

# 中诚智信工程咨询集团股份有限公司

(江苏省苏州高新区潇湘路 99 号 1 幢 101 室 5-8F、19F)



## 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的回复

保荐机构（主承销商）



二〇二四年九月

## 北京证券交易所：

贵所于 2024 年 5 月 7 日出具的《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》（以下简称“审核问询函”）已收悉。中诚智信工程咨询集团股份有限公司（以下简称“中诚咨询”“发行人”“公司”）与东吴证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）、江苏益友天元律师事务所（以下简称“发行人律师”）、公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）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。

如无特别说明，本问询回复所述的词语或简称与《中诚智信工程咨询集团股份有限公司招股说明书（申报稿）》中的“释义”所定义的词语或简称一致。

本问询回复中的字体代表以下含义：

字体	释义
<b>黑体加粗</b>	<b>《审核问询函》中的问题</b>
宋体	对《审核问询函》的回复、中介机构核查意见
<b>楷体加粗</b>	<b>涉及申请文件补充披露或修改的内容</b>

本问询回复中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，均系计算中四舍五入造成。

## 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 .....	16
问题 3.供应商外协服务采购的真实性和公允性 .....	52
问题 4.是否存在跨期确认收入的情形 .....	143
问题 5.募投项目合理性与必要性 .....	217
问题 6.其他问题 .....	247

### 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 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。

**【回复】**

**一、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。**

**(一) 发行人及其子公司均未从事或变相从事房地产业务**

**1、发行人及其子公司均不持有房地产开发资质，经营范围中均没有房地产开发有关业务内容**

报告期内，发行人及其子公司均不持有房地产开发资质，不从事房地产开发业务，经营范围中均没有房地产开发有关业务内容，均未从事或变相从事房地产业务，具体说明如下：

**(1) 发行人**

发行人的经营范围及主营业务情况如下：

经营范围	承接建设工程项目管理，全过程工程咨询；招投标管理，造价管理、工程监理、工程招标代理、政府采购代理以及其他项目咨询和管理、企业信用管理咨询，软件开发，建筑信息化研发与推广，项目工程设计及技术咨询，项目优化咨询，环保、节能技术咨询，建筑工程总承包；销售建筑材料（不含化学危险品）及相关设备，面向成年人开展的培训服务（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 一般项目：工程造价咨询业务；社会稳定风险评估；水利相关咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	向客户提供工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM服务、工程设计等专业技术服务及全过程咨询服务

**(2) 江苏中发建筑设计有限公司**

江苏中发建筑设计有限公司的经营范围及主营业务情况如下：

经营范围	建筑工程、市政公用工程、园林景观工程、化工石化医药工程、城乡规划、地质勘察、建筑装潢的设计；幕墙设计与施工；工程咨询，房地产营销策划；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 许可项目：建筑智能化系统设计；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：招投标代理服务；工程造价咨询业务；工程管理服务；软件开发；图文设计制作；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；对外承包工程；政府采购代理服务；特种设备销售；采购代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	独立承接、开展工程设计、BIM服务、工程总承包等业务；自主参与项目招投标，获取并完成项目

**(3) 中诚智汇工程科技（苏州）有限公司**

中诚智汇工程科技（苏州）有限公司的经营范围及主营业务情况如下：

经营范围	许可项目：建筑智能化系统设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；工程造价咨询业务；工程管理服务；专业设计服务；信息技术咨询服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；软件开发；人工智能应用软件开发；大数据服务；科技推广和应用服务；环保咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	主要承接发行人在苏州市相城区的部分工程造价、招标代理服务等业务；由母公司组织生产、统一管理

#### （4）上海众宇诚泰工程建设管理有限公司

上海众宇诚泰工程建设管理有限公司的经营范围及主营业务情况如下：

经营范围	许可项目：建设工程监理；工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；政府采购代理服务；软件开发；环保咨询服务；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	主要承接发行人在上海市的部分工程造价、招标代理服务等业务；由母公司组织生产、统一管理

#### （5）中诚工程咨询（常熟）有限公司

中诚工程咨询（常熟）有限公司的经营范围及主营业务情况如下：

经营范围	许可项目：建设工程监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；政府采购代理服务；环保咨询服务；软件开发；社会稳定风险评估；水利相关咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	主要承接发行人在苏州常熟市的部分工程造价、招标代理服务等业务；由母公司组织生产、统一管理

#### （6）苏州吴江中诚工程管理有限公司

苏州吴江中诚工程管理有限公司的经营范围及主营业务情况如下：

经营范围	许可项目：建设工程监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；政府采购代理服务；环保咨询服务；软件开发；社会稳定风险评估；水利相关咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	主要承接发行人在苏州市吴江区的部分工程造价、招标代理服务等业务；由母公司组织生产、统一管理

#### （7）张家港中诚工程建设有限公司

张家港中诚工程建设有限公司的经营范围及主营业务情况如下：

经营范围	许可项目：建设工程施工；建设工程监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；政府采购代理服务；环保咨询服务；软件开发；社会稳定风险评估；水利相关咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	主要承接发行人在苏州张家港市的部分工程造价、招标代理服务等业务；由母公司组织生产、统一管理

(8) 苏州吴中区中诚建设咨询有限公司

苏州吴中区中诚建设咨询有限公司的经营范围及主营业务情况如下：

经营范围	许可项目：建设工程监理；建设工程设计；建设工程施工；建设工程勘察；建筑智能化系统设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；对外承包工程；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；专业设计服务；项目策划与公关服务；规划设计管理；信息系统集成服务；软件开发；人工智能应用软件开发；技术推广服务；环保咨询服务；建筑材料销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询；社会稳定风险评估；水利相关咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	主要承接发行人在苏州市吴中区的部分工程造价、招标代理服务等业务；由母公司组织生产、统一管理

(9) 苏州市中诚工程咨询有限公司

苏州市中诚工程咨询有限公司的经营范围及主营业务情况如下：

经营范围	许可项目：建设工程监理；建设工程设计；建设工程施工；建设工程勘察；建筑智能化系统设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；对外承包工程；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；专业设计服务；项目策划与公关服务；规划设计管理；信息系统集成服务；软件开发；人工智能应用软件开发；技术推广服务；环保咨询服务；建筑材料销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；财务咨询；社会稳定风险评估；水利相关咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	主要承接发行人在苏州工业园区-相城区合作经济开发区的部分工程造价、招标代理服务等业务；由母公司组织生产、统一管理

2、报告期内发行人及其子公司的营业收入中不存在房地产业务收入

发行人及其子公司报告期内主营业务收入及其他业务收入情况如下：

单位：万元、%

项目	2024年1-6月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	19,890.65	99.83	36,716.31	99.67	30,284.12	99.81	27,168.69	99.91



项目	2024年1-6月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
入								
其他业务收入	34.69	0.17	122.91	0.33	58.61	0.19	24.39	0.09
合计	19,925.34	100.00	36,839.22	100.00	30,342.73	100.00	27,193.08	100.00

发行人及其子公司报告期内主营业务收入构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2024年1-6月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程造价	10,987.14	55.24	19,862.37	54.10	17,864.86	58.99	16,857.33	62.05
招标代理	1,462.06	7.35	4,870.78	13.27	4,064.33	13.42	4,451.09	16.38
工程监理及管理	3,274.27	16.46	4,194.46	11.42	3,548.02	11.72	3,981.55	14.65
全过程咨询	1,623.23	8.16	2,816.52	7.67	2,333.97	7.71	986.44	3.63
其他技术服务	2,543.95	12.79	4,972.19	13.54	2,472.93	8.17	892.27	3.28
合计	19,890.65	100.00	36,716.31	100.00	30,284.12	100.00	27,168.69	100.00

综上，发行人及其子公司报告期内营业收入中不存在房地产业务收入。

### 3、发行人子公司中发设计承接苏国土 2022-WG-2 号地块（姑苏智谷数字经济产业园）项目仅开展工程设计及工程总承包业务，不涉及房地产开发相关业务

2023年8月1日，发行人子公司中发设计作为承包人联合体牵头方与苏州建鑫建设集团有限公司作为承包人联合体成员方与发包人苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）签署了《建设项目工程总承包合同》，工程总承包范围为苏国土 2022-WG-2 号地块项目工程总承包（EPC）。根据《建设项目工程总承包合同》约定，发行人子公司中发设计的承包范围为：苏国土 2022-WG-2 号地块项目工程总承包（EPC），包括但不限于报批报建、设计、采购、施工、竣工、交付、修补其中任何的缺陷、完成档案验收、试验、试运营、竣工备案、办理不动产权证、保修、以及根据《发包人要求》和本合同约定所需完成的工作及服务事项。因此，发行人子公司中发设计仅为姑苏智谷数字经济产业园项目开展工程设计及工程总承包业务，不包括房地产开发相关业务。

综上，发行人及其子公司均未从事或变相从事房地产业务。



**（二）发行人仅持有元创筑脉出资份额，不存在通过投资元创筑脉从事或变相从事房地产业务的情况**

**1、发行人仅持有元创筑脉出资份额，对元创筑脉的投资项目不具有决策权，亦无法施加重大影响**

2023年2月，发行人、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作为有限合伙人，元创私募基金管理（苏州）有限公司作为普通合伙人，共同成立元创筑脉。

根据元创筑脉合伙协议第4.2.1条“任何有限合伙人均不得控制合伙企业投资业务及其他以合伙企业名义的活动、交易和业务”；第5.2.1条“执行事务合伙人对合伙企业的运营、合伙企业投资业务及其他事务的管理和控制拥有排他性的权力，有权对本协议约定执行事务合伙人有权独立决定的事项独立作出决定而无需进一步取得其他合伙人的同意”；第10.4.2条“投委会负责审议决策基金投资项目的投资方案”，发行人仅持有元创筑脉出资份额，未委派投委会成员，对元创筑脉的投资项目不具有决策权，亦无法施加重大影响。

**2、元创筑脉仅持有苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）的出资份额，不参与底层项目的运作管理及开发建设**

元创筑脉设立后作为有限合伙人投资了苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）。苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）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。姑苏智谷数字经济产业园采用“专项载体基金+SPV”的运作模式，由新建元集团牵头，深创投集团、苏州轨交集团、名城建设集团以及社会资本共同参与投资。

根据苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）合伙协议，苏州元创科技产业发展有限公司作为执行事务合伙人决定并执行合伙企业工程建设以外的经营管理工作（包括但不限于招商运营等工作），苏州筠汇建设咨询有限公司作为执行事务合伙人决定并执行合伙企业工程建设工作、保管并维持合伙企业与工程建设相关的文件、合同、资料以及相关报批报建文件、制定合伙企业工程建设相关的制度。元创筑脉作为苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）的有限合

伙人，不参与底层项目的运作管理及开发建设。

据此，发行人参股元创筑脉，一方面为财务性投资行为，另一方面是为争取苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）相关工程设计、全过程咨询及 EPC 等业务，有利于促进发行人主营业务发展，该项目非由发行人开发或委托/合作开发，发行人也未参与该项目的开发建设过程，不存在通过投资元创筑脉从事或变相从事房地产业务的情况。

### **3、苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）未从事房地产开发行为**

根据《国民经济行业分类》，K70 房地产业包括“房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、房地产租赁经营、其他房地产业”，其中房地产开发经营指房地产开发企业进行的房屋、基础设施建设等开发，以及转让房地产开发项目或者销售房屋等活动。

根据《城市房地产开发经营管理条例》第二条“房地产开发经营是指房地产开发企业进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为”，姑苏智谷数字经济产业园项目不属于《城市房地产开发经营管理条例》中规定的“商品房”，姑苏智谷数字经济产业园项目不属于住宅类地产开发项目，姑苏智谷数字经济产业园项目建成后，由苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）取得并持有项目的不动产权证书。苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）不具有房地产开发资质，不是房地产开发企业，其投资姑苏智谷数字经济产业园项目的行为不属于房地产开发行为。

综上，苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）并未从事房地产开发行为。

因此，截至本回复出具之日，发行人及其子公司均不持有房地产开发资质，经营范围中均没有房地产开发有关业务内容；报告期内发行人及其子公司的营业收入中不存在房地产业务收入；发行人仅持有元创筑脉出资份额，不存在通过投资元创筑脉从事或变相从事房地产业务的情况，苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）亦未从事房地产开发行为。

### **4、公司拟转让所持有的元创筑脉出资份额**

为进一步优化公司资源配置，公司拟将持有的元创筑脉 22% 出资份额以评估

价值 2,087.24 万元转让给关联方诚来智。

2024 年 9 月 5 日，公司召开第三届董事会第二十次会议，审议通过了《关于转让公司持有的苏州元创筑脉二期股权投资合伙企业（有限合伙）财产份额暨关联交易的议案》，表决结果：同意 6 票，陆俊先生、许学雷女士、卞才芳先生回避表决。本议案已经公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过。

公司于 2023 年 2 月作为有限合伙人参与投资设立元创筑脉，认缴出资 3,960 万元，出资比例 22%，实缴出资 1,980 万元。根据中盛评估咨询有限公司出具的中盛评报字【2024】第 0116 号《中诚智信工程咨询集团股份有限公司拟转让合伙企业份额所涉及的苏州元创筑脉二期股权投资合伙企业（有限合伙）22%的份额市场价值资产评估报告》，截止 2024 年 6 月 30 日，元创筑脉全部份额经评估的价值为 9,487.48 万元，公司持有的 22%的财产份额对应评估价值为 2,087.24 万元，评估增值主要系被投资企业的在建工程增值所致。

公司将尽快完成相关工商变更登记，转让完成后，公司不再持有元创筑脉出资份额。

### **（三）发行人符合《规则适用指引第 1 号》1-9 行业相关要求**

发行人主营业务为工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计等专业技术服务及全过程咨询服务。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）规定，发行人所属行业为“科学研究和技术服务业”之“专业技术服务业”之“工程技术与设计服务业”之“M7481 工程管理服务业”、“M7482 工程监理服务业”、“M7484 工程设计活动业”，不属于金融业、房地产业。

综上，发行人及其全资/控股子公司、直接参股子公司均未从事或变相从事房地产业务；符合《规则适用指引第 1 号》1-9 行业相关要求。

二、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。

（一）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。

发行人收购子公司后工程设计收入、在手订单情况：

单位：万元、%

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
工程设计收入	1,307.04	3,429.81	677.05	23.27
占营业收入比	6.56	9.31	2.23	0.09
工程设计在手订单（含税价）	4,651.50	6,462.17	—	—

注：在手订单数据统计截至 2024 年 8 月 31 日。

从上表可以看出，发行人工程设计业务于 2023 年步入正轨，收入大幅上涨；正在履行的合同金额超过 10 万元的工程设计合同金额为 9,388.59 万元（含税），其中已确认收入 4,737.10 万元（含税），尚未确认收入 4,651.50 万元（含税）。发行人工程设计业务在手订单较为充足，为发行人未来一段时间内的工程设计经营业绩提供了有力支撑。

发行人在收购子公司中发设计后，工程设计收入、在手订单大幅增长的原因主要为：

1、发行人业务主要集中在江苏省内，根据 2021 至 2023 年《江苏省国民经济和社会发展统计公报》，2021 至 2023 年江苏省固定资产投资金额分别为 6.2 万亿元、6.5 万亿元和 6.8 万亿元，逐年增长，相应的工程设计业务需求较大。报告期内，在江苏省内固定资产投资持续推进的良好外部环境下，工程设计市场需求持续增长，发行人紧抓市场发展机遇，充分发挥服务质量优势、专业团队优势、服务门类齐全、品牌形象优势、客户资源优势等自身竞争优势，获取工程设计业务订单，实现工程设计收入快速增长；

2、工程设计业务需要相关资质才能进入，取得高等级资质才能获得更多更大的业务机会，中发设计在收购前已取得建筑工程设计甲级专业资质，发行人收

购后可快速将业务范围拓展至工程设计领域；

3、发行人始终重视服务质量和客户体验，注重人才队伍建设，建立了一支技术基础扎实、行业经验丰富的专业团队。发行人已在工程咨询服务领域深耕了 20 余年，行业内享有一定的知名度，服务专业，客户认可度高，在发行人取得工程设计甲级资质后，获取工程设计类业务订单具有一定优势；同时，发行人健全的业务体系、丰富的工程咨询服务经验能在发行人开展设计业务过程中提供有效的优化建议，设计成果质量得到保证，能够更贴合客户工程建设的需求，进一步夯实发行人竞争优势；

4、发行人始终坚持以多元化的业务经营作为发展方向，建立较为健全的服务体系，发行人收购中发设计后，将业务范围进一步拓展至工程设计领域，具体业务范围包括：工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计等专业技术服务及全过程咨询服务。相对于竞争对手提供单一的工程造价、招标代理或工程监理等工程咨询服务，发行人能够向客户提供多专业集成化服务，从而具有更强的综合竞争优势。通过业务协同，公司能够准确契合客户需求，以差异化战略拓展业务，打破传统竞争格局，客观上大幅减少潜在竞争对手，提高项目中标率，从而获取更多的工程设计订单。

5、发行人收购中发设计后不断增加人才储备，吸引了一批来自苏州一流建筑设计院的优秀设计师人才，从 2021 年开始至今，中发设计建筑设计师从 16 人增长至 63 人，大幅度提升建筑设计能力。公司经营方向也向项目前期推进，从政府拍地信息开始着手，对部分项目进行研究，并跟踪招标信息，优化投标方案，积极对外拓展业务。

总体上，发行人收购中发设计时间较短，工程设计业务尚处于起步阶段，相较于建筑设计行业可比上市公司，发行人工程设计业务收入基数较小，未来发展空间较大。

**（二）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。**

### **1、报告期内工程设计、EPC（工程总承包）业务等各期收入及毛利率**

单位：万元、%

业务类型	2024年1-6月		2023年度		2022年度		2021年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
工程设计	1,307.04	18.66	3,429.81	10.96	677.05	14.73	23.27	17.88
EPC（工程总承包）	728.85	49.03	—	—	—	—	—	—

发行人作为联合体牵头方，在 EPC（工程总承包）即苏国土 2022-WG-2 号地块（姑苏智谷数字经济产业园）项目中承担工程设计及管理工作。2023 年，发行人共确认 549.43 万元工程设计收入，该项收入包含在工程设计业务中；2024 年 1-6 月，发行人共确认 728.85 万元工程总承包收入，该项收入作为 EPC（工程总承包）业务单独列示。

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。根据苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）合伙协议，苏州元创科技产业发展有限公司作为执行事务合伙人决定并执行合伙企业工程建设以外的经营管理工作（包括但不限于招商运营等工作），苏州筠汇建设咨询有限公司作为执行事务合伙人决定并执行合伙企业工程建设工作、保管并维持合伙企业与工程建设相关的文件、合同、资料以及相关报批报建文件、制定合伙企业工程建设相关的制度。2023 年，发行人与业主方苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）共发生交易 549.43 万元，占工程设计收入的 16.02%，占营业收入的 1.49%，该项目毛利率为 16.16%；2024 年 1-6 月，发行人与业主方苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）共发生交易 728.85 万元，占营业收入的 3.66%，该项目毛利率为 49.03%。

## 2、详细说明相关交易价格的公允性

发行人承接的 EPC 项目无标准服务范围，报价由服务类型、工作量、复杂程度、业务数据积累情况等多种因素影响，难以取得标准的可比市场价格。2024 年 5 月，启迪设计集团作为牵头人联合中标的苏国土 2022-WG-3 号地块项目（元创智谷三期）设计采购施工总承包（EPC）项目，该项目与发行人苏国土 2022-WG-2 号地块（姑苏智谷数字经济产业园）项目同属元创筑脉基金体系，且项目性质、合作模式一致，具有较高的可比性。从公开文件可知，启迪设计集团承接的 EPC 项目建筑面积约为 23.70 万平方米，中标金额 10.81 亿元，折合单位

建筑面积为 0.46 万元/m<sup>2</sup>；发行人 EPC 项目建筑面积约为 9.71 万平方米，中标金额 4.21 亿元，折合单位建筑面积为 0.43 万元/m<sup>2</sup>，两个项目交易价格接近，关联交易定价水平具有公允性。

### **三、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。**

#### **（一）核查程序**

针对问题（1），保荐机构实施的核查程序包括：

- 1、查阅了发行人及其子公司的营业执照、公司章程；
- 2、通过企查查检索了发行人及其子公司的工商登记公示信息；
- 3、查阅了苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）作为发包人、中发设计及苏州建鑫建设集团有限公司作为承包人签署的《建设项目工程总承包合同》；
- 4、查阅了《苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）之合伙协议》；
- 5、查阅了《苏州元创筑脉二期股权投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》；
- 6、查阅了《审计报告》，了解发行人报告期内的主营业务收入、其他业务收入情况。

针对核查问题（2），保荐机构、申报会计师实施的核查程序包括：

- 1、获取发行人工程设计业务在手订单，分析在手订单增长的原因；
- 2、获取工程设计、EPC（工程总承包）业务各期收入明细，分析其毛利情况；
- 3、获取元创筑脉相关业主方等关联交易的收入明细，核查相关交易是否公允。

#### **（二）核查结论**

针对问题（1），经核查，保荐机构认为：

- 1、发行人及其子公司均不持有房地产开发资质，经营范围中均没有房地产开发有关业务内容；



2、发行人仅持有元创筑脉出资份额，不存在通过投资元创筑脉从事或变相从事房地产业务的情况，苏州元脉科技产业发展合伙企业（有限合伙）亦未从事房地产开发行为；

3、发行人符合《规则适用指引第 1 号》1-9 行业相关要求。

针对问题（2），经核查，保荐机构、申报会计师认为：

1、发行人收购中发设计后迅速进入工程设计领域，凭借多元化的业务经营方向，始终重视服务质量和客户体验，注重人才队伍建设，拥有一支技术基础扎实、行业经验丰富的专业团队，深受客户青睐，拥有稳定的客户资源，工程设计收入、在手订单大幅增长具有合理性；

2、查阅与发行人同体系、相同性质、相同模式的 EPC 项目情况，比较相关交易价格，经核查，发行人 EPC 项目交易价格与第三方 EPC 项目交易价格基本趋同，不存在重大差异，发行人关联交易价格具有公允性。

## 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。

【回复】

**一、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。**

报告期内发行人实施苏州苏高新集团有限公司及其下属公司主要项目与公司相应业务、无关联第三方定价机制、毛利率、付款条件对比及分析情况如下：

业务类型	序号	项目名称	报告期内收入确认金额(万元)	客户名称及具体合作单位	定价机制	毛利率	付款条件
工程设计	1	苏地2022-WG-61号地块项目方案及施工图设计	583.16	苏州新捷置地有限公司	合同总额为含税951.00万元,按面积计费,总建筑面积84,200平方米,综合单价为112.95元/m <sup>2</sup> 。	4.85%	合同签订后支付设计费总额的10%;提交方案设计成果文件并取得工程规划许可证支付单项设计费的65%;提交施工图成果文件并取得审图合格证后支付单项设计费的65%;结构封顶主体验收后,支付设计费总额的5%;竣工验收后结清余款。
	2	苏地2022-WG-10号地块	498.11	苏州新捷置地有限公司	合同总额为含税660.00万元,按面积计费,总建筑面积82,774.68平方米,综合单价为79.73元/m <sup>2</sup> 。	11.44%	合同生效后,支付基本设计费总额的10%;提交方案设计成果文件并获得政府方案批复后文件,支付基本设计费总额的20%;提交完整施工图成果文件并取得工程规划许可证文件支付基本设计费总额的20%;提交景观方案报批成果文件并获得政府审批后文件,支付基本设计费总额的10%;提交精装施工图成果文件并获得审图合格证后文件,支付基本设计费总额的5%;提交所有专项施工图设计并获得政府审批后文件,支付基本设计费总额的10%;结构封顶主体验收后,支付基本设计费总额的5%;竣工验收结清余款。
	无关联第三方项目1	苏地2022-WG-48号地块项目方案及施工图设计	1,152.42	苏州市胥江致新城市发展有限公司	暂定价1,915.20万元,按面积计费,总建筑面积155,171平方米,综合单价为123.12元/m <sup>2</sup> 。	7.40%	建筑方案设计费支付方式:合同生效后支付建筑方案设计费总额的20%;提交建筑方案设计成果且取得工程规划许可证,支付建筑方案设计费总额的35%;提交完成土建施工图成果且获得施工图审图合格证后30天内,支付建筑方案设计费总额的30%;提交所有专项施工图设计文件且获得政府审批后,支付建筑方案设计费总额的10%;竣工备案并结算审计完成后,支付建筑方案设计费尾款。除建筑方案设计费以外的设计费支付方式:提交方案设计成果文件且取得工程规划许可证后,支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的20%;提交完成土建施工图成果文件且获得施工图审图合格证后,支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的30%;提交大区内装施工图成果且并获得施工图审图合格证后,支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的30%;提交景观方案报批施工图成果,支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的5%;提交所有专项施工图设计,支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的10%;竣工备案并结算审计完成后,支付除建筑方案设计费以外的设计费尾款。

业务类型	序号	项目名称	报告期内收入确认金额(万元)	客户名称及具体合作单位	定价机制	毛利率	付款条件
	<p><b>比较分析及结论:</b></p> <p>1、定价机制:这三个项目均为地产项目,按照面积单价计算总的设计费用,前两个项目的单价均低于对照项目,主要是因为项目定位不同,苏地 2022-WG-48 号地块位于苏州市姑苏区西环快速路西侧、胥涛路南侧,包含三宗小地块,A 区为住宅用地,由仁恒操盘,打造高端住宅小区,B 区为科研用地,C 区为商业用地,项目品质高,包含不同用途地块,整体项目融合度要求高,因此设计费相对较高。楼盘定价一方面和地段地价相关,另一方面和楼盘整体的规划密切相关,包括户型,得房率,小区景观、内装这些整体给买房人的感受,相应方案设计、施工图设计、景观设计、内装设计都是设计中定价较高的部分,也是差异化较大的部分。苏地 2022-WG-61 号地块和苏地 2022-WG-10 号地块均位于枫桥街道,为住宅项目,根据公开信息查询,其楼盘均价分别为 3.5 万/m<sup>2</sup>和 2.3 万/m<sup>2</sup>,因此设计单价分别为 112.95 元/m<sup>2</sup>和 79.73 元/m<sup>2</sup>,具有合理性。</p> <p>2、毛利率:报告期内工程设计业务毛利率分别为 17.88%、14.73%、10.96%及 18.66%,苏地 2022-WG-61 号地块项目方案及施工图设计项目收入均在 2023 年实现,因为委外成本占比较高,毛利率低于当年度设计业务总体毛利率,苏地 2022-WG-10 号地块设计项目收入主要在 2022-2023 年实现,项目毛利率与设计业务总体毛利率相当。</p> <p>3、付款条件:付款条件主要为业主方设定,因此各个项目付款节点和比例不尽相同,但是都是在完成一定的工作内容后逐步付款,项目竣工验收后结清余款,不存在提前支付设计费用的约定和情形。</p>						
工程 监理及 管理	3	苏州乐园森林世界—森林城家庭游乐区项目监理	471.90	苏州高新旅游产业集团有限公司	合同固定总价含税 693.98 万元,以国家现行收费标准“发改价格[2007]670 号”为依据,下浮 30%。	32.38%	监理费每两个月按实际完成工作量对应监理费的 60% 支付,工程竣工验收合格后付至合同价的 80%,工程竣工验收合格满一年付至合同价的 90%,余款竣工验收合格满二年付清。每次付款时,不低于当次付款金额 30% 的合同款项采用承兑汇票的方式支付。
	4	医疗器械产业园项目监理三标段	206.74	苏州医疗器械产业发展集团有限公司	以监理工程的工程审计结算价为准,执行苏价服[2007]670 号文下浮 20% 的取费标准计算监理费。	35.79%	进度款支付 60%,验收合格后付至 80%,余款在竣工结算审计完成后至工程保修期满后陆续付清。
	5	苏州高新生命科技有限公司新建厂房项目监理四标段	275.59	苏州高新生命科技有限公司	含税 292.1290 万元(监理费计费基数以苏价服[2017]195 号文下	37.92%	监理费与建设工程同步,按工程形象进度同比例支付 60%,工程竣工验收后支付至监理费总额的 80%,余款在监理工程竣工结算审计完成后至保修期满后陆续付清。

业务类型	序号	项目名称	报告期内收入确认金额(万元)	客户名称及具体合作单位	定价机制	毛利率	付款条件
					浮 20%，最终按审计结算价为准)		
无 关 联 第 三 方 项 目 2		苏州科技城菁英公寓城市更新项目一期监理	250.13	苏州科技城商旅发展有限公司	合同含税价 403 万元，按照苏价服[2007]195 号文计算并按中标下浮率 20%下浮，计费基数以本合同下监理工程的竣工结算审定金额据实调整	43.50%	监理酬金按监理工程的形象进度同比例支付，工程竣工验收后 60 日内支付至监理酬金签约合同价的 80%，竣工验收满一年后 60 日内支付至监理费核定结算金额的 90%，监理工程缺陷责任期满后 60 日内付清余款。
<p><b>比较分析及结论：</b></p> <p>1、定价机制：这三个监理项目收费都是依据政府规定的收费文件中的收费标准下浮一定比例，如 20%或 30%确定，不存在明显差异。</p> <p>2、毛利率：报告期内工程监理及管理业务毛利率分别为 40.33%、41.94%、39.83%及 41.53%，苏州乐园森林世界—森林城家庭游乐区项目因为收费在标准下浮 30%，略低于其他项目，毛利率低于工程监理及管理业务总体毛利率，苏州高新生命科技有限公司新建厂房项目监理四标段项目收入主要在 2023 年实现，项目毛利率与工程监理及管理业务总体毛利率相当。</p> <p>3、付款条件：付款条件主要为业主方设定，因此各个项目付款进度和比例不尽相同，但是都是在建设期内同步付款，项目竣工验收后结清余款，不存在提前支付服务费用的约定和情形。</p>							
BIM 服务	6	南京大学苏州校区项目东区建筑信息模型及优化咨询服务	361.23	苏高新教育产业发展(苏州)有限公司	合同总额为含税 547.00 万元，按面积计费，建筑面积合同单价 16 元/m <sup>2</sup> ，室外面积合同单价 7.1 元/m <sup>2</sup>	32.52%	(1) 完成设计阶段 BIM 咨询支付合同价款的 10%。(2) 桩基及基坑围护施工完成付合同价款的 10%。(3) 总包基础施工完成付合同价款的 10%。(4) 总包主体结构施工验收合格付合同价款的 10%。(5) 内装、机电施工完成付合同价款的 10%。(6) 室外管网施工完成支付合同价款的 10%。(7) 竣工验收合格后支付合同总价的 10%。(8) 工程结算审核结束后，甲方组织对本合同进行结算审核，审核工作完成后，甲方支付至结算审定价的 90%。(9) 尾款自审计完成之日起届满一年后支付。
	无 关 联 第 三 方 项 目 2	DK20190139、DK20190119、	275.18	苏州工业园区恒泰	合同总价 833.40 万元，BIM 咨询服	12.75%	支付条款：预付款 10%，本合同签订完成后 30 个工作日内支付；完成搭建基于 BIM 的协同管理平台并对接甲方项目管理流程，经甲方

业务类型	序号	项目名称	报告期内收入确认金额(万元)	客户名称及具体合作单位	定价机制	毛利率	付款条件
	三方项目3	DK20190123地块(苏州自贸商务中心)		产业发展有限公司	务面积约为46.3万平方米,折合单价18元/m <sup>2</sup> 。		和各相关使用方有效协同使用后,支付本项费用的5%;完成初步设计阶段、施工图设计和招标阶段、BIM模型应用阶段、BIM竣工模型修订和校验等BIM管理咨询服务,逐步支付本项费用的55%;完成协同工作平台的修订完善、全过程BIM档案归档、BIM成果模型验收移交并有效运行使用半年后,支付至结算款的90%;竣工阶段BIM服务完成,完成BIM成果模型验收移交并有效运行使用一年后,支付至结算款的100%。
<p><b>比较分析及结论:</b></p> <p>1、定价机制:这两个项目按照面积单价计费,因为项目类型不同,单价存在差异,分别为16元/m<sup>2</sup>、18元/m<sup>2</sup>,差异不大,具有合理性。</p> <p>2、毛利率:报告期内BIM服务业务毛利率分别为-28.64%、35.07%、32.68%及22.88%,南京大学苏州校区项目东区建筑信息模型及优化咨询服务项目收入主要在2022-2023年实现,项目毛利率与BIM服务业务总体毛利率相当,DK20190139、DK20190119、DK20190123地块(苏州自贸商务中心)项目因收入主要是在2021-2022年实现,受当年度项目BIM项目业务规模较小影响,毛利率偏低。</p> <p>3、付款条件:付款条件主要为业主方设定,因此各个项目付款节点和比例不尽相同,但是都是在完成一定的工作内容后逐步付款,项目竣工验收后结清余款,不存在提前支付设计费用的约定和情形。</p>							
全过程咨询	7	新建苏高科智能制造创新园(西地块)项目全过程工程咨询服务	285.60	苏高新科技产业发展(常熟)有限公司	合同含税价388.00万元。其中,监理费以发改价格[2007]670号文50%为计费标准,造价咨询费以苏价服[2014]383号文*50%为计费标准,项目管理酬金5.00万元	42.71%	监理费付款与形象进度同比例60%支付,竣工验收且监理资料移交后付至合同价80%,受监工程结算审计完成且合同约定责任义务履行完毕后进行监理费用结算并付清;造价咨询预算编制费用提交咨询成果文件30日内付80%,余款待相关施工结算审计完成后30日内付清;跟踪审计咨询费按工程形象进度同比例支付50%,竣工验收付至60%,跟审报告提交交付至合同80%,结算审定后付清余款;竣工备案完成、移交使用后一次性付清。
	8	总部研发大楼项目(创业园四期)全过程工程咨询服务	296.65	苏州苏高新国际创新社区产业发展有	设计优化基本费为0,按经各方确认后优化金额的10%比例计奖励	35.14%	设计优化费在项目竣工结算审计完成,受托人提交的“优化设计成果报告”通过确认,一次性付清;监理费付款与建设工程同步,按工程形象进度同比例支付至暂估监理费的60%,工程竣工验收完成且移交监理资料后支付至暂估监理费的80%,结算审计完成且合同约定的责



业务类型	序号	项目名称	报告期内收入确认金额(万元)	客户名称及具体合作单位	定价机制	毛利率	付款条件
				限公司	费,奖励费 200 万元封顶;工程监理暂估 756 万元,监理中标费率 0.675%,监理费最终结算金额以所监工程项目的审定价之和为计费额,乘以监理中标费率,按实结算;项目管理 5 万元包干价; BIM 咨询酬金: 113 万包干价。		任义务完毕后付至监理费结算金额的 97%,余款在受监工程项目缺陷责任期届满且受托人无违约行为后 30 天内全部支付(无息)。如遇国家审计,以国家审计机关的审定数为准。
无 关 联 第 三 方 项 目 4		华中师大苏州实验中学项目全过程工程咨询服务	943.45	苏州吴中滨湖新城工程建设管理有限公司	合同估算总价含税 1,488.96 万元。其中,监理费 898.88 万元,发改价格(2007)670 号文*80%,造价咨询 75.96 万元,按吴中开发区投资评审中心标准收费,过程造价控制 242.16 万元,按吴中开发区审计局收费标准。	43.84%	工程监理费支付:每月按投资监理核定工程量的 70%支付,工程结束付至合同总价的 70%,审计定案结束后付至审定价的 95%,余款 5%在项目保修期结束后付清;③工程预算、招标控制价、投标报价(含工程量清单编制)编制服务费在提交成果文件后一个月内支付 70%,剩余款项第二年付清;④跟踪审计过程服务费按实际完成产值比例季度结算 70%,剩余款项工程整体竣工验收完成第二年支付结束;⑤内审服务费在提交成果文件后一个月内支付 70%,剩余款项第二年付清。
<b>比较分析及结论:</b> 1、定价机制:全过程咨询项目一般包含多项履约义务,这两个项目均对每项履约义务进行了单独定价,具体履约义务参照相关政府规定的收费文件进行收费,折扣率由招投标结果决定,不存在明显区别。							

业务类型	序号	项目名称	报告期内收入确认金额(万元)	客户名称及具体合作单位	定价机制	毛利率	付款条件
	<p>2、毛利率：报告期内全过程咨询业务毛利率分别为 39.02%、31.00%、34.70%及 42.64%，新建苏高科智能制造创新园（西地块）项目全过程工程咨询服务项目毛利率为 42.71%，略高于全过程咨询业务整体毛利率，主要是因为该项目由发行人内部员工自行实施，未外采服务。</p> <p>3、付款条件：付款条件主要为业主方设定，因此各个项目付款节点和比例不尽相同，但是都是在建设期内逐步付款，项目竣工验收后结清余款，不存在提前支付服务费用的约定和情形。</p>						
工程造价	9	苏州科技城水质净化厂改扩建一期项目	243.29	苏州高新区新洁水处理有限公司	标底编制服务费以苏价服[2014]383号文收费标准*60%计算，施工阶段跟踪审计费(含驻场)以苏价服[2014]383号文收费标准*55%计算，结算初审服务费以苏价服[2014]383号文收费标准*60%。	50.04%	编标、结算审核：每年底支付一次；过程跟踪审计：每年年底按已付工程款对应的收费标准支付，余款待审计完成的当年年底付清，费用结算按所有进行全过程造价咨询的工程审计价进行结算。
	10	苏地2021-WG-74号AD地块项目	186.84	苏州新浒惠产城市建设发展有限公司	按照 11.6 元/m <sup>2</sup> 的含税价格计算，含税总价 457.5069 万元。	56.37%	技术经济指标测算完成，支付 10%；大总包清单标底编制且招标完成，支付 10%；过程管控阶段，每季度支付支付 8%，共计 64%，其中过程管控阶段的 20%待竣工验收后支付；结算初审完成支付 10%；复审报告完成支付 6%。

业务类型	序号	项目名称	报告期内收入确认金额(万元)	客户名称及具体合作单位	定价机制	毛利率	付款条件
无关联第三方项目 5		苏州当代美术馆与金鸡湖右岸区域市政景观提升等项目	361.78	苏州圆融发展集团有限公司	①投资估算编制/设计概算编制/预算编制按苏价服[2014]383号文件规定的收费标准60%计费,以每标段咨询报告金额为计费基数;②施工阶段全过程造价咨询业务:施工阶段全过程造价咨询基本费、驻场费:按苏价服[2014]383号文件*60%。	55.72%	投资估算编制/设计概算编制/预算编制:在完成相关工作并出具报告后由委托人验收确认合格并完成相关咨询项目的招标备案后支付;过程跟踪审计业务:按季度支付,咨询费支付至合同暂定价款的80%时,停止支付,尾款待项目竣工结算审计结束后支付。
无关联第三方项目 6		宿迁融创时代映项目	266.98	宿迁市大真置业有限公司	按照11元/m <sup>2</sup> 的含税价格计算	45.20%	总包定标、签订合同完成15天内支付该服务标段基本咨询费用的30%;建筑结构封顶且验收合格15天内支付该服务标段基本咨询费用的20%;工程竣工备案完成15天内支付该服务标段基本咨询费用的20%;建安总包结算审核完成,提交工程结算报告、工程结算分析报告等相应得阶段成果后15天内支付该服务标段基本咨询费用的20%;该期项目内所有的结算完成,并完成项目成本后评估报告,结束后若无违约情形,则全额付清。
<p><b>比较分析及结论:</b></p> <p>1、定价机制:房地产项目的工程造价业务一般按照面积单价计价,苏地2021-WG-74号AD地块项目单价为11.6元/m<sup>2</sup>,对照项目宿迁融创时代映项目单价为11元/m<sup>2</sup>,前者位于江苏省苏州市,后者位于江苏省宿迁市,价格略有差异,具有合理性;非地产项目依据政府规定的收费文件考虑一定的折扣率确定,定价机制不存在差异。</p> <p>2、毛利率:报告期内工程造价业务毛利率分别为41.75%、49.39%、50.67%及50.21%,苏州科技城水质净化厂改扩建一期项目和苏地2021-WG-74号AD地块项目收入主要在2022年以后实现,由发行人员自行实施,不存在外采,项目毛利率略高于工程造价业务整体毛利率。</p>							

业务类型	序号	项目名称	报告期内收入确认金额 (万元)	客户名称 及具体合作单位	定价机制	毛利率	付款条件
	3、	付款条件：	付款条件主要为业主方设定，因此各个项目付款节点和比例不尽相同，但是都是在完成一定的工作内容后逐步付款，项目竣工验收后结清余款，不存在提前支付服务费用的约定和情形。				

发行人与苏州苏高新集团有限公司及其下属子公司合作历史较长，发行人严格按照合作对方的采购政策，主要通过招投标方式获取订单，具体合同收费依据主要依据政府规定的收费文件或市场价格确定，与其他客户不存在显著差异，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，付款条件主要为业主方设定，各个项目付款节点和比例不尽相同，但都是在完成一定的工作内容后逐步付款，项目竣工验收后结清余款，不存在提前支付服务费用的约定和情形。

综上所述，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。

二、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。

（一）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

发行人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收入金额、项目数量、平均项目收入及标的金额如下：

	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
收入金额（万元）	1,036.26	2,457.01	1,378.48	1,121.04
项目数量（个）	111	235	214	244
平均项目收入（万元）	9.34	10.46	6.44	4.59
当年新签订合同数量（个）	14	38	40	48
新签订合同标的金额（万元）	624.63	2,570.29	3,050.07	409.29

2021年-2023年，发行人实施苏州苏高新集团有限公司及其下属公司的收入金额和合同金额逐年上升，2021年和2022年招标代理及造价咨询业务项目数量较多，单个项目收入金额低，2023年因为全过程咨询、工程设计及BIM服务等业务的发展新增项目规模较大，因此报告期内虽然项目数量整体变化不大，但是平均项目收入逐年上升。

按当期尚在履行的合同金额大致规模分层的销售金额、占比、合同数量、平均合同单价如下：

单位：万元

年度	分层区间	销售金额	销售金额占比	涉及合同数量（个）	平均合同单价
2024年1-6月	≥500万元	262.51	25.33%	3	789.33
	≥100万元且<500万元	486.53	46.95%	9	282.93
	≥10万元且<100万元	221.82	21.41%	12	20.98
	<10万元	65.41	6.31%	37	1.81
	合计	<b>1,036.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>61</b>	<b>85.79</b>
2023年	≥500万元	1,183.17	48.15%	6	754.33

年度	分层区间	销售金额	销售金额占比	涉及合同数量(个)	平均合同单价
	≥100万元且<500万元	779.31	31.72%	11	232.85
	≥10万元且<100万元	291.54	11.87%	20	30.57
	<10万元	203.00	8.26%	67	2.33
	<b>合计</b>	<b>2,457.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>104</b>	<b>75.53</b>
2022年	≥500万元	561.59	40.74%	4	625.25
	≥100万元且<500万元	398.05	28.88%	7	256.95
	≥10万元且<100万元	298.01	21.62%	11	32.26
	<10万元	120.84	8.77%	46	1.84
	<b>合计</b>	<b>1,378.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>68</b>	<b>69.69</b>
2021年	≥500万元	231.91	20.69%	2	646.99
	≥100万元且<500万元	274.19	24.46%	6	249.60
	≥10万元且<100万元	425.90	37.99%	13	37.83
	<10万元	189.04	16.86%	52	1.55
	<b>合计</b>	<b>1,121.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>73</b>	<b>46.08</b>

2021年-2023年，发行人实施苏州苏高新集团有限公司及其下属公司的业务对应的合同数量呈上升趋势，合同金额在100万元和500万元之间，以及500万元以上的合同数量逐年增加，相应总体平均合同单价逐年上升，表明整体合作的项目规模在增大，这与整体合作的业务收入逐年增长相一致。合同数量及合同规模增加主要原因是发行人近年来发展全过程咨询、工程设计及BIM服务等业务，先后承接了苏州苏高新国际创新社区产业发展有限公司总部研发大楼项目（创业园四期）全过程工程咨询服务（合同金额1,074万元）、苏地2022-WG-61号地块及苏地2022-WG-10号地块方案及施工图设计（合同金额分别为951万元及660万元）、南京大学苏州校区项目东区建筑信息模型及优化咨询服务（合同金额547万元）等项目。

## （二）说明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

发行人与苏高新集团及其下属子公司合作历史较好，未出现重大纠纷事件，在对主要客户的访谈过程中，苏高新集团及其下属子公司对接人员也表示将来会考虑继续合作。

但如果未来苏高新集团及其下属子公司业务规模缩减、需求减少或者与发行人不再继续合作，发行人存在相关业务减少而导致业绩下滑的可能。

发行人已在招股说明书“第三节 风险因素”之“二、财务风险”量化揭示相关风险：

**“（六）与苏州苏高新集团有限公司不再合作导致业绩下滑的风险**

报告期内，发行人与苏州苏高新集团有限公司及其下属子公司交易额分别为 1,121.04 万元、1,378.48 万元、2,457.01 万元及 1,036.26 万元，占发行人当期营业收入的比重分别为 4.12%、4.54%、6.67%及 5.20%。报告期内新签合同数量分别为 48 个、40 个、38 个及 14 个，合同金额分别为 409.29 万元、3,050.07 万元、2,570.29 万元及 624.63 万元，合同规模呈上升趋势，截至 2024 年 6 月 30 日，发行人与苏高新集团及其下属子公司已签订的合同尚未确认收入的金额合计为 3,974.68 万元。苏州苏高新集团有限公司及其下属子公司的交易额在发行人销售额中占比较高，如果未来苏州苏高新集团有限公司及其下属子公司业务规模缩减、需求减少或者与发行人不再继续合作，发行人存在相关业务减少而导致业绩下滑的可能。”

**三、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。**

**（一）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**

诚来智设立定位，即作为专业办公场所的运营方，在提供房产租赁服务的同时，同步提供物业管理、停车场、食堂、维修、保洁等综合配套服务。2019 年，诚来智研发大楼投入使用。经市场调研并综合考虑成本、合理利润、物业服务内容等因素，诚来智制定了物业费 20 元/平米/月的基准价格。中诚咨询作为第一家入驻该大楼的租户，按此价格签订了《物业管理服务合同》。然而，2020 年初爆发的公共卫生事件，对诚来智研发大楼的招租工作带来了不利影响。为此，诚来智及时洞察市场动态，灵活调整策略，在服务质量和成本控制之间找寻新的平衡点。经过与意向租户的协商，诚来智将物业服务的内容进行了调整，服务价格也相应下降，以适应日益变化的市场和客户需求。



根据诚来智与承租方签订的《物业管理服务合同》，诚来智不同的物业服务费价格与服务内容比较情况如下：

序号	诚来智的权利和义务	物业费单价 20 元/平方米/月	物业费单价 10 元/平方米/月
1	负责公共区域的维护维修(包括公共区域的消防设施维护)。	适用	适用
2	保持公共区域内的环境清洁卫生。	适用	适用
3	负责公共区域内环境的绿化维护和管理。	适用	适用
4	对进入本物业区域内各种车辆进行统一管理,有权在获得相关部门批准的情况下收取停车场车位费。	适用	适用
5	安排管理人员和秩序维护人员对管理区域进行日常巡视,做好秩序维护工作,对违章行为可进行纠正和处罚。	适用	适用
6	在取得政府批准的情况下,有权更改名称和编号而无需向各使用人作出任何赔偿。但在更改前应提前一个月通知所有使用人。	适用	适用
7	对本项目进行维修检查时,有权进入任何一个部位,包括任一单元的内部。除紧急情况外,应事先通知乙方或有关使用人。乙方或使用人应予以配合。甲方在使用该项权利时应尽量不妨碍乙方或使用人的工作。	适用	适用
8	甲方有权拆除服务区域内任何违反本合同规定而设置的招牌广告、装饰、天线或其他物体,并向违章者收取拆除和恢复原状的费用。	适用	适用
9	为物业服务的需要,制定或修订有关部门规定或采取必要措施。	适用	适用
10	甲方有权制止违约行为和不道德行为。	适用	适用
11	甲方提供安防人员 24 小时巡逻值守(检查承租区域内水电是否及时关闭,夜间是否有人员逗留等,确保节能及财产安全)。	适用	不适用
12	甲方提供专用车位给乙方使用。	适用	不适用
13	甲方提供消防设施维护(承租区域内),消防知识的培训以及应急演练等。	适用	不适用
14	甲方提供健身器材的使用并提供健身课程及专业指导。	适用	不适用
15	甲方为乙方提供会务服务。	适用	不适用

注：上表中，甲方为诚来智，乙方为承租方。因物业费单价 15 元/平方米/月的承租方仅一家，不具备代表性，故相关服务内容未单独列示。

由上表可见，不同的服务费单价对应的服务内容有所差异，其中 1-10 项为基础服务，所有承租方共享，而 11-15 项为增值服务，仅为物业费单价 20 元/平方米/月的承租方提供。

中诚咨询租赁的诚来智研发大楼办公楼层，系中诚咨询总部所在地，公司主要人员及业务均集中在此处。为更好地满足日常办公环境需求，集中力量发展主

业，保持公司的持续高效运营，公司选择了较为全面的物业管理服务。诚来智的其他承租户，多为小微企业或分支机构，车位租赁、健身及会务服务等部分物业管理服务并非日常运营的刚需，多数承租户从成本效益出发，选择了更经济、更适合的物业管理服务。

综上所述，中诚咨询与其他诚来智承租户根据自身需求选择不同内容的物业管理服务，导致物业服务费价格差异，具备合理性。

## （二）相关物业服务费的公允性

中诚咨询向诚来智法定代表人了解增值物业服务五项内容的成本构成、利润空间、是否存在对外营业价格等情况，对增值物业服务的五项内容进行费用测算，如存在对外营业价格的，按该价格测算；不存在对外营业价格的，按该项服务的成本、费用、税费及合理利润测算，具体测算情况如下：

单位：万元

序号	增值服务项目	测算增值服务费用的构成	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度	合计
1	安防人员24小时巡逻值守	主要为人工成本、管理费用、相关税费及合理利润	7.50	15.00	12.00	12.00	46.50
2	专用车位提供给乙方使用	按照固定车位如果对外正常开放获取的营利估算	4.80	9.60	9.60	9.60	33.60
3	消防设施维护，消防知识的培训以及应急演练等	主要为租赁区域内灭火器、水带等消防设施的维护与更新费用等	8.00	16.00	16.00	16.00	56.00
4	健身器材的使用并提供健身课程及专业指导	员工按优惠价使用健身房及私教，与正常对外营业价格的差价	11.12	35.86	54.86	25.20	127.04
5	会务服务	主要为五楼会议室会场布置、音视频调试使用、茶水等产生的成本费用利润	4.20	8.40	8.40	8.40	29.40
<b>合计 A</b>			<b>35.62</b>	<b>84.86</b>	<b>100.86</b>	<b>71.20</b>	<b>292.54</b>
中诚咨询按差价10元/平米/月测算的物业费 B			47.83	95.66	79.25	81.25	303.98
<b>差异金额 C=A-B</b>			<b>-12.21</b>	<b>-10.80</b>	<b>21.62</b>	<b>-10.05</b>	<b>-11.44</b>

上表中，1、2、3、5四项费用每年基本固定，4中健身房费用每年波动，系该项费用根据单次使用健身房的中诚员工优惠价与对外营业价格差价乘以员工

健身打卡记录的人次确定，每年员工健身人次存在变动所致。

中诚咨询和诚来智其他承租户的物业费单价差价为 10 元/平米/月，经测算，报告期内，中诚咨询为享有增值物业服务而比其他承租户多支付的金额为 81.25 万元、79.25 万元、95.66 万元和 47.83 万元，与上表中测算的五项增值服务差异为-10.05 万元、21.62 万元、-10.80 万元和-12.21 万元，报告期内的差异总额为-11.44 万元，整体差异金额较小，对发行人日常经营以及经营业绩不会构成重大影响。通过比较，中诚咨询支付的 20 元/平米/月的物业服务费具备公允性。

#### **四、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。**

##### **（一）说明租赁诚来智大楼，由发行人摊销装修支出是否合理**

诚来智研发大楼除公共区域、诚来智自用区域由诚来智负责装修外，涉及对外出租的房屋由承租方根据自身需求进行内部装修。诚来智与承租方签订的《租赁合同》、《物业管理服务合同》中，关于装修相关事项约定如下：“承租方不得任意改动租赁区域原有结构及原有设施，若需改动须书面征得出租方许可。经出租方书面同意并办理有关手续后方可施工，改动装修费用由承租方承担。”、“使用人有权按有关规定进行室内装饰装修，但不得随意更改所拥有房屋的使用功能。”

中诚咨询根据上述约定，在租赁区域内进行装修，由此发生的装修支出由中诚咨询进行摊销具备合理性。

##### **（二）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**

中诚咨询装修支出范围具体情况如下：

单位：万元

装修支出范围	金额
室内装饰工程	1,756.91
空调工程	323.20
局部改造工程	213.76
智能化工程	196.93
“中诚”灯光 logo 设计安装，洁具、灯具采购及安装等零星工程	162.18

装修支出范围	金额
室内装饰工程设计	74.72
合计	2,727.70

中诚咨询装修支出初始确认金额为 2,284.67 万元，装修工程完工后根据工程结算审定单对初始确认金额进行了调整，最终确认金额为 2,727.70 万元，公司按照受益期 3 年摊销，于 2022 年内摊销结束。

关于摊销装修支出范围与摊销时间，中诚咨询与同行业公司相关情况如下：

公司名称	长期待摊费用摊销原则	摊销装修支出范围	摊销时间
青矩技术 (836208.BJ)	<p>长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：租入的固定资产发生的改良支出，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。</p> <p>租入的固定资产发生的装修费用，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。</p>	办公场地装修投入	受益期或规定的期限
国义招标 (831039.BJ)	长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。	各经营场所投入的装修费用	相关项目受益期内
招标股份 (301136.SZ)	长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。	场地建设及装修费	相关项目受益期内
广咨国际 (836892.BJ)	长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。	办公场地装修支出	相关项目受益期内
鼎信数智 (873095.NQ)	长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修及改造费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。	装修及改造费	相关项目受益期内
广联达 (002410.SZ)	长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。各项费用的摊销期限及摊销方法为： 项目摊销方法摊销年限 办公场所装修费等受益期内平均摊销 3 年	办公场所装修费等	3 年
安天利信 (873253.NQ)	长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下： 项目摊销年限 房屋装修支出 3-5 年	房屋装修支出	3-5 年
发行人	长期待摊费用，是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用发生时按实际成本计量，并按预计受益期限采用年限平均法进行摊销，计入当期损益。如果长	办公场地装修支出	3 年

公司名称	长期待摊费用摊销原则	摊销装修支出范围	摊销时间
	期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。		

注：数据来源于上市公司年度报告等公开披露文件。

由上表可见，中诚咨询同行业公司的长期待摊费用，主要为办公场地装修改造支出等，与中诚咨询一致。公司与同行业公司对于装修改造支出的摊销政策均在受益期内分期摊销，其中，广联达的办公场所装修费按照3年摊销；安天利信的房屋装修支出在3-5年内平均摊销；中诚咨询按照受益期3年平均摊销装修费，与同行业公司不存在重大差异。

对于装修支出或租入固定资产改良支出，其他行业的上市公司亦存在按照3年摊销的情况，具体如下：

公司名称	长期待摊费用摊销原则	摊销装修支出范围	摊销时间
尚荣医疗 (002551.SZ)	长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下： 项目摊销年限 装修费 3年 其他 3年	装修费	3年
巨一科技 (688162.SH)	长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下： 项目摊销年限租入的固定资产改良支出 3年	租入的固定资产改良支出	3年
三一重能 (688349.SH)	长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：项目摊销期 厂房装修费 3年	厂房装修费	3年
大千生态 (603955.SH)	长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。 类别受益期 苗场临时设施 5-20年 房屋装修费 3年	房屋装修费	3年
鑫宏业 (301310.SZ)	1.摊销方法长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。 2.摊销年限 类别摊销年限备注 装修费 3年按预计受益期限分摊	装修费	3年
齐鲁银行 (601665.SH)	长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。长期待摊费用的摊销年限如下所示：	装修费	3年



公司名称	长期待摊费用摊销原则	摊销装修支出范围	摊销时间
	长期待摊费用类型摊销年限 装修费 3年 租赁费 5-30年 广告费等按实际受益年限摊销		
唯万密封 (301161.SZ)	长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：装修费3年软件服务费3年。	装修费	3年
比音勒芬 (002832.SH)	长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。公司长期待摊费用主要为店面装修费，店面装修费按3年摊销。	店面装修费	3年
新乳业 (002946.SH)	本公司将已发生且受益期在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用。长期待摊费用以成本减累计摊销及减值准备在资产负债表内列示。长期待摊费用在受益期限内分期平均摊销。项目摊销期限经营租入固定资产装修费3年。	经营租入固定资产装修费	3年
泰恩康 (301263.SZ)	长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。其中，公司的装修费按3年平均摊销，服务费在合同约定的服务期内平均摊销。	装修费	3年

注：数据来源于上市公司年度报告等公开披露文件。

由上表可见，公司装修费摊销政策与上述上市公司一致。

综上所述，中诚咨询摊销装修支出范围为所租赁办公场地装修支出，按照受益期3年平均摊销，与同行业公司不存在重大差异，与部分其他行业的上市公司亦保持一致，同时，中诚咨询装修支出摊销年限自上述装修费用摊销起未发生过变更，不存在调节利润的情况。

**五、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。**

**（一）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**

### 1、发行人向东印智慧委托研发的技术平台情况

报告期内，发行人向东印智慧委托研发4项技术平台，分别为数据管理子系统、BIM建筑数据集成平台、工程校核子系统和工程大数据智慧管控平台——

成本预测系统。其中，数据管理子系统、工程校核子系统和工程大数据智慧管控平台——成本预测系统共同构成智慧造价系统，具体情况如下：

### (1) 数据管理子系统

委托研发协议名称	技术开发合同书-数据管理子系统
委托研发协议签署时间	2022年5月10日
委托研发协议合同金额	65万元
应用领域	工程造价
技术开发背景	在对工程造价分析数据进行采集及处理的过程中，为了提高采集效率以及分担数据采集的压力，通常会将同一数据的采集需求分配给不同的负责人分别采集，之后将不同负责人发送的子表合并为总表，从而完成该数据的采集及整合。在对子表的数据进行采集整合过程中发现数据整合的效率较差，通过开发数据管理子系统，能够提高工程信息收集分析的效率。
技术开发目标	对企业现有项目数据存在形式和数据类型进行梳理，形成标准统一的数据体系，构建数据管理子系统，对企业项目数据进行标准化管理。
技术开发内容	<p>(1) 制定企业数据管理标准表单，开发针对标准表单的项目数据自动读取功能。</p> <p>(2) 针对造价软件（广联达、新点、未来）导出的江苏省招投标接口文件，开发造价数据自动读取和成本科目拆分功能。</p> <p>(3) 开发过程数据管理功能，构建三库五指标一价格。 “三库指”案例库、审核库、标准库。案例库存储用户个人通过文件自动识别或手动编辑创建的项目数据；案例库中用户确认无误的项目数据提交至审核库，供审查人员核实；审核库中审核通过的项目数据存放至标准库。 “五指标”包括项目指标（项目概况和各专业工程特征）、单项指标（单项工程合价、工程费用造价、专业合价）、技术经济指标（含量指标和经济指标）、人材机指标（人材机消耗量指标和人材机单价指标）、相关性指标（不同含量指标之间比例关系，包括窗地比、防水面积比等）。</p> <p>“一价格”指针对项目不同阶段的材料设备价格进行编码体系构建和管理。</p> <p>(4) 开发三算对比功能。通过对不同阶段数据的快速对比，快速定位数据差异，形成三算对比报告，并自动导出。</p> <p>(5) 开发指标图表分析功能模块。针对项目指标数据，快速形成指标占比，自动化图表（柱状图、饼状图等）显示。</p> <p>(6) 与中诚现有业务支撑平台（非第三方开发）的数据对接。</p>

注：工程合价，为造价专业术语，是指一个工程中，将各个分部分项的工程量乘以相应的单价后得到的总价格。

### (2) BIM 建筑数据集成平台

委托研发协议名称	技术开发合同书-BIM 建筑数据集成平台
委托研发协议签署时间	2022年11月20日
委托研发协议合同金额	534.5万元

应用领域	BIM 服务
技术开发背景	<p>在全过程工程咨询新型业务模式发展过程中，跨阶段、一体化的服务模式不可避免的会遇到复杂信息交互传播、融合处理等问题，而 BIM 模型在工程项目技术、管理等方面与生俱来的信息集成与处理能力，很好的匹配了全过程工程咨询综合性、跨阶段、一体化的服务特点，能够在工程信息跨阶段交付、多专业信息交互以及数据分析等方面提供技术支持。通过开发 BIM 建筑数据集成平台能够实现数据交互、提高信息输送效率，实现全过程工程咨询综合一体化。</p>
技术开发目标	<p>基于 BIM 模型，开发集成项目规划设计到工程施工竣工阶段的数据集成平台。</p>
技术开发内容	<p><b>BIM 建筑数据集成平台主要功能模块包括：BIM 引擎功能、无代码项目管理流程引擎、驾驶舱、移动端 app、视频 AI 智能识别，详细技术开发内容如下：</b></p> <p>1、BIM 引擎功能开发，一级功能：2D 引擎（采购集成）、3D 引擎及定制化二开、模型应用、本地化组件、桌面端应用，二级功能：2D 引擎接口开发、DWG 显示查看、选择图纸对比、添加标记链接、图纸共享交流、图纸与模型关联、历史记录查询、底层三维引擎、支持.rvt.skp.3dm.max 等格式、渐进式加载、离线加载（加载查看流畅）、构件移动与旋转、移动漫游、重力漫游、缩放、截面分析、模型分解合并（分层分解）、测量（标高、距离、角度）、实时讨论、会话历史记录、特性（保留模型构件类型和实例属性）、设置、实景管理、模型分享、模型共享交流、碰撞点上传、视点保存、模型浏览器、过滤器、过滤着色管理、模型框选、导入明细表、轴网移动、二三维联动、贴图（构件贴图与本地模型一致）、渲染环境选择、模型构件二维码批量分享、模型构件隔离\隐藏、模型文件夹目录及权限、模型功能权限编辑、选择构件发起问题报告审核闭环、模型关联文档、模型关联流程、模型构件关联监控播放链接、模型导出工程量、上传进度、进度和模型关联、进度模拟动画、本地化组件、模型下载/上传/缓存方案等、模型合并、模型数据继承；</p> <p>2、无代码项目管理流程引擎，一级功能：系统管理、核心业务、自定义界面（个人主页）、文档中心、进度管理、其他、签章系统（采购集成）、其他（采购集成），二级功能：登录、找回密码、组织管理、人员管理、租户管理、角色管理、菜单/流程/数据权限、基础组件、高级组件、预览中心、组件属性设置、新增数据、导入/导出、批量操作、配置列、过滤器、排序、流程图、流程环节、融合流程引擎、图标组件、仪表盘设计、图标设计、流程中心、通知公告、个人数据、我的邮件、会议、项目活动、通讯录、流程台账及台账权限、文档上传、文档查看、文档移动、分组织管理、文档删除、文档复制、文档分享、文档模板、文档审批、项目进度、任务导入、进度维护、任务审批、在线文档（图片、PDF 和 Office 文件）、侧边栏自定义和权限分配、侧边栏第三方网页链接查看、VR 全景、签章系统采购嵌入、企业微信企业邮箱关联配置；</p> <p>3、驾驶舱，一级功能：驾驶舱，二级功能：无代码拖拽与数据绑定、设备数据低代码接入、3D 引擎模型展示、多页面标签切换及自定义、视频监控链接播放、模块编辑权限分配；</p> <p>4、移动端，一级功能：IOS、Android，二级功能：含模型、业务及驾驶舱；</p>



	5、视频 AI 智能识别，一级功能：视频 AI 算法、数据清洗及统计，二级功能：安全帽佩戴智能检测算法、人员智能检测算法、区域人数统计算法、抽烟智能识别算法、明火监测识别算法、检测数据计算分析。
--	---

### (3) 工程校核子系统

委托研发协议名称	技术开发合同书-工程校核子系统
委托研发协议签署时间	2023 年 1 月 1 日
委托研发协议合同金额	69 万元
应用领域	工程造价
技术开发背景	传统校验方式对人力的依赖程度较高，该项目通过寻找系统环境的温度、湿度以及大型数据中心数据之间的关系，并对相应的联系进行对比、汇总发现设备允许的规律和趋势，从而为数据中心维护人员提供决策，减少对人力的依赖程度，提高校验准确度。
技术开发目标	通过开发工程校核子系统，将专业工程师的过往丰富经验数据归纳总结为校核算法，实现对工程造价成果文件质量的校核，并生成校核报告。
技术开发内容	<p>针对造价成果文件，开发工程校核功能，对生成的 13jk 文件进行“三原则四方面五检查”：</p> <p>(1) “三原则”分别是对文件的规范性、一致性、逻辑性进行校核；</p> <p>(2) “四方面”分别是对文件的数据形式、内容定义、格式要求以及指标范围进行校核；</p> <p>(3) “五检查”分别是对文件特征检查、组价检查、费率检查、指标检查以及逻辑检查：</p> <p>①特征检查：内容包括清单名称、项目特征、主材设备匹配等；</p> <p>②组价检查：内容包括相同清单套用定额不一致，综合单价不一致，相同材料单价不一致等问题检查。检查项可设置价格区间，灵活调整数据允许的误差范围；</p> <p>③费率检查：包括对专业工程分类与所采用的管理费、利润、总价措施费等的取费费率不一致问题检查；</p> <p>④指标检查：包括对综合单价指标范围、相关性指标等指标区间的检查；</p> <p>⑤逻辑检查：即针对清单漏项或不符合预设的逻辑关系，则对其进行标记并提示。</p> <p>(4) 将工程校核功能将校核结果自动形成校核质检报告。技术要求考核细节参照捷信达智慧造价平台的质量内控功能模块，经双方协商确认后以补充协议的形式作为本项目最终的验收标准。</p>

### (4) 工程大数据智慧管控平台——成本预测系统

委托研发协议名称	技术开发合同书-工程大数据智慧管控平台——成本预测系统
委托研发协议签署时间	2023 年 10 月 20 日
委托研发协议合同金额	60 万元
应用领域	工程造价
技术开发背景	智慧造价系统是一个参照国际通行项目全生命周期工程造价管理理念，同时结合内地定额和工程量清单实际应用情况开发的工

	程造价大数据及应用系统。目前检测工程项目在设计管理流程、各阶段的设计深度和设计参与者等方面均与土建、安装的工程存在较大差异，使工程造价管理更为困难。通过开发工程大数据智慧管控平台，能够实现规范化智能造价管理的目标。
技术开发目标	研发成本预测系统，利用数字化技术深化对历史工程项目数据的分析、挖掘和应用，构建基于机器学习的工程量智慧预测模型和智能推荐算法模型，实现对多专业工程量及成本的快速预测。
技术开发内容	<p>(1) 项目列表模块：通过新建项目和新建单体获取项目信息和单体特征，并对项目数据进行管理；</p> <p>(2) 指标估算功能模块：通过对大量历史数据分析，挖掘工程量指标影响因素，基于机器学习算法构建土建专业、装饰专业、安装专业下多类成本科目的工程量智慧测算模型，实现快速估算造价；</p> <p>(3) 工程概算功能模块：通过对大量历史工程项目单体数据构建专业工程相似特征工程，研发智能推荐算法，快速生成各单体的工程概算。</p>

## 2、发行人向东印智慧委托研发费用情况

报告期内，发行人根据委托研发进度确认委托研发费用。发行人向东印智慧委托研发费用的具体情况如下：

单位：万元

研发项目	委托研发具体项目	年度	委托研发费用	委托目的	委外研发成果
基于BIM技术的全过程管理集成系统的研发	BIM建筑数据集成平台	2023年度	432.21	帮助基于BIM技术的全过程管理集成系统的研发项目形成实体化的研发成果，并将项目级、企业级的项目管理数据集成到平台中，为后续项目管理提供支持。	1、完成无代码流程引擎开发； 2、完成web端BIM建筑数据集成平台开发； 3、完成低代码数字大屏研发； 4、完成移动端基本功能开发； 5、完成2项专利、6项软件著作权的申请材料
智慧造价系统的研发	数据管理子系统	2022年度	49.06	1、解决项目造价相关数据来源多样、存在形式复杂、数据格式多变，数据描述标准不一的问题，打破数据逻辑孤岛； 2、定义工程造价数据逻辑架构，形成了能	1、完成数据管理子系统的研发； 2、完成3项软件著作权的申请材料

研发项目	委托研发具体项目	年度	委托研发费用	委托目的	委外研发成果
		2023 年度	12.26	支撑业务发展的数据体系，对历史项目指标数据进行多维智能分析，为新业务开展提供辅助决策建议。	
	工程校核子系统	2023 年度	54.25	1、实现对造价成果文件的编制质量进行全方位、多角度、多层次检查； 2、实现数据的跨系统流动，为造价数据的检查完善提供技术支持； 3、大大提升校核的速率和准确率。	1、完成工程校核子系统的研发； 2、完成 3 项软件著作权的申请材料
		2024 年 1-6 月	10.85		
	工程大数据智慧管控平台——成本预测系统	2024 年 1-6 月	16.98	1、用户按项目要求整理项目相关的单体特征信息，并录入系统； 2、通过对大量历史工程项目单体数据构建专业工程相似的特征工程，研发智能推荐算法，快速生成各个单体的工程概算结果	1.完成项目及单体特征信息录入的功能开发； 2.完成智慧概算功能开发

### 3、发行人向东印智慧委托研发的真实性和必要性

#### (1) 东印智慧具有较强的研发实力

东印智慧是 2018 年由东南大学教授团队、发行人和江宁高新技术产业开发区共同出资并通过南京市备案认证的新型研发机构，是国家高新技术企业。

根据东印智慧官网介绍及访谈东印智慧高级管理人员，东印智慧依托东南大学智慧建造与运维国家地方联合工程研究中心和国家预应力工程技术研究中心

两个国家级科研平台，全面整合东南大学八大学科（土木、建筑、交通、信息、电子、电气、计算机、仪器科学）方向的科研力量，聚焦国家“新基建”和“碳达峰、碳中和”发展战略，从事创新技术研发及产业孵化，是智慧建造与运维国家地方联合工程研究中心所属的产学研科技成果转化实体。东印智慧积极探索东南大学成果转化应用创新模式，切实履行学校赋予的“将东南大学的科学技术烙印着祖国大地上”这一建设发展宗旨和使命。

东印智慧致力于在基础设施领域开展智慧建造与安全运维技术及产品的研发，目前围绕四个方面开展一系列研发与生产活动：一是基础设施智慧运维管养体系，二是工程项目数字建造技术体系，三是工程大数据分析应用体系，四是智能设备与装备研发服务体系。

截至 2024 年 6 月末，东印智慧拥有 6 项发明专利、12 项实用新型专利，并积极参与各项科研项目，包括国家重点研发计划、江苏省重点研发计划、江苏省前沿引领技术基础研究专项项目等。东印智慧大力拓展工程项目应用，围绕各类基础设施安全、低碳与智慧，开发了一系列算法与软件平台，在多个工程项目中应用，是融合基础设施领域的创新探索者。

截至 2024 年 6 月末，东印智慧共有 68 名员工，其中本科以上学历的员工 68 名、高级职称员工 11 人，中级职称员工 9 人。

近年来，围绕城市生命线安全领域，东印智慧作为东南大学在该领域的执行团队，在技术研发、产学研合作、工程应用等方面全面发力。一是深入参与到全省各地市的前期咨询工作；二是搭建城市生命线产学研合作平台，推动了设立“东南大学城市生命线安全研究中心”，参与举办第一届江苏省城市生命线安全学术论坛，推动成立南京市城市生命线安全工程协同创新联盟等；三是点对点参与各试点城市城市生命线安全工程的工程实施策划；四是持续关注“空天地”一体化监测技术的研发，重点关注“城市天眼”、“城市脉搏”、“城市细胞”等方向，研发了 DAS 传感、智慧灯杆等智能装备算法。围绕低碳基础设施领域，东印智慧作为东南大学在该领域的成果落地团队，全程参与了全国第一款轻量化建筑碳排放计算分析软件——“东禾建筑碳排放计算分析软件”的研发与应用。在此技术上，研究院还全面配合学校参与了江苏省碳达峰碳中和科技创新重大科技示范等多项科研项目、参与编制多项建筑碳排放相关标准或导则等。

东印智慧的主要技术专家包括吴京、吴栋等人，具体情况如下：

吴京：东印智慧院长、董事长，博士、东南大学土木工程学院教授、博士生导师，国家预应力工程技术研究中心主任，江苏省青蓝工程中青年学术带头人，中国钢协预应力分会副秘书长，江苏省土建学会预应力专业委员会副主任委员。主持完成国家自然科学基金 2 项，参与完成国家重点研发计划课题、“十二五”国家科技支撑计划项目、973 项目各一项，正在主持和承担国家重点研发计划课题各一项，主持国家自然科学基金项目 1 项。在核心或重要期刊发表论文 170 篇，其中 SCI 索引 28 篇，出版著作/教材 6 本，参编国家标准和标准图各 1 部，授权发明专利 30 余项。获国家级教学成果二等奖 1 项，教育部科技进步一等奖 1 项，江苏省建设科技一等奖 1 项等。

吴栋：东印智慧执行院长、总经理，国家一级注册结构工程师、研究员级高级工程师，历任南京市建筑设计院院长、副总经理、总经理。长期从事工程结构方案及施工图设计，BIM 正向设计的路径及解决方案，建筑设计管理系统开发，城市生命线安全工程智能传感、数据治理、预测评估等关键技术研究，低碳智慧建筑专题研究，预制装配关键技术研究。参与和主持了多项大型建设工程项目，如南京新百主楼续建工程、明珠金陵大酒店项目、交通银行江苏分行新营业办公大楼、淮安万达五星酒店等。其中有多项工程获国家、省、市优秀工程设计奖，并有多篇专业论文在各专业刊物中发表。设计作品曾获得全国优秀勘察设计行业奖 7 项，江苏省优秀工程设计奖二等奖以上 8 项，南京市优秀建筑工程设计奖 20 余项。

## **(2) 发行人与东印智慧开展业务合作的背景**

近年来，随着国民经济持续发展和城市化进程的不断推进，建筑类型日益多样化，结构复杂程度不断提升，因此对工程咨询服务的要求越来越高。为了适应行业发展，工程咨询服务业呈电子化、信息化发展趋势。大数据、云计算、物联网、人工智能、卫星定位等新技术在工程咨询服务业内兴起。层出不穷的新型技术不断为工程咨询服务业赋能，并与工程咨询服务不断融合，促进行业持续转型。

例如，在工程造价领域，咨询服务企业在工程项目的前期规划、施工设计、运维管理等阶段，运用信息化技术实现数据全过程贯通，强化各单位间信息高效

共享，有效避免各专业间的错、漏、碰、缺，对缩短建设工期、提质增效以及规避风险等具有重大意义；在工程监理领域，工程监理业务与互联网、信息技术融合，有助于缩短工期、降低施工的成本、优化流程、提高建筑施工监理的水平；在 BIM 服务领域，BIM 技术与企业管理信息系统相结合，在建筑的全生命周期中规避各方信息不兼容的情况，在提高设计、施工和运维质量，节约工程成本，提升生产效率及缩短工期方面发挥重要作用。

多年来，发行人与东南大学始终维持良好关系。发行人实际控制人陆俊先生、许学雷女士、核心技术人员华锴先生毕业于东南大学。2013 年，发行人向东南大学教育基金会捐赠 30 万元。2022 年，发行人实际控制人陆俊先生、许学雷女士在东南大学设立陆俊、许学雷奖学金、奖教金、至善人才基金、土木工程学院发展基金，报告期内陆俊先生、许学雷女士向东南大学合计捐赠 200 万元。

报告期内，发行人基于对东南大学产学研实力的了解，委托东印智慧开发数据管理子系统、BIM 建筑数据集成平台、工程校核子系统和工程大数据智慧管控平台——成本预测系统四个研发项目，持续推动自身数字化转型，提升公司竞争实力。东印智慧是 2018 年由东南大学教授团队、发行人和江宁高新技术产业开发区共同出资并通过南京市备案认证的新型研发机构，其股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额
1	南京东印秉智工程建设咨询合伙企业（有限合伙）	65.00%	650.00
2	中诚智信工程咨询集团股份有限公司	20.00%	200.00
3	南京江宁高新园科技创业服务管理有限公司	15.00%	150.00
合计		100.00%	1,000.00

南京东印秉智工程建设咨询合伙企业（有限合伙）的出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资比例	认缴出资额
1	张华（执行事务合伙人）	20.00%	40.00
2	孙泽阳	20.00%	40.00
3	汤昱川	20.00%	40.00
4	吴京	20.00%	40.00
5	冯德成	20.00%	40.00
合计		100.00%	200.00

发行人委托东印智慧开发的 BIM 建筑数据集成平台是以 BIM 模型为核心的项目管理平台，以 BIM 建筑数据集成平台作为公司未来数字化转型的基础，主要应用于公司的 BIM 服务，也能够为公司工程造价、工程监理及管理、工程设计、全过程咨询服务等业务提供技术支持。报告期内，公司开展的 BIM 建筑数据集成平台服务主要基于公司采购的 BDIP 建筑数据集成平台，该技术平台存在后续成本较高、难以快速响应并满足日益复杂的客户需求、难以与公司其他平台实现复杂信息交互传播等问题。公司通过委托东印智慧研发 BIM 建筑数据集成平台，能够在工程信息跨阶段交付、多专业信息交互以及数据分析等方面提供技术支持，将工程建设过程中的各项信息进行数字化建模和管理；能够更好地提供 BIM+服务，实现数据交互、提高信息输送效率，实现全过程工程咨询综合一体化，并将 BIM 技术与工程造价、工程监理及项目管理、工程设计等传统工程咨询业务及全过程咨询业务深度融合，形成业务协同机制。该研发项目主要功能模块包括：BIM 引擎功能、无代码项目管理流程引擎、驾驶舱、移动端 app、视频 AI 智能识别，具体开发内容参见本回复之“问题 2”之“五/（一）/1、发行人向东印智慧委托研发的技术平台情况”。

发行人委托东印智慧开发的数据管理子系统、工程校核子系统、工程大数据智慧管控平台——成本预测系统三个研发项目主要应用于工程造价业务。其中，数据管理子系统主要应用于工程造价分析数据采集及处理，对企业现有项目数据存在形式和数据类型进行梳理，形成标准统一的数据体系，对企业项目数据进行标准化管理；工程校核子系统基于数据管理子系统提供的数据采集及处理功能，将专业工程师的过往丰富经验数据归纳总结为校核算法，实现对工程造价成果文件质量的校核，减少对人力的依赖程度，提高校验准确度；工程大数据智慧管控平台——成本预测系统在数据管理子系统和工程校核子系统的基础上，利用数字化技术深化对历史工程项目数据的分析、挖掘和应用，构建基于机器学习的工程量智慧预测模型和智能推荐算法模型，实现对多专业工程量及成本的快速预测。

发行人委托东印智慧开发技术平台，对于公司增强自身综合实力、加快与国际建设管理服务方式接轨、促进自身数字化转型升级具有重要意义。

综上所述，发行人向东印智慧委托研发具有真实性和必要性。

#### 4、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

##### (1) 相关研发成果对应的业务开展情况

报告期内，发行人委托东印智慧开发数据管理子系统、BIM 建筑数据集成平台、工程校核子系统和工程大数据智慧管控平台——成本预测系统四个研发项目。

截至本回复出具之日，东印智慧已完成数据管理子系统、工程校核子系统两项研发项目，数据管理子系统和工程校核子系统主要应用于工程造价业务，具体用于工程造价分析数据采集及处理、工程造价成果文件质量校核；BIM 建筑数据集成平台、工程大数据智慧管控平台——成本预测系统两项研发项目处于正常研发阶段，预计将于 2024 年内完成研发。

报告期各期，公司的工程造价业务收入分别为 16,857.33 万元、17,864.86 万元、19,862.37 万元和 10,987.14 万元，业务规模逐年增长。根据江苏省建设工程造价管理总站公布数据，2021 年至 2023 年公司工程造价咨询营业收入分别位列江苏省第 5 名、第 3 名、第 5 名。

##### (2) 直接产生的销售收入占比

报告期内，发行人委托东印智慧开发数据管理子系统、BIM 建筑数据集成平台、工程校核子系统和工程大数据智慧管控平台——成本预测系统四个研发项目。

截至本回复出具之日，BIM 建筑数据集成平台处于正常研发阶段，尚未产生销售收入；数据管理子系统、工程校核子系统、工程大数据智慧管控平台——成本预测系统三个研发项目主要应用于工程造价业务，三者均为智慧造价系统的组成部分，具体应用于工程造价分析数据采集及处理、工程造价成果文件质量校核、对多专业工程量及成本的快速预测。三项业务系统均为公司工程造价业务提供技术支持，无法直接产生销售收入。

数据管理子系统和工程校核子系统于 2023 年交付发行人验收；截至本回复出具之日，工程大数据智慧管控平台——成本预测系统处于正常研发阶段，预计于 2024 年完成研发。报告期内，发行人依托数据管理子系统和工程校核子系统，对工程造价业务企业项目数据进行标准化管理、减少对人力的依赖程度进而提高



校验准确度、实现规范化智能造价管理。

发行人通过研发数据管理子系统和工程校核子系统，有效提升工程造价业务服务质量，提高工程造价业务人员工作效率。报告期各期，发行人工程造价业务收入分别为 16,857.33 万元、17,864.86 万元、19,862.37 万元和 10,987.14 万元，业务规模逐年增长，体现了发行人委托东印智慧开发数据管理子系统、工程校核子系统带来的积极效果。

**(二) 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**

### **1、向东印智慧关联采购的定价公允性**

报告期内，发行人委托东印智慧开发数据管理子系统、BIM 建筑数据集成平台、工程校核子系统和工程大数据智慧管控平台——成本预测系统四个研发项目。该等研发项目均为非标准化定制服务，东印智慧基于具体研发项目的研发难度、预计工作量、人员配备情况及合理利润等因素确定报价。在此基础上，发行人与东印智慧进行商务谈判，针对具体合同条款进行磋商，并确定合同金额。四个研发项目的具体情况如下：

#### **(1) 数据管理子系统、工程校核子系统、工程大数据智慧管控平台——成本预测系统**

数据管理子系统、工程校核子系统、工程大数据智慧管控平台——成本预测系统均为智慧造价系统的组成部分。其中，数据管理子系统主要应用于工程造价分析数据采集及处理，对企业项目数据进行标准化管理；工程校核子系统是基于数据管理子系统提供的数据采集及处理功能，将专业工程师的过往丰富经验数据归纳总结为校核算法，实现对工程造价成果文件质量的校核；工程大数据智慧管控平台——成本预测系统在数据管理子系统和工程校核子系统的基础上，利用数字化技术深化对历史工程项目数据的分析、挖掘和应用，构建基于机器学习的工程量智慧预测模型和智能推荐算法模型。

数据管理子系统、工程校核子系统、工程大数据智慧管控平台——成本预测系统三项系统的研发过程具有较强的连续性，东印智慧根据预计工作量向发行人报价，具体情况如下：

### ①数据管理子系统

序号	开发内容	工作内容	工作量 (人月)	单位人员费 用(万元/ 人月)	报价金额 (万元)
1	系统开发	数据工程	4.00	2.00	8.00
		产品设计	5.00	2.00	10.00
		算法研发	7.00	2.50	17.50
		数据筛查与录入	12.00	2.00	24.00
		小计	-	-	59.50
2	其他	测试、部署及人员培训	1.00	2.00	2.00
3	税费	-	-	-	3.69
合计		-	-	-	<b>65.19</b>
合同金额		-	-	-	<b>65.00</b>

### ②工程校核子系统

序号	开发内容	工作内容	工作量(人 月)	单位人员 费用(万元 /人月)	报价金额 (万元)
1	数据工程	数据校核要素梳理	1.00	2.00	2.00
		数据校核逻辑梳理	1.00	2.00	2.00
		数据标准体系数量	1.00	2.00	2.00
		定额数据库搭建	4.25	2.00	8.50
		小计	-	-	14.50
2	产品设计	需求分析及系统功能设计	1.75	2.00	3.50
		系统原型及设计	1.00	2.00	2.00
		小计	-	-	5.50
3	算法研发	数据实体识别算法	5.00	2.00	10.00
		数据关系抽取算法	4.00	2.00	8.00
		文本差异智能对比算法	4.00	2.00	8.00
		小计	-	-	26.00
4	软件开发	质量控制-清单检查	1.00	2.50	2.50
		质量控制-组价检查	1.00	2.00	2.00
		质量控制-费率检查	1.00	2.00	2.00
		质量控制-逻辑检查	1.00	2.50	2.50
		痕迹溯源功能	2.00	2.00	4.00
		指标对比功能	2.00	1.50	3.00

序号	开发内容	工作内容	工作量(人月)	单位人员费用(万元/人月)	报价金额(万元)
		工程对比工程	1.00	1.50	1.50
		小计	-	-	17.50
5	其他	测试、部署及人员培训	1.00	2.00	2.00
6	税费	-	-	-	3.93
合计		-	-	-	<b>69.43</b>
合同金额		-	-	-	<b>69.00</b>

### ③工程大数据智慧管控平台——成本预测系统

序号	开发内容	工作内容	工作量(人月)	单位人员费用(万元/人月)	报价金额(万元)
1	系统开发	数据工程	3.50	2.00	7.00
		产品设计	3.50	2.00	7.00
		算法研发	9.00	2.00	18.00
		软件开发	12.00	2.00	24.00
		小计	-	-	56.00
2	其他	测试、部署及人员培训	-	-	1.00
3	税费	-	-	-	3.42
合计		-	-	-	<b>60.42</b>
合同金额		-	-	-	<b>60.00</b>

### (2) BIM 建筑数据集成平台

发行人针对 BIM 建筑数据集成平台提出 5 项功能需求，分别为 BIM 引擎功能、无代码项目管理流程引擎、驾驶舱、移动端 app、视频 AI 智能识别。针对 5 项功能，东印智慧提出具体的开发内容，并根据预计工作量向发行人报价，具体情况如下：

序号	对应功能	开发内容	工作量(人月)	单位人员费用(万元/人月)	报价金额(万元)
1	BIM 引擎功能	2D 引擎（采购集成）	18.75	2.00	37.50
		3D 引擎及定制化二开	90.75	2.00	181.50
		模型应用	25.00	2.00	50.00
		本地化组件	10.00	2.00	20.00

序号	对应功能	开发内容	工作量（人月）	单位人员费用（万元/人月）	报价金额（万元）
		桌面端应用	16.00	2.00	32.00
		小计	-	-	321.00
2	无代码项目管理流程引擎	系统管理	8.25	2.00	16.50
		核心业务	25.50	2.00	51.00
		自定义界面（个人主页）	6.50	2.00	13.00
		文档中心	7.50	2.00	15.00
		进度管理	3.75	2.00	7.50
		在线文档、侧边链接查看、权限分配、VR 全景	8.25	2.00	16.50
		签章系统（采购集成）	3.25	2.00	6.50
		其他（采购集成）	1.50	2.00	3.00
		小计	-	-	129.00
3	驾驶舱	驾驶舱	11.00	2.50	27.50
4	移动端app	IOS	5.75	2.00	23.00
		Android	5.75	2.00	
		小计	-	-	23.00
5	视频 AI 智能识别	视频 AI 算法	3.00	2.50	7.50
6	其他	其他	1.00	2.00	2.00
7	税费	-	-	-	30.60
合计		-	-	-	<b>540.60</b>
合同金额		-	-	-	<b>534.50</b>

### (3) 单位人员价格的公允性

根据东印智慧针对数据管理子系统、工程校核子系统、工程大数据智慧管控平台——成本预测系统、BIM 建筑数据集成平台 4 项研发项目的报价单，东印智慧的单位人员费用区间为 1.50 万元/人月至 2.50 万元/人月，相关人员的主要工作内容为产品设计、算法研发、软件开发、软件测试等。

根据江苏统计局发布的《2023 年江苏省城镇单位就业人员年平均工资情况》，2023 年江苏省信息传输、软件和信息技术服务业城镇非私营单位人员年平均工资为 19.61 万元，平均月收入为 1.63 万元。根据看准网的工资待遇统计数据，南京市软件开发工程师薪资平均值为 1.96 万元/月、算法工程师薪资平均值为 3.12

万元/月。

经对比江苏统计局发布的《2023 年江苏省城镇单位就业人员年平均工资情况》、看准网统计的公开市场薪资数据，东印智慧的单位人员价格在合理区间内，其对数据管理子系统、工程校核子系统、工程大数据智慧管控平台——成本预测系统、BIM 建筑数据集成平台 4 项研发项目的报价具有公允性。

## **2、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**

报告期各期，发行人委托东印智慧研发的交易金额分别为 0 元、49.06 万元、498.72 万元和 27.83 万元；东印智慧营业收入分别为 507.94 万元、842.28 万元、1,603.27 万元和 851.89 万元，净利润分别为 86.07 万元、9.20 万元、27.95 万元和-165.56 万元<sup>1</sup>。

2024 年 1-6 月，东印智慧发生亏损，主要原因是东印智慧处于快速发展阶段，其人员规模快速增长，2023 年末和 2024 年 6 月末，东印智慧员工人数分别为 52 人、68 人，导致其成本费用同比有所增加。报告期内，东印智慧整体营收增长趋势良好，未产生重大不利变化。

经访谈东印智慧相关业务人员，报告期内，东印智慧在接受发行人委托研发的过程中，不存在将研发项目分包或转包的情形，均由其自有人员完成相关项目的研发；经访谈东印智慧相关人员，报告期内，东印智慧合计安排参与公司研发项目的工作量为 62,710 人时，东印智慧研发过程中的主要成本包括人员工资、硬件折旧、无形资产摊销等；报告期内，东印智慧不存在为发行人代垫成本费用的情形。

## **六、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。**

### **（一）核查程序**

保荐机构、发行人律师、申报会计师实施了以下核查程序：

1、查看苏州苏高新集团有限公司及其下属公司主要项目的合同，将其定价方法、毛利率、付款条件与无关联第三方进行比较，分析差异及其原因；

---

<sup>1</sup> 2021 年和 2022 年财务数据取自东印智慧审计报告；2023 年和 2024 年 1-6 月财务数据未经审计。

- 2、统计报告期内实施苏州苏高新集团有限公司及其下属公司的项目数量、合同数量、合同金额、平均合同单价等信息，分析变化情况及趋势；
- 3、访谈诚来智法定代表人，了解诚来智物业费的定价依据、价格差异原因、物业服务内容、诚来智研发大楼的装修范围、对外出租房屋状态等情况；
- 4、获取诚来智与承租方签订的《物业管理服务合同》，比较物业费用、物业服务的异同；
- 5、对增值物业服务的五项内容进行费用测算；
- 6、获取诚来智与承租方签订的《租赁合同》，了解合同中关于装修相关事项约定；
- 7、审核中诚咨询装修支出的相关合同、工程结算审定单；
- 8、查阅同行业公司、其他上市公司的年度报告、招股说明书等公开披露文件，与中诚咨询的摊销装修支出范围、摊销时间进行比较，确认是否存在重大差异；
- 9、访谈发行人核心技术人员、东印智慧相关业务人员，了解发行人向东印智慧委托研发的具体情况；
- 10、查阅发行人与东印智慧报告期内签署的技术开发合同；
- 11、查阅发行人内部研发立项及验收文件；
- 12、查阅东印智慧会计报表，取得东印智慧财务数据；
- 13、查阅东印智慧官方网站，了解东印智慧的公司简况；
- 14、网络检索东印智慧，了解东印智慧的产学研实力；
- 15、查阅东印智慧的报价单，核查委托研发项目的公允性。

## **（二）核查意见**

经核查，保荐机构、发行人律师、申报会计师认为：

- 1、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、主要项目与公司相应业务、无关联第三方定价机制、付款条件不存在重大差异，毛利率因项目成本构成不同等原因存在差异，具有合理性；

2、发行人报告期内实施苏州苏高新集团有限公司及其下属公司的项目数量相对稳定，合同总金额、合同数量及平均合同单价逐年上升，主要是因为新签订了金额较大的全过程咨询、工程设计及 BIM 服务等合同，发行人已经补充揭示相关业务减少而导致业绩下滑的风险；

3、中诚咨询与其他诚来智承租户根据自身需求选择不同内容的物业管理服务，导致物业服务费价格差异，具备合理性。中诚咨询为享有增值物业服务而比其他承租户多支付的金额与增值物业服务测算金额整体差异较小，中诚咨询支付的 20 元/平米/月的物业服务费具备公允性；

4、中诚咨询根据《租赁合同》约定，在租赁区域内进行装修，由此发生的装修支出由中诚咨询进行摊销具备合理性。中诚咨询摊销装修支出范围为所租赁办公场地装修支出，按照受益期 3 年平均摊销，与同行业公司不存在重大差异，与部分其他行业的上市公司亦保持一致，不存在调节利润的情况；

5、东印智慧具有较强的研发实力，发行人委托东印智慧开发技术平台，对于公司增强自身综合实力、加快与国际建设管理服务方式接轨、促进自身数字化转型升级具有重要意义。发行人向东印智慧委托研发具有真实性和必要性；

6、报告期内，发行人向东印智慧的 4 项委托研发项目均为非标准化定制服务。东印智慧基于具体研发项目的研发难度、预计工作量、人员配备情况及合理利润等因素确定报价，在此基础上，发行人与东印智慧进行商务谈判，针对具体合同条款进行磋商，并确定合同金额，定价具有公允性；

7、报告期内，东印智慧在接受发行人委托研发的过程中，不存在将研发项目分包或转包的情形，均由自有人员完成相关项目的研发。报告期内，东印智慧在研发过程中的主要成本包括人员工资、硬件折旧、无形资产摊销等，不存在为发行人代垫成本费用的情形。

### 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。

#### 【回复】

一、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。

##### （一）发行人与外协服务供应商的具体合作方式

发行人已制定《外协供应商管理制度》对外协供应商的委托与结算等进行了规定。

供应商与发行人建立合作关系前，需填报载有企业基本信息、竞争优势、联系方式及开户行账号等内容的《供应商基本情况登记表》，发行人核实表格信息，并结合企业规模、相关资质、专业能力、过往业绩、承接项目经验等方面进行综合审查，对符合条件的供应商予以入库。

业务部门根据专业需要向符合条件的入库供应商发出邀请，由供应商向发行人提供项目组织、实施方案及相关报价，经发行人根据供应商定价原则充分评估

并经审核审批后，发行人与供应商建立本次项目的合作关系，并签订相关业务合同。

签订合同后，由发行人业务部门人员根据项目实施需求和总体情况拟定“工作指令单”，“工作指令单”上载明委托项目名称、委托人、供应商及其负责人、委托工作内容、费用结算约定等，经由委托部门经理及分管领导审批后对外协供应商发出，外协供应商根据“工作指令单”开展相关委托工作，并交付相关工作成果。

发行人对工作成果进行审核后，与外协供应商沟通并发出载有项目合作基本信息、委托工作内容、费用结算情况等内容的“工作内容确认及费用结算单”并经委托部门经理、综合部、财务部、分管领导、总经理审批后为其进行结算、付款，本次项目合作完成。

**（二）结合业务流程、主要项目合同条款具体约定等，补充说明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**

**1、发行人主要业务流程中所涉及的采购外协服务内容**

发行人各主要业务类型的业务流程中所涉及的采购外协服务内容如下表所示：

业务类型	业务流程实施阶段	涉及的外协服务内容
工程造价	施工图设计	协助设计优化等
	预算编制阶段	钢筋及钢结构翻样；工程量计算等
	项目实施阶段	重计量：钢筋翻样、工程量计算及核对；项目驻场；月报；变更签证（含清标、图差）；进度款审核；询价中基础工作收集、整理等
	项目竣工阶段	钢筋及钢结构翻样；工程量计算；参与和施工单位核对；项目资料完整性确认及归档等
招标代理	拟定招标方案	协助确定招标（采购）需求；协助编制招标公告；投标邀请书等
	审查投标申请人资格	梳理资格预审报名资料等
	组织评标	召集评审专家；发放评审费等
	编制、发售招标文件（含工程量清单）	协助编制招标文件等
	招标投标资料汇总与书面报告	汇总整理招标投标资料，并装订卷宗等
	组织并主持开评标	协助现场开评标服务等

业务类型	业务流程实施阶段	涉及的外协服务内容
工程监理	按合同实施工程监理工作	协助监理项目完成：第三方技术支持，建设工程质量、进度、安全第三方检查评估服务；现场培训服务等
	质保期监理服务	协助监理单位进行项目成品验收检查，对修缮部分跟踪及监督；第三方技术支持，建设工程质量评估服务等
工程管理	项目前期阶段	制定项目整体报批报建计划，辅助完成项目前期阶段报批报建流程等
	项目实施阶段	辅助项目建设期间过程管理及辅助项目完成实施阶段报批报建验收流程等
BIM	准备阶段	平台管理等工作的采购等
	设计阶段	BIM 模型建立；倾斜摄影等
	施工阶段	BIM 模型建立；视频动画制作等
	竣工阶段	数据导入等
工程设计	方案设计阶段	建筑概念方案；交通分析评价报告；人防设计咨询；景观方案设计咨询；内装方案设计咨询；泛光照明专项设计咨询；绿建设计咨询；海绵城市设计咨询；标识标牌设计咨询等
	初步设计阶段	基坑围护设计；智能化设计咨询；门窗幕墙设计咨询；绿建设计咨询等
	施工图设计阶段	人防设计咨询；基坑围护设计；景观施工图设计咨询；内装施工图设计咨询；智能化设计咨询；PC 装配式设计咨询；泛光照明设计咨询；门窗幕墙设计咨询；绿建设计咨询；海绵城市设计咨询；标识标牌设计咨询；供配电设计咨询等

发行人各业务部门均根据项目实施所处阶段需要进行的工作，综合本部门人力资源情况、项目工期等因素综合决定是否委托，委托流程请参见本小题回复之“（一）发行人与外协服务供应商的具体合作方式。”

## 2、结合主要项目合同条款具体约定，说明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

报告期内，发行人主要采购外协服务项目的内容及涉及业务情况如下：

2024年1-6月:

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额(万元)	外协供应商名称	外协金额(万元)	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
1	苏地2023-WG-51号地块项目方案及施工图设计服务	其他技术服务(工程设计)	257.27	苏州慕间建筑设计有限公司	173.46	建筑方案设计技术服务	否
				上海民防建筑研究设计院有限公司	25.78	人防工程专项设计	否
				苏州工业园区成于行设计工作室	21.23	专项设计咨询	否
				苏州旭杰绿建装配式设计有限公司	27.83	PC设计(咨询)、绿色建筑技术服务	否
				苏州苏高新数字科技有限公司	8.97	BIM设计咨询服务	否
2	苏国土2022-WG-2号地块项目EPC业务	其他技术服务(EPC)	166.15	江苏开来预应力工程有限公司	3.44	预应力结构设计	否
				江苏省纺织工业设计研究院有限公司	91.90	勘察、管线测量、氦检测	否
				江苏筑研设计咨询有限公司	4.75	绿色建筑技术服务、海绵城市技术服务	否
				上海创霖建筑规划设计有限公司	9.81	交通组织分析	否
				上海向道建筑设计咨询有限公司	3.00	设计优化	否
				苏州橙沃亿智能科技有限公司	1.88	开口交通导改	否
				苏州华安普电力科技股份有限公司	8.76	用电施工	否
				苏州圣铭节能科技有限公司	1.08	建筑节能咨询	否
苏州市测绘院有限责任公司	10.86	测绘	否				

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
3	苏地2022-WG-48号地块项目方案及施工图设计	其他技术服务（工程设计）	56.45	苏州市相城检测股份有限公司	15.61	工程检测	否
				苏州天地设计研究院有限公司	2.30	人防地下室设计工程	否
				苏州息相关企业管理咨询服务有限公司	8.76	造价咨询	否
				苏州旭杰绿建装配式设计有限公司	4.01	PC 设计	否
				淮阴区熠星四舍建筑设计中心	2.14	专项设计咨询	否
				江苏瀚远科技股份有限公司	6.89	智能化设计	否
				睿禾建筑装饰设计（上海）有限公司	7.08	临时展厅室内精装修设计咨询、住宅批量精装及二次机电设计技术服务	否
				上海世尊室内设计有限公司	2.65	样板房及公区室内精装修设计	否
				苏州工业园区齐云技设计工作室	2.30	设计咨询	否
				苏州泓都建筑设计有限公司	32.26	住宅施工图设计、景观施工图设计	住宅施工图设计：是，建筑工程施工图设计属于核心业务内容，但该供应商仅负责约 2.4 万方的住宅设计内容，设计面积占整体比重仅为 15%，且该供应商提供施工图设计初稿并交由发行人复核及盖章，发行人对该设计内容亦承担相应责任。

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
							景观施工图设计：否
				苏州市柏司德建筑技术有限公司	0.12	海绵设计	否
				苏州旭杰绿建装配式设计有限公司	3.02	PC 设计（咨询）、绿色建筑技术服务	否
4	明光市城市停车场及配套设施工程造价咨询服务	工程造价	46.44	安徽中昇工程项目管理有限公司	46.44	现场勘查，建模，工程量计算及核对	否
5	长岛横街片设计服务	其他技术服务（工程设计）	36.30	江苏融智绘地理信息科技有限公司	23.19	测绘、立面测绘	否
				苏州市苏水市政设计有限公司	13.11	自来水和污水专项设计	否
6	总部研发大楼项目（创业园四期）全过程工程咨询服务	全过程咨询	33.02	南京南房建设监理咨询有限公司	33.02	协助监理项目完成：建设工程质量、进度、安全第三方检查评估服务；现场培训服务	否
7	张家港梵创商业综合体项目设计服务	其他技术服务（工程设计）	30.83	江苏祁皓建筑设计有限公司	1.46	人防工程专项设计	否
				苏州号外建筑设计有限公司	26.70	建筑方案及施工图设计	否
				苏州土真少石工程服务有限公司	2.67	海绵城市技术服务	否
8	无锡至江阴城际轨道交通工程 PPP 项目工程造价咨询项目 01 标过程造价控制服务	工程造价	28.30	江苏嘉朗工程建设项目管理有限公司	28.30	项目部分高架区间、车站，车辆段的如下工作： （1）土建工程量建模计算并核对，钢筋翻样并核对； （2）市政工程量计算并核对，钢筋翻样并核对； （3）现场测量勘察纪录；现场巡检工作；	否

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
						(4) 月进度款审核；变更签证审核；月报整理； (5) 项目资料完整性确认及归档服务； (6) 协同与施工单位的核对； (7) 其他驻场工作。	
9	华庄街道凯发苑六期拆迁安置房建设项目过程造价控制服务	工程造价	23.61	江苏嘉朗工程建设项目管理有限公司	23.61	(1) 本项目安装内容工程量计算及计价；部分楼栋及配电房工程量计算及计价（土建）； (2) 本项目装饰与幕墙部分工程量计算及计价； (3) 上述范围内的材料或设备价格收集及询价服务；现场测量勘察纪录；月进度款审核及核对；变更签证审核；资料完整性确认及归档服务；协同与相关单位的核对；服务类的费用计算及审核； (4) 其他驻场工作。	否
10	苏州湾一号东地块住宅小区工程（苏州湾景苑）过程造价控制	工程造价	21.17	南京诚睿智达咨询有限公司	21.17	土建和钢筋建模并核对，项目资料完完整性确认及归档服务	否

2023 年：

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
1	苏地	其他技术	735.48	睿禾建筑装饰设计（上海）有限	28.77	临时展厅室内精装修设计	否

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额(万元)	外协供应商名称	外协金额(万元)	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
	2022-WG-48号地块项目设计服务	服务(工程设计)		公司			
				上海承构建筑设计咨询有限公司	276.79	建筑方案设计	否
				上海民防建筑研究设计院有限公司	26.19	人防地下室设计工程	否
				上海世尊室内设计有限公司	57.66	样板房及公区室内精装修设计	否
				苏州泓都建筑设计有限公司	77.58	住宅施工图设计、景观施工图设计	住宅施工图设计：是，建筑工程施工图设计属于核心业务内容，但该供应商仅负责约2.4万方的住宅设计内容，设计面积占整体比重仅为15%，且该供应商提供施工图设计初稿并交由发行人复核及盖章，发行人对该设计内容亦承担相应责任。 景观施工图设计：否
				苏州市柏司德建筑技术有限公司	7.20	海绵城市	否
				苏州苏高新数字科技有限公司	31.51	BIM设计咨询服务	否
				苏州旭杰绿建装配式设计有限公司	69.16	PC设计(咨询)、绿色建筑技术服务	否
				苏州艺耐思设计有限公司	14.06	内装设计	否
				浙江中特幕墙工程有限公司	24.53	幕墙等外饰、门窗深化	否
重庆市承迹景观规划设计有限公司	122.03	景观设计	否				



序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额(万元)	外协供应商名称	外协金额(万元)	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
2	苏地2022-WG-61号地块项目方案及施工图设计	其他技术服务(工程设计)	462.04	广州山水比德设计股份有限公司	54.22	景观设计	否
				苏州百利达设计营造有限公司	17.48	幕墙等外饰、门窗深化	否
				苏州合展设计营造股份有限公司	90.29	展示区及住宅批量精装施工图设计	否
				苏州华欣睿工程设计有限公司	34.88	海绵、PC、绿建设计	否
				苏州嘉璟智能科技有限公司	4.89	智能化设计	否
				苏州建设(集团)规划建筑设计院有限责任公司	19.86	设计优化咨询	否
				苏州日同清建筑设计有限公司	207.03	建筑方案设计技术服务	否
				苏州圣铭节能科技有限公司	8.56	建筑节能咨询	否
				苏州苏高新数字科技有限公司	10.87	BIM设计咨询服务	否
			苏州天地设计研究院有限公司	13.95	人防地下室设计工程	否	
3	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	全过程咨询	446.65	苏州东大工程咨询管理有限公司	434.42	项目管理、项目招标代理;项目方案设计管理、施工图设计管理、专项设计管理、地质勘察管理	项目管理:是,全过程咨询的项目管理服务属于核心内容,但该委托服务质量、项目成果由发行人全程监督和把控。 其他服务内容:否
				苏州洛卡本绿色建筑技术有限公司	12.23	绿色建筑星级预评价及报审服务	否
4	苏地2022-WG-10号地块设计服务	其他技术服务(工程设计)	171.82	上海民防建筑研究设计院有限公司	14.26	人防地下室设计工程	否
				苏州高新郎绿能源科技有限公司	6.76	绿建咨询	否
				苏州市道玺景观照明设计有限公司	6.34	泛光照明设计	否

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额(万元)	外协供应商名称	外协金额(万元)	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
				苏州市华丽美登装饰装潢有限公司	11.70	门窗深化及外装饰设计	否
				苏州拓谷建筑工程有限公司	60.57	展示区及住宅批量精装施工图设计	否
				苏州旭杰绿建装配式设计有限公司	18.91	PC 设计咨询	否
				苏州致朗建筑景观设计有限公司	53.28	景观设计	否
5	苏国土2022-WG-2号地块项目设计服务	其他技术服务(工程设计)	169.08	东禾园境(苏州)设计有限公司	15.24	景观设计	否
				江苏开来预应力工程有限公司	13.76	预应力结构设计	否
				江苏筑研设计咨询有限公司	11.09	绿色建筑及海绵城市专项设计	否
				上海交通大学	9.22	规划和建筑方案设计工业用房3#	否
				上海向道建筑设计咨询有限公司	27.00	BIM 深化设计	否
				苏州工业园区齐云技设计工作室	9.41	规划和建筑方案设计工业用房(4#~6#)	否
				苏州华欣睿工程设计有限公司	4.72	保温深化	否
				苏州圣铭节能科技有限公司	9.68	建筑节能咨询	否
				苏州市房地产测绘有限公司	3.59	测绘	否
				苏州市建设工程设计施工图审查中心	12.96	审查	否
				苏州天地设计研究院有限公司	9.19	人防地下室设计工程	否
				苏州旭杰绿建装配式设计有限公司	12.03	PC 设计咨询	否
				浙江中特幕墙工程有限公司	31.20	幕墙等外饰、门窗深化	否

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额(万元)	外协供应商名称	外协金额(万元)	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
6	如东县栟茶古镇综合开发项目过程造价控制服务	工程造价	58.69	南通蜂享科技信息咨询服务服务有限公司	58.69	(1) 景观、亮化等单项工程的清单编制; (2) 全过程现场驻场(勘察现场、进度款审核、变更签证审核、测算初稿、月报基础工作等)	否
7	无锡医疗健康产业园施工总承包造价咨询服务	工程造价	57.55	江苏嘉朗工程建设项目管理有限公司	57.55	(1) 本项目安装内容、地上土建部分、幕墙部分、室外工程部分等清单控制价的编制; (2) 本项目安装内容、地上土建部分、幕墙部分、室外工程部分等清单修编; (3) 以上委托范围内的钢筋翻样; (4) 以上委托范围内的材料或设备价格收集及询价服务; (5) 以上委托范围内的各种项目会议; (6) 以上委托范围内的资料完整性确认及归档服务; (7) 以上委托范围内协同与相关单位的核对	否
8	纽威数控四期高端智能数控装备及核心功能部件工程设计项目	其他技术服务(工程设计)	55.14	江苏省建筑园林设计院有限公司	8.07	建筑园林智能化	否
				苏州工业园区成于行设计工作室	12.87	海绵城市	否
				苏州筑研智慧科技有限公司	8.30	绿色建筑及海绵城市专项设计	否
				浙江新苑建筑设计有限公司	19.93	内装设计	否
				浙江中特幕墙工程有限公司	5.96	幕墙等外饰、门窗深化	否
9	城市轨道交通	其他技术	54.02	南京卫文工程技术咨询有限公司	20.93	人防地下室设计	否

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额(万元)	外协供应商名称	外协金额(万元)	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
	通研发中心B地块设计服务	服务(工程设计)		南京名昉设计咨询有限公司	33.08	项目方案咨询	否
10	苏州纳米技术国家大学科技园二期工程监理(二标段)	工程监理及管理	52.83	南京南房建设监理咨询有限公司	52.83	协助监理项目完成:建设工程质量、进度、安全第三方检查评估服务;现场培训服务	否

2022年:

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额(万元)	外协供应商名称	外协金额(万元)	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
1	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	全过程咨询	512.92	苏州东大工程咨询管理有限公司	494.71	项目管理、项目招标代理;项目方案设计管理、施工图设计管理、专项设计管理、地质勘察管理	项目管理:是,全过程咨询的项目管理服务属于核心内容,但该委托服务质量、项目成果由发行人全程监督和把控。 其他服务内容:否
				高新区浒关分区帆培枫建筑设计工作室	12.97	优化施工图纸,辅助设计院施工图审查	否
				苏州洛卡本绿色建筑技术有限公司	5.24	绿色建筑星级预评价及报审服务	否
2	南通通明集团有限公司通州分公司预结算造价编制框架	工程造价	62.39	南通正诚工程咨询有限公司	62.39	协助预算及结算工程量计算、现场踏勘、资料整理	否
3	南通通明集团有限公司通州分公司2022年度工程预、	工程造价	62.14	南通正诚工程咨询有限公司	62.14	协助预算及结算工程量计算、现场踏勘、资料整理	否

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
	结算（配合审计）服务						
4	华中师大苏州实验中学项目全过程工程咨询服务	全过程咨询	54.57	苏州市环科环保技术发展有限公司	25.28	环评、氨浓度检测、土壤及地下水污状况调查	否
				东方经纬项目管理有限公司	4.25	社会稳定性风险评估报告编制工作及向属地公安局备案	否
				中咨城建设计有限公司	9.43	建设工程交通影响评价编制报告、报审并取得相关批复文件	否
				苏州工业园区海星影像技术服务有限公司	1.46	建设工程声像档案拍摄制作与影像归档工作	否
				南京南房建设监理咨询有限公司	14.15	（1）设计项目管理工作内容及进度； （2）编制会议制度； （3）工程安全、质量、进度管理监督等； （4）阶段性汇报项目成果报告； （5）提供建设性优化建议；	否
5	2021年度通明电建分公司分包工程结算预审服务	工程造价	50.50	南通正诚工程咨询有限公司	50.50	协助预算及结算工程量计算、现场踏勘、资料整理	否
6	通州湾新出海口一期通道工程造价咨询服务	工程造价	48.76	南通好通工程咨询有限公司	48.76	（1）驻场人员、工程量计算并核对（土建、市政）； （2）材料或设备价格收集及询价服务；现场测量勘察记录； （3）变更签证审核；	否

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
						(4) 项目资料完整性确认及归档服务； (5) 协助与施工单位核对（结算审计项目）；	
7	无锡大成路快速化改造工程（走马塘西路~大成桥K3+890~K6+910）过程造价控制服务	工程造价	45.00	滨湖区楚水方舟工程咨询工作室	45.00	(1) 现场测量勘察记录； (2) 现场巡检工作； (3) 月进度款审核； (4) 变更签证审核； (5) 月报整理； (6) 项目资料完整性确认及归档服务； (7) 其他（驻场）；	否
8	UWC+创新岛项目造价咨询服务	工程造价	42.04	吴中经济技术开发区越溪恒智杰工程咨询工作室	42.04	(1) 编标和结算算量 (2) 编标和结算钢筋翻样 (3) 结算与施工单位核对 (4) 全过程现场驻场（勘察现场、进度款审核、变更签证审核、测算初稿、月报基础工作等） (5) 项目资料完整性确认及归档服务	否
9	苏州珂玛材料产业园区项目全过程咨询服务	工程造价	37.74	南京南房建设监理咨询有限公司	37.74	(1) 设计项目管理工作内容及进度； (2) 编制会议制度； (3) 工程安全、质量、进度管理监督等； (4) 阶段性汇报项目成果报告； (5) 提供建设性优化建议；	否
10	诚拓智能制造	其他技术	35.80	高新区浒关分区新帆专业设计工作	9.90	设计咨询	否

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
	研发生产基地设计服务	服务（工程设计）		室			
				吴中经济开发区城南正纲建筑设计工作室	25.90	设计咨询	否

2021 年：

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
1	泽润华庭保障性安居工程（混凝土装配式建筑）全过程跟踪审计	工程造价	57.45	淮安市木禾工程项目咨询管理有限公司	35.80	(1) 现场测量勘测情况记录 (2) 编标和结算算量 (3) 变更签证的审核 (4) 现场驻场 (5) 月报的整理 (6) 项目的资料完整性确认	否
				淮阴区宏林咨询代理服务部	1.00	钢筋翻样辅助工作	否
				清江浦德云技术信息咨询工作室	5.65	B 标地下室土建、基坑支护、降排水、土方等施工过程进度产值审核	否
				清江浦区顾晓梅工程管理咨询服务中心	15.00	B 标地上主体土建安装、地下室安装进度产值审核	否
2	南通通明集团有限公司通州分公司 2021 年度外包工程预、结算（配合审计）全过程服务	工程造价	57.07	南通正诚工程咨询有限公司	57.07	协助预算及结算工程量计算、现场踏勘、资料整理	否
3	南通通明集团有限公司通州分公司 2020 至 2021 年预结算造价编制框架全过程服	工程造价	51.25	南通正诚工程咨询有限公司	51.25	协助预算及结算工程量计算、现场踏勘、资料整理	否

序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
	务						
4	尹西一村安置小区项目监理一标段	工程监理及管理	47.17	南京南房建设监理咨询有限公司	47.17	协助监理项目完成:建设工程质量、进度、安全第三方检查评估服务；现场培训服务	否
5	南通 R19028 项目功能区三及代建全过程造价咨询服务	工程造价	46.50	南通中发建设项目管理有限公司	46.50	(1) 本项目总包工程预算编制及核对、展示区精装修工程预算编制 (2) 示范区景观工程预算编制 (3) 桩基工程结算审核（管桩工程） (4) 桩基工程结算审核(方桩及支护工程) (5) 代建邮轮码头预算编制	否
6	苏州乐园森林世界—森林城家庭游乐区项目监理	工程监理及管理	40.49	南京南房建设监理咨询有限公司	40.49	协助监理项目完成：建设工程质量、进度、安全第三方检查评估服务；现场培训服务	否
7	江北新区滨江水环境提升利用系统工程一期项目过程造价控制服务	工程造价	38.66	中通华泰工程咨询有限公司	38.66	(1) 项目工程量计算，清单计价； (2) 对施工单位核对，核价； (3) 全过程现场驻场（施工现场巡视，进度款审核，合同审批，签证变更审核，相关测算，跟审月报及相关资料台账等）； (4) 项目资料归集及归档；	否
8	苏地 2020-WG-56 号地块项目建设全过程工程咨询管理服务	全过程咨询	37.05	南京南房建设监理咨询有限公司	37.05	(1) 设计项目管理工作内容及进度； (2) 编制会议制度； (3) 工程安全、质量、进度管理监督等； (4) 阶段性汇报项目成果报告； (5) 提供建设性优化建议；	否
9	C15039 地块项目：A1~A6、B1~B6、C1#楼、连廊、地下室、人防工程造价咨询服务	工程造价	35.85	芜湖全思福网络科技有限公司	35.85	(1) 部分编标和结算算量； (2) 部分编标和结算钢筋翻样； (3) 结算与施工单位核对； (4) 项目资料完整性确认及归档服务；	否



序号	项目名称	外协业务类型	本期外协总额（万元）	外协供应商名称	外协金额（万元）	外协服务主要内容	是否属于核心业务环节
10	苏地 2017-WG-76 号地块项目 B 住宅部分过程造价控制服务	工程造价	35.64	苏州工业园区弘岳瑞咨询服务部	35.64	(1) 部分编标和结算算量； (2) 部分编标和结算钢筋翻样； (3) 协助结算与施工单位核对； (4) 全过程现场驻场（勘察现场、进度款审核、变更签证审核、测算初稿、月报基础工作等）； (5) 项目资料完整性确认及归档服务；	否

发行人采购外协服务的范围内容均由各部门经理根据项目实际情况决定，“苏地 2022-WG-48 号地块项目设计服务”、“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”等极少数项目部分外协服务内容涉及核心业务环节，但外协供应商工作全程由发行人进行监督，外协服务内容亦不直接对外提交，需先由发行人进行复核，发行人对核心业务环节的实施具备相应业务能力，对相关工作成果亦承担责任，是否涉及核心环节不影响对项目质量的把控。

### （三）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

发行人已建立良好的外协服务质量管理制度，对外协供应商的工作成果进行复核和质量把控。发起外协需求的专业部门经理与外协供应商对接员工保持紧密联络，及时提出相关需求，解答相关问题，保证外协服务的时效性和工作质量。

各部门对外协供应商工作成果和质量控制要求如下：

业务类型	内部流程管理	外协服务内容审核
工程造价	对外协供应商所提供的成果文件，会经由项目负责人初审，专业主管复核，技术负责人审核。	1、工程量：工程量计算是否准确、模型是否按图纸绘制、文字描述是否准确、工程量是否在常规指标幅度内； 2、询价：询价的材料是否全面、价格是否在市场幅度内、材料主要信息是否明确； 3、提疑回复：提疑回复是否无前后矛盾、提疑回复是否全面切实、提疑记录是否准确、及时； 4、勘察记录：勘察记录是否符合现场实际情况、勘察内容是否详实丰富、勘察依据是否准确完整； 5、编制说明：编制说明是否与相关要求达成一致、编制说明是否全面详实、编制说明是否与其他文件数据一致。
工程监理及管理	1、对外协供应商资质及团队能力进行考察筛选，由工程监理/管理部门总工评审，由公司副总经理进行确定，签发外协指令单及签订外协服务合同； 2、针对不同项目提出的外协服务要求及合同约定内容，是否达到预计效果、是否履行合同要求，由项目总监或项目管理负责人进行审核评估，由部门总工进行抽检； 3、对外协供应商所提供的成果文件，会经由项目总监或项目管理负责人进行审核并提交公司总工进行审批； 4、根据审查其提交的文件是否与合同要求是否一致、外协服务效果是否满足外协要求，配备人员的出勤率统计，由部门负责人进行终审，签发结算单。	1、人员考核：对项目配备的人员数量、出勤率进行考核； 2、成果文件审核：对提供的月报、专题报告等成果性文件进行审核，是否能起到对中诚监理、管理项目组的薄弱项进行查漏补缺的补充作用； 3、辅助管理工作的考核：对辅助管理项目完成报批、报建、招标、外部协调工作进行考核； 4、竣工验收阶段和质保阶段，辅助监理、管理部人员进行巡查和回访。
招标代理	根据合同及事前协定，评定外协单位是否按时提交成果，由项目负责人对成果文件质量进行评	1、协助委托人召集评审专家，并且发放评审费；专家评委是否符合要求，评委费签收单是否规范；

业务类型	内部流程管理	外协服务内容审核
	<p>审，部门经理定期抽查；由项目经理对外协成果的审核反馈及后期服务质量进行综合评审，部门经理进行把关。</p>	<p>2、协助委托人确定招标（采购）需求：招标（采购）需求是否符合国家法律法规以及相关政策规定的技术、服务、安全等要求，是否满足业主的指定需求；</p> <p>3、协助编制上网公告：招标公告的项目基本内容（包括工程基本情况、标段划分、资格预审文件（如有）、投标人资格预审条件、获取资格预审文件方式及时间、投标报名时间、资格预审（原件核查）时间、资格预审所需材料及投递方式、确定潜在投标人方法、评标定标办法、招标人及招标代理机构相关联系信息等内容）是否符合要求及规范；</p> <p>4、协助编制招标文件：招标文件是否符合相关法律法规和示范文本要求；</p> <p>5、提供资格预审报名资料梳理服务：资格文件审查是否准确无误且高效；</p> <p>6、提供投标资料梳理服务：对投标文件中资格要求部分内容审查是否准确无误且高效；</p> <p>7、协助现场开评标服务：开标记录表的内容是否准确无误；</p> <p>8、招标资料汇总整理并卷宗装订服务：卷宗内容是否符合《江苏省房屋建筑和市政基础设施工程项目招标投标档案管理办法》《江苏省政府采购档案管理暂行办法》要求，且在规定时间内完成整理。</p>
BIM	<p>在收到供应商提交的文件后：进行三层审核，确保成果质量符合要求。首先由专业负责人，对模型进行一审，审查模型和图纸的一致性、各类构件扣减关系是否合理、命名是否准确等，若不符合要求，会将文件退回，要求整改，若符合要求，则交给项目负责人进行二审，审查其提交的文件与合同要求是否一致，最后由部门负责人进行终审，签发结算单。</p>	<p>各类成果的要求，均来自于《BIM部门工作手册》，主要如下：</p> <p>1、设计模型的创建，需根据设计图纸，采用发行人的项目样板及内部规则进行模型的搭建，并按要求时间提交BIM模型；</p> <p>2、动画漫游视频，则需要根据动画脚本，进行合理规划，分阶段提供各类成果，用于质量把控，最后按照标准输出格式，提交漫游动画。</p>
工程设计	<p>根据合同及事前协定，评定外协单位是否按时提交成果，由项目经理对设计范围及成果是否齐全进行审核，并由方案主创及项目负责人根据成果及内部校审单对设计深度及质量进行审核，如有修改意见，由项目经理提交外协</p>	<p>1、审核方案：设计范围是否全面，设计文本、说明表达的概念是否清晰且具有前瞻性，设计成果是否合理且具有落地性，设计质量是否满足相关法律法规；</p> <p>2、审核施工图：设计图纸范围和深度是否符合相关制图标准，设计图纸是</p>

业务类型	内部流程管理	外协服务内容审核
	单位进行修改后由方案主创及项目负责人再次审核确认。	否全面落实方案要求，设计图纸与各专业是否协调无矛盾，计算书是否真实有效，设计图纸质量是否符合安全要求且复合国家相关标准及法律法规； 3、审核外协单位提交成果文件及后期服务是否符合合同约定进度及数量、质量等要求。

在专业经理审核相关工作成果满足交付质量要求后，根据甲方项目实施情况发起“工作内容确认及费用结算单”与外协供应商进行结算、付款。对交付成果质量较差、配合度较低的外协供应商，发行人不予再次合作。

发行人各部门对采购的外协服务均按照上述质量管理体系执行，从内部流程管理和外协服务内容进行双重控制，以保证外协服务质量。

**二、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。**

**（一）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**

**1、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**

发行人各期对非法人供应商采购外协服务的基本情况如下：

	2024年 1-6月	增减比 例(%)	2023 年	增减比 例(%)	2022 年	增减比 例(%)	2021年
非法人供应商数量 (家)	3	-75.00	12	-53.85	26	-18.75	32
非法人供应商外协 采购金额(万元)	25.67	-84.41	164.67	-73.80	628.44	-39.42	1,037.39
非法人供应商外协 采购金额占当年采 购总额比重(%)	1.01	-1.28	2.29	-10.49	12.78	-10.53	23.31

由上表可见，报告期内，发行人非法人供应商数量、非法人供应商外协采购

金额、非法人供应商外协采购金额占当年采购总额的比重呈现逐年下降趋势，发行人供应商资质不断得到改善。

报告期内，发行人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主要有：

（1）工程造价咨询服务行业内个体工商户数量众多。2018年以来，我国先后取消工程项目招标代理、工程造价等业务资质审批，导致工程造价咨询服务行业企业数量众多、且快速增长，行业集中度相对较低；同时工程造价咨询服务行业属于轻资产行业，其核心资产是专业技术服务人才，因此行业内普遍存在很多个人团队提供咨询服务，导致个体工商户数量众多；根据企查查数据显示，截至目前江苏省造价咨询行业个体户数量超过 4,000 家。

（2）报告期内，发行人向非法人供应商的采购主要集中于工程造价、招标代理业务，该类项目所涉及的外协服务采购内容主要包括基础资料整理、工地驻场、工程量清单编制、标底编制、参加工地例会、编制竣工结算书、协助编制招标文件、整理投标资料等，服务内容相对基础，工作内容难度较低，所以发行人选择供应商时，对供应商规模、组织形式的要求较低，而更看重其专业能力、服务质量、响应及时性，导致有较多工作室等个体工商户提供服务。

（3）鉴于个体工商户等非法人供应商的组织一般由富有经验的专业人员自由灵活构成，运营成本较低，报价相对有优势，发行人报告期期初较多向个体工商户采购以减少外协成本开支。

（4）非法人供应商从企业性质看，更多体现为“人合”性质，各专业工作室的成立和运作亦是由相关专业人员支撑，发行人向非法人供应商采购外协服务均基于业务实际需要，更多考虑是否认可其专业人员的能力和效率，而非组织形式上的要求。

因此，发行人向个体工商户等非法人供应商采购外协服务具有必要性与合理性。

发行人已在报告期内陆续增加了相关专业人员，并不断优化内部管理，相关技术人员专业能力不断提高，同时，发行人不断研发升级工程造价、招标代理等专业软件，结合相关专业软件技术进步带来的工作效率提升，总体上降低了相关

外协需求；同时，报告期内，发行人进一步加强对外协供应商的规范管理，逐步减少对非法人供应商的外协服务采购，因此非法人供应商交易金额逐年减少、交易比例逐年降低具备合理性。

## 2、是否符合发行人业务情况或行业惯例

如前问之回复，发行人向个体工商户等非法人供应商采购外协服务系发行人依据实际业务需要，为实现外协服务灵活高效所造成的，符合发行人实际业务情况。

2014年起在“大众创业，万众创新”的浪潮下，国家持续扶持小微企业和创业者，深化“放管服”改革，强化公正监管，保护中小微企业和个体工商户合法权益。根据国务院2017年9月22日发布的《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》（国发〔2017〕46号）以及国家发展改革委2017年10月16日发布的《国家发展和改革委员会关于做好工程咨询单位资格认定行政许可取消后相关工作衔接的公告》（国家发展和改革委员会公告2017年第17号），自2017年9月22日起取消工程咨询单位资格认定行政许可事项。工程咨询单位资格认定行政许可事项取消后，工程咨询市场准入放开，国家发展改革委对工程咨询单位实行告知性备案管理。根据住房城乡建设部办公厅2017年12月28日发布的《住房城乡建设部办公厅关于取消工程建设项目招标代理机构资格认定加强事中事后监管的通知》（建办市〔2017〕77号），自2017年12月28日起，各级住房城乡建设部门不再受理招标代理机构资格认定申请，停止招标代理机构资格审批。因此工程造价、招标代理服务行业准入门槛降低，企业数量近年来快速增长，行业集中度相对较低，行业内普遍存在很多个人团队提供咨询服务。在工程设计业务领域中，部分专项设计咨询（如概念方案设计、内装设计等）并无资质要求。

同时，近年来税务部门持续出台相关政策文件，支持给予小微企业和个体工商户所得税税收优惠政策。由于发行人所属行业属于“轻资产”行业，各从业人员主要依靠自身所处行业的的专业知识提供服务，个体工商户的组织结构灵活，各专业人员通过个体工商户提供服务，既能发挥“知识”本身的重要价值，亦能享受到国家给予的税收优惠，实现利益最大化。

根据企查查数据显示，截至目前，江苏省内造价咨询行业非法人企业数量超

过 4,000 家，工程设计及专业设计领域非法人企业数量超过 10,000 家。因此行业内存在非法人供应商的情况较为普遍，组织形式不会成为工作成果交付质量的决定性条件。

同行业上市公司中也存在向非法人供应商采购的情况，具体情况如下：

公司简称	主营业务	非法人供应商采购情况
中设咨询 (833873.BJ)	工程设计、工程勘察、科研规划与工程项目管理业务、全过程技术服务	报告期内（2018 年至 2021 年 1-6 月），中设咨询对个体工商户、个人独资企业及个人供应商的采购金额分别为 1,782.79 万元、1,180.18 万元、788.41 万元、710.43 万元，涉及户数分别为 154 户、47 户、61 户、52 户，如： ①江北区鑫隆图文平面设计工作室：提供图文打印服务 ②漳州开发区平行威客九五五六市政工程设计工作室：提供技术咨询服务 ③上海晟轴建筑工程技术事务所：提供技术咨询服务 ④重庆鑫飞工程勘察设计中中心：提供技术咨询服务
国义招标 (831039.BJ)	招标代理服务、招标增值服务	南宁市窗口广告装饰工作室：提供咨询协作服务
苏州规划 (301505.SZ)	以规划设计与工程设计为核心业务，进一步延伸至工程总承包及管理领域	①苏州工业园区启世者图文设计工作室、姑苏区三千世纪图文设计工作室：提供文本效果图制作、模型制作服务 ②姑苏区江雷图文社：提供文本效果图服务 ③姑苏区平江领域建筑设计工作室：提供合作设计服务 ④姑苏区昊冶园林建筑设计咨询工作室：提供项目咨询服务 ⑤上海晶力结构设计事务所（普通合伙）：提供合作设计服务

注：相关内容摘自同行业公司公开发行说明书、招股说明书或问询回复。

综合行业内资质放开及同行业公司情况，发行人向个体工商户等非法人供应商采购外协服务符合行业惯例。

**（二）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**

### 1、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

发行人向非法人供应商采购与其他外协供应商采购在业务流程上均严格按照《外协供应商管理制度》《采购与付款管理制度》等制度进行控制。发行人对



非法人供应商采购的亦实行严格的质量管理，上述具体内容请见本问题回复之“一、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。”之“(一)发行人与外协服务供应商的具体合作方式”及“(三)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”。

除上述内部控制管理制度外，考虑到非法人供应商组织架构较为灵活，更加突出专业人员的技能和交付质量，发行人会要求非法人供应商在承接项目后出具载有业务人员相关信息的“情况说明”。在非法人供应商交付工作成果后，发行人会结合工作成果的质量、工作过程中的配合度和工作效率等因素对供应商的业务人员进行考评，未达发行人要求的，则往后不再与该专业人员及该专业人员所在的非法人供应商进行合作，以保证外协服务质量。

## 2、关键环节形成的支持性证据是否充分、客观、可验证

对于非法人外协供应商而言，发行人在内部控制管理上主要有如下核心关节需要进行把控，相关的支持性证据列示如下：

关键环节	支持性证据
签订合同	经双方认可的盖章版合同
下达工作指令	经委托部门与分管领导确认的工作内容指令单
交付工作成果与“情况说明”	<p>(1) 主要工作成果：</p> <p>①造价咨询： 各类工程量算量模型；新点、未来等造价软件成果；询价记录单；现场测量表或者探勘配合表等。</p> <p>②工程监理及管理： 现场监理签到表/考勤表；会议记录表；项目管理周报等。</p> <p>③招标代理： 磋商文件初稿；现场开标记录表等。</p> <p>④BIM： BIM 模型初稿；动画初稿；平台管理等。</p> <p>⑤工程设计： 方案设计文本；施工图图纸初稿等。</p> <p>(2) 情况说明： 外协供应商出具的附有项目实际执行人信息的情况说明</p>
结算费用	经委托部门、综合部、财务部、分管领导、总经理审核的工作内容确认与费用结算单； 经财务部门审核的发票、银行水单、付款凭证。

上述支持性证据符合一般采购的流程控制，与发行人外协供应商全流程管理



及单个项目的委托工作内容紧密相关,能够有效支撑外协采购的真实性、合理性,因此,关键环节形成的支持性证据是充分、客观、可验证的。

### (三) 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

报告期内, 发行人主要非法人供应商的基本情况如下:

序号	外协供应商名称	业务类别	成立时间	经营者	服务内容	主要项目	报告期采购金额(万元)	发行人采购占其销售的比例	是否关联方
1	苏州工业园区玲之烽工程管理服务部	工程造价	2020-12-16	张玲凤	编标项目工程量计算; 审计项目工程量计算并核对; 全过程项目驻场等	苏地 2020-WG-46 号地块 A、B 地块项目; 苏地 2010-B-52 地块项目(大运城)南区幕墙工程; 苏地 2014-G-21 号地块桩基、基坑围护及土方开挖工程; 上美科技园项目等	171.76	30-40%	否
2	苏州工业园区弘岳瑞咨询服务部	工程造价	2021-04-19	徐凌	审计项目工程量计算并核对; 全过程项目驻场等	苏地 2017-WG-76 号地块项目 B 住宅部分过程造价控制服务; 单克隆抗体生产研发新建项目; 建屋广场 E 座项目; 中新智慧园一期一标段等	170.76	30%左右	否
3	吴中区城区东霞信息咨询部	工程造价	2020-04-16	赵东霞	编标项目工程量计算; 审计项目工程量计算并核对等	苏州工业园区生物医药产业园五期工程 A1、A2 项目; 宿迁融创时代映项目; UWC+创新岛项目造价咨询服务等	131.23	20-30%	否
4	吴中经济技术开发区越溪恒智杰工程咨询工作室	工程造价	2019-05-15	马苏英	编标项目工程量计算; 全过程项目驻场等	新一代信息技术产业园一期项目; 仁恒地产苏地 2018-WG-11 号地块园和项目; UWC+创新岛项目造价咨询服务等	119.61	10-30%	否
5	吴江经济技术	工程造价、其他	2020-05-09	朱惠球	建立 BIM 模型; 核查图纸问题, 出具图	苏地 2012-G-17 地块(吴中广场); 南京大学苏州校区项目东	108.66	30-40%	否

序号	外协供应商名称	业务类别	成立时间	经营者	服务内容	主要项目	报告期采购金额(万元)	发行人采购占其销售的比例	是否关联方
	开发区惠球软件开发服务部	技术服务(BIM)			纸问题报告;碰撞检查,出具碰撞报告;管线综合;净高分析;制作室内外漫游动画;编标项目工程量计算等	区建筑信息模型及优化咨询服务;中国邮政储蓄银行苏州分行及总行软件研发中心营运用房建设项目施工总承包工程等			
6	高新区东渚诚盈企业信息咨询服务部	工程造价	2020-03-03	陈玲	编标项目工程量计算;审计项目工程量计算并核对;全过程项目驻场等	苏地 2019-WG-25 号地块项目;天都大厦工程;南京大学苏州校区(东区)2#产研总院等	105.62	20-30%	否
7	姑苏区逸枫商务信息咨询服务部	工程造价	2012-11-13	毛逸枫	编标项目工程量计算;审计项目工程量计算并核对等	镇湖街道三期动迁安置小区(锦湖花园三期)土建及机电安装工程二标段;苏地 2013-G-120 地块施工总承包工程;苏地 2014-G-43 地块项目(舟山文化创意产业园一期)施工总承包-土建及安装等	90.59	约 10%左右	否
8	高新区东渚黎院兴工程管理服务部	工程造价、工程监理及管理	2020-05-18	黎院兴	协助监理项目完成;建设工程质量、进度、安全第三方检查评估服务;现场培训服务;编标项目工程量计算;审计项目工程量计算并核对;全过程项目驻场等	文溪花园五期安置小区(东地块)工程监理二标段(不含人防);越旺智慧谷 B 组团研发用房室内装修工程等	73.60	20-30%	否
9	苏宿工业园区润宇咨询	工程造价、招标代理	2022-03-23	张建	清单编制;项目审核并核对;协助编制招标文件及组织开评标	泗洪县东南片区域供水工程(水厂改扩建)项目;泗洪县扬子江路(纬三路)工程(青阳路--嵩山路段);	38.27	约 30%左右	否

序号	外协供应商名称	业务类别	成立时间	经营者	服务内容	主要项目	报告期采购金额(万元)	发行人采购占其销售的比例	是否关联方
	工作室				等	苏宿工业园区智慧信息产业园土建及安装工程等			
10	姑苏区静思信息咨询服务部	工程造价、招标代理	2020-11-03	张静	协助确定招标需求;整理报名资料;资料投标资料;协助开评标;汇总整理招标卷宗。审计项目工程量计算并核对等	苏相合作区数字政府(一期)一阶段项目;星汇学校室内装饰工程;苏州平保健康科技有限公司新建厂区工程等	37.70	约 30%左右	否

注：发行人采购占其销售的比例来源于访谈或供应商提供的说明。

发行人主要非法人供应商均为独立经营的主体，相关身份真实，不存在专门为发行人提供服务的情况，发行人与该供应商及其经营者不存在关联关系，相关采购价格均由外协工作内容、项目难度及工作量等因素综合决定，价格具有公允性。

**三、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。**

(一)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

#### 1、发行人供应商中存在较多实缴资本为 0 的主要原因

(1) 工程咨询服务行业属于轻资产行业，主要成本为人工成本，无需较高资本性投入

为发行人提供外协服务的供应商均属于咨询服务行业，与传统制造业不同，该行业普遍以轻资产模式运行，股东、经营者或投资人并不需要投入较高资本即能满足企业基本运行需求。

## **(2) 2018 年版《公司法》采用认缴资本制度，成立时并不强制履行出资义务**

对于有限责任公司而言，2018 年修正的《公司法》规定其注册资本采用认缴制度，成立时并不强制履行出资义务，因此有限责任公司出现实缴资本为 0 的情况符合当时有效的法律法规，自 2024 年 7 月 1 日起施行的新《公司法》要求有限责任公司全体股东认缴的出资额由股东按照公司章程的规定自公司成立之日起五年内缴足，因此有限责任公司实缴资本为 0 的情况将逐步改善，该类型供应商的资本实力将进一步夯实、经营稳定性将进一步改善。

## **(3) 相关法律法规未强制要求个体工商户、个人独资企业实缴资本**

对于个体工商户、个人独资企业等非法人企业而言，《促进个体工商户发展条例》及《个人独资企业法》均未对经营者或投资人的出资额和出资时限做明确规定，并且，个体工商户登记的经营者要对个体工商户债务承担无限清偿责任，个独企业的投资人以其个人财产对企业债务承担无限责任，因此，注册资本是否实缴并不影响其债务责任。

## **(4) 工程咨询服务行业实缴资本为 0 的企业数量众多**

截至本问询回复出具日，根据企查查数据显示，仅江苏省内，造价咨询行业实缴资本为 0 的企业数量超过 30,000 家，招标代理业务实缴资本为 0 的企业数量超过 5,000 家，工程设计及专业设计领域实缴资本为 0 的企业数量超过 16,000 家。

因此，发行人向实缴资本为 0 的供应商采购外协服务符合工程咨询服务业行业惯例。

## **2、发行人实缴资本为 0 的主要供应商具体情况**

截止至一轮问询回复出具日，发行人报告期内共存在 102 家实缴资本为 0 的供应商，随着新《公司法》自 2024 年 7 月 1 日起施行，发行人实缴资本为 0 的供应商逐渐减少，截止至本问询回复出具日，发行人报告期内共存在 98 家实缴资本为 0 的供应商，其中有限责任公司 40 家，个体工商户、个人独资企业等非法人企业共 58 家。报告期内，发行人实缴资本为 0 的供应商分年度情况如下：

单位：个、万元

企业类型	2024年1-6月		2023年		2022年		2021年	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
有限责任公司	18	464.27	21	541.24	12	423.47	13	396.76
个体工商户	3	25.67	12	164.67	24	587.03	29	931.95
其他 <sup>注</sup>	1	18.56	2	22.18	2	14.87	3	105.45
<b>合计</b>	<b>22</b>	<b>508.50</b>	<b>35</b>	<b>728.09</b>	<b>38</b>	<b>1,025.37</b>	<b>45</b>	<b>1,434.16</b>

注：其他包括个人独资企业、事业单位、学校等。

报告期内，“有限责任公司”数量增加主要系工程设计业务迅速发展，对该类供应商的采购大幅增加；“个体工商户”数量持续减少，主要系工程造价、招标代理等业务外协需求减少、同时发行人进一步加强对外协供应商的规范管理所致。

报告期内，实缴资本为0的主要供应商办公场所、人员、外协采购金额等情况如下：

单位：万元、人

序号	外协供应商名称	业务类别	注册资本	是否为独立经营的实体	是否有独立的办公场所	是否有独立的人员	正式员工人数	报告期内外协服务金额合计	提供外协服务人员平均数量	人均外协服务费金额
1	南通正诚工程咨询有限公司	工程造价	100.00	是	是	是	1	378.70	5	25.25
2	南通中发建设项目管理有限公司	工程造价	20.00	是	是	是	20	241.01	4	15.06
3	苏州慕间建筑设计有限公司	其他技术服务（设计）	200.00	是	是	是	5	173.46	5	34.69
4	苏州工业园区玲之烽工程管理服务部	工程造价	3.00	是	是	是	1	171.76	3	28.63
5	苏州工业园区弘岳瑞咨询服务部	工程造价	3.00	是	是	是	1	170.76	3	28.46
6	吴中区城区东霞信	工程造价	1.00	是	是	是	1	131.23	5	13.12

序号	外协供应商名称	业务类别	注册资本	是否独立经营的实体	是否有独立的办公场所	是否有独立的人员	正式员工人数	报告期内外协服务金额合计	提供外协服务人员平均数量	人均外协服务费金额
	息咨询服务部									
7	南通蜂享科技信息咨询服务有限公司	工程造价、招标代理	500.00	是	是	是	10	120.56	5	8.04
8	吴中经济技术开发区越溪恒智杰工程咨询工作室	工程造价	-	是	是	是	1	119.61	3	19.93
9	南通好通工程咨询有限公司	招标代理、工程造价	100.00	是	是	是	3	115.81	5	7.72
10	吴江经济技术开发区惠球软件开发服务部	工程造价、其他技术服务(BIM)	3.00	是	是	是	1	108.66	4	13.58
11	高新区东渚诚盈程企业信息咨询服务部	工程造价、其他技术服务(BIM)	10.00	是	是	是	1	105.62	4	13.20
12	滨湖区楚水方舟工程咨询工作室	工程造价	3.00	是	否	是	1	92.26	2	23.06
13	姑苏区逸枫商务信息咨询服务部	工程造价	1.00	是	是	是	1	90.59	4	22.65
14	广东高镒工程信息咨询有限公司	其他技术服务(前期咨询)	1,000.00	是	是	是	11	74.14	1	37.07
15	中通华泰工程咨询有限公司	工程造价	5,000.00	是	是	是	14	73.65	2	12.27
16	高新区东渚黎院兴工程管理服务部	工程造价、工程监理及管理	-	是	是	是	1	73.60	4	18.40

序号	外协供应商名称	业务类别	注册资本	是否为独立经营的实体	是否有独立的办公场所	是否有独立的人员	正式员工人数	报告期内外协服务金额合计	提供外协服务人员平均数量	人均外协服务费金额
17	上海仓道工程设计咨询事务所	工程造价	50.00	是	否	是	1	62.38	5	12.48
18	苏州华欣睿工程设计有限公司	其他技术服务（设计）	500.00	是	是	是	8	59.50	5	11.90
19	徐州国信弘瑞工程咨询管理有限公司	招标代理	50.00	是	是	是	5	52.56	5	5.26
20	苏州号外建筑设计有限公司	其他技术服务（设计）	100.00	是	是	是	6	48.06	3	5.34
<b>合计</b>							<b>93</b>	<b>2,463.92</b>	<b>77</b>	<b>/</b>

注：主要实缴资本为 0 的供应商报告期采购金额合计为 2,463.92 万元，占有实缴资本为 0 的供应商报告期采购金额的比重为 66.47%；人均外协服务费按照实际发生年度平均计算。正式员工人数及提供外协服务人员平均数量来源于访谈或供应商提供的说明。

报告期内发行人所有实缴资本为 0 的供应商均为独立的经营实体，部分企业根据自身定位和人员情况，未购置或租赁独立办公场地，以达到节省运营开支的目的，因此没有独立的办公场所。各实缴资本为 0 的供应商均有实际人员服务于发行人，各外协供应商收取的外协服务费与其提供外协服务人员的平均数量基本匹配。发行人根据供应商实际规模、在手项目及人员进行委托，不存在过分集中委托单一供应商的情形。

## （二）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

发行人将上述供应商涉及项目的毛利率与对应的业务类型当年度含外协项目的平均毛利率作对比，对于毛利率高出或者低于 5 个点的项目分析如下：



序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在不公允采购情形
1	南通正诚工程咨询有限公司	南通通明集团有限公司通州分公司预结算造价编制框架	工程造价	2021年：无外协 2022年：20.54% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：37.95% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：49.39% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	该项目为电力类项目，发行人专业电力类造价人员较少，因此委托该供应商委派电力专业对口造价人员对接该项目以确保专业度，因此委外定价较高，且由于该项目工作量大，客户均要求派人员驻场办公，所以委外金额及比例相对较高，造成毛利率较低。	否
		南通通明集团有限公司通州分公司2021年度外包工程预、结算（配合审计）全过程服务	工程造价	2021年：19.99% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	该项目为电力类项目，发行人专业电力类造价人员较少，因此委托该供应商委派电力专业对口造价人员对接该项目以确保专业度，因此委外定价较高，且由于该项目工作量大，客户均要求派人员驻场办公，所以委外金额及比例相对较高，造成毛利率较低。	否
		农村低压电网项目、营销项目以及市政客户工程劳务分包工程结算审核	工程造价	2021年：无外协 2022年：无外协 2023年：35.73% 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：41.45% 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：50.67% 2024年1-6月：不适用	该项目为电力类项目，发行人专业电力类造价人员较少，因此委托该供应商委派电力专业对口造价人员对接该项目以确保专业度，因此委外定价较高，且由于该项目工作量大，客户均要求派人员驻场办公，所以委外金额及比例相对较高，造成毛利率较低。	否



序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在不公允采购情形
2	南通中发建设项目管理有限公司	南通大剧院建设项目	工程造价	2021年：无外协 2022年：无外协 2023年：16.45% 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：41.45% 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：50.67% 2024年1-6月：不适用	该项目为场馆类项目，机电结算、景观的询价类型复杂、工作量大，考虑到南通分公司的人手情况，将部分算量、询价工作委托供应商，由于该项目专业性较强，计算量较大，并经过多轮复核，因此外协供应商投入较大，委外结算金额较高，导致毛利率相对较低。	否
3	苏州工业园区玲之烽工程管理服务部	苏地2010-B-52地块项目（大运城）南区幕墙工程	工程造价	2021年：36.46% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	该项目中，外协供应商员工仅对幕墙面积等简单工程量进行计算并核对，任务难度较低，因此委外比例及金额相对较小，导致其毛利率较对应业务有外协的平均毛利率略高。此项目因存在一定量的外协，导致项目低于对应业务的整体毛利率。	否
		上美科技园项目	工程造价	2021年：无外协 2022年：31.75% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：37.95% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：49.39% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	发行人根据项目实施开始时的人力资源情况，将土建建模算量交由外协供应商员工完成，由于该项目地址位于上海区域，本身员工出行成本及相关费用较高，且该项目本身主体的结构和外型较为复杂，工作量较大，导致外协金额和比例相对较高，因此毛利率较低。	否

序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在不公允采购情形
4	苏州工业园区弘岳瑞咨询服务部	苏地2017-WG-76号地块项目B住宅部分过程造价控制服务	工程造价	2021年：20.51% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	本项目为过程造价控制项目，业主要求驻场天数和人员数量较多，项目实施过程中图纸版本多次变化，发行人多次与业主一起确定品牌、组织询价，梳理界面，且清单和组价多次修改，并与施工单位多次核对，本身人工投入已然较大，为确保项目实施质量，并综合当时人力资源情况，2021年将驻场、建模算量工作交由外协供应商实施，由于此项目驻场要求高，导致建模算量工程量大，因此外协结算价格较高，综合导致毛利率较低。	否
		单克隆抗体生产研发新建项目	工程造价	2021年：无外协 2022年：30.92% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：37.95% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：49.39% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	该项目为医疗产业园，有洁净要求，本身发行人对项目投入较高。项目实施过程中日常的月报、资金计算、动态成本、协调等工作由发行人完成，在此基础上，根据项目实际情况和部门员工工作安排，聘请外协供应商协助驻场工作，上述情况综合影响导致毛利率较低。	否
		建屋广场E座项目	工程造价	2021年：23.84% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	本项目为超高层项目，涉及框架筒体结构和筒体结构，发行人完成清单、组价以及超高费以及垂直运输机械费计算等工作，本身工作量较大，因此发行人根据项	否

序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在不公采购情形
		中新智慧园一期一标段	工程造价	2021年：无外协 2022年：31.82% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：37.95% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：49.39% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	目实际情况委托外协供应商参与土建建模算量工作，由于地下室和上部结构异常复杂，计算量大，因此委外金额较高，综合两方面因素，毛利率较低。	否
5	吴中区城区东霞信息咨询服务部	UWC+创新岛项目造价咨询服务	工程造价	2021年：无外协 2022年：19.89% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：37.95% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：49.39% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	本项目土建和钢筋建模算量外协供应商员工完成，由于该项目建筑结构较为复杂，且交付周期较为紧张，因此委外结算价格较高，导致毛利率较低。	否
6	南通蜂享科技信息咨询有限公司	科创中心一期（南通高等研究院）/A工程（分为A-1、A-2、A-3）全过程造价咨询费全过程项目	工程造价	2021年：20.38% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	发行人于2019年承接该项目，2021年因工期缩短，导致相关任务较重，需要投入较多人手，因此与该供应商进行合作，由于该项目面积较大、涉及到施工单位众多、业主对于成本管理较为严格，因此变更签证审核，进度款审核，询价，认价等工作量较大，导致委外价格较高，导致毛	否

序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在不公允采购情形
							利率较低。	
		如东县栟茶古镇综合开发项目过程造价控制服务	工程造价	2021年：无外协 2022年：无外协 2023年：25.98% 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：41.45% 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：50.67% 2024年1-6月：不适用	本项目要求在如东当地驻场时间较长，考虑发行人在当地专业人员较少，因此与该供应商合作配合并委托较多的预算审核内容。由于该项目景观、亮化等单项工程较多，工作量大并且时间较为紧张，导致委外结算金额较高，毛利率较低。	否
		白龙湖公园	工程造价	2021年：2.93% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	该项目涉及土建、安装、市政、绿化、园林景观、精装修等专业，工作量大，且时间较为紧迫，因此除发行人员参与大量工作外，根据各专业人员在手项目情况，委托该供应商实施土建、装修部分工作，由于业主对于该项目要求较高，因此委外定价相对较高以应对疑难事项，造成人工、委外均有大量投入，整体毛利率较低。	否
7	吴中经济技术开发区越溪恒智杰工程咨询工作室	新一代信息技术产业园一期项目	工程造价	2021年：22.82% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	本项目有五个标段，设计方案多次发生变化，图纸版本更新频次快，发行人本身安排较多人力投入清单和组价多次修改，并与施工单位多次核对，本身任务较重。考虑建模和算量任务较重，但部门当时多个项目均在同步开展工作，人手不足，因此委托	否

序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在公允采购情形
							该供应商安排专业人员建模算量工作；综合两方面因素，委外成本高，导致毛利率较低。	
		UWC+创新岛项目造价咨询服务	工程造价	2021年：无外协 2022年：19.89% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：37.95% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：49.39% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	本项目土建和钢筋建模算量外协供应商员工完成，由于该项目建筑结构较为复杂，且交付周期较为紧张，因此委外结算价格较高，导致毛利率较低。	否
8	南通好通工程咨询有限公司	通州区兴仁镇江海大道北、创业西路南CR2020-022住宅项目全过程投资监理工程	工程造价	2021年：无外协 2022年：无外协 2023年：20.76% 2024年1-6月：28.50%	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：41.45% 2024年1-6月：34.09%	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：50.67% 2024年1-6月：50.21%	该项目2023年、2024年1-6月工程量计算及分析表内容繁琐，项目事务繁杂，考虑项目整体进度，除发行人自身投入外，将部分工作内容委派给具有相关房地产经验人员的该供应商。由于当年度工作内容多，时间较为紧张，发行人本身人工成本及外协投入均较大，导致毛利率较低。	否
		通州湾新出海口一期通道工程造价咨询服务	工程造价	2021年：无外协 2022年：44.15% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：37.95% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：49.39% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	本项目专业性质为水运交通项目，本身项目规模较大，收费较好。由于承接项目时，发行人分公司专业人员不足，因此通过外协委托有类似工作经验的人员来承担本项目的水运部分审计，发行人本身人工成本较低；由于该项目水运专业较为单一，涉及清单子目少，委外内容相对简单，因此委外金额较少，导致其毛利率较对应业务有外协的平	否

序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在不公允采购情形
							均毛利率略高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于对应业务的整体毛利率。	
		南通港通州湾港区吕四港作业区西港池 8#-11# 码头工程项目（B 标段）	工程造价	2021 年：无外协 2022 年：无外协 2023 年：25.87% 2024 年 1-6 月：无外协	2021 年：不适用 2022 年：不适用 2023 年：41.45% 2024 年 1-6 月：不适用	2021 年：不适用 2022 年：不适用 2023 年：50.67% 2024 年 1-6 月：不适用	该项目需要水运专业人员，考虑发行人该专业人员缺乏，分公司自身投入人力资源依然不能满足业务需求，因此选择与具有相关专业经验人员进行合作。由于项目周期短，工作量较大，并且需要驻场办公，因此相关外协费用及本身人工成本均较高，导致毛利率较低。	否
9	吴江经济技术开发区惠球软件开发服务部	苏地 2012-G-17 地块（吴中广场）	其他技术服务（BIM）	2021 年：-61.40% 2022 年：6.52% 2023 年：无外协 2024 年 1-6 月：无外协	2021 年：-49.78% 2022 年：17.12% 2023 年：不适用 2024 年 1-6 月：不适用	2021 年：-28.64% 2022 年：35.07% 2023 年：不适用 2024 年 1-6 月：不适用	2021 年本项目处于设计阶段，因设计方案发生较大变化，图纸版本更新频次快，建模任务较重，BIM 部门当时多个项目均在同步开展工作，人手不足，需要采购委外服务，委外工作为模型建立及核查报告。因项目建筑面积较大，因此委外金额相对较高，导致毛利率偏低。2022 年项目开始推进基坑专项工作，因施工难度较大，图纸变动和施工方案调整次数多，综合考虑部门内工程师工作量情况，将场地建模、漫游以及无人机实景建模交由外协供应商实施，由于无人机实景建模涉及大量后处理工作，	否



序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在不公允采购情形
		中国邮政储蓄银行苏州分行及总行软件研发中心营运用房建设项目施工总承包工程	工程造价	2021年：无外协 2022年：29.6% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：37.95% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：49.39% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	因此外协服务价格较高，导致毛利率偏低。  该项目根据承接项目时发行人人力资源情况将土建建模算量委托外协供应商完成，由于该项目部分建筑结构较为复杂，因此外协供应商员工投入工作量较大，导致外协结算价格较高，因此毛利率较低。	否
10	高新区东渚诚盈程企业信息咨询服务部	天都大厦工程	工程造价	2021年：36.46% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：无外协 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：无外协 2024年1-6月：不适用	发行人承接该项目时，人力资源较为紧缺，因此委托该供应商协助配合土建建模算量及与施工单位核对土建工程量等工作，由于本项目南楼和北楼地上部分大部分是标准层，建模较为简单，因此整体工作量不大，委外金额亦较小，导致其毛利率较对应业务有外协的平均毛利率略高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于对应业务的整体毛利率。	否
11	滨湖区楚水方舟工程咨询工作室	无锡大成路快速化改造工程（走马塘西路~大成桥K3+890~K6	工程造价	2021年：无外协 2022年：30.62% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：37.95% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：49.39% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	发行人承接本项目时，时值无锡分公司在手项目居多，人员紧张，而该项目需要驻场且涉及涉水补偿等水利专业，专业性较强，需要专业人员开展审核工作，综合考虑聘请该供应商的专	否

序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在不公允采购情形
		+910) 过程 造价控制服务					业人员协助进行驻场工作。由于该项目前期要配合招投标阶段进行审标等工作，时间急，基础工作量大，且隐蔽性工作、造价例会较多，配合监理工作亦较多，因此委外价格相对较高，导致毛利率偏低。	
12	姑苏区逸枫商务信息咨询服务部	苏地2013-G-120地块施工总承包工程	工程造价	2021年：34.67% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	该项目时间周期较长，发行人根据本项目实际情况和在手项目情况，委托该供应商实施建模算量工作，委托内容中有5栋住宅楼建筑做法和结构相同，建模算量可套用，因此委外工作量相对较少，委外价格较低，发行人整体人工投入不大，导致其毛利率较对应业务有外协的平均毛利率略高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于对应业务的整体毛利率。	否
13	广东高锰工程信息咨询有限公司	博罗县乡村振兴示范带项目	其他技术服务（前期咨询）	2021年：无外协 2022年：14.86% 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：29.00% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：67.50% 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	考虑项目位置在广东惠州并项目具有一定的复杂性，同时业主给出的作业期较为紧迫，为了保证项目能顺利按时交付并达到质量，因此委托在惠州当地的具有相关经验的该供应商完成现场勘查，市场调研等前期数据量统计工作，并编制初步报告，同时配合与业主方沟通修改工作等	否



序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在不公允采购情形
							较多内容，因此委外比重高，结算价格高，导致毛利率较低。	
14	中通华泰工程咨询有限公司	江北新区滨江水环境提升利用系统工程一期项目过程造价控制服务	工程造价	2021年：20.73% 2022年：21.40% 2023年：24.27% 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：37.95% 2023年：41.45% 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：49.39% 2023年：50.67% 2024年1-6月：不适用	由于该项目地处南京，本身体量较大，且涉及到隧道盾构专业，专业程度比较复杂，发行人南京分公司专业人员不足，所以将部分项目现场跟审工作委派该供应商与发行人一同实施，由于该供应商专业度较高，并可以充分发挥本地化优势，因此将较多内容委予外协供应商实施，进而外协结算价格相对较高，导致毛利率较低。	否
15	高新区东渚黎院兴工程管理服务部	文溪花园五期安置小区（东地块）工程监理二标段（不含人防）	工程监理及管理	2021年：40.50% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：31.45% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：40.33% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	该项目2021年度主要是地面以上结构层施工，由于标准层施工速度比较快，所以该年度对应收入较多；同时因该项目属于安置房，结构较简单，外协供应商提供技术服务的工作量较少，因此毛利率较高。	否
16	上海仓道工程设计咨询事务所	苏州湾一号东地块住宅小区工程（苏州湾景观苑）	工程造价	2021年：17.97% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	发行人与该供应商签订合同时，将一批需要辅助实施优化设计且工作量相近的项目交由该供应商，由于该项目本身为民营项目，收费相对较低但优化要求较高，发行人投入较大，因此毛利率相对较低。	否
		苏地	工程	2021年：36.42%	2021年：29.49%	2021年：41.75%	发行人与该供应商签订合同时，	否

序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在公允采购情形
		2019-WG-25号地块项目	造价	2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	将一批需要辅助实施优化设计且工作量相近的项目交由该供应商，以弥补发行人优化设计人员的当年度经常性短缺，由于该项目本身收费较好，设计优化过程较为简单，因此该项目毛利率较对应业务有外协的平均毛利率略高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于对应业务的整体毛利率。	
		中国移动苏州研发中心三期工程	工程造价	2021年：36.74% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	发行人与该供应商签订合同时，将一批需要辅助实施优化设计且工作量相近的项目交由该供应商，以弥补发行人优化设计人员的当年度经常性短缺，由于该项目本身收费较好，设计优化过程较为简单，因此该项目毛利率较对应业务有外协的平均毛利率略高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于对应业务的整体毛利率。	否
		金融小镇二期项目 ADEF 地块	工程造价	2021年：36.06% 2022年：无外协 2023年：无外协 2024年1-6月：无外协	2021年：29.49% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	2021年：41.75% 2022年：不适用 2023年：不适用 2024年1-6月：不适用	发行人与该供应商签订合同时，将一批需要辅助实施优化设计且工作量相近的项目交由该供应商，以弥补发行人优化设计人员的当年度经常性短缺，由于该项目本身收费较好，设计优化过程较为简单，因此该项目毛利率	否

序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在公允采购情形
							较对应业务有外协的平均毛利率略高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于对应业务的整体毛利率。	
17	苏州华欣睿工程设计有限公司	苏地2022-WG-61号地块项目方案及施工图设计	其他技术服务（设计）	2021年：无外协 2022年：无外协 2023年：4.85% 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：10.15% 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：10.96% 2024年1-6月：不适用	该项目为房地产项目，设计费用本身相对较低，同时业主对开工要求高，前期给发行人的设计时间周期较短，所以多个专项设计咨询进行了委外，整体委外比例较高。2023年，本项目对建筑规划方案、人防地下室、PC设计、景观工程、室内装饰、幕墙、绿色建筑等设计内容确认外协成本。由于本项目业主对方案、景观设计的要求较高，因此该项目本年度较多的外协成本，导致毛利率较低。	否
		苏国土2022-WG-2号地块项目设计服务	其他技术服务（设计）	2021年：无外协 2022年：无外协 2023年：16.16% 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：10.15% 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：10.96% 2024年1-6月：不适用	本项目是姑苏区重点项目，设计费水平较高，发行人根据设计专业人员情况对预应力结构设计、人防工程、绿建和海绵、PC设计、景观设计、幕墙设计等内容委托供应商实施。由于景观设计、PC设计、绿建设计、海绵设计范围较小，对应的设计难度低，导致委外金额较低，且该项目本身委外内容比重较低，导致项目毛利率较高。	否

序号	外协供应商名称	项目名称	项目类型	报告期内项目毛利率情况	报告期内对应业务外协项目的平均毛利率（“有外协毛利率”）	报告期内对应业务整体平均毛利率（“整体外协毛利率”）	原因分析	是否存在公允采购情形
18	徐州国信弘瑞工程咨询管理有限公司	徐州泉山经济开发区投资发展有限公司百思利精密制造项目招标代理服务	招标代理	2021年：无外协 2022年：无外协 2023年：49.22% 2024年1-6月：无外协	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：39.68% 2024年1-6月：不适用	2021年：不适用 2022年：不适用 2023年：54.50% 2024年1-6月：不适用	本项目是泉山经济开发区重点项目，徐州分公司承接项目时考虑到自身人力资源情况依然不能满足业务需求，因此选择与具有相关专业经验人员进行合作。由于本身项目工作量相对较小，收费相对较好，导致其毛利率较对应业务有外协的平均毛利率略高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于对应业务的整体毛利率。	否
19	苏州号外建筑设计有限公司	张家港梵创商业综合体项目	其他技术服务（设计）	2021年：无外协 2022年：11.28% 2023年：17.49% 2024年1-6月：1.51%	2021年：不适用 2022年：12.07% 2023年：10.15% 2024年1-6月：15.85%	2021年：不适用 2022年：14.73% 2023年：10.96% 2024年1-6月：18.66%	本项目为商业综合体项目，发行人根据设计专业人员情况对建筑规划方案与施工图设计、海绵城市专项设计、人防工程专项设计等内容委托供应商实施。由于2023年度涉及的建筑规划方案与施工图设计、人防工程专项设计等委外内容确认工作量相对较少，导致委外确认金额较低，导致项目毛利率较高。相较于2023年度，2024年1-6月本项目对建筑规划方案与施工图设计、海绵城市专项设计、人防工程专项设计内容确认外协工作量较大，因此委外金额相对较高，导致毛利率较低。	否

上述外协供应商配合实施的项目均由发行人根据项目整体工作计划安排，在项目执行期较短、工作量大或是专业人员紧缺

的情况下委托外协服务。外协服务的定价均由发行人根据该项目需要外协的工作内容、工作量、工作难度、专业程度、紧急程度等因素进行综合判断，在遵守《外协供应商管理制度》《采购与付款管理制度》的前提下进行委托和结算。项目毛利率的高低不仅受到外协服务金额大小的影响，亦会受到发行人本身对于项目的人工投入情况以及项目对应的所属年度服务收费情况，因此毛利率出现一定的波动属于正常情况。发行人对于实缴资本为 0 的供应商提供外协服务的项目，不存在不公允采购情况。

#### **四、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。**

报告期内，成立当年或次年即与发行人合作的外协供应商数量共有 39 家，按年度统计分别为 9 家、17 家、21 家及 9 家，采购金额分别为 175.44 万元、329.15 万元、618.83 万元及 314.91 万元，占当年度外协采购额比重分别为 7.96%、13.18%、16.83%及 28.54%，逐年呈现上升趋势。2022 年较 2021 年增加主要原因系南通分公司与南通好通工程咨询有限公司结算金额较大，及无锡分公司与滨湖区楚水方舟工程咨询工作室结算金额较大；2023 年较 2022 年增加主要原因系中发设计与苏州日同清建筑设计有限公司进行合作；2024 年 1-6 月金额较大的原因主要系中发设计与苏州慕间建筑设计有限公司进行合作；具体合作背景及真实合理性如下表所示：

外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
苏州日同清建筑设计有限公司	其他技术服务（设计）	2023/3/30	建筑方案设计咨询	自2023年开始合作	-	-	207.03	-	苏州日同清建筑设计有限公司（以下简称“苏州日同清”）是日清国际设计有限公司（以下简称“日清设计”）控股70%的子公司，系“日清设计”集团根据其公司运营需要于2023年设立于苏州的建筑设计公司，其兄弟公司上海日清建筑设计有限公司（以下简称“上海日清”）成立于2001年，拥有丰富的国内外大型项目设计经验，经过十多年的发展，日清设计已拥有近400名建筑师及丰富的国内外大型项目设计经验，多次荣获WA中国建筑奖、中国土木工程詹天佑奖、中国建筑学会建筑创作奖、全国优秀工程勘察设计奖等，并在国内积累了众多住宅、商业、文化、旅游建成项目及高端客户。日清设计创始人宋照青，毕业于清华大学建筑学院，国家一级注册建筑师、教授级高级工程师、中国建筑学会理事、上海市规划管理专家库专家等。苏州日同清建筑设计有限公司系“日清设计”集团在合作项目所在地苏州成立的项目公司，苏州日同清和上海日清是同一支建筑设计团队。发行人根据“日清设计”丰富的设计经验选择与其合作具有商业合理性，符合业务实际情况。
苏州慕间建筑设计有限公司	其他技术服务（设计）	2023/11/29	建筑方案设计咨询	自2024年开始合作	-	-	-	173.46	苏州慕间建筑设计有限公司成立于2023年，其母公司上海慕间建筑设计有限公司成立于2022年，其设计团队根据业务需要，成立苏州慕间以承接苏州地区的设计项目。慕间设计是一家从事建筑设计、室内设计、城市规划的综合性设计事务所，在文化与教育，住宅与公寓，商



外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
									业与办公，装置、策展及艺术等板块均有项目成果，其项目地理位置涵盖上海、江苏、浙江、安徽、四川、福建、云南、广东等多个地区，其员工拥有一级建筑师等多项资质。发行人承接苏地 2023-WG-51 号地块项目后，依据该供应商在住宅设计领域丰富的经验选择与其合作，具有合理性。
苏州工业园区弘岳瑞咨询服务部	工程造价	2021/4/19	审计项目工程量计算并核对；全过程项目驻场	自 2021 年开始合作	83.95	86.81	-	-	该供应商注册地在苏州本地，便于项目对接；团队有经验丰富的造价工程师，从事造价工作已有数年，均有二级造价员证书或造价员执业资格；该供应商的团队拥有涉及厂房、学校、办公、医院、轨交、商场等各种业态项目经验，业务能力强；同时，该供应商组织架构灵活，项目服务报价有竞争优势，进而开始合作。
安徽中昇工程项目管理有限公司	工程造价	2021/2/22	现场勘察、工程建模、定额组价、指标分析、沟通协调等	自 2022 年开始合作	-	4.58	75.90	54.32	该供应商服务经朋友推荐，报价有竞争优势，注册地位于合肥市，相关人员在合肥具有多年造价服务经验，多年承接安徽公共资源交易集团的清单控制价编制业务，且有一定的人脉关系，熟悉安徽公共资源交易集团、合肥供水集团等业主流程。时值合肥分公司项目较多，工作量大，人员相对紧张，进而开始合作。
南通好通工程咨询有限公司	招标代理、工程造价	2022/11/30	项目审核并核对；材料或设备询价；审核招标文件合同条款	自 2022 年开始合作	-	48.76	40.70	26.36	该供应商位于南通市崇川区，与发行人南通分公司便于直接沟通，核对项目情况等。与发行人合作从 2022 年开始，系发行人参与水厂涉铁项目，南通分公司无此专业人员，对于涉铁项目不了解，该供应商人员沟通能力、资质、接洽态度良好，首次合作的咨询成果甲方非常满意，因此持续开展合作。

外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
滨湖区楚水方舟工程咨询工作室	工程造价	2021/10/28	项目审核并核对；材料或设备询价；全过程项目驻场	自2021年开始合作	-	45.00	47.26	-	该供应商与发行人无锡分公司相距较近，交流协作便利。该工作室成员过往经历含有和甲方的合作经验，对甲方情况较为熟知。负责本项目的工程师从事该行业已经达到20年以上，具有丰富的工作经验，持有专业执业证书，工作态度认真负责。多方综合考虑后选择合作。
苏宿工业园区润宇咨询工作室	工程造价、招标代理	2022/3/23	清单编制；项目审核并核对；协助编制招标文件及组织开评标	自2022年开始合作	-	10.07	28.20	-	该供应商注册地位于宿迁苏宿园区，与发行人宿迁分公司地点相近，便于交流协作，且相关人员在宿迁具有多年工作经验，工作室运行灵活，成员比较精干，工作效率较高，报价上也比其他供应商有优势，进而开始合作。
淮阴区熠星四舍建筑设计中心	其他技术服务（设计）	2022/9/29	内装设计	自2022年开始合作	-	-	33.02	2.14	该供应商主要办公地点在苏州，因淮安有税收优惠政策，故将企业注册在淮安。该供应商经同行推荐，发行人了解到其设计师有丰富的内装经验，曾获得多个设计大赛奖，时值发行人承接“洁园项目装修工程室内装饰方案设计”项目，发行人向该供应商询价时供应商态度良好，有合作意愿，有充足人力资源合作该项目，服务报价有竞争优势，进而开始合作。
东禾园境（苏州）设计有限公司	其他技术服务（设计）	2022/9/28	景观设计	自2023年开始合作	-	-	15.24	19.83	该供应商有丰富的景观规划、海绵城市等设计经验，公建项目案例成绩较为突出。时值发行人承接“苏国土2022-WG-2号地块项目”，合同内容中有关景观设计部分专业人员不足，因此向该供应商发出邀请。该供应商服务态度良好，报价有竞争优势，进而开始合作。
南京明昉设计咨询有	其他技术服务（设计）	2023/9/25	方案施工图设计	自2023年开始合作	-	-	33.08	-	该供应商注册地在项目所在地，便于进行项目对接，同时该供应商有丰富的方案施工图设计案例成绩，具备专业能力。该供应商是同行推

外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
限公司									荐来，发行人向其询价时态度良好，有合作意愿，有充足人力资源合作该项目，且服务报价有竞争优势，进而开始合作
经开区和鑫强工程咨询工作室	工程造价	2021/11/1	项目审核并核对；材料或设备询价；全过程项目驻场	自2021年开始合作	-	30.00	-	-	该供应商由同行熟人介绍，且注册地在无锡分公司所在地，与发行人可以紧密合作，弥补我单位的专业人员不足，发挥本地化优势，其团队成员在相关行业都有一定的紧密合同及良好的沟通。服务的专业人员具备二十年及以上的服务经验，专业度更高，进而发行人选择与其合作。
安徽正熠恒工程顾问有限公司	工程造价	2021/7/16	项目工程量计算（含现场踏勘、核查）	自2022年开始合作	-	-	29.00	-	该供应商注册地在安徽阜阳，可以与发行人安徽地区业务紧密合作，弥补该地区发行人专业人员的不足，发挥本地化优势。该供应商的团队拥有一、二级造价师技术人员等，资质良好，拥有丰富的造价经验；经同行推荐后，发行人对其开始合作。
吴中区城区光亚瑜璟工程咨询服务工作室	招标代理	2021/4/14	协助制定招标方案、协助编制招标文件、项目资料整理归档	自2021年开始合作	23.50	-	-	-	该供应商熟悉苏州当地招标代理流程及规范，便于开展业务，且其团队成员具有高级工程师、二级造价师，招标代理经验丰富，团队成员专业且善于沟通，合作意愿强烈。发行人接洽时服务报价合理，有竞争优势，进而开始合作。
苏州工业园区齐云技设计工作室	其他技术服务（设计）	2021/10/26	效果图绘制	自2021年开始合作	-	11.71	9.41	2.30	该供应商注册地在项目所在地，便于进行项目对接，同时该供应商有丰富的效果图绘制经验，具备专业能力。该供应商系同行推荐，发行人向其询价时态度良好，有合作意愿，有充足人力资源合作该项目，且服务报价有竞争优势，进而开始合作

外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
南京真知卓见工程管理咨询有限公司	工程造价、招标代理	2022/5/16	协助确定招标需求；协助聘请专家；汇总整理招标卷宗。	自 2023 年开始合作	-	-	22.64	-	该供应商接洽时经朋友推荐，报价有竞争优势，询价时态度良好，积极配合，有合作意愿。该供应商专业人员数量充足，人员专业度高，团队拥有造价师等技术人员，该供应商注册地位于南京市，能很好发挥本地化优势，弥补发行人在南京地区的人员不足。
高新区横塘弘达精工程咨询服务部	工程造价	2022/1/11	全过程项目驻场；编标项目工程量计算	自 2022 年开始合作	-	22.55	-	-	该供应商注册地在苏州，便于紧密合作，在总公司业务量大专业人员不足时给予补充，发挥本地化优势；该供应商的团队拥有公建等类似工程的经验，承接过多个项目的工程量模型，拥有经验丰富的建模、算量人才；接洽态度良好，合作意愿较强，且服务报价合理，有竞争优势。发行人综合评定后开始与其合作，
泉山区百华工程造价咨询工作室	工程造价	2021/7/12	项目编制工程量清单及预算、结算审计及核对、询价等咨询工作	自 2021 年开始合作	22.30	-	-	-	该供应商注册地在徐州，能够发挥本地化服务优势，便于紧密合作，发行人接洽时了解到该供应商由工程师 1 名、助理工程师 2 名组成服务团队，其成员业务水平较高，且相关成员有合作意向，报价有优势。发行人依据该供应商丰富的经验以及诚恳的服务态度与其合作。
南京诚睿智达咨询有限公司	工程造价	2022/8/17	土建和钢筋工程量建模计算；项目资料完整性确认及归档服务	自 2022 年开始合作	-	-	-	21.17	该供应商经同行推荐而来，注册地和办公地位于南京，能够很好的弥补南京分公司工作量大的情况下专业人员紧缺的问题，能够发挥本地化优势；并且经过了解，该供应商专业工程师专业能力、服务意识较强，能充分保障时效、质量要求，因此选择与该供应商合作。

外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
南京卫文工程技术咨询有限公司	其他技术服务（设计）	2022/3/22	人防设计	自2023年开始合作	-	-	20.93	-	发行人经同行推荐后接洽该供应商，了解到该供应商注册在项目地，便于对接，同时有丰富的人防设计经验，案例成绩较为突出，且询价时态度良好，有合作意愿，有充足人力资源合作该项并且服务报价有竞争优势，进而开始合作。
铜山区鼎浩工程服务部	工程造价	2021/9/23	预转固、算量、清单编制、经济指标分析、协助二审审核、核价等	自2021年开始合作	-	20.47	-	-	该供应商注册地在徐州，与发行人徐州分公司方便紧密合作，具有地理位置优势。其团队专业工程师业务水平高，技术能力、时效性、服务意识均较强，能充分保障作业质量，接洽态度良好，有合作意愿，且具有报价优势。时值发行人项目工作量大，结构复杂，进而对其采购外协服务。
苏州壹同工程咨询有限公司	工程造价、招标代理	2021/5/25	协助制定招标方案、协助编制招标文件、项目资料整理归档	自2021年开始合作	14.80	5.20	-	-	发行人承接的交通项目，需具备一定的行业经验，该供应商交通类招标代理经验丰富，熟悉当地招标代理流程及规范，负责人具有公路、道路与桥隧工程中级工程师资格证书，可以有效弥补发行人相关专业人员不足的情况，同时报价合理，进而开始合作。
宜兴市官林镇蔚来设计工作室	其他技术服务（设计）	2022/3/25	工程改造设计咨询	自2022年开始合作	-	12.62	6.80	-	发行人经同行推荐接洽该供应商，了解到其有丰富的工程改造设计经验，且询价时态度良好，有合作意愿，有充足人力资源合作该项目，并且项目服务报价有竞争优势，进而开始合作。
常熟市支川工程管理有限公司	工程监理及管理	2021/3/30	协助完成监理项目：建设工程质量、进度、安全第三	自2021年开始合作	-	14.10	-	4.44	该供应商所在地距离常熟分公司较近，有利于工作的协调沟通。发行人在接谈项目时，了解到该供应商是由常熟专业成熟团队构成，其团队成员大多都有丰富的项目管理、监理咨询等

外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
司			方检查评估服务；现场培训服务						经验，整个团队在乡镇上和政府企业有紧密合作关系，可以很好的沟通协调政府各个部门，以保证能高效高质量的管理施工现场；同时其负责人合作意愿强烈，保证有充足的人力物力合作完成项目，且服务报价合理，有竞争优势，发行人进而选择与其合作。
兴化市华年工程造价中心	工程造价	2021/12/15	项目审计及核对；参与专业询价	自 2021 年开始合作	7.60	6.47	-	-	该供应商注册地在泰州，与发行人泰州分公司可以紧密合作，弥补分公司专业人员不足，发挥本地化优势。发行人接洽时了解到该供应商的团队拥有经验丰富的专业询价人才，承接过多个项目所在地的专业询价项目，询价工作成果丰富合理，在当地颇有口碑，熟悉当地具体情况；且接洽时态度良好，愿意多次出差提供服务，合作意愿较强；时值发行人项目时间紧任务重，进而开始合作。
苏州艺耐思设计有限公司	其他技术服务（设计）	2022/11/1	内装设计	自 2022 年开始合作	-	-	14.06	-	发行人经同行推荐接洽该供应商，了解到其有丰富的内装设计经验，内装项目案例成绩较为突出。时值发行人承接“苏地 2022-WG-48 号地块项目设计服务”项目，合同中有关内装设计内容的专业人员较为紧缺，因此向该供应商发出邀请。向该供应商询价时其态度良好，有合作意愿，有充足人力资源合作该项目，并且项目服务报价有竞争优势，进而开始合作。
泰州市向正项目管理有限公司	其他技术服务（设计）	2023/2/2	项目工程量建模并核对；材料或设备询价；现场协助测量	自 2023 年开始合作	-	-	-	10.89	该供应商位于泰州当地，与泰州分公司项目可以紧密合作，发挥本地化优势。同时，该供应商专业工程师业务能力、时效及服务意识较强，在材料询价方面有较强优势，能充分保障作业质量，时值发行人项目基础数据庞杂，进而开



外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
									始合作。
洪泽区朱坝街道界万工程管理服务部	工程造价	2022/2/25	审计项目工程量计算及核对；材料或设备询价；全过程项目驻场	自2022年开始合作	-	-	10.00	-	发行人承接项目所在地为洪泽，该供应商为洪泽当地供应商，能够充分发挥本地化优势，人员响应更为迅速。该供应商团队人员从事造价多年，具有丰富的咨询审计经验，发行人进行询价时态度良好，积极配合，有合作意愿，报价有优势，进而开始合作。
崇川区欣州工程信息咨询服务部	工程造价	2021/1/11	项目标底编制（预转固）	自2021年开始合作	9.98	-	-	-	该供应商地址位于南通市崇川区，沟通方便，与发行人南通分公司可以紧密合作，在发行人人员不足或繁忙的时协助发行人参与相关工作，且该供应商专业人员经验丰富，熟悉本地各业主流程，有一定人脉，工程师配合及服务意识较强，询价态度良好，合作意愿强，进而开始合作。
崇川区恒航信息咨询服务部	工程造价	2021/3/4	工程量计算并核对；材料或设备询价	自2021年开始合作	8.81	-	-	-	该供应商注册地在南通市崇川区，与发行人南通分公司可以紧密合作，弥补公司专业人员不足，发挥本地化优势；该供应商人员具有多年造价服务经验，业务水平较高，与南通本地企业合作频繁，且熟悉各业主的工作流程，人脉广，相关人员曾受万科、招商等房地产单位委托承做项目预算，编标，询价等；且发行人接洽时该供应商的人员工作主动性强、配合度较高，报价亦较为合理，进而选择开始合作。
苏州筑研智慧科技有限公司	其他技术服务（设计）	2023/11/27	绿色建筑及海绵城市专项设计	自2023年开始合作	-	-	8.30	-	该供应商经发行人同行推荐开始接洽，了解到虽成立时间较短，其员工资质较好，有一名高级工程师，三名中级工程师，尤其是绿建海绵设计方面经验丰富，其姑苏铭著项目获得LEEDCS铂金级预认证；接洽时，态度良好，



外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
									有较强合作意愿，进而开始合作。
苏州高朗新能源科技有限公司	其他技术服务（设计）	2021/11/2	绿色建筑咨询	自2022年开始合作	-	-	6.76	-	发行人经同行推荐接洽该供应商，了解到有丰富的绿色建筑设计项目经验，公建项目案例成绩较为突出。时值发行人承接“苏地2022-WG-10号地块”项目，绿建咨询专业人员较为紧缺，因此向该供应商发出邀请。发行人向该供应商询价时其态度良好，有合作意愿，有充足人力资源合作该项目，并且项目服务报价有竞争优势，进而开始合作。
苏州昊吉能智控技术有限公司	工程造价	2022/11/9	配电箱询价	自2022年开始合作	-	-	4.72	-	发行人配电箱询价人员不足，经业内朋友推荐，接洽该供应商；该供应商技术服务人员长期从事配电箱报价的技术服务工作，业务水平较高，参与过技术服务报价项目涉及厂房、学校、办公、医院、轨交等各种业态项目，拥有丰富的报价经验且报价人员服务态度良好，效率高，进而开始合作。
崇川区晟旻企业管理咨询服务部	工程造价	2022/9/8	项目预转固审核；项目工程量计算并核对；材料或设备询价	自2022年开始合作	-	1.60	3.00	-	该供应商经同行推荐而来，地理位置与发行人南通分公司较近，沟通方便，且该供应商有丰富的造价工程师，从事造价工作已有数10年，业务水平较高，与甲方沟通水平强。
苏州工业园区盈韶技术服务部	其他技术服务（BIM）	2021/9/2	场地分析报告、工程量统计、室外风环境分析、疏散模拟、日照分析、各专业管综出图	自2021年开始合作	-	3.96	-	-	发行人通过行业BIM奖项获奖名单关注到该团队，了解到该供应商配备的BIM专业人员工作经验丰富，均参与过多个大型项目。发行人接洽时该团队工作主动性强、配合度较高，团队负责人能力突出，进而选择开始合作。

外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
高新区枫桥锐同设计工作室	其他技术服务（设计）	2022/5/10	海绵城市专项设计	自2022年开始合作	-	3.93	-	-	发行人经同行推荐接洽该供应商，了解到有丰富的海绵城市设计经验，且询价时态度良好，有合作意愿，有充足人力资源合作该项目，并且项目服务报价有竞争优势，进而开始合作。
兴化市成信工程咨询服务中心	工程造价	2022/1/21	材料或设备询价	自2021年开始合作	3.00	-	-	-	该供应商地理位置合理，注册地在泰州，与发行人泰州分公司可以紧密合作，弥补其分公司专业人员不足，发挥本地化优势；该供应商人员专业度高，经验丰富，曾承接过类似中大型厂房的弱电专业以及市政专业的造价咨询服务。经同行推荐，发行人开始接洽，接洽时态度良好，回应及时，提供类似项目进行参考，并且报价有优势，进而开始合作。
元诚工程咨询（苏州）有限公司	工程造价	2021/9/8	项目工程量计算	自2021年开始合作	1.50	1.31	-	-	时值发行人锦丰项目上急需重新审定工程量，时间紧任务重；发行人经同行推荐，接洽该供应商，了解到该供应商注册地在张家港，与发行人张家港分公司可以紧密合作，且有较强的合作意愿，报价有竞争优势，进而开始合作。
洪泽区高良涧至善工程管理工作室	工程造价	2022/2/17	土建项目钢筋翻样	自2022年开始合作	-	-	2.00	-	该供应商经发行人分公司员工的朋友推荐而来，发行人了解到其团队人员从事造价多年，具有丰富的造价审计经验，并考虑到该供应商注册地为发行人承接项目的所在地，距离更近、响应快，能够更快到达现场；询价时态度良好，积极配合，有合作意愿。项目报价有优势，进而开始合作。
苏州工业园区屹达通工程管	其他技术服务（设计）	2022/8/9	概算编制	自2022年开始合作	-	-	0.78	-	发行人经同行推荐接洽该供应商，了解到其有丰富的概算编制经验，且询价时态度良好，有合作意愿，有充足人力资源合作该项目，并且项目服务报价有竞争优势，进而开始合作。

外协供应商名称	业务类别	成立时间	服务内容	合作历史	2021年采购金额	2022年采购金额	2023年采购金额	2024年1-6月采购金额	成立当年或次年即开始合作的真实合理性
理服务部									

发行人在供应商成立当年及次年即开始合作，主要出于如下原因考虑：①地理位置，部分供应商注册地在分公司所在地，与当地分公司可以紧密合作，弥补分公司专业人员不足，发挥本地化优势；②人员专业度，该供应商的人员拥有相关专业证书；团队或个人有相关项目经验，尤其是在大型项目以及发行人专业人员紧缺的环节；从业时间长，业务水平较高；③接洽态度，询价时是否态度良好，有合作意愿，是否有充足人力资源合作该项目等；④报价具有一定优势；⑤经委托部门员工的朋友、同行引荐，对所委托人员有一定了解。

综上所述，成立当年或次年即与发行人合作的供应商合作背景均系实际业务需求，具备真实合理性。

**五、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**

**（一）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**

南通中发建设项目管理有限公司（以下简称“南通中发”）成立于 2020 年 3 月 9 日，注册地址为南通市崇川区人民中路 209 号京扬数码城 D 幢 303 室，法定代表人为罗书炜，主要为发行人南通分公司提供外协服务，该供应商成立时，发行人尚未收购中发设计，尚未开展工程设计业务。该供应商亦与发行人不存在关联关系。

发行人子公司中发设计全称“江苏中发建筑设计有限公司”，是发行人为尽快拓展建筑设计业务，获得建筑设计甲级资质于 2021 年 8 月收购的一家公司。经查询工商信息，该公司成立于 2009 年 8 月 6 日，原名“连云港筑景建筑设计咨询有限公司”，原注册地址为“连云港经济技术开发区芙蓉路 59-1 号楼 1 单元 201 室”，为一家成立于连云港的建筑设计咨询公司，该公司于 2010 年 1 月 18 日将公司名称变更为江苏中发建筑设计有限公司，彼时发行人尚未开展工程设计业务，南通中发建设项目管理有限公司也尚未成立，同时，中发设计更名系原股东王则田、安秀成、王进、周洪竹等人的意思自治，发行人、南通中发与上述原股东均不存在关联关系。在发行人收购中发设计后，于 2021 年 9 月 18 日将注册地址迁往“苏州市络香路 2 号（6 号楼 1099 室）”。

综上，南通中发与发行人子公司中发设计采用相同商号的原因属于中发设计在收购前已变更为该名称所形成的巧合，两者并无关联关系，为两家独立的公司。

**（二）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**

南通中发主要经营业务为建设工程监理、建设工程设计、工程造价咨询等服务。公司在职人数约 10 人左右，公司职员来自施工单位、房产公司、咨询公司等，部分人员参与过房产项目的全过程造价咨询，具有丰富的造价咨询从业经验，

拥有多个电力类国优项目业绩，相关人员均为南通本地人员，在承接南通当地项目具有优势。与发行人合作均为南通地区项目，具体项目情况毛利率、各期采购金额等如下表所示：

单位：万元、%

年度	采购总额	主要项目名称	项目类型	主要委托内容	采购金额	毛利率
2021年	93.16	南通送变电分部结算造价咨询	工程造价	1.辅助业主完成概算的审核 2.招标清单的编制 3.全过程驻场管理 4.工程结算编制	31.21	21.80
		南通 R19028 项目功能区三及代建全过程造价咨询服务	工程造价	1.示范区景观工程，工程量计算（包括具体手工计算式等），工程量清单编制，与施工单位核对，过程中答疑资料整理，项目资料完整性确认及归档服务 2.售楼处装修工程量计算（包括具体手工计算式等），工程量清单编制，与施工单位核对，项目资料完整性确认及归档服务 3.桩基工程，支护工程工程量计算（包括具体手工计算式等），工程量清单编制，过程中答疑资料整理，项目资料完整性确认及归档服务 4.邮轮码头改造工程，总体造价测算工作	46.50	38.59
2022年	33.55	通州区兴仁镇江海大道北、创业西路南 CR2020-022 住宅项目全过程投资监理工程	工程造价	1.土方工程、围护工程、商业及公寓及安装工程工程量计算（包括具体建模、手工计算式等），与施工单位核对，过程中答疑资料整理，项目资料完整性确认及归档服务 2.南通招商兴仁地块（样板段）景观绿化工程工程量计算（包括手工计算式等），工程量清单编制，与施工单位核对，项目资料完整性确认及归档服务。 3.配合通州兴仁项目大区景观签证变更测算、核对，配合现场收方，配合项目经理完整景观签证变更的预警及完工确认 4.通州兴仁项目 1#、3#、5#及配套用房外墙涂料及保温工程工程量计算（包括具体建模、手工计算式等），材料或设备价格收集及询价服务，工程量清单编制、过程中答疑资料整理，项目资料完整性确认及归档服务 5.兴仁项目 1#3#5#及配套用房项目工程量计算（包括具体手工计算式等），材料或设备价格收集及询价服务，工程量清单编制，过程中答疑资料整理，项目资料完整性确认及归档服务	31.80	20.76
2023年	73.98	南通大剧院建设项目	工程造价	机电安装、室外景观绿化： 1.各类设备询价； 2.设备价格核对；	35.62	16.45

年度	采购总额	主要项目名称	项目类型	主要委托内容	采购金额	毛利率
				3.管线交汇的部分结算审核； 大剧院景观工程结算： 1.木品种价格询价，并与施工单位进行核对； 2.协助业主进行归档资料整理。		
		南通 CR17033 地块项目全过程造价咨询服务	工程造价	1.总承包初审工作：及时对承包商（各专业:土建、安装、精装、景观、幕墙等）提交的结算资料的完整新、真实性进行审核，并提出审核意见，撰写工程造价控制总结报告，提供各项技术经济分析。 2.协助甲方完成总承包结算工作：甲方聘请其他审计单位对本工程的造价结果进行第三方审计，我方做好配合工作，提供现场形象进度确认单、实测实量数据报告、材料品牌确认等，结算审计完成后与目标成本对比分析等工作。 3.红线外景观签证变更定性定量审核：（1）变更预估：变更、签证（五万及五万以上）需在规定的个工作日内完成估算，定性变更强调时效性，必要时需要现场落实具体实施情况；（2）变更确认：签证完成后，施工单位上报后现场工程师及时审核并签字确认。定性金额在五万以内变更直接走变更确认。	13.86	22.04
		南通如东雍华苑项目全过程工程	工程造价	1.售楼处幕墙和展示区幕墙工程量计算（包括具体手工计算式等），工程量清单编制，与施工单位核对，过程中答疑资料整理，项目资料完整性确认及归档服务。 2.售楼处装修工程量计算（包括具体手工计算式等），工程量清单编制，与施工单位核对，项目资料完整性确认及归档服务。 3.展示区景观和二次展示区景观工程量计算（包括具体手工计算式等），工程量清单编制，签证变更审核与施工单位核对，过程中答疑资料整理，项目资料完整性确认及归档服务。 4.项目人员驻场。	14.85	22.51
2024年 1-6月	40.32	盐城万科翡翠云台项目二标段总包工程	工程造价	1.工程签证变更审核工作； 2.人工材料调差审核工作； 3.甲供材超供清算工作。	14.55	25.84
		盐城万科万悦花园一标段总承包工程	工程造价	1.工程签证变更审核工作； 2.人工材料调差审核工作；	12.18	25.80



年度	采购总额	主要项目名称	项目类型	主要委托内容	采购金额	毛利率
				3.甲供材超供清算工作。		
		招商中创 R21020 项目全过程造价咨询	工程造价	1.项目二期外立面工程预算编制； 2.项目二期一体板采购预算编制； 3.项目二期一标段、二标段精装修工程合同中部分预算编制。	7.52	25.81

发行人向南通中发采购的主要项目毛利率整体低于有外协项目的整体毛利率，系南通分公司专业人员不足，需要采购外协服务工作量较大，导致外协采购整体金额偏高。2021 年“南通 R19028 项目功能区三及代建全过程造价咨询服务”项目毛利率偏高，系发行人承接该项目时，南通分公司人力资源较为紧缺，因此将较多内容进行委外，但项目本身收费较好，导致毛利率偏高。

发行人对南通中发的采购均由南通分公司进行委托，委托与结算流程均执行《外协供应商管理制度》《采购与付款管理制度》的相关规定，南通中发交予发行人的工作成果亦受发行人质量管理的控制。发行人对南通中发的相关采购系基于实际需要，采购真实。

**六、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。**

**（一）各期前十大外协项目的外协服务成本占比情况和毛利率水平**

各期前十大外协项目的外协服务成本占比情况和毛利率水平如下：

单位：万元、%

年度	序号	项目名称	外协成本	委外占成本比	毛利率	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	毛利率对比说明
2024 年 1-6 月	1	苏地 2023-WG-51 号地块项目方案及施工图设计服务	257.27	60.94	13.54	15.85	18.66	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率基本相当
	2	苏国土 2022-WG-2 号地块项目 EPC 业务	166.15	44.73	49.03	49.03	49.03	该项目毛利率与 EPC 业务平均毛利率、有外协项目的平均毛利率基本相当
	3	苏地 2022-WG-48 号地块项目方案及施工图设计	56.45	79.24	7.69	15.85	18.66	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	4	明光市城市停车场及配套设施工程造价咨询服务	46.44	79.30	28.64	34.09	50.21	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	5	长岛横街片设计服务	36.30	62.93	12.94	15.85	18.66	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率基本相当
	6	总部研发大楼项目（创业园四期）全过程工程咨询服务	33.02	21.09	35.30	33.98	42.64	该项目毛利率与全过程咨询业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率相比略高

年度	序号	项目名称	外协成本	委外占成本比	毛利率	对应业务有外协项目平均毛利率 （“有外协毛利率”）	对应业务整体平均毛利率 （“整体毛利率”）	毛利率对比说明
	7	张家港梵创商业综合体项目设计服务	30.83	96.16	1.51	15.85	18.66	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低，系本期确认外协工作量较大，委外金额相对较高。
	8	无锡至江阴城际轨道交通工程 PPP 项目工程造价咨询项目 01 标过程造价控制服务	28.30	97.89	41.62	34.09	50.21	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率相比偏高
	9	华庄街道凯发苑六期拆迁安置房建设项目过程造价控制服务	23.61	59.52	29.43	34.09	50.21	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率基本相当
	10	苏州湾一号东地块住宅小区工程（苏州湾景苑）过程造价控制服务	21.17	27.41	43.54	34.09	50.21	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率相比偏高
2023 年	1	苏地 2022-WG-48 号地块项目设计服务	735.48	73.85	7.38	10.15	10.96	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比略低
	2	苏地 2022-WG-61 号地块项目方案及施工图设计	462.04	83.27	4.85	10.15	10.96	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	3	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	446.65	84.95	11.75	21.44	34.70	该项目毛利率与全过程咨询业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低

年度	序号	项目名称	外协成本	委外占成本比	毛利率	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	毛利率对比说明
	4	苏地 2022-WG-10 号地块设计服务	171.82	93.74	1.87	10.15	10.96	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低，系本期外协内容难度较高，外协费用相对较多
	5	苏国土 2022-WG-2 号地块项目设计服务	169.08	36.70	16.16	10.15	10.96	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏高
	6	如东县栟茶古镇综合开发项目过程造价控制服务	58.69	99.25	25.98	41.45	50.67	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	7	无锡医疗健康产业园施工总承包造价咨询服务	57.55	45.92	29.50	41.45	50.67	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	8	纽威数控四期高端智能数控装备及核心功能部件工程设计项目	55.14	46.86	13.93	10.15	10.96	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比略高
	9	城市轨道交通研发中心 B 地块设计服务	54.02	52.63	12.60	10.15	10.96	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比略高
	10	苏州纳米技术国家大学科技园二期工程监理（二标段）	52.83	19.59	36.30	35.99	39.83	该项目毛利率略低于工程监理及管理业务平均毛利率，与有外协项目的平均毛利率基本相当

年度	序号	项目名称	外协成本	委外占成本比	毛利率	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	毛利率对比说明
2022年	1	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	512.92	70.59	19.10	22.58	31.00	该项目毛利率与全过程咨询业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率基本相当
	2	南通通明集团有限公司通州分公司预结算造价编制框架	62.39	99.07	20.54	37.95	49.39	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	3	南通通明集团有限公司通州分公司 2022 年度工程预、结算（配合审计）服务	62.14	77.23	39.97	37.95	49.39	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率相比略高
	4	华中师大苏州实验中学项目全过程工程咨询服务	54.57	23.36	41.54	22.58	31.00	该项目毛利率与全过程咨询业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏高
	5	2021 年度通明电建分公司分包工程结算预审服务	50.50	99.04	22.50	37.95	49.39	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	6	通州湾新出海口一期通道工程造价咨询服务	48.76	98.67	44.15	37.95	49.39	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率相比偏高
	7	无锡大成路快速化改造工程（走马塘西路~大成桥 K3+890~K6+910）过程造价控制服务	45.00	95.86	30.62	37.95	49.39	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低

年度	序号	项目名称	外协成本	委外占成本比	毛利率	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	毛利率对比说明
	8	UWC+创新岛项目造价咨询服务	42.04	40.77	19.89	37.95	49.39	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	9	苏州珂玛材料产业园区项目全过程咨询服务	37.74	34.40	18.40	22.58	31.00	该项目毛利率与全过程咨询业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率基本相当
	10	诚拓智能制造研发生产基地设计服务	35.80	64.98	-4.66	12.07	14.73	该项目毛利率与工程设计业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低，系项目方案反复调整导致工作量较大，人工投入相对较高。
2021年	1	泽润华庭保障性安居工程（混凝土装配式建筑）全过程跟踪审计	57.45	80.00	39.56	29.49	41.75	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率基本相当，与有外协项目的平均毛利率相比偏高
	2	南通通明集团有限公司通州分公司 2021 年度外包工程预、结算（配合审计）全过程服务	57.07	98.38	19.99	29.49	41.75	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	3	南通通明集团有限公司通州分公司 2020 至 2021 年预结算造价编制框架全过程服务	51.25	98.38	20.04	29.49	41.75	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	4	尹西一村安置小区项目监理一标段	47.17	32.11	37.71	31.45	40.33	该项目毛利率略低于工程监理及管理业务平均毛利率，与有外协项目的平均毛利率相比偏高



年度	序号	项目名称	外协成本	委外占成本比	毛利率	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	毛利率对比说明
	5	南通 R19028 项目功能区三及代建全过程造价咨询服务	46.50	97.89	38.59	29.49	41.75	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率基本相当，与有外协项目的平均毛利率相比偏高
	6	苏州乐园森林世界—森林城家庭游乐区项目监理	40.49	27.32	27.04	31.45	40.33	该项目毛利率与工程监理及管理业务平均毛利率相比偏低，略低于有外协项目的平均毛利率
	7	江北新区滨江水环境提升利用系统工程一期项目过程造价控制服务	38.66	94.62	20.73	29.49	41.75	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	8	苏地 2020-WG-56 号地块项目建设全过程工程咨询管理服务	37.05	58.58	25.51	31.45	40.33	该项目毛利率与工程监理及管理业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低
	9	C15039 地块项目：A1~A6、B1~B6、C1#楼、连廊、地下室、人防工程造价咨询服务	35.85	28.92	32.52	29.49	41.75	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率相比偏低，与有外协项目的平均毛利率相比偏高
	10	苏地 2017-WG-76 号地块项目 B 住宅部分过程造价控制服务	35.64	28.81	20.51	29.49	41.75	该项目毛利率与工程造价业务平均毛利率及有外协项目的平均毛利率相比偏低

报告期内，各业务类型各年主要含有外协项目的毛利率总体上低于该业务类型整体毛利率。发行人各业务类型主要项目的外协供应商较为分散，各外协主要项目毛利率差异较大，主要原因系发行人采购外协服务时，主要考虑需要委外项目的内容、范围、难度、时间紧迫度以及工作量的大小等，上述要素在每个项目实施过程中均有不同影响，因此不能以固定标准量化衡量采购价格，发行人在《外协供应商管理制度》所规定的定价标准范围内与各供应商协商确定采购价格，这导致各项目外协项目采购比例具有一定差异，不同项目毛利率存在差异，具备合理性。

## （二）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

各期前十大外协项目中，大部分项目外协占比较高，因此整体呈现毛利率较低的情况，部分项目由于业主收费较好，委外工作量较整体工作量较少等因素，项目毛利率高于对应业务有外协项目平均毛利率（简称“有外协毛利率”），其中个别项目略高于对应业务整体平均毛利率（简称“整体毛利率”）。

针对外协服务成本占比较高（超过 30%）同时毛利率水平高于对应业务整体毛利率或对应业务有外协项目的平均毛利率的项目，逐个分析如下：

### 1、无锡至江阴城际轨道交通工程 PPP 项目工程造价咨询项目 01 标

单位：万元、%

项目名称	无锡至江阴城际轨道交通工程 PPP 项目工程造价咨询项目 01 标		
所属年度	2024 年 1-6 月	外协服务成本占比	97.89
项目采购金额	28.30	项目毛利率	41.62
项目收入金额	49.53	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	34.09
项目成本金额	28.91	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	50.21
外协供应商名称	江苏嘉朗工程建设项目管理有限公司		
采购服务内容	项目部分高架区间、车站，车辆段的如下工作：（1）土建工程量建模计算并核对，钢筋翻样并核对；（2）市政工程量计算并核对，钢筋翻样并核对；（3）现场测量勘察纪录；现场巡检工作；（4）月进度款审核；变更签证审核；月报整理；（5）项目资料完整性确认及归档服务；（6）协同与施工单位的核对；（7）其他驻场工作。		

项目名称	无锡至江阴城际轨道交通工程 PPP 项目工程造价咨询项目 01 标
毛利率水平较高的原因及合理性	本项目为轨道交通项目，项目标段概算投资额总投资近 30 亿元，对于出具成果要求非常高，且进度要求较为严格，咨询成果出具间隔时间短，短期人力需求大，时值发行人人力资源较为紧张，因此委托有相关经验的外协供应商实施上述工作，发行人对外协的工作成果进行监督和复核，外协服务成本占比较高。因业务要求高，为政府重点实施项目，收费较好，毛利率较有外协毛利率高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于整体毛利率。
采购定价方式	与供应商协商谈判，根据服务内容和工作量、难易程度情况确定服务价格。

## 2、苏国土 2022-WG-2 号地块项目设计服务

单位：万元、%

项目名称	苏国土 2022-WG-2 号地块项目设计服务		
所属年度	2023 年	外协服务成本占比	36.70
项目采购金额	169.08	项目毛利率	16.16
项目收入金额	549.43	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	10.15
项目成本金额	460.66	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	10.96
外协供应商名称	东禾园境（苏州）设计有限公司、江苏开来预应力工程有限公司、江苏筑研设计咨询有限公司、上海交通大学、上海向道建筑设计咨询有限公司、苏州工业园区齐云技设计工作室、苏州华欣睿工程设计有限公司、苏州圣铭节能科技有限公司、苏州市房地产测绘有限公司、苏州市建设工程设计施工图审查中心、苏州天地设计研究院有限公司、苏州旭杰绿建装配式设计有限公司、浙江中特幕墙工程有限公司		
采购服务内容	景观设计、预应力结构设计、绿色建筑及海绵城市专项设计、规划和建筑方案设计工业用房 3#、BIM 深化设计、规划和建筑方案设计工业用房（4#~6#）、保温深化、建筑节能咨询、测绘、审查、人防地下室设计工程、PC 设计咨询、幕墙等外饰、门窗深化		
毛利率水平较高的原因及合理性	本项目是姑苏区重点项目，设计费水平较高，发行人根据设计专业人员情况在 2023 年度对预应力结构设计、人防工程、绿建和海绵、PC 设计、景观设计、幕墙设计等内容委托供应商实施。由于景观设计、PC 设计、绿建设计、海绵设计范围较小，对应的设计难度低，导致委外金额较低，且该项目本身委外内容比重较低，导致本年度项目毛利率较高。		
采购定价方式	与各供应商协商谈判，根据服务内容和工作量、难易程度情况确定服务价格。		

## 3、纽威数控四期高端智能数控装备及核心功能部件工程设计项目

单位：万元、%

项目名称	纽威数控四期高端智能数控装备及核心功能部件工程设计项目		
所属年度	2023 年	外协服务成本占比	46.86
项目采购金额	55.14	项目毛利率	13.93
项目收入金额	136.70	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	10.15

项目名称	纽威数控四期高端智能数控装备及核心功能部件工程设计项目		
项目成本金额	117.66	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	10.96
外协供应商名称	江苏省建筑园林设计院有限公司、苏州工业园区成于行设计工作室、苏州筑研智慧科技有限公司、浙江新苑建筑设计有限公司、浙江中特幕墙工程有限公司		
采购服务内容	建筑园林智能化、海绵城市、绿色建筑及海绵城市专项设计、内装设计、幕墙等外饰、门窗深化		
毛利率水平较高的原因及合理性	本项目是大型厂房类项目，收费相对较好。发行人根据设计专业人员情况对绿建和海绵、幕墙设计、智能化设计、内装设计等少部分内容委托供应商实施。由于上述委外范围较小，对应的设计难度低，导致委外金额较低，且该项目本身委外内容比重较低，综上导致项目毛利率略高。		
采购定价方式	与各供应商协商谈判，根据服务内容和工作量、难易程度情况确定服务价格。		

#### 4、城市轨道交通研发中心 B 地块设计服务

单位：万元、%

项目名称	城市轨道交通研发中心 B 地块设计服务		
所属年度	2023 年	外协服务成本占比	52.63
项目采购金额	54.02	项目毛利率	12.60
项目收入金额	117.43	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	10.15
项目成本金额	102.63	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	10.96
外协供应商名称	南京卫文工程技术咨询有限公司、南京明旸设计咨询有限公司		
采购服务内容	人防地下室设计、项目方案咨询		
毛利率水平较高的原因及合理性	本项目为办公楼项目，项目地位于南京。发行人根据专业人员情况选择南京两家本地供应商提供人防地下室设计和项目方案咨询的外协服务，发挥本地化优势，由于上述服务内容范围较小，因此委外金额相对较低，导致项目毛利率略高。		
采购定价方式	与各供应商协商谈判，根据服务内容和工作量、难易程度情况确定服务价格。		

#### 5、南通通明集团有限公司通州分公司 2022 年度工程预、结算（配合审计）服务

单位：万元、%

项目名称	南通通明集团有限公司通州分公司 2022 年度工程预、结算（配合审计）服务		
所属年度	2022 年	外协服务成本占比	77.23
项目采购金额	62.14	项目毛利率	39.97
项目收入金额	134.02	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	37.95
项目成本金额	80.46	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	49.39

项目名称	南通通明集团有限公司通州分公司 2022 年度工程预、结算（配合审计）服务
外协供应商名称	南通正诚工程咨询有限公司
采购服务内容	协助预算及结算工程量计算、现场踏勘、资料整理
毛利率水平较高的原因及合理性	该项目属于电力类型项目，本身专业性很强，收费较好。发行人根据专业需要选择拥有较多电力类造价工程师的供应商进行合作，合作过程中，该供应商的工程师拥有较高专业素养，能够准确理解业务方的各项需求，沟通成本低，工作效率较高，因此人力投入相对较少，导致委外成本较低，毛利率较有外协毛利率偏高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于整体毛利率。
采购定价方式	与供应商协商谈判，根据服务内容和工作量、难易程度情况确定服务价格。

## 6、通州湾新出海口一期通道工程造价咨询服务

单位：万元、%

项目名称	通州湾新出海口一期通道工程造价咨询服务		
所属年度	2022 年	外协服务成本占比	98.67
项目采购金额	48.76	项目毛利率	44.15
项目收入金额	88.47	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	37.95
项目成本金额	49.41	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	49.39
外协供应商名称	南通好通工程咨询有限公司		
采购服务内容	驻场人员、工程量计算并核对（土建、市政）；材料或设备价格收集及询价服务；现场测量勘察记录；变更签证审核；项目资料完整性确认及归档服务；协同与施工单位的核对（结算审计项目）；		
毛利率水平较高的原因及合理性	本项目专业性为水运交通项目，本身项目规模较大，收费较好。由于承接项目时，发行人分公司专业人员不足，因此通过外协委托有类似工作经验的人员来承担本项目的水运部分审计，发行人本身人工成本较低，导致外协服务成本占比较高；由于该项目水运专业较为单一，涉及清单子目少，委外内容相对简单，因此委外金额较少，导致本项目较有外协毛利率较高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率低于整体毛利率。		
采购定价方式	与供应商协商谈判，根据服务内容和工作量、难易程度情况确定服务价格。		

## 7、泽润华庭保障性安居工程（混凝土装配式建筑）全过程跟踪审计

单位：万元、%

项目名称	泽润华庭保障性安居工程（混凝土装配式建筑）全过程跟踪审计		
所属年度	2021 年	外协服务成本占比	80.00
项目采购金额	57.45	项目毛利率	39.56
项目收入金额	118.81	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	29.49
项目成本金额	71.81	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	41.75



项目名称	泽润华庭保障性安居工程（混凝土装配式建筑）全过程跟踪审计
外协供应商名称	淮安市木禾工程项目咨询管理有限公司、淮阴区宏林咨询代理服务部、清江浦德云技术信息咨询工作室、清江浦区顾晓梅工程管理咨询服务中心
采购服务内容	①项目工程发包、合同管理、工程价款结算等内部控制制度是否建立和有效执行等； ②项目合同计价方式、工程款支付规定等实质性条款是否有效履行； ③项目设计变更及现场签证程序是否合法，签证工程量、签证价格和签证意见是否准确表达； ④项目隐蔽工程现场勘验及审计； ⑤项目工程款日常支付审核确认等； ⑥钢筋翻样辅助工作； ⑦B 标地下室土建、基坑支护、降排水、土方等施工过程进度产值审核； ⑧B 标地上主体土建安装、地下室安装进度产值审核； ⑨法律、法规、规章规定需要审计监督的其他事项。
毛利率水平较高的原因及合理性	项目在实施过程中对于进度产值审核的内容，因合同约定按节点计量，甲方多次催促进度，工程时间比较紧张、短期需要投入大量人员，且发行人在该项目所在地审计组人员不足，故而进行委托。但因委托内容较为简单，发行人从中起到较多程度的复核作用，因此外协服务成本占比相对较低，毛利率水平较有外协毛利率高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率略低于整体毛利率。
采购定价方式	与各供应商协商谈判，根据服务内容和工作量、难易程度情况确定服务价格。

## 8、南通 R19028 项目功能区三及代建全过程造价咨询服务

单位：万元、%

项目名称	南通 R19028 项目功能区三及代建全过程造价咨询服务		
所属年度	2021 年	外协服务成本占比	97.89
项目采购金额	46.50	项目毛利率	38.59
项目收入金额	77.36	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	29.49
项目成本金额	47.50	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	41.75
外协供应商名称	南通中发建设项目管理有限公司		
采购服务内容	本项目总包工程预算编制及核对、展示区精装修工程预算编制、示范区景观工程预算编制、桩基工程结算审核（管桩工程）、桩基工程结算审核（方桩及支护工程）、代建邮轮码头预算编制		
毛利率水平较高的原因及合理性	本项目为招商地产下属地产项目，发行人南通分公司自 2020 年开始合作，本项目在承接过程中，了解到该项目所有专业（包括土建、安装、市政、绿化、园林景观、室内精装修、外立面幕墙专业）均有涉及，成果要求非常高，根据甲方展示区开放节点倒排，招标工作时间紧迫，所有成果均同时出具，投入人力资源较为庞大，但时值发行人人力资源较为紧张，因此委托有相关经验的外协供应商实施上述内容，发行人对外协的工作成果作监督和复核，导致外协服务成本占比比较高。此项目因业主要求高，因此相对来说收费较好，毛利率相比于		

项目名称	南通 R19028 项目功能区三及代建全过程造价咨询服务
	有外协毛利率较高。此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率略低于整体毛利率。
采购定价方式	与供应商协商谈判，根据服务内容和工作量、难易程度情况确定服务价格。

## 9、尹西一村安置小区项目监理一标段

单位：万元、%

项目名称	尹西一村安置小区项目监理一标段		
所属年度	2021 年	外协服务成本占比	32.11
项目采购金额	47.17	项目毛利率	37.71
项目收入金额	235.85	对应业务有外协项目平均毛利率（“有外协毛利率”）	31.45
项目成本金额	146.91	对应业务整体平均毛利率（“整体毛利率”）	40.33
外协供应商名称	南京南房建设监理咨询有限公司		
采购服务内容	协助监理项目完成：建设工程质量、进度、安全第三方检查评估服务；现场培训服务		
毛利率水平较高的原因及合理性	该项目归属于民生安置住宅类型，对监理工作依赖程度高，收费相对较好。同时。安置住宅项目采用了成熟度颇高的设计以及稳定的施工工艺，监理实施过程中遇到的复杂点和难点较少，因此虽然聘请第三方提供服务，但对应投入外协人力资源相对其他有外协的监理项目较少，导致毛利率较有外协毛利率偏高，从项目所属业务类型（工程监理业务）来看，此项目因存在一定量的外协，导致项目毛利率略低于整体毛利率。		
采购定价方式	与供应商协商谈判，根据服务内容和工作量、难易程度情况确定服务价格。		

发行人外协服务成本占比较高但毛利率水平较高的项目受到发行人自身人力资源紧缺度、工作内容的专业性与紧急程度、委外定价等多方面因素影响，部分项目出于专业性和人员配置的考虑，将较多内容进行委外，发行人对此类项目更多采用监督、复核外协供应商工作成果的方式，将委外成果整理为对业主报送的文件，因此发行人人工成本比重较低；另一方面，项目是否委外，与发行人承接项目的收费情况无较大关联，部分项目对甲方的收费较高，导致毛利率偏高，符合项目执行过程中的实际情况，具备合理性。各项目委外采购定价亦由发行人与外协供应商根据服务内容和工作量、难易程度等情况进行协商谈判确定价格，合作的供应商均不存在关联关系，因此定价具备公允性。



**七、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。**

**（一）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**

工程设计为发行人自 2021 年起新开拓的业务，报告期内工程设计业务的外协采购金额为 0、143.22 万元、1,818.84 万元及 454.81 万元，占当年度总外协金额的 0、5.74%、49.47% 及 41.22%，占当年度工程设计业务成本比重为 0、24.81%、59.56%、42.78%，工程设计业务外协金额及比例均呈现快速上升趋势。

工程设计的外协采购迅速增加主要有以下原因：一方面，工程设计业务采购外协服务为行业惯例，工程设计行业相关上市公司均存在采购外协服务的情况，具体如下：

证券代码	证券简称	主营业务	上市日期	采购外协服务内容
300983.SZ	尤安设计	初步设计、方案设计、概念设计、公共建筑、功能混合型社区、居住建筑、施工配合、施工图设计	2021-04-20	概念规划、地库优化、立面优化、总图优化、景观设计、室内设计
301167.SZ	建研设计	EPC 总承包业务、城乡规划设计、公共建筑设计、节能建筑设计与咨询、居住建筑设计、绿色建筑设计与咨询、施工图审查业务、园林景观设计、装配式建筑设计与咨询、装饰设计	2021-12-06	概算咨询、造价咨询和勘察设计等专项服务
833427.BJ	华维设计	工程设计、工程咨询	2021-02-05	咨询服务和辅助设计配合制图、结构细化设计及计算、图审意见配合完善等；项目资料和意见收集、现场踏勘等

另一方面，由于发行人工程设计业务规模迅速扩大，项目数量尤其是大型项目承接数量增加，收入亦不断增加；报告期内，工程设计收入金额分别为 23.27 万元、677.05 万元、3,429.81 万元及 1,307.04 万元，占主营业务收入比重分别为 0.09%、2.24%、9.34% 及 6.57%，但是设计部门人数没有同比例增加，报告期各期，发行人设计部门平均员工数为 5 人、27 人、48.5 人及 53 人，人均产值呈逐年上升趋势，为弥补设计人员不足的问题，发行人通过采购设计外协服务的方式，

将部分专项设计咨询予以委托，导致外协服务成本占比大幅增长。

与同行业相比，根据华维设计公开发行说明书，报告期内（2017年、2018年、2019年及2020年1-6月），华维设计的外协服务费（含咨询服务费和辅助设计费）占成本比重为77.75%、63.92%、50.9%及46.21%，比例亦较高。

综上，发行人报告期工程设计业务的外协服务成本占比大幅增长与工程设计业务实际开展情况相符，具备合理性。

## （二）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

报告期内，工程设计业务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如下：

2024年1-6月：

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占设计业务外协金额比重	占外协总金额比重	采购金额占其销售比重
1	苏州慕间建筑设计有限公司	173.46	38.14%	15.72%	约20%
2	苏州旭杰绿建装配式设计有限公司	33.49	7.36%	3.04%	1%-10%
3	苏州泓都建筑设计有限公司	32.26	7.09%	2.92%	不足1%
4	苏州号外建筑设计有限公司	26.70	5.87%	2.42%	约20%
5	上海民防建筑研究设计院有限公司	25.78	5.67%	2.34%	1%-10%
合计		<b>291.69</b>	<b>64.14%</b>	<b>26.44%</b>	

2023年：

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占设计业务外协金额比重	占外协总金额比重	采购金额占其销售比重
1	上海承构建筑设计咨询有限公司	276.79	15.22%	7.53%	1%-10%
2	苏州日同清建筑设计有限公司	207.03	11.38%	5.63%	1%-10%
3	重庆市承迹景观规划设计有限公司	122.03	6.71%	3.32%	1%-10%
4	苏州旭杰绿建装配式设计有限公司	108.02	5.94%	2.94%	1%-10%
5	苏州合展设计营造股份有限公司	90.29	4.96%	2.46%	不足1%
合计		<b>804.17</b>	<b>44.21%</b>	<b>21.87%</b>	

2022 年：

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占设计业务外协金额比重	占外协总金额比重	采购金额占其销售比重
1	吴中经济开发区城南正纲建筑设计工作室	25.90	18.08%	1.04%	约 10%
2	苏州号外建筑设计有限公司	17.86	12.47%	0.72%	约 20%
3	宜兴市官林镇蔚来设计工作室	12.62	8.81%	0.51%	约 50%
4	苏州工业园区齐云技设计工作室	11.71	8.18%	0.47%	约 40%
5	上海交通大学	11.16	7.79%	0.45%	未取得相关信息
合计		<b>79.26</b>	<b>55.34%</b>	<b>3.17%</b>	

2021 年：无。

发行人工程设计业务各期前五大供应商采购金额占设计业务外协金额比重分别为 0、55.34%、44.21%及 64.14%。2022 年前五大供应商中，有 3 家为非法商人供应商，系当时发行人设计业务规模仍在起步中，项目普遍规模不大，但人员较为紧缺，因此对于部分较为简单的内容，如：概念设计、方案设计等，委托此类供应商进行专项设计咨询。自 2023 年起，发行人由于大型设计项目的承接，各细分专项设计主要与具有一定规模、团队设计经验较为丰富的外协供应商进行合作。

### （三）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

发行人将涉及项目的毛利率与当年度工程设计业务中含有外协项目的平均毛利率作对比，并对高出或者低于 5 个点的项目进行原因分析，具体情况如下：

2024年1-6月:

项目名称	毛利率	年度含外协项目平均毛利率	参与供应商名称	分析说明
苏地 2023-WG-51号地块项目方案及施工图设计	13.54%	15.85%	苏州慕间建筑设计有限公司、上海民防建筑研究设计院有限公司、苏州工业园区成于行设计工作室、苏州旭杰绿建装配式设计有限公司、苏州苏高新数字科技有限公司	不适用
苏地 2022-WG-48号地块项目方案及施工图设计	7.69%	15.85%	苏州泓都建筑设计有限公司、上海世尊室内设计有限公司、睿禾建筑装饰设计(上海)有限公司、苏州市柏司德建筑技术有限公司、江苏瀚远科技股份有限公司、苏州旭杰绿建装配式设计有限公司、苏州工业园区齐云技设计工作室、淮阴区熠星四舍建筑设计中心	该项目为房地产项目,设计费用本身相对较低,同时业主对开工要求高,前期给发行人的设计时间周期较短,所以多个专项设计咨询进行了委外,整体委外比例较高。2024年1-6月,本项目对住宅施工图专项设计、样板房及公区室内精装修设计、海绵城市、智能化、节能优化技术等内容确认外协成本。由于该部分内容工作量相对较大,涉及的设计服务内容多,因此本年度该项目产生较多的外协成本,导致毛利率较低。
长岛横街片设计	12.94%	15.85%	江苏融智绘地理信息科技有限公司、苏州市苏水市政设计有限公司	不适用
张家港梵创商业综合体项目	1.51%	15.85%	江苏祁皓建筑设计有限公司、苏州号外建筑设计有限公司、苏州土真少石工程服务有限公司	本项目为商业综合体项目,发行人根据设计专业人员情况对建筑规划方案与施工图设计、海绵城市专项设计、人防工程专项设计等内容委托供应商实施。2024年1-6月本项目对建筑规划方案与施工图设计、海绵城市专项设计、人防工程专项设计内容确认外协工作量较大,因此委外金额相对较高,导致毛利率较低。
深溪岑村旅游发展规划方案设计服务采购项目	14.97%	15.85%	剑川县沙溪源乡村合作中心	不适用

2023年:

项目名称	毛利率	年度含外协项目平均毛利率	参与供应商名称	分析说明
苏地 2022-WG-48号地块项目方案及施工图设计	7.38%	10.15%	上海承构建筑设计咨询有限公司、苏州泓都建筑设计有限公司、上海世尊室内设计有限公司、睿禾建筑装饰设计（上海）有限公司、重庆市承迹景观规划设计有限公司、苏州旭杰绿建装配式设计有限公司、上海民防建筑研究设计院有限公司、苏州苏高新数字科技有限公司、苏州市柏司德建筑技术有限公司、浙江中特幕墙工程有限公司、苏州艺耐思设计有限公司	不适用
苏地 2022-WG-61号地块项目方案及施工图设计	4.85%	10.15%	苏州日同清建筑设计有限公司、苏州天地设计研究院有限公司、苏州建设（集团）规划建筑设计院有限责任公司、广州山水比德设计股份有限公司、苏州合展设计营造股份有限公司、苏州苏高新数字科技有限公司、苏州百利达设计营造有限公司、苏州华欣睿工程设计有限公司、苏州嘉璟智能科技有限公司、苏州圣铭节能科技有限公司	该项目为房地产项目，设计费用本身相对较低，同时业主对开工要求高，前期给发行人的设计时间周期较短，所以多个专项设计咨询进行了委外，整体委外比例较高。2023年，本项目对建筑规划方案、人防地下室、PC设计、景观工程、室内装饰、智能化、绿色建筑等设计内容确认外协成本。由于本项目业主对方案、景观设计要求较高，因此该项目本年度发生较多的外协成本，导致毛利率较低。
苏地 2022-WG-10号地块	1.87%	10.15%	上海民防建筑研究设计院有限公司、苏州旭杰绿建装配式设计有限公司、苏州致朗建筑景观设计有限公司、苏州拓谷建筑工程有限公司、苏州市道玺景观照明设计有限公司、苏州市华丽美登装饰装潢有限公司、苏州高新郎绿能源科技有限公司	该项目为房地产开发项目，由发行人负责方案及施工图设计，2023年该项目的人防地下室、PC设计、景观工程、室内装饰、幕墙、绿色建筑、泛光照明等设计内容委托外协供应商完成，其中业主对人防、装修、幕墙要求较高，且设计难度高，因此2023年对应外协比例较收入确认比例相对较高，外协费用相对较多，导致毛利率较低。

项目名称	毛利率	年度含外协项目平均毛利率	参与供应商名称	分析说明
苏国土2022-WG-2号地块项目设计服务	16.16%	10.15%	上海交通大学、苏州工业园区齐云技设计工作室、苏州市建设工程设计施工图审查中心、江苏开来预应力工程有限公司、苏州天地设计研究院有限公司、江苏筑研设计咨询有限公司、苏州旭杰绿建装配式设计有限公司、东禾园境（苏州）设计有限公司、浙江中特幕墙工程有限公司、苏州华欣睿工程设计有限公司、上海向道建筑设计咨询有限公司、苏州圣铭节能科技有限公司、苏州市房地产测绘有限公司	本项目是姑苏区重点项目，设计费水平较高，发行人根据设计专业人员情况在2023年度对预应力结构设计、人防工程、绿建和海绵、PC设计、景观设计、幕墙设计等内容委托供应商实施。由于景观设计、PC设计、绿建设计、海绵设计范围较小，对应的设计难度低，导致委外金额较低，且该项目本身委外内容比重较低，导致本年度项目毛利率较高。
美林幼儿园新建工程	18.61%	10.15%	苏州旭杰绿建装配式设计有限公司、上海民防建筑设计院有限公司、苏州广林建设有限责任公司、苏州市华丽美登装饰装潢有限公司	该项目使用财政资金，设计费水平相对较好。由于项目体量不大，承接时相关专业人员较为充足，因此委外业务较少，主要有PC和绿色建筑、人防工程、内装、幕墙、景观、海绵等设计内容。由于本项目在浒关经济技术开发区属于中小项目，且有大量的该区域已经实施成熟模式可供参考，因此发行人本身投入较小；且本年度确认外协内容中PC设计、绿建设计范围较小、对应的设计难度低导致委外成本低，进而本年度项目毛利较高。

2022年：

项目名称	毛利率	年度含外协项目平均毛利率	参与供应商名称	原因解释
诚拓智能制造研发生产基地	-4.66%	12.07%	高新区浒关分区新帆专业设计工作室、吴中经济开发区城南正纲建筑设计工作室	该项目承接时，发行人设计业务处于起步阶段，专业人员不足，根据项目内容情况邀请外协供应商协助项目进行方案设计咨询工作，同时，发行人内部也尽最大可能投入该项目，本项目业主对

项目名称	毛利率	年度含外协项目平均毛利率	参与供应商名称	原因解释
				方案造型要求较高，且方案经过多轮反复调整，导致委外项目成本高，且发行人人工投入亦较高，导致毛利率呈现负数。
张家港梵创商业综合体项目	11.28%	12.07%	苏州号外建筑设计有限公司	不适用
苏州西典机电有限公司新能源汽车母排生产线及机电设备零件生产线搬迁工程	34.90%	12.07%	宜兴市官林镇蔚来设计工作室	该项目体量较小，但设计费水平相对较高。发行人对于该项目根据其建筑性质委托供应商进行方案设计咨询工作。由于本项目注重工艺，对建筑造型要求不高，因此方案设计比较简单，外协成本较低，导致毛利率较高。
先锋沙溪文化中心项目方案及施工图设计	-49.12%	12.07%	苏州工业园区齐云技设计工作室、上海交通大学	该项目业主方“剑川县沙溪源乡村合作中心”同时委托“先锋沙溪文化中心项目方案及施工图设计”及“沙溪国际作家写作中心项目方案及施工图设计”两个相似且地理位置接近的项目，相比于文化中心项目，写作中心项目规模较大，设计费用也较高，适逢发行人设计业务刚起步，为保证大项目的设计质量，因此委托外协供应商对文化中心的方案设计进行专项咨询，由于本身业主对上述两个项目没有按照规模等因素分配设计费用，为了保证外协服务质量，没有对相关外协费用进行压缩，因此实际支出超出了收入，导致毛利率出现负数。
苏地 2021-WG-35 号地块夜景灯光设计	20.47%	12.07%	苏州工业园区齐云技设计工作室、上海交通大学	该项目体量较小，但是业主要求项目工期较短，因此设计费水平较高；发行人依据承接项目时，设计部门人员情况聘请外协进行方案设计，由于本项目对外观造型要求不高，因此方案设计比较简单，成本较低；综合两者因素，导致项目虽聘请外协供应商，但是项目的毛利率仍旧较高。



发行人工程设计业务由于设计合同的子项较多，发行人承接项目时会根据设计部门各专业人员的在手项目情况，对部分专业紧缺、人手不足的专项设计内容委托外协供应商配合实施，由于实施时各专业难度不同、设计的工期不同，各供应商外协报价不同，所属项目设计费水平亦不具有较强可比性，因此各项目外协情况不尽相同，导致毛利率差异较大。各专业定价均在发行人《外协供应商管理制度》所规定的定价范围内，各外协供应商和发行人亦不存在关联关系，外协采购具备公允性。

**八、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。**

**（一）核查上述事项并发表明确意见**

**1、核查程序**

保荐机构、申报会计师针对上述问题实施了以下核查程序：

（1）查看发行人关于外协采购的管理制度，了解具体合作方式、质量管理相关规定；查看主要项目合同条款具体约定，获取采购外协服务的具体内容并分析对应的业务环节是否属于发行人核心业务环节；

（2）分析非法人供应商交易情况，查看非法人供应商交易的相关证据，并分析其是否充分、客观、可验证；通过公开渠道查询工商信息，了解主要非法人供应商是否真实，分析其采购是否具有公允性；

（3）询问各实缴资本为 0 的供应商，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，并对各供应商外协服务费配比情况及主要项目毛利率进行分析；

（4）汇总并了解成立当年或次年即与发行人合作的外协供应商数量、采购金额、发行人与其合作的背景及真实合理性；

（5）了解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；分析南通中发的经营情况、人员、与发行人合作的具体项目情况，获取相关项目毛利率、各期采购金额等，并分析相关采购是否真实；

（6）分析各期前十大外协项目中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，以及采购定价的公允性；

（7）分析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。

## 2、核查意见

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

(1) 发行人与外协服务供应商的合作方式较为合理且符合行业特征；

(2) 采购外协服务的具体内容根据不同业务类型的实际需要，极少数服务内容涉及核心业务环节，但外协供应商工作全程由发行人进行监督，外协服务内容亦不直接对外提交，需先由发行人进行复核，发行人对核心业务环节的实施具备相应业务能力，对相关工作成果亦承担责任，是否涉及核心环节不影响对项目质量的把控；

(3) 发行人各部门对采购的外协服务均按照《外协供应商管理制度》中的质量管理相关制度执行，从内部流程管理和外协服务内容进行双重控制，以保证外协服务质量；

(4) 各期向个体工商户等非法人供应商采购外协服务具备必要性与合理性，各期交易比例及其变动情况处于合理范围，符合发行人业务情况或行业惯例；

(5) 发行人向非法人供应商采购内部控制管理制度健全有效，关键环节形成的支持性证据充分、客观、可验证；主要非法人供应商的身份真实，不属于关联方，向主要非法人供应商采购价格具备公允性；

(6) 对于实缴资本为 0 的供应商，相关供应商均为独立经营的实体，是否有独立的办公场所受到该供应商经营方式的影响，具备合理性；各供应商的正式员工人数与其收取的外协服务费基本配比；涉及项目对应的毛利率存在较高或较低情形，具备合理性，不存在不公允采购的情形；

(7) 外协服务供应商中，成立当年或次年即与发行人合作的背景均具备合理性，相关委托真实；

(8) 南通中发建设项目管理有限公司与发行人不存在关联关系，与发行人子公司中发设计采用相同商号纯属巧合；南通中发建设项目管理有限公司的经营情况良好、人员专业度较高，与发行人的相关采购真实；

(9) 各期前十大外协项目中，部分项目外协服务成本占比较高但毛利率水

平较高的原因具备合理性，采购定价具有公允性；

(10) 工程设计业务的外协服务成本占比大幅增长系报告期内发行人大力发展工程设计业务，符合行业惯例，具备合理性；各期前五大供应商涉及项目对应的毛利率存在较高或较低情形，具备合理性，不存在不公允采购的情形。

(二) 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

保荐机构、申报会计师针对发行人向个体工商户采购外协服务，履行了如下核查程序：

### 1、函证

通过实施函证程序，核查验证发行人对个体工商户等供应商的交易金额及账面余额，报告期内，针对个体工商户等非法人供应商函证情况如下：

单位：万元、%

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
发函金额	21.23	147.55	574.98	788.84
发函比例	82.70	89.60	89.90	76.04
回函金额	21.23	147.55	574.98	788.84
回函比例	82.70	89.60	89.90	76.04

### 2、抽样

通过实施抽样程序，核查发行人采购外协服务时所形成的各种单据资料，包括但不限于合同、指令单、结算单、过程性文件及成果文件、银行回单、发票等，了解其外协内容和结算情况，是否具有业务实质。报告期内，针对个体工商户等非法人供应商抽样情况如下：

单位：个、万元、%

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
抽样数量	1	13	31	44
抽样金额	21.23	124.59	375.69	442.99
抽样比例	82.70	75.66	58.74	42.70

对抽取样本，保荐机构、申报会计师实施如下检查程序：①检查采购合同、外协指令单、沟通记录等单据是否齐全，外协工作指令单载明的委托工作内容是

否超出采购合同范围，并查看相应工作成果文件是否与外协指令单约定服务内容相匹配；②对于外协采购暂估样本金额核查是否取得合理依据、已结算样本金额是否取得结算单等证明文件；③项目工作内容和结算金额与合同约定是否一致，记账凭证、发票、银行水单是否与结算内容一致；④检查外协发出指令及结算过程是否有相应的人员审批。

### 3、供应商访谈

通过对供应商进行访谈，了解供应商实际运营情况，与发行人的合作情况及关联关系，是否存在利益输送、商业贿赂等情形，采购价格是否公允等。报告期内，针对个体工商户等非法人供应商的访谈情况如下：

单位：个、万元、%

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
走访数量	3	5	10	13
走访金额	25.67	124.35	411.03	659.73
走访比例	100.00	75.51	64.26	63.60

### 4、业务人员访谈

由于个体工商户等非法人供应商组织形式较为灵活，为核实外协项目实际情况，保荐机构、申报会计师通过访谈项目实际执行的业务人员，进一步了解此类供应商与发行人的合作情况、业务人员的专业能力等，以判断其是否具有商业实质。报告期内，针对个体工商户等非法人供应商的实际执行人员访谈情况如下：

单位：个、万元、%

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
访谈人员数量	3	5	9	11
涉及业务金额	25.67	124.35	373.33	575.55
访谈比例	100.00	75.51	58.37	55.48

发行人与传统制造业不同，具有“以人为关键资源要素”的行业特征，上述核查手段实施过程中充分体现了该类特征并考虑了个体工商户等非法人供应商的组织性质及其相关风险。

通过获取公开渠道查询的相关个体工商户工商信息、访谈、函证等外部证据，以及核实抽样资料等内部证据，保荐机构、申报会计师认为发行人外协服务采购真实、定价公允，核查结论具有充分的事实依据。

### （三）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

保荐机构、申报会计师已就报告期内发行人与外协服务供应商之间资金往来进行核查，将发行人各账户的流水明细与发行人账面情况进行核对，并判断其业务实质。具体核查情况如下：

单位：万元

年度	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
<b>付款</b>	<b>1,265.65</b>	<b>2,153.25</b>	<b>2,201.60</b>	<b>2,586.54</b>
其中：				
外协服务费	1,263.35	2,130.93	2,169.32	2,582.30
误打/退回	0.30	13.20	23.55	1.74
保证金退回	2.00	9.12	8.73	2.50
<b>收款</b>	<b>44.27</b>	<b>170.61</b>	<b>192.57</b>	<b>134.87</b>
其中：				
误打/退回	0.30	13.20	23.55	1.74
保证金收取	-	2.50	3.92	13.79
业务收入	43.97	154.91	165.11	119.34

误打款项主要是因为对方账号输错款项退回或保证金户和基本户账户打错后返回重打。除误打款项外，发行人还与外协供应商存在少量业务收入与保证金收取/退回，主要系：①招标代理业务中，外协供应商投标由发行人实施的招标代理项目时，由发行人依据项目约定收取的保证金，及供应商中标时应缴纳给发行人的中标服务费，如：向苏州东大工程咨询管理有限公司收取代理费等；②工程造价业务中，向委托方、施工方所收取的审计费，如：向苏州广林建设有限责任公司收取审计费等。上述收付款情况均系发行人正常经营业务产生，具有业务实质，不属于异常情况。

其中，发行人对外协供应商的业务收入中前五大情况如下：

2024年1-6月：

单位：万元

供应商名称	转入金额	款项性质	是否涉及参与外协的项目
苏州市测绘院有限责任公司	14.20	监理服务费	否
苏州高新区测绘事务所有限公司	10.34	代理费	否

供应商名称	转入金额	款项性质	是否涉及参与外协的项目
启迪设计集团股份有限公司	5.38	代理费、设计费	否
苏州方正工程技术开发检测有限公司	3.06	造价全过程咨询费、代理费	否
江苏宏洁智慧科技有限公司	3.01	代理费	否
<b>合计</b>	<b>35.99</b>		

2023 年：

单位：万元

供应商名称	转入金额	款项性质	是否涉及参与外协的项目
苏州广林建设有限责任公司	57.58	审计费、代理费	否
苏州市华丽美登装饰装璜有限公司	28.05	代理费、审计费、造价全过程咨询费	否
苏州东大工程咨询管理有限公司	18.18	设计费、代理费	否
苏州朗捷通智能科技有限公司	12.89	代理费	否
苏州方正工程技术开发检测有限公司	12.42	代理费	否
<b>合计</b>	<b>129.12</b>		

2022 年：

单位：万元

供应商名称	转入金额	款项性质	是否涉及参与外协的项目
苏州市华丽美登装饰装璜有限公司	56.20	审计费、造价全过程咨询费	否
苏州东大工程咨询管理有限公司	54.56	设计费、代理费、审计费	否
启迪设计集团股份有限公司	17.22	设计费、代理费	否
苏州高新区测绘事务所有限公司	10.76	代理费	否
苏州方正工程技术开发检测有限公司	6.60	代理费、造价全过程咨询费	否
<b>合计</b>	<b>145.34</b>		

2021 年：

单位：万元

供应商名称	转入金额	款项性质	是否涉及参与外协的项目
苏州市华丽美登装饰装璜有限公司	37.22	代理费、审计费	否
苏州东大工程咨询管理有限公司	19.84	代理费	否



供应商名称	转入金额	款项性质	是否涉及参与外协的项目
启迪设计集团股份有限公司	14.00	代理费	否
苏州建设（集团）规划建筑设计院有限责任公司	10.32	代理费	否
苏州百利达设计营造有限公司	9.64	代理费、造价全过程咨询费	否
<b>合计</b>	<b>91.02</b>		

上述供应商所打来的款项对应的业务收入均不涉及其参与外协的项目，相关款项不存在异常情形。

经核查，发行人与外协服务供应商之间不存在异常资金往来。

#### 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。

#### 【回复】

一、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。

（一）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

发行人工程造价业务中的造价咨询、工程招标代理、其他技术服务中的前期咨询业务通常采用时点法确认收入；工程造价业务中的过程造价控制服务（即造价跟踪审计）、工程监理及项目管理、其他技术服务中的工程设计及 BIM 服务业务通常采用时段法确认收入；全过程咨询业务按照合同中单项履约义务对应的业务类型将收入按时点法和时段法进行划分，如各单项履约义务不能明确区分，整体按照时段法确认收入。

发行人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具体原因、依据如下：

细分业务		前十大项目	收入确认方法	原因及依据
1、工程造价咨询	过程造价控制	工程造价业务中的项目 1、2、4-10	时段法	公司过程造价控制服务，于整个项目建设周期中提供包括工程概算、预算、建造过程成本控制、变更审核、结算审核等系列服务，因客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益或公司在履约过程中向客户提供的商品或服务具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，因此属于在某一时段内履行的履约义务。
	造价咨询	工程造价业务中的项目“3、苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发项目-地下空间南 C 区总承包工程、南 A\B 区及能源中心安装工程”	时点法	公司造价咨询业务，依据合同就工程概算、预算、结算等单项业务编制或审核清单并出具相应造价审核报告，一般在履约过程中不会产生阶段性成果，对客户而言公司出具的正式造价审核报告才具有使用价值，因此不符合在一段时间内履行的履约义务的条件，属于某一时点履行的履约义务。
2、工程招标代理		所有列入前十大项目	时点法	公司工程招标代理业务，根据合同为委托方选取最优供应商，通常在招标完成时才会对客户产生价值，因此不符合在一段时间内履行的履约义务的条件，属于某一时点履行的履约义务。
3、工程监理及项目管理		所有列入前十大项目	时段法	公司工程监理及项目管理业务在实施过程中，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效，每个项目的服务具有差异性，且有的合同约定客户需按合同进度节点支付服务进度款，如因客户原因终止合同，客户应按已完成工作量支付相应的服务费，符合“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”，因此属于在某一时段履行的履约义务。
4、全过程咨询业务		全过程咨询业务中的项目 1、3、4、5、8 为时段法，其余为时点法和时段法相结合	时点法和时段法相结合	全过程咨询业务按照合同中单项履约义务对应的业务类型将收入按时点法和时段法进行划分，例如全过程咨询业务中的招标代理服务收入划分为按时点法确认收入，工程监理及管理服务收入划分为按时段法确认收入。 对于单项服务金额不能明确区分的全过程咨询业务合同，发行人将合同整体作为单项履约义务，并且按照时段法确认收入。
5、其他技术服务	工程设计	所有列入前十大项目	时段法	公司工程设计业务针对不同的项目提供有差异化的设计服务，且合同通常约定客户需按合同进度节点支付服务进度款（一般包括方案设计、规划报批、初步设计、施工图设计、竣工验收等几个节点），如因客户原因终止合同，客户应按已完成工作量支付相应的服务费，符合“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”，因此属于在某一时段履行的履约义务。
	BIM 服务	所有列入前十大项目	时段法	公司 BIM 服务业务通过建立三维建筑模型，跟踪整个项目建设，为项目建设提供支持，通常会在履约过程中产生和交付阶段性成果，客户能够利用这些阶段性成果进行图纸

细分业务	前十大项目	收入确认方法	原因及依据
			审核、施工工序优化、建造成本跟踪控制等工作，且按照合同约定客户应按已完成工作量支付相应的服务费，符合“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”，因此属于在某一时段履行的履约义务。
前期咨询	单个项目金额小，未进入前十大项目	时点法	公司前期咨询业务通常向客户提交项目可行性研究报告，只有在向客户交付最终工作成果后才能对客户产生价值，属于在某一时点履行的履约义务。

## 1、工程造价业务

### (1) 过程造价控制服务：时段法

过程造价控制服务系向客户于整个工程建设周期提供的造价控制服务，以工程建设项目投资、质量、进度控制及合法合规性为目标，对工程建设项目进行事中事后的审计检查，对建设单位和相关各方进行审计监督，通常需要根据项目进度按阶段出具方案成本测算及建议、全过程造价咨询月报、进度付款审核意见、设计变更、现场签证等与造价有关的费用测算表、工程量清单与控制价审核报告、工程结算审核报告等。

上述服务伴随工程建设持续提供，服务周期较长，服务内容丰富，服务成果多样，且成果产生和交付通常分布于整个服务过程之中。发行人在过程造价控制服务过程中提交的阶段性工作成果对客户的该项目的实施及管理工作具有使用价值；同时，发行人所提供的过程造价控制服务均是针对具体特定项目，无法变更用途，并且通常依据合同约定和相关证据能够可靠计量阶段性工作成果、获得相应收款权。

因此，过程造价控制服务业务符合“客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益”这一时段法确认收入的条件，通常也符合“履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”这一时段法确认收入的另一条件。

### (2) 工程造价咨询业务：时点法

工程造价咨询业务系针对各工程项目为客户提供单个阶段的造价服务，如：概算、预算、竣工阶段的结算（决算）编制或审核服务等，对客户已有的各项工程资料进行审核，并以审核报告的形式发表鉴证意见。该类服务在提供过程中通

常不会产生对客户具有使用价值的阶段性工作成果，客户购买该类服务的核心目的是为了取得最终的审核报告，只有向客户正式出具和交付审核报告才能完成该类服务的控制权转移，故采用时点法确认收入。

## **2、工程招标代理：时点法**

工程招标代理业务系向客户提供招投标的咨询、策划、编标等服务，并以公示“中标通知书”代表招标代理业务完成，该类服务在提供过程中通常不会产生对客户具有使用价值的阶段性工作成果，客户购买该类服务的核心目的是为了完成招投标工作，只有公示“中标通知书”后才能完成该类服务的控制权转移。故采用时点法确认收入。

## **3、工程监理及管理业务：时段法**

工程监理及管理业务系在项目施工阶段及保修阶段，根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，向客户提供建设工程质量、造价、进度进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责等服务。

上述服务伴随工程建设持续提供，服务周期较长，成果产生和交付通常分布于整个服务过程之中。发行人在工程监理及管理服务过程中提交的阶段性工作成果对客户的该项目的实施及管理具有使用价值；同时，发行人所提供的工程监理及管理均是针对具体特定项目，无法变更用途，并且通常依据合同约定和相关证据能够可靠计量阶段性工作成果、获得相应收款权。

因此，工程监理及管理业务符合“客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益”这一时段法确认收入的条件，通常也符合“履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”这一时段法确认收入的另一条件。

## **4、全过程咨询业务：时点法和时段法相结合**

全过程咨询业务系在接受建设单位委托，对包含项目决策、工程建设、项目运营在内的建设项目全生命周期向客户提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的一体化工程咨询服务，具体包括工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计、前期咨询等部分或全部服务内容。发行人的服务伴随工

程建设持续提供，服务周期较长，服务内容丰富，服务成果多样，且成果产生和交付通常分布于整个服务过程之中。

在实践中，大部分全过程造价咨询业务合同对所包含的各类单项服务可进行单独计价，且单项服务履约不受其他服务的影响，发行人将可单独计价的单项服务作为单项履约义务，各单项履约义务依据其服务特性按照收入准则规定分别适用时点法或时段法确认收入。

对于单项服务金额不能明确区分的全过程咨询业务合同，发行人将合同整体作为单项履约义务，并且按照时段法确认收入。

## **5、其他技术服务**

### **(1) 工程设计业务：时段法**

工程设计业务系向客户针对不同的项目提供有差异化的设计服务，包括方案设计、初步设计、施工图设计、技术支持服务等，通常会在履约过程中产生和交付阶段性成果，客户能够利用这些阶段性成果，以推进工程建设项目实施。

该类业务在过程中交付的阶段性工作成果对客户具有使用价值，因此符合“客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益”这一时段法确认收入的条件。同时，由于发行人所提供的工程设计服务均是针对具体特定项目，无法变更用途，并且依据合同约定和相关证据能够可靠计量阶段性工作成果、获得相应收款权，因此通常也符合“履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”这一时段法确认收入的另一条件。

### **(2) BIM 服务：时段法**

BIM 服务为在建筑全生命周期中，以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础，建立三维建筑模型，实现建筑信息集成，跟踪整个项目建设，向客户提供项目建设支持服务，通常会在履约过程中产生和交付阶段性成果，客户能够利用这些阶段性成果进行图纸审核、施工工序优化、建造成本跟踪控制等工作。

该类业务在服务过程中交付的阶段性工作成果对客户具有使用价值，因此符合“客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益”这



一时段法确认收入的条件。同时，由于发行人所提供的 BIM 服务均是针对具体特定项目，无法变更用途，并且依据合同约定和相关证据能够可靠计量阶段性工作成果、获得相应收款权，因此通常也符合“履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”这一时段法确认收入的另一条件。

### (3) 前期咨询服务：时点法

公司前期咨询业务通常向客户提交项目可行性研究报告，只有在向客户交付最终工作成果后才能对客户产生价值，属于在某一时点履行的履约义务。

(二) 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

根据不同的合同条款约定，各细分业务前十大项目采用时段法确认收入的主要节点及节点对应的外部证据可以分为以下几种情况：

节点类别	特征	主要业务类型	节点对应服务成果、外部证据
1、服务期间节点	于工程建设周期内定期结算	过程造价控制服务中的跟踪审计服务	工程管理月报、工程款支付证书审核文件及工程竣工结算审核报告等，并取得客户确认的咨询工作内容确认单
		工程监理和管理业务	监理月报、监理日志、工程质量检查报验资料、工程质量评估报告及竣工验收意见等，并取得客户确认的工程监理服务进度及费用申报单
		全过程咨询业务(包含多项单项履约义务)	依据合同约定服务内容，提交工程量清单编制报告、结算审核报告，工程管理月报，中标通知书，监理月报，设计方案及设计图，BIM 模型等，并取得客户确认的全过程咨询服务进度及费用申报单
2、形象进度节点	于工程建设项目到达的形象进度节点进行结算	全过程咨询业务(整体作为单项履约义务)	设计方案及设计图，BIM 模型等，并取得客户确认的全过程咨询服务进度及费用申报单
3、阶段性成果交付节点	于阶段性成果出具并经客户验收后结算	工程设计业务	设计方案、专项施工图等，并取得客户确认的设计服务完工量确认单
		BIM 服务	BIM 设计图、模型等，并取得客户确认的 BIM 服务进度及合同付款申请审批表
		过程造价控制服务中的预算编制、结算审核	工程量清单编制报告、结算审核报告等，并取得客户确认的咨询工作确认单

注：根据双方商谈的结果，少部分过程造价控制服务以及工程监理和管理业务也会采用形象进度节点进行结算。

## 1、服务期间节点

部分业务合同条款约定一定的服务期限，并就一段时间的服务进行结算，比如约定按季度、半年度、年度等定期结算合同价款。在该情况下，发行人通常出具工程管理月报、工程款支付证书审核文件、工程竣工结算审核报告（跟踪审计服务），监理月报、监理日志、工程质量检查报验资料、工程质量评估报告及竣工验收意见（工程监理及管理业务）等阶段性成果文件，并取得载明服务周期、服务时间、服务内容等信息以及经客户确认的项目进度确认函、付款审批单等外部证据。发行人按照外部证据载明的服务期间节点以及该节点对应的合同价款确认收入，故收入确认金额与外部证据相符。

采用这种节点确认方法，客户依据合同约定在工程建设期内定期与发行人进行工作量确认及合同价款的结算，发行人据此进行收入确认。

发行人的过程造价控制服务中的跟踪审计服务、工程监理和管理业务及全过程咨询业务（包含多项单项履约义务）根据合同约定一般采用这种方式进行结算和收入确认。跟踪审计服务，通常在合同签署时会根据投资额以及约定的费率计算跟踪审计总的服务费用以及各个服务周期的费用，于工程建设周期内根据客户确认的当期实际服务周期数确认跟踪审计服务收入；工程监理和管理业务通常在合同签署时会根据投资额及约定的费率计算总的服务费用，于工程建设周期内根据客户确认的施工进度（建设已投资额/预算投资额）确认当期的监理及管理服务收入。

## 2、形象进度节点

部分业务合同以工程建设项目到达的形象进度节点作为合同双方的结算节点，例如约定在达到基础工程完成、主体工程完成、项目竣工验收等形象进度节点分别结算一定比例的合同价款。在该情况下，发行人通常出具方案成本测算及建议、全过程造价咨询月报、进度付款审核意见、设计变更、现场签证等与造价有关的费用测算表，监理月报、监理日志、工程质量检查报验资料、工程质量评估报告及竣工验收意见等阶段性成果文件，并取得载明工程形象进度节点、发行人提供服务情况、合同结算条款等信息以及经客户确认的项目进度确认函、付款审批单等外部证据。发行人按照外部证据载明的形象进度节点以及该节点对应的

合同价款确认收入，故收入确认金额与外部证据相符。

采用这种节点确认方法，客户依据合同约定在到达形象进度节点时与发行人进行工作量确认及合同价款的结算，发行人据此进行收入确认。

发行人的全过程咨询业务（整体作为单项履约义务）根据合同约定采用这种方式进行结算和收入确认，少部分过程造价控制服务以及工程监理和管理业务也会采用形象进度节点进行结算。

### 3、阶段性成果交付节点

部分业务合同以阶段性成果出具并经客户确认作为收入确认节点。在该情况下，发行人通常出具设计方案、专项施工图、BIM 模型，工程量清单编制报告、结算审核报告等阶段性成果文件，并获取经客户确认的设计服务工作完工量确认单、咨询服务进度及支付报审表等外部证据。发行人按照合同条款确认收入，故收入确认金额与外部证据相符。

采用这种节点确认方法，客户依据合同约定在发行人提交相应工作成果后进行工作成果确认及合同价款的结算，发行人据此进行收入确认。

发行人的工程设计业务、BIM 服务业务、过程造价控制服务中的预算编制、结算审核等服务根据合同约定一般采用这种方式进行结算和收入确认。工程设计业务及 BIM 服务业务通常根据合同约定在提交相关成果文件并经客户确认后依据合同约定确认相应收入；过程造价控制服务中的预算编制、结算审核会依据合同约定在提交正式报告，并且取得客户的咨询工作内容确认单后确认相应收入，如果有核增及核减效益收费会同步确认。

综上，发行人在时段法下按照合同约定进度节点及交付证据确认收入，各节点确认收入均有外部证据支持，依据外部证据确认的金额与发行人确认收入金额不存在差异。

各细分业务前十大项目中采用时段法确认收入的项目情况：

### 1、工程造价业务—过程造价控制服务

过程造价控制服务系向客户于整个工程建设周期提供的造价控制服务，以工程建设项目投资、质量、进度控制及合法合规性为目标，对工程建设项目进行事中事后的审计检查，对建设单位和相关各方进行审计监督，通常需要根据项目进度按阶段出具方案成本测算及建议、全过程造价咨询月报、进度付款审核意见、设计变更、现场签证等与造价有关的费用测算表、工程量清单与控制价审核报告、工程结算审核报告等。

过程造价控制服务收费一般包括工程造价估算、概算、预算编制的费用、驻场跟踪审计费用、结算审核费用。工程造价估算、概算、预算编制的费用及结算审核费用一般按照编制或审核内容的金额乘以约定费率计算基础服务费用，并且就超额审计费，即核增及核减部分对应的服务费用，额外进行收费，业主一般会在相关造价咨询报告出具完成确认后予以结算付款；驻场跟踪审计费用一般以项目总投资额乘以约定费率计算服务费用，并且在服务期内等额或参照施工进度定期进行结算确认。

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
1	苏州当代美术馆与金鸡湖右岸区域市政景观提升等项目	①投资估算编制/设计概算编制/预算编制按苏价服[2014]383号文件规定的收费标准60%计费，以每标段咨询报告金额为计费基数；在完成相关工作并出具报告后由委托人验收确认合格并完成相关咨询项目的招标备案后支付； ②过程跟踪审计业务：施工阶段全过程造价咨询基本费、驻场费：按苏价服[2014]383号文件*60%，合同暂定美术馆、中区市民广场以及赫本餐厅项目涉及跟审，根据暂定	项目估算编制、概算编制、招标控制价清单编制工作属于阶段性成果交付节点；跟审阶段属于服务期间节点	2023年：完成当年驻场服务（美术馆及金鸡湖右岸区域（文化水廊）提升改造项目北区及中区-圆融代建区域，示意图中红线外范围内）；每周进行项目巡查，对进场材料及设备品牌、尺寸等进行符合性检查；完成苏州当代美术馆项目估算编制、概算编制、招标控制价清单编制（桩基与基坑围护、土建机电总承包、幕墙工程一二标段）、全过程造价控制，过程中配合甲方进行变更图测算；完成中区市民广场项目概算编制、招标控制价清单编制、编制模拟清单、全过程造	①2023年：完成美术馆项目、中区市民广场项目、右岸街（红线外）项目估算、概算、预算，根据每标段咨询报告金额（标底价/送审价）作为计费基数，共确认估算、概算、预算收入275.91万元；完成3个季度美术馆项目、1个季度中区市民广场项目、赫本餐厅全部的跟审服务，按照当年各项目实际驻场时间确认跟审收入85.87万元。获取经客户确	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
		建安工程总价作为计费基础得出跟审价为 423.16 万元。按季度等额支付，咨询费支付至合同暂定价款的 80%时，停止支付，尾款待项目竣工结算审计结束后支付。		价控制；完成水阁路项目概算编制；完成右岸街改造项目概算编制。提交美术馆估算、概算、预算、月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账；市民广场 EPC 项目招标控制价编制等成果文件，取得了经客户确认的咨询工作内容确认单； 2024 年 1-6 月：完成上半年驻场服务（美术馆及金鸡湖右岸区域（文化水廊）提升改造项目北区及中区-圆融代建区域，示意图中红线外范围内）；每周进行项目巡查，对进场材料及设备品牌、尺寸等进行符合性检查；提交美术馆月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账等资料，取得了经客户确认的咨询工作内容确认单	认的服务确认单，按照合同约定合计确认收入 361.78 万元。 ②2024 年 1-6 月：完成美术馆项目、中区市民广场项目 2 个季度的跟审服务，按照当年各项目实际驻场时间确认跟审收入 40.15 万元；获取经客户确认的服务确认单，按照合同约定合计确认收入 40.15 万元。		
2	苏州湾一号东地块住宅小区工程（苏州湾景苑）	①固定单价合同，按照建筑面积包干单价为 10.8 元/m <sup>2</sup> ；预算、结算审核收费，核减率超出 5%部分按照 3.5%计算审核收费，由施工单位承担；②按单个项目预算编制（审核）完成，按照 1.5‰支付预算编制费，施工过程控制费按照 5.00 万元/月支付，每半年支付一次；总量按照 298 万控制，最后截止日期为整个项目竣工验收结束，支付完成总量。	审核收费、预算编制属于阶段性成果文件节点；施工过程控制费属于服务期间节点	2021 年：完成二期总包签证变更、进度款审核工作等跟审工作，提交进度款审核成果文件，获取客户的咨询工作内容确认单； 2022 年：完成二期装修签证变更、进度款审核等跟审工作，完成总包结算审计，提交三期进度款审核成果文件、总包结算审计成果文件，获取客户的咨询工作内容确认单； 2023 年：完成三期装修签证变更、进度款审核等跟审工作，完成二期精装修结算审计、消防结算审计，提交进度款审核成果文件、提交二期装修结算审计成果文件、消防结算审计成果文件，获取客户的咨询工作内容确认单； 2024 年 1-6 月：完成三期装修签证变更、	①2021 年：完成施工过程跟审工作，按照当年实际驻场 6 个月确认驻场收入 28.3 万元，按照获取的客户咨询工作内容确认单，按照合同约定确认收入 28.30 万元 ②2022 年：完成施工过程跟审工作，按照当年实际驻场时间 12 个月确认驻场收入 56.6 万元，以及根据结算审计结果计算的由施工单位承担的超审费 90.57 万元，按照获取的客户咨询工作内容确认单，按照合同约定共确认收入 147.17 万元； ③2023 年：完成施工过程跟审工作，按照当年实际驻场时间 6 个月确认驻场收入 28.3 万	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
				进度款审核等跟审工作，提交进度款审核成果文件，获取客户的咨询工作内容确认单。	元，根据结算审计结果计算的由施工单位承担的超审费 61.21 万元，按照获取的客户咨询工作内容确认单，按照合同约定共确认收入 89.51 万元； ④2024 年 1-6 月：完成施工过程跟审工作，按照上半年实际驻场时间 6 个月确认驻场收入 28.3 万元，根据结算审计结果计算的由施工单位承担的超审费 108.49 万元，按照获取的客户咨询工作内容确认单，按照合同约定共确认收入 136.79 万元。		
4	无锡至江阴城际轨道交通工程 PPP 项目工程造价咨询项目 01 标	①合同总价为 600 万元；②咨询单位进场后，提交履约保函，且开具足额发票后，30 日以内提交支付申请，支付中标合同额的 10%；③服务期每满 3 个月支付造价咨询服务费用阶段性付款，支付比例为中标合同价的 3.75%；按 4 年服务期计算，造价咨询服务费用阶段性付款总额为中标合同价的 60%；④服务考核费用支付按中标合同价*0.625%每季度一次。考核等级为优秀，则考核费用为合同价*0.625%；考核等级为良好时，则考核费用为合同价*0.625%*80%。	服务期间节点	2021 年：完成驻场服务，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等以及高架区间和车站的清单修编等，提交项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账；高架区间等专业工程清单修编成果文件，获取客户确认的进度款申报资料确认单； 2022 年：完成驻场服务，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等以及车辆段、高架区间和车站的清单修编等，提交项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账；高架区间和高架车站等专业工程清单修编等成果文件，获取客户确认的进度款申报资料确认单； 2023 年：完成驻场服务，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等、	①2021 年：完成当年驻场服务，按照实际驻场时间以及考核成果，获取经客户确认的驻场服务确认单，按照合同约定合计确认收入 105.42 万元； ②2022 年：完成当年驻场服务，按照实际驻场时间以及考核成果，获取经客户确认的驻场服务确认单，按照合同约定确认收入 98.35 万元； ③2023 年：完成当年驻场服务，按照实际驻场时间以及考核成果，获取经客户确认的驻场服务确认单，按照合同约定确认收入 99.06 万元。 ④2024 年 1-6 月：完成上半年驻场服务，按照实际驻场时间以及考核成果，获取经客户确认的驻场服务确认单，按照合	否	无



序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
				<p>车辆段、高架区间和车站的清单修编等以及高架区间和车站的结算审核等工作，提交项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账以及车辆段工程量清单修编、审核报告等成果文件，获取客户确认的进度款申报资料确认单。</p> <p>2024年1-6月：完成上半年驻场服务，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等、车辆段、高架区间和车站的清单修编等以及高架区间和车站的结算审核等工作，提交项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账以及车辆段工程量清单修编、审核报告等成果文件，获取客户确认的进度款申报资料确认单。</p>	<p>同约定确认收入 49.53 万元。</p>		
5	海门国际社区 1 号地块	<p>①基本费：以建筑平米单价包干形式确定咨询酬金，暂定不含税 359.41 万元。②完成设计前期阶段服务支付暂定基本费用 15%*85%；完成施工图及招标阶段服务 50%*85%；完成施工过程服务工作支付暂定基本费 25%*85%；③每季度支付一次，按一年四季度计算，完成竣工结算阶段即完成结算报告咨询评价一次，则支付暂定基本费 10%*85%；剩余基本费在结算完成后扣减已支付的基本费一次性结算；④核减收费：经建设单位及施工单位认可后按超送审金额 5%以外的部分核减额的 5%计取。</p>	<p>设计前期、施工图及招标阶段以及竣工结算阶段属于形象进度节点确认；施工过程跟审服务属于服务期间节点</p>	<p>2021年：编制二期总包、桩基招标清单及控制价；完成二期总包施工图预算审核；完成一期外立面、幕墙及铝合金门窗等其他工程招投标工作；完成二期大区精装修工程、消防工程等主要工程招投标工作；完成一期桩基、示范区精装等前期合同结算审核；日常驻场工作，如项目日常巡查、动态成本编制、进度款审核、变更测算及审核。提交总包及各专项合同的定标分析、签证审核、进度款审核资料的书面文件、结算报告，取得了经客户确认的全过程进度款申报资料确认单及咨询工作内容确认单</p> <p>2022年：完成代建景观 B 区工程招投标工作；完成二期栏杆、智能化及泛光照明景观等其他工程招投标工作，完成一期总包、大区精装、大区景观等合同结</p>	<p>①2021年：完成当年进度款、合格工程量审核等跟审工作，完成当年驻场服务，根据已完成工程进度以及实际驻场服务时间，分别确认当年招投标、结算审核等造价咨询收入 149.15 万元、12 个月的驻场跟审服务收入 23.49 万元。获取的经由客户确认的项目进度及申报资料确认单，按照合同约定合计确认收入 172.64 万元；</p> <p>②2022年：完成当年进度款、合格工程量审核等跟审工作，完成当年驻场服务，根据已完成工程进度以及实际驻场服务时间，分别确认当年招投标、结算审核等造价咨询收入</p>	否	无



序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
				<p>算审核；完成二期主要采购类结算审核，部分施工类合同结算审核；完成一期项目竣工结算报告；日常驻场工作，如项目日常巡查、动态成本编制、进度款审核、变更测算及审核等。提交总包及各专项合同的定标分析、签证审核、进度款审核资料的书面文件、结算报告，取得了经客户确认的全过程进度款申报资料确认单及咨询工作内容确认单</p> <p>2023年：完成所有合同结算；配合甲方成本及财务完成税务工作；完成二期项目竣工结算报告；日常驻场工作，如项目日常巡查、动态成本编制、进度款审核、变更测算及审核等。提交签证审核、进度款审核资料的书面文件、结算报告取得了经客户确认的全过程进度款申报资料确认单及咨询工作内容确认单</p>	<p>21.79万元、12个月的驻场跟审服务收入23.49万元，另确认二期总包核减费，由甲方支付含税36万元。另有一期一标段总包核减费含税20万元。获取的经由客户确认的项目进度及申报资料确认单，按照合同约定合计确认收入98.11万元；</p> <p>③2023年：完成包括结算审核在内的全部过程造价控制服务工作，分别确认当年招投标、结算审核等造价咨询收入60.26万元、6个月的驻场跟审服务收入11.75万元，按照合同约定合计确认收入72.01万元。</p>		
6	苏地2021-WG-36号地块总承包工程-产业地块	<p>①合同含税总价为人民币585.55万元；②合同咨询费按照驻场时间每季度等额支付合同额的85%（暂定驻场时间42个月）。如咨询服务时间缩短，结算时按3.80万元/月进行扣除咨询费用；付款总额达到合同价85%时中止付款，结算全部完成办理完成后一个月内支付至项目咨询合同总金额的100%；③施工图预结算核减奖励按照年度核算，支付年度总金额的90%，结算全部完成支付100%；④优化奖励的支付方式按季度100%支付；⑤考评费按照合同总金额10%且不超过2元/m<sup>2</sup>，按照全过程咨</p>	服务期间节点	<p>2022年：完成当年驻场服务，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等以及展厅幕墙、临展装饰、围挡、基坑支护及桩基、土方等专业工程招标预算编制，提交了项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账；展厅幕墙、临展装饰、围挡、基坑支护及桩基、土方等专业工程招标预算编制清单等成果文件；获取客户的咨询工作内容确认单；</p> <p>2023年：完成当年驻场服务，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等以及泛光照明、光伏、供电、消防、大区幕墙等专业工程招标预算编制，提交项目月报、动态成本、进度款审核、</p>	<p>①2022年：完成当年驻场工作，按照当年12个月实际驻场时间确认驻场收入134.15万元，并取得客户确认的咨询工作内容确认单，按照合同约定确认收入134.15万元；</p> <p>②2023年：完成当年驻场工作，按照当年12个月实际驻场时间确认驻场收入134.15万元，并取得客户确认的咨询工作内容确认单，按照合同约定确认收入134.15万元。</p> <p>③2024年1-6月：完成上半年度驻场工作，按照6个月实际驻场时间确认驻场收入66.89</p>	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
		询评价总表每季度考核一次,根据奖罚原则作相应奖励与扣减,在下一个正常支付节点中支付。		变更测算台账,泛光照明、光伏、供电、消防、大区幕墙等专业工程招标预算编制清单等成果文件,获取客户的咨询工作内容确认单。  2024年1-6月:完成上半年驻场服务,配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等以及防火门、产业C地块基坑支护及大区景观等专业工程招标预算编制,提交项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账,防火门、产业C地块基坑支护及大区景观等专业工程招标预算编制清单等成果文件,获取客户的咨询工作内容确认单。	万元,并取得客户确认的咨询工作内容确认单,按照合同约定确认收入66.89万元。		
7	徐贾快速路通道项目2018-47号地块一期二标、二期、三期造价咨询服务	①咨询服务费用标准为8.52元/平方米,合同暂定总价人民币266.77万元,后陆续签订补充协议增补金额共192.52万元。②合同签订后,自甲方书面通知起始日起,每两个月期满后且提供等额发票后20个工作日内支付季度咨询款。累计支付至合同金额的70%后暂停支付。结算审计工作完成90%并经甲方、施工单位、咨询人三方确认,且乙方提供等额发票后,付到应得总金额90%。合同履行完毕(含全部专业),且乙方提供等额发票后日内付清余款。	服务期间节点	2021年:完成驻场服务,配合项目完成动态成本、进度款审核、变更签证测算等跟审工作,编制合同清单、补充合同清单,完成徐贾二三期试桩,首开区、一期二标、二三期桩基等结算一审工作,提交动态成本、进度款审核、变更签证测算资料,2021年度完成的合同清单、补充合同清单、工程结算书等资料,取得客户的服务确认单;  2022年:完成驻场服务,配合项目完成动态成本、进度款审核、变更签证测算等跟审工作,编制合同清单、补充合同清单,完成徐贾一期新风系统设备采购及安装、一期供水保温、一期地坪打磨、一期浴霸等结算一审工作,提交动态成本、进度款审核、变更签证测算资料,2022年度完成的合同清单、补充合同清单、工程结算书等资料,取得客户的服	①2021年:完成当年驻场服务,按照当年实际驻场工程师人数以及驻场时间,获取经客户确认的驻场服务确认单,按照合同约定确认驻场收入82.85万元。 ②2022年:完成当年驻场服务,按照当年实际驻场工程师人数以及驻场时间,确认驻场收入112.35万元,根据结算审计结果计算的由施工单位承担的超审费18.89万元,获取经客户确认的驻场服务确认单,按照合同约定合计确认收入131.24万元; ③2023年:完成当年驻场服务,按照当年实际驻场工程师人数以及驻场时间,确认驻场收入68.37万元,另二期二标	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
				<p>务确认单；</p> <p>2023年：完成驻场服务，配合项目完成动态成本、进度款审核、变更签证测算等跟审工作，编制合同清单、补充合同清单，徐贾一期二标、二期二标土建总承包、一期园林景观、二期塑钢门窗、徐贾二三期供配电等结算一审工作，提交动态成本、进度款审核、变更签证测算资料，2023年度完成的合同清单、补充合同清单、工程结算书等资料，取得客户的服务确认单。</p> <p>2024年1-6月：完成驻场服务，配合项目完成动态成本、进度款审核、变更签证测算等跟审工作，编制合同清单、补充合同清单，徐贾二期一标、三期土建总承包、一期套内瓷砖购销合同、二期板式柜购销合同、三期套内及公区精装合同等结算一审工作，提交动态成本、进度款审核、变更签证测算资料，2024年上半年完成的合同清单、补充合同清单、工程结算书等资料，取得客户的服务确认单。</p>	<p>总包结算及三期总包结算工作收取施工单位19.80万超审费，获取经客户确认的驻场服务确认单，按照合同约定合计确认收入88.17万元。</p> <p>④2024年1-6月：完成上半年驻场服务，按照当年实际驻场工程师人数以及驻场时间，确认驻场收入17.83万元，根据结算审计结果计算的由施工单位承担的超审费10.63万元，获取经客户确认的驻场服务确认单，按照合同约定合计确认收入28.46万元。</p>		
8	苏地2019-WG-47地块项目	<p>①设计阶段、招投标阶段造价咨询：合同金额113.95万元；</p> <p>(1)本合同无预付款；</p> <p>(2)设计阶段方案成本测算、分析及优化，在对应工程合同签订后30天内支付应付酬金的70%；余款应在项目竣工验收完成后30天内付清。</p> <p>(3)招标阶段工程量清单、标底编制(包括工程中期钢筋翻样)，商务</p>	项目估算编制、概算编制、招标控制价清单编制工作属于阶段性成果交付节点；	<p>2021年：完成景观工程及精装修工程招标工作、总承包工程的施工图重新量度工作，获取客户确认的进度款申报资料确认单；</p> <p>2022年：完成除总承包外的所有工程的施工图重新量度、变更预估、工程付款等项目过程管控工作，获取客户确认的进度款申报资料确认单；</p> <p>2023年：完成变更核算、景观工程结算</p>	<p>①2021年：完成景观工程、精装修工程招标工作，确认当年编标收入34.72万元，完成总承包工程施工阶段的施工图重新量度工作，确认驻场收入22万元，获取经客户确认的服务确认单，按照合同约定合计确认收入56.72万元；</p> <p>②2022年：完成除总承包外的所有工程的施工图重新量度、</p>	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
		<p>标回标分析在对应工程合同签订后 30 天内支付应付酬金的 70%；余款应在对应工程合同结算完成后 30 天内付清。</p> <p>②施工及结算阶段造价咨询：合同金额 113.42 万元；</p> <p>（1）本合同无预付款；</p> <p>（2）各阶段提交成果文件并经甲方确认后 15 个工作日内，付至该项服务费用的 70%；</p> <p>（3）所有结算协议完成并经甲方确认及考评后 15 个工作日内，付至该项服务费用的 70%；</p> <p>（4）本造价咨询合同结算完成且乙方提供咨询服务结算表后 30 个工作日内付清余款。</p>		<p>审核、精装修工程结算审核等跟审工作，获取客户确认的进度款申报资料确认单；</p> <p>2024 年 1-6 月：完成土建工程结算审核等，获取客户确认的进度款申报资料确认单。</p>	<p>变更预估、工程付款等项目过程管控工作，确认收入 30.97 万元，并取得客户确认的咨询工作内容确认单，根据合同确认收入 30.97 万元；</p> <p>③2023 年：完成景观工程、精装修工程结算工作，确认当年收入 11.69 万元；完成变更核算、景观工程结算审核、精装修工程结算审核，确认收入 35.05 万元；根据结算审计结果计算的由施工单位承担的超审费 80.73 万元，获取经客户确认的服务确认单，按照合同约定合计确认收入 127.46 万元；</p> <p>④2024 年 1-6 月：完成全部结算工作，确认收入 28.41 万元；根据结算审计结果计算的由施工单位承担的超审费 80.40 万元，获取经客户确认的服务确认单，按照合同约定合计确认收入 112.80 万元。</p>		
9	苏地 2019-WG-25 号 地块项目	<p>①跟踪审计服务费：固定单价包干 10 元/m<sup>2</sup>，暂定 260 万元；合同签订后，根据工程施工进度每季度等额支付合同额的 85%；付款总额达到合同价 85%时中止付款，结算全部完成办理完成后一个月内支付至项目咨询合同总金额的 100%；</p> <p>②完成设计总包、施工总包、监理、电梯 4 项公招，完成工程招标备案，暂定 20 万元。</p>	服务期间节点	<p>2021 年：完成驻场服务，完成招标代理备案，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等；10kV 接入安装工程、会所装饰、地坪划线及交通设施工程等专业工程招标预算编制，临电工程竣工结算等；总包土建和外墙保温等重计量转固编制等工作。提交项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账；</p> <p>10kV 接入安装工程、会所装饰、地坪划线及交通设施工程等专业工程招标预算编制，临电工程结算等；总包土建及外</p>	<p>①2021 年：完成招标备案工作，完成当年驻场服务，按照当年实际驻场时间，同时完成外墙保温的重计量工作，分别确认当年招标备案收入含税 20 万元、当年驻场收入含税 100 万元，另外收取核减效益收费含税 1.61 万元，获取经客户确认的服务确认单，按照合同约定合计确认收入 114.72 万元；</p>	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
				<p>墙保温的重计量成果，获得客户的服务确认单；</p> <p>2022年：完成驻场服务，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等；土方工程、示范区景观绿化工程等专业工程的结算审核。提交项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账；土方工程、示范区景观绿化工程等专业工程的结算审核报告，获得客户的服务确认单；</p> <p>2024年1-6月：完成室外排水工程的结算审核并提交审核报告，获得客户的服务确认单。</p>	<p>②2022年：完成全部驻场服务，确认驻场收入含税120万元，同时根据客户与施工方的补充协议向施工方收取超审费含税80万元，获取经客户确认的服务确认单，按照合同约定合计确认收入188.68万元；</p> <p>③2024年1-6月：完成室外排水工程的结算审核报告，收取超审费1.93万元，获取经客户确认的服务确认单，按照合同约定合计确认收入1.93万元。</p>		
10	苏州工业园区生物医药产业园五期工程A1、A2项目	①造价咨询费用按照苏价服[2014]383号文收费标准的60%收取；②每半年以已完成工程的合同金额为基数支付服务费用的70%，结算审计完成且双方结算确认应付服务费用后一次付清剩余款项。	服务期间节点	<p>2021年：完成过程跟踪审计工作、配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等；完成临电工程、试桩工程、桩基及基坑围护工程、施工总承包工程等工程的标底编制工作，提交过程跟踪审计工作月报及临电工程、试桩工程、桩基及基坑围护工程、施工总承包等工程的标底编制报告成果文件，获取客户确认的咨询工作内容确认单。</p> <p>2022年：完成过程跟踪审计工作、配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等；完成幕墙、精装、智能化、景观绿化等工程的标底编制工作，提交过程跟踪审计工作月报及幕墙、精装、智能化、景观绿化等工程的标底编制报告成果文件，获取客户确认的咨询工作内容确认单；</p> <p>2023年：完成过程跟踪审计工作、配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等；完成桩基基坑围护、幕墙、a2总包内审，提交A1、A2地块项目总</p>	<p>①2021年：完成当年进度款、合格工程量审核等跟审工作以及标底编制工作，分别确认编标收入88.21万元、跟审收入35.37万元，根据获取的经由客户确认的项目进度（合格工程量）及申报资料确认单，按照合同约定合计确认收入123.58万元</p> <p>②2022年：完成当年进度款、合格工程量审核等跟审工作以及标底编制工作，分别确认编标收入15.48万元、跟审收入100.46万元，根据获取的经由客户确认的项目进度（合格工程量）及申报资料确认单，按照合同约定合计确认收入115.94万元；</p> <p>③2023年：完成当年进度款、合格工程量审核等跟审工作，根据获取的经由客户确认的</p>	否	无



序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
				包、桩基基坑、装修、景观等过程造价咨询报告成果文件，获取客户确认的咨询工作内容确认单。	项目进度（合格工程量）及申报资料确认单，按照合同约定确认跟审收入 50.94 万元。		

## 2、工程监理及管理业务

工程监理及管理业务系在项目施工阶段及保修阶段，根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，向客户提供建设工程质量、造价、进度进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责等服务。上述服务伴随工程建设持续提供，服务周期较长，成果产生和交付通常分布于整个服务过程之中。

工程监理和管理业务通常在合同签署时会根据投资额及约定的费率计算总的服务费用，于工程建设周期内根据客户确认的施工进度（建设已投资额/预算投资额）确认当期的监理及管理服务收入。

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
1	苏州纳米技术国家大学科技园二期工程监理（二标段）	①合同含税价 1,135.26 万元，按照暂估建安工程造价万元*1.221%监理费率；若审计确定的建安造价与中标建安造价幅度在 10% 以内，监理酬金不调整；若超出 10% 的，则超出 10% 以外部分按同样的监理费率调整；②竣工验收合格前，按季度最后一个月的工程进度款同时核算，计付至监理完工额对应的监理酬金 70%；③工程竣工验收合格，支付至建立酬金暂估总额的 80%，工程结算审计完成后支付至监理酬金结算价的 90%；余款在工厂缺陷责任期满后付清。	服务期间节点	2022 年：当年地下室底板完成，顶板完成 90%，主体结构完成 80%，折合施工单位完成合格工程量产值约为 10,889 万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2023 年：当年总包地坪完成，土方回填完成，室外雨污水完成 70%，装饰完成 80%，幕墙完成 95%，折合土建总包单位完成的合格工程量产值约为 29,443 万元，幕墙单位完成的合格工程量产值约为 6,770 万元，装修单位完成的合格工程量产值约为 544 万元，提交监理月报、合格	①2022 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 125.44 万元； ②2023 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 423.42 万元； ③2024 年 1-6 月：完成上半年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
				工作量审核文件,获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单; 2024年1-6月上半年完成竣工预验收的所有监理工作,折合土建总包单位完成的合格工程量产值约为17054万元,幕墙单位完成的合格工程量产值约为7477万元,装修单位完成的合格工程量产值约为4471万元,景观单位完成的合格工程量产值约为209万元,提交监理月报、合格工作量审核文件,获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。	务费用申报单,根据合同约定确认收入336.50万元 截至2024年6月末,该项目收入已确认完毕。		
2	苏州乐园森林世界—森林城家庭游乐区项目监理	①合同总价693.98万元,总价包干(费率=合同暂定价/工程暂定基价),工期延长或延误,监理费不另行增加;因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量减少时,按减少工作量的比例从协议书约定的正常工作酬金中扣减相同比例的酬金;②每两个月按实际完成工作量对应监理费的60%支付,工程竣工验收合格后付至合同价的80%,竣工验收合格满一年付至合同价的90%,余款竣工验收合格满二年付清	服务期间节点	2021年:项目进展至东西区主体结构施工,二次结构施工中,折合施工单位完成合格工程量产值约为18,401万元,提交监理月报、合格工作量审核文件,获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单; 2022年:项目进展至外装幕墙施工,配套市政道路施工中,折合施工单位完成合格工程量产值约为11,888万元,提交监理月报、合格工作量审核文件,获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单; 2023年:完成装修至竣工验收阶段监理工作,折合施工单位完成合格工程量产值约为10,847万元,提交监理月报、合格工作量审核文件,获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。 2024年1-6月:根据第三方跟审结果确认验收阶段其他零星合格工程量。	①2021年:完成当年合格工程量产值对应的监理工作,取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单,根据合同约定确认收入203.15万元; ②2022年:完成当年合格工程量产值对应的监理工作,取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单,根据合同约定确认收入129.73万元; ③2023年:完成当年合格工程量产值对应的监理工作,取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单,根据合同约定确认收入118.37万元。 ④2024年1-6月:根据第三方跟审结果补充确认验收阶段其他零星合格工程量,取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单,根据合同约定确认收入20.65万元。 截至2024年6月末,该项目收入已确认完毕。	否	无



序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
3	达善花园二期项目D区 监理	①以“发改价格【2007】670号文”为依据，基价暂按54,300万元为基数，暂定监理费合同金额582.84万元，最终监理费收取基价按照工程审定价为准（费率=合同暂定价/工程暂定基价）；②付款与建设工程同步，工程进度款按合同内完成合格工作量的60%支付；③工程竣工验收并中介审核后付至中介审计价的80%，中介审计满一年且工程竣工满两年后支付90%，工程竣工满三年且签发完所有证书文件后付清；④如遇国家审计，国家审计后付至国家审计价的90%，国家审计满一年或国家审计定案并工程竣工验收满三年付清且签发完所有证书文件后付清。	服务期间节点	2021年：完成各号楼主体施工，各号楼二次结构施工，地库基本结束，配电房主体施工，折合施工单位完成合格工程量产值约为20,844万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2022年：完成各号楼外墙涂料、门窗安装基本完成，公区装修基本结束，折合施工单位完成合格工程量产值约为23,502万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。	①2021年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入221.52万元； ②2022年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入241.68万元。 截至2023年末，该项目收入已确认完毕。	否	无
4	北桥街道盛北花园十期（北区）安置房项目监理（北标段） 监理	①暂估监理酬金总额449.05万元，暂估建筑安装工程估价47,645万元*0.942% 监理费；结算以相开管委[2012]4号文为准，超出原合同金额部分，以原合同费率的70%结算，合同履行期间监理费率不调整；②根据工程进度按50%比例支付，每年支付2次；项目完工后，完成竣工（备案）付至合同价的70%；竣工结算审计完成后付至合同价的90%；余款在保修期期满后付清。	服务期间节点	2021年：完成了基础至主体阶段的监理工作，折合施工单位完成合格工程量产值约为5,300万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2022年：完成了主体阶段的监理工作，折合施工单位完成合格工程量产值约为25,800万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2023年：完成了装修至竣工验收阶段的监理工作，完成了合同内的工程量，折合施工单位完成合格工程量产值约为10,000万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。 2024年：确认项目竣工所有合格工程量，完成了合同内所有的工程量，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。	①2021年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入39.22万元； ②2022年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入237.37万元； ③2023年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入99.01万元。 ④2024年1-6月：确认竣工阶段所有合格工程量产值对应的监理收入，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入65.71万元。 截至2024年6月末，该项目收入	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
					已确认完毕。		
5	上市科创园二期项目监理	①按发改价格，暂按工程造价约 43,835 万元为基数执行苏价服[2007]670 号文，下浮 30%，计算得出监理费 453.69 万元（费率=合同暂定价/工程暂定价）；②监理费与建设工程同步按工程形象进度比例支付，竣工验收合格后付款至监理费的 80%，竣工验收合格满两年且竣工结算完成的，一个月内付清余款，以时间在后者为准。	服务期间节点	2022 年：项目进展至室内装饰装修、外墙装饰装修、配套市政工程施工，折合施工单位完成合格工程量产值约为 30,378 万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2023 年：完成竣工验收及相关监理工作，施工单位完成所有产值，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。	①2022 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 290.94 万元； ②2023 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 136.59 万元。 截至 2023 年末，该项目收入已确认完毕。	否	无
6	姑竹地块安置房项目	①合同金额暂定 480 万元，监理酬金计算方式按照结算审定金额*1%计取监理费，施工合同总价 4.397 亿，实际按 439.70 万元进行结算； ②工程完成 50% 支付对应服务费合同金额的 40%，工程竣工验收合格一周内支付对应服务费合同金额的 30%，工程审计结束后一周内支付剩余金额。	形象进度节点	2021 年：项目 1~7#房装饰装修施工中，幼儿园主体验收完成，装饰装修施工中，折合施工单位完成合格工程量产值约为 26,361 万元，已完成过半工程，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2023 年：完成竣工验收及相关监理工作，施工单位完成所有产值，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。	①2021 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 165.92 万元。 ②2023 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 248.89 万元。 截至 2023 年末，该项目收入已确认完毕。	否	无
7	南大附属小学项目监理	①暂估监理酬金总额 503.6 万元（以工程暂估造价 35000 万元为基数计算，根据《省物价局省建设厅转发国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理及相关服务收费管理规定〉的通知》（苏价服【2007】195 号）计算并按中标下浮率（20%）下浮，最终结算金额根据监理工程竣工结算审定金额据实调整。②监理酬金按照如下周期支付：监理酬金按工程形象	服务期间节点	2023 年：完成基础至主体阶段的监理工作，进入装饰装修阶段监理，折合施工单位完成合格工程量产值约为 12,623 万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2024 年 1-6 月：完成了装饰装修的监理工作，折合施工单位完成合格工程量产值约	①2023 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 171.36 万元； ②2024 年 1-6 月：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
		进度同比例支付，工程竣工验收后 60 日内支付至监理酬金签约合同价的 80%，竣工验收满 1 年后 60 日内支付至监理酬金签约合同价的 80%，竣工验收满 1 年后 60 日内支付至监理费用核定结算金额的 90%，监理工程缺陷责任期满后 60 日付清余款；		为 14,258 万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。 截至 2024 年 6 月末，累计完成的合格工程量产值为 26,881 万元，占总工程比约为 76.81%。	费用申报单，根据合同约定确认收入 182.91 万元。		
8	苏州龙之梦大酒店	①合同总价：483 万元；②每季度按时按实支付监理费用,其中桩基阶段收费 11.5 万元；基坑围护阶段收费 17.25 万元；基础阶段收费 101.25 万元；主体阶段 177.38 万元；装饰阶段 78.9 万元，余款作为履约保证金，如乙方在竣工验收工程中未能提供配合监理服务，该履约保证金全部扣除。待竣工验收完成后支付监理费至 410.55 万元；待备案表等所有手续的签字及盖章全部完成后支付余款。	服务期间节点	2021 年：完成桩基、基坑围护验收以及基础阶段的监理工作，提交监理月报，桩基、基坑围护竣工验收证明，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2022 年：完成基础至主体及装饰开始阶段的监理工作，提交监理月报，基础阶段竣工验收证明，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。 2023 年：完成主体结构的监理工作，提交监理月报，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。 2024 年 1-6 月：完成主体结构剩余监理工作，进入装饰装修阶段的监理工作，提交监理月报，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。 截至 2024 年 6 月末，桩基阶段、基坑围护阶段和基础阶段的完工程度为 100%；主体阶段的完工程度为 100%；装饰装修阶段的完工程度为 20%。	①2021 年：根据已完工监理工作，确认桩基及基坑围护阶段收入 27.12 万元，按实际服务周期确认基础阶段收入 42.46 万元，并取得客户确认的监理进度及费用支付报审表，按照合同约定共计确认收入 69.58 万元； ②2022 年：根据已完工监理工作，确认剩余基础阶段收入 53.07 万元，按实际服务周期确认主体阶段收入 35.85 万元，并取得客户确认的监理进度及费用支付报审表，按照合同约定共计确认收入 88.92 万元； ③2023 年：根据已完工监理工作，按实际服务周期确认主体阶段收入，并取得客户确认的监理进度及费用支付报审表，按照合同约定确认收入 95.62 万元。 ④2024 年 1-6 月：根据已完工监理工作，按实际服务周期确认剩余主体阶段收入 35.86 万元，按实际服务周期确认装饰阶段收入 14.89 万元，并取得客户确认的监理进度及费用支付报审表，按照合同约定确认收入 50.75 万元。	否	无
9	苏州吴中生物医药产业	①合同总价暂定 329.76 万元,工程总价 2.5816 亿元*1.277%（中标费率），最终按审计后的	服务期间节点	2021 年：完成项目 A、B、C1、F 楼主体结构验收，开始内外装饰装修施工，折合	①2021 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
	园发展有限公司可分割销售高标准厂房项目	价格执行。项目全部结算审计定案后一次性调整工程量和结算金额；②每月支付投资监理核定工程量的 70% 支付，工程结束付至合同总价的 70%，审计定案结束后支付至审定价的 95%，余款 5% 在项目保修期结束后付清；		施工单位完成合格工程量产值约为 12,346 万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2022 年：完成装修至竣工验收的监理工作，折合施工单位完成合格工程量产值约为 11,682 万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。 2024 年 1-6 月：项目完成结算审计，根据结算审计结果确认最终结算价。	认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 148.74 万元； ②2022 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 140.74 万元。 ③2024 年 1-6 月：根据结算审计确认最终监理收入，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 12.56 万元。 截至 2024 年 6 月末，该项目已全部确认完毕。		
10	文溪花园五期安置小区（东地块）工程监理二标段（不含人防）	①合同总价为 569.09 万元，工程总价 4.0223 亿元*1.414837%（中标费率），最终按审计后的价格执行）；②每月按投资监理核定工程量的 70% 支付，工程结束付至合同总价的 70%，审计定案结束后支付至审定价的 95%，余款 5% 在项目保修期结束后付清。	服务期间节点	2021 年：完成项目所有主体、二次结构、屋面防水、保温，内外墙抹灰等，折合施工单位完成合格工程量产值约为 19,208 万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2022 年：完成项目装饰装修至预验收前的所有监理工作，折合施工单位完成合格工程量产值约为 3,495 万元，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单； 2023 年：完成了装修至竣工验收的监理工作，施工单位完成所有合同内的工程量，提交监理月报、合格工作量审核文件，获取客户确认的工程监理进度及服务费用申报单。	①2021 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 254.31 万元； ②2022 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 37.73 万元； ③2023 年：完成当年合格工程量产值对应的监理工作，取得客户确认的工程监理进度及服务费用申报单，根据合同约定确认收入 5.39 万元。 截至 2023 年末，该项目收入已确认完毕。	否	无

### 3、全过程咨询业务



全过程咨询业务系在接受建设单位委托，对包含项目决策、工程建设、项目运营在内的建设项目全生命周期向客户提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的一体化工程咨询服务，具体包括工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计、前期咨询等部分或全部服务内容。发行人的服务伴随工程建设持续提供，服务周期较长，服务内容丰富，服务成果多样，且成果产生和交付通常分布于整个服务过程之中。

根据公司和业主签订的全过程咨询合同约定，可以分为两种情形，一种是各项服务构成单项履约义务的情形，另一种是各项服务不构成单项履约义务的情形。

如果合同中明确约定了各单项服务内容及服务价格，单项服务履约不受其他服务的影响，各单项服务作为可明确区分服务的承诺，构成单项履约义务；各单项服务在合同中的单独标价即为合同对价，发行人在完成该单项履约义务并经客户或第三方确认时确认收入。

如合同约定将多项服务整体委托给发行人且未明确约定各项服务对应价格，该类项目各项服务内容通常高度关联，业主方通常关注整体服务的成果，故将合同整体作为单项履约义务。客户在发行人完成阶段性节点工作时，按照相关合同条款约定的各阶段进度对应的结算比例进行结算并确认收入。

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
1	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	①固定收费：含税 1,578.949 万元；②合同签订后，支付合同价款的 30%作为定金，合同履行完毕后，定金抵作部分咨询服务费；取得工程施工许可证后，支付合同价款的 10%；地下室顶板完成并验收合格后，支付合同价款的 10%；主体封顶后验收合格	形象进度节点	①2022 年完成工作包括：前期咨询（提交项目建议书、各项可研报告）、项目设计工作（提交施工图、设计方案等）、施工总承包及泛光照明灯工程的招标代理（提供招标文件及中标通知书等）、施工过程跟踪审计（提交跟审月报、进度款审核报告等）、项目施工建设、主体结构验收及装饰装修阶段的监理工	①2022 年：2022 年 12 月项目主体封顶并验收合格，取得客户确认的全过程咨询服务进度及费用申报单，客户确认履约进度为 60%，根据合同约定确认收入 898.08 万元； ②2023 年：项目当年竣工验收，取得客户确认的全过程咨询服务	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
		后,支付合同价款的10%;整体工程竣工验收完成后,最高支付至合同价款的70%;剩余价款待结算审计后支付;3%的质量保证金在责任期满后一次付清。		作(提交监理月报等),另外取得了客户确认的全过程咨询服务进度及费用申报单。 ②2023年完成工作包括:配合完成施工及竣工验收过程中的设计工作、室外工程及独立变电所等工程的招标代理(提供招标文件及中标通知书等)、施工过程跟踪审计(提交跟审月报、进度款审核报告等)、项目室外工程及内部装饰装修、竣工验收阶段的监理工作(提交监理月报等),另外取得了客户确认的全过程咨询服务进度及费用申报单。	进度及费用申报单,客户确认履约进度为40%,依据合同约定,将合同额剩余的40%确认为当年收入,金额为595.83万元。		
2	华中师大苏州实验中学项目全过程工程咨询服务	①合同估算总价含税1,488.96万元;②工程监理费支付:每月按投资监理核定工程量的70%支付,工程结束付至合同总价的70%,审计定案结束后付至审定价的95%,余款5%在项目保修期结束后付清;③工程预算、招标控制价、投标报价(含工程量清单编制)编制服务费在提交成果文件后一个月内支付70%,剩余款项第二年付清;④跟踪审计过程服务费按实际完成产值比例季度结算70%,剩余款项工程整体竣工验收完成第二年支付结束;⑤项目策划服务费在获得相关报告批复许可后一次性付清;⑥建筑信息模型(BIM)咨询服务费在审图版图纸对应模型及相应成果完成后支付该单项咨询费用的30%;完成地下室管线综合交底,并出图后一个月	前期咨询、工程预算、招标控制价、投标报价(含工程量清单编制)编制等属于时点法确认;工程监理及管理、跟踪审计属于服务期间节点;BIM服务属于阶段性成果交付节点。	①2022年完成工作包括:前期咨询(提交项目建议书、各项可研报告)、项目施工建设阶段的监理工作(提交监理月报等)及跟踪审计工作(提交进度款审核报告等),另外取得了客户确认的全过程咨询服务进度及费用申报单。 ②2023年完成工作包括:项目施工建设阶段的监理工作(提交监理月报等)、跟踪审计工作(提交进度款审核报告)及BIM咨询工作(提交审图版图纸对应模型、地下室及地上管线综合出图、BIM模型等),另外取得了客户确认的全过程咨询服务进度及费用申报单。 ③2024年1-6月完成工作包括:项目施工建设阶段的监理工作(提交监理月报等)、跟踪审计工作(提交进度款审核报告)、提交工程预算成果文件,并取得了客户确认的全过程咨询服务进度及费用申报单。	①2022年:依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单,确认除环评验收以外的前期咨询服务73.59万元,按当年施工工程量占比确认工程监理费及跟踪审计费用326.05万元,合计确认不含税收入399.64万元; ②2023年:依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单,按当年施工工程量占比确认工程监理费及跟踪审计费用297.96万元,BIM服务已完成至地上部分管线综合交底并出图,按合同约定结算节点70%确认106.94万元,合计确认不含税收入404.90万元; ③2024年1-6月:依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单,按当年施工工程量占比确认工程监理费及跟踪审计费用88.75万元,完成工程预算等服务确认50.16万元,合计确认不含税收入	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
		内支付该单项咨询费用的 20%；完成地上部分管线综合交底，并出图一个月内支付该单项咨询费用的 20%；完成竣工数据测量及模型信息加载，出具竣工模型后，支付单项咨询费用的 20%，工程整体竣工验收完成后一个月内支付建筑信息模型（BIM）咨询服务费余款。			138.91 万元。		
3	新建元数谷四期全过程咨询	①合同总价 1,018.10 万元，其中项目策划酬金 29.70 万元，工程监理酬金 718.40 万元，造价咨询酬金 270 万元；②项目策划费总价包干，受托人向委托人提交策划工作成果并经委托人验收合格后 30 日内，委托人向受托人支付策划费用总额的 100%；③工程监理费为总价包干，在工程进度款支付的同时，按工程完成的进度，支付至与工程进度相应的监理费用的 70%，竣工验收通过、交付使用后，支付到工程监理总费用的 80%，交付满半年（经委托人确认能有效履行合同内容）支付到 95%，保修期满一年，委托人视受托人保修期内服务情况结清尾款；④全过程服务费中的编标费在相应施工合同签订后一个月内支付至该单项编标费用的 80%，全过程服务费中的基本费、驻场费，按施工方现场完成工程产值对应中标比例费率的 75%，每季度支付一次，项目竣工验收后一个月内累	服务周期节点	①2022 年完成桩基阶段及主体施工过程中约定的监理工作（提交监理月报等）； ②2023 年完成桩基工程竣工结算审计、施工过程中造价咨询跟踪审计工作（提交跟审月报、进度款审核报告、签证变更报告等），基础、主体施工阶段合同约定的监理工作（提交监理月报等）； ③2024 年 1-6 月完成：施工过程中造价咨询跟踪审计工作（提交跟审月报、进度款审核报告、签证变更报告等），主体、装饰、市政景观等施工阶段合同约定的监理工作（提交监理月报等）。	①2022 年：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，按当年施工工程量占比确认工程监理费 35.44 万元； ②2023 年：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，按当年施工工程量占比确认工程监理费及过程造价控制费用，共计 354.62 万元； ③2024 年 1-6 月：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，按当年施工工程量占比确认工程监理费及过程造价控制费用，共计 191.66 万元。	否	无



序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
		计支付至该部分费用中标金额的80%，停止支付。余款作为质量保证金，待该项目最终结算审计结束后一个月内若受托人无违约情形，则全额付清。					
4	苏州珂玛材料产业园区项目	①合同总价 525 万元，其中 50 万元为奖励费，视考评确定。②咨询服务合同签订后，甲方支付 10%；确定总包单位并签订施工合同后再付 20%；基础工程完成，支付 10%；主体工程完成，支付 10%；二次结构完成，支付 10%；项目竣工验收完成，支付 15%；项目归档完成，支付 20%。甲方将预留 5%的咨询服务费作为乙方的质量保证金，在竣工验收两年后的 30 天内支付。	形象进度节点	①2021 年完成招标代理文件的编制及配合建设单位完成设计概算等造价咨询工作，完成项目方案的审批、规划报送、施工前期手续等监理工作； ②2022 年完成总承包单位、幕墙单位的招投标工作，项目预算编制的造价咨询报告、清标等工作，设计工作的协调及审查、取得审图合格证、特殊工程的消防图纸审查、完成前期各项手续的办理，规划许可证的办理、总承包工程、幕墙工程的施工许可证办理、临水临电手续的办理等基础阶段合同约定的监理及管理工作； ③2023 年完成景观绿化工程、海绵工程的招投标工作，审核完成招标图纸与施工图纸差异的造价审核、景观绿化工程预算编制，海绵工程预算编制，该项目设计图纸的变更协调出图，及规划变更报验及施工图变更审查工作，完成项目后期工程施工及验收协调工作等合同约定的监理工作。	①2021 年：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，确认合同总额的 10%，金额 44.81 万元； ②2022 年：当年基础工程完成，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，确认合同总额的 30%，金额 134.43 万元； ③2023 年项目竣工验收完成，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，确认合同总额的 35%，金额 156.84 万元。	否	无
5	苏州特瑞特机器人有限公司智能制造产业基地项目	①合同总价 252.50 万元，合同对应的服务费的费率为 2.5%，此费率为固定不变；最终服务费以项目竣工后造价审核或核对为准，按实调整；造价咨询服务中结算审计核减服务费 3.5%由施工企业承担；②咨询服务费支付：合同签订后，甲方支付 10%；确定	形象进度节点	①2021 完成总承包、客货梯的招投标工作，总承包工程标底编制、清标、材料价调差、个别变更先行审核等造价咨询工作；办结规划许可证、审图、总承包施工许可证、施工验线等及合同约定的其他监理管理工作，并取得客户确认的咨询费支付报审表； ②2022 完成幕墙、一体板、内装、供	①2021 年：项目主体完成，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，根据合同总额的 40%，确认收入 95.28 万元； ②2022 年：项目竣工验收完成，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，根据合同总额的 25%，确认收入 59.55 万元；	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
		总包单位并签订施工合同后支付 20%；施工期间基础完成付 10%；主体完成付 10%；项目竣工验收完成支付 25%；项目归档完成支付 20%；项目决算审计完成后尾款一次性支付；甲方预留 5%，作为质量保证金，竣工验收两年后的 30 天内支付		<p>配电、景观绿化、智能化、空调、厨房设备等招标代理工作，幕墙标底编制及清标、内装标底编制及清标、供配电标底编制及清标等造价咨询工作；幕墙施工许可证、内装施工许可证、正式自来水、正式用电申请、燃气申请等及合同约定的其他监理管理工作，并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表；</p> <p>③2023 完成供配电、内装的结算审核等造价咨询工作，档案预验收及正式验收、竣工备案、地籍调查及验收、不动产证、临时用地复垦退地、交付后的维保维修跟进年质保期等监理管理工作，并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表；</p> <p>④2024 年 1-6 月完成总承包、幕墙、成品保温一体板工程的结算审核等造价咨询工作，提交造价审核报告。</p>	<p>③2023 年：当年项目归档完成，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，根据实际审核的项目造价 1.324 亿元*费率 2.5%，扣除已经确认的含税收入（合同金额 252.50 万元*75%），确认不含税收入 133.57 万元，另确认施工单位结算审计超审费 1.06 万元，合计确认收入 134.63 万元；</p> <p>④2024 年 1-6 月：依据施工单位的服务费用确认单，确认施工单位结算审计超审费 27.58 万元。</p>		
6	总部研发大楼项目（创业园四期）	①① 合同总价 1,074 万元，包括：工程设计（设计优化）基本费为 0，按经各方确认后优化金额的 10%比例计奖励费，奖励费 200 万元封顶；工程监理暂估 756 万元，监理中标费率 0.675%，监理费最终结算金额以所监工程项目的审定价之和为计费额，乘以监理中标费率，按实结算；项目管理 5 万元包干价；BIM 咨询酬金：113 万包干价；②费用支付：设计优化费在项目竣工结算审计完成，受托人提交的“优化设计成果报告”通过确认，一次性付清；监理费付款与建设工程同步，按工程形象进度同比例支付	设计优化属于时点法确认，设计成果确认后一次性确认；其他：服务期间节点	<p>①2023 年完成：监理：完成基础至主体结构施工阶段的监理工作，施工单位完成合格工程量产值约为 8,589 万元；设计优化：完成优化意见及测算金额报告；BIM：1、整个项目的各专业 BIM 模型建立完成 2、提供施工总平面布置及施工方案模拟等辅助管理措施，配合建设单位加强施工现场管理，保证施工单位按图施工，实时将模型和施工现场进行比对，校验 BIM 模型 3、审核施工单位进度款事宜；项目管理：组织各专业图纸会审工作；并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表；</p> <p>②2024 年 1-6 月完成：监理：主体结构至装饰装修阶段的监理工作，施工单位完成合格工程量产值约为 37,996 万</p>	<p>①2023 年：项目基础完成，主体结构施工进行中，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，按施工单位完成合格工程量产值*监理中标费率 0.675%，确认监理服务费收入 54.70 万元；</p> <p>②2024 年 1-6 月：项目主体结构完成，装饰装修工程进行中，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，按施工单位完成合格工程量产值*监理中标费率 0.675%，确认监理服务费收入 241.95 万元。</p>	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
		至暂估监理费的 60%，竣工验收完成且移交监理资料后支付至暂估监理费的 80%，结算审计完成且合同约定的责任义务完毕后付至监理费结算金额的 97%，余款在受监工程项目缺陷责任期届满且受托人无违约行为后 30 天内全部支付（无息）。如遇国家审计，以国家审计机关的审定数为准。		元；BIM：审核施工单位进度款事宜；并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表。 除监理以外的服务尚未达到合同约定的结算节点。			
7	新建苏高科智能制造创新园项目全过程工程咨询服务（西地块）	①合同含税价 388.00 万元。其中，监理费以发改价格[2007]670 号文 50%为计费标准，最终结算计费额以所监工程的工程审定价为准；造价咨询费以苏价服[2014]383 号文*50%为计费标准，依据相应工程招标控制价按实结算；项目管理酬金 5.00 万元；②监理费付款与形象进度同比例 60%支付，竣工验收且监理资料移交后付至合同价 80%，受监工程结算审计完成且合同约定责任义务履行完毕后进行监理费用结算并付清；造价咨询预算编制费用提交咨询成果文件 30 日内付 80%，余款待相关施工结算审计完成后 30 日内付清；跟踪审计咨询费按工程形象进度同比例支付 50%，竣工验收付至 60%，跟审报告提交至合同 80%，结算审定后付清余款；竣工备案完成、移交使用后一次性付清	预算编制属于时点法确认；工程监理及管理、跟踪审计属于服务期间节点。	①2022 年完成施工过程的跟踪审计工作（提交跟审月报、进度款审核报告等），协助建设单位办理施工许可、报批报建手续、完成基础、主体阶段合同约定的监理及管理工作（提交监理月报等），另外取得了客户确认的全过程咨询服务进度及费用申报单； ②2023 年完成土建总承包预算编制工作、跟踪审计工作（提交跟审月报、进度款审核报告等），协助业主分包管理和消防、环保等专项验收，协助组织竣工验收、组织竣工预验收、参加竣工验收，完成合同约定的监理及管理工作，提交监理月报等。	①2022 年：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，按当年施工工程量占比确认工程监理费及过程跟踪审计费用 144.72 万元； ②2023 年：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，按当年施工工程量占比确认工程监理费及过程跟踪审计费用 103.92 万元，项目施工总承包预算编标咨询费 32.24 万元，共计 136.16 万元。 ③2024 年 1-6 月，提交跟审报告，确认过程跟踪审计费用的 80%，扣除以前年度已确认部分，确认过程跟踪审计费用 4.72 万元。	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
8	年产 1000 台/套基于机器视觉的智能检测系统及产线新建项目	①合同总价为 310 万元，其中监理费 150 万，项目管理费 100 万，BIM 咨询费 60 万；②管理费支付：咨询服务签订，支付 10%，即 10 万元；施工许可证办理完成支付 20%，即 20 万元；基础工程完成支付 15%，即 15 万元；主体工程完成支付 20%，即 20 万元；项目验收、结算及归档完成支付 15%即 15 万元；项目房产证办理及资料移交完成支付 20%即 20 万元；③监理费支付：基础工程完成支付 25%即 37.5 万元；主体工程完成支付 20%即 30 万元；项目竣工验收完成支付 30%即 45 万元；项目审计及归档完成支付 20%即 30 万元；5%质保金即 7.5 万元竣工验收 2 年后支付；④BIM 服务费支付：完成 BIM 搭建提交图纸问题报告支付 30%；完成 BIM 全专业碰撞、优化方案等支付 30%；项目竣工验收通过，提交 BIM 竣工模型并完成使用及培训，支付 40%。	<p>监理及管理费：形象进度节点；</p> <p>BIM 服务：阶段性成果文件提交节点。</p>	<p>①2021 年完成项目前期手续办理，施工图审图、现场协同管理及基础阶段合同约定的监理工作，总包、消防、幕墙等供应商招标代理工作，各个单体建筑、结构、机电、幕墙等 BIM 模型搭建、单专业图纸问题核查、多专业碰撞问题核查等、8#单体机电管线各专业 BIM 出图及综合管线 BIM 出图等 BIM 服务工作，并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表；</p> <p>②2022 年完成供电咨询、正式用水、用电、燃气报建手续办理等管理工作及主体及装饰装修阶段合同约定的监理工作，内装、空调、市政等供应商招投标工作，5#7#9#及地下室机电管线各专业 BIM 出图及综合管线 BIM 出图，室外管线 BIM 模型搭建，室外综合管线多专业碰撞问题核查等 BIM 服务工作，并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表；</p> <p>③2023 年完成项目各项竣工验收手续办理（包括消防、人防、雨污水、海绵城市、规划等），现场协同管理等管理及组织竣工预验收、参加竣工验收等合同约定的监理工作、室外综合管线 BIM 出图并现场交底工作、现场施工辅助、模型调整工作、现场机电管线测量并调整竣工模型，设备信息采集并录入 BIM 竣工模型，BIM 竣工模型交付及培训交付等 BIM 服务工作，并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表。</p> <p>④2024 年 1-6 月完成项目归档，项目竣工验收通过，提交 BIM 竣工模型并完成使用及培训。</p>	<p>①2021 年：施工许可证办理完成，完成 BIM 全专业碰撞、优化方案等，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，根据合同约定，确认项目管理费的 30%及 BIM 服务的 60%，共确认收入 62.26 万元；</p> <p>②2022 年：主体工程完成，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，根据合同约定，确认工程监理费的 45%、项目管理费的 35%、当年 BIM 服务因生产车间 5 号楼、9 号楼及相应地下室设计修改合同补增 10 万，另确认造价咨询费用 15.58 万元，共确认收入 120.83 万元。</p> <p>③2023 年：当年项目竣工验收完成，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，根据工程监理费的 30%，确认收入 42.45 万元。</p> <p>④2024 年 1-6 年：项目审计及归档完成，提交 BIM 竣工模型并完成使用及培训，依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，根据工程监理费的 25%及 BIM 服务费用的 40%，共确认收入 58.02 万元。</p>	否	无

序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
9	SXDK20210011 地块（五星路东、昌南路北居住 R）	<p>①合同总价 1,248 万元，其中监理费 687.74 万元，造价咨询费 401.62 万元，BIM 服务 158.64 万元；②监理费支付：过程中与工程进度款同比例 70% 支付，竣工验收通过支付至 80%，交付满半年付至 95%，保修期满一年后付清；③造价咨询支付方式：编标费在相应施工合同签订后一个月内支付至该单项编标费用的 80%；④全过程管理服务中的基本费、驻场费，按施工方现场完成工程产值对应中标比例费率的 75%，每季度支付一次。项目竣工验收后一个月内累计支付至该部分费用中标金额的 80%，停止支付；⑤全过程服务费中的编标费、基本费、驻场费咨询费余款作为质量保证金，待该项目最终结算审计结束后一个月内若受托人无违约情形，则全额付清。⑥BIM 费用支付：完成场地模型支付 30%；完成模型交底指导支付 40%；完成运维配合支付 30%</p>	跟踪审计及监督管理服务：服务期间节点；BIM 服务：阶段性成果文件提交节点；编标服务属于时点法。	<p>①2023 年完成工作包括：造价咨询：基建临时用电计量柜及电缆工程、1 期 2 期及生活区 500KVA 箱变租赁及通道电缆工程、一期总承包工程预算编制、售楼处样板房精装修测算等；BIM 服务：第 1 阶段，规划阶段 BIM3.0 咨询服务、模型创建及报审相关工作，并取得建管局规划阶段 BIM 审查意见书。第 2 阶段，施工图设计阶段 BIM4.0 咨询服务全部完成、已完成施工图设计阶段 BIM4.0 模型创建整改及报审相关工作，并取得建管局施工图设计阶段 BIM 审查意见书。第 3 阶段，施工阶段 BIM4.5 咨询服务、已完成模型接受修改、BIM 实施方案编写、场地模型搭建、BIM 图纸会审、土建模型综合深化（预留预埋）；监理及管理：项目前期及施工阶段合同内约定的监督管理工作。取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表。</p> <p>②2024 年 1-6 月完成：监理：完成基础至主体施工、3#楼售楼处开始施工至交付开放等合同约定的相关监理工作；BIM 咨询：完成 BIM 实施方案的修改完善、场地模型报告、预留预埋报告、施工 4D 进度模拟；完成一期地库机电三版模型管综调整，净高分析，出图，3D 漫游模拟并进行施工交底、一期室外机电管网建模并提交问题报告、一期 C、D 户型精装建模并提交问题报告；施工现场无人机 720 全景拍摄；造价咨询：完成图纸会审的审核及对账工作；现场总包、材料检测、桩基与支护、办公室装修、售楼处电梯、大区供电咨询</p>	<p>①2023 年：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，以及合同的约定，按当年施工工程量占比确认工程监理费及跟踪审计费用 170.56 万元，以及 BIM 服务已完成场地模型，确认单项收费的 30%，金额 44.90 万元，合计确认收入 215.46 万元；</p> <p>②2024 年 1-6 月：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，以及合同的约定，按当年施工工程量占比确认工程监理费及跟踪审计费用 64.50 万元。</p>	否	无



序号	项目名称	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
				等进度款审核工作；总包土建、水电安装、景观市政等签证测算；取得业主确认的咨询费支付报审表。			
10	苏地 2020-WG-56 号地块项目建设全过程工程咨询管理服务	①合同总价 326.42 万元；造价咨询暂定 126.42 万元，最终按照苏价服[2014]383 号文*70% 计取（效益收费不计）；②项目管理费暂定 200 万元，最终按照财政部[2016]504 号文的收费标准进行结算；项目管理费分 24 月每月支付进度款 6 万元，竣工验收合格付至 80%，余款待项目管理目标考核后按合同支付；③标底编制费待咨询成果文件经委托人认可后 30 日内支付 80%，余款待相关工程施工结算审计完成后 30 日内付清；④跟踪审计费暂定 80 万元，进度款分 24 月每月支付 3 万元，竣工验收合格付至 80%，余款待项目管理目标考核后按合同支付。	标的编制属于时点法确认；项目管理及跟踪审计：服务期间节点	①2021 年完成前期报批报建、设计管理、开工前准备、施工阶段管理等管理工作，项目概算、施工总承包、临电预算编制、过程跟审等造价咨询工作，并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表； ②2022 年完成设计及施工阶段项目管理、材料询价（交通标识及护栏项目、电梯）、预算编制（招商中心、10KV 变电所）、过程跟审等造价咨询工作，并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表； ③2023 年完成施工及竣工验收阶段的管理工作，预算编制（导视系统、通信网络配套）、过程跟审等造价咨询工作，并取得客户确认的项目进度及咨询费支付报审表。	①2021 年：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，以及合同的约定，按照当年实际服务周期，确认工程监理 6 万*10 个月，跟踪审计费 3 万*10 个月，合计确认不含税收入 84.91 万元； ②2022 年：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，以及合同的约定，按照当年实际服务周期，确认工程监理 6 万*12 个月，跟踪审计费 3 万*12 个月，以及施工总承包工程的预算编制服务费 24.59 万元，合计确认不含税收入 125.08 万元； ③2023 年：依据客户确认的全过程咨询进度及服务费用申报单，以及合同的约定，按照当年实际服务周期，确认工程监理 6 万*2 个月，跟踪审计费 3 万*2 个月，合计确认不含税收入 16.98 万元。	否	无

#### 4、其他技术服务

工程设计业务系向客户针对不同的项目提供有差异化的设计服务，包括方案设计、初步设计、施工图设计、技术支持服务等，通常会在履约过程中产生和交付阶段性成果，客户能够利用这些阶段性成果，以推进工程建设项目实施。

BIM 服务为在建筑全生命周期中，以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础，建立三维建筑模型，实现建筑信息集成，跟踪整个项目建设，向客户提供项目建设支持服务，通常会在履约过程中产生和交付阶段性成果，客户能够利用这些阶段性成

果进行图纸审核、施工工序优化、建造成本跟踪控制等工作。

客户依据合同约定在发行人提交相应工作成果后进行工作成果确认及合同价款的结算，发行人据此进行收入确认。

序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
1	苏地2022-WG-48号地块项目方案及施工图设计	工程设计	<p>①设计费总价 2,849.40 万元，其中建筑方案设计费总价 563.99 万元，除建筑方案设计费以外的设计费总价 2,285.41 万元。后根据实际送审价调整合同总价，暂定 1,915.20 万元。</p> <p>建筑方案设计费支付：</p> <p>1、本合同生效后 20 天内，发包人支付建筑方案设计费总额的 20%。</p> <p>2、设计人提交建筑方案设计成果文件经发包人审核确认，且取得工程规划许可证后 30 天内，发包人支付建筑方案设计费总额的 35%。</p> <p>3、设计人提交完成土建施工图成果文件经发包人审核确认，且获得施工图审图合格证后 30 天内，发包人支付建筑方案设计费总额的 30%。</p> <p>4、设计人提交所有专项施工图设计文件经发包人审核确认，且获得政府审批后 30 天内，发包人支付建筑方案设计费总额的 10%。</p> <p>5、发包人在竣工备案并结算审计完成后 30 天内，发包人支付建筑方案设计费尾款。</p> <p>除建筑方案设计费以外的设计费支付方式：</p> <p>1、设计人提交方案设计成果文件经发包人审核确认，且取得工程规划许可证后 30 天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的 20%。</p>	阶段性成果文件交付节点	<p>2023 年：完成方案设计文本并取得项目的工程规划许可证；提交建筑、结构等完成土建施工图审图合格证，并获得客户确认并获取设计服务工作完工量确认单。</p> <p>2024 年 1-6 月：完成 A 区大区内装施工图，并获得客户确认并获取设计服务工作完工量确认单。</p>	<p>①2023 年：项目完成至专业施工图审图合格阶段，应分别确认建筑方案设计费的 85% 以及建筑方案设计费外的其他设计费的 50%，折合项目总进度为 59.51%。根据获取的客户设计服务完工量确认单列示的完工进度，按照合同金额确认收入 1,075.25 万元；</p> <p>②2024 年 1-6 月：项目完成至提交 A 区大区内装施工图阶段，应确认 A 区建筑方案设计费外的其他设计费的 30%，折合项目总进度为 63.78%，24 年 1-6 当期项目进度为 4.27%。根据获取的客户设计服务完工量确认单列示的完工进度，按照合同设计费金额确认收入 77.17 万元</p>	否	无



序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
			<p>2、设计人提交完成土建施工图成果文件经发包人审核确认，且获得施工图审图合格证后 30 天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的 30%。</p> <p>3、设计人提交大区内装施工图成果文件经发包人审核确认，且并获得施工图审图合格证后 30 天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的 30%。</p> <p>4、设计人提交景观方案报批施工图成果文件经发包人审核确认，且获得政府审批后 30 天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的 5%。</p> <p>5、设计人提交所有专项施工图设计文件经发包人审核确认，且获得政府审批后 30 天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的 10%。</p> <p>6、发包人在竣工备案并结算审计完成后 30 天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费尾款。</p>					
2	苏国土 2022-WG-2 号地块项目	EPC	<p>①合同约定前期金额为 600 万元；项目管理费 1200 万；其他费用 530.36 万元；设备购置费 512.23 万元；建安 38,546.26 万元。</p> <p>②前期费用以及其他费用在合同签订后支付设计费总额的 10%；提交方案设计成果文件并取得工程规划许可证支付单项设计费的 65%；提交施工图成果文件并取得审图合格证后支付单项设计费的 65%；结构封顶主体验收后，支付设计费总额的 5%；</p>	前期费用按照阶段性成果文件交付节点；项目管理费以及其他费用按照形象进度节点	2024 年 1-6 月：前期工作全部完成，包括但不限于完成勘察设计、概算编制、水土保持方案、BIM 咨询等，提交专项成果文件以及审核文件，获取发包人确认的服务工作完工量确认单；项目进展至基坑困护工程完成，折合施工单位完成合格工程量产值约为 3,847.32 万元，提交监理月报、合格工作量审	2024 年 1-6 月：前期工作已全部完成，根据获取的客户服务完工量确认单，按照合同约定确认收入 566.04 万元；项目施工进展至基坑困护工程完成，完成当年合格工程量产值对应的项目管理以及其他工作，取得客户确认的工程进度及服务费	否	无

序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
			竣工验收后结清余款。 ③承包人进场后,应向发包人报送工程进度节点方案,并由发包人最终确认。在实际工程进度满足工程进度节点方案的情况下,承包人可按以下节点向发包人申请工程款支付(包含“建安费”、“项目管理费”和“设备购置费”):桩基完成,经发包人、监理人验收合格,支付已完工程量的75%;;基坑维护工程完成,经发包人、监理人验收合格,支付已完工程量的75%;完成地库负二层结构顶板,经发包人、监理人验收合格,支付已完工程量的75%;完成的±00以下结构,经发包人、监理人验收合格,支付已完工程量的75%……通过消防验收及质监站监督下的四方验收、并配合发包人完成竣工备案验收取得竣工备案表且现场具备交楼条件,支付至已完工程量的90%;取得竣工备案表,竣工资料移交完成,竣工结算完成,支付至合同结算价(扣除设计费、前期费用和其他费用)的97%;质保期满两年且相应缺陷保修责任履行完毕,发包人出具终止证书后28个工作日内,无息支付合同结算总价(扣除设计费、前期费用和其他费用)的2.5%;防水质保期满五年且相应缺陷保修责任履行完毕后30个工作日内,无息支付合同结算总价(扣除设计费、前期费用和其他费用)的0.5%。		核文件,获取发包人确认的工程监理进度及服务费用申报单。 截至2024年6月末,累计完成的合格工程量产值占总工程比约为9.98%	用申报单,根据合同约定确认收入162.81万元		
3	苏地2022-WG-61号	工程设计	①合同总额为951万元,其中基本设计费911万元,考评设计费40万;	阶段性成果文件交	2023年:完成方案设计文本并取得项目的工程规划许可证;	2023年:项目进展至专业施工图审图合格,根	否	无

序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
	地块项目方案及施工图设计		②合同签订后支付设计费总额的10%；提交方案设计成果文件并取得工程规划许可证支付单项设计费的65%；提交施工图成果文件并取得审图合格证后支付单项设计费的65%；结构封顶主体验收后，支付设计费总额的5%；竣工验收后结清余款。	付节点	完成并提交部分单项设计阶段的建筑、结构、给排水等专业施工图并取得施工图审图合格证，并获得客户确认并获取设计服务工作完工量确认单。	据获取的客户设计服务完工量确认单列示的完工进度，按照合同约定设计费金额确认收入583.16万元，已确认至合同金额的65%。		
4	苏国土2022-WG-2号地块项目	工程设计	①合同约定设计费金额为728万元； ②合同签订支付20%；提交方案设计文件，取得工程规划许可证支付20%；提交建筑、结构、给排水、暖通、电气专业全套施工图并取得施工图审查合格证支付40%；提交景观、绿建、BIM、海绵城市等相关专项施工图，等甲方盖章确认后支付10%；工程竣工延后后支付10%	阶段性成果文件交付节点	2023年：完成方案设计文本并取得项目的工程规划许可证；完成提交建筑、结构、给排水、暖通、电气专业全套施工图并取得施工图审图合格证，并获得客户确认并获取设计服务工作完工量确认单。	2023年：项目完工至专业全套施工图并取得施工图审查合格证，根据取得的客户设计服务工作完工量确认单，按照合同约定确认收入549.43万元，已确认至合同金额的80%。	否	无
5	苏地2022-WG-10号地块	工程设计	①合同总额为660万元，其中基本设计费540万元，设计考评费120万元； ②设计考评费中包含36万元设计优化奖励费，按实支付。 ③支付条款：本合同生效后，支付基本设计费总额的10%；提交方案设计成果文件并获得政府方案批复后文件，支付基本设计费总额的20%；提交完整施工图成果文件并取得工程规划许可证文件支付基本设计费总额的20%；提交景观方案报批成果文件并获得政府审批后文件，支付基本设计费总额的10%；提交精装施工图成果文件并获得审图合格证后文件，支付基本设计费总额的5%；提交所有专项施工图设计并获得政府审批后文件，支付基本设计费总额的10%；结构封顶主体验收后，支付基本设计费总额的5%；	阶段性成果文件交付节点	2022年：提交方案设计文本并取得项目的工程规划许可证；提交建筑、结构、给排水、暖通、电气专业全套施工图并取得施工图审图合格证。并获得客户确认并获取设计服务工作完工量确认单。 2023年：提交了景观方案报批成果文件、精装施工图成果文件并取得审图合格证，提交所有专项施工图设计并获得政府审批，完成了结构封顶主体验收。并获得客户确认并获取设计服务工作完工量确认单。	①2022年：项目完成至提交完整施工图成果文件并取得工程规划许可证，根据获取的客户设计服务工作完工量确认单，按照合同约定确认收入311.32万元，确认至合同金额的50%； ②2023年：项目完成至结构封顶主体验收，根据获取的客户设计服务工作完工量确认单，按照合同约定确认收入186.79万元，累计确认至合同金额的80%。	否	无

序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
			竣工验收结清余款。					
6	苏地 2023-WG-51号 地块	工程设计	<p>①设计费总价为 1677.48 万元，建筑方案设计费总价暂定为 519 万元，除建筑方案设计费以外的设计费总价暂定为 1158.47 万元，其中规划和建筑方案设计中办公、酒店、110KV 配电房部分（A 地块）合计 302.69 万元为东大院所有。建筑方案设计费支付方式：</p> <p>1、本合同生效后【20】天内，发包人支付建筑方案设计费总额的【20】%。</p> <p>2、设计人提交【建筑方案设计成果】文件经发包人审核确认，且取得工程规划许可证后【30】天内，发包人支付建筑方案设计费总额的【35】%。</p> <p>3、设计人提交【完成土建施工图成果】文件经发包人审核确认，且获得施工图审图合格证后【30】天内，发包人支付建筑方案设计费总额的【30】%。</p> <p>4、设计人提交【所有专项施工图设计】文件经发包人审核确认，且获得政府审批后【30】天内，发包人支付建筑方案设计费总额的【10】%。</p> <p>5、发包人在竣工备案并结算审计完成后【30】天内，发包人支付建筑方案设计费尾款。</p> <p>除建筑方案设计费以外的设计费支付方式：</p> <p>1、设计人提交【方案设计成果】文件经发包人审核确认，且取得工程规划许可证后【30】天内，发包人支付</p>	阶段性成果文件交付节点	2024 年 1-6 月：完成 B 地块方案设计文本并取得项目的工程规划许可证；提交 B 地块建筑、结构等完成土建施工图方面成果文件，取得施工图审图合格证，并获得客户确认并获取设计服务工作完工量确认单。	<p>①2024 年 1-6 月：上半年项目完成 B 区土建施工图，并获得 B 区施工图审图合格证，应确认 B 区建筑方案设计费的 85% 以及 B 区方案设计以外其他设计费的 50%，折合项目总进度为 38%。根据获取的客户设计服务完工量确认单列示的完工进度，按照合同设计费金额确认收入 488.27 万元。</p>	否	无

序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
			<p>除建筑方案设计费以外的设计费总额的【20】%。</p> <p>2、设计人提交【完成土建施工图成果】文件经发包人审核确认，且获得施工图审图合格证后【30】天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的【30】%。</p> <p>3、设计人提交【大区内装施工图成果】文件经发包人审核确认，且并获得施工图审图合格证后【30】天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的【30】%。</p> <p>4、设计人提交【景观方案报批施工图成果】文件经发包人审核确认，且获得政府审批后【30】天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的【5】%。</p> <p>5、设计人提交【所有专项施工图设计】文件经发包人审核确认，且获得政府审批后【30】天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费总额的【10】%。</p> <p>6、发包人在竣工备案并结算审计完成后【30】天内，发包人支付除建筑方案设计费以外的设计费尾款。</p>					
7	南京大学苏州校区项目东区	BIM 服务	<p>①合同总额 547 万元；②支付条款：</p> <p>（1）完成设计阶段 BIM 咨询支付合同价款的 10%。（2）桩基及基坑围护施工完成付合同价款的 10%。（3）总包基础施工完成付合同价款的 10%。（4）总包主体结构施工验收合格付合同价款的 10%。（5）内装、机电施工完成付合同价款的 10%。（6）室外管网施工完成支付合同价</p>	阶段性成果文件交付节点	2022 年：提交了设计阶段、桩基及基坑围护施工、总包基础施工阶段以及宿舍区总包主体结构的施工验收对应的已完工面积（除 2#产研总院、13#体育场）的 BIM 咨询服务成果，包括 BIM 三维模型、效果表达漫游视频、碰撞检查报告及净高分析报告、施工阶段的图纸核	①2022 年：发行人完成了项目开工至部分单体（除 2#产研总院、13#体育场）的总包基础施工以及完成宿舍区的总包主体结构施工验收，发行人根据合同约定以及报审表列示的完工面积占比情况，确	否	无

序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
			款的 10%。(7)竣工验收合格后支付合同总价的 10%。(8)工程结算审核结束后,甲方组织对本合同进行结算审核,审核工作完成后,甲方支付至结算审定价的 90%。(9)尾款自审计完成之日起届满一年后支付。		查报告、变更模型及管综图纸等;获取了客户确认的 BIM 咨询服务进度及支付报审表。 2023 年:完成从设计阶段到竣工验收阶段的所有内容,提交了所有设计及施工阶段的图纸核查报告、变更模型、管综图纸、BIM 应用指导文件及模拟视频等,获取了客户确认的支付报审表及 BIM 咨询服务进度确认单。	①收入 109.84 万元; ②2023 年:完成了项目开工至竣工验收合格过程中的所有工作,发行人根据合同约定以及报审表确认相应收入 251.39 万元。		
8	DK20190139、DK20190119、DK20190123 地块(苏州自贸商务中心)	BIM 服务	①合同总金额 833.4 万元;②支付条款:预付款 10%,本合同签订完成后 30 个工作日内支付,合同签订后完成初步设计阶段前期场地建模、场地漫游、无人机倾斜摄影、实景建模、建筑空间可视化表达;完成搭建基于 BIM 的协同管理平台并对接甲方项目管理流程,经甲方和各相关使用方有效协同使用后,支付本项费用的 5%;完成初步设计阶段、施工图设计和招标阶段、BIM 模型应用阶段、BIM 竣工模型修订和校验等 BIM 管理咨询服务,逐步支付本项费用的 55%(该阶段明确了各细项具体工作内容,各项工作占 5%,比如:完成土建机电初步设计占 5%、幕墙钢结构初步设计占 5%、土建机电施工图设计占 5%、装饰景观初步设计占 5%...);完成协同工作平台的修订完善、全过程 BIM 档案归档、BIM 成果模型验收移交并有效运行使用半年后,支付至结算款的 90%;竣工阶段 BIM 服务完成,完成 BIM 成果模	阶段性成果文件交付节点	2021 年:完成搭建基于 BIM 的协同管理平台并提交了 BIM 协同管理平台使用手册;完成了土建机电初步设计阶段 BIM 管理咨询相关服务,提交初设土建机电模型、碰撞检查报告、净高分析报告、方案比选视频等。获取了客户确认的合同付款申请审批表。 2022 年:完成前期包括场地建模、场地漫游、无人机倾斜摄影、实景建模、建筑空间可视化表达、幕墙钢结构的建模、碰撞检查机效果表达等并提交了初步设计阶段场地 BIM 模型、场地漫游视频、无人机倾斜摄影模型、建筑空间可视化图片、幕墙钢结构的 BIM 模型、碰撞检查报告及外部漫游视频等; 完成了幕墙钢设计工作、土建机电施工图设计招标相应工作,并提交了幕墙钢结构的	①2021 年:完成了搭建基于 BIM 的协同管理平台并成功对接甲方项目管理流程(5%),完成了土建机电初步设计阶段 BIM 管理咨询相关服务(5%),按照取得的客户确认的 BIM 服务进度及合同付款申请审批表,按照合同约定确认收入 78.62 万元; ②2022 年:完成初步设计阶段前期场地建模、场地漫游等工作(10%)、施工图设计阶段及招标阶段的各项 BIM 服务,包括幕墙钢结构初步设计(5%)以及土建机电施工图设计(除酒店区域)(4.5%),按照取得的客户确认的 BIM 服务	否	无



序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
			型验收移交并有效运行使用一年后，支付至结算款的 100%。		<p>BIM 模型、碰撞检查报告及外部漫游视频等、施工图设计和招标阶段土建机电（除酒店区域）的 BIM 模型、碰撞检查报告、管线综合分析报告等，获取了客户确认的合同付款申请审批表及 BIM 咨询服务进度确认单。</p> <p>2023 年：完成装饰景观初步设计，并提交了初步设计阶段装饰景观的重点区域初步设计精装 BIM 模型、初步设计景观 BIM 模型、精装漫游动画、初设景观漫游动画，提交了酒店区域土建机电 BIM 模型、碰撞检查报告、净高分析报告、管线综合优化分析报告等；完成土建机电施工图设计招标相应工作，并提交了施工图设计和招标阶段土建机电酒店区域的 BIM 模型、碰撞检查报告、管线综合分析报告等，获取了客户确认的 BIM 咨询服务支付申请表。</p>	<p>进度及合同付款申请审批表，按照合同约定确认收入 153.31 万元；</p> <p>③2023 年：完成了初步设计阶段的土建机电施工图设计-酒店区域（0.5%），完成装饰景观初步设计（5%），按照取得的客户确认的 BIM 服务进度及合同付款申请审批表，按照合同约定确认收入 43.25 万元。</p> <p>截至 2023 年末，该项目累计确认收入 275.18 万元，项目进度 35%。</p>		
9	苏地 2012-G-17 地块（吴中广场）	BIM 服务	合同金额：348.78 万元①本合同签订完成后 30 个工作日内，支付 10%，完成初步设计阶段前期场地建模、场地漫游、无人机倾斜摄影、实景建模、建筑空间可视化表达；②完成设计阶段（土建、安装）的 BIM 服务，经甲方确认合格，支付 20%；③完成设计阶段（其他配套专业）的 BIM 服务，经甲方确认合格后，支付 10%；④完成施工深化阶段（土建、安装部	阶段性成果文件交付节点	<p>2021 年：完成设计阶段（土建、安装）的扩初建模、扩初错漏、碰撞检查、绿色建筑性能分析的 BIM 服务，取得客户确认的项目建设付款审批单；</p> <p>2022 年：完成设计阶段场地建模、场地漫游、无人机实景建模、参数化辅助方案设计、建筑空间可视化表达、方案漫游动画，取得客户确认的服务进</p>	<p>①2021 年：完成设计阶段（土建、安装）的 BIM 服务，经甲方确认合格，支付 20%；按照取得的客户确认的 BIM 服务进度及合同付款申请表，按照合同约定确认收入 65.81 万元；</p> <p>②2022 年：完成设计阶段（其他配套专业）的</p>	否	无



序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
			分)BIM 服务, 经甲方确认合格, 支付 35%; ⑤完成施工深化阶段(其他配套专业)BIM 服务, 经甲方确认合格, 支付 15%; ⑥竣工阶段 BIM 服务完成, 并提交竣工成果资料, 经甲方确认合格, 支付 10%;		度确认单; 2024 年 1-6 月: 完成施工阶段(土建、安装部分)的施工蓝图版土建、安装 BIM 建模、施工蓝图版模型碰撞检查、机电管线综合优化及预留预埋洞定位、管线综合支吊架优化及校核装饰吊顶净空高度、仿真施工场地布置、4D 进度模拟、辅助工程量校验, 取得客户确认的服务进度确认单	BIM 服务, 经甲方确认合格后, 支付 10%; 按照取得的客户确认的 BIM 服务进度及合同付款申请表, 按照合同约定确认收入 32.90 万元; ③2024 年 1-6 月: 完成施工深化阶段(土建、安装部分)BIM 服务, 经甲方确认合格, 支付 35%; 按照取得的客户确认的 BIM 服务进度及合同付款申请表, 按照合同约定确认收入 115.16 万元。 截至 2024 年 6 月末, 该项目累计确认 246.77 万元, 项目进度 75%。		
10	苏州狮山广场项目	BIM 服务	合同总额 597 万元, ①完成设计阶段 BIM 咨询支付合同价款的 10%; ②桩基及基坑围护施工完成付合同价款的 10%; ③总包基础施工完成付合同价款的 10%; ④总包主体结构施工验收合格付合同价款的 10%; ⑤内装、机电施工完成付合同价款的 10%; ⑥室外管网施工完成支付合同价款的 10%; ⑦竣工验收合格后支付至合同总价的 70%; ⑧所有项目工程结算审计结束后, 按审定价支付至 90%; ⑨尾款在审计完成后一年付清, 但应扣除违约金、合同规定的扣款等。	阶段性成果文件交付节点	2022 年: 艺术剧院提交了桩基及基坑围护施工、总包基础施工对应的 BIM 咨询服务成果, 包括施工碰撞检查、施工阶段模型调整、管线综合优化设计、净高分析; 地下空间南区及能源中心提交了桩基及基坑围护施工、总包基础施工、总包主体结构施工、内装、机电施工、室外管网施工及竣工验收对应的 BIM 咨询服务成果, 包括施工碰撞检查、施工阶段模型调整、完善、管线综合优化设计、净高分析、BIM 应用指导、施工辅助模拟、竣工模型、竣工	①2022 年: 艺术剧院完成桩基及基坑围护施工, 总包基础施工, 确认当年艺术剧院 20% 的工作内容; 地下空间南区及能源中心, 完成桩基及基坑围护施工, 总包基础施工, 总包主体结构施工验收合格, 内装、机电施工完成, 室外管网施工完成, 竣工验收合格, 确认当年地下空间南区及能源中心完成 60% 的工作内容。根据	否	无

序号	项目名称	具体业务类型	合同约定收费标准	收入确认节点	服务成果及外部证据	收入确认金额、时间与合同约定收费标准、结算节点的对应	与发行人确认收入金额是否存在差异	报告期内是否存在跨期确认收入的情形
					<p>模型运用指导。取得客户确认的支付审核流转表。</p> <p>2024年1-6月：科工馆提交了桩基及基坑围护施工、总包基础施工对应的BIM咨询服务成果，包括施工碰撞检查、施工阶段模型调整、管线综合优化设计、净高分析；</p> <p>博物馆西馆提交了桩基及基坑围护施、总包基础施工、总包主体结构施工、内装、机电施工、室外管网施工及竣工验收对应的BIM咨询服务成果，包括施工碰撞检查、施工阶段模型调整、完善、管线综合优化设计、净高分析、BIM应用指导、施工辅助模拟、竣工模型、竣工模型运用指导。取得客户确认的支付审核流转表</p>	<p>获得的客户确认的支付审核流转表，根据合同约定，确认收入95.10万元。</p> <p>②2024年1-6月：科工馆完成桩基及基坑围护施工、总包基础施工，确认当年科工馆完成20%的工作内容；</p> <p>博物馆西馆完成桩基及基坑围护施工、总包基础施工、总包主体结构施工验收合格、内装、机电施工完成、室外管网施工完成，竣工验收合格，确认当年博物馆西馆完成60%的工作内容。根据获得的客户确认的支付审核流转表，根据合同约定，确认收入70.87万元。</p>		

综上，各细分业务前十大项目中采用时段法确认收入的业务，不同项目合同所约定的进度节点存在不同的类型，但发行人均在达到合同约定进度节点、向客户交付阶段性工作成果并经客户确认时，按照成果对应的合同交易价格确认收入，不同项目之间的收入确认原则一致。发行人严格按照上述原则确定相关收入的会计期间，收入确认方法恰当、依据充分，符合企业会计准则规定，不存在跨期确认收入的情形。

**二、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。**

**（一）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**

发行人跟踪审计服务系向客户于整个工程建设周期提供的造价控制服务，以工程建设项目投资、质量、进度控制及合法合规性为目标，对工程建设项目进行事中事后的审计检查，对建设单位和相关各方进行审计监督，通常需要根据项目进度按阶段出具方案成本测算及建议、全过程造价咨询月报、进度付款审核意见、设计变更、现场签证等与造价有关的费用测算表、工程量清单与控制价审核报告、工程结算审核报告等。上述服务伴随工程建设持续提供，服务周期较长，服务内容丰富，服务成果多样，且成果产生和交付通常分布于整个服务过程之中。发行人在过程造价控制服务过程中提交的阶段性工作成果，对客户相关项目的实施及管理工作具有使用价值，发行人采用时段法确认收入。

苏地 2019-WG-25 号地块项目合同约定在施工期内按季度等额支付合同价款。该跟踪审计项目，发行人通常在项目施工期间提供驻场服务，主要包括完成招标代理备案，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等，完成专业工程招标预算编制、结算审核等工作，提交项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账、专业工程招标预算编制清单、结算审核清单等成果文件，取得经客户确认载明服务周期、服务时间、服务内容等信息的项目进度确认函等外部证据，发行人按照外部证据根据合同条款确认相应的收入。

合同规定，跟踪审计服务费暂定 260 万元，根据工程施工进度每季度等额支付合同额的 85%，付款总额达到合同价 85% 时中止付款，结算全部办理完成后一个月内支付至项目咨询合同总金额的 100%。苏地 2019-WG-25 号地块项目合同于 2020 年签订，发行人根据预计工程施工工期，在 2021 年和 2022 年按照各年度实际驻场服务时间等额确认各期过程跟踪审计收入，分别确认含税跟踪审计

服务收入 100.00 万元以及 120.00 万元。

另外，该项目合同约定完成设计总包、施工总包、监理、电梯 4 项公开招标，完成工程招标备案，暂定 20 万元，2021 年发行人在项目执行过程中提供招标备案服务，确认含税收入 20 万元；同时完成外墙保温的重计量工作，根据合同中关于核减奖励条款约定，即核减率高于 5% 时，超出 5% 部分按核减额的 6% 计取，发行人据此确认核减效益含税收入 1.61 万元，同时加上前述跟踪审计服务收入 100 万元，2021 年该项目共确认含税收入 121.61 万元，不含税收入为 114.72 万元。

2022 年发行人完成总包土建的重计量工作，按照施工合同约定，结算审核核减超过送审金额的 5%，超出部分审计费用由承包人承担，故与施工单位确认超审费收入含税 80 万元，同时加上前述跟踪审计服务收入 120 万元，2022 年该项目共确认含税收入 200.00 万元，不含税收入为 188.68 万元。

综上所述，发行人苏地 2019-WG-25 号项目各年收取的跟踪审计服务费总体与工程施工进度相匹配，苏地 2019-WG-25 号地块项目在实施过程中不需要出具正式造价审核报告。

## **（二）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。**

发行人涉及跟踪审计业务项目采用时段法确认收入，结算和确认收入节点多数为服务期间节点。跟踪审计费用一般以项目总投资额乘以约定费率计算服务费用，并且在服务期内等额或参照施工进度定期进行结算确认。发行人依据合同约定向客户交付服务期间内对应的阶段性工作成果，主要包括完成招标代理备案，配合项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算等，完成专业工程招标预算编制、结算审核等工作，提交项目月报、动态成本、进度款审核、变更测算台账、专业工程招标预算编制清单、结算审核清单等成果文件，经客户确认并获取相关外部证据后，按照外部证据载明的服务期间节点以及该节点对应的合同价款确认收入，收入确认准确。

**三、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。**

工程造价咨询业务系针对各工程项目为客户提供单个阶段的造价服务，如：概算、预算、竣工阶段的结算（决算）编制或审核服务等，对客户已有的各项工程资料进行审核，并以审核报告的形式发表鉴证意见。

发行人根据审核报告中列示的送审金额、标底金额、预算金额、审减额等信息，按照合同约定，结合苏价服[2004]483号、苏价服[2014]383号文等收费标准文件阶梯式计算收费金额。

以下表序号3“苏州乐园森林世界动物托邦工程总包”项目为例，该项目结算审核金额为48,530.58万元、核减额为7,138.76万元、核增额277.99万元，根据苏价服[2004]483号文对于结算审核的收费比例，以及合同约定结算收费，该项目收费主要包括造价咨询基本收费和超审费两个部分：

**(1) 造价咨询基本收费金额（含税）**

按照合同约定，本项目造价咨询基本收费系根据苏价服[2004]483号文的收费标准，按照结算审核金额阶梯式计算收费金额并打5折：

$(100.00 \times 0.12\% + 400.00 \times 0.1\% + 500.00 \times 0.09\% + 4,000.00 \times 0.08\% + 5,000.00 \times 0.07\% + 38,530.58 \times 0.06\%) \times 50\% = 15.39$  万元

**(2) 超审费（含税）**

按照合同约定，本项目超审费系根据造价结算审核报告中的核减额和核增额，按照5%的费率计算收费金额并打7折：

$(7,138.76 + 277.99) \times 5\% \times 70\% = 259.59$  万元

“苏州乐园森林世界动物托邦工程总包”项目工程造价咨询业务合计收费274.98万元，不含税金额为259.42万元。

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：

序号	项目名称	客户名称	服务内容	合同签订时间	合同金额	收入确认年度	收入金额(万元)	收入确认依据	收入确认金额是否分布在多个会计年度
1	苏州高新区狮子山改造提升及地下空间综合开发项目-地下空间南C区总承包工程、南A\B区及能源中心安装工程	苏州狮山广场发展有限公司	结算审核	2022年11月	服务标准按《苏州高新区区级财政投资项目政府采购工程造价咨询服务付费标准》计算，同时根据工程施工合同约定，如果核减金额超过送审总价的5%，则核减金额超过5%部分的审计费用由施工单位承担；若有造价核增，则其核增部分的审计费用也由施工单位承担。	2024年1-6月	354.73	出具审核报告，取得了造价咨询效果评价表及经客户确认的咨询工作内容确认单	否
2	南通大剧院（暂定名）施工总承包土建（含幕墙和钢结构）工程	江苏盛和房地产股份有限公司南通分公司	结算审核	2018年5月	结算审计费用：结算核减额*合同费率2.43%，施工单位核增部分的审计费率4.86%	2024年1-6月	280.04	出具审核报告，取得了造价咨询效果评价表	否
3	苏州乐园森林世界动物托邦工程总包	苏州高新旅游产业集团有限公司	结算审核	2019年4月（与总承包合同一并签订）	费用按苏价服[2004]483号文，基本费打5折，核减额5%以内，核减额费用打5.5折；核减额5%以上（含5%）核减额费用打7折。施工单位承担审计费按施工合同约定。	2023年	259.42	出具审核报告，取得了造价咨询效果评价表及经客户确认的咨询工作内容确认单	否
4	南通港通州湾港区吕四港作业区西港池8#-11#码头工程项目（B标段）	江苏通吕港口发展有限公司	结算审核	2023年1月	基本收费为苏价服（2014）383号文收费标准的33.48%；核减收费费率为固定费率5%。施工单位承担审计费为固定合同价，共73.35万元	2023年	211.57	出具审核报告，取得了造价咨询效果评价表	否
5	C15039 地块项目：A1~A6、B1~B6、C1#楼、连廊、地下室、人防工程	苏州圆融发展集团有限公司	结算审核	2020年	按苏价服（2014）383号文标准的70%，如涉及二次编标则按初次编标费用的50%计算。	2021年	183.71	出具审核报告，取得了造价咨询效果评价表	否
6	无锡医疗健康产业园施工总承包	无锡锡铁医疗投资管理有限公司	清单控制价编制（含设计概算审核、清单及控制价编制、概预算对比、招标文件答疑、清标配合、中标清单不平衡报价分析、概算编码及物资编码清单匹配并导入合同管理系统）、清	2022年8月	招标控制价编制服务费率*经无锡市政府投资评审中心审定的招标控制价（扣除含规费税金的暂列金、暂估价、甲供材料/甲供设备费）+钢筋工程量计算单价*经各方审核确定的清单修编及变更其土建清单中的分部分项工程量清单及单价措施清单中以吨列项的钢筋工程量+清单修编服务费率*经各方审核确定的清单修编及变更造价（扣除含规费税金的甲供材料/甲供设备费）/1.06*（1+按国家政策适时调整后的增值税税率）。	2023年	177.78	出具预算报告，取得了造价咨询效果评价表	否

序号	项目名称	客户名称	服务内容	合同签订时间	合同金额	收入确认年度	收入金额(万元)	收入确认依据	收入确认金额是否分布在多个会计年度
			单修编(含变更审核、结算及决算初审)、钢筋算量						
7	和枫工业园改造一期建安及配套工程二标段	苏州新区枫桥民营科技园有限责任公司	结算审核	2021年9月	按苏价服(2014)383号文*0.7收取, 单项委托金额咨询服务费不足1500元的按1500元计取。核减金额超过5%的项目, 审计费用由施工方全额支付给咨询单位(包括基本费)。	2022年	162.85	出具结算报告, 取得了造价咨询效果评价表	否
8	镇湖街道三期动迁安置小区(锦湖花园三期)土建及机电安装工程二标段	苏州西部生态城发展有限公司	结算审核	2020年6月	按苏价服(2014)383号文*60%; 施工单位承担审计费=总审计费-建设单位承担的基本收费-建设单位承担追加费用(审定金额*建设单位承担的百分比*收费标准及折扣率)	2021年	159.24	出具结算报告, 取得了造价咨询效果评价表	否
9	苏州轨道交通7号线天鹅荡车辆段及4号线支线停车场上盖开发项目	苏州市财政投资评审中心	概算评审	2022年12月	苏州市市级财政投资项目政府采购工程造价咨询服务付费标准, 即苏州市财政投资评审中心SZYX2020-G-025号(有效政府采购文件编号)招标文件的规定	2023年	157.19	出具预算报告, 取得了造价咨询效果评价表	否
10	天都大厦工程	苏州高新地产集团有限公司	结算审核	2019年6月	按苏价服(2014)383号文标准的70%	2021年	155.76	出具结算报告, 取得了造价咨询效果评价表	否

由上表可以看出, 发行人工程造价咨询业务在服务提供过程中通常不会产生对客户具有使用价值的阶段性工作成果, 因此发行人采用时点法进行收入确认, 仅在提交最终工作成果后一次性确认收入, 不存在收入确认金额分布在多个会计年度的情形, 具有合理性。

**四、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。**

全过程咨询是公司接受建设单位委托, 提供工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计、前期咨询等全过程一体化咨询服务的活动。全过程咨询业务通常包括上述两项或多项服务。

根据公司和业主签订的全过程咨询合同约定, 可以分为两种情形, 一种是各



项服务构成单项履约义务的情形，另一种是各项服务不构成单项履约义务的情形。

如果合同中明确约定了各单项服务内容及服务价格，单项服务履约不受其他服务的影响，各单项服务作为可明确区分服务的承诺，构成单项履约义务。各单项服务在合同中的单独标价即为合同对价，发行人在完成该单项履约义务并经客户或第三方确认时确认收入；如合同约定将多项服务整体委托给发行人且未明确约定各项服务对应价格，该类项目各项服务内容通常高度关联，业主方通常关注整体服务的成果，故将合同整体作为单项履约义务。客户在发行人完成阶段性节点工作时享受并消耗了企业履行义务所带来的经济利益，并就已完成的履约部分有义务支付相应款项，相关合同条款约定的各阶段进度对应的结算比例即为每个里程碑的合同对价。

#### （一）合同约定及收入确认情况

根据公司（“乙方”）与苏州市相城悦季荟文化产业发展有限公司（“甲方”）签订的《全过程工程咨询服务合同》，苏地 2021-WG-57 号地块（黄桥文体中心）项目合同总价 15,789,490 元。正常工作酬金的支付规定如下：

（1）合同签订后，甲方向乙方支付合同价款的 30% 作为定金，合同履行完毕后，定金抵作部分咨询服务费；

（2）取得工程施工许可证后，甲方向乙方支付合同价款的 10%；

（3）地下室顶板完成并验收合格后，甲方向乙方支付合同价款的 10%；

（4）主体封顶后验收合格后，甲方向乙方支付合同价款的 10%；

（5）整体工程竣工验收完成后，（最高）支付至合同价款的 70%；

（6）剩余价款待结算审计后支付（但需扣除 3% 的质量保证金，该质量保证金在责任期满后一次付清（无息））。

合同中对具体业务的服务内容、工作范围和工作要求做了约定，但是并未就单项业务的成果验收时点和付款进度进行另外约定，仅针对多项服务整体进行验收，因此合同整体作为单项履约义务。该项目自 2022 年初开工，2022 年 12 月项目主体封顶并验收合格，发行人取得《主体分部工程质量验收记录》以及业主单位签字确认的项目进度及咨询费支付报审表，确认项目主体封顶并验收完成，

依照合同约定按合同总价的 60%，确认 2022 年不含税收入 898.08 万元。2023 年项目整体工程验收完成，发行人取得项目验收记录以及业主单位签字确认的项目进度及咨询费支付报审表，确认项目整体工程验收完成，发行人全过程咨询工作全部完成，依照合同约定按合同总价的 40%，确认 2023 年不含税收入 595.83 万元。

## （二）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

于 2022 年末，发行人对该项目履约进度进行测算，方法为：根据经单项业务已完成工作量及合同中对应的该业务报价，计算各业务已完成工作量对应的价值，并将汇总价值占合同总额的比例确定为合同履约进度。具体如下：

单位：万元

序号	工程或费用名称	单项业务报价	完成进度	对应工作量	依据
1	项目监理及管理费	477.66	60%	286.59	参照合同整体付款节点，项目主体封顶并验收支付 60%
2	工程策划类费用（项目建议书、可行性研究报告、节能评估技术咨询、环境影响评估、基坑围护监测、材料检测费、试桩检测费用、地质勘察）	148.50	100%	148.50	前期可研等工作已完成
3	项目咨询类费用				
(1)	水土保持方案编制、检测及验收、交通影响分析报告、安评	68.76	100%	68.76	前期水土保持方案、交通影响分析报告及安评已完成
(2)	影像、档案整理装订归档	2.70	30%	0.81	后期资料整理工作量大，预计工作量为 30%
	<b>小计</b>	<b>71.46</b>		<b>69.57</b>	
4	项目招标、造价类费用				
(1)	招标代理	44.06	80%	35.24	属于整体招标包干，内装招标尚未完成，后期金额相对施工合同等占比小
(2)	工程预算、招标控制价、投标报价（含工程量清单编制）编制	43.95	80%	35.16	
(3)	施工阶段全过程造价控制（不含结算审计）	79.00	60%	47.40	参照合同整体付款节点，项目主体封顶并验收支付 60%
	<b>小计</b>	<b>167.00</b>		<b>117.80</b>	
5	项目设计类（包括 BIM 咨询、海绵城市、绿色建筑、方案设计费、施工图设计费、专项设计、临时围挡）	714.33	60%	428.60	参照合同整体付款节点，项目主体封顶并验收支付 60%
	<b>合计</b>	<b>1,578.96</b>		<b>1,051.06</b>	

序号	工程或费用名称	单项业务 报价	完成 进度	对应 工作量	依据
	占合同总金额的比例			66.57%	

发行人对该合同中涉及的各项业务参照合同整体付款节点以及实际完成情况，逐项进行测算，履约进度为 66.57%，与客户确认的项目进度、合同约定进度 60% 不存在重大差异，因此 2022 年发行人最终按照经客户确认的工作进度确认 60% 的收入。

### （三）收入确认相关内控制度如何保障履约进度的准确性

发行人通过完善合同管理确保合同总收入及单项业务的合同金额准确；业务部门按照合同约定以及实际项目进度开展工程咨询业务，提交客户需要的成果文件，项目负责人按月跟踪项目进度，以确保工作量的准确性；同时，发行人取得并核对客户出具的进度确认单，保障履约进度计算和收入确认的准确性。具体情况如下：

#### 1、完善合同管理、确保合同总收入及单项业务的合同金额准确

发行人合同由综合部合同管理人员上传合同至管理系统，上传的信息包括合同编号、名称、合同对方名称、业务类型、项目投资额、合同金额等信息。项目实施期间，当发生合同变更时，项目经理提交合同变更流程，经部门负责人、财务负责人和总经理批准后进行变更，合同管理人员更新系统中的合同信息。

#### 2、开展工作并提交成果文件、汇总工作量

负责执行全过程咨询合同中各项业务的业务部门，按照合同约定以及实际项目进度开展工程咨询业务，提交客户需要的成果文件，报告期末，项目负责人根据各业务实际开展情况，确认并汇总各业务的工作量对应价值。

#### 3、取得并核对客户出具的进度确认单

于报告期末，全过程咨询项目负责人取得客户的进度确认单，将该进度确认单与测算的工作量、合同约定的进度进行比较，在不存在重大差异的情形下，财务部按照客户确认的履约进度确认收入。

综上，发行人通过建立并执行与合同总收入及单项业务的合同金额、开展工作提交成果文件、汇总工作量及核对客户出具的进度确认单等相关的内部管理制

度、业务流程及财务核算制度，保障了合同履行进度计算及收入确认的准确性。

为了更准确表述全过程咨询服务的收入确认原则，发行人在招股说明书“第七节 财务会计信息”之“四、会计政策、估计”之“（一）会计政策和会计估计”之“7.收入”中更新披露如下：

**“全过程咨询服务：如果各项服务构成单项履约义务，公司依据合同中约定的不同业务类型，按照上述单项业务收入确认的具体原则确认收入；如果各项服务不构成单项履约义务，按照合同条款的约定，根据经客户确认的合同整体履约进度确认收入。”**

**五、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。**

**（一）核查上述事项并发表明确意见。**

### **1、核查程序**

保荐机构、申报会计师针对上述问题主要实施如下程序：

（1）获取各细分业务前十大项目的合同，检查和分析合同条款，获取成果文件和交付证据等资料，结合发行人不同类型业务收入确认政策以及履约义务和主要关键内控节点，查阅并比对《企业会计准则-收入》的相关规定及相关案例，分析各项业务时点法和时段法的具体划分依据及准确性；

（2）获取各细分业务前十大项目中时段法确认收入的各类型业务合同，检查和分析合同约定的履约义务、计价条款、结算条款等内容，获取收入确认的各项资料，检查时段法下项目的主要节点类型、各节点的外部证据及收入确认情况，

分析不同项目的收入确认原则是否一致、收入确认与合同约定的结算节点是否一致；

(3) 检查各细分业务前十大项目中时段法确认收入的各类型业务合同约定与内外部证据的匹配性，结合合同约定和内外部证据相关信息重新测算应确认收入金额，检查收入确认金额的准确性以及是否与外部证据和合同约定相符；

(4) 获取并检查“苏地 2019-WG-25 号地块项目”资料，了解项目服务内容以及对应成果，分析合同约定及履约义务，判断履约义务类型，了解其与工程施工进度的对应关系，分析收入确认依据的类型，确认依据是否充分、收入确认时点是否准确，获取同类型项目清单，检查和分析同类型项目资料；

(5) 获取报告期工程造价咨询业务中时点法确认收入的前十大项目资料，查阅主要项目合同，对照准则检查合同具体约定，分析同一项目是否存在多年度确认收入的情形、原因及合理性；

(6) 获取并检查“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”资料，分析合同约定及履约义务，判断履约义务类型，重新测算履约进度，分析收入确认依据是否充分、收入确认时点是否准确。

## 2、核查意见

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

(1) 发行人各细分业务前十大项目中时点法和时段法的划分依据准确、不存在应为时点法确认收入但实质采用时段法确认收入的情形；

(2) 发行人各细分业务前十大项目中采用时段法确认收入的，外部证据确认的金额与发行人确认收入金额不存在差异，报告期内不存在跨期确认收入的情形；

(3) 报告期各期涉及跟踪审计业务项目的收入确认准确；

(4) 发行人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不存在收入确认分布在多个会计年度的情形，具有合理性；

(5) “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”项目履约进度与客户或第三方确认的项目进度、合同约定进度不存在重大差

异；

(6) 发行人通过建立并执行与合同总收入及单项业务的合同金额、开展工作提交成果文件、汇总工作量及核对客户出具的进度确认单等相关的内部管理制度、业务流程及财务核算制度，来保障合同履行进度计算及收入确认的准确性。

(二) 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

1、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

报告期各期，按照业务类型及收入确认方法分类，对收入确认的外部证据类型及相关收入核查比例说明如下：

单位：万元

业务类型	收入确认方法分类	收入确认的外部证据	2024年1-6月			2023年度			2022年度			2021年度		
			收入金额	核查金额	核查比例	收入金额	核查金额	核查比例	收入金额	核查金额	核查比例	收入金额	核查金额	核查比例
工程造价	造价咨询业务：时点法；过程造价控制服务：时段法	造价咨询业务：造价咨询效果评价表、报告签收单等；过程造价控制服务：咨询工作内容确认单、全过程进度款申报资料确认单等	10,987.14	7,404.66	67.39%	19,862.37	14,661.00	73.81%	17,864.86	13,081.11	73.22%	16,857.33	11,747.12	69.69%
招标代理	时点法	中标通知书、中标公告等	1,462.06	595.33	40.72%	4,870.78	2,263.09	46.46%	4,064.33	1,857.13	45.69%	4,451.09	2,008.94	45.13%
工程监理及管理	时段法	监理费支付报审表等	3,274.27	2,693.20	82.25%	4,194.46	3,571.11	85.14%	3,548.02	2,461.13	69.37%	3,981.55	3,813.99	95.79%
全过程咨询	时点法和时段法相结合	全过程咨询服务进度及费用申报单	1,623.23	1,425.98	87.85%	2,816.52	2,506.22	88.98%	2,333.97	2,165.93	92.80%	986.44	875.84	88.79%
其他技术服务	工程设计业务及BIM服务：时段法；前期咨询：时点法	设计：设计服务工作完工量确认单等；BIM：BIM咨询服务进度确认单、BIM咨询服务进度款申报资料确认单等；前期咨询：可研报告批复、咨询报告签收及确认单、咨询报告等	2,543.95	2,335.10	91.79%	4,972.19	4,596.12	92.44%	2,472.93	1,894.57	76.61%	892.27	662.70	74.27%
主营业务收入核查合计			19,890.65	14,454.27	72.67%	36,716.31	27,597.55	75.16%	30,284.12	21,459.88	70.86%	27,168.69	19,108.59	70.33%



**2、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**

(1) 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

报告期各期，发行人仅签字未盖章、未取得外部证据等情形的整体收入占比情况如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
主营业务收入金额	19,890.65	36,716.31	30,284.12	27,168.69
仅签字未盖章、未取得外部证据等情形的收入	4,858.33	9,544.64	8,829.91	9,311.13
其中：未取得外部证据的收入	221.99	501.41	628.05	1,441.02
仅签字未盖章的收入	4,636.34	9,043.23	8,201.86	7,870.11
仅签字未盖章、未取得外部证据等情形的收入占比	24.43%	26.00%	29.16%	34.27%
其中：未取得外部证据的收入占比	1.12%	1.37%	2.07%	5.30%
仅签字未盖章的收入占比	23.31%	24.63%	27.08%	28.97%

报告期各期，发行人未取得外部证据确认收入的瑕疵情形占比分别为 5.30%、2.07%、1.37%和 1.12%，占比较低且逐年下降。

报告期内发行人仅签字未盖章的收入对应的客户主要为国有企业、国家机关及事业单位，该类客户内部用印流程复杂，且合同中并未约定对方必须在上述单据中予以盖章，因此一般由项目负责人员签字确认工作成果或进度，具有合理性；保荐机构、申报会计师对签字人身份证明信息及签字资料进行检查，未见异常。

(2) 对于相关情形采取的函证、走访等核查覆盖比例

报告期各期，针对发行人仅签字未盖章、未取得外部证据等情形的收入函证、走访覆盖金额及比例情况如下：

单位：万元

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
仅签字未盖章、未取得外部证据情形对应的收入（A）	4,858.33	9,544.64	8,829.91	9,311.13
发函金额（B）	2,165.17	4,822.61	7,027.24	6,851.54
发函比例（C=B/A）	44.57%	50.53%	79.58%	73.58%
走访金额（D）	1,274.03	2,147.87	3,876.84	3,960.00

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
走访比例 (E=D/A)	26.22%	22.50%	43.91%	42.53%
期后回款金额 (F)	3,057.66	8,153.29	8,152.96	9,063.22
期后回款比例 (G=F/A)	62.94%	85.42%	92.33%	97.34%

注：上述期后回款为截至 2024 年 8 月末的回款情况。

报告期各期，发行人仅签字未盖章、未取得外部证据确认收入等瑕疵情况的发函比例分别为 73.58%、79.58%、50.53%和 44.57%；走访比例分别为 42.53%、43.91%、22.50%和 26.22%；期后回款比例分别为 97.34%、92.33%、85.42%和 62.94%，回款情况较好。

(三) 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

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

发行人主营业务呈现业务类型多样、客户数量众多、平均单个项目金额较小的特点。报告期各期，发行人按照销售金额分层的各类业务的客户数量、销售金额及占比情况如下：

单位：万元、家

业务类型	销售金额分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
		客户数量	销售金额	销售金额占比	客户数量	销售金额	销售金额占比	客户数量	销售金额	销售金额占比	客户数量	销售金额	销售金额占比
工程造价业务	≥500万元	—	—	—	1	946.23	4.76%	—	—	—	—	—	—
	≥100万元且<500万元	20	3,378.94	30.75%	33	5,342.45	26.90%	30	5,118.76	28.65%	35	5,130.84	30.44%
	≥20万元且<100万元	132	5,375.68	48.93%	231	10,270.24	51.71%	200	9,095.81	50.91%	171	7,675.39	45.53%
	<20万元	978	2,232.51	20.32%	1,753	3,303.45	16.63%	1,319	3,650.29	20.43%	1,631	4,051.10	24.03%
	小计	<b>1,130</b>	<b>10,987.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,018</b>	<b>19,862.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,549</b>	<b>17,864.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,837</b>	<b>16,857.33</b>	<b>100.00%</b>
工程招标代理	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	≥100万元且<500万元	—	—	—	1	126.25	2.59%	1	105.61	2.60%	—	—	—
	≥20万元且<100万元	8	205.00	14.02%	38	1,225.31	25.16%	23	716.49	17.63%	33	1,083.12	24.33%
	<20万元	954	1,257.06	85.98%	1901	3,519.22	72.25%	1610	3,242.23	79.77%	2072	3,367.96	75.67%
	小计	<b>962</b>	<b>1,462.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,940</b>	<b>4,870.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,634</b>	<b>4,064.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,105</b>	<b>4,451.09</b>	<b>100.00%</b>
工程监理及项目管理	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	509.97	12.81%
	≥100万元且<500万元	9	1,642.33	50.16%	12	2,082.74	49.65%	12	2,081.09	58.65%	7	1,107.74	27.82%
	≥20万元且<100万元	31	1,258.95	38.45%	37	1,690.24	40.30%	21	902.60	25.44%	38	1,766.48	44.37%
	<20万元	77	372.98	11.39%	76	421.48	10.05%	86	564.34	15.91%	95	597.36	15.00%
	小计	<b>117</b>	<b>3,274.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>125</b>	<b>4,194.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>119</b>	<b>3,548.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>141</b>	<b>3,981.55</b>	<b>100.00%</b>

业务类型	销售金额 分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
		客户 数量	销售金额	销售金额 占比	客户 数量	销售金额	销售金额占 比	客户 数量	销售金额	销售金额 占比	客户 数量	销售金额	销售金额 占比
全过程 咨询	≥500万元	—	—	—	1	595.83	21.15%	1	898.08	38.48%	—	—	—
	≥100万元且< 500万元	6	934.46	57.57%	7	1,479.78	52.54%	5	915.27	39.21%	2	255.00	25.85%
	≥20万元且<100 万元	11	622.23	38.33%	14	700.86	24.88%	10	447.88	19.19%	15	690.30	69.98%
	<20万元	8	66.55	4.10%	10	40.05	1.42%	17	72.74	3.12%	7	41.15	4.17%
	<b>小计</b>	<b>25</b>	<b>1,623.23</b>	<b>100.00%</b>	<b>32</b>	<b>2,816.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>33</b>	<b>2,333.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>24</b>	<b>986.44</b>	<b>100.00%</b>
其他技 术服务	≥500万元	2	1,294.30	50.88%	3	2,395.20	48.17%	—	—	—	—	—	—
	≥100万元且< 500万元	6	797.15	31.33%	7	981.27	19.74%	4	699.92	28.30%	1	118.42	13.27%
	≥20万元且<100 万元	10	346.70	13.63%	24	1,204.42	24.22%	29	1,376.67	55.67%	13	587.07	65.79%
	<20万元	21	105.81	4.16%	69	391.30	7.87%	75	396.35	16.03%	35	186.79	20.93%
	<b>小计</b>	<b>39</b>	<b>2,543.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>103</b>	<b>4,972.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>108</b>	<b>2,472.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>49</b>	<b>892.27</b>	<b>100.00%</b>

由上表可见，报告期各期与发行人发生交易往来的客户数量相对较多、较为分散，中介机构在收入核查过程中，对收入金额较高的客户重点核查、重点覆盖，同时在关注发行人内部控制有效性的前提下，对收入规模较小的客户进行分层随机抽样，具体采取的核查手段如下：

#### （1）内控核查

1) 网络核查客户背景：通过网络检索、企查查、国家企业信用信息公示系统等渠道，核查主要客户背景信息、经营规模等情况；

2) 评价内控制度的有效性：了解及评价与客户销售收入确认相关的内部控制设计的有效性，并测试相关内部控制的运行有效性；

3) 检查合同条款：检查销售合同，了解主要合同条款，评价发行人收入确认方法是否适当，是否符合企业会计准则的要求等。

经核查，中介机构认为，发行人与收入确认相关的内部控制设计合理、有效。

#### （2）收入函证

报告期各期，对发行人各类业务收入函证的金额及比例情况如下：

单位：万元、家

业务类型	项目	销售金额 分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
			客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比
工程造价业务	发函客户数量及发函金额	≥500万元	—	—	—	1	946.23	100.00%	—	—	—	—	—	—
		≥100万元且<500万元	19	3,274.81	96.92%	31	5,063.30	94.77%	30	5,118.76	100.00%	34	4,983.58	97.13%
		≥20万元且<100万元	71	3,701.96	68.86%	151	7,708.60	75.06%	158	7,775.48	85.48%	131	6,395.34	83.32%
		<20万元	30	170.50	7.64%	33	171.42	5.19%	132	1,034.27	28.33%	127	1,033.99	25.52%
	回函客户数量及回函金额	≥500万元	—	—	—	1	946.23	100.00%	—	—	—	—	—	—
		≥100万元且<500万元	13	2,542.50	77.64%	25	4,185.50	82.66%	21	3,921.46	76.61%	30	4,358.71	87.46%
		≥20万元且<100万元	60	3,155.91	85.25%	111	5,787.87	75.08%	126	6,176.90	79.44%	102	5,130.89	80.23%
		<20万元	23	112.36	65.90%	26	112.23	65.47%	110	878.10	84.90%	109	860.40	83.21%
	执行替代测试客户数量及确认金额	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		≥100万元且<500万元	6	732.31	22.36%	6	877.80	17.34%	9	1,197.30	23.39%	4	624.87	12.54%
		≥20万元且<100万元	11	546.05	14.75%	40	1,920.73	24.92%	32	1,598.58	20.56%	29	1,264.45	19.77%
		<20万元	7	58.14	34.10%	7	59.19	34.53%	22	156.18	15.10%	18	173.59	16.79%
工程招标代理	发函客户数量及发函	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		≥100万元且<500万元	—	—	—	1	126.25	100.00%	1	105.61	100.00%	—	—	—

业务类型	项目	销售金额 分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年			
			客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	
	金额	≥20万元且<100万元	—	—	—	19	788.63	64.36%	14	462.64	64.57%	17	679.83	62.77%	
		<20万元	24	55.22	4.39%	48	274.27	7.79%	64	394.80	12.18%	82	543.41	16.13%	
	回函客户数量及回函金额	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		≥100万元且<500万元	—	—	—	1	126.25	100.00%	1	105.61	100.00%	—	—	—	
		≥20万元且<100万元	—	—	—	14	548.16	69.51%	12	360.36	77.89%	14	512.63	75.41%	
		<20万元	18	39.35	71.26%	42	266.06	97.01%	54	346.19	87.69%	74	495.57	91.20%	
	执行替代测试客户数量及确认金额	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		≥100万元且<500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		≥20万元且<100万元	—	—	—	5	240.48	30.49%	2	102.28	22.11%	3	167.20	24.59%	
		<20万元	6	15.87	28.74%	6	8.21	2.99%	10	48.61	12.31%	8	47.85	8.80%	
	工程监理及项目管理	发函客户数量及发函金额	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	509.97	100.00%
			≥100万元且<500万元	9	1,642.33	100.00%	12	2,082.74	100.00%	12	2,081.09	100.00%	7	1,107.74	100.00%
≥20万元且<100万元			20	1,032.58	82.02%	24	1,278.97	75.67%	18	790.97	87.63%	30	1,575.92	89.21%	
<20万元			5	28.69	7.69%	7	58.65	13.92%	20	187.91	33.30%	17	184.92	30.96%	
回函客		≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	509.97	100.00%	



业务类型	项目	销售金额 分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
			客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比
	户数量及回函金额	≥100万元且<500万元	7	1,169.84	71.23%	10	1,554.82	74.65%	10	1,718.29	82.57%	7	1,107.74	100.00%
		≥20万元且<100万元	17	929.16	89.98%	22	1,227.59	95.98%	17	770.50	97.41%	25	1,397.99	88.71%
		<20万元	5	28.69	100.00%	5	45.21	77.08%	19	184.24	98.04%	16	169.30	91.55%
	执行替代测试客户数量及确认金额	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		≥100万元且<500万元	2	472.49	28.77%	2	527.91	25.35%	2	362.80	17.43%	—	—	—
		≥20万元且<100万元	3	103.42	10.02%	2	51.39	4.02%	1	20.48	2.59%	5	177.93	11.29%
		<20万元	—	—	—	2	13.44	22.92%	1	3.68	1.96%	1	15.62	8.45%
全过程咨询	发函客户数量及发函金额	≥500万元	—	—	—	1	595.83	100.00%	1	898.08	100.00%	—	—	—
		≥100万元且<500万元	6	934.46	100.00%	7	1,479.78	100.00%	5	915.27	100.00%	2	255.00	100.00%
		≥20万元且<100万元	10	593.93	95.45%	11	615.84	87.87%	10	447.88	100.00%	14	664.12	96.21%
		<20万元	2	8.98	13.50%	2	11.81	29.50%	5	41.50	57.06%	4	34.33	83.42%
	回函客户数量及回函金额	≥500万元	—	—	—	1	595.83	100.00%	1	898.08	100.00%	—	—	—
		≥100万元且<500万元	4	583.78	62.47%	6	1,346.21	90.97%	5	915.27	100.00%	2	255.00	100.00%
		≥20万元且<100万元	9	505.28	85.08%	11	615.84	100.00%	10	447.88	100.00%	14	664.12	100.00%
		<20万元	2	8.98	100.00%	2	11.81	100.00%	5	41.50	100.00%	3	33.94	98.87%

业务类型	项目	销售金额 分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
			客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比
	执行替代测试客户数量及确认金额	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		≥100万元且<500万元	2	350.67	37.53%	1	133.57	9.03%	—	—	—	—	—	—
		≥20万元且<100万元	1	88.64	14.92%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		<20万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	0.39	1.13%
其他技术服务	发函客户数量及发函金额	≥500万元	2	1,294.30	100.00%	3	2,394.63	99.98%	—	—	—	—	—	—
		≥100万元且<500万元	6	797.15	100.00%	7	981.27	100.00%	4	693.31	99.06%	1	118.42	100.00%
		≥20万元且<100万元	3	142.94	41.23%	16	966.28	80.23%	23	1,183.70	85.98%	12	563.80	96.04%
		<20万元	3	25.75	24.34%	8	56.22	14.37%	8	62.44	15.75%	9	67.50	36.14%
	回函客户数量及回函金额	≥500万元	2	1,294.30	100.00%	3	2,394.63	100.00%	—	—	—	—	—	—
		≥100万元且<500万元	3	374.47	46.98%	4	613.60	62.53%	3	540.00	77.89%	1	118.42	100.00%
		≥20万元且<100万元	3	142.94	100.00%	14	881.36	91.21%	17	827.38	69.90%	10	438.53	77.78%
		<20万元	3	25.75	100.00%	8	56.22	100.00%	7	46.68	74.76%	8	61.49	91.10%
	执行替代测试客户数量及确认金额	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		≥100万元且<500万元	3	422.68	53.02%	3	367.67	37.47%	1	153.31	22.11%	—	—	—
		≥20万元且<100万元	—	—	—	2	84.92	8.79%	6	356.31	30.10%	2	125.26	22.22%

业务类型	项目	销售金额 分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
			客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比	客户数量	函证金额	函证金额占比
			<20万元	—	—	—	—	—	—	1	15.76	25.24%	1	6.01

注：发函比例用发函金额除以对应业务该层级的销售收入得出；回函比例、执行替代测试比例分别用回函金额、执行替代测试金额除以对应业务该层级的发函金额得出；回函金额包括回函相符金额及回函不符但经差异调节后相符的金额。

如上表所示，中介机构对发行人收入进行分层函证，报告期各期，对各类业务 500 万元以上的客户发函比例超 99%，回函金额占发函金额的比例为 100%；100-500 万元的客户发函比例超 94%，回函金额占发函金额的比例超 46%；20-100 万元的客户较为分散，发函比例在 41% 以上，回函金额占发函金额的比例超 69%；20 万元以下（不含 20 万元）客户数量较多、较为分散，发函比例多数分布在 4%-30%，回函金额占发函金额的比例超 65%。

经核查，发行人的客户回函真实有效，同时结合替代测试，确认了发行人销售收入的真实性。

### （3）客户走访

报告期各期，对发行人各类业务客户走访的金额及比例情况如下：

单位：万元、家

业务类型	销售金额分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
		数量	走访金额	走访比例	数量	走访金额	走访占比	数量	走访金额	走访占比	数量	走访金额	走访占比
工程造价业务	≥500万元	—	—	—	1	946.23	100.00%	—	—	—	—	—	—
	≥100万元且<500万元	14	2,674.65	79.16%	27	4,502.54	84.28%	28	4,877.26	95.28%	29	4,333.89	84.47%
	≥20万元且<100万元	38	1,856.29	34.53%	61	3,246.12	31.61%	63	3,535.94	38.87%	64	3,811.89	49.66%
	<20万元	55	258.16	11.56%	63	328.07	9.93%	58	348.67	9.55%	44	274.86	6.78%
工程招标代理	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	≥100万元且<500万元	—	—	—	1	126.25	100.00%	—	—	—	—	—	—
	≥20万元且<100万元	1	22.59	11.02%	3	74.97	6.12%	6	192.18	26.82%	3	140.43	12.97%
	<20万元	17	25.99	2.07%	43	180.25	5.12%	28	172.60	5.32%	39	261.28	7.76%
工程监理及项目管理	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	509.97	100.00%
	≥100万元且<500万元	9	1,642.33	100.00%	12	2,082.74	100.00%	12	2,081.09	100.00%	7	1,107.74	100.00%
	≥20万元且<100万元	14	525.25	41.72%	12	714.99	42.30%	9	444.49	49.25%	21	1,222.35	69.20%
	<20万元	8	41.24	11.06%	13	24.42	5.79%	6	55.05	9.75%	4	30.25	5.06%
全过程咨询	≥500万元	—	—	—	1	595.83	100.00%	1	898.08	100.00%	—	—	—
	≥100万元且<500万元	6	934.46	100.00%	7	1,479.78	100.00%	5	915.27	100.00%	2	255.00	100.00%
	≥20万元且<100万元	7	413.51	66.46%	7	412.48	58.85%	5	238.34	53.21%	8	437.22	63.34%

业务类型	销售金额分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
		数量	走访金额	走访比例	数量	走访金额	走访占比	数量	走访金额	走访占比	数量	走访金额	走访占比
	万元												
	<20万元	3	16.34	24.56%	3	31.35	78.29%	4	40.89	56.22%	1	5.49	13.34%
其他技术服务	≥500万元	2	1,294.30	100.00%	3	2,395.20	100.00%	—	—	—	—	—	—
	≥100万元且<500万元	3	404.85	50.79%	5	720.48	73.42%	4	699.92	100.00%	1	118.42	100.00%
	≥20万元且<100万元	2	91.46	26.38%	13	732.94	60.85%	12	604.81	43.93%	9	451.20	76.86%
	<20万元	4	45.48	42.98%	8	66.14	16.90%	2	25.19	6.35%	3	38.60	20.67%

注：走访占比用走访客户销售金额除以对应业务该层级的销售收入得出。

如上表所示,报告期各期,对各类业务 500 万元以上的客户走访比例为 100%; 100-500 万的客户走访比例超 50%; 20-100 万的客户走访比例多数分布在 10%-60%; 20 万元以下(不含 20 万)的客户交易规模较小,走访比例较低,多数分布在 0%-20%左右。

经核查,发行人的客户真实存在,与发行人存在真实业务往来交易,通过实地走访确认了发行人销售收入的真实性。

#### (4) 对收入确认实施检查程序

报告期各期,对发行人各类业务收入核查金额及比例情况如下:



单位：万元、家

业务类型	销售金额分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
		数量	收入检查金额	收入检查占比	数量	收入检查金额	收入检查占比	数量	收入检查金额	收入检查占比	数量	收入检查金额	收入检查占比
工程造价业务	≥500万元	—	—	—	1	690.16	72.94%	—	—	—	—	—	—
	≥100万元且<500万元	20	3,130.34	92.64%	32	4,709.94	88.16%	30	4,637.47	90.60%	35	4,998.68	97.42%
	≥20万元且<100万元	93	4,105.11	76.36%	169	7,437.85	72.42%	162	7,467.91	82.10%	131	5,989.69	78.04%
	<20万元	18	169.21	7.58%	104	1,823.05	55.19%	109	975.73	26.73%	78	758.75	18.73%
工程招标代理	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	≥100万元且<500万元	—	—	—	1	91.91	72.80%	1	56.53	53.53%	—	—	—
	≥20万元且<100万元	8	173.16	84.47%	38	1,022.67	83.46%	22	579.23	80.84%	30	761.46	70.30%
	<20万元	52	422.16	33.58%	212	1,148.51	32.64%	147	1,221.37	37.67%	109	1,247.48	37.04%
工程监理及项目管理	≥500万元	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1	509.97	100.00%
	≥100万元且<500万元	9	1,642.33	100.00%	12	2,075.94	99.67%	12	2,013.61	96.76%	7	1,107.74	100.00%
	≥20万元且<100万元	21	1,050.87	83.47%	28	1,352.11	80.00%	7	393.62	43.61%	32	1,735.69	98.26%
	<20万元	—	—	—	8	143.06	33.94%	3	53.90	9.55%	53	460.59	77.10%
全过程咨询	≥500万元	—	—	—	1	595.83	100.00%	1	898.08	100.00%	—	—	—
	≥100万元且<500万元	6	917.48	98.18%	7	1,470.98	99.41%	5	888.49	97.07%	2	255.00	100.00%

业务类型	销售金额分层	2024年1-6月			2023年			2022年			2021年		
		数量	收入检查金额	收入检查占比	数量	收入检查金额	收入检查占比	数量	收入检查金额	收入检查占比	数量	收入检查金额	收入检查占比
	≥20万元且<100万元	10	501.73	80.63%	8	419.42	59.84%	8	340.22	75.96%	12	620.84	89.94%
	<20万元	2	6.77	10.18%	2	20.00	49.93%	3	39.13	53.80%	—	—	—
其他技术服务	≥500万元	2	1,217.12	94.04%	3	2,394.63	99.98%	—	—	—	—	—	—
	≥100万元且<500万元	6	797.15	100.00%	7	819.53	83.52%	4	600.54	85.80%	1	105.21	88.85%
	≥20万元且<100万元	8	315.17	90.91%	23	1,131.03	93.91%	25	1,196.19	86.89%	10	503.41	85.75%
	<20万元	1	5.66	5.35%	28	250.94	64.13%	5	97.84	24.68%	5	54.08	28.95%

中介机构在对收入确认实施检查程序时，依据《中国注册会计师审计准则1314号-审计抽样》的相关规定，除了选取交易额较大的客户，也通过分层抽样兼顾交易额较小的客户，以保证不同交易规模的客户均有被选取的可能性。采用分层抽样方法的情况下，500万元以上的客户，除2023年工程造价业务的核查比例为72.94%，其余业务的核查比例超94%；100-500万的客户核查比例超50%；20-100万的客户核查比例多数分布在70%-90%；20万元以下（不含20万）的客户核查比例多数分布在25%-55%左右。

经核查，发行人各类业务收入确认真实有效且符合《企业会计准则》的规定，相关原始凭证及单据真实存在，确认了发行人销售收入的真实性。

综上所述，发行人各类业务收入真实，相关核查手段有效，外部证据充分。

## 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

报告期各期，收入函证中回函不符具体金额，回函不符的替代核查程序及占比如下：

单位：万元、份

项目	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
发函金额（A）	13,703.58	25,600.73	22,193.73	18,717.87
发函数量（B）	197	266	400	375
回函不符差异金额（C）	517.96	1,378.55	295.76	237.17
回函不符数量（D）	9	16	7	4
回函不符差异金额占比（E=C/A）	3.78%	5.38%	1.33%	1.27%
回函不符数量占比（F=D/B）	4.57%	6.02%	1.75%	1.07%
回函不符执行替代测试金额（G）	517.96	1,378.55	295.76	237.17
替代测试占回函不符比例（H=G/C）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

发行人客户回函不符的主要原因系：（1）客户依据已入账的发票金额进行回函，未考虑尚未开票结算项目的暂估收入；（2）发票流转时间差，导致入账时间不一致。

2021年度、2022年度和2024年1-6月，公司回函不符的数量及比例较低；2023年度回函不符金额占发函金额比例较高，对应的主要单位是苏州高铁新城

审计服务中心、苏州工业园区恒泰生物产业有限公司、苏州工业园区恒泰科技产业发展有限公司、江苏通吕港口发展有限公司、苏州龙之梦酒店投资有限公司。其中，苏州高铁新城审计服务中心回函不符的原因是客户未考虑尚未开票结算项目的暂估收入；苏州工业园区恒泰生物产业有限公司等客户回函不符的主要原因是发票流转存在时间差。

针对回函不符的情况，中介机构向发行人的财务及业务人员核实差异形成的原因及合理性；同时执行了替代测试程序，确认发行人与客户交易的真实性、收入确认金额的准确性。

### 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

#### (1) 访谈的具体客户数量、访谈核查的收入金额及占比情况

报告期内，中介机构对客户的走访均为实地走访，具体客户数量、访谈核查的收入金额及占比如下：

单位：万元、家

项目		2024年 1-6月	2023年	2022年	2021年
营业收入		19,925.34	36,839.22	30,342.73	27,193.08
实地走访	访谈数量	139	181	179	169
	收入金额	10,246.89	18,660.77	15,129.77	12,998.59
	占营业收入比例	51.43%	50.65%	49.86%	47.80%

#### (2) 访谈的主要内容

报告期内，中介机构对客户实地走访的内容具体如下：

1) 基本情况访谈，了解受访人的身份及职位、客户的基本信息、主营业务等；

2) 业务情况访谈，包括客户与发行人的合作历史、合作原因、采购的服务类型及占同类采购服务的比例、采购是否通过招投标程序、是否符合客户的采购政策、主要合同名称（服务标的）、金额、签订时间及履行情况、主要结算付款模式、是否存在虚增收入、是否存在利益输送、是否存在返利或补贴情况、是否彼此承担费用、是否存在第三方或个人代收款/代付款、是否存在非交易性质资

金往来、是否存在服务质量纠纷、诉讼或仲裁情形；

3) 关联关系访谈，确认客户是否与发行人及其关联方存在关联关系。

(3) 访谈的时间

中介机构于 2022 年 12 月-2023 年 2 月、2023 年 7 月、2024 年 1 月-3 月和 2024 年 7 月对报告期内主要客户进行了实地走访。

(4) 访谈获取的证据

针对实地走访，中介机构访谈过程中主要获取：

1) 受访人的身份证复印件、名片、工牌等身份证明文件；

2) 客户盖章、受访人签字确认的访谈记录；

3) 客户的营业执照复印件、企业信用报告；

4) 与受访人的现场合影等资料，同时借助国家企业信用信息公示系统、企查查等公开渠道，以保证实地走访访谈对象、访谈过程及结果的真实性、可靠性。

**六、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。**

发行人、保荐机构对照《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，对申请文件进行了仔细校对，对披露文件需进行更新修改的地方已经修改并标注楷体加粗字体，除根据要求补充披露、更新披露外，不存在其他涉及发行人股票公开发行并在北京证券交易所上市要求、信息披露要求以及影响投资者判断决策的重要事项需要予以补充说明或补充披露的情况。

保荐机构质控内核部门根据中国证监会、北京证券交易所等监管机构的相关规定，严格履行相关程序，对申报文件进行了全面核对，确认保荐机构已勤勉尽责，信息披露内容真实、准确、完整。

## 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。

### 【回复】

一、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。

#### （一）发行人拟拓展或升级、新增网点目标地过往开展业务的业绩情况

发行人工程咨询服务网络建设项目计划拓展或升级 11 个、新增网点 1 个，具体包括计划拓展或升级中发设计、中诚智汇、太仓分公司、无锡分公司、常州

分公司、南通分公司、南京分公司、泰州分公司、河北雄安分公司、中发设计园区分公司和中发设计新区分公司，新设扬州分公司。其中，2家子公司和3家分公司位于江苏省苏州市，其余7家分公司分别位于江苏省无锡市、江苏省常州市、江苏省南通市、江苏省南京市、江苏省泰州市、江苏省扬州市、河北省雄安市。

发行人拟拓展或升级、新增网点目标地过往开展业务的业绩情况如下：

单位：万元

拓展或升级、新增网点目标地	拓展或升级、新增网点数量(家)	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
		主营业务收入	主营业务收入	主营业务收入	主营业务收入
江苏省苏州市	5	16,124.02	30,158.99	23,011.65	21,157.72
江苏省无锡市	1	583.41	1,049.30	1,100.05	570.24
江苏省常州市	1	92.70	108.98	82.77	333.61
江苏省南通市	1	824.97	2,031.10	2,994.34	2,653.82
江苏省南京市	1	135.22	255.06	334.70	88.85
江苏省泰州市	1	195.59	339.52	302.41	357.99
江苏省扬州市	1	13.79	12.07	1.71	-
河北省雄安市	1	-	-	-	-

报告期内，发行人在江苏省苏州市、无锡市的业务拓展情况良好，主营业务收入规模总体呈增长趋势；发行人在南通市的主营业务收入呈现一定波动，主要是由于南通大剧院机电安装工程、通州湾新出海口一期通道工程等项目于2022年和2023年结束，导致2023年主营业务收入有所下滑；发行人在常州市、南京市的主营业务收入的基数相对较小，波动相对较大；发行人在江苏省泰州市的主营业务收入基本稳定；发行人在江苏省扬州市、河北省雄安市处于市场开拓阶段，主营业务收入规模较小或尚未形成收入。

## （二）发行人拟拓展或升级、新增网点已有的工作准备

### 1、公司形成了明确的未来经营计划

2023年2月24日，发行人召开总经理办公会，审议通过《战略发展规划（2023-2025）》。根据《战略发展规划（2023-2025）》，发行人将以技术和业务形成“纵横交叉”结构，提升整体战略协同能力；积极布局网点，拓展国内市场，挖掘商业机会；资本与产业结合，持续打造品牌形象；以“人才是第一生产



力”为理念，不断提升公司人才密度。

针对拟拓展或升级、新增网点的准备工作，公司一方面积极寻求资本补充渠道，保证公司拥有更多的现金流以实现更多技术课题的研发以及团队人员素质的提升，在全国范围进行分支网点的拓展建设，持续提升公司服务能力和服务水平，不断提高公司市场份额和行业知名度。另一方面，公司秉承“人才是第一生产力”理念，不断提升公司人才密度，加速公司组织进化。人员规模上，优化现有人员，引进领袖级人物；人才梯队上，形成“以 80 后为核心，以 90 后为骨干，以 00 后为候补”的人才结构；能力提升上，实施“养狼筑龙”计划，加强五种能力的建设，即干部管理能力、公司主业能力、公司创新能力、综合抗风险能力和公司盈利能力；激励上，落实合伙人机制，提升员工幸福感，提高发行人的组织创新力和市场扩张力。

## **2、对拟拓展或升级、新增网点的目标地充分调研**

为避免信息不对称对发行人业务拓展造成不利影响，发行人派遣业务人员对目的地进行充分调研，具体调研包括市场环境、市场需求、市场供给、市场竞争等方面。市场环境方面，发行人对目标地经济环境、经济结构、行业隐形地方保护等影响因素进行调研；市场需求方面，发行人通过调研下游客户及潜在客户的购买力水平，了解目标地市场需求；市场供给方面，发行人通过采集服务成本、造价数据等数据，获取市场供给信息；市场竞争方面，发行人对目标地的工程造价企业进行调查和分析，了解当地同行业企业的竞争优势，确定自身的竞争策略。发行人通过对目标地充分调研，保证工程咨询服务网络建设项目的顺利实施。

## **3、持续完善人才队伍建设，发挥专业团队优势**

发行人所处的工程咨询服务业是人才密集型行业，为了保障工程咨询服务网络建设项目的顺利实施，发行人提升公司人才密度，加速公司组织进化。发行人通过建立员工培训进修、人才引进、绩效评价奖励等一系列制度，持续建设专业团队。发行人依托自身品牌形象优势，不断吸引工程咨询行业内的优质人才，并通过员工激励制度的建设，完善考核激励制度，充分调动员工的积极性、挖掘员工潜力。

#### **4、针对拟拓展或升级、新增网点的目标地储备业务订单**

为保证拟拓展或升级、新增网点的良好运营，发行人针对拟拓展或升级、新增网点的目标地储备业务订单。发行人通过业务人员对目标地客户、潜在客户进行商务访谈，了解其市场需求并制定针对性营销策略，保证未来市场开拓的顺利进行。另一方面，发行人积极参与目标地的项目投标，为目标地储备业务订单。

#### **（三）发行人拟拓展或升级、新增网点的竞争风险**

发行人拟拓展或升级、新增网点的竞争风险主要体现为拟拓展或升级、新增网点目标地的区域性特征。一方面，受我国各地经济发展水平的影响，固定资产投资规模存在一定的差异，目标地的市场规模也有所不同；另一方面，发行人在目标地的业务拓展受服务体验、服务成本、造价数据等区域特征及行业隐形地方保护等因素的影响。发行人业务拓展存在省外分支机构较少、资金实力不足、省外人才队伍建设不足、公司品牌的影响力特别是在江苏省外的影响力有待提高等困难。因此，发行人存在拟拓展或升级、新增网点市场开拓不及预期的风险。

#### **（四）发行人自身的核心竞争力**

发行人自身的核心竞争力主要包括服务质量优势、专业团队优势、服务门类齐全三方面，为发行人工程咨询服务网络建设项目的顺利实施提供了保证。

#### **1、服务质量优势**

服务质量优势方面，公司重视服务质量和客户体验，建立了规范且运行良好的服务体系，并通过员工培训增强业务水平，有效落实质量管理体系。凭借优质的服务质量，公司被评为全国工程造价咨询营业收入百名企业、江苏省创新型中小企业、江苏省民营科技企业、江苏省文明单位、江苏省优秀劳动关系和谐企业、江苏省科技型中小企业、2021年度苏州市优秀造价协审单位、2019-2020年度苏州市先进监理企业。公司提供的工程造价、工程项目管理、招标代理、工程设计等服务取得了 ISO9001 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系认证、ISO45001 职业健康安全管理体系认证。

公司自主研发了中诚造价咨询软件平台、中诚过程造价控制软件平台、中诚代理软件平台、中诚监理软件平台、中诚 BIM 软件平台五项核心技术。前述核心技术分别应用于工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务的日常运

营，且在项目管理、流程审批、数据采集、项目考核等业务环节发挥关键作用。公司结合多年从事工程咨询服务的行业经验，在使用过程中对核心技术不断升级，持续优化、完善平台功能，从而提升自身服务质量。

## **2、专业团队优势**

专业团队优势方面，公司重视人才队伍建设，建立员工培训进修、人才引进、绩效评价奖励等一系列制度。通过相关制度的实施，公司建立了一支人员专业齐全、技术基础扎实、行业经验丰富的专业团队。截至 2024 年上半年末，公司拥有一级造价工程师 127 名、一级建造师 72 名、注册监理工程师 154 名、高级工程师 128 名、咨询工程师 8 名、一级建筑师 4 名、英国皇家测量师 14 名。同时，公司注重员工激励制度的建设。公司制定了相对完善的考核激励制度，充分调动员工的积极性、挖掘员工潜力。

## **3、服务门类齐全**

服务门类齐全方面，公司自设立以来，始终深耕工程咨询服务业，已成为国内工程咨询服务门类较为齐全的工程咨询企业，具体业务范围包括：工程造价、招标代理、工程监理及管理、BIM 服务、工程设计等专业技术服务及全过程咨询服务。公司通过多元化经营拓展业务范围，建立较为健全的服务体系，满足客户在工程咨询服务各环节的多样化需求，稳步开拓工程咨询服务市场。同时，公司以多元化的业务经营支持全过程咨询业务的发展，加快与国际建设管理服务方式接轨，促进自身向全过程咨询服务商转型。

发行人通过开展全过程咨询服务和 BIM+服务，实现从单项专业服务提升为多专业集成化服务，满足客户多样化的需求；同时，发行人将 BIM 技术与工程造价、工程监理及项目管理、工程设计等传统工程咨询业务及全过程咨询业务深度融合，借助建筑信息化、数字化服务能力，进一步提升公司竞争实力。

### **（五）工程咨询服务网络建设项目的可行性与合理性**

#### **1、项目具备产业政策和行业市场规模的强大支撑**

工程咨询服务业的市场空间与社会固定资产投资规模密切相关。我国“十四五”规划提出：优化投资结构，提高投资效率，保持投资合理增长，快补齐基础设施、市政工程等领域短板。在“十四五”规划的引领下，我国国内工程咨询服

务业的市场基础更加扎实，市场空间更趋广阔。与此同时，我国新型城镇化政策持续推进，进一步激发了工程咨询服务业的发展潜力。

近年来，国家通过出台一系列产业政策，在对行业进行规范的同时，也不断支持和鼓励具备技术和服务优势的工程咨询服务企业持续快速发展，为公司发展提供了有利的政策环境。针对工程咨询服务业的各细分领域，我国各部门先后印发《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》《关于促进建筑业持续健康发展的意见》《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》等文件。

在产业政策的积极推动下，工程咨询服务业快速健康发展，工程咨询服务业的市场环境持续改善，为公司可持续经营发展带来积极促进作用。工程咨询服务行业的发展为公司发展营造了良好的市场环境，也为本项目的实施提供了良好的市场可行性。

## **2、公司具备丰富的项目实施经验**

公司自设立以来，始终深耕工程咨询服务业，并坚持“立足苏州、辐射长三角、面向全国”的发展战略，承担了市内多项重大基础工程和房建工程的工程咨询服务工作，在行业内树立了良好的品牌形象。

依托良好的服务质量和业内口碑，公司团队在工程咨询领域积累了丰富的项目经验，具体包括超高层建筑、五星级酒店、大型商业建筑、大型住宅区、大型医院、学校、游乐园、展览馆、大剧院、综合场馆等城市建设，公路、港口、水利、城市轨道交通、特高压输电、数据中心等基础设施建设，城市生态修复、历史文化保护、老旧城区改造等新型城镇化建设。

公司丰富的项目实施经验，为本项目提供了充分保障。

## **3、公司具备实施本项目的技术和资质**

公司自成立以来，始终坚持以创新发展为驱动。公司通过持续的技术创新、产品创新和管理模式创新，从成立之初相对单一的工程造价、招标代理业务入手，不断拓展业务外延，丰富业务内涵，逐步衍生出包括工程监理及管理、BIM 服务等业务。公司在 2021 年收购中发设计，正式切入工程设计领域，在工程建设项目的更上游环节开始为业主提供专业化、精细化的工程咨询服务。

截至本回复出具之日,公司及子公司共拥有 17 项专利,其中发明专利 4 项、实用新型专利 13 项;公司及子公司拥有 49 项软件著作权;公司参与编制了团体标准《建设项目全过程工程咨询标准》。此外,公司取得了工程监理资质证书(房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级等)、工程设计资质证书(建筑行业(建筑工程)甲级)、ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系、ISO45001 职业健康安全管理体系等资质认证。

公司已取得的技术成果和资质认证为本项目的顺利实施奠定了坚实基础。

#### 4、公司具备高素质的技术团队

工程咨询服务行业是技术密集型行业,技术人员对公司的业务持续发展和产品、技术创新起着极为关键的作用。截至 2024 年上半年末,公司拥有一级造价工程师 127 名、一级建造师 72 名、注册监理工程师 154 名、高级工程师 128 名、咨询工程师 8 名、一级建筑师 4 名、英国皇家测量师 14 名。

高素质的技术团队,是公司开展全过程咨询业务的重要保证,也为公司的长远发展奠定了良好基础。

综上所述,发行人工程咨询服务网络建设项目具有可行性与合理性。

#### (六) 工程咨询服务网络建设项目的风险提示

发行人已在招股说明书“第三节 风险因素”之“四、募集资金投资项目风险”补充披露如下:

##### “(二) 拟拓展或升级、新增网点市场开拓不及预期的风险

发行人本次募集资金投资方向之一是工程咨询服务网络建设项目,预计投资总额为 12,300.12 万元。发行人拟拓展或升级、新增网点的竞争风险主要体现在拟拓展或升级、新增网点目标地的区域性特征。一方面,受我国各地经济发展水平的影响,固定资产投资规模存在一定的差异,目标地的市场规模也有所不同;另一方面,发行人在目标地的业务拓展受服务体验、服务成本、造价数据等区域特征及行业隐形地方保护等因素的影响。发行人业务拓展存在省外分支机构较少、资金实力不足、省外人才队伍建设不足、公司品牌的影响力特别是在江苏省外的影响力有待提高等困难。因此,发行人存在拟拓展或升级、

新增网点市场开拓不及预期的风险。”

二、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。

(一) 发行人历史研发投入规模及现有信息系统建设情况

### 1、发行人历史研发投入规模

2014 年以来，发行人信息系统建设投入及研发投入情况如下：

单位：万元

年度	信息系统建设投入金额	研发费用
2014 年度	73.72	538.19
2015 年度	57.50	746.85
2016 年度	136.69	847.51
2017 年度	160.90	738.92
2018 年度	128.21	885.93
2019 年度	68.21	903.32
2020 年度	333.19	893.77
2021 年度	99.51	1,046.10
2022 年度	105.39	1,413.40
2023 年度	89.10	2,070.93
2024 年 1-6 月	53.14	882.04
合计	<b>1,305.56</b>	<b>10,966.96</b>

### 2、现有信息系统建设情况

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。

#### (1) 中诚管理业务支撑平台

中诚管理业务支撑平台使用 HTML5 和 Vue 前端框架技术进行设计，实现分开管理架构模式和表单记忆功能，避免数据丢失；使用面向接口式服务、前后端数据分离技术，增强系统安全性；实现电脑、平板、手机三端适配，采用人性化导航设计，操作流程简单易懂；集成新型的造价咨询项目管理、造价全过程控制项目管理等平台；实现项目三级或以上审核流程，且增加对项目考核流程；实现

无纸化流程管理，在线编辑、在线签章无缝对接。

## **(2) 中诚后勤管理系统**

中诚后勤管理系统前端采用 jQueryEasyUI 框架,后端采用 SpringMVC 架构,数据端采用 Mybatis 框架。项目数据全部自动采集于业务支撑平台,实现平台互联互通,实现人事管理、市场投标及开票、项目合同管理、财务收费、人员产值管理等功能。

## **(3) NPMS 监理及项目管理综合管理系统**

NPMS 监理及项目管理综合管理系统前端采用 html5 响应式单页+iframe, Bootstrap 配合 Layui 进行页面美化以及动态数据展示,通过 Chart.js 进行图表展示;后端使用 Python+bottle+MySQL+Redis,通过使用 Redis 代替传统的 session 管理,细化用户访问的每个页面以及接口的权限管理。相比传统 ERP 系统,NPMS 监理及项目管理综合管理系统每次流程审批能够实现高度可定制化审批流。

## **(4) 中诚薪资管理系统**

中诚薪资管理系统是运用现代信息化的管理技术结合公司内部管理特点来设计针对人员薪资的管理平台;主要功能有人员管理,薪资管理,财务管理,薪资审批,年终结算等,并根据不同的用户角色分配不同的权限,确保数据的安全和流程的正常运行。

### **3、发行人信息系统仍需持续完善**

目前,尽管发行人已经建设了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四项信息系统,但发行人信息系统仍需持续完善。

特别是发行人现有的 BIM 建筑数据集成平台服务,系基于发行人向股转系统挂牌公司毕埃慕(上海)建筑数据技术股份有限公司(以下简称“建筑数据”,证券代码 835957)采购的 BDIP 建筑数据集成平台。该平台系建筑数据的四大 BIM 专业级应用平台之一,曾获上海市高新技术成果转化项目认定,在行业内具有一定的先进性。但随着发行人持续发展,发行人工程咨询业务规模持续扩大、业务类型日益复杂,BDIP 建筑数据集成平台逐渐显露出后续运行维护成本较高、



难以快速响应并满足日益复杂的客户需求、难以与公司其他平台实现复杂信息交互传播等问题。

对此，公司管理层高度重视 BIM 建筑数据集成平台的建设。公司通过研发及信息化建设项目持续投入 BIM 建筑数据集成平台的研发，实现现有的 BDIP 建筑数据集成平台无法满足的业务需求，并将该 BIM 建筑数据集成平台视为公司数字化转型的基础。该平台主要应用于公司的 BIM 服务，也能够为公司工程造价、工程监理及管理、工程设计、全过程咨询服务等业务提供技术支持。

公司通过开发 BIM 建筑数据集成平台，能够在工程信息跨阶段交付、多专业信息交互以及数据分析等方面提供技术支持，将工程建设过程中的各项信息进行数字化建模和管理；能够更好地提供 BIM+服务，实现数据交互、提高信息输送效率，实现全过程工程咨询综合一体化，并将 BIM 技术与工程造价、工程监理及项目管理、工程设计等传统工程咨询业务及全过程咨询业务深度融合，形成业务协同机制。该研发项目主要功能模块包括：BIM 引擎功能、无代码项目管理流程引擎、驾驶舱、移动端 app、视频 AI 智能识别，具体开发内容参见本回复之“问题 2”之“五/（一）/1、发行人向东印智慧委托研发的技术平台情况”。

此外，发行人将建立并持续完善包括“工程造价大数据管理系统”、“工程校核系统”和“智慧造价系统”在内的智慧造价服务平台；对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、中诚薪资管理系统进行技术升级，拓展功能以适应公司发展。通过该等技术平台的建立和完善，发行人将持续提升自身核心业务竞争力，推动自身投资建设活动的数字化转型，推动自身业务建筑行业全生命周期管理。

## （二）研发及信息化建设项目的合理性

### 1、项目实施有助于提升公司核心业务竞争力

工程咨询服务行业是一项横跨工学、土木工程学、经济学、管理学等多个门类学科的知识密集型行业。在传统的工程咨询模式下，需要大量不同专业的技术人员对工程项目中产生的海量信息和数据进行搜集、汇集、分类、分析、加工和应用，而工程项目由于其数据来源的多样性和信息的非标性导致数据汇集、分类和处理工作的复杂程度和难度远高于其他行业。近年来，大数据、云计算、人工

智能等新一代信息技术的兴起和不断发展，同时 BIM 技术应用程度不断加深，为工程咨询服务行业的数字化转型和服务能力提升创造了有利的技术条件，工程咨询服务行业的领先企业纷纷开始布局提升自身信息化能力。在此背景下，公司需要顺应行业发展趋势，通过提升信息化能力来增强公司核心业务竞争力。

## **2、项目实施有助于推动投资建设活动的数字化转型**

数字经济是继农业经济、工业经济之后的主要经济形态，是以数据资源为关键要素，以现代信息网络为主要载体，以信息通信技术融合应用、全要素数字化转型为重要推动力，促进公平与效率更加统一的新经济形态。当前，我国工程咨询服务业企业仍然依靠传统的方式提供服务，不能在短时间内帮助业主形成有效的决策咨询，也没有充分利用数字化手段整合大数据信息。对此，2021年12月国务院印发《“十四五”数字经济发展规划》，提出全面深化重点产业数字化转型；立足不同产业特点和差异化需求，推动传统产业全方位、全链条数字化转型，提高全要素生产率；促进数字技术在全过程工程咨询领域的深度应用，引领咨询服务和工程建设模式转型升级。

公司通过本募集资金投资项目的实施，以智慧造价服务为主要切入点，以公司在工程咨询服务行业深耕多年所积累的工程项目案例和数据为基础，建立并持续完善包括“工程造价大数据管理系统”、“工程校核系统”和“智慧造价系统”在内的智慧造价服务平台，推动投资建设与新技术、新业态、新模式的深度融合和数字化转型。

## **3、项目实施有助于推动建筑行业全生命周期管理**

BIM 技术是建筑信息化的有效支撑，也是推动我国建筑行业全面信息化的重要动力。BIM 是以建筑工程的各项相关信息数据作为模型的基础，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息，呈现建筑工程项目所有相关信息的工程模型，搭建建筑工程项目所有关联方信息汇总、交互的数字化平台，以满足项目全生命周期管理需求，其特征包括可视化、协同性、模拟性和连贯性。基于 BIM 技术进行建筑工程项目全生命周期管理，有利于实现项目各阶段不同相关方信息的集成，使之成为随项目进度同步变化的动态信息链，从而避免传统模式下阶段性项目管理产生的信息缺失。

通过本募集资金投资项目的实施，公司将建立并持续完善“基于 BIM 技术的全过程管理集成系统”。公司以 BIM 模型+物联网数据为基础，将施工过程中的各类信息以 BIM 模型为载体进行统一整合，为建筑全过程管理提供综合性平台，发挥 BIM 在基础设施施工协同中的作用。同时，公司将结合数据分析、性能分析、模型分析等技术手段，提供模型浏览、算量计价、进变模拟、质量管理、变更管理等应用功能，实现 BIM 技术对工程咨询服务行业的全过程控制管理。

### （三）与历史投入产出配比情况

报告期内，发行人研发投入产出配比情况：

单位：万元、%

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
研发费用	882.04	2,070.93	1,413.40	1,046.10
营业收入	19,925.34	36,839.22	30,342.73	27,193.08
研发费用占营业收入比重	4.43	5.62	4.66	3.85

根据发行人工程咨询服务网络建设项目效益测算，运营期内前三年，发行人通过实施工程咨询服务网络建设项目预计新增营业收入 720.00 万元、2,700.00 万元和 7,020.00 万元。如以 2023 年度为基期，该募投项目运营期内前三年发行人营业收入分别为 37,559.22 万元、39,539.22 万元和 43,859.22 万元。

发行人研发及信息化建设项目的实施期为三年。如以 2023 年度为基期，发行人工程咨询服务网络建设项目和研发及信息化建设项目实施后，研发及信息化建设项目投入与营业收入配比情况如下：

单位：万元、%

序号	投资项目	投资金额	T+1	T+2	T+3
1	机房建设费	1,241.00	1,241.00		
2	设备购置费	1,012.60	496.40	183.40	332.80
3	软件购置费	1,165.00	487.00	339.00	339.00
4	开发测试费	3,510.80	680.00	1,155.00	1,675.80
5	委托开发费	760.00	345.00	345.00	70.00
合计		<b>7,689.40</b>	<b>3,249.40</b>	<b>2,022.40</b>	<b>2,417.60</b>
营业收入		<b>120,957.66</b>	<b>37,559.22</b>	<b>39,539.22</b>	<b>43,859.22</b>
研发及信息化建设项目投入占实施期内营业收入比重		<b>6.36</b>	<b>8.65</b>	<b>5.11</b>	<b>5.51</b>

注：营业收入系以 2023 年度为基期，仅考虑工程咨询服务网络建设项目实施所带来的

新增收入部分。

经测算，如以 2023 年度为基期，研发及信息化建设项目投入占实施期内营业收入比重为 6.36%，与报告期内发行人研发投入产出基本配比。

#### （四）研发及信息化建设项目相关资金需求的合理性

本项目预计投资总额为 7,689.40 万元，具体包括机房建设费用 1,241.00 万元，设备购置费 1,012.60 万元，软件购置费 1,165.00 万元，开发测试费用 3,510.80 万元和委托开发费 760.00 万元。具体金额及比例如下表所示：

单位：万元、%

序号	投资项目	投资金额	占比
1	机房建设费	1,241.00	16.14
2	设备购置费	1,012.60	13.17
3	软件购置费	1,165.00	15.15
4	开发测试费	3,510.80	45.66
5	委托开发费	760.00	9.88
合计		<b>7,689.40</b>	<b>100.00</b>

#### 1、机房建设费

单位：万元

序号	建设项目	平均单价	数量	单位	金额
1	场地装修	0.35	600	m <sup>2</sup>	210.00
2	暖通工程	0.25	600	m <sup>2</sup>	150.00
3	消防工程	0.05	600	m <sup>2</sup>	30.00
3	综合布线	150.00	1	套	150.00
3	配电接入工程	50.00	1	套	50.00
4	备用发电机组	360.00	1	台	360.00
5	UPS 电源及备用蓄电池	3.00	12	套	36.00
6	机柜设备	100.00	1	套	100.00
7	电子巡查系统	35.00	2	套	70.00
8	视频安防监控	85.00	1	套	85.00
合计					<b>1,241.00</b>

## 2、设备购置费

单位：个、万元

序号	设备名称	平均单价	数量	金额
1	小型服务器	0.40	4	1.60
2	网络附属存储器	1.00	6	6.00
3	大型服务器	4.00	5	20.00
4	存储阵列	7.00	1	7.00
5	SSD 磁盘阵列	10.00	4	40.00
6	桌面虚拟化瘦客户端	0.20	300	60.00
7	桌面虚拟化服务器	20.00	4	80.00
8	AI 推理运算节点	30.00	8	240.00
9	丽台图形卡	3.00	64	192.00
10	智能拌和站	90.00	1	90.00
11	轨检仪	50.00	1	50.00
12	爬索机器人	26.00	1	26.00
13	电路元器件	35.00	1	35.00
14	孔内成像仪	15.00	1	15.00
15	网络安全设备	40.00	1	40.00
16	备份容灾	110.00	1	110.00
<b>合计</b>				<b>1,012.60</b>

## 3、软件购置费

单位：个、万元

序号	设备名称	平均单价	数量	金额
1	sketchup	2	30	60.00
2	tekla	10	15	150.00
3	lumion	3	9	27.00
4	rhino	1	9	9.00
5	Autodesk 软件	20	3	60.00
6	红瓦建模大师	10	3	30.00
7	BDIP 平台升级费	60	3	180.00
8	企业上云	80	3	240.00
9	企业邮箱	14	3	42.00
10	统一身份和网络实名	28	3	84.00
11	文档加密及安全	42	3	126.00

序号	设备名称	平均单价	数量	金额
12	移动网络加密	1	7	7.00
13	域控及主机标准化	50	3	150.00
合计				<b>1,165.00</b>

#### 4、开发测试费

单位：人、万元

序号	岗位名称	新增人数			岗位年薪			薪酬支出		
		T+1	T+2	T+3	T+1	T+2	T+3	T+1	T+2	T+3
1	算法工程师	2	1	1	50.00	52.50	55.13	100.00	157.50	220.50
2	数据/软件工程师	2	1	1	40.00	42.00	44.10	80.00	126.00	176.40
3	数据分析工程师	2	1	1	40.00	42.00	44.10	80.00	126.00	176.40
4	UI设计师	3	2	2	35.00	36.75	38.59	105.00	183.75	270.11
5	软件测试员	4	3	3	15.00	15.75	16.54	60.00	110.25	165.38
6	软件数据采集人员	4	3	3	15.00	15.75	16.54	60.00	110.25	165.38
7	数据经理	3	2	2	30.00	31.50	33.08	90.00	157.50	231.53
8	研发售后工程师	3	2	2	20.00	21.00	22.05	60.00	105.00	154.35
9	数据库整理工程师	3	2	2	15.00	15.75	16.54	45.00	78.75	115.76
合计		<b>26</b>	<b>17</b>	<b>17</b>				<b>680.00</b>	<b>1,155.00</b>	<b>1,675.80</b>

#### (5) 委托开发费

单位：万元

序号	委托开发单位	委托开发费		
		T+1	T+2	T+3
1	江苏东印智慧工程技术研究院有限公司	345.00	345.00	70.00

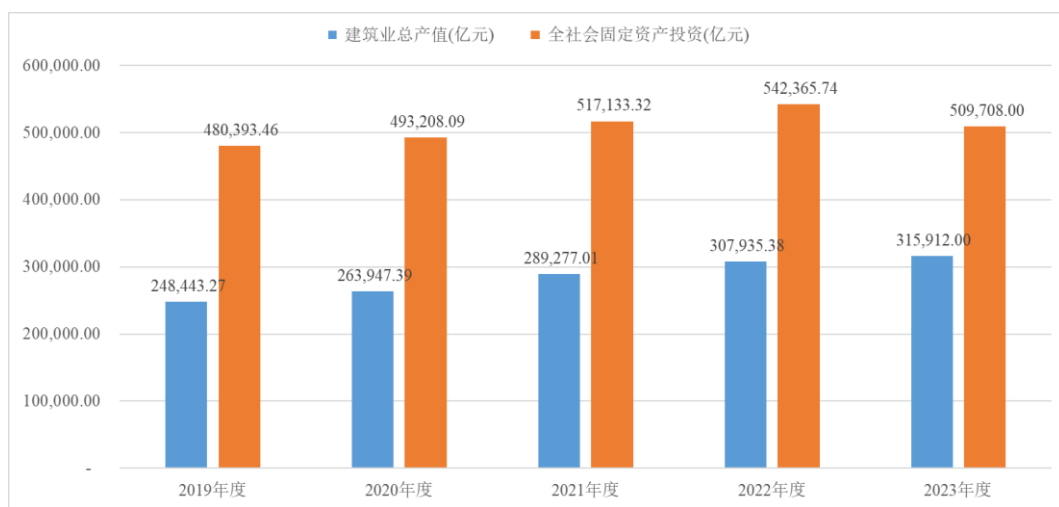
综上所述，尽管发行人目前建有中诚管理业务支撑平台、中诚后勤管理系统、NPMS 监理及项目管理综合管理系统、中诚薪资管理系统等信息系统四项信息系统，但发行人信息系统仍需持续完善。通过研发及信息化建设项目的实施，发行人将持续提升自身核心业务竞争力，推动自身投资建设活动的数字化转型，推动自身业务建筑行业全生命周期管理。发行人研发及信息化建设项目投入与报告期内发行人研发投入产出基本配比。发行人研发及信息化建设项目相关资金需求具有合理性。

### 三、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。

#### （一）目前建筑行业市场环境

根据国家统计局公布数据，2019 年至 2023 年我国建筑业总产值从 24.84 万亿元增至 31.59 万亿元，全社会固定资产投资完成额从 48.04 万亿元增至 50.97 万亿元。我国仍然处于城市化的高峰时期和乡村振兴的起步阶段，固定资产投资仍有一定的潜力，为 EPC 业务项目的实施带来了广阔的市场空间。

2019-2023 年我国建筑业总产值及固定资产投资规模



数据来源：国家统计局

同时，国家通过出台一系列产业政策，在对行业进行规范的同时，不断支持和鼓励工程总承包业务持续快速发展，为公司募投项目的实施提供了有利的政策环境，具体来说：

2017 年 2 月，国务院办公厅印发《关于促进建筑业持续健康发展的意见》，提出：加快推行工程总承包。装配式建筑原则上应采用工程总承包模式。政府投资工程应完善建设管理模式，带头推行工程总承包。加快完善工程总承包相关的招标投标、施工许可、竣工验收等制度规定。按照总承包负总责的原则，落实工程总承包单位在工程质量安全、进度控制、成本管理等方面的责任。

2021 年 7 月，江苏省住建厅印发《江苏省建筑业“十四五”发展规划》，提出：深入推进工程造价改革。激励造价咨询企业发挥专业优势，从以传统的结算审核业务为主转向全过程造价咨询，提升造价咨询企业核心竞争力，促进造价行业提质增效；探索工程监理转型发展。支持监理行业向全过程咨询服务转型；



推进工程总承包实施。实行集中建设的政府投资项目应当积极推行工程总承包方式，装配式建筑原则上采用工程总承包方式，鼓励社会资本投资项目、PPP项目采用工程总承包方式。

## （二）目前建筑行业竞争格局

我国建筑行业整体呈多头管理、分散式“碎片化”态势，行业内企业数量众多、规模偏小，市场竞争激烈。特别是2018年以来，我国先后取消工程建设项目招标代理、工程造价等业务资质的审批，工程建设项目招标代理、工程造价业内的企业数量大幅增长。根据住建部公布的2019-2023年《工程造价咨询统计公报》，我国工程造价咨询企业数量由8,194家增至15,284家，企业数量五年内持续增加。根据住建部公布的2016-2020年《工程招标代理统计公报》<sup>2</sup>，我国工程招标代理企业数量由6,495家增至9,106家，企业数量持续增加。随着行业内企业数量大幅增长，市场竞争日益白热化。

在市场竞争的影响下，一些建筑业企业通过积极开展EPC业务，拓展蓝海市场。例如，杭州园林（300649）、中设股份（002883）、汉嘉设计（300746）、建研设计（301167）、中衡设计（603017）等行业内上市公司抓住行业发展的机遇，大力拓展EPC业务领域，近年来其EPC业务收入规模及收入占比大多呈上升趋势，具体情况参见《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审核问询函的回复》之“问题13.募投项目合理性与必要性”之“三、EPC业务拓展项目合理性。请发行人：说明发行人新增工程总承包业务的必要性，是否具备相关人员、资金、技术、客户储备，是否与行业发展方向相符，拓展上述业务的风险是否充分揭示。”之“（三）是否与行业发展方向相符”。

## （三）EPC总承包项目经验

从我国EPC服务的行业发展历程来看，EPC业务开展的难点主要在于：EPC项目对企业的设计开发能力、设计统筹协调能力、专业技术审查能力、标准开发共享能力和设计资源整合能力的要求较高；需要企业建立合理的EPC管理体系。企业一方面需具备以设计统筹协调与设计资源使用能力见长的前端复合型设计

---

<sup>2</sup>截至本回复出具之日，住建部未公布2021年至2023年《工程招标代理统计公报》。

管理人才、以专业技术审查能力与标准规范开发能力见长的后端专家型技术顾问人才，另一方面需要对 EPC 项目建立以设计管理策划为总纲，集工程设计、采购、施工等阶段为一体的管理体系。

尽管发行人目前尚无成功的工程总承包项目经验，但发行人自设立以来，始终深耕工程咨询服务业，已成为国内工程咨询服务门类较为齐全的工程咨询企业，并建立了一支人员专业齐全、技术基础扎实、行业经验丰富的专业团队。特别是项目管理经验方面，发行人自 2006 年成为江苏省第一批项目管理试点企业以来，积极开展工程项目管理服务，根据客户需求对工程建设全过程或分阶段进行专业化管理，积累了丰富的项目管理经验。同时，发行人管理层重视信息化建设和数字化转型，通过持续完善 BIM 技术平台，持续提升自身专业技术审查能力与标准规范开发能力，建立一体化服务体系。

综上所述，发行人依托专业团队优势、服务门类齐全优势，形成了一体化管理体系，持续提升自身专业技术审查能力与标准规范开发能力，充分发挥标准开发共享能力和设计资源整合能力，为 EPC 业务拓展项目奠定了扎实的基础，有利于推动项目顺利实施。

针对相应的风险，发行人已在招股说明书“第三节 风险因素”之“四、募集资金投资项目风险”披露如下：

### “（三）募集资金投资项目涉及的 EPC 业务拓展未达预期的风险

发行人本次募集资金投资方向之一是 EPC 业务拓展项目，预计投资总额为 7,000.00 万元。EPC 业务的行业壁垒主要体现于专业技术壁垒和项目总包经验。针对该募投项目，发行人积累了一定的人员储备和技术储备。但是，EPC 业务受市场需求、行业竞争等多方面因素的影响，同时，发行人尚无成功的工程总承包项目经验，若发行人 EPC 市场定位不准确，或对 EPC 业务模式理解不透彻，公司将面临 EPC 业务拓展未达预期的风险，从而对公司经营带来不利影响。”

### （四）EPC 业务拓展项目的合理性

#### 1、相比传统施工模式，EPC 总承包模式的竞争优势

相比传统施工模式，EPC 总承包模式具有降低建设成本、提高工程质量、提高管理效率、缩短建设周期、降低业主风险等优势，具体如下：

### **(1) 降低建设成本**

EPC 工程项目建设周期一般包括：前期阶段、设计阶段、设备采购阶段、施工阶段和试运行阶段等。EPC 总承包模式集中各阶段的工作内容，对项目各个阶段进行全面控制，并通过集中采购降低成本，从而能够有效地降低项目的整体成本。同时，EPC 总承包模式还能够提高项目的管理效率，降低项目的管理成本。

### **(2) 提高工程质量**

EPC 总承包模式对整个项目的设计、采购和施工质量负有责任。由于承包商在项目的整个生命周期内对项目进行全面控制，能够确保项目的前期阶段、设计阶段、设备采购阶段、施工阶段和试运行阶段等各个环节的质量，从而提高项目的整体质量。同时，EPC 总承包模式强调和充分发挥设计在整个工程建设过程中的主导作用。对设计在整个工程建设过程中的主导作用的强调和发挥，有利于工程项目建设整体方案的不断优化。

### **(3) 提高管理效率**

EPC 总承包模式能够提高项目的管理效率，项目建设由过去传统施工模式下的业主分阶段管理变为专业设计院统筹考虑，专业设计人员在项目建设过程中的无缝介入也使项目建设过程更加专业化，项目管理更符合建设规律和社会化大生产的要求。同时，EPC 总承包商负责整个项目的实施过程，不再以单独的分包商身份建设项目，有利于整个项目的统筹规划和协同运作，可以有效解决设计与施工的衔接问题、减少采购与施工的中间环节，顺利解决施工方案中的实用性、技术性、安全性之间的矛盾。

### **(4) 缩短建设周期**

EPC 总承包模式能够缩短建筑项目的工期。EPC 设计咨询服务贯穿于前期阶段、设计阶段、设备采购阶段、施工阶段和试运行阶段的全过程。由于承包商在项目各个阶段都能够进行全面控制，因此能够有效地协调项目的各个环节，并在设计和设备选型的同时，根据施工工艺水平考虑结构形式和施工方法，缩短项目的施工周期；在施工的同时提前考虑进行设备的单机调试和联动调试，缩短项目的试运行周期。

### **(5) 降低业主风险**

EPC 总承包模式能够有效克服设计、采购、施工相互制约和相互脱节的矛盾，有利于前期阶段、设计阶段、设备采购阶段、施工阶段和试运行阶段工作的合理衔接，有效地实现建设项目的进度、成本和质量控制符合建设工程承包合同约定，确保获得较好的投资效益，从而降低业主风险。此外，EPC 总承包模式的工作范围和责任界限清晰，建设期间的责任和风险可以最大程度地转移到总承包商。

## 2、国家产业政策支持和鼓励 EPC 总承包模式的快速发展

相比传统施工模式，EPC 总承包模式具有降低建设成本、提高工程质量、提高管理效率、缩短建设周期、降低业主风险等优势。因此，近年来国家通过出台一系列产业政策，不断支持和鼓励 EPC 总承包业务持续快速发展，具体来说：

2017 年 2 月，国务院办公厅印发《关于促进建筑业持续健康发展的意见》，提出：加快推行工程总承包。装配式建筑原则上应采用工程总承包模式。政府投资工程应完善建设管理模式，带头推行工程总承包。加快完善工程总承包相关的招标投标、施工许可、竣工验收等制度规定。按照总承包负总责的原则，落实工程总承包单位在工程质量安全、进度控制、成本管理等方面的责任。

2021 年 7 月，江苏省住建厅印发《江苏省建筑业“十四五”发展规划》，提出：深入推进工程造价改革。激励造价咨询企业发挥专业优势，从以传统的结算审核业务为主转向全过程造价咨询，提升造价咨询企业核心竞争力，促进造价行业提质增效；探索工程监理转型发展。支持监理行业向全过程咨询服务转型；推进工程总承包实施。实行集中建设的政府投资项目应当积极推行工程总承包方式，装配式建筑原则上采用工程总承包方式，鼓励社会资本投资项目、PPP 项目采用工程总承包方式。

2019 年至 2023 年，我国工程建筑行业总体呈现持续发展的态势。固定资产投资主要通过工程建设来实现，固定资产的投资规模增长直接推动了工程建筑市场的发展。近年来，我国固定资产投资保持了持续增长的势头，根据国家统计局公布数据，2019 年至 2023 年我国全社会固定资产投资完成额从 48.04 万亿元增至 50.97 万亿元，建筑业总产值从 24.84 万亿元增至 31.59 万亿元。固定资产投资规模的增加带动工程咨询服务行业市场容量的持续提升，为公司发展营造了良好的市场环境，也为本项目的实施提供了良好的市场可行性。

### 3、开展 EPC 总承包业务与工程技术与设计服务业上市公司发展方向相符

相比传统施工模式，EPC 总承包模式具有降低建设成本、提高工程质量、提高管理效率、缩短建设周期、降低业主风险等优势。因此，一些建筑业企业通过积极开展 EPC 业务。例如，杭州园林（300649）、中设股份（002883）、汉嘉设计（300746）、建研设计（301167）、中衡设计（603017）等行业内上市公司大力拓展 EPC 业务领域，近年来其 EPC 业务收入规模及收入占比大多呈上升趋势，具体情况参见《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审核问询函的回复》之“问题 13.募投项目合理性与必要性”之“三、EPC 业务拓展项目合理性。请发行人：说明发行人新增工程总承包业务的必要性，是否具备相关人员、资金、技术、客户储备，是否与行业发展方向相符，拓展上述业务的风险是否充分揭示。”之“（三）是否与行业发展方向相符”。

综上所述，公司开展 EPC 业务拓展项目具有合理性。

### 四、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。

#### （一）发行人期末持有大额交易性金融资产的情况

报告期各期末，发行人持有的金融资产明细如下：

单位：万元

序号	理财产品名称	2024 年 6 月末余额	2023 年末余额	2022 年末余额	2021 年末余额
1	工银理财法人“添利宝”净值型理财产品	-	-	-	1,602.93
2	光大银行阳光碧机构盈	-	-	1.00	1.00
3	农行理财“农银时时付”开放式人民币理财产品（对公专属）	44.09	43.57	121.37	273.64
4	苏信财富华冠 H1401 集合资金信托计划	6,084.41	3,922.73	3,870.67	1,209.15
5	苏信财富 华荣 H1901（稳健配置）集合资金信托计划	7,421.41	5,038.67	2,537.12	5,150.84
6	工银理财法人“添利宝 2 号”净值型理财产品	-	-	1,200.13	-
7	光大银行理财产品	-	-	1.00	-
8	工商银行法人“添利宝”净值型理	-	-	133.05	-

序号	理财产品名称	2024年6月末余额	2023年末余额	2022年末余额	2021年末余额
	理财产品				
9	招商银行点金系列看跌三层区间31天结构性存款产品	-	100.01	-	-
10	招商银行点金系列看跌三层区间31天结构性存款产品	-	500.07	-	-
11	招商银行点金系列看跌三层区间7天结构性存款产品	-	400.05	-	-
12	招商银行点金系列看跌三层区间7天结构性存款产品	-	59.00	-	-
合计		<b>13,549.91</b>	<b>10,064.10</b>	<b>7,864.34</b>	<b>8,237.56</b>

## (二) 本次募集资金的必要性、合理性

1、发行人保持充足的流动资金储备，能够帮助公司应对未来潜在的并购需求，满足公司在全国范围内设立分支机构、引进当地人才的资金需求，有利于增强公司经营能力，提升公司市场竞争力和抗风险能力

公司以具有国际水平的工程咨询服务企业为发展目标。以国外从事工程咨询服务的龙头企业的发展历程来看，其业务领域的延伸依托于并购整合，雄厚的资本实力是其业务范围、业务规模快速扩张的关键因素。国外从事工程咨询服务的龙头企业如 AECOM（纽约证券交易所股票代码：ACM）、福陆（Fluor，纽约证券交易所股票代码：FLR）、优斯（URS）等，依托并购整合实现业务领域大幅延伸、业务范围全球扩张，具备提供“一站式”工程咨询服务的能力。我国工程咨询产业体系发展路径不同于欧美发达国家，行业整体呈多头管理、分散式“碎片化”态势，勘察、设计、工程监理、造价咨询、招标代理等各业务板块分离，行业内企业数量众多、规模偏小，不利于工程咨询服务业的进一步发展。为顺应行业发展趋势，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发[2017]19号），鼓励企业通过并购重组或者联合经营等方式来向全过程工程咨询方向发展。

公司在发展过程中，曾依托并购整合实现业务扩张、拓展业务范围。例如，2012年，公司吸收合并具备工程监理资质证书的贝思特，布局工程监理服务；2021年，公司收购了具备工程设计甲级资质的中发设计，将业务范围进一步拓展至工程设计领域。通过并购整合，发行人形成服务质量优势、专业团队优势、服务门类齐全等竞争优势。报告期内，公司凭借自身竞争优势，实现业务快速拓

展，收入和利润规模大幅增长。2021年至2024年上半年，发行人营业收入分别为27,193.08万元、30,342.73万元、36,839.22万元和19,925.34万元，2021年至2023年复合增长率为16.39%；2021年至2024年上半年，发行人净利润分别为4,677.26万元、6,435.81万元、8,105.85万元和5,474.51万元，2021年至2023年复合增长率为31.64%。其中，工程设计业务收入分别为23.27万元、677.05万元、3,429.81万元和1,307.04万元，体现了公司收购中发设计带来的积极效果。

公司通过并购整合，能够向客户提供多专业集成化服务，从而具有更强的综合竞争优势。公司通过业务协同，准确契合客户需求，以差异化战略拓展业务，打破传统竞争格局，客观上大幅减少潜在竞争对手，提高项目中标率，从而获取更多市场份额，实现公司业绩的持续增长。报告期内，发行人取得了良好的收益，为合理管理货币资金、提高资金使用效率和效益，公司在各期末持有一定规模风险较低、容易变现的交易性金融资产。未来，当工程咨询行业内出现合适的并购重组标的，公司能够将交易性金融资产及时变现并把握商业机遇。

此外，工程咨询服务业属于技术密集型行业，专业人才团队是行业内企业生存和发展的关键。因此，薪酬支出是公司的主要营业成本之一。未来，公司业务规模的持续增长，人员规模将在一定程度上有所扩大。同时，随着国民经济不断发展、国民收入水平持续提高，社会劳动力成本与日俱增，工程咨询服务企业如果未能通过业态创新、新技术引进及融合、优化管理等方式提升服务效率，将面临较大的人力成本压力。

综上所述，发行人保持充足的流动资金储备，能够帮助公司应对未来潜在的并购需求，满足公司在全国范围内设立分支机构、引进当地人才的资金需求，对于增强公司经营能力，提升公司市场竞争力、抗风险能力，为公司持续健康发展提供保障。

## **2、根据发行人整体经营发展战略，结合当前的资金状况，发行人经审慎决策，决定取消补充流动资金项目**

根据发行人整体经营发展战略，结合当前的资金状况，经审慎决策，2024年6月7日，公司召开第三届董事会第十八次会议，审议通过《关于修改〈关于公司申请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的议案〉的



议案》和《关于修改<关于公司向不特定合格投资者公开发行股票募集资金投资项目及可行性方案的议案>的议案》，取消补充流动资金项目，募投项目募集资金使用金额由 32,989.52 万元调整为 26,989.52 万元；2024 年 6 月 27 日，公司召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了前述议案。

调整后募投项目具体情况如下：

单位：万元

序号	项目	总投资额	拟投入募集资金	实施主体
1	工程咨询服务网络建设项目	12,300.12	12,300.12	发行人、中发设计、中诚智汇
2	研发及信息化建设项目	7,689.40	7,689.40	发行人
3	EPC 业务拓展项目	7,000.00	7,000.00	中发设计
合计		<b>26,989.52</b>	<b>26,989.52</b>	

### （三）发行人持有的信托计划的实际投向

报告期各期末，发行人持有的信托计划余额规模情况如下：

单位：万元

序号	理财产品名称	2024 年上半年末余额	2023 年末余额	2022 年末余额	2021 年末余额
1	苏信财富华冠 H1401 集合资金信托计划	6,084.41	3,922.73	3,870.67	1,209.15
2	苏信财富 华荣 H1901（稳健配置）集合资金信托计划	7,421.41	5,038.67	2,537.12	5,150.84

截至 2024 年 6 月末，苏信财富华冠 H1401 集合资金信托计划（以下简称“苏信华冠”）资产净值 96.84 亿元，发行人持有苏信华冠余额 6,084.41 万元，占苏信华冠资产净值的 0.63%。根据信托计划合同约定，苏信华冠为稳健收益类产品，其底层资产为银行存款、货币市场基金、债券、债券逆回购、现金管理类金融产品、投资于标准化资产的金融产品以及其他固定收益类金融产品。截至 2024 年 6 月末，苏信华冠的实际投向主要为江苏省内地方政府融资平台发行的城投债，合计持有 245 只，金额合计 69.40 亿元。该等债券均为在上海证券交易所、深圳证券交易所、银行间市场交易流通的标准化债券，苏信华冠的剩余资产为货币基金、国债逆回购、同业存单等高流动性资产。

截至 2024 年 6 月末，苏信财富华荣 H1901（稳健配置）集合资金信托计划（以下简称“苏信华荣”）资产净值 87.97 亿元，发行人持有苏信华荣余额 7,421.41

万元，占苏信华荣资产净值的 0.84%。根据信托计划合同约定，苏信华荣为固定收益类产品，其底层资产均为银行存款、货币市场基金、债券、债券逆回购、现金管理类金融产品、投资于标准化资产的金融产品以及其他固定收益类金融产品。截至 2024 年 6 月末，苏信华荣的实际投向主要为江苏省内地方政府融资平台发行的城投债，合计持有 221 只，金额合计 82.99 亿元。该等债券均为在上海证券交易所、深圳证券交易所、银行间市场交易流通的标准化债券，苏信华荣的剩余资产为货币基金、国债逆回购、同业存单等高流动性资产。

#### **（四）发行人持有的信托计划的实际投向是否与发行人主要客户、供应商相关**

截至 2024 年 6 月末，发行人持有苏信华冠 6,084.41 万元，持有苏信华荣 7,421.41 万元。苏信华冠、苏信华荣未将其主要资产投向发行人的主要客户和供应商。

##### **1、信托计划的实际投向的发行主体主要是地方政府投融资平台公司**

根据信托计划合同约定，苏信华冠为稳健收益类产品；苏信华荣为固定收益类产品；苏信华冠和苏信华荣的底层资产均为银行存款、货币市场基金、债券、债券逆回购、现金管理类金融产品、投资于标准化资产的金融产品以及其他固定收益类金融产品。截至 2024 年 6 月末，苏信华冠合计持有 245 只江苏省内城投债，金额合计 69.40 亿元，占其资产净值的 71.66%；苏信华荣合计持有 221 只江苏省内城投债，金额合计 82.99 亿元，占其资产净值的 94.34%。

苏信华冠和苏信华荣持有的城投债的发行主体主要是江苏省内地方政府融资平台，该等地方政府融资平台的实际控制人主要是地方人民政府、地方财政局、地方国资委等地方政府及其部门和机构。经查阅苏信华冠和苏信华荣截至 2023 年末、2024 年 6 月末持仓规模前 20 名的城投债明细，苏信华冠和苏信华荣持仓规模前 20 名的城投债发行主体与发行人前十大客户、前十大供应商不存在重合的情况。

##### **2、苏州信托为信托计划制定了科学可行的运作流程**

苏信华冠和苏信华荣的受托人为苏州信托有限公司（以下简称“苏州信托”），由其负责信托计划的专业化投资管理。苏州信托为信托计划制定了科学

可行的运作流程，苏信华冠和苏信华荣对底层资产的投资系其项目经理、信托经理及投资决策小组投资决策的结果，具体情况如下：

苏信华冠和苏信华荣设有项目经理、信托经理和投资决策小组。项目经理根据市场情况、资金情况以及整体流动性需求，制定信托财产投资策略。信托经理根据制定的信托财产投资策略，筛选合适的投资标的，在做好日常流动性管理基础上，充分挖掘市场投资机会，并形成投资方案。投资方案根据投资标的的投资审批权限提交相应的决策审批流程。为了保证信托计划运行效率，信托计划设立投资决策小组，在决策委员会确定的投资权限内授权投资决策小组进行审批。

针对需报信托业务决策委员会决策的事项，由信托业务决策委员会采用投票的方式进行表决，决策事项报总裁审批。根据苏州信托的业务管理规则需报重大投资决策管理委员会、董事会等决策审批机构决策的事项，由重大投资决策管理委员会、董事会等决策审批机构决策审批。

### **3、苏州信托建立了完善的内部管理体系并接受外部监督机构的监管**

苏州信托是经中国银行业监督管理委员会批准设立的具有独立法人资格的非银行金融机构。其前身是苏州市信托投资公司，于 1991 年 4 月经中国人民银行批准设立，并于 2002 年重新注册登记。截至本回复出具之日，苏州信托注册资本金 12 亿元人民币，其第一大股东为苏州国际发展集团有限公司，持股比例 70.01%，实际控制人为苏州市财政局。

苏州信托秉承“受人之托，代人理财”的宗旨，以“独具特色的财富受托人”为愿景，为苏州城市建设提供优质的金融支持，为客户提供特色化的信托产品和综合的理财服务。苏州信托高度重视内部控制管理体系建设，不断改善内部控制环境，并按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国信托法》《信托公司治理指引》《企业内部控制基本规范》等法律法规以及《苏州信托有限公司章程》的相关要求，建立了由股东会、董事会、监事会以及高级管理层组成的法人治理结构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间分工配合、相互制衡的运作机制。

内部管理方面，苏州信托的信托计划事务管理由其内设的信托业务部门、客户服务部门、信托事务管理部、信托会计统计部具体负责，信托计划的内部监督

机构为其内设的风险控制部、内审稽核部、法律合规部。其中，风险控制部负责信托业务的风险控制；内审稽核部负责对信托资金的管理、运用进行内部审计监督；法律合规部负责为本信托的合法合规性出具专业意见。

外部监督方面，苏州信托按照信托业务监管制度和监管政策的要求，选择具备资质的商业银行作为信托计划项下信托资金的保管人，对信托资金的运用、管理、处置和分配等对受托人进行监督。国家金融监督管理总局及其派出机构为苏州信托及其信托业务的监管机构。

#### **4、发行人持有信托计划的份额占比较低且不以主动管理为目的**

截至 2024 年 6 月末，苏信华冠资产净值 96.84 亿元，发行人持有苏信华冠余额 6,084.41 万元，占苏信华冠资产净值的 0.63%；苏信华荣资产净值 87.97 亿元，发行人持有苏信华荣余额 7,421.41 万元，占苏信华荣资产净值的 0.84%。截至 2024 年 6 月末，发行人持有苏信华冠、苏信华荣的份额占比较低。

综上所述，报告期内，发行人持有苏信华冠、苏信华荣两只信托计划的目的是合理管理货币资金、提高资金使用效率和效益。苏州信托建立了完善的内部管理体系，同时接受外部监督机构的监管，并为信托计划制定了科学可行的运作流程。发行人无法影响苏信华冠、苏信华荣两只信托计划的投资决策，苏信华冠、苏信华荣的实际投向均系苏州信托内部决策的结果。苏信华冠、苏信华荣未将其主要资产投向发行人的主要客户和供应商。

### **五、请保荐机构核查上述事项并发表明确意见。**

#### **（一）核查程序**

1、访谈发行人高级管理人员，了解发行人拟拓展或升级、新增网点已有的工作准备，了解拟拓展或升级、新增网点的竞争风险，了解发行人自身的核心竞争力、现有信息系统建设情况，了解目前建筑行业市场环境、目前建筑行业竞争格局、发行人 EPC 总承包项目经验，了解补充流动资金的必要性、合理性；

2、查阅发行人第三届董事会第十八次会议决议公告；

3、查阅报告期内发行人来自于拟拓展或升级、新增网点目标地的主营业务收入金额；

- 4、查阅发行人总经理办公会会议记录及《战略发展规划（2023-2025）》；
- 5、查阅 2014 年至 2024 年上半年，发行人信息系统建设投入及研发投入明细；
- 6、查阅 2014 年至 2024 年上半年，发行人年度报告；
- 7、查阅发行人工程咨询服务网络建设项目、研发及信息化建设项目投资概算；
- 8、查阅杭州园林（300649）、中设股份（002883）、汉嘉设计（300746）、建研设计（301167）、中衡设计（603017）等行业内上市公司年度报告；
- 9、查阅报告期各期末，发行人持有的金融资产明细；
- 10、查阅 2021 年度至 2023 年度苏州信托年报摘要；
- 11、查阅华冠 H1401、华荣 H1901 的信托计划协议、2023 年和 2024 年上半年信托计划净值情况、2023 年和 2024 年上半年持仓前 20 大明细。

## （二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

1、报告期内，发行人在拟拓展或升级、新增网点目标地的业务拓展情况良好，积极开展拓展或升级、新增网点的工作准备。针对工程咨询服务网络建设项目，发行人形成了服务质量优势、专业团队优势、服务门类齐全的核心竞争力，为募投项目的顺利实施提供了有利的条件；

2、针对拟拓展或升级、新增网点已有的工作准备，发行人形成了明确的未来经营计划，对拟拓展或升级、新增网点的目标地充分调研，持续完善人才队伍建设，发挥专业团队优势，针对拟拓展或升级、新增网点的目标地储备业务订单；

3、发行人拟拓展或升级、新增网点的竞争风险主要体现为拟拓展或升级、新增网点目标地的区域性特征。发行人存在拟拓展或升级、新增网点市场开拓不及预期的风险，发行人已在招股说明书补充披露相关风险；

4、尽管发行人已经建设了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四项信息系

统，但发行人信息系统仍亟待持续完善。通过研发及信息化建设项目的实施，发行人将持续提升自身核心业务竞争力，推动自身投资建设活动的数字化转型，推动自身业务建筑行业全生命周期管理；

5、发行人研发及信息化建设项目投入与报告期内发行人研发投入产出基本配比，发行人研发及信息化建设项目相关资金需求具有合理性；

6、近年来，我国固定资产投资仍有一定的潜力，为 EPC 业务项目的实施带来了广阔的市场空间。但随着我国先后取消工程建设项目招标代理、工程造价等业务资质的审批，行业内企业数量大幅增长，市场竞争日益白热化。在市场竞争的影响下，一些建筑业企业通过积极开展 EPC 业务，拓展蓝海市场。例如，杭州园林(300649)、中设股份(002883)、汉嘉设计(300746)、建研设计(301167)、中衡设计(603017)等行业内上市公司抓住行业发展的机遇，大力拓展 EPC 业务领域，近年来其 EPC 业务收入规模及收入占比大多呈上升趋势；

7、发行人依托专业团队优势、服务门类齐全优势，形成了一体化管理体系，持续提升自身专业技术审查能力与标准规范开发能力，充分发挥标准开发共享能力和设计资源整合能力，为 EPC 业务拓展项目奠定了扎实的基础，有利于推动项目顺利实施。尽管发行人积累了一定的人员储备和技术储备，但发行人并不具备 EPC 总承包项目经验。针对相应的风险，发行人已在招股说明书“第三节 风险因素”之“四、募集资金投资项目风险”披露了募集资金投资项目涉及的 EPC 业务拓展未达预期的风险；

8、EPC 总承包模式具有降低建设成本、提高工程质量、提高管理效率、缩短建设周期、降低业主风险等优势。同时，国家产业政策支持和鼓励 EPC 总承包模式的快速发展，开展 EPC 总承包业务与工程技术与设计服务业上市公司发展方向相符。因此，发行人开展 EPC 业务拓展项目具有合理性；

9、公司结合当前的资金状况，根据发行人整体经营发展战略，经审慎决策，2024年6月7日，公司召开第三届董事会第十八次会议，审议通过《关于修改<关于公司申请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的议案>的议案》和《关于修改<关于公司向不特定合格投资者公开发行股票募集资金投资项目及可行性方案的议案>的议案》，取消补充流动资金项目，募投项目募

集资金使用金额由 32,989.52 万元调整为 26,989.52 万元；2024 年 6 月 27 日，公司召开 2024 年第一次临时股东大会，审议通过了前述议案；

10、报告期内，发行人持有苏信华冠、苏信华荣两只信托计划的目的是合理管理货币资金、提高资金使用效率和效益。苏州信托建立了完善的内部管理体系，同时接受外部监督机构的监管，并为信托计划制定了科学可行的运作流程。发行人无法影响苏信华冠、苏信华荣两只信托计划的投资决策，苏信华冠、苏信华荣的实际投向均系苏州信托内部决策的结果。苏信华冠、苏信华荣未将其主要资产投向发行人的主要客户和供应商。



## 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。

### 【回复】

一、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。

报告期内发行人与同行业可比公司毛利率对比情况如下：

公司名称	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
国义招标（%）	49.35	51.19	52.74	55.27
招标股份（%）	37.26	39.54	37.28	40.21
广咨国际（%）	40.01	37.40	36.60	36.37
青矩技术（%）	44.99	45.52	45.12	45.49
平均数（%）	<b>42.90</b>	<b>43.41</b>	<b>42.94</b>	<b>44.34</b>
发行人（%）	<b>45.68</b>	<b>44.52</b>	<b>46.35</b>	<b>40.59</b>

报告期公司毛利率低于国义招标，高于招标股份和广咨国际，2021 年度和 2023 年度低于青矩技术，2022 年度和 2024 年 1-6 月略高于青矩技术，总体毛利率水平与可比公司平均毛利率不存在重大差异，存在差异的主要原因为业务类型存在一定的差异，不同业务类型毛利率存在一定的差异。公司报告期内营业收入逐年增长，人均创收稳步提升，毛利率相应增长。

### （一）发行人主要业务的定价方式及与可比公司比较

发行人与可比公司虽均属于证监会行业分类中的“M74 专业技术服务业”和《国民经济行业分类标准》（GB/T4754-2017）分类中的“M748 工程技术与设计服务”，但各家细分业务领域存在差异，发行人主要业务为工程造价、招标代理、工程监理及管理、全过程咨询及其他技术服务，而可比公司国义招标主要业务为招标代理及相关服务，招标股份主要业务包括工程监理、试验检测、招标服务、测绘与地理信息服务等，广咨国际主要业务包括工程咨询、工程造价及招标代理服务，青矩技术主要业务为工程造价咨询业务。细分业务领域差异导致发行人与可比公司在主营业务方面的定价依据、收费方式不同，具体如下：

可比公司	定价依据
广咨国际	公司各项服务的定价模式主要以行业内标准作为基础，结合项目成本及市场情况对价格进行调整，最终的合同金额还需要通过招投标或与客户协商确定。
国义招标	公司招标服务业务收费标准的定价机制一方面是在行业内标准的基础上，根据市场情况、与客户的商务洽谈情况进行定价；另一方面是通过招投标、遴选等方式确定价格。
招标股份	公司各种业务类型的定价模式主要为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，最终的合同金额还需通过招投标或与客户协商形成。
青矩技术	一般以各地造价协会或相关主管部门出具的收费指导意见为基础，经招投标或双方协商确定。
发行人	发行人各项服务的定价模式主要以行业内标准作为基础，结合项目成本及市场情况对价格进行调整，最终的合同金额还需要通过招投标或与客户协商确定。

由上表，发行人与可比公司所从事的工程造价、招标代理、工程监理及管理业务的定价方式均以所处细分行业的行业协会或主管部门发布的收费指导意见为参考，结合项目的具体情况，经过招投标和商务谈判后与客户协商确定。

客户在采购工程咨询服务过程中，通常会综合考察咨询服务公司规模、财务状况、资质资信、过往业绩、项目负责人过往业绩、企业所获荣誉、工程师人数、服务团队构成和服务方案、报价等因素。项目规模越大，客户考察会更全面、更严格。发行人长期深耕江苏尤其是苏州市场，开拓了当地市场资源并形成良好的口碑，通过多专业集成化服务，逐步形成差异化竞争优势，获取订单能力持续增强，优质客户及优质项目数量增加，从而使公司获得更高收入，进而提高公司毛利率水平。

最近三年及一期，发行人承接的 300 万元以上的合同数量及合同金额如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
合同数量（个）	16	26	25	14
合同金额合计	8,992.77	14,902.29	61,269.28	<b>8,890.06</b>
平均单个合同金额	562.05	573.17	2,450.77	<b>635.00</b>

注：2023 年发行人新签订一项 EPC 合同，合同金额 42,116.85 万元，不考虑 EPC 合同，发行人 2023 年承接的 300 万元以上的合同数量 24 个，合同金额合计 19,152.43 万元，平均单个合同金额为 798.02 万元。

## （二）主要成本构成项目占收入的比重及与可比公司的差异

发行人与可比公司在主要业务、经营区域等存在一定差异，导致成本构成存在一定差异，根据公开信息对发行人与可比公司的人力成本、服务采购成本、其他成本对比如下：

公司名称	期间	人工成本率	服务采购成本率	其他成本率
青矩技术	2022 年 1-6 月	39.36%	10.39%	6.88%
国义招标	2020 年度	32.85%	9.77%	4.86%
招标股份	2021 年 1-6 月	35.93%	14.60%	9.49%
广咨国际	2021 年 1-6 月	39.49%	12.00%	7.03%
平均值		<b>36.91%</b>	<b>11.69%</b>	<b>7.06%</b>
发行人	<b>2023 年</b>	<b>39.38%</b>	<b>10.01%</b>	<b>6.24%</b>

注：可比公司年度报告中未披露营业成本的构成，因此上述数据源自各公司招股说明书或公开发行说明书中披露的最末一期的营业成本数据。

### 1、人工成本占收入比重分析

发行人人工成本占收入比重略高于可比公司平均值，主要系国义招标主要业务为招标代理服务，人工成本率明显低于其他可比公司。根据其公开发行说明书，约有 30% 的项目收入来源于业务咨询服务商，国义招标向业务咨询服务商支付咨询协作费，并将其记入营业成本，业务咨询服务商提供的服务包括招标代理项目营销渠道、项目技术和招标文件制作咨询等。在计算相应比例时，为了更具有可比性，上述咨询协作费率统计在人工成本率中。发行人 2023 年招标代理业务人工成本率为 30.70%，与国义招标较为接近。

### 2、服务采购成本占收入比重分析

发行人服务采购成本占收入比重略低于可比公司平均值，主要系招标股份试验检测（采购检测监测数据定期读取、监测观测点布设、桩基取芯及荷载试验加

载等服务)、测绘与地理信息服务(采购测量过程中的控制点埋设、地理信息的数据收集采集及简单处理、航空摄影数据采集等服务)、勘察设计(采购勘察业务中的外业钻探、基坑支护监测等技术劳务、及设计业务中的部分设计工作)等业务服务采购比例较高,为25%左右,服务采购成本率明显高于其他业务及可比公司,提高了可比公司平均值。

### 3、其他成本占收入比重分析

发行人其他成本占收入比重略低于可比公司平均值,主要系国义招标其他成本率明显低于其他可比公司,根据其公开发行说明书其他成本(间接费用)主要包括招标代理业务评标环节会务费、场地租赁费、标书制作费等。

发行人与可比公司的其他成本占收入比重对比如下(因国义招标未披露其他成本具体明细,故未列入对比):

公司名称	期间	差旅费	经营场地费	其他成本	合计
青矩技术	2022年1-6月	2.89%	3.17%	0.82%	6.88%
招标股份	2021年1-6月	1.73%	1.38%	6.38%	9.49%
广咨国际	2021年1-6月	2.72%	0.00%	4.31%	7.03%
平均值		<b>2.45%</b>	<b>1.52%</b>	<b>3.84%</b>	<b>7.80%</b>
发行人	<b>2023年</b>	<b>1.85%</b>	<b>1.61%</b>	<b>2.79%</b>	<b>6.24%</b>

发行人的项目主要位于苏州市,外地分公司的项目由当地分公司的员工进行实施,同时发行人严格把控成本,鼓励员工自驾及公共交通出行,因此差旅费占营业收入的比重略低于可比公司平均值。

发行人主要办公场所为位于苏州高新区科技城潇湘路99号诚来智研发大楼的部分楼层,另分子公司在经营地有租赁办公场所,青矩技术的服务网点遍布国内多个城市,拥有多家分子公司,租赁多处办公场所,因此相比较而言发行人的经营场地费低于青矩技术。

招标股份因为主营业务中有试验检测业务、测绘与地理信息服务业务及勘察设计业务,因此其他成本中有材料费用,占收入比重1.07%,另外测试设备仪器等有折旧费用,因此其他成本占比高于可比公司。广咨国际存在货物购销业务,因此其他成本中有货物采购成本,占收入比重0.82%,因此其他成本占比略高于同行业公司。

### (三) 主要业务构成、毛利率情况及与可比公司的差异

2021-2023 年度，公司与可比公司的主要业务构成及毛利率情况如下：

单位：万元

公司名称	收入类别	2023 年			2022 年			2021 年		
		收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
国义招标	招标代理服务	23,104.03	95.34%	51.27%	21,328.38	97.23%	52.35%	22,849.29	98.91%	55.04%
	合计占比		<b>95.34%</b>			<b>97.23%</b>			<b>98.91%</b>	
招标股份	工程监理	20,487.46	29.86%	30.12%	19,821.18	26.80%	30.63%	19,287.78	28.93%	35.45%
	试验检测	11,690.10	17.04%	30.53%	9,389.80	12.70%	25.12%	11,889.67	17.84%	31.52%
	招标服务	17,813.04	25.96%	63.63%	18,054.50	24.41%	61.81%	12,270.93	18.41%	68.28%
	测绘与地理信息服务	7,842.09	11.43%	32.56%	10,949.88	14.81%	44.86%	8,163.93	12.25%	37.79%
	勘察设计服务	3,379.90	4.93%	29.81%	5,427.12	7.34%	34.01%	6,064.42	9.10%	32.67%
	其他技术服务	7,172.17	10.45%	33.63%	10,013.40	13.54%	11.06%	8,867.92	13.30%	30.86%
	合计占比		<b>99.66%</b>			<b>99.59%</b>			<b>99.83%</b>	
广咨国际	工程咨询	19,804.85	36.49%	39.32%	16,936.60	33.63%	35.85%	14,356.02	32.29%	32.85%
	工程造价	19,005.79	35.02%	36.53%	18,815.52	37.36%	36.44%	17,015.71	38.27%	35.81%
	招标代理服务	13,772.03	25.38%	39.66%	12,715.31	25.25%	42.70%	10,834.17	24.37%	46.60%
	项目管理和工程监理	1,688.58	3.11%	7.16%	1,295.03	2.57%	8.40%	1,718.51	3.87%	12.98%
	合计占比		<b>100.00%</b>			<b>98.81%</b>			<b>98.80%</b>	
青矩技术	全过程工程造价咨询服务	90,907.86	96.88%	45.82%	81,019.73	97.87%	45.28%	78,487.63	97.70%	45.73%
	合计占比		<b>96.88%</b>			<b>97.87%</b>			<b>97.70%</b>	
发行人	工程造价	19,862.37	53.92%	50.67%	17,864.86	58.88%	49.39%	16,857.33	61.99%	41.75%
	招标代理	4,870.78	13.22%	54.50%	4,064.33	13.39%	53.38%	4,451.09	16.37%	47.66%
	工程监理及管理	4,194.46	11.39%	39.83%	3,548.02	11.69%	41.94%	3,981.55	14.64%	40.33%
	全过程咨询	2,816.52	7.65%	34.70%	2,333.97	7.69%	31.00%	986.44	3.63%	39.02%
	其他技术服务	4,972.19	13.50%	18.56%	2,472.93	8.15%	33.04%	892.27	3.28%	-13.82%
	合计占比		<b>99.67%</b>			<b>99.81%</b>			<b>99.91%</b>	

由上表可见，国义招标主要业务均为招标代理及相关服务，毛利率相对较高；招标股份主要业务包括工程监理、试验检测、招标服务、测绘与地理信息服务等，其中招标代理服务毛利率最高，超过 60%，其他业务毛利率在 25%-40%之间；广咨国际主要业务包括工程咨询、工程造价及招标代理服务，其中招标代理服务

毛利率最高，为 40%左右；青矩技术工程造价咨询业务占比为 90%以上，综合毛利率与造价咨询业务毛利率基本一致。

公司的主要业务包括工程造价、招标代理及工程监理及管理业务，报告期内这三类业务收入占主营业务收入比重分别为 93.08%、84.13%、78.79%及 79.05%。

上述三类主要业务毛利率与同行业可比上市公司比较如下：

业务类型	可比公司	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
工程造价	青矩技术	44.88%	45.82%	45.28%	46.59%
	广咨国际	26.24%	36.53%	36.44%	35.81%
	平均值	<b>35.56%</b>	<b>41.18%</b>	<b>40.86%</b>	<b>41.20%</b>
	发行人	<b>50.21%</b>	<b>50.67%</b>	<b>49.39%</b>	<b>41.75%</b>
招标代理	国义招标	49.04%	51.27%	52.35%	55.04%
	招标股份	63.26%	63.63%	61.81%	68.28%
	广咨国际	44.68%	39.66%	42.70%	46.60%
	平均值	<b>52.33%</b>	<b>51.52%</b>	<b>52.29%</b>	<b>56.64%</b>
	发行人	<b>52.04%</b>	<b>54.50%</b>	<b>53.38%</b>	<b>47.66%</b>
工程监理及管理	招标股份	30.81%	30.12%	30.63%	35.45%
	广咨国际	7.01%	7.16%	8.40%	12.99%
	平均值	<b>18.91%</b>	<b>18.64%</b>	<b>19.52%</b>	<b>24.22%</b>
	发行人	<b>41.53%</b>	<b>39.83%</b>	<b>41.94%</b>	<b>40.33%</b>

注：青矩技术招股说明书中披露了 2021 年的工程造价咨询业务毛利率，上市后的年报中并未披露工程造价咨询业务毛利率，故采用的是全过程工程咨询业务（其中工程造价咨询业务占比约 95%）毛利率。

### 1、工程造价业务

发行人工程造价业务毛利率 2021 年度与同行业可比公司平均值基本一致，2022 年度和 2023 年度高于同行业可比公司平均值。发行人 2023 年工程造价业务主要成本构成项目占收入的比重与青矩技术、广咨国际最近披露的一期明细数据比较如下：

公司名称	期间	人工成本率	服务采购成本率	其他成本率
青矩技术	2022 年 1-6 月	39.36%	10.39%	6.88%
广咨国际	2021 年 1-6 月	50.78%	8.55%	5.84%
发行人	2023 年	39.97%	4.74%	4.62%

发行人工程造价业务毛利率与可比公司差异主要原因包括：

(1) 公司的工程造价业务规模逐年增长，规模效益逐渐显现，同时公司不断提升管理效率，对盈利较差的分公司进行人员优化，提高人均创收。发行人报告期内工程造价业务人均创收分别为 47.91 万元、49.96 万元、55.74 万元及 33.15 万元，根据广咨国际的公开发行说明书，广咨国际 2018-2020 年度工程造价业务人均创收分别为 34.13 万元、33.98 万元及 38.91 万元，根据青矩技术的问询回复，青矩技术 2019-2021 年度工程造价咨询业务人均创收分别为 38.01 万元、46.34 万元及 50.76 万元；

(2) 随着工程造价业务规模扩大，发行人根据公司发展需要招聘长期稳定的专业人员，加大研发投入，在工程造价业务中推广使用智慧造价专业软件，持续开发并完善造价数据管理子系统、工程校核子系统、成本预测系统等造价软件，提高员工的工作效率，以减少外协服务的采购，因此工程造价业务的外协服务费占收入比重低于同行业可比公司；

(3) 公司业务主要位于苏州市及各分公司所在地，办公租赁场所有限，总体的经营场地费及差旅费低于同行业可比公司。

## **2、招标代理业务**

发行人招标代理业务毛利率 2021 年度低于同行业可比公司平均值，2022 年度和 2023 年度略高于同行业可比公司，2024 年 1-6 月略低于同行业可比公司平均值，不存在重大差异。招标代理服务毛利率受项目行业、项目地域、项目规模和服务水平等因素影响而存在一定的差异。

## **3、工程监理及管理业务**

报告期内，发行人工程监理及管理业务（含已划入全过程咨询业务的工程监理及管理业务收入）收入规模逐年增长，业务成熟，毛利率趋于稳定。

发行人工程监理及管理业务毛利率高于同行业可比公司平均值，主要原因系：

(1) 发行人在当地市场深耕多年，具有良好的口碑，工程监理项目主要以市政建设项目、地方国企及大型民营企业的产业园、办公楼建设为主，规模较大，收费情况较好；

(2) 发行人工程监理业务经过多年发展，人员不断扩充，外协采购支出逐



步减少，服务采购成本率低于同行业公司；

(3) 发行人多专业服务同步发展，客户基础较好，在承接业务时有所选择，不承接收费过低的工程监理项目，比如针对民营企业，一般仅承接含工程监理及管理服务的全过程咨询服务。

同行业可比公司中，广咨国际的工程监理及管理业务收入金额及占比较小，毛利率较低与其规模不大有关，因此拉低了平均值。根据广咨国际的公开发行说明书，广咨国际 2018-2020 年度及 2021 年 1-6 月工程监理及管理业务收入分别为 854.58 万元、1,900.60 万元、1,224.57 万元及 1,092.18 万元，毛利率分别为 23.48%、44.89%、18.49% 及 41.03%，可以看出毛利率水平与营收规模高度相关，营收规模较高的期间人均创收相对较高，人工成本占收入比重较低，因此毛利率水平较高。2021-2023 年度工程监理及管理业务收入分别为 1,718.51 万元、1,295.03 万元、1,688.58 万元，其中 2023 年数据中包含了进口销售等业务收入，业务规模均不及 2019 年度，因此毛利率水平有所下滑，其后续年报中未披露营业成本的构成明细。

发行人 2023 年工程监理及管理业务主要成本构成项目占收入的比重与招标股份、广咨国际最近披露的一期明细数据比较如下：

公司名称	期间	人工成本率	服务采购成本率	其他成本率
招标股份	2021 年 1-6 月	52.17%	4.87%	8.32%
广咨国际	2021 年 1-6 月	44.75%	9.39%	4.84%
发行人	2023 年	52.04%	2.33%	5.80%

发行人工程监理及管理业务人工成本占收入比重与招标股份接近，发行人近年来承接项目规模较大，以及项目所在地多为发行人经营地有利于差旅费控制等因素，外协服务采购及其他间接成本低于招标股份，因此业务毛利率较高。

工程监理及咨询业务毛利率与同行业工程监理业务规模较大的上市公司相比较如下：

可比公司	2024 年 1-6 月	2023 年	2022 年	2021 年
招标股份	30.81%	30.12%	30.63%	35.45%
建发合成	未披露	31.46%	36.95%	33.60%
甘咨询	38.80%	35.54%	37.30%	33.83%



可比公司	2024年1-6月	2023年	2022年	2021年
平均值	34.81%	32.37%	34.96%	34.29%
发行人	41.53%	39.83%	41.94%	40.33%

报告期内，发行人工程监理及管理业务毛利率略高于上述可比公司的平均值。工程监理及管理业务毛利率主要受经营区域、项目类型、项目造价大小等因素的影响。

招标股份经营地主要位于福建省福州市，监理项目包括交通工程及房建市政项目监理，根据其招股说明书，2018-2020年度及2021年1-6月以交通工程监理项目为主，占比约80%；建发合成主要经营地位于福建省厦门市，业务辐射全国多个省市，以交通建设项目监理为主；甘咨询主要经营地在甘肃省兰州市，包括交通工程监理及建设工程监理。根据招标股份的招股说明书，监理业务中，超出公司监理资质范围的业务需要聘请其他有资质的专业公司实施，如公路监理业务中，涉及的山体爆破，需要爆破监理；部分对环保要求较高的工程项目中，聘请专业的环境监理。因此，交通工程监理项目需要更多外协采购。

发行人的监理项目主要以市政建设项目、地方国企及大型民营企业的产业园、办公楼建设为主，因发行人在当地市场深耕多年，具有良好的口碑，因此相对容易承接规模较大或收费情况较好的项目，同时因为监理部门人员利用率高，发行人不承接收费过低的民营企业项目。可比公司招标股份披露的2018-2020年度工程监理业务人均创收分别为16.41万元、17.31万元及22.17万元，而发行人2021-2023年度工程监理部门的人均创收分别为29.49万元、25.63万元及26.09万元，高于招标股份。上述可比公司年度报告中未披露工程监理及管理业务的人均创收数据。

#### 4、总结说明发行人毛利率较高的原因

综上，发行人毛利率水平较高，且2022年及2023年略高于同行业公司平均值主要系：

(1) 发行人长期深耕江苏尤其是苏州市场，开拓了当地市场资源并形成良好的口碑，通过多专业集成化服务，逐步形成差异化竞争优势，获取订单能力持续增强，优质客户及优质项目数量增加，从而具备较强的盈利能力；

(2) 部分可比公司的特殊业务导致其货物采购成本、差旅费或折旧摊销费等较高，而发行人轻资产运营、聚焦本地市场，严格把控成本支出使得发行人的房租、差旅、折旧摊销等费用相对较低；

(3) 发行人通过多元化经营拓展业务范围，在工程咨询、招标代理及工程监理及管理成熟业务稳步发展的同时，同步发展 BIM 服务及工程设计服务，持续增强自身业务协同能力及盈利能力。

因此，发行人毛利率水平较高，且 2022 年及 2023 年略高于同行业公司平均值具有合理性。

**二、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。**

**(一) 补充列示持股平台份额转让变动明细**

持股平台自设立之日起历次份额转让变动明细如下：

单位：元、股、元/股

持股平台	发生时间	事由	出让方	受让方	持股平台份额	是否涉及股份支付	锁定期	对应发行人股数	转让总价	转让价格
诚来恒	2016/5/26	股权激励	许学雷	汤仁和等	100,124	是	—	300,372	300,372	1.00
诚来恒	2017/6/10	股权激励	—	简素等	41,664	是	12 个月	119,993	314,382	2.62
诚来恒	2017/8/7	退出	居全明	许学雷	65,655	否	—	189,087	196,965	1.04
诚来恒	2017/12/28	股权激励	许学雷	谢鹏等	109,368	是	36 个月	315,000	1,105,650	3.51
诚来恒	2018/3/26	退出	汤仁和、曹新建	许学雷	91,015	否	—	262,124	273,045	1.04
诚来恒	2019/1/17	退出	陈琪、陆玉瑞、丁煜明	许学雷	17,713	否	—	51,014	102,500	2.01
诚来恒	2019/5/6	退出	简素	许学雷	13,888	否	—	39,998	82,067	2.05
诚来恒	2019/12/12	股权激励	许学雷	谢鹏等	241,187	是	36 个月	693,000	3,915,450	5.65
诚来恒	2021/4/20	退出	吴洪鹤	许学雷	6,944	否	—	39,998	91,586	2.29
诚来恒	2021/5/6	转让	付晓光	许学雷	5,208	否	—	29,999	138,897	4.63
诚来恒	2021/5/28	股权激励	许学雷	卞才芳等	55,553	是	36 个月	320,000	1,481,600	4.63
诚来恒	2022/2/28	退出	王昆明	薛晓倩	8,680	否	—	124,993	219,831	1.76

持股平台	发生时间	事由	出让方	受让方	持股平台份额	是否涉及股份支付	锁定期	对应发行人股数	转让总价	转让价格
诚来恒	2023/4/3	退出	郑国华	薛晓倩、谢鹏	6,944	否	—	99,994	171,586	1.72
诚兴恒	2023/4/3	退出	巫建平	薛晓倩	82,194	否	—	74,995	294,730	3.93
诚兴恒	2023/4/3	退出	周其珍	薛晓倩	82,194	否	—	74,995	230,985	3.08

注：截至 2020 年 4 月末，发行人股本 1,000 万股，2020 年 5 月，发行人派送红股及转增股本后股本变为 2,000 万股，2021 年 5 月，发行人派送红股后股本变为 5,000 万股。上述对应发行人股数均为持股份额变动发生时点对应的发行人股数。

上表中实际控制人许学雷受让股份未涉及股份支付，实际控制人许学雷受让的离职员工持股平台份额后续分别在 2017 年 12 月 28 日、2019 年 12 月 12 日、2021 年 5 月 28 日实施的股权激励计划中重新授予给其他员工，故其仅是暂时持有，不视为实际控制人从本次受让交易中获益，无需进行股份支付处理。

其他员工转让合伙平台份额也未涉及股份支付，上述员工转让持股平台份额均在公司内部员工之间自由协商转让，属于员工个人行为，不涉及股份支付。

2016 年 5 月 26 日股权激励未约定锁定期，股份支付相关费用应一次性确认，2017 年 6 月 10 日股权激励锁定期 12 个月，股份支付相关费用应在 2017 年 6 月-2018 年 5 月期间摊销，这两次股权激励确认股份支付仅影响 2016 年、2017 年和 2018 年当期的成本费用及资本公积，不影响报告期内成本费用、净利润以及净资产，故发行人未追溯调整相关股份支付。

**(二) 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**

### 1、发行人员工之间的份额转让价格公允

发行人员工转让股权的行为，系员工个人基于其自身对于交易时间周期、预期收益、价格偏好等因素进行的决策，相关转让价格系基于买卖双方自由协商，该过程公司并未参与。同时，依据发行人的股权激励计划，员工具有协商定价的权力，并有权获得股权转让相关的投资收益。

单位：元、股、元/股

持股平台	协议时间	事由	出让方	受让方	持股平台份额	对应发行人股数	转让总价	转让价格	取得成本	持有期间分红	持有期间收益率
诚来恒	2022/2/28	离职	王昆明	薛晓倩	8,680	124,993	219,831	1.76	119,831	155,490	213.21%
诚来恒	2023/4/3	离职	郑国华	薛晓倩、	6,944	99,994	171,586	1.72	91,586	127,991	227.10%

持股平台	协议时间	事由	出让方	受让方	持股平台份额	对应发行人股数	转让总价	转让价格	取得成本	持有期间分红	持有期间收益率
				谢鹏							
诚兴恒	2023/4/3	去世	巫建平	薛晓倩	82,194	74,995	294,730	3.93	84,744	82,494	345.13%
诚兴恒	2023/4/3	退休	周其珍	薛晓倩	82,194	74,995	230,985	3.08	84,744	82,494	269.91%

上述转让的合伙企业份额系分别于 2017 年 12 月和 2019 年 12 月实施股权激励计划取得，发行人员工之间股权转让行为分别发生在 2022 年 2 月和 2023 年 4 月。经过测算，转让方在持有上述合伙企业份额期间，已经获取一定的收益，且收益率较高。

从转让方的角度，非上市公司的股权（包括作为员工持股平台的合伙企业财产份额）所具有的流动性本身相对较低，同时，拟受让股权（或合伙企业份额）的买方也相对有限，转让方员工在即将或已经从发行人离职、退休等情况下，希望能够尽快完成交易；从受让方的角度，受让方员工留在发行人处工作，看好发行人的未来发展以及持有份额的预期收益。

综上所述，发行人员工之间的合伙企业份额转让是以市场方式自由转让，转让双方自由协商确定转让价格，转让价格属于熟悉情况并按公平原则自愿交易的各方达成的交易价格，具有公允性。

## 2、不涉及股份支付符合企业会计准则的规定

根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》第二条的规定“股份支付，是指企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易”。

根据《企业会计准则讲解 2010》，股份支付具有以下特征：一是股份支付是企业与职工或其他方之间发生的交易；二是股份支付是以获取职工或其他方服务为目的的交易；三是股份支付交易的定价或其定价与企业自身权益工具未来的价值密切相关。

根据《北京证券交易所向不特定合格投资者公开发行股票并上市业务规则适用指引第 2 号》，发行人向职工（含持股平台）、顾问、客户、供应商及其他利益相关方等新增股份，以及主要股东及其关联方向职工（含持股平台）、客户、供应商及其他利益相关方等转让股份，发行人应根据重要性水平，依据实质重于

形式原则，对相关协议、交易安排及实际执行情况进行综合判断，并进行相应会计处理；有充分证据支持属于同一次股权激励方案、决策程序、相关协议而实施的股份支付，原则上一并考虑适用。

上述持股平台发行人员工之间的份额转让，系转让方因离职、退休等原因向其他员工转让所持有的激励股权，以获得收益并退出持股平台的自由交易行为，并非发行人、实际控制人或主要股东向相关主体新增或转让股份，也不是以获取职工或其他方服务为目的的交易。发行人在授予激励股权时已经按照相关规定确认了股份支付，转让方根据合伙协议拥有相关份额的转让权和收益权，后续份额转让时，发行人或实际控制人也并未为此新增成本支出或让渡相关权益，因此上述份额转让不涉及股份支付。

综上所述，发行人员工之间的份额转让价格公允，不涉及股份支付符合企业会计准则的规定。

### **三、请保荐机构、申报会计师核查上述事项并发表明确意见。**

#### **（一）核查程序**

保荐机构、申报会计师实施了以下核查程序：

- 1、查看同行业可比公司年度报告、招股说明书、公开发行说明书等资料，获取其细分业务的构成及毛利率情况及成本构成情况；
- 2、获取并分析发行人各细分业务的构成及毛利率情况，分析细分业务毛利率变化的原因及合理性，并与同行业可比公司同类业务进行对比分析；
- 3、获取并分析发行人主要成本构成项目占收入的比重情况，并且与同行业可比公司进行对比分析；
- 4、获取发行人持股平台变动明细，员工之间份额转让协议，测算员工持有期间的收益，分析转让价格的合理性；
- 5、对照企业会计准则等规定，分析员工之间自由转让是否涉及股份支付。

#### **（二）核查意见**

经核查，保荐机构、申报会计师认为：

1、发行人毛利率水平较高，2022 年及 2023 年略高于同行业公司平均值具有合理性，主要原因系：①发行人长期深耕江苏尤其是苏州市场，开拓了当地市场资源并形成良好的口碑，通过多专业集成化服务，逐步形成差异化竞争优势，获取订单能力持续增强，优质客户及优质项目数量增加，从而具备较强的盈利能力；②部分可比公司的特殊业务导致其货物采购成本、差旅费或折旧摊销费等较高，而发行人轻资产运营、聚焦本地市场，严格把控成本支出使得发行人的房租、差旅、折旧摊销等费用相对较低；③发行人通过多元化经营拓展业务范围，在工程咨询、招标代理及工程监理及管理成熟业务稳步发展的同时，同步发展 BIM 服务及工程设计服务，持续增强自身业务协同能力及盈利能力；

2、发行人员工之间的份额转让价格公允，不涉及股份支付符合企业会计准则的规定。

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。

**【回复】**

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）》等规定更新了相关申报文件，不存在未披露的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。

（以下无正文）



（本页无正文，系中诚智信工程咨询集团股份有限公司《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的回复》之签章页）

法定代表人：   
陆 俊

中诚智信工程咨询集团股份有限公司  
  
2024年9月20日

(本页无正文，系东吴证券股份有限公司《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的回复》之签章页)

保荐代表人： 陈昌兆

陈昌兆

邓红军

邓红军



## 保荐机构（主承销商）法定代表人、董事长声明

本人已认真阅读《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的回复》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。

法定代表人、董事长：



范力

