

关于南京兴华建筑设计研究院股份有限公司 年报问询函的书面说明

致：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

南京兴华建筑设计研究院股份有限公司（以下简称“公司”或“兴华设计”）于2023年5月11日收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转公司”）下发的《关于南京兴华建筑设计研究院股份有限公司年报问询函》（公司一部年报问询函【2023】第023号）后，就全国股转公司关注的兴华设计2022年年度报告事后审查相关问题，形成专项说明说明如下：

1、关于经营业绩

你公司主营业务为勘察设计及其他相关工程咨询服务。报告期内，你公司营业收入本期发生额为78,548,799.96元，较上期减少44.81%，本期综合毛利率为35.81%，上期综合毛利率为45.36%。其中，设计类业务本期营业收入发生额为76,249,110.11元，较上期减少45.86%。

请你公司结合市场情况、同行业情况以及业务模式等说明本期收入、毛利率大幅度下降的原因及合理性，业绩下降是否有持续性。

答复：公司属于建筑工程设计行业，主要从事建筑设计等工程技术服务。根据中国银河证券的研究，2022年房地产行业进入大周期下行轨道，商品房销售面积下降24.3%，房屋新开工面积下降39.4%，房地产开发投资下降10%，降幅均创历史新高，房地产市场下行导致公司业务量显著下降。另一方面，2022年度，受疫情反复影响，部分项目实施相应延后导致公司设计业务收入减少。因此，公司本期营业收入较上期减少44.81%，作为主营业务的建筑工程设计较上期减少45.86%；同时，公司的业务量下降，但是为了维持人员的稳定性，人工成本等固定成本没有同比例大幅下降等，因此引起本年的综合毛利率下降。

同行业公司情况如下：

项目	建研设计	中设咨询	华蓝集团	本公司
营业收入 增减比率	29.47%	-26.95%	-26.82%	-44.81%
设计类业务 营收增减比率	-10.35%	-44.35%	-27.79%	-45.86%
上期综合毛利率	32.21%	42.5%	35.94%	45.36%
本期综合毛利率	29.74%	21.25%	36.15%	35.81%

同行业公司的设计类业务收入都有不同程度的减少。公司的综合毛利率趋同于同行业水平。公司的营业收入和毛利率下降符合目前市场整体趋势情况，具有合理性。

一方面，随着全国疫情防控形势总体转好，2023年平稳进入“乙类乙管”常态化防控阶段，人流、物流、产业链供应链加快循环畅通，国家稳增长政策的靠前安排和调控政策红利持续释放，将对公司业绩产生较为积极的影响。另一方面，随着房地产调控政策的持续优化完善，房地产市场恢复平稳发展的积极信号增多，公司业务量逐渐恢复。此外，公司目前积极开拓业务，大力尝试新的细分领域和新的市场，增强核心竞争力和品牌影响力，综合提升公司应对业绩风险的能力。综上，公司业绩下降不具有可持续性。

2、关于应收账款

你公司期末应收账款余额为 80,799,685.96 元，同期减少 21.44%，其中应收账款账面余额为 118,751,008.05 元，同比减少 2.39%，本期新增计提坏账准备 19,137,519.67 元，坏账准备期末余额为 37,951,322.09 元。本期应收账款账龄 1 年以上合计金额为 76,943,583.43 元，占应收账款账面余额的 64.79%，3 年以上金额为 15,437,036.14 元；上期应收账款账龄 1 年以上合计金额为 38,747,676.42 元，占应收账款账面余额的 31.85%，账龄 2 年以上合计金额为 14,343,456.37 元。

请你公司：

(1) 结合应收账款信用期、账龄、期后回款、主要客户信用情况等，说明销售政策是否合理，账龄超过一年以上的款项逾期未收回原因及催收措施；

答复：

1、报告期内公司各类业务销售政策未发生变化

(1) 设计业务

公司按照业务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确认收入。根据合同约定，客户一般在阶段性工作成果提交并经甲方确认或者审查、验收等后1个月左右付款，施工配合阶段的款项在项目决算审计后付款。

(2) EPC 总承包

公司一般以总承包人或联合体成员与发包方签订合同，收入确认的具体原则分别如下：

A、公司作为总承包人与发包方签订合同

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，公司采用产出法，即根据已经完成的合同工作量对应的价值占总合同收入的比例确定恰当的履约进度，该工作量经过第三方监理单位、业主单位及公司共同确认。

B、公司作为联合体成员与发包方签订合同

根据合同约定的权利义务关系不同，公司联合体业务的收入确认具体原则如下：

公司负责项目的设计，并承担主要设备材料的采购以及主体工程的建设义务时，收入确认具体原则与公司作为总承包人的收入确认具体原则一致。

公司仅负责项目的设计、勘测咨询、项目全过程管理等专项工作时，公司收入确认具体原则与设计业务收入确认具体原则一致。

根据合同约定，客户一般在阶段性工作成果提交并经甲方确认或者审

查、验收等后 1 个月左右付款，结算阶段的款项在项目决算审计后付款。

2、公司应收账款账龄、主要客户应收账款账龄及期后回款情况

(1) 2022 年 12 月 31 日应收账款账龄情况

账龄	应收款项余额 (万元)	占比	坏账准备 (万元)	账面价值 (万元)
1 年以内	4,162.77	35.05%	208.14	3,954.63
1 至 2 年	3,876.00	32.64%	775.2	3,100.80
2 至 3 年	2,049.06	17.26%	1,024.53	1,024.53
3 年以上	1,375.71	11.58%	1,375.71	0
单项计提	411.55	3.47%	411.55	0
合计	11,875.09	100.00%	3,795.13	8,079.96

应收款项的账龄主要集中在 2 年以内，与各类业务合同的相关付款约定基本相符。

(2) 本公司主要客户应收账款账龄及期后回款情况如下：

公司的主要客户主要为南京中北金基房地产开发有限公司、南京建瑞房地产开发有限公司、南京中北金基置业有限公司、南京奥益房地产开发有限公司、巴中兴合投资管理有限公司等，主要客户信用情况良好。

主要客户的应收账款账龄及期后回款情况如下：

主要客户	应收款项期末余额 (万元)	账龄 1 年以内 (万元)	截止 2023 年 5 月 16 日回款 (万元)
南京中北金基房地产开发有限公司	339.82	339.82	239.31
南京建瑞房地产开发有限公司	-	-	-
南京中北金基置业有限公司	312.83	312.83	-
南京奥益房地产开发有限公司	204.00	204.00	-
巴中兴合投资管理有限公司	92.22	92.22	20.00
合计	948.87	948.87	259.31

2022 年 12 月 31 日主要客户应收款项余额 948.87 万元，账龄均为 1 年

以内。期后公司及时催收，截止 2023 年 5 月 16 日已收回 259.31 万元，主要客户的期后回款比例 27.33%，回收情况较好，销售政策有序运行。

3、账龄超过一年以上的款项

账龄超过一年以上的款项逾期未收回主要是因为部分项目进入竣工或决算审计阶段，需等项目决算审计后，客户才予以支付，该阶段实施落地的时间较长，一般为 2 年内。

公司建立了应收账款管理和催收制度，明确催款责任人。财务部定期编制应收账款账龄表，及时通报项目负责人、生产经营领导，由项目负责人负责应收款项的催收，降低公司应收款项无法收回的风险。

综上，报告期内公司的销售政策未发生变化，具有合理性。账龄超过一年以上的款项逾期主要系部分项目进入竣工或决算审计阶段，需等项目决算审计后，客户才予以支付；公司已建立应收账款管理和催收制度，加强应收账款催收工作，降低应收款项无法收回的风险。

(2) 说明坏账准备计提的合理性及充分性，是否存在大额应收账款的无法回收的风险；

答复：1、公司的坏账准备计提情况

公司的坏账准备计提原则：对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收款项单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。公司于 2022 年 12 月 31 日在综合评估的基础上，分析得出 6 家公司经营不善，财务指标恶化，预期款项难以收回，已单项全额计提坏账准备 411.55 万元。

对于不存在减值客观证据的应收款项，本公司依据信用风险特征按账龄计提坏账：2022 年 12 月 31 日参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计提的坏账准备余额为 11,463.55 万元。

公司的应收账款坏账准备综合计提比例为 31.96%（上年为 15.46%），

本期已充分计提坏账准备，已充分考虑应收账款无法回收的风险。

2、同行业公司的应收账款坏账准备政策

账龄	建研设计	中设咨询	华蓝集团	平均值	本公司
1年以内	5%	11.57%	5%	7.19%	5%
1-2年	10%	23.12%	10%	14.37%	20%
2-3年	30%	33.58%	30%	31.19%	50%
3-4年	100%	44.26%	50%	64.75%	100%
4-5年	100%	62.21%	80%	80.74%	100%
5年以上	100%	100%	100%	100%	100%
2022年度坏账准备综合计提比例	18.92%	46.78%	19.73%	28.48%	31.96%

公司的坏账准备计提政策，除1年以内计提的比例略低于同行可比公司（1年以内除中设咨询外其他同行业公司均为5%）外，1-2年、2-3年、3-4年、4-5年账龄区间内的坏账准备计提比例均高于同行业可比公司，5年以上的坏账计提比例和同行业可比公司一致。公司的2022年度坏账准备综合计提比例略高于同行业公司平均水平。

综上，公司坏账准备计提具有合理性和充分性，已充分考虑应收账款无法收回的风险。

(3) 结合应收账款按账龄披露金额，说明本期3年以上金额大于上期2年以上金额的原因及合理性，请检查账龄披露是否正确。

答复：公司本期应收账款账龄3年以上金额高出上期账龄2年以上金额109.35万元，系公司期末存在商业承兑汇票因出票人未履约而将其转为应收账款的情况，其中转到3年以上的应收账款金额167.99万元。已检查应收账款账龄披露明细，公司的应收账款账龄披露正确。

3、关于职工薪酬

你公司报告期内，职工薪酬本期发生额为 36,709,958.54 元，上期发生额为 64,805,213.04 元，同比下降 43.35%，公司期初员工人数为 288 人，期末员工人数为 258 人，同比下降 10.42%；其中，销售费用中职工薪酬本期发生额为 424,121.51 元，同比增长 70.93%，销售人员人数期初期末均为 2 人；研发费用本期发生额为 5,717,695.74 元，同比减少 40.53%，职工薪酬本期发生额为 4,962,045.50 元，占研发费用总额的 86.78%，较上年同期下降 42.59%，研发人员期初为 36 人，期末为 33 人，较期初减少 3 人。

请你公司：

结合业务情况、人员变动情况、薪酬政策等说明本期职工薪酬发生额大幅度下降的原因及合理性；

答复：2022 年度由于疫情防控、房地产企业调控政策的出台以及国际局势动荡不安等多重因素叠加，复杂的宏观经济形势对勘察设计企业的发展产生了巨大影响。本行业从高速增长过渡到中高速增长的发展曲线，同时进一步下探，勘察设计行业内企业遭受了业绩大幅下滑等困境。

报告期内公司在手工程项目进展推动放缓，2022 年公司营业收入 78,548,799.96 元，相比公司 2021 年同期营业收入 142,312,138.81 元，同比下降 44.81%。

由于受疫情影响以及外省市工程项目出差成本较高等原因，外地现场施工配合大多采取采购项目所在地供应商提供服务的方式。人力成本是公司的主要经营成本，报告期内，根据公司在手项目工作安排以及设计人员人均工作任务不饱和的情况下，在确保公司核心技术团队及人才梯队建设的前提下，部分员工因个人原因离职后公司未再继续招聘相关设计人员。同时本期因营业收入下降，相应减少了年终奖金的计提和发放。

上述原因导致了职工薪酬发生额大幅度下降。

说明本期销售收入下降及销售人员未变的情况下，销售人员职工薪酬增长的原因及合理性；

答复：报告期内销售人员离职人数 1 人，入职人数 1 人。由于受行业调控影响，勘察设计行业普遍业务量不饱和，市场竞争激烈。报告期内公司为更好的完成项目承接工作，在 1 名销售员人离职后，招聘了 1 名具有较强市场运营能力的人员，根据其工作能力及表现支付薪酬，因此报告期内销售人员职工薪酬有所增长。

(3) 分别列示期末研发人员中专职人员及兼职人员的数量，结合兼职研发人员工作岗位、职责、工作内容与研发项目工时占其总工时的比重，将兼职人员归类为研发人员的合理性及依据。

答复：期末研发人员中专职人员及兼职人员情况如下：

期末研发人员数量	33 人
专职人员数量	23 人
兼职人员数量	10 人
其中：兼职人员非研发工时占比	63.74%
兼职人员研发工时占比	36.26%

公司研发中心人员秉承专业结构合理、层次比例合理的原则进行配置。由于勘察设计行业为智力密集型行业，公司研发项目在调研、审查、立项和管理各阶段都需要有较强的技术能力与经验作为基础，公司各专业总工程师及副总工程师作为专业技术力量带头人，均参与了各个研发项目的研发过程，但由于上述人员同时还承担建设工程项目技术管理工作，因此上述均属于兼职研发人员性质。

4、关于报表分析你公司年报资产负债结构分析中披露固定资产本期末较上期末增加 636.76%，披露原因是：购买的商品房持有用途由拟出租转变拟持有增值后出售，因此将 712.10 万投资性房地产转出计入固定资产。财务报表附注中披露本期固定资产增加分为购置增加金额为 1,496,581.73

元，其他增加金额为 5,829,203.04 元。请你公司说明年报中披露数据是否准确及固定资产增加的原因。

答复：公司 2022 年年度报告中披露数据准确。

公司上年末投资性房地产余额为 5,829,203.04 元，拟持有增值后出售，故转入固定资产核算，披露在固定资产的其他增加。公司上年末其他非流动资产 1,562,328.00 元，在 2022 年度办理完成相关购置手续，转入固定资产核算，披露在购置增加 1,496,581.73 元，该金额与上年末其他非流动资产金额的差额系增值税、印花税、契税、维修基金的共同影响引起。公司年报中披露的固定资产增加数据准确。

上述房产由投资性房地产转出计入的固定资产主要依据如下：

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第二条、第三条规定：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：（一）已出租的土地使用权、（二）持有并准备增值后转让的土地使用权、（三）已出租的建筑物。另外，根据准则第十三条规定，“企业有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产”。

公司目前的房屋建筑物不属于投资性房地产的上述三类资产。

根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》第二条 下列各项适用其他相关会计准则：（一）作为投资性房地产的建筑物，适用《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》。（二）生产性生物资产，适用《企业会计准则第 5 号——生物资产》。第三条 固定资产，是指同时具有下列特征的有形资产：（一）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；（二）使用寿命超过一个会计年度。公司的拟持有增值后出售的房屋属于为经营管理而持有的资产，属于固定资产。

南京兴华建筑设计研究院股份有限公司

2023 年 5 月 24 日

