在未来经营中，前述影响因素进一步加剧，则公司应收账款将面临增长的风险。

此外，2020 年 8 月，监管部门出台政策收紧房地产融资，新规设置“三道红线”将房地产企业分为四档，并根据房地产企业所处档位控制其有息负债规模的增长。基于三道红线政策主要系根据房地产企业所处档位控制其有息负债规模的增长，部分房地产企业在融资政策收紧的预期下融资难度加大，现金流更加紧张。截至报告期末，公司下游主要触及红线客户中，绿地控股集团有限公司和泰禾集团股份有限公司已经存在资金链紧张的风险，公司已对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单项计提减值准备；华夏幸福基业股份有限公司已存在债务违约风险，基于谨慎考虑，公司对归属于其旗下项目公司的应收款项均单项计提了坏账准备。若未来公司其他的下游相关客户经营不善或未能较好地应对包括“三道红线”在内的房地产调控

政策，发生债务违约等信用风险，将会对公司销售回款产生不利影响。

（二）税收优惠政策风险

公司为国家高新技术企业，享受高新技术企业 15%的企业所得税优惠税率。如果未来国家或地方对高新技术企业的税收优惠政策进行调整或在税收优惠期满后公司未能继续获得高新技术企业认定，则无法继续享受税收优惠政策，进而对公司利润水平造成一定负面影响。

（三）净资产收益率下降的风险

报告期内，公司扣除非经常性损益后的净资产收益率分别 65.27%、62.09%和 50.09%。本次发行后，公司的净资产规模较发行前将有大幅增长，但公司本次募集资金投资项目的建设和达产需要一定周期，其经济效益将逐步实现，亦存在一定不确定性。因此，本次发行后，公司存在净资产收益率下降的风险。

七、法律风险

报告期内公司承接的少量项目存在未履行招投标程序而直接委托给公司的情形。报告期内，公司新签项目中应招投标未招投标项目占公司新签项目的比重较低且呈下降趋势，但上述项目仍存在被终止履行、判令无效的可能。虽然公司非履行招投标义务主体，且已按照合同要求交付了设计成果，可就合同被确认无效而受到的损失向责任方提出赔偿请求，但上述情形仍将可能对公司经营造成不利影响。

八、发行失败风险

公司股票的市场价格不仅取决于公司的经营业绩和发展前景，宏观经济形势变化、国家经济政策的调控、利率水平、投资者预期变化等各种因素均可能对股票市场带来影响，进而影响投资者对公司股票的价值判断。因此，本次发行存在由于发行认购不足而导致发行失败的风险。

第五节 发行人基本情况

一、公司基本情况

注册中文名称：	广州山水比德设计股份有限公司
英文名称：	S.P.I Landscape Design Co., Ltd.
注册资本：	30,300,000元
实收资本：	30,300,000元
法定代表人：	孙虎
有限公司成立日期：	2007年4月9日
股份公司设立日期：	2017年2月20日
住所：	广州市海珠区新港东路1166号201房，202房，203房，204房，205房，301房（部位：自编A），302房，303房，304房，305房，401房，402房，403房，404房，405房，407房（部位：自编A），408房，409房，410房，301室（部位：自编B）
经营范围：	旅游景区规划设计、开发、管理；风景园林工程设计服务；城市规划设计；园林、陈设艺术及其他陶瓷制品制造；房屋建筑工程设计服务；市政工程设计服务；建筑材料设计、咨询服务；雕刻艺术创作服务
邮政编码：	510330
公司电话号码：	020-37039775
公司传真号码：	020-37039770
互联网网址：	http://www.gz-spi.com
电子信箱：	spi@gz-spi.com
投资者关系部门：	证券事务部
投资者关系负责人：	董事会秘书 周乔
投资者关系电话：	020-37039775

二、发行人的改制重组情况

（一）有限公司设立情况

公司前身山水有限由孙虎、秦鹏于 2007 年 4 月 9 日共同出资设立，注册资本为 50.00 万元。其中，孙虎出资 47.50 万元，占注册资本 95%；秦鹏出资 2.50 万元，占注册资本 5%。

2007 年 3 月 28 日，广州惠建会计师事务所有限公司出具《验资报告》（惠建验字【2007】第 07YZ0936 号），经审验，截至 2007 年 3 月 27 日，山水有限已收到股东孙虎、秦鹏缴纳的注册资本合计 50.00 万元，均系货币出资。

2007 年 4 月 9 日，山水有限取得广州市工商行政管理局核发注册号为 4401042019159 的《企业法人营业执照》。

（二）股份有限公司设立情况

山水比德系由山水有限以整体变更的方式设立。

2017 年 2 月 13 日，山水有限召开股东会，决议以 2016 年 11 月 30 日为审计和评估基准日由有限责任公司整体变更为股份有限公司。截至 2016 年 11 月 30 日，山水有限经审计净资产为 13,237,828.10 元，净资产评估价值为 14,043,556.47 元。山水有限以截至 2016 年 11 月 30 日经审计净资产 13,237,828.10 元为基础，折合股本 1,000 万股，每股面值 1.00 元，股本与净资产差额 3,237,828.10 元转入资本公积。

就上述事项，立信事务所验证截至 2017 年 2 月 13 日止，山水比德注册资本和账面实收股本均为 10,000,000.00 元，出资方式为净资产。

2017 年 2 月 20 日，山水比德在广州市工商行政管理局完成工商变更登记，取得变更后的《营业执照》，统一社会信用代码为 91440106799435733E，注册资本 1,000 万元。

山水比德设立时的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东姓名	持股数	持股比例
1	孙虎	800.00	80.00%

序号	股东姓名	持股数	持股比例
2	秦鹏	60.00	6.00%
3	利征	50.00	5.00%
4	梁金洪	50.00	5.00%
5	梅卫平	40.00	4.00%
合　计		**1,000.00**	**100.00%**

（三）公司历史上控股权变动情况

1、孙虎、秦鹏与中茂园林的股权转让及回购情况

2010 年 11 月，孙虎、秦鹏分别将其持有的山水有限 95%、5%的股权（合计注册资本 50 万元），按山水有限截至 2010 年 8 月 31 日净资产以 638,022.46 元、33,580.46 元的价格转让给中茂园林。2011 年 8 月，中茂园林以受让原价 638,022.46 元、33,580.46 元的价格，将其持有的山水有限 95%、5%的股权分别转回给孙虎、秦鹏。

2、孙虎、秦鹏与深圳海岸线的股权转让及回购情况

2013 年 12 月，孙虎、秦鹏分别将其持有的山水有限 95%、5%的股权（合计注册资本 300 万元），按注册资本分别以 285 万元、15 万元的价格转让给深圳海岸线。2014 年 4 月，深圳海岸线以受让原价将其持有的山水有限 95%、5%的股权分别转回给孙虎、秦鹏。

3、两次转让股份后又回购的原因

中茂园林、深圳海岸线主营业务为园林景观工程施工，系园林景观设计业务的下游。上述两次股权转让系当时山水有限股东孙虎、秦鹏拟将其自身园林景观设计业务与外部园林景观工程施工业务一体化，形成上下游联动，先后两次与外部园林工程施工企业合作所致。历史上，公司与中茂园林、深圳海岸线的两次一体化均以山水有限作为其全资子公司，以实现设计业务与施工业务的结合，因此孙虎、秦鹏分别于 2010 年 11 月与中茂园林、2013 年 12 月与深圳海岸线完成山水有限股权的对外转让，但与上述两企业的结合均因双方经营理念差异而未达预期，故中茂园林、深圳海岸线分别于 2011 年 8 月、2014 年 4 月将其前期从孙虎、秦鹏处受让的山水有限 100%股权退还孙虎、秦鹏。

4、两次转让价格存在明显差异的原因及合理性

孙虎、秦鹏将山水有限100%股权转让给中茂园林时，系以山水有限截至2010年8月31日净资产为依据；转让给深圳海岸线时，虽系按注册资本转让，但合作双方约定山水有限截至2013年12月1日净资产超过注册资本的部分后续作为孙虎对合并后母公司深圳海岸线的投入。因此，山水有限上述两次股权转让虽价格不同，但内在逻辑一致，具有合理性。

5、两次转让山水有限股权时园林景观行业的发展情况

1992年，国务院颁布《城市绿化条例》，园林绿化行业的发展步入法制化轨道。2001年，国务院召开全国城市绿化工作会议，并专门下发了《关于加强城市绿化建设的通知》，使得各级政府对城市绿化工作的重视程度大大提高，全社会广泛参与城市绿化的热潮开始形成，园林绿化行业进入了蓬勃发展时期。2010年以来，随着城市化进程的不断推进，城市居住舒适感和房地产消费水平升级的需求刺激着园林绿化率不断上升，同时，国家城市规划政策和“园林城市”、“生态城市”等标准也让地方政府在城市建设中重视园林的营造，园林绿化行业进入高速发展期。

发行人与中茂园林、深圳海岸线的合作分别发生在2010年11月、2013年12月，在前述期间，园林景观设计企业业务体量普遍较小，该期间及前后上市的园林景观行业公司均以施工为主、设计为辅，其园林工程施工收入远高于园林景观设计收入，具体情况如下：

上市企业名称	上市时间	主营业务	报告期最后一年/期主营业务收入构成及占比（注）
东方园林	2009.11.27	园林景观设计和园林绿化工程施工	园林工程施工收入占97.12% 园林景观设计收入占2.16% 苗木对外销售收入占0.72%
棕榈股份	2010.6.10	园林工程施工业务、园林景观规划设计业务及苗木产销业务	工程收入占88.80% 设计收入占8.93% 苗木收入占2.09% 其他业务收入占0.17%
铁汉生态	2011.3.29	生态修复和园林绿化工程	生态修复工程收入占43.23% 园林绿化工程收入占55.82% 设计维护收入占0.93% 苗木销售收入占0.02%
普邦股份	2012.3.16	园林工程施工和园林景观设计、保养	园林工程施工收入占89.96% 园林景观设计收入占9.25% 保养收入占0.79%

上市企业名称	上市时间	主营业务	报告期最后一年/期主营业务收入构成及占比（注）
岭南股份	2014.2.19	园林工程施工、绿化养护、景观规划设计、苗木销售	园林工程施工收入91.72% 绿化养护收入3.44% 景观规划设计收入4.11% 苗木销售收入0.46% 其他业务收入0.27%

注：上表数据均来源于招股说明书等公开资料

在上述期间，整合园林景观设计、园林工程施工，形成设计、施工一体化的产业链协同发展模式，是园林景观行业主流的发展路径。

6、两次转让山水有限股权时山水有限的业务开展情况

山水有限2010-2014年度的营业收入、净利润情况(未经审计)如下：

年度	营业收入（万元）	净利润（万元）
2014年度	7,144.21	-745.20
2013年度	5,110.71	60.21
2012年度	3,416.52	31.79
2011年度	3,417.56	404.32
2010年度	3,192.69	301.34

上述期间，山水有限的园林景观设计业务规模相对较小。

7、孙虎、秦鹏两次转让山水有限全部股权的原因及合理性

2010年以来，园林景观行业进入高速发展期，在孙虎、秦鹏两次转让山水有限全部股权期间，与园林景观行业相关的上市公司普遍以工程施工为主、整合设计，追求产业链协同发展，引领了当时园林景观行业较为主流的发展路径。在该期间，包括发行人在内的园林景观设计企业业务体量普遍较小，相对工程施工企业而言处于从属地位，集园林景观设计、园林工程施工等为一体的产业链协同发展模式，当时对发行人股东有一定吸引力。在此背景下，发行人股东先后与中茂园林、深圳海岸线进行合作，拟形成“设计施工一体化”的业务发展模式，系希望依托工程施工企业，发挥产业链联动效应，实现发行人业务更好的发展。因此，孙虎、秦鹏前后两次转让山水有限全部股权系基于当时的行业发展状况及历史背景，具备商业合理性。

8、两次合作期间，孙虎、秦鹏在合作经营实体中的任职、持股情况

（1）任职情况

在与中茂园林合作期间，孙虎、秦鹏并未在中茂园林任职；孙虎仍担任山水有限的法定代表人、执行董事及总经理，秦鹏仍担任山水有限的监事。

在与深圳海岸线合作期间，孙虎于2014年3月20日至2014年5月21日担任深圳海岸线法定代表人、总经理，秦鹏并未在深圳海岸线任职；合作期间，孙虎仍担任山水有限的法定代表人、执行董事及总经理，秦鹏仍担任山水有限的监事。

（2）持股情况

①与中茂园林合作相关股权情况

自中茂园林设立至今，秦鹏未持有中茂园林任何股权。孙虎持有中茂园林股权的演变情况具体如下：

企业名称	期间	持股情况	股权取得/变动方式
中茂园林（2000年3月15日设立）	2000.3.15-2010.12.12	孙虎未持股	/
	2010.12.13-2011.1.12	孙虎持股35.00%	按照中茂园林2010年12月31日每股净资产进行定价，受让中茂园林原股东35%的股权
	2011.1.13-2011.1.31	孙虎持股31.15%	按照中茂园林2010年12月31日每股净资产进行定价，转让中茂园林3.85%的股权给第三方
	2011.2.1-2011.8.18	孙虎持股24.00%	中茂园林引入的外部投资者向中茂园林增资，孙虎持股比例被相应稀释
	2011.8.19至今	孙虎未持股	按照中茂园林2010年12月31日每股净资产进行定价，转让中茂园林24%的股权，退出中茂园林

在该次合作中，孙虎、秦鹏将山水有限股权转让给中茂园林，与孙虎取得中茂园林股权，均系按照净资产作价，即：孙虎、秦鹏将山水有限合计100%的股权转让给中茂园林，是按照山水有限2010年8月31日每股净资产进行定价；孙虎取得中茂园林部分股权，亦是按照中茂园林2010年12月31日每股净资产进行定价，定价方式一致。

②与深圳海岸线合作相关股权情况

自深圳海岸线设立至今，秦鹏并未持有深圳海岸线任何股权。孙虎持有深圳海岸线股权的演变情况具体如下：

企业名称	期间	持股情况	股权取得/变动方式
深圳海岸线（2005年6月2日设立）	2005.6.2-2013.9.17	孙虎未持股	/
	2013.9.18-2013.9.29	孙虎持股66.67%	孙虎以1元/股的价格向深圳海岸线认缴新增注册资本，占深圳海岸线本次变更后注册资本的66.67%（该次认缴出资截至孙虎退出深圳海岸线之日均未实缴，因此后续孙虎以转让股权形式退出深圳海岸线过程中亦未收取该部分股权相应转让对价）
	2013.9.30-2013.12.4	孙虎持股48.78%	深圳海岸线原股东向深圳海岸线增资，孙虎持股比例被相应稀释
	2013.12.5-2014.5.22	孙虎持股70.00%	孙虎以1元/股的价格受让深圳海岸线原股东21.22%的股权(已实缴)，并支付了对应价款
	2014.5.23-2014.12.30	孙虎持股35.00%	孙虎分批转让完毕所持深圳海岸线股权，退出深圳海岸线。其中，2013年9月孙虎认缴的新增注册资本部分未进行实缴，因此孙虎以转让股权形式退出深圳海岸线过程中亦未收取该部分股权相应对价；2013年12月孙虎以受让形式取得的股权，其在退出过程中收取了对应价款
	2014.12.31至今	孙虎未持股	

在该次合作中，孙虎、秦鹏按山水有限注册资本价格转让山水有限股权；孙虎按1元/股价格分别在2013年9月通过认缴新增注册资本方式、在2013年12月通过受让股权方式，持有深圳海岸线的股权。

孙虎2013年9月认缴深圳海岸线新增注册资本时，相关方协商一致将山水有限股权转让时净资产超过注册资本部分作为孙虎对深圳海岸线的投入，但由于该部分在实践中无法登记为孙虎对深圳海岸线的实缴出资，孙虎2013年9月认缴深圳海岸线新增注册资本部分未完成实缴，因此后续孙虎以转让股权形式退出深圳海岸线过程中亦未收取上述股权相应转让对价。

综上所述，在与中茂园林、深圳海岸线合作前，孙虎、秦鹏均未持有中茂园林、深圳海岸线股权，亦未在中茂园林、深圳海岸线任职。与中茂园林、深圳海岸线合作期间，秦鹏均未在中茂园林、深圳海岸线持股或任职。在与中茂园林合作期间，孙虎仅持有中茂园林相应股权，并未在中茂园林任职；在与深圳海岸线

合作期间，孙虎持有深圳海岸线相应股权，并担任相关职务。两次合作终止后，孙虎、秦鹏均不在中茂园林、深圳海岸线持股或任职。

（3）其他利益安排情况

在两次合作期间，孙虎、秦鹏与中茂园林、深圳海岸线除就合作经营实体的日常经营管理事项进行约定外，并未就可能影响发行人股权权属稳定性的事项进行约定，不存在其他利益安排的情形。

（四）公司历史控股股东情况

1、中茂园林基本情况

公司名称	广州中茂园林建设工程有限公司			
成立时间	2000 年 3 月 15 日			
注册资本	31,812.68 万元			
股权结构（前五大股东）	序号	股东名称	出资额	比例
	1	天广中茂股份有限公司（股票简称：天广中茂；股票代码：002509）	31,812.68 万元	100%
实际控制人	无实际控制人			
主营业务及主要产品	园林工程施工			

注：2015 年 12 月，天广消防（股票代码：002509）收购中茂园林 100%股权，中茂园林成为天广消防全资子公司，中茂园林实际控制人由邱茂国变更为陈秀玉；2016 年 7 月，天广消防控股股东及实际控制人由陈秀玉变更为无控股股东及实际控制人；2016 年 8 月，天广消防股票简称变更为“天广中茂”；2020 年 7 月，天广中茂退市

2、深圳海岸线基本情况

公司名称	深圳市海岸线景观工程股份有限公司			
成立时间	2005 年 6 月 2 日			
注册资本	3,000.00 万元			
股权结构（前五大股东）	序号	股东名称	出资额	比例
	1	陈汉生	1,800.00 万元	60%
	2	深圳市世纪汇和投资企业（有限合伙）	1,200.00 万元	40%
实际控制人	陈汉生			
主营业务及主要产品	园林工程施工			

发行人与中茂园林、深圳海岸线不存在关联关系或其他利益安排。

经检索报告期内中茂园林、深圳海岸线及其控制或参股的公司情况，与发行

人报告期内合同进行比对，访谈发行人业务负责人并取得发行人出具的声明，确认报告期内发行人与中茂园林、深圳海岸线及其控制或参股的公司不存在业务合作。

三、发行人报告期内的股本演变情况

（一）报告期期初发行人的股权结构

报告期期初，发行人股权结构如下：

单位：万元

序号	股东姓名	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例
1	孙虎	800.00	800.00	80.00%
2	秦鹏	60.00	60.00	6.00%
3	利征	50.00	50.00	5.00%
4	梁金洪	50.00	50.00	5.00%
5	梅卫平	40.00	40.00	4.00%
合　计		**1,000.00**	**1,000.00**	**100.00%**

（二）2017 年 2 月，整体变更为股份有限公司

2017 年 2 月 13 日，山水有限召开股东会，决议以 2016 年 11 月 30 日为审计和评估基准日由有限责任公司整体变更为股份有限公司。截至 2016 年 11 月 30 日，山水有限经审计净资产为 13,237,828.10 元，净资产评估价值为 14,043,556.47 元。山水有限以截至 2016 年 11 月 30 日经审计净资产 13,237,828.10 元为基础，折合股本 1,000 万股，每股面值 1.00 元，股本与净资产差额 3,237,828.10 元转入资本公积。

就上述事项，立信事务所验证截至 2017 年 2 月 13 日止，山水比德注册资本和账面实收股本均为 10,000,000.00 元，出资方式为净资产。

2017 年 2 月 20 日，山水比德在广州市工商行政管理局完成工商变更登记，取得变更后的《营业执照》，统一社会信用代码为 91440106799435733E，注册资本 1,000 万元。

山水比德设立时的股权结构如下：

单位：万股

序号	股东姓名	持股数	持股比例
1	孙虎	800.00	80.00%
2	秦鹏	60.00	6.00%
3	利征	50.00	5.00%
4	梁金洪	50.00	5.00%
5	梅卫平	40.00	4.00%
合　计		**1,000.00**	**100.00%**

（三）2017 年 3 月，注册资本增至 1,200 万元

2017 年 3 月 8 日，经山水比德 2017 年第一次临时股东大会审议通过，公司注册资本增至 1,200 万元，其中：蔡彬新增出资 119.70 万元，其中 45 万元用于新增注册资本，74.70 万元计入资本公积；硕煜投资新增出资 412.30 万元，其中 155 万元用于新增注册资本，257.30 万元计入资本公积。

2017 年 3 月 17 日，山水比德完成上述工商变更登记。

就上述增资事项，立信事务所验证截至 2017 年 3 月 21 日，山水比德收到硕煜投资、蔡彬缴纳的上述新增注册资本，均系货币出资。

山水比德本次变更后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例
1	孙虎	800.00	800.00	66.66%
2	硕煜投资	155.00	155.00	12.92%
3	秦鹏	60.00	60.00	5.00%
4	利征	50.00	50.00	4.17%
5	梁金洪	50.00	50.00	4.17%
6	蔡彬	45.00	45.00	3.75%
7	梅卫平	40.00	40.00	3.33%
合　计		**1,200.00**	**1,200.00**	**100.00%**

（四）2017 年 12 月，注册资本增至 3,030 万元

2017 年 12 月 25 日，经山水比德 2017 年第二次临时股东大会审议通过，公司注册资本增至 3,030 万元，其中：山水集团新增注册资本 1,630 万元，山盛投

资新增注册资本 200 万元，增资价格为 1 元/股。

2017 年 12 月 28 日，山水比德完成上述工商变更登记。

就上述注册资本实缴事项，立信事务所出具《验资报告》（信会师报字[2019]第 ZF10754 号），验证截至 2018 年 7 月 9 日，山水比德收到山水集团、山盛投资上述新增注册资本，均系货币出资。

山水比德本次增资后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例
1	山水集团	1,630.00	1,630.00	53.80%
2	孙虎	800.00	800.00	26.40%
3	山盛投资	200.00	200.00	6.60%
4	硕煜投资	155.00	155.00	5.12%
5	秦鹏	60.00	60.00	1.98%
6	利征	50.00	50.00	1.65%
7	梁金洪	50.00	50.00	1.65%
8	蔡彬	45.00	45.00	1.48%
9	梅卫平	40.00	40.00	1.32%
合　计		**3,030.00**	**3,030.00**	**100.00%**

（五）2019 年 10 月，第六次股权转让

2019 年 10 月 8 日，孙虎、梁金洪签署股权转让协议，梁金洪将其持有的公司 50 万股股份以 453.79 万元转让给孙虎。

山水比德本次股权转让后的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例
1	山水集团	1,630.00	1,630.00	53.80%
2	孙虎	850.00	850.00	28.05%
3	山盛投资	200.00	200.00	6.60%
4	硕煜投资	155.00	155.00	5.12%
5	秦鹏	60.00	60.00	1.98%
6	利征	50.00	50.00	1.65%

单位：万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例
7	蔡彬	45.00	45.00	1.48%
8	梅卫平	40.00	40.00	1.32%
合　计		**3,030.00**	**3,030.00**	**100.00%**

上述股权变更完成后至本招股说明书签署日，山水比德的股本总额及股权结构未发生变化。

（六）2017 年两次增资定价差异原因及合理性

1、2017 年第一次增资情况

2017 年 3 月，蔡彬、硕煜投资分别向发行人增资 45 万股、155 万股，每股价格 2.66 元，增资价格系以山水有限 2016 年经审计每股净资产为依据。

2、2017 年第二次增资情况

2017 年 12 月，山水集团、珠海山盛分别向公司增资 1,630 万股、200 万股，每股价格 1 元。

3、2017 年两次增资定价存在显著差异的原因及合理性

2017 年第一次增资的背景系发行人通过员工持股平台（硕煜投资）对员工进行股权激励，在该次增资时，激励对象范围均已确定且已成为硕煜投资合伙人，故直接以 2016 年末每股净资产为依据作价对激励对象进行股权激励，同期增资入股的蔡彬亦按此价格增资。

2017 年第二次增资的背景系：一方面，当时发行人股本为 1,200 万股，拟增资以满足 IPO 上市的股本条件（不少于 3,000 万股）；另一方面，发行人为优化股权架构，将自然人控股转变为集团法人控股，主要创始股东孙虎、秦鹏、利征、梅卫平由直接持股为主调整为通过山水集团间接持股为主，并为新的员工持股平台山盛投资预留股份（激励对象尚未确定）。因此，此次增资主要系发行人主要创始股东持股方式变换以及新设员工持股平台预留股份，故采取 1 元/股的增资价格。

关于 2017 年第二次增资价格，发行人此次增资前所有的自然人股东孙虎、蔡彬、秦鹏、利征、梅卫平、梁金洪及硕煜投资全体合伙人确认：本次 1 元/股

增资系出于公司发展需要，未损害本人/本人及硕煜的利益，本人对此无异议，不存在任何纠纷或潜在纠纷；就本次增资事项，公司/公司及硕煜投资均已召开相应的会议并作出决议；我本人参加了公司/硕煜投资就本次增资事项召开的审议会议，已在相关决议上签字，同意本次的增资事项。

综上所述，公司 2017 年两次增资定价基于不同背景，差异具有合理性；第二次增资时，包括硕煜投资全体合伙人在内的公司全体股东对本次 1 元/股增资价格均无异议，不存在纠纷或潜在纠纷。

（七）2015 年增资、减资情况

1、发行人 2015 年先增资又减资的原因

2014 年 4 月，山水有限注册资本和实缴资本均为 300 万元；2015 年 3 月，山水有限注册资本由 300 万元增加至 2,000 万元，主要原因系在注册资本认缴制下，实施增资可扩大公司注册资本规模，有利于展现公司实力，同时股东的认缴出资在认缴期限内实缴完毕即可，短期出资压力相对较小。后公司拟申请股票在全国中小企业股份转让系统（以下简称“股转系统”）挂牌及公开转让，考虑挂牌企业注册资本须实缴到位，为降低股东短期出资压力，山水有限进行了减资，将注册资本由 2,000 万元减至 1,000 万元，并于 2015 年 10 月实缴到位。2015 年 10 月 14 日，广东中浩会计师事务所出具了“中浩验字［2015］0224 号”验资报告，确认截至 2015 年 10 月 14 日，山水有限收到全体股东新增注册资本 700.00 万元，均为货币出资。

2、发行人 2015 年减资履行的相关程序

就 2015 年减资事项，发行人履行的减资程序如下：

（1）2015 年 7 月 16 日，山水有限召开股东会，决议拟将公司注册资本由 2,000 万元减少至 1,000 万元；

（2）2015 年 7 月 18 日，山水有限就前述减资事项于广州日报发布了减资公告；

（3）2015 年 9 月 3 日，山水有限召开股东会，决议同意注册资本由 2,000 万元减少至 1,000 万元。各股东确认：减资前公司的债务如公司不能清偿的，由

各股东按持股比例对应的减资额承担；

（4）2015 年 9 月 9 日，山水有限全体股东就上述变更事项签署了新的公司章程；

（5）2015 年 9 月 11 日，广州市工商行政管理局天河分局核发《准予变更登记（备案）通知书》，核准山水有限的上述减资事宜。

发行人已按相关法律法规的规定履行了相关的减资程序，减资程序合法合规。截至本招股说明书签署日，发行人不存在因上述减资事项而产生纠纷的情形。

（八）设立、历次增资与股份转让情况

1、关于发行人设立、历次增资与股份转让的合法合规性

发行人设立、历次增资与股份转让均依法依规进行并经企业信息登记机关登记备案。

2、发行人整体变更及历次分红、转增的纳税情况

（1）发行人整体变更及转增的纳税情况

山水有限整体变更为股份公司时，不涉及未分配利润、盈余公积折股，因此不涉及自然人股东个人所得税事宜；设立以来不存在资本公积转增注册资本的情形，亦不涉及转增纳税事宜。

（2）发行人历次分红的纳税情况

发行人共进行过两次分红，具体情况如下：

2018 年 7 月，经公司股东大会审议通过，以 2017 年末总股本 3,030 万股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.8251 元（含税），共分配红利 2,500 万元。公司已向股东发放了现金分红款，并代扣代缴了相关个税，该利润分配方案已实施完毕。

2020 年 6 月，经公司股东大会审议通过，以 2019 年末总股本 3,030 万股为基数，向全体股东每股派发现金红利 1.5 元（含税），共分配红利 4,545 万元。公司已向股东发放了现金分红款，并代扣代缴了相关个税，该利润分配方案已实施完毕。

3、发行人设立、历次增资与股份转让所涉相关方的资金来源

发行人各发起人、发行人历次增资所涉增资对象、发行人历次股份转让所涉受让方投入发行人或通过股份受让获得发行人股份的资金均系自有资金，资金来源合法合规。

四、发行人设立以来的重大资产重组情况

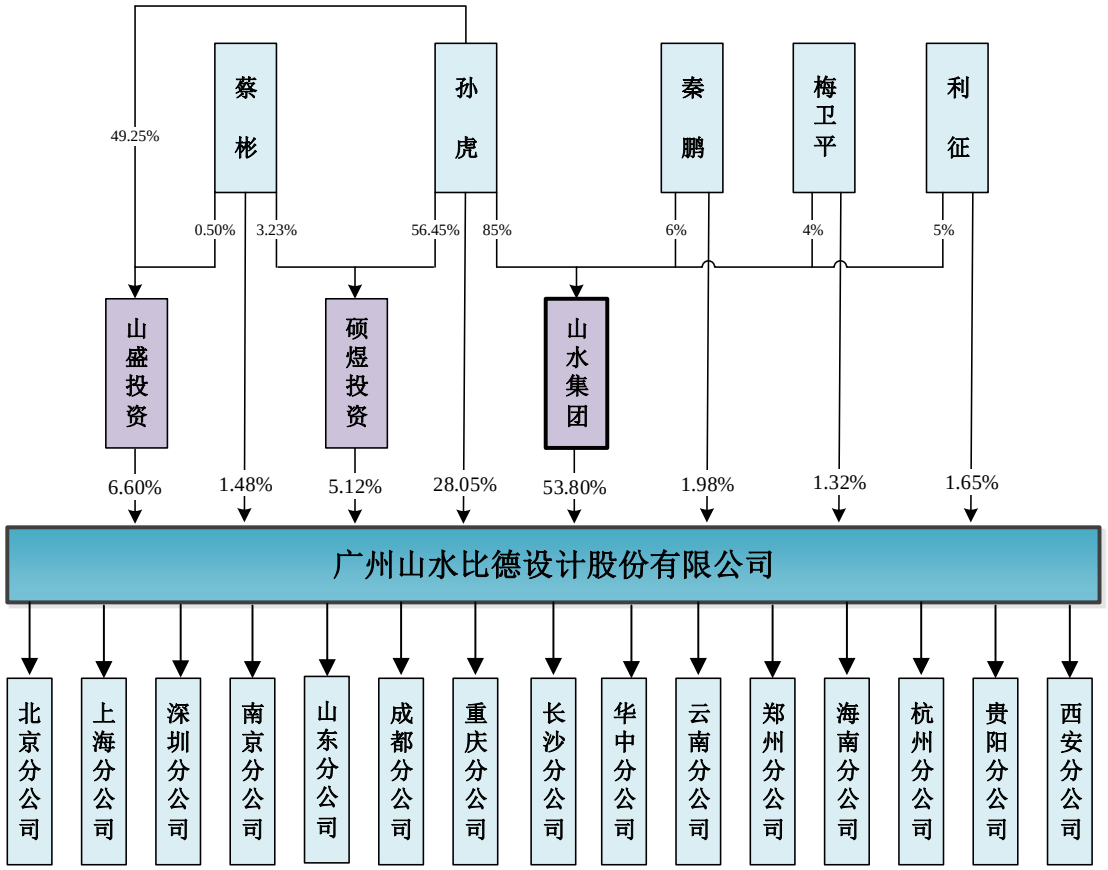
发行人自设立以来，不存在重大资产重组的情况。

五、发行人在其他证券市场的上市/挂牌情况

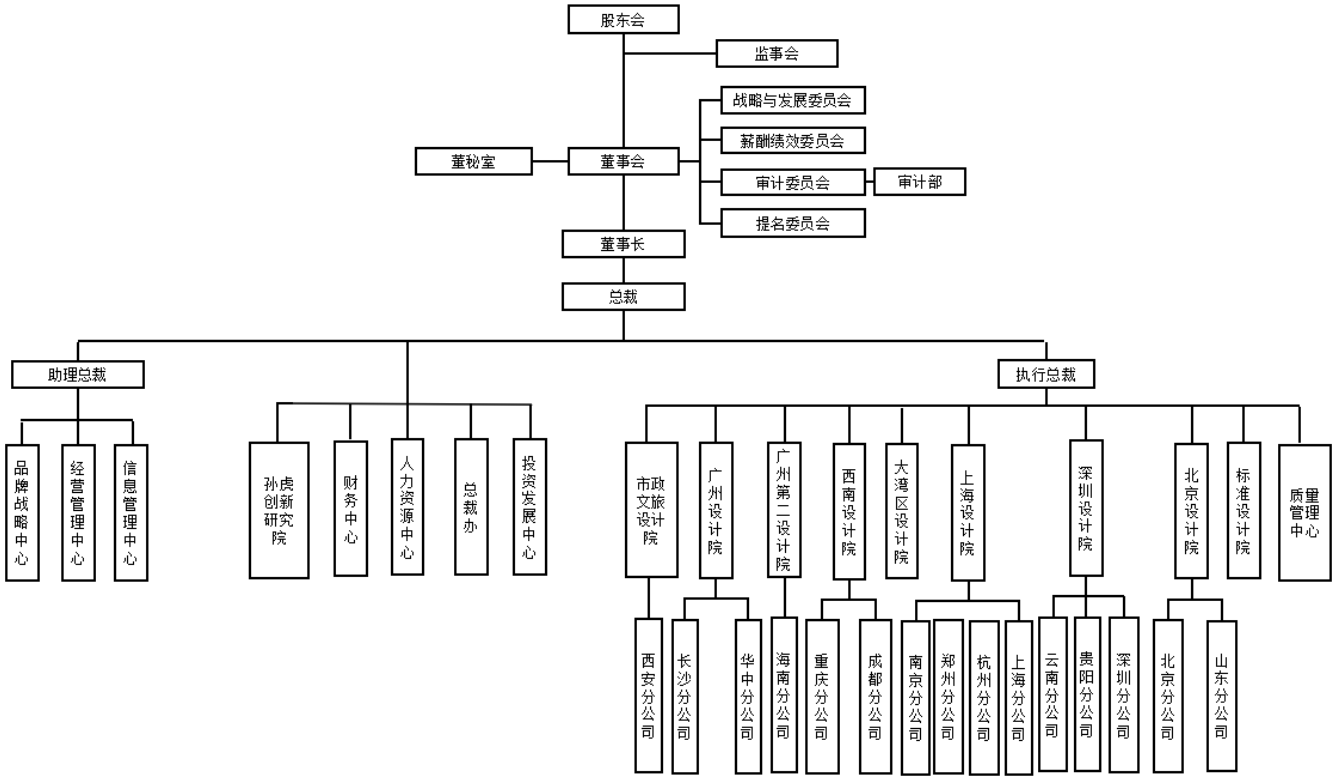
本次公开发行股票前，发行人不存在在其他证券市场上市或挂牌的情况。

六、发行人股权结构和组织架构

截至本招股说明书签署日，发行人股权结构关系如下图所示：



截至本招股说明书签署日，发行人组织架构如下：



发行人已经形成了“**十院七中心**”的组织架构体系，具体包括孙虎创新研究院、市政文旅设计院、广州设计院、广州第二设计院、上海设计院、深圳设计院、北京设计院、大湾区设计院、西南设计院、**标准设计院**、信息管理中心、人力资源中心、经营管理中心、财务中心、品牌战略中心、质量管理中心、投资发展中心在内的组织架构体系。

本招股说明书中“各院”即指公司各设计院，公司各设计院是公司管理架构下位于分公司之上的内部管理单元，除孙虎创新研究院外，主要对下属分公司、各事业部从订单承接到设计成果交付的整个生产流程进行管理。公司设有孙虎创新研究院、市政文旅设计院、广州设计院、广州第二设计院、上海设计院、深圳设计院、北京设计院、大湾区设计院、西南设计院、**标准设计院**等**十**大设计院。各设计院下辖的分公司，既是公司组织架构下的一个机构，同时在公司内部管理架构下又是设计院下属的生产单元。各分公司根据所处地域分属不同设计院管理。设立分公司主要基于全国业务布局、吸引当地人才的角度考虑，设立之后纳入公司内部管理架构。

七、发行人控股子公司、参股公司及分公司情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在控股子公司和参股公司，拥有 15 家分公司，具体情况如下表所示：

1、山水比德北京分公司			
成立日期	2016年7月1日	统一社会信用代码	91110105MA006M1E09
负责人	程勇兵	住所	**北京市朝阳区阜通东大街1号院5号楼2单元322601、322602、322603、322605、322606、322607、322608、322609**
经营范围	工程勘察；工程设计；风景园林工程设计。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程勘察、工程设计及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）		
2、山水比德上海分公司			
成立日期	2012年7月4日	统一社会信用代码	913101045997146900
负责人	马晓晨	住所	石龙路345弄23号4幢B202室
经营范围	风景园林建设工程专项设计，建筑装饰建设工程专项设计，市政专业建设工程设计。（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）		
3、山水比德深圳分公司			
成立日期	2014年5月26日	统一社会信用代码	914403003060326389
负责人	赵梓杰	住所	深圳市南山区粤海街道科发路2号朗峰大厦203
经营范围	旅游景区规划设计、开发、管理；风景园林工程设计服务；城市规划设计；室内装饰设计服务；园林、陈设艺术及其他陶瓷制品制造；房屋建筑工程设计服务；市政工程设计服务；建筑材料设计、咨询服务		
4、山水比德南京分公司			
成立日期	2019年4月19日	统一社会信用代码	91320102MA1Y94WC1R
负责人	王聪	住所	南京市玄武区中央路302号
经营范围	旅游景区规划设计、开发、管理；风景园林工程设计服务；城市规划设计；园林、陈设艺术及其他陶瓷制品制造；房屋建筑工程设计服务；市政工程设计服务；建筑材料设计、咨询服务；雕刻艺术创作服务；（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）		
5、山水比德山东分公司			
成立日期	2016年6月2日	统一社会信用代码	91370213MA3CBK2K48
负责人	孙述虎	住所	**山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3601-3603室**
经营范围	从事总公司经营范围下的业务联络。（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）		
6、山水比德成都分公司			
成立日期	2019年5月9日	统一社会信用代码	91510100MA6BHFEA23

负责人	李孟	住所	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区蜀锦路88号A座2203室
经营范围	风景园林工程、房屋建筑工程、市政工程设计；建筑材料、工艺品设计；城乡规划设计。（涉及资质的凭资质证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）		
7、山水比德重庆分公司			
成立日期	2018年8月23日	统一社会信用代码	91500000MA60266DXH
负责人	唐堃	住所	重庆市两江新区西湖支路2号**精信中心写字楼A塔13层**
经营范围	旅游规划设计；旅游项目开发；旅游管理；城市园林工程设计（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）；工艺美术品（象牙及其制品除外）、陶瓷制品制作；工程设计；从事建筑相关业务（取得相关资质后方可执业）；文化创意服务。（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）		
8、山水比德长沙分公司			
成立日期	2018年2月2日	统一社会信用代码	91430103MA4PD456XG
负责人	杨灵	住所	湖南省长沙市岳麓区西湖街道枫林一路西湖文化园创意文化街C区B31号
经营范围	旅游景区规划设计、开发、管理；城市规划设计；室内装饰、设计；建筑材料设计、咨询服务；风景园林工程、房屋建筑工程、市政工程的设计服务。（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）		
9、山水比德华中分公司			
成立日期	2018年5月8日	统一社会信用代码	91420106MA4KYGYP2K
负责人	梁小叁	住所	洪山区欢乐大道9号正堂IBO时代1号楼16层1号、2号、9号、10号、11号、12号
经营范围	旅游景区规划设计、开发、管理；城市规划设计；建筑材料设计、咨询服务；凭公司许可证在授权范围内经营。（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）		
10、山水比德云南分公司			
成立日期	2012年1月18日	统一社会信用代码	9153010258962187X9
负责人	王清红	住所	云南省昆明市五华区学府路690号金鼎科技园7号平台内办公楼B座4-3、4-4
经营范围	专业技术服务（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）		
11、山水比德郑州分公司			
成立日期	2020年9月14日	统一社会信用代码	91410100MA9FPQDU2L
负责人	王聪	住所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）东风东路西榆林北路1号楼14层1404号
经营范围	凭总公司授权开展经营活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

12、山水比德海南分公司			
成立日期	2021年3月22日	统一社会信用代码	91460100MA5TX1D16N
负责人	邹炯	住所	海南省海口市美兰区海甸岛六东路9号华凯江海庭商业楼A栋3层3-3号
经营范围	旅游景区规划设计、开发、管理风景园林工程设计服务城市规划设计园林、陈设艺术及其他陶瓷制品制造房屋建筑工程设计服务市政工程设计服务建筑材料设计、咨询服务雕刻艺术创作服务（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）(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。)		
13、山水比德西安分公司			
成立日期	2021年3月31日	统一社会信用代码	91610133MAB0TBR313
负责人	王南希	住所	西安曲江新区翠华南路500号佳和商务大厦B座1506室
经营范围	一般项目：规划设计管理。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)		
14、山水比德杭州分公司			
成立日期	2021年4月28日	统一社会信用代码	91330103MA2KFXHRXY
负责人	吴凯	住所	浙江省杭州市下城区杭州新天地商务中心4幢东楼1205、1206室
经营范围	一般项目：凭总公司授权开展经营活动(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。(在总公司经营范围内从事经营活动)		
15、山水比德贵阳分公司			
成立日期	2021年5月7日	统一社会信用代码	91520115MAAL0Y357K
负责人	王清红	住所	贵州省贵阳市观山湖区长岭北路中天会展城B区金融商务区北区(1)单元6层1号(自编号604、605室)
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。(旅游景区规划设计、开发、管理;风景园林工程设计服务;城市规划设计;园林、陈设艺术及其他陶瓷制品制造;房屋建筑工程设计服务;市政工程设计服务;建筑材料设计、咨询服务;雕刻艺术创作服务;(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))		

（一）发行人只设分公司合理性

发行人只设立分公司，未设立子公司，公司可比公司设立分公司、子公司的情况如下：

序号	公司名称	主营业务及产品	分公司	子公司
1	杭州园林	园林设计、EPC总承包	7家	无
2	杰恩设计	城市建筑综合体的室内设计	6家	7家

序号	公司名称	主营业务及产品	分公司	子公司
3	建科院	建筑设计、绿色建筑咨询、生态城市规划、公信服务等业务	11家	15家直接控股子公司，4家间接持股子公司
4	汉嘉设计	建筑设计、装饰景观市政设计、EPC总承包	10家	13家
5	奥雅设计	园林景观设计、EPC总承包业务	12家	6家
6	发行人	园林景观设计	15家	-

资料来源：上市公司定期报告、招股说明书

上述可比公司中设有子公司的基本情况如下：

序号	公司名称	子公司	主要经营地	子公司涉及业务领域
1	杰恩设计	7家	5家为深圳，2家香港	城市建筑综合体的室内设计
2	建科院	15家直接控股子公司，4家间接持股子公司	均为境内	涉足业务领域较广泛，包括工程设计、市政建设及规划咨询、软件信息、工程检测、生态科技领域内的技术开发、建筑行业从业人员职业技能培训等业务
3	汉嘉设计	13家	均为境内	建筑设计、建筑咨询、审图服务
4	奥雅设计	6家	5家境内，1家香港	景观设计；项目策划、软装设计、工程勘察设计、文化科技

发行人可比公司设立分、子公司情况各不相同，其中杭州园林与发行人相同未设立子公司，其余建科院、奥雅设计设立子公司主要系子公司涉足业务领域较多，与母公司有所区别，杰恩设计、汉嘉设计子公司业务领域与母公司相同，仍设有子公司，杰恩设计主要经营地除境内外，在香港设有子公司经营业务。发行人业务单一，主营业务为园林景观设计，业务分布均在国内，因此发行人并无设立子公司开展业务的实际需求。

发行人的分公司是设计院下属的生产单元，根据分公司所处地域分属不同设计院管理。设立分公司方便发行人在全国范围内开展业务，缩短服务半径，实现对分支机构的统一管理。与此同时，可以吸引全国各地的设计人才，提升公司核心竞争力。

（二）发行人各分公司经营情况

为更好地服务各地客户，实现本地化服务，发行人根据发展需要在全国重要城市设立分公司，作为发行人总部的设计分支机构。发行人各分公司亦从事园林景观设计业务。财务上，发行人各分公司独立核算，即单独设置会计账套，配备必要的会计人员，具有完整的会计工作组织体系；独立开设银行账户，办理各项

收支结算业务；可以与其他单位订立经济合同。

发行人总部对各分公司实际收入贡献进行单独计量并设置相应的绩效指标。报告期内，发行人各分公司主营业务收入和人均产值情况如下：

单位：万元

项　目	成立时间	2020年			2019年			2018年		
		主营业务收入	设计人员年均人数	人均产值	主营业务收入	设计人员年均人数	人均产值	主营业务收入	设计人员年均人数	人均产值
广州总部	2007年4月9日	**15,366.63**	**253.00**	**60.74**	12,431.80	198.50	62.63	10,353.92	174.00	59.51
上海分公司	2012年7月4日	**7,951.36**	**133.50**	**59.56**	7,930.14	127.00	62.44	6,888.27	112.50	61.23
深圳分公司	2014年5月26日	**6,384.35**	**107.00**	**59.67**	6,332.40	85.50	74.06	5,292.04	90.00	58.80
北京分公司	2016年7月1日	**5,669.46**	**99.00**	**57.27**	4,310.45	66.50	64.82	2,933.95	37.50	78.24
山东分公司	2016年6月2日	**2,059.68**	**38.00**	**54.20**	2,271.59	31.50	72.11	1,638.09	26.50	61.81
华中分公司	2018年5月8日	**2,404.49**	**44.50**	**54.03**	1,733.93	35.00	49.54	75.32	12.50	6.03
重庆分公司	2018年8月23日	**3,026.04**	**48.50**	**62.39**	1,668.76	30.50	54.71	62.27	10.00	6.23
长沙分公司	2018年2月2日	**1,778.74**	**40.00**	**44.47**	1,609.95	29.50	54.57	1,054.92	12.50	84.39
云南分公司	2012年1月18日	**1,200.67**	**23.50**	**51.09**	1,019.02	16.00	63.69	445.73	17.00	26.22
成都分公司	2019年5月9日	**1,780.52**	**29.00**	**61.40**	469.12	10.50	44.68	-	-	-
南京分公司	2019年4月19日	**1,302.69**	**26.00**	**50.10**	269.72	8.50	31.73	-	-	-
郑州分公司	**2020年9月14日**	**71.01**	**6.50**	**10.93**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
总　计		**48,995.65**	**848.50**	**57.74**	**40,046.89**	**639.00**	**62.67**	**28,744.51**	**492.50**	**58.36**

注:上述分公司收入为发行人依据各分公司设计工作核算的内部考核产值，与各分公司报表账面数存在差异，下同

报告期内，发行人各分公司具备注册类或职称类资格的人员情况如下：

单位：万元

项　目	成立时间	2020年			2019年			2018年		
		主营业务收入	资质人员期末人数	主营业务收入/资质人员	主营业务收入	资质人员期末人数	主营业务收入/资质人员	主营业务收入	资质人员期末人数	主营业务收入/资质人员
广州总部	2007年4月9日	15,366.63	87	176.63	12,431.80	76	163.58	10,353.92	81	127.83
上海分公司	2012年7月4日	7,951.36	3	2,650.45	7,930.14	5	1,586.03	6,888.27	4	61.23
深圳分公司	2014 年 5 月 26日	6,384.35	7	912.05	6,332.40	8	791.55	5,292.04	4	58.8
北京分公司	2016年7月1日	5,669.46	10	566.95	4,310.45	15	287.36	2,933.95	4	78.24
山东分公司	2016年6月2日	2,059.68	10	205.97	2,271.59	15	151.44	1,638.09	7	61.81
华中分公司	2018年5月8日	2,404.49	5	480.90	1,733.93	6	288.99	75.32	3	6.03
重庆分公司	2018 年 8 月 23日	3,026.04	2	1,513.02	1,668.76	3	556.25	62.27	1	6.23
长沙分公司	2018年2月2日	1,778.74	5	355.75	1,609.95	4	402.49	1,054.92	1	84.39
云南分公司	2012 年 1 月 18日	1,200.67	7	171.52	1,019.02	7	145.57	445.73	6	26.22
成都分公司	2019年5月9日	1,780.52	-	-	469.12	-	-	-	-	-
南京分公司	2019 年 4 月 19日	1,302.69	1	1,302.69	269.72	1	269.72	-	-	-
郑州分公司	2020 年 9 月 14日	71.01	-	-	-	-	-	-	-	-

合　计	48,995.65	137	357.63	40,046.89	140	286.05	28,744.51	111	258.96

报告期内，发行人资质人员数量与主营业务收入整体上均保持增长趋势，主营业务收入/资质人员比值逐年增长，发行人资质人员数量增速低于主营业务收入增长速度，主要系发行人业务量与资质人员需求量两者之间并无需保持线性匹配关系。法律法规、发行人客户通常不会对单个项目的资质人员配置作出具体要求；发行人内部对人才需求考量更看重专业素养和项目经验、创新创意想法，而资质取得与否并不能完全代表人员具备上述特质；且发行人总部与各分公司在做具体设计项目业务时，可以进行人员统筹，公司总部和各分公司之间人员可以进行组合调配共同完成设计项目。

综上，报告期内发行人总部、各分公司专业设计人员数量与业务量相匹配；由于人员资质并不能完全代表发行人对员工的素质要求且项目人员可以内部调配，发行人总部、各分公司资质人员数量与业务量并无线性匹配关系。

（三）发行人及其主要分公司疫情期间经营情况

公司总部位于广州，已在北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京、郑州、**海口、杭州、西安、贵阳**等 **15** 个城市成立分公司。新冠疫情爆发以来，公司依照国家和所在地疫情政策推进复产复工工作，除华中分公司外，公司总部及各分公司均于 2 月中下旬复产复工，华中分公司员工则在家远程办公，随着武汉市疫情得到有效控制，华中分公司于 2020 年 5 月推进全面复产复工工作。上述各地疫情均已得到有效控制，公司正常经营未遭受重大不利影响。

2020 年度，公司签订订单金额 **107,517.05** 万元，较去年同期增长 **34.48%**。公司已全面恢复生产，总体产能能够满足下游客户需求，日常订单或重大合同的履行不存在障碍。

（四）报告期内设计院、分公司、事业部的开设情况及人员构成

报告期内，由于公司计划设立的分公司增加，为完善公司的组织管理架构，公司决定采取设计院模式对原有分公司和新设立分公司进行统辖管理。报告期内公司开设各设计院均在原有分公司、部门基础上组建，具体情况如下：

序号	设计院名称	开设时间	设立方式	设立时员工情况
1	广州设计院	2018 年 1 月	原公司事业一、二、三部合并组建，并对后续开设的长沙分公司、华中分公司、重庆分公司、成都分公司进行统辖管理	均为公司已有员工
2	上海设计院	2018 年 1 月	原上海分公司基础上组建，设立后对上海分公司及后续开设的南京分公司进行统辖管理	均为公司已有员工
3	深圳设计院	2018 年 1 月	原深圳分公司、云南分公司基础上组建，设立后对深圳分公司、云南分公司进行统辖管理	均为公司已有员工
4	北京设计院	2018 年 1 月	原北京分公司、山东分公司基础上组建，设立后对北京分公司、山东分公司进行统辖管理	均为公司已有员工
5	市政文旅设计院	2018 年 1 月	原公司市政文旅事业部、上海分公司-文旅事业部、市政规划所合并组建	均为公司已有员工
6	大湾区设计院	2020 年 1 月	原广州设计院拆分为大湾区设计院与广州设计院	均为公司已有员工
7	**广州第二设计院**	**2020 年 8 月**	**原广州设计院拆分为广州第二设计院与广州设计院**	**均为公司已有员工**

报告期内新设立分公司及人员来源情况如下：

序号	分公司名称	开设时间	开设方式	设立当年末人数	设立后新增社招员工人数	新增人员来源单位数量	新增社招人数/来源单位数量
1	长沙分公司	2018 年 2 月	新设	26	10	10	1.00
2	华中分公司	2018 年 5 月	新设	32	15	11	1.36
3	重庆分公司	2018 年 8 月	新设	24	20	16	1.25
4	南京分公司	2019 年 4 月	新设	22	18	17	1.06
5	成都分公司	2019 年 5 月	新设	26	24	23	1.04
6	**郑州分公司**	**2020 年 9 月**	**新设**	**15**	**15**	**12**	**1.25**

报告期内新设立各事业部及人员来源情况如下：

序号	各事业部	各事业部成立时间	当年末人数	新增社招员工	新增员工来源单位数量	新增社招员工/新增员工来源单位数量
1	北京分公司设计一所	2017 年 2 月	8	6	5	1.20
2	北京分公司设计二所	2017 年 3 月	6	6	6	1.00
3	北京分公司后期部	2017 年 3 月	9	8	5	1.60

序号	各事业部	各事业部成立时间	当年末人数	新增社招员工	新增员工来源单位数量	新增社招员工/新增员工来源单位数量
4	山东分公司绿化部	2017 年 2 月	1	1	1	1.00
5	北京分公司设计三所	2017 年 8 月	5	5	4	1.25
6	事业六部	2017 年 3 月	8	4	4	1.00
7	事业五部	2017 年 3 月	10	2	2	1.00
8	长沙事业部	2017 年 7 月	11	7	6	1.17
9	上海分公司总工室	2017 年 3 月	2	-	-	-
10	上海分公司第六组	2017 年 5 月	6	6	4	1.50
11	上海分公司市政规划组	2017 年 6 月	6	5	5	1.00
12	深圳分公司设计综合所	2017 年 5 月	15	14	10	1.40
13	深圳分公司项目管理部	2017 年 9 月	3	2	2	1.00
14	深圳分公司恒大事业部	2017 年 12 月	13	10	10	1.00
15	深圳分公司水电所	2017 年 12 月	4	4	4	1.00
16	广州设计院机动组	2018 年 2 月	5	2	2	1.00
17	北京设计院设计四所	2018 年 2 月	5	2	2	1.00
18	上海设计院第七组	2018 年 7 月	5	5	4	1.25
19	北京设计院文旅部	2019 年 8 月	9	4	4	1.00
20	市政文旅设计院-深圳事业部	2020 年 1 月	13	7	5	1.40
21	**广州第二设计院-事业一部**	**2020 年 9 月**	**10**	**10**	**10**	**1.00**
22	**广州第二设计院-事业二部**	**2020 年 9 月**	**7**	**7**	**6**	**1.17**

公司已出具承诺函：公司拥有独立自主的人才政策和人力资源政策，报告期内新增员工均为公司业务发展所需，新增员工均真实在公司工作，为公司提供服务，公司不存在通过并购、吸纳、拼凑其他团队的方式获取业务的情形。报告期

内公司新设立设计院主要为在原有分公司、部门基础上组建设立，新设立分公司、事业部除由原有部门组建设立外，主要新增人员均为公司依据业务发展需要自主招聘，公司与上述新增人员不存在除正常雇佣关系外的特殊利益安排。公司不存在团队“挂靠”情形，亦不存在通过体外资金循环或股份代持的方式支付前述相关个人或团队的相关利益之情形。

八、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人情况

（一）持有发行人 5%以上股份的法人股东

截至本招股说明书签署日，持有公司 5%以上股份的法人股东为山水集团、硕煜投资、山盛投资。

1、山水集团

截至本招股说明书签署日，山水集团基本情况如下：

公司名称	山水比德集团有限公司
成立日期	2017年5月5日
统一社会信用代码	91440101MA59MDM77G
法定代表人	孙虎
注册资本	8,000.00万元
实收资本	1,630.00万元
注册地址	广州市南沙区丰泽东路106号（自编1号楼）X1301-D6855（集群注册）（JM）
经营范围	企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资咨询服务；数字动漫制作；智能化安装工程服务；教育咨询服务
主营业务及其与公司主营业务的关系	从事股权投资，与公司不存在同业竞争

最近一年主要财务数据

日期	总资产（万元）	净资产（万元）	净利润（万元）
2020年12月31日/2020年度	44,016.35	25,307.14	9,392.72

注：山水集团最近一年财务数据已经广州而翔会计师事务所（普通合伙）审计

截至本招股说明书签署日，山水集团股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	实收资本	出资比例
1	孙虎	6,800.00	1,385.50	85.00%

单位：万元

序号	股东名称	出资额	实收资本	出资比例
2	秦鹏	480.00	97.80	6.00%
3	利征	400.00	81.50	5.00%
4	梅卫平	320.00	65.20	4.00%
合 计		**8,000.00**	**1,630.00**	**100.00%**

2、硕煜投资

截至本招股说明书签署日，硕煜投资基本情况如下：

公司名称	广州硕煜投资合伙企业（有限合伙）
成立日期	2015年8月7日
统一社会信用代码	91440101353501863J
注册资本	412.30万元
实收资本	412.30万元
注册地址	广州市天河区临江大道683号1817房（仅限办公用途）
经营范围	投资管理服务；企业财务咨询服务；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资咨询服务
主营业务及其与公司主营业务的关系	从事股权投资，与公司不存在同业竞争
控制情况	孙虎为执行事务合伙人，蔡彬为有限合伙人，两人共同控制硕煜投资

最近一年主要财务数据

日期	总资产（万元）	净资产（万元）	净利润（万元）
2020年12月31日/2020年度	**412.54**	**410.94**	**232.27**

注：硕煜投资最近一年财务数据未经审计

截至本招股说明书签署日，硕煜投资的合伙人结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	合伙人类别	出资额	出资比例	在山水比德任职情况
1	孙虎	执行事务合伙人	232.75	56.45%	董事长、总经理、首席设计师
2	蔡彬	有限合伙人	13.3	3.23%	董事
3	侯壮	有限合伙人	18.62	4.52%	助理总裁兼品牌战略中心总经理
4	刘宋敏	有限合伙人	18.62	4.52%	董事、创新研究院执行院长
5	伍蕴华	有限合伙人	18.62	4.52%	监事、广州设计院院长兼总设

单位：万元

序号	股东名称	合伙人类别	出资额	出资比例	在山水比德任职情况
					计师
6	詹文	有限合伙人	18.62	4.52%	监事、助理总裁兼经营管理中心总经理
7	马晓晨	有限合伙人	18.62	4.52%	上海设计院执行院长兼总设计师
8	洪家群	有限合伙人	15.96	3.87%	创新研究院孙虎工作室副主任兼技术部总监
9	梁炎勋	有限合伙人	15.96	3.87%	创新研究院孙虎工作室技术总监
10	邹炯	有限合伙人	14.63	3.55%	董事、广州第二设计院副院长、**海南分公司总经理**
11	王清红	有限合伙人	13.30	3.23%	深圳设计院助理院长
12	赵梓杰	有限合伙人	13.30	3.23%	深圳设计院副院长**兼总设计师**
合 计			**412.30**	**100.00%**	-

3、山盛投资

截至本招股说明书签署日，山盛投资基本情况如下：

公司名称	珠海山盛投资合伙企业（有限合伙）
成立日期	2017年12月22日
统一社会信用代码	91440400MA5160CB6Q
注册资本	200万元
实收资本	200万元
注册地址	珠海市横琴新区宝华路6号105室-42001（集中办公区）
经营范围	以自有资金进行项目投资、投资咨询、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）
主营业务及其与公司主营业务的关系	从事股权投资，与公司不存在同业竞争
控制情况	蔡彬为执行事务合伙人，孙虎为有限合伙人，两人共同控制山盛投资

最近一年主要财务数据

日期	总资产（万元）	净资产（万元）	净利润（万元）
2020年12月31日/2020年度	**200.13**	**195.83**	**298.94**

注：山盛投资最近一年财务数据未经审计

截至本招股说明书签署日，山盛投资的合伙人结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	合伙人类别	出资额	出资比例	在山水比德的任职情况
1	蔡彬	执行事务合伙人	1.00	0.50%	董事
2	孙虎	有限合伙人	98.50	49.25%	董事长、总经理、首席设计师
3	周乔	有限合伙人	6.00	3.00%	董事会秘书、财务总监
4	聂锻炼	有限合伙人	6.00	3.00%	大湾区设计院执行院长兼总设计师
5	尤杨	有限合伙人	6.00	3.00%	深圳设计院副院长
6	佘树真	有限合伙人	6.00	3.00%	广州设计院副院长
7	骆婷	有限合伙人	6.00	3.00%	大湾区设计院综合部总监
8	孙晓峰	有限合伙人	6.00	3.00%	创新研究院副院长
9	梁小叁	有限合伙人	6.00	3.00%	创新研究院助理院长兼孙虎工作室主任
10	曾荣艳	有限合伙人	6.00	3.00%	广州设计院设计副总监
11	王聪	有限合伙人	6.00	3.00%	上海设计院副院长
12	杨灵	有限合伙人	5.50	2.75%	广州设计院助理院长兼长沙分公司总经理
13	翁浩斌	有限合伙人	5.50	2.75%	广州第二设计院助理院长
14	周志军	有限合伙人	5.50	2.75%	大湾区设计院助理院长
15	何炯枝	有限合伙人	5.50	2.75%	大湾区设计院事业六部总监兼综合专业部总监
16	程勇兵	有限合伙人	5.50	2.75%	北京设计院副院长
17	孙红时	有限合伙人	1.00	0.50%	广州设计院**事业部总监**
18	陈方舟	有限合伙人	1.00	0.50%	大湾区设计院助理设计总监
19	黄衍生	有限合伙人	1.00	0.50%	市政文旅设计院副院长
20	陈彦均	有限合伙人	1.00	0.50%	市政文旅设计院院长
21	孙威	有限合伙人	1.00	0.50%	大湾区设计院经营管理部总监
22	刘志伟	有限合伙人	1.00	0.50%	长沙分公司副总经理兼设计总监
23	王玲娟	有限合伙人	1.00	0.50%	大湾区设计院副总设计师
24	陈雅芹	有限合伙人	1.00	0.50%	市场部副总监
25	邓俊君	有限合伙人	1.00	0.50%	大湾区设计院副总设计师兼事业五部总监
26	陈玉星	有限合伙人	1.00	0.50%	广州设计院**事业部总监**
27	陈奕	有限合伙人	1.00	0.50%	人力资源副总监
28	王吉辉	有限合伙人	1.00	0.50%	上海设计院设计副总监

单位：万元

序号	股东名称	合伙人类别	出资额	出资比例	在山水比德的任职情况
29	唐堃	有限合伙人	1.00	0.50%	西南设计院副院长兼成都分公司总经理
30	李国律	有限合伙人	1.00	0.50%	广州设计院副总监
31	孙述虎	有限合伙人	1.00	0.50%	北京设计院副总设计师
32	吴敏端	有限合伙人	1.00	0.50%	证券事务部助理总监
33	夏程斌	有限合伙人	1.00	0.50%	云南分公司项目高级经理
34	王军	有限合伙人	1.00	0.50%	大湾区设计院市场部总监
35	程顺华	有限合伙人	1.00	0.50%	财务中心副总经理
合 计		-	**200.00**	**100.00%**	-

4、硕煜投资、山盛投资的权益持有人是否均为发行人员工、是否存在代持或其他利益安排

硕煜投资、山盛投资的权益持有人情况详见本招股说明书第五节之“八、持有发行人 5%以上股份的法人股东”相关内容，其均系发行人员工，不存在股权代持或其他利益安排。

5、硕煜投资、山盛投资的权益持有人在发行人任职时间、报告期内是否发生变动，发生变动时平台权益的处理方式，定价是否公允

硕煜投资权益持有人在发行人任职时间如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	合伙人类别	出资额	出资比例	任职时间
1	孙虎	执行事务合伙人	232.75	56.45%	2007 年 04 月至今
2	蔡彬	有限合伙人	13.30	3.23%	2017 年 11 月至今
3	侯壮	有限合伙人	18.62	4.52%	2008 年 05 月至今
4	刘宋敏	有限合伙人	18.62	4.52%	2007 年 04 月至今
5	伍蕴华	有限合伙人	18.62	4.52%	2007 年 04 月至今
6	詹文	有限合伙人	18.62	4.52%	2007 年 04 月至今
7	马晓晨	有限合伙人	18.62	4.52%	2012 年 05 月至今
8	洪家群	有限合伙人	15.96	3.87%	2011 年 09 月至今
9	梁炎勋	有限合伙人	15.96	3.87%	2007 年 04 月至今
10	邹炯	有限合伙人	14.63	3.55%	2013 年 06 月至今

单位：万元

序号	股东名称	合伙人类别	出资额	出资比例	任职时间
11	王清红	有限合伙人	13.30	3.23%	2012 年 04 月至今
12	赵梓杰	有限合伙人	13.30	3.23%	2013 年 10 月至今
合 计			**412.30**	**100.00%**	-

山盛投资权益持有人在发行人任职时间如下表所示：

单位：万元

序号	股东名称	合伙人类别	出资额	出资比例	任职时间
1	蔡彬	执行事务合伙人	1.00	0.50%	2017 年 11 月至今
2	孙虎	有限合伙人	98.50	49.25%	2007 年 04 月至今
3	周乔	有限合伙人	6.00	3.00%	2019 年 09 月至今
4	聂锻炼	有限合伙人	6.00	3.00%	2016 年 03 月至今
5	尤杨	有限合伙人	6.00	3.00%	2010 年 04 月至今
6	佘树真	有限合伙人	6.00	3.00%	2012 年 04 月至今
7	骆婷	有限合伙人	6.00	3.00%	2007 年 03 月至今
8	孙晓峰	有限合伙人	6.00	3.00%	2012 年 04 月至今
9	梁小叁	有限合伙人	6.00	3.00%	2010 年 11 月至今
10	曾荣艳	有限合伙人	6.00	3.00%	2007 年 09 月至今
11	王聪	有限合伙人	6.00	3.00%	2013 年 02 月至今
12	杨灵	有限合伙人	5.50	2.75%	2010 年 09 月至今
13	翁浩斌	有限合伙人	5.50	2.75%	2010 年 04 月至今
14	周志军	有限合伙人	5.50	2.75%	2009 年 06 月至今
15	何炯枝	有限合伙人	5.50	2.75%	2009 年 01 月至今
16	程勇兵	有限合伙人	5.50	2.75%	2015 年 07 月至今
17	孙红时	有限合伙人	1.00	0.50%	2013 年 04 月至今
18	陈方舟	有限合伙人	1.00	0.50%	2012 年 11 月至今
19	黄衍生	有限合伙人	1.00	0.50%	2017 年 02 月至今
20	陈彦均	有限合伙人	1.00	0.50%	2019 年 01 月至今
21	孙威	有限合伙人	1.00	0.50%	2011 年 04 月至今
22	刘志伟	有限合伙人	1.00	0.50%	2011 年 09 月至今
23	王玲娟	有限合伙人	1.00	0.50%	2011 年 03 月至今
24	陈雅芹	有限合伙人	1.00	0.50%	2012 年 10 月至今
25	邓俊君	有限合伙人	1.00	0.50%	2012 年 10 月至今

单位：万元

序号	股东名称	合伙人类别	出资额	出资比例	任职时间
26	陈玉星	有限合伙人	1.00	0.50%	2010 年 03 月至今
27	陈奕	有限合伙人	1.00	0.50%	2014 年 08 月至今
28	王吉辉	有限合伙人	1.00	0.50%	2014 年 03 月至今
29	唐堃	有限合伙人	1.00	0.50%	2018 年 08 月至今
30	李国律	有限合伙人	1.00	0.50%	2015 年 11 月至今
31	孙述虎	有限合伙人	1.00	0.50%	2016 年 11 月至今
32	吴敏端	有限合伙人	1.00	0.50%	2014 年 06 月至今
33	夏程斌	有限合伙人	1.00	0.50%	2012 年 02 月至今
34	王军	有限合伙人	1.00	0.50%	2015 年 03 月至今
35	程顺华	有限合伙人	1.00	0.50%	2018 年 11 月至今
合 计		-	**200.00**	**100.00%**	-

截至本招股说明书签署日，共有 4 名员工因离职而退出发行人的员工持股平台，具体情况如下：

姓名	任职期限	曾任职务	成为激励对象节点	离职原因	份额处置对价
李宝莉	2013 年 10 月-2017年9月	助理总裁	2017.3	家庭原因	取得成本加上按照4%的年利率计算已完成服务期期间的利息
李艳	2016 年 9 月-2018年12月	财务总监	2017.3	个人原因	
李祖纯	2014 年 12 月-2018年12月	市政文旅院院长	2017.3	个人原因	
蒲立朋	2011 年 6 月-2020年7月	上海设计院助理设计总监	2018.7	个人原因	

根据发行人与激励对象签订的《广州山水比德设计股份有限公司员工股份激励计划协议书》的相关约定，激励对象未遵守服务期承诺（自激励对象经企业信息登记机关备案登记为激励平台的合伙人之日起算至少工作满 5 年）在服务期内离职的，激励对象在劳动关系解除或终止时，应将其所持激励平台的合伙企业财产份额转给孙虎或孙虎指定的第三方，转让价格为激励对象获得激励股权而已支付的认购价款加上按照 4%的年利率折算到月（不足月的按月计算、不计复利）计算已完成服务期期间的利息。上述 4 名员工离职时的平台权益处理方式、定价均依据激励协议进行，具有公允性。

6、山盛投资在发行人申报前 12 个月新增合伙人的情形

发行人持股5%以上股东山盛投资存在发行人申报前12个月新增合伙人的情形，山盛投资此次新增合伙人系发行人为奖励员工为发行人做出的贡献作出的股份激励，新增合伙人均系公司员工，新增各合伙人基本情况、入股价格及定价依据情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	在发行人担任职务	获得份额时间	入股价格（元/股）	关联关系情况
1	孙红时	1.00	0.50	广州设计院**事业部总监**	2019.12.19	4.04	/
2	陈方舟	1.00	0.50	大湾区设计院助理设计总监	2019.12.19	4.04	/
3	黄衍生	1.00	0.50	市政文旅设计院副院长	2019.12.19	4.04	/
4	陈彦均	1.00	0.50	市政文旅设计院院长	2019.12.19	4.04	/
5	孙威	1.00	0.50	大湾区设计院经营管理部总监	2019.12.19	4.04	/
6	刘志伟	1.00	0.50	长沙分公司副总经理兼设计总监	2019.12.19	4.04	/
7	王玲娟	1.00	0.50	大湾区设计院副总设计师	2019.12.19	4.04	/
8	陈雅芹	1.00	0.50	市场部副总监	2019.12.19	4.04	/
9	邓俊君	1.00	0.50	大湾区设计院副总设计师兼事业五部总监	2019.12.19	4.04	/
10	陈玉星	1.00	0.50	广州设计院**事业部总监**	2019.12.19	4.04	/
11	陈奕	1.00	0.50	人力资源副总监	2019.12.19	4.04	/
12	王吉辉	1.00	0.50	上海设计院设计副总监	2019.12.19	4.04	/
13	唐堃	1.00	0.50	西南设计院副院长兼成都分公司总经理	2019.12.19	4.04	/
14	李国律	1.00	0.50	广州设计院副总监	2019.12.19	4.04	/
15	孙述虎	1.00	0.50	北京设计院副总设计师	2019.12.19	4.04	/
16	吴敏端	1.00	0.50	证券事务部助理总监	2019.12.19	4.04	/
17	夏程斌	1.00	0.50	云南分公司项目高级经理	2019.12.19	4.04	/
18	王军	1.00	0.50	大湾区设计院市场部总监	2019.12.19	4.04	/

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	在发行人担任职务	获得份额时间	入股价格（元/股）	关联关系情况
19	程顺华	1.00	0.50	财务中心副总经理	2019.12.19	4.04	曾任发行人财务总监，现财务中心副总经理
20	周乔	6.00	3.00	董事会秘书、财务总监	2019.12.19	4.04	董事会秘书、财务总监
合 计		**25.00**	**12.50**	-	-	-	

山盛投资上述新增合伙人均系通过受让孙虎持有的山盛投资合伙企业份额的方式成为山盛投资的合伙人，入股价格均为 4.04 元/股（入股价格参考山水比德公司 2019 年 9 月 30 日每股净资产值确定），相关对价均已支付，各新增合伙人获得份额价格不存在异常；新增合伙人均系发行人员工，除周乔系发行人董事会秘书、财务总监，程顺华系曾任发行人财务总监、现任财务中心副总经理外，新增合伙人均与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系，上述新增合伙人与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员不存在关联关系，新增合伙人不存在股份代持情形。

7、山盛投资历史合伙份额代持及还原情况

山盛投资于 2017 年 12 月通过向发行人增资，成为发行人股东，现系发行人持股 5%以上的股东。根据山盛投资企业信息登记工商资料显示，2017 年 12 月 22 日，山盛投资经珠海市横琴新区工商行政管理局核准设立，伍蕴华为执行合伙人/普通合伙人，刘宋敏为有限合伙人。山盛投资出资额为人民币 500 万元，其中，伍蕴华认缴人民币 250 万元，刘宋敏认缴人民币 250 万元，山盛投资设立时上述出资额并未实缴。

经对刘宋敏、伍蕴华、孙虎、蔡彬访谈确认，自山盛投资 2017 年 12 月设立至 2018 年 3 月期间，伍蕴华认缴的山盛投资 250 万元的出资额中 247.5 万元出资份额是代孙虎持有，剩余的 2.5 万元出资份额是代蔡彬持有；刘宋敏持有的山盛投资的人民币 250 万元出资额系代孙虎持有。

（1）代持原因

经对代持各方访谈确认，上述合伙份额代持的原因是公司当时拟实施第二批员工激励，珠海市横琴新区有相关的税收优惠政策，故公司在该地新设了山盛投资作为员工激励平台。公司当时计划于 2017 年年底完成该激励平台的设立，考虑到相关企业登记手续的办理便利与快捷，便先由当时在珠海负责项目的刘宋敏、伍蕴华办理相关企业登记手续，代孙虎、蔡彬持有山盛投资的合伙企业份额。

（2）演变情况和解除过程

2018 年 3 月 16 日，刘宋敏、伍蕴华与孙虎、蔡彬共同签署山盛投资《变更决定书》，决议刘宋敏将 250 万元山盛投资合伙企业份额转让给孙虎，伍蕴华将 247.5 万元山盛投资合伙企业份额转让给孙虎，2.5 万元山盛投资合伙企业份额转让给蔡彬，同时免去伍蕴华执行事务合伙人身份，委托蔡彬为执行事务合伙人。

2018 年 4 月 4 日，珠海市横琴新区工商行政管理局核发《核准变更登记通知书》（横琴新核变通内字【2018】第 1800008993 号），核准山盛投资的合伙人变更，山盛投资的合伙人由刘宋敏（认缴 250 万元人民币出资额）、伍蕴华（认缴 250 万元人民币出资额）变更为蔡彬（认缴 2.5 万元人民币出资额）、孙虎（认缴 497.50 万元人民币出资额）。

同日，珠海市横琴新区工商行政管理局为珠海山盛颁发新营业执照。

本次代持还原后，山盛投资的合伙人结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	合伙人类别	认缴出资额	出资比例	在山水比德的任职情况
1	蔡彬	执行事务合伙人	2.50	0.50%	董事
2	孙虎	有限合伙人	497.50	99.50%	董事长、总经理、首席设计师
合　计		-	**500.00**	**100.00%**	-

此次变更，系针对刘宋敏、伍蕴华于 2017 年 12 月至 2018 年 3 月期间代孙虎、蔡彬持有山盛投资合伙企业财产份额的还原，因刘宋敏、伍蕴华代持山盛投资合伙企业财产份额时并未进行实缴，此次转让亦不涉及价款支付。

（3）上述代持不存在纠纷或潜在纠纷

经查阅刘宋敏、伍蕴华出具的《关于珠海山盛投资合伙企业（有限合伙）合

伙企业份额代持及还原确认书》，并对代持各方访谈确认，各方就上述合伙份额代持及还原事宜不存在任何的争议、纠纷或潜在纠纷，各方对山盛投资现各合伙人持有的山盛投资合伙企业份额的现状不存在任何异议。

综上，山盛投资历史沿革中存在的合伙份额代持等情形已在发行人提交申请前依法解除，相关各方对山盛投资持有的合伙企业份额不存在纠纷或潜在纠纷。

（二）持有发行人 5%以上股份的自然人股东

持有公司 5%以上股份的自然人股东为孙虎。孙虎直接持有公司 28.05%股份，通过山水集团、硕煜投资、山盛投资分别间接持有公司 45.73%、2.89%、3.07%股份，合计持有公司 79.74%股份。

孙虎，男，中国国籍，无永久境外居留权，身份证号码 32010219750401****，现任公司董事长、总经理、首席设计师。

山水集团、硕煜投资、山盛投资的股份锁定承诺详见本招股说明书第十节之“四、发行人、持有 5%以上股份的主要股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构作出的重要承诺及其履行情况”。山水集团、硕煜投资、山盛投资的股份锁定期符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

根据《创业板上市规则》第2.3.4条的相关规定：上市公司控股股东、实际控制人及其一致行动人减持本公司首发前股份的，应当遵守下列规定：（一）自公司股票上市之日起三十六个月内，不得转让或者委托他人管理其直接和间接持有的首发前股份，也不得提议由上市公司回购该部分股份；（二）法律法规、中国证监会规定、本规则以及本所业务规则对控股股东、实际控制人股份转让的其他规定。

根据《公司法》的相关规定：公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。

根据《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定：董监高在任期届满前离职的，应当在其就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，继续遵守下列限制性规定：（一）每年转让的股份

不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；（二）离职后半年内，不得转让其所持本公司股份；（三）《公司法》对董监高股份转让的其他规定。

根据《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》有关锁定期的相关规定：发行人控股股东、持有发行人股份的董事和高级管理人员应在公开募集及上市文件中公开承诺：所持股票在锁定期满后两年内减持的，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，持有公司股票的锁定期限自动延长至少6个月。

山水集团、硕煜投资、山盛投资、孙虎及蔡彬的股份锁定承诺详见本招股说明书第十节之“四、发行人、持有5%以上股份的主要股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构作出的重要承诺及其履行情况”。

孙虎、蔡彬、山水集团、硕煜投资、山盛投资已按照前述等相关规定出具相应股份锁定承诺，前述主体的股份锁定期符合有关法律、法规、规范性文件的规定。

（三）实际控制人情况

1、公司实际控制人

公司实际控制人为孙虎、蔡彬夫妇。孙虎直接持有公司 28.05%的股份，蔡彬直接持有公司 1.48%的股份，二人合计直接持有公司 29.53%的股份。此外，孙虎、蔡彬通过山水集团、硕煜投资及山盛投资间接控制公司 65.52%的股份，即二人合计控制公司 95.05%的股份。

孙虎分别持有山水集团 85%的股权、硕煜投资 56.45%的合伙份额、山盛投资 49.25%的合伙份额，分别担任山水集团的董事长、硕煜投资的普通合伙人及执行事务合伙人。蔡彬分别持有硕煜投资 3.23%的合伙份额、山盛投资 0.50%的合伙份额，担任山盛投资的普通合伙人及执行事务合伙人。因此，孙虎、蔡彬实际控制着山水集团、硕煜投资、山盛投资及前述企业所持公司股份的表决权。

孙虎，男，中国国籍，无永久境外居留权，身份证号码 32010219750401****，现任公司董事长、总经理、首席设计师。

蔡彬，女，中国国籍，无永久境外居留权，身份证号码 51112619750907****。现任公司董事。

2、实际控制人和控股股东控制的其他企业

截至本招股说明书签署日，公司实际控制人孙虎、蔡彬夫妇控制的其他企业为山水集团、硕煜投资、山盛投资、山水文化、山水视界、花山夜宴，具体情况如下：

（1）山水集团

山水集团情况详见本招股说明书第五节之“八、（一）1、山水集团”。

（2）硕煜投资

硕煜投资情况详见本招股说明书第五节之“八、（一）2、硕煜投资”。

（3）山盛投资

山盛投资情况详见本招股说明书第五节之“八、（一）3、山盛投资”。

（4）山水文化

公司名称	广东新山水文化发展有限公司
成立日期	2015年5月18日
统一社会信用代码	9144010134022705X3
法定代表人	蔡彬
注册资本	1,000万元
实收资本	-
注册地址	广州市天河区体育东路140-148号2803-2810B110房（仅限办公）
经营范围	艺（美）术创作服务；图书出版选题项目的技术咨询、技术服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；文化艺术咨询服务；大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）；软件开发；网络技术的研究、开发；计算机技术开发、技术服务；市场营销策划服务；文化推广（不含许可经营项目）；文化传播（不含许可经营项目）；文艺创作服务；材料科学研究、技术开发；会议及展览服务；图书数据处理技术开发；信息技术咨询服务；教育咨询服务；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；工程和技术研究和试验发展；策划创意服务；软件服务；数字动漫制作；游戏软件设计制作；箱、包批发；箱、包零售；其他人造首饰、饰品批发；钻石首饰零售；其他人造首饰、饰品零售；珠宝首饰设计服务；黄金制品零售；铂金制品零售；白银制品批发；白银制品零售

主营业务及其与发行人主营业务的关系	从事文化推广、培训相关业务，与公司不存在同业竞争。目前无实际经营		
股东情况	孙虎、蔡彬、梅卫平分别持股55%、30%、15%		
最近一年主要财务数据			
日期	**总资产（万元）**	**净资产（万元）**	**净利润（万元）**
2020年12月31日/2020年度	**3.66**	**-109.27**	**-10.88**

注：山水文化最近一年财务数据未经审计

（5）山水视界

公司名称	广东山水视界数码科技有限公司		
成立日期	2015年3月13日		
统一社会信用代码	914401013313918003		
法定代表人	蔡彬		
注册资本	1,000万元		
实收资本	-		
注册地址	广州市天河区临江大道683号703房（仅限办公用途）		
经营范围	企业形象策划服务；策划创意服务；多媒体设计服务；模型设计服务；游戏软件设计制作；室内装饰设计服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；会议及展览服务；计算机技术开发、技术服务；室内装饰、装修；智能化安装工程服务；数字动漫制作；舞台灯光、音响设备安装服务；软件开发		
主营业务及其与发行人主营业务的关系	主要从事多媒体设计业务，与公司不存在同业竞争		
股东情况	山水集团、蔡彬分别持股68%、32%		
最近一年主要财务数据			
日期	**总资产（万元）**	**净资产（万元）**	**净利润（万元）**
2020年12月31日/2020年度	**136.46**	**-245.65**	**-281.83**

注：山水视界最近一年财务数据未经审计

（6）花山夜宴

公司名称	广州花山夜宴文化投资有限公司
成立时间	2017年6月20日
统一社会信用代码	91440101MA59PE64X3
法定代表人	蔡彬
注册资本	3,000万元

实收资本	1,843万元		
注册地址	广州市天河区金穗路8号1101室（部位：自编B27）（仅限办公）		
经营范围	企业管理咨询服务；企业形象策划服务；市场营销策划服务；商品信息咨询服务；餐饮管理；大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）；文化推广（不含许可经营项目）；网络信息技术推广服务；会议及展览服务；公共关系服务；文化研究；国学文化推广服务；文化艺术咨询服务		
主营业务及其与发行人主营业务的关系	未开展实际业务，目前筹建休闲庄园中		
股东情况	山水集团持股100%		
最近一年主要财务数据			
日期	**总资产（万元）**	**净资产（万元）**	**净利润（万元）**
2020年12月31日/2020年度	**1,589.37**	**1,576.34**	**-82.90**

注：花山夜宴最近一年财务数据未经审计

3、控股股东和实际控制人持有的发行人股份是否存在质押及其他争议的情况

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

九、发行人股本情况

（一）本次发行前后发行人股本变化情况

公司本次发行前总股本为 3,030 万股，本次拟发行不超过 1,010 万股，占公司发行后总股本的比例不低于 25.00%，发行后的公司股权结构将随新股发行而相应调整，本次发行后公司实际控制人不会发生变更。

假设公司本次发行新股 1,010 万股，则本次发行前后公司股本结构变化如下表所示：

单位：万股

序号	股东名称/姓名	股份性质	发行前股本结构		发行后股本结构	
			股数	持股比例	股数	持股比例
1	山水集团	社会法人股	1,630.00	53.80%	1,630.00	40.35%
2	孙虎	自然人股	850.00	28.05%	850.00	21.04%

单位：万股

序号	股东名称/姓名	股份性质	发行前股本结构		发行后股本结构	
			股数	持股比例	股数	持股比例
3	山盛投资	社会法人股	200.00	6.60%	200.00	4.95%
4	硕煜投资	社会法人股	155.00	5.12%	155.00	3.84%
5	秦鹏	自然人股	60.00	1.98%	60.00	1.48%
6	利征	自然人股	50.00	1.65%	50.00	1.24%
7	蔡彬	自然人股	45.00	1.48%	45.00	1.11%
8	梅卫平	自然人股	40.00	1.32%	40.00	0.99%
9	社会公众股	-	-	-	1,010.00	25.00%
合　计			**3,030.00**	**100.00%**	**4,040.00**	**100.00%**

（二）前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

单位：万股

序号	股东名称/姓名	持股数	持股比例	任职情况
1	孙虎	850.00	28.05%	董事长、总经理、首席设计师
2	蔡彬	45.00	1.48%	董事
3	秦鹏	60.00	1.98%	董事、副总经理、总裁
4	利征	50.00	1.65%	董事、副总经理、执行总裁
5	梅卫平	40.00	1.32%	监事会主席
合　计		**1,045.00**	**34.48%**	-

（三）最近一年新增股东情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在最近一年新增股东的情形。

（四）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

截至本招股说明书签署日，公司股权结构如下表所示：

单位：万股

序号	股东名称/姓名	持股数	持股比例
1	山水集团	1,630.00	53.80%
2	孙虎	850.00	28.05%
3	山盛投资	200.00	6.60%
4	硕煜投资	155.00	5.12%

单位：万股

序号	股东名称/姓名	持股数	持股比例
5	秦鹏	60.00	1.98%
6	利征	50.00	1.65%
7	蔡彬	45.00	1.48%
8	梅卫平	40.00	1.32%
合　计		**3,030.00**	**100.00%**

孙虎、蔡彬为夫妻关系，两人共同控制山水集团、硕煜投资以及山盛投资。其中，孙虎持有山水集团 85.00%的股权，担任山水集团董事长；孙虎、蔡彬分别持有硕煜投资 56.45%、3.23%的财产份额，以及山盛投资 49.25%、0.50%的财产份额；同时，孙虎担任硕煜投资执行事务合伙人，蔡彬担任山盛投资执行事务合伙人。

秦鹏持有山水集团 6.00%股权，同时担任山水集团董事。

利征持有山水集团 5.00%股权，同时担任山水集团董事。

梅卫平持有山水集团 4.00%股权，同时担任山水集团监事。

除上述关联关系外，公司股东之间不存在其他关联关系。

十、发行人董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简历

公司董事、监事、高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，均符合法律法规规定的任职资格。

（一）公司董事情况

公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，设董事长 1 名。董事由股东大会选举产生或更换，任期三年，任期届满可以连选连任（独立董事任期从相关法律、法规、规章及规范性文件的有关规定）。

公司董事提名及选聘情况如下：

姓名	提名人	选聘情况	任期
孙虎	第一届董事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日
蔡彬	第一届董事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日
秦鹏	第一届董事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日

姓名	提名人	选聘情况	任期
利征	第一届董事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日
刘宋敏	第一届董事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日
邹炯	第一届董事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日
金荷仙	第一届董事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日
金浪	第一届董事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日
徐驰	第一届董事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日

公司董事简介如下：

孙虎先生：男，1975 年 4 月出生，中国国籍，无境外居留权，园林专业本科、工程硕士，风景园林设计高级工程师，历任广州市荔湾区荔枝湾园林艺术公司、广州园林建筑规划设计院工程师，山水有限执行董事、总经理、首席设计师，公司创新研究院院长，现任公司董事长、总经理、首席设计师，山水集团董事长，硕煜投资执行事务合伙人。

蔡彬女士：女，1975 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，园林专业本科学历，历任广州市市政园林局、广州市城市管理委员会主任科员，现任公司董事，山水视界、山水文化、花山夜宴执行董事，山盛投资执行事务合伙人。

秦鹏先生：男，1976 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，园林专业本科学历，风景园林设计中级工程师，历任广州紫云山庄高尔夫球会、广东汇美园林绿化工程公司经理，山水怡人执行董事，山水有限监事，公司董事、董事会秘书、副总经理，现任公司董事、副总经理、总裁，山水集团董事。

利征先生：男，1978 年 8 月出生，中国国籍，无境外居留权，湖南大学建筑与环境设计专业本科学历，风景园林设计中级工程师，历任湖南大学建筑设计院助理设计师，广州市科美设计顾问有限公司主任设计师，山水有限设计总监、副总经理，公司董事、副总经理、总设计师、广州、上海及北京设计院院长，现任公司董事、副总经理、执行总裁，山水集团董事。

刘宋敏先生：男，1982 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，历任广州集美组园林工作室设计师，华南建筑设计研究院园林设计师，山水有限方案设计总监、山水比德创新研究院副院长兼孙虎工作室主任，现任公司董事、创新研究院执行院长。

邹炯先生：男，1982 年 5 月出生，中国国籍，无境外居留权，园林专业本科学历，助理工程师，历任深圳埃克斯雅本建筑设计有限公司设计师，深圳市赛瑞景观工程设计有限公司助理总经理，山水有限项目管理部副总监、运营中心副总监、市场总监、运营总监、设计院助理院长、副院长，公司深圳设计院副院长、院长、品牌战略中心总经理，现任公司董事、广州第二设计院副院长**、海南分公司总经理**。

徐驰先生：男，1968 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权，法律专业本科学历，历任云南省政府驻广州办事处科员、广东商务金融律师事务所律师、深圳市米兔网络科技股份有限公司监事、博敏电子股份有限公司独立董事、通力盛德（广州）咨询有限公司董事长、广州市思伟达科技有限公司董事、广州汇德盛沣投资有限公司执行董事、广东方纬科技有限公司监事、乐几科技（北京）有限公司监事**、广晟有色金属股份有限公司独立董事**，现任公司、山西侯马农村商业银行股份有限公司独立董事，广东信德盛律师事务所合伙人、律师。

金浪先生：男，1987 年 7 月出生，中国国籍，无境外居留权，会计专业本科学历，中级会计师、注册会计师，历任立信事务所、财通证券股份有限公司、国信证券股份有限公司项目经理，浙江鼎奥资产管理有限公司执行董事、总经理，现任公司、浙江华统肉制品股份有限公司、浙江争光实业股份有限公司、宁波一彬电子科技股份有限公司独立董事，杭州钱王资产管理有限公司执行总裁，宁波梅山保税港区金焰资产管理有限公司**执行董事、总经理**。

金荷仙女士：女，1964 年 7 月出生，中国国籍，无境外居留权，园林植物与观赏园艺专业博士，历任浙江农林大学教师，中国林业科学研究院博士后，《中国园林》杂志社副社长、常务副主编，现任公司、浙江人文园林股份有限公司、中国绿地博大绿泽集团有限公司、汇绿生态科技集团股份有限公司独立董事，浙江农林大学教师，《中国园林》社长。

（二）公司监事情况

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名，设监事会主席 1 名。职工代表监事由职工代表大会选举产生，其余监事由股东大会选举产生或更换，任期三年，任期届满可以连选连任。

公司监事提名及选聘情况如下：

姓名	提名人	选聘情况	任期
梅卫平	第一届监事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日
詹文	第一届监事会	2020年第一次临时股东大会	2020年2月14日至2023年2月13日
伍蕴华	职工代表大会	由职工代表大会选举	2020年2月14日至2023年2月13日

公司监事简介如下：

梅卫平先生：男，1955 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权，建筑结构工程专业本科学历，结构设计高级工程师、一级注册结构工程师，历任广州园林建筑规划设计院主任、总建筑师、院长，山水有限设计院院长，公司监事会主席、创新研究院院长、市政文旅设计院院长，山水文化执行董事兼总经理，授之设计监事，现任公司监事会主席，戈顿集团有限公司董事，山水集团监事。

詹文先生：男，1977 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权，工程师，历任桂林市飞宏广告装饰有限公司平面装饰设计师，东莞市艺林装饰工程有限公司室内设计师，澳大利亚汤森·邓肯建筑咨询有限公司景观设计师，美国 AAM 集团公司广州分公司景观设计主管，山水有限施工图组主管、综合所所长、施工图一所所长、施工图部副总监、总监，公司监事、广州设计院院副院长、院长，现任公司监事、助理总裁兼经营管理中心总经理。

伍蕴华先生：男，1981 年 8 月出生，中国国籍，无境外居留权，园林规划与设计专业大专学历、农业与农业管理专业本科学历，历任美国 AAM 集团公司广州分公司设计师，山水有限设计师、方案所长、设计副总监、设计总监，公司监事、广州设计院总设计师，现任公司监事、**广州设计院院长兼总设计师**。

（三）公司高级管理人员情况

公司高级管理人员共 4 名，分别为总经理孙虎，副总经理秦鹏、利征，董事会秘书、财务总监周乔。

孙虎先生：总经理，具体情况详见本节“十、（一）公司董事情况”。

秦鹏先生：副总经理，具体情况详见本节“十、（一）公司董事情况”。

利征先生：副总经理，具体情况详见本节“十、（一）公司董事情况”。

周乔先生，男，1974 年 7 月出生，中国国籍，无境外居留权，工商管理专业硕士，注册会计师、高级会计师，历任金田（实业）集团股份有限公司财务主管，康佳（集团）股份有限公司财务经理，广州高金技术产业集团有限公司审计部长，四川东材科技集团股份有限公司董事会秘书、财务总监，播恩生物技术股份有限公司董事会秘书、财务总监、董事，现任公司董事会秘书、财务总监，广东华峰新能源科技股份有限公司独立董事，四川东材绝缘技术有限公司董事。

（四）公司其他核心人员情况

公司其他核心人员为核心技术人员，核心技术人员 3 名，分别为孙虎、利征、洪家群。其中，孙虎、利征相关情况详见本节“十、（一）公司董事情况”。

洪家群先生，男，1974 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，园林专业本科学历，园林绿化工程师，历任肇庆市林业科学研究所设计师，华南农业大学园林中心主创设计师，中国恩菲工程技术有限公司主任工程师，山水有限总工室主任、市政文旅部总监，公司市政文旅部总监、创新研究院技术总监，现任公司创新研究院孙虎工作室副主任兼技术总监。其设计作品“梦归田园”获第四届中国国际园林花卉博览会天河展区“天河流玉”奖项；《景观设计中的人性化研究》、《微地形在景观设计中的应用研究》分别在建筑工程技术与设计、中国科技博览等期刊杂志发表。

通过保荐机构及其他证券服务机构的辅导，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员已充分了解《公司法》、《证券法》、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等股票发行上市相关法律法规，知悉其法定义务和责任。

十一、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的兼职情况

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

姓名	在公司职务	兼职情况		兼职企业与发行人关联关系
		单位名称	职务	
孙虎	董事长、总经理	山水集团	董事长	关联方

姓名	在公司职务	兼职情况		兼职企业与发行人关联关系
		单位名称	职务	
		硕煜投资	执行事务合伙人	关联方
蔡彬	董事	山盛投资	执行事务合伙人	关联方
		山水文化	执行董事	关联方
		山水视界	执行董事	关联方
		花山夜宴	执行董事	关联方
秦鹏	董事、副总经理	山水集团	董事	关联方
利征	董事、副总经理	山水集团	董事	关联方
刘宋敏	董事	-	-	-
邹炯	董事	-	-	-
徐驰	独立董事	**广东信德盛律师事务所**	**合伙人、律师**	**关联方**
		山西侯马农村商业银行股份有限公司	**独立董事**	**关联方**
金浪	独立董事	浙江华统肉制品股份有限公司	独立董事	关联方
		宁波梅山保税港区金焰资产管理有限公司	执行董事、总经理	关联方
		浙江争光实业股份有限公司	独立董事	关联方
		宁波一彬电子科技股份有限公司	独立董事	关联方
		杭州钱王资产管理有限公司	执行总裁	非关联方
金荷仙	独立董事	浙江农林大学	教师	非关联方
		《中国园林》杂志社	社长	关联方
		浙江人文园林股份有限公司	独立董事	关联方
		中国绿地博大绿泽集团有限公司	独立董事	关联方
		汇绿生态科技集团股份有限公司	独立董事	关联方
梅卫平	监事会主席	山水集团	监事	关联方
		戈顿集团有限公司	董事	关联方
詹文	监事	-	-	-
伍蕴华	监事	-	-	-
周乔	董事会秘书、财务总监	四川东材绝缘技术有限公司	董事	关联方
		广东华峰新能源科技股份有限公司	独立董事	关联方
洪家群	创新研究院孙虎工作室副主任兼技术总监	-	-	-

除上表所述兼职情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未在其他单位兼职。

十二、发行人董事、监事、高级管理人员、其他核心人员之间存在的亲属关系

除孙虎、蔡彬系夫妻关系外，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其他亲属关系。

十三、发行人与董事、监事、高级管理人员、其他核心人员签订的协议及其作出的重要承诺

（一）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员与公司签订的协议

公司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》、《保密协议》和《竞业禁止协议》，对上述人员的诚信义务，特别是商业秘密等方面的义务进行了约定。公司与独立董事签订了《聘任合同》。截至本招股说明书签署日，上述合同、协议履行正常，不存在违约情况。

（二）避免同业竞争的承诺

具体内容详见本招股说明书第七节之“八、（二）控股股东、实际控制人作出的避免同业竞争承诺”相关内容。

（三）其他承诺

具体内容详见本招股说明书第十节之“四、发行人、持有 5%以上股份的主要股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构作出的重要承诺及其履行情况”。

十四、发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未发生重大变动，具体变动情况如下：

（一）董事

2017 年 2 月 14 日，公司召开创立大会，经股东大会审议通过，孙虎、蔡彬、秦鹏、利征、刘宋敏当选为公司第一届董事会董事，同日召开的第一届董事会第一次会议一致选举孙虎为公司董事长。

2019 年 10 月 8 日，公司召开 2019 年第三次临时股东大会，经股东大会审议通过，徐驰、金浪、金荷仙当选为公司第一届董事会独立董事。

2019 年 12 月 13 日，公司召开 2019 年第五次临时股东大会，经股东大会审议通过，邹炯当选为公司第一届董事会董事。

2020 年 2 月 14 日，公司召开 2020 年第一次临时股东大会，经股东大会审议通过，孙虎、蔡彬、秦鹏、利征、刘宋敏、邹炯当选为第二届董事会董事，徐驰、金浪、金荷仙当选为第二届董事会独立董事。同日召开的第二届董事会第一次会议一致选举孙虎为公司董事长。

（二）监事

2017 年 2 月 14 日，公司召开创立大会，经股东大会审议通过，梅卫平、詹文当选为公司第一届监事会监事，与公司 2017 年职工代表大会选举出的职工代表监事伍蕴华共同组成公司第一届监事会。同日召开的第一届监事会第一次会议一致选举梅卫平为公司监事会主席。

2020 年 2 月 14 日，公司召开 2020 年第一次临时股东大会，经股东大会审议通过，梅卫平、詹文当选为第二届监事会监事，与公司 2020 年职工代表大会选举出的职工代表监事伍蕴华共同组成公司第二届监事会。同日召开的第二届监事会第一次会议一致选举梅卫平为公司监事会主席。

（三）高级管理人员

2017 年 2 月 14 日，公司召开第一届董事会第一次会议，经会议审议通过，同意聘任孙虎为总经理，秦鹏为董事会秘书、副总经理，利征为副总经理，李艳为财务负责人。

2018 年 12 月 4 日，因财务总监李艳离职，公司召开第一届董事会第十一次会议，经会议审议通过，同意聘任程顺华为财务总监。

2019 年 9 月 18 日，公司召开第一届董事会第十六次会议，经会议审议通过，同意聘任周乔为公司董事会秘书兼财务总监。

2020 年 2 月 14 日，公司召开第二届董事会第一次会议，经会议审议通过，同意聘任孙虎为公司总经理，秦鹏、利征为公司副总经理，周乔为公司董事会秘书兼财务总监。

公司上述董事、监事及高级管理人员的上述变动履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和公司章程的规定。公司报告期内董事会、监事会及管理层人员相对稳定，没有发生重大变化。

（四）其他核心人员

公司其他核心人员为核心技术人员，核心技术人员 3 名，分别为孙虎、利征、洪家群。报告期内公司其他核心人员未发生变动。

孙虎先生作为创始人、首席设计师，一直全面主持公司设计技术和方法的研究开发工作。孙虎先生精通园林景观设计理论和方法，推动公司“新山水”园林景观设计方法论的形成和研发成果在全公司的推广和应用，是公司核心技术的主要奠基人和多项专利的发明人。孙虎先生不断跟踪行业动态和新技术的发展，为公司新产品开发和新技术的研究发挥着引领作用。在孙虎先生的带领下，公司先后完成了众多优秀作品并获得多项国内外设计奖项。

利征先生是公司首批员工之一，在园林景观设计领域有近 20 年的学习、工作经历，自 2007 年加入公司以来，利征先生负责公司多项核心项目的设计，先后担任设计总监、总设计师等职位，对公司设计项目和设计质量总体把控，其设计的长沙创远湘江一号项目获中国民族建筑研究会颁发的第八届中国人居典范建筑规划设计方案竞赛别墅设计金奖、恒大华府项目获广东省环境艺术设计行业协会颁发的绿棕榈奖景观设计优秀奖，其主要代表作包括万达长白山国际旅游度假区、云南昆明希尔顿度假酒店、长沙创远湘江一号、广州 CBD 太阳新天地购物中心、深圳东部华侨城天麓大宅、深圳京基银湖山庄、云南昆明世贸中心等。

洪家群先生拥有 20 余年的景观设计经验，在公司历任总工室主任、市政文旅部总监，创新研究院技术总监等职务，其主要代表作包括广州龙湖云峰原著项目、西安万众松生活馆、北京通州当代万国府等。

公司是人才和智力密集型企业，截至报告期末，公司拥有注册类工程师 **8** 人，高级工程师 16 人，公司多名设计师具有一定行业知名度。

发行人对于核心技术人员的认定系通过多维度认定标准进行综合判断，而非仅根据技术人员是否具备注册类或高级职称进行认定。发行人核心技术涉及的技术面和技术要点较多，需要经过长期、系统性的实践和研究积累方可形成，还必须同时具备全面的知识体系和较为突出的技术、研究统筹能力，方能符合公司核心技术人员的认定标准。

发行人依照上述要求制定了相应的核心技术人员认定标准，被认定为核心技术人员需同时满足如下标准：1、需具备 15 年以上园林景观设计行业从业经验，中级以上职称；2、从事设计工作或设计技术方法的研发。其应当主持或作为项目主要负责人完成 10 个以上精品项目或主持、参与过公司 3 个以上的研发课题，担任公司总监及以上级别职位；3、在行业内拥有良好声誉，或在新思想、新手法、新技术、新工艺、新材料等创新设计理论、方法和实践有突出贡献者。

依据上述标准，经对公司的研发和设计人员进行了筛选，公司最终认定了孙虎、利征、洪家群 3 人为公司的核心技术人员。

（五）发行人董事、监事、高级管理人员变动相关情况

1、董事、监事、高级管理人员变动及其原因

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员发生变动的情况如下：

姓名	职务	类型	日期	原因
李艳	财务负责人	免任	2018.12	个人原因
程顺华	财务负责人	任免	2018.12	董事会聘任
秦鹏	董事会秘书	免任	2019.09	岗位调整
周乔	董事会秘书	任免	2019.09	董事会聘任
程顺华	财务负责人	免任	2019.09	岗位调整
周乔	财务负责人	任免	2019.09	董事会聘任
金荷仙	独立董事	任免	2019.10	新增独立董事
金浪	独立董事	任免	2019.10	新增独立董事
徐驰	独立董事	任免	2019.10	新增独立董事
邹炯	非独立董事	任免	2019.12	新增非独立董事

2、发行人财务总监变动及其原因

发行人历史上财务总监的变动情况及原因如下：

姓名	任职期限	变动原因
蒋秋生	2013.12-2015.9	个人原因
朱延玲	2015.09-2016.09	个人原因
李艳	2016.09-2018.12	个人原因
程顺华	2018.12-2019.09	岗位调整
周乔	2019.09 至今	董事会聘任

（1）由于李艳因个人原因辞职，发行人第一届董事会第十一次会议同意李艳辞去公司财务负责人职务，聘任程顺华为公司财务负责人。

（2）出于岗位调整的原因，发行人第一届董事会第十六次会议同意免去秦鹏董事会秘书一职，并聘任周乔为公司董事会秘书。秦鹏目前担任发行人副总经理。

（3）出于岗位调整的原因，发行人第一届董事会十六次会议同意免去程顺华财务负责人一职，聘任周乔为公司财务负责人。程顺华目前担任发行人财务中心副总经理。

（4）为完善公司董事会组织架构，发行人于 2019 年 10 月 8 日召开 2019 年第三次临时股东大会，决议新增三名独立董事，选举产生金荷仙、金浪、徐驰为发行人的独立董事；为使董事会成员人数由偶数变更为奇数，发行人于 2019 年 12 月 13 日召开 2019 年第五次临时股东大会，决议新增一名非独立董事（董事会成员从 8 名变为 9 名），选举邹炯为发行人的非独立董事。

3、离职或调岗财务总监简历

李艳，女，1977 年 7 月出生，中国国籍，无境外居留权。经济管理专业本科学历，中级会计师。2011 年 11 月至 2018 年 11 月，历任东莞勤上光电股份有限公司财务副总监、董事长助理，海纳天成科技股份有限公司财务总监，广东科玮生物技术股份有限公司财务总监，山水有限财务负责人，公司财务负责人。

程顺华，男，1979 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。会计学专业本科学历，高级会计师，税务师、注册内审师，2013 年 5 月起，历任广东利海文

化产业集团有限公司财务副总监，广州华苑园林股份有限公司财务总监，公司财务总监，现任公司财务中心副总经理。

4、合规性分析

发行人 2019 年通过股东大会新增选举产生的三名独立董事金荷仙、金浪、徐驰均具备上市公司运作的基本知识，熟悉相关法律、行政法规、规章及规则；具有五年以上法律、经济或者其他履行独立董事职责所必需的工作经验，符合中国证监会发布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》中有关独立董事任职条件等相关要求。前述三名独立董事及新增非独立董事邹炯均不存在《公司法》第一百四十六条规定的禁止任职的情形；不存在《证券法》第二百二十一条规定的被中国证监会确定为证券市场禁入者的情形。

《深圳证券交易所创业板股票上市规则》3.2.4 规定：“董事会秘书应当具备履行职责所必需的财务、管理、法律专业知识，具有良好的职业道德和个人品德，并取得本所颁发的董事会秘书资格证书。”秦鹏于 2018 年 5 月取得董事会秘书资格证书，具备担任董事会秘书的专业资格。

《中华人民共和国会计法》第三十八条规定：“担任单位会计机构负责人（会计主管人员）的，除取得会计从业资格证书外，还应当具备会计师以上专业技术职务资格或者从事会计工作三年以上经历”。李艳、程顺华均具备会计师以上专业技术职务资格，且从事会计工作三年以上，具备担任会计主管人员的专业资格。

秦鹏、李艳、程顺华在担任发行人高级管理人员期间不存在《公司法》第一百四十六条规定的禁止任职的情形；不存在《证券法》第二百二十一条规定的被中国证监会确定为证券市场禁入者的情形。

根据立信事务所出具的无保留结论的《内控鉴证报告》，发行人于 **2020 年 12 月 31 日**在所有重大方面保持与财务报表相关的有效的内部控制。

综上，上述变动人员不存在履职专业资格瑕疵、风险规避等情况。

5、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为，发行人近两年董事、监事、高级管理人员的相关变动系发行人为完善自身治理水平作出的相应调整，且均已履行必要决策程序，未

对生产经营产生不利影响，不构成重大不利变化。

十五、发行人董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属的持股及其他对外投资情况

（一）董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份的情况

1、直接持股情况

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

单位：万股

姓名	公司职务	持股数量	持股比例
孙虎	董事长、总经理、首席设计师	850.00	28.05%
秦鹏	董事、副总经理、总裁	60.00	1.98%
利征	董事、副总经理、执行总裁	50.00	1.65%
梅卫平	监事会主席	40.00	1.32%
蔡彬	董事	45.00	1.48%
合　计		**1,045.00**	**34.48%**

2、间接持股情况

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

单位：万元

姓名	职务	通过山水集团间接持股		通过硕煜投资间接持股		通过山盛投资间接持股		合计持股	
		持股数量	持股比例	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
孙虎	董事长、总经理	1,385.32	45.73%	87.50	2.89%	98.50	3.25%	1,571.32	51.87%
蔡彬	董事	-	-	5.00	0.17%	1.00	0.03%	6.00	0.20%
秦鹏	董事、副总经理、总裁	97.79	3.23%	-	-	-	-	97.79	3.23%
利征	董事、副总经理、执行总裁	81.51	2.69%	-	-	-	-	81.51	2.69%
刘宋敏	董事	-	-	7.00	0.23%	-	-	7.00	0.23%

单位：万元

姓名	职务	通过山水集团间接持股		通过硕煜投资间接持股		通过山盛投资间接持股		合计持股	
		持股数量	持股比例	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
梅卫平	监事会主席	65.15	2.15%	-	-	-	-	65.15	2.15%
伍蕴华	监事	-	-	7.00	0.23%	-	-	7.00	0.23%
詹文	监事	-	-	7.00	0.23%	-	-	7.00	0.23%
洪家群	创新研究院孙虎工作室副主任兼技术总监	-	-	6.00	0.20%	-	-	6.00	0.20%
邹炯	董事	-	-	5.50	0.18%	-	-	5.50	0.18%
周乔	董事会秘书、财务总监	-	-	-	-	6.00	0.20%	6.00	0.20%
合 计		**1,629.77**	**53.80%**	**125.00**	**4.13%**	**105.50**	**3.48%**	**1,860.27**	**61.41%**

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与其他核心人员及其近亲属所持公司股份无质押或冻结情况。

（二）董事、监事、高级管理人员、其他核心人员的其他对外投资情况

公司董事、监事、高级管理人员与其他核心人员对外投资情况详见本节之“十五、（一）董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份的情况”及本招股说明书第七节之“九、关联方及关联关系”。

除前述对外投资外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资如下表所示：

姓名	公司职务	投资企业	出资比例
徐驰	独立董事	厦门融昱佳弘投资合伙企业（有限合伙）	3.75%
		厦门光华银壶一号投资合伙企业（有限合伙）	2.94%

公司董事、监事、高级管理人员与其他核心人员未持有与公司业务相关或存在利益冲突的其他对外投资。

十六、发行人董事、监事、高级管理人员、其他核心人员在公司领取薪酬情况

（一）薪酬组成、确定依据及履行的程序情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬组成如下：在公司任职的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的薪酬由基本薪酬和绩效薪酬两部分构成，其中基本薪酬包括基本工资和岗位津贴，根据上述人员入司年限、个人能力、工作内容与强度等因素综合确定，绩效薪酬包括业绩奖金和评优奖金，根据考核结果确定；独立董事领取独立董事津贴。

根据《董事会薪酬与考核委员会工作细则》，公司高级管理人员薪酬方案由薪酬与考核委员会提出后报董事会批准；董事薪酬方案由薪酬与考核委员会提出，经董事会同意后提交股东大会审议通过。2019 年 6 月 29 日，公司 2019 年年度股东大会审议通过了《关于董事、监事、高级管理人员的薪酬》议案；**2020 年 3 月 21 日，公司 2020 年度股东大会审议通过了《关于公司 2021 年度董事、监事及高级管理人员薪酬方案的议案》**。

根据《总经理工作细则》，公司其他核心人员薪酬方案由总经理办公会拟定。

（二）薪酬总额占各期发行人利润总额的比重

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员薪酬总额占公司利润总额的比例情况如下：

单位：万元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
薪酬总计	**1,332.07**	1,168.39	1,086.96
利润总额	**11,661.88**	8,710.60	4,980.46
占　比	**11.42%**	13.41%	21.82%

（三）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员在公司领取薪酬情况

2020 年度，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员在公司领取薪酬（税前）的情况如下：

序号	姓名	在公司任职	2020年薪酬（万元）

序号	姓名	在公司任职	2020年薪酬（万元）
1	孙虎	董事长、总经理、首席设计师	179.98
2	蔡彬	董事	99.32
3	秦鹏	董事、副总经理、总裁	128.27
4	利征	董事、副总经理、执行总裁	118.79
5	刘宋敏	董事、创新研究院执行院长	160.52
6	邹炯	董事、广州第二设计院副院长、海南分公司总经理	91.35
7	徐驰	独立董事	8.00
8	金浪	独立董事	8.00
9	金荷仙	独立董事	8.00
10	梅卫平	监事会主席	115.90
11	詹文	监事、助理总裁兼经营管理中心总经理	136.60
12	伍蕴华	监事、广州设计院院长兼总设计师	130.25
13	周乔	董事会秘书、财务总监	84.91
14	洪家群	创新研究院孙虎工作室副主任兼技术总监	62.17
合 计			1,332.07

在公司任职领薪的上述董事、监事、高级管理人员及其他核心人员按国家有关规定享受社会保险和住房公积金。上述人员未在公司及其关联企业享受其他待遇和退休金计划。

（四）正在执行的股权激励及其他制度安排

截至本招股说明书签署日，发行人不存在正在执行的对其董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励及其他制度安排。

十七、发行人员工及其社会保障情况

（一）员工人数及构成

报告期各期末，公司员工人数变化情况如下表所示：

时间	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
员工人数（名）	1,323	1,044	805

截至报告期末，公司员工按专业结构构成情况如下：

专业结构	员工人数（人）	占员工总数比例（%）

设计人员	961	72.64%
管理人员	175	13.23%
研发人员	137	10.36%
销售人员	50	3.78%
合 计	1,323	100.00%

报告期各期末，公司员工拥有各类专业资质的具体情况如下：

类别	资质	2020 年度	2019 年度	2018 年度
注册类	一级注册建造师	1	2	2
	一级注册建筑师	-	-	-
	二级注册建筑师	2	2	1
	二级注册结构师	3	3	2
	二级注册建造师	2	12	9
	一级建造师	-	1	-
	注册电气工程师	-	-	-
	注册公用设备工程师	-	-	-
	注册规划师	-	-	-
	注册造价师	1	1	
职称类	高级工程师	16	15	9
	中级工程师	66	64	50
	中级设计师	1	-	-
	初级工程师	49	48	39
合计		141	141	112

注：部分员工拥有两个及以上的资质证书，**因此上表资质证书人数加总数可能大于公司具备资质证书员工人数**

1、设计人员专业资质情况

报告期末，发行人共有具备注册类和职称类资质员工 137 人，设计人员（含研发人员）专业资质情况和平均薪酬情况如下：

类别	项目	人数	平均入职年限	平均年化薪酬（万元）	学历水平
注册类	一级注册建造师	1	1.80	11.47	大专1人
	二级注册建筑师	2	1.86	18.04	本科1人，大专1人
	二级注册结	3	4.19	33.07	本科2人，大专1人

类别	项目	人数	平均入职年限	平均年化薪酬（万元）	学历水平
	构师				
	二级注册建造师	2	4.08	43.25	本科2人
	注册造价师	1	1.80	11.47	大专1人
职称类	高级工程师	16	3.87	65.24	硕士3人，本科12人，大专1人
	中级设计师	1	0.73	29.02	硕士1人
	中级工程师	66	4.98	43.04	硕士11人，本科43人，大专12人
	初级工程师	49	3.54	27.56	硕士4人，本科34人，大专11人

注 1：对于 2020 年 1 月 1 日以前入职员工，平均年化年薪指依据该员工 2020 年领取薪酬总额（不含社保、公积金）；对于 2020 年 1 月 1 日以后入职员工，其平均年化年薪为 2020 年计提薪酬/工作月数*12；

注 2：员工薪酬主要取决于工作能力与业绩指标完成度，与其是否具备注册资质的关联度不高；

注 3：个别员工拥有多个注册资质，因此各类持证人数加总大于具备资质的员工人数

2、发行人各类员工中核心人员基本情况

报告期末，发行人各类员工中核心人员相关情况具体如下：

员工类型	人数	平均年化薪酬（万元）	平均任职时间	报告期内来自其他竞品公司人数	是否存在竞业禁止风险
管理人员	25	98.27	8.30	3	不存在与第三方尚在有效期内的竞业禁止协议，不存在竞业禁止风险
设计人员	11	79.49	8.43	-	
销售人员	4	79.81	7.57	-	
研发人员	8	74.33	11.35	-	
总计/平均	48	88.44	8.78	3	

注：对于 2020 年 1 月 1 日以前入职员工，平均年化年薪指依据该员工 2020 年领取薪酬总额（不含社保、公积金）；对于 2020 年 1 月 1 日以后入职员工，其平均年化年薪为 2020 年计提薪酬/工作月数*12

根据发行人各类员工中核心人员填写的《知识产权声明》、《知识产权背景调查表》，上述人员确认入职发行人不存在违反其对前雇主或者其他任何单位竞业禁止限制的情形。经登陆中国裁判文书网进行检索，截至本招股说明书出具之日，发行人及核心人员与其他单位不存在商业秘密、竞业禁止相关纠纷。

综上，发行人各类员工中的核心人员虽存在来自其他竞品公司的情况，但不存在竞业禁止风险。

（二）员工社会保障及福利情况

1、发行人社会保险及住房公积金缴纳情况

报告期末，发行人共有职工人数 **1,323** 人，员工社会保险实缴人数 **1,302** 人，住房公积金实缴人数 **1,301** 人。

时间	项目	已缴人数	未缴人数	未缴纳原因			
				当月入离职	放弃	试用期、社保关系在原单位等其他原因	退休返聘、兼职、外籍等
2020年末	**社会保险**	**1,302**	**21**	**13**	**0**	**3**	**5**
	公积金	**1,301**	**22**	**13**	**1**	**1**	**7**
2019年末	社会保险	1,043	1	1	-	-	-
	公积金	1,040	4	-	1	-	3
2018年末	社会保险	791	13	6	3	-	4
	公积金	782	22	3	3	8	8

截至报告期末，发行人职工人数与社保公积金实缴人数差异主要系部分新入职员工于入职次月参缴社保、公积金。**发行人除因 13 人当月入离职，3 人试用期、社保关系在原单位等，5 人退休返聘、兼职、外籍等原因外，发行人已为全员缴纳社保；除因 13 人当月入离职，1 人自愿放弃，1 人试用期、社保关系在原单位等，7 人退休返聘、兼职、外籍等原因外，已为全部应缴人员缴纳住房公积金。**

2、发行人劳动用工、社会保险及住房公积金制度的合规情况

截至报告期末，发行人不存在劳务派遣用工情况，实行全员劳动合同制，与在职员工签订《劳动合同》，员工按照所签订的《劳动合同》享受权利和承担义务。

发行人报告期内雇佣的外籍人员的情况如下：

姓名	城市	岗位	入职日期	雇佣原因	是否存在非法雇佣外籍员工	离职日期
ROBERTO FORTALEZA. JR	广州	设计总监	2017.3.13	设计	否	2019.7.9

姓名	城市	岗位	入职日期	雇佣原因	是否存在非法雇佣外籍员工	离职日期
WANGSHOUZHI	广州	顾问	2017.9.1	设计指导	否	2019.1.31
CRUZ GERARDO RAFANAN	深圳	资深设计师	2018.11.12	设计	否	2019.5.10
BUDOY EDGARDO TRINIDAD	上海	设计总监	2018.1.8	设计	否	/
KARUN DANGCHUANG	上海	主创设计师	2018.5.7	设计	否	2019.3.22
PISUN MUKDAWIJIT	广州	设计总监	2018.9.19	设计	否	2019.1.15
TRISTAN LLEGADO	深圳	资深设计师	2018.8.13	设计	否	/
JOEL LORENZO TIANGSON	深圳	资深设计师	2019.10.9	设计	否	2019.12.19
MADRIDEO RUBEN JR.MALLORCA	深圳	总设计师	2019.9.23	设计	否	2020.8.21
RONNARIT TAMMABOOT	广州	设计总监	2020.1.1	设计	否	/
ROBERTO FORTALEZA.JR	广州	设计总监	2020.10.9	设计	否	/

由于对外籍员工用工政策认识理解偏差，上海分公司一位外籍员工入职时未及时办理工作许可。2018 年 6 月，上海市公安局长宁分局出具行政处罚决定书（长公行罚决字[2018]101926 号），就外籍员工入职时未及时办理工作许可之情形，对上海分公司处以 1 万元罚款。

公司收到相关行政处罚决定书后，立即对相关情况进行整改，除该行政处罚情形外，公司报告期内不存在其他因外籍员工用工违法违规被处罚的情形。

经核查，保荐机构及发行人律师认为，该行政处罚不属于重大违法违规行为，且相关行政处罚事项均已整改完毕，不会对发行人的持续经营产生重大不利影响，不会构成发行人本次发行上市的法律障碍。

发行人及分公司所在地社保主管部门分别出具证明，发行人（含分公司）报告期内不存在因违反社会保险法律、法规或规章而被处罚的记录。

发行人及分公司所在地住房公积金主管部门分别出具证明，发行人（含分公

司）报告期内不存在被处罚的情形。

3、员工薪酬水平及增长情况

报告期内，公司各岗位员工的薪酬水平及增长情况如下：

单位：万元

人员类别	项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
		金额	增幅	金额	增幅	金额
设计人员	职工薪酬	**17,610.13**	**19.15%**	14,780.02	39.33%	10,608.29
	平均人数	**849**	**32.79%**	639	29.61%	493
	人均薪酬	**20.75**	**-10.27%**	23.13	7.49%	21.52
	人均产值	**57.74**	**-7.86%**	62.67	7.49%	58.31
销售人员	职工薪酬	**1,388.95**	**40.24%**	990.43	21.22%	817.08
	平均人数	**45**	**40.63%**	32	45.45%	22
	人均薪酬	**30.87**	**-0.27%**	30.95	-16.67%	37.14
管理人员	职工薪酬	**5,855.31**	**18.23%**	4,952.30	17.88%	4,201.00
	平均人数	**173**	**7.14%**	161	30.89%	123
	人均薪酬	**33.94**	**10.35%**	30.76	-9.93%	34.15
研发人员	职工薪酬	**2,970.36**	**46.17%**	2,032.06	37.46%	1,478.29
	平均人数	**118**	**26.34%**	93	10.71%	84
	人均薪酬	**25.28**	**15.70%**	21.85	24.16%	17.60

注 1：设计、销售、管理、研发人员平均人数=（设计、销售、管理、研发人员期初人数+设计、销售、管理、研发人员期末人数）/2

（1）设计人员

2018 年度至 2019 年度，公司设计人员人均薪酬增加，主要原因系：①报告期内，公司设计人员人均薪酬水平的高低与人均产值成正相关关系，**2018 年度至 2019 年度**，随着设计人员人均产值上升，设计人员人均薪酬水平随之增长；②报告期内，随着公司社保缴费基数的上调及员工社保公积金缴纳规范水平的提升，公司设计人员人均社保公积金金额随之增长。

2019 年度至 2020 年度，随着销售规模的不断上升，公司大力扩招设计人员，基层设计人员比重有所上升，人均产值有所下降；且新冠疫情期间公司享受社保公积金减免优惠政策，综合导致人均薪酬有所下降。

（2）销售人员

公司销售人员人均薪酬在 2019 年度下降主要系销售人员结构变化所导致：在业务规模扩大的背景下，公司于 2019 年度新招聘一批基层销售人员进行市场开拓及客户关系维护，报告期内，基层员工占比分别为 61.36%、65.63%和 **66.00%**，基层员工占比的上升降低了销售人员人均薪酬水平。**2020 年度，公司销售人员人均薪酬与 2019 年度基本持平。**

（3）管理人员

报告期内，公司管理人员数量和职工薪酬整体呈上升趋势，管理人员人均薪酬总体保持平稳且略有波动，主要系其薪酬水平受经验及年龄结构、人员扩张速度等多种因素影响。2019 年度公司管理人员人均薪酬水平下降主要系新增人员中一线城市人员占比下降，报告期内公司经营规模扩大，管理难度增加，公司管理人员队伍快速扩大，**公司新增管理人员中一线城市的管理人员的比例从 2018 年的 97.26%下降至 2019 年的 88.33%，**非一线城市薪酬水平相对低于一线城市，因而导致 2019 年度管理人员整体薪酬水平略有下降。**2020 年度，随着公司管理人员高层员工人数及管理人员工作年限的增加，公司管理人员人均薪酬亦随之提升。**

（4）研发人员

报告期内，公司研发人员数量、职工薪酬整体以及人均薪酬均呈显著上升趋势，主要原因系随着公司对研发领域的不断重视，持续对智能设计、生态景观、虚拟景观等新兴领域进行研发投入，整体薪酬水平有所提高。

报告期内，公司各岗位员工的薪酬水平与同行业可比公司比较情况如下：

（1）设计人员

单位：万元/人

公司简称	2020年度	2019年度	2018年度
杭州园林	**32.93**	42.75	32.66
杰恩设计	**25.56**	33.23	30.86
奥雅设计	**未披露**	20.99	20.87
行业平均	**29.25**	32.32	28.13

单位：万元/人

公司简称	2020年度	2019年度	2018年度
山水比德	**20.75**	23.13	21.52

注 1：上表中数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书；

注 2：杭州园林设计人员人均薪酬=设计人员薪酬/生产人员平均人数，杰恩设计人均薪酬=设计人员薪酬/（技术人员-研发人员）平均人数，奥雅设计设计人员人均薪酬=（设计人员+研发人员+在销售费用核算的在商议阶段由设计部门提供技术支持和商务洽谈的相关设计人员薪酬支出）薪酬/（设计人员+研发人员）平均人数；**由于奥雅设计未披露 2020 年度计入销售费用的设计人员薪酬金额，故此处无法计算奥雅设计 2020 年度设计人员人均薪酬，下同；**

注 3：同行业可比公司汉嘉设计 EPC 业务占比较高，难以区分设计人员和 EPC 业务人员，出于可比性考虑，故此处未予列示；

注 4：同行业可比公司建科院未披露 2018 年度设计人员职工薪酬，出于比较完整性考虑，故此处未予列示

经对比分析，同行业可比公司中奥雅设计设计人员人均薪酬水平与公司较为接近。杭州园林及杰恩设计的设计人员人均薪酬水平较高主要系其人均产值水平较高所致。

经对比分析，除杭州园林及杰恩设计的设计人员人均薪酬较高外，其他可比公司设计人员人均薪酬水平与公司较为接近。杭州园林及杰恩设计的设计人员人均薪酬水平较高主要系其人均产值水平较高。

上表中奥雅设计人均薪酬略低于公司，主要系其设计人员包括咨询和研发口径，若按照统一口径计算，即将研发人员纳入设计人员口径，则公司与奥雅设计设计人员人均薪酬对比如下：

单位：万元/人

公司简称	2020年度	2019年度	2018年度
奥雅设计	**未披露**	20.99	20.87
山水比德	**21.30**	22.97	20.95

由上表可见，公司设计人员薪酬与奥雅设计设计人员的人均薪酬不存在重大差异。

（2）销售人员

单位：万元/人

公司简称	2020年度	2019年度	2018年度
杭州园林	**28.67**	33.87	23.30

单位：万元/人

杰恩设计	**32.98**	31.82	30.15
建科院	**39.21**	47.06	49.04
汉嘉设计	**42.64**	23.63	18.22
奥雅设计	**未披露**	20.13	22.15
行业平均	**35.88**	31.30	28.57
发行人	**30.87**	30.95	37.14

注 1：上表中数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书；

注 2：同行业可比公司销售人员平均薪酬=销售人员薪酬/销售人员平均数；

注 3：同行业可比公司部分数据未披露，故当年数据未予列示；其中，奥雅设计的销售人员薪酬为扣减计入销售费用的设计人员薪酬后所得，**因其未予披露 2020 年度相关数据，故此处无法计算**

由上表可见，公司销售人员人均薪酬处于同行业平均水平，不存在重大异常。

（3）管理人员

单位：万元/人

公司简称	2020年度	2019年度	2018年度
杭州园林	**53.97**	67.44	51.16
杰恩设计	**36.84**	40.40	24.92
建科院	**23.98**	28.08	32.02
汉嘉设计	**21.61**	16.47	14.02
奥雅设计	**26.09**	30.40	32.00
行业平均	**32.50**	36.56	30.82
山水比德	**33.94**	30.76	34.15

注 1：上表中数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书；

注 2：同行业可比公司管理人员平均薪酬=管理人员薪酬/管理人员平均数；

注 3：同行业可比公司部分数据未披露，故当年数据未予列示

由上表可见，同行业可比公司中，由于杭州园林总体人均产值较高，其管理人员薪酬较高，若剔除杭州园林，则报告期内公司管理人员人均薪酬水平接近同行业平均水平，不存在重大异常。

（4）研发人员

单位：万元/人

公司简称	2020年度	2019年度	2018年度
杭州园林	**34.71**	39.70	34.98

单位：万元/人

杰恩设计	**9.03**	9.25	14.61
汉嘉设计	**21.82**	19.31	17.50
行业平均	**21.85**	22.75	22.36
山水比德	**25.28**	21.85	17.60

注 1：上表中数据来源于同行业可比公司定期报告、招股说明书；

注 2：同行业可比公司研发人员平均薪酬=研发人员薪酬/研发人员平均数；

注 3：同行业可比公司建科院未披露 2018 年度研发人员薪酬，奥雅设计未披露研发人员平均人数，出于比较完整性考虑，故此处未予列示

报告期内，杭州园林由于总体人均产值较高，其设计人员人均薪酬水平较高；杰恩设计 2018 年度至 2019 年度研发人员期末人数分别为 176 和 207 人，由于研发人员数量快速增加，因而研发人员薪酬水平波动较大。由上表可见，报告期内，公司研发人员人均薪酬水平增长较快，总体上处于行业平均水平，不存在重大差异。

报告期内，公司各岗位员工的薪酬水平与当地平均薪酬水平比较情况如下：

单位：万元/人

项目		2020年度	2019年度	2018年度
发行人	设计人员	**20.75**	23.13	21.52
	销售人员	**30.87**	30.95	37.14
	管理人员	**33.94**	30.76	34.15
	研发人员	**25.28**	21.85	17.60
广州市城镇私营单位就业人员平均薪酬		**未披露**	6.89	6.67

数据来源：广州市城镇私营单位就业人员平均薪酬的数据来源于广州市统计局网站

由上表可见，报告期内，公司各岗位员工人均薪酬水平均远高于广州市城镇私营单位就业人员平均薪酬水平，与公司人力和知识密集型服务行业的定位相符。

报告期内，公司各年度的人工成本总额，与相关资产、成本和费用项目之间的匹配关系如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应付职工薪酬计提数（A）	**27,824.75**	22,797.52	17,103.52

人工成本总额（B）	**27,824.75**	22,754.81	17,104.66
相关成本费用发生额：			
计入成本金额（C）	**17,610.13**	14,780.02	10,608.29
计入管理费用金额（D）	**5,855.31**	4,952.30	4,201.00
计入销售费用金额（E）	**1,388.95**	990.43	817.08
计入研发费用金额（F）	**2,970.36**	2,032.06	1,478.29
差异（B-C-D-E-F）	**-**	-	-
差异(B-A)	**-**	-42.71	1.14
差异原因	**-**	差异系顾问费，计入成本中	差异较小，拟不调整
勾稽结论	**一致**	一致	一致

由上表可见，报告期内，公司各年度的人工成本总额与成本和费用项目具有匹配性。

报告期内，公司各年度的人工成本、各类员工人数、收入、支付给职工以及为职工支付的现金等项目的变化情况如下：

单位：万元/人

项目	2020年度		2019年度		2018年度
	金额	增幅	金额	增幅	金额
人工成本	**27,824.75**	**22.28%**	22,754.81	33.03%	17,104.66
员工人数	**1,323**	**26.72%**	1,044	29.69%	805
各类员工人数：					
设计人员	**961**	**30.57%**	736	35.79%	542
管理人员	**175**	**2.94%**	170	11.84%	152
研发人员	**137**	**39.80%**	98	12.64%	87
销售人员	**50**	**25.00%**	40	66.67%	24
收入	**49,021.48**	**22.40%**	40,048.78	39.33%	28,744.51
支付给职工以及为职工支付的现金	**25,525.35**	**16.32%**	21,944.31	52.54%	14,385.70

报告期内，随着公司下游房地产客户的迅速发展、公司品牌形象的日益提升、全国化布局战略的成功实施和管理效率的逐步提升，公司新签合同金额和在手合同金额不断上升，营业收入分别为 28,744.51 万元、40,048.78 万元和 **49,021.48 万元**，呈现快速增长态势。

报告期内，公司各类员工人数均呈现增长趋势，带动员工总人数上涨，其主要原因为：（1）报告期内公司设计业务快速发展，设计人员出现阶段性人手不足，为更好地满足项目需求，公司在国内多个重点城市设立分公司并开始大量招募设计人才以满足业务规模发展需要，导致报告期内设计人员数量增加；（2）报告期内，随着公司经营规模的扩大，管理难度有所增加，公司相应增加了管理人员数量，并为上市工作逐步引进专业人才，导致报告期内管理人员数量增加；（3）报告期内，公司组建专业的技术团队，持续对智能设计、生态景观、虚拟景观等新兴领域进行研发，研发人员数量随之增加；（4）报告期内，公司大量招聘销售人员进行市场开拓及客户关系维护，导致公司销售人员数量大规模增加。

报告期内，公司人工成本分别为 17,104.66 万元、22,754.81 万元和 **27,824.75 万元**，呈上升趋势，主要系公司员工人数增加和人均薪酬水平提高所致。

报告期内，公司支付给职工以及为职工支付的现金分别为 14,385.70 万元、21,944.31 万元和 **25,525.35 万元**，呈增长趋势，与公司人工成本、员工总人数和各类员工人数的变化趋势相一致，具有合理性。

综上，公司人工成本、各类员工人数、收入、支付给职工以及为职工支付的现金等项目在报告期内的变化具有合理性，不存在多计少计人工成本在各年度调节利润情形。

4、发行人控股股东、实际控制人出具的承诺

对于报告期内发行人存在未为全部员工缴纳社会保险和住房公积金的情形，发行人实际控制人孙虎、蔡彬出具承诺如下：“如山水比德因应缴而未缴或未足额为其全体职工缴纳各项社会保险及住房公积金而被有关部门要求或决定补缴职工社会保险和住房公积金的，或山水比德因未缴纳职工社会保险和住房公积金而受到任何罚款或损失，本人愿意全额向山水比德予以补偿”。

（三）员工离职情况和人员稳定性措施

1、发行人报告期内全体员工离职和离职率情况如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度
期末研发人员人数	**137**	98	87
研发人员离职人数	**27**	11	10

项目	2020年度	2019年度	2018年度
研发人员离职率	**16.46%**	10.09%	10.31%
期末管理人员人数	**175**	170	152
管理人员离职人数	**34**	33	32
管理人员离职率	**16.27%**	16.26%	17.39%
期末销售人员人数	**50**	40	24
销售人员离职人数	**15**	9	3
销售人员离职率	**23.08%**	18.37%	11.11%
期末设计人员人数	**961**	736	542
设计人员离职人数	**361**	225	223
设计人员离职率	**27.31%**	23.41%	29.15%

注：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）

发行人报告期内未发生核心技术人员离职情况。

2、发行人设计人员及核心技术人员薪酬水平及维持人员稳定性的具体措施及其有效性

报告期内，发行人设计人员及核心技术人员的薪酬情况如下：

单位：万元，人

人员类型	项目	2020年度	2019年度	2018年度
设计人员	薪酬总额	**17,610.13**	14,780.02	10,608.29
	平均人数	**849**	639	493
	人均薪酬	**20.75**	23.13	21.52
核心技术人员	薪酬总额	**360.95**	367.07	319.59
	平均人数	**3**	3	3
	人均薪酬	**120.32**	122.36	106.53

注：平均人数=（期初人数+期末人数）/2

为维持设计人员及核心技术人员的工作稳定性，发行人制定了相应措施，具体如下：

（1）发行人为设计人员及核心技术人员提供国内一流的事业平台。公司作为国内第一梯队的民营园林景观设计公司，可以为优秀设计师提供一个充分发挥自己才能的事业平台和丰富的项目经验，可以给予各个专业、各个类别的人才发挥各自优势；

（2）发行人为设计人员提供在业内颇具竞争力的薪酬待遇，随着发行人业务规模不断发展，设计人员的整体薪资和福利水平在报告期内稳步提高；

（3）发行人对设计人员建立了较为完善的激励制度，对主要设计人员及核心技术人员实施了股权激励，将个人利益与公司利益紧密绑定，进一步增强员工凝聚力，降低主要设计人员和核心技术人员流失风险；

（4）发行人形成了良好的企业文化，给予员工较多的人文关怀。公司定期开展内外部沟通交流、培训及团建活动，营造了良好的员工关系，增强了员工凝聚力。

3、核心技术人员离职是否对公司造成重大不利影响

报告期内，发行人核心技术人员未发生离职情况，未对发行人的生产经营造成重大不利影响。

（1）报告期内设计人员变动情况

公司员工级别主要包括员工级、主管级、经理级、总监级、院级和总裁级，其中，员工级、主管级为基层员工，经理级、总监级为中层员工，院级、总裁级为高层员工。发行人核心设计人员包括设计人员高层员工和部分中层员工。

报告期内，发行人各职级设计人员离职情况如下：

报告期各期末	职级	报告期各期末设计人员人数	离职人数	离职率
2020-12-31	高层员工	2	-	-
	中层员工	158	34	17.71%
	基层员工	801	327	28.99%
	小计	961	361	27.31%
2019-12-31	高层员工	2	-	-
	中层员工	134	24	15.19%
	基层员工	600	201	25.09%
	小计	736	225	23.41%
2018-12-31	高层员工	1	-	-
	中层员工	101	22	17.89%
	基层员工	440	201	31.36%

报告期各期末	职级	报告期各期末设计人员人数	离职人数	离职率
	小计	542	223	29.15%

注：当期员工离职率=当期离职人数/（期末人数+离职人数）

发行人高度重视核心设计人员的培养和激励，建立了一套包括股权激励、岗位晋升、文化宣传等在内的人才激励机制。报告期内，设计人员职级越高，相对而言离职率越低。

在发行人职级序列中，经理级、总监级员工需具有较长的设计工作从业年限和一定数量的优秀设计成果，可以作为项目负责人负责具体设计工作，为发行人设计队伍的中坚力量。报告期内，设计人员中层员工流失较少，离职人员分别为22人、24人和**34人**。

在设计人员高层员工中，**报告期内**均未有流失，表明发行人设计人员高层队伍较为稳定，流失风险较低。

（2）报告期内设计人员高层员工情况

报告期内，发行人设计人员高层员工的基本情况具体如下：

年度	姓名	学历	专业资质	至今在公司任职年限（年）	人员去向/调整情况	是否为发行人核心设计人员	是否在发行人股权激励计划中
2018 年度	黄衍生	本科	高级工程师	**3.90**	当年未变动	是	是
2019 年度	黄衍生	本科	高级工程师	**3.90**	**当年未变动**	是	是
	马晓晨	本科	-	**8.67**	仍在公司任职，转为管理人员	是	是
2020 年度	**黄衍生**	**本科**	**高级工程师**	**3.90**	**当年上半年转为研发人员，下半年转为设计人员**	**是**	**是**
	翁浩斌	**大专**	**-**	**10.76**	**当年晋升至高层员工**	**是**	**是**

注：公司人员分类主要依据员工工作岗位性质和职能

如上表所示，报告期各期末发行人设计人员高层员工变动主要系内部岗位变动所致，相应人员仍在公司任职。

报告期内，公司高层设计人员在担任具有行政管理职能的岗位如各设计院院长、行政事务助理院长等职位以及调配至研发岗位后，在人员性质划分上相应转为管理人员、研发人员，报告期内变动情况具体如下：

马晓晨在2019年末为发行人设计人员高层员工，后发行人因业务发展需要进行内部岗位调整，其在发行人处任职多年，熟悉发行人情况且具备良好的统筹和管理能力，因此于2020年转为管理人员，负责管理工作。

黄衍生在2018年末、2019年末均为发行人设计人员高层员工，后因发行人研发项目“大理地区采石场遗址更新技术研究”研究需要，需具备相关实务经验人员参与研发工作。因黄衍生具备“高级工程师”职称，具备良好的理论基础，并且曾参与发行人“云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计”项目，对大理和相关领域实务情况较为了解，**因此发行人于2020年上半年调配黄衍生参与上述研发项目的研究工作，黄衍生转为研发人员，后因上述研发项目工作完成，黄衍生于当年转为设计人员。**

翁浩斌在2019年末为发行人设计人员中层员工，后发行人因业务发展需要设立广州第二设计院，翁浩斌在发行人处从事设计工作多年，具备丰富的设计经验及良好的设计能力，因此于2020年升任广州第二设计院助理院长，转为高层员工。

（3）设计人员高层员工变动不会对发行人业务产生重大不利影响

首先，如上所述，发行人除高层设计人员外，拥有一批骨干中层设计人员，上述人员亦是发行人设计业务中坚力量，发行人具备相对稳定的核心设计团队，经营和发展不存在对个别设计师的依赖。

其次，发行人已在多年实践和经验总结的基础上，建立了一套较为完善的“新山水”设计方法论和标准体系，能在很大程度上保证设计成果的高标准和整体质量，提高设计效率和出图速度，从而有效地提高客户服务满意度。公司相关质量管控制度、标准和体系详见本招股说明书第六节之“十、（一）质量管控制度、标准和体系”。

再次，发行人根据自身需求建立了一套较为完善的培训和晋升体系，对新员工宣导公司文化、技术标准和设计技巧，同时对于不同级别的设计人员均开设了有针对性的培训课程，帮助其快速融入公司和团队，提高其设计技能和效率。公司相关人才培训体系详见本招股说明书第六节之“十、（二）人才培训”。

最后，高层设计人员的岗位调整既是对其能力和业绩的肯定，又是其职位晋

升的必然途径。高层设计人员的岗位调整并不意味其彻底离开设计工作，而是在更高的层面上对发行人设计工作进行管理和指导。随着工作经验的积累和职位的晋升，部分高层设计人员担任（助理）院长等职，在承担行政管理职能的同时，通常还负责设计工作统筹、设计质量管理、设计方案把控等设计管理和指导工作，有助于提高发行人整体设计水平。

综上所述，发行人已建立了一套较为完善的设计标准体系和培训体系，已培养出一支可持续发展的设计队伍，并有效保证设计效率和效果，经营和发展不存在对个别设计师的依赖；设计人员高层员工变动主要系公司人员岗位调整所致，其实际并未脱离设计工作，而是在更高的层面对发行人设计工作进行管理和指导，有助于提高发行人整体设计水平，因而不会对发行人业务产生重大不利影响。

4、发行人设计人员人数与主营业务的匹配性

报告期内，发行人设计人员人数和主营业务收入情况如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度
设计人员平均人数	**849**	639	493
主营业务收入（万元）	**48,995.65**	40,046.89	28,744.51
人均产值（万元）	**57.74**	62.67	58.31

注：平均人数=（期初人数+期末人数）/2；

报告期内，发行人设计人员人数和主营业务收入呈稳定增长趋势，人均产值分别为 58.31 万元、62.67 万元及 **57.74** 万元，发行人人均产值及其变化合理性详见本招股说明书第八节之“十三、（一）6、（5）公司合同数量、合同金额、人均产值及变动情况”，发行人设计人员人数与主营业务收入较为匹配。

5、其他持股平台持股员工基本情况：

截至本招股说明书签署日，除核心技术人员外，发行人其他在持股平台持股的员工相关情况具体如下：

序号	姓名	岗位信息	学历	在发行人工作年限	持股比例
1	蔡彬	董事	本科	**3.17**	1.68%
2	侯壮	助理总裁兼品牌战略中心总经理	本科	**12.67**	0.23%
3	刘宋敏	董事、创新研究院执行院长	大专	**13.74**	0.23%

序号	姓名	岗位信息	学历	在发行人工作年限	持股比例
4	伍蕴华	监事、**广州设计院院长兼总设计师**	大专	**13.74**	0.23%
5	詹文	监事、助理总裁兼经营管理中心总经理	大专	**13.74**	0.23%
6	马晓晨	上海设计院执行院长兼总设计师	本科	**8.67**	0.23%
7	梁炎勋	创新研究院孙虎工作室技术总监	大专	**13.74**	0.20%
8	邹炯	董事、广州第二设计院副院长、**海南分公司总经理**	本科	**7.58**	0.18%
9	王清红	深圳设计院助理院长	硕士研究生	**8.70**	0.17%
10	赵梓杰	深圳设计院副院长**兼总设计师**	本科	**7.20**	0.17%
11	周乔	董事会秘书、财务总监	硕士研究生	**1.30**	0.20%
12	聂锻炼	大湾区设计院执行院长兼总设计师	本科	**4.76**	0.20%
13	尤杨	深圳设计院副院长	本科	**10.75**	0.20%
14	佘树真	广州设计院副院长	大专	**8.75**	0.20%
15	骆婷	大湾区设计院综合部总监	本科	**13.74**	0.20%
16	孙晓峰	创新研究院副院长	本科	**8.75**	0.20%
17	梁小叁	创新研究院助理院长兼孙虎工作室主任	本科	**10.12**	0.20%
18	曾荣艳	广州设计院设计副总监	大专	**13.33**	0.20%
19	王聪	上海设计院副院长	大专	**7.85**	0.20%
20	杨灵	广州设计院助理院长兼长沙分公司总经理	大专	**10.30**	0.18%
21	翁浩斌	广州第二设计院助理院长	大专	**10.75**	0.18%
22	周志军	大湾区设计院助理院长	本科	**11.59**	0.18%
23	何炯枝	大湾区设计院事业六部总监兼综合专业部总监	本科	**11.99**	0.18%
24	程勇兵	北京设计院副院长	本科	**5.51**	0.18%
25	陈玉星	广州设计院**事业部总监**	本科	**10.81**	0.03%
26	王玲娟	大湾区设计院副总设计师	本科	**9.83**	0.03%
27	孙威	大湾区设计院经营管理部总监	本科	**9.76**	0.03%
28	刘志伟	长沙分公司副总经理兼设计总监	本科	**9.31**	0.03%
29	邓俊君	大湾区设计院副总设计师兼事业五部总监	本科	**8.22**	0.03%
30	李国律	广州设计院副总监	本科	**5.16**	0.03%
31	孙述虎	北京设计院副总设计师	本科	**4.17**	0.03%
32	王吉辉	上海设计院设计副总监	本科	**6.84**	0.03%

序号	姓名	岗位信息	学历	在发行人工作年限	持股比例
33	黄衍生	市政文旅设计院副院长	本科	3.90	0.03%
34	陈奕	人力资源副总监	本科	6.38	0.03%
35	陈雅芹	市场部副总监	大专	8.24	0.03%
36	夏程斌	云南分公司项目高级经理	大专	8.87	0.03%
37	吴敏端	证券事务部助理总监	本科	6.58	0.03%
38	王军	大湾区设计院市场部总监	大专	5.78	0.03%
39	孙红时	广州设计院事业部总监	本科	7.76	0.03%
40	陈方舟	大湾区设计院助理设计总监	本科	8.12	0.03%
41	唐堃	西南设计院副院长兼任成都分公司总经理	本科	2.34	0.03%
42	陈彦均	市政文旅设计院院长	硕士研究生	1.95	0.03%
43	程顺华	财务中心副总经理	本科	2.12	0.03%

注：上表持股比例指穿透计算后持有发行人的股份比例

6、员工离职情况、业务发展与专业人才数量和素质匹配性

发行人报告期内全体员工离职和离职率情况如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度
期初人数	1,044	805	637
本年入职	716	517	436
离职人数（试用期后）	437	278	268
其中： 研发人员	27	11	10
管理人员	34	33	32
销售人员	15	9	3
设计人员	361	225	223
其他变动（退休等）	-	-	-
期末人数	1,323	1,044	805
离职率	24.83%	21.03%	24.98%

注：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）

报告期内，发行人核心技术人员未发生离职情况。

报告期内，发行人营业收入与员工人数变动情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度

营业收入（万元）	**49,021.48**	40,048.78	28,744.51
主营业务收入（万元）	**48,995.65**	**40,046.89**	**28,744.51**
员工平均人数	**1,184**	925	721
设计人员平均人数	**849**	639	493
人均产值（万元）	**41.42**	43.30	39.87
设计人员人均产值(万元/人)	**57.74**	62.67	58.31

注 1：员工平均人数=（期初人数+期末人数）/2；

注 2：人均产值=营业收入/员工平均人数；设计人员人均产值=主营业务收入/设计人员平均人数

报告期内，发行人营业收入与本科以上学历员工人数变动情况如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入（万元）	**49,021.48**	40,048.78	28,744.51
同比增长率	**22.40%**	39.33%	52.43%
各期末本科及以上学历人数	**1,102**	839	621
同比增长率	**31.35%**	35.10%	25.96%

报告期内，发行人营业收入与期末具备职称类及注册类资质人员人数变动情况如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入（万元）	**49,021.48**	40,048.78	28,744.51
同比增长率	**22.40%**	39.33%	52.43%
各期末具备资质人员人数（人）	**137**	140	111
同比增长率	**-2.14%**	26.13%	15.63%

报告期内，发行人员工人均产值、设计人员人均产值保持相对稳定，发行人业务的发展与所拥有的专业人才数量和素质**整体上**具有匹配性。

7、报告期内新增员工时间分布、过往任职单位

报告期内公司新增员工的入职时间分布和主要来源单位情况如下：

项目	新增员工人数		
	2020年度	2019年度	2018年度
新增员工人数（人）	**716**	517	436
其中：校招（人）	**111**	30	62

项目	新增员工人数		
	2020年度	2019年度	2018年度
社招（人）	605	487	374
社招员工来源单位个数（个）	480	411	340
社招员工人数/来源单位个数	1.26	1.18	1.10

根据上表，报告期内发行人广泛吸纳社家单位人才，对外招聘员工单位来源分布广泛，数量众多，不存在较多从相同单位转移至发行人的新增员工。报告期内，平均单个单位进入公司人数分别为1.10人、1.18人和1.26人。

报告期内按新增员工来源单位人数排名，前五名来源单位及入职分布情况如下：

（1）2020年度

序号	来源单位	来源人数	入职地	入职后分布发行人三级部门个数	来源同单位且入职发行人同部门平均人数	是否通过并购、吸纳、拼凑获取业务
1	深圳奥雅设计股份有限公司	14	北京4人，郑州3人，广州2人，上海2人，成都1人，重庆1人，深圳1人	11	1.27	否
2	深圳园林股份有限公司	10	10人均为深圳	6	1.67	否
3	笛东规划设计（北京）股份有限公司	9	北京4人，广州3人，长沙1人，郑州1人	8	1.13	否
4	棕榈设计有限公司	8	广州6人，长沙1人，南京1人	8	1.00	否
5	上海朗道景观设计有限公司	7	7人均为上海	4	1.75	否
平均		9.60	-	7.40	1.36	-

（2）2019年度

序号	来源单位	来源人数	入职地	入职后分布发行人三级部门个数	来源同单位且入职发行人同部门平均人数	是否通过并购、吸纳、拼凑获取业务

序号	来源单位	来源人数	入职地	入职后分布发行人三级部门个数	来源同单位且入职发行人同部门平均人数	是否通过并购、吸纳、拼凑获取业务
1	棕榈设计有限公司	7	广州6人，1人南京	5	1.40	否
2	易兰（北京）规划设计股份有限公司	6	北京4人，广州1人，成都1人	4	1.50	否
3	笛东规划设计（北京）股份有限公司	5	5人均为北京	4	1.25	否
4	北京东方利禾景观设计有限公司	4	4人均为北京	4	1.00	否
5	东方园林	4	4人均为北京	3	1.33	否
平均		5.20	-	4	1.30	-

（3）2018年度

序号	来源单位	来源人数	入职地	入职后分布发行人三级部门个数	来源同单位且入职发行人同部门平均人数	是否通过并购、吸纳、拼凑获取业务
1	深圳伯立森景观规划设计有限公司	7	武汉5人，上海1人，深圳1人	5	1.40	否
2	棕榈设计有限公司	5	5人均为广州	3	1.67	否
3	朗道国际	5	5人均为上海	4	1.25	否
4	笛东规划设计（北京）股份有限公司	4	4人均为上海	4	1.00	否
5	北京源树景观设计有限公司	3	3人均为北京	3	1.00	否
6	GVL怡境国际设计集团	3	3人均为广州	3	1.00	否
平均		4.50	-	3.67	1.22	-

综上所述，发行人报告期内新增员工来源单位较多，且来源于同一单位员工入职后往往分布在发行人不同部门，不存在较多从相同单位转移至发行人的新增员工。报告期各期新增员工前五名来源单位中，新增员工中来源于同一单位且入职于发行人同一部门的平均人数均少于3人。发行人新增员工均真实在发行人处工作、为发行人服务，发行人不存在通过并购、吸纳、拼凑其他团队的方式获取业务的情形。

第六节 业务与技术

一、公司的主营业务情况

（一）公司主营业务、主要产品及主营业务收入构成

1、主营业务及主要产品

公司专注于园林景观设计业务，是一家以“新山水”设计方法论为指导，贯彻落实国家“生态文明建设”理念，为社区景观、文化旅游、商业空间、市政公共等领域提供整体性解决方案的景观设计综合服务商，已形成“山水地产”和“山水文旅”两大核心板块。公司总部位于广州，已在北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京、郑州、**海口、杭州、西安、贵阳**等 **15** 个城市成立分公司。公司自设立以来一直专注于园林景观设计业务，拥有“风景园林工程设计专项甲级”资质，获得“中国房地产景观设计竞争力排名第一名”、“中国建筑规划设计最佳创意品牌机构”、“全国十佳园林设计企业”等荣誉称号。

公司名称由公司创始人、首席设计师孙虎提出，源自《论语》之中将君子比德于山水——“智者乐水，仁者乐山”，意为将自然山水草木形貌与人的品德意象化，从而使得自然风貌与人的气质相通，力求以丰富性的内容和创新性的方法营造出符合时代精神的景观，进而实现“山水中国”的美好生活理想。在融合自然要素和人工要素的基础上，公司综合运用规划、生态、地理等多种学科知识，已完成了数千项富有人文精神内涵的景观设计作品。

公司设计项目获得被誉为“风景园林行业的奥林匹克奖”的国际风景园林师联合会（IFLA）国际大奖、美国 IDA 国际设计大奖以及亚洲设计大奖等，位列“金盘奖”2017-2019 年景观设计类累计获奖总数第一，以及园冶杯、勘察设计奖、地产设计大奖等多项国内外设计奖项。

2、公司主要业务与收入

报告期内，公司主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
社区景观	**40,168.60**	**81.98%**	31,674.23	79.09%	22,474.70	78.19%
文化旅游	**5,131.10**	**10.47%**	4,754.52	11.87%	2,507.75	8.72%
商业空间	**1,786.62**	**3.65%**	2,143.47	5.35%	2,064.99	7.18%
市政公共	**1,909.33**	**3.90%**	1,474.67	3.68%	1,697.08	5.90%
合　计	**48,995.65**	**100.00%**	**40,046.89**	**100.00%**	**28,744.51**	**100.00%**

根据不同的服务对象和设计任务，公司主营业务分为社区景观类产品、文化旅游类产品、商业空间类产品和市政公共类产品四种类型，具体如下：

（1）社区景观类产品

社区景观是公司园林景观设计的重要应用领域，也是目前公司最主要的业务类型，公司合作客户包括恒大、保利、万科、旭辉、中南建设、华润置地、招商蛇口、融创、中天、建发、时代、龙湖等知名地产集团。

社区景观是指住宅建设项目中（一般为地产开发）除住宅建筑以外的空间及各类景观要素的构成。社区通过绿化与街道的共享使其功能最大化，大幅增加行人停留与交往的空间，以及居民休憩娱乐的空间，进而提升居住品质。合理的景观设计往往会给社区带来人气、活力以及较高的产品附加值。

针对社区景观，公司提出“山水人居”的概念，将社区比作城市的细胞，借由社区的山水空间，以点成面、面成基质，建构具有山水特性的城市细胞，营造出一种栖居的文化意象。

“山水人居”概念营造效果示意图



公司在“山水人居”概念的基础上衍生了“文化山水”、“艺术山水”、“自然山水”等多个概念，不同概念又演绎出众多各具特色的景观设计作品。

①“文化山水”概念

以传承和转译传统文化为出发点，融于当代生活需求，为现代空间注入凝练意境的中国古典情趣。

代表项目：重庆千江凌云、北京当代万国城 MOMA、北京龙湖高碑店·列车新城、中国铁建西安西派时代、东莞碧桂园天钻、广州龙湖·云峰原著、厦门龙湖璟宸府、成都中南樾府、南京融信·世纪东方、天津蓝光·雍锦半岛、昆山万科·未来之城、武汉正荣·紫阙台、佛山力合阳光城·云谷、广州华远·云和墅、苏州景瑞·无双、上海龙湖·天璞等。

社区景观设计——“文化山水”概念项目示意图



②“艺术山水”概念

当代景观设计，正是因为从绘画、雕塑、建筑等艺术门类中广泛地借鉴、融合，才形成了丰富多彩的创作思想和表现形式。从本质上讲，艺术山水是经典艺术与当代美学的有机融合，通过对传统的转译和现实的重构以及对现代技法、材料的创新性使用，从而达到建筑与自然的关系的独到处理。基于“新山水”的创新性指导，公司创作出了一批美学生活的范式空间。

代表项目：苏州万科·大家、重庆金科·九曲河、厦门龙湖·景粼原著、南京银城·君颐东方、杭州阳光城·檀悦、东莞碧桂园信鸿·铜雀台、苏州世茂·铜雀台、漳州泰禾·红树湾院子、广州招商臻园、佛山力迅·榕墅里、南宁联发·西棠春晓、扬州万科·翡翠云山、苏州旭辉·吴门府书院、郑州康桥悦榕园、杭州中南·樾府、绍兴阳光城·檀院、广州龙湖·天宸原著、北京首创远洋禧瑞春秋等。

社区景观设计——“艺术山水”概念项目示意图例



③“自然山水”概念

公司秉承“师法自然，道法自然，还自然于居者，筑山水于城市”理念，通过“自然山水”设计方法与叠山理水技法，打造人居新境界。

代表项目：广州中力·大一山庄、珠海新光·御景山花园、贵阳阳光城·望乡、长沙湘江一号、惠州泰丰·千花岛、北京阳光城·君山墅、济南新城玺樾、苏州建发·独墅湾等。

社区景观设计——“自然山水”概念项目示意图



公司具有代表性的社区景观设计作品部分列示如下：

概念	项目名称	产品效果图	项目介绍
艺术山水	松 生活馆		项目地点：西安根植于曲江文化，立足松、锦鲤和鹿等雅赏，以“龙游曲江”为主题，打造现代风格空间，以四大亮点营造一处现代“雅集”
	龙湖 云峰原著		项目地址：广州因地制宜，结合本身山地优势，采取了“随园”的设计方法，随形就势，在连续起伏的台地中形成交错的可能

概念	项目名称	产品效果图	项目介绍
	当代·万国城MOMA		项目地点：北京 赋予空间功能的多义性。以山水的“可行、可望、可游、可居”，塑造人与自然、人与空间交互的物质环境，丰富空间层次
	龙湖高碑店·列车新城		项目地点：北京 项目整体景观打造山、林、谷、瀑等多重空间格局，以山水画立意，打造“镜湖、屏山、敞轩、虹桥”四大景致
文化山水	奥克斯·天一晓著		项目地点：宁波 回归宁波的人文性格，设计通过线条与体块表达材料质感与空间色彩传达的调性，极简的形式定义出空间、路径、转折带来的惊喜
	碧桂园信鸿·铜雀台		项目地点：东莞 设计整体规划“一水两轴三宫苑，四庭十巷十四景”，前场设计方正，水境环抱中轴御道，仪式感强，后场山林环水、步移景异
	招商臻园		项目地点：广州 借鉴中式礼制及南粤王府布局，打造“一轴、三院、五进、十一景”的规划布局，“门、院、礼、殿、厅、廊、庭、邸、园”依次呈现

概念	项目名称	产品效果图	项目介绍
自然山水	广州中力·大一山庄		项目地点：广州融合中华民族渊远流长的儒、释、道哲学思想和现代建筑文明的先进成果，塑造每一栋都独一无二的艺术群雕
	新光御景山花园		项目地点：珠海设计将公园搬进住宅小区，创造一种自由的、个性的公园式居住感受，“流动的森林”设计理念向往的是一种自在自由的生活方式
	泰丰·千花岛		项目地点：惠城以“城市豪宅，城市别墅”为题，聚合城市和别墅两种特质，打造出则繁华、入则宁静的景界

（2）文化旅游类产品

公司文化旅游类产品是指以旅游休闲为目标进行符合游客审美观的园林景观设计，涵盖旅游度假景区、特色小镇、创意园、景区度假酒店等。随着国内文化旅游产业的蓬勃发展，文化旅游类项目需要满足更加多样化的市场环境。为此，公司多年来不断发展景观设计技术，深入发掘地域文化，通过不断地整合与实践，形成适用不同旅游目的地的设计资源。

针对文化旅游园林景观，公司提出“山水田园”园林景观设计概念，“望得见山，看得见水，记得住乡愁”。公司立足于自然景观，响应乡村振兴、特色小镇与文化旅游等国家政策，最大化利用地理差异化资源，秉承本土文化价值和文脉肌理，放大地域文化特色，使之成为项目的灵魂和内涵，同时融入文化旅游的开发模式，配套生活、消费以及文化、运动、娱乐等产品，增强功能性，形成当代意义的田园综合体，营造生活的诗意情态。“山水田园”涵盖旅游度假景区、

特色小镇、乡村改造、创意园、景区度假酒店等。

文化旅游景观设计——“山水田园”概念营造效果示意图

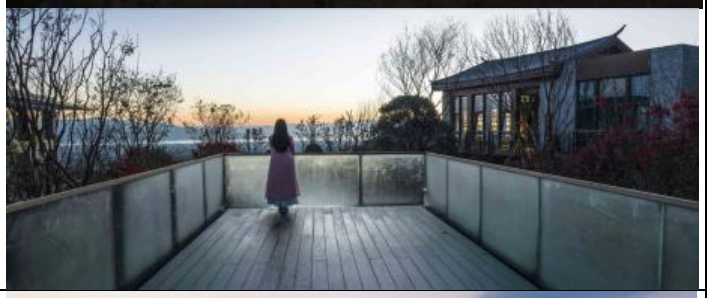
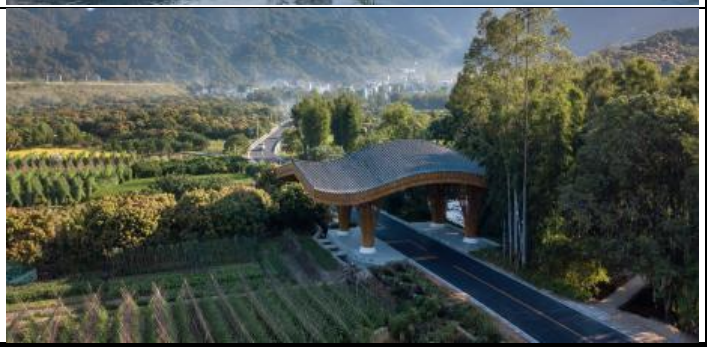


公司文化旅游园林景观设计项目包括从化南平静修小镇、九华山莲花小镇、云南白药大理健康养生创意园、云南抚仙湖希尔顿度假酒店、广州四海一方、海南儋州恒大海花岛、腾冲国际火山风情度假区、珠海大浪湾悦椿度假村、大理华彬健康之都、四平叶赫满族特色小镇、黄山帐篷客度假酒店等。

文化旅游景观设计——“山水田园”项目示意图



公司具有代表性的文化旅游园林景观设计作品部分列示如下：

项目名称	产品效果图	项目介绍
云南白药大理健康养生创意园	 	项目地点：大理 以“隐，世外的世外”为设计主题，融合云南白药企业的养生服务与白族文化，以水景营造、石头利用、植物养生、高差处理为设计亮点，打造最出尘入世的野奢体验、最贴近白族的文化感受、最养生养心的度假生活
安徽九华山莲花小镇	 	项目地点：池州 设计以“以水入禅，文化入境”为理念。采用“一山一镇”新模式，依托地域人文历史资源和山水资源，以佛禅文化故事性场景体验、九华夜景为设计亮点，建立水墨安徽强力文化主题，打造静心、养心、舒心的自然旅游名地
从化南平静修小镇		项目地点：广州 设计遵循“地域特色”与“生态自然”原则，景观取材当地有“温度”的材料，石头、竹子、木头，由此而展现南平本地特色民俗文化体验

项目名称	产品效果图	项目介绍
		
四海一方	 	项目地点：广州 根据当地的地形地貌，充分利用现场的红砂岩、榕树、蕨类、棕榈科植物等特色资源，将番禺新造镇传统的船木、蚝壳、青砖、青石板等元素一一还原，将四海一方打造成宛如百年前的一个岭南文化古村落，置身其中，又仿佛是远离尘嚣的世外桃源

（3）商业空间类产品

公司商业空间类产品指包括商场、购物中心、商业街、写字楼等领域的园林景观设计。良好的商业空间景观可以优化商业区的室内外环境，使商业空间更具活力，进而促使产业更加集聚，部分商业区更是在不断优化环境的过程中形成了新的城市 CBD，从而推动了城市的发展。

在商业空间园林景观设计方面，公司完成了苏州龙湖 狮山天街、上海豫园商城、遵义唯一国际等项目。

城市综合体及商业景观设计项目示意图



公司具有代表性的商业空间园林景观设计作品部分列示如下：

项目名称	产品效果图	项目介绍
龙湖•狮山天街		项目地点：苏州 整个建筑内凹的场地饰以垂挂绿化，项目将林下空间、露天看台、儿童活动空间等叠加于同一个空间，形成复合的城市公园
万达文化旅游城		项目地点：重庆 通过挖掘重庆人文历史特色，以高科技的技术手段，多视角展现山城的独特风采

项目名称	产品效果图	项目介绍
上海城隍庙改造（豫园商城）		项目地点：上海延续豫园“乐文化”，发挥“舞台效应”，打造沉浸式、情景化旅游消费目的地，进行景观方案设计
哈尔滨万达茂		项目地点：哈尔滨将哈尔滨“冰城乐都”的地域特色与主体建筑滑雪运动的主题结合，将“冰上圆舞曲”的概念贯穿全案

（4）市政公共类产品

市政公共园林景观设计主要是为各级政府、事业单位的公共景观工程提供园林景观设计服务，包括城市公园、休闲广场、运动场地、社区公园、道路绿化带及停车场、城市河道治理等项目。

在市政公共园林景观设计方面，公司致力于构建“山水城市”，充分利用现有自然山水景观资源条件，将富于中国文化艺术底蕴的山水哲学理念运用到城市空间布局中，将城市绿色生态廊道建设与城市功能有机结合，构筑现代化生态型的山水城市，同时结合场地分析，依托现代手段，实现自然气息对人文环境的渗透，达成土地之上所有生命的诗意共生，实现环境效益与社会效益的平衡共存。

市政公共景观设计——“山水城市”概念营造效果示意图

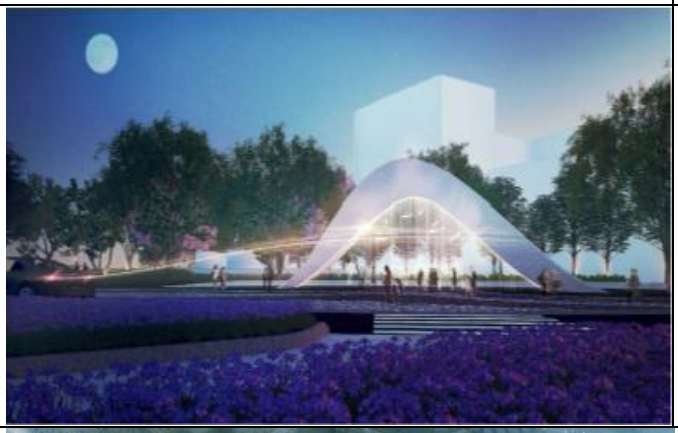


“山水城市”并非指简单的依山建城，或是傍海筑城，所承载的是对当下城市自然环境的弥补，以实现自然环境与人工环境的平衡，代表项目包括深圳前海大道、深圳明湖城市公园、广州国际金融城起步区、南京经济技术开发区滨江岸线、云南白沙湖、咸宁嘉鱼公园等。

市政公共景观设计——市政公共景观设计项目示意图



公司具有代表性的市政公共园林景观设计作品部分列示如下：

项目名称	产品效果图	项目介绍
前海大道		项目地点：深圳 前海填海而成，设计结合这一特点，以“海&浪”为概念，结合浪潮的变化过程（浪起、浪退、浪迹、遗珠）与场地道路特色，体现前海“上善水城”的规划概念
明湖城市公园		项目地点：深圳 项目充分尊重场地，利用现有生态荔枝林、水库、基本农田等资源特色，以“山水花田，四境明湖”为概念，打造集悦活、共享、生态于一体的明湖城市公园，共创深圳花城建设
广州国际金融城起步区		项目地点：广州 借用粤剧中水袖舞的形式，融合广州岭南水城、花城、绿城内涵，营造动感的一河两岸、环湖、环岛水岸景观
腾冲北海湿地公园		项目地点：云南腾冲 根植腾冲本地自然资源优势，结合古人修身养性的理论方法以及西方科学实践，多学科综合构建腾冲湿地五维健康体系以及 “一脉双环三区”的空间体验，打造功能养生度假区

（二）公司的主要经营模式

1、发行人的盈利模式

公司向客户提供以整体性解决方案为核心的园林景观设计服务，并按照合同约定分阶段向客户交付设计成果、收取设计服务费。公司经营核心要素为设计人

员，主要成本为员工薪酬。

2、采购模式

公司属于人才和智力密集型服务企业，主要依靠设计人员的艺术创意完成项目设计，经营成本主要为员工薪酬，采购内容主要为房租、装修、办公设备，以及部分项目执行过程中按需采购的技术协作和设计制作等服务，具体内容如下：

序号	类型	采购内容	详细说明	采购模式
1	服务采购	技术协作	（1）辅助设计采购。公司在阶段性人员满负荷的情况下，为完成设计任务，选聘外部机构采购辅助性设计服务，以作为公司设计的参考，加快公司设计进度； （2）专业设计合作。公司基于专业分工考虑，将景观设计工作中不属于景观内容且公司不具备专项资质的设计工作，如建筑设计、大型结构设计、特效灯光设计、艺术雕塑设计等，交由具备资质的外部机构完成	根据项目需求、采购便捷性、服务质量与价格等因素选择合适供应商
		设计制作	包括打图晒图、效果图制作和模型制作等	
2	其他采购		房屋租赁、办公场所装修，以及电脑等设备的采购	日常经营性采购

3、销售模式

公司获取客户的主要方式为招投标和客户直接委托。报告期内，公司通过上述销售模式获取的项目收入情况如下：

单位：万元

销售模式	2020年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接委托	**19,799.60**	**40.41%**	19,404.40	48.45%	15,201.59	52.89%
招投标	**29,196.05**	**59.59%**	20,642.49	51.55%	13,542.92	47.11%
合计	**48,995.65**	**100.00%**	**40,046.89**	**100.00%**	**28,744.51**	**100.00%**

（1）客户直接委托模式

客户直接委托指客户直接委托公司承担相关设计业务。

客户直接委托的销售模式主要有三种方式：

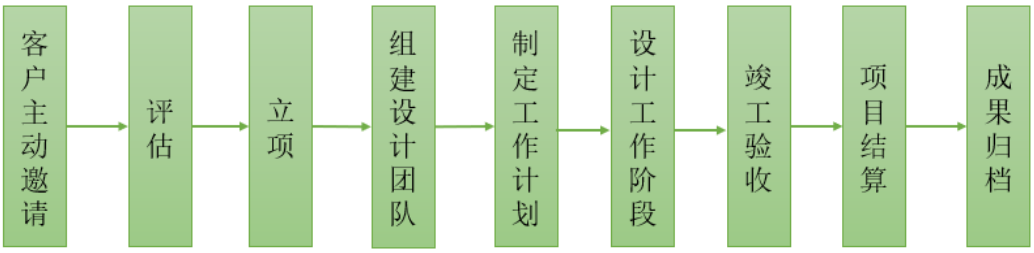
一是公司在获取项目信息并与客户初步接洽后，完成项目概念性设计方案，在方案创意或设计效果得到客户的认可后，客户直接委托公司承接项目。

二是客户考察公司景观设计项目后，选择公司作为设计单位。近年来，景观

设计越来越得到重视，定位高端或重点建设的项目在选择设计单位时，往往根据自身需求考察一些业内知名项目，选择性地与设计单位进行商务洽谈并最终签订合同。

三是集团客户直接委托。在该模式下，客户所属集团总部通常会根据综合实力、过往合作情况评价等要素，选择数家优质的景观设计机构作为合格供应商，建立合格供应商名录，其下属项目公司或开发主体可根据自身项目定位、需求和报价等因素，在合格供应商名录中选择合适的景观设计机构，主动联系并直接委托项目设计业务。

直接委托模式下，公司业务流程为：



①客户主动邀请

客户在对公司经过考察后，邀请公司承接景观设计工作，公司与客户进行初步的接洽、沟通。

②评估

公司与客户沟通后，初步了解项目情况，完成对项目承揽承做可行性的评估。

③立项和组建设计团队

在完成对项目评估及收到客户发出的委托信息后，公司发起立项并对项目定级，根据定级结果匹配相应的设计团队及其他资源，组建设计团队。

④制定工作计划

在项目正式开展前，公司通过解读客户提供的材料，熟悉了解项目情况，并与客户进行有效沟通，尽可能明确客户目标、需求、风格、开发计划、关注点、时间节奏等要素，制定内部工作计划，并将工作要求具体到团队成员。

⑤设计工作阶段

公司根据合同约定开展设计工作，对项目实施进度和质量作整体把控。在项目实施过程中，客户根据景观设计的完成进度对公司设计工作进行分阶段成果确认与款项支付。

⑥竣工验收和项目计算

园林景观设计项目根据设计进度分阶段确认与收款，通常在将施工图交付客户且客户确认后大部分合同款即可请款收回，剩余少量款项在施工配合阶段完成、工程竣工验收结算后收回。因此，公司在施工图交底后仍需与现场工程施工相互配合，并参与工程的验收工作。

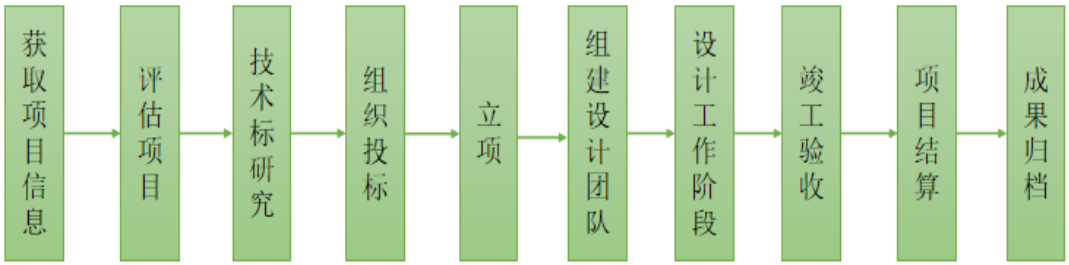
⑦成果归档

在全部项目完工结束以后，与项目相关的全部资料经整理、收集与复核，统一保管，以备查档和后续服务的需要。

（2）招投标模式

在招投标模式下，一方面，公司通过市场公开渠道获知项目信息，参加客户组织的项目投标会，竞标以获取业务机会；另一方面，公司凭借品牌优势和综合实力获得客户的邀标邀请，在对项目的要求、条件和经济价值进行分析及评估后，制作投标文件并投标，中标后与客户签订合同，开展相关业务。

招投标模式下，公司的业务流程如下：



①获取项目信息

公司通过各种渠道（包括客户邀标、原有客户的推荐和介绍、公司有关部门的信息收集、公开招投标公告等）获取景观设计项目的信息。

②评估项目

在了解客户或招标方的需求及有关背景资料后，公司内部对项目进行综合评

估，确认是否参与投标。

③技术标研究和组织投标

公司根据项目需求组建团队，解读项目资料，制定工作计划和实施方案，组织投标工作。

④设计工作阶段

项目中标、签订合同后，公司正式对项目立项，协调完善项目团队，根据合同约定开展设计工作，对项目实施进度和质量整体把控。在项目实施过程中，客户根据景观设计的完成进度对公司设计工作进行分阶段成果确认与款项支付。

⑤竣工验收及项目结算

园林景观设计项目根据设计进度分阶段确认与收款，通常在将施工图交付客户且客户确认后大部分合同款即可请款收回，剩余少量款项在施工配合阶段完成、工程竣工验收结算后收回。因此，公司在施工图交底后仍需与现场工程施工相互配合，并参与工程的验收工作。

⑥项目材料归档

在全部项目完工结束以后，与项目相关的全部资料经整理、收集与复核，统一保管，以备查档和后续服务的需要。

（3）招投标和客户直接委托 2 种模式的收入金额、合同数量

报告期内，公司招投标和客户直接委托 2 种模式的收入金额、合同数量情况如下：

销售模式	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入金额（万元）	合同数量（个）	收入金额（万元）	合同数量（个）	收入金额（万元）	合同数量（个）
直接委托	**19,799.60**	**370**	19,404.40	307	15,201.59	285
招投标	**29,196.05**	**469**	20,642.49	272	13,542.92	201
合　计	**48,995.65**	**839**	**40,046.89**	**579**	**28,744.51**	**486**

（4）获取项目方式是否符合法律法规和相关客户的采购政策

①应通过招标投标程序承揽的项目范围

《中华人民共和国政府采购法》第四条规定：“政府采购工程进行招标投标的，适用招标投标法。”

《中华人民共和国招标投标法》第三条规定：“在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：（一）大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；（二）全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；（三）使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。前款所列项目的具体范围和规模标准，由国务院发展计划部门会同国务院有关部门制订，报国务院批准。”

《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（国家发展计划委员会令 2000 年第 3 号，已于 2018 年 6 月 1 日被废止）第七条规定：“本规定第二条至第六条规定范围内的各类工程建设项目，包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，达到下列标准之一的，必须进行招标：（一）施工单项合同估算价在 200 万元人民币以上的；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 50 万元人民币以上的；（四）单项合同估算价低于第（一）、（二）、（三）项规定的标准，但项目总投资额在 3,000 万元人民币以上的。”

《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令 2018 年第 16 号）（2018 年 6 月 1 日生效）第五条规定：“本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上。同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。”

根据以上法律法规的规定，发行人的部分客户为国家机关、事业单位以及国有控股企业，该等性质的客户发包的设计报酬金额在法定招标最低数额以上（2018 年 6 月 1 日之前为 50 万元以上，之后为 100 万元以上）的业务时需履行

招标程序。

②发行人存在应履行而未履行招标程序承接设计业务的情形

发行人客户为应履行招标程序的责任主体。在报告期内，发行人存在国家机关、事业单位及国有控股企业应履行招标程序而未履行招标程序承接设计业务的情形，主要原因系：

A、园林设计行业招投标过程具有一定的特殊性。首先，对于地产项目，园林景观设计费用占项目总支出比例很小，部分地产项目需要高周转，特点就是要求从设计到建成快、回款要求高，若选用招投标模式在一定程度上会延长项目周期，影响项目进度；其次，根据行业惯例，若采取招投标程序，客户需要设计公司付出较多人力成本就项目情况提出初步概念性设计方案（整体方案的雏形），为保证优秀设计公司参与招投标，客户在拟定招标方案时还可能会明确向综合评分靠前的未中标企业提供补偿费。该笔费用将增加项目综合成本，故客户在经过其内部审批程序后，存在使用直接委托模式（通常情况下也须通过专业评审、价格谈判等程序）选定设计单位的情形。因此，直接委托模式可以降低项目成本、保证项目进度且满足客户对设计效果的特殊要求。

B、园林景观设计作品具有一定的特殊性。不同的设计风格、设计理念将对园林景观作品的效果产生重大影响，部分客户直接委托发行人承接项目系希望发行人将其独特的设计风格、设计理念应用到其项目中，以取得更好的设计效果。因此，部分客户在经过其内部审批程序并与发行人多次沟通确认项目设计方案后，存在直接将项目委托给发行人承做的情形。

（5）发行人近六年应履行招投标程序而未履行的项目基本情况

①2015年1月至2017年12月

2015年至2017年期间，公司承接的应履行而未履行招投标程序的项目共3个，基本情况如下：

序号	合同名称	建设方	合同签订日期	合同额（万元）	截至2020.12.31含税累计确认收入金额（万元）	完工进度（目前履行至哪一阶段）	回款金额（万元）	回款占比=回款/合同额（%）	回款占比=回款/累计确认收入金额（%）	状态
1	厦门海西国际商贸物流城（红线地块内）	厦门首泰置业有限公司	2016.7.1	287.90	-	概念设计	57.58	20.00	-	协商解除、办理结算中
2	中海城五期02E地块景观设计及顾问服务合同（方案、扩初）	沈阳中海新海汇置业有限公司	2015.7.30	63.75	63.75	已完工	51.00	80.00	80.00	已完工，已签订结算协议
3	新城控股常州泰和之春项目景观设计合同	常州东南经济开发有限公司	2017.9.18	246.00	178.08	施工配合（大区、示范区）	221.40	90.00	124.33	在履行

②2018年1月至2020年12月

报告期内，公司承接的应履行而未履行招投标程序的项目共3个，基本情况如下：

序号	合同名称	客户名称	合同签订日期	合同额（万元）	截至2020.12.31含税累计确认收入金额（万元）	完工进度（目前履行至哪一阶段）	回款金额（万元）	回款占比=回款/合同额（%）	回款占比=回款/累计确认收入金额（%）	状态
1	泸州朗御景观建设工程设计合同	泸州鸿浩房地产有限公司	2018.5.31	255.23	175.99	施工配合（展示区）、施工图设计（货量区）	180.58	71.00	102.61	在履行
2	新城控股常州九州项目景观设计合同	常州凯拓房地产开发有限公司	2018.1.5	216.46	194.81	已完工	194.81	90.00	100.00	已完工，待结算
3	空港项目一期及展示区景观设计合同	重庆招商依港房地产开发有限公司	2018.4.26	147.99	160.67	施工配合（大区）	133.19	90.00	82.90	在履行

（6）发行人近六年已执行完的应履行招投标程序而未履行的项目基本情况

①2015年1月至2017年12月

2015年至2017年期间，公司承接的应履行而未履行招投标程序3个项目中，其中1个已履行完毕，该已履行完毕项目的具体情况如下：

序号	合同名称	建设方	合同签订日期	合同额（万元）	截至2020.12.31含税累计确认收入金额（万元）	完工进度（目前履行至哪一阶段）	回款金额（万元）	回款占比=回款/合同额（%）	回款占比=回款/累计确认收入金额（%）	状态
1	中海城五期	沈阳中	2015.7.30	63.75	63.75	已完工	51.00	80.00	80.00	已完工，

	02E地块景观设计及顾问服务合同（方案、扩初）	海新海汇置业有限公司								**已签订结算协议**

②**2018**年1月至2020年**12**月

报告期内，公司承接的应履行而未履行招投标程序的**3**个项目中，**2**个项目正常履行中，1个已完工待签订结算协议，该已完工项目的具体情况如下：

序号	**合同名称**	**客户名称**	**合同签订日期**	**合同额（万元）**	**截至2020.12.31含税累计确认收入金额（万元）**	**完工进度（目前履行至哪一阶段）**	**回款金额（万元）**	**回款占比=回款/合同额（%）**	**回款占比=回款/累计确认收入金额（%）**	**状态**
1	新城控股常州九州项目景观设计合同	常州凯拓房地产开发有限公司	2018.1.5	216.46	194.81	已完工	194.81	90.00	100.00	已完工，待结算

经核查，发行人报告期内无应履行招投标程序而未履行项目已中止或终止的情形。

经公开查询杭州园林、奥雅设计招股说明书，该两家公司亦存在承接项目时应履行公开招投标程序而未履行的情形。发行人前述应招标项目未通过招投标方式获得的法律风险如下：

民事法律责任方面：①合同存在被判令无效无法继续履行的风险；②履行招标程序的责任主体为客户，发行人仅负有一般意义上的审查义务，并非主要过错方；③因未履行招标程序导致合同被确认无效，发行人因此遭受的损失有权要求客户予以赔偿，但对尚未履行部分的合同款项收回可能造成不利影响。④发行人部分合同中设置了保障自身利益的条款，如“在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，设计人不退还发包人已付的定金，并且设计人如已开始设计工作的，发包人应根据设计人已进行的实际工作量支付设计费”等。

行政法律责任方面：《招标投标法》和《政府采购法》对应进行招标而未招标的招标人规定了相应的行政处罚，明确行政法律责任主体是招标人而非受托方，发行人不存在因此受到重大行政处罚的风险。

经检索中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网、国家企业信用信息公示系统、广州法院网上诉讼服务平台等网站公开信息，并经保荐机构及发行人律师核查，发行人不存在因违反招投标法律法规而受到行政处罚的情形。

2020 年 8 月 28 日，广东省住房和城乡厅于出具证明：山水比德自 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 8 月 25 日期间，不存在因违反国家和地方有关建设管理（含招投标）、资质管理等有关法律、法规、规章而受该厅行政处罚，以及被投诉或被举报到该厅的情况；**根据广州市住房和城乡建设局出具的《关于广州山水比德设计股份有限公司住房和城乡建设领域行政处罚情况证明》，报告期内，发行人未受到广州市住房和城乡建设局名义作出的行政处罚。**

发行人实际控制人孙虎、蔡彬夫妇已出具《关于业务承揽事项的承诺》：如山水比德因为承揽业务合同存在程序规范性问题而受到主管机关的任何行政处罚（包括但不限于罚款）或者基于法律、法规承担任何法律责任或遭受任何经济损失，或因履行协议、合同或其他约定而与任何第三方产生争议，使得山水比德承担任何经济损失及因前述事宜涉及的费用支出的，本人将向山水比德全额赔偿。

综上，发行人业务中所涉应招标项目未经招投标程序的瑕疵，不会对本次发行上市构成实质性法律障碍。

发行人在项目承揽及承做的过程中，不存在商业贿赂或者变相商业贿赂行为，不存在不正当竞争行为的情形。根据发行人及其分公司所在地的住建部门、市场监督部门开具的无违规证明及发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员取得的无刑事犯罪证明等资料，发行人在报告期内不存在因商业贿赂或者变相商业贿赂而受到处罚的情形。

（6）发行人以联合体形式获取合同的情况

2017年1月1日至2020年12月31日，发行人存在的与其他方组成联合体形式取得合同的具体情况如下：

序号	项目名称	客户名称	合同签订时间	合同金额（万元）（注）	联合体另一方名称	联合体另一方性质	分工
1	凯达尔枢纽国际广场项目（景观设计服务）	广州凯达尔投资有限公司	2017.1.6	75.60(注)	株式会社日建设计	设计单位	发行人负责景观设计中的初步设计、招标图设计、施工图设计；对方负责景观设计中的概念、方案设计
2	2019年前海功能环境双提升工程景观设计合同	深圳市前海开发投资控股有限公司	2019.8.28	376.80	BREARLEY (AUSTRALIA) PTY LTD	设计单位	发行人负责全项目管理，对方负责设计配合
3	光明中心区科学公园工程可研编制和设计合同	深圳市光明区建筑工务署	2020.12.31	1,988.30	Surnana Jurong Consultans Pte.Ltd	设计单位	对方案创意设计工作，其余工作由发行人承担
合计				2,440.70	-	-	-

注：该项目合同金额为客户需支付发行人合同金额，其他项目为联合体合同总金额

2017年1月1日至2020年12月31日，发行人与其他方组成联合体形式取得合同数量、金额和占比情况如下：

项目	数量（个）	金额（万元）
联合体新签合同（A）	3	2,440.70
独立新签合同（B）	1,444	286,416.29
全部新签合同（C）	1,447	288,856.99
联合体新签合同占比(A/C)	0.21%	0.84%

项目	数量（个）	金额（万元）
独立新签合同占比(B/C)	99.79%	99.16%

2017年1月1日至2020年12月31日，发行人与其他方组成联合体形式取得合同占全部新签合同数量、金额比重分别为0.21%和0.84%，占比较低。

如前所述，发行人存在少量与其他方组成联合体形式取得合同的情形，经核查，其他方主要是其他设计单位，发行人不存在与其他采购、施工企业组成联合体获取合同的情形。

4、研发模式

公司成立创新研究院作为公司的研发中心，下设孙虎新山水实验与研究中心、数字研究中心，职能涵盖行业战略趋势分析、理论研究、数字研究、技术创新、成果转化等。

孙虎新山水实验与研究中心，以景观为统筹，协调策划、规划、建筑、室内与艺术设计等相关专业整体性参与，以问题意识为导向，输出全系统解决方案，并从理论层面到实践层面，从策划阶段到运营阶段，多专业协同，打造设计空间，进行内容输出，通过多样化运营方式，打造创新型商业模式。

数字研究中心，下设数字景观研究室、智能研究室，融数字分析、设计、表达、沟通、营建、提效于一体，搭建数据平台，引入数据化成果，将数字设计与数字营造相结合，打破传统设计模式，进行生产力变革。

公司创新研究院涵盖的研究领域或职能包括理论研究、生态设计、产品创新、前沿实践、成果转化等方面，并与公司其他各院、分公司共享成果，完成从研究到成果转化、创造效益的高效连接。创新研究院根据对行业研判和公司未来业务发展需求，对研发项目经评估后立项、开展研发活动并形成一定的研发成果。对于创新研究成果，公司及时推进总结、积极推广应用。

5、业务开展模式

园林景观设计是一项专业、复杂、系统的工作，为推动项目顺利进行，保证设计服务质量，实现设计作品对公司整体实力的传递，公司需要在业务管理、组织架构、人员安排和质量控制等方面做具体安排。

（1）组织架构、人员安排和质量控制

在组织架构方面，公司设立市场部负责评判和承接业务、拟定并签署合同，协调安排项目团队，监督项目的进程及效率。

在人员安排方面，公司在承接订单后，根据项目与团队的定级匹配情况，结合项目时间要求与团队工作档期，分配任务至相应的设计院，组建设计团队，指定项目负责人负责相关工作的推进。公司创新研究院对具体设计过程给予技术指导。

在质量控制方面，公司设置了多重保障制度，从设计业务的核心环节建立了设计人员、项目负责人、事业部负责人和质量管理中心的多层审核链条，对设计工作质量进行层层把关。

（2）业务管理

①前期阶段的业务管理

公司设计院和运营管理中心在日常工作中根据各业务团队负责人资历、团队设计经验、设计成就等对各设计团队定级或调整。

在项目的前期阶段，公司市场部对接客户、收集项目信息、进行前期洽谈、对项目进行评估，根据项目重要程度和复杂程度对项目进行定级，并根据上述定级结果为项目协调匹配具体设计院与执行团队。

在业务前期阶段，客户出于考察设计单位的需要，往往要求公司提供概念设计方案或类似资料，借以评判公司对客户需求的理解程度和创意设计能力，因此，项目进行阶段中的概念设计往往在这一时期已形成一定成果，但尚未完善，也未经客户最终确认。

②进行阶段的业务管理

进行阶段工作包括概念设计、方案设计、扩初设计与施工图设计阶段。在项目进行阶段，项目组逐项分解工作任务、制定内部工作计划，并按工作计划进行各个阶段的设计，在设计过程中保持和客户的沟通，了解和更新客户的需求和想法，及时交流和解决在设计过程中所遇到的各类问题，并向客户汇报项目执行进度情况。上述各阶段设计工作结束后，项目负责人发起阶段设计成果审核流程，

公司逐级审核通过后对外报送设计成果，取得客户出具的设计确认函。

③后期阶段的业务管理

后期阶段工作主要是施工配合。在施工配合阶段，设计师对施工的重要节点进行现场服务和指导，直至竣工验收，以保障设计效果的最终呈现。

项目完成后，项目组通过会议形式对项目进行复盘，总结经验得失，并对项目过程资料进行归档。

6、发行人的结算模式

公司在完成合同约定的阶段性设计成果并取得客户对设计成果的确认函后，向客户发送请款函并开具发票，请求结算款项。客户内部付款审批流程、资金状况等对项目款项实际结算进度有所影响。报告期内，公司与客户的设计款项结算方式主要为银行转账。

7、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

公司目前的经营模式是由设计业务、设计流程、所处行业的市场竞争格局等关键因素共同决定的，报告期内均未发生重大变化，截至目前亦不存在导致未来发生重大变化的因素。

8、发行人业务及模式的创新性及持续创新机制

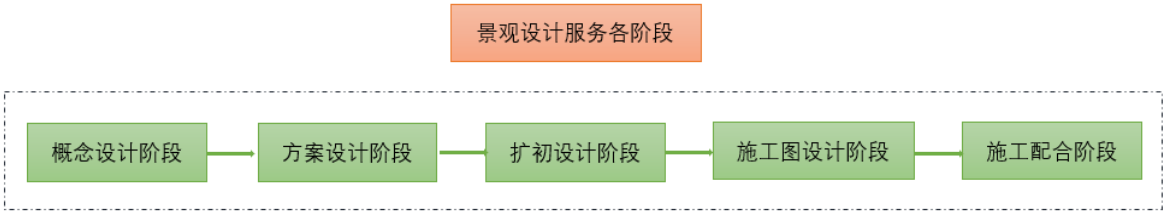
发行人建立了一套持续创新机制，具体详见本节之“八、公司主要产品的核心技术和研发情况”。

（三）公司主营业务的演变情况

自设立以来，公司主营业务一直为以提供整体性解决方案为核心的园林景观设计服务，未发生重大变化。未来，公司将持续加大对园林景观设计业务的研发投入和资金支持，进一步做大做强园林景观设计业务。

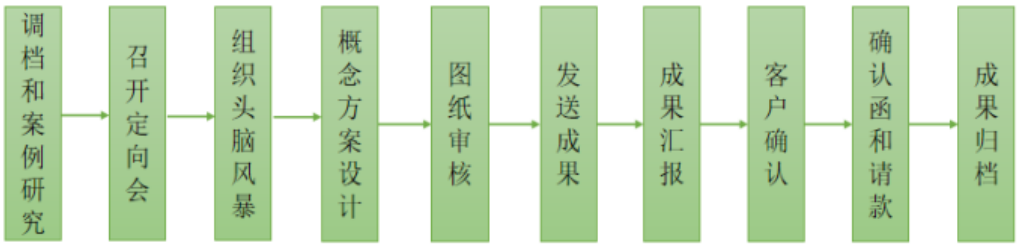
（四）公司主要产品的工艺流程图

公司提供的园林景观设计服务大致可以分为以下五个阶段：概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图设计阶段、施工配合阶段等。



1、概念设计阶段

概念设计阶段主要工作流程如下：



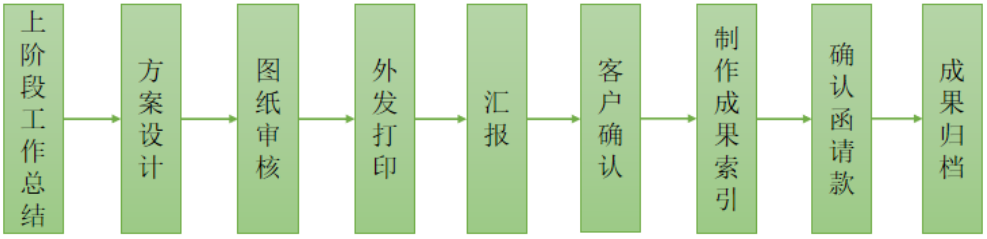
概念设计阶段是整体设计工作的基础，主要包括同类型设计作品资料收集、项目实地考察、整体设计风格构思等工作，基本确定项目的设计愿景和整体布局。

概念设计阶段主要文件资料包括：项目建议书、概念性设计文本等文件资料，主要图纸包括规划用地现状图、区位场地分析图、设计平面图、主要景点效果图、功能分区图、交通组织图、专项设计图等。

在实际工作中，客户往往要求公司以概念设计方案作为投标或合同评审的必备文件，因此，该阶段工作有时在正式合同签订前已陆续开展并有一定成果。

2、方案设计阶段

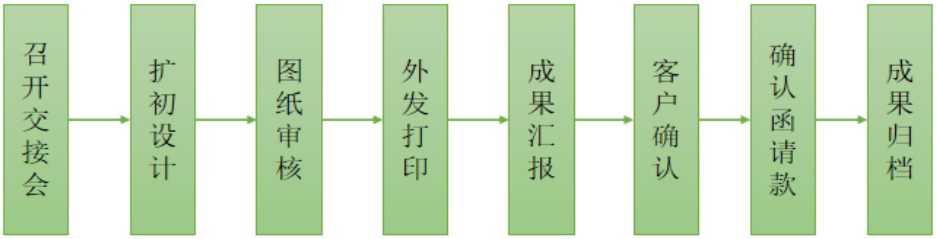
方案设计阶段主要工作流程如下：



方案设计阶段主要对设计对象开展总平面、结构、交通、植物等方面的专业设计，包括设计需求分析、系统功能分析、景观种植策略等，主要图纸包括位置图、用地范围图、现状分析图、总平面图、功能分区图、竖向图、建筑园林小品布局图、道路交通图、植物配置图、重要节点平面图、效果图等。

3、扩初设计阶段

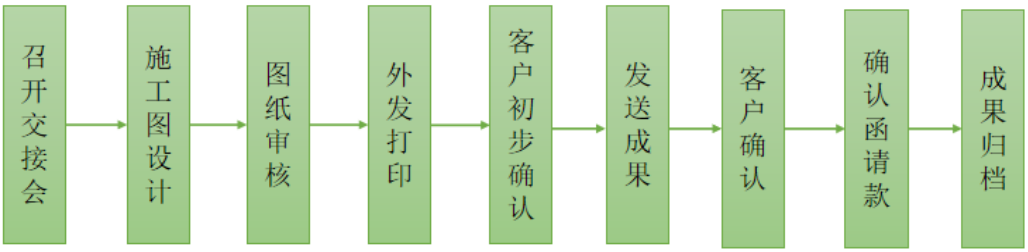
扩初设计阶段主要流程如下：



扩初设计是在方案设计基础上的进一步设计，工作内容包括绘制园林景观初步设计总平面系列 CAD 图纸，用以协调建筑工程、市政工程和室外工程中其他相关专业的综合设计条件；提供硬景物料搭配列表和软景材料分类搭配列表，以用于景观工程成本控制的概算工作。该阶段涉及的主要图纸包括总平面图、竖向图、植物种植图、道路铺装及部分详图、索引平面、重点部位详图、建筑构筑物及小品平立剖图、园林电气图等。

4、施工图设计阶段

施工图设计阶段主要流程如下：



施工图设计决定设计师的创意能否可行地运用到工程当中，因此施工图设计作为工程现场实施的指导性文件，除图纸及相关技术说明外，还须提供详细的景观材料清单，包括铺装和饰面物料表、苗木清单、室外家具和灯具选型表、铺装和饰面实物物料样板等，供客户展开景观工程招投标工作。该阶段涉及的主要图纸包括总平面图、放线图、竖向图、种植设计图、道路铺装详图、索引平面、子项详图、建筑构筑物及小品施工详图、园林设备图等。

5、施工配合阶段

施工配合阶段包括施工图交底及现场配合。

施工图交底是指在施工图完成并经审查合格后，公司在设计文件交付施工时，

就施工图设计文件向施工单位和监理单位作出详细说明，其目的是对施工单位和监理单位正确贯彻设计意图，使其加深对设计文件特点、难点、疑点的理解，掌握关键工程部位的质量要求，确保工程质量。施工现场配合系指设计师与客户、施工方就设计依据、规范和材质要求等具体的细节进行深入沟通，对施工方在项目实施中遇到的问题给予解答，并对施工质量能否达到设计效果进行必要的监督。

工程项目施工结束后，公司设计人员往往还须参与工程的验收工作，评估施工效果是否达到设计预期。

（五）公司的环境保护情况

发行人主营业务为园林景观设计服务，不涉及生产、制造环节，不涉及环评、排污等环保问题。

二、公司所处行业的基本情况

（一）公司所处行业概况

公司主营业务为提供以整体性解决方案为核心的园林景观设计服务。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司所处行业属于“科学研究和技术服务业”门类中的“专业技术服务业”（代码：74）、“工程技术与设计服务”（代码：748），细分行业为工程设计活动（代码：7484）。根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司归属于“专业技术服务业”，行业代码“M74”。

（二）行业主管部门、监管体制、主要法律法规及产业政策

1、行业主管部门和监管体制

（1）政府主管部门

我国园林景观设计行业隶属于工程勘察设计行业，行业主管部门为中央和各级地方政府的建设行政主管部门以及城市园林绿化行政主管部门。

主管部门	主要职能
国家住房和城乡建设部	主要负责拟订和制定园林绿化行业及市场的相关法规、规章制度、相关行业标准及资质资格标准；负责园林绿化企业的资质管理
国家住房和城乡建设部城市建设司	拟订城市建设和市政公用事业的发展战略、中长期规划、改革措施、规章；指导城市供水、节水、燃气、热力、市政设施、园林、市容环境治理、城建监察等工作；指导城镇污水处理设施和管网配套建设；指导城市规划区的绿化工作；承担国家级风景名胜区、世界自然遗产项目和世界自然与文

主管部门	主要职能
	化双重遗产项目的有关工作
国家住房和城乡建设部建筑市场监管司	拟订规范建筑市场各方主体行为、房屋和市政工程项目招标投标、施工许可、建设监理、合同管理、工程风险管理的规章制度并监督执行；拟订工程建设、建筑业、勘察设计的行业发展政策、规章制度并监督执行；拟订建筑施工企业、建筑安装企业、建筑装饰装修企业、建筑制品企业、建设监理单位、勘察设计咨询单位资质标准并监督执行；认定从事各类工程建设项目招标代理业务的招标代理机构的资格
国家林业局造林绿化管理司	承担全国种苗、造林、营林质量管理；指导以植树种草等生物措施防治水土流失工作；指导各类公益林和商品林的培育；组织、指导全国林业有害生物防治、检疫和预测预报；指导、监督全民义务植树、城乡绿化、部门绿化工作；拟订林业应对气候变化的政策、措施并组织实施；承担全国绿化委员会的具体工作

（2）行业自律性组织

中国勘察设计协会成立于 1985 年，是具有社会团体法人资格的勘察设计咨询行业全国性的社会团体，其中园林和景观设计分会由在中国执业的从事景观设计的单位和业内资深人士自愿组成，工作职责主要是加强景观设计行业的各项管理工作、维护行业权益、引导企业健康有序发展、提高企业的市场竞争力和行业的整体素质。

（3）行业监管体制

根据建设部发布的《建设工程勘察设计资质管理规定》，我国从事建设工程设计活动的企业，在取得资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程设计活动。同时，《工程设计资质标准》就每类资质对企业资历和信誉、技术条件、技术装备及管理水平等方面作出明确要求，并对企业可承担的业务范围进行了详细规定。

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，具体分类如下：

资质分类	业务范围	承担业务范围
工程设计综合资质	涵盖21个行业的设计资质，可以承担各行业、各等级的建设工程设计业务	只设甲级资质，承担各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；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

资质分类	业务范围	承担业务范围
工程设计行业资质	涵盖某个行业资质标准中的全部设计类型的设计资质，可以承担相应行业相应等级的工程设计业务及所属行业范围内同级别的相应专业、专项（设计施工一体化资质除外）工程设计业务	甲级：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，其规模不受限制； 乙级：承担本行业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务； 丙级：承担本行业小型建设项目的工程设计业务
工程设计专业资质	某个行业资质标准中的某一个设计类型的设计资质，可以承接本专业相应等级的专业工程设计业务及同级别的相应专项工程设计业务（设计施工一体化资质除外）	甲级：承担本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； 乙级：承担本专业中、小型建设工程项目的主体工程及其配套工程的设计业务； 丙级：承担本专业小型建设项目的设计业务； 建筑工程设计还设有丁级
工程设计专项资质	为适应和满足行业发展的需求，对已形成产业的专项技术独立进行设计以及设计、施工一体化而设立的资质；可以承接本专项相应等级的专项工程设计业务	承担规定的专项工程的设计业务

其中，风景园林工程设计归属于工程设计专项资质，资质标准划分如下表所示：

资质类别	承担业务范围
甲级	可承接风景园林工程专项设计的类型和规模不受限制
乙级	可承担中型以下规模风景园林工程项目和投资额在2,000万元以下的风景园林工程项目的设计

2、行业主要法律法规

类别	序号	法律法规名称	颁布部门	生效日期
资质管理	1	房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法	住建部	2018.09.28
	2	招投标法实施条例	国务院	2018.03.19
	3	中华人民共和国招标投标法	全国人大常委会	2017.12.28
	4	建筑工程设计招标投标管理办法	住建部	2017.05.01
	5	建设工程勘察设计资质管理规定	住建部	2007.09.01
质量安全	1	建设工程勘察设计管理条例	国务院	2017.10.07
	2	建设工程质量管理条例	国务院	2017.10.07
	3	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	2013.08.01
	4	建设工程勘察质量管理办法	建设部	2007.10.30

类别	序号	法律法规名称	颁布部门	生效日期
绿色生态	1	建设项目环境保护管理条例（2017）	国务院	2017.07.16
	2	生态文明体制改革总体方案	中共中央、国务院	2015.09.21
	3	关于加快推荐生态文明建设的意见	中共中央、国务院	2015.04.25
	4	中华人民共和国环境保护法	全国人大常委会	2015.01.01
	5	住房城乡建设部关于促进城市园林绿化事业健康发展的指导意见	住建部	2012.11.28
	6	城市绿线管理办法	建设部	2011.01.26
城乡规划	1	中华人民共和国城乡规划法	全国人大常委会	2019.04.23
	2	中华人民共和国建筑法	全国人大常委会	2019.04.23
	3	历史文化名城名镇名村保护条例	国务院	2017.10.07
	4	城市设计管理办法	住建部	2017.06.01
行业标准	1	城市园林绿化监督管理信息系统工程技术标准	住建部	2019.11
	2	城市绿地规划标准	住建部	2019.04
	3	居住绿地设计标准	住建部	2019.03
	4	园林行业职业技能标准	住建部	2016.03
	5	城市园林绿化评价标准	住建部、国家质量监督检验检疫总局	2010.12.01
	6	工程设计资质标准	建设部	2007.03

3、公司所处行业的产业政策

近年来，园林景观设计涉及的城镇化发展、旅游业、创新技术、生态宜居、乡村振兴等领域受到政府支持，中央和地方出台了多项行业鼓励政策，主要如下：

发布时间	颁布部门	政策性文件名称	主要相关内容
2020年3月	发改委	《关于促进消费扩容提质加快形成强大国内市场的实施意见》	大力优化国内市场供给，全面提升国产商品和服务竞争力。尽快完善服务业标准体系，推动养老、家政、托育、文化和旅游、体育、健康等领域服务标准制修订与试点示范。重点推进文旅休闲消费提质升级。丰富特色文化旅游产品。构建文旅多产业多领域融合互通的休闲消费体系，建设文化产业和旅游产业融合发展示范区。推动非物质文化遗产保护传承，打造具有中国文化特色的旅游购物场所。培育新型文化和旅游业态，开发一批适应境内外游客需求的旅游线路、旅游目的地、旅游演艺及具有地域和民族特色的创意旅游商品。促进全域旅游发展，鼓励各地区因地制宜发展入境海岛游、近海旅游、乡村旅游、冰

发布时间	颁布部门	政策性文件名称	主要相关内容
			雪游、历史古都文化游等特色旅游
2019年3月	国务院办公厅	《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》	试点地区要进一步精简审批环节，在加快探索取消施工图审查（或缩小审查范围）、实行告知承诺制和设计人员终身负责制等方面，尽快形成可复制可推广的经验。
2018年9月	住建部	《住房城乡建设部关于开展引导和支持设计下乡工作的通知》	引导和支持规划、建筑、景观、市政、艺术设计、文化策划等领域设计人员下乡服务，大幅提升乡村规划建设水平
2018年3月	国务院	《国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见》	旅游发展全域化。推进全域统筹规划、全域合理布局、全域服务提升、全域系统营销，构建良好自然生态环境、人文社会环境和放心旅游消费环境，实现全域宜居宜业宜游。建设美丽宜居村庄、旅游小镇、风情县城以及城市绿道、慢行系统，支持旅游综合体、主题功能区、中央游憩区等建设。依托风景名胜区、历史文化名城名镇名村、特色景观旅游名镇、传统村落，探索名胜名城名镇名村“四名一体”全域旅游发展模式。利用工业园区、工业展示区、工业历史遗迹等开展工业旅游，发展旅游用品、户外休闲用品和旅游装备制造业
2018年1月	中共中央、国务院	《关于实施乡村振兴战略的意见》	坚持人与自然和谐共生。牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，落实节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，统筹山水林田湖草系统治理，严守生态保护红线，以绿色发展引领乡村振兴
2017年5月	住建部	《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》	规划设定了行业发展目标：提高建设计水平，按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保要求，提供功能适用、经济合理、安全可靠、技术先进、环境协调的建筑设计产品
2017年4月	住建部	《建筑业发展“十三五”规划》	规划设定了建筑业的发展规模目标：以完成全社会固定资产投资建设任务为基础，全国建筑业总产值年均增长7%，建筑业增加值年均增长5.5%；全国工程勘察设计企业营业收入年均增长7%；进一步巩固建筑业在国民经济中的支柱地位
2016年12月	国务院	《国务院关于印发“十三五”生态环境保护规划的通知》	坚持绿色发展、标本兼治。绿色富国、绿色惠民，处理好发展和保护的关系，协同推进新型工业化、城镇化、信息化、农业现代化与绿色化
2016年9月	财政部、国土资源部、环境保护部	《关于推进山水林田湖生态保护修复工作的通知》	坚持尊重自然、顺应自然、保护自然，以“山水林田湖是一个生命共同体”的重要理念指导开展工作，加强开展山水林田湖生态保护修复的指导

发布时间	颁布部门	政策性文件名称	主要相关内容
2016年2月	国务院	《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	保护历史文化风貌。有序实施城市修补和有机更新，解决老城区环境品质下降、空间秩序混乱、历史文化遗产损毁等问题，促进建筑物、街道立面、天际线和环境更加协调、优美。加强文化遗产保护传承和合理利用，保护古遗址、古建筑、近现代历史建筑，更好地延续历史文脉，展现城市风貌。用5年左右时间，完成所有城市历史文化街区划定和历史建筑确定工作
2015年9月	中共中央、国务院	《生态文明体制改革总体方案》	树立山水林田湖是一个生命共同体的理念，按照生态系统的整体性、系统性及其内在规律，统筹考虑自然生态各要素、山上山下、地上地下、陆地海洋以及流域上下游，进行整体保护、系统修复、综合治理，增强生态系统循环能力，维护生态平衡
2015年2月	国家发改委	《关于进一步放开建筑项目专业服务价格通知》	在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价：政府投资和政府委托的建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理、环境影响咨询
2014年7月	国家发改委	《关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》	放开除政府投资项目及政府委托服务以外的建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理等4项服务收费标准，实行市场调节价。实行市场调节价的专业服务收费，由委托双方依据服务成本、服务质量和市场供求状况等协商确定
2014年1月	国务院	《关于推进文化创意和设计服务与相关产融合发展的若干意见》	着力推进文化软件服务、建筑设计服务、专业设计服务、广告服务等文化创意和设计服务与装备制造业、消费品工业、建筑业、信息业、旅游业、农业和体育产业等重点领域融合发展
2012年11月	住建部	《住房城乡建设部关于促进城市园林绿化事业健康发展的指导意见》	大力推进生态文明建设，加强城市园林绿化规划设计、建设和管理，促进城市园林绿化事业健康、可持续发展

4、相关法律法规和产业政策对发行人经营和行业竞争格局的影响

（1）经营资质和准入门槛

随着改革开放的深入，政府逐步简化和放开相应专业资质的审批条件和程序。风景园林工程设计专项资质等景观设计领域的经营资质壁垒放开是未来的政策趋势之一。随着相关资质的取消和准入门槛的降低，一方面行业参与者可能会增加，但是已有多年行业经验积累、市场化运作的景观设计企业仍然可以凭借经验、

技术、品牌优势等占据行业龙头地位；另一方面有实力的设计企业可能会向行业横向领域拓展业务，未来可能会出现横跨多领域、多地域、全能型的设计企业。

（2）运营模式

国家产业政策支持绿色发展和提升文旅消费水平，利好园林景观设计行业的发展。发行人作为园林景观设计领域企业，响应国家产业政策、区域发展政策和社会需求，持续提升设计服务能力并开展多种类型设计业务，业务和设计服务网络向全国布局拓展，以实现社会效益和经济效益的兼顾。

国务院办公厅 2019 年 3 月发布《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》:“试点地区要进一步精简审批环节，在加快探索取消施工图审查（或缩小审查范围）、实行告知承诺制和设计人员终身负责制等方面，尽快形成可复制可推广的经验。”设计人员负责制的施行，有利于强化设计人员的责任和在项目全局中的重要性，以设计为龙头的 EPC 业务将是未来行业重要运营模式。

（3）行业竞争格局

相关法律法规、产业政策预计将进一步提升景观设计行业的需求和行业规模，促进行业发展。与此同时，新进入市场的景观设计服务企业可能增加，优胜劣汰、行业整合是未来行业趋势。在这一过程中，部分综合实力较强的大型景观设计企业逐渐完善跨区域业务承揽能力及跨区域项目管理能力，力争乘势突破区域限制、扩大市场份额，将在市场竞争中脱颖而出。具有品牌优势、技术服务优势和规模效应的景观设计企业预计将给区域性的中小景观设计企业带来较大竞争压力。

（4）房地产长期调控政策对发行人影响及发行人应对措施

房地产行业为发行人社区景观业务直接下游，我国房地产行业在 2003-2013 年的黄金十年得到快速发展。自 2014 年-2015 年，房地产市场受国内经济结构调整、信贷政策收紧和宏观调控的持续影响，发展速度放缓，房屋施工面积、新开工面积等呈现下行趋势，房地产行业发展进入调整期。2016 年起，我国房地产发展回暖，2016 年和 2017 年，我国房地产调控政策趋严，房地产市场限购限贷力度加强，同时各项监管措施不断。2018 年来，房地产行业政策调控进入了一个新的阶段，一方面国家继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。房地产政策聚焦扩大有效供给，积极出台相关保障政策。2017 年，中

央层面继续强调“因城施政、分类调控”，重点城市控房价和三四线城市去库存处于并重地位。2017 年 7 月 24 日，中共中央政治局召开会议，要求稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。2018 年 8 月 1 日，中共中央政治局召开会议，要求合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，2019 年 7 月 30 日，中共中央政治局会议重申“房住不炒”，提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。

总体来看，虽然近年来房地产面临国家中长期调控政策，但调控思路按照“坚持住房的居住属性”和“房地产市场分类调控”的基本要求，目的是确保房地产市场平稳健康发展，且随着我国城镇化建设的发展，去库存之后仍有巨大的房地产刚性需求，同时随着欠发达地区房地产产业的发展、城市基础设施建设、棚户区改造等项目的发展，房地产业仍将是经济增长的重要支撑力量。近年来全国房地产开发市场仍保持在较高水平，根据国家统计局数据，全国房地产开发投资 2017 年至 2019 年同比增速分别为 7.04%、9.53%和 9.92%。

如上所述，预计未来房地产市场总体运行将保持稳定，房地产业的稳健发展将强化社区景观设计业务未来发展的确定性；未来随着城镇化率的不断提高，住宅、商业地产、保障房等建设仍将有较大规模刚性需求和改善性需求，作为配套的园林和园林景观设计行业也将保持稳定的发展。

报告期内，主营业务收入分别为 28,744.51 万元、40,046.89 万元和 **48,995.65 万元**，社区景观销售收入分别为万元、22,474.70 万元、31,674.23 万元和 **40,168.60 万元**，社区景观占公司主营业务收入比重分别为 78.19%、79.09%和 **81.98%**，公司社区景观业务收入保持稳定增长。

报告期内，公司应收账款周转率分别为 3.71、2.96、**2.46**，公司应收账款周转率有所下降，主要系受国家经济增速放缓及房地产调控政策的影响，房地产项目建设周期及回款周期均相应延长，融资成本上升，根据中国房产信息集团（CRIC）数据，国内 50 家典型上市（含港股上市）房地产企业 2017-2019 年融资成本分别为 6.34%、6.80%和 7.13%，呈现逐年上升趋势，下游房地产企业面临的融资束缚进一步影响公司应收账款的回款速度。针对上述情形，截至 **2020 年末**，公司已对存在设计款项逾期且未达成清偿方案、资金较为紧张的部分客户的应收账款单项计提坏账准备。未来，发行人将加强应收账款催收工作，同时加

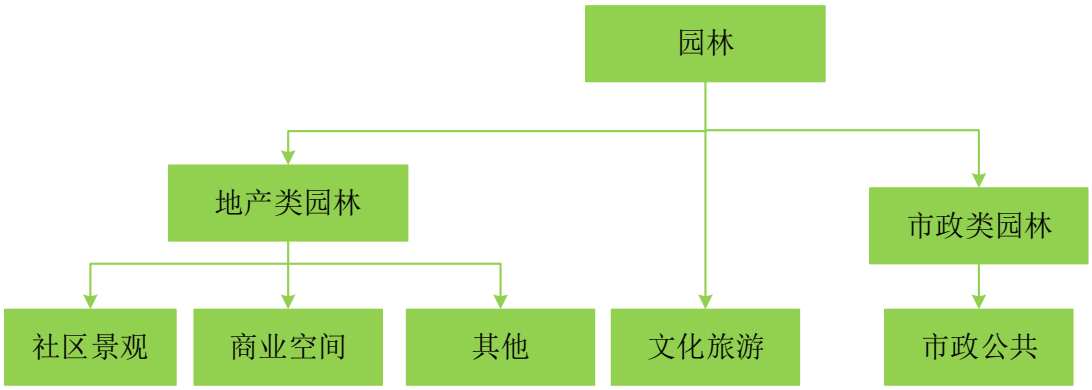
强对文化旅游、商业空间、市政公共等领域的业务投入，拓展业务类型。

（三）行业发展概况

1、行业简介

公司主营业务是提供以整体化解决方案为核心的园林景观设计服务，所处行业为风景园林景观设计行业。

风景园林景观设计是指风景与园林的规划设计，归属于园林行业。根据下游投资主体的不同，大致分为地产类园林、文旅类园林和市政类园林。地产类园林主要包括社区景观类、商业空间类等其他园林项目；文旅类园林主要指文化旅游类园林项目，投资主体包括地产和各级政府及事业单位；市政类园林主要指由各级政府及事业单位为主投资建设的城市公共绿地、市政道路绿化等市政建设或公共服务类园林项目等。



2、行业现状和发展趋势

（1）风景园林景观设计与生态环境相结合

当下，绿色生态发展已经成为国际社会普遍共识。为促进绿色生态城区的建设，国家发布了《绿色建筑行动方案》、《关于推进海绵城市建设的指导意见》、《关于设立统一规范的国家生态文明试验区的意见》等文件，各地积极展开绿色生态城区及绿色建筑规模化建设实践，已呈现全国可持续发展全面开花的局面，众多城市在打造不同层面的绿色城市、生态城市、低碳城市。未来，城市的低碳生态化转型将成为我国经济社会实现绿色转型的重要一环，为行业发展带来新的需求和市场增长空间。

园林景观具有修复、保护和改善生态环境的重要功能。随着经济发展和生活

水平的提高，人们对居住环境、城市环境等的要求越来越高，相关工程建设必须不断满足人们日益提升的审美需要和生态需要，这使得园林景观设计的价值逐步得到显现；生态环境的营造必须以景观生态学为基础，分析城市生态构成，从而构建城市的生态格局。当下正在建设中的公园城市、森林城市通常会有景观先行，梳理空间的山水生态格局，然后进行功能布局和经济指标等。风景园林设计因其自身技术优势和生态意识等专业优势，正在成为规划城市生态格局的统筹者。

（2）景观设计行业应用领域不断拓展，重要性不断增加

上世纪 90 年代中期前，风景园林行业的投资和消费主体多为各地政府和事业机关单位，对风景园林的需求主要集中在市政园林和公共风景区的建设，需求比较单一，市场容量较小。但随着市场化改革的深入，越来越多的机构组织加入了对风景园林行业的投资当中，有利于竞争格局的优化与行业的长远健康发展。

（3）风景园林景观设计中人性化的体现更加重要

园林景观设计的目的是提高生活品质。因此，在进行景观设计时，设计人员要充分考虑受众的实际需求，在设计中综合运用心理学、行为学、美学等多方面知识，全面提升环境的科学性、生态性以及艺术性，不仅使园林景观和环境较好融合，更使人们充分感受到景观的别致、美好，身心愉悦。

（4）风景园林景观设计向着多学科、高综合性方向发展

风景园林景观设计过程中，涉及建筑学、规划学、美学、生态学、心理学甚至软件科学、虚拟景观等多学科知识，具有很高的综合性和创新性，同时，风景园林景观的设计理念也在不断演进和发展。可以预见，未来风景园林景观设计将向着多学科、高综合性方向发展，以匹配社会发展为出发点，在集合多学科领域知识理论的基础上，充分体现生态、科技、人文与艺术之间的融合。

风景园林景观设计行业的这一发展趋势，从设计师层面看，要求设计者要加强对相关领域的深入了解，不断拓展自身的知识面和设计思路，以综合各领域知识，提升设计水平；从设计单位层面看，要求设计单位配备各专业、各梯次的人才，具有较强的综合实力，从而把握市场发展机遇、应对行业竞争。

3、行业发展空间

风景园林景观设计行业的发展空间与国家宏观经济发展状况，以及在此背景下房地产开发商、各级政府及公共机构的需求高度相关。

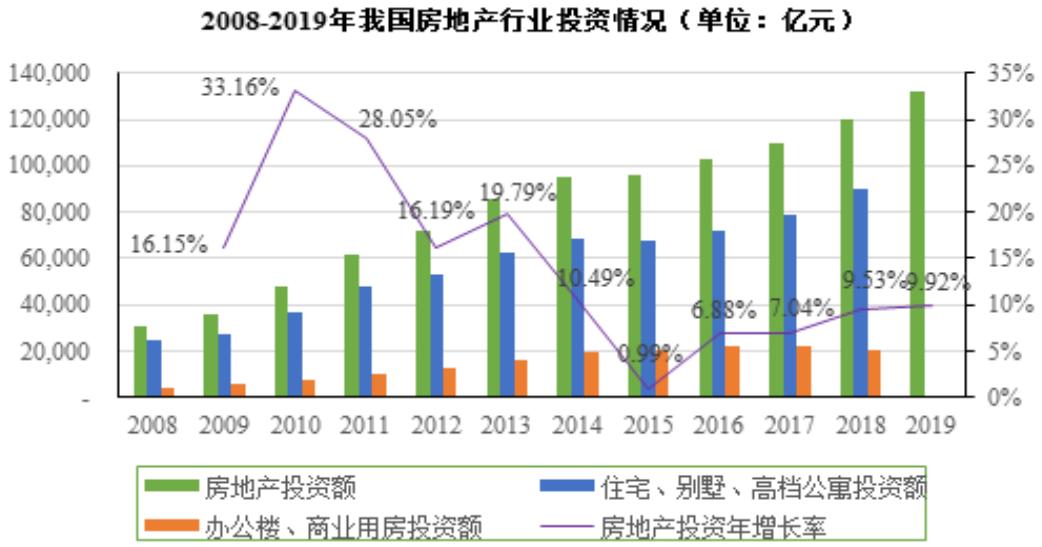
（1）宏观经济发展和城镇化进程为行业提供了广阔的发展空间

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”期间，我国GDP将保持6.5%以上的年增长率，预计GDP将从2015年的67.7万亿元增至2020年的 92.7 万亿元；我国城镇化进程也将处于高速增长过程中，常住人口城镇化率从2015年的56.15%增至2020年的60%，户籍人口城镇化率从2015年的39.9%增至2020年的45%。根据世界银行相关统计资料显示，发达国家城镇化水平普遍在 70%以上，其中美国城镇化率为 80%-85%，英国、德国等发达国家城镇化水平普遍在 80%左右，日本城镇化率高达 90%以上，因此我国城镇化水平仍有较大上升空间。我国城镇化水平的持续提高，城镇消费群体的不断扩大，将给建筑工程业带来巨大的持续发展机会，配套景观建设需求预计将进一步释放，从而为园林景观设计行业提供广阔的发展空间。

（2）房地产市场的长期稳健发展保证了地产园林景观需求的持续增长

地产园林景观市场是伴随着房地产市场的发展而成长起来的。在过去十年中，我国房地产开发投资额由 2008 年的 31,201.19 亿元增至 **2020 年的 141,443.00 亿元**，带动了包括地产园林景观在内的多个行业的发展。

据统计，房地产项目配套园林景观投入占项目销售收入的比例为 1-4%，其中，在高层、小高层住宅项目中，园林景观投入占销售收入的比例为 1-3%；在别墅和类别墅项目中，园林景观投入占销售收入的比例为 2-4%。以此推算，每年超过 13 万亿规模的房地产市场投资将给地产园林景观市场带来持续增长的业务机会。



数据来源：国家统计局网站、住建部《2018 年城市建设统计年鉴》，其中 2019 年房地产细分领域投资额尚未公布

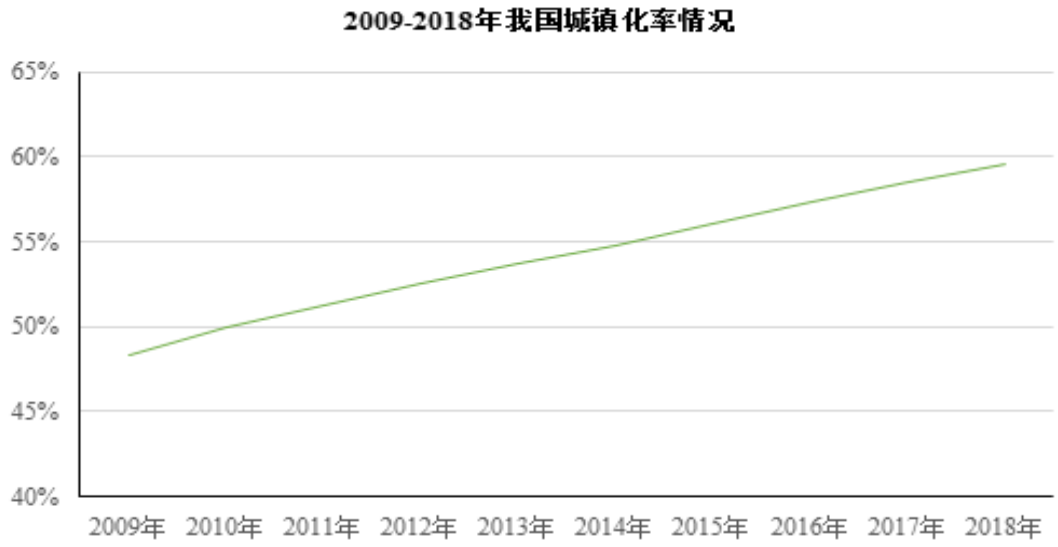
同时，园林景观对提升地产产品的品质起着越来越重要的作用，房地产开发商对园林景观价值的认识也在不断提升，逐步加大了对园林景观的投入，借助高品质园林景观提升产品总体风貌、促进销售，这将有利于地产园林景观市场规模的进一步扩大，由此带动相关景观设计业务的发展。

（3）市政公共园林行业仍有较大成长空间

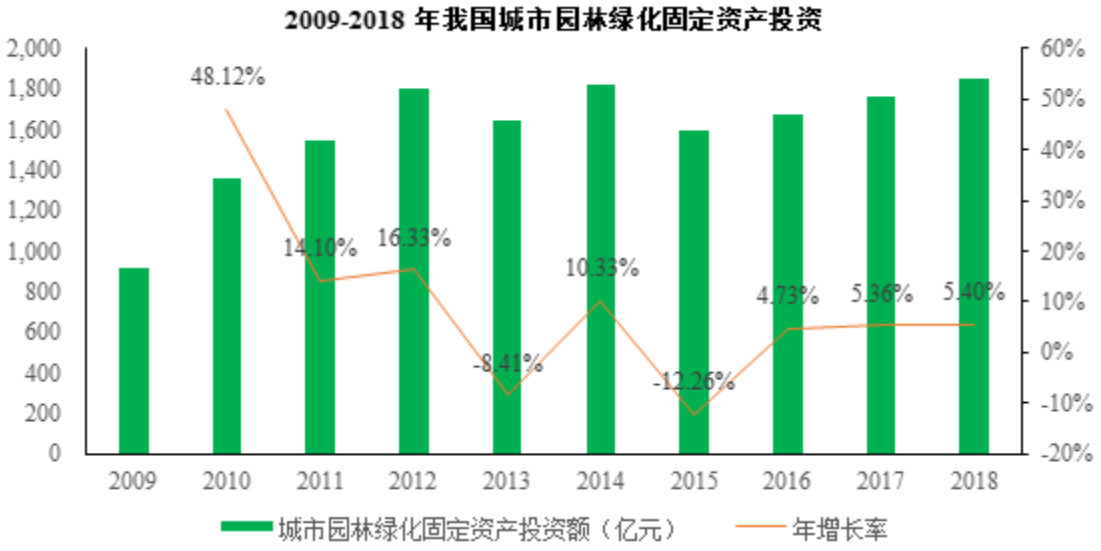
①城镇化支撑市政公共园林市场继续扩容

城镇化进程的持续推进给风景园林行业带来了不断发展的动力。随着城镇化率的逐步提升，我国园林绿化固定资产投资金额也不断增长，从 2009 年的 914.90 亿元增至 2018 年的 1,854.71 亿元。

根据国家统计局数据，2018 年我国城镇化率为 59.58%，低于欧美发达国家城镇化水平，预计未来仍存在较大提升空间。同时，随着城市建设逐步向精致化、园林化迈进，我国市政公共园林的建设需求将保持在较高水平。



数据来源：国家统计局历年《中国统计年鉴》



数据来源：住建部《2018 年城市建设统计年鉴》

②旧城区的改造将提升存量需求

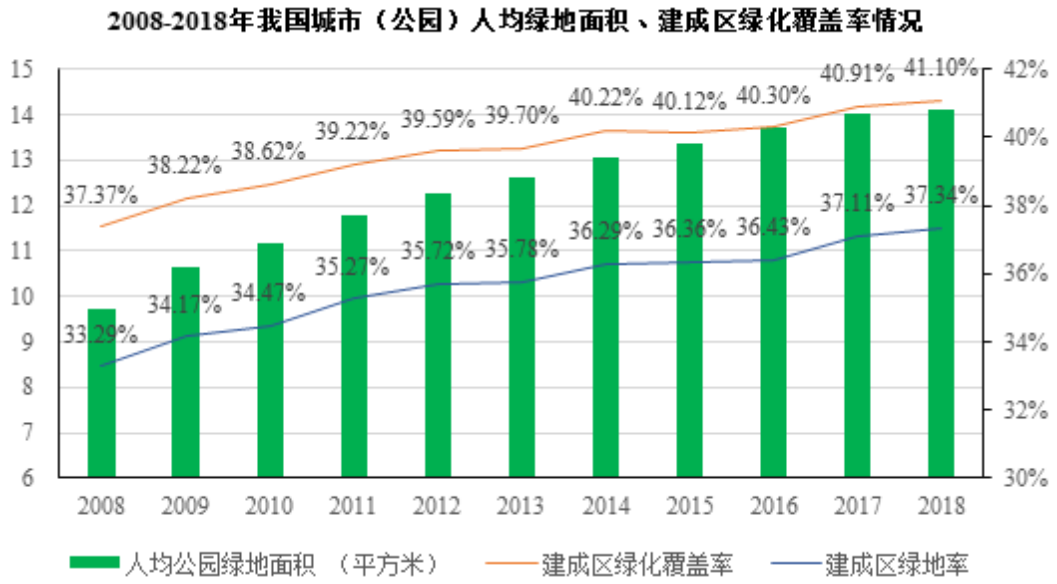
我国未来市政公共园林的市场不仅来自于城市化进程所带来的新增市场容量，也同样来自于现有城市化水平下存量市场的再升级。

目前我国城市中仍存在大量旧城区、城中村等居住环境较差、利用率较低的区域，由于城市土地资源紧缺，为了改善市容市貌，盘活中心城市的存量土地，旧城区改造和城中村拆迁成为许多城市的建设重点。

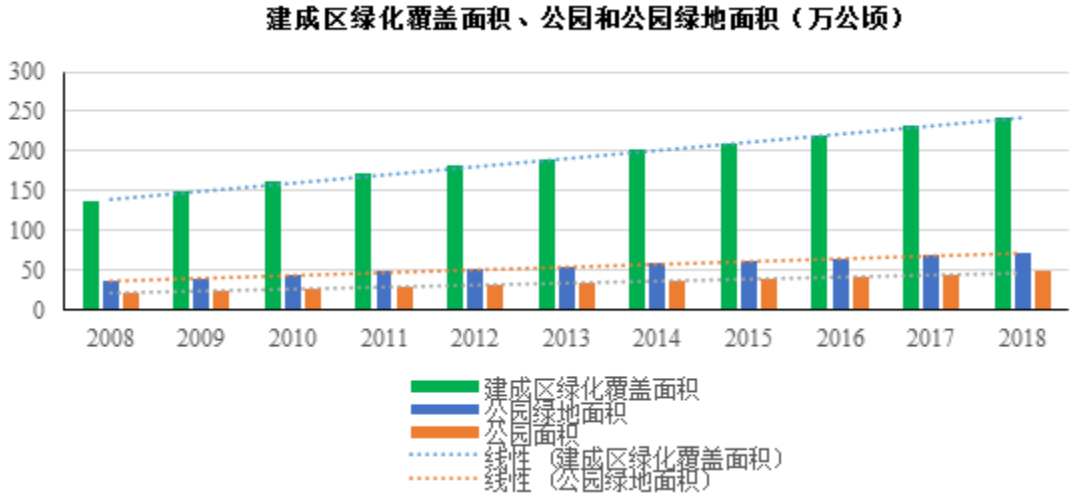
③园林城市建设受重视程度不断提高

过去以经济增长为主导的城市建设一定程度上忽视了环境的保护与提升，导

致城市公共绿地用地紧张、绿化面积少，已不符合现代人对城市环境的要求。当前，园林建设已经成为评价一个城市人居环境、生活水平、生态建设等方面的重要指标。发达的城市园林不仅提高了市民的生活质量和满足感，而且有利于旅游开发和招商引资。因此，越来越多的城市、县区将园林建设作为发展规划的重点之一，不断加大对园林建设的投入。2018 年，全国城市建成区绿化覆盖面积 242 万公顷，建成区绿化覆盖率 41. 10%，人均公园绿地面积 14.11 平方米。



数据来源：住建部《2018 年城市建设统计年鉴》



数据来源：住建部《2018 年城市建设统计年鉴》

④城市发展对绿化的重视不断提高

根据中央人民政府官网相关报道，截至 2019 年 11 月 15 日，国家森林城市已达 194 个，全国已有 387 个城市开展国家森林城市创建，19 个省份开展了省

级森林城市创建活动，11 个省份开展了森林城市群建设，形成了跨区域、覆盖城乡的建设体系，探索出一条具有中国特色的森林城市建设之路。推进森林城市建设，需要统筹山水林田湖草系统治理，扩大生态空间，提升生态服务功能，全面推动森林城市高质量发展。随着人们生活水平的不断提高，对生活质量、生存环境的关注日益增强，越来越多的城市把创建园林城市、宜居城市摆在了突出的位置，未来园林行业仍有较大成长空间。

城市发展的一个明显趋势是对生态尤其是城市绿化的精细化程度也会不断提高，例如城市园林植物将会呈现出从绿色植物到色叶植物的过渡，我国彩色苗木产业发展还处于起步阶段，彩色苗木在市场中的容量小，处于供不应求阶段。按照国外城市园林发展规律，我国日后苗木需求也将增加对特色苗木需求。北京、天津、上海、成都等大城市已开始重视彩叶树种使用，既是改善城市生态环境需要，也是旅游业需要，城市园林绿化由无到有再到质的追求，也是我国城市发展不同阶段的自然需求。

（4）文化旅游市场是风景园林景观设计行业未来重要增长点

2016 年，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》颁布，明确提出“大力发展旅游业”、“支持发展休闲旅游”、“适度开发公众休闲、旅游观光、生态康养服务和产品”；2018 年 3 月，国务院印发《促进全域旅游发展的指导意见》，旨在促进旅游产业与文化、娱乐、互联网等产业有机结合，促进旅游业的全面健康发展。

近年来，我国旅游经济快速增长，产业格局日趋完善，市场规模和品质同步提升，旅游业已成为国民经济的战略性支柱产业。根据国家文化旅游部数据，2019 年全年，国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。但是，随着大众旅游时代的到来，我国旅游有效供给不足、旅游产品内容不丰富等问题日益凸显。

近年来，房地产龙头企业纷纷涉足旅游业，其中恒大已在全国范围内投资建设恒大水世界以及具备养老、养生、健康一体化的恒大养生谷。公司作为恒大景

观设计领域重要供应商，参与了恒大多个养生项目建设，为公司在文化旅游景观市场树立了良好口碑，带来积极的市场影响。

（5）产业园区、地产一级开发等风景园林投资需求方兴未艾

长远来看，环保和绿色生态是经济发展和生态文明发展的不变趋势，风景园林在未来较长时间内仍是朝阳行业，景观设计涉足的领域也将越来越广泛。近年来，景观设计范畴不仅仅局限于地产项目生活社区景观设计，还拓展至地产项目一级开发园林景观设计，即对地产项目所处地块周边及片区整体进行风景园林景观设计和规划，以提升居住环境和地产项目整体价值。伴随增量市场向存量市场的过渡，地产一级开发土地将逐渐增多，风景园林投资领域也将伴随此趋势，逐渐增加存量规划和设计领域投资。同时，越来越多的工业产业园、现代企业厂区、产学研基地的建设也开始重视风景园林的投资和建设。目前，公司已具备承接地产一级开发及工业产业园区的风景园林景观设计业务的能力，未来该类业务也将成为公司业务的新增长点。

（四）行业竞争格局

园林景观设计行业呈现较为典型的“大市场、小企业”格局，业内企业主要包括外资企业、大型国有企业和民营企业，数量众多、集中度低，单个企业的实力和经营规模大多偏小，具备在全国范围内跨区域经营能力的企业不多。

近年来，随着国家对地产政策的精准调控，地产行业粗放发展的时代已经过去，行业集中度大大提升。目前，国内百强地产企业基本上已实现全国化的业务拓展，为增强市场竞争力，其更倾向于与综合实力强的全国性设计企业开展持久的战略合作，这有利于部分综合实力较强的大型景观设计企业逐渐提升跨区域业务承揽能力及跨区域项目管理能力，乘势突破区域限制、扩大市场份额，在市场竞争中脱颖而出。

（五）行业进入壁垒

1、品牌壁垒

园林景观设计企业主要通过客户直接委托、公开招投标、客户邀标等方式获取业务，其中，客户邀约和推荐是开发业务的重要渠道。这要求设计企业的品牌及口碑能够得到市场的普遍认可，但这往往需要较长的时间以及众多成功案例积

累。对于市场新进入者而言，其将因缺乏品牌知名度和项目口碑而在业务开拓过程中处于相对劣势。

2、人才壁垒

园林景观设计是关于景观及建筑的分析、规划布局、设计、改造、管理、保护和恢复的科学和艺术，因此设计方案是综合性较强的复杂解决方案，具有很高的技术和艺术含量，设计师往往需要掌握多学科知识，具备综合素质。此外，随着新技术在设计领域的运用，行业对设计人员又提出了更高要求。目前，业内优秀设计人才稀缺，特别是行业复合型人才匮乏。对于新设企业而言，招揽高端设计人才和建立优秀团队具有相当高的难度。

3、项目经验壁垒

在大中型项目承揽过程中，客户往往对园林景观设计企业的项目成功经验有较高要求，以确保设计方案的艺术效果能够得到精准的呈现。丰富的项目经验和有影响力的成功案例往往是此类业务承揽的关键因素，而这需要设计企业在长期的市场拓展与设计实践中不断积累，是竞争对手不易模仿的核心竞争力，新进入者更难以在短时间内具备。

4、客户资源壁垒

规模客户通常会选择单个或数个优质企业建立长期合作关系，以降低项目风险，这有利于老牌设计企业持续获取业务订单，而行业新入者短时间内获得客户认可的难度较大。

（六）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）持续增长的中国经济

风景园林行业的发展与社会经济发展水平有较强的关联性，持续快速发展的国内经济是风景园林行业高速发展的推动力。国家统计局数据显示，2010 至 2019 年我国国内生产总值的年均复合增长率高达 10.24%。2019 年，我国国内生产总值达 99.09 万亿元，居民人均可支配收入同比增长 8.9%。我国国民经济的持续增长为风景园林行业创造了巨大的市场需求，为行业的持续发展奠定了坚实的基础。

（2）国家相关产业政策的推动

党的十八大以来，生态文明建设纳入“五位一体”总布局。“十八大”报告中提出，“大力推进生态文明建设，努力建设美丽中国，实现中华民族永续发展”。这是“生态文明”首次被单独列出，并作重要论述。习近平总书记强调要下好山水这盘“大棋”，牢固树立绿水青山就是金山银山的理念，加强生态保护和修复，扩大城乡绿色空间，努力打造青山常在、绿水长流、空气清新的美丽中国。

公司作为山水方法论的实践者，正是以“新山水”作为指导思想，依托根植于山水的自然精神与文化价值，以人比德于自然的情感交流为媒介，提出城市与环境解决方案，服务于中国城市化发展以及生态文明建构，守护山水、谋划山水、重构山水。

近年来，政府陆续颁布了多项有关城市园林绿化的行政法规，显示出政府对改善城市生态环境，构建环境友好型社会，实现全面、协调、可持续发展的决心。此外，2017 年 4 月住建部在《建筑业发展“十三五”规划》提出目标：全国工程勘察设计企业营业收入年均增长 7%。

在各项产业政策的推动下，园林行业和景观设计行业作为城市绿化、环境保护、生态修复等方面的重要参与者，将面临着较大的发展机遇。

（3）行业下游客户需求持续上升

公园、广场、风景区是面向大众的公共空间，与公园、广场、风景区等相比，居住区域内的社区景观与人们的日常生活结合更加紧密。居住区园林景观除了美化环境、改善生态、提供休憩游玩场所外，还能够提升居住楼盘的艺术与人文气质，从整体上提高居住类产品的附加值。

在生活水平和审美情趣快速提高的背景下，配套园林景观成为消费者选择住宅时考虑的重要因素之一，因此各大房地产开发商在开发建设时，对于楼盘所配套的公共绿地、景观建设等方面的重视程度也在逐渐增强。在当前国家对房地产市场实施宏观调控的背景下，开发商之间的竞争愈发激烈，风景园林景观设计的重要性愈发凸显，开发商在风景园林景观方面的投入力度日益加强。

除社区景观外，园林景观的应用领域还涵盖整个城市绿地系统的规划建设，城市公共空间的构建，风景名胜区的管理和保护，城乡工业遗址和废弃地整治，

水系及流域的风景建设，人类游憩空间的开发，生态修复、生物多样性保护、重大自然灾害后的生态和景观重建等多个领域。

多元化投资极大带动了风景园林行业的整体市场需求。园林景观设计行业作为细分行业，市场需求点和市场需求量也大大增加，促使业内企业不断向细分领域纵深发展，深入挖掘不同层次的市场需求，同时也对企业的设计开发能力、综合管理水平等素质提出了更高要求，具有创新力、对市场变化响应迅速的企业将更占据优势。

2、不利因素

（1）行业集中度低导致无序竞争

目前，我国景观设计行业的产业集中度较低，行业竞争激烈，企业数量和从业人员众多。除大型国际设计公司和国有设计集团外，大多数业内企业属于中小型民营设计企业，缺乏独特的技术优势，同质化竞争较为严重，对行业发展造成一定不利影响。

（2）房地产行业调控

近年来，为了抑制房价过快上涨，各级政府采取了金融、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，影响市场参与者预期；另一方面使得房地产开发商资金紧张，支付能力下降。上述因素对景观设计行业产生一定不利影响。

（七）发行人的市场地位、行业技术水平及特点

1、发行人的市场地位

发行人的市场地位参见本节之“三、（一）公司的竞争地位”。

2、技术水平及特点

园林景观设计行业属于专业技术服务业，应用范围十分广泛，是一个文化、生态、创意相结合的综合性专业技术服务业。景观设计行业的技术水平与社会经济的发展、审美观念的变化息息相关，并在发展过程中与风景园林学、建筑学、环境设计、城市规划等多个学科相互联系、相互促进、不断融合，主要体现在规划水平、创意设计水平和产品制作水平三个方面。

（1）规划水平

规划系指通过对土地情况的分析，依据当地经济与社会条件、政策环境、发展规划，借助生态技术，对建筑、交通、景观、地形、水体、植被等诸多因素的组织和精确规划，以及对景观地质、开放空间系统、公共游憩系统、给排水系统、交通系统等诸多单元之间关系的控制，既满足人类使用要求与城市经济发展，又维持自然系统的承载力和可持续发展。规划需具备较强的方案构思及评价能力，还需要熟悉相关法律规范，具备良好的统筹能力、汇报能力、协调能力、团队及项目管理能力。我国大量基础设施建设行业、房地产行业、公共事业的快速发展，也带动了景观设计行业规划水平的提升。

（2）创意设计水平

创意是设计企业竞争能力的重要体现，也是地产开发商、政府等下游客户选择设计单位重要考量因素。复合型的创意设计人才是企业核心的资源。随着行业的传承、创新及与国际接轨，我国景观设计行业逐步确立了以中国传统文化为主，并融合西方现代文化特点的具有鲜明个性的创意设计风格。

虽然近年来国内景观设计行业发展迅速，但与国际发达国家的创意设计能力相比，国内整体上还存在一定差距。这种差距的产生，一方面和我国整体艺术修养、景观设计行业整体水平等因素有关，另一方面也和各地盲目追求现代外形、追求形象工程，而忽视使用功能、内在品质与经济合理性等内涵要求，忽视城市地方特色、历史文化、自然环境的协调有关。

（3）产品制作水平

设计企业的工作主要是绘制相关图纸，绘制手段主要经历了手工制图、计算机辅助制图到计算机辅助设计（CAD）三大阶段。近年来，随着高性能计算机的普及、互联网技术的发展，异地、协同、虚拟设计和实时仿真也在 CAD 中得到了广泛应用，使 CAD 系统从最初只能应用于制图 CAD，发展到现在的具有可视化、集成化、智能化、网络化特点的 CAD 系统，大大提高了设计效率，缩短了设计周期，降低了协同设计的工作条件，使得设计工作可以更便捷高效地进行。

3、行业利润水平的变动趋势及变动原因

在园林景观设计领域，设计风格、设计方法是企业区别于其他竞争对手的立

身之本，亦是景观设计艺术性的基石，而对设计工作的有序推进和设计质量的有效把控则是景观设计技术性的体现，两者共同构筑了企业的品牌形象。设计收费往往与设计企业的品牌形象挂钩，业内企业利润水平视其品牌的溢价程度而相应波动，越是大型、高端项目，其对设计企业的品牌知名度、技术水平和经验等方面的要求越高，对设计企业品牌溢价的接受程度越高，而中低端业务主要通过价格竞争承接业务，通常竞争激烈且利润率相对较低。

（八）行业的周期性、区域性和季节性

1、周期性特征

从环境宜居角度看，人们越来越重视生活空间的品质，希望保护自然与文化的完整性，注重人居环境的改善提升，这是景观设计行业发展具有长期可持续性的内生动力。同时，从建设投资角度出发，景观工程的建设需要大量资金投入，因而与经济发展水平、经济发展周期具有一定的相关性，表现出一定的周期性。

2、区域性特征

景观设计行业属于人才和智力密集型服务业，设计相关人才更多地聚集于经济较为发达、教育程度较高的城市，这类城市通常也处于区域中心，设计企业的服务半径更易于辐射至周边城市，因而景观设计企业的分布表现出一定的区域性特征，更多地集中在北上广深等一线城市。

此外，我国幅员辽阔，不同地区的地理气候条件有很大差异，自然形成了各地迥异的地貌特征。而地貌是设计和工程施工中最具影响力的元素之一，对景观植物、水体、铺地等其他元素有很大的影响。不同区域基于地貌差异会形成各自独有的景观特色，加之各地人文环境、审美趣味的差异，均给跨区域设计带来了相当难度，从而导致景观设计业务不可避免地具有一定的区域性特征。

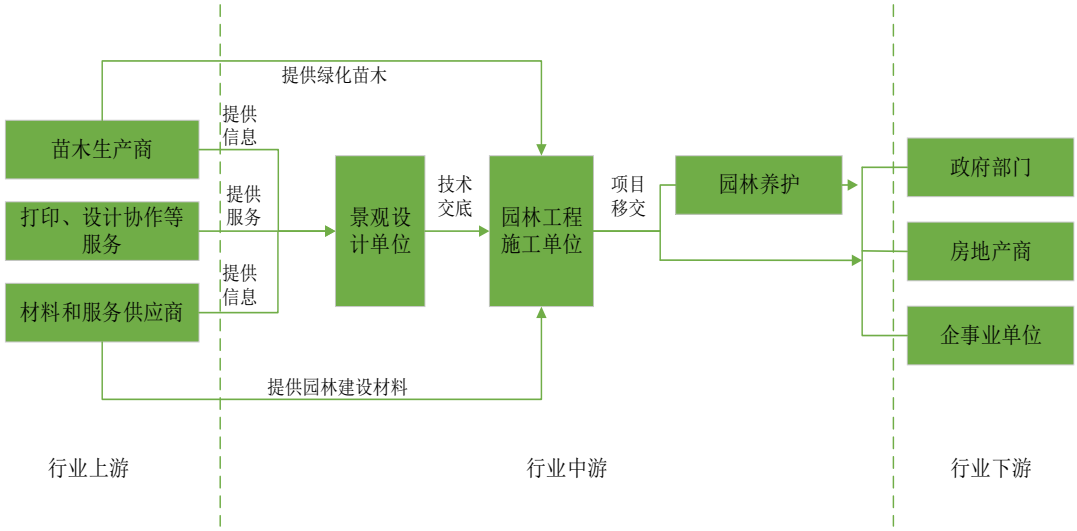
3、季节性特征

园林景观设计企业业务呈现一定季节性特征，通常在一季度收入较少，四季度收入较多，二、三季度相对接近季度平均值，主要原因为：（1）园林景观设计企业和下游客户春节假期较长，受此影响，一季度已签约项目的生产和销售均明显下降；（2）房地产企业通常会在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。受此影响，业内公司的业务和收入呈

现一定的季节性波动。

（九）行业上下游产业关系

风景园林行业是一个综合性行业，其产业链主要包括苗木种植、景观设计、工程施工和园林养护等领域，具体如下：



1、行业上游情况

园林景观设计行业处于产业链前端，主要从上游行业采购包括打图晒图、效果图制作和模型制作等在内的设计制作服务，以及专业设计合作与辅助设计等技术协作服务，电脑、设计与办公软件等软硬件设施。上述服务和办公设备的供应充裕、市场化程度高，对景观设计行业的发展不构成制约。

公司上游主要包括两类供应商：一、为公司提供租赁、装修及软硬件办公设备的供应商；二、为公司提供打图晒图、效果图制作和模型制作等在内的设计制作服务，以及专业设计合作与辅助设计等技术协作服务，电脑、设计与办公软件等软硬件设施供应商。上述供应商市场供应充足，公司未出现因供应商制约公司设计、研发和经营的情形。

2、行业下游情况

园林景观设计行业的产品是直接面向客户的服务，社区景观、文化旅游、商业空间、市政公共是景观设计行业的四大细分领域，主要客户包括房地产商、其他企事业单位和政府部门。

公司的下游房地产行业的发展需要大量投资，因而受宏观经济及社会固定资

产投资规模变动的直接影响。**2020 年度**下游房地产行业销售、回款、施工、投资等方面情况如下：

商品房销售面积(亿平方米)				
时间	年度累计	同比增长率(%)	当月	同比增长率(%)
2020年02月	0.85	-39.90	0.85	-39.90
2020年03月	2.20	-26.30	1.35	-14.14
2020年04月	3.40	-19.30	1.20	-2.14
2020年05月	4.87	-12.30	1.47	9.66
2020年06月	6.94	-8.40	2.07	2.14
2020年07月	**8.36**	**-5.80**	**1.42**	**9.47**
2020年08月	**9.85**	**-3.30**	**1.49**	**13.69**
2020年09月	**11.71**	**-1.80**	**1.86**	**7.25**
2020年10月	**13.33**	**-**	**1.62**	**15.27**
2020年11月	**15.08**	**1.30**	**1.75**	**12.05**
2020年12月	**17.61**	**2.60**	**2.53**	**11.47**
商品房销售额(亿元)				
时间	年度累计	同比增长率(%)	当月	同比增长率(%)
2020年02月	8,203.47	-35.90	8,203.47	-35.93
2020年03月	20,364.86	-24.70	12,161.39	-14.57
2020年04月	31,863.09	-18.60	11,498.23	-4.99
2020年05月	46,269.48	-10.60	14,406.39	14.05
2020年06月	66,894.57	-5.40	20,625.09	8.98
2020年07月	**81,422.03**	**-2.10**	**14,527.46**	**16.55**
2020年08月	**96,942.54**	**1.60**	**15,520.51**	**27.11**
2020年09月	**115,647.29**	**3.70**	**18,704.75**	**16.05**
2020年10月	**131,665.09**	**5.80**	**16,017.80**	**23.92**
2020年11月	**148,968.73**	**7.20**	**17,303.64**	**18.61**
2020年12月	**173,612.66**	**8.70**	**24,643.93**	**18.94**
商品房施工面积(亿平方米)				
时间	年度累计	同比增长率(%)	施工面积	同比增长率(%)
2020年02月	-	-	69.42	2.90
2020年03月	-	-	71.79	2.60
2020年04月	-	-	74.06	2.50

2020年05月	-	-	76.26	2.30
2020年06月	-	-	79.27	2.60
2020年07月	**-**	**-**	**81.83**	**3.00**
2020年08月	**-**	**-**	**83.97**	**3.30**
2020年09月	**-**	**-**	**85.98**	**3.10**
2020年10月	**-**	**-**	**88.01**	**3.00**
2020年11月	**-**	**-**	**90.24**	**3.20**
2020年12月	**-**	**-**	**92.68**	**3.70**
新开工面积(亿平方米)				
时间	**年度累计**	**同比增长率(%)**	**当月**	**同比增长率(%)**
2020年02月	1.04	-44.90	1.04	-44.88
2020年03月	2.82	-27.20	1.78	-10.45
2020年04月	4.78	-18.40	1.96	-1.31
2020年05月	6.95	-12.80	2.18	2.52
2020年06月	9.75	-7.60	2.80	8.86
2020年07月	**12.00**	**-4.50**	**2.25**	**11.32**
2020年08月	**13.99**	**-3.60**	**1.99**	**2.41**
2020年09月	**16.01**	**-3.40**	**2.02**	**-1.95**
2020年10月	**18.07**	**-2.60**	**2.06**	**3.52**
2020年11月	**20.11**	**-2.00**	**2.04**	**4.12**
2020年12月	**22.44**	**-1.20**	**2.33**	**6.33**
实际完成投资额(亿元)				
时间	**年度累计**	**同比增长率(%)**	**当月**	**同比增长率(%)**
2020年02月	10,115.42	-16.30	10,115.42	-16.33
2020年03月	21,962.61	-7.70	11,847.19	1.14
2020年04月	33,102.84	-3.30	11,140.23	6.97
2020年05月	45,919.59	-0.30	12,816.75	8.09
2020年06月	62,780.21	1.90	16,860.62	8.54
2020年07月	**75,324.61**	**3.40**	**12,544.40**	**11.67**
2020年08月	**88,454.14**	**4.60**	**13,129.54**	**11.78**
2020年09月	**103,484.20**	**5.60**	**15,030.05**	**12.01**
2020年10月	**116,555.76**	**6.30**	**13,071.56**	**12.73**
2020年11月	**129,492.36**	**6.80**	**12,936.61**	**10.93**

2020年12月	141,442.95	7.00	11,950.58	9.35

注：上述数据来源：国家统计局，为了消除春节假期不固定因素带来的影响，增强数据的可比性，按照国家统计制度，从 2012 年起，不单独对 1 月份统计数据进行调查，1-2 月份数据一起调查，一起发布

根据上表，受疫情影响，2020 年 1-6 月，房地产行业销售面积、销售额整体较去年同期有所下滑，分月度来看，随着疫情控制和宏观经济企稳，下滑幅度逐月减小。房地产当月销售面积、销售额至 2020 年 5 月均已超过前一年度同期水平，2020 年度房地产累计销售面积、销售额分别较前一年度同期水平增长 2.60%和 8.70%；房地产施工面积高于前一年度同期水平；2020 年 1-4 月房地产当月新开工面积较前一年度同期有所下滑，分月度下滑幅度逐月减小，至 2020 年 5 月，当月新开工面积已基本超过去年同期水平；房地产投资额分月度下滑幅度逐月减小，当月实际投资额至 2020 年 3 月已较前一年度同期水平增长 1.14%，房地产投资水平逐渐企稳，至 2020 年 6 月，当年累计房地产投资额已较前一年度同期水平增长 1.90%，2020 年度全年累计房地产投资额已较前一年度同期水平增长 7.00%。

如上所述，**2020 年度**下游房地产行业销售、回款、施工、投资等方面在 1 月至 4 月均受疫情不同程度的冲击和影响，2020 年 5 月起**除个别月份外**，均已不同程度地超过去年当月同期水平。

公司相关合同订单、项目不存在因行业整体性风险而面临暂停、取消、延迟的情况。

三、公司在行业中的竞争地位

（一）公司的竞争地位

公司所处行业为风景园林行业，核心业务是提供以整体性解决方案为核心的风景园林景观设计服务。公司在园林设计领域的竞争能力较强，主要体现在以下几个方面：

1、公司规模大、服务范围广，是景观设计行业标杆企业之一

山水比德创立于广州，经过十多年发展，凭借业界前列的综合实力，得到了下游优质客户的高度认可，并建立了稳固的长期合作关系，在全国主要城市开设了设计分支机构。目前，除广州总部外，公司已于北京、上海、深圳、青岛、昆

明、长沙、武汉、重庆、成都、南京、郑州、**海口**等城市成立 **15** 家分公司，员工数量超千人，**2020 年度实现**营业收入 **4.90** 亿元，是业内为数不多在全国范围内跨区域经营的大型景观设计企业。

2、公司以产品质量享誉业内，是民营景观设计龙头企业之一

公司拥有风景园林工程设计专项甲级资质，多年来积累了丰富的设计经验，具有较强的市场影响力和口碑，先后获得“全国十佳园林设计企业”及亚洲建筑业协会、中国房地产开发商协会、中国建筑规划设计招标协会等授予的“中国建筑规划设计最佳创意品牌机构”等荣誉称号，多项设计作品先后斩获 IFLA 国际大奖、金盘奖、园冶杯等国内外设计大奖，在业内具有较高知名度和标杆性意义。

以国内外参选对象范围广、影响力大的 IFLA 国际大奖、金盘奖和 REARD 设计大奖获奖情况为例，公司及其行业主要竞争对手获奖情况如下：

国际奖项							
序号	荣誉名称	获奖项目	获奖数量	主要竞争对手获奖数量		认证机构	颁发日期
				奥雅设计	贝尔高林		
1	**2020年IFLA国际大奖（亚太地区）**	**皖赣旭辉•翡翠江来、贵阳中南·春风南岸项目**	**2**	**1**	**-**	国际风景园林师联合会	**2020年10月**
2	2019年IFLA国际大奖（亚太地区）	广州广钢公园（概念方案竞赛）、郑州二砂厂、北京当代万国城MOMA	3	2	-		2019年11月
3	2018年IFLA国际大奖（亚太地区）	龙湖高碑店·列车新城	1	-	-		2018年07月
国内奖项							
4	**2020年金盘奖**	**/**	**-**	**-**	**-**	《时代楼盘》杂志	**-**
5	2019年金盘奖	西安松生活馆、江西婺源水墨上河艺术综合体项目等26个项目	32	-	6		2019年12月
6	2018年金盘奖	重庆·千江凌云、上海·西虹桥壹号等35个项目	35	31	3		2018年12月
7	2017年金盘奖	重庆金科·九曲河、郑州康桥·悦蓉园等10个项目	10	2	-		2017年12月
8	**2020年REARD设计大奖**	**融创龙岩·观樾台、长春华润公元九里等5个项目**	**5**	**9**	**-**	REARD地产中国网	**2020年11月**
9	2019年REARD设计大奖	北京阳光城君山墅、成都中南·樾府 、广州空港小镇一期示范区 等7个项目	7	3	4		2019年11月
10	2018年REARD设计大奖	云南大理健康养生创意园等4个项目5个奖项	5	5	2		2018年11月
11	2017年REARD设计大奖	北大资源·九锦颐和等3个项目	3	-	-		2017年11月

注：公司未参选2020年金盘奖

3、公司的设计思想理念对外输出并具有一定行业影响力

景观设计行业具有科学性和艺术性的双重特征，优秀的景观设计作品通常需兼具功能性和创造性。通常而言，景观设计的艺术性、创造性往往体现在设计理念、设计手法的创新上。前瞻性的设计理念、设计手法往往创造出具有市场影响力、突破性的创新型作品，具有引领行业的作用，从而有利于企业占据较高的行业地位。

公司“新山水”设计方法论指导了公司的作品创作设计，同时优质的景观设计作品又进一步扩大“新山水”设计方法论的市场影响力，提升公司的行业地位。此外，公司还通过出版《山水之间》、《山水行》等作品书籍、组织行业专家评选优秀作品、院校企事业单位讲座等方式，持续向市场和行业输出公司的设计理念和成果，进一步提升了企业形象，扩大了品牌影响力。近年来，公司陆续获得了“ARCHINA 企业新媒体影响力排行榜第一名”、“全国十佳园林设计企业”、“中国最佳创意设计机构”等荣誉奖项。

（二）公司主要竞争对手

在景观设计行业，与公司业务存在直接竞争关系的公司主要如下：

1、贝尔高林

贝尔高林（Belt Collins）1953 年创立于美国夏威夷，是一家跨国环境设计公司，位列两百强国际设计公司之列。从 1960 年开始，增设了景观规划设计的服务。贝尔高林在中国分公司及办事处包括香港、深圳、北京、上海等地。

2、杭州园林

杭州园林主营业务为以整体性解决方案为核心的风景园林设计服务和工程总承包服务。杭州园林于 2017 年 5 月 5 日在深交所创业板挂牌上市，具有风景园林和建筑设计双甲级、城市规划乙级、市政行业（道路工程、桥梁工程）专业乙级，同时具备文物保护及维修、工程咨询等资质。

3、奥雅设计

奥雅设计成立于 2001 年，是以土地规划为基础、以创意设计为核心的城市规划与景观设计综合服务商，业务涵盖经济策划、规划设计、景观设计、软装与

专项设计，服务于社区景观、文化旅游、商业空间、市政公共等人居环境领域，拥有风景园林工程设计专项甲级、城市规划编制乙级及建筑行业（建筑工程）乙级资质。

（三）公司的竞争优势

风景园林景观设计是典型的差异化竞争行业，不同的设计企业拥有各自不同的风格，而风景园林的投资主体范围较广，多元化的投资主体具有多元化的品味和要求。因此，业内领先设计企业之间的竞争并非价格竞争，而是人才的竞争、设计风格和品味的竞争，以及包括品牌、质量等综合实力的竞争。

自公司成立以来，经历十余年的沉淀与积累，目前公司的人才储备、创新能力和设计能力在行业中处于领先地位，构建了自身特有的“新山水”设计方法论，主要客户均为国内排名前列的房地产开发商，合作关系良好。

公司的竞争优势主要体现在以下几方面：

1、人才优势

公司依靠自身培养和外部引进，将人才战略贯彻到公司各个关键领域，已建设具有不同文化和学术背景的设计团队，其中本科以上学历员工占总人数的 70%以上，是公司向客户提供更具文化、创意和科技含量设计服务的基础保障。

公司的创始人及首席设计师孙虎先生是行业领军人物之一，在业内率先提出“新山水”设计方法论，并将之成功运用到广州大一山庄、西安松生活馆、厦门龙湖璟宸府等项目中，在此基础上不断丰富和发展“新山水”方法论，逐渐扩大和深化该方法论在业内的影响力。

孙虎先生所获重要奖项和荣誉情况如下：

序号/重要性	奖项名称	评定机构	颁发日期	行业权威性	获得该奖的其他获奖方
1/世界级	亚洲园林协会地产园林分会副会长	亚洲园林协会地产园林分会	2018 年 1 月	亚太地区学术性、专业性、非官方、非政治性、非营利性	塔瓦才（泰国）、户田芳树（日本）、姚鹏（华润置地）等人

序号/重要性	奖项名称	评定机构	颁发日期	行业权威性	获得该奖的其他获奖方
2/世界级	ASLA 国际会员	美国景观建筑师协会（ASLA）	2014 年 4 月	美国景观建筑师协会成立于 1899 年，是在景观行业领域全球范围内也是公认最权威的景观设计大奖	/
3/世界级	香港花卉展览最佳园林景点奖	香港康乐及文化事务署	2003 年	香港特别行政区政府民政事务局辖下的部门，专责统筹香港特别行政区的康乐体育、古物古迹及文化艺术有关的活动和服务	/
4/国家级	第五届中国国际园林花卉博览会先进工作者	中华人民共和国建设部	2005 年 4 月 8 日	现中华人民共和国住房和城乡建设部，主要职责包括研究拟定城市规划、村镇规划、工程建设、城市建设、建筑业、住宅房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业的方针、政策、法规，以及相关的发展战略、中长期规划并指导实施，进行行业管理等	/
5/国家级	2019 年度胡润百富最受青睐华人设计师	胡润百富、胡润光谷	2019 年 1 月	全球性设计师排行榜服务平台	陈耀光、潘鸿彬、凌子达、王冠等人
6/国家级	第九届中国人居典范建筑规划设计竞赛-年度最具影响力设计人物	中国民族建筑研究会、中国人居典范方案竞赛组委会	2012 年 12 月	学术性、全国性、非营利性的社会组织	鲁一平、王云峰、林火灯、陈和雄、王红祥、李学军、郭宴麟
7/省级	广东省十佳青年风景园林师	广东园林学会	2019 年 11 月	省级学术性、科普性、非盈利性的社会团体	叶劲枫、叶枫、胡峰、祝捷、常毅恒、梁曦亮、锁秀、程智鹏、蔡盛林
8/省级	广东省风景园林协会第三届理事会理事	广东省风景园林协会	2015 年 1 月	非营利性的社会组织	/
9/省级	2018 年度广东	广东省风景园	2019 年	全省性、专业性、非	普邦股份、

序号/重要性	奖项名称	评定机构	颁发日期	行业权威性	获得该奖的其他获奖方
	省风景园林协会优秀设计奖一等奖(项目突出贡献人员之一)	林协会	1月	营利性的社会组织	棕榈设计
10/市级	首届羊城青年园林设计大赛一等奖	中国共产主义青年团广州市委员会、广州市市政园林局、第四届中国国际园林花卉博览会组委会	2002年1月	中国共产主义青年团广州市委员会、广州市市政园林局为政府权威机构;中国国际园林博览是由国家住房和城乡建设部和地方政府共同举办的园林绿化界高层次的盛会	/
11/专业级	第十一届金盘奖年度最佳金盘设计人物	《时代楼盘》杂志	2016年	《时代楼盘》是2004年12月创刊的大型建筑类月刊,是全国首家反映楼盘设计领域现状及成果的专业刊物	/
12/专业级	**IDC国际设计家年华总规划师及景观设计顾问**	**IDC国际设计家年华组委会**	**2020年12月**	**由华语设计大师梁志天先生与广州设计周联合发起**	**扎哈·哈迪德设计、藤本壮介、何多苓、刘小康、梁志天、琚宾、江欣宜、覃思、关永权**
13/专业级	**2020年度文旅新锐青年领袖**	**龙雀奖组委会**	**2021年1月**	**由知名文旅大消费产业新媒体“执惠”主办**	**方腾飞、谢萌、时佳、陈力娜、王凯**

注：发行人实际控制人（孙虎）参选上述奖项提交材料通常包括作品照片、作品介绍、主要设计师等相关信息，奖项具体评选权重未公开公布，详细打分规则难以公开获得

2、品牌优势

公司为客户和合作伙伴设计了多个标志性项目，已在地产景观设计领域树立了自身的品牌，在业内树立了良好的口碑和品牌形象，并多次获得行业奖项和荣誉，如：亚洲建筑业协会、中国建筑规划设计招标协会等授予公司“中国最佳创意设计机构”；广东省环境艺术设计行业协会授予公司“推动行业创新发展杰出贡献奖”；公司负责景观设计的广州大一山庄项目连续7年获得中国房地产联合会颁发的“中国十大豪宅”荣誉；“龙湖高碑店·列车新城”获得国际风景园林师

联合会颁发的“IFLA 国际大奖”荣誉等。

在发展社区景观设计业务这一传统优势领域外，伴随国家大健康、大旅游以及城市建设、乡村振兴等政策导向，公司大力发展市政公共、文化旅游业务，细分业务已涵盖市政绿地、城市更新、景观规划、旅游策划、康养基地等领域，并屡次中标国内标杆性项目，主要包括：2019 年前海功能环境双提升工程景观设计国际招标第一名、深圳明湖城市公园国际招标第一名、广州金融城景观设计国际招标第一名、北海湿地景区整体提升规划设计等。

3、客户优势

凭借品牌优势，公司具有较强的订单获取能力。一方面，公司通过与全国各大地产开发商、企事业单位、各地政府及相关投资建设主体签订标志性的地产、文旅度假区、市政工程等设计项目订单，完成一系列高质量、能够代表公司设计实力的景观设计项目，不断增强公司在开发商、政府和公众中的影响力；另一方面，公司通过优质服务赢得客户信任，并与客户保持密切的合作关系，从而使得公司能够持续获得客户的业务订单。

基于此，公司与国内地方政府及众多一线房地产开发商保持着长期、紧密、广泛的合作关系，尤其与国内地产龙头企业建立了稳固的业务合作关系，如恒大、旭辉、中南建设、华润置地、招商蛇口、融创、中天、建发、时代、龙湖等。公司与客户之间的长期合作，有助于双方建立起良好的沟通渠道，促进双方相互了解公司文化，形成较强的客户粘性。

4、创新优势

自成立以来，公司一直注重创新意识的建立和培养，致力于“创新 引领诗意栖居”，一直鼓励把创新意识应用到项目设计中。公司在业内首先提出“新山水”方法论，即根植于山水的自然精神与文化价值，依据现代生活的方式，通过新思想、新手法、新技术、新工艺、新材料等创新景观的无限可能，构建诗意空间，以山水格局规划城市，让城市融入自然，不断追求景观创新的极致美学，在实践中通过不断地推出创新作品，提高公司知名度和行业地位。

5、产品和质量优势

公司一直以来十分重视园林设计各环节的质量控制。长期以来，公司设计师

们凭借高度敬业的精神和优良的设计水平，创造了众多优秀作品，获得了业内诸多奖项。

发行人近年来获得的重要荣誉情况如下：

排序	荣誉名称	评定机构	颁发日期	行业权威性	获得同期荣誉称号的其他主体
1	优秀景区规划供应商奖	中国旅游景区协会/世界文旅产业博览会组委会	2020年8月	由国新传媒集团发起并联合中国旅游协会单位共同主办的国际性盛会	深圳市贝斯普林设计有限公司
2	全国十佳园林设计企业	风景园林国际竞赛组委会、中国花卉园艺与园林绿化行业协会、《世界园林》杂志社、中国风景园林网	2015年3月、2016年2月	中国风景园林网中国风景园林网定位为风景园林行业的综合性资讯门户和在线交易市场平台。它依托行业资源，面向国内国外，推广风景园林文化、展现风景园林的设计理念、传播全球行业信息动态，并积极推动国内外学术交流和商务合作；《世界园林》是由亚洲园林协会和国际绿色建筑与住宅景观协会联合主办，面向国内外发行的双语（中英文）双月刊	东方园林、苏州园林发展、天域生态园林、文科园林、华艺生态园林、苏州金螳螂园林绿化景观等
3	中国园林绿化综合竞争力百强企业	中国风景园林网、亚洲园林协会、《世界园林》杂志社	2016年2月	亚洲园林协会（简称“ALAS”）是由亚太地区各国的风景园林工作者和相关单位资源组成的学术性与专业性的独立自主的非官方、非政治性、非营利性的社团法人	上海园林、东方园林、普邦园林、岭南园林等100家企业
4	中国人居典范 年度最具创新力设计机构	中国民族建筑研究会、中国人居典范方案竞赛组委会	2012年12月	中国民族建筑研究会是1995年经国家建设部和国家民族事务委员会批准，在国家民政部登记注册的全国性社会团体	深圳德印环境景观规划设计、香港和华国际建筑设计等
5	2014推动行业创新发展杰出贡献奖	广东省环境艺术设计行业协会	2014年6月	广东省环境艺术设计行业协会成立于2007年2月，是广东省民政厅批准设立的省级行业协会。目前拥有会员300多名	广东创能设计、广州欧申纳斯软装饰设计等

排序	荣誉名称	评定机构	颁发日期	行业权威性	获得同期荣誉称号的其他主体
6	中国房地产景观设计产品力十强企业	《时代楼盘》杂志	2020年6月	《时代楼盘》是2004年12月创刊的大型建筑类月刊，是全国首家反映楼盘设计领域现状及成果的专业刊物。金盘奖是《时代楼盘》举办的地产设计类综合性大奖，是国内地产设计行业最权威的专业奖项之一，始于2006年，每年举办一届	笛东规划设计、GVL怡境国际集团、上海罗朗景观工程设计等10家企业
7	2020亚洲园林景观产业博览会专业顾问单位（聘期2020年3月-2023年3月）	亚洲园林景观产业博览会/广东鸿威国际会展集团有限公司	2020年3月	其前身为广州国际园林景观与美好人居博览会，创办于2008年，服务了30多万名海内外专业观众	/
8	中国最美人居景观	《新楼盘》杂志社、中国“美居奖”组委会	2013年12月	《新楼盘》杂志由香港建工国际出版有限公司、广州佳图文化传播有限公司主办，是国内第一本全面关注地产开发与建筑规划及室内设计的专业期刊	奥雅设计、上海天合润城景观规划设计、杭州安道建筑规划设计、深圳市雅蓝图景观工程设计、深圳市东大景观设计等
9	2019中国房企产品力景观设计第一名	《时代楼盘》杂志	2019年12月	见上文介绍	/
10	“金盘奖”景观设计类企业第一名	《时代楼盘》杂志	2018年4月		/
			2017年4月		/
11	ARCHINA企业新媒体影响力排行榜第一名	ARCHINA	2019年4月	创始于2003年的综合性国际传播机构，立足于城市与建筑文化产业，致力于媒体运营、文化交流	/
12	**2020 年度最佳文旅规划运营机构**	**龙雀奖组委会**	**2021 年 1 月**	**由知名文旅大消费产业新媒体“执惠”主办，汇集产业专家与业界一起评出并颁发**	**北京中诚美景文化创意集团有限责任公司等**
13	**设计教育贡献奖**	**北京大学建筑与景观设计学院**	**2020 年 12 月**	**国内学术性、专业性、非官方、非政治性、非营利性奖项**	**/**

注：发行人参选上述奖项提交材料通常包括作品照片、作品介绍、主要设计师等相关信息，奖项具体评选权重未公开公布，详细打分规则难以公开获得

公司**近年来**设计项目获得的主要奖项情况如下：

重要性	获奖时间	获奖项目	所获奖项	主办单位/认可方	行业权威性	其他获奖主体
1	**2020年**	**皖赣旭辉•翡翠江来、贵阳中南•春风南岸项目**	**IFLA国际风景园林师联合会奖**	**国际风景园林师联合会**	International Federation of Landscape Architects译作“国际风景园林师联合会”，于1948年在英国剑桥成立，总部设在法国凡尔塞，现有57个国家风景园林学会为其会员，其主要任务为维护全球自然生态系统，推动和发展风景园林事业，为国际风景园林事业的发展提供理论、技术和经验，每年召开一次全球性年会，轮流在亚太区、美洲区和欧洲区进行。IFLA是受联合国教科文组织指导的国际风景园林行业影响力最大的国际学术组织。	**奥雅设计；棕榈设计等**
	2019年	郑州二砂厂、广钢公园（概念方案竞赛）、北京通州当代万国城MOMA	IFLA国际大奖	国际风景园林师联合会		奥雅设计；澳派景观；易兰设计等
	2018年	龙湖高碑店·列车新城	IFLA国际大奖	国际风景园林师联合会		澳派景观；易兰设计等
2	2018年	北京通州当代万国城MOMA	国家人居与城市建设最高奖励-精瑞奖 园林景观设计优秀奖	北京精瑞人居发展基金会（经国家科技部、国家科学技术奖励工作办公室批准，由精瑞人居发展基金会设立）	精瑞奖是经国家科技部、国家科学技术奖励工作办公室批准，由精瑞科技基金会设立，是国家社会力量设立科学技术奖的重要组成部分，在全国工商联房地产商会指导下，开展人居与城市建设领域的奖励工作。是中国人居与城市建设领域最具权威性、专业性与示范性的奖项。	笛东规划设计等
3	2020年	广州龙湖·云峰原著、西安松·生活馆	亚洲设计大奖金奖	（株）设计之声（韩国）	亚洲设计奖(Asia Design Prize)是一项面向全球设计师的国际性大奖。该赛事致力于发掘可以引领未来的新颖设计理念,并在全球推广。	KRIS LIN INTERNATIONAL DESIGN等
4	2020年	皖赣旭辉·翡翠江来甜甜圈幼儿园	意大利A'Design Award银奖	国际平面设计协会联合会（ICOGRADA）、欧洲设计协会（BEDA）	A'Design Award是全球领先的国际年度设计比赛，也是世界上最大型的设计比赛。是一项被国际平面设计协会联合会（ICOGRADA）、欧洲设计协会（BEDA）所认可的国际赛事。A'Design Award是为了给予在全球各个创意领域中来自于所有国家在各个不同范畴的最优秀设计师的荣誉而组织的。参赛作品是同行评审，并通过经验丰富的学者，	GND设计等

重要性	获奖时间	获奖项目	所获奖项	主办单位/认可方	行业权威性	其他获奖主体
					杰出新闻人员和专业人士建立一个有影响力的评委团进行匿名评审。	
5	2019年	广州龙湖·云峰原著、北京通州当代万国城MOMA、九华山莲花小镇	IDA设计奖	Farmani集团	美国国际设计大奖（International Design Awards，简称IDA）于2007年设立，表彰、颂扬和推动具有传奇色彩的设计梦想者，发掘在建筑设计、室内设计、产品设计、平面设计和时尚设计方面的新兴人才，并致力于呼吁全球设计界关注设计创新、概念化设计以及创造优质的作品。	澳派景观等
6	2019年	青岛绿地·凤栖澜玥生活美学馆	英国伦敦设计奖国际商业空间类银奖	英国风景园林学会	伦敦设计奖是由design100（由两万个组织团体,七万五千名会员所共同组成之社群），以市场为中心的设计竞赛,提供奖项给优秀设计师和委托业者的项目。奖项包含40个专业领域类别,评审过程由咨询小组，每组超过180个全球设计专家组成。	GND设计等
7	2018年	重庆千江凌云	2018年度广东省风景园林协会优秀设计奖一等奖	广东省风景园林协会	由广东省城镇园林绿化专业管理机构、风景名胜区、园林绿化企业和从事与风景园林行业相关的单位以及依法成立的民间组织和个人自愿组成的具有法人资格的社会团体，是广东省省级、专业性、非营利性的社会组织。协会业务主管部门为广东省住建厅，现有单位会员200多家。	普邦园林、岭南园林等
		时代·天境	2018年度广东省风景园林协会优秀设计奖三等奖			深圳市铁汉生态环境、深圳文科园林等
		保利顺德新城	2018年度广东省风景园林协会优秀设计奖三等奖			
		招商阳光城绍兴柯桥	2018年度广东省风景园林协会优秀设计奖三等奖			
		抚仙湖希尔顿酒店	2018年度广东省风景园林协会优秀设计奖三等奖			

重要性	获奖时间	获奖项目	所获奖项	主办单位/认可方	行业权威性	其他获奖主体
8	2020年	西安松•生活	2019-2020地产设计大奖银奖	中国地产建筑师网	地产设计大奖始于2014年,由中国地产建筑师网DJSER.com开创及举办，中国地产行业具有影响力及号召力的国际性地产行业设计大奖。	奥雅设计、水石设计、安道等
		山东济南万科•如园等7个项目	2019-2020地产设计大奖			
	2019年	招商阳光城绍兴柯桥(示范区)、北京阳光城•君山墅等10个项目	地产设计大奖	中国地产建筑师网		奥雅设计、笛东规划设计、GVL怡境国际等
	2018年	杭州阳光城檀悦、重庆金科九曲河	2017-2018地产设计大奖优秀奖	中国地产建筑师网		奥雅设计、日清设计等
	2017年	北辰旭辉壹号院	2016-2017地产设计大奖.中国金奖	中国地产建筑师网		LANDAU朗道国际设计、塞拉维设计CLV DESIGN等
9	**2020年**	**融创龙岩•观樾台、长春华润公元九里、中国铁建西安西派时代、绍兴阳光城碧桂园•玺园、苏州永威友新路999号**	**REARD全球地产设计大奖**	**REARD中国地产设计网**	由REARD中国地产设计网于2015年创立，致力于推动地产设计不断创新的设计类专业奖项，系国内首个由地产开发、运营咨询、学术、媒体不同领域评委多维度进行评审的赛事。2019年11月举行的第四届REARD全球地产设计大奖共有203家机构836个项目参与评选。	**日清设计；立禾设计；YPA景观**等
	2019年	北京阳光城君山墅、成都中南·樾府、广州空港小镇一期示范区等7个项目	第四届REARD全球地产设计大奖	REARD中国地产设计网		奥雅设计、笛东规划设计等
	2018年	云南大理健康养生创意园	REARD地产设计大奖文旅星景观银奖	REARD中国地产设计网		笛东规划设计等
		九华山莲花小镇启动区景观设计项目	REARD地产设计大奖文旅星景观铜奖、媒体关注奖			奥雅设计、GVL怡境国际等
		华润创智园景观设计项	REARD地产设计大奖			骏地设计、贝尔高林等

重要性	获奖时间	获奖项目	所获奖项	主办单位/认可方	行业权威性	其他获奖主体
		目	产业星景观铜奖			
		南平静修小镇	READ地产设计大奖文旅星景观佳作奖			骏地设计等
	2017年	北大资源·九锦颐和，苏州	“住宅星设计·景观设计”银奖	READ中国地产设计网		安道设计等
		重庆金科九曲河项目	“住宅星设计·景观设计”佳作奖			笛东规划设计、新西林景观国际等
		融创·红岛壹号院，青岛	“住宅星设计·景观设计”佳作奖			
10	2019年	济南新城·玺樾、九华山莲花小镇等26个项目32个奖项	金盘奖	地产专业杂志《时代楼盘》	《时代楼盘》是2004年12月创刊的大型建筑类月刊，是全国首家反映楼盘设计领域现状及成果的专业刊物。金盘奖是《时代楼盘》举办的地产设计类综合性大奖，是国内地产设计行业最权威的专业奖项之一，始于2006年，每年举办一届。	笛东规划设计、GVL怡境国际等
	2018年	重庆·千江凌云、上海·西虹桥壹号等35个项目	金盘奖	地产专业杂志《时代楼盘》杂志		奥雅设计、GVL怡境国际等
	2017年	重庆金科·九曲河、郑州康桥·悦蓉园等10个项目	金盘奖	《时代楼盘》杂志		奥雅设计、笛东规划设计等
11	2019年	西安松生活馆、松湖碧桂园天钻等11个项目	园冶杯	园冶杯风景园林国际竞赛组委会等	由国际绿色建筑与住宅景观协会、亚洲园林协会、园冶杯风景园林国际竞赛组委会主办，中国花卉园艺与园林绿化行业协会、台湾造园景观学会、香港园景师协会、韩国生态造景协会、马来西亚风景园林师协会联合主办，中国风景园林网、《世界园林》杂志承办，每年在风景园林相关的优秀企业中开展作品评选活动，称之为“园冶杯”专业奖，以此来推动园林行业的技术交流与提升。	朗道景观、奥雅设计等
	2018年	沈阳华润置地·八號院、重庆·千江凌云等5个项目	园冶杯	园冶杯风景园林国际竞赛组委会等		上海朗道景观规划设计、重庆道远园林景观设计、奥雅设计等
	2017年	力合·阳光城云谷	园冶杯	园冶杯风景园林国际竞赛组委会等		成都赛肯思创享生活景观设计、奥雅设计等
		阳光城·檀悦				
		重庆金科九曲河				
12	2020年	西安 松•生活馆等12个项目	园匠杯	园匠杯组委会	LAIAWARD地产景观大奖园匠杯国际竞赛（简称“园匠杯”）是由景观行业知名平台	笛东规划设计、LANDAU朗道国际设

重要性	获奖时间	获奖项目	所获奖项	主办单位/认可方	行业权威性	其他获奖主体
					园景人主办，是行业内首个以地产景观为主的重要奖项。	计等
	2018年	重庆千江凌云等4个项目	园匠杯			北京顺景园林等
13	2020年	北京通州当代万国城MOMA	美尚奖生活美学设计类景观设计专项金奖	寻美科技、地产线全媒体平台	系全球设计生活美学平台，由传播学者、媒体人、地产资深专家、企业首席品牌官组成美尚奖专家评审委员会，品牌影响力评估机构提供学术支持。	道合景观、伍道国际等
		广州龙湖·云峰原著、西安松·生活馆、成都中南•樾府示范区	美尚奖生活美学设计类景观设计专项银奖			
		安徽九华山莲花小镇	美尚奖生活美学设计类景观设计专项优秀奖			
		广州广钢公园	美尚奖创造力研发类创新概念设计			
14	**2020年**	**四海林家乐庄园景观设计、大坦沙出入口交通改善工程园林景观设计**	**中国风景园林学会2020科学技术奖规划设计奖**	**中国风景园林学会**	**中国风景园林学会科学技术奖是经国家科学技术奖励工作办公室备案核准的风景园林奖项。该奖项旨在鼓励风景园林科研院所、大专院校、企事业单位以及社会各界对风景园林领域的科技投入，调动广大科技人员的积极性和创造性，提高规划设计、工程施工技术和行业整体科技水平，提高行业科技创新能力，加快科技成果转化。**	**怡境设计；水石设计等**
15	**2020年**	**云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计、中铁文化山项目(中铁阅山湖云著)景观设计等6个项目**	**广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖**	**广东省风景园林与生态景观协会**	**广东省风景园林与生态景观协会科学技术奖由广东省风景园林与生态景观协会协会组织开展。广东省风景园林与生态景观协会由全省城镇园林绿化专业管理机构、风景名胜区、园林与生态景观企业和从事与园林行业相关的单位以及依法成立的民间组织和个人自愿组成的具有法人资格的社会团体，是全省性、专业性、非营利性的社会组织。**	**新西林设计；博阳设计等**
16	**2020年**	**九华山莲花小镇景观设计、厦门首开龙湖璟宸府景观设计、中**	**广州市优秀工程勘察设计奖**	**广州市工程勘察设计行业协会**	**广州市工程勘察设计行业协会是广州市属行政区域内，从事工程勘察设计（院、所、公司）及相关单位自愿参与组成的地方性行业性，非营利性社**	**怡境设计；棕榈设计；普邦设计等**

重要性	获奖时间	获奖项目	所获奖项	主办单位/认可方	行业权威性	其他获奖主体
		铁阅山湖云著公园景观设计等7个项目			会组织。广州市优秀工程勘察设计评选工作，对展示广州市近两年优秀作品成果有着重要的意义。	
17	2020年	阳光城•望乡、融创龙岩•砚樾台人居体验馆	美国MUSE Design Awards	IAA国际奖项协会	MUSE Design Awards创办于美国纽约，是国际奖项协会旗下的全球性奖项赛事之一。面向建筑、室内、产品、时尚等领域征集设计作品，发掘和支持各行业处在上升期的设计师。	时境建筑；思倍设计；戴维国际设计等
18	2020年	重庆旭辉金科•空港、武汉旭辉千山凌云、惠州华发旭辉铂钻四季展示区、福州建发榕墅湾、贵阳远洋•万和世家等12个项目	第三届LIA园匠杯国际大赛	园景人	LAIAWAR地产景观大奖园匠杯国际竞赛（简称“园匠杯”）是由景观行业知名平台园景人主办，是行业内首个以地产景观为主的重要奖项。	怡境设计；万境设计；水石设计等
19	2020年	山东济南万科•如园示范区、西安 松•生活馆、华润•海上东方、成都旭辉江山和鸣、杭州阳光城•悦江府等12个项目	第二届地产景观大奖园匠杯	园景人		上景设计、奥德设计、栖地设计等
20	2020年	云南白药大理健康养生创意园、2019前海功能环境双提升、邯郸保利时光印象、首钢七里风华	人居奖	北京住宅房地产业商会、北京绿色建筑产业联盟人居生态发展委员会、人居筑景组委会	人居·筑景奖，全称人居·筑景地产建筑景观规划设计竞赛，由北京住宅房地产业商会、北京绿色建筑产业联盟人居生态发展委员会、人居筑景组委会主办。	怡境设计；观已设计；上景设计等
21	2020年	高碑店列车新城生态社区、东莞碧桂园·天钻、华润置地•西园悦府	ELA国际景观大奖	建筑中国	ELA国际景观大奖成立于2017年，该奖项由设计行业资深主流媒体ARCHINA建筑中国联合ELA景观网主办。	奥雅设计；麦垦景观；新西林景观设计等

重要性	获奖时间	获奖项目	所获奖项	主办单位/认可方	行业权威性	其他获奖主体
22	2020年	2019 年前海功能环境双提升工程景观设计	2020年度中国城市更新优秀案例	全联房地产商会城市更新和既有建筑改造分会 2020 年会	全联房地产商会原名全国工商联房地产商会，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界具有一定影响力的行业组织。	上海市吴兴路 277 号“the Weave”、首创郎园 Station、老菜场市井文化创意街区、法源寺历史文化街区更新改等
23	2020年	广州翼•空港文旅小镇	2020博鳌文创周•中国城市更新地图创新风云奖	博鳌文创院联合SMART度假产业智慧平台、佰仕会	博鳌文创院在相继推出2020中国乡创地图、中国文创地图、中国文创地图“非遗板块”、中国夜游地图后，联合SMART度假产业智慧平台、佰仕会继续重磅推出中国城市更新地图，集结中国城市更新的创变案例，助力探索城市复兴、社区活化的策略与模式。	77文创园、798艺术区、贰厂文创公园、三坊七巷等

注：发行人参选上述奖项提交材料通常包括作品照片、作品介绍、主要设计师等相关信息，奖项具体评选权重未公开公布，详细打分规则难以公开获得

（四）公司的竞争劣势

随着业务规模持续增长，公司现有的设计产能受场地、人员的制约日益凸显。随着市场需求的进一步增长，设计产能的增长能力已经成为制约公司进一步成长的重要瓶颈之一。公司计划在全国扩大布局，扩大业务规模，因而对人员、资金和服务网点的需求十分迫切。

四、销售情况和主要客户

（一）主要销售情况

1、报告期公司主营业务收入情况

（1）报告期内签署合同的金额分布情况

项目	2020年度		2019年度		2018年度
	数值	增幅	数值	增幅	数值
承接项目数量（份）	490	34.25%	365	32.73%	275
合同签约金额（万元）	107,517.05	34.48%	79,949.00	44.10%	55,483.02
项目平均规模（万元）	219.42	0.17%	219.04	8.57%	201.76

报告期内，公司承接项目平均规模呈增长趋势，其主要原因：一是随着公司品牌影响力的逐步扩大，公司倾向于承接规模较大、预计人均产值较高的设计项目；二是房地产行业政策调控背景下，地产销售更依赖于项目品质与口碑，因而地产企业更为重视景观建设，在景观设计投入方面有所增加。

（2）报告期内分项目类型收入情况

报告期内，公司主营业务收入按项目类别划分如下表所示：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
园林景观设计	**48,995.65**	**100.00%**	40,046.89	100.00%	28,744.51	100.00%
主营业务收入	**48,995.65**	**100.00%**	40,046.89	100.00%	28,744.51	100.00%

（3）报告期内分区域收入情况

报告期内，公司主营业务收入按地区分布情况如下表所示：

单位：万元

区域	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东	**12,767.04**	**26.06%**	13,053.59	32.60%	10,710.72	37.26%
华南	**10,008.52**	**20.43%**	7,183.08	17.94%	6,054.20	21.06%
西南	**10,330.31**	**21.08%**	7,751.51	19.36%	3,991.12	13.88%
华中	**6,861.82**	**14.00%**	5,934.79	14.82%	3,419.80	11.90%
华北	**3,403.08**	**6.95%**	2,105.26	5.26%	2,035.40	7.08%
西北	**2,710.39**	**5.53%**	2,742.25	6.85%	1,597.87	5.56%
东北	**2,914.48**	**5.95%**	1,276.41	3.19%	935.39	3.25%
合计	**48,995.65**	**100.00%**	**40,046.89**	**100.00%**	**28,744.51**	**100.00%**

2、报告期公司设计人员人均产值

报告期内，公司设计人员人均产值情况如下：

类别	2020年度		2019年度		2018年度
	数值	增幅	数值	增幅	数值
设计业务收入（万元）	**48,995.65**	**22.35%**	40,046.89	39.33%	28,744.51

类别	2020年度		2019年度		2018年度
	数值	增幅	数值	增幅	数值
设计人员平均人数（人）	**849**	**32.86%**	639	29.61%	493
人均产值（万元/人）	**57.74**	**-7.86%**	62.67	7.49%	58.31

注：设计人员平均人数=（设计人员期初人数+设计人员期末人数）/2

报告期内，公司设计业务收入规模增长较快，根据公司的人才和业务发展战略，为应对业务规模的持续增长，公司必须招揽和储备设计人才，因此报告期内设计人员也保持一定幅度的增长。**公司设计人员人均产值2019年同比增长7.49%，主要系公司项目平均规模增长所致，2020年同比下降7.86%，主要系公司设计人员人数增长速度较快所致。**

3、新冠疫情对发行人经营的影响

2020年度公司先后通过远程电子化办公、现场办公等形式开展设计工作及服务，实现营业收入**49,021.48**万元，较去年同期有较大幅度增长，体现了公司较强的成长性与业务实力。**2020年度**，公司**主营业务**毛利率上升至**54.98%**，主要原因为：（1）新冠疫情期间，公司享受社保公积金减免红利，使得**2020年度**设计人员社保公积金占收入比重较2019年度同比下降**2.02**个百分点；（2）为响应国家号召，公司以视频形式代替现场工作，**2020年度**设计人员发生的差旅费占收入比重较2019年度下降**0.44**个百分点；（3）受疫情影响，除施工图设计成果等必须以纸质方式提交外，其他设计成果多以电子形式提交，使得公司2020年**度**设计制作成本等支出占收入的比例较2019年度大幅下降。公司**2020年度**发生销售费用**2,242.59**万元，销售费用率**4.57%**，销售费用率保持稳定；管理费用**7,585.71**万元，管理费用率**15.47%**，研发费用**3,290.57**万元，研发费用率**6.71%**，研发费用率有所提高。

如上所述，新冠疫情对发行人**2020年度**收入、成本与费用财务指标未造成重大不利影响。受新冠疫情影响，**2020年度**，公司下游房地产客户资金较为紧张，因此回款较慢。部分客户如绿地控股集团有限公司、泰禾集团股份有限公司、**华夏幸福基业股份有限公司、大众卓越控股集团有限公司、汉中文化旅游投资集团有限公司**等公司，由于其自身或股东的原因，存在资金紧张或失信被执行等情况。截至**2020年底**，公司已对存在设计款项逾期且未达成清偿方案、资金较

为紧张的部分客户的应收账款已单项计提坏账准备，具体情况详见招股说明书第八节之“十四、（一）2、（4）⑤应收账款坏账准备分析。除上述情况外，公司的应收账款未发生其他重大回收风险，公司坏账准备计提充分，坏账计提比例与可比公司不存在较大差异。

综上所述，新冠疫情对公司未来持续经营能力未造成重大不利影响。

（二）主要客户情况

1、报告期内主要客户情况

报告期内，公司对同一控制项目累计销售超过 500 万元以上的主要客户及其关联客户的销售情况如下：

2020 年度						
序号	公司名称	销售额（万元）	收入占比	客户类型	销售标的	是否为新增客户
1	旭辉					否
(1)	合肥和煜房地产开发有限公司	187.69	0.38%	民企	景观设计	
(2)	南昌兴彰置业有限公司	143.14	0.29%	民企	景观设计	
(3)	长沙恒高房地产开发有限公司	129.20	0.26%	民企	景观设计	
(4)	南宁兴泰房地产开发有限公司	124.39	0.25%	民企	景观设计	
(5)	温州市美昱房地产发展有限公司	116.26	0.24%	民企	景观设计	
(6)	福州和极昌房地产开发有限公司	112.53	0.23%	民企	景观设计	
(7)	长春和煜房地产开发有限公司	107.79	0.22%	民企	景观设计	
(8)	西安旭城昌泰置业有限公司	107.77	0.22%	民企	景观设计	
(9)	常德兴新房地产开发有限公司	102.79	0.21%	民企	景观设计	
(10)	无锡兴卓置业有限公司	101.32	0.21%	民企	景观设计	
(11)	武汉辉恒置业有限公司	101.06	0.21%	民企	景观设计	
(12)	成都晖江置业有限公司	95.60	0.20%	民企	景观设计	
(13)	长春和胜房地产开发有限公司	94.85	0.19%	民企	景观设计	

(14)	青岛音乐之岛文化产业开发有限公司	85.75	0.18%	民企	景观设计	
(15)	合肥和诺房地产开发有限公司	83.84	0.17%	民企	景观设计	
(16)	天津和创房地产开发有限公司	81.58	0.17%	民企	景观设计	
(17)	福州和展房地产开发有限公司	48.11	0.10%	民企	景观设计	
(18)	福州兴昌房地产开发有限公司	48.11	0.10%	民企	景观设计	
(19)	河南昌卓房地产开发有限公司	47.48	0.10%	民企	景观设计	
(20)	贵州昌行房地产开发有限公司	42.78	0.09%	民企	景观设计	
(21)	北京城安辉泰置业有限公司	41.35	0.08%	民企	景观设计	
(22)	厦门兴彰房地产开发有限公司	31.47	0.06%	民企	景观设计	
(23)	临沂辉盛几木房地产有限公司	30.62	0.06%	民企	景观设计	
(24)	旭辉集团股份有限公司	26.42	0.05%	民企	景观设计	
(25)	重庆金煜辉房地产开发有限公司	25.96	0.05%	民企	景观设计	
(26)	成都和谦房地产开发有限公司	22.79	0.05%	民企	景观设计	
(27)	天津和益房地产开发有限公司	21.92	0.04%	民企	景观设计	
(28)	重庆市碧金辉房地产开发有限公司	20.94	0.04%	民企	景观设计	
(29)	山东丽丰置业有限公司	19.81	0.04%	民企	景观设计	
(30)	临沂银盛泰金升房地产有限公司	17.92	0.04%	民企	景观设计	
(31)	重庆金碧辉房地产开发有限公司	17.13	0.03%	民企	景观设计	
(32)	南京合垠房地产开发有限公司	16.98	0.03%	民企	景观设计	
(33)	天津兴卓房地产开发有限公司	8.96	0.02%	民企	景观设计	
小计		2,264.34	4.62%	-	-	
2	恒大					否
(1)	启东通誉置业有限公司	206.37	0.42%	民企	景观设计	
(2)	恒大智能汽车（广东）有限公司	168.56	0.34%	民企	景观设计	
(3)	恒大新能源汽车（广东）有限公司	88.74	0.18%	民企	景观设计	

(4)	湖南恒盛健康产业有限公司	70.02	0.14%	民企	景观设计	
(5)	恒大新能源汽车（河南）有限公司	62.82	0.13%	民企	景观设计	
(6)	儋州信恒旅游开发有限公司	58.00	0.12%	民企	景观设计	
(7)	恒大地产集团郑州有限公司	56.60	0.12%	民企	景观设计	
(8)	金寨恒鹏置业有限公司	56.27	0.11%	民企	景观设计	
(9)	湖北三江航天商业经营有限公司	54.51	0.11%	民企	景观设计	
(10)	昆明嘉丽泽特色小镇置业有限公司	51.85	0.11%	民企	景观设计	
(11)	安徽恒大新能源科技生活服务有限公司	48.70	0.10%	民企	景观设计	
(12)	唐山恒瀚邑房地产开发有限公司	48.24	0.10%	民企	景观设计	
(13)	恒大新能源汽车（贵州）有限公司	44.20	0.09%	民企	景观设计	
(14)	佛山市三水盈盛房地产发展有限公司	40.84	0.08%	民企	景观设计	
(15)	惠州市融瑞发实业投资有限公司	40.60	0.08%	民企	景观设计	
(16)	深涛生活服务（广东）有限公司	37.82	0.08%	民企	景观设计	
(17)	成都心怡房地产开发有限公司	35.08	0.07%	民企	景观设计	
(18)	泸州恒大北城置业有限公司	34.34	0.07%	民企	景观设计	
(19)	恒盛创建有限公司	33.96	0.07%	民企	景观设计	
(20)	天津山水城投资有限公司	33.05	0.07%	民企	景观设计	
(21)	恒大新能源汽车（江苏）有限公司	32.03	0.07%	民企	景观设计	
(22)	红安恒拓旅游有限公司	29.28	0.06%	民企	景观设计	
(23)	乌鲁木齐恒泽旅游发展有限公司	28.52	0.06%	民企	景观设计	
(24)	江西鄱阳湖旅游度假区开发有限公司	28.48	0.06%	民企	景观设计	
(25)	泰安恒大滨河左岸置业有限公司	28.44	0.06%	民企	景观设计	
(26)	连云港恒大城置业有限公司	26.74	0.05%	民企	景观设计	
(27)	扬中市恒瑞置业有限公司	26.47	0.05%	民企	景观设计	
(28)	河北建投西柏坡宏越	26.40	0.05%	民企	景观设计	

	房地产开发有限公司					
(29)	太原俊景房地产开发有限公司	23.63	0.05%	民企	景观设计	
(30)	清远市银湖城投资有限公司	23.30	0.05%	民企	景观设计	
(31)	河南恒大睿德置业有限公司	23.27	0.05%	民企	景观设计	
(32)	儋州宜倍旅游开发有限公司	23.00	0.05%	民企	景观设计	
(33)	南充市东城置业有限公司	22.78	0.05%	民企	景观设计	
(34)	江西省翠林山庄有限公司	22.54	0.05%	民企	景观设计	
(35)	湖北美盛置业有限公司	19.62	0.04%	民企	景观设计	
(36)	海南金萃房地产开发有限公司	19.18	0.04%	民企	景观设计	
(37)	泰安天润人和置业有限公司	18.73	0.04%	民企	景观设计	
(38)	鞍山嘉瑞置业有限公司	17.63	0.04%	民企	景观设计	
(39)	儋州胜伦旅游开发有限公司	16.57	0.03%	民企	景观设计	
(40)	昆明嘉丽泽旅游文化有限公司	15.85	0.03%	民企	景观设计	
(41)	郑州恒泽通健康置业有限公司	13.76	0.03%	民企	景观设计	
(42)	湖南亦成投资有限公司	13.56	0.03%	民企	景观设计	
(43)	儋州智源旅游开发有限公司	13.33	0.03%	民企	景观设计	
(44)	宁波奉化盛建置业有限公司	13.29	0.03%	民企	景观设计	
(45)	宁波恒跃房地产开发有限公司	13.23	0.03%	民企	景观设计	
(46)	北京东方业佳文化艺术有限公司	13.21	0.03%	民企	景观设计	
(47)	衡水隆泽房地产开发有限公司	12.95	0.03%	民企	景观设计	
(48)	济南俊汇置业有限公司	12.65	0.03%	民企	景观设计	
(49)	恒大地产集团兰州置业有限公司	12.23	0.02%	民企	景观设计	
(50)	南宁恒大城市建设有限公司	12.14	0.02%	民企	景观设计	
(51)	遵义市新广房地产开发有限公司	11.44	0.02%	民企	景观设计	
(52)	恒大地产集团梧州御	11.14	0.02%	民企	景观设计	

	湖置业有限公司					
(53)	哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司	10.51	0.02%	民企	景观设计	
(54)	扬州盛基房地产开发有限公司	9.57	0.02%	民企	景观设计	
(55)	太原恒大德盛房地产开发有限公司	9.54	0.02%	民企	景观设计	
(56)	安庆粤恒置业有限公司	9.24	0.02%	民企	景观设计	
(57)	句容美高房地产开发有限公司	8.82	0.02%	民企	景观设计	
(58)	重庆恒永房地产开发有限公司	8.57	0.02%	民企	景观设计	
(59)	吕梁市离石区恒煜房地产开发有限公司	7.07	0.01%	民企	景观设计	
(60)	泸州恒大东城置业有限公司	6.82	0.01%	民企	景观设计	
(61)	郴州金碧置业有限公司	6.74	0.01%	民企	景观设计	
(62)	儋州恒大滨海投资有限公司	6.04	0.01%	民企	景观设计	
(63)	长沙盛世艺海投资有限公司	5.74	0.01%	民企	景观设计	
(64)	新余中辰置业发展有限公司	5.64	0.01%	民企	景观设计	
(65)	儋州宜倍房地产开发有限公司	5.53	0.01%	民企	景观设计	
(66)	海南鎏得实业有限公司	5.26	0.01%	民企	景观设计	
(67)	云南德毅房地产开发有限公司	4.97	0.01%	民企	景观设计	
(68)	北京东方业佳文化艺术有限公司	4.91	0.01%	民企	景观设计	
(69)	淮南易安置业有限公司	4.17	0.01%	民企	景观设计	
(70)	东莞市深建房地产有限公司	3.90	0.01%	民企	景观设计	
(71)	襄阳红星悦府房地产开发有限公司	3.14	0.01%	民企	景观设计	
小计		2,022.14	4.13%	-	-	
3	招商蛇口					否
(1)	苏州市招融致新房地产有限公司	327.74	0.67%	国企	景观设计	
(2)	郑州天地康颂置业有限公司	191.57	0.39%	国企	景观设计	
(3)	徐州宁盛置业有限公司	138.13	0.28%	国企	景观设计	

(4)	南通招通置业有限公司	121.76	0.25%	国企	景观设计	
(5)	南宁招商众鑫房地产有限公司	118.09	0.24%	国企	景观设计	
(6)	合肥瑞盛房地产开发有限公司	105.64	0.22%	国企	景观设计	
(7)	中国外运海南有限公司	89.11	0.18%	国企	景观设计	
(8)	广州诚品置业有限公司	88.35	0.18%	国企	景观设计	
(9)	肇庆招商蛇口房地产有限公司	61.66	0.13%	国企	景观设计	
(10)	河南郑欧丝路建设发展有限公司	49.51	0.10%	国企	景观设计	
(11)	成都招商龙城房地产开发有限公司	45.22	0.09%	国企	景观设计	
(12)	哈尔滨招源房地产开发有限公司	44.04	0.09%	国企	景观设计	
(13)	重庆招商依港房地产开发有限公司	42.20	0.09%	国企	景观设计	
(14)	厦门市臻园房地产有限公司	40.49	0.08%	国企	景观设计	
(15)	常熟市琴安房地产开发有限公司	38.99	0.08%	国企	景观设计	
(16)	武汉招平海盈置业有限公司	35.63	0.07%	国企	景观设计	
(17)	深圳招商房地产有限公司	34.43	0.07%	国企	景观设计	
(18)	大连招顺房地产有限公司	20.36	0.04%	国企	景观设计	
(19)	广州矿荣房地产开发有限公司	20.28	0.04%	国企	景观设计	
(20)	重庆怡置招商房地产开发有限公司	15.65	0.03%	国企	景观设计	
(21)	昆明招金房地产有限公司	7.57	0.02%	国企	景观设计	
(22)	广州新合房地产有限责任公司	4.74	0.01%	国企	景观设计	
(23)	杭州德信春望置业有限公司	3.66	0.01%	国企	景观设计	
小计		1,644.83	3.36%	-	-	
4	中海地产					
(1)	中海宏洋地产汕头投资有限公司	298.87	0.61%	国企	景观设计	否
(2)	南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	264.86	0.54%	国企	景观设计	
(3)	唐山市中海宏洋房地产开发有限公司	151.13	0.31%	国企	景观设计	

(4)	天津中海天嘉湖房地产开发有限公司	138.31	0.28%	国企	景观设计	
(5)	合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司	94.67	0.19%	国企	景观设计	
(6)	合肥中海海荣房地产有限责任公司	85.36	0.17%	国企	景观设计	
(7)	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	79.70	0.16%	国企	景观设计	
(8)	丹阳海盛房地产开发有限公司	66.90	0.14%	国企	景观设计	
(9)	北京金安兴业房地产开发有限公司	63.94	0.13%	国企	景观设计	
(10)	哈尔滨海铧房地产开发有限公司	63.88	0.13%	国企	景观设计	
(11)	广州中海海志房地产开发有限公司	59.48	0.12%	国企	景观设计	
(12)	汕头市中海宏洋地产有限公司	51.28	0.10%	国企	景观设计	
(13)	中海宏洋惠州汤泉开发有限公司	47.06	0.10%	国企	景观设计	
(14)	中海宏洋地产（黄山）有限公司	31.30	0.06%	国企	景观设计	
(15)	合肥中海宏洋海宸房地产开发有限公司	15.64	0.03%	国企	景观设计	
(16)	南京海麒房地产开发有限公司	12.70	0.03%	国企	景观设计	
(17)	沈阳中海新海汇置业有限公司	12.03	0.02%	国企	景观设计	
(18)	郑州海创房地产开发有限公司	10.29	0.02%	国企	景观设计	
(19)	金华中海宏洋地产有限公司	8.81	0.02%	国企	景观设计	
小计		1,556.19	3.18%	-	-	
5	阳光城					否
(1)	长沙市湘坤房地产开发有限公司	283.60	0.58%	民企	景观设计	
(2)	绍兴汀光房地产开发有限公司	261.27	0.53%	民企	景观设计	
(3)	昆明通盈房地产开发有限公司	213.41	0.44%	民企	景观设计	
(4)	遵义市永和城置业有限公司	183.39	0.37%	民企	景观设计	
(5)	汕尾市万德隆投资有限公司	148.09	0.30%	民企	景观设计	
(6)	贵州君悦阳光置业有限公司	139.08	0.28%	民企	景观设计	
(7)	天水光恒房地产开发有限公司	119.51	0.24%	民企	景观设计	

(8)	陕西永安康达置业有限公司	63.22	0.13%	民企	景观设计	
(9)	山西亿量房地产开发有限公司	47.17	0.10%	民企	景观设计	
(10)	遵义市新天地房地产开发有限公司	31.98	0.07%	民企	景观设计	
(11)	福建建树房地产开发有限公司	24.73	0.05%	民企	景观设计	
(12)	清远天安智谷有限公司	17.19	0.04%	民企	景观设计	
(13)	西安阳光煜祯实业有限公司	11.87	0.02%	民企	景观设计	
(14)	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	8.71	0.02%	民企	景观设计	
小计		1,553.24	3.17%	-	-	
6	融创					否
(1)	福州融伦房地产开发有限公司	177.38	0.36%	民企	景观设计	
(2)	武汉正华建筑设计有限公司	172.60	0.35%	民企	景观设计	
(3)	蚌埠融建置业有限公司	161.69	0.33%	民企	景观设计	
(4)	龙岩融鑫房地产开发有限公司	140.09	0.29%	民企	景观设计	
(5)	环球世纪会展旅游(咸宁)有限公司	94.25	0.19%	民企	景观设计	
(6)	南昌创臻房地产开发有限公司	92.42	0.19%	民企	景观设计	
(7)	长沙环球世纪发展有限公司	64.61	0.13%	民企	景观设计	
(8)	青岛中晟国恒房地产开发有限公司	60.85	0.12%	民企	景观设计	
(9)	溧阳环球融创文化旅游有限公司	58.06	0.12%	民企	景观设计	
(10)	重庆葛洲坝融创深达置业有限公司	46.34	0.09%	民企	景观设计	
(11)	福州嘉臻置业有限公司	43.94	0.09%	民企	景观设计	
(12)	安庆融创新宜置业有限公司	41.72	0.09%	民企	景观设计	
(13)	佛山市融兴房地产有限公司	24.66	0.05%	民企	景观设计	
(14)	佛山市融腾房地产有限公司	9.91	0.02%	民企	景观设计	
(15)	烟台融安房地产开发有限公司	8.33	0.02%	民企	景观设计	
(16)	南昌万达城投资有限公司	5.30	0.01%	民企	景观设计	

(17)	青岛慧典置业有限公司	4.25	0.01%	民企	景观设计	
(18)	深圳市磐业科技开发有限公司	4.24	0.01%	民企	景观设计	
小计		1,210.64	2.47%	-	-	
7	华润置地					
(1)	沈阳润地房地产有限公司	182.17	0.37%	国企	景观设计	
(2)	成都华润置地驿都房地产有限公司	174.34	0.36%	国企	景观设计	
(3)	大连润品房地产有限公司	170.21	0.35%	国企	景观设计	
(4)	华润置地长春房地产开发有限公司	166.02	0.34%	国企	景观设计	
(5)	华润置地（哈尔滨）房地产有限公司	138.49	0.28%	国企	景观设计	
(6)	惠州市润衡房地产有限公司	113.51	0.23%	国企	景观设计	
(7)	南昌润象房地产开发有限公司	85.88	0.18%	国企	景观设计	否
(8)	温州鼎润房地产开发有限公司	42.95	0.09%	国企	景观设计	
(9)	苏州润腾房地产有限公司	35.57	0.07%	国企	景观设计	
(10)	宜宾润汇房地产开发有限公司	33.78	0.07%	国企	景观设计	
(11)	华润（大连）房地产有限公司	29.96	0.06%	国企	景观设计	
(12)	沈阳润品房地产开发有限公司	21.62	0.04%	国企	景观设计	
(13)	西安秦尚置业有限责任公司	14.55	0.03%	国企	景观设计	
小计		1,209.03	2.47%	-	-	
8	中铁股份					
(1)	贵州中铁诺德地铁置业有限公司	728.79	1.49%	国企	景观设计	
(2)	中铁置业（广州）有限公司	184.19	0.38%	国企	景观设计	
(3)	武汉铁科花山置业有限公司	100.47	0.21%	国企	景观设计	否
(4)	四川中铁立元置业有限公司	65.86	0.13%	国企	景观设计	
(5)	济南中铁诺德文旅置业有限公司	57.52	0.12%	国企	景观设计	
(6)	贵阳中铁诺德置业有限公司	43.97	0.09%	国企	景观设计	

(7)	龙里县铁五建置业有限责任公司	5.66	0.01%	国企	景观设计	
(8)	沈阳中铁盛丰置业有限公司	3.77	0.01%	国企	景观设计	
小计		1,190.23	2.43%	-	-	
9	保利					否
(1)	昆明保喻房地产开发有限公司	180.00	0.37%	国企	景观设计	
(2)	邯郸保利和筑房地产开发有限公司	115.29	0.24%	国企	景观设计	
(3)	上海建志置业有限公司	89.05	0.18%	国企	景观设计	
(4)	广州保顺置业有限公司	85.85	0.18%	国企	景观设计	
(5)	泉州保投置业有限公司	81.64	0.17%	国企	景观设计	
(6)	昆山建宝置业有限公司	76.95	0.16%	国企	景观设计	
(7)	宁波保通置业有限公司	58.96	0.12%	国企	景观设计	
(8)	北京和信丰泰置业有限公司	50.94	0.10%	国企	景观设计	
(9)	晋中文津房地产开发有限公司	47.31	0.10%	国企	景观设计	
(10)	哈尔滨保联房地产开发有限公司	46.41	0.09%	国企	景观设计	
(11)	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	45.05	0.09%	国企	景观设计	
(12)	南京市棠悦房地产开发有限公司	42.75	0.09%	国企	景观设计	
(13)	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	37.60	0.08%	国企	景观设计	
(14)	北京兴筑房地产开发有限公司	37.15	0.08%	国企	景观设计	
(15)	上海建万置业有限公司	36.03	0.07%	国企	景观设计	
(16)	广州穗海置业有限公司	26.92	0.05%	国企	景观设计	
(17)	惠州市保利建业房地产开发有限公司	24.75	0.05%	国企	景观设计	
(18)	上海建劭置业有限公司	20.80	0.04%	国企	景观设计	
(19)	邯郸市美融房地产开发有限公司	15.90	0.03%	国企	景观设计	
(20)	海门市建宏置业有限公司	8.49	0.02%	国企	景观设计	
(21)	湖州保利实业有限公司	5.20	0.01%	国企	景观设计	

(22)	广州保航房地产开发有限公司	4.78	0.01%	国企	景观设计	
小计		1,137.82	2.32%	-	-	
10	时代					
(1)	广州市时代红卫投资发展有限公司	363.43	0.74%	民企	景观设计	
(2)	成都市时代云泰房地产开发有限公司	152.64	0.31%	民企	景观设计	
(3)	江门市弘聚投资有限公司	142.58	0.29%	民企	景观设计	
(4)	珠海市中港城房地产有限公司	138.08	0.28%	民企	景观设计	
(5)	长沙启誉房地产开发有限公司	95.24	0.19%	民企	景观设计	
(6)	肇庆市时代鼎峰投资有限公司	60.89	0.12%	民企	景观设计	
(7)	汕头市凯业房地产开发有限公司	37.27	0.08%	民企	景观设计	
(8)	佛山市时代睿达房地产开发有限公司	34.20	0.07%	民企	景观设计	否
(9)	珠海顺晟投资有限公司	30.60	0.06%	民企	景观设计	
(10)	清远市喜龙房地产开发有限公司	24.34	0.05%	民企	景观设计	
(11)	鹤山市河成房地产开发有限公司	21.76	0.04%	民企	景观设计	
(12)	广州市富思房地产开发有限公司	20.74	0.04%	民企	景观设计	
(13)	佛山市宝盈房地产开发有限公司	20.69	0.04%	民企	景观设计	
(14)	佛山市时代天宇房地产开发有限公司	9.00	0.02%	民企	景观设计	
(16)	佛山市丰睿房地产开发有限公司	-19.25	-0.04%	民企	景观设计	
小计		1,132.21	2.31%	-	-	
11	中国铁建					
(1)	中铁房地产集团（贵州）有限公司	227.94	0.47%	国企	景观设计	
(2)	西安铁弘房地产开发有限公司	170.66	0.35%	国企	景观设计	
(3)	遵义黔贵房地产开发有限公司	168.26	0.34%	国企	景观设计	否
(4)	昆明启平置业有限公司	110.28	0.23%	国企	景观设计	
(5)	遵义中铁京筑置业有限公司	96.95	0.20%	国企	景观设计	

(6)	贵州中广文创城置业有限公司	81.75	0.17%	国企	景观设计	
(7)	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	67.02	0.14%	国企	景观设计	
(8)	成都成铁华晟置业有限公司	58.27	0.12%	国企	景观设计	
(9)	西咸新区兴城人居置业有限公司	44.58	0.09%	国企	景观设计	
(10)	贵州中泓房地产开发有限公司	41.73	0.09%	国企	景观设计	
(11)	中铁房地产集团设计咨询有限公司广州分公司	38.65	0.08%	国企	景观设计	
(12)	中铁十四局集团青岛房地产开发有限公司	6.60	0.01%	国企	景观设计	
小计		1,112.68	2.27%	-	-	
12	中南建设					
(1)	商丘瑞海置业有限公司	146.50	0.30%	民企	景观设计	
(2)	泰安市高新区锦和置业有限公司	113.21	0.23%	民企	景观设计	
(3)	西安源恩置业有限公司	89.45	0.18%	民企	景观设计	
(4)	贵州锦盛置业有限公司	88.34	0.18%	民企	景观设计	
(5)	福州庆南唐茂房地产开发有限公司	80.81	0.16%	民企	景观设计	
(6)	丽水市锦侨置业有限公司	78.96	0.16%	民企	景观设计	
(7)	淮南市兴南置业有限公司	72.83	0.15%	民企	景观设计	
(8)	常州铭澄置业有限公司	69.30	0.14%	民企	景观设计	否
(9)	镇江锦启和置业有限公司	62.23	0.13%	民企	景观设计	
(10)	揭阳吉辰房地产开发有限公司	61.25	0.13%	民企	景观设计	
(11)	临沂锦悦房地产开发有限公司	36.96	0.08%	民企	景观设计	
(12)	云南锦林置业有限公司	33.74	0.07%	民企	景观设计	
(13)	淄博锦城房地产开发有限公司	29.37	0.06%	民企	景观设计	
(14)	眉县中南锦华房地产开发有限公司	24.54	0.05%	民企	景观设计	
(15)	成都中南世纪房地产开发有限公司	5.00	0.01%	民企	景观设计	
小计		992.50	2.03%	-	-	

13	碧桂园					
(1)	黔南德龙碧桂园建设投资发展有限公司	243.45	0.50%	民企	景观设计	
(2)	贵州省贵安新区碧桂园翰林房地产建设有限公司	195.01	0.40%	民企	景观设计	
(3)	乐山市碧盛房地产开发有限公司	118.05	0.24%	民企	景观设计	
(4)	苏州碧新房地产开发有限公司	101.25	0.21%	民企	景观设计	
(5)	东莞江畔花园建造有限公司	80.02	0.16%	民企	景观设计	否
(6)	东莞市一信碧桂园房地产开发有限公司	78.70	0.16%	民企	景观设计	
(7)	南平市碧桂园房地产开发有限公司	53.10	0.11%	民企	景观设计	
(8)	重庆日晟园林工程有限公司	47.17	0.10%	民企	景观设计	
(9)	建宁县碧桂园房地产开发有限公司	47.17	0.10%	民企	景观设计	
(10)	遵义汇碧置业有限公司	27.96	0.06%	民企	景观设计	
小计		991.87	2.02%	-	-	
14	中国金茂					
(1)	张家港科茂置业有限公司	176.62	0.36%	国企	景观设计	
(2)	威海兴茂置业有限公司	168.78	0.34%	国企	景观设计	
(3)	重庆山焱茂置业有限公司	145.76	0.30%	国企	景观设计	
(4)	贵阳黔茂房地产开发有限公司	124.18	0.25%	国企	景观设计	
(5)	徐州梁都置业有限公司	84.24	0.17%	国企	景观设计	
(6)	江阴嘉茂置业有限公司	62.85	0.13%	国企	景观设计	否
(7)	成都隆中策置业有限公司	40.02	0.08%	国企	景观设计	
(8)	西安茂辉置业有限公司	29.98	0.06%	国企	景观设计	
(9)	福州金辉融欣房地产有限公司	28.30	0.06%	国企	景观设计	
(10)	北京合盛恒嘉房地产开发有限公司	16.74	0.03%	国企	景观设计	
小计		877.47	1.79%	-	-	
15	新城					否

(1)	温州新城鸿悦房地产开发有限公司	110.57	0.23%	民企	景观设计	
(2)	天津新城鸿锦房地产开发有限公司	96.23	0.20%	民企	景观设计	
(3)	佛山鼎域房地产有限公司	84.63	0.17%	民企	景观设计	
(4)	常州新城悦兴房地产开发有限公司	81.29	0.17%	民企	景观设计	
(5)	长沙鸿尚房地产开发有限公司	57.45	0.12%	民企	景观设计	
(6)	苏州聿盛房地产开发有限公司	52.93	0.11%	民企	景观设计	
(7)	湘潭和宇置业有限公司	50.50	0.10%	民企	景观设计	
(8)	廊坊市海润达房地产开发有限公司	46.05	0.09%	民企	景观设计	
(9)	常州新城悦尚房地产开发有限公司	38.35	0.08%	民企	景观设计	
(10)	长沙悦博房地产开发有限公司	35.74	0.07%	民企	景观设计	
(11)	株洲欣盛万博置业有限公司	29.47	0.06%	民企	景观设计	
(12)	平湖悦佳房地产开发有限公司	15.08	0.03%	民企	景观设计	
小计		698.29	1.43%	-	-	
16	中天乌当/吾乡					否
(1)	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	603.61	1.23%	民企	景观设计	
(2)	贵阳乌当中天吾乡房地产开发有限公司	78.57	0.16%	民企	景观设计	
小计		682.17	1.39%	-	-	
17	大众卓越					是
(1)	吉林大众置业集团有限公司	222.67	0.45%	民企	景观设计	
(2)	长春尚融房地产开发有限公司	204.43	0.42%	民企	景观设计	
(3)	长春吉实益田置业有限公司	192.63	0.39%	民企	景观设计	
(4)	长春荣威房地产开发有限公司	46.70	0.10%	民企	景观设计	
小计		666.43	1.36%	-	-	
18	建业					否
(1)	河南百力汇实业有限公司	336.74	0.69%	民企	景观设计	
(2)	兰考置腾房地产开发有限公司	82.99	0.17%	民企	景观设计	

(3)	建业住宅集团（中国）有限公司濮阳分公司	49.67	0.10%	民企	景观设计	
(4)	郑州建泽置业有限公司	45.66	0.09%	民企	景观设计	
(5)	郑州建业智慧置业有限公司	44.81	0.09%	民企	景观设计	
(6)	商丘新都置业有限公司	11.93	0.02%	民企	景观设计	
(7)	河南建业恒新置业有限公司	8.63	0.02%	民企	景观设计	
小计		580.43	1.18%	-	-	
19	祥生实业					
(1)	邹城市祥宜房地产开发有限公司	155.61	0.32%	民企	景观设计	
(2)	丽水祥生弘景房地产开发有限公司	111.99	0.23%	民企	景观设计	
(3)	诸暨祥生弘润置业有限公司	103.69	0.21%	民企	景观设计	
(4)	杭州祥生弘越房地产开发有限公司	86.65	0.18%	民企	景观设计	否
(5)	合肥祥皖置业有限公司	68.92	0.14%	民企	景观设计	
(6)	邹城市祥宜房地产开发有限公司	43.06	0.09%	民企	景观设计	
(7)	诸暨祥生景辉置业有限公司	5.02	0.01%	民企	景观设计	
小计		574.95	1.17%	-	-	
20	万科					
(1)	清徐万科恒郡房地产开发有限公司	154.16	0.31%	无实际控制人	景观设计	
(2)	陕西西咸新区秦汉新城盈盛立体城房地产开发有限公司	126.98	0.26%	无实际控制人	景观设计	
(3)	天津万钰潮平房地产开发有限公司	113.37	0.23%	无实际控制人	景观设计	
(4)	苏州高新新吴置地有限公司	83.15	0.17%	无实际控制人	景观设计	否
(5)	昆山交能房地产有限公司	14.15	0.03%	无实际控制人	景观设计	
(6)	海南诗波特投资有限公司	10.24	0.02%	无实际控制人	景观设计	
(7)	苏州迅和置业有限公司	0.06	0.00%	无实际控制人	景观设计	
小计		502.10	1.02%	-	-	
合计		22,599.58	46.13%	-	-	-
2019年度						

序号	公司名称	销售额（万元）	收入占比	客户类型	销售标的	是否为新增客户
1	恒大					否
（1）	昆明嘉丽泽旅游文化有限公司	222.22	0.55%	民企	景观设计	
（2）	惠州扶贫项目运营有限公司	221.77	0.55%	民企	景观设计	
（3）	天长市粤恒置业有限公司	159.58	0.40%	民企	景观设计	
（4）	儋州宜倍旅游开发有限公司	153.57	0.38%	民企	景观设计	
（4）	天阶云台（修武）投资有限公司	143.79	0.36%	民企	景观设计	
（5）	恒大新能源汽车（广东）有限公司	113.73	0.28%	民企	景观设计	
（7）	济南璞园置业有限公司	109.79	0.27%	国有参股	景观设计	
（8）	太康扶贫有限公司	103.48	0.26%	民企	景观设计	
（9）	儋州信恒旅游开发有限公司	81.95	0.20%	民企	景观设计	
（10）	河北建投西柏坡宏越房地产开发有限公司	79.58	0.20%	民企	景观设计	
（11）	宜昌东方金亚房地产有限公司	66.07	0.16%	民企	景观设计	
（12）	滁州市恒滁置业有限公司	62.28	0.16%	民企	景观设计	
（13）	安庆粤恒置业有限公司	56.84	0.14%	民企	景观设计	
（14）	扬中市恒瑞置业有限公司	55.13	0.14%	民企	景观设计	
（15）	威宁搬迁扶贫有限公司	52.70	0.13%	民企	景观设计	
（16）	重庆恒永房地产开发有限公司	49.69	0.12%	民企	景观设计	
（17）	湖北三江航天商业经营有限公司	49.40	0.12%	民企	景观设计	
（18）	云南尚居地产有限公司	48.86	0.12%	民企	景观设计	
（19）	台州市椒江祥和房地产开发有限公司	48.76	0.12%	民企	景观设计	
（20）	上饶经开区恒实房地产开发有限公司	47.84	0.12%	民企	景观设计	
（21）	襄阳红星悦府房地产开发有限公司	47.66	0.12%	民企	景观设计	
（22）	宁波奉化盛建置业有限公司	45.09	0.11%	民企	景观设计	
（23）	遵义市新广房地产开发有限公司	41.75	0.10%	民企	景观设计	

（24）	重庆恒大永君房地产开发有限公司	29.87	0.07%	民企	景观设计	
（25）	湖南亦成投资有限公司	27.66	0.07%	民企	景观设计	
（26）	岳阳金投置业有限公司	27.55	0.07%	民企	景观设计	
（27）	宜昌楚天恒大房地产开发有限公司	24.63	0.06%	民企	景观设计	
（28）	泸州恒大北城置业有限公司	24.62	0.06%	民企	景观设计	
（29）	成都心怡房地产开发有限公司	23.38	0.06%	民企	景观设计	
（30）	天津山水城投资有限公司	22.03	0.06%	民企	景观设计	
（31）	扬州盛基房地产开发有限公司	19.14	0.05%	民企	景观设计	
（32）	河北龙威房地产开发有限公司	18.86	0.05%	民企	景观设计	
（33）	东营恒大华府置业有限公司	18.41	0.05%	民企	景观设计	
（34）	临桂万鹂地产有限公司	17.21	0.04%	民企	景观设计	
（35）	清远市银湖城投资有限公司	15.53	0.04%	民企	景观设计	
（36）	宜宾恒慕置业有限公司	14.34	0.04%	民企	景观设计	
（37）	湖南恒盛健康产业有限公司	14.24	0.04%	民企	景观设计	
（38）	邵阳市亿达房地产开发有限公司	13.47	0.03%	民企	景观设计	
（39）	榆中恒远房地产开发有限公司	13.32	0.03%	民企	景观设计	
（40）	泸州恒大东城置业有限公司	11.46	0.03%	民企	景观设计	
（41）	太原恒御信置业有限公司	11.11	0.03%	民企	景观设计	
（42）	湖北美盛置业有限公司	11.00	0.03%	民企	景观设计	
（43）	郴州金碧置业有限公司	10.97	0.03%	民企	景观设计	
（44）	济南东进龙鼎置业有限公司	10.68	0.03%	民企	景观设计	
（45）	东莞市深建房地产有限公司	9.17	0.02%	民企	景观设计	
（46）	衡水隆泽房地产开发有限公司	9.04	0.02%	民企	景观设计	
（47）	济南恒大翡翠华庭置业有限公司	6.25	0.02%	民企	景观设计	
（48）	上海悦安置业有限公	4.29	0.01%	民企	景观设计	

	司					
（49）	恒大地产集团梧州御湖置业有限公司	3.94	0.01%	民企	景观设计	
（50）	云南德毅房地产开发有限公司	3.68	0.01%	民企	景观设计	
（51）	宁波恒跃房地产开发有限公司	1.61	0.00%	民企	景观设计	
小　　计		2,479.04	6.19%	-	-	
2	旭辉					
（1）	青岛音乐之岛文化产业开发有限公司	247.65	0.62%	民企	景观设计	
（2）	长沙恒高房地产开发有限公司	171.15	0.43%	民企	景观设计	
（3）	武汉辉恒置业有限公司	133.01	0.33%	民企	景观设计	
（4）	芜湖雅旭房地产开发有限公司	125.56	0.31%	民企	景观设计	
（5）	成都昌谦房地产开发有限公司	119.21	0.30%	民企	景观设计	
（6）	天津和创房地产开发有限公司	111.84	0.28%	民企	景观设计	
（7）	合肥和诺房地产开发有限公司	97.21	0.24%	民企	景观设计	
（8）	佛山市华祥房地产开发有限公司	94.34	0.24%	民企	景观设计	
（9）	临沂辉盛几木房地产有限公司	73.50	0.18%	民企	景观设计	
（10）	成都和谦房地产开发有限公司	70.84	0.18%	民企	景观设计	否
（11）	太仓华瑞房地产开发有限公司	60.38	0.15%	民企	景观设计	
（12）	上海欣博房地产有限公司	55.19	0.14%	民企	景观设计	
（13）	重庆市碧金辉房地产开发有限公司	51.26	0.13%	民企	景观设计	
（14）	石狮昌拓房地产开发有限公司	43.15	0.11%	民企	景观设计	
（15）	山东丽丰置业有限公司	42.92	0.11%	民企	景观设计	
（16）	重庆金碧辉房地产开发有限公司	41.94	0.10%	民企	景观设计	
（17）	旭辉集团股份有限公司	39.62	0.10%	民企	景观设计	
（18）	南通市旭高置业有限公司	32.79	0.08%	民企	景观设计	
（19）	济南银盛泰博盛置业有限公司	28.07	0.07%	民企	景观设计	

（20）	台州昌洪置业有限公司	24.62	0.06%	民企	景观设计	
小　　计		1,664.25	4.16%	-	-	
3	中南建设					
（1）	丽水市锦侨置业有限公司	221.09	0.55%	民企	景观设计	
（2）	成都中南世纪房地产开发有限公司	195.28	0.49%	民企	景观设计	
（3）	泰安市高新区锦和置业有限公司	183.96	0.46%	民企	景观设计	
（4）	临沂锦悦房地产开发有限公司	178.66	0.45%	民企	景观设计	
（5）	贵州锦盛置业有限公司	161.36	0.40%	民企	景观设计	
（6）	淄博锦城房地产开发有限公司	128.28	0.32%	民企	景观设计	
（7）	揭阳吉辰房地产开发有限公司	86.87	0.22%	民企	景观设计	否
（8）	镇江锦启和置业有限公司	79.82	0.20%	民企	景观设计	
（9）	重庆西联锦房地产开发有限公司	29.94	0.07%	民企	景观设计	
（10）	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	26.82	0.07%	民企	景观设计	
（11）	南京中南锦城房地产开发有限公司	24.45	0.06%	民企	景观设计	
（12）	海门市金新泰房地产开发有限公司	9.40	0.02%	民企	景观设计	
（13）	青岛中南城房地产有限公司	-17.24	-0.04%	民企	景观设计	
小　　计		1,308.71	3.27%	-	-	
4	华润置地					
（1）	华润（大连）房地产有限公司	239.70	0.60%	国企	景观设计	
（2）	西安秦尚置业有限责任公司	197.51	0.49%	国企	景观设计	
（3）	宜宾润汇房地产开发有限公司	195.95	0.49%	国企	景观设计	
（4）	苏州润腾房地产有限公司	177.83	0.44%	国企	景观设计	否
（5）	华润置地长春房地产开发有限公司	145.69	0.36%	国企	景观设计	
（6）	广州市润悦房地产开发有限公司	52.12	0.13%	国企	景观设计	
（7）	南宁西园润成房地产开发有限公司	50.29	0.13%	国企	景观设计	
（8）	广州市润创置业有限	23.12	0.06%	国企	景观设计	

	公司					
（9）	华润置地（沈阳）开发有限公司	14.41	0.04%	国企	景观设计	
小　　计		1,096.64	2.74%	-	-	
5	招商蛇口					否
（1）	广州诚品置业有限公司	203.75	0.51%	国企	景观设计	
（2）	南宁招商众鑫房地产有限公司	142.97	0.36%	国企	景观设计	
（3）	武汉招平雍荣置业有限公司	115.66	0.29%	国企	景观设计	
（4）	西咸新区文茂房地产有限公司	102.11	0.25%	国企	景观设计	
（5）	重庆招商依港房地产开发有限公司	80.57	0.20%	国企	景观设计	
（6）	成都招商龙城房地产开发有限公司	67.19	0.17%	国企	景观设计	
（7）	郑州天地康颂置业有限公司	64.67	0.16%	国企	景观设计	
（8）	厦门市臻园房地产有限公司	60.49	0.15%	国企	景观设计	
（9）	肇庆招商蛇口房地产有限公司	56.97	0.14%	国企	景观设计	
（10）	重庆招商置地开发有限公司	51.73	0.13%	国企	景观设计	
（11）	深圳招商房地产有限公司	48.77	0.12%	国企	景观设计	
（12）	广州矿荣房地产开发有限公司	41.88	0.10%	国企	景观设计	
小　　计		1,036.76	2.59%	-	-	
6	中国铁建					否
（1）	太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	239.26	0.60%	国企	景观设计	
（2）	西咸新区兴城人居置业有限公司	163.44	0.41%	国企	景观设计	
（3）	成都成铁华晟置业有限公司	153.98	0.38%	国企	景观设计	
（4）	中铁房地产集团（福州）有限公司	142.91	0.36%	国企	景观设计	
（5）	中铁房地产集团设计咨询有限公司广州分公司	77.30	0.19%	国企	景观设计	
（6）	中铁房地产集团设计咨询有限公司	56.60	0.14%	国企	景观设计	
（7）	遵义黔贵房地产开发有限公司	31.71	0.08%	国企	景观设计	

（8）	中铁房地产集团长沙置业有限公司岳麓分公司	26.40	0.07%	国企	景观设计	
小　　计		891.61	2.23%	-	-	
7	融创					否
（1）	杭州融阳政房地产开发有限公司	206.76	0.52%	民企	景观设计	
（2）	安庆融创新宜置业有限公司	159.08	0.40%	民企	景观设计	
（3）	合肥联创智融房地产开发有限公司	132.34	0.33%	民企	景观设计	
（4）	武汉正华建筑设计有限公司	112.91	0.28%	民企	景观设计	
（5）	南昌创臻房地产开发有限公司	82.20	0.21%	民企	景观设计	
（6）	沈阳唐轩新北置业有限公司	47.44	0.12%	民企	景观设计	
（7）	河南佳港实业有限公司	44.81	0.11%	民企	景观设计	
（8）	烟台融安房地产开发有限公司	44.24	0.11%	民企	景观设计	
小　　计		829.79	2.07%	-	-	
8	新城					否
（1）	常州新城悦兴房地产开发有限公司	142.89	0.36%	民企	景观设计	
（2）	苏州聿盛房地产开发有限公司	132.99	0.33%	民企	景观设计	
（3）	长沙悦博房地产开发有限公司	86.33	0.22%	民企	景观设计	
（4）	齐河坤新置业有限公司	65.80	0.16%	民企	景观设计	
（5）	平湖悦佳房地产开发有限公司	63.85	0.16%	民企	景观设计	
（6）	青岛慧成置业有限公司	61.70	0.15%	民企	景观设计	
（7）	常州凯拓房地产开发有限公司	61.26	0.15%	国企	景观设计	
（8）	湘潭和宇置业有限公司	59.88	0.15%	民企	景观设计	
（9）	株洲欣盛万博置业有限公司	52.50	0.13%	民企	景观设计	
（10）	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	47.83	0.12%	民企	景观设计	
（11）	青岛双城房地产有限公司	45.55	0.11%	民企	景观设计	
（12）	常州新城悦尚房地产开发有限公司	25.89	0.06%	民企	景观设计	

小　　计		846.47	2.11%	-	-	
9	保利					
（1）	广州穗海置业有限公司	185.22	0.46%	国企	景观设计	
（2）	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	124.97	0.31%	国企	景观设计	
（3）	南京市棠悦房地产开发有限公司	119.46	0.30%	国企	景观设计	
（4）	哈尔滨保联房地产开发有限公司	100.56	0.25%	国企	景观设计	
（5）	海门市建宏置业有限公司	94.40	0.24%	国企	景观设计	否
（6）	汕头市荣信投资有限公司	88.94	0.22%	国企	景观设计	
（7）	惠州市保利建业房地产开发有限公司	34.55	0.09%	国企	景观设计	
（8）	上海建劭置业有限公司	31.19	0.08%	国企	景观设计	
（9）	湖州保利实业有限公司	16.80	0.04%	国企	景观设计	
小　　计		796.09	1.99%	-	-	
10	雅居乐					
（1）	广州市原构设计有限公司	531.06	1.33%	民企	景观设计	
（2）	江西建大投资有限公司	138.90	0.35%	民企	景观设计	否
（3）	东源县行健置业有限公司	78.62	0.20%	民企	景观设计	
（4）	济南隽盛房地产开发有限公司	32.98	0.08%	民企	景观设计	
小　　计		781.56	1.95%	-	-	
11	碧桂园					
（1）	黔南德龙碧桂园建设投资发展有限公司	381.96	0.95%	民企	景观设计	
（2）	乐山市碧盛房地产开发有限公司	85.06	0.21%	民企	景观设计	
（3）	贵州贵安新区碧桂园建设开发有限公司	82.24	0.21%	民企	景观设计	
（4）	东莞市一信碧桂园房地产开发有限公司	64.47	0.16%	民企	景观设计	否
（5）	东莞市创盈房地产开发有限公司	63.28	0.16%	民企	景观设计	
（6）	东莞市御江花城房地产开发有限公司	39.62	0.10%	民企	景观设计	
（7）	东莞市碧桂园房地产开发有限公司	27.87	0.07%	民企	景观设计	

（8）	东莞庄士房地产开发有限公司	0.66	0.00%	民企	景观设计	
小　　计		745.18	1.86%	-	-	
12	阳光城					否
（1）	贵州君悦阳光置业有限公司	186.26	0.47%	民企	景观设计	
（2）	陕西永安康达置业有限公司	159.88	0.40%	国企	景观设计	
（3）	杭州富阳利光和房地产开发有限公司	149.42	0.37%	民企	景观设计	
（4）	广东顺德力合智德科技园投资有限公司	79.66	0.20%	民企	景观设计	
（5）	北京慧诚房地产开发有限公司	53.77	0.13%	民企	景观设计	
（6）	清远天安智谷有限公司	34.10	0.09%	民企	景观设计	
小　　计		663.09	1.66%	-	-	
13	富康城控股					否
（1）	黔西南州富康房地产开发有限公司	409.32	1.02%	民企	景观设计	
（2）	贵州汇和房地产开发有限公司	157.30	0.39%	民企	景观设计	
小　　计		566.62	1.41%	-	-	
14	建发					否
（1）	福建心家泊房地产开发有限公司	84.74	0.21%	国企	景观设计	
（2）	南京美业房地产发展有限公司	70.94	0.18%	国企	景观设计	
（3）	张家港建丰房地产开发有限公司	65.48	0.16%	国企	景观设计	
（4）	永泰开成房地产开发有限公司	51.04	0.13%	国企	景观设计	
（5）	珠海斗门益发置业有限公司	47.80	0.12%	国企	景观设计	
（6）	珠海市斗门汇业房产开发有限公司	46.83	0.12%	国企	景观设计	
（7）	苏州建合房地产开发有限公司	34.00	0.08%	国企	景观设计	
（8）	龙岩利瑞房地产开发有限公司	31.04	0.08%	国企	景观设计	
（9）	福州兆臻房地产开发有限公司	25.04	0.06%	国企	景观设计	
（10）	建发房地产集团合肥有限公司	22.59	0.06%	国企	景观设计	
（11）	建瓯发云房地产有限公司	22.28	0.06%	国企	景观设计	

（12）	漳州泛华实业有限公司	21.47	0.05%	国企	景观设计	
（13）	福建兆联房地产有限公司	17.96	0.04%	国企	景观设计	
（14）	苏州兆坤房地产开发有限公司	14.91	0.04%	国企	景观设计	
小　　计		556.11	1.39%	-	-	
15	泰禾					否
（1）	漳州祥荣房地产开发有限公司	285.65	0.71%	民企	景观设计	
（2）	福建泰信置业有限公司	133.57	0.33%	民企	景观设计	
（3）	泉州华大泰禾广场投资有限公司	59.43	0.15%	民企	景观设计	
（4）	福建泰康房地产开发有限公司	39.21	0.10%	民企	景观设计	
（5）	佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	26.84	0.07%	民企	景观设计	
（6）	惠州市华威房地产开发有限公司	2.70	0.01%	民企	景观设计	
小　　计		547.40	1.37%	-	-	
16	龙湖					否
（1）	长沙江嵘置业有限公司	153.93	0.38%	民企	景观设计	
（2）	广州福宝房地产有限公司	117.12	0.29%	民企	景观设计	
（3）	天津睿阳置业有限公司	115.69	0.29%	民企	景观设计	
（4）	高碑店市中誉房地产开发有限公司	64.86	0.16%	民企	景观设计	
（5）	天津睿渤置业有限公司	44.08	0.11%	民企	景观设计	
（6）	湖南映客置业有限公司	36.08	0.09%	民企	景观设计	
（7）	大连恒海房地产开发有限公司	6.04	0.02%	民企	景观设计	
小　　计		537.80	1.34%	-	-	
17	文一地产					否
（1）	安徽省文一投资控股集团滨江置业有限公司	282.77	0.71%	民企	景观设计	
（2）	铜陵双龙泉旅游置业有限公司	173.29	0.43%	民企	景观设计	
（3）	安徽省文一投资控股集团东部置业有限公司	59.49	0.15%	民企	景观设计	

小　　计		515.54	1.29%	-	-	
合　　计		**15,862.65**	**39.61%**	-	-	-
2018年度						
序号	**公司名称**	**销售额（万元）**	**收入占比**	**客户类型**	**销售标的**	**是否为新增客户**
1	恒大					否
（1）	湖南恒盛健康产业有限公司	151.17	0.53%	民企	景观设计	
（2）	赫章扶贫有限公司	118.50	0.41%	民企	景观设计	
（3）	济南璞园置业有限公司	89.92	0.31%	国有参股	景观设计	
（4）	天阶云台（修武）投资有限公司	88.80	0.31%	民企	景观设计	
（5）	重庆恒永房地产开发有限公司	77.65	0.27%	民企	景观设计	
（6）	扬中市恒瑞置业有限公司	73.72	0.26%	民企	景观设计	
（7）	泰安天润人和置业有限公司	69.20	0.24%	民企	景观设计	
（8）	恒大地产集团梧州御湖置业有限公司	62.16	0.22%	民企	景观设计	
（9）	阳江市壹丰实业有限公司	59.81	0.21%	民企	景观设计	
（10）	大方扶贫有限公司	56.16	0.20%	民企	景观设计	
（11）	南充市东城置业有限公司	55.23	0.19%	民企	景观设计	
（12）	宜昌东方金亚房地产有限公司	55.02	0.19%	民企	景观设计	
（13）	南京恒大富丰置业有限公司	48.18	0.17%	民企	景观设计	
（14）	儋州信恒旅游开发有限公司	44.20	0.15%	民企	景观设计	
（15）	河北建投西柏坡宏越房地产开发有限公司	43.89	0.15%	民企	景观设计	
（16）	宜昌楚天恒大房地产开发有限公司	41.70	0.15%	民企	景观设计	
（17）	东营恒大华府置业有限公司	40.89	0.14%	民企	景观设计	
（18）	成都和信大恒房地产有限公司	36.59	0.13%	民企	景观设计	
（19）	儋州东拓旅游开发有限公司	34.82	0.12%	民企	景观设计	
（20）	长春信基房地产开发有限公司	29.42	0.10%	民企	景观设计	
（21）	清远市银湖城投资有限公司	25.73	0.09%	民企	景观设计	

（22）	湖北美盛置业有限公司	22.16	0.08%	民企	景观设计	
（23）	太原恒御信置业有限公司	21.88	0.08%	民企	景观设计	
（24）	南昌恒富置业有限公司	20.45	0.07%	民企	景观设计	
（25）	南阳恒飞置业有限公司	19.58	0.07%	民企	景观设计	
（26）	纳雍扶贫有限公司	18.85	0.07%	民企	景观设计	
（27）	恒大鑫源（沈阳）置业有限公司	17.38	0.06%	民企	景观设计	
（28）	太原恒大德盛房地产开发有限公司	14.07	0.05%	民企	景观设计	
（29）	太原俊景房地产开发有限公司	13.99	0.05%	民企	景观设计	
（30）	泰安恒大滨河左岸置业有限公司	13.78	0.05%	民企	景观设计	
（31）	辽阳恒盛置业有限公司	12.83	0.04%	民企	景观设计	
（32）	镇江佳祺置业有限公司	11.71	0.04%	民企	景观设计	
（33）	吉林市恒大永盛房地产开发有限公司	10.70	0.04%	民企	景观设计	
（34）	重庆恒阳房地产开发有限公司	9.65	0.03%	民企	景观设计	
（35）	佛山市裕朗通房地产开发有限公司	9.54	0.03%	民企	景观设计	
（36）	广州市恒大园林设计院有限公司	8.49	0.03%	民企	景观设计	
（37）	金沙扶贫有限公司	8.30	0.03%	民企	景观设计	
（38）	石家庄盛宇房地产开发有限公司	7.57	0.03%	民企	景观设计	
（39）	恒大地产集团恩平有限公司	5.70	0.02%	民企	景观设计	
（40）	淮北粤通置业有限公司	5.66	0.02%	民企	景观设计	
（41）	扬州盛基房地产开发有限公司	3.11	0.01%	民企	景观设计	
（42）	宁波奉化盛建置业有限公司	2.76	0.01%	民企	景观设计	
小　　计		1,560.93	5.43%	-	-	
2	新城					
（1）	齐河坤新置业有限公司	256.54	0.89%	民企	景观设计	否
（2）	镇江广丰房地产有限公司	220.50	0.77%	民企	景观设计	
（3）	苏州聿盛房地产开发	130.38	0.45%	民企	景观设计	

	有限公司					
（4）	青岛慧成置业有限公司	123.41	0.43%	民企	景观设计	
（5）	常州凯拓房地产开发有限公司	122.52	0.43%	国企	景观设计	
（6）	株洲欣盛万博置业有限公司	94.23	0.33%	民企	景观设计	
（7）	佛山鼎域房地产有限公司	92.08	0.32%	民企	景观设计	
（8）	湘潭和宇置业有限公司	90.72	0.32%	民企	景观设计	
（9）	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	81.27	0.28%	民企	景观设计	
（10）	青岛双城房地产有限公司	75.16	0.26%	民企	景观设计	
（11）	合肥新城创晟房地产有限公司	74.05	0.26%	民企	景观设计	
（12）	常州东南经济开发有限公司	61.30	0.21%	国企	景观设计	
（13）	上海佳朋房地产开发有限公司	57.34	0.20%	民企	景观设计	
（14）	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	37.84	0.13%	民企	景观设计	
小　　计		1,517.36	5.28%	-	-	
3	融创					否
（1）	烟台海基置业有限公司	326.04	1.13%	民企	景观设计	
（2）	合肥联创智融房地产开发有限公司	242.27	0.84%	民企	景观设计	
（3）	烟台融安房地产开发有限公司	179.02	0.62%	民企	景观设计	
（4）	沈阳唐轩新北置业有限公司	139.67	0.49%	民企	景观设计	
（5）	武汉星海原投房地产开发有限公司	106.13	0.37%	民企	景观设计	
（6）	青岛嘉航置业有限公司	93.69	0.33%	民企	景观设计	
（7）	哈尔滨万达城投资有限公司	86.24	0.30%	民企	景观设计	
（8）	青岛融创恒基地产有限公司	34.70	0.12%	民企	景观设计	
（9）	长沙璟泰工苑置业有限公司	22.36	0.08%	民企	景观设计	
（10）	万宁南山融创实业有限公司	21.05	0.07%	民企	景观设计	
小　　计		1,251.17	4.35%	-	-	
4	旭辉					否

（1）	重庆市碧金辉房地产开发有限公司	186.89	0.65%	民企	景观设计	
（2）	重庆金碧辉房地产开发有限公司	152.91	0.53%	民企	景观设计	
（3）	芜湖雅旭房地产开发有限公司	129.86	0.45%	民企	景观设计	
（4）	苏州辉煜置业有限公司	92.92	0.32%	国有参股	景观设计	
（5）	石狮昌拓房地产开发有限公司	91.29	0.32%	民企	景观设计	
（6）	南通市旭高置业有限公司	65.59	0.23%	民企	景观设计	
（7）	苏州北辰旭昭置业有限公司	55.75	0.19%	国有参股	景观设计	
（8）	太仓华瑞房地产开发有限公司	48.30	0.17%	民企	景观设计	
（9）	长沙恒高房地产开发有限公司	45.77	0.16%	民企	景观设计	
（10）	台州昌洪置业有限公司	33.86	0.12%	民企	景观设计	
（11）	上海辉均置业有限公司	11.32	0.04%	民企	景观设计	
小　　计		914.47	3.18%	-	-	
5	华夏幸福					
（1）	嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	376.14	1.31%	民企	景观设计	
（2）	嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	152.67	0.53%	民企	景观设计	
（3）	武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	93.21	0.32%	民企	景观设计	
（4）	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	47.40	0.16%	民企	景观设计	
（5）	秦皇岛京御房地产开发有限公司	42.78	0.15%	民企	景观设计	
（6）	嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	37.91	0.13%	民企	景观设计	否
（7）	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	32.26	0.11%	民企	景观设计	
（8）	嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	30.54	0.11%	民企	景观设计	
（9）	大厂回族自治县盛基恒宇房地产开发有限公司	26.40	0.09%	民企	景观设计	
（10）	廊坊京御房地产开发有限公司	25.09	0.09%	民企	景观设计	
（11）	三河银燕房地产开发有限公司	22.33	0.08%	民企	景观设计	
（12）	华夏幸福产业新城（开	18.87	0.07%	民企	景观设计	

	封）有限公司					
小　　计		905.59	3.15%	-	-	
6	中天					
（1）	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	858.22	2.99%	民企	景观设计	否
小　　计		858.22	2.99%	-	-	
7	万科					
（1）	扬州万溢置业有限公司	150.38	0.52%	无实际控制人	景观设计	
（2）	昆山交能房地产有限公司	149.48	0.52%	民企	景观设计	
（3）	清徐万科恒郡房地产开发有限公司	127.28	0.44%	无实际控制人	景观设计	
（4）	西安中启置业有限公司	124.54	0.43%	无实际控制人	景观设计	
（5）	济南泰晖房地产开发有限公司	117.04	0.41%	无实际控制人	景观设计	
（6）	海南诗波特投资有限公司	67.13	0.23%	无实际控制人	景观设计	
（7）	苏州高新新吴置地有限公司	49.13	0.17%	无实际控制人	景观设计	
（8）	苏州中新万科房地产有限公司	43.02	0.15%	无实际控制人	景观设计	
（9）	沈阳万科融祥房地产开发有限公司	20.56	0.07%	无实际控制人	景观设计	
（10）	苏州鼎万房地产有限公司	6.79	0.02%	无实际控制人	景观设计	
小　　计		855.35	2.98%	-	-	
8	建发					
（1）	永泰开成房地产开发有限公司	126.73	0.44%	国企	景观设计	
（2）	龙岩利瑞房地产开发有限公司	123.68	0.43%	国企	景观设计	
（3）	福建心家泊房地产开发有限公司	61.13	0.21%	国企	景观设计	
（4）	南宁联发盛世置业有限公司	54.58	0.19%	国企	景观设计	
（5）	连江兆瑞房地产开发有限公司	53.91	0.19%	国企	景观设计	
（6）	漳州泛华实业有限公司	48.97	0.17%	国企	景观设计	
（7）	张家港建丰房地产开发有限公司	47.29	0.16%	国企	景观设计	
（8）	建发房地产集团合肥有限公司	40.79	0.14%	国企	景观设计	

（9）	莆田联欣泰置业有限公司	30.00	0.10%	国企	景观设计	
（10）	长沙兆禧房地产有限公司	28.77	0.10%	国企	景观设计	
（11）	珠海市斗门汇业房产开发有限公司	25.47	0.09%	国企	景观设计	
（12）	联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	23.35	0.08%	国企	景观设计	
（13）	福州兆臻房地产开发有限公司	21.55	0.07%	国企	景观设计	
（14）	天津联蓟房地产开发有限公司	19.61	0.07%	国企	景观设计	
（15）	珠海斗门益发置业有限公司	18.40	0.06%	国企	景观设计	
（16）	南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	16.98	0.06%	国企	景观设计	
（17）	连江融建房地产开发有限公司	16.95	0.06%	国企	景观设计	
（18）	建发房地产集团有限公司	5.66	0.02%	国企	景观设计	
（19）	苏州建合房地产开发有限公司	4.36	0.02%	国企	景观设计	
小　　计		768.18	2.67%	-	-	
9	中南建设					否
（1）	重庆西联锦房地产开发有限公司	159.99	0.56%	民企	景观设计	
（2）	成都中南世纪房地产开发有限公司	122.64	0.43%	民企	景观设计	
（3）	马鞍山中南御锦房地产开发有限公司	92.41	0.32%	民企	景观设计	
（4）	海门市金新泰房地产开发有限公司	90.78	0.32%	民企	景观设计	
（5）	宁波大通置业有限公司	90.00	0.31%	民企	景观设计	
（6）	南京中南锦城房地产开发有限公司	48.91	0.17%	民企	景观设计	
（7）	盐城中南雅苑房地产开发有限公司	31.60	0.11%	民企	景观设计	
（8）	惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	29.11	0.10%	民企	景观设计	
（9）	上海南尚置业有限公司	26.69	0.09%	民企	景观设计	
（10）	杭州中南御锦置业有限公司	18.98	0.07%	民企	景观设计	
小　　计		711.10	2.47%	-	-	
10	碧桂园					否
（1）	东莞市一信碧桂园房	205.10	0.71%	民企	景观设计	

	地产开发有限公司					
（2）	东莞市御江花城房地产开发有限公司	200.47	0.70%	民企	景观设计	
（3）	东莞市创盈房地产开发有限公司	87.01	0.30%	民企	景观设计	
（4）	东莞市碧桂园房地产开发有限公司	66.23	0.23%	民企	景观设计	
（5）	东莞市运河碧桂园房地产开发有限公司	0.52	0.00%	民企	景观设计	
（6）	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	0.52	0.00%	民企	景观设计	
小　　计		559.87	1.95%	-	-	
11	时代					
（1）	佛山市时代睿达房地产开发有限公司	151.49	0.53%	民企	景观设计	否
（2）	鹤山市河成房地产开发有限公司	148.90	0.52%	民企	景观设计	
（3）	清远市恒达房地产开发有限公司	107.27	0.37%	民企	景观设计	
（4）	东莞市裕景房地产开发有限公司	77.23	0.27%	民企	景观设计	
（5）	清远市嘉达房地产开发有限公司	28.04	0.10%	民企	景观设计	
（6）	广州佳裕投资有限公司	16.63	0.06%	民企	景观设计	
小　　计		529.56	1.84%	-	-	
12	正荣集团					
（1）	正润（莆田）置业发展有限公司	142.79	0.50%	民企	景观设计	
（2）	南京正荣德信房地产开发有限公司	92.41	0.32%	民企	景观设计	
（3）	正升（福州）置业发展有限公司	82.78	0.29%	民企	景观设计	
（4）	合肥正裕置业发展有限公司	38.63	0.13%	民企	景观设计	
（5）	正升（平潭）置业发展有限公司	34.67	0.12%	民企	景观设计	否
（6）	苏州正瑞置业发展有限公司	27.34	0.10%	民企	景观设计	
（7）	武汉正荣正升置业有限公司	26.03	0.09%	民企	景观设计	
（8）	正茂（平潭）置业发展有限公司	25.75	0.09%	民企	景观设计	
（9）	长沙正荣正泰置业发展有限公司	19.68	0.07%	民企	景观设计	
（10）	正荣御品（上海）置业发展有限公司	14.34	0.05%	民企	景观设计	

小　　计	504.42	1.75%	-	-	
合　　计	**10,936.22**	**38.05%**	**-**	**-**	**-**

注 1：房地产项目由多方合作情形较为常见，对应项目公司会存在多个股东情形，多个股东可能会对应不同集团公司、不同性质，因此此处考虑股权关系、项目实际负责方、信息披露完整性等多因素综合判定各项目公司所属集团公司；

注 2：经查询，陕西永安康达置业有限公司系由陕西省国资委控制下企业陕西建工第二房地产开发有限公司（国企）与阳光城控制下企业共同持股，其中陕西建工第二房地产开发有限公司比例为 60%，为保证披露完整性，此处按该公司归属于阳光城披露，但客户类型界定为国企，与集团公司类型不同；

注 3：经查询，常州凯拓房地产开发有限公司系招商蛇口（国企）控制下企业与新城控制下企业共同出资成立，其中招商蛇口控制企业持股比例为 51%，新城控制企业持股比例 49%，由于新城是发行人项目的设计对接方，故此处披露集团划分归属于新城，但客户类型界定为国企，与集团公司类型不同；

注 4：经查询，苏州辉煜置业有限公司系绿地控股控制下企业与旭辉集团控制下企业共同出资成立，双方持股比例各占 50%。由于旭辉是发行人项目对接方，故此处披露集团划分归属于旭辉，但客户类型界定为国有参股，与集团公司类型不同；

注 5：经查询，苏州北辰旭昭置业有限公司系北辰实业控制下企业与旭辉集团控制下企业共同出资成立，其中北辰实业为北京市国资委参股的上市公司，由于旭辉集团控制下企业与北辰实业控制下企业持股比例各为 50%。由于旭辉集团为发行人项目对接方，故此处披露集团划分归属于旭辉，但客户类型界定为国有参股，与集团公司类型不同；

注 6：经查询，昆山交能房地产有限公司穿透后最终受益人为个人，故其企业性质属于民企，鉴于其公司执行董事兼总经理在多家万科控制下企业中任职，且该项目由万科控制下公司和个人实际运作，故按该公司归属于万科披露，但客户类型界定为民企，与集团公司类型不同；

注 7：经查询，济南璞园置业有限公司股东为恒大地产集团济南置业有限公司、山东高速章丘置业发展有限公司，两个股东各持股 50%，此处按归属于恒大披露，但客户性质界定为国有参股，与集团公司性质不同

发行人、发行人控股股东实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员未在上述客户中持有权益，不存在与上述客户存在关联关系，不存在前五大客户及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

2、发行人客户分散且变动相对频繁符合行业特征

报告期内公司客户结构相对分散，系景观投资建设和下游客户结构特征的直接体现，主要原因为：（1）园林景观下游客户包括众多房地产企业、地方政府和事业单位，投资主体十分广泛；（2）园林景观作为体验性、观赏性很强的环境产品，园林景观建设与当地城市规划、社会经济条件、自然禀赋息息相关，受自然资源稀缺性和建设经济效益性的制约，园林景观设计在当地往往不具备批量复制的基础与条件，在一定的地域范围内往往体现唯一性和长期性的特征；（3）由于项目建设投资额往往较高，同一投资主体通常不会在短期内同时或连续投资多个项目。

报告期内新增客户数量、收入金额、占比如下：

报告期	2020年度	2019年度	2018年度
新增客户数量	**124**	132	80
新增客户收入金额（万元）	**10,524.91**	11,642.11	6,486.96
新增客户收入占比	**21.48%**	29.07%	22.57%

报告期内，发行人主要新增客户（同一控制项目累计销售超过 500 万元以上客户）为**大众卓越**，2020 年公司与新增客户大众卓越控股集团有限公司销售收入超过 500 万元，客户名称、客户类型、销售标的、收入金额、占比情况如下：

单位：万元

2020年度				
新增客户的名称	收入金额	占比	客户类型	销售标的
大众卓越				
吉林大众置业集团有限公司	222.67	0.45%	民企	景观设计
长春尚融房地产开发有限公司	204.43	0.42%	民企	景观设计
长春吉实益田置业有限公司	192.63	0.39%	民企	景观设计
长春荣威房地产开发有限公司	46.70	0.10%	民企	景观设计
小　　计	666.43	1.36%	-	-

3、发行人主要客户及主要新增客户背景

报告期内，发行人同一控制项目累计销售超过 500 万元以上及其关联客户、主要新增客户的背景如下表所示：

2020年度								
序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	主营业务	股权结构（主要股东）	首次合作时间	是否存在关联关系	是否是新增客户
1	旭辉集团股份有限公司	2000-8-15	350,000.00	房地产开发、经营	上海旭辉投资咨询有限公司持股10.90 %	2015年	无	否
2	恒大地产集团有限公司	1996-6-24	393,979.64	房地产开发经营	广州市凯隆置业有限公司直接持股63.46%	2007年	无	否
3	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1992-2-19	790,409.27	城区、园区、社区的投资、开发建设和运营	招商局集团有限公司直接持股58.15% ，直接和间接共持股63.32%	2015年	无	否
4	中海地产集团有限公司	1979-6-1	1,095,578.50	房地产开发与经营业务	中国海外集团有限公司、Complete Noble Investments Limited、银乐发展有限公司	2013年	无	否
5	阳光城集团股份有限公司	1991-8-12	405,007.33	房地产开发	福建阳光集团有限公司持股18.78%,上海嘉闻投资管理有限公司持股17.11%,东方信隆资产管理有限公司持股15.16%,福建康田实业集团有限公司持股10.06%	2017年	无	否
6	融创房地产集团有限公司	2003-1-31	1,500,000.00	房地产开发及商品房销售	北京融创控股集团有限公司持股100%	2014年	无	否
7	华润置地控股有限公司	2013-1-31	2,000,000.00	房地产开发	华润（深圳）有限公司持股100%	2017年	无	否
8	中国中铁股份有限公司	2007-9-12	2,457,092.93	基建建设、勘察设计与咨询服务、零部件制造	中国铁路工程集团有限公司持股47.21%，HKSCC NOMINEES LIMITED持股16.32%	2018年	无	否
9	保利发展控股集团股份有限公司	1992-9-14	1,193,267.52	房地产开发经营	保利南方集团有限公司持股37.81%	2009年	无	否

10	广州市时代控股集团有限公司	2001-5-9	83,000万美元	房地产开发经营	香港时代投资有限公司持股100%	2012年	无	否
11	中国铁道建筑集团有限公司	1990-8-28	900,000	工程承包、勘察设计咨询，房地产开发	国务院国有资产监督管理委员会持股100%	2017年	无	否
12	江苏中南建设集团股份有限公司	1998-7-28	370,978.88	房地产开发、销售	中南城市建设投资有限公司持股53.65%	2016年	无	否
13	碧桂园地产集团有限公司	2015-4-20	1,394,084.03	房地产开发及销售	佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司持股100%	2016年	无	否
14	中国金茂（集团）有限公司	1995-6-15	263,500.00	房地产开发和酒店经营	加豪有限公司持股100%	2019年	无	否
15	新城控股集团股份有限公司	1996-6-30	225,672.42	房地产开发	富域发展集团有限公司持股61.06%	2016年	无	否
16	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	2010-8-25	120,000.00	房地产开发与经营	北京京黔润达文化发展有限公司持股40%，贵州中铭房地产开发有限公司持股59.5%	2016年	无	否
	贵阳乌当中天吾乡房地产开发有限公司	2019-11-01	5,000.00	房地产开发与经营	北京梦天盈信企业管理有限公司持股100%	2020年	无	否
17	大众卓越控股集团有限公司	2008-11-12	15,000.00	企业经营管理，工程施工服务	长春枫叶投资有限公司持股73.33%，朱海峰持股26.67%	2020年	无	是
18	建业住宅集团(中国)有限公司	1992-5-22	236,000.00	房地产开发与经营	建业地产投资股份有限公司持股100%	2017年	无	否
19	祥生实业集团有限公司	1995-7-7	11,000.00	实业投资；国内贸易；房地产中介服务	陈国祥持股99%	2019年	无	否
20	万科企业股份有限公司	1984-5-30	1,099,521.02	房地产开发与经营	深圳市地铁集团有限公司持股27.9%，HKSCC NOMINEES LIMITED持股16.31%	2009年	无	否

2019年度								
序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	主营业务	股权结构（主要股东）	首次合作时间	是否存在关联关系	是否是新增客户
1	恒大地产集团有限公司	1996-6-24	393,979.64	房地产开发经营	广州市凯隆置业有限公司直接持股63.46%	2007年	无	否
2	旭辉集团股份有限公司	2000-8-15	350,000.00	房地产开发、经营	上海旭辉投资咨询有限公司持股10.9,029%	2015年	无	否
3	江苏中南建设集团股份有限公司	1998-7-28	370,978.88	房地产开发、销售	中南城市建设投资有限公司持股53.65%	2016年	无	否
4	华润置地控股有限公司	2013-1-31	2,000,000.00	房地产开发	华润（深圳）有限公司持股100%	2017年	无	否
5	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1992-2-19	790,409.27	城区、园区、社区的投资、开发建设和运营	招商局集团有限公司直接持股58.15% ，直接和间接共持股63.32%	2015年	无	否
6	中国铁建股份有限公司	2007-11-5	1,357,954.15	土木工程建筑；工程服务	中国铁道建筑集团有限公司持股51.13%，HKSCC NOMINEES LIMITED持股15.18%	2017年	无	否
7	融创房地产集团有限公司	2003-1-31	1,500,000.00	房地产开发及商品房销售	北京融创控股集团有限公司持股100%	2014年	无	否
8	新城控股集团股份有限公司	1996-6-30	225,672.42	房地产开发	富域发展集团有限公司持股61.06%	2016年	无	否
9	保利发展控股集团股份有限公司	1992-9-14	1,193,267.52	房地产开发经营	保利南方集团有限公司持股37.81%	2017年	无	否
10	雅居乐地产置业有限公司	2005-6-30	5,000.00	自有房地产经营活动	崇升投资有限公司持股100%	2008年	无	否
11	碧桂园地产集团有限公司	2015-4-20	1,394,084.03	房地产开发及销售	佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司持股100%	2016年	无	否
12	阳光城集团股份有	1991-8-12	405,007.33	房地产开发	福建阳光集团有限公司持股	2016年	无	否

	限公司				18.78%，上海嘉闻投资管理有限公司持股17.11%，东方信隆资产管理有限公司持股15.16%，福建康田实业集团有限公司持股10.06%			
13	富康城控股集团股份有限公司	2018-07-02	128,000.00	实业投资；房地产开发	贵州富康实业投资（集团）有限公司持股99%	2017年	无	否
14	建发房地产集团有限公司	1998-7-28	200,000.00	房地产开发与经营及管理	厦门建发股份有限公司持股54.65% ，厦门建发集团有限公司持股45.35%	2015年	无	否
15	泰禾集团股份有限公司	1992-12-29	248,890.14	房地产开发经营	泰禾投资集团有限公司持股48.97% ，叶荔持股12.05%	2016年	无	否
16	重庆龙湖地产发展有限公司	1995-6-20	214,491.25	房地产开发（壹级）	重庆龙湖企业拓展有限公司持股100%	2014年	无	否
17	文一地产有限公司	2004-4-23	100,000.00	房地产开发	罗其芳持股99%	2016年	无	否
2018年度								
序号	**公司名称**	**成立时间**	**注册资本（万元）**	**主营业务**	**股权结构（主要股东）**	**首次合作时间**	**是否存在关联关系**	**是否是新增客户**
1	恒大地产集团有限公司	1996-6-24	393,979.64	房地产开发经营	广州市凯隆置业有限公司直接持股63.45%	2007年	无	否
2	新城控股集团股份有限公司	1996-6-30	225,672.42	房地产开发。	富域发展集团有限公司持股61.06%	2016年	无	否
3	融创房地产集团有限公司	2003-1-31	1,500,000.00	房地产开发及商品房销售	北京融创控股集团有限公司持股100%	2014年	无	否
4	旭辉集团股份有限公司	2000-8-15	350,000.00	房地产开发、经营	上海旭辉投资咨询有限公司持股10.90 %	2015年	无	否
5	华夏幸福基业股份有限公司	1993-5-28	300,325.17	对房地产、工业园区及基础设施建设投资	华夏幸福基业控股股份公司持股26.51%，中国平安人寿保险股份有限公司-自有资金持股10.57%	2014年	无	否

6	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	2010-8-25	20,000.00	房地产开发	珠海华碧企业管理有限公司持股99.50%，中垣建设集团有限公司0.05%	2016年	无	否
7	万科企业股份有限公司	1984-5-30	1,099,521.02	房地产开发	深圳市地铁集团有限公司持股28.69% ，HKSCC NOMINEES LIMITED持股13.96%	2009年	无	否
8	建发房地产集团有限公司	1998-7-28	200,000.00	房地产开发与经营及管理	厦门建发股份有限公司持股54.65% ，厦门建发集团有限公司持股45.35%	2015年	无	否
9	江苏中南建设集团股份有限公司	1998-7-28	370,978.88	房地产开发、销售	中南城市建设投资有限公司持股53.65%	2016年	无	否
10	碧桂园地产集团有限公司	2015-4-20	1,394,084.03	房地产开发及销售	佛山市顺德区宙华投资咨询有限公司持股100%	2016年	无	否
11	广州市时代控股集团有限公司	2001-5-9	83,000万美元	房地产开发经营	香港时代投资有限公司持股100%	2012年	无	否
12	正荣集团有限公司	1994-8-31	180,168.00	对基础建设、房地产业、贸易业的投资；房地产开发经营	欧宗荣持股91.90%	2016年	无	否

4、是否存在为客户及其他相关方人员代持发行人股份或其他利益安排的情形

根据发行人各股东（包括穿透至山水集团、硕煜投资、山盛投资的各自然人股东、合伙人）确认，并经访谈发行人主要客户，不存在为客户及其他相关方人员代持发行人股份或其他利益安排的情形。

五、采购情况和主要供应商

（一）主要采购情况

公司是人才和智力密集型服务企业，主要依靠设计人员的艺术创意来完成项目设计，经营成本主要为人员薪酬，无须大额的材料采购。报告期内，公司主要通过自主招聘吸引并培养优秀设计人才，通过制定合理的薪酬制度和奖励方案提升员工收入水平。

公司的采购主要分为两类：一类为房租、装修、办公设备的采购，另一类为服务采购。

公司当前办公场所均采取租赁、装修的方式解决，所在城市市场供应充足。就租赁场所，公司通常选取合适地段并结合报价选择采购租赁服务的对象，租赁价格均处于同地段商业租赁价格的合理区间；装修采购以满足公司办公需求和发展需求为主。公司办公设备的采购通常采取性价比原则进行综合评估，最终选定采购对象和采购产品。

公司服务采购包括设计制作服务以及技术协作服务：（1）设计制作主要包括打图晒图、效果图制作和模型制作等。目前市场上提供相关服务的企业较多，竞争相对充分，公司主要根据自身需要，经多方询价，在权衡价格、时间、质量、资信等多重因素的基础上进行综合评估选定具体的供应商；（2）技术协作系公司根据承接项目的实施目标、成果交付的时限要求、可供调配的设计资源以及资质范围等情况，在综合考虑成本效益的情况下，将设计工作中不属于景观内容且公司不具备专项资质的设计工作，如建筑设计、大型结构设计、特效灯光设计、艺术雕塑设计等，交由具备资质的外部机构完成，以及对部分辅助性设计工作选聘外部机构采购辅助性设计服务，以作为公司设计的参考，加快公司设计进度。

报告期内，公司**主要**采购情况如下

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
房租、物业、水电	**1,842.91**	**43.93%**	1,612.24	36.25%	1,072.16	26.55%
技术协作	**978.37**	**23.32%**	895.57	20.14%	925.28	22.91%
设计制作	**592.24**	**14.12%**	599.34	13.48%	702.07	17.38%
装修	**185.82**	**4.43%**	683.91	15.38%	783.29	19.40%
软件	**231.23**	**5.51%**	134.80	3.03%	173.13	4.29%
电子设备及其他、运输工具	**364.24**	**8.68%**	521.18	11.72%	382.54	9.47%
合　计	**4,194.81**	**100.00%**	**4,447.04**	**100.00%**	**4,038.46**	**100.00%**

报告期内，公司房租、物业、水电费用金额及其占营业收入的比重情况如下：

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
房租、物业、水电费用	**1,842.91**	**3.76%**	1,612.24	4.03%	1,072.16	3.73%

由上表可知，报告期内公司房租、物业、水电费用占营业收入的比重分别为3.73%、4.03%和**3.76%**。**报告期内，公司房租、物业、水电费用占营业收入的比重整体较为稳定，主要系随着业务及人员规模的不断扩张，公司新增租赁办公场所，使得房租、物业及水电费用同步上升。**

综上，报告期内公司房租、物业、水电费用随着公司业务规模及分支机构的扩张，整体呈现上升趋势，与收入规模变动情况相匹配。

报告期内，公司采购的装修、软件、电子设备及其他、运输工具费用金额及其占营业收入的比重如下：

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
装修	**185.82**	**0.38%**	683.91	1.71%	783.29	2.73%

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
软件	**231.23**	**0.47%**	134.80	0.34%	173.13	0.60%
电子设备及其他	**364.24**	**0.74%**	427.73	1.07%	350.84	1.22%
运输工具	-	-	93.45	0.23%	31.70	0.11%

公司属于人才和智力密集型服务企业，主要依靠设计人员的艺术创意完成项目设计。装修、软件、电子设备及其他、运输工具的采购系日常经营性采购，与公司营业收入之间不存在明显的线性关系，报告期内上述采购支出占营业收入比重变化的原因分析如下：

1、装修支出

报告期内公司装修支出占营业收入的比重分别为2.73%、1.71%和**0.38%**，呈现**下降趋势**。公司装修采购多集中发生于原办公场所老旧更新、办公场所变更以及业务扩张新增办公场所时，因此和营业收入不具有线性匹配关系。报告期内，公司新增装修金额及其占收入比重的波动原因如下：（1）2018年度，**公司装修支出占营业收入的比重相对较高，**主要系广州总部对原办公场所及新增广州市海珠区新港东路1166号租赁办公场所进行装修、深圳和上海分公司对办公场所搬迁装修以及新成立的华中、长沙和重庆三家子公司新增办公场所装修所致；（2）2019年度，仅广州总部因继续对广州市海珠区新港东路1166号办公场所进行装修发生大额装修支出，其余分公司均无大额装修支出，因此公司装修支出总额以及占营业收入比重均较2018年度有所下降；（3）**2020年度，公司新增办公场所发生小额装修支出，因此当期装修支出较少。**

2、软件

报告期内，公司软件支出占营业收入的比重分别为0.60%、0.34%和**0.47%**，呈现一定波动。公司软件主要包括设计软件和办公软件，一次性采购后在授权年限内使用，因此采购金额与当期营业收入之间并不存在线性配比关系。

3、电子设备及其他

公司电子设备及其他主要包括电脑等办公设备，与员工数量具有相关性，与营业收入不具有线性匹配关系。报告期内，公司电子设备及其他采购支出占营业

收入的比重分别为1.22%、1.07%和**0.74%**，主要原因为：（1）随着公司分公司的设立及员工数量的增长，**2019年度**公司电子设备及其他采购支出金额**较上一年度有所**增加；（2）**2020年度，因受疫情影响，公司设备新增采购需求随之下降，而公司营业收入保持较为稳定的增长，因此当年电子设备及其他办公室设备的采购支出占营业收入的比重下降。**

4、运输工具

公司运输工具主要系管理层在日常经营活动中所使用的车辆，为偶发性采购，金额较小，与营业收入不存在线性匹配关系。

（二）主要供应商情况

1、各类前五大供应商情况

（1）房租、装修、办公设备的采购

报告期内，公司向各类前五大供应商采购和采购金额（不含税）情况如下：

2020年度							
序号	公司名称	采购内容	不含税采购额（万元）	占营业成本比重	供应商相关资产和业务主要地域	发行人业务地域与供应商地域分布是否匹配	与发行人关联方是否存在关联关系和业务往来
1	东凌集团有限公司	房租、物业	393.64	1.78%	广州	匹配	否
2	深圳市巨信环境科技有限公司	房租、物业	241.88	1.10%	深圳	匹配	否
3	浙江阿里商旅旅行社有限公司	差旅	238.86	1.08%	全国	匹配	否
4	南京途牛国际旅行社有限公司	差旅	232.42	1.05%	全国	匹配	否
5	北京力拓联创业企业管理有限公司	房租、物业	203.88	0.92%	北京	匹配	否
合 计			1,310.69	5.94%	-	-	-
2019年度							
序号	公司名称	采购内容	不含税采购额（万元）	占营业成本比重	供应商相关资产和业务主要地域	发行人业务地域与供应商地域分布是否匹配	与发行人关联方是否存在关联关系和业务往来
1	南京途牛国际旅行社有限公司	差旅	611.87	3.22%	全国	匹配	否
2	广州万豪设计工程有限公司	装修	513.41	2.70%	广州	匹配	否
3	北京力拓联创企业管理有限公司	房租、物业	287.23	1.51%	北京	匹配	否
4	惠普贸易（上海）有限公司	办公设备	270.10	1.42%	全国	匹配	否
5	东凌集团有限公司	房租	251.61	1.32%	广州	匹配	否
合 计			1,934.22	10.18%	-	-	-

2018年度							
序号	公司名称	采购内容	不含税采购额（万元）	占营业成本比重	供应商相关资产和业务主要地域	发行人业务地域与供应商地域分布是否匹配	与发行人关联方是否存在关联关系和业务往来
1	广州万豪设计工程有限公司	装修	376.26	2.65%	广州	匹配	否
2	广州红专厂艺术设计有限公司	房租、水电、物业	280.98	1.98%	广州	匹配	否
3	汪红	房租	132.19	0.93%	上海	匹配	否
4	广州晶东贸易有限公司	电子产品等办公用品	108.16	0.76%	广州及全国	匹配	否
5	深圳市巨信环境科技有限公司	房租	105.03	0.74%	深圳	匹配	否
合 计			**1,002.62**	**7.06%**	-	-	-

（2）服务采购

2020年度							
序号	公司名称	采购内容	不含税采购额（万元）	占营业成本比重	供应商相关资产和业务主要地域	发行人业务地域与供应商地域分布是否匹配	与发行人关联方是否存在关联关系和业务往来
1	上海鸿冰数码科技有限公司	文本费用、技术协作	183.54	0.83%	上海	匹配	否
2	广州市海珠区宇帆图文服务中心	文本费用	103.97	0.47%	广州	匹配	否
3	广州宽境园林设计有限公司	技术协作	78.29	0.35%	广州	匹配	否
4	北京与形景观设计有限公司	技术协作	63.43	0.29%	北京	匹配	否
5	成都李嘉驹创意景观设计有限	技术协作	63.33	0.29%	成都	匹配	否

	公司						
合 计			**492.56**	**2.23%**	-	-	-
2019年度							
序号	**公司名称**	**采购内容**	**不含税采购额（万元）**	**占营业成本比重**	**供应商相关资产和业务主要地域**	**发行人业务地域与供应商地域分布是否匹配**	**与发行人关联方是否存在关联关系和业务往来**
1	北京德纳兰						
（1）	北京德纳兰图文设计有限公司	技术协作	129.33	0.68%	北京	匹配	否
（2）	北京德纳兰建筑景观设计顾问有限公司	技术协作	40.06	0.21%	北京	匹配	否
小 计			169.40	0.89%	-	-	-
2	上海鸿冰数码科技有限公司	技术协作	129.22	0.68%	上海	匹配	否
3	广州市越秀区好洋图文服务中心	技术协作	125.33	0.66%	广州	匹配	否
4	广州市天河区员村好景图文店	技术协作	112.22	0.59%	广州	匹配	否
5	深圳市蓝艺数码图文有限公司	文本费用	110.16	0.58%	深圳	匹配	否
合 计			**646.33**	**3.40%**	-	-	-
2018年度							
序号	**公司名称**	**采购内容**	**不含税采购额（万元）**	**占营业成本比重**	**供应商相关资产和业务主要地域**	**发行人业务地域与供应商地域分布是否匹配**	**与发行人关联方是否存在关联关系和业务往来**
1	北京德纳兰						
（1）	北京德纳兰图文设计有限公司	技术协作	206.44	1.45%	北京	匹配	否

（2）	北京德纳兰建筑景观设计顾问有限公司	技术协作	95.08	0.67%	北京	匹配	否
小　计			301.52	2.12%	-	-	-
2	广州市越秀区好洋图文服务中心	技术协作	175.18	1.23%	广州	匹配	否
3	深圳市蓝艺数码图文有限公司	文本费用	171.36	1.21%	深圳	匹配	否
4	广州市越秀区快艺代图文服务中心	文本费用	93.20	0.66%	广州	匹配	否
5	广州市天河区员村好景图文店	技术协作	81.11	0.57%	广州	匹配	否
合　计			**822.37**	**5.79%**	-	-	-

发行人、发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员未在上述供应商中持有权益，与上述供应商不存在关联关系，不存在前五大供应商及其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形。

2、报告期内新增主要供应商情况

报告期内，发行人新增供应商的情况如下：

单位：万元

2020年度				
项目	金额	占比	数量	占比
新增供应商	1,633.77	31.98%	274	55.13%
其中：采购额低于5万元	302.87	5.93%	220	44.27%
采购额5-10万元	166.57	3.26%	23	4.63%
总采购	5,108.89	100.00%	497	100.00%
2019年度				
项目	金额	占比	数量	占比
新增供应商	1,445.66	28.39%	107	53.50%
其中：采购额低于5万元	81.32	5.63%	56	52.34%
采购额5-10万元	158.69	10.98%	20	18.69%
总采购	5,091.99	100.00%	200	100.00%
2018年度				
项目	金额	占比	数量	占比
新增供应商	1,534.74	35.57%	97	60.25%
其中：采购额低于5万元	56.12	3.66%	45	46.39%
采购额5-10万元	112.21	7.31%	16	16.49%
总采购	4,314.51	100.00%	161	100.00%

报告期内发行人采购额低于 10 万元的零星采购供应商**数量**占新增供应商**总数比重**较高，**金额占比较低，符合公司的行业和业务特征**。

报告期内，主要新增供应商情况如下：

单位：万元

年度	新增供应商名称	采购标的及用途	当年采购金额（不含税）	占比
2020年度	浙江阿里商旅旅行社有限公司	差旅	238.86	1.08%

年度	新增供应商名称	采购标的及用途	当年采购金额（不含税）	占比
	广州市海珠区宇帆图文服务中心	**文本费用**	**103.97**	**0.47%**
	北京与形景观设计有限公司	**技术协作**	**63.43**	**0.29%**
	成都李嘉驹创意景观设计有限公司	**技术协作**	**63.33**	**0.29%**
	合　计		**469.59**	**2.13%**
2019年度	惠普贸易（上海）有限公司	办公设备	270.10	1.42%
	合　计		270.10	1.42%
2018年度	深圳市蓝艺数码图文有限公司	文本费用	171.36	1.21%
	广州晶东贸易有限公司	电子产品等办公用品	108.16	0.76%
	深圳市巨信环境科技有限公司	房租	105.03	0.74%
	广州市越秀区快艺代图文服务中心	文本费用	93.20	0.66%
	广州市天河区员村好景图文店	技术协作	81.11	0.57%
	合　计		558.86	3.93%

3、各类采购项目前五大供应商、主要新增供应商的背景情况

（1）房租、装修、办公设备的采购

2020年度								
序号	公司名称	成立日期	注册资本	主营业务	股权结构	首次合作时间	财务状况和经营情况	与公司是否存在关联关系
1	东凌集团有限公司	1994.11.21	5,000万元人民币	企业自有资金投资;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;货物进出口（专营专控商品除外）;电器辅件、配电或控制设备的零件制造;农产品初加工服务;技术进出口;饲料零售;饲料添加剂零售;饲料批发;饲料添加剂批发;其他农产品仓储;房屋租赁;停车场经营;场地租赁（不含仓储）;食用植物油加工;米、面制品及食用油批发;饲料添加剂、添加剂预混合饲料生产;饲料加工;豆制品制造;豆制品零售;预包装食品批发;散装食品批发;散装食品零售;预包装食品零售	东凌控股集团有限公司持股95.00%，林一芳持股5.00%	2018年	-	否
2	深圳市巨信环境科技有限公司	2012.8.22	50万元人民币	计算机系统集成、综合布线系统、家居智能系统、楼宇自动化控制系统等智能化弱电系统的研发；智慧城市、智慧交通、智慧医疗、智慧能源、智慧教育、智慧环境系统的研发；变配电设备的销售及上门安装；环境保护系统、LED节能系统、太阳能综合利用系统、3D视频技术、3D投影技术的研发；园林景观及绿地规划设计；房屋租赁。（以上经营范围涉及许可经营项目的,应取得相关部门批准后方可经营）^园林绿地养护；物业管理。	余正松持股60.00%；阮登彤30.00%；陈慰娜持股10.00%	2018年	-	否

3	浙江阿里商旅行社旅有限公司	2017.1.5	1,000万元人民币	服务：国内旅游业务、入境旅游业务；代订客房，代订机票、火车票、汽车票，代订用车，会务服务，商务咨询（除证券、期货），旅游信息服务；汽车租赁；计算机技术服务。	杭州淘美航空服务有限公司持股100%	2020年	-	否
4	南京途牛国际旅行社有限公司	2004.4.7	3,000万元人民币	境内旅游业务、入境旅游业务、出境旅游业务；会务服务；旅游信息咨询；票务代理；酒店客房预订；设计、制作、代理、发布国内各类广告（许可的项目除外）；旅游用品、玩具、计算机配件、数码产品、通讯产品及配件、电子设备、家用电器、户外用品、健身器材、纺织品、服装及配饰、珠宝、化妆品、家居用品、工艺礼品、日用百货、办公用品销售；计算机及通讯设备租赁；汽车租赁；婚纱摄影服务、扩印服务、礼仪庆典服务、婚庆服务、婚纱礼服出租服务；影视节目策划；道路旅客运输（须取得许可或批准后方可经营）。（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）	南京途牛科技有限公司持股100%	2017年	-	否
5	北京力创联拓企业管理有限公司	2016.3.22	2,000万元人民币	企业管理；企业管理咨询；企业策划；物业管理；技术推广服务；酒店管理；从事房地产经纪业务；经济贸易资询；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（不含演出）；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房。（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。）	北京远行嘉业文化有限公司持股51%，北京宝易德投资有限公司持股20.00%，北京东洲致胜建筑装饰工程有限公司持股19.00%，北京嘉利文仪家具有限公司持股10.00%	2018年	-	否

2019年度								
序号	公司名称	成立日期	注册资本	主营业务	股权结构	首次合作时间	财务状况和经营情况	与发行人是否存在关联关系
1	南京途牛国际旅行社有限公司	2004.4.7	3,000万元人民币	境内旅游业务、入境旅游业务、出境旅游业务；会务服务；旅游信息咨询；票务代理；酒店客房预订；设计、制作、代理、发布国内各类广告（许可的项目除外）；旅游用品、玩具、计算机配件、数码产品、通讯产品及配件、电子设备、家用电器、户外用品、健身器材、纺织品、服装及配饰、珠宝、化妆品、家居用品、工艺礼品、日用百货、办公用品销售；计算机及通讯设备租赁；汽车租赁；婚纱摄影服务、扩印服务、礼仪庆典服务、婚庆服务、婚纱礼服出租服务；影视节目策划；道路旅客运输（须取得许可或批准后方可经营）。（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）	南京途牛科技有限公司持股100%	2017年	-	否
2	广州万豪设计工程有限公司	2011.5.24	500万元人民币	室内装饰设计服务;家具零售;园林绿化工程服务;室内装饰、装修;房屋建筑工程施工;建筑物自来水系统安装服务;建筑物排水系统安装服务;建筑物电力系统安装;建筑钢结构、预制构件工程安装服务;机电设备安装服务;照明系统安装;会议及展览服务;风景园林工程设计服务;大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）;陶瓷装饰材料零售;金属装饰材料零售;建材、装饰材料批发;木质装饰材料零售;家具批发	王丽娟持股70.00%，李省伟持股30.00%	2015年	年营业收入约1,000万元	否

3	北京力拓联创企业管理有限公司	2016.3.22	2,000万元人民币	企业管理；企业管理咨询；企业策划；物业管理；技术推广服务；酒店管理；从事房地产经纪业务；经济贸易资询；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（不含演出）；设计、制作、代理、发布广告；出租办公用房。（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。）	北京远行嘉业文化有限公司持股51%，北京宝易德投资有限公司持股20.00%，北京东洲致胜建筑装饰工程有限公司持股19.00%，北京嘉利文仪家具有限公司持股10.00%	2018年	-	否
4	惠普贸易（上海）有限公司	1999.2.8	2,600万美元	一般项目：计算机软硬件设备、打印设备、影像设备、通讯设备、电子产品及上述产品的相关零部件、软件产品、服装服饰、工艺品（文物、象牙及其制品除外）、家居用品的批发、网上零售（大宗商品除外）、佣金代理（拍卖除外）、进出口及其他相关配套业务；计算机设备、打印设备、影像设备、电子产品及上述产品相关零部件的研发、加工、组装、生产以及软件的设计、研发和制作（限分支机构经营）；以前述产品和其他电子及信息技术类产品为主的区内仓储分拨业务，产品维修及售后服务；国际贸易、转口贸易，区内企业间贸易及贸易代理；区内商业性简单加工；贸易及技术咨询服务，技术开发及系统集成服务；仓储（限分支机构经营，除危险品），计算机及通讯设备，办公设备的经营性租赁，软件开发，软件外包服务，计算机科技、信息科技领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让，	Alpha Holding One B.V.持股100.00%	2019年	-	否

				办公服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）				
5	东凌集团有限公司	1994.11.21	5,000万元人民币	企业自有资金投资;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;货物进出口（专营专控商品除外）;电器辅件、配电或控制设备的零件制造;农产品初加工服务;技术进出口;饲料零售;饲料添加剂零售;饲料批发;饲料添加剂批发;其他农产品仓储;房屋租赁;停车场经营;场地租赁（不含仓储）;食用植物油加工;米、面制品及食用油批发;饲料添加剂、添加剂预混合饲料生产;饲料加工;豆制品制造;豆制品零售;预包装食品批发;散装食品批发;散装食品零售;预包装食品零售	东凌控股集团有限公司持股95.00%，林一芳持股5.00%	2018年	-	否
2018年度								
序号	**公司名称**	**成立日期**	**注册资本**	**主营业务**	**股权结构**	**首次合作时间**	**财务状况和经营情况**	**与发行人是否存在关联关系**
1	广州万豪设计工程有限公司	2011.5.24	500万元人民币	室内装饰设计服务;家具零售;园林绿化工程服务;室内装饰、装修;房屋建筑工程施工;建筑物自来水系统安装服务;建筑物排水系统安装服务;建筑物电力系统安装;建筑钢结构、预制构件工程安装服务;机电设备安装服务;照明系统安装;会议及展览服务;风景园林工程设计服务;大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）;陶瓷装饰材料零售;金属装饰材料零售;建材、装饰材料批发;木质装饰材料零售;家具批发	王丽娟持股70.00%，李省伟持股30.00%	2015年	年营业收入约1,000万元	否

2	广州红专厂艺术设计有限公司	2009.5.30	10万元人民币	艺（美）术创作服务;物业管理;场地租赁（不含仓储）	林贞华持股25.00%，黄丽诗持股22.00%，张育娴持股18.00%，陈志艳持股15.00%，周德芳持股15.00%，陈仕森持股5.00%	2010年	-	否
3	汪红	-	-	-	-	2017年	-	否
4	广州晶东贸易有限公司	2007.7.31	30,000万元人民币	润滑油批发;汽车销售;黄金制品批发;贵金属及其制品批发（不含许可类商品）;医疗用品及器材零售（不含药品及医疗器械）;日用家电设备零售;旅客票务代理;其他农产品仓储;化肥批发;厨房用具及日用杂品零售;水产品批发;水产品零售;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;家具批发;礼品鲜花零售;文具用品零售;体育设备、器材出租;照片扩印及处理服务;化肥零售;宠物用品零售;厨房设备及厨房用品批发;日用器皿及日用杂货批发;汽车租赁;其他办公设备维修;集邮品批发和进出口;佣金代理;非许可类医疗器械经营;家庭服务;零售鲜肉（仅限猪、牛、羊肉）;网络技术的研究、开发;计算机技术开发、技术服务;电子产品批发;场地租赁（不含仓储）;工艺品批发(象牙及其制品除外);工艺美术品零售(象牙及其制品除外);装卸搬运;其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）;软件开发;数据处理和存储服务;广告业;日用灯具零	北京京东世纪贸易有限公司持股100.00%	2018年	-	否

				售;婴儿用品零售;木制、塑料、皮革日用品零售;商品批发贸易(许可审批类商品除外);服装和鞋帽出租服务;家具及家用电器用品出租服务;道具出租服务;家具零售;仓储代理服务;办公设备租赁服务;技术进出口;照相机维修服务;电子产品零售;专用设备安装(电梯、锅炉除外);照相器材出租服务;娱乐设备出租服务;生鲜家禽批发;生鲜家禽零售;代收代缴水电费;销售不再分装的包装种子;鲜肉批发(仅限猪、牛、羊肉);通信线路和设备的安装;房屋租赁;蔬菜零售;通用机械设备零售;蛋类批发;蔬菜批发;收藏品零售(国家专营专控的除外);仓储咨询服务;会议及展览服务;水果零售;计算机网络系统工程服务;饲料添加剂批发;蛋类零售;电子设备工程安装服务;日用杂品综合零售;冷冻肉零售;票务服务;饲料批发;信息技术咨询服务;家具安装;物业管理;货物进出口(专营专控商品除外);图书出租;音像制品出租;翻译服务;通讯设备修理;家用电子产品修理;日用电器修理;饲料零售;水果批发;冷冻肉批发;化妆品及卫生用品零售;计算机和辅助设备修理;贵金属及其制品零售(不含许可类商品);黄金制品零售;健康管理咨询服务(须经审批的诊疗活动、心理咨询除外,不含许可经营项目,法律法规禁止经营的项目不得经营);润滑油零售;道路货物运输代理;再生物资回收与批发;化学药制剂、生物制品(含疫苗)批发;药品零售;医疗诊断、监护及治疗设备零售;兽用药品销售;音像制品及电子出版物零售;种畜禽生产经营;医疗诊断、监护及治疗设备批发;酒类批发;				

				散装食品批发;道路货物运输;预包装食品批发;农药零售（危险化学品除外）;互联网药品交易服务;放射性药品批发;散装食品零售;农药批发（危险化学品除外）;预包装食品零售;图书批发;乳制品零售;图书、报刊零售;音像制品及电子出版物批发;乳制品批发;酒类零售;专业网络平台的构建和运营（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，依法须取得许可的项目，须取得许可后方可经营）				
5	深圳市巨信环境科技有限公司	2012.8.22	50万元人民币	计算机系统集成、综合布线系统、家居智能系统、楼宇自动化控制系统等智能化弱电系统的研发；智慧城市、智慧交通、智慧医疗、智慧能源、智慧教育、智慧环境系统的研发；变配电设备的销售及上门安装；环境保护系统、LED节能系统、太阳能综合利用系统、3D视频技术、3D投影技术的研发；园林景观及绿地规划设计；房屋租赁。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应取得相关部门批准后方可经营）^园林绿地养护；物业管理。	余正松持股60.00%，阮登彤持股30.00%，陈慰娜持股10.00%	2018年	-	否

（2）服务采购

2020年度								
序号	公司名称	成立日期	注册资本	主营业务	股权结构	首次合作时间	财务状况和经营情况	与发行人是否存在关联关系
1	上海鸿冰数码科技有限公司	2008.11.14	500万元人民币	多媒体动画设计制作，电脑图文设计制作，写真喷绘服务，建筑装潢设计，景观设计，企业形象设计，园林绿化工程，展示设计、雕塑设计，设计、制作、代理各类广告，	余相冰持股50.00%，刘晓丽持股50.00%	2017年	年营业收入400-500万元	否

				销售办公用品、计算机及配件、装饰材料。【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】				
2	广州市海珠区宇帆图文服务中心	2019.12.06	-	商务咨询服务;复印服务;电脑喷绘、晒图服务;电脑打字、录入、校对、打印服务;商务文印服务;美术图案设计服务;包装装潢设计服务;信息技术咨询服务	经营者黄建光	2020年	-	否
3	广州宽境园林设计有限公司	2016.09.06	1,000万元人民币	风景园林工程设计服务;园林绿化工程服务;商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易（许可审批类商品除外）;风景园林工程的技术研究、开发;绿化管理、养护、病虫防治服务;园艺作物种植;多媒体设计服务;电脑打字、录入、校对、打印服务;电脑喷绘、晒图服务;城市规划设计;市政工程设计服务;公园规划设计;农业园艺服务;环境工程专项设计服务;造林、育林;室内装饰设计服务;建筑材料设计、咨询服务;景观和绿地设施工程施工	曹龙炳持股50.00%，邓天晓持股50.00%	2017年	-	否
4	成都李嘉驹创意景观设计有限公司	2015.4.8	100万元人民币	园林景观规划设计。（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）。	侯雨持股100.00%	2020年	-	否
5	北京与形景观设计有限公司	2017.07.27	500万元人民币	工程设计。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程设计以及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。）	宋燕琼持股50.00%，于涛持股50.00%	2020年	-	否
2019年度								
序号	公司名称	成立日期	注册资本	主营业务	股权结构	首次合作时间	财务状况和经营情况	与发行人是否存在

								关联关系
1	北京德纳兰							
（1）	北京德纳兰图文设计有限公司	2013.10.12	50万元人民币	电脑图文设计、制作；承办展览展示活动；打字、复印服务；摄影服务；翻译服务；城市园林绿化管理；工程设计。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程设计以及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。）	陈合金持股40.00%，陈合成持股60.00%	2015年	-	否
（2）	北京德纳兰建筑景观设计顾问有限公司	2013.10.14	100万元人民币	工程技术咨询；建设工程项目管理；专业承包；工程勘察设计；园林绿化服务；电脑图文设计、制作；会议及展览服务；技术推广服务。(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。)	陈合金持股75.00%，孟月玲持股25.00%	2015年	年营业收入50-250万元	否
2	上海鸿冰数码科技有限公司	2008.11.14	500万元人民币	多媒体动画设计制作，电脑图文设计制作，写真喷绘服务，建筑装潢设计，景观设计，企业形象设计，园林绿化工程，展示设计、雕塑设计，设计、制作、代理各类广告，销售办公用品、计算机及配件、装饰材料。【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】	余相冰持股50.00%，刘晓丽持股50.00%	2017年	年营业收入400-500万元	否
3	广州市越秀区好洋图文服务中心	2015.2.6	-	代理印刷业务（不直接从事印刷）；商务文印服务；美术图案设计服务；电脑喷绘、晒图服务；信息技术咨询服务；风景园林工程设计服务；艺（美）术装裱、封装服务	经营者陈仕杰	2017年	年营业收入约600万元	否
4	广州市	2017.12.26	-	机械设备租赁；电脑打字、录入、校对、	经营者黄建光	2018年	年营业收入	否

	天河区员村好景图文店			打印服务；企业管理咨询服务；美术图案设计服务；电脑喷绘，晒图服务；文化艺术咨询服务；代理印刷业务（不直接从事印刷）；打字机、复印机、文字处理机零售；艺（美）术装裱、封装服务；风景园林工程设计服务；路牌、路标、广告牌安装施工；复印服务；广告业；商务文印服务			300-400万元	
5	深圳市蓝艺数码图文有限公司	2011.3.16	50万元人民币	一般经营项目是：图文设计、效果图设计；复印、影印、打印（含名片制作）（凭（南）新出印证字69146号经营）	李茂琼持股70.00%，付琳持股30.00%	2018年	-	否
2018年度								
序号	**公司名称**	**成立日期**	**注册资本**	**主营业务**	**股权结构**	**首次合作时间**	**财务状况和经营情况**	**与发行人是否存在关联关系**
1	北京德纳兰							
（1）	北京德纳兰图文设计有限公司	2013.10.12	50万元人民币	电脑图文设计、制作；承办展览展示活动；打字、复印服务；摄影服务；翻译服务；城市园林绿化管理；工程设计。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程设计以及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。）	陈合金持股40.00%，陈合成持股60.00%	2015年	-	否
（2）	北京德纳兰建筑景观设计顾问有限	2013.10.14	100万元人民币	工程技术咨询；建设工程项目管理；专业承包；工程勘察设计；园林绿化服务；电脑图文设计、制作；会议及展览服务；技术推广服务。(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，	陈合金持股75.00%，孟月玲持股25.00%	2015年	年营业收入50-250万元	否

	公司			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。)				
2	广州市越秀区好洋图文服务中心	2015.2.6	-	代理印刷业务（不直接从事印刷）；商务文印服务；美术图案设计服务；电脑喷绘、晒图服务；信息技术咨询服务；风景园林工程设计服务；艺（美）术装裱、封装服务	经营者陈仕杰	2017年	年营业收入约600万元	否
3	深圳市蓝艺数码图文有限公司	2011.3.16	50万元人民币	一般经营项目是：图文设计、效果图设计；复印、影印、打印（含名片制作）（凭（南）新出印证字69146号经营）	李茂琼持股70.00%，付琳持股30.00%	2018年	-	否
4	广州市越秀区快艺代图文服务中心	2012.10.18	-	广告业;电脑打字、录入、校对、打印服务;名片印制服务	经营者刘小明	2018年	-	否
5	广州市天河区员村好景图文店	2017.12.26	-	机械设备租赁；电脑打字、录入、校对、打印服务；企业管理咨询服务；美术图案设计服务；电脑喷绘，晒图服务；文化艺术咨询服务；代理印刷业务（不直接从事印刷）；打字机、复印机、文字处理机零售；艺（美）术装裱、封装服务；风景园林工程设计服务；路牌、路标、广告牌安装施工；复印服务；广告业；商务文印服务	经营者黄建光	2018年	年营业收入300-400万元	否

4、报告期内发行人供应商变动较大的原因

对于房租、装修及办公设备的采购，供应商变动主要系：（1）报告期内由于发行人新设立分公司、业务发展对办公场地和环境的需求，发行人增加或更换办公场所租赁和对应的装修采购；（2）发行人人员规模扩张，业务量增加，发行人对办公设备的采购量也对应增加。

对于服务类采购，供应商变动主要系：（1）服务类采购中打图、效果图制作供应商市场上本身就比较分散，且规模相对较小，单个供应商能个承接业务规模有限；（2）**报告期内，**随着发行人管理理念和管理能力的提升，发行人**逐步**对采购审批权限进行集中管控，发行人下属设计院和分公司采购需求须集中报送总部并经总部采购管理部门审批同意，同时公司建立和完善合格供应商库，供应商经评审入库成为公司合格供应商后，公司有新增采购需求时，优先依据采购需求选择合格供应商库内供应商。对于合格供应商库内供应商无法满足采购需求的情形，公司重新选择新供应商进行评估、筛选，经评估合格后，重新履行入库手续。公司合格供应商库会依据过往合作结果进行重新评估并更新。

5、前五大供应商中存在个人的原因及合理性

发行人前五大供应商中存在的个人供应商为汪红，公司与其交易主要系向其租赁办公场所，主要用于发行人上海分公司的经营办公使用，发行人向其租赁房产具体情况详见本招股说明书第六节之“六、（三）公司使用他人资产及允许他人使用公司资产情况”。

除房屋租赁外，发行人不存在各类采购前五大供应商为个人供应商的情形。

6、与甲方指定供应商或个人供应商交易情况

报告期内发行人不存在与甲方指定供应商交易的情形，发行人存在少量与个人供应商交易的情形。发行人与个人供应商交易主要原因系：（1）租赁个人房产作为经营办公场所；（2）向个人供应商技术协作服务采购，相关采购金额和占比较低。发行人与个人供应商技术服务采购交易情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
个人服务采购金额	-	-	14.70

项目	2020年度	2019年度	2018年度
个人服务采购金额占采购比重	-	-	0.34%
个人服务采购占营业成本比重	-	-	0.10%

相关采购具体发生原因、交易内容、定价公允性等情况如下：

交易内容	发生原因	定价公允性	取得发票类型	付款情况	是否存在现金付款
技术协作	行业中个人设计师及其团队承接技术协作业务较为普遍；供应商报价合适	市场价，定价公允	未取得增值税发票，未在税前列支	已结清	否

7、是否存在为供应商及其他相关方人员代持发行人股份或其他利益安排的情形

根据发行人各股东（包括穿透至山水集团、硕煜投资、山盛投资的各自然人股东、合伙人）确认，并经访谈发行人主要供应商，不存在为供应商及其他相关方人员代持发行人股份或其他利益安排的情形。

六、与公司业务相关的主要资产与经营资质情况

（一）主要固定资产

1、主要固定资产情况

报告期末，公司各项主要固定资产的原值、净值和成新率情况如下：

单位：万元

资产类别	账面原值	账面净值	账面成新率
房屋及建筑物	238.55	214.51	89.92%
电子设备及其他	1,565.37	680.80	43.49%
运输工具	166.65	76.76	46.06%
合　计	1,970.58	972.07	49.33%

报告期各期末，公司固定资产规模较小，与公司业务特征相符。公司园林景观设计业务属于人才和智力密集型行业，主要依靠设计师的专业技能完成设计工作，工作输出中所需的固定资产主要系电脑、打印机等电子设备，无需大额的固定资产投入。

2、主要房屋建筑物情况

报告期末，公司拥有的房屋建筑物具体情况如下：

序号	权利人	房地产证号	房屋坐落	面积（㎡）	是否抵押	处置情况	处置计划	权属凭证获得情况
1	山水比德	粤（2019）广州市不动产权第08118426号	广州市花都区凤凰北路76号之四百四十三	85.11	否	自持	继续持有	已获得
2	山水比德	尚未办妥	澄江县右所镇老鹰地旅游度假村一期泊岸幢第2层206房	73.72（注）	否	自持	继续持有	尚未获得

注 1：面积以产权登记机关最终确定为准

注 2：公司部分以房抵款房屋因尚未验收交付，列式于其他非流动资产中，故未纳入此处自有房产的统计范围

公司上述房屋建筑物系客户以房产抵偿设计款所得，具体情况详见本招股说明书第八节之“十四、（一）3、（1）、③以房抵款具体情况”。

公司自有房产目前处于闲置状态，其中一处自有房产未取得房产证，该处房产的具体信息如下：

购买方	出售方	坐落位置	面积（m^2）	预售登记	权利限制及纠纷
山水比德	云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司	云南省玉溪市澄江县环湖东路10号老鹰地旅游度假村泊岸幢第2层206号房	73.72	已办理	无

注：公司部分以房抵款房屋因尚未验收交付，列式于其他非流动资产中，故未纳入此处统计范围

公司已与云南省澄江老鹰地旅游度假有限公司签订《商品房购销合同》及相关协议房产证手续正在办理之中，不存在他项权利限制，房屋产权不存在纠纷或潜在纠纷，房屋房产证的办理不存在法律障碍。

3、主要生产设备情况

公司主要生产设备为办公电脑、打印机等电子设备，单台设备价格较低，可替代性较强。

（二）主要无形资产

发行人重要商标、专利、软件著作权等知识产权均系发行人通过自主研发或受让方式取得，产权权属清晰，发行人已就该等知识产权取得相应的权属证书，

该等知识产权不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在权利受限的情况。

1、土地使用权

截至报告期末，公司无自有土地使用权。

2、商标

截至报告期末，公司拥有境内注册商标 46 项，具体情况如下：

序号	商标图标	注册号	类别	有效期	权利人	他项权利
1		12339768	第44类	2014-09-07至2024-09-06	山水比德	无
2		16608792	第44类	2016-05-21至2026-05-20	山水比德	无
3	DRUNKEN NATURE	38934842	第33类	2020-02-28至2030-02-27	山水比德	无
4	DRUNKEN NATURE	38944142	第32类	2020-04-28至2030-04-27	山水比德	无
5	山水比德	38950812	第1类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无
6	山水比德	38939345	第2类	2020-02-07至2030-02.06	山水比德	无
7	山水比德	38931734	第3类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无
8	山水比德	38953725	第5类	2020-05-14至2030-05-13	山水比德	无
9	山水比德	38944227	第6类	2020-02-21至2030-02-20	山水比德	无
10	山水比德	38949338	第8类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无

序号	商标图标	注册号	类别	有效期	权利人	他项权利
11	山水比德	38950942	第14类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无
12	山水比德	38943038	第16类	2020-05-14至2030-05-13	山水比德	无
13	山水比德	38934233	第17类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无
14	山水比德	38947589	第18类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无
15	山水比德	38958795	第19类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无
16	山水比德	38950631	第20类	2020-05-14至2030-05-13	山水比德	无
17	山水比德	38936171	第22类	2020-02-21至2030-02-20	山水比德	无
18	山水比德	38947449	第25类	2020-02-28至2030-02-27	山水比德	无
19	山水比德	38936196	第26类	2020-02-14至2030-02-13	山水比德	无
20	山水比德	38947735	第27类	2020-02-21至2030-02-20	山水比德	无
21	山水比德	38934658	第28类	2020-02-14至2030-02-13	山水比德	无
22	山水比德	38937696	第30类	2020-02-21至2030-02-20	山水比德	无
23	山水比德	38937705	第31类	2020-02-21至2030-02-20	山水比德	无
24	山水比德	38938932	第34类	2020-02-21至2030-02-20	山水比德	无

序号	商标图标	注册号	类别	有效期	权利人	他项权利
25	山水比德	38948124	第36类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无
26	山水比德	38939795	第37类	2020-03-07至2030-03-06	山水比德	无
27	山水比德	38933084	第40类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无
28	山水比德	38948187	第43类	2020-02-07至2030-02-06	山水比德	无
29	新山水	38934497	第16类	2020-05-21至2030-05-20	山水比德	无
30	新山水	38953032	第37类	2020-05-14至2030-05-13	山水比德	无
31		42795398	第1类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
32		42780197	第5类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
33		42804689	第6类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
34		42777428	第7类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
35		42780319	第8类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无

序号	商标图标	注册号	类别	有效期	权利人	他项权利
36		42776094	第11类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
37		42780447	第16类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
38		42798146	第17类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
39		42789363	第19类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
40		42801722	第20类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
41		42785252	第25类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
42		42780618	第28类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
43		42800692	第30类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
44		42796030	第31类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无
45		42802598	第40类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无

序号	商标图标	注册号	类别	有效期	权利人	他项权利
46		42799494	第43类	2020-11-28至2030-11-27	山水比德	无

截至报告期末，公司拥有境外注册商标 10 项，注册地为香港、澳门、新加坡和台湾：

序号	商标图标	注册号	类别	有效期	权利人	他项权利	注册地
1	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	305097871	第37、42、44类	2019-10-30至2029-10-29	山水比德	无	香港
2	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	40201923629Q	第37类	2019-10-29至2029-10-29	山水比德	无	新加坡
3	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	40201923630P	第42类	2019-10-29至2029-10-29	山水比德	无	新加坡
4	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	40201923631S	第44类	2019-10-29至2029-10-29	山水比德	无	新加坡
5	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	N/161410	第37类	2020-04-09至2027-04-09	山水比德	无	澳门
6	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	N/161411	第42类	2020-04-09至2027-04-09	山水比德	无	澳门
7	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	N/161412	第44类	2020-04-09至2027-04-09	山水比德	无	澳门
8	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	02079919	第37类	2020-8-16至2030-8-15	山水比德	无	台湾
9	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	02080196	第42类	2020-8-16至2030-8-15	山水比德	无	台湾
10	山水比德 S.P.I LANDSCAPE GROUP	02080549	第44类	2020-8-16至2030-8-15	山水比德	无	台湾

3、专利

截至报告期末，公司共取得国内发明专利 2 项、实用新型专利 6 项、外观设计专利 25 项，具体情况如下：

序号	专利权名称	专利类型	申请日期	证书编号	取得方式	他项权利
1	池面音乐景观系统	发明专利	2017-08-22	2017107219615	受让取得	无
2	一种楼体绿化外墙	发明专利	2016-07-22	2016105825014	受让取得	无
3	一种园林景观照明设备	实用新型	2019-03-25	2019203792871	受让取得	无
4	一种园林工程用花架	实用新型	2019-03-14	2019203255937	受让取得	无
5	一种用于园林树木的保护装置	实用新型	2019-01-11	2019200429462	受让取得	无
6	儿童乐园	实用新型	2019-12-17	201922273642X	原始取得	无
7	**一种透水路面结构及消防车道**	**实用新型**	**2020-5-26**	**2020209107382**	**原始取得**	**无**
8	**一种空调毛细管筛选装置及系统**	**实用新型**	**2020-5-26**	**2020209139044**	**原始取得**	**无**
9	水景摆设	外观设计	2018-11-29	2018306829099	原始取得	无
10	树池	外观设计	2018-11-29	2018306829101	原始取得	无
11	椅（异型）	外观设计	2018-11-29	2018306829154	原始取得	无
12	桌	外观设计	2018-11-29	2018306829169	原始取得	无
13	地灯	外观设计	2018-11-29	2018306829173	原始取得	无
14	灯具	外观设计	2018-11-29	2018306829188	原始取得	无
15	路灯	外观设计	2018-11-29	201830682921X	原始取得	无
16	灯具	外观设计	2018-11-29	2018306829243	原始取得	无
17	灯具	外观设计	2018-11-29	2018306829258	原始取得	无
18	灯具	外观设计	2018-11-29	2018306829474	原始取得	无
19	灯具	外观设计	2018-11-29	2018306829506	原始取得	无
20	长凳	外观设计	2018-11-29	2018306829775	原始取得	无
21	廊架	外观设计	2018-11-29	2018306829794	原始取得	无
22	地灯	外观设计	2018-11-29	2018306829807	原始取得	无
23	灯具	外观设计	2018-11-29	2018306829915	原始取得	无
24	灯具	外观设计	2018-11-29	201830682992X	原始取得	无
25	灯具	外观设计	2018-11-29	2018306830077	原始取得	无
26	壁灯	外观设计	2018-11-29	2018306830109	原始取得	无

序号	专利权名称	专利类型	申请日期	证书编号	取得方式	他项权利
27	壁灯	外观设计	2018-11-29	2018306830217	原始取得	无
28	壁灯	外观设计	2018-11-29	2018306830240	原始取得	无
29	树池	外观设计	2018-03-20	2018301028018	原始取得	无
30	灯具（龙湖）	外观设计	2018-03-20	2018301028022	原始取得	无
31	灯具（龙湖月亮）	外观设计	2018-03-20	2018301028111	原始取得	无
32	建筑物（人防出口）	外观设计	2018-03-20	2018301028569	原始取得	无
33	水池	外观设计	2018-03-20	2018301028573	原始取得	无

除“一种空调毛细管筛选装置及系统（专利号：2020209139044）专利”因发行人新近取得暂未实际应用于项目中外，发行人其他各项专利在发行人项目中的实际应用情况如下：

序号	专利名称	类型	应用项目	具体功能说明
1	池面音乐景观系统	发明专利	松生活馆等、桂林阳朔凤凰山水尚境、海南生态智慧新城【2-1】地块展示区一期景观设计	该系统可使音乐随同池面浪潮一同动态起伏并使音乐与环境的融合度大幅提高,促进视听效果。该知识产权可以应用于池面音乐景观方案等。
2	一种楼体绿化外墙	发明专利	万达文化旅游城、南京荣盛江心洲、北京延庆实地别墅等	通过牵引机构牵引隔离墙在支架上移动,使室内光照更为合理,单独设置环保隔离墙体,同时可以避免绿植对房屋墙体造成损坏的情况。该知识产权可以应用于楼体绿化外墙方案等。
3	一种园林景观照明设备	实用新型	深圳前海大道、深圳明湖公园、阳朔凤凰文投等	该知识产权为一种园林景观照明设备，底座内部设有智能灯光控制器，智能灯光控制器与灯条电连接。结构简单,具有美化园林的效果，可应用于园林景观的灯光营造。
4	一种用于园林树木的保护装置	实用新型	深圳前海大道、广钢工业遗址公园概念设计方案、贵阳阳光城 望乡等	该知识产权为一种用于园林树木的保护装置，通过拉伸装置和升降装置的设置,使得该装置适用于不同尺寸树木的固定,并且可以调节该装置高度,使其可以根据树木高度选择最佳位置进行固定,实用性强,同时通过设置地锚插入地面,使得该装置更加稳定,避免该装置出现被移动的情况。
5	一种园林工程用花架	实用新型	腾冲北海湿地公园、深圳明湖公园、西安蓝田小镇等	该知识产权为一种园林工程用花架，可对花卉进行自动喷水,保持花卉的正常生长以维持花卉的美观性。
6	**儿童乐园**	**实用新型**	**美的翰悦府、天津首钢祥瑞嘉园**	**该知识产权为一种游乐设施，用于儿童乐园，可提升儿童游乐设施的趣味性。**
7	**一种透水路面结构及消防车道**	**实用新型**	**常德鼎沣金成里**	**该知识产权为一种透水路面结构及消防车道，用于道路建设，可提升路面排水能力，并具备净水能力。**
8	灯具（龙湖）	外观专利	广州龙湖云峰原著、厦门龙湖璟宸府、北京龙湖高碑店 列车新城等	该知识产权为灯具（龙湖），用于照明，景观装饰。该知识产权可以应用于灯光营造等。
9	建筑物（人防出口）	外观专利	上海中信泰富陆家嘴、南宁联发·西棠春晓、扬州万科 翡翠云山等	该知识产权为建筑物（人防出口），用于建筑物。该知识产权可以应用于结合山水理念的人防出口设计等。
10	灯具（龙湖月亮）	外观专利	广州龙湖云峰原著、广州龙湖·天宸原著、上海龙湖·天璞等	用于照明，景观装饰。可以应用于灯光营造等。

序号	专利名称	类型	应用项目	具体功能说明
11	树池	外观专利	北京当代万国城MOMA、上海中信泰富陆家嘴、重庆千江凌云等	用于种植树木，景观装饰。可以应用于景观设计等。
12	水池	外观专利	北京当代万国城MOMA、上海中信泰富陆家嘴、重庆千江凌云等	用于储水，景观装饰。可以应用于景观营造等。
13	树池	外观专利	北京当代万国城MOMA、上海中信泰富陆家嘴、重庆千江凌云等	用于种植树木，景观装饰。可以应用于景观设计等。
14	椅（异型）	外观专利	重庆千江凌云、北京龙湖高碑店·列车新城、中国铁建西安西派时代等	可以应用于景观设计等，尤其是为曲线型及参数化项目增添更强的灵动性。
15	桌	外观专利	佛山力迅·榕墅里、南宁联发·西棠春晓、扬州万科·翡翠云山等	可以应用于景观设计等，有助于新中式景观设计风格营造。
16	地灯	外观专利	贵阳阳光城·望乡、长沙湘江一号、惠州泰丰·千花岛、北京阳光城·君山墅等	应用于灯光营，提升住区山水化品质。
17	灯具	外观专利	成都中南樾府、天津蓝光·雍锦半岛、昆山万科·未来之城等	应用于灯光营造，提升空间品质。
18	路灯	外观专利	重庆千江凌云、北京当代万国城MOMA、北京龙湖高碑店·列车新城、中国铁建西安西派时代、腾冲北海湿地公园等	应用于灯光营造，提高路人情绪，同时避免眩光。
19	灯具	外观专利	绍兴阳光城·檀院、广州龙湖·天宸原著、北京首创远洋禧瑞春秋等	应用于灯光营造，展现山水风格个性化风貌。
20	灯具	外观专利	重庆千江凌云、中国铁建西安西派时代、东莞碧桂园天钻、广州龙湖·云峰原著等	应用于灯光营造，减轻视觉疲劳。
21	灯具	外观专利	佛山力合阳光城·云谷、广州华远·云和墅、苏州景瑞·无双、东莞碧桂园信鸿·铜雀台等	应用于灯光营造，提升住区山水化品质。
22	灯具	外观专利	天津蓝光·雍锦半岛、昆山万科·未来之城、安徽九华山莲花小镇等	应用于静谧景观风格营造。
23	廊架	外观专利	北京龙湖高碑店·列车新城、广州招商臻园等	应用于景观廊架构筑物，在注重功能性的同时，极大提供了景观品质。
24	地灯	外观专利	龙湖狮山天街、万达文化旅游城、深圳前海大道等	打造现代简约型灯光氛围，提升城市环境现代感。

序号	专利名称	类型	应用项目	具体功能说明
25	灯具	外观专利	云南白药大理健康养生创意园、安徽九华山莲花小镇、从化南平精修小镇等	应用于灯光营造，助力于打造山水田园风格。
26	灯具	外观专利	前海大道、明湖城市公园等	应用于灯光营造，提升城市环境现代感。
27	灯具	外观专利	上海龙湖·天璞、苏州万科·大家、重庆金科·九曲河、厦门龙湖·景粼原著、南京银城·君颐东方、杭州阳光城·檀悦等	应用于灯光营造，助力提升山水社区品质感。
28	壁灯	外观专利	北京龙湖高碑店·列车新城、广州龙湖·云峰原著、厦门龙湖璟宸府、厦门龙湖·景粼原著等	应用于灯光营造，减少灯光带来的眩晕感。
29	壁灯	外观专利	重庆金科·九曲河、长沙湘江一号、惠州泰丰·千花岛、碧桂园信鸿铜雀台、招商臻园等	应用于灯光营造，最大限度营造新中式景观风格。
30	壁灯	外观专利	南宁联发·西棠春晓、郑州康桥悦榕园、杭州中南·樾府、绍兴阳光城·檀院等	应用于灯光营造，营造优雅的住区风格。
31	长凳	外观专利	龙湖狮山天街、万达文化旅游城、深圳前海大道等	应用于景观设计，为城市商业街区打造休闲空间。
32	水景摆设	外观专利	重庆千江凌云、阳朔凤凰文投、北京阳光城·君山墅等	应用于景观设计，营造现代化水景景观。

公司各项专利在业务中应用广泛，相关专利不存在专利实用性较差的情形。

报告期内，发行人通过受让取得的专利情况如下：

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	专利申请日	取得方式	他项权利
1	山水比德	池面音乐景观系统	ZL201710721961.5	发明专利	2017.8.22	受让取得	无
2	山水比德	一种楼体绿化外墙	ZL201610582501.4	发明专利	2016.7.22	受让取得	无
3	山水比德	一种园林景观照明设备	ZL201920379287.1	实用新型	2019.3.25	受让取得	无
4	山水比德	一种园林工程用花架	ZL201920325593.7	实用新型	2019.3.14	受让取得	无
5	山水比德	一种用于园林树木的保护装置	ZL201920042946.2	实用新型	2019.1.11	受让取得	无

上述专利系发行人依法受让取得，该等专利的权属已依法变更至发行人名下，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

4、软件著作权

截至报告期末，公司共拥有软件著作权 **33** 项，具体情况如下：

序号	软件名称	登记号	登记日期	著作权人
1	比德3D建筑综合设计平台系统V1.0	2017SR147537	2017-04-28	山水比德
2	比德工作协同平台软件V1.0	2017SR153476	2017-05-03	山水比德
3	比德CAD绘图智能标注系统V1.0	2017SR145219	2017-04-27	山水比德
4	比德文字排版工具软件V1.0	2017SR139996	2017-04-25	山水比德
5	比德图层管理工具软件V1.0	2017SR139997	2017-04-25	山水比德
6	比德特色标注工具软件V1.0	2017SR139998	2017-04-25	山水比德
7	比德民用建筑结构设计软件V1.0	2017SR139999	2017-04-25	山水比德
8	比德设计项目管理系统V1.0	2017SR139501	2017-04-25	山水比德
9	比德综合管理信息系统V1.0	2017SR135715	2017-04-24	山水比德
10	比德设计档案管理系统V1.0	2017SR135711	2017-04-24	山水比德
11	比德建筑耗材前期分析设计预算软件V1.0	2017SR135708	2017-04-24	山水比德
12	比德规划设计软件V1.0	2017SR132747	2017-04-22	山水比德
13	比德给排水综合设计系统V1.0	2017SR132527	2017-04-22	山水比德
14	比德电气综合设计系统V1.0	2017SR132522	2017-04-22	山水比德
15	比德建筑智能绘图系统V1.0	2017SR136680	2017-04-24	山水比德
16	新山水景观动画展示设计开发平台	2019SR0773948	2018-12-10	山水比德

序号	软件名称	登记号	登记日期	著作权人
	V1.0			
17	比德新山水景观专业素材库系统V1.0	2019SR0771190	2019-06-05	山水比德
18	回路和块名查找软件	2019SR1272037	2019-07-15	山水比德
19	灯具列表软件V1.0	2019SR1262422	2019-07-30	山水比德
20	块统计软件V1.0	2019SR1262412	2019-08-10	山水比德
21	景观给水标注软件V1.0	2019SR1272028	2019-08-20	山水比德
22	景观给水管材统计软件V1.0	2019SR1267464	2019-08-25	山水比德
23	超级格式刷软件V1.0	2019SR1267395	2019-08-30	山水比德
24	CAD图号检查软件V1.0	2019SR1267323	2019-09-10	山水比德
25	多段线速变样条曲线软件V1.0	2019SR1262633	2019-09-05	山水比德
26	CAD自动生成目录软件V1.0	2019SR1267332	2019-09-20	山水比德
27	CAD批量打印软件【简称：批量打印】V1.0	2019SR1266722	2019-09-20	山水比德
28	景观灯具连线和回路批量标注软件V1.0	2019SR1100416	2019-10-30	山水比德
29	**景观绿化植物乔木苗木表软件**	**2020SR1551347**	**2020-02-10**	**山水比德**
30	**景观灯具参数更新与灯具名称修改软件**	**2020SR1551348**	**2020-01-15**	**山水比德**
31	**景观绿化植物冠幅设置和更新软件**	**2020SR1551350**	**2020-03-16**	**山水比德**
32	**景观绿化乔灌木品种批量替换软件**	**2020SR1551349**	**2020-04-10**	**山水比德**
33	**景观绿化植物灌木苗木表软件**	**2020SR1551338**	**2020-05-20**	**山水比德**

发行人软件著作权涉及软件系统的具体情况如下：

序号	著作权人	软件名称	功能
1	山水比德	景观灯具连线和回路批量标注软件 V1.0	景观灯具连线和回路批量标注
2	山水比德	多段线速变样条曲线软件 V1.0	多段线速变样条曲线
3	山水比德	CAD 图号检查软件 V1.0	CAD 图号检查
4	山水比德	CAD 自动生成目录软件 V1.0	CAD 自动生成目录
5	山水比德	超级格式刷软件 V1.0	多功能格式刷
6	山水比德	景观给水管材统计软件 V1.0	景观给水管材统计
7	山水比德	CAD 批量打印软件[简称：批量打印]V1.0	CAD 批量打印
8	山水比德	灯具列表软件 V1.0	一键生成灯具列表
9	山水比德	块统计软件 V1.0	块统计
10	山水比德	回路和块名查找软件 V1.0	回路和块名查找

序号	著作权人	软件名称	功能
11	山水比德	景观给水标注软件 V1.0	景观给水标注
12	**山水比德**	**景观绿化植物乔木苗木表软件**	**自动生成乔木苗木表**
13	**山水比德**	**景观灯具参数更新与灯具名称修改软件**	**灯具参数更新与灯具名称自动更新**
14	**山水比德**	**景观绿化植物冠幅设置和更新软件**	**快速更新植物冠幅**
15	**山水比德**	**景观绿化乔灌木品种批量替换软件**	**乔灌木品种批量替换**
16	**山水比德**	**景观绿化植物灌木苗木表软件**	**自动生成灌木苗木表**

发行人外购的 CAD 等设计软件无法完全满足发行人相关业务需求，为提升设计效率，实现设计基础单位的一键生成等功能，发行人在外购 CAD 等设计软件基础上二次开发相关新插件。上述软件著作权系发行人自主研发，不存在原创性瑕疵。

5、域名

截至报告期末，公司拥有域名情况如下：

序号	域名	所有者	有效日期
1	gz-spi.com	山水比德	2011-05-20至2029-05-20
2	spigroup.cn	山水比德	2014-02-16至2026-02-16

（三）公司使用他人资产及允许他人使用公司资产情况

截至报告期末，除租赁生产经营场所外，公司不存在使用他人资产及允许他人使用公司资产的情形。截至本招股说明书签署日，公司主要生产经营场所租赁情况如下表所示：

1、发行人办公场地租赁情况

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	租赁房产占所有办公场地的比例（%）	租赁期限	租金	是否办理租赁备案	是否有产权证
1	山水比德	东凌集团有限公司	广州市海珠区新港东路1166号201房，202房，203房，204房，301房（部位：自编A），302房，303房，304房，305房，401房，402房，403房，404房，405房，407房，（部位：自编A），408房，409房，410房	3,729.59	18.15	2018-10-01至2019-01-31	259,788.91元/月	是	是
						2019-02-01至2019-12-31	259,788.95元/月		
						2020-01-01至2020-09-30	343,122.28元/月		
						2020-10-01至2021-09-30	363,709.62元/月		
						2021-10-01至2022-09-30	389,169.29元/月		
						2022-10-01至2023-09-30	420,302.83元/月		
			广州市海珠区新港东路1166号301房（部位：自编B）	223.60	1.09	2019-03-01至2023-09-30	22,779.20元/月	是	是
2	山水比德	襄汇商业管理（天津）有限公司广州第二分公司	广州市海珠区桥头大街248号之九自编201，301，401室	1,862.00	9.06	2021-04-01至2021-08-15	免租金	否	否
						2021-08-16至2023-3-31	152,684.00元/月		
						2023-04-01至2024-3-31	160,318.00元/月		
						2024-04-01至2025-3-31	168,334.00元/月		
						2025-04-01至2026-03-31	176,751.00元/月		
3	山水比德	广州尚榕产业园有限公司	广州市海珠区新港东路20号A+琶洲创新港1号楼401	1,448.50	7.05	2020-09-01至2021-08-31	137,608.00元/月	是	否
						2021-09-01至2022-08-31	137,608.00元/月		
						2022-09-01至2023-08-31	144,488.00元/月		
4	山水比德	陕西天和佳置业投资有限公司	西安市雁塔区翠华路500号佳和商务大厦B座15层06室	416.01	2.02	2021-03-25至2021-04-08	免租金	办理中	办理中
						2021-04-09至2023-04-08	36,608.88元/月		
						2023-04-09至2024-04-08	38,439.32元/月		

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	租赁房产占所有办公场地的比例（%）	租赁期限	租金	是否办理租赁备案	是否有产权证
						2024-04-09至2025-04-08	40,361.29 元/月		
						2025-04-09至2026-04-08	42,379.35 元/月		
5	山水比德	海南晨菲投资控股有限公司	海口市美兰区海甸六东路9号华凯江海庭商业楼A栋3层3-3号商业房产	562.69	2.74	2021-03-01至2021-04-15	免租金	办理中	是
						2021-04-16至2022-02-29	35,406.00元/月		
						2022-03-01至2023-02-28	37,176.30元/月		
						2023-03-01至2024-02-29	39,035.12元/月		
						2024-03-01至2025-02-29	40,986.87元/月		
						2025-03-01至2026-02-28	43,036.21元/月		
6	山水比德	贵阳市旅游文化产业投资集团有限公司	观山湖区长岭北路中天·会展城B区金融商务区北一塔6层604、605室	268.17	1.31	2021-03-05至2021-05-04	免租金	办理中	是
						2021-05-05至2022-03-04	17,431.05元/月		
7	上海分公司	汪红	长宁区中山西路933号3001-3017室	969.59	4.72	2020-02-04至2023-02-03	117,346.00元/月	是	是
8	上海分公司	上海强生置业有限公司	长宁区中山西路933号102室	313.05	1.52	2020-06-01至2022-05-31	419,917.00元/年	是	是
9	上海分公司	王继明、王浩	长宁区中山西路933号2401-2406室	419.49	2.04	2020-10-01至2020-11-15	免租金	是	是
						2020-11-16至2022-11-15	46,572.00元/月		
10	上海分公司	杭州新天地集团有限公司	杭州新天地商务中心4幢东楼1205、1206室	388.05	1.89	2021-03-15至2021-05-13	免租金	办理中	是
						2021-05-14至2023-05-13	1,152.51元/日		
11	深圳分公司	深圳市巨信环境科技有限公司	深圳市南山区粤海街道科发路2号朗峰大厦203	1,286.60	6.26	2018-08-01至2020-09-03	192,990.00元/月	是	是
						2020-09-04至2023-03-31	190,000.00元/月		

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	租赁房产占所有办公场地的比例（%）	租赁期限	租金	是否办理租赁备案	是否有产权证
			深圳市南山区粤海街道科发路2号朗峰大厦201	**800.00**	**3.89**	**2020-11-22至2023-03-31**	**100,000.00元/月**	**是**	**是**
12	北京分公司	北京望京搜候房地产有限公司	北京市朝阳区阜通东大街1号院的望京SOHO5号楼322601室，322602室，322603室，322605室，322606室，322607室，322608室，322609室	1,881.44	**9.16**	**2020-07-15至2020-10-14**	**免租金**	是	是
						2020-10-15至2021-10-14	**371,346.86元/月**		
						2021-10-15至2022-10-14	**371,346.86元/月**		
						2022-10-15至2023-10-14	**371,346.86元/月**		
						2023-10-15至2024-10-14	**427,229.17元/月**		
						2024-10-15至2025-10-14	**427,229.17元/月**		
13	云南分公司	昆明金捷利丰数码喷画有限公司	云南省昆明市五华区学府路690号金鼎科技园7号平台内办公楼B座4-3、4-4	310.00	**1.51**	2020-11-15至2021-11-14	13,516.00元/月	否	否
14	**山东分公司**	**青岛卓越麒盛房地产开发有限公司**	**山东省青岛市市北区龙城路卓越世纪中心1号楼3601-3603**	**595.25**	**2.90**	**2021-02-02至2024-02-01**	**745,223.24元/年**	**是**	**是**
15	长沙分公司	湖南省五八众创创业发展有限公司	长沙市岳麓区西湖街道枫林一路西湖文化园创意文化街58小镇C区B31	472.70	**2.30**	2018-08-22至2018-12-21	免租金	是	否
						2018-12-22至2019-08-21	33,921.00元/月		
						2019-08-22至2020-08-21	35,956.00元/月		
						2020-08-22至2021-08-21	38,113.00元/月		
			长沙市岳麓区西湖街道枫林一路西湖文化园创意文化街58小镇C2区203	**303.77**	**1.48**	**2020-12-25至2021-12-24**	**24,606.00元/月**	**是**	**否**
						2021-12-25至2022-12-24	**26,082.00元/月**		
						2022-12-25至2023-12-24	**27,647.00元/月**		

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	租赁房产占所有办公场地的比例（%）	租赁期限	租金	是否办理租赁备案	是否有产权证
						2023-12-25至2024-12-24	**29,306.00元/月**		
						2024-12-25至2025-12-24	**31,064.00元/月**		
16	长沙分公司	刘运平	长沙市岳麓区杜鹃路99号天骄福邸10层1004、1005号房	124.00	**0.60**	2020-08-01至2021-07-31	47,400.00元/年	是	是
17	华中分公司	武汉华旦纵横信息科技有限公司	武汉市洪山区欢乐大道9号正堂IBO时代（正堂山外山）16层9-10-11-12-1-2室	846.34	**4.12**	2018-08-03至2019-08-02	76,171.00元/月	是	否
						2019-08-03至2020-08-02	76,171.00元/月		
						2020-08-03至2021-08-02	80,741.00元/月		
						2021-08-03至2022-08-02	85,565.00元/月		
						2022-08-03至2023-08-02	90,728.00元/月		
18	重庆分公司	重庆泓东实业有限责任公司	重庆市渝北区两江新区西湖支路2号精信中心B塔15楼1/2/7号房	641.45	**3.12**	2018-08-15至2018-11-14	免租金	否	是
						2018-11-15至2019-08-14	461,844.00元/年		
						2019-08-15至2020-08-14	615,792.00元/年		
						2020-08-15至2021-08-14	654,279.00元/年		
						2021-08-15至2022-08-14	692,766.00元/年		
						2022-08-15至2023-08-14	731253.00元/年		
			重庆市渝北区两江新区西湖支路2号精信中心A塔13楼1+2+3+4+5+6+7号	**1,282.90**	**6.24**	**2021-02-01至2021-03-31**	**免租金**	**否**	**是**
						2021-04-01至2023-01-31	**102,632.00元/月**		
						2023-02-01至2024-01-31	**109,046.50元/月**		
						2024-02-01至2025-01-31	**115,461.00元/月**		

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	租赁房产占所有办公场地的比例（%）	租赁期限	租金	是否办理租赁备案	是否有产权证
						2025-02-01至2026-01-31	121,875.50元/月		
19	南京分公司	南京垠坤通产资产经营管理有限公司	南京玄武区中央路302号9-102	320.26	1.56	2019-10-22至2021-04-21	303,927.00元/年	是	是
20	成都分公司	成都新中泰然商务服务有限公司	成都市高新区蜀锦路88号1栋1单元22层03号	371.21	1.81	2019-04-26至2022-04-25	31,552.85元/月	是	是
			成都市高新区蜀锦路88号1栋1单元22层04号	237.71	1.16	2019-07-05至2022-04-25	20,918.48元/月	是	是
21	郑州分公司	河南易租物业管理有限公司	郑州市郑东新区东风东路西榆林北路1号楼14层1404号	267.63	1.30	2020-08-15至2021-08-14	242,064.00元/年	是	办理中
						2021-08-15至2022-08-14	261,428.00元/年		
22	郑州分公司	郑州普若森孵化器有限公司	郑州市郑东新区东风东路西榆林北路北1号楼14层1403号	203.39	0.99	2021-03-13至2021-03-19	免租金	办理中	办理中
						2021-03-20至2022-03-19	17,755.10元/月		
						2022-03-20至2022-08-14	18,820.41元/月		

经比对发行人及各分公司租金与同地区类似房产价格，公司承租的租赁房产周边类似房产的租金与发行人现承租房产的租金相差不大，且该等可作为替代办公场所的房源较多，如发行人现承租房产因客观原因导致租赁合同提前终止或搬迁，亦不会影响公司正常经营的稳定性。

公司及其分公司租赁的上述房屋价格均系参考市场价格，与出租方协商确定。

公司上述租赁的办公场所中，云南分公司经营场所未办理租赁备案手续，原因系出租方昆明金捷利丰数码喷画有限公司仅办理土地使用权证，尚未办理房产权证。根据昆明金捷利丰数码喷画有限公司出具的情况说明：该地块归属于云南省昆明市五华区国有资产国有管理局，属于国有事业单位，土地性质系政府划拨用地，园区内企业平台均不具有独立产权证，因此出租方无法为公司提供相关资料办理房屋租赁备案事宜；重庆分公司经营场所未办理租赁备案手续，原因系该分公司所租赁的写字楼产权证为未拆分的整个产权证，备案主管部门要求出租方出具“拆分证”，由于出租人产权证未显示每个房号的拆分证，因此无法办理备案。

公司承租的部分房屋存在未办理房屋租赁登记备案手续的情形。我国现行《商品房屋租赁管理办法》第十四条第一款的规定：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案”；第二十三条的规定：“违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款”。因此，公司前述未办理房屋租赁登记备案的情形，存在被主管部门处以罚款的法律风险。

公司承租的部分房屋未办理房屋租赁登记备案手续均非公司的原因导致，自相关未办理房屋租赁登记备案手续的租赁合同签署至今，公司及其分公司未曾收到相关主管部门责令限期改正的通知，亦未因此受到相关主管部门的处罚。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的规定，未办理租赁备案手续不影响租赁合同的法律效力，因此该等未办理房屋租赁登记备案手续的情形不影响相关租赁合同效力，不影响公司分公司占

有、使用该等房屋。上述未办理房屋租赁登记备案手续的情形存在受到主管部门行政处罚的风险，但可能处罚金额较小，不会对公司的生产经营造成重大不利影响。

对于上述租赁物业的瑕疵，公司实际控制人孙虎、蔡彬出具承诺如下：“若山水比德因所承租的物业未依据现行有效的法律法规及规范性文件的规定办理租赁备案登记而遭受经济损失，本人愿意予以全额补偿，使山水比德不因此遭受任何经济损失”。

2、发行人前身及发行人历史办公地址及搬迁情况

承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	租赁期限	是否有房产证
广州山水比德设计股份有限公司	广州红专厂艺术设计有限公司	广州市天河区员村四横路 128 号 F19A	1,469.00	2010.5.28 -2015.4.19	无
		广州市天河区员村四横路 128 号 F19B	347.00	2014.3.12 -2015.4.19	无
		广州市天河区员村四横路 128 号 F19AB	1,816.00	2015.4.20 -2019.4.19	无
	广州金雅企业管理有限公司	广州市天河区天河北路侨林街 47 号 1104 房之 A2 房	80.00	2016.7.1 -2019.7.4	有
	东凌集团有限公司	广州市海珠区新港东路 1166 号 201-205、301 自编 A-305 房、401-405 房、407 自编 A-410 房	3,729.59	2018.10.1 -2020.9.30	有
		广州市海珠区新港东路 1166 号 301 房（自编 B）	223.60	2019.3.1 -2020.9.30	有

3、承租未办理产权证书房产的背景与合理性

广州红专厂艺术设计有限公司运营的“红专厂”是广州第一家非企业非房地产包装的创意区，是一个标准的艺术、生活中心。广州红专厂园区吸引了国内外知名的画廊、设计工作室、艺术展示空间、艺术家工作室、媒体、学术基地、艺术机构、时尚店铺、康乐俱乐部、特色餐厅及咖啡店等创意产业机构进驻，成为广州具有影响力的文化创意产业区，具有一定的产业聚集效应。

因此，发行人作为一家以园林景观设计为主营业务的设计公司，曾选择红专厂作为办公地点，可以通过企业之间的互动关系产生产业聚集效应和品牌效应，降低交易成本、提升企业影响力，具有合理性。但后续考虑到公司规模的快速扩大，原有红专厂办公场所已不能满足公司对经营场地的需求，且考虑到上述场所

存在的产权问题，发行人已在报告期内另行租赁新的办公场地。

发行人承租的未办理产权证书的房产的使用情况如下：

序号	承租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	租赁期限	租赁用途	权属证书、租赁备案情况	使用情况
1	云南分公司	云南省昆明市五华区学府路 690 号金鼎科技园 7 号平台内办公楼 B 座 4-3、4-4	310.00	2019.11.15-2020.11.14	办公	土地归属于云南省昆明市五华区国有资产管理局，系政府划拨用地，无法办理房产证，也无法办理备案	正常使用
2	长沙分公司	长沙市岳麓区西湖街道枫林一路西湖文化园创意文化街 58 小镇 C 区 B31	472.70	2018.8.22-2021.8.21	办公	无房产证，已办理租赁备案	正常使用
		长沙市岳麓区西湖街道枫林一路西湖文化园创意文化街58小镇C2区203	**303.77**	**2020.12.25-2025.12.24**		**无房产证，租赁备案办理中**	
3	华中分公司	武汉市洪山区欢乐大道 9 号正堂 IBO 时代 1 号楼 16 层 1 号、2 号、9 号、10 号、11 号、12 号	846.34	2018.8.3-2023.8.2	办公	无房产证，已办理租赁备案	正常使用
4	山水比德	广州市海珠区新港东路 20 号 A+琶洲创新港 1 号楼 401	1,448.50	2020.9.1-2023.8.31	办公	**有土地产权证，无法单独办理房产证，租赁备案办理中**	正常使用
5	郑州分公司	郑州市郑东新区榆林北路 1 号楼 14 层 1404 号	267.63	2020.8.15-2022.8.14	办公	**房产证正在办理中**，已办理租赁备案	正常使用
6	**郑州分公司**	**郑州市郑东新区东风东路西、榆林北路北 1 号楼 14 层 1403 号**	**203.39**	**2021.3.13-2022.8.14**	**办公**	**房产证和租赁备案正在办理中**	**正常使用**
7	**山水比德**	**西安市雁塔区翠华路 500 号佳和商务大厦 B 座 15 层 06 室**	**416.01**	**2021.3.25-2026.4.8**	**办公**	**房产证和租赁备案正在办理中**	**正常使用**
8	**山水比德**	**襄汇商业管理（天津）有限公司广州第二分公司**	**1,862.00**	**2021.04.01-2026.3.31**	**办公**	**无房产证，租赁备案正在办理中**	**正常使用**

发行人承租的上述未办理产权证书的房产均处于正常使用状态，自相关房产

承租至今，未发生发行人被要求或责令搬迁的情形，发行人与出租方或相关方未发生争议或纠纷，且该等房产用于办公，容易搬迁，可替代性房源多。如无法继续租用，可搬迁至替代性房产，不会因搬迁导致发行人无法履行未来与客户的合同约定而导致相关的法律风险。

发行人就上述现承租的未办理产权证书的房产，已制定了应对预案：

（1）如租赁期限内，上述房产出现政府拆迁等影响办公经营的情况，发行人将及时与出租方终止租赁合同，并积极寻找替代性房产；

（2）租赁期限届满，在同等或相近条件下，发行人将优先租赁产权清晰的办公场地。

（四）主要经营资质

公司拥有经营所需的必要资质。截至报告期末，公司拥有的经营资质情况如下：

序号	资质、认证名称	认证机构	证书编号	有效期
1	风景园林工程设计专项甲级	住建部	A144037881	2016-04-25至 **2021-12-31（注1）**
2	旅游规划设计丙级	广东省旅游规划设计单位资质等级认定委员会	粤旅规丙07-2014	2018-10-11至 2020-10-10**（注2）**

注1：根据住建部办公厅于2020年6月28日核发的《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）的相关规定：“为贯彻落实党中央国务院关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作决策部署，深化建筑业‘放管服’改革，结合常态化疫情防控要求和建设工程企业资质改革工作安排，……我部核发的工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质，资质证书有效期于2020年7月1日至2021年12月30日届满的，统一延期至2021年12月31日。”，发行人拥有的风景园林工程设计专项甲级资质证书的有效期由2016年4月25日至2021年4月25日，自动延续展期至2021年12月31日。

注2：全国旅游资源规划开发质量评定委员会于2017年4月27日发布《关于旅游规划设计单位资质管理有关事宜的通知》（旅资评发[2017]33号）：“鉴于目前《旅游规划设计单位资质等级认定管理办法》和《旅游规划设计单位资质等级划分与评定》标准正在编制修订，为保证旅游规划设计单位资质认定管理工作的延续性，在新的管理办法及相关标准出台之前，现有旅游规划设计资质单位的资质证书继续有效。”

广东省旅游规划与营销协会是广东省旅游规划设计单位资质等级认定委员会资质等级认定、复核工作的执行单位。广东省旅游规划设计单位资质等级认定委员会下设办公室负责开展日常工作，其人员构成为：办公室主任（广东省旅游规划与营销协会秘书长）、办公室副主任（广东省旅游规划与营销协会副秘书长）、工作人员（广东省旅游规划与营销协会其他工作人员），即由广东省旅游规划与营销协会具体组织开展和落实广东省内旅游规划设计单位资质等级认定、复核工作。广东省旅游规划与营销协会于2020年10月9日及2021年3月25日出具的《资质证明》：“广州山水比德设计股份有限公司为我会会员单位，拥有国家旅游规划设计丙级资质。该单位诚信经营，业绩良好，无不良信用记录。

按照全国旅游资源规划开发质量评定委员会《关于旅游规划设计单位资质管理有关事宜的通知》（旅资评发[2017]33 号）文件精神，在新的管理办法及相关标准出台之前，现有旅游规划设计资质单位的资质证书继续有效。特此证明。”

1、发行人资质合法合规性

根据住建部颁布的《建设工程勘察设计资质管理规定》、《关于印发〈工程设计资质标准〉的通知》，以及国家旅游局颁布的《旅游规划设计单位资质等级认定管理办法》的规定，发行人申请上述资质需要满足以下条件：

序号	资质	资质申请要素	专业技术人员要求
1	风景园林工程设计专项甲级资质	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）企业完成过中型风景园林工程设计项目不少于 5 项，或大型风景园林工程设计项目不少于 3 项。 2.技术条件 （1）专业配备齐全、合理，主要专业技术人员专业和数量符合所申请专项资质标准中“主要专业技术人员配备表”的规定。 （2）企业主要技术负责人或总设计师、总工程师应具有大学学历，10 年以上从事风景园林工程设计经历，并主持过中型以上风景园林工程设计项目不少于 3 项，其中大型风景园林工程设计项目不少于 2 项，具备高级专业技术职称。 （3）在主要专业技术人员配备表规定的人员中，非注册人员应当作为专业技术负责人主持过中型以上风景园林工程设计项目不少于 2 项，其中大型风景园林工程设计项目不少于 1 项，具备中级以上专业技术职称。 3.技术装备及管理水平（1）有必要的技术装备和固定的工作场所。 （2）企业管理组织，标准体系，质量体系，档案管理体系健全	园林专业 8 人，结构（二级）2 人，建筑二级 2 人，公共设备（暖通空调）1 人，公共设备（给水排水）1 人，电气（供配电）1 人，概预算专业 1 人
2	旅游规划设计资质证书（丙级）	1.从事旅游规划设计一年以上； 2.规划设计机构为企业法人的，其注册资金不少于 10 万元人民币；规划设计机构为非企业法人的，其开办资金不少于 10 万元人民币； 3.具备旅游经济、市场营销、文化历史、资源与环境、城市规划、建筑设计等方面的专职规划设计人员，其中至少有一名从业经历不少于三年； 4.至少完成过一个具有影响的旅游规划设计项目； 5.项目委托方对其成果和信誉普遍评价好	旅游经济、市场营销、文化历史、资源与环境、城市规划、建筑设计等方面的专职规划设计人员，其中至少有一名从业经历不少于 3 年

发行人在申请上述第 1 项、第 2 项资质证书时，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 1,000 万元；

（3）完成过中型风景园林工程设计项目不少于 5 项；

（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。

发行人以上业务资质均按照相关法律、法规、规章的要求向相关监管部门提交申请文件，并根据法定程序获得监管部门批准、通过后续的资质维持审查：

2015 年 10 月 28 日，广东省住建厅受理公司的风景园林工程设计专项甲级资质申请材料。2016 年 1 月 22 日，广东省住建厅针对公司风景园林工程设计专项甲级资质申请出具《初审部门审查意见表》确认：“经审查，符合建设部《工程设计资质标准》关于风景园林工程设计专项甲级资质的标准。拟同意上报住房和城乡建设部”。2016 年 4 月 22 日，住建部下发《住房城乡建设部关于核准 2016 年度第四批建设工程企业资质资格名单的公告》（住建部公告第 1084 号）核准公司的风景园林工程设计专项甲级资质申请，证书有效期至 2021 年 4 月 25 日。2020 年 8 月 28 日，广东省住建厅出具《证明》：“兹证明，广州山水比德设计股份有限公司自 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 8 月 25 日期间，不存在因违反国家和地方有关建设管理（含招投标）、资质管理等有关法律、法规、规章而受到我厅行政处罚，以及被投诉或被举报到我厅的情况”。**根据广州市住房和城乡建设局出具的《关于广州山水比德设计股份有限公司住房和城乡建设领域行政处罚情况证明》，报告期内，发行人未受到广州市住房和城乡建设局名义作出的行政处罚。**

2014 年 11 月 6 日，广东省旅游规划设计单位资质等级认定委员会核发《旅游规划设计资质证书（丙级）》（粤旅规丙 07-2014），核准公司的旅游规划设计资质证书（丙级）资质申请。2016 年 11 月、2018 年 10 月公司通过广东省旅游规划设计单位资质等级认定委员会的资质复审，《旅游规划设计资质证书（丙级）》有效维持，证书有效期直至 2020 年 10 月 10 日。**全国旅游资源规划开发质量评定委员会于 2017 年 4 月 27 日发布《关于旅游规划设计单位资质管理有关事宜的通知》（旅资评发[2017]33 号）：“鉴于目前《旅游规划设计单位资质等级认定管理办法》和《旅游规划设计单位资质等级划分与评定》标准正在编制修**

订，为保证旅游规划设计单位资质认定管理工作的延续性，在新的管理办法及相关标准出台之前，现有旅游规划设计资质单位的资质证书继续有效。”

广东省旅游规划与营销协会是广东省旅游规划设计单位资质等级认定委员会资质等级认定、复核工作的执行单位。广东省旅游规划设计单位资质等级认定委员会下设办公室负责开展日常工作，其人员构成为：办公室主任（广东省旅游规划与营销协会秘书长）、办公室副主任（广东省旅游规划与营销协会副秘书长）、工作人员（广东省旅游规划与营销协会其他工作人员），即由广东省旅游规划与营销协会具体组织开展和落实广东省内旅游规划设计单位资质等级认定、复核工作。广东省旅游规划与营销协会于 2020 年 10 月 9 日及 2021 年 3 月 25 日出具《资质证明》：“广州山水比德设计股份有限公司为我会会员单位，拥有国家旅游规划设计丙级资质。该单位诚信经营，业绩良好，无不良信用记录。按照全国旅游资源规划开发质量评定委员会《关于旅游规划设计单位资质管理有关事宜的通知》（旅资评发[2017]33 号）文件精神，在新的管理办法及相关标准出台之前，现有旅游规划设计资质单位的资质证书继续有效。特此证明。”

截至本招股书签署日，《旅游规划设计单位资质等级认定管理办法》和《旅游规划设计单位资质等级划分与评定》标准正在编制修订，新的管理办法及相关标准暂未出台，依据《关于旅游规划设计单位资质管理有关事宜的通知》（旅资评发[2017]33 号）及广东省旅游规划与营销协会出具的《资质证明》，公司现有旅游规划设计资质单位的资质证书无法办理续期但继续有效，故发行人旅游规划设计资质证书（丙级）截至目前仍未续期。发行人将在相关政策出台后，根据业务需要积极办理相关资质续期手续。

另经对广东省旅游规划与营销协会相关工作人员的访谈，工作人员确认公司申请旅游规划设计单位丙级资质时，符合《旅游发展规划管理办法》中关于丙级资质旅游规划设计单位的所有要求，具备相关实质条件，资质取得过程合法合规，不存在人员资质挂靠情形，后续资质维护均能满足该会及相关法律法规等规范性文件关于丙级资质旅游规划设计单位的所有要求，自成立以来不存在违反行业协会规定而被其要求整改的情形。

经核查，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，具备资质申请所需的相关实质性条件，不存在人员资质挂靠的情形，资质取得过程合法合规，维持资质有效的相关要素亦均具备。

根据《建设工程勘察设计资质管理规定》等资质管理相关规定，发行人各项资质的续期条件如下：

序号	资质名称	续期条件及要求	适用规定
1	风景园林工程设计专项甲级资质	1.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。 2.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。	《建设工程勘察设计资质管理规定》第十四条
2	旅游规划设计资质证书（丙级）	旅游规划设计单位资质等级每两年复核一次。复核通过的，换发新的资质等级证书；复核未通过的，由具有相应权限的资质等级认定机构作出撤消或降低资质等级的决定。被撤消资质等级的旅游规划设计单位，一年内不得重新申请资质认定。	《旅游规划设计单位资质等级认定管理办法》第十二条

截至报告期末，发行人共拥有注册类人员 9 人，职称类人员 132 人。注册类人员构成分别为：一级注册建造师 1 人、二级注册建筑师 2 人、二级注册结构师 3 人、二级注册建造师 2 人、注册造价师 1 人；职称类人员构成分别为：高级工程师 16 人、中级设计师 1 人、中级工程师 66 人、初级工程师 49 人。公司现有资质人员情况能满足资质续期对人员资质的要求，且发行人承诺将保持各项标准符合要求，对需要延续有效期的资质证书将积极办理续期手续。因此，发行人对该等资质证书的续期不存在实质性的障碍。

综上，发行人的上述资质证书尚未到续期时间，但发行人亦满足上述资质的续期条件，办理上述资质证书续期不存在实质性障碍。

报告期内，发行人所承接的业务均系自身通过合法方式取得，发行人项目的完工情况、结算情况与实际情况相符，不存在其他主体通过挂靠发行人开展业务的情形。经查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网，发行人不存在与其他单位、个人之间因“业务资质出借”发生诉讼纠纷的情况。

经公开信息查询景观设计行业可比公司杭州园林、奥雅设计招股说明书，前述两家公司与发行人的资质比对情况如下：

序号	可比公司	持有与发行人同样的资质	可比公司持有但发行人未持有的资质	发行人持有但可比公司未持有的资质
1	杭州园林	风景园林工程设计专项甲级	1.建筑行业工程设计（建筑工程）甲级 2.市政行业工程设计（道路工程、桥梁工程）乙级 3.市政公用工程（风景园林）工程咨询单位乙级 4.建筑工程咨询单位丙级 5.文物保护工程勘察设计资质乙级 6.城乡规划编制资质乙级	旅游规划设计资质证书（丙级）
2	奥雅设计	风景园林工程设计专项甲级	1.建筑行业工程设计（建筑工程）乙级 2.城乡规划编制单位资信证书乙级	旅游规划设计资质证书（丙级）

经对比，发行人与可比公司均持有风景园林工程设计专项甲级资质，根据住建部颁布的《建设工程勘察设计资质管理规定》、《关于印发〈工程设计资质标准〉的通知》的规定，风景园林工程设计专项资质的最高等级为甲级，甲级资质承担风景园林工程专项设计的类型和规模不受限制。

对于可比公司持有但发行人未持有的资质，根据发行人的说明，前述差异系因为可比公司与发行人之间主营业务的差异而造成的。杭州园林除从事风景园林设计业务外，还从事工程总承包业务，而奥雅设计除从事风景园林设计业务外，亦还从事 EPC 总承包等业务。因此，前述可比公司持有但发行人未持有的资质不属于发行人所从事的风景园林工程设计业务所必需的资质，发行人作为一家专注于园林景观设计业务的企业，持有风景园林工程设计专项资质的最高等级甲级资质，即可满足发行人的业务开展需要，无需持有其他与主营业务无关的其他资质。

根据住建部颁布的《建设工程勘察设计资质管理规定》、《关于印发〈工程设计资质标准〉的通知》，发行人持有风景园林工程设计专项甲级资质可以承担风景园林工程专项设计的类型和规模不受限制，发行人报告期内一直从事园林景观设计业务，不存在从事其他超过专业资质的业务承接情况。

综上，与同行业可比公司相比，发行人已取得主营业务所必需的资质，且资质等级较高，能够满足发行人业务需要，不存在超过专业资质的业务承接情况。

2、发行人报告期内，旅游规划设计丙级资质在发行人承接项目中的应用情况

发行人报告期内不存在以旅游规划设计丙级资质承接项目的情况。

3、在除广东外的地域项目中，此资质的适用性

根据国家旅游局发布的《旅游规划设计单位资质等级认定管理办法》第三条的规定，旅游规划设计单位资质等级分为甲级、乙级和丙级，具体要求如下：

资质名称	资质等级	资质要求	可从事业务的地域
旅游规划设计单位资质	甲级	1.获得乙级资质一年以上，且从事旅游规划设计三年以上； 2.规划设计机构为企业法人的，其注册资金不少于100万元人民币；规划设计机构为非企业法人的，其开办资金不少于100万元人民币； 3.具备旅游经济、市场营销、文化历史、资源与环境、城市规划、建筑设计等方面的专职规划设计人员，其中至少有五名从业经历不低于三年； 4.完成过省级以上（含省级）旅游发展规划，或至少完成过五个具有影响的其他旅游规划设计项目； 1.项目委托方对其成果和信誉普遍评价优秀。	未限定
	乙级	1.从事旅游规划设计一年以上； 2.规划设计机构为企业法人的，其注册资金不少于50万元人民币；规划设计机构为非企业法人的，其开办资金不少于50万元人民币； 3.具备旅游经济、市场营销、文化历史、资源与环境、城市规划、建筑设计等方面的专职规划设计人员，其中至少有三名从业经历不低于三年； 4.至少完成过三个具有影响的旅游规划设计项目； 5.项目委托方对其成果和信誉普遍评价良好。	未限定
	丙级	1.从事旅游规划设计一年以上； 2.规划设计机构为企业法人的，其注册资金不少于10万元人民币；规划设计机构为非企业法人的，其开办资金不少于10万元人民币； 3.具备旅游经济、市场营销、文化历史、资源与环境、城市规划、建筑设计等方面的专职规划设计人员，其中至少有一名从业经历不少于三年； 4.至少完成过一个具有影响的旅游规划设计项目； 5.项目委托方对其成果和信誉普遍评价好。	未限定

根据《旅游规划设计单位资质等级认定管理办法》的规定，旅游规划设计单位资质等级分为甲级、乙级和丙级三类，但均未限制各资质等级所能从事业务的地域范围，且经保荐机构及发行人律师对广东省旅游协会相关工作人员的访谈，其确认现有法律法规对发行人所持有的旅游规划设计单位丙级资质的业务承接范围并无明确规定，对发行人承接旅游规划设计服务并未规定限定于广东区域，且发行人自持有旅游规划设计丙级资质以来一直符合法律法规对于该资质的相关要求。

公司拥有风景园林工程设计专项甲级资质，在承担风景园林工程专项设计的类型和规模方面不受限制。报告期内公司经营合法合规，不存在被吊销、撤销、注销、撤回的重大法律风险或者到期无法延续的风险。

七、特许经营情况

截至本招股说明书签署日，公司无特许经营权。

八、公司主要产品的核心技术和研发情况

（一）公司的核心设计理念

“新山水”是公司一贯坚持的设计方法论，即以时代格局和环境状况为立足点，运用场地再现、形式语言、时空连续体、新型技术材料为设计方法和规划策略，共同营造出符合山水意象的、生态可持续的、社会功能完善的人居环境。“新山水”方法论的知识谱系和设计路径以传承和创新为宗旨，一方面继承中国传统的山水文化基因，另一方面满足当下的生态和社会需求以达现实之需。

传统的山水精神之外，“新山水”方法论还关注人与自然的核心问题。人具体指人的环境心理、人的基本功能需求以及人与人之间的社会交往等议题；自然是指以生态学为主要途径实现整体环境的可持续性发展目标。“新山水”主动借鉴各种有关风景园林学科的基础理论以丰富自身的内涵，同时“新山水”处于一种动态发展中的理论形式，因此，其社会内涵和生态内涵随着内部特性的改变和外部认识的变化而不断扩充、修改和完善。

（二）公司的主要设计手法

公司形成了以“新山水”为核心的设计方法论，即根植于山水的自然精神与文化价值，以人比德于自然的情感交流为媒介，依据现代生活的方式，通过新思想、新手法、新技术、新工艺、新材料等创新设计的无限可能，构建诗意空间。该方法指导公司定制以景观为切入点的城市与环境解决方案，服务于中国城市化发展以及生态文明建构。该方法不仅着手于通过设计建置一个人与自然隔离之后的补偿空间，更是在于减弱这种隔离，形成自然对人工环境的渗入，彼此成就。

具体设计手法上，主要关注场地、形式、时空、材料等维度，具体如下：

1、场地

设计师带着“清晰的”姿态（轻触、改造、重构）、“谦卑的”心态（辨识场地性格）和“整合的”思维（客观性与经验性）开始着手处理场地，通过设计借由登陆（Landing）、搁浅（grounding）、搜寻（finding）与创建（founding）四个步骤来完成场地信息的加工和处理。其后，借助以拓扑学、图层为代表的当代景观营造的再现技术，以及包括图绘、手绘、摄影记录法和摄像记录等传统再现方法来表达场地全景信息。



在广钢新城竞赛项目中，设计师以工业遗址作为场地抓手，形成“生态梳理-生活剧场-产业复兴”三大阶段目标。设计借由登陆、搁浅、搜寻与创建四步设计手法逐渐成型最终的方案，结合废弃、破败、凌乱、无序、锈迹、机器等这些特殊设计元素将作为废墟的广钢新城重新规划与设计。

2、形式

“新山水”的规划设计通过象征法和隐喻法的形式阐述设计内核。在基于以点、线、面和体为基础形式载体的景观营造活动中，更深层次的赋形内涵和逻辑也为设计师提供了更多有关形式的潜在途径。



山东日照森林海滨公园位于日照滨海带，项目的设计提取海浪作为大地艺术的设计符号，在展现景观魅力的同时，也融合了主入口、餐厅、售票处等功能空间，达成了景观功能化、功能景观化的设计目标。

3、时空

在景观的自律性（空间和时间的结合）认识基础上，“新山水”的空间设计借鉴中国传统古典园林文化遗产中有关“屏风”的精神属性和空间表达方式，即一种亦真亦假的视觉幻想，并期待在真实性与虚幻性的辨证关系中创造出另类的山水之境。在空间的体验层面上，带有叙事性的游走、闲逛和漫游，为空间参与者提供了三种与时间概念有关的运动形式。

此外，设计师还会通过使用小型黏土模型作为设计阶段的推敲对象，用以建立三维空间的基本概念和具体认知，从而更精准地获得最接近建造状态的景观空间。



在北京万国城 MOMA 项目中，设计借用“山水四品”（神、妙、能、逸）的手法，以“游”为主题构建了运动空间：时过境迁，因时而有四时之景；步移景异，游于不同而有成岭成峰之异，建构一个于山于水的状态和符合当下意趣的可介入的体验式生活。

4、材料

以各种新技术和材料为基础实现概念的转化。在“新山水”设计方法论实践的过程中，不仅关注人工材料应用，更需关注非人工的、隐性的材料，比如光、风、土、雷、雾等，并且深入探讨新材料技术的发展成果之于风景园林的应用前景和创新性方法，拉近人与风景的距离。



厦门璟宸府项目的景观设计，充分表现了材料在空间营造中的作用。通过对自然石材与人工石材的组合运用、光影的介入以及雾气的生成，营造层次、虚实、多变的空间。

（三）报告期内研发费用的构成及占营业收入的比例

公司研发费用的构成主要为研发人员的工资、奖金支出。报告期内，公司研发费用及其占营业收入的比例情况如下：

单位：万元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
研发费用	**3,290.57**	2,301.11	1,647.57
研发费用占收入比重	**6.71%**	5.75%	5.73%

（四）报告期内核心技术产品收入情况

公司是以提供一体化设计服务为核心业务的园林景观设计企业，核心技术涉及设计理论、设计手法等，在设计项目中均得到应用和体现。报告期内公司设计收入占营业收入的比例参见本节之“一、公司的主营业务情况”。

（五）公司正在研发项目情况

截至报告期末，公司正在研发的主要项目及拟达到的目标情况如下：

序号	项目名称	主要研究内容和拟达到的目标
1	社区景观定制化技术研究	完成社区景观定制化的全流程开发模式
2	景观绩效评价体系研究	在修正和完善景观绩效评价体系基础上使用主、客观赋权相结合的方式，建构一种均衡的、多要素的评价体系
3	智慧山水软件开发	智慧山水软件功能开发
4	**给排水智能化插件系统技术研究**	**给排水智能化软件开发**
5	**湘桂古道传统村落农业文化遗产保护与景观微更新模式研究**	**调查湘桂古道沿线农业文化遗产现状，构建湘桂古道农业文化遗产保护与微更新的理论框架及多维评价体系**
6	**健康社区景观视角下的珠三角全龄社区景观探索**	**社区健康景观营造技术研究**
7	**基于广州城中村改造的社区参与式城市更新模式研究与应用**	**构建适合我国社区语境的社区参与型城市更新模式**
8	**新山水文旅空间营建技术研究**	**文旅空间规划设计精细化**

（六）公司保持技术不断创新的技术安排

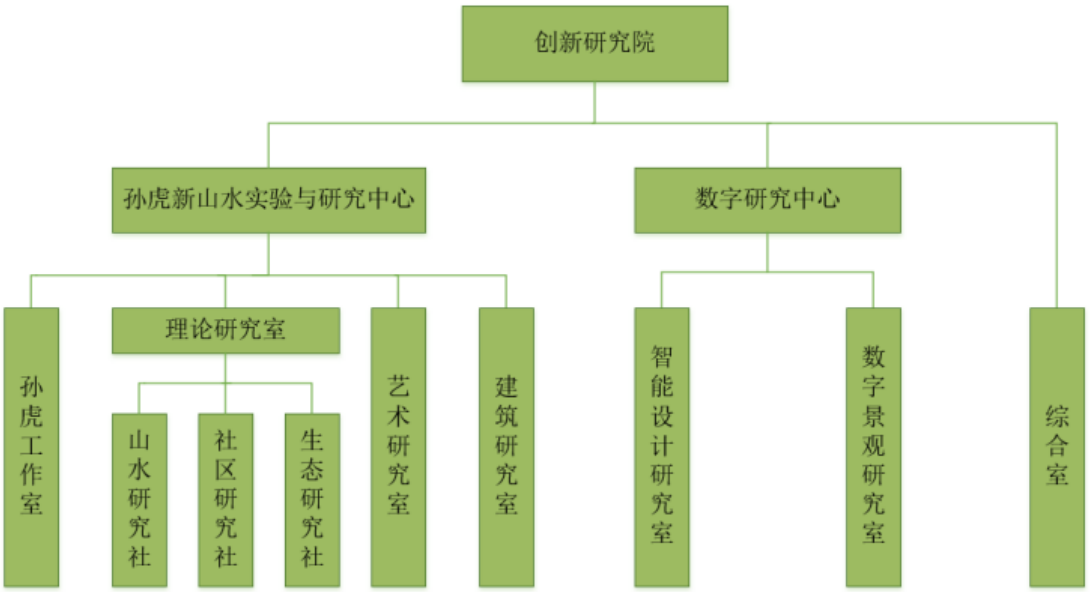
1、保持技术创新的组织机构

公司高度重视研发和技术创新工作，定位为“研究-设计”驱动型企业，成

立创新研究院作为公司的研发中心并在研发成果转化方面扮演重要角色，基于此对项目设计过程给予技术指导。

（1）创新研究院组织架构

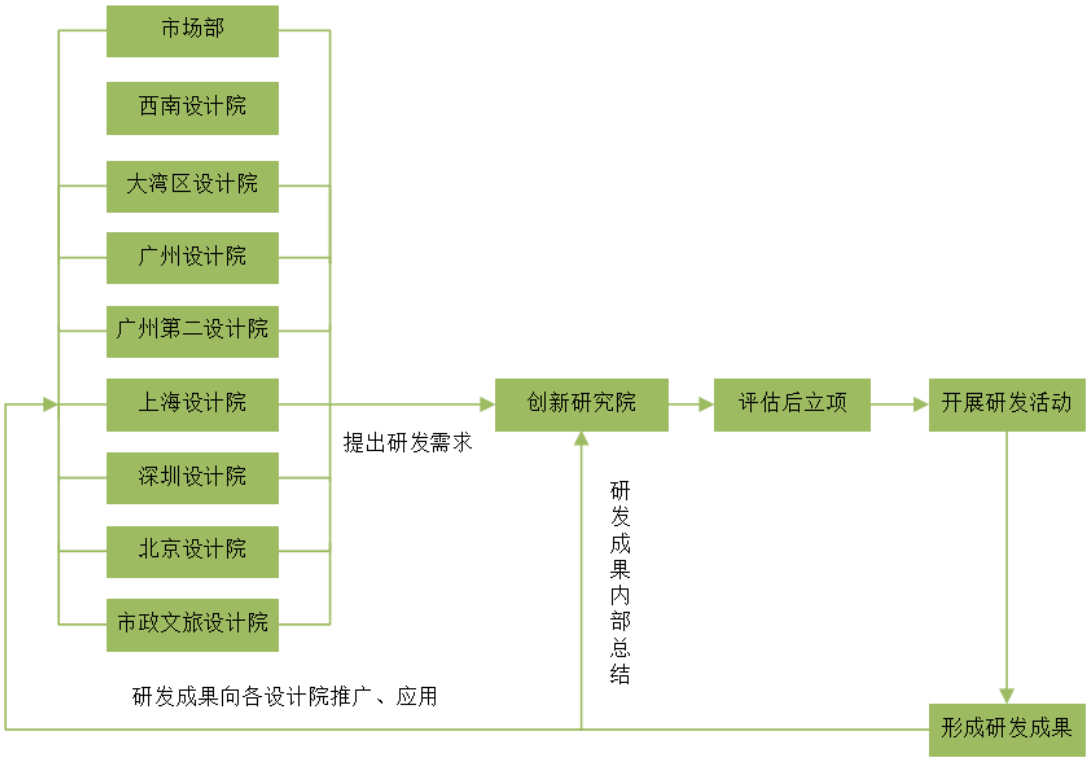
创新研究院下设孙虎新山水实验与研究中心、数字研究中心，职能涵盖行业战略趋势分析、理论研究、数字研究、技术创新、成果转化等。其中，孙虎新山水实验与研究中心专注于生态、社区、艺术、建筑融合等前沿应用领域研究；数字研究中心专注于搭建数据平台，引入数据化成果，将数字设计与数字营造相结合，打破传统设计模式，通过信息技术提升公司景观设计智能化水平，将设计师从繁琐、机械的工序中解放出来，提高设计生产效率。



（2）创新研究院与发行人实际业务结合情况

创新研究院根据市场部、广州设计院、广州第二设计院、上海设计院、深圳设计院、北京设计院和市政文旅设计院**等设计院**对公司业务的研发需求，对研发项目经评估后立项、开展研发活动并形成一定的研发成果。对于创新研究成果，创新研究院进行内部总结，并向各设计院及时推广、应用。

创新研究院在研发产品时与发行人其他部门结合情况如下图所示：



公司各业务部门作为生产部门，不断总结生产实践中存在的问题，并提出针对性的研发建议，一定程度上起到了研发助推器的作用。

在上述机制下，公司统筹协调研发活动，确保公司景观设计活动从研究、开发、成果转化到创造效益的良性、高效运转。

（3）创新研究院的人员构成情况

截至 2020 年 12 月 31 日，创新研究院共有研发人员 137 人。

结构构成	人数	
年龄	30岁以下（不含本数）	75
	30岁（含本数）至40岁	51
	40（含40）岁以上	11
学历	博士	2
	硕士	18
	本科学历	95
	大专学历	21
	职高学历	1

结构构成	人数	
专业资质（注册）	一级注册建造师	1
	二级注册建筑师	2
	二级注册结构工程师	2
	二级注册建造师	1
	注册造价师	1
职称	高级工程师	4
	中级工程师、中级设计师	20
	初级工程师	8

在创新研究院中，发行人核心技术人员洪家群任职于孙虎新山水实验与研究中心，为创新研究院孙虎工作室副主任兼技术总监。

2、保持技术创新的制度安排

（1）创新的总体方向和措施

公司具体创研发展轨道包括战略前瞻、提前研发、指导实践、赋能生产四个环节，措施上包括完善基础软硬件设施、发挥各板块带头人的领头羊作用、明确组织架构和分工合作、明确创研激励政策等，鼓励充分合作，发挥千人团队的创研规模效应。

（2）加强公司内部各部门之间的交流与合作

公司定期通过会议、培训、案例分析、技术研讨等方式加强各部门之间的沟通与交流，及时将各部门在工作中遇到的问题及形成的工作成果在整个公司范围内共享，以形成良好的技术创新文化，共同推动公司的技术创新。

（3）建立并完善技术创新激励制度

公司鼓励员工在技术创新等方面提出合理化意见和建议，并将其纳入绩效考核指标，以调动员工在技术创新方面的积极性。

3、研发成果具体应用情况

报告期内创新研究院的研究成果及其在实际项目中的应用情况如下表所示：

序号	研发项目名称	研发项目实施周期	项目进展	研发成果	在设计项目中的应用情况

序号	研发项目名称	研发项目实施周期	项目进展	研发成果	在设计项目中的应用情况
1	比德智慧园艺系统及其应用的研发	2015.04-2017.07	完成	软件著作权：比德电气综合设计系统V1.0，登记号：2017SR132522；比德给排水综合设计系统V1.0，登记号：2017SR132527；外观专利：壁灯，专利号：ZL201830683024.0；长凳，专利号：ZL201830682977.5；水景摆设，专利号：ZL201930682909.9	海南生态智慧新城【2-1】地块展示区一期景观设计、南宁联发·西棠春晓、扬州万科·翡翠云山、苏州旭辉·吴门府书院、郑州康桥悦榕园、杭州中南·樾府、绍兴阳光城·檀院、龙湖狮山天街、万达文化旅游城、前海大道、重庆千江凌云等
2	比德建筑设计结构计算系统的开发	2016.09-2017.07	完成	软件著作权：比德民用建筑结构设计软件V1.0，2017SR139999	桃溪生态湿地公园示范区项目景观设计、北京当代万国城MOMA、东莞碧桂园天钻等
3	城市商业综合体（新山水）景观规划设计平台开发	2016.11-2017.12	完成	外观专利：灯具，专利号ZL201830682918.8；路灯，专利号：ZL201830682921.X	珠海五洲花城二期（西区）景观设计、成都中南樾府、南京融信·世纪东方、天津蓝光·雍锦半岛、昆山万科·未来之城、武汉正荣·紫阙台、佛山力合阳光城·云谷、上海龙湖·天璞、苏州万科·大家等
4	BIM联动景观模型设计平台开发	2017.01-2017.12	完成	软件著作权：比德3D建筑综合设计平台系统V1.0，证书号：2017SR147537	东莞碧桂园天钻、龙湖狮山天街、万达文化旅游城等
5	山地型居住区环境（新山水）景观生态化规划设计平台	2017.01-2017-12	完成	高新技术产品证书：山地型居住区环境（新山水）景观生态化规划设计服务，批准文号：粤高企协【2017】29号（编号：06786）	乐山御景峰项目景观设计、北京当代万国城MOMA、东莞碧桂园天钻等
6	比德智能互联网绘图软件开发	2017.01-2017.12	完成	软件著作权：比德建筑智能绘图系统V1.0，证书号：2017SR136680	北京首创远洋禧瑞春秋、重庆千江凌云、北京当代万国城MOMA、东莞碧桂园天钻等
7	比德CAD杀毒工具的开发	2016.10-2017.09	完成	软件著作权：比德CAD绘图智能标注系统V1.0，证书号2017SR145219	云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计、昆山万科·未来之城、武汉正荣·紫阙台等
8	比德建筑协同设计管理系统的开发	2016.08-2017.06	完成	软件著作权：比德工作协同平台软件V1.0，证书号：2017SR153476	海南生态智慧新城【2-1】地块展示区一期景观设计、广州华

序号	研发项目名称	研发项目实施周期	项目进展	研发成果	在设计项目中的应用情况
					远·云和墅、佛山力迅·榕墅里等
9	比德户型库信息系统的开发	2016.11-2017.12	完成	软件著作权：比德建筑智能绘图系统V1.0，证书号：2017SR136680；形成自用系统：户型信息库系统	开封恒大童世界主题乐园景观设计、广州华远·云和墅、佛山力迅·榕墅里等
10	比德建筑混凝土结构分析软件的开发	2016.12-2017.11	完成	软件著作权：比德建筑耗材前期分析设计预算软件V1.0，证书号：2017SR135708	开封恒大童世界主题乐园景观设计佛山力合阳光城·云谷、广州华远·云和墅、苏州景瑞·无双、上海龙湖·天璞、苏州万科·大家、重庆金科·九曲河等
11	地域文化（新山水）景观市政建筑规划设计平台开发	2017.01-2018.12	完成	软件著作权：比德新山水景观专业素材库系统V1.0，证书号：2019SR0771190；高新技术产品证书：地域文化景观（新山水）市政建筑规划设计服务，批准文号：粤高企协[2017]29号（编号：06784）	腾冲北海湿地公园、惠州泰丰·千花岛、北京阳光城·君山墅、济南新城玺樾、苏州建发·独墅湾、奥克斯天一晓著等
12	新山水理念人居典范建筑规划设计平台开发	2017.01-2018.12	完成	高新技术产品：新山水理念人居典范建筑规划设计服务，批准文号：粤高企协[2017]29号（编号：06782）外观专利：树池，专利号：ZL201830102801.8；水池，专利号：ZL201830102857.3；树池，专利号：ZL201830682910.1	北京当代万国城MOMA、上海中信泰富陆家嘴、重庆千江凌云等
13	新山水景观动画展示设计平台开发	2018.01-2018.12	完成	软件著作权：新山水景观动画展示设计开发平台V1.0，证书号：2019SR0773948	桂林阳朔凤凰山水尚境、海南生态智慧新城【2-1】地块展示区一期景观设计等
14	基于叠山理水技法的一体化自然山水居住区景观规划设计平台开发	2018.01-2018.12	完成	外观专利：水池，专利号ZL201830102857.3；树池，专利号ZL201830102801.8	从化南平精修小镇、重庆千江凌云、上海中信泰富陆家嘴等
15	新山水新中式园林居住区景观规划设计平台开发	2018.01-2018.12	完成	外观专利：椅（异型），专利号：ZL201830682915.4；桌，专利号：ZL201830682916.9；地灯，专利号：ZL201830682917.3	广州招商臻园、重庆千江凌云、北京龙湖高碑店·列车新城、中国铁建西安西派时代、东莞碧桂园天钻、厦门龙湖璟宸府、成都中南樾府、南京融信·世纪东方等
16	新山水景观化	2018.01	完成	外观专利：灯具，专利号：	万达文化旅游城、成

序号	研发项目名称	研发项目实施周期	项目进展	研发成果	在设计项目中的应用情况
	城市综合体及商业景观规划设计平台开发	-2018.12		ZL201830682918.8；路灯，专利号：ZL201830682921.X；高新技术产品：城市商业综合体（新山水）景观规划设计服务，批准文号：粤高企协[2017]29号（编号：06785）	都中南樾府、南京融信·世纪东方、天津蓝光·雍锦半岛、昆山万科·未来之城、武汉正荣·紫阙台、佛山力合阳光城·云谷、上海龙湖·天璞等
17	自然山水综合产业园景观规划设计平台开发	2018.01-2018.12	完成	外观专利：灯具，专利号：ZL201830682918.8；路灯，专利号：ZL201830682921.X	云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计扬州万科·翡翠云山、苏州旭辉·吴门府书院、万达文化旅游城、前海大道、明湖城市公园、广州国际金融城起步区、腾冲北海湿地公园等
18	新山水滨海景观带景观规划设计平台开发	2018.01-2018.12	完成	外观专利：灯具，专利号：ZL201830682991.5；灯具，专利号：ZL201830682992.X	汕头中海•黄金海岸滨海景观带景观设计云南白药大理健康养生创意园、安徽九华山莲花小镇、从化南平精修小镇等
19	新山水人文气息度假商业酒店规划设计平台开发	2018.01-2018.12	完成	形成外观专利：壁灯，专利号：ZL201830683010.9；壁灯，专利号：ZL201830683021.7；高新技术产品：基于人文美学的新山水旅游度假村规划设计服务，批准文号：粤高企协[2017]29号（编号：06783）	黄山关麓帐篷客度假酒店景观设计广州龙湖·云峰原著、厦门龙湖璟宸府、厦门龙湖·景粼原著等
20	新山水特色小镇规划设计平台开发	2018.01-2018.12	完成	外观专利：长凳，专利号：ZL201830682977.5；水景摆设，专利号：ZL201930682909.9	从化南平精修小镇、龙湖狮山天街、万达文化旅游城、前海大道等
21	工业遗址交体市政公园景观设计平台开发	2018.01-2018.12	完成	外观专利：壁灯，专利号：ZL201830683024.0；灯具，专利号：ZL201830683007.7	广钢工业遗址公园概念设计重庆金科·九曲河、厦门龙湖·景粼原著、南京银城·君颐东方、杭州阳光城·檀悦等
22	云南深入打造健康生活目的地路径举措研究课题	2018.12-2020.06	完成	外观专利：廊架，专利号：ZL201830682979.4；地灯，专利号：ZL201830682980.7	腾冲北海湿地公园、北京龙湖高碑店·列车新城、广州招商臻园等
23	基于山水文化内核的互动体验式文旅小镇	2019.01-2020.06	完成	外购发明专利：池面音乐景观系统，专利号：ZL2017107219615	桂林阳朔凤凰山水尚境、海南生态智慧新城【2-1】地块展示区

序号	研发项目名称	研发项目实施周期	项目进展	研发成果	在设计项目中的应用情况
	规划设计研究				一期景观设计等
24	社区景观定制化技术研究	2019.01-2021.02	在研	实用新型专利：一种园林工程用花架，专利号：201920325593.7	腾冲北海湿地公园、深圳明湖公园、西安蓝田小镇等
25	基于景观设计效能提升的电气智能化技术研究	2019.01-2020.01	完成	软件著作权：超级格式刷软件V1.0，证书号：2019SR1267395；多段线速变样条曲线软件V1.0，证书号：2019SR1262633；灯具列表软件V1.0，证书号：2019SR1262422；回路和块名查找软件V1.0，证书号：2019SR1272037；景观灯具连线和回路批量标注V1.0，证书号：2019SR1100416；景观给水标注软件V1.0，证书号：2019SR1272028；块统计软件V1.0，证书号：2019SR1262412	日照白鹭湾樱花小院、前海大道、腾冲北海湿地公园等
26	景观设计智能化审图系统技术研究	2019.01-2020.01	完成	软件著作权：CAD图号检查软件V1.0，证书号：2019SR1267323；CAD自动生成目录软件V1.0，证书号：2019SR1267332；CAD批量打印软件V1.0，证书号：2019SR1266722	成都麓湖C27组团、前海大道、腾冲北海湿地公园等
27	大理地区采石场遗址更新技术研究	2019.01-2020.06	完成	外观专利：灯具，专利号：ZL201830682924.3；灯具，专利号：ZL201830682925.8	云南白药大理健康养生创意园、广州龙湖天宸原著、北京首创远洋禧瑞春秋、贵阳阳光城望乡、长沙湘江一号等
28	通过生境营造提升社区生物多样的探索与实践	2019.01-2020.08	**完成**	发明专利：一种楼体绿化外墙，专利号：ZL2016105825014	万达文化旅游城、南京荣盛江心洲、北京延庆实地别墅等
29	新山水社区空间营造技术研究	2020.01-2020.08	**完成**	实用新型专利：一种园林景观照明设备，专利号：2019203792871	深圳前海大道、深圳明湖公园、阳朔凤凰文投等
30	社区儿童活动空间游乐设施交互性设计研究	2019.01-2020.06	完成	外观专利：椅（异型），专利号：ZL201830682915.4；灯具（龙湖月亮），专利号：ZL201830102811.1	皖赣旭辉•翡翠江来甜甜圈幼儿园、中国铁建西安西派时代、东莞碧桂园天钻、厦门龙湖璟宸府、成都中南樾府、南京融信·世纪东方等
31	弹性景观视角下的工业遗址	2019.01-2020.06	完成	实用新型专利：一种用于园林树木的保护装置，专利	广钢工业遗址公园概念设计方案、苏州建

序号	研发项目名称	研发项目实施周期	项目进展	研发成果	在设计项目中的应用情况
	公园设计技术研究			号：ZL2019200429462	发 独墅湾、奥克斯天一晓著、碧桂园信鸿铜雀台等
32	创新型雨水花园的设计研究	2019.01-2020.06	完成	外观专利：水景摆设，专利号：ZL201930682909.9；一种透水路面结构及消防车道（申请实用新型专利，已受理）	曲江国际中学景观设计、腾冲北海湿地公园、日照白鹭湾樱花小院等
33	绿化智能化插件系统技术研究	2020.01-2020.06	完成	绿化智能化系列软件（暂未申请软件著作权）	西安蓝田小镇、腾冲北海湿地公园等
34	景观绩效评价体系研究	2020.01-2021.12	在研	在研项目，暂无成果	**广州四海庄园**
35	智慧山水软件开发	2020.05-2021.06	在研	在研项目，暂无成果	在研项目，暂无应用
36	**给排水智能化插件系统技术研究**	**2020.07-2020.12**	**在研**	**给排水智能化系列软件（暂未申请软件著作权）**	**无锡旭辉、苏州永威（南地块）、西安万众五号地、郑州永威等**
37	**湘桂古道传统村落农业文化遗产保护与景观微更新模式研究**	**2020.07-2021.10**	**在研**	**在研项目，暂无成果**	**在研项目，暂无应用**
38	**健康社区景观视角下的珠三角全龄社区景观探索**	**2020.07-2021.10**	**在研**	**在研项目，暂无成果**	**在研项目，暂无应用**
39	**基于广州城中村改造的社区参与式城市更新模式研究与应用**	**2020.07-2021.10**	**在研**	**在研项目，暂无成果**	**在研项目，暂无应用**
40	**新山水文旅空间营建技术研究**	**2020.07-2021.10**	**在研**	**在研项目，暂无成果**	**在研项目，暂无应用**

4、相关合作情况

截至报告期末，公司与其他方合作的在研项目情况如下：

序号	所属项目名称	合作单位	项目状态	合约金额（万元）	项目主要内容	拟达成研发成果	成果归属约定
1	社区景观定制化技术研究	上海四叶草堂青少年自然体验服务中心	在研	20.00	如何完成社区定制化景观开发的全流程	编制《建业定制化景观研发》手册	发行人委托四叶草完成相关成果，依据《合同法》规定，相关成果所有权属于发行人
		上海四叶草堂青少年自然体验服务中心、刘悦来	在研	30.00	社区景观营造创新	1、出版专著《参与式景观营造》一本； 2、制定《景观营造社区可参与式互动技术规范》	发行人享有基于项目成果基础上发表论文、申请专利的权利，项目产生的新工艺、新产品等科技成果转化权；合作方根据贡献程度享有相应的署名权、使用权
2	湘桂古道传统村落农业文化遗产保护与景观微更新模式研究	桂林旅游学院	在研	-	1、发行人负责牵头组织项目的申请、执行、理论研究、经费管理、进展和结题汇报工作；承担古驿道传统村落建筑与景观微更新的落地设计、示范基地的建设等工作； 2、合作单位承担实地调研勘测、文献研究、参与项目落地设计工作。	联合申报2020年度住房和城乡建设部科学技术计划项目	发行人和合作方共有
3	健康社区景观视角下的珠三角全龄社区景观探索	华南农业大学、广州都柿景观设计有限公司	在研	15.00	社区健康景观营造技术研究	1、社区健康景观营造设计导则一份； 2、中文核心期刊发表健康景观论文1篇； 3、联合申报政府课题	1、社区健康景观营造设计导则，发行人为本导则的所有者，合作单位负责人拥有署名权；2、中文核心期刊发表的健康景观论文1篇，合作单位负责人为第一作者，发行人为第二作者； 3、联合申报政府课题，

序号	所属项目名称	合作单位	项目状态	合约金额（万元）	项目主要内容	拟达成研发成果	成果归属约定
							合作单位负责人作为课题负责人，发行人为联合申报单位，合作单位负责人为第一作者，发行人为第二作者

在发行人与上述单位合作的项目中，双方合同对研发成果的所有权有明确的约定，相关合作支出金额较小。根据前述协议约定及相关法律规定，发行人与高校、其他设计单位、科研机构合作的研发项目中相关知识产权不存在知识产权方面的潜在法律风险。

（七）核心技术人员情况

公司的核心技术人员包括孙虎、利征、洪家群，其简历详见本招股说明书第五节之“十、发行人董事、监事、高级管理人员与其他核心人员简历”。

最近三年，公司核心技术人员保持稳定，未发生变动。

九、境外经营情况

截至本招股说明书签署日，公司未在境外开展经营活动。除拥有境外商标外，也未在境外拥有资产，公司拥有境外商标情况详见本节之“六、（二）2、商标”。

十、质量控制和人才培训

（一）质量管控制度、标准和体系

公司在遵守国家行业规范的前提下，结合公司实际发展状况，制定了针对园林景观设计关键节点的制度和标准，主要包括《质量管理制度》、《景观设计文本硬性标准要求》、《园建制图标准》、《园林设计规范》、《绿化制图标准》、《绿化设计规范》等。

依据上述质量控制制度和标准，公司建立了“过程巡检+结果考核”的管控体系，保证公司设计作品质量。在“过程巡检”方面，公司会对设计过程中的规范动作、标准流程进行不定期审查，旨在保证设计过程与设计标准流程相一致；在“结果考核”方面，公司会对设计各阶段成果进行评审并根据评审结果进行奖惩，从而更好地激励设计人员提升设计成果质量。

（二）人才培训

公司依靠自身培养和外部引进，将人才战略贯彻到公司各个关键领域，建设了具有不同文化和学术背景的设计团队。公司组织员工开展“新山水”设计方法及公司管理培训，不断提升员工专业水平，拓宽人才视野及推动行业进步，由此培养出来一大批懂设计、善管理的优秀人才。在培训内容方面，公司开展新人培训、专项培训、干部培训，针对不同目标人群，授课内容和培训目标有所不同；在培训制度保障方面，公司制定了《山水比德学分管理办法》、《内训师管理制

度》、《内训师认证聘用管理办法》等相关制度；在软硬件建设方面，公司建立了课程库、讲师库，员工可以通过完善的课程体系对公司制度、行业技术充分学习，快速适应公司环境，掌握工作所需技能。

第七节 公司治理与独立性

自 2017 年 2 月整体变更为股份公司以来，公司根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规的要求，逐步建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书和董事会各专门委员会制度，并制定和完善了相关内部控制制度。

公司先后对股东大会、董事会、监事会的职权进行了规范，制定了《公司章程》，审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》、《董事会秘书工作制度》、《审计委员会议事工作细则》、《提名委员会工作细则》、《薪酬与考核委员会工作细则》、《战略委员会工作细则》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《规范与关联方资金往来的管理制度》、《关联交易管理制度》、《内部审计制度》、《累积投票制实施细则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》、《募集资金管理办法》等管理制度。

通过对上述规章制度的制定和执行，公司明确了股东大会、董事会、监事会及管理层之间的权责范围和工作程序，逐步建立健全了符合上市要求的、能够保证中小股东充分行使权利的公司治理结构。

一、公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立及运作情况

（一）股东大会运行情况

股东大会是公司的最高权力机构，公司股东大会严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使权力。

自 2017 年 2 月 14 日创立大会至本招股说明书签署日，公司共召开了 **21** 次股东大会，全体股东或其授权代表出席了会议，历次股东大会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录规范，所作决议合法、有效。公司股东大会对公司董事、监事和独立董事的选举、公司财务预算、利润分配、《公司章程（草案）》、首次公开发行的决策和募集资金投向等重大事宜作出了有效决议。公司股

东认真履行股东义务，依法行使股东权利。股东大会机构和制度的建立及执行，对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。

（二）董事会运行情况

自 2017 年 2 月 14 日创立大会至本招股说明书签署日，公司董事会共召开了 29 次会议，全体董事均出席了会议。公司董事会的召开符合《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，历次董事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录规范完整，所作决议合法、有效。董事会依法忠实履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权利和义务，不存在董事会违反《公司法》及其他规定行使职权的情形。

（三）监事会运行情况

自 2017 年 2 月 14 日创立大会至本招股说明书签署日，公司监事会共召开了 11 次会议，全体监事均出席了会议。监事会的召开符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，历次监事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录规范完整，所作决议合法、有效。监事会依法忠实履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权利和义务。

（四）董事会专门委员会人员构成及运行情况

2019 年 10 月 25 日，公司第一届董事会第十八次会议审议通过了《关于选举公司董事会战略委员会委员议案》、《关于选举公司董事会薪酬与考核委员会委员的议案》、《关于选举公司董事会审计委员会委员的议案》、《关于选举公司董事会提名委员会委员的议案》，决定在董事会下设立审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会等四个专门委员会，同时通过了各委员会的工作细则。

公司各专门委员会的人员组成情况如下：

委员会名称	委员会成员
审计委员会	金浪（召集人）、蔡彬、利征、金荷仙、徐驰
提名委员会	金荷仙（召集人）、孙虎、秦鹏、金浪、徐驰
薪酬与考核委员会	徐驰（召集人）、孙虎、秦鹏、金荷仙、金浪

委员会名称	委员会成员
战略委员会	孙虎（召集人）、秦鹏、利征、刘宋敏、金荷仙

公司各专门委员会成立以来，能够按照法律法规、《公司章程》及各专门委员会议事规则的规定勤勉地履行职责，对公司内部审计、董事及高级管理人员人选及薪酬考核、战略规划等事项提出建议和改善措施，公司董事会各专门委员会的运行情况良好。

（五）独立董事制度运行情况

公司于 2019 年 10 月 8 日召开 2019 年第三次临时股东大会审议通过《独立董事制度》，并选举徐驰、金浪、金荷仙等 3 名独立董事，占公司董事总人数的三分之一以上。公司独立董事自任职以来，能够按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》和《独立董事制度》等法律、法规及制度的要求，认真履行独立董事职权，积极出席公司董事会会议，参与讨论决策有关重大事项，并就报告期内关联交易等事项发表了独立意见。

独立董事制度的建立，对公司完善治理结构、经营管理、发展方向和战略选择起到了积极的作用，独立董事所具备的专业知识和勤勉尽责的职业道德有力地保障了公司经营决策的科学性和合理性。

（六）董事会秘书制度运行情况

公司董事会设董事会秘书，董事会秘书由董事会聘任或者解聘。公司制定了《董事会秘书工作制度》，董事会秘书负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及股东资料的管理，协调和组织信息披露等事宜。董事会秘书承担法律、行政法规以及公司章程对公司高级管理人员所要求的义务，也享有相应的工作职权，对公司治理有着重要作用，促进了公司的规范运作。

二、发行人特别表决权股份或类似安排情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在特别表决权股份或类似安排。

三、发行人协议控制情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在协议控制的情况。

四、报告期内合法合规经营情况

2017 年 3 月，昆明市五华区地方税务局对公司云南分公司未按照规定期限办理纳税申报和报送纳税资料处以 100 元罚款。

2018 年 6 月，上海市公安局长宁分局出具行政处罚决定书（长公行罚决字[2018]101926 号），就公司上海分公司外籍员工入职时未及时办理工作许可，对上海分公司处以 1 万元罚款。

2018 年 7 月，广州市天河区国家税务局出具税务行政处罚决定书（简易）（穗天国税简罚[2018]4562 号），对公司未按照规定保管发票处以 60 元罚款。

2019 年 2 月，重庆两江新区税务局第一税务所出具《不予税务行政处罚决定书》（两江税一所不罚[2019]100190 号），对公司重庆分公司企业所得税未按期申报的行为按首违不罚处理，不予行政处罚。

除上述情形外，报告期内，发行人及其分公司严格按照公司章程及相关法律法规的规定开展经营，不存在因违反工商、税务、社保、住房公积金以及其他法律、行政法规而受到行政处罚的情形。

经核查，保荐机构及发行人律师认为，报告期内，发行人存在一些轻微的行政处罚，而相关行政处罚事项均已整改完毕，不属于重大违法行为，不会对发行人的持续经营产生重大不利影响，不会构成发行人本次发行上市的法律障碍。

五、报告期内资金占用和对外担保情况

（一）发行人报告期内资金占用和对外担保情况

报告期内，公司存在向关联方拆借资金的情形，具体情况详见本招股说明书第七节之“十、（三）、2、关联方资金拆借”。

报告期内，公司不存在资金被实际控制人及其控制的企业占用的情形，也不存在为实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

（二）发行人关于资金管理、对外担保、对外投资的制度安排

发行人自设立以来，逐步建立健全资金管理、对外担保、对外投资经营决策

制度。发行人的《公司章程》已经明确规定了资金管理、对外担保、对外投资在审批权限、审批程序方面的一般原则。除此之外，公司股东大会审议通过《规范与关联方资金往来的管理制度》、《对外担保管理制度》和《对外投资管理制度》，详细规定公司资金管理、对外担保、对外投资的权限及程序。

1、《规范与关联方资金往来的管理制度》关于资金往来的规定

（1）公司关联方不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任；

（2）公司应规范并尽可能减少关联交易，在处理与公司关联方之间的经营性资金往来时，应当严格履行相关审批程序和信息披露义务，明确经营性资金往来的结算期限，不得以经营性资金往来的形式变相为董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其关联人提供资金等财务资助；

（3）公司应防止公司关联方通过各种方式直接或间接占用公司的资金和资源，公司不得为关联方垫支工资、福利、保险、广告等费用，也不得互相代为承担成本和其他支出；

（4）控股股东、实际控制人及其他关联方不得以下列任何方式占用公司资金：①要求公司为其垫付、承担工资、福利、保险、广告等费用、成本和其他支出；②要求公司代其偿还债务；③要求公司有偿或无偿、直接或者间接拆借资金给其使用；④要求公司通过银行或非银行金融机构向其提供委托贷款；⑤要求公司委托其进行投资活动；⑥要求公司为其开具没有真实交易背景的商业承兑汇票；⑦要求公司在没有商品和劳务对价情况下以其他方式向其提供资金；⑧不及时偿还公司承担对其的担保责任而形成的债务；⑨中国证监会和深圳证券交易所认定的其他方式。

2、《对外担保管理制度》关于对外担保审批权限、审批程序的规定

公司《对外担保管理制度》关于对外担保审批的主要规定如下：

（1）公司对外担保，必须经过董事会或者股东大会依照法定程序审议批准。未经公司股东大会或者董事会决议通过，董事、经理及其他高级管理人员以及公司的分支机构不得擅自代表公司签订担保合同。

（2）公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

①公司及其控股子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产50%以后提供的任何担保；②公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计总资产 30%以后提供的任何担保；③为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；④单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；⑤对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；⑥公司对关联方提供的担保；⑦连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过 3,000 万元；⑧连续十二个月内公司对外担保总额超过最近一期经审计总资产的 30%；⑨根据法律、行政法规、规章、规范性文件或公司章程的规定，须经股东大会审议通过方可对外担保的其他情况。除前款规定的对外担保行为外，公司其他对外担保行为，须经董事会审议通过。

（3）应由董事会审批的对外担保，须经出席董事会会议的董事的三分之二以上审议同意并作出决议。如果董事与该审议事项存在关联关系，则该董事应当回避表决，该董事会会议由无关联关系的董事的过半数出席即可举行，董事会会议所作决议应由出席董事会会议的无关联关系董事的三分之二以上同意通过。出席董事会的无关联关系董事人数不足 3 人的，应将该担保事项提交股东大会审议。

应由股东大会审议的对外担保事项，必须经董事会审议通过后方可提交股东大会审议，须经出席会议股东所持有效表决权的过半数通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

公司连续十二个月内对外担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的，须经出席股东大会的股东所持有效表决权三分之二以上通过。

（4）公司独立董事应在董事会审议对外担保事项（对合并范围内子公司提供担保除外）时对其合法合规性、对公司的影响及存在的风险等发表独立意见，必要时可以聘请会计师事务所对公司累计和当期对外担保情况进行核查。

3、《对外投资管理制度》关于对外投资审批权限、审批程序的规定

公司《对外投资管理制度》对对外投资审批的主要规定如下：

（1）公司股东大会、董事会、总经理办公室为公司对外投资的决策机构，各自在其权限范围内，依法对公司的对外投资作出决策。其他任何部门和个人无权作出对外投资的决定。

（2）对外投资事项达到下列标准之一的，应提交董事会审议：

①交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 10%以上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算依据；②交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 10%以上，且绝对金额超过 500 万元；③交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元；④交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 10%以上，且绝对金额超过 500 万元；⑤交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 10%以上，且绝对金额超过 100 万元。上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算，并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算。

（3）对外投资事项达到下列标准之一的，应经董事会审议通过后提交股东大会审议：①交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50%以上的或公司在一年内购买、出售重大资产、对其他企业投资总额超过公司最近一期经审计总资产 30%的，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者为计算依据；②交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过 3,000 万元；③交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元；④交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 3,000 万元；⑤交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元；⑥发生购买或出售资产交易时，应以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准，并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算，

经累计计算达到公司最近一期经审计总资产 30%的事项，应提交股东大会审议，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。

（4）对外投资涉及关联交易时，应同时适用公司关于关联交易的管理规定。

六、发行人内部控制的评估

（一）报告期内公司存在的内部控制缺陷及整改情况

1、个人卡情况

报告期内，发行人存在以个人卡发放员工薪酬、报销及支付供应商款项的情况，具体如下：

单位：万元

资金流向	2020年度	2019年度	2018年度
员工薪酬	-	-	421.96
费用报销	-	-	91.18
供应商款项	-	-	227.02
合计	-	-	740.16
成本及三项费用	-	-	23,060.28
占比	-	-	3.21%

注：三项费用包括管理费用、销售费用及研发费用

报告期内，上述个人卡收支的持有人员的具体情况如下：

人员	关联关系	卡号	使用期间	注销时间
李强	公司前员工，2016 年 3 月 1 日离职；2016 月 3 月至 2018 年 10 月于关联方夺畋工处任行政经理，后离职退休	中国建设银行（62366833200****8666）	2017 年 1 月-11 月	2017 年 11 月
蓝金清	李强朋友	招商银行（62148320****9585）	2017 年 11 月-2018 年 9 月	2018 年 9 月

李强任职于发行人关联方夺畋工，计划于2018年离职退休，故于2017年11月将其由发行人实际使用的个人卡注销，并介绍蓝金清代替他以个人卡为公司代

为发放员工薪酬、报销及支付供应商款项。2018年9月，公司管理层认识到内部控制建设对企业长期发展的重要性，针对上述不规范行为及时进行整改，上述涉及个人卡账户均已注销。

蓝金清：女，1969年5月出生，中国国籍，无境外居留权，现无正式工作，也未曾在发行人或其关联方任职。经核查，蓝金清除与发行人存在上述个人卡资金往来外，不存在其他业务资金往来，亦非发行人供应商或客户，与发行人股东、董事、监事、高管亦不存在亲属关系。

2、发行人的整改情况

公司管理层认识到内部控制建设对企业长期发展的重要性，针对上述报告期内不规范行为及时进行了整改：（1）于 2018 年 9 月主动终止个人账户转账行为，所涉及个人卡账户均已注销；（2）按发放薪酬、费用报销、向供应商采购的业务实质对相关成本费用等科目进行相应会计处理调整；（3）对于向公司关联方的借款，已按银行同期贷款利率计提利息并归还本金及利息；（4）对于员工通过个人卡收取的薪酬款项所应补缴的个人所得税履行了代扣代缴义务。

上述事项对发行人已披露的财务报表没有影响，相关调整系发行人自行对当期原始财务报表进行调整，不构成对申报报表的会计差错更正。公司已严格制定了资金使用管理制度并执行，上述不规范行为经整改后未再发生。

（二）公司管理层对公司内部控制的自我评估

公司管理层认为：公司根据自身的实际情况，为了保证财产的安全和完整、提高资产使用效率、有效避免风险以及保证会计信息的可靠性，在控制环境、控制制度和控制程序等方面建立了适应现行管理需要的内部控制制度。**截至 2020 年末，与公司财务报表相关的制度能够较好的满足公司内部管理控制需要，并得到了有效执行。**

（三）注册会计师对发行人内部控制制度的意见

公司本次公开发行股票的审计机构立信事务所对公司内部控制的有效性出具了《内部控制鉴证报告》（信会师报字[2021]第 ZF10166 号），并发表意见：山水比德按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于

2020 年末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。

七、发行人的独立性

（一）发行人业务完整，拥有直接面向市场独立持续经营的能力

截至本招股说明书签署日，公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构和业务等方面与公司股东相互独立，具有完整的资产、业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、资产完整

公司系由山水有限整体变更设立，承继了山水有限全部资产、负债及权益，发起人投入公司的资产均已足额到位。

公司拥有独立的采购、生产、销售体系，完整拥有与主营业务相关的机器设备及其他辅助、配套设施，合法拥有与经营相关的注册商标、专利的所有权及使用权，生产经营场所独立。公司与股东之间的资产产权界定清晰，不存在以资产为股东债务提供担保的情形。

2、人员独立

公司董事、监事和高级管理人员均以合法程序选举或聘任，不存在控股股东超越公司股东大会和董事会作出人事任免决定的情形。

目前公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，在控股股东中未担任除董事、监事以外的其他职务，亦未在控股股东领薪；公司财务人员没有在股东单位及其控制的其他企业中兼职，也没有在与公司业务相同或相近的其他企业任职的情形。

3、财务独立

公司设有独立的财务部门，已按《中华人民共和国会计法》和《企业会计准则》等有关法规的要求建立独立的财务规章制度和独立的财务核算体系，并建立了相应的内部控制制度。公司财务人员未在股东单位及其控制的其他企业任职，财务人员由财务部门集中统一管理。公司独立在银行开立账户，不存在与股东单

位共用银行账户的情形。公司作为独立的纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

4、机构独立

公司建立健全了股东大会、董事会、监事会和总经理负责的经理层等机构及相应的三会议事规则和总经理工作细则，形成了完整的法人治理结构。公司建立了适应生产经营需要的组织结构，拥有完整的采购、生产和销售系统及配套部门，各部门已构成一个有机整体。公司与股东单位之间不存在混合经营、合署办公的情形，公司各职能部门与股东单位及其职能部门之间不存在上下级关系（除股东在本公司担任职务以外），不存在股东单位干预本公司正常生产经营活动的情形。

5、业务独立

公司的业务独立于股东、实际控制人及其控制的其他企业，与股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

经核查，保荐机构认为，公司披露的上述有关独立性方面的内容真实、准确、完整。

（二）公司主营业务、控制权、管理团队等变化情况

公司主营业务、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公司股份的权属清晰，最近 2 年实际控制人没有发生变更，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷。

（三）其他对持续经营有重大影响的事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在主要资产、核心技术、商标的重大权属纠纷、重大偿债风险、重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境不存在已经或将要发生重大变化等对持续经营有重大不利影响的事项。

八、同业竞争情况

（一）公司与实际控制人之间不存在同业竞争

公司的经营范围为：旅游景区规划设计、开发、管理；风景园林工程设计服务；城市规划设计；园林、陈设艺术及其他陶瓷制品制造；房屋建筑工程设计服务；市政工程设计服务；建筑材料设计、咨询服务；雕刻艺术创作服务。公司的主营业务为园林景观设计。

截至报告期末，除本公司外，公司控股股东、实际控制人控制企业的基本情况如下：

序号	公司	经营范围	实际业务
1	山水集团	企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资咨询服务；数字动漫制作；智能化安装工程服务；教育咨询服务	股权投资
2	硕煜投资	投资管理服务；企业财务咨询服务；企业管理咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；投资咨询服务	股权投资
3	山盛投资	以自有资金进行项目投资、投资咨询、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）	股权投资
4	山水文化	艺（美）术创作服务；图书出版选题项目的技术咨询、技术服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；文化艺术咨询服务；大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）；软件开发；网络技术的研究、开发；计算机技术开发、技术服务；市场营销策划服务；文化推广（不含许可经营项目）；文化传播（不含许可经营项目）；文艺创作服务；材料科学研究、技术开发；会议及展览服务；图书数据处理技术开发；信息技术咨询服务；教育咨询服务；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；工程和技术研究和试验发展；策划创意服务；软件服务；数字动漫制作；游戏软件设计制作；箱、包批发；箱、包零售；其他人造首饰、饰品批发；钻石首饰零售；其他人造首饰、饰品零售；珠宝首饰设计服务；黄金制品零售；铂金制品零售；白银制品批发；白银制品零售	文化推广、培训
5	山水视界	企业形象策划服务；策划创意服务；多媒体设计服务；模型设计服务；游戏软件设计制作；室内装饰设计服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；会议及展览服务；计算机技术开发、技术服务；室内装饰、装修；智能化安装工程服务；数字动漫制作；舞台灯光、音响设备安装服务；软件开发	多媒体设计
6	花山夜宴	企业管理咨询服务；企业形象策划服务；市场营销策划服务；商品信息咨询服务；餐饮管理；大型活动组织策划服务（大型	无实际经营，筹建休

序号	公司	经营范围	实际业务
		活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）；文化推广（不含许可经营项目）；网络信息技术推广服务；会议及展览服务；公共关系服务；文化研究；国学文化推广服务；文化艺术咨询服务	闲庄园中

公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同或相近业务的情况。

经发行人律师和保荐机构核查，截至报告期末，除本公司外，公司控股股东、实际控制人直接或间接控制的其他企业已在上表中完整披露，不存在与公司同业竞争的情形。

报告期内，发行人实际控制人控制或曾经控制的发行人体系外的境内外企业情况如下：

序号	企业名称	控制情况	现状	主营业务
1	山水集团	孙虎持股 85%	存续	投资
2	硕煜投资	孙虎、蔡彬分别持有 56.45%、3.23%的财产份额，孙虎担任执行事务合伙人	存续	投资（员工持股平台）
3	山盛投资	孙虎、蔡彬分别持有 49.25%、0.50%的财产份额，蔡彬担任执行事务合伙人	存续	投资（员工持股平台）
4	山水文化	孙虎、蔡彬分别持股 55%、30%	存续	文化推广、培训
5	山水视界	山水集团、蔡彬分别持股 68%、32%	存续	多媒体设计
6	花山夜宴	山水集团持股 100%	存续	未开展实际业务，目前筹建休闲庄园中
7	夺畋工	孙虎持股 60%	2019 年 4 月注销	园林工程施工
8	绿盎投资	蔡彬、孙虎曾合计持股 100%	2019 年 12 月注销	投资
9	授之设计	山水集团持股 70%	2019 年 2 月注销	未实际开展业务
10	中国山水园林集团有限公司	孙虎持股 100%	2018 年 8 月注销	投资
11	山水怡人	山水集团、绿盎投资曾分别持股 77.45%、20.55%	2018 年 12 月转让	园林工程施工

报告期内，发行人实际控制人控制或曾经控制的发行人体系外的境内外公司不存在曾经或正在从事发行人同类业务的情况。

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人及其近亲属控制、投资、施加重大影响的企业情况如下：

序号	企业名称	关联关系	主营业务
1	山水集团	发行人控股股东，孙虎持股 85%	投资
2	硕煜投资	公司持股 5%以上股东，孙虎、蔡彬分别持有 56.45%、3.23%的财产份额，孙虎担任执行事务合伙人	投资（员工持股平台）
3	山盛投资	公司持股 5%以上股东，孙虎、蔡彬分别持有 49.25%、0.50%的财产份额，蔡彬担任执行事务合伙人	投资（员工持股平台）
4	山水文化	同一控制下企业，实际控制人蔡彬、孙虎分别持股 55%、30%	文化推广、培训
5	山水视界	同一控制下企业，山水集团、蔡彬分别持股 68%、32%	多媒体设计
6	花山夜宴	同一控制下企业，山水集团持股 100%	未开展实际业务，目前筹建休闲庄园中

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东、实际控制人及其近亲属控制、投资、施加重大影响的企业与发行人不存在同业竞争的情形。

根据《中华人民共和国公务员法》的下述相关规定：

“第一百零七条：公务员辞去公职或者退休的，原系领导成员、县处级以上领导职务的公务员在离职三年内，其他公务员在离职两年内，不得到与原工作业务直接相关的企业或者其他营利性组织任职，不得从事与原工作业务直接相关的营利性活动。

第十八条：公务员领导职务根据宪法、有关法律和机构规格设置。领导职务层次分为：国家级正职、国家级副职、省部级正职、省部级副职、厅局级正职、厅局级副职、县处级正职、县处级副职、乡科级正职、乡科级副职。”

根据蔡彬填写的《调查表》并访谈蔡彬人事档案留存地广州市城市管理和综合执法局人事处有关负责人，蔡彬自1998年7月至2004年10月任广州市市政园林局科员；自2004年11月至2010年3月任广州市市政园林局主任科员；自2010年3

月至2011年5月任广州市城市委员会主任科员。蔡彬在广州市市政园林局任职时的主要职责是公园管理，在广州市城市管理委员会任职时的主要职责是市政环卫管理。

经访谈蔡彬于广州市市政园林局工作期间的时任领导并取得广州市林业和园林局于 2020 年 9 月 30 日出具的《证明》，前述单位不存在为蔡彬及其配偶孙虎先生从事的园林景观设计业务进行过背书或为其向第三方施加影响力的情形。

根据公开可检索的广州市城市管理和综合执法局（原广州市城市管理委员会）的主要职责，其主要负责城市管理和综合执法工作，具体包括：负责全市城市容貌、户外广告招牌设置、全市环境卫生、生活垃圾的收集及运输和处理、城镇燃气行业、市区垃圾终端处理设施的运营、井盖设施的维护、水域市容环境卫生等监督管理工作。该局的职能范围与发行人主营的园林景观设计业务并无关联，不存在为蔡彬及其配偶孙虎先生从事的园林景观设计业务进行过背书或为其向第三方施加影响力的情形。

蔡彬从上述单位离职后的任职情况如下：

期间	任职单位	职务
2011.5-2015.3	无	全职在家
2015.4-2017.10	夺畋工	行政经理
2017.11 至今	发行人	董事

综上，经核查，蔡彬自 2011 年从广州市城市委员会离职后，较长时间全职在家照顾家庭，离职后的两年内未到与原工作业务直接相关的企业或者其他营利性组织任职，符合《中华人民共和国公务员法》等相关法律、法规、规范性文件的规定，其曾经的市政园林局等任职经历对发行人主营业务不具有重要影响。

（二）控股股东、实际控制人作出的避免同业竞争承诺

为避免与本公司发生同业竞争，公司控股股东山水集团，公司实际控制人孙虎、蔡彬出具如下承诺：

1、本企业/本人目前没有、将来也不直接或间接从事与山水比德现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，包括但不限于研发、生产和销售与山水比

德研发、生产和销售产品相同或相近似的任何产品或服务，并愿意对违反上述承诺而给山水比德造成的经济损失承担赔偿责任。

2、对本企业/本人控股企业或间接控股的企业，本企业/本人将通过派出机构及人员（包括但不限于董事、经理）在该等企业履行本承诺项下的义务，并愿意对违反上述承诺而给山水比德造成的经济损失承担赔偿责任。

3、自本承诺函签署之日起，如山水比德进一步拓展其产品和业务范围，本企业/本人及本企业/本人控股的企业将不与山水比德拓展后的产品或业务相竞争；可能与山水比德拓展后的产品或业务发生竞争的，本企业/本人及本企业/本人控股的企业按照如下方式退出与山水比德的竞争：（1）停止生产构成竞争或可能构成竞争的产品；（2）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；（3）将相竞争的业务纳入到山水比德来经营；（4）将相竞争的业务转让给无关联的第三方。

4、上述承诺为不可撤销承诺。

九、关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》等相关规定，报告期内公司的主要关联方及关联关系情况如下：

（一）存在控制关系的关联方

序号	关联方	关联关系
1	孙虎、蔡彬	公司实际控制人

截至本招股说明书签署日，蔡彬在发行人的累计持股比例、投票权比例情况如下：

期间	累计持股比例		投票权比例
2017.3-2017.11	直接持股比例	3.75%	3.75%
	通过硕煜投资间接持股的比例	0.42%	-
	合　计	**4.17%**	**3.75%**
2017.12-至今	直接持股比例	1.48%	1.48%
	通过硕煜投资间接持股的比例	0.17%	-
	通过山盛投资间接持股的比例	0.03%	6.60%

期间	累计持股比例		投票权比例
	合　计	1.68%	8.08%

孙虎与蔡彬于 2001 年 12 月 31 日登记结婚，建立婚姻关系，山水有限系二人夫妻关系存续期间、于 2007 年 4 月成立的公司。截至本招股说明书签署日，孙虎直接持有发行人 28.05%的股份，蔡彬直接持有发行人 1.48%的股份，二人合计直接持有发行人 29.53%的股份。此外，孙虎、蔡彬通过山水集团、硕煜投资及山盛投资间接控制发行人 65.52%的股份，即，二人合计控制发行人 95.05%的股份。

根据《婚姻法》的相关规定，夫妻在婚姻关系存续期间取得的公司股权属于夫妻共同所有的财产，双方均有平等的处理权。二人合计控制的发行人前述股份，系在孙虎与蔡彬婚姻关系存续期间取得，属于夫妻共同财产。

孙虎、蔡彬夫妇就所持山水有限/公司股权/股份和参与山水有限/公司经营管理决策的情况出具《确认函》确认如下：（1）自 2015 年以来，山水有限/发行人一直为夫妻双方共同控制的企业；（2）孙虎或蔡彬在山水有限/发行人设立及历次增资时所使用的资金为夫妻共同财产，孙虎或蔡彬直接持有及间接支配的山水有限/发行人的股权/股份为夫妻共同共有财产，双方对该等股权/股份均有共同支配权；（3）孙虎或蔡彬在行使山水有限/发行人股东表决权等股东权利时均事先经双方协商一致，孙虎或蔡彬所持山水有限/发行人的股权/股份表决权受夫妻双方的共同支配，且夫妻之间不存在关于该等股权/股份表决权归属的特别约定；（4）在山水有限以其截至 2016 年 11 月 30 日经审计净资产折股整体变更为股份有限公司之前，孙虎担任山水有限执行董事/经理，蔡彬未在山水有限任董事或高级管理人员，孙虎以执行董事/经理身份对山水有限经营管理重大事项所作出的决定均由夫妻双方共同讨论后确定；自发行人设立以来，孙虎担任董事长及总经理，蔡彬担任董事，夫妻双方在公司以董事/高级管理人员身份参与经营管理决策时，意见保持一致。

“为进一步强化孙虎、蔡彬对发行人控制权的稳定性，孙虎、蔡彬于2020年9月1日签订《一致行动协议》，其主要内容如下：

“1、双方同意，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、采取一致行动的方式为：就有关公司经营发展的重大事项向股东大会、董事会行使提案权和在相关股东大会、董事会上行使表决权时保持一致。

3、双方同意，本协议有效期内，在任一方拟就有关公司经营发展的重大事项向股东大会、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；出现意见不一致时，以孙虎的意见为准。

4、在本协议有效期内，除关联交易需要回避的情形外，双方保证在参加公司股东大会行使表决权时按照双方事先协调所达成的一致意见行使表决权。双方可以亲自参加公司召开的股东大会，也可以委托本协议他方代为参加股东大会并行使表决权。

5、在本协议有效期内，除关联交易需要回避的情形外，在董事会召开会议表决时，相关方保证在参加公司董事会行使表决权时按照双方事先协调所达成的一致意见行使表决权。如担任董事的一方不能参加董事会需要委托其他董事参加会议时，应委托本协议中的他方董事代为投票表决。

6、双方应当遵照有关法律、法规的规定和本协议的约定以及各自所作出的承诺行使权利。

7、在作为公司股东期间，不与其他股东签署任何一致行动协议或作出类似安排，也不会作出影响发行人控制权稳定性的其他行为。

8、本协议自签署之日起生效，至公司股票上市之日起满36个月时终止。有效期满，双方如无异议，自动延期三年。本协议一经签订即不可撤销，除非本协议所规定的期限届满。”

综上，孙虎、蔡彬夫妇已签订《一致行动协议》：自该协议签署之日起，夫妻双方在以董事/高级管理人员身份参与经营管理决策时，意见保持一致；在行使股东表决权时意见保持一致。若不一致时，以孙虎的意见为准。双方的一致行动关系自协议签署之日起生效，至公司首次公开发行股票并在创业板上市之日起

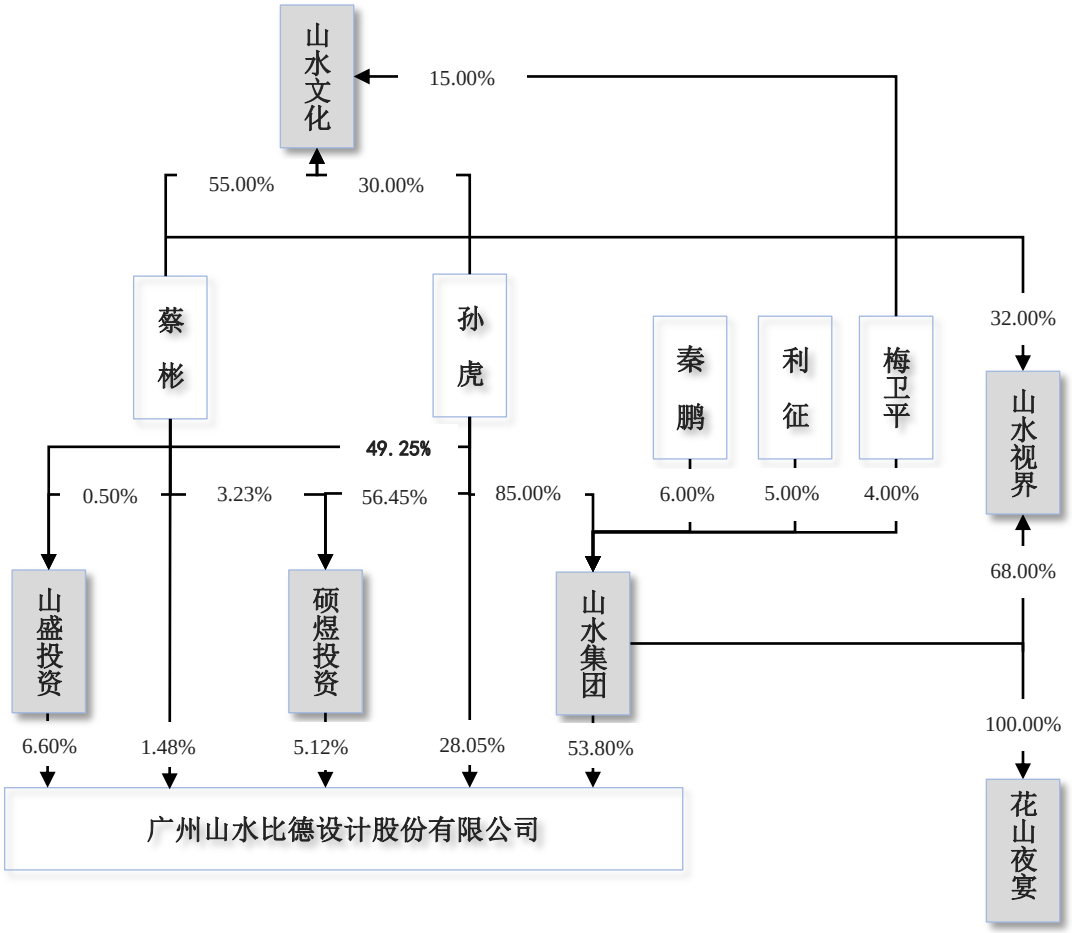
满 36 个月时终止。有效期满，双方如无异议，自动延期三年。本协议一经签订即不可撤销，除非本协议所规定的期限届满。

孙虎及蔡彬在历次董事会和股东大会的决策意见上均能保持高度的一致性，相关事项决定均经其夫妻二人事先协商一致后作出，重大事项决策权力行使主体为其夫妻二人，认定其夫妻二人为发行人的实际控制人的理由充分合理。

（二）公司实际控制人控制的其他企业

序号	关联方	关联关系
1	山水集团	公司控股股东。孙虎持股85%
2	硕煜投资	公司持股5%以上股东。孙虎、蔡彬分别持有56.45%、3.23%的财产份额，孙虎担任执行事务合伙人
3	山盛投资	公司持股5%以上股东。孙虎、蔡彬分别持有49.25%、0.50%的财产份额，蔡彬担任执行事务合伙人
4	山水文化	同一控制下企业。孙虎、蔡彬分别持股55%、30%
5	山水视界	同一控制下企业。山水集团、蔡彬分别持股68%、32%
6	花山夜宴	同一控制下企业。山水集团持股100%

上述企业的股权架构图示如下：



（三）其他关联自然人

1、实际控制人关系密切的家庭成员

本公司实际控制人关系密切的家庭成员为本公司的关联自然人。

2、控股股东及公司的董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员

控股股东山水集团及公司的董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员为本公司的关联自然人。

山水集团董事、监事、高级管理人员如下表所示：

序号	姓名	职务
1	孙虎	董事长
2	秦鹏	董事
3	利征	董事
4	梅卫平	监事

序号	姓名	职务
5	梁海燕	总经理

公司董事、监事、高级管理人员具体情况详见本招股说明书第五节之“十、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”。

（四）控股股东及公司的董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制和担任董事、高级管理人员或重大影响的除公司以外的其他企业

控股股东及公司的董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制和担任董事、高级管理人员或重大影响的除公司以外的其他企业为本公司的关联法人，具体如下：

序号	关联方	关联关系
1	四川东材绝缘技术有限公司	周乔任董事
2	广东华锋新能源科技股份有限公司（股票代码：002806）	周乔任独立董事
3	戈顿集团有限公司	梅卫平任董事
4	广东信德盛律师事务所	徐驰为事务所合伙人、律师
5	山西侯马农村商业银行股份有限公司	徐驰任独立董事
6	汇绿生态科技集团股份有限公司（股票代码：400038）	金荷仙任独立董事
7	浙江人文园林股份有限公司	金荷仙任独立董事
8	中国绿地博大绿泽集团有限公司（股票代码：1253.HK）	金荷仙任独立董事
9	《中国园林》杂志社	金荷仙任社长
10	宁波梅山保税港区金焰资产管理有限公司	金浪持股90%，任执行董事、总经理
11	德清起研股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	金浪持有18.69%财产份额，其控股的宁波梅山保税港区金焰资产管理有限公司系该合伙企业执行事务合伙人
12	浙江华统肉制品股份有限公司（股票代码：002840）	金浪任独立董事
13	浙江争光实业股份有限公司	金浪任独立董事
14	宁波一彬电子科技股份有限公司	金浪任独立董事

（五）报告期内曾存在关联关系的企业或个人

序号	关联方	关联关系
1	广州海德广告传媒有限公司	孙虎曾任监事，2019年12月注销
2	珠海市珠领实业有限公司	蔡彬曾任监事，2018年8月注销
3	广州市天河区员村花半间餐厅	利征投资的个体工商户，2018年8月注销
4	中国山水园林集团有限公司	孙虎于香港设立的企业，2018年8月已告解散
5	连云港东材绝缘材料有限公司	周乔曾任监事
6	播恩生物技术股份有限公司	周乔曾任董事
7	赣州爱特威投资合伙企业（有限合伙）	周乔曾为第一大合伙份额持有者，持有16.67%财产份额
8	深圳市米兔网络科技股份有限公司（股票代码：871651）	徐驰曾任监事
9	通力盛德（广州）咨询有限公司	徐驰曾任董事长，持有25%股权
10	广州市思伟达科技有限公司	徐驰曾任董事，持有15%股权
11	广东方纬科技有限公司	徐驰曾任监事，持有2.32%股权
12	乐几科技（北京）有限公司	徐驰曾任监事
13	博敏电子股份有限公司（股票代码：603936）	徐驰曾任独立董事
14	广州汇德盛沣投资有限公司	徐驰曾任执行董事，持有33.00%股权
15	**广晟有色金属股份有限公司（股票代码：600259）**	**徐驰曾任独立董事**
16	浙江鼎奥资产管理有限公司	金浪曾持股51%，任执行董事、总经理
17	绿盎投资	孙虎、蔡彬曾分别持股99%、1%，2019年12月注销
18	山水怡人	山水集团、绿盎投资曾分别持股77.45%、20.55%，于2018年11月转让给无关联第三方
19	授之设计	山水集团曾持股70%，2019年2月注销
20	伍加设计	公司曾持股20%，2018年6月转让给无关联第三方
21	夺畋工	孙虎、秦鹏、利征曾分别持股60%、20%、20%，于2019年4月注销
22	李艳	曾任公司财务总监
23	程顺华	曾任公司财务总监，现任公司财务中心副总经理
24	林强	曾任山水集团总经理
25	山东乐溪环境艺术设计有限公司	林强持股40%，担任监事

（六）关于关联公司

截至本招股说明书签署日，发行人实际控制人控制的关联企业为山水集团、硕煜投资、山盛投资、山水文化、山水视界、花山夜宴，前述关联企业不存在股权及财产质押的情况。

报告期内，山水集团为发行人控股股东，除持有下属企业股权外，不从事生产或提供服务；硕煜投资、山盛投资为发行人持股平台，不开展实际经营活动；花山夜宴未开展实际业务，目前筹建休闲庄园中，实际开展业务的关联企业山水文化、山水视界在报告期内的主营收入情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	主营业务	主营业务收入		
			2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	山水文化	文化推广、培训	-	-	58.25
2	山水视界	多媒体设计	324.24	308.29	217.32

报告期内，注销与转让的关联公司人员、资产安置情况具体如下：

序号	企业名称	关联关系	现状	注销/转让节点人员安置情况	注销/转让节点资产安置情况
1	夺畋工	孙虎、秦鹏、利征曾分别持股 60%、20%、20%	2019 年 4 月注销	1 人，依法解除劳动关系	汽车四辆，三辆参考市场价转让给山水比德，一辆转让给无关联第三方
2	绿盎投资	蔡彬、孙虎曾合计持股 100%	2019 年 12 月注销	不涉及人员安置	不涉及资产安置
3	授之设计	山水集团持有授之设计 70%股权	2019 年 2 月注销	不涉及人员安置	不涉及资产安置
4	山水怡人	山水集团、绿盎投资曾分别持有山水怡人 77.45%、20.55%股权	2018 年 12 月转让	不涉及人员安置	不涉及资产安置
5	伍加全程	发行人报告期内参股 20%的子公司	2018 年 6 月转让	不涉及人员安置	不涉及资产安置
6	海德广告	孙虎曾持股 35%、担任监事	2016 年 2 月转让，2019 年 12 月公司注销	不涉及人员安置	不涉及资产安置

序号	企业名称	关联关系	现状	注销/转让节点人员安置情况	注销/转让节点资产安置情况
7	中国山水园林集团有限公司	孙虎持股 100%	2018 年 8 月注销	不涉及人员安置	不涉及资产安置
8	珠领实业	蔡彬曾担任监事	2018 年 8 月注销	不涉及人员安置	不涉及资产安置
9	花半间	利征注册的个体工商户	2018 年 8 月注销	不涉及人员安置	不涉及资产安置
10	连云港东材绝缘材料有限公司	周乔曾担任监事	2019 年 2 月注销	不涉及人员安置	不涉及资产安置
11	赣州爱特威投资合伙企业（有限合伙）	周乔曾持有 16.67%财产份额	2020 年 2 月转让	不涉及人员安置	不涉及资产安置

报告期内，注销与转让的关联公司如涉及人员、资产安置的，已均依法依规安置，不存在法律风险。

报告期内，公司与关联公司之间不存在资金拆借、垫付成本、代发工资等情形。

2020 年 2 月 12 日，周乔跟与发行人无关联关系的第三方肖九明签订《合伙企业财产份额转让协议》，转让其所持赣州爱特威投资合伙企业（有限合伙）16.67%财产份额。2020 年 4 月 8 日，赣州市章贡区市场监管局出具《公司变更通知书》，核准前述财产份额转让事项。

赣州爱特威投资合伙企业为周乔曾经任职的播恩生物技术股份有限公司的员工持股平台，并未实际开展业务。播恩生物技术股份有限公司的经营范围为“生物科技领域内的技术研发和推广；配合饲料、浓缩饲料生产、销售；添加剂预混合饲料生产、销售；兽用化学药品、中兽药经营（限分支机构经营）；粮食收购、销售；化工原料（除危险品）、饲料原料销售；轻工机械、电子产品生产、销售（以上项目涉及许可证的凭有效许可证经营）；饲料添加剂（凭有效许可证经营）生产、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）”，主营业务为制造及销售动物营养和动物保健品。赣州爱特威投资合伙企业（有限合伙）及其投资企业与发行人不存在业务竞争关系。

2014 年 11 月 25 日，香港公司注册处出具《公司注册证明书》，证明：“中国山水园林集团有限公司于该日根据香港法例第 622 章《公司条例》在香港成立为法团，系有限公司。”2018 年 8 月 10 日，香港公司注册处出具声明：“该公司的注册已根据《公司条例》第 751 条经 2018 年 8 月 10 日刊登的第 5994 号宪报公告宣布撤销，而该公司由上述宪报公告刊登当日予以解散。”

中国山水园林集团有限公司设立的目的系拟拓展海外业务以及吸纳港澳高端人才，中国山水园林集团有限公司自设立以来，未实际开展经营活动，其报告期内与发行人及其客户、供应商不存在交易、资金往来。

（七）夺畋工、山水视界及山水怡人情况

1、夺畋工的基本情况

（1）注销前基本情况

公司名称	广州夺畋工园林绿化有限公司			
成立时间	2010 年 8 月 11 日			
注册资本	200 万元			
注销前股权结构	序号	股东名称	认缴出资额(万元)	比例
	1	李强	200	100%
经营范围	绿化管理、养护、病虫防治服务；园林绿化工程服务；室内装饰、装修；造林、育林；建筑物自来水系统安装服务；建筑物电力系统安装；房屋建筑工程设计服务；销售本公司生产的产品（国家法律法规禁止经营的项目除外；涉及许可经营的产品需取得许可证后方可经营）			
注销时间	2019 年 4 月 30 日			

（2）历史上股权变动情况

期间	**持股情况**			
2010.8.11（设立）-2016.3.28	**序号**	**股东名称**	**认缴出资额（万元）**	**比例**
	1	孙虎	120	60%
	2	秦鹏	40	20%
	3	利征	40	20%
	合计		200	100%
2016.3.29-2019.4.30（夺畋工注销	**序号**	**股东名称**	**认缴出资额（万元）**	**比例**
	1	李强	200	100%

日）				

（3）**2017年初**至注销前的业务情况

夺畋工主要从事园林景观工程施工业务，其在2017年、2018年的营业收入及净利润情况（未经审计）如下：

年度	营业收入（万元）	净利润（万元）
2018 年度	12.32	-110.13
2017 年度	102.45	-19.68

注：夺畋工 **2017 年初**至注销前未实际经营，其 2017 年、2018 年收入系 **2017 年前**完工项目的工程尾款，2019 年 1-4 月无收入

2017年初至注销前，夺畋工与发行人不存在共有客户的情形。

（4）专业资质情况

2017年初至注销前，夺畋工未实际经营，亦无相关专业资质证书。

2017年3月1日，国务院公布《关于修改和废止部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令第676号），修改《城市绿化条例》，删去《城市绿化条例》第十一条第三款、第十六条。原《城市绿化条例》第十六条规定：城市绿化工程的施工，应当委托持有相应资格证书的单位承担。根据前述规定，自2017年3月1日起，我国取消了城市园林绿化企业资质证书。

（5）**2017年初**至注销前的行政处罚、诉讼情况

①行政处罚情况

夺畋工**2017年初**至注销前的行政处罚情况如下：

处罚时间	处罚机关	处罚事由	处罚结果	处罚文书号
2019.3.22	国家税务总局广州市天河区税务局第一税务所	“你（单位）于2019年3月6日申报所属期2016年、2017年、2018年城镇土地使用税，2016年、2017年、2018年房产税。2016年城镇土地使用税的申报期限为2017年1月2日，逾期793日。你（单位）2019年3月6日改正，属于逾期180日以上（不含本数）的情形。”	罚款2,000元	穗天税一所罚（2019）150117号

2019年4月18日，国家税务总局广州市天河区税务局第一税务所出具《清税证明》（穗天税一所 税企清[2019]212092号），夺畋工所有税务事项均已结清。

2019年4月30日，广州市天河区工商行政管理局出具（穗）工商内销字[2019]第06201904305753号《企业核准注销登记通知书》，核准夺畋工的注销登记。

②诉讼情况

夺畋工**2017年初**至注销前无涉诉情况。

2、山水怡人的基本情况

（1）转让前基本情况

<table>
<tr><td>公司名称</td><td colspan="4">广州山水怡人园林生态有限公司（曾用名：广州市怡人园林绿化工程有限公司）</td></tr>
<tr><td>成立时间</td><td colspan="4">2000年4月20日</td></tr>
<tr><td>注册资本</td><td colspan="4">10,000万元</td></tr>
<tr><td rowspan="5">转让前股权结构</td><td>序号</td><td>股东名称</td><td>认缴出资额（万元）</td><td>比例</td></tr>
<tr><td>1</td><td>山水集团</td><td>7,745</td><td>77.45%</td></tr>
<tr><td>2</td><td>绿盎投资</td><td>2,055</td><td>20.55%</td></tr>
<tr><td>3</td><td>殷敖金</td><td>200</td><td>2.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2">合计</td><td>10,000</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td>经营范围</td><td colspan="4">园林绿化工程服务、造林、育林、花卉种植、建筑物清洁服务、花盆栽培植物零售、商品批发贸易（许可审批类商品除外）、花卉作物批发、花卉出租服务、园艺作物种植、房屋建筑工程施工、绿化管理、养护、病虫防治服务、古建筑工程服务、市政公用工程施工、城市及道路照明工程施工、土壤修复、水污染治理、生态修复的技术研究、开发、生态护岸技术的研究、开发、水源及供水设施工程建筑、工程环保设施施工、土石方工程服务、河湖治理及防洪设施工程建筑、水利工程设计服务、电力工程设计服务</td></tr>
<tr><td>转让时间</td><td colspan="4">2018年12月18日，山水集团、绿盎投资分别将其持有的山水怡人的全部股权转让给与发行人无关联关系的第三方张辉崙。2018年12月28日，广州市海珠区工商局核准了山水怡人的前述股权变更</td></tr>
</table>

2018年12月18日，山水集团、绿盎投资分别与张辉崙签订《股权转让协议》，将其各自持有的山水怡人77.45%、20.55%的股权以0元（山水集团的该部分出资未实缴，因此转让价款为0元）、1,518万元的价格转让给张辉崙。张辉崙于2018年12月25日、2019年11月26日，分别向绿盎投资支付了775万元、743万元。

山水集团、绿盎投资持有的山水怡人股权转让事宜，系通过在广州日报登报，以公开招标方式进行。截至投标截止时点2018年12月15日下午17:00，共有三名投标者按照《股权转让公告》的要求提交了投标文件，按照价高者得的中标原则，

最终由张辉崙以最高价中标。经查阅孙虎、蔡彬填写的《调查表》及检索张辉崙的对外投资任职情况，并通过访谈孙虎、蔡彬、张辉崙进行确认，张辉崙与发行人无关联关系。

（2）股权变动情况

期间	持股情况			
2000.4.20（设立）-2004.11.14	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	梁金洪	135	90.00%
	2	陈志煊	15	10.00%
	合计		150	100.00%
2004.11.15-2006.8.13	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	梁金洪	605	92.37%
	2	陈志煊	50	7.63%
	合计		655	100.00%
2006.8.14-2009.3.16	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	梁金洪	960	90.00%
	2	陈志煊	95	10.00%
	合计		1,055	100.00%
2009.3.17-2011.10.18	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	梁金洪	1,860	90.50%
	2	陈志煊	195	9.50%
	合计		2,055	100.00%
2011.10.19-2015.10.20	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	梁金洪	1,860	90.50%
	2	陈健维	195	9.50%
	合计		2,055	100.00%
2015.10.21-2017.7.11	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	绿盎投资	2,055	100.00%
	合计		2,055	100.00%
2017.7.12-2017.7.17	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	山水集团	5,785	72.31%
	2	绿盎投资	2,055	25.69%
	3	殷敖金	160	2.00%

期间	持股情况			
	合计		8,000	100.00%
2017.7.18-2018.12.27	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	山水集团	7,745	77.45%
	2	绿盎投资	2,055	20.55%
	3	殷敖金	200	2.00%
	合计		10,000	100.00%
2018.12.28-2019.10.14	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	张辉崙	9,800	98.00%
	2	殷敖金	200	2.00%
	合计		10,000	100.00%
2019.10.15至今	序号	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	1	张辉崙	9,300	93.00%
	2	郭镓炜	500	5.00%
	3	殷敖金	200	2.00%
	合计		10,000	100.00%

（3）**2017年初**至转让前的业务情况

山水怡人主要从事园林绿化工程施工业务。**2017年初**至转让之前，山水怡人的营业收入及净利润情况（未经审计）如下：

年度	营业收入（万元）	净利润（万元）
2018年度	25,676.33	-82.31
2017年度	20,034.91	-7.03

由于山水怡人与发行人同属风景园林行业，其客户不可避免存在重叠。**2017年初**至转让前，发行人与山水怡人的共同客户的情况如下：

单位：万元

序号	共同客户名称	山水比德			山水怡人		
		承接项目名称	2017年收入（不含税）	2018年收入（不含税）	承接项目名称	2017年收入（不含税）	2018年收入（不含税）
1	乐山汇智投资开发有限公司、乐山万润投资开发有限公司	MOCO未来城项目景观设计	-	11.67	MOCO未来城项目景观工程项目	-	62.39
2	奥园集团（韶关）置业有限公司	韶关印象岭南奥园文化旅游城项目7#、8#、9#地块景观工程设计	32.24	-	奥园_韶关印象示范区景观绿化工程	48.43	135.51
3	佛山市高明区融浩房地产有限公司	佛山万科西江悦项目示范区景观方案至施工图设计合同	74.72	-	佛山万科西江悦展示区园林绿化工程	178.38	-
4	玥珑湖生态城开发有限公司	广东湛江养老休闲产业基地总体景观概念方案设计及启动区景观设计	122.51	-	广东湛江养老休闲产业基地（湛江幸福家园.玥珑湖）280亩一期园林景观工程	-	424.29
					广东湛江养老休闲产业基地（湛江幸福家园.玥珑湖）展示区园林景观提升工程（I标段）	96.29	27.73
					广东湛江养老休闲产业基地玥珑湖生态城启动区景观工程（I标段）	180.30	305.75
5	广州高雅房地产开发有限公司	广州大一山庄项目园林方案及施工配合设计服务合同	192.63	13.43	广州大一山庄项目示范区园林景观工程（二标段）	761.98	479.24
6	成都盛誉合能房地产有限公司	成都铂悦府项目环境景观工程设计与服务合同	46.84	-	合能．铂悦府示范区园林景观工程	113.51	237.83

序号	共同客户名称	山水比德			山水怡人		
		承接项目名称	2017年收入（不含税）	2018年收入（不含税）	承接项目名称	2017年收入（不含税）	2018年收入（不含税）
7	株洲锦绣香江房地产开发有限公司	株洲锦绣香江二期（含一期幼儿园）园林景观设计合同	74.98	-	湖湘文化城B地块二期售楼中心前坪园林工程	89.86	11.98
8	江门市银葵高尔夫有限公司	江门五邑高尔夫球场（一）整体景观概念规划（二）首期景观设计	-	22.08	江门银葵高尔夫1#会所园林绿化工程	33.60	-
		江门五邑高尔夫项目补充协议	-	8.61			
		江门高尔夫周边地块3#地(66#75#98#别墅)景观设计	-	0.85			
9	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	昆明滇池国际会展中心7号地块用地红线范围内室外景观工程设计	30.57	-	昆明滇池国际会展中心7号地块景观工程	350.45	1,935.89
		昆明滇池国际会展中心7号地块景观提升设计合同	-	79.25	昆明滇国际会展中心环湖路绿化提升改造工程（昌宏路-官南路）设计施工	102.83	94.02
10	广州市君庭房地产有限公司	广州云峰路体验区景观概念-施工图设计合同	36.86	8.58	龙湖云峰路项目核心区景观工程——其他范围	618.50	26.95
11	广州隽宏房地产开发有限公司	花都天隽峰项目景观设计	10.85	-	路劲天隽峰项目一期非展示区园林绿化工程	-	694.85
12	佛山泓迅置业有限公司	佛山力迅城筑商住项目景观设计合同	16.94	-	罗村力迅城筑南区园林绿化工程	188.24	273.43
13	清远天安智谷有限公司	清远天安智谷项目地块一景观方案施工图设计合同	17.57	-	清远天安智谷会场及示范区园林绿化工程	197.28	109.36
14	佛山市南海嘉美置业有限公司	上林一品苑一期项目园林景观设计	10.20	-	上林一品宛三期（A期）园林景观工程	261.24	-

序号	共同客户名称	山水比德			山水怡人		
		承接项目名称	2017年收入（不含税）	2018年收入（不含税）	承接项目名称	2017年收入（不含税）	2018年收入（不含税）
15	腾冲纵横火山旅游发展有限公司	腾冲国际火山风情度假区景观工程设计合同	21.09	27.12	腾冲凤凰国际火山风情度假区项目示范区及样板房景观工程	-	228.10
16	潍坊恒润置业有限公司	山东潍坊浮烟山中泰城项目二期销售展示区及二期景观设计	27.22	-	潍坊浮烟山中泰城二期样板房园林景观工程	217.57	41.48
17	中国房地产开发集团鹰潭有限公司	中房 和院项目的环境景观设计标准合同	31.84	28.30	鹰潭中房和院样板房景观工程	95.50	68.97
18	银谷花卉园艺有限公司	中国玫瑰谷月季园核心区项目景观设计及顾问服务合同书	-	128.41	中国玫瑰谷.月季园一期一标段园林景观工程	112.61	139.64
19	广州市天境房地产开发有限公司	中泰天境项目住宅和商业地块景观设计合同	71.62	-5.87（注）	中泰天境项目一期园林景观工程	373.79	106.80
20	广州东企房地产开发有限公司	汇悦台6号楼30、31层复式样板房景观设计项目	-	0.47	珠江新城汇悦台6号楼31层绿化工程	7.09	-
21	广州迅和港文化旅游发展有限公司	广州空港文旅小镇一期（示范区）景观工程设计合同	-	26.89	广州空港文旅小镇项目示范区景观工程	-	647.69
合计			**818.68**	**349.79**	**合计**	**4,027.45**	**6,051.90**
共同客户当期收入占发行人当期收入的比重			4.34%	1.22%	共同客户当期收入占山水怡人当期收入的比重	20.10%	23.57%

注：该项目各阶段业务实施及收入确认在 2018 年以前，并于 2018 年结算，合同最终结算总额小于已确认收入金额，故于 2018 年度冲减该项目收入 5.87 万元

发行人、山水怡人在与上述共同客户进行业务合作时均独立进行，各自独立承揽、独立实施、独立核算，不存混同的情形。

（4）专业资质情况

山水怡人于2009年12月30日首次取得《城市园林绿化企业资质证书》（证书编号：CYLZ粤0041壹号），被核定为城市园林绿化壹级企业。2013年6月26日、2016年6月14日，山水怡人两次完成城市园林绿化壹级企业资质续期，获得住建部核发的新证书。自2017年3月1日起，我国取消了城市园林绿化企业资质证书。

（5）**2017年初**至转让前的行政处罚、诉讼情况

山水怡人**2017年初**至转让前不存在行政处罚情况。

山水怡人**2017年初**至转让前的被诉情况如下：

序号	原告	案由	生效判决结果	状态
1	佛山市田欣园林绿化工程有限公司	建设工程合同纠纷	山水怡人向原告支付剩余工程款64,526.34元及利息；山水怡人承担案件受理费、财产保全费	已履行完毕，已结案
2	佛山市田欣园林绿化工程有限公司	建设工程合同纠纷	山水怡人向原告支付剩余工程款332,257.07元及利息；山水怡人承担案件受理费、财产保全费	已履行完毕，已结案
3	向文均	买卖合同纠纷	山水怡人向原告向文均支付草坪款243,541.10元及利息；山水怡人承担案件受理费	已履行完毕，已结案
4	腾冲市恒诚建筑工程有限公司	买卖合同纠纷	山水怡人向原告支付货款83,090元，山水怡人承担案件受理费	已履行完毕，已结案
5	腾冲县马站乡岐稳建材经销店	买卖合同纠纷	山水怡人向原告支付货款73,750元；山水怡人承担案件受理费	已履行完毕，已结案
6	腾冲市昌盛高压蒸养机制青砖厂	买卖合同纠纷	山水怡人向原告支付货款57,486元；山水怡人承担案件受理费	已履行完毕，已结案
7	深圳市众力建混凝土有限公司	买卖合同纠纷	已调解：山水怡人2019年2月3日前向原告支付货款30万元；2019年3月至9月，每月30日之前向原告支付货款10万元，合计100万元。山水怡人承担案件受理费	已履行完毕，已结案
8	林剑华	债权人代位权纠纷	涉案工程合同所产生的纠纷约定仲裁，本案不应由人民法院受理	已结案

序号	原告	案由	生效判决结果	状态
9	广州市白云区建美环保彩砖厂	买卖合同纠纷	山水怡人无需承担责任	已结案
10	李献辉	劳务合同纠纷	山水怡人无需承担责任	已结案
11	安艳昌	劳务合同纠纷	山水怡人无需承担责任	已结案
12	冯小江	劳务合同纠纷	山水怡人无需承担责任	已结案
13	尚金新	劳务合同纠纷	山水怡人无需承担责任	已结案
14	高国生	劳务合同纠纷	山水怡人无需承担责任	已结案
15	杨喜良	民间借贷纠纷	山水怡人无需承担责任	已结案
16	刘川、黎品	劳务合同纠纷	原告撤诉	已结案

根据山水集团、绿盎投资与张辉崙于2018年12月18日签订的《股权转让协议》约定：“协议生效之后，股权转让方对公司的经营管理及债权债务不承担任何责任、义务”。上述诉讼对发行人的实际控制人不构成任何不利影响。

3、发行人实际控制人及相关方选择注销或转让夺畋工、山水怡人的原因及合理性

2010年以来，园林景观行业进入高速发展期，在孙虎、秦鹏两次转让山水有限全部股权期间，与园林景观行业相关的上市公司普遍以工程施工为主、整合设计，追求产业链协同发展，引领了当时园林景观行业较为主流的发展路径。在该期间，包括发行人在内的园林景观设计企业业务体量普遍较小，相对工程施工企业而言处于从属地位，集园林景观设计、园林工程施工等为一体的产业链协同发展模式，当时对发行人股东有一定吸引力。在此背景下，发行人股东先后与中茂园林、深圳海岸线进行合作，拟形成“设计施工一体化”的业务发展模式，系希望依托工程施工企业，发挥产业链联动效应，实现发行人业务更好的发展。因此，在此背景下，发行人2010年、2013年曾两次寻求与园林施工企业进行业务整合。

后随着我国城镇化建设的不断推进、城市绿化要求和人均环境景观要求的不断提高，园林绿化行业的投入和标准日益提升，城市景观设计（城市广场、商业街、办公环境等）、居住区景观设计、城市公园规划与设计、滨水绿地规划设计、

旅游度假区与风景区规划设计等景观设计业务需求逐渐加大，2017年以来以设计为主导的与园林景观行业相关的上市公司逐渐增多，相关情况如下：

上市企业名称	上市时间	主营业务	报告期最后一年/期主营业务收入构成及占比（注）
杭州园林	2017.5.5	风景园林设计	园林设计收入占100%
建科院	2017.7.19	生态城市规划、建筑设计、绿色建筑咨询以及公信服务	城市规划收入24.71% 建筑设计收入24.54% 建筑咨询收入15.22% 公信服务收入24.89% 其他收入10.64%
汉嘉设计	2018.5.25	建筑设计、装饰景观市政设计及EPC总承包	建筑设计收入占57.35% 装饰景观市政设计收入占9.99% EPC总承包收入占29.47% 其他收入占3.19%

注：数据来源于各公司《首次公开发行股票招股说明书》

由于发行人的业务主要以地产园林为主，随着我国经济的高速发展，人民生活水平不断提高，对“宜居性”的要求也不断增加,而园林景观设计的创意在房地产项目的开发过程中至关重要，部分优秀的园林景观创意成为住宅楼盘的主要卖点，往往能够带来较高的经济效益。近年来，发行人园林景观设计业务规模及体量不断上升，其主营业务收入、净利润已能满足发行上市条件中关于持续经营能力的要求。

此外，自2017年3月1日起，我国取消了城市园林绿化企业资质，城市园林工程施工业务门槛降低，竞争愈发激烈，发行人实际控制人愈加专注于发展发行人的园林景观设计业务。并且，园林景观设计与园林工程施工属于产业链上下游，发行人实际控制人及其相关方将夺畋工、山水怡人进行注销、转让，有利于避免同业竞争与关联交易。

综上，发行人实际控制人及相关方注销夺畋工、转让山水怡人具有商业合理性。

4、发行人2017年1月1日至2020年12月31日与目前或曾经关联方联合获取项目情况

发行人2017年1月1日至2020年12月31日不存在与目前或曾经关联方联合获取项目的情况。发行人、关联方与共同客户进行业务合作时均独立进行，发行人与山水视界、山水怡人各自独立承揽、独立实施、独立核算，不存在业务混

同的情形。

发行人与目前关联方山水视界及曾经的关联方山水怡人存在少量客户重叠情形。

（1）发行人与山水怡人共同客户情况

2017年1月1日至2020年12月31日，发行人与曾经的关联方山水怡人新获取项目中存在共同客户情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	承接项目名称	合同签订时间	合同金额	2017年收入	2018年收入	2019年收入	2020年收入	合计确认收入	截至2020.12.31履行状态	完工时间
1	乐山汇智投资开发有限公司、乐山万润投资开发有限公司	MOCO 未来城项目景观设计	2018年5月	330.67	-	11.67	-	-	11.67	待终止	/
2	佛山市高明区融浩房地产有限公司	佛山万科西江悦项目示范区景观方案至施工图设计合同	2017年3月	88.00	74.72	-	-	-	74.72	在履行	/
3	株洲锦绣香江房地产开发有限公司	株洲锦绣香江二期（含一期幼儿园）园林景观设计合同	2017年2月	105.98	74.98	-	-	-	74.98	已完工待结算	2018年12月
4	江门市银葵高尔夫有限公司	江门五邑高尔夫项目补充协议	2018年3月	9.13	-	8.61	-	-	8.61	已结算	2018年7月
5	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	昆明滇池国际会展中心7号地块用地红线范围内室外景观工程设计	2017年9月	36.00	30.57	-	-	-	30.57	已完工待结算	2019年12月
6	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	昆明滇池国际会展中心7号地块景观提升设计合同	2018年4月	105.00	-	79.25	-	-	79.25	已完工待结算	2019年12月
7	广州市君庭房地产有限公司	广州云峰路体验区景观概念-施工图设计合同	2017年5月	45.50	36.86	8.58	-	-	45.44	已结算	2018年12月

单位：万元

序号	客户名称	承接项目名称	合同签订时间	合同金额	2017年收入	2018年收入	2019年收入	2020年收入	合计确认收入	截至2020.12.31履行状态	完工时间
8	腾冲纵横火山旅游发展有限公司	腾冲国际火山风情度假区景观工程设计合同	2017年10月	1,984.56	21.09	27.12	-	-	48.21	部分终止，部分待终止	/
9	银谷花卉园艺有限公司	中国玫瑰谷月季园核心区项目景观设计及顾问服务合同书	2017年3月	272.22	-	128.41	-	-	128.41	已终止	2018年8月
10	广州迅和港文化旅游发展有限公司	广州空港文旅小镇一期（示范区）景观工程设计合同	2018年5月	30.00	-	26.89	-	-	26.89	在履行	/
11	肇庆市时代鼎峰投资有限公司	肇庆新区凤凰大道项目园林景观设计合同	2019年10月	129.09	-	-	48.71	60.89	109.60	在履行	/
12	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	昆明滇池国际会展中心 8#地块景观工程设计合同	2018年4月	250.00	-	70.75	117.92	-	188.68	在履行	/
13	云南丽江美林基业旅游发展有限公司	美林丽江梦丝路小城一期景观设计合同	2019年6月	739.99	-	-	383.96	69.62	453.58	在履行	/
14	汕头市凯业房地产开发有限公司	汕头澄海奥飞广场东侧项目园林景观	2019年5月	79.01	-	-	29.81	37.27	67.08	在履行	/

单位：万元

序号	客户名称	承接项目名称	合同签订时间	合同金额	2017年收入	2018年收入	2019年收入	2020年收入	合计确认收入	截至2020.12.31履行状态	完工时间
		设计合同									
15	清远天安智谷有限公司	清远天安智谷项目地块一景观方案施工图设计合同	2017年6月	274.40	17.57	-	34.10	17.19	68.86	已终止	2020年11月
16	江门半岛华庭发展有限公司	江门二沙岛项目	2019年11月	288.00	-	-	-	109.09	109.09	在履行	/
17	湖北中林房地产开发有限公司	中林•御湖公馆景观设计合同（方案~施工图）	2018年1月	256.93	-	100.30	1.89	-	102.19	已完工待结算	2020年1月
18	广州中璟慧富房地产开发有限公司	南沙滨海花园十期三区景观设计	2018年9月	98.70	-	-	83.80	-	83.80	在履行	/
19	广州中璟慧富房地产开发有限公司	南沙滨海花园十期二区景观设计	2018年1月	164.27	-	-	139.47	-	139.47	在履行	/
20	广州高雅房地产开发有限公司	广州大一山庄项目园林方案及施工图设计服务合同	2017年3月	383.50	192.63	13.43	29.47	-	235.52	在履行	/
		广州大一山庄项目园林方案及施工图设计服务合同补充协议一	2020年4月	29.77	-	-	-	13.66	13.66	在履行	/

单位：万元

序号	客户名称	承接项目名称	合同签订时间	合同金额	2017年收入	2018年收入	2019年收入	2020年收入	合计确认收入	截至2020.12.31履行状态	完工时间
21	成都盛誉合能房地产有限公司	成都铂悦府项目环境景观工程设计与服务合同	2017年1月	82.07	46.84	-	28.08	-	74.92	在履行	/
合　计				5,782.77	495.25	475.01	897.21	307.73	2,175.21	-	-

注：待终止状态为在双方在洽谈终止协议中

2017年1月1日至2020年12月31日，发行人上述项目合同数量、金额分别占全部合同数量、金额的比例情况如下：

项目	数量（个）	金额（万元）
共同客户新签项目（A）	21	5,782.77
全部新签合同（B）	1,447	288,856.99
占比(A/B)	1.45%	2.00%

2017年1月1日至2020年12月31日，发行人与山水怡人新获取项目中存在共同客户项目产生收入占发行人各期收入情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
共同客户新签项目收入（A）	307.73	897.21	475.01	495.25
主营业务收入（B）	48,995.65	40,046.89	28,744.51	18,857.39
占比(A/B)	0.63%	2.24%	1.65%	2.63%

2017年1月1日至2020年12月31日，发行人与山水怡人新获取项目中存在共同客户项目占公司全部新签合同数量和金额的比例分别为1.45%和2.00%，占比较低；共同客户新签项目收入占发行人各期收入比重较低。

经查阅发行人相关合同、项目招投标文件并对发行人及发行人主要客户访谈确认，发行人、山水怡人与共同客户进行业务合作时均独立进行，发行人与山水怡人各自独立承揽、独立实施、独立核算，不存在业务混同的情形。

（2）发行人与山水视界共同客户情况

山水视界主营业务为动画设计、多媒体技术服务。山水视界收入和业务规模较小，2017年1月1日至2020年12月31日，山水视界各年度营业收入分别为188.60万元、217.32万元、308.29万元和324.24万元。发行人与关联方山水视界新获取项目中存在共同客户情况如下：

单位：万元

序号	共同客户名称	承接项目名称	合同签订时间	合同金额	2017 年收入	2018 年收入	2019 年收入	2020 年收入	截至 2020.12.31 履行状态	完工时间
1	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议	2017 年 9 月	695.89	-	295.43	328.25	-	在履行	/
	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议二	2019 年 12 月	2,114.16	-	-	-	330.19	在履行	/
2	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天吾乡项目地块内景观设计及顾问服务合同书	2019 年 12 月	5,254.88	-	-	-	273.42	在履行	/
3	云南白药大理置业有限公司	云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计	2017 年 3 月	564.80	193.46	45.25	7.29	-	中止	/
	云南白药大理置业有限公司	云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计补充协议	2017 年 11 月	-（注）	-	34.22	-	-	中止	/
	云南白药大理置业有限公司	云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计景观设计及顾问服务合同书——补充协议	2018 年 12 月	32.00	-	-	30.19	-	中止	/

单位：万元

序号	共同客户名称	承接项目名称	合同签订时间	合同金额	2017 年收入	2018 年收入	2019 年收入	2020 年收入	截至 2020.12.31 履行状态	完工时间
4	云南白药大理置业有限公司	桃溪生态湿地公园示范区项目景观设计战略合作框架协议	2017 年 4 月	26.00	24.53	-	-	-	已结算	2017 年 12 月
5	西安隆顺置业有限公司	曲江•玫瑰公馆会所景观设计合同	2018 年 6 月	197.98	-	140.08	46.69	-	已结算	2019 年 10 月
6	西安隆顺置业有限公司	曲江·玫瑰公馆项目景观设计合同	2019 年 7 月	379.62	-	-	92.73	10.99	在履行	/
7	西安隆顺置业有限公司	曲江•玫瑰公馆项目景观设计合同补充协议（一）	2020 年 7 月	9.90	-	-	-	3.27	在履行	/
8	河南山顶金冠置业有限公司	未来.金水天奕项目景观设计合同	2019 年 8 月	240.00	-	-	61.32	30.42	在履行	/
9	桂林凤凰文投置业有限公司	桂林阳朔.凤凰山水尚境项目	2019 年 3 月	707.57	-	-	52.91	87.52	在履行	/
10	贵州中铁诺德地铁置业有限公司	中铁云湾综合体 A 组团二期景观方案至施工图设计合同	2020 年 5 月	475.00	-	-	-	258.86	在履行	/
11	贵州中铁诺德地	中铁云湾综合体 A	2020 年 4 月	606.00	-	-	-	469.92	在履行	/

单位：万元

序号	共同客户名称	承接项目名称	合同签订时间	合同金额	2017 年收入	2018 年收入	2019 年收入	2020 年收入	截至 2020.12.31 履行状态	完工时间
	铁置业有限公司	组团一期景观方案至施工图设计合同								
12	广州市君庭房地产有限公司	广州云峰路体验区景观概念-施工图设计合同	2017 年 5 月	45.50	36.86	8.58	-	-	已结算	2018 年 12 月
合 计				11,349.30	254.85	523.55	619.38	1,464.59	-	-

注：该“云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计补充协议”项目为补充协议，协议约定服务单价未约定明确金额

2017年1月1日至2020年12月31日，发行人上述项目合同数量、金额分别占全部合同数量、金额的比例情况如下：

项目	数量（个）	金额（万元）
共同客户新签项目（A）	12	11,349.30
全部新签合同（B）	1,447	288,856.99
占比(A/B)	0.83%	3.93%

发行人与山水视界新获取项目中存在共同客户项目产生收入占发行人各期收入情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
共同客户新签项目收入（A）	1,464.59	619.38	523.55	254.85
主营业务收入（B）	48,995.65	40,046.89	28,744.51	18,857.39
占比(A/B)	2.99%	1.55%	1.82%	1.35%

发行人与山水视界主营业务差异较大。2017年1月1日至2020年12月31日，发行人与山水视界新获取项目中存在共同客户项目占公司全部新签合同数量和金额的比例分别为0.83%和3.93%，占比较低；共同客户新签项目收入占发行人各期收入比重较低。

经查阅发行人相关合同、项目招投标文件并对发行人及发行人主要客户访谈确认，发行人、山水视界与共同客户进行业务合作时均独立进行，发行人与山水视界各自独立承揽、独立实施、独立核算，不存在业务混同的情形。

综上所述，发行人与关联方山水视界及曾经关联方山水怡人2017年1月1日至2020年12月31日新获取项目中存在共同客户项目数量占公司全部新签合同数量和金额比例之和分别为2.28%和5.93%，占比较低；发行人、山水视界、山水怡人与共同客户进行业务合作时均独立进行，发行人与山水视界、山水怡人各自独立承揽、独立实施、独立核算，不存在业务混同的情形。

十、关联交易

（一）报告期内全部关联交易简要汇总表

报告期内，公司与前述关联方之间的关联交易主要包括采购效果图制作、采

购固定资产、资金拆借及关联方担保，具体情况如下：

交易内容	关联方名称	时间	交易金额（万元）
采购固定资产	夺畋工	2018年度	31.70
资金拆入（注1）	卢敏华（注2）	2018年度	455.00
	利征	2018年度	30.50
	秦鹏	2018年度	39.60
	梅卫平	2018年度	76.40
借款担保	孙虎、蔡彬	2018年度	/
	孙虎、蔡彬、山水集团	2020年度、2021年度	/

注 1：此处资金拆入款的交易金额为借款本金，不含利息；
注 2：卢敏华系秦鹏的配偶

（二）经常性关联交易

报告期内，公司不存在经常性关联交易。

（三）偶发性关联交易

1、资产转让

单位：万元

交易内容	关联方名称	2020年年度	2019年度	2018年度	定价原则
采购固定资产	夺畋工	-	-	31.70	参照市场价协商确定

注：上述交易金额为含税金额

2018 年，夺畋工将三辆汽车参考市场价格转让给公司，转让价格合计为 31.70 万元。

2018 年度，山水怡人拟向公司购买车辆而支付 2.00 万元预付款，后因交易取消，公司将款项予以退还。

2、关联方资金拆借

（1）向关联方拆入资金

单位：万元

年度	关联方	期初本金余额	本期本金增加	本期本金减少	期末本金余额	当期计提利息

年度	关联方	期初本金余额	本期本金增加	本期本金减少	期末本金余额	当期计提利息
2019年度	卢敏华	455.00	-	455.00	-	19.01
	利征	30.50	-	30.50	-	1.27
	秦鹏	39.60	-	39.60	-	1.65
	梅卫平	76.40	-	76.40	-	3.19
2018年度	卢敏华	-	455.00	-	455.00	19.18
	利征	-	30.50	-	30.50	0.68
	秦鹏		39.60	-	39.60	0.90
	梅卫平	-	76.40	-	76.40	2.71

报告期内，公司向关联方借款，并按同期银行贷款利率支付利息，交易价格公允。截至 2019 年 11 月，公司对上述款项本息偿还完毕，未再发生新的关联资金拆借。

3、关联担保

报告期内，关联方为公司银行借款提供担保情况如下：

单位：万元

担保方	担保金额	抵押物	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
孙虎、蔡彬	1,067.00	粤房地证字第C3702077号《房地产权证》、粤房地证字第C1426817号《房地产权证》、粤房地共证字第C0286335号《房地产权共有（用）证》	2015/1/14	2018/1/14	是
孙虎、蔡彬、山水集团	**1,000.00**	**/**	**2020/8/13**	**2021/8/12**	**否**

报告期内，关联方为公司提供借款担保，且均为无偿担保；截至本招股说明书签署日，未发生要求关联方履行担保义务的情形。

（四）关联方的应收应付款项余额

报告期各期末，公司关联方应收应付情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	说明
其他应收款—	刘宋敏	-	-	9.34	/

项目名称	关联方	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	说明
备用金					
其他应付款—报销款	梅卫平	-	0.58	-	/
	秦鹏	1.34	1.25	0.35	
	利征	4.46	7.17	2.21	
	刘宋敏	0.15	0.05	-	
	邹炯	1.86	7.26	0.30	
	詹文	-	0.01	-	
	周乔	-	0.21	-	
	蔡彬	0.66	-	-	
	小计	8.48	16.53	2.86	
其他应付款—往来款	梅卫平	-	-	79.11	（注）
	卢敏华	-	-	474.18	
	秦鹏	-	-	40.50	
	利征	-	-	31.18	
	小计	-	-	624.97	

注：2018 年末，公司其他应付关联方款项为应付梅卫平、卢敏华、秦鹏及利征的借款及利息，该等款项均已于 2019 年 11 月归还

（五）关键管理人员薪酬

报告期内，公司向关键管理人员支付的薪酬具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
关键管理人员薪酬（税前）	1,403.22	1,687.59	1,034.91
其中：股份支付	133.32	580.89	-

（六）关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

经常性关联交易方面，公司发生的关联采购金额占当期营业成本比重较低，定价公允，对当期资产、利润不构成重大影响。

偶发性关联交易方面，公司采购固定资产金额较小，关联方资金往来均已清理完毕，关联方为公司提供借款担保有助于提高公司融资能力，均不存在损害公司及其他股东利益的情况，对公司财务状况和经营成果不构成重大影响。

十一、关联交易决策权限和程序的规定

公司已建立了完善的公司治理制度，在《公司章程》中规定了有关关联交易的回避表决制度、决策权限、决策程序，以保证公司关联交易的公允性；同时，公司在《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》和《关联交易管理制度》等相关制度中对关联交易决策权限与程序作了更加详尽的规定，确保关联交易行为不损害公司和全体股东的利益。

十二、报告期内关联交易履行的程序及独立董事的意见

2020 年 6 月 15 日，发行人召开 2020 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于确认公司近三年关联交易公允性及合法性的议案》，确认：公司自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期间发生的关联交易内容合法有效，定价公允合理，遵守了“公平、公正、公开”的原则，符合市场规律和实际情况，不存在损害公司及其股东利益的情形。公司独立董事对报告期内的关联交易进行了审议，并发表独立意见认为：公司在报告期内发生的关联交易遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，定价公允合理，公司根据其当时适用的章程和关联交易管理制度履行了必要的批准程序；该等关联交易不存在占用或转移公司资金或资产的情形，不存在损害公司和其他股东利益的情形。

2020 年 8 月 10 日，发行人召开 2020 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司向银行申请融资的议案》（孙虎、蔡彬、比德集团无偿为公司的该笔借款提供担保），孙虎、蔡彬、比德集团及其他关联股东对该议案进行了回避表决。

十三、公司减少关联交易的解决措施

未来，公司将避免发生与关联方的关联交易；对于不可避免的关联交易，公司将通过制定严格、细致的关联交易协议条款，遵循公平、公正、公开及等价有偿的原则，切实履行信息披露及关联交易决策的相关规定，不损害股东特别是中小股东的合法权益。

公司实际控制人孙虎、蔡彬向公司出具《关于规范关联交易的承诺函》，具体承诺如下：

1、本人以及下属除公司之外的全资、控股子公司及其他可实际控制企业（以下简称“附属企业”）与公司之间现时不存在其他任何依照法律法规和中国证监会的有关规定应披露而未披露的关联交易；

2、本人及本人实际控制的其他附属企业不以任何方式违法违规占用公司资金及要求公司违法违规提供担保；

3、本人及附属企业不通过非公允关联交易、利润分配、资产重组、对外投资等任何方式损害公司和其他股东的合法权益；

4、如在今后的经营活动中本人及本人附属企业与公司之间发生无法避免的关联交易，则此种关联交易的条件必须按正常的商业条件进行，并按国家法律、法规、规范性文件以及公司内部管理制度严格履行审批程序；

5、本人及本人附属企业不以任何方式影响公司的独立性，保证公司资产完整、人员独立、财务独立、机构独立和业务独立。

如违反前述承诺，本人同意接受如下处理：在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；若因未履行承诺事项而获得收入的，所得的收入归公司所有，并在获得收入的 5 日内将前述收入付至公司指定账户；若因未履行承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，则依法赔偿公司或者其他投资者的相关损失。

第八节 财务会计信息与管理层分析

本节的财务会计数据及有关分析反映了本公司报告期经审计的财务状况、经营成果。本节引用的财务数据非经特别说明，均引自公司经立信事务所审计的财务报告。投资者如需详细了解本公司的财务状况、经营成果及其会计政策，请查阅公司财务报告及审计报告全文。

一、盈利能力或财务状况的主要影响因素分析

（一）服务特点的影响因素

园林景观设计类产品指风景与园林的规划与设计。园林景观设计行业的技术水平与社会经济的发展、审美观念的变化息息相关，并在发展过程中与风景园林学、建筑学、环境设计、城市规划等多个学科相互联系、相互促进、不断融合。规划水平、创意设计水平和产品制作水平是园林景观设计类产品的核心竞争力。

（二）业务模式

公司业务模式包括采购模式、销售模式、研发模式、业务开展模式等，已形成了可持续盈利的业务模式。

（三）行业竞争程度影响

园林景观设计行业呈现较为典型的“大市场、小企业”格局，业内企业主要包括外资企业、大型国有企业和民营企业，数量众多、集中度低，单个企业的实力和经营规模大多偏小，具备在全国范围内跨区域经营能力的企业不多。

近年来，随着国家对地产政策的精准调控，地产行业粗放发展的时代已经过去，行业集中度大大提升。目前，国内百强地产企业基本上已实现全国化的业务拓展，为增强市场竞争力，其更倾向于与综合实力强的全国性设计企业开展持久的战略合作，这有利于部分综合实力较强的大型景观设计企业逐渐完善跨区域业务承揽能力及跨区域项目管理能力，乘势突破区域限制、扩大市场份额，在市场竞争中脱颖而出。公司在国内的竞争对手主要包括贝尔高林、杭州园林和奥雅设计等。

（四）外部市场环境影响

公司所从事的景观设计业务与国民经济运行情况和房地产行业景气度等密切相关。若未来宏观经济波动，导致全社会固定资产投资增速下降、房地产行业投资减速、政府支出减少，将削减社区景观、文化旅游、商业空间及市政公共项目对景观设计的支出，进而对公司的持续盈利能力及成长性造成不利影响。

（五）具有较强预示作用的指标

公司管理层认为，营业收入、毛利率对公司具有核心意义。主营业务收入增长率可用来判断公司业务的竞争力和持续发展能力；毛利率可用来判断公司营业成本的控制能力及服务议价能力，其变动对业绩具有较强预示作用。报告期内，公司营业收入分别为 28,744.51 万元、40,048.78 万元及 **49,021.48** 万元，营业收入逐年增长，主营业务毛利率分别为 50.56%、52.56%及 **54.98%**，毛利率保持较高水平且相对平稳。上述相关指标显示报告期内公司具有良好的成长性、成本控制及服务议价能力，经营情况良好，具有较强的盈利能力、持续发展能力与市场竞争力。

（六）同行业可比公司选择原因及可比程度

公司主营业务为园林景观设计业务，当前国内上市公司中仅有杭州园林以景观设计为主营业务之一，但其主要从事市政园林、休闲度假园林景观设计，且业务区域集中在浙江等华东区域，发行人景观设计以社区景观设计为主，主要业务区域为华南及华东、华中、西南等地，业务布局全国。奥雅设计与公司同样以园林景观设计为主营业务，且奥雅设计与公司具有直接业务竞争关系。

由于国内已上市公司中以园林景观设计为主营业务的上市公司有杭州园林**及奥雅设计**，为增加多维度对比分析，因此，除杭州园林**及奥雅设计**外，公司选取可比公司考虑因素为：1、与公司同为园林设计公司，设计类业务收入占主营业务收入比重较高；2、虽不含园林景观设计业务，但与公司同为设计公司，营业收入设计业务占比较高，业务模式与公司相似；3、下游客户结构与公司类似。综合考虑上述因素，经对若干上市公司比选、分析，最终选定 5 家公司作为公司的可比公司，具体情况如下：

公司名称	主营业务及产品	设计类业务占主营业务收入比重（2019年度）	主要客户类型	入选主要原因
杭州园林	园林设计、EPC总承包	21.81%	政府平台、城投公司等	主营业务包括园林设计业务，报告期内园林设计业务占比分别77%、33%和22%
杰恩设计	城市建筑综合体的室内设计	91.70%	房地产、市政公司	设计业务占比超过90%，下游客户以地产、市政公司为主
建科院	建筑设计、绿色建筑咨询、生态城市规划、公信服务等业务	100.00%	政府、房地产公司	设计类业务占比100%，下游客户为政府、房地产公司
汉嘉设计	建筑设计、装饰景观市政设计、EPC总承包	54.81%	房地产公司	设计类业务占比54.81%，下游客户以房地产公司为主
奥雅设计	园林景观设计、EPC总承包业务	88.52%	房地产公司为主	以景观设计业务为主，2017年、2018年设计业务占主营业务收入比重分别为94.05%、87.79%
发行人		100.00%	政府、企业、事业单位等客户类型，其中以房地产公司为主	-

当前园林景观设计行业中，已上市公司为杭州园林**及奥雅设计**；杰恩设计、汉嘉设计、建科院下游客户与公司类似、设计业务收入占比较高，与公司具有一定可比性。

二、财务报表

（一）资产负债表

单位：元

项　　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产：			
货币资金	**126,514,139.26**	102,633,675.38	38,094,360.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	**-**	-	49,788,792.28
应收票据	**45,872,147.69**	26,621,682.22	13,075,773.96
应收账款	**191,765,638.83**	149,911,311.40	87,487,266.82
预付款项	**1,690,846.93**	1,022,939.86	1,703,530.21

项　　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
其他应收款	**6,907,430.12**	5,240,309.86	5,306,716.46
其他流动资产	**6,961,467.65**	433,128.80	17,619.41
流动资产合计	**379,711,670.48**	285,863,047.52	195,474,060.08
非流动资产：			
固定资产	**9,720,746.05**	9,593,050.08	6,408,474.64
无形资产	**4,146,736.88**	2,650,702.68	1,949,997.36
长期待摊费用	**9,063,545.23**	10,809,605.30	7,169,094.71
递延所得税资产	**6,594,871.85**	3,682,466.77	2,177,326.34
其他非流动资产	**3,362,919.90**	-	1,587,167.87
非流动资产合计	**32,888,819.91**	26,735,824.83	19,292,060.92
资产总计	**412,600,490.39**	312,598,872.35	214,766,121.00
流动负债：			
短期借款	**10,683,740.09**	-	-
应付账款	**4,173,077.15**	6,915,044.60	6,878,490.93
预收款项	**-**	57,322,446.14	48,908,088.16
合同负债	**64,972,488.26**	-	-
应付职工薪酬	**86,237,226.24**	63,096,071.30	55,223,964.96
应交税费	**13,158,203.43**	15,035,643.88	8,366,078.67
其他应付款	**1,963,473.79**	1,100,953.67	7,883,845.76
其他流动负债	**3,898,349.31**	-	-
流动负债合计	**185,086,558.27**	143,470,159.59	127,260,468.48
非流动负债：			
递延收益	**-**	-	219,900.00
递延所得税负债	**-**	-	118,318.84
非流动负债合计	**-**	-	338,218.84
负债合计	**185,086,558.27**	143,470,159.59	127,598,687.32
所有者权益：			
股本	**30,300,000.00**	30,300,000.00	30,300,000.00
资本公积	**41,993,266.21**	40,227,480.21	33,957,733.37
盈余公积	**22,567,066.59**	12,360,123.25	4,790,970.03
未分配利润	**132,653,599.32**	86,241,109.30	18,118,730.28
所有者权益合计	**227,513,932.12**	169,128,712.76	87,167,433.68

项　　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
负债和所有者权益总计	412,600,490.39	312,598,872.35	214,766,121.00

（二）利润表

单位：元

项　　目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	490,214,757.10	400,487,800.23	287,445,067.04
减：营业成本	220,602,848.71	189,963,404.51	142,110,135.83
税金及附加	3,552,161.53	3,217,616.43	2,207,120.03
销售费用	22,425,943.23	17,768,976.62	12,355,727.27
管理费用	75,857,122.50	70,758,061.21	59,661,229.93
研发费用	32,905,693.21	23,011,054.26	16,475,736.21
财务费用	1,820,767.51	445,619.56	118,534.51
其中：利息费用	1,913,470.46	555,379.49	234,698.42
利息收入	237,796.86	148,864.57	151,362.90
加：其他收益	1,603,689.63	1,602,419.11	1,423,412.53
投资收益（损失以“-”号填列）	703,060.82	1,070,466.46	129,589.04
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-788,792.28	788,792.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-20,126,131.52	-10,254,169.74	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-7,067,796.86
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	160,740.92	33,196.90
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	115,230,839.34	87,113,732.11	49,823,777.15
加：营业外收入	1,510,235.27	36.49	1,506.75
减：营业外支出	122,283.61	7,758.40	20,644.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	116,618,791.00	87,106,010.20	49,804,639.20
减：所得税费用	14,549,357.64	11,414,477.96	8,362,171.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	102,069,433.36	75,691,532.24	41,442,468.10
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	102,069,433.36	75,691,532.24	41,442,468.10
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-

项　　目	2020年度	2019年度	2018年度
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	102,069,433.36	75,691,532.24	41,442,468.10
七、每股收益：			
（一）基本每股收益	3.37	2.50	2.11
（二）稀释每股收益	3.37	2.50	2.11

（三）现金流量表

单位：元

项　　目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	446,266,407.52	346,994,715.03	261,050,403.39
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,383,833.18	7,221,418.99	8,107,682.31
经营活动现金流入小计	452,650,240.70	354,216,134.02	269,158,085.70
购买商品、接受劳务支付的现金	47,251,796.28	40,865,200.12	33,454,717.30
支付给职工以及为职工支付的现金	255,253,543.87	219,443,056.49	143,857,045.38
支付的各项税费	48,171,871.03	31,400,839.73	22,715,305.21
支付其他与经营活动有关的现金	29,273,569.14	28,069,795.74	23,673,219.45
经营活动现金流出小计	379,950,780.32	319,778,892.08	223,700,287.34
经营活动产生的现金流量净额	72,699,460.38	34,437,241.94	45,457,798.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	32,242,915.01	90,070,466.46	41,129,589.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	46,297.16	265,651.34	225,489.80
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	32,289,212.17	90,336,117.80	41,355,078.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,065,899.83	12,976,388.01	11,987,761.64
投资支付的现金	32,000,000.00	40,000,000.00	90,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-

项　　目	2020年度	2019年度	2018年度
投资活动现金流出小计	40,065,899.83	52,976,388.01	101,987,761.64
投资活动产生的现金流量净额	-7,776,687.66	37,359,729.79	-60,632,682.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	18,300,000.00
取得借款收到的现金	10,671,019.00	-	-
筹资活动现金流入小计	10,671,019.00	-	18,300,000.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,588,874.99	790,077.91	25,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6,792,452.85	6,015,000.00	-
筹资活动现金流出小计	52,381,327.84	6,805,077.91	25,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-41,710,308.84	-6,805,077.91	-6,700,000.00
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	23,212,463.88	64,991,893.82	-21,874,884.44
加：期初现金及现金等价物余额	102,633,675.38	37,641,781.56	59,516,666.00
六、期末现金及现金等价物余额	125,846,139.26	102,633,675.38	37,641,781.56

三、审计意见类型

受本公司委托，立信事务所对本公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务报表进行审计，出具了信会师报字[2021]第 ZF10165 号《审计报告》，发表了标准无保留的审计意见。

四、财务报表的编制基础及合并财务报表范围

（一）财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”），以及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》的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、关键审计事项、与财务会计信息相关的重要性水平的判断标准

（一）关键审计事项

关键审计事项是会计师根据职业判断，认为对 2018 年度、2019 年度及 2020 年度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，会计师不对这些事项单独发表意见。会计师在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

1、营业收入确认

（1）事项描述

2018 年度至 2020 年度，公司营业收入金额分别为 287,445,067.04 元、400,487,800.23 元、490, 214, 757. 10 元。

由于收入是公司的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的固有风险，因此发行人会计师将收入确认识别为关键审计事项。

（2）审计应对

在审计营业收入的过程中，发行人会计师已执行的审计程序包括：

① 了解、评估并测试了收入确认相关的内部控制；

② 检查收入确认的会计政策、销售合同及关键合同条款；

③ 选取合同样本，检查收入确认的设计成果确认函；

④ 通过函证、访谈客户单位等方式，进一步核查收入的真实性、准确性；

⑤ 通过实施分析性程序，对收入可靠性、合理性进行复核；

⑥对资产负债表日前后记录的交易，选取样本，核对设计成果确认函及其他支持性文件，以确认收入被记录于恰当的会计期间。

2、应收款项减值准备的计提

（1）事项描述

截至 2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应收账款账面余额分别为、99,895,702.14 元、170,871,706.61 元、**227,219,289.53 元**，坏账准备分别为、12,408,435.32 元、20,960,395.21 元、**35,453,650.70 元**。

公司根据应收账款的可收回性为判断基础确认坏账准备。应收账款年末价值的确定需要管理层识别已发生减值的项目和客观证据、评估预期未来可获取的现金流量并确定其现值，基于此坏账准备金额对财务报表整体重大，且涉及未来现金流量估计和判断，发行人会计师将应收账款的减值识别为关键审计事项。

（2）审计应对

在针对应收账款坏账准备的审计过程中，发行人会计师已执行的审计程序包括：

2018 年末：

①了解、评估并测试管理层对应收账款账龄分析以及确定应收账款坏账准备相关的内部控制；

②对于单独计提坏账准备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估计的依据及合理性；

③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，评价管理层确定的坏账准备计提比例是否合理；

④实施函证程序，并将函证结果与管理层记录的金额进行了核对；

⑤结合期后回款情况检查，评价管理层坏账准备计提的合理性；

⑥将坏账计提政策及相关比例与同行业可比公司进行比较，复核坏账准备计提的合理性。

2019 年末、**2020 年末**：

①对应收账款减值测试的内部控制的设计和运行有效性进行测试；

②对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；

③对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；根据具有类似信用风险特征组合的历史信用损失经验及前瞻性估计，评价管理层编制的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄等）的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确；

④实施函证程序，并将函证结果与管理层记录的金额进行了核对；

⑤结合期后回款情况检查，评价管理层坏账准备计提的合理性；

⑥将坏账计提政策及相关比例与同行业可比公司进行比较，复核坏账准备计提的合理性。

（二）与财务会计信息相关的重要性水平的判断标准

公司在本节披露的与财务会计信息相关的重要事项判断标准为：根据自身所处的行业和发展阶段，公司首先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。在此基础上，公司进一步判断项目金额的重要性，主要考虑项目金额是否超过净利润与股份支付金额合计数的 5%。

六、主要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、和 2020 年度的经营成果和现金流量。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。本次报告期间为 2018 年

1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

（三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资

产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本节“（十一）长期股权投资”。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

（1）自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

①业务模式是以收取合同现金流量为目标；

②合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

①业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

②合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为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资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①该项指定能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

（2）2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

①以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍

生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际

利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和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

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

（1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；

（2）金融资产已转移，且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；

（3）金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金

融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

（1）自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

（2）2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

①可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

②应收款项坏账准备：

A.单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收款项余额前五名；

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值

的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

B.按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）	
组合1	有客观证据表明其风险特征与账龄分析组合存在显著差异的应收款项
组合2	其他不重大应收款项及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项（不含组合1）
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
组合2	按账龄分析法计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5	5
1-2年（含2年）	20	20
2-3年（含3年）	50	50
3年以上	100	100

C.单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：

有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。

坏账准备的计提方法：

结合现实情况分析确定坏账准备计提的比例。

③持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（九）存货

1、存货的分类

存货分类为：周转材料等。

2、发出存货的计价方法

周转材料发出时按先进先出法计价。

3、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

（十）持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

（十一）长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照

取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核

算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转人丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

（十二）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

（十三）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠

地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出,在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00	2.38
运输设备	年限平均法	3-5	5.00	19-31.67
电子设备及其他	年限平均法	3	5.00	31.67

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异；**（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。**

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

4、固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

（十四）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	依　据
软件	3-5年	年限平均法	预计的使用年限

3、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（十五）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、**在建工程、**使用寿命有限的无形资产、**油气资产**等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

（十六）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

根据办公场所租赁年限与预计的装修间隔年限两者中较短的期限平均摊销。

（十七）合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（十八）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理办法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(十九)预计负债

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出本公司;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

2、各类预计负债的计量方法

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时,综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理:

所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同的,最佳估计数按照该范围内的中间值确定;在其他情况下,最佳估计数分别下列情况处理:

(1)或有事项涉及单个项目的,按照最可能发生金额确定。

(2)或有事项涉及多个项目的,按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十）股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付**分为**以权益结算的股份支付**和以现金结算的股份支付**。

1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。**对于授予后立即可行权的股份支付交易，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。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。**

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则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。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、股份支付的估值依据

报告期内各次股份支付确认时所依据的公允价值系根据经评估的企业整体股权价值计算而得，公司 2018 年度、2019 年度的整体股权价值评估结果具体如下：

项目	计算公式	2019年度	2018年度
经评估的整体股权价值（万元）	A	52,428.09	42,779.19
报告期净利润（万元）	B	7,569.15	4,144.25
报告期计入损益的股份支付金额（万元）	C	626.97	554.41
计提股份支付前的净利润（万元）	D=B+C	8,196.13	4,698.66

估值倍数	E=A/D	6.40	9.10
报告期末股权数量（万股）	F	3030.00	
每股价格（元/股）	G=A/F	17.30	14.12

注：**2020 年度**确认的股份支付费用系 2017 年度、2019 年度内两次股份支付摊销计入损益所致，故不再列示

由上表可知， 2018 年度、2019 年度经测算的公司整体股权价值估值倍数分别为 9.1 倍和 6.4 倍，其中 2019 年度相对较低，系公司预期随着营业收入的不断扩大，后期增长速度将逐步放缓所致，但经测算的每股价格仍呈现增长趋势。总体来看，公司用于计算股份支付的整体股权价值公允合理。

3、一次性计入及分期摊销相关费用的依据

报告期内涉及股份支付确认的股权变动具体如下：

时点	股权（或合伙份额）变动	是否分期摊销
2018年9月	珠海山盛中合伙人孙虎将所持合伙企业部分合伙份额转让予14名员工	否
2019年3月	硕煜投资中合伙人李祖纯、李艳将所持合伙企业全部或部分合伙份额转让予孙虎	否
2019年10月	梁金洪将所持公司全部股份转让予孙虎	否
2019年12月	硕煜投资中合伙人李艳将所持合伙企业剩余全部合伙份额转让予孙虎	否
	珠海山盛中合伙人孙虎将所持合伙企业部分合伙份额转让予20名员工	是
2020年8月	**珠海山盛中合伙人蒲立朋将所持合伙企业全部合伙份额转让予孙虎**	**否**

报告期内， 2019 年珠海山盛内部合伙份额转让，同时具备：（1）公司与受让人约定了服务期限；（2）股权激励方案（包括服务期限）在具体实施前经股东大会审议通过两项条件，故对股份支付的金额按服务期限分期计入归属期损益，剩余股权变动不同时具备：（1）公司与受让人约定了服务期限；（2）股权激励方案（包括服务期限）在具体实施前经股东大会审议通过两项条件，故对应的股份支付均一次性计入了当期损益。

（二十一）收入

1、收入确认政策

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

（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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权

时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

（1）本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

（2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

（3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

（4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

（5）客户已接受该商品或服务等。

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，公司具有合格收款权。因此公司提供景观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。公司与客户签订的景观设计合同中，明确约定了各设计阶段的任务，以及每一阶段所提交的设计成果对于客户的价值，因此公司以产出法确定履约进度，在公司提交成果并经客户书面认可时，按双方约定的产出值确认收入。

2020 年 1 月 1 日前的会计政策

按提供劳务的收入确认和计量原则

（1）公司提供的设计服务劳务交易结果能够可靠估计的，按以下原则确认收入：公司目前设计服务业务基本上分为五个阶段：概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段及施工配合阶段，即设计服务业务具有阶段性特征。具体为：A、每个阶段的设计劳务均具有独立的实施计划和过程；B、每个阶段的设计成果均由客户确认同意；C、每个阶段设计劳务的收入金额可以单独辨认。因此，设计服务业务收入实行分阶段确认。

在设计服务业务流程的每个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品确认函之后，表明公司已完成该设计阶段的设计工作；且合同各方对每个设计阶段约定了结算款

项，因此该设计阶段的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司；同时，在该设计阶段已经发生的成本能够合理地估计。因此，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品确认函时，有证据表明已满足收入确认条件，作为设计服务业务收入的确认时点。

（2）针对在资产负债表日处于尚未完工阶段的设计服务劳务，由于公司尚未向委托方提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的设计服务劳务会得到客户的最终认可，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，因此基于谨慎性考虑，对尚未完工的设计服务劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计服务业务收入。

2、收入确认的合规性

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”）及应用指南规定：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

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：

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，公司具有合格收款权。因此公司提供景观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

公司向客户提供景观设计劳务，具体内容一般包括但不限于不同设计区域微地形的处理、绿化、道路景观、铺装、景观构筑物、水景等的设计，受限于客户用地规划、风格定位、用地面积、地形特征等因素，该项劳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

公司在与客户签订合同时，通常针对客户或其他方原因导致合同终止的违约情况作出如下约定（或类似意思表达的约定）之一：

a)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，不退还甲方已支付的预付款，已开始设计工作的，甲方应根据乙方已进行的实际工作量支付，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；

b)在合同履行期间，甲方有权单方解除合同，乙方未开始设计工作的，甲方无需支付费用给乙方，已支付的应予以退回；已开始设计工作的，乙方应立即停止设计工作，甲方应根据乙方已进行的实际工作量和已提交的设计成果，按实际工作量完成比例进行设计费的结算；

c)如本项目部分或全部区域延缓或暂停的，甲方应及时书面通知乙方，按乙方完成并经甲方书面确认的实际工作量向乙方支付设计费。如本项目部分或全部区域最终取消的，按乙方完成的实际工作量进行结算；

d)在合同履行期间，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，甲方应根据双方确认的乙方实际工作量，支付相应设计费。

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，根据合同约定，公司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，即补偿金额一般能达到合同整体毛利水平。

综上所述，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，且该款项能够补偿其已发生的成本并具有合理利润。

C、新收入准则下同行业可比公司收入确认方法

新收入准则下，公司与同行业可比公司具体的收入确认方法参见本节之“（4）公司与同行业可比公司收入确认方法”。在新收入准则下，公司收入确认的办法与同行业可比公司基本一致，即为在某一时段内、按产出值计算履约进度的确认方法。

（3）对于单项履约义务履约时点的判定

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。

公司与客户签订的景观设计合同中，明确约定了各设计阶段的任务，以及每一阶段所提交的设计成果对于客户的价值，因此公司以产出法确定履约进度，在公司提交成果并经客户书面认可时，按双方约定的产出值确认收入。

（4）公司与同行业可比公司收入确认方法的情况具体如下：

公司简称	收入确认方法	是否分设计阶段
杭州园林（注）	**2018年度、2019年度：** 本公司按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，提供劳务收入和建造合同收入的确认标准，确定提供劳务交易完工进度以及建造合同完工百分比的依据和方法： 1）设计服务业务： 采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完成工作量分阶段确认收入。 公司目前设计服务业务基本上分为五个阶段：前期设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段及施工配合阶段，即设计服	**2018年度、2019年度：**是，阶段合同比例法； **2020年：未明确（注1）**

公司简称	收入确认方法	是否分设计阶段
	务业务具有阶段性特征。具体为：A、每个阶段的设计劳务均具有独立的实施计划和过程；B、每个阶段的设计成果均由客户确认同意；C、每个阶段设计劳务的收入和成本可以单独辨认。因此，设计服务业务收入实行分阶段确认。 在设计服务业务流程的每个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品交付签收单之后，表明公司已完成该设计阶段的设计工作；且根据合同各方对每个设计阶段约定了结算款项，因此该设计阶段的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司；同时，在该设计阶段已经发生的成本能够合理地估计。因此，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品交付签收单时，有证据表明已满足收入确认条件，作为设计服务业务收入的确认时点。 公司按收入确认的阶段分阶段归集成本，在分阶段确认收入的同时将归属于该阶段的成本一次性结转成本。 在资产负债表日处于尚未完工阶段的设计服务劳务，由于公司尚未向委托方提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的设计服务劳务会得到客户的最终认可，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，因此对尚未完工的设计服务劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计服务业务收入。 **2020年度：** **公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。** **合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。** **交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。** **满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项；对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到**	

公司简称	收入确认方法	是否分设计阶段
	履约进度能够合理确定为止。 **对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：（1）本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务；（2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品或服务等。**	
杰恩设计	建筑室内设计业务按照完工百分比法确认收入。资产负债表日，公司以设计项目的工作量实际完工进度为确认基准，按照设计合同总金额乘以工作量实际完工进度计算已完成的合同金额，扣除以前会计期间累计完成的合同金额，并扣除相应增值税后确认为该项目的当期收入。	未明确
建科院	公司建筑设计业务的收入确认方式如下： 参照《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本，国家发展计划委员会、建设部编写）规定，公司建筑设计业务具体工作流程一般分为业务承接、方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合等五个阶段，各阶段收入确认具体情况如下： I.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； II.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，当公司向委托方提交阶段项目成果后并经客户确认，根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入； III.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，当公司向委托方提交阶段项目成果后并经客户确认，根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入； IV.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，当公司向委托方提交阶段项目成果后并经客户确认，根据合同约定的结算款项确认为该阶段的设计费收入； V.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。在施工配合阶段，根据施工进度和合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入。	是，阶段合同比例法
汉嘉设计	**2018年度、2019年度：**公司所从事的建筑工程设计业务属于专业技术服务业的范畴，该行业收入确认遵循《企业会计准则第 14 号---收入》中关于“提供劳务”收入确认的有关规定，按完工百分比法确认收入，具体标准如下： 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，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。 具体为：(1)每个阶段的设计劳务均具有独立的实施计划和过程；(2)每个阶段的设计成果均由第三方审核或客户确认同意；(3)每个阶段设计劳务的收入和成本可以单独辨认。因此，按建筑设计业务收入实行分阶段确认。	**2018 年度、2019 年度：**是，阶段合同比例法；**2020 年度：未明确（注2）**

公司简称	收入确认方法	是否分设计阶段
	建筑设计业务流程的每个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并通过第三方审核或获取客户签署的成果确认书之后，表明公司已完成该设计阶段的设计劳务；且根据合同约定的结算款项，该设计阶段的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司；同时，在该设计阶段已经发生和将要发生的成本能够合理地估计。因此，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并通过第三方审核或获取客户签署的成果确认书时，有证据表明已满足收入确认条件，作为建筑设计业务收入的确认时点。 对于资产负债表日处于尚未完工阶段的建筑设计劳务，由于公司尚未向委托方提交该设计阶段的劳务成果，无法表明未完工阶段的建筑设计劳务会得到客户的最终认可，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，因此对尚未完工的建筑设计劳务，不确认建筑设计劳务收入。 **2020年度：** **公司的主营业务主要包括建筑、市政景观、燃气等设计类业务和EPC总承包业务，以及运营服务，公司在合同生效日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关资产(商品或服务)的控制权时确认收入。** **其中设计业务：由于履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，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，公司的设计业务属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度在合同期内确认收入，履约进度按照产出法确定，具体以公司已提交并经客户或第三方验收的工作成果作为产出。**	
奥雅设计	公司景观设计业务一般分为概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段和施工配合阶段五个阶段，合同中对合同金额和各阶段工作成果、劳务报酬约定明确，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。 对于资产负债表日尚未完工的阶段设计劳务，由于公司尚未取得客户对该设计阶段劳务成果的最终认可，公司无法取得明确证据证明已发生的劳务成本能够得到补偿，因此对尚未完工的设计服务劳务已发生的设计成本结转至营业成本，不确认设计服务业务收入。 公司经济策划、概念规划设计等其他设计业务的收入确认参照执行。	是，阶段合同比例法

公司简称	收入确认方法	是否分设计阶段
山水比德	（1）公司提供的设计服务劳务交易结果能够可靠估计的，按以下原则确认收入：公司目前设计服务业务基本上分为五个阶段：概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图阶段及施工配合阶段，即设计服务业务具有阶段性特征。具体为：A、每个阶段的设计劳务均具有独立的实施计划和过程；B、每个阶段的设计成果均由客户确认同意；C、每个阶段设计劳务的收入金额可以单独辨认。因此，设计服务业务收入实行分阶段确认。 在设计服务业务流程的每个阶段，公司根据合同要求实施具体设计工作，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品确认函之后，表明公司已完成该设计阶段的设计工作；且根据合同各方对每个设计阶段约定了结算款项，因此该设计阶段的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司；同时，在该设计阶段已经发生的成本能够合理地估计。因此，当公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的设计产品确认函时，有证据表明已满足收入确认条件，作为设计服务业务收入的确认时点。 （2）针对在资产负债表日处于尚未完工阶段的设计服务劳务，由于公司尚未向委托方提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的设计服务劳务会得到客户的最终认可，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，因此对尚未完工的设计服务劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计服务业务收入。	是，阶段合同比例法

注 1：**2018 年度及 2019 年度**仅列示杭州园林设计劳务的收入确认方法，对于其存在的 EPC 总承包业务收入确认方法未予以列示，下同；**2020 年度，杭州园林目前仅披露总体适用的新收入准则，未披露具体的收入确认方法，仅根据其公告显示，执行新收入准则未对 2020 年度收入计量形成影响；**

注 2：2020 年度，汉嘉设计目前仅披露设计业务属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度在合同期内确认收入，履约进度按照产出法确认；仅根据其公告显示，执行新收入准则未对 2020 年度设计收入的计量形成影响

由上表可知，同行业可比公司中，2018 年度、2019 年度，仅杰恩设计未明确披露其计算工作量占比的具体方法，杭州园林、建科院、汉嘉设计及奥雅设计均采用阶段合同比例法分阶段确认收入；2020 年度，杭州园林、杰恩设计及汉嘉设计未明确披露其计算工作量占比/产出法的具体方法，其中杭州园林与汉嘉设计公告其 2020 年度在新收入会计准则下的设计收入计量未对其财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。综上所述，公司的收入确认方法与同行业可比公司基本一致。

（5）不同收入计量方法的模拟测算与对比

阶段固定比例法（或称“工作量法”）是指，以历史经验值等为依据，为每一设计阶段设定固定的工作量占比，在满足收入确认条件时，以相应阶段的固定比例和合同总额对应确认的收入金额进行计量。

阶段合同比例法（或称“收款法”）是指，在满足收入确认条件时，以合同约定的各阶段结算比例和合同总额对应确认的收入金额进行计量，该方法的逻辑在于，设计公司在与客户议价时，对各阶段收款比例的商定一般以各阶段的工作量占合同工作总量的比例为报价依据，该工作量除体现在人工时间成本外，还包括不同设计能力人员的专业能力与经验成本。尤其在相对成熟的地产行业，阶段结算比例的确定已高度市场化，能有力体现出合作双方中相对强势一端的地产商对设计公司工作总量和价值产出的认可。该阶段合同比例法对收入的计量，在新收入准则下，相似于在某一时段内确认收入并以产出法计量履约义务的收入确认方法。

成本法是指，在设计工作开展前，依据公司的预算制度对合同预计总成本进行估算，在资产负债表日，按实际发生的项目成本占预计总成本的比例结合合同金额对应确认的收入金额进行计量。当项目预计总成本发生变化时，收入确认主体需要及时对其进行调整，并考虑对前期已确认收入的影响。

目前，公司结合自身情况，参考可比公司做法，按阶段合同比例法进行收入计量。同时，在假设以阶段固定比例法和成本法进行计量的情况下，对公司经营成果的影响进行了重新测算，具体如下：

①以阶段固定比例法进行收入计量的测算

2002 年，国家发展计划委员会与建设部共同制定了《工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）》，对园林绿化工程设计各阶段的工作量进行了规定，设计行业内的公司参照这一规定执行。《工程勘察设计收费标准》对工程设计收费的定义为，设计人根据发包人的委托，提供编制建设项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务所收取的费用，采取按照建设项目单项工程概算投资额分档定额计费方法计算收费。《工程勘察设计收费标准》根据设计收费的定义对设计各阶段工作量比例做了规定。

公司设计项目各阶段工作量比例和《工程勘察设计收费标准》的工作量比例对比列示具体如下：

设计阶段	公司工作量比例	《工程勘察设计收费标准》工作量比例
概念设计阶段	20%-30%	-

设计阶段	公司工作量比例	《工程勘察设计收费标准》工作量比例
方案设计阶段	15%-25%	30%(可上下浮动20%)
扩初设计阶段	15%-25%	0%－20%(可上下浮动20%)
施工图设计阶段	20%-30%	50%－70%(可上下浮动20%)
施工图配合阶段	5%-15%	-

上表中公司工作量比例系公司根据项目工作经验得出的区间数，为使工作量能够与各个具体项目的各个阶段进行对比，公司将设计项目各阶段经验值按上述工作量比例中间值取数，即概念设计阶段 25%，方案设计阶段 20%，扩初设计阶段 20%，施工图设计阶段 25%，施工配合阶段 10%。

由上表可知，公司的设计收费比例在方案设计、扩初设计、施工图设计阶段与《工程勘察设计收费标准》基本一致，但《工程勘察设计收费标准》中没有概念设计阶段和施工配合阶段的收费规定，主要是因为设计行业经过多年的发展，客户对设计的要求更为复杂，设计行业情况有了新的变化，而《工程勘察设计收费标准》因不适应行业发展，已被废止。

目前，在方案设计阶段前，客户和设计公司往往会先进行概念设计，以确定方案设计的主要类型和方向，避免时间和人力耗费较大的方案设计完成后因不符合客户要求而进行大幅度修改。同时，在取得施工图后，客户通常希望设计师能对施工单位进行施工图技术交底，并在施工过程中根据施工效果、实际项目情况等对施工图做一定的修改（如因客户原因需要大范围修改施工图的，一般需要客户给予相应的额外设计费），并不断指导和监督施工单位进行工程施工，以达到设计图纸的设计效果，工程完工后还需要设计师到施工现场，参与工程施工项目的验收工作，判断施工效果是否达到预期要求。综合上述情况，公司在概念性方案和施工现场服务阶段均有工作量的付出，因此根据行业的具体情况在《工程勘察设计收费标准》进行了修改，增加了概念设计阶段和施工配合阶段，并根据项目工作量的经验确定设计收费比例。

根据公司设计项目各阶段的工作量比例，测算公司以工作量法对收入进行计量对报告期内主营业务收入和扣非后净利润的影响具体如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度	合计

项目	2020年度	2019年度	2018年度	合计
对主营业务收入的影响（注1）	**-915.97**	-45.61	366.72	**-594.86**
对扣非后净利润的影响（注2）	**-379.90**	-19.98	149.30	**-250.57**
占比（注3）	**-3.82%**	-0.25%	3.39%	**-1.12%**

注 1：为阶段固定比例法计量的主营业务收入-申报报表披露的主营业务收入；

注 2：为阶段固定比例法计量的主营业务收入下对应的扣非后净利润-申报报表披露的扣非后净利润；

注 3：占比=对扣非后净利润的影响/申报报表披露的扣非后净利润

由上表可知，按阶段固定比例法对公司收入确认金额进行重新测算后，报告期内将**减少 250.57 万**的净利润，占报告期内申报报表披露的扣非后净利润总额的 **1.12%**。

②以成本法进行收入计量的测算

根据公司预算制度，于合同签订后一段时间内，对每一合同项目设定预算总成本，其中人工支出按合同总额的一定比例计算预算成本、设计制作成本、房租费用、差旅费用等按照合同规模设定不同金额等级的预算成本。公司按照截至会计期间末已发生成本占预计总成本的比例乘以合同总金额作为累计可确认的收入，在扣减前期已确认收入后作为本期可确认的收入金额。公司于项目成本绝对值或相应比例超出一定标准时，对项目预计总成本进行调整，并按调整后已发生成本占预计总成本的比例对累计可确认的收入进行调整。

测量公司以成本法对收入进行计量对报告期内主营业务收入和扣非后净利润的影响具体如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度	合计
对主营业务收入的影响（注1）	**9.89**	177.19	275.63	**462.72**
对扣非后净利润的影响（注2）	**4.10**	77.60	112.22	**193.92**
占比（注3）	**0.04%**	0.98%	2.55%	**0.87%**

注 1：为成本法计量的主营业务收入-申报报表披露的主营业务收入；

注 2：为成本法计量的主营业务收入下对应的扣非后净利润-申报报表披露的扣非后净利润；

注 3：占比=对扣非后净利润的影响/申报报表披露的扣非后净利润

由上表可知，按成本法对公司收入确认金额进行重新测算后，报告期内将增加净利润 **193.92 万元**，占报告期内申报报表披露的扣非后净利润总额的 **0.87%**。

综上所述，以阶段固定比例法与成本法对公司收入进行重新测算后，对公司报告期内净利润规模的影响较小。

（6）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，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

由于公司在新旧收入准则下所采用的具体收入确认政策对收入的计量模式一致，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。实施新收入准则未对首次执行日前各年合并报表主要财务指标产生影响。

（7）公司实际收入确认情况与前述披露标准是否一致

2019 年度及以前，公司适用原收入准则，按阶段合同比例法，于收到客户对设计成果的确认函时按合同约定的阶段收款比例确认收入，与公司披露的收入确认方法一致。

2020 年 1 月 1 日起，公司适用新收入准则，其合同劳务符合在某一时段内履行的履约义务，按产出法确认收入。公司签订的设计劳务合同及确认函中，均与客户就已提供劳务的产出值作出了明确的约定，因此公司于收到客户确认函时按该产值作为履约进度确认收入，与公司披露的收入确认方法一致。

3、按项目核算收入成本

（1）预算管理制度及其运行情况

公司制定了《项目成本预算管理办法》，项目的预算和成本管理由公司总经理、设计院、财务中心领导各部门相关人员参与并实施，具体情况如下：

《项目成本预算》由公司相关部门编制。项目预算成本分解为人工成本、设计制作成本、技术协作费、房租水电费、差旅费、折旧摊销及其他具体名目，依据与客户签订的合同、公司以往项目的执行成本，在《项目成本预算管理办法》的指导下进行编制。《项目成本预算》编制完成后，需经过公司及各相关部门负责人书面批准方能生效，书面批准并签署《项目成本预算》的人员包括：申请人、设计院审核人员及财务中心审核人员。《项目成本预算》经审批后下发至财务中

心、总裁办、运营管理中心、设计院等各相关部门，用于指导财务核算、服务采购、人员管理、项目实施等工作。项目执行过程中，上述人员需持续对服务采购以及人工成本等与预算成本进行比较，用于管理预算成本的执行。财务中心需对每一个执行中的项目成本进行监督、控制，定期提供各项目成本执行进度。

（2）分阶段确认收入的内控管理

公司建立并运行项目预算管理制度主要系为了加强项目内控管理，以达到项目成本管理及节约的作用。公司在分阶段确认收入时，在阶段成果已提交并得到客户确认时进行确认，收入确认以客户出具的确认函作为充分的外部证据，并按照合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入。公司在业务合同中明确约定了各业务阶段的界限与划分时点，对各阶段的业务开展制定了相关内控流程，以保证按阶段确认收入内控的合规性。

（3）收入按项目归集并核算的方法

公司日常园林景观设计业务开展实行项目制，公司园林景观设计业务根据每一个单独的设计合同或招投标文件确定每一个项目，项目确定项目负责人后由项目负责人确定项目组成员，日常核算原始单据并按所属项目分类。财务日常核算根据设计项目按业务流程进行，项目收入及项目成本凭原始单据核算到具体项目的具体阶段。

公司的景观设计项目合同约定了项目设计内容、定价政策、合同总金额、各设计阶段的工作内容和收费金额，公司完成设计项目的各个阶段设计任务时，向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的确认函，根据合同约定的设计阶段、已签收的确认函确认收入，各个设计项目的收入能够清晰、准确地归集。

（4）成本按项目归集并核算的方法

成本按项目归集并核算的方法详见本招股说明书第八节之“六、**（二十二）**成本核算方法”。公司依据单独的合同或招投标文件，根据人工成本、设计制作成本、技术协作费、差旅费及其他设计成本的配比方法归集计入每一个设计项目，因此设计业务成本能够按设计项目清晰归类。

（二十二）成本核算方法

公司设计项目成本由人工成本、设计制作成本、技术协作费以及差旅费、房租费用等间接成本等构成。

1、人工成本的核算与分配

人工成本包括员工按项目收入考核的工资奖金、职工福利及社会保险等人工成本费用。公司根据薪酬制度，按照总体产值的一定比例计提人工成本总额，并根据各项目各阶段的收入占比情况，归集计入到具体项目的具体阶段。

新收入准则规定如下：“第二十六条：企业为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，应当作为合同履约成本确认为一项资产：（一）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（二）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；（三）该成本预期能够收回。”

建造合同准则规定如下：“第十二条：合同成本应当包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。

第十三条：合同的直接费用应当包括下列内容：（一）耗用的材料费用；（二）耗用的人工费用；（三）耗用的机械使用费；（四）其他直接费用，指其他可以直接计入合同成本的费用。

第十四条：间接费用是企业下属的施工单位或生产单位为组织和管理施工生产活动所发生的费用。”

根据新收入准则与建造合同的规定，合同项目下的成本包括与合同收入相关的直接人工。如上所述，公司直接人工与已实现的设计产值紧密相关，在新收入准则下与该合同收入的实现紧密相关，在建造合同下属于合同的直接费用，设计人员人工成本的归集符合新收入准则与建造合同准则的要求，收入确认与成本结转符合企业会计准则的要求。

公司存在因战略性因素等导致的合同亏损情况，具体情况参见本节之“十三、（一）10、亏损合同”；由于公司根据丰富的历史经验，通常在报价时预留充分

的安全边际，且公司亦建立了标准化设计、客户沟通汇报、内部团队协作等多维度的项目管理体系，以提高项目运行的效率，因此报告期内极少存在由于前期投入大、工时耗用多或返工率畸高导致亏损的项目。单个项目收入按经客户确认的设计确认函分阶段确认，成本的归集和分配方法参见本节之“六、**（二十二）**1、人工成本的核算与分配”及“六、**（二十二）**2、非人工成本的核算与分配”，单个项目的收入、成本及利润核算准确。

2、非人工成本的核算与分配

（1）设计制作成本包括与园林景观设计业务相关的打图晒图支出、效果图设计制作支出、模型设计制作支出等成本。公司园林景观设计业务的打图晒图支出，按供应商提供的结算单所列示的项目和项目阶段对成本进行归集。效果图设计制作根据项目需要，分别由外部单位制作，或由公司员工完成。如果效果图设计制作由公司员工完成，则主要产生人工成本，根据人工成本的核算方法将其归集至具体项目的具体阶段；如果效果图设计制作系对外采购，则成本的核算结转分配的流程与打图晒图成本相同。

（2）技术协作费系园林景观设计中的辅助性设计采购及专业设计合作，公司按结算单的情况将成本结转分配至具体的设计项目和阶段。

（3）差旅费系与设计项目相关的交通、住宿等费用，与项目各个阶段设计劳务直接相关并能直接归集的，直接计入项目各个阶段实际成本；不能直接归集的公共费用，按照项目各个阶段收入占当期收入的比例分配计入项目各个阶段设计成本。

（4）房租费用等间接费用，按当期各项目的收入比例分配计入具体项目具体阶段的设计成本。

3、成本结转的具体方法

公司在分阶段确认收入的同时将归属于该阶段的人工成本、设计制作成本、技术协作支出、差旅费等设计成本一次性结转项目成本。在资产负债表日处于尚未完工阶段的设计服务劳务，由于公司尚未向委托方提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的设计服务劳务会得到客户的最终认可，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，基于谨慎性考虑，对尚未完工的设计服务劳务已

发生的项目成本结转营业成本，不确认设计业务收入。

4、公司成本核算方法与同行业可比公司对比情况

同行业	成本核算方法
杭州园林	一、成本核算、归集、分配的方法： 公司设计项目成本由人工成本、文本制作费、差旅费、其他设计成本四个部分构成。 1、人工成本的核算、分配：A、人工成本包括员工按职级发放的基本工资、按项目收入考核的奖金、职工福利及社会保险等人工成本费用；B、按员工职级发放的基本工资，将计提数按占收入比例分摊至具体项目的具体阶段，按项目收入考核的奖金分阶段结合完工进度按每个项目设计业务收入和公司薪酬管理制度的奖金计提比例计提，并归集至具体项目的具体阶段；C、职工福利费、社会保险费按各期各项目收入占当期收入总额的比例分摊至具体项目的具体阶段。 2、非人力成本的核算、分配：A、文本制作费包括与园林设计业务相关的晒图费、打印费、装订费、效果图设计制作费、模型设计制作费等成本。公司园林设计业务的效果图和晒图工作根据项目需要，部分由外部单位打印或制作，部分由公司自身完成。如果效果图或晒图工作由公司自身完成，则主要产生人工成本和材料费成本，根据公司人工费用计算表和材料费领用单上的具体项目结算金额归集至具体项目的具体阶段。外部单位的文本制作费用形成效果图费和晒图费，公司在向效果图和晒图供应商采购时，会向供应商提交设计项目清单，供应商完成工作后根据设计项目清单与公司结算，公司财务部根据经审批的设计项目清单向供应商支付款项，根据图文公司开具的项目制作费用结算单上的具体项目结算金额归集至具体项目的具体阶段；B、差旅费系与设计项目直接相关的交通、住宿等费用，根据差旅费报销单上的具体项目报销金额归集至具体项目的具体阶段；C、其他设计成本系园林设计中的部分道路、桥梁设计、智能化系统设计、三维动画设计等外包设计成本，其他设计成本按具体的设计项目计入具体项目的具体阶段。 二、成本结转的具体方法：公司在分阶段确认收入的同时将归属于该阶段的人工成本、文本制作费、差旅费、其他设计成本一次性结转项目成本。在资产负债表日处于尚未完工阶段的设计服务劳务，由于公司尚未向委托方提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的设计服务劳务会得到客户的最终认可，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，基于谨慎性考虑，对尚未完工的设计服务劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计业务收入。
汉嘉设计	一、成本核算、归集、分配的方法： 1、人力成本的核算:A、按员工职级发放的固定薪酬，按员工实际参与项目及其实际投入项目的工时分配计入项目各个阶段设计成本；B、公司承担的员工福利、社会保障费、住房公积金、工会经费、职工教育经费以及其他薪酬等，按员工固定薪酬的分配比例或各项目耗用的实际工时比例计入项目各个阶段设计成本；C、根据薪酬制度按项目考核的奖金，以及与项目各个阶段的设计劳务直接相关的津贴，直接作为项目各个阶段的实际投入成本。 2、非人力成本的核算：A、技术协作费，与项目各个阶段的设计劳务直接相关，因此直接作为项目各个阶段的实际投入成本；B、制作劳务、材料费、差旅费，与项目各个阶段设计劳务直接相关并能直接归集的，直接计入项目各个阶段实际成本；不能直接归集的，按照项目各个阶段收入占当期收入的比例分配计入项目各个阶段设计成本；C、折旧等其他间接支出，公司将应由设计部门承担的折旧等其他间接支出，按各项目耗用的实际工时分配计入项目各个阶段设计成本。 二、成本结转的具体方法：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

同行业	成本核算方法
	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。
奥雅设计	对于资产负债表日尚未完工的阶段设计劳务，由于公司尚未取得客户对该设计阶段劳务成果的最终认可，公司无法取得明确证据证明已发生的劳务成本能够得到补偿，因此对尚未完工的设计服务劳务已发生的设计成本结转至营业成本，不确认设计服务业务收入。

注：同行业可比公司中，建科院及杰恩设计，均未在招股说明书或年度报告中详细披露其成本核算及结转的方法

由上表可知，除奥雅设计未明确说明其成本归集与分配的方法外，公司设计成本归集及结转的方法同可比公司基本一致。同行业可比公司均将未完工的设计服务劳务已发生的项目成本结转营业成本，同时不确认设计服务业务收入。公司成本结转模式与同行业可比公司不存在显著差异。

在设计成本的分配方面，公司与杭州园林的方法基本一致，与汉嘉设计存在一定差异。主要系公司设计项目成本中的人工成本基本按照员工当期实现的创收规模进行计提，与收入的规模高度匹配，因此选用项目收入作为人工成本的分配标准，符合公司的实际业务情况。

公司的设计项目成本中的人工成本是按照产值进行分配，设计制作成本、技术协作费根据每个项目每个阶段的实际发生情况进行归集分配，差旅费中与项目阶段直接相关的按项目阶段实际发生情况直接进行归集，不能直接归集的按照项目阶段收入的比重分摊，其他属于设计部门承担的间接成本均按照项目阶段收入比重分摊。

综上，公司的各项成本费用归集、分配和结转的方法均符合《企业会计准则》的规定。

5、收入成本的配比性

公司的设计项目成本中的人工成本按照项目收入进行分配，设计制作成本及技术协作费根据每个项目每个阶段的实际发生情况进行归集分配，差旅费按项目阶段实际发生情况归集分摊或按照收入的比重分摊，其他属于设计部门承担的间接成本均按照项目收入进行分摊，该分配方法合理考虑了各项支出与分配标准的关联性。同时基于谨慎性考虑，在资产负债表日对尚未完工的设计服务劳务已发

生的项目成本结转营业成本，不确认设计服务业务收入。综上，公司营业成本的归集、分配和结转的方法均符合《企业会计准则》的规定，符合营业收入与成本之间的配比原则。

6、薪酬制度与人工成本的核算

（1）公司薪酬制度，日常工资、奖金的计提及发放标准

公司设计人员薪酬与产值相挂钩。具体而言，公司制定了《山水比德绩效管理制度》，规定各年人工成本与设计协作费支出不超过公司总产值的 40.00%，其中人工成本不超过公司总产值的 37.50%。公司设计人员的总体薪酬按设计业务收入和薪酬管理制度规定的人工成本控制比例计算。

公司的设计人员薪酬包括基本工资、月度预发绩效奖金以及业绩年终奖。其中，基本工资、月度预发绩效奖金由人力资源部门会同财务部门按月计提发放；对于业绩年终奖，发行人在年度末，按照薪酬管理制度确定的考核年薪，扣除已发放的月度薪酬作为业绩年终奖发放。设计人员薪酬中，设计人员基本工资约占全部薪酬的 20%，占比较低。具体如下：

①月度薪酬=基本工资+月度预发绩效奖金等；

②设计人员业绩年终奖=年度考核年薪-各月度薪酬；

③年度考核年薪=各设计项目产值总和*37.5%（具体比例根据当年增收节支情况，经评审后最终确定）。

公司当月计提的月度薪酬在下一月发放完毕，当年计提的业绩年终奖于下一年度发放完毕。

（2）报告期各期按照总体产值计提人工成本的相关比例，该比例在报告期各期的变动情况、变动原因及合理性

公司报告期各期人工成本与设计协作费支出占公司产值的比重情况如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占产值比重	金额	占产值比重	金额	占产值比重
人工成本（A）	17,610.13	35.94%	14,780.02	36.91%	10,608.29	36.91%

技术协作费（B）	**978.37**	**2.00%**	895.57	2.24%	925.28	3.22%
人工成本与技术协作费之和（C=A+B）	**18,588.50**	**37.94%**	15,675.59	39.14%	11,533.57	40.12%
产值（主营业务收入）	**48,995.65**	**-**	40,046.89	-	28,744.51	-

由上表可见，报告期内公司人工成本与技术协作费支出之和占公司产值的比重均在 40%左右，各期该占比略有差异,主要系公司在最终确定年终奖金额时会根据年度实际经营情况进行微调。根据相关管理制度规定，原则上发行人应优先自主完成设计，在阶段性人员满负荷前提下才可将非核心设计进行外包。随着公司人力资源政策日趋成熟，设计人员招聘到位，报告期内设计协作费支出占产值比重下降且趋于稳定。报告期内，公司设计人工成本占产值的比重分别为 36.91%、36.91%和 **35.94%**，各年度设计人工成本占产值比重较为稳定。

（3）相关会计处理

①计提工资与奖金

借：营业成本-人工成本

贷：应付职工薪酬-工资、奖金（应发数）

②发放工资

借：应付职工薪酬-工资、奖金（应发数）

贷：应交税费-应交个人所得税（代扣款）

银行存款（实发数）

综上所述，发行人具有明确的薪酬制度，报告期内薪酬占产值比例保持较为稳定，不存在通过调整薪酬计提比例调节人工成本的情形，发行人人工成本在不同核算周期的会计处理及计量符合会计准则的约定，会计处理合规。

（4）人工成本按产值核算的合理性

公司的人工成本按产值核算符合行业特征，且与公司设计师薪酬与项目产值相挂钩的薪酬考核方法相吻合。为激励员工积极自主、发挥创造性工作，公司建立了结果导向为主的考核体制，公司实际计提与发放的薪酬与公司项目产值相挂钩，再根据计提薪酬分配发放。

具体而言，公司产值和计提薪酬分配原则如下：

①设计人员总薪酬=各设计项目产值总和*37.5%（具体比例根据当年增收节支情况，经评审后最终确定）；

②确定各设计院薪酬：公司根据各设计院按项目归集的产值达成金额，在综合考虑各部门项目质量评优情况、超产奖励、实际发展状况及对各部门扶持力度的基础上，确定各院的薪酬产值计提比例，将计提总薪酬分配至各个设计院；

③各设计院负责人以各项目当年实现的产值为基准，将本院的计提薪酬分配至各项目，再结合项目成员的项目贡献度、专业分工、业绩和考核评优情况来分配每人的薪酬。

公司所提供的景观设计业务属于人才和智力密集型服务，不同设计项目难易程度差异较大，属于非标准化产品，相关设计项目主要依靠设计人员的艺术创意、设计手法完成项目设计。公司根据各个项目的产值确定各项目可供分配的人工成本，再结合各项目成员的项目贡献度、专业分工、业绩和考核评优情况来分配每人的薪酬，类似于“计件工资制”，该薪酬制度与工时关联性较小，按产值归集法更为合适。

综上所述，公司按照总体产值的一定比例计提设计人员人工成本总额，并根据各项目各阶段的收入占比情况，归集计入具体项目的具体阶段。上述人工成本计提与薪酬分配方法和公司薪酬制度相匹配，具有合理性。

（5）产值比重法和工时法模拟测算对比分析

报告期各期末，公司产值比重法下和模拟工时法下的预计亏损项目对比情况具体列示如下：

单位：个、万元

时点	类型	产值比重法（A）	模拟工时法(B)	差额(C=A-B)
2020-12-31	预计亏损合同数量	-	6	-6
	占当期实现收入合同数量比重	-	0.64%	-0.64%
	预计亏损金额	-	32.93	-32.93
	占期末资产总额的比重	-	0.08%	-0.08%
	对当期净利润的影响金额	-	10.50	-10.50
	占当期净利润的比重	-	0.10%	-0.10%

时点	类型	产值比重法（A）	模拟工时法(B)	差额(C=A-B)
2019-12-31	预计亏损合同数量	-	23	-23
	占当期实现收入合同数量比重	-	3.97%	-3.97%
	预计亏损金额	-	43.43	-43.43
	占期末资产总额的比重	-	0.14%	-0.14%
	对当期净利润的影响金额	37.12	32.46	4.66
	占当期净利润的比重	0.49%	0.43%	0.06%
2018-12-31	预计亏损合同数量	2	40	-38
	占当期实现收入合同数量比重	0.41%	8.23%	-7.82%
	预计亏损金额	37.12	75.89	-38.77
	占期末资产总额的比重	0.17%	0.35%	-0.18%
	对当期净利润的影响金额	-28.17	0.21	-28.38
	占当期净利润的比重	-0.68%	0.01%	-0.68%

由上表可知，在产值比重法下，预计亏损合同数量占当期实现收入合同数量的比重分别为0.41%、0%、**0%**；预计亏损金额占报告期各期末资产总额的比重分别为0.17%、0%、**0%**；对当期净利润的影响占当期净利润的比重分别为-0.68%、0.49%、**0%**。在工时法下，预计亏损合同数量占当期实现收入合同数量的比重分别为8.23%、3.97%、**0.64%**；预计亏损金额占报告期各期末资产总额的比重分别为0.35%、0.14%、**0.08%**；对2018年度、2019年度和2020年度净利润的影响占当期净利润的比重分别为0.01%、0.43%、**0.10%**。

在产值比重法下和模拟工时法下，亏损合同数量和预计亏损金额均较小，对资产负债表和利润表的影响也较小，也未实质影响发行人经营成果的反映，故未予进行会计处理。同时，报告期各期末，同行业可比公司杭州园林、杰恩设计、建科院、汉嘉设计及奥雅设计亦均未计提预计负债。

（二十三）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：根据发放补助的政府部门出具的补充说明作为划分为与资产相关或与收益相关的判断依据。

2、确认时点

按照固定的定额标准取得的政府补助，在达到相关规定的标准时确认；其余的政府补助，在实际收到时予以确认。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期

间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

1、纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;

2、递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

（二十五）租赁

1、经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁

付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（二十六）研发支出的核算方法

报告期内，公司研发费用投入构成包括：人工成本、房租物业费、差旅费、折旧与摊销及其他。人工成本是研发费用的主要组成部分。公司报告期内按照研发项目设立了研发费用的台账，归集、核算研发费用的支出，研发费用科目核算与研发项目直接相关的各项费用。

（1）公司研发人员负责园林景观设计辅助系统的开发、应用技术的改进等工作，研发人员的工资、奖金、福利、五险一金等薪酬于发生时计入研发费用；

（2）房租物业费根据研发人员占公司总人数的比例进行分摊，并在研发费用中按各研发项目的人数进行归集。

（3）研发人员所使用的资产对应的折旧、摊销额，每月直接在研发费用-折旧、摊销等科目进行归集；

（4）其他各项支出如差旅费、办公费等，由相关人员填写“费用报销单”并明确具体归属的研发项目，在经过相关审批后付款，财务人员根据审批后的“费用报销单”在研发费用各明细科目中按具体研发项目于损益归属期进行归集。

报告期内，公司的研发投入全部费用化，不存在研发费用资本化的情况。

（二十七）终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

（二十八）合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节“（八）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”中新金融工具准则下有关应收账款的会计处理。

（二十九）合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（三十）合同成本

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。

2、该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

3、该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十一）重要会计政策和会计估计变更

1、2019 年 1 月 1 日首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

单位：元

项　　目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计

单位：元

项　　目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：					
货币资金	38,094,360.94	38,094,360.94			
交易性金融资产	不适用	49,788,792.28	49,788,792.28		49,788,792.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	49,788,792.28	不适用	-49,788,792.28		-49,788,792.28
衍生金融资产					
应收票据	13,075,773.96	13,075,773.96			
应收账款	87,487,266.82	87,487,266.82			
应收款项融资	不适用				
预付款项	1,703,530.21	1,703,530.21			
其他应收款	5,306,716.46	5,306,716.46			
存货					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	17,619.41	17,619.41			
流动资产合计	195,474,060.08	195,474,060.08			
非流动资产：					
债权投资	不适用				
可供出售金融资产		不适用			
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资	不适用				
其他非流动金融资产	不适用				
投资性房地产					
固定资产	6,408,474.64	6,408,474.64			
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					

单位：元

项　　目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
无形资产	1,949,997.36	1,949,997.36			
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	7,169,094.71	7,169,094.71			
递延所得税资产	2,177,326.34	2,177,326.34			
其他非流动资产	1,587,167.87	1,587,167.87			
非流动资产合计	19,292,060.92	19,292,060.92			
资产总计	214,766,121.00	214,766,121.00			
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	6,878,490.93	6,878,490.93			
预收款项	48,908,088.16	48,908,088.16			
应付职工薪酬	55,223,964.96	55,223,964.96			
应交税费	8,366,078.67	8,366,078.67			
其他应付款	7,883,845.76	7,883,845.76			
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计	127,260,468.48	127,260,468.48			
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
长期应付款					

单位：元

项　　目	2018 年 12 月 31 日余额	2019 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	219,900.00	219,900.00			
递延所得税负债	118,318.84	118,318.84			
其他非流动负债					
非流动负债合计	338,218.84	338,218.84			
负债合计	127,598,687.32	127,598,687.32			
所有者权益：					
股本	30,300,000.00	30,300,000.00			
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	33,957,733.37	33,957,733.37			
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	4,790,970.03	4,790,970.03			
未分配利润	18,118,730.28	18,118,730.28			
所有者权益合计	87,167,433.68	87,167,433.68			
负债和所有者权益总计	214,766,121.00	214,766,121.00			

2、执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2019 年度、2018 年度的财务报表不做调整。执行该

准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	2020 年 1 月 1 日
与销售商品相关的预收款项重分类至合同负债	董事会	预收款项	-57,322,446.14
		合同负债	54,077,779.38
		其他流动负债	3,244,666.76

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

单位：元

受影响的资产负债表项目	2020 年 12 月 31 日
预收款项	-68,870,837.57
合同负债	64,972,488.26
其他流动负债	3,898,349.31

3、2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则调整 2020 年年初财务报表相关项目情况

单位：元

项　　目	2019 年 12 月 31 日余额	2020 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产：	102,633,675.38	102,633,675.38			
货币资金					
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	26,621,682.22	26,621,682.22			
应收账款	149,911,311.40	149,911,311.40			
应收款项融资					
预付款项	1,022,939.86	1,022,939.86			
其他应收款	5,240,309.86	5,240,309.86			
存货					
合同资产	不适用				
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					

单位：元

项　　目	2019 年 12 月 31 日余额	2020 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他流动资产	433,128.80	433,128.80			
流动资产合计	285,863,047.52	285,863,047.52			
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
固定资产	9,593,050.08	9,593,050.08			
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	2,650,702.68	2,650,702.68			
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	10,809,605.30	10,809,605.30			
递延所得税资产	3,682,466.77	3,682,466.77			
其他非流动资产					
非流动资产合计	26,735,824.83	26,735,824.83			
资产总计	312,598,872.35	312,598,872.35			
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	6,915,044.60	6,915,044.60			
预收款项	57,322,446.14	不适用	-57,322,446.14		-57,322,446.14
合同负债	不适用	54,077,779.38	54,077,779.38		54,077,779.38

单位：元

项　　目	2019 年 12 月 31 日余额	2020 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
应付职工薪酬	63,096,071.30	63,096,071.30			
应交税费	15,035,643.88	15,035,643.88			
其他应付款	1,100,953.67	1,100,953.67			
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债		3,244,666.76	3,244,666.76		3,244,666.76
流动负债合计	143,470,159.59	143,470,159.59			
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负债合计	143,470,159.59	143,470,159.59			
所有者权益：					
股本	30,300,000.00	30,300,000.00			
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	40,227,480.21	40,227,480.21			
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	12,360,123.25	12,360,123.25			

单位：元

项　　目	2019 年 12 月 31 日余额	2020 年 1 月 1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
未分配利润	86,241,109.30	86,241,109.30			
所有者权益合计	169,128,712.76	169,128,712.76			
负债和所有者权益总计	312,598,872.35	312,598,872.35			

4、其他重要会计政策变更情况

（1）执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《财政部关于修订印发 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。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表中“应收票据及应收账款”分别列式为“应收票据”和“应收账款”；“应付票据及应付账款”分别列式为“应付票据”和“应付账款”	“应收票据及应收账款”分别列式为“应收票据”和“应收账款”，应收票据 2018 年 12 月 31 日金额 13,075,773.96 元；应收账款 2018 年 12 月 31 日金额 87,487,266.82 元；“应付票据及应付账款”分别列式为“应付票据”和“应付账款”，应付账款 2018 年 12 月 31 日金额 6,878,490.93 元
在利润表中新增“信用减值损失”项目，将按要求计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失单独列式，比较数据不调整	调增“资产减值损失”2019 年 10,254,169.74 元，重分类至“信用减值损失”

（2）执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，因追溯调整产生的累积影响数调整 2019 年年初留存收益和其他综合收益，2018 年度的财务报表未做调整。执行新金融工具准则的主要影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	2019 年 1 月 1 日
因报表项目名称变更，将“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”重分类至“交易性金融资产”	董事会	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-49,788,792.28
		交易性金融资产	49,788,792.28

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的2018年12月31日余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	38,094,360.94	货币资金	摊余成本	38,094,360.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	49,788,792.28	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	49,788,792.28
应收票据	摊余成本	13,075,773.96	应收票据	摊余成本	13,075,773.96
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
应收账款	摊余成本	87,487,266.82	应收账款	摊余成本	87,487,266.82
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	-
其他应收款	摊余成本	5,306,716.46	其他应收款	摊余成本	5,306,716.46

（3）执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

（4）执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

（5）财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会（2018）15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整	调减“管理费用”2018 年金额 16,475,736.21 元，重分类至“研发费用”

（6）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影

响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，2019 年度、2018 年度的财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（7）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。**本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定无需进行相应调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。**

（8）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会[2019]22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，2019 年度及 2018 年度的财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

5、会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

（三十二）前期会计差错更正

报告期内公司无重大前期差错更正。

七、公司缴纳的税种及享受的优惠政策

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、3%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%

（二）税收优惠

2017 年 11 月 9 日，公司取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局及广东省地方税务局联合颁发的高新技术企业证书，证书编号为 GR201744002143，有效期三年（2017-2019 年）。**2020 年 12 月 9 日，公司通过高新技术企业复审并取得广东省科学技术厅、广东省财政厅及国家税务总局广东省税务局联合颁发的高新技术企业证书，证书编号为 GR202044007860，有效期三年（2020-2022 年）。公司按 15%计缴企业所得税。**

八、分部信息

本公司财务报表未包含分部信息。

九、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

（一）经注册会计师核验的非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008 年修订）》，立信事务所对本公司的非经常性损益进行了核验，出具了信会师报字[2021]第 ZF10169 号《广州山水比德设计股份有限公司非经常性损益专项审核报告》，公司非经常性损益的具体情况如下：

单位：元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
非流动资产处置损益	**-11,841.80**	160,740.92	33,196.90
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）	**2,473,839.70**	1,242,687.27	1,264,280.34
债务重组损益	**460,145.81**	**-**	**-**
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-	-788,792.28	788,792.28
理财产品投资收益	**242,915.01**	1,070,466.46	129,589.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	**529,643.39**	352,009.93	139,994.24
股份支付	**-606,868.66**	-5,486,312.08	-4,673,512.87
小　计	**3,087,833.45**	-3,449,199.78	-2,317,660.07
所得税影响额	**-362,726.61**	-423,886.95	-236,655.78
合　计	**2,725,106.84**	**-3,873,086.73**	**-2,554,315.85**

（二）非经常性损益影响分析

单位：元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
归属于发行人股东的净利润	**102,069,433.36**	75,691,532.24	41,442,468.10
归属于发行人股东的非经常性损益净额	**2,725,106.84**	-3,873,086.73	-2,554,315.85
扣除非经常性损益后归属于发行人股东的净利润	**99,344,326.52**	79,564,618.97	43,996,783.95
非经常性损益净额占净利润的比例	**2.67%**	-5.12%	-6.16%

十、报告期主要财务指标

（一）主要财务指标

财务指标	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动比率（倍）	**2.05**	1.99	1.54
速动比率（倍）	**2.05**	1.99	1.54

资产负债率（%）	**44.86**	45.90	59.41
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例（%）	**1.82**	1.57	2.24
归属于发行人股东的每股净资产（元/股）	**7.51**	5.58	2.88
财务指标	**2020年度**	**2019年度**	**2018年度**
应收账款周转率（次）	**2.46**	2.96	3.71
存货周转率（次）	**-**	-	-
息税折旧摊销前利润（万元）	**12,640.93**	9,432.34	5,522.15
归属于发行人股东的净利润（万元）	**10,206.94**	7,569.15	4,144.25
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	**9,934.43**	7,956.46	4,399.68
研发投入占营业收入的比例	**6.71%**	5.75%	5.73%
利息保障倍数（倍）	**61.95**	157.84	213.21
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	**2.40**	1.14	1.50
每股净现金流量（元/股）	**0.77**	2.14	-0.72

注 1：上述财务指标的计算方法如下：
流动比率=流动资产/流动负债；
速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
资产负债率=负债总额/资产总额；
无形资产占净资产的比例=无形资产（不含土地使用权）/净资产*100%；
归属于发行人股东的每股净资产=归属于发行人股东的期末净资产/期末股本总额；
应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均账面余额；
存货周转率=营业成本/存货期初期末平均账面价值；
息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+折旧+摊销；
利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出；
每股经营活动的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；
每股现金流量净额=现金流量净额/期末股本总额。

注 2：因发行人报告期各期末存货余额为 0，故 2018 年度、2019 年度**及 2020 年度**存货周转率无法计算

（二）净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司信息编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定，本公司报告期净资产收益率和每股收益如下：

1、净资产收益率

项 目	加权平均净资产收益率（%）		
	2020年度	**2019年度**	**2018年度**

项　目	加权平均净资产收益率（%）		
	2020年度	2019年度	2018年度
归属于公司普通股股东的净利润	**51.47**	59.07	61.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	**50.09**	62.09	65.27

2、每股收益

项　目	每股收益（元/股）					
	基本每股收益			稀释每股收益		
	2020年度	2019年度	2018年度	2020年度	2019年度	2018年度
归属于公司普通股股东的净利润	**3.37**	2.50	2.11	**3.37**	2.50	2.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	**3.28**	2.63	2.25	**3.28**	2.63	2.25

注：净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

（1）加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率=P_0/（E_0＋NP÷2＋E_i×M_i÷M_0–E_j×M_j÷M_0±E_k×M_k÷M_0）

其中：P_0分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E_0为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M_0为报告期月份数；M_i为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

（2）基本每股收益=P_0÷S

S=S_0＋S_1＋S_i×M_i÷M_0–S_j×M_j÷M_0-S_k

其中：P_0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S_0为期初股份总数；S_1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；M_0为报告期月份数；M_i为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（3）稀释每股收益=P_1/（S_0＋S_1＋S_i×M_i÷M_0–S_j×M_j÷M_0–S_k+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）

其中，P_1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整

十一、盈利预测报告

本公司未编制盈利预测报告。

十二、或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

截至 2021 年 3 月 28 日，公司不存在需披露的或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项。

十三、经营成果分析

（一）营业收入情况分析

报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元

财务指标	2020年度	2019年度	2018年度
主营业务收入	**48,995.65**	40,046.89	28,744.51
其他业务收入	**25.83**	1.89	-
营业收入	**49,021.48**	40,048.78	28,744.51

公司主要从事园林景观设计业务，涵盖社区景观、文化旅游、商业空间和市政公共等细分领域，为各类客户提供从概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计到施工图配合等阶段的整体性园林景观设计服务。其他业务收入主要系论坛收入等，报告期内该业务规模较小。报告期内，公司营业收入分别为 28,744.51 万元、40,048.78 万元和 **49,021.48** 万元，逐年增长，主营业务收入占营业收入的比重在 99%以上，是公司利润的主要来源。

1、主营业务收入按产品类别列示

报告期内，公司主营业务收入按产品类别列示如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
园林景观设计	**48,995.65**	**100.00%**	40,046.89	100.00%	28,744.51	100.00%
主营业务收入	**48,995.65**	**100.00%**	40,046.89	100.00%	28,744.51	100.00%

公司主营业务收入均为园林景观设计业务。报告期内，园林景观设计收入分别为 28,744.51 万元、40,046.89 万元和 **48,995.65** 万元，呈现稳步上升的良好态

势，主要得益于以下因素：

（1）下游房地产客户的迅速发展

公司下游客户主要系房地产公司，下游客户的迅速发展为公司业务的扩张和持续性发展奠定了扎实的基础。首先，我国房地产开发投资额由 2008 年的 31,201.19 亿元增长到 **2020 年的 141,443.00 亿元**，带动了公司设计业务的持续增长。其次，房地产市场已进入“强者恒强”的时代，市场份额向具有综合能力的房地产企业集中，而公司客户主要为知名房地产企业，这为公司设计业务的发展提供了重要保障。

（2）品牌形象的日益提升

作为国内知名的景观设计服务商，公司具备风景园林专项设计甲级资质，并曾多次获得国内外权威奖项和荣誉，如：公司设计项目获得被誉为“风景园林行业的奥林匹克奖”的国际风景园林师联合会（IFLA）国际大奖，美国 IDA 国际设计大奖、亚洲设计大奖，以及园冶杯、勘察设计奖、地产设计大奖等多项国内外设计奖项，位列“金盘奖”2017-2019 年景观设计类累计获奖总数第一。公司获得“中国房地产景观设计竞争力排名第一名”、“中国建筑规划设计最佳创意品牌机构”、“全国十佳园林设计企业”等荣誉称号。

公司在品牌声誉、服务质量、项目经验、团队能力及设计创意等方面展现出良好的综合实力，受到业内客户的广泛好评。凭借着突出的设计能力和品牌优势，公司与恒大、保利、万科、旭辉、中南建设、华润置地、招商蛇口、融创、中天、建发、时代、龙湖等众多优质客户建立了稳定的合作关系，为公司的业绩增长提供了必要保障。

（3）全国化布局战略的成功实施

随着自身业务的迅速发展，公司在广州总部以外的北京、上海、深圳等一线城市，以及青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京等主要城市成立了分公司，团队规模、设计效率、市场开拓能力及综合服务质量均有所提升，全国化布局战略初获成功，促进了公司报告期内营业收入的快速增长。

（4）管理效率的逐步提升

公司重视人力资源管理及项目管理，通过不断完善项目的培训与分享流程，提升项目的管理效率和运营效率，进一步提高客户满意度。与此同时，公司对核心员工采取股权激励等措施，进一步增强员工的积极性与责任心，有力支撑了设计业务收入的持续增长。

2、主营业务收入按细分领域列示

报告期内，公司主营业务收入按细分领域列示如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
社区景观	**40,168.60**	**81.98%**	31,674.23	79.09%	22,474.70	78.19%
文化旅游	**5,131.10**	**10.47%**	4,754.52	11.87%	2,507.75	8.72%
商业空间	**1,786.62**	**3.65%**	2,143.47	5.35%	2,064.99	7.18%
市政公共	**1,909.33**	**3.90%**	1,474.67	3.68%	1,697.08	5.90%
合　计	**48,995.65**	**100.00%**	**40,046.89**	**100.00%**	**28,744.51**	**100.00%**

报告期内，公司园林景观设计业务涵盖社区景观、文化旅游、商业空间及市政公共等四个领域，具体分析如下：

（1）社区景观

社区景观类产品主要系住宅建设项目中（一般为地产开发）除住宅建筑之外的空间及各类景观要素的构成，是公司园林景观设计业务的核心领域。报告期内，公司社区景观类设计业务收入分别为22,474.70万元、31,674.23万元及**40,168.60万元**，占设计收入的比例分别为78.19%、79.09%及**81.98%**。

公司社区景观设计业务收入的持续上升主要得益于以下因素：首先，城镇化率的提升孕育出巨大的住宅景观设计需求，为公司社区景观业务的发展带来了良好的发展机遇；其次，公司自设立以来，一直深耕于社区景观设计业务的研发投入与创新，提出并运用“山水人居”、“文化山水”、“艺术山水”、“自然山水”等多个设计理念，引领着住宅景观设计领域的发展方向。公司诸多设计作品屡获殊荣，在打造品牌影响力和行业口碑的同时，为公司带来了持续增长的业务需求及客户粘性。

（2）文化旅游

文化旅游类产品主要涵盖旅游度假景区、特色小镇、创意园、景区度假酒店等领域的景观设计。报告期内，公司文化旅游类设计业务收入分别为 2,507.75 万元、4,754.52 万元及 **5,131.10 万元**，占设计收入的比例分别为 8.72%、11.87%及 **10.47%**。

随着国内旅游产业的蓬勃发展，公司多年来不断发展园林景观设计技术、深入发掘地域文化，通过不断地整合与实践，形成针对不同旅游目的地的战略性资源，提出“山水田园”景观概念，完成了从化南平静修小镇、九华山莲花小镇、云南白药大理健康养生创意园、云南抚仙湖希尔顿度假酒店、广州四海一方、海南儋州恒大海花岛、腾冲国际火山风情度假区、珠海大浪湾悦椿度假村、大理华彬健康之都、四平叶赫满族特色小镇、黄山帐篷客度假酒店等代表性项目，进一步巩固了公司在文化旅游细分领域的竞争优势。

（3）商业空间

商业空间类产品主要系商业地产中涉及的景观设计项目，包括商场、购物中心、商业街、写字楼等。报告期内，公司商业空间类设计业务收入分别为 2,064.99 万元、2,143.47 万元及 **1,786.62 万元**，占设计收入的比例分别为 7.18%、5.35%及 **3.65%**。

报告期内，公司积极顺应外部市场需求的变化，抓住城市 CBD 的发展及推动过程中对商业空间设计的独特需求，通过积极部署商业空间类项目的市场培育、客户合作、技术培养及经验积累，已在商业空间领域中打造出独特的品牌影响力。

（4）市政公共

市政公共类产品主要是为各级政府、事业单位的公共工程提供景观设计服务，包括城市公园、休闲广场、运动场地、社区公园、道路绿化带及停车场、城市河道治理等项目。报告期内，公司市政公共类设计业务收入分别为 1,697.08 万元、1,474.67 万元及 **1,909.33 万元**，占设计收入的比例分别为 5.90%、3.68%及 **3.90%**。

近年来，公司积极部署市政公共领域项目，抓住城镇化进程的机遇，响应城市建设过程中对市政公共景观设计的建设需求，提出构建“山水城市”的设计理念，充分利用现有自然山水景观资源条件，将富于中国文化艺术底蕴的山水哲学理念运用到城市空间布局中，将城市绿色生态廊道建设与城市功能有机结合，构

筑现代化生态型的山水城市。公司在市政公共领域代表项目包括深圳前海大道、深圳明湖城市公园、广州国际金融城起步区、南京经济技术开发区滨江岸线、云南白沙湖、咸宁嘉鱼公园等。

3、主营业务收入按地区列示

报告期内，公司主营业务收入按地区列示如下：

单位：万元

区域	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东	**12,767.04**	**26.06%**	13,053.59	32.60%	10,710.72	37.26%
华南	**10,008.52**	**20.43%**	7,183.08	17.94%	6,054.20	21.06%
西南	**10,330.31**	**21.08%**	7,751.51	19.36%	3,991.12	13.88%
华中	**6,861.82**	**14.00%**	5,934.79	14.82%	3,419.80	11.90%
华北	**3,403.08**	**6.95%**	2,105.26	5.26%	2,035.40	7.08%
西北	**2,710.39**	**5.53%**	2,742.25	6.85%	1,597.87	5.56%
东北	**2,914.48**	**5.95%**	1,276.41	3.19%	935.39	3.25%
合计	**48,995.65**	**100.00%**	**40,046.89**	**100.00%**	**28,744.51**	**100.00%**

公司主营业务收入主要来源于华东、华南地区，报告期内合计占主营业务收入的比例分别为58.32%、50.53%和**46.48%**。一方面，公司总部位于广州，依托良好的区位优势，在华南区域形成了较强的行业地位与市场影响力；另一方面，华东、华南地区经济较发达，对园林景观设计的需求量较大，导致公司设计业务来源分布呈现明显的区域性特征。公司在上述地区能够取得持续发展的业务机会，也体现出公司具有较强的业务竞争力。

公司秉持全国化布局的发展战略，近年来通过在全国各重点城市设立分支机构，进一步增强在华南、华东、西南、华中和华北等重点地区的品牌影响力，并不断扩大对周边区域的辐射能力，营业收入的分地区格局将得到进一步优化。

4、主营业务收入按季节构成分析

（1）主营业务收入季节性波动原因

报告期内，公司主营业务收入按季度分类的情况具体如下表所示：

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
一季度	**6,833.36**	**13.95%**	3,319.90	8.29%	4,064.76	14.14%
二季度	**14,891.63**	**30.39%**	11,727.95	29.29%	7,862.07	27.35%
三季度	**12,209.72**	**24.92%**	10,009.76	25.00%	7,077.47	24.62%
四季度	**15,060.94**	**30.74%**	14,989.28	37.43%	9,740.21	33.89%
合计	**48,995.65**	**100.00%**	**40,046.89**	**100.00%**	**28,744.51**	**100.00%**

报告期内，公司各季度主营业务收入呈现较明显的规律性，即一季度收入较少，四季度收入较多，二、三季度接近季度平均值。形成该规律的原因主要包括：

（1）公司和房地产客户春节假期较长，受此影响，已签约项目的生产和销售均明显下降；（2）房地产企业通常会在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。受此影响，公司的收入呈现季节性波动；（3）公司下游房地产企业于临近结算周期末集中结算确认函，受此影响，第四季度收入占比较高；统计公司报告期第四季度，以提交设计成果时间为结算时点对应的主营业务收入分布情况，具体如下：

单位：万元

2020年度			2019年度			2018年度		
设计成果提交时间	金额	比例	设计成果提交时间	金额	比例	设计成果提交时间	金额	比例
2019年度	**424.01**	**2.82%**	/	/	/	2017年度	181.78	1.87%
2020年1月	**69.25**	**0.46%**	2019年1月	162.27	1.08%	2018年1月	13.45	0.14%
2020年2月	**58.20**	**0.39%**	2019年2月	154.38	1.03%	2018年2月	75.63	0.78%

2020年度			2019年度			2018年度		
设计成果提交时间	金额	比例	设计成果提交时间	金额	比例	设计成果提交时间	金额	比例
2020年3月	173.69	1.15%	2019年3月	395.32	2.64%	2018年3月	85.82	0.88%
2020年4月	66.04	0.44%	2019年4月	239.21	1.60%	2018年4月	61.64	0.63%
2020年5月	86.79	0.58%	2019年5月	253.02	1.69%	2018年5月	254.45	2.61%
2020年6月	89.18	0.59%	2019年6月	514.30	3.43%	2018年6月	244.98	2.52%
2020年7月	334.53	2.22%	2019年7月	737.46	4.92%	2018年7月	564.31	5.79%
2020年8月	1,089.19	7.23%	2019年8月	1,534.70	10.24%	2018年8月	1,146.46	11.77%
2020年9月	2,041.37	13.55%	2019年9月	2,596.76	17.32%	2018年9月	1,592.84	16.35%
2020年10月	3,419.54	22.70%	2019年10月	3,101.81	20.69%	2018年10月	1,846.47	18.96%
2020年11月	4,319.57	28.68%	2019年11月	3,717.38	24.80%	2018年11月	2,621.16	26.91%
2020年12月	2,889.59	19.19%	2019年12月	1,582.67	10.56%	2018年12月	1,051.23	10.79%

由上表可知，以提交设计成果时间为结算时点而得的第四季度主营业务收入来看，报告期各期第四季度确认收入于所在年度各月均有所分布，其中以各年度8-12月为主，第四季度营业收入占比较高，主要系地产行业客户于临近年终集中结算所致。

（2）第四季度收入占比逐年上升的原因

公司收入确认时点的确认以设计成果确认函的收回为依据，收入确认的时点分布除受到公司生产能力的影响外，一定程度上还取决于客户单位对设计成果的确认周期，即客户确认周期越短，公司收入确认时点越早。

2018年至2020年，公司设计人员分季度变动情况具体如下：

单位：人

季度	2020年度	2019年度	2018年度
1季度	**796**	596	460
2季度	**854**	638	474
3季度	**924**	796	577
4季度	**966**	773	574
合计	**3,539**	**2,804**	**2,085**

注：该季度设计人员人数为该季度下每月设计人员人数的平均数

由上表可知， 2018年度、2019年度，公司二、三季度设计人员平均人数分别较上一季度快速增长，**2020 年度，公司各季度设计人员平均人数均较上一季度快速增长，**设计能力持续提升，同时**在2019年和2020年**，受资金趋紧等影响，房地产客户倾向于延长确认周期至年终确认，导致公司二、三季度新增的设计产出更多地在四季度转化为收入。

报告期内，公司与同行业可比公司各季度销售占比情况对比具体如下：

期间	公司简称	1季度	2季度	3季度	4季度
2020年度	杭州园林	**14.84%**	**20.43%**	**22.24%**	**42.49%**
	杰恩设计	**17.79%**	**22.44%**	**27.37%**	**32.40%**
	建科院	**10.07%**	**25.17%**	**24.83%**	**39.93%**
	汉嘉设计	**13.85%**	**23.14%**	**22.64%**	**40.37%**
	奥雅设计	**16.51%**	**26.63%**	**21.88%**	**34.97%**
	行业平均	**14.61%**	**23.56%**	**23.79%**	**38.03%**

期间	公司简称	1季度	2季度	3季度	4季度
	公司	**13.95%**	**30.39%**	**24.92%**	**30.74%**
2019年度	杭州园林	11.81%	32.36%	20.82%	35.02%
	杰恩设计	21.32%	21.11%	26.49%	31.07%
	建科院	9.54%	24.62%	16.42%	49.41%
	汉嘉设计	16.14%	20.66%	22.29%	40.90%
	奥雅设计	14.08%	27.25%	19.38%	39.29%
	行业平均	14.58%	25.20%	21.08%	39.14%
	公司	8.29%	29.29%	25.00%	37.43%
2018年度	杭州园林	34.98%	30.35%	6.53%	28.14%
	杰恩设计	18.26%	27.37%	26.28%	28.10%
	建科院	10.96%	27.77%	22.79%	38.48%
	汉嘉设计	19.24%	26.22%	20.22%	34.33%
	奥雅设计	9.55%	23.57%	30.62%	36.26%
	行业平均	18.60%	27.05%	21.29%	33.06%
	公司	14.14%	27.35%	24.62%	33.79%

注 1：以上数据取自同行业可比公司招股说明书及定期报告

由上表可知，**报告期内**同行业可比公司四季度收入占全年的平均比重分别为33.06%、39.14%**和 38.03%**，总体呈现上升趋势。

综上所述，公司报告期内四季度收入占比较高且持续增长主要系受公司设计能力变动及下游客户确认周期延长所致，不存在突击或提前确认收入的情形。报告期内，公司四季度收入占比及其波动与同行业可比公司保持基本一致。

5、第三方回款

（1）第三方回款的具体情况、金额及形成原因

报告期内，公司存在第三方回款的情况，具体如下表所示：

单位：万元

项目	注释	2020年度	2019年度	2018年度
集团和关联方代付	A	**561.55**	261.29	782.30
政府财政统一代付	B	**276.79**	6.47	614.87
应收账款保理	C	**3,109.51**	449.24	-
合计	D=A+B+C	**3,947.85**	717.00	1,397.17

项目	注释	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	E	**49,021.48**	40,048.78	28,744.51
占比（%）	D/E	**8.05**	1.79	4.86

报告期内，公司第三方回款占营业收入的比例分别为4.86%、1.79%和**8.05%**。公司存在第三方回款主要原因如下：①客户所属集团通过集团财务公司或指定关联方代客户统一对外付款；②政府采购项目指定财政部门或专门部门统一付款；③通过应收账款保理等合规方式或渠道完成付款。

（2）第三方回款是否与自身经营模式相关及符合行业经营特点，同行业可比上市公司是否存在类似情形

公司的第三方回款主要系集团统一代付、政府财政统一代付及应收账款保理，与自身经营模式相关，符合行业特点，具有一定的必要性及商业合理性。

公司同行业可比公司为杭州园林、杰恩设计、建科院、汉嘉设计和奥雅设计，上述企业未在招股说明书、反馈意见回复或定期报告中披露第三方回款情况。

（3）第三方回款相关方是否为关联方

报告期内，第三方付款方与公司、实际控制人及其关联方不存在关联关系，公司不存在因第三方回款导致设计款归属纠纷的情形。

（4）公司关于销售循环内部控制的有效性及保荐机构和申报会计师意见

公司根据自身企业经营管理特点，针对销售收入循环制定了严格内部控制制度，主要包括《立项管理制度》、《确认函管理制度》、《项目收款管理制度》等制度，建立了岗位分工与职权分离、销售合同审批、设计成果提交与确认函收回控制、设计款回笼、定期对账、监督检查等相关控制流程，合理设置销售相关岗位，明确职责权限，并形成了严格的管理制度和授权审核程序。针对第三方回款，公司制定了《收取第三方账款工作标准》，在合同签约阶段，与客户事先就是否会通过第三方进行付款进行明确，并在设计合同中添加委托付款条款，作为账务处理依据。

经核查，保荐机构与申报会计师认为，发行人根据行业特点、自身经营特点制定了完善的销售收入循环内部控制制度，销售循环内部控制有效。

6、主营业务收入的增长情况

（1）行业发展情况

报告期内，伴随着房地产市场的快速发展，公司景观设计业务收入实现了快速扩张。在过去十年中，我国房地产开发投资额由 2008 年的 31,201.19 亿元增至 **2020 年的 141,443.00 亿元**，带动了包括地产园林景观在内的多个行业的发展。据统计，房地产项目配套园林景观投入占项目销售收入的比例为 1-4%，其中，在高层、小高层住宅项目中，园林景观投入占销售收入的比例为 1-3%；在别墅和类别墅项目中，园林景观投入占销售收入的比例为 2-4%。以此推算，每年超过 13 万亿规模的房地产市场投资将给地产园林景观市场带来持续增长的业务机会。此外，依托于我国城镇化水平的持续提高，城镇消费群体的不断扩大，将给建筑工程业带来巨大的持续发展机会，配套景观建设需求预计将进一步释放，从而为园林景观设计行业提供广阔的发展空间。

（2）同行业可比公司收入增长情况

报告期内，同行业可比公司设计业务的收入增长情况对比如下：

单位：万元

公司简称	2020年度		2019年度		2018年度
	金额	增幅	金额	增幅	金额
杭州园林	**14,851.24**	**-17.74%**	18,054.76	14.96%	15,705.83
杰恩设计	**27,775.57**	**-20.93%**	35,126.06	9.40%	32,107.67
建科院	**10,825.40**	**26.76%**	8,540.38	-19.29%	10,581.80
汉嘉设计	**88,803.81**	**37.93%**	64,382.60	16.98%	55,036.73
奥雅设计	**41,208.50**	**6.46%**	38,708.75	27.72%	30,308.33
山水比德	**48,995.65**	**22.35%**	40,046.89	39.32%	28,744.51

注 1：同行业公司数据均来源于可比公司定期报告、招股说明书等公开资料；其中，杭州园林收入取自景观设计业务收入；杰恩设计收入取自建筑室内设计业务收入；建科院收入取自建筑设计业务收入；汉嘉设计收入取自设计业务收入；奥雅设计收入取自景观设计收入

如上表所示，报告期内，除建科院的建筑设计业务整体规模较小，因受区域部分客户项目进度波动影响在 2019 年度较上年同比下降 19.29%，**杭州园林的景观设计业务整体规模较小，2020 年受新冠疫情影响收入有所下降，杰恩设计 2020 年受新冠疫情影响收入有所下降**之外，其他同行业可比公司的设计业务收入呈现增长态势，与公司景观设计业务收入的增长趋势相符。根据同行业可比公司公开

披露的资料显示，其报告期内设计业务收入增长主要系下游行业景气度提升及自身市场规模的扩张所致。

公司的设计业务收入增长率高于同行业公司，主要包括如下原因：①近年来，公司专注于景观设计行业的深耕与发展,在品牌声誉、服务质量、项目经验、团队能力及设计创意等方面展现出良好的综合实力，受到业内客户的广泛好评，新增合同数量和金额不断增长；而同行业可比公司，如杭州园林、奥雅设计及汉嘉设计等均采取多维度发展的经营战略，拓展 EPC 总承包业务领域，其 EPC 总承包业务的收入增幅已超越设计业务，因此业务发展重心及策略与公司有所区别；②报告期内，公司通过拓展业务区域，在重点城市设立分公司的形式，招聘高端设计及管理人才，丰富客户资源，优化市场开拓能力及综合服务质量，推动在全国范围内的战略布局，为经营业绩大规模的增长提供了有力保障。

（3）同行业可比公司各期合同金额、人均合同及结转周期

报告期内，同行业可比公司中仅奥雅设计在招股说明书中披露了各期合同金额，公司与其各期合同金额、人均合同、结转周期的比较情况具体如下：

奥雅设计					
项目	2020年度		2019年度		2018年度
	数量/金额	增幅	数量/金额	增幅	数量/金额
签订合同数量（份）	未披露	-	489	16.71%	419
签订合同金额（万元）	未披露	-	91,255.76	16.69%	78,204.86
设计人员平均人数（人）（注1）	1,142	15.24%	991	34.10%	739
合同平均规模（万元）	未披露	-	186.62	-0.02%	186.65
人均合同金额（万元/人）	未披露	-	92.08	-12.98%	105.83
结转周期（注2）	未披露	-	56.39%	7.96%	48.43%
人均产值（万元/人）	42.83	-17.52%	51.93	1.32%	51.25
主营业务收入（万元）	48,917.21	-4.95%	51,463.28	35.88%	37,874.93
山水比德					
项目	2020年度		2019年度		2018年度
	数量/金额	增幅	数量/金额	增幅	数量/金额

签订合同数量（份）	**490**	**34.25%**	365	32.73%	275
签订合同金额（万元）	**107,517.05**	**34.48%**	79,949.00	44.10%	55,483.02
设计人员平均人数（人）（注1）	**966**	**31.97%**	732	27.08%	576
合同平均规模（万元）	**219.42**	**0.17%**	219.04	8.57%	201.76
人均合同金额（万元/人）	**111.30**	**1.91%**	109.22	13.39%	96.32
结转周期（注2）	**45.57%**	**-9.02%**	50.09%	-1.72%	51.81%
人均产值（万元/人）	**50.72**	**-7.29%**	54.71	9.63%	49.90
主营业务收入（万元）	**48,995.65**	**22.35%**	40,046.89	39.32%	28,744.51

注 1：奥雅设计的人均产值=主营业务收入/设计人员平均人数，设计人员口径包含设计、研发及咨询人员，**2018 年度及 2019 年度**平均人数采用每月领薪人数合计/月份总数，**2020 年度平均人数=（期初人数+期末人数）/2，**下同；为保持可比性，此处公司的设计人员平均人数也将研发人员纳入计算，即山水比德的人均产值 =景观设计业务收入/（设计人员+研发人员）平均人数，平均人数=（期初人数+期末人数）/2；

注 2：结转周期=当期主营业务收入/当期合同签约金额

注 3：奥雅设计 2020 年度报告中部分指标未予披露，故当年数据未予列示

由上表可见，**2018 年度至 2020 年度，公司凭借良好的市场声誉及竞争优势，各期签订的合同金额不断增加，由 2018 年的 55,483.02 万元增长到 2020 年的 107,517.05 万元，主营业务收入不断增长。**

同奥雅设计相比，公司的签约合同数量、合同金额及收入规模略低于奥雅设计，但合同的平均规模较大，且签订合同金额的增长率较高，体现出良好的成长性。**2018 年度至 2019 年度，**公司的人均合同金额基于项目规模、项目复杂度、甲方需求变动、设计人员配置等原因有所波动，但总体规模与奥雅设计较为接近。**2019 年度至 2020 年度，公司的人均合同金额保持稳定。**2018 年度及 2019 年度，公司不断设立分公司并大量招募设计人才，并在业务规模扩大的同时着力于完善设计标准化流程，使得规模效应进一步体现，项目运营效率及合同结转周期有所优化；同时，公司不断提升自身的品牌定位，专注于提供高端化、精品化的设计项目，注重个性化、差异化的设计创意输出，项目的复杂程度、品牌溢价及项目平均规模不断上升；上述原因共同导致公司人均产值逐年提高，其 2019 年度人均产值高于奥雅设计。**2020 年度，公司因设计人员数量增长较快，人均产值较上年度有所下降。**

（4）主营业务收入增长的可持续性

单位：万元

项目	2020-12-31/2020年度		2019-12-31/2019年度		2018-12-31/2018年度
	金额	增幅	金额	增幅	金额
新增合同	**107,517.05**	**34.48%**	79,949.00	44.10%	55,483.02
期末在手合同待执行金额	**162,060.71**	**47.31%**	110,013.08	43.87%	76,467.43

注：期末在手合同待执行金额为各期末正常履行状态的合同待执行的金额

由上表可知，报告期内，公司景观设计业务的新增合同及期末在手合同均保持快速增长，截至**2020 年 12 月 31 日**的在手合同较多，因此，公司景观设计业务收入增长具有可持续性。

（5）公司合同数量、合同金额、人均产值及变动情况

项目	2020年度		2019年度		2018年度
	数量/金额	增幅	数量/金额	增幅	数量/金额
签订合同数量数量（份）	**490.00**	**34.25%**	365	32.73%	275
签订合同金额（万元）	**107,517.05**	**34.48%**	79,949.00	44.10%	55,483.02
合同平均规模（万元）	**219.42**	**0.17%**	219.04	8.57%	201.76
主营业务收入（万元）	**48,995.65**	**22.35%**	40,046.89	39.32%	28,744.51
结转周期（当期收入/合同）	**45.57%**	**-9.02%**	50.09%	-1.72%	51.81%
人均产值（万元/人）	**57.74**	**-7.86%**	62.67	7.49%	58.31

注：此处人均产值系按照设计人员平均人数计算所得，故和前表中含研发人员口径的人均产值有差异

报告期内，公司签订合同数量及金额整体呈现上升趋势，与公司主营业务收入的增长趋势相符。**2019 年度**，公司人均产值上升，主要得益于：①公司不断提升自身的品牌定位，项目的复杂程度、品牌溢价能力有所提升，带动了项目平均规模的增加；②随着销售规模的扩大，公司进一步完善设计标准化流程，设计效率有所提升，合同结转周期有所优化。**2020 年度，公司因设计人员数量增长较快，人均产值较上年度有所下降。**

（6）同行业可比公司各期合同数量及合同金额

报告期内，同行业可比公司中仅奥雅设计在招股说明书中披露了各期合同金

额数据，公司与其各期合同金额、人均合同、结转周期的比较情况详见本节之“十三、（一）6、（3）同行业可比公司各期合同金额、人均合同及结转周期”。

（7）同行业人均产值对比分析

单位：万元

公司	2020年度	2019年度	2018年度
杭州园林	**72.09**	102.29	94.61
杰恩设计	**64.44**	98.12	89.06
汉嘉设计	**52.05**	47.10	55.68
奥雅设计	**42.83**	51.93	51.25
山水比德	**57.74**	62.67	58.31

注 1：杭州园林人均产值=园林景观设计业务收入/生产人员平均人数，杰恩设计人均产值=建筑室内设计业务收入/（技术人员-研发人员）平均人数，汉嘉设计人均产值=设计业务收入/（技术人员-研发人员）平均人数，奥雅设计人均产值=主营业务收入/（设计人员+研发人员）平均人数，山水比德人均产值=景观设计业务收入/设计人员平均人数；

注 2：同行业可比公司数据来源于可比公司年报定期报告、招股说明书等公开资料；

注 3：同行业可比公司建科院由于收入构成内容较多，且未单独披露设计人员数量，因此无法准确估算其建筑设计业务人均产值，此处未予披露

由上表可见，报告期内，除杭州园林和杰恩设计人均产值较高之外，其他可比公司人均产值规模较为相近。其中，杭州园林和杰恩设计人均产值远高于公司，主要系业务细分领域不同所致；其中，杭州园林主要从事市政园林景观设计业务，项目规模较大，设计人员人数远低于公司，因此人均产值较高；杰恩设计主要从事建筑室内设计业务，项目规模和复杂程度较高，因此人均产值较高。奥雅设计人均产值相对较低，主要系其平均人数包含研发人员，对于奥雅设计及公司人均产值的对比分析详见本节之“十三、（一）6、（3）同行业可比公司各期合同金额、人均合同及结转周期”，经对比，奥雅设计和公司人均产值指标较为相近，不存在重大差异。

7、主要项目情况

（1）报告期内主要项目施工进度情况具体如下：

项目实际情况							披露工期与合同约定的差异	
客户名称	项目名称(注1)	实际开工日期	实际完工日期（施工图）	合同约定开工日期（注2）	合同约定完工期（施工图）（注3）	合同金额（万元）	披露工期与合同约定是否存在较大差异（注4）	披露工期与合同约定差异较大的原因
		A	B	C	D			
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书	2016-9-1	未完工	2016-12-20	2017-7-25	2,895.62	是	情形一
西安成益市政配套服务有限公司	曲江•国际中学景观设计合同	2018-1-25	2019-4-19	2018-6-4	2018-9-18	615.53	是	情形一
新鸿基环贸广场房地产（苏州）有限公司	苏州四季酒店项目一期景观设计合同书	2018-7-19	未完工	2018-7-2	2018-12-17	608.70	是	情形一
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	嘉鱼产业新城中央公园景观方案至扩初设计合同	2018-5-21	未完工	2018-1-29	2018-2-17	295.66	是	情形一
合肥联创智融房地产开发有限公司	合肥融创城项目	2017-1-12	未完工	2017-1-12	2017-5-12	430.81	是	情形一
四平市铁东区叶赫满族镇人民政府	四平市叶赫镇概念规划及重点区域城市设计服务合同书	2017-6-30	2018-11-9	2017-6-30	2017-11-3	250.10	是	情形一
东莞市广兴五金有限公司	碧桂园天钻项目	2018-2-28	2019-10-8	2018-3-5	2018-6-5	270.00	是	情形一
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	复地南溪谷项目整体概念及展示区1期方案设计合同	2018-3-5	未完工	2018-4-27	2018-7-21	403.63	是	情形一

项目实际情况							披露工期与合同约定的差异	
客户名称	项目名称(注1)	实际开工日期	实际完工日期（施工图）	合同约定开工日期（注2）	合同约定完工期（施工图）（注3）	合同金额（万元）	披露工期与合同约定是否存在较大差异（注4）	披露工期与合同约定差异较大的原因
		A	B	C	D			
北京光谷科技园开发建设有限公司	通州区台湖镇104/109地块项目-景观设计	2018-11-10	未完工	2018-6-29	2018-11-9	340.95	是	情形一
汉中汉源酒店实业有限公司	汉中兴汉新区汉苑酒店室外景观设计	2018-6-28	未完工	2018-7-31	2018-10-23	457.62	是	情形一
黔西南州富康房地产开发有限公司	四季花城项目景观设计合同	2019-3-12	未完工	2019-4-9	2019-6-28	589.55	是	情形一
云南丽江美林基业旅游发展有限公司	美林丽江梦丝路小城一期景观设计合同	2019-6-21	未完工	2019-6-27	2019-11-19	739.99	是	情形一
海南怡康置业有限公司	天赐·海尚居三期项目景观设计合同	2019-6-15	未完工	2019-4-30	2019-8-18	840.00	是	情形一
安徽省文一投资控股集团滨江置业有限公司	文一·塘溪津门项目景观绿化设计合同	2016-11-4	未完工	2016-11-4	2017-2-10	775.00	是	情形一
重庆金融街融迈置业有限公司	金融街·水土项目景观设计合同	2019-5-3	未完工	2019-6-29	2019-11-1	526.61	是	情形一

项目实际情况							披露工期与合同约定的差异	
客户名称	项目名称(注1)	实际开工日期	实际完工日期（施工图）	合同约定开工日期（注2）	合同约定完工期（施工图）（注3）	合同金额（万元）	披露工期与合同约定是否存在较大差异（注4）	披露工期与合同约定差异较大的原因
		A	B	C	D			
青岛音乐之岛文化产业开发有限公司	灵犀湾项目景观设计合同	2018-11-29	未完工	2018-7-12	2019-7-10	658.43	是	情形一
青岛市旺洲置业有限公司	中洲▪半岛城邦四期地块景观设计	2018-10-16	2019-12-12	2018-6-1	2018-11-28	388.00	是	情形一
丽水祥生弘景房地产开发有限公司	丽水祥生白桥溪谷康养小镇一期	2019-1-25	未完工	2018-12-20	2019-4-25	399.11	是	情形一
河南百力汇实业有限公司	建业•新郑郭店镇项目景观设计合同	2020-1-2	未完工	2020-1-22	2020-5-20	440.00	是	情形一
中海宏洋地产汕头投资有限公司	关于中海·黄金海岸项目景观总体策划与规划及四期 的景观设计及顾问服务合同（方案、扩初、施工图）	2020-1-18	2020-10-23	2020-1-21	2020-4-20	502.25	是	情形一
山东白鹭湾有限公司	日照白鹭湾樱花小院景观设计合同	2020-1-2	未完工	2019-11-22	2020-6-5	336.48	是	情形一
南宁中海宏洋海悦房地产有	关于青秀仙葫项目的景观设计及	2019-4-15	未完工	2019-6-18	2019-12-15	561.50	是	情形一

项目实际情况							披露工期与合同约定的差异	
客户名称	项目名称(注1)	实际开工日期	实际完工日期（施工图）	合同约定开工日期（注2）	合同约定完工期（施工图）（注3）	合同金额（万元）	披露工期与合同约定是否存在较大差异（注4）	披露工期与合同约定差异较大的原因
		A	B	C	D			
限公司	顾问服务合同（方案、扩初、施工配合）							
三河市瑞景房地产开发有限公司	水岸·华庭住宅景观设计合同	2019-11-28	未完工	2019-11-20	2020-4-18	264.02	是	情形一
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	重庆金科九曲河项目景观设计合同	2017-1-22	2019-10-10	2017-1-22	2017-3-31	236.00	是	情形一
葛洲坝重庆投资有限公司	葛洲坝重庆璧山308项目建设工程设计合同	2020-1-7	未完工	2019-11-18	2020-3-29	302.38	是	情形一
齐河坤新置业有限公司	新城-济南齐河欧乐堡项目景观设计合同(常规)	2018-4-4	2019-3-22	2018-3-19	2018-8-1	468.53	是	情形一
陕西天朗嘉业科技发展有限公司	长安大学城梦想小镇先导区	2018-11-1	已终止	2018-6-28	2018-12-10	892.50	是	情形二
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议	2017-9-7	2019-6-18	2017-9-7	未明确约定	695.89	否	/
苏州市规划局苏州国家高新技术产业开发	苏州高新区长江路景观改造设计	2018-8-11	2018-12-8	2018-6-28	2018-10-4	305.00	否	/

项目实际情况							披露工期与合同约定的差异	
客户名称	项目名称(注1)	实际开工日期	实际完工日期（施工图）	合同约定开工日期（注2）	合同约定完工期（施工图）（注3）	合同金额（万元）	披露工期与合同约定是否存在较大差异（注4）	披露工期与合同约定差异较大的原因
		A	B	C	D			
区分局								
烟台海基置业有限公司	中国烟台龙口市龙口东海黄金海岸-领海·世界岛	2018-3-23	2018-9-30	2017-12-21	2018-3-30	292.00	否	/
西安虹瑞置业有限公司	曲江•玫瑰园二期景观设计合同	2018-12-1	2019-5-27	2018-6-27	2018-10-15	474.00	否	/
镇江广丰房地产有限公司	镇江4-5地块景观设计合同	2018-5-27	2018-10-13	2018-4-8	2018-8-21	294.09	否	/
常德市金城房地产综合开发有限公司	鼎沣•金城里一期景观设计及顾问服务合同书	2017-11-24	未完工	2017-8-28	未明确约定	263.69	否	/
东莞市御江花城房地产开发有限公司	碧桂园御江景观设计合同书	2017-12-20	2019-6-3	2017-12-29	未明确约定	265.00	否	/
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	重庆旭辉巴南外河坪项目	2017-8-9	未完工	2017-10-27	未明确约定	411.51	否	/
贵阳中铁诺德置业有限公司	中铁文化山项目（中铁阅山湖·云著）景观设计方案至施工配合	2018-12-11	未完工	2018-12-10	未明确约定	608.46	否	/

项目实际情况							披露工期与合同约定的差异	
客户名称	项目名称(注1)	实际开工日期	实际完工日期（施工图）	合同约定开工日期（注2）	合同约定完工期（施工图）（注3）	合同金额（万元）	披露工期与合同约定是否存在较大差异（注4）	披露工期与合同约定差异较大的原因
		A	B	C	D			
黔南德龙碧桂园建设投资发展有限公司	碧桂园龙里凤凰城基础设施公共景观设计合同(I标段)	2019-10-3	未完工	2019-9-30	未明确约定	1,971.83	否	/
张家港慧茂置业有限公司	张地2014-A02-A、B、C地块及幼儿园项目景观方案设计至施工配合咨询服务合同	2019-6-5	2019-12-15	2019-1-21	2019-6-30	328.98	否	/
郑州滨水置业有限公司	中建·滨水苑项目	2019-2-11	2019-9-30	2019-2-18	2019-7-13	330.16	否	/
华润（大连）房地产有限公司	（大连金石滩海上东方项目一期景观方案设计）建设工程设计合同	2018-12-25	2019-9-20	2019-3-10	2019-7-30	317.61	否	/
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	太原市万柏林区晋祠路警校SP-1896地块项目景观设计（示范区和大区）景观设计合同	2019-3-20	未完工	2019-3-20	未明确约定	435.23	否	/
四川恒鹏健康产业有限公司	昆明嘉丽泽恒大养生谷项目首期	2019-5-22	未完工	2019-8-21	未明确约定	313.11	否	/

项目实际情况							披露工期与合同约定的差异	
客户名称	项目名称(注1)	实际开工日期	实际完工日期（施工图）	合同约定开工日期（注2）	合同约定完工期（施工图）（注3）	合同金额（万元）	披露工期与合同约定是否存在较大差异（注4）	披露工期与合同约定差异较大的原因
		A	B	C	D			
	红线外销售展示区及道路绿化园林方案及施工图设计合同							
惠州扶贫项目运营有限公司	恒大援建河源市连平县美丽乡村示范区项目、和平县现代农业产业园园林景观方案及施工配合设计合同	2019-6-27	2019-11-13	2019-6-26	未明确约定	273.08	否	/
丽水市锦侨置业有限公司	丽水华侨城项目景观设计合同	2019-1-31	2019-12-1	2019-1-31	2019-7-25	334.80	否	/
贵州中铁诺德地铁置业有限公司	中铁云湾综合体A组团一期景观方案至施工配合设计合同	2020-4-30	未完工	2020-4-30	2020-9-27	606.00	否	/
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议二	2017-9-7	未完工	2017-9-7	未明确约定	2,114.16	否	/
新乡中蓝置业有限公司	中蓝置业平原示范区项目商务地块景观设计合同	2020-2-20	未完工	2020-3-9	2021-1-4	717.15	否	/
长沙市湘坤房	【湖南区域公司	2020-4-6	未完工	2020-3-19	2020-7-16	453.00	否	/

项目实际情况							披露工期与合同约定的差异	
客户名称	项目名称(注1)	实际开工日期	实际完工日期（施工图）	合同约定开工日期（注2）	合同约定完工期（施工图）（注3）	合同金额（万元）	披露工期与合同约定是否存在较大差异（注4）	披露工期与合同约定差异较大的原因
		A	B	C	D			
地产开发有限公司	阳光城·溪山悦示范区及S3住宅地块】项目景观设计合同							
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天吾乡项目地块内景观设计及顾问服务合同书	2020-3-12	未完工	2020-1-24	2020-7-31	5,254.88	否	/
绍兴汀光房地产开发有限公司	绍兴越城区迪荡湖2号地块项目高层及示范区景观设计合同	2019-7-30	未完工	2019-7-20	2020-8-30	437.85	否	/
佛山市瑞远房地产有限公司	鹏瑞皓玥湾花园项目景观设计合同	2019-9-1	未完工	2019-10-22	未明确约定	345.10	否	/
贵州中铁诺德地铁置业有限公司	中铁云湾综合体A组团二期景观方案至施工配合设计合同	2020-5-24	未完工	2020-5-28	2020-9-25	475.00	否	/
渭南上林苑上房地产开发有限公司	上林苑上前进路项目	2020-5-20	未完工	2020-5-19	2020-9-8	450.00	否	/
吉林大众置业集团有限公司	长春大众.北湖湿地公园壹号园林景观设计合同	2020-6-30	未完工	2020-8-3	2020-12-14	458.97	否	/
昆明通盈房地	云南滇池半山花	2020-3-1	2020-10-26	2019-11-21	2020-10-22	238.12	否	/

项目实际情况							披露工期与合同约定的差异	
客户名称	项目名称(注1)	实际开工日期	实际完工日期（施工图）	合同约定开工日期（注2）	合同约定完工期（施工图）（注3）	合同金额（万元）	披露工期与合同约定是否存在较大差异（注4）	披露工期与合同约定差异较大的原因
		A	B	C	D			
产开发有限公司	园项目地块七景观设计合同							
中交贵州房地产有限公司	中交·春风景里（ZI-01-01-1地块）项目景观方案设计合同	2020-10-25	未完工	2020-10-23	2021-1-8	324.96	否	/

注 1：项目筛选的标准为报告期各期收入前 20 大项目，经筛选后的项目收入总额占报告期内主营业务收入的比例分别为 17.62%、17.05%、13.05%，下同；

注 2：如合同中未明确约定开工日期的，则以合同签订日期作为合同约定的开工日期;

注 3：对于仅约定各设计阶段工期，未约定明确完工时间的合同，此处以开工日期加上各设计阶段工期作为推定的合同完工日期；如合同中在不同设计阶段间约定审图时间，或经客户通知方能开展下一阶段工作的，则公司按阶段间未暂停设计工作统计合同约定完工日期，即为该合同项下最早可能的合同约定完工时间;

注 4：一般合同约定的最后阶段为施工配合阶段，但该阶段主要受客户开发进度的控制，因此在界定工期差异时，以施工图阶段的完成时间为依据，如（B-D）超过 6 个月（180 天），则界定为披露工期与合同约定存在较大差异

由于地产项目开发多受政府政策变动、开发商资金周转情况等多重因素影响，项目开发商亦多难以在签订合同时确定具体的开工与完工计划，因此公司签订的景观设计合同中，存在部分合同未针对工期作出明确的约定，仅要求公司配合甲方的开发进度提交设计成果。

上表中报告期内主要项目总计 56 个，其中：（1）11 个项目因合同未明确约定完工时间，无可比的工期；（2）18 个项目的实际工期与合同约定的工期较为吻合；（3）27 个项目实际工期与合同约定的工期存在较大差异，具体如下：

情形一：因地方性政策出台、项目规划变动、客户项目人员调整需重新对接、项目分期开发、项目周期延后、客户资金周转、客户对方案内容严格把控等因素导致项目延期。该情形涉及的项目共计 26 个，合同总额为 14,596.47 万元。同时，由于近年来政府对于房地产市场的调控以及经济增速的放缓，对房地产开发企业产生了一定的不利影响，导致开发进度减慢。

情形二：合同尚未履约至施工图阶段即终止，**终止情况描述详见本节之“十三、（一）8、合同变更情况”**，该情形涉及的项目共计 1 个，合同总额为 892.50 万元。

（2）报告期内主要项目各阶段收入成本及毛利情况具体如下：

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书	2,895.62	概念设计阶段	-	1.11	-1.11
			方案设计阶段	228.91	92.91	136.00
			扩初设计阶段	216.73	86.03	130.70
			施工图阶段	216.73	131.63	85.10
			施工配合阶段	-	1.10	-1.10
			合计	662.37	312.77	349.60
西安成益市政配套服务有限公司	曲江•国际中学景观设计合同	615.53	概念设计阶段	-	0.01	-0.01
			方案设计阶段	261.31	104.70	156.60
			扩初设计阶段	116.14	43.20	72.94
			施工图阶段	174.21	74.99	99.21
			施工配合阶段	29.03	15.50	13.54
			合计	580.68	238.40	342.28
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议	695.89	概念设计阶段	131.30	51.09	80.21
			方案设计阶段	164.13	65.72	98.41
			扩初设计阶段	164.13	68.93	95.20
			施工图阶段	164.13	69.12	95.00
			施工配合阶段	-	0.14	-0.14
			合计	623.68	255.00	368.67

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
新鸿基环贸广场房地产（苏州）有限公司	苏州四季酒店项目一期景观设计合同书	608.70	概念设计阶段	172.27	90.58	81.70
			方案设计阶段	114.85	61.18	53.67
			扩初设计阶段	-	-	-
			施工图阶段	230.88	131.30	99.58
			施工配合阶段	-	0.27	-0.27
			合计	518.00	283.33	234.68
苏州市规划局苏州国家高新技术产业开发区分局	苏州高新区长江路景观改造设计	305.00	概念设计阶段	86.32	34.30	52.02
			方案设计阶段	86.32	38.34	47.98
			扩初设计阶段	100.71	52.74	47.97
			施工图阶段	-	0.45	-0.45
			施工配合阶段	-	-	-
			合计	273.35	125.84	147.51
齐河坤新置业有限公司	新城-济南齐河欧乐堡项目景观设计合同（常规）	468.53	概念设计阶段	44.20	23.69	20.51
			方案设计阶段	104.30	54.01	50.29
			扩初设计阶段	69.53	36.19	33.34
			施工图阶段	104.30	58.82	45.48
			施工配合阶段	-	0.16	-0.16
			合计	322.34	172.88	149.46

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	嘉鱼产业新城中央公园景观方案至扩初设计合同	295.66	概念设计阶段	83.68	34.74	48.94
			方案设计阶段	83.68	36.74	46.94
			扩初设计阶段	83.68	58.73	24.95
			施工图阶段	-	2.37	-2.37
			施工配合阶段	-	-	-
			合计	251.03	132.57	118.46
烟台海基置业有限公司	中国烟台龙口市龙口东海黄金海岸-领海·世界岛	292.00	概念设计阶段	55.09	17.41	37.68
			方案设计阶段	68.87	22.02	46.84
			扩初设计阶段	68.87	39.26	29.61
			施工图阶段	55.09	44.27	10.82
			施工配合阶段	-	0.25	-0.25
			合计	247.92	123.21	124.71
西安虹瑞置业有限公司	曲江•玫瑰园二期景观设计合同	474.00	概念设计阶段	156.51	63.36	93.15
			方案设计阶段	89.43	39.54	49.89
			扩初设计阶段	89.43	32.90	56.54
			施工图阶段	89.43	34.37	55.07
			施工配合阶段	-	1.96	-1.96
			合计	424.81	172.12	252.69

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
合肥联创智融房地产开发有限公司	合肥融创城项目	430.81	概念设计阶段	117.33	59.44	57.89
			方案设计阶段	54.07	27.70	26.38
			扩初设计阶段	81.29	44.25	37.03
			施工图阶段	121.93	70.71	51.22
			施工配合阶段	-	0.27	-0.27
			合计	374.62	202.37	172.25
四平市铁东区叶赫满族镇人民政府	四平市叶赫镇概念规划及重点区域城市设计服务合同书	250.10	概念设计阶段	47.19	25.77	21.42
			方案设计阶段	70.78	41.04	29.75
			扩初设计阶段	49.00	24.81	24.19
			施工图阶段	-	-	-
			施工配合阶段	68.97	40.81	28.16
			合计	235.94	132.42	103.52
镇江广丰房地产有限公司	镇江4-5地块景观设计合同	294.09	概念设计阶段	-	-	-
			方案设计阶段	98.00	50.12	47.88
			扩初设计阶段	49.00	25.27	23.73
			施工图阶段	73.50	43.20	30.30
			施工配合阶段	-	0.08	-0.08
			合计	220.50	118.68	101.82

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
陕西天朗嘉业科技发展有限公司	长安大学城梦想小镇先导区	892.50	概念设计阶段	130.71	69.27	61.44
			方案设计阶段	29.89	16.80	13.09
			扩初设计阶段	23.91	12.59	11.32
			施工图阶段	29.15	22.91	6.24
			施工配合阶段	-	-	-
			合计	213.66	121.57	92.09
东莞市广兴五金有限公司	碧桂园天钻项目	270.00	概念设计阶段	89.15	33.03	56.12
			方案设计阶段	50.94	21.01	29.93
			扩初设计阶段	50.94	32.46	18.48
			施工图阶段	50.94	28.29	22.66
			施工配合阶段	4.91	2.78	2.13
			合计	246.89	117.57	129.32
常德市金城房地产综合开发有限公司	鼎沣•金城里一期景观设计及顾问服务合同书	263.69	概念设计阶段	87.07	33.88	53.19
			方案设计阶段	49.75	12.82	36.93
			扩初设计阶段	45.43	36.22	9.21
			施工图阶段	32.66	11.80	20.86
			施工配合阶段	-	0.08	-0.08
			合计	214.91	94.80	120.11

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
东莞市御江花城房地产开发有限公司	碧桂园御江景观设计合同书	265.00	概念设计阶段	87.50	35.95	51.55
			方案设计阶段	50.00	20.67	29.33
			扩初设计阶段	50.00	20.44	29.56
			施工图阶段	50.00	25.90	24.10
			施工配合阶段	2.59	1.38	1.21
			合计	240.09	104.35	135.75
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	重庆旭辉巴南外河坪项目	411.51	概念设计阶段	77.69	35.67	42.02
			方案设计阶段	55.46	29.66	25.80
			扩初设计阶段	47.23	21.44	25.78
			施工图阶段	78.71	46.08	32.63
			施工配合阶段	-	0.44	-0.44
			合计	259.09	133.30	125.79
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	复地南溪谷项目整体概念及展示区1期方案设计合同	403.63	概念设计阶段	162.59	65.18	97.42
			方案设计阶段	72.70	31.00	41.70
			扩初设计阶段	61.95	30.18	31.78
			施工图阶段	-	1.21	-1.21
			施工配合阶段	-	0.05	-0.05
			合计	297.25	127.62	169.63
北京光谷科技园开发	通州区台湖镇104/109地	340.95	概念设计阶段	96.50	42.22	54.28

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
建设有限公司	块项目-景观设计		方案设计阶段	80.41	36.73	43.69
			扩初设计阶段	64.33	26.86	37.47
			施工图阶段	-	0.96	-0.96
			施工配合阶段	-	0.04	-0.04
			合计	241.24	106.80	134.44
汉中汉源酒店实业有限公司	汉中兴汉新区汉苑酒店室外景观设计	457.62	概念设计阶段	86.34	20.41	65.94
			方案设计阶段	86.34	35.21	51.13
			扩初设计阶段	64.76	38.78	25.98
			施工图阶段	129.52	56.53	72.98
			施工配合阶段	-	0.66	-0.66
			合计	366.96	151.59	215.37
黔西南州富康房地产开发有限公司	四季花城项目景观设计合同	589.55	概念设计阶段	194.66	104.65	90.02
			方案设计阶段	111.24	64.31	46.93
			扩初设计阶段	-	0.03	-0.03
			施工图阶段	194.66	112.08	82.58
			施工配合阶段	-	1.42	-1.42
			合计	500.56	282.49	218.07
贵阳中铁诺德置业有限公司	中铁文化山项目（中铁阅山湖·云著）景观设计方	608.46	概念设计阶段	162.45	61.23	101.22
			方案设计阶段	105.05	43.17	61.88

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
	案至施工配合		扩初设计阶段	92.57	68.23	24.34
			施工图阶段	92.57	42.95	49.61
			施工配合阶段	-	0.92	-0.92
			合计	452.63	216.50	236.14
云南丽江美林基业旅游发展有限公司	美林丽江梦丝路小城一期景观设计合同	739.99	概念设计阶段	209.43	92.56	116.87
			方案设计阶段	174.53	78.45	96.07
			扩初设计阶段	69.62	36.29	33.33
			施工图阶段	-	1.66	-1.66
			施工配合阶段	-	0.35	-0.35
			合计	453.58	209.32	244.25
黔南德龙碧桂园建设投资发展有限公司	碧桂园龙里凤凰城基础设施公共景观设计合同（I标段）	1,971.83	概念设计阶段	-	-	-
			方案设计阶段	-	-	-
			扩初设计阶段	324.82	148.52	176.30
			施工图阶段	259.85	107.08	152.77
			施工配合阶段	40.74	19.05	21.69
			合计	625.41	274.65	350.76
海南怡康置业有限公司	天赐·海尚居三期项目景观设计合同	840.00	概念设计阶段	277.36	110.20	167.16
			方案设计阶段	77.75	31.43	46.32
			扩初设计阶段	77.75	31.00	46.75

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
			施工图阶段	39.87	16.93	22.94
			施工配合阶段	-	1.60	-1.60
			合计	472.72	191.15	281.57
安徽省文一投资控股集团滨江置业有限公司	文一·塘溪津门项目景观绿化设计合同	775.00	概念设计阶段	-	0.01	-0.01
			方案设计阶段	158.81	59.80	99.01
			扩初设计阶段	98.78	42.20	56.58
			施工图阶段	207.78	94.73	113.04
			施工配合阶段	-	1.02	-1.02
			合计	465.37	197.77	267.60
张家港慧茂置业有限公司	张地2014-A02-A、B、C地块及幼儿园项目景观方案设计至施工配合咨询服务合同	328.98	概念设计阶段	77.59	42.97	34.62
			方案设计阶段	77.59	43.11	34.48
			扩初设计阶段	46.55	25.78	20.77
			施工图阶段	77.59	45.03	32.55
			施工配合阶段	-	-	-
			合计	279.32	156.89	122.43
重庆金融街融迈置业有限公司	金融街·水土项目景观设计合同	526.61	概念设计阶段	99.36	38.68	60.68
			方案设计阶段	149.82	57.83	91.99
			扩初设计阶段	48.22	18.60	29.63
			施工图阶段	44.50	35.10	9.41

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
			施工配合阶段	-	0.50	-0.50
			合计	341.91	150.70	191.20
青岛音乐之岛文化产业开发有限公司	灵犀湾项目景观设计合同	658.43	概念设计阶段	136.75	62.67	74.08
			方案设计阶段	106.98	52.80	54.18
			扩初设计阶段	64.88	29.13	35.75
			施工图阶段	24.80	10.04	14.76
			施工配合阶段	-	0.58	-0.58
			合计	333.40	155.22	178.19
郑州滨水置业有限公司	中建·滨水苑项目	330.16	概念设计阶段	-	-	-
			方案设计阶段	155.74	77.94	77.79
			扩初设计阶段	-	-	-
			施工图阶段	85.23	27.91	57.33
			施工配合阶段	-	0.15	-0.15
			合计	240.97	106.00	134.97
华润（大连）房地产有限公司	（大连金石滩海上东方项目一期景观方案设计）建设工程设计合同	317.61	概念设计阶段	89.89	41.08	48.81
			方案设计阶段	59.93	24.10	35.83
			扩初设计阶段	44.94	16.89	28.05
			施工图阶段	74.91	30.63	44.28
			施工配合阶段	-	0.06	-0.06

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
			合计	269.67	112.76	156.91
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	太原市万柏林区晋祠路警校SP-1896地块项目景观设计（示范区和大区）景观设计合同	435.23	概念设计阶段	123.18	69.21	53.96
			方案设计阶段	82.12	47.10	35.02
			扩初设计阶段	82.12	39.51	42.61
			施工图阶段	18.87	16.70	2.17
			施工配合阶段	-	0.40	-0.40
			合计	306.28	172.92	133.36
青岛市旺洲置业有限公司	中洲▪半岛城邦四期地块景观设计	388.00	概念设计阶段	91.51	40.62	50.89
			方案设计阶段	73.21	29.64	43.57
			扩初设计阶段	73.21	42.90	30.31
			施工图阶段	91.51	39.79	51.72
			施工配合阶段	-	0.78	-0.78
			合计	329.43	153.73	175.70
丽水祥生弘景房地产开发有限公司	丽水祥生白桥溪谷康养小镇一期	399.11	概念设计阶段	94.13	53.11	41.02
			方案设计阶段	94.13	58.29	35.84
			扩初设计阶段	56.00	26.93	29.07
			施工图阶段	94.61	49.26	45.35
			施工配合阶段	-	0.24	-0.24
			合计	338.87	187.83	151.04

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
四川恒鹏健康产业有限公司	昆明嘉丽泽恒大养生谷项目首期红线外销售展示区及道路绿化园林方案及施工图设计合同	313.11	概念设计阶段	-	-	-
			方案设计阶段	83.33	30.00	53.34
			扩初设计阶段	-	-	-
			施工图阶段	138.89	52.47	86.42
			施工配合阶段	-	0.11	-0.11
			合计	222.22	82.58	139.64
惠州扶贫项目运营有限公司	恒大援建河源市连平县美丽乡村示范区项目、和平县现代农业产业园园林景观方案及施工配合设计合同	273.08	概念设计阶段	-	-	-
			方案设计阶段	186.76	72.47	114.28
			扩初设计阶段	-	-	-
			施工图阶段	35.02	14.35	20.67
			施工配合阶段	-	0.19	-0.19
			合计	221.77	87.01	134.76
丽水市锦侨置业有限公司	丽水华侨城项目景观设计合同	334.80	概念设计阶段	94.75	52.98	41.78
			方案设计阶段	63.17	35.70	27.47
			扩初设计阶段	63.17	35.03	28.14
			施工图阶段	78.96	37.95	41.01
			施工配合阶段	-	0.05	-0.05
			合计	300.06	161.70	138.35
贵州中铁诺德地铁置	中铁云湾综合体A组团一	606.00	概念设计阶段	270.57	102.19	168.38

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
业有限公司	期景观方案至施工配合设计合同		方案设计阶段	86.04	31.57	54.47
			扩初设计阶段	48.57	17.41	31.15
			施工图阶段	64.75	24.60	40.16
			施工配合阶段	-	1.52	-1.52
			合计	469.92	177.29	292.64
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议二	2,114.16	概念设计阶段	-	-	-
			方案设计阶段	212.26	66.96	145.30
			扩初设计阶段	117.92	57.01	60.91
			施工图阶段	-	-	-
			施工配合阶段	-	-	-
			合计	330.19	123.97	206.22
新乡中蓝置业有限公司	中蓝置业平原示范区项目商务地块景观设计合同	717.15	概念设计阶段	199.81	72.34	127.48
			方案设计阶段	58.11	23.58	34.54
			扩初设计阶段	-	1.12	-1.12
			施工图阶段	42.26	22.67	19.60
			施工配合阶段	-	1.23	-1.23
			合计	300.19	120.94	179.25
河南百力汇实业有限公司	建业•新郑郭店镇项目景观设计合同	440.00	概念设计阶段	103.77	37.50	66.27
			方案设计阶段	62.45	26.53	35.93

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
			扩初设计阶段	62.45	22.39	40.06
			施工图阶段	71.03	34.89	36.14
			施工配合阶段	-	1.76	-1.76
			合计	299.71	123.07	176.64
中海宏洋地产汕头投资有限公司	关于中海·黄金海岸项目景观总体策划与规划及四期 的景观设计及顾问服务合同 （方案、扩初、施工图）	502.25	概念设计阶段	99.62	36.06	63.56
			方案设计阶段	66.42	24.44	41.97
			扩初设计阶段	66.42	25.27	41.15
			施工图阶段	66.42	25.50	40.92
			施工配合阶段	-	0.17	-0.17
			合计	298.87	111.43	187.44
长沙市湘坤房地产开发有限公司	【湖南区域公司阳光城·溪山悦示范区及S3住宅地块】项目景观设计合同	453.00	概念设计阶段	83.42	43.16	40.27
			方案设计阶段	115.13	60.49	54.63
			扩初设计阶段	-	0.06	-0.06
			施工图阶段	85.05	45.48	39.57
			施工配合阶段	-	0.55	-0.55
			合计	283.60	149.75	133.86
山东白鹭湾有限公司	日照白鹭湾樱花小院景观设计合同	336.48	概念设计阶段	95.23	35.99	59.25
			方案设计阶段	63.49	22.86	40.63
			扩初设计阶段	63.49	26.90	36.59

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
			施工图阶段	60.89	28.80	32.09
			施工配合阶段	-	-	-
			合计	283.10	114.55	168.55
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天吾乡项目地块内景观设计及顾问服务合同书	5,254.88	概念设计阶段	76.35	25.61	50.73
			方案设计阶段	38.17	14.65	23.52
			扩初设计阶段	101.85	32.85	69.00
			施工图阶段	57.04	23.69	33.36
			施工配合阶段	-	0.02	-0.02
			合计	273.42	96.82	176.60
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	关于青秀仙葫项目的景观设计及顾问服务合同（方案、扩初、施工配合）	561.50	概念设计阶段	105.94	37.90	68.04
			方案设计阶段	132.43	61.53	70.90
			扩初设计阶段	52.97	22.35	30.62
			施工图阶段	105.94	39.95	66.00
			施工配合阶段	-	-	-
			合计	397.29	161.74	235.55
绍兴汀光房地产开发有限公司	绍兴越城区迪荡湖2号地块项目高层及示范区景观设计合同	437.85	概念设计阶段	123.92	60.53	63.39
			方案设计阶段	82.61	44.66	37.95
			扩初设计阶段	82.61	38.36	44.25
			施工图阶段	27.88	13.62	14.26

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
			施工配合阶段	-	0.17	-0.17
			合计	317.03	157.34	159.68
佛山市瑞远房地产有限公司	鹏瑞皓玥湾花园项目景观设计合同	345.10	概念设计阶段	92.01	57.01	35.00
			方案设计阶段	30.67	19.34	11.33
			扩初设计阶段	46.00	24.98	21.03
			施工图阶段	92.01	49.40	42.60
			施工配合阶段	-	0.87	-0.87
			合计	260.69	151.60	109.09
贵州中铁诺德地铁置业有限公司	中铁云湾综合体A组团二期景观方案至施工配合设计合同	475.00	概念设计阶段	91.36	33.13	58.23
			方案设计阶段	60.91	22.95	37.96
			扩初设计阶段	45.68	19.33	26.35
			施工图阶段	60.91	23.05	37.86
			施工配合阶段	-	0.03	-0.03
			合计	258.86	98.49	160.37
渭南上林苑上房地产开发有限公司	上林苑上前进路项目	450.00	概念设计阶段	148.58	69.18	79.41
			方案设计阶段	84.91	37.75	47.15
			扩初设计阶段	-	-	-
			施工图阶段	-	-	-
			施工配合阶段	-	-	-

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
			合计	233.49	106.93	126.56
三河市瑞景房地产开发有限公司	水岸·华庭住宅景观设计合同	264.02	概念设计阶段	99.63	46.25	53.38
			方案设计阶段	24.91	11.57	13.34
			扩初设计阶段	49.82	23.18	26.64
			施工图阶段	49.82	24.08	25.74
			施工配合阶段	-	0.55	-0.55
			合计	224.17	105.63	118.54
吉林大众置业集团有限公司	长春大众.北湖湿地公园壹号园林景观设计合同	458.97	概念设计阶段	118.04	56.25	61.79
			方案设计阶段	76.33	37.68	38.66
			扩初设计阶段	14.15	6.78	7.37
			施工图阶段	14.15	8.22	5.93
			施工配合阶段	-	2.05	-2.05
			合计	222.67	110.97	111.70
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	重庆金科九曲河项目景观设计合同	236.00	概念设计阶段	-	0.06	-0.06
			方案设计阶段	55.66	19.18	36.48
			扩初设计阶段	33.40	19.43	13.96
			施工图阶段	122.45	52.67	69.78
			施工配合阶段	11.13	3.79	7.34
			合计	222.64	95.13	127.51

单位：万元

客户名称	项目名称	合同金额	阶段	收入	成本	毛利
葛洲坝重庆投资有限公司	葛洲坝重庆璧山308项目建设工程设计合同	302.38	概念设计阶段	-	0.00	-0.00
			方案设计阶段	142.63	68.37	74.27
			扩初设计阶段	42.79	21.07	21.72
			施工图阶段	28.53	14.78	13.75
			施工配合阶段	-	1.26	-1.26
			合计	213.95	105.48	108.47
昆明通盈房地产开发有限公司	云南滇池半山花园项目地块七景观设计合同	238.12	概念设计阶段	67.39	32.00	35.39
			方案设计阶段	44.93	21.76	23.17
			扩初设计阶段	44.93	21.00	23.93
			施工图阶段	56.16	27.50	28.66
			施工配合阶段	-	-	-
			合计	213.41	102.26	111.15
中交贵州房地产有限公司	中交·春风景里（ZI-01-01-1地块）项目景观方案设计合同	324.96	概念设计阶段	89.85	31.59	58.26
			方案设计阶段	100.93	36.07	64.86
			扩初设计阶段	4.25	1.52	2.72
			施工图阶段	14.86	7.41	7.45
			施工配合阶段	-	0.54	-0.54
			合计	209.88	77.12	132.76

由上表可知，公司报告期内概念设计阶段与方案设计阶段贡献毛利额相对较高，与公司以创意见长的设计能力相符。部分项目存在某一阶段毛利额为负的情况，主要系该阶段设计成本已发生但尚未能转化为产值所致，其中施工图配合阶段由于阶段周期较长，一般于项目完工结算时方能确认产值，故此类情况相对较多。按贡献毛利的情况对项目规模进行分类，分层情况具体如下：

项目毛利区间	数量	营业收入（万元）	营业成本（万元）	毛利额（万元）	毛利率
>200万元	15.00	7,344.18	3,248.10	4,096.09	55.77%
100万元<X≤200万元	40.00	10,724.76	5,047.29	5,677.48	52.94%
50万元<X≤100万元	1.00	213.66	121.57	92.09	43.10%
合计	56.00	18,282.60	8,416.95	9,865.65	53.96%
总计	1,507.00	117,814.76	55,267.64	62,547.12	52.20%
占比	3.72%	15.52%	15.22%	15.78%	
项目均值		77.97	36.58	41.39	

由上表可知，公司主要项目毛利额均大于 50 万元，报告期内总计为公司贡献毛利额 9,865.65 万元。此外，随着项目规模的提升，存在一定的规模效应，摊薄了项目固定支出，项目总体毛利率同步增长。

（3）报告期内主要项目合同约定的结算金额及进度、实际收款金额及进度及差异情况，完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异及其原因具体如下：

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	报告期内含税收入金额（万元）	截至2020年末累计已确认收入金额（万元）	结算进度（注1）	报告期内回款金额（万元）	截至2020年末累计已收款金额	收款进度（注2）	应收账款余额（注3）	已提交设计成果尚未经客户确认金额（万元）	按完工口径累计的结算金额（注4）	完工进度（注5）	完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异（注6）	完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异原因
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议	695.89	661.10	661.10	95.00%	189.18	189.18	27.18%	471.92	-	661.10	95.00%	是	客户付款流程审批中
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	嘉鱼产业新城中央公园景观方案至扩初设计合同	295.66	266.09	266.09	90.00%	206.96	206.96	70.00%	59.14	-	266.09	90.00%	是	客户付款流程审批中
陕西天朗嘉业科技发展有限公司	长安大学城梦想小镇先导区	892.50	226.47	226.47	25.38%	83.48	83.48	9.35%	143.00	-	226.47	25.38%	是	客户付款流程审批中
常德市金城房地产综合开发有限公司	鼎沣•金城里一期景观设计及顾问服务合同书	263.69	227.81	227.81	86.39%	87.36	179.65	68.13%	48.16	-	227.81	86.39%	是	客户付款流程审批中
北京光谷科技园开发建设有限公司	通州区台湖镇104/109地块项目-景观设计	340.95	255.71	255.71	75.00%	255.71	255.71	75.00%	-	59.41	315.12	92.42%	是	已提交的设计劳务尚未经客户书面确认
汉中汉源酒店实业有限公司	汉中兴汉新区汉苑酒店室外景观设计	457.62	388.98	388.98	85.00%	251.69	251.69	55.00%	137.29	22.88	411.86	90.00%	是	客户付款流程审批中
黔西南州富康房地产开发有限公司	四季花城项目景观设计合同	589.55	530.60	530.60	90.00%	276.24	276.24	46.86%	254.36	16.12	546.72	92.73%	是	客户付款流程审批中

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	报告期内含税收入金额（万元）	截至2020年末累计已确认收入金额（万元）	结算进度（注1）	报告期内回款金额（万元）	截至2020年末累计已收款金额	收款进度（注2）	应收账款余额（注3）	已提交设计成果尚未经客户确认金额（万元）	按完工口径累计的结算金额（注4）	完工进度（注5）	完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异（注6）	完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异原因
张家港慧茂置业有限公司	张地2014-A02-A、B、C地块及幼儿园项目景观方案设计至施工配合咨询服务合同	328.98	296.08	296.08	90.00%	213.83	213.83	65.00%	82.24	-	296.08	90.00%	是	客户付款流程审批中
郑州滨水置业有限公司	中建·滨水苑项目	330.16	255.43	255.43	77.36%	165.08	165.08	50.00%	90.35	59.05	314.48	95.25%	是	客户付款流程审批中；已提交的设计劳务尚未经客户书面确认
惠州扶贫项目运营有限公司	恒大援建河源市连平县美丽乡村示范区项目、和平县现代农业产业园园林景观方案及施工配合设计合同	273.08	235.08	235.08	86.09%	178.98	178.98	65.54%	56.10	-	235.08	86.09%	是	客户付款流程审批中
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议二	2,114.16	350.00	350.00	16.56%	-	-	-	350.00	-	350.00	16.56%	是	客户付款流程审批中
新乡中蓝置业有限公司	中蓝置业平原示范区项目商务地块景观设计合同	717.15	318.20	318.20	44.37%	196.92	196.92	27.46%	121.29	-	318.20	44.37%	是	客户付款流程审批中
河南百力汇实业有限公司	建业•新郑郭店镇项目景观	440.00	317.69	317.69	72.20%	235.15	235.15	53.44%	82.54	-	317.69	72.20%	是	客户付款流程审批中

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	报告期内含税收入金额（万元）	截至2020年末累计已确认收入金额（万元）	结算进度（注1）	报告期内回款金额（万元）	截至2020年末累计已收款金额	收款进度（注2）	应收账款余额（注3）	已提交设计成果尚未经客户确认金额（万元）	按完工口径累计的结算金额（注4）	完工进度（注5）	完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异（注6）	完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异原因
	设计合同													
中海宏洋地产汕头投资有限公司	关于中海·黄金海岸项目景观总体策划与规划及四期的景观设计及顾问服务合同（方案、扩初、施工图）	502.25	316.80	316.80	63.08%	191.02	191.02	38.03%	125.78	-	316.80	63.08%	是	客户付款流程审批中
绍兴汀光房地产开发有限公司	绍兴越城区迪荡湖2号地块项目高层及示范区景观设计合同	437.85	336.05	336.05	76.75%	131.36	131.36	30.00%	204.69	-	336.05	76.75%	是	客户付款流程审批中
渭南上林苑上房地产开发有限公司	上林苑上前进路项目	450.00	247.50	247.50	55.00%	157.50	157.50	35.00%	90.00	-	247.50	55.00%	是	客户付款流程审批中
吉林大众置业集团有限公司	长春大众.北湖湿地公园壹号园林景观设计合同	458.97	236.03	236.03	51.43%	126.25	126.25	27.51%	109.78	-	236.03	51.43%	是	客户付款流程审批中
昆明通盈房地产开发有限公司	云南滇池半山花园项目地块七景观设计合同	238.12	226.22	226.22	95.00%	119.06	119.06	50.00%	107.16	-	226.22	95.00%	是	客户付款流程审批中
中交贵州房地产有限公司	中交·春风景里（ZI-01-01-1地块）项目景观方案设计合	324.96	222.48	222.48	68.46%	25.25	25.25	7.77%	197.23	-	222.48	68.46%	是	客户付款流程审批中

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	报告期内含税收入金额（万元）	截至2020年末累计已确认收入金额（万元）	结算进度（注1）	报告期内回款金额（万元）	截至2020年末累计已收款金额	收款进度（注2）	应收账款余额（注3）	已提交设计成果尚未经客户确认金额（万元）	按完工口径累计的结算金额（注4）	完工进度（注5）	完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异（注6）	完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异原因
	同													
烟台海基置业有限公司	中国烟台龙口市龙口东海黄金海岸-领海·世界岛	292.00	262.80	262.80	90.00%	262.80	262.80	90.00%	-	29.20	292.00	100.00%	/	/
山东白鹭湾有限公司	日照白鹭湾樱花小院景观设计合同	336.48	300.08	300.08	89.18%	300.08	300.08	89.18%	-	-	300.08	89.18%	/	/
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书	2,895.62	702.11	875.03	30.22%	50.00	529.12	18.27%	345.91	-	875.03	30.22%	/	/
西安成益市政配套服务有限公司	曲江•国际中学景观设计合同	615.52	615.52	615.52	100.00%	615.52	615.52	100.00%	-	-	615.52	100.00%	/	/
新鸿基环贸广场房地产（苏州）有限公司	苏州四季酒店项目一期景观设计合同书	608.70	549.08	549.08	90.21%	549.08	549.08	90.21%	-	-	549.08	90.21%	/	/
苏州市规划局苏州国家高新技术产业开发区分局	苏州高新区长江路景观改造设计	305.00	289.75	289.75	95.00%	289.75	289.75	95.00%	-	15.00	304.75	99.92%	/	/
齐河坤新置业有限公司	新城-济南齐河欧乐堡项目景观设计合同（常规）	468.53	341.68	341.68	72.93%	281.12	281.12	60.00%	60.56	-	341.68	72.93%	/	/
西安虹瑞置	曲江•玫瑰园	474.00	450.30	450.30	95.00%	426.60	426.60	90.00%	23.70	23.70	474.00	100.00%	/	/

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	报告期内含税收入金额（万元）	截至2020年末累计已确认收入金额（万元）	结算进度（注1）	报告期内回款金额（万元）	截至2020年末累计已收款金额	收款进度（注2）	应收账款余额（注3）	已提交设计成果尚未经客户确认金额（万元）	按完工口径累计的结算金额（注4）	完工进度（注5）	完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异（注6）	完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异原因
业有限公司	二期景观设计合同													
合肥联创智融房地产开发有限公司	合肥融创城项目	430.81	397.09	404.40	93.87%	323.11	409.27	95.00%	-4.87	-	404.40	93.87%	/	/
四平市铁东区叶赫满族镇人民政府	四平市叶赫镇概念规划及重点区域城市设计服务合同书	250.10	250.10	250.10	100.00%	250.10	250.10	100.00%	-	-	250.10	100.00%	/	/
镇江广丰房地产有限公司	镇江4-5地块景观设计合同	294.09	233.73	233.73	79.47%	195.82	195.82	66.58%	37.91	-	233.73	79.47%	/	/
东莞市广兴五金有限公司	碧桂园天钻项目	270.00	261.70	261.70	96.93%	256.50	256.50	95.00%	5.20	-	261.70	96.93%	/	/
东莞市御江花城房地产开发有限公司	碧桂园御江景观设计合同书	265.00	254.50	254.50	96.04%	201.50	254.50	96.04%	-	-	254.50	96.04%	/	/
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	重庆旭辉巴南外河坪项目	411.51	274.63	303.11	73.66%	296.87	296.87	72.14%	6.24	-	303.11	73.66%	/	/
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	复地南溪谷项目整体概念及展示区1期方案设计合同	403.63	315.08	315.08	78.06%	347.21	347.21	86.02%	-32.13	-	315.08	78.06%	/	/

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	报告期内含税收入金额（万元）	截至2020年末累计已确认收入金额（万元）	结算进度（注1）	报告期内回款金额（万元）	截至2020年末累计已收款金额	收款进度（注2）	应收账款余额（注3）	已提交设计成果尚未经客户确认金额（万元）	按完工口径累计的结算金额（注4）	完工进度（注5）	完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异（注6）	完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异原因
贵阳中铁诺德置业有限公司	中铁文化山项目（中铁阅山湖·云著）景观设计方案至施工配合	608.46	479.79	479.79	78.85%	465.96	465.96	76.58%	13.83	-	479.79	78.85%	/	/
云南丽江美林基业旅游发展有限公司	美林丽江梦丝路小城一期景观设计合同	739.99	480.79	480.79	64.97%	456.99	456.99	61.76%	23.80	-	480.79	64.97%	/	/
黔南德龙碧桂园建设投资发展有限公司	碧桂园龙里凤凰城基础设施公共景观设计合同（I标段）	1,971.83	662.93	662.93	33.62%	536.11	536.11	27.19%	126.82	-	662.93	33.62%	/	/
海南怡康置业有限公司	天赐·海尚居三期项目景观设计合同	840.00	501.09	501.09	59.65%	458.29	458.29	54.56%	42.79	40.00	541.09	64.42%	/	/
安徽省文一投资控股集团滨江置业有限公司	文一·塘溪津门项目景观绿化设计合同	775.00	493.29	618.15	79.76%	352.24	522.79	67.46%	95.36	66.92	685.06	88.40%	/	/
重庆金融街融迈置业有限公司	金融街·水土项目景观设计合同	526.61	362.42	362.42	68.82%	357.62	357.62	67.91%	4.81	28.60	391.02	74.25%	/	/
青岛音乐之岛文化产业开发有限公司	灵犀湾项目景观设计合同	658.43	353.41	353.41	53.67%	381.29	381.29	57.91%	-27.89	40.00	393.41	59.75%	/	/
华润（大连）房地产有限公司	（大连金石滩海上东方项目一期景观方案	317.61	285.85	285.85	90.00%	285.85	285.85	90.00%	-	-	285.85	90.00%	/	/

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	报告期内含税收入金额（万元）	截至2020年末累计已确认收入金额（万元）	结算进度（注1）	报告期内回款金额（万元）	截至2020年末累计已收款金额	收款进度（注2）	应收账款余额（注3）	已提交设计成果尚未经客户确认金额（万元）	按完工口径累计的结算金额（注4）	完工进度（注5）	完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异（注6）	完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异原因
	设计）建设工程设计合同													
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	太原市万柏林区晋祠路警校SP-1896地块项目景观设计（示范区和大区）景观设计合同	435.23	324.66	324.66	74.60%	324.66	324.66	74.60%	-	-	324.66	74.60%	/	/
青岛市旺洲置业有限公司	中洲▪半岛城邦四期地块景观设计	388.00	349.20	349.20	90.00%	292.20	292.20	75.31%	57.00	-	349.20	90.00%	/	/
丽水祥生弘景房地产开发有限公司	丽水祥生白桥溪谷康养小镇一期	399.11	359.20	359.20	90.00%	304.57	304.57	76.31%	54.63	-	359.20	90.00%	/	/
四川恒鹏健康产业有限公司	昆明嘉丽泽恒大养生谷项目首期红线外销售展示区及道路绿化园林方案及施工图设计合同	313.11	235.56	235.56	75.23%	235.56	235.56	75.23%	-	-	235.56	75.23%	/	/
丽水市锦侨置业有限公司	丽水华侨城项目景观设计合同	334.80	318.06	318.06	95.00%	294.55	294.55	87.98%	23.51	-	318.06	95.00%	/	/
贵州中铁诺德地铁置业有限公司	中铁云湾综合体A组团一期景观方案至施工配合设计合同	606.00	498.12	498.12	82.20%	468.12	468.12	77.25%	30.00	-	498.12	82.20%	/	/

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	报告期内含税收入金额（万元）	截至2020年末累计已确认收入金额（万元）	结算进度（注1）	报告期内回款金额（万元）	截至2020年末累计已收款金额	收款进度（注2）	应收账款余额（注3）	已提交设计成果尚未经客户确认金额（万元）	按完工口径累计的结算金额（注4）	完工进度（注5）	完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异（注6）	完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异原因
长沙市湘坤房地产开发有限公司	【湖南区域公司阳光城·溪山悦示范区及S3住宅地块】项目景观设计合同	453.00	300.62	300.62	66.36%	281.37	281.37	62.11%	19.25	-	300.62	66.36%	/	/
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天吾乡项目地块内景观设计及顾问服务合同书	5,254.88	289.82	289.82	5.52%	50	50	0.95%	239.82	-	289.82	5.52%	/	/
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	关于青秀仙葫项目的景观设计及顾问服务合同（方案、扩初、施工配合）	561.50	421.13	421.13	75.00%	421.13	421.13	75.00%	-	-	421.13	75.00%	/	/
佛山市瑞远房地产有限公司	鹏瑞皓玥湾花园项目景观设计合同	345.10	276.34	276.34	80.07%	237.32	237.32	68.77%	39.02	-	276.34	80.07%	/	/
贵州中铁诺德地铁置业有限公司	中铁云湾综合体A组团二期景观方案至施工配合设计合同	475.00	274.39	274.39	57.77%	290.54	290.54	61.17%	-16.15	-	274.39	57.77%	/	/
三河市瑞景房地产开发有限公司	水岸·华庭住宅景观设计合同	264.02	237.62	237.62	90.00%	204.32	204.32	77.39%	33.30	-	237.62	90.00%	/	/
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	重庆金科九曲河项目景观设计合同	236.00	236.00	236.00	100.00%	165.20	223.30	94.62%	12.70	-	236.00	100.00%	/	/

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	报告期内含税收入金额（万元）	截至2020年末累计已确认收入金额（万元）	结算进度（注1）	报告期内回款金额（万元）	截至2020年末累计已收款金额	收款进度（注2）	应收账款余额（注3）	已提交设计成果尚未经客户确认金额（万元）	按完工口径累计的结算金额（注4）	完工进度（注5）	完工进度、结算进度、收款进度是否存在较大差异（注6）	完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异原因
葛洲坝重庆投资有限公司	葛洲坝重庆璧山308项目建设工程设计合同	302.38	226.79	226.79	75.00%	226.79	226.79	75.00%	-	-	226.79	75.00%	/	/
小计	-	-	19,379.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	124,869.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
占比	-	-	15.52%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注 1：结算进度=截至 2020 年 12 月 31 日累计已确认收入金额/合同金额，结算进度大于 100%系实际完成的设计面积超过了合同暂定面积；

注 2：收款进度=截至 2020 年 12 月 31 日累计已收款金额/合同金额；

注 3：应收账款余额为负的，系贷方余额；

注 4：按完工口径累计的结算金额=截至 2020 年 12 月 31 日累计已确认收入金额+已提交设计成果尚未经客户确认金额；

注 5：完工进度=按完工口径累计的结算金额/合同金额；

注 6：当结算进度与收款进度，或结算进度与完工进度的差异绝对值超过 15%时，界定为完工进度、结算进度、收款进度存在较大差异

由上表可知，截至 2020 年末，公司存在 18 个项目收款进度晚于结算进度15%以上，主要系房地产行业政策调控等影响，项目开发周期变长，客户资金回笼速度下降，进而传导至下游设计公司。且 2020 年新冠疫情的爆发，使得公司上游客户进一步缩紧了资金拨付规模、减缓了资金审批速度，导致公司应收账款周转速度下降。

同时，公司存在 2 个项目完工进度超过结算进度 15%，主要系已提交设计成果尚未收到设计成果确认函导致，对应收入含税金额 118.46 万元。

8、合同变更情况

（1）报告期内公司对合同变更、合同中止或终止的会计处理方法及项目情况

①合同变更

根据新收入准则，合同变更是指经合同各方批准对原合同范围或价格作出的变更。如合同变更增加了可明确区分的商品及合同价款，且新增合同价款反映了新增商品单独售价的，应当将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理。如合同变更不属于上述情形，且在合同变更日已提供的服务与未提供的服务之间可明确区分的，应当视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理。在均不符合上述两种情形时，合同变更部分应当作为原合同的组成部分，在合同变更日重新计算履约进度，并调整当期收入。公司符合企业会计准则定义的合同变更涉及的情形包括：

A、增加设计区块：该种情形下双方就增加的设计区块的具体履约义务、履约价格作出了明确约定，公司作为一份单独的合同进行会计处理；

B、对已提供设计劳务超出原合同预计工作的增量部分进行补偿及对原设计区块的面积进行变更；该种情况下，公司根据新的合同范围重新计量履约进度，并考虑对收入的调整，具体情况见下表；

C、在设计范围不变的情况对设计合同金额进行变更：该种情形下，交易双方在原合同中约定的履约义务未发生变更，仅系对履约价格的调整，公司根据新的履约价格对应确认的收入进行调整，具体情况见下表。

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	合同变更前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同变更后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注2）	截至2020年末应收余额（万元）（注3）	说明
正润(莆田)置业发展有限公司	莆田“正荣•国领”景观设计合同（方案~施工图）	245.94	209.78	202.66	7.12	209.78	100.00%	16.68	情形一
正茂（平潭）置业发展有限公司	福州平潭2017G007地块景观设计合同（方案~扩初）	150.00	102.38	94.87	7.51	102.38	100.00%	-17.70	情形一
正升（平潭）置业发展有限公司	福州平潭正荣.悦玺景观设计合同（方案~扩初）	131.52	110.24	66.15	7.35	73.50	66.67%	-	情形一
广州珠江外资建筑设计院有限公司	南平村人居环境整治工程（一期）景观设计合同	71.32	49.19	57.05	-7.86	49.19	100.00%	-	情形一
正茂（平潭）置业发展有限公司	福州平潭2017G007地块景观设计合同（方案）	15.00	15.00	13.50	1.50	15.00	100.00%	-	情形一
广州珠江南平投资发展有限公司	南平人居整治工程（一期、二期）景观设计驻场服务合同书	据实结算	15.00	15.00	-	15.00	100.00%	-	情形二
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天吾乡项目地块内景观设计及顾问服务合同书	5,254.88	289.82	300.33	-10.51	289.82	100.00%	239.82	情形二
西安成益市政配套服务有限公司	曲江•国际中学景观设计合同	615.53	615.53	615.53	-	615.53	100.00%	-	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	合同变更前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同变更后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注2）	截至2020年末应收余额（万元）（注3）	说明
天阶云台（修武）投资有限公司	云台山恒大养生谷项目首期园林方案、施工图设计合同	572.43	173.40	173.40	-	173.40	100.00%	-	情形二
安徽当代九开置业有限公司	水墨安徽一期（第一阶段）园林设计专项合同	409.00	175.61	175.61	-	175.61	100.00%	-18.53	情形二
临泉洪浩置业有限公司	欧帆当代城小区项目园林设计专项合同	400.00	155.07	155.06	-	155.06	100.00%	7.62	情形二
北京慧诚房地产开发有限公司	北京密云君山别墅项目（一期）景观设计合同	381.00	54.01	25.51	-	25.51	47.24%	-31.76	情形二
上海钰景园林股份有限公司	沈阳浑南聚宾街东地块项目园林景观工程设计咨询合同	377.00	50.65	50.65	-	50.65	99.99%	4.73	情形二
深圳市前海开发投资控股有限公司	2019年前海功能环境双提升工程景观设计合同	376.80	159.93	159.93	-	159.93	100.00%	-28.82	情形二
漳州祥荣房地产开发有限公司	漳州江东院子项目	369.78	155.37	155.37	-	155.37	100.00%	-9.41	情形二
郑州瑞信房地产开发有限公司	大正鲲园项目景观设计合同	323.00	261.92	261.92	-	261.92	100.00%	57.56	情形二
佛山时代睿达房地产开发有限公司	时代睿达花园项目园林景观设计合同	321.16	322.68	194.22	-	194.22	60.19%	-1.44	情形二
四川恒鹏健康产业有限公司	昆明嘉丽泽恒大养生谷项目首期红线外销售展示区及道	313.11	235.56	235.56	-	235.56	100.00%	-	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	合同变更前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同变更后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注2）	截至2020年末应收余额（万元）（注3）	说明
	路绿化园林方案及施工图设计合同								
漳州祥荣房地产开发有限公司	漳州闽南院子项目	311.87	208.73	208.73	-	208.73	100.00%	-2.63	情形二
广州康大工业科技产业有限公司	知识城康大商住区项目一期	300.00	285.00	245.93	-	245.93	86.29%	-	情形二
广州合汇旅游开发有限公司	合汇派潭酒店项目园林景观方案、施工图及顾问服务设计	300.00	165.00	165.00	-	165.00	100.00%	41.50	情形二
佛山鼎域房地产有限公司	佛山壹鸣花园景观设计合同	299.04	269.13	149.52	-	149.52	55.56%	-	情形二
福建泰信置业有限公司	香山湾B4、B8地块项目	278.59	154.64	154.64	-	154.64	100.00%	96.49	情形二
中船置业有限公司	上海船厂（浦东）区域2E3-2地块项目	266.60	238.98	44.83	-	44.83	18.76%	-0.96	情形二
成都中南世纪房地产开发有限公司	中南成都市金牛区天回镇街办木龙湾社区地块项目景观设计合同	260.00	247.00	247.00	-	247.00	100.00%	65.00	情形二
天津和创房地产开发有限公司	天津公司碧水湖苑项目景观设计合同	253.69	193.75	193.75	-	193.75	100.00%	-21.89	情形二
永泰开成房地产开发有限公司	福州永泰梧桐项目	243.24	243.24	243.24	-	243.24	100.00%	-9.02	情形二
开封祥符房地产开发有限公司	东京太阳城（私房院2号地块）项目	240.00	171.45	171.45	-	171.45	100.00%	56.84	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	合同变更前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同变更后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注2）	截至2020年末应收余额（万元）（注3）	说明
上海天华建筑设计有限公司	上海金桥S11地块住宅项目	235.00	176.25	-	-	-	-	-23.50	情形二
东莞市裕景房地产开发有限公司	时代南湾花园（东莞）项目园林景观设计合同	233.90	222.20	81.86	-	81.86	36.84%	-	情形二
烟台融安房地产开发有限公司	烟台苹果嘉园3a、3b地块项目景观工程设计	214.00	192.60	192.60	-	192.60	100.00%	-	情形二
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州高铁新城苏地2016-WG-62号15#、16#、17#、21#地块项目	191.75	84.59	84.59	-	84.59	100.00%	26.17	情形二
长沙正荣正泰置业发展有限公司	梅溪正荣府景观设计合同（方案~施工图）	180.16	157.71	57.78	-	57.78	36.64%	-6.29	情形二
北京远创兴茂置业有限公司	北京远洋瀛海项目建设工程设计	179.78	137.14	137.13	-	137.13	100.00%	-	情形二
广东东和实业投资有限公司	盛迪嘉光明印象园林景观工程设计合同	175.50	174.83	174.83	-	174.83	100.00%	52.6	情形二
鹤山市河成房地产开发有限公司	翠峰花园项目园林景观设计合同	171.46	171.45	171.46	-	171.46	100.00%	-0.74	情形二
昆山交能房地产有限公司	苏南万科昆山印象花园住宅区七、八期景观设计合同	170.70	145.10	145.10	-	145.10	100.00%	45.09	情形二
苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州高铁新城项目一期A区住宅及展示中心景观设计合	170.16	125.84	57.78	-	57.78	45.92%	-27.30	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	合同变更前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同变更后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注2）	截至2020年末应收余额（万元）（注3）	说明
	同								
广东创智谷投资发展有限公司	佛山智汇广场园林景观工程设计合同	165.00	164.01	109.58	-	109.58	66.81%	-0.52	情形二
珠海顺晟投资有限公司	时代倾城城市花园项目园林景观设计合同	163.04	163.04	8.15	-	8.15	5.00%	-	情形二
威海市旭东房地产开发有限公司	威海盛世观海台	154.00	-	-	-	-	-	-	情形二
厦门莹泰置业有限公司	厦门首开龙湖翔安2016XP08地块A1地块、A2地块、A3地块大区景观设计合同	151.99	91.19	91.19	-	91.19	100.00%	-	情形二
建发房地产集团合肥有限公司	合肥市包河区S1510、S1511地块项目景观设计合同	148.00	137.26	69.89	-	69.89	50.92%	18.18	情形二
广州雋业房地产开发有限公司	南沙滨海花园十一期景观设计合同	145.00	130.50	130.50	-	130.50	100.00%	-7.25	情形二
福州市房地产开发总公司	泰禾•福州院子D地块景观设计及顾问服务合同【方案、扩初图、施工图设计】	140.00	117.43	96.43	-	96.43	82.12%	40.18	情形二
佛山市时代华泰房地产开发有限公司	时代水岸（泌冲）项目园林景观设计合同	138.14	131.24	-	-	-	-	-6.91	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	合同变更前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同变更后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注2）	截至2020年末应收余额（万元）（注3）	说明
福建心家泊房地产开发有限公司	北纬25度项目景观设计合同	135.00	37.80	37.80	-	37.80	100.00%	-85.32	情形二
河南荣佑房地产开发有限公司	荣盛华筑项目园林设计合同	123.67	111.31	37.10	-	37.10	33.33%	-	情形二
清远市喜龙房地产开发有限公司	时代花城（清远）二期项目园林景观设计合同	122.54	119.74	9.45	-	9.45	7.89%	9.45	情形二
郑州兴和置业有限公司	富田兴和城5号院景观设计合同书	115.16	-	-	-	-	-	-	情形二
惠州市嘉霖智远房地产开发有限公司	惠州嘉霖悦禧园项目	111.41	100.27	43.95	-	43.95	43.83%	-	情形二
广州佳裕投资有限公司	时代汉溪项目园林景观设计合同	107.48	73.08	8.60	-	8.60	11.77%	-	情形二
融信新领域（厦门）房地产开发有限公司	厦门同安“融信铂湾”项目景观设计合同	105.12	94.61	42.05	-	42.05	44.44%	-	情形二
广州昊源闲庭生态创意产业有限公司	天人山水首期大坝改造及精致花谷景观设计及顾问服务合同书	103.24	72.27	38.46	-	38.46	53.21%	-	情形二
株洲华晨房地产开发有限责任公司	华晨神农湾项目景观设计	102.00	91.80	45.90	-	45.90	50.00%	25.50	情形二
郑州兴和置业有限公司	富田兴和城6号院景观设计合同书	94.90	-	-	-	-	-	-	情形二
佛山市时代天宇房地产开发有限公司	时代里水花生苑项目园林景观设计合同	87.99	86.08	6.89	-	6.89	8.01%	-1.05	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	合同变更前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同变更后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注2）	截至2020年末应收余额（万元）（注3）	说明
青岛海筑房地产开发有限公司	海尔•【世纪公馆大区方案】景观设计合同	87.24	78.51	-	-	-	-	-	情形二
昆山鑫苑置业有限公司	昆山鑫都汇项目景观工程设计合同	86.25	77.63	-	-	-	-	-64.16	情形二
深圳市天就房地产开发有限公司	建发玺园(深地A901-0024地块)	80.00	72.00	72.00	-	72.00	100.00%	-	情形二
泉州华大泰禾广场投资有限公司	泉州华大泰禾广场A1地块项目方案、扩初图、施工图景观设计合同	70.00	63.00	63.00	-	63.00	100.00%	17.50	情形二
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	田各庄B2B3项目景观设计合同	59.88	20.96	20.96	-	20.96	99.99%	-	情形二
河南永威置业有限公司	永威城微家项目景观设计合同（概念—施工配合）	58.65	55.71	55.71	-	55.71	100.00%	26.39	情形二
滑县宝汇置业有限公司	宝汇林苑府项目景观设计合同书	50.00	27.50	27.50	-	27.50	100.00%	10.00	情形二
广东明珠健康养生有限公司	广东明珠健康养生城一期A区广东明珠山城景观设计	50.00	47.50	47.50	-	47.50	100.00%	0.10	情形二
佛山市国华置业有限公司	佛山国华新都第二期景观施工图设计园林工程设计合同	42.39	38.15	-	-	-	-	-	情形二
珠海市盛嘉置业有限公司	珠海时代倾城水岸雅苑项目园林景观设计合同	39.81	37.82	-	-	-	-	-1.99	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	合同变更前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同变更后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注2）	截至2020年末应收余额（万元）（注3）	说明
珠海斗门益发置业有限公司	建发-玺院展示区项目景观设计合同	30.00	27.00	27.00	-	27.00	100.00%	-	情形二
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	建发-玺园展示区项目景观设计合同	30.00	27.00	27.00	-	27.00	100.00%	-	情形二
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	大厂辛杜项目景观设计合同	27.10	13.55	-	-	-	-	-10.84	情形二
广东长裕发展有限公司	广州二沙岛宏城花园别墅私家庭院项目景观设计及顾问服务合同书	12.00	9.60	6.00	-	6.00	62.50%	-	情形二
厦门市臻园房地产有限公司	海沧H2017P02地块环境景观设计合同	162.29	122.17	122.17		122.17	100.00%	-38.47	情形二
郑州天地康颂置业有限公司	马寨项目一期景观设计合同	233.83	185.60	185.60		185.60	100.00%	46.28	情形二
西昌领创房地产开发有限公司	领地•悦邛海景观设计合同	130.71	116.58	116.58		116.58	100.00%	31.11	情形二
苏州永鸿置业有限公司	苏地2017-WG-37号地块一项目和地块二项目景观设计合同(概念-施工图设计)	130.00	92.70	92.70		92.70	100.00%	27.10	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	合同变更前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同变更后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注2）	截至2020年末应收余额（万元）（注3）	说明
武汉奥山圣达置业有限公司	奥山国际冰雪运动旅游小镇奥山府项目二期C3-2、三期C1-2地块景观工程设计（概念-施工图）	150.67	74.56	74.56		74.56	100.00%	-18.06	情形二
常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州时代超市项目景观设计合同（常规）	68.62	61.76	61.76		61.76	100.00%	20.59	情形二
常州新城悦兴房地产开发有限公司	常州万科东项目景观设计合同（常规）	244.30	219.87	219.87		219.87	100.00%	73.29	情形二
合计		19,260.33	10,106.57	7,875.39	5.11	7,880.50	-	621.23	-
其中：应收账款借方余额		-	-	-	-	-	-	1,055.77	-
应收账款贷方余额		-	-	-	-	-	-	434.54	-

注 1：报告期内调整收入金额为负数，表明因合同变更需调减收入；
注 2：占比=合同变更后报告期内确认含税收入金额/累计确认含税收入金额；
注 3：应收账款正数为借方余额，应收账款负数为贷方余额，下同

情形一：因甲方工程成本上涨上调工程价款，因而项目设计费总额随之上涨，或因工程造价概算的变动，设计费总额下调。涉及此类项目的数量总计 5 个，合同总额 613.78 万元，其中已履行已确认收入金额 486.60 万元，应收账款余额 16.68 万元，按项目维度划分所对应的合同负债 17.70 万元，无合同纠纷。该情形下，已根据调整后的设计费总额确认收入，调增报告期含税收入 15.61 万元。

情形二：因项目所在地政府政策调整、项目开发要求变动等原因，需要进行返工、优化调整或设计面积超出原合同范围形成的增量工作量导致合同总额上升，或因项目开发商规划变动减少项目设计面积导致合同总额下降。涉及此类项目的数量总计 73 个，合同总额 18,646.55 万元，其中已履行已确认收入金额 9,619.97 万元，应收账款余额 1,039.08 万元，按项目维度划分所对应的合同负债 416.84 万元，无合同纠纷。该情况下，已根据调整后的面积对应的总额确认收入，调减报告期内含税收入 10.51 万元。

②合同中止

合同中止主要系由于客户项目规划调整，整体项目暂停等原因导致，除影响合同履约义务完成的时点外，并未对合同履约义务的内容与履约价格作出变更，因此针对收入确认事项不涉及具体的会计处理，公司**报告期末**合同中止的情况具体如下：

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注）	截至2020年末应收余额（万元）	说明
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	海南华润石梅湾35-37#地块项目景观设计合同	588.00	-	-	-	-58.80	情形一
昆明万科房地产开发有限公司	昆明万科草海项目景观工程设计合同	553.00	-	-	-	-47.60	情形一
山东白鹭湾有限公司	白鹭湾·原乡文创樱桃田园综合体项目策划定位、概念规划设计	430.00	-	-	-	-86.00	情形一
三亚青田旅游产业有限公司	三亚融创海棠湾壹号项目二期（4号地）-景观工程设计	355.58	-	-	-	-35.56	情形一
重庆金惠森文化旅游发展有限公司	御湖国际生态旅游度假区首启区景观设计合同	293.00	-	-	-	-43.95	情形一
上海豫园商贸发展有限公司	豫园一期项目景观合计合同	260.00	-	-	-	-15.00	情形一
美亚航空房地产(海南)投资开发有限公司	万宁-日月•榕天下项目景观工程	259.73	-	-	-	-26.00	情形一
郑州美岸建设开发有限公司	郑州中绘·国风展示区景观设计	250.56	-	-	-	-37.58	情形一
贵州昌行房地产开发有限公司	白金片区(白沙关地块)棚户区城中村改造项目景观设计合同	225.07	-	-	-	-33.76	情形一
三亚青田旅游产业有限公司	三亚融创海棠湾壹号项目anta溯园-景观工程设计	200.92	-	-	-	-20.09	情形一
重庆金惠森文化旅游发展有限公司	御湖国际生态旅游度假区环湖路项目整体景观概念规划设计合同	200.00	-	-	-	-30.00	情形一
莆田市正鼎房地产开发有限公司	莆田正鼎北戴河项目（地块四、七、八）景观设计及顾问服务合同书	195.00	-	-	-	-29.25	情形一
台山市华侨花园有限公司	江门台山华侨花园五期	138.00	-	-	-	-27.60	情形一
惠州市嘉霖柏豪房地产开发有限公司	【惠州嘉霖华禧园项目环境规划与设计】景观设计合同	96.64	-	-	-	-11.83	情形一

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注）	截至2020年末应收余额（万元）	说明
云南丽江美林基业旅游发展有限公司	美林丽江梦丝路小城总体景观概念规划设计合同	96.00	-	-	-	-14.40	情形一
惠州市绿湖房地产开发有限公司	惠州嘉霖秋长沙路东地块	90.08	-	-	-	-18.02	情形一
南京孔雀海房地产开发有限公司	十七分公司东山外港河G70项目景观设计合同	77.00	-	-	-	-23.10	情形一
中山顺德华侨城实业发展有限公司	中山华侨城湿地公园景观设计（概念）	58.59	-	-	-	-26.37	情形一
惠州市嘉霖骏祺投资有限公司	惠州嘉霖鸿禧园项目	53.83	-	-	-	-10.77	情形一
海南云享实业有限公司	海南生态智慧新城[2-1]地块展示区二期景观设计合同	49.45	-	-	-	-7.42	情形一
济宁北湖恒大名都置业有限公司	济宁恒大名都五期园林工程施工图设计合同	42.79	-	-	-	-6.42	情形一
广州市建工设计院有限公司	白云沙亭岗新社区棚改政府购买E地块（公园）概念规划建议服务项目合同	10.00	-	-	-	-10.00	情形一
河北建投西柏坡宏越房地产开发有限公司	石家庄恒大十里温塘项目二期35-2140-2地块园林工程设计合同	107.77	-	-	-	-10.78	情形一
豪科设计咨询（上海）有限公司	三亚亚龙湾运动健康度假区项目景观规划设计咨询服务合同书	8.00	-	-	-	-4.00	情形一
云南白药大理置业有限公司	云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计	564.80	260.75	55.68	21.36%	-89.47	情形二
河北利航房地产开发有限公司	比华利山庄项目景观设计	440.15	24.50	24.50	100.00%	-54.02	情形二
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	复地南溪谷项目整体概念及展示区1期方案设计合同	403.63	315.08	315.08	100.00%	-32.13	情形二
苏州中州房地产开发有限公司	新力苏州莘塔项目景观工程设计合同	400.00	17.68	-	-	-42.32	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注）	截至2020年末应收余额（万元）	说明
福州金水湖房地产开发有限公司	泰禾金水湖项目一期景观设计及顾问服务合同	322.00	9.00	9.00	100.00%	-43.80	情形二
台山市华侨花园有限公司	江门台山华侨花园四期	253.00	57.08	57.08	100.00%	-36.86	情形二
潍坊润恒置业有限公司	山东潍坊浮烟山中泰城项目二期销售展示区及二期景观设计	247.91	28.85	-	-	-0.57	情形二
福建泰维置业有限公司	白塘湾海滨小镇景观设计	168.44	9.86	-	-	-25.27	情形二
湖南嘉壹置业有限公司	嘉华长沙.印湘山项目整区景观工程设计合同	164.82	22.50	22.50	100.00%	-17.97	情形二
江苏嘉华实业有限公司	银城汤山东湖丽岛三期项目	134.65	26.93	26.93	100.00%	-6.73	情形二
杭州睿成房地产开发有限公司	杭州东原未来科技城	127.90	19.19	-	-	-12.79	情形二
广州嘉泰富投资有限公司	广州油富城项目景观设计合同	108.00	30.87	3.87	12.54%	-17.79	情形二
宿迁金鹰置业有限公司	金鹰宿迁宝欣地块3#地块景观设计	93.51	61.86	-	-	-9.50	情形二
佛山市顺德区中维房地产开发有限公司	佛山院子首开区景观设计工程景观设计及顾问服务合同【方案、扩初图、施工图设计】	39.50	35.55	-	-	-1.97	情形二
海南云享实业有限公司	海南生态智慧新城[2-1]地块展示区一期景观设计合同	21.39	14.97	-	-	-3.21	情形二
太平道合兴化商业发展有限公司	兴化莲溪公馆景观设计合同书	345.45	205.99	205.99	100.00%	-2.00	情形二
上海钰景园林股份有限公司	朱家尖半岛项目园林景观工程设计咨询合同	250.00	197.35	197.35	100.00%	-6.15	情形二
湖南正昊置业发展有限公司	克拉美丽山庄项目二、三期园林景观设计合同	99.81	81.36	36.94	45.41%	-2.94	情形二
东山恒耀房地产开发有限公司	漳州东山恒大御景半岛项目胜地块园林工程设计合同	226.63	7.23	7.23	100.00%	-1.56	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注）	截至2020年末应收余额（万元）	说明
河南雁湖房地产开发有限公司	林溪上苑项目建设工程景观设计合同	233.23	90.00	90.00	100.00%	-13.32	情形二
黔西南州富康房地产开发有限公司	万峰林·国际度假区一期项目	419.40	58.17	-	-	-41.94	情形二
日照中盛房地产开发有限公司	日照石老山养老度假一期示范区项目	270.00	10.00	-	-	-20.00	情形二
广东国力房地产集团有限公司	湛江金海岸景观设计及顾问服务合同书	500.00	-	-	-	-	情形三
东莞市桃源商住建造有限公司	锦绣山河七期（锦澜湖花园）园林工程设计合同	463.56	-	-	-	-	情形三
浙江临安中都置业有限公司	临安中都青山湖畔项目五六期洋房景观设计合同书	339.50	-	-	-	-	情形三
海南云享实业有限公司	海南生态智慧新城[2-1]地块大区景观设计合同	326.70	-	-	-	-	情形三
重庆远沃房地产开发有限公司	协信·北碚台农园项目景观方案及施工图设计合同	196.80	-	-	-	-	情形三
陕西诗经里文化旅游实业发展有限公司	沣水云间A区景观方案及施工图设计	168.39	-	-	-	-	情形三
黄冈万景外滩置业有限公司	湖北黄冈万景·公园里（示范区）园林景观工程设计服务合同书	110.00	-	-	-	-	情形三
重庆恒锦旅游开发有限公司	重庆九龙坡美丽乡村规划项目D、E地块园林概念方案到施工图设计合同	88.13	-	-	-	-	情形三
福州中夏房地产开发有限公司	泰禾金府大院6、8#号楼屋顶花园景观设计及过路服务合同【方案、扩初图、施工图设计】设计合同	36.00	-	-	-	-	情形三
台州市方远阳光广合置业有限公司	台州市路桥区公园路以东、肖谢泾以北地块项目景观设计合同	250.00	-	-	-	-	情形三

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注）	截至2020年末应收余额（万元）	说明
上海颐景建筑设计有限公司	西安曲江文创中心项目景观设计分包合同	170.00	-	-	-	-	情形三
郑州德宸祥苑置业有限公司	铁炉TL19-02,TL20-03地块景观设计	85.00	-	-	-	-	情形三
南昌华夏艺术谷陶艺村艺术有限公司	南昌271项目C07地块景观设计合同	172.18	-	-	-	-	情形三
南昌华夏艺术谷影视村艺术有限公司	南昌271项目C08地块景观设计合同	50.92	-	-	-	-	情形三
三亚京海成房地产开发有限公司	鹿港溪山项目综合楼及安置楼园林景观设计工程设计合同	80.00	-	-	-	-	情形三
融信（福建）置业有限公司	合信北郡项目景观方案设计合同	71.22	5.55	5.55	100.00%	5.55	情形四
阜阳同昇发展地产有限公司	东湖玫瑰项目景观设计合同书	378.00	218.68	218.68	100.00%	113.08	情形四
上海钰景园林股份有限公司	沈阳浑南聚宾街东地块项目园林景观工程设计咨询合同	377.24	50.65	50.65	100.00%	4.73	情形四
湖北康派房地产有限公司	武汉康桥林溪湾项目景观设计	301.97	225.38	225.38	100.00%	132.39	情形四
常德市金城房地产综合开发有限公司	鼎沣•金城里一期景观设计及顾问服务合同书	263.69	227.81	227.81	100.00%	48.16	情形四
广东华虹房地产开发有限公司	华虹名门景观设计项目	220.00	32.08	-	-	7.58	情形四
汉中文化旅游投资集团有限公司	汉中兴元新区宝峰路等道路景观设计	196.27	70.53	-	-	15.58	情形四
广州大瀑布旅游开发有限公司	广州增城南昆山金福酒店园林景观设计合同	152.92	53.52	53.52	100.00%	30.58	情形四
大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	大厂田各庄B地块景观设计合同	123.60	74.16	-	-	17.06	情形四
黑龙江珍宝岛药业股份有限公司鸡西分公司	鸡西二期工程景观设计合同	73.50	45.83	-	-	9.58	情形四
开平恒祥房地产开发有限公司	恒祥地产开平盛开·天玺湾项目	72.97	65.18	-	-	6.81	情形四

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注）	截至2020年末应收余额（万元）	说明
昆明沅怡及景观工程有限公司	润城配套工程（派出所及垃圾中转站）18#A5地块	2.30	2.30	-	-	0.80	情形四
昆明市鑫海汇投资发展有限公司	官渡区中闸中心学校重建工程室外景观绿化设计	16.16	15.35	-	-	7.27	情形四
广州市原构设计有限公司	金沙湾B0601地块景观设计	152.24	91.34	91.34	100.00%	30.45	情形四
山东丽丰置业有限公司	旭辉银盛泰山体公园项目景观概念-施工图设计合同	70.00	66.50	66.50	100.00%	21.00	情形四
福州市房地产开发总公司	泰禾•福州院子C地块景观设计及顾问服务合同【方案、扩初图、施工图设计】	160.10	152.09	68.32	44.92%	-	情形四
福州市房地产开发总公司	泰禾•福州院子D地块景观设计及顾问服务合同【方案、扩初图、施工图设计】	140.00	117.43	96.43	82.12%	40.18	情形四
联发集团天津联和房地产开发有限公司	中新天津生态城57C一期住宅地块项目景观设计合同	215.97	157.92	157.92	100.00%	60.73	情形四
湖南新里程投资发展有限公司	东塘新里程国贸中心体验区项目景观设计	15.00	3.75	3.75	100.00%	1.50	情形四
河南恒大睿德置业有限公司	新乡恒大御湖天下项目首期园林工程设计合同	140.36	24.67	24.67	100.00%	8.41	情形四
巩义市裕华置业有限公司	巩义裕华城A-18-02商业地块、B-13-01地块	159.50	55.83	55.83	100.00%	55.83	情形四
四川复地黄龙房地产开发有限公司	“黄龙生态宜居城首一期A区”景观设计	56.76	28.38	28.38	100.00%	-	情形五
洛阳绿熙置业有限公司	绿都涧西坦克路（暂定名）项目景观设计咨询协议	2.00	2.00	2.00	100.00%	-	情形五
南充度和置业有限公司	南充128亩项目景观设计合同	212.60	36.48	36.48	100.00%	-	情形五

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入金额（万元）	报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注）	截至2020年末应收余额（万元）	说明
河南国丰园置业有限公司	国丰园A-03-01地块景观设计合同	261.00	52.20	52.20	100.00%	-	情形五
中海宏洋地产（黄山）有限公司	【太平观止二期一区地块】项目景观设计及顾问服务合同	237.09	23.71	23.71	99.99%	-	情形五
贵州君悦阳光置业有限公司	贵州阳光城龙溪教育产业新城建设项目中学生水上体育运动基地景观设计合同	187.78	122.06	122.06	100.00%	-	情形五
海南秀兰投资开发有限公司	金月湾阳光海项目地块三景观设计合同	167.00	116.90	116.90	100.00%	-	情形五
杭州恺兴房地产开发有限公司	萧政储出2016-2号地块项目景观设计合同（杭州融信）	109.90	61.31	27.55	44.93%	-	情形五
海南秀兰投资开发有限公司	金月湾阳光海项目示范区景观设计合同	105.00	73.50	-	-	-	情形五
正荣地产控股股份有限公司	正荣地产景观标准化设计	80.00	72.00	-	-	-	情形五
安徽九洲方圆制药有限公司	安徽九洲方圆制药有限公司制药工程景观设计及顾问服务	70.00	70.00	3.50	5.00%	-	情形五
上海谦莆投资咨询有限公司	融信集团《大门、围墙景观标准化》设计咨询设计协议	30.00	22.50	-	-	-	情形五
株洲市嘉美房地产开发有限责任公司	神农府项目景观设计	112.70	61.99	61.99	100.00%	-	情形五
株洲九华置业有限责任公司	云溪湾项目景观设计	133.40	73.37	73.37	100.00%	-	情形五
合计		18,078.65	4,157.72	2,946.64	-	-499.34	-
其中：应收账款借方余额		-	-	-	-	617.27	-
应收账款贷方余额		-	-	-	-	1,116.61	-

注：占比=报告期内确认含税收入金额/累计确认含税收入金额

情形一：截至 2020 年末，该类型项目于合同签订、收取首笔款项后，因项目所在地政府政策调整、项目开发进度调整等原因并未正式启动设计工作，无合同纠纷。涉及此类项目的数量总计 24 个，合同总额 4,639.01 万元，按项目维度划分所对应的合同负债 634.28 万元，公司将在收到客户开工通知后继续履行履约义务，截至目前相关合同负债无需退回。

情形二：截至 2020 年末，该类型项目在完成前期阶段设计工作，因项目所在地政府政策调整、项目开发进度调整等原因，公司在收到客户单位书面或口头通知后暂停下一阶段设计工作，无合同纠纷。截至暂停时点，项目仍有合同负债未结转完毕。涉及此类项目的数量总计 22 个，合同总额 5,334.22 万元，其中已履行并确认收入金额 1,584.76 万元，按项目维度划分所对应的合同负债 482.33 万元，公司将在收到客户开工通知后继续履行履约义务，截至目前相关合同负债无需退回。

情形三：该类型项目系于合同签订后，因项目所在地政府政策调整、项目开发进度调整等原因，客户一直未通知公司开展设计工作，无合同纠纷。涉及此类项目的数量总计 15 个，合同总额 3,037.18 万，公司将在收到客户开工通知后履行履约义务。

情形四：该类型项目在完成前期阶段设计工作，因项目所在地政府政策调整、项目开发进度调整等原因，公司在收到客户单位书面或口头通知后暂停下一阶段设计工作，且截至 2020 年末，项目仍存在应收未收设计款。公司将在收到客户开工通知后，根据新开工时点客户的信用状况协商履行履约义务。涉及此类项目的数量总计 21 个，合同总额 3,303.01 万元，其中已履行已确认收入金额 1,756.54 万元，应收账款余额 617.25 万元。**其中，应收湖北康派房地产有限公司武汉康桥林溪湾项目景观设计项目 132.39 万元，因客户还款能力较差，预计款项回收存在损失，已单项计提坏账准备；该类情形下的其他项目的应收账款 484.87 万元已按账龄组合计提坏账准备 138.11 万元。目前公司与客户双方仍就上述应收账款协商还款中。**

情形五：该类型项目在完成前期阶段设计工作，因项目所在地政府政策调整、项目开发进度调整等原因，公司在收到客户单位书面或口头通知后暂停下一阶段设计工作，截至 2020 年末，客户已结清公司于前期提供的设计劳务款项，无合

同纠纷。涉及此类项目的数量总计 14 个，合同总额 1,765.23 万元，其中已履行并确认收入金额 816.40 万元，公司将在收到客户开工通知后继续履行履约义务。

③合同终止

合同终止主要系因客户改变项目规划所致，合同双方就终止事项签订终止协议，对双方义务的履行予以明确后执行结算程序，公司按终止协议确认的收入总额扣除前期已确认的收入金额的差额，确认为结算当期的收入。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。公司报告期内合同终止情况具体如下：

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入（万元）	合同终止前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注1）	合同终止后报告期内确认含税收入金额(万元)	占比（注2）	截至2020年末日应收余额（万元）	说明
娄底市联城旅游开发有限公司	梅山龙宫景区概念规划设计及环湖景观设计	1,615.08	15.00	15.00	-	15.00	100.00%	-	情形一
大理广晨基业房地产开发有限公司	北控医疗健康大理海东项目景观设计及顾问服务合同	1,137.93	35.80	35.80	-	35.80	100.00%	-	情形一
贵州摩码当代节能置业有限公司	当代MOMΛ未来城项目园林设计专项合同	464.03	203.01	203.01	-	203.01	100.00%	-	情形一
天津实地房地产开发有限公司	天津东丽区军粮城项目景观设计合同	395.97	4.50	4.50	-	4.50	100.00%	-	情形一
青岛慧成置业有限公司	青岛羊毛滩7#地块景观设计	358.05	89.51	89.51	-	89.51	100.00%	-	情形一
开封童世界发展有限公司	开封恒大童世界主题乐园璀璨中国、魔幻西欧、神秘古国、漫游海洋组团景观设计概念方案设计到扩初图设计合同	337.90	-	-	-	-	-	-	情形一
广州星月湾实业发展有限公司	广州东湾村商业地块景观全过程设计合同	248.00	146.32	47.12	-	47.12	32.20%	-	情形一
安徽世纳置业发展有限公司	国誉府项目园林、景观工程设计合同	240.00	-	-	-	-	-	-	情形一
成都绿满园园林工程有限公司	鸿通•桃花源项目景观设计合同	236.72	-	-	-	-	-	-	情形一
银谷花卉园艺有限公司	中国玫瑰谷月季园核心区项目景观设计及顾问服务合同书	272.22	136.11	136.11	-	136.11	100.00%	-	情形一
合肥粤港置业投资有限	合肥海伦城市广场项目	212.76	44.15	44.15	-	44.15	100.00%	-	情形

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入（万元）	合同终止前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注 1）	合同终止后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注 2）	截至 2020 年末日应收余额（万元）	说明
公司									一
上海金海高校	金海高校景观设计方案报建、总体设计、施工图设计合同	176.00	26.40	26.40	-	26.40	100.00%	-	情形一
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	苏州新城常熟 2019A-005 地块项目景观设计合同	170.35	43.70	43.70	-	43.70	100.00%	-	情形一
河南国创文化发展有限公司	郑州二砂文创园起步区景观设计	163.75	146.12	146.12	-	146.12	100.00%	-	情形一
大连金地恒昌房地产开发有限公司	金地·大连周家沟项目景观设计	146.82	44.05	44.05	-	44.05	100.00%	-	情形一
福州兆臻房地产开发有限公司	建发领江花园项目景观设计合同	135.54	25.38	25.38	-	25.38	100.00%	-	情形一
福建当代置业有限公司	当代滨江府 MOMΛ项目园林设计专项合同	130.90	55.09	55.09	-	55.09	100.00%	-	情形一
衡水圣雅房地产开发有限公司	和平里项目景观设计合同	130.00	32.50	32.50	-	32.50	100.00%	-	情形一
秦皇岛京御房地产开发有限公司	北戴河 921 亩示范区项目（景观方案设计、扩初设计、施工图设计）设计合同	113.36	45.35	45.35	-	45.35	100.00%	-	情形一
商丘新都置业有限公司	商丘建业•天筑项目景观设计合同	103.67	20.73	20.73	-	20.73	100.00%	-	情形一
肇庆信业房地产发展有限公司	高要珀丽湾三期园林景观	82.40	16.48	-	-	-	-	-	情形一

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入（万元）	合同终止前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注 1）	合同终止后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注 2）	截至 2020 年末日应收余额（万元）	说明
西塘智杕文化发展有限公司	西塘镇原粮仓地块项目景观	81.70	24.51	24.51	-	24.51	100.00%	-	情形一
黑龙江金九药业股份有限公司	金九药业股份有限公司厂区景观设计项目景观设计及顾问服务合同书	64.00	12.80	12.80	-	12.80	100.00%	-	情形一
西安合能万利置业有限公司	西安枫丹江屿一期项目交付区整体环境景观工程设计与服务合同	60.22	6.00	6.00	-	6.00	100.00%	-	情形一
上海辉均置业有限公司	上海旭辉闵行新城项目	60.00	12.00	12.00	-	12.00	100.00%	-	情形一
江门市紫富物业发展有限公司	江门胜坚·紫悦项目建筑、景观工程设计合同	53.25	25.97	10.00	-	10.00	38.50%	-	情形一
青岛银泰开源房地产有限公司	星海城 3.1（博观星海一期）项目景观设计合同	51.11	7.00	7.00	-	7.00	100.00%	-	情形一
青岛市市政工程设计研究院有限责任公司	李沧区坊子山公园景观改造工程设计分包合同书	38.58	-	-	-	-	-	-	情形一
青岛银泰开源房地产有限公司	星海城 3.2（博观星海二期）项目景观设计合同	32.73	5.00	5.00	-	5.00	100.00%	-	情形一
天津星华城置业投资有限公司	天津华明项目海上国际城接待处景观方案设计	25.20	25.20	25.20	-	25.20	100.00%	-	情形一
肇庆信业房地产发展有发公司	高要珀丽湾二期山体公园景观设计工程	22.00	19.03	-	-	-	-	-	情形一
成都中铁天圆房地产有限公司	中铁宜宾总部项目示范区景观方案至施工图	18.00	-	-	-	-	-	-	情形一
郑州天邦置业有限公司	郑州天邦置业有限公司银榕院建设项目	228.50	80.00	80.00	-	80.00	100.00%	-	情形一

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入（万元）	合同终止前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注 1）	合同终止后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注 2）	截至 2020 年末日应收余额（万元）	说明
北京东方业佳文化艺术有限公司	北京玉河 1 号四合院（N01-1 地块）项目园林工程设计合同	35.00	19.20	19.20	-	19.20	100.00%	-	情形一
珠海市中港城房地产有限公司	东方威尼城项目园林景观设计合同	402.60	147.81	147.81	-	147.81	100.00%	-	情形一
厦门瑋泰置业有限公司	厦门龙湖马銮湾（一期）地块项目景观概念-施工图设计合同	152.20	136.98	-	-	-	-	-	情形一
厦门瑋泰置业有限公司	厦门春江彼岸项目二期大区项目景观设计合同（概念方案-扩初）	61.10	39.72	-	-	-	-	-	情形一
厦门瑋泰置业有限公司	厦门春江彼岸项目二期大区项目景观设计合同（施工图阶段）	35.10	24.57	24.57	-	24.57	100.00%	-	情形一
变更后：贵州美嘉置业有限公司变更前：浙江升成建设集团有限公司瓮安分公司	瓮安县朵云拓展区景观概念规划设计合同书	132.00	85.80	85.80	-	85.80	100.00%	-	情形一
厦门瑋泰置业有限公司	厦门春江彼岸项目三期项目景观设计合同（概念-扩初）	31.80	20.67	6.36	-	6.36	30.77%	-	情形一
珠海市中港城房地产有限公司	东方威尼城项目园林景观设计合同补充协议	10.00	10.00	10.00	-	10.00	100.00%	-	情形一
天津东方伊甸园置业发展有限公司	伊甸园项目景观设计合同（4 号地块）	320.00	-	-	-	-	-	-	情形一
武汉正华建筑设计有限公司	中城水岸项目景观设计合同	123.39	12.34	12.34	-	12.34	100.00%	-	情形一

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入（万元）	合同终止前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注 1）	合同终止后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注 2）	截至 2020 年末日应收余额（万元）	说明
北京东方业佳文化艺术有限公司（委托“恒大园林集团有限公司”结算）	北京玉河 1 号四合院（N01-2 地块）园林设计补偿协议	14.00	14.00	14.00	-	14.00	100.00%	-	情形一
广州市龙光骏绅房地产有限公司	广州白云区江夏 46 亩项目景观工程设计合同	91.62	9.16	9.16	-	9.16	100.00%	-	情形一
东莞市中帆房地产开发有限公司	东莞黄江中泰峰境项目二期景观设计	108.68	28.20	28.20	-	28.20	100.00%	-	情形一
黔西南州富康房地产开发有限公司	滨水庄园（C3 地块）项目景观设计及顾问服务合同书	40.95	20.00	-	-	-	-	-	情形一
河南天门置业有限公司	许昌香柏麓湖花园园林景观设计服务合同	319.29	114.17	114.17	-	114.17	100.00%	52.84	情形二
珠海横琴钜联实业有限公司	钜星汇商业广场园林景观设计	112.00	36.00	-	-	-	-	8.00	情形二
深圳市名巨南庄房地产有限公司	建发璟悦轩项目景观设计合同	41.39	8.28	8.28	-	8.28	100.00%	4.14	情形二
德阳达恒房地产开发有限责任公司	同森德阳 120 亩项目	314.94	99.55	99.55	-	99.55	100.00%	-	情形二
青岛灵海汇置业有限公司	海信华山东麓项目景观设计	171.39	133.30	133.30	-	133.30	100.00%	62.40	情形二
南昌欣荣房地产开发有限公司	南昌力高君御世家景观设计合同	168.00	144.00	76.61	-	76.61	53.20%	31.11	情形二
清远天安智谷有限公司	清远天安智谷项目地块一景观方案施工图设计合同	274.40	72.99	54.37	-	54.37	74.49%	8.01	情形二

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	累计确认含税收入（万元）	合同终止前报告期内确认含税收入金额（万元）	报告期内调整收入金额（万元）（注 1）	合同终止后报告期内确认含税收入金额（万元）	占比（注 2）	截至 2020 年末日应收余额（万元）	说明
云南润安房地产开发有限公司	金地昆明海埂路项目 MK 地块和 M 地块售楼部景观设计合同	107.69	26.92	-	-1.98	-1.98	-	-	情形三
河南国丰园置业有限公司	盛世中原示范区景观设计合同	75.00	67.08	68.12	-1.04	67.08	100.00%	-	情形三
江西草珊瑚药业有限公司	江西草珊瑚药业有限公司改造项目	20.00	10.00	-	-8.00	-8.00	-	-	情形三
陕西天朗嘉业科技发展有限公司	长安大学城梦想小镇先导区	892.50	226.48	227.26	-0.78	226.48	100.00%	143.00	情形四
合计		11,661.78	2,854.93	2,336.13	-11.80	2,324.33	-	309.50	-

注1：报告期内调整收入金额为负数，表明因合同终止需调减收入；

注 2：占比=合同终止后报告期内确认含税收入金额/累计确认含税收入金额

情形一：该类型项目系因项目所在地政府政策调整、项目开发进度调整等原因，公司一直未收到客户单位开展设计工作的通知，或在已开展前期设计工作后于收到客户通知后停止设计工作。截至**2020 年末**，客户已与公司签订合同终止协议，结算条件不涉及对已确认收入的调整，并结清剩余款项，无合同纠纷。涉及此类项目的数量总计 **47** 个，合同总额 **9,165.19** 万元，其中已履行并确认收入金额 **1,916.16** 万元，剩余合同义务不再履行。

情形二：该类型项目系因项目所在地政府政策调整、项目开发进度调整等原因，公司在已开展前期设计工作后于收到客户通知后停止设计工作。截至 **2020 年末**，客户已与公司签订合同终止协议，结算条件不涉及对已确认收入的调整，但客户仍有设计款尚未结清。涉及此类项目的数量总计 **7** 个，合同总额 **1,401.42** 万元，其中已履行并确认收入金额 **608.30** 万元，剩余合同义务不再履行。截至 **2020 年末**，上述未结清的应收账款总额 **166.50** 万元，其中 1 年以内 **64.99** 万元，1-2 年 **62.40** 万元，2-3 年 **31.11** 万元，**3 年及以上 8.00 万元**，公司仍在积极催收中，暂无合同纠纷。

情形三：该类型项目系因项目开发进度调整，公司在已开展前期设计工作后于收到客户通知后停止设计工作。截至 **2020 年末**，客户已与公司签订合同终止协议，根据结算资料，双方最终确认的设计面积小于公司原已确认面积，总计冲减报告期收入 **11.02** 万元，双方已结清剩余款项，无合同纠纷。涉及此类项目的数量总计 **3** 个，合同总额 **202.69** 万元，其中已履行已确认收入金额 **104.00** 万元，剩余合同义务不再履行。

情形四：该类型项目系因项目开发进度调整，公司在已开展前期设计工作后于收到客户通知后停止设计工作。截止 2020 年末，客户已与公司签订合同终止协议，根据结算资料，双方最终确认的设计面积小于公司原已确认面积，总计冲减报告期收入 0.79 万元，合同总额 892.50 万元，其中已履行并确认收入金额 226.48 万元，剩余合同义务不再履行。截至 2020 年末，上述未结清的应收账款总额 143.00 万元，其中 2-3 年 143.00 万元，涉及此类项目总计 1 个，公司仍在积极催收中，暂无合同纠纷。

综上所述，公司报告期内涉及合同变更、中止、终止项目内控流程设计合理

且有效执行，对于合同履行状态变更的会计处理正确，符合《企业会计准则》规定，涉及合同变更项目、合同中止、终止相关项目不存在合同纠纷，不存在应冲减已确认收入未冲减、应退回合同负债未冲减或退回的情形，对相应的应收账款进行了充分的减值测试，已结合客户履约能力情况，充分计提坏账准备，应全额计提坏账准备的已全额计提。

9、“三道红线”主要客户项目的预计合同亏损或减值情形

（1）“三道红线”的主要客户情况

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

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

仅触及“一道红线”的，因为可以通过调整债务期限结构或增加少数股东权益以增加总权益等方式改善“三条红线”中相关指标，所以受此规定影响较为有限，因此着重就触及两道及以上红线的客户进行分析阐述。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司主要合作客户中同时触及两道及以上红线的客户（以下简称“触及红线主要客户”）列示如下：

集团名称	触及红线数量（道）	截至2020年12月31日执行中合同数量（个）	截至2020年12月31日执行中合同金额（万元）
恒大	3	171	21,666.46
融创	3	31	5,481.18

集团名称	触及红线数量（道）	截至2020年12月31日执行中合同数量（个）	截至2020年12月31日执行中合同金额（万元）
泰禾	3	28	3,082.65
华夏幸福	3	31	2,016.86
北京金融街投资	3	4	1,056.14
绿地控股	3	6	817.44
蓝光发展	3	4	756.38
华发股份	3	1	295.65
保利	2	39	4,777.31
中南建设	2	30	4,767.83
阳光城	2	24	4,705.29
建发	2	26	2,417.73
华侨城	2	10	1,340.13
大悦城	2	4	1,108.93
中交地产	2	9	1,015.47
金科股份	2	3	647.49
荣盛发展	2	3	383.67
合 计		424	56,336.60

（2）触及红线主要项目情况如下：

报告期内，发行人触及两道和三道红线的地产企业主要客户（以下简称“触及红线主要客户”）按触及红线道数分类的收入、应收账款及应收票据余额、新签合同等主要项目情况如下：

单位：万元

客户类型	期间	新签合同金额	收入金额（不含税）	应收账款及票据余额
触及两道红线主要客户	2020 年度	6,210.68	5,550.72	2,947.07
	2019 年度	6,164.56	3,954.59	895.94
	2018 年度	3,700.99	2,373.45	300.24
	小计	16,076.23	11,878.76	4,143.25
触及三道红线主要客户	2020 年度	6,932.76	4,472.25	5,472.35
	2019 年度	10,017.88	4,636.60	3,943.82
	2018 年度	6,911.43	4,181.09	2,469.80

单位：万元

客户类型	期间	新签合同金额	收入金额（不含税）	应收账款及票据余额
	小计	**23,862.07**	**13,289.94**	**11,885.97**
触及红线主要客户合计	**2020 年度**	**13,143.43**	**10,022.98**	**8,419.42**
	2019 年度	16,182.44	8,591.19	4,839.76
	2018 年度	10,612.42	6,554.54	2,770.05
	小计	**36,899.29**	**25,168.71**	**16,029.23**
报告期所有客户合计	**2020 年度**	**107,517.05**	**49,021.48**	**28,700.47**
	2019 年度	79,949.00	40,048.78	19,979.14
	2018 年度	55,483.02	28,744.51	11,381.58
	小计	242,949.07	117,814.77	60,061.19
触及两道红线主要客户占比	**2020 年度**	**5.78%**	**11.32%**	**10.27%**
	2019 年度	7.71%	9.87%	4.48%
	2018 年度	6.67%	8.26%	2.64%
触及三道红线主要客户占比	**2020 年度**	**6.45%**	**9.12%**	**19.07%**
	2019 年度	12.53%	11.58%	19.74%
	2018 年度	12.46%	14.55%	21.70%
触及红线主要客户合计占比	**2020 年度**	**12.22%**	**20.45%**	**29.34%**
	2019 年度	20.24%	21.45%	24.22%
	2018 年度	19.13%	22.80%	24.34%

由上表可知，报告期内，发行人触及两道红线的主要客户新签合同金额占各期新签合同总额的比例分别为 6.67%、7.71%和 **5.78%**，触及三道红线的主要客户新签合同金额占各期新签合同总额的比例分别为 12.46%、12.53%和 **6.45%**，比重不高，且在公司报告期内新签合同总额逐年增长的情形下，上述指标总体呈现下降趋势。

发行人触及两道红线的主要客户收入占报告期合计收入的比例分别为 8.26%、9.87%和 **11.32%**，触及三道红线的主要客户收入占报告期合计收入的比例分别为 14.55%、11.58%和 **9.12%**，比重不高，在公司报告期内营业收入逐年增长的情形下，上述指标总体呈现下降趋势。

报告期各期末，发行人触及两道红线的主要客户应收账款及票据余额占所有客户应收账款及票据余额的比例分别为 2.64%、4.48%和 **10.27%**，触及三道红线

的主要客户应收账款及票据余额占所有客户应收账款及票据余额的比例分别为21.70%、19.74%和**19.07%**，占比较低。

（3）触及红线主要客户尚未执行完毕项目的预计合同亏损情况

截至2020年12月31日，公司触及红线主要客户尚未执行完毕的合同合计共424个，合同金额合计约56,336.60万元。对公司触及红线主要客户尚未执行完毕的项目进行分析如下：

①触及红线主要客户**累计亏损合同**

集团名称	客户名称	项目名称	合同签订时间	合同金额（万元）	报告期内累计收入（不含税，万元）	报告期内累计成本（万元）	报告期内累计毛利（万元）	履约状态	累计含税收入占合同金额比重	是否为累计亏损合同（注）
华夏幸福	嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	嘉鱼示范区景观设计项目设计合同	2018-1-24	116.84	104.71	170.86	-66.15	在履行，处于施工配合阶段	95.00%	是
华夏幸福	嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	嘉鱼产业新城公共服务中心景观设计项目设计合同	2018-1-24	16.01	14.35	22.96	-8.61	在履行，处于施工配合阶段	95.00%	是
华夏幸福	嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	嘉鱼产业新城艺术街区景观设计项目设计合同	2018-1-24	95.25	85.37	142.85	-57.48	在履行，处于施工配合阶段	95.00%	是

注：对于某一项目合同是否属于累计亏损合同，公司系按照该项目截至履行完毕时，整体合同预计可确认的总收入扣减总成本判断，若预计总成本大于总收入，则说明该合同为累计亏损合同

由上表分析可见，公司触及红线主要客户的项目报告期内累计亏损的情况较少，主要原因系：

首先，公司在园林景观设计业务领域经验较为丰富，已形成一套成熟的定价策略，合同签订前往往能够对整体项目的客户诉求、复杂程度及投入成本形成较为充分和准确的预估，且公司报告期内毛利率为50%以上，在报价时充分预留安全边际；此外，恒大等主要客户与公司已建立稳定的战略合作关系，上述客户资金实力雄厚，且对设计作品质量的要求较高，较少存在单纯以较低报价选择设计单位等情形；

其次，恒大等主要客户均系大型房地产企业，已形成了较为完善的项目进度管控体系及项目质量管理体系，合作过程中双方会对设计成果和时间进度要求提前进行明确并达成一致，并保持及时与顺畅的沟通；公司亦建立了标准化设计、客户沟通汇报、内部团队协作等多维度的项目管理体系，因此在上述主要客户的项目执行过程中，出现双方对设计成果输出理解不一致、沟通不顺畅等需要大量返工等情形的概率较低。

对于上表中华夏幸福的三个项目，其亏损情况、待执行合同部分的预计亏损情况分析说明如下：

A、截至2020年末，“嘉鱼示范区景观设计项目设计合同”累计毛利为-66.15万元，该项目总合同额为116.84万元，于2018年完成概念设计阶段至施工图设计阶段，累计确认收入占合同总额比重为95%。由于该项目已处于施工配合阶段，相应后期成本投入较低，因此待执行部分不存在预计亏损，无需计提预计负债。

B、截至2020年末，“嘉鱼产业新城公共服务中心景观设计项目设计合同”累计毛利为-8.61万元，该项目总合同额为16.01万元，于2018年完成概念设计阶段至施工图设计阶段，累计确认收入占合同总额比重为95%。由于该项目已处于施工配合阶段，相应后期成本投入较低，因此待执行部分不存在预计亏损，无需计提预计负债。

C、截至2020年末，“嘉鱼产业新城艺术街区景观设计项目设计合同”累计毛利为-57.48万元，该项目总合同额为95.25万元，于2018年完成概念设计阶段至

施工图设计阶段，累计确认收入占合同总额比重为95%。由于该项目已处于施工配合阶段，相应后期成本投入较低，因此待执行部分不存在预计亏损，无需计提预计负债。

包括上述已产生累计亏损项目在内，不存在其他异常事项表明公司触及红线主要客户的项目合同待执行部分将产生预计亏损。

②触及红线主要项目的合同状态

报告期内，公司触及红线主要项目中存在合同中止及合同变更的情况已经在本节之“十三、（一）8、合同变更情况”部分进行披露。其中，合同中止的原因主要系由于客户项目规划调整、整体项目暂停等原因导致；合同变更的主要原因系因项目所在地政府政策调整、项目开发要求变动等原因，需要进行返工、优化调整或设计面积超出原合同范围形成的增量工作量导致合同总额上升，或因项目开发商规划变动减少项目设计面积导致合同总额下降。上述合同中止及合同变更不存在冲减已确认收入的情形，亦不会对合同产生预计亏损或减值等不利影响。

此外，自“三道红线”政策颁布**至2020年末**，公司触及红线主要客户的项目中不存在合同变更的情形，涉及的新增合同中止情况如下：

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	合同签订时间	截至2020年12月31日履约状态	项目累计收入（万元）	项目累计成本（万元）	项目综合毛利率	截至报告期末应收账款余额(万元)
河南恒大睿德置业有限公司	新乡恒大御湖天下项目首期园林工程设计合同	140.36	2019-12-27	中止	**23.27**	**10.35**	**55.52%**	**8.41**
台州市方远阳光广合置业有限公司	**台州市路桥区公园路以东、肖谢泾以北地块项目景观设计合同**	**250.00**	**2020-6-30**	**中止**	**-**	**-**	**-**	**-**

上述“新乡恒大御湖天下项目首期园林工程设计合同”于 2020 年 7 月因甲方规划调整导致项目暂停，不存在冲减已确认收入的情形，亦不存在合同预计亏损等不利情形；

上述“台州市路桥区公园路以东、肖谢泾以北地块项目景观设计合同”于 2020 年 11 月因客户合作方变更故一直未通知公司开展设计工作导致项目暂停，不存在冲减已确认收入的情形，亦不存在合同预计亏损等不利情形。

综上所述，公司触及红线主要客户的项目中，累计亏损的项目数量较少。根据公司对于“预计亏损合同”的判断标准，即对于项目合同在资产负债表日是否存在预计亏损，公司按照该项目待执行部分预计未来可确认的总收入扣减预计未来仍需发生的总成本判断，若预计未来的总成本大于总收入，则说明该合同在资产负债表日存在预计亏损，该预计亏损金额=预计未来仍需发生的总成本-预计未来可确认的总收入，公司前述报告期内累计毛利为负数的项目待执行部分**截至2020 年末**不存在预计合同亏损情形。此外，公司触及红线主要客户的项目中，发生中止及合同变更等情况均系合同履约过程中因客户项目规划调整、项目所在地政府政策调整、项目开发要求变动等原因所致，上述合同中止及合同变更不存在冲减已确认收入的情形，亦不会对合同产生预计亏损等不利影响。除上述情况外，公司触及红线主要客户的项目均处于正常履约状态，不存在预计合同亏损情形。

（4）触及红线主要客户的项目预计合同减值情况

根据公司的成本核算方法，公司对尚未完工的设计服务劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计业务收入。因此，报告期各期末，公司不存在将合同履约成本保留确认为资产进行核算的情况，不存在相应的合同减值情形。

（5）“三道红线”政策对公司下游房地产企业及公司经营影响分析

①“三道红线”政策背景

“三道红线”是对房地产企业融资政策的再度收紧，反映中央坚持“房住不炒”总基调不动摇，意在化解地产行业金融风险，推动资金流入实体经济。新冠疫情环境下货币环境相对宽松，社会融资规模存量快速增长，助长了杠杆交易和投机行为，进一步加大了地产行业金融风险，此时监管层严控房地产融资旨在从供给端遏制融资主体需求，从而化解地产行业金融风险。此外，地产行业的融资收紧也是对融资供给的结构性调控，在货币环境整体宽松的背景下能够有效减少地产对金融资源的挤占，从而推动更多资金流入实体经济。

②“三道红线”政策实质意为培养地产行业“优质产能”

本轮房地产企业融资政策的再度收紧实质是对地产行业供给侧的结构性改革，在需求端经营性现金流总量不变的情况下，现金流在各房地产企业之间的分

配将发生结构性变化，引导行业格局加速分化。整体来看，绿档、黄档（未触线或仅触及一条线）龙头房地产企业受影响较小，有望在行业供给侧改革下进一步巩固市场地位，监管层此举将加快建立稳定、良性的地产行业竞争格局，培养地产行业“优质产能”，也有利于日后对重点房地产企业进行资金监测和融资管理。此外，本轮融资收紧对房地产企业未来发展战略形成约束，严格限制了中小房地产企业通过大幅举债做大规模、实现弯道超车的发展路径，有利于构建房地产健康发展的长效机制。本轮融资政策收紧主要通过限制有息负债规模达到房地产企业“去产能”的目的，进而培养行业“优质产能”。

③“三道红线”政策对发行人经营影响

“三道红线”政策自2020年8月开始实施，公司2020年9月1日至**12月31日**新签合同**207**个，同比上涨**64%**；签约金额**50,411.38**万元，同比上涨**67%**；平均合同规模**243.53**万元，同比上涨**2%**。在“三道红线”政策实施后，公司新签合同数量、签约金额和平均合同规模均高于上年同期水平。

公司**2020年12月31日**的应收账款余额为**22,721.93**万元，三道红线融资新规出台后，截至**2021年3月28日**累计期后回款金额约为**5,386.57**万元，回款率**23.71%**，回款情况良好。

截至目前，公司销售回款金额受“三道红线”融资新规的影响较小，但不排除未来公司部分客户因未及时适应政策调整或经营管理不善而产生重大风险，从而传导至公司，影响公司销售回款。

“三道红线”下，房地产企业融资环境进一步收紧，资金压力增大，对未来的拿地和开工有一定影响。但在此背景下，规模房地产企业特别是国企央企竞争优势凸显，龙头房地产企业将继续保持稳定发展，市场份额稳中有升，土地资源也进一步向头部企业集中。在此形势下，龙头房地产将更加注重产品品质，以获得更大的市场竞争优势，而公司作为园林景观设计行业的主要企业，将持续加大与龙头房地产企业及发展战略稳健的规模房地产企业的合作力度，不断优化公司客户结构，保证项目的接洽量及质量，保障业务的稳健发展。

但是，“三道红线”亦是对地产行业内所有企业的经营能力、管理能力、抗风险能力的考验，不排除公司部分客户因未及时适应政策调整或经营管理不善而

产生重大风险，从而传导至公司，对公司短期经营业绩造成冲击，对此，发行人已在本招股说明书重大事项提示之“一、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的风险”及第四节之“四、(二)政府调控政策变动风险”中针对“三道红线”政策对发行人下游客户和发行人经营影响作出风险提示。

（6）触及红线主要客户新增终止协议情况

基于2020年8月15日，21世纪经济报道首次对“三道红线”新规进行报道，公司将2020年8月15日认定为“三条红线”政策出台时间，对公司主要合作客户中同时触及两道及以上红线的客户（以下简称“触及红线主要客户”）的相关合同状态进行统计排查。

自“三道红线”政策颁布至**2020 年 12 月 31 日**，公司触及红线主要客户的新增终止合同情况如下：

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	合同签订时间	项目累计收入（万元）	项目累计成本（万元）	项目综合毛利率	结算总金额（万元，含税）
清远天安智谷有限公司	清远天安智谷项目地块一景观方案施工图设计合同	274.40	2017/6/30	**68.86**	**35.35**	**48.67%**	72.99
武汉正华建筑设计有限公司	**中城水岸项目景观设计合同**	**123.39**	**2019/8/27**	**11.64**	**6.30**	**45.88%**	**12.34**

上述“清远天安智谷项目地块一景观方案施工图设计合同”于 2020 年 9 月因甲方规划调整而终止，不存在冲减已确认收入的情形，亦不存在合同预计亏损等不利情形。

上述“中城水岸项目景观设计合同”于 2020 年 11 月因项目规划调整而终止，不存在冲减已确认收入的情形，亦不存在合同预计亏损等不利情形。

公司累计亏损合同的情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	项目名称	合同签订时间	合同总金额	项目累计收入（注）	项目累计成本（注）	累计亏损金额（注）	截至2020年末合同状态
					A	B	C=A-B	
1	大华（集团）有限公司	上海大场老镇改造滨河华城四期2组团项目	2017-1-10	105.00	67.36	123.03	-55.67	已完工待结算
2	黔西南州富康房地产开发有限公司	滨水庄园（C3地块）项目景观设计及顾问服务合同书	2017-3-21	40.95	18.87	19.97	-1.10	已终止
3	上海金海高校	金海高校景观设计方案报建、总体设计、施工图设计合同	2017-10-1	176.00	24.91	29.83	-4.92	已终止
4	上海欣博房地产有限公司	旭辉集团依云湾三期项目景观设计合同	2016-12-29	65.00	55.19	74.21	-19.02	已完工待结算
5	嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	嘉鱼示范区景观设计项目设计合同	2018-1-24	116.84	104.71	170.86	-66.15	在履行，处于施工配合阶段
6	嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	嘉鱼产业新城公共服务中心景观设计项目设计合同	2018-1-24	16.01	14.35	22.96	-8.61	在履行，处于施工配合阶段
7	嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	嘉鱼产业新城艺术街区景观设计项目设计合同	2018-1-24	95.25	85.37	142.85	-57.48	在履行，处于施工配合阶段

注：上表累计指合同执行之日起至报告期末或合同执行完毕当期末（已结算/已终止）

对于某一合同是否属于累计亏损合同，公司系按照该项目截至履行完毕时，以整体合同预计可确认的总收入扣减总成本测算，若预计总成本大于总收入，则说明该合同为累计亏损合同。

由上表可见，公司仅个别合同存在亏损情况，且亏损金额较小，主要系受项目实际成本超出预期等因素的影响，导致已投入成本不能得到全部弥补。

报告期各期末，公司亏损合同的累计毛利以及预计亏损具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同签订时间	合同总金额	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
				累计毛利	预计亏损	累计毛利	预计亏损	累计毛利	预计亏损
1	上海大场老镇改造滨河华城四期2组团项目	2017-1-10	105.00	-55.67	-	-55.67	-	-55.67	-
2	滨水庄园（C3地块）项目景观设计及顾问服务合同书	2017-3-21	40.95	/（注2）	/	-1.10	-	2.78	3.88
3	金海高校景观设计方案报建、总体设计、施工图设计合同	2017-10-1	176.00	/（注2）	/	-4.92	-	28.31	33.23
4	旭辉集团依云湾三期项目景观设计合同	2016-12-29	65.00	-19.02	-	-19.02	-	-20.11	-
5	嘉鱼示范区景观设计项目设计合同	2018-1-24	116.84	-66.15	-	-66.15	-	-65.97	-
6	嘉鱼产业新城公共服务中心景观设计项目设计合同	2018-1-24	16.01	-8.61	-	-8.61	-	-8.61	-
7	嘉鱼产业新城艺术街区景观设计项目设计合同	2018-1-24	95.25	-57.48	-	-57.48	-	-57.48	-

注1：上表累计指合同执行之日起至当期期末，上表预计亏损中正数表示亏损金额；

注2：“滨水庄园（C3地块）项目景观设计及顾问服务合同书”及“金海高校景观设计方案报建、总体设计、施工图设计合同”两个项目已于2019年末终止，故此处未在2020年末予以列示

上述合同截至**2020年末**的状态分别为终止（2个）、已完工待结算（**2**个）、处于施工图配合阶段（**3**个），预计未来投入成本均较小，不存在预计亏损。

对于项目合同在资产负债表日是否存在预计亏损，公司按照该项目待执行部分预计未来可确认的总收入扣减预计未来仍需发生的总成本判断，若预计未来的总成本大于总收入，则说明该合同在资产负债表日存在预计亏损，该预计亏损金额=预计未来仍需发生的总成本-预计未来可确认的总收入。按此测算，报告期各期末预计亏损合同分别为 2 个、0 个及 **0 个**，占当期实现收入合同数量的比重分别为 0.41%、0%、**0%**；截至报告期各期末预计亏损金额分别为 37.12 万元、0 万元、**0 万元**，占报告期各期末资产总额的比重分别为 0.17%、0%、**0%**；对报告期各期净利润的影响分别为-28.17 万元、37.12 万元和、**0 万元**，占当期净利润的比重分别为-0.68%、0.49%、**0%**。上述预计亏损合同数量和预计亏损金额均较小，对资产负债表和利润表的影响也较小，也未实质影响发行人经营成果的反映，故未予进行会计处理。同时，报告期各期末，同行业可比公司杭州园林、杰恩设计、建科院、汉嘉设计及奥雅设计亦均未计提预计负债。

对于公司不存在合同减值情形的论证，参见本节之“十三、（一）9、“三道红线”主要客户项目的预计合同亏损或减值情形”。

（二）营业成本分析

1、公司营业成本的基本情况

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
园林景观设计成本	**22,060.28**	**100.00%**	18,996.34	100.00%	14,211.01	100.00%
主营业务成本	**22,060.28**	**100.00%**	18,996.34	100.00%	14,211.01	100.00%
营业成本	**22,060.28**	**100.00%**	18,996.34	100.00%	14,211.01	100.00%

公司主营业务成本主要包括人工成本、设计制作成本、技术协作费、房租水电费、差旅费及折旧摊销等项目。报告期内，公司主营业务成本具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
人工成本	**17,610.13**	**79.83%**	14,780.02	77.80%	10,608.29	74.65%
设计制作成本	**592.24**	**2.68%**	599.34	3.16%	702.07	4.94%
技术协作费	**978.37**	**4.43%**	895.57	4.71%	925.28	6.51%
房租水电费	**1,360.37**	**6.17%**	1,131.23	5.95%	761.00	5.36%
差旅费	**865.02**	**3.92%**	880.22	4.63%	718.89	5.06%
折旧摊销	**437.27**	**1.98%**	441.62	2.32%	318.50	2.24%
其他	**216.88**	**0.98%**	268.33	1.41%	176.98	1.25%
合 计	**22,060.28**	**100.00%**	**18,996.34**	**100.00%**	**14,211.01**	**100.00%**

公司报告期内设计制作成本、技术协作费变动情况具体如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	变动	金额	变动	金额	变动
设计制作成本	**592.24**	**-1.19%**	599.34	-14.63%	702.07	36.45%
技术协作费	**978.37**	**9.25%**	895.57	-3.21%	925.28	-35.80%

同行业可比公司设计制作成本及技术协作费占营业收入的比重具体如下：

公司简称	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杰恩设计-室内设计业务	合作设计支出占比	**8.08%**	5.40%	5.19%
奥雅设计	设计制作成本占比	**未披露**	1.49%	1.32%
	技术协作费占比	**未披露**	3.97%	4.27%
公司	设计制作成本占比	**1.21%**	1.50%	2.44%
	技术协作费占比	**2.00%**	2.24%	3.22%

注 1：其余同行业可比公司未披露相关数据，故未予列示；

注 2：奥雅设计 2020 年度报告中，未披露营业成本分结构数据；根据其招股说明书显示，2020 年 1-6 月，其设计制作成本占比为 1.00%，技术协作费占比为 2.5%

由上表可知，2018 年度及 2019 年度，公司设计制作成本及技术协作费占收入的比重与同行业可比公司整体较为接近。报告期内，公司设计制作成本及技术协作费占收入的比重呈现逐年下降的趋势，主要系公司为加强对设计人员和设计质量的管理，大量增招设计人员，减少了对外采购技术协作劳务的需求所致。

（1）人工成本

人工成本主要包括设计人员的工资奖金、职工福利及社保公积金等费用。报告期内，设计人员的人工成本分别为 10,608.29 万元、14,780.02 万元和 **17,604.78** 万元，占营业收入的比例分别为 36.91%、36.91%和 **35.92%**，占营业成本的比例分别为 74.65%、77.80%和 **79.83%**。

报告期内，公司设计人员人工成本呈上升趋势，其主要原因为：（1）2018 年度及 2019 年度，为更好地满足项目需求，公司开始大量招募设计人才以减少辅助性设计采购，导致 2018 年末、2019 年末及 **2020 年末**公司设计人员人数较上年末同比上升分别约 22.35%、35.79%和 **30.57%**。（2）在公司销售规模增长和人均产值提高的共同作用下，设计人员人均薪酬有所提高。（3）随着社保缴费基数的上调及员工社保公积金缴纳规范水平的提升，报告期内设计人员社保公积金金额持续上升。

报告期内，公司人工成本、主营业务收入的具体情况如下：

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	金额	变动	金额	变动	金额
设计人员薪酬（万元）	**17,610.13**	**19.15%**	14,780.02	39.33%	10,608.29
主营业务收入（万元）	**48,995.65**	**22.35%**	40,046.89	39.32%	28,744.51
设计人员平均人数（人）	**849**	**32.79%**	639	29.61%	493
设计人员人均薪酬（万元/人）	**20.75**	**-10.27%**	23.13	7.48%	21.52
设计人员人均产值（万元/人）	**57.74**	**-7.86%**	62.67	7.48%	58.31
设计人员薪酬占主营业务收入的比例（%）	**35.94**	**-**	36.91	-	36.91
设计人员人均薪酬占产值的比例（%）	**35.94**	**-**	36.91	-	36.91

注：设计人员平均人数=（设计人员期初人数+设计人员期末人数）/2

报告期内，公司设计人工成本占主营业务收入的比例分别为 36.91%、36.91%和 **35.94%**。2018 年度，公司为适应发展规模的需要，并利于加强对设计人员和设计质量的管理，大量扩招设计人员，故设计人员薪酬占主营业务收入的比例显著提升。

由上表可知，2019 年度较 2018 年度的人工成本变动幅度与主营业务收入变

动幅度持平。**公司 2020 年度主营业务收入增长 22.35%，人工成本增长 19.15%，营业收入增速略高于人工成本增速，主要系得益于当年的疫情环境下，政府对企业承担的社保公积金进行了减免优惠。**

公司与同行业可比公司人均薪酬占人均产值的比例对比情况具体如下：

公司简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
杭州园林	**45.67%**	41.79%	34.52%
杰恩设计	**39.66%**	33.86%	34.65%
奥雅设计	**未披露**	35.91%	37.84%
行业平均	**42.67%**	37.19%	35.67%
公司	**35.94%**	36.91%	36.91%

注 1：杭州园林选取其景观设计业务收入及生产人员薪酬计算；杰恩设计选取其建筑室内设计业务收入及设计人员薪酬计算；

注 2：同行业可比公司建科院、汉嘉设计未于年度报告中披露设计人员薪酬占设计收入的比重，故未予列示；

注3：由于奥雅设计未单独披露EPC业务人员薪酬和设计业务人员薪酬，此处计算口径为：（1）假定奥雅设计EPC业务与设计业务成本结构相同的情况下，根据奥雅设计披露的景观设计业务及其他设计业务成本总额，计算得出奥雅设计景观设计及其他设计业务的人工成本；（2）奥雅设计在商议阶段由设计部门提供技术支持和商务洽谈的相关设计人员薪酬支出在销售费用核算；（3）奥雅设计产值选取其景观设计业务及其他设计业务收入之和；（4）奥雅设计人均薪酬占人均产值的比重=[(1)+(2)]/(3)

注 4：奥雅设计未披露 2020 年度的相关数据，故当年数据未予列示

由上表可知，公司设计人员人均薪酬占人均产值的比重与同行业可比公司的行业平均水平较为接近，且 2019 年度略高于奥雅设计。公司 2019 年度设计人员人均薪酬占人均产值比重低于杭州园林，主要系此处在计算杭州园林人均产值时剔除了其 EPC 收入；2018 年度、2019 年度，杭州园林 EPC 收入占其营业收入的比例逐年上升，分别系 69.98%和 78.16%，由于 EPC 收入对应的设计人员薪酬无法通过公开披露数据进行单独拆分，故全部纳入上表中杭州园林人均薪酬的计算口径，导致杭州园林人均薪酬占人均产值数据与公司数据的可比性逐年下降。如不剔除杭州园林 EPC 收入，则 2018 年度、2019 年度同行业可比公司人均薪酬占人均产值的比例分别为 10.36%和 9.12%，远低于公司水平。

报告期内，公司技术协作费及与人工成本的合计数占主营业务收入的比例情况具体如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度

项目	2020年度	2019年度	2018年度
技术协作费占主营业务收入比例	**2.00%**	2.24%	3.22%
设计人员薪酬占主营业务收入比例	**35.94%**	36.91%	36.91%
合计	**37.94%**	**39.14%**	**40.12%**

由上表可知，报告期内公司技术协作费与设计人员薪酬合计金额占各期主营业务收入的比例总体较为稳定，其中 2020 年度较 2019 年度略有下降，主要系主要系得益于当年的疫情环境下，政府对企业承担的社保公积金进行了减免优惠。

（2）设计制作成本

报告期内，公司设计制作成本分别为 702.07 万元、599.34 万元和 **592.24** 万元，占园林景观设计营业成本的比例分别为 4.94%、3.16%和 **2.68%**。设计制作成本包括与园林景观设计业务相关的打图晒图支出、效果图设计制作支出、模型设计制作支出等成本。设计制作成本与公司设计业务量直接相关，但同时受项目复杂程度、项目周期、客户个性化要求等因素的影响，不同项目之间存在较大差异。一般来说，园林景观设计项目概念阶段和方案设计阶段效果图较多，效果图制作费较高；施工图阶段图纸较多，打图费较高。**报告期内，公司设制作成本略有下降**，主要原因为：公司推出无纸化办公，使用电子图纸替代纸质图纸以减少打图费；公司建立图文库以减少效果图外部制作费；公司调整并向供应商集中采购，要求供应商提供价格优惠，严格执行供应商名录。

公司设计制作成本主要由打图晒图费和效果图设计制作费构成，具体如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
打图晒图费	**300.11**	366.19	369.68
效果图设计制作费	**286.92**	233.15	267.55
小计	**587.03**	599.34	637.23
设计制作成本	**592.24**	599.34	702.07
占比	**99.12%**	100.00%	90.76%

公司报告期内打图晒图费用占营业收入的比重分别为 1.29%、0.91%和 **0.61%**，整体呈现下降趋势。公司 2019 年度打图费支出下降的原因主要系：第一，公司在 2019 年度大力推行无纸化，在经过客户允许的情况下使用电子图纸代替

纸质图纸，相应减少了打图费支出；第二，公司为加强成本管控，指定供应商名单集中采购，以获取更为优惠的结算价格。通过成本优化管理，公司 2019 年度设计制作费占收入比重与同行业可比公司奥雅设计较为接近。

同时，公司 **2020 年度**打图费支出占收入的比例较 2019 年度大幅下降，主要系受到疫情因素的影响，除施工图等必须以纸质方式提交的成果外，其他设计成果多以电子形式提交所致。

公司报告期内效果图设计制作费占营业收入的比重分别为 0.93%、0.58%和 **0.59%**。**其中，2019 年度该比重较 2018 年度有所下降，主要系为配合公司业务规模增长，提升人员管理效率和设计质量，公司大量增招设计人员，报告期内各期设计人员年均人数分别为 493 人、639 人及 849 人，增长幅度明显，使得公司更多地以内部设计生产能力消化了效果图制作业务的增量需求。2020 年度，公司效果图设计制作费占营业收入的比重较 2019 年度基本保持平稳。**

（3）技术协作费

报告期内，公司技术协作费成本分别为 925.28 万元、895.57 万元和 **978.37** 万元，占园林景观设计营业成本的比例分别为 6.51%、4.71%和 **4.43%**。技术协作费主要包括以下内容：①辅助性设计采购。公司在阶段性人员满负荷的前提下，为完成设计任务，选聘外部机构采购辅助性设计服务，作为公司设计的参考，加快公司设计进度。辅助性设计不属于园林景观设计工作的核心环节，仅作为公司相关设计工作的参考，公司始终负责设计工作的技术把关与设计成果的校审，对设计过程实施有效管控，以保证设计质量。②专业设计合作。公司基于专业分工考虑，将设计工作中不属于景观内容且公司不具备专项资质的设计工作，如建筑设计、大型结构设计、特效灯光设计、艺术雕塑设计等，交由具备资质的外部机构完成。

报告期内，随着公司业务规模的扩大，为更好地的满足项目需求，公司开始大量招募设计人才以减少辅助性设计采购，因此技术协作费占园林景观设计营业成本的比例呈下降趋势。

①变动分析

公司技术协作费成本占不同设计阶段收入的比例具体如下：

收入确认各阶段	2020 年度	2019 年度	2018 年度
扩初设计阶段	**3.55%**	6.19%	8.76%
施工图设计阶段	**4.46%**	4.03%	8.11%
合计	**2.00%**	**2.24%**	**3.22%**

注：因技术协作费主要发生于扩初设计阶段及施工图设计阶段，故此处单独列示该两个阶段发生的技术协作费占收入比重情况，以及报告期各期技术协作费总额占营业收入比重

公司技术协作费主要由辅助设计费和专业设计费两部分构成，由上表可知，公司技术协作支出占收入的比例均逐年下降，其同样系受大量扩招包括水电等模块的专业设计人员所致。考虑人工成本占收入的比重后，报告期内的总体比重较为接近。

报告期内公司各期技术协作费及与人工成本的合计数占主营业务收入的比例情况具详见本招股说明书第八节之“十三、(二)1、公司营业成本的基本情况”。

②技术协作费的合理性、合规性及会计核算

A、合理性

同行业可比公司的技术协作费情况具体如下：

核算项目	杭州园林	杰恩设计	建科院	汉嘉设计	奥雅设计
技术协作费	是	是	是	是	是

由上表可知，同行业可比公司均存在将技术协作支出等计入主营业务成本的情况，公司可知将部分辅助性工作交由外部协作供应商的情况符合行业惯例。

B、合规性

报告期内外部协作供应商提供服务类别具体如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
供应商数量	**75**	40	38
提供辅助设计服务数量占比	**97.34%**	92.50%	97.37%
提供专业设计服务数量占比	**2.66%**	7.50%	2.63%

公司报告期内采购的技术协作服务主要为各设计阶段的辅助性设计服务以及针对特定业务的专业设计服务例如建筑设计、大型结构设计费等，其中采购占比较大的系辅助性设计采购，即公司负责完成核心设计，同时将部分较为简单的辅助设计工作交由外部供应商完成。公司报告期外协技术设计采购主要是因为在

某些情况下由于客户要求交付的时间较为急迫，公司设计人员人手暂时性不足所致。

公司报告期内采购的辅助设计主要为非核心的景观专项设计工作，例如施工图辅助设计等，公司采购该等辅助性设计服务，并借鉴其设计成果并结合整体设计方案进行综合设计，上述设计服务不涉及现行法规对设计成果的强制性规范要求，上述提供相关设计服务的单位开展相应业务不存在强制性的资质要求。

公司报告期内主要专业设计服务供应商的经营范围资质情况具体如下：

供应商名称	专业设计服务内容	报告期内合计采购金额（万元，不含税）	经营范围	是否具备相关资质
广东迈思设计顾问有限公司	规划及建筑设计	46.23	为建筑、展览、商品外观的设计及企业经营管理提供咨询服务；室内装饰服务	是
广州博厦建筑设计研究院有限公司	结构设计	2.83	城乡规划编制;景观和绿地设施工程设计服务;室内装饰设计服务;其他工程设计服务;市政工程设计服务;工程结算服务;编制工程概算、预算服务;工程造价咨询服务;工程技术咨询服务;房屋建筑工程设计服务;风景园林工程设计服务	是
广州新城建筑设计院有限公司	结构设计	4.25	工程勘察设计;城乡规划编制;城市规划设计;工程施工总承包;房屋安全鉴定;室内装饰、设计;地质灾害治理服务;旅游景区规划设计、开发、管理;策划创意服务	是
中城科泽工程设计有限责任公司	结构设计	47.83	建筑工程、市政公用工程、公路交通工程、水利水电工程、风景园林工程设计、勘察、咨询、监理、总承包，项目管理和相关的技术咨询与管理服务，城乡规划编制（以上经营范围，按相关资质证书和审批经营），招投标代理，桩基检测，岩土设计，地形测绘，图文装订、打印。（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）	是
山东水立方建筑设计有限公司	结构设计	1.00	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	是

供应商名称	专业设计服务内容	报告期内合计采购金额（万元，不含税）	经营范围	是否具备相关资质
			务；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；风景园林设计；市政工程设计；水利工程设计；城乡规划设计；建筑装饰工程施工；园林绿化工程、水电安装工程、安防工程、防水工程、钢结构工程、门窗工程的设计与施工；楼宇监控系统安装；销售：装饰材料（不含油漆）、家具、卫生洁具。（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）	

由上表可知，为公司提供专业设计服务的供应商均具备相关资质。

公司是在一个项目中的某个业务阶段向外采购辅助设计或出于业务需要及专业考虑向外采购结构或水电设计等专业设计服务。公司采购的辅助设计主要系非核心内容的设计工作，公司采购该等设计，借鉴其设计成果并结合整体设计方案进行综合设计，而并非将整个阶段性的设计工作皆交由第三方完成，故公司不存在转包行为。

C、技术协作费的会计核算方法

公司向技术协作供应商采购时会先签订技术协作合同，供应商交付成果验收通过以后提供相关结算单予公司结算，公司财务中心根据审批以后的结算单、成果交付验收时间和约定的金额入账，同时根据其所属的项目和阶段将其归集分配入具体项目的具体阶段。每季度末，设计人员通知技术协作供应商将应结算未结算的项目信息及时反馈给公司财务中心，并与财务中心进行交易额和余额的对账，以确保损益入账的完整性。公司财务中心统计技术协作供应商已提交但尚未完成审批付款手续的结算单，并对上述已提供劳务未结算的技术协作劳务支出计入当期营业成本，并分配至具体项目的具体阶段。

综上，公司不存在相关技术协作供应商已提供服务，公司未确认相关成本、费用及负债的情形。

③毛利率分析

公司报告期内已确认收入项目对应的项目毛利率情况具体如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
无发生外协项目营业收入	**34,403.70**	25,339.27	15,144.68
无发生外协项目营业成本	**15,198.36**	12,080.00	7,530.27
无发生外协项目毛利率	**55.82%**	52.33%	50.28%
涉及个人提供外协金额	**-**	-	14.70
涉及个人提供外协项目营业收入	**-**	-	265.59
涉及个人提供外协项目营业成本	**-**	-	127.04
涉及个人提供外协项目毛利率	**-**	-	52.17%
由机构提供外协金额	**978.37**	895.57	910.58
由机构提供外协项目营业收入	**14,591.94**	14,707.62	13,334.23
由机构提供外协项目营业成本	**6,540.24**	6,627.30	6,491.39
由机构提供外协项目毛利率	**55.18%**	54.94%	51.32%

由上表可知，报告期内公司三类项目的总体毛利率差异较小，主要系技术协作费占项目总成本的比重较小，对毛利率波动的影响较低。报告期内，公司每项目平均技术协作费成本具体如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
个人外协项目平均成本	**-**	-	3.67
机构外协项目平均成本	**3.60**	4.35	4.79
外协项目平均成本	**3.60**	4.35	4.77

由上表可知，外协项目平均成本较小，故报告期内各项目毛利率受技术协作成本的影响较小。

（4）房租水电费

报告期内，公司房租水电成本分别为761.00万元、1,131.23万元和**1,360.37**万元，占园林景观设计营业成本的比例分别为5.36%、5.95%和**6.17%**。房租水电成本是指设计人员分摊的办公场所租金、物业费和水电费等。报告期内，随着公司设计人员数量和分支机构数量的不断上升，公司的房租水电费成本也同步呈现上升趋势。

（5）差旅费

报告期内，公司差旅费成本分别为718.89万元、880.22万元和**865.02**万元，占园林景观设计营业成本的比例分别为 5.06%、4.63%和 **3.92%**。差旅费是指与设计项目直接相关的交通、住宿等费用。报告期内，**公司**差旅费**支出整体较为平稳，未随着销售规模不断扩大而显著增加**，其主要原因为：①公司在国内多个重点城市设立分公司，拓展服务网络，通过项目本地化运作的方式，提高经营效率，减少差旅开支；②随着项目规模的不断上升，为控制差旅成本并提高项目管理效率，公司更多采取线上视频会议替代现场会议的方式，大幅降低了项目设计人员的出差频次与时长。

2、差旅费、房租水电费计入主营业务成本的合规性

公司计入主营业务成本的差旅费系设计人员为配合客户需求前往施工现场而产生的差旅费用，系完成设计项目工作必要的支出，将其计入成本符合收入成本之间的配比原则。

公司计入主营业务成本的房租水电费系根据当期实际发生的房租水电费，按照设计人员数量占员工总数的比重分配入主营业务成本。房租水电费主要系公司租赁办公场所产生的费用，是设计人员完成设计工作的必需支出，将其计入成本符合收入成本之间的配比原则。

统计同行业可比公司主营业务成本核算内容是否包括差旅费及房租水电费情况具体如下：

核算内容	杭州园林	杰恩设计	建科院	汉嘉设计	奥雅设计
主营业务成本-差旅费	是	是	是	是	是
主营业务成本-房租水电费	是	是	是	未单独披露	是

由上表可知，同行业可比公司均存在将房租物业费和差旅费计入主营业务成本的情况，公司将设计人员因业务需要产生的差旅费以及分摊的房租物业水电费计入主营业务成本符合《企业会计准则》及行业惯例。

3、报告期内一次性结转未完工项目成本情况

报告期内，公司一次性结转未完工项目成本涉及的金额及占营业成本的比例

情况具体如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一次性结转未完工项目成本金额	**600.85**	448.07	404.90
营业成本	**22,060.28**	18,996.34	14,211.01
占比	**2.72%**	2.36%	2.85%

由上表可知，报告期内公司一次性结转未完工项目的成本金额占当期营业成本总额的比例较小，对公司经营成果的影响较小。

（三）毛利构成及毛利率分析

1、主营业务毛利的构成

报告期内，公司毛利总额均来自于园林景观设计业务，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
园林景观设计	**26,935.36**	**100.00%**	21,050.55	100.00%	14,533.49	100.00%
合 计	**26,935.36**	**100.00%**	**21,050.55**	**100.00%**	**14,533.49**	**100.00%**

报告期内，公司主营业务毛利率变动情况如下：

项目	2020年度		2019年度		2018年度
	毛利率	变动	毛利率	变动	毛利率
园林景观设计	**54.98%**	**2.41%**	52.56%	2.00%	50.56%
主营业务毛利率	**54.98%**	**2.41%**	52.56%	2.00%	50.56%

报告期内，公司主营业务毛利率分别为50.56%、52.56%和**54.98%，保持稳中有升**。公司2019年度主营业务毛利率较2018年度上升2.00个百分点，主要原因为：随着公司不断提升自身的品牌定位，专注于为百强地产企业及地方性龙头地产企业提供高端化、精品化的设计项目，注重个性化、差异化的设计创意输出，项目的复杂程度、附加值及品牌溢价有所提升；同时，随着营业收入的大幅增长，公司致力于通过不断完善设计标准化流程，提高人均产值，规模效应进一步体现。**2020年度**，公司毛利率上升至**54.98%**，主要原因为：新冠期间，公司

享受社保公积金减免红利，使得 **2020 年度**设计人员社保公积金占收入比重较 2019 年度下降 **2.02** 个百分点。

2、毛利率影响因素分析

公司提供的园林景观设计服务属于人才和智力密集型行业，毛利率受到诸多因素的影响，除公司自身品牌、设计能力及议价能力之外，还与具体项目的创新程度及复杂程度、项目规模、客户类型、项目所处地域、项目周期、客户沟通成本等要素紧密相关。

根据公司的薪酬制度及成本核算方法，公司按照总体产值的一定比例计提人工成本总额，并根据各项目各阶段的收入占比情况，将人工成本归集计入到具体项目的具体阶段。因此，人工成本与项目收入高度相关，对项目毛利率影响较小，除人工成本之外，其他对毛利率产生影响的主要外部变量因素具体如下：

具体因素	影响情况
项目创新程度及复杂程度	各项目根据客户要求，其创新程度和复杂程度存在差异，通常创新程度及复杂程度高的项目收费较高
项目规模	成本构成中除人工成本与项目收入高度相关之外，其他设计成本如差旅费、文本制作费等与项目规模的匹配关系相对较低，导致规模较大的设计项目通常毛利率较高
客户类型	不同类型客户在资金实力、预算等方面不可避免地存在差异，导致项目收费也存在差异
不同地区收费水平	通常经济发达城市的设计收费水平相对较高
项目周期	各设计项目由于客户进度要求的不同导致设计周期有所差异，尤其是大型公共建筑、大型住宅项目、大型酒店项目可能周期较长，从而导致项目成本差异
项目需求变动及客户沟通情况的差异	各设计项目因客户需求变动以及客户沟通能力和方式差异导致设计修改量、现场服务次数等差异

3、与同行业可比上市公司主营业务毛利率比较

公司将尚未确认收入的设计服务劳务已发生的项目成本保留为存货，至对应收入确认时予以结转的情况下，报告期内主营业务毛利率情况具体如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	合计
主营业务收入	**48,995.65**	40,046.89	28,744.51	**117,787.05**
主营业务成本	**22,774.97**	18,740.71	13,965.54	**55,481.22**
保留存货后的主营业务毛利率	**53.52%**	53.20%	51.41%	**52.90%**

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度	合计
原主营业务毛利率	**54.98%**	52.56%	50.56%	**53.08%**
差异	**-1.46%**	0.64%	0.85%	**-0.18%**

报告期内公司主营业务毛利率为 **53.08%**，经测算的保留存货后的主营业务毛利率为 **52.90%**，二者差异较小，对报告期内的毛利影响较小。

公司已在本招股说明书第八节之“十三、（二）营业成本分析”中对比同行业可比公司成本结转情况，已披露的同行业均将与设计人员相关的房租水电费、差旅费计入了主营业务成本，如将该两项因素剔除，毛利率的可比程度将下降，因此仅将保留存货后的主营业务毛利率与同行业可比公司情况予以对比，具体如下：

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
杭州园林	**46.53%**	48.79%	54.33%
杰恩设计	**44.72%**	53.08%	53.15%
建科院	**40.66%**	33.15%	39.75%
汉嘉设计	**31.64%**	29.93%	30.73%
奥雅设计	**55.71%**	50.95%	49.09%
行业平均	**43.85%**	**43.18%**	**45.41%**
公司	**54.98%**	52.56%	50.56%
公司保留存货后的主营业务毛利率	**53.52%**	53.20%	51.41%
差异	/	-10.02%	-6.00%

数据来源：上表数据均来源于各上市公司定期报告以及招股说明书。其中，杭州园林毛利率取自园林设计业务毛利率，杰恩设计毛利率取自建筑室内设计业务毛利率，建科院毛利率取自建筑设计业务毛利率，汉嘉设计毛利率取自设计业务毛利率，奥雅设计毛利率取自景观设计业务毛利率

报告期内，公司主营业务毛利率高于同行业可比公司平均值，处于行业中上水平。杭州园林及奥雅设计主要从事园林景观设计业务，与公司主营业务类似，其毛利率与公司较为接近。其他可比公司设计业务毛利率与公司存在一定差异，主要系各自设计业务领域不同所致。其中，杰恩设计主营建筑室内设计，建科院和汉嘉设计主营建筑设计。公司毛利率水平主要系受业务结构、业务区域、客户构成、设计创意水平、人均创收水平、费用控制等因素的影响，而受成本结转办法的影响较小。

4、主要项目毛利率分析

报告期内公司收入成本按项目归集，由于存在同时向某一客户提供多个项目的设计服务的情况，而客户在报告期内的毛利率波动主要受项目间的异质性影响，因此将对客户的分析细化为对主要项目的分析。

（1）报告期内主要项目毛利率情况具体如下：

客户名称	项目名称	期间	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	是否异常	项目综合毛利率	报告期内波动是否异常
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书	2018 年度	562.79	265.49	52.83%	-	52.78%	-
		2019 年度	99.58	46.79	53.01%	-		
		2020 年度	-	0.50	-	-		
西安成益市政配套服务有限公司	曲江•国际中学景观设计合同	2018 年度	317.54	126.59	60.14%	-	58.94%	-
		2019 年度	234.11	96.02	58.98%	-		
		2020 年度	29.03	15.80	45.60%	-		
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议	2018 年度	295.43	116.29	60.64%	是	59.11%	-
		2019 年度	328.25	138.15	57.91%	-		
		2020 年度	-	0.57	-	-		
新鸿基环贸广场房地产（苏州）有限公司	苏州四季酒店项目一期景观设计合同书	2018 年度	282.41	150.36	46.76%	-	45.30%	-
		2019 年度	235.60	132.72	43.67%	-		
		2020 年度	-	0.25	-	-		
苏州市规划局苏州国家高新技术产业开发区分局	苏州高新区长江路景观改造设计	2018 年度	273.35	125.28	54.17%	-	53.96%	-
		2019 年度	-	0.56	-	-		
		2020 年度	-	-	-	-		
齐河坤新置业有限公司	新城-济南齐河欧乐堡项目景观设计合同（常规）	2018 年度	256.54	136.35	46.85%	-	46.37%	-
		2019 年度	65.80	36.53	44.48%	-		
		2020 年度	-	-	-	-		
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	嘉鱼产业新城中央公园景观方案至扩初设计合同	2018 年度	251.03	132.48	47.23%	-	47.19%	-
		2019 年度	-	0.09	-	-		

客户名称	项目名称	期间	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	是否异常	项目综合毛利率	报告期内波动是否异常
		2020 年度	-	0.01	-	-		
烟台海基置业有限公司	中国烟台龙口市龙口东海黄金海岸-领海 世界岛	2018 年度	247.92	118.98	52.01%	-	50.30%	-
		2019 年度	-	0.26	-	-		
		2020 年度	-	3.98	-	-		
西安虹瑞置业有限公司	曲江•玫瑰园二期景观设计合同	2018 年度	245.94	102.90	58.16%	-	59.48%	-
		2019 年度	178.87	67.22	62.42%	-		
		2020 年度	-	2.00	-	-		
合肥联创智融房地产开发有限公司	合肥融创城项目	2018 年度	242.27	125.77	48.09%	-	45.98%	-
		2019 年度	132.34	75.78	42.74%	-		
		2020 年度	-	0.82	-	-		
四平市铁东区叶赫满族镇人民政府	四平市叶赫镇概念规划及重点区域城市设计服务合同书	2018 年度	235.94	132.38	43.89%	-	43.87%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	-	0.04	-	-		
镇江广丰房地产有限公司	镇江 4-5 地块景观设计合同	2018 年度	220.50	117.91	46.53%	-	46.18%	-
		2019 年度	-	0.22	-	-		
		2020 年度	-	0.55	-	-		
陕西天朗嘉业科技发展有限公司（注 4）	长安大学城梦想小镇先导区	2018 年度	214.40	116.14	45.83%	-	43.10%	-
		2019 年度	-	4.83	-	-		
		2020 年度	-0.74	0.60	180.43%	-		
东莞市广兴五金有限公司	碧桂园天钻项目	2018 年度	205.10	99.99	51.25%	-	52.38%	-

客户名称	项目名称	期间	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	是否异常	项目综合毛利率	报告期内波动是否异常
		2019 年度	36.88	15.23	58.70%	-		
		2020 年度	4.91	2.36	52.00%	-		
常德市金城房地产综合开发有限公司	鼎沣•金城里一期景观设计及顾问服务合同书	2018 年度	202.14	89.18	55.88%	-	55.89%	-
		2019 年度	12.77	5.54	56.65%	-		
		2020 年度	-	0.08	-	-		
东莞市御江花城房地产开发有限公司	碧桂园御江景观设计合同书	2018 年度	200.47	88.17	56.02%	-	56.54%	-
		2019 年度	39.62	15.94	59.77%	-		
		2020 年度	-	0.24	-	-		
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	重庆旭辉巴南外河坪项目	2018 年度	186.89	94.68	49.34%	-	48.55%	是
		2019 年度	51.26	21.78	57.52%	-		
		2020 年度	20.94	16.84	19.57%	-		
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	复地南溪谷项目整体概念及展示区 1 期方案设计合同	2018 年度	182.07	76.89	57.77%	-	57.07%	-
		2019 年度	99.62	43.88	55.95%	-		
		2020 年度	15.56	6.85	56.00%	-		
北京光谷科技园开发建设有限公司	通州区台湖镇 104/109 地块项目-景观设计	2018 年度	176.91	78.94	55.38%	-	55.73%	-
		2019 年度	64.33	27.42	57.38%	-		
		2020 年度	-	0.44	-	-		
汉中汉源酒店实业有限公司	汉中兴汉新区汉苑酒店室外景观设计	2018 年度	172.69	58.87	65.91%	是	58.69%	-
		2019 年度	194.27	92.73	52.27%	-		
		2020 年度	-	-	-	-		

客户名称	项目名称	期间	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	是否异常	项目综合毛利率	报告期内波动是否异常
黔西南州富康房地产开发有限公司	四季花城项目景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	43.57%	-
		2019 年度	409.32	230.49	43.69%	-		
		2020 年度	91.24	52.00	43.01%	-		
贵阳中铁诺德置业有限公司	中铁文化山项目（中铁阅山湖 云著）景观设计方案至施工配合	2018 年度	-	2.32	-	-	52.17%	-
		2019 年度	408.66	192.34	52.93%	-		
		2020 年度	43.97	21.84	50.34%	-		
云南丽江美林基业旅游发展有限公司	美林丽江梦丝路小城一期景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	53.85%	-
		2019 年度	383.96	171.82	55.25%	-		
		2020 年度	69.62	37.51	46.13%	-		
黔南德龙碧桂园建设投资发展有限公司	碧桂园龙里凤凰城基础设施公共景观设计合同（I 标段）	2018 年度	-	-	-	-	56.08%	-
		2019 年度	381.96	149.90	60.76%	-		
		2020 年度	243.45	124.75	48.76%	-		
海南怡康置业有限公司	天赐 海尚居三期项目景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	59.56%	-
		2019 年度	356.61	145.72	59.14%	-		
		2020 年度	116.11	45.44	60.87%	-		
安徽省文一投资控股集团滨江置业有限公司	文一 塘溪津门项目景观绿化设计合同	2018 年度	-	4.50	-	-	57.50%	-
		2019 年度	282.77	122.35	56.73%	-		
		2020 年度	182.60	70.92	61.16%	-		
张家港慧茂置业有限公司	张地 2014-A02-A、B、C 地块及幼儿园项目景观方案设计至施工配	2018 年度	-	-	-	-	43.83%	-
		2019 年度	279.32	155.73	44.25%	-		

客户名称	项目名称	期间	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	是否异常	项目综合毛利率	报告期内波动是否异常
	合咨询服务合同	2020 年度	-	1.16	-	-		
重庆金融街融迈置业有限公司	金融街·水土项目景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	55.92%	-
		2019 年度	265.13	121.30	54.25%	-		
		2020 年度	76.78	29.40	61.71%	-		
青岛音乐之岛文化产业开发有限公司	灵犀湾项目景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	53.44%	-
		2019 年度	247.65	111.29	55.06%	-		
		2020 年度	85.75	43.93	48.77%	-		
郑州滨水置业有限公司	中建·滨水苑项目	2018 年度	-	-	-	-	56.01%	-
		2019 年度	240.97	105.25	56.32%	-		
		2020 年度	-	0.76	-	-		
华润（大连）房地产有限公司	（大连金石滩海上东方项目一期景观方案设计）建设工程设计合同	2018 年度	-	-	-	-	58.19%	-
		2019 年度	239.70	100.04	58.27%	-		
		2020 年度	29.96	12.72	57.55%	-		
太原中铁嘉晟房地产开发有限公司	太原市万柏林区晋祠路警校 SP-1896 地块项目景观设计（示范区和大区）景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	43.54%	-
		2019 年度	239.26	140.43	41.31%	-		
		2020 年度	67.02	32.49	51.52%	-		
青岛市旺洲置业有限公司	中洲▪半岛城邦四期地块景观设计	2018 年度	91.51	40.74	55.48%	-	53.33%	-
		2019 年度	237.92	110.97	53.36%	-		
		2020 年度	-	2.03	-	-		
丽水祥生弘景房地产开发	丽水祥生白桥溪谷康养小镇一期	2018 年度	-	-	-	-	44.57%	-

客户名称	项目名称	期间	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	是否异常	项目综合毛利率	报告期内波动是否异常
有限公司		2019 年度	226.88	134.73	40.61%	-		
		2020 年度	111.99	53.09	52.59%	-		
四川恒鹏健康产业有限公司	昆明嘉丽泽恒大养生谷项目首期红线外销售展示区及道路绿化园林方案及施工图设计合同	2018 年度	-	-	-	-	62.84%	-
		2019 年度	222.22	82.14	63.04%	是		
		2020 年度	-	0.44	-	-		
惠州扶贫项目运营有限公司	恒大援建河源市连平县美丽乡村示范区项目、和平县现代农业产业园园林景观方案及施工配合设计合同	2018 年度	-	-	-	-	60.76%	-
		2019 年度	221.77	86.62	60.94%	-		
		2020 年度	-	0.39	-	-		
丽水市锦侨置业有限公司	丽水华侨城项目景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	46.11%	-
		2019 年度	221.09	123.78	44.02%	-		
		2020 年度	78.96	37.93	51.97%	-		
贵州中铁诺德地铁置业有限公司	中铁云湾综合体 A 组团一期景观方案至施工配合设计合同	2018 年度	-	-	-	-	62.27%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	469.92	177.29	62.27%	-		
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议二	2018 年度	-	-	-	-	62.45%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	330.19	123.97	62.45%	-		
新乡中蓝置业有限公司	中蓝置业平原示范区项目商务地块景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	59.71%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	300.19	120.94	59.71%	-		

客户名称	项目名称	期间	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	是否异常	项目综合毛利率	报告期内波动是否异常
河南百力汇实业有限公司	建业•新郑郭店镇项目景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	58.94%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	299.71	123.07	58.94%	-		
中海宏洋地产汕头投资有限公司	关于中海 黄金海岸项目景观总体策划与规划及四期 的景观设计及顾问服务合同（方案、扩初、施工图）	2018 年度	-	-	-	-	62.72%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	298.87	111.43	62.72%	-		
长沙市湘坤房地产开发有限公司	【湖南区域公司阳光城 溪山悦示范区及 S3 住宅地块】项目景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	47.20%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	283.60	149.75	47.20%	-		
山东白鹭湾有限公司	日照白鹭湾樱花小院景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	59.54%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	283.10	114.55	59.54%	-		
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天吾乡项目地块内景观设计及顾问服务合同书	2018 年度	-	-	-	-	64.59%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	273.42	96.82	64.59%	-		
南宁中海宏洋海悦房地产有限公司	关于青秀仙葫项目的景观设计及顾问服务合同（方案、扩初、施工配合）	2018 年度	-	-	-	-	59.29%	-
		2019 年度	132.43	60.76	54.12%	-		
		2020 年度	264.86	100.98	61.87%	-		
绍兴汀光房地产开发有限公司	绍兴越城区迪荡湖 2 号地块项目高层及示范区景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	50.37%	-
		2019 年度	55.75	31.73	43.09%	-		

客户名称	项目名称	期间	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	是否异常	项目综合毛利率	报告期内波动是否异常
		2020 年度	261.27	125.61	51.92%	-		
佛山市瑞远房地产有限公司	鹏瑞皓玥湾花园项目景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	41.85%	-
		2019 年度	-	1.21	-	-		
		2020 年度	260.69	150.39	42.31%	-		
贵州中铁诺德地铁置业有限公司	中铁云湾综合体 A 组团二期景观方案至施工配合设计合同	2018 年度	-	-	-	-	61.95%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	258.86	98.49	61.95%	-		
渭南上林苑上房地产开发有限公司	上林苑上前进路项目	2018 年度	-	-	-	-	54.20%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	233.49	106.93	54.20%	-		
三河市瑞景房地产开发有限公司	水岸 华庭住宅景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	52.88%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	224.17	105.63	52.88%	-		
吉林大众置业集团有限公司	长春大众.北湖湿地公园壹号园林景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	50.16%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	222.67	110.97	50.16%	-		
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	重庆金科九曲河项目景观设计合同	2018 年度	-	2.47	-	-	57.27%	-
		2019 年度	-	1.68	-	-		
		2020 年度	222.64	90.98	59.13%	-		
葛洲坝重庆投资有限公司	葛洲坝重庆璧山 308 项目建设工	2018 年度	-	-	-	-	50.70%	-

客户名称	项目名称	期间	收入（万元）	成本（万元）	毛利率	是否异常	项目综合毛利率	报告期内波动是否异常
	程设计合同	2019 年度	-	0.59	-	-		
		2020 年度	213.95	104.90	50.97%	-		
昆明通盈房地产开发有限公司	云南滇池半山花园项目地块七景观设计合同	2018 年度	-	-	-	-	52.08%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	213.41	102.26	52.08%	-		
中交贵州房地产有限公司	中交·春风景里（ZI-01-01-1 地块）项目景观方案设计合同	2018 年度	-	-	-	-	63.26%	-
		2019 年度	-	-	-	-		
		2020 年度	209.88	77.12	63.26%	-		

注 1：项目筛选的标准为报告期各期收入前 20 大项目，经筛选后的项目收入总额占报告期内营业收入的比例分别为 17.62%、17.05%、13.04%，下同;

注 2：是否异常的判定标准为项目某报告期毛利率超过某报告期平均毛利率的 10 个百分点；

注 3：报告期内波动是否异常的判定标准为项目报告期各期毛利率间波动超过 15 个百分点，但系因前后对比年度无毛利的除外；

注 4：陕西天朗嘉业科技发展有限公司“长安大学城梦想小镇先导区”项目 2020 年度毛利率异常系本年度项目结算冲减以前年度收入所致

（2）公司报告期内当期毛利率异常项目分析

公司提供的景观设计业务属于智力密集型行业，毛利率较高，设计收费根据各个项目具体项目情况而有所不同，主要成本为人工成本、文本制作费、差旅费等，设计成本在概念设计阶段、方案设计阶段、扩初设计阶段、施工图设计阶段、施工配合阶段的不同过程中有差异，从而导致公司的景观设计项目各年度毛利率以及项目之间的毛利率存在差异。具体的差异原因包括：①项目所处阶段的不同，如概念设计阶段与方案设计阶段，因创意程度相对更高，且阶段工作内容属性导致所需的差旅支出、打图晒图支出及技术协作支出相对较少；②通常情况下，项目规模越大越利于摊薄必要的支出，如差旅支出等，且大型项目更利于设计人员在熟悉项目特性后进行经验的推广，提高整体效率减少不必要的开支；③设计团队与项目所在地的距离等。

①**2020 年度**，公司项目综合毛利率为 **54.98%**，对异常项目的毛利率界定为 **64.98%**以上，报告当期无符合该异常标准的项目。

②2019 年度，公司项目综合毛利率为 52.56%，对异常项目的毛利率界定为 62.56%以上，具体如下：

A、“昆明嘉丽泽恒大养生谷项目首期红线外销售展示区及道路绿化园林方案及施工图设计合同”2019 年度毛利率为 63.04%，该项目系文化旅游项目，项目金额约 313 万，规模较大固定成本相对低，故项目毛利率相对较高。

B、“中铁广州江高项目景观方案及施工图设计合同”2019 年度毛利率为 62.64%，项目金额约 300 万，规模较大，固定成本较低，且项目设计单价高于公司平均单价；另该项目为广州团队实施的本地项目，设计经验丰富，差旅次数少且成本低，故项目毛利率相对较高。

③2018 年度，公司项目综合毛利率为 50.56%，对异常项目的毛利率界定为 60.56%以上，具体如下：

A、“中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议”2018 年度毛利率为 60.64%，项目金额约 700 万，规模大，固定费用相对较低；且该项目创新及复杂程度高，设计单价高于公司平均水平，故项目毛利率相对较高。

B、“汉中兴汉新区汉苑酒店室外景观设计”2018 年度毛利率为 65.91%，该项目为商业空间项目，项目金额约 460 万，规模大，固定成本相对较低；且该项目复杂及创新程度较高，项目设计单价远高于公司平均水平，故项目毛利率相对较高。

C、哈尔滨万达茂景观方案至施工图设计合同”2018 年度毛利率为 62.92%，该项目 2018 年为结算收入，非常规阶段毛利，项目毛利率受结算结果影响较大，故项目毛利率相对较高。

（3）对单一项目报告期各期之间毛利率波动超过 15 个百分点的项目分析如下：

“云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计”2018 年度毛利率较 2017 年度下降 15.39%，2019 年度毛利率较 2018 年度下降 26.65%，其中 2017 年确认概念至施工图产值约 190 万元，成果转化率高，而 2019 年该项目发生建设用地概念方案阶段设计成本，但尚未转化为产值，故毛利率持续波动。”

（4）对比同行业可比公司同类客户毛利率情况

报告期内，同行业可比公司未按客户类型披露毛利率情况，因此将公司综合毛利率与同行业情况进行对比，具体分析详见本招股说明书第八节之“十三、（三）3、与同行业可比上市公司主营业务毛利率比较”。

（四）公司利润的主要来源

报告期内，公司净利润分别为 4,144.25 万元、7,569.15 万元和 **10,206.94** 万元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 4,399.68 万元、7,956.46 万元和 **9,934.43** 万元。公司 2019 年度净利润较 2018 年度增加 3,424.91 万元，主要是因为营业收入同比增加 11,304.27 万元。**公司 2020 年度净利润较 2019 年度增加 2,637.79 万元，主要是因为营业收入同比增加 8,972.70 万元。**

报告期内，公司利润总额主要来源于园林景观设计业务所产生的营业利润，营业外收支对公司利润总额的影响较小，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	**49,021.48**	40,048.78	28,744.51

项目	2020年度	2019年度	2018年度
减：营业成本	**22,060.28**	18,996.34	14,211.01
二、营业利润	**11,523.08**	8,711.37	4,982.38
三、利润总额	**11,661.88**	8,710.60	4,980.46
四、归属于发行人股东的净利润	**10,206.94**	7,569.15	4,144.25
五、扣除非经常性损益后归属于发行人股东的净利润	**9,934.43**	7,956.46	4,399.68

（五）期间费用

报告期内，公司期间费用构成情况如下：

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
销售费用	**2,242.59**	**16.86%**	1,776.90	15.87%	1,235.57	13.94%
管理费用	**7,585.71**	**57.03%**	7,075.81	63.19%	5,966.12	67.33%
研发费用	**3,290.57**	**24.74%**	2,301.11	20.55%	1,647.57	18.59%
财务费用	**182.08**	**1.37%**	44.56	0.40%	11.85	0.13%
合　计	**13,300.95**	**100.00%**	11,198.37	100.00%	8,861.12	100.00%
占营业收入的比例		**27.13%**		27.96%		30.83%

公司期间费用主要为管理费用，报告期内管理费用占期间费用的比例均为**57%**以上。

2019 年度，公司期间费用占营业收入的比例较 2018 年略有下降，其主要原因系随着公司销售规模不断扩大，公司进一步规范公司治理，严格把控各项费用支出，管理费用率有所下降。

2020 年度，公司期间费用占营业收入的比例较 2019 年**度基本保持平稳。**

1、销售费用

（1）销售费用构成及其变动

报告期内，公司销售费用构成情况如下：

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
职工薪酬	**1,388.95**	**61.94%**	990.43	55.74%	817.08	66.13%
宣传策划	**248.84**	**11.10%**	259.73	14.62%	75.76	6.13%
业务招待费	**198.17**	**8.84%**	225.85	12.71%	170.30	13.78%
差旅费	**216.58**	**9.66%**	158.26	8.91%	86.85	7.03%
其他	**190.05**	**8.47%**	142.63	8.03%	85.59	6.93%
合 计	**2,242.59**	**100.00%**	1,776.90	100.00%	1,235.57	100.00%
占营业收入的比例		**4.57%**		4.44%		4.30%

报告期内，公司销售费用分别为 1,235.57 万元、1,776.90 万元和 **2,242.59** 万元，占营业收入的比重分别为 4.30%、4.44%和 4.57%。**报告期内**，公司销售费用随业务规模扩大而呈现上升趋势。其中，销售费用主要由销售人员职工薪酬、宣传策划费和业务招待费构成，报告期内三者合计占销售费用的比例均约为 80%以上。

①职工薪酬变动分析

项目	2020年度	2019年度	2018年度
销售费用——职工薪酬（万元）	**1,388.95**	990.43	817.08
销售人员平均人数（人）	**45**	32	22
销售人员人均薪酬（万元/人）	**30.87**	30.95	37.14

注：销售人员平均人数=（销售人员期初人数+销售人员期末人数）/2

自设立以来，公司持续推进品牌宣传和市场渠道建设工作，建立了较好的品牌知名度和良好的客户关系，营销模式和品牌推广较为稳定。报告期内，随业务规模的扩大，公司销售人员数量和职工薪酬整体呈上升趋势。2019 年度，在业务规模扩大的背景下，公司新招聘一批基层销售人员进行市场开拓及客户关系维护，人员结构发生变化导致销售人员的人均薪酬有所下降。**2020 年度，随着销售人员的人员结构逐步稳定，销售人员人均薪酬较 2019 年基本持平。**

② 宣传策划费变动分析

宣传策划费主要包括公司在品牌宣传和市场推广过程中发生的策划、拍摄和宣传印刷费等相关支出。报告期内，公司品牌策划费分别为 75.76 万元、259.73 万元和 **248.84** 万元。2019 年度，为进一步提高品牌知名度，公司进行了一系列如发行作品集及宣传册、参加奖项评审、拍摄宣传照等宣传活动，导致 2019 年度宣传策划费较

2018 年度大幅增加。**2020 年度，受疫情影响，公司宣传策划活动支出较 2019 年度略有下降。**

③ 业务招待费变动分析

报告期内，随着公司营业规模的扩大和各地分支机构的建设，公司业务招待费呈现上升趋势，分别为 170.30 万元、225.85 万元和 **198.17** 万元。**2020 年度**，受疫情影响，相应业务招待费发生额**较 2019 年度略有下降**。

（2）销售费用率与可比公司对比情况

报告期内，公司销售费用率与同行业可比公司的比较情况具体如下：

单位：万元

期间	公司简称	销售费用	营业收入	销售费用率
2020年度	杭州园林	**268.53**	**80,634.44**	**0.33%**
	杰恩设计	**1,413.82**	**31,156.55**	**4.54%**
	建科院	**4,579.64**	**50,645.77**	**9.04%**
	汉嘉设计	**3,757.39**	**227,445.06**	**1.65%**
	奥雅设计	**5,006.62**	**49,144.10**	**10.19%**
	行业平均	**-**	**-**	**5.15%**
	公司	**2,242.59**	**49,021.48**	**4.57%**
2019年度	杭州园林	314.05	82,800.74	0.38%
	杰恩设计	1,822.61	38,963.11	4.68%
	建科院	5,957.80	46,797.21	12.73%
	汉嘉设计	2,602.18	118,095.83	2.20%
	奥雅设计	3,628.48	51,759.61	7.01%
	行业平均	-	-	5.40%
	公司	1,776.90	40,048.78	4.44%
2018年度	杭州园林	247.08	52,319.25	0.47%
	杰恩设计	1,849.66	34,173.21	5.41%
	建科院	5,746.11	39,700.79	14.47%
	汉嘉设计	2,280.46	94,460.59	2.41%
	奥雅设计	2,401.46	38,070.85	6.31%
	行业平均	-	-	5.81%
	公司	1,235.57	28,744.51	4.30%

报告期内，公司的销售费用率与同行业可比公司较为接近，不存在显著差异。

（3）销售人员平均薪酬高于设计人员合理性分析

报告期各期末，发行人设计人员与销售人员的年龄结构如下：

单位：人

年龄（岁）			25及以下	26-29	30-34	35-39	40及以上	总计
2020-12-31	设计人员	人数	356	300	224	66	15	961
		占比	37.04%	31.22%	23.31%	6.87%	1.56%	100.00%
	销售人员	人数	13	12	17	5	3	50
		占比	26.00%	24.00%	34.00%	10.00%	6.00%	100.00%
2019-12-31	设计人员	人数	297	211	161	53	14	736
		占比	40.35%	28.67%	21.88%	7.20%	1.90%	100.00%
	销售人员	人数	13	5	15	6	1	40
		占比	32.50%	12.50%	37.50%	15.00%	2.50%	100.00%
2018-12-31	设计人员	人数	221	163	115	35	8	542
		占比	40.77%	30.07%	21.22%	6.46%	1.48%	100.00%
	销售人员	人数	6	6	11	0	1	24
		占比	25.00%	25.00%	45.83%	0.00%	4.17%	100.00%

报告期各期末，公司设计人员年龄结构相对年轻，工作时间和工作经验也相应较短，设计人员中年龄在 26 岁以下及 30 岁以下的人数占比均高于销售人员。公司销售人员的工作经验相较于设计人员更为丰富，因此销售人员的平均薪酬高于设计人员。

报告期各期末，发行人设计人员与销售人员的职级结构如下：

单位：人

职级			基层员工	中层员工	高层员工	总计
2020-12-31	设计人员	人数	801	158	2	961
		占比	83.35%	16.44%	0.21%	100.00%
	销售人员	人数	33	15	2	50
		占比	66.00%	30.00%	4.00%	100.00%
2019-12-31	设计人员	人数	600	134	2	736
		占比	81.52%	18.21%	0.27%	100.00%
	销售人员	人数	28	10	2	40

职级			基层员工	中层员工	高层员工	总计
		占比	70.00%	25.00%	5.00%	100.00%
2018-12-31	设计人员	人数	440	101	1	542
		占比	81.18%	18.63%	0.18%	100.00%
	销售人员	人数	14	6	4	24
		占比	58.33%	25.00%	16.67%	100.00%

注：基层员工包括助理级人员、员工级人员、主管级人员；中层员工包括所长级人员、总监级人员；高层员工包括院长级人员、总裁级及以上人员，下同

报告期内，公司销售人员中层员工及高层员工人数占销售人员总人数的比例均高于设计人员。公司销售人员的职级相较于设计人员更高，销售人员的平均薪酬高于设计人员。

报告期内，公司按人员所处部门，分级别统计的人均工资（工资、奖金，不含社保公积金、福利费等）如下：

单位：万元

项目		人均工资		
		基层员工	中层员工	高层员工
2020-12-31	**设计人员**	**11.53**	**40.25**	**89.58**
	销售人员	**14.17**	**40.48**	**82.07**
2019-12-31	设计人员	12.20	39.48	127.93
	销售人员	14.05	34.93	62.08
2018-12-31	设计人员	12.41	39.50	70.46
	销售人员	15.20	35.37	98.42

由上表可见，报告期内，公司设计人员和销售人员同级别总体薪酬水平差异不大。

报告期各期末，发行人设计人员与销售人员的平均入职年限情况如下：

单位：年

入职年限	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
设计人员	**1.54**	1.50	1.41
销售人员	**2.17**	1.91	2.75

报告期内，发行人销售人员的平均入职年限高于设计人员，入职越久的员工通常工资水平也越高。

综上所述，公司设计人员与销售人员在年龄结构、职级结构及平均入职年限等方面存在差异，因此公司销售人员平均薪酬显著高于设计人员，具备合理性。

（4）销售费用占营业收入比重分析

报告期内，公司销售费用明细及占营业收入的比重情况如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	**1,388.95**	**2.83%**	990.43	2.47%	817.08	2.84%
宣传策划	**248.84**	**0.51%**	259.73	0.65%	75.76	0.26%
业务招待费	**198.17**	**0.40%**	225.85	0.56%	170.30	0.59%
差旅费	**216.58**	**0.44%**	158.26	0.40%	86.85	0.30%
其他	**190.05**	**0.39%**	142.63	0.36%	85.59	0.30%
合　计	**2,242.59**	**4.57%**	**1,776.90**	**4.44%**	**1,235.57**	**4.30%**

报告期内，公司销售费用分别为 1,235.57 万元、1,776.90 万元和 **2,242.59** 万元，随业务规模扩大而逐年上升。

报告期内，公司销售费用主要系市场部门发生的相关费用，占营业收入的比重分别为 4.30%、4.44%和 **4.57%**。报告期内，公司获取客户的主要方式为招投标和客户直接委托，其中客户邀约及推荐是业务拓展的重要渠道。公司通过众多成功案例的积累已经在园林景观设计领域树立了良好的口碑和品牌形象，具有较强的订单获取能力，而公司市场部门主要职能包括客户关系维护、市场推广及品牌宣传等工作，因此公司获取客户不直接依赖于市场部门的业务开拓。

报告期内，公司销售费用中销售人员职工薪酬、宣传策划费、业务招待费和差旅费占营业收入比重变动原因分析如下：

①职工薪酬

报告期内，公司销售人员职工薪酬及其占营业收入的比重具体如下：

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
职工薪酬	**1,388.95**	**2.83%**	990.43	2.47%	817.08	2.84%

报告期内，公司销售人员职工薪酬分别为 817.08 万元、990.43 万元和 **1,388.95** 万元，随业务规模的扩大呈现逐年上升趋势。报告期内，公司销售人员职工薪酬占营业收入的比重分别为 2.84%、2.47%和 **2.83%，总体较为稳定**。2019 年度，随着业务规模快速扩张，公司新招聘一批基层销售人员进行客户关系维护，当年销售人员平均人数较上年同期增长 45.45%，与收入规模变动水平相匹配；但由于销售人员结构的变动导致其人均薪酬有所下降，因此销售人员职工薪酬的增幅低于销售收入增幅，当年销售人员职工薪酬占营业收入比重较2018年度有所下降。

②宣传策划费

报告期内，公司宣传策划费及其占营业收入的比重具体如下：

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
宣传策划	**248.84**	**0.51%**	259.73	0.65%	75.76	0.26%

报告期内，公司宣传策划费主要包括公司在品牌宣传和市场推广过程中发生的策划、拍摄和宣传印刷费等相关支出，与当期开展的宣传推广活动相关联。2019年度，公司宣传策划费较高，主要原因为：A、公司总部搬迁至新的办公场地，举办较多乔迁宣传及宣讲活动；B、公司当年参与较多评奖活动，相关宣传拍摄费用较高；C、公司于当年新加入广州市城市更新协会、广东省乡村旅游协会等各类协会，发生相关宣传费用。**2020 年度，受疫情影响，公司宣传策划活动支出较 2019 年度略有下降。**

③业务招待费

报告期内，公司业务招待费及其占营业收入的比重具体如下：

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
业务招待费	**198.17**	**0.40%**	225.85	0.56%	170.30	0.59%

2018 年度至 2019 年度，随着公司营业规模的扩大和各地分支机构的建设，公司业务招待费逐年上升，且业务招待费占营业收入的比重较为稳定。

2020 年度，公司业务招待费及其占营业收入的比重有所下降，主要系受疫情影响，相应业务招待费发生额有所下降。

④差旅费

报告期内，公司差旅费及其占营业收入的比重具体如下：

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
差旅费	**216.58**	**0.44%**	158.26	0.40%	86.85	0.30%

公司 2019 年度、2020 年度差旅费占营业收入的比重较 2018 年度有所上升，主要系公司大力拓展文化旅游类设计业务，文化旅游类项目收入占比明显提升，而此类项目前期需市场部门沟通频次较高，差旅费相对较高。此外，2020 年度，随着公司品牌部拍摄项目的增加，差旅费较 2019 年度进一步上升。

⑤行业销售费用率变动情况

报告期内，公司销售费用率与同行业可比公司的比较情况参见本节之“十三、（五）1、（2）销售费用率与可比公司对比情况”。**2018 年度及 2019 年度**，同行业可比公司的平均销售费用率分别为 5.81%**及** 5.40%，呈现下降趋势，公司的销售费用率的变动趋势与同行业可比公司基本一致。

综上所述，随着公司在行业内建立了良好的品牌知名度和客户关系，公司的市场推广工作已逐步稳定；同时，随着销售规模的扩大，公司致力于通过规范治理等合理手段节约各项费用支出，因此，报告期内公司销售费用占收入比重有所下降，具有合理性。

2、管理费用

（1）管理费用构成及其变动

报告期内，公司管理费用构成情况如下：

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
职工薪酬	**5,855.31**	**77.19%**	4,952.30	69.99%	4,201.00	70.41%

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
股份支付	**176.58**	**2.33%**	626.97	8.86%	554.41	9.29%
房租及物业	**263.79**	**3.48%**	296.82	4.19%	191.80	3.21%
差旅费	**131.15**	**1.73%**	284.20	4.02%	205.81	3.45%
中介咨询费	**229.47**	**3.02%**	220.45	3.12%	115.21	1.93%
折旧摊销	**286.47**	**3.78%**	170.86	2.41%	138.60	2.32%
业务招待费	**162.05**	**2.14%**	109.64	1.55%	101.79	1.71%
其他	**480.90**	**6.34%**	414.56	5.86%	457.50	7.67%
合　计	**7,585.71**	**100.00%**	7,075.81	100.00%	5,966.12	100.00%
占营业收入的比例		**15.47%**		17.67%		20.76%

公司管理费用主要包括管理人员职工薪酬、股份支付和房租及物业，报告期内三者合计占管理费用的比例均为80%以上。

报告期内，公司管理费用分别为5,966.12万元、7,075.81万元和**7,585.71**万元，占营业收入的比重分别为20.76%、17.67%和**15.47%**。

①职工薪酬变动分析

项目	2020年度	2019年度	2018年度
管理费用——职工薪酬（万元）	**5,855.31**	4,952.30	4,201.00
管理人员平均人数（人）	**173**	161	123
管理人员人均薪酬（万元/人）	**33.94**	30.76	34.15

注：管理人员平均人数=（管理人员期初人数+管理人员期末人数）/2

报告期内，随着公司经营规模的扩大，管理难度有所增加，公司相应增加了管理人员数量，并为上市工作逐步引进专业人才，报告期内管理人员薪酬有所上升。

②股份支付费用变动分析

报告期内，公司股份支付费用分别为554.41万元、626.97万元和**176.58**万元，具体情况如下：

A、2018年度

2018 年 9 月，公司实际控制人将其持有的山盛投资部分份额转让给公司职工，公司职工间接持有公司 2.67%股权，并于 2018 年 9 月 6 日办理了工商变更登记。根据《企业会计准则第 11 号－股份支付》规定，公司将上述职工受让合伙企业份额而间接持有的公司股权的对应金额确认为股份支付费用。公司本次股权激励授予日为 2018 年 9 月 6 日。根据公司 2018 年股权评估价值确定本次股份支付的公允价值为 467.35 万元，在会计处理上一次性确认 2018 年度管理费用 467.35 万元，资本公积 467.35 万元，计入非经常性损益。

B、2019 年度

2019 年 3 月，公司实际控制人受让持股平台硕煜投资离职员工的财产份额，根据《企业会计准则第 11 号－股份支付》规定，公司将上述实际控制人受让合伙企业份额而间接持有的公司股权的对应金额确认为股份支付费用。公司本次股权激励授予日为 2019 年 3 月 26 日。根据公司 2018 年股权评估价值确定本次股份支付的公允价值为 94.39 万元，在会计处理上一次性确认 2019 年度管理费用 94.39 万元，并相应确认资本公积共计 94.39 万元。

2019 年 8 月，公司实际控制人受让持股平台硕煜投资离职员工的财产份额，根据《企业会计准则第 11 号－股份支付》规定，公司将上述实际控制人受让合伙企业份额而间接持有的公司股权的对应金额确认为股份支付费用。公司本次股权激励授予日为 2019 年 8 月 29 日。根据公司 2019 年股权评估价值确定本次股份支付的公允价值为 39.40 万元，在会计处理上一次性确认 2019 年度管理费用 39.40 万元，并相应确认资本公积共计 39.40 万元。

2019 年 10 月，公司实际控制人受让原股东股份，并于 2019 年 10 月 23 日办理了工商变更登记。根据《企业会计准则第 11 号－股份支付》规定，公司将上述实际控制人因受让股份形成的、相对于原股东持股比例上升部分的公司股权的对应金额确认为股份支付费用。公司本次股权激励授予日为 2019 年 10 月 23 日。根据公司 2019 年股权评估价值确定本次股份支付的公允价值为 411.35 万元，在会计处理上一次性确认 2019 年度管理费用 411.35 万元，资本公积 411.35 万元，计入非经常性损益。

2019 年 12 月，公司实际控制人将其持有的山盛投资部分财产份额转让给公

司职工，公司职工间接持有公司 0.83%股权，并于 2019 年 12 月 19 日办理了工商变更登记。根据《企业会计准则第 11 号－股份支付》规定，公司将上述职工受让合伙企业份额而间接持有的公司股权的对应金额确认为股份支付费用。公司本次股权激励授予日为 2019 年 12 月 19 日。根据公司 2019 年股权评估价值确定本次股份支付的公允价值为 223.82 万元，在会计处理上按约定的服务期限 5 年分别计入 2019 年-2024 年管理费用，并相应确认资本公积共计 223.82 万元，计入经常性损益。

C、2020 年度

2020 年度确认的股份支付费用主要系 2017 年度及 2019 年度内两次股份支付摊销计入损益所致。此外，公司实际控制人受让持股平台珠海山盛离职员工的财产份额，根据《企业会计准则第 11 号一股份支付》规定，公司将上述实际控制人受让合伙企业份额而间接持有的公司股权的对应金额确认为股份支付费用，在会计处理上一次性确认 2020 年度管理费用 60.69 万元，并相应确认资本公积约 60.69 万元。

（2）管理费用率与可比公司对比情况

报告期内，公司管理费用率与同行业可比公司的比较情况具体如下：

单位：万元

期间	公司简称	管理费用	营业收入	管理费用率
2020年度	杭州园林	3,966.96	80,634.44	4.92%
	杰恩设计	5,235.21	31,156.55	16.80%
	建科院	5,231.75	50,645.77	10.33%
	汉嘉设计	8,045.24	227,445.06	3.54%
	奥雅设计	4,890.50	49,144.10	9.95%
	行业平均	-	-	9.11%
	公司	7,585.71	49,021.48	15.47%
2019年度	杭州园林	4,246.20	82,800.74	5.13%
	杰恩设计	4,426.04	38,963.11	11.36%
	建科院	4,656.42	46,797.21	9.95%
	汉嘉设计	6,582.33	118,095.83	5.57%
	奥雅设计	5,554.90	51,759.61	10.73%

期间	公司简称	管理费用	营业收入	管理费用率
	行业平均	-	-	**8.55%**
	公司	7,075.81	40,048.78	17.67%
2018年度	杭州园林	3,610.44	52,319.25	6.90%
	杰恩设计	3,659.48	34,173.21	10.71%
	建科院	4,462.64	39,700.79	11.24%
	汉嘉设计	4,022.27	94,460.59	4.26%
	奥雅设计	4,140.90	38,070.85	10.88%
	行业平均	-	-	**8.80%**
	公司	5,966.12	28,744.51	20.76%

报告期内，公司管理费用率分别为20.76%、17.67%和**15.47%**，略高于同行业可比公司平均水平，其主要原因为：其一，公司重视经营管理及项目质量，管理人员人数较多，占员工总数的比重较高，且大部分管理人员位于广州、深圳、北京、上海等一线城市，薪酬水平相对较高，导致公司管理费用中职工薪酬占营业收入的比重较高；其二，公司报告期内多次进行股权激励，产生大额股份支付费用，若剔除股份支付影响，公司报告期内管理费用率分别18.83%、16.10%和**15.11%**。

3、研发费用

（1）研发费用构成及其变动

公司研发费用主要包括职工薪酬、房租及物业等。报告期内，公司研发费用明细构成情况如下：

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
职工薪酬	**2,970.36**	**90.27%**	2,032.06	88.31%	1,478.29	89.73%
房租及物业	**145.96**	**4.44%**	107.87	4.69%	62.69	3.80%
其他	**174.25**	**5.30%**	161.18	7.00%	106.60	6.47%
合 计	**3,290.57**	**100.00%**	2,301.11	100.00%	1,647.57	100.00%
占营业收入的比例		**6.71%**		5.75%		5.73%

近年来，公司组建专业的技术团队，持续对智能设计、生态景观、虚拟景观

等新兴领域进行研发投入。报告期内，公司研发费用分别为 1,647.57 万元、2,301.11 万元和 **3,290.57** 万元，占当期的营业收入的比例分别为 5.73%、5.75%和 **6.71%**，占比较高且保持相对稳定。

（2）研发费用率与同行业可比公司对比情况

报告期内，公司研发费用率与同行业可比公司的比较情况具体如下：

单位：万元

期间	公司简称	研发费用	营业收入	研发费用率
2020年度	杭州园林	**3,041.82**	**80,634.44**	**3.77%**
	杰恩设计	**1,691.35**	**31,156.55**	**5.43%**
	建科院	**3,564.87**	**50,645.77**	**7.04%**
	汉嘉设计	**6,818.59**	**227,445.06**	**3.00%**
	奥雅设计	**2,195.71**	**49,144.10**	**4.47%**
	行业平均	**-**	**-**	**4.74%**
	公司	**3,290.57**	**49,021.48**	**6.71%**
2019年度	杭州园林	3,739.80	82,800.74	4.52%
	杰恩设计	1,959.99	38,963.11	5.03%
	建科院	3,738.78	46,797.21	7.99%
	汉嘉设计	4,555.59	118,095.83	3.86%
	奥雅设计	2,166.48	51,759.61	4.19%
	行业平均	-	-	**5.12%**
	公司	2,301.11	40,048.78	5.75%
2018年度	杭州园林	2,160.53	52,319.25	4.13%
	杰恩设计	1,800.32	34,173.21	5.27%
	建科院	1,444.71	39,700.79	3.64%
	汉嘉设计	3,225.11	94,460.59	3.41%
	奥雅设计	1,386.57	38,070.85	3.64%
	行业平均	-	-	**4.02%**
	公司	1,647.57	28,744.51	5.73%

报告期内，公司研发费用率与同行业可比公司较为接近，不存在显著差异。

4、财务费用

报告期内，公司财务费用情况如下：

单位：万元

财务指标	2020年度	2019年度	2018年度
利息支出	**191.35**	55.54	23.47
减：利息收入	**23.78**	14.89	15.14
手续费	**14.51**	3.91	3.52
合　计	**182.08**	**44.56**	**11.85**
占营业收入的比例	**0.37%**	0.11%	0.04%

报告期内，公司财务费用金额均较小，主要为利息支出和利息收入。

（六）利润表其他项目分析

1、其他收益

报告期内，公司其他收益分别为 142.34 万元、160.24 万元和 **160.37 万元**，主要系与日常经营活动相关的政府补助，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
科技创新补助	**-**	69.99	-
2017年度高新技术认定补助	**2.00**	20.00	-
政府企业发展专项资金	**28.00**	25.00	-
进项税加计抵减	**32.28**	21.37	-
代扣个人所得税手续费	**30.71**	14.60	15.91
稳岗补贴	**44.70**	9.28	6.30
2017年省科技发展专项	-	-	39.98
2017年省高新技术企业培育第一批	-	-	30.00
财政专项补助资金	-	-	25.00
智慧园艺系统研发补助	-	-	20.00
残疾人就业保障金返还	-	-	5.14
2018年度高新技术认定补助	**20.00**	-	-
政府培训补贴	**1.89**	-	-
吸纳就业补助	**0.50**	-	-
文化发展专项资金	**0.29**	-	-
合　计	**160.37**	**160.24**	**142.34**

2、投资收益

报告期内，公司投资收益主要系使用闲置资金购买的银行低风险理财产品，当理财产品到期或者赎回时，将其实际收到的理财产品收益计入投资收益；**此外，2020 年度投资收益还包括公司债务重组过程中产生的投资收益，**具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
理财产品收益	**24.29**	107.05	12.96
债务重组产生的投资收益	**46.01**	-	-
合　计	**70.31**	**107.05**	**12.96**

3、公允价值变动损益

报告内，公司公允价值变动损益主要系购买理财产品，在资产负债表日按照公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成的利得或损失计入公允价值变动损益，具体情况如下：

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2020年度	2019年度	2018年度
交易性金融资产	**-**	-78.88	-
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	**-**	-	78.88
合　计	**-**	**-78.88**	**78.88**

4、信用减值损失

2019 年度和 2020 年度，公司信用减值损失主要系计提的应收款项、应收票据及其他应收款坏账准备，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
应收票据坏账损失	**418.25**	145.37	-
应收账款坏账损失	**1,520.34**	855.20	-
其他应收款坏账损失	**74.03**	24.85	-
合　计	**2,012.61**	**1,025.42**	-

该项为 2019 年利润表新增项目，涉及会计政策变更，详见本招股说明书第八节之“六、（二十六）重要会计政策和会计估计变更”。

5、资产减值损失

2018 年度，公司资产减值损失主要系计提的坏账损失，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
坏账损失	-	-	706.78
合　计	**-**	**-**	**706.78**

6、营业外收入和营业外支出

（1）营业外收入

报告期内，公司营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
政府补助	**150.00**	-	-
其他	**1.02**	-	0.15
合　计	**151.02**	-	**0.15**

2020 年度，公司计入营业外收入中的政府补助主要系上市补助资金。

（2）营业外支出

报告期内，公司营业外支出情况如下：

单位：万元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
对外捐赠	**5.00**		
非流动资产毁损报废损失	**1.18**		
罚款滞纳金支出	**4.04**	-	1.06
其他	**2.00**	0.78	1.00
合　计	**12.23**	**0.78**	**2.06**

（七）关于公司非经常性损益的说明

报告期内，公司非经常性损益分别为-255.43 万元、-387.31 万元和 **272.51** 万元，具体情况详见本节之“九、经注册会计师核验的非经常性损益明细表”。

（八）报告期纳税情况

1、主要税种的纳税缴税情况

（1）增值税缴纳情况

单位：万元

期间	年初未交数	本年应交数	本年已交数	年末未交数
2020年度	**339.20**	**2,542.77**	**2,329.86**	**552.12**
2019年度	67.70	2,111.02	1,839.51	339.20
2018年度	6.44	1,502.90	1,441.65	67.70

（2）企业所得税缴纳情况

单位：万元

期间	年初未交数	本年应交数	本年已交数	年末未交数
2020年度	**983.64**	**1,746.18**	**2,151.96**	**577.86**
2019年度	717.14	1,303.79	1,037.29	983.64
2018年度	495.39	843.34	621.58	717.14

2、所得税费用与会计利润的关系

报告期内，公司所得税费用与会计利润的关系如下表所示：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
利润总额	**11,661.88**	8,710.60	4,980.46
按适用税率计算的所得税费用	**1,749.28**	1,306.59	747.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	**51.10**	75.39	206.49
研发费加计扣除影响	**-345.44**	-240.53	-117.34
所得税费用	**1,454.94**	1,141.45	836.22

（九）对公司持续盈利能力产生重大不利影响的因素及保荐机构对公司是否具备持续盈利能力的核查结论意见

未来可能对公司成长性和持续盈利能力产生重大不利影响的因素包括但不限于：新冠疫情对宏观经济和地产冲击的风险、创新风险、核心人员流失风险、经营风险、实际控制人控制风险、财务风险、法律风险、发行失败风险等，公司已经在本招股说明书“第四节 风险因素”中进行了分析并完整披露。

经核查，保荐机构认为：发行人所处行业市场前景较为广阔，发行人行业地

位领先，拥有优质的客户群，主营业务盈利能力较强，具备良好的成长性和持续盈利能力。发行人已披露了其所面临的主要风险，不存在影响其持续盈利能力的重大不利因素。

十四、公司财务状况分析

（一）资产状况分析

1、资产结构情况分析

报告期各期末，公司资产结构情况如下：

单位：元

项　目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	12,651.41	30.62%	10,263.37	32.83%	3,809.44	17.74%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	4,978.88	23.18%
应收票据	4,587.21	11.12%	2,662.17	8.52%	1,307.58	6.09%
应收账款	19,176.56	46.48%	14,991.13	47.96%	8,748.73	40.74%
预付款项	169.08	0.41%	102.29	0.33%	170.35	0.79%
其他应收款	690.74	1.67%	524.03	1.68%	530.67	2.47%
其他流动资产	696.15	1.69%	43.31	0.14%	1.76	0.01%
流动资产合计	37,971.17	92.03%	28,586.30	91.45%	19,547.41	91.02%
固定资产	972.07	2.36%	959.31	3.07%	640.85	2.98%
无形资产	414.67	1.01%	265.07	0.85%	195.00	0.91%
长期待摊费用	906.35	2.20%	1,080.96	3.46%	716.91	3.34%
递延所得税资产	659.49	1.60%	368.25	1.18%	217.73	1.01%
其他非流动资产	336.29	0.82%	-	-	158.72	0.74%
非流动资产合计	3,288.88	7.97%	2,673.58	8.55%	1,929.21	8.98%
合　计	41,260.05	100.00%	31,259.89	100.00%	21,476.61	100.00%

报告期各期末，公司总资产分别为 21,476.61 万元、31,259.89 万元和 41,260.05 万元。公司资产结构以流动资产为主，非流动资产占比较小，报告期各期末流动资产占总资产的比例均为 90%以上。

公司 2018 年末总资产较 2017 年末增加 8,988.40 万元，主要系流动资产增加 8,222.72 万元，其主要原因：一是随着公司营业规模的扩大，应收账款和应收票据余额有所增加；二是随着公司净利润和经营活动产生的现金流量净额增加，货币资金相应增加，公司 2018 年将暂时闲置的自有资金进行资金管理，购买安全性强、流动性好的短期银行理财产品，截至 2018 年末计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 4,978.88 万元。

公司 2019 年末资产总额较 2018 年末增加 9,783.28 万元，2020 年末资产总额较 2019 年末增加 10,000.16 万元，主要系随着经营规模的扩大，公司应收账款和应收票据相应增加所致。

报告期内，公司保持了一定比例的货币资金，主要是由自身业务特点和实际经营状况所决定的。公司所处的园林景观设计行业为人才和智力密集型行业，日常职工薪酬及办公支出较大，刚性成本较高，因此公司需保持一定流动资金周转以维持日常经营周转需要。

2、主要流动资产分析

公司流动资产主要为与主营业务活动密切相关的货币资金、应收账款等。报告期各期末，公司流动资产构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	**12,651.41**	**33.32%**	10,263.37	35.90%	3,809.44	19.49%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	**-**	**-**	-	-	4,978.88	25.47%
应收票据	**4,587.21**	**12.08%**	2,662.17	9.31%	1,307.58	6.69%
应收账款	**19,176.56**	**50.50%**	14,991.13	52.44%	8,748.73	44.76%
预付款项	**169.08**	**0.45%**	102.29	0.36%	170.35	0.87%
其他应收款	**690.74**	**1.82%**	524.03	1.83%	530.67	2.71%
其他流动资产	**696.15**	**1.83%**	43.31	0.15%	1.76	0.01%
流动资产合计	**37,971.17**	**100.00%**	28,586.30	100.00%	19,547.41	100.00%

公司的流动资产主要为货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融资产、应收票据、应收账款及其他流动资产，具体情况如下：

（1）货币资金

报告期各期末，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
库存现金	**0.48**	0.50	2.80
银行存款	**12,584.13**	10,262.87	3,761.38
其他货币资金	**66.80**	-	45.26
合　计	**12,651.41**	**10,263.37**	**3,809.44**

公司货币资金由库存现金、银行存款及其他货币资金构成，其中银行存款占货币资金的比重分别为 98.74%、100.00%和 **99.47%**。报告期各期末，公司货币资金分别为 3,809.44 万元、10,263.37 万元和 **12,651.41 万元**，占总资产的比例分别 17.74%、32.83%和 **30.66%**。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
交易性金融资产	-	-	4,978.88
其中：理财产品	-	-	4,978.88
合　计	-	-	**4,978.88**

2018 年末，公司计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要系购买的理财产品。公司为提高货币使用效率，购买了短期的低风险银行理财产品。上述理财产品均已于 2019 年赎回，未对公司的资金安排或者流动性造成不利影响。

①投资金融产品的情况

报告期内，公司投资金融产品主要系利用闲置资金进行现金管理购买的理财产品，具体情况如下表所示：

单位：万元

理财产品代码	产品名称	期限	业绩基准（年化）	主要条款约定	购买金额	购买日	赎回日	报告其内总收益额
1701ELT	中国工商银行“e灵通”净值型法人无固定期限人民币理财产品	无固定期限	3.00%	产品类型：开放式、非保本、浮动收益型；重要提示：工商银行对本理财产品的本金和收益不提供保证承诺。本理财产品总体风险程度较低，产品收益随投资表现变动。理财产品资金主要投资于以下符合监管要求的各类资产：一是债券、存款等高流动性资产，包括但不限于各类债券、存款、货币市场基金、债券基金、质押式及买断式回购、银行承兑汇票投资等货币市场交易工具；二是债权类资产，包括但不限于债权融资类投资、收/受益权投资等。同时，产品因为流动性需要可开展存单质押、债券正回购等融资业务。	1,150.00	2018/7/26	2018/7/30	58.55
					1,850.00	2018/7/26	2018/8/13	
					650.00	2018/7/26	2019/1/23	
					1,000.00	2018/10/9	2019/1/23	
					350.00	2018/12/11	2019/1/23	
					600.00	2018/12/11	2019/3/12	
					50.00	2018/12/11	2019/6/20	
					1,200.00	2019/12/6	2019/12/20	
					2,800.00	2019/12/9	2019/12/20	
					1,300.00	2020/1/8	2020/2/10	
					200.00	2020/1/10	2020/2/10	
					200.00	2020/1/10	2020/6/24	
					1,500.00	2020/1/13	2020/6/24	
17GZ001C	广赢一号 法人开放净值型人民币理财产品17GZ001C	无固定期限	3.50%	产品类型：开放式、非保本、浮动收益型；产品风险评级：PR1；重要提示：工商银行对本理财产品的本金和收益不提供保证承诺。本理财产品总体风险程度较低，产品收益随投资表现变动。理财产品资金主要投资于以下符合监管要求的各类资产：一是债券、存款等高流动性资产，包括但不限于各类债券、存款、货币市场基金等货币市场交易工具；二	350.00	2018/7/27	2019/3/13	36.58
					650.00	2018/7/31	2019/3/13	
					500.00	2018/7/31	2019/6/21	

单位：万元

理财产品代码	产品名称	期限	业绩基准（年化）	主要条款约定	购买金额	购买日	赎回日	报告其内总收益额
				是债权类资产，包括但不限于债权类信托计划、理财计划直接投资等；三是其他资产或者资产组合，包括但不限于基金管理公司特定客户资产管理计划等。同时，产品因为流动性需要可开展存单质押、债券正回购等融资业务。				
TLSXE01	中国工商银行”工银同利“系列随心E人民币理财产品	无固定期限	7天-29天3.0%；30天-59天4.2%；60天-89天4.45%；90天-179天4.65%；180天-365天4.75%；366天-730天4.90%	产品类型：非保本浮动收益型；产品风险评级：PR2；重要提示：工商银行对本理财产品的本金和收益不提供保证承诺。本理财产品总体风险程度较低，工商银行不承诺本金保障但客户本金损失的可能性很小。理财产品的投资方向主要为低风险、低收益的投资品市场，产品的本金及收益受宏观政策和市场相关法律法规变化、投资市场波动等风险因素影响较小。	750.00	2018/8/14	2019/8/20	36.21
18GZ082A	中国工商银行法人人民币理财产品（100天）18GZ082A	100天	本产品拟投资0%-80%的高流动性资产，20%-100%的债权类资产，0%-80%的其他资产或资产组合，按目前市场收益率水平测算，资产组合预期年化收益率约4.72%，扣除销售手续费、托管费，产品到期后，若所投资的资产按时收回全额本金和收益，则客户可获得的预期最高年化收益率约4.3%。		1,100.00	2018/8/15	2018/11/23	12.96
小计					**16,200.00**			**144.30**

②履行的审批手续

根据公司《对外投资管理制度》第十五条：“公司进行证券投资、委托理财或者衍生产品投资事项应当由公司董事会或者股东大会审议通过，不得将委托理财审批权授予公司董事个人或者经营管理层行使。公司证券投资总额占其最近一期经审计净资产10%以上且超过一千万元人民币的，在投资之前应当经董事会审议通过并及时披露；公司证券投资总额占其最近一期经审计净资产50%以上且超过三千万元的，或者根据《公司章程》规定应当提交股东大会审议的，公司在投资之前应当提交股东大会审议。”

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
购买理财产品总额	**3,200.00**	4,000.00	9,000.00
投资总额是否超过1000万元	**是**	是	是
最近一期经审计净资产的10%	**1,691.29**	**871.67**	**468.81**
投资总额是否超过最近一期经审计净资产的10%	**是**	是	是
投资总额是否超过3000万元	**是**	是	是
最近一期经审计净资产的50%	**8,456.44**	**4,358.37**	**2,344.04**
投资总额是否超过最近一期经审计净资产的50%	**否**	否	是
最低的审批权力机构	**董事会**	董事会	股东大会

公司基于从严治理和谨慎性原则，针对上述投资事项均提交了股东大会审议。根据公司于2018年6月20日召开的2017年年度股东大会审核通过的议案十五、于2019年6月18日召开的2018年年度股东大会审议通过的议案七、于2020年6月29日召开的2019年年度股东大会审议通过的议案五，股东大会授权董事会在不超过人民币9000万元的范围内，可运用闲置自有资金购买投资期限不超过12个月的银行或其他金融机构的安全性高、流动性好的低风险投资产品，授权期限自各年度股东大会审议通过之日起一年内有效；同时，为提高工作效率，董事会授权公司管理层在上述投资额度内负责办理具体事宜。**根据公司于2021年3月21日召开的2020年年度股东大会审核通过的议案五，股东大会授权董事会在不超过人民币10,000万元的范围内，可运用闲置自有资金购买投资期限不超过12个月的银行或其他金融机构的安全性高、流动性好的低风险投资产品，授权期限自各年度股东大会审议通过之日起一年内有效。**

公司在具体实施各笔对外投资时，均已经总经理审批，符合公司对外投资管理制度的要求，不存在违规购买理财产品的情形。

③投资金融资产的会计处理

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
购买理财产品总额	**3,200.00**	4,000.00	9,000.00
现金流量表项目：投资支付的现金	**3,200.00**	4,000.00	9,000.00
勾稽结论	**一致**	一致	一致
赎回理财产品总额	**3,200.00**	8,900.00	4,100.00
收到的理财产品分红金额	**24.29**	107.05	12.96
小计	**3,224.29**	9,007.05	4,112.96
现金流量表项目：收回投资收到的现金	**3,224.29**	9,007.05	4,112.96
勾稽结论	**一致**	一致	一致

2019 年 1 月 1 日以前，根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（以下简称“旧金融工具准则”）第九条，金融资产或金融负债满足下列条件之一的，应当划分为交易性金融资产或金融负债：1、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；2、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；3、属于衍生工具。发行人取得理财产品的目的主要系为了近期内出售，因此将其划分为交易性金融资产，于财务报表中列示于“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”科目，并在后续计量中将其公允价值变动计入当期损益。

2019 年 1 月 1 日以后，根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量（2017 年修订）》（以下简称“新金融工具准则”）第十六条，企业应当根据其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。对于既不符合收取合同现金流量，亦不符合收取合同现金流量和出售金融资产兼有的业务模式的金融资产，应当划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融资产，于财务报表中列示在“交易性金融资产”科目，并在后续计量中将其公允价值变动计入当期损益。

公司在编报资产负债表与利润表时，针对报告期内所购买的理财产品按上述准则进行核算，将初始成本列示于“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”和“交易性金融资产”科目、将金融资产在出售前的、因公允价值变动导致的损益变动计入“公允价值变动损益”科目、将因出售金融资产而实现的损益计入“投资收益”科目。同时，公司根据新旧金融工具准则的衔接规定，对于2019年1月1日存在的理财产品进行了重分类列报和披露。

公司在编报现金流量表时，将购买理财产品的现金流出列示于“投资支付的现金”项目，并将收回理财产品本金及分红的现金流入列示于“收回投资收到的现金”。

报告期内，公司购买的理财产品均已收回本金并实现了不同程度的收益，不存在应计提减值未计提的情形。

（3）应收票据

报告期各期末，公司应收票据具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
银行承兑汇票	10.00	-	-
商业承兑汇票	5,225.26	2,891.97	1,392.01
减：票据减值准备	-648.05	-229.80	-84.43
合　计	4,587.21	2,662.17	1,307.58

报告期内，公司应收票据系部分客户要求使用票据支付所致。报告期各期末，公司应收票据基本为商业承兑汇票。报告期各期末，公司商业承兑汇票均在1年以内到期。

报告期各期末，公司对商业承兑汇票根据其风险特征进行减值测试，计提的坏账准备分别为84.43万元、229.80万元和648.05万元。

对于在收入确认时对应收账款进行初始确认，后又将该应收账款转为商业承兑汇票结算的，公司已按照账龄连续计算的原则对应收票据计提坏账准备，坏账

准备的计提具有充分性。

报告期各期末,公司无已质押的应收票据,无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

报告期各期末，因出票人未履约而将其转为应收账款的票据情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
商业承兑汇票	**37.22**	-	-
合　计	**37.22**	-	-

除此之外，公司报告期内不存在应收票据未能兑现的情形。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司存量商业票据总计 46 张 1,392.01 万元，均已于期后兑付，资产负债表日公司已按结合应收账款连续计算的账龄结构及对应的计提比例计提坏账准备。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人存量商业票据情况具体如下：

出票人归属集团	票据金额（万元）	占比
恒大	1,419.41	49.08%
江苏中南	306.80	10.61%
中天城投集团有限公司	196.86	6.81%
新城	147.79	5.11%
华夏幸福	118.43	4.10%
领地集团股份有限公司	112.27	3.88%
中国铁建股份有限公司	88.33	3.05%
正荣集团	76.57	2.65%
旭辉	70.00	2.42%
融创	61.78	2.14%
小计	2,598.25	89.84%
合计	**2,891.97**	**100.00%**

由上表可知，截至 2019 年 12 月 31 日的 2,891.97 万元存量商业票据主要由行业内龙头企业开立，应收票据不能按时兑付的风险较小，因此针对该类票据未考虑特殊计提坏账，于期末按结合应收账款连续计算的账龄结构及对应的计提比例计提坏账准备。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司存量票据情况具体如下：

出票人归属集团	票据金额（万元）	占比
恒大	2,581.19	49.30%
大众卓越	488.03	9.32%
中南建设	317.63	6.07%
融创	307.24	5.87%
阳光城	251.86	4.81%
祥生地产集团有限公司	176.28	3.37%
华夏幸福	171.07	3.27%
旭辉	168.64	3.22%
招商蛇口	151.24	2.89%
小计	4,613.18	88.12%
合计	5,235.26	100.00%

由上表可知，截至 2020 年 12 月 31 日的 5,235.26 万元存量票据主要由行业内规模企业开立。其中：（1）12 张金额总计 171.07 万元、出票人为华夏幸福；（2）14 张金额总计 488.03 万元、出票人为大众卓越。考虑到华夏幸福、大众卓越信用风险于 2020 年 12 月末均有所增加，因此期末结合应收账款连续计算的账龄结构提高一档后计提坏账准备。除华夏幸福、大众卓越外的剩余应收票据不能按时兑付的风险较小，于期末按结合应收账款连续计算的账龄结构及对应的计提比例计提坏账准备。

对于华夏幸福，基于其自2021年2月2日发布债务违约公告（公告称截止公告日华夏幸福基业股份有限公司及下属子公司发生债务逾期涉及的本息金额为52.55亿元，涉及银行贷款、信托贷款等债务形式）至财务报告对外报出日，华夏幸福集团层面期后均未回款且暂无明确的还款计划，故基于谨慎考虑，公司对归属于华夏幸福的所有项目公司应收票据均按账龄加计一档单项计提了坏账准备。如对华夏幸福开立的商业票据按全额计提坏账准备，则对2020年度净利润的影响金额为-60.44万元，占净利润的比例为-0.59%，影响较小。

综上所述，报告期各期末公司充分识别出票人信用情况，已充分计提应收票据坏账准备。

（4）应收账款

报告期各期末，公司应收账款具体情况如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
应收账款余额	**22,721.93**	17,087.17	9,989.57
坏账准备	**3,545.37**	2,096.04	1,240.84
应收账款净额	**19,176.56**	14,991.13	8,748.73
应收账款净额占流动资产比重	**50.50%**	52.44%	44.76%
应收账款净额占营业收入比重	**39.12%**	37.43%	30.44%

公司按照设计进度收取设计款，设计合同一般将进度划分为概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计和施工图配合等阶段，在每阶段完成并获得客户出具的阶段成果确认函后，公司即向客户收取相应阶段的设计费。报告期各期末，公司应收账款净额分别为 8,748.73 万元、14,991.13 万元和 **19,176.56** 万元，占流动资产的比例分别为 44.76%、52.44%和 **50.50%**，占营业收入的比例分别为 30.44%、37.43%和 **39.12%**，略有增长。

①应收账款变动分析

报告期各期末，公司应收账款净额持续增长，其主要原因如下：

首先，公司应收账款逐年上涨，主要系公司销售规模持续扩大所致。2019 年度，公司实现销售收入约 40,048.78 万元，较上年同期增长 39.33%；**2020 年度，公司实现销售收入约 49,021.48 万元，较上年同期增长 22.40%。**

其次，受国家经济增速放缓及房地产调控政策的影响，房地产行业整体增长趋缓，房地产项目建设周期及回款周期均相应延长。公司下游客户主要系房地产企业，房地产企业的经济状况波动以及房地产项目建设周期的延长均影响公司园林景观设计业务的回款进度。

鉴于公司客户多为知名度较高、资金实力较强的大型房地产企业，且公司与客户建立了长期稳定的业务关系，加之公司设计业务单个项目金额小，占客户项目总投资的比重较低，因此应收账款回款风险较低，发生坏账的风险相对较小。

②公司和同行业可比公司的应收账款占营业收入比例的情况

报告期内，公司应收账款净额占营业收入的比例与同行业可比公司比较情况

如下：

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
杭州园林	**31.95%**	40.10%	31.14%
杰恩设计	**60.67%**	63.68%	56.55%
建科院	**63.68%**	61.72%	57.01%
汉嘉设计	**18.42%**	39.45%	36.71%
奥雅设计	**39.60%**	31.91%	22.75%
行业平均	**42.86%**	**47.37%**	**40.83%**
发行人	**39.12%**	37.43%	30.44%

报告期各期末，公司应收账款占营业收入的比例低于同行业可比公司平均水平，表明公司应收账款回收情况良好。

报告期各期末，公司应收账款账面价值占营业收入的比例持续增长，其主要原因如下：

首先，受国家经济增速放缓及房地产调控政策的影响，房地产项目建设周期及回款周期均相应延长。公司下游客户主要系房地产企业，房地产行业积累的库存以及资金压力趋于明显。房地产企业的经济状况波动以及房地产项目建设周期的延长均影响公司园林景观设计业务的回款进度。此外，鉴于公司部分客户是城投类企业、政府部门下属单位等，其款项支付通常依赖于政府预算，因此国家近年来对地方债务进行的规范管理、规模限制和预算管理会导致公司应收账款的回收期限有所增加，从而导致公司应收账款占比的增长。

其次，随着公司品牌影响力的逐步扩大及设计能力的逐步提高，公司承接了规模更大且复杂程度较高的项目，项目建设周期及客户资金审核流程周期均相应延长，影响了公司应收账款的回款进度。随着业务范围的扩大，客户数量更多且更为分散的情形同样影响公司回款进度。

报告期各期末，公司应收账款账面价值占营业收入的比例与杭州园林及奥雅设计比较情况如下：

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
杭州园林	**31.95%**	40.10%	31.14%
奥雅设计	**39.60%**	31.91%	22.75%

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
发行人	39.12%	37.43%	30.44%

报告期各期末，与杭州园林、奥雅设计相比，公司应收账款账面价值占营业收入的比例处于同行业中间水平，不存在重大差异。**2019 年末，**杭州园林相较于公司应收账款账面价值占营业收入的比例较高主要系杭州园林下游客户中国有企业、政府部门等客户占比较高，此类客户款项拨付流程较长，导致回款速度较慢；**2020 年末，杭州园林相较于公司应收账款账面价值占营业收入的比例较低主要系杭州园林加强应收账款催收导致回款情况较上年度明显提升。2019 年末，**公司相较于奥雅设计应收账款账面价值占营业收入的比例较高主要系公司在报告期内收入规模增长较快，而款项催收力度未同步有效加强所致；**2020 年末，公司与奥雅设计应收账款账面价值占营业收入的比例相近。**

从变动趋势来看，报告期各期末，杭州园林与奥雅设计的应收账款账面价值占营业收入的比重总体呈现上升趋势，与公司变动趋势相符。

③公司和同行业可比公司的应收账款周转率的对比情况

报告期内，公司与同行业可比公司的应收账款周转率比较情况如下：

公司简称	应收账款周转率（次/年）		
	2020年度	2019年度	2018年度
杭州园林	2.38	2.89	3.34
杰恩设计	1.53	1.50	1.89
建科院	1.44	1.46	1.52
汉嘉设计	4.13	2.40	2.40
奥雅设计	2.40	3.59	4.55
行业平均	2.38	2.37	2.74
本公司	2.46	2.96	3.71

注：应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均账面余额；以上数据均系根据各上市公司披露的公司年报或首次公开发行股票招股说明书相关数据计算所得

从上表可以看出，报告期内公司应收账款周转率高于同行业可比公司平均水平，应收账款周转效率较高。

报告期内，公司应收账款周转率逐年下降，主要原因为：随着公司品牌影响力的日益提升和全国化布局战略的成功实施，公司销售规模持续扩大；另一方面，

公司下游客户以房地产企业为主，受国家经济增速放缓及房地产调控政策的影响，房地产行业整体增长趋缓，房地产项目建设周期及回款周期均相应延长，进一步影响公司应收账款的回款速度。

报告期内，公司信用政策保持稳定，不存在通过放宽信用政策增加销售的情形。

④ 应收账款账龄分析

报告期各期末，公司应收账款按账龄情况统计如下表所示：

单位：万元

账龄	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	账面余额		账面余额		账面余额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年内（含1年）	**16,860.58**	**74.20%**	13,558.70	79.35%	8,244.30	82.53%
1-2年（含2年）	**3,465.97**	**15.25%**	2,188.53	12.81%	1,097.64	10.99%
2-3年（含3年）	**1,277.31**	**5.62%**	719.08	4.21%	77.07	0.77%
3年以上	**1,118.08**	**4.92%**	620.86	3.63%	570.57	5.71%
合 计	**22,721.93**	**100.00%**	**17,087.17**	**100.00%**	**9,989.57**	**100.00%**

报告期各期末，公司账龄在一年以内的应收账款比例分别为82.53%、79.35%和**74.20%**，应收账款账龄主要集中在一年以内，整体质量良好。

⑤应收账款坏账准备分析

报告期各期末，公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备	余额	坏账准备
1年内（含1年）	**16,517.38**	**825.87**	13,558.70	677.94	8,244.30	412.21
1-2年（含2年）	**3,137.91**	**627.58**	2,188.53	437.71	1,097.64	219.53
2-3年（含3年）	**1,072.28**	**536.14**	719.08	359.54	77.07	38.54

单位：万元

账龄	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备	余额	坏账准备
3年以上	**1,118.08**	**1,118.08**	620.86	620.86	570.57	570.57
合　计	**21,845.63**	**3,107.66**	**17,087.17**	**2,096.04**	**9,989.57**	**1,240.84**

公司根据谨慎性原则制定了坏账准备计提政策，报告期各期末按政策对不同账龄的应收账款计提了坏账准备。

公司与同行业可比公司应收账款坏账准备计提比例的比较情况如下：

账　龄	本公司	杭州园林	杰恩设计	汉嘉设计	奥雅设计
1年以内	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
1-2年	20.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
2-3年	50.00%	20.00%	30.00%	20.39%	20.00%
3-4年	100.00%	50.00%	100.00%	50.00%	50.00%
4-5年	100.00%	80.00%	100.00%	55.26%	100.00%
5年以上	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

其中，建科院按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量应收账款的减值准备，并以逾期天数与违约损失率对照表为基础计算其预期信用损失，具体情况如下：

项目	整个存续期的预期信用损失率
未逾期	6.00%
逾期1年以内	10.00%
逾期1-2年	20.00%
逾期2-3年	30.00%
逾期3-4年	42.00%
逾期4-5年	57.00%
逾期5年以上	100.00%

从上表可以看出，公司应收账款坏账准备计提比例较为严谨，与同行业可比公司较为一致。

截至报告期末，公司应收账款对象中个别客户账龄较长、存在一定回款风险，其中绿地控股集团有限公司、泰禾集团股份有限公司、华夏幸福基业股份

有限公司、大众卓越控股集团有限公司几家集团公司资金链较为紧张，汉中文化旅游投资集团有限公司出现较多诉讼，故公司对其及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账款进行单项减值测试并计提坏账准备；此外，公司预计湖北康派房地产有限公司、上饶市新城吾悦房地产开发有限公司、鹤壁建业置业有限公司等项目回款存在损失或无法回款，对其应收账款进行单项减值测试并计提坏账准备。

相关应收款项具体如下表所示：

单位：万元

集团名称	客户名称	2020-12-31					
		账面余额	应收账龄	应收占账面余额比例	坏账准备	计提比例	计提理由
汉中文化旅游投资集团有限公司	汉中汉源酒店实业有限公司	119.53	1-2年	0.53%	59.77	50.00	预计回收存在损失
泰禾集团股份有限公司	福建泰信置业有限公司	95.49	1-2年	0.42%	47.75	50.00	预计回收存在损失
	福建泰康房地产开发有限公司	11.71	1-2年	0.05%	5.86	50.00	预计回收存在损失
/	湖北康派房地产有限公司	132.39	1-2年46.39万元，2-3年85.99万元	0.58%	109.19	82.48	预计回收存在损失
旭辉/绿地（注）	佛山市华祥房地产开发有限公司	30.00	1-2年	0.13%	15.00	50.00	预计回收存在损失
	南京合垠房地产开发有限公司	8.00	1年以内	0.04%	1.60	20.00	预计回收存在损失
/	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	33.04	2-3年	0.15%	33.04	100.00	预计无法收回
/	鹤壁建业置业有限公司	28.89	2-3年	0.13%	28.89	100.00	预计无法收回
华夏幸福基业股份有限公司	三河银燕房地产开发有限公司	1.12	1年以内	0.00%	0.22	20.00	预计回收存在损失
	乐东尚易文旅地产开发有限公司	21.14	1年以内	0.09%	4.23	20.00	预计回收存在损失

单位：万元

集团名称	客户名称	2020-12-31					
		账面余额	应收账龄	应收占账面余额比例	坏账准备	计提比例	计提理由
	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	61.58	1年以内	0.27%	12.32	20.00	预计回收存在损失
	廊坊京御房地产开发有限公司	2.32	2-3年	0.01%	2.32	100.00	预计无法收回
	嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	14.35	1-2年	0.06%	7.18	50.00	预计回收存在损失
	嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	10.58	1-2年	0.05%	5.29	50.00	预计回收存在损失
	嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	54.79	2-3年	0.24%	54.79	100.00	预计无法收回
	大厂回族自治县盛基恒宇房地产开发有限公司	1.09	1年以内	0.00%	0.22	20.00	预计回收存在损失
	嘉鱼金玉房地产开发有限公司	35.29	1年以内	0.16%	7.06	20.00	预计回收存在损失
大众卓越控股集团有限公司	吉林大众置业集团有限公司	109.78	1年以内	0.48%	21.96	20.00	预计回收存在损失
	长春尚融房地产开发有限公司	105.20	1年以内	0.46%	21.04	20.00	预计回收存在损失

注：该两家项目公司归属于旭辉集团（股权认定口径），但基于绿地控股为该两家项目公司的实际管理方，出于谨慎性考虑，公司视同其为绿地控股下属项目公司，对其单项计提坏账准备

基于谨慎性原则，公司将对其的应收账款作为单独进行减值测试并对其中账龄在 1 年以内的应收账款计提 20%的坏账准备，账龄在 1-2 年的应收账款计提 50%的坏账准备，账龄在 2-3 年及 3 年以上的应收账款计提 100%的坏账准备，应收账款坏账准备计提具有充分性。

其中，对于华夏幸福，基于其自2021年2月2日发布债务违约公告（公告称截止公告日华夏幸福基业股份有限公司及下属子公司发生债务逾期涉及的本息金额为52.55亿元，涉及银行贷款、信托贷款等债务形式）至财务报告对外报出

日，华夏幸福集团层面期后均未回款且暂无明确的还款计划，故基于谨慎考虑，公司对归属于华夏幸福的所有项目公司应收账款均按账龄加计一档单项计提了坏账准备。如对华夏幸福的应收账款按全额计提坏账准备，则对2020年度净利润的影响金额为-92.34万元，占2020年度净利润的比例为-0.90%，整体影响较小。

其中，对于泰禾集团，基于公开报道显示其已于集团层面出现资金周转困难的迹象，公司针对其下属项目公司的信用政策风险进行进一步识别，对于其中在出现上述公开报道后实际回款情况良好的项目公司，公司未将其纳入单项计提坏账范围；对于其余泰禾的下属项目公司，公司均按账龄加计一档对其应收账款单项计提坏账准备；如对泰禾的应收账款按全额计提坏账进行测算，则对2020年度净利润的影响金额为-136.99万元，占2020年度净利润的比例为-1.34%，整体影响较小。

此外，公司专门制定了《应收账款管理制度》及《老账管理制度》，公司重视应收账款的管理和账款催收力度，建立对设计院及运营管理中心回款的考核和激励机制，明确公司各部门职责，充分调动协调设计运营、成果交付、手续办理等工作，提升执行力，确保销售回款的及时性。

公司已建立健全应收账款管理制度，根据客户信用及逾期情况采取相应的催款措施，包括电话、邮件、催款函、律师函及诉讼等方式。

⑥实际核销的应收账款情况

报告期各期末，公司不存在实际核销的应收账款。

⑦公司应收账款前五名的情况

报告期各期末，公司应收账款前五名的情况如下：

单位：万元

期末	序号	客户名称	账面原值	占应收账款余额比例(%)	坏账准备
2020年12月31日	1	中天乌当/吾乡	1,490.93	6.56	284.02
	2	恒大	1,192.09	5.25	170.92
	3	招商蛇口	799.75	3.52	41.75
	4	旭辉	675.77	2.97	50.45

期末	序号	客户名称	账面原值	占应收账款余额比例(%)	坏账准备
	5	**阳光城**	**624.19**	**2.75**	**31.21**
	合 计		**4,782.74**	**21.05**	**578.35**
2019年12月31日	1	恒大	1,296.74	7.59	139.21
	2	中天	817.83	4.79	95.54
	3	融创	612.69	3.59	44.25
	4	碧桂园	592.91	3.47	29.65
	5	新城	492.18	2.88	43.14
	合 计		**3,812.35**	**22.32**	**351.79**
2018年12月31日	1	恒大	678.73	6.79	73.13
	2	新城	610.39	6.11	32.72
	3	融创	529.64	5.30	26.48
	4	中天	464.33	4.65	23.22
	5	万科	381.85	3.82	29.92
	合 计		**2,664.93**	**26.67**	**185.47**

截至报告期末，公司应收账款余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

报告期各期末各类项目应收账款前五名客户情况具体如下：

A、社区景观类项目

单位：万元

2020 年度								
客户名称	**应收账款余额**	**占比**	**1 年以内**	**1-2 年**	**2-3 年**	**3 年以上**	**营业收入（含税）**	**营业收入排名**
中天乌当/吾乡	**1,490.93**	**8.05%**	**723.10**	**453.50**	**314.33**	**-**	**723.10**	**14**
招商蛇口	**770.23**	**4.16%**	**758.48**	**11.75**	**-**	**-**	**1,649.07**	**2**
恒大	**690.95**	**3.73%**	**495.25**	**138.76**	**16.28**	**40.67**	**1,075.75**	**7**
阳光城	**616.18**	**3.33%**	**616.18**	**-**	**-**	**-**	**1,549.93**	**4**
旭辉	**520.30**	**2.81%**	**518.58**	**1.71**	**-**	**-**	**1,852.15**	**1**
小计	**4,088.59**	**22.08%**	**3,111.59**	**605.72**	**330.61**	**40.67**	**-**	**-**
社区景观总计	**18,520.47**	**35.65%**	**14,353.24**	**2,694.40**	**813.99**	**658.83**	**-**	**-**
2019 年度								

客户名称	应收账款余额	占比	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	营业收入（含税）	营业收入排名
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	817.83	6.35%	453.50	364.33	-	-	453.50	20
恒大	611.43	4.74%	488.74	80.45	1.17	41.07	1,124.87	4
融创	557.21	4.32%	457.46	82.80	16.94	-	878.32	7
新城	438.68	3.40%	348.17	90.51	-	-	827.51	9
碧桂园	427.32	3.32%	427.32	-	-	-	591.64	13
小计	2,852.46	22.13%	2,175.19	618.09	18.11	41.07	-	-
社区景观总计	12,888.69	100.00%	10,879.52	1,246.11	334.70	428.37	-	-
2018 年度								
客户名称	**应收账款余额**	**占比**	**1 年以内**	**1-2 年**	**2-3 年**	**3 年以上**	**营业收入（含税）**	**营业收入排名**
融创	530.64	7.02%	513.69	16.94	-	-	1,188.81	2
新城	529.15	7.00%	514.45	14.70	-	-	1,249.47	1
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	464.33	6.14%	464.33	-	-	-	909.71	5
恒大	449.12	5.94%	406.88	1.17	-	41.07	1,000.78	4
万科	381.85	5.05%	316.79	61.48	3.58	-	783.44	6
小计	2,355.08	31.15%	2,216.15	94.29	3.58	41.07	-	-
社区景观总计	7,559.91	100.00%	6,432.61	672.15	58.85	396.30	-	-

由上表可知，报告期内，除 2018 年度匹配度较高之外，公司应收账款余额前五大客户与营业收入前五大客户存在一定程度的差异，主要受项目成果提交及结算时点影响。总体来看，报告期各期末应收账款余额前五大客户的营业收入排名基本均在当期社区景观收入的前十五名以内。

2020 年末，社区景观类应收账款第一名之应收**中天乌当/吾乡**余额为 **1,490.93** 万元，其中 1 年以内 **723.10** 万元，**1-2 年 453.50 万元，**2-3 年 **314.33** 万元，应收账款余额与营业收入的规模匹配度较差，原因如上文所述，系由**中天城投集团乌当房地产开发有限公司**控股股东变更涉及股权交割导致结算速度放缓。

B、文化旅游类项目

单位：万元

2020 年度								
客户名称	应收账款余额	占比	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	营业收入（含税）	营业收入排名
恒大	343.54	17.18%	222.01	75.62	45.91	-	587.16	2
陕西天朗嘉业科技发展有限公司	143.00	7.15%	-	-	143.00	-	-0.79（注）	55
碧桂园	126.82	6.34%	126.82	-	-	-	258.05	4
中铁股份	119.61	5.98%	119.61	-	-	-	909.30	1
大众卓越	109.78	5.49%	109.78	-	-	-	440.22	3
小计	842.76	42.15%	578.23	75.62	188.91	-	-	-
文化旅游总计	1,999.47	100.00%	1,353.68	262.36	237.70	145.72	-	-
2019 年度								
客户名称	应收账款余额	占比	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	营业收入（含税）	营业收入排名
恒大	720.46	26.87%	547.24	173.22	-	-	1,051.94	1
碧桂园	404.88	15.10%	404.88	-	-	-	404.88	4
美林控股集团有限公司	170.60	6.36%	170.60	-	-	-	406.99	3
融创	149.96	5.59%	149.96	-	-	-	219.17	7
文一地产	143.91	5.37%	143.91	-	-	-	483.42	2
小计	1,589.79	59.30%	1,416.58	173.22	-	-	-	-
文化旅游总计	2,681.11	100.00%	1,980.14	517.91	109.62	73.44	-	-
2018 年度								
客户名称	应收账款余额	占比	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	营业收入（含税）	营业收入排名
恒大	273.33	22.70%	273.33	-	-	-	653.80	1
陕西天朗嘉业科技发展有限公司	143.79	11.94%	143.79	-	-	-	227.26	4
旭辉	131.15	10.89%	131.15	-	-	-	360.19	2
四平市铁东区叶赫满族镇人民政府	124.98	10.38%	124.98	-	-	-	250.10	3
华邦控股集团有限公司	71.32	5.92%	-	71.32	-	-	-	-
小计	744.56	61.83%	673.24	71.32	-	-	-	-
文化旅游总计	1,204.27	100.00%	1,021.20	109.62	18.22	55.22	-	-

注：该项目当期收入为负数，系公司与客户于 2020 年办理结算，核定冲减前期已确认收入 0.79 万元

由上表可知，**2020 年末，文化旅游类应收账款中陕西天朗嘉业科技发展有**

限公司余额与其当年收入匹配度较差外，报告期内，文化旅游类应收账款余额前五名与报告期各期营业收入排名基本吻合，**2020 年末**，应收恒大集团及其关联公司、陕西天朗嘉业科技发展有限公司款项回款速度放缓主要系受疫情影响，客户单位严格管理现金流所致。

C、商业空间类项目

单位：万元

2020 年度								
客户名称	应收账款余额	占比	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	营业收入（含税）	营业收入排名
汉中文化旅游投资	137.29	14.00%	-	137.29	-	-	-	/
新城	93.60	9.55%	-	60.56	33.04	-	-	/
恒大	74.00	7.55%	74.00	-	-	-	444.51	1
南京垠瑞万嘉智慧制造产业园投资发展有限公司	65.00	6.63%	52.00	13.00	-	-	52.00	14
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	54.09	5.52%	-	-	-	54.09	-	/
小计	423.99	43.24%	126.00	210.85	33.04	54.09	-	-
商业空间总计	980.64	100.00%	420.55	384.04	41.01	135.03	-	-
2019 年度								
客户名称	应收账款余额	占比	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	营业收入（含税）	营业收入排名
汉中文化旅游投资	137.29	16.38%	137.29	-	-	-	205.93	5
云南省投资控股集团有限公司	128.42	15.32%	56.68	9.66	7.99	54.09	148.65	6
新城	93.60	11.17%	60.56	33.04	-	-	69.74	10
遵义浙商房地产开发有限公司	88.07	10.51%	-	26.98	61.08	-	-	-
恒大	54.85	6.54%	54.85	-	-	-	239.14	3
小计	502.23	59.92%	309.38	69.69	69.07	54.09	-	-
商业空间总计	838.16	100.00%	549.00	93.05	77.07	119.04	-	-
2018 年度								
客户名称	应收账款余额	占比	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	营业收入（含税）	营业收入排名
云南省投资控股集团有限公司	146.74	23.54%	84.66	7.99	-	54.09	172.27	4

新城	117.57	18.86%	117.57	-	-	-	358.09	1
汉中文化旅游投资	91.52	14.68%	91.52	-	-	-	183.05	3
遵义浙商房地产开发有限公司	88.07	14.12%	26.98	61.08	-	-	26.98	20
九江联盛快乐城有限公司	50.26	8.06%	-	-	-	50.26	-	-
小计	494.16	79.26%	320.73	69.07	-	104.35	-	-
商业空间总计	623.48	100.00%	427.36	77.07	-	119.04	-	-

由上表可知，商业空间类应收账款余额前五名与报告期各期营业收入排名情况吻合程度一般，主要受以下因素影响：（1）2018 年度、2019 年度和 2020 年度商业空间类营业收入金额分别为 2,064.99 万元、2,143.47 万元和 1,786.62 万元，营业收入规模仍有较大提升空间且分散程度高，不同排名的客户间收入差异较小；（2）部分客户应收账款账龄结构相对较长，报告期内未确认营业收入。

其中，汉中文化旅游投资集团有限公司因自 2020 年起作为被告人出现多起诉讼，公司已于 2020 年 12 月 31 日对其应收账款在考虑特殊风险后单项计提坏账准备。

D、市政公共类项目

单位：万元

2020 年度								
客户名称	应收账款余额	占比	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	营业收入（含税）	营业收入排名
四川省高标建设工程有限公司	161.00	12.93%	161.00	-	-	-	161.00	3
汉中文化旅游投资	151.51	12.17%	-	-	-	151.51	-	/
贵州美嘉置业有限公司	138.20	11.10%	138.20	-	-	-	172.87	1
云南省城市建设投资集团有限公司	89.18	7.16%	-	7.22	48.78	33.18	-0.04（注）	31
恒大	83.60	6.71%	-	83.60	-	-	-	/
小计	623.49	50.06%	299.20	90.82	48.78	184.70	-	-
市政公共总计	1,245.37	100.00%	711.81	122.39	207.54	203.63	-	-
2019 年度								
客户名称	应收账款余额	占比	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	营业收入（含税）	营业收入排名
汉中文化旅游投资	151.51	17.07%	-	-	151.51	-	-	-

恒大	109.69	12.36%	109.69	-	-	-	278.84	2
云南省投资控股集团有限公司	105.22	11.86%	23.22	48.78	33.22	-	27.22	13
珠江实业	95.24	10.73%	95.24	-	-	-	321.69	1
临淄区住房和城乡建设局	94.73	10.67%	-	94.73	-	-	-	-
小计	556.39	62.70%	228.15	143.51	184.74	-	-	-
市政公共总计	887.45	100.00%	369.41	312.32	205.73	-	-	-
2018 年度								
客户名称	**应收账款余额**	**占比**	**1 年以内**	**1-2 年**	**2-3 年**	**3 年以上**	**营业收入（含税）**	**营业收入排名**
汉中文化旅游投资	151.51	20.30%	-	151.51	-	-	-	-
云南省投资控股集团有限公司	132.00	17.69%	48.78	83.22	-	-	51.67	12
华夏幸福	121.62	16.29%	108.70	12.92	-	-	313.01	2
临淄区住房和城乡建设局	94.73	12.69%	94.73	-	-	-	94.73	7
云南城投龙瑞房地产开发有限责任公司	61.75	8.27%	61.75	-	-	-	61.75	11
小计	561.61	75.24%	313.96	247.65	-	-	-	-
市政公共总计	746.40	100.00%	482.68	263.72	-	-	-	-

注：该项目当期收入为负数，系公司与客户于2020年办理结算，核定冲减前期已确认收入0.04万元

由上表可知，市政公共类应收账款余额前五名与报告期各期营业收入排名情况吻合程度一般，其同样系受到报告期内营业收入规模及应收账款账龄结构的影响。其中，汉中文化旅游投资集团有限公司因自 2020 年起作为被告人出现多起诉讼，公司已于 2020 年 12 月 31 日对其应收账款在考虑特殊风险后单项计提坏账准备。

⑧报告期内因金融资产转移而终止确认的应收账款

2020 年末，公司终止确认的无追索权的应收账款保理情况如下：

单位：万元

项目	终止确认的金额	金融资产转移的方式	与终止确认相关的利得或损失
应收账款	**3,109.51**	不附追索权的应收账款保理	**-176.19**

2019 年末，公司终止确认的无追索权的应收账款保理情况如下：

单位：万元

项目	终止确认的金额	金融资产转移的方式	与终止确认相关的利得或损失

项目	终止确认的金额	金融资产转移的方式	与终止确认相关的利得或损失
应收账款	449.24	不附追索权的应收账款保理	-30.41

⑨应收账款逾期情况

公司与客户签订园林景观设计业务合同时，一般会在合同中约定在公司向委托方提交阶段性设计成果，并获取客户签署的成果确认书之后，客户应当在约定的时间内支付结算款项。根据合同条款约定，公司一般的收款条件为：在完成阶段性工作并达到合同付款条件后 0-30 个工作日内付款。但鉴于公司客户主要为大型房地产企业和政府客户，其内部付款审批流程复杂且用时较长，行业普遍存在逾期结算情况。

截至 2021 年 3 月 28 日，公司报告期各期末应收账款期后回款情况如下表所示：

单位：万元

各期末	应收账款账面余额（A）	期后累计收回金额（截至2021年3月28日）（B）	期后收回率（B/A）
2020-12-31	**22,721.93**	**5,386.57**	**23.71%**
2019-12-31	17,087.17	**11,606.54**	**67.93%**
2018-12-31	9,989.57	**7,553.96**	**75.62%**

公司逾期应收账款余额期后陆续回收，总体回收情况良好。鉴于公司客户多为知名度较高、资金实力较强的大型房地产企业，且公司与客户建立了长期稳定的业务关系，加之公司设计业务单个项目金额小，占客户项目总投资的比重较低，因此应收账款回款风险较低，发生坏账的风险相对较小。公司部分应收账款回款时间较长，主要系受到房地产企业的经济状况波动以及房地产项目建设周期的延长等影响，符合行业实际情况，公司已根据谨慎性原则制定了坏账准备计提政策，按政策对不同账龄的应收账款计提了坏账准备。

截至 **2020 年 12 月 31 日**，账龄 1 年以上大额应收账款涉及的项目情况具体如下：

单位：万元

客户	项目名称（注 1）	合同金额	报告期内收入金额（不含税）	应收账款余额（注 2）	其中：1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	1 年以上合计	坏账准备余额	占比（注 3）	应收账款账面价值	项目进展情况
中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天城投项目	2,114.16	1,616.23	1,167.83	350.00	453.50	364.33	-	817.83	290.36	35.50%	877.46	正常履行中
黔西南州富康房地产开发有限公司	四季花城项目景观设计合同	589.55	500.56	254.36	96.71	157.65	-	-	157.65	36.37	23.07%	218.00	正常履行中
河南荣威置业有限公司	永威瑞和苑项目景观设计合同（概念—施工配合）	269.51	212.32	157.69	56.32	101.37	-	-	101.37	23.09	22.78%	134.60	正常履行中
天津坤鹏房地产开发有限公司	津武（挂）2018-032 号宗地项目	262.20	234.99	157.09	86.49	70.60	-	-	70.60	18.44	26.13%	138.65	正常履行中
陕西天朗嘉业科技发展有限公司	长安大学城梦想小镇先导区	892.50	213.66	143.00	-	-	143.00	-	143.00	71.50	50.00%	71.50	合同终止
汉中汉源酒店实业有限公司	汉中兴汉新区汉苑酒店室外景观设计	457.62	366.96	137.29	-	137.29	-	-	137.29	68.64	50.00%	68.64	正常履行中
湖北康派房地产有限公司	武汉康桥林溪湾项目景观设计	301.97	212.62	132.39	-	46.39	85.99	-	132.39	109.19	82.48%	23.20	合同中止
青岛天一金服投资管理有限公司	青岛天一仁和房地产集团有限公司女姑山项目（方案	261.33	221.89	129.07	55.33	73.73	-	-	73.73	17.51	23.75%	111.55	正常履行中
阜阳市同昇发展地产有限公司	东湖玫瑰项目景观设计合同书	378.00	206.30	113.08	-	113.08	-	-	113.08	22.62	20.00%	90.46	合同中止
江西建大投资有限公司	雅居乐庐林溪谷景观设计合同	291.57	170.65	106.68	33.66	73.02	-	-	73.02	16.29	22.30%	90.39	正常履行中
中山市普力奥房地产开发有限公司	中山福晟*天地项目设计合同	242.60	204.31	101.82	-	101.82	-	-	101.82	20.36	20.00%	81.46	正常履行中

单位：万元

客户	项目名称（注 1）	合同金额	报告期内收入金额（不含税）	应收账款余额（注 2）	其中：1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	1 年以上合计	坏账准备余额	占比（注 3）	应收账款账面价值	项目进展情况
汉中熙和保障房开发有限公司	汉中兴元新区景观设计	752.43	-	100.18	-	-	-	100.18	100.18	100.18	100.00%	-	正常履行中
福建泰信置业有限公司	香山湾 B4、B8 地块项目	278.59	145.88	96.49	-	96.49	-	-	96.49	48.24	50.00%	48.24	已完工待结算
郑州滨水置业有限公司	中建·滨水苑项目	330.16	240.97	90.35	-	90.35	-	-	90.35	18.07	20.00%	72.28	正常履行中
宁波杭州湾新区浩海置业有限公司	绿地杭州湾 42#地块示范区合同	185.28	-	88.23	-	-	-	88.23	88.23	88.23	100.00%	-	办理结算中
太康扶贫有限公司	高贤乡家印高中(新建)项目及太康县家印高中(太康一高)改扩建项目园林工程设计合同	260.89	103.48	83.60	-	83.60	-	-	83.60	16.72	20.00%	66.88	正常履行中
烟台海基置业有限公司	中国烟台龙口市龙口东海黄金海岸-领海·世界岛补充协议	92.00	78.11	82.80	-	-	82.80	-	82.80	41.40	50.00%	41.40	正常履行中
张家港慧茂置业有限公司	张地 2014-A02-A、B、C 地块及幼儿园项目景观方案设计至施工配合咨询服务合同	328.98	279.32	82.24	-	82.24	-	-	82.24	16.45	20.00%	65.80	正常履行中
云南云投生态环境科技股份有限公司	元阳县森林公园基础设施建设项目设计施工总承包	222.04	43.12	77.63	-	-	44.45	33.18	77.63	55.41	71.37%	22.22	结算款催收中

单位：万元

客户	项目名称（注 1）	合同金额	报告期内收入金额（不含税）	应收账款余额（注 2）	其中：1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	1 年以上合计	坏账准备余额	占比（注 3）	应收账款账面价值	项目进展情况
株洲政和置业有限公司	浪琴湾项目景观设计	193.20	98.51	75.44	28.29	47.15	-	-	47.15	10.84	23.00%	64.60	正常履行中
临淄区住房和城乡建设局	临淄区淄江广场园林景观设计	94.73	89.37	73.73	-	-	73.73	-	73.73	36.86	50.00%	36.86	结算款催收中
广州恒展房地产开发有限公司	增城市江山时代花园	165.00	-	66.00	-	-	-	66.00	66.00	66.00	100.00%	-	结算款催收中
成都中南世纪房地产开发有限公司	中南成都市金牛区天回镇街办木龙湾社区地块项目景观设计合同	260.00	233.02	65.00	-	65.00	-	-	65.00	13.00	20.00%	52.00	正常履行中
广州合汇旅游开发有限公司	合汇派潭酒店项目园林景观方案、施工图及顾问服务设计	300.00	155.66	64.42	-	22.92	41.50	-	64.42	25.33	39.33%	39.09	办理结算中
联发集团天津联和房地产开发有限公司	中新天津生态城 57C 一期住宅地块项目景观设计合同	215.97	148.98	60.73	-	58.31	2.42	-	60.73	12.87	21.20%	47.86	合同中止
齐河坤新置业有限公司	新城-济南齐河欧乐堡项目景观设计合同（常规）	468.53	322.34	60.56	-	60.56	-	-	60.56	12.11	20.00%	48.45	正常履行中
宁波九龙湖利时建设开发有限公司	宁波九龙湖项目景观概念	372.00	-	59.71	-	-	-	59.71	59.71	59.71	100.00%	-	办理结算中
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	嘉鱼产业新城中央公园景观方案至扩初设计合同	295.66	251.03	59.14	-	-	59.14	-	59.14	59.14	100.00%	-	正常履行中
青岛市旺洲置业有限公司	中洲▪半岛城邦四期地块景观设计	388.00	329.43	57.00	-	57.00	-	-	57.00	11.40	20.00%	45.60	正常履行中

单位：万元

客户	项目名称（注 1）	合同金额	报告期内收入金额（不含税）	应收账款余额（注 2）	其中：1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	1 年以上合计	坏账准备余额	占比（注 3）	应收账款账面价值	项目进展情况
惠州扶贫项目运营有限公司	恒大援建河源市连平县美丽乡村示范区项目、和平县现代农业产业园园林景观方案及施工配合设计合同	273.08	221.77	56.10	-	56.10	-	-	56.10	11.22	20.00%	44.88	正常履行中
新疆丝绸之路生态园有限责任公司	新疆丝绸之路阳光谷景观设计及顾问服务合同书	132.00	-	55.22	-	-	-	55.22	55.22	55.22	100.00%	-	结算款催收中
云南新世纪滇池国际文化旅游会展投资有限公司	昆明滇池国际会展中心环湖路绿化提升改造工程（昌宏路-官南路）设计施工总承包	54.09	-	54.09	-	-	-	54.09	54.09	54.09	100.00%	-	办理结算中
广东东和实业投资有限公司	盛迪嘉光明印象园林景观工程设计合同	175.50	164.93	52.60	-	52.60	-	-	52.60	10.52	20.00%	42.08	正常履行中
信地置业（合肥）有限公司	信地置业 9#地商业项目（方案/扩初/施工图）景观设计合同	204.72	77.25	51.18	-	51.18	-	-	51.18	10.24	20.00%	40.94	正常履行中
山东宝地置业有限公司	御泉龙庭景观设计项目	201.27	-	50.32	-	-	-	50.32	50.32	50.32	100.00%	-	结算款催收中
九江联盛快乐城有限公司	联盛·快乐城环境景观工程	200.75	-	50.26	-	-	-	50.26	50.26	50.26	100.00%	-	结算款催收中
常德市金城房地产综合开发有限公司	鼎沣·金城里一期景观设计及顾问服务合同书	263.69	214.91	48.16	-	13.54	34.62	-	48.16	20.02	41.57%	28.14	合同中止
保山恒益投资有限责任公司	保山恒益景观设计项目	104.28	-	46.62	-	-	-	46.62	46.62	46.62	100.00%	-	办理结算中

单位：万元

客户	项目名称（注 1）	合同金额	报告期内收入金额（不含税）	应收账款余额（注 2）	其中：1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	1 年以上合计	坏账准备余额	占比（注 3）	应收账款账面价值	项目进展情况
昆山交能房地产有限公司	苏南万科昆山印象花园住宅区七、八期景观设计合同	170.70	136.88	45.09	-	-	45.09	-	45.09	22.55	50.00%	22.55	正常履行中
宜昌东方金亚房地产有限公司	宜昌恒大名都园林工程设计合同	144.36	67.17	42.95	-	3.35	-	39.60	42.95	40.27	93.76%	2.68	正常履行中
威海市旭东房地产开发有限公司	威海观海台项目景观设计合同书之补充协议	154.00	112.92	42.80	-	42.80	-	-	42.80	8.56	20.00%	34.24	正常履行中
杭州融阳政房地产开发有限公司	杭州融创美浓小镇 B 地块 4、5 期项目景观工程设计合同	230.70	206.76	42.68	-	42.68	-	-	42.68	8.54	20.00%	34.14	正常履行中
江西省翠林山庄有限公司	南昌恒大绿洲六期园林工程设计合同	135.47	-	40.67	-	-	-	40.67	40.67	40.67	100.00%	-	正常履行中
青岛鑫江置业集团有限公司	鑫江花都三期	132.50	112.50	39.75	-	39.75	-	-	39.75	7.95	20.00%	31.80	正常履行中
潍坊恒润置业有限公司	浮烟山国际社区 A 区一期展示区园林景观整改工程施 工合同		-	39.18	-	-	-	39.18	39.18	39.18	100.00%	-	结算款催收中
赫章扶贫有限公司	赫章县夜郎古城（选址二）园林工程施工图设计合同	96.59	60.46	38.45	-	-	38.45	-	38.45	19.23	50.00%	19.23	正常履行中
珠海市明椿置业有限公司	大浪湾悦椿湾度假酒店项目园林景观设计	76.61	-	38.30	-	-	-	38.30	38.30	38.30	100.00%	-	办理结算中
镇江广丰房地产有限公司	新城 4-5 地块景观设计合同	294.09	220.50	37.91	-	-	37.91	-	37.91	18.96	50.00%	18.96	正常履行中

单位：万元

客户	项目名称（注 1）	合同金额	报告期内收入金额（不含税）	应收账款余额（注 2）	其中：1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	1 年以上合计	坏账准备余额	占比（注 3）	应收账款账面价值	项目进展情况
汉中文化旅游投资集团有限公司	汉中兴元新区开元路等道路景观设计建设工程设计合同	55.00	-	35.75	-	-	-	35.75	35.75	35.75	100.00%	-	正常履行中
云南城投龙江房地产开发有限公司	城投湖畔四季城（一期）建设项目中坝 7#地块景观设计	24.08	38.72	24.08	7.23	16.86	-	-	16.86	3.73	22.14%	20.35	结算款催收中
云南城投龙江房地产开发有限公司	城投湖畔四季城（一期）建设项目中坝 15#地块景观设计	35.44	22.96	22.78	-	22.78	-	-	22.78	4.56	20.00%	18.22	结算款催收中
汉中文化旅游投资集团有限公司	汉中兴元新区宝峰路等道路景观设计	196.27	-	15.58	-	-	-	15.58	15.58	15.58	100.00%	-	合同中止
云南城投龙江房地产开发有限公司	城投湖畔四季城中坝 S1#、S2#、S3#地块公共绿地景观设计	14.44	14.02	11.55	-	7.22	4.33	-	11.55	3.61	31.25%	7.94	结算款催收中
云南云投生态环境科技股份有限公司	昆明市五华区科技产业园 KCWH2012-23 号地块城市棚户区改造项目	44.98	-	7.99	-	-	-	7.99	7.99	7.99	100.00%	-	已完工待结算
宜昌东方金亚房地产有限公司	宜昌恒大名都二期园林工程设计合同	147.51	53.92	0.50	-	0.50	-	-	0.50	0.10	20.00%	0.40	正常履行中
小计	-	14,826.59	8,405.38	4,934.11	714.03	2,341.43	1,057.76	820.89	4,220.08	2,010.37	47.64%	2,923.74	-
应收账款账面余额	-	-	-	22,721.93	16,860.58	3,465.97	1,277.31	1,118.08	5,861.35	3,545.37	-	19,176.56	-
占比	-	-	-	21.72%	4.23%	67.55%	82.81%	73.42%	72.00%	56.70%	-	15.25%	-

注 1：对大额长账龄应收账款的选取与列示标准为：（1）先以占按客户口径划分的 1 年以上应收账款余额的 70%选取对应的应收客户清单；（2）再将前述客户对应的所有存在 1 年以上长账龄应收余额的项目予以列示；

注 2：上表应收账款余额与账龄结构均系按项目口径分析而得；

注 3：占比=坏账准备余额/1 年以上应收账款合计

截至**2020 年 12 月 31 日**，公司 1 年以上应收账款**5,861.35** 万元，占应收账款期末余额的比例为**25.80%**。截至**2020 年 12 月 31 日**，公司 1 年以上应收账款对应的主要项目中：

（1）仍有 **31** 个处于正常履行状态，涉及 1 年以上应收账款账面余额**2,787.76** 万元，已计提坏账准备金额**1,024.93** 万元，占 1 年以上应收账款账面余额的比例为**36.77%**。该**31** 个正常履行的项目中，应收中天城投集团乌当房地产开发有限公司（仅中天城投项目）款项总计 **1,167.83** 万元，其中 1 年以上**817.83** 万元，主要系该中天城投项目合同签订于 2016 年，公司自 2017 年起至 2018 年 4 月陆续按提交成果后收回的确认函金额确认营业收入并收回设计款项。2018 年 4 月 27 日，该项目公司控股股东由中天城投有限公司变更为碧桂园、又于 2019 年 12 月 23 日由碧桂园变更为珠海华碧企业管理有限公司，**又于 2020 年 12 月 16 日由珠海华碧企业管理有限公司变更为中垣建设集团有限公司,**股权交割过程中，各控股股东由于股权交割使得内部流程变慢相应减缓了结算速度，导致回款进度较慢。此外，应收汉中汉源酒店实业有限公司、汉中熙和保障房开发有限公司、汉中文化旅游投资集团有限公司、**嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司**款项，因客户或其控股股东存在大量诉讼，款项回收存在风险，已单项考虑计提坏账准备；

（2）存在**6** 个项目与客户办理结算中，涉及 1 年以上应收账款**351.37** 万元，已计提坏账准备**312.28** 万元，占 1 年以上应收账款账面余额为**88.88%**；

（3）存在 **5** 个项目已处于合同中止状态，涉及 1 年以上应收账款 **369.93** 万元，已计提坏账准备**180.27** 万元，占 1 年以上应收账款账面余额为**48.73%**；

（4）***存在 2 个项目已完工待办理结算中***，涉及 1 年以上应收账款 **104.48** 万元，已计提坏账准备**56.23** 万元，占 1 年以上应收账款账面余额为**53.82%**；

（5）存在 1 个项目已与客户协商终止合同，涉及 1 年以上应收账款 143.00 万元，已计提坏账准备 71.50 万元，占 1 年以上应收账款账面余额为 50.00%；

（6）存在**10** 个项目已完工并办理结算，但尾款尚在催收中，涉及 1 年以上应收账款**463.53** 万元，已计提坏账准备**365.15** 万元，占 1 年以上应收账款账面余额为**78.78%**。

报告期末,由于受到宏观经济等因素影响，客户付款周期延长，部分客户账龄变长，公司已客观分析客户的经营情况，根据公司的坏账准备计提政策对预计收回无特殊风险的应收账款按账龄结构计提了坏账准备，对预计无法收回或回收存在特殊风险的应收账款，个别认定计提坏账准备。同时，针对长账龄应收账款，公司已按照应收账款管理政策，积极催收中。

（5）预付款项

报告期各期末，公司预付款项情况如下表：

单位：万元

账　龄	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1年以内（含1年）	**169.08**	**100.00%**	102.26	99.96%	170.35	100.00%
1至2年（含2年）	**-**	**-**	0.04	0.04%	-	-
合　计	**169.08**	**100.00%**	**102.29**	**100.00%**	**170.35**	**100.00%**

报告期各期末，公司预付账款较少，主要为预付的房屋租金、水电费等。

（6）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款情况如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
其他应收款账面余额	**893.91**	653.17	634.96
坏账准备	**203.17**	129.13	104.29
其他应收款账面价值	**690.74**	524.03	530.67

报告期各期末，公司其他应收款主要为项目保证金及押金、备用金以及代垫的员工社保等款项。

报告期各期末，公司其他应收款账面余额按款项性质分类情况如下：

单位：万元

款项性质	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
保证金及押金	**689.17**	467.75	474.29
备用金	**16.22**	3.54	63.26

款项性质	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
暂付款	160.61	170.27	85.50
其他	27.91	11.61	11.91
合 计	893.91	653.17	634.96

公司 2020 年末其他应收款余额较 2019 年末增加 240.74 万元，主要系随着公司业务规模的扩大，应收的保证金及押金规模有所上升所致。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	账龄	账面余额	占其他应收款余额的比例
东凌集团有限公司	保证金及押金	注1	149.30	16.70%
北京望京搜候房地产有限公司	保证金及押金	1年以内	111.40	12.46%
深圳市巨信环境科技有限公司	保证金及押金	注2	55.00	6.15%
广州尚榕产业园有限公司	保证金及押金	1年以内	29.02	3.25%
北京搜厚物业管理有限公司朝阳分公司	保证金及押金	1年以内	25.05	2.80%
合 计			369.77	41.36%

注 1：其中 1-2 年 9.07 万元，2-3 年 140.23 万元；
注 2：其中 1 年以内 29.00 万元，2-3 年 26.00 万元

截至 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款前五名情况如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	账龄	账面余额	占其他应收款余额的比例
东凌集团有限公司	保证金及押金	注1	149.30	22.86%
北京力拓联创企业管理有限公司	保证金及押金	1-2年	66.44	10.17%
深圳市巨信环境科技有限公司	保证金及押金	1-2年	35.00	5.36%
汪红	保证金及押金	注2	22.35	3.42%
北京戴德梁行物业管理有限公司广州分公司	保证金及押金	1-2年	18.65	2.86%
合 计			291.74	44.67%

注 1：其中 1 年以内 9.07 万元，1-2 年 140.23 万元;
注 2：其中 2-3 年 11.18 万元，3 年以上 11.17 万元

（7）其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产情况如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
未交增值税	**16.90**	43.31	1.76
上市中介费用	**679.25**	-	-
合　计	**696.15**	**43.31**	**1.76**

报告期各期末，公司其他流动资产主要系未交增值税以及上市中介费用。

3、非流动资产分析

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	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
固定资产	**972.07**	**29.56%**	959.31	35.88%	640.85	33.22%
无形资产	**414.67**	**12.61%**	265.07	9.91%	195.00	10.11%
长期待摊费用	**906.35**	**27.56%**	1,080.96	40.43%	716.91	37.16%
递延所得税资产	**659.49**	**20.05%**	368.25	13.77%	217.73	11.29%
其他非流动资产	**336.29**	**10.23%**	-	-	158.72	8.23%
非流动资产合计	**3,288.88**	**100.00%**	2,673.58	100.00%	1,929.21	100.00%

报告期各期末，公司非流动资产主要由固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产构成，其合计占非流动资产的比例分别为91.77%、100.00%和**89.77%**。

（1）固定资产

报告期各期末，公司固定资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
固定资产原值	**1,970.58**	1,669.81	1,251.76
其中：房屋及建筑	**238.55**	238.55	149.16
运输工具	**166.65**	171.85	201.50
电子设备及其他	**1,565.37**	1,259.40	901.10
累计折旧	**998.51**	710.50	610.91

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
其中：房屋及建筑	24.04	18.37	6.79
运输工具	89.90	70.55	170.76
电子设备及其他	884.57	621.58	433.36
固定资产账面价值	972.07	959.31	640.85
其中：房屋及建筑	214.51	220.18	142.37
运输工具	76.76	101.31	30.74
电子设备及其他	680.80	637.82	467.74
综合成新率	58.21%	57.45%	51.20%

①资产分布特征与变动原因

报告期各期末，公司固定资产主要为房屋及建筑、运输工具、电子设备及其他。公司固定资产规模较小，主要系由公司主营业务特点所致。公司园林景观设计业务属于人才和智力密集型行业，主要依靠设计师的专业技能完成设计工作，工作输出中所需的固定资产主要系电脑、打印机等电子设备，无需大额的固定资产投入。

⑤ 同行业折旧年限对比分析

公司与同行业可比公司固定资产折旧年限均采取年限平均法，具体折旧年限对比分析情况如下：

项　目	房屋及建筑	运输工具	电子设备及其他
杭州园林	20-35	4-10	3-5
杰恩设计	50	5-10	3-10
建科院	10-30	10	5-10
汉嘉设计	20	5	3-5
奥雅设计	20	4	3-10
发行人	40	3-5	3

由上表可知，公司各类资产折旧年限处于合理区间，与可比公司相比无显著差异。

③以房抵款具体情况

报告期各期末，公司自有房屋及建筑系通过客户以房产抵偿设计款所取得；

公司以房抵款对应客户名称、应收账款金额、入账价值具体构成如下：

单位：万元

项目	客户名称	冲抵应收账款金额	入账价值	取得时间	房屋账面原值			报告期末财务报表列报
					2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
广州万达文化旅游城商铺（注）	哈尔滨万达城投资有限公司	100.00	149.16	2017年1月	**153.64**	153.64	149.16	**固定资产**
云南澄江地度假旅游村公有限公司商品房	云南澄江地度假旅游村公有限公司	84.91	84.91	2019年6月	**84.91**	84.91	-	**固定资产**
闽南院子项目A15地28号410室及417车位	**漳州祥荣房地产开发有限公司**	**209.99**	**210.99**	**尚未交付**	**210.99**	**/**	**/**	**其他非流动资产**
贵州省遵义市汇川区昆明路遵义唯一国际吊8层A329、A332、A227、B70、B76、B90、B91	**遵义浙商房地产开发有限公司**	**100.00**	**100.00**	**尚未交付**	**100.00**	**/**	**/**	**其他非流动资产**

注：**截至2020年末，**广州万达文化旅游城商铺的账面余额中包括契税4.47万元

2016年5月，公司与哈尔滨万达城投资有限公司及广州万达文化旅游城投资有限公司签订协议，购买广州万达文化旅游城项目项下商铺，房屋价款为149.16万元，其中49.16万元购房款由公司向房屋所有权人广州万达文化旅游城投资有限公司支付，剩余房款100万元以哈尔滨万达城投资有限公司应付给公司的设计款冲抵。该房产于2017年1月交付，截至2019年11月，双方已办理房

产转移登记。

2016 年 9 月，公司与云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司签订商品房购销合同，购买老鹰地旅游度假村一期项目项下商品房，房屋价款为 84.91 万元，全部以云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司应付给公司的设计款冲抵。该房产已于 2019 年 6 月交付。

2020 年 9 月，公司与漳州祥荣房地产开发有限公司签订协议，购买闽南院子项目 A15 地 28 号 410 室及 417 车位，房屋及车位价款合计为 210.99 万元，其中 1 万元由公司向漳州祥荣房地产开发有限公司支付，剩余 209.99 万元全部以漳州祥荣房地产开发有限公司应付给公司的设计款冲抵。截至 2020 年末，该房屋尚未达到使用状态故尚未交付。

2020 年 11 月，公司与遵义浙商房地产开发有限公司签订协议，购买遵义浙商房地产开发有限公司位于贵州省遵义市汇川区昆明路遵义唯一国际吊 8 层的 7 个车位，合计款项为 100 万元，全部以遵义浙商房地产开发有限公司应付给公司的设计款冲抵。截至 2020 年末，前述车位尚未达到使用状态故尚未交付。

在公司与对应客户就以房抵款事项签署协议后，公司将相关应收账款结转至预付购房款，列示于会计报表其他非流动资产。

其中对于已交付的广州万达文化旅游城商铺和云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司商品房，分别于 2017 年度及 2019 年度当上述房屋达到可使用状态时结转至固定资产。公司取得上述房产时，按双方约定的公允价值入账，因上述房产暂时处于闲置状态，未有明确出租或出售意图，故在达到可使用状态时计入固定资产。在后续计量中，公司按预计可使用年限以年限平均法计提累计折旧并计入管理费用，并于报告期各期末对上述长期资产进行减值测试，会计处理符合《企业会计准则》的规定。

报告期各期末，公司无通过融资租赁租入的固定资产，无持有待售的固定资产，固定资产不存在减值情形。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司暂时闲置的固定资产具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	**238.55**	**24.04**	**-**	**214.51**
合 计	**238.55**	**24.04**	**-**	**214.51**

截至 2020 年 12 月 31 日，公司未办妥产权证书的固定资产具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司商品房	81.89	2019年6月交付，权证办理中

注：公司部分以房抵款房屋因尚未验收交付，列式于其他非流动资产中，故未纳入此处统计范围

（2）无形资产

报告期各期末，公司无形资产情况如下：

单位：万元

项 目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
无形资产原值	**669.82**	438.59	303.79
累计摊销	**255.14**	173.52	108.79
账面价值	**414.67**	265.07	195.00

公司无形资产主要是购买的 CAD 制图软件、加密软件、office 软件及 OA 软件等常用设计和办公软件。报告期各期末，公司无形资产不存在需要计提减值准备的情形。

（3）长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用情况如下：

单位：万元

项 目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
装修费	**906.35**	1,080.96	716.91
合 计	**906.35**	**1,080.96**	**716.91**

报告期各期末，公司长期待摊费用主要系经营租赁办公场地的装修费支出。

公司长期待摊费用主要来源于办公场所装修费用，报告期内长期待摊用用原值的具体构成情况、摊销情况具体如下：

单位：万元

使用单位	类别	出租方	装修标的	租赁期间	装修费(不含税)	原值变动原因	装修完成日
广州山水比德设计股份有限公司	办公室装修	广州红专厂艺术设计有限公司	广州市天河区员村四横路128号红专厂F19栋	2016-09-01至2020-04-19	259.39	未变动	2018年1月
	办公室装修	东凌集团有限公司	广州市海珠区新港东路1166号2-4F	2018-10-01至2023-09-30	630.70	办公场所变更，新增装修	2019年4月
	办公室装修	**广州尚榕产业园有限公司**	**广州市海珠区新港东路20号A+琶洲创新港1号楼401单元**	**2020-09-01至2023-08-31**	**23.13**	**办公场所变更，新增装修**	**2020年11月**
广州山水比德设计股份有限公司上海分公司	办公室装修	上海徐汇德必文化创意服务有限公司	上海市徐汇区石龙路581号602室	2013-11-17至2015-11-16	16.07	未变动	2014年1月
	办公室装修	崔美芬、龚蔓萍、赵建明、徐保龙等	上海市长宁区中山西路933号1201-1205、1209、1502-1505室	2015-09-27至2017-06-03	30.37	办公场所变更，新增装修	2015年10月
	办公室装修	汪红	上海市长宁区中山西路933号3001-3017室	2017-02-04至2023-02-03	182.10	办公场所变更，新增装修	2017年3月
	办公室装修	张美琴	上海市长宁区中山西路933号2712室	2017-12-15至2019-12-14	2.97	办公场所变更，新增装修	2017年12月
	办公室装修	上海强生置业有限公司	上海市长宁区中山西路933号102室	2018-06-01至2020-05-31	54.09	办公场所变更，新增装修	2018年6月

使用单位	类别	出租方	装修标的	租赁期间	装修费(不含税)	原值变动原因	装修完成日
	办公室装修	**王继明、王浩**	**上海市长宁区中山西路933号2401-2406室**	**2021-11-16至2022-11-15**	**24.26**	**办公场所变更，新增装修**	**2020年12月**
广州山水比德设计股份有限公司深圳分公司	办公室装修	冯越强	深圳市南山区侨香路香年广场A座1403室	2017-04-01至2019-12-31	65.01	未变动	2017年12月
	办公室装修	深圳市安创时装有限公司	深圳市南山区侨香路香年广场C座601室	2017-08-01至2020-07-31	15.26	未变动	2018年1月
	办公室装修	深圳市巨信环境科技有限公司	深圳市南山区科发路2号朗峰大厦203室	2018-08-01至2020-09-03	149.13	办公场所变更，新增装修	2018年8月
	办公室装修	**深圳市巨信环境科技有限公司**	**深圳市南山区科发路2号朗峰大厦201室**	**2020-09-07至2023-03-31**	**2.09**	**办公场所变更，新增装修**	**未完工**
广州山水比德设计股份有限公司云南分公司	办公室装修	昆明金捷利丰数码喷画有限公司	昆明市五华区学府路690号金鼎科技园7号平台B-4-3-4	2017-11-15至2020-11-14	4.95	未变动	2018年1月
广州山水比德设计股份有限公司北京分公司	办公室装修	北京力拓联创企业管理有限公司	北京市朝阳区望京东园523号楼11层2123室	2018-09-24至2020-09-23	32.23	未变动	2018年12月
	办公室装修	**北京望京搜候房地产有限公司**	**北京市朝阳区阜通东大街1号院望京SOH05号楼322601-322609室**	**2020-07-15至2025-07-14**	**105.78**	**办公场所变更，新增装修**	**未完工**
广州山水比德设计股份有限公司山东分公司	办公室装修	丘伟勇	青岛市市北区敦化路328号1号楼1404室	2018-02-08至2021-02-07	14.66	未变动	2018年6月
广州山水比德设计股份有限公司华中	办公室装修	武汉华旦纵横信息技术有限公司	武汉市洪山区欢乐大道9号16层9-10-11-12-1-2室	**2018-08-03至2020-10-02**	77.17	未变动	2018年10月

使用单位	类别	出租方	装修标的	租赁期间	装修费(不含税)	原值变动原因	装修完成日
分公司	**办公室装修**	**武汉嘉翊房产经纪有限公司**		**2020-10-03至2023-08-02**			
广州山水比德设计股份有限公司长沙分公司	办公室装修	王照清	长沙市芙蓉区芙蓉南路368号1203室	2017-06-15至2019-06-14	19.39	未变动	2017年9月
	办公室装修	湖南五八科创有限公司	长沙市岳麓区西湖街道枫林一路58小镇C区B31	2018-08-22至2021-08-21	92.48	办公场所变更，新增装修	2018年10月
	办公室装修	**刘运平**	**长沙市岳麓区杜鹃路99号天骄福邸综合楼10层1004、1005室**	**2020-08-01至2021-07-31**	**-**	**未变动**	**/**
	办公室装修	**湖南五八小镇产业发展有限公司**	**长沙市岳麓区西湖街道枫林一路58小镇C区203**	**2020-12-25至2025-12-24**	**-**	**未变动**	**/**
广州山水比德设计股份有限公司重庆分公司	办公室装修	重庆泓东实业有限责任公司	重庆市两江新区西湖支路2号精信中心B塔15层1/2/7号	2018-08-15至2023-08-14	71.50	未变动	2018年10月
广州山水比德设计股份有限公司南京分公司	办公室装修	南京垠坤通产资产经营管理有限公司	南京市玄武区中央路302号9幢102室	2019-03-28至2021-04-21	11.38	未变动	2019年6月
广州山水比德设计股份有限公司郑州分公司	**办公室装修**	**河南易租物业管理有限公司**	**郑州市郑东新区东风东路西、榆林北路北1号楼1404室**	**2020-08-15至2022-04-14**	**1.68**	**未变动**	**2020年9月**
广州山水比德设计股份有限公司成都分公司	办公室装修	成都新中泰然商务服务有限公司	成都市武侯区蜀锦路88号1栋1单元22层03、04号	2019-04-26至2022-04-25	5.53	未变动	2019年8月
合计					**1,891.32**		

（续）

使用单位	摊销期限	摊销期限确定理由	2018年1月1日摊余价值	报告期新增装修费（注1）	报告期摊销金额（注1）	2020年12月31日摊余价值
广州山水比德设计股份有限公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	-	259.39（注2）	259.39（注2）	-
	5年		-	632.23	229.65	402.58
	5年		-	27.32	0.38	26.94
广州山水比德设计股份有限公司上海分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	3.21	-	3.21	-
	5年		17.98	-	17.98	-
	5年		159.54	-	106.47	53.07
	5年		2.92	3.87	6.79	-
	5年		-	54.23	27.88	26.35
	5年		-	24.26	0.16	24.10
广州山水比德设计股份有限公司深圳分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	63.92	-	63.92	-
	5年		-	15.26	15.26	-
	5年		-	149.13	72.05	77.08
	5年		-	2.09	-	2.09
广州山水比德设计股份有限公司云南分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	-	14.48	6.16	8.32
广州山水比德设计股份有限公司北京分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	-	43.72	43.72	-
	5年		-	127.39	-	127.39
广州山水比德设计股份有限公司山东分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	-	14.66	10.67	3.99
广州山水比德设计股份	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	-	81.98	35.39	46.59

使用单位	摊销期限	摊销期限确定理由	2018年1月1日摊余价值	报告期新增装修费（注1）	报告期摊销金额（注1）	2020年12月31日摊余价值
有限公司华中分公司						
广州山水比德设计股份有限公司长沙分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	18.10	-	18.10	-
	5年		-	92.48	41.62	50.86
	/		-	-	-	-
	/		-	-	-	-
广州山水比德设计股份有限公司重庆分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	-	71.50	29.06	42.44
广州山水比德设计股份有限公司南京分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	-	12.04	3.67	8.37
广州山水比德设计股份有限公司郑州分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	-	1.68	0.08	1.60
广州山水比德设计股份有限公司成都分公司	5年	按照预计可租赁年限与装修间隔年限中较短的期限确定	-	5.82	1.25	4.57
合计	/	/	265.67	1,633.53	992.86	906.34

注1：广州总部及各分公司所在的经营租赁办公场所的**部分**新增零星装修费用及对应摊销金额，此处未予列示；

注2：公司位于广州红专厂创意园的办公场所于2018年1月装修完毕并按5年进行摊销，后于2018年中期接政府通知，该园区将于2019年拆除作为国际金融城规划储备用地，故公司将摊销截至日期缩短至预计的搬迁日期，即在剩余可使用年限内加速摊销

报告期内，公司长期待摊费用各期摊销金额，按受益对象划分计入损益情况具体如下：

单位：万元

损益科目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业成本	**235.41**	211.03	211.93
销售费用	**12.63**	11.94	11.67
管理费用	**84.80**	56.47	65.93
研发费用	**27.59**	40.41	42.52
合　计	**360.43**	**319.85**	**332.05**

由上表可知，报告期内，公司长期待摊费用各期摊销金额变动较小。

（4）递延所得税资产

报告期各期末，公司根据资产计税基础与其账面价值的差异确认递延所得税资产，具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	**4,396.58**	**659.49**	2,454.98	368.25	1,429.56	214.43
已计提未支付的职工薪酬	**-**	**-**	-	-	-	-
递延收益	**-**	**-**	-	-	21.99	3.30
合　计	**4,396.58**	**659.49**	**2,454.98**	**368.25**	**1,451.55**	**217.73**

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 217.73 万元、368.25 万元和 **659.49** 万元，主要系坏账准备及当年计提奖金且尚未发放产生的可抵扣暂时性差异所致。

（5）其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
预付购房款	**313.99**	-	84.91

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
预付装修款	-	-	64.80
预付软件款	22.30	-	9.00
合　计	336.29	-	158.72

报告期各期末，公司其他非流动资产主要由预付购房款、预付装修款及预付软件开发款构成。报告期各期末，公司其他非流动资产金额分别为 158.72 万元、0 万元及 336.29 万元。其中，2018 年末的预付购房款系客户以房产抵偿的云南澄江老鹰地旅游度假村有限公司商品房，该房产已于 2019 年 6 月交付，故转列至固定资产中。**2020 年末的预付购房款系客户以房抵款的商品房及车位，具体情况详见本招股说明书第八节之“十四、（一）3、（1）③以房抵款具体情况”。**

（二）负债状况分析

报告期各期末，公司负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	1,068.37	5.77%	-	-	-	-
应付账款	417.31	2.25%	691.50	4.82%	687.85	5.39%
预收款项	-	-	5,732.24	39.95%	4,890.81	38.33%
合同负债	6,497.25	35.10%	-	-	-	-
应付职工薪酬	8,623.72	46.59%	6,309.61	43.98%	5,522.40	43.28%
应交税费	1,315.82	7.11%	1,503.56	10.48%	836.61	6.56%
其他应付款	196.35	1.06%	110.10	0.77%	788.38	6.18%
其他流动负债	389.83	2.11%	-	-	-	-
流动负债合计	18,508.66	100.00%	14,347.02	100.00%	12,726.05	99.73%
递延收益	-	-	-	-	21.99	0.17%
递延所得税负债	-	-	-	-	11.83	0.09%
非流动负债合计	-	-	-	-	33.82	0.27%
负债总计	18,508.66	100.00%	14,347.02	100.00%	12,759.87	100.00%

报告期各期末，公司负债主要由**短期借款**、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款构成。

公司 2019 年末负债总额较 2018 年末增加 1,587.15 万元，主要系随着经营规模的扩大，公司预收账款、应付职工薪酬和应交税费等相应增加所致。**公司 2020 年末负债总额较 2019 年末增加 4,161.64 万元，主要系期末短期借款金额约 1,068.37 万元，且随着经营规模的扩大，应付职工薪酬相应增加所致。**

1、短期借款

报告期各期末，公司短期借款具体情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保证借款	1,001.27	93.72%	-	-	-	-
附追索权保理借款	67.10	6.28%	-	-	-	-
合　计	1,068.37	100.00%	-	-	-	-

2020 年末，公司短期借款主要系公司为满足日常经营活动、补充流动资金而向银行借入的信用借款。

2、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

项　目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
文本制作类	61.76	14.80%	330.84	47.84%	407.85	59.29%
中介服务类	-	0.00%	121.05	17.50%	68.21	9.92%
其他	355.54	85.20%	239.62	34.65%	211.79	30.79%
合　计	417.31	100.00%	691.50	100.00%	687.85	100.00%

报告期各期末，公司应付账款分别为 687.85 万元、691.50 万元及 **417.31 万元**，占流动负债的比例分别为 5.41%、4.82%和 **2.25%**，占比较小。公司应付账款余额主要包括文本制作类、中介服务类及其他，其中文本制作类主要系设计制作成本及技术协作费等采购内容。

截至 **2020 年 12 月 31 日**，公司应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、预收款项

（1）预收账款账龄

报告期各期末，公司预收款项情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
1年以内	-	3,403.32	3,850.90
1-2年	-	1,590.04	891.22
2-3年	-	623.03	148.67
3年以上	-	115.85	0.02
合　计	-	**5,732.24**	**4,890.81**

2018年末及2019年末，公司预收款项分别为4,890.81万元和5,732.24万元，占流动负债的比例分别为38.43%和39.95%，占比较高。公司园林景观设计服务主要分为五个阶段，分别为概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计及施工图配合阶段，公司在与客户签署合同后，一般会预先收取一定比例的合同定金或预收款。此外，根据合同约定，公司于每个阶段工作完成后，向客户提交成果并获取经客户签署的成果确认函后确认收入，当客户根据合同约定支付的款项超过公司确认的收入时，则列入预收款项。

2020 年末，预收账款通过合同负债和其他流动负债科目列式，涉及会计政策变更，详见本招股说明书第八节之“**六、（三十一）**重要会计政策和会计估计变更”。

报告期内，随着营业规模的不断扩张，公司预收账款随之稳步增长。

（2）预收账款占营业收入的比重

单位：万元

项　目	2020年度/2020-12-31	2019年度/2019-12-31	2018年度/2018-12-31
预收账款（注）	**6,887.08**	5,732.24	4,890.81
营业收入	**49,021.48**	40,048.78	28,744.51
预收账款占全年营业收入比重	**14.05%**	14.31%	17.01%

注：截至**2020 年 12 月 31 日**预收账款金额系合同负债与其他流动负债-待转销项税额之和

报告期各期末，预收账款占当期营业收入的比例分别为 17.01%、14.31%和

14.05%，2019 年末较 2018 年末下降 2.70 个百分点，2020 年末较 2019 年末下降 0.26 个百分点，主要系报告期内公司逐步建立并完善了《合同签订及审批工作标准》、《确认函管理制度》等内部控制制度，对外通过在合同签订时即明确客户应承担在公司按要求提交设计成果后及时复核并出具设计成果确认函的合同义务；对内通过对设计成果确认函的发出与收回工作制定标准流程并照章执行，提高了设计成果发出与客户确认的效率，因而预收账款占营业收入的比重有所下降。

报告期内，公司新签合同对预付款的约定比例具体如下：

预付款比例区间	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	合同金额（万元）	占比	合同金额（万元）	占比	合同金额（万元）	占比
0-5%	**8,860.80**	**8.24%**	5,868.11	7.34%	5,330.37	9.61%
5%-10%	**61,100.98**	**56.83%**	49,548.58	61.98%	24,545.31	44.24%
10%-15%	**20,887.29**	**19.43%**	9,352.36	11.70%	14,620.79	26.35%
15%-20%	**15,390.84**	**14.31%**	14,275.16	17.86%	9,474.11	17.08%
20%以上	**1,277.13**	**1.19%**	904.78	1.13%	1,512.43	2.73%
合计	**107,517.05**	**100.00%**	**79,949.00**	**100.00%**	**55,483.02**	**100.00%**

由上表可知，报告期内公司新签合同所约定的预付款比例呈现逐渐下降趋势，主要系公司主要客户群体为房地产公司，其为提高资金使用效率，倾向于将资金周转压力部分转导至上游设计公司，普遍降低了设计合同的预付款比例。由于房地产客户通常处于强势地位，议价能力更强，预付款比例的调整主要由房地产客户确定，因此报告期内预付款比例的降低并非公司主动通过放松预收或信用条件获取业务，而系行业趋势变化所致。

同行业可比公司报告期内预收款项占营业收入的比例具体如下：

同行业公司	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
杭州园林	**0.06%**	1.98%	2.64%
杰恩设计	**8.54%**	3.00%	4.48%
建科院	**9.52%**	3.77%	4.47%
汉嘉设计	**8.84%**	5.91%	1.77%
奥雅设计	**26.43%**	22.42%	31.55%
行业平均	**10.68%**	7.42%	8.98%

同行业公司	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
公司	**14.05%**	14.31%	17.01%

由上表可知，报告期内，同行业可比公司预收账款占营业收入比例的平均水平分别为 8.98%、7.42%和 10.68%。报告期内，公司预收账款占营业收入的比例分别为 17.01%、14.31%和 14.05%，与同行业可比公司平均水平存在一定差异，主要系业务结构不同所致。

（3）长账龄预收账款情况

截至 2020 年 12 月 31 日，一年以上预收设计款情况具体如下：

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	1年以上预收设计款余额（万元）（注）	其中：1-2年	2-3年	3年以上	报告期内收入确认金额（万元，含税）	项目状态	尚未结转收入的原因
云南白药大理置业有限公司	云南白药大理健康养生创意园景观概念方案及设计	564.80	89.47	7.72	62.06	19.69	55.68	合同中止	该项目因政府政策调整暂停中
山东白鹭湾有限公司	白鹭湾*原乡文创樱桃田园综合体项目策划定位、概念规划设计	430.00	86.00	-	86.00	-	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
福建心家泊房地产开发有限公司	北纬25度项目景观设计合同	135.00	85.32	58.32	27.00	-	37.80	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
青岛红星国际置业有限公司	青岛红星国际广场景观方案及施工图设计合同	368.20	73.64	-	-	73.64	-	待办理结算	双方已协商解除合同，正办理结算中
昆山鑫苑置业有限公司	昆山鑫都汇项目景观工程设计合同	86.25	64.16	14.77	49.39	-	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	海南华润石梅湾35-37#地块项目景观设计	588.00	58.80	-	58.80	-	-	合同中止	该项目因政府政策调整暂停中
厦门首泰置业有限公司	厦门海西国际商贸物流城（红线地块内）	287.90	57.58	-	-	57.58	-	待办理结算	双方已协商解除合同，正办理结算中
河北利航房地产开发有限公司	比华利山庄项目景观设计	440.15	54.02	-	54.02	-	24.50	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
湖南而立房地产开发有限公司	长沙雨花区木莲路项目示范区与大区景观设计合同	84.50	50.70	-	33.80	16.90	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
佛山市时代华泰房地产开发有限	时代水岸（泌冲）项目园林景观设计合	50.00	50.00	10.00	40.00	-	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	1年以上预收设计款余额（万元）（注）	其中：1-2年	2-3年	3年以上	报告期内收入确认金额（万元，含税）	项目状态	尚未结转收入的原因
公司	同补充协议（一）								
昆明万科房地产开发有限公司	昆明万科草海项目景观工程设计合同	553.00	47.60	-	47.60	-	-	合同中止	该项目因客户未如期取得设计地块暂停中
贵阳金丰置业有限公司	中铁阅山湖B组团（置换地块）景观方案至施工图设计景观设计合同	464.50	46.45	46.45	-	-	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
重庆金惠森文化旅游发展有限公司	御湖国际生态旅游度假区首启区景观设计合同	293.00	43.95	-	43.95	-	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
福州金水湖房地产开发有限公司	泰禾金水湖项目一期景观设计及顾问服务合同【方案、扩初图设计】	322.00	43.80	4.50	39.30	-	9.00	合同中止	该项目因客户资金周转存在问题暂停中
常州东南经济开发有限公司	新城控股常州泰和之春项目景观设计合同	246.00	43.32	43.32	-	-	64.98	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州新城吾悦广场商业景观设计	61.06	42.43	42.43	-	-	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
青岛嘉航置业有限公司	青岛航空基地项目景观设计合同	282.56	42.38	20.65	21.73	-	99.32	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
苏州中州房地产开发有限公司	新力苏州苹塔项目景观工程设计合同	400.00	42.32	-	-	42.32	0.00	合同中止	该项目因用地规划调整暂停中

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	1年以上预收设计款余额（万元）（注）	其中：1-2年	2-3年	3年以上	报告期内收入确认金额（万元，含税）	项目状态	尚未结转收入的原因
黔西南州富康房地产开发有限公司	万峰林·国际度假区一期项目	419.40	41.94	-	-	41.94	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
广州迅和港文化旅游发展有限公司	广州空港文旅小镇二期景观工程设计合同	275.00	41.25	-	41.25	-	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
湖南省湘天建设工程有限公司	湖南华侨城创想广场售楼部项目景观设计专业分包合同	-	40.41	40.41	-	-	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
郑州美岸建设开发有限公司	郑州中绘国风展示区景观设计合同	250.56	37.58	-	37.58	-	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
台山市华侨花园有限公司	江门台山华侨花园四期	253.00	36.86	7.20	29.66	-	57.08	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
杭州临安中南置业有限公司	临安朗诗玲珑樾项目景观设计合同	304.00	36.48	36.48	-	-	42.56	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
成都华通成科技有限公司	青蓉滨湖湾项目景观规划与设计合同	330.00	35.78	35.78	-	-	19.95	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
三亚青田旅游产业有限公司	三亚融创海棠湾壹号项目二期（4号地）-景观工程设计	355.58	35.56	-	-	35.56	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
上海市园林设计研究总院有限公司	南京恒大绿洲项目	129.70	34.06	-	-	34.06	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
广州发展汽车城有限公司	珠光AEC项目园林景观设计合同	169.00	33.80	-	-	33.80	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	1年以上预收设计款余额（万元）（注）	其中：1-2年	2-3年	3年以上	报告期内收入确认金额（万元，含税）	项目状态	尚未结转收入的原因
									函
苏州璟辉置业有限公司	景瑞苏州科技城项目住宅景观工程设计合同	185.00	33.67	27.75	5.92	-	51.95	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
眉山市彭山区铂琅房地产开发有限公司	复地南溪谷项目整体概念及展示区1期方案设计合同	403.63	32.13	32.13	-	-	315.08	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
恒大集团有限公司	深圳恒大中心首层广场、71F空中花园园林工程设计合同-山水比德	300.00	30.00	30.00	-	-	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
四川省峨眉山竹叶青茶业有限公司	竹叶青茶文化体验园景观设计合同书	300.00	30.00	30.00	-	-	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
重庆金惠森文化旅游发展有限公司	御湖国际生态旅游度假区环湖路项目整体景观概念规划设计合同	200.00	30.00	-	30.00	-	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
海南盈滨岛置业有限公司	海口鲁能海蓝福源一区二期景观方案及施工图设计合同	246.25	29.29	-	29.29	-	7.64	待办理结算	双方已协商解除合同，正办理结算中
莆田市正鼎房地产开发有限公司	莆田正鼎北戴河项目（地块四、七、八）景观设计及顾问服务合同书	195.00	29.25	-	-	29.25	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
南京悦颐房地产开发有限公司	南京市雨花台区臧家巷华严寺NO.2018G27地块项	115.18	28.80	28.80	-	-	46.07	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	1年以上预收设计款余额（万元）（注）	其中：1-2年	2-3年	3年以上	报告期内收入确认金额（万元，含税）	项目状态	尚未结转收入的原因
	目园林景观工程设计合同								
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	文安鲁能领秀庄园特色小镇建设项目一期首开区景观方案、扩初及施工图设计专业建设工程设计合同	140.00	28.00	-	28.00	-	70.00	待办理结算	双方已协商解除合同，正办理结算中
台山市华侨花园有限公司	江门台山华侨花园五期	138.00	27.60	-	27.60	-	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
广州市万贝投资管理有限公司	奥园万博国际中心项目	99.94	27.10	19.99	7.11	-	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司	佛山市狮山绿地丽雅香榭花苑项目（含展示区）景观设计合同（方案-施工图设计）	135.00	27.00	-	27.00	-	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
昌江广亿房地产开发有限公司	棋子湾游客集散中心项目园林工程设计合同	139.03	26.99	-	26.99	-	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
恒盛创建有限公司	深圳香山项目园林工程设计费支付协议	26.40	26.40	26.40	-	-	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
惠州市德威集团有限公司	惠州市德威·江誉诚花园一期	199.03	26.33	9.11	17.21	-	146.58	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
美亚航空房地产（海南）投资开发	万宁-日月•熔天下项目景观工程	259.73	26.00	-	-	26.00	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	1年以上预收设计款余额（万元）（注）	其中：1-2年	2-3年	3年以上	报告期内收入确认金额（万元，含税）	项目状态	尚未结转收入的原因
有限公司									中
南京大华投资发展有限公司	南京大华锦绣城项目J地块	258.47	25.85	25.85	-	-	-	待办理结算	双方已协商解除合同，正办理结算中
广东佳信投资有限公司	广东创意产业园项目（广州龙洞）景观设计项目	258.19	25.82	-	-	25.82	-	待办理结算	双方已协商解除合同，正办理结算中
福建泰维置业有限公司	白塘湾海滨小镇景观设计	168.44	25.27	-	25.27	-	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
郫县升达置业有限责任公司	国宾大院项目景观设计合同	88.24	25.17	25.17	-	-	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
合肥招商威盛房地产开发有限公司	合肥新站214地块景观设计环境景观设计合同	80.00	24.00	24.00	-	-	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
河南天伦旅游集团有限公司	天伦大道、楚汉大道（西段）道路景观方案及施工图设计合同	291.96	23.77	23.77	-	-	51.53	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
南京孔雀海房地产开发有限公司	十七分公司东山外港河G70项目景观设计合同	77.00	23.10	-	-	23.10	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
绵阳东原成方置业有限公司	成都东原.绵阳东原城一期景观工程设计合同	143.67	22.49	10.44	12.04	-	23.70	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
中海海诚（苏州）房地产有限公司	苏地2015-WG-42地块项目景观设计（苏州中海）	149.30	22.40	22.40	-	-	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	1年以上预收设计款余额（万元）（注）	其中：1-2年	2-3年	3年以上	报告期内收入确认金额（万元，含税）	项目状态	尚未结转收入的原因
大华（集团）有限公司	上海大场老镇改造滨河华城四期2组团项目	105.00	21.00	-	21.00	-	21.00	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
河南建业恒新置业有限公司	建业•花园里S3-2地块项目景观设计合同	138.40	20.76	-	20.76	-	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
三亚青田旅游产业有限公司	三亚融创海棠湾壹号项目anta溯园-景观工程设计	200.92	20.09	-	-	20.09	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
日照中盛房地产开发有限公司	日照石老山养老度假一期示范区项目	270.00	20.00	-	-	20.00	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
宁波合能房地产开发有限公司	合能• 宁波项目环境景观工程设计与服务合同	230.80	18.96	-	-	18.96	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	天津484项目B地块景观设计合同	186.00	18.30	18.30	-	-	115.50	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
惠州市绿湖房地产开发有限公司	惠州嘉霖秋长沙路东地块	90.08	18.02	-	-	18.02	-	合同中止	该项目因客户项目规划原因暂停中
临桂万鹂地产有限公司	桂林恒大城二期园林工程设计合同	63.43	17.99	17.99	-	-	18.25	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
新城控股集团股份有限公司上海第二分公司	系列研究项目景观设计合同	179.60	17.96	-	-	17.96	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
南京大华投资发	南京大华锦绣华城	90.00	11.70	11.70	-	-	-	待办理	双方已协商解除

客户名称	项目名称	合同金额（万元）	1年以上预收设计款余额（万元）（注）	其中：1-2年	2-3年	3年以上	报告期内收入确认金额（万元，含税）	项目状态	尚未结转收入的原因
展有限公司	大市政整体景观							结算	合同，正办理结算中
河南建业恒新置业有限公司	建业花园里S4-4地块	70.60	10.59	-	-	10.59	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
佛山市时代华泰房地产开发有限公司	时代水岸（泌冲）项目园林景观设计合同	138.14	6.91	6.91	-	-	-	待办理结算	项目已完工，正在办理结算中
广州发展汽车城有限公司	珠光AEC项目园林景观设计合同（两点一线区）	74.00	5.00	5.00	-	-	61.50	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
河南建业恒新置业有限公司	建业花园里N4售楼部示范区项目	18.70	5.00	-	5.00	-	6.85	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
河南建业恒新置业有限公司	建业*花园里N9-4地块项目	26.40	3.96	-	-	3.96	-	正常履行中	已提交设计成果但尚未取得确认函
小计		14,622.69	2,288.33	763.74	955.33	569.24	1,346.52	-	-
合计		-	2,857.71	-	-	-	-	-	-
占比		-	80.07%	-	-	-	-	-	-

注：上表中预收设计款账龄系按单一项目口径分析而得的预收设计款账龄，该预收设计款等于该项目对应的合同负债与其他流动负债-待转销项税额之和。

由上表可知，公司一年以上预收设计款未结转，主要原因包括：（1）设计劳务未经客户书面确认，故未确认收入，涉及项目数量总计 22 个，1 年以上预收设计款余额 657.79 万元，该预收设计款将于收到客户书面回复的设计成果确认函或办理项目结算时确认收入；（2）项目已完工，双方正在办理结算中，但因地产行业客户完工结算流程一般较长，故尚未确认收入，公司最终以结算金额结转预收设计款并确认收入，涉及项目数量总计 17 个，1 年以上预收设计款余额 509.27 万元；（3）因项目所在地政府政策调整、或开发项目整体规划调整导致项目中止中，待收到客户单位开工通知并提供设计劳务后确认收入，涉及项目数量总计 22 个，1 年以上预收设计款余额 869.37 万元；（4）因客户单位地块属性调整等原因，项目已明确无法推进，公司与客户已协商办理解除协议并结算中，但该流程相对较长，故尚未确认收入，公司最终以结算金额结转预收设计款并确认收入，涉及项目数量 7 个，预收设计款余额 251.88 万元。

上述存在 1 年以上预收设计款的项目中，部分合同处于中止或双方办理结算的状态，但项目进度的推进均系由合作双方协商确定，不存在产生合同纠纷的情形。

（4）公司预收账款前五名的情况

报告期内各类项目预收账款前五名的具体情况如下：

①社区景观类项目

单位：万元

2020年12月31日						
客户名称	预收账款余额（注）	占比	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
恒大	304.44	6.11%	232.61	53.44	15.48	2.90
建发	161.20	3.23%	95.65	56.68	8.87	-
招商蛇口	139.14	2.79%	93.45	34.05	11.64	-
保利	138.66	2.78%	117.52	21.14	-	-
鑫苑（中国）置业有限公司	128.33	2.57%	4.93	14.77	88.33	20.30
小计	871.76	17.49%	544.16	180.08	124.32	23.20
社区景观总计	4,984.38	100.00%	2,771.50	971.79	800.61	440.49
2019年12月31日						

客户名称	预收账款余额	占比	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
恒大	221.57	4.64%	115.82	99.69	4.88	1.19
重庆金科嘉辰房地产开发有限公司	187.90	3.93%	94.40	35.40	58.10	-
时代	160.10	3.35%	92.99	67.11	-	-
中天建设集团有限公司	126.22	2.64%	126.22	-	-	-
鑫苑（中国）置业有限公司	123.40	2.58%	14.77	88.33	20.30	-
小计	819.19	17.15%	444.20	290.53	83.28	1.19
社区景观总计	4,777.07	100.00%	3,048.45	1,154.17	504.42	70.04
2018年12月31日						
客户名称	**预收账款余额**	**占比**	**1年以内**	**1-2年**	**2-3年**	**3年以上**
恒大	201.45	5.34%	191.01	10.44	-	-
时代	192.71	5.11%	192.71	-	-	-
广州市城市建设开发有限公司	163.53	4.33%	163.53	-	-	-
阳光城	133.76	3.55%	118.82	14.94	-	-
万科	130.82	3.47%	128.42	2.40	-	-
小计	822.27	21.80%	794.48	27.78	-	-
社区景观总计	3,772.31	100.00%	3,114.92	582.32	75.05	0.02

注 1：截至 **2020 年 12 月 31 日**的分项目类别分客户的预收账款余额系合同负债与其他流动负债-待转销项税额之和，下同；

注 2：因同一客户可能存在同时开展多个项目的情况，且项目类型多样，时常出现不同项目分别为预收余额和应收余额的情况，故在对预收设计款进行多种维度账龄划分与披露时，可能存在各处账龄结构分析中，某一客户账龄勾稽不一致的情况

由上表可知，报告期各期末，社区景观类项目预收账款按集团归类的前五名占总预收账款的比例较小，分别为 21.80%、17.15%和 **17.49%**，公司社区景观类预收账款分布较为分散。**截至 2020 年 12 月 31 日，预收鑫苑（中国）置业有限公司款项账龄结构较长仍未结转，目前该项目正在办理结算中，待结算完毕按双方确认金额结转预收。**

②文化旅游类项目

单位：万元

2020年12月31日						
客户名称	**预收账款余额**	**占比**	**1年以内**	**1-2年**	**2-3年**	**3年以上**

中海宏洋地产集团有限公司	**123.44**	**10.33%**	**123.44**	**-**	**-**	**-**
山东白鹭湾有限公司	**86.00**	**7.20%**	**-**	**-**	**86.00**	**-**
云南白药集团股份有限公司	**79.14**	**6.62%**	**-**	**39.72**	**39.42**	**-**
衡水中天置业房地产开发有限公司	**78.74**	**6.59%**	**78.74**	**-**	**-**	**-**
重庆金惠森文化旅游发展有限公司	**73.95**	**6.19%**	**-**	**-**	**73.95**	**-**
小计	**441.27**	**36.92%**	**202.18**	**39.72**	**199.37**	**-**
文化旅游总计	**1,195.20**	**100.00%**	**582.66**	**135.10**	**375.79**	**101.65**
2019年12月31日						
客户名称	**预收账款余额**	**占比**	**1年以内**	**1-2年**	**2-3年**	**3年以上**
山东白鹭湾有限公司	86.00	11.38%	-	86.00	-	-
云南白药集团股份有限公司	79.14	10.47%	39.72	39.42	-	-
重庆金惠森文化旅游发展有限公司	73.95	9.79%	-	73.95	-	-
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	58.80	7.78%	-	58.80	-	-
融创	55.65	7.37%	-	-	55.65	-
小计	353.54	46.79%	39.72	258.17	55.65	-
文化旅游总计	755.53	100.00%	254.15	399.74	81.65	20.00
2018年12月31日						
客户名称	**预收账款余额**	**占比**	**1年以内**	**1-2年**	**2-3年**	**3年以上**
文一地产有限公司	157.82	16.52%	112.13	45.69	-	-
山东白鹭湾有限公司	86.00	9.00%	86.00	-	-	-
云南白药集团股份有限公司	79.14	8.28%	79.14	-	-	-
重庆金惠森文化旅游发展有限公司	73.95	7.74%	73.95	-	-	-
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	58.80	6.15%	58.80	-	-	-
小计	455.71	47.70%	410.03	45.69	-	-
文化旅游总计	955.37	100.00%	747.72	172.66	35.00	-

由上表可知，报告期各期末，文化旅游类项目预收账款按集团归类的前五名占总预收账款的比例随着文化旅游类收入规模的增长而逐年下降，分别为47.70%、46.79%和**36.92%**。**2020 年 12 月 31 日**，预收云南白药集团股份有限公司款项账龄结构较长仍未结转，主要系大理健康养生创意园项目因政府政策原因

项目暂停中所致；预收重庆金惠森文化旅游发展有限公司款项账龄结构较长仍未结转，系因客户单位项目规划调整项目暂停中所致。

③商业空间类项目

单位：万元

2020年12月31日						
客户名称	**预收账款余额**	**占比**	**1年以内**	**1-2年**	**2-3年**	**3年以上**
广州市坤智房地产开发有限公司	**85.93**	**19.02%**	**85.93**	**-**	**-**	**-**
新城	**44.47**	**9.84%**	**-**	**43.45**	**-**	**1.02**
广州发展汽车城有限公司	**33.80**	**7.48%**	**-**	**27.50**	**6.30**	**-**
恒大	**30.00**	**6.64%**	**-**	**30.00**	**-**	**-**
华润	**27.48**	**6.08%**	**27.48**	**-**	**-**	**-**
小计	**221.68**	**49.06%**	**113.41**	**100.95**	**6.30**	**1.02**
商业空间总计	**451.90**	**100.00%**	**244.38**	**161.68**	**8.64**	**37.20**
2019年12月31日						
客户名称	**预收账款余额**	**占比**	**1年以内**	**1-2年**	**2-3年**	**3年以上**
俊发集团有限公司	55.71	17.90%	55.71	-	-	-
新城	44.47	14.29%	43.45	-	1.02	-
广州发展汽车城有限公司	33.80	10.86%	27.50	6.30	-	-
恒大	30.00	9.64%	30.00	-	-	-
广东佳信投资有限公司	25.82	8.30%	-	-	-	25.82
小计	189.80	61.00%	156.66	6.30	1.02	25.82
商业空间总计	311.17	100.00%	234.81	8.64	41.91	25.82
2018年12月31日						
客户名称	**预收账款余额**	**占比**	**1年以内**	**1-2年**	**2-3年**	**3年以上**
阳光城	46.64	20.42%	46.64	-	-	-
新城	37.34	16.35%	36.32	1.02	-	-
广州发展汽车城有限公司	33.80	14.80%	24.00	9.80	-	-
广东佳信投资有限公司	25.82	11.30%	-	-	25.82	-
广州星月湾实业发展有限公司	24.80	10.86%	-	24.80		-
小计	168.40	73.72%	106.96	35.62	25.82	-

商业空间总计	228.43	100.00%	115.17	74.64	38.62	-
小计						
商业空间总计						

由上表可知，报告期各期末，商业空间类项目预收账款按集团归类的前五名占总预收账款的比例相对集中，分别为 73.72%、61.00%和 **49.06%**，但总体呈现下滑趋势。**截至 2020 年 12 月 31 日，预收广州发展汽车城有限公司款项账龄结构较长仍未结转，主要系设计成果未经客户最终确认所致；预收新城款项账龄结构较长仍未结转，系该项目仍在办理结算中所致。**

④市政公共类项目

单位：万元

2020年12月31日						
客户名称	**预收账款余额**	**占比**	**1年以内**	**1-2年**	**2-3年**	**3年以上**
中国电力建设股份有限公司	**40.00**	**14.31%**	**40.00**	**-**	**-**	**-**
珠海市汉业房地产开发有限公司	**29.00**	**10.37%**	**18.00**	**11.00**	**-**	**-**
深圳市前海开发投资控股有限公司	**28.82**	**10.31%**	**28.82**	**-**	**-**	**-**
华侨城	**26.37**	**9.43%**	**14.65**	**11.72**	**-**	**-**
河南天伦旅游集团有限公司	**23.77**	**8.50%**	**-**	**23.77**	**-**	**-**
小计	**147.95**	**52.91%**	**101.46**	**46.49**	**-**	**-**
市政公共总计	**279.62**	**100.00%**	**187.90**	**72.23**	**7.49**	**12.00**
2019年12月31日						
客户名称	**预收账款余额**	**占比**	**1年以内**	**1-2年**	**2-3年**	**3年以上**
河南天伦旅游集团有限公司	23.77	24.58%	23.77	-	-	-
广信江湾新城	12.00	12.41%	-	-	12.00	-
广东顺德华侨城实业发展有限公司	11.72	12.12%	11.72	-	-	-
南京大华投资发展有限公司	11.70	12.10%	11.70	-	-	-
珠海市汉业房地产开发有限公司	11.00	11.37%	11.00	-	-	-
小计	70.19	72.57%	58.19	-	12.00	-
市政公共总计	96.72	100.00%	77.23	7.49	12.00	-

2018年12月31日						
客户名称	预收账款余额	占比	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
南京新港开发总公司	44.70	56.45%	44.70	-	-	-
珠海市汉业房地产开发有限公司	15.00	18.94%	-	15.00	-	-
广信江湾新城	12.00	15.15%	-	12.00	-	-
正荣集团有限公司	4.49	5.66%	4.49	-	-	-
深圳市丹晟恒丰投资有限公司	3.00	3.79%	3.00	-	-	-
小计	79.19	100.00%	52.19	27.00	-	-
市政公共总计	79.19	100.00%	52.19	27.00	-	-

由上表可知，报告期各期末，市政公共类项目预收账款总金额较小，分别为79.19 万元、96.72 万元和 **147.95 万元**，主要系市政公共类项目仍处于上升开拓期所致。

报告期各期末，公司按照法人主体为单位对应收预收的设计款进行核算，并按照集团口径归集后披露，因此存在某一集团主体同时存在应收账款和预收账款情况。

（5）预收账款/合同负债结转的方式和条件

公司预收账款余额保留的规模取决于两个因素：一是与客户签订合同时所收取的预付款金额；二是公司于向客户提交阶段性设计成果并获取客户签署的设计产品确认函时确认收入的进度。公司设计合同项下的预付款结转为收入的前提条件，系对应比例的设计工作量已完成并经客户认可。当与该客户往来款为预收余额时，则公司在向客户提交阶段性设计成果并获取客户签署的设计产品确认函时，按合同与确认函所约定的工作量结转预收账款；如该工作量超过公司向客户收取的预付款金额，则差额部分确认为应收账款。因此，公司以确认函所注明的工作量与预收款余额孰低结转上述往来款项，不存在通过提前结转的方式确认收入并导致预收款项占营业收入比重下降的情形。

4、应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
应付职工薪酬	**8,623.72**	6,309.61	5,522.40

报告期各期末，公司应付职工薪酬主要系已计提且未发放的基本工资、项目奖金及社保公积金。

报告期各期末，公司应付职工薪酬余额分别为 5,522.40 万元、6,309.61 万元和 **8,623.72** 万元，占流动负债的比例分别为 43.39%、43.98%和 **46.59%**。报告期各期末，公司应付职工薪酬占负债总额的比例较高，主要系公司所处的园林景观设计行业是典型的人才和智力密集型行业，人工成本占运营总成本的比重较高所致。报告期各期末，随着经营规模的不断扩大和员工数量的持续攀升，公司应付职工薪酬呈现稳步上升的趋势。

（1）公司报告期各期末应付职工薪酬余额具体如下：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
已计提未支付的薪酬总额	**8,623.72**	6,309.61	5,522.40
期末员工数量	**1,323**	1,044.00	805.00
人均已计提未支付的薪酬金额	**6.52**	6.04	6.86
变动	**7.95%**	-11.90%	35.87%

报告期各期末，公司应付职工薪酬余额分别为 5,522.40 万元、6,309.61 万元及 **8,623.72 万元**，公司**报告期各期末**应付职工薪酬余额分别较上年末增长 71.71%、14.25%**和 36.68%**，主要受报告期各期末员工数量和人均已计提未支付薪酬金额共同影响所致。

报告期各期末，公司人均已计提未支付薪酬余额分别为 6.86 万元、6.04 万元和 6.52 万元，整体较为稳定。

（2）公司报告期各期末应付职工薪酬余额支付情况

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
已计提未支付工资奖金总额	**8,568.32**	6,194.70	5,427.38
期后支付金额	**8,568.32**	**6,194.70**	5,427.38
占比	**100.00%**	**100.00%**	100.00%

由上表可知，**报告期各期末**已计提未支付的工资奖金总额已于期后发放。

（3）报告期内，公司因薪酬发放引发的纠纷或潜在纠纷情况

报告期内，公司建立了与薪酬福利相关的内部控制制度，包括但不限于《山水比德考勤制度》、《山水比德绩效管理制度》、《山水比德薪酬福利管理制度》、《社会保险管理制度》、《外籍津贴制度》、《主动离职手续办理工作标准》，对于各类员工在职期间的薪酬福利管理及离职时的薪酬结算均作出了明确规范，公司报告期内严格执行上述规章制度，妥善处理员工薪酬发放及其他各项员工关系事宜，截至目前不存在因薪酬发放等事项引发的纠纷或潜在纠纷。

5、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	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
企业所得税	**577.86**	983.64	717.14
增值税	**552.12**	339.20	67.70
个人所得税	**92.05**	106.77	36.30
城市维护建设税	**50.01**	42.88	7.39
教育费附加	**21.85**	18.79	3.15
地方教育附加	**14.29**	12.26	2.12
印花税	**7.62**	-	2.79
水利建设专项资金	**0.02**	0.02	0.02
合　计	**1,315.82**	**1,503.56**	**836.61**

报告期各期末，公司应交税费余额主要为应交而未交的企业所得税、增值税和个人所得税。

6、其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
往来款	**-**	-	624.97
报销款	**178.20**	93.83	135.00

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
保证金及押金	15.00	15.00	15.00
暂收款	-	-	10.55
其他	3.15	1.27	2.86
合　计	196.35	110.10	788.38

报告期各期末，公司其他应付款主要为应付往来款、报销款、保证金、押金等。其中，公司 2018 年末往来款主要系应付股东的借款和利息，具体情况详见本招股说明书第七节之“十、（四）关联方的应收应付款项余额”。

7、递延收益

报告期各期末，公司递延收益情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
待退回政府补助	-	-	21.99
合　计	-	-	21.99

公司2018年末的21.99万元递延收益系待退回政府补助，已于2019年退回。

8、递延所得税负债

报告期各期末，公司递延所得税负债情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的公允价值变动	-	-	-	-	78.88	11.83
合　计	-	-	-	-	78.88	11.83

公司递延所得税负债系因以公允价值计量且其变动计入当期损益的公允价值变动而形成的应纳税暂时性差异而确认的递延所得税负债。

9、合同负债

报告期各期末，公司合同负债情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
1年以内	**3,801.29**	-	-
1-2年	**1,124.92**	-	-
2-3年	**1,051.31**	-	-
3年以上	**519.72**	-	-
合　计	**6,497.25**	-	-

该项为 2020 年利润表新增项目，涉及会计政策变更，详见本招股说明书第八节之“六、（三十一）重要会计政策和会计估计变更”。截至 **2020 年末**，合同负债主要系预收设计款。

（三）所有者权益变动情况分析

报告期各期末，公司所有者权益变动情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
股本	**3,030.00**	3,030.00	3,030.00
资本公积	**4,199.33**	4,022.75	3,395.77
盈余公积	**2,256.71**	1,236.01	479.10
未分配利润	**13,265.36**	8,624.11	1,811.87
所有者权益合计	**22,751.39**	16,912.87	8,716.74

1、股本变动情况

2017 年 2 月，山水有限以截至 2016 年 11 月 30 日经审计的净资产为基础折股，整体变更为股份有限公司。同年 3 月，蔡彬和硕煜投资以货币方式按 2.66 元/元出资额的价格对公司增资，公司股本总额增加 200 万元。上述事项共同引致公司 2017 年末股本总额增至 1,200 万元。

2017 年 12 月，公司注册资本增至 3,030 万元，其中：山水集团新增注册资本 1,630 万元，山盛投资新增注册资本 200 万元，增资价格为 1 元/股，并均于 2018 年 7 月实缴出资，上述增资使得公司 2018 年末股本增至 3,030.00 万元。

2、资本公积变动情况

报告期各期末，公司资本公积变动主要系公司增资及股权激励所致，其具体

情况如下：

单位：万元

项　目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
股本溢价（资本溢价）	**655.78**	655.78	655.78
（1）投资者投入的资本	**655.78**	655.78	655.78
（2）同一控制下企业合并的影响	**-**	-	-
其他资本公积	**3,543.54**	3,366.97	2,739.99
（1）股份支付计入资本公积	**3,543.54**	3,366.97	2,739.99
资本公积合计	**4,199.33**	4,022.75	3,395.77

2017 年 2 月，公司整体变更为股份有限公司时将净资产折股，增加股本溢价计入资本公积。同年 3 月，蔡彬和硕煜投资向公司增资，增资金额超过其在公司股本中所占份额的部分计入资本公积。上述事项共同引致当期末公司资本公积——股本溢价增加至 655.78 万元。

报告期内，公司因股权激励事项确认股份支付计入其他资本公积的金额分别为 554.41 万元、626.97 万元和 **176.58** 万元。

3、盈余公积及未分配利润变动情况

报告期各期末，公司盈余公积的变动全部来自于按当期税后利润 10%比例提取的法定盈余公积。

报告期各期末，公司税后利润在提取盈余公积后，形成当期的未分配利润。

（四）偿债能力分析

1、偿债能力纵向比较分析

报告期各期末，公司偿债能力相关的财务指标如下表所示：

单位：万元

财务指标	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动比率（倍）	**2.05**	1.99	1.54
速动比率（倍）	**2.05**	1.99	1.54
资产负债率	**44.86%**	45.90%	59.41%
财务指标	**2020年度**	**2019年度**	**2018年度**
息税折旧摊销前利润	**12,640.93**	9,432.34	5,522.15

利息保障倍数（倍）	**61.95**	157.84	213.21

报告期各期末，公司流动比率、速动比率处于较高水平，表明公司具有良好的短期偿债能力。报告期各期末，公司资产负债率保持在合理水平，且持续下降，表明公司具有良好的长期偿债能力。报告期内，公司息税折旧摊销前利润分别为 5,522.15 万元、9,432.34 万元及 **12,640.93 万元**，呈逐年上升趋势，主要系随着公司业务规模增长，盈利能力随之增强，表明公司的偿债能力逐年稳步增强。报告期内，公司利息保障倍数分别为 213.21、157.84 及 **61.95**，保持在较高水平，体现公司具有较强的偿债能力。

2、偿债能力横向比较分析

报告期各期末，公司主要偿债能力指标与同行业可比公司的比较情况如下：

财务指标	公司简称	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动比率	杭州园林	**1.26**	1.35	1.88
	杰恩设计	**4.59**	5.61	5.28
	建科院	**1.45**	1.60	1.72
	汉嘉设计	**1.68**	1.67	3.94
	奥雅设计	**2.15**	2.04	1.80
	行业平均	**2.23**	**2.45**	**2.92**
	公司	**2.05**	1.99	1.54
速动比率	杭州园林	**0.45**	0.74	1.43
	杰恩设计	**4.59**	5.61	5.28
	建科院	**1.45**	1.60	1.72
	汉嘉设计	**1.68**	1.66	3.94
	奥雅设计	**2.03**	1.97	1.69
	行业平均	**2.04**	**2.31**	**2.81**
	公司	**2.05**	**1.99**	1.54
资产负债率	杭州园林	**64.98%**	58.02%	32.48%
	杰恩设计	**17.62%**	14.57%	14.78%
	建科院	**59.79%**	53.69%	47.60%
	汉嘉设计	**37.83%**	48.65%	21.22%
	奥雅设计	**38.86%**	41.74%	48.87%
	行业平均	**43.82%**	**43.33%**	**32.99%**

财务指标	公司简称	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	公司	**44.86%**	45.90%	59.41%

数据来源：各上市公司招股说明书、年度报告

2018 年末及 2019 年末，公司流动比率、速动比率较同行业可比公司较低，资产负债率较同行业可比公司较高，主要系所处发展阶段差异所致。公司业务处于发展上升期，营运资金等资金需求较多，而融资渠道相对单一，相比之下，同行业可比公司以上市公司为主，其营运资金充裕、股权融资渠道通畅。

2020 年末，公司资产负债率、流动比率、速动比率与同行业可比公司基本相近。本次发行后，公司将筹集长期资本金，将有助于公司改善财务结构，进一步降低偿债风险。

（五）资产周转能力分析

报告期内，公司应收账款周转率和存货周转率的情况如下：

单位：次/年

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
应收账款周转率	**2.46**	2.96	3.71
存货周转率	**-**	-	-

1、应收账款周转率分析

报告期内，公司应收账款周转率分别为 3.71、2.96 及 **2.46**，逐年下降，主要系受国家经济增速放缓及房地产调控政策的影响，房地产行业整体增长趋缓，房地产项目建设周期及回款周期均相应延长。公司下游客户主要系房地产企业，房地产企业的经济状况波动以及房地产项目建设周期的延长均影响公司园林景观设计业务的回款进度。

鉴于公司客户多为知名度较高、资金实力较强的大型房地产企业，且公司与客户建立了长期稳定的业务关系，加之公司设计业务单个项目金额小，占客户项目总投资的比重较低，因此应收账款回款风险较低，发生坏账的风险相对较小。

报告期内，公司与同行业可比公司的应收账款周转率的对比情况详见本招股说明书第八节之“十四、（一）2、主要流动资产分析”。

（六）流动性风险分析

报告期内，公司负债以流动负债为主，流动负债占负债比例分别为 99.73%、100.00%及 100.00%；公司流动比率及速动比率均较高，且公司应收账款周转率较高，公司流动性风险较低。

十五、现金流量分析

报告期内，公司现金流量简表如下：

单位：万元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量净额	7,269.95	3,443.72	4,545.78
二、投资活动产生的现金流量净额	-777.67	3,735.97	-6,063.27
三、筹资活动产生的现金流量净额	-4,171.03	-680.51	-670.00
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	2,321.25	6,499.19	-2,187.49
加：期初现金及现金等价物余额	10,263.37	3,764.18	5,951.67
六、期末现金及现金等价物余额	12,584.61	10,263.37	3,764.18

（一）经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	44,626.64	34,699.47	26,105.04
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	638.38	722.14	810.77
经营活动现金流入小计	45,265.02	35,421.61	26,915.81
购买商品、接受劳务支付的现金	4,725.18	4,086.52	3,345.47
支付给职工以及为职工支付的现金	25,525.35	21,944.31	14,385.70
支付的各项税费	4,817.19	3,140.08	2,271.53
支付其他与经营活动有关的现金	2,927.36	2,806.98	2,367.32
经营活动现金流出小计	37,995.08	31,977.89	22,370.03
经营活动产生的现金流量净额	7,269.95	3,443.72	4,545.78

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4,545.78 万元、3,443.72

万元和 **7,269.95 万元**，表明公司主营业务回款能力较强。**2019 年度**，公司经营活动产生的现金流量净额**较上年度**有所下降，其主要原因：（1）公司为拓展设计服务网络在各地新设分公司，随着员工人数持续增加，支付给职工以及为职工支付的现金相应增加；（2）受国家经济增速放缓及频频出台的房地产调控政策的影响，公司下游房地产企业项目建设周期及回款周期相应延长，导致公司应收账款回款较慢，经营性应收项目有所上升。**2020 年度，随着公司盈利规模的扩大及管理经营水平的提升，经营活动现金流量金额较上年度大幅上升**。

1、经营活动现金流入分析

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的关系如下：

单位：万元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	**44,626.64**	34,699.47	26,105.04
营业收入	**49,021.48**	40,048.78	28,744.51
销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入	**0.91**	0.87	0.91

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比重分别为 0.91、0.87 和 **0.91**，表明公司主营业务回款情况良好。

2、经营活动现金流出分析

（1）购买商品、接受劳务支付的现金

公司购买商品、接受劳务支付的现金主要是公司支付的文本制作费、技术协作费等。报告期内，公司购买商品接受劳务支付的现金分别为 3,345.47 万元、4,086.52 万元和 **4,725.18 万元**。

（2）支付给职工以及为职工支付的现金

公司支付给职工以及为职工支付的现金主要是公司支付的员工工资、奖金、社保及住房公积金、代扣代缴的个人所得税和福利等。报告期内，公司应付职工薪酬发生额分别为 17,103.52 万元、22,797.52 万元和 **27,824.75 万元**，公司支付给职工以及为职工支付的现金分别为 14,385.70 万元、21,944.31 万元和 **25,525.35 万元**，与营业收入波动方向一致。

3、经营活动现金流与净利润的对比分析

报告期内，经营活动产生现金流量净额与净利润的差异情况如下：

单位：万元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
经营活动产生现金流量净额	**7,269.95**	3,443.72	4,545.78
净利润	**10,206.94**	7,569.15	4,144.25
差异	**-2,937.00**	-4,125.43	401.53
主要影响因素			
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	**-8,838.15**	-8,546.39	-6,138.10
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	**3,093.27**	2,253.41	4,839.03
加：信用减值损失	**2,012.61**	1,025.42	-
固定资产折旧	**345.66**	281.62	145.45
无形资产摊销	**81.62**	64.73	40.72
长期待摊费用摊销	**360.43**	319.85	332.05
资产减值准备	**-**	-	706.78
股份支付	**176.58**	626.97	554.41
其他	**-169.02**	-151.05	-78.80
合　计	**-2,937.00**	**-4,125.43**	**401.53**

由上表可见，报告期内公司经营活动产生现金流量净额与净利润的差异分别为 401.53 万元、-4,125.43 万元及**-2,937.00 万元**。

2018 年度，公司净利润与经营活动产生的现金流量净额差异较小。

2019 年度，公司净利润与经营活动产生的现金流量净额差异的主要原因为：（1）公司业务量增长同步带动应收应付款增长；（2）公司确认信用减值损失约 1,025.42 万元；（3）固定资产折旧、无形资产摊销及长期待摊费用摊销金额合计约 666.21 万元。

2020 年度，公司净利润与经营活动产生的现金流量净额差异的主要原因为：（1）公司业务量增长同步带动应收应付款增长；（2）公司确认信用减值损失约 2,012.61 万元；（3）固定资产折旧、无形资产摊销及长期待摊费用摊销金额合计约 787.71 万元。

（二）投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
收回投资收到的现金	3,224.29	9,007.05	4,112.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4.63	26.57	22.55
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	3,228.92	9,033.61	4,135.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	806.59	1,297.64	1,198.78
投资支付的现金	3,200.00	4,000.00	9,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	4,006.59	5,297.64	10,198.78
投资活动产生的现金流量净额	-777.67	3,735.97	-6,063.27

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-6,063.27 万元、3,735.97 万元及-777.67 万元。

2018 年度，公司投资活动产生的现金流出主要系购买理财产品支付的现金 9,000 万元，投资活动产生的现金流入主要系赎回的理财产品及利息。

2019 年度，公司投资活动产生的现金流量净额大幅增长，主要系本期赎回的理财产品大于购买金额所致。

2020 年度，公司投资活动产生的现金流出主要系购买理财产品支付的现金 3,200 万元，投资活动产生的现金流入主要系赎回的理财产品及利息。

（三）筹资活动产生的现金流量净额

单位：万元

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
吸收投资收到的现金	-	-	1,830.00
取得借款收到的现金	1,067.10	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	1,830.00
偿还债务支付的现金	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,558.89	79.01	2,500.00

项　目	2020年度	2019年度	2018年度
支付其他与筹资活动有关的现金	**679.25**	601.50	-
筹资活动现金流出小计	**5,238.13**	680.51	2,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	**-4,171.03**	-680.51	-670.00

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-670.00 万元、-680.51 万元和**-4,171.03 万元**。公司筹资活动产生的现金流入主要系吸收投资收到的现金，筹资活动产生的现金流出主要系分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

2018 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为-670.00 万元，其主要原因为：（1）股权融资现金净流入 1,830 万元；（2）分配股利 2,500 万元。

2019 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为-680.51 万元，其主要原因为：（1）偿付利息支付 79.01 万元；（2）归还关联方往来款 601.50 万元。

2020 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额为-4,171.03 万元，主要为分配股利 4,545.00 万元。

十六、重大资本性支出情况

（一）报告期内的重大资本性支出

报告期内，公司重大资本性支出主要为购置机器设备及软件等。报告期内，公司因购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 1,198.78 万元、1,297.64 万元及 **806.59** 万元。

（二）未来可预见的重大资本性支出

随着公司业务及人员规模的进一步扩大，公司计划以募集资金购买自有经营用房，以满足公司设计服务网络、总部运营中心和研发设计中心等的建设需要。募集资金投资项目的具体情况，详见本招股说明书“第九节 募集资金运用与未来发展规划”。

十七、股利分配

（一）报告期内股利分配的实际情况

2018 年 7 月，经公司股东大会审议通过，以 2017 年末总股本 3,030 万股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.8251 元（含税），共分配红利 25,000,000.00

元。公司已向股东发放了现金分红款，并代扣代缴了自然人股东的个人所得税，该利润分配方案已实施完毕。

2020 年 6 月，经公司股东大会审议通过，以 2019 年末总股本 3,030 万股为基数，向全体股东每股派发现金红利 1.5 元（含税），共分配红利 45,450,000.00 元。截至本招股说明书签署日，公司已向股东发放了现金分红款，并代扣代缴了自然人股东的个人所得税，该利润分配方案已实施完毕。

（二）发行后的股利分配政策

公司本次发行后利润分配政策详见本招股说明书第十节之“二、股利分配政策”。

（三）公司上市后三年股东回报规划

公司上市后三年股东回报规划详见本招股说明书第十节之“二、股利分配政策”。

十八、本次发行前滚存利润分配安排

根据公司 2020 年第三次临时股东大会决议，公司本次公开发行股票前滚存未分配利润由发行上市后的新老股东按照发行后股权比例共享。

十九、财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况

（一）审计截止日后的主要经营状况

新冠疫情短期内对公司的生产经营产生了一定影响，但相关影响不构成重大不利影响。此外，财务报告审计基准日后，公司业务拓展模式、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，税收政策等方面均未发生重大变化；2020 年 8 月，监管部门出台政策收紧房地产融资，新规设置“三道红线”，根据房地产企业所处档位控制其有息负债规模的增长。相关政策可能会导致公司下游房地产行业竞争格局分化，但未给房地产行业带来系统性风险，公司下游客户集中度相对较低，公司不断优化客户结构，保证项目接洽量和质量，有效保障了公司的业务稳健发展。除上述情形外，未发生其他可能影响投资者判断的重大事项。截至本招股说明书签署日，公司主要经营状况正常，经营业绩继续保持稳定。

综上所述，公司**自财务报告审计基准日（2020 年 12 月 31 日）至本招股说**

明书签署日，经营情况良好，经营业绩稳定，总体运营情况健康，不存在重大异常变动情况；公司持续经营能力未发生重大不利变化。

（二）2021 年 1-3 月业绩预计情况

公司 2021 年 1-3 月业绩预计及与上年同期对比情况具体列示如下：

单位：万元

项目	2021年1-3月	2020年1-3月	变动幅度（%）
营业收入	11,000.00-13,000.00	6,271.98	75.38-107.27
净利润	1,650.00-2,350.00	1,080.10	52.76-117.57
扣除非经常性损益后的净利润	1,630.00-2,330.00	1,046.73	55.72-122.60

公司预计 2021 年 1-3 月营业收入为 11,000.00 万元-13,000.00 万元，同比增长 75.38%-107.27%，预计净利润为 1,650.00 万元-2,350.00 万元，同比增长 52.76%-117.57%，预计扣除非经常性损益后净利润为 1,630.00 万元-2,330.00 万元，同比增长 52.72%-122.60%。

上述 2021 年 1-3 月业绩预计是公司财务部门初步测算的结果，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、本次募集资金使用概况

（一）本次发行人募集资金总量及投资计划

公司本次公开发行股票不超过 1,010 万股，实际募集资金扣除发行费用后的净额全部用于与主营业务相关的项目，有利于增强公司的盈利能力，提高公司在景观设计领域的竞争地位。

本次募集资金投资项目的实施不会导致公司与控股股东、实际控制人及其下属企业之间产生同业竞争，亦不会对公司的独立性产生不利影响。

（二）募集资金投资项目情况

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	项目投资金额	项目使用募集资金	募集资金使用占比	项目备案情况
1	设计服务网络建设项目	21,507.46	21,507.46	42.21%	2020-440100-74-03-011094
2	总部运营中心建设项目	19,972.84	19,972.84	39.19%	2020-440100-74-03-011095
3	技术研发中心升级建设项目	5,411.57	5,411.57	10.62%	2020-440105-74-03-011097
4	信息化管理平台建设项目	4,067.33	4,067.33	7.98%	2020-440100-74-03-011098
合 计		**50,959.20**	**50,959.20**	**100.00%**	-

上述项目总投资额为 50,959.20 万元，拟全部以本次发行募集资金建设。若募集资金不能满足项目资金需求，公司将通过自筹方式解决，以保证项目的顺利实施；若募集资金到位前公司已用自筹资金先行投入，则在募集资金到位后，公司将首先置换先期投入的资金，然后用于支付项目剩余款项；若募集资金超过上述项目需求，公司将严格按照监管机构的有关规定管理和使用超募资金。

1、设计服务网络建设项目购置房产的原因及合理性

本项目购置房产主要为扩建广州总部以及北京、上海、深圳三个现有分公司。发行人目前在广州、北京、上海和深圳均未购置房产，办公场地均为租赁用地。发行人基于设计服务网络建设项目拟在广州、北京、上海和深圳购置房产，主要

原因包括：

（1）目前发行人在北京、上海、深圳已经建立分公司，且市场开拓和客户积累已经非常成熟，作为全国重要的三个一线城市，其景观设计市场还有较大的发展空间。伴随着景观设计行业的快速发展，发行人拟加大在上述地区的投资力度。扩建分公司是为了进一步巩固和扩大发行人在该地区的市场份额，有利于发行人在上述地区实现“本地化”经营，增强发行人跨区域项目的运作能力，对于发行人全面提升服务效率和服务质量具有重要意义；

（2）目前发行人在广州总部以及北京、上海和深圳三个分公司的办公场地较为紧张。而且租赁办公场所将面临较大的办公用房不确定性，不利于发行人的长远稳定发展。

（3）在广州、北京、上海和深圳这些一线城市，大多数员工需要根据公司办公地址选择自身的居住地址。如果办公地址不固定，会导致发行人员工的不稳定，也不利于发行人吸引公司所在地的高层次设计人才。因此在公司所在地购置房产有利于给予当地员工归属感，加强人员稳定性，从而避免人才的流失，同时也可以为回流返乡的设计人才提供良好的职业发展平台；

（4）发行人整体对外形象和业务发展需要发行人有一个固定的办公场所，购置办公场地有利于增强发行人的市场竞争力；

（5）发行人属于轻资产公司，发行人所在景观设计行业的业务规模扩张迅速，因此发行人需要建立与银行之间的长期稳定合作。而购置房产符合银行对山水比德资信评级的需要，有利于未来发行人从银行获得信贷，拓宽融资渠道，满足业务规模扩大的需求。

2、总部运营中心建设项目购置房产的原因及合理性

发行人在发展的过程中公司的市场布局、架构体系和人员数量均取得了较快发展。发行人广州总部运营中心拥有员工近 400 人。在景观设计行业市场稳定发展背景下，发行人的整体经营规模仍处于持续发展壮大阶段。发行人通过募投项目购置房产的原因主要有：

（1）本项目通过购置代替租赁的方式扩大总部运营中心办公面积，缓解发行人总部员工数量日益庞大造成的办公场地紧张的局面，从而为发行人业务规模

的持续发展而吸纳更多高素质专业人才创造更好的办公环境；

（2）本项目计划将对广州总部运营中心进行全面重新建设，提升总部运营中心对于北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京等10 个城市分公司以及计划新建的西安、郑州、厦门、海口四个分公司的统筹地位，进一步完善发行人总部运营中心的职能，强化发行人在景观设计行业的良好形象。

3、技术研发中心升级建设项目购置房产的原因及合理性

目前，发行人的研发中心设立在广州总部的创新研究院，随着发行人主营业务规模的不断扩大，以及景观设计行业的技术不断更迭，发行人需要对现有研发中心进行升级以适应业务规模扩大和技术更新的要求。发行人广州总部的创新研究院场地面积紧张，无法满足研发中心升级后研发团队人员增加、新增研发设备等对于场地的需求。因此，发行人拟通过购置方式获得“技术研发中心升级建设项目”所需的场地，主要用于扩大研发办公面积，改善技术研发环境，稳定公司研发人才并吸引外部高层次研发人才。此外，从研发到应用会经历较长的研发周期，购置房产有利于研发工作的稳定开展。同时，研发类项目对办公场地及环境的要求较高、资金投入较大，因此，购置固定的办公场地有利于广州总部研发中心前沿技术研发工作的稳定开展和顺利实施，有利于安置公司所需服务器并提高安全性。

4、同行业公司购置房产情况

同行业公司募投项目投资中房产购置情况如下表所示：

单位：万元

项目	募投项目	总投资额（万元）	房产购置与建筑工程费	房产购置与建筑工程占比
杭州园林	总部及设计中心建设项目	17,067.32	13,000.00	76.17%
建科院	低碳建筑研究及社区级应用服务实验基地项目	10,446.80	-	-
	上海钢琴厂低碳化升级改造及运营DOT ）项目	6,032.00	-	-
	线上运营平台及乐活系统建设项目	4,698.80	-	-

项目	募投项目	总投资额（万元）	房产购置与建筑工程费	房产购置与建筑工程占比
	合计	21,177.60	-	-
杰恩设计	总部运营中心扩建项目	15,944.43	13,731.90	86.12%
	设计服务网络新建与升级建设项目	6,851.33	-	-
	城市轨道交通综合体设计中心建设项目	2,446.23		
	企业信息化建设项目	2,077.43		
	其他与主营业务相关的营运资金项目	-	-	-
	合计	27,319.42	13,731.90	50.26%
汉嘉设计	分支机构建设项目	14,606.45	8,400.00	57.51%
	信息平台建设项目	6,827.73	-	-
	设计研发中心建设项目	2,354.25	-	-
	合计	23,788.43	8,400.00	35.31%
奥雅设计	深圳奥雅设计服务网络建设项目	58,966.16	19,250.00	32.65%
	技术研发中心扩建项目	6,434.15	-	-
	信息化与协同平台建设项目	4,931.84	-	-
	合 计	70,332.15	19,250.00	27.37%

注：上述同行业可比公司募投项目情况数据来自各公司招股说明书

同行业公司及发行人募投项目投产后员工人均固定资产（募投后房产/员工人数）情况如下表所示：

单位：万元

项目	房屋及建筑物原值	募投购置房产费用	员工人数（名）	募投后房产/员工人数
杭州园林	1,200.47	13,000.00	205	69.27
建科院	7,708.12	0.00	551	13.99
杰恩设计	-	13,731.90	523	26.26
汉嘉设计	28,433.61	8,400.00	1,260	29.23
奥雅设计	6,804.86	19,250.00	1,239	21.03
平均值	8,829.41	10,876.38	755.60	31.96
发行人	238.55	36,750.00	1,044	35.43

注：募投后房产/员工人数中的募投后房产是指各公司招股说明书中报告期最后一年的

房屋及建筑物原值加上募投项目购置房产费用；员工人数取各公司招股说明书中报告期最后一年员工数

发行人募投项目投产前自有房产很少，房屋及建筑物原值水平要低于同行业可比公司，募投后房产/员工人数指标与行业平均水平不存在重大差异。

综上，发行人部分募投建设项目购置房产，与同行业可比公司不存在重大差异。发行人设计服务网络建设项目购置房产主要是出于巩固和扩大发行人在四大一线城市的市场份额、稳定办公场所、稳定员工、吸引人才、提升公司形象、争取银行信贷拓宽融资渠道等因素的考虑；总部运营中心建设项目购置房产，主要是基于缓解总部办公场地紧张、提升公司形象等因素的考虑；技术研发中心升级建设项目购置房产，主要是从扩大研发办公面积，改善技术研发环境和硬件配置、稳定研发工作的开展等因素考虑。

此外，购置房产是同行业公司上市募投项目的通常情况。同行业可比公司杭州园林、杰恩设计、汉嘉设计以及奥雅设计在 IPO 上市时募投项目均购置房产，建科院 IPO 前拥有自有房产。发行人目前固定资产中房产价值远低于同行业其余公司，因此募投项目房产购置投资较高。发行人作为轻资产公司，募投项目中包含大量房产购置计划出于发行人自身发展的切身需求，原因真实，具备商业合理性。”

（三）新增研发费用的主要用途与使用计划

发行人已在招股说明书中第九节之“三、（三）6、投资概算”中补充披露如下：

“项目主要用途和具体使用计划如下表所示：

序号	课题名称	研发经费（万元）	研究内容
1	景观绩效评价体系研究	80	（1）梳理现有不同景观绩效评价体系（以LAF的Landscape Performance Series为主）在评价方法和指标体系建立中的优势和潜在问题； （2）在修正和完善Landscape Performance Series的基础上，提出使用主、客观赋权相结合的方式，建构一种均衡的、多要素的评价体系； （3）讨论景观绩效评价与发展迅速的实时数据技术结合，从而提升景观公共空间品质和生态服务功能的可行思路

序号	课题名称	研发经费（万元）	研究内容
2	给排水智能化插件系统技术研究	100	给排水智能化软件插件开发，提升制图效率
3	智慧山水软件开发	150	（1）智慧山水软件功能开发； （2）3D数字资产积累
4	湘桂古道传统村落农业文化遗产保护与景观微更新模式研究	100	（1）湘桂古道农业文化遗产现状调查； （2）湘桂古道农业文化遗产保护与景观微更新的理论框架； （3）湘桂古道重要节点大圩古镇景观微更新设计效果的实证检验； （4）湘桂古道文化遗产保护与微更新多维评价体系的构建； （5）提供湘桂古道传统村落微更新策略及乡村旅游开发实现路径
5	健康社区景观视角下的珠三角全龄社区景观探索	150	（1)珠三角社区健康景观的构成要素与评价体系； （2）健康景观针对全龄社区不同年龄层人员的影响研究； （3）健康景观在珠三角社区的设计和应用策略； （4）全龄社区健康景观的模块设计、实践与使用后评估
6	基于广州城中村改造的社区参与式城市更新模式研究与应用	100	（1）国内外城市更新中社区参与模式现状调查； （2）搭建适合我国社区语境的社区参与型城市更新模式； （3）社区参与型城市更新于广州城中村的实践检验
7	新山水文旅空间营建技术研究	150	（1）文旅空间特质； （2）文化资源与旅游资源深度融合方式：敬仰价值驱动、体验价值驱动、愉悦价值驱动； （3）文旅空间营建方式：公共文化空间尺度、公共空间创新方式、审美维度
合计	-	**830**	-

二、募集资金专户存储安排

公司股东大会审议通过了《募集资金管理办法》，对募集资金的存放、使用和监督进行了明确，严格按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定对募集资金进行使用和管理。

本次募集资金存放于公司董事会决定的专户集中管理，专款专用；募集资金专户不得存放非募集资金或用作其他用途；在募集资金到位后一个月内，公司与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议。

三、募集资金运用项目的具体情况

（一）设计服务网络建设项目

1、项目基本情况

“设计服务网络建设项目”将根据现有的设计服务网络布局，对广州总部以及北京、上海、深圳三个现有分公司进行扩建，并在西安、郑州、厦门和海口四个城市新设立分公司。通过对广州总部、北京、上海、深圳四个重点城市进行扩建，提升公司在核心区域的市场占有率；通过新建西安、郑州、厦门和海口四个城市分公司实现“本地化”服务，进而引进当地优质的景观设计专业人才，在公司现有的设计服务网络基础上建立覆盖范围更广、服务能力更强的设计服务网络体系。

本项目总投资金额 21,507.46 万元，项目计划建设周期为 24 个月，投资计划所需资金通过公开发行股票上市融资获得，主要用于项目所需的场地购置和租赁、场地装修、硬件设备及软件购置、预备费和铺底流动资金。

本项目的实施将有利于完善公司的设计服务网络体系，通过实现“本地化”服务进一步扩充设计人才队伍、优化设计人才结构，为公司的业务拓展提供充足的人才储备，助力公司充分挖掘新兴潜在市场，同时为扩大公司在全国景观设计行业的市场占有率和品牌知名度提供重要支撑。

2、项目建设必要性

（1）为公司业务的持续发展引进专业的设计人才资源

公司所处的景观设计行业属于典型的人才和智力密集型行业，在景观设计服务过程中处于核心地位的设计环节由设计师完成，具备较高理论修养和丰富实践经验的设计人才较为稀缺，设计人才对于景观设计行业来说显得尤为重要。近年来，随着公司景观设计业务规模的发展，对于景观设计人才的需求也在持续增加，源源不断地引进专业技能较强的设计人才是公司业务能够持续发展壮大的关键。

本项目有利于公司借助自身在景观设计行业内的影响力吸引扩建和新建分公司所在地的设计人才，同时也可以为回流返乡的设计人才提供良好的职业发展平台，给予当地员工归属感，加强人员稳定性，从而避免人才的流失。因此，本

项目的实施能够为公司吸引专业设计人才提供载体，为公司开拓当地的景观设计市场奠定人才资源基础。

（2）实现“本地化”经营提升设计服务的效率和质量

景观设计行业具有明显的定制化特点，不同的房地产开发企业对于景观设计的要求各不相同。在项目执行过程中，景观设计公司需要与委托方进行设计方案沟通，并对设计图纸进行不断的修改完善，设计方案交付确认后还需要提供现场施工配合服务。考虑到景观设计服务的实效性和便利性，委托方往往会倾向选择当地或周边一定半径内的景观设计公司。

本项目将在西安、郑州、厦门和海口四个城市新建分公司，形成覆盖陕西、河南、福建和海南四个省份的景观设计服务网络，缩小现有设计团队的服务半径，降低异地项目的运作成本，同时也能够积极响应客户的实时需求。因此，本项目的实施有利于公司在上述地区实现“本地化”经营，增强公司跨区域项目的运作能力，对于公司全面提升服务效率和服务质量具有重要意义。

（3）助力公司品牌形象的树立和市场占有率的提升

目前，公司的景观设计业务主要客户包括恒大、旭辉、中南建设、华润置地、招商蛇口、融创、中天、建发、时代、龙湖等国内大型房地产开发企业，在景观设计行业内具有较强的行业知名度和影响力。但是，我国房地产企业区域化现象明显，区域性房地产开发商的项目开发同样具有明显的地域集中性，开拓此类房地产客户需要公司进一步提升区域竞争优势。

本项目的实施可以促进公司景观设计服务和品牌在北京、上海、广州、深圳、西安、郑州、厦门和海口八个城市辐射范围的宣传和推广，提升公司品牌形象的广度和深度，增强本地客户的信任度和认同感，助力公司树立良好的品牌形象，提升公司景观设计业务的市场占有率，从而形成良好的品牌循环效应。

（4）进一步完成公司业务市场全国范围覆盖的目标

目前，国内景观设计行业处于充分竞争阶段，行业集中度较低，规模较大的景观设计公司均以设立分公司的形式快速抢占市场。目前，公司已在广州总部以外的北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京等 10 个城市成立分公司，景观设计项目分布于全国超过 100 座城市。在业务规模高速增

长背景下，设立分公司已成为公司布局全国市场的重要途径。本项目的实施是在公司现有设计服务网络基础上，对广州总部和北京、上海、深圳三个重点城市分公司进行扩建升级，并选择在西安、郑州、厦门和海口四个城市新建分公司，完善公司的设计服务网络体系，进一步完成公司景观设计业务全国范围覆盖的目标。

（5）抓住景观设计市场行业集中度提升的发展机遇

我国景观设计行业市场规模的持续增长为景观设计企业提供了广阔的市场空间，尤其是对于综合实力较强的景观设计企业来说，景观设计行业和下游房地产行业集中度的提升将是新一轮发展机遇。首先，我国景观设计行业处于充分竞争阶段，从业企业数量较多且行业集中度较低，随着景观设计行业逐步进入发展成熟阶段，企业的优胜劣汰会促进行业集中度的进一步提升，而综合实力较强的景观设计公司可以凭借人才储备、客户资源、市场布局和运营管理等方面的优势迅速抢占市场；其次，随着房地产行业集中度提升，大型房地产开发企业对于景观设计作品的要求越来越严格，优质的景观设计公司有机会脱颖而出并提升市场份额。因此，本项目的实施有利于公司进一步开拓陕西、河南、福建和海南四个省的景观设计市场，从而抓住景观设计市场成长期的发展机遇。

3、项目建设的可行性

（1）项目建设所在区域具有广阔的发展空间和潜力

本项目选择在北京、上海、广州、深圳、西安、郑州、厦门和海口八个城市扩建和新建分公司，是综合考虑公司业务发展的实际需要和项目所在区域景观设计市场发展前景作出的战略布局规划。

首先，公司总部位于广州，且在北京、上海、深圳已经建立分公司，市场开拓和客户积累已经非常成熟，作为全国重要的四个一线城市，其景观设计市场还有较大的发展空间，扩建分公司是为了进一步巩固公司在该地区的市场份额。

其次，公司选择在西安、郑州、厦门和海口四个城市新建分公司，主要因为公司在该地区已经成功开拓了业务市场。公司完成了长安大学城梦想小镇、郑州康桥悦榕园、厦门龙湖·云峰原著、海南融创·海棠湾等景观设计精品项目，在当地建立起了一定的知名度，为公司创造了较好的市场效应，为本项目的顺利实施打下了坚实基础。此外，西安、郑州、厦门和海口均为所在省份省会城市或重点

城市，地区经济发展较好，房地产开发投资规模整体保持稳定增长，辐射能力较强，且辐射范围内的景观设计市场有较大市场发展空间。因此，本项目建设所在区域广阔的发展空间和市场潜力为本项目提供了良好的实施平台。

（2）大量优质客户资源储备有助于成功开拓未覆盖市场

房地产开发企业在选择景观设计机构时会对其设计研发能力、服务质量、设计周期、方案交付等方面进行综合考核，在成为合格景观设计供应商并有过成功项目合作经验后，房地产开发企业为降低供应商开发成本和保证工程建设精品度，一般不会轻易更换景观设计供应商，两者之间会产生一定的合作粘性。目前，公司与恒大、旭辉、中南建设、华润置地、招商蛇口、融创、中天、建发、时代、龙湖等多家国内大型地产集团建立了长期合作关系。随着房地产行业集中度的持续提升，大型房地产开发企业业务范围拓展至全国各地，公司可依托与大型房地产客户的紧密合作关系拓展潜在景观设计市场，可以降低公司设计服务网络延伸至尚未覆盖市场区域的难度。

（3）新兴房地产业态的兴起为景观设计行业带来新机遇

景观设计行业下游主要为地产开发和市政公共工程建设两大领域，其中地产开发涵盖了住宅、城市综合体及商业、产业园区、旅游度假及酒店等多种业态。我国城市化进程的加快以及城市人口聚集区的调整，推动了商业地产逐步从中心城市向中小城镇发展。此外，随着国家加大经济结构调整和产业转型力度，引导了房地产行业的升级和变革，带动了园区、特色小镇、文化旅游、养老等多种新兴房地产业态的发展，相应地增加了对于景观设计服务的需求。目前，公司已经分别在新兴产业园区、特色小镇、文化旅游等新地产业态领域完成了云南白药大理健康养生创意园、九华山莲花小镇、腾冲国际火山风情度假区等景观设计项目。因此，新兴房地产业态的兴起不仅成为了房地产企业效益增长的新动能，同时也为景观设计行业带来了新的业务增长点和发展机遇。

（4）公司良好的品牌形象和行业口碑奠定了市场基础

公司业务规模的快速发展得益于自身在景观设计行业树立的良好品牌形象和行业口碑。在与房地产集团合作过程中，公司凭借卓越的文化创意和专业的设计服务得到了包括恒大、旭辉、中南建设、华润置地、招商蛇口、融创、中天、

建发、时代、龙湖等全国性知名大型房地产集团的认可，在行业内形成了较强的品牌推广效应。公司在住宅、城市综合体及商业、市政公共工程、旅游度假及酒店等多个房地产业态积累了大量精品项目案例，执行的景观设计项目案例获得“IFLA 国际大奖”、“园冶杯”、“REARD 全球地产设计大奖”、“金盘奖”等景观设计行业重要奖项，专业上的认可使得公司在景观设计行业积累了较好的行业口碑。因此，公司经过长时间积累在景观设计行业树立起的良好品牌形象和行业口碑，为本项目的实施与运营奠定了良好的市场基础。

（5）丰富的设计服务网络建设经验为项目提供可靠保障

近年来，公司的业务规模实现了快速增长，在发展过程中公司通过建立分公司的方式不断拓展业务市场，并取得了很好的市场效果。目前，公司已在北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京等 10 个城市建立了分公司，以分公司为平台在全国各地开拓了大量客户，并形成了包括人才引进、组织架构设立、下游市场开发、项目实施管理等一整套合理的机制。因此，公司在设计服务网络建设方面积累的成功经验能够快速复制并运用到西安、郑州、厦门和海口四个城市分公司的建设，为本项目的建设提供可靠的经验保障。

4、项目所涉及的环保情况

本项目属于非生产性项目。根据建设项目环境保护管理有关法律、法规的规定，该项目内容不属于环评审批范围，无需办理环评报批手续。

5、项目建设规划与投资概算

（1）项目人员安排

本项目预计需要新增人员共计 431 人，项目具体劳动定员情况如下：

城市	建设性质	岗位类型	新增人数（人）
北京	扩建	管理人员	1
		设计人员	30
		市场营销人员	3
上海	扩建	管理人员	1
		设计人员	30
		市场营销人员	3

城市	建设性质	岗位类型	新增人数（人）
广州	扩建	设计人员	80
深圳	扩建	管理人员	1
		设计人员	30
		市场营销人员	3
西安	新建	管理人员	3
		设计人员	60
		市场营销人员	2
郑州	新建	管理人员	3
		设计人员	60
		市场营销人员	2
厦门	新建	管理人员	3
		设计人员	60
		市场营销人员	2
海口	新建	管理人员	2
		设计人员	50
		市场营销人员	2
合 计		——	**431**

（2）项目建设进度计划

本项目计划募集资金到位后第一年开始实施，广州总部以及北京、上海、深圳、西安、郑州、厦门和海口七个城市分公司扩建和新建同步进行，计划建设周期 24 个月。项目实施进度如下表所示：

序号	项目进度	T+1年				T+2年			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	前期规划与选址	■							
2	场地购置或租赁		■						
3	硬件设备与软件购置			■					
4	人员招聘及培训			■	■	■	■		
7	项目试运营				■	■	■	■	
8	项目验收并正式运营								■

注：Q1 表示第一季度，以此类推，下同

（3）项目投资概算

本项目总投资金额 21,507.46 万元，项目计划建设周期为 24 个月，投资计划所需资金通过公开发行股票上市融资获得，主要用于项目所需的场地购置和租赁、场地装修、硬件设备及软件购置、预备费、设计人才引进投入和铺底流动资金。本项目具体投资明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目	投资金额			占项目总投资比例
		T+1	T+2	合计	
1	场地购置费	16,500.00	0.00	16,500.00	76.72%
2	场地租赁费	148.80	144.00	292.80	1.36%
3	场地装修费	462.00	432.00	894.00	4.16%
4	硬件设备与软件工具购置费	1,265.30	839.93	2,105.23	9.79%
4.1	硬件设备购置费	184.95	98.53	283.48	1.32%
4.2	软件工具购置费	1,080.35	741.40	1,821.75	8.47%
5	预备费	1,102.57	84.96	1,187.52	5.52%
6	铺底流动资金	527.91	0.00	527.91	2.46%
合 计		**20,006.57**	**1,500.89**	**21,507.46**	**100.00%**

6、项目经济效益分析

项目建成后，预计将实现年均新增营业收入 21,114.72 万元，预计年均新增净利润 3,761.12 万元，项目税后静态投资回收期为 5.13 年，税后内部收益率为 23.15%。

（二）总部运营中心建设项目

1、项目基本情况

随着业务规模持续发展壮大，公司的组织架构逐渐延展、人员数量日益庞大，当前的总部运营中心已经无法满足公司的发展需要，存在办公场地紧张、职能缺失等现实问题。

本项目计划将对广州总部运营中心进行全面重新建设，提升总部运营中心对于北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京等 10 个城市分公司以及计划新建的西安、郑州、厦门、海口四个分公司的统筹地位，并通

过购置代替租赁的方式升级优化总部运营中心，解决办公场地日趋紧张的问题，进一步完善公司总部运营中心的职能，强化公司在景观设计行业的良好形象。

本项目总投资金额 19,972.84 万元，项目计划建设周期为 12 个月，投资计划所需资金通过公开发行股票上市融资获得，主要用于总部运营中心所需场地购置费用、场地装修费、设备购置及安装费和预备费。

2、项目建设必要性

（1）满足公司整体经营规模持续发展壮大的需要

公司成立至今已在景观设计行业深耕十余载，在发展过程中公司的市场布局、架构体系和人员数量均取得了较快发展。市场布局上，公司目前在广州总部运营中心之外建立了北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京等 10 个城市分公司，市场覆盖范围较广；在架构体系上，公司目前已经形成了包括人力资源中心、运营管理中心、财务中心、品牌战略中心、质量管理中心、各事业部、综合部、培训发展部、市场部、信息管理部、创新研究院、市政文旅设计院、广州设计院、上海设计院、深圳设计院、北京设计院、大湾区设计院在内的完善的组织架构体系；人员数量上，公司在全国拥有千人团队，其中总部运营中心拥有员工近 400 人。在景观设计行业市场稳定发展背景下，公司的整体经营规模仍处于持续发展壮大阶段。

本项目的实施有利于优化升级公司的办公场所，缓解公司总部员工数量日益庞大造成的办公场地紧张的局面，从而为公司业务规模的持续发展而吸纳更多高素质专业人才创造更好的办公环境。

（2）强化公司总部营运中心统筹全国发展的职能

我国景观设计行业伴随房地产市场发展而兴起，景观设计市场与房地产开发同步发展，国内房地产市场在过去十年实现了快速发展，景观设计公司为迅速占领市场纷纷采取成立分公司形式进行市场布局。在此背景下，总部与分公司之间的功能属性模糊、职能交错等问题开始变得突出，协调两者的功能定位成为景观设计行业普遍关注的问题。

公司在快速发展过程中同样采取了成立分公司的方式布局全国市场，目前已在北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京等十个城市

成立了分公司，尽管每个分公司都设立了较为完善的职能部门，但是随着组织架构的日趋复杂，公司总部运营中心对于全国分公司的统筹管理压力越来越大，其职能的发挥受到阻碍。因此，本项目的实施有利于公司重新梳理总部运营中心的职能定位，将总部作为向分公司实现文化输出、创意输出、资源配置的基地，并进一步明确总部运营中心商务接洽、行业交流、集中培训等重要功能来赋予总部运营中心更高的功能定位，形成总部运营中心对分公司的协调与统筹管理。

（3）进一步树立公司的文化创意理念与品牌形象

景观设计属于典型的创意输出型行业，文化创意是景观设计公司的核心竞争力，尤其是作为国内景观设计行业领先者，公司文化创意理念的传达与品牌形象的树立显得至关重要。目前，公司广州总部运营中心的办公场地全部通过租赁方式获得，受限于物业的所有权，总部运营中心的规划设计上局限了公司“新山水”景观设计与创意元素的传达。

本项目的实施将以购置方式取代租赁方式获得总部运营中心办公场地，通过对总部办公场地的重新设计规划来直观体现公司“新山水”设计方法论，在强化公司总部运营中心统筹全国分公司发展基础上，赋予了总部运营中心创意传达的新职能，进一步树立公司在景观设计行业的品牌形象。

3、项目建设的可行性

（1）公司较强的持续经营能力为项目提供了实施平台

公司自 2007 年成立至今始终专注于景观设计领域，主营业务规模在近几年呈现出迅猛增长的态势，2019 年公司的营业收入和净利润分别为 40,048.78 万元和 7,569.15 万元，同比 2018 年分别增长 39.33%和 82.64%。目前，公司景观设计服务涵盖了社区景观、文化旅游、商业空间、市政公共等传统和新兴业态领域，并在虚拟景观等新技术领域进行了大量的技术开发，为公司的业务开拓了新的发展空间。

本项目是在公司整体经营规模不断发展壮大基础上对总部运营中心功能规划升级的战略举措，而公司较强的持续经营能力为本项目提供了一个现实的实施平台，能够保证项目的建设有据可循。

（2）总部运营中心所在地汇聚了满足公司发展的资源

公司所在的景观设计行业对于设计人才的需求非常大，尤其是在国内景观设计人才培养体系不健全的背景下，专业的设计人才对于景观设计公司来说是保持市场占有率和竞争力的关键。公司总部运营中心所在地广州拥有众多高等院校、设计培训机构以及设计类公司，汇聚了较多景观设计行业所需的复合型专业人才，能够为公司的发展提供既具备理论素养又具备实践能力的多样化景观设计人才。此外，总部运营中心所在地广州经济发达，且辐射整个珠三角，区域内房地产和市政公共工程开发投资规模大，对于景观设计的需求也较大。因此，总部运营中心所在地丰富的景观设计人才资源和景观设计需求市场为本项目的实施提供了良好的基础。

4、项目所涉及的环保情况

本项目属于非生产性项目。根据建设项目环境保护管理有关法律、法规的规定，该项目内容不属于环评审批范围，无需办理环评报批手续。

5、项目建设规划

本项目计划募集资金到位后第一年开始实施，计划建设周期 12 个月。项目实施进度如下表所示：

序号	项目	T+1年			
		Q1	Q2	Q3	Q4
1	项目前期论证规划与选址	■			
2	项目场地购置与装修		■	■	
3	设备购置及安装			■	
4	项目验收并正式投入使用				■

6、投资概算

本项目总投资金额 19,972.84 万元，其中拟用募集资金投入 19,972.84 万元，主要用于总部运营中心所需场地购置费用、场地装修费、设备购置及安装费和预备费。

本项目投资计划所需资金将通过公开发行股票上市融资获得，若募集资金不能满足项目资金需求，公司将通过自筹方式解决，以保证项目的顺利实施。本项目具体投资明细如下表所示：

序号	项目	投资金额（万元）	占比
1	场地购置费	18,000.00	90.12%
2	场地装修费	600.00	3.00%
3	设备购置及安装费	242.30	1.21%
4	预备费	1,130.54	5.66%
总投资		19,972.84	100.00%

7、项目经济效益分析

本项目为支撑性项目，为公司提供办公场所及公司形象，并不直接产生收益。

（三）技术研发中心升级建设项目

1、项目基本情况

“技术研发中心升级项目”将对公司广州总部的创新研究院进行升级改造：通过购置办公场地来扩大研发办公面积，改善技术研发环境；通过引进先进的研发设备来提升整体技术研发能力；通过重点专项课题研究来开拓生态景观、虚拟景观等新业务领域。

本项目的实施将有利于公司吸纳和培养更多景观设计领域的专业技术研发人才，提高技术研发团队的稳定性，助力公司构建一个集研究创新、人才培养、技术输出全方位一体的先进自主研发平台，为公司深度挖掘景观设计新业务提供技术创新和人才储备支撑。

本项目总投资金额 5,411.57 万元，项目计划建设周期为 24 个月，投资计划所需资金通过公开发行股票上市融资获得，资金主要用于项目所需的场地购置、场地装修、硬件设备及软件购置、研发课题经费投入和预备费。

2、项目建设必要性

（1）提升公司在新技术领域景观设计的综合服务能力

现代化城市的规划建设对于景观设计的要求不再局限于观赏性层面，在“海绵城市”和“生态文明建设”的背景下，更加强调景观设计的功能性，这就要求景观设计在具备创意基础上通过新技术的运用实现其预期功能。景观设计在不同的学科和应用领域的关注点也不同，如生态学景观注重人与自然环境的和谐共生；社会学景观注重人与人之间的相处；虚拟景观注重人与科技的融合。

本项目的实施有利于公司增强对新技术领域景观设计的创新研发，保证公司在景观设计市场需求不断变化的同时做到技术上与时俱进，提升公司在新技术领域景观设计的综合服务能力，从而巩固公司在国内景观设计行业中的领先地位。

（2）有利于公司建立更加完善的内部技术人才培养体系

景观设计属于典型的人才和智力密集型行业，设计人员是该行业主要的生产力，专业的设计人才对于景观设计公司来说显得十分重要，尤其是处于快速发展期的景观设计公司对于相关专业人才的需求更大。目前，我国景观设计人才培养还是以各大高校为基地，且主要集中在农林园艺以及建筑类院校当中，而各类院校在景观设计人才培养方面的侧重点存在较大区别，也都存在较大的局限性，这与行业对于复合型人才的需求有着较大距离。因此，公司需要建立内部人才培养体系来弥补景观设计人才稀缺造成的影响。

本项目的实施有利于公司建立更加完善的技术人才内部培养体系。对公司而言，技术人才内部培养可以降低对人才招聘的依赖，通过针对性的人才培养计划培养出公司需要的复合型景观设计技术人才，为公司持续发展做好人才储备；对技术人才而言，公司可以进行合理的岗位设置来实现其职业目标，让技术人才在工作中获得认同感和成就感，提升技术人才队伍的稳定性。

（3）通过技术输出进一步提升公司景观设计的附加值

常规意义上的景观设计主要还是以设计创意输出为主，更多的设计工作在图纸上完成，侧重于景观的观赏性。随着客户需求的多样化趋势日益突出，现代化的景观设计要求集观赏性、环保性、科学性、交互性于一体，不同客户对于景观设计的需求不同，定制化特点赋予了其更多的增值空间。融入生态环保理念的景观设计在技术要求上更高，水资源的净化与循环利用、多样化植物搭配与生态型植物种植等都是“生态型”景观设计的重要发展趋势，而这些技术的实现是无法在图纸上完成的，需要景观设计公司进行大量生态景观技术方法的研究。

本项目的实施有利于公司进行生态景观领域如水生态、植被营造、土壤修复等景观设计新领域前沿技术的深度研究，助力公司在景观设计创意输出的基础上增强景观设计的技术输出，从而提升公司产品的附加值。

（4）为公司设计服务网络建设项目的实施提供技术保障

景观设计行业的竞争已经从单一的设计创意方面的竞争扩展到了设计创意和技术研发方面的竞争，景观设计新技术研发创新能力成为公司巩固市场竞争力的重要途径。本次募集资金投资项目之一的“设计服务网络建设项目”旨在开拓更多潜在景观设计市场和客户，为实现该项目的预期经济效益，公司需要在设计创意和设计技术上建立竞争优势。就目前而言，公司现有研发资源虽已适应现有景观设计产品的技术更新换代，但对于未来景观设计行业新技术的研发还缺乏相应的技术人才、研发设备等资源。

本项目的实施有利于公司提升整体研发实力，引进公司新技术研发所需的专业技术人才和先进研发设备等资源，并对行业新技术方向进行专项课题研究，从而为“设计服务网络建设项目”的实施提供技术保障。

3、项目建设的可行性

（1）公司非常重视新技术的创新和技术人才培养工作

我国景观设计行业存在专业技术人才稀缺、人才培养机制单一、理论知识体系与实践断层等明显问题，尤其是专业素养较高的景观设计技术研发人才的供给难以满足行业的发展需要。面对行业技术研发人才供给不足的困境，公司成立了以创新研究院为主体、以董事长为院长的内部人才培养机制，目前已经形成拥有设计研发人员、软件工程师等各专业类型的技术研发团队。此外，为保证公司在景观设计新技术方面的前瞻性创新，公司将定期邀请景观设计行业内的顶尖专家为员工进行理论知识和实践技术的学习和培训，并进行景观设计领域新思想、新手法、新技术、新工艺、新材料等方面的技术创新研究，为公司培养更多符合业务发展需要的复合型景观设计相关技术人才创造良好条件。

（2）研发团队较强的稳定性保证了技术研发的持续性

我国景观设计行业处于快速发展阶段，行业技术变革日新月异，研发团队的稳定性有利于保证研发工作的持续性进展，有效提升研发成果的市场转化率。目前，公司的技术研发工作主要由以董事长为院长的创新研究院负责，下设孙虎新山水实验与研究中心、数字研究中心，核心技术研发人员均为公司初创成员，研发团队具有较强的稳定性。此外，公司的核心技术研发人员在景观设计行业均拥有超过 20 年的从业经验，对行业市场动向和技术发展路线具有敏锐的洞察力，

能够为公司设计研发课题提供支持，并保证技术研发过程的可持续性。因此，公司研发团队的较强稳定性和丰富的行业经验为本项目的顺利实施奠定了基础。

（3）丰富的高校资源和产学研资源能够提供人才供给

研发人员是技术研究工作的主体，本次“技术研发中心升级建设项目”的实施需要引进大量景观设计领域的技术研发人才，项目所在地广州丰富的高校资源和产学研资源为项目的实施提供了人才供给方面的便利条件。首先，广州拥有众多高校资源，能够满足公司对于景观设计相关技术人才的多样化需求，公司可以利用广州总部的地理区位优势吸引各类高校人才；其次，公司可以与高等院校建立深度的产学研合作关系，借助在景观设计行业的影响力直接引进技术人才。

4、项目所涉及的环保情况

本项目属于非生产性项目。根据建设项目环境保护管理有关法律、法规的规定，该项目内容不属于环评审批范围，无需办理环评报批手续。

5、项目建设规划

（1）人员配备

本项目预计需要新增人员共计 24 人，具体劳动定员情况如下：

序号	岗位名称	定员人数
1	架构设计	1
2	UI设计	2
3	交互设计	2
4	研究员	3
5	软件工程师	6
6	弱电工程师	2
7	测试员	2
9	研究助理	3
10	产品经理	3
合　计		**24**

（2）项目建设进度表

本项目计划募集资金到位后第一年开始实施，计划建设期 24 个月。项目实

施进度如下表所示：

序号	项目	T+1年				T+2年			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	项目前期论证与规划	■							
2	场地购置		■						
3	设备购置、安装与调试			■	■				
4	人员招聘及培训				■	■	■		
5	研发实施					■	■	■	■

6、投资概算

本项目总投资金额 5,411.57 万元，投资将根据项目建设的具体情况与建设计划合理使用。项目资金使用计划如下表所示：

单位：万元

序号	项目	T+1	T+2	合计
1	场地购置费	2,250.00	0.00	2,250.00
2	场地装修费	75.00	0.00	75.00
3	硬件设备及软件购置费	1,121.23	876.01	1,997.24
4	新增研发经费投入	0.00	830.00	830.00
5	预备费	206.77	52.56	259.33
总投资		3,653.00	1,758.57	5,411.57
占比		67.50%	32.50%	100.00%

项目新增研发经费投入 830 万元，主要用于公司未来规划的智能设计、社区景观、生态景观、虚拟景观等重点研发方向所需的研发经费。其中，通过智能设计研究提升景观设计的效率和质量，适应景观设计行业“智能化”的发展趋势；社区景观主要研究居民对于社区景观需求，以增强社区景观与人之间的“交互性”；生态景观的研究主要是研究如何提升景观的生态环保作用，包括绿色环保材料、循环利用设计理念等内容；虚拟景观主要是研究 VR、游戏、电影等虚拟场景景观的设计。

7、项目经济效益分析

本项目为支撑性项目，将提升公司设计能力和研发能力，并不直接产生收益。

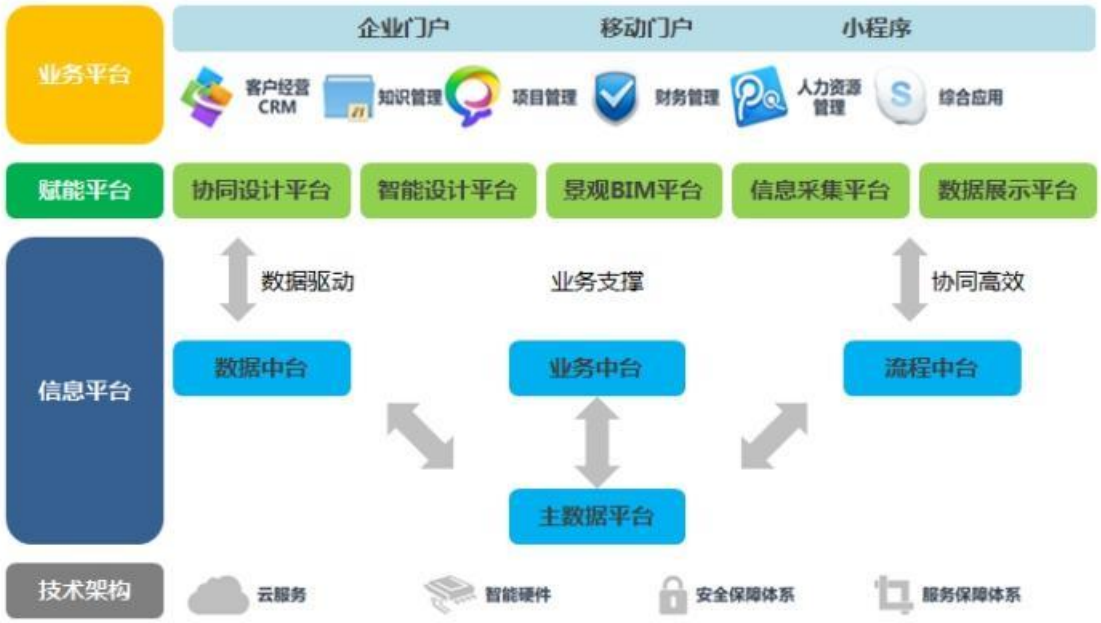
（四）信息化管理平台建设项目

1、项目基本情况

“信息化管理平台建设项目”主要包括以下两个方面：

“信息化管理平台建设项目”主要包括信息化平台建设和信息化基础架构建设两个方面。其中，信息化平台建设内容涵盖业务平台、赋能平台和信息平台三大子平台：业务平台包括企业信息门户（EKP）、项目管理系统、客户关系管理系统（CRM）、知识管理系统、财务管理系统（预算管理系统、资金管理系统、费用控制系统、税务协同系统等）、人力资源管理系统、综合应用系统等；赋能平台包括协同设计平台、智能设计平台、景观 BIM 平台、信息采集平台、数据展示平台等；信息平台包括主数据平台、流程中台、数据中台、业务中台等。信息化基础架构建设内容涵盖总部基础架构建设和分公司技术架构建设两个层次。

项目总体建设架构示意图



（1）信息化平台建设

①业务平台建设

业务平台是公司日常业务运营的功能平台，涵盖公司各职能部门和设计院所需客户经营管理、知识管理、项目管理、财务管理、人力资源管理和综合应用的各项业务。本项目业务平台建设主要模块功能说明如下：

信息化模块	主要功能及作用
客户经营	为经营人员提供专业的客户、经营项目、合同及收付款等信息的管理，提高经营人员的工作效率以及提供经营信息共享，同时还为经营管理人员提供各类报表及企业关键指标（KPI）数据，可以让管理者及时了解企业的经营状况，为经营决策提供实时的数据支持及依据
知识管理	利用先进的档案管理技术和IT技术实现对设计资料、图文资料、标准规范以及图书期刊的分类、归档、查询检索、借阅归还及统计；通过各项资料的汇集和分享构建企业知识库和知识管理体系
项目管理	对整个设计业务的计划、生产、成果、控制、质量、流程等全过程进行管理与控制，为设计人员提供统一的项目级协同工作平台，提高工作效率；同时也为管理者建立项目群的管控体系以及战略管控工具，为管理者提供决策支持
财务管理	①通过信息化手段提高费用控制和成本核算环节的工作效率，减少纠错成本，从财务管控方面提升企业的经营效益； ②全面提高公司财务管理的力度，对公司资金流入、流出和内部划拨过程进行统一管理，根据实时财税政策信息合理调控管理制度，降低公司税负压力，提升公司财务管理和决策合理性； ③实现预算编制、预算审批、预算调整、预算执行控制、预算分析等环节的闭环系统，构建公司总部、各分支机构的多层级预算管理体系
人力资源管理	①绩效管理：包括考核方案管理、绩效监控与考评管理、自助评分、绩效沟通，以及绩效数据应用； ②培训管理：包括培训资源管理、培训课程计划、培训需求管理、培训计划管理、培训全过程评估管理，并搭建企业本地化的在线学习平台，员工可通过该平台自主学习
综合应用	包括即时通讯工具、文件加密应用、资产实物管理、视频监控等综合应用系统

②赋能平台建设

赋能平台是公司创新驱动的业务信息平台，涵盖公司创新业务所涉及的协同设计平台、智能设计平台、景观 BIM 平台、信息采集平台和数据展现平台。本项目赋能平台建设主要模块功能说明如下：

信息化模块	主要功能及作用
协同设计平台	以生产管理与资料安全共享为主线，以设计协作为核心、提高资料质量与利用效率为目标，为设计人员创造资料实时共享工作环境的协作平台
智能设计平台	基于CAD设计工具进行的深化开发平台，让图纸目录自动生成，设计错误自动纠正，提高设计流程的智能化水平
景观BIM平台	借助BIM模型辅助设计，检查设计碰撞和不合理之处；实现三维看图，真实体验场景空间效果；提高景观设计项目的综合管理效率
信息采集平台	通过对行业发展、企业品牌、企业舆情、市场营销、法规政策、新工艺新材料等方面的信息采集和技术抓取，把握公司业务经营方向，提高公司对行业/市场的敏锐度与经营决策的准确度
数据展现平台	建立一整套满足业务需求的数据分析、报表、绩效监控和信息发布的数据平台

③信息平台建设

信息平台是业务平台和赋能平台的底层支撑，包括有主数据平台、流程中台、数据中台和业务中台。其中，主数据平台将公司核心数据进行统一管理和运营；流程中台、数据中台、业务中台让公司信息化平台运转和搭建更加高效，用户体验更好。项目信息平台建设主要模块功能说明如下：

信息化模块	主要功能及作用
主数据平台	建立开箱即用的主数据治理应用平台，灵活的主数据拓展框架，支持主数据查重与合并，助力公司从数据中获得更高的价值
流程中台	通过业务与技术一体化，降低业务部门与IT部门沟通成本，提升业务部门满意度；实现集中的流程任务中心，统一的用户操作界面，提升业务人员使用体验；建立系统的流程优化机制，使得企业的流程改进有明确的指标作为改进方向，使得流程改进过程更科学、更系统
数据中台	通过数据技术，对公司数据进行采集、计算、存储、加工，同时统一标准和口径；支持海量数据的存储、计算、产品化包装过程，为前台基于数据的定制化创新及为业务中台基于数据反馈的持续演进提供强大支撑
业务中台	实现业务组件封装和前端业务实现的平台支撑，更加灵活地支撑前台应用演进和调用，实现整体“大中台、小前台”的系统架构

（2）技术架构建设

技术架构建设的目的主要是为公司的信息平台运营和优化提供底层技术保障。技术架构建设内容包括总部基础架构（计算、存储、网络、安全及机房环境）建设和分公司基础架构（计算、存储、网络、安全及机房环境）建设。

本项目建设有利于公司构建更加完善的信息化管理体系，有助于公司引入和应用信息化管理系统以适应建筑设计与房地产开发行业的信息化技术潮流，从而提升公司运营管理的效率和质量。首先，本项目有利于公司通过运用信息技术实现公司内部与外部信息、数据的收集，并利用大数据技术实现数据分析，从而为公司管理层的经营战略决策提供科学依据；其次，本项目有利于实现总部与各分公司信息资源的互联互通，增强总部与分支机构之间的协同效应，提高公司管理效率与质量。

本项目总投资金额 4,067.33 万元，项目计划建设周期为 24 月，投资计划所需资金通过公开发行股票上市融资获得，主要用于硬件设备购置、软件购置、业务管理系统投入、网络服务投入及预备费。

2、项目建设必要性

（1）提升公司经营管理流程信息化水平的需要

目前，公司已经形成以广州总部为中心，以北京、上海、深圳、青岛、昆明、长沙、武汉、重庆、成都、南京等 10 个城市分公司为支点的市场布局，设计服务网络覆盖了北京、上海、广东、山东、云南、湖南、湖北、重庆、四川、江苏等省市，且公司还将在西安、郑州、厦门和海口四个城市新建分公司，形成对陕西、河南、福建和海南景观设计市场的覆盖。随着公司设计服务网络全国化布局的推进，公司现有的信息化管理水平已经无法适应未来发展需要，总部对各分支机构的管理难度增大，管理的效率和质量难以保证。因此，公司经营规模和业务市场的不断扩张从战略层面对信息化管理水平提出了更高的要求。

本项目的实施有利于公司完善人力资源管理系统、财务管理系统、知识管理系统、项目管理系统、客户管理系统等主要信息化管理系统，实现公司经营全过程的信息化管理，提升公司信息化管理水平。

（2）适应产业链上下游信息化水平的重要途径

景观设计服务的过程参与方较多，通常包括房地产开发企业、建筑规划设计公司、景观设计公司和施工单位等主体，参与方之间必然会产生信息资源的交换与对接，为了保证各类信息资源对接顺畅，各参与方需要在信息化水平上需要保持高度契合，从而支持多专业设计人员的协同工作。以 BIM（建筑信息模型）技术为例，目前该技术已经较多的应用于建筑规划设计，而景观设计领域应用较多的二维 CAD 设计方式在可视化、参数化技术方面还存在局限性。

本项目的实施将助力公司在景观设计中引入 BIM（建筑信息模型）技术，有利于公司对各种建筑信息作出正确和高效的应对，实现景观设计相关参与方之间的协同工作，提高设计管理效率和质量。

（3）有利于公司提升信息和数据资源的整合能力

随着公司业务规模的扩大和人员数量的增加，在经营过程中会产生大量的信息和数据资源，受限于当前公司的信息化管理水平，公司内部各部门和分支机构的信息和数据无法实现及时的传输、存储与分享，具有相当价值的信息和数据资源得不到充分利用。如果将这些项目的设计方案、执行人员、项目进度及成果、

问题与解决措施等信息和数据进行有效整合，形成一个项目数据库资源，对于总部来说能够起到对于分公司的标准输出作用，提高运营管理的效率，对于新项目的执行来说能够起到经验借鉴作用，降低试错成本，缩短项目执行周期，提升项目执行的效率和质量。因此，本项目的实施有利于公司在信息化管理基础上运用大数据技术挖掘有价值的数据资源，并对数据资源进行整合分析，为管理层制定战略决策提供支持。

3、项目建设的可行性

（1）丰富的信息化管理系统开发经验奠定基础

为解决业务规模扩大带来的管理问题，公司近年来在信息化管理系统方面做了大量的开发工作，并实现了开发成果的市场转化，初步形成了以“综合管理信息系统”、“设计档案管理系统”、“设计项目管理系统”、“建筑智能绘图系统”等信息化管理系统为基础，以“工作协同平台软件”、“文字排版工具软件”、“图层管理工具软件”、“特色标注工具软件”等各类软件工具为补充的信息化管理体系。公司在信息化管理系统方面的开发经验为本项目的顺利实施奠定了坚实的基础。

（2）管理层始终重视信息化管理水平的提升工作

在公司发展初期，管理层将更多的精力发展市场拓展上，随着公司业务规模的持续扩大，公司管理层越来越重视信息化管理水平的提升。近年来，公司为提升信息化管理水平，陆续上线了报销系统、OA 系统、档案管理系统等一些基础的信息化管理系统，并对未来的人力资源管理系统、财务管理系统、知识管理系统、项目管理系统、客户管理系统的建设与系统之间的互联互通进行了详细的战略性规划。因此，公司管理层对于信息化管理系统建设的重视为本项目的顺利实施创造了良好的条件。

（3）公司完整的组织架构体系为项目提供实施平台

信息化管理系统的建设通常是在企业规模发展到一定阶段，当前的信息化管理水平无法适应公司持续发展的需要而进行的管理水平提升工作。目前，公司已经形成了包括人力资源中心、运营管理中心、财务中心、品牌战略中心、质量管理中心、各事业部、综合部、培训发展部、市场部、信息管理部、创新研究院、市政文旅设计院、广州设计院、上海设计院、深圳设计院、北京设计院、大湾区

设计院在内的组织架构体系，庞大的组织结构体系同样也造成了管理方面的困难，信息化管理水平的提升随之作为公司的重点工作内容提上了日程。因此，公司完整的组织架构体系为本项目提供了广阔的实施平台。

（4）我国成熟的信息技术服务业提供技术支撑

在国家大力推动中小企业信息化的背景下，信息技术应用已经深入企业管理的方方面面，针对各行业的信息化技术服务日趋成熟，市场上涌现了众多优秀的信息技术服务机构，在不同的应用领域为企业提供信息技术咨询服务，并且可以根据企业所处的行业特点和个性化需求为企业量身打造信息化管理系统，满足企业的各类信息化管理需求。

本项目计划引进的人力资源管理系统、财务管理系统、知识管理系统、项目管理系统、客户管理系统以及 BIM（建筑信息模型）所采用的技术已经相当成熟，这也为本项目的实施提供了有力的技术支撑。

4、项目所涉及的环保情况

本项目属于非生产性项目。根据建设项目环境保护管理有关法律、法规的规定，该项目内容不属于环评审批范围，无需办理环评报批手续。

5、项目建设规划

本项目计划募集资金到位后第一年开始实施，计划建设周期 24 个月。项目实施进度如下表所示：

项目建设进度表

序号	项目	T+1年				T+2年			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	项目前期论证规划	■							
2	人员招聘		■	■	■				
3	硬件设备及软件购置及安装			■	■	■	■	■	
4	项目投入使用								■

6、投资概算

本项目总投资金额 4,067.33 万元，项目计划建设周期为 24 月，投资计划所需资金通过公开发行股票上市融资获得，主要用于硬件设备购置、软件购置、业

务管理系统投入、网络服务投入及预备费。

项目资金投资明细表

序号	项目	投资金额（万元）	占比
1	硬件设备购置费	741.50	18.23%
1.1	机房基础设施投入	660.00	16.23%
1.2	桌面端硬件投入	81.50	2.00%
2	软件购置费	490.00	12.05%
2.1	服务器软件投入	175.00	4.30%
2.2	存储软件投入	315.00	7.74%
3	业务管理系统投入	2,550.00	62.69%
4	网络服务投入	55.60	1.37%
5	预备费	230.23	5.66%
总投资		4,067.33	100.00%

7、项目经济效益分析

本项目为支撑性项目，为公司提供办公和业务的软硬件支撑，并不直接产生收益。

四、发行人董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见

公司董事会对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分的论证和分析，董事会认为：本次发行股票募集资金投资项目围绕公司主营业务展开，符合公司的发展战略。本次募集资金数额和投资项目是根据公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力测算的，有利于提高公司主营业务盈利能力，增强公司持续发展能力和核心竞争力。因此，本次发行股票募集资金运用具有可行性。

五、募集资金投资项目对公司财务状况和经营成果的影响

（一）提升研发能力，扩大业务区域

本次募集资金投向均围绕现有主营业务进行，从政策导向、市场环境来看，本次募集资金投资项目具备较强的盈利能力和广阔的市场前景。本次募投项目实施后，公司将改善设计人员办公条件，增加设计人员和研发人员，开展新设计技术和新设计领域的研究。同时，随着逐步实现全国性分支网点布局，公司将在一定程度上突破地域限制，提升对全国范围内业务区域的深度和广度覆盖，提升公

司业务规模和盈利水平。

（二）降低财务风险，优化资本结构

本次募集资金到位后，公司营运资金和净资产将大幅增加，资产负债结构进一步优化，防范和抵御市场风险的能力显著增强。同时，本次募集资金到位后，公司将引入多元投资主体，进一步完善公司治理体制。

（三）对公司净资产收益率和盈利能力的影响

完成本次发行后，公司的净资产在现有基础上将大幅增长。从短期来看，由于募集资金投资项目需要一定的建设周期，在短期内难以全部产生效益，会导致公司的净资产收益率在短期内出现下降的情形；从中期来看，募集资金投资项目具有良好的投资回报率，随着项目的实施投产，公司的净资产收益率将得到提升；从长期来看，募集资金到位不仅使公司自有资本规模扩大，公司现有产品的质量、技术先进性都将得到大幅度提高，不但有利于巩固和深化公司与原有客户的合作关系，而且有利于开拓新的客户，对每股收益和净资产收益率产生积极影响。

（四）募投项目对发行人主营业务的影响

设计服务网络建设项目的实施是为了完善公司的设计服务网络体系，通过实现“本地化”服务进一步扩充设计人才队伍、优化设计人才结构，为公司的业务拓展提供充足的人才储备，助力公司充分挖掘新兴潜在市场，同时为扩大公司在全国景观设计行业的市场占有率和品牌知名度提供重要支撑。

总部运营中心建设项目的实施是为了对广州总部运营中心进行全面重新建设，提升总部运营中心对于分公司的统筹地位，并通过购置代替租赁的方式升级优化总部运营中心，解决办公场地日趋紧张的问题，进一步完善公司总部运营中心的职能，强化公司在景观设计行业的良好形象。

技术研发中心升级建设项目的实施是为了公司扩大研发场所，吸纳和培养更多景观设计领域的专业技术研发人才，提高技术研发团队的稳定性，助力公司构建一个集研究创新、人才培养、技术输出全方位一体的先进自主研发平台，为公司深度挖掘景观设计新业务提供技术创新和人才储备支撑。同时有利于安置公司服务器并提高安全性。

综上，发行人募投项目是为了更好发展主营业务。募投项目购置房产的原因已在本节之“一、（二）募集资金投资项目情况”中说明，符合发行人发展的切身需求，具备商业合理性，不会导致主营业务变更。

六、公司未来发展规划及发展目标

（一）公司未来三年的发展战略与规划

1、公司未来三年的发展战略

公司将紧紧抓住市场发展机遇，充分整合、利用各类资源，突出专业化、差异化，积极拓展公司景观设计业务的细分市场、区域范围，进一步优化设计业务在各细分市场的结构，进一步拓展设计业务的全国布局，不断提高公司的核心竞争力，以成为国内景观设计领域的顶尖和标杆性企业为目标，持续、健康地发展，不断提升公司价值，实现投资者利益最大化。

同时，公司将大力投入数字设计，致力于设计科技型企业的转型与发展。公司正在自主研发数字设计平台，将在数字分析、数字表达、数字沟通、数字协调等环节对传统设计模式进行变革，并进一步结合数字营造，实现数字化技术在设计全生命周期的应用。数字化技术与设计的融合是提升行业效能的有力举措，公司数年前即已开始了相关布局，稳步推进以数字设计为核心内容的相关研究，并形成科技辅助设计的成果。

公司致力于“创新 引领诗意栖居”的企业使命，秉承“致力于人居环境的改善、人居环境的规划与设计，以客户需求为导向，以‘理解、创造、表达、共赢’为服务宗旨，在对场地进行技术分析、周边进行系统调研基础上，用设计师的挑剔和亲历亲为，为客户提供具有卓越质量和项目成本效益优化的作品”的服务理念，以“新山水”设计方法论，在社区景观、文化旅游、商业空间、市政公共等领域不断推陈出新，为客户提供与时俱进的系统化、整体性的专业解决方案。

未来，公司将定位于以设计与研发为龙头的提供整体性解决方案的创意综合服务商。公司设计团队将为共同的栖居理想持续奋斗，以创新设计、全程化服务与运营理念营造每一个诗意空间，不断追求设计创新的极致美学，矢志成为世界一流的景观设计机构。

2、公司未来三年的发展规划

（1）通过设计服务网络建设进一步扩大市场区域

未来公司将借助自身在景观设计行业内的影响力，逐步扩建和新建分公司，通过内部培养和外部引进相结合的方式，建立起与公司业务发展速度相匹配的景观设计服务所需的人才及技术储备，建设一套适合跨区域经营、服务所需的组织结构、管理制度，增强公司跨区域服务能力，实现公司景观设计业务覆盖全国的目标。

（2）不断地深化研发和创新创意设计能力

常规意义上的景观设计以设计创意输出为主，更多的设计工作在图纸上完成，侧重于景观的观赏性。随着客户需求的多样化趋势日益突出，现代化的景观设计要求集观赏性、环保性、科学性、交互性于一体，不同客户对于景观设计的需求不同，如生态景观注重人与自然环境的和谐共生，社会景观注重人与人之间的相处，虚拟景观注重人与科技的融合，各领域的不同需求及需求的不断变化对研发和创新能力要求较高。

未来，公司将加强对景观设计新领域前沿技术的深度研究，在景观设计创意输出的基础上增强景观设计的技术输出，从而提升公司产品的附加值。

（3）加大人力资源投入

公司所处的景观设计行业属于典型的人才和智力密集型行业，具备较高理论修养和丰富实践经验的设计人才较为稀缺。近年来，随着公司景观设计业务规模的提升，对于景观设计人才的需求也在持续增加，持续引进专业技能较强的设计人才是公司业务能够持续发展壮大的关键。

公司将探索建立快速的人员补充及与之配套的培训、晋升、薪酬、考核、奖励机制，为公司业务快速发展打下坚实的人力资源基础，全面提升服务效率和服务质量。

为增强人员快速扩充过程中团队的稳定性，公司将建立更加完善的技术人才内部培养体系，一方面降低对中高端人才外部招聘的依赖，为公司发展做好人才梯队储备；另一方面，公司完善的培养计划和合理的岗位设置有助于员工实现职

业目标，在工作中获得认同感和成就感，从而提升团队的稳定性。

（二）实现公司战略规划拟采取的措施

围绕公司未来三年发展规划和发展目标，公司拟在增强成长性、增进自主创新能力、提升核心竞争优势等方面采取以下措施：

1、市场开发计划

根据多年来对市场与业务的了解及积累的跨区域经营经验，公司计划未来三年继续推进全国性经营战略，通过在各区域设立设计分公司，进一步开拓区域市场，形成景观设计业务在全国范围内的均衡布局。

（1）在目标区域市场扩建或设立分公司

结合公司业务发展战略，公司拟在现有的设计网络布局基础上，扩建广州、北京、上海三个重点城市的分支机构，提升公司在核心区域的市场占有率；新建西安、郑州、厦门和海口四个城市分公司，在上述区域实现“本地化”服务，建立覆盖范围更广、服务能力更强的设计服务网络体系。通过以上措施，助力公司巩固发展核心区域市场、充分挖掘新兴潜在市场，进一步提升公司在全国景观设计行业的市场占有率和品牌知名度。

（2）完善客户服务体系

景观设计作为服务行业，客户主要为各大房地产企业、政府及事业单位，其资金实力雄厚，对设计服务的要求较高，完善客户服务体系对公司发展目标的实现具有重要意义。

在景观设计过程中，公司需要到现场进行实地调查并及时与客户沟通设计方案，挖掘和满足客户需求，提交客户满意甚至超出客户期望的设计方案，还需要在施工图交底后，配合景观项目工程施工，使工程施工达到预期设计效果。在提供令客户满意的服务后，公司可能被客户纳入战略供应商库或作为长期合作单位，一方面有利于提升公司在该领域的知名度，另一方面也在一定程度上提高公司获得客户后续业务的机会。

未来，公司将进一步加强项目前期沟通及后期配合，通过定期回访客户、积极参加客户组织的研讨会、参与客户宣传活动、与客户深入沟通交流等方式，快

速、持续地响应客户需求，与客户保持持久紧密的合作关系，巩固和发展公司的客户基础。

2、设计能力提升计划

（1）公司目前的办公场已无法满足公司发展的需要，本次拟使用募集资金投资总部及设计中心建设项目，购置办公大楼，对设计软硬件设备进行更新改造，提升公司外部形象，改善整体办公条件并引进优秀设计人员，提升设计能力和技术水平。

（2）继续加强技术研发平台建设，提升公司智能设计研究室的研发能力，完成智能制图等技术研究，提升公司设计人员工作效率。同时，对生态景观（水循环、土壤修复）、虚拟景观（VR、游戏、电影虚拟场景）等新技术进行前瞻性研究，为公司景观设计业务提供新技术支持，同时推动技术研发成果的市场应用。

（3）加强技术交流，积极参加国内外相关技术交流研讨会、技术论坛，跟进行业前沿设计理念、设计风格和技术动态。

3、人力资源计划

公司将结合发展规划和发展目标，顺应行业发展趋势，秉承“以人为本”的理念，制定和调整人力资源发展计划，确保人才的优化配置，建立符合公司发展特色的用人机制和激励机制，打造一支适应行业发展要求的经营管理团队和业务骨干团队。公司计划通过加大人才引进力度、夯实人才储备、加大培训力度、完善体制建设等多种途径实现人力资源的优化配置。

（1）加大人才引进力度

人才引进是公司未来极为重要的工作之一，也是公司募集资金投资项目能否顺利实施的关键因素。公司计划在未来三年继续扩充经营管理团队、设计师团队、营销团队，通过多种途径大力引进各类适用人才，保证公司未来发展的人才供应。

（2）加大培训力度

公司在景观设计理论、技术培训的基础上，进一步加强项目管理、客户关系管理、营销管理等相关知识的培训，提高设计人员的项目管理能力、客户服务意识和营销意识，打造既具备深厚的设计技术功底又具备相应项目管理能力的复合

型人才。在培训方式上，公司将建立一个包含集中培训、技术研讨、案例分析、沟通交流、参观学习等各种方式的高效培训系统。

（3）完善体制建设

完善绩效考核制度，将绩效考核指标评价体系、评价标准、评价内容及评价方法等与公司的发展规划、战略目标相联系，通过绩效管理将部门和员工个人的工作表现与公司战略目标紧密地结合起来，确保公司战略快速平稳实现；根据公司各个发展阶段的要求，制定更透明、更合理、对外有吸引力、对内公平的薪酬制度；建立对各类人才具备持久吸引力、调动人才创新能力的激励机制，实现公司人力资源的可持续发展。上述措施的实施，将使员工个人的能力得以提升，并确保人尽其才，从而进一步提升公司技术创新能力，强化核心竞争力，推动公司持续稳定成长。

4、组织机构发展计划

未来三年，公司将继续严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求，以加强股东大会、董事会、监事会建设为重点，进一步完善法人治理结构，推进现代企业制度建设，形成各司其职、相互制约、规范运作的经营机制，实现重大投资决策的科学化、制度化。具体措施包括：

（1）借鉴、学习、引进国内外先进管理理论和经验，并与公司实际情况相结合，进一步健全科学决策机制、投资管理机制、技术创新机制、质量控制制度、财务审核和监督等内控制度，加强对董事、监事、管理层、内部审计人员的培训，使之承担起应有的责任。

（2）加强各部门、各分支机构的管理，推行扁平化、制度化管理体系，增强员工责任感，最大限度地提高工作效率，实现公司管理的专业化和高效化。

（3）进一步完善独立董事制度，为独立董事履行职责创造良好的工作环境，充分发挥独立董事在维护中小股东合法权益等方面的作用。

5、创新发展模式计划

公司未来将创新设计的新模式，包括一体化设计模式和山水总体剧场模式两个方面。一体化设计模式是指公司提供全系统解决方案并为客户提供跨专业多学

科的横向合作成果，以解决越来越复杂的现实问题；山水总体剧场模式是指公司提供以景观为统筹，协调策划、规划、建筑设计、室内设计和艺术设计等多专业的综合创意服务，该创新发展模式将成为公司新的服务模式和竞争力。

6、收购兼并计划

公司将根据发展战略，以增强中长期竞争优势为目的，积极寻求在景观设计市场的稳步扩张，并在时机、条件成熟的前提下进行适度的收购兼并，提升自身竞争实力。

7、投融资计划

如果本次公开发行股票并上市顺利完成，公司将结合中长期发展规划和发展目标，集中精力做好募集资金投资项目的建设，以规范的运作、科学的管理、优良的经营业绩、持续稳定的增长回报投资者。公司将根据业务发展状况和资金需求，在有利于股东利益最大化的前提下，综合考虑资金成本、资本结构，适时通过银行贷款和在资本市场直接融资等方式筹集资金，促进公司业务持续、稳定、健康发展。

（三）上述业务发展规划的基本假设和面临的主要困难

1、所依据的假设条件

（1）国家宏观政治、经济、法律、产业政策和社会环境等，没有发生不利于公司经营活动的重大变化；

（2）公司本次股票发行能够顺利完成，募集资金及时到位；本次募集资金计划投资的各项目能够按预定计划开工建设，并按预定计划成功实施；

（3）公司主要服务的市场容量、行业技术水平、行业竞争状况没有发生不利于公司经营活动的重大变化；

（4）公司不存在重大经营决策失误从而影响公司正常运营，公司现有高级管理人员、核心技术人员和实际控制人在未来三年内不发生重大变化；

（5）无不可抗拒因素或不可预见因素对公司造成重大不利影响。

2、面临的主要困难

（1）市场竞争

从整体上看，随着政府越来越重视生态文明建设及新型城镇化建设进程的不断深入，市场对景观设计需求逐渐增多，行业整体业务水平也逐渐有所提升，未来公司可能会面临更加激烈的市场竞争。

（2）人才瓶颈

随着公司经营规模的扩大和业务范围的不断拓展，公司现有人员在数量、知识结构和专业技能等方面将不能完全满足发展的需求。因此，公司亟需通过加快内部培养和外部引进两种途径，不断培养和引进各类人才，满足公司发展的需要。

（3）管理瓶颈

公司目前已制定一套适合现阶段业务开展的管理体系，但随着经营规模的不断扩大，公司组织结构日益复杂，这对公司管理层经营管理能力的要求越来越高；同时，公司的人员规模也将有较大扩充，从而对公司的管理体系提出更高的要求。在业务快速发展的背景下，公司在战略规划、市场开拓、机制建立、资源配置、运营管理、资金管理和内部控制等方面都将面临更大的挑战。

（4）资金压力

公司未来发展计划的实现，需要大量的资金投入，如仅依靠公司自身积累和银行融资，较难筹措到足够的发展资金，不足以保证公司发展规划的顺利实施，且将增加公司的财务成本，因此，本次公开发行股票募集资金是保证公司顺利实施未来发展规划的关键。

（四）确保实现上述发展规划所采用的方法和途径

1、本次公开发行股票为公司实现上述发展目标提供了资金支持，公司将认真组织募集资金投资项目的实施，促进公司设计产能的扩大、设计水平的提高，以及信息化程度和研发能力的提升，增强公司在景观设计领域的核心竞争力；

2、通过内部培养和外部引进两种途径，加快对优秀人才特别是管理人才、设计人才和营销人才的储备，积极建设国内一流的设计师队伍，进一步提高公司的综合实力，确保公司业务发展目标的实现；

3、严格按照上市公司的要求规范运作，完善公司的法人治理结构，健全公司的内部控制制度，强化各项决策的科学性和透明度，促进公司的机制创新和管理升级，把公司建设成为主业突出、治理完善的一流景观设计公司。

（五）关于公司业务发展规划实施和目标实现情况的声明

本次发行上市后，公司将通过定期报告持续公告上述业务发展规划实施和目标实现情况。

第十节 投资者保护

一、投资者关系的主要安排

（一）公司信息披露制度

为保障投资尤其是中小投资者的权益，促进公司诚信自律、规范运作，发行人已按照《公司法》、《证券法》中证监会颁布的上市公司信息披露相关规定及其他适用法律、法规、规范性文件的规定，在《公司章程》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》中对保障投资者依法享有获取公司信息、取得资产收益、参与重大决策、选择管理者等权利方面作出相关的规定。公司股票如果能够成功发行并上市，将根据中国证监会和深圳证券交易所的有关要求进一步完善和严格执行信息披露制度和投资者关系管理计划。

（二）负责信息披露和投资者关系的安排

公司依据法律、法规、交易所有关规定及《公司章程》，制定了《投资者关系管理制度》，明确了投资者关系管理的基本原则、对象、内容等，以确保通过信息披露与交流，加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，以实现公司整体利益最大化和保护投资者合法权益。

公司设立了证券事务部，负责公司信息披露和投资者接待；公司董事会秘书负责公司日常信息披露和投资者关系管理。信息披露和投资者关系的负责部门、负责人及联系方式如下：

负责机构：证券事务部

负责人：周乔（董事会秘书）

互联网网址：http://www.gz-spi.com

联系电话：020-37039775

邮箱：zhou.qiao@gz-spi.com

二、股利分配政策

（一）本次发行后的股利分配政策和决策程序

1、公司利润分配政策的基本原则

（1）公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的可供分配利润规定比例向股东分配股利；

（2）公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；

（3）公司优先采用现金分红的利润分配方式；

（4）公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力；

（5）存在股东违规占用公司资金情况的，公司可扣减股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金；

（6）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。

2、公司利润分配具体政策

（1）利润分配的形式

公司采用现金、股票或者现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他的方式分配股利。

（2）公司利润分配期间间隔

除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，原则上每会计年度进行一次利润分配。必要时，公司董事会也可根据盈利情况和资金需求状况提议公司进行中期现金分红或发放股票股利。

（3）公司现金分红政策及现金分红的具体条件和比例

公司目前处于属成长期且有重大资金支出安排的发展阶段，除公司重大投资计划或重大现金支出等事项发生外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年可分配利

润的 20%。

本条所称公司重大投资计划或重大现金支出等事项发生是指：

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百分之五十；

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百分之三十。

上述重大投资计划或重大现金支出须经董事会批准，报股东大会审议通过后方可实施。

（4）公司发放股票股利的具体条件

①公司未分配利润为正且当期可分配利润为正；

②董事会考虑每股净资产的摊薄、股票价格与公司股本规模不匹配等真实合理因素后认为公司具有成长性，发放股票股利有利于公司全体股东整体利益。

采用股票股利形式进行利润分配时，公司董事会应在制作的方案中说明采取股票股利方式进行利润分配的合理原因。

（5）公司将根据自身实际情况，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事的意见制定或调整股东回报计划。但公司保证现行及未来的股东回报计划不得违反以下原则：如无重大投资计划或重大现金支出发生，公司应当采取现金方式分配股利，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的百分之二十。

3、分红政策差异化调整

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%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，现金分红在本次分配所占比例不低于 20%。

4、公司利润分配方案的审议程序

（1）公司的利润分配方案由董事会办公室拟定后提交公司董事会、监事会审议。董事会在审议利润分配方案时，须经全体董事过半数表决同意，并由独立董事发表明确独立意见；监事会在审议利润分配方案时，须经全体监事过半数以上表决同意。公司董事会审议通过利润分配方案并经独立董事发表意见后提交股东大会审议。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出利润分配提案，并直接提交董事会审议。

公司股东大会审议利润分配方案需经出席股东大会的股东所持表决权的二分之一以上通过；公司在特殊情况下无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案的，公司当年利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

股东大会对利润分配方案进行审议前，应当主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。审议利润分配方案时，公司为股东提供网络投票的方式。

（2）公司因特殊情况不进行现金分红时，董事会需就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经由独立董事发表独立意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

5、公司利润分配政策的制定和修订

公司利润分配政策，属于董事会和股东大会的重要决策事项，原则上不得随意调整；有正当理由，确需调整或变更利润分配政策的，应按照如下要求进行：

（1）公司利润分配政策制定和修订由公司董事会向公司股东大会提出，公司董事会在利润分配政策论证过程中，需与独立董事充分讨论，在考虑对股东持

续、稳定、科学的回报基础上，形成利润分配政策；

（2）若公司外部经营环境发生重大变化或现有的利润分配政策影响公司可持续发展时，公司董事会应提出修改利润分配政策；公司董事会提出修改利润分配政策时应以股东利益为出发点，充分考虑中小股东的利益和意见，注重对投资者利益的保护，并在提交股东大会的议案中详细说明修订的原因；

（3）公司董事会制定与修订利润分配政策，应当通过网络、电话以及见面会等各种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题；

（4）公司董事会制订和修改的利润分配政策，需经董事会过半数以上表决通过，独立董事应当对利润分配政策的制订或修改发表独立意见；

（5）公司利润分配政策制定和修订需提交公司股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。股东大会审议调整或者变更现金分红政策议题时，公司应向股东提供网络形式的投票平台，董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司公众股东征集投票权。

6、分红政策相关信息的披露

公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还需详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

（二）本次发行前后股利分配政策的差异情况

发行人 2020 年第三次临时股东大会审议通过了本次发行上市完成后生效的《公司章程（草案）》，进一步明确了公司的利润分配原则、分配形式、分配期间间隔、分配条件等，完善了公司利润分配的决策程序和机制以及利润分配政策的调整程序，并明确了每年现金分红比例，加强了对中小投资者的利益保护。

（三）本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序

根据公司 2020 年 6 月 15 日召开的 2020 年第三次临时股东大会审议通过的《关于公司首次公开发行股票并在创业板上市前滚存未分配利润的分配方案的议案》，本次发行完成后，由新老股东按持股比例共享公司本次公开发行前的滚存未分配利润。

三、发行人投资者权益保护的情况

（一）投资者依法享有获取公司信息的权利保护

公司通过《公司章程（草案）》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》等制度对投资者依法享有获取公司信息的权利进行了有效保护。

《公司章程（草案）》规定，公司股东享有下列权利：依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告。

《信息披露管理制度》规定了信息披露的基本原则、信息披露的程序等内容，对公司的信息披露作出了制度性的安排，有效地保障了投资者能够及时、准确、完整地获取公司信息。

《投资者关系管理制度》规定了投资者关系管理的目的和原则，投资者关系管理的对象、工作内容与方式等内容，为更好地保护投资者的合法权益作出了制度性的安排，为投资者行使权利创造了条件。

（二）投资者依法享有资产收益的权利保护

公司通过《公司章程（草案）》对投资者依法享有资产收益的权利进行了有效保护。

根据《公司章程（草案）》规定，股东有权依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；对股东大会做出的公司合并、分立决议持异议的股东，有权要求公司收购其股份。

（三）投资者依法享有参与重大决策的权利保护

公司通过制定《公司章程（草案）》、《股东大会议事规则》等相关制度对投资者依法享有参与重大决策的权利进行了有效保护。

1、《公司章程（草案）》

（1）股东大会设置会场，以现场会议形式召开。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。

（2）股东大会采用网络或其他方式的，应当在股东大会通知中明确载明网络或其他方式的表决时间及表决程序。股东大会网络或其他方式投票的开始时间为现场股东大会召开当日上午 9:15，结束时间为现场股东大会结束当日下午 3:00。

（3）股东大会现场结束时间不得早于网络或其他方式，会议主持人应当宣布每一提案的表决情况和结果，并根据表决结果宣布提案是否通过。在正式公布表决结果前，股东大会现场、网络及其他表决方式中所涉及的公司、计票人、监票人、主要股东、网络服务方等相关各方对表决情况均负有保密义务。

2、《股东大会议事规则》

（1）股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决应当单独计票，单独计票结果应当及时公布、披露。董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。征集股东投票权应当向被征集人充分披露具体投票意向等信息。禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

（2）股东大会在选举或更换两名以上董事、监事时，应当实行累积投票制。

（3）股东大会审议下列事宜之一的，应当通过网络投票等方式为中小股东参加会议提供便利：①提名、任免董事；聘任、解聘高级管理人员；②董事、高级管理人员的薪酬；③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；④需要披露的关联交易、对外担保（不含对合并报表范围内子公司提供担保）、委托理财、对外提供财务资助、变更募集资金用途、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；⑤公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或者新发生的总额高于三百万元且高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或者其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；⑥重大资产重组方案、股权激励计划；⑦公司拟决定其股票不再在当前交易所交易，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有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所业务规则及公司章程规定的其他事项。

（四）投资者依法享有选择管理者的权利保护

公司通过《公司章程（草案）》、《股东大会议事规则》等制度对投资者依法享有参与重大决策的权利进行了有效保护。《公司章程（草案）》、《股东大会议事规则》等相关文件规定，股东大会在选举或更换两名以上董事、监事时，应当实行累积投票制；董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权。

四、发行人、持有 5%以上股份的主要股东、实际控制人、公司董事、监事、高级管理人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构作出的重要承诺及其履行情况

（一）股份锁定承诺

1、控股股东

公司控股股东山水集团承诺：

自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本企业本次发行前已直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份；

若公司上市后 6 个月内发生公司股票连续 20 个交易日的收盘价（指复权价格，下同）均低于本次发行的发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于本次发行的发行价的情形，本企业所持公司股票的锁定期限自动延长 6 个月（若公司股票在此期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，发行价应相应调整）。

2、实际控制人

公司实际控制人孙虎、蔡彬承诺：

自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人本次发行前已直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

在本人担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人直接和间接持有的公司股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人直接和间接持有的公司股份。本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份不超过本人所持有公司股份总数的 25%。

本人所持公司股票锁定期限届满后 2 年内减持的，减持股份的价格不低于发行价（若公司股票在此期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，发行价应相应调整）。若公司上市后 6 个月内发生公司股票连续 20 个交易日的收盘价（指复权价格，下同）均低于本次发行的发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于本次发行的发行价的情形，本人所持公司股票的锁定期限自动延长 6 个月（若公司股票在此期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，发行价应相应调整）。上述承诺不因本人职务变更、离职等原因而终止。

3、公司其他股东

公司股东硕煜投资、山盛投资承诺：

自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本企业本次发行前已直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

4、公司董事、监事、高级管理人员

（1）公司董事、高级管理人员秦鹏、利征、邹炯、刘宋敏、周乔承诺：

自公司股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人直接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。

在本人担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人直接和间接持有的公司股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人直接和间接持有的公司股份。本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份不超过本人所持有公司股份总数的 25%。

本人所持公司股票锁定期限届满后 2 年内减持的，减持股份的价格不低于发行价（若公司股票在此期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项

的，发行价应相应调整）；若公司上市后 6 个月内发生公司股票连续 20 个交易日的收盘价（指复权价格，下同）均低于本次发行的发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于本次发行的发行价的情形，本人所持公司股票的锁定期限自动延长 6 个月（若公司股票在此期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，发行价应相应调整）。上述承诺不因本人职务变更、离职等原因而终止。

（2）公司监事梅卫平、伍蕴华、詹文承诺：

自公司股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人直接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。

在本人担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人直接和间接持有的公司股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人直接和间接持有的公司股份。本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，每年转让的股份不超过本人所持有公司股份总数的 25%。

（二）公司发行前持股 5%以上股东的持股意向及减持意向

公司控股股东山水集团、5%以上股东硕煜投资及山盛投资持股及减持意向如下：

1、在股份锁定期内不减持公司股份；

2、在股份锁定期满后的 2 年内减持公司股份的，减持价格不低于公司首次公开发行的发行价。若公司股份在该期间内发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项的，发行价应相应调整；

3、在其实施减持时，将遵守《公司法》、《证券法》、中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所届时有效的减持要求及相关规定履行必要的减持程序，并积极配合公司的公告等信息披露工作。

（三）关于上市后三年内稳定股价的承诺

公司股票自挂牌上市之日起三年内，一旦出现连续 20 个交易日公司股票收盘价均低于公司上一个会计年度末经审计的每股净资产（以下简称“启动条件”，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，下同）情形时（若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与公司上一会

计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应调整，下同），公司将采取包括但不限于公司回购股份及公司控股股东、董事、高级管理人员增持公司股份等股价稳定措施，具体如下：

1、公司回购股份

股价稳定措施的启动条件触发后，公司将依据《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》等法律、法规、规范性文件和公司章程的规定向社会公众股东回购公司部分股份，并履行相应的程序。

出现下述情形之一时，回购方案可以不再实施：（1）回购方案的实施期间内或实施前，公司股票连续 3 个交易日收盘价高于上一年度末经审计的每股净资产的；（2）继续实施股价稳定措施将导致股权分布不符合上市条件。

公司回购股份的价格不高于上一个会计年度末经审计的每股净资产，回购股份的方式为集中竞价交易方式、要约方式或中国证监会认可的其他方式。

如某一会计年度内多次触发股价稳定措施的启动条件（不包括公司及其控股股东、董事、高级管理人员依据本预案实施稳定股价措施期间及实施完毕当轮稳定股价措施并公告日开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形）的，公司可以继续采取回购股份的措施，但遵循下述原则：

（1）单次用于回购股份的资金金额不高于上一个会计年度经审计的归属于母公司所有者的净利润的 10%；

（2）单一会计年度用于回购股份的资金金额合计不超过上一会计年度经审计的归属于母公司所有者的净利润的 30%。

超过上述标准的，本项股价稳定措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现稳定股价情形的，公司将继续按照上述原则执行。

2、控股股东增持股份

股价稳定措施的启动条件触发且公司股份回购方案实施完毕（以公司公告的实施完毕日为准）后的下一个交易日，如公司股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的，则公司控股股东将根据法律、法规、规范性文件和公

司章程的规定制定增持股份方案。

出现下述情形之一时，增持方案可以不再实施：（1）增持方案的实施期间或实施前，公司股票连续 3 个交易日收盘价高于上一年度末经审计的每股净资产的；（2）继续实施股价稳定措施将导致股权分布不符合上市条件。

如某一会计年度内多次触发股价稳定措施的启动条件（不包括公司及其控股股东、董事、高级管理人员依据本预案实施稳定股价措施期间及实施完毕当轮稳定股价措施并公告日开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形）的，控股股东将继续采取增持股份的措施，但遵循下述原则：

（1）单次用于增持股份的资金金额不低于控股股东最近一次自公司获得的公司现金分红金额的 20%；

（2）单一会计年度用于增持股份的资金金额合计不超过控股股东最近一次自公司获得的公司现金分红金额的 50%。

超过上述标准的，本项股价稳定措施在当年度不再继续实施。但如下一会计年度继续出现稳定股价情形的，控股股东将继续按照上述原则执行。

3、董事、高级管理人员增持股份

股价稳定措施的启动条件触发且公司、控股股东股价稳定方案实施完毕（以公司公告的实施完毕日为准）后的下一个交易日，如公司股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的，则公司董事（独立董事除外）、高级管理人员将根据法律、法规、规范性文件和公司章程的规定制定增持股份方案。

出现下述情形之一时，增持方案可以不再实施：（1）增持方案的实施期间内或实施前，公司股票连续 3 个交易日收盘价高于上一年度末经审计的每股净资产的；（2）继续实施股价稳定措施将导致股权分布不符合上市条件。

如某一会计年度内多次触发股价稳定措施的启动条件（不包括公司及其控股股东、董事、高级管理人员依据本预案实施稳定股价措施期间及实施完毕当轮稳定股价措施并公告日开始计算的连续 20 个交易日股票收盘价仍低于上一个会计年度末经审计的每股净资产的情形）的，董事、高级管理人员将继续采取增持股

份的措施，但遵循下述原则：

（1）单次用于增持股份的资金金额不低于董事、高级管理人员在任职期间的最近一个会计年度从公司领取的税后薪酬的 10%；

（2）单一会计年度用于增持股份的资金金额合计不超过董事、高级管理人员在任职期间的最近一个会计年度从公司领取的税后薪酬的 30%。

超过上述标准的，本项股价稳定措施在当年度不再继续实施。但如下一年度继续出现稳定股价情形的，董事、高级管理人员将继续按照上述原则执行。

（四）保护投资者利益承诺

1、公司相关承诺

公司首次公开发行招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如公司招股说明书被相关监管机构认定存在虚假记载、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，公司将在证券监督管理部门作出上述认定时，依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格按照发行价加算银行同期存款利息确定。

如公司招股说明书被相关监管机构认定存在虚假记载、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，公司将依法赔偿投资者损失。

2、公司控股股东相关承诺

公司首次公开发行招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如公司招股说明书被相关监管机构认定存在虚假记载、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，本企业将在证券监督管理部门作出上述认定时，依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格按照发行价加算银行同期存款利息确定。

如公司招股说明书被相关监管机构认定存在虚假记载、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，本企业将依法赔偿投资者损失。

3、公司实际控制人相关承诺

公司首次公开发行招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如公司招股说明书被相关监管机构认定存在虚假记载、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，本人将在证券监督管理部门作出上述认定时，依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格按照发行价加算银行同期存款利息确定。

如公司招股说明书被相关监管机构认定存在虚假记载、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，本人将依法赔偿投资者损失。

4、公司董事、监事、高级管理人员相关承诺

公司首次公开发行招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如公司招股说明书被相关监管机构认定存在虚假记载、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，本人将依法赔偿投资者损失。

本人承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

（五）填补被摊薄即期回报的措施及承诺

1、填补被摊薄即期回报的措施

根据本次发行方案，公司拟向公众投资者发行不超过 1,010 万股股票，本次发行完成后公司的总股本将由 3,030 万股增至 4,040 万股，股本规模将有所增加。本次发行募集资金将在扣除发行费用后投入到本次募集资金投资项目中，以推动公司主营业务发展。由于募集资金投资项目具有一定的运营周期，且产生效益尚需一定的运行时间，无法在发行当年即产生预期效益。综合考虑上述因素，预计发行完成后当年基本每股收益或稀释每股收益低于上年度，导致公司即期回报被摊薄。

公司将通过强化募集资金管理、加快募投项目投资进度、加大市场开发力度等方式，提升资产质量，提高销售收入，从而增厚未来收益，实现可持续发展，以填补被摊薄即期回报。具体如下：

（1）公司现有业务面临的主要风险及改进措施

公司现有业务面临的主要风险为“新冠”疫情对宏观经济和地产冲击的风险、行业和技术风险、经营风险、实际控制人控制风险、财务风险、法律风险、发行失败风险等。面对以上风险，公司主要改进措施如下：

①完善公司内部管理，提升公司的资金使用效率，增强公司盈利能力；

②加大研发投入，组建研发团队增强设计领域前瞻性技术研究和与园林景观相关设计领域研究，从而拓宽公司业务承接类型；

③巩固和提升公司设计水平，继续保持对设计作品的高质量要求，提升公司的品牌形象，进一步提升公司竞争力；

④加强应收账款相关的内部控制，指定专人负责持续跟踪、催收应收账款，降低发生坏账的可能性；

⑤持续推进跨区域经营，在全国各主要市场拓展客户资源，提高业务承接量。

（2）强化募集资金管理

公司已制定《募集资金管理制度》，募集资金到位后将存放于董事会指定的专项账户中。公司将定期检查募集资金使用情况，从而加强对募集资金投资项目的监管，保证募集资金得到合理、合法的使用。

（3）加快募投项目投资进度

本次募集资金到位前，公司拟积极调配资源，稳健开展募投项目的前期准备工作。本次募集资金到位后，公司将加快推进募投项目建设，提高募集资金使用效率，争取募投项目早日建设完成，以提高公司综合盈利水平，提升未来几年的股东回报，降低本次发行导致的即期回报被摊薄的风险。

（4）加大市场开发力度

公司将在现有业务服务网络的基础上完善并扩大经营业务布局，致力于为全国更多客户提供优质服务。公司将不断提高设计水平、完善服务体系，扩大国内业务的覆盖面，凭借独特的设计理念和优质的服务进一步拓展市场，从而优化公司在国内市场的战略布局。

（5）强化投资者回报机制

公司实施积极稳健的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并保持政策的连续性和稳定性。公司已根据中国证监会的相关规定及监管要求，制订上市后适用的《公司章程（草案）》，就利润分配政策进行详细规定和公开承诺，并制定了股东分红回报规划，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，提高

公司的未来回报能力。

公司慎重提示投资者，公司制定上述填补即期回报的具体措施不等于对公司未来利润作出保证。

2、董事、高级管理人员的承诺

公司董事和高级管理人员承诺将切实履行作为董事、高级管理人员的义务，忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，具体如下：

1、本人不会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、本人将严格遵守公司的预算管理，本人的任何职务消费行为均将在为履行本人职责之必须的范围内发生，并严格接受公司监督管理，避免浪费或超前消费；

3、本人不会动用公司资产从事与履行本人职责无关的投资、消费活动；

4、本人将尽最大努力促使公司填补即期回报的措施实现。本人将尽责促使由董事会或薪酬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、本人将尽责促使公司未来拟公布的公司股权激励的行权条件（如有）与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。本人将支持与公司填补回报措施的执行情况相挂钩的相关议案，并愿意投赞成票（如有投票权）；

6、本承诺出具后，如监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的相关规定有其他要求的，且上述承诺不能满足监管机构的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺。

如违反或拒不履行上述承诺，本人愿意根据中国证监会和深圳证券交易所等监管机构的有关规定和规则承担相应责任。

3、控股股东、实际控制人的承诺

公司控股股东与实际控制人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。

（六）未履行承诺的约束措施

1、公司相关承诺

本公司将严格履行本公司就首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。

（1）如本公司非因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（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）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的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

②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；

③给投资者造成损失的，本公司将向投资者依法承担赔偿责任。

（2）如本公司因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（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）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的具体原因；

②尽快研究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，尽可能地保护本公司投资者利益。

2、公司控股股东相关承诺

本企业将严格履行本企业就公司首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。

（1）如本企业非因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的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

②暂不领取公司分配利润中归属于本企业的部分；

③如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有；

④因本企业未履行承诺事项而给投资者造成损失的，本企业依法赔偿投资者损失；

⑤因公司未履行承诺事项而给投资者造成损失的，本企业依法承担连带赔偿责任。

（2）如本企业因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的具体原因；

②尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护投资者利益。

3、公司实际控制人相关承诺

本人将严格履行本人就公司首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。

（1）如本人非因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的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

②暂不领取公司分配利润中归属于本人的部分；

③主动申请调减或停发薪酬或津贴；

④如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有；

⑤因本人未履行承诺事项而给投资者造成损失的，本人依法赔偿投资者损失；

⑥因公司未履行承诺事项而给投资者造成损失的，本人依法承担连带赔偿责任。

（2）如本人因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的具体原因；

②尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护投资者利益。

4、硕煜投资、山盛投资相关承诺

本企业将严格履行本企业就公司首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。

（1）如本企业非因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暂不领取公司分配利润中归属于本企业的部分；

②如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有。

（2）如本企业因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的具体原因；

②尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护投资者利益。

5、公司董事、监事、高级管理人员相关承诺

本人将严格履行本人就公司首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。

（1）如本人非因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暂不领取公司分配利润中归属于本人的部分；

②主动申请调减或停发薪酬或津贴；

③如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有。

（2）如本人因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的具体原因；

②尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护投资者利益。

（七）本次发行相关机构的承诺

1、保荐机构承诺

如本公司在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致本公司为发行人首次公开发行股票并上市所制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法赔偿投资者损失，并承担相应的法律责任。

2、发行人会计师承诺

如立信事务所在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致立信事务所为发行人首次公开发行股票并上市所制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，立信事务所将依法赔偿投资者损失，并承担相应的法律责任。

3、发行人律师承诺

因大成律所为发行人首次公开发行股票并在创业板上市所制作、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，大成律所将依法赔偿投资者损失。

4、资产评估机构承诺

如联信评估在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致联信评估为发行人首次公开发行股票并上市所制作、出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，联信评估将依法赔偿投资者损失，并承担相应的法律责任。

（八）发行人关于股东信息披露的承诺

根据中国证监会《监管规则适用指引—关于申请首发上市企业股东信息披露》的规定，发行人作出如下专项承诺：

1、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、不存在本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员直接或间接持有公司股份的情形；

3、不存在以公司股权进行不当利益输送的情形；

4、发行人已及时向本次发行的中介机构提供了真实、准确、完整的资料，积极和全面配合了本次发行的中介机构开展尽职调查，本公司已真实、准确、完整地披露股东信息，履行了信息披露义务；

5、若本公司违反上述承诺，将承担由此引起的一切法律责任。

第十一节 其他重要事项

一、重要合同

报告期内，对公司生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的合同如下：

（一）设计合同

报告期内，发行人已履行和正在履行的合同金额超过 1,500 万元（含）的重大设计合同如下：

单位：万元

序号	签署时间	客户名称	合同名称	合同金额	履行状态
1	**2020年9月**	**广州市坤智房地产开发有限公司**	**从化生态设计小镇景观设计项目园林景观设计服务合同**	**6,000.81**	**正在履行**
2	2019年12月	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天吾乡项目地块内景观设计及顾问服务合同书	**5,254.88**	正在履行
	2020年8月		**中天吾乡项目地块内景观设计及顾问服务合同书之补充协议一（注1）**		
	2020年8月	**贵阳乌当中天吾乡房地产开发有限公司**	**中天吾乡项目B12、B14、C1、C3地块景观设计及顾问服务合同书（注1）**	**245.12**	
3	**2020年12月**	**山东鸿翔特色小镇运营服务有限公司**	**卧龙教育小镇项目园林景观设计服务合同**	**5,437.51**	**正在履行**
4	2020年3月	云南山水通泰旅游文化开发有限责任公司	麒麟湾.如意湖项目景观设计合同	5,138.77	正在履行
5	2019年6月	贵州中天贵铝房地产开发有限公司	中天贵铝项目景观设计合同书	3,434.82	正在履行
6	2020年3月	海南恩祥新城实业有限公司	恩祥贵阳三马项目景观设计合同书	2,461.91	正在履行
7	2016年12月	中天城投集团乌当房地产开发有限公司	中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书	2,114.16	正在履行
	2017年9月		中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议		

序号	签署时间	客户名称	合同名称	合同金额	履行状态
	2019年12月		中天乌当项目景观设计及顾问服务合同书补充协议（二）		
8	**2020年12月**	**深圳市光明区建筑工务署**	**光明中心区科学公园工程可研编制和设计合同**	**1,988.30（注2）**	**正在履行**
9	2019年9月	黔南德龙碧桂园建设投资发展有限公司	碧桂园龙里凤凰城基础设施公区景观设计合同（I标段）	1,971.83	正在履行

注 1：中天吾乡项目因客户项目规划调整，于 2020 年 8 月变更 B12、B14、C1、C3 地块设计工作的合同主体（由中天城投集团乌当房地产开发有限公司变更为贵阳乌当中天吾乡房地产开发有限公司），合同总金额与变更前一致；

注 2：光明中心区科学公园工程可研编制和设计合同为公司以联合体形式获取的合同，上表中为合同总金额

（二）采购合同

报告期内，公司已履行和正在履行的交易金额超过 500 万元（含）的重大采购协议情况如下：

单位：万元

序号	供应商名称	采购主体	合同金额	签订时间	采购内容	履行状态
1	广州万豪设计工程有限公司	广州山水比德设计股份有限公司	151.00	2017年3月	装修设计	履行完毕
			36.85	2018年3月		履行完毕
			565.24	2018年12月		履行完毕
			5.56	2019年4月		履行完毕
			8.50	2019年6月		履行完毕
			5.64	2019年6月		履行完毕
			0.40	2019年7月		履行完毕
			30.00	2019年7月		履行完毕
			2.10	2019年8月		履行完毕
			1.54	2019年9月		履行完毕
		广州山水比德设计股份有限公司深圳分公司	117.00	2018年6月		履行完毕
			2.00	2018年9月		履行完毕
			1.45	2019年4月		履行完毕
		广州山水比德设计股份有限公司华中分公司	84.89	2018年8月		履行完毕
			4.50	2019年10月		履行完毕
2	南京途牛国际	广州山水比	/	2018年7月	机票、住	**履行完毕**

序号	供应商名称	采购主体	合同金额	签订时间	采购内容	履行状态
	旅行社有限公司	德设计股份有限公司	/	2018年12月	宿	**履行完毕**

注：广州万豪设计工程有限公司更名前为广州万豪装饰工程有限公司；南京途牛国际旅行社有限公司系框架协议，无合同总额

（三）重要关联交易协议

报告期内，公司已履行和正在履行的合同金额超过 300 万元（含）的重要关联方交易协议如下：

1、借款协议

2018 年 2 月 11 日，卢敏华与公司签订借款协议，借款给公司 455 万元，按照银行同期贷款利率约定利息，截至 2019 年 11 月，公司已向卢敏华偿还借款本息合计 493.19 万元，协议履行完毕。

2、担保协议

单位：万元

担保方	担保金额	抵押物	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
孙虎、蔡彬	1,067.00	粤房地证字第C3702077号《房地产权证》、粤房地证字第C1426817号《房地产权证》、粤房地共证字第C0286335号《房地产权共有（用）证》	2015/1/14	2018/1/14	是
孙虎、蔡彬、山水集团	**1,000.00**	**/**	**2020/8/13**	**2021/8/12**	**否**

（四）重要借款协议

报告期内，公司已履行和正在履行的金额超过 500 万元（含）的重要借款协议情况如下：

序号	合同名称	债权人名称	借款期限	合同金额	履行状态
1	流动资金借款合同	兴业银行股份有限公司广州江南支行	2020.8.13-2021.8.12	1,000.00	正在履行

二、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情况。

三、重大诉讼或仲裁情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在重大未决诉讼、仲裁案件情况。

截至本招股说明书签署日，公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员无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。

公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员最近 3 年不存在行政处罚、被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查的情形。

公司控股股东、实际控制人报告期内不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

第十二节 有关声明

一、发行人全体董事、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。

董 事：

孙 虎 蔡 彬 秦 鹏

利 征 刘宋敏 邹 炯

徐 驰 金 浪 金荷仙

监 事：

梅卫平 詹 文 伍蕴华

高级管理人员：

孙 虎 秦 鹏 利 征

周 乔

广州山水比德设计股份有限公司

2021 年 5 月 14 日

二、发行人控股股东、实际控制人声明

本公司或本人承诺本招股说明书的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东：

山水比德集团有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

孙 虎

实际控制人：

孙 虎 蔡 彬

广州山水比德设计股份有限公司

2024 年 5 月 14 日

保荐机构（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：骆玉伟

骆玉伟

保荐代表人：朱仙掌 曹倩华

朱仙掌 曹倩华

保荐业务部门负责人：杨卫东

杨卫东

保荐业务负责人：杨卫东

杨卫东

总经理：冯鹤年

冯鹤年

法定代表人（董事长）：冯鹤年

冯鹤年

民生证券股份有限公司

2021 年 5 月 14 日

保荐机构（主承销商）董事长、总经理声明

本人已认真阅读广州山水比德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、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

总经理：

冯鹤年

董事长：

冯鹤年

民生证券股份有限公司

2021 年 5 月 14 日

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和律师工作报告无矛盾之处。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和律师工作报告的内容无异议，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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：~~彭雪峰~~

授权代表：

王隽

经办律师：

卢旺盛 吴桂玲

李晶晶 欧铭希

北京大成律师事务所

2021 年 5 月 14 日

北京大成律师事务所

授权委托书

本人彭雪峰作为北京大成律师事务所负责人，授权本所董事局副主席，在北京大成律师事务所就 广州山水比德设计股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市 项目上报 深圳证券交易所、中国证券监督管理委员会 法律文件上代理本人签名，特此授权。

北京大成律师事务所

委托人：彭雪峰

职务：事务所负责人

委托人签字：

受托人：王隽

职务：大成律师事务所董事局副主席

受托人签字：

2021 年 5 月 14 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表等的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的上述审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

郭宪明 蔡 畅 陶凌雪

会计师事务所负责人：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年 5 月 14 日

审计复核机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计复核报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的上述审计复核报告的内容无异议，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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

郭宪明 蔡 畅 陶凌雪

会计师事务所负责人：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 7 月 19 日

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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

评估机构负责人：

陈喜佟

签字资产评估师：

张汇良 蔡可边

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

2021 年 5 月 14 日

验资机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的验资报告无矛盾之处。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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

郭宪明　　蔡　畅　　陶凌雪

会计师事务所负责人：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 5 月 14 日

验资复核机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的验资复核报告无矛盾之处。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复核报告的内容无异议，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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

郭宪明 蔡 畅 陶凌雪

会计师事务所负责人：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 5 月 16 日

审阅机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审阅报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的上述审阅报告的内容无异议，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，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

郭宪明　　蔡　畅　　陶凌雪

会计师事务所负责人：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 5 月 14 日

第十三节 附件

投资者可于本次股票发行期间，查阅与本次发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在公司指定信息披露网站 http://www.cninfo.com.cn 上披露。具体如下：

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、公司及其他责任主体作出的与公司本次发行上市相关的承诺事项

八、内部控制鉴证报告

九、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表

十、中国证监会同意公司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