

# 关于中诚智信工程咨询集团股份有限公司 公开发行股票并在北交所上市申请文件 的第二轮审核问询函

中诚智信工程咨询集团股份有限公司并东吴证券股份有限公司：

现对由东吴证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）保荐的中诚智信工程咨询集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）公开发行股票并在北交所上市的申请文件提出问询意见。

请发行人与保荐机构在 20 个工作日内对问询意见逐项予以落实，通过审核系统上传问询意见回复文件全套电子版（含签字盖章扫描页）。若涉及对招股说明书的修改，请以楷体加粗说明。如不能按期回复的，请及时通过审核系统提交延期回复的申请。

经签字或签章的电子版材料与书面材料具有同等法律效力，在提交电子版材料之前，请审慎、严肃地检查报送材料，避免全套材料的错误、疏漏、不实。

本所收到回复文件后，将根据情况决定是否继续提出审核问询意见。如发现中介机构未能勤勉尽责开展工作，本所将对其行为纳入执业质量评价，并视情况采取相应的监管措施。

## 目录

问题 1. 参股元创筑脉影响及工程设计收入大幅增长的合理性.....	3
问题 2. 进一步说明关联交易公允性.....	4
问题 3. 供应商外协服务采购的真实性和公允性.....	5
问题 4. 是否存在跨期确认收入的情形.....	8
问题 5. 募投项目合理性与必要性.....	10
问题 6. 其他问题.....	11

## 问题1.参股元创筑脉影响及工程设计收入大幅增长的合理性

根据申请文件及首轮问询回复，（1）2023年2月，发行人与元创私募基金管理（苏州）有限公司、美卓投资（苏州）有限公司、苏州新建元城市发展有限公司、苏州轨道交通资产经营有限公司以及苏州市苏鸿投资发展有限公司成立苏州元创筑脉二期股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“元创筑脉”）。发行人作为有限合伙人，认缴出资3,960万元，出资比例22%。元创筑脉设立后主要投资于苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙），持有99.99%的股权。

（2）苏州姑苏区联合苏州工业园区、新建元控股集团、深创投集团、苏州轨交集团、名城建设集团共建姑苏智谷数字经济产业园。苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）已于2022年10月31日竞得苏国土2022-WG-2号地块（姑苏智谷数字经济产业园）并进行建设开发，宗地用途为M0产业研发用地、M1一类工业用地（高标准），拟建设集研发办公大楼、生产厂房等于一体的多功能产业园。（3）发行人2021年8月收购中发设计，新增工程设计业务，工程设计业务收入大幅增长，各期收入分别为由23.27万元、677.05万元和3,429.81万元。截至首轮问询回复日，中发设计已签订的工程总承包合同1项，合同总金额达42,116.85万元。发行人子公司中发设计作为联合体牵头方，联合苏州建鑫建设集团有限公司作为EPC单位共同承接苏国土2022-WG-2号地块（姑苏智谷数字经济产业园）项目，2023年关联交易收入549.43

万元。

请发行人：（1）说明发行人是否从事或变相从事房地产业务，是否符合《规则适用指引第 1 号》）1-9 行业相关要求。（2）说明发行人在收购子公司后工程设计收入、在手订单大幅增长的原因及合理性。补充列示工程设计、EPC（工程总承包）业务等各期收入及毛利率，其中来自元创筑脉相关业主方等关联交易的收入占比及毛利率，详细说明相关交易价格的公允性。

请保荐机构核查上述事项并发表明确意见，请申报会计师核查问题（2）并发表明确意见。

## 问题2.进一步说明关联交易公允性

根据首轮问询回复，（1）发行人统计了占报告期内发行人与苏州苏高新集团有限公司及其下属公司销售收入 57.54% 的 10 个项目，论证结论为单个项目毛利率水平受到业务类型以及具体项目外协支出的影响，与公司相应业务总体毛利率水平基本一致，定价机制、毛利率、付款条件与承接无关联第三方无重大差异，定价具备公允性。（2）诚来智对中诚咨询收取的物业费按 20 元/平米/月，对其他租户收取的物业费为 10-15 元/平米/月。（3）公司于 2019 年搬入诚来智大楼，主要装修支出发生于 2019 年及以前，共计发生装修支出 2,284.67 万元，在公司入住后开始摊销，并且于 2022 年内摊销结束。（4）公司持有东印智慧 20% 股权，委托东印智慧协助进行智慧造价系统、BIM 建筑数据集成平台的研发。2022 年、2023 年向东印智慧采购金额分别为 49.06 万元、498.72

万元，2023 年成为发行人第二大供应商。

请发行人：（1）说明得出发行人实施苏州苏高新集团有限公司及其下属公司项目定价具备公允性结论的具体论证过程，逐个项目说明与公司相应业务、无关联第三方定价机制、毛利率、付款条件差异及原因，是否支持上述结论。（2）说明报告期各期实施苏州苏高新集团有限公司及其下属公司的项目数量、标的金额，按合同金额大致规模分层的销售金额、占比、合同数量、平均合同单价，并分析变化情况及趋势，是否存在相关业务减少而导致业绩大幅下滑的可能，量化揭示相关风险。（3）说明诚来智向发行人收取物业服务费价格与其他租户差异的原因及合理性，相关物业服务费的公允性。（4）说明租赁诚来智大楼，由发行人摊销装修支出是否合理，摊销装修支出范围与摊销时间与同行业公司是否存在重大差异，是否存在调节利润的情况。（5）说明发行人向东印智慧委托研发的真实性、必要性，相关研发成果对应的业务开展情况及直接产生的销售收入占比；向东印智慧关联采购的定价公允性，东印智慧在开展研发过程中是否存在外采，是否存在关联方代垫成本费用情形。

请保荐机构、发行人律师、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

### **问题3. 供应商外协服务采购的真实性和公允性**

根据申请文件及相关材料，（1）报告期内，发行人外协服务费金额分别为 2,204.19 万元、2,497.11 万元和 3,676.50 万元，占各期采购金额的 50%左右。（2）首轮问询回复称报

告期期初，发行人工程造价、招标代理业务中存在向工作室等个体工商户采购较多外协服务的情形，报告期内该类供应商采购金额及比重整体下降，未说明采购金额等具体情况。2022年，发行人前十大外协服务供应商仍存在个体工商户，如第七名、第八名为苏州工业园区玲之烽工程管理服务部、苏州工业园区弘岳瑞咨询服务部。（3）报告期内发行人共有179家外协服务供应商，其中102家供应商实缴资本为0，29家供应商成立当年即与发行人开始合作。南通中发建设项目管理有限公司为发行人2021年第六大外协服务供应商，该供应商实缴资本为0，成立于2020年3月、成立次年即与发行人合作，主要为南通分公司提供造价咨询的外协服务。

（4）各期前十大外协项目中，存在多个项目的外协成本占比在95%以上，但毛利率水平较高，例如2022年“通州湾新出海口一期通道工程造价咨询服务”外协成本占比98.68%、毛利率44.15%。（5）报告期内发行人其他技术服务（包括工程设计）的外协服务成本占比大幅增长，各期外协服务成本占比分别为9.03%、19.90%、45.96%，2023年存在多个项目外协成本占比超过50%，例如“苏地2022-WG-61号地块项目方案及施工图设计”外协成本占比83.27%、毛利率为4.85%。

请发行人：（1）结合业务流程、主要项目合同条款具体约定等，补充说明发行人与外协服务供应商的具体合作方式，采购外协服务的具体内容、对应的业务环节是否属于发行人核心业务环节，发行人对外协服务的质量管理制度及执行情况，如何保证外协服务质量。（2）进一步说明各期向个体工

商户等非法人供应商采购外协服务的必要性与合理性，各期交易比例及其变动情况是否处于合理范围，是否符合发行人业务情况或行业惯例；发行人向非法人供应商采购内部控制管理制度是否健全有效，关键环节形成的支持性证据是否充分、客观、可验证；主要非法人供应商的身份是否真实，是否属于关联方，向主要非法人供应商采购价格的公允性。(3) 对于实缴资本为 0 的供应商，说明相关供应商是否为独立经营的实体，是否有独立的办公场所、人员，各供应商的正式员工人数及与其收取的外协服务费的配比情况，涉及项目对应的毛利率是否存在较高或较低等不公允采购的情形。(4) 说明外协服务供应商中，成立当年或次年即与发行人合作的供应商数量、采购金额、发行人与其合作的背景及真实合理性。(5) 说明南通中发建设项目管理有限公司与发行人是否存在关联关系，与发行人子公司中发设计采用相同商号的原因；结合该供应商的经营情况、人员、与发行人合作的具体项目情况及毛利率、各期采购金额等，详细说明相关采购是否真实。(6) 各期前十大外协项目中，逐一项目说明外协服务成本占比较高但毛利率水平较高的原因及合理性，采购定价的公允性。(7) 进一步说明工程设计业务的外协服务成本占比大幅增长的原因及合理性，各期前五大供应商的名称、采购金额及占比、发行人采购占其销售的比例，涉及项目对应的毛利率是否存在较高或较低等不公允采购的情形。

请保荐机构、申报会计师：(1) 核查上述事项并发表明确意见。(2) 针对向个体工商户采购较多外协服务的情形，

中介机构执行的核查手段及有效性，如何验证发行人外协服务采购的真实性、公允性，核查结论是否有充分的事实依据。

(3) 进一步说明发行人与外协服务供应商之间是否存在异常资金往来。

#### **问题4.是否存在跨期确认收入的情形**

根据申请文件及问询回复，(1) 发行人的工程造价业务中的造价咨询业务（工程概算编制或结算审核等单项服务）和过程造价控制服务分别采用时点法、时段法两种不同的收入确认方法。首轮问询回复中发行人对工程造价业务前十大项目未说明的服务成果较多表述为完成跟踪审计工作，未说明收入确认节点相关服务成果的具体内容及形式。(2) 发行人全过程咨询服务依据合同中约定的不同业务类型，按照单项业务收入确认的具体原则确认收入。以“苏地 2021-WG-57 号地块（黄桥文体中心）项目全过程工程咨询服务”为例，该项目报告期内确认收入 1,493.91 万元，服务内容包括包含项目策划、工程设计、工程监理及管理、招标代理、造价咨询，首轮问询回复称 2022 年度累计完成量占总合同工程量的 60%，按照合同约定确认收入 898.08 万元，未说明各单项业务确认收入的具体依据。

请发行人：(1) 补充说明各细分业务前十大项目的收入确认方法属于时点法还是时段法及原因、依据。对于各细分业务前十大项目中采用时段法确认收入的，补充说明确认收入的主要节点及节点对应服务成果、外部证据，外部证据确认的金额与发行人确认收入金额是否存在差异，各期收入确认



金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应关系，报告期内是否存在跨期确认收入的情形。（2）以“苏地 2019-WG-25 号地块项目”为例，说明跟踪审计服务的具体内容及服务成果，该项目在 2021 和 2022 年完成过程跟踪审计的收入确认金额与工程施工进度的对应关系，各阶段确认收入是否需要出具的正式造价审核报告，报告期各期涉及跟踪审计业务项目的收入确认具体方法，收入确认是否准确。（3）补充说明报告期内工程造价咨询业务中采用时点法确认收入的主要项目情况，包括项目名称、服务内容、合同签订时间、合同金额、收入确认的年度、收入确认金额，收入确认金额是否分布在多个会计年度及原因、合理性。（4）以“苏地 2021-WG-57 号地块（黄桥文体中心）项目全过程工程咨询服务”为例，说明履约进度确认的测算过程，履约进度与客户或第三方确认的项目进度、合同约定进度是否存在重大差异，收入确认相关内控制度如何保障履约进度的准确性。

请保荐机构勤勉尽责，充分核查并督促发行人认真回复问询问题，切实提高信息披露质量。请保荐机构质控内核部门对申报文件进行全面核对，并发表明确意见。

请保荐机构、申报会计师：（1）核查上述事项并发表明确意见。（2）补充按照业务类型及收入确认方法分类，列示各期对收入确认的外部证据（如造价咨询效果评价表、报告签收单等）类型、核查比例。说明 仅签字未盖章、未取得外部证据等存在瑕疵情形的整体收入占比，对于相关情形采取的函证、走访等核查覆盖比例。（3）补充说明对收入真实

性采取的具体情况：①对于主要业务客户较为分散的情况，分别说明各类业务收入真实性的核查方式、核查比例，相关核查手段是否有效、外部证据是否充分。②补充说明收入函证中回函不符具体金额及原因，回函不符的替代核查程序及占比。③对于走访程序，请区分实地走访与视频走访说明访谈的具体客户数量、内容、访谈时间、获取的证据、访谈核查的收入金额及占比情况。

### **问题5.募投项目合理性与必要性**

根据申请文件，（1）发行人本次拟募集资金 32,989.52 万元，拟将 12,300.12 万元用于工程咨询服务网络建设项目，7,689.40 万元用于研发及信息化建设项目，7,000.00 万元用于 EPC 业务拓展项目，6,000.00 万元补充流动资金。（2）工程咨询服务网络建设项目，拟拓展或升级 11 家网点、新增 1 家网点，其中大多数网点目前收入规模较小。（3）发行人目前建有中诚管理业务支撑平台、中诚后勤管理系统、NPMS 监理及项目管理综合管理系统、中诚薪资管理系统等信息系统，2021 年至 2023 年度研发投入分别为 1,046.10 万元、1,413.40 万元和 2,070.93 万元。（4）公司全资子公司中发设计已签订的工程总承包合同 1 项，合同总金额达 42,116.85 万元。（5）发行人报告期末交易性金融资产余额为 10,064.10 万元，其中信托计划 8900 余万元。

请发行人：（1）说明在拓展或升级、新增网点目标地过往开展业务的业绩情况、已有的工作准备、竞争风险及发行人自身的核心竞争力，并进一步论证募投项目的可行性与合

理性，作充分风险提示。(2) 结合历史研发投入规模及现有信息系统建设情况，说明投入 7,689.40 万元用于研发及信息化建设项目是否合理，与历史投入产出是否配比，相关资金需求的合理性。(3) 结合目前建筑行业市场环境、竞争格局、EPC 总承包项目经验，说明发行人 EPC 业务项目拓展合理性。(4) 结合发行人期末持有大额交易性金融资产的情况，进一步说明补充流动资金的必要性、合理性，补充说明前述信托计划的实际投向是否与发行人主要客户、供应商相关。

请保荐机构核查上述事项并发表明确意见。

#### **问题6.其他问题**

**(1) 毛利率水平较高的合理性。**根据申请文件及问询回复，发行人工程监理及管理各期毛利率在 40% 左右，明显高于可比公司平均值 20% 左右。请发行人结合主要业务的定价方式及与可比公司的差异、主要成本构成项目占收入的比重及与可比公司的差异等进一步量化分析毛利率差异的原因及毛利率水平较高的合理性。

**(2) 股份支付核算准确性。**根据申请文件及问询回复，发行人其他员工转让合伙平台份额均在公司内部员工之间自由协商转让，不涉及股份支付。请发行人：补充列示持股平台份额转让变动明细；说明发行人员工之间的份额转让价格是否公允，如否，不涉及股份支付是否符合企业会计准则的规定。

请保荐机构、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。

除上述问题外，请发行人、保荐机构、申报会计师、发行人律师对照《北京证券交易所向不特定合格投资者公开发行股票注册管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 46 号——北京证券交易所公司招股说明书》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 47 号——向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市申请文件》《北京证券交易所股票上市规则（试行）》等规定，如存在涉及股票公开发行并在北交所上市要求、信息披露要求以及影响投资者判断决策的其他重要事项，请予以补充说明。

二〇二四年五月七日