

# 关于杭州市建筑设计研究院股份有限公司股票公开转让并挂牌 申请文件的审核问询函

杭州市建筑设计研究院股份有限公司并国信证券股份有限公司：

现对由国信证券股份有限公司（以下简称“主办券商”）推荐的杭州市建筑设计研究院股份有限公司（以下简称“公司”）股票公开转让并在全中国中小企业股份转让系统（以下简称“全国股转系统”）挂牌的申请文件提出问询意见，请公司与主办券商予以落实，将完成的问询意见回复通过全国股转系统公开转让并挂牌审核系统一并提交。

1.关于销售收入。根据申报文件，公司主要业务包括常规建筑设计业务、新兴设计业务、咨询业务和工程总承包管理业务。

请公司：（1）结合公司具体业务模式及合同约定、业务特点、工作内容、交付成果等，逐条对照《企业会计准则第14号—收入》相关规定，分别说明公司针对上述业务按照时点法或时段法确认收入、原因及合理性；如属于按照时段法确认收入的，逐条对照《企业会计准则第14号—收入》第十一条、第十二条相关规定，详细说明符合时段法确认收入条件的具体情况，公司如何判断履约进度，能否在履约过程中合

理确定履约进度及进度的确认方法；合同约定的付款里程碑和公司实际履约进度是否完全一致、匹配及理由，不同付款里程碑之间是否向客户持续提供服务并就所提供持续服务有权确认对应收入；论证由于客户或其他方原因终止合同的情况下，公司是否按照合同约定有权向客户收取的款项能够补偿公司已经发生的成本和合理利润；说明公司收入确认的外部证据，是否存在根据向客户交付的初步成果确认收入、报告期后进行调整的情形，如存在，说明报告期各期调整的金额、占比及原因。（2）说明各项业务的划分依据，不同类型业务的收费标准，与行业收费标准是否存在差异。（3）说明报告期内公司通过总包方如 EPC 向终端业主提供服务的各期金额、占比情况，相关合作方式是否符合行业惯例。（4）结合报告期终端为房地产项目收入金额及占比情况、房地产行业宏观调控政策及发展趋势，量化分析预测房地产行业景气度对未来公司经营业绩和持续经营能力的影响。

请主办券商、会计师：（1）核查上述事项并发表明确意见。（2）说明对营业收入的核查方式及程序，包括但不限于发函、回函、走访、替代性措施的金额和比例、核查结论，并对营业收入的真实性、准确性、完整性发表明确意见。

2.关于成本和主要供应商。根据申报文件，（1）报告期内，公司成本主要为人工成本，占主营业务成本的比例分别约为 70%。（2）根据公开信息，公司主要供应商美艾克建筑设计咨询(上海)有限公司、杭州三棱镜文化创意有限公司、

欧联（杭州）节能建筑技术研究有限公司、浙江绿城都会建筑规划设计有限公司存在实缴资本较少、参保人数较少等情形。

请公司：（1）结合报告期内人员构成、数量、人均薪酬水平等情况，说明人工成本核算的完整性，是否存在少计成本、费用的情形。（2）结合业务模式及流程，说明人工成本的归集对象、计量、结转的合规性，是否符合《企业会计准则》的相关规定。（3）对比同行业可比公司主营业务成本的构成及占比情况，分析说明是否存在差异、原因及合理性。

（4）列表梳理公司主要供应商的具体情况，包括但不限于成立时间、注册资本、实缴资本、实际控制人、与公司合作历史、业务规模、市场地位等，尤其是涉及注册资本较少、未缴足，参保人数较少的公司的具体情况，相关公司的实际控制人、经营规模、经营资质等，公司与其开展合作的商业合理性，是否对公司持续稳定经营产生潜在不利影响。

请主办券商、会计师核查上述事项并发表明确意见。

3.关于应收账款。根据申报文件，2022年末、2023年末和2024年8月末公司应收账款分别为8,350.25万元、10,389.52万元、11,657.81万元。

请公司：（1）结合公司业务模式、销售政策、与主要客户结算模式、信用政策、回款周期等，说明报告期内应收账款余额占营业收入规模与公司业务开展情况是否匹配，应收账款大幅增长的原因；说明2023年应收账款增幅大于收入

增幅的原因。(2) 结合应收账款的期后回款情况、应收账款逾期金额及比例，说明公司应收账款规模较大是否符合行业惯例，主要欠款对象是否存在经营恶化、资金困难等风险，公司降低应收账款规模的措施及有效性；说明房地产客户应收账款金额及占比情况，相关坏账计提情况及充分性，是否存在无法回收的风险。(3) 说明公司 1 年以上应收账款金额占比较高的原因及合理性，与同行业可比公司是否存在显著差异，如是，进一步分析形成差异原因；说明公司应收账款坏账准备计提依据，坏账准备计提是否充分，计提比例与同行业可比公司是否存在显著差异及合理性。

请主办券商、会计师核查上述事项并发表明确意见。

4.关于历史沿革。根据申报文件，(1) 公司前身杭州市建筑设计院系 1985 年 2 月由杭州市人民政府与中国共产党杭州市城乡建设委员会党委批准的全民所有制事业单位，于 2003 年 10 月改制为有限公司。为满足当时《公司法》要求，改制时在进行工商登记时仅登记股东 41 人，其他 104 人所持有的出资份额由该 41 人代持，各股东之间不存在一对一或多对一确定的代持关系。(2) 公司改制时存在非货币出资的情形。2004 年 1 月，经杭州市财政局批准，杭州市建筑设计研究院清算期净资产减少 123.46 万元，存在出资不足的情形。2024 年 2 月，实际控制人已向公司补缴资本。(3) 公司为专注经营建筑设计等主营业务，保持轻资产运营，方便进行后续进行股权激励，于 2018 年 12 月 31 日召开股东会，

同意原公司分立为公司与泰宇物业。(4) 公司通过建苑咨询与建源咨询两个员工持股平台进行股权激励。

请公司：(1) 补充披露改制时的职工安置及资产处置情况；结合当时有效的法律法规等说明相关改制行为是否符合法律法规规定、是否经有权机关批准、改制过程中是否存在法律依据不明确、程序存在瑕疵或与有关法律法规冲突等情形，职工安置是否存在纠纷，是否存在集体资产流失的情况，股权权属是否清晰等。(2) 以列表形式说明公司历次增资及股权转让原因、定价依据及公允性，是否存在异常入股，增资/转让价款的实缴/支付情况及出资来源，是否存在委托持股、利益输送或其他利益安排，相关股东是否及时、足额纳税，历次增资或股权转让估值差异的原因及合理性。(3) 说明公司股权代持行为是否在申报前解除还原，是否取得全部代持人与被代持人的确认；列表说明各被代持人入股的时间、原因、价格，是否与公司、董事、监事及高级管理人员存在关联关系、是否签订代持协议、代持还原或解除的时间及确认依据，股权变动、代持及解除过程中如何管理股东名册，代持关系及变动情况如何确认，代持及被代持方之间是否存在资金划转情形，股权代持、演变、解除过程中是否存在纠纷及潜在纠纷；公司是否存在影响股权明晰的问题，相关股东是否存在异常入股事项，是否涉及规避持股限制等法律法规规定的情形；公司历史沿革过程中是否存在因股权代持导致股东人数穿透计算后超 200 人的情形。(4) 说明杭州市建

筑设计研究院清算期净资产减少 123.46 万元的原因及合理性，审批程序及合规性；改制时非货币出资资产情况、有无权属瑕疵、出资资产所有权转移及其在公司的使用情况、非货币出资程序及比例是否符合当时法律法规的规定，出资资产估值的公允性，是否存在出资不实或其他瑕疵，公司股权权属是否清晰、资本是否充足。（5）说明：①公司分立的详细原因、背景、必要性及合理性，公司分立所履行的程序是否符合有关法律法规的规定，是否存在纠纷或潜在纠纷；②分立时对两家公司资产的分割依据，是否存在债权人异议，分立后是否存在债务纠纷或潜在纠纷；③分立后泰宇物业所从事的主要业务及与公司的业务关系，分立后在业务、资产、人员、技术、财务等方面与公司的关系，是否存在共用厂房、生产设备等混同经营情形；④报告期内泰宇物业与公司是否存在客户或供应商重合，与公司的主要客户或供应商之间是否存在资金往来。（6）补充披露：①股权激励计划的主要内容，包括但不限于有效期、获授权益、行使权益的条件以及变更、调整和终止实施等安排；②制定股权激励计划履行的决策程序，对于国有控股和金融类挂牌公司，是否已履行相应的审批程序；③股权激励计划目前的执行情况，是否已实施完毕，是否存在预留份额及后续授予计划；④股权激励行权价格的确定原则，以及和最近一年经审计的净资产或评估值的差异情况；⑤股权激励计划对公司经营状况、财务状况、控制权变化等方面可能产生的影响；说明建源咨询中合伙人

申屠玉茶的类型（自然人或机构），穿透计算股东人数。（7）说明股份支付费用的确认情况，计算股份支付费用时公允价值确定依据及合理性，结合股权激励安排、合伙协议等说明股份支付的会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定，股份支付计入管理费用、销售费用或研发费用的依据及准确性，对报告期股份支付费用在经常性损益或非经常性损益列示的合理性，是否符合相关规定。

请主办券商、律师：（1）核查上述事项（1）-（6）并发表明确意见。（2）结合入股协议、决议文件、支付凭证、完税凭证、流水核查情况等客观证据，说明对公司持有公司股份的董事、监事、高级管理人员、员工持股平台合伙人等主体出资前后的资金流水核查情况，并说明股权代持核查程序是否充分有效。（3）结合公司股东入股价格是否存在明显异常以及入股背景、入股价格、资金来源等情况，说明入股行为是否存在股权代持未披露的情形，是否存在不正当利益输送问题。（4）说明公司是否存在未解除、未披露的股权代持事项，是否存在股权纠纷或潜在争议，并就公司是否符合“股权明晰”的挂牌条件发表明确意见。

请主办券商、会计师核查上述事项（7）并发表明确意见。

5.关于业务合规性。根据申报文件，（1）公司销售模式主要分为招投标模式和直接委托模式两类。（2）报告期内，公司以与其他施工单位组成联合体的形式承接、参与工程总承包管理项目，公司存在报告期执行独立承接的 EPC（工程

总承包)业务的情形。

请公司：(1) ①结合公司具体业务分类、在业务链条的位置、承担的主要责任和风险、上下游供应商和客户、是否有与业务匹配的生产及物流、收入构成等情况，以简明清晰、通俗易懂的表述补充披露公司不同类型业务、产品的基本情况，包括但不限于具体业务实质、直接和终端客户群体、合作模式及具体应用场景、业务周期、业务目标客户、业务开展方式等。②分别说明不同类型业务在采购模式、销售模式、研发模式中的具体内容及差异情况，公司应用于不同业务领域的产品类型、用途、生产及研发所需的硬件材料或技术系统。③结合同行业可比公司情况，说明公司人员与业务匹配性、公司产品及服务在功能、工艺流程、研发投入、专利获取情况等方面的竞争优势及劣势。(2) 说明：①招投标获取订单比例，与同行业可比公司是否差异及原因，招投标参与方式及相应决策程序。②报告期内通过招投标获得主要合同的具体情况，包括但不限于合同名称、客户名称、关联关系、合同金额、签署时间、履行情况、验收情况(如有)。③报告期内订单获取方式是否符合招投标等相关法律规定，是否存在不满足竞标资质获取项目的情形，是否存在应履行招投标程序而未履行的情形，如存在，请说明订单的有效性、合规性，是否存在被处罚的风险，对公司经营影响。④招投标项目中主要竞争对手的基本情况、家数，是否存在招标失败或流标情形；项目招揽过程是否合法合规，是否存在围标、

串标、暗标等情形，是否存在商业贿赂或变相商业贿赂的情形。(3)说明工程监理、咨询相关资质未覆盖报告期的原因；联合体承接项目的其他施工单位或外包供应商与公司是否存在关联关系；结合相关法律法规及公司资质情况等，说明公司是否存在无资质、超资质承揽项目或开展业务的情形，公司独立承接、执行 EPC 业务的合法合规性，是否构成重大违法违规。

请主办券商、律师核查上述事项并发表明确意见。

## 6.其他事项。

(1) 关于公司控制的民办非企业单位。根据申报文件，五星图审系公司控制的民办非企业单位。请公司：①说明设立民办非企业单位的原因及合理性，设立程序及合法合规性，业务开展情况及与公司业务的关联关系，公司采用民办非企业单位形式开展相关业务是否存在政策及法律法规限制。②公司对民办非企业单位的分红安排及实际分红情况，说明公司对其是否能够实现实质且有效的控制，前述事项是否对公司业务开展与持续经营能力构成风险。

请主办券商、律师核查上述事项并发表明确意见。

(2) 关于外协。根据申报文件，报告期内公司将部分专项设计服务通过外协完成，外协服务费分别为 2,384.42 万元、2,175.18 万元和 1,248.29 万元，占营业成本的比例分别为 15.07%、12.17%和 14.47%。请公司：①说明外协厂商的数量和名称，外协厂商是否具备相应资质，公司对外协厂商的选

取标准及管理制度，产品和服务的质量控制措施。②说明与外协厂商的定价机制及公允性，是否存在为公司代垫成本、分摊费用等情形，是否存在利益输送。③说明外协的必要性与合理性，在公司整个业务中所处环节和所占地位，是否涉及公司核心业务。

请主办券商、律师核查上述事项①、③并发表明确意见。请主办券商、会计师核查上述事项②并发表明确意见。

(3) 关于业绩波动和主要客户。根据申报文件，(1) 2022 年、2023 年和 2024 年 1-8 月公司营业收入分别为 24,013.88 万元、27,129.13 万元、12,683.83 万元；净利润分别为 4,016.31 万元、3,439.99 万元、1,124.65 万元；毛利率分别为 34.12%、34.14%、32.01%。(2) 根据公开信息，公司主要客户杭州丰收湖科技发展有限公司存在参保人数较少、成立时间较晚等情形。

请公司：①说明公司销售收入是否存在季节性特征，如是，请按季度详细列示报告期内收入构成情况，并说明收入归属期间是否准确，与可比公司之间是否存在重大差异，如是，请论证合理性。②结合公司所属行业发展情况、公司核心竞争优势、主要业务变动情况、下游需求变动情况等因素，按照细分业务量化分析 2023 年营业收入上涨的原因及合理性，说明变动趋势与同行业可比公司是否存在显著差异及原因。③结合公司发展战略、业务拓展情况，对比可比公司细分业务，量化分析报告期内公司毛利率与同行业可比公司毛

利率存在差异的原因及合理性。④量化报告期内人均产值、人均利润，分析与同行业可比公司相比是否存在差异及合理性。⑤说明第三方回款金额、占比、形成原因及商业合理性，是否存在款项纠纷的情形；第三方回款方是否与公司及其实际控制人、董事、监事和高级管理人员或其他关联方存在关联关系或其他利益安排。⑥列表梳理公司主要客户的具体情况，包括但不限于成立时间、注册资本、实缴资本、实际控制人、与公司合作历史、业务规模、市场地位等，尤其是涉及注册资本较少、未缴足，参保人数较少、成立时间较晚的公司的具体情况，相关公司的实际控制人、经营规模、经营资质等，说明公司与其开展合作的商业合理性，是否存在异常变动客户，是否对公司持续稳定经营产生潜在不利影响。⑦说明公司主要客户较分散的原因和合理性，与同行业可比公司相比是否存在明显差异，是否符合行业特征；结合政府预算变化、宏观调控政策、在手订单、新客户开拓情况、新签订合同及收入确认情况、主要客户所在区域政策、主要业务的市场份额、竞争力和期后经营情况（营业收入、净利润、毛利率、经营活动现金流量等指标）说明公司业绩的稳定性及可持续性。

请主办券商、会计师核查上述事项并发表明确意见。

（4）关于合同负债。根据申报文件，2022年末、2023年末和2024年8月末公司合同负债分别为3,878.59万元、1,485.98万元、2,098.22万元。请公司：①结合业务特点、获

取订单情况、收款政策、公司议价能力、同行业可比公司情况等说明报告期内合同负债变动的原因及合理性，是否符合行业特征。②说明公司的预收政策、以预收款项方式的收款比例，与销售合同约定是否相符，与可比公司是否存在较大差异，期后结转情况。

请主办券商、会计师核查上述事项，并发表明确意见。

(5) 关于使用权资产。根据申报文件，2022年末、2023年末和2024年8月末公司使用权资产分别为2,920.05万元、2,054.93万元、1,218.51万元。其中奇宇管理、泰宇物业系关联方。请公司：①说明租赁房屋及建筑物的具体情况，与出租方合同签订条款的主要内容，包括但不限于签订时间、租赁金额、初始计量金额、发生的初始直接费用、租赁期限、各期支付租赁费用、实际利率、资产权属约定条款等。②说明公司与各类资产的出租方是否存在关联关系，并结合市场价格对比说明关联租赁价格是否公允。③说明使用权资产初始计量金额的依据，计提折旧年限及年限确定的方式及合理性。④分析公司使用权资产、未确认融资费用、财务费用、折旧费用等会计科目的勾稽关系，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定。⑤说明公司使用权资产减少的原因；公司大量房屋及建筑屋来源于租赁的原因，是否对于公司持续稳定经营存在不利影响。

请主办券商、会计师核查上述事项并发表明确意见。

(6) 关于内核。请主办券商详细说明内核及质控情况，

2-5-3 对内核会议反馈意见的回复中是否为完整的内核落实问题回复意见，是否就公司申请挂牌完整履行内核程序，相关内核程序是否充分、合规，并就内控制度是否健全发表明确意见，同时将质控文件作为本次问询回复的附件上传。

(7) 关于其他关注事项。请公司：①对《公开转让书说明书》“报告期内的主要财务指标分析”段落涉及的盈利（营业收入、毛利率）、偿债、营运、现金流量分析进行补充细化，更加突出变动的业务原因分析和数据分析，量化分析业务变动对财务数据影响。②说明报告期各期各项期间费用率与可比公司是否存在明显差异；列表分析销售、管理、研发人员数量及报告期薪酬波动情况，员工薪酬与同行业可比公司是否存在重大差异及合理性；结合员工人数，分析说明应付职工薪酬期末余额较大的原因及合理性；说明研发人员的构成、划分依据，研发费用归集是否合理；公司研发费用对应具体研发项目及各期进展情况，研发费用投入是否与研发项目、技术创新、产品储备、人员学历构成等相匹配，形成的研发成果及对营业收入的贡献情况，是否存在研发费用资本化的情况。③说明两处尚未办妥权证的房产的原因及办理进展，公司是否存在违法行为。④核对公开转让说明书中股东所持股份的限售安排确保披露信息准确性。

请主办券商、会计师核查上述事项①、②并发表明确意见。请主办券商、律师核查上述事项③、④并发表明确意见。

除上述问题外，请公司、主办券商、律师、会计师对照《非上市公众公司监督管理办法》《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第1号——公开转让说明书》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌规则》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌审核业务规则适用指引第1号》等规定，如存在涉及公开转让条件、挂牌条件、信息披露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；如财务报告审计截止日至公开转让说明书签署日超过7个月，请按要求补充披露、核查，并更新推荐报告。

为落实中国证监会《监管规则适用指引——北京证券交易所类第1号：全国股转系统挂牌公司申请在北京证券交易所发行上市辅导监管指引》的工作要求，中介机构应就北交所辅导备案进展情况、申请文件与辅导备案文件一致性出具专项核查报告并与问询回复文件一同上传。

请你们在20个交易日内对上述问询意见逐项落实，并通过审核系统上传问询意见回复材料全套电子版（含签字盖章扫描页），涉及更新申请文件的，应将更新后的申请文件上传至对应的文件条目内。若涉及对《公开转让说明书》的修改，请以楷体加粗说明。如不能按期回复的，请及时通过审核系统提交延期回复的申请。如公开转让说明书所引用的财务报表超过6个月有效期，请公司在问询回复时提交财务报表有效期延期的申请，最多不超过3个月。

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

我们收到你们的回复后，将根据情况决定是否再次向你们发出审核问询意见。如发现中介机构未能勤勉尽责开展工作，我们将对其行为纳入执业质量评价，并视情况采取相应的自律监管措施。

挂牌审查部

二〇二五年一月二十七日