

东吴证券股份有限公司关于
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产并募集配套
资金之独立财务顾问报告



独立财务顾问：东吴证券股份有限公司

二零一九年八月

目 录

目 录	2
释义	5
重大事项提示	7
一、本次交易方案概述	7
二、本次交易不构成重大资产重组，不构成关联交易，需要提交并购重组委审核	8
三、发行股份购买资产的定价依据、支付方式情况	11
四、募集配套资金	14
五、本次交易标的资产的估值及交易作价	16
六、本次交易对上市公司的影响	17
七、本次交易已履行和尚需履行的决策程序及报批程序	19
八、本次交易相关方作出的重要承诺	19
九、本次重组中对中小投资者权益保护的相关安排	29
十、业绩承诺及补偿安排	34
十一、本次重组的原则性意见及相关股份减持计划	38
十二、独立财务顾问的保荐资格	40
声明与承诺	41
第一节 本次交易概况	43
一、本次交易的背景和目的	43
二、本次交易决策过程和批准情况	47
三、本次交易具体方案	47
四、本次重组对上市公司的影响	61
第二节 交易各方	65
一、上市公司基本情况	65
二、本次交易对方总体概况	89
三、交易对方基本情况	90
四、其他事项	100

第三节 交易标的	106
一、中测行基本情况	106
二、中测行的历史沿革及股权控制关系	106
三、中测行的主要财务数据	117
四、中测行的主要资产权属、对外担保及主要负债情况	118
五、主要业务情况	133
六、中测行员工情况	162
七、中测行主要会计政策及会计处理	164
八、其他事项	164
第四节 标的公司的评估与定价	167
一、标的公司评估情况	167
二、董事会对本次交易标的评估合理性以及定价公允性分析	217
三、独立董事对本次交易标的资产评估事项的意见	226
第五节 本次交易涉及股份发行的情况	228
一、发行股份购买资产	228
二、募集配套资金情况	231
三、本次交易对上市公司的影响	243
第六节 本次交易合同的主要内容	246
一、发行股份及支付现金购买资产相关协议的主要内容	246
二、《业绩承诺与补偿协议》及补充协议	250
第七节 独立财务顾问核查意见	254
一、主要假设	254
二、本次交易的合规性分析	254
三、本次交易所涉及的资产定价和股份定价依据及公平合理性分析	266
四、本次交易评估方法、评估假设前提以及重要评估参数合理性分析	272
五、本次交易对上市公司的盈利能力和财务状况的影响	273
六、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的影响分析	276
七、本次交易资产交付安排的有效性及相关违约责任的核查意见	281

八、对本次交易是否构成关联交易的核查.....	283
九、本次交易补偿安排的核查.....	286
十、本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等 廉洁从业风险防控的意见》的相关规定.....	286
十一、独立财务顾问的结论性意见.....	287
第八节 独立财务顾问内核程序及内核意见.....	288
一、东吴证券内部审核程序.....	288
二、东吴证券内核意见.....	289
附件：上市公司并购重组财务顾问专业意见附表第 3 号——发行股份购买资产	291

释义

在本报告中，部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是四舍五入造成的。本报告中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

一般释义		
建研院、本公司、上市公司、发行人	指	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司
中测行、交易标的、标的公司	指	上海中测行工程检测咨询有限公司
交易对方	指	冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容
标的资产	指	交易对方合计持有的交易标的 100.00%股权
本次交易、本次重组	指	建研院向冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容发行股份及支付现金购买中测行 100.00%股权，同时募集配套资金
本次配套融资、配套融资	指	建研院拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金
业绩承诺方、补偿义务人	指	冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容
业绩承诺期间	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度
报告期	指	2017 年、2018 年和 2019 年 1-6 月
本报告	指	东吴证券股份有限公司关于苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金之独立财务顾问报告
发行股份及支付现金购买资产协议	指	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司与上海中测行工程检测咨询有限公司股东之发行股份及支付现金购买资产协议
业绩承诺与补偿协议	指	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺与补偿协议
控股股东、实际控制人	指	吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生
太仓检测	指	太仓市建设工程质量检测中心有限公司
新高桥	指	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司
日亚吴中国发	指	公司股东，苏州日亚吴中国发创业投资企业（有限合伙）
胡杨林丰益	指	公司股东，苏州胡杨林丰益投资中心（有限合伙）
交易总价、交易价格、交易对价	指	建研院收购标的资产的价格
本次发行价格	指	发行股份购买资产的发行价格
评估基准日/预估基准日	指	2018 年 12 月 31 日

交割日	指	本次交易对方将标的资产过户到上市公司之日
过渡期	指	自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至交割日（包括交割日当日）止的期间
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2018 年修订）》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
东吴证券/独立财务顾问	指	东吴证券股份有限公司
锦天城律所	指	上海市锦天城律师事务所
公证天业	指	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）， 江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 6 月 17 日更名为公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构/中天资产评估	指	江苏中企华中天资产评估有限公司
元/万元	指	人民币元/万元
工程检测	指	为新建、在建的建设工程，包括与建筑物有关的地基、建筑材料、施工工艺、建筑结构等，提供全方位的质量和性能检测、安全和可靠性鉴定，并出具具有法律效力的检测鉴定报告。

重大事项提示

一、本次交易方案概述

本次交易包括发行股份及支付现金购买资产与发行股份募集配套资金两个部分。

上市公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买交易对方冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人所持有的中测行 100% 股权。交易总价为 29,050.10 万元，其中，股份对价的比例占交易总价的 70%，金额为 20,335.07 万元；现金对价的比例占交易总价的 30%，金额为 8,715.03 万元。

在本次交易中，对交易对方的具体支付情况如下：

序号	交易对方姓名	持有中测行的股权比例（%）	交易对价总金额（万元）	通过本次交易获得的对价		
				获得现金对价（万元）	获得股份对价（万元）	折合股份数量（股）
1	冯国宝	45.1562	13,117.9213	3,935.3764	9,182.5449	7,151,514
2	丁整伟	15.0000	4,357.5150	1,307.2545	3,050.2605	2,375,592
3	吴庭翔	8.5000	2,469.2585	740.7776	1,728.4810	1,346,168
4	龚惠琴	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	841,355
5	姚建阳	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	841,355
6	颜忠明	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	673,084
7	潘文卿	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	673,084
8	陈尧江	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	673,084
9	房峻松	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	504,813
10	乐嘉麟	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	504,813
11	吴容	1.5938	463.0005	138.9001	324.1003	252,414
合计		100.0000	29,050.1000	8,715.0300	20,335.0700	15,837,276

注：以上股份对价数量计算结果若出现小数的情况，则向下取整数作为本次股份对价的数量；若发行价格调整的，股份支付数量相应调整确认。

同时，上市公司拟向不超过 10 名特定对象非公开发行股票募集配套资金，

募集配套资金总额不超过 19,915.03 万元，本次募集配套资金扣除中介机构费用及其他相关费用后，拟用于补充上市公司的流动资金、支付并购交易中的现金对价。

发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终配套融资发行成功与否不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

二、本次交易不构成重大资产重组，不构成关联交易，需要提交并购重组委审核

（一）本次交易不构成重大资产重组

根据《重组管理办法》之规定，上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，可以认定为同一或者相关资产。

除本次交易外，经 2018 年 10 月 25 日召开的建研院第二届董事会第七次会议审议通过，建研院以现金 3,900 万元向庞家明、王红、陆忠明等 14 人收购其持有的太仓市建设工程质量检测中心有限公司（以下简称“太仓检测”）65.00% 的股份。太仓检测的经营范围为：建筑材料、构件、制品的质量检测，建筑工程结构检测鉴定，建筑工程安全性鉴定，桩基及地基工程质量检测，民用建筑工程室内环境污染检测，市政交通工程质量检测、塔式起重机的安全性检测、工程测量及房产测绘（均凭资质经营）；中测行的经营范围为：建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测；建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价；建设工程检测；测绘服务(详见测绘资质证书)；建筑能效测评及能源审计；工程勘察专业类岩土工程；工程装饰；合同能源管理,防雷装置检测。（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）。

上述收购属于上市公司最近 12 个月购买的与本次交易属于相同或者相近业务范围的资产，因此在计算重大资产重组标准时应合并计算。

2019 年 4 月 16 日，上市公司召开第二届董事会第八次会议，审议通过了

《关于公司收购上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司 100%股权的议案》，同意公司以现金 1,000 万元的交易总价收购上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司 100%股权，并签署了附条件生效的《股权转让协议》。截至本报告签署日，新高桥的股权结构如下：

序号	姓名	持股比例（%）
1	冯国宝	38.22
2	颜忠明	16.46
3	吴庭翔	15.60
4	丁整伟	14.90
5	姚建阳	3.90
6	龚惠琴	3.12
7	潘文卿	2.34
8	房峻松	2.34
9	陈尧江	1.56
10	乐嘉麟	1.56
合计		100.00

中测行的股东除吴容外合计持有新高桥 100%的股权，且新高桥的经营范围为：建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。

因新高桥与中测行存在的潜在同业竞争问题，为解决该等问题，上市公司与新高桥全体股东签署了附条件生效的《股权转让协议》，生效条件之一为本次收购中测行 100%股权获得中国证监会的核准，依据《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的规定：“上市公司按累计首次原则申报重大资产重组方案时，如存在同业竞争或非正常关联交易等问题，则对于收购人及其关联人为解决该等问题所制定的承诺方案，涉及未来向上市公司注入资产的，也将合并计算。”因此，预期购买的新高桥 100%股权在计算重大资产重组标准时也应合并计算。

本次交易中上市公司拟购买中测行 100.00%的股权。根据上市公司、中测行、太仓检测和新高桥 2018 年度经审计的财务数据以及交易作价情况，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	太仓检测	中测行	新高桥	合计	项目	建研院	占比
资产总额与交易作价孰高	3,900.00	29,050.10	2,659.35	35,609.45	资产总额	95,917.19	37.13%
资产净额与交易作价孰高	3,900.00	29,050.10	1,000.00	33,950.10	资产净额	69,801.49	48.64%
营业收入	2,570.28	14,353.02	3,497.69	20,420.99	营业收入	49,460.64	41.29%

注：上市公司净资产额不包括少数股东权益

根据上述计算结果，标的资产的累计资产总额（成交额与账面值孰高）、资产净额（成交额与账面值孰高）、营业收入均未超过上市公司最近一个会计年度相应指标的 50%，根据《重组管理办法》第十二条规定，本次交易未构成重大资产重组。同时本次交易涉及发行股份购买资产并募集配套资金，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

（二）本次交易不构成关联交易

本次交易前，中测行及其股东与上市公司及其关联方之间不存在关联关系。

本次交易完成后，不考虑募集配套资金，任一交易对方控制的上市公司的股份均不超过 5%。因此，本次交易不构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

根据中国证监会《重组管理办法》第十三条的规定，构成重组上市是指：

“上市公司自控制权发生变更之日起 60 个月内，向收购人及其关联人购买资产，导致上市公司发生以下根本变化情形之一的，构成重大资产重组，应当按照本办法的规定报经中国证监会核准：

（一）购买的资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上；

（二）购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 100%以上；

（三）购买的资产在最近一个会计年度所产生的净利润占上市公司控制权发

生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告净利润的比例达到 100%以上；

（四）购买的资产净额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 100%以上；

（五）为购买资产发行的股份占上市公司首次向收购人及其关联人购买资产的董事会决议前一个交易日的股份的比例达到 100%以上；

（六）上市公司向收购人及其关联人购买资产虽未达到本款第（一）至第（五）项标准，但可能导致上市公司主营业务发生根本变化；

（七）中国证监会认定的可能导致上市公司发生根本变化的其他情形。”

上市公司实际控制人为吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生四人，上市起至本报告签署日未发生变更，且本次交易也不会导致公司的实际控制人发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条的规定的重组上市。

三、发行股份购买资产的定价依据、支付方式情况

（一）发行价格

建研院将以发行股份及支付现金相结合的方式向交易对方支付对价。

按照《重组管理办法》第四十五条规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

根据上述规定，基于本次交易的整体结构，本公司通过与交易对方之间的协商，为兼顾各方利益，确定本次发行股份购买资产的股份发行价格采用定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价的 90% 作为发行价格的基础。

董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次交易定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价为 18.40 元/股，该价格的 90% 为 16.56 元/股。根据上述定价基准日和定价依据，各方协商一致本次发行的发行价格为 18.07 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。本次交易的资产定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

在定价基准日至发行日期间，建研院如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

2019 年 5 月 21 日，公司 2018 年年度股东大会审议通过了《2018 年度利润分配预案》，同意公司以总股本 125,104,000 股为基础，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.05 元（含税），合计派发现金红利 13,135,920 元（含税）。同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，共计转增 50,041,600 股，转增后公司总股本增加至 175,145,600 股。

根据建研院 2019 年 5 月 29 日公告的《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司 2018 年年度权益分派实施公告》，建研院 2018 年度权益分派股权登记日为 2019 年 6 月 4 日，除权除息日为 2019 年 6 月 5 日。

根据上述权益分派方案，本次交易的发行价格调整为 12.84 元/股。

（二）发行数量

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，向本次交易对方发行股份数量的计算公式为：

发行数量=各交易对方应取得的建研院以发行股份支付的对价÷发行价格

本次交易向各交易对方发行股份具体情况如下：

序号	交易对方	本次交易获得股份数量（股）
1	冯国宝	7,151,514
2	丁整伟	2,375,592
3	吴庭翔	1,346,168
4	姚建阳	841,355

序号	交易对方	本次交易获得股份数量（股）
5	龚惠琴	841,355
6	陈尧江	673,084
7	潘文卿	673,084
8	颜忠明	673,084
9	房峻松	504,813
10	乐嘉麟	504,813
11	吴容	252,414
合计		15,837,276

最终发行数量将以标的公司的交易价格为依据，并以中国证监会核准的数额为准。

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

（三）发行股份的锁定期

本次建研院发行股份购买资产的交易对方冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容以所持中测行股权认购而取得的建研院股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（冯国宝等 11 名交易对方）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25%可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进

行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

四、募集配套资金

（一）本次募集配套资金规模

上市公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 19,915.03 万元，不超过拟购买资产股份支付对价的 100%；发行股份数量不超过 1,690.00 万股，不超过本次发行前公司总股本的 20%。募集配套资金的最终金额及发行数量以中国证监会核准的为准。

本次募集配套资金的生效和实施以本次收购的成功实施为条件，但最终配套融资发行成功与否不影响本次收购的实施。

（二）发行价格

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。最终发行价格在本公司取得中国证监会关于本次交易的核准批文后，由本公司董事会根据股东大会的授权，按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权变动事项，本次发行股份价格将作相应调整。

在发行期首日至发行前的期间，公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对本次募集配套资金的发行价

格进行相应调整。

（三）发行数量

本公司通过询价的方式向不超过 10 名（含 10 名）符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，募集配套资金不超过 19,915.03 万元，发行股份数量不超过 1,690 万股。本次拟购买资产交易价格为 29,050.10 万元，其中发行股份支付对价为 20,335.07 万元，募集配套资金不超过本次拟购买资产股份支付对价的 100%，且发行数量不超过发行前公司总股本的 20%。

在该范围内，最终发行数量将按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，由董事会根据股东大会的授权，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

（四）股份锁定期

本次交易向特定投资者募集配套资金所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得上市交易。

本次发行完成后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

若本次募集配套资金的发行对象所认购股份的锁定期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及本次募集配套资金的发行对象将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（五）募集配套资金用途

本次交易募集配套资金拟用于以下用途：

序号	项目	金额（万元）
1	支付本次重组现金对价	8,715.03
2	支付中介费用等交易税费	1,500.00
3	补充流动资金	9,700.00
合计		19,915.03

若本次募集配套资金未被中国证监会及其授权机关核准或募集配套资金发

行失败或募集配套资金不足，则公司以自筹资金解决。募集配套资金到位前，公司可根据实际情况先行投入自筹资金，并在募集资金到位之后予以置换。

五、本次交易标的资产的估值及交易作价

本次交易标的资产的交易价格以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，以具有证券业务资格的评估机构中天资产评估出具的资产评估结果为依据，由交易各方协商确定。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/评估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的

公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100%的股权交易作价为 29,050.10 万元。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）对上市公司股权结构的影响

本次交易前，上市公司的总股本为 175,145,600 股，根据本次交易方案，本次拟向发行股份及支付现金购买资产之交易对方发行股份数量为 15,837,276 股。本次交易完成后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后 募集配套资金前		本次交易后 募集配套资金后	
	持股数（股）	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
吴小翔	15,754,984	9.00%	15,754,984	8.25%	15,754,984	7.58%
王惠明	13,317,781	7.60%	13,317,781	6.97%	13,317,781	6.41%
吴其超	13,317,780	7.60%	13,317,780	6.97%	13,317,780	6.41%
黄春生	13,317,781	7.60%	13,317,781	6.97%	13,317,781	6.41%
其他股东	119,437,274	68.19%	119,437,274	62.54%	119,437,274	57.45%
冯国宝	-	-	7,151,514	3.74%	7,151,514	3.44%
丁整伟	-	-	2,375,592	1.24%	2,375,592	1.14%
吴庭翔	-	-	1,346,168	0.70%	1,346,168	0.65%
姚建阳	-	-	841,355	0.44%	841,355	0.40%
龚惠琴	-	-	841,355	0.44%	841,355	0.40%
陈尧江	-	-	673,084	0.35%	673,084	0.32%
潘文卿	-	-	673,084	0.35%	673,084	0.32%
颜忠明	-	-	673,084	0.35%	673,084	0.32%
房峻松	-	-	504,813	0.26%	504,813	0.24%
乐嘉麟	-	-	504,813	0.26%	504,813	0.24%
吴容	-	-	252,414	0.13%	252,414	0.12%
募集配套 资金认购 方	-	-		0.00%	16,900,000	8.13%

总股本	175,145,600	100.00%	190,982,876	100.00%	207,882,876	100.00%

注 1：本次发行股份购买资产的发行价格为 12.84 元/股。

注 2：由于本次配套融资的发行价格及发行数量尚未确定，上述测算中假设配套融资的发行股份数量按照上限 1,690.00 万股计算。

本次交易完成后，吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生仍为上市公司的控股股东及实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

（二）本次交易对上市公司财务状况和盈利能力主要财务指标的影响

本次交易标的资产中测行主营业务为工程检测业务，交易完成后，中测行将成为公司的全资子公司。根据公证天业出具的关于本次交易的《备考审阅报告》及上市公司 2018 年度经审计数据和 2019 年上半年度未经审计的财务数据，本次发行前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月/2019 年 6 月 30 日		2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产总额	96,548.96	127,783.80	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	72,657.80	93,940.24	69,801.49	90,136.56
营业收入	26,483.05	32,587.13	49,460.64	63,813.67
利润总额	3,604.72	4,694.87	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	2,788.77	3,736.14	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.16	0.20	0.37	0.50

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份，因 2019 年实施 2018 年度利润分配方案（每 10 股转增 4 股，并每 10 股派发 1.05 元）对 2018 年度每股收益进行调整。

根据交易对方的利润承诺：中测行 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。若标的公司盈利承诺顺利实现，本次交易完成后，上市公司的盈利能力将得到一定提升，符合上市公司及全体股东的利益。本次交易完成后，上市公司在业务规模、盈利能力方面均将得到提升。

本次交易完成后，因中测行纳入本公司合并口径，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均显著增长提高。因此，本次交易可以提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

七、本次交易已履行和尚需履行的决策程序及报批程序

（一）建研院本次资产重组已经履行的审批程序

1、本次交易方案已获得中测行股东会审议通过；

2、2019年4月16日，上市公司召开第二届董事会第八次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案及相关议案。2019年4月30日，上市公司召开第二届董事会第十次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案（修订稿）及相关议案。

3、2019年5月29日，上市公司召开第二届董事会第十一次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）及相关议案。

4、2019年6月14日，上市公司召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）及相关议案。

5、2019年8月13日，上市公司召开第二届董事会第十四次会议，审议通过因本次重组相关的审计报告、审阅报告有效期已届满后更新财务数据编制的报告书及摘要等议案。

（二）尚需履行的审批程序

1、本次交易方案尚需获得中国证监会的核准；

2、其他可能涉及的批准或核准。

八、本次交易相关方作出的重要承诺

承诺事项	承诺方	承诺主要内容

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	上市公司	1、本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。 2、本公司保证向为本次交易提供服务的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4、本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项； 5、本公司承诺，如违反上述声明和承诺，将承担法律责任；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。
	上市公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事及高级管理人员	1、本人保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。 2、本人保证向上市公司及为本次交易提供服务的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 3、本人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 4、在参与本次交易期间，本人将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时向上市公司提供和披露本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。 5、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。 6、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。 7、本人承诺，如违反上述声明和承诺，将承担法律责任。
	交易对方	1、本人将及时向上市公司提供本次交易相关信息，保证为上市公司本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，并保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 2、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
不存在违法违规行为的承诺函	交易对方	1、本人最近五年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 2、本人符合作为上市公司非公开发行股票发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股票发行对象的情形。 3、本人不存在《上市公司收购管理办法》第6条规定的如下不得收购上市公司的情形： （1）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		(2) 最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为； (3) 最近 3 年有严重的证券市场失信行为； (4) 存在《公司法》第一百四十六条规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员的情形； (5) 法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 4、本人最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。 5、本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。 本人若违反上述承诺，将承担因此而给上市公司造成的一切损失，支付时间为自相关损失认定之日起 30 个工作日内。
	标的公司	1、本公司自设立之日起至今不存在重大违法违规行。 2、本公司不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因发生的侵权之债；不存在人员安置纠纷或其他方面的重大风险。 3、本公司资产权属清晰，不存在为第三方提供担保的情形；不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；不存在承担重大担保或其他连带责任的风险，以及其他或有风险。 4、本公司不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷，不存在导致本公司受到第三方请求或政府主管部门处罚的事实。 5、本公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，未受到相关行政处罚、刑事处罚。
关于股份锁定期的承诺	交易对方	在本次交易中获得的上市公司股份，自本次发行结束之日起 12 个月内不得以任何形式转让。 在本次交易中获得的上市公司股份，自发行结束之日起 12 个月之后，若在盈利承诺期内当年实现盈利承诺，或者虽未实现盈利承诺但已履行完毕盈利补偿义务，按照分别不超过本人持有的本次发行股份的 25%、25%、25%、25%的比例分四期进行股票解禁。 第一期应在本次发行结束之日满 12 个月且实现盈利承诺或已充分履行补偿义务后方可解除限售； 第二期应在本次发行结束之日满 24 个月且实现盈利承诺或充分履行补偿义务后方可解除限售； 第三期应在本次发行结束之日满 36 个月且实现盈利承

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		诺或充分履行补偿义务后方可解除限售； 第四期应在本次发行结束之日满 48 个月且实现盈利承诺或充分履行补偿义务（含减值补偿，若有）后方可解除限售； 相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。 如在盈利承诺期内未实现业绩承诺，则本人在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。 本次发行结束后，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述约定。
关于避免同业竞争的承诺函	标的公司控股股东、实际控制人	1、在本次交易完成后，本人及与本人关系密切的家庭成员不会投资或新设与上市公司主营业务构成同业竞争关系的其他企业或组织； 2、本次交易完成后，在本人持有上市公司股票期间，如本人或本人（含本人关系密切的家庭成员）控制的其他企业（如有）获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本人将立即书面通知上市公司。如在书面通知中所指定的合理期间内，上市公司书面作出愿意利用该商业机会的肯定答复时，本人及本人（含本人关系密切的家庭成员）控制的其他企业（如有）将采取包括但不限于停止经营产生竞争的业务、将产生竞争的业务纳入上市公司或者转让给无关联关系第三方等方式，以避免与上市公司形成同业竞争或潜在同业竞争，确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害； 3、若违背上述承诺，本人将以现金方式赔偿上市公司因此而遭受的一切损失，支付时间为自相关损失认定之日起 30 个工作日内。
关于规范关联交易的承诺函	标的公司控股股东、实际控制人	1、本次交易完成后，本人及与本人关系密切的家庭成员控制或担任董事、高级管理人员的企业将尽量避免与上市公司及其子公司之间发生关联交易，在确有必要或无法规避的情况下发生交易时，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照上市公司章程、有关法律法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过上述交易损害上市公司及其他股东的合法权益。 2、本次交易完成后，本人及与本人关系密切的家庭成员控制或担任董事、高级管理人员的企业将避免一切非法占用上市公司及其子公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司及其子公司向前述企业提供任何形式的担保。 3、若违背上述承诺，本人将以现金方式赔偿上市公司

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		或中测行因此而遭受的一切损失，支付时间为自相关损失认定之日起 30 个工作日内。
关于保持上市公司独立性的承诺	上市公司控股股东、实际控制人	一、保证上市公司人员独立 1、保证上市公司的总经理、副总经理、董事会秘书和财务负责人等高级管理人员不得在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不得在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪； 2、保证上市公司的财务人员不得在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职； 3、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间完全独立； 4、控股股东、实际控制人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选，均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。 二、保证上市公司资产独立完整 1、保证上市公司具备与生产经营有关的生产系统、辅助生产系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、机器设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的原料采购和产品销售系统 2、保证上市公司不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。 三、保证上市公司财务独立 1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度； 2、保证上市公司独立在银行开户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户； 3、保证上市公司的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职； 4、保证上市公司依法独立纳税； 5、保证上市公司能够独立作出财务决策，控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不干预上市公司的资金使用。 四、保证上市公司机构独立 1、保证上市公司建立健全法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构； 2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程的规定独立行使职权。 3、保证上市公司与本人控制的其他企业间不存在机构混同的情形。 五、保证上市公司业务独立

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力； 2、保证控股股东、实际控制人及其控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务； 3、保证控股股东、实际控制人及其控制的其他企业避免或减少与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件及公司章程的规定履行交易程序及信息披露义务。 如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本人将向上市公司承担个别和连带的赔偿责任。
	标的公司控股股东、实际控制人	1、本次交易完成前，中测行在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本人及本人控制的其他企业（如有）不存在混同，中测行的业务、资产、人员、财务和机构独立。 2、本次交易完成后，本人控制的其他企业（如有）将与上市公司在业务、资产、人员、财务、机构方面完全分开，不从事任何影响上市公司业务独立、资产独立、人员独立、财务独立、机构独立的行为，不损害上市公司及其他股东的利益，切实保障上市公司在业务、资产、人员、财务和机构等方面的独立性。
关于不存在依据《暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形之承诺函	上市公司	本公司不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近三年亦不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况。故本公司不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	上市公司控股股东、实际控制人	本人及本人控制的机构均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近三年亦不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况。故本人不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	交易对方	本人及本人控制的机构，均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近三年亦不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况。故本人不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
关于不存在	上市公司控股股东、	1、本承诺人及相关知情人员不存在泄露本次交易事宜

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
泄露本次重组内幕消息及利用本次重组信息进行内幕交易的承诺函	实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员	的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。 2、本承诺人或相关知情人员若违反上述承诺，将由承诺人承担由此而给上市公司造成的一切损失。
	交易对方	1、本人不存在向第三人泄露本次重组内幕信息。 2、本人在上市公司股票停牌前六个月内不存在买卖上市公司股票的情况。 3、本人不存在利用本次重组信息进行其他内幕交易的情形。 上述承诺为本人的真实意思表示，如有不实，本人愿意承担个别和连带的法律责任。
关于发行股份购买资产摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	上市公司全体董事、高管	1、董事、高级管理人员 （1）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； （2）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束； （3）本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； （4）本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； （5）未来公司如实施股权激励，本人承诺股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 2、本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 3、若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。
	上市公司控股股东、实际控制人	1、本人不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占公司利益，切实履行对公司填补即期回报的相关措施。 2、本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 3、若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。
关于所获股份质押安排的说明及承	交易对方	1、截至本《说明及承诺函》出具之日，本人不存在对外质押或拟质押本次交易所获上市公司股份的安排； 2、若本人在本次交易约定的业绩承诺期间及相应补偿

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
诺函		措施实施完毕前将本次交易所获上市公司股份进行质押的，需经上市公司事先书面同意且在确保本次交易的业绩补偿承诺及其补偿措施的实施不受该等股份质押影响的前提下实施，且仅可将按照《发行股份及支付现金购买资产协议》的约定已解锁部分的股份进行质押。 3、本人保证本次交易所获上市公司股份优先用于履行《业绩承诺与补偿协议》中的业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押该等股份时，将书面告知质权人根据《业绩承诺与补偿协议》该等股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定，且该等约定应当经上市公司事先书面同意。 4、本人确认，本承诺所载的每一项承诺均可作为独立执行之承诺，若其中任何一项承诺被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。上述各项承诺持续有效且不可变更或撤销。如若违反本承诺，本人应赔偿由此给上市公司造成的相关全部经济损失。
关于本次重组的原则性意见	上市公司控股股东、实际控制人	本次重组完成后，上市公司将通过与标的公司在客户、技术、产品、资源等方面的协同效应拓展在工程质量检测领域的业务布局，本次交易有助于增强上市公司盈利能力和整体抗风险能力，能够为上市公司及全体股东带来良好的回报。 作为上市公司的控股股东、实际控制人，本人同意上市公司本次重组方案并在有利于上市公司的前提下积极促进本次交易顺利进行。
关于拟注入资产权属的承诺函	交易对方	1、本人确认已经依法对中测行履行法定出资义务，所持中测行股权所对应的注册资本均已按时足额出资到位，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本人作为股东所应当承担的义务及责任的行为，不存在法律、法规、规章及规范性文件规定的不得担任中测行股东的情形。 2、本人依法拥有该等股权的全部权利，包括但不限于占有、使用、收益及处分权；本人所持有的该等股份权属清晰，不存在任何权属纠纷及其他法律纠纷，也不存在潜在的纠纷及争议，不存在委托持股、信托持股或者其他类似安排，或代他人持有或为他人利益而持有的情形，未对所持股权对应的表决权、收益权做任何限制性安排。作为中测行的股东，本人有权将所持中测行股权转让给上市公司。 3、本人所持该等股权上不存在任何质押、担保或第三方权益或限制情形，不存在被法院或其他有权机关冻结、查封或设置任何权利限制，不存在法律法规或中测行章程所禁止或限制转让或受让的情形，也不存在可能引致

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		诉讼或可能引致潜在纠纷的其他情形，本人持有的该等股权过户或者转让至上市公司不存在法律障碍。 4、本人保证上述状态持续至所持中测行股权变更登记至上市公司名下时。 5、本人保证上述声明的真实性、准确性和完整性，如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人将承担由此引起的一切法律责任和后果，并就该种行为对相关各方造成的损失予以赔偿。上述承诺为本人的真实意思表示，如有不实，本人愿意承担个别和连带的法律责任。
关于股份增持或减持计划的声明与承诺	上市公司控股股东、实际控制人	1、根据本人曾出具的《关于所持苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司股份减持计划的承诺函》，本人在本次重组实施完毕前，不减持所持上市公司股份，亦未有任何减持上市公司股份的计划。除此之外，截至本声明与承诺函出具日，本人暂无其他增持或减持上市公司股份的具体计划。但不排除本人存在于本次交易完成后36个月内，根据对上市公司的价值判断、市场环境和自身资金情况，并依据届时有效的法律法规、证券交易所监管规则、上市公司章程的规定，相应变动本人持有的上市公司股份之可能。 2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本人不转让本人持有的上市公司股份。
	交易对方	1、截至本声明与承诺函出具日，本人暂无增持上市公司股份的具体计划，包括但不限于本人不会直接或通过第三方间接参与本次交易中上市公司发行股份募集配套资金的认购。 2、本人认可并尊重上市公司现控股股东、实际控制人的控股地位。本次交易完后，本人不单独或与他人共同谋求上市公司第一大股东地位，不直接或间接争夺上市公司控制权或进行举牌，不以谋求上市公司控制权或影响上市公司经营决策为意图通过任何其他方式获取上市公司的股份，亦不通过表决权委托、征集投票权、与他人形成一致行动等方式扩大所能控制的上市公司表决权数量。 若本人在本次交易完成后36个月内的不特定时间拟增持上市公司股份的，该等增持应当符合相关法律法规和上海证券交易所监管规则的规定，且不得构成对上述承诺的违反。 3、本次交易完成后36个月内，本人将严格按照本人与上市公司签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》、《业绩承诺与补偿协议》的相关约定以及本人已作出的《关于股份锁定期的承诺函》，在本次交易中获

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		得的上市公司股份，自本次发行结束之日起 12 个月内不得以任何形式转让，12 个月之后，若在盈利承诺期内当年实现盈利承诺，或者虽未实现盈利承诺但已履行完毕盈利补偿义务，每期分别按照不超过本人持有的本次发行股份的 25% 分四期进行股票解禁。本次发行结束后，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述约定。如在盈利承诺期内未实现业绩承诺，则本人在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。对于已解禁且无需承担业绩补偿义务的上市公司股份，本人在对外转让时将严格按照相关法律法规和上海证券交易所的监管规则进行实施。

九、本次重组中对中小投资者权益保护的相关安排

（一）及时、公平披露本次交易的相关信息

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告披露后，公司将继续按照相关法规的要求，根据交易分阶段的进展情况，及时、准确地披露公司重组的信息。

（二）股东大会及网络投票安排

上市公司董事会在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒全体股东参加审议本次交易方案的股东大会会议。上市公司根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，就本次交易相关事宜的表决提供了网络投票平台，以便为股东参加股东大会提供便利。

（三）发行资产与标的价格公允性

上市公司已聘请审计机构、评估机构对标的资产进行审计、评估，确保标的资产的定价公允合理。上市公司独立董事对标的资产评估定价的公允性发表了独立意见。上市公司所聘请的独立财务顾问和法律顾问将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，并发表明确的意见。

本次发行股份购买资产的股份发行价格依据符合《重组管理办法》、《发行管

理办法》等相关法规的规定，体现了市场化定价的原则，有利于保护中小股东利益。

（四）股份锁定期安排

本次交易中，交易对方对其拟取得的上市公司股份的锁定期进行了承诺。

冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人以资产认购而取得的建研院股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（冯国宝等 11 名交易对方）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25%可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（五）本次重组有利于增厚上市公司的每股收益，提高上市公司的资产质量和持续盈利能力，不存在摊薄当期每股收益的情况

1、本次交易对上市公司每股收益财务指标的影响

根据公证天业审计或审阅的财务报表，公司本次交易前后的主要财务数据比较如下：

项目	2019年6月30日		2018年12月31日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
总资产（万元）	96,548.96	127,783.80	95,917.19	130,329.54
归属于上市公司股东的所有者权益（万元）	72,657.80	93,940.24	69,801.49	90,136.56
营业收入（万元）	26,483.05	32,587.13	49,460.64	63,813.67
利润总额（万元）	3,604.72	4,694.87	7,788.04	10,873.19
归属于上市公司股东的净利润（万元）	2,788.77	3,736.14	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.16	0.20	0.37	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.15	0.19	0.33	0.46

注：因2019年实施2018年度利润分配方案（每10股转增4股，并每10股派发1.05元）对2018年度每股收益进行调整。

本次交易完成后，上市公司归属于母公司所有者的净资产和净利润将相应增加，每股收益有所提升，上市公司财务状况将得以改善，盈利能力将得以增加，不存在因本次交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

然而，受宏观经济、行业政策及竞争环境等多方面未知因素的影响，标的公司在经营过程中存在经营风险、市场风险，可能对标的公司的经营成果产生重大影响，从而导致上市公司的每股收益指标将面临被摊薄的风险。

2、上市公司对本次重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

为充分发挥本次交易的协同效应、有效防范股东即期回报可能被摊薄的风险和提高公司未来的持续回报能力，上市公司拟采取的具体措施如下：

（1）加快标的资产整合，提升合并后上市公司的盈利能力

本次重组完成后，标的公司将在上市公司的统一领导下，通过共同商议进一

步制定完善战略发展规划，明确下一步的发展方向和目标。上市公司将加快对标的资产整合，进一步发挥规模效应，提升合并后上市公司的盈利及股东回报能力。

（2）进一步提高市场竞争力，健全内部控制体系，优化成本管控

本次交易完成后，一方面上市公司将充分发挥与标的公司的协同效应，充分利用自身的平台优势、资金优势、品牌优势、项目管理及其他管理运营经验来支持标的公司扩大业务和市场，提高市场竞争力；另一方面上市公司将进一步加强成本控制，对发生在业务和管理环节中的各项经营、管理、财务费用进行全面的事前、事中、事后管控，有效降低成本。

（3）完善公司治理结构，为公司发展提供制度保障

上市公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律法规和公司章程的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

（4）进一步完善利润分配制度，强化投资者回报体制

上市公司持续重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，制定了持续、稳定、科学的分红政策。上市公司将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等规定持续修改和完善《公司章程》并相应制定股东回报规划。公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取投资者和独立董事的意见，切实维护股东依法享有投资收益的权利，体现合并后上市公司积极回报股东的长期发展理念。

3、公司控股股东、董事、高级管理人员关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺

为切实保护中小投资者合法权益，确保公司本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施能够得到切实履行，建研院以及上市公司全体董事、高级管理人员根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中

国证券监督管理委员会公告[2015]31号)分别作出了相关承诺,承诺内容如下:

(1) 上市公司控股股东、实际控制人承诺

①本人不越权干预上市公司经营管理活动,不侵占公司利益,切实履行对公司填补即期回报的相关措施。

②本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前,若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定,且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时,本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

③若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的,本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。

(2) 上市公司全体董事、高级管理人员

①本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害公司利益;

②本人承诺对本人的职务消费行为进行约束;

③本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动;

④本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩;

⑤未来公司如实施股权激励,本人承诺股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

⑥本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前,若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定,且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时,本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

⑦若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的,本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。

十、业绩承诺及补偿安排

根据本次交易安排，公司与冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容签署了《业绩承诺与补偿协议》。本次交易中交易对方对标的资产未来四年的利润进行了承诺，相应补偿如下：

（一）业绩承诺

根据公司与补偿义务人即业绩承诺方签署的《业绩承诺与补偿协议》，冯国宝等 11 名交易对方承诺标的公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）不低于以下数值：

单位：万元

标的公司	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
中测行	3,200	3,424	3,664	3,920

（二）补偿义务

交易实施完毕后，由建研院在承诺期各会计年度结束后聘请交易双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对中测行实际盈利情况出具《专项审计报告》。承诺年度实现净利润应根据合格审计机构出具的《专项审计报告》结果进行确定。上述净利润指归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）。

如出现实现净利润数低于承诺净利润数而需要补偿义务人进行补偿的情形，公司应在需补偿当年年报公告后一个月内按照协议规定的公式计算并确定补偿义务人当年应补偿金额，同时根据当年应补偿金额确定补偿义务人当年应补偿的股份数量及应补偿的现金数，向补偿义务人就承担补偿义务事宜发出书面通知，并由董事会审议股份补偿事宜；董事会应在年度报告公告后两个月内就补偿义务人当年应补偿股份的回购及后续注销事宜召开股东大会，审议通过股份回购议案（上市公司将以壹元人民币的名义总价定向回购补偿义务人当年应补偿股份）并完成回购股份的注销工作。如须现金补偿，补偿义务人应在建研院董事会决议日后一个月内将应补偿的现金足额汇入公司董事会确定的银行账户。

标的公司的交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟（标的公司控股股东、实际控制人）对实现约定的承诺利润全额承担连带保证责任，交易对方中的其他方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对承诺利润承担偿付责任，冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可与其他交易对方追偿。

（三）利润补偿方式及数额

补偿期限内每个会计年度应补偿的金额为当年按照“累积计算补偿公式”计算的当年应补偿金额。

按照“累积计算补偿公式”计算的当年应补偿金额如下：

当期应补偿金额=[（截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各期的承诺净利润数总和]×标的股权的交易价格-累计已补偿金额。

上述公式所称补偿期限为2019年、2020年、2021年和2022年四个会计年度。在逐年补偿的情况下，当年计算的应补偿金额小于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。

补偿义务发生时，补偿义务人应当首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿，股份补偿仍不足的，补偿义务人应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿。

标的公司的补偿义务人按照各自在本次交易中所取得的对价的金额占前述各方所取得的对价金额总和的比例承担补偿责任。标的公司的每名补偿义务人应补偿股份数的计算公式如下：应补偿股份数=当年应补偿金额÷本次发行价格（元/股）×（本次交易前该名补偿义务人持有标的公司出资额÷本次交易前该标的公司全体补偿义务人持有该标的公司出资额）。

各补偿义务人应补偿股份的总数不超过其通过本次交易获得的股份总数及其在补偿期限内获得的建研院送股、转增的股份数。

若建研院在盈利补偿期限内派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除

息事项，则补偿股份数和发行价格相应调整。

各补偿义务人以本次交易取得的交易总对价为上限进行补偿。

（四）减值测试

补偿期限届满后，上市公司应聘请交易双方认可的具有证券、期货相关业务许可证的会计师事务所将对拟购买资产进行减值测试，并在标的公司补偿期限最后一个会计年度的《专项审计报告》出具后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。除非法律有强制性规定，《减值测试报告》采取的估值方法应与本次交易的《评估报告》保持一致。

若根据前述《减值测试报告》，标的公司期末减值额/标的资产交易总价>补偿期限内已补偿股份总数/交易对方认购股份总数，则交易对方需另行补偿股份，补偿的股份数量为：期末减值额/每股发行价格－补偿期限内已补偿股份总数。当期交易对方股份不足补偿的部分，应按照发行价格乘以不足股份数量以现金补偿。

交易对方在标的公司利润补偿期限最后一会计年度《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后 30 个工作日内应按照《业绩承诺与补偿协议》的约定履行相应的补偿义务。未能在前述期限之内补偿的，应当继续履行补偿责任并按日计算延迟支付的利息，日利率为应付而未付部分的万分之五。

标的公司的交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟对减值测试应补偿金额全额承担连带保证责任，交易对方中的其他方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对减值测试应补偿金额承担偿付责任，冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

（五）超额业绩奖励

1、超额业绩奖励安排

如中测行业绩承诺期间的累计实现净利润超过累计承诺净利润，则在最后一期实现净利润的《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后的 30 日内，将累

计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。因奖励而发生的税费，由奖励获得者承担。

2、超额业绩奖励范围及方案的确定

就超额业绩奖励名单与金额的确定方式，交易双方签署了《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺与补偿协议之补充协议》，根据协议约定：“超额业绩奖励的核心团队范围、各奖励人员的奖励金额及其实施方案由标的公司董事会审议决定。”

根据公司与交易对方签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易完成后，标的公司在业绩承诺期内董事会由 3 名董事组成，其中建研院委派 2 名董事，业绩承诺方委派 1 名董事，董事长由建研院委派的董事担任。根据《公司章程》及《公司法》相关规定，本次交易完成后上市公司能够对标的公司董事会形成有效约束机制，进而对超额业绩奖励名单及金额进行确定，不存在上市公司无法控制标的公司的风险。

3、超额业绩奖励的会计处理

根据中国证监会会计部《2013 年上市公司年报会计监管报告》对企业合并交易中的业绩奖励问题的相关意见，“通常情况下，如果款项的支付以相关人员未来期间的任职为条件，那么相关款项很可能是职工薪酬而不是企业合并的合并成本”。

根据本次交易相关方签署的《业绩承诺与补偿协议》约定：将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。因奖励而发生的税费，由奖励获得者承担。

根据《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》第二条规定：“职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。”本次奖励支付对象为届时的核心团队，核心团队范围为届时经董事会考核通过经营、管理、技术、研发等方面作出突出贡献的人员，不限于其是否为本次交易时

的交易对手，该项支付安排实质上是为了获取员工服务而给予的激励和报酬，故应作为职工薪酬核算，不涉及或有对价。

根据该业绩奖励计划和《企业会计准则第9号-职工薪酬》的有关规定，在2019年度、2020年度、2021年度、2022年度结合标的公司实际经营业绩对该超额业绩奖励的可实现性进行最佳估计，并分别于2019年度、2020年度、2021年度、2022年度计提当年应承担的奖励金额，计入当期管理费用和应付职工薪酬。

（六）与应收账款相关的补偿安排

交易双方约定，以标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的90%为基数（含其他应收账款，下同），对于标的公司截至2024年12月31日已收回的2022年末应收账款与前述基数之间的差额，补偿义务人应在2024年度专项审计报告出具后30日内向上市公司支付现金予以补足。若2022年末的应收账款在2022年年底前已经计提坏账准备的，则补偿义务人就应收账款所应补足的金额应当扣减已经计提坏账准备的金额，余额由补偿义务人向上市公司补足。补偿义务人未能在前述期限之内补足的，应当继续履行补足义务并按日计算延迟支付的利息，日利率为应付而未付部分的万分之五。如标的公司嗣后收回上述2024年末尚未收回的2022年末应收账款，则上市公司在中测行收到每一笔上述应收账款的5个工作日内，将相应金额的补偿款无息返还给补偿义务人，但该等返款款项总金额以补偿义务人依照前述约定向上市公司作出的补偿金额为限。上市公司未能在前述期限之内返还的，应当继续履行返还义务并按日计算延迟返还的利息，日利率为应返还而未返还部分的万分之五。

对于标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的10%，标的公司的交易对方应负责取得收款权力的凭据。

标的公司的应收账款坏账计提政策应严格按照《企业会计准则》的相关规定执行，并符合上市公司合并报表的编制要求。

十一、本次重组的原则性意见及相关股份减持计划

（一）控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

公司的控股股东及实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生对本次重组的原则性意见如下：

“本次重组完成后，上市公司将通过与标的公司在客户、技术、产品、资源等方面的协同效应拓展在工程质量检测领域的业务布局，本次交易有助于增强上市公司盈利能力和整体抗风险能力，能够为上市公司及全体股东带来良好的回报。

作为上市公司的控股股东、实际控制人，本人同意上市公司本次重组方案并在有利于上市公司的前提下积极促进本次交易顺利进行。”

（二）控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东的一致行动人徐蓉于2018年10月30日发布了《相关股东减持股份计划公告》，具体减持计划披露如下：

股东名称	计划减持数量	计划减持比例	减持方式	竞价交易减持期间	减持合理价格区间	拟减持股份来源	拟减持原因
徐蓉	不超过1,420,948股	不超过1.1358%	竞价交易减持、大宗交易减持、协议转让减持均不超过1,420,948股	2018/11/20—2019/5/17	按市场价格	公司首次公开发行股票并上市前股份及发行上市后以资本公积金转增股本	个人资金需求

截至本报告签署之日，上述减持计划已到期，徐蓉女士已减持数量为0股，当前持股比例为1.1358%。

徐蓉女士于2019年4月16日出具《资产重组实施期间的股份减持意向告知函》，具体减持意向如下：

“自2019年5月20日至本次资产重组实施完毕，计划减持数量不超过1,420,948股，计划减持比例不超过1.1358%。”

除此之外，上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕之日期间，不存在通过任何方式减持其所持有的上市

公司股份的计划。

十二、独立财务顾问的保荐资格

建研院聘请东吴证券股份有限公司担任本次交易的独立财务顾问，东吴证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐机构资格。

声明与承诺

东吴证券股份有限公司接受苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司的委托,担任建研院本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的独立财务顾问,就该事项向建研院的全体股东提供独立意见,并做出如下声明与承诺:

一、独立财务顾问声明

1、本独立财务顾问报告是依据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法(2016年修订)》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件(2018年修订)》等法律、法规和规范性文件的有关规定及要求,按照行业公认的业务标准、道德规范,本着诚实信用和勤勉尽责的原则,通过尽职调查和对重组报告书等的审慎核查后出具的,以供中国证监会、上海证券交易所及有关各方参考。

2、本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方提供。提供方对所提供资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责,保证资料无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏,并对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担个别和连带法律责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

3、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对独立财务顾问报告做任何解释或者说明。

4、本独立财务顾问提醒投资者:本报告不构成对建研院的任何投资建议和意见,本独立财务顾问对投资者根据本报告做出的投资决策可能导致的风险,不承担任何责任,投资者应认真阅读建研院发布的关于本次交易的公告。

二、独立财务顾问承诺

作为建研院本次重组的独立财务顾问,本独立财务顾问承诺如下:

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务,有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查,确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信建研院本次资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问报告已经提交东吴证券内核机构审查，内核机构同意出具本独立财务顾问报告。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

通过本次交易，上市公司将收购中测行 100.00%股权。本次交易完成后，中测行将成为上市公司全资子公司，上市公司将进一步强化公司的核心检测业务，进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力，扩大公司的区位优势。

（一）本次交易的背景

1、国家及地方政策支持检测行业的发展

2014 年，国务院办公厅下发《关于整合检验检测认证机构的实施意见》（国办发[2014]8 号），提出清理现有法律法规和政策文件中不利于检验检测认证市场健康发展的规定，减少检验检测认证项目的行政许可，有序开放检验检测认证市场，打破部门垄断和行业壁垒，鼓励和支持社会力量开展检验检测认证业务，积极发展混合所有制检验检测认证机构，加大政府购买服务力度，营造各类主体公平竞争的市场环境。在良好的市场竞争环境下，一批具有品牌、技术、资金、管理等优势的民营第三方检测认证机构将会获得越来越多的发展空间和机会。

2014 年，国务院下发《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》（国发[2014]26 号），明确了引导检验检测认证机构集聚发展，推进整合业务相同或相近的检验检测认证机构的发展目标。把检验检测认证作为现阶段我国生产性服务业重点发展的内容之一，提出“要加快发展第三方检验检测认证服务，鼓励不同所有制检验检测认证机构平等参与市场竞争，不断增强权威性和公信力，为提高产品质量提供有力的支持保障服务。”

随着《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）、《认证认可检验检测发展“十三五”规划》、《建设工程质量检测管理办法》、《建设工程质量管理条例》等行业指导性文件的陆续印发，检测行业发展政策环境得以进一步优化。随着我国经济结构的调整和转型升级发展，工程检测行业作为国家质量发展战略的重要基础，也受到了高度重视，属于国家产业政策重点支持的行业。

2、基础设施建设需求为工程检测行业创造巨大市场空间

国家统计局数据显示，2018 年全社会固定资产投资总额为 645,675.00 亿元，较上年增长 0.69%；2018 年全国建筑业总产值为 235,086.00 亿元，较上年增长 9.88%。依据国家发展改革委 2019 年 2 月份发布的《2018 年全国固定资产投资发展趋势监测报告及 2019 年投资形势展望》，2018 年全国拟建项目（指已经办理审批、核准或备案手续的项目）数量增势较好，同比增长 15.5%，为 2019 年投资平稳运行提供坚实的项目储备基础，固定资产投资稳步增长。

在国内基础设施建设发展迅速的背景下，工程检测行业规模不断扩大。根据中国国家认证认可监督管理委员会的数据，截至 **2018 年底**，全国认证认可检验检测机构达到 **39,472** 家，数量较 **2017 年底**增长 **8.66%**；**2018 年**全国检验检测服务业实现营收共计 **2,810.50** 亿元，较上年增长 **18.21%**；在科研投入方面共计投入 **158.38** 亿元，研发收入比达到 **5.64%**；全年吸纳就业人口 **117.43** 万人，较上年增长 **4.91%**。

工程检测行业呈持续增长态势。随着国家“一带一路”、“长三角一体化”、“长江经济带”、“京津冀协同发展”等国家战略的逐步实施及“十三五”规划的逐步落地，将带动大量基础设施建设项目，为工程检测行业带来良好的市场机遇。

3、标的公司具有较强竞争优势

多年来，标的公司一直专注于检验检测领域的探索发展、开拓创新。标的公司汇集了大量优秀人才，形成了一批以学科带头人核心，骨干人员为中坚，专业互补的团队，近年来先后参与的上海市重大工程、标志性工程近 400 项，多次获得市级、全国性荣誉，主要包括“上海市建设工程质量检测系统先进集体”、“上海市重大工程立功竞赛优秀公司称号”、“上海市建设工程检测机构检测综合奖”、“建设工程质量检测 AAA 级信用机构”等，在行业内具有较强竞争优势。

4、资本市场为公司开展并购重组创造了有利条件

公司于 2017 年 9 月在上海证券交易所上市，极大充实了资本实力，同时为对外并购提供了良好的平台。作为上市公司，除了使用自有资金以外，建研院还可以通过发行股份支付收购价款，实施更大规模的并购交易；上市公司股份与货币资金相比具备增值空间，在交易中容易得到交易对方的认可。拥有股份支付手

段，是本公司在并购交易中相对于非上市公司的重要优势之一。

近几年，我国资本市场并购重组非常活跃，大量上市公司通过并购重组，特别是市场化的并购重组进行产业整合，实现了跨越式的发展。在此背景下，建研院围绕公司的发展战略，通过并购工程检测领域的优质企业，以迅速扩展公司的区位优势，促进上市公司业绩持续增长，为股东创造更大价值。

（二）本次交易的目的

1、有利于上市公司拓展工程检测业务的业务区域

长三角区域一体化已上升至国家战略，上市公司所在地苏州位于江苏省东南部，长江三角洲中部，是江苏长江经济带重要组成部分，东临上海，南接嘉兴，西抱太湖，北依长江。标的公司所在地上海处长江三角洲经济区，区位优势突出，经济实力雄厚，服务行业发达，具有全球资源配置能力。

上市公司目前业务主要集中在江苏地区，虽然单一的区域集中有利于公司在区域内的专业化经营，但随着江苏省内行业竞争的日益加剧，区域集中的风险也将随之加大，而中测行深耕上海市场，具有良好发展基础，检验检测资质齐全，尤其在工程检测多样性方面具有先发优势，检测下游涵盖房建、市政、桥梁、公路、水利工程等众多工程领域，除拥有《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》外，还具有公路工程、桥梁隧道、水利工程、雷电防护装置等不同专业工程领域的检验检测证书。

本次交易完成后，上市公司在拓宽工程检测业务范围的同时，能够扩大公司的区位优势，随着长三角一体化的发展进程，公司的区位优势将日益凸显。对上市公司进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力具有重要的意义。上市公司与标的公司技术及经验共享，上市公司将在资金和市场资源方面为中测行提供支持，中测行可以利用上市公司现有的客户资源基础拓展更多的业务，而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而实现优势互补，发挥协同效应。

本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润水平将得以提升，有利于进一步提升公司市场拓展能力、资源控制能力、抗风险能力和后续发展

能力，提升公司的盈利水平，使股东利益最大化。

2、加强优势互补，发挥协同效应

建研院一直致力于建筑行业高新技术的开发与应用，现已发展成为集研发、生产、施工、技术服务等于一体的综合性高新技术企业，可以提供建筑行业的一体化服务方案。公司的检测业务主要由子公司苏州市建设工程质量检测中心有限公司、吴江市建设工程质量检测中心有限公司、常熟市东南工程质量检测有限责任公司和太仓市建设工程质量检测中心有限公司承担，但检测领域主要为建筑工程，拥有的主要资质为《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》等。中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，检测下游涵盖房建、市政、桥梁、公路、水利工程等众多工程领域，除拥有《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》外，还具有公路工程、桥梁隧道、水利工程、雷电防护装置等不同专业工程领域的检验检测证书。

基于中测行在工程检测领域业务范围的多样性，若本次交易成功实施，对上市公司进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力具有重要的意义。上市公司与标的公司技术及经验共享，上市公司将在资金和市场资源方面为中测行提供支持，中测行可以利用上市公司现有的客户资源基础拓展更多的业务，而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而实现优势互补，发挥协同效应。

3、通过本次交易，提升上市公司整体盈利能力

本次交易完成后，标的公司将成为公司的全资子公司。根据交易对方的业绩承诺，中测行 2019-2022 年度归属于母公司所有者净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元、3,920 万元。本次交易将为上市公司培养稳定的业绩增长点，进一步增强公司未来的整体盈利能力。

本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润水平将得以提升，有利于进一步提升公司市场拓展能力、资源控制能力、抗风险能力和后续发展能力，

提升公司的盈利水平，使股东利益最大化。

二、本次交易决策过程和批准情况

（一）建研院本次资产重组已经履行的审批程序

1、本次交易方案已获得中测行股东会审议通过；

2、2019年4月16日，上市公司召开第二届董事会第八次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案及相关议案。2019年4月30日，上市公司召开第二届董事会第十次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案（修订稿）及相关议案。

3、2019年5月29日，上市公司召开第二届董事会第十一次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）及相关议案。

4、2019年6月14日，上市公司召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）及相关议案。

5、2019年8月13日，上市公司召开第二届董事会第十四次会议，审议通过因本次重组相关的审计报告、审阅报告有效期已届满后更新财务数据编制的报告书及摘要等议案。

（二）尚需履行的审批程序

1、本次交易方案尚需获得中国证监会的核准；

2、其他可能涉及的批准或核准。

三、本次交易具体方案

（一）交易方案概况

本次交易方案为：本公司拟通过发行股份及支付现金方式购买冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴

容共 11 名自然人所持有的中测行 100%股权。同时，公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金。

1、标的资产的估值及交易作价

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/预估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100%的股权交易作价为 29,050.10 万元。

2、标的资产价款的支付方式

经交易各方协商，购买中测行 100%股权总价由建研院以发行股份及支付现金的方式支付，其中，股份对价的比例占交易总价的 70%，现金对价占交易总价的 30%，按照 12.84 元/股发行价格计算，上市公司拟发行 15,837,276 股。具体支付情况如下：

序号	交易对方姓名	持有中测行的股权比例（%）	交易对价总金额（万元）	通过本次交易获得的对价		
				获得现金对价（万元）	获得股份对价（万元）	折合股份数量（股）
1	冯国宝	45.1562	13,117.9213	3,935.3764	9,182.5449	7,151,514
2	丁整伟	15.0000	4,357.5150	1,307.2545	3,050.2605	2,375,592
3	吴庭翔	8.5000	2,469.2585	740.7776	1,728.4810	1,346,168
4	龚惠琴	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	841,355
5	姚建阳	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	841,355
6	颜忠明	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	673,084
7	潘文卿	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	673,084
8	陈尧江	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	673,084
9	房峻松	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	504,813
10	乐嘉麟	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	504,813
11	吴容	1.5938	463.0005	138.9001	324.1003	252,414
合计		100.0000	29,050.1000	8,715.0300	20,335.0700	15,837,276

注：以上股份对价数量计算结果若出现小数的情况，则向下取整数作为本次股份对价的数量；若发行价格调整的，股份支付数量相应调整。

3、募集配套资金

公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 19,915.03 万元，不超过拟购买资产股份支付对价的 100%；发行股份数量不超过 1,690 万股，不超过本次发行前公司总股本的 20%。本次募集配套资金用于支付本次交易现金对价和中介机构费用等交易税费。

本次募集配套资金的生效和实施以本次购买资产的成功实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次购买资产的实施。

（二）发行股份及支付现金购买资产

1、发行种类和面值

本次向特定对象发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。

2、发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的股份发行方式为非公开发行，股份发行对象为冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共11名交易对方。

3、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

按照《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的定价基准日为建研院第二届董事会第八次会议决议公告日。本次定价基准日前20个交易日、60个交易日、120个交易日股票交易均价具体情况如下表所示：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价90%（元/股）
前20个交易日	18.40	16.56
前60个交易日	17.56	15.80
前120个交易日	18.55	16.70

经交易各方协商确认，本次交易的股份发行价格选择首次董事会决议公告日前20个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次交易的股份发行价格按照不低于首次董事会决议公告日前20个交易日股票交易均价的90%的原则，经各方协商一致确定为18.07元/股。本次交易涉及的发行股票的最终发行价格或定价原则尚须经上市公司股东大会批准。

在本次发行的定价基准日至本次发行完成日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

配股： $P1 = (P0 + A \times k) / (1 + k)$ ；

上述两项同时进行： $P1 = (P0 + A \times k) / (1 + n + k)$ ；

派送现金股利： $P1 = P0 - D$ ；

上述三项同时进行： $P1 = (P0 - D + A \times k) / (1 + n + k)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， k 为配股率， A 为配股价， D 为该次每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的发行价格。

2019年5月21日，公司2018年年度股东大会审议通过了《2018年度利润分配预案》，同意公司以总股本125,104,000股为基础，向全体股东每10股派发现金红利1.05元（含税），合计派发现金红利13,135,920元（含税）。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计转增50,041,600股，转增后公司总股本增加至175,145,600股。

根据建研院2019年5月29日公告的《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司2018年年度权益分派实施公告》，建研院2018年度权益分派股权登记日为2019年6月4日，除权除息日为2019年6月5日。

根据上述权益分派方案，本次交易的发行价格调整为12.84元/股。

4、发行数量

本次交易发行的股份数量将按照下述公式确定：

本次向交易对方发行的股份数量=全部交易对方所持标的资产的交易价格*70%÷本次发行股份的发行价格。

公司向交易对方发行股份的数量应为整数，精确至个位。若经确定的对价股份数为非整数，交易对方同意放弃余数部分所代表的对价股份数，放弃余数部分对应的价值计入公司的资本公积。本次发行股份的数量以中国证监会最终核准确定的股份数量为准。

在发行股份购买资产定价基准日至股份发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，发行数量将根据发行价格的调整相

应进行调整。

5、上市地点

本次向特定对象发行的股票拟在上海证券交易所上市。

6、本次发行股份锁定期

本次建研院发行股份购买中测行 100%股权的交易对方冯国宝等 11 名自然人以资产认购而取得的建研院股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。12 个月之后，在盈利承诺期内若实现盈利承诺，或者虽未实现盈利承诺但履行完毕盈利补偿，则按照下表所示比例分四期解禁可转让股份：

序号	交易对方	第一期	第二期	第三期	第四期	转让中测行股权所获得的股份数量(股)
1	冯国宝	25%	25%	25%	25%	7,151,514
2	丁整伟	25%	25%	25%	25%	2,375,592
3	吴庭翔	25%	25%	25%	25%	1,346,168
4	姚建阳	25%	25%	25%	25%	841,355
5	龚惠琴	25%	25%	25%	25%	841,355
6	陈尧江	25%	25%	25%	25%	673,084
7	潘文卿	25%	25%	25%	25%	673,084
8	颜忠明	25%	25%	25%	25%	673,084
9	房峻松	25%	25%	25%	25%	504,813
10	乐嘉麟	25%	25%	25%	25%	504,813
11	吴容	25%	25%	25%	25%	252,414
合计		-	-	-	-	15,837,276

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（即冯国宝等 11 名交易对象）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25%可以解

除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25%可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

在锁定期内，未经上市公司书面同意，交易对方不得将其持有的上市公司股份质押给第三方或在该等股份上设定其他任何权利限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

7、上市公司滚存未分配利润安排

本次发行完成后，上市公司本次发行前的滚存未分配利润由其新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

（三）募集配套资金

本次募集配套资金的发行方式为非公开发行，上市公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 19,915.03 万元，不超过拟购买资产股份支付对价的 100%；发行股份数量不超过 1,690 万股，不超过本次发行前公司总股本的 20%。本次募集配套资金扣除中介机构费用及其他相关费用后，拟用于补充流动资金，用于补充流动资金的比例将不超过募集配套资金总额的 50%。

本次募集配套资金的生效和实施以本次购买资产的成功实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次购买资产的实施。

公司募集配套资金的具体情况如下：

1、发行股份的种类和面值

本次非公开发行募集配套资金的股票为人民币普通股（A股），每股面值人民币 1.00 元。

2、发行方式及发行对象

本次募集配套资金的发行方式为非公开发行，发行对象为不超过 10 名特定投资者，包括证券投资基金、保险机构投资者、信托公司、财务公司、证券公司、合格境外机构投资者、自然人及其他符合法定条件的合格投资者。证券投资基金管理公司以及其管理的 2 只以上基金认购本次发行股份募集配套资金的，视为一个发行对象。

3、定价基准日、定价原则及发行价格

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日。

本次募集配套资金的股份发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。最终发行价格在本公司取得中国证监会关于本次交易的核准批文后，由本公司董事会根据股东大会的授权，按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权变动事项，本次发行股份价格将作相应调整。

4、发行数量

公司通过询价的方式向不超过 10 名（含 10 名）符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，募集配套资金不超过 19,915.03 万元，发行股份数量不超过 1,690 万股。本次拟购买资产交易价格为 29,050.10 万元，其中发行股份支付对价为 20,335.07 万元，募集配套资金不超过本次拟购买资产股份支付对价的 100%；发行前公司总股本为 17,514.56 万股，发行数量不超过发行前公司总股本的 20%。

在该范围内，最终发行数量将按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，由董事会根据股东大会的授权，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次交易募集配套资金的发行数量亦将作相应调整。

5、股份锁定期

本次交易向特定投资者募集配套资金所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得上市交易。

本次发行完成后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

若本次募集配套资金的发行对象所认购股份的锁定期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及本次募集配套资金的发行对象将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

6、募集配套资金用途

本次交易募集配套资金拟用于以下用途：

序号	项目	金额（万元）
1	支付本次重组现金对价	8,715.03
2	支付中介费用等交易税费	1,500.00
3	补充流动资金	9,700.00
合计		19,915.03

若本次募集配套资金未被中国证监会及其授权机关核准或募集配套资金发行失败或募集配套资金不足，则公司以自筹资金解决。募集配套资金到位前，公司可根据实际情况先行投入自筹资金，并在募集资金到位之后予以置换。

（四）利润承诺与补偿

1、业绩承诺

根据本次交易安排，公司与补偿义务人即业绩承诺方签署的《业绩承诺与补

偿协议》，冯国宝等 11 名交易对方承诺标的公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）不低于以下数值：

单位：万元

标的公司	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
中测行	3,200	3,424	3,664	3,920

2、补偿义务

交易实施完毕后，由建研院在承诺期各会计年度结束后聘请交易双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对中测行实际盈利情况出具《专项审计报告》。承诺年度实现净利润应根据合格审计机构出具的《专项审计报告》结果进行确定。上述净利润指归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）。

如出现实现净利润数低于承诺净利润数而需要补偿义务人进行补偿的情形，公司应在需补偿当年年报公告后一个月内按照协议规定的公式计算并确定补偿义务人当年应补偿金额，同时根据当年应补偿金额确定补偿义务人当年应补偿的股份数量及应补偿的现金数，向补偿义务人就承担补偿义务事宜发出书面通知，并由董事会审议股份补偿事宜；董事会应在年度报告公告后两个月内就补偿义务人当年应补偿股份的回购及后续注销事宜召开股东大会，审议通过股份回购议案（上市公司将以壹元人民币的名义总价定向回购补偿义务人当年应补偿股份）并完成回购股份的注销工作。如须现金补偿，补偿义务人应在建研院董事会决议日后一个月内将应补偿的现金足额汇入公司董事会确定的银行账户。

标的公司的交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟对实现约定的承诺利润全额承担连带保证责任，交易对方中的其他方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对承诺利润承担偿付责任，冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

3、利润补偿方式及数额

补偿期限内每个会计年度应补偿的金额为当年按照“累积计算补偿公式”计

算的当年应补偿金额。

按照“累积计算补偿公式”计算的当年应补偿金额如下：

当期应补偿金额=[（截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各期的承诺净利润数总和]×标的股权的交易价格-累计已补偿金额。

上述公式所称补偿期限为 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年四个会计年度。在逐年补偿的情况下，当年计算的应补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。

补偿义务发生时，补偿义务人应当首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿，股份补偿仍不足的，补偿义务人应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿。

标的公司的补偿义务人按照各自在本次交易中所取得的对价的金额占前述各方所取得的对价金额总和的比例承担补偿责任。标的公司的每名补偿义务人应补偿股份数的计算公式如下：应补偿股份数=当年应补偿金额÷本次发行价格（元/股）×（本次交易前该名补偿义务人持有标的公司出资额÷本次交易前该标的公司全体补偿义务人持有该标的公司出资额）。

各补偿义务人应补偿股份的总数不超过其通过本次交易获得的股份总数及其在补偿期限内获得的建研院送股、转增的股份数。

若建研院在盈利补偿期限内派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则补偿股份数和发行价格相应调整。

各补偿义务人以本次交易取得的交易总对价为上限进行补偿。

4、减值测试

补偿期限届满后，上市公司应聘请各方认可的具有证券、期货相关业务许可证的会计师事务所将对拟购买资产进行减值测试，并在标的公司补偿期限最后一个会计年度的《专项审计报告》出具后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。除非法律有强制性规定，《减值测试报告》采取的估值方法应与本次交易的《评估

报告》保持一致。

若根据前述《减值测试报告》，标的公司期末减值额/标的资产交易总价>补偿期限内已补偿股份总数/交易对方认购股份总数，则交易对方需另行补偿股份，补偿的股份数量为：期末减值额/每股发行价格－补偿期限内已补偿股份总数。当期交易对方股份不足补偿的部分，应按照发行价格乘以不足股份数量以现金补偿。

交易对方在标的公司利润补偿期限最后一会计年度《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后 30 个工作日内应按照《业绩承诺与补偿协议》的约定履行相应的补偿义务。未能在前述期限之内补偿的，应当继续履行补偿责任并按日计算延迟支付的利息，日利率为应付而未付部分的万分之五。

标的公司的交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟对减值测试应补偿金额全额承担连带保证责任，交易对方中的其他方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对减值测试应补偿金额承担偿付责任，冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

5、超额业绩奖励

(1) 超额业绩奖励安排

如中测行业绩承诺期间的累计实现净利润超过累计承诺净利润，则在最后一期实现净利润的《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后的 30 日内，将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。因奖励而发生的税费，由奖励获得者承担。

(2) 超额业绩奖励范围及方案的确定

就超额业绩奖励名单与金额的确定方式，交易双方签署了《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺与补偿协议之补充协议》，根据协议约定：“超额业绩奖励的核心团队范围、各奖励人员的奖励金额及其实施方案由标的公司董事会审议决定。”

根据公司与交易对方签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易完成后，标的公司在业绩承诺期内董事会由 3 名董事组成，其中建研院委派 2 名董事，业绩承诺方委派 1 名董事，董事长由建研院委派的董事担任。根据《公司章程》及《公司法》相关规定，本次交易完成后上市公司能够对标的公司董事会形成有效约束机制，进而对超额业绩奖励名单及金额进行确定，不存在上市公司无法控制标的公司的风险。

（3）超额业绩奖励的会计处理

根据中国证监会会计部《2013 年上市公司年报会计监管报告》对企业合并交易中的业绩奖励问题的相关意见，“通常情况下，如果款项的支付以相关人员未来期间的任职为条件，那么相关款项很可能是职工薪酬而不是企业合并的合并成本”。

根据本次交易相关方签署的《业绩承诺与补偿协议》约定：将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。因奖励而发生的税费，由奖励获得者承担。

根据《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》第二条规定：“职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。”本次奖励支付对象为届时的核心团队，核心团队范围为届时经董事会考核通过在经营、管理、技术、研发等方面作出突出贡献的人员，不限于其是否为本次交易时的交易对手，该项支付安排实质上是为了获取员工服务而给予的激励和报酬，故应作为职工薪酬核算，不涉及或有对价。

根据该业绩奖励计划和《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》的有关规定，在 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度结合标的公司实际经营业绩对该超额业绩奖励的可实现性进行最佳估计，并分别于 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度计提当年应承担的奖励金额，计入当期管理费用和应付职工薪酬。

（4）超额业绩奖励的原因、依据及合理性

①设置超额业绩奖励的原因

上市公司本次收购的标的公司具备典型的轻资产特征，决定其经营业绩的核心要素为标的公司拥有的经营、管理、技术、研发等方面人才，而能否有效激发并释放经营、管理、技术、研发等方面人才的主动性成为关键。为充分激励标的公司核心团队的经营活力和主动性，更好地完成业绩承诺并创造更大的经营效益，以达到共享超额经营成果以及交易各方共赢的目的，从而有利于保障上市公司及全体投资者的利益，上市公司与交易对方基于市场化原则，根据中国证监会关于并购重组业绩奖励的相关规定，商谈并达成交易完成后的超额业绩奖励安排。

②超额业绩奖励设置依据及合理性

根据中国证监会《关于并购重组业绩奖励有关问题与解答》，业绩奖励安排应基于标的资产实际盈利数大于预测数的超额部分，奖励总额不应超过其超额业绩部分的 100%，且不超过其交易作价的 20%。本次设置的业绩奖励为：如中测行业绩承诺期间的累计实现净利润超过累计承诺净利润，则在最后一期实现净利润的《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后的 30 日内，将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。

本次业绩奖励是以标的公司实现超额业绩为前提，并参照资本市场类似交易案例，充分考虑了监管机构的相关规定、上市公司全体股东的利益、对标的公司核心团队的激励效果、交易完成后被收购标的核心团队超额业绩的贡献等多项因素，基于公平交易原则，并依据中国证监会《关于并购重组业绩奖励有关问题与解答》中对业绩奖励要求的规定，交易双方协商一致后确定业绩奖励的规则和内容，有利于标的公司业绩承诺的实现及其长期稳定发展。本次业绩奖励仅为超额业绩的部分奖励，并非全额奖励，奖励总额不超过其超额业绩部分的 100%，亦不超过本次资产交易价格的 20%。因此，本次交易超额业绩奖励设置具备合理性。

6、与应收账款相关的补偿安排

交易双方约定，以标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的90%为基数（含其他应收账款，下同），对于标的公司截至2024年12月31日已收回的2022年末应收账款与前述基数之间的差额，补偿义务人应在2024年度专项审计报告出具后30日内向上市公司支付现金予以补足。若2022年末的应收账款在2022年年底

前已经计提坏账准备的，则补偿义务人就应收账款所应补足的金额应当扣减已经计提坏账准备的金额，余额由补偿义务人向上市公司补足。补偿义务人未能在前述期限之内补足的，应当继续履行补足义务并按日计算延迟支付的利息，日利率为应付而未付部分的万分之五。如标的公司嗣后收回上述2024年末尚未收回的2022年末应收账款，则上市公司在中测行收到每一笔上述应收账款的5个工作日内，将相应金额的补偿款无息返还给补偿义务人，但该等返款款项总金额以补偿义务人依照前述约定向上市公司作出的补偿金额为限。上市公司未能在前述期限之内返还的，应当继续履行返还义务并按日计算延迟返还的利息，日利率为应返还而未返还部分的万分之五。

对于标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的10%，标的公司的交易对方应负责取得收款权力的凭据。

标的公司的应收账款坏账计提政策应严格按照《企业会计准则》的相关规定执行，并符合上市公司合并报表的编制要求。

四、本次重组对上市公司的影响

（一）对上市公司股权结构的影响

本次交易前，上市公司的总股本为 175,145,600 股，根据本次交易方案，本次拟向发行股份及支付现金购买资产之交易对方发行股份数量为 15,837,276 股。本次交易完成后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后 募集配套资金前		本次交易后 募集配套资金后	
	持股数（股）	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
吴小翔	15,754,984	9.00%	15,754,984	8.25%	15,754,984	7.58%
王惠明	13,317,781	7.60%	13,317,781	6.97%	13,317,781	6.41%
吴其超	13,317,780	7.60%	13,317,780	6.97%	13,317,780	6.41%
黄春生	13,317,781	7.60%	13,317,781	6.97%	13,317,781	6.41%
其他股东	119,437,274	68.19%	119,437,274	62.54%	119,437,274	57.45%
冯国宝	-	-	7,151,514	3.74%	7,151,514	3.44%
丁整伟	-	-	2,375,592	1.24%	2,375,592	1.14%

股东名称	本次交易前		本次交易后 募集配套资金前		本次交易后 募集配套资金后	
	持股数（股）	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
吴庭翔	-	-	1,346,168	0.70%	1,346,168	0.65%
姚建阳	-	-	841,355	0.44%	841,355	0.40%
龚惠琴	-	-	841,355	0.44%	841,355	0.40%
陈尧江	-	-	673,084	0.35%	673,084	0.32%
潘文卿	-	-	673,084	0.35%	673,084	0.32%
颜忠明	-	-	673,084	0.35%	673,084	0.32%
房峻松	-	-	504,813	0.26%	504,813	0.24%
乐嘉麟	-	-	504,813	0.26%	504,813	0.24%
吴容	-	-	252,414	0.13%	252,414	0.12%
募集配套 资金认购 方	-	-		0.00%	16,900,000	8.13%
总股本	175,145,600	100.00%	190,982,876	100.00%	207,882,876	100.00%

注 1：本次发行股份购买资产的发行价格为 12.84 元/股。

注 2：由于本次配套融资的发行价格及发行数量尚未确定，上述测算中假设配套融资的发行股份数量按照上限 1,690.00 万股计算。

本次交易前，吴小翔、王惠明、吴其超和黄春生为公司持股5%以上的股东，四人合计持有公司5,570.83万股，占上市公司总股本的31.81%，为上市公司的控股股东、实际控制人；本次交易完成后，不考虑募集配套资金的影响，持股5%以上的股东仍为吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生，吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生四人合计持有公司5,570.83万股，占上市公司总股本的29.17%，仍为上市公司的控股股东及实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

（二）对上市公司主要财务指标的影响

根据公证天业出具的上市公司报告期《备考审阅报告》及 2018 年度经审计数据和 2019 年上半年度未经审计的财务数据，公司本次交易前后的主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月/2019 年 6 月 30 日		2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产总额	96,548.96	127,783.80	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	72,657.80	93,940.24	69,801.49	90,136.56
营业收入	26,483.05	32,587.13	49,460.64	63,813.67
利润总额	3,604.72	4,694.87	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	2,788.77	3,736.14	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.16	0.20	0.37	0.50

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份，因 2019 年实施 2018 年度利润分配方案（每 10 股转增 4 股，并每 10 股派发 1.05 元）对 2018 年度每股收益进行调整。

本次交易完成后，因中测行将纳入上市公司合并范围，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均有所提高。

因此，本次交易有利于增强上市公司的盈利能力，为上市公司全体股东创造更多价值及更好的资本回报。

（三）对上市公司业务的影响

本次交易前，上市公司主要从事检测、监理、设计、专业施工等工程技术服务以及新型建筑材料销售。上市公司的主营业务包括工程技术服务以及新型建筑材料生产销售。其中，工程技术服务包括工程检测、工程专业施工（保温、防水、加固）、工程设计以及工程监理等；新型建筑材料包括防水卷材、防水涂料、保温材料、混凝土外加剂、建筑结构胶等产品的研发、生产和销售。报告期内，上市公司业务稳步发展，保持以工程检测为龙头的业务结构，主营业务未发生重大变化。

标的公司主营业务为工程检测，与上市公司主营业务及运营模式趋同，本次交易完成后，上市公司在拓宽工程检测业务范围的同时，能够扩大上市公司的区位优势，随着长三角一体化的发展进程，上市公司的区位优势将日益凸显。

交易前和交易后，上市公司报告期内主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

交易前						
项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程检测	11,188.32	42.25%	19,450.96	39.33%	18,472.52	41.79%
工程专业施工	6,964.35	26.30%	13,749.34	27.80%	11,988.49	27.12%
工程监理	2,089.03	7.89%	4,673.01	9.45%	4,184.53	9.47%
工程设计	1,268.27	4.79%	2,639.57	5.34%	1,801.87	4.08%
综合服务	520.00	1.96%	2,189.71	4.43%	1,213.95	2.75%
商品销售	4,453.09	16.81%	6,758.05	13.66%	6,537.18	14.79%
主营业务收入合计	26,483.05	100.00%	49,460.64	100.00%	44,198.55	100.00%
交易后						
项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	金额	金额	占比
工程检测	17,292.40	53.07%	33,803.98	52.97%	30,307.09	54.09%
工程专业施工	6,964.35	21.37%	13,749.34	21.55%	11,988.49	21.40%
工程监理	2,089.03	6.41%	4,673.01	7.32%	4,184.53	7.47%
工程设计	1,268.27	3.89%	2,639.57	4.14%	1,801.87	3.22%
综合服务	520.00	1.60%	2,189.71	3.43%	1,213.95	2.17%
商品销售	4,453.09	13.67%	6,758.05	10.59%	6,537.18	11.67%
主营业务收入合计	32,587.13	100.00%	63,813.67	100.00%	56,033.12	100.00%

本次交易完成后，上市公司的核心业务工程检测业务将进一步增强。上市公司将通过与标的公司在客户、技术、产品、资源等方面的协同效应拓展在工程质量检测领域的业务布局，本次交易有助于增强上市公司盈利能力和整体抗风险能力，能够为上市公司及全体股东带来良好的回报。

第二节 交易各方

一、上市公司基本情况

（一）基本情况

公司名称：苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司

英文名称：SUZHOU INSTITUTE OF BUILDING SCIENCE GROUP CO.,LTD

上市证券交易所：上海证券交易所

证券简称：建研院

证券代码：603183

注册资本：12,510.40 万元

法定代表人：吴小翔

成立时间：1990 年 03 月 28 日

注册地址：苏州市吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 3 幢

办公地址：苏州市滨河路 1979 号

邮政编码：215000

董事会秘书：钱晴芳

联系电话：0512-68286356

传真：0512-68273924

网址：<http://www.szkjt.com/>

经营范围：建筑技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询、技术培训。建筑材料及产品的研制、开发、生产、销售；建筑工程施工（凭资质证书经营）；计算机软件、硬件及外围设备的研发、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）

（二）上市公司设立及历次股本变动情况

1、股份公司设立情况

公司前身为苏州市建筑科学研究院有限公司（以下简称“建科有限”）。2015 年 1 月 20 日，建科有限召开股东会，决定将建科有限整体变更为股份有限公司。

2015年2月8日，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（苏公S[2015]B1001号），验证截至2015年2月8日，公司已将截至2014年10月31日止经审计的净值127,830,314.83元折合股份60,000,000.00股（每股面值一元），其中60,000,000.00元作为注册资本，其余67,830,314.83元作为资本公积。

2015年2月16日，公司完成股份公司设立的工商登记，并领取了变更登记后的《营业执照》。

公司整体变更设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	股权比例
1	吴小翔	8,038,257	13.40%
2	王惠明	6,794,786	11.32%
3	吴其超	6,794,786	11.32%
4	黄春生	6,794,786	11.32%
5	周培明	2,206,201	3.68%
6	钱晴芳	1,649,266	2.75%
7	顾小平	1,214,076	2.02%
8	刘剑星	1,214,076	2.02%
9	陈辉	1,193,907	1.99%
10	陈健	1,133,391	1.89%
11	李东平	1,093,053	1.82%
12	李郁	1,014,963	1.69%
13	陆秀清	1,014,963	1.69%
14	任遵祥	1,014,963	1.69%
15	王申伦	1,014,963	1.69%
16	王伟	1,014,963	1.69%
17	徐蓉	1,014,963	1.69%
18	张铸键	1,014,963	1.69%
19	赵强	1,014,963	1.69%
20	邵惠欣	743,107	1.24%
21	刘晋良	722,938	1.20%
22	余希安	642,253	1.07%

23	华正元	581,738	0.97%
24	霍祥冠	581,738	0.97%
25	熊航琴	581,738	0.97%
26	徐美娟	561,568	0.94%
27	周玲	561,568	0.94%
28	孙丽英	541,399	0.90%
29	程晖	501,061	0.84%
30	余盛枝	501,061	0.84%
31	周青兰	460,715	0.77%
32	褚莹	440,546	0.73%
33	王宏	440,546	0.73%
34	张俊豪	440,546	0.73%
35	陈静	400,207	0.67%
36	王梁	363,865	0.61%
37	潘澄	323,999	0.54%
38	陈孝兵	319,523	0.53%
39	谢斌	319,523	0.53%
40	江文林	299,353	0.50%
41	吴戈辅	299,353	0.50%
42	张玉君	299,353	0.50%
43	胡忠心	279,184	0.47%
44	倪立新	279,184	0.47%
45	许国华	279,184	0.47%
46	张小挺	279,184	0.47%
47	顾志麟	259,015	0.43%
48	侯银玉	251,911	0.42%
49	马春元	228,940	0.38%
50	陈志芬	226,735	0.38%
51	陈晓龙	218,669	0.36%
52	任凭	214,250	0.36%
53	薛景	202,520	0.34%
54	张志敏	107,237	0.18%
合计		60,000,000	100.00%

2、公司曾用名情况

截至本报告签署之日，公司曾用名如下：

时间节点	名称	备注
1990 年 3 月至 2001 年 6 月	苏州市建筑科学研究所	建科所成立
2001 年 6 月至 2015 年 2 月	苏州市建筑科学研究院有限公司	建科有限成立
2015 年 2 月至今	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	整体变更设立

3、历次股本变动情况

(1) 2015 年 9 月增资

2015 年 9 月 17 日，经建研院 2015 年第二次临时股东大会决议，同意增加股本 600 万股，其中苏州日亚吴中国发创业投资企业（有限合伙）增资 300 万股，占增资后公司股本 4.55%；苏州胡杨林丰益投资中心（有限合伙）增资 300 万股，占增资后公司股本 4.55%。增资价格为 5.45 元/股。

2015 年 9 月 22 日，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）对本次增资进行了验证，出具了《验资报告》（苏公 S[2015]B1017 号）。经审验，截至 2015 年 9 月 21 日，公司已收到股东苏州日亚吴中国发创业投资企业（有限合伙）和苏州胡杨林丰益投资中心（有限合伙）合计缴纳的出资款人民币 32,700,000.00 元，其中：认缴新增注册资本（股本）合计人民币 6,000,000.00 元，超过认缴注册资本（股本）部分的 26,700,000.00 元作为股本溢价计入资本公积。

2015 年 9 月 28 日，公司在苏州市工商行政管理局办理完成了工商变更登记，并换领了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增资后公司股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	股权比例
1	吴小翔	8,038,257	12.18%
2	王惠明	6,794,786	10.30%
3	吴其超	6,794,786	10.30%
4	黄春生	6,794,786	10.30%
5	日亚吴中国发	3,000,000	4.55%
6	胡杨林丰益	3,000,000	4.55%

7	周培明	2,206,201	3.34%
8	钱晴芳	1,649,266	2.50%
9	顾小平	1,214,076	1.84%
10	刘剑星	1,214,076	1.84%
11	陈辉	1,193,907	1.81%
12	陈健	1,133,391	1.72%
13	李东平	1,093,053	1.66%
14	李郁	1,014,963	1.54%
15	陆秀清	1,014,963	1.54%
16	任遵祥	1,014,963	1.54%
17	王申伦	1,014,963	1.54%
18	王伟	1,014,963	1.54%
19	徐蓉	1,014,963	1.54%
20	张铸键	1,014,963	1.54%
21	赵强	1,014,963	1.54%
22	邵惠欣	743,107	1.13%
23	刘晋良	722,938	1.10%
24	余希安	642,253	0.97%
25	华正元	581,738	0.88%
26	霍祥冠	581,738	0.88%
27	熊航琴	581,738	0.88%
28	徐美娟	561,568	0.85%
29	周玲	561,568	0.85%
30	孙丽英	541,399	0.82%
31	程晖	501,061	0.76%
32	余盛枝	501,061	0.76%
33	周青兰	460,715	0.70%
34	褚莹	440,546	0.67%
35	王宏	440,546	0.67%
36	张俊豪	440,546	0.67%
37	陈静	400,207	0.61%
38	王梁	363,865	0.55%
39	潘澄	323,999	0.49%
40	陈孝兵	319,523	0.48%

41	谢斌	319,523	0.48%
42	江文林	299,353	0.45%
43	吴戈辅	299,353	0.45%
44	张玉君	299,353	0.45%
45	胡忠心	279,184	0.42%
46	倪立新	279,184	0.42%
47	许国华	279,184	0.42%
48	张小挺	279,184	0.42%
49	顾志麟	259,015	0.39%
50	侯银玉	251,911	0.38%
51	马春元	228,940	0.35%
52	陈志芬	226,735	0.34%
53	陈晓龙	218,669	0.33%
54	任凭	214,250	0.32%
55	薛景	202,520	0.31%
56	张志敏	107,237	0.16%
合计		66,000,000	100.00%

(2) 2017 年 9 月，首次公开发行股票并上市

2017 年 8 月 11 日，经中国证监会“证监许可[2017]1487 号”《关于核准苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司首次公开发行股票的批复》核准，公司公开发行 2,200 万股人民币普通股，每股面值 1 元，发行价格为 13.56 元/股。

2017 年 8 月 31 日，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具“苏公 W[2017]B126 号”《验资报告》，对该次募集资金情况予以验证。该次公开发行后，公司总股本增至 8,800 万股。

经上交所同意，公司股票于 2017 年 9 月 5 日在上交所挂牌上市交易，证券简称：建研院，证券代码：603183。

首次公开发行股票并上市后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	股权比例
1	吴小翔	8,038,257	9.13%
2	王惠明	6,794,786	7.72%

序号	股东名称	持股数（股）	股权比例
3	吴其超	6,794,786	7.72%
4	黄春生	6,794,786	7.72%
5	日亚吴中国发	3,000,000	3.41%
6	胡杨林丰益	3,000,000	3.41%
7	周培明	2,206,201	2.51%
8	钱晴芳	1,649,266	1.87%
9	顾小平	1,214,076	1.38%
10	刘剑星	1,214,076	1.38%
11	陈辉	1,193,907	1.36%
12	陈健	1,133,391	1.29%
13	李东平	1,093,053	1.24%
14	李郁	1,014,963	1.15%
15	陆秀清	1,014,963	1.15%
16	任遵祥	1,014,963	1.15%
17	王申伦	1,014,963	1.15%
18	王伟	1,014,963	1.15%
19	徐蓉	1,014,963	1.15%
20	张铸键	1,014,963	1.15%
21	赵强	1,014,963	1.15%
22	邵惠欣	743,107	0.84%
23	刘晋良	722,938	0.82%
24	余希安	642,253	0.73%
25	华正元	581,738	0.66%
26	霍祥冠	581,738	0.66%
27	熊航琴	581,738	0.66%
28	徐美娟	561,568	0.64%
29	周玲	561,568	0.64%
30	孙丽英	541,399	0.62%
31	程晖	501,061	0.57%
32	余盛枝	501,061	0.57%
33	周青兰	460,715	0.52%
34	褚莹	440,546	0.50%

序号	股东名称	持股数（股）	股权比例
35	王宏	440,546	0.50%
36	张俊豪	440,546	0.50%
37	陈静	400,207	0.45%
38	王梁	363,865	0.41%
39	潘澄	323,999	0.37%
40	陈孝兵	319,523	0.36%
41	谢斌	319,523	0.36%
42	江文林	299,353	0.34%
43	吴戈辅	299,353	0.34%
44	张玉君	299,353	0.34%
45	胡忠心	279,184	0.32%
46	倪立新	279,184	0.32%
47	许国华	279,184	0.32%
48	张小挺	279,184	0.32%
49	顾志麟	259,015	0.29%
50	侯银玉	251,911	0.29%
51	马春元	228,940	0.26%
52	陈志芬	226,735	0.26%
53	陈晓龙	218,669	0.25%
54	任凭	214,250	0.24%
55	薛景	202,520	0.23%
56	张志敏	107,237	0.12%
57	社会公众股	22,000,000	25.00%
合计		88,000,000	100.00%

（3）2018 年 5 月，资本公积转增股本及权益分派

2018 年 5 月 18 日，公司召开 2017 年度股东大会，审议并通过《2017 年度利润分配预案》的议案，以截止 2017 年 12 月 31 日的公司总股本 8,800 万股为基础，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.25 元（含税），合计派发现金红利 1,980 万元。同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，转增后公司总股本增加至 12,320 万股。

(4) 2018 年 6 月，限制性股票激励计划

2018 年 4 月 26 日，公司召开第二届董事会第二次会议和第二届监事会第二次会议，审议并通过《<2018 年限制性股票激励计划(草案)>及摘要》等相关议案。2018 年 5 月 18 日，公司召开 2017 年年度股东大会，审议并通过《<2018 年限制性股票激励计划(草案)>》等相关议案。2018 年 6 月 8 日，公司召开第二届董事会第三次会议和第二届监事会第三次会议，审议并通过《<关于调整 2018 年限制性股票激励计划授予数量和授予价格的议案>》等相关议案，以 2018 年 6 月 8 日为授予日，向 47 名激励对象合计授予 190.40 万股限制性股票，由激励对象以 13.32 元/股的价格认购。上述股权激励实施完毕后，公司的注册资本变更为 12,510.40 万元。

2018 年 6 月 14 日，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具了苏公 W[2018]B063 号《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司验资报告》，对公司本次限制性股票授予涉及的新增注册资本及实收资本(股本)情况进行了审验。

(5) 2019 年 5 月，资本公积转增股本及权益分派

2019 年 5 月 21 日，公司召开 2018 年度股东大会，审议并通过《2018 年度利润分配预案》的议案，同意公司以总股本 125,104,000 股为基础，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.05 元（含税），合计派发现金红利 13,135,920 元（含税）。同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，共计转增 50,041,600 股，转增后公司总股本增加至 175,145,600 股。

4、股本结构情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（股）	股权比例（%）
吴小翔	15,754,984	9.00
王惠明	13,317,781	7.60
吴其超	13,317,780	7.60
黄春生	13,317,781	7.60
日亚吴中国发	5,880,000	3.36
胡杨林丰益	3,629,912	2.07

股东名称	持股数（股）	股权比例（%）
钱晴芳	3,232,562	1.85
刘剑星	2,379,588	1.36
顾小平	2,379,588	1.36
陈健	2,221,446	1.27
其他股东	99,714,178	56.93
合计	175,145,600	100.00

（三）最近六十个月控制权变动情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，公司最近六十个月控制权未发生变动。

（四）最近三年重大资产重组情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，上市公司最近三年未发生《重组管理办法》所认定的重大资产重组情况。

（五）最近三年主营业务发展情况

本次交易前，公司主要从事检测、监理、设计、专业施工等工程技术服务以及新型建筑材料销售。公司的主营业务包括工程技术服务以及新型建筑材料生产销售。其中，工程技术服务包括工程检测、工程专业施工（保温、防水、加固）、工程设计以及工程监理等；新型建筑材料包括防水卷材、防水涂料、保温材料、混凝土外加剂、建筑结构胶等产品的研发、生产和销售。最近三年，公司业务稳步发展，主营业务未发生重大变化。

（六）公司主要财务指标

公司最近三年及一期主要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019-6-30	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
资产总额	96,548.96	95,917.19	84,175.67	51,094.86
负债总额	22,580.97	24,968.33	19,574.55	18,230.33
所有者权益总额	73,967.99	70,948.87	64,601.12	32,864.53
归属于母公司的所有	72,657.80	69,801.49	64,464.45	32,864.53

者权益				

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	26,483.05	49,460.64	44,398.86	39,207.11
营业利润	3,607.68	7,735.65	7,347.08	6,461.50
利润总额	3,604.72	7,788.04	7,993.88	6,699.93
净利润	2,901.58	6,323.61	6,589.21	5,497.37
归属于母公司所有者的净利润	2,788.77	6,459.58	6,597.54	5,497.37

3、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-5,302.52	210.54	3,180.21	4,956.82
投资活动产生的现金流量净额	-14,488.96	6,085.82	-17,606.60	-6,346.92
筹资活动产生的现金流量净额	689.41	596.96	25,172.61	-1.48
现金及现金等价物净增加额	-19,102.07	6,893.31	10,746.21	-1,391.58

4、主要财务指标

(1) 基本财务指标

项目	2019.6.30 /2018年1-6月	2018.12.31 /2018年度	2017.12.31 /2017年度	2016.12.31 /2016年度
流动比率（倍）	2.78	2.66	3.27	1.95
速动比率（倍）	2.49	2.36	2.97	1.58
资产负债率（合并报表）（%）	23.39	26.03	23.25	35.68
每股净资产（元）	4.23	5.67	7.34	4.98
每股经营活动现金流量（元）	-0.30	0.02	0.36	0.75
每股现金净流量（元）	-1.09	0.55	1.22	-0.21

(2) 净资产收益率和每股收益

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
归属于上市公司股东的净	2,788.77	6,459.58	6,597.54	5,497.37

项 目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润（万元）				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	2,554.89	5,751.88	5,883.21	5,199.62
加权平均净资产收益率（%）	3.92	9.68	15.68	18.25
基本每股收益（元/股）	0.16	0.37	0.42	0.36
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.37	0.42	0.36

注：因 2019 年实施 2018 年度利润分配方案（每 10 股转增 4 股，并每 10 股派发 1.05 元）对 2016-2018 年度每股收益进行调整。

（七）公司控股股东及实际控制人概况

截至本独立财务顾问报告签署日，吴小翔先生持有公司 1,575.50 万股股份，占公司总股本的比例为 9.00%，王惠明先生持有公司 1,331.78 万股股份，占公司总股本的比例为 7.60%，吴其超先生持有公司 1,331.78 万股股份，占公司总股本的比例为 7.60%，黄春生先生持有公司 1,331.78 万股股份，占公司总股本的比例为 7.60%，四位自然人签订一致行动协议，合计持有 31.81%，为公司控股股东、实际控制人。四位自然人基本情况如下：

吴小翔：男，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士研究生学历，研究员级高级工程师职称。2011 年获评英国皇家特许建造师、2013 年获评中国建筑节能之星-最具影响人物、2014 年获评全国优秀科技工作者、2015 年获评苏州市十佳魅力科技人物、江苏省住房和城乡建设系统重点工程劳动竞赛有功个人、2017 年获全国住房城乡建设系统劳动模范。曾担任苏州市建筑科学研究所检测中心常务副主任、董事、副总经理。现任公司董事长、总经理。

王惠明：男，1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，研究员级高级工程师职称。2006 年获得“十五”江苏省建设科技先进个人、2006 年获评江苏省建筑业“科技创新标兵”。曾任苏州市建筑科学研究所化学建材室主任、建科有限副总经理。现任公司董事、副总经理。

吴其超：男，1958 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，高级工程师职称。主要经历如下：曾就职于苏州地质工程勘察院，曾担任苏州市建筑科学研究所中坚基础工程公司工程部经理、总工程师，建科有限副

总经理、副董事长等职务。现任公司董事、副总经理。

黄春生：男，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，高级工程师职称。1990 年苏州市科技进步三等奖（水电效应脉冲法）、1996 年获苏州市科技进步三等奖（大应变动态测桩）、2007 年获评江苏省“333 高层次人才培养工程”中青年科学技术带头人、2013 年获苏州市中心城区科学发展创新奖。曾担任苏州市建筑科学研究所设计室结构设计、桩基室副主任、副所长、所长，苏州建筑控股（集团）有限公司总经理助理、副总工程师，建科有限董事长。现任公司董事、副总经理。

1、《一致行动协议》的主要内容

上市公司控股股东、实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生于 2015 年 7 月 15 日签署了《一致行动协议》，该协议的主要内容如下：

“第一条 各方同意，在处理有关公司经营发展且根据公司法等有关法律法规、公司章程需要由公司的股东大会、董事会作出决议的事项时应采取一致行动。

第二条 采取一致行动的方式为：就有关公司经营发展的重大事项向股东大会、董事会行使提案权和在相关股东大会、董事会上行使表决权时保持一致。

第三条 各方同意，本协议有效期内，根据本协议采取一致行动时，须事先由自然人各方进行协调并达成一致意见；如协调过程中无法达成一致，则以协调一致行动时自然人各方中持有公司股份数量占自然人各方合计持有公司股份数量的以上（不含 1/2）的一人或数人的意见为一致意见，协调过程中自然人各方应明确作出同意或反对意见，集中行使表决权，不得弃权。

第四条 在本协议有效期内，如任一方拟就有关公司经营发展的重大事项向股东大会提出提案时，须事先由自然人各方对相关提案进行协调并达成一致意见。拟提出提案之一人（或数人）按该一致意见向公司股东大会提出提案。

第五条 在本协议有效期内，除关联交易需要回避的情形外，在召开股东大会行使表决权前，须事先由自然人各方对相关议案行使何种表决权达成一致意见，并按该一致意见在股东大会上行使表决权。参加股东大会时，本协议之一

方如不能亲自出席会议，应委托自然人各方中的其他任何一人参加会议并行使表决权。

第六条 在本协议有效期内，担任公司董事或有权向公司董事会提出提案的自然人各方之一人（或数人）拟就有关公司经营发展的重大事项向董事会提出提案时，须事先由自然人各方对相关提案进行协调并达成一致意见，拟提出提案之一人（或数人）按该一致意见向公司董事会提出提案。

第七条 在本协议有效期内，除关联交易需要回避的情形外，在召开董事会行使表决权前，须事先由自然人各方对相关议案行使何种表决权达成一致意见，担任董事的自然人当事方应按该一致意见在董事会上行使表决权。参加董事会时，自然人各方中的董事如不能亲自出席会议，应委托自然人各方中的其他董事参加会议。”

2、《一致行动协议》的期限

上市公司控股股东、实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生签署的《一致行动协议》中有关协议期限的约定为：自该协议签署生效之日起，按以下孰晚原则终止：至公司股票上市之日（2017年9月5日）起满36个月或自本协议签署之日（2015年7月15日）起满60个月。有效期满，各方如无异议，自动延期三年。

3、《一致行动协议》对上市公司控制权及本次重组的影响

上述《一致行动协议》合法有效且处于正常履行之中，本次交易前，吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生合计持有上市公司股份5,570.83万股，占上市公司总股本的31.81%，为上市公司控股股东、实际控制人。

根据吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生出具的《关于所持苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司股份减持计划的承诺函》，其四人在本次重组实施完毕前，不减持所持上市公司股份，亦未有任何减持上市公司股份的计划。本次重组完成后，上述《一致行动协议》仍会在有效期内。因此，本次重组完成后，不考虑募集配套资金的影响，吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生合计持有上市公司股份5,570.83万股，占上市公司总股本的29.17%，仍为上市公司控股股东、

实际控制人。

本次重组前后，上市公司的实际控制权不会发生变化，吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生于2015年7月15日签署的《一致行动协议》能够保障其四人在本次重组完成后仍共同控制上市公司。

（八）合规情况

截至本独立财务顾问报告签署日，公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，最近三年不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责情形，不存在其他重大失信行为。

（九）上市公司及相关方的承诺及履行情况

1、上市公司首发上市时的相关承诺是否如期履行

根据上市公司公开披露的信息及公告文件，并经查询上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）“承诺履行情况”板块，上市公司实际控制人、股东、关联方以及上市公司等相关承诺方首发上市时作出的主要公开承诺及履行情况如下：

承诺方	承诺类型	承诺主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
上市公司控股股东、实际控制人	股份限售安排及减持意向的承诺	1、自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人在本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购本人所持有的上述股份。 2、前述锁定期满后，在本人担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人所持有的发行人股份总数的 25%；申报离职后半年内不转让本人所持有的发行人股份。 3、发行人上市后 6 个月内，如发行人股票价格连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价（如前述期间内发行人股票发生过除权除息等事项的，发行价格应相应调整），本人持有发行人股份的锁定期自动延长 6 个月。 4、上述锁定期满后，本人如确定依法减持发行人股份的，将在满足不违反本人已经作出的相关承诺且符合相关法律法规的前提下，在公告的减持期限内采取大宗交易、集合竞价等合规方式进行减持。上述锁定期满后 2 年内依法减持的，本人所持发行人股份的减持价格不低于首次公开发行股票的发价价格（如发行人股票自首次公开发行之日至上述减持公告之日发生过除权除息等事项的，发行价格应相应调整）。如发行人及相关方在采取稳定股价的措施阶段时，本人将不减持所持有的发行人股份。	2017 年 8 月 23 日	2017 年 9 月 5 日 - 2020 年 9 月 5 日	正常履行中
上市公司股东、董事赵强；股东、董事会秘书钱晴芳	股份限售安排及减持意向的承诺	1、自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人在本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购本人所持有的上述股份。 2、前述锁定期满后，在本人担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人所持有的发行人股份总数的 25%；申报离职后半年内不转让本人所持有的发行人股份。 3、发行人上市后 6 个月内，如发行人股票价格连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价（如前述期间内发行人股票发生过除权除息等事项的，发行价格应相应调整），本人持有发行人股份的锁定期自动延长 6 个月。	2017 年 8 月 23 日	2017 年 9 月 5 日 - 2020 年 9 月 5 日	正常履行中

承诺方	承诺类型	承诺主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		4、上述锁定期满后 2 年内依法减持的，本人所持发行人股份的减持价格不低于首次公开发行股票的发行人价格（如发行人股票自首次公开发行之日起至上述减持公告之日发生过除权除息等事项的，发行价格应相应调整）。如发行人及相关方在采取稳定股价的措施阶段时，本人将不减持所持有的发行人股份。			
苏州日亚吴中国发 投资企业（有限合 伙）、苏州胡杨林丰 益投资中心（有限合 伙）	股份限售安排 及减持意向的 承诺	1、自本企业投资入股发行人的工商变更登记手续完成之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本企业在本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购本企业所持有的上述股份。 2、自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本企业在本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购本企业所持有的上述股份。	2017 年 8 月 23 日	2017 年 9 月 5 日 -2018 年 9 月 28 日	已完 成
上市公司监事陈健、 李东平、顾小平	股份限售安排 及减持意向的 承诺	1、自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人在本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购本人所持有的上述股份。 2、前述锁定期满后，在本人担任发行人董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人所持有发行人股份总数的 25%；申报离职后半年内不转让本人所持有的发行人股份。	2017 年 8 月 23 日	2017 年 9 月 5 日 -2020 年 9 月 5 日	正常 履行 中
上市公司核心技术 人员陈晓龙、江文林、 吴戈辅	股份限售安排 及减持意向的 承诺	自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人在本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购本人所持有的上述股份。	2017 年 8 月 23 日	2017 年 9 月 5 日 -2020 年 9 月 5 日	正常 履行 中
持股 5%以下的上市 公司股东周培明、刘	股份限售安排 及减持意向的	自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人在本次发行前已持有的发行人股份，也不由发行人回购本人所持有的上述股份。	2017 年 8 月	2017 年 9 月	已完 成

承诺方	承诺类型	承诺主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
剑星、陈辉等 42 名股东	承诺		23 日	5 日 -2018 年 9 月 5 日	
上市公司控股股东、实际控制人	避免同业竞争的承诺	1、除发行人外，本人没有其他直接或间接控制的企业。 2、本人目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与发行人相同、相似业务的情形，与发行人之间不存在同业竞争。 3、在本人直接或间接持有发行人股份期间，本人及本人所控制的其他企业将不采取参股、控股、联营、合营、合作或者其他任何方式直接或间接从事与发行人业务范围相同、相似或构成实质竞争的业务，如本人或本人所控制的其他企业获得的商业机会与发行人主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本人将立即通知发行人，并将该商业机会给予发行人，以确保发行人及其全体股东利益不受损害。 4、如本人违反上述承诺，则因此而取得的相关收益将全部归发行人所有；如因此给发行人及其他股东造成损失的，本人将及时、足额赔偿发行人及其他股东因此遭受的全部损失。	2017 年 8 月 23 日	长期	正常履行中
上市公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员	关于减少和规范关联交易的承诺	本人将严格按照《公司法》等法律法规以及《公司章程》等有关规定行使权利；在股东大会对有关涉及本人事项的关联交易进行表决时，履行回避的义务；杜绝一切非法占用发行人的资金、资产的行为；在任何情况下，不要求发行人向本人提供任何形式的担保；在关联交易上，严格遵循市场定价原则，尽量避免不必要的关联交易；对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，履行合法程序，按照《公司章程》、有关法律法规的规定履行信息披露义务，保证不通过关联交易损害发行人的合法权益。	2017 年 8 月 23 日	长期	正常履行中
上市公司	稳定公司股价的承诺	1、公司上市后三年内，如公司股票收盘价格连续 20 个交易日低于最近一期经审计的每股净资产（以下简称“启动条件”），则公司应按预案启动稳定股价措施。	2017 年 8 月	2017 年 9 月	正常履行

承诺方	承诺类型	承诺主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		2、自公司股票上市交易后三年内触发启动条件，为稳定公司股价之目的，公司应在符合相关法律法规、规范性文件的规定且不应导致公司股权分布不符合上市条件的前提下，向社会公众股东回购股份。公司用于回购股份的资金总额累计不超过公司首次公开发行新股所募集资金的总额；单次用于回购股份的资金不少于公司最近一期经审计净资产的 1%；单次回购股份不超过公司总股本的 2%；如上一项与本项冲突的，按照本项执行。	23 日	5 日 -2020 年 9 月 5 日	中
上市公司控股股东、实际控制人	稳定公司股价的承诺	1、自公司股票上市交易后三年内触发启动条件，为稳定发行人股价之目的，应在符合《上市公司收购管理办法》等法律法规、规范性文件的规定且不应导致发行人股权分布不符合上市条件的前提下，对发行人股票进行增持。 2、单次合计增持股份总金额不少于发行人最近一期经审计净资产的 1%；单次及/或连续十二个月增持发行人股份数量合计不超过发行人总股本的 2%；如上一项与本项冲突的，按照本项执行	2017 年 8 月 23 日	2017 年 9 月 5 日 -2020 年 9 月 5 日	正常履行中
上市公司除实际控制人之外的其他董事（独立董事除外）、高级管理人员	稳定公司股价的承诺	1、自公司股票上市交易后三年内触发启动条件，为稳定发行人股价之目的，应在符合《上市公司收购管理办法》等法律法规、规范性文件的规定且不应导致发行人股权分布不符合上市条件的前提下，对发行人股票进行增持。 2、用于增持公司股份的货币资金不少于其上年度薪酬总和（税前，下同）的 20%，但不超过其上年度的薪酬总和。 3、公司有义务增持的全体董事、高级管理人员对该等增持义务的履行承担连带责任。	2017 年 8 月 23 日	2017 年 9 月 5 日 -2020 年 9 月 5 日	正常履行中
上市公司及公司董事会	利润分配政策的承诺	1、在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。 2、公司在满足现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可分配利润的百分之二十。 3、本次发行上市后，公司应当及时行使对子公司的股东权利，根据全资或控股子公司	2017 年 8 月 23 日	长期	正常履行中

承诺方	承诺类型	承诺主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		公司章程的规定，确保子公司实行与公司一致的财务会计制度：子公司每年现金分红的金额不少于当年实现的可分配利润的百分之二十，并确保公司有能力和实施当年的现金分红方案，该等分红款在公司向股东进行分红前支付给公司。			
上市公司	依法承担赔偿责任或补偿责任及股份回购的承诺	1、本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、若有权部门认定本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法回购本次公开发行的全部新股。 3、本公司将在上述事项认定后的5个交易日内，根据相关法律法规及公司章程规定召开董事会、临时股东大会并经相关主管部门批准或核准或备案后，启动股份回购措施；回购价格根据相关法律法规确定，且不低于首次公开发行股票之时的发行价格（如发行人股票自首次公开发行至上述事项认定之日发生过除权除息等事项的，发行价格应相应调整）。 4、本公司首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。 5、上述承诺为本公司真实意思表示，本公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本公司将依法承担相应责任。	2017年8月23日	长期	正常履行中
上市公司控股股东、实际控制人	依法承担赔偿责任或补偿责任的承诺	1、发行人首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、若发行人申请首次公开发行股票并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。 3、上述承诺为本人的真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本人将依法承担相应责任。	2017年8月23日	长期	正常履行中
上市公司董事、监事、	依法承担赔偿责任	1、公司首次公开发行股票并上市的招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大	2017	长期	正常

承诺方	承诺类型	承诺主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
高级管理人员	责任或补偿责任的承诺	遗漏； 2、若公司首次公开发行股票并上市的招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失； 3、上述承诺为本人真实意思表示，本人自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺本人将依法承担相应责任。	年8月23日		履行中
上市公司	填补被摊薄即期回报的承诺	为降低本次公开发行摊薄即期回报的影响，公司承诺将通过保持现有业务竞争优势，积极拓宽利润增长点，强化募集资金管理、强化投资者回报机制等方式，提升资产质量，提高销售收入，从而增厚未来收益，实现可持续发展，以填补回报。	2017年8月23日	长期	正常履行中
上市公司董事、高级管理人员	填补被摊薄即期回报的承诺	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束； 3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； 4、承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、若公司拟制定股权激励计划，承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。	2017年8月23日	长期	正常履行中
上市公司	关于失信补救措施的承诺	1、如果本公司未履行相关承诺事项，本公司将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。 2、如果因本公司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法向投资者赔偿损失。	2017年8月23日	长期	正常履行中
上市公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员	关于失信补救措施的承诺	1、如果本人未履行相关承诺事项，本人将在发行人的股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人的其他股东和社会公众投资者道歉。 2、如果本人因未履行上述承诺事项而获得收益的，所得的收益归发行人所有，并将在获得收益的5日内将前述收益支付给发行人指定账户。	2017年8月23日	长期	正常履行中

承诺方	承诺类型	承诺主要内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		3、如果因本人未履行相关承诺事项，致使发行人或者投资者遭受损失的，本人将向发行人或者投资者依法承担赔偿责任。			

截至本独立财务顾问报告出具日，上市公司首发上市承诺事项如期履行，不存在不履行承诺或不能履行承诺的情形。

2、本次交易是否符合相关承诺及此前信息披露

（1）关于避免同业竞争的承诺

本次重组中，上市公司控股股东、实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生承诺：“（1）本人及本人控制的其他企业或经济组织（不含建研院及其下属子公司，下同）目前未以任何方式直接或间接地从事与建研院及其控股子公司相竞争的业务，并未持有任何从事与建研院及其控股子公司可能产生同业竞争的企业的股份、股权或在竞争企业拥有任何权益；（2）在本人作为建研院的实际控制人期间，本人及本人控制的其他企业或经济组织将不会以任何方式（包括但不限于投资、收购、合营、联营、承包、租赁经营或其他拥有股份、权益方式）从事与建研院及其控股子公司相竞争的业务，也不会以任何方式为竞争企业提供业务上的帮助。（3）如本人及本人控制的其他企业或经济组织因未履行上述承诺而给建研院及其控股子公司造成损失，将由本人或本人控制的其他企业或经济组织全部承担。”

上述承诺符合上市公司首发上市时控股股东、实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生在《关于避免同业竞争的承诺函》中所作承诺。

（2）关于减少和规范关联交易的承诺

本次重组中，上市公司控股股东、实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生承诺：“（1）在本人作为上市公司的实际控制人期间，本人及本人控制的其他企业（包括其他经济组织，下同）将尽量减少并规范与上市公司及其控制的其他企业之间的关联交易；就本人及本人控制的其他企业与上市公司及其控制的企业之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，本人及本人控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序。本人保证本人及本人控制的其他企业将不通过与上市公司及其控制的企业之间的关联交易取得任何

不正当的利益或使上市公司及其控制的企业承担任何不正当的义务；（2）本人承诺不利用上市公司的实际控制人地位，损害上市公司及其他股东的合法利益；

（3）本人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司及其下属企业向本人及本人控制的其他企业提供任何形式的担保或者资金支持；（4）如违反上述承诺而给上市公司其他股东、上市公司及其控制的企业造成损失，本人将承担赔偿责任。”

上述承诺符合上市公司首发上市时控股股东、实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生在《关于减少及规范关联交易的承诺函》中所作承诺。

（3）关于股份减持计划的承诺

本次重组中，上市公司控股股东、实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生承诺：“（1）本人在本次重组实施完毕前持有上市公司股份的，则自本次重组股票复牌之日起至实施完毕期间，本人不减持所持上市公司股份，亦未有任何减持上市公司股份的计划；（2）本人在本次重组实施完毕之后将按照《证券法》、《公司法》等相关法律法规及上海证券交易所的相关规定进行股份减持；（3）除依据法律法规或中国证监会提出的减持相关要求，本人将严格遵守本承诺函内容，并对违反本承诺函内容给上市公司造成的损失承担相应的法律责任。”

本次重组中，不涉及上市公司控股股东、实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生转让上市公司股份事项，上述承诺与上市公司首发上市时控股股东、实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生在《关于股份锁定的承诺函》中所作承诺不冲突。

（4）关于摊薄即期回报采取填补措施的承诺

本次重组中，上市公司控股股东、实际控制人承诺：“（1）本人不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占公司利益，切实履行对公司填补即期回报的相关措施；（2）本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充

承诺；（3）若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

本次重组中，上市公司董事、高级管理人员承诺：“（1）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；（2）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；（3）本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；（4）本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；（5）未来公司如实施股权激励，本人承诺股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；（6）本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；（7）若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

上述承诺符合上市公司首发上市时控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员在《关于填补即期回报措施的承诺》中所作承诺。

综上，本次交易符合相关承诺及此前信息披露。

二、本次交易对方总体概况

本次交易涉及的发行对象及其与标的资产的关系如下：

发行股份购买资产发行对象		
序号	发行对象	持有中测行股权比例（%）
1	冯国宝	45.1562
2	丁整伟	15.0000
3	吴庭翔	8.5000
4	龚惠琴	5.3125
5	姚建阳	5.3125
6	颜忠明	4.2500
7	潘文卿	4.2500
8	陈尧江	4.2500

9	房峻松	3.1875
10	乐嘉麟	3.1875
11	吴容	1.5938
合计		100.0000

三、交易对方基本情况

(一) 冯国宝

1、基本情况

姓名	冯国宝
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310109195805*****
住所	上海市青浦区徐泾镇高泾路 800 弄*****
通讯地址	上海市青浦区徐泾镇高泾路 800 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	拥有加拿大的永久居留权

2、最近三年主要的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2017 年 5 月-至今	董事	是
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2018 年 1 月-至今	董事	是
上海施强结构工程加固有限公司	2017 年 5 月-至今	董事	是
上海凝实工程技术有限公司	2017 年 5 月-2018 年 3 月	董事	否

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，冯国宝控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限	300.00	38.22%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技

	公司			术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	51.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（二）吴庭翔

1、基本情况

姓名	吴庭翔
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310110196208*****
住所	上海市杨浦区飞虹路 722 弄*****
通讯地址	上海市虹口区东汉阳路 309 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2010 年 5 月-至今	副董事长	是
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2006 年 03 月-至今	董事	是
上海施强结构工程加固有限公司	2005 年 12 月-至今	法定代表人、董事长	是
上海凝实工程技术有限公司	1997 年 4 月-至今	董事	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，吴庭翔控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	15.60%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技

				术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	20.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。
3	上海凝实工程技术开发有限公司	100.00	23.30%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（三）丁整伟

1、基本情况

姓名	丁整伟
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310110196502*****
住所	上海市徐汇区桂平路 296 弄*****
通讯地址	上海市松江区泗砖南路 1500 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2010 年 5 月-至今	董事长、总经理	是
上海施强结构工程加固有限公司	2011 年 7 月-至今	董事	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，丁整伟控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检	300.00	14.90%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、

	测有限公司			纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	8.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（四）龚惠琴

1、基本情况

姓名	龚惠琴
曾用名	无
性别	女
国籍	中国
身份证号码	310110196702*****
住所	上海市杨浦区中原路 34 弄*****
通讯地址	上海市杨浦区营口路 600 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2014 年 7 月-至今	经营部经理	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，龚惠琴控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	3.12%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	3.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防

				雷工程专业设计及施工。
3	上海凝实工程技术开发有限公司	100.00	13.80%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（五）姚建阳

1、基本情况

姓名	姚建阳
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310101196310*****
住所	上海市杨浦区政立路 1588 弄*****
通讯地址	上海市青浦区华新镇华强街 203 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2000 年 5 月-至今	技术负责人	是
上海施强结构工程加固有限公司	2005 年 12 月-至今	监事	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，姚建阳控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	3.90%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	6.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防

				雷工程专业设计及施工。
3	上海凝实工程技术开发有限公司	100.00	8.40%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（六）颜忠明

1、基本情况

姓名	颜忠明
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310108196701*****
住所	上海市杨浦区凤城二村*****
通讯地址	上海市虹口区新嘉路1弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有产权关系
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2006年3月-至今	董事、总经理	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，颜忠明控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	16.46%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	2.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

3	上海凝实工程技术开发有限公司	100.00	6.20%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（七）潘文卿

1、基本情况

姓名	潘文卿
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310107196709*****
住所	上海市虹口区通州路*****
通讯地址	上海市虹口区海伦路 88 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2000 年 5 月-至今	财务负责人	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，潘文卿控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	2.34%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	2.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。
3	上海凝实工程技术开发有限公司	100.00	6.20%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（八）陈尧江**1、基本情况**

姓名	陈尧江
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310108196007*****
住所	上海市杨浦区周家嘴路 2188 弄*****
通讯地址	上海市杨浦区周家嘴路 2188 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2014 年 5 月-至今	党支部书记、工会主席	是
上海凝实工程技术有限公司	2010 年 9 月-至今	法定代表人、董事长	否

3、控制的核心企业及主要关联企业的的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，陈尧江控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	1.56%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	2.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（九）房峻松**1、基本情况**

姓名	房峻松
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310109197004*****
住所	上海市虹口区丰镇路*****
通讯地址	上海市虹口区华严路 58 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2006 年 3 月-至今	质量负责人	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，房峻松控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	2.34%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	1.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（十）乐嘉麟

1、基本情况

姓名	乐嘉麟
曾用名	无
性别	男
国籍	中国

身份证号码	310110196703*****
住所	上海市杨浦区长阳路*****
通讯地址	上海市浦东新区秀沿路 1168 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2005 年 2 月-至今	技术主管	是
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2006 年 3 月-至今	监事	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，乐嘉麟控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	1.56%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	1.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（十一）吴容

1、基本情况

姓名	吴容
曾用名	无
性别	女
国籍	中国
身份证号码	310110195907*****
住所	上海市杨浦区惠民路*****
通讯地址	上海市杨浦区靖宇南路 118 弄*****

是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2000年5月-至今	出纳	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本独立财务顾问报告签署之日，除中测行外，吴容无控制的其他核心企业及主要关联企业。

四、其他事项

（一）各交易对方之间是否存在关联关系的说明

截至本独立财务顾问报告签署日，冯国宝先生持有中测行 225.78 万元出资额，占中测行股权比例为 45.16%，丁整伟先生持有中测行 75.00 万元出资额，占中测行股权比例为 15.00%，吴庭翔先生持有中测行 42.50 万元出资额，占中测行股权比例为 8.50%，三位自然人签订一致行动协议，对标的公司的重大事项采取共同协商、一致行动的原则，三位自然人合计持有中测行 68.66%的股权，为中测行共同实际控制人。

（二）交易对方与上市公司的关联关系说明

本次资产收购的交易对方，在本次交易前与建研院及其关联方不存在关联关系。本次交易完成后，交易对方将合计持有建研院 7.62%的股权（假设配套融资的发行股份数量按照上限 1,690.00 万股计算），具体情况如下：

股东名称	持股数（股）	持股比例
冯国宝	7,151,514	3.44%
丁整伟	2,375,592	1.14%
吴庭翔	1,346,168	0.65%
姚建阳	841,355	0.40%
龚惠琴	841,355	0.40%
陈尧江	673,084	0.32%

潘文卿	673,084	0.32%
颜忠明	673,084	0.32%
房峻松	504,813	0.24%
乐嘉麟	504,813	0.24%
吴容	252,414	0.12%
合计	15,837,276	7.62%

为进一步明确本次交易完成后取得上市公司股份的交易对方在上市公司层面的非一致行动关系，所有交易对方出具了《非一致行动人声明与承诺函》：

“1、各方作为股东后，参与建研院股东大会行使表决权时，均独立行使表决权，不会互相委托代为行使表决权，不会协商一致共同提案、共同提名董事、不会协商一致同步增持建研院股票的情形，也不会采取其他可能被认定为具有一致行动关系的行为。2、各方不会通过二级市场争夺建研院控制权或进行举牌，亦不会以谋求建研院控制权或影响建研院经营决策为意图通过其他任何方式获取建研院的股份。3、在本《非一致行动人声明与承诺函》签署之后，各方不会寻求与其他任何一方形成或在事实上形成上述情形中的关系；若因不可控制的因素或法律、法规规定的原因导致形成或在事实上形成上述情形中描述的关系，则应当根据建研院的要求及时进行解除并澄清，并按照相关法律、法规以及规范性法律文件以及上海证券交易所交易规则的规定及时进行披露。”

综上，本次交易完成后各交易对方不构成上市公司层面的一致行动关系，亦无交易对方持有上市公司股份超过 5%之情形，故本次交易后交易对方与建研院及其关联方不存在关联关系。

（三）交易对方向公司推荐董事、监事及高级管理人员情况

截至本报告签署日，交易对方未向建研院推荐董事、监事、高级管理人员。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

依据交易对方及其主要管理人员出具的承诺，最近五年内未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

（五）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告签署日，交易对方及其主要管理人员最近五年内没有未按期偿还大额债务，亦没有涉及未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的事项。

（六）本次交易对方是否存在一致行动关系的说明

1、冯国宝、丁整伟、吴庭翔签署一致行动协议的时间、背景、原因和主要内容

冯国宝、丁整伟、吴庭翔为中测行的前三大股东，其中，冯国宝持有中测行 45.1562%的股权并担任中测行的董事，丁整伟持有中测行 15.0000%的股权并担任中测行的董事长，吴庭翔持有中测行 8.5000%的股权并担任中测行的董事，三人合计持有中测行 68.6562%的股权，在报告期内共同负责中测行的日常经营管理及重大事项决策，对中测行形成共同支配和控制，具有实质上的一致行动关系。但因中测行及冯国宝、丁整伟、吴庭翔在本次交易之前不熟悉资本市场的运作规则，缺少相关风险控制意识，因此，该三人此前并未签署书面的一致行动协议。

本次交易相关中介机构在对中测行进行法律尽职调查后，基于上述情况，建议冯国宝、丁整伟、吴庭翔以书面方式明晰和确认三人之间一致行动关系，冯国宝、丁整伟、吴庭翔采纳了中介机构的建议并于 2019 年 2 月 20 日签署了《一致行动人协议》。

上述《一致行动人协议》的主要内容：

“1、协议各方的权利义务

协议各方应当在公司股东会决定公司日常经营管理事项时，对经营管理事项的召集、提案、表决时采取一致行动。

协议各方应当在行使股东经营管理权利之前进行充分的协商、沟通，以保证顺利做出一致行动的决定；必要时召开一致行动人会议，促使协议各方达成采取一致行动的决定。若协议各方就某些问题无法达成一致时，以甲方（冯国宝）意见为准。

协议各方应当确保按照达成一致行动决定行使股东经营管理权利，承担股东义务。如协议一方不能出席股东会，则应委托任何一方股东作为其授权代表，作出与甲方（冯国宝）一致意见的表决。

2、委派董事/董事经营管理一致行动

协议各方应当在各方或各方委派董事（各方委派董事指本协议各方根据相应的投资协议、增资协议等交易文件的约定向公司委派的董事，如有）决定、参与公司日常经营管理事项时，对经营管理事项的召集、提案、表决时采取一致行动。

协议各方或各方委派董事应当在行使董事经营管理权利之前进行充分的协商、沟通，以保证顺利做出一致行动的决定；必要时召开一致行动人会议，促使协议各方及其委派董事达成采取一致行动的决定。若协议各方就某些问题无法达成一致时，以一致行动人中甲方（冯国宝）意见为准。

协议各方或各方委派董事应当确保按照达成一致行动决定行使董事经营管理权利，承担董事义务。如协议一方不能出席董事会，则应委托任何一方作为其授权代表，作出与甲方（冯国宝）或甲方委派/委托董事一致意见的表决。

3、有效期

本协议的有效期限自协议生效之日起五年止，上述期限届满前，各方经共同协商可以通过补充协议方式延长本协议的有效期。

任何一方在有效期内已将全部股权转让予第三方并不再持有公司任何股权或表决权的，自动退出一致行动关系。各方同时或同次对外转让所持公司全部股权的，本协议自行终止。

4、违约责任

各方在此不可撤销的同意，本次一致行动中如果出现违约，所有违约方应当共同向所有守约方分别支付违约金 1,000 万元，而无论其持股比例的多少。各方确认，该金额为一致行动中因一方违约而导致的合理损失；除非守约方另有证据证明，守约方的实际损失大于该等约定数额的，则应以实际损失为准承担违约责任。”

2、冯国宝、丁整伟、吴庭翔是否通过协议、其他安排等共同扩大其所能够支配上市公司股份表决权数量的行为或者事实，对上市公司是否构成一致行动关系

冯国宝、丁整伟、吴庭翔等 11 名交易对方共同签署了《非一致行动人声明与承诺函》，声明并承诺：

“各方相互之间在建研院股东大会层面不构成一致行动人关系；十一人中的任何一方不存在通过协议、其他安排，与其他十方共同扩大其所能够支配的建研院表决权数量的行为或者事实。

各方作为股东后，参与建研院股东大会行使表决权时，均独立行使表决权，不会互相委托代为行使表决权，不会协商一致共同提案、共同提名董事、不会协商一致同步增持建研院股票的情形，也不会采取其他可能被认定为具有一致行动关系的行为。

各方不会通过二级市场争夺建研院控制权或进行举牌，亦不会以谋求建研院控制权或影响建研院经营决策为意图通过其他任何方式获取建研院的股份。

在本《非一致行动人声明与承诺函》签署之后，各方不会寻求与其他任何一方形成或在事实上形成上述情形中的关系；若因不可控制的因素或法律、法规规定的原因导致形成或在事实上形成上述情形中描述的关系，则应当根据建研院的要求及时进行解除并澄清，并按照相关法律、法规以及规范性法律文件以及上海证券交易所交易规则的规定及时进行披露。

上述承诺为各人的真实意思表示，如有不实或违反，各人愿意承担法律责任。”

冯国宝、丁整伟、吴庭翔虽然于 2019 年 2 月 20 日签署了《一致行动人协议》，但该一致行动关系仅对标的公司的经营管理产生影响，不涉及上市公司事务，且本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，上述三人将不再持有标的公司股权，该一致行动关系将依据《一致行动人协议》的约定自行终止。

3、结合业绩承诺期后超额奖励的名单与金额由冯国宝、丁整伟、吴庭翔决

定，说明本次交易后上述三人的一致行动关系是否实质存续

如前所述，本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，冯国宝、丁整伟、吴庭翔将不再持有标的公司股权，该三人间的一致行动关系将依据《一致行动人协议》的约定自行终止。

就业绩承诺期后超额奖励的名单及金额确定方式，上市公司与交易对方签署了《业绩承诺与补偿协议之补充协议》进行了修改。根据《业绩承诺与补偿协议之补充协议》的约定，超额奖励的核心团队范围、各奖励人员的奖励金额及其实施方案由标的公司董事会审议决定。

4、本次交易完成后冯国宝、丁整伟、吴庭翔合计持有上市公司股份比例超过5%，本次交易是否应认定为关联交易

本次交易前，标的公司及其股东与上市公司及其关联方之间不存在关联关系。虽然本次交易完成后，不考虑募集配套资金，冯国宝、丁整伟、吴庭翔合计持有上市公司股份比例超过5%，但如前所述，该三人对上市公司不构成一致行动关系。因此，该三人在上市公司的股份不应合并计算，即本次交易完成后，不考虑募集配套资金，任一交易对方持有的上市公司的股份比例均不超过5%。

第三节 交易标的

本次交易的标的公司是上海中测行工程检测咨询有限公司。截至本报告签署日，标的公司基本情况如下：

一、中测行基本情况

公司名称：上海中测行工程检测咨询有限公司

公司住所：上海市杨浦区军工路 2390 号 12 幢

办公地点：上海市杨浦区军工路 2390 号 12 幢

法定代表人：丁整伟

注册资本：500 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2000 年 5 月 23 日

统一社会信用代码：91310110631741817D

经营范围：建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测；建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价；建设工程检测；测绘服务（详见测绘资质证书）；建筑能效测评及能源审计；工程勘察专业类岩土工程；工程装饰；合同能源管理；防雷装置检测。（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）

二、中测行的历史沿革及股权控制关系

（一）中测行的历史沿革

1、2000 年 5 月，中测行的设立

1999 年 11 月 25 日，上海市工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（沪名称预核（内）No:01199911250117），同意预先核准名称“上海市杨浦区建设工程质量检测站”。

2000年5月11日，上海市杨浦区人民政府长白新村街道办事处印发《关于同意开办上海市杨浦区建设工程质量检测站的批复》（杨长办[2000]24号），同意上海长白工贸公司开办上海市杨浦区建设工程质量检测站，法定代表人为冯国宝，注册资金80万元，经营在建材、工程桩基、工程结构的质量检测、建筑物测量、补强、加固、纠偏等技术服务。

2000年4月，上海市杨浦区建设工程质量检测站（以下简称“杨浦检测站”，后更名为“中测行”）出资人上海长白工贸公司（以下简称“长白工贸”）签署了《上海市杨浦区建设工程质量检测站章程》。

2000年5月15日，长白工贸出具《上海长白工贸公司关于冯国宝同志任职的通知》（杨长工[2000]22号），决定由冯国宝任杨浦检测站站长。

2000年5月17日，沪江诚信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪诚会验[2000]245号），审验截至2000年5月16日止，杨浦检测站已收到长白工贸投入的注册资本80万元，均以货币出资。

2000年5月24日，杨浦检测站取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的《企业法人营业执照》（注册号：3101101021808），根据该营业执照记载，杨浦检测站成立时的基本情况如下：

企业名称	上海市杨浦区建设工程质量检测站
注册号	3101101021808
企业类型	集体企业
法定代表人	冯国宝
注册资金	80万元
经营方式	服务
住所	上海市杨浦区民星路250号
经营范围	建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测；建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价（以上经营范围必须凭资质经营）。

杨浦检测站设立时，出资人的出资情况如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	长白工贸	80.00	100.00	货币

合 计	80.00	100.00	—

2、2004 年 8 月，变更企业形式

2004 年 7 月 15 日，上海新华资产评估有限公司出具《上海市杨浦区建设工程质量检测站整体资产评估报告》（上新评[2004]第 155 号）。根据该报告，截至 2004 年 6 月 30 日，杨浦检测站的总资产评估价值为 6,210,739.5 元，负债评估价值为 3,126,003.13 元，净资产评估价值为 3,084,736.37 元。

2004 年 7 月 15 日，上海新华资产评估有限公司于出具《上海市杨浦区建设工程质量检测站产权界定查证报告》（上新查字[2004]第 001 号）。根据该报告，杨浦检测站产权主体为冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容，各投资主体占实收资本、所有者权益的百分比如下：

出资者姓名	出资额（万元）	占实收资本比例（%）	所有者权益比例（%）
冯国宝	42.50	53.125	53.125
吴庭翔	8.00	10.000	10.000
姚建阳	5.00	6.250	6.250
陈尧江	4.00	5.000	5.000
龚惠琴	5.00	6.250	6.250
潘文卿	4.00	5.000	5.000
颜忠明	4.00	5.000	5.000
房峻松	3.00	3.750	3.750
乐嘉麟	3.00	3.750	3.750
吴容	1.50	1.875	1.875
合计	80.00	100.000	100.000

2004 年 7 月 16 日，上海市杨浦区集体资产管理办公室出具了《关于上海市杨浦区建设工程质量检测站产权查证的确认》（杨集资办[2004]16 号），确认杨浦检测站的产权主体为冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容，杨浦检测站的所有者权益归冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容所有，具体投资金额、占企业实收资本的比例及所有者权益的比例如下：

出资者姓名	出资额（万元）	占实收资本比例（%）	占所有者权益比例（%）
冯国宝	42.50	53.125	53.125
吴庭翔	8.00	10.000	10.000
姚建阳	5.00	6.250	6.250
陈尧江	4.00	5.000	5.000
龚惠琴	5.00	6.250	6.250
潘文卿	4.00	5.000	5.000
颜忠明	4.00	5.000	5.000
房峻松	3.00	3.750	3.750
乐嘉麟	3.00	3.750	3.750
吴容	1.50	1.875	1.875
合计	80.00	100.000	100.000

同时，上海市杨浦区集体资产管理办公室确认杨浦检测站自成立至 2004 年 6 月 30 日止未享受税收优惠政策。

2004 年 7 月 20 日，杨浦检测站出具《上海市杨浦区工程质量检测站改制为股份合作制的方案》，说明杨浦检测站于 2000 年 5 月以集体所有制企业注册，注册资本为 80 万元，该注册资本实际由冯国宝等 10 位自然人出资，经上海市杨浦区集体资产管理办公室对杨浦检测站产权查证确认当时注册资本 80 万元系由冯国宝等 10 位自然人出资，为清晰产权，决定改制为股份合作制。

2004 年 7 月 20 日，长白工贸出具《关于同意上海市杨浦区建设工程质量检测站改制为股份合作制的批复》（杨上工[2004]16 号），确认杨浦检测站当初以集体所有制注册，实为个人投资，现为明晰产权，已经上海市杨浦区集体资产管理办公室确认产权，同意杨浦检测站改为股份合作制的申请，并报有关部门办理手续。

2004 年 7 月 21 日，上海市杨浦区经济体制改革办公室出具《关于同意上海市杨浦区建设工程质量检测站改制为股份合作制的批复》（杨体改[2004]第 16 号），同意杨浦检测站改制为股份合作制企业，并根据杨浦区集资办对该站产权查证的确认，改制后企业的注册资金为 80 万元，全部由 10 名自然人股东出资。

2004 年 6 月 21 日，杨浦检测站新股东冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、

龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容共同签署《上海市杨浦区建设工程质量检测站企业章程》。

2004年7月20日，杨浦检测站新股东冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容一致通过，同意杨浦检测站注册资金确认为80万元；选举冯国宝为法定代表人、执行董事兼总经理；选举龚惠琴为监事；将杨浦检测站改制为股份合作制并同意改制方案；通过股份合作制章程。

2004年8月2日，杨浦检测站就上述变更办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

3、2006年5月，增加注册资本

2006年1月5日，杨浦检测站召开股东会会议，全体股东一致同意将杨浦检测站未分配利润中的120万元转为股本，转增后的注册资金为200万元，各出资人出资比例不变，并通过章程修改案。

同日，杨浦检测站全体股东签署《上海市杨浦区建设工程质量检测站章程修改案》。

2006年5月19日，上海华城会计师事务所有限公司于出具《验资报告》（华会事验[2006]74号），审验截至2005年12月31日，杨浦检测站已将未分配利润120万元转增股本，变更后的累计注册资本实收金额为200万元。

2006年5月25日，杨浦检测站就本次增资办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，杨浦检测站各出资人的出资情况如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	106.25	53.125	货币
2	吴庭翔	20.00	10.00	货币
3	姚建阳	12.50	6.25	货币
4	龚惠琴	12.50	6.25	货币
5	陈尧江	10.00	5.00	货币

6	潘文卿	10.00	5.00	货币
7	颜忠明	10.00	5.00	货币
8	房峻松	7.50	3.75	货币
9	乐嘉麟	7.50	3.75	货币
10	吴容	3.75	1.875	货币
合 计		200.00	100.00	—

4、2007 年 2 月，变更标的公司名称、企业形式

2007 年 1 月 31 日，杨浦检测站召开股东会会议，全体股东一致同意将企业名称变更为“上海中测行工程检测咨询有限公司”；企业经济性质由股份合作制企业变更为有限责任公司；选举冯国宝为标的公司法定代表人；选举龚惠琴为标的公司监事；并审议通过公司章程。

2007 年 2 月 5 日，上海华城会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华会事验[2007]第 28 号），审验截至 2006 年 12 月 31 日，中测行注册资本为人民币 200 万元，实收资本为 200 万元。

2007 年 2 月 8 日，中测行就上述变更办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

5、2010 年 4 月，增加注册资本

2010 年 3 月 31 日，中测行召开股东会会议，全体股东一致同意将标的公司注册资本由 200 万元变更为 300 万元，新增注册资本中，冯国宝认缴 53.125 万元；吴庭翔认缴 10 万元；姚建阳认缴 6.25 万元；龚惠琴认缴 6.25 万元；陈尧江认缴 5 万元；潘文卿认缴 5 万元；颜忠明认缴 5 万元；房峻松认缴 3.75 万元；乐嘉麟认缴 3.75 万元；吴容认缴 1.875 万元；并通过《公司章程》修正案。

2010 年 4 月 7 日，上海华城会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华会事验[2010]第 125 号），审验截止至 2010 年 4 月 7 日，中测行已收到冯国宝、吴庭翔、姚建阳、龚惠琴、陈尧江、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币 100 万元，均以货币出资。

2010 年 4 月 8 日，中测行就本次增资办理完成工商登记，并取得上海市工

工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，中测行的股权结构如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	159.375	53.125	货币
2	吴庭翔	30.00	10.00	货币
3	姚建阳	18.75	6.25	货币
4	龚惠琴	18.75	6.25	货币
5	陈尧江	15.00	5.00	货币
6	潘文卿	15.00	5.00	货币
7	颜忠明	15.00	5.00	货币
8	房峻松	11.25	3.75	货币
9	乐嘉麟	11.25	3.75	货币
10	吴容	5.625	1.875	货币
合 计		300.00	100.00	—

6、2010年5月，股权转让及法定代表人变更

2010年5月5日，中测行召开股东会会议，全体股东一致同意成立新一届股东会；选举丁整伟、冯国宝、吴庭翔为标的公司董事，冯国宝不再担任标的公司执行董事；选举龚惠琴为标的公司监事；并通过新的《公司章程》。

2010年5月5日，中测行召开董事会会议，选举丁整伟为标的公司董事长（法定代表人）。

2010年5月5日，吴容、乐嘉麟、房峻松、颜忠明、潘文卿、龚惠琴、陈尧江、姚建阳、吴庭翔、冯国宝分别与丁整伟签署股权转让协议，约定各自将其所持中测行部分股权转让给丁整伟，转让明细如下：

序号	转让方	受让方	转让出资（万元）	转让比例（%）	转让价格（万元）
1	冯国宝	丁整伟	23.9064	7.9688	23.9064
2	吴庭翔		4.500	1.5000	4.5000
3	姚建阳		2.8125	0.9375	2.8125
4	陈尧江		2.2500	0.7500	2.2500

5	龚惠琴		2.8125	0.9375	2.8125
6	潘文卿		2.2500	0.7500	2.2500
7	颜忠明		2.2500	0.7500	2.2500
8	房峻松		1.6875	0.5625	1.6875
9	乐嘉麟		1.6875	0.5625	1.6875
10	吴容		0.8436	0.2812	0.8436
合计			45.0000	15.0000	45.0000

2010年5月12日，中测行就上述变更完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，中测行的股权结构如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	135.4686	45.1562	货币
2	丁整伟	45.0000	15.0000	货币
3	吴庭翔	25.5000	8.5000	货币
4	姚建阳	15.9375	5.3125	货币
5	龚惠琴	15.9375	5.3125	货币
6	陈尧江	12.7500	4.2500	货币
7	潘文卿	12.7500	4.2500	货币
8	颜忠明	12.7500	4.2500	货币
9	房峻松	9.5625	3.1875	货币
10	乐嘉麟	9.5625	3.1875	货币
11	吴容	4.7814	1.5938	货币
合 计		300.0000	100.0000	—

7、2010年9月，增加注册资本

2010年9月15日，中测行召开股东会会议，全体股东一致同意中测行注册资本由300万元增至500万元，新增注册资本中，冯国宝认缴90.3124万元，丁整伟认缴30万元，吴庭翔认缴17万元，姚建阳认缴10.625万元，龚惠琴认缴10.625万元，陈尧江认缴8.5万元，潘文卿认缴8.5万元，颜忠明认缴8.5万元，房峻松认缴6.375万元，乐嘉麟认缴6.375万元，吴容认缴3.1876万元。

2010年9月17日，上海华城会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华

会事验[2010]第 320 号)，审验截至 2010 年 9 月 17 日止，中测行已收到冯国宝等十一位股东缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 200 万元，均已货币出资。

2010 年 9 月 19 日，中测行就本次增资办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，中测行的股权结构如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	225.7810	45.1562	货币
2	丁整伟	75.0000	15.0000	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.5000	货币
4	姚建阳	26.5625	5.3125	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.3125	货币
6	陈尧江	21.2500	4.2500	货币
7	潘文卿	21.2500	4.2500	货币
8	颜忠明	21.2500	4.2500	货币
9	房峻松	15.9375	3.1875	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.1875	货币
11	吴容	7.9690	1.5938	货币
合 计		500.0000	100.0000	—

8、2011 年 7 月，股权转让

2011 年 7 月 12 日，冯国宝与其母亲陈景英签署股权转让协议，约定冯国宝将其持有的中测行 45.1562% 的股权转让至陈景英。

2011 年 7 月 18 日，中测行就本次股权变更在上海市工商行政管理局杨浦分局办理完成工商登记。

本次股权转让完成后，中测行的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	陈景英	225.7810	45.16	货币
2	丁整伟	75.0000	15.00	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.50	货币

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
4	姚建阳	26.5625	5.31	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.31	货币
6	陈尧江	21.2500	4.25	货币
7	潘文卿	21.2500	4.25	货币
8	颜忠明	21.2500	4.25	货币
9	房峻松	15.9375	3.19	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.19	货币
11	吴容	7.9690	1.59	货币
合计		500.0000	100.00	—

9、2017年5月，股权变更

2016年12月23日，冯国宝的母亲陈景英因病去世。根据上海市白玉兰律师事务所于2011年8月2日出具的《律师见证书》（2011年度沪白见字002号）及陈景英签署的《遗嘱》，陈景英与冯国宝系母子关系，陈景英持有的中测行的股权在其过世后由冯国宝继承。

2017年5月18日，中测行就本次股权变更在上海市杨浦区市场监督管理局办理完成工商登记。

本次股权变更完成后，中测行的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	225.7810	45.16	货币
2	丁整伟	75.0000	15.00	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.50	货币
4	姚建阳	26.5625	5.31	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.31	货币
6	陈尧江	21.2500	4.25	货币
7	潘文卿	21.2500	4.25	货币
8	颜忠明	21.2500	4.25	货币
9	房峻松	15.9375	3.19	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.19	货币
11	吴容	7.9690	1.59	货币

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
	合计	500.0000	100.00	—

（二）中测行的股权控制关系

1、股权结构

截至本报告出具之日，中测行的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	225.7810	45.16	货币
2	丁整伟	75.0000	15.00	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.50	货币
4	姚建阳	26.5625	5.31	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.31	货币
6	陈尧江	21.2500	4.25	货币
7	潘文卿	21.2500	4.25	货币
8	颜忠明	21.2500	4.25	货币
9	房峻松	15.9375	3.19	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.19	货币
11	吴容	7.9690	1.59	货币
	合计	500.0000	100.00	—

截至本报告出具之日，冯国宝持有中测行 45.16%的股权，丁整伟持有中测行 15.00%的股权，吴庭翔持有中测行 8.50%的股权，三位自然人签订一致行动协议，对标的公司的重大事项采取共同协商、一致行动的原则，三人合计持有中测行 68.66%的股权，为中测行共同实际控制人。

2、公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

本次交易前，中测行《公司章程》不存在关于股权转让的其他前置条件。

（三）中测行下属公司情况

截至本报告出具之日，中测行共有 2 家分公司，分别为上海中测行工程检测咨询有限公司川沙分公司及上海中测行工程检测咨询有限公司浦东分公司。

1、上海中测行工程检测咨询有限公司川沙分公司

名称	上海中测行工程检测咨询有限公司川沙分公司
统一社会信用代码	91310115MA1H7JD909
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
营业场所	上海市浦东新区川六公路 2715 弄 108 号 6 幢 204 室
负责人	丁整伟
成立日期	2016 年 3 月 16 日
营业期限	2016 年 3 月 16 日至无固定期限
经营范围	建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价，建设工程检测，建筑节能测评，工程勘察专业类岩土工程，工程装饰，合同能源管理。【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】

2、上海中测行工程检测咨询有限公司浦东分公司

名称	上海中测行工程检测咨询有限公司浦东分公司
统一社会信用代码	91310115MA1H7RYL44
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
营业场所	上海市浦东新区行南路 349 弄 50 号 2 号房第 3 层
负责人	姚建阳
成立日期	2015 年 2 月 27 日
营业期限	2015 年 2 月 27 日至不约定期限
经营范围	代理母公司委托的相关业务。【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】

三、中测行的主要财务数据

根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，中测行最近两年及一期财务报表的主要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019-6-30	2018-12-31	2017-12-31
流动资产总额	4,254.94	7,211.73	3,965.93
非流动资产总额	894.68	936.13	970.80
资产总额	5,149.62	8,147.86	4,936.73
流动负债总额	971.10	2,669.09	2,525.10

项目	2019-6-30	2018-12-31	2017-12-31
非流动负债总额	-	-	-
负债总额	971.10	2,669.09	2,525.10
所有者权益合计	4,178.52	5,478.77	2,411.63

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	6,104.08	14,353.02	11,834.57
营业利润	1,269.43	3,448.11	3,308.88
利润总额	1,269.43	3,443.69	3,305.55
净利润	1,099.75	3,067.15	2,907.78
扣除非经常性损益后的净利润	1,097.29	2,994.68	2,621.99

3、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-105.83	3,902.25	2,453.73
投资活动产生的现金流量净额	-127.42	-272.26	-407.34
筹资活动产生的现金流量净额	-2,400.00	-479.20	-3,116.80
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-2,633.25	3,150.79	-1,070.41

四、中测行的主要资产权属、对外担保及主要负债情况

（一）主要资产权属

1、固定资产

中测行为轻资产型企业，拥有的固定资产主要为机器设备、运输设备、办公设备等。截至 2019 年 6 月 30 日，中测行拥有的固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	成新率
机器设备	2,056.60	1,414.67	641.93	31.21%
运输工具	694.63	551.71	142.92	20.57%

办公设备及其他	133.96	93.80	40.16	29.98%
合计	2,885.20	2,060.18	825.01	28.59%

报告期内固定资产规模的合理性，与其业务发展规划的匹配性：

(1) 报告期内标的公司固定资产的构成

报告期各期末，标的资产的固定资产明细如下表：

单位：万元

固定资产明细	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	账面原值	账面净值	账面原值	账面净值	账面原值	账面净值
机器设备	2,056.60	641.93	1,936.24	618.37	1,744.44	607.17
运输工具	694.63	142.92	694.63	182.25	681.79	227.77
办公设备	133.96	40.16	133.96	45.98	132.22	42.33
设备类合计	2,885.20	825.01	2,764.83	846.60	2,558.46	877.27
固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-
固定资产合计	2,885.20	825.01	2,764.83	846.60	2,558.46	877.27

由上表可见，标的公司固定资产规模保持相对稳定，根据业务需要更新机器设备，具有合理性。

(2) 标的公司业务开展以及业务所需固定资产情况

标的公司专业从事建设工程质量检测，主要包括房建、市政、桥梁、公路、水利工程等领域建设工程质量检测，须经过省级（含省级）以上建设、水利等行政主管部门的资质审批和质量技术监督部的计量认证资质认定，经批准后方可开展检测业务，出具具有法律效力的检测报告。标的公司拥有的资质包括建设工程质量检测机构资质、公路水运工程试验检测机构、雷电防护装置检测资质工程勘察资质、测绘资质、等级证书等。根据《检验检测机构资质认定管理办法》第二章第二款规定：“申请资质认定的检验检测机构应当具备从事检验检测活动所必需的检验检测设备设施。”检测机构需要符合上述条件并经资质认定部门负责实施认定，标的公司拥有的与主营业务相关资质证书均在有效期范围内，并且注重设备的日常维护和校验，能够通过主管部门定期复审工作，保证机器设备在质量和数量方面持续符合资质认定的条件和要求。因此，标的公

司所拥有的设备固定资产符合业务开展的需求，也同时符合行业主管部门所制定的规定及要求。

(3) 标的公司固定资产规模的同行业比较

2017 年末和 2018 年末，标的公司与同行业可比公司的固定资产规模对比情况具体如下：

单位：万元

2018年12月31日/2018年1-12月						
证券名称	国检集团	建科院	贝瑞基因	华测检测	电科院	中测行
固定资产原值	59,729.96	17,316.71	71,113.38	196,946.63	321,679.48	2,764.83
固定资产净值	39,305.73	8,724.76	52,450.87	115,279.26	210,963.30	846.60
剔除房产的固定资产净值	25,791.14	3,270.50	23,259.33	81,796.24	144,602.03	846.60
资产总额	156,928.91	84,742.95	217,799.66	405,944.28	369,020.36	8,147.86
固定资产占比	25.05%	10.30%	24.08%	28.40%	57.17%	10.39%
剔除房产的固定资产占比	17.98%	4.12%	12.33%	21.96%	47.78%	10.39%
2017年12月31日/2017年1-12月						
证券名称	国检集团	建科院	贝瑞基因	华测检测	电科院	中测行
固定资产原值	48,718.79	15,665.12	63,879.91	169,137.23	308,687.63	2,558.46
固定资产净值	31,939.11	8,137.79	51,426.33	107,353.36	224,067.81	877.27
剔除房产的固定资产净值	18,977.53	2,376.54	21,238.58	71,321.49	153,592.63	877.27
资产总额	133,637.93	69,158.49	180,639.84	351,639.35	379,210.30	4,936.73
固定资产占比	23.90%	11.77%	28.47%	30.53%	59.09%	17.77%
剔除房产的固定资产占比	15.73%	3.75%	14.12%	22.60%	49.75%	17.77%

由上表可见，2017 年末和 2018 年末，标的公司固定资产规模占资产总额比例分别为 17.77%和 10.39%，2018 年固定资产占比下降主要系 2018 年经营性现金净流入使得货币资金增加所致。和同行业可比公司相比，标的公司固定资产占比偏低，但处于行业范围内，与建科院相近，与其他同行业公司相比，标的公司现有办公场所系通过租赁方式取得，其他公司均有用自有房产，使得固定资产规模较大，若剔除房产影响，标的公司固定资产占比处于同行业可比公司范围内，与国检集团和贝瑞基因相近。总体而言，标的公司固定资产规模符合轻资产公司行业特征，具有合理性。

综上，标的公司属于技术服务类企业，为轻资产公司，业务规模受固定资产影响较小，主要影响因素系业务资质范围、检测人员的投入、设备的测试范围、人员的专业程度及熟练程度等，标的公司每年对检测设备进行维护保养，保证设备能够符合计量认证要求，因此标的公司固定资产规模合理，与业务发展较为匹配。

2、主要房屋租赁情况

截至本报告签署日，中测行无自有房产、自有土地使用权，主要通过租赁房产、办公场所从事生产经营。其签署并正在履行的主要生产经营所需租赁合同如下：

序号	出租方	承租方	租赁标的坐落	面积(m ²)	期限	租赁用途
1	上海乐惠物流有限公司	中测行	上海市杨浦区军工路 2390 号	房屋： 5,515.7； 场地： 2,355	2017.5.1-2022.12.31	办公、工程检测及配套经营
2	上海融锦实业有限公司	中测行	上海市浦东新区川六公路 2658 号	约 8,000	2015.1.1- 动拆迁（如有）评 估完毕止	仓储
3	上海振祥手套有限公司	中测行	上海市崇明县建设镇建设公路 1908 号	500	2018.3.1- 2020.2.29	建设工程质量检测及相关事宜
4	上海浦东高业建筑安装工程有限公司	中测行	上海市浦东新区行南路 349 弄 50 号	493	2019.8.1-2022.7.31	办公或员工住宿

中测行的上述租赁存在以下问题：

① 租赁划拨土地

中测行自上海乐惠物流有限公司（“乐惠物流”）租赁的场地所在地为划拨性质、规划用途为仓储，实际使用与规划用途存在部分不一致。

就以上事项，本次交易中介机构对乐惠物流的相关负责人员进行了访谈，确认其与中测行签署的租赁合同系双方真实意思，中测行已依约向乐惠物流支付了租金、物业费等义务，租赁合同处于正常履行中，双方之间不存在有关租赁合同的任何纠纷或潜在纠纷。

同时，中测行出具了书面确认：“若本公司与上海乐惠物流有限公司签署的《租赁合同》发生中止、解除、撤销、无效或到期后无法续约等情形，导致本公司无法继续使用杨浦区军工路 2390 号相关房屋、场地的，本公司会立即启动搬迁经营场所的计划，包括但不限于租赁符合法律法规要求的房屋、场地以解决本公司检测作业所需场所，同时租赁商业物业以解决本公司管理办公所需场所。该等搬迁不会给本公司的持续稳定经营造成重大影响。”

② 租赁转租集体土地

中测行自上海融锦实业有限公司（“融锦实业”）租赁的场地所在地为集体用地，该场地系融锦实业自上海市浦东新区川沙新镇杜尹村民委员会租赁后转租给中测行使用，转租行为未办理手续。

就以上事项，中测行出具了书面确认：“中测行自融锦实业租赁的场地系用于堆放其从事检测业务所需的配重物，截至本确认函出具日，中测行与融锦实业不存在有关租赁合同的任何纠纷或潜在纠纷，且中测行正在积极与融锦实业协商解除租赁合同，另行寻找符合法律法规要求的配重物堆放场地或选择其他替代方案。因配重物堆放对场地不存在特殊性要求，中测行预计可以顺利找到合适场地并完成配重物的转移，该等转移不会给中测行的持续稳定经营造成重大影响。”

中测行的实际控制人出具了《关于租赁房产、土地事项的承诺函》，承诺：“业绩承诺期内，因中测行租赁房产、土地（场地）不符合相关的法律、法规，而被有关政府主管部门、出租方要求收回或受到行政处罚，或因租赁标的所在土地性质、租赁房屋权属证明瑕疵、未办理租赁备案等原因导致无法继续履行租赁合同而产生的任何搬迁费用或损失，均由本人个别和连带地承担。”

综上所述，中测行与乐惠物流、融锦实业签署的租赁合同目前均为正常履行，未因租赁行为发生争议或纠纷，如租赁场地需要搬迁的，中测行将通过寻找其他经营场所并及时完成搬迁，中测行实际控制人已承诺由其承担全部的搬迁费用及损失，不会对中测行持续稳定地经营造成重大不利影响。

3、主要无形资产

（1）商标

截至本报告出具之日，中测行不存在已获注册的商标。

(2) 专利

截至本报告出具之日，中测行拥有 **33** 项实用新型专利和 **1** 项发明专利，具体情况如下：

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
1	中测行	一种用于楼板钻孔的电钻升降支架	实用新型	ZL 2015 2 0235850.X	2015.4.20
2	中测行	一种试验洗筛	实用新型	ZL 2015 2 0235895.7	2015.4.20
3	中测行	一种靠自身重力竖直的水准尺	实用新型	ZL 2015 2 0235896.1	2015.4.20
4	中测行	一种楼板厚度测量工具	实用新型	ZL 2015 2 0235983.7	2015.4.20
5	中测行	一种自动加热沥青滤筛	实用新型	ZL 2016 2 0146109.0	2016.2.26
6	中测行	一种凸轮式多功能响鼓锤	实用新型	ZL 2016 2 0144307.3	2016.2.26
7	中测行	一种测试声波透射仪 t0 时间的水槽	实用新型	ZL 2016 2 0144140.0	2016.2.26
8	中测行	一种测斜管的固定装置	实用新型	ZL 2016 2 0144316.2	2016.2.26
9	中测行	一种沥青检测用自动加热刀具	实用新型	ZL 2016 2 0144309.2	2016.2.26
10	中测行	一种中空玻璃露点测试辅助机械手	实用新型	ZL 2016 2 0144306.9	2016.2.26
11	中测行	空心板梁铰缝损伤检测装置	实用新型	ZL 2016 2 0687314.8	2016.7.1
12	中测行	沉降观测标志以及基于沉降观测标志的沉降观测结构	实用新型	ZL 2016 2 0687243.1	2016.7.1
13	中测行	粘结砂浆拉伸粘结强度试验成型装置	实用新型	ZL 2017 2 0041563.4	2017.1.14
14	中测行	预制多孔板端部防滑落加固结构	实用新型	ZL 2017 2 0041572.3	2017.1.14
15	中测行	柱根扁钢固定受力构件的结构	实用新型	ZL 2017 2 0041565.3	2017.1.14
16	中测行	管材环刚度试验对中装置	实用新型	ZL 2017 2 0044182.1	2017.1.14
17	中测行	可自动旋转的混凝土芯样切割机	实用新型	ZL 2017 2 0043444.2	2017.1.14
18	中测行	用于给水管压力测试的电动试压装置	实用新型	ZL 2017 2 0043434.9	2017.1.14
19	中测行	高应变检测用锤击设备的自动脱钩装置	实用新型	ZL 2017 2 0041583.1	2017.1.14
20	中测行	一体式声测管密封性试验机	实用新型	ZL 2017 2 0048594.2	2017.1.14

21	中测行	水泥比表面积试验称量盒	实用新型	ZL 2017 2 0041582.7	2017.1.14
22	中测行	水泥密度试验振动仪	实用新型	ZL 2018 2 0232385.8	2018.2.9
23	中测行	自吸尘式手工电动打磨机	实用新型	ZL 2018 2 0231631.8	2018.2.9
24	中测行	重物托起装置	实用新型	ZL 2018 2 0231633.7	2018.2.9
25	中测行	自立式拉拔仪	实用新型	ZL 2018 2 0231201.6	2018.2.9
26	中测行	磁测井法钢筋笼长度检测的验证装置	实用新型	ZL 2018 2 0502223.1	2018.4.10
27	中测行	沥青恩格拉黏度试验仪水循环系统	实用新型	ZL 2018 2 0503463.3	2018.4.10
28	中测行	建筑外门窗淋水校准所用集水箱支撑装置	实用新型	ZL 2018 2 0502249.6	2018.4.10
29	中测行	带有电子与机械两用式自测杆的激光测距仪	实用新型	ZL 2018 2 0502627.0	2018.4.10
30	中测行	门窗检测辅助搬运装置	实用新型	ZL 2018 2 0507300.2	2018.4.10
31	中测行	一种空心板梁铰缝修复结构	实用新型	ZL 2018 2 0931411.6	2018.6.15
32	中测行	一种砌体结构关键部位的抗震耗能装置	实用新型	ZL 2018 21146652. 6	2018. 7. 19
33	中测行	框架结构节点区域的加固装置	实用新型	ZL 2018 2 1146653. 0	2018. 7. 19
34	中测行	装配式板梁铰缝损伤评价方法	发明	ZL 2016 104072309	2016. 6. 12

(3) 计算机软件著作权

截至本报告出具之日，中测行拥有 6 项已登记的计算机软件著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	名称	登记号	开发完成日期	权利取得
1	中测行	基坑监测管理平台[简称: 监测平台]V1.0	2016SR088731	2015.11.20	原始取得
2	中测行	综合信息管理平台[简称: 管理平台]V1.1	2016SR088735	2015.12.15	原始取得
3	中测行	中测行监督抽检管理系统[简称: 监督抽检管理系统]V1.0	2016SR230733	2013.11.25	原始取得
4	中测行	中测行工程施工质量验收管理软件 V1.0	2016SR230732	2013.6.20	原始取得
5	中测行	中测行混凝土抗渗试验工作计划管理软件[简称: 抗渗试验工作计划管理软件]V1.0	2016SR233131	2013.8.12	原始取得

6	中测行	用于房屋鉴定的 PKPM 结果后处理软件 V1.0	2017SR228536	2017.1.5	原始取得

(4)域名

截至本报告出具之日，中测行拥有 1 项已备案的域名，具体情况如下：

网站名称	网站域名	主办单位	网站备案/许可证号	审核通过时间
中测行	shzch.com	上海中测行工程检测咨询有限公司	沪 ICP 备 17056362 号-1	2018.1.26

4、主要资质

(1) 标的公司资质证书的基本信息及适用范围

标的公司资质证书的基本信息及适用范围如下：

序号	资质证书名称	证书编号	发证机关	有效期限	适用范围
1	建设工程质量检测机构资质证书	沪建检字第 009 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2022.03.28	地基及复合地基承载力静载检测,桩的承载力检测,桩身完整性检测,锚杆锁定力检测,混凝土、砂浆、砌体强度现场检测,钢筋保护层厚度检测,混凝土预制构件结构性能检测,后置埋件的力学性能检测,硅酮结构胶相容性检测,钢结构焊接质量无损检测,钢结构防腐及防火涂装检测,钢结构节点、机械连接用紧固标准件及高强度螺栓力学性能检测,钢网架结构的变形检测,水泥物理力学性能检验,钢筋(含焊接与机械连接)力学性能检验,砂、石常规检验,混凝土、砂浆强度检验,简易土工试验,混凝土掺加剂检验,预应力钢绞线、锚夹具检验,沥青、沥青混合料检验。
2	检验检测机构资质认定证书	150901340483	上海市质量技术监督局	2021.10.25	金属材料及其制品、涂料产品、建筑密封材料、塑料和橡胶、建筑物保温材料、混凝土和砂浆类材料、管网材料、材料有害物质限量、土工合成材料、沥青、土工、工程岩体、地基基础、建筑结构、桥梁工程、住宅套内质量、住宅工程套内质量、住宅套内质量检验、建筑节能、工程监测、墙体材料、砂浆材料、道桥材料、混凝土结构材料、路基路面、保温、节能、防水材料、桥梁、桥梁工程、防雷装置、通风与空调、主体结构、钢结构、装饰装修材料、工程管材、房屋、交通安全设施、工程监测、金属材料、桥梁支座及伸缩缝装置、隧道、玻璃、门窗、建筑密封材料及加固材料、材料有害物质含量、室内环境、配电与照明、水泥浆、安全防护用品。
3	上海市建设工程检测	SCET0-026	上海市建设工	2020.03.31	建筑材料甲级、钢结构甲级、地基基础甲级、通风与空调乙级、变形测量、能效测评、建筑节能

	测机构评估证书 (综合级)		程检测行业协会		甲级、室内环境乙级、主体结构甲级、建筑幕墙及门窗乙级、套内质量。
4	水利工程质量检测单位资质等级证书	水质检资字第20170047号	中华人民共和国水利部	2020.08.08	混凝土工程甲级, 承担各类水利工程(含一级堤防)的混凝土工程类质量检测业务。
5	水利工程质量检测单位资质等级证书	沪水质检资字第20170003号	上海市水务局	2020.03.31	混凝土类乙级、岩土工程类乙级, 承担除大型水利工程(含一级堤防)主要建筑物以外的其他等级水利工程的混凝土类质量检测业务。
6	工程勘察资质证书	B131022711	中华人民共和国住房和城乡建设部	2023.06.12	工程勘察专业类(岩土工程(物探测试监测检测))甲级, 可承担本专业资质范围内各类建设工程项目的工程勘察业务, 其规模不受限制。
7	公路水运工程试验检测机构等级证书	交 GJC 甲 083	交通运输部工程质量监督局	2022.04.27	公路工程综合甲级工程试验检测 试验检测项目: 土、集料、岩石、水泥、水泥混凝土、砂浆、水、外加剂、无机结合料稳定材料、沥青、沥青混合料、钢筋(含接头)、锚具、钢绞线、板式橡胶支座。
8	公路水运工程试验检测机构等级证书	交 GJC 桥 057	交通运输部工程质量监督局	2022.04.27	公路工程桥梁隧道工程专项工程试验检测 试验检测项目: 结构混凝土、桥梁结构检测与监测、地基基础、桩基、钢筋(含接头)、锚具、钢绞线、桥梁支座、伸缩缝、波纹管、钢结构、隧道结构、隧道围岩稳定性及支护监控量测、隧道环境检测、隧道施工前地质预报。
9	测绘资质证书(乙级)	乙测资字 3110222	上海市规划和国土资源管理局	2019.12.31	工程测量: 控制测量、建筑工程测量、变形形变与精密测量、市政工程测量、线路与桥隧测量。
10	雷电防护装置检测资质证(乙级)	2092017009	上海市气象局	2022.03.18	从事《建筑物防雷设计规范》规定的第三类建筑物 ¹ 的防雷装置的检测。
11	建筑业企业资质证书	D231609882	上海市城乡建设和管	2022.07.17	建筑装修装饰工程专业承包二级。

¹ 依据现行有效的《建筑物防雷设计规范》(GB 50057-2010)的规定, 在可能发生对地闪击的地区, 遇下列情况之一时, 应划为第三类防雷建筑物:

- 1、省级重点文物保护的建筑物及省级档案馆。
- 2、预计雷击次数大于或等于0.01次/a, 且小于或等于0.05次/a的部、省级办公建筑物和其他重要或人员密集的公共建筑物, 以及火灾危险场所。
- 3、预计雷击次数大于或等于0.05次/a, 且小于或等于0.25次/a的住宅、办公楼等一般性民用建筑物或一般性工业建筑物。
- 4、在平均雷暴日大于15d/a的地区, 高度在15m及以上的烟囱、水塔等孤立的高耸建筑物; 在平均雷暴日小于或等于15d/a的地区, 高度在20m及以上的烟囱、水塔等孤立的高耸建筑物。

			理委员会		
12	中国合格评定国家认可委员会检验机构认可证书	CNAS IB029 6	中国合格评定国家认可委员会	2024.03.13	认可的检测能力范围： 一、地基基础 1、基础工程（施工质量监测与控制、工程质量验收与评价、施工对环境影响评价） 2、基坑支护（施工质量监测与控制、工程质量验收与评价） 二、建筑结构 1、建筑结构（结构设计评价、结构可靠性评价、工程施工质量评价、结构抗震性能评价） 三、桥梁工程 1、桥梁结构（既有桥梁检验与评定） 四、建筑节能 1、围护结构（热工性能检验及评价） 2、建筑物能耗（综合指标评价） 3、供暖通风空调系统（节能评价）
13	中国合格评定国家认可委员会实验室认可证书	CNAS L5498	中国合格评定国家认可委员会	2024.03.18	认可的检测能力范围： 一、混凝土（普通混凝土、公路工程水泥混凝土） 二、金属材料及其制品（金属材料、预应力混凝土用钢材、钢筋焊接接头、钢筋机械连接接头、钢筋混凝土用热轧光圆钢筋、钢筋混凝土用热轧带肋钢筋、钢筋混凝土用钢筋焊接网、冷轧带肋钢筋、钢筋混凝土用余热处理钢筋、预应力混凝土用钢绞线、预应力混凝土用螺纹钢） 三、建筑物保温材料及其系统（钢产品、建筑材料及制品、绝热材料、塑料、增强材料、玻璃纤维网布、矿物棉及其制品、无机硬质绝热制品、柔性泡沫橡胶绝热制品、建筑保温砂浆、泡沫比例绝热制品、陶瓷砖胶粘剂、混凝土界面处理剂、聚合物基外墙外保温用玻璃纤维网布、镀锌电焊网、外墙保温用锚栓、外墙外保温系统用材料、胶粉聚苯颗粒外墙外保温系统材料、建筑外墙） 四、建筑玻璃（建筑玻璃、中空玻璃） 五、电气材料（电线电缆） 六、建筑门窗（建筑外门窗、建筑外窗） 七、地基基础（水泥土、天然和复合地基、基桩、灌注桩成孔、基坑（边坡）） 八、建筑结构（混凝土结构和构件、砌体结构、建筑物） 九、桥梁工程（桥梁结构） 十、建筑节能（通风与空调系统、居住建筑、建筑围护结构、照明系统）
14	道路运输经营许可证	沪交运管许可市字310000005831号	上海市城市交通管理处	2019.11.30	普通货物

15	上海市排水管道养护维修企业作业证书	05-130	上海市排水管理处	2021.11.14	可承担各种管径排水管道的电视和声呐检测。
16	合同能源管理服务企业登记证书	SHEM C0149	上海市节能环保服务业协会	2020.08.30	服务专业：建筑节能 服务内容：合同能源管理或其他节能服务
17	上海市建筑节能审计机构（第一批）	沪建交[2011]275号	上海市城乡建设和交通委员会	—	对被审计建筑的基本信息调查；收集和核实能源审计所需要的各种资料、数据；审阅和分析最近一至三年的能源费用账单，计算出能源实际消耗值；审阅被审计对象的能源管理文件；检查节能管理状况；完成对被审计建筑的现场巡视，随机抽查检测室内基本环境（温度、湿度、CO2浓度、照度）状况；通过检查、诊断、监测和审核，对被审计建筑能源利用状况的合理性做出评价、并提出改进措施和建议，编制提出建筑能源审计报告。

（2）对标的资产所拥有资质可获得及可利用性

标的公司中测行是专业从事工程质量检测的相关技术服务，获得了交通运输部工程质量监督局颁发的公路工程试验检测机构综合甲级证书、桥梁隧道专项证书、住房和城乡建设部颁发的工程勘察专业类甲级资质证书、上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的建设工程质量检测机构资质证书、上海市规划和国土资源管理局颁发的测绘资质证书、上海市气象局颁发的雷电防护装置检测资质证书、上海市建设工程检测行业协会颁发的评估证书、水利部颁发的水利工程质量检测资质等级证书、中国合格评定国家认可委员会颁发的实验室认可证书、检验机构认可证书、上海市质量技术监督局颁发的检验检测机构资质认定证书等。目前标的公司已成为上海市内工程检测项目最全的检测机构之一。

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，保留法人主体，标的公司拥有的资质证书将继续依法有效，中测行将继续维护相关资质证书的效力。同时，上市公司将中测行纳入集团统一的营销管理，通过集团资源以及中测行自身资源，在中测行有效资质范围内承接相应的业务，拓宽上市公司现有检测业务及区域范围。

（3）标的公司资质证书与标的公司主营业务区域匹配情况

标的公司主营业务收入主要来自于上海市内。

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海市内	5,605.54	91.83%	13,634.09	94.99%	11,749.08	99.28%
上海市外	498.54	8.17%	718.94	5.01%	85.49	0.72%
合计	6,104.08	100.00%	14,353.02	100.00%	11,834.57	100.00%

标的公司主营业务所需资质证书及标的公司主营业务区域匹配情况如下：

序号	资质证书名称	证书编号	发证机关	资质证书使用区域	标的公司相关业务所在区域
1	建设工程质量检测机构资质证书	沪建检字第 009 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	使用区域：上海及其他省市 法律依据：《建设工程质量检测管理办法》第十七条规定，检测机构跨省、自治区、直辖市承担检测业务的，应当向工程所在地的省、自治区、直辖市人民政府建设主管部门备案。	上海市
2	检验检测机构资质认定证书	1509 0134 0483	上海市质量技术监督局	使用区域：全国（不含香港、澳门、台湾地区，下同） 法律依据：《检验检测机构资质认定管理办法》、《国家认监委关于实施〈检验检测机构资质认定管理办法〉的若干意见》未限定检验检测机构资质认定证书的使用区域范围。	上海市
3	上海市建设工程检测机构评估证书（综合级）	SCET 0-02 6	上海市建设工程检测行业协会	使用区域：上海市 法律依据：上海市建设工程检测行业协会标准《建设工程检测机构评估认可规范》（SCETIA 201-2009）1.2 本规范适用于对本市建设工程检测机构的评估认可活动。	上海市
4	水利工程质量检测单位资质等级证书（混凝土工程甲级）	水质检资字第 2017 0047 号	中华人民共和国水利部	使用区域：全国 法律依据：《水利工程质量检测管理规定》第三条规定，取得甲级资质的检测单位可以承担各等级水利工程的质量检测业务。大型水利工程（含一级堤防）主要建筑物以及水利工程质量与安全事故鉴定的质量检测业务，必须由具有甲级资质的检测单位承担。取得乙级资质的检测单位可以承担除大型水利工程（含一级堤防）主要建筑物以外的其他各等级水利工程的质量检测业务。该《管理规定》并未限定水利工程质量检测单位资质等级证书的使用区域范围。	上海市
5	水利工程质量检测	沪水质检	上海市水务局	使用区域：全国 法律依据：同上	上海市

序号	资质证书名称	证书编号	发证机关	资质证书使用区域	标的公司相关业务所在区域
	单位资质等级证书（混凝土类乙级、岩土工程类乙级）	资字第20170003号			
6	工程勘察资质证书专业类（岩土工程（物探测试监测检测））甲级	B131022711	中华人民共和国住房和城乡建设部	使用区域：全国 法律依据：《建设工程勘察设计资质管理规定》第二条规定，在中华人民共和国境内申请建设工程勘察、工程设计资质，实施对建设工程勘察、工程设计资质的监督管理，适用本规定。第五条规定，取得工程勘察专业资质的企业，可以承接相应等级相应专业的工程勘察业务。该《管理规定》并未限定工程勘察资质证书的使用区域范围。	上海市
7	公路水运工程试验检测机构等级证书（公路工程综合甲级）	交GJC甲083	交通运输部工程质量监督局	使用区域：全国 法律依据：《公路水运工程试验检测管理办法》第六条规定，公路工程专业分为综合类和专项类。公路工程综合类设甲、乙、丙3个等级。公路工程专项类分为交通工程和桥梁隧道工程。第七条规定，交通部基本建设质量监督总站负责公路工程综合类甲级、公路工程专项类和水运工程材料类及结构类甲级的等级评定工作。该《管理办法》并未限定公路水运工程试验检测机构等级证书的使用区域范围。	上海市、浙江省、江苏省、福建省等
8	公路水运工程试验检测机构等级证书（公路工程桥梁隧道工程专项）	交GJC桥057	交通运输部工程质量监督局	使用区域：全国 法律依据：同上	上海市、浙江省、江苏省等

标的公司资质证书与标的公司主营业务区域相匹配。

（4）交易完成后，标的资产资质持有主体是否需要申请主体名称变更

本次交易完成后，中测行将成为上市公司的全资子公司，上市公司将中测行作为独立法人纳入上市公司进行管理，中测行所持有的资质无需申请主体名称变更。

（5）资质证书到期换证计划、进展情况

中测行以下三项资质证书将于 2019 年年底到期，证书的换证计划及进展情况如下：

资质证书名称	证书编号	发证机关	到期日	换证计划、进展情况
测绘资质证书 (乙级：工程测量)	乙测资字 3110222	上海市规划和国土资源管理局	2019.12.31	标的公司计划于 2019 年 9 月提交该资质证书续期申请
工程设计与施工 资质证书(建筑装饰装修设计 与施工三级)	G231022718	上海市城乡建设和管理委员会	2019.11.27	目前标的公司已取得《建筑业企业资质证书(建筑装饰装修工程专业承包二级)》(有效期至 2022 年 7 月 17 日)
道路运输经营许可证	沪交运管许可 市字 31000000583 1 号	上海市城市交通运输管理处	2019.11.30	标的公司计划于 2019 年 8 月下旬提交该资质证书续期申请

(6) 相关主体的资质续期或重新申请的条件

①测绘资质证书(乙级：工程测量)的续期条件

《测绘资质管理规定》第十八条的规定，测绘资质证书有效期满需要延续的，测绘资质单位应当在有效期满 60 日前，向测绘资质审批机关申请办理延续手续。对继续符合测绘资质条件的单位，经测绘资质审批机关批准，有效期可以延续。除此规定之外，《测绘资质管理规定》未规定测绘资质证书有效期满申请延续的条件和程序。

根据上海市规划和国土资源管理局于 2015 年 1 月 1 日发布的《测绘资质审批(含初审)办事指南》(BSZN-0510-2015/01)的规定，《测绘资质证书》仍在有效期内的，申请原有《测绘资质证书》延续的，应当继续符合初次申请相应资质许可条件，且无不良信用记录。

根据《测绘资质管理规定》、《测绘资质分级标准》的有关规定，标的公司初次申请测绘资质证书(乙级：工程测量)应当满足如下条件：(1)具有企业或者事业单位法人资格；(2)具有符合要求的专业技术人员、仪器设备和办公场所；(3)具有健全的技术、质量保证体系，测绘成果档案管理制度及保密管理制度和条件；(4)具有与申请从事测绘活动相匹配的测绘业绩和能力。

标的公司符合上述初次申请测绘资质证书（乙级：工程测量）应当满足的条件，且标的公司无不良信用记录，因此，标的公司符合测绘资质证书（乙级：工程测量）的续期条件。

②工程设计与施工资质证书（建筑装饰装修工程设计与施工三级）

依据住房和城乡建设部《关于取消建筑智能化等4个工程设计与施工资质有关事项的通知》（建市[2015]102号）的相关规定，建筑智能化、消防设施、建筑装饰装修、建筑幕墙4个工程设计与施工资质已取消，已取得该等资质证书且在有效期届满前的企业可在资质证书许可范围内开展业务；同时，企业应在资质证书有效期届满60日前申请换发资质证书，按简单换证原则分别换领原一体化资质相应等级和类别的工程设计与施工资质证书、建筑业企业资质证书。截至本报告出具日，标的公司已经完成申请换发建筑业企业资质证书（建筑装饰装修工程专业承包二级），有效期至2022年7月17日。

③道路运输经营许可证的续期条件

经查阅《道路运输条例》、《道路货物运输及站场管理规定》、《上海市道路运输管理条例》，该等法律法规未规定道路运输经营许可证期限届满时续期的条件和程序。因此，标的公司道路运输经营许可证续期的条件和程序与初次申请道路运输经营许可证相同。

依据《道路货物运输及站场管理规定》第六条的规定，申请从事道路货物运输经营的，应当具备下列条件：（1）有与其经营业务相适应并经检测合格的运输车辆；（2）有符合规定条件的驾驶人员；（3）有健全的安全生产管理制度，包括安全生产责任制度、安全生产业务操作规程、安全生产监督检查制度、驾驶员和车辆安全生产管理制度等。

标的公司符合上述初次申请道路运输经营许可证应当满足的条件，因此，标的公司符合道路运输经营许可证的续期条件。

（二）对外担保情况

截至本报告签署日，中测行不存在对外担保情况。

（三）主要负债情况

单位：万元

项目	2019年6月30日	占总负债比例
应付账款	320.63	33.02%
应付职工薪酬	541.64	55.78%
应交税费	82.45	8.49%
其他应付款	26.39	2.72%
负债合计	971.10	100.00%

截至2019年6月30日，中测行的主要负债为应付职工薪酬、应付账款，占负债总额的比例为88.79%。

（四）未决诉讼、仲裁、行政处罚、刑事处罚情况

1、未决诉讼、仲裁

截至本报告签署日，中测行不存在对本次交易构成实质性影响的尚未了结的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚

截至本报告签署日，中测行不存在对本次交易构成实质性影响的尚未了结的重大行政处罚事项。

五、主要业务情况

（一）主营业务简介

中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，主要从事房建、市政、桥梁、公路、水利工程等领域建设工程质量检测，具体检测服务内容包括地基基础工程检测、主体结构工程检测、钢结构工程检测、房屋质量评估与鉴定、住宅套内质量检验检测、防雷装置安全性能检测、建筑工程设备系统检测及节能评估咨询、建筑节能材料与节能现场检测、建筑门窗与幕墙检测、结构与道桥工程材料检测、桥梁及隧道工程检测评估、道路工程现场检测、岩土工程监测及工程测量等。

中测行先后参与了上海市建筑基桩检测技术规程、高强混凝土抗压强度非破

损检测技术规程等部分上海市工程检测规程的编写工作。中测行同时是上海市建设工程检测行业协会副会长级会员单位，上海市工程建设质量管理协会副会长级会员单位，上海市测绘地理信息产业协会理事单位。

近年中测行获得的主要荣誉或奖项如下：

序号	获奖名称	颁发机构	颁发时间
1	2014 年度上海市建设工程检测机构“检测综合奖”（沪建检协[2015]5 号）	上海市建设工程检测行业协会	2015 年 4 月
2	建设工程质量检测 AAA 级信用机构	中国建筑业协会	2015 年 12 月
3	2015 年度公路水运工程甲级（专项）试验检测机构信用评价 A 级	交通运输部工程质量监督局	2016 年 5 月
4	2016 年度上海市建设工程“检测奖”（沪建检协（2017）4 号）	上海市建设工程检测行业协会	2017 年 4 月

近年来，中测行先后参与的上海市重大工程、标志性工程近 400 项，主要有：上海国际赛车场、浦东国际机场、上海长江隧桥、2010 年上海世博会部分场馆及基础设施、磁悬浮高速交通、闵浦大桥，上海火车站，国家蛋白质科学中心、外滩通道、国家会展中心、上海国际汽车城等。

（二）所处行业的主管部门、监管体制、主要法律及政策

1、行业主管部门和监管体制

中测行一直专注于建设工程检测领域的探索发展、开拓创新。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，中测行所属行业为“科学研究和技术服务业”中的“专业技术服务业（M74）”。

根据《国民经济行业分类（GB/T 4754—2017）》，中测行所属行业为“专业技术服务业”中的“检测服务（M7452）”。

根据《战略性新兴产业分类（2018）》，中测行所属行业属于战略新兴产业，具体为“质检技术服务”。

标的公司所处行业的主管部门、监管体制及相关法律、法规及政策具体情况如下：

（1）行业主管部门

工程检测行业主管部门包括国家认证认可监督管理委员会（以下简称“国家认监委”）、住建部门以及交通部门等。

国家认监委为质检总局管理的事业单位。国家认监委是国务院授权的履行行政管理职能，统一管理、监督和综合协调全国认证认可工作的主管机构。

国家及地方的住建部门对建筑物、构筑物结构安全的试块、试件以及有关材料检测的工程质量检测进行统一的监督管理。

国家及地方的交通部门负责公路水运工程试验检测活动的统一监督管理。

（2）行业管理协会

工程检测行业拥有诸多全国或地方协会组织，主要负责制定技术标准、发布行业信息、进行资质评审、开展学术交流、出版专业期刊、评选优秀奖项等工作。中测行主要接受包括中国建筑业协会、中国交通建设监理协会、上海市建设工程检测行业协会、上海市工程建设质量管理协会、上海市建设工程检测行业协会等在内的自律性组织的管理。

上海市工程建设质量管理协会成立于 1984 年 8 月，由上海市建设和交通委员会归口管理。协会的宗旨：以“诚信立会”为准则，坚持发挥协会的桥梁纽带作用，坚持“为会员、为政府、为社会”服务的宗旨，坚持“质量第一”的方针，以质量管理为中心，积极开展城市工程建设质量和基础设施运行管理质量的质量管理工作，为城市建设和管理多作贡献。

中国建筑业协会成立于 1986 年 10 月，是一个由全国各地区、各产业部门从事土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程活动的企事业单位、教育科研机构、地区建筑业协会、产业部门建设协会，以及有关专业人士自愿参加组成的全国性行业组织，是在民政部注册登记具有法人资格的非营利性社会团体，其职能为“提供服务、反映诉求、规范行为”。

上海市建设工程检测行业协会成立于 2002 年 4 月 10 日，是上海地区从事与建设工程检测有关业务的各类经济组织自愿组成的非营利性社会组织。其宗旨是为会员提供服务，维护会员合法权益，加强行业自律，保障行业公平竞争，沟通会员与政府、社会的联系，促进行业经济发展。

上述协会主要负责产业调查研究、对会员企业提供服务、行业自律管理以及代表会员企业向政府部门提出产业发展建议和意见等。

(3) 行业管理体制

目前，我国对标的公司所属行业的管理主要体现在对市场主体资质的管理。从事工程检测的检测机构须经过省级（含省级）以上建设、水利等行政主管部门的资质审批和质量技术监督部的计量认证资质认定，经批准后方可开展检测业务，出具具有法律效力的检测报告。

2、行业主要法律法规及政策

为规范本行业的有序发展，我国已经建立了以《中华人民共和国标准化法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国计量法》、《建设工程质量检测管理办法》等法律、行政法规为主体，以建设部门颁布的部门规章为辅助的法律规范体系。本行业重要的法律法规列举如下：

序号	名称	时间	主旨
1	《中华人民共和国标准化法（2017 修订）》	2018 年 1 月	改进产品质量，提高社会效益，使标准化工作适应现代化建设和发展对外经济关系的需要。
2	《中华人民共和国建筑法（2011 修订）》	2011 年 7 月	加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程的质量及安全，鼓励建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境。
3	《中华人民共和国计量法（2017 修订）》	2017 年 12 月	为了加强计量监督管理，保障国家计量单位制的统一和量值的准确可靠，有利于生产、贸易和科学技术的发展。
4	《中华人民共和国认证认可条例（2016 修订）》	2016 年 2 月	为了规范认证认可活动，提高产品、服务的质量和管理水平，促进经济和社会的发展。
5	《建设工程质量检测管理办法（2006 修订）》	2006 年 2 月	加强对建设工程质量检测的管理。
6	《房屋建筑工程和市政基础设施工程实行见证取样和送检的规定》	2000 年 9 月	规范房屋建筑工程和市政基础设施工程中涉及结构安全的试块、试件和材料的见证取样和送检工作，保证工程质量。
7	《检验检测机构资质认定管理办法》	2015 年 7 月	为了规范检验检测机构资质认定工作，加强对检验检测机构的监督管理。

8	《公路水运工程 检验检测机构管理 办法》	2005年10月	为规范公路水运工程试验检测活动，保证公路水运工程质量及人民生命和财产安全。
9	《水利工程质量 检测管理规定 (2017 修订)》	2017年12月	为加强水利工程质量检测管理，规范水利工程质量检测行为
10	《雷电防护装置 检测资质管理办 法》	2016 年 4 月	为了加强雷电防护装置（以下简称防雷装置）检测资质管理，规范防雷装置检测行为，保护人民生命财产和公共安全
11	《上海市检验检 测条例》	2016 年 11 月	为了规范检验检测活动，营造公平竞争的市场环境，促进检验检测行业健康有序发展，根据有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

除此之外，与工程检测行业发展相关的主要政策如下：

（1）《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》

2014 年 7 月，住建部印发《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》，提出要完善工程质量检测制度。落实工程质量检测责任，提高施工企业质量检验能力，整顿规范工程质量检测市场，加强检测过程和检测行为监管，加大对虚假报告等违法违规行为处罚力度。建立健全政府对工程质量监督抽测制度，鼓励各地采取政府购买服务等方式加强监督检测。

（2）《认证认可检验检测发展“十三五”规划》

2016年11月，质检总局、认监委、发展改革委等32个部门联合印发《认证认可检验检测发展“十三五”规划》，提出围绕发展质量和效益提升，加快落实供给侧结构性改革要求，实施认证认可检验检测助推经济发展桥梁工程，着力增强检验检测认证服务的全面性、针对性、专业性和有效性，大力强化在重点行业、重点领域的作用，使认证认可检验检测在国家经济结构优化、发展动力转换、发展方式转变以及国家治理现代化中发挥更加重要的推动作用。

（3）《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》

2014年3月，国务院发布《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，明确提出：适应新型城镇化发展要求，提高城市规划科学性，加强空间开发管制，健全规划管理体制机制，严格建筑规范和质量管控，强化实施监督，提高城市规划管

理水平和建筑质量。

（4）《质量发展纲要（2011-2020年）》

2012年2月，国务院发布《质量发展纲要（2011-2020年）》，提出到2020年，建设工程质量水平全面提升，国家重点工程质量达到国际先进水平，人民群众对工程质量满意度显著提高。到2015年，建筑工程耐用性、安全性普遍增强，工程质量通病治理取得显著成效；在高层建筑、住宅建筑、交通设施、清洁能源和新能源、工业建筑等重要工程领域拥有一批核心技术，工程中节能、环保、安全、信息、智能技术含量显著增加。该纲要还提出，要培育形成一批品牌影响力大、质量竞争力强的大型服务企业（集团）。

（5）《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录（2016）》

2017年1月，发改委发布《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录（2016）》，提出将检验检测服务业列为战略性新兴产业，明确大力培养第三方的质量和安全检验、检测、检疫、计量、认证技术服务机构，加强战略性新兴产业产品质量检验检测体系建设。

3、 资质、资信与资格

（1）企业资质、资信

中测行的资质包括建设工程质量检测机构资质、公路水运工程试验检测机构、雷电防护装置检测资质工程勘察资质、测绘资质、等级证书等。中测行拥有工程检测服务行业较为完整的资质和资信，可以在工程检测产业链上开展多领域的综合业务与服务。

截至本报告出具日，中测行拥有的主要资质情况请参见本节“四、中测行的主要资产权属、对外担保及主要负债情况/（一）主要资产权属/4、主要资质”。

（2）个人资格

中测行汇集了大量优秀人才，拥有的专业技术资质人才包括国家注册一级结构工程师、国家注册土木（岩土）工程师、国家注册测绘师等。各专业从业人员通过国家组织的考试取得执业资格并在相应的主管部门注册，按执业范围开展工

作，接受定期培训教育，以保持其执业技术水平和能力。

（三）主要产品与服务

中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，主要从事房建、市政、桥梁、公路、水利工程等领域建设工程质量检测，为新建、在建、在用建设工程提供全方位的质量和性能检测，并出具检测报告，具体检测服务内容包括地基基础工程检测、主体结构工程检测、钢结构工程检测、房屋质量评估与鉴定、住宅套内质量检验检测、防雷装置安全性能检测、建筑工程设备系统检测及节能评估咨询、建筑节能材料与节能现场检测、建筑门窗与幕墙检测、结构与道桥工程材料检测、桥梁及隧道工程检测评估、道路工程现场检测、岩土工程监测及工程测量等。

序号	检测项目	服务内容
1	地基基础工程检测	地基及复地基承载力检测、桩身完整性检测、桩的承载力检测、成孔、成槽检测、大体积混凝土测温、锚杆质量检测、钢筋笼长度检测、隧道超前地质预报、衬砌质量检测、压（注）水试验、岩石（体）声波测试等
2	主体结构工程检测	混凝土强度现场检测、砂浆、砌体强度现场检测、钢筋配置、后置埋件的力学性能、碳纤维片材和粘钢板、防水层（防水材料）、混凝土预制构件结构性能检测、混凝土抗渗性能检测、预制混凝土夹心保温外墙板连接件锚入混凝土的力学性能检测等
3	钢结构工程检测	焊缝质量无损检测、高强螺栓及紧固件、防腐与防火涂装检验、涂层厚度、附着力、钢网架结构、钢结构原材料等
4	房屋质量评估与鉴定	房屋施工质量检测鉴定、房屋完损状况检测鉴定、房屋安全检测鉴定、房屋损坏趋势检测鉴定、房屋结构和使用功能改变检测鉴定、房屋抗震能力检测鉴定、房屋质量综合检测鉴定、房屋其他类型检测鉴定
5	住宅套内质量检验检测	建筑尺寸、室内墙面、室内顶棚、室内地面、建筑门窗、楼梯与护栏、细部工程、给排水与燃气、室内电气、弱电工程、太阳能热水系统
6	防雷装置安全性能检测	建筑物、构筑物、公路桥梁、高速公路设施及其电气电子信息系统的防雷装置安全检测、雷电防护技术咨询服务、雷击风险评估

7	建筑工程设备系统检测及节能评估咨询	检压配电与照明系统检测、通风与空调系统检测、监测与控制系统监测、围护结构节能现场检测、建筑能效测评、建筑物能耗综合指标评价、绿色建筑咨询、围护结构热工性能检验及评价、采暖通风空调系统节能评价、建筑能源审计、合同能源管理
8	建筑节能材料与节能现场检测	保温板及新型改性保温板检测、保温砂浆检测、粘结材料检测、腻子、石膏、勾缝料、陶瓷粘结剂检测、网格布、镀锌电焊网检测、电线电缆检测、节能锚栓抗拉拔度强度、保温板材粘结强度和外墙外保温系统抗拉强度（现场拉拔）、外墙节能构造（现场取芯）、照度和功率密度值（现场检测）
9	建筑门窗与幕墙检测	门窗（气密性、水密性、抗风压性、传热系数、门窗现场气密性）、中空玻璃/幕墙玻璃（中空玻璃露点、可见光透射比、遮阳系数、传热系数、玻璃安全检测）、密封材料（物理力学性能、相容性、污染性）、型材（力学性能）
10	结构与道桥工程材料检测	水泥、外加剂、掺合料性能检测、金属材料力学性能检测及化学成分分析、集料、岩石检测、混凝土、砂浆、压浆材料、灌浆材料检测、墙体材料检测、钢管、扣件、预应力钢绞线、锚夹具检测、无机结合料稳定材料检测、桥梁橡胶支座检测、土工检验、工程管材检测、沥青与沥青混合料检测、交通安全设施检测、土工合成材料检测、水质分析、防水材料检测、安全防护用品检测
11	桥梁及隧道工程检测评估	桥梁检查及检测、桥梁动/静载试验、桥梁索力测试、大跨度桥梁施工监控、变形监测、橡胶支座检测、锚具、钢绞线检测、伸缩装置检测、桥梁用波纹管
12	道路工程现场检测	交通安全设施现场检测平整度、弯沉、车辙、压实度几何尺寸、层间粘结、回弹模量、抗滑性能、厚度、渗水系统疏、透层油渗透深度、基层芯样完整性
13	岩土工程监测及工程测量	基坑监测沉降观测、市政道路测绘、市政管线变形监测、变形形变测量、线路与桥隧测量、隧道围岩及支护稳定性监控量测等

凭借标的公司多年的经营积累，标的公司在房建、市政、桥梁、公路、水利工程等建设工程检测领域具有一定的影响力，代表性工程如下：

1、房屋建设工程

代表性项目	项目简介

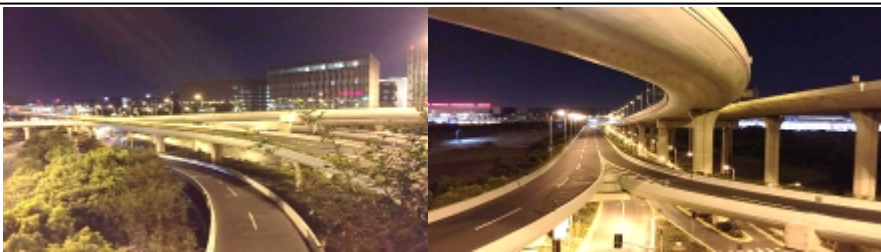
浦东国际机场	 上海浦东国际机场位于浦东新区的江镇、施湾、祝桥滨海地带，面积为 40 平方公里，距市中心约 30 公里。中测行承接了上海浦东国际机场三期扩建工程中包括上海浦东国际机场三期扩建工程能源中心工程、上海浦东国际机场三期扩建工程卫星厅等项目工程质量检测业务，包括建筑材料、地基基础工程等的检测，累计收入金额（含税）303.23 万元，上海浦东国际机场三期扩建工程项目总投资约 206 亿元，中测行承接业务收入占工程总概算的比例约为 0.15%。
世博园区主要基础设施	 上海世博园区位于上海市中心黄浦江两岸，南浦大桥和卢浦大桥之间的滨江地区。世博园的规划用地范围为 5.28 平方公里。总投资 180 亿。建成为以国际贸易为主，辅以会议展览等多项功能的标志性中心城区。中测行承接了上海世博园区新加坡馆、石油馆及其他部分场馆的工程质量检测业务，包括原材料、钢结构及地基基础检测等，累计收入金额（含税）380 万元，上海世博园区总投资 180 亿元，中测行承接业务收入占工程总概算的比例约为 0.21%。
东方体育中心	 上海东方体育中心，别名“海上王冠”，原名上海水上竞技中心，位于上海浦东新区耀龙路前滩地块，以水上项目为主的综合型体育场馆。共包括一座 1.5 万人的主体育馆，5 千人的游泳馆和 5 千人的室外跳水池。总投资约 20 亿元人民币，于 2012 年底竣工。中测行承接了部分工程及材料检测业务。

2、市政工程

代表性项目	项目简介

人民路隧道	
	人民路隧道为东西走向，西起黄浦区淮海东路人民路交叉口，止于浦东新区浦城路银城东路口，全长 3.097 公里，设双向四车道，中测行承接了该项目部分标段的桩基工程及原材料检测业务。
上海国际赛车道	
	上海国际赛车场位于嘉定区安亭镇，面积 5.3 平方公里，是亚洲第三个 F1 赛车大奖赛的比赛专业场地。中测行经德国专家严格考察，被选为该项目唯一能设立现场试验室的检测机构，承接了上海国际赛车场全程的检测业务。

3、桥梁工程

代表性项目	项目简介
北段核心区高架	 北段核心区高架是虹翟高架、崧泽高架与虹桥机场、虹桥火车站平台相连的高架桥梁，包括 SF 高架、ST 高架、BF 高架、BT 高架、FB 高架、FS 高架、TB 高架、TS 高架、上 0、2、4 匝道、下 0、2、4、6、8 匝道、L0、L2、L4、L6 连接道及虹 BS 上匝道，高架、匝道、连接道共计 21 条，均由上海市政工程设计研究总院设计，为虹桥枢纽快速集散系统的北段高架道路，设计荷载等级均为城-B 级。中测行承接了该项目地基基础、市政道路、主体结构、原材料检测业务。
高架桥梁定期检查(S6西段)	 高架桥梁定期检查（S6 西段）的范围为：主线北幅桥桩号

	YK25+281~YK30+235, 主线南幅桥桩号 YK25+274~YK30+241, 永盛路立交北侧上行匝道桩号 YK29+283~YK29+577, 永盛路立交南侧下行匝道桩号 YK29+295~YK29+601。主线单幅桥标准宽度为 16.5m, 横向布置形式为: 0.5m (防撞栏杆)+15.5m (行车道)+0.5m (防撞栏杆); 永盛路立交匝道标准宽度为 8.5m, 横向布置形式为: 0.5m (防撞栏杆)+7.5m (行车道)+0.5m (防撞栏杆)。上部结构多数采用预应力混凝土小箱梁, 部分桥跨采用预应力混凝土整体式箱梁, 在沪嘉高速处南北幅均采用一跨钢箱梁跨越。中测行承接了该项目的桥梁检测, 主要包括外观缺陷调查 (桥面系、上部结构、支座、下部结构); 墩台竖直度检测; 墩柱、台身沉降控制点标高测量; 技术状况评定。

4、公路建设工程

代表性项目	项目简介
中环线浦东段	 中环线 (浦东段) 全场 15.6 公里, 起点为上中路越江隧道以东, 终点至申江路, 全线高架快速路和地面辅道, 包括济阳路立交、杨高南路立交、罗山路立交、申江路立交四座枢纽型全互通立交桥。共设 14 座跨河地面桥、8 座横向道路跨河桥梁。中测行承接了该项目部分标段的桩基工程及原材料检测业务。
崇启大桥	 该桥全线设计双向 6 车道, 全长 52 公里, 其中上海段接线道路长 28.52 公里, 长江大桥长 2.48 公里, 江苏段长江大桥长 4.67 公里, 接线道路长 18.52 公里。是中国国家高速公路网中上沪陕高速公路一部分, 与宁启高速公路相接。中测行承接了该项目地基基础、市政道路、主体结构和原材料检测业务。

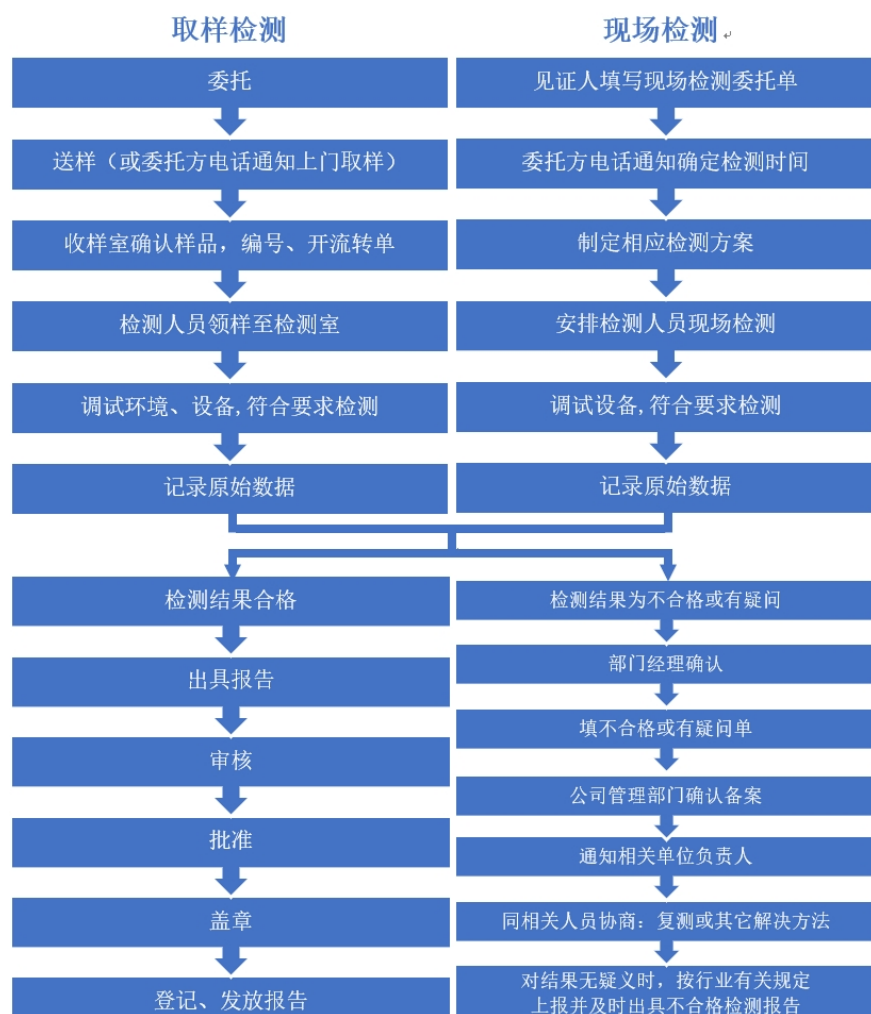
5、水利工程

代表性项目	项目简介

青草沙水源地	 青草沙水源地原水工程被视为上海市生命工程，其中五号沟泵站工程为青草沙水源地原水工程三大主体工程 9 个子项中的 1 项，是整个青草沙原水工程中十分重要的一环，工程位于上海市浦东新区曹路镇五号沟地区，为亚洲第一、世界第二大泵站工程。中测行参与了该工程五号沟泵站等项目的地基基础工程、原材料及钢结构等的检测。
白龙港污水处理厂	 上海白龙港污水处理厂位于浦东新区合庆镇朝阳村，是上海市污水治理二期工程的一个重要组成部分。2008 年 9 月升级改造工程全部建成投产，处理规模达 200 万立方米/d，是亚洲最大的污水处理厂，也是世界最大的污水处理厂之一，处理能力占上海城市污水处理能力的 1/3 左右。中测行承接了该项目的地基基础、主体结构、原材料检测的业务。

（四）主要业务流程

中测行主要业务流程如图：



（五）主要经营模式

1、采购模式

工程检测服务涉及的采购主要为检测专业设备和劳务采购，同时，中测行还需采购办公设备，如计算机、打印机等，以及针对检测专业设备而接受检定校准机构的检验服务和办公用品等。

中测行按行业标准规范购买检测专业设备，从价格、服务、水平等因素考虑，选择多家供应商进行比较。

劳务采购具体包括检测业务中桩基静载检测任务的堆载运输劳务配合工作、桩基钻芯劳务配合、基坑监测的埋设监测管劳务配合等。劳务采购中，通过比对价格、业务范围、服务能力，选择两至三家供应商进行合作。

2、销售模式

中测行主要采取招投标、客户直接委托等方式承接业务。中测行依靠已经建立的各种业务渠道、信息网络和客户资源,广泛收集与自身业务有关的项目信息,并指派专人做好客户关系的维护与跟踪工作,密切关注当地基础设施建设动向,尽可能的取得工程检测行业的动态、客户的信息和需求,并通过参与招投标或商务谈判等方式获取订单。

(1) 不同业务模式下的主营业务收入及毛利率情况

报告期内,中测行招投标及直接委托项目的收入及毛利率情况如下:

单位:万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度	
	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率	营业收入	毛利率
招投标	3,168.13	51.37%	7,243.65	51.05%	5,470.01	53.71%
直接委托	2,935.95	47.95%	7,109.37	48.72%	6,364.56	53.64%
合计	6,104.08	49.72%	14,353.02	49.89%	11,834.57	53.67%

报告期内,中测行招投标项目收入分别为5,470.01万元、7,243.65万元和3,168.13万元,占主营业务收入的比例分别为46.22%、50.47%和51.90%,总体呈上升趋势。

报告期内,中测行招投标项目的毛利率与直接委托业务的毛利率总体差异不大,略高于直接委托项目的毛利率。与直接委托项目相比,招投标项目的金额相对较高,规模较大,客户对供应商的资质、技术以及过往项目经验等方面要求也相对更高,中测行能充分发挥自身的竞争优势,毛利率也相对较高。

(2) 不同业务模式下的获客成本及合理性

获客成本主要体现为销售费用,中测行的销售费用包括职工薪酬、办公费、差旅费和招标代理费。

单位:万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	284.31	67.53%	555.93	64.37%	390.98	52.38%
办公费	57.06	13.55%	179.00	20.72%	260.20	34.86%

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
差旅费	68.36	16.24%	104.16	12.06%	71.10	9.53%
招标代理费	11.29	2.68%	24.61	2.85%	24.13	3.23%
合计	421.02	100.00%	863.69	100.00%	746.40	100.00%

中测行的销售费用主要为员工职工薪酬，销售费用总体随营业收入的增长而增长。

销售人员的职工薪酬系根据薪酬政策所发生工资、奖金、社保、公积金等，与员工的职级、员工考核绩效等相关，并未与业务的获取模式相挂钩，难以量化至具体的业务模式。

办公费和差旅费为销售部门日常所发生，与业务获取的模式相关性不强。

招标代理费为由招标人向招标代理机构支付的拟招标项目招标代理全过程所需的全部费用，此笔费用一般由招标人向招标代理机构给付，但如果双方在合同上约定了此笔费用由中标人支付，则从其约定。招标代理费为招投标项目中才会发生。

总体而言，招投标业务与直接委托业务的获客成本差异主要为招标代理费。

2017 年、2018 年，中测行的销售费用率与同行业可比公司对比如下：

公司名称	2018 年度	2017 年度
国检集团	3.05%	2.88%
建科院	14.47%	12.41%
电科院	0.76%	1.00%
华测检测	18.89%	18.93%
贝瑞基因	19.12%	26.35%
平均值	11.26%	12.31%
中测行	6.02%	6.31%

注：销售费用率=销售费用/营业收入，数据根据各公司披露的定期报告的数据计算得出。

由于各公司的检测业务类型以及公司的业务侧重点不同有所不同，各公司之间的销售费用率存在一定的差异，中测行的销售费用率高于国检集团、电科院，低于建科院、华测检测和贝瑞基因。国检集团与中测行的检测业务类型最

为相似，由于国检集团的收入规模较大，其销售费用率相对较低；电科院销售费用率较低主要原因为该公司是我国唯一一家可同时从事高低压电器检测业务的第三方检验检测服务机构，受市场竞争状况影响，其市场营销投入极低。建科院由于其业务类型较分散，除检测业务外，还包括建筑设计、城市规划、建筑咨询等业务，不同业务均需要配置相应的销售人员，销售费用也相对较高。贝瑞基因从事基因检测，需要投入较多的销售人员和市场推广费；华测检测检测范围涵盖工业品、消费品、生命科学和贸易保障领域，检测范围广，面向的客户群体多，需要进行较多市场推广，营销成本较高。

综上，中测行的获客成本具有合理性。

(3) 中测行具备参与主要客户招投标所需具备的资质和需满足的招投标条件

标的公司主要客户对于投标人所需具备的资质和投标条件主要表现在如下方面：

① 招投标所需具备的资质

标的公司主要客户根据具体的检测项目提出具体的资质要求，标的公司满足招投标过程所具备的资质：

序号	所需具备的资质证书	标的公司是否具备该资质
1	建设工程质量检测机构资质证书	是
2	检验检测机构资质认定证书（含计量认证参数表）	是
3	上海市建设工程检测机构评估证书（综合级）	是
4	公路水运工程试验检测机构等级证书（公路工程综合甲级工程）	是
5	公路水运工程试验检测机构等级证书（公路工程桥梁隧道工程专项工程）	是
6	工程勘察资质证书（工程勘察专业类（岩土工程（物探测试监测检测））甲级）	是
7	水利工程质量检测单位资质等级证书（混凝土工程甲级）	是
8	水利工程质量检测单位资质等级证书（岩土工程类乙级）	是
9	测绘资质证书（乙级：工程测量）	是
10	中国合格评定国家认可委员会检验机构认可证书	是

11	中国合格评定国家认可委员会实验室认可证书	是

②需符合的招投标条件

除了上述招投标所需具备的资质，标的公司主要客户在招投标中通常会对投标人提出以下四个方面的要求：

序号	其他投标条件		标的公司是否能满足该条件
1	检测人员	建立检测工作小组，设置小组行政负责人和技术负责人，配备数量满足要求的检测工程师及必要辅助人员，建立人员岗位责任制。技术负责人必须为投标人在编人员，持有相关证书，具有同类检测经历，其他检测人员应持有检测资格证书或上岗证。	是
2	检测设备	投标人应根据项目情况申报使用于本项目的仪器设备，相关配备应能满足工程进度及设计等级等相关要求。	是
3	检测方案	编制包括但不限于检测点布置、检测方法、进度计划、质量保证措施及应急处置等方案。	是
4	相关业绩	近三年与本工程类似的业绩证明材料。	是

除上述四个方面的要求外，标的公司部分主要客户在招标时还会要求投标人提供检察院开具的投标人法定代表人的行贿犯罪档案查询结果、技术负责人的社保缴纳记录、投标人取得“省部级”以上的荣誉评价、自报奖罚措施、缴纳投标保证金（具体数额因项目而异）等，而标的公司均能满足该等条件或要求。

综上，标的公司具备参与主要客户招投标所需的资质，且符合主要客户的招投标条件。

（4）报告期内，中测行未通过代理商参与招投标

中测行投标工作主要由其经营部负责，后者在取得招标信息后，组织编撰投标文件，并投递投标文件。在招投标过程中，中测行均为直接投标，不存在通过投标代理商参与招投标的情况。

3、结算模式

工程检测服务根据合同约定的服务期内生成的检测报告与客户核对结算。中测行对于当期已执行完成的项目，根据交付内容进行对账，并按照客户付款流程

的要求进行收款。

对于检测项目固定、金额相对较高的客户，标的公司一般签订技术服务检测合同，根据工程进度定期收取检测服务费用。对于金额较小、或者零星检测的客户，公司一般实行先付款后服务的收款政策，客户送检后支付检测费用，待完成检测报告后发送给客户方。

4、盈利模式

中测行的主要收入来源为向委托方提供建设工程检测服务收取服务费。

（六）主要客户情况

报告期内，中测行前五大客户情况如下：

年份	单位名称		销售金额（万元）	占营业收入的比例
2019 年 1-6 月	上海建工集团股份有限公司及其控制的企业	上海建工集团股份有限公司	173.96	2.85%
		上海建工五建集团有限公司	100.71	1.65%
		上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司	58.17	0.95%
		上海建工七建集团有限公司	36.46	0.60%
		上海市机械施工集团有限公司	35.16	0.58%
		上海园林绿化建设有限公司	17.63	0.29%
		上海建工四建集团有限公司	9.81	0.16%
		上海市基础工程集团有限公司	9.24	0.15%
		上海建工材料工程有限公司	8.54	0.14%
		上海一建建筑装饰有限公司	3.14	0.05%
		上海市建筑装饰工程集团有限公司	1.75	0.03%
		上海市工程设备监理有限公司	1.07	0.02%
		上海建工二建集团有限公司	0.42	0.01%
		上海建工一建集团有限公司	0.28	0.00%
		嘉兴上建市西混凝土有限公司	0.22	0.00%
		上海市基础工程集团有限公司	0.06	0.00%
		小计	456.60	7.48%
	上海地产	上海住保北程置业有限公司	92.28	1.51%

年份	单位名称		销售金额（万元）	占营业收入的比例
	(集团)有限公司及其控制的企业	上海富鸣滨江开发建设投资有限公司	63.56	1.04%
		上海申虹投资发展有限公司	63.34	1.04%
		上海地产星侨置业有限公司	46.22	0.76%
		上海九韵置业有限公司	41.51	0.68%
		上海住保久程置业有限公司	17.56	0.29%
		上海地产住房保障有限公司	2.62	0.04%
		小计	327.08	5.36%
	上海隧道工程股份有限公司及其控制的企业	上海公路桥梁(集团)有限公司	96.92	1.59%
		上海隧道工程有限公司	95.94	1.57%
		上海城建市政工程(集团)有限公司	78.91	1.29%
		上海隧道工程质量检测有限公司	8.33	0.14%
		上海城建预制构件有限公司	5.42	0.09%
		上海城建道路工程有限公司	0.22	0.00%
		小计	285.75	4.68%
	上海市路政局		227.78	3.73%
	上海城投(集团)有限公司及其控制的企业	上海沪申高速公路建设发展有限公司	48.65	0.80%
		上海公路投资建设发展有限公司	47.17	0.77%
		上海长兴岛开发建设有限公司	44.38	0.73%
		上海城投航道建设有限公司	22.59	0.37%
		上海城欣置业有限公司	6.32	0.10%
		上海市市政工程建设发展有限公司	3.89	0.06%
		小计	172.99	2.83%
	合计		1,470.20	24.09%
2018 年度	上海建工集团股份有限公司及其控制的企业	上海市工程设计研究总院(集团)有限公司	255.39	1.78%
		上海市机械施工集团有限公司	223.42	1.56%
		上海建工集团股份有限公司	185.39	1.29%
		上海建工七建集团有限公司	150.34	1.05%

年份	单位名称		销售金额（万元）	占营业收入的比例
		上海建工五建集团有限公司	59.41	0.41%
		上海建工一建集团有限公司	56.95	0.40%
		上海市政工程设计研究院（集团）有限公司	38.09	0.27%
		上海建工四建集团有限公司	13.82	0.10%
		上海建工（江苏）钢结构有限公司	1.67	0.01%
		上海建工二建集团有限公司	0.91	0.01%
		上海建工龙毓建材有限公司	0.07	0.00%
		小计	985.46	6.87%
	上海隧道工程股份有限公司及其控制的企业	上海隧道工程有限公司	407.30	2.84%
		上海城建市政工程(集团)有限公司	211.45	1.47%
		上海公路桥梁(集团)有限公司	199.20	1.39%
		上海隧道工程质量检测有限公司	2.83	0.02%
		小计	820.79	5.72%
	中国交通建设集团有限公司及其控制的企业	中交二航局第四工程有限公司	215.99	1.50%
		中交第三航务工程局有限公司	97.07	0.68%
		中交第一航务工程局有限公司	76.51	0.53%
		中交第四公路工程局有限公司	50.91	0.35%
		中交一公局海威工程建设有限公司	31.04	0.22%
		中交第二航务工程局有限公司第六工程分公司	29.13	0.20%
		中交隧道工程局有限公司	2.83	0.02%
		中交二航局第二工程有限公司	1.56	0.01%
		小计	505.05	3.52%
	上海城投（集团）有限公司及其控制的企业	上海城投环城高速建设发展有限公司	181.06	1.26%
		上海城投航道建设有限公司	141.86	0.99%
		上海长兴岛开发建设有限公司	94.92	0.66%
		小计	417.84	2.91%
	上海久事（集团）	上海轨道交通申松线发展有限公司	196.27	1.37%

年份	单位名称		销售金额（万元）	占营业收入的比例
	有限公司及其控制的企业	上海轨道交通十四号线发展有限公司	94.26	0.66%
		上海久事体育产业发展（集团）有限公司	57.20	0.40%
		上海轨道交通十号线发展有限公司	55.86	0.39%
		上海申通地铁资产经营管理有限公司	4.72	0.03%
		小计	408.31	2.84%
	合计		3,137.44	21.86%
2017 年度	上海城投（集团）有限公司及其控制的企业	上海公路投资建设发展有限公司	415.96	3.51%
		上海城投航道建设有限公司	179.25	1.51%
		上海长兴岛开发建设有限公司	36.73	0.31%
		上海城投水务（集团）有限公司制水分公司	30.72	0.26%
		小计	662.66	5.60%
	中国建筑集团有限公司及其控制的企业	中国建筑第八工程局有限公司	263.31	2.22%
		上海中建孚泰置业有限公司	75.82	0.64%
		中国建筑一局（集团）有限公司	31.88	0.27%
		中建一局集团第一建筑有限公司	14.25	0.12%
		中建八局第二建设有限公司	9.43	0.08%
		上海中建兴孚投资有限公司	4.63	0.04%
		上海中建申拓投资发展有限公司	2.71	0.02%
		中建八局装饰工程有限公司	0.77	0.01%
		中建一局集团第五建筑有限公司	0.61	0.01%
		小计	403.42	3.41%
	上海隧道工程股份有限公司及其控制的企业	上海公路桥梁（集团）有限公司	191.01	1.61%
		上海隧道工程有限公司	104.19	0.88%
		上海城建市政工程（集团）有限公司	87.00	0.74%
		上海城建新路桥建设工程有限公司	1.92	0.02%

年份	单位名称		销售金额（万元）	占营业收入的比例
		小计	384.13	3.25%
	上海地产（集团）有限公司及其控制的企业	上海申虹投资发展有限公司	71.17	0.60%
		上海众合地产开发有限公司	50.91	0.43%
		上海住保久程置业有限公司	50.76	0.43%
		上海九韵置业有限公司	48.04	0.41%
		上海住保北程置业有限公司	47.72	0.40%
		上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	47.64	0.40%
		上海市申江两岸开发建设投资（集团）有限公司	28.93	0.24%
		上海地产中星曹路基地开发有限公司	25.46	0.22%
		上海地产（集团）有限公司	3.18	0.03%
		上海地产馨远置业有限公司	2.36	0.02%
		上海地产北部投资发展有限公司	1.99	0.02%
		小计	378.17	3.20%
	上海建工集团股份有限公司及其控制的企业	上海建工集团股份有限公司	66.49	0.56%
		上海建工七建集团有限公司	65.00	0.55%
		上海市机械施工集团有限公司	53.80	0.45%
		上海建工四建集团有限公司	49.42	0.42%
		上海建工五建集团有限公司	46.60	0.39%
		上海市工程设计研究总院（集团）有限公司	15.47	0.13%
		上海建工二建集团有限公司	4.78	0.04%
		上海建工一建集团有限公司	2.5	0.02%
		小计	304.07	2.57%
	合计		2,132.44	18.02%

报告期内，中测行的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员，与中测行5%以上股份的股东在前五名客户中不占有权益。

中测行报告期前五大客户集中度较低的具体原因及合理性：

报告期内中测行客户集中度较低，这主要是由工程检测行业的特点及标的

公司的下游客户分布广泛决定的：

1、中测行为客户在新建、在建、在用建设工程提供全方位的质量和性能检测，并出具检测报告。因中测行检验检测资质齐全，在工程检测方面具有多样性，公司的主要客户涵盖工程建设领域的房建、市政、桥梁、公路、水利工程等各方主体，分布较为广泛；加之行业特性，建设工程质量检测业务的费率在整个工程建设总概算中占比极低，单个检测项目相对施工总造价来说单价较低，报告期内，中测行参与检验检测了上千个项目，对单一类别和客户的依赖程度低。

2、同行业可比公司 2017 年、2018 年前五大客户集中度情况如下：

公司名称	2018 年度	2017 年度
国检集团	5.52%	5.61%
建科院	14.79%	14.32%
贝瑞基因	30.11%	29.14%
华测检测	6.46%	8.25%
电科院	11.90%	8.40%
同行业平均	13.76%	13.14%
标的公司	21.86%	18.02%

注：数据来源为可比上市公司招股说明书及定期报告信息披露。

国检集团、华测检测因其销售规模较大，业务种类多，产业链延伸至检测上下游，因此客户集中度较低；贝瑞基因因其属于基因检测行业，不同于传统的工程建设检测以单个工程项目作为目标客户，因而集中度相对较高。

综上，整个检验检测行业的客户集中度均较低，报告期内，标的公司客户集中度与同行业上市公司基本相符，标的公司报告期内前五大客户集中度较低具有合理性。

（七）主要供应商情况

报告期内，中测行前五大供应商情况如下：

年份	单位名称	采购金额（万元）	占采购总额的比例
2019 年	上海建熙建筑劳务有限公司	267.56	24.87%

年份	单位名称	采购金额（万元）	占采购总额的比例
1-6 月	江苏乾程工程技术有限公司	98.26	9.13%
	南京市江宁区成风装卸工程队	95.82	8.91%
	上海秋丰货物运输代理有限公司	81.26	7.55%
	上海起发吊运安装工程有限公司	56.91	5.29%
	合计	599.81	55.76%
2018 年度	上海建熙建筑劳务有限公司	680.57	23.87%
	上海浦公检测技术股份有限公司	291.07	10.21%
	南京市江宁区成风装卸工程队	249.10	8.74%
	江苏乾程工程技术有限公司	119.78	4.20%
	上海达明建筑劳务有限公司	118.35	4.15%
	合计	1,458.87	51.16%
2017 年度	上海建熙建筑劳务有限公司	511.80	26.46%
	南京市江宁区成风装卸工程队	178.92	9.25%
	上海起鑫贸易有限公司	176.76	9.14%
	上海雒琰国际物流有限公司	113.05	5.84%
	上海莲蕊实业有限公司	64.42	3.33%
	合计	1,044.96	54.02%

报告期内，中测行的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员，与中测行 5%以上股份的股东在前五名供应商中不占有权益。

依据《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国劳动合同法实施条例》、和《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规关于劳务派遣的规定，劳务派遣是指由劳务派遣机构与被派遣劳动人员订立劳动合同，并向劳动者支付报酬，把劳动者派向其他用工单位，使其在用工单位的工作场所内劳动，接受用工单位的指挥、监督，再由其用工单位向派遣机构支付服务费用的一种用工形式。在劳务派遣法律关系中，劳动力给付的事实发生于劳动者与实际用工单位之间，实际用工单位向劳务派遣机构支付服务费，劳务派遣机构向劳动者支付劳动报酬。

我国现行有效的法律法规并未对“劳务外包”进行界定，业内一般认为，劳务外包是指企业将其部分业务或职能工作发包给相关外包服务机构，由该机

构自行安排人员按照企业的要求完成相应的业务或工作，企业以业务完成量或岗位人员工作开展情况与外包服务机构进行结算的服务方式。在劳务外包法律关系中，外包服务机构为企业提供劳务外包业务，双方依据《中华人民共和国合同法》签署各种形式的外包服务合同，并按合同约定享有相应的权利履行相应的义务；外包服务机构与外包服务人员之间通过签署劳动合同建立劳动关系，由外包服务机构派至企业执行其发包的业务或者职能，并由外包服务机构对外包服务人员进行直接管理；企业不承担用人单位责任，企业根据外包服务机构完成的业务量或岗位人员工作开展情况与外包服务机构进行外包服务费用的结算。

根据标的公司提供的资料并经中介机构核查，截至本独立财务顾问报告出具日，上海建熙建筑劳务有限公司（以下称“建熙”）、上海达明建筑劳务有限公司（以下称“达明”）向中测行提供劳务派遣不存在向标的公司提供劳务派遣，但存在向标的公司提供劳务外包的情形。

根据标的公司提供的资料并经其相关人员说明，建熙、达明向标的公司提供的劳务外包主要分为桩基静载配合服务及现场辅助劳务，具体内容如下：

1、桩基静载配合服务采购

工程质量检测业务中，桩基静载检测业务的实施需要吊装、运输等配合服务，标的公司会根据需求与具有专业能力及设备的供应商签订采购合同，约定相关服务内容以及价格，并由标的公司对相关现场工作进行统一安排。其主要内容是检测业务中桩基静载检测任务的堆载运输劳务配合工作，包括抗压、抗拔及人工堆砂。桩基静载检测是用接近于竖向抗压桩的实际工作条件的试验方法，在桩项使用钢梁设置一试桩平台，上堆配重物，确定单桩竖向（抗压）极限承载力，对工程桩的承载力进行抽样检验和评价。具体而言，配合供应商将配重块及检测基准梁等试验设备从仓库（或工地）装车，运输到工地现场并进行现场试桩平台堆块的吊装搭设，配重堆块堆放，试验结束后将检测基准梁、堆块等设备倒运的一系列服务。供应商负责提供配重平台设备、配重堆块、千斤顶及油泵、吊运车辆等设备。

2、其他现场辅助劳务采购

除桩基静载配合外，其他现场辅助劳务采购还有建筑结构鉴定检测配合、基坑监测配合、桩基钻芯配合等。建筑结构鉴定检测配合主要指建筑构件取芯配合、破除粉刷层、挖土方等劳务。基坑监测配合主要指为埋设监测管劳务配合。桩基钻芯配合主要指利用钻机取出芯样后配合搬运。建熙、达明主要提供现场辅助作业人员，在标的公司技术人员统一安排下进行现场作业。

3、标的公司劳务采购不涉及核心业务环节

标的公司向上海建熙建筑劳务有限公司、上海达明建筑劳务有限公司采购的桩基静载配合服务和其他现场辅助劳务均为检测业务的准备及辅助工作，为检测提供检测环境及检测样本，具体的检测工作均由标的公司完成。

4、标的公司供应商的资质情况

依据《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》的相关规定，房屋建筑和市政基础设施工程施工分包是指建筑业企业将其所承包的房屋建筑和市政基础设施工程中的专业工程或者劳务作业发包给其他建筑业企业完成的活动。劳务作业分包是指施工总承包企业或者专业承包企业将其承包工程中的劳务作业发包给劳务分包企业完成的活动。根据标的公司提供的资料，建熙、达明均已取得《建筑业企业资质证书》，资质类别及等级为“施工劳务企业资质劳务分包不分级”。

依据《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》的相关规定，劳务作业分包为房屋建筑和市政基础设施工程施工分包的一种，而房屋建筑和市政基础设施工程施工分包的发包人为建筑业企业。依据《建筑业企业资质管理规定》的相关规定，建筑业企业是指从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程的新建、扩建、改建等施工活动的企业。因标的公司从事工程质量检测，并非建筑业企业，建熙、达明为标的公司提供的抗压、抗拔、人工堆砂、辅助堆放堆块、取芯、挖土方、埋设监测管等劳务服务，不属于建筑企业的施工作业活动，建熙、达明为标的公司提供该等劳务外包不需要施工劳务企业资质。

综上，报告期内，建熙、达明未向标的公司提供劳务派遣服务，但提供了

劳务外包服务，该等劳务外包，不属于建筑企业劳务作业分包，不涉及检测作业核心环节。因此，建熙、达明向标的公司提供此类劳务外包服务，其自身及其员工无需具备特别资质。

（八）安全生产和环保情况

1、安全管理文件完备

中测行为加强和规范公司日常生产安全管理，根据《安全生产法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《上海市建设工程质量和安全管理条例》、《检测和校准实验室能力认可准则》、《检测和校准实验室能力的通用要求》、《实验室资质认定评审准则》以及《施工现场安全生产保证体系》等国家、行业、地方政府的法律法规、专业技术标准，制定了《安全管理体系》（ZCH/SA02-2014）。中测行执行“安全第一，预防为主，综合治理”的安全管理方针，建立了安全保证体系。

2、安全管理工作的组织

中测行设置内部安全领导小组，根据工作分工，对分管负责的工作和下属部门承担领导责任。标的公司配有安全员，定期参加安全检查、负责安全防护措施、提出安全合理化建议、对新员工进行安全教育。

中测行主要从事工程检测服务，不属于高耗能、高污染行业，在经营活动中未产生国家环境保护法律、法规和规范性文件所管制的废水、废气、噪声、危险固体废弃物等环境污染物，不涉及环境保护问题。

（九）产品质量控制

1、质量控制标准

标的公司严格按照国家有关工程检测行业的质量管理法律法规、行业标准从事经营活动。为满足客户对质量要求的不断提高，标的公司高度重视质量管理工作，拥有完善的质量管理流程，在原材料采购、项目管理、质量检验等各个环节建立了质量控制程序。

2、质量控制措施

（1）质量控制文件完备

中测行根据 CANS-CL01《检测和校准实验室能力认可准则》和 CNAS-CL01《检验检测机构资质认定评审准则》及其相关应用说明、《检验检测机构资质认定评审准则》，以及行业主管部门的各类管理规定，编制了《质量手册》（ZCH/QM-2015）。同时，为更好地贯彻和执行《质量手册》的各项规定，标的公司组织相关部门编制了相应的程序文件支持质量手册的运行。《管理制度》对中测行质量管理体系所涉及的要害应遵循的工作程序均作出明确规定，主要包括管理体系职能分配、要求、标书和合同的评审、分包、服务和供应品的采购、不符合检验检测工作的控制、纠正措施、预防措施、内部审核、管理评审等。

（2）质量管理工作的组织

标的公司经营层组织每年的管理评审，对质量目标加以评审，听取各部门的意见和汇报，分析内审和日常监督中的不符合情况及采取的纠正和预防措施，关注客户的抱怨和建议，提出管理体系改进的措施，并加以具体落实。

（十）报告期核心技术人员特点分析及变动情况

1、核心技术人员

标的公司的核心技术人员为吴庭翔、丁整伟、姚建阳、龚惠琴、乐嘉麟，核心技术人员个人简历情况如下：

吴庭翔：男，1962 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级工程师职称。有 20 余年工程检测相关工作经验，现任上海中测行工程检测咨询有限公司副董事长。

丁整伟：男，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师职称。曾在上海市杨浦区建设工程质量检测站、上海市徐汇区建设工程质量检测中心、上海市第七建筑工程公司担任检测工作，现任上海中测行工程检测咨询有限公司董事长、总经理。

姚建阳：男，1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，注册土木工程师（岩土）、注册测绘师职称。曾任上海东亚地球物理勘查有限公司总工程师，现任上海中测行工程检测咨询有限公司技术负责人、总工程师。

龚惠琴：女，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师职称。曾在建工局材料公司任职，现任上海中测行工程检测咨询有限公司经营部经理。

乐嘉麟：男，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师职称。现为上海中测行工程检测咨询有限公司检测人员。

2、核心技术人员变动情况

报告期内，上述核心技术人员未发生变动情况。

（十一）标的公司报告期内客户资源的可持续性与稳定性

标的公司 2018 年报告期内主要客户为上海建工集团股份有限公司、上海隧道工程股份有限公司、中国交通建设集团有限公司及上述企业控制的企业。主要客户资源来源于标的公司所处的上海地区，均为历史上标的公司长期合作的客户，标的公司的主要客户资源具有可持续性与稳定性主要表现在以下方面：

1、合作历史长、项目经验丰富

标的公司深耕上海市场，具有良好发展基础，先后参与的上海市重大工程、标志性工程近 400 项，主要有：上海国际赛车场、浦东国际机场、上海长江隧桥、2010 年上海世博会部分场馆及基础设施、磁悬浮高速交通、闵浦大桥，上海火车站，国家蛋白质科学中心、外滩通道、国家会展中心、上海国际汽车城等。

2、标的公司资质完善

中测行的资质包括建设工程质量检测机构资质、公路水运工程试验检测机构、雷电防护装置检测资质工程勘察资质、测绘资质、等级证书等。中测行拥有工程检测服务行业较为完整的资质和资信，可以在工程检测产业链上开展多领域的综合业务与服务。

3、建设工程质量检测行业市场需求持续存在

随着我国经济社会发展和城镇化速度加快，各省市、地区的基础设施建设投资规模逐年上升。2018 年，全国公路运输线路里程达到 484.65 万公里，同比增长 1.53%；全国铁路营业里程达到 13.1 万公里，同比增长 3.1%。基础设施的大

量投资有效拉动了对建设工程质量检测行业的需求。随着国家“一带一路”、长江经济带及“十三五”规划的逐步落地，区域、城际交通基础设施将得到进一步发展和完善，同时，交通系统建设从沿海地区向内陆地区，从经济发达的城镇地区向农村地区延伸，将进一步带动建设工程质量检测行业的发展。而检测技术的成熟及不断升级，也将为行业的扩容提供有利条件。

2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，同比增长9.5%；房屋新开工面积209,342万平方米，同比增长17.2%。2018年，房地产投资增幅为9.5%，建设工程质量检测作为房地产行业的配套行业，随着政策效应的逐步发挥以及国家、各地方对于房地产的松绑力度逐渐加大，检测需求也逐步提升。

六、中测行员工情况

（一）报告期中测行人员数量、职工薪酬水平发生额、员工平均薪酬水平情况

单位：人、万元、万元/年、万元/半年

项目		2017年	2018年	2019年1-6月
营业成本	平均人数	161	170	163
	薪酬总额	2,445.90	3,112.06	1,357.82
	平均薪酬	15.19	18.31	8.33
管理费用	平均人数	34	34	35
	薪酬总额	766.32	1,001.92	449.08
	平均薪酬	22.54	29.47	12.83
销售费用	平均人数	21	21	20
	薪酬总额	390.98	555.93	284.31
	平均薪酬	18.62	26.47	14.22
研发费用	平均人数	67	62	58
	薪酬总额	1,252.16	1,221.90	648.39
	平均薪酬	18.69	19.71	11.18
合计	平均人数	283	287	276
	薪酬总额	4,855.36	5,891.82	2,739.60
	平均薪酬	17.16	20.53	9.93

注：平均人数=（期初人数+期末人数）/2。2019年1-6月的平均薪酬单位为万元/半年。

报告期内，公司员工人数变动较小，员工平均薪酬稳定增长。

（二）薪酬水平与当地平均薪酬水平比较情况

标的公司位于上海市杨浦区，根据上海市统计局发布的数据，2017年至2019年6月，中测行平均工资与上海市平均工资比较情况如下：

单位：万元/年、万元/半年

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度
平均薪酬	9.93	20.53	17.16
上海市平均工资	暂未公布	10.52	8.56
高于上海市年平均工资的幅度	-	95.15%	100.47%

注：数据来源于上海市统计信息网公开披露信息。截至本报告出具日，2019年1-6月上海市平均工资数据暂未公布。根据上海市统计局公开信息，上表中的上海市2018年度数据为“上海市城镇单位就业人员平均工资”，上海市2017年度数据为“全市职工平均工资”，新、老平均工资在统计的地域范围、调查对象、人员类型等存在差异。

综上，2017年至2019年1-6月，中测行职工平均薪酬水平远高于上海市平均工资，主要是标的公司属于人才密集型企业，因此平均薪酬高于当地平均水平具有合理性。标的公司的平均薪酬与当地平均工资的对比结果显示标的公司的薪资待遇具有一定的市场竞争力。

（三）与同行业可比公司薪酬水平的比较情况

单位：万元/年

公司名称	2018年度	2017年度
国检集团	17.81	15.92
建科院	28.55	27.17
贝瑞基因	17.67	21.62
华测检测	13.75	12.60
电科院	14.92	13.66
同行业平均	18.54	18.20
标的公司	20.53	17.16

注：上表中可比公司的平均工资计算方式为：应付职工薪酬当年增加额*2/（上年末人数+本年末人数）。数据来源为可比上市公司招股说明书及定期报告信息披露。

综上，报告期内，标的公司平均薪酬与可比公司不存在重大差异。

总体来看，标的公司员工薪酬水平远高于当地平均的薪酬水平，标的公司平均薪酬呈现稳定增长的趋势，标的公司不存在刻意压低员工薪酬的行为。

七、中测行主要会计政策及会计处理

（一）收入确认

检测服务收入，在同时满足下列条件时予以确认：①检测服务已提供，报告等相关服务成果已交付；②收入的金额能够可靠地计量；③相关的经济利益很可能流入企业；④相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。检测服务已提供，按经客户确认的工作量确认营业收入。

（二）会计政策与会计估计与同行业上市公司是否存在差异

中测行的会计政策与会计估计与同行业上市公司不存在重大差异。

（三）财务报表的编制基础及合并报表范围及其变化情况

1、财务报表的编制基础

中测行以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释和其他相关规定，在此基础上编制财务报表。

2、合并报表范围及其变化情况

中测行在报告期内不存在子公司，未编制合并报表。

八、其他事项

（一）公司出资及合法存续情况

截至本报告签署日，中测行系合法存续的有限责任公司，且自中测行成立以来，其股东的历次出资合法。

（二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制情况

最近三年，中测行未发生资产评估、公司改制等情况，其最近三年未发生增资的情形，最近三年仅于2017年5月因冯国宝的母亲陈景英因病去世，因继承

而发生股权变更，具体情况请参见本节中测行的历史沿革。

（三）交易完成后的经营管理团队安排

本次交易完成后，标的公司董事会将由 3 名董事组成，业绩承诺期间，由上市公司委派 2 名董事，标的公司委派其余 1 名董事。董事长由上市公司委派的董事担任，由董事会过半数选举产生。标的公司设监事 1 名，由上市公司提名担任。总理由其新任董事长提名，董事会聘任；副总经理由总经理提名，董事会聘任；财务总监由上市公司向总经理推荐，并由总经理提名，董事会聘任。为保证标的公司的持续稳定经营，各方同意努力维持业绩承诺期间标的高级管理人员及核心团队的稳定性。

（四）拟注入股权是否符合转让条件

中测行章程中不存在可能影响本次交易效力的内容；交易对方已出具《承诺函》，承诺其依法拥有该等股权的全部权利，包括但不限于占有、使用、收益及处分权；其所持有的该等股份权属清晰，不存在任何权属纠纷及其他法律纠纷，也不存在潜在的纠纷及争议，不存在委托持股、信托持股或者其他类似安排，或代他人持有或为他人利益而持有的情形，未对所持股权对应的表决权、收益权做任何限制性安排；所持该等股权上不存在任何质押、担保或第三方权益或限制情形，不存在被法院或其他有权机关冻结、查封或设置任何权利限制，不存在法律法规或中测行章程所禁止或限制转让或受让的情形，也不存在可能引致诉讼或可能引致潜在纠纷的其他情形，其持有的该等股权过户或者转让至上市公司不存在法律障碍。

此外，本次交易的交易双方均就本次交易依法履行了必要的审议程序。因此，本次拟注入建研院的股权符合转让条件。

（五）标的资产的合法性和完整性

截至本报告签署日，中测行是依法设立、合法存续的有限责任公司，不存在依据法律法规及其公司章程需要终止的情形；交易对方所持有的中测行股权为其合法所有，权属清晰且真实、有效，不存在股权纠纷或潜在纠纷；该股权之上不存在委托持股等情况，未设置任何质押、查封等权利限制，资产过户或者转移不

存在法律障碍，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排。

（六）拟注入股权相关报批事项

本次发行股份购买资产的购入资产不涉及有关立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等报批事项。

第四节 标的公司的评估与定价

评估机构以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日对本次重组标的资产进行了评估。本次采用资产基础法和收益法两种方法对拟纳入本次重组范围内的中测行 100%股权进行评估。

一、标的公司评估情况

在本次交易中，以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，中天资产评估分别采取了资产基础法和收益法对中测行进行评估，并选用收益法作为最终评估结果，中测行在评估基准日经审计的净资产账面价值为 5,478.77 万元，评估价值为 31,600.00 万元，评估增值 26,121.23 万元，增值率 476.77%。评估概况如下：

（一）评估基本情况

根据中天资产评估出具的《资产评估报告》，本次评估中，分别采用资产基础法和收益法对标的公司进行评估。中测行截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日经审计后的总资产账面价值为 8,147.86 万元，总负债账面价值为 2,669.09 万元，净资产账面价值为 5,478.77 万元。

1、资产基础法评估结果

中测行股东全部权益采用资产基础法评估的评估价值为 7,433.16 万元，比经审计的账面净资产增值 1,954.38 万元，增值率为 35.67%。

2、收益法评估结果

收益法确定的中测行股东全部权益评估价值为 31,600.00 万元，比经审计的账面净资产增值 26,121.23 万元，增值率为 476.77%。

3、评估结论的选取

采用资产基础法评估得到的中测行股东全部权益价值为 7,433.16 万元，采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 31,600.00 万元，差异 24,166.84 万元，差异率为 325.12%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合

理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路,即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发,反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同,服务、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映,而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

中测行是专业从事工程质量检测的相关技术服务,获得了交通运输部工程质量监督局颁发的公路工程试验检测机构综合甲级证书、桥梁隧道专项证书、住房和城乡建设部颁发的工程勘察专业类甲级资质证书、上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的建设工程质量检测机构资质证书、上海市规划和国土资源管理局颁发的测绘资质证书、上海市气象局颁发的雷电防护装置检测资质证书、上海市建设工程检测行业协会颁发的评估证书、水利部颁发的水利工程质量检测资质等级证书、中国合格评定国家认可委员会颁发的实验室认可证书、检验机构认可证书、上海市质量技术监督局颁发的检验检测机构资质认定证书等。目前标的公司已成为上海市内工程检测项目最全的检测机构之一。随着国家 GDP 的持续增长,全社会固定投资也保持了快速增长的势头,强大的市场需求,自身的经验积累和技术上的优势也为中测行未来的稳定增长提高了保证。

收益法评估的企业价值除了流动资产、固定资产、无形资产等有形资源之外,还包括了管理技术、人才团队、销售渠道、客户资源等重要无形资产,即收益法评估结果中包含了管理技术、人才团队、销售渠道、客户资源等无形资产的价值。

鉴于本次评估目的更看重被评估单位未来的经营状况和获利能力,收益法评估已基本合理的考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素,收益法评估值能够客观、全面的反映被评估单位的市场公允价值。因此,收益法的结果更适用于本次评估目的。

综上所述,评估机构认为收益法的评估结果更为合理,更能客观反映被评估单位股东全部权益的市场价值,因此,评估报告采用收益法的结果作为最终评估结果。

在《资产评估报告》所列的假设前提条件下，中测行在评估基准日的股东全部权益价值为 31,600.00 万元。

（二）评估假设

1、一般假设

（1）假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（2）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

（3）假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

（4）假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

（5）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

（6）假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2、特殊假设

（1）假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

（2）假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

（3）假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

（4）中测行于 2016 年 11 月 24 日取得《高新技术企业证书》，认定期限为三年，证书编号为 GR201631001624。本次评估假设高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策。

（5）根据财政部、国家税务总局、科技部于 2018 年 9 月 20 日联合发布《关

于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99号）规定：企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在2018年1月1日至2020年12月31日期间，再按照实际发生额的75%在税前加计扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的175%在税前摊销。本次评估假设研究开发费用税前加计扣除比例在预测期间得以延续。

（6）本次评估假设被评估单位目前拥有的各类工程检测资质均可在资质到期后顺利续展，经营活动不因资质到期而产生影响。

（7）被评估单位所使用的房屋建筑物为租赁取得，主要办公场所位上海市杨浦区军工路2390号12幢、18幢、21幢、23幢、38幢及其附属场地，合同租赁期限至2022年12月31日。本次评估假设上述租约到期后可续租，不因办公场所变化对公司经营活动产生影响。

（8）假设评估范围内无形产权利的实施是完全按照有关法律、法规规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律保护的权利。

（9）没有考虑现有及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（10）资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

（11）资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。评估报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）资产基础法评估情况

1、流动资产的评估

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款和其他应收款。

（1）货币资金

货币资金包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付账款

评估人员查阅相关凭证，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

2、固定资产的评估

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

①机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A、设备购置费

对于国产大型机器设备主要依据向设备制造商询价、或参照《2018 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

B、运杂费

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

C、安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D、前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。对小型设备不考虑前期及其他费用。

E、资金成本

资金成本根据项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定，对购置周期短

或购置后即达到预定可使用状态的设备，不考虑资金成本。

F、设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

②车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

③电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价或直接以二手价作为评估值。

(2) 综合成新率的确定

①机器设备和电子设备

机器设备和电子设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处的环境等确定勘察成新率。成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限－已使用年限)÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

②运输设备

运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年

第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法，根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察的情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min(年限成新率，里程成新率)+勘察成新率调整值

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

3、无形资产评估

纳入评估范围的其他无形资产包括已获授权实用新型专利 28 项，计算机软件著作权 6 项，正在申请的发明或实用新型专利 5 项。

由于应用该无形资产在未来年度的产生的收益情况可进行合理估计，因此具备了采用收益法的条件，故本次评估对委估检测工艺和技术采用收益法评估。

收益法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益，并用特定的折现系数估算出无形资产价值的一种方法。

本次评估中收益法的计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K}{(1+r)^t}$$

其中：P：无形资产评估价值

r：无形资产折现率

Rt：第 t 年的收入

K: 分成率

n: 经济寿命年限

t: 时序, 未来第 t 年

4、递延所得税资产评估

评估范围内的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同, 产生资产的账面价值与其计税基础的差异。清查核实后, 按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果, 确认递延所得税资产。

5、其他非流动资产评估

评估范围内的其他非流动资产为企业预付的设备款。评估人员查验相关合同及凭证。清查核实后, 按照核实后的金额确认其他非流动资产。

6、负债评估

负债为流动负债, 具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。评估人员根据企业提供的各项目明细表, 对账面值进行了核实, 同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实, 对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函, 本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

7、评估结果

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日, 中测行经审计后的总资产账面价值为 8,147.86 万元, 总负债账面价值为 2,669.09 万元, 净资产账面价值为 5,478.77 万元。经资产基础法评估, 总资产的评估值为 10,102.24 万元, 增值额为 1,954.38 万元, 增值率为 23.99%; 负债的评估值为 2,669.09 万元, 增值额为 0 万元, 增值率为 0.00%; 净资产的评估值为 7,433.16 万元, 增值额为 1,954.38 万元, 增值率为 35.67%。

单位: 万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	7,211.73	7,211.73	-	-
二、非流动资产	936.13	2,890.51	1,954.38	208.77
其中：长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	846.60	1,830.98	984.38	116.28
无形资产	-	970	970	100
其中：土地使用权	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	39.13	39.13	-	-
其他非流动资产	50.4	50.4	-	-
资产总计	8,147.86	10,102.24	1,954.38	23.99
三、流动负债	2,669.09	2,669.09	-	-
四、非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,669.09	2,669.09	-	-
净资产	5,478.77	7,433.16	1,954.38	35.67

评估增减值的主要原因如下：

（1）固定资产增值的原因因为固定资产的经济使用年限超过会计折旧年限以及考虑了非沪 C 的上海牌照车辆考虑牌照费的市场价值。

（2）无形资产增值的原因因为无形资产形成过程中发生的相关费用直接计入当期损益，未予资本化，本次评估按照收入分成法评估未做单独计量的无形资产价值，纳入评估范围的其他无形资产截至评估基准日已获授权实用新型专利 28 项，计算机软件著作权 6 项，正在申请的发明或实用新型专利 5 项，无账面值。

（四）收益法评估情况

1、收益法预测模型

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自

由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

(1) 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+单独评估的长期投资价值

①经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：预测期；

i：预测期第 i 年；

g：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

②溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位溢余资产为溢余货币资金。

③非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

被评估单位的非经营性资产包括其他非流动资产中的预付设备款、递延所得税资产等，非经营性负债为应付账款中的应付设备款和其他应付款中的代收政府部门对员工的租房补贴，本次评估根据核实后的账面值确认评估值。

（2）付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。被评估单位无付息债务。

2、收益年限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

本次评估分两阶段划分收益期。第一阶段为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，共 5 年，为预测期。第二阶段为 2024 年 1 月 1 日至未来永续年限。

3、预测期收益的预测

（1）营业收入预测

被评估单位历史年度营业收入数据如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年	2018 年
营业收入	11,834.57	14,353.02

由上表数据可见，历史年度被评估单位营业收入呈现上升趋势，2018 年营业收入较 2017 年增加 2,518.45 万元，增长率为 21.28%。

本次评估预测期营业收入综合考虑正在执行的历史年度检测服务合同、评估基准日至报告出具日新签订合同、评估基准日后招投标项目、业务人员和项目负责人了解到的预计开展项目等新增合同量及企业整体发展情况进行预测。根据历史年度收入增长情况、历史年度新增合同情况并结合在手合同的执行情况，考虑到目前企业在工程资质、技术支持、人员配置的优势，企业管理层对未来业务的发展前景持稳定增长的态度。根据被评估单位提供的预测计划，年新增不含税合同金额的总量保持约 800 万左右，即预测期内年营业收入增长率为 4.76%~5.90% 之间，并于 2023 年达到公司规模和运营的稳定水平。对未来年度营业收入进行预测如下：

单位：万元

产品(服务)类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	15,200.00	16,000.00	16,800.00	17,600.00	17,600.00
收入增加额	846.98	800.00	800.00	800.00	-
营业收入增长率	5.90%	5.26%	5.00%	4.76%	-

①截至目前在手订单的详细情况

截至2019年6月30日，中测行尚未确认收入的在手订单不含税金额为22,600.12万元，其中2019年7-12月预计可确认收入9,653.51万元，2020年及以后年度预计可确认收入12,946.61万元。在不考虑2019年下半年新签合同的情况下，2018年1-6月已实现收入与在手订单2019年7-12月预计可确认收入合计为15,757.59万元，覆盖预测期首年度收入比例为103.67%。

截至2019年6月30日，中测行尚未确认收入的在手订单情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	截至2019年6月底在手订单(含税)	截至2019年6月底在手订单(不含税)	预计2019年7-12月确认收入	预计2020年及以后年度确认收入
1	上海公路投资建设发展有限公司	1,790.46	1,689.11	326.43	1,362.68
2	上海轨道交通十五号线发展有限公司	666.62	628.89	155.49	473.40
3	上海市崇明区交通委员会	554.26	522.88	128.40	394.49
4	上海市青浦区公路管理所	553.99	522.63	113.47	409.17
5	上海建工五建集团有限公司	548.83	517.76	216.36	301.41
6	江苏省盐城市公路管理处	367.35	346.55	-	346.55
7	上海飞机制造有限公司	314.25	296.46	28.15	268.32
8	上海南汇汇集建设投资有限公司	302.35	285.24	92.65	192.59
9	中国船舶工业集团公司第七〇八研究所	259.48	244.79	78.30	166.49
10	上海机场(集团)有限公司	257.60	243.02	169.19	73.82
11	上海浦兴路桥建设工程有限公司	257.05	242.50	42.92	199.57
12	上海城建市政工程(集团)有限公司	242.27	228.56	86.79	141.77
13	上海市路政局	237.49	224.05	219.37	4.68
14	上海寰宇城市投资发展有限公司	233.64	220.42	55.93	164.49

序号	公司名称	截至 2019 年 6 月底在 手订单 (含 税)	截至 2019 年 6 月底在 手订单 (不 含税)	预计 2019 年 7-12 月确 认收入	预计 2020 年 及以后年度 确认收收入
15	上海轨道交通十四号线发展有限公司	227.00	214.15	91.82	122.32
16	上海闵行城市建设投资开发有限公司	215.34	203.15	56.85	146.30
17	中铁十五局集团有限公司	210.73	198.80	64.29	134.51
18	上海市青浦区市政管理所	210.00	198.11	47.17	150.94
19	上海宝绿置业有限公司	194.79	183.76	69.74	114.02
20	上海市奉贤区建设工程安全质量监督 站	190.73	179.94	109.18	70.75
21	上海市金山区水利管理所	182.14	171.83	56.20	115.63
22	上海市徐汇区教育局	163.71	154.44	33.55	120.89
23	上海浦东工程建设管理有限公司	162.89	153.67	66.37	87.30
24	上海住保北程置业有限公司	159.28	150.26	46.71	103.55
25	上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	157.79	148.86	58.40	90.46
26	上海建科工程咨询有限公司	154.32	145.59	65.03	80.56
27	上海市杨浦区教育局	152.71	144.07	90.20	53.87
28	上海地产星侨置业有限公司	152.11	143.50	41.44	102.06
29	上海城投航道建设有限公司	152.05	143.44	105.61	37.84
30	上海陆家嘴（集团）有限公司	151.07	142.52	57.38	85.14
31	上海崇明生态城镇房地产开发有限公司	150.00	141.51	72.64	68.87
32	含税金额 150 万元以下的在手订单	14,383.83	13,569.65	6,807.46	6,762.18
合计		23,956.12	22,600.12	9,653.51	12,946.61

②结合标的资产报告期内主要客户的稳定性、新客户和新项目的开拓和取得情况、目前已签订的合同和意向性合同情况、所处行业的发展情况、标的资产的行业地位、市场占有率情况、核心竞争优势等，补充披露标的资产预测营业收入的预测依据及可实现性

1) 标的资产报告期内主要客户的稳定性

中测行所属的行业政策支持力度高，市场空间巨大，业务具有较强的可持续性和延伸性，同时，中测行在行业内具有一定的竞争优势，技术水平较高，项目经验丰富，与主要客户的合作领域不断深入扩大，能够在行业中保证一定

的市场地位，维持长期稳定的合作关系。中测行有能力不断开拓市场，确保业务的持续稳定发展。

客户名称	起始合作日期
上海建工集团股份有限公司及其控制的企业	2002 年
上海隧道工程股份有限公司控制的企业	2002 年
中国交通建设集团有限公司控制的企业	2007 年
上海城投（集团）有限公司控制的企业	2009 年
上海久事（集团）有限公司及其控制的企业	2006 年
中国建筑集团有限公司控制的企业	2005 年
上海地产（集团）有限公司控制的企业	2005 年
上海市路政局	2009 年

上述报告期内主要客户与中测行均已合作十年及以上，中测行与上述客户广泛开展合作且合作关系较为稳定。

2) 标的资产报告期内新客户和新项目的开拓和取得情况

报告期内，中测行新项目取得情况统计如下：

订单分类	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
订单金额(万元)	14,243.45	15,742.67	7,282.04
订单金额≥50 万数量合计(项)	70	64	40
订单金额≥50 万金额合计(万元)	7,681.32	8,485.09	3,559.63
金额占比(%)	53.93	53.90	48.88
订单金额<50 万数量合计(项)	1,377	1,489	849
订单金额<50 万金额合计(万元)	6,562.13	7,257.57	3,722.41
金额占比(%)	46.07	46.10	51.12

3) 目前已签订的合同和意向性合同情况

截至 2019 年 6 月 30 日，标的公司尚未确认收入的在手订单不含税金额为 22,600.12 万元。同时凭借标的公司较强的项目拓展能力及综合检测能力，标的公司目前仍在持续签订项目合同。从合同签订情况来看，近年标的公司新签合同的数量及合同金额均逐年上升。持续签订的在手订单为标的公司预测期营业

收入的增长奠定了扎实的基础。

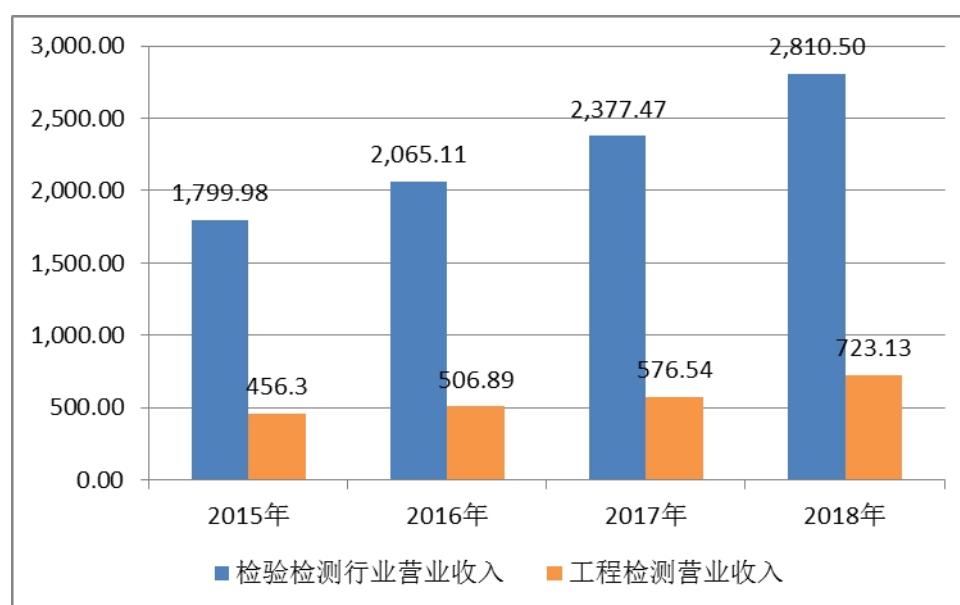
4) 标的资产所处行业的发展情况

随着全球经济的发展，质检服务的需求市场也随之逐年扩大，行业规模稳定增长。检验检测服务呈现出良好发展势头，而且从今后发展方向看，检验检测是国家大力发展的新兴服务业，做大做强是发展方向。

a、市场需求持续增长，工程检测部分占据最大份额

目前，我国检验检测行业正在超速发展。据国家认监委发布的数据，检验检测营业收入由 2015 年的 1,799.98 亿元上升至 2018 年为 2,810.50 亿元，年均复合增长率为 16.01%；中测行所在细分行业的工程检测营业收入由 2015 年的 456.30 亿元增长至 2018 年的 723.13 亿元，年均复合增长率为 16.59%。

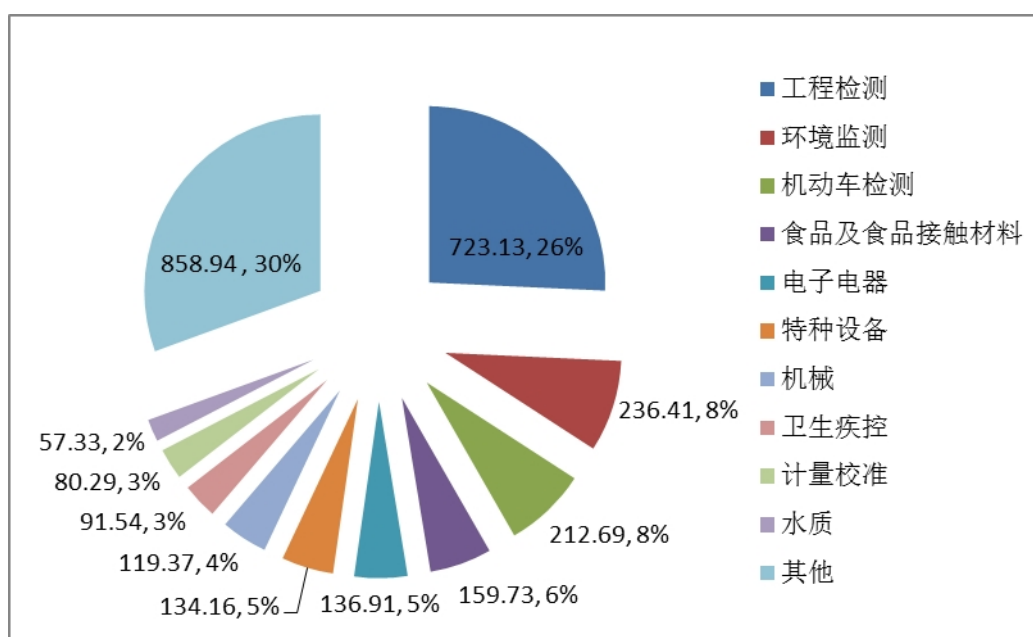
图：检验检测行业/工程检测营业收入趋势（亿元）



数据来源：中国国家认证认可监督管理委员会，工程检测营业收入包括建筑工程和建筑材料的营业收入。

工程检测部分的营业收入占据整个检验检测市场营业收入的最大部分，2018 年检验检测业务具体细分业务领域构成如下：

图：2018 年检验检测各领域营业收入分布图（亿元）

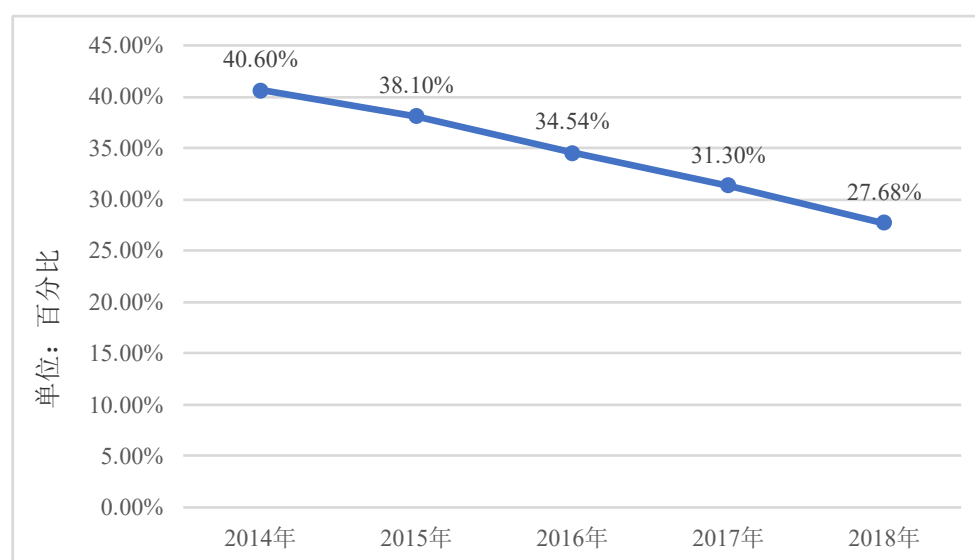


数据来源：中国国家认证认可监督管理委员会，工程检测营业收入包括建筑工程和建筑材料的营业收入。

b、市场化程度稳步提高，民营检测机构快速发展

2018年，我国企业制的检验检测机构26,000家，占机构总量的65.87%；事业单位制10,924家，占机构总量的27.68%，事业单位制检验检测机构占机构总量的比重首次下降到30%以下；其他类型机构2,548家，占机构总量的6.45%。近5年，我国事业单位制检验检测机构的比重分别为40.6%、38.1%、34.54%、31.30%和27.68%，呈现明显的逐年下降趋势。

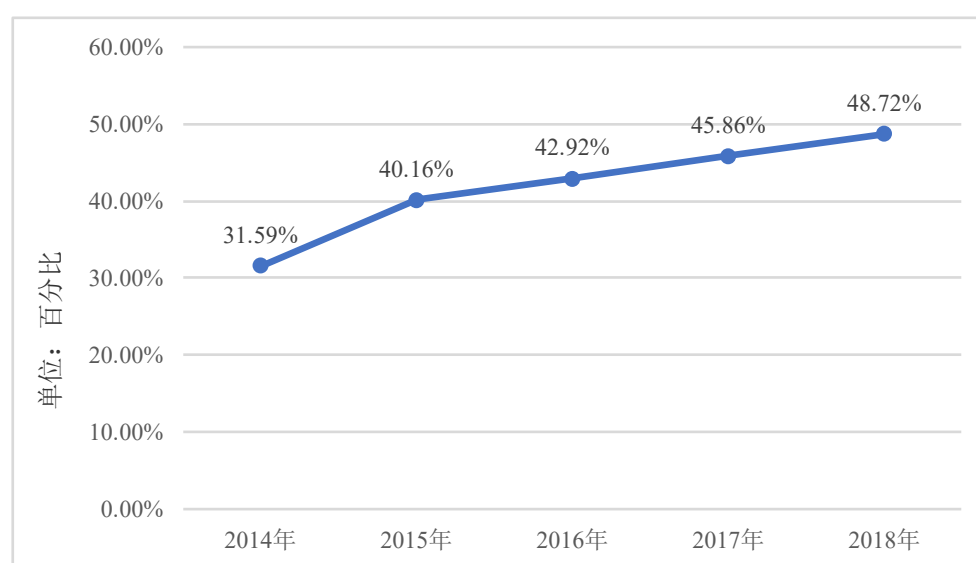
图：事业单位制占机构总数的比重



数据来源：中国国家认证认可监督管理委员会

截止 2018 年底，全国取得资质认定的民营检验检测机构共 19,231 家，较 2017 年同比增长 15.43%。近 5 年，民营检验检测机构数量占机构总量的比重分别为 31.59%、40.16%、42.92%、45.86%和 48.72%。民营检验检测机构数量即将达到半数，我国检验检测市场的格局进一步发生结构性改变。2018 年民营检验检测机构全年取得营收 929.28 亿元，较 2017 年同比增长 33.56%，高于全国检验检测行业 18.21%的平均年增长率。

图：民营检测机构占机构总数的比重



数据来源：中国国家认证认可监督管理委员会

c、行业集中度持续增高

2018 年，全国检验检测服务业中，营业收入 1,000 万以上的检验检测机构数量达到 5,051 家，营业收入达到 2,148.8 亿元，数量仅占全行业的 12.8%，但营业收入占比达到 76.5%，集约化发展趋势显著。目前，全国检验检测机构 2018 年年度营业收入在 5 亿元以上机构有 37 家，比 2017 年多 10 家；收入在 1 亿元以上机构有 354 家，比 2017 年多 60 家；收入在 5,000 万元以上机构有 899 家，比 2017 年多 158 家。

d、城市化进程的推进以及基础设施投资带动工程检测行业的发展

在未来较长的一段时间内，标的公司所面临的产业政策将不会发生较大改

变，国内经济稳步发展，城市化进程将进一步加快，基础设施建设、交通、市政基础设施建设将继续快速发展，全社会固定资产投资尤其是交通、市政领域的投资仍然保持上升趋势，为标的公司未来年度的业绩增长提供良好的市场基础。

5) 标的资产的行业地位

标的公司前身为上海市杨浦区建设工程质量检测站。经过多年不断地改善与创新，现已稳步成长为具有相当规模和行业影响力的、专业从事建筑工程、公路工程、水利水电工程、市政道路、轨道交通等质量检测的综合型独立企业法人机构，系上海市建设工程检测行业协会副理事长级会员单位、上海市测绘地理信息产业协会理事单位，并是上海市建设工程安全质量监督总站建设工程监督抽检检测单位、上海市交通建设工程安全质量监督站公路水运工程质量监督检测单位。

标的公司先后获得了交通运输部工程质量监督局颁发的公路水运工程试验检测机构等级证书(公路工程综合甲级、公路工程桥梁隧道工程专项)、住房和城乡建设部颁发的工程勘察资质证书(工程勘察专业类(岩土工程(物探测试监测检测))甲级)、上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的建设工程质量检测机构资质证书、上海市规划和国土资源管理局颁发的测绘资质证书、上海市气象局颁发的雷电防护装置检测资质证书、上海市建设工程检测行业协会颁发的评估证书、水利部颁发的水利工程质量检测单位资质等级证书(混凝土工程甲级)、中国合格评定国家认可委员会颁发的实验室认可证书、检验机构认可证书、上海市质量技术监督局颁发的检验检测机构资质认定证书等。目前标的公司已成为上海市内检测项目最全的检测机构之一。

标的公司近年来参与的上海市重大工程、标志性工程超百项，包括：上海国际赛车场、磁悬浮高速交通工程、世博园区场馆及配套项目、上海浦东国际机场、虹桥综合交通枢纽、S32 申嘉湖高速公路新建工程、上海长江隧桥、上海市轨道交通多条线路工程、静安嘉里中心、恒隆广场、迪斯尼项目一期工程、上海科技大学新校区一期工程等。

综上，标的公司是具有综合性检测能力优势、齐全的业务资质、较强的业

务开展能力以及优秀的业务团队，有力的保障了标的公司未来营业收入的增长。

6) 标的资产的市场占有率

建设工程质量检测行业内企业的市场份额均不高，行业集中度低，市场竞争激烈，形成了以少数大型企业为主导、大量中小型企业为辅的市场竞争格局。

截至 2018 年底，我国共有检验检测机构 39,472 家，全国检验检测机构 2018 年年度营业收入在 5 亿元以上机构有 37 家，比 2017 年多 10 家；收入在 1 亿元以上机构有 354 家，比 2017 年多 60 家；因此中测行是少数收入超过 1 亿元的检测机构。

7) 标的资产的核心竞争优势

a、研发技术优势

中测行成立以来参与了部分上海市工程检测规程的编写工作，包括上海市建筑基桩检测技术规程、高强混凝土抗压强度非破损检测技术规程、钻芯法检测混凝土强度技术规程、结构混凝土抗压强度检测技术规程和户外广告、招牌设施安全检测标准和建设工程质量检测见证取样员手册。

作为一家高新技术企业，中测行十分注重科技创新，成立科研中心并先后参与了针入法检测砂浆抗压强度及砌块、砌体与试件对比试验等科研项目的实验工作；市总站、行业协会课题研究，包括建材监督检测抽样技术研究、地下交通工程渗漏水病害防治应用技术研究、保温砂浆及保温粘结材料检测质量控制研究、结构混凝土抗压强度检测技术研究、检测信息管理系统高品质开发理念与应用研究、静钻根植桩基础在上海地区高架桥梁工程中的应用技术研究、商品砂浆现场检测技术规程课题研究等，其中参与的受灾构建筑物红外热像综合分析技术及上海市建设工程质量检测计算机网络科研项目均获上海市科技进步奖。同时，组织专业技术人员攻坚克难，自行研发、改制仪器设备，目前已成功取得多项专利和软件著作权，在实际应用中获得业内专家好评。2018 年荣获杨浦区“科技小巨人企业”称号。

除自主研发项目外，公司还与上海大学、上海理工大学等科研院校建立了技术合作关系，加快技术成果的产业化进程，促进向高效、低耗、安全、环保、

清洁循环经济方向发展。

b、人才优势

工程技术服务行业是典型的智力密集型行业，高端人才是公司发展的核心竞争力。人才的数量和质量不仅关系到公司的业务发展水平，也关系到公司能否获得业务资质许可。中测行非常重视人才的培养和引进，致力于为员工搭建更好的工作和发展平台，充分调动员工积极性，将员工的个人发展与企业发展结合起来，打造出了高效、敬业、富有创新精神的高素质人才队伍，为公司的长期稳定发展提供了重要支撑。

c、资质优势

资质是工程检测企业开展业务的前提，也是企业健康长久发展的实力保证。中测行在发展过程中不断壮大，凭借高素质的人才队伍、扎实的技术功底、丰富的工程检测经验，资质的等级不断提升，种类不断增加，具有覆盖多领域、多方面的工程检测资质优势，可以提供包括房建、市政、公路、桥梁、水利等领域的工程检测服务，为公司开展业务奠定了坚实的基础。

截至本报告出具日，中测行拥有的主要资质包括建设工程质量检测机构资质证书、公路水运工程试验检测机构等级证书（公路工程综合甲级）、公路水运工程试验检测机构等级证书（公路工程桥梁隧道工程专项）、水利工程质量检测单位资质等级证书（混凝土工程甲级）、工程勘察资质证书（工程勘察专业类（岩土工程（物探测试监测检测））甲级）等。完善的资质体系是企业综合实力的体现，为企业可持续发展提供了资质保证，也有利于拓宽上市公司的检测业务板块，增强协同效应。

d、区位优势

2018年以来，区域一体化发展进入更高质量一体化发展阶段，长江三角洲区域一体化发展受到政府的大力支持并已上升为国家战略。国家重大战略的实施将会极大地优化我国区域发展空间，带动区域整体实现协调发展。上海和苏州互动增加明显，基建、交通等硬件屏障将进一步被打破。

未来看，一部分区域地产及基建类企业有望受益。《长三角地区一体化发展

三年行动计划(2018-2020年)》指出，到2020年，长三角地区要基本形成世界级城市群框架，建成枢纽型、功能性、网络化的基础设施体系。长三角一体化的实施对交通、通讯、科技企业园区等都提出了较高的要求，相应的基础设施建设企业、建材企业、通讯信息企业、科技园区、房地产等公司将持续受益。各地都披露了重点推进的交通基建项目，而中测行的主营业务工程项目质量检测作为法律法规的强制性要求，将迎来新的发展机遇。

e、品牌优势

中测行以“提供全面专业的品质服务，成为值得信赖的合作伙伴”为愿景，以“服务客户，成就员工，助力行业，回馈社会”为使命，以“求实诚信，敬业高效，进取创新，协同共享”为核心价值观，自成立以来，获得高度认可。

中测行近年来荣获“建设工程质量检测 AAA 级信用机构”、“2015 年度公路水运工程甲级（专项）试验检测机构信用评价 A 级”、“2016 年度公路水运工程试验检测信用评价 A 级”、“2016 年度上海市建设工程‘检测奖’”、“2017 年度上海市建设工程‘检测奖’”等奖项，市场声誉较高。公司以“中测行”为品牌依托，凭借较强的技术实力、良好的服务质量，在市场上形成了较强的品牌影响力，具有较高的市场地位。良好的品牌认可度，为公司开拓业务打下了扎实的基础。

f、项目经验优势

随着工程检测行业的发展，市场趋于成熟，客户通常十分注重企业长期积累的项目经验，因此深厚的项目经验是企业拓展业务的重要助推剂。中测行成立近20年来，专注于工程检测行业，积累了丰富的项目经验，获得了广泛的认可。

8) 营业收入预测的依据和可实现性

本次评估预测期营业收入综合考虑正在执行的历史年度检测服务合同、评估基准日至报告出具日新签订合同、评估基准日后招投标项目、业务人员和项目负责人了解到的预计开展项目等新增合同量及企业整体发展情况进行预测，预计2019-2022年的增速在5%左右，2023年及以后年度营业收入保持2022年的水

平。

截至2019年6月30日，中测行尚未确认收入的在手订单不含税金额为22,600.12万元，其中2019年7-12月预计可确认收入9,653.51万元，2020年及以后年度预计可确认收入12,946.61万元。在不考虑2019年下半年新签合同的情况下，2018年1-6月已实现收入与在手订单2019年7-12月预计可确认收入合计为15,757.59万元，覆盖预测期首年度收入比例为103.67%。

截至目前，中测行在手订单充足，中测行的业绩实现情况符合预期，行业总体发展良好，中测行通过持续强化自身核心竞争优势，提升市场竞争力，为其未来的营业收入增长提供了基础。因此，本次评估中，营业收入预测合理，具有可实现性。

（2）营业成本预测

①预测期各期标的资产营业成本的构成及预测依据

被评估单位历史年度主营业务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年	2018 年
主营业务成本合计	5,482.66	7,191.66
毛利额	6,351.91	7,161.36
毛利率	53.67%	49.89%

固定成本为固定资产折旧，依据企业执行的会计政策进行测算。

变动成本包括人工成本、配合费、耗材、房屋租赁费及其他等。

其中：人工成本根据被评估企业工资发放制度，职工工资主要根据预测期职工人数和历史年度平均工资，并考虑一定增长后计算。

配合费结合营业收入变动，依据占营业收入比重后的合理增幅单独测算。

房屋租赁费按照企业签订的房屋租赁协议及分摊比例测算。

耗材等与营业收入呈现一定线性关系，按历史年度占收入的比例及预测年的收入金额进行测算。

其他费用按照与营业收入的关系或按历史年度发生金额并考虑合理增幅后进行测算。

预测期营业成本的构成如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
主营业务成本合计	7,712.53	8,060.54	8,474.16	8,884.25	8,858.38
职工薪酬	3,298.25	3,463.16	3,602.28	3,747.00	3,747.00
配合费	2,822.34	2,970.88	3,203.43	3,443.97	3,443.97
耗材	381.21	401.27	421.34	441.40	441.40
房屋租赁费	371.77	386.33	401.62	417.68	434.54
固定资产折旧	172.10	140.70	114.54	68.99	26.27
其他	666.85	698.19	730.95	765.20	765.20

②预测期毛利率水平稳定在 49%的合理性和可实现性

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
人工成本占收入比例	20.67%	21.68%	21.70%	21.64%	21.44%	21.29%	21.29%
配合费占收入比例	13.60%	17.58%	18.57%	18.57%	19.07%	19.57%	19.57%
耗材占收入比例	2.85%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%	2.51%
房屋租赁费占收入比例	2.32%	2.56%	2.45%	2.41%	2.39%	2.37%	2.47%
折旧费占收入比例	1.36%	1.34%	1.13%	0.88%	0.68%	0.39%	0.15%
其他费用占收入比例	5.54%	4.44%	4.39%	4.36%	4.35%	4.35%	4.35%
总成本占收入比例	46.33%	50.11%	50.74%	50.38%	50.44%	50.48%	50.33%
毛利率	53.67%	49.89%	49.26%	49.62%	49.56%	49.52%	49.67%

预测期毛利率是根据预测的收入以及各项成本后得出，各项成本已考虑相应的增长，预测期（2019 年-2023 年）的毛利率低于 2017 年和 2018 年的毛利率，与 2018 年的毛利率较为接近，预测较为谨慎。

标的公司 2017 年、2018 年毛利率与同行业可比公司检测业务毛利率对比如下：

证券代码	证券名称	2018 年 (%)	2017 年 (%)
603060. SH	国检集团	48.00	49.37

证券代码	证券名称	2018 年 (%)	2017 年 (%)
300675. SZ	建科院	49.62	49.24
000710. SZ	贝瑞基因	55.96	57.75
300012. SZ	华测检测	46.34	49.42
300215. SZ	电科院	49.41	52.02
毛利率上限		55.96	57.75
毛利率下限		46.34	49.24
平均值		49.87	51.56
标的公司		49.89	53.67

数据来源：同花顺 iFind 金融数据终端

标的公司预测期的毛利率水平与同行业可比公司检测业务的水平不存在重大差异。

本次评估根据中测行的发展预期并结合历史年度的情况合理预测了中测行的收入成本，预测期毛利率水平低于 2017 年、2018 年毛利率水平，与同行业可比公司的毛利率差异不大，毛利率稳定在 49% 具有合理性和可实现性。

（3）税金及附加预测

被评估单位税金及附加包括城市建设维护税、教育费附加、印花税、车船税、残疾人保障金等，其中，城市建设维护税为增值税应缴税额 7%，教育费附加为增值税应缴税额的 4%（2018 年 7 月份开始地方教育费附加减按增值税应缴税额 1% 计提并交纳），印花税为收入的万分之三，车船税按照车辆所在地域的征收标准测算，残疾人保障金按照员工薪酬相关比例标准测算。

具体的税金及附加预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
税金及附加	95.11	100.59	104.75	108.79	108.65

（4）销售费用预测

销售费用由职工薪酬、办公费、差旅费、招标代理费等组成。职工薪酬根据企业工资发放制度，职工工资主要根据预测期职工人数和历史年度平均工资，并考虑一定增长后计算；办公费、差旅费、招标代理费等，按照历史年度发生金额

及合理增幅进行测算，预测如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
职工薪酬	589.29	618.75	643.50	669.24	669.24
办公费	207.95	219.34	231.41	244.19	244.19
差旅费	109.37	114.83	120.58	126.60	126.60
招标代理费	25.84	27.13	28.48	29.91	29.91
合计	932.44	980.06	1,023.97	1,069.95	1,069.95

（5）管理费用预测

管理费用由职工薪酬、固定资产折旧、租赁费、汽车费用、办公费、技术咨询费、业务招待费、中介机构费用、差旅费及其他等组成。

职工薪酬按人平均工资每年一定比例增长；固定资产折旧依据企业折旧摊销政策进行测算；租赁费按照企业签订的房屋租赁协议及分摊比例测算；汽车费用、办公费、技术咨询费、业务招待费、中介机构费用、差旅费及其他等按照历史年度发生金额及合理增幅进行测算，具体预测如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
职工薪酬	1,062.04	1,115.14	1,159.75	1,206.14	1,206.14
租赁费	92.94	96.58	100.41	104.42	108.63
汽车费用	94.65	99.38	104.35	109.57	109.57
办公费	68.39	71.46	74.67	78.03	78.03
技术咨询费	69.37	72.84	76.48	80.31	80.31
固定资产折旧	38.65	26.74	26.45	20.39	10.30
业务招待费	37.35	39.22	41.18	43.23	43.23
中介机构费用	35.77	37.56	39.44	41.41	41.41
差旅费	32.80	34.44	36.16	37.97	37.97
其他	53.03	58.34	64.17	70.59	70.59
合计	1,585.00	1,651.70	1,723.05	1,792.06	1,786.18

（6）研发费用预测

①报告期内研发费用构成

报告期内，中测行的研发费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接人工	648.39	97.51%	1,221.90	96.71%	1,252.16	98.21%
折旧和长期摊销	14.48	2.18%	38.92	3.08%	19.64	1.54%
其他	2.08	0.31%	2.68	0.21%	3.12	0.25%
合计	664.95	100.00%	1,263.50	100.00%	1,274.92	100.00%

报告期内，中测行的研发费用分别为 1,274.92 万元、1,263.50 万元和 664.95 万元，主要为研发人员的职工薪酬。报告期内，为不断提高自身的检测技术和提升检测业务范围，提高检测精度和效率，提升自身的竞争实力，中测行作为高新技术企业，高度重视研发工作，拥有一支稳定、专业的研发队伍并为研发人员提供富有竞争力的薪酬水平，目前中测行已拥有超过 30 项专利，使得公司研发费用金额总体保持相对稳定。

②研发人员数量及工资水平

报告期内，中测行研发人员数量及工资水平情况如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年	2017 年
平均人数（人）	58	62	67
薪酬总额（万元）	648.39	1,221.90	1,252.16
平均薪酬（万元/年、万元/半年）	11.18	19.71	18.69

注：2019 年 1-6 月平均薪酬单位为万元/半年。

③未来年度开展的研发活动

中测行将以提升检测服务能力为研发目标，以市场为导向，把握技术发展趋势，开展具有重要市场前景的应用技术、检测工艺、检测流程等方面的研究，评估基准日后中测行正在开展的研发活动如下：

序号	科研课题名称	简介
1	孔内摄像检测方法研究	本项目旨在研究提供一种孔内摄像检测的辅助装置，包含收纳固定装置体系，双通道气缸式张力支撑体系，所述体系的支脚设置

序号	科研课题名称	简介
		有轮子，连接摄像头外壳和导线的刚性连接管，其下部是活动关节。通过张力支撑的形式，把摄像头体系固定在检测孔的中心位置，可以迅速的完成检测，并避免了孔壁污泥污染探头，使检测过程简单快捷并提高准确性。
2	一种便携式简易水位计	本项目目的在于提供一种便携式简易水位计，其携带方便、操作快捷。为解决上述技术问题，本课题研发一种便携式简易水位计，其包括：皮卷尺部分，一般的工程测量用皮卷尺即可满足要求；接触水面即发出警报的探头。自重小、携带方便、操作简便的问题，且一般测量人员都可以操作，快速、省力，且可以达到水位测量所需的精度。
3	钢筋自动称量仪的研究	研发一种钢筋自动称量仪，其包括电子秤，所述电子秤的面板设置有多条平行布置且用于放置钢筋的凹槽，所述电子秤在凹槽的一端设置有用以抵靠钢筋第一端的固定板、在凹槽的另一端设置有距离测量组件安装面板，所述距离测量组件安装面板设置有测量钢筋第二端与距离测量组件安装面板之间距离的距离测量组件，所述距离测量组件、电子秤连接于数据接收处理模块。结构简单，操作便捷，省时省力，提高效率。
4	泡沫玻璃板导热系数影响因素分析	研究泡沫玻璃密度与其导热系数之间的关系，可以根据其密度对其导热系数进行预判，避免出现样品错乱的情况，为日常检测工作提供一定的方向性指导；研究测试温度、环境湿度和拼装方式与其导热系数之间的关系，为泡沫玻璃在不同地区的使用以及组合式墙板的组合方式提供一定的技术指导；研究泡沫玻璃导热系数的不均匀性，为日常检测结果的可靠性提供依据。
5	一种便携式X射线检测专用支架	研发一种可伸降、移动、分解的专用支架，其包括支架本体，其还包括：伸降装置和移动装置。本实用新型提供伸降、移动、分解可省去频繁搬运、搭设支架，且方便运输，省时省力。适合不同角度和高度的检测，同时设置警示灯，作业时开启使用。
6	预制楼梯承载力检测加载装置方法研究	研发一种全自动液压系统均布加载装置，其包括电动油压千斤顶、力传感器、电子位移计、显示储存装置及可调节的力传递杆件和分配梁。本实用新型是采用电动油压千斤顶加压，通过分配梁和力传递杆件，将所需加载量均匀分布到预制楼梯上，达到持荷时间后自动采集数据并自动进行下一级的加载，可省去人工加载、读数，节约人员成本和加载时间，减少人为因素对楼梯检测精度的影响，适合大批量预制楼梯的检测。
7	一体式管道水流量检测传感器间距电子测量装置研究	研发一种管道水流量检测传感器间距电子测量装置，其包括电子测距装置、轨道及数显屏。所述传感器间距电子测量装置，以其中一个传感器为基准点定位在轨道上，移动另一个传感器，数显屏上显示两个传感器的间距读数，可在数显屏上显示两个传感器的间距读数。本课题提供的传感器间距电子测量装置是原有刻度读数基础上的一种改善，电子测距加数显读数改善了昏暗环境下读数的准确性以及操作的便捷性，进一步提高水流量检测结果的准确性，同时提高工作效率。

序号	科研课题名称	简介
8	结构表面平整度检测方法研究	该课题研究的检测装置包括长度为L的透明箱体，透明箱体两端设置有手持部。透明箱体内设置有N颗测试针杆、位于测试针杆上端穿线孔的连线、以及若干条平整度限值激光标线。手持部设置有调节连线松紧度的制动件，以及限值激光标线控制开关。制动件选择调节螺栓组件，其由安装于手持部的固定内螺母、制动件螺杆，以及旋转外螺母组成。本课题研究的成果具有检测结果形象精准、省时省力、适用于所有墙地顶面及各类装饰面平整度检测等优点。

④预测期研发费用的预测依据及合理性

研发费用主要由直接人工、折旧和长期摊销组成。直接人工按人平均工资每年一定比例增长；折旧和长期摊销依据企业折旧摊销政策进行测算。其他费用照历史年度发生金额及合理增幅进行测算，具体预测如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
直接人工	1,295.57	1,360.35	1,414.76	1,471.35	1,471.35
折旧和长期摊销	46.46	46.43	39.44	16.45	0.89
其他	2.81	2.95	3.10	3.26	3.26
合计	1,344.84	1,409.73	1,457.30	1,491.06	1,475.49

本次评估中，预测期的研发费用及其占营业收入的比例对比如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
研发费用	1,344.84	1,409.73	1,457.30	1,491.06	1,475.49
营业收入	15,200.00	16,000.00	16,800.00	17,600.00	17,600.00
研发费用占营业收入的比例	8.85%	8.81%	8.67%	8.47%	8.38%

预测期内，研发费用占营业收入的比例与中测行历史数据、同行业可比公司的平均水平不存在较大差异，出于评估的谨慎性原则，考虑到未来中测行的业务规模不断扩张，但其研发活动规模将趋于稳定，不会呈同等幅度增长，因此预测期研发费用占营业收入的比例将逐年略有下降，研发费用预测具有合理性

(7) 财务费用预测

被评估单位现金流情况良好，无付息债务，未来年度无对外融资计划，超额货币资金已作为溢余资产考虑，相应的利息收入亦不再考虑，营运货币资金产生的利息收入和企业年度内发生的银行手续费发生金额不具有规律性，且金额均较小，从重要性角度，对预测期利润的影响小，故本次评估不预测财务费用。

（8）营业外收支的预测

营业外收支主要为政府补助、固定资产清理损失等，均属于非经常性项目，故营业外收支本次评估预测时不予考虑。

（9）企业所得税的预测

中测行于 2016 年 11 月取得高新技术企业证书，现所得税税率为 15%，本次评估假设上述企业高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策，故预测期及永续期按 15% 计算所得税，同时考虑了研发费用的加计扣除。

根据财政部、国家税务总局、科技部于 2018 年 9 月 20 日联合发布《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99 号）规定：企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间，再按照实际发生额的 75% 在税前加计扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的 175% 在税前摊销。本次评估假设研究开发费用税前加计扣除比例在预测期间得以延续。

所得税费用的预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
所得税费用	380.46	413.37	441.04	472.93	481.80

① 标的资产高新技术企业证书到期后续期的可能性

中测行于 2016 年 11 月 24 日取得编号为 GR201631001624 的《高新技术企业证书》，有效期为三年。目前中测行已上报高新技术企业复审材料。

1) 标的资产实际研发活动开展及研发成果转化情况

a、标的资产 2016-2018 年度实际研发活动开展情况

2018 年度

序号	研发项目	研发投入(万元)
1	磁测井法钢筋笼长度检测的验证装置	203.02
2	沉降观测标志以及基于沉降观测标志的沉降观测结构	161.41
3	沥青粘度测试方法研究	266.45
4	门窗检测辅助设备研究	173.74
5	现场拉拔试验方法研究	234.92
6	自动量测平整度的数显式工程检测尺	223.96
合计		1,263.50

2017 年度

序号	研发项目	研发投入(万元)
1	高应变检测用锤击设备的自动脱钩装置研究	258.73
2	测斜管的固定装置研究	120.04
3	声测管性能测试方法研究	256.21
4	关于塑料内开窗渗漏问题原因分析与解决方案	235.51
5	混凝土芯样处理方法研究	218.43
6	既有框架结构建筑鉴定及加固方法研究	185.99
合计		1,274.92

2016 年度

序号	研发项目	研发投入(万元)
1	温度对道路石油沥青性能的影响	194.34
2	高性能混凝土长期性能与耐久性能试验研究	155.28
3	基坑监测管理平台开发	150.49
4	一种测试声波透射仪 t0 时间的水槽	233.73
5	室内抹灰及镶贴工程质量检测技术研究	153.51
6	基于结构性能参数合理性判别的 PKPM 后处理软件研究	162.19
7	保温砂浆检测质量控制研究	174.46
合计		1,224.00

b、标的资产 2016-2018 年度实际研发成果转化情况

序号	科技成果名称	科技成果转化结果

序号	科技成果名称	科技成果转化结果
1	空心板梁铰缝损伤检测装置	板梁铰缝质量检测服务
2	带有电子与机械两用式自测杆的激光测距仪	房屋套内质量平整度检测服务
3	水泥比表面积试验称量盒	建筑材料水泥比表面积检测服务
4	高应变检测用锤击设备的自动脱钩装置	桩基承载力高应变检测服务
5	水泥密度试验振动仪	建筑材料水泥密度检测服务
6	用于给水管道压力测试的电动试压装置	房屋套内质量验收给水管道安装质量检测服务
7	沉降观测标志以及基于沉降观测志的沉降观测结构	建筑物沉降检测服务
8	建筑外门窗淋水校准所用集水箱支撑装置	建筑物外门窗水密性能检测服务
9	自吸尘式手工电动打磨机	建筑物混凝土强度回弹法检测服务
10	一体式声测管密封性试验机	建筑材料声测管性能检测服务
11	可自动旋转的混凝土芯样切割机	建筑物混凝土强度取芯法检测服务
12	粘结砂浆拉伸粘结强度试验成型装置	外墙保温材料拉伸粘结性能检测服务
13	磁测井法钢筋笼长度检测的验证装置	建筑物桩基钢筋笼长度检测服务
14	沥青恩格拉黏度试验仪水循环系统	市政道路用沥青性能检测服务
15	自立式拉拔仪	建筑物种筋拉拔力检测服务
16	门窗检测辅助搬运装置	建筑物外门窗保温性能检测服务
17	用于房屋鉴定的 PKPM 结果后处理软件	既有房屋结构性能计算结果处理服务
18	装配式板梁铰缝损伤评价方法	板梁铰缝质量评估服务

②标的公司符合高新技术企业证书资质认定标准的情况

根据科技部、财政部、国家税务总局印发《高新技术企业认定管理办法》（国科发火[2016]32号，自2016年1月1日起施行）第十一条及《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火[2016]195号，自2016年1月1日起施行）的相关内容，中测行通过高新技术企业复审不存在重大障碍，具体情况如下：

高新技术企业认定条件	中测行具体情况	是否符合
企业申请认定时注册成立一年以上	中测行成立于2000年5月，达一年以上	是
企业通过自主研发、受让、受赠、并购等方式，获得对其主要产品（服务）在技术上发挥核心支持作用的知识产权的所有权	中测行通过自主研发方式，获得对其主业在技术上发挥核心支持作用的知识产权的所有权。截至本报告出具之日，	是

高新技术企业认定条件	中测行具体情况	是否符合
	中测行共拥有 1 项发明专利和 33 项实用新型专利。	
对企业主要产品（服务）发挥核心支持作用的技术属于《国家重点支持的高新技术领域》规定的范围	中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构,主要从事房建、市政、桥梁、公路、水利工程等领域建设工程质量检测。对主要服务发挥核心支持作用的技术属于《国家重点支持的高新技术领域》中的“五、高技术服务业”中的“(二)检验检测认证与标准服务”中的“1、检验检测认证技术”。	是
企业从事研发和相关技术创新活动的科技人员占企业当年职工总数的比例不低于 10%	截至 2018 年 12 月 31 日,中测行共有员工 284 人,其中研发技术人员 59 人,占比为 20.77%。	是
企业近三个会计年度（实际经营期不满三年的按实际经营时间计算,下同）的研究开发费用总额占同期销售收入总额的比例符合如下要求: 1、最近一年销售收入小于 5,000 万元（含）的企业,比例不低于 5%。2、最近一年销售收入在 5,000 万元至 2 亿元（含）的企业,比例不低于 4%。3、最近一年销售收入在 2 亿元以上的企业,比例不低于 3%。其中,企业在中国境内发生的研究开发费用总额占全部研究开发费用总额的比例不低于 60%	中测行 2016 年度、2017 年度、2018 年度销售收入分别为 10,468.00 万元、11,834.57 万元和 14,353.02 万元,研发费用分别为 1,224.00 万元、1,274.92 万元和 1,263.50 万元,分别占比为 11.69%、10.77%和 8.80%,符合比例不低于 4%的条件。中测行的研究开发费用均发生在中国境内。	是
近一年高新技术产品（服务）收入占企业同期总收入的比例不低于 60%	中测行 2018 年度高新技术产品（服务）占企业同期总收入的比例为 83.98%。	是
企业创新能力评价应达到相应要求	中测行基于知识产权、科技成果转化能力、研究开发组织管理水平、企业成长性等指标对企业创新能力进行自查,符合相应要求。	是
企业申请认定前一年内未发生重大安全、重大质量事故或严重环境违法行为	报告期内,未发生重大安全、重大质量事故或严重环境违法行为。	是

如上表所示,中测行符合《高新技术企业认定管理办法》及《高新技术企业认定管理工作指引》对高新技术企业的要求。

中测行为保持高新技术企业资格,满足高新技术企业的认定条件,除了保持现有投入外,将采取以下有效措施及对策:

- 1) 在未来相当一段时间内,中测行主营业务不会发生重大变更;
- 2) 中测行目前有专利正在申请过程中,未来将拥有更多专利储备;

3) 未来, 中测行将保持科研投入力度, 着重在知识产权、科技成果转化能力、研究开发组织管理水平、企业成长性等各方面持续增强企业创新能力;

4) 中测行未来在安全生产、产品质量、环境保护等方面将不断加强管理力度, 杜绝安全生产、产品质量、环境保护方面的重大违法违规行为。

综上所述, 中测行预计将符合《高新技术企业认定管理办法》相关要求。目前中测行已上报高新技术企业复审材料。中测行所从事的业务符合高新技术领域目录认定的行业, 其高新业务收入、研发人员结构、研发投入等均符合高新技术企业的认定标准。按照现行《高新技术企业认定管理办法》要求, 在相关法律法规未发生重大变化且中测行生产经营情况未发生重大不利变化的情形下, 中测行将通过高新技术企业认定审核并继续享受上述税收优惠政策, 不存在实质性法律障碍。

③量化分析对本次交易评估价值的影响

1) 不能享受所得税税率优惠的影响

如果不能继续享受所得税税收优惠, 即中测行从 2019 年及以后年度不能享受高新技术企业 15% 的优惠税率, 按 25% 的法定税率测算, 中测行的估值结果将由 31,600 万元降低到 29,300 万元, 降低 2,300 万元, 降低比例为 7.28%。

2) 研发费用加计扣除的影响

假设 2019 年度及以后年度不能享受研发费用加计扣除, 其他条件不变的情况下进行测算, 中测行的估值结果将由 31,600 万元降低到 30,300 万元, 降低 1,300 万元, 降低比例为 4.11%。

3) 中测行研发费用加计扣除已获主管税务部门的受理和认定

中测行 2017 年、2018 年加计扣除涉及的纳税申报表均已取得主管税务部门的受理和认定。

上海瑞通会计师事务所(普通合伙)对中测行 2017 年、2018 年研发费用加计扣除进行了专项审计, 并出具了专项审计报告。

根据国家税务局上海市杨浦区税务局出具的企业纳税情况证明, 中测行

报告期内没有税务处罚记录。

鉴于中测行所从事的业务符合高新技术领域目录认定的行业，其业务收入、员工结构、研发投入、管理水平等均符合高新技术企业的相关标准。在国家现有政策不进行重大调整的情况下，本次收益法评估中预计中测行能持续取得相应的高新技术企业税收优惠并考虑研发费用加计扣除是合理的。

本次重组交易对方的业绩承诺期是 2019 年至 2022 年，若中测行 2019 年及以后年度不能享受高新技术企业的优惠税率，或国家政策取消了研发费用加计扣除的相关规定，则在业绩承诺期内的所得税增加风险由中测行的业绩承诺人承担，所得税率的变动不影响业绩承诺人做出的业绩承诺。

（10）折旧、摊销费用的预测

①折旧的预测

折旧的预测分为现存资产的折旧和未来资本性支出折旧两部分进行预测。对于现存资产的折旧预测，主要根据各个资产的原值、会计折旧年限、残值率计算求得；对于未来资本性支出形成的资产的折旧主要根据企业会计折旧政策确定的各类型资产的折旧率确定。

②摊销的预测

摊销的预测分为现存资产的折旧和未来资本性支出折旧两部分进行预测。对于现存资产的折旧预测，主要根据各个资产的原值、会计摊销年限计算求得；对于未来资本性支出形成的资产的摊销主要根据企业会计摊销政策确定。

根据以上思路预测的未来年度折旧及摊销费用详见下表：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
折旧	257.21	213.88	180.42	105.84	37.45
摊销	-	-	-	-	-

（11）固定资产折旧年限的合理性

①标的公司固定资产折旧的会计政策

标的公司的固定资产包括机器设备、运输工具以及办公设备等，各类别固定资产折旧方法、折旧年限、残值率、折旧率具体如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	直线法	5	5	19.00
运输工具	直线法	5	5	19.00
办公设备及其他	直线法	5	5	19.00

②标的公司固定资产的实际使用年限情况

截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司机器设备、运输工具、办公设备及其他的新成率分别为 31.94%、26.24%和 34.32%，各类型固定资产使用寿命以及平均已使用年限具体如下：

资产类别	年限范围	资产数量（台、个、辆）	数量占比	平均已使用年限（年）
机器设备	10 年以上	84	16.47%	14.71
	5-10 年	187	36.67%	7.12
	5 年以下	239	46.86%	2.37
运输工具	10 年以上	-	0.00%	-
	5-10 年	18	36.00%	5.61
	5 年以下	32	64.00%	3.02
办公设备及其他	10 年以上	-	0.00%	-
	5-10 年	61	60.40%	5.71
	5 年以下	40	39.60%	2.23

标的公司主要固定资产为机器设备，截至 2018 年 12 月 31 日占比为 70.03%，机器设备使用十年以上的数量占比为 16.47%，已使用五到十年的数量占比为 36.67%，虽然部分设备使用年限较久，但标的公司注重日常维护和校验，每年均投入资金进行保养维修，使得目前设备仍能够良好运行，并且能够符合相关主管部门要求，设备使用年限不会对公司技术水平、资质维护以及盈利能力产生不利影响。

③同行业公司折旧年限对比

标的公司各项固定资产与同行业可比公司同类型资产的折旧年限对比如下：

单位：年

固定资产	国检集团	建科院	贝瑞基因	华测检测	电科院	中测行
机器设备	10	5	5-8	5-10	10-20	5
运输工具	5-8	10	5	5	5	5
办公设备	5-8	5	5	5	5	5

由上表可见，标的公司同类型固定资产折旧年限与同行业可比公司不存在显著差异，其中，机器设备折旧年限与同行业相比较为谨慎。

综上，标的资产固定资产折旧年限具有合理性，与同行业公司具有可比性。

（12）资本性支出的预测

①标的资产未来资本性支出的测算过程

本次评估基于中测行评估基准日的资产规模进行预测，采用收益法评估时，预测资本性支出主要为存量资产的更新支出，存量资产支出的预测主要是根据存量资产的使用年限和折旧年限进行测算，永续期资本性支出预测采用年金化处理，各类资产的资本性支出预测如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续期
资本性支出	22.06	-	3.05	11.20	12.80	253.97

对于预测期内固定资产，如经济寿命的完结发生在预测期，则在经济寿命完结时点按照重置成本作为资本性支出，永续期以年金方式按照资产更新后的尚可使用年限测算资本性支出；如经济寿命的完结发生在永续期，则直接以年金方式按照经济寿命年限测算永续期资本性支出。

②标的资产未来资本性支出预测的充分性

1) 未来年度主营业务发展预期

本次评估预测期营业收入综合考虑正在执行的历史业务、未来预计新增业务量及企业整体发展情况进行预测。本次评估对未来年度营业收入进行预测如下：

单位：万元

产品(服务)类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	15,200.00	16,000.00	16,800.00	17,600.00	17,600.00
收入增加额	846.98	800.00	800.00	800.00	-
营业收入增长率	5.90%	5.26%	5.00%	4.76%	-

由上表可见，预测期内标的公司营业收入增长率保持在5%左右，相对稳定。现有固定资产配置满足在现有各类业务资质前提下开展经营活动所需。未来业务开展基于报告期内业务结构和类型，按照存量固定资产在经济使用年限完结后进行一定的更新投入前提下，升级业务品质，提升营业收入，具有合理性。

2) 现有固定资产成新率以及尚可使用年限

截至评估基准日，基于标的公司目前执行的会计政策，机器设备、运输工具、办公设备及其他等固定资产的成新率分别为31.94%、26.24%和34.32%。由于标的公司固定资产经济使用年限普遍超过会计折旧年限，固定资产在重置成本法下存在评估增值，使得基于重置成本法评估的机器设备、运输工具（剔除车牌价值）、办公设备及其他等的成新率分别为57.18%、54.09%和57.92%。固定资产增值情况如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
固定资产	846.60	1,830.98	984.38	116.28%

标的公司各类固定资产经济使用年限、已使用年限以及尚可使用年限如下：

单位：年

固定资产类别	经济寿命年限区间	平均已使用年限	平均尚可使用年限
机器设备	10-12	6.14	5.79
运输工具	10-15	3.96	8.26
办公设备及其他	5-8	4.33	3.58

标的公司部分固定资产虽然已超过会计折旧年限，但外观实体、性能、精度等依然满足开展经营活动的要求，因此存在经济使用年限超出折旧年限的情况。截至评估基准日，标的公司的机器设备、运输工具、办公设备及其他平均尚可使用年限为5.79年、8.26年和3.58年，尚可使用年限几乎覆盖预测期4

年。

再者，标的公司在设备采购环节遵循质量优先的原则，所采购的设备标准较高，这不但减少由于设备更换、维护对于项目进度的影响，而且缩小了设备的寿命周期费用。标的公司注重设备的日常维护和校验，目前不存在显著老化的情况，2017 年度、2018 年度用于仪器检定校准的支出分别为 45.68 万元、69.70 万元，用于仪器仪表、电子设备维护的支出分别为 37.62 万元、38.31 万元，用于运输工具维护的支出为 45.53 万元、49.96 万元。

另外，中测行于 2017 年搬迁至现在主要经营场所军工路 2390 号，根据业务发展需要购置了较多的固定资产，2017 年和 2018 年新增固定资产如下：

单位：万元

年份	资产类别	资产名称	数量	原值
2017 年	机器设备	热流法导热系数测量仪	1	35.04
	运输工具	别克 GL8	1	34.63
	机器设备	组合式 VOC 释放量试验箱	1	34.02
	机器设备	60L*6 组合式 VOC 释放量试验箱	1	34.02
	办公设备	格力空调	73	31.53
	机器设备	压力试验机	3	25.98
	机器设备	光谱仪及附属件	1	23.08
	机器设备	1M3 甲醛释放量环境舱	3	23.08
	机器设备	全站仪	1	18.69
	机器设备	建筑门窗动风压性能检测	1	17.52
	运输工具	BYD 混合动力轿车	1	14.95
	运输工具	卡罗拉油电混合车	1	14.19
	机器设备	建筑幕墙门窗保温性能检测	1	12.39
	机器设备	电子万能试验机	3	9.74
	机器设备	智能超声成孔质量检测仪	1	9.53
	机器设备	沥青压力试验机	1	9.49
	机器设备	智能超声成孔质量检测仪器软件	1	6.62
	机器设备	多通道超声基桩检测仪	1	5.81
	机器设备	超声波探伤仪	2	5.26
	机器设备	超声波流量计	1	5.13

年份	资产类别	资产名称	数量	原值
	机器设备	无线静态应变测试系统	1	5.13
	机器设备	气相色谱仪	1	5.00
	机器设备	其他	58	48.95
	2017 年合计		159	429.78
2018 年	机器设备	管道内窥检测系统	1	24.40
	机器设备	气相色谱仪	1	19.45
	运输工具	依维柯	1	14.94
	机器设备	微机控制电子万能试验机	1	12.82
	机器设备	塑胶跑道垂直变形检测仪	2	10.34
	运输工具	宝骏 730	1	9.88
	运输工具	大众朗逸	1	9.74
	运输工具	金杯汽车	1	8.98
	机器设备	电子万能试验机	1	8.62
	机器设备	温湿度大屏液晶显示控制仪	2	8.03
	机器设备	锚杆质量检测仪	1	7.67
	机器设备	数显抗渗仪	12	6.17
	机器设备	防火墙	1	5.86
	机器设备	紫外灯老化试验箱	1	5.04
	机器设备、办公设备等	其他	66	103.60
	2018 年合计		93	255.55

因此，预测期内的资本性支出主要基于设备的经济使用年限测算了存量资产的更新支出，部分设备陆续需要进行更新及改造以保证服务效率。

综上，标的公司资本性支出预测与未来业务发展、固定资产配置及更新相匹配，具有合理性。

（13）营运资本增加额的预测

营运资金的变化是现金流的组成部分，“营运资金”是指正常经营所需“流动资产(不包括超额占用资金)”和“无息流动负债”的差额。有息流动负债是融资现金流动的内容，不属于“生产经营活动”范围，应当从流动负债中扣除。

年营运资金=(流动资产—溢余资金—非经营性流动资产)–(流动负债—短期

借款—非经营性流动负债—一年内到期的非流动负债-长期借款)

营运资金增加=当年营运资金金额—前一年营运资金金额

据此所作的未来年度净营运资金增加预测表如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营运资金	-220.01	-235.90	-240.02	-249.70	-253.50
营运资金增加额	29.75	-15.88	-4.13	-9.68	-3.80

(14) 员工薪酬水平的预测

①营业成本、管理费用、销售费用、研发费用的人员数量、职工薪酬水平发生额、员工平均薪酬水平情况

单位：人、万元、万元/年

项目		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业成本	平均人数	174	176	178	180	180
	薪酬总额	3,298.25	3,463.16	3,602.28	3,747.00	3,747.00
	平均薪酬	18.96	19.68	20.24	20.82	20.82
管理费用	平均人数	34	34	34	34	34
	薪酬总额	1,062.04	1,115.14	1,159.75	1,206.14	1,206.14
	平均薪酬	31.24	32.80	34.11	35.47	35.47
销售费用	平均人数	22	22	22	22	22
	薪酬总额	589.29	618.75	643.50	669.24	669.24
	平均薪酬	26.79	28.13	29.25	30.42	30.42
研发费用	平均人数	62	62	62	62	62
	薪酬总额	1,295.57	1,360.35	1,414.76	1,471.35	1,471.35
	平均薪酬	20.90	21.94	22.82	23.73	23.73
合计	平均人数	292	294	296	298	298
	薪酬总额	6,245.14	6,557.40	6,820.29	7,093.73	7,093.73
	平均薪酬	21.39	22.30	23.04	23.80	23.80

②预测期内标的资产员工薪酬水平的预测充分性

单位：万元

薪酬组成	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年

薪酬组成	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业成本中薪酬	3,298.25	3,463.16	3,602.28	3,747.00	3,747.00
销售费用中薪酬	589.29	618.75	643.50	669.24	669.24
管理费用中薪酬	1,062.04	1,115.14	1,159.75	1,206.14	1,206.14
研发费用中薪酬	1,295.57	1,360.35	1,414.76	1,471.35	1,471.35
薪酬总额合计	6,245.14	6,557.40	6,820.29	7,093.73	7,093.73
薪酬总额占收入比重	41.09%	40.98%	40.60%	40.31%	40.31%
营业收入增长比例	5.90%	5.26%	5.00%	4.76%	0.00%
薪酬总额增长比例	6.00%	5.00%	4.01%	4.01%	0.00%

中测行预测期的员工人数考虑了业务增长所需的人数，营业成本中的检测人员有所增长，销售人员、管理人员和研发人员保持稳定；预测期平均薪酬也保持了一定的比例增长，预测期的平均薪酬高于报告期内平均薪酬；预测期薪酬总额与营业收入的比例保持相对稳定，薪酬总额与营业收入的增幅基本匹配。

预测期薪酬水平的预测已考虑了营业收入变动水平、报告期内的薪酬水平、行业薪酬平均水平等因素的综合影响后预测，预测具有充分性。

(15) 年度房租面积及房租费用预测

①报告期内标的资产租赁房屋的面积、房租费用金额情况

报告期内，标的资产租赁房屋的面积、房屋费用金额情况如下：

出租方	租赁地址	租赁面积(m ²)	租赁期	房租单价	其他重要条款
上海乐惠物流有限公司	上海市杨浦区军工路2390号	房屋：5,515.7； 场地：2,355	2017.5.1-2022.12.31	基础租金：首年首月租金24.43万元，实际执行年租金逐年递增5%， 附加租金：装修由出租方提供，并按0.53元/平方米/天作为附加租金	优先续租
上海融锦实业有限公司	上海市浦东新区川六公路2658号	约8,000	2015.1.1-动拆迁(如有)评估完毕止	2015年租赁年租金26万，期后租金逐年递增5%	—
上海振祥手套	上海市崇明县建设镇建	500	2018.3.1-2020.2.29	年租金16万元	优先续租

有 限 公 司	设公路 1908 号				
上 海 浦 东 高 业 建 筑 安 装 工 程 有 限 公 司 (注)	上海市浦东新区行南路 349 弄 50 号	493	2014. 8. 1-2019. 7. 31	第 1-3 年年租金 18 万, 第 4-5 年逐年递增 5%	优先续租 优先购买

注: 中测行已与上海浦东高业建筑安装工程有限公司续租, 租赁期为 2019. 8. 1 至 2022. 7. 31, 第 1-3 年租金分别为 20.8 万元、21.8 万元和 22.8 万元。

②预测年度房租面积及房租费用预测的充分性

预测期内, 中测行营业收入规模预测如下:

单位: 万元

产品(服务)类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	15,200.00	16,000.00	16,800.00	17,600.00	17,600.00
收入增加额	846.98	800.00	800.00	800.00	-
营业收入增长率	5.90%	5.26%	5.00%	4.76%	-

预测期内, 中测行的营业收入规模总体增幅不大, 现有租赁物业的面积能满足企业预测期开展经营活动的需要。租赁费用的预测根据已签署的租赁协议以及协议到期后结合市场情况按合理的增幅进行预测, 预测期租金费用测算过程如下:

单位: 万元/年

租赁地址	租赁面积(m ²)	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
上海市杨浦区军工路 2390 号	房屋: 5,515.7; 场地: 2,355	424.78	440.69	457.38	474.92	493.33
上海市浦东新区川六公路 2658 号	约 8,000	31.60	33.18	34.84	36.58	38.41
上海市崇明县建设镇建设公路 1908 号	500	16.00	16.80	17.64	18.52	19.45
上海市浦东新区行南路 349 弄 50 号	493	20.21	21.22	22.28	23.40	24.57
合计		492.60	511.89	532.15	553.43	575.76

预测期租金费用增长率：

租赁地址	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
上海市杨浦区军工路2390号（注1）	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
上海市浦东新区川六公路2658号	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
上海市崇明县建设镇建设公路1908号	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
上海市浦东新区行南路349弄50号（注2）	4.86%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

注1：5%的增长率系基础租金的增长率，因装修产生的附加租金于2022年到期，期满后维持了原有可能存在的租金支出。

注2：行南路物业租赁费计算年度为上一年度8月初至下一年度7月底，预测时按照分段租金各增长5%测算，造成2019年自然年度租金增长率为4.86%。

4、永续期收益预测的确定

除折旧摊销、资本性支出对营业成本和营业税金及附加的影响以外，永续期间营业收入、期间费用与2023年相同。

（1）对于永续期折旧的测算，具体如下：

①将各类现有资产按年折旧额按剩余折旧年限折现到预测末现值；公式为：

$$P_1 = A_1 * (1 - (1+i)^{-n}) / i$$

其中：A₁为现有资产年折旧额，i为折现率；n为现有资产剩余折旧年限

②将该现值再按永续年限折为年金；公式为 A₂ = P₁ * i

③将各类资产下一周期更新支出对应的年折旧额按折旧年限折现到下一周期更新时点再折现到预测末现值；公式为 P₂ = A₃ * (1 - (1+i)^{-k}) / i / (1+i)ⁿ。

其中：A₃为下一周期更新资产的年折旧额；i为折现率；k为折旧年限；n为预测期末至下一次资产更新的年限

④将该现值再按经济年限折为年金；公式为 A₄ = P₂ * i * (1+i)^N / ((1+i)^N - 1)

其中N为资产的经济寿命年限

⑤将A₂和A₄相加得出永续期折旧。

（2）对于永续期资本性支出的预测，具体如下：

①将各类资产下一周期更新支出按尚可使用年限折现到预测末现值：公式为 $P=F/(1+i)^n$

其中：F 为资产重置价值，即更新支出；i 为折现率；n 为预测期末至下一次资产更新的年限

②将该现值再按经济年限折为年金：公式为 $A=P*i*(1+i)^N/((1+i)^N-1)$

其中：N 为资产的经济寿命年限

依据上述公式，计算所得的永续期资本性支出为 253.97 万元；永续期折旧为 214.69 万元。

5、企业自由现金流的预测

根据上述预测得出预测期企业自由现金流如下：

单位：万元

科目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
一、营业收入	15,200.00	16,000.00	16,800.00	17,600.00	17,600.00	17,600.00
减：营业成本	7,712.53	8,060.54	8,474.16	8,884.25	8,858.38	9,035.61
减：税金及附加	95.11	100.59	104.75	108.79	108.65	105.20
减：销售费用	932.44	980.06	1,023.97	1,069.95	1,069.95	1,069.95
减：管理费用	1,585.00	1,651.70	1,723.05	1,792.06	1,786.18	1,786.18
减：研发费用	1,344.84	1,409.73	1,457.30	1,491.06	1,475.49	1,475.49
减：财务费用	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	3,530.09	3,797.38	4,016.78	4,253.89	4,301.36	4,127.57
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	3,530.09	3,797.38	4,016.78	4,253.89	4,301.36	4,127.57
减：所得税费用	380.46	413.37	441.04	472.93	481.80	455.74
四、净利润	3,149.63	3,384.02	3,575.73	3,780.96	3,819.55	3,671.83
五、息前税后营业利润	3,149.63	3,384.02	3,575.73	3,780.96	3,819.55	3,671.83
加：折旧	257.21	213.88	180.42	105.84	37.45	214.69
加：摊销	-	-	-	-	-	-
减：资本支出	22.06	-	3.05	11.20	12.80	253.97

科目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
减：营运资本变动	29.75	-15.88	-4.13	-9.68	-3.80	-
六、自由现金流量	3,355.03	3,613.78	3,757.23	3,885.28	3,848.00	3,632.54

6、折现率的确定

本次评估采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本(如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等)。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。WACC 的计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

(1) 权益资本成本(Ke)的确定

权益资本成本采用资本资产定价模型(CAMP)计算确定：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

①无风险报酬率 r_f

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值采用债券市场评估基准日

中长期(距到期日 10 年以上)国债的平均利率 3.2265%作为无风险报酬率。

②β 值

根据被评估单位的业务特点,评估人员通过同花顺 IFIND 资讯系统查询了 4 家从事检测业务的沪深 300 可比上市公司 2018 年 12 月 31 日的 β_u 值, 并取其加权平均值 0.9204 作为被评估单位的 β_u 值, 具体数据见下表:

证券代码	证券简称	"Beta [起始交易日期]20170101 [截止交易日期]20181231 [计算周期 2]周 [收益率计算方法]对数收益率 [标的指数]沪深 300 指数"
603060.SH	国检集团	0.9199
000710.SZ	贝瑞基因	0.9222
300012.SZ	华测检测	0.9397
300215.SZ	电科院	0.8641
平均:		0.9204

采用迭代的方式测算被评估单位资本结构,将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式,根据不同年份的所得税税率,计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U = 0.9204$$

③MRP 市场风险溢价

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合,投资者所要求的高于无风险利率的回报率,由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场,一方面,历史数据较短,并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓,投资者结构、投资理念在不断的发生变化,市场波动幅度很大;另一方面,目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制,再加上国内市场股权割裂的特有属性(存在非流通股),因此,直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素,可信度较差,国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定,因此本次评估采用公认的成熟市场(美国市场)的风险溢价进行

调整，具体计算过程如下：

$$\begin{aligned} \text{市场风险溢价} &= \text{成熟股票市场的基本补偿额} + \text{国家补偿额} \\ &= \text{成熟股票市场的基本补偿额} + \text{国家违约补偿额} \times (\sigma_{\text{股票}} / \sigma_{\text{国债}}) \end{aligned}$$

根据上述测算思路和公式，计算确定 2018 年度市场风险溢价为 7.24%。

④ r_c ：为企业特定风险调整系数。

企业特定风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。

A、技术风险：被评估单位目前从事的工程检测行业属于技术密集型行业，保持技术的领先性是企业核心竞争力之一，虽然目前在技术细分行业具有一定的优势，但未来公司如果不能进行持续的技术创新或创新不足，而无法满足客户的特定需求，将对公司的经营业绩及持续盈利能力产生重大不利影响。

B、人才流失风险：中测行作为高新技术企业，企业核心技术人员稳定性是公司赖以存在和发展的基础。通过多年技术研发的积累，已经掌握了多项领先的核心技术，并且在此基础上不断进行研发和拓展。虽然公司核心技术对人员流动性极低，但如果公司核心技术人员流失，公司仍会面临核心技术失密的风险，并会对生产经营造成不利影响。

C、品牌、公信力风险：中测行通过长年经营活动在业内积累了良好品牌效应和社会公信力，一旦发生影响品牌和社会公信力的个别事件，将直接造成客户的流失、资质续展的受限，严重情况下对企业持续经营能力产生重大不利影响。

根据以上分析，企业特定风险调整系数 R_c 取 3.5%。

（2）债务资本成本(K_d)的确定

被评估单位无付息债务。

（3）折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算 WACC 为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

=13.39%

7、经营性资产价值的确定

根据前述对预期收益的预测与折现率的估计分析，将各项预测数据代入评估项目的收益法模型，计算得出经营性资产评估值 28,987.02 万元。

单位：万元

科目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
自由现金流量	3,355.03	3,613.78	3,757.23	3,885.28	3,848.00	3,632.54
折现率	13.39%	13.39%	13.39%	13.39%	13.39%	13.39%
折现系数	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现期(年)	0.9391	0.8282	0.7304	0.6441	0.5681	4.2423
各年折现值	3,150.71	2,992.93	2,744.27	2,502.67	2,185.94	15,410.50
现值总和	28,987.02					

8、非经营性资产负债价值的确定

非经营性资产负债是指与生产经营活动无直接关系的资产负债(如供股东自己居住的房产汽车等固定资产、非金融企业的短期股票债券投资、与主营业务无关的关联公司往来款项、与本次评估目的无关待剥离的资产负债等。

经核查和分析，被评估单位非经营性资产、负债如下：

单位：万元

序号	科目	名称	内容	账面值	评估值
	非经营性资产			89.53	89.53
1	其他非流动资产	科诺克（北京）科技有限公司	预付设备款	23.55	23.55
2	其他非流动资产	东莞市高升电子精密科技有限公司	预付设备款	19.50	19.50
3	其他非流动资产	中核控制系统工程有限公司	预付设备款	6.00	6.00
4	其他非流动资产	无锡日晖检测设备有限公司	预付设备款	1.35	1.35
5	递延所得税资产		暂时性差异	39.13	39.13
	非经营性负债			14.00	14.00
1	应付账款	武汉长盛工程检测技术开发有	设备款	3.78	3.78

序号	科目	名称	内容	账面值	评估值
		限公司			
2	其他应付款	代收政府支付员工款项	住房补贴	10.22	10.22
非经营性资产、负债合计				75.53	75.53

9、溢余资产的确定

被评估单位货币资金账面价值为 4,806.41 万元，根据与企业管理层访谈，通过计算企业评估基准日年度付现成本，了解主要项目的实施周期和收款周期等参数，最终确定的最低货币保有量为 2,300 万元，即溢余货币资金为 2,500.00 万元（取整至百万元）。

10、付息负债的评估

评估基准日中测行不存在负息负债。

11、收益法评估结论

被评估单位股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债评估值+单独评估长期投资评估值-企业付息债务价值

$$=28,987.02+2,500.00+75.53+0.00-0.00$$

$$=31,600.00 \text{ 万元(取整至百万元)}$$

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在企业持续经营及评估报告所列假设条件下，中测行采用收益法评估的股东全部权益价值为 31,600.00 万元。

二、董事会对本次交易标的评估合理性以及定价公允性分析

（一）董事会对本次交易评估事项的意见

根据《重组管理办法》等有关规定，董事会在充分了解本次交易的前提下，认真审阅了本次交易相关评估资料，分别对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性等事项发表如下意见：

1、评估机构具有独立性

本次交易聘请的评估机构江苏中企华中天资产评估有限公司具有证券期货

相关业务资格。江苏中企华中天资产评估有限公司及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、本次评估假设前提合理

评估机构出具的评估报告所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，符合本次交易标的的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的相关性一致

本次评估的目的是确定标的公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。江苏中企华中天资产评估有限公司采用了收益法和资产基础法两种评估方法对标的公司股东全部权益价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估值作为评估结果。

本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的相关性一致。

4、本次评估定价公允

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。

综上所述，公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定

价公允，评估机构对预期未来各年度收益或现金流量等重要评估依据、计算模型所采用的折现率等重要评估参数及评估结论具有合理性。

（二）2017 年和 2018 年盈利情况与未来预测的差异情况

根据中天资产评估出具的《资产评估报告》，预测期盈利情况如下：

单位：万元

科目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	15,200.00	16,000.00	16,800.00	17,600.00	17,600.00
营业成本	7,712.53	8,060.54	8,474.16	8,884.25	8,858.38
净利润	3,149.63	3,384.02	3,575.73	3,780.96	3,819.55
营业收入增长率	5.90%	5.26%	5.00%	4.76%	-
毛利率	49.26%	49.62%	49.56%	49.52%	49.67%
净利率	20.72%	21.15%	21.28%	21.48%	21.70%

1、营业收入增长率

2017 年、2018 年标的公司营业收入及增长率如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年	
	金额	增长率	金额	增长率
营业收入	14,353.02	21.28%	11,834.57	13.05%

同行业上市公司检测服务类业务营业收入增长率如下：

证券代码	证券名称	2018 年收入增长率(%)	2017 年收入增长率(%)	检测业务类型
603060.SH	国检集团	25.55	10.61	建设工程检测、材料检测等
300675.SZ	建科院	12.20	7.72	建设工程检测等
000710.SZ	贝瑞基因	18.80		基因检测
300012.SZ	华测检测	29.23	26.12	生命科学检测、工业检测等
300215.SZ	电科院	9.73	18.19	电器检测、环境检测等
增长率上限		29.23	26.12	

证券代码	证券名称	2018 年收入增长率(%)	2017 年收入增长率(%)	检测业务类型
增长率下限		9.73	7.72	
标的公司	中测行	21.28	13.05	工程检测

数据来源：同花顺 iFind 金融数据终端

2017 年和 2018 年标的公司的营业收入保持增长，这是全社会固定资产投资保持快速增长、市场需求强大等外部因素和与企业自身团队建设、增加研发力量、资质扩充等内部因素共同作用的结果，通过与可比上市公司同类业务增长情况相比，标的公司的增长也处于区间内水平。

预测期的收入增长率为 4.76%至 5.90%，标的公司预测期的收入增长率低于 2017 年和 2018 年度增长幅度和可比上市公司同类业务增长幅度，具备合理性。

2、毛利率

同行业上市公司检测服务类业务毛利率如下：

证券代码	证券名称	2018 年(%)	2017 年(%)
603060.SH	国检集团	48.00	49.37
300675.SZ	建科院	49.62	49.24
000710.SZ	贝瑞基因	55.96	57.75
300012.SZ	华测检测	46.34	49.42
300215.SZ	电科院	49.41	52.02
毛利率上限		55.96	57.75
毛利率下限		46.34	49.24
标的公司	中测行	49.89	53.67

数据来源：同花顺 iFind 金融数据终端

未来年度盈利预测是基于评估基准日业务模式不发生重大变化的假设前提下，毛利率较评估基准日波动不大。2017年-2018年毛利率分别为53.67%、49.89%，预测期毛利率分布于 49.26%至 49.67%区间内，处于行业合理的区间范围内。

毛利水平预测谨慎、具备合理性。

3、净利润率

2017 年、2018 年，中测行的净利润和净利润率情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年
营业收入	14,353.02	11,834.57
净利润	3,067.15	2,907.78
净利润率	21.37%	24.57%

预测期内销售净利率分布于 20.72%-21.70%区间内，预测期的净利润率与报告期内的净利润率差异不大。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势对估值的影响分析

中测行所处的行业具有较为广阔的发展空间。截至本报告出具日，未有迹象表明中测行在后续经营过程中的政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等会发生重大不利变化，对本次交易评估值没有不利影响。

（四）交易标的与上市公司现有业务协同效应分析

交易标的与上市公司业务具有显著的协同效应，具体分析见“第七节 本次交易的合规性分析”之“二、（七）本次交易具有显著的协同效应”。

中测行进入建研院后给建研院带来的协同效应无法进行准确的量化测算，因此也无法量化测算对未来建研院经营业绩的影响。本次评估的评估结果中也未考虑上述协同效应。

（五）本次交易标的重要指标对评估的影响及相关敏感性分析

假设其他条件不变（营业成本中受营业收入联动效应的因素除外）的前提下，评估结果对营业收入变动、折现率变动的敏感性分析如下：

1、营业收入变动敏感性分析

营业收入变动幅度	收益法估值（万元）	估值变化率
10%	40,300.00	27.53%

营业收入变动幅度	收益法估值（万元）	估值变化率
5%	35,900.00	13.61%
0%	31,600.00	0%
-5%	27,200.00	-13.92%
-10%	22,800.00	-27.85%

2、折现率变动敏感性分析

折现率变动幅度	收益法估值（万元）	估值变化率
10%	29,100.00	-7.91%
5%	30,300.00	-4.11%
0%	31,600.00	0%
-5%	33,000.00	4.43%
-10%	34,600.00	9.49%

（六）本次交易标的资产的定价公平合理性分析

1、从资产评估角度分析标的资产定价公平合理性

本次交易标的资产的交易价格以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，以具有证券业务资格的评估机构中天资产评估出具的资产评估结果为依据，由交易各方协商确定。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择

收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/预估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100%的股权交易作价为 29,050.10 万元。

本次交易标的资产价格以中天资产评估的资产评估结果为依据协商确定，作价公允、程序公正，不存在损害上市公司及股东的利益。

2、从相对估值角度分析标的资产定价公平合理性

截至本次交易评估基准日 2018 年 12 月 31 日，根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，剔除市盈率为负值或者超过 100 倍的公司，属于专业技术服务业的 A 股上市公司共 39 家，同行业上市公司估值情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率（倍）
000710.SZ	贝瑞基因	36.27
002116.SZ	中国海诚	12.55
002178.SZ	延华智能	40.59
002398.SZ	建研集团	11.89
002469.SZ	三维工程	35.30
002564.SZ	天沃科技	24.50
002738.SZ	中矿资源	42.14
002776.SZ	柏堡龙	40.74
002883.SZ	中设股份	31.15

证券代码	证券简称	市盈率（倍）
300012.SZ	华测检测	55.70
300081.SZ	恒信东方	21.28
300215.SZ	电科院	31.31
300284.SZ	苏交科	15.98
300384.SZ	三联虹普	29.51
300492.SZ	山鼎设计	60.97
300500.SZ	启迪设计	33.66
300635.SZ	达安股份	50.34
300649.SZ	杭州园林	65.29
300668.SZ	杰恩设计	23.66
300676.SZ	华大基因	59.15
300712.SZ	永福股份	27.16
300732.SZ	设研院	15.30
300746.SZ	汉嘉设计	56.78
600629.SH	华建集团	15.20
601226.SH	华电重工	50.84
603017.SH	中衡设计	17.42
603018.SH	中设集团	15.20
603060.SH	国检集团	24.24
603126.SH	中材节能	24.61
603183.SH	建研院	32.94
603357.SH	设计总院	13.94
603458.SH	勘设股份	12.98
603637.SH	镇海股份	51.82
603698.SH	航天工程	29.83
603776.SH	永安行	5.03
603859.SH	能科股份	43.17
603860.SH	中公高科	35.77
603909.SH	合诚股份	52.25
603959.SH	百利科技	32.89
平均值		32.80
中测行		9.08

注：同行业上市数据来源于 WIND；中测行的市盈率=100%股权的交易价格/2019 年承

诺净利润。

上表剔除市盈率为负值或者超过 100 倍的公司，专业技术服务业的上市公司的平均市盈率为 32.80 倍，以 2019 年承诺的净利润计算，中测行的市盈率为 9.08 倍，因此从相对估值角度，本次交易的市盈率低于同行业上市公司的平均水平，本次定价具有合理性。

3、从可比交易估值角度分析标的资产定价公平合理性

根据本次交易从事的业务以及所处行业，选取上市公司 2017 年以来与检测业务相关或相近的并购交易项目，有关标的公司估值情况分析如下：

单位：万元

上市公司名称	标的公司	标的公司主要业务	100%股权交易价格	承诺期首年净利润	市盈率（倍）
苏博特	江苏省建筑工程质量检测中心有限公司	工程检测	67,000.00	8,400.00	7.98
建研集团	上海众合检测应用技术研究所有限公司	工程检测	22,000.00	1,800.00	12.22
苏交科	江苏益铭检测科技有限责任公司	环境检测	20,000.00	1,667.00	12.00
建研院	太仓市建设工程质量检测中心有限公司	工程检测	6,000.00	575.00	10.43
平均值			28,750.00	3,110.50	10.66
建研院	中测行	工程检测	29,050.10	3,200.00	9.08

注：市盈率=100%股权交易价格/承诺期首年净利润

如上表所示，本次交易定价的市盈率低于可比交易案例的标的公司作价平均水平，交易标的定价合理公允。

4、从本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度分析标的资产定价公平合理性

本次收购将增强公司盈利能力和可持续发展能力，具体影响见“第八节 本次交易对上市公司影响分析”。因此，从本次收购对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度来看，交易标的定价是合理、公允的。

综上所述，本次交易作价合理、公允，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

（七）评估基准日至重组报告书披露日交易标的发生的重要变化事项

评估基准日至重组报告书披露日，标的公司股东会于 2019 年 1 月作出决议，向中测行全体股东分红 2,400 万元，本次分红已实施完毕。

本次评估未考虑该期后事项对评估结论的影响。如果考虑该股利分配事项实施的影响，在不复权前提下将导致评估结论减少 2,400 万元。

（八）交易定价与评估结果差异分析

标的资产基于评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估值为 31,600 万元，基于上述评估结果及标的公司评估基准日后分红 2,400 万元的情况，经各方友好协商，本次交易的标的资产的交易价格为 29,050.10 万元，本次交易的定价与评估价格不存在重大差异。

三、独立董事对本次交易标的资产评估事项的意见

根据《上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规及公司章程的有关规定，作为公司的独立董事，本着对公司及全体股东负责的态度，按照实事求是的原则，基于独立判断的立场，审阅了中天资产评估就本次交易涉及的标的资产出具的资产评估报告等相关资料，并对本次交易评估相关事项发表如下独立意见：

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的评估机构江苏中企华中天资产评估有限公司具有证券期货相关业务资格。江苏中企华中天资产评估有限公司及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构出具的评估报告所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，符合本次交易标的的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。江苏中企华中天资产评估有限公司采用了资产基础法和收益法两种评估方法对标的公司股东全部权益价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估值作为评估结果。

本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、本次评估定价具备公允性

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。

综上所述，作为公司的独立董事，我们认为：本次交易相关事项已经具有证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，资产评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估结论合理。评估定价公允，不会损害公司及广大中小股东利益。同意公司本次交易的安排。

第五节 本次交易涉及股份发行的情况

本次重组的整体方案是由建研院向中测行全体股东以非公开发行股份及支付现金的方式购买其合计持有的中测行 100.00%股权，同时发行股份募集不超过 19,915.03 万元的配套资金，募集资金总额不超过本次交易拟购买资产交易价格的 100.00%。发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终配套融资发行成功与否不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

一、发行股份购买资产

（一）拟发行股份的种类、每股面值

本次向特定对象发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。

（二）发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。其中，交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次涉及的发行股份购买资产的定价基准日为建研院第二届董事会第八次会议决议公告日，定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价及交易均价 90%的具体情况如下表所示：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价90%（元/股）
前20个交易日	18.40	16.56
前60个交易日	17.56	15.80
前120个交易日	18.55	16.70

经交易各方友好协商，本次发行价格确定为 18.07 元/股，该价格不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%。

在定价基准日至对价股份登记日期间，上市公司如再有派息、送股、现金分

红、资本公积金转增股本等除权、除息事项，或发生股份回购注销事项，上市公司向交易对方发行股份的价格将按中国证监会和上交所的相关规定做相应调整，发行数量应随之相应调整。

自定价基准日至对价股份登记日期间，如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格和发行数量也将随之相应调整。

2019年5月21日，公司2018年年度股东大会审议通过了《2018年度利润分配预案》，同意公司以总股本125,104,000股为基础，向全体股东每10股派发现金红利1.05元（含税），合计派发现金红利13,135,920元（含税）。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计转增50,041,600股，转增后公司总股本增加至175,145,600股。

根据建研院2019年5月29日公告的《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司2018年年度权益分派实施公告》，建研院2018年度权益分派股权登记日为2019年6月4日，除权除息日为2019年6月5日。

根据上述权益分派方案，本次交易的发行价格调整为12.84元/股。

（三）发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为非公开发行，发行对象为冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容十一位中测行股东。

（四）拟发行股份的数量

上市公司拟股份支付对价20,335.07万元，按照12.84元/股的价格计算，本次交易上市公司拟发行15,837,276股，具体发行情况如下：

序号	交易对方	本次交易获得股份数量（股）
1	冯国宝	7,151,514
2	丁整伟	2,375,592
3	吴庭翔	1,346,168
4	姚建阳	841,355
5	龚惠琴	841,355

序号	交易对方	本次交易获得股份数量（股）
6	陈尧江	673,084
7	潘文卿	673,084
8	颜忠明	673,084
9	房峻松	504,813
10	乐嘉麟	504,813
11	吴容	252,414
合计		15,837,276

最终发行数量将以标的公司的交易价格为依据，并以中国证监会核准的数额为准。

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

（五）上市地点

本次向特定对象发行的股票拟在上海证券交易所上市。

（六）本次发行股份锁定期

本次建研院发行股份购买资产的交易对方冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容以所持中测行股权认购而取得的建研院股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（即冯国宝等 11 名交易对象）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25%可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（七）业绩承诺、补偿安排及超额奖励

业绩承诺、补偿安排及超额奖励方式及安排具体情况参见本报告之“重大事项提示/十、利润承诺及补偿安排”相关内容。

二、募集配套资金情况

（一）募集配套资金发行方案

1、发行种类和面值

本次募集配套资金发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。

2、发行方式及发行对象

本次募集配套资金的发行方式为非公开发行，发行对象为不超过10名特定投资者，包括证券投资基金、保险机构投资者、信托公司、财务公司、证券公司、合格境外机构投资者、自然人及其他符合法定条件的合格投资者。证券投资基金管理公司以及其管理的2只以上基金认购本次发行股份募集配套资金的，视为一个发行对象。

3、发行价格及定价原则

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日，发行价格不低于定价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价的90%（定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易

总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量)。最终发行价格在本公司取得中国证监会关于本次交易的核准批文后,由本公司董事会根据股东大会的授权,按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定,与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间,上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权变动事项,本次发行股份价格将作相应调整。

在发行期首日至发行前的期间,公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项,将按照上交所的相关规则对本次募集配套资金的发行价格进行相应调整。

4、发行数量

公司通过询价的方式向不超过 10 名(含 10 名)符合条件的特定对象发行股份募集配套资金,募集配套资金不超过 19,915.03 万元,发行股份数量不超过 1,690 万股。本次拟购买资产交易价格为 29,050.10 万元,其中发行股份支付对价为 20,335.07 万元,募集配套资金不超过本次拟购买资产股份支付对价的 100%;发行前公司总股本为 17,514.56 万股,发行数量不超过发行前公司总股本的 20%。

在该范围内,最终发行数量将按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定,由董事会根据股东大会的授权,与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间,上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项,本次交易募集配套资金的发行数量亦将作相应调整。

5、锁定期安排

根据《发行管理办法》等相关规定及证监会最新监管要求,本次交易向特定投资者募集配套资金所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得上市交易。

本次发行完成后,由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份,亦应遵守上述约定。

若本次募集配套资金的发行对象所认购股份的锁定期的规定与证券监管机

构的最新监管意见不相符，公司及本次募集配套资金的发行对象将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

6、上市地点

本次募集配套资金发行的股票拟在上海证券交易所上市。

（二）募集配套资金使用计划

本次募集配套资金拟采用询价发行的方式向不超过 10 名符合条件的特定投资者发行股份募集配套资金，募集配套资金总额预计不超过 19,915.03 万元，发行股份数量不超过 1,690.00 万股。募集配套资金的最终金额及发行数量以中国证监会核准的为准。

本次交易募集配套资金拟用于以下用途：

序号	项目	金额（万元）
1	支付本次重组现金对价	8,715.03
2	支付中介费用等交易税费	1,500.00
3	补充流动资金	9,700.00
合计		19,915.03

若本次募集配套资金未被中国证监会及其授权机关核准或募集配套资金发行失败或募集配套资金不足，则公司以自筹资金解决。募集配套资金到位前，公司可根据实际情况先行投入自筹资金，并在募集资金到位之后予以置换。

（三）本次募集配套资金的必要性及合理性分析

1、上市公司前次募集资金使用情况

（1）前次募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]1487 号文批准，首次向社会公众发行人民币普通股 2,200 万股，每股面值 1 元，每股发行价格人民币 13.56 元，募集资金总额为人民币 29,832.00 万元，扣除承销保荐费以及其他发行费用共计 3,839.62 万元后，实际募集资金净额为 25,992.38 万元。上述募集资金已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了苏公 W[2017]B126 号

《验资报告》验资确认。

(2) 前次募集资金管理情况

公司严格按照《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理制度》等法律法规及规范性文件和公司募集资金管理制度的相关规定，管理和使用募集资金。公司对募集资金实行专户存储，在银行设立募集资金专户，并连同保荐机构东吴证券于2017年8月25日分别与中信银行股份有限公司苏州吴中支行、上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行、宁波银行股份有限公司苏州分行、宁波银行股份有限公司苏州相城支行、交通银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行、江苏银行股份有限公司苏州平江支行签订了《募集资金三方监管协议》，明确了各方的权利和义务，涉及到由全资子公司苏州市建设工程质量检测中心有限公司、苏州市姑苏新型建材有限公司承建的募投项目，分别与相关银行另行签订了《募集资金四方监管协议》。公司在使用募集资金时严格遵照监管协议执行。

报告期内，公司募集资金的使用严格按照中国证监会、上海证券交易所募集资金使用相关规定和公司募集资金管理制度执行，协议各方均按照《募集资金专户存储三方监管协议》履行了相关职责。募集资金存储具体情况见下表：

单位：元

账户名称	资金托管银行	银行账户	2019年6月30日
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	中信银行苏州吴中支行	8112001013200358279	64,108.91
苏州市建设工程质量检测中心有限公司	中信银行苏州吴中支行	8112001013200359121	11,026,354.77
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	浦发银行苏州分行	89010078801800000181	34,847.82
苏州市姑苏新型建材有限公司	浦发银行苏州分行	89010078801700000233	102,292.80
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	江苏银行苏州平江支行	30010188000187602	2,654,644.08
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	交通银行苏州高新技术产业开发区支行	325604000018150500619	28,546.64
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	宁波银行苏州分行	75010122001042129	194,751.18

账户名称	资金托管银行	银行账户	2019年6月30日
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	宁波银行苏州相城支行	75100122000107039	20,813,605.34
合 计		-	34,919,151.54

公司前次募集资金净额为 25,992.38 万元，截至 2019 年 6 月 30 日，募投项目已累计投入金额 9,244.38 万元，使用闲置募集资金暂时补充上市公司流动资金金额 5,936.00 万元，闲置募集资金进行现金管理余额为 8,000.00 万元，募集资金账户余额为 3,491.92 万元（包括累计收到的银行存款利息、扣除银行手续费等的净额）。

（3）前次募集资金使用情况

截至 2019 年 6 月 30 日，上市公司前次募集资金使用情况具体如下：

单位：万元

前次募集资金总额				25,992.38		本年度投入募集资金总额					747.05	
变更用途的募集资金总额				不适用		已累计投入募集资金总额					9,244.38	
变更用途的募集资金总额比例				不适用								
承诺投资项目	已变更项目，含部分变更（如有）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额（1）	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额（3）=（2）-（1）	截至期末投入进度（%）（4）=（2）/（1）	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
综合性检测机构建设项目	无	12,000.00	12,000.00	—	685.00	1,226.38	—	—	2019年9月	—	—	否
年加工1000万平方米改性沥青防水卷材等项目	无	7,000.00	7,000.00	—	29.72	6,992.06	—	—	2017年12月	-215.26	否	否
绿色建筑技术研究与工程服务建设项目	无	2,037.96	2,037.96	—	—	—	—	—	2019年9月	—	—	否
企业营销网络与信息化系统建设项目	无	1,894.50	1,894.50	—	32.33	42.74	—	—	2019年9月	—	—	否

创新建筑技术 工程研发中心 项目	无	2,059.92	2,059.92	—	—	—	—	—	2019年9月	—	—	否
补充流动资金	无	1,000.00	1,000.00	—	—	983.2	—	—	—	—	—	否
合计	—	25,992.38	25,992.38	—	747.05	9,244.38	—	—	—	—	—	—

上市公司于 2017 年 9 月上市，根据首次公开发行股票招股说明书披露的募投实施计划，募投项目预计于募集资金到位后两年完成建设，即预计达到可使用状态不晚于 2019 年 9 月。截至 2019 年 6 月 30 日，上市公司前次募集资金投资项目除“年加工 1000 万平方米改性沥青防水卷材等项目”投资建设完毕并达到预计可使用状态以及“补充流动资金”接近使用完毕，其余项目均处于建设期，其中，综合性检测机构建设项目、绿色建筑技术与工程服务建设项目、企业营销网络与信息化系统建设项目和创新建筑技术工程研发中心项目预计建设进度较前次可行性论证建设进度存在滞后，主要原因系前述项目位于苏州吴中经济开发区太湖金港创意设计产业园的实施场所因规划审批进度的原因导致土建开工进展晚于预期，该办公场所已于 2018 年 10 月 17 日取得开工许可证，预计 2020 年下半年完成土建，而前述项目的主要投资内容为场地装修、设备仪器购置安装，该类投资项目是以场地土建完成为前提，因此投资进度滞后。

待项目实施场地土建完成，上市公司将及时按照前次募投项目投资计划进行场地装修、设备仪器购置安装、人员招聘等投资，组织项目的实施。

(4) 前次募集资金是否存在变更用途的计划

上市公司前次募集资金暨首次公开发行股票募集资金用于检测机构建设、新型建筑材料生产、绿色建筑、营销网络及信息化建设及研发中心建设，紧密围绕公司主营业务，以提升公司业务规模、研发能力和创新拓展能力，符合行业发展趋势，上市公司将继续前述项目的投入及建设，前次募集资金暂不存在变更用途的计划。

2、上市公司当前的货币资金余额与募集资金的必要性

截至 2019 年 6 月 30 日，上市公司账面资金余额为 8,572.01 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日
库存现金	6.28
银行存款	7,293.55
其他货币资金	1,272.18
合计	8,572.01

注：其他货币资金主要为银行保函保证金存款和职工房改房维修资金存款

截至 2019 年 6 月 30 日，上市公司合并报表货币资金为 8,572.01 万元，其中募集资金专户余额共计 3,491.92 万元，包括银行保函保证金及职工房改房维修资金在内的受限货币金额 1,272.18 万元，剩余上市公司可自由支配货币资金合计金额为 3,807.91 万元。

上市公司资金支出需求主要包括日常营运资金支出、现金分红支出、对外投资及并购支出、办公场所建设支出、归还银行贷款等。

目前，上市公司银行贷款余额为 2,000 万元，贷款期限至 2020 年 5 月 30 日；通过募集资金临时补充流动资金 5,936.00 万元，将于 2019 年 9 月 27 日到期归还；位于苏州吴中经济开发区太湖金港创意设计产业园的办公大楼计划土建投资 2.32 亿元，预计 2020 年下半年土建完工；2017 年度及 2018 年度，上市公司现金分红分别为 994.55 万元和 1,980.00 万元，根据上市公司章程，公司在满足现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不少于当年实现的可分配利润的百分之二十，因此上市公司需要保留充足的资金回报股民。

本次交易涉及的现金对价金额总计为 8,715.03 万元，预计支付中介机构费用 1,500 万元，并计划募集流动资金 9,700 万元，考虑到上市公司现有资金余额较难满足未来资金支出需求，上市公司依靠自有资金支付全部募集配套资金用途的难度较大。因此，募集配套资金具有必要性。

3、上市公司补充流动资金的合理性分析

公司结合历史运营数据与业务发展规划，根据最近三年营业收入增长情况以及各项经营性资产和经营性负债占营业收入比例情况，按照销售百分比法对构成公司日常经营所需流动资金的主要经营性资产和经营性负债进行了估算进而预测公司 2019 年-2021 年生产经营对流动资金的需求量，具体测算说明如下：

公司 2016 年、2017 年及 2018 年的营业收入分别为 39,207.11 万元、44,398.86 万元及 49,460.64 万元，2017 年、2018 年营业收入增长率分别为 13.24% 和 11.40%，三年营业收入的年复合增长率为 12.32%。

结合公司发展战略，经营状况及市场情况，以 2018 年为基期，选取 12.32% 作为未来三年公司营业收入的增长率，按照销售百分比法预测 2019 年至 2021 年

的营运资金需求如下：

单位：万元

项目	2018 年度/2018.12.31		2019 年度 /2019.12.31	2020 年度 /2020.12.31	2021 年度 /2021.12.31
	金额	占当期营业收入的比例			
销售收入	49,460.64	-	55,552.96	62,395.70	70,081.30
应收票据	2,021.00	4.09%	2,269.93	2,549.53	2,863.57
应收账款	26,254.29	53.08%	29,488.17	33,120.37	37,199.98
预付账款	1,113.33	2.25%	1,250.46	1,404.48	1,577.48
存货	7,370.30	14.90%	8,278.13	9,297.79	10,443.05
经营性流动资产（A）	36,758.91	74.32%	41,286.69	46,372.18	52,084.08
应付票据	177.58	0.36%	199.46	224.03	251.62
应付账款	12,142.41	24.55%	13,638.06	15,317.93	17,204.71
预收账款	1,168.22	2.36%	1,312.12	1,473.74	1,655.27
经营性流动负债（B）	13,488.22	27.27%	15,149.63	17,015.69	19,111.60
流动资金占用额（A-B）	23,270.69	-	26,137.06	29,356.49	32,972.48
未来三年新增流动资金需求			9,701.79		

按上表预测，预计 2019 年至 2021 年，公司需累计新增的营运资金需求为 9,701.79 万元。因此，公司计划本次募集资金到位后，其中不超过 9,700.00 万元补充营运资金。鉴于上市公司的货币资金用途及未来使用计划、融资渠道及授信额度等因素，本次上市公司补充流动资金具有充分的合理性，能够增加公司营运资金，促使公司保持合理的资本结构，进而降低公司财务风险，增强公司抗风险能力，提升上市公司盈利水平。

4、经营活动现金流量

2016 年至 2018 年上市公司的现金流量状况比较如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度	合计
经营活动产生的现金流量净额	210.54	3,180.21	4,956.82	8,347.56
投资活动产生的现金流量净额	6,085.82	-17,606.60	-6,346.92	-17,867.71
筹资活动产生的现金流量净额	596.96	25,172.61	-1.48	25,768.08
现金及现金等价物净增加额	6,893.31	10,746.21	-1,391.58	16,247.94

本次交易前,上市公司近三年经营活动现金流量净额分别为 4,956.82 万元、3,180.21 万元和 210.54 万元,由于在目前国内经济增速放缓和固定资产投资收缩的大背景下,上市公司客户回款周期拉长,导致经营活动现金流量净额逐年下降,给上市公司带来了一定流动资金压力,通过自身现金流积累难以满足未来资金使用以及本次交易现金支付的需求,因此需要通过外部融资进行缓解。

5、资产负债率水平

上市公司与专业技术服务行业可比上市公司资产负债率对比情况如下:

证券代码	证券名称	2018 年	2017 年
603060. SH	国检集团	19.36%	18.11%
300675. SZ	建科院	26.03%	23.25%
000710. SZ	贝瑞基因	10.82%	13.61%
300012. SZ	华测检测	31.64%	27.83%
300215. SZ	电科院	44.50%	47.38%
资产负债率上限		44.50%	47.38%
资产负债率下限		10.82%	13.61%
平均值		26.47%	26.04%
603183. SH	建研院	26.03%	23.25%
模拟本次交易完成后的资产负债率(根据备考合并报表)		29.96%	26.92%

由上表可见,假设交易完成后,上市公司备考资产负债率 2017 年和 2018 年分别为 26.92%和 29.96%,略高于同行业可比公司平均水平。上市公司所处行业属于技术服务行业,资产负债率普遍处于较低水平,若本次交易配套募集资金投入采用债务融资解决,则截至 2019 年 6 月 30 日资产负债率将上升至 41.04%,同时,因债务融资而每年新增财务费用支出约 975.84 万元(假设配套募集资金 19,915.03 万元按照基准年利率 4.9%进行银行借款),降低了上市公司利润水平。因此,通过发行股份进行募集配套资金将缓解上市公司债务压力,控制资产负债率在合理水平,提高上市公司抗风险能力。

6、授信额度及融资能力

目前,上市公司可通过银行贷款、非公开发行股份、配股等方式进行融资。截至 2019 年 6 月 30 日,上市公司取得银行授信额度为 1.5 亿元,已使用 2,000

万元。上市公司为了防止流动性风险，需要保留一定授信额度规模保障财务安全边际。

除已获得的银行授信额度外，上市公司可采取非公开发行股份、配股、公司债券等方式筹措资金用于支付现金对价、中介机构费用及营运支出，但是上述融资方式均需要一定的时间成本且存在不确定性。本次通过发行股份募集配套资金的方式进行融资，有利于保障相关项目的实施。同时，选择募集配套资金而非债务融资等方式可以减少上市公司的债务融资规模，有利于降低上市公司财务费用，提升上市公司盈利能力。

7、2019年6月末的交易性金融资产情况

2019年6月末的交易性金融资产8,470万元主要为闲置募集资金进行现金管理的资金，其中闲置募集资金进行现金管理的资金为8,000万元，另外子公司太仓检测使用自有资金购买了470万元的银行理财产品。因此，公司主要交易性金融资产具有指定用途，不能变现用于其他用途。

8、本次配套融资有利于提高重组项目的整合效率

上市公司本次募集配套资金拟用于支付本次交易中的现金对价、补充上市公司流动资金、支付本次交易相关中介机构费用，有利于提高重组项目的整合绩效，有利于提高自有资金的使用效率，确保本次交易顺利进行，有利于借助资本市场支持上市公司自身以及标的公司业务更好更快地发展，增强重组后上市公司的盈利能力和整体市场竞争力。

9、募集配套资金金额与上市公司生产经营规模及募投项目与上市公司业务状况、财务状况相匹配

截至2018年12月31日，上市公司资产总额95,917.19万元，流动资产总额为65,424.05万元。本次募集配套资金不超过19,915.03万元，占上市公司2018年12月31日资产总额的20.76%，占上市公司2018年12月31日流动资产总额的30.44%，占比规模不大，本次募集配套资金对上市公司经营和管理方式不会造成重大影响，与上市公司的生产经营规模相匹配，有利于推动本次交易完成后上市公司的整体发展。

（四）募集配套资金的使用及管理

为了规范募集资金的管理、提高募集资金使用效率、保护投资者的权益，建研院根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规及公司章程的规定，并结合建研院的实际情况，上市公司制订了《募集资金管理制度》，该制度明确了募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序，对募集资金存储、使用、变更、管理与监督等内容进行了明确规定。根据《募集资金管理制度》的要求并结合公司生产经营需要，公司对募集资金采用专户存储制度，对募集资金实行严格的审批制度，便于对募集资金使用情况进行监督，以保证募集资金专款专用。本次交易所涉及的配套募集资金将以上述制度为基础，进行规范化的管理和使用，切实维护公司募集资金的安全、防范相关风险、提高使用效益。

（五）本次配套融资失败的补救措施

本次交易方案中，募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产为前提和实施条件，最终募集配套资金实施与否不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。如募集配套资金未获实施或虽获准实施但不足以支付本次交易的全部现金对价及支付本次交易中介机构费用的，则不足部分由公司自筹资金补足。

（六）收益法预测中是否包含募集配套资金投入带来的收益

本次交易募集资金用于支付本次交易中的现金对价、补充上市公司流动资金、支付本次交易相关中介机构费用。评估机构在采用收益法对中测行 100%股权进行评估时，并未考虑募集配套资金带来的影响。因此，即使本次交易的募集配套资金无法成功募集或者无法足额募集，本次交易标的资产中测行 100%股权的评估价值不会受到影响。

三、本次交易对上市公司的影响

（一）对上市公司股权结构的影响

本次交易前，上市公司的总股本为 175,145,600 股，根据本次交易方案，本次拟向发行股份及支付现金购买资产之交易对方发行股份数量为 15,837,276 股。本次交易完成后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后 募集配套资金前		本次交易后 募集配套资金后	
	持股数（股）	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例

股东名称	本次交易前		本次交易后 募集配套资金前		本次交易后 募集配套资金后	
	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
吴小翔	15,754,984	9.00%	15,754,984	8.25%	15,754,984	7.58%
王惠明	13,317,781	7.60%	13,317,781	6.97%	13,317,781	6.41%
吴其超	13,317,780	7.60%	13,317,780	6.97%	13,317,780	6.41%
黄春生	13,317,781	7.60%	13,317,781	6.97%	13,317,781	6.41%
其他股东	119,437,274	68.19%	119,437,274	62.54%	119,437,274	57.45%
冯国宝	-	-	7,151,514	3.74%	7,151,514	3.44%
丁整伟	-	-	2,375,592	1.24%	2,375,592	1.14%
吴庭翔	-	-	1,346,168	0.70%	1,346,168	0.65%
姚建阳	-	-	841,355	0.44%	841,355	0.40%
龚惠琴	-	-	841,355	0.44%	841,355	0.40%
陈尧江	-	-	673,084	0.35%	673,084	0.32%
潘文卿	-	-	673,084	0.35%	673,084	0.32%
颜忠明	-	-	673,084	0.35%	673,084	0.32%
房峻松	-	-	504,813	0.26%	504,813	0.24%
乐嘉麟	-	-	504,813	0.26%	504,813	0.24%
吴容	-	-	252,414	0.13%	252,414	0.12%
募集配套 资金认购 方	-	-		0.00%	16,900,000	8.13%
总股本	175,145,600	100.00%	190,982,876	100.00%	207,882,876	100.00%

注 1：本次发行股份购买资产的发行价格为 12.84 元/股。

注 2：由于本次配套融资的发行价格及发行数量尚未确定，上述测算中假设配套融资的发行股份数量按照上限 1,690.00 万股计算。

本次交易完成后，吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生仍为上市公司的控股股东及实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

（二）对上市公司主要财务指标的影响

根据公证天业出具的上市公司报告期《备考审阅报告》及 2018 年度经审计数据和 2019 年上半年度未经审计的财务数据，公司本次交易前后的主要财务数

据比较如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月/2019 年 6 月 30 日		2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产总额	96,548.96	127,783.80	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	72,657.80	93,940.24	69,801.49	90,136.56
营业收入	26,483.05	32,587.13	49,460.64	63,813.67
利润总额	3,604.72	4,694.87	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	2,788.77	3,736.14	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.16	0.20	0.37	0.50

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份，因 2019 年实施 2018 年度利润分配方案（每 10 股转增 4 股，并每 10 股派发 1.05 元）对 2018 年度每股收益进行调整。

本次交易完成后，因中测行将纳入上市公司合并范围，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均有所提高。

因此，本次交易有利于增强上市公司的盈利能力，为上市公司全体股东创造更多价值及更好的资本回报。

第六节 本次交易合同的主要内容

2019年4月，公司与冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共11名自然人签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》及《业绩承诺与补偿协议》。

一、发行股份及支付现金购买资产相关协议的主要内容

（一）合同主体和签订时间

2019年4月16日，公司与冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共11名自然人签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》。

（二）本次交易价格及定价依据

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以2018年12月31日为预评估基准日，标的资产的预估值为31,450.10万元。鉴于2019年1月标的公司现金分红2,400万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为29,050.10万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为29,050.10万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日2018年12月31日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/评估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司2019年1月现金分红2,400万元后，各方确定中测行100%的股权交易作价为29,050.10万元。

（三）本次交易对价支付

经交易各方协商，本次交易总价由建研院向冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共11名自然人以非公开发行股份及支付现金的方式支付，其中，股份对价的比例占交易总价的70%，金额为20,335.07万元，现金对价占交易总价的30%，金额为8,715.03万元。具体如下：

序号	交易对方姓名	持有中测行的股权比例（%）	交易对价总金额（万元）	通过本次交易获得的对价		
				获得现金对价（万元）	获得股份对价（万元）	折合股份数量（股）
1	冯国宝	45.1562	13,117.9213	3,935.3764	9,182.5449	7,151,514
2	丁整伟	15.0000	4,357.5150	1,307.2545	3,050.2605	2,375,592
3	吴庭翔	8.5000	2,469.2585	740.7776	1,728.4810	1,346,168
4	龚惠琴	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	841,355
5	姚建阳	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	841,355
6	颜忠明	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	673,084
7	潘文卿	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	673,084
8	陈尧江	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	673,084
9	房峻松	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	504,813
10	乐嘉麟	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	504,813
11	吴容	1.5938	463.0005	138.9001	324.1003	252,414
合计		100.0000	29,050.1000	8,715.0300	20,335.0700	15,837,276

（四）资产过户的时间安排

冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容应在中国证监会核准本次发行后，根据有关的法律法规的规定及协议约定，妥善办理标的资产的过户手续。

（五）标的资产期间损益归属、上市公司滚存利润归属

1、标的资产在过渡期间产生的收益归上市公司享有，亏损由交易对方根据本次交易前其在标的资产的持股比例承担。由上市公司委托审计机构在交割日后 30 个工作日内出具《专项审计报告》，审计确认标的资产在过渡期间的盈亏情况。若标的资产在过渡期间经《专项审计报告》确认亏损的，则由交易对方于《专项审计报告》出具之日起 10 日内向上市公司以现金方式补足亏损，交易对方中各个主体按交割日前所持标的公司股权比例计算相应的补偿金额。

2、上市公司在本次发行前的滚存未分配利润，由其新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

（六）与资产相关的人员安排

在符合上市公司整体战略的前提下，中测行继续保持独立运作、独立经营。双方一致认可，本次交易不涉及标的公司员工劳动关系的变更。标的公司的现有人员继续保留在标的公司，除非相关方另有约定，目前存续的劳动关系不变更。

（七）发行股份限售期

本次上市公司发行股份购买中测行 100%股权的交易对方冯国宝等 11 名自然人以资产认购而取得的上市公司股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。12 个月之后，在盈利承诺期内若实现盈利承诺，或者虽未实现盈利承诺但履行完毕盈利补偿，则按照下表所示比例分四期解禁可转让股份：

序号	交易对方	第一期	第二期	第三期	第四期	转让中测行股权所获得的股份数量(股)
1	冯国宝	25%	25%	25%	25%	7,151,514
2	丁整伟	25%	25%	25%	25%	2,375,592
3	吴庭翔	25%	25%	25%	25%	1,346,168
4	姚建阳	25%	25%	25%	25%	841,355
5	龚惠琴	25%	25%	25%	25%	841,355
6	陈尧江	25%	25%	25%	25%	673,084
7	潘文卿	25%	25%	25%	25%	673,084
8	颜忠明	25%	25%	25%	25%	673,084
9	房峻松	25%	25%	25%	25%	504,813

序号	交易对方	第一期	第二期	第三期	第四期	转让中测行股权所获得的股份数量(股)
10	乐嘉麟	25%	25%	25%	25%	504,813
11	吴容	25%	25%	25%	25%	252,414
合计		-	-	-	-	15,837,276

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（即冯国宝等 11 名交易对象）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25%可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

在锁定期内，未经上市公司书面同意，交易对方不得将其持有的上市公司股份质押给第三方或在该等股份上设定其他任何权利限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（八）税费

因本次发行股份及支付现金购买资产行为而产生的其他任何税费应根据法律、法规的规定由各方分别承担。法律、法规没有规定的，由发生该等税费的一方自行支付。

（九）从业承诺及竞业限制承诺

为保证标的公司持续发展和竞争优势，冯国宝等 11 名交易对象应促使标的公司核心人员，保证于《业绩承诺与补偿协议》约定的利润补偿期间在标的公司持续专职任职并履行其应尽的勤勉尽责义务，并与标的公司签署合适期限的劳动合同或劳务合同。

（十）协议的生效条件

本协议经各方签署后，在下述条件全部得到满足之日起生效：

- 1、上市公司董事会、股东大会批准本次发行股份及支付现金购买资产；
- 2、标的公司股东会通过了有关本次交易的股东会决议；
- 3、中国证监会核准本次发行股份及支付现金购买资产。

（十一）违约责任

协议签署后，除不可抗力因素、协议其他条款另有规定外，协议项下任何一方违反其于协议中作出的陈述、保证、承诺及其他义务而给另一方造成损失的，应当全额赔偿其给另一方所造成的全部损失（包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、公证费、调查费、相关差旅费等支出）。

交易对方中各人按照其在本次交易前所持标的公司的出资比例承担其在协议项下的各项义务。但交易对方中的冯国宝、吴庭翔、丁整伟同意，就交易对方在本协议项下的全部义务向上市公司承担个别和连带保证责任。冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

二、《业绩承诺与补偿协议》及补充协议

根据公司与冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人签署的《业绩承诺与补偿协议》及其补充协议，协议约定：

（一）业绩承诺

本次交易对方冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、

陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人与公司约定,标的公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。

（二）补偿义务

交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟对约定的承诺利润全额承担连带保证责任,交易对方中的其他交易对方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对承诺利润承担责任,冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后,就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

（三）利润补偿方式及数额

在 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的任一年度,如标的公司截至当期期末累积实际净利润小于累积承诺净利润,则本次交易对方同意按照如下约定向上市公司履行补偿义务:

当期应补偿金额=[(截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数)÷补偿期限内各期的承诺净利润数总和]×标的股权的交易价格-累计已补偿金额。

补偿义务发生时,本次交易对方应当首先以其通过本次交易获得的上市公司股份(包括转增或送股的股份)进行股份补偿,股份补偿仍不足的,本次交易对方应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿。

本次交易对方按照各自在本次交易中所取得的对价的金额占前述各方所取得的对价金额总和的比例承担补偿责任。本次交易对方中各人应补偿股份数的计算公式如下:应补偿股份数=当年应补偿金额÷本次发行价格(元/股)×(本次交易前该名补偿义务人持有标的公司出资额÷本次交易前该标的公司全体补偿义务人持有该标的公司出资额)。

各补偿义务人应补偿股份的总数不超过其通过本次交易获得的股份总数及其在补偿期限内获得的上市公司送股、转增的股份数。

（四）减值补偿

利润补偿期限届满时，上市公司应聘请各方认可的具有证券、期货相关业务许可证的会计师事务所将对标的公司进行减值测试，并在标的公司补偿期限最后一个会计年度的《专项审计报告》出具后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。

若根据前述《减值测试报告》，标的公司期末减值额/标的资产交易总价>补偿期限内已补偿股份总数/交易对方认购股份总数，则交易对方需另行补偿股份，补偿的股份数量为：期末减值额/每股发行价格－补偿期限内已补偿股份总数。当期交易对方股份不足补偿的部分，应按照发行价格乘以不足股份数量以现金补偿。

（五）超额业绩奖励

经双方协商确认，为了促进标的公司实现更好的效益，上市公司同意对标的公司的核心团队予以奖励。

若标的公司业绩承诺期间的累计实现净利润超过累计承诺净利润，则在最后一期实现净利润的《专项审核报告》及《减值测试报告》出具后的 30 日内，将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。因奖励而发生的税费，由奖励获得者承担。

就超额业绩奖励名单与金额的确定方式，交易双方签署了《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺与补偿协议之补充协议》，根据协议约定：“超额业绩奖励的核心团队范围、各奖励人员的奖励金额及其实施方案由标的公司董事会审议决定。”

（六）其他约定

1、应收账款的补偿安排

交易双方约定，以标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的90%为基数（含其他应收账款，下同），对于标的公司截至2024年12月31日实际收回的2022年末应收账款与前述基数之间的差额，本次交易对方应在2024年度专项审计报告出具后30日内向上市公司支付现金予以补足。若2022年末的应收账款在2022年年底已经计提坏账准备的，则本次交易对方就应收账款所应补足的金额应当扣减已经计提坏账准备的金额，余额由本次交易对方向上市公司补足。

如标的公司嗣后收回上述2024年末尚未收回的2022年末应收账款，则上市公司在标的公司收到每一笔上述应收账款的5个工作日内，将相应金额的补偿款无息返还给本次交易对方，但该等返还总金额以本次交易对方依照本款约定向上市公司支付的补偿金额为限。

对于标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的10%，交易对方应负责取得收款权力的凭据。

2、股份质押

本次交易对方保证对本次交易中获得的上市公司股份（含送股、资本公积金转增股本）优先用于履行本协议项下的补偿承诺，不通过质押该等股份等方式进行逃废补偿义务，未来质押该等股份时，应事先取得上市公司的书面同意，并书面告知质权人根据本协议该等股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在股份质押协议中就该等股份用于支付业绩补偿事项与质权人作出明确约定，该等约定同样应经上市公司事先书面同意。

（七）协议效力

《业绩承诺与补偿协议》自各方签字盖章之日起成立，自《发行股份及支付现金购买资产协议》生效之日起生效。

《业绩承诺与补偿协议》为《发行股份及支付现金购买资产协议》之补充协议，《业绩承诺与补偿协议》没有约定的，适用《发行股份及支付现金购买资产协议》。如《发行股份及支付现金购买资产协议》被解除、终止或被认定为无效，《业绩承诺与补偿协议》亦应解除、终止或失效。

第七节 独立财务顾问核查意见

一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 2、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠
- 3、本次交易各方能够遵循诚实信用的原则，按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 4、国家现行的法律、法规及政策无重大变化，国家宏观经济形势和交易标的资产的行业政策及市场环境无重大不利变化；
- 5、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易的合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易标的中测行的主营业务为工程检测服务，按照证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），中测行属于“科学研究和技术服务业——专业技术服务业（M74）”行业。

2014年，国务院下发《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》（国发[2014]26号），明确了引导检验检测认证机构集聚发展，推进整合业务相同或相近的检验检测认证机构的发展目标。把检验检测认证作为现阶段我国生产性服务业重点发展的内容之一，提出“要加快发展第三方检验检测认证服务，鼓励不同所有制检验检测认证机构平等参与市场竞争，不断增强权威性和公信力，为提高产品质量提供有力的支持保障服务。”

《认证认可检验检测发展“十三五”规划》中明确，加强政策支持，推动政策落地，为认证认可检验检测服务业发展营造良好环境。

(2) 本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易的标的公司不属于高能耗、高污染行业，未涉及环境保护问题，不存在违反国家有关环境保护法律和行政法规规定的情形。

(3) 本次交易符合土地管理法律和行政法规的规定

截至本报告出具之日，标的公司不存在自有的土地和房屋，本次交易的标的公司不存在违反土地管理法律和行政法规规定的情形。

(4) 本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

上市公司、中测行在其所在行业均不存在垄断行为。本次交易完成后，上市公司从事的各项业务均不构成行业垄断行为。本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》及其他反垄断行政法规的情况。

综上所述，本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件

(1) 符合上市公司股本总额要求

上市公司目前股本总额为17,514.56万元，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币5,000万元”的要求。

(2) 符合上市公司股权分布要求

上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%；公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。其中，社会公众不包括持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人以及上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易完成后，考虑募集资金前后，公司股本总额增加至19,098.29万股和20,788.29万股（预计本次发行股份购买资产发行的股票数量为1,583.73万股，

募集配套资金发行的股票数量为 1,690.00 万股), 其中社会公众持有的股份不低于总股本的 25%, 不会导致上市公司不符合股票上市条件。

因此, 本次交易完成后公司满足《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件, 符合《重组管理办法》第十一条第(二)项的规定。

3、本次交易所涉及的资产定价公允, 不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

(1) 发行股份的定价情况

①发行股份购买资产所涉股票发行价格

本次发行股份购买资产的股份发行方式为非公开发行, 股份发行对象为冯国宝、丁整伟、吴庭翔、姚建阳、龚惠琴、陈尧江、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容 11 名交易对方。

上市公司购买资产的股份发行价格按照《重组管理办法》第四十五条规定: 上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

交易均价的计算公式为: 董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

根据上述规定, 基于本次交易的整体结构, 本公司通过与交易对方之间的协商, 兼顾各方利益, 确定本次发行价格采用定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价, 并以该市场参考价的 90%作为发行价格的基础。

董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额/决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次交易定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价为 18.40 元/股, 该价格的 90% 为 16.56 元/股。根据上述定价基准日和定价依据, 各方协商一致本次发行的发行价格为 18.07 元/股, 不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票除息后交易均价的 90%。本次交易的资产定价公允, 不存在损害公司和股东合法权益的情形。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

2019年5月21日，公司2018年年度股东大会审议通过了《2018年度利润分配预案》，同意公司以总股本125,104,000股为基础，向全体股东每10股派发现金红利1.05元（含税），合计派发现金红利13,135,920元（含税）。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计转增50,041,600股，转增后公司总股本增加至175,145,600股。

根据建研院2019年5月29日公告的《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司2018年年度权益分派实施公告》，建研院2018年度权益分派股权登记日为2019年6月4日，除权除息日为2019年6月5日。

根据上述权益分派方案，本次交易的发行价格调整为12.84元/股。

②募集配套资金的股票发行价格

本次发行股份购买资产所发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日，且发行股份数量不超过发行前总股本的20%。

本次发行股份购买资产发行价格为不低于经除权除息调整后的定价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价的90%，定价原则符合《重组管理办法》、《非公开发行股票实施细则》等相关规定。

（2）标的资产的定价情况

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中标的资产的交易价格以评估机构按照收益法出具的评估报告的评估结果为依据，由双方协商确定。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以2018年12月31日为预评估基准日，标的资产的预估值为31,450.10万元。鉴于2019年1月标的公司现金分红2,400万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为29,050.10万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为29,050.10万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商

一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/预估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100%的股权交易作价为 29,050.10 万元。

（3）本次交易程序合法合规

本次交易已经公司及中介机构充分论证，相关中介机构已针对本次交易出具审计、评估、法律、财务顾问等专业报告，并将按程序报有关监管部门审批。本次交易依据《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等规定遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，不存在损害公司及其股东利益的情形。

（4）独立董事意见

公司独立董事认为：本次交易相关事项已经具有证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，资产评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估结论合理。评估定价公允，不会损害公司及广大中小股东利益。

因此，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

4、本次交易涉及的资产产权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相

关债权债务处理合法

本次交易上市公司拟购买的资产为中测行 100.00%股权。

根据交易对方出具的承诺和工商登记档案，交易对方所持有的标的公司股权权属清晰、完整，不存在质押、权利担保或其它受限制的情形。

本次交易为公司收购标的公司股权，不涉及债权债务转移事项。

综上所述，本次交易涉及的标的资产产权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，中测行将成为公司的全资子公司。考虑到上市公司与标的公司在客户、资质、地域等方面的协同效应，本次交易有助于增强公司盈利能力和可持续经营能力，提升公司抗风险能力，为上市公司及全体股东带来良好的回报。

本次交易完成后，公司的生产经营符合相关法律法规的规定，不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形，也不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

6、本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面均已独立于控股股东及实际控制人控制的其他企业，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

本次交易完成后，公司将持有标的公司的全部股权，进一步完善公司产品结构，增强核心竞争力，不会导致公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面的独立性发生重大变化。因此，本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

7、本次交易有利于上市公司形成健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构。本次交易不会导致公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条有关规定。

（二）本次交易符合《重组管理办法》第四十三条要求的说明

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易标的资产中测行主营业务为工程检测业务，交易完成后，中测行将成为公司的全资子公司。根据公证天业出具的关于本次交易的《备考审阅报告》及上市公司 2018 年度经审计数据和 2019 年上半年度未经审计的财务数据，本次发行前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月/2019 年 6 月 30 日		2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产总额	96,548.96	127,783.80	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	72,657.80	93,940.24	69,801.49	90,136.56
营业收入	26,483.05	32,587.13	49,460.64	63,813.67
利润总额	3,604.72	4,694.87	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	2,788.77	3,736.14	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.16	0.20	0.37	0.50

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份，因 2019 年实施 2018 年度利润分配方案（每 10 股转增 4 股，并每 10 股派发 1.05 元）对 2018 年度每股收益进行调整。

根据交易对方的利润承诺：中测行 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。若标的公司盈利承诺顺利实现，本次交易完成后，上市公司的盈利能力将得到一定提升，符合上市公司及全体股东的利益。本次交易完成后，上市公司在业务规模、盈利能力方面均将得到提升。

本次交易完成后，因中测行纳入本公司合并口径，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均显著增长提高。因此，本次交易可以提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

2、本次交易完成后上市公司将采取措施减少关联交易和避免同业竞争，继续保持独立性

本次交易不会新增关联方及关联交易，也不会影响上市公司与控股股东及实际控制人不存在同业竞争的现状。为充分保护重组完成后上市公司的利益，冯国宝、丁整伟、吴庭翔、姚建阳、龚惠琴、陈尧江、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容出具了《关于避免同业竞争的承诺函》和《关于减少并规范关联交易的承诺函》，上市公司的控股股东及实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》和《关于减少和规范关联交易的承诺函》。

基于上述相关措施，本次交易有利于上市公司避免同业竞争和规范关联交易，有利于上市公司继续保持独立性。

3、上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司 2018 年度财务报告进行了审计，并出具了苏公W[2019]A591 号标准无保留意见的审计报告。

4、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

通过公开信息资料查询及相关方出具的承诺，未发现上市公司及其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监

会立案调查。同时，上市公司及其现任董事、高级管理人员出具了无违法违规行为的承诺函。

5、上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

本次交易发行股份及支付现金购买的资产为中测行100.00%的股权。截至本报告签署日，交易对方所持有的上述股权权属清晰、完整，未设置其他质押、权利担保或其他受限制的情形，转让不存在障碍，可以在约定期限内办理完毕权属转移手续。

6、上市公司为促进行业的整合、转型升级，在其控制权不发生变更的情况下，可以向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象发行股份购买资产。

建研院拟通过发行股份及支付现金的方式购买中测行100.00%的股权。本次交易系上市公司为促进行业或者产业整合，增强与现有主营业务的互补而采取的重要举措。通过本次交易，上市公司继续扩大其在长三角区域工程检测领域的市场布局。

7、本次交易具有显著的协同效应

1、地域协同

长三角区域一体化已上升至国家战略，上市公司所在地苏州位于江苏省东南部，长江三角洲中部，是江苏长江经济带重要组成部分，东临上海，南接嘉兴，西抱太湖，北依长江。标的公司所在地上海处长江三角洲经济区，区位优势突出，经济实力雄厚，服务行业发达，具有全球资源配置能力。

本次交易完成后，上市公司在拓宽工程检测业务范围的同时，能够扩大公司的区位优势，在长三角一体化协同发展的背景下，上市公司与标的公司的业务区域范围能够较好进行互补，发挥地域方面的协同效应，从而进一步提高上市公司业务规模和持续发展能力。

2、业务协同

上市公司一直致力于建筑行业高新技术的开发与应用，现已发展成为集研

发、生产、施工、技术服务等于一体的综合性高新技术企业，可以为客户提供建筑行业的一体化服务方案。公司的检测业务主要由子公司苏州市建设工程质量检测中心有限公司、吴江市建设工程质量检测中心有限公司、常熟市东南工程质量检测有限责任公司和太仓市建设工程质量检测中心有限公司承担，但检测领域主要为建筑工程，拥有的主要资质为《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》等。

中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，检测下游涵盖房建、市政、桥梁、公路、水利工程等众多工程领域，除拥有《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》外，还具有公路工程、桥梁隧道、水利工程、雷电防护装置等不同专业工程领域的检验检测证书。

上市公司与中测行在业务结构方面存在互补性，通过本次重组，标的公司将依托上市公司的平台优势、资金优势、项目管理经验等，扩大业务和市场，增强业务竞争力，助力上市公司提高市场份额；而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而进行优势互补，实现业务协同。

3、品牌、客户协同

公司与中测行的客户群体相同，通过本次交易，将进一步有效提升上市公司整体的品牌形象和行业知名度，抓住建设工程行业发展机遇，不仅拓宽建设工程质量检测范围，对接既有客户，了解客户对各类业务的需求，通过互补的业务资质满足不同类型客户的不同需求，同时中测行现有的客户也是公司新型建筑材料的潜在客户，这将有利于公司新型建筑材料业务向上海市场拓展，进一步提升上市公司的盈利能力。

本次交易前，上市公司及中测行均深耕当地市场，经过多年的服务积累，双方均建立了良好的市场口碑，与当地客户建立了良好的合作关系。本次交易有利于上市公司及标的公司共享双方的行业客户进行业务拓展，进一步加强项目招投标、争取客户订单的竞争力，扩宽双方现有市场的深度，提高双方主要产品及服务的市场知名度及占有率。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的要求。

（三）本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见、相关解答要求的说明

《重组管理办法》第四十四条及其适用意见规定：上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金。上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。考虑到募集资金的配套性，所募资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价，支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用和投入标的资产在建项目建设，也可以用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。

本次交易中，建研院拟募集配套资金总额不超过 19,915.03 万元，用于支付本次交易的现金对价部分、本次交易中介机构费用等相关税费及补充流动资金。本次交易募集配套资金不超过拟购买资产交易价格的 100%，将一并提交并购重组审核委员会审核。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见、相关解答的要求。

（四）不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

截至本报告签署日，上市公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的如下情形：

- （一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- （二）上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；
- （三）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；

（四）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；

（五）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；

- （六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无

法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；

（七）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，本独立财务顾问认为：上市公司符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条的规定。

（五）关于本次交易是否构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市之核查意见

根据中国证监会《重组管理办法》第十三条的规定，构成重组上市是指：

“上市公司自控制权发生变更之日起 60 个月内，向收购人及其关联人购买资产，导致上市公司发生以下根本变化情形之一的，构成重大资产重组，应当按照本办法的规定报经中国证监会核准：

（一）购买的资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上；

（二）购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 100%以上；

（三）购买的资产在最近一个会计年度所产生的净利润占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告净利润的比例达到 100%以上；

（四）购买的资产净额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 100%以上；

（五）为购买资产发行的股份占上市公司首次向收购人及其关联人购买资产的董事会决议前一个交易日的股份的比例达到 100%以上；

（六）上市公司向收购人及其关联人购买资产虽未达到本款第（一）至第（五）项标准，但可能导致上市公司主营业务发生根本变化；

（七）中国证监会认定的可能导致上市公司发生根本变化的其他情形。”

上市公司实际控制人为吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生四人，上市起至本报告签署日未发生变更，且本次交易也不会导致公司的实际控制人发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条的规定的重组上市。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

三、本次交易所涉及的资产定价和股份定价依据及公平合理性分析

（一）本次交易标的资产的定价依据

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/评估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100%的股权交易作价

为 29,050.10 万元。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易标的资产的评估值合理，符合上市公司和中小股东的利益。

（二）本次交易所涉及的股份定价依据

1、发行股份购买资产

本次发行股份购买资产的定价基准日为建研院第二届董事会第八次会议决议公告日。

按照《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

本次交易定价基准日前20个交易日公司股票交易均价为18.40元/股，该价格的90%为16.56元/股。根据上述定价基准日和定价依据，各方协商一致本次发行的发行价格为18.07元/股，不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%。本次交易的资产定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

在定价基准日至发行日期间，建研院如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

2019年5月21日，公司2018年年度股东大会审议通过了《2018年度利润分配预案》，同意公司以总股本125,104,000股为基础，向全体股东每10股派发现金红利1.05元（含税），合计派发现金红利13,135,920元（含税）。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增4股，共计转增50,041,600股，转增后公司总股本增加至175,145,600股。

根据建研院2019年5月29日公告的《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司2018年年度权益分派实施公告》，建研院2018年度权益分派股权登记日为2019年6月4日，除权除息日为2019年6月5日。

根据上述权益分派方案，本次交易的发行价格调整为12.84元/股。

2、募集配套资金

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首

日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。最终发行价格在本公司取得中国证监会关于本次交易的核准批文后，由本公司董事会根据股东大会的授权，按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权变动事项，本次发行股份价格将作相应调整。

在发行期首日至发行前的期间，公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对本次募集配套资金的发行价格进行相应调整。

（三）本次交易标的资产的定价公平合理性分析

1、从资产评估角度分析标的资产定价公平合理性

本次交易标的资产的交易价格以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，以具有证券业务资格的评估机构中天资产评估出具的资产评估结果为依据，由交易各方协商确定。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具

的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/预估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100%的股权交易作价为 29,050.10 万元。

本次交易标的资产价格以中天资产评估的资产评估结果为依据协商确定，作价公允、程序公正，不存在损害上市公司及股东的利益。

2、从相对估值角度分析标的资产定价公平合理性

截至本次交易评估基准日 2018 年 12 月 31 日，根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，剔除市盈率为负值或者超过 100 倍的公司，属于专业技术服务业的 A 股上市公司共 39 家，同行业上市公司估值情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率（倍）
000710.SZ	贝瑞基因	36.27
002116.SZ	中国海诚	12.55
002178.SZ	延华智能	40.59
002398.SZ	建研集团	11.89
002469.SZ	三维工程	35.30
002564.SZ	天沃科技	24.50
002738.SZ	中矿资源	42.14
002776.SZ	柏堡龙	40.74
002883.SZ	中设股份	31.15
300012.SZ	华测检测	55.70
300081.SZ	恒信东方	21.28

证券代码	证券简称	市盈率（倍）
300215.SZ	电科院	31.31
300284.SZ	苏交科	15.98
300384.SZ	三联虹普	29.51
300492.SZ	山鼎设计	60.97
300500.SZ	启迪设计	33.66
300635.SZ	达安股份	50.34
300649.SZ	杭州园林	65.29
300668.SZ	杰恩设计	23.66
300676.SZ	华大基因	59.15
300712.SZ	永福股份	27.16
300732.SZ	设研院	15.30
300746.SZ	汉嘉设计	56.78
600629.SH	华建集团	15.20
601226.SH	华电重工	50.84
603017.SH	中衡设计	17.42
603018.SH	中设集团	15.20
603060.SH	国检集团	24.24
603126.SH	中材节能	24.61
603183.SH	建研院	32.94
603357.SH	设计总院	13.94
603458.SH	勘设股份	12.98
603637.SH	镇海股份	51.82
603698.SH	航天工程	29.83
603776.SH	永安行	5.03
603859.SH	能科股份	43.17
603860.SH	中公高科	35.77
603909.SH	合诚股份	52.25
603959.SH	百利科技	32.89
平均值		32.80
中测行		9.08

注：同行业上市数据来源于 WIND；中测行的市盈率=100%股权的交易价格/2019 年承诺净利润。

上表剔除市盈率为负值或者超过 100 倍的公司，专业技术服务业的上市公司

的平均市盈率为 32.80 倍，以 2019 年承诺的净利润计算，中测行的市盈率为 9.08 倍，因此从相对估值角度，本次交易的市盈率低于同行业上市公司的平均水平，本次定价具有合理性。

3、从可比交易估值角度分析标的资产定价公平合理性

根据本次交易从事的业务以及所处行业，选取上市公司 2017 年以来与检测业务相关或相近的并购交易项目，有关标的公司估值情况分析如下：

单位：万元

上市公司名称	标的公司	标的公司主要业务	100%股权交易价格	承诺期首年净利润	市盈率（倍）
苏博特	江苏省建筑工程质量检测中心有限公司	工程检测	67,000.00	8,400.00	7.98
建研集团	上海众合检测应用技术研究所有限公司	工程检测	22,000.00	1,800.00	12.22
苏交科	江苏益铭检测科技有限责任公司	环境检测	20,000.00	1,667.00	12.00
建研院	太仓市建设工程质量检测中心有限公司	工程检测	6,000.00	575.00	10.43
平均值			28,750.00	3,110.50	10.66
建研院	中测行	工程检测	29,050.10	3,200.00	9.08

注：市盈率=100%股权交易价格/承诺期首年净利润

如上表所示，本次交易定价的市盈率低于可比交易案例的标的公司作价平均水平，交易标的定价合理公允。

4、从本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度分析标的资产定价公平合理性

本次交易标的资产中测行主营业务为工程检测业务，交易完成后，中测行将成为公司的全资子公司。根据公证天业出具的关于本次交易的《备考审阅报告》及上市公司 2018 年度经审计数据和 2019 年上半年度未经审计的财务数据，本次发行前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月/2019 年 6 月 30 日		2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产总额	96,548.96	127,783.80	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	72,657.80	93,940.24	69,801.49	90,136.56
营业收入	26,483.05	32,587.13	49,460.64	63,813.67

利润总额	3,604.72	4,694.87	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	2,788.77	3,736.14	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.16	0.20	0.37	0.50

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份，因**2019年实施2018年度利润分配方案（每10股转增4股，并每10股派发1.05元）对2018年度每股收益进行调整。**

根据交易对方的利润承诺：中测行2019年、2020年、2021年、2022年的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币3,200万元、3,424万元、3,664万元和3,920万元。若标的公司盈利承诺顺利实现，本次交易完成后，上市公司的盈利能力将得到一定提升，符合上市公司及全体股东的利益。本次交易完成后，上市公司在业务规模、盈利能力方面均将得到提升。

本次交易完成后，因中测行纳入本公司合并口径，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均显著增长提高。因此，本次交易可以提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。因此，从本次收购对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度来看，交易标的定价是合理、公允的。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易作价合理、公允，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

四、本次交易评估方法、评估假设前提以及重要评估参数合理性分析

本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，各类资产的评估方法适当，本次评估结果具有公允性。评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产的实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。标的资产以评估值作为定价基础，由交易各方协商确定，交易价格公平、合理，不会损害公司及广大中小股东的利益。

综上所述，本独立财务顾问认为：公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允，评估机构对预期未来各年度收益或现金流量等

重要评估依据、计算模型所采用的折现率等重要评估参数及评估结论具有合理性。

五、本次交易对上市公司的盈利能力和财务状况的影响

根据公证天业出具的审计报告以及对上市公司编制的备考报表出具的审阅报告，交易前后上市公司主要经营状况和盈利指标比较如下：

（一）本次交易后的备考财务状况

1、资产负债结构分析

单位：万元

项目	2019-6-30			2018-12-31		
	实际金额	备考数据	变动率	实际金额	备考数据	变动率
资产总额	96,548.96	127,783.80	32.35%	95,917.19	130,329.54	35.88%
负债总额	22,580.97	32,533.37	44.07%	24,968.33	39,045.60	56.38%
所有者权益合计	73,967.99	95,250.43	28.77%	70,948.87	91,283.94	28.66%
归属于母公司所有者权益	72,657.80	93,940.24	29.29%	69,801.49	90,136.56	29.13%

本次交易完成后，截至2018年12月31日和**2019年6月30日**，归属于母公司所有者权益均有提升，本次交易有利于保障广大股东权益。备考上市公司财务报表的资产结构综合反映了本次交易完成后上市公司的资产结构。交易完成后，公司资产结构处于较为稳健状态，符合公司主营业务的资产结构特点。

2、偿债能力分析

项目	2019-6-30		2018-12-31	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产负债率	23.39%	25.46%	26.03%	29.96%
流动比率（倍）	2.78	2.07	2.66	1.89
速动比率（倍）	2.49	1.87	2.36	1.70

截至**2019年6月30日**，交易完成后，公司的资产负债率为**25.46%**，比交易前有所上升；公司的流动比率、速动比率分别为**2.07倍**和**1.87倍**，比交易前有所下降。总体来看，交易前后公司的资产负债率较为稳定，资产流动性较强，偿债压力较小，抵御风险的能力较强。

3、运营效率分析

项目	2019-6-30		2018-12-31	
	实际数	备考数	实际数	备考数
应收账款周转率（次/年、次/半年）	0.91	1.05	2.13	2.51
存货周转率（次/年、次/半年）	2.11	2.57	4.00	5.12

本次交易完成后，公司应收账款周转率和存货周转率略有上升，保持在较合理的水平，公司具有良好的资产运营能力。

（二）本次交易后的备考经营成果

1、利润构成分析

单位：万元

项目	2019年1-6月					
	实际金额	占比	备考数据	占比	变动金额	变动比例
营业收入	26,483.05	100.00%	32,587.13	100.00%	6,104.08	23.05%
营业成本	14,594.90	55.11%	17,762.38	54.51%	3,167.48	21.70%
销售费用	2,245.82	8.48%	2,666.85	8.18%	421.02	18.75%
管理费用	5,194.43	19.61%	5,945.89	18.25%	751.45	14.47%
研发费用	1,026.90	3.88%	1,691.85	5.19%	664.95	64.75%
财务费用	-17.26	-0.07%	-26.51	-0.08%	-9.25	53.59%
营业利润	3,607.68	13.62%	4,697.83	14.42%	1,090.15	30.22%
利润总额	3,604.72	13.61%	4,694.87	14.41%	1,090.15	30.24%
净利润	2,901.58	10.96%	3,848.95	11.81%	947.37	32.65%
其中：归属于母公司所有者的净利润	2,788.77	10.53%	3,736.14	11.47%	947.37	33.97%
项目	2018年度					
	实际金额	占比	备考数据	占比	变动金额	变动比例
营业收入	49,460.64	100.00%	63,813.67	100.00%	14,353.02	29.02%
营业成本	26,362.34	53.30%	33,750.87	52.89%	7,388.53	28.03%
销售费用	4,324.92	8.74%	5,188.62	8.13%	863.69	19.97%
管理费用	8,020.20	16.22%	9,694.19	15.19%	1,674.00	20.87%
研发费用	1,964.34	3.97%	3,227.83	5.06%	1,263.50	64.32%

财务费用	-66.76	-0.13%	-86.82	-0.14%	-20.06	30.05%
营业利润	7,735.65	15.64%	10,825.22	16.96%	3,089.57	39.94%
利润总额	7,788.04	15.75%	10,873.19	17.04%	3,085.15	39.61%
净利润	6,323.61	12.79%	9,086.00	14.24%	2,762.39	43.68%
其中：归属于母公司所有者的净利润	6,459.58	13.06%	9,221.97	14.45%	2,762.39	42.76%

交易完成后，2018年和**2019年上半年度**公司的营业收入及利润规模均有所上升。公司2018年的营业收入由交易前的49,460.64万元增加到63,813.67万元，增长幅度为29.02%。2018年归属于母公司所有者的净利润由交易前的6,459.58万元增加到9,221.97万元，增长了42.76%。公司**2019年上半年度**的营业收入由交易前的**26,483.05万元**增加到**32,587.13万元**，增长幅度为**23.05%**。**2019年上半年度**归属于母公司所有者的净利润由交易前的**2,788.77万元**增加到**3,736.14万元**，增长了**33.97%**。

交易完成后，公司的综合毛利率将有所提高，公司将与标的公司充分发挥在业务、客户、渠道、管理等方面的协同效应，进一步提升公司的整体业务规模和管理效率。

综上所述，本次交易完成后，公司的盈利能力有一定程度的提升，公司的持续盈利能力增强。

2、盈利能力分析

项目	2019年1-6月		2018年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数
毛利率	44.89%	45.49%	46.70%	47.11%
销售净利率	10.96%	11.81%	12.79%	14.24%
基本每股收益	0.16	0.20	0.37	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.15	0.19	0.33	0.46

交易完成后，公司毛利率和销售净利率均比交易完成前有所上升。本次交易完成后，公司将优化业务结构与客户销售网络，强化综合管理能力和协同能力，优势互补，进一步提升公司的盈利水平。

交易完成后，公司2018年的基本每股收益为**0.50元**，**2019年上半年的基**

本每股收益为**0.20**元，分别比交易前当期每股收益**0.37**元、**0.16**元有所上升，不存在因本次交易而导致当期每股收益被摊薄的情况。本次交易有利于增厚上市公司的每股收益，有利于保障广大股东的利益。

综上所述，本次交易有利于增强公司的风险防范能力与持续盈利能力，有利于保护广大中小股东的利益。

六、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的影响分析

（一）交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩分析

本次交易完成后，上市公司市场地位将进一步提高，竞争优势将进一步增强。

1、拓宽业务范围发挥协同效应

本次交易完成后，基于中测行在工程检测领域业务范围的多样性，随着标的资产注入上市公司，对上市公司进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力具有重要的意义。上市公司将在资金和市场资源方面为中测行提供支持，中测行可以利用上市公司现有的客户资源基础拓展更多的业务，而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而实现优势互补，发挥协同效应。

2、人员交流提升管理及研发水平

本次交易完成后，上市公司与标的公司可以实现技术及经验共享，双方公司的管理人员、技术人员可以进行交流合作。标的公司管理层在工程检测领域从业多年，经验丰富，且对工程检测市场有深刻的了解。上市公司管理人员可以学习标的公司在工程检测领域的管理经验并增进对扩大在长三角区域工程检测领域的市场布局的了解；双方技术人员可以进行技术交流，增强技术研发水平。

3、统一管理降低成本实现规模效应

本次交易完成后，上市公司可以同标的公司进行整合，优化管理结构，节省人员开支。同时，公司规模扩张，同供应商和客户的议价能力将有所提升。

4、丰富融资渠道保证资金来源

本次交易完成后，标的公司可依托上市公司的融资渠道，保证充足的资金发

展公司业务。同时，上市公司也可以为标的公司作为担保，降低融资成本，有利于标的公司拓展业务。同时，上市公司可以借鉴本次并购的经验，在未来继续收购相关企业，实现外延式增长。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：通过本次交易，上市公司市场地位将进一步提高，竞争优势将进一步增强。

本次交易完成后，中测行将成为建研院全资子公司。本次交易主要交易对方基于标的公司目前的经营能力和未来的发展前景，以及收购完成后与上市公司协同效应对标的公司的业绩作出承诺：中测行 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度经审计的归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。

（二）交易完成后上市公司的持续发展能力的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响分析

（1）规模效应

本次交易完成后，中测行将成为上市公司全资子公司，上市公司的资产规模将进一步扩大。随着上市公司资产及业务整合，上市公司规模效应得以显现，运营效率与盈利能力将得到提升，本次交易有利于增强上市公司的持续盈利能力和抗风险能力。

（2）产业链整合

本次交易完成后，从产业布局上看，上市公司将拥有更为完整的检测领域产业链。从市场覆盖范围看，随着标的资产注入上市公司，潜在客户范围将更加广泛，上市公司业务板块将得到拓展，本次交易有利于提升上市公司在检测业务板块的服务能力，实现主营业务的协同发展。

（3）降低标的公司运营成本

本次交易完成后，上市公司将与标的公司进行整合，优化管理结构，节省人员开支，共享后台服务部门，从而降低综合管理成本、财务管理成本和资金成本。同时，随着标的公司经营规模的不断扩大以及与上市公司的协同效应的逐渐实现，标的公司运营成本将得到有效降低。

（4）销售渠道及资源整合

本次标的资产的主营业务与建研院的主营业务同为工程检测相关行业，上市公司和标的公司已在其各自细分领域建立了较为完整的销售网络，未来上市公司在与标的公司的整合过程中，将进一步融合双方客户需求、拓展潜在客户资源，达到销售网络深度和广度的加速覆盖，进一步提升服务覆盖范围及服务效率。本次交易完成后，上市公司将协调各项资源，发挥与标的公司在工程检测产业相关领域研发、运营、销售等方面的互补优势和协调效应，实现资源优化配置和全面整合。

2、本次交易完成后上市公司的业务构成、经营发展战略和业务管理模式

（1）本次交易完成后上市公司的业务构成

本次交易完成后，标的资产主营业务及运营模式与上市公司趋同。上市公司在拓宽工程检测业务范围的同时，能够扩大公司的区位优势，随着长三角一体化的发展进程，公司的区位优势将日益凸显。上市公司将通过利用标的公司多样的工程检测资质拓宽业务范围，并以出色的项目执行能力，为客户提供全面、优质的服务。

（2）本次交易完成后上市公司的经营发展战略

本次交易完成后，上市公司将继续坚持“为客户提供满意的服务和合格的产品，以科研创新为行业发展做出贡献，努力为企业员工打造事业成长平台”三大目标为初心，用优异的业绩回报广大股东。具体目标如下：

①经营目标：随着上市公司与标的公司资产及业务整合，上市公司规模效应得以显现，主营业务规模实现持续增长。

②市场目标：上市公司将通过利用标的公司的区位优势，扩大业务区域，推进“一体两翼十城”布局，市场进一步全国化。

③产业目标：上市公司将通过利用标的公司多样的工程检测资质拓宽业务范围，使公司产业链增宽增长，综合服务能力得到进一步提升。

（3）业务管理模式

上市公司经过多年探索和调整，已经形成了相对成熟和完善的管理体系，核

心业务为工程检测、工程专业施工（保温、防水、加固）、工程设计以及工程监理等技术服务；防水卷材、防水涂料、混凝土外加剂、保温材料、建筑结构胶等新型建筑材料的销售。本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，上市公司在保持标的公司业务经营的独立性和完整性的同时，结合经营现状、行业特点、业务模式、组织架构等，对标的公司管理制度、模式进行优化；加强对标的公司的内部控制管理，建立符合上市公司规范要求的内部控制制度，促进上市公司与标的公司之间的有效整合，提升整体管理水平，使得本次重组后上市公司的业务规模、盈利能力和核心竞争力得到有效提升。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司经营业绩、持续经营能力将得到提升。

（三）交易完成后上市公司的治理机制分析

本次交易前，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关法律法规要求，建立健全法人治理结构。

本次交易不会导致上市公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及上市公司重大经营决策规划与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次交易完成后，公司将在维持现有制度持续性和稳定性的基础上，继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规规范性文件以及中国证监会的要求规范运作，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，形成各司其职、有效制衡、决策科学、协调运作的法人治理结构，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后公司的实际情况。

1、股东与股东大会

本次交易完成后，公司将严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，保证股东大会各项议案审议程序合法及经表决通过的议案得到有效执行。

建研院《公司章程》和《股东大会议事规则》已明确规定股东大会的召开和表决程序，包括通知、登记、提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议

决议的形成、会议记录及其签署、公告等。《公司章程》规定了股东大会对董事会的授权原则。

公司将在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，保证股东大会时间、地点的选择有利于让尽可能多的股东参加会议。

2、董事与董事会

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》的要求，进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。董事会下设的专门委员会，各尽其责，提高了公司董事会的运行效率。

公司独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定；各位董事亦将继续勤勉尽责地履行相关职责和义务。

3、监事与监事会

本次交易完成后，公司将继续严格按照《公司章程》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

公司监事将继续按照《监事会议事规则》的要求，认真履行自己的职责，对公司重要事项、财务状况以及董事、高管人员、财务负责人履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于信息披露和透明度

本次交易前，上市公司制定了较为完善的信息披露制度，指定董事会秘书负责组织协调公司信息披露管理工作。上市公司能够按照《信息披露管理制度》和有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息，确保所有股东享有平等机会获取信息，维护其合法权益。本次交易完成后，除按照强制性规定披露信息外，上市公司将继续保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。

5、关于公司独立运作情况

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构和财务等方面与公司股东相互独立。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司的市场地位和经营业绩能够得到提升，对上市公司的持续发展能力和公司治理机制的健全发展产生积极的影响。

七、本次交易资产交付安排的有效性及相关违约责任的核查意见

根据上市公司与交易对方签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易的资产交割安排如下：

（一）交易标的、标的作价及定价依据

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/评估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司2019年1月现金分红2,400万元后，各方确定中测行100%的股权交易作价为29,050.10万元。

（二）资产交割安排

1、交割条件

各方同意，《发行股份及支付现金购买资产协议》所述之交易在以下条件均已成就后方可交割：

（1）上市公司董事会、股东大会批准本次发行股份及支付现金购买资产；

（2）标的公司股东会通过了有关本次交易的股东会决议；

（3）本次发行股份及支付现金购买资产的实施获得一切所需的中国政府主管部门的同意、批准或核准。

2、资产交付或过户的时间安排

各方同意，在《发行股份及支付现金购买资产协议》生效且满足实施条件后10个工作日内，交易对方向主管工商行政管理部门提交将其所持标的公司股权转让给上市公司的工商变更登记所需的全部材料，并至迟应当在向主管工商行政管理部门受理后20个工作日内办理完毕相应工商变更登记手续。

3、各方同意，交割日起30日内，上市公司应聘请具有相关资质的中介机构就交易对方在本次发行股份及支付现金购买资产过程中认购上市公司发行的新增股份所支付的对价进行验资并出具验资报告，并于交易完成后30日内向上交所和结算公司及其他相关政府部门（如需）申请办理将新增股份登记至交易对方名下的手续。

（三）协议的生效、变更和终止

1、协议自协议各方签字、盖章之日起成立，在以下条件全部满足后生效：

（1）上市公司董事会、股东大会批准本次发行股份及支付现金购买资产；

(2) 标的公司股东会通过了有关本次交易的股东会决议；

(3) 中国证监会核准本次发行股份及支付现金购买资产。

2、协议于下列情形之一发生时终止：

(1) 在交割日之前，经各方协商一致终止；

(2) 在交割日之前，本次发行股份及支付现金购买资产由于不可抗力或者各方以外的其他客观原因而不能实施；

(3) 由于交易中的一方严重违反协议或适用法律的规定，致使协议的履行和完成成为不可能或履行和完成协议将使一方遭受重大损失（大于或等于100万元），在此情形下，其他方有权单方以书面通知方式终止本协议。

（四）违约责任

协议签署后，除不可抗力因素、协议其他条款另有规定外，协议项下任何一方违反其于协议中作出的陈述、保证、承诺及其他义务而给另一方造成损失的，应当全额赔偿其给另一方所造成的全部损失（包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、公证费、调查费、相关差旅费等支出）。

交易对方中各人按照其在本次交易前所持标的公司的出资比例承担其在协议项下的各项义务。但交易对方中的冯国宝、吴庭翔、丁整伟同意，就交易对方在本协议项下的全部义务向上市公司承担个别和连带保证责任。冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司支付现金及发行股份后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益。

八、对本次交易是否构成关联交易的核查

（一）本次交易不构成关联交易

本次交易前，中测行及其股东与上市公司及其关联方之间不存在关联关系。

本次交易完成后，不考虑募集配套资金，任一交易对方控制的上市公司的股

份均不超过 5%。因此，本次交易不构成关联交易。

（二）本次交易的必要性分析

1、有利于上市公司拓展工程检测业务的业务区域

长三角区域一体化已上升至国家战略，上市公司所在地苏州位于江苏省东南部，长江三角洲中部，是江苏长江经济带重要组成部分，东临上海，南接嘉兴，西抱太湖，北依长江。标的公司所在地上海处长江三角洲经济区，区位优势突出，经济实力雄厚，服务行业发达，具有全球资源配置能力。

上市公司目前业务主要集中在江苏地区，虽然单一的区域集中有利于公司在区域内的专业化经营，但随着江苏省内行业竞争的日益加剧，区域集中的风险也将随之加大，而中测行深耕上海市场，具有良好发展基础，检验检测资质齐全，尤其在工程检测多样性方面具有先发优势，检测下游涵盖房建、市政、桥梁、公路、水利工程等众多工程领域，除拥有《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》外，还具有公路工程、桥梁隧道、水利工程、雷电防护装置等不同专业工程领域的检验检测证书。

本次交易完成后，上市公司在拓宽工程检测业务范围的同时，能够扩大公司的区位优势，随着长三角一体化的发展进程，公司的区位优势将日益凸显。对上市公司进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力具有重要的意义。上市公司与标的公司技术及经验共享，上市公司将在资金和市场资源方面为中测行提供支持，中测行可以利用上市公司现有的客户资源基础拓展更多的业务，而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而实现优势互补，发挥协同效应。

本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润水平将得以提升，有利于进一步提升公司市场拓展能力、资源控制能力、抗风险能力和后续发展能力，提升公司的盈利水平，使股东利益最大化。

2、加强优势互补，发挥协同效应

建研院一直致力于建筑行业高新技术的开发与应用，现已发展成为集研发、生产、施工、技术服务等于一体的综合性高新技术企业，可以为客户提供建筑行业的一体化服务方案。公司的检测业务主要由子公司苏州市建设工程质量检测中

心有限公司、吴江市建设工程质量检测中心有限公司、常熟市东南工程质量检测有限责任公司和太仓市建设工程质量检测中心有限公司承担，但检测领域主要为建筑工程，拥有的主要资质为《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》等。中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，检测下游涵盖房建、市政、桥梁、公路、水利工程等众多工程领域，除拥有《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》外，还具有公路工程、桥梁隧道、水利工程、雷电防护装置等不同专业工程领域的检验检测证书。

基于中测行在工程检测领域业务范围的多样性，若本次交易成功实施，对上市公司进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力具有重要的意义。上市公司与标的公司技术及经验共享，上市公司将在资金和市场资源方面为中测行提供支持，中测行可以利用上市公司现有的客户资源基础拓展更多的业务，而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而实现优势互补，发挥协同效应。

3、通过本次交易，提升上市公司整体盈利能力

本次交易完成后，标的公司将成为公司的全资子公司。根据交易对方的业绩承诺，中测行 2019-2022 年度归属于母公司所有者净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元、3,920 万元。本次交易将为上市公司培养稳定的业绩增长点，进一步增强公司未来的整体盈利能力。

本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润水平将得以提升，有利于进一步提升公司市场拓展能力、资源控制能力、抗风险能力和后续发展能力，提升公司的盈利水平，使股东利益最大化。

综上所述，本次收购完成后，有助于双方发挥各自优势，形成整合效应，提升核心竞争力，实现上市公司与标的公司的协同发展，具有必要性。

（三）本次交易不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形

本次交易依法进行，由上市公司董事会提出方案，聘请审计机构、评估机构、律师事务所、独立财务顾问等独立中介机构出具相关报告。上市公司董事会在审

议相关议案时，审议程序和表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，独立董事发表了独立意见。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易不构成关联交易，本次交易具备必要性，本次交易安排不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。

九、本次交易补偿安排的核查

上市公司与交易对方签署了发行股份及支付现金购买资产的利润承诺补偿协议，业绩承诺及补偿措施情况详见“第六节 本次交易合同的主要内容”之“二、《业绩承诺与补偿协议》及补充协议”。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易相关的补偿安排和具体措施合理可行。

十、本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定

根据证监会发布的《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》第五条规定，证券公司在投资银行类业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为的，项目申请时应在披露文件中说明不存在未披露的聘请第三方行为；第六条规定，证券公司应对投资银行类项目的服务对象进行专项核查，关注其在律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，是否存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，及相关聘请行为是否合法合规。证券公司应就上述核查事项发表明确意见。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易中本独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人行为；建研院除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构以外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

十一、独立财务顾问的结论性意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易后上市公司仍具备股票上市的条件；

3、本次交易价格以具有证券业务资格的评估机构出具的评估结果为基础并经交易各方协商确定，定价科学、合理。交易对方与上市公司就交易标的实际盈利数不足利润承诺数签订的补偿协议切实可行、合理；

4、本次拟购买的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍；

5、本次交易所涉及的各项合同合法，在交易各方诚信履行协议的情况下，不存在上市公司交付现金或发行股票后不能及时获得相应对价的情形；

6、本次交易不构成关联交易；

7、本次交易完成后有利于提高上市公司的资产质量和改善公司盈利能力，有利于上市公司的持续发展。

8、本次交易中本独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人行为；建研院除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构以外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第八节 独立财务顾问内核程序及内核意见

东吴证券内核人员按照《公司法》、《证券法》及《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律法规的规定，对建研院行股份购买资产的资产重组事项实施了内部审核程序。

一、东吴证券内部审核程序

独立财务顾问依据《重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关规定以及《东吴证券股份有限公司投资银行业务内核工作管理办法》、《东吴证券股份有限公司投资银行业务内核工作实施细则》等公司规章制度成立内核小组，对本次建研院重组事项实施了必要的内部审核程序，主要包括以下阶段：

1、投资银行总部质量控制部按照《东吴证券股份有限公司投资银行总部项目质量控制管理办法》相关要求，对申请内核的项目组进行现场检查，形成内核前检查质控报告。

2、投资银行业务问核委员会按照《东吴证券股份有限公司投资银行总部问核工作办法》相关要求，对申请内核的项目组就《重大资产重组项目重要事项尽职调查情况问核表》逐项问核。

3、项目组履行内部问核程序后提出内核申请，经投资银行内核工作组审核认为建研院项目符合提交投资银行业务内核委员会的评审条件后，安排召开内核会议。内核会议上先由项目组对项目进行陈述并对内核委员的提问进行答复；内核委员在对申请材料进行核查和充分讨论后，独立行使表决权进行投票表决，作出内核决议。

4、经内核会议审核通过后，项目组须按照内核会议的审核意见进行整改落实并修改完善相关材料。投资银行内核工作组对答复报告及整改落实情况进行监督审核，经内核会议参会委员审核同意且相关材料修改完善后方能出具本独立财务顾问报告。

二、东吴证券内核意见

东吴证券关于本次资产重组的内核意见如下：

1、建研院本次发行股份购买资产符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律法规及规范性文件中相关的基本条件，申报文件的编制符合相关法律、法规及规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情况；

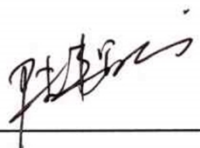
2、本次重组涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司及股东合法权益的情形；

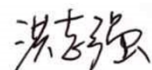
3、本次重组的实施将有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上所述，同意为建研院发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金出具独立财务顾问报告。

(本页无正文,为《东吴证券股份有限公司关于苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金之独立财务顾问报告》之签章页)

财务顾问主办人:

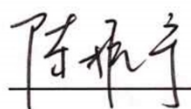

陆韞龙


洪志强

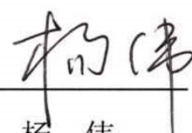
项目协办人:


沈晓舟

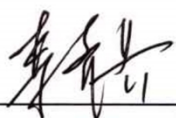

夏 俪


陈振宇

业务部门负责人:


杨 伟

内核负责人:


李齐兵

法定代表人:


范 力



附件：上市公司并购重组财务顾问专业意见附表第 3 号

——发行股份购买资产

上市公司名称	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	独立财务顾问名称	东吴证券股份有限公司	
证券简称	建研院	证券代码	603183	
购买资产类型	完整经营性资产 ☒ 不构成完整经营性资产 ☐			
交易对方	冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容			
交易对方是否为上市公司控股股东	是 ☐ 否 ☒	是否构成关联交易	是 ☐ 否 ☒	
上市公司控制权是否变更	是 ☐ 否 ☒	交易完成后是否触发要约收购义务	是 ☐ 否 ☒	
方案简介	建研院拟通过发行股份及支付现金的方式购买冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人所持有的中测行 100% 股权。 同时，公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 19,915.03 万元，不超过拟购买资产股份支付对价的 100%，发行股份数量不超过 1,690.00 万股，不超过本次发行前公司总股本的 20%。本次募集配套资金用于支付本次交易现金对价、中介机构费用等交易税费和补充流动资金。 本次交易涉及发行股份购买资产，本次交易定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价为 18.40 元/股，该价格的 90% 为 16.56 元/股。根据上述定价基准日和定价依据，各方协商一致本次发行的发行价格为 18.07 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。2019 年 5 月 21 日，公司 2018 年年度股东大会审议通过了《2018 年度利润分配预案》，同意公司向全体股东每 10 股派发现金红利 1.05 元（含税），同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，根据上述权益分派方案，本次交易的发行价格调整为 12.84 元/股。			
序号	核查事项	核查意见		备注与说明
		是	否	
一、上市公司是否符合发行股份购买资产条件				
1.1	本次交易是否有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力	是		
	是否有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性			不适用

1.2	上市公司最近一年及一期财务会计报告是否被注册会计师出具无保留意见审计报告	是		
	被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的，注册会计师是否专项核查确认			不适用
	该保留意见、否定意见或者无法表示意见所涉及事项的重大影响是否已经消除或者将通过本次交易予以消除			不适用
1.3	上市公司发行股份所购买的资产，是否为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续	是		
1.4	是否符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条的规定	是		
二、交易对方的情况				
2.1	交易对方的基本情况			
2.1.1	交易对方的名称、企业性质、注册地、主要办公地点、法定代表人、税务登记证号码与实际情况是否相符			不适用
2.1.2	交易对方是否无影响其存续的因素			不适用
2.1.3	交易对方为自然人的，是否未取得其他国家或者地区的永久居留权或者护照		否	除冯国宝拥有加拿大永久居留权外，其他交易对方未取得其他国家或者地区的永久居留权或者护照
2.1.4	交易对方阐述的历史沿革是否真实、准确、完整，不存在任何虚假披露			不适用
2.2	交易对方的控制权结构			
2.2.1	交易对方披露的产权及控制关系是否全面、完整、真实			不适用
2.2.2	如交易对方成立不足一年或没有开展实际业务，是否已核查交易对方的控股股东或者实际控制人的情况			不适用
2.2.3	是否已核查交易对方的主要股东及其他管理人的基本情况			不适用
2.3	交易对方的实力			
2.3.1	是否已核查交易对方从事的主要业务、行业经验、经营成果及在行业中的地位			不适用
2.3.2	是否已核查交易对方的主要业务发展状况			不适用
2.3.3	是否已核查交易对方的财务状况，包括资产负债情况、经营成果和现金流量情况等			不适用
2.4	交易对方的资信情况			
2.4.1	交易对方及其高级管理人员、交易对方的实际控制人及其高级管理人员最近 5 年内是否未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁	是		
	交易对方及高级管理人员最近 5 年内是否未受到与证券市场无关的行政处罚	是		

2.4.2	交易对方是否未控制其他上市公司	是		
	如控制其他上市公司的，该上市公司的合规运作情况，是否不存在控股股东资金占用、违规担保等问题			不适用
2.4.3	交易对方是否不存在其他不良记录	是		
2.5	交易对方与上市公司之间的关系			
2.5.1	交易对方与上市公司之间是否不存在关联关系	是		
2.5.2	交易对方是否未向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况	是		
2.6	交易对方是否承诺在限定期限内不以任何形式转让其所持股份	是		
2.7	交易对方是否不存在为他人代为持有股份的情形	是		
三、上市公司定向发行所购买资产的情况				
3.1	购买资产所属行业是否符合国家产业政策鼓励范围	是		
	若不属于，是否不存在影响行业发展的重大政策因素			不适用
3.2	购买资产的经营状况			
3.2.1	购买的资产及业务在最近3年内是否有确定的持续经营记录	是		
3.2.2	交易对方披露的取得并经营该项资产或业务的时间是否真实	是		
3.2.3	购买资产最近3年是否不存在重大违法违规行为	是		
3.3	购买资产的财务状况			
3.3.1	该项资产是否具有持续盈利能力	是		
3.3.2	收入和利润中是否不包含较大比例（如30%以上）的非经常性损益	是		
3.3.3	是否不涉及将导致上市公司财务风险增加且数额较大的异常应收或应付账款	是		
3.3.4	交易完成后是否未导致上市公司的负债比例过大（如超过70%），属于特殊行业的应在备注中说明	是		
3.3.5	交易完成后上市公司是否不存在将承担重大担保或其他连带责任，以及其他或有风险	是		
3.3.6	相关资产或业务是否不存在财务会计文件虚假记载；或者其他重大违法行为	是		
3.4	购买资产的权属状况			
3.4.1	如不构成完整经营性资产			
3.4.1.1	权属是否清晰			不适用

3.4.1.2	是否已经办理了相应的权属证明，包括相关资产的所有权、土地使用权、特许经营权、知识产权或其他权益的权属证明			不适用
3.4.1.3	交易对方向上市公司转让前述资产是否不存在政策障碍、抵押或冻结等权利限制			不适用
	是否不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险			不适用
3.4.1.4	该资产正常运营所需要的人员、技术以及采购、营销体系等是否一并购入			不适用
3.4.2	如为完整经营性资产（包括股权或其他可独立核算会计主体的经营性资产）			
3.4.2.1	交易对方是否合法拥有该项权益类资产的全部权利	是		
3.4.2.2	该项权益性资产对应的实物资产和无形资产的权属是否清晰	是		
3.4.2.3	与该项权益类资产相关的公司发起人是否不存在有出资不实或其他影响公司合法存续的情况	是		
3.4.2.4	属于有限责任公司的，相关股权注入上市公司是否已取得其他股东的同意或者有证据表明，该股东已经放弃优先购买权	是		
3.4.2.5	股权对应的资产权属是否清晰	是		
	是否已办理相应的产权证书	是		
3.4.3	该项资产（包括该股权所对应的资产）是否无权利负担，如抵押、质押等担保物权	是		
	是否无禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形	是		
3.4.4	是否不存在导致该资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的事实	是		
	是否不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷	是		
3.4.5	相关公司章程中是否不存在可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议	是		
3.4.6	相关资产是否在最近 3 年曾进行资产评估或者交易			不适用
	相关资产的评估或者交易价格与本次评估价格相比是否存在差异			不适用
	如有差异是否已进行合理性分析			不适用

	相关资产是否在最近 3 年曾进行资产评估或者交易是否在报告书中如实披露			不适用
3.5	资产的独立性			
3.5.1	进入上市公司的资产或业务的经营独立性，是否未因受到合同、协议或相关安排约束，如特许经营权、特种行业经营许可等而具有不确定性	是		
3.5.2	注入上市公司后，上市公司是否直接参与其经营管理，或做出适当安排以保证其正常经营	是		
3.6	是否不存在控股股东及其关联人以与主业无关资产或低效资产偿还其占用上市公司的资金的情况	是		
3.7	涉及购买境外资产的，是否对相关资产进行核查，如委托境外中介机构协助核查，则在备注中予以说明（在境外中介机构同意的情况下，有关上述内容的核查，可援引境外中介机构尽职调查意见）			不适用
3.8	交易合同约定的资产交付安排是否不存在可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险	是		
	相关的违约责任是否切实有效	是		
3.9	拟在重组后发行新股或债券时连续计算业绩的			不适用
3.9.1	购买资产的资产和业务是否独立完整，且在最近两年未发生重大变化			不适用
3.9.2	购买资产是否在进入上市公司前已在同一实际控制人之下持续经营两年以上			不适用
3.9.3	购买资产在进入上市公司之前是否实行独立核算，或者虽未独立核算，但与其经营业务相关的收入、费用在会计核算上是否能够清晰划分			不适用
3.9.4	上市公司与该经营实体的主要高级管理人员是否签订聘用合同或者采取其他方式确定聘用关系			不适用
	是否就该经营实体在交易完成后的持续经营和管理作出恰当安排			不适用
3.10	交易标的的重大会计政策或会计估计是否与上市公司不存在较大差异	是		
	存在较大差异按规定须进行变更的，是否未对交易标的的利润产生影响			不适用
3.11	购买资产的主要产品工艺与技术是否不属于政策明确限制或淘汰的落后产能与工艺技术	是		
3.12	购买资产是否符合我国现行环保政策的相关要求	是		

四、交易定价的公允性				
4.1	上市公司发行新股的定价			
4.1.1	上市公司发行新股的定价是否不低于董事会就定向发行做出决议前 20 个交易日均价		否	根据修订后的《重组办法》，本次发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次重组的首次董事会决议公告日，发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%
4.1.2	董事会决议公告前，上市公司股票是否不存在交易异常的情况	是		
4.2	上市公司购买资产的交易价格如以评估值为基准确定	是		
4.2.1	对整体资产评估时，是否对不同资产采取了不同评估方法	是		
	评估方法的选用是否适当	是		
4.2.2	评估方法是否与评估目的相适应	是		
4.2.3	是否充分考虑了相关资产的盈利能力	是		
4.2.4	是否采用两种以上的评估方法得出评估结果	是		
4.2.5	评估的假设前提是否合理	是		
	预期未来收入增长率、折现率、产品价格、销售量等重要评估参数取值是否合理，特别是交易标的为无形资产时	是		
4.2.6	被评估的资产权属是否明确，包括权益类资产对应的实物资产和无形资产的权属	是		
4.2.7	是否不存在因评估增值导致商誉减值而对公司利润产生较大影响的情况	是		
4.2.8	是否不存在评估增值幅度较大，可能导致上市公司每年承担巨额减值测试造成的费用	是		
4.3	与市场同类资产相比，本次资产交易定价是否公允、合理	是		
4.4	是否对购买资产本次交易的定价与最近 3 年的评估及交易定价进行了比较性分析	是		
五、定向发行须获得的相关批准				
5.1	程序的合法性			
5.1.1	上市公司与交易对方是否已就本次定向发行事项履行了必要的内部决策和报备、审批、披露程序	是		

5.1.2	履行各项程序的过程是否符合有关法律、法规、规则和政府部门的政策要求	是		
5.1.3	定向发行方案是否已经上市公司股东大会非关联股东表决通过	是		
5.2	定向发行后，是否未导致公司涉及特许领域或其他限制经营类领域	是		
	如存在前述问题，是否符合现阶段国家产业政策或者取得相关主管部门的批准，应特别关注国家对行业准入有明确规定的领域			不适用
5.3	本次定向发行是否未导致上市公司控制权发生变化	是		
	如发生变化，交易对方是否按照《上市公司收购管理办法》履行公告、报告义务			不适用
5.4	本次定向发行是否未导致交易对方触发要约收购义务	是		
	如是，交易对方是否拟申请豁免			不适用
	股东大会是否已同意豁免其要约义务			不适用
六、对上市公司的影响				
6.1	上市公司定向发行后，是否符合上市条件	是		
6.2	如果本次交易上市公司变更了主营业务，该变更是否增强了上市公司的核心竞争力			不适用
	如果未变更主营业务，定向发行的目的与公司战略发展目标是否一致	是		
	是否增强了上市公司的核心竞争力	是		
6.3	对上市公司持续经营能力的影响			
6.3.1	上市公司购买的资产是否具有持续经营能力和盈利能力	是		
6.3.2	交易完成后，上市公司的主要资产是否不为现金或流动资产，或主要资产的经营是否具有不确定性，不会对上市公司持续经营产生重大不确定性（例如主要资产是上市公司不能控制经营的股权投资、债权投资等）	是		
6.3.3	交易完成后，上市公司是否具有确定的资产及业务，该等资产或业务是否未受到合同、协议或相关安排约束，从而具有确定性	是		
6.3.4	交易完成后，上市公司是否不需要取得相应领域的特许或其他许可资格	是		
	上市公司获取新的许可资格是否不存在重大不确定性			不适用

6.3.5	本次交易设置的条件（包括支付资金、交付资产、交易方式）是否未导致拟进入上市公司的资产带有重大不确定性（如约定公司不能保留上市地位时交易将中止执行并返还原状等），对上市公司持续经营有负面影响或具有重大不确定性	是		
6.3.6	盈利预测的编制基础和各种假设是否具有现实性			不适用，未编制盈利预测报告
	盈利预测是否可实现			不适用，未编制盈利预测报告
6.3.7	如未提供盈利预测，管理层讨论与分析是否充分反映本次重组后公司未来发展的前景、持续经营能力和存在的问题	是		
6.3.8	交易对方与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议的，相关补偿安排是否可行、合理	是		交易对方与上市公司签订《业绩承诺与利润补偿协议》，相关资产实际盈利数不足业绩承诺数时，交易对方按照协议约定进行补偿
6.4	对上市公司经营独立性的影响			
6.4.1	相关资产是否整体进入上市公司	是		
	上市公司是否有控制权	是		
	在采购、生产、销售和知识产权等方面是否保持独立	是		
6.4.2	关联交易收入及相应利润在上市公司收入和利润中所占比重是否不超过 30%，未影响公司经营的独立性	是		
6.4.3	进入上市公司的资产是否包括生产经营所必需的无形资产（如商标使用权、专利使用权等）	是		
	上市公司是否已取得业务经营所需的全部许可、批准和资质证书（如安全生产许可证、排污许可证、药品生产许可证等）	是		
6.4.4	是否需要向第三方缴纳无形资产使用费		否	
6.4.5	是否不存在控股股东及其关联方或交易对方及其关联方通过交易占用上市公司资金或增加上市公司风险的情形	是		
6.5	对上市公司治理结构的影响			
6.5.1	上市公司控股股东或潜在控股股东是否与上市公司保持独立，是否不存在通过控制权转移而对上市公司现有资产的稳定性构成威胁	是		

6.5.2	定向发行后，是否能够做到上市公司人员、财务、资产完整，拥有独立的银行账户；依法独立纳税；独立做出财务决策	是		
6.5.3	生产经营和行政管理是否能够做到与控股股东分开	是		
6.5.4	如短期内难以完全做到，是否已做出合理的过渡性安排			不适用
6.5.5	定向发行后，上市公司与控股股东及其关联企业之间是否不存在同业竞争	是		
	如有，是否提出切实可行的解决方案			不适用
6.5.6	定向发行后，是否不存在出现因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因发生纠纷的情况；如存在，在备注中说明对上市公司的影响	是		
七、相关事宜				
7.1	各专业机构与上市公司之间是否不存在关联关系涉及的独立财务顾问、评估机构、审计机构、法律顾问是否由上市公司聘请（具体情况在备注栏中列明）	是		
7.2	相关当事人是否已经及时、真实、准确、完整地履行了报告和公告义务	是		
	相关信息是否未出现提前泄露的情形	是		
	相关当事人是否不存在正在被证券监管部门或者证券交易所调查的情形	是		
7.3	上市公司控股股东或者实际控制人是否出具过相关承诺	是		
	是否不存在相关承诺未履行的情形	是		
	如该等承诺未履行是否对本次收购不构成影响			不适用
7.4	二级市场股票交易核查情况			
7.4.1	上市公司二级市场的股票价格是否未出现异常波动	是		
7.4.2	是否不存在上市公司及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
7.4.3	是否不存在交易对方及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
7.4.4	是否不存在参与本次定向发行的各中介机构（包括律师事务所、会计师事务所、财务顾问、资产评估事务所）及相关人员及其直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
7.5	上市公司董事、监事、高级管理人员所作的承诺或声明是否涵盖其应当作出承诺的范围	是		
	是否表明其已经履行了其应负的诚信义务	是		
	是否不需要其对承诺的内容和范围进行补充	是		

7.6	定向发行报告书是否充分披露了定向发行后的经营风险、财务风险、管理风险、技术风险、政策风险及其他风险	是		
	风险对策和此措施是否具有可操作性	是		
尽职调查中重点关注的问题及结论性意见				

1、本次交易双方的主体资格

结论性意见：本次交易双方都为依法成立且合法有效存续的法人或者具有民事行为能力的自然人，交易对方所持中测行的股权权属清晰、完整，不存在质押或其它权利受限制的情形，本次交易资产过户不存在障碍。

2、本次交易的合规性分析

结论性意见：本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的规定。

3、交易标的的经营状况和发展前景

结论性意见：标的公司所处的行业前景较好，标的公司经营状况较好，具有一定的竞争优势，有较好的市场发展潜力。

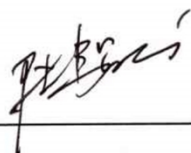
4、本次发行股份购买资产定价的合理性分析

结论性意见：①标的资产定价：本次重组已聘请具有证券业务资格的评估机构江苏中企华中天资产评估有限公司进行评估，评估公司及其经办评估师与建研院、交易对方及标的公司均没有利益关系，具有充分的独立性，其出具的评估报告客观、公正、独立、科学。交易标的的购买价格以评估结果为依据，由交易双方协商后确定最终转让价格，定价公允。②发行股份定价：上市公司发行股份购买资产的价格不低于首次董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%。定价符合《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等相关规定，不存在损害上市公司及股东合法权益的情形，定价合理。

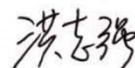
整体结论性意见：本次交易符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定，履行了相应的程序，信息披露完整。本次交易已经建研院董事会审议通过，独立董事出具了独立意见。本次交易的标的资产，已经具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司的审计和评估。本次交易标的资产的价格以评估值为参考经交易双方协商确定，交易价格公允。本次交易有利于完善公司的业务结构、拓宽公司的经营范围，提高公司的核心竞争力；有利于改善公司的财务状况，提高公司的盈利能力与可持续发展能力。对本次交易可能存在的风险，建研院已经作了充分的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

（本页无正文，为东吴证券股份有限公司关于苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金之独立财务顾问报告之《上市公司并购重组财务顾问专业意见附表》之签章页）

财务顾问主办人：



陆韞龙



洪志强

东吴证券股份有限公司

