

友谊国际工程咨询股份有限公司

关于对问询函的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

友谊国际工程咨询股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年7月12日收到全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理一部下发的《关于对友谊国际工程咨询股份有限公司的年报问询函》（公司一部年报问询函【2024】第180号）（以下简称《问询函》），要求公司就年报中相关事项做出说明。公司对有关问题进行了认真分析、核查，现就《问询函》中的问题逐项回复如下：

1、关于时段法确认收入及成本归集准确性

你公司主要从事工程监理服务业务，包括工程监理、工程造价咨询以及全过程工程咨询等业务，超八成收入按照时段法确认，具体为你公司向客户交付阶段性服务成果且经客户确认时，确定项目的履约进度，按照服务成果对应的交易价格确认收入。

2021年至2023年，你公司综合毛利率分别为42.17%、44.85%、50.31%，毛利率高于可比公司且变动趋势与可比公司不一致。2023年毛利率增加的主要原因为工程监理服务、工程造价咨询的毛利率提高，其中工程监理服务毛利率同比增加12.86个百分点至46.71%，高于可比公司招标股份的同类业务毛利率30.12%；工程造价咨询服务的毛利率同比增加7.58个百分点至55.93%，高于可比公司青矩技术的同类业务毛利率45.28%。

2023年第五大客户长沙开福城投集团有限责任公司为你公司关联方，交易金额为8,985,774.81元。

请你公司：

（1）结合你公司工程监理业务、工程造价咨询服务等的主要业务流程、客户对你公司履约成果的利用方式等，说明你对部分业务采用时段法确认收入的具体依据，是否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，包括已履约部分发生的成本和合理利润；

(2) 说明你公司具体是以投入法还是产出法确认履约进度，阶段性服务成果的认定标准、单据及所载内容，是否可根据该相关单据直接获取进度比例或金额等关键信息，阶段性服务成果对应的交易价格是否经客户确认，你公司与收入确认有关的内控制度如何保障履约进度的准确性；

(3) 说明成本结转是否与收入确认时点、合同履约进度匹配，并说明你公司提供服务发生成本是否连续等量发生，是否会出现同一项目在不同报告期的毛利率出现较大差异的情形，并列示相关项目的具体情况；

(4) 说明你公司获取关联方长沙开福城投集团有限责任公司订单的方式，是否规范参与招投标，对关联方的定价依据及是否公允、是否与非关联方客户存在明显差异，并列示关联方项目与非关联方项目的毛利率情况；

(5) 说明你公司的服务定价方面是否有地区或行业通用的定价参考，结合主要项目的成本投入、毛利率情况等，说明 2023 年工程监理、工程咨询服务的毛利率同比增加的原因，并量化分析细分业务毛利率高于可比公司、变动趋势与可比公司不一致的原因及合理性。

回复：

(一) 结合你公司工程监理业务、工程造价咨询服务等的主要业务流程、客户对你公司履约成果的利用方式等，说明你公司对部分业务采用时段法确认收入的具体依据，是否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，包括已履约部分发生的成本和合理利润

公司主营业务中采用时段法确认收入的主要包括工程监理、工程造价咨询中的全过程工程造价及其他技术服务中的规划咨询、工程设计、工程代建、工程项目管理、环保咨询服务等。全过程工程咨询业务根据提供服务内容不同拆分为工程监理、工程造价咨询及其他技术咨询等不同履约义务，如拆分后的单项履约业务属于上述细分业务，则采用时段法确认收入。

1、《企业会计准则第 14 号—收入》规定

根据财政部发布的《企业会计准则第 14 号—收入》（财会〔2017〕22 号，

以下简称新收入准则)及应用指南规定,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) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;
- (2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;
- (3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

2、采用时段法确认收入的具体依据

(1) 工程监理

工程监理是指监理单位受项目法人的委托,依据国家批准的工程项目建设文件、有关工程建设的法律、法规和工程建设监理合同及其它工程建设合同,对工程建设实施的监督管理,主要包括在工程准备阶段、工程施工阶段和工程验收阶段等实施监理。

工程监理项目一般服务周期在1年以上,公司在服务过程中向项目业主提交阶段性服务成果,业主根据项目成果与施工方进行工程款结算,能即时消耗履约所带来的经济利益,符合新收入准则“客户在公司履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益”,属于在相关履约时段内按照履约进度确认的收入。工程监理合同内容均是针对具体工程项目确定,且于项目现场进行,即所提供服务具有不可替代用途,符合新收入准则“企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途”。公司监理业务合同中通常约定了非因公司原因导致合同终止,能收取“已发生成本和合理利润”。例如,“中医药国际生态科技城一期项目天岭路、万福大道、白马路、胡垄路工程监理合同”约定:“在监理合同服务期内,由于项目建设计划的重大调整而致使工程全部或部分暂停直至不得不终止合同时,经甲方提出合同终止的书面通知后,监理合同终止。已履行的监理服务部分按合同收取监理费用,未履行部分,经双方协商,对善后工作给乙方一定的补偿”。

因此,公司将工程监理作为在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,符合新收入准则的相关规定。

(2) 全过程工程造价咨询

公司全过程工程造价咨询项目执行周期较长，包括工程概算编制或审核、工程预算及工程量清单等编制或审核、施工阶段造价控制编制或审核、工程结算（决算）编制或审核等，通常需要在履约过程中向业主交付阶段性工作成果，客户能够使用这些阶段性工作成果满足其特定项目的工程建设管理需求，公司就阶段性工作成果有权收取的款项能够可靠计量，符合新收入准则“客户在企业履约的同时取得并消耗与企业履约相关的经济利益”。由于公司所提供的全过程工程造价服务均是针对具体特定项目，且部分内容需在项目现场提供服务，整体服务无法变更用途，即满足新收入准则“企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途”。同时，对于非因公司原因导致合同终止的情形，公司在合同中通常约定了收取“已发生成本和合理利润”的条款。例如，“长沙高新区百世云境项目全过程造价咨询服务合同”约定：“由于甲方违约造成本合同不能履行或不能完全履行，若甲方在收到乙方要求其纠正违约的通知后仍不纠正其违约行为，则乙方有权向甲方发出解除本合同的书面通知，自该通知送达甲方时，合同终止。甲方需支付双方书面确认的合同终止前乙方已完成本合同责任部分应获的咨询服务费。”

因此，公司将全过程工程造价咨询作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，符合新收入准则的相关规定。

（3）规划咨询及工程设计

公司与客户按照项目签订规划咨询或工程设计合同，并提供定制化或个性化专业服务。公司的规划咨询或工程设计合同会明确约定公司需要提供服务的具体内容，每个项目的具体服务内容存在差异，公司需要结合项目自身特点提出创新、创意方案，相关成果确定后，其他项目无法简单复制或变更用途，因此公司在履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代的用途。同时，对于非因公司原因导致合同终止的情形，公司在合同中通常约定了收取“已发生成本和合理利润”的条款。例如，公司规划咨询项目“新晃县 2021 年度社会投资土地开发项目”约定：“若因项目本身的原因和国家、湖南省、市等各级政府及对应自然资源部门相关政策原因致使项目延误或未能通过审查或造成其他的影响，乙方不负任何责任，项目若因上述原因中止，甲方应根据乙方工作量结算服务费用”；公司工程设计项目“湖南诺玛液压科技有限公司智能制造生产基地一期项目工程设计”约定：“合同生效后，发包人因非设计人原因要求终止或解除合同，设计人未开始

设计工作的，不退还发包人已付的预付款金；已开始设计工作的，发包人应按照设计人已完成的实际工作量计算设计费”。

因此，公司将规划咨询、工程设计作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，符合新收入准则的相关规定。

（4）工程代建及工程项目管理

工程代建是指由项目建设单位委托具有相应资质的项目代建单位对建设项目的可行性研究、勘察设计、招标服务、工程监理、施工等全过程进行管理，并按照建设项目工期和设计要求完成建设任务，直至项目竣工验收交付项目建设单位的项目建设管理模式；工程项目管理是指受业主委托，按照合同约定，代表业主对工程项目的组织实施进行全过程或若干阶段的管理和服务。公司可在建设项目全生命周期中，为业主提供全过程项目策划、计划统筹管理、投资管理、勘察管理、设计管理、招标采购管理、报批报建管理、合同管理、现场实施管理、参建单位管理、验收管理等各方面的技术咨询管理服务。

工程代建及工程项目管理一般服务周期在 1 年以上，在实施过程中，客户会同步享受到公司履约所带来的工程项目质量、工期等多个方面的服务成果，能即时消耗履约所带来的经济利益，符合新收入准则“客户在公司履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益”，属于在相关履约时段内按照履约进度确认的收入。由于公司的工程代建及工程项目管理服务是针对特定的工程项目提供的，每个项目的服务具有差异性，在项目施工期间业主单位应根据项目进度向公司逐期计量并支付服务费，因此公司在履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司工程代建及工程项目管理合同中通常约定了非因公司原因导致合同终止，能收取“已发生成本和合理利润”的条款。例如，公司工程代建项目“湖南省妇幼保健院门诊楼、住院楼、培训楼维修改造项目代建”约定“因甲方违约解除合同后 28 天内，乙方根据在合同解除前实际完成的工作向甲方提交要求支付尚未支付的代建服务费的有关资料和凭证，甲方应予支付，甲方还应同时向乙方返还剩余的履约担保”；公司工程项目管理业务“雄安商务服务中心项目第三方项目管理驻场服务”约定：“非因甲、乙双方原因需要终止合同的，甲、乙双方应协商妥善处理相关事宜，甲方应就乙方已完成的服务工作按照合同约定支付

相关费用。”因此，若非因公司原因导致合同终止的，公司有权收取“已发生成本 and 合理利润”。

因此，公司将工程代建、工程项目管理作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，符合新收入准则的相关规定。

(5) 全过程工程咨询

全过程工程咨询是对建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等有关方面的集约化工程咨询服务，包括项目的全过程工程项目管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运行维护咨询等工程建设项目各阶段专业咨询服务。

公司全过程工程咨询业务根据提供服务内容不同拆分为工程监理、工程造价及其他技术咨询等不同履约义务，如拆分后的单项履约业务属于上述细分业务，则采用时段法确认收入。

综上，公司上述业务属于某一时段内的履约义务，采用时段法确认收入符合业务实质和企业会计准则。

(二) 说明你公司具体是以投入法还是产出法确认履约进度，阶段性服务成果的认定标准、单据及所载内容，是否可根据该相关单据直接获取进度比例或金额等关键信息，阶段性服务成果对应的交易价格是否经客户确认，你公司与收入确认有关的内控制度如何保障履约进度的准确性；

1、说明你公司具体是以投入法还是产出法确认履约进度，阶段性服务成果的认定标准、单据及所载内容，是否可根据该相关单据直接获取进度比例或金额等关键信息，阶段性服务成果对应的交易价格是否经客户确认

公司按照产出法确定提供服务的履约进度，以合同约定阶段提交并经客户确认的工作成果作为产出指标。阶段性服务成果的认定标准具体如下：

(1) 工程监理

公司按照业主确认的履约进度比例，以合同约定的监理服务费总额乘以实际已经完成的履约进度，扣除以前会计期间累计已确认的监理项目收入后确认为该

监理项目的当期收入。

(2) 全过程工程造价咨询

公司全过程工程造价咨询按照业主确认履约进度比例，以合同约定的造价咨询服务费总额乘以实际已经完成的履约进度，扣除以前会计期间累计已确认的造价项目收入后确认为该造价咨询项目的当期收入。

(3) 全过程工程咨询

公司全过程工程咨询根据所提供的产品服务内容，拆分为工程监理、工程造价咨询、其他技术咨询等不同履约义务分别确认履约进度，按照合同约定的相应业务咨询服务费金额乘以实际已经完成的履约进度，扣除以前会计期间累计已确认的收入后确认为该业务类型的当期收入，再将各业务类型确认的当期收入合并计算为该全过程咨询服务项目的当期收入。

(4) 其他技术咨询

对于规划咨询服务、工程设计服务，按照“阶段固定比例法”，在完成合同各阶段工作，向客户提交工作成果并经客户确认后，按照相应阶段的累计比例确定履约进度，并按照合同的交易价格总额乘以履约进度扣除以前阶段累计已确认收入后的金额，确认该阶段的收入。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入。

对于工程代建服务、工程项目管理服务、环保咨询服务等，公司按照业主确认的履约进度比例，按照合同约定的咨询服务费总额乘以实际已经完成的履约进度，扣除以前会计期间累计已确认的项目收入后确认为该项目的当期收入。

各业务类型阶段性服务成果的核心单据及所载内容如下：

业务类型		服务成果单据	服务成果所载内容
工程监理		经客户确认的项目进度表、完工证明	合同金额、项目进度比例等
全过程工程造价咨询		经客户确认的项目进度表	合同金额、项目进度比例等
全过程工程咨询		对应拆分的单项业务类型	合同金额、项目进度比例等
其他 技术 咨询	规划咨询、工程设计	经客户确认的各阶段成果签收函、相关方出具的批复文件、评审意见	阶段成果完工、验收通过等
	工程代建、工程项目管理、环保咨询	经客户确认的项目进度表、完工证明、成果签收函、相关方出具的评审意见	合同金额、项目进度比例等

综上，公司可以根据服务成果核心单据及所载内容获取进度比例或金额等关键信息，阶段性服务成果对应的价格可以直接或通过经客户确认的合同金额、履约进度计算确认。

2、公司与收入确认有关的内控制度执行情况

公司已建立与收入确认相关的内部控制制度，包括《合同管理制度》《ECMS业务系统项目管理办法》《应收款项管理办法》等，对项目签约、立项、进度管控、成果提交、结算收款、收入确认等关键环节实施了有效的控制和管理，确保公司收入确认的真实、准确。

（三）说明成本结转是否与收入确认时点、合同履约进度匹配，并说明你公司提供服务发生成本是否连续等量发生，是否会出现同一项目在不同报告期的毛利率出现较大差异的情形，并列示相关项目的具体情况；

1、成本结转与收入确认时点、合同履约进度匹配情况

公司按照单个项目为归集对象进行成本核算，采用时段法核算的项目，每月末根据项目直接成本及分摊的间接成本进行结转。成本结转与收入确认时点、合同履约进度基本匹配。

2、公司提供服务发生成本是否连续等量发生，是否会出现同一项目在不同报告期的毛利率出现较大差异的情形，并列示相关项目的具体情况

公司采用时段法核算的项目，一般周期较长。同一个项目在不同执行阶段的工作量、交付成果的不同，所获得的报酬和发生的成本投入也有所不同。项目前期因为处于准备阶段，存在成本投入和营业收入不匹配的情形，且收入及成本的

发生额较小，导致毛利率波动较大；随着项目推进到中期，毛利率变动较为稳定；项目后期收尾阶段，部分项目进度较为缓慢，项目人员仍持续投入，可能造成当期毛利率为负数或毛利率较低等情形。另外，项目受具体人员安排、施工进度调整等因素影响，项目周期内提供服务的成本不完全为连续等量发生，在不同报告期的毛利率存在一定的波动，具有合理性。

2023 年，时段法收入前十大项目在不同年度间毛利率差异分析如下：

项目	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
1. 项目一	10.5%	12.3%	11.8%	13.2%	14.1%
2. 项目二	8.7%	9.2%	8.9%	9.5%	10.1%
3. 项目三	15.2%	16.1%	15.8%	16.5%	17.3%
4. 项目四	6.3%	7.1%	6.8%	7.4%	8.2%
5. 项目五	11.9%	12.5%	12.2%	12.8%	13.5%
6. 项目六	9.4%	10.1%	9.8%	10.3%	10.9%
7. 项目七	13.6%	14.2%	13.9%	14.5%	15.2%
8. 项目八	7.8%	8.5%	8.2%	8.7%	9.4%
9. 项目九	12.1%	12.8%	12.5%	13.1%	13.8%
10. 项目十	10.3%	11.0%	10.7%	11.3%	12.0%

单位：万元、%

项目类型	项目名称	收入		2022-2023 年 收入	毛利率		2022-2023 年 毛利率	毛利率波动原因分析
		2023 年	2022 年		2023 年	2022 年		
工程监理	长沙机场改扩建工程监理 JL-1 标段	1,213.93	387.42	1,601.35	83.86	35.42	72.14	该项目属于特大型公建项目，2022 年进场，初期受项目整体建设及施工方案确定影响，现场施工缓慢，人员正常投入，导致毛利率偏低；2023 年，总包单位加大投入，项目进度加快，总体产值完成较高，导致毛利率偏高。
工程监理	湖南省长沙市润城万象商业中心 9#10#11#栋及购物中心监理服务	586.56	312.00	898.56	49.54	67.27	55.70	该项目属于大型房地产项目，2022 年进场，因交付时点要求较短，现场施工较快，产值较高，人员正常投入，导致毛利率相对偏高；2023 年，项目进入主体及装饰施工阶段，按照业主要求加大人力投入，导致毛利率有所下降，趋于正常。
工程造价咨询	雄安商务服务中心	408.90	445.70	854.60	62.60	55.17	58.72	毛利率波动处于正常范围。
工程监理	长沙市轨道交通 7 号线一期工程（云塘站-五里牌站）土建施工监理 1 标段	391.99	299.76	691.75	66.91	48.81	59.06	2022 年进场，人员投入与工程产值趋于正常；2023 年现场施工进度较快，完成产值相对 2022 年较高，导致毛利率偏高。

项目类型	项目名称	收入		2022-2023 年 收入	毛利率		2022-2023 年 毛利率	毛利率波动原因分析
		2023 年	2022 年		2023 年	2022 年		
全过程工程咨询	长沙县封刀岭地下交通枢纽全过程造价咨询（D 型）、监理项目	390.27	339.36	729.63	67.94	68.56	68.22	毛利率波动处于正常范围。
工程监理	中海湘水锦园	358.48	165.45	523.93	29.77	43.57	34.13	2022 年度投入人员相对较少，进度相对稳定，毛利率较高；2023 年，项目进入主体施工和精装修交叉赶工阶段，人员成本大幅度增加，导致当期成本较高，毛利率偏低。
全过程工程咨询	隆回县人民医院城北数字化新院（隆回县人民医院整体搬迁建设项目）建设项目全过程工程咨询服务	324.44	-	324.44	70.19	-	70.19	该项目为公建项目，合同金额大，且项目开工时间要求比较急，前期施工进度较快，导致毛利率偏高。
全过程工程咨询	观澜文化小镇公共服务平台（全过程工程咨询）	323.86	391.20	715.05	59.77	58.62	59.14	毛利率波动处于正常范围。
工程监理	长益复线至兴联路大通道工程（过江段）施工监理	318.94	391.85	710.79	52.70	44.56	48.22	毛利率波动处于正常范围。
工程监理	深国际佛山顺德智慧物流产业园项目监理	294.49	68.49	362.98	50.96	63.61	53.35	2022 年下半年进场，前期投入人工成本较少，毛利率偏高，2023 年下半年开始业主要求增加人员，从而导致成本增加毛利率降低。

注：工程咨询项目因业务类型、执行阶段不同，毛利率有所波动属于正常情形，上表针对毛利率波动在 10%以上项目进行分析

（四）说明你公司获取关联方长沙开福城投集团有限责任公司订单的方式，是否规范参与招投标，对关联方的定价依据及是否公允、是否与非关联方客户存在明显差异，并列示关联方项目与非关联方项目的毛利率情况；

1、公司获取关联方长沙开福城投集团有限责任公司订单的方式

2023 年，公司与长沙开福城投集团有限责任公司关联交易金额为 8,985,774.81 元，其中以公开投标方式获取项目的关联交易金额为 8,388,626.13 元，占比 93.35%；以其他方式获取项目的关联交易金额为 597,148.68 元，占比 6.65%，为零星、小额业务。公司通过招投标网络信息平台等实时跟踪并收集招投标信息。经内部初步评估后，针对有意承接的项目，在充分了解客户需求、结算方式等各方面情况后，公司组织团队按照招标文件要求制作标书及配套文件，中标后签署相关合同或合作协议并开展业务。

综上，公司获取关联方长沙开福城投集团有限责任公司订单主要为公开投标方式，且规范参与招投标流程，关联交易定价依据公允，与非关联方客户不存在明显差异。

2、关联方项目与非关联方项目的毛利率情况

2023 年，公司关联方项目与非关联方项目的毛利率如下：

项目	关联方项目毛利率	非关联方项目毛利率	综合毛利率
2023 年	48.90%	50.51%	50.43%

从上表可见，公司关联方项目与非关联方项目的毛利率无较大差异。

（五）说明你公司的服务定价方面是否有地区或行业通用的定价参考，结合主要项目的成本投入、毛利率情况等，说明 2023 年工程监理、工程咨询服务的毛利率同比增加的原因，并量化分析细分业务毛利率高于可比公司、变动趋势与可比公司不一致的原因及合理性。

1、各业务类型的定价模式

公司各业务类型的定价模式主要以行业或内部收费标准作为基础，结合项目成本及市场情况对价格进行调整，最终的合同金额需通过招投标或与客户协商形

成。

各业务类型的行业或内部收费标准、定价方式、收费规模的决定因素情况如下表所示：

业务类型	行业或内部收费标准	收费规模决定因素	收费金额占比
工程监理	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）	建筑安装工程费或概算投资额、项目复杂程度（对应专业调整系数）	模式一：0.85%-3.8% （项目投资额占比） 模式二：按监理人数和工期收费
工程造价咨询	湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见（湘建价协〔2016〕25号）	工程投资额、服务类型、服务时长、核增核减金额等	0.1%-1%
全过程工程咨询	见具体细分业务类型相关收费标准	见具体细分业务类型对应收费规模决定因素	-
其他技术咨询	参见下文按具体业务类别分类		

根据国家发改委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号），全面放开工程监理、勘察设计、招标代理、建设项目前期工作咨询费等实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格。因此，上述政府指导价中涉及的工程监理、勘察设计、招标服务等业务的价格主要以市场定价为主，在获取业务前会参考相关定价文件测算参考值，待正式投标或者与客户谈判时根据市场情况进行调整。

（1）工程监理

公司通常会采取如下两种模式来确定价格：

模式一：参照国家发改委和住建部发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）确定。项目的施工监理服务费用=施工监理服务收费基准价*（1±浮动幅度值），施工监理服务收费基准价=施工监理服务收费基价*专业调整系数*工程复杂程度调整系数*高程调整系数。其中，施工监理服务收费基价根据项目工程概算投资额，对照施工监理服务收费基价表确定，工程概算投资额越高收费基价越高；专业调整系数、工程复杂程度调整系数和高程调整系数依据工程所在领域、项目的复杂程度、海拔高程进行设定，所在领域对专业化要求越高，项目越复杂，海拔高程越高，系数越大，据此计算出的监理收费基准价越高。对于同一地区同类项目来说，不同项目的系数变化较小。浮动

幅度值是业主根据监理市场、项目情况，对施工监理服务收费基准价的调整。因此，在此种定价模式下，影响监理收费的主要因素是项目投资额。

模式二：人均产值法。该模式是以监理人员的人均年产值*项目所需的监理人员数*项目的监理周期进行计算确定。一般项目招标文件或询价文件中会明确项目要求配备的监理人员数量和工期，因此，企业在报价的时候一般结合项目成本开支以及市场情况确定监理人员需要实现的人均产值，并以此确定一个最终的报价。该种定价模式中，监理人员数量及监理工期为影响定价的主要因素，其中监理人员数量及监理工期是由工程项目的规模所决定，体现为建筑安装工程费或工程概算投资额。

(2) 工程造价咨询

工程造价咨询定价主要参考《湖南省建设工程造价管理协会关于规范工程造价咨询服务收费的意见》（湘建价协〔2016〕25号）结合投资规模、服务内容、专业领域、质量及服务标准要求、竞争企业数量（公开或邀请）以及项目成本标准作为定价基础。

(3) 全过程工程咨询

公司全过程工程咨询根据所提供的服务内容，可以拆分为工程监理、工程造价、项目管理、设计、规划、招标代理和其他咨询等不同履约义务分别确认收入，合同中已对各项服务的收费标准分别进行约定，具体收费标准可参考对应业务类型收费标准。

(4) 其他技术咨询

公司其他技术咨询主要包括规划设计、招标代理、工程代建、工程项目管理、环保咨询及其他技术咨询等，除个别大型项目外，总体占公司的收入比例较小，其他技术咨询的定价依据及收费规模决定因素具体如下：

业务类型	行业或内部收费标准	收费规模决定因素	收费金额占比
工程设计	《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格〔2002〕10号）	勘察对象面积和复杂程度（对应调整系数）	0.5%-1.5%
规划咨询	关于发布《湖南省土地综合整治等土地设计咨询技术服务费参考方案》的通知（湘土学发〔2022〕年22号）；关于发布《湖南省	编制设计对象的面积、长度和所在区域（对应调整系数）	-

业务类型	行业或内部收费标准	收费规模决定因素	收费金额占比
	城乡建设用地增减挂钩等九项土地设计咨询技术服务费参考方案》的通知（湘土学发〔2020〕年 14 号）		
招标代理	《招标代理服务收费管理暂行办法》	受中标金额的影响	0.01%-1.5%
工程代建及项目管理	《关于印发湖南省政府投资项目代建服务取费标准的通知》（湘发改价服〔2015〕744 号）；《关于发布长沙市政府投资项目代建服务费取费上限值的通知》（长财建函〔2017〕24 号）	初步设计概算、项目复杂程度（对应专业调整系数）	1.2%-4%
环保咨询	国家计委、环保总局发布环境影响咨询收费有关问题通知（计价格〔2002〕125 号）	估算投资额	0.03%-0.08%

注：规划项目类型较多，不同项目规模和收费标准差异较大，收费依据具体项目收费条款确定。

2、2023 年工程监理、工程造价咨询服务的毛利率同比增加的原因

（1）工程监理

2022 年至 2023 年度，公司工程监理业务的毛利率变动情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
收入	12,756.36	11,138.50
成本	6,797.88	7,367.70
毛利率	46.71%	33.85%

2023 年，公司工程监理业务毛利率增加 12.86 个百分点，主要系公司工程监理业务收入有所回升，主要原因为（1）部分特大项目如“长沙机场改扩建工程监理 JL-1 标段”、“湖南省长沙市润城万象商业中心 9#10#11#栋及购物中心监理服务”等项目 2023 年施工进度较快，当年收入增加；（2）2023 年度，小额零星项目完工数量较 2022 年度有所增加；（3）大湾区部分项目 2022 年、2023 年陆续进场，2023 年进入执业高峰期，收入同比增长。同时公司进一步调整人员结构、优化降本增效措施，成本有所下降，导致毛利率增加并处于较高水平。

2023 年，公司前五大工程监理项目收入、成本投入及毛利率变化情况如下：

单位：万元、%

项目名称	收入		成本		毛利率		2022-2023年 毛利率	毛利率波动原因分析
	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年		
长沙机场改扩建工程 监理 JL-1 标段	1,213.93	387.42	195.88	250.21	83.86	35.42	72.14	该项目属于特大型公建项目，2022 年进场，初期受项目整体建设及施工方案确定影响，现场施工缓慢，人员正常投入，导致毛利率偏低；2023 年，总包单位加大投入，项目进度加快，总体产值完成较高，导致毛利率偏高。
湖南省长沙市润城万象商业中心 9#10#11# 栋及购物中心监理服务	586.56	312.00	295.98	102.12	49.54	67.27	55.70	该项目属于大型房地产项目，2022 年进场，因交付时点要求较短，现场施工较快，产值较高，人员正常投入，导致毛利率相对偏高；2023 年，项目进入主体及装饰施工阶段，按照业主要求加大人力投入，导致毛利率有所下降，趋于正常。

项目名称	收入		成本		毛利率		2022-2023年 毛利率	毛利率波动原因分析
	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年		
长沙市轨道交通 7 号线一期工程（云塘站-五里牌站）土建施工监理 1 标段	391.99	299.76	129.71	153.46	66.91	48.81	59.06	2022 年进场，人员投入与工程产值趋于正常；2023 年现场施工进度较快，完成产值相对 2022 年较高，导致毛利率偏高。
中海湘水锦园	358.48	165.45	251.76	93.36	29.77	43.57	34.13	2022 年度投入人员相对较少，进度相对稳定，毛利率较高；2023 年，项目进入主体施工和精装修交叉赶工阶段，人员成本大幅度增加，导致当期成本较高，毛利率偏低。
长益复线至兴联路大通道工程（过江段）施工监理	318.94	391.85	150.85	217.23	52.70	44.56	48.22	毛利率波动处于正常范围。

注：工程咨询项目因业务类型、执行阶段不同，毛利率有所波动属于正常情形，上表针对毛利率波动在 10%以上项目进行分析

(2) 工程造价咨询

2022 年至 2023 年度，公司工程造价咨询业务的毛利率变动情况如下：

单位：万元

项目	2023 年度	2022 年度
收入	9,665.51	9,709.83
成本	4,259.21	5,014.73
毛利率	55.93%	48.35%

2023 年，公司工程造价咨询业务毛利率增加 7.58 个百分点，2022 年至 2023 年，公司工程造价咨询业务收入保持稳定，毛利率上升主要系公司结合业务发展情况采取降本增效措施，适当优化人员结构，员工数量减少导致薪酬、办公、差旅费用均有所下降。

2023 年，公司前五大工程造价咨询项目收入、成本投入及毛利率变化情况如下：

单位：万元、%

项目名称	收入		成本		毛利率		2022-2023 年 毛利率	毛利率波动原因分析
	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年	2023 年	2022 年		
雄安商务服务中心	408.90	445.70	152.92	199.83	62.60	55.17	58.72	毛利率波动处于正常范围。
容西片区 F 单元安置房 及配套设施项目 F4 标 段第二阶段造价咨询 服务合同	190.64	21.11	48.73	4.01	74.44	81.00	75.09	毛利率波动处于正常范围。
凤凰磁浮文化旅游项目 全过程造价咨询	162.47	47.73	19.69	15.11	87.88	68.34	83.44	项目于 2023 年确认效益收 费，导致毛利率有所提升。
京雄高速东侧安置房 及配套设施工程全过 程造价咨询四标段服 务合同	161.68	-	55.61	-	65.60	-	65.60	项目于 2023 年 7 月进场，完 成预算工作，驻场阶段正常进 行，毛利率正常。
深圳市第二十六高级 中学（造价咨询）项目	151.56	66.16	85.49	13.13	43.59	80.15	54.70	2022 年在预算阶段，人员投 入较少，毛利率较高；2023 年预算阶段完成，进入结算阶 段，因结算阶段耗时长且进度 缓慢，其成本增加幅度较高， 毛利率有所下降。

注：工程咨询项目因业务类型、执行阶段不同，毛利率有所波动属于正常情形，上表针对毛利率波动在 10%以上项目进行分析

3、细分业务毛利率高于可比公司、变动趋势与可比公司不一致的原因及合理性

(1) 工程监理业务毛利率对比分析

2022 年至 2023 年度，公司与同行业可比公司工程监理业务毛利率对比分析如下：

单位：%

公司名称	2023 年度	2022 年度
招标股份	30.12	30.63
广咨国际	7.16	8.40
中达安	11.25	28.52
中大监理	37.89	36.73
中诚咨询	39.83	41.94
平均值	25.25	29.24
中位数	30.12	30.63
平均值（剔除广咨国际）	29.77	34.46
中位数（剔除广咨国际）	34.01	33.68
公司	46.71	33.85

注：广咨国际未单独披露工程监理业务的毛利率数据，上述数据为项目管理和工程监理数据

由上表可知，2022 年，公司工程监理毛利率高于同行业可比公司平均值和中位数，主要系广咨国际的工程监理业务毛利率水平显著低于同行业公司。剔除广咨国际影响后，公司监理业务毛利率水平与行业平均毛利率水平较为接近，不存在显著差异，处于同行业可比公司毛利率合理区间。2023 年，公司工程监理业务收入因部分大型项目进度较快等原因，收入较 2022 年同比增长 14.52%，高于同行业可比公司平均水平；同时公司进一步调整人员结构、优化降本增效措施，成本有所下降，但同行业可比公司员工总人数均有不同幅度的增长，因此导致公司毛利率增加并处于较高水平，高于同行业可比公司水平。

2022 年至 2023 年，同行业可比公司员工总人数变动情况如下：

单位：人

公司名称	2023 年度	2022 年度	变动率
------	---------	---------	-----

公司名称	2023 年度	2022 年度	变动率
招标股份	2,239	2,156	3.85%
广咨国际	1,015	947	7.18%
中达安	3,243	3,021	7.35%
中大监理	575	461	24.73%
中诚咨询	869	826	5.21%
平均值	1,588	1,482	9.66%
中位数	1,015	947	7.18%
公司	1,360	1,468	-7.36%

(2) 工程造价咨询业务毛利率分析

2022 年至 2023 年度，公司与同行业可比公司工程造价咨询业务毛利率对比分析如下：

单位：%

公司名称	2023 年度	2022 年度
青矩技术	45.82	45.28
广咨国际	36.53	36.44
中诚咨询	50.67	49.39
平均值	44.34	43.70
中位数	45.82	45.28
公司	55.93	48.35

注：青矩技术数据为工程咨询业务毛利率。

由上表可知，2022 年至 2023 年度，公司工程造价咨询业务毛利率均高于同行业可比公司平均值和中位数，且毛利率有所提高，主要原因为公司工程造价咨询业务收入相对稳定，2022 年至 2023 年度公司持续优化人员结构，采取降本增效措施，导致毛利率水平高于可比公司。

2、关于合同资产及应收账款

期末你公司的合同资产、应收账款分别为 285,482,906.7 元、188,946,857.92 元，分别同比增加 26.16%、1.29%，合计占总资产的比例为 63.53%。合同资产中应收业务款的账面余额为 329,739,433.03 元，共计提 57,630,340.25 元的减值准备，其中本期新增计提 24,331,824.91 元。

请你公司：

(1) 说明应收账款与合同资产-应收业务款的区分标准，并列示合同资产的账龄分布、减值准备计提比例，说明本期合同资产减值准备大幅增加的具体原因，涉及的客户及项目；

(2) 结合信用政策、回款能力等，说明在营业收入小幅减少的情况下，应收账款同比增加较多的合理性，是否存在放宽信用政策以拓展收入的倾向，并结合期后回款情况，说明坏账准备计提是否充分。

回复：

(一) 说明应收账款与合同资产-应收业务款的区分标准，并列示合同资产的账龄分布、减值准备计提比例，说明本期合同资产减值准备大幅增加的具体原因，涉及的客户及项目；

1、应收账款与合同资产-应收业务款的区分标准

应收账款代表的是无条件收取合同对价的权利，而合同资产是一种有条件的收取合同对价的权利，该收取合同对价的权利除了时间流逝之外，还取决于其他合同约定条件。公司针对两者的区分依据：公司拥有的、无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取合同对价的权利在应收账款科目核算；公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外其他因素的在合同资产科目核算。

公司合同条款约定的付款条件主要包含：工程竣工验收合格后付款、完成相关评审报告后付款、完成第三方审计后付款、完成资料归档备案或移交后付款等。项目执业过程中，公司虽已完成合同中约定的履约义务并根据企业会计准则相关要求确认收入，因上述付款条件未全部达成，故将上述应收款项在合同资产核算。因此，公司合同资产的具体内容为企业已完成合同履约义务但因暂未完成工程竣工验收、相关评审报告、第三方审计、资料归档备案等情形产生的应收业务款及质量保证金。

2、合同资产的账龄分布、减值准备计提比例

截至 2023 年末，公司合同资产的账龄分布、减值准备计提情况如下：

单位：万元

种类	账龄	合同资产	减值准备	计提比例
组合计提	1 年以内	18,556.36	927.82	5.00%
	1-2 年	7,993.05	799.31	10.00%
	2-3 年	3,722.24	1,116.67	30.00%
	3-4 年	1,826.55	913.27	50.00%
	4-5 年	1,035.79	828.63	80.00%
	5 年以上	1,218.26	1,218.26	100.00%
	小计	34,352.25	5,803.96	16.90%
单项计提	-	678.18	678.18	100.00%
合计		35,030.43	6,482.14	18.50%

3、合同资产减值准备大幅增加的具体原因

2023 年，公司合同资产减值准备计提金额为 6,482.14 万元，较 2022 年增长 2,592.18 万元。增长原因主要为：随着公司业务持续开展，合同资产未结算基数增大，并在一段期间内形成累积，主要为未达结算条款的资产和未到期质保金。根据公司业务合同付款节点约定，项目执行到一定阶段或竣工后要获取竣工结算资料、评审报告、质保期满等条件才能收取款项，且公司的客户主要为国企、政府机关、事业单位等，建设资金主要来源于中央及（或）地方财政，相应的竣工验收及财政审计决算流程复杂，工作量大，导致项目结算周期长，项目达到收款条件周期也相应变长。因此，公司合同资产减值准备大幅增加具有合理性。

此外，公司对于存在客观证据表明存在减值，如被列入失信被执行人、公司破产、项目终止等情形，以及其他适用于单项评估的合同资产单独进行减值测试，确认资产减值损失，计提单项减值准备。

4、合同资产涉及的客户及项目

公司合同资产和应收账款都属于企业拥有的有权收取对价的合同权利，账龄连续计算。2023 年，公司应收账款（含合同资产）坏账准备计提增加前 5 大客户及对应的项目如下：

单位：万元

客户	项目名称	业务类型	应收账款(含合同资产)余额	坏账余额	计提比例
长沙市轨道交通建设有限公司	长沙市轨道交通 7 号线一期工程（云塘站-五里牌站）土建施工监理 1 标段	工程监理	552.87	34.51	6.24%
	长沙磁浮东延线接入 T3 航站楼工程	工程监理	434.53	34.67	7.98%
	长沙市轨道交通 6 号线东西段及 1 号线北延全过程造价咨询服务项目第三标段	工程造价咨询	301.60	43.14	14.30%
	长沙市轨道交通 2 号线西延二期工程及 7 号线一期工程全过程造价咨询项目（第三标段）	工程造价咨询	243.38	20.48	8.41%
	长沙市轨道交通 4 号线一期工程车站公共区装饰工程监理项目第一标段工程监理	工程监理	73.76	59.01	80.00%
	长沙市轨道交通 1 号线 2023 年度中信广场至尚双塘区间加装全封闭式声屏障施工项目	招标代理	3.04	0.15	5.00%
	长沙市轨道交通第一控制中心食堂改造工程	工程造价咨询	0.36	0.11	30.00%
	小计	-	1,609.54	192.06	11.93%
武汉钊启房地产开发有限公司	时代中国汉南 192 号地块项目建设工程监理合同	工程监理	160.87	160.87	100.00%
深圳市益田集团股份有限公司	御龙天地 02 地块一期地上部分（含街区商业及住宅）结构工程	工程造价咨询	59.28	59.28	100.00%
	罗湖区翠竹街道木头龙小区更新单元项目总承包工程--基坑支护工程	工程造价咨询	46.61	46.61	100.00%
	御龙天地 02 地块一期地上部分（含街区商业及住宅）结构工程预算	工程造价咨询	19.59	19.59	100.00%
	木头龙幕墙工程 1A/1F/5 栋/保障房	工程造价咨询	13.42	13.42	100.00%
	益田御龙天地项目塔楼幕墙（五标段）工程	工程造价咨询	6.37	6.37	100.00%
	小计	-	145.28	145.28	100.00%
武汉业锦房地产开发有限公司	汉南马影河大道项目建设工程监理（华宇林泉雅舍）	工程监理	144.69	144.69	100.00%

客户	项目名称	业务类型	应收账款(含合同资产)余额	坏账余额	计提比例
郴州汇能房地产开发有限公司	郴州汇景雍和居项目一期建设工程监理	工程监理	163.82	118.31	72.22%
	郴州汇景雍和居项目二期建设工程监理	工程监理	41.11	20.98	51.03%
	郴州雍和居（北区）人防工程	工程造价咨询	0.91	0.91	100.00%
	郴州雍和居自来水工程	工程造价咨询	0.63	0.63	100.00%
	小计	-	206.48	140.83	68.21%
合计		-	2,266.87	783.74	34.57%

（二）结合信用政策、回款能力等，说明在营业收入小幅减少的情况下，应收账款同比增加较多的合理性，是否存在放宽信用政策以拓展收入的倾向，并结合期后回款情况，说明坏账准备计提是否充分

1、结合信用政策、回款能力等，说明在营业收入小幅减少的情况下，应收账款同比增加较多的合理性

公司主要业务为工程监理、工程造价、全过程工程咨询等工程咨询业务，项目主要通过招投标方式获取，通常在合同中约定结算条款，客户按照合同约定在达到支付节点且收到相应结算金额的发票后一段时间内付款。鉴于公司客户主要为国企、政府机关、事业单位和大中型房地产企业，其内部付款审批流程复杂且用时较长，公司未对客户制定统一的信用政策，不存在通过调整或放宽信用政策以拓展收入的倾向。

公司 2023 年主营业务收入为 34,607.18 万元，同比下降 1.82%。公司在营业收入小幅减少的情况下，应收账款同比增加较多的主要原因有：

（1）公司的主要客户为国企、政府机关、事业单位等，建设资金主要来源于中央及（或）地方财政，相应的竣工验收及财政审计决算流程复杂，工作量大，付款审批流程多，回款周期较长。

（2）公司的监理、造价全过程、全过程工程咨询等项目规模较大，周期较长，且项目多数通过招投标获取，公司对于合同中结算条款的议价能力相对较弱，

部分项目合同约定的结算周期滞后于项目进度，因此回款周期较长。

(3) 公司部分项目建设资金主要来源于当地财政部门，受当前宏观经济下行影响，地方财政可支配财力有限，影响工程整体进度及公司回款效率。

(4) 公司少部分项目客户为房地产开发企业，受房地产客户资金状况影响，项目建设进度放缓，回款周期拉长。

综上所述，公司应收账款同比增加较多具有合理性，不存在放宽信用政策以拓展收入的倾向。

3、结合期后回款情况，说明坏账准备计提是否充分

截至 2024 年 6 月 30 日，应收账款（含合同资产）期后回款情况如下：

单位：万元

各期期末	账面余额	回款情况	回款占比
2023 年 12 月 31 日	62,612.11	9,451.95	15.10%
2022 年 12 月 31 日	54,346.56	21,655.66	39.85%

2023 年末，公司应收账款（含合同资产）坏账计提情况如下：

单位：万元

项目	账面余额	坏账准备	计提比例	坏账占比
按单项计提坏账准备的应收账款	2,968.39	2,968.39	100.00%	19.57%
按组合计提坏账准备的应收账款	59,643.72	12,200.75	20.46%	80.43%
合计	62,612.11	15,169.13	24.23%	100.00%

公司应收账款金额较大，主要原因为公司监理、全过程工程咨询项目等项目周期及结算周期较长。从客户资质情况分析，公司下游客户为城乡建设的实施者和工程建设的需求者，包括各级政府及所属企事业单位、基础建设投资商、房地产开发商等。其中，公司约 70% 的客户为政府及所属企事业单位和国有企业，企业资质较好，应收账款回款不存在较大风险。对于房地产开发客户，受前期房地产调控政策影响，部分客户出现较为严重的流动性风险，存在资信恶化、债务违约或被列为失信被执行人名单的情形，公司已对上述房地产客户进行了梳理，对于无法回款客户已单项计提坏账。

截至 2023 年末，公司应收账款（含合同资产）坏账准备计提比例与同行业

可比公司对比如下：

单位：%

公司名称	2023 年度
招标股份	26.16
青矩技术	19.09
广咨国际	11.18
中诚咨询	15.13
中达安	31.65
平均值	20.64
公司	24.23

综上所述，公司已充分计提坏账准备，且坏账准备计提比例较同行业公司无重大差异。

3、关于投资性房地产

公司期末的投资性房地产为 50,773,902.60 元，同比增加 24.42%，原因为本期将原值 12,422,363.67 元的固定资产转为对外出租，出租的房产面积增加，但 2022 年至 2023 年取得的租赁收入分别为 1,745,074.23 元、1,575,069.99 元。你公司期末固定资产-房屋及建筑物的账面价值为 127,973,566.09 元。

请你公司列示投资性房地产对应原始固定资产的取得时间、地址、转入投资性房地产的时间、承租人、租金及实际出租情况等，说明出租面积增加但是租金收入减少的原因及合理性；说明固定资产-房屋及建筑物的用途、利用率，是否存在闲置，是否充分计提减值。

回复：

（一）投资性房地产具体情况

报告期末，公司投资性房地产基本情况如下：

单位：元

资产名称	账面原值	账面价值	取得时间	地址	转投资性房地产时间
运达国际广场 12 楼	9,509,892.50	5,786,299.80	2008-07-31	长沙市开福区芙蓉中路一段 478 号运达国际广	2017 年 1 月

资产名称	账面原值	账面价值	取得时间	地址	转投资性房地产时间
				场 12 楼	
友谊咨询大厦 3 楼	26,899,721.87	23,971,575.22	2019-05-15	长沙市开福区兴联路 339 号友谊咨询大厦 3 楼	2021 年 4 月
友谊咨询大厦 5 楼	11,189,208.21	9,907,111.46	2019-05-15	长沙市开福区兴联路 339 号友谊咨询大厦 5 楼	2019 年 5 月
友谊咨询大厦 8 楼	12,422,363.67	11,108,916.12	2019-05-15	长沙市开福区兴联路 339 号友谊咨询大厦 8 楼	2023 年 12 月
合计	60,021,186.25	50,773,902.60	-	-	-

（二）投资性房地产租金收入减少的原因及合理性

报告期，公司租金收入具体情况如下：

单位：元

资产类别	资产名称	承租人	租金收入	
			2023 年	2022 年
投资性房地产	运达国际广场 1201	湖南茵特化妆品有限公司	-	14,285.71
	运达国际广场 1204-1205	张俊杰、孟爽	190,476.20	209,523.78
	友谊咨询大厦 3 楼	长沙市开福区康清足浴馆	917,431.55	917,431.15
	友谊咨询大厦 5 楼	长沙湘印天下印刷设计有限公司	79,402.56	132,550.44
		长沙市人力资源服务协会	202,293.60	202,293.60
	小计	-	1,389,603.91	1,476,084.68
固定资产	友谊咨询大厦 4 楼	会议厅等临时场地租赁	185,466.08	268,989.55
合计		-	1,575,069.99	1,745,074.23

注：运达国际广场 1204-1205 房 2022 年承租人为张俊杰，2023 年承租人为孟爽。

报告期内，公司出租面积增加主要原因系友谊咨询大厦 8 楼于 2023 年 12 月开始出租，故由固定资产转为投资性房地产，租赁面积增加 1,087 m²。租金收入减少主要原因系友谊咨询大厦 5 楼部分租户在 2023 年租金下调，较 2022 年收入减少 5.3 万元，友谊咨询大厦 4 楼会议厅临时租赁收入 2023 年较 2022 年减少 8.3 万元，且友谊咨询大厦 8 楼于 2023 年 12 月签订租赁合同，从 2024 年开始计租。综上所述，出租面积增加但是租金收入减少具有合理性。

（三）固定资产-房屋建筑物的用途、利用率情况

报告期末，公司固定资产-房屋及建筑物具体情况如下：

单位：元，平方米

资产名称	建筑面积	原值	取得时间	取得方式	用途	是否闲置
友谊咨询大厦 4 楼	1,516.26	22,723,048.84	2019-05-15	外购	自用	否
友谊咨询大厦 9 楼	1,087.00	11,442,695.44	2019-05-15	外购	自用	是
友谊咨询大厦 17 楼	1,087.00	11,442,695.44	2019-05-15	外购	自用	否
友谊咨询大厦 18 楼	1,087.00	11,442,695.44	2017-01-01	外购	自用	否
友谊咨询大厦 19 楼	1,087.00	11,442,695.44	2017-01-01	外购	自用	否
友谊咨询大厦 20 楼	1,087.00	11,442,695.44	2017-01-01	外购	自用	否
友谊咨询大厦 22 楼	1,087.00	11,442,695.44	2017-01-01	外购	自用	否
友谊咨询大厦 23 楼	1,087.00	11,442,695.44	2017-01-01	外购	自用	否
友谊咨询大厦 24 楼	903.62	9,512,279.63	2018-12-31	外购	自用	是
友谊咨询大厦 25 楼	903.62	9,512,279.63	2018-12-31	外购	自用	否
友谊咨询大厦 26 楼	903.62	9,512,279.63	2017-01-01	外购	自用	否
乾源国际 19 栋 209 号房	39.31	412,988.84	2022-06-27	外购	自用	是
合计	11,875.43	131,771,744.65	-	-	-	-

公司固定资产-房屋及建筑物除 4 楼会议厅会临时承接会场租赁业务外，其他均为自用，目前 9 楼、24 楼、乾源国际 19 栋 209 号房处于闲置状态，综合利用率为 82.91%。经查询安居客 APP，公司附近房源近两年价格呈现稳定的趋势，且公司大楼地处长沙地铁 1 号线北延线秀峰山站旁，距地铁站不足 50 米，交通便利，不存在明显的减值迹象，未计提减值准备。

4、关于长期借款

你公司长期借款期末余额 204,346,866.67 元，同比增加 29.74%，主要为质押借款增加 46,538,866.67 元。

请你公司说明本期长期借款的具体情况，包括但不限于借款时间、利率、借款方、是否为质押借款以及质押物，并结合日常资金需求、资金实际用途、筹集资金渠道、利率成本、还款能力等情况，说明本期长期借款增加的合理性。

回复：

（一）公司长期借款的具体情况

截至 2023 年末，公司长期借款的具体情况如下：

单位：万元

序号	借款方	贷款银行	期末贷款余额	借款期限		年利率	是否为质押贷款	质押物	资金实际用途
				借款日	约定还款日				
1	友谊国际	长沙银行股份有限公司浏阳河支行	15,750.00	2022/11/17	2025/11/16	5.60%	否	-	偿还他行贷款、支付员工工资
2	友谊国际	长沙银行股份有限公司浏阳河支行	2,250.00	2023/1/17	2026/1/16	5.60%	是	应收账款	支付员工工资及奖金
3	友谊国际	长沙农村商业银行股份有限公司梓园支行	400.00	2023/5/25	2025/5/25	5.30%	是	专利	支付员工工资
4	友谊国际	长沙农村商业银行股份有限公司梓园支行	1,000.00	2023/6/25	2025/5/25	5.30%	是	专利	支付员工工资
5	友谊国际	长沙农村商业银行股份有限公司梓园支行	1,000.00	2023/7/25	2025/5/25	5.30%	是	专利	支付员工工资
合计			20,400.00	-	-	-	-	-	-

（二）说明本期长期借款增加的合理性

公司长期借款期初余额为 19,784.59 万元，年内偿还到期贷款后进行了续贷，期末余额为 20,434.69 万元，较期初同比小幅增加，主要系银行增加授信额度所致。具体情况如下：

单位：元

项目	期末数	期初数	变动额	变动比率
一年以上到期	204,346,866.67	157,500,000.00	46,846,866.67	29.74%
一年以内到期	-	40,345,850.70	-40,345,850.70	-100.00%
合计	204,346,866.67	197,845,850.70	6,501,015.97	3.29%

公司向银行借款，系公司经营过程为获取资金周转而进行的正常商业行为，其贷款用途为支付员工工资奖金、归还他行贷款；公司以应收账款和专利作价抵押、质押，用于担保公司经营贷款，具有合理性。同时，公司用于抵押、质押的应收账款和专利权所担保的主债务中，公司的偿债期限分别为两年、三年，短期

偿债压力较小。截至 2023 年 12 月 31 日，公司货币资金为 5,592.04 万元，用于偿债的现金流较为充足，足以偿还公司一年内到期的借款本金及利息。此外，公司业绩较为稳定，具备清偿能力。

5、关于员工变动

你公司员工人数变动较多，期初 1468 人，本期新增 230 人、减少 338 人，期末 1360 人。

请你公司说明是否存在劳务派遣、劳务外包、非全日制劳动合同、退休返聘等用工形式，员工发生变动的原因，是否涉及核心员工的变动以及是否影响日常业务的开展，你公司是否存在未全部缴纳社保、公积金的情况，若存在，请说明应缴未缴社会保险和住房公积金的具体金额及对公司净利润的影响。

回复：

（一）说明是否存在劳务派遣、劳务外包、非全日制劳动合同、退休返聘等用工形式

报告期内，公司不存在劳务派遣、劳务外包、非全日制劳动合同等用工形式，存在少量退休返聘人员情形。报告期末公司退休返聘人员为 19 人。

（二）员工发生变动的原因

报告期，公司员工变动情况如下：

单位：人

类型	期初数	本期增加	本期减少	期末数
业务技术人员	1,281	214	304	1,191
销售人员	51	7	17	41
研发人员	51	-	11	40
行政管理人员	61	7	3	65
财务人员	24	2	3	23
合计	1,468	230	338	1,360

报告期末员工人数较期初员工有所减少，主要原因系公司为实现持续健康稳定发展，科学推进降本增效，合理优化人员结构，严格控制人员规模。报告期内员工变动主要为基层业务技术人员，不涉及核心人员，不影响日常业务开展，人员

变动具有合理性。

（三）是否存在未全部缴纳社保、公积金的情况，若存在，请说明应缴未缴社会保险和住房公积金的具体金额及对公司净利润的影响

报告期末，公司社会保险、住房公积金缴纳人数情况如下：

单位：人

项目		社会保险	住房公积金
已缴纳人数		1,336	1,330
未缴纳人数及原因	新入职员工 ^注	3	3
	退休返聘	17	19
	原单位缴纳	4	4
	其他	0	4
	小计	24	30
员工人数合计		1,360	1,360
缴纳人数占比		98.24%	97.79%

注：1、每月 20 日及之前入职员工当月开始购买社保公积金，20 日之后入职次月开始购买社保公积金。2、退休返聘人员中有 2 人超过 60 岁，公积金在达到 60 退休年龄系统自动识别无法缴纳，所以公积金多 2 人未缴纳。

公司实行劳动合同制，根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等有关劳动法律、法规、规范性文件的规定聘用员工，与员工签订劳动合同。公司已经按国家和地方的有关规定，为符合条件员工缴纳了养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险，并缴纳了住房公积金。

报告期末，全体员工社保、公积金覆盖比例分别为 98.24%、97.79%。因新员工入职次月缴纳、退休返聘无需缴纳、在原单位缴纳或其他原因，存在零星员工未缴纳社保、公积金的情形。

经测算，剔除退休返聘、新入职员工次月缴纳影响外，若公司为全体员工缴纳社保及公积金，补缴金额为 6.51 万元，对公司净利润影响较小。

友谊国际工程咨询股份有限公司



2024年7月26日