

北京国枫律师事务所

关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司

申请首次公开发行股票并在创业板上市的

补充法律意见书之七

国枫律证字[2017]AN298-21 号



GRANDWAY

北京国枫律师事务所

Grandway Law Offices

北京市东城区建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层 邮编：100005

电话 (Tel) : 010-88004488/66090088 传真 (Fax) : 010-66090016

北京国枫律师事务所
关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司
申请首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书之七

国枫律证字[2017]AN298-21号

致：深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司（发行人）

根据本所与发行人签署的《律师服务协议》，本所接受发行人的委托，担任发行人本次发行上市的特聘专项法律顾问，为发行人本次发行上市提供法律服务。

本所律师已根据相关法律、法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的文件和有关事实进行了核查和验证，并就发行人本次发行上市事宜出具了《北京国枫律师事务所关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》（以下称“《律师工作报告》”）、《北京国枫律师事务所关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》（以下称“《法律意见书》”）、《北京国枫律师事务所关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书之一》（以下称“《补充法律意见书之一》”）、《北京国枫律师事务所关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书之二》（以下称“《补充法律意见书之二》”）、《北京国枫律师事务所关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书之三》（以下称“《补充法律意见书之三》”）、《北京国枫律师事务所关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书之四》（以下称“《补充法律意见书之四》”）、《北京国枫律师事务所关于深圳市新城市规划



GRANDWAY

建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书之五》（以下称“《补充法律意见书之五》”）、《北京国枫律师事务所关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书之六》（以下称“《补充法律意见书之六》”）。

根据中国证监会对发行人本次发行上市申请文件进行审查后出具的进一步审查意见，本所律师在对发行人本次发行上市相关情况进一步查证的基础上，对发行人涉及本次发行上市的有关事宜出具本补充法律意见书。

本所律师同意将本补充法律意见书作为发行人本次申请发行上市所必备的法定文件随其他材料一起上报，并依法对本补充法律意见书承担责任；本补充法律意见书仅供发行人本次发行上市的目的使用，不得用作任何其他用途。

本所律师在《律师工作报告》《法律意见书》《补充法律意见书之一》《补充法律意见书之二》《补充法律意见书之三》《补充法律意见书之四》《补充法律意见书之五》和《补充法律意见书之六》中的声明事项亦适用于本补充法律意见书。由于发行人已将 2018 年 7-12 月有关经营及财务数据情况纳入本次补充申报范围，故本补充法律意见书中“报告期”系指 2016 年度、2017 年度及 2018 年度的合称，除此外如无特别说明，本补充法律意见书中有关简称和用语的含义与《律师工作报告》《法律意见书》《补充法律意见书之一》《补充法律意见书之二》《补充法律意见书之三》《补充法律意见书之四》《补充法律意见书之五》和《补充法律意见书之六》中简称和用语的含义相同。

根据《公司法》《证券法》《首发管理办法》《证券法律业务管理办法》和《证券法律业务执业规则》等有关法律、法规和规范性文件的相关要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师出具补充法律意见如下：



GRANDWAY

一、请发行人补充披露外协采购的具体类型及相关内容，并说明采购与分包的区别；请发行人说明外协采购内容是否涉及发行人核心竞争力。

（一）外协采购的具体类型及相关内容

根据发行人陈述并经查验，报告期内发行人外协采购服务的具体类型及相关内容如下：

外协采购类型	具体采购内容	特点	涉及的发行人业务类型
咨询服务采购	主要为有关项目的前期规划研究咨询、技术方案咨询、概算咨询、创意咨询、商业策划、专题研究、海绵城市、绿色建筑、测量测绘、基础资料调查（卫星图、人文、经济、交通流量测算）等服务采购	主要为基础性、辅助性的数据统计、调研及素材提供，其工作成果通常作为发行人项目阶段性成果完成过程中的参考资料	城乡规划类、工程设计类及工程咨询类
设计服务采购	主要为有关项目的造价咨询、幕墙工程设计、弱电智能化设计、钢结构设计、装饰设计、照明设计等专项服务采购	主要为有关项目提供辅助性的专项设计，该专项成果属于发行人相关项目业务的辅助性部分	城乡规划类、工程设计类及工程咨询类
分包采购	主要为少部分工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质的勘察专项业务	主要为勘察专项报告，该勘察成果作为发行人工程设计类业务的非核心组成部分，体现于工程设计类项目成果中，承包方除按照分包合同的约定对发行人承担相应责任之外，还需要就其负责的勘察成果与发行人对业主甲方承担连带责任	工程设计类

根据发行人陈述，发行人根据项目具体情况，合理安排需要外协采购的具体服务及内容，上述外协服务的采购是行业中的通行做法。

（二）咨询服务采购、设计服务采购与分包采购的区别

根据发行人陈述并经查验，咨询服务采购、设计服务采购与分包采购的区别主要如下：

1. 适用的业务类型不同



GRANDWAY

我国现行法律法规并未对分包作出明确定义，亦并未明确规定分包服务的具体范围和内容。根据《合同法》和《建设工程勘察设计管理条例》等法律法规的相关规定，分包主要系指在建设工程合同领域，承包方将其承包的建设工程的部分工作切分出来，交由第三方独立完成并由第三方就其工作成果向发包人承担连带责任的行为。合法分包的主要特征是除建设工程主体部分的勘察、设计外，经发包方书面同意，承包方可以将建设工程其他部分的勘察、设计再分包给其他具有相应资质等级的第三方，并由该等第三方与承包方就第三方完成的工作成果向发包方承担连带责任。

根据上述法律规定，发行人主营业务的具体分类中，仅工程设计类业务与建设工程领域相关，因此，分包采购仅存在于工程设计类业务中，而咨询服务采购及设计服务采购则在发行人各类业务当中。

2. 服务的具体内容不同

根据发行人陈述，咨询服务采购及设计服务采购，主要包括前期规划研究咨询、技术方案咨询、概算咨询、创意咨询及造价咨询、幕墙工程设计、弱电智能化设计等具体内容，通常是根据项目需要，为提高工作效率，将部分基础性、辅助性的工作向外部单位进行采购；公司对整个设计过程进行全面、实时控制，由公司对相关采购内容进行技术把关、校审，并负责签字、盖章及出图；该等服务内容及其成果并不属于公司与客户签订的业务合同的组成部分，发行人采购上述服务仅作为技术参考和基础素材，借鉴其成果并结合整体规划设计方案进行综合设计。

根据发行人陈述，分包采购的具体内容主要为少部分工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质的勘察专项业务，上述勘察业务处于非核心辅助环节，发行人未招聘专职人员提供相应业务，因此在根据合同约定或经客户同意后予以分包。该勘察成果作为发行人工程设计类业务的非核心组成部分，通常以正式报告形式体现于工程设计类项目成果中，由具有相关资质的分包单位完成相关工作并在上述报告中签字、盖章及出图。

3. 承担的法律 responsibility 不同

根据发行人陈述并经验，在咨询服务和设计服务采购中，由于发行人仅将采购内容作为基础素材进行参考，因此，发行人向客户承担全部合同责任，而外



GRANDWAY

协单位就其工作内容向发行人承担相应的法律责任；在分包采购中，则系由发行人和分包单位向客户承担连带法律责任。

综上所述，发行人的外协采购主要分为咨询服务采购、设计服务采购与分包采购。发行人根据项目工作的需要，为提高项目执行的效率，视情况合理对各项非核心、辅助性及基础性的工作内容进行采购。报告期内，发行人基于项目需求，在不违反主合同约定的情况下，将个别工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质勘察等涉及相关资质的专项业务分包给具备相应资质及专业技能的分包商进行承做，且该分包事宜符合主合同关于委托方指定勘察分包商的相关约定或在主合同中已明确授权发行人可以在法律允许范围进行分包。报告期内，发行人不存在违法分包的情形，也不存在超资质承揽业务的挂靠经营情形。

（三）发行人核心竞争力情况

1. 公司业务概述

根据发行人陈述，规划设计是一项综合性、系统性、科学性、政策性和区域性很强的工作，具体指根据城市的地理环境、人文条件、经济发展状况等客观条件制定适宜城市整体发展的计划，从而协调城市各方面发展，并进一步对城市的空间布局、土地利用、基础设施建设等进行综合部署和统筹安排，通常包括对城市经济结构、空间结构和社会结构的规划。

根据发行人陈述，对某城市实施总体规划，以科学的方法确定其产业布局，需要结合该城市具体的经济发展状况、人文条件、地理环境等特性，充分考虑产业特点、上下游产业衔接情况等因素，合理规划其各项产业的分布和区域，再综合考虑劳动力分布、道路交通网络、自然景观等客观状况，科学设计其功能区（如生活区、商业区等）的设置与布局，系统性地制订方案，有计划地指导其城乡能源、交通、通讯、信息网络、园林绿化以及环境保护等基础设施建设，促进城市整体协调发展。



GRANDWAY

2. 公司核心竞争力分析

根据发行人陈述，在多年的经营实践过程中，发行人逐步形成了面向土地全生命周期提供整体解决方案的核心理念，以及伴随城乡地区的成长而成长的企业发展观，发行人以城乡规划类业务为龙头，在规划方案的编撰与制订中切实考虑后期各类具体工程（如市政、交通、景观及建筑）设计的可行性、可操作性，避免规划成为空中楼阁；以工程设计类业务为延伸，在各项总体规划与详细规划的基础上，切入各类具体工程的设计业务，使得各类具体工程与地区总体规划协调一致，为提升城乡地区建设的整体协同经济效益服务；以工程咨询类业务为辅助，与各类客户紧密合作，在城乡地区发展的各个阶段中充分发挥自身专业优势，促进区域发展的同时提升客户粘性。

根据发行人陈述，发行人核心竞争力主要体现在如下三个方面：

- （1）资质齐全、多专业协同的多规融合模式，契合国家空间规划改革方向；
- （2）系统化全程服务能力优势；
- （3）新技术运用能力优势。

3. 外协采购内容是否涉及发行人核心竞争力

根据发行人陈述，发行人核心竞争力主要体现在多专业协同能力、系统化全程服务能力及新技术运用能力等方面，也体现在将上述能力协调整合，从而能够为客户提供整体规划设计服务的综合竞争力方面；发行人对外采购的外协服务，均系辅助性、基础性的非核心环节工作，不涉及发行人核心竞争力。

二、请发行人补充说明工会委员会的具体情况，进一步说明工会委员会持股的合法合规性。

（一）核查方式和程序

1. 本所律师取得并查阅了工会委员会的设立批复、法人资格证书及变更证明；

2. 本所律师查验了发行人工会持股涉及的主管部门批复、职工代表大会决议、内部员工签署的工会持股会章程、内部员工缴款凭证、验资报告以及工会持



GRANDWAY

股内部历次股权转让与增资涉及的持股会决议、退股申请、款项支付凭证等资料，核查工会持股及内部变动的全部过程；

3. 本所律师对发行人历史上涉及的工会持股会全部成员进行了当面访谈（其中杨桦已去世，本所律师访谈了其配偶），核查各个持股员工在工会持股期间股权变动的真实性及确认其是否存在股权代持、委托持股或其他利益安排等情况；

4. 本所律师查阅了与工会持股相关的《公司法》《中华人民共和国工会法》《关于内部员工持股制度的若干规定》（试行）（深企改办[1994]23号）、《深圳市公司内部员工持股规定》（深府[2001]8号）、《国家工商行政管理局关于企业登记管理若干问题的执行意见》（工商企字[1999]第173号）等法律法规的相关规定及《工会持股会章程》，并将获取的相关资料 and 文件与上述规定和章程进行比对，核查工会持股及其变动相关事项的合法合规性；

5. 本所律师取得了发行人提供的工会持股会自设立至解除期间的资金支出明细和记账凭证，并将资金支出明细与工会持股会的历次股权变动逐一进行印证，核查工会持股会历次股权变动的真实性。

（二）请发行人补充说明工会委员会的具体情况，进一步说明工会委员会持股的合法合规性

1. 工会持股的背景

深圳市人民政府在1994年发布了《关于内部员工持股制度的若干规定》（试行）（深企改办[1994]23号），对内部员工持股进行了有益的探索和实践。1997年9月30日，深圳市人民政府在总结内部员工持股实践经验的基础上，发布了《深圳市国有企业内部员工持股试点暂行规定》（深发[1997]21号），明确规定了内部员工持股是指公司内部员工个人出资认购本公司部分股份，并委托公司工会持股会进行集中管理的一种新型的公有产权组织形式。实施内部员工持股的公司，应由持股员工选举产生员工持股会。员工持股会是负责员工股的集中托管和日常管理工作的管理机构。员工持股会以工会社团法人的名义办理工商注册登记，并作为公司的股东之一。



GRANDWAY

2001 年 1 月 11 日，深圳市人民政府发布《深圳市公司内部员工持股规定》（深府[2001]8 号），进一步完善了内部员工持股的相关规则，并根据民政部办公厅 2000 年 7 月 7 日印发的《关于暂停对企业内部职工持股会进行社团法人登记的函》[民办函（2000）第 110 号]的精神，对内部员工持股的方式进行了调整，规定了内部员工可选择以自然人身份直接持有、以有限公司持有或以工会社团法人名义持有公司股权，并将内部员工持股的适用范围扩大至在深圳市依法设立的拥有独立法人资格各类公司。

2. 工会委员会设立情况

2002 年 5 月 13 日，深圳市规土局龙岗分局作出《关于龙岗规划建筑设计院成立新的工会委员会的请示报告的批复》，同意成立新的工会委员会（因此时有限公司尚未正式设立，故新的工会委员会仍延用了深圳市龙岗规划建筑设计院工会委员会的名称）作为有限公司的持股主体。2002 年 5 月 15 日，工会委员会取得深圳市龙岗区总工会核发的《广东省工会社会团体法人资格证》（粤工社法证字第 03060123 号）。

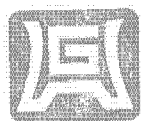
2009 年 12 月 9 日，工会委员会名称正式变更为“深圳市新城市规划建筑设计有限公司工会委员会”，并取得“粤工社法证字第 030700123 号”《广东省工会社会团体法人资格证》。2009 年 12 月 10 日，深圳市龙岗区总工会出具《变更证明》，证明工会委员会已更名为“深圳市新城市规划建筑设计有限公司工会委员会”。

经核查，工会委员会系根据《深圳市公司内部员工持股规定》等法律法规及《关于龙岗规划建筑设计院成立新的工会委员会的请示报告的批复》意见的精神，为解决员工持股问题，在当时特定的历史背景下设立而来，符合相关法律法规及批复文件的规定。

3. 工会委员会持股的合法合规性

（1）发行人内部员工通过工会持股已履行了必要的法律程序，符合《深圳市公司内部员工持股规定》的规定

经核查，发行人 2001 年启动改制方案时确定由内部员工以工会持股方式持有改制后有限公司的股权。2001 年 12 月 25 日，深圳市规土局龙岗分局向深圳



GRANDWAY

市规土局递交《关于呈送〈深圳市龙岗规划建筑设计院体制改革方案〉的报告》，其中，新设立公司股权比例设置为经营者自然人持股 43%（张春杰持股 30%、宋波持股 13%）、工会法人持股 57%（其中内部员工持股 35%、预留股比例 22%），现有经营者持股和内部员工持股资金来源系个人现金出资，购买预留股的资金来源系全额向原产权单位筹借，共筹借 26.4 万元。预留股全部计入工会委员会名下统一管理，最终股权结构为：张春杰、宋波、工会委员会分别持股 30%、13%、57%。2002 年 3 月 11 日，深圳市规土局作出“深规土[2002]87 号”《关于深圳市龙岗规划建筑设计院体制改革方案的批复》，同意前述股权比例设置。

2002 年 4 月 26 日，龙规院职工代表大会作出《关于内部员工持股的决议》，同意龙规院改制为内部员工持股的有限责任公司，公司注册资本为 120 万元，其中经营者持股 43%，工会社团法人名义持股 57%，其中预留股份 22%在工会社团法人名下。

2002 年 6 月 10 日，深圳市工会企业管理委员会以《关于深圳市龙岗规划建筑设计院工会委员会受让股份的批复》（深工企复[2002]55），同意工会委员会受让新城市有限 57%的股份。

2002 年 7 月 9 日，深圳市工商局核准新城市有限成立，并为工会委员会持有的新城市有限 57%股权办理了工商登记。

（2）内部员工已足额缴纳认购资金，资金来源合法合规，符合《深圳市公司内部员工持股规定》的规定

根据深圳市规土局的批复、龙规院职工代表大会作出《关于内部员工持股的决议》，改制后的有限公司注册资本为 120 万元，购股资金全部由员工以现金出资，预留股份资金向原产权单位借款解决。根据各员工签字确认的《企业内部员工集资名册》，李常文等 17 名员工合计认购工会委员会所持之 35%股权，其余 22%股权为预留股份。经查验各持股员工的缴款凭证，全体持股员工已以现金缴纳了各自认购股权对应的购股款。

2002 年 5 月 29 日，深圳天华会计师事务所有限公司出具“验变[2002]50 号”《验资报告》，验证截至 2002 年 5 月 29 日，公司（筹）已收到各股东投入资本总额为 1,200,000.00 元，其中：工会委员会投入 684,000.00 元，张春杰投入 360,000.00 元，宋波投入 156,000.00 元。各股东均以货币出资。



GRANDWAY

经核查，发行人改制过程中涉及的工会持股事项系在特定历史背景下形成的特殊持股方式，发行人改制时的工会持股事项已按照深圳市规土局批复方案执行，并履行了必要的法律程序，工会委员会为合法设立的社团法人，具备持有发行人股权的资格。

4. 预留股股权设置的合法合规性

(1) 预留股权的设置符合《深圳市公司内部员工持股规定》和改制批复

根据《深圳市公司内部员工持股规定》第二十七条的规定，为便于具备资格的新增员工购股，公司可在内部员工持股总额中设置部分预留股份，但预留股份原则上不得超过员工持股总额的 30%。预留股份由持股公司或持股会筹措资金一次性购入，并具体负责管理和运作。

2002 年 3 月 11 日，深圳市规土局作出深规土[2002]87 号《关于深圳市龙岗规划建筑设计院体制改革方案的批复》，同意新城市有限内部员工持股方案。

2002 年 4 月 26 日，龙规院职工代表大会作出《关于内部员工持股的决议》，同意龙规院改制为内部员工持股的有限责任公司，公司注册资本为 120 万元，其中经营者持股 43%，工会社团法人名义持股 57%（含 22%预留股份）。

2002 年 7 月 9 日，深圳市工商局核准新城市有限成立，并为工会委员会持有的新城市有限 57%股权（含 22%预留股份）办理了工商登记。

(2) 预留股份的增减符合《深圳市公司内部员工持股规定》和《工会持股会章程》的规定

根据《深圳市公司内部员工持股规定》和《工会持股会章程》的规定，以工会名义实行员工持股的，员工所持股权发生变动时，按下列方式处理：（一）员工脱离公司时，其所持股权可以在内部转让，持股会有支付能力的也可以购回，转作预留股份；（二）自动离职、被辞退或解聘、被开除的员工，其所持股份不满三年的，按个人出资额购回所持股份；（三）持股满三年的员工脱离公司和持股不满三年调离、退休、死亡职工所持股权，按公司上年末相应股权的帐面净资产值购回；（四）员工持股满三年，有特殊情况确需变现的，经持股会批准，允许在公司内部员工之间转让其所持有的股权，持股会有支付能力的也可以购回。



GRANDWAY

经查验预留股权的变动情况，工会持有的预留股份减少系因新持股人参与认购或老持股人增加认购所致，预留股份的增加系因原持股人因脱离公司或自愿变现所致，符合《深圳市公司内部员工持股规定》和《工会持股会章程》的规定。

综上，本所律师认为，工会委员会持股及其内部历次股权变更（含增资、转让、预留股份增减）符合《深圳市公司内部员工持股规定》和《工会持股会章程》的规定，合法、有效。

三、请发行人补充说明同行业可比公司业务情况及其与发行人的业务异同。

根据发行人陈述，发行人主营业务属于规划设计行业，具体可以划分为城乡规划、工程设计及工程咨询三类细分业务；在上述三类业务中，发行人收入占比最高的为城乡规划类业务，报告期内平均收入占比超过 50%。

根据发行人陈述并经查验，与发行人同属规划设计行业的上市公司、拟上市公司主要有山鼎设计、启迪设计、建科院及苏州规划，其主要业务收入构成情况如下：

公司名称	2016 年度收入构成
山鼎设计（300492）	住宅设计收入占比 46.92%、城市综合体设计收入占比 26.79%、公共建筑设计收入占比 17.20%、规划设计等收入占比 9.09%
启迪设计（300500）	建筑设计收入占比 89.17%、工程检测收入占比 10.83%
建科院（300675）	城市规划收入占比 24.71%、建筑设计与建筑咨询收入占比 39.76%、公信服务等其他收入占比 35.53%
苏州规划	规划设计收入占比 54.61%、工程设计收入占比 45.39%
华阳国际（002949）	建筑设计收入占比 89.91%、造价咨询收入占比 9.95%
汉嘉设计（300746）	建筑设计收入占比 82.84%、装饰工程业务收入占比 13.41%
发行人	城乡规划类收入占比 47.19%、工程设计类收入占比 36.27%、工程咨询类收入占比 16.54%

如上表所示，山鼎设计规划类业务占比为 9.09%，其余业务（住宅设计、城市综合体设计及公共建筑设计）均属于工程设计类业务；启迪设计、华阳国际以及汉嘉设计主营建筑设计；建科院规划类业务占比 24.71%，建筑设计类及公信服务业务收入占比较高，合计超过 70%；苏州规划规划类业务占比 54.61%。

上述公司中，山鼎设计、启迪设计及建科院与发行人的业务虽然均同属于规划设计这一行业，但其细分领域与公司存在一定差异，上述三家公司均系侧重于



GRANDWAY

工程设计类业务的企业，而发行人系侧重于规划类业务的企业。上市公司中仅苏州规划与发行人业务最为类似，其可比性也相对较强。

四、请发行人补充说明公司取得及执行规划设计项目的流程。

（一）城乡规划类及工程咨询类业务

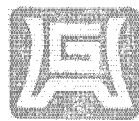
根据发行人陈述，发行人城乡规划类及工程咨询类项目的取得及执行流程基本一致，具体工作流程一般划分为业务承接、初步方案成果、中期成果、最终成果形成、规划成果评审共计五个阶段，各阶段的主要工作如下：

在业务承接阶段，发行人通过参加招投标程序或者受客户直接委托取得项目后，公司与客户签订相应业务合同，对项目的相关权利义务予以明确约定；在制订初步方案成果阶段，发行人业务部门根据合同要求收集基础资料、数据，进行研究分析，完成规划项目的初稿，并将初步成果提交客户进行审查；在制订中期成果阶段，发行人业务部门根据客户于初步方案成果阶段所提出的意见及建议，将项目文件进行继续深化、修改，并提交客户评审；在最终成果形成阶段，发行人业务部门根据前述流程中客户提出的相关意见，对项目文件进行进一步的修订，最后形成最终成果；在规划成果评审阶段，该阶段的主要工作系由公司业务部门协助客户，将最终成果交由外部专家进行评审，在评审过程中，项目文件如还需要作细节性调整的，则公司业务部门负责配合客户进行调整。

（二）工程设计类业务

根据发行人陈述，工程设计类业务由于涉及施工图的设计与审查，因此与城乡规划类及工程设计类业务的业务流程有所差异。根据行业惯例及公司实际经验，通常工程设计类业务的流程可以划分为业务承接、方案设计、初步设计、施工图设计、施工图审查和项目结算等共计六个阶段，各阶段的主要工作如下：

在业务承接阶段，发行人通过参加招投标程序或者受客户直接委托取得项目后，公司与客户签订相应业务合同，对项目的相关权利义务予以明确约定；在方案设计阶段，公司业务部门根据合同要求进行总体方案设计，向客户提交阶段项



GRANDWAY

目成果，并由客户进行审核；在初步设计阶段，主要工作系公司业务部门按照经客户审核后的总体方案，对工程细节进行研究分析、深入设计，形成各项专业图纸交由客户确认；在施工图设计阶段，主要工作系由公司业务部门根据初步设计成果，结合项目需求，进行详细的施工图设计及编制工作；在施工图审查阶段，发行人业务部门通常根据第三方审图公司的意见，对施工图及各项相关文件进行修改，并取得审查报告；在项目结算阶段，发行人需要继续配合客户各项具体的施工、处理施工过程中的临时工程施工障碍等情况，并在必要情况下对施工图进行设计修改。

综上所述，发行人各项业务流程均系根据行业通行做法，再结合自身经营实践，在长期的经营过程中逐渐形成的；上述业务流程既能帮助公司提高项目执行效率，又能保障项目文件质量，为发行人的业务发展奠定了坚实的基础。

五、请发行人说明 2002 年改制之前进行两次审计的原因。

（一）核查方式和程序

1. 本所律师取得并查阅了发行人 2002 年改制相关的工商登记资料、审计报告等文件，核查发行人本次改制的情况以及两次审计的有关情况；
2. 本所律师访谈了发行人实际控制人张春杰及相关人员，了解改制前进行两次审计的有关情况及原因。

（二）请发行人说明 2002 年改制之前进行两次审计的原因

1. 2001 年 10 月，第一次审计

2001 年 10 月 20 日，深圳南方民和会计师事务所有限责任公司接受深圳市规划国土局龙岗分局的委托，对龙规院截至 2001 年 9 月 30 日的资产负债表及 2001 年 1-9 月利润及利润分配表进行了审计，并出具“深南财申报字（2001）第 CA391 号”《审计报告》。



GRANDWAY

2001 年 12 月 25 日，深圳市规划国土局龙岗分局向深圳市规划国土局递交《关于呈送〈深圳市龙岗规划建筑设计院体制改革方案〉的报告》，通过评估截至 2001 年 9 月 30 日深圳市龙岗规划建筑设计院的资产、净资产的情况，确定其属于国家政策上放小范围的中小型设计单位。

2. 2002 年 5 月，第二次审计

2002 年 5 月 11 日，深圳南方民和会计师事务所有限责任公司接受深圳市规划国土局龙岗分局的委托，对龙规院截至 2002 年 4 月 30 日的资产负债表及 2001 年 10 月 1 日至 2002 年 4 月 30 日的利润及利润分配表进行了审计，并出具“深南财申报字（2002）第 CA442 号”《审计报告》。

2002 年 5 月 15 日，工会委员会、张春杰、宋波代改制后的有限公司与深圳市规划国土局龙岗分局签署了《产权转让协议》，各方确认以“深南财申报字（2002）第 CA442 号”《审计报告》为依据，将龙规院截止 2002 年 4 月 30 日部分资产转让给改制后的有限公司。

综上，本所律师认为，在 2002 年改制之前，深圳市规划国土局龙岗分局根据不同目的对龙规院进行了两次审计，第一次审计用以制作、呈报改制方案，第二次审计作为资产转让对价的依据，符合改制时的有关程序和要求。

六、2016 年发行人解除工会委员会持股，相关自然人是否存在税收风险。

（一）核查方式和程序

1. 本所律师取得并查阅了张春杰、宋波等 17 人与工会委员会就解除工会委员会持股诉讼涉及的起诉状、和解协议、调解书及相关的工商登记文件，核查该次股权还原事项的相关情况；

2. 本所律师访谈了该起诉讼的代理律师，了解张春杰、宋波等 17 人 2016 年 5 月向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼请求将工会委员会名义持有的公司 44.53% 的股权还原由自然人股东直接持有的具体经过；



GRANDWAY

3. 本所律师访谈了张春杰、宋波等 17 人，了解其向深圳市龙岗区人民法院起诉要求工会委员会将相关股权还原至个人名下的相关情况及是否已缴纳相关税款；

4. 本所律师访谈了工会持股会负责人并取得工会委员会出具的说明，了解工会持股会将相关股权还原至自然人股东个人名下相关情况，以及工会持股会是否已缴纳相关税款；

5. 本所律师取得并查阅了与该起诉讼相关的工会持股会决议，并查阅了《深圳市内部员工持股规定》《工会持股会章程》对工会持股相关事项的规定，了解工会持股会股权转至实际出资人名下的合法合规性；

6. 本所律师查阅了《国家税务总局关于企业转让上市公司限售股有关所得税问题的公告》《关于职工持股会及工会能否作为上市公司股东的复函》《关于职工持股会及工会持股有关问题的法律意见》《中华人民共和国企业所得税法》《中华人民共和国个人所得税法》相关规定，了解该股权还原是否涉及缴纳相关税费以及合法合规性；

7. 本所律师访谈了深圳市龙岗区地方税务局相关负责人，确认该次股权还原是否涉及纳税、相关当事人是否违反税收法律法规等相关事宜；

8. 本所律师取得并查阅了张春杰、宋波等 17 人出具的对该次股权还原涉税的承诺函。

（二）2016 年发行人解除工会委员会持股，相关自然人是否存在税收风险

1. 解除工会委员会持股的具体情况

根据发行人陈述并经查验，为解决特定时期的历史遗留问题，理顺公司股权关系，2016 年 5 月，张春杰、宋波、肖靖宇、刘敏、黄皓、王东明、宁毅、陈莉、晏杰龙、邓达君、孟丹、周胜强、张留昆、聂小刚、易红梅、梁炳强、董金莲（以下称“张春杰、宋波等 17 人”）向深圳市龙岗区人民法院提起诉讼，请求将以工会委员会名义间接持有的公司 44.53% 的股权还原由自然人股东直接持有。

2016 年 5 月 20 日，张春杰、宋波等 17 人分别与工会委员会签订《和解协议书》，确认将以工会委员会名义间接持有的公司 44.53% 的股权还原由自然人股东直接持有。



GRANDWAY

2016年5月26日，深圳市龙岗区人民法院分别出具了（2016）粤0307民初7231-7247号共17份《民事调解书》，确认根据双方达成的《和解协议书》，工会委员会将其名义持有的公司44.53%的股权还原由自然人股东直接持有，张春杰、宋波等17人持有公司股权由间接持股转为直接持股。

2016年6月17日，深圳市市监局为该次股权变更办理了登记并出具[2016]第6895109号《变更（备案）通知书》。

本次股权还原完成后，新城市有限的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（元）	出资比例（%）
1	张春杰	15,678,840	52.2628
2	宋波	5,881,920	19.6064
3	肖靖宇	1,323,390	4.4113
4	黄皓	900,600	3.0020
5	晏杰龙	900,600	3.0020
6	王东明	900,600	3.0020
7	刘敏	900,600	3.0020
8	陈莉	900,600	3.0020
9	邓达君	900,600	3.0020
10	宁毅	855,540	2.8518
11	孟丹	359,760	1.1992
12	董金莲	178,560	0.5952
13	周胜强	112,710	0.3757
14	张留昆	112,710	0.3757
15	聂小刚	45,060	0.1502
16	梁炳强	33,810	0.1127
17	易红梅	14,100	0.0470
合计		30,000,000	100.00

2. 该股权变更事项是否应缴纳相关税费

经查验，《深圳市内部员工持股规定》第十条规定公司可根据自己的实际情况，灵活选择实行内部员工持股时进行工商登记的持股主体，发行人内部员工曾选择以工会社团法人的名义持有股份；根据证监会《关于职工持股会及工会能否作为上市公司股东的复函》（法律部[2000]24号）、《关于职工持股会及工会持股有关问题的法律意见》（法协字[2002]第115号）的相关规定，发行人决定将内部员工持股方式由以工会社团法人的名义持有变更为持股员工以自然人的身份直接持有。



GRANDWAY

经查验,《中华人民共和国企业所得税法》第三条规定居民企业应当就其来源于中国境内、境外的所得缴纳企业所得税,《中华人民共和国个人所得税法》第一条规定在中国境内有住所的个人从中国境内和境外取得的所得,依照本法规定缴纳个人所得税。企业、个人产生所得后需要纳税;张春杰、宋波等 17 人通过司法程序确权情形不属于股权转让行为,工会未获得收益、自然人股东亦未支付对价;此过程并未产生任何所得,因此本次确权事项不涉及纳税情形。

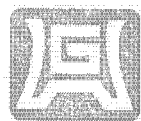
根据发行人陈述经查验,由于上述股权变更行为系内部员工的持股方式由以工会社团法人的名义持有变更为持股员工以自然人的身份直接持有,工会持股会及持股员工均未就股权变更行为支付任何对价。根据《中华人民共和国企业所得税法》和《中华人民共和国个人所得税法》的规定,并结合对深圳市龙岗区地方税务局相关科室负责人的访谈结果,上述股权变更属于股权确权行为,按照目前的政策解读和执法标准,不应认定为股权转让对转让方征收所得税。

综上,本所律师认为,根据深圳市龙岗区地方税务局相关科室负责人的访谈结果,该次股权变更事实上为内部员工变更持股方式的行为,不对转让方征收所得税;该次股权变更的转让方工会委员会未就上述股权变更行为缴纳税费的情形不存在违反税收法律法规的规定;此外,张春杰、宋波等 17 人作出承诺,如果税务机关追缴相关税费,将自愿承担并及时缴纳,不会对发行人造成不利影响。

七、2012 年 8 月工会委员会受让唐亮 10%的股份,合计 5163.06 万元。(1) 请发行人说明相关款项是否已支付,资金来源,是否存在纠纷。(2) 请发行人说明历次工会委员会受让股份的资金来源,相关款项是否已支付,是否存在纠纷,如存在向工会委员会发行人借款的情形,请说明还款的资金来源。(3) 高旭东无偿向工会委员会退回全部股权的原因,是否存在纠纷。(4) 员工出资或受让股份的资金来源,是否存在实际控制人资助。

(一) 核查方式和程序

1. 本所律师取得并查阅了发行人的工商登记档案,核查工会委员会受让唐亮 10%的股份的有关情况;



GRANDWAY

2. 本所律师取得并查阅了成都华邑、成都华鼎的工商登记档案、相关股权转让协议及支付凭证，核查新城市有限、华邑大成与唐亮、红筹投资之间的股权转让事宜；

3. 本所律师取得并查阅了唐亮、新城市有限、华邑大成、工会委员会签订的《股权转让款支付协议书》，核查债权债务抵销的具体情形及其是否符合《合同法》关于债权转让、债务抵销的规定；

4. 本所律师访谈了唐亮，了解其与新城市有限、华邑大成、工会委员会之间债权债务形成及抵销的相关情况，并确认其是否因股权转让事宜与工会委员会发生争议、纠纷或其他未了结事项；

5. 本所律师访谈了发行人实际控制人张春杰，了解唐亮 2012 年 9 月转让股权的相关情况；

6. 本所律师查验了发行人工会持股涉及的主管部门批复、职工代表大会决议、内部员工签署的工会持股会章程、内部员工缴款凭证、验资报告以及工会持股内部历次股权转让与增资涉及的持股会决议、退股申请、款项支付凭证等资料，核查工会持股及内部变动的全部过程；

7. 本所律师对发行人历史上涉及的工会持股会全部成员进行了当面访谈（其中杨桦已去世，访谈了其配偶），核查各个持股员工在工会持股期间股权变动的真实性及确认其是否存在股权代持、委托持股或其他利益安排等情况；

8. 本所律师取得了发行人提供的工会持股会自设立至解除期间的资金支出明细和记账凭证，并将资金支出明细与工会持股会的历次股权变动逐一进行印证，核查工会持股会历次股权变动的真实性。

（二）请发行人说明相关款项是否已支付，资金来源，是否存在纠纷

经核查，2012 年 8 月，工会委员会以 5,163.06 万元受让唐亮持有的公司 10% 股权，股权转让款已由新城市有限以及华邑大成以债权债务抵销的方式予以支付，并最终由新城市有限的全体自然人股东承担，具体如下：

1. 工会委员会受让唐亮持有的新城市有限 10% 股权前，唐亮与新城市有限、华邑大成之间的债权债务关系



GRANDWAY

2012年8月，新城市有限将其持有的成都华鼎5.1%股权、成都华邑3.92%股权分别按出资额作价15.3万元、510万元转让给唐亮；华邑大成将其所持有的成都华鼎85%股权按出资额作价255万元转让给唐亮控股的红筹投资；华邑大成将其持有的成都华邑35.675%的股权按出资额作价4,637.76万元转让给唐亮。

截至本次股权转让发生前，唐亮对新城市有限的债务为525.3万元，对华邑大成的债务为4,637.76万元，红筹投资对华邑大成的债务为255万元。

2. 新城市有限、华邑大成分别代工会委员会承担了股权转让款5,163.06万元

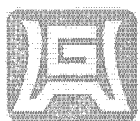
2012年9月28日，唐亮与新城市有限、华邑大成、工会委员会签订《股权转让款支付协议书》，新城市有限以及华邑大成分别代工会委员会承担了股权转让款5,163.06万元，并将该等款项与其对唐亮的债权相抵销。抵销后，唐亮不再对新城市有限及华邑大成负有债务，工会委员会对新城市有限的债务为525.3万元，对华邑大成的债务为4,637.76万元。

根据本所律师对发行人董事长及唐亮的访谈结果，就上述债权债务抵销事宜，各方均不存在争议、纠纷。

3. 张春杰等17名自然人受让工会委员会股权后，代为支付新城市有限以及华邑大成5,163.06万元

此后，新城市有限的全体股东（张春杰等17名自然人）按持股比例认购工会委员会持股会所持新城市有限10%预留股份，由于该10%预留股份系工会委员会以5,163.06万元价格自唐亮处受让，故该10%股权的总认购价款仍然确定为5,163.06万元，因此，张春杰等17名自然人应付工会委员会5,163.06万元。

同时，张春杰等17名自然人与工会委员会、新城市有限以及华邑大成签订《债权债务转移协议书》，同意工会委员会将对张春杰等17名自然人债权5,163.06万元中的525.30万元转让给新城市有限，用以抵销对新城市有限的债务；将对张春杰等17名自然人债权5,163.06万元中的4,637.76万元转让给华邑大成，用以抵销对华邑大成的债务。前述债权债务转移后，张春杰等17名自然人应付新城市有限525.3万元，应付华邑大成4,637.76万元。



GRANDWAY

4. 发行人相关利益的保护情况

如前所述,工会委员会受让唐亮股权的对价支付形成了新城市有限及华邑大成对于工会委员会的其他应收款 525.3 万元以及 4,637.76 万元。

2012 年 8 月,在工会委员会受让唐亮股权后,上述股权并未由公司内部员工所认购,由于工会委员会并非经营实体,其不具备直接向新城市有限及华邑大成归还上述款项的资金实力,因此,在尚无员工对上述股权进行认购的情况下,上述款项作为其他应收款在新城市有限及华邑大成的账面体现。

(1) 华邑大成对工会委员会其他应收款的处理及规范过程

经核查,工会委员会受让唐亮的股权后,未直接由内部员工所认购。由于上述股权并未实际落实到员工个人名下,无法确定具体的款项支付方,工会委员会又不具备相应资金实力,华邑大成根据当时情况判断上述款项难以收回,因此对该笔应收款项全额计提坏账准备。

2015 年 12 月 28 日,新城市有限将华邑大成的全部股权转让给张春杰等 17 名自然人(即新城市有限全部股东)。在本次股权转让中,深圳天大联合会计事务所对华邑大成截止至 2015 年 12 月 20 日的财务报表进行了审计并出具报告号为“深天大内审字[2015]600 号”的《审计报告》,经审计的华邑大成截止至 2015 年 12 月 20 日的净资产为 4,343.48 万元,新城市有限以该审计结果为基础,对华邑大成的全部股权作价 4,379.00 万元转让。

为进一步厘清华邑大成当时的资产状况,更好地保护发行人利益,发行人对上述其他应收款进行了还原处理。在对上述其他应收款进行审计调整后,公司于 2017 年 5 月聘请银信资产评估有限公司对华邑大成截止至 2015 年 12 月 20 日股权的全部权益价值进行了追溯性评估并出具了报告号为“银信评报字[2017]沪第 0459 号”的《评估报告》,经追溯性评估,华邑大成截止至 2015 年 12 月 20 日股权的全部权益价值为 9,136.39 万元,与新城市有限原转让华邑大成全部股权价款 4,379.00 万元差额为 4,757.39 万元。

基于上述审计调整及评估结果,并考虑到工会委员会受让唐亮的股权已经由公司全部股东按照持股比例予以认购,具体的款项支付方能够合理确定。因此,2017 年 5 月,新城市有限与华邑大成的股东张春杰、宋波等 17 名自然人签订的《股权转让协议书之补充协议》,双方同意以经银信资产评估有限公司对华邑大成截止至 2015 年 12 月 20 日股权的全部权益评估价值 9,136.39 万元为基础,将



GRANDWAY

原华邑大成的股权转让款 4,379.00 万元调整为 9,136.39 万元，华邑大成的股东张春杰等 17 名自然人还应向新城市有限补充支付股权转让差价 4,757.39 万元。2017 年 6 月，新城市有限已收到该笔股权转让差价共计 4,757.39 万元。

综上，华邑大成因工会委员会受让唐亮股权事宜形成的其他应收款，已在华邑大成剥离时由公司 17 名股东全额向发行人补齐，不存在损害发行人利益的情形。

（2）新城市有限对工会委员会其他应收款的处理及规范过程

经核查，新城市有限对工会委员会其他应收款的处理及规范过程与上述华邑大成的处理方式基本一致。新城市有限根据当时情况判断，由工会委员会受让唐亮股权事宜形成的 525.30 万元其他应收款项难以收回，因此对该笔应收款项单项计提 100.00% 的坏账准备。此后，由于工会委员会受让唐亮的股权已经由公司 17 名股东按照持股比例认购完毕，因此，该笔应收款项由公司 17 名股东承担。2017 年 6 月，新城市收到上述 17 名股东应承担的原新城市有限工会委员会涉及的股权债务款共计 525.30 万元。

经核查，新城市有限因工会委员会受让唐亮股权事宜形成的其他应收款，已由公司 17 名股东全额向发行人补齐，不存在损害发行人利益的情形。

综上，工会委员会受让唐亮 10% 的股份的股权转让款已由新城市有限以及华邑大成以债权债务抵销的方式予以支付，最终由新城市有限的全体自然人股东代为偿还相关债务，各方对此均不存在纠纷。

（三）请发行人说明历次工会委员会受让股份的资金来源，相关款项是否已支付，是否存在纠纷，如存在向工会委员会发行人借款的情形，请说明还款的资金来源

根据发行人提供的工商注册登记资料、工会委员会持股及变更资料、增资或股权转让的缴纳或付款凭证并经本所律师对相关股东进行访谈，发行人历史上工会委员会受让股份以及增资的情况及资金来源如下：

时间	取得股份数量及原因	对价	资金来源	偿还情况
----	-----------	----	------	------



GRANDWAY

2002年7月	改制为有限公司时以出资方式取得68.40万股股份	68.40万元	内部员工缴纳的认购款42.00万元及原产权单位深圳市规土局龙岗分局的借款26.40万元	2003年内部员工认购预留股份，偿还向深圳市规土局龙岗分局的借款26.40万元
2002年6月-2003年7月	因刘传荣等8名内部员工退股，取得20.16万股股份作为预留股份	20.16万元	新城市有限提供的借款	以内部员工认购预留股份所得的认购价款进行偿还
2003年9月	认购新增注册资本取得65.448万股股份	65.448万元	未分配利润转增	-
2005年1月	因内部员工余之炬退股，取得79,920股股份作为预留股份	79,920元	新城市有限提供的借款	以内部员工认购预留股份所得的认购价款进行偿还
2006年5月	因内部员工刘敏退股，取得17,760股股份作为预留股份	17,760元	新城市有限提供的借款	以内部员工认购预留股份所得的认购价款进行偿还
2010年3月	认购新增注册资本取得10.70万股股份	1,284万元	内部员工缴纳的认购款	-
2010年4月	以资本公积转增方式取得916.12万股股份	916.12万元	资本公积	-
2010年5月	因内部员工杨晓东退股，取得25,945股作为预留股份	36万元	新城市有限提供的借款	以内部员工认购预留股份所得的认购价款进行偿还
2012年9月	受让唐亮持有的公司300万股股份（10%股权）作为预留股份	5,163.06万元	该部分股权由持股会受让后作为预留股份，由工会委员会以承受债务方式支付对价，工会委员会应付发行人以及子公司5,163.06万元	2016年1月，新城市全体自然人股东以总认购价款为5,163.06万元认购该部分预留股，并代工会委员会支付完毕对发行人以及子公司的债务
2012年10月	因肖靖宇等14名内部员工退股，取得合计705,493股股份作为预留股份	979万元	新城市有限提供的借款	以内部员工认购预留股份所得的认购价款进行偿还
2012年10月	因内部员工高旭东退股，取得2,185,612股股份作为预留股份	0元	—	—
2012年10月	因内部员工胥麦权退股，取得86,483股股份作为预留股份	50万元	新城市有限提供的借款	以内部员工认购预留股份所得的认购价款进行偿还
2012年10月	因内部员工熊先华退股，取得1,015,663股股份作为预留股份	315,440元	新城市有限提供的借款	以内部员工认购预留股份所得的认购价款进行偿还

由于工会委员会系特殊历史背景下，为保障员工利益，根据相关法律法规及改制文件设立的持股主体，其并非经营实体，也并不具备资金实力受让其他股东股权或向公司增资。

因此，工会委员会历次受让股权的过程中，工会委员会受让股份的资金来源均为内部员工缴纳的认购款、公司未分配利润或资本公积、向发行人借款或承担债务方式取得。工会委员会上述借款或承担的债务在预留股份由员工实际认购及



GRANDWAY

支付相应认购款项时已全部归还发行人。经核查，截至本补充法律意见书出具日，工会委员会已归还上述借款，不存在争议和纠纷。

（四）高旭东无偿向工会委员会退回全部股权的原因，是否存在纠纷

经核查，高旭东持有工会委员会的相关情况如下：

日期	取得股份数量及原因	对价	资金来源	累计持股成本
2003 年 7 月	认购取得 113,088 股预留股份	113,088 元	自有资金	113,088 元
2003 年 9 月	转增取得 169,632 股	169,632 元	税后未分配利润转增	282,720 元
2009 年 9 月	向孟丹、周胜强、胥麦权转让各 1 万股股份	150 万元	—	0 元
2010 年 10 月	向工会委员会退回全部股权	0 元	—	—

根据高旭东确认，其于 2009 年 9 月即已通过股权转让方式收回全部股权成本。2010 年 10 月，高旭东离职并按其取得股份的成本价格将全部股份退回持股会，因其持股成本为 0 元，故其无偿将所持股份退回工会委员会。根据高旭东确认，其与工会委员会就无偿退股事宜不存在争议、纠纷。

（五）员工出资或受让股份的资金来源，是否存在实际控制人资助

根据本所律师对历史上通过工会委员会持有股权的内部员工的访谈及查验相关出资单据，员工出资或受让股份的资金来源均为自有或自筹资金，不存在由实际控制人资助的情形。

综上所述，本所律师认为，2012 年 8 月工会委员会受让唐亮 10%股份的转让款已由新城市有限以及华邑大成以债权债务抵销的方式予以支付，并最终由新城市有限的全体自然人股东以自有或自筹资金承担，各方不存在纠纷；工会委员会历次受让股权的资金来源主要为内部员工缴纳的认购款、向发行人借款或承担债务方式取得，上述借款或承担的债务在预留股份由员工实际认购及支付相应认购款项时已全部归还发行人，截至本补充法律意见书出具日，工会委员会已归还上述借款，不存在争议、纠纷；高旭东在 2009 年 9 月已通过股权转让方式收回

全部股权成本，其 2010 年 10 月离职并将全部股份无偿退回，根据高旭东确认，其与工会委员会就无偿退股事宜不存在争议、纠纷；员工出资或受让股份的资金来源均为自有或自筹资金，不存在由实际控制人资助的情形。

八、补充披露城投汇智、华邑大成、创意酒店报告期内的经营情况、主营业务与股权变动情况，是否存在体外承担成本，支付费用的情况。

（一）核查方式和程序

1. 本所律师取得并查阅了城投汇智、华邑大成、创意酒店的工商登记档案、财务报表、银行流水等资料，了解其经营情况、股权变动情况；
2. 本所律师访谈了城投汇智、华邑大成、创意酒店的相关管理人员，了解其经营情况、主营业务情况，查阅了城投汇智、华邑大成、创意酒店的审计报告；
3. 本所律师核查发行人的相关会计凭证、银行流水、财务报表、关联交易合同等资料，了解其成本费用情况。

（二）补充披露城投汇智、华邑大成、创意酒店报告期内的经营情况、主营业务与股权变动情况，是否存在体外承担成本，支付费用的情况

1. 城投汇智

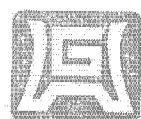
根据城投汇智出具的说明、工商登记档案、财务报表等资料，其报告期内的经营情况、主营业务与股权变动情况如下：

（1）经营情况

城投汇智报告期内的主要财务数据如下：

单位：万元

主要财务数据	2018 年 12 月 31 日 /2018 年	2017 年 12 月 31 日 /2017 年	2016 年 12 月 31 日 /2016 年
资产总额	629.65	466.38	494.98
净资产	466.30	427.05	438.69
营业收入	332.08	260.87	326.29
净利润	39.25	-11.64	51.40



GRANDWAY

注：2017年2月前，城投汇智由发行人（持股40%）以及深圳市龙岗区城市建设投资有限公司（持股60%）共同持股的公司。发行人于2017年2月收购深圳市龙岗区城市建设投资有限公司持有城投汇智60%的股权，全资持有城投汇智股权。

城投汇智在报告期内，与母公司共享业务资源，业务发展较为平稳。

（2）主营业务

城投汇智的主营业务为工程咨询类业务，在报告期内未发生变化。

（3）股权变动情况

2015年5月，城投汇智登记设立，成立时的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
深圳市龙岗区城市建设投资有限公司	600.00	60.00
发行人	400.00	40.00
合计	1,000.00	100.00

2017年2月，发行人受让深圳市龙岗区城市建设投资有限公司60%的股权，并办理了工商变更登记。本次股权转让之后，城投汇智的股权结构为：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
发行人	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

除上述情况外，报告期内城投汇智的股权未发生其他变动情况。

2. 华邑大成

根据华邑大成出具的说明、工商登记档案、财务报表等资料，其报告期内的经营情况、主营业务与股权变动情况如下：

（1）经营情况

华邑大成报告期内的主要财务数据如下：

单位：万元

主要财务数据	2018年6月30日/2018年1-6月	2017年12月31日/2017年	2016年12月31日/2016年	2015年12月31日/2015年
资产总额	10,052.20	10,237.38	9,668.88	9,854.25
净资产	9,346.60	9,533.03	9,644.63	9,688.01
营业收入	-	-	-	-
净利润	-186.43	-111.60	-43.38	226.65

报告期末华邑大成主要资产为其他应收款及长期股权投资，其他应收款主要构成情况如下：



GRANDWAY

项目	账面值（万元）	备注
自然人股东应收款	4,850.29	唐亮等人退出公司时将股份转让给工会委员会，其对价由华邑大成代为支付形成的应收款项；随着工会委员会持股会解散，相关债务由张春杰、宋波等 17 个自然人股东承担
创意酒店往来款	2,687.81	借给创意酒店的装修款、投资资金及运营资金
其他	92.44	往来款
合计	7,630.55	-

自发行人将华邑大成全部股权转让给张春杰、宋波等 17 名自然人股东后，未与华邑大成发生交易和资金往来。

（2）主营业务

华邑大成的主营业务为投资业务，在报告期内未发生变化。

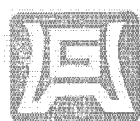
（3）股权变动情况

2015 年 12 月，新城市有限将华邑大成全部股权转让给张春杰、宋波等 17 名自然人。具体转让情况如下：

序号	转让方	受让方	转让/受让股权比例（%）
1	新城市有限	张春杰	52.2628
2		宋波	19.6064
3		肖靖宇	4.4113
4		晏杰龙	3.0020
5		刘敏	3.0020
6		黄皓	3.0020
7		王东明	3.0020
8		宁毅	2.8518
9		陈莉	3.0020
10		邓达君	3.0020
11		孟丹	1.1992
12		周胜强	0.3757
13		张留昆	0.3757
14		董金莲	0.5952
15		聂小刚	0.1502
16		易红梅	0.0470
17		梁炳强	0.1127
合计			100.00

本次变更完成后，新城市有限不再持有华邑大成股权。

除上述情况外，报告期内华邑大成的股权未发生其他变动情况。



GRANDWAY

自 2015 年 12 月股权转让后，华邑大成并未给发行人最终持有股权的 17 个自然人股东发放薪酬，也未分红。报告期内，不存在华邑大成为发行人承担成本以及支付费用等情形。

3. 创意酒店

根据创意酒店出具的说明、工商登记档案、财务报表等资料，其报告期内的经营情况、主营业务与股权变动情况如下：

（1）经营情况

创意酒店报告期内的主要财务数据如下：

单位：万元

主要财务数据	2018 年 12 月 31 日 /2018 年	2017 年 12 月 31 日 /2017 年	2016 年 12 月 31 日 /2016 年
资产总额	1,637.04	1,940.90	2,712.56
净资产	-4,874.84	-4,521.78	-4,288.61
营业收入	511.53	620.99	698.45
净利润	-353.06	-233.18	-160.45

（2）主营业务

创意酒店的主营业务为酒店管理业务，在报告期内未发生变化。

创意酒店净资产为-4,697.77 万元，主要由于创意酒店部分对外投资收回可能性较低，计提减值 5,200 万元所致。

（3）股权变动情况

2015 年 12 月 18 日，新城市有限将所持创意酒店的 27.27%股权转让给华邑大成。本次变更完成后，新城市有限不再直接持有创意酒店股权，创意酒店变更为华邑大成的全资子公司。

除上述情况外，报告期内创意酒店的股权未发生其他变动情况。

2015 年 12 月股权转让后，创意酒店并未给发行人最终持有股权的 17 个自然人股东发放薪酬，也未分红。报告期内，不存在创意酒店为发行人承担成本以及支付费用等情形。



GRANDWAY

经核查，发行人已在招股说明书中补充披露了城投汇智、华邑大成、创意酒店报告期内的经营情况、主营业务与股权变动情况，报告期内，发行人不存在体外承担成本，支付费用的情况。

九、结合张春原的任职与持股情况以及与其与实际控制人的关系补充披露烟台建筑、山东百伟、烟台世威建材的基本情况。

（一）核查方式和程序

1. 本所律师取得并查阅了烟台建筑、山东百伟、烟台世威建材的信用公示信息、工商登记材料及相关文件，了解其基本情况；
2. 本所律师取得并查阅了张春原的对外投资情况调查表，了解其个人对外任职、投资等情况；
3. 本所律师访谈了发行人总经理，并取得了发行人的书面说明，了解发行人与烟台建筑、山东百伟、烟台世威建材之间的交易情况以及主要客户、主要供应商重叠情况。

（二）结合张春原的任职与持股情况以及与其与实际控制人的关系补充披露烟台建筑、山东百伟、烟台世威建材的基本情况

1. 张春原的任职与持股情况

经查验，张春原系发行人实际控制人张春杰之兄，张春原的任职与持股情况如下：

公司名称	持股情况	任职情况
烟台建筑	—	监事
山东百伟	持股 5%	监事
烟台世威建材	持股 29%	执行董事、经理

（1）烟台建筑

经查验，烟台建筑基本情况如下：



GRANDWAY

公司名称	烟台市建筑设计研究股份有限公司		
统一社会信用代码	91370600165040991Q		
法定代表人	李天世		
注册资本	1,011.80万元		
住所	山东省烟台市芝罘区西南河路231号		
成立日期	1994年6月17日		
营业期限	长期		
经营范围	工程设计；地质勘察；模型制作；地基基础施工；环境艺术设计，装饰装修；空调及设备安装；计算机及工艺品（不含金饰品）的开发；机电产品、建筑材料、五金交电化工（不含化学危险品）、日用百货（不含前置审批项目）、日用杂货（不含烟花爆竹）的销售；商务代理；科技咨询；招投标代理。		
股权结构	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
	烟台市建筑设计研究院	493.55	48.77
	内部职工股	518.25	51.21
股权沿革	①1994年6月设立 1994年6月，烟台建筑经核准以募集方式设立，设立时股本1,011.80万股，其中烟台市建筑设计研究院持493.55万股，内部职工股518.25万股。 ②1997年2月规范登记 1997年2月，经山东省经济体制改革委员会确认，烟台建筑办理了规范登记为股份有限公司的相关手续。登记完成后，烟台建筑的股东及持股比例不变，烟台市建筑设计研究院仍持股48.77%，内部职工股仍持股51.21%。		

（2）山东百伟

经查验，山东百伟基本情况如下：

公司名称	山东百伟国际工程咨询有限公司		
统一社会信用代码	9137061356774879XL		
法定代表人	崔志国		
注册资本	2,400万元		
住所	莱山区黄海路41号		
成立日期	2011年1月18日		
营业期限	长期		
经营范围	合同能源管理、地产营销策划、物业管理、房屋租赁、建筑工程设计、咨询、环境艺术设计、建筑装饰装修、商务代理服务。 （国家法律法规禁止的项目除外，国家法律法规限定的项目须取得许可后方可经营）		
股权结构	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
	李天世	825	34.38
	赵勇	375	15.63
	李仲华	255	10.63
	高洋	180	7.50
	张杰	131	5.46



GRANDWAY

	张春原	120	5.00
	孙红军	84	3.50
	王志刚	80	3.33
	刘丰平	72	3.00
	孙学宁	60	2.50
	于明武	55	2.29
	崔志国	55	2.29
	张积太	55	2.29
	邵迎旭	53	2.20
股权沿革	①2011年1月设立 2011年1月13日，李天世、赵勇、高洋、张春原等14名自然人共同出资设立山东百伟，山东百伟设立时注册资本1,500万元，其中李天世持股26%，赵勇持股13%，高洋10.67%，张春原持股7.33%，李仲华持股6%，孙红军持股5.6%，张杰持股5.4%，刘丰平持股4.8%，王志刚持股4.67%，孙学宁持股4%，乔玲敏3.53%，于明武持股3%，崔志国持股3%，张积太持股3%。 ②2012年12月股权转让 2012年12月，乔玲敏将持有的3.53%股权转让给新股东邵迎旭。 ③2013年7月增资 2013年7月，山东百伟注册资本增至2,400万元，新增注册资本由部分原股东缴纳。本次增资后，李天世持股34.38%，赵勇持股15.63%，李仲华持股10.63%，高洋持股7.5%，张杰持股5.46%，张春原持股5%，孙红军持股3.5%，王志刚持股3.33%，刘丰平持股3%，孙学宁持股2.5%，于明武持股2.29%，崔志国持股2.29%，张积太持股2.29%，邵迎旭持股2.2%。		

(3) 烟台世威建材

经查验，烟台世威建材基本情况如下：

公司名称	烟台市世威建材科技有限责任公司		
统一社会信用代码	91370613MA3F39UJ38		
法定代表人	张春原		
注册资本	100万元		
住所	山东省烟台市莱山区港城东大街1295号		
成立日期	2017年6月20日		
营业期限	长期		
经营范围	建筑材料研发、销售，建筑智能化系统技术研发，建筑设计及咨询，室内装潢设计及咨询。		
股权结构	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
	山东百伟	51.00	51.00
	张春原	29.00	29.00
	潘春湖	20.00	20.00
股权沿革	烟台世威建材自设立至今股权结构没有发生变化		



GRANDWAY

2. 烟台建筑、山东百伟、烟台世威建材与发行人是否存在同业竞争

经查验，烟台建筑为烟台设计研究院与内部职工共同持股，山东百伟的最大股东为李天世，烟台世威建材的控股股东为山东百伟，张春原并非各家公司的控股股东，不能对前述公司进行控制。

根据发行人陈述，烟台建筑自 1994 年 6 月成立以来一直从事建筑设计及咨询业务，但其主要在山东烟台及周边地区开展业务，与发行人均系独立面向市场经营；山东百伟从设立以来一直从事物业管理、房屋租赁及建筑工程设计咨询业务，山东百伟的房屋租赁及物业管理主要是针对自有物业，建筑工程设计咨询业务主要集中在山东烟台及周边地区开展；烟台世威建材自设立以来一直从事建筑材料的研发和销售业务。

综上，烟台建筑、山东百伟、烟台世威建材并非张春原控制公司，与发行人业务独立，不存在主要客户、主要供应商重叠情形，也不存在同业竞争关系。

十、将报告期内发行人来自现行主管部门及其下属单位或关联方的收入与可比公司进行对比；将来自政府类和企业类客户的收入与可比公司进行对比，将企业类客户收入按照国企和民企，以及行业进行分类。

（一）核查方式和程序

1. 本所律师取得并查阅了发行人营业收入明细分类等资料，分析发行人来自当地业务主管部门及其下属单位或关联方的收入情况，分析发行人来自政府类和企业类客户的收入情况；

2. 本所律师取得并查阅了可比公司的公开资料，分析可比公司的收入结构情况。

（二）发行人销售来自主管部门以及下属单位或关联方的收入与可比公司对比情况



GRANDWAY

根据发行人陈述并经查验，同行业公司中，启迪设计、山鼎设计、建科院的核心业务为建筑设计类业务，设计总院的核心业务为勘察设计类业务，与发行人分属于同行业中不同的细分领域，业务差异较大，客户也存在一定程度的差异。苏州规划与发行人的核心业务均为城乡规划，二者的客户性质具有较强的可比性，具体比较如下：

报告期内，发行人为深圳市规土委及其直属单位、关联方提供规划设计等服务，确认的收入金额分别为 2,042.99 万元、2,067.24 万元以及 2,586.47 万元，占主营业务收入比分别为 7.95%、6.01%以及 6.19%，占比较小。

根据苏州规划招股说明书（申报稿），苏州规划 2015 年度、2016 年度以及 2017 年度仅前十大客户中，向当地规划国土行政管理部门（包括下属单位）销售金额分别 4,432.80 万元、2,372.26 万元以及 2,368.56 万元，销售占比分别为 20.14%、13.75%以及 17.66%。

从上可知，与发行人业务性质类似程度较高的苏州规划，对其当地业务主管部门的销售占比为 13%至 20%左右（仅前十大客户），而发行人对当地业务主管部门的销售占比为 5%至 8%左右（全部客户），明显低于苏州规划。

综上，发行人业务来源相对分散，市场化程度较高，且对行业主管部门不存在重大依赖。

（三）发行人客户具体结构与同行业可比公司比较情况

根据发行人陈述，在规划设计行业中，客户结构通常与企业具体从事的业务细分领域存在一定的联系；通常情况下，城乡规划类业务的客户以政府单位为主，工程设计类业务（特别是其中的建筑设计类业务）则客户结构更为复杂，往往受下游房地产行业景气程度的影响较大。

根据发行人陈述并经查验，规划设计行业中，以城乡规划业务为主的企业，如发行人及苏州规划，其客户均以政府单位、公用及基础设施建设企业为主；以工程设计或建筑设计业务为主的企业，其业务则受房地产行业景气程度的影响更大。

1. 发行人客户结构分析

根据发行人陈述并经查验，报告期内发行人客户结构如下：



GRANDWAY

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
政府客户	25,231.06	60.34%	22,787.56	66.28%	16,890.13	65.73%
企业客户	16,580.85	39.66%	11,593.57	33.72%	8,804.32	34.27%
合计	41,811.91	100.00%	34,381.13	100.00%	25,694.45	100.00%

经查验，报告期内，发行人主要客户为政府单位，销售占比为 60%至 70%左右；企业客户中，以国有企业客户为主，在发行人报告期内前 20 大客户中，政府单位以及国有企业销售合计占比达 90%以上。

根据苏州规划招股说明书（申报稿），其客户结构亦以政府单位及国有企业为主，与发行人客户结构较为类似。

根据发行人陈述并查验，在发行人主要业务中，工程设计类业务中（主要为建筑设计业务），部分业务系向房地产企业提供各类建筑设计服务，因此，该部分业务与下游房地产市场的景气程度存在较为直接的联系，上述面向房地产企业的业务在报告期内的收入及占比情况具体如下：

单位：万元

业务类型	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	销售金额	占主营收入比	销售金额	占主营收入比	销售金额	占主营收入比
工程设计与工程咨询	1,702.77	4.07%	1,794.74	5.22%	1,645.11	6.41%

经查验，上述业务在发行人主营业务收入中占比较低，因此，发行人受下游房地产行业的景气程度影响较小。

2. 同行业其他上市公司客户结构分析

经查验，同行业其他上市公司未公布其客户结构的具体情况，核心业务主要为建筑设计领域类业务，各公司 2017 年度建筑设计领域业务销售情况如下：

单位：万元

公司名称	核心业务内容	销售金额	销售占比
启迪设计	建筑设计	45,426.83	89.39%
山鼎设计	住宅设计、公共建筑设计、城市综合体设计	12,885.92	85.94%
建科院	建筑设计与建筑咨询业务	14,969.66	39.20%
华阳国际	建筑设计、	45,784.77	77.25%
汉嘉设计	建筑设计	41,604.21	57.35%

注 1：山鼎设计的城市综合体为商业、办公、居住、酒店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体；



GRANDWAY

注 2：数据来源于可比公司财务报告或招股说明书；

注 3：汉嘉设计 2017 年度 EPC 总承包收入占比较高，为 29.47%；2016 年度 EPC 总承包较小，建筑设计收入占比为 82.84%。

综上，发行人主要客户为政府以及国有单位，发行人前 20 大客户中政府单位以及国有企业销售占比为 90%以上，客户群体相对稳定、业务持续性较强，客户信誉良好；从业务结构来看，房地产行业的波动对于发行人的经营情况不存在重大影响。

十一、根据反馈回复，发行人存在向外协供应商采购设计咨询服务。请发行人说明相关采购是否构成业务外包，是否违反相关规定，如不属于外包，请说明原因并说明是否违反与客户的协议约定。

（一）核查方式和程序

1. 本所律师访谈了发行人总经理，了解公司外协采购的基本情况，采购设计咨询服务的具体情况；

2. 本所律师查阅了《合同法》《建设工程勘察设计管理条例》《招标投标法》《招标投标法实施条例》等法律法规，了解法律法规中对外协采购方面的要求；

3. 本所律师抽查了发行人存在外协采购的项目文件，了解发行人外协采购的具体内容；

4. 本所律师抽查了发行人的项目文件资料，了解发行人与客户关于外协采购方面的约定。

（二）请发行人说明相关采购是否构成业务外包，是否违反相关规定，如不属于外包，请说明原因并说明是否违反与客户的协议约定

1. 发行人向外协供应商采购设计咨询服务的情况

根据发行人陈述并经查验，报告期内，发行人基于项目发展需求，通过业务外协的方式向外部单位、专业机构采购辅助性、非核心环节的设计咨询服务，外协采购内容分为咨询服务采购、设计服务采购和分包，其中，咨询服务采购主要为有关项目的前期规划研究咨询、技术方案咨询、概算咨询、创意咨询、商业策



GRANDWAY

划、专题研究、海绵城市、绿色建筑、基础资料调查（卫星图、人文、经济、交通流量测算）等不涉及专项设计要求的服务采购；设计服务采购主要为有关项目的造价咨询、人防、幕墙工程设计、弱电智能化设计、钢结构设计、装饰设计、照明设计等涉及到专项设计要求的服务采购；分包采购主要为有关工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质勘察等涉及相关资质的专项业务。具体情况如下：

外协采购类型	具体采购内容	特点	涉及的发行人业务类型
咨询服务采购	主要为有关项目的前期规划研究咨询、技术方案咨询、概算咨询、创意咨询、商业策划、专题研究、海绵城市、绿色建筑、测量测绘、基础资料调查（卫星图、人文、经济、交通流量测算）等服务采购	主要为基础性、辅助性的数据统计、调研及素材提供，其工作成果通常作为发行人项目阶段性成果完成过程中的参考资料	城乡规划类、工程设计类及工程咨询类
设计服务采购	主要为有关项目的造价咨询、幕墙工程设计、弱电智能化设计、钢结构设计、装饰设计、照明设计以及非核心环节设计等专项服务采购	主要为有关项目提供辅助性的专项设计，该专项成果属于发行人相关项目业务的辅助性部分	城乡规划类、工程设计类及工程咨询
分包采购	主要为少部分工程设计项目涉及的岩土工程和水文地质的勘察专项业务	主要为勘察专项报告，该勘察成果作为发行人工程设计类业务的非核心组成部分，体现于工程设计类项目成果中，承包方除按照分包合同的约定对发行人承担相应责任之外，还需要就其负责的勘察成果与发行人对业主甲方承担连带责任	工程设计类

2. 是否构成业务外包及其合规性

(1) 分包的定义

《合同法》第二百七十二规定：“发包人可以与总承包人订立建设工程合同，也可以分别与勘察人、设计人、施工人订立勘察、设计、施工承包合同。发包人不得将应当由一个承包人完成的建设工程肢解成若干部分发包给几个承包人。总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程肢解以后以分包的名义分别转包给第三人。”

《建设工程勘察设计管理条例》第十九条规定：“除建设工程主体部分的勘察、设计外，经发包方书面同意，承包方可以将建设工程其他部分的勘察、设计再分包给其他具有相应资质等级的建设工程勘察、设计单位。”

《招标投标法》第四十八条及《招标投标法实施条例》第五十九条规定：“中标人按照合同约定或者经招标人同意，可以将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。中标人应当就分包项目向招标人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。”

根据上述法律法规，分包是指承包方将其承包的建设工程的部分工作切分出来，交由第三方独立完成并由第三方就其工作成果向发包人承担连带责任的行为。合法分包的主要特征是除建设工程主体部分的勘察、设计外，经发包方书面同意，承包方可以将建设工程其他部分的勘察、设计再分包给其他具有相应资质等级的第三方，并由该等第三方与承包方就第三方完成的工作成果向发包方承担连带责任。

（2）发行人存在业务分包的情形

结合上述法律法规及行业惯例，由于分包仅存在于建设工程勘察、设计、施工领域，发行人三大业务中的城乡规划类、工程咨询类项目与建设工程勘察、设计、施工无关，不存在业务分包，但发行人的工程设计类项目属于建设工程的设计范畴，发行人存在将岩土工程和水文地质勘察等涉及相关资质的专项业务分包给第三方的情形。

发行人工程设计类项目的业务流程包括项目前期、概念及方案设计阶段、初步设计及施工图设计阶段、设计后期服务阶段，岩土工程和水文地质勘察等业务处于项目前期环节，方案设计、初步设计及施工图设计等核心业务环节均由发行人独立自主完成。发行人向分包商采购的岩土工程和水文地质勘察等服务，系从工程设计类项目中切分出来的非主体、非关键环节，在经业主方书面确认后，交由有资质的第三方独立完成，并由其出具正式的勘察、测绘报告体现其工作成果，构成业务分包。

报告期内，发行人在工程设计类项目运作中除向第三方采购前述专项业务分包服务外，还向部分供应商采购咨询服务与设计服务，但发行人通过采购咨询、设计服务获得的相应成果仅作为发行人进行相关设计的参考或素材，发行人借鉴



GRANDWAY

该等参考或素材，独立完成合同约定的设计内容并向业主方承担全部质量责任，故不属于业务分包。

根据发行人提供的分包合同、财务数据并经查验，发行人 2018 年度无分包情形，2016 年度以及 2017 年分包金额分别为 96.32 万元以及 25.83 万元，占当期主营业务成本比分别为 0.59%以及 0.12%，金额以及占比小。

3. 外协采购的合法、合规性

(1) 咨询以及设计服务

经查验，法律法规并未对外协供应商提供的咨询以及设计服务作出强制性或禁止性规定，且外协采购行为亦并不违反发行人与业主甲方的合同条款，因此，发行人进行咨询服务及设计服务的采购合法、合规。

(2) 业务分包

经查验，报告期内，发行人分包供应商按照合同约定完成相关工作并在相应工作成果上进行签字、盖章及出图；勘察专项业务属于工程设计项目前期的、辅助性、非关键性业务，不属于项目的主体部分，承接发行人勘察服务的分包商均具备相应资质，并且发行人遵循项目合同有关可分包的明确约定；勘察成果作为工程设计方案的一部分，分包商除按照分包合同的约定对发行人承担相应责任之外，还需要就其负责的勘察成果与发行人对业主甲方承担连带责任。因此，发行人分包采购合法、合规。

十二、请发行人补充披露实际控制人持股比例。

经核查发行人、远思实业的工商登记档案等资料，实际控制人张春杰直接持有远思实业 90%的股权，张汉荫直接持有远思实业 10%的股权，远思实业直接持有发行人 52.26%的股权，因此，发行人实际控制人张春杰、张汉荫父子持有发行人股权比例为 52.26%。



GRANDWAY

经核查，发行人已在招股说明书中补充披露了实际控制人的持股比例。

十三、请发行人说明关联方的主营业务情况，按照《创业板招股说明书准则》补充披露实际控制人控制的其他企业的相关情况。

(一) 核查方式和程序

1. 本所律师取得了发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员及远思实业董事、监事和高级管理人员分别填写的关联方核查表，查阅了《公司法》和《会计准则》对关联方的定义，并结合相关定义确定发行人的关联方；

2. 本所律师查阅了最新的招股说明书，核查发行人在招股说明书中对关联方披露的完整性；

3. 本所律师取得了公司主要投资者、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业的工商注册登记资料、出具的书面说明，核查该等关联企业的股权沿革、主营业务情况；

4. 本所律师通过检索企业信息公示系统，核查公司主要投资者、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业的相关情况，并将网络检索结果与该等企业提供的书面资料进行印证。

(二) 请发行人说明关联方的主营业务情况

截至本补充法律意见书出具日，发行人的关联方以及主营业务情况如下：

序号	关联企业名称	关联关系	主营业务
1	远思实业	控股股东	实业投资
2	远方实业	5%以上股东	实业投资
3	远望实业	5%以上股东	实业投资
4	华邑大成	实际控制人张春杰控制的公司	投资
5	创意酒店	实际控制人张春杰控制的公司	酒店管理
6	四川顺合	董事、总经理宋波配偶的兄弟魏东控制的公司	建筑工程
7	新宝田生物科技	董事、董事会秘书肖靖宇配偶的姐妹吕美慧控制的企业	生物技术的研发、开发
8	进强伟业科技	监事刘敏兄弟刘毅控制的公司，刘敏持有8%的股权	造纸、水处理设备、化学品的销售
9	盛通运达实业	财务总监易红梅的姐妹易军容控制的公司	国内贸易、代理

10	烟台建筑	公司实际控制人张春杰兄弟张春原担任监事的公司	建筑设计及咨询
11	山东百伟	公司实际控制人张春杰兄弟张春原持股 5%并担任监事的公司	物业管理、房屋租赁及建筑工程设计咨询
12	烟台世威建材	公司实际控制人张春杰兄弟张春原持股 29%并担任执行董事、经理的公司	建筑材料的研发和销售
13	深圳市天润装饰材料有限公司	公司独立董事王雪配偶李滨持股 20%并担任监事的公司	建筑装饰材料销售
14	深圳市三力星聚合同创科技发展有限公司	公司监事刘敏兄弟刘毅控制的公司，刘敏持有 3%的股权	农业生物技术开发和销售
15	深圳市仟佰旺贸易有限公司	肖靖宇配偶之姐吕美慧持股 50%并担任监事	国内贸易

(三) 按照《创业板招股说明书准则》补充披露实际控制人控制的其他企业的相关情况

1. 实际控制人控制的其他企业的相关情况

截至本补充法律意见书出具日，实际控制人张春杰、张汉荫控制的除发行人外的其他企业的相关情况如下：

企业名称	主营业务
远思实业	实业投资
华邑大成	投资
创意酒店	酒店管理

(1) 远思实业

根据远思实业提供的营业执照、公司章程并经本所律师检索企业信息公示系统，远思实业的基本情况如下：

公司名称	深圳市远思实业有限责任公司
统一社会信用代码	91440300MA5DHFHG03
住所	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 1 号 306 室
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；国内贸易
注册资本	12,800 万元
成立日期	2016 年 8 月 1 日
法定代表人	张春杰



股东构成	张春杰持股 90%，张汉荫持股 10%
公司状态	存续

（2）华邑大成

根据华邑大成提供的营业执照、公司章程并经本所律师检索企业信息公示系统，华邑大成成立于 2010 年 9 月 9 日，注册资本为 15,000 万元，法定代表人为张春杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 1 号 311 室，经营范围为“投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；为酒店提供管理服务；投资咨询（不含金融、证券、保险、银行及法律、行政法规、国务院决定禁止、限制的项目）；国内货运代理；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）”。华邑大成的股权结构如下：

股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
张春杰	7,839.42	52.26
宋波	2,940.96	19.61
肖靖宇	661.70	4.41
刘敏	450.30	3.00
晏杰龙	450.30	3.00
王东明	450.30	3.00
邓达君	450.30	3.00
陈莉	450.30	3.00
黄皓	450.30	3.00
宁毅	427.77	2.85
孟丹	179.88	1.20
董金莲	89.28	0.59
周胜强	56.35	0.38
张留昆	56.35	0.38
聂小刚	22.53	0.15
梁炳强	16.91	0.11
易红梅	7.05	0.05
合 计	15,000.00	100.00

（3）创意酒店

根据创意酒店提供的营业执照、公司章程并经本所律师检索企业信息公示系统，创意酒店成立于 2010 年 7 月 13 日，注册资本为 1,100 万元，法定代表人为罗智杰，住所为深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区长兴北路 1 号，经营范围为“为酒店提供管理服务；信息咨询（不含人才中介服务及其他国家禁止、限制项



GRANDWAY

目)；企业形象策划；从事广告业务；提供住宿服务(限第一层局部及3-10层经营)”。创意酒店的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
华邑大成	1,100.00	100.00
合 计	1,100.00	100.00

经核查，本所律师认为，除发行人及上述三家企业外，张春杰、张汉荫未投资其他企业，未在其他企业任职；发行人已在招股说明书中补充披露了实际控制人控制的其他企业的相关情况。

十四、补充说明(1)唐亮出资入股退出发行人的具体过程及详细背景情况；(2)工会委员会受让唐亮股权的后续处理情况(3)自然人股东受让上述股权的具体情况 & 价款支付情况(4)唐亮与华邑大成及创意酒店的对外投资项目之间是否存在关系。请中介机构核查上述情况并发表核查意见。

(一) 核查方式和程序

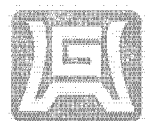
1. 本所律师取得并查阅了发行人的工商登记档案，核查唐亮 2010 年认购新城市有限 34.6888 万元新增注册资本的具体情况，并通过查阅该次认购所涉及的《验资报告》及认购款银行凭证，核查唐亮是否足额缴纳该笔认购款项；

2. 本所律师取得并查阅了成都华邑、成都华鼎的工商登记档案、相关股权转让协议及支付凭证，核查新城市有限、华邑大成与唐亮、红筹投资之间的股权转让事宜是否履行必要的内部决策程序，是否签订书面协议；

3. 本所律师取得并查阅了唐亮、新城市有限、华邑大成、工会委员会签订的《股权转让款支付协议书》，核查债权债务抵销的具体情形及其是否符合《合同法》关于债权转让、债务抵销的规定；

4. 本所律师访谈了唐亮，了解其与新城市有限、华邑大成、工会委员会之间债权债务形成及抵销的相关情况；

5. 本所律师取得并查阅了发行人处置创意酒店以及华邑大成股权的股东会决议、股权转让协议、工商登记资料、审计报告、评估报告、支付凭证，并了解处置时创意酒店以及华邑大成的主要资产和负债情况，了解股权交易定价依据；



GRANDWAY

6. 本所律师取得并查阅了对新城市支付的 525.3 万元以及华邑大成的股权转让价款 9,136.39 万元的银行凭证;

7. 本所律师访谈了发行人实际控制人、总经理以及财务总监,了解处置创意酒店以及华邑大成的背景以及过程,创意酒店以及华邑大成拥有相关投资以及后续回收情况;

8. 本所律师取得并查阅了创意酒店以及华邑大成的对外投资项目所涉及的信托协议、合伙协议、支付凭证、收益凭证等资料,购买标的后续的运营困难的法院判决书、发布的公开信息等文件,相关投资的总经办决议、股东会决议等内部决策文件;

9. 本所律师查阅了创意酒店以及华邑大成对外投资项目的工商登记信息,包括不限于股东情况、注册资本、成立时间、管理人情况、公开的董事以及高管情况,重点查阅了创意酒店以及华邑大成投资占投资项目的比例情况。

(二) 唐亮出资入股及退出发行人的具体过程及相关背景

根据发行人的说明及对唐亮的访谈结果,并经检索网络公开信息和红筹投资官方网站,唐亮为红筹投资实际控制人,拥有上海海运学院硕士研究生、北京大学光华管理学院 EMBA 学历,历任广发证券深圳分公司、上海分公司总经理,主要从事股权投资业务。

经核查,唐亮主要从事投资业务,因看好发行人的发展前景,经与发行人协商,唐亮于 2010 年 3 月对新城市有限进行增资,增资后持有新城市有限 10% 股权。唐亮增资入股发行人后,在 2010 年至 2012 年期间,发行人与唐亮及其控制的红筹投资还存在业务方面的合作情形,合作的主要平台为成都华邑、成都华鼎两家企业,合作主要内容为拟在四川成都开展房地产开发业务。后续由于成都华邑、成都华鼎两家企业经营情况未达预期,且唐亮由于个人投资决策原因拟退出发行人,双方经协商,决定由发行人退出成都华邑、成都华鼎两家企业并全面退出房地产开发业务,同时唐亮退出发行人,价格均按照双方的投入成本确定。具体情况如下:



GRANDWAY

1. 2010 年 1 月,唐亮增资入股新城市有限

2010年1月22日，新城市有限召开股东会，同意增加注册资本至346.8888万元，同意新增唐亮为公司股东，唐亮认购34.6888万元的出资额，认购价格为148.84元/出资额，认购金额为5,163.06万元。该次入股价格系参考公司2010年预测净利润按约20倍左右市盈率估值，结合当时新城市有限的资产状况及经营情况，双方协商予以确定。

经核查，2010年1月22日，深圳中皓华盈会计师事务所有限公司出具“中皓华盈验字（2010）第006号”《验资报告》，验证截至2010年1月22日，新城市有限收到唐亮投入的货币资金5,163.06万元。

2. 2012年9月，唐亮退出，由工会委员会受让其股权

（1）工会委员受让唐亮持有新城市有限股权的基本情况

2012年8月，唐亮个人投资决策原因，决定退出新城市有限，将其所持新城市有限10%股权作价5,163.06万元转让给工会委员会，转让价格与其2010年3月认购公司新增注册资本价格一致。

2012年8月18日，新城市有限召开股东会并作出决议，同意唐亮将其所持新城市有限的10.00%股权以5,163.06万元的价格转让给工会委员会，其他股东放弃优先购买权。2012年8月20日，唐亮与工会委员会就上述股权转让事宜签署《股权转让协议书》，并于股权转让协议书签署日在深圳市联合产权交易所进行了股权转让见证（见证书编号：JZ20120820041）。

2012年9月13日，新城市有限换领了由深圳市市场监督管理局核发的注册号为440307103490322的《企业法人营业执照》。

（2）工会委员会支付受让唐亮股权款的情况

工会委员会受让唐亮股权的对价系由新城市有限及华邑大成以债务抵销的方式代为支付。具体支付方式为：新城市有限及华邑大成将其持有的成都华邑、成都华鼎股权转让给唐亮及其控制的红筹投资，因此产生了相应的债权债务关系；经协商，唐亮、新城市有限、华邑大成、工会委员会于2012年9月28日签订了《股权转让款支付协议书》，唐亮将其对工会委员会的债权分别转让给新城市有限和华邑大成用以抵销其受让成都华邑及成都华鼎股权所产生的债务。

2012年，唐亮、新城市有限、华邑大成以及工会委员会达成如下协议：

①2012年8月10日，华邑大成与唐亮签订《成都华邑房地产开发有限公司股权转让协议》，华邑大成将其持有的成都华邑35.675%的股权作价4,637.76万元转让给唐亮。华邑大成应收唐亮4,637.76万元。

②2012年8月10日，新城市有限与唐亮签订《成都华鼎物业管理有限公司股权转让协议》，新城市有限将其持有的成都华鼎5.10%的股权作价15.30万元转让给唐亮。新城市有限应收唐亮15.30万元。

③2012年8月10日，新城市有限与唐亮签订《成都华邑房地产开发有限公司股权转让协议》，新城市有限将其持有的成都华邑3.92%的股权作价510.00万元转让给唐亮。新城市有限应收唐亮510.00万元。

④2012年8月18日，新城市有限召开股东会并作出决议，同意唐亮将其所持有新城市有限的10.00%股权以5,163.06万元的价格转让给工会委员会，其他股东放弃优先购买权。2012年8月20日，唐亮与工会委员会就上述股权转让事宜签署《股权转让协议书》。工会委员会应付唐亮5,163.06万元。

⑤2012年9月28日，唐亮与新城市有限、华邑大成、新城市有限工会委员会签订《股权转让款支付协议书》，基于上述①、②、③、④的股权转让，唐亮与新城市有限、华邑大成、新城市有限工会委员会于《股权转让款支付协议书》约定，唐亮将其对新城市有限工会委员会的债权5,163.06万元分别转让给新城市有限、华邑大成，用以抵销唐亮对新城市有限、华邑大成的债务共5,163.06万元。至此，唐亮与新城市有限、华邑大成、新城市有限工会委员会的债权债务全部结清。工会委员会应付新城市有限及华邑大成525.30万元以及4,637.76万元，合计为5,163.06万元。

(3) 成都华邑、成都华鼎及红筹投资的基本情况

①成都华邑基本情况

根据成都华邑提供的营业执照、工商登记资料并经查验，成都华邑成立于2010年5月，主营房地产开发业务。截至2012年8月新城市有限以及华邑大成退出前，成都华邑股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例	出资方式
华邑大成	11,500.00	88.46%	货币
红筹投资	990.00	7.62%	货币
新城市有限	510.00	3.92%	货币
合计	13,000.00	100.00%	-



GRANDWAY

根据发行人陈述并经查验成都华邑工商登记资料，2012 年 8 月，新城市有限基于自身战略调整，决定退出成都华邑。2012 年 8 月 10 日，成都华邑股东会决议，同意新城市有限将其持有成都华邑 3.92%的股权以 510 万元的价格转让给唐亮，同日，新城市有限与唐亮签订股权转让协议；同意华邑大成将其持有成都华邑 35.67%的股权以 4,637.76 万元转让给唐亮，同日，华邑大成与唐亮签订股权转让协议；同意华邑大成将其持有成都华邑 52.79%以 6,862.24 万元价格转让给红筹投资，同日红筹投资与华邑大成签订股权转让协议。

根据唐亮与新城市有限、华邑大成、工会委员会于 2012 年 9 月 28 日签署《股权转让款支付协议书》，约定将唐亮对工会委员会的 5,163.06 万元债权与对新城市有限、华邑大成的 525.30 万元、4,637.76 万元债务相抵销，华邑大成以及新城市有限分别应收工会委员会 525.30 万元、4,637.76 万元债权。2012 年 10 月，红筹投资向华邑大成支付 6,862.24 万元股权转让款。

本次股权变动后，成都华邑的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
红筹投资	7,852.24	60.40%	货币
唐亮	5,147.76	39.60%	货币
合计	13,000.00	100.00%	-

②成都华鼎基本情况

经查验，成都华鼎成立于 2011 年 6 月 20 日，主营物业管理。截至 2012 年 8 月新城市有限以及华邑大成退出前，成都华鼎的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例	出资方式
华邑大成	255.00	85.00%	货币
红筹投资	29.70	9.90%	货币
新城市有限	15.30	5.10%	货币
合计	300.00	100.00%	-

根据发行人陈述并经查验成都华鼎工商登记资料，2012 年 8 月，新城市有限基于自身战略调整，将持有成都华鼎的股权转让给唐亮。2012 年 8 月 10 日，成都华鼎召开股东会，同意新城市有限将其持有成都华鼎 5.10%的股权转让给唐亮，转让价格为出资额 15.30 万元；同意华邑大成将其所持有的 85.00%的股权转让给红筹投资，转让价格为出资额 255.00 万元。同日，新城市有限与唐亮、华邑大成与红筹投资分别签订股权转让协议。2012 年 10 月，红筹投资向华邑大成支付 255.00 万元股权转让款。

本次股权转让后，成都华鼎的股权结构如下：



GRANDWAY

股东名称	出资额（万元）	占比	出资方式
红筹投资	284.70	94.90%	货币
唐亮	15.30	5.10%	货币
合计	300.00	100.00%	-

③红筹投资基本情况

经本所律师检索企业信息公示系统，红筹投资系唐亮控股的有限公司，主要从事投资业务，其基本情况如下：

公司名称	深圳市红筹投资有限公司		
统一社会信用代码	914403002793496394		
法定代表人	唐亮		
注册资本	10,000万元		
住所	深圳市南山区蛇口兴华路海滨花园商业中心1栋301房		
成立日期	1997年6月16日		
营业期限	永久经营		
经营范围	投资兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控和专卖商品）。		
股权结构	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
	唐亮	7,518	75.18
	王雷	1,281	12.81
	陈世斌	698	6.98
	陈克明	503	5.03

经核查，红筹投资及其股东与发行人及其实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。

（三）工会委员会受让唐亮股权的后续处理情况

根据唐亮与新城市有限、华邑大成、工会委员会的《股权转让款支付协议书》，新城市有限以及华邑大成分别为工会委员会承担了股权受让款，因此，新城市有限以及华邑大成对工会委员会债权分别为 525.30 万元以及 4,637.76 万元。

在工会委员会受让唐亮股权后，上述股权并未由公司内部员工所认购，由于工会委员会并非经营实体，其不具备直接向新城市有限及华邑大成归还上述款项的资金实力，因此，在尚无员工对上述股权进行认购的情况下，上述款项作为其他应收款在新城市有限及华邑大成的账面体现。



GRANDWAY

（四）自然人股东受让上述股权的具体情况 & 价款支付情况

1. 自然人股东受让上述股权具体情况

2016年1月18日，新城市有限股东会和工会委员会决议，同意全体自然人股东（含直接持股及通过工会委员会间接持股）按照持股比例认购剩余10%预留股，由于该10%预留股份系工会委员会自唐亮处受让取得，股权转让款为5,163.06万元，故该10%股权的总认购价款为5,163.06万元。

在本次预留股分配前，发行人股权结构如下：

持股方式	序号	股东姓名/名称	出资额（元）	出资比例（%）
以自身名义直接持有股权	1	张春杰	12,033,000	40.11
	2	宋波	4,608,000	15.36
以工会委员会名义间接持有股权	1	张春杰	2,078,003	6.9267
	2	宋波	685,763	2.2858
	3	肖靖宇	1,191,052	3.9702
	4	黄皓	810,534	2.7018
	5	晏杰龙	810,534	2.7018
	6	王东明	810,534	2.7018
	7	刘敏	810,534	2.7018
	8	陈莉	810,534	2.7018
	9	邓达君	810,534	2.7018
	10	宁毅	769,968	2.5666
	11	孟丹	323,785	1.0793
	12	董金莲	160,707	0.5357
	13	周胜强	101,420	0.3381
	14	张留昆	101,420	0.3381
	15	聂小刚	40,567	0.1352
	16	梁炳强	30,426	0.1014
	17	易红梅	12,685	0.0423
	18	预留股份	3,000,000	10.0000
合计			30,000,000	100.00

本次预留股分配完毕后，发行人股权结构如下：

持股方式	序号	股东姓名/名称	出资额（元）	出资比例（%）
以自身名义直接持有股权	1	张春杰	12,033,000	40.11
	2	宋波	4,608,000	15.36
以工会委员会名义间接持有股权	1	张春杰	3,645,840	12.1528
	2	宋波	1,273,920	4.2464
	3	肖靖宇	1,323,390	4.4113
	4	黄皓	900,600	3.0020
	5	晏杰龙	900,600	3.0020
	6	王东明	900,600	3.0020
	7	刘敏	900,600	3.0020
	8	陈莉	900,600	3.0020
	9	邓达君	900,600	3.0020



GRANDWAY

	10	宁毅	855,540	2.8518
	11	孟丹	359,760	1.1992
	12	董金莲	178,560	0.5952
	13	周胜强	112,710	0.3757
	14	张留昆	112,710	0.3757
	15	聂小刚	45,060	0.1502
	16	梁炳强	33,810	0.1127
	17	易红梅	14,100	0.0470
合计			30,000,000	100.00

2. 价款支付情况

由于唐亮退出时，上述预留股份的对价由新城市有限及华邑大成代为支付，因此，张春杰等 17 名自然人股东在分配上述预留股后应当向新城市有限及华邑大成分别支付 525.3 万元以及 4,637.76 万元对价。

(1) 向新城市有限对价的支付情况

2017 年 6 月，张春杰等 17 名自然人股东已按照预留股分配比例向新城市有限支付 525.30 万元价款，其资金来源主要系个人自筹资金。

(2) 向华邑大成对价的支付情况

2015 年末，发行人将其持有的华邑大成的股权全部转让给张春杰等 17 名自然人股东（按照该 17 名自然人股东在新城市有限的持股比例同比例转让），根据评估定价为 9,136.39 万元，上述 4,637.76 万元预留股对价作为华邑大成资产已体现在该次交易中。张春杰等 17 名自然人股东受让华邑大成股权价款 9,136.39 万元，共分三次向发行人支付相关款项，具体情况如下：

序号	支付日期	金额（万元）
1	2015 年 12 月	2,189.50
2	2016 年 8 月	2,189.50
3	2017 年 6 月	4,757.39
合计	-	9,136.39

根据相关方的确认，张春杰等 17 名自然人股东支付上述款项的资金来源主要系自筹资金及分红所得。



GRANDWAY

(五) 华邑大成及创意酒店对外投资是否与唐亮存在关联关系

根据本所律师对发行人董事长的访谈，唐亮本人主要以红筹投资为平台从事投资业务，但其与发行人之间的合作关系主要系基于 2010 年时双方对于房地产市场前景的判断而建立，双方的合作主要是以成都华邑为平台，以开发房地产业务为目标，并不涉及其他股权类投资项目。2012 年，唐亮退出发行人后，发行人亦同时退出成都华邑及成都华鼎，双方经协商一致决定终止合作关系。此后，唐亮与发行人及其实际控制人、华邑大成及创意酒店之间未再发生任何业务合作，亦不存在资金外来。

经核查，截止发行人转让创意酒店、华邑大成时，创意酒店以及华邑大成相关对外投资的情况如下：

投资主体	转让时相关投资情况				
	投资类型	被投资企业	投资金额 (万元)	计提减值 (万元)	投资时间
创意酒店	持有至到期投资	上海誉银富明投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	2,000.00	2014 年 1 月
		石家庄德堃经济信息咨询中心（有限合伙）	1,600.00	1,600.00	2013 年 10 月
		北京德洋盈安投资管理中心（有限合伙）	800.00	800.00	2013 年 10 月
		广州凯德和聚投资合伙企业	800.00	800.00	2013 年 7 月
	可供出售金融资产	新余富海民享富远投资管理中心（有限合伙）	700.00	-	2015 年 5 月
	小计	-	5,900.00	5,200.00	
华邑大成	持有至到期投资	石家庄德堃经济信息咨询中心有限合伙人	1,000.00	1,000.00	2013 年 10 月
	可供出售金融资产	新余富添投资管理中心（有限合伙）	200.00	-	2014 年 10 月
	小计	-	1,200.00	1,000.00	-
合计			7,100.00	6,200.00	-

由上表可见，华邑大成及创意酒店的投资均发生于 2013 年之后，此时唐亮已经完全退出发行人，并未以任何形式参与上述投资。

综上，华邑大成及创意酒店的对外投资与唐亮不存在关联关系。



GRANDWAY

十五、补充说明（1）创意酒店对外投资的合理性；（2）创意酒店对外投资资金来源是否均为自有资金及向华邑大成的借款。

（一）核查方式和程序

1. 本所律师访谈了发行人实际控制人、总经理以及财务总监，了解处置创意酒店创意酒店以及华邑大成拥有相关投资以及后续回收情况；

2. 本所律师取得并查阅了创意酒店华邑大成对外投资项目所涉及的信托协议、合伙协议、支付凭证、收益凭证等资料，购买标的后续的运营困难的法院判决书、发布的公开信息等文件，相关投资的总经办决议、股东会决议等内部决策文件，重点关注对外投资的具体时间以及后续运营情况；

3. 本所律师查阅了创意酒店以及华邑大成对外投资项目的工商登记信息，包括不限于股东情况、注册资本、成立时间、管理人情况、公开的董事以及高管情况，重点查阅了创意酒店以及华邑大成投资占投资项目的比例情况；

4. 本所律师获得了华邑大成、创意酒店的审计报告、往来明细以及银行流水，并详细核查了大额流水金额、流动方向、款项来源或去向、流动事由，同时对相关当事人进行了访谈，了解创意酒店大额资金来源以及资金去向。

（二）创意酒店对外投资的合理性

根据发行人陈述并经核查，创意酒店在开业经营后，一直以租赁房产的形式开展经营活动。酒店租赁房产产权为深圳市龙岗区回龙埔村委所有，其中，1-10层为创意酒店租赁使用，其余楼层由村委留作办公场所。2012年左右，深圳市龙岗区回龙埔村委另行修建新办公大楼，计划该新办公大楼建成后，将完全搬离原办公地址（即创意酒店租赁房产），因此，回龙埔村委与创意酒店协商，将该处房产出售予创意酒店。为购置该处房产，华邑大成借款给创意酒店作为购置房产资金。此后，因回龙埔村委自身原因导致其搬迁计划搁置，加之期间深圳地区房价上涨幅度较快，双方已无法按照原计划进行转让。因此，经华邑大成及创意酒店内部决策程序审批同意，创意酒店将上述原计划购置房产的资金用于投资及购买各类理财产品。



GRANDWAY

（三）创意酒店对外投资资金来源是否均为自有资金及向华邑大成的借款

经核查发行人、华邑大成及创意酒店的相关资金流水及凭证，创意酒店对外投资资金来源均为其自有资金及向华邑大成的借款。华邑大成实收资本为 15,000 万元，具备相应的资金实力，因此，上述投资款项中以其向华邑大成的借款为主。

2015 年 12 月，新城市有限将所持创意酒店的 27.27% 股权，以注册资本为参考，作价 300 万元转让给华邑大成。自此，创意酒店成为华邑大成的全资子公司。在此之前，创意酒店股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	华邑大成	800.00	72.73
2	新城市有限	300.00	27.27
合计		1,100.00	100.00

如上表所示，在上述投资发生时，创意酒店系华邑大成控股子公司，因此，其使用来源于华邑大成的借款进行投资符合实际情况。

综上，本所律师认为，创意酒店在报告期内利用闲置资金对外投资，相关投资项目真实存在，且履行了相关内部决策程序，符合当时经营管理层的经营策略，部分项目运营困难符合实际情况，不存在体外资金循环的情形；创意酒店对外投资资金来源于自有资金以及华邑大成提供的借款，符合实际情况。

十六、报告期内，发行人向深圳市规土委及其下属单位采购同类服务的金额。

通过深圳市规土委官网获取的 2016 年度、2017 年度以及 2018 年度部门预算资料，可以查询到深圳市规土委（本级）当年的政府性基金项目金额，其主要用于国土基金中的前期费用项目、测绘地籍项目等专项业务支出；发行人为深圳市规土委及其下属单位提供的服务主要为城乡规划、工程设计以及工程咨询等服务，属于政府预算中的前期费用项目，因此选取上述数据与发行人当年度确认的收入金额进行比较分析：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
----	---------	---------	---------



GRANDWAY

发行人确认收入金额	2,586.47	2,067.24	2,042.99
政府性基金项目金额	80,457	87,903	72,923
前期费项目金额	38,044	38,265	29,651
发行人收入占政府性基金项目金额比重	3.21%	2.35%	2.80%
发行人收入占前期费项目金额比重	6.80%	5.40%	6.89%

注 1：上述政府性基金项目金额仅为深圳市规土委本级的预算数据，其下属各直属单位财政预算支出的政府性基金金额未公开披露；

注 2：国土基金中的前期费项目主要为城市建设与发展过程中发生的各项规划与政策专题研究支出；

注 3：前期费项目金额根据深圳市规土委关于前期费等专项计划的相关通知确定，未包括下属各直属单位的前期费项目金额。

结合上表，深圳市规土委的政府性基金项目支出平均在 8 亿元左右，前期费项目金额在 3-4 亿元左右；报告期内，发行人确认的收入金额总体呈现增长趋势，但占政府性基金项目金额、前期费项目金额的比重一直较低，对其不存在重大依赖。

经查阅深圳市规土委官网公开资料，并经对深圳市规土委相关负责人员的访谈，前期费用项目的主要内容是用于城市建设与发展过程中发生的各项规划与政策专题研究支出。前期费用项目用于采购的服务内容与深圳市规土委报告期内向发行人采购的服务内容相同，属于同类服务。

本所律师认为，深圳市规土委向发行人采购上述服务的金额占同类服务支出比例一直较低，发行人对深圳市规土委及其下属单位不存在重大依赖。

本补充法律意见书一式四份。



GRANDWAY

(此页无正文，为《北京国枫律师事务所关于深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司申请首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书之七》的签署页)



负责人

张利国

经办律师

周 涛

袁月云

2019年4月15日