

证券简称：杰恩设计

证券代码：300668



深圳市杰恩创意设计股份有限公司

Shenzhen Jiang & Associates Creative Design Co., Ltd.

(注册地址：深圳市南山区粤海街道科苑路 15 号科兴科学园 B4 单元 13 楼)

关于深圳市杰恩创意设计股份有限公司  
申请向特定对象发行股票的  
审核问询函之回复报告

保荐机构（主承销商）



(深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401)

二〇二〇年十二月

**深圳证券交易所：**

贵所于 2020 年 12 月 7 日出具的《关于深圳市杰恩创意设计股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函》（审核函〔2020〕020345 号）（以下简称“审核问询函”）已收悉。深圳市杰恩创意设计股份有限公司（以下简称“杰恩设计”、“发行人”、“公司”）与华泰联合证券有限责任公司（以下简称“保荐机构”）、泰和泰（深圳）律师事务所（以下简称“发行人律师”）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“发行人会计师”）等相关方对审核问询函所列问题进行了逐项核查，现回复如下，请予审核。

**说明：**

1、如无特殊说明，本回复中使用的简称或名词释义与《深圳市杰恩创意设计股份有限公司 2020 年度向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》保持一致。

2、本回复中若合计数与各加数直接相加之和在尾数上如有差异，均为四舍五入造成。

3、本回复报告中的字体代表以下含义：

审核问询函所列问题	<b>黑体（加粗）</b>
对审核问询问题的回复	宋体
对申请文件的修改	<b>楷体加粗</b>

## 目录

问题一.....	3
问题二.....	38
问题三.....	66
问题四.....	73
问题五.....	80

问题一、发行人本次拟募集资金 29,058.46 万元。数字化设计云平台建设项目拟募集资金 14,358.23 万元,其中,设备投入 11,247.60 万元,占比 78.34%,建设周期为 3 年。装配式内装设计研发中心建设项目拟募集资金 6,063.36 万元,其中设备投入 4,318.05 万元,占比 71.22%,建设周期为 2 年;城市更新设计研发中心建设项目拟募集资金 5,636.87 万元,其中设备投入 3,852.11 万元,占比 68.34%,建设周期为 2 年。发行人本次募投项目用于设备投入资金合计 19,417.76 万元,是发行人最近一期末固定资产和无形资产合计金额 8,612.33 万元的 2.25 倍。上述项目均通过租赁新场地的方式实施。

请发行人补充说明或披露:(1)说明各募投项目中设备投入的具体构成、采购的相关设备和软件的主要用途、各项目设备投入之间以及和公司现有设备和软件之间是否存在重复投资的情形、相关设备和软件在使用上是否能明确区分,各募投项目投资明细金额测算的合理性,是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金;(2)结合公司最近三年及一期固定资产和无形资产持有情况、折旧或摊销情况等,说明本次募投项目实施后新增大量设备投入的必要性和合理性,量化分析新增设备投入后续折旧或摊销对公司经营的影响,并充分披露相关风险;(3)结合募投项目涉及的设备和软件的购置计划、安装测试安排等内容,说明本次募投项目建设周期为 2-3 年的合理性,并充分披露公司在募投项目建设期间及实施后市场需求、技术、竞争等情况发生变化、未来市场空间等方面存在的风险;(4)本次募投项目均通过租赁新场地的方式实施,请说明发行人是否已签订相关租赁合同,后续具体安排、进度,如发行人如无法取得相关场地,拟采取的替代措施及对募投项目实施的影响,并充分披露相关风险;(5)说明本次募投项目是否已履行全部行政审批、核准或备案、登记手续。

请保荐人、会计师和发行人律师核查并发表明确意见。

回复:

一、说明各募投项目中设备投入的具体构成、采购的相关设备和软件的主要用途、各项目设备投入之间以及和公司现有设备和软件之间是否存在重复投资的情形、相关设备和软件在使用上是否能明确区分,各募投项目投资明细金

额测算的合理性，是否包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金。

1、说明各募投项目中设备投入的具体构成、采购的相关设备和软件的主要用途

(1) 数字化设计云平台建设项目

本项目中设备投入占总投资金额比例为 78.34%。

数字化设计云平台拟购入的硬件设备及对应金额如下：

序号	投资内容	规格型号/说明	设备投入（台/套）				单价 （万元/ 台、套）	总投资 （万元）	分期投入安排（万元）		
			T+1	T+2	T+3	合计			T+1	T+2	T+3
一	<b>云基础设施</b>		<b>94</b>	<b>184</b>	<b>217</b>	<b>495</b>		<b>2,426.20</b>	<b>464.20</b>	<b>874.40</b>	<b>1,087.60</b>
1	弹性云服务器 ECS	GPU 加速型	10	20	22	52	8.00	416.00	80.00	160.00	176.00
2	弹性云服务器 ECS	通用增加计算型 16core	10	20	22	52	5.00	260.00	50.00	100.00	110.00
3	弹性云服务器 ECS	通用增加计算型 8core	10	20	22	52	3.50	182.00	35.00	70.00	77.00
4	负载均衡	-	30	60	71	161	1.00	161.00	30.00	60.00	71.00
5	虚拟专用网络 VPN	20 Mbit/s;500;	2	4	7	13	10.00	130.00	20.00	40.00	70.00
6	云连接	50Mbit/s	2	4	7	13	10.00	130.00	20.00	40.00	70.00
7	云数据库	MySQL	4	6	10	20	12.00	240.00	48.00	72.00	120.00
8	云数据库	MongoDB	4	6	10	20	15.00	300.00	60.00	90.00	150.00
9	云数据库	Redis	20	40	40	100	6.00	600.00	120.00	240.00	240.00
10	存储容灾服务 SDRS	-	2	4	6	12	0.60	7.20	1.20	2.40	3.60
二	<b>虚拟化远程办公设备</b>		<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>1,500</b>		<b>2,970.00</b>	<b>990.00</b>	<b>990.00</b>	<b>990.00</b>
1	虚拟化远程办公设备（2D 普通办公）	aDesk 瘦终端（含：瘦终端系统软件 V5.0、产品质保）	200	200	200	600	0.60	360.00	120.00	120.00	120.00
VDS: VDS-R-7550 标准产品（含：虚拟存储软件 V2.0、产品质保、软件升级）											
VDI 授权与配件（普通版）											

序号	投资内容	规格型号/说明	设备投入 (台/套)				单价 (万元/ 台、套)	总投资 (万元)	分期投入安排 (万元)		
			T+1	T+2	T+3	合计			T+1	T+2	T+3
2	虚拟化远程办公设备 (3D 设计软件办公)	aDesk-STD-500(VGA+HDMI) 标准产品(含: aDesk 终端系统软件、产品质保)、产品质保)	300	300	300	900	2.90	2,610.00	870.00	870.00	870.00
		VDS(3D): VDS-R-G630 标准 (含: 虚拟存储软件 V2.0、软件升级-VDWS、产品质保、软件升级)									
		VDI 授权与配件 (高级版)									
三	办公设备	-	-	18	14	32	-	46.40	-	26.70	19.70
1	办公桌椅	-	-	1	-	1	4.00	4.00	-	4.00	-
2	打印机	-	-	2	2	4	3.85	15.40	-	7.70	7.70
3	电脑	-	-	15	12	27	1.00	27.00	-	15.00	12.00
合计		-	594	702	731	2,027	-	5,442.60	1,454.20	1,891.10	2,097.30

软件投入的具体情况如下所示:

序号	投资内容	数量	单位	初始投资单价 (万元/IP、套)	定制化开发成本 (万元/套/年)	定制化开发时间 (年)	总投资 (万元)	分期投入安排 (万元)		
								T+1	T+2	T+3
一	几何引擎 IP 授权	3,600					5,805.00	1,350.00	2,025.00	2,430.00
1	Archicad IP 授权	900	按 IP 数量计费	0.50	0.15	11	1,935.00	450.00	675.00	810.00

2	BIMx IP 授权	900	按 IP 数量计费	0.30	0.09	11	1,161.00	270.00	405.00	486.00
3	BIMcloud IP 授权	900	按 IP 数量计费	0.20	0.06	11	774.00	180.00	270.00	324.00
4	几何渲染引擎 IP 授权	900	按 IP 数量计费	0.50	0.15	11	1,935.00	450.00	675.00	810.00
合计		<b>3,600</b>					<b>5,805.00</b>	<b>1,350.00</b>	<b>2,025.00</b>	<b>2,430.00</b>

软件分三年进行采购，第一年采购金额等于数量乘以单价。第二年、第三年采用签订合同定制化开发的方式，分别对未来 2-6 年、7-12 年的软件产品进行一次性采购，采购金额等于数量乘以单价乘以定制年限。例如：Archicad IP 授权这款软件产品第一年采购金额为 450 万元（900\*0.5），第二年和第三年的采购金额分别为 675 万元（900\*0.15\*5）和 810 万元（900\*0.15\*6），后面两年的采购需重新签订合同进行定制化开发。

本项目主要采购的设备和软件用途如下：

主要设备	明细	用途说明
云基础设备	1) 弹性云服务器 ECS 2) 弹性云服务器 ECS 3) 弹性云服务器 ECS 4) 负载均衡 5) 虚拟专用网络 VPN 6) 云连接 7) 云数据库 8) 云数据库 9) 云数据库 10) 存储容灾服务 SDRS	用于部署应用层程序，包含新开发模块，如云设计模块、供应链模块、资源共享模块的应用程序



主要设备	明细	用途说明
虚拟化远程办公设备	1) 虚拟化远程办公设备(2D 普通办公) 2) 虚拟化远程办公设备(3D 设计软件办公)	用于实现公司扩张生产, 现有集中办公逐渐转向移动办公。虚拟化远程办公设备(2D 普通办公)可满足非业务生产部门(财务、运营、质量等部门)远程办公需求, 虚拟化远程办公设备(3D 设计软件办公)可满足业务生产部门(商业、轨交、办公等设计事业部)远程协同设计生产需求, 同时用于关键数据备份和 3D 模型渲染
办公设备	1) 办公桌椅 2) 打印机 3) 电脑	用于新增人员的日常办公
几何引擎 IP 授权	1) Archicad IP 授权 2) BIMx IP 授权 3) BIMcloud IP 授权 4) 几何渲染引擎 IP 授权	云设计模块的开发必须基于成熟的几何引擎和渲染引擎开发, 图软公司是世界四大 BIM 软件厂商之一, 软件和技术已经有四十多年历史, 目前正在协商与其达成战略合作, 授权其核心产品 Archicad、BIMx、BIMcloud 的 IP, 作为装修 3D 云设计工具开发基础, 有利于项目落地实施, 另外几何渲染引擎 IP 授权用于开发云渲染工具, 有利于实现快速渲染出设计效果图

本项目中公司采购的软硬件产品针对数字化云设计平台, 搭建基础设施层(IaaS)、中台层(PaaS)以及应用层(SaaS)三个维度, 其中基础设施层为云基础设施, 中台层包括应用开发中心和中台数据层, 两者共同支撑应用层业务的开发和运行, 其中, 应用层包括营销应用、云设计应用、项目管理、供应链应用、财务应用、运营应用、标准研发、质量管控等。本项目采购的软硬件产品将共同完成这些模块的建设。

## (2) 装配式内装设计研发中心建设项目

本项目中设备投入占总投资金额比例为 71.22%。

装配式内装设计研发中心拟购入的硬件设备及对应金额如下:

序号	投资内容	规格型号/说明	设备投入 (台/套)			单位	单价 (万元/台、套)	总投资 (万元)	分期投入安排 (万元)	
			T+1	T+2	合计				T+1	T+2
一	办公设备		32	28	60			68.00	36.00	32.00
1	办公桌椅		30	26	56	台	0.20	11.20	6.00	5.20
2	打印机		1	1	2	台	6.00	12.00	6.00	6.00
3	办公电脑		1	1	2	套	0.80	44.80	24.00	20.80
二	实验设备		8	8	16			850.00	525.00	325.00
1	3D 打印机	Stratasys J826	1	-	1	台	300.00	300.00	300.00	-
2	3D 点云扫描仪	Trimble SX10	2	3	5	台	100.00	500.00	200.00	300.00
3	实验室专用电脑	CPU i7 GPU RTX2080 32G 内存	5	5	10	台	5.00	50.00	25.00	25.00
三	装配式样品		4	-	4			400.00	400.00	-
1	办公空间样板	智能会议、洽谈室等	1	-	1	项	80.00	80.00	80.00	-
2	文教空间样板	阅读、口语、医务、直播、琴房室等	1	-	1	项	100.00	100.00	100.00	-
3	医养空间样板	医疗舱、其他医养功能房等	1	-	1	项	100.00	100.00	100.00	-
4	轨交空间样板	售票中心、医务室、警务室等	1	-	1	项	120.00	120.00	120.00	-
合计			40	36	76			918.00	561.00	357.00

软件投入的具体情况如下所示:

序号	投资内容	数量	单位	初始投资单价/软件使用权许可费用 (万元/套)	年升级/维护成本	总投资 (万元)	分期投入安排 (万元)	
					(万元/套/年)		T+1	T+2

序号	投资内容	数量	单位	初始投资单价/软件使用权许可费用 (万元/套)	年升级/维护成本	总投资 (万元)	分期投入安排 (万元)	
					(万元/套/年)		T+1	T+2
一	建筑装修设计软件	168				349.90	132.04	217.86
1	Revit	56	套	1.00	0.15	148.40	56.00	92.40
2	Navisworks	56	套	0.65	0.10	96.46	36.40	60.06
3	AutoCAD	56	套	0.71	0.11	105.04	39.64	65.40
二	装配模型设计软件	86				2,930.90	1,106.00	1,824.90
1	planbar 装配套件	30	套	35.00	5.25	2,782.50	1,050.00	1,732.50
2	sketchup	56	套	1.00	0.15	148.40	56.00	92.40
三	装配式部件设计	30				119.25	45.00	74.25
1	Inventor 套装	30	套	1.50	0.23	119.25	45.00	74.25
四	合计					3,400.05	1,283.04	2,117.01

注：第二年采用定制化开发的方式，对未来 2-12 年的软件产品进行一次性采购。

本项目采购的相关设备和软件的主要用途如下：

主要设备	明细	用途说明
办公设备	1) 办公桌椅 2) 打印机 3) 电脑	用于新增人员日常办公
实验设备	1) 3D 打印机 2) 3D 点云扫描仪 3) 实验室专用电脑	3D 打印机用于装配式产品研发阶段，如墙面模块、柱面模块、地面模块、天花模块、空间模块等关键部件的试验性制作、应用及一些新型结构件的研发验证的关键环节； 3D 点云扫描仪用于扫描现场结构精确数据，建立点云模型，对施工误差进行校对，实现现场精

主要设备	明细	用途说明
		确定位放线，保障装配式现场安装有序落地； 实验室专业电脑用于装配式 3D 模型设计和模拟高性能计算
装配式样品	1) 办公空间样板 2) 文教空间样板 3) 医养空间样板 4) 轨交空间样板	研发完成的装配式部件和空间制作成样板，用于客户考察观摩，提高装配式业务的接单成功率，助力该业务市场推广
建筑装修设计软件	1) Revit 2) Navisworks 3) AutoCAD	用于该业务部门建筑、装修、机电建模、碰撞检测分析、施工图纸绘制等，采购数量与装配式部门新增专业人员匹配
装配模型设计软件	1) planbar 装配套件 2) sketchup	用于方案建模、装配式空间生产建模和图纸绘制、统计分析等，采购数量与装配式部门新增专业人员匹配
装配式部件设计	1) Inventor 套装	用于装配式部件生产建模和图纸绘制、统计分析等，采购数量与装配式部门新增专业人员匹配

本项目中硬件设备包含 3D 打印机、3D 点云扫描仪等实验设备和办公设备、装配式样品等，软件包含装配模型设计软件、装配式部件设计和建筑装修设计软件，主要用于墙面模块、柱面模块、地面模块、天花模块、全空间定制等产品研发，结合人体工程标准、材料标准、色彩标准、外观设计标准等重要理论与标准，满足装修设计行业对装配式产品的需求。

### (3) 城市更新设计研发中心建设项目

本项目中设备投入占总投资金额比例为 71.22%。

城市更新设计研发中心拟购入的硬件设备及对应金额如下：

序号	投资内容	规格型号/说明	设备投入（台/套）			单位	单价 (万元/台、套)	总投资 (万元)	分期投入安排（万元）	
			T+1	T+2	合计				T+1	T+2

序号	投资内容	规格型号/说明	设备投入 (台/套)			单位	单价 (万元/台、套)	总投资 (万元)	分期投入安排 (万元)	
			T+1	T+2	合计				T+1	T+2
一	办公设备		30	22	52			60.00	34.00	26.00
1	办公桌椅		28	20	48	台	0.20	9.60	5.60	4.00
2	打印机		1	1	2	台	6.00	12.00	6.00	6.00
3	办公电脑		1	1	2	套	0.80	38.40	22.40	16.00
二	展厅设备		5	-	5			800.00	800.00	-
1	3D 全息投影系统		1	-	1	套	250.00	250.00	250.00	-
2	环幕投影系统		1	-	1	套	250.00	250.00	250.00	-
3	3D 数字沙盘系统		1	-	1	套	150.00	150.00	150.00	-
4	VR/AR 虚拟仿真系统		1	-	1	套	50.00	50.00	50.00	-
5	多点触控互动桌面系统		1	-	1	套	100.00	100.00	100.00	-
三	实验设备		9	5	14			555.00	435.00	120.00
1	3D 点云扫描仪	Trimble SX10	1	1	2	台	100.00	200.00	100.00	100.00
2	3D 打印机	Stratasys J826	1	-	1	台	300.00	300.00	300.00	-
3	无人机	经纬 M600 Pro+ZENMUSE X7	2	1	3	台	5.00	15.00	10.00	5.00
4	实验室专用电脑	CPU i7 GPU RTX2080 32G 内存	5	3	8	台	5.00	40.00	25.00	15.00
	合计		44	27	71			1,415.00	1,269.00	146.00

软件投入的具体情况如下所示：

序号	投资内容	数量	单位	初始投资单价/软件使用权许可 (万元/套)	年升级/维护费用	总投资 (万元)	分期投入安排 (万元)	
					(万元/套/年)		T+1	T+2
一	建筑装饰设计软件	192				427.11	161.17	265.94
1	Revit	48	套	1.00	0.15	127.20	48.00	79.20
2	Navisworks	48	套	0.65	0.10	82.68	31.20	51.48
3	AutoCAD	48	套	0.71	0.11	90.03	33.97	56.06
4	sketchup	48	套	1.00	0.15	127.20	48.00	79.20
二	装配模型设计软件	44				2,010.00	800.00	1,210.00
1	性能分析软件 IES	24	套	25.00	3.75	1,590.00	600.00	990.00
2	三维构建软件 Pix4D	20	套	10.00	1.00	420.00	200.00	220.00
三	合计	236				2,437.11	961.17	1,475.94

注：第二年采用定制化开发的方式，对未来 2-12 年的软件产品进行一次性采购。

本项目采购的相关设备和软件的主要用途：

主要设备	明细	用途说明
办公设备	1) 办公桌椅 2) 打印机 3) 电脑	用于新增人员日常办公
展厅设备	1) 3D 全息投影系统 2) 环幕投影系统 3) 3D 数字沙盘系统 4) VR/AR 虚拟仿真系统	用于城市更新研发项目数字化全方位展示，便于客户考察观摩，提高城市更新业务的接单成功率，助力该业务市场推广

主要设备	明细	用途说明
	5) 多点触控互动桌面系统	
实验设备	1) 3D 点云扫描仪 2) 3D 打印机 3) 无人机 4) 实验室专用电脑	3D 打印机用于城市更新设计研发阶段，城市更新设计模型试验性制作，特别是一些重大项目的新型建筑结构设计的研发验证关键环节； 无人机和 3D 点云扫描仪用于扫描现场地基、建筑、结构、原机电协同精确数据，建立点云模型，特别是该业务利旧更新，保障城市更新设计与施工安装有序科学开展； 实验室专业电脑用于城市更新业务 3D 模型设计和模拟高性能计算； 城市更新与装配式系公司重点发展方向，也是行业发展的方向，未来两块业务都可能高速增长，设备采购用于不同的业务，不存在重复采购
建筑装修设计软件	1) Revit 2) Navisworks 3) AutoCAD 4) Sketchup	软件用于方案建模、建筑、结构、机电、装修设计施工建模和图纸绘制、统计工程量等等， 采购数量用于城市更新设计部门新增专业人员
装配模型设计软件	1) 性能分析软件 IES 2) 三维构建软件 Pix4D	软件用于城市建筑的日照、风、水、电、能耗、消防、交通等性能模拟计算，打造城市更新绿色建筑

本项目采购硬件设备包含展厅设备、实验设备等，软件包括建筑装修设计软件、装配模型设计软件，项目将结合软硬件产品应用，利用激光扫描技术、点云技术、装配式技术、BIM 技术，全面分析城市更新项目的工程进度，提高城市更新与改造项目实施效率，研发旧厂房更新改造的设计技术及方案，增强该类建筑的实用功能，降低施工能耗，增加室内设计的技术含量和附加值。本研究将应用三维激光扫描，以快速获取旧建筑的土建、结构、机电管网的三维坐标，提高坐标值的准确度，形成旧建筑空间三维的点云，以作为城市更新设计项目的动线规划、方案设计、机电改造、BIM 模型建立、图纸设计的精确设计依据。三维激光扫描与点云技术、装配式技术及 BIM 技术的综合研究应用，通过新技术驱动减少浪费，缩短项目周期，提高各方协同工作效率。

**2、各项目设备投入之间以及和公司现有设备和软件之间是否存在重复投资的情形、相关设备和软件在使用上是否能明确区分**

**(1) 各项目设备在使用上可明确区分**

装配式设计研发中心、城市更新改造研发中心项目中均投入 3D 打印机、3D 点云扫描仪，从功能上来看，装配式设计研发中心项目中购置的 3D 打印机用于装配式产品研发阶段，墙面模块、柱面模块、地面模块、天花模块、空间模块等关键部件的试验性制作、应用及一些新型结构件的研发验证的关键环节；3D 点云扫描仪用于扫描现场结构精确数据，建立点云模型，对施工误差进行校对，实现现场精确定位放线，保障装配式现场安装有序落地。

城市更新改造研发中心项目中购置的 3D 打印机用于城市更新设计研发阶段，城市更新设计模型试验性制作，特别是一些重大项目的新型建筑结构设计的研究验证关键环节；3D 点云扫描仪将与无人机配合使用，用于扫描现场地基、建筑、结构、原机电协同精确数据，建立点云模型，特别是该业务利旧更新，保障城市更新设计与施工安装有序科学开展。

软件均投入 Revit、Navisworks、AutoCAD、Sketchup 等建筑装修设计软件，此类软件为研发设计人员日常使用，按照人员数量采购。三个项目中的办公设备等均按照新增人员及场地需求投入。

**(2) 各项目设备投入与公司现有设备和软件之间不存在重复投资**

数字化设计云平台建设项目中采购的软硬件设备系针对数字化云设计平台建设，搭建基础层、架构层及应用层三个维度、多个模块的建设，扩展基础设施层建设，丰富应用层云设计模块、资源共享模块、供应链模块等功能，将企业的各业务关键环节流程化、线上化、数字化，构建应用层共享的中台技术层，引入大数据、人工智能等技术应用。公司之前的企业信息化建设项目只涉及到应用层几个简单模块，本项目的软硬件设备投入将在设计云服务器等基础设施搭建、设计软件及效率工具的开发、设计资源库的完善和充实等方面进行重点建设，让业务实现基于技术和数据平台的双驱动。



装配式设计研发中心、城市更新改造研发中心目前是公司全新的业务方向，拟投入的设备和软件将按照项目新招的人员来进行配置，是围绕公司主营业务及未来发展方向做一个预先的研究和系统搭建工作，作为公司未来重点发展方向，符合行业发展趋势，未来将对业务高速发展形成支撑。公司现有设备和软件目前为传统形式设计生产设计人员所使用，不存在重复投资的情况。

本次募投项目是基于公司的业务和设备基础，对公司现有业务结构、管理体系、研发体系及创意体系的延伸和拓展，将有利于公司进一步扩大业务范围，从而提升公司在行业内的综合竞争力和市场份额。

综上，项目相关设备和软件不存在重复投资，在使用上可明确区分。

### 3、各募投项目投资明细金额测算的合理性

(1) 数字化设计云平台建设项目的总投资概算表如下：

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）				占投资总额比例（%）
		T+1	T+2	T+3	总计	
一	建设投资	3,298.26	4,244.21	4,885.97	12,428.43	86.56%
(一)	工程费用	3,141.20	4,042.10	4,653.30	11,836.60	82.44%
1	场地投入	337.00	126.00	126.00	589.00	4.10%
2	设备投入	2,804.20	3,916.10	4,527.30	11,247.60	78.34%
2.1	硬件设备投入	1,454.20	1,891.10	2,097.30	5,442.60	37.91%
2.2	软件系统投入	1,350.00	2,025.00	2,430.00	5,805.00	40.43%
(二)	基本预备费	157.06	202.11	232.67	591.83	4.12%
二	其他实施费用	63.33	590.40	765.94	1,419.67	9.89%
三	铺底流动资金	127.53	127.53	255.07	510.13	3.55%
四	项目总投资	3,489.13	4,962.14	5,906.97	14,358.23	100.00%

本项目中设备投入占总投资金额比例为 78.34%。

#### 1) 工程费用

场地投入：本项目场地投资包括软件设计与研发实验室、数字中台实验室、图形研发实验室、数字化变革办公室和数字化会议室的租赁和装修，总建筑面积为 700

平方米。租赁和装修单价结合办公、设计实验等功能区要求、深圳当地市场价格、公司在租或装修经验测算。

序号	建设投资	建筑面积 (平方米)	单价	投资总额 (万元)	分期投入安排 (万元)		
					T+1	T+2	T+3
一	场地租赁	700.00	租赁单价 (万元/平方米/月)	346.50	94.50	126.00	126.00
1	软件设计与研发实验室	150.00	0.015	74.25	20.25	27.00	27.00
2	数字中台实验室	100.00	0.015	49.50	13.50	18.00	18.00
3	图形研发实验室	100.00	0.015	49.50	13.50	18.00	18.00
4	数字化变革办公室	100.00	0.015	49.50	13.50	18.00	18.00
5	数字化会议室 (5~6 个)	250.00	0.015	123.75	33.75	45.00	45.00
二	场地装修	700.00	装修单价 (万元/平方米)	242.50	242.50	-	-
1	软件设计与研发实验室	150.00	0.35	52.50	52.50	-	-
2	数字中台实验室	100.00	0.35	35.00	35.00	-	-
3	图形研发实验室	100.00	0.35	35.00	35.00	-	-
4	数字化变革办公室	100.00	0.20	20.00	20.00	-	-
5	数字化会议室 (5~6 个)	250.00	0.40	100.00	100.00	-	-
合计		700.00		589.00	337.00	126.00	126.00

设备投入：本项目所需设备种类及数量系公司根据项目运营及配套设施要求予以确定，购置单价系公司参考市场设备的实际价格进行估算或进行询价后确定。

## 2) 基本预备费

预备费是指在建设期内因各种不可预见因素的变化而预留的可能增加的费用。

项目预备费用合计 591.83 万元，具体计算过程为：工程费用\*5%。

## 3) 其他实施费用

其他实施费用共计 1,419.67 万元，主要包括项目建设期的人员投入，第一年人均工资按照公司目前水平进行测算，第二年、第三年人均工资年增长率为 8%。

序号	岗位/职责	拟招聘人员(人)	年均工资福利(万元)	年均工资福利总额(万元)	T+1	T+2	T+3
1	平台负责人	1	60.00	60.00	10.00	64.80	69.98
2	数据中台负责人	1	50.00	50.00	8.33	54.00	58.32
3	软件架构师	1	50.00	50.00	8.33	54.00	58.32
4	产品经理	2	30.00	60.00	5.00	54.00	69.98
5	Workflow 设计师	3	20.00	60.00	3.33	36.00	62.21
6	网络工程师	1	15.00	15.00	2.50	16.20	17.50
7	UI 设计工程师	2	15.00	30.00	2.50	27.00	34.99
8	移动前端工程师	1	20.00	20.00	-	14.40	23.33
9	Web 前端工程师	1	20.00	20.00	3.33	21.60	23.33
10	客户端前端工程师	1	15.00	15.00	2.50	16.20	17.50
11	后端程序员	3	20.00	60.00	3.33	36.00	62.21
12	运维工程师	1	10.00	10.00	1.67	10.80	11.66
13	测试工程师	1	15.00	15.00	2.50	16.20	17.50
14	算法工程师	1	30.00	30.00	5.00	32.40	34.99
15	大数据开发工程师	2	30.00	60.00	-	43.20	69.98
16	数据工程师	1	20.00	20.00	-	14.40	23.33
17	图形图像工程师	2	30.00	60.00	5.00	54.00	69.98
18	人工智能工程师	1	35.00	35.00	-	25.20	40.82
合计		26			63.33	590.40	765.94

注：T+1 年由于是项目建设期第一年，人员按照计划要等软硬件设施部署之后开始引进，故这里按照两个月薪酬来计算人员投入金额，下同。

#### 4) 铺底流动资金

铺底流动资金是为保证项目正常运转所需的流动资金。根据项目运营预测，按项目运营后的预计流动资产金额减去预计流动负债金额预测营运资金需求，铺底流动资金按测算所需营运资金的 8% 计算，为 510.13 万元。

(2) 装配式内装设计研发中心建设项目的总投资概算表如下：

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）			占投资总额比例（%）
		T+1	T+2	总计	
一	建设投资	2,376.45	2,796.16	5,172.61	85.31%
(一)	工程建设费用	2,263.29	2,663.01	4,926.30	81.25%
1	场地投入	419.25	189.00	608.25	10.03%
2	设备投入	1,844.04	2,474.01	4,318.05	71.22%
2.1	硬件设备投入	561.00	357.00	918.00	15.14%
2.2	软件系统投入	1,283.04	2,117.01	3,400.05	56.08%
(二)	基本预备费	113.16	133.15	246.31	4.06%
二	其他实施费用	66.50	824.25	890.75	14.69%
三	项目总投资	2,442.95	3,620.41	6,063.36	100.00%

### 1) 工程建设费用

场地投入：本项目场地投资包括装配式标准研发中心、装配式产品研发中心、装配式软件技术研发中心、装配式实验室、装配部件及工艺迭代展示中心的场地租赁和装修，总建筑面积为 1,050.00 平方米。租赁和装修单价结合研发中心功能区要求、深圳当地市场价格、公司的租赁房产价格或装修经验测算。

序号	建设投资	建筑面积（平方米）	单价	投资总额（万元）	分期投入安排（万元）	
					T+1	T+2
一	场地租赁	1,050.00	租赁单价（万元/平方米/月）	330.75	141.75	189.00
1	装配式标准研发中心	150.00	0.015	47.25	20.25	27.00
2	装配式产品研发中心	200.00	0.015	63.00	27.00	36.00
3	装配式软件技术研发中心	100.00	0.015	31.50	13.50	18.00
4	装配式实验室	200.00	0.015	63.00	27.00	36.00
5	装配部件及工艺迭代展示中心	400.00	0.015	126.00	54.00	72.00
二	场地装修	1,050.00	装修单价（万元/平方米）	277.50	277.50	-
1	装配式标准研发中心	150.00	0.35	52.50	52.50	-
2	装配式产品研发中心	200.00	0.35	70.00	70.00	-

序号	建设投资	建筑面积(平方米)	单价	投资总额(万元)	分期投入安排(万元)	
					T+1	T+2
3	装配式软件技术研发中心	100.00	0.35	35.00	35.00	-
4	装配式实验室	200.00	0.20	40.00	40.00	-
5	装配部件及工艺迭代展示中心	400.00	0.20	80.00	80.00	-
合计		<b>1,050.00</b>		<b>608.25</b>	<b>419.25</b>	<b>189.00</b>

设备投入：本项目所需设备种类及数量系公司根据项目运营及配套设施要求予以确定，购置单价系公司参考市场实际价格进行估算或进行询价后确定。

### 2) 基本预备费

预备费是指在建设期内因各种不可预见因素的变化而预留的可能增加的费用。项目预备费用合计 246.31 万元，具体计算过程为：工程建设费用\*5%。

### 3) 其他实施费用

其他实施费用共计 890.75 万元，主要包括项目建设期的人员投入，第一年年均工资按照公司目前水平进行测算，第二年人均工资年增长率为 5%。

序号	岗位/职责	拟招聘人数(人)	年均工资福利(万元)	年均工资福利总额(万元)	T+1	T+2
1	BIM 装配式研发总监	2	38.00	76.00	6.33	66.50
2	BIM 装配式资深研发经理	4	28.00	112.00	9.33	98.00
3	BIM 装配式资深研发工程师	4	25.00	100.00	8.33	87.50
4	BIM 装配式研发工程师	10	15.00	150.00	5.00	115.50
5	装配式软件研发工程师	6	15.00	90.00	7.50	78.75
6	装配式建筑深化设计师	6	15.00	90.00	5.00	73.50
7	BIM、装配式拆分设计工程师	6	15.00	90.00	5.00	73.50
8	PC 构件模具设计师	6	15.00	90.00	5.00	73.50
9	电气工程师	4	15.00	60.00	5.00	52.50
10	暖通/给排水工程师	4	15.00	60.00	5.00	52.50
11	绿色建筑工程师	4	15.00	60.00	5.00	52.50

序号	岗位/职责	拟招聘人员(人)	年均工资福利(万元)	年均工资福利总额(万元)	T+1	T+2
	合计	56			66.50	824.25

注：T+1 年由于是项目建设期第一年，人员按照计划要等软硬件设施部署之后开始引进，故这里按照两个月薪酬来计算人员投入金额，下同。

(3) 城市更新设计研发中心建设项目的总投资概算表如下：

序号	工程或费用名称	投资估算(万元)			占投资总额比例(%)
		T+1	T+2	总计	
一	建设投资	2,952.78	1,929.83	4,882.62	86.62%
(一)	工程建设费用	2,812.17	1,837.94	4,650.11	82.49%
1	场地投入	582.00	216.00	798.00	14.16%
2	设备投入	2,230.17	1,621.94	3,852.11	68.34%
2.1	硬件设备投入	1,269.00	146.00	1,415.00	25.10%
2.2	软件系统投入	961.17	1,475.94	2,437.11	43.24%
(二)	基本预备费	140.61	91.90	232.51	4.12%
二	其他实施费用	73.50	680.75	754.25	13.38%
三	项目总投资	3,026.28	2,610.58	5,636.87	100.00%

#### 1) 工程建设费用

场地投入：本项目场地投资包括城市更新旧改研究中心、三维重建技术研发中心、建筑性能分析研发中心、项目管理部、数字化项目展厅等场地租赁和装修，总建筑面积为 1,200.00 平方米。租赁和装修单价结合研发中心各功能区的要求、深圳当地市场价格、公司的租赁房产价格及装修经验测算。

序号	建设投资	建筑面积(平方米)	单价	投资总额(万元)	分期投入安排(万元)	
					T+1	T+2
一	场地租赁	1,200.00	租赁单价(万元/平方米/月)	378.00	162.00	216.00
1	城市更新旧改研究中心	300.00	0.015	94.50	40.50	54.00
2	三维重建技术研发中心	200.00	0.015	63.00	27.00	36.00

序号	建设投资	建筑面积 (平方米)	单价	投资总额 (万元)	分期投入安排(万元)	
					T+1	T+2
3	建筑性能分析研发中心	200.00	0.015	63.00	27.00	36.00
4	项目管理部	200.00	0.015	63.00	27.00	36.00
5	数字化项目展厅	300.00	0.015	94.50	40.50	54.00
二	<b>场地装修</b>	<b>1,200.00</b>	<b>装修单价(万元/平方米)</b>	<b>420.00</b>	<b>420.00</b>	-
1	城市更新旧改研究中心	300.00	0.35	105.00	105.00	-
2	三维重建技术研发中心	200.00	0.35	70.00	70.00	-
3	建筑性能分析研发中心	200.00	0.35	70.00	70.00	-
4	项目管理部	200.00	0.20	40.00	40.00	-
5	数字化项目展厅	300.00	0.45	135.00	135.00	-
<b>合计</b>		<b>1,200.00</b>		<b>798.00</b>	<b>582.00</b>	<b>216.00</b>

设备投入：本项目所需设备种类及数量系公司根据项目运营及配套设施要求予以确定，购置单价系公司参考市场实际价格进行估算或进行询价后确定。

## 2) 基本预备费

预备费是指在建设期内因各种不可预见因素的变化而预留的可能增加的费用。项目预备费用合计 232.51 万元，具体计算过程为：工程建设费用\*5%。

## 3) 其他实施费用

其他实施费用共计 754.25 万元，主要包括项目建设期的人员投入，第一年均工资按照公司目前水平进行测算，第二年人均工资年增长率为 5%。

序号	岗位/职责	拟招聘人员(人)	年均工资福利(万元)	年均工资福利总额(万元)	T+1	T+2
一	<b>设计师</b>	<b>36</b>		<b>563.00</b>	<b>56.50</b>	<b>512.75</b>
1	装修设计总监	1	35.00	35.00	5.83	36.75
2	装修高级设计师	4	20.00	80.00	6.67	70.00
3	装修中级设计师	6	15.00	90.00	7.50	78.75
4	装修助理设计师	10	10.00	100.00	10.00	91.00
5	机电总监	1	30.00	30.00	5.00	31.50
6	电气工程师	4	15.00	60.00	5.00	52.50

序号	岗位/职责	拟招聘人数 (人)	年均工资福利 (万元)	年均工资福利总额 (万元)	T+1	T+2
7	给排水工程师	2	15.00	30.00	2.50	26.25
8	暖通工程师	2	15.00	30.00	5.00	31.50
9	绿色建筑工程师	6	18.00	108.00	9.00	94.50
<b>二</b>	<b>技术人员</b>	<b>12</b>		<b>189.00</b>	<b>17.00</b>	<b>168.00</b>
1	技术总监	1	30.00	30.00	5.00	31.50
2	BIM 工程师	5	15.00	75.00	5.00	63.00
3	现场工程师	2	12.00	24.00	2.00	21.00
4	测绘工程师	2	15.00	30.00	2.50	26.25
5	技术研发工程师	2	15.00	30.00	2.50	26.25
	<b>合计</b>	<b>48</b>			<b>73.50</b>	<b>680.75</b>

注：T+1 年由于是项目建设期第一年，人员按照计划要等软硬件设施部署之后开始引进，故这里按照两个月薪酬来计算人员投入金额。

#### 4、未包含本次发行相关董事会决议日前已投入资金

截至董事会决议日（2020 年 9 月 29 日）前，本次募集资金投资项目已投入金额 89.67 万元，主要为人员工资，公司以自有资金进行投入，未包含在本次募投金额内，后续不会使用募集资金置换。本次募集资金到位后，公司将按照项目的实际资金需求将募集资金投入上述项目，不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。

二、结合公司最近三年及一期固定资产和无形资产持有情况、折旧或摊销情况等，说明本次募投项目实施后新增大量设备投入的必要性和合理性，量化分析新增设备投入后续折旧或摊销对公司经营的影响，并充分披露相关风险。

#### 1、公司最近三年及一期固定资产和无形资产持有情况、折旧或摊销情况

报告期内，公司固定资产和无形资产情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
固定资产原值合计	10,160.18	10,133.65	10,060.67	9,484.71



项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
累计折旧合计	1,920.36	1,735.16	1,364.82	1079.72
减值准备合计	-	-	-	-
<b>固定资产账面价值合计</b>	<b>8,239.82</b>	<b>8,398.49</b>	<b>8,695.85</b>	<b>8,409.99</b>
其中：房屋及建筑物	7,780.54	7,899.25	8,057.54	7,959.95
机器设备	289.71	298.12	368.45	212.24
运输设备	144.91	163.66	209.68	194.24
电子设备及其他设备	24.66	37.46	60.19	43.55
<b>无形资产原值合计</b>	<b>1,136.45</b>	<b>1,118.67</b>	<b>1,033.59</b>	<b>1,015.83</b>
累计摊销合计	763.94	693.26	562.93	408.68
减值准备	-	-	-	-
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>372.51</b>	<b>425.41</b>	<b>470.66</b>	<b>607.16</b>
其中：专利权	0.80	1.08	2.54	4.36
软件	371.71	424.34	468.11	602.80

## 2、本次募投项目实施后新增大量设备投入的必要性和合理性

本次募投项目实施后会新增大量设备投入，主要系硬件设备和软件产品，采购的相关设备和软件的主要用途请详见本题一、1 之回复，购买主要设备的必要性及合理性原因如下：

项目	主要设备	必要性	合理性
数字化云平台项目	云基础设备	用于部署应用层程序，包含新开发模块，如云设计模块、供应链模块、资源共享模块的应用程序，是公司数字化转型各应用开发及部署中必须的投入	该项目部分模块功能应用能够有效利用公有云灵活配置，实现多开发者服务，可有效降低相关应用开发成本，提高开发速度，保障公有云安全运营
	虚拟化远程办公设备	用于实现公司扩张生产，现有集中办公逐渐转向移动办公。虚拟化远程办公设备（2D 普通办公）可满足非业务生产部门（财务、运营、质量等部门）远程办公需求，虚拟化远程办公设备（3D 设计软件办公）可满足业务生产部门（商业、轨交、办公等等设计事业部）远程协同设计生产需求，同时用于关键数据备份和 3D 模型渲染	虚拟化设备可以提高公司异地办公的协同效率，是设计行业实现多人异地远程协同办公和设计行业应用的前瞻性探索，可实现各地劳动力资源的合理配置，解决当前城市劳动力成本较高问题
装配式创意设计研发中心建设项目	实验设备	3D 打印机用于装配式产品研发阶段，墙面模块、柱面模块、地面模块、天花模块、空间模块等关键部件试验性制作、应用与一些新型结构件研发验证的关键环节； 3D 点云扫描仪用于扫描现场结构精确数据，建立点云模型，对施工误差进行校对，实现现场精确定位放线，保障装配式现场安装有序落地； 实验室专业电脑用于装配式 3D 模型设计和模拟高性能计算	城市更新与装配式设计都是公司重点发展方向，也是行业发展的方向，设备采购根据各自项目需求和人员配置用于不同的业务细分领域
城市更新研发中心建设项目	实验设备	3D 打印机用于城市更新设计研发阶段，城市更新设计模型试验性制作，特别是一些重大项目的新型建筑结构设	

		计的研发验证关键环节； 无人机和 3D 点云扫描仪用于扫描现场地基、建筑、结构、原机电协同精确数据，建立点云模型，保障城市更新设计与施工安装有序科学开展； 实验室专业电脑用于城市更新业务 3D 模型设计和模拟高性能计算	
--	--	---	--

本次募投项目是公司现有主营业务的延续，与公司的业务发展、技术研发、管理能力相适应。数字化设计云平台建设项目建成后，将有利于公司提高设计效率，降低公司成本；并且能够顺应行业的数字化转型趋势，更好地满足市场需求，提高公司的持续盈利能力。装配式内装设计研发中心建设项目建成后，有利于公司积极响应国家鼓励并规范装配式建筑及相关装配式内装的政策方向，进一步增强公司的核心竞争优势；并且能够打通公司产业链，提升整体业务落地效率，从而提高产品交付的及时性，增强客户的服务体验。城市更新设计研发中心建设项目建成后，有利于公司扩大业务覆盖范围，更好的满足市场需求，提升城市群体体验；并且能够进一步提升公司的创新设计能力，实现可持续发展。补充流动资金项目将有助于满足公司未来业务发展目标的资金需求，提高公司持续盈利能力，优化资本结构以及抗风险能力。

### 3、量化分析新增设备投入后续折旧或摊销对公司经营的影响，并充分披露相关风险

数字化设计云平台募投项目实施后，新增主要成本费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7-12 年
新增固定资产折旧费用	61.13	254.74	428.18	457.56	457.56	457.56	2,429.51

新增无形资产摊销费用	168.68	428.90	637.97	673.81	673.81	651.56	3,447.34
小计	229.81	683.64	1,066.15	1,131.37	1,131.37	1,109.12	5,876.85
人员工资	63.33	590.40	765.94	844.01	911.53	911.53	5,469.17
<b>合计</b>	<b>293.14</b>	<b>1,274.04</b>	<b>1,832.09</b>	<b>1,975.38</b>	<b>2,042.90</b>	<b>2,020.65</b>	<b>11,346.02</b>
新增营业收入	-	1,600.00	5,520.00	8,832.00	10,469.50	10,469.50	62,817.00
新增折旧摊销费用占新增营业收入的比例	-	79.63%	33.19%	22.37%	19.51%	19.30%	18.06%
预测公司整体营业收入	32,000.00	38,400.00	49,680.00	54,351.57	57,390.50	57,390.50	344,343.00
新增折旧摊销费用占营业收入的比例	-	3.32%	3.69%	3.63%	3.56%	3.52%	3.29%

根据募投资项目投资计划安排，本项目建设期为3年，建设期内公司主要进行人员培训及数字化设计云平台的试运行，从而导致第2年和第3年新增主要成本费用占新增营业收入的比例较大。自第4年起随着平台驱动，公司收入有效增长，新增主要成本费用占新增营业收入的比例逐年下降。公司在测算本募投资项目内部收益率时未考虑建设期3年。

装配式内装设计研发中心建设项目和城市更新设计研发中心建设项目仅为研发中心建设，不直接产生收入，其中装配式内装设计研发中心建设项目实施后，新增主要费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7-12 年
新增固定资产折旧费用	23.58	72.17	77.18	77.18	77.18	77.18	367.31
新增无形资产摊销费用	212.28	493.98	525.20	525.20	525.20	499.74	2,519.27
小计	235.86	566.15	602.38	602.38	602.38	576.92	2,886.58
人员工资	66.50	824.25	1,078.25	1,132.16	1,188.77	1,188.77	7,132.59
<b>合计</b>	<b>302.36</b>	<b>1,390.40</b>	<b>1,680.62</b>	<b>1,734.54</b>	<b>1,791.14</b>	<b>1,765.68</b>	<b>10,019.17</b>

城市更新设计研发中心建设项目实施后，新增主要费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7-12 年
新增固定资产折旧费用	53.34	116.91	118.96	118.96	118.96	118.96	543.50
新增无形资产摊销费用	229.69	469.13	490.90	490.90	490.90	452.37	2,246.60
小计	283.03	586.05	609.86	609.86	609.86	571.33	2,790.10
人员工资	73.50	680.75	829.08	870.53	914.06	914.06	5,484.36
<b>合计</b>	<b>356.53</b>	<b>1,266.80</b>	<b>1,438.94</b>	<b>1,480.40</b>	<b>1,523.92</b>	<b>1,485.39</b>	<b>8,274.46</b>

前述三个募投项目对未来建设期及后续运营期内公司盈利能力的影响如下所示：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7-12 年
所有募投项目预计新增主要成本费用金额	952.03	3,931.24	4,951.65	5,190.31	5,357.96	5,271.72	29,639.65
预测公司整体净利润	7,684.89	7,481.72	11,135.46	13,230.19	14,480.51	14,553.82	89,015.00
新增主要费用占预测净利润的比例	12.39%	52.54%	44.47%	39.23%	37.00%	36.22%	33.30%

注：预测公司整体净利润考虑了募投项目产生的效益，但未考虑除建筑室内设计业务外其他业务收入产生的效益。

综上，由上述测算可知，三个募投项目新增主要成本费用金额占建设期净利润比例相对较大，但后续运营期内逐渐减小，不会对上市公司整体经营造成重大不利影响。此外，若三个募投项目顺利实现其预期的使用效果或研发成果，折旧摊销及人工对营业收入和净利润的影响相对有限。若募投项目实施效果未及预期或上市公司经营业绩发生重大变动，募投项目新增的折旧摊销费用、人员工资等将会对公司业绩造成重大不利影响，已在《深圳市杰恩创意设计股份有限公司2020年度向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》“第五节 与本次发行相关的风险因素”之“一、募集资金投资项目风险”中补充披露如下：

“本次募集资金投资项目涉及的固定资产、无形资产等投资规模较大，项目建成后，新增固定资产、无形资产折旧摊销等金额占公司当期营业收入和利润规模的比例可能较大，尤其在项目建设期，处于试运营状态，运营效果尚未完全释放、潜力尚未充分发挥，公司新增固定资产、无形资产折旧摊销等金额占当期实现营业收入及净利润的比例可能较高。若未来募投项目的效益实现情况不达预期或公司主营业务发生重大变动，将对公司持续盈利能力产生较大不利影响。”

三、结合募投项目涉及的设备和软件的购置计划、安装测试安排等内容，说明本次募投项目建设周期为2-3年的合理性，并充分披露公司在募投项目建设期间及实施后市场需求、技术、竞争等情况发生变化、未来市场空间等方面存在的风险

1、结合募投项目涉及的设备和软件的购置计划、安装测试安排等内容，说明本次募投项目建设周期为2-3年的合理性

(1) 数字化设计云平台建设项目预计建设期为3年，项目的建设实施阶段包括可行性研究、初步设计、场地租赁及装修、设备采购及安装、人员引进及培训、平台测试及试运行。

序号	阶段/时间(月)	T+2	T+4	T+6	T+8	T+10	T+12	T+14	T+16	T+18	T+20	T+22	T+24	T+26	T+28	T+30	T+32	T+34	T+36
1	可行性研究																		
2	初步设计																		
3	场地租赁及装修																		
4	设备采购及安装																		
5	人员引进及培训																		
6	平台测试及试运行																		

本项目中的云基础设备、虚拟化远程办公设备等硬件分三年投入，投入金额分别为 1,454.20 万元、1,891.10 万元和 2,097.30 万元。数字化设计云平台建设第一年主要进行场地租赁与装修、设备购置与安装，由于平台建设设计模块及功能较多，对人员、实际应用及业务的适用性要求较高，因此项目从前期设计到场地、设备投入，再到平台测试及试运行等各个环节均需经历一定周期，故项目建设期 3 年具备合理性。

(2) 装配式内装设计研发中心建设项目预计建设期为 2 年，项目的建设实施阶段包括可行性研究、初步设计、场地租赁及装修、设备采购及安装、人员引进及培训、试运行。

序号	阶段/时间(月)	T+2	T+4	T+6	T+8	T+10	T+12	T+14	T+16	T+18	T+20	T+22	T+24
1	可行性研究												



序号	阶段/时间（月）	T+2	T+4	T+6	T+8	T+10	T+12	T+14	T+16	T+18	T+20	T+22	T+24
2	初步设计												
3	场地租赁及装修												
4	设备采购及安装												
5	人员引进及培训												
6	试运行												

本项目中的装配式样品设备在第一年投入，实验设备、软件设备分两年进行投入，投入金额分别为 1,844.04 万元、2,474.01 万元。装配式内装设计研发中心建设项目将在第二年进行墙面模块、柱面模块、地面模块、天花模块、全空间定制等产品研发，同时进行 BIM 技术、智能化设计、三维空间重建、绿色节能与装配式结合的应用研究。项目第二年试运营期间即开展研发工作，对项目前期场地投入、设备投入测试及人员招聘等环节均具有较高要求，因此，项目建设期为 2 年具有合理性。

(3) 城市更新设计研发中心建设项目预计建设期为 2 年，项目建设实施阶段包括可行性研究、初步设计、场地租赁及装修、设备采购及安装、人员引进及培训、试运行。

序号	阶段/时间（月）	T+2	T+4	T+6	T+8	T+10	T+12	T+14	T+16	T+18	T+20	T+22	T+24
1	可行性研究												
2	初步设计												
3	场地租赁及装修												
4	设备采购及安装												

序号	阶段/时间（月）	T+2	T+4	T+6	T+8	T+10	T+12	T+14	T+16	T+18	T+20	T+22	T+24
5	人员引进及培训												
6	试运行												

本项目中的展厅设备将在建设期第一年进行投入，实验设备、软件设备分两年进行投入，投入金额分别为 2,230.17 万元、1,621.94 万元。城市更新设计研发中心建设项目以人体工程学、绿色节能、动线分析、空间造型等重要理论作为本项目实施的专业理论基础，同时利用激光扫描技术、点云技术、装配式技术、BIM 技术，全面分析城市更新项目的工程进度，提高城市更新与改造项目实施效率，为城市更新设计研发中心项目提供有力的技术与理论支撑。项目第二年试运营期间即开展研发工作，对项目前期场地投入、设备投入测试及人员招聘等环节均具有较高要求，因此，项目建设期为 2 年具有合理性。

## 2、公司在募投项目建设期间及实施后市场需求、技术、竞争等情况发生变化、未来市场空间等方面存在的风险

发行人已在《深圳市杰恩创意设计股份有限公司 2020 年度向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》“第五节 与本次发行相关的风险因素”中补充披露如下：“（1）市场需求及未来市场空间方面：由于国内大、中型城市面临土地资源日益稀缺、用地开发趋于饱和等现状，存量土地盘活是缓解用地紧张的重要举措。目前城市更新政策主要在佛山、广州、深圳等珠三角城市展开，相对于全国而言，市场容量相对较小。

同时，人口城镇化率加剧成为推行城市更新的主要因素。未来随着新一线与二线城市发展逐渐加快，人口城镇化增长率将趋于平缓，一线城市土地资源日益稀缺、用地开发趋于饱和等现状将会有所缓解，进而影响市场需求。

（2）技术方面：自主创新能力和核心技术研发能力是室内设计公司可持续发展的核心因素。如果今后公司技术创新体系不能适应行业发展需要，不能及时跟踪并跟上行业技术进步和更新步伐，或者不能保证必要的研发支出，将面临较大技术风险，加之可能面临公司核心技术及其他知识产权被复制盗窃、被侵害的风险，而影响公司可持续发展。

（3）竞争方面：BenoyArchitecture&Planning（贝诺）、Callison, LLC.（凯里森）、WilsonAssociates（威尔逊）等多家业内领先的国际知名室内设计公司积极开拓中国市场，抢占国内市场份额。由于该类室内设计公司具有丰富的项目经验和业内领先的技术水平，将会对公司业务拓展造成一定的影响，国内室内设计行业竞争将进一步加大。

（4）适用性方面：数字化平台建设是对现有设计模式进行优化提升，设计模式的改变以及管理方法的变革意味着工作方式和技能的变化，员工需要一定的时间学习与适应新的信息化办公模式，若相关员工无法快速学习适应新系统，将出现原有设计处理模式与新系统衔接不畅、员工学习或适应度较低等情况，一定时间和范围内影响公司的正常业务开展，将可能造成客户满意程度下降；同时，信息化系统的推进过程中可能存在软件功能不够针对公司业务，难以完全满足客户需求等风险。”

四、本次募投项目均通过租赁新场地的方式实施，请说明发行人是否已签

订相关租赁合同，后续具体安排、进度，如发行人如无法取得相关场地，拟采取的替代措施及对募投项目实施的影响，并充分披露相关风险

公司与深圳科兴生物工程有限公司科技园分公司（以下简称“科兴公司”）于 2020 年 11 月 18 日签署了《房屋租赁意向书》，约定了科兴公司将位于南山区科苑路 15 号科兴科学园的一处房产租赁给杰恩设计用于办公，杰恩设计根据拟实施的项目进度分批或整体租赁，租赁面积为 2,000-3,000 平方米，房屋租金单价不高于市场价，同等条件下，杰恩设计享有优先于其他主体承租该园区用房的权利。

另外，根据 CAIC（中国房地产资管信息服务平台）监测显示，2020 年第三季度深圳全市新增写字楼供应 22.4 万平方米，新增供应拉高总存量，使得深圳写字楼空置率微升至 24.3%。在目前深圳写字楼租赁供大于求的整体市场环境下，即便因特殊原因科兴公司届时无法按期提供符合要求的房产，公司亦能在市场上迅速以相对公允的租赁价格找到符合需求的写字楼用于实施募投项目。

同时，公司控股股东及实际控制人姜峰先生于 2020 年 12 月 15 日出具《承诺书》：“若深圳科兴生物工程有限公司科技园分公司无法按期提供租赁房产导致需要重新租赁其他房产用于募投项目的实施，本人同意承担因重新寻找租赁房产而额外增加的一切成本费用及经济损失，保证不会对上市公司的利益造成损害，不会影响募投项目的实施。”

鉴于公司已与科兴公司签署了《房屋租赁意向书》对后续租赁安排及权益保障进行约定，公司控股股东和实际控制人也出具相关承诺，公司拟实施的募投项目不会因房产租赁问题而产生重大不利影响。

已在《深圳市杰恩创意设计股份有限公司 2020 年度向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》“第五节 与本次发行相关的风险因素”中补充披露如下：

**“本次募集资金投资项目涉及场地租赁，若未来募投项目的场地租赁出现无法正常实施、需要搬迁或发生纠纷的情形，公司可能面临需要重新寻找新的募投项目实施场地而导致经营成本增加、搬迁损失等风险，进而对募投项目的实施产生不利影响。”**

**五、说明本次募投项目是否已履行全部行政审批、核准或备案、登记手续**

截至本回复出具日，“数字化设计云平台建设项目”、“装配式内装设计研发中心建设项目”、“城市更新设计研发中心建设项目”已在南山区发展和改革局完成备案。

根据《企业投资项目核准和备案管理条例》第二条规定，企业投资项目是指企业在中国境内投资建设的固定资产投资项。由于公司拟开展的“补充流动资金项目”不涉及固定资产投资，因此，公司本次发行募集资金项目之补充流动资金项目无需履行该条例所规定的审批、备案、核准程序。

根据《中华人民共和国环境影响评价法》第十六条规定，建设项目的环境影响评价分类管理名录，由国务院生态环境主管部门制定并公布。因公司拟开展的“数字化设计云平台建设项目”、“装配式内装设计研发中心建设项目”、“城市更新设计研发中心建设项目”和“补充流动资金项目”不属于生态环境部制定的《建设项目环境影响评价分类管理名录》规定的项目类别，公司本次募集资金投资项目均不需要进行项目环境影响评价，亦不需要取得主管环保部门对上述项目的审批文件。

## 六、中介机构核查程序

保荐机构、发行人会计师和发行人律师主要履行了如下核查程序：

1、查阅发行人募投项目可行性研究报告，重点复核各募集资金投资项目的具体建设内容和投资构成、采购设备和软件的具体用途，各项目建设期、各项目的预计效益情况、测算依据、测算过程，分析测算依据、测算过程的谨慎性及合理性；量化测算本次募投项目实施对发行人经营业绩的影响。

2、访谈发行人财务总监、各募投项目负责人了解各募投项目设备投入之间以及与发行人现有设备、软件之间是否存在重复投资的情形，相关设备和软件在使用上是否能够明确区分，在董事会决议日之前的资金投入及进度情况；了解项目建设计划、实施时间及后续市场等情况变化对发行人经营的影响。

3、访谈各募投项目相关的核心技术人员及董事会秘书，查阅发行人与科兴公司的《房屋租赁意向书》及发行人控股股东、实际控制人出具的承诺书、募投项目发改委备案证明文件，了解募投场所的选择及租赁情况、募投项目的备案及实施进展情况。

## 七、中介机构核查结论

经核查，保荐机构、发行人会计师和发行人律师认为：

1、本次募投项目的各项目设备投入之间以及和发行人现有设备、软件之间不存在重复投资的情形，相关设备和软件使用上能够明确区分，各募集资金投资的明细金额是根据募投实际需求测算的，具备合理性，本次募投资金测算的金额不包含董事会决议日之前已投入的资金金额。

2、本次募投项目会新增大量的设备及软件投入，但结合项目实际情况具备合理性，新增设备投入后续折旧或摊销对发行人经营的影响较大，若募投项目的实施效果不及预期，可能会对发行人经营造成一定不利影响，已充分披露并作风险提示。

3、本次募投项目建设周期为 2-3 年具备合理性，已充分披露发行人在募投项目建设期间及实施后因市场需求、技术、竞争等情况发生变化、未来市场空间等方面存在的风险。

4、发行人已签订租赁意向合同，后续如发行人如无法取得相关场地，拟采取的替代措施具有可实施性，已充分披露并作风险提示。

5、本次募投项目已经履行相关的审批、核准或备案、登记手续，具备合法合规性。

问题二、发行人本次募集资金投资项目包括数字化设计云平台建设项目、装配式内装设计研发中心建设项目、城市更新设计研发中心建设项目。其中，数字化设计云平台建设项目拟配备一批具备设计及云平台建设背景的人才，建设数字化设计及管理一体化云平台，对公司业务和管控方式进行对应的梳理再造，预计项目稳定运营后每年平均新增营业收入为 10,469.50 万元，预计内部收益率 20.51%，预计收益回收期为 6.41 年；装配式内装设计研发中心建设项目拟配备一批具有 BIM 软件使用和开发背景的专业人才，进行相关产业及技术研究、自主装配式内装产品体系的开发和装配式内装设计和技术体系的搭建，实现迭代更新与升级，并与公司的数字化设计云平台相结合；城市更新设计研发中心建设项目拟招募一批具有机电、电气、给排水、暖通、BIM 等背景的人才，进行城市更新设计技术及产业化的研究。此外，发行人披露首次公开发行募投项目中包含企业信息化建设项目、设计服务网络新建与升级建设项目等。

请发行人补充说明或披露：（1）说明本次募投项目和前次募投项目及公司现有业务之间的区别和联系；（2）关于数字化设计云平台建设项目，说明公司作为设计公司，开展云平台建设的原因及必要性、合理性，未来如开展线上业务，现有技术储备、人才储备、管理经验储备等是否充足，经营模式是否发生转变并充分披露相关风险；（3）将数字化设计云平台建设项目和公司现有相关业务的（预计）年均营业收入、（预计）内部收益率、（预计）市场占有率、（预计）增长率、（预计）毛利率等内容进行对比，披露项目效益测算的过程及关键参数的选取依据，是否和公司现有相关业务存在显著差异，若是，披露存在差异的原因及合理性，再结合上述内容和同行业可比公司相关业务情况，说明相关测算的谨慎性、合理性；（4）关于装配式内装设计研发中心建设项目和城市更新设计研发中心建设项目等项目，说明上述项目对公司现有资源迭代更新和升级的具体内容、项目开展的具体方式、项目实施后预计将形成的成果，公司相关人才储备、技术储备、管理经验储备等情况，并对可能存在的风险进行重大风险提示。

请保荐人和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、本次募投项目和前次募投项目及公司现有业务之间的区别和联系

## **1、前次募投项目和本次募投项目的区别和联系**

公司前次募投项目包括总部运营中心扩建项目、城市轨道交通综合体设计中心建设项目、企业信息化建设项目和设计服务网络新建与升级建设项目。本次募投项目之数字化设计云平台建设项目是在企业信息化建设项目的经验总结基础上为公司可持续发展制定的全新战略方向，应用层加入了云设计模块、资源共享模块、供应链模块等功能，将企业的各业务关键环节流程化、线上化、数字化；同时构建应用层共享的中台技术层，引入大数据、人工智能等技术应用，并扩展基础设施层建设，为传统设计企业数字化转型奠定信息化基础，具备必要性。

装配式设计研发中心、城市更新改造研发中心项目为公司根据这两年及未来行业发展趋势规划的新业务拓展方向，与前次募投项目不存在直接联系。

## **2、本次募投项目公司现有业务的区别和联系**

公司主营业务为室内设计，业务领域涵盖商业综合体室内设计、城市轨道交通综合体室内设计、医疗养老综合体室内设计和文教综合体室内设计四大板块。

公司拟通过本次向特定对象发行股票，推进数字化设计云平台建设项目，基于技术和数据驱动，不断提高设计及组织效能，以业务支持平台的模式实现对公司内部设计师及团队的赋能，提升其设计效率、降低运营成本、提高市场竞争能力，形成企业未来长期发展的内生新驱动力。推进装配式内装设计研发中心建设项目，针对日益增长的装配式内装市场需求，结合公司现有设计资源进行相关产业及技术研究、自主装配式内装产品体系的开发和装配式内装设计体系和技术体系的搭建，并实现不断的迭代更新和升级，在公司现有优势设计资源的基础上进一步增强市场竞争力、满足客户需求。推进城市更新设计研发中心建设项目，在原有新建建筑物室内设计业务的基础上，进一步挖掘存量建筑物空间改造市场，扩大公司业务覆盖领域，增强公司创新设计能力，提升公司核心竞争力与整体盈利水平。

综上，本次募投项目均围绕公司主营业务开展，是基于现状作出的合理决策，符合公司的长期发展战略。

## **二、数字化设计云平台建设项目**

### **1、数字化设计云平台建设项目的必要性、合理性**



### (1) 有利于提高设计效率，降低公司成本

公司业务以室内设计为主，整体业务流程分为业务承接阶段、设计实现阶段和后期服务阶段。目前，公司运作模式为各项目之间相互独立，各专业背景设计师团队以各具体项目为导向进行设计深化。除各项目共性部分进行重复工作外，不同专业背景及各分、子公司设计师之间缺乏深度沟通，对某一需求的理解存在一定偏差，较大程度上影响施工图设计效率，限制了公司业务拓展的速度。同时，室内设计行业属智慧密集型行业，对高素质设计师资源较为依赖，设计师的能力及人员规模是支撑公司业务扩张的动力。但随着人口红利的消失，用工成本大幅上涨，招工难、招工成本高也成为限制公司发展的不利因素。未来，随着公司业务的进一步布局，现有设计师团队在设计实现阶段的运作模式以及设计师规模将限制公司订单的承做能力。

本项目基于几何引擎和渲染引擎，针对室内设计各阶段不同需求自主开发或升级各类设计工具，拟建设“业务撮合模块”、“云设计模块”、“项目管理模块”等模块，建设数字化云平台，赋能设计师，提升设计效率，实现公司设计业务的高效协同及行业设计资源优化整合。在云平台的支撑下，参与项目的设计师将在云端进行项目数据的同步，自主开发的设计软件可以让设计师们进行多人、同时、异地的协同设计工作，可大幅提升设计工作的准确率和校验能力。在提高各专业设计师之间的沟通协作能力和工作效率的同时，更可以柔性地调配设计师产能，实现设计师工作量与项目需求的高度匹配。

此外，数字化设计云平台的“资源共享模块”还将对历史设计工作中的数据、资料及经验进行系统化梳理整合，形成专业知识运用数据库，将丰富的设计资源以更便捷的方式供给设计师调用，减少设计共性部分的重复性工作。本项目将有助于公司形成以深圳为中心，以北京、上海、香港、武汉、大连等地为支点的全国性设计服务网络共享平台，实现设计资源的统一调配，为各地客户提供更高效、更一致品质的服务；另外，通过本项目的建设，公司的运营效率将进一步提高，在提高员工工作能效的同时可减少公司对用工数量的依赖，实现公司业务由设计师驱动转向平台驱动，有利于运营成本的降低。

### (2) 有利于更好满足市场需求，提高公司盈利能力

目前，城镇化进程的加快促进了室内设计行业市场需求的提高。据国家统计局统计，我国常住人口城镇化率逐年提升，由 2015 年的 56.10% 上升至 2019 年的 60.60%，但我国城镇化率与发达国家相比仍具有较大差距，我国城镇化发展空间较大。同时，伴随着城镇化的快速发展，我国基础设施建设将进一步完善，这增加了居住建筑、公共建筑等各类综合体的建设需求，为建筑装饰及室内设计行业提供了巨大的市场空间。此外，随着消费需求的快速升级，人们对生活、工作环境品质追求的意愿也逐步提高，对室内设计的美观性和实用性提出了更高要求。目前，在室内设计行业，设计师作为核心生产单元，其产能受限于团队的管理能力及整体设计效率，这成为制约公司进一步开拓业务的瓶颈。为更好提升产能和设计质量，提升客户满意度，公司积极探索数字化设计云平台的建设。

公司拟将设计业务线上化、数字化，最终实现智能化。业务流程全面实现线上化，即将公司业务从客户需求的获取、到项目团队组建、合同签订、定金支付、设计工作的开展到后期现场跟踪服务的所有流程信息在平台上实现全流程的操作及跟踪管控；设计过程实现全数字化，即从创意及方案阶段开始，引入参数化建模工具和资源库的配套使用，在深化设计和施工图设计阶段，构建多人、同时、异地的工作模式，并定制化开发室内设计行业软件供设计师使用，同时将设计过程的数据向业主方、施工方、材料提供商开放，让其实时跟踪了解设计全过程，降低沟通成本；决策智能化，即以智能化辅助设计为未来方向，将来通过开放不同模块供产业链各个环节的用户使用，将各项目需求以及全行业设计师设计技术等信息沉淀在平台数据库中，并通过前期沉淀的数据，建立相应的数据分析、数据决策模型，对公司业务进行智能决策，提高设计效率及设计创意能力，实现精准定位客户的创意需求，提升客户体验。

### （3）有利于顺应数字化转型趋势，支撑公司平台驱动的战略布局

随着我国计算机技术、网络技术和人工智能技术的不断发展，数字化系统平台也将不断发展和完善。目前，我国新型数字基础设施建设已进入发展新阶段，5G 移动通讯网络加速部署提升了万物泛在互联和行业专业接入服务能力；由云、网、端组成的新型数字基础设施，成为推动行业智能化转型的关键支撑。物联网、大数据、人工智能、区块链等一批公共应用基础设施的推进，有利于支撑企业创新发展。此外，根据中国通信院统计数据，2019 年云计算市场规模达 1,653 亿美元，

增速为 21.28%，预计到 2021 年市场规模将接近 2,341 亿美元。市场规模的不断扩大也推动了我国数字化建设进程。

在国家经济政策以及市场环境的推动下，我国企业原来的层级管理模式已逐渐无法适应企业的发展，企业纷纷寻求转型，将业务与互联网大数据融合，数字化趋势明显。据国家统计局统计数据，2019 年我国工业互联网产业经济增加值规模 2.13 万亿元，占 GDP 比重为 2.20%，对经济增长贡献为 9.90%。其中，工业互联网融合带动的经济影响快速扩张，2019 年增加值规模为 1.60 万亿元，同比增长 63.13%。信息化和工业化的深度融合，将促使价值创造由价值链向价值网络转变，从而推动价值链升级，为线上服务新模式搭建平台和技术基础。

## **2、未来如开展线上业务，现有技术储备、人才储备、管理经验储备比较充足，现有经营模式不会发生重大变化**

### **(1) 人才储备、技术储备、管理经验储备**

#### **1) 人才储备情况**

自创立以来，公司注重专业人才的培养，拥有一支高素质的核心人才团队，团队成员大部分毕业于国内外知名院校，具有扎实的理论基础与丰富的设计经验。截至 2020 年 9 月 30 日，公司拥有技术人员 577 人，占公司员工总数的 80.81%，公司技术人员主要以设计专业人员为主。公司坐落于中国深圳，多所“985”、“211”院校分布于珠三角地区，包括中山大学、华南理工大学、哈尔滨工业大学（深圳）、南方科技大学等一等院校。基于优越的地理位置，公司凭借一系列股权激励措施、完善的职业晋升制度、专业的人员培训机制等，吸引一批高素质的高级设计师和专业技术人员，形成公司核心团队。充足的人才储备为本项目的顺利实施打下坚实的基础。

#### **2) 技术储备情况**

公司自创立以来致力于打造国内一流的室内设计企业，经过多年技术和研发经验积累，已形成四大设计服务领域，包括商业综合体、医养综合体、轨道交通综合体和文教综合体。公司已具备全面的软件技术能力和应用程序开发能力，同时引进 Revit 和 Bentley 等核心 BIM 技术平台并在企业内部进行推广，为客户提供优质设计服务的同时，提高公司设计技术在行业内的核心竞争力，丰富的技术

储备为公司的可持续发展提供有力的技术支撑。

目前，公司已建立研发中心，形成完整的研发体系，能够自主完成新技术研究、动线造型研究、色彩材料研究、工艺技术研究、软件开发等一系列流程，为公司日后的技术研发与设计创新奠定坚实的基础。在室内设计理论及技术领域，公司已在人体工程学、绿色节能、动线分析、空间造型、材料、灯光、极端、智能化等理论方面有所积累，已具备 BIM 技术等先进技术，并开始涉足探索三维激光扫描技术、点云技术、装配式技术等先进技术。其中，三维扫描技术在工程项目建设中发挥了至关重要的作用，其主要通过结构体的外观、材质、力学模型、制造工艺、装配流程、服役期限等多方面集成三维模型化信息，并对预制件的精度实行精确管控，在节约用料成本、确保工程质量的同时，有效提高施工环节效率，为项目的顺利实施提供高效、准确、全方位的整体检测方案。此外，公司一直积极对外合作加强研发和技术积累。目前公司与哈工大合作成立了“哈工大(深圳)-杰恩数字设计与智能建造联合实验室”，借助公司在建筑室内设计信息化管理的技术研发和应用的行业优势，进一步加强校企合作，促进优势资源互补，共同推进数字设计与智能建造领域的研发与发展。

报告期内，公司已经研发完成、本次募投项目涉及的相关技术储备具体情况如下：

序号	项目名称	研发内容	投入研发人员数量(人)	研发投入(万元)	研究目标
1	企业信息化管理系统的研发	<p>项目主要包含 9 个模块：</p> <p>1、快捷工作，主要包含请假、加班、出差、打卡、外出申请；发送邮件、新闻发布；用品领用、用车申请、会议室申请、制度存档、证章申请、名片申请、费用申请等。</p> <p>2、企业资讯，主要包含规章制度、在线投票、在线调查、资源下载、企业相册、生日祝福等。</p> <p>3、个人办公，主要包含个人信息、我的事物、我的日程、我的报告、日常记录、个人文档等。</p> <p>4、协同工作，主要包含工作一览、报告呈批、我的会议、计划审批、执行审批、立项申请等。</p> <p>5、行政管理，主要包含用品一览、资产一览、车辆使用、图书一览、档案一览、合同一览等。</p> <p>6、人力资源，主要包含部门一览、招聘信息、考核信息、合同信息、培训信息、员工生日等。</p> <p>7、财务管理，主要包含业务费用、管理费用、差旅费用、办公费用、招待费用、费用申请等。</p> <p>8、知识中心，主要包含热门知识、我的分享、使用排行、我的查阅、待归档知识、我的查阅等。</p> <p>9、流程中心，主要包含待审批、进行中、经审批、已通过、被退回、审批通过等。</p>	13	212	提高企业管理工作效率，技术上实现人力、财务、运营的信息化建设，智能统计分析企业经营数据；节省行政、财务、运营管理等人力成本。
2	CDC 项目协同平台	<p>CDC 全称 Co-Design Cloud，协同设计云平台。</p> <p>1、规范设计项目管理过程，提高管理效率</p>	8	127	打造由流程、协作和管理构成的协同设计平台。实现设

	开发 1.0	规范业务流程：包括了从立项到出图等各设计环节的管理。辅助决策分析：收集精细化生产数据，通过数据分析辅助决策。 2、规范设计作业过程，辅助提高设计效率，统一设计标准；统一设计作业模式；提供设计辅助工具。 3、改进涉及协作方式，提高专业写作水平，提高设计质量。专业间图层协同，减少错、漏、碰、缺；专业内模块协同，提高设计生产率。 4、实现设计成果的有序管理，提高知识利用率。			计管理一体化，实现经营、财务和生产业务贯通，达到设计与管理的一体化，提高全过程运营管理水平，解决生产与质量脱节，平衡人力物力资源，提高生产力。
3	LittleBee 数字化资源平台开发 1.0	本平台通过用户浏览、资源上传、资源下载、互动学习、后台管理的模式来运营平台服务。主要满足以下需求： 1、信息搜索的需求。不断增长的图片、文件与信息，搜索引擎为用户提供结构化与非结构化的查询信息及资源浏览。只要通过简单的关键词，可以快速获得图片和资源，界面简单，方便操作。 2、资源整合的需求。将企业内部资源及标准化规范，外部丰富的网络资源和信息资源进行整合，为企业资源高度共享与决策分析提供有效的快捷方式。同时优秀的平台打造，良好的浏览体验离不开结构合理有序、信息传达准确且功能性强的网页界面设计。	15	204	通过构建垂直搜索引擎的方式建立专业的企业搜索平台，搜集、整合资源信息，并对信息进行理解、提取、组织和处理，进而为用户提供检索服务，起到图片、模型、图纸浏览、标签索引和资源下载的目的，提高企业内部间的数字化素材和专业知识传递和共享效率。
4	轨交车站装配式简装技术研发	以现有地铁装配式技术基础上将此技术理念运用到室内装修方式中，从而达到装配式简装的目的，进而降低成本，节省时间，提高效率。地铁装配式简装技术的主要研究内容包括结构选型及力学行为研究、接头综合技术研究、结构防水关键技术研究、施工技术与专用施工装备研发、大型预制构件生产技术研究、装配式地铁车站多专业一体化综合技术研究等，主要研究成果全面覆盖并形成了设计、施工、构件制造等成套技术体系。	13	91.5	提升现场施工速度，可以将工期缩短约 4-6 个月。减少材料堆放、加工使用面积，优化车站内部装修环境。实现预制装配式结构在现场基本为拼装的工序，保证施工质量，提高施工安全性。
5	医养装配式无障碍隐形扶手研发	研发内容包含：安装结构、装饰部件和支撑部件，安装部件与装饰部件卡接，装饰部件上设有弧形结构，装饰部件的中部设有内凹部，支撑部件安装于内凹部向外的一侧。通过设置安装结、装饰部件和支撑部件，安装部件与装饰部件卡接，装饰部件上设置弧形结构，装饰部件的中部设置内凹部，支撑部件安装于内凹部向外的一侧，形成一种人体工学设计好，拆改成本低的装配式无障碍隐形扶手。	6	45	提供装配式无障碍隐形扶手，从而解决安全扶手人体工学设计差、拆改成本高等问题。

6	办公“魔方”会议室产品研发	<p>本次以办公核心功能空间-会议室为产品载体，通过模块化的理念手法进行创新，以“魔方”的主题进行打造。融合智能共享概念，将会议室打造成一个集超前设计、完善智能配置，体验感强、具有多功能、可持续、共享的整装集成办公会议单元。打造市场广阔的具有核心竞争力的独家产品。产品分为四个版本：（1）舒适版满足基础会议需求，设计较为前沿化；（2）品质版注重家具材料、智能化的适当升级功能；（3）高端尊享版增加一键式智能操控，智能触摸系统，品质更高，更多人性化设备；（4）奢华极品版增加自动感应系统，科技化未来感，高品质体验感。</p>	20	140	<p>提高办公室会议室实用率；提升现会议室的美观度；提高现会议室的智能化、功能性；减少办公空间装修时间，节约安装成本。</p>
---	---------------	---	----	-----	---

为了巩固和提高在国内建筑室内设计行业的综合竞争力，公司持续追踪该领域技术发展方向，重点推进 CDC 项目协同平台 2.0 开发、ERP3.0 版开发、Little Bee2.0 数字化资源平台开发、云平台远程办公应用于研发、装修三维协同云设计工具研发等研发项目。此外，在机电工程等专业领域，公司依托子公司博普森机电，重点推进暖通三维协同云设计工具研发、电气三维协同云设计工具研发、给排水三维协同云设计工具研发等项目。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司正在研发的一些信息化建设相关项目的具体情况如下：

序号	项目名称	研发内容	投入研发人员数量(人)	预计研发投入(万元)	研究目标	进展情况
1	管理系统“项目岛”模块研发	聚焦设计行业，围绕项目管理打造的下一代集成平台核心项目管理模块，项目管理通过对线索/合同/项目信息的汇聚与拉通，为项目团队提供过程管理服务。	20	300	提高项目管理的效率和质量，为企业实现全面数字化奠定基础。	在研阶段
2	材料供应商平台研发	通过现代化管理模式，规范管理供应商资源。对公司材料管理流程分析，理出一个清晰的材料管理流程，对这个流程进行阶段划分，将流程细化为系统设置、材料图片及相关内容浏览、材料流动库存管理、信息资讯更新、查询处理等。	17	250	实现材料等供应商资源管理的线上化，方便公司人员查询、调用、共享供应商资源，为企业全面数字化奠定基础。	在研阶段
3	参数化设计工具研发	以参数化技术为切入点，开发能够在 Sketchup、AutoCAD、Archicad、Revit 等主流设计工具通用的公装（包含软装、五金洁具、设备等配套专业）领域设计插件（软件），成为链接各设计工具的中枢，提高设计师建模和绘图的效率，同时兼顾易用性和通用性，形成自主可控的参数化模型数据库。	20	300	提高设计师建模和绘图的效率，为企业全面数字化奠定基础。	在研阶段



综上所述，公司在室内设计领域已具备丰富的研发经验和技術积累，为本次募投项目的实施奠定了良好的基础。

### 3) 管理经验储备情况

公司拥有一批管理经验丰富的管理人员及核心技术人员，其具体职务及工作经验情况如下：

姓名	职务	个人管理或工作经验简介
姜峰	董事长、总经理	国务院政府特殊津贴专家，建筑高级工程师，高级室内建筑师，中国室内装饰协会副会长、中国建筑学会室内设计分会常务理事、中国建筑装饰协会设计委副主任，多年来致力于推动设计行业发展及设计公益事业。先后受聘于天津美院、四川美院、鲁迅美院、深圳大学、北京建筑大学、哈尔滨工业大学（深圳）等高校，担任特聘教授或研究生导师
李劲松	总工程师	从事建筑及室内设计行业超过 20 年，参与办公项目 38 个，已建项目 32 个，包括平安金融中心等
何卷斌	副总经理	拥有超过 11 年设计相关经验，参与商业项目 231 个，包括深圳招商海上世界项目等
刘炜	副总经理	拥有超过 15 年设计相关经验，专注高端商业设计，参与设计项目 107 多个
陈文韬	副总经理	拥有超过 10 年的建筑和室内设计经验，在公共建筑、轨道交通、写字楼、酒店等细分领域拥有丰富经验。
周京京	副总经理、医养文教综合体总经理	拥有超过 7 年的建筑和室内设计工作经验，曾参与东京奥运会主场馆前期等方案设计工作
张燕峰	数字媒体化办公室负责人	拥有 19 年华为工作经验，专注企业流程变革及企业数字化转型方向
刘振通	技术负责人	拥有 13 年软件研发相关工作经验，专注 CAD 和 AI 领域的软件研发和架构
曹广勋	信息化中心总经理	拥有 30 年计算机行业相关工作经验，曾就职于亚马逊中国，农行软件研发中心
张超明	技术总监	拥有 16 年设计工作经验，在酒店及地产类项目有丰富设计经验
李庆磊	设计总监	拥有 10 年商业建筑设计相关工作经验，参与宝能太古城 ALL CITY、龙岗 COCO PARK 等大型项目
冯磊	标识事业部、平面事业部总监	拥有 12 年导向标识系统设计工作经验，参与商业项目 50 个，有丰富的国际商业项目、医疗项目、地产住宅项目、办公及轨道交通项目设计经验
周文强	轨交事业部总经理	拥有超过 10 年设计相关工作经验，参与 30 多个商业项目，15 个已建项目，包括上海黄埔世纪汇广场、龙湖北京时代天街、北京华润万象汇等
孙智波	酒店事业部设计总监	拥有近 10 年的酒店室内设计经验，参与项目包括印度艾美酒店、广西巴马天慈酒店、广州 GIORGETTI 体验馆等
张凯	商业美陈设计总监	拥有近 10 年商业空间美陈设计工作经验，有丰富的商业空间美陈设计能力和管理经验

建筑室内设计项目具有品牌累积的特点，在某一细分领域完成的项目越多，

在这一领域的客户资源积累优势就越明显。凭借突出的设计能力和较强的品牌优势，公司与保利、万科、华润、招商、龙湖等知名地产开发商，以及深圳市建筑工程务署、深圳地铁、工商银行、华为、腾讯、居然之家、OPPO 等大型知名企业及政府机构建立长期、稳定的合作关系。公司在商业类建筑、办公类建筑、轨道交通类建筑、医疗养老类建筑及文体类建筑等建筑室内设计服务领域均积累了大量的客户资源，形成较强的市场影响力。同时，公司积极拓展市场业务服务半径，先后在深圳、北京、上海、香港、武汉、大连等地成立分支机构，形成了一个初步覆盖全国的客户资源网络，以便更好的为客户提供贴身服务，提高客户粘性。

## （2）经营模式是否发生转变并充分披露相关风险

为顺应数字化转型趋势，实现业务的可持续发展，公司制定了平台驱动业务的发展战略。本项目拟购置云服务器、ArchiCAD、BIMx 等先进的软硬件设备，并补充软件架构师、Workflow 设计师、算法工程师等高素质数字化人才队伍，搭建室内设计行业数字化云平台，部署平台驱动业务增长的战略路径。为进一步落地该战略，平台设置“业务撮合模块”，该模块拟接入集成外部应用，供全行业设计师使用，实现“客户”、“营销人员”、“设计师”高效互联互通，实现公司业务前端数据结构化积累，挖掘数据价值，助力公司业务实现持续增长；同时，平台设置了“云设计模块”，优选现有的几何引擎和渲染引擎，并在此基础上自主开发三维室内装修设计云应用，实现多人、多阶段、多专业、异地、云上协同设计，提高设计效率，打造云生态服务平台。

综上所述，本次募投项目的建设和实施主要目的是实现核心设计业务的提效和降本，有助于营业收入和盈利能力增强，不会造成公司经营模式发生重大变化。但若本次募投项目实施完成后，公司进一步在云平台基础上新增或开发针对客户收费的运营项目，实现营业收入而形成盈利增长点，则公司可能会新增经营模式，以下内容已在《深圳市杰恩创意设计股份有限公司 2020 年度向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》“第五节 与本次发行相关的风险因素”中补充披露：

### “4、募集资金投资项目实施完成后公司经营模式发生变化的风险

本次募投项目的建设和实施主要目的是实现核心设计业务的提效和降本，会促使公司营业收入及盈利能力得到明显提升，不会造成公司主要经营模式发

生重大变化。但若本次募投项目实施完成后，公司进一步在云平台基础上新增或开发针对客户收费的运营项目，实现营业收入而形成盈利增长点，则公司可能会新增经营模式，提醒投资者注意公司募投项目实施完成后的经营模式变化风险。”

### 三、数字化设计云平台建设项目效益测算

#### 1、数字化设计云平台建设项目和公司现有相关业务关键指标对比、效益测算过程及关键参数的选取依据

(1) 数字化设计云平台建设项目和公司现有相关业务关键指标对比

数字化设计云平台建设项目和公司现有相关业务关键指标对比如下：

时间	达产年（T+5 年）	2019 年
主要指标	数字化设计云平台建设项目	公司现有相关业务
（预计）年均营业收入	10,469.50	38,963.11
（预计）税后内部收益率	20.51%	18.83%
（预计）收入增长率	项目前三年增长率约为 17%	2017-2019 年增长率 20%
（预计）建筑室内设计业务毛利率	59.81%	53.08%

注：1、T+5 年为项目经过建设期和试运营期后的达产年；2、募投项目中的年均营业收入为在原有业务基础上每年新增的营业收入，且未考虑建筑室内设计业务之外的其他收入。

3、本项目不涉及市场占有率。

本项目将针对室内设计各个阶段不同需求自主开发各类设计工具，拟设计“业务撮合模块”、“云设计模块”、“项目管理模块”等模块，建设数字化云平台，凭借信息网络速度快、延迟低的特点快速同步至云端，整合平台上的设计步骤及理念，实现整个设计过程透明化，提高工作效率，快速准确完成设计稿。此外，公司将历史设计工作中的数据、资料及经验进行整合，形成专业知识运用数据库，减少设计共性部分的重复性工作，进一步提高设计效率及设计作品的质量。基于此，本项目实施完成后公司毛利率水平将得到一定提升。

(2) 项目效益测算的过程及关键参数的选取依据

以下内容已在《深圳市杰恩创意设计股份有限公司 2020 年度向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》“第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性

分析/二、本次募集资金投资项目的基本情况和经营前景/（一）数字化设计云平台建设项目”中补充披露：

“项目效益测算的过程及关键参数的选取依据如下：

#### （1）收入测算

数字化设计云平台建设项目对营业收入带来的提升，主要以公司历史业绩及成长性作为基础测算。设计行业为人力驱动型行业，云平台建设对工作效率及设计师的产能有明显的提升作用，可以提升的产能为依据对业务及营业收入的增长进行测算。

数字化平台的开发建设能够有效提升工作效率，如线上交互协作及资源库留档等功能模块将有效缩短画图及修改时间，进而在相同时间内完成更多工作量。预测本项目新增营业收入的具体情况如下：

2017年至2019年，公司建筑室内设计业务收入的年均复合增长率为20%，具体情况如下所示：

单位：万元

序号	收入	2019年度	2018年度	2017年度
一	建筑室内设计收入	35,126.06	32,107.67	24,394.92
1	商业类建筑	18,688.55	16,789.48	12,440.97
2	办公类建筑	5,348.80	6,834.95	4,958.53
3	酒店类建筑	4,275.35	5,115.82	4,093.84
4	轨道交通类建筑	4,902.92	2,972.97	2,286.78
5	医养类建筑	1,910.43	394.45	614.80
二	设计师人员数量(人)	538	561	397
1	设计师人效率(万元/人)	65.00	57.00	61.00
2	最近三年复合人效自然增长率(%)	3.08%	-	-

提效前收入预测(设计师驱动)：仅按公司目前内涵式发展预测建筑室内设计业务板块的收入实现情况，未包含软装销售及其他业务收入。T指募投项目正式建设开始的第一年，2020年公司预计可实现营业收入2.8亿元，2021年、2022年为恢复期，2022年公司收入水平预计恢复并超过公司2019年水平，建设期后公司的业绩受内生设计师驱动和平台驱动双轮驱动的影响，快速增长。

具体未来收入预测情况如下：

单位：万元

序号	收入	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10	T+11	T+12
1	提效前收入预测（设计师驱动）a	32,000	36,800	44,160	45,520	46,921	46,921	46,921	46,921	46,921	46,921	46,921	46,921
2	提效后收入预测（设计师+平台驱动）b	32,000	38,400	49,680	54,352	57,390	57,390	57,390	57,390	57,390	57,390	57,390	57,390
3	新增收入（平台驱动）c=b-a	-	1,600	5,520	8,832	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470	10,470

提效前收入预测（设计师驱动）：假设 T+1 至 T+3 三年年复合增长率约为 17%，略小于最近三年的复合增长率 20%，体现公司业绩预测的谨慎性。T+4 和 T+5 两年按照最近三年平均复合人效自然增速率 3.08% 计算，T+5 以后永续增长率为 0%。

提效后收入预测（设计师+平台驱动）：T+1 至 T+3 为三年平台建设期，假设 T+1 年平台对收入不产生驱动力，T+2 年、T+3 年平台驱动收入增长率分别为 5% 和 15%。T+4 和 T+5 两年按照最近三年平均复合人效自然增速率 3.08% 计算，T+5 以后永续增长率为 0%。本项目稳定运营后每年平均新增营业收入 10,469.50 万元。

综上，募投项目的收入预测是公司结合历史期三年的营业收入增长率平均水平进行测算，具备谨慎性及合理性。

## （2）成本测算

项目成本预测如下：

单位：万元

序号	项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10	T+11	T+12
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------

序号	项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10	T+11	T+12
一	营业成本	-	151.47	522.56	836.10	991.12	991.12	991.12	991.12	991.12	991.12	991.12	991.12
1	合作设计支出	-	88.52	305.38	488.60	579.19	579.19	579.19	579.19	579.19	579.19	579.19	579.19
2	项目管理成本	-	62.95	217.18	347.49	411.92	411.92	411.92	411.92	411.92	411.92	411.92	411.92
二	期间费用	293.14	1,526.98	2,704.73	3,371.63	3,698.02	3,675.77	3,653.52	3,653.52	3,653.52	3,653.52	3,532.66	3,129.97
1	销售费用	-	85.19	293.92	470.27	557.46	557.46	557.46	557.46	557.46	557.46	557.46	557.46
2	管理费用	-	167.75	578.73	925.98	1,097.66	1,097.66	1,097.66	1,097.66	1,097.66	1,097.66	1,097.66	1,097.66
3	研发费用	293.14	1,274.04	1,832.08	1,975.38	2,042.90	2,020.65	1,998.40	1,998.40	1,998.40	1,998.40	1,877.54	1,474.85
3.1	折旧摊销	229.81	683.64	1,066.14	1,131.37	1,131.37	1,109.12	1,086.88	1,086.88	1,086.88	1,086.88	966.01	563.33
3.2	人员薪酬	63.33	590.40	765.94	844.01	911.53	911.53	911.53	911.53	911.53	911.53	911.53	911.53
三	总成本费用	293.14	1,678.45	3,227.30	4,207.72	4,689.13	4,666.89	4,644.64	4,644.64	4,644.64	4,644.64	4,523.78	4,121.09
(一)	可变成本与固定成本	293.14	1,678.45	3,227.30	4,207.72	4,689.13	4,666.89	4,644.64	4,644.64	4,644.64	4,644.64	4,523.78	4,121.09
1	可变成本	-	151.47	522.56	836.10	991.12	991.12	991.12	991.12	991.12	991.12	991.12	991.12
2	固定成本	293.14	1,526.98	2,704.73	3,371.63	3,698.02	3,675.77	3,653.52	3,653.52	3,653.52	3,653.52	3,532.66	3,129.97
(二)	付现成本与非付现成本	293.14	1,678.45	3,227.30	4,207.72	4,689.13	4,666.89	4,644.64	4,644.64	4,644.64	4,644.64	4,523.78	4,121.09
1	非付现成本	229.81	683.64	1,066.14	1,131.37	1,131.37	1,109.12	1,086.88	1,086.88	1,086.88	1,086.88	966.01	563.33

序号	项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10	T+11	T+12
2	付现成本	63.33	994.81	2,161.15	3,076.35	3,557.76	3,557.76	3,557.76	3,557.76	3,557.76	3,557.76	3,557.76	3,557.76



公司按照历史期内收入成本配比情况计算营业成本及按照历史期内固定资产、无形资产折旧摊销率的平均水平，结合本项目预计招聘人员及定岗薪酬，计算成本费用明细。

### 3、净利润及内部收益率

假设折现率为 12%，本项目具体内部收益率情况如下所示：

序号	项目	所得税前	所得税后
1	净现值(Ic=12%) (万元)	11,289.00	7,952.25
2	内部收益率(IRR)	23.69%	20.51%
3	静态投资回收期(年)	5.97	6.41

综上所述，公司对于后续本项目稳定运营后每年平均新增营业收入 10,469.50 万元的预测及项目财务收益率主要是依据历史期内的主要运营指标的平均水平进行测算，具有合理性。”

### 2、数字化设计云平台建设项目与公司现有相关业务不存在显著差异

本项目基于数字化平台的案例库及资源库，对公司业务模式、业务流程、管理管控方式进行梳理再造，促使公司在前期接洽项目时优化配置现有资源，根据类似项目情况评估需要投入的人力及时间成本，达到提升效率并有效降低成本的目标，进而增加项目利润，提高设计及组织效能，以业务支持平台的模式实现对公司内部设计师及团队的赋能，提升其设计效率、降低运营成本、提高市场竞争能力。因此，数字化设计云平台建设将促进公司现有业务运营效能的提升，与公司现有相关业务不存在显著差异。

### 3、结合上述内容和同行业可比公司相关业务情况，说明相关测算的谨慎性、合理性

同行业可比上市公司的营业收入及增长率如下：

单位：万元

公司	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017-2019 年 平均增长率
华阳国际	119,464.89	91,609.96	59,268.05	42.49%
华设集团	468,841.41	419,849.49	277,625.99	31.45%
启迪设计	125,428.61	109,372.81	50,815.94	64.96%
中衡设计	194,233.70	186,612.53	145,429.45	16.20%

公司	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2017-2019 年 平均增长率
郑中设计	251,141.62	230,054.58	182,503.12	17.61%
杰恩设计	35,126.06	32,107.67	24,394.92	20.51%

同行业可比上市公司的加权平均净资产收益率如下：

公司	2019 年度	2018 年度	2017 年度	三年平均
华阳国际	13.31%	23.50%	23.89%	20.23%
华设集团	17.34%	15.60%	14.98%	15.97%
启迪设计	12.50%	9.71%	9.85%	10.69%
中衡设计	11.04%	9.70%	9.33%	10.02%
郑中设计	8.77%	8.48%	8.51%	8.59%
杰恩设计	18.83%	21.51%	24.19%	21.51%

同行业可比上市公司的毛利率如下：

公司名称及业务类型		2019 年度	2018 年度	2017 年度	三年 平均
华阳 国际	整体	23.89%	32.04%	36.11%	30.68%
	设计业务	34.73%	39.27%	41.56%	38.52%
	工程总承包	4.00%	5.78%	7.51%	5.76%
华设集团		31.12%	26.10%	31.58%	29.60%
启迪设计		30.39%	32.21%	43.57%	35.39%
中衡设计		23.89%	24.89%	24.65%	24.48%
郑中 设计	整体	19.55%	21.97%	20.46%	20.66%
	装饰工程业务	10.10%	12.92%	12.31%	11.78%
	设计业务	52.95%	57.65%	41.17%	50.59%
杰恩设计		51.53%	52.16%	51.99%	51.89%

郑中设计与公司同属于建筑室内设计领域，其装饰工程设计（尤其是酒店类建筑板块）及软装销售业务与公司同属于一个细分市场领域，其他同行业可比公司如华阳国际、华设集团、启迪设计和中衡设计主要从事各自业务领域（建筑以及公路、桥梁、隧道）的工程设计，从业务相似度方面郑中设计与公司更为接近。2017-2019 年，郑中设计收入平均增长率为 17.61%，设计业务平均毛利率为 50.59%，与公司本项目效益测算所选关键参数取值趋于一致。

综上，本项目效益测算参考公司历史发展水平和同行业相似业务的指标水平，具有一定的合理性与谨慎性。

#### 四、装配式内装修设计研发中心和城市更新设计研发中心建设项目

##### 1、装配式内装修设计研发中心和城市更新设计研发中心建设项目对公司现有资源迭代更新和升级的具体内容、项目开展的具体方式、项目实施后预计将形成的成果

###### (1) 装配式内装修设计研发中心建设项目

根据装修设计行业对装配式产品的需求，以人体工程标准、材料标准、色彩标准、外观设计标准等重要理论与标准为切入点，进行墙面模块、柱面模块、地面模块、天花模块、全空间定制等产品研发，同时将 BIM 技术、智能化设计、三维空间重建、绿色节能与装配式结合进行应用研究，实现装修装配式的高效、配套齐全、环保、可移动、易维护、可控、可减少损失、可租赁的目标，针对现有的商业综合体、医养综合体、轨交综合体、文教综合体等室内设计领域，建立公司独有的装配式内装产品体系 and 设计技术体系。具体架构图如下：



###### 1) 装配式标准研发

本项目拟通过对人体工程学、材料标准、色彩标准以及外观设计标准等理论研究，完善装配式装修设计流程管理标准，从成本合理、流程精细、设计标准、协调配合、信息技术运用的角度出发，着重研究在装配式内装设计过程中，各环节、各功能模块的优化配置及对应的标准的设立，以提高效率、减少浪费、缩短周期、提升收益。

预计形成成果：装修装配式细分专业领域国家、行业、企业领先的规范标准。

## 2) 装配式产品开发

因装修设计对各专业的设计要求存在较大差异，对于装配式装修设计，更注重对电气专业、结构专业、暖通专业、给排水专业的设计要求。本项目拟结合公司未来业务实际，深入对墙面模块、柱面模块、地面模块、天花模块以及全空间定制等产品的研发，提前部署好预留及预埋准备以及相关产品的装配式定制开发，研发装配式室内设计相关的各类产品及产品体系。

预计形成成果：设计和生产出降低施工周期、降低装修成本、提高装修质量品质的产品部件及一体化空间装配式产品。

## 3) 装配式技术应用研发

本项目拟通过对 BIM 技术、智能化技术、三维重建技术及绿色节能等技术的深入研究和应用，并将这些技术融合到装修装配式产品研究、设计、生产、装配、运维各环节，达到产品产前“所见即所得”、产品生产“绿色而高效”、产品装配“精准无误差”、产品使用“智能”、“维护”、“方便”的良好效果。围绕装配式的室内设计为核心，研发及优化相关的设计软件、管理软件及数字化资源库，以提升装修装配式产品的核心竞争力；同时，通过技术驱动产品快速迭代升级，满足不断升级的市场需求。

预计形成成果：装修装配式行业各项先进技术 BIM 技术、智能化技术、三维重建技术及绿色节能等技术集成应用标准。

## 4) 结合各类型设计业务装配式研发

因商业、办公、轨交、医养文教的设计需求存在较大差异，本项目拟根据各类型装修设计需求，研发智能会议、洽谈室、阅读、口语、医务、直播、琴房室、医疗舱、医养功能房、售票中心、医务室、警务室空间整装式的样板产品，展示装配式内装的设计成果及现场效果呈现，在公司已有的设计业务渠上进行试用推广；同时，用来对比迭代，实现公司装配式技术的不断的迭代升级。

预计形成成果：打造装修装配式设计和生产一体化数字化流程。

综上，本项目将针对日益成长的装配式内装市场需求，结合公司现有设计资源进行相关产业及技术研究、自主装配式内装产品体系的开发和装配式内装设计体系和技术体系的搭建，并实现持续迭代更新与升级，以在现有优势设计资源的

基础上进一步打通公司产业链、增强公司市场竞争力、更好满足客户需求，实现良好经济效益。

## （2）城市更新设计研发中心建设项目

本项目将以人体工程学、绿色节能、动线分析、空间造型等重要理论作为项目实施的专业理论基础，同时利用激光扫描技术、点云技术、装配式技术、BIM技术，全面分析城市更新项目的工程进度，提高城市更新与改造项目实施效率，为城市更新设计研发中心项目提供有力的技术与理论支撑。具体架构图如下：



### 1) 理论与标准

多科学技术的发展带来了各种先进的技术手段，多学科合作将是未来建设的一大趋势，多源的数据支持和可能性将为行业标准的建立提供合理高效的依据。城市更新对象包括老旧的城区、居民区和工业区等，面对该类项目的更新改造，应从空间更新、功能更新、人文更新方面入手，结合理论指导，从人体工程学、绿色节能、动线分析、空间造型、材料、灯光、机电、智能化等方面进行充分研究，制定高效节能的标准方针，进而应用到城市更新与旧城改造的项目中。

预计形成成果：城市更新装修细分专业领域国家、行业、企业领先的规范标准。

### 2) 技术迭代

本项目将应用三维激光扫描，以快速获取旧建筑的土建、结构等的三维坐标，并提高坐标值准确度，形成旧建筑空间三维点云，以此作为城市更新设计项目的动线规划、方案设计、机电改造、BIM 模型建立、图纸设计的精确设计依据。

本项目将充分利用公司装配式项目的成果，通过装配式结合三维激光扫描技术解决及查验产品，减少误差超限问题，预防材料与时间浪费，进而有效降低项目成本。同时，本项目将应用 BIM 技术作为城市更新与改造项目主要设计手段，通过数据形式，不仅能够核查工程质量，还可实现任何一个工程阶段均有“据”可查，每个环节都做到心中有“数”。三维激光扫描与点云技术、装配式技术及 BIM 技术的综合研究应用，可解决城市更新与改造项目无准确设计依据、无法充分利用旧建筑物、无法精准设计的诸多痛点，本项目建设将通过新技术驱动减少浪费，缩短项目周期，提高各方协同工作效率。

预计形成成果：城市更新领域装修和机电专业各项先进技术 BIM 技术、机电技术、三维重建技术及绿色节能等技术集成应用标准。

综上，本项目将针对存量市场的设计需求，结合公司现有设计基础，运用相关理论进行城市更新设计技术及产业化研究。本项目实施后，公司业务将在存量市场进一步扩大，创新设计能力将进一步提高。

**2、公司相关人才储备、技术储备、管理经验储备等情况，并对可能存在的风险进行重大风险提示。**

#### （1）人才储备情况

公司拥有一支高素质的核心人才团队，团队成员大部分毕业于国内外知名院校，具有扎实的理论基础与丰富的设计经验，其中，截至 2020 年 9 月 30 日，公司在职人员共有 714 人，博士、硕士研究生 46 人，本科及以上学历占总人数的 72.13%。目前已组建装配式和城市更新的初期研究团队，未来将继续补充并培养一批高素质人才队伍，满足本项目建设需要。

另外，公司坐落于中国深圳，基于优越的地理位置，公司凭借一系列激励措施、完善的职业晋升制度、专业的人员培训机制，吸引了一批高素质的高级设计师和专业技术人员，形成核心团队。这也为本项目人才梯队的建设提供了天然的区域及人文优势。

#### （2）技术储备情况

公司一直注重软件研发团队建设，团队多年来开发应用了设计企业 ERP 信息化管理系统、CDC 协同设计云平台系统、定制化远程控制系统、设计资源

共享平台 Little Bee、设计资源对接平台 SOHO Vita 等产品。在此基础上，公司正推动新一轮的数字化变革，规模化引进设计工具开发团队，努力打造数字化设计云平台。公司是国内较早应用 BIM 技术的室内设计企业之一，目前为止已完成大量装修装饰和机电 BIM 设计项目，包括“设计项目协同管理”、“BIM-AC 技术研发项目”、“参数化与 BIM 联动技术研发”、“轨交车站装配式简装技术研发”、“装修和机电一体化装配技术研发”、“暖通 BIM 正向设计技术的研究”等项目。

公司已形成初步形成较为完整的研发体系，可自主完成新技术研究、动线造型研究、色彩材料研究、工艺技术研究、软件开发等一系列流程，为公司未来技术研发与设计创新奠定了坚实基础。在室内设计理论及技术领域，公司已在人体工程学、绿色节能、动线分析、空间造型、材料、灯光、极端、智能化等理论方面有所积累，已掌握 BIM 技术，并开始涉足探索三维激光扫描技术、点云技术、装配式技术等先进技术。三维点云扫描技术主要通过结构体的外观、材质、力学模型、制造工艺、装配流程、服役期限等多方面集成三维模型化信息，并对预制件的精度实行精确管控，在节约用料成本、确保工程质量的同时，有效提高施工环节效率。未来，三维点云扫描技术在装配式设计方面也将发挥较为关键的作用，为项目的顺利实施提供高效、准确、全方位的整体检测方案。

### （3）管理经验储备情况

公司目前已建立起符合自身发展需求、特点鲜明的经营管理体系。作为公司项目制运营管控载体的 ERP 运营管理平台，由公司自主研发，并针对不同的业务部门开发了不同的管控模块：以价值分配为原则的运营管理模块，支撑公司项目制运营、设计团队按劳分配积分结算等设计项目运营诉求；以标准报价体系和客户资源管理为基本需求的标准化营销模块，使得公司营销团队成为“全线联动+资源整合”的先锋队员，为公司带来源源不断的业务；以高效智能为主旨的财务管理模块，将合同回款、设计阶段确认及设计人员积分结算相结合，增强设计团队对项目回款的关注度，保障公司现金流充足；以注重人才培养为使命的人资管理模块，实现员工从入职面试、聘用 offer 接收、员工培训及调、离职结算等全流程无纸化办公，同时人资管理模块与财务管理模块相对接，智能核算员工薪酬，大大缩短了薪酬核算与审批的事务性流程周期。

### （4）风险提示

随着物联网、人工智能、VR、大数据等新型信息技术快速发展，室内设计行业正朝着智能化和数字化方向发展。客户对于室内设计的要求日益提高，倾向于多元化、智能化、人性化的室内设计，会优先选择在行业内具备领先技术与丰富研发经验的室内设计企业。目前，业内多家企业已开展数字化平台的研发与建设，若公司不及时发展数字化平台，将对公司在业内的综合竞争力造成重大不利影响。

公司虽然对行业以及公司内部需求有着较为深刻的理解，但信息化系统的推进仍然有可能存在对公司业务针对性不强导致信息化系统规划方案与业务规划脱节、信息化系统的实用性和操作性不强，阻碍信息化正常推进的风险。

如果公司业务部门操作的工作流程因公司经营环境、内部人员变动等因素出现较大变动，原有的系统规划可能滞后于现有的业务规划要求。滞后的设计规划必然削减信息化软件的实用性。如果业务部门工作方式和管理风格发生较大改变，滞后的信息化系统甚至有可能阻碍业务发展。此外，信息化系统规划设计也面临过于强调其系统的技术性，与业务规划不匹配的情况。

发行人已在《深圳市杰恩创意设计股份有限公司 2020 年度向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》“第五节 与本次发行相关的风险因素”中补充披露如下：“（1）市场需求及未来市场空间方面：由于国内大、中型城市面临土地资源日益稀缺、用地开发趋于饱和等现状，存量土地盘活是缓解用地紧张的重要举措。目前城市更新政策主要在佛山、广州、深圳等珠三角城市展开，相对于全国而言，市场容量相对较小。

同时，人口城镇化率加剧成为推行城市更新的主要因素。未来随着新一线与二线城市发展逐渐加快，人口城镇化增长率将趋于平缓，一线城市的地资源日益稀缺、用地开发趋于饱和等现状将会有所缓解，进而影响市场需求。

（2）技术方面：自主创新能力和核心技术研发能力是室内设计公司可持续发展的核心因素。如果今后公司技术创新体系不能适应行业发展需要，不能及时跟踪并跟上行业技术进步和更新步伐，或者不能保证必要的研发支出，将面临较大技术风险，加之可能面临公司核心技术及其他知识产权被复制盗窃、被侵害的风险，而影响公司可持续发展。

（3）竞争方面：BenoyArchitecture&Planning（贝诺）、Callison, LLC.（凯



里森)、WilsonAssociates (威尔逊) 等多家业内领先的国际知名室内设计公司积极开拓中国市场, 抢占国内市场份额。由于该类室内设计公司具有丰富的项目经验和业内领先的技术水平, 将会对公司业务拓展造成一定的影响, 国内室内设计行业竞争将进一步加大。

(4) 适用性方面: 数字化平台建设是对现有设计模式进行优化提升, 设计模式的改变以及管理方法的变革意味着工作方式和技能的变化, 员工需要一定的时间学习与适应新的信息化办公模式, 若相关员工无法快速学习适应新系统, 将出现原有设计处理模式与新系统衔接不畅、员工学习或适应度较低等情况, 一定时间和范围内影响公司的正常业务开展, 将可能造成客户满意程度下降; 同时, 信息化系统的推进过程中可能存在软件功能不够针对公司业务, 难以完全满足客户需求等风险。”

## 五、中介机构核查程序

保荐机构及发行人会计师执行了以下核查程序:

1、通过访谈董事会秘书、查阅资料等方式核查本次募投项目与现有的主营业务、前次募投项目之间的区别和联系。

2、查阅数字化云平台建设项目的可行性分析报告及相关研究, 了解该项目实施的必要性和合理性, 核查项目所需技术储备、人才储备及管理经验储备等, 以及未来是否涉及发行人经营模式的重大变化。

3、查阅数字化云平台建设项目效益测算指标及测算过程, 并查阅同行业可比上市发行人 2017-2019 年年报数据, 结合历史数据和同行业发行人相似指标的变动情况复核该项目效益测算的合理性。

4、查阅装配式内装设计研发中心建设项目和城市更新设计研发中心建设项目的可行性分析报告及相关研究, 了解这两个项目对发行人现有资源迭代更新和升级的具体内容、项目开展的具体计划、项目实施成果及相关人才、技术、管理经验储备等。

## 六、中介机构核查结论

经核查, 保荐机构、发行人会计师认为:

1、发行人作为设计公司，进行云平台部署，大力发展数字化设计云平台建设是基于市场需求、行业环境及自身业务发展等因素综合而定的，具备合理性及必要性。

2、本次募投项目之数字化设计云平台建设项目是在企业信息化建设项目的经验总结基础上为公司可持续发展制定的全新战略方向，应用层加入了云设计模块、资源共享模块、供应链模块等功能，将企业的各业务关键环节流程化、线上化、数字化；同时构建应用层共享的中台技术层，引入大数据、人工智能等技术应用，并扩展基础设施层建设，为传统设计企业数字化转型奠定信息化基础，具备必要性。装配式设计研发中心、城市更新改造研发中心项目为公司根据这两年及未来行业发展趋势规划的新业务拓展方向，与前次募投项目不存在直接联系。

装配式设计研发中心、城市更新改造研发中心项目为公司根据这两年及未来行业发展趋势规划的新业务拓展方向，与前次募投项目不存在直接联系。

3、本次募投项目均围绕发行人主营业务开展，是基于现状作出的合理决策，符合发行人的长期发展战略。

4、数字化云平台建设项目主要为实现核心设计业务的提效和降本，可提升发行人盈利能力增强，不会造成发行人主要经营模式发生重大变化，发行人相关技术储备、人才储备、管理经验储备充足。本次募投项目实施完成后，若发行人进一步在此云平台基础上新增或开发针对客户收费的运营项目，实现营业收入而形成盈利增长点，则发行人可能会新增经营模式，已补充披露相关风险。

5、数字化云平台建设项目效益测算参考发行人历史发展水平和同行业相似业务的指标水平，具有一定的合理性与谨慎性，与现有业务不存在显著差异的情况。

6、装配式内装设计研发中心建设项目和城市更新设计研发中心建设项目具备实施的可行性，发行人相关人才、技术、管理经验储备充足。针对该募投项目实施的效果不及预期带来的风险发行人已经进行补充披露。

问题三、2020年1-9月，发行人应收账款周转率为0.93，较2019年度下滑0.57，账龄为1年以内的应收账款余额占比较2019年末下滑22.19个百分点，1年以上应收账款占比大幅提升，主要系房地产客户受新冠疫情影响资金回笼速度减缓所致。

请发行人结合重要欠款方的资信情况、还款能力等，说明按账龄计提坏账准备是否充分、合理，并充分披露相关风险。

请保荐人和会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、重要欠款方的资信情况、还款能力良好

报告期各期末，公司前十大应收账款客户情况如下：

期间	客户名称	金额 (万元)	占应收账款 总额的比例	期后回款 情况
2020年 9月末	深圳市地铁集团有限公司	873.39	2.90%	-
	深圳市建筑设计研究总院有限公司	804.68	2.67%	-
	粤海置地（深圳）有限公司	701.82	2.33%	-
	青岛市地铁八号线有限公司	581.24	1.93%	-
	中国铁路设计集团有限公司	546.54	1.81%	265.20
	南通城市轨道交通有限公司	504.92	1.65%	-
	中铁第四勘察设计院集团有限公司	504.63	1.65%	-
	苏州轨道交通市域一号线有限公司	504.27	1.65%	-
	厦门轨道交通集团有限公司	418.09	1.37%	52.26
	富滇银行股份有限公司	395.60	1.29%	-
	<b>合计</b>	<b>5,835.18</b>	<b>19.25%</b>	<b>317.46</b>
2019年 末	深圳市地铁集团有限公司	973.13	3.26%	428.17
	青岛市地铁八号线有限公司	581.24	1.95%	-
	中铁城市发展投资集团有限公司	470.00	1.57%	470.00
	深圳市建筑设计研究总院有限公司	459.80	1.54%	279.60
	中赫太舞（张家口崇礼）文化旅游有限公司	428.67	1.44%	230.38
	成都中电建海赋房地产开发有限公司	415.00	1.39%	282.00
	江西康盛装饰集团有限公司	373.41	1.25%	-
	佛山市金汇海投资有限公司	360.27	1.21%	298.11

期间	客户名称	金额 (万元)	占应收账款 总额的比例	期后回款 情况
	河北久明源房地产开发有限公司	357.70	1.20%	-
	昆明绿地滇池置业有限公司	336.00	1.13%	230.00
	<b>合计</b>	<b>4,755.22</b>	<b>15.94%</b>	<b>2,218.26</b>
2018 年 末	深圳市地铁集团有限公司	1,147.54	5.17%	576.58
	青岛市地铁八号线有限公司	572.35	2.58%	556.21
	厦门轨道交通集团有限公司	282.21	1.27%	104.52
	佛山市金汇海投资有限公司	280.19	1.26%	50.84
	广州体育大厦有限公司	238.19	1.07%	158.78
	青岛国信财富发展中心建设有限公司	228.35	1.03%	228.35
	青岛地铁集团有限公司	227.68	1.03%	102.69
	郑州地铁集团有限公司	226.59	1.02%	-
	华润置地（桂林）有限公司	220.64	0.99%	206.03
	深圳市市政设计研究院有限公司	217.78	0.98%	169.00
	<b>合计</b>	<b>3,641.52</b>	<b>16.40%</b>	<b>2,153.00</b>
2017 年 末	深圳市地铁集团有限公司	1,033.13	7.37%	370.58
	中国铁路设计集团有限公司	296.80	2.12%	290.63
	合肥华仑文化产业投资有限公司	258.30	1.84%	258.30
	佛山市金汇海投资有限公司	249.46	1.78%	39.41
	深圳市深业中城有限公司	230.05	1.64%	230.05
	青岛地铁集团有限公司	227.68	1.62%	-
	云南城投同德房地产开发有限公司	223.73	1.60%	65.11
	青岛市地铁十三号线有限公司	195.94	1.40%	178.75
	青岛市西海岸轨道交通有限公司	195.94	1.40%	195.94
	深圳市龙光骏景房地产开发有限公司	194.51	1.39%	175.56
	<b>合计</b>	<b>3,105.54</b>	<b>22.16%</b>	<b>1,804.33</b>

注 1：上表中应收账款金额按照同一控制下关联方合并披露。

注 2：2020 年 9 月末和 2019 年末应收账款期后回款统计截至 2020 年 12 月 15 日，2018 年末应收账款期后回款统计截至 2019 年 12 月 31 日，2017 年末应收账款期后回款统计截至 2018 年 12 月 31 日。

由上表可见，公司报告期各期末应收账款前十大客户主要为深圳市地铁集团有限公司、深圳市建筑设计研究总院有限公司、粤海置地（深圳）有限公司、青岛市地铁八号线有限公司、南通城市轨道交通有限公司、中铁第四勘察设计院集

团有限公司、苏州轨道交通市域一号线有限公司、中铁城市发展投资集团有限公司、深圳市建筑设计研究总院有限公司等大型房地产企业或轨道交通类建设及运营单位。根据公司主要欠款方的经营情况、信用信息，上述主要欠款方自身经营情况正常，资信情况良好，应收账款具有可回收性。

截至 2020 年 12 月 15 日，2019 年末前十大应收账款客户期后回款率为 46.65%；截至 2019 年 12 月 31 日，2018 年末前十大应收账款客户期后回款率为 59.12%；截至 2018 年 12 月 31 日，2017 年末前十大应收账款客户期后回款率为 58.10%，保持在较稳定水平。

## 二、2020 年 9 月末 1 年以上应收账款占比提升的原因

报告期内，公司应收账款账龄分布如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	12,418.83	40.56%	18,728.90	62.75%	15,437.67	69.51%	9,948.96	71.01%
1-2 年	10,559.98	34.49%	5,948.42	19.93%	3,481.22	15.68%	2,772.22	19.79%
2-3 年	4,159.53	13.59%	2,379.67	7.97%	2,180.47	9.82%	647.10	4.62%
3-4 年	1,407.21	4.60%	1,685.33	5.65%	514.68	2.32%	356.33	2.54%
4-5 年	1,322.21	4.32%	514.68	1.73%	330.57	1.49%	199.02	1.42%
5 年以上	750.50	2.44%	587.69	1.97%	263.93	1.19%	87.72	0.63%
合计	<b>30,618.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,844.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,208.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>14,011.34</b>	<b>100.00%</b>

2020 年 9 月末，公司 1 年以上应收账款占比从 2019 年末的 62.75% 下降至 40.56%，1-2 年和 2-3 年应收账款占比上升。

截至 2020 年 9 月末，公司账龄为 1-2 年及 2-3 年的应收账款前五大客户情况如下表所示：

单位：万元

序号	客户名称	账龄	应收账款余额	所属项目
1	青岛地铁集团	1-2 年	565.10	青岛市地铁 8 号线车站空间一体化设计
2	中铁城市发展投资集团有限公司	1-2 年	470.00	成都轨道交通 9 号线一期工程车站装修设计及施工一体化项目
3	河北久明源房地产开发有限公司	1-2 年	357.70	围场木兰时代城商业项目室内设计合同

4	中铁集团	1-2 年	302.20	成都轨道交通 18 号线一二期工程车站装修设计及施工一体化项目合同
5	云投集团	1-2 年	292.13	富滇银行总部
账龄 1-2 年前五大客户合计			1,987.13	
1	吉林省新土木建设工程有限公司	2-3 年	171.74	博山姚家峪生态养老中心一期镇中心室内设计合同
2	厦门轨道交通集团	2-3 年	125.43	厦门市轨道交通 3 号线装修总体设计及管理、装修工点设计 B 段建设工程设计合同
3	万科集团	2-3 年	124.25	佛山万科 A32 商业、销售中心及样板房项目室内设计合同（商业）
4	万宁金信发展有限公司	2-3 年	110.59	中信泰富 CO2 君悦酒店室内施工图深化设计合同
5	西安正尚国际置业有限公司	2-3 年	106.50	西安正尚国际金融广场大商（大融城）部分
账龄 2-3 年前五大客户合计			638.51	

由上表所示，2020 年 9 月末公司账龄 1-2 年及 2-3 年应收账款的主要增量客户为轨道交通业务的客户，例如青岛市地铁 8 号线车站空间一体化设计项目、成都轨道交通 9 号线一期工程车站装修设计及施工一体化项目、成都轨道交通 18 号线一二期工程车站装修设计及施工一体化项目合同和厦门市轨道交通 3 号线装修总体设计及管理、装修工点设计 B 段建设工程设计项目。

近年来，公司建筑室内设计业务范围从商业类建筑、酒店类建筑逐步拓展至办公类建筑、轨道交通类建筑、医养文教类建筑等，公司正处于转型期。报告期内，公司城市轨道交通综合体室内设计收入分别为 2,286.78 万元、2,972.97 万元、4,902.92 万元和 4,246.71 万元，占设计收入比例分别为 9.37%、9.26%、13.96% 和 21.26%。轨道交通类建筑业务的客户由于项目工程大周期长整体回款较慢，导致公司账龄结构变化。

### 三、按账龄计提坏账准备充分、合理

#### 1、公司与同行业可比公司账龄分析法计提坏账准备比例对比

公司与同行业可比公司账龄分析法计提坏账准备比例对比分析如下：

项目	华设集团	启迪设计	中衡设计	郑中设计	华阳国际	杰恩设计
1 年以内	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

项目	华设集团	启迪设计	中衡设计	郑中设计	华阳国际	杰恩设计
1-2年	10.00%	20.00%	10.00%	10.00%	20.00%	10.00%
2-3年	15.00%	60.00%	30.00%	30.00%	50.00%	30.00%
3-4年	25.00%	80.00%	100.00%	50.00%	100.00%	100.00%
4-5年	50.00%	100.00%	100.00%	70.00%	100.00%	100.00%
5年以上	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

注：华设集团（603018.SH）和启迪设计（300500.SZ）对不同的业务种类采取不同的坏账计提政策。根据两家可比公司的主要经营业务及与发行人主要业务的可比性，华设集团（603018.SH）选择工程咨询类业务的坏账计提政策、启迪设计（300500.SZ）选取其他业务（工程业务外）的坏账计提政策作为发行人同行业可比上市公司坏账计提政策的参照对象。

由上表可见，公司的应收账款中按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例与可比上市公司的计提比例不存在重大差异，公司坏账准备计提政策谨慎。

## 2、公司与同行业可比上市公司应收账款账龄结构对比

公司与同行业上市公司应收账款账龄结构的对比分析如下：

账龄	华设集团	启迪设计	中衡设计	郑中设计	华阳集团	平均	杰恩设计
<b>2020年6月30日</b>							
1年以内	48.19%	66.17%	54.75%	47.82%	89.17%	61.22%	55.47%
1-2年	24.90%	24.79%	28.66%	17.14%	1.39%	19.38%	25.74%
2-3年	11.43%	4.27%	5.61%	15.67%	8.55%	9.11%	7.80%
3-4年	6.82%	2.86%	6.54%	19.37%	0.89%	4.59%	3.10%
4-5年	2.56%	0.85%	2.66%			2.56%	5.16%
5年以上	6.11%	1.06%	1.78%			3.14%	2.74%
<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>
<b>2019年12月31日</b>							
1年以内	52.20%	70.15%	52.65%	49.94%	91.00%	63.19%	62.75%
1-2年	3.74%	20.63%	13.98%	21.90%	7.39%	13.53%	19.93%
2-3年	24.65%	4.28%	24.79%	8.71%	1.01%	12.69%	7.97%
3-4年	11.69%	3.03%	8.58%	19.45%	0.61%	4.85%	5.65%
4-5年	5.19%	0.83%				3.11%	1.73%
5年以上	2.53%	1.07%				2.63%	1.97%
<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>
<b>2018年12月31日</b>							

1年以内	57.12%	61.94%	77.38%	49.63%	98.23%	68.86%	69.51%
1-2年	19.77%	26.21%	9.96%	16.49%	1.64%	14.81%	15.68%
2-3年	8.30%	8.80%	7.34%	14.79%	0.11%	7.87%	9.82%
3-4年	5.69%	1.57%	5.33%	19.09%	0.02%	3.08%	2.32%
4-5年	3.62%	0.50%				2.45%	1.49%
5年以上	5.51%	0.99%				2.93%	1.19%
<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>
<b>2017年12月31日</b>							
1年以内	52.96%	62.96%	71.47%	51.09%	99.65%	67.63%	71.01%
1-2年	18.87%	27.88%	17.94%	24.07%	0.32%	17.82%	19.79%
2-3年	11.04%	4.67%	6.73%	9.72%	0.02%	6.44%	4.62%
3-4年	7.13%	1.45%	3.86%	15.11%	0.01%	5.32%	2.54%
4-5年	4.57%	0.84%				2.53%	1.42%
5年以上	5.43%	2.20%				2.96%	0.63%
<b>合计</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>102.68%</b>	<b>100.00%</b>

注：1、由于可比公司未在季报中披露截至2020年9月30日的应收账款账龄结构，故选取2020年6月30日作为可比期间列示。

2、由于中恒设计、郑中设计、华阳集团应收账款账龄披露口径与其他可比公司不一致，故计算可比公司平均时将“3年及以上”的应收账款平均分配到了“3-4年”、“4-5年”和“5年及以上”，再与其他可比公司的应收账款进行平均。

由上表可见，公司2017-2019年末应收账款账龄结构与可比公司一致。2020年6月末公司账龄1年以内的应收账款占比低于同行业可比公司平均，主要原因为：

(1) 疫情导致公司部分客户付款延迟，应收账款账龄相应延长；

(2) 公司主营业务为室内设计，除郑中设计外，其他可比公司业务均以工程设计为主，在收入确认、回款等方面存在差异，其账龄结构缺乏可比性。与同属于室内设计的郑中设计相比，公司应收账款账龄结构属于合理范围内；

(3) 公司处于转型期，业务逐渐向办公类建筑、轨道交通类建筑、医养文教类建筑等发展，其中轨道交通类建筑业务客户整体回款较慢，也导致了公司应收账款账龄结构变化；

(4) 2020年6月末公司应收账款账龄在2年以内占比达到81.20%，高于可



比公司平均 80.60%，中短期账龄的应收账款占比总体属于合理范围。

#### 四、补充披露相关风险

已在《深圳市杰恩创意设计股份有限公司 2020 年度向特定对象发行股票募集说明书（修订稿）》“第五节 与本次发行相关的风险因素”中补充披露如下：

“报告期各期末，公司应收账款余额为 14,011.34 万元、22,208.54 万元、29,844.70 万元和 30,618.26 万元，金额逐年增加；2020 年 9 月 30 日，公司账龄为 1 年以内的应收账款余额占比为 40.56%，较 2019 年末下滑 22.19 个百分点。虽然公司应收账款主要客户为资信情况良好的知名地产开发商、大型知名企业及政府机构，但未来如果客户出现财务状况恶化或无法按期付款的情况，将会使公司面临账龄结构恶化甚至坏账损失的风险，并对公司的资金周转和持续盈利能力产生一定的不利影响。”。

#### 五、中介机构核查程序

保荐机构及发行人会计师执行了以下核查程序：

1、通过网络核查了解重要欠款方的资信情况；访谈发行人财务总监，了解发行人应收账款账龄较长的原因、坏账准备计提政策。

2、取得并查阅应收账款账龄明细表，重点获取报告期各期末主要应收账款客户及 2020 年 9 月末账龄为 1-2 年、2-3 年应收账款对应的前五大客户名单，并通过网络检索核查前述客户是否存在重大经营风险，发行人应收账款是否存在回收风险。

3、取得报告期各期末主要应收账款客户期后回款统计表。

4、取得并查阅同行业可比上市公司年报等公开资料，核查其应收账款坏账计提政策、账龄结构、应收账款占营业收入比例、应收账款坏账准备占比等指标，并与发行人进行对比。

#### 六、中介机构核查结论

经核查，保荐机构及发行人会计师认为：

发行人应收账款主要客户的资信情况和还款能力良好，按照账龄计提坏账准备的比例与同行业可比公司不存在较大差异，发行人应收账款坏账准备计提充

分、合理；并已充分披露应收账款回收风险。

**问题四、报告期内，发行人流动比率(速动比率)分别为 7.07、5.28、5.61、5.98，与可比公司流动比率、速动比率差异较大。**

**请发行人结合公司与同行业可比公司的主营业务内容、营业收入构成、销售模式等说明同行业可比公司选取的合理性，相关指标差异较大的原因及合理性。**

**请保荐人和会计师核查并发表明确意见。**

回复：

#### 一、同行业可比公司选取的合理性分析

同行业可比公司的主营业务内容、营业收入构成、销售模式、主要客户情况如下：

公司名称	主营业务	销售模式	主要客户
华设集团	交通工程咨询设计与工程施工	公开招标、邀请招标和客户直接委托	政府部门及其下属的基础设施投资管理公司
启迪设计	公共建筑、居住建筑、工业建筑及园林景观设计	招投标、议标洽谈	政府机构、代政府投资机构、信誉良好的品牌房地产公司及各类事业单位
中衡设计	高端工业建筑、民用建筑的工程设计及工程	公开招标、邀请招标和客户直接委托	大型房地产企业
郑中设计	室内设计和装饰施工	招标、邀标	高端星级酒店、国际品牌酒店等
华阳国际	公共建筑的设计与工程业务	公开招标、客户内部邀标和客户直接委托	万科、华润、保利、招商、恒大、融创、龙湖和金地等品牌开发商；华为、大疆、联合飞机和创维等企业；深圳市建筑工务署、福田区政府、宝安区政府、龙华区政府、南山区政府等政府部门
杰恩设计	室内设计解决方案及技术服务	客户委托及公开招标	保利、万科、华润、招商、龙湖等知名地产开发商，以及深圳市建筑工务署、深圳地铁、工商银行、华为、腾讯、居然之家、OPPO 等大型知名企业及政府机构

#### 1、华设集团

2017-2019 年，华设集团营业收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
勘察设计	307,080.13	65.50%	260,188.38	61.97%	179,492.79	64.65%
规划研究	57,615.79	12.29%	42,435.68	10.11%	34,036.75	12.26%
工程承包	36,327.74	7.75%	-	0.00%	-	0.00%
试验检测	35,089.58	7.48%	29,493.54	7.02%	30,508.92	10.99%
工程管理	15,105.99	3.22%	14,233.38	3.39%	12,589.86	4.53%
EPC	-	0.00%	65,888.80	15.69%	18,031.65	6.49%
其他业务	17,622.18	3.76%	7,609.71	1.81%	2,966.02	1.07%
<b>营业收入</b>	<b>468,841.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>419,849.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>277,625.99</b>	<b>100.00%</b>

注：数据来源于可比公司年报等公开资料，下同。

华设集团的主营业务为勘察设计，包括工程勘察、初步设计、施工图设计、以及作为独立第三方提供勘察或设计咨询服务。2017-2019 年，华设集团勘察设计收入占比分别为 64.65%、61.97%和 65.50%。

## 2、启迪设计

2017-2019 年，启迪设计营业收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
EPC 总承包	6,637.64	5.29%	14,334.37	13.11%	136.17	0.27%
节能机电工程	35,119.60	28.00%	20,253.78	18.52%	-	0.00%
建筑设计	56,968.96	45.42%	51,399.51	46.99%	45,426.83	89.39%
工程检测	6,923.11	5.52%	5,434.35	4.97%	3,876.22	7.63%
合同能源管理	7,133.37	5.69%	5,741.63	5.25%	-	0.00%
能源管理信息化	7,025.51	5.60%	10,995.37	10.05%	-	0.00%
其他业务	5,620.41	4.48%	1,213.79	1.11%	1,376.72	2.71%
<b>营业收入</b>	<b>125,428.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>109,372.81</b>	<b>100.00%</b>	<b>50,815.94</b>	<b>100.00%</b>

启迪设计的主营业务为建筑设计，2017-2019 年，启迪设计勘察设计收入占比分别为 89.39%、46.99%和 45.42%。

## 3、中衡设计

2017-2019 年，中衡设计营业收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
设计咨询	94,230.38	48.51%	88,208.57	47.27%	62,180.06	42.76%
工程总承包	70,307.36	36.20%	70,805.12	37.94%	63,692.75	43.80%
工程监理及项目管理	17,045.54	8.78%	17,901.13	9.59%	13,595.44	9.35%
招标代理及咨询项目	8,855.64	4.56%	-	0.00%	-	0.00%
其他业务	3,794.77	1.95%	9,697.71	5.20%	5,961.21	4.10%
<b>营业收入</b>	<b>194,233.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>186,612.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>145,429.45</b>	<b>100.00%</b>

中衡设计的主营业务为工程设计和工程总承包，2017-2019 年，工程设计收入占比分别为 42.76%、47.27%和 48.51%，工程总承包的收入占比分别为 43.80%、37.94%和 36.20%。

#### 4、郑中设计

2017-2019 年，郑中设计营业收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
装饰工程施工	191,206.27	76.13%	181,368.68	78.84%	151,525.61	83.03%
设计业务	51,955.77	20.69%	47,768.51	20.76%	30,977.51	16.97%
软装业务	7,652.18	3.05%	-	0.00%	-	0.00%
其他业务	327.41	0.13%	917.39	0.40%	-	0.00%
<b>营业收入</b>	<b>251,141.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>230,054.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>182,503.12</b>	<b>100.00%</b>

郑中设计主营业务为建筑室内设计和装饰施工及配套建设，2017-2019 年，设计业务收入占比分别为 16.97%、20.76%和 20.69%。

#### 5、华阳国际

2017-2019 年，华阳国际营业收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
建筑设计	92,879.65	77.75%	65,100.76	71.06%	45,784.77	77.25%
造价咨询	11,139.22	9.32%	7,956.46	8.69%	5,540.31	9.35%

工程总承包	12,682.49	10.62%	17,594.87	19.21%	7,942.97	13.40%
全过程咨询	2,592.03	2.17%	847.06	0.92%	-	0.00%
其他业务	171.50	0.14%	110.82	0.12%	-	0.00%
<b>营业收入</b>	<b>119,464.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>91,609.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>59,268.05</b>	<b>100.00%</b>

华阳国际主营业务为建筑设计和研发及其延伸业务，2017-2019年，建筑设计收入占比分别为77.25%、71.06%和77.75%。

## 6、杰恩设计

公司系国内知名的建筑室内设计解决方案及技术服务提供商，为客户提供包括动线设计、概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计、后期现场服务等在内的建筑室内设计全流程服务。报告期内，公司主营业务收入的构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	20,761.47	98.58%	38,305.98	98.31%	33,445.86	97.87%	24,582.99	98.38%
其中：建筑室内设计	19,973.64	96.21%	35,126.06	91.70%	32,107.67	96.00%	24,394.92	99.23%
软装饰品销售	787.83	3.79%	3,179.92	8.30%	1,338.19	4.00%	188.06	0.77%
其他业务收入	299.71	1.42%	657.13	1.69%	727.35	2.13%	404.49	1.62%
<b>合计</b>	<b>20,761.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>38,305.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,445.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,582.99</b>	<b>100.00%</b>

公司主营业务为城市建筑综合体的室内设计，业务领域涵盖了商业综合体（包括商业类建筑、酒店类建筑、办公类建筑等）室内设计、城市轨道交通综合体室内设计、医疗养老综合体室内设计及文教综合体室内设计（包括文化教育类建筑、公共设计类建筑）等四大业务板块。报告期内，公司建筑室内设计收入按业务板块划分如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商业类建筑	9,002.21	45.07%	18,688.55	53.20%	16,789.48	52.29%	12,440.97	51.00%
办公类建筑	4,111.84	20.59%	5,348.80	15.23%	6,834.95	21.29%	4,958.53	20.33%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
酒店类建筑	1,196.78	5.99%	4,275.35	12.17%	5,115.82	15.93%	4,093.84	16.78%
轨道交通类建筑	4,246.71	21.26%	4,902.92	13.96%	2,972.97	9.26%	2,286.78	9.37%
医养、文教类建筑	1,416.10	7.09%	1,910.43	5.44%	394.45	1.23%	614.80	2.52%
<b>合计</b>	<b>19,973.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>35,126.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>32,107.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,394.92</b>	<b>100.00%</b>

综上，从主营业务来看，目前 A 股上市公司中专注从事建筑室内设计的公司较少，仅郑中设计与公司主营业务在细分行业重合度较高。其他同行业可比公司，包括华阳国际、华设集团、启迪设计和中衡设计主要从事各自业务领域（建筑以及公路、桥梁、隧道）的工程设计。从销售模式来看，公司与可比公司基本一致，均以招投标为主。从主要客户来看，公司与可比公司均面向知名地产开发商、政府机构和大型知名企业。

综上，公司选取的同行业可比公司具有合理性。

## 二、发行人速动比率、流动比率与同行业可比公司差异较大的原因分析

报告期内，公司与同行业可比公司流动比率情况如下表所示：

单位：万元

公司	财务指标	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
华设集团	流动资产	722,854.79	698,768.45	554,000.18	434,180.33
	流动负债	512,474.13	513,120.35	421,784.90	307,703.84
	流动比率	1.41	1.36	1.31	1.41
启迪设计	流动资产	156,258.08	154,725.23	138,056.05	68,958.44
	流动负债	88,916.76	92,783.39	80,164.04	21,839.92
	流动比率	1.76	1.67	1.72	3.16
中衡设计	流动资产	187,442.97	215,981.96	180,050.95	158,116.12
	流动负债	130,317.38	159,176.26	126,581.36	111,496.27
	流动比率	1.44	1.36	1.42	1.42
郑中设计	流动资产	260,875.25	288,988.26	226,274.78	236,573.79
	流动负债	110,603.86	141,106.55	134,438.37	125,851.20
	流动比率	2.36	2.05	1.68	1.88

华阳国际	流动资产	172,705.48	120,756.53	72,997.73	54,098.35
	流动负债	82,749.26	69,643.35	57,941.36	38,395.62
	流动比率	2.09	1.73	1.26	1.41
杰恩设计	流动资产	42,057.59	47,191.24	37,176.34	32,780.92
	流动负债	7,032.92	8,411.55	7,046.84	4,639.34
	流动比率	5.98	5.61	5.28	7.07

公司主要从事建筑领域的室内设计，除郑中设计外，同行业可比公司主要从事各自业务领域（建筑以及公路、桥梁、隧道）的工程设计。工程设计侧重于对设计对象的土木结构、外观造型进行设计，工程设计类企业在业务开展时，涉及材料采购，需向材料供应商支付材料采购款，前述采购进度款通常按照送货金额或完工进度的一定比例支付，设计方与甲方结算完毕后再支付结算款，对部分重要材料供应商还需预留一定比例的质保金，待质保期结束后支付，导致可比公司应付账款及应付票据金额较大。此外，为满足工程项目对流动资金的需求，企业在日常经营中通常需要借助银行融资，导致短期借款金额较大。

下表为报告期各期末，公司与可比公司应付票据、应付账款及短期借款三项合计占流动负债比率情况：

公司	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
华设集团	54.18%	48.96%	46.97%	41.40%
启迪设计	60.21%	54.08%	58.95%	11.78%
中衡设计	58.17%	58.14%	47.81%	31.60%
郑中设计	71.11%	74.08%	80.92%	85.37%
华阳国际	23.47%	18.80%	13.49%	11.29%
<b>可比公司均值</b>	<b>53.43%</b>	<b>50.81%</b>	<b>49.63%</b>	<b>36.29%</b>
<b>公司</b>	<b>9.02%</b>	<b>4.20%</b>	<b>7.41%</b>	<b>6.65%</b>

室内设计侧重于对建筑室内空间的结构布局、艺术风格等进行设计，基本不涉及材料采购，故公司应付账款、应付票据、短期借款等流动负债金额较小，导致流动比率较可比公司偏高。郑中设计虽从事室内装修设计，但其也从事装修工程施工，涉及大量材料采购，导致应付账款、短期借款金额较大，故流动比率较低。

此外，由于公司无存货，故速动比率与流动比率相等，较同行业上市公司偏

高。

### 三、中介机构核查程序

保荐机构及发行人会计师执行了以下程序：

1、访谈发行人董事会秘书和财务总监，了解同行业可比上市公司的选择标准。

2、查阅同行业可比上市公司的年度报告、招股说明书等公开信息披露文件，重点核查前述公司的主营业务、主要客户、销售模式并与发行人对比分析。

3、对比分析同行业可比上市公司的主要财务指标，包括但不限于营业收入构成、流动资产、流动负债等并与发行人对比分析。

### 四、中介机构核查结论

经核查，保荐机构和发行人会计师认为：发行人在选取可比公司时，主要以其与发行人所属行业类似、业务模式类似、主要客户群类似作为选取标准，选取标准合理，依据充分。可比公司流动比率、速动比率较发行人偏低，主要系可比公司在业务中涉及材料采购，流动资金需求量较大，导致应付材料供应商款项及短期借款金额相对较大，从而流动比率和速动比率相对偏低。



问题五、发行人最近一期末交易性金融资产为5,280万元，其他权益工具投资为100万元，长期股权投资932.56万元，投资性房地产84.49万元等。

请发行人补充说明或披露：（1）说明投资性房地产的具体内容，是否存在变相开发房地产或从事房地产业务的情形；（2）说明最近一期末交易性金融资产的具体情况，包括但不限于购买理财产品的机构名称、产品名称、产品类型、具体金额、购买日期、产品期限、相关利率或收益率等；（3）自本次发行相关董事会前六个月至今，公司已实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，并结合公司主营业务，说明公司最近一期末是否存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，并将财务性投资总额与本次募集资金、净资产规模对比说明本次募集资金的必要性和合理性。

请保荐人和会计师核查并发表明确意见。

回复：

#### 一、投资性房地产情况

截至2020年9月30日，公司共有两处投资性房地产，获取途径均为客户以房抵债，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	权属证号	坐落城市	用途	账面价值	获取途径
1	鲁2017青岛市黄岛区不动产权第0070374号	青岛	出租	25.94	客户以房抵债
2	尚在办理中	大庆	出租	58.55	客户以房抵债

由上表所示，公司不存在变相开发房地产或从事房地产业务的情形。

#### 二、交易性金融资产情况

为提高暂时闲置资金的使用效率，提高股东回报，在严格保证流动性与安全性的前提下，公司使用部分闲置资金主要购买短期理财产品。

截至2020年9月30日，公司使用闲置资金购买的未到期理财产品共计5,280万元，具体情况如下：

单位：万元

受托方	产品名称	产品类型	投资金额	购买日	到期日	预期年化收益率	资金来源
-----	------	------	------	-----	-----	---------	------

受托方	产品名称	产品类型	投资金额	购买日	到期日	预期年化收益率	资金来源
招商银行	招商银行点金系列看涨三层区间一个月结构性存款（代码：CSZ04042）	保本浮动收益	1,000.00	2020/9/29	2020-10-29	1.15%-3.00%	自有资金
广发银行	广发银行“薪加薪 16 号”人民币结构性存款	保本浮动收益	2,000.00	2020-9-29	2020-10-29	1.50%-2.98%	自有资金
宁波银行	单位七天通知存款（定制）	保本保收益	1,000.00	2020-9-30	2020-10-30	2.60%	自有资金
中信银行	共赢智信利率结构 35584 期人民币	结构性存款产品	1,000.00	2020-7-4	2020-10-02	1.48%-3.40%	自有资金
招商银行	步步生金 8688	随时可赎回	150.00	2020-7-16	-	随存款时间而定	自有资金
招商银行	步步生金 8688	随时可赎回	130.00	2020-7-14	-	随存款时间而定	自有资金

公司购买的上述结构性存款均为商业银行发行的收益波动小且风险低的理财产品，期限较短，系公司对货币资金进行现金管理，提高资金使用效率，并非为获取投资收益而开展的财务性投资。

此外，截至 2020 年 9 月 30 日，公司长期股权投资为对置恩（上海）建筑设计咨询有限公司、深圳市易晨虚拟现实技术有限公司、南京设易网络科技有限公司和深圳家简呈出科技有限公司的投资，置恩（上海）建筑设计咨询有限公司主要从事建筑设计业务，深圳市易晨虚拟现实技术有限公司主要从事建筑装饰领域的 VR 技术开发，南京设易网络科技有限公司主要从事室内设计领域的计算机软件开发业务，深圳家简呈出科技有限公司主要提供家庭装修服务，属于公司对于产业链上下游的战略性投资，不属于财务性投资。

**三、自本次发行相关董事会前六个月至今，公司已实施或拟实施的财务性投资及类金融业务情况**

## 1、财务性投资的认定依据

根据中国证监会于 2020 年 2 月 14 日发布的《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求（修订版）》，上市公司申请再融资时，除金融类企业外，原则上最近一期末不得存在持有金额较大、期限较长的交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

根据中国证监会于 2020 年 6 月 10 日发布的《关于发行审核业务问答部分条款调整事项的通知》中《再融资业务若干问题解答》，财务性投资的类型包括但不限于：（1）类金融；投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资；购买收益波动大且风险较高的金融产品；非金融企业投资金融业务等。（2）围绕产业链上下游以获取技术、原料或渠道为目的的产业投资，以收购或整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

（3）金额较大指的是，公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的 30%（不包含对类金融业务的投资金额）。（4）本次发行董事会决议日前六个月至今本次发行前新投入和拟投入的财务性投资金额应从本次募集资金总额中扣除。（5）除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等。

## 2、自本次发行董事会决议日前六个月至今，公司未实施财务性投资及类金融业务

公司于 2020 年 9 月 29 日召开第二届董事会第二十一次会议，审议通过了本次向特定对象发行股票相关事项。自本次董事会决议日前六个月至今，公司不存在财务性投资及开展类金融业务。

## 四、本次募集资金的必要性和合理性

截至本回复出具日，公司聚焦于室内设计的主营业务，不存在上述财务性投资或开展类金融业务。

本次募集资金投资项目为数字化设计云平台建设项目、装配式内装设计研发中心建设项目、城市更新设计研发中心建设项目和补充流动资金等四个项目，均

围绕主营业务开展，是基于现状作出的合理决策，符合公司的长期发展战略。前三个项目系对主营业务的进一步拓展与强化，有利于进一步巩固公司的市场地位，提升公司核心竞争力，扩大业务规模；补充流动资金有利于增强资本实力，优化资本结构，为经营活动的高效开展提供有力支持。

## 五、中介机构核查程序

保荐机构及发行人会计师执行了以下程序：

1、访谈发行人财务总监，了解其投资性房地产、交易性金融资产、自本次发行相关董事会前六个月至今发行人已实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况。

2、取得并查阅发行人投资性房地产明细表、了解其构成及具体内容。

3、取得并查阅发行人最近一期末交易性金融资产明细表及相关理财合同。

## 六、中介机构核查结论

经核查，保荐机构和发行人会计师认为：

1、发行人投资性房地产均为客户以房抵债，不存在变相开发房地产或从事房地产业务的情形。

2、发行人交易性金融资产为购买的银行短期保本理财产品，系发行人对货币资金进行现金管理，提高资金使用效率，并非为获取投资收益而开展的财务性投资。

3、自本次发行董事会决议日前六个月至本回复出具日，发行人不存在已实施或拟实施的财务性投资的情形。

4、本次募集资金开展募投项目建设系对主营业务的进一步拓展与强化，有利于进一步巩固公司市场地位，提升公司核心竞争力，扩大业务规模，具备必要性及合理性。

(本页无正文，为《关于深圳市杰恩创意设计股份有限公司 2020 年向特定对象发行股票的审核问询函之回复报告》之盖章页)

深圳市杰恩创意设计股份有限公司



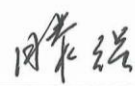
2020年12月26日

(本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于深圳市杰恩创意设计股份有限公司 2020 年向特定对象发行股票的审核问询函之回复报告》之签章页)

保荐代表人：



秦琳



滕强

华泰联合证券有限责任公司



2020年12月25日

## 保荐机构总经理关于审核问询回复报告的声明

本人已认真阅读深圳市杰恩创意设计股份有限公司本次审核问询函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核问询函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总经理：

  
马 骁

华泰联合证券有限责任公司



2023年12月25日