

**华图山鼎设计股份有限公司**  
**关于 2022 年三季度报问询函回复的公告**

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2022 年 11 月 1 日，华图山鼎设计股份有限公司（以下简称公司）收到深圳证券交易所创业板公司管理部下发的《关于对华图山鼎设计股份有限公司的三季度报问询函》（创业板三季度报问询函（2022）第 2 号，以下简称问询函），公司董事会高度重视并组织公司相关部门就有关问询事项进行回复，现将有关情况回复如下。（如无特别说明，金额单位为人民币万元）

**一、三季度报显示，你公司第三季度实现营业收入 2,373.92 万元，同比增长 19.30%，实现归属于母公司股东的净利润（以下简称净利润）738.47 万元，同比增长 365.03%；前三季度实现营业收入 6,731.27 万元，同比减少 11.39%，实现净利润 590.10 万元，同比增长 13.54%。2022 年上半年，你公司实现营业收入 4,357.35 万元，同比减少 22.28%，净利润为-148.36 万元，同比减少 141.10%**

**（一）请分季度列示 2021 年来你公司主营业务收入、主营业务成本、毛利率，以及同比、环比变动情况，如前述财务数据及指标存在较大波动的，请结合建筑设计服务业务订单获取及开展情况、设计人员薪酬变动、设计分包支出变动、行业整体趋势等，补充说明波动的原因及合理性**

**【回复】**

公司自 2021 年来，主营业务收入、主营业务成本、毛利率分季度数据列示如下：

| 项 目         | 2021Q1   | 2021Q2   | 2021Q3   | 2021 年 1-9 月小计 | 2021Q4   | 2021 年度   |
|-------------|----------|----------|----------|----------------|----------|-----------|
| 主营业务收入      | 2,371.15 | 3,184.92 | 1,499.77 | 7,055.84       | 3,325.13 | 10,380.97 |
| 主营业务收入各季度占比 | 33.61%   | 45.14%   | 21.26%   | 100.00%        |          |           |

| 项 目         | 2021Q1   | 2021Q2   | 2021Q3   | 2021年1-9月小计 | 2021Q4   | 2021年度   |
|-------------|----------|----------|----------|-------------|----------|----------|
| 主营业务成本      | 1,839.79 | 1,744.31 | 1,265.30 | 4,849.41    | 1,304.95 | 6,154.36 |
| 主营业务成本各季度占比 | 37.94%   | 35.97%   | 26.09%   | 100.00%     |          |          |
| 主营业务毛利      | 531.36   | 1,440.61 | 234.46   | 2,206.44    | 2,020.17 | 4,226.61 |
| 主营业务毛利各季度占比 | 24.08%   | 65.29%   | 10.63%   | 100.00%     |          |          |
| 主营业务毛利率     | 22.41%   | 45.23%   | 15.63%   | 31.27%      | 60.75%   | 40.71%   |
| 主营业务毛利率环比变动 |          | 22.82%   | -29.60%  |             |          |          |

(续上表)

| 项 目         | 2022Q1   | 2022Q2   | 2022Q3   | 2021年1-9月小计 |
|-------------|----------|----------|----------|-------------|
| 主营业务收入      | 2,017.26 | 1,979.17 | 2,369.26 | 6,365.70    |
| 主营业务收入各季度占比 | 31.69%   | 31.09%   | 37.22%   | 100.00%     |
| 主营业务收入环比变动  |          | -1.89%   | 19.71%   |             |
| 主营业务收入同比变动  | -14.92%  | -37.86%  | 57.98%   | -9.78%      |
| 主营业务成本      | 1,258.13 | 1,545.20 | 932.47   | 3,735.79    |
| 主营业务成本各季度占比 | 33.68%   | 41.36%   | 24.96%   | 100.00%     |
| 主营业务成本环比变动  |          | 22.82%   | -39.65%  |             |
| 主营业务成本同比变动  | -31.62%  | -11.42%  | -26.30%  | -22.96%     |
| 主营业务毛利      | 759.14   | 433.98   | 1,436.79 | 2,629.90    |
| 主营业务毛利率     | 37.63%   | 21.93%   | 60.64%   | 41.31%      |
| 主营业务毛利率环比变动 |          | -15.70%  | 38.71%   |             |
| 主营业务毛利率同比变动 | 15.22%   | -23.30%  | 45.01%   |             |

## 1. 主营业务收入的变动分析

### (1) 公司主营业务收入变动情况

公司属于建筑设计行业，营业收入存在季节性变动，系由工程建设行业与房地产开发行业的季节特征导致。公司根据设计服务各阶段工作完成的确认进度进行收入确认，因此营业收入也受到客户行业进度确认安排的影响。受春节假期的影响，工程建设行业第一季度房屋建筑工程的施工业务量通常低于其他季度，同时，年中与年末通常是工程建设与房地产开发企业集中确认交付成果的节点，故第四季度主营业务收入占比最高，第二季度次之，第一、三季度低于全年季度平

均水平。

公司 2022 年前三季度主营业务收入依次为 2,017.26 万元、1,979.17 万元、2,369.26 万元，分别较上年同期降低 14.92%、降低 37.86%、上涨 57.98%；2022 年 1-9 月主营业务收入 6,365.70 万元，较上年同期减少 690.15 万元，降低 9.78%。

2022 年第二季度主营业务收入 1,979.17 万元，环比降低 1.89%；第三季度主营业务收入 2,369.26 万元，环比增加 19.71%；主要系 2022 年各地疫情多点散发，部分地区出现员工居家办公、客户及项目所在地严格限制人员流动的管控措施，导致各季度项目进度受到一定影响。

### (2) 订单获取情况及当季收入情况

公司订单获取时点以合同签订时间为准；公司按照合同节点确认收入，根据建筑设计合同的履约节点，向客户提交合同约定的阶段性设计成果，取得第三方文件或客户签署的工作量确认函。因此，公司与主要客户合作的开发项目的执行阶段及公司完成的设计工作量决定了公司该客户当期的收入规模，与当季所获取订单情况不存在必然性。

### (3) 同行业营业收入变动趋势

| 公司简称 | 2022Q1    | 2022Q2    | 2022Q3    | 2022 年 1-9 月小计 | 2022Q1 同比 | 2022Q2 同比 | 2022Q3 同比 | 2022 年 1-9 月小计同比 |
|------|-----------|-----------|-----------|----------------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| 尤安设计 | 9,763.43  | 12,560.72 | 8,977.66  | 31,301.81      | -37.35%   | -59.08%   | -54.61%   | -52.62%          |
| 筑博设计 | 17,180.09 | 22,699.29 | 22,617.25 | 62,496.63      | -10.40%   | -6.48%    | -7.13%    | -7.82%           |
| 启迪设计 | 26,290.67 | 44,756.81 | 36,756.71 | 107,804.19     | -27.59%   | -7.86%    | -28.28%   | -20.81%          |
| 建科院  | 5,891.42  | 10,267.29 | 15,135.98 | 31,294.69      | -23.50%   | -12.56%   | 54.11%    | 6.93%            |
| 霍普股份 | 4,136.51  | 2,089.05  | 3,805.89  | 10,031.45      | -29.95%   | -79.02%   | -51.50%   | -57.69%          |
| 华图山鼎 | 2,020.31  | 2,337.04  | 2,373.92  | 6,731.27       | -14.90%   | -27.70%   | 19.30%    | -11.39%          |

(续上表)

| 公司简称 | 2022Q1    | 2022Q2    | 2022Q3    | 2022 年 1-9 月小计 | 2022Q1 占比 | 2022Q2 占比 | 2022Q3 占比 |
|------|-----------|-----------|-----------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| 尤安设计 | 9,763.43  | 12,560.72 | 8,977.66  | 31,301.81      | 31.19%    | 40.13%    | 28.68%    |
| 筑博设计 | 17,180.09 | 22,699.29 | 22,617.25 | 62,496.63      | 27.49%    | 36.32%    | 36.19%    |
| 启迪设计 | 26,290.67 | 44,756.81 | 36,756.71 | 107,804.19     | 24.39%    | 41.52%    | 34.10%    |

| 公司简称 | 2022Q1   | 2022Q2    | 2022Q3    | 2022年1-9月小计 | 2022Q1占比 | 2022Q2占比 | 2022Q3占比 |
|------|----------|-----------|-----------|-------------|----------|----------|----------|
| 建科院  | 5,891.42 | 10,267.29 | 15,135.98 | 31,294.69   | 18.83%   | 32.81%   | 48.37%   |
| 霍普股份 | 4,136.51 | 2,089.05  | 3,805.89  | 10,031.45   | 41.24%   | 20.83%   | 37.94%   |
| 华图山鼎 | 2,020.31 | 2,337.04  | 2,373.92  | 6,731.27    | 30.01%   | 34.72%   | 35.27%   |

[注] 三季度未披露营业收入的明细，故摘录营业收入数进行同比分析

由上表可知，同行业上市公司 2022 年前三季度大多出现同比下降情况，但不同公司下降幅度不完全一致，其中建科院 2022 年第三季度呈现同比增长。就环比情况，其中尤安设计、筑博设计、启迪设计为第二季度营业收入略高，建科院、霍普股份、公司为第三季度营业收入略高。

## 2. 主营业务成本的变动

公司 2022 年前三季度主营业务成本依次为 1,258.13 万元、1,545.20 万元、932.47 万元，主营业务成本较上年同期降低 31.62%、11.42%、26.30%；环比变动为 22.82%、-39.65%。

主营业务成本同比变动分析如下：

2021 年-2022 年各季度主营业务成本分项目数据列示如下：

| 项 目     | 2021Q1   | 2021Q2   | 2021Q3   | 2021年1-9月小计 | 2021Q4   | 2021年度   |
|---------|----------|----------|----------|-------------|----------|----------|
| 主营业务成本  | 1,839.79 | 1,744.31 | 1,265.30 | 4,849.40    | 1,304.95 | 6,154.36 |
| 其中：薪酬成本 | 1,171.74 | 1,070.70 | 962.58   | 3,205.02    | 445.90   | 3,650.92 |
| 分包成本    | 368.65   | 333.78   | 10.57    | 713.00      | 487.94   | 1,200.94 |
| 其他      | 299.40   | 339.83   | 292.15   | 931.38      | 371.11   | 1,302.49 |

(续上表)

| 项 目     | 2022Q1   | 2022Q2   | 2022Q3 | 2022年1-9月小计 | 同比变动      | 变动比例    |
|---------|----------|----------|--------|-------------|-----------|---------|
| 主营业务成本  | 1,258.13 | 1,545.20 | 932.47 | 3,735.79    | -1,113.61 | -22.96% |
| 其中：薪酬成本 | 925.92   | 857.65   | 634.65 | 2,418.22    | -786.80   | -24.55% |
| 分包成本    | 144.93   | 472.66   | 149.07 | 766.66      | 53.66     | 7.53%   |
| 其他      | 187.28   | 214.89   | 148.74 | 550.91      | -380.47   | -40.85% |

公司主营业务成本主要系薪酬成本、分包成本；2021 年度、2021 年 1-9 月、2022 年 1-9 月薪酬成本和分包成本占主营业务成本比重分别为 78.84%、80.79%、

85.25%，各季度主营业务成本的变动主要系薪酬成本和分包成本的变动。其他成本较上年同期降低主要系北京分公司于2022年3月迁址导致租金费用降低以及受疫情影响，差旅及业务招待费降低。

其中薪酬成本和分包成本的变动分析如下：

(1) 薪酬成本变动分析

2022年1-9月薪酬成本2,418.22万元，较2021年同期减少786.80万元。

薪酬成本主要受公司员工数量、绩效考核的影响，存在一定的波动。

2021年-2022年9月各季度薪酬成本分项目列示如下：

| 项目         | 计算方法    | 2021年Q1  | 2021年Q2  | 2021年Q3 | 2021年1-9月小计 | 2021年Q4 |
|------------|---------|----------|----------|---------|-------------|---------|
| 基础薪酬       | A       | 740.40   | 737.24   | 763.51  | 2,241.15    | 779.64  |
| 离职补偿金      | B       | 10.54    |          | 5.93    | 16.47       | 28.15   |
| 绩效奖金       | C       | 420.80   | 333.46   | 193.14  | 947.40      | -361.89 |
| 合计         | D=A+B+C | 1,171.74 | 1,070.70 | 962.58  | 3,205.02    | 445.90  |
| 设计人员季度平均人数 | E       | 180      | 167      | 170     | 172         | 162     |

(续上表)

| 项目         | 计算方法    | 2022年Q1 | 2022年Q2 | 2022年Q3 | 2022年1-9月小计 | 同比变动    | 同比变动比例  |
|------------|---------|---------|---------|---------|-------------|---------|---------|
| 基础薪酬       | A       | 626.89  | 642.51  | 626.55  | 1,895.96    | -345.19 | -15.40% |
| 离职补偿金      | B       | 7.38    | 5.95    |         | 13.33       | -3.15   | -19.13% |
| 绩效奖金       | C       | 291.66  | 209.19  | 8.10    | 508.94      | -438.46 | -13.68% |
| 合计         | D=A+B+C | 925.92  | 857.65  | 634.65  | 2,418.22    | -786.80 | -46.28% |
| 设计人员季度平均人数 | E       | 148     | 141     | 140     | 143         | -29     |         |
| 设计人员人数同比变动 |         | -17.78% | -15.57% | -17.65% | -16.86%     |         |         |

1) 薪酬政策如下

按照公司制定的《薪酬福利管理制度》《绩效考核与绩效工资制度》《设计人员薪酬管理制度》《绩效考核管理办法》等制度，员工薪酬结构为基本工资占60%，绩效奖金占40%。

基本工资部分，公司按照员工职级分层制定其基本工资标准，每月严格按照标准按时足额计提并发放。绩效奖金部分，实行年中预考核并预发放一部分奖金

(预发部分不超过绩效奖金的一半), 年末核定最终金额, 若公司在当年业绩考核指标完成情况良好, 第四季度绩效奖金较高。

#### 2) 基础薪酬的变动分析

公司 2022 年前三季度各季度设计人员基础薪酬总额较为稳定, 2022 年 1-9 月基础薪酬总额较上年同期下降 15.40%, 主要系设计人员数量减少, 2022 年 1-9 月设计人员平均人数较上年同期下降 16.86%。

#### 3) 离职补偿金的变动分析

公司与员工协商一致解除劳动合同时, 公司按照规定与员工签订解除劳动合同通知书、协议书, 并向员工支付离职补偿金; 员工违反公司规定被公司解聘或个人原因主动提出与公司解除劳动合同的, 按照规定无需支付离职补偿金。

2022 年 1-9 月公司设计人员较上年同期下降 29 人, 离职人员中有 8 人涉及离职补偿, 合计金额 13.33 万元。2021 年 1-9 月离职人员中有 2 人涉及离职补偿, 金额合计 16.47 万元。

#### 4) 绩效奖金的变动分析

绩效奖金因考核原因各季度存在一定波动, 2021 年第一季度, 根据绩效分解目标, 公司预计设计部门能够超额完成全年考核目标, 故按照包含超额绩效奖金的标准计提了本季度绩效奖金 329.56 万元及超额奖金 91.24 万元; 第二季度当季经营情况有所变化, 公司仅按正常标准计提了本季度绩效奖金 333.46 万元; 第三季度公司结合拓展订单情况, 适当下调了业绩预期, 按正常标准计提了当季绩效奖金 284.38 万元并扣减了第一季度计提的超额奖金部分 91.24 万元, 因此当季计提绩效奖金净额为 193.14 万元; 而第四季度, 由于公司全力争取的某合同金额超过 4000 万的项目未能按预期获取, 导致全年业绩严重低于年度考核标准, 仅有占总体目标收入 8.95% 的部门完成了业绩目标, 故在第四季度根据全年业绩情况及离职员工情况汇总核算了全年的绩效奖金, 按最终审定金额冲回了前期多计提的绩效奖金 361.89 万元。

2022 年第一季度, 公司预计设计部门能完成全年考核目标, 按照正常标准计提了本季度绩效奖金 291.66 万元; 第二季度因部分地区受疫情影响, 当季业绩指标完成度不达预期, 计提了本季度绩效奖金 209.19 万元; 前三季度累计业绩不达预期, 但考虑到部分地区疫情居家办公及高温限电等客观条件对累计业绩

的影响，第三季度计提了本季度绩效奖金 8.10 万元；2022 年第四季度将根据全年情况汇总核算全年的绩效奖金。

#### (2) 分包成本变动分析

2022 年 1-9 月分包成本 766.66 万元，较上年同期增加 53.66 万元。公司 2021 年度、2021 年 1-9 月、2022 年 1-9 月分包成本占主营业务收入比重为 11.57%、10.11%、12.04%，变动较小。

分包成本受当季收入、项目类型、分包类型的综合影响，各个季度存在一定的波动。

##### 1) 2021 年分包成本变动分析

2021 年第三季度分包成本为 10.57 万元，显著低于其他各季度的主要原因如下：

A. 第三季度营业收入 1,989.87 万元中，包含其它业务收入 490.10 万元，为房产处置收入、房屋租金收入等，该部分收入不涉及分包成本；

B. 就主营业务，第三季度主要项目对应收入 1,235.95 万元不涉及设计分包事项；其余项目涉及少量分包，对应收入 263.82 万元，对应分包 62.26 万元；同时部分设计分包在第三季度进行了结算，对上半年已暂估的分包成本进行了调整，冲回分包成本 51.69 万元，由此第三季度分包成本合计为 10.57 万元。

##### 2) 2022 年前三季度分包成本变动分析

2022 年第二季度分包成本高于第一季度和第三季度，主要原因为部分项目涉及景观、人防设计等，需进行分包，其中 4 个项目设计分包金额合计超过 300 万元。

#### 3. 公司设计人员产值分析

2022 年 1-9 月公司设计人员人均产值 47.07 万元，较上年同期略有上升，具体如下：

| 项 目  | 2021 年 1-9 月 | 2021 年度   | 2022 年 1-9 月 |
|------|--------------|-----------|--------------|
| 平均人数 | 172          | 170       | 143          |
| 营业收入 | 7,596.23     | 11,000.68 | 6,731.27     |
| 平均产值 | 44.16        | 64.71     | 47.07        |

#### 4. 毛利率的变动分析

公司 2021 年 1-9 月主营业务毛利率为 31.27%，2021 年度毛利率为 40.71%；

2022年1-9月毛利率为41.31%，较上年同期增加10.04%，与2021年度毛利率基本持平；2021年-2022年9月，各季度毛利率变动较大主要系各季度主营业务收入和主营业务成本变动所致。

综上，2021年来公司主营业务收入、主营业务成本、毛利率的变动具有合理性。

**(二) 请分季度列示2021年来你公司销售费用、管理费用及其占营业收入比重情况，如有关费用及占比存在较大波动的，请进一步结合有关费用明细情况，说明原因及合理性**

**【回复】**

1. 销售费用波动情况分析

2021年-2022年销售费用分季度情况列示如下：

| 项 目     | 2021年Q1  | 2021年Q2  | 2021年Q3  | 2021年Q4  | 全年合计      | 2021年1-9月小计 |
|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------------|
| 营业收入    | 2,374.15 | 3,232.21 | 1,989.87 | 3,404.45 | 11,000.68 | 7,596.23    |
| 销售费用    | 69.33    | 65.76    | 106.46   | 72.27    | 313.82    | 241.55      |
| 其中：薪酬费用 | 42.18    | 44.49    | 82.64    | 35.87    | 205.19    | 169.31      |
| 业务宣传费   | 3.18     | -0.18    | 2.19     | 5.21     | 10.40     | 5.19        |
| 其他销售费用  | 23.96    | 21.45    | 21.62    | 31.20    | 98.23     | 67.03       |
| 销售费用率   | 2.92%    | 2.03%    | 5.35%    | 2.12%    | 2.85%     | 3.18%       |

(续上表)

| 项 目     | 2022年Q1  | 2022年Q2  | 2022年Q3  | 合计       | 同比变动金额  | 同比变动比    |
|---------|----------|----------|----------|----------|---------|----------|
| 营业收入    | 2,020.31 | 2,337.04 | 2,373.92 | 6,731.27 | -864.96 | -11.39%  |
| 销售费用    | 105.03   | 112.22   | 65.92    | 283.17   | 41.62   | 17.23%   |
| 其中：薪酬费用 | 46.95    | 46.41    | 47.00    | 140.36   | -28.95  | -17.10%  |
| 业务宣传费   | 38.61    | 45.43    | 2.03     | 86.07    | 80.88   | 1558.38% |
| 其他销售费用  | 19.46    | 20.38    | 16.90    | 56.74    | -10.29  | -15.35%  |
| 销售费用率   | 5.20%    | 4.80%    | 2.78%    | 4.21%    | 1.03%   | 32.39%   |

公司2021年销售费用313.82万元，全年销售费用率为2.85%，其中前三季度销售费用率为3.18%；2022年1-9月销售费用283.17万元，销售费用率为4.21%，较上年同期上升1.03%。销售费用主要系薪酬费用、业务宣传费，其变动

情况分析如下：

就薪酬费用，2021 年第三季度薪酬费用高于其他季度，系第三季度离职补偿 33.31 万元，除此影响，2021 年-2022 年各季度薪酬费用基本持平。

就业务宣传费，2021 年度业务宣传费 10.40 万元，2022 年 1-9 月业务宣传费 86.07 万元，较 2021 年同期增加 80.88 万元，主要系 2022 年上半年公司变更了品牌 Logo，并随之开展了一系列宣传活动，剔除此影响，2022 年 1-9 月销售费用占营业收入比重 3.01%，较上年同期持平。

公司 2021 年-2022 年 9 月其他销售费用的季度金额波动不大。

综上，2022 年 1-9 月销售费用率上升主要系公司为积极拓展业务投入较大业务宣传费用，具有合理性。

## 2. 管理费用波动情况分析

2021 年-2022 年管理费用分季度情况列示如下：

| 项 目     | 2021 年 Q1 | 2021 年 Q2 | 2021 年 Q3 | 2021 年 Q4 | 全年合计      | 2021 年 1-9 月小计 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| 营业收入    | 2,374.15  | 3,232.21  | 1,989.87  | 3,404.45  | 11,000.68 | 7,596.23       |
| 管理费用    | 458.31    | 587.04    | 377.32    | 362.10    | 1,784.76  | 1,422.67       |
| 其中：薪酬费用 | 327.58    | 297.44    | 287.66    | 206.71    | 1,119.38  | 912.68         |
| 办公费     | 78.94     | 131.58    | 36.83     | 55.79     | 303.14    | 247.35         |
| 中介机构服务费 | 9.69      | 112.72    | 3.40      | 60.07     | 185.88    | 125.81         |
| 其他管理费用  | 42.09     | 45.31     | 49.43     | 39.53     | 176.36    | 136.83         |
| 管理费用率   | 19.30%    | 18.16%    | 18.96%    | 10.64%    | 16.22%    | 18.73%         |

(续上表)

| 项 目     | 2022 年 Q1 | 2022 年 Q2 | 2022 年 Q3 | 2022 年 1-9 月小计 | 同比变动金额  | 同比变动比   |
|---------|-----------|-----------|-----------|----------------|---------|---------|
| 营业收入    | 2,020.31  | 2,337.04  | 2,373.92  | 6,731.27       | -864.96 | -11.39% |
| 管理费用    | 389.45    | 419.65    | 306.55    | 1,115.66       | -307.01 | -21.58% |
| 其中：薪酬费用 | 227.58    | 216.29    | 208.47    | 652.33         | -260.35 | -28.53% |
| 办公费     | 89.33     | 79.64     | 44.29     | 213.26         | -34.09  | -13.78% |
| 中介机构服务费 | 16.32     | 80.12     | 14.67     | 111.11         | -14.70  | -11.68% |
| 其他管理费用  | 56.23     | 43.60     | 39.13     | 138.96         | 2.13    | 1.56%   |
| 管理费用率   | 19.28%    | 17.96%    | 12.91%    | 16.57%         | -2.16%  | -11.53% |

公司 2021 年管理费用 1,784.76 万元，管理费用率为 16.22%，其中前三季度费用率为 18.73%。2022 年 1-9 月管理费用 1,115.66 万元，管理费用率为 16.57%，较上年同期下降 2.16%。管理费用主要系薪酬费用、办公费、中介机构服务费，其变动情况分析如下：

1) 薪酬费用

2021 年人员薪酬前三季度相对稳定，第四季度较前三季度降低系因公司整体经营业绩未达预期，根据全年业绩情况汇总核算了全年的绩效奖金。2022 年前三季度薪酬费用中基础薪酬同比下降 159.77 万元、离职补偿同比下降 28.20 万元、绩效奖金同比下降 72.39 万元。具体列示如下：

| 项 目        | 2021 年 Q1 | 2021 年 Q2 | 2021 年 Q3 | 2021 年 1-9 月小计 | 2021 年 Q4 | 2021 年度  |
|------------|-----------|-----------|-----------|----------------|-----------|----------|
| 基础薪酬       | 208.30    | 208.85    | 206.04    | 623.19         | 174.11    | 797.30   |
| 离职补偿金      | 28.20     |           |           | 28.20          | 20.76     | 48.96    |
| 绩效奖金       | 91.08     | 88.59     | 81.62     | 261.29         | 11.83     | 273.12   |
| 合 计        | 327.58    | 297.44    | 287.66    | 912.68         | 206.71    | 1,119.38 |
| 管理人员季度平均人数 | 56        | 56        | 55        | 56             | 54        | 55       |
| 管理人员季度变动数  |           |           | -1        | -1             | -1        |          |

(续上表)

| 项 目        | 2022 年 Q1 | 2022 年 Q2 | 2022 年 Q3 | 2022 年 1-9 月合计 | 同比增减    | 变动率      |
|------------|-----------|-----------|-----------|----------------|---------|----------|
| 基础薪酬       | 159.82    | 155.43    | 148.18    | 463.43         | -159.77 | -25.64%  |
| 离职补偿金      |           |           |           |                | -28.20  | -100.00% |
| 绩效奖金       | 67.76     | 60.86     | 60.28     | 188.90         | -72.39  | -27.70%  |
| 合 计        | 227.58    | 216.29    | 208.47    | 652.33         | -260.35 | -28.53%  |
| 管理人员季度平均人数 | 48        | 46        | 44        | 46             | -10     | -17.86%  |
| 管理人员季度变动数  | -6        | -2        | -2        |                |         |          |

2022 年 1-9 月基础薪酬 463.43 万元，比上年同期减少 159.77 万元，主要系公司持续降本增效、优化人员结构，管理人员数量减少，基础薪酬总额降低。

2021 年度绩效奖金前三季度比较稳定，第四季度绩效奖金计提金额 11.83 万元，较前三季度降低系因公司整体经营业绩未达预期，故在第四季度根据全年业绩情况汇总核算了全年的绩效奖金。

2022 年前三季度绩效奖金较上年同期降低，主要系人员减少；2022 年前三季度奖金计提金额各季度持平，第四季度将根据全年业绩情况汇总核算计提全年绩效奖金。

2) 办公费

2021 年至 2022 年各季度办公费波动较大，第一、二季度办公费通常较其他季度高，主要系上市信息披露相关费用通常在上半年支付。

3) 中介机构服务费

2021 年至 2022 年各季度中介机构服务费波动较大，第二季度较高，主要系第二季度支付审计费、诉讼代理费。

2021 年至 2022 年各季度其他管理费用相对稳定。

综上，2022 年 1-9 月管理费用率下降，主要系薪酬费用降低，具有合理性。

**(三) 请结合前述问题回复及同行业可比公司情况，分析说明你公司第三季度营业收入同比及环比均小幅增长的情况下净利润却大幅上涨的原因及合理性，相关收入、成本、费用确认期间是否准确**

**【回复】**

2022 年公司第三季度利润表同比及环比数据列示如下：

| 项 目      | 2021Q3   | 2022Q3   | 同比变动率    | 2022Q2   | 2022Q3   | 环比变动率   |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| 营业收入     | 1,989.87 | 2,373.92 | 19.30%   | 2,337.04 | 2,373.92 | 1.58%   |
| 营业成本     | 1,478.00 | 944.25   | -36.11%  | 1,857.38 | 944.25   | -49.16% |
| 其中：人员薪酬  | 962.58   | 634.65   | -34.07%  | 857.65   | 634.65   | -26.00% |
| 分包成本     | 10.57    | 149.07   | 1310.22% | 472.66   | 149.07   | -68.46% |
| 主营业务成本其他 | 292.15   | 148.75   | -49.09%  | 214.89   | 148.75   | -30.78% |
| 其他业务成本   | 212.69   | 11.78    | -94.46%  | 312.18   | 11.78    | -96.23% |
| 期间费用     | 481.15   | 363.50   | -24.45%  | 503.91   | 363.50   | -27.86% |
| 其中：人员薪酬  | 370.30   | 255.46   | -31.01%  | 237.21   | 255.46   | 7.69%   |
| 其他       | 110.85   | 108.03   | -2.54%   | 266.70   | 108.03   | -59.49% |
| 信用减值损失   | 72.65    | -202.08  | -378.17% | -462.84  | -202.08  | 56.34%  |
| 利润表其他    | -69.51   | -59.81   | 13.97%   | -70.46   | -59.81   | 15.12%  |
| 净利润      | 158.80   | 738.47   | 365.03%  | -284.45  | 738.47   | 359.61% |

由上表可知，公司 2022 年第三季度营业收入同比及环比小幅增长的情况下净利润大幅上涨，其中同比上涨主要系薪酬成本下降；环比上涨原因除薪酬成本下降外，相较于第三季度，第二季度因应收账款账龄变化导致当季度确认较多信用减值损失，同时因项目需求，第二季度分包成本较高。

#### 1. 营业收入

公司 2022 年第三季度营业收入为 2,373.92 万元，同比上升 19.30%，环比上升 1.58%。

一般情况下，公司营业收入呈现建筑设计行业的季节性收入特征，第四季度主营业务收入占比最高，第二季度次之，第一、三季度低于全年季度平均水平。

公司 2022 年第三季度营业收入为 2,373.92 万元，同比上升 19.30%，环比上升 1.58%，同时 2022 年前三季度营业收入较上年同期降低 9.78%。由此可见 2022 年第三季度收入偏高，且呈现逆季节性特征，但前三季度整体收入较上年略有下降，主要系 2022 年各地疫情多点散发，部分地区出现员工居家办公、客户及项目所在地严格限制人员流动的管控措施，导致各季度项目进度受到一定影响。

#### 2. 营业成本

公司 2022 年第三季度营业成本为 944.25 万元，同比下降 36.11%，环比下降 49.16%。

公司主营业务成本主要系薪酬成本、分包成本；2021 年度、2021 年 1-9 月、2022 年 1-9 月薪酬成本和分包成本占主营业务成本比重分别为 78.84%、80.79%、85.25%，各季度主营业务成本的变动主要系薪酬成本和分包成本的变动。其他成本较上年同期降低主要系北京分公司于 2022 年 3 月迁址导致租金费用降低以及受疫情影响，差旅及业务招待费降低。

##### 1) 薪酬成本

2022 年第三季度薪酬成本同比降低 327.93 万元，环比降低 223.00 万元。就同比变动，主要的影响为员工人数的变动，其次为人均绩效薪酬的变动。就环比变动，最主要的影响为人均绩效薪酬的变动。

如一（一）2(1)所述，就基础薪酬，其下降主要系人数变动。就绩效奖金，主要系 2022 年第三季度计提了 8.10 万元绩效奖金，而 2021 年同期按照正常标

准计提绩效奖金 193.14 万元, 2022 年第二季度计提了本季度绩效奖金 209.19 万元。

## 2) 分包成本

2022 年第三季度分包成本为 149.07 万元, 同比增加 138.50 万元, 环比降低 323.58 万元。

如一(一)2(2)所述, 分包成本受当季收入、项目类型、分包类型的综合影响, 各个季度存在一定的波动。

2021 年第三季度分包成本为 10.57 万元, 显著低于其他各季度的主要原因系当季度设计分包的情况较少, 并且部分设计分包在第三季度进行了结算, 对上半年已暂估的分包成本进行了调整, 冲回分包成本 51.69 万元。

2022 年第二季度分包成本高于第一季度和第三季度, 主要原因为部分项目涉及景观、人防设计等, 需进行分包, 其中 4 个项目设计分包金额合计超过 300 万元。

## 3) 主营业务成本其他

主营业务成本其他主要系租赁费、差旅费等, 其变动主要系北京分公司于 2022 年 3 月迁址导致租金费用降低以及受疫情影响, 差旅及业务招待费降低。

## 4) 其他业务成本

其他业务成本主要系投资性房地产处置及折旧成本, 其变动系 2021 年第三季度以及 2022 年第二季度均有房产处置, 2022 年第三季度无房产处置。

## 3. 期间费用

如一(二)所述, 对于销售费用, 2022 年第三季度销售费用同比明显降低主要系 2021 年第三季度离职补偿 33.31 万元, 2022 年无此事项。环比下降系 2022 年上半年公司变更了品牌 Logo, 并随之开展了一系列宣传活动, 第三季度业务宣传费仅 2.03 万元, 较第二季度下降 43.40 万元。

对于管理费用, 2022 年第三季度管理费用同比下降 70.77 万元, 环比下降 113.10 万元, 主要系薪酬费用、办公费的波动所致。

2021 年至 2022 年各季度其他管理费用以及财务费用相对稳定。

## 4. 信用减值损失

2022 年第三季度信用减值损失当季计提金额同比增加 274.72 万元, 主要系

受宏观环境影响，本年度收款较 2021 年有所放缓，导致当季计提信用减值损失增加；环比减少 260.76 万元，主要系以前年度公司收入呈现明显的季节特征，第四季度收入最高，第二季度次之，故第二季度为账龄变动的重要节点，因此信用减值损失计提金额于每年第二季度均偏高，2021 年第二季度信用减值损失金额为-493.35 万元，与本年水平基本持平。

#### 5. 利润表其他

2022 年第三季度利润表其他项目同比及环比均未见明显变动。

综上，2022 年第三季度净利润同比及环比均略有上升主要系营业收入及成本、销售及管理费用、信用减值损失的变动所致。

#### 6. 同行业可比公司情况

同行业可比公司 2022 年度营业收入及净利润同比以及环比变动情况如下：

| 公司名称 | 2022Q3 收入同比变动 | 2022Q3 净利润同比变动 | 2022Q3 收入环比变动 | 2022Q3 净利润环比变动 |
|------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 尤安设计 | -54.61%       | -116.57%       | -28.53%       | -163.06%       |
| 筑博设计 | -7.13%        | 16.56%         | -0.36%        | -66.28%        |
| 启迪设计 | -28.28%       | -13.51%        | -17.87%       | -59.99%        |
| 建科院  | 54.11%        | -935.00%       | 47.42%        | 481.35%        |
| 霍普股份 | -51.50%       | -551.04%       | 82.18%        | -3.31%         |
| 华图山鼎 | 19.30%        | 365.03%        | 1.58%         | 359.61%        |

由上表可知，同行业可比公司的净利润的同比以及环比变动情况差异较大，无明显的行业规律特征。

综上，公司 2022 年第三季度营业收入同比及环比小幅增长的情况下净利润大幅上涨，其中同比上涨主要系薪酬成本下降；环比上涨原因除薪酬成本下降外，相较于第三季度，第二季度因应收账款账龄变化导致当季度确认较多信用减值损失，同时因项目需求，第二季度分包成本较高。公司 2022 年收入、成本、费用确认政策与以前年度一致，确认准确、完整。

(四) 请列示报告期内主营业务收入中新增客户收入及新增合同收入占比情况、前五大新增客户对应合同及前五大新增合同在本报告期内实现收入、发生成本、履约进展、毛利率情况,说明新增客户收入及新增合同收入占比较 2021 年是否发生较大变化,前述各合同毛利率是否存在明显差异、平均毛利率较 2021 年是否发生较大变化,如是,请说明原因及合理性

**【回复】**

1. 报告期内主营业务收入中新增客户收入及新增合同收入占比情况

| 期 间          | 本期新增合同收入 | 本期新增客户收入 | 主营业务收入    | 新增合同收入占主营业务收入比重 (%) | 新增客户收入占主营业务收入比重 (%) |
|--------------|----------|----------|-----------|---------------------|---------------------|
| 2022 年 1-9 月 | 3,533.00 | 1,640.89 | 6,365.70  | 55.50               | 25.78               |
| 2021 年度      | 5,947.37 | 4,406.04 | 10,380.97 | 57.29               | 42.44               |

2022 年 1-9 月新增合同收入占比 55.50%,较 2021 年度新增合同收入 57.29% 下降 1.79%,基本持平。

2022 年 1-9 月新增客户收入占比 25.78%,较 2021 年度新增合同收入 42.44% 下降 16.66%。一方面前三季度公司加强老客户的开发,深度拓展老客户的衍生设计项目;另一方面前三季度受房地产宏观调控政策影响,同时各地疫情多点散发,部分地区出现员工居家办公、客户及项目所在地严格限制人员流动的管控措施,导致各季度项目进度受到一定影响,因此 2022 年 1-9 月新增客户收入占比较 2021 年下降。随着疫情的控制,公司争取 2022 年第四季度新增客户逐步实现项目落地,新增客户收入占比估计会有所提升。

2. 前五大新增客户对应合同及前五大新增合同

(1)2022 年 1-9 月前五大新增客户对应收入、成本、履约进展、毛利率情况

| 序号 | 客户名称 | 合同名称 | 合同金额 (含税) | 履约进 度   | 本期收入 (不含税) | 本期成 本  | 毛利率    |
|----|------|------|-----------|---------|------------|--------|--------|
| 1  | 客户一  | 合同一  | 325.40    | 90.00%  | 276.28     | 152.72 | 44.72% |
| 2  | 客户二  | 合同二  | 45.00     | 100.00% | 42.45      | 28.07  | 33.88% |
|    |      | 合同三  | 180.00    | 100.00% | 169.81     | 108.96 | 35.83% |
| 3  | 客户三  | 合同四  | 635.00    | 30.00%  | 179.72     | 129.55 | 27.92% |
| 4  | 客户四  | 合同五  | 903.79    | 19.74%  | 168.30     | 101.04 | 39.97% |

| 序号 | 客户名称 | 合同名称 | 合同金额<br>(含税) | 履约进<br>度 | 本期收入<br>(不含税) | 本期成<br>本 | 毛利率    |
|----|------|------|--------------|----------|---------------|----------|--------|
| 5  | 客户五  | 合同六  | 120.00       | 80.00%   | 90.57         | 55.24    | 39.00% |
| 小计 |      |      | 2,209.19     |          | 927.13        | 575.58   | 37.92% |

上述项目平均毛利率为 37.92%，较 2021 年设计毛利率 40.71%下降 2.79%，变动较小。前五大新增客户项目毛利率区间为 27.92%-44.72%，其中合同四项目毛利率最低，为 27.92%，主要系该项目开展过程中部分功能需要向外部采购，设计分包占比相对较高。

(2)2022 年 1-9 月前五大新增合同对应收入、成本、履约进展、毛利率情况

| 序号 | 客户名称 | 合同名称 | 合同金额(含<br>税) | 履约进<br>度 | 本期收入<br>(不含税) | 本期成<br>本 | 毛利率    |
|----|------|------|--------------|----------|---------------|----------|--------|
| 1  | 客户六  | 合同七  | 580.00       | 70.00%   | 383.02        | 214.02   | 44.12% |
| 2  | 客户七  | 合同八  | 333.50       | 100.00%  | 314.62        | 198.57   | 36.88% |
| 3  | 客户一  | 合同一  | 325.40       | 90.00%   | 276.28        | 152.72   | 44.72% |
| 4  | 客户八  | 合同九  | 257.00       | 100.00%  | 242.45        | 141.13   | 41.79% |
| 5  | 客户三  | 合同四  | 635.00       | 30.00%   | 179.72        | 129.55   | 27.92% |
| 小计 |      |      | 2,130.90     |          | 1,396.09      | 835.99   | 40.12% |

上述项目平均毛利率为 40.12%，较 2021 年设计毛利率 40.71%下降 0.59%。基本持平。前五大新增合同毛利率区间 27.92%-44.12%，其中合同四项目毛利率最低，为 27.92%，主要系该项目开展过程中部分功能需要向外部采购，设计分包占比相对较高。

综上，2022 年 1-9 月前五大新增客户收入及前五大新增合同收入平均毛利率较 2021 年未发生重大变化。

**(五) 请你公司结合 2022 年前三季度主营业务开展、经营业绩及变动趋势、行业发展趋势、公司在手订单等情况，分析说明你公司经营业绩是否存在下滑的风险，你公司拟采取的应对措施**

**【回复】**

1. 2022 年前三季度主营业务开展、经营业绩及变动趋势

2022 年前三季度基于行业发展的市场环境下，公司积极开发新业主、拓展新增项目的同时着力优质服务存量合约，持续拓展既有优质老业主的新项目。另

外，针对过往服务项目进行全周期跟踪，积极配合项目运营过程中的优化改造设计，争取合理的补充订单。同时鉴于疫情导致部分项目整体推进缓慢，公司着力拓展业务多样化订单。

2022年1-9月公司实现主营业务收入6,365.70万元，2021年1-9月实现主营业务收入7,055.84万元，同比下降690.15万元，下降9.78%。

2022年前三季度各地疫情多点散发，部分地区出现员工居家办公、客户及项目所在地严格限制人员流动的管控措施，第三季度高温限电，业务开展受限。四季度随着房地产宏观政策调整的积极促进以及疫情逐步控制，公司业务开展将更加高效有序。

## 2. 行业发展趋势

### (1) 2022年1-9月房地产行业发展趋势

根据中国产业经济信息网公开信息，2022年1-9月份，全国房地产开发投资同比下降8.0%；其中住宅投资下降7.5%。1-9月份，房地产开发企业房屋施工面积同比下降5.3%。其中，住宅施工面积下降5.4%。房屋新开工面积下降38.0%。其中，住宅新开工面积下降38.7%。房屋竣工面积下降19.9%。其中，住宅竣工面积下降19.6%。

2022年1-9月份，商品房销售面积同比下降22.2%，其中住宅销售面积下降25.7%。商品房销售额下降26.3%，其中住宅销售额下降28.6%。

2022年1-9月份，房地产开发企业到位资金，同比下降24.5%。其中，国内贷款下降27.2%；利用外资增长2.7%；自筹资金下降14.1%；定金及预收款下降34.1%；个人按揭贷款下降23.7%。

2022年前三季度，房地产行业景气度有所下降。

### (2) 2022年1-9月同行业可比公司发展趋势

| 公司简称 | 财务指标 | 2022年1-9月  | 同比变动     |
|------|------|------------|----------|
| 尤安设计 | 营业收入 | 31,301.81  | -52.62%  |
|      | 净利润  | -1,688.88  | -108.49% |
| 筑博设计 | 营业收入 | 62,496.63  | -7.82%   |
|      | 净利润  | 8,618.26   | 0.81%    |
| 启迪设计 | 营业收入 | 107,804.19 | -20.81%  |

| 公司简称 | 财务指标 | 2022年1-9月 | 同比变动     |
|------|------|-----------|----------|
|      | 净利润  | 5,894.60  | -30.39%  |
| 建科院  | 营业收入 | 31,294.69 | 6.93%    |
|      | 净利润  | 1,758.63  | 716.58%  |
| 霍普股份 | 营业收入 | 10,031.45 | -57.69%  |
|      | 净利润  | -8,441.38 | -301.29% |
| 华图山鼎 | 营业收入 | 6,731.27  | -11.39%  |
|      | 净利润  | 590.10    | 13.54%   |

由上表可知，2022年前三季度同行业可比公司的营业收入情况大多出现同比下降情况，但不同公司下降幅度不完全一致，其中建科院2022年三季度呈现同比增长。

### 3. 公司在手订单情况

截至2022年9月30日，公司订单存量余额为14,593.32万元，2022年1-9月新增订单金额6,482.02万元，2022年10月新增订单金额7,423万元。2022年1-9月新增合同实现收入3,533.00万元。上年同期情况为：2021年9月30日在手订单存量18,037.22万元，2021年10月新增订单金额539.45万元。

一般而言，在手订单的收入实现与合同签约时间存在一定的时间差，就新签合同的项目，客户的开发意愿较为强烈，收入转化相对较快；对于部分在手时间较长的项目，受宏观环境、客户自身经济条件、项目开发进度等影响，收入转化速度存在一定不确定性。

截至2022年10月31日公司在手订单充足，预计2022年第四季度业绩增长。同时，受宏观经济、疫情变化、客户项目推进进度等因素影响，上述订单的实现仍存在一定不确定性。

另外，公司已在2021年年度报告、2022年半年度报告“可能面对的风险”、“公司面临的风险和应对措施”中“对经济转型与产业变革带来的成长性风险”进行了如下披露：

“公司的未来成长受宏观经济、行业前景、竞争状态、经营模式、自主创新能力、服务质量和营销能力等综合因素影响。如果上述因素出现不利变化，尤其是传统房地产行业转型升级，以及新兴产业持续发展壮大的趋势，对公司提出更高的要求，将影响公司阶段性地预期成长性和盈利能力。”

#### 4. 公司拟采取的措施

(1)从客户角度，公司积极拓展并保持与优质客户的合作，以保障公司的优质业务渠道；

(2)从市场区位角度，公司在立足西南、深耕华北地区的基础上，拟在上海、山东地区建立区域拓展中心来承接所在地项目，以进一步拓展业务；

(3)从招投标方式角度，针对不同市场需求、项目招标需求，公司积极协调优质合作伙伴对复杂项目进行联合投标，通过发挥各自优势，共同进行市场拓展；

(4)从项目类型角度，公司在做好传统房地产项目类型的同时，不断寻找业务增长点，积极参与新兴产业发展的研究进程，拓展产业园、文旅康养项目等非传统房地产项目；

(5)从内部管理角度，公司开展团队优化、提高员工效率，以此实现降本增效；同时加大应收账款清收力度，提高经营流动性保障。

**二、季报显示，你公司应收账款账面净值 1.18 亿元，较期初增长 13.73%。请区分按单项计提坏账准备及按组合计提坏账准备的应收账款列示应收账款账面余额、坏账准备、账面价值，并补充说明不同账龄区间坏账计提比例设置的合理性，较 2021 年是否发生显著变化，是否考虑你公司客户所处地产行业近期及未来可能面临的相关政策风险及行业风险因素**

#### 【回复】

**(一) 公司按单项计提坏账准备及按组合计提坏账准备的应收账款列示应收账款账面余额、坏账准备、账面价值**

2021 年期末应收账款账面价值 104,143,518.24 元，2022 年 9 月 30 日应收账款账面价值为 118,442,670.51 元，较期初增长 13.73%。相关类别明细情况如下：

单位：元

| 种 类       | 2022 年 9 月 30 日 |        |               |          | 账面价值           |
|-----------|-----------------|--------|---------------|----------|----------------|
|           | 账面余额            |        | 坏账准备          |          |                |
|           | 金额              | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                |
| 单项计提坏账准备  | 1,296,843.85    | 0.65   | 1,296,843.85  | 100.00   |                |
| 按组合计提坏账准备 | 196,854,964.48  | 99.35  | 78,412,293.97 | 39.83    | 118,442,670.51 |

| 种类 | 2022年9月30日     |        |               |          | 账面价值           |
|----|----------------|--------|---------------|----------|----------------|
|    | 账面余额           |        | 坏账准备          |          |                |
|    | 金额             | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                |
| 合计 | 198,151,808.33 | 100.00 | 79,709,137.82 | 40.23    | 118,442,670.51 |

(续上表)

| 种类        | 2021年12月31日    |        |               |          | 账面价值           |
|-----------|----------------|--------|---------------|----------|----------------|
|           | 账面余额           |        | 坏账准备          |          |                |
|           | 金额             | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                |
| 单项计提坏账准备  | 1,296,843.85   | 0.74   | 1,296,843.85  | 100.00   |                |
| 按组合计提坏账准备 | 174,011,965.48 | 99.26  | 69,868,447.24 | 40.15    | 104,143,518.24 |
| 合计        | 175,308,809.33 | 100.00 | 71,165,291.09 | 40.59    | 104,143,518.24 |

其中采用账龄组合计提坏账准备的应收账款:

| 账龄   | 2022年9月30日     |               |          | 2021年12月31日    |               |          |
|------|----------------|---------------|----------|----------------|---------------|----------|
|      | 账面余额           | 坏账准备          | 计提比例 (%) | 账面余额           | 坏账准备          | 计提比例 (%) |
| 1年以内 | 80,223,931.94  | 8,375,378.49  | 10.44    | 74,469,137.15  | 7,774,577.91  | 10.44    |
| 1-2年 | 41,985,058.32  | 11,764,213.34 | 28.02    | 31,818,540.91  | 8,915,555.16  | 28.02    |
| 2-3年 | 24,728,610.44  | 12,188,732.09 | 49.29    | 24,361,153.87  | 12,007,612.75 | 49.29    |
| 3-4年 | 11,805,955.44  | 7,972,561.71  | 67.53    | 6,752,177.81   | 4,559,745.68  | 67.53    |
| 4年以上 | 38,111,408.34  | 38,111,408.34 | 100.00   | 36,610,955.74  | 36,610,955.74 | 100.00   |
| 小计   | 196,854,964.48 | 78,412,293.97 | 39.83    | 174,011,965.48 | 69,868,447.24 | 40.15    |

**(二) 不同账龄区间坏账计提比例设置的合理性, 较 2021 年是否发生显著变化, 是否考虑你公司客户所处地产行业近期及未来可能面临的相关政策风险及行业风险因素**

自 2019 年 1 月 1 日起, 公司执行新金融工具准则, 采用预期信用损失模式, 按照相当于整个存续期内预期损失的金额计量应收账款的损失准备。每年年末, 对于划分为组合的应收账款, 公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。公司的预期信用损失率的确认是基于迁徙模型所测算出的历史损失率并在此基础上进行前瞻性因素的调整得出。

根据远东研究发布的《2022 年房地产行业调控政策梳理及简评》，“2021 年房地产行业政策监管全面趋严，政策持续高压，鉴于部分地区楼市出现断崖式下滑，房企生存压力加剧，2021 年 9 月底以来，中央连续释放楼市维稳信号。2022 年坚持“房住不炒”的整体政策基调不变，中央层面和地方行政端调控政策频繁出台，支持房地产行业销售和房企合理融资需求。近期“因城施策”城市能级及范围进一步提升，但短期内受疫情防控、政策时滞及购房者信心尚未完全修复影响，整体市场仍处于低迷状态。在前期刺激性政策未能达到明显效果的情况下，后续调控手段或将进一步有所松动”。公司客户所处地产行业近期及未来可能面临的相关政策风险及行业风险因素相较 2021 年未发生重大变化。

因公司于第三季度还无法获取完整的全年数据，公司暂按原坏账计提比例估计预期信用损失率，公司将在获取 2022 年全年数据后基于迁徙模型所测算出的历史损失率并在此基础上进行前瞻性因素的调整更新预期信用损失率。

### （三）同行业公司坏账计提比例

同行业上市公司 2022 年度账龄组合坏账计提比例如下：

单位：%

| 账龄                   | 尤安设计   | 筑博设计   | 启迪设计   | 建科院    | 霍普股份   | 华图山鼎   |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 年以内                | 5.00   | 5.00   | 3.33   | 13.48  | 5.00   | 10.44  |
| 1-2 年                | 20.00  | 20.00  | 8.96   | 26.41  | 10.00  | 28.02  |
| 2-3 年                | 50.00  | 50.00  | 25.92  | 39.28  | 50.00  | 49.29  |
| 3-4 年                | 100.00 | 100.00 | 60.84  | 53.85  | 100.00 | 67.53  |
| 4-5 年                | 100.00 | 100.00 | 99.35  | 85.55  | 100.00 | 100.00 |
| 5 年以上                | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 是否与 2021 年<br>期末保持一致 | 是      | 是      | 是      | 是      | 是      | 是      |

[注] 上市公司定期财务报告中，第三季度报一般不就坏账计提比例进行详细披露，故此表摘录其半年报数据

由上表可知，同行业上市公司 2022 年度前三季度的账龄组合坏账计提比例均与 2021 年年末保持一致，公司的处理与同行业一致。同时，相较于同行业上市公司，公司的账龄组合坏账计提比例较为谨慎。

综上，公司 2022 年 9 月 30 日应收账款账面价值较 2021 年期末上升，主要

系房地产行业回款存在季节性，第四季度回款较多。对于 2022 年账龄组合坏账计提比例，公司于第三季度还无法获取完整的全年数据，公司暂按原坏账计提比例估计预期信用损失率，此做法与同行业一致，坏账计提比例设置具有合理性。

**三、三季报显示，你公司投资性房地产期末账面价值 0.14 亿元，较期初减少 18.36%。请你公司补充说明报告期内投资性房地产处置价款及收益情况，结合你公司持有各投资性房地产的用途、房地产行业环境变化、自持有至今每年收取租金收入规模变动趋势，租金收入对出租成本的覆盖情况，说明截至报告期末投资性房地产是否存在减值迹象，有关减值准备计提是否合理、充分。**

**【回复】**

**(一) 报告期内投资性房地产处置价款及收益情况**

报告期内，公司处置了 4 处房产，处置价款含税合计 389.50 万元，账面原值 277.08 万元，处置时净值 263.94 万元，出售收益 58.55 万元，具体明细如下：

| 房屋坐落                                    | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 账面原值   | 出售时累计折旧 | 出售时账面净值 | 出售价格<br>(含税) | 出售收益  |
|---|-------------------------|--------|---------|---------|--------------|-------|
| 咸阳市秦都区咸阳西高速出口融创观澜壹号 16 栋 1 单元 33-13303  | 97.84                   | 68.12  | 3.48    | 64.64   | 102.00       | 13.82 |
| 咸阳市秦都区咸阳西高速出口融创观澜壹号 10 栋 2 单元 2 楼-20203 | 98.10                   | 69.73  | 3.35    | 66.37   | 96.00        | 14.94 |
| 咸阳市秦都区咸阳西高速出口融创观澜壹号 10 栋 2 单元 2 楼-20202 | 98.10                   | 69.21  | 3.33    | 65.89   | 96.00        | 15.58 |
| 咸阳市秦都区咸阳西高速出口融创观澜壹号 29 栋 1 单元 29-10203  | 97.44                   | 70.03  | 2.98    | 67.05   | 95.50        | 14.21 |
| 合计                                      |                         | 277.08 | 13.14   | 263.94  | 389.50       | 58.55 |

由上表可知，2022 年 1-9 月处置房产未发生亏损情况。

**(二) 说明截至报告期末投资性房地产是否存在减值迹象**

1. 自持有至今每年收取租金收入规模变动趋势，租金收入对出租成本的覆盖情况

公司投资性房地产持有目的为出租或获取增值收益。公司采用成本法计量投资性房地产，残值率 5%，折旧年限 30 年，折旧方法为年限平均法，年折旧率为

3.17%。投资性房地产出租成本包含：(1)投资性房地产折旧；(2)投资性房地产空置期的物管、水电费。

2013-2022年，公司投资性房地产出租收入与成本详细如下：

| 项 目     | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 租金收入    | 5.10  | 30.60 | 38.08 | 33.55 | 22.91 |
| 租金成本    | 1.39  | 7.86  | 41.30 | 56.60 | 40.36 |
| 其中：折旧成本 | 1.31  | 7.86  | 37.95 | 38.28 | 36.55 |

(续上表)

| 项 目     | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年1-9月 |
|---------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| 租金收入    | 20.50 | 25.90 | 8.82  | 21.15 | 9.50      |
| 租金成本    | 60.85 | 58.19 | 49.82 | 57.66 | 40.60     |
| 其中：折旧成本 | 38.64 | 41.75 | 41.07 | 56.65 | 39.92     |

2015年起，公司因投资性房地产未全部对外出租，租金收入暂时不能覆盖出租成本。

## 2. 截至报告期末投资性房地产是否存在减值迹象

公司投资性房地产持有目的主要为获取增值收益。截至2022年9月30日，投资性房地产原值1,523.89万元，账面价值1,351.14万元。期末，公司获取安居客、链家网、房天下等网站的交易均价数据，测算预计可回收金额，未见减值迹象。就老挝的房产，公司根据所获取的房产所在建筑最近一次交易单价及最近一次同类房产评估价格为数据参考测算预计可回收金额，未见减值迹象。期末存量投资性房地产账面价值以及预计可回收金额详细如下：

| 房屋坐落                             | 交房时间    | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 账面原值   | 账面价值   | 市场参<br>考价/m <sup>2</sup> | 预计可收<br>回金额 |
|----------------------------------|---------|-------------------------|--------|--------|--------------------------|-------------|
| 陕西省西安市莲湖区丰禾路253号11幢2单元17层21706号房 | 2015年6月 | 45.12                   | 30.10  | 23.28  | 0.84                     | 38.05       |
| 陕西省西安市莲湖区丰禾路253号11幢2单元17层21707号房 | 2015年6月 | 45.00                   | 30.02  | 23.22  | 0.84                     | 37.94       |
| 贵州省贵阳市观山湖区金珠东路399号A20、21栋2层5号房   | 2015年6月 | 100.50                  | 104.97 | 80.18  | 1.79                     | 179.83      |
| 贵州省贵阳市观山湖区金珠东路399号A20、21栋2层6号房   | 2015年6月 | 91.36                   | 103.51 | 79.08  | 1.79                     | 163.48      |
| 老挝市WTC世贸中心项目1号楼B区4层1-4B-B1号商铺    | 2020年6月 | 360.00                  | 708.31 | 657.84 | 2.00                     | 720.00      |

| 房屋坐落                             | 交房时间     | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 账面原值     | 账面价值     | 市场参<br>考价/m <sup>2</sup> | 预计可收<br>回金额 |
|----------------------------------|----------|-------------------------|----------|----------|--------------------------|-------------|
| 华阳街道正西街88号1栋1层<br>202号房屋         | 2021年12月 | 19.49                   | 27.33    | 26.68    | 1.40                     | 27.29       |
| 华阳街道正西街88号1栋1层<br>203号房屋         | 2021年12月 | 20.22                   | 28.40    | 27.73    | 1.40                     | 28.31       |
| 西安市雁塔区电子城街道办翟家<br>堡村天朗.五珑1-10612 | 2019年1月  | 54.16                   | 85.74    | 75.60    | 2.07                     | 112.14      |
| 西安市雁塔区电子城街道办翟家<br>堡村天朗.五珑1-10512 | 2019年1月  | 54.16                   | 84.88    | 74.84    | 2.07                     | 112.14      |
| 西安市雁塔区电子城街道办翟家<br>堡村天朗.五珑1-10514 | 2019年1月  | 54.18                   | 84.33    | 74.36    | 2.07                     | 112.19      |
| 西安市雁塔区电子城街道办翟家<br>堡村天朗.五珑1-10515 | 2019年1月  | 54.18                   | 84.33    | 74.36    | 2.07                     | 112.19      |
| 西安市雁塔区电子城街道办翟家<br>堡村天朗.五珑1-10517 | 2019年1月  | 53.72                   | 83.62    | 73.72    | 2.07                     | 111.23      |
| 西安市雁塔区电子城街道办翟家<br>堡村天朗.五珑1-10523 | 2019年1月  | 44.82                   | 68.35    | 60.26    | 2.07                     | 92.80       |
| 合 计                              |          |                         | 1,523.89 | 1,351.14 |                          | 1,847.59    |

由上表可知，截至报告期末投资性房地产未发现存在减值迹象，无需计提减值准备。

特此公告！

华图山鼎设计股份有限公司

董事会

2022年11月8日