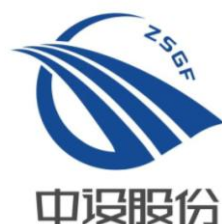


证券代码：002883

股票简称：中设股份

上市地点：深圳证券交易所



江苏中设集团股份有限公司
关于发行股份及支付现金购买资产并募集
配套资金暨关联交易报告书（草案）
修订稿

项目	交易对方名称/姓名
发行股份及支付现金购买资产	枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments
募集配套资金	陈凤军、孙家骏、陈峻

独立财务顾问



二〇二一年三月

声明

一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员声明

1、江苏中设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）及全体董事、监事、高级管理人员、经营管理层成员保证本次重大资产重组（以下简称“本次重组”）的信息披露和申请文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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之前，将暂停转让本公司全体董事、监事、高级管理人员、经营管理层成员持有的本公司股份。

2、上市公司保证及时提供本次重组的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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；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。

3、上市公司董事、监事、高级管理人员、经营管理层成员，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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；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；

如本次重组所提供或者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，在形成调查结论以前，本人将暂停转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，由上市公司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，授权上市公司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；上市公司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。

本报告书所述事项并不代表中国证监会、深圳证券交易所对于本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书所述本次重组相关事项的生效和完成尚待取得股东大会审议通过及中国证监会的核准。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项时，除本报告书内容以及与本报告书同时披露的相关文件外，还应认真考虑本报告书披露的各项风险因素。投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重组交易的交易对方枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 已出具承诺函：

本公司/企业承诺及时向上市公司提供本次重组的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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；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，本公司/企业将依法承担赔偿责任。

本公司/企业承诺，如本次重组所提供或者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，在形成调查结论以前，本公司/企业将暂停转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，由上市公司董事会代本公司/企业向证券交易所和登记结算公司申请

锁定；未在两个交易日提交锁定申请的，授权上市公司董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/企业的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/企业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，本公司/企业承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

三、相关证券服务机构声明

独立财务顾问招商证券股份有限公司承诺：“本公司及本公司经办人员同意《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

法律顾问国浩律师（上海）事务所承诺：“本所及本所经办律师同意《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要中援引本所出具的法律意见书的内容及结论性意见，并保证所引用的内容已经本所审阅，确认《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

审计机构普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：“普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”或“普华永道”）及签字注册会计师同意江苏中设集团股份有限公司在《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》（以下简称“重大资产重组报告书”）及其摘要中引用本所对上海悉地工程设计顾问股份有限公

司 2018 年度、2019 年度及截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间的财务报表出具的审计报告。

本所及签字注册会计师确认重大资产重组报告书及其摘要不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。若普华永道未能勤勉尽责，导致本所出具的上述报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所将依据有关法律法规的规定承担连带赔偿责任。”

审计机构公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：“公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）及经办注册会计师同意江苏中设集团股份有限公司在《江苏中设集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中援引本所出具的审阅报告（苏公 W[2021]E1015 号）的结论意见，并保证所引用的内容已经本所及本所经办人员审阅，确认《江苏中设集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

资产评估机构江苏中企华中天资产评估有限公司承诺：“本机构及签字资产评估师已阅读《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及其摘要，并确认《江苏中设集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中援引本公司出具的《江苏中设集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的上海悉地工程设计顾问股份有限公司全部权益价值资产评估报告》（苏中资评报字[2021]第 1004 号）的专业结论无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对《江苏中设集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中完整准确地援引本公司出具的《江苏中设集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的上海悉地工程设计顾问股份有限公司全部权益价值资产评估报告》（苏中资评报字[2021]第

1004 号）的专业结论无异议。确认《江苏中设集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要不致因援引本机构出具的资产评估专业结论而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。”

目录

声明	1
释义	12
重大事项提示	16
一、本次交易方案概要	16
二、本次交易标的资产的评估值及作价	16
三、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市	17
四、本次交易的定价基准日及发行价格	18
五、本次交易支付方式、募集配套资金安排	19
六、业绩承诺与补偿安排	24
七、本次交易对上市公司的影响	32
八、本次交易已履行的以及尚未履行的决策程序及报批程序	35
九、本次交易相关方所作出的重要承诺	38
十、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，及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或预案披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划	49
十一、本次交易对投资者权益保护的安排	49
十二、标的公司最近 36 个月内向中国证监会报送 IPO 或参与上市公司重大资产重组情况	54
重大风险提示	55
一、本次交易有关的风险	55
二、交易标的有关风险	58
三、其他风险	62
第一节 本次交易概况	64
一、本次交易的背景及目的	64
二、本次交易的具体方案	69
三、本次交易决策过程和批准情况	86
四、本次交易对上市公司的影响	89
五、本次交易构成重大资产重组和关联交易，不构成重组上市	92

第二节 上市公司基本情况	94
一、上市公司基本信息.....	94
二、公司的设立及历次股本变动情况.....	94
三、最近三年的重大资产重组情况.....	99
四、上市公司最近三年的主营业务发展情况.....	99
五、上市公司最近三年及一期主要财务数据及财务指标.....	100
六、公司控股股东及实际控制人情况.....	101
七、上市公司及其最近三年及一期内的控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、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情况的说明.....	103
八、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明.....	103
九、上市公司及其控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、高级管理人员最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责或其他重大失信行为情况的说明.....	103
第三节 交易对方基本情况	104
一、枞繁设计.....	104
二、无锡交通集团.....	110
三、倍盛控股.....	122
四、君度瑞晟.....	126
五、联熙投资.....	140
六、熙和瑞祥.....	149
七、Magnificent Delight	159
八、Splendid Delight	161
九、高瞻公司.....	163
十、悉和企业.....	168
十一、悉聚创投.....	171
十二、嘉胜行投资.....	178
十三、悉嘉创投.....	182

十四、悉盈创投.....	190
十五、Cheng Yu Investments	196
十六、君度尚左.....	201
十七、其他事项说明.....	226
第四节 交易标的基本情况	230
一、基本情况.....	230
二、历史沿革.....	230
三、股权结构及控制关系情况.....	250
四、下属企业情况.....	251
五、最近三年主营业务发展情况.....	314
六、主要财务指标.....	314
七、主要资产权属情况.....	315
八、对外担保情况及主要负债、或有负债情况.....	362
九、主要资产抵押、质押等权利限制情况.....	364
十、标的公司主要会计政策及相关会计处理.....	365
十一、拟购买资产为股权的说明.....	370
十二、标的资产最近三年股权转让、增资以及评估情况说明.....	372
十三、主营业务情况.....	374
十四、其他事项.....	430
第五节 发行股份情况	459
一、发行股份购买资产涉及的发行股份情况.....	459
二、募集配套资金涉及的发行股份情况.....	463
第六节 标的资产的评估情况	466
一、标的公司 100%股权评估情况	466
二、资产基础法评估说明.....	470
三、收益法评估说明.....	478
四、是否引用其他评估机构内容的情况.....	511
五、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项.....	511
六、董事会对本次交易标的评估值的合理性及定价的公允性分析.....	512

七、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价公允性的意见.....	514
第七节 本次交易合同的主要内容	516
一、资产购买协议的主要内容.....	516
二、盈利补偿协议的主要内容.....	519
三、股份认购协议的主要内容.....	522
第八节 交易的合规性分析	524
一、本次交易符合《重组办法》第十一条对重大资产重组要求的情况....	524
二、本次交易不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市的情形.....	528
三、本次交易符合《重组办法》第四十三条要求的情况.....	531
四、本次交易募集配套资金符合《重组办法》第四十四条及其适用意见以及《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的规定.....	534
五、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.....	535
六、独立财务顾问对是否符合《重组办法》的规定发表的结论性意见....	535
七、法律顾问对是否符合《重组办法》的规定发表的结论性意见.....	537
第九节 管理层讨论与分析	538
一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果分析.....	538
二、标的公司的行业特点和经营情况分析.....	544
三、标的公司的核心竞争力与行业地位分析.....	570
四、标的公司报告期内财务状况、盈利能力分析.....	576
六、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析.....	620
第十节 财务会计信息	629
一、标的公司报告期财务报表.....	629
二、上市公司最近一年一期备考合并财务报表.....	632
第十一节 同业竞争和关联交易	636
一、本次交易完成前后同业竞争情况.....	636

二、本次交易前后的关联交易情况及解决措施.....	637
第十二节 风险因素	641
一、本次交易有关的风险.....	641
二、交易标的有关风险.....	644
三、其他风险.....	649
第十三节 其他重要事项	650
一、本次交易完成后，不存在资金、资产被实际控制人及其关联人、重组交易对手方及其关联人或者其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人、重组交易对手方及其关联人提供担保的情形.....	650
二、上市公司负债结构合理，不存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况.....	650
三、上市公司在本次重组前 12 个月内购买、出售资产的情况.....	651
四、本次交易对上市公司治理机制的影响.....	651
五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明.....	652
六、关于本次交易相关主体及人员买卖上市公司股票的自查情况.....	656
七、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，及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或预案披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划.....	657
八、本次交易对投资者权益保护的安排.....	658
九、本公司股票公告提示性公告前股价无异常波动的说明.....	661
十、本次交易相关主体不存在依据《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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形.....	662
十一、其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息.....	663
第十四节 独立董事及中介机构对本次交易的意见	664
一、独立董事意见.....	664
二、独立财务顾问意见.....	668

三、法律顾问意见.....	669
第十五节 本次交易相关证券服务机构	672
一、独立财务顾问.....	672
二、法律顾问.....	672
三、审计机构.....	672
四、审计机构.....	673
五、资产评估机构.....	673
第十六节 董事及有关中介机构声明	674
上市公司全体董事声明.....	674
上市公司全体监事声明.....	675
上市公司高级管理人员及经营管理层声明.....	676
独立财务顾问声明.....	677
律师事务所声明.....	678
关于江苏中设集团股份有限公司.....	679
审计机构声明.....	680
评估机构声明.....	681
第十七节 备查文件	682
一、备查文件.....	682
二、备查地点.....	682

释义

一般性释义		
中设股份、公司、上市公司	指	江苏中设集团股份有限公司
中设有限、有限公司	指	江苏中设工程咨询集团有限公司，为本上市公司之前身
无锡交规院	指	无锡市交通规划设计研究院有限公司，为本上市公司之前身，后更名为江苏中设工程咨询集团有限公司（前身）
无锡交设	指	无锡市交通工程勘察设计室，后更名为“无锡市交通工程勘察设计所”、“无锡市交通工程勘察设计院”，为江苏中设工程咨询集团有限公司之前身
中设创投	指	无锡中设创投管理中心（有限合伙）
无锡交通集团	指	无锡市交通产业集团有限公司
交易标的、标的资产	指	悉地设计 100%股权
标的公司、悉地设计	指	上海悉地工程设计顾问股份有限公司
交易对方	指	枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments
本次交易、本次重大资产重组、本次重组	指	上市公司拟发行股份及支付现金购买包括枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 在内的共 16 名交易对方所持有的悉地设计 100%股权，同时向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏、陈峻非公开发行股票募集配套资金
发行股份及支付现金购买资产	指	上市公司拟发行股份及支付现金购买包括枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 在内的共 16 名交易对方所持有的悉地设计 100%股权
本报告书	指	《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》
资产评估报告	指	江苏中设集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的上海悉地工程设计顾问股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告

《发行股份及支付现金购买资产协议》	指	《江苏中设集团股份有限公司与上海悉地工程设计顾问股份有限公司股东之发行股份及支付现金购买资产协议》
《发行股份及支付现金购买资产补充协议》	指	《江苏中设集团股份有限公司与上海悉地工程设计顾问股份有限公司股东之发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》
《盈利补偿协议》	指	《江苏中设集团股份有限公司与上海枞繁设计咨询有限责任公司、悉和企业有限公司、西藏悉聚创业投资合伙企业（有限合伙）、西藏悉嘉创业投资合伙企业（有限合伙）、西藏悉盈创业投资合伙企业（有限合伙）之盈利补偿协议》
《股份认购协议》	指	《江苏中设集团股份有限公司与陈凤军、孙家骏及陈峻之股份认购协议》
悉地设计有限	指	上海悉地工程设计顾问有限公司，标的公司之前身
上海曦迪	指	上海曦迪工程设计顾问有限公司，悉地设计有限原名
中建国际发展	指	中建国际发展股份有限公司，悉地设计有限前股东
曦地集团	指	曦地国际集团股份有限公司，中建国际发展股份有限公司更名后名称
枞晟投资	指	上海枞晟投资咨询有限公司，标的公司之原股东，原名上海枞晟投资咨询有限公司
枞繁设计	指	上海枞繁设计咨询有限责任公司，标的公司之股东，原名上海简一投资咨询有限公司
联熙投资	指	联熙工程设计投资有限公司，标的公司之股东
倍盛控股	指	倍盛控股有限公司，标的公司之股东
悉和企业	指	悉和企业有限公司，标的公司之股东
悉嘉创投	指	西藏悉嘉创业投资合伙企业（有限合伙），标的公司之股东
悉聚创投	指	西藏悉聚创业投资合伙企业（有限合伙），标的公司之股东
悉盈创投	指	西藏悉盈创业投资合伙企业（有限合伙），标的公司之股东
高瞻公司	指	高瞻有限公司，标的公司之股东
嘉胜行投资	指	杭州嘉胜行投资合伙企业（有限合伙），标的公司之股东
君度瑞晟	指	宁波君度瑞晟股权投资合伙企业（有限合伙），标的公司之股东
君度尚左	指	宁波君度尚左股权投资合伙企业（有限合伙），标的公司之股东
熙和瑞祥	指	宁波熙和瑞祥股权投资合伙企业（有限合伙），标的公司之股东
Magnificent Delight	指	Magnificent Delight Investments Limited，标的公司之股东

Splendid Delight	指	Splendid Delight Investments Limited，标的公司之股东
Cheng Yu Investments	指	Cheng Yu Investments Limited，标的公司之股东
悉地深圳	指	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司，标的公司之境内全资子公司
悉地建筑	指	上海悉地建筑设计顾问有限公司，标的公司之境内全资子公司
悉地顾问国际	指	悉地顾问集团（国际）有限公司，标的公司之境内全资子公司
悉地苏州	指	悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司，标的公司之境内控股子公司
青岛腾远	指	青岛腾远设计事务有限公司，标的公司之境内控股子公司
悉地北京	指	悉地（北京）国际建筑设计顾问有限公司，标的公司之境内全资子公司
PTW	指	PTW Services Pty Limited、Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited 及其下属公司，标的公司之境外子公司
中元国际	指	中元国际投资咨询中心有限公司
浙江科欣	指	浙江科欣工程设计咨询有限公司
中国恒大	指	恒大集团有限公司
万达集团	指	大连万达集团股份有限公司
华润置地	指	华润置地有限公司
中国建筑	指	中国建筑集团有限公司
中国铁总	指	中国国家铁路集团有限公司
华侨城	指	华侨城集团有限公司
融创中国	指	融创中国控股有限公司
《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》
《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》
《股票上市规则》	指	《深圳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
深交所	指	深圳证券交易所
中证登、中国结算、中证登深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
招商证券、独立财务顾问	指	招商证券股份有限公司
江苏中企华中天	指	江苏中企华中天资产评估有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
专业名词释义		
设计	指	依据建设工程所在地的自然条件和社会要求，运用当代科技成果、基于相关法律、法规、规范、规程、

		技术标准等，将顾客对拟建工程的要求及潜在要求，转化为设计文件，最终使顾客获得满意的使用功能和经济效益，并具有良好的社会效益。包含方案设计、初步设计、施工图设计
勘察	指	根据建设工程的要求，通过对地形、地质及水文等要素的工程测量、勘探、测试，查明、分析、评价建设场地的地质、地理环境特征和岩土工程条件并提出合理基础建议，提供可行性评价与建设所需的基础资料，编制建设工程勘察文件的活动
规划、咨询	指	在工程建设项目设计前期，向顾客提供项目建设规划、建议书、可行性研究报告、安全评价报告、社会稳定风险评估报告、方案和设计文件审查等技术服务
BIM	指	建筑信息模型（Building Information Modeling），在计算机辅助设计（CAD）等技术基础上发展起来的多维模型信息集成技术，是对建筑工程物理特征和功能特性信息的数字化承载和可视化表达
ETFE	指	乙烯-四氟乙烯共聚物，ETFE 膜材的厚度通常小于 0.20mm，是一种透明膜材；2008 年北京奥运会国家游泳中心“水立方”的外墙是用 ETFE 膜制成的膜材料
LEED	指	美国绿色建筑委员会（U.S Green Building Council）建立并推行的“绿色建筑评估体系”，包括面向新建筑的评估体系（LEED-NC）、核壳结构与内装分离（LEED-CS）、针对商业内部装修（LEED-CI）、强调建筑运营管理评估（LEED-EB）、住宅评估（LEED-H）、社区规划与发展评估（LEED-ND）等评估体系
ENR	指	《工程新闻记录》（Engineering News-Record），是全球工程建设领域权威的学术杂志，隶属于美国麦格劳-希尔公司；ENR 提供工程建设界的新闻、分析、评论以及数据，帮助工程建设专业人士更加有效工作
ENR 全球设计企业 150 强	指	ENR 发布的排名榜，以全球设计企业在全世界范围内取得的收入作为排名指标
di 中国民用建筑设计市场排名	指	《设计新潮》与《室内设计师》、《inl 国际新景观》联合推出的建筑设计排行榜
绿色建筑、节能建筑	指	在建筑的全寿命期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑

注：本报告书摘要中合计数若与各数直接相加之和在尾数上有差异，为四舍五入所致

重大事项提示

公司特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概要

本次交易方案包括发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金两部分，二者互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准或实施，则本次重大资产重组自始不生效。

（一）发行股份及支付现金购买资产

上市公司拟向枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 发行股份及支付现金收购合计持有的悉地设计 100%股权。本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司全资子公司。

（二）发行股份募集配套资金

公司拟以非公开发行的方式向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人发行股份募集配套资金，发行股份数量 10,000,000 股，其中，向陈凤军非公开发行 9,000,000 股，向孙家骏非公开发行 500,000 股，向陈峻非公开发行 500,000 股，合计募集配套资金总额 14,740 万元，不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，且募集资金总额预计不超过公司本次交易中以发行股份购买资产的交易对价的 100%，本次募集配套资金拟用于支付现金对价、中介机构费用及相关税费。

本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准或实施，则本次重大资产重组自始不生效。

二、本次交易标的资产的评估值及作价

本次交易标的资产为悉地设计 100.00%的股权。对交易标的资产的评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估，并以收益法评估结果作为本次交易的评

估结论。根据江苏中企华中天出具的《评估报告》（苏中资评报字[2021]第 1004 号），截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，悉地设计 100%股权在收益法下的评估结果为 281,200.00 万元，参考上述评估价值，经上市公司及交易对方友好协商，确定标的公司 100%股权的交易价格为 272,750.00 万元。

三、本次交易构成重大资产重组，构成关联交易，不构成重组上市

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产经审计的 2019 年期末资产总额、资产净额以及 2019 年度营业收入占上市公司经审计的 2019 年期末资产总额、资产净额以及 2019 年度营业收入的比例情况如下：

单位：万元

财务指标	标的资产	交易价格	上市公司	指标占比
资产总额	394,364.47	272,750.00	59,593.51	661.76%
资产净额	223,174.58		48,670.08	560.41%
营业收入	298,429.68	-	31,188.04	956.87%

注：在计算标的资产相关财务指标占上市公司相应比例时，资产总额以标的资产的资产总额和交易价格二者中的较高者为准，营业收入以标的资产的营业收入为准，资产净额以标的资产的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。

本次交易标的资产的资产总额、营业收入占中设股份 2019 年度经审计的合并财务报表的资产总额、营业收入的比例达到 50%以上，根据《重组管理办法》规定，本次交易构成上市公司重大资产重组；同时本次交易涉及发行股份购买资产，根据《重组管理办法》相关规定，本次交易需提交证监会审核并经证监会核准后方可实施。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易中，购买资产的交易对方包括上市公司持股 5%以上股东无锡交通集团，属于上市公司关联方；交易完成后，枞繁设计将持有上市公司 10.82%股份，倍盛控股将持有上市公司 5.71%股份，西藏君度投资有限公司控制的君度尚左及君度瑞晟，将合计持有上市公司 7.29%股份，赵晓军控制的悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投将合计持有上市公司 5.03%股份，Wang Nengguang（王能

光）、Zhu Linan（朱立南）及 Chen Hao（陈浩）控制的联熙投资及 Magnificent Delight 将合计持有上市公司 5.29%股份，因该等交易事项预计发生在未来十二个月内，故枳繁设计、倍盛控股、君度尚左、君度瑞晟、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投、联熙投资及 Magnificent Delight 均构成上市公司关联方；募集配套资金的认购对象为公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻。因此本次交易构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

本次拟购买的资产系第三方持有的资产且交易完成后不会导致公司实际控制人发生变更，因此本次重组不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

四、本次交易的定价基准日及发行价格

按照《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份购买资产的发行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首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股票交易均价之一。本次发行定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的上市公司股票交易均价情况如下：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价的 90%（元/股）
前 20 个交易日	18.42	16.58
前 60 个交易日	17.07	15.37
前 120 个交易日	15.50	13.96

上述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金额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次交易的发行股份定价基准日为上市公司 2020 年 9 月 8 日召开的审议本次交易相关事项的董事会决议公告日（即 2020 年 9 月 9 日），本次交易的发行股份购买资产的发行股份价格为 13.96 元/股，发行股份价格不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票均价的 90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

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。

五、本次交易支付方式、募集配套资金安排

本次交易方案包括发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金。

（一）发行股份及支付现金购买资产

上市公司拟向枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 发行股份及支付现金收购合计持有的悉地设计 100% 股权。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》及《发行股份及支付现金购买资产补充协议》约定，本次发行股份及支付现金购买资产交易作价为 272,750.00 万元，其中，上市公司拟以现金支付的比例为 10.91%，以股份支付的比例为 89.09%，股份发行价格为 13.96 元/股，具体如下：

序号	股东名称	股权比例	交易对价(元)	股份对价		现金对价 (元)
				金额(元)	数量(股)	
1	枞繁设计	17.4133%	474,948,667	474,948,667	34,022,110	-
2	无锡交通集团	12.0000%	327,300,000	327,300,000	23,445,558	-
3	倍盛控股	11.8298%	322,658,464	250,705,627	17,958,855	71,952,837
4	君度瑞晟	10.9200%	297,843,000	297,843,000	21,335,458	-

序号	股东名称	股权比例	交易对价(元)	股份对价		现金对价 (元)
				金额(元)	数量(股)	
5	联熙投资	10.1295%	276,281,342	153,004,607	10,960,215	123,276,735
6	熙和瑞祥	7.2000%	196,380,000	196,380,000	14,067,335	-
7	Magnificent Delight	5.5776%	152,128,573	78,969,942	5,656,872	73,158,631
8	Splendid Delight	5.4620%	148,976,467	132,916,804	9,521,261	16,059,663
9	高瞻公司	3.7037%	101,018,519	101,018,519	7,236,283	-
10	悉和企业	3.0174%	82,299,787	82,299,787	5,895,400	-
11	悉聚创投	2.8950%	78,961,125	78,961,125	5,656,241	-
12	嘉胜行投资	2.7778%	75,763,889	75,763,889	5,427,212	-
13	悉嘉创投	2.6741%	72,935,370	72,935,370	5,224,596	-
14	悉盈创投	2.5246%	68,859,273	68,859,273	4,932,612	-
15	Cheng Yu Investments	1.0752%	29,325,524	16,240,475	1,163,357	13,085,049
16	君度尚左	0.8000%	21,820,000	21,820,000	1,563,037	-
合计		100.00%	2,727,500,000	2,429,967,085	174,066,402	297,532,915

本次交易完成后，上市公司将持有悉地设计 100%股权，悉地设计将成为上市公司全资子公司。

（二）募集配套资金

公司拟以非公开发行的方式向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人发行股份募集配套资金，发行股份数量 10,000,000 股，其中，向陈凤军非公开发行 9,000,000 股，向孙家骏非公开发行 500,000 股，向陈峻非公开发行 500,000 股，合计募集配套资金总额 14,740 万元，用于支付本次交易中的现金对价、中介机构费用及相关税费。

本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准或实施，则本次重大资产重组自始不生效。

1、本次交易募集配套资金的认购资金来源、资金筹措的具体安排

本次交易中，上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人作为配套资金认购方，其拟认购资金及来源情况如下：

单位：万元

序号	认购人	拟认购资金	资金来源
1	陈凤军	13,266.00	自有或自筹资金

2	孙家骏	737.00	自有资金
3	陈峻	737.00	自有资金

其中，陈凤军自筹资金，主要通过其持有的上市公司股份质押所得，其预计将通过股份质押方式筹措4,000-8,000万元，借款利率预计为5.5%-6.5%，借款期限3年。

陈凤军已质押股权情况如下：

股东名称	质押数量（股）	占其所持股份比例	占公司总股本比例	是否为限售股	质押开始日期	质押到期日
陈凤军	1,110,000	5.19%	0.85%	否	2019.11.11	2021.11.9

截至目前，陈凤军未质押股份数为18,667,920股，参考中设股份2021年3月3日收盘价（12.15元/股），考虑股份质押时40%的折扣率，若陈凤军拟通过股份质押方式筹措4,000-8,000万元，则其需质押股份数为8,230,453-16,460,905股，占其所持股份比例的41.61%-83.23%，整体而言，其存在平仓风险的可能性较小。

2、此次现金对价的资金来源及安排，现金对价支付完成后对公司流动性及偿债能力影响，以及公司拟采取的应对措施

（1）结余资金及受限情况

2020年9月30日，上市公司货币资金余额为9,077.93万元，其中，受限货币资金为保函保证金601.69万元。

（2）近期债务偿付和资金大额支出安排

2020年9月30日，上市公司短期借款余额为6,000万，其中1,000万元于2021年1月到期，截至本报告出具之日，公司已经偿还完毕。除上述未到期的短期借款外，公司近期没有大额资金支出安排。

（3）现金对价的资金来源及安排，是否具备足够的现金履约能力

本次并购现金支付部分主要通过配套募集资金和银行贷款解决。

募集配套资金方面：本次交易拟向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻3人募集配套资金1.47亿元，用于支付现金对价、中介机构费用及相关税费，且本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提。

银行贷款方面：公司盈利能力较强、银行授信额度充足，具有较强的融资能力。截至本报告出具之日，公司所取得的银行流动资金贷款累计授信额度为5亿元，尚未使用的授信额度4.26亿元。

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司的全资子公司，上市公司总资产规模、净资产规模、营业收入规模及净利润规模将大幅提高，盈利能力将得到增强，抗风险能力和持续经营能力将进一步增强。

综上，本次并购所需支付的现金部分，公司通过配套募集资金和银行贷款支付。同时，公司取得了多家商业银行的授信，且尚未使用的授信额度充足。因此，公司具备足够的现金履约能力用以支付此次现金对价；本次收购价款以外部获取资金为主，本次交易完成后，上市公司将持有标的公司100%股份，上市公司可支配货币资金及银行授信情况将进一步增强，本次交易对上市公司流动性及偿债能力不会产生不利影响。

（4）公司拟采取的应对措施

1) 严控成本减少费用支出

公司将进一步加强成本管理和费用预算控制，细化管理模式、深入挖潜成本控制点，全面降低费用支出，实施过程精准把控，控制现金流出，在降本增效的同时，提高公司现金净流入。

2) 积极拓展新的融资渠道

公司将继续加强与金融机构的深度沟通及合作，努力拓展新的融资渠道，改善当前债务结构。另外，还将进一步提高公司现金计划管理能力，科学匹配现金流入与支出的金额、期限，保持合理的现金储备，以满足公司日常支出及偿债需要。

3) 提高应收账款回款速度

截至 2020 年 9 月末，公司应收账款余额 31,920.91 万元，合同资产余额 26,471.87 万元，公司将保持与客户的积极沟通，加大应收账款的催收力度，提高应收账款周转率。

（三）股份锁定安排

1、发行股份购买资产股份锁定期

（1）交易对方无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 所获股份的锁定期安排

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中，交易对方无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 获得股份的锁定期安排如下：

无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 通过本次发行股份购买取得上市公司新增股份（即对价股份），如果其取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间不足 12 个月的，则本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；如果其取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间超过 12 个月的，则本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。

股份锁定期内，交易对方通过本次交易取得的对价股份因上市公司分配股票股利、转增股本等情形所增持的股份亦应遵守前述股份限售安排。锁定期届满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和深交所的规则办理。

若中国证监会等监管机构对前述股份锁定期另有要求，相关方将根据相关监管机构的监管意见及要求相应调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

（2）枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业所获股份的锁定期安排

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中，交易对方枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业获得股份的锁定期安排如下：

枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业通过本次发行股份购买取得上市公司新增股份（即对价股份），自本次发行完成之日起 36 个月内不得交易或转让。

股份锁定期内，交易对方通过本次交易取得的对价股份因上市公司分配股票股利、转增股本等情形所增持的股份亦应遵守前述股份限售安排。锁定期届满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和深交所的规则办理。

若中国证监会等监管机构对前述股份锁定期另有要求，相关方将根据相关监管机构的监管意见及要求进行调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

2、募集配套资金股份锁定期

本次募集配套资金的认购方陈凤军、孙家骏及陈峻所认购的上市公司股份自该等股份上市之日起 18 个月内不得转让。上述锁定期内，针对上述认购股份，配套融资认购方由于上市公司分配股票股利、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述承诺。

如前述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，配套融资认购方将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整。

（四）拟上市地点

本次发行股票拟上市的交易所为深圳证券交易所。

六、业绩承诺与补偿安排

（一）业绩承诺期间

本次交易的业绩承诺期为 2021 年、2022 年、2023 年。

（二）业绩承诺

补偿义务人承诺，悉地设计在业绩承诺期内的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润具体如下：

年度	业绩承诺金额（万元）
2021 年	29,500.00
2022 年	33,000.00
2023 年	37,500.00

注：上述净利润以标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为计算依据，且应扣除标的公司因收购少数股东权益所增加的归属于母公司股东的净利润（标的公司以自筹资金收购除外）。

同时，悉地设计每年向上市公司以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%。

根据江苏中企华中天出具的《评估报告》（苏中资评报字[2021]第 1004 号），悉地设计 2021-2023 年净利润情况如下：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
归母净利润	29,310.83	32,837.54	36,699.82

由上表可知，标的公司 2021 年至 2023 年预测归母净利润分别为 29,310.83 万元、32,837.54 万元及 36,699.82 万元，在此基础上经协商，本次业绩承诺方承诺，悉地设计在业绩承诺期内的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 29,500.00 万元、33,000.00 万元及 37,500.00 万元，上述扣非净利润承诺数与收益法预估值中的净利润值不存在重大差异。

同时，考虑到上市公司自身分红政策，经协商，本次交易中，相关业绩承诺主体亦保证，悉地设计每年向上市公司以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%。

上述扣非净利润承诺、现金分红承诺共同构成了本次交易中的业绩承诺。

（三）承担业绩补偿义务的主体

本次业绩补偿的承担主体为枞繁设计、悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、

悉聚创投。在承诺期内，如果标的公司当年累积实现的净利润未达到累积承诺的净利润，补偿义务人应当承担利润补偿义务，上述应补偿股份由枞繁设计先承担补偿责任，超过枞繁设计补偿上限的部分，由悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投承担。

其中，枞繁设计应补偿的上限为本次交易中其持有的悉地设计 7,522.56 万股股份对应交易作价所获得的全部上市公司股份数及因上市公司实施转增或股票股利分配而获得的股份数（如有）。

悉和企业应补偿的上限为本次交易中其持有的悉地设计 503.52 万股股权对应交易作价所获得的全部上市公司股份数及因上市公司实施转增或股票股利分配而获得的股份数（如有）。

悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投应补偿的上限为本次交易中其持有的悉地设计 3,496.48 万股股权对应交易作价所获得的全部上市公司股份数及因上市公司实施转增或股票股利分配而获得的股份数（如有）。

（四）业绩补偿安排

根据上市公司与补偿义务人签订的《盈利补偿协议》，其业绩补偿的具体安排情况如下：

每一个承诺年度结束后标的公司实际实现的净利润情况以上市公司聘请的并经补偿义务人确认的符合《证券法》规定的会计师事务所出具的专项审核报告为准。

当年补偿金额=（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）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×标的资产交易作价－补偿义务人累积已补偿金额；

当年应补偿股份数量=当年补偿金额/本次发行股份购买资产的发行价格。

在补偿义务人应补偿上限内，补偿义务人优先以其持有的上市公司股份进行补偿，股份补偿不足部分，补偿义务人应按照以下公式计算现金补偿金额：

当年补偿的现金金额=当年不足补偿的股份数量×本次发行股份购买资产的

发行价格。

业绩承诺期内，若上市公司实施转增股本或股票股利分配的，则补偿义务人当年应补偿股份数量相应地调整为：当年应补偿股份数量（调整后）=当年应补偿股份数量（调整前） $\times$ （1+转增或送股比例）。业绩承诺期内，若上市公司实施现金分配的，补偿义务人应将当年应补偿股份所获得的现金分配金额随补偿股份一并向上市公司予以返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利 $\times$ 当年应补偿股份数量，上述返还金额不作为已补偿金额，且不对各补偿义务人应补偿上限产生影响。

（五）业绩承诺期结束后的减值测试及补偿

业绩承诺期届满时，由上市公司聘请各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所对承诺补偿资产进行减值测试，并出具减值测试报告。如标的资产期末减值额 $>$ 业绩承诺期间内已补偿股份总数 $\times$ 本次发行股份购买资产的发行价格+已补偿的现金总额，补偿义务人应当对上市公司就该等资产减值部分另行补偿，上述资产减值部分应补偿股份由枞繁设计先承担补偿责任，超过枞繁设计补偿上限的部分，由悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投在补偿上限范围内承担：

标的资产减值部分补偿的股份数量=（标的资产期末减值额-已补偿的现金总额） $\div$ 本次发行股份购买资产的发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总额。

在补偿义务人应补偿上限内，股份不足补偿部分，由补偿义务人以现金补偿，补偿义务人另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量 $\times$ 本次发行股份购买资产的发行价格。

（六）业绩奖励安排

如标的公司在盈利补偿期间内，累积实现净利润超过累计承诺净利润，且累积经营活动产生的现金流量净额不低于 50,000 万元，上市公司同意在盈利补偿期间届满后按照标的公司超额实现净利润的 50%对标的公司核心管理团队进行业绩奖励。

本次业绩奖励对象为标的公司核心管理团队，主要包括标的公司盈利补偿期

间届满后仍在职的高级管理人员、核心技术人员及为标的公司业绩作出突出贡献的其他人员，具体奖励人员、各奖励人员获得的奖励金额及具体支付时间等发放方案由标的公司董事会审议决定。

本次业绩奖励总额上限为本次交易对价的 20%。

1、设置业绩奖励的原因、依据、合理性

如标的公司在盈利补偿期间内，累积实现净利润超过累计承诺净利润，且累积经营活动产生的现金流量净额不低于 50,000 万元，上市公司同意在盈利补偿期间届满后按照标的公司超额实现净利润的 50%对标的公司核心管理团队进行业绩奖励。

本次业绩奖励对象为标的公司核心管理团队，主要包括标的公司盈利补偿期间届满后仍在职的高级管理人员、核心技术人员及为标的公司业绩作出突出贡献的其他人员，具体奖励人员、各奖励人员获得的奖励金额及具体支付时间等发放方案由标的公司董事会审议决定。

本次业绩奖励总额上限为本次交易对价的 20%。

(1) 设置业绩奖励符合证监会《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的规定

根据中国证监会《监管规则适用指引——上市类第 1 号》规定，上市公司重大资产重组方案中，对标的资产交易对方、管理层或核心技术人员设置业绩奖励安排时，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%。

本次交易中，上市公司与交易对方签署的《盈利补偿协议》对本次业绩奖励的安排为超额净利润的 50%且不超过本次交易对价的 20%，符合中国证监会《监管规则适用指引——上市类第 1 号》中对业绩奖励要求的相关规定。

(2) 设置业绩奖励有利于激励员工、实现标的公司利润最大化，进而保障上市公司及全体投资者利益

设置业绩奖励机制有利于激发标的公司管理团队以及执行团队发展业务的动力，保持并提高业绩承诺期内标的公司管理团队与执行团队的稳定性，充分调动其工作积极性，实现标的公司利益和个人利益的绑定，有利于实现标的公司利润最大化，进而保障上市公司及全体投资者的利益。

（3）本次业绩奖励以超额业绩为前提，不会对上市公司未来盈利能力产生不利影响

本次业绩奖励是以标的公司实现超额业绩为前提，奖励金额是在完成既定承诺业绩的基础上对超额净利润的分配约定。奖励标的公司员工的同时，上市公司也获得了标的公司带来的超额回报。

2、相关会计处理对上市公司可能造成的影响

（1）相关会计处理

根据中国证监会《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”。根据中国证券监督管理委员会会计部编制的《上市公司执行企业会计准则案例解析（2019）》，“如果员工在约定期限到期前离职即无法获得或有支付，则可以直接得出或有支付构成职工薪酬的结论”。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。”本次超额业绩奖励对象为标的公司经营层员工，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。在业绩承诺期满后，上市公司及标的公司将根据届时确定的超额业绩完成情况 & 奖励分配方案，将相应款项计入期间费用。

（2）对上市公司可能造成的影响

根据业绩奖励安排，在业绩承诺期满后计提业绩奖励，将增加标的公司的相应成本费用，进而对上市公司合并报表净利润产生一定影响。但上述业绩奖励是以标的公司实现超额业绩为前提，奖励金额是在完成既定承诺值的基础上

对超额净利润的分配约定。奖励标的公司员工的同时，上市公司也获得了标的公司带来的超额回报。

本次交易方案设置业绩奖励机制，有助于提高标的公司核心团队成员的积极性，进一步提升标的公司和上市公司的盈利能力，因此不会对标的公司、上市公司未来生产经营造成不利影响。

3、明确业绩奖励对象的范围及确定方式

（1）业绩奖励对象的范围

2021年2月，标的公司制定了《业绩奖励激励制度》，对本次超额业绩奖励的考核规则进行了约定。本次交易中，可以参与超额业绩奖励的对象范围为标的公司管理团队与业务团队，即在悉地设计及其子公司工作，并签订劳动合同领取薪酬的员工。具体包括：

- 1) 公司及子公司的董事长、总裁、高级副总裁、副总裁等管理人员；
- 2) 公司及子公司核心研发人员、技术人员；
- 3) 公司及子公司7级以上（含）的业务团队核心人员；
- 4) 经董事会认定对公司及子公司发展有卓越贡献的其他骨干员工。

有下列情形之一的，不能成为奖励对象：

- 1) 最近三年内因泄露国家或公司机密、贪污、盗窃、侵占、受贿、行贿、失职、或渎职等违反国家法律、法规的行为，或违反公序良俗、职业道德和操守的行为给公司利益、声誉和形象造成严重损害的；
- 2) 公司董事会认定的不能成为本次奖励对象的人员；
- 3) 相关法律、法规或规范性文件规定的其他不能成为本次奖励对象的人员；
- 4) 激励发放时因任何原因已离职人员。

（2）业绩奖励对象的确定方式与审议程序

当符合上述“业绩奖励对象的范围”的员工同时具备以下条件，可以作为奖励对象：

- 1) 按岗位要求，已签订符合公司要求的竞业禁止协议与保密协议；
- 2) 在业绩承诺期内工作超过 24 个月且截至奖励发放时仍在职；
- 3) 业绩承诺期内任何一年的考核结果不低于 D。

在超额业绩奖励条件达成后，在遵守《业绩奖励激励制度》规定的范围及确定方式基础上，由标的公司董事长提出业绩奖励具体奖励人员名单、各奖励人员获得的奖励金额及具体支付时间等发放方案，并提交标的公司董事会审议决定。

（七）业绩承诺方通过本次交易获得股份的安排

1、对外质押的安排

根据业绩承诺方出具的声明，截至本报告出具日，业绩承诺方不存在将通过本次交易获得的股份对外质押的安排。

2、未来股份补偿不受股份质押影响的保障措施

（1）业绩承诺方已出具《关于股份锁定期的承诺函》，承诺本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起三十六（36）个月内不得转让。

（2）上市公司已与业绩承诺方签署《盈利补偿协议》，各方已对盈利预测、补偿及其方式、减值测试、补偿实施、违约责任及争议解决等事项作出了明确约定，其中，各方就业绩补偿保障措施约定如下：

“（业绩承诺方）保证本次交易获取的甲方股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务，未来质押上述股份时，将书面告知质权人根据本协议上述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。”

（3）为进一步明确上述保障措施，业绩承诺方出具了《关于业绩补偿保障措施的承诺函》，保证其通过本次交易持有的上市公司股份将优先用于履行业

绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押通过本次交易获得的股份时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述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。

七、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本报告书签署之日，上市公司的总股本为 130,257,852 股，根据本次交易方案，公司本次将发行普通股 174,066,402 股用于购买资产，同时，向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人非公开发行股份募集配套资金，发行股份数量 10,000,000 股。本次交易完成前后，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	
	持股数量（万股）	持股比例	持股数量（万股）	持股比例
陈凤军	1,977.79	15.18%	2,877.79	9.16%
廖芳龄	661.82	5.08%	661.82	2.11%
周晓慧	472.70	3.63%	472.70	1.50%
孙家骏	330.91	2.54%	380.91	1.21%
陈峻	330.91	2.54%	380.91	1.21%
袁益军	128.83	0.99%	128.83	0.41%
中设创投	858.91	6.59%	858.91	2.73%
无锡交通集团	1,120.00	8.60%	3,464.55	11.02%
君度瑞晟	-	-	2,133.55	6.79%
枞繁设计	-	-	3,402.21	10.82%
悉和企业	-	-	589.54	1.88%
悉嘉创投	-	-	522.46	1.66%
悉盈创投	-	-	493.26	1.57%
悉聚创投	-	-	565.62	1.80%
联熙投资	-	-	1,096.02	3.49%
倍盛控股	-	-	1,795.89	5.71%
Magnificent Delight	-	-	565.69	1.80%
Splendid Delight	-	-	952.13	3.03%
Cheng Yu Investments	-	-	116.34	0.37%
熙和瑞祥	-	-	1,406.73	4.48%
高瞻公司	-	-	723.63	2.30%
君度尚左	-	-	156.30	0.50%
嘉胜行投资	-	-	542.72	1.73%
其他 A 股股东	7,143.90	54.84%	7,143.90	22.73%

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	持股数量（万股）	持股比例	持股数量（万股）	持股比例
合计	13,025.79	100.00%	31,432.43	100.00%

本次交易完成后，公司控股股东和实际控制人未发生变更，不会出现导致上市公司不符合股票上市条件的情形。

交易完成前后，上市公司持股 5%以上股东及实际控制人持股情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	控股数量（万股）	控股比例	控股数量（万股）	控股比例
上市公司实际控制人及其控制的主体	4,761.89	36.56%	5,761.89	18.33%
其中：陈凤军	1,977.79	15.18%	2,877.79	9.16%
廖芳龄	661.82	5.08%	661.82	2.11%
周晓慧	472.70	3.63%	472.70	1.50%
孙家骏	330.91	2.54%	380.91	1.21%
陈峻	330.91	2.54%	380.91	1.21%
袁益军	128.83	0.99%	128.83	0.41%
中设创投	858.91	6.59%	858.91	2.73%
无锡交通集团	1,120.00	8.60%	3,464.55	11.02%
刘翔	850.94	6.53%	850.94	2.71%
枞繁设计	-	-	3,402.21	10.82%
倍盛控股	-	-	1,795.89	5.71%
西藏君度控制主体	-	-	2,289.85	7.29%
其中：君度瑞晟	-	-	2,133.55	6.79%
君度尚左	-	-	156.30	0.50%
朱立南（Zhu Linan）等人控制主体	-	-	1,661.71	5.29%
其中：Magnificent Delight	-	-	565.69	1.80%
联熙投资	-	-	1,096.02	3.49%
赵晓军控制主体	-	-	1,581.34	5.03%
其中：悉嘉创投	-	-	522.46	1.66%
悉盈创投	-	-	493.26	1.57%
悉聚创投	-	-	565.62	1.80%

注：上市公司实际控制人控股比例=陈凤军、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻、袁益军及中设创投持股比例之和

本次交易完成后，上市公司 5%以上股份的股东或者实际控制人持股情况存在较大变化，同时，上市公司的主营业务规模也将得到显著提升。关于上市公司未来控制权的有关安排，上市公司实控人已出具了关于维持上市公司控制权稳定

的承诺，枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业等交易对方亦出具了关于不谋求上市公司控制权的承诺，具体承诺内容见本草案“重大事项提示”之“九、本次交易相关方所作出的重要承诺”。

（二）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司围绕“交通、市政、建筑、环境”四大业务板块从事相应的规划、设计、咨询、研究、勘察、检测、工程监理、项目管理、工程总承包等业务，并重点专注于城市建设和交通建设领域的工程设计咨询服务。

本次交易完成后，上市公司将持有悉地设计 100%股权。悉地设计是在城市建设和开发领域从事综合专业服务的大型工程设计咨询机构，其业务涵盖超高层建筑、商业办公、体育场馆、轨道交通建筑、医疗健康、文化旅游以及市政公用等多个行业和领域，形成了以设计为核心，包含规划咨询及勘察检测的工程技术服务体系。

通过本次交易，上市公司将成为行业内少数业务范围和技术资质全覆盖的平台型企业，在“交通、市政、建筑、环境”四大领域均有一定体量和影响力，在一些重点城市形成综合的设计咨询能力，大大提高了竞争力。综上，本次交易可有效拓宽上市公司盈利来源，提升其可持续发展能力、抗风险能力以及后续发展潜力，为整体经营业绩提升提供保证，符合上市公司全体股东的利益。

（三）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的苏公 W[2021]E1015 号备考审阅报告，本次交易前后，中设股份最近一年一期的主要财务数据和指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日/ 2020 年 1-9 月			2019 年 12 月 31 日 /2019 年度		
	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率
资产总额	84,867.23	594,785.66	600.84%	59,593.51	577,430.55	868.95%
所有者权益	59,528.00	385,118.34	546.95%	49,393.18	363,068.53	635.06%

项目	2020年9月30日/ 2020年1-9月			2019年12月31日 /2019年度		
	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率
归属于母公司所有者权益	52,269.64	342,510.78	555.28%	48,670.08	329,523.93	577.06%
营业收入	21,842.84	207,847.25	851.56%	31,188.04	329,617.71	956.87%
营业利润	5,061.86	22,447.32	343.46%	7,470.15	47,611.33	537.35%
利润总额	5,011.30	22,287.29	344.74%	7,459.55	47,766.29	540.34%
净利润	4,298.44	19,378.19	350.82%	6,489.42	42,260.94	551.23%
归属于母公司净利润	4,373.43	13,519.07	209.12%	6,524.02	31,090.11	376.55%
基本每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%
稀释每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%

注：在计算基本每股收益时，已考虑募集配套资金情况。

上市公司本次交易标的资产盈利能力突出，本次交易完成后，上市公司盈利能力将显著提高，有利于增强上市公司持续经营能力和抗风险能力，不存在重组摊薄当期每股收益的情形，有利于保护中小投资者的利益。

八、本次交易已履行的以及尚未履行的决策程序及报批程序

（一）本次交易已履行的决策程序和批准程序

本次交易已经履行的决策和审批程序如下：

1、上市公司的决策过程

2020年9月8日，中设股份第二届董事会第十九次会议审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等与本次重组相关的议案，独立董事对相关事项发表了事前认可意见和独立意见。

2021年2月10日，中设股份第二届董事会第二十二次会议审议通过了本次交易的相关议案。独立董事对本次重组方案发表了事前认可意见和独立意见。同日，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补充协议》。

2、交易对方的决策过程

本次重组的交易对方均已履行内部决策审议程序，审议通过本次重组正式方案，具体情况如下：

（1）枞繁设计已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 17.41%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（2）无锡交通集团已召开董事局会议，决议同意将其持有的悉地设计 12.00%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（3）倍盛控股已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 11.83%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（4）君度瑞晟执行事务合伙人已作出决定，同意君度瑞晟将其持有的悉地设计 10.92%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（5）联熙投资已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 10.13%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（6）熙和瑞祥执行事务合伙人已作出决定，同意熙和瑞祥将其持有的悉地设计 7.20%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（7）Magnificent Delight 已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 5.58%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（8）Splendid Delight 已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 5.46%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（9）高瞻公司董事已作出决议，同意高瞻公司将其持有的悉地设计 3.70%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（10）悉和企业股东已作出决定，同意悉和企业将其持有的悉地设计 3.02%

股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（11）悉聚创投执行事务合伙人已作出决定，同意悉聚创投将其持有的悉地设计 2.90%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（12）嘉胜行投资全体合伙人已作出决定，同意嘉胜行投资将其持有的悉地设计 2.78%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（13）悉嘉创投执行事务合伙人已作出决定，同意悉嘉创投将其持有的悉地设计 2.67%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（14）悉盈创投执行事务合伙人已作出决定，同意悉盈创投将其持有的悉地设计 2.52%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（15）Cheng Yu Investments 已召开董事会会议，决议同意将其持有的悉地设计 1.08%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议

（16）君度尚左执行事务合伙人已作出决定，同意君度尚左将其持有的悉地设计 0.80%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

根据交易对方提供的文件，交易对方均已就本次交易相关事宜履行了合法有效的内部决策程序。

（二）尚需履行的决策程序和批准手续

本次交易尚需获得的审议程序包括但不限于：

- 1、上市公司股东大会非关联股东审议通过本次交易的相关议案；
- 2、中国证监会核准本次交易方案；
- 3、有权商务主管部门通过本次交易与外国投资者相关的审批/备案（如有）；
- 4、依据相关最新法律法规所要求的其他可能涉及的备案、批准或核准（如需）。

本次交易方案在取得有关主管部门的授权、审批和备案程序前，不得实施。本次交易能否取得上述授权、审批或备案、以及最终取得授权、审批或备案的时间均存在不确定性。在取得有关主管部门的授权、审批和备案程序前，公司不会

实施本次交易，提请广大投资者注意投资风险。

九、本次交易相关方所作出的重要承诺

（一）上市公司及其全体董监高人员、上市公司控股股东及其一致行动人作出的重要承诺

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺
1	上市公司及其董事、监事、高级管理人员	关于本次重组信息披露和申请文件真实、准确、完整的承诺	保证本次重大资产重组的信息披露和申请文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 如本次重组因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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之前，将暂停转让本公司全体董事、监事、高级管理人员、经营管理层成员持有的本公司股份。
2	上市公司	关于提供信息真实、准确、完整的承诺	本公司将及时提供本次重组的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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；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。
3	上市公司董事、监事、高级管理人员	关于提供信息真实、准确、完整的承诺	1、本人将及时向上市公司提供本次重组的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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；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； 2、如本次重组所提供或者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，在形成调查结论以前，本人将暂停转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，由上市公司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，授权上市公司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；上市公司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。
4	上市公司及其董事、监事、高级管理人员、经营管理层成员	关于本次重组相关主体不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交	1、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员和经营管理层成员不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形； 2、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员和经营管理层成员不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形； 3、最近 36 个月内，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员和经

		易监管的暂行规定》中不得参与上市公司重大资产重组情形的承诺	营管理层成员不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形； 4、本公司及本公司董事、监事、高级管理人员和经营管理层成员不存在任何依据中国证监会《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》第十三条不得参与本次重组的情形。 本公司及本公司董事、监事、高级管理人员和经营管理层成员确认，如果由于上述承诺信息存在虚假陈述，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员和经营管理层成员愿意承担相应法律责任。
5	上市公司董事、监事、高级管理人员	关于重大资产重组减持计划的承诺	自上市公司本次重组复牌之日起至向中国证监会申报之日，本人不减持所持有的上市公司股份，自本次重组向中国证监会申报之日后，本人如拟减持上市公司股份，届时将严格按照有关法律法规及深圳证券交易所的相关规定执行。
6	上市公司的控股股东及实际控制人	关于提供信息真实、准确、完整的承诺	1、本人将及时向上市公司提供本次重组的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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；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； 2、如本次重组所提供或者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，在形成调查结论以前，本人将暂停转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，由上市公司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，授权上市公司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；上市公司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	上市公司的控股股东及实际控制人	关于本次重组信息披露真实、准确、完整的承诺	本人保证本次重组的信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如本次重组因涉嫌披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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之前，将暂停转让本人持有的上市公司股份。
8	上市公司的控股股东及实际控制人	关于保持上市公司独立性的承诺	1.本次重组完成后，本人将继续维护上市公司的独立性，保证上市公司人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。 1.1. 保证上市公司的董事、监事、高级管理人员均依据法律法规以及上市公司章程规定的程序选举产生；保证上市公司的高级管理人员均未在本人控制的其他企业中担任除董事、监事外的任何职务，也未在本人控制的其他企业领取薪酬；保证上市公司的财务人员未在本人控制的其他企业兼职；保证上市公司的劳动人事、社会保障制度、工资管理等完全独立于本人控制的其他企业； 1.2. 保证上市公司资产完整，权属清晰，独立享有业务和生产经营必需的资产，对所有资产拥有完全控制支配权，与本人及本人控制的其他企业之间产权关系明晰，不存在资产被占用的情况；

			1.3. 保证上市公司已形成独立完整的业务体系和业务流程，具有直接面向市场自主经营的能力，拥有独立的销售、采购、生产、研发、管理等部门； 1.4. 保证上市公司依法设立了独立的财务部门，并配备专职财务人员，建立了完善的会计核算体系、财务管理制度；保证上市公司独立开设银行账户，独立申报纳税，自主决定资金运营；本人保证不干预上市公司的财务核算和资金使用； 1.5. 保证上市公司组织结构体系健全独立，各职能部门分工明确，协作有序，独立行使各自职责，不存在与本人及本人控制的企业混合经营、合署办公等情况。公司具有独立调整各职能部门及其人事的权力，不受控股股东等关联方任何形式的干预。 2.本人愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。
9	上市公司的控股股东及实际控制人	关于规范和减少关联交易的承诺	1、本次重组完成后，本人及本人控制的其他企业将尽量减少与上市公司进行关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按平等、自愿、等价、有偿的市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其下属子公司以及上市公司其他股东的合法权益。 2、本次重组完成后，本人及本人控制的其他企业不会以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产，亦不要求上市公司违法违规提供担保。 3、如本人或本人控制的其他企业违反本承诺，本人将赔偿上市公司因此所受到的全部损失。
10	上市公司的控股股东及实际控制人	关于避免同业竞争的承诺	1、本次重组前，本人及本人控制的其他企业未以任何方式直接或间接从事与上市公司相竞争的业务。 2、本人将严格遵守上市公司《公司章程》的规定，不会利用控股股东及实际控制人地位谋求不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。 3、本次重组后，在本人作为上市公司控股股东及实际控制人的情况下，本人承诺将不以任何方式直接或间接经营任何与上市公司主营业务有竞争或可能构成竞争的业务，以避免与上市公司构成同业竞争。 4、如本人违反本承诺，所得的经营利润、收益全部归上市公司所有，且本人将赔偿上市公司因此所受到的全部损失。
11	上市公司的控股股东及实际控制人	关于避免资金占用的承诺	1、本人及本人控制的其他企业不存在以任何方式（包括但不限于借款、代偿债务、代垫款项等）违规占用或转移上市公司资金的情形； 2、本人及本人控制的其他企业将严格遵守国家有关法律、法规、规范性文件以及上市公司相关规章制度的规定，坚决预防和杜绝本人及本人控制的其他企业对上市公司的非经营性资金占用情况发生，不以任何方式违规占用或使用上市公司的资金或其他资产、资源，不以任何直接或者间接的方式实施损害或可能损害上市公司及上市公司其他股东利益的行为； 3、本人及本人控制的其他企业将严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（中国证券监督管理

			委员会公告[2017]16号）及《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的规定，规范涉及上市公司资金往来、对外担保的行为； 4、若本人及本人控制的其他企业未履行上述承诺而给上市公司或上市公司其他股东造成损失的，本人将向上市公司或其他股东依法承担赔偿责任； 5、上述承诺在本人作为上市公司控股股东及实际控制人期间持续有效且不可撤销。
12	上市公司的控股股东及实际控制人	关于重大资产重组减持计划等事项的承诺	1、自上市公司本次重组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、本次重组实施完成后36个月内，本人不会将所持有或控制的上市公司股份的表决权委托给他人行使，不会放弃对上市公司的实际控制权。
13	上市公司的控股股东及实际控制人	关于重大资产重组的原则性意见	本人作为上市公司的控股股东及实际控制人，原则性同意上市公司实施本次重组。
14	上市公司的控股股东及实际控制人	关于不存在《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》中不得参与上市公司重大资产重组情形的承诺	1、本人不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形； 2、本人不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形； 3、最近36个月内，本人不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形； 4、本人不存在任何依据中国证监会《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》第十三条不得参与本次重组的情形。 如果上述承诺信息存在虚假陈述，本人愿意承担相应法律责任。
15	上市公司的控股股东及实际控制人	关于守法及诚信情况的承诺	本人严格遵守中华人民共和国有关法律、法规的规定，最近三年内未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形，亦不存在未按期偿还大额债务、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之情形。本人最近十二个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。
16	上市公司的控股股东及实际控制人	关于股份锁定期的承诺	就本人因本次重组募集配套资金取得的上市公司股份，根据相关法律法规的规定，本人承诺：本次重组实施完成后，本人认购的A股股票自本次非公开发行结束之日起18个月内不得转让。本人基于本次非公开发行所取得的股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加持有的上市公司股份，亦应遵守上述股份限售安排。就本人于本次重组前持有的上市公司股份，本人承诺：本次重组实施完成后，本人于本次重组前持有的上市公司股份36个月内不得转让。本人基于本次重组前所持有的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因而增加持有的上市公司股份，亦应遵守上述股份限售安排。若上述锁定期安排与证券监管机构的最新规定或监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的最新规定及监管意见进行相应调整。 本人将忠实履行上述承诺，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本

			人将依照相关法律法规、部门规章及规范性文件承担相应的法律责任。
17	募集配套资金交易对方	关于认购资金来源合法合规的承诺	本人承诺，本人用以认购本次募集配套资金的全部资金来源为自有或自筹资金，该等出资不包含任何杠杆融资结构化设计产品，认购资金未直接或间接来源于上市公司及其关联方，认购资金来源合法合规。本人确认，若上述承诺存在虚假陈述，或者本人未履行上述承诺，本人同意承担相应法律责任。
18	上市公司	关于上市公司及其主要管理人员最近三年受处罚、诉讼仲裁和诚信情况的声明	本公司及本公司主要管理人员（董事、监事、高级管理人员和经营管理层成员）严格遵守中华人民共和国有关法律、法规的规定，最近三年内未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形，亦不存在未按期偿还大额债务、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之情形。
19	上市公司	关于本次重大资产重组事宜采取的保密措施及保密制度的说明	1、上市公司根据《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规范性文件以及公司章程的规定，建立了内幕信息知情人登记管理制度，对内幕信息及内幕信息知情人的范围、登记管理、流转审批、保密管理和责任追究等做出了明确规定。 2、上市公司与本次交易相关方就本次交易进行磋商时，采取了必要且充分的保密措施，严格控制参与本次交易人员范围，尽可能地缩小知悉本次交易相关敏感信息的人员范围。 3、上市公司聘请了独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构，并与该等中介机构签署了《保密协议》，明确约定了保密信息的范围及保密责任。 4、上市公司就本次交易制作了《重大资产重组事项交易进程备忘录》及《内幕信息知情人员登记表》，并及时报送深圳证券交易所。 5、上市公司多次督导提示内幕信息知情人员履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露之前，不得公开或者泄露信息，不得利用内幕信息买卖或者建议他人买卖上市公司股票。 综上，上市公司已根据相关法律、法规及规范性文件的规定，制定了严格有效的保密制度，采取了必要且充分的保密措施，限定了敏感信息的知悉范围，并及时与相关方签订了保密协议，严格地履行了本次交易相关信息在依法披露前的保密义务。
20	上市公司	关于境外投资者对上市公司战略投资相关审批事项的承诺函	如本次交易需要履行境外投资者对上市公司战略投资相关审批或备案程序，本公司将及时按照《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》的规定及有关主管部门的要求准备材料并履行境外投资者对上市公司战略投资相关审批或备案程序；如该审批或备案程序构成本次交易实施的前置条件，在完成该审批或备案前，本次交易将不会实施。如届时适用的法律法规或有关主管部门另有规定或要求的，本公司将按照届时适用的规定和要求履行相关程序。
21	上市公司董事、高级管理人员、经营管理层成员	关于防范本次重组摊薄即期回报及采取填补措施的承诺函	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，也不会采用其他方式损害公司利益。 2、本人承诺对职务消费行为进行约束。 3、本人承诺不会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订的薪酬制度与公司填补

			回报措施的执行情况相挂钩。 5、本人承诺公司拟公布的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、承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。自本承诺出具日至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的，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。

（二）标的公司及交易对方作出的重要承诺

序号	承诺方	承诺事项	主要承诺
1	枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业	关于规范和减少关联交易的承诺	1、本次重组完成后，本公司/企业及本公司/企业控制的其他企业将尽量减少与上市公司进行关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按平等、自愿、等价、有偿的市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其下属子公司以及上市公司其他股东的合法权益。 2、本次重组完成后，本公司/企业及本公司/企业控制的其他企业不会以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产，亦不要求上市公司违法违规提供担保。 3、如本公司/企业及本公司/企业控制的其他企业违反本承诺，本公司/企业将赔偿上市公司因此所受到的全部损失。
2	枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高贍公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments	关于提供信息真实、准确、完整的承诺	1、本公司/企业将及时向上市公司提供本次重组的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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；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，本公司/企业将依法承担赔偿责任； 2、如本次重组所提供或者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，在形成调查结论以前，本公司/企业将暂停转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，由上市公司董事会代本公司/企业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，授权上市公司董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/企业的身份信息和账户信息并申请锁定；上市公司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，本公司/企业承诺锁定股份自

			愿用于相关投资者赔偿安排。
3	倍盛控股、联熙投资、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、Cheng Yu Investments	关于标的资产完整性的承诺	1、本公司合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本公司所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本公司持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本公司将依法承担赔偿责任。
4	枫繁设计	关于标的资产完整性的承诺	1、截至本承诺函出具之日，本公司持有的标的公司 17.4133% 股份已解除质押。本公司合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本公司所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、截至本承诺函出具之日，不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本公司持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本公司将依法承担赔偿责任。
5	无锡交通集团	关于标的资产完整性的承诺	1、截至本承诺函出具之日，本公司持有的标的公司 12% 股份已解除质押。本公司合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本公司所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本公司持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本公司将依法承担赔偿责任。
6	君度瑞晟	关于标的资产完整性的	1、截至本承诺函出具之日，本企业持有的标的公司 10% 股份已解除质押，本企业现持有的标的公司 10.92% 股份均不存在

		承诺	质押情形。本企业合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本企业所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本企业持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本企业保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本企业将依法承担赔偿责任。
7	熙和瑞祥	关于标的资产完整性的承诺	1、截至本承诺函出具之日，本企业持有的标的公司 7.20%股份已解除质押。本企业合法拥有标的资产的权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本企业所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本企业持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本企业保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本企业将依法承担赔偿责任。
8	君度尚左	关于标的资产完整性的承诺	1、截至本承诺函出具之日，本企业持有的标的公司 0.80%股份已解除质押。本企业合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本企业所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本企业持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本企业保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本企业将依法承担赔偿责任。
9	无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、	关于股份锁定期的承诺	本次重组完成后，如果本公司/企业取得本次上市公司发行的股份时，对于认购股份的标的资产拥有权益的时间不足十二（12）个月的，则本公司/企业本次取得的上市公司股份自本

	Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、嘉胜行投资、君度尚左、Cheng Yu Investments		次股份发行结束之日起三十六（36）个月内不得转让；如果本公司/企业取得本次上市公司发行的股份时，对于认购股份的标的资产拥有权益的时间超过十二（12）个月的，则本公司/企业本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起十二（12）个月内不得转让。本次重组实施完成后，本公司/企业因上市公司送股、转增股本等原因增加持有的上市公司股份，亦应遵守上述股份限售安排。 本公司/企业将忠实履行上述承诺，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本公司/企业将依照相关法律法规、部门规章及规范性文件承担相应的法律责任。
10	枫繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业	关于股份锁定期的承诺	本次重组完成后，本公司/企业本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起三十六（36）个月内不得转让。本次重组实施完成后，本公司/企业就本次取得的上市公司股份因上市公司送股、转增股本等原因增加持有的上市公司股份，亦应遵守上述股份限售安排。
11	枫繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments	关于不存在《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》中不得参与上市公司重大资产重组情形的承诺	1、本公司/企业不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形； 2、本公司/企业不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形； 3、最近 36 个月内，本公司/企业不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形； 4、本公司/企业不存在任何依据中国证监会《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》第十三条不得参与本次重组的情形。 本公司/企业确认，如果本公司/企业上述承诺信息存在虚假陈述，本公司/企业愿意承担相应法律责任。
12	枫繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度瑞晟、Magnificent Delight、君度尚左	关于不谋求上市公司控制权的承诺	在本次重组完成后 36 个月内，本公司/企业及本公司/企业控制的主体将独立行使投票权和其他股东权利；在前述期限内，本公司/企业及本公司/企业控制的主体将不会谋求上市公司控股股东或实际控制人地位，也不会通过与上市公司其他主要股东及其关联方、一致行动人签署一致行动协议或达成类似协议、安排等其他任何方式谋求上市公司控股股东或实际控制人地位，且不会协助或促使任何其他方通过任何方式谋求上市公司的控股股东或实际控制人地位。 本公司/企业保证上述内容均为真实、准确、完整且不可撤销。如因上述内容存在虚假记载、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，本公司/企业将依法承担赔偿责任。
13	标的公司	关于提供信息真实、准确、完整的承诺	本公司将及时向上市公司提供本次重组的相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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；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，

			本公司将依法承担赔偿责任。
14	枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉和企业、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、Cheng Yu Investments、君度尚左	关于公司及其主要管理人员最近五年受处罚、诉讼仲裁和诚信情况的声明	本公司/企业及本公司/企业主要管理人员（董事、监事及高级管理人员）严格遵守中华人民共和国有关法律、法规的规定，最近五年内未受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形，亦不存在未按期偿还大额债务、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之情形。
15	枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉和企业、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、Cheng Yu Investments、君度尚左	关于本次重大资产重组事宜采取的保密措施及保密制度的说明	1、本公司/企业与上市公司就本次交易进行磋商时，采取了必要且充分的保密措施，严格控制参与本次交易人员范围，尽可能地缩小知悉本次交易相关敏感信息的人员范围。 2、本公司/企业多次督导提示内幕信息知情人员履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露之前，不得公开或者泄露信息，不得利用内幕信息买卖或者建议他人买卖上市公司股票。 3、本公司/企业严格按照上市公司《内幕信息知情人登记管理制度》相关要求向上市公司提供内幕信息知情人相关信息。 综上，本公司/企业采取了必要且充分的保密措施，严格遵守了保密义务，不存在利用内幕信息进行内幕交易的情形。
16	枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业	关于业绩补偿保障措施的承诺函	本公司/企业保证通过本次交易获得的股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押通过本次交易获得的股份时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述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。
17	枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉和企业、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、Cheng Yu Investments、君度尚左	关于同意变更标的公司组织形式及放弃优先购买权的承诺函	本公司/企业承诺在中国证监会核准本次交易后，在悉地设计股东大会上对悉地设计由股份有限公司变更为有限责任公司事项投赞成票，并就上市公司发行股份及支付现金购买悉地设计 100%股权事项放弃享有的优先购买权。
18	倍盛控股、联熙投资、Magnificent Delight、	关于境外投资者对上市	如本次交易需要履行境外投资者对上市公司战略投资相关审批或备案程序，本公司将及时按照《外国投资者对上市公司战

	Splendid Delight、高瞻公司、悉和企业、Cheng Yu Investments	公司战略投资相关审批事项的承诺函	略投资管理办法》的规定及有关主管部门的要求准备材料并履行境外投资者对上市公司战略投资相关审批或备案程序；如该审批或备案程序构成本次交易实施的前置条件，在完成该审批或备案前，本次交易将不会实施。如届时适用的法律法规或有关主管部门另有规定或要求的，本公司将按照届时适用的规定和要求履行相关程序。
19	悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投	关于不属于私募投资基金及私募投资基金管理人的声明	本企业不涉及以非公开方式向投资者募集资金，不存在资产由基金管理人管理，也没有直接管理或代为管理私募基金的情形，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规范的私募投资基金及私募投资基金管理人，无需按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》进行私募投资基金备案或私募投资基金管理人登记。 若本声明不实，本企业愿承担由此引起的法律责任。
20	君度瑞晟、熙和瑞祥	关于股份锁定的承诺函	本次重组完成后，如果本企业取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间不足十二（12）个月的，则本企业本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起三十六（36）个月内不得转让；如果本企业取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间超过十二（12）个月的，则本企业本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起十二（12）个月内不得转让。 本次重组实施完成后，本企业因上市公司送股、转增股本等原因增加持有的上市公司股份，亦应遵守上述股份限售安排。 在上述承诺的股票锁定期内，本企业不以任何方式转让本企业持有的上市公司股份，亦不为本企业的合伙人办理合伙份额转让或退伙手续。 本企业将忠实履行上述承诺，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本企业将依照相关法律法规、部门规章及规范性文件承担相应的法律责任。
21	Magnificent Delight、Splendid Delight	关于股份锁定的承诺函	本次重组完成后，如果本公司取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间不足十二（12）个月的，则本公司本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起三十六（36）个月内不得转让；如果本公司取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间超过十二（12）个月的，则本公司本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起十二（12）个月内不得转让。 本次重组实施完成后，本公司因上市公司送股、转增股本等原因增加持有的上市公司股份，亦应遵守上述股份限售安排。 在上述承诺的股票锁定期内，本公司不以任何方式转让本公司持有的上市公司股份，亦不为本公司的股东办理股权转让或回购手续。 本公司将忠实履行上述承诺，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本公司将依照相关法律法规、部门规章及规范性文件承

			担相应的法律责任。
22	枞繁设计、悉和企业、 悉聚创投、悉嘉创投、 悉盈创投	关于本次交易取得股份不存在质押安排的声明	截至本函出具日，本企业/本公司不存在将在本次交易中获得的上市公司股份对外质押的安排。

十、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，及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或预案披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司实际控制人、控股股东已原则性同意上市公司实施本次重组，对本次交易无异议。

截至本报告书签署日，上市公司实际控制人、控股股东承诺：

自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，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。

上市公司全体董事、监事、高级管理人员及经营管理层成员承诺：

自上市公司本次重组复牌之日起至向中国证监会申报之日，本人不减持所持有的上市公司股份，自本次重组向中国证监会申报之日后，本人如拟减持上市公司股份，届时将严格按照有关法律法规及深圳证券交易所的相关规定执行。

十一、本次交易对投资者权益保护的安排

为进一步充分保护上市公司和中小股东利益，本次交易在以下几个方面进行了重点考虑：

（一）聘请具备相关从业资格的中介机构

本次交易中，公司聘请了具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构，对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（二）严格履行上市公司信息披露义务

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。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（三）严格执行关联交易批准程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。本次交易的议案将在公司股东大会上由公司非关联股东予以表决，公司股东大会将采取现场投票与网络投票相结合的方式，公司将向公司股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过网络方式行使表决权。

此外，公司聘请了独立财务顾问、律师、审计、评估等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（四）股东大会的网络投票安排

未来召开股东大会审议本次重组相关议案时，上市公司将根据法律、法规及规范性文件的相关规定，为股东大会审议本次交易相关事项提供网络投票平台，为股东参加股东大会提供便利，以保障股东的合法权益。上市公司股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。上市公司披露股东大会决议时，还将单独统计中小股东投票情况。

（五）确保本次交易标的资产定价公允

上市公司已聘请符合《证券法》规定的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估，并聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并对实施过程、相关协议及承诺

的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。

（六）股份锁定安排

本次交易中，关于股份锁定的安排见本草案“重大事项提示”之“五、（三）股份锁定安排”。

（七）标的资产过渡期间损益归属

在本次交易的《发行股份及支付现金购买资产协议》、《发行股份及支付现金购买资产补充协议》中，明确约定了标的资产在过渡期间的损益归属情况。过渡期内标的公司盈利的，所产生盈利由上市公司享有，过渡期内标的公司亏损的，本次交易对方应根据针对交割而实施的专项审计结果及交割前所持标的资产的比例，在审计报告出具日后 30 日内，分别以现金方式向标的公司补足。

（八）摊薄当期每股收益的填补回报安排

根据中设股份2019年年报、2020年1-9月财务数据，公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上市公司2019年及2020年1-9月备考审阅报告，本次交易前后，上市公司每股收益变化情况如下：

项目	2020年1-9月			2019年度		
	交易前	备考数	变动率	交易前	备考数	变动率
基本每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%
稀释每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%

假设本次资产收购于2019年1月1日完成，本次收购完成后，上市公司每股收益得到增厚，且随着标的公司业绩规模的增长，上市公司净利润规模以及每股收益将逐年增加。但是，本次交易实施完毕当年，若上市公司发展战略目标未达预期，亦或是标的公司经营效益不及预期，则本次交易后上市公司的即期回报指标仍存在被摊薄的风险。针对本次交易可能导致的对公司摊薄即期每股收益的情况，公司已制定了相关措施，具体如下：

1、填补被摊薄即期回报的具体措施

为防范本次交易可能导致的对公司即期回报被摊薄的风险，公司将采取以下措施填补本次交易对即期回报被摊薄的影响。同时，公司提醒投资者，公司制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。具体如下：

（1）加强经营管理及内部控制，提升经营业绩

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等法律、法规和规范性文件的要求，不断优化公司治理结构，完善投资决策机制，强化内部控制，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，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、高级管理人员的监督权，为公司未来的健康发展提供制度保障。

（2）进一步完善利润分配政策，提高股东回报

为完善公司的利润分配制度，推动公司建立更为科学、合理的利润分配和决策机制，更好地维护股东和投资者的利益，公司根据中国证监会《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》及其他相关法律、法规和规范性文件的要求，结合公司的实际情况，在《公司章程》中对利润分配政策进行了明确的规定。公司未来将按照公司章程和相关法律法规的规定继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合公司实际情况，广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议，强化对投资者的回报，完善利润分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益。

（3）加强人才队伍建设，积蓄发展活力

公司将不断改进绩效考核办法，建立更为有效的用人激励和竞争机制。建立科学合理和符合实际需要的人才引进和培训机制，建立科学合理的用人机制，树立德才兼备的用人原则，搭建市场化人才运作模式。

（4）聚焦主营业务，提高持续盈利能力

上市公司重大资产重组，系综合考虑了公司的发展规划、财务状况、资产结构等因素。本次交易后，上市公司将进一步优化业务结构，聚焦于以工程技术服务业为核心的产业集群，提升公司持续盈利能力。

2、上市公司董事、高级管理人员关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺

根据证监会《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》（证监会公告[2015]31号）等相关法规要求，公司董事、高级管理人员承诺如下：

（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，也不会采用其他方式损害公司利益。

（2）本人承诺对职务消费行为进行约束。

（3）本人承诺不会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订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

（5）本人承诺公司拟公布的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）承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及对此作出的有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。自本承诺出具日至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的，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。

（九）其他保护投资者权益的措施

本次重组交易对方承诺，保证其所提供的信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承诺依法承担由此给上市公司或者投资者造成的损失产生的赔偿责任。

十二、标的公司最近 36 个月内向中国证监会报送 IPO 或参与上市公司重大资产重组情况

本次重组标的公司不存在最近 36 个月内向中国证监会报送首次公开发行并上市申请文件或参与上市公司重大资产重组的情况。

重大风险提示

投资者在评价本公司此次资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次交易有关的风险

（一）审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于上市公司股东大会审议、中国证监会审核通过实施本次交易等。以上核准为本次交易实施的前置条件，能否通过以及获得相关核准的时间均存在不确定性，提醒投资者注意本次交易的审批风险。

（二）交易可能被暂停、中止、取消或终止的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次重组的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但是仍不排除有关机构和个人利用本次重组内幕信息进行内幕交易行为的可能性。上市公司股票在停牌公告前涨跌幅未构成《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）规定的股票异动标准，但公司仍存在因可能涉嫌内幕交易造成股价异常波动或异常交易而暂停、终止或取消本次重组的风险。

本次交易方案需要获得中国证监会等相关机构的核准，在交易推进过程中，市场情况可能会发生变化或出现不可预知的重大事件，则本次交易可能无法按期进行；如无法按期进行或需重新进行，则面临重新定价的风险。根据交易各方约定，本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分。因此，如发行股份及支付现金购买资产或募集配套资金的足额认缴任何一项未获得所需的批准或实施，则本次重大资产重组自始不生效，即存在重组失败的风险。

在本次交易过程中，交易各方可能根据监管机构的要求不断完善交易

方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能，提请广大投资者注意相关风险。

（三）交易标的评估或估值的风险

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日悉地设计 100%股权收益法评估值为 281,200.00 万元，与悉地设计母公司所有者权益账面值 93,900.22 万元相比，评估增值 187,299.78 万元，增值率 199.47%。本次交易标的资产的评估值较净资产账面价值增值较高。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，或因产品技术升级迭代、市场竞争加剧、市场需求不及预期等，均可能导致未来收入下滑、毛利率下降，盈利达不到资产评估时的预测，导致出现标的资产的评估与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在交易标的评估增值较高、评估预测无法实现的风险。

（四）标的资产业绩承诺无法实现的风险

根据上市公司与补偿义务人签署的《盈利补偿协议》，补偿义务人承诺标的公司 2021 年、2022 年和 2023 年累计实现的经会计师事务所审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者净利润分别不低于 29,500 万元、33,000 万元及 37,500 万元。若悉地设计在业绩承诺期内未能实现承诺净利润，业绩承诺人将以股份和/或现金的方式进行补偿，补偿金额按照未完成业绩金额占承诺业绩合计数的比例乘以本次交易总对价得出。

业绩承诺系交易对方基于悉地设计未来发展前景做出的综合判断，业绩承诺的最终实现将取决于行业发展趋势的变化和标的资产未来的实际经营状况。若近期突发的新型冠状病毒肺炎疫情无法得到控制，未来发生宏观经济波动、不可抗力、市场竞争形势变化或公司经营不善等情况，则可能出现该业绩承诺无法实现的风险。

若未来标的资产在被上市公司收购后出现经营未达预期的情况，则将影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注标的资产承诺业绩无法

实现的风险。

（五）本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司的全资子公司。上市公司将通过保持悉地设计核心团队的稳定性、业务层面的自主性和灵活性，在确保上市公司治理规范性的前提下，加强与管理层的沟通与日常交流，力争最大程度的实现双方在企业文化、团队管理等各方面的高效整合。

上市公司与悉地设计同属于工程技术服务行业，在业务特点、经营管理等方面存在一定相似性，但由于企业文化、组织模式和管理制度等方面的差异，上市公司与悉地设计的整合能否达到预期最佳效果以及所需的时间存在一定的不确定性。未来，若公司未能顺利整合悉地设计，可能会对悉地设计的经营造成负面影响，从而给公司带来业务整合及经营管理风险。

（六）募集配套资金未能实施的风险

公司拟以非公开发行的方式向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人发行股份募集配套资金，用于支付本次交易中的现金对价、中介机构费用及相关税费。根据本次交易方案约定，本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准或实施，则本次重大资产重组自始不生效。

若上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻无法及时支付本次配套融资所需资金，则将导致本次交易存在无法实施的风险。

（七）交易完成后资产负债率较高带来的偿债风险

截至 2020 年 9 月 30 日，上市公司经审阅备考合并报表资产负债率为 35.25%，流动比率为 1.85，速动比率分别为 1.35。标的资产的资产负债率较高，虽然标的公司的债务是由于正常经营产生的短期借款，应付账款及合同负债所导致的，但较高的资产负债率可能导致公司面临一定的财务风险。如果宏观经济形势发生不利变化或者同时销售回款速度减慢，标的公司将面临较大的资金压力。

（八）交易完成后毛利率降低的风险

截至 2020 年 1-9 月，上市公司经审阅备考合并报表毛利率分别为 33.23% 和 9.32%。上市公司模拟合并报表毛利率下降主要是由于悉地设计的毛利率较低所致。悉地设计毛利率低于上市公司的毛利率主要是由于悉地设计所处行业毛利率低于上市公司行业毛利率所致。交易完成后，标的公司的毛利率如进一步下降，将导致上市公司毛利率进一步下降的风险。

二、交易标的有关风险

（一）市场和政策风险

1、受宏观经济形势波动影响较大的风险

标的公司所属工程技术服务行业的发展与宏观经济形势密切相关，宏观经济形势的变化将影响固定资产投资情况，进而传导至工程技术服务行业，影响工程技术服务行业企业的业务发展。若近期突发的新型冠状病毒肺炎疫情无法得到控制，未来发生宏观经济波动、不可抗力、市场竞争形势变化或标的公司经营不善等情况，会给标的公司的业务规模及盈利水平造成不利影响。

2、新冠疫情后续影响短期内可能带来的风险

2020 年伊始，新冠疫情在我国多地发生并快速扩散，多个地方政府陆续启动了重大突发公共卫生事件一级响应，并通过延长春节假期、推迟企业复工时间、减少公众聚集活动等多种方式阻断病毒传播途径。在一段时间内，全国各地企业未能全面投入正常经济活动，国民经济各项运行指标受到疫情的影响较大。在党中央强有力的防控政策推动下，新冠疫情有所好转，国民经济逐渐恢复。但由于疫情的延续时间及影响范围尚不确定，若疫情在全球范围内进一步持续或加剧，导致宏观经济出现波动，则可能对标的公司未来经营和业务拓展造成不利影响。

3、市场竞争加剧的风险

近年来，随着政府对于工程技术服务行业资质管理的不断强化，客户对于设计、勘察等服务的要求不断提升，市场资源向具有核心竞争优势的企业不断

集中，形成了优势企业之间竞争加剧的市场竞争环境。作为工程技术服务行业的优势企业，标的公司具有较强的竞争优势，但如果不能采取有效措施保持竞争优势、维护客户资源、拓展市场领域，在竞争加剧的市场环境下，标的公司将面临市场占有率及盈利能力下降的风险。

（二）经营风险

1、跨区域经营导致的管理风险

基于标的公司国际化战略，标的公司一直致力于拓展业务地域范围，在覆盖国内市场的基础上，积极布局国际市场。目前，标的公司业务遍布全国多个城市，在北京、深圳、青岛和苏州等城市设有子公司，在重庆、南京、天津、武汉、西安、昆明等国内主要城市设置分公司或办事处；在美国纽约设有子公司；在收购 PTW 后，业务范围拓展至澳大利亚、欧洲及南亚等地区，实现了业务的国际化快速扩张。未来标的公司也将根据业务需要，在其他重点地区继续设立分支机构。

分支机构的建立有助于实现业务的快速扩张，同时也增加了标的公司的管理难度。跨地域和多文化的市场需求和管理架构都对标的公司的经营管理和项目运营能力提出了更高的要求。如果标的公司未能及时有效地建立和完善与之相适应的管理体系并提升管理能力，将面临一定的经营管理风险。

2、业务规模扩大和业务类型多元化导致的服务质量控制风险

工程技术服务的质量直接决定了工程施工的质量和周期，对于工程施工成本、投资规模、功能效率、环境保护及节能降耗等都会产生影响。如果因为设计质量问题导致工程质量事故或隐患，会对标的公司声誉及未来市场开拓造成重大不利影响。虽然标的公司建立了较为完整的质量控制体系，但是随着标的公司运作项目数量的增加，项目类型的不断多元化，标的公司质量控制体系也需要相应地调整和完善。如果标的公司不能及时完善与业务相匹配的质量控制体系，则标的公司将面临因质量控制问题对标的公司的经营造成不利影响的风险。

3、核心人才流失风险

标的公司所在的工程技术服务业属智力密集型行业，行业竞争的主要方式之一就是中高端人才的争夺，行业具有较高的人员流动性。为了吸引、留住人才，标的公司建立了较为完善的人力资源制度，并一直注重营造良好的企业文化，改善工作环境和工作条件，增强对人才的吸引力和员工归属感。报告期内标的公司核心团队较为稳定，但随着市场竞争的加剧，标的公司持续面临着由于核心人才流失而影响标的公司竞争力的风险。

4、已签订业务合同中止或终止的风险

虽然标的公司与客户签订的业务合同一般均约定了合同金额及各阶段费用的比例，但是由于标的公司从事大型建筑设计业务较多，设计周期通常在一年以上，随着房地产行业增速放缓，开发商经营风险的增加，在合同履行过程中可能出现客户变更开发计划的情况，如分期开发、延期开发，甚至可能因为市场情况变化或自身经营风险原因中止或终止项目开发。因此标的公司存在已经签订的业务合同中止或终止的风险。

5、人力成本上升的风险

工程技术服务行业是人才和智力密集型行业，企业经营成本主要为人员薪酬。报告期内，标的公司设计人员薪酬占主营业务成本的比重分别为 47.33%、47.88%和 56.26%，若未来人员工资水平上涨过快，或与员工薪酬相关的其他福利等支出过快提升，与标的公司发展增速不相匹配，则将对标的公司的经营业绩造成不利影响。

6、经营场所租赁风险

标的公司为进一步巩固自身在建筑设计行业中的人才及团队优势、技术研发优势以及响应及时的服务网络优势，近年来着力将有限的资源集中投入到技术创新、服务提升以及人才队伍建设中去。截至目前，标的公司及其控股子公司、分公司主要办公场所租赁房屋共 82 处，其中境内租赁房屋 77 处，境外租赁房屋 5 处，虽然相关租赁房产均与出租方约定了较长的租赁期限，但若出租方违约提高租金或提前收回租赁场地，而标的公司无法在短期内寻找到合适的替代场所，则将对标的公司正常生产运营造成一定的不利影响。

7、资产抵押风险

标的公司的银行借款采取了以子公司股权、应收账款、房产等提供抵质押担保的方式，截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司已抵押或质押资产合计为 179,393.33 万元，占标的公司 2020 年 9 月 30 日总资产比例为 46%。若相关债务到期后，标的公司不能及时清偿，则存在银行变卖抵押资产的风险，从而导致标的公司相关资产流失的风险，影响本次重大资产重组的进程。

（三）财务风险

1、经营活动现金流状况不佳的风险

报告期内，标的公司经营性现金流量净额分别为 16,111.23 万元、18,282.78 万元和-10,946.51 万元，同期标的公司实现净利润分别为 28,646.21 万元、35,771.51 万元和 14,021.79 万元。如果标的公司应收账款不能及时收回，标的公司现金流状况可能存在重大不利变化，上述事项可能成为标的公司业务规模的持续增长的发展瓶颈。

2、应收账款坏账的风险

2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日标的公司应收账款账面余额为分别为 238,106.10 万元和 278,501.55 万元，2020 年 9 月 30 日，标的公司应收账款和合同资产账面余额合计数 291,702.83 万元，占同期营业收入的比例分别为 90.16%、93.32%和 159.40%。一方面，随着标的公司业务规模的增加，应收账款余额增幅较快，2019 年应收账款账面余额增幅同比为 16.97%，当年营业收入同比增长 12.98%；另一方面，账龄结构有所延长，报告期各期末，标的公司账龄一年以上应收账款金额分别为占各期末应收账款余额比例分别为 36.01%、35.14%和 40.10%，占比较高。

标的公司客户主要为房地产开发商和市政工程建设单位，随着标的公司的收入规模不断扩大，未来如果客户出现财务状况恶化导致其无法按期付款的情况或者标的公司的应收账款管控措施不力，将会使标的公司面临坏账损失的风险，并对标的公司的资金周转和利润水平产生一定的不利影响。

3、商誉减值风险

报告期各期末，标的公司商誉账面价值均为 32,974.79 万元，占各期末标的公司资产总额的比例分别为 9.39%、8.36%和 8.55%。

本次交易购买标的公司 100%股权为非同一控制下企业合并，本次交易对价高于取得的标的资产可辨认净资产公允价值部分，确认商誉金额 123,472.56 万元（该商誉为《审阅报告》中模拟的金额，商誉的具体金额待本次收购完成后，根据经评估的被购买方可辨认净资产公允价值最终确认），该部分商誉不作摊销处理，需要在未来每个会计年度末进行减值测试。本次交易形成的商誉减值（考虑标的公司原商誉）损失对上市公司业绩影响的敏感度分析如下：

单位：万元

标的公司预测期业绩完成情况	评估值	商誉原值	预测商誉金额	商誉减值	对上市公司净利润影响
预测期各年净利润为预测数据的 95%	267,140.00	159,471.43	153,861.43	5,610.00	-5,610.00
预测期各年净利润为预测数据的 90%	253,080.00	159,471.43	145,411.43	14,060.00	-14,060.00
预测期各年净利润为预测数据的 85%	239,020.00	159,471.43	125,741.43	33,730.00	-33,730.00
预测期各年净利润为预测数据的 80%	224,960.00	159,471.43	111,681.43	47,790.00	-47,790.00

本次交易完成后，公司和标的公司在技术、市场、管理、财务等方面进行深度整合，保持标的公司的持续盈利能力和市场竞争力，若因标的公司下游客户受调控影响、高新技术企业证书到期无法续期等原因导致未来经营状况发生不利变化，可能使得业绩承诺方无法实现其业绩承诺，则本次交易形成的商誉将存在减值风险，可能对公司业绩造成不利影响，提请投资者注意相关风险。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受企业经营业绩和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市

场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，上市公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，上市公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，上市公司将严格按照相关法律法规及公司内部制度的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）不可抗力风险

上市公司不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、国家政策对行业的有利支持

在我国宏观经济增速放缓背景下，基建行业作为政府主导的基础设施投资，对国家经济增长、解决就业和满足社会发展方面具有促进作用，近年来，国家出台了数个扶持政策为行业发展带来了诸多利好。

第一，在 2020 年两会政府工作报告中，国家提出增加一万亿赤字规模和发行一万亿抗疫特别国债，提出“两新一重”新战略，大力推进新基础设施建设、新型城镇化建设和传统重大工程建设，大力发展养老、幼托服务，推进乡村振兴，旧城改造，继续推动西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展等战略。同时，国家继续实行放管服政策，简化工程、建设、资质、审查等各项流程，大幅度简化资质，鼓励行业内部良性竞争。这些政策使得勘察设计行业仍有较大的市场空间，为行业和企业的发展提供了较好的市场机遇。

第二，中共中央、国务院印发《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，我国新型城镇化进入全面建设阶段。2020 年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，也是为“十四五”发展打好基础的关键之年。为深入贯彻落实习近平总书记关于统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作的重要指示精神，贯彻落实《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》及《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》，2020 年 4 月 9 日，国家发改委印发《2020 年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，文件从提高农业转移人口市民化质量、优化城镇化空间格局、提升城市综合承载能力、加快推进城乡融合发展及组织实施等五个方面提出新型城镇化建设和城乡融合发展的重点任务。

第三，供给侧结构性改革对设计行业发展提出了新要求。《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》、《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》

等文件提出，必须充分把握市场新特征、新变化，调整优化产能结构，实现勘察设计市场的有效供给，要求建筑设计坚持新时期的建筑方针，提高建筑设计水平。按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保要求，提供功能适用、经济合理、安全可靠、技术先进、环境协调的建筑设计产品，为新型城镇化提供支撑，打造“中国建造”品牌。

第四，交通强国的政策背景带来了新机遇，由中共中央、国务院于 2019 年 9 月印发实施的《交通强国建设纲要》提出“到 2035 年，基本建成交通强国。现代化综合交通体系基本形成，人民满意度明显提高，支撑国家现代化建设能力显著增强；拥有发达的快速网、完善的干线网、广泛的基础网，城乡区域交通协调发展达到新高度；基本形成‘全国 123 出行交通圈’和‘全球 123 快货物流圈’”，未来将构建一批省际、城际交通、物流枢纽等基础设施项目，加速综合运输网络构建，上市公司将迎来更多发展机遇。

第五，为调整和优化经济发展的区域布局，发挥经济发展潜力，“十二五”期间，我国已将建立区域协调发展格局作为国家重大发展战略，国民经济“十三五”规划纲要更是明确指出“以区域发展总体战略为基础，以‘一带一路’建设、京津冀协同发展、长江经济带建设为引领，形成沿海沿江沿线经济带为主的纵向横向经济轴带。”近期，《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》《粤港澳大湾区发展规划纲要》等文件相继公布，推动粤港澳大湾区、长三角一体化等区域发展持续发力。伴随着我国区域经济发展战略的持续深化，国内主要经济圈（区）的核心城市及周边区域面临着良好的经济增长和城市化发展机遇，为标的公司所处的建筑设计行业带来了巨大的市场空间。

2、国家鼓励企业并购重组

2014 年以来，国务院先后下发了《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》和《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》，鼓励市场化并购重组，破除市场壁垒和行业分割，增强企业竞争力，提高资源配置效率。

2015 年 8 月 31 日，中国证监会、财政部、国务院国资委和银监会四部委联合发布《关于鼓励上市公司兼并重组、现金分红及回购股份的通知》，大力推进上市公司兼并重组，鼓励上市公司兼并重组支付工具和融资方式创新。

本次重组将优质资产注入上市公司，将有效增强上市公司盈利能力，提高企业竞争力，增强抗风险能力，符合国家鼓励并购重组指导精神。

（二）本次交易的目的

1、提升公司在城市建设和开发领域的综合服务能力

上市公司专注于城市建设和交通建设领域的工程设计咨询服务，主要从事包括高等级公路、特大桥梁、水运工程、城市道路、桥梁隧道、公共交通等专业的规划设计、咨询监理、勘察检测、项目管理业务。与同行业公司相比，上市公司具有交通与市政领域相互融合的综合技术能力，既能开展面向城市内部交通的规划设计，又能面向城市外部的公路交通设计咨询与服务，在我国城市化发展的进程中处于优势地位，目前，其业务收入主要来自于市政设计、交通设计及环境设计三大板块。

标的公司是在城市建设和开发领域从事综合专业服务的工程设计咨询机构，其业务涵盖超高层建筑、商业办公、体育场馆、轨道交通建筑、医疗健康、文化旅游以及市政公用等多个行业和领域，形成了以设计为核心，包含规划咨询及勘察检测的工程技术服务体系。凭借丰富的项目业绩和经验以及良好的项目质量，标的公司目前已与华润、恒大、万科、万达、华为、中国铁路总公司、苏州工业园区、中国建筑等国内知名企业形成了长期而稳定的合作关系，并作为业内代表主办、协办或参加了一系列国内外重要国际峰会和行业论坛。目前，标的公司业务收入主要来自于建筑设计板块。

上市公司现有业务板块主要集中于交通与市政领域，通过收购标的公司，有助于上市公司快速进入超高层建筑、商业办公、体育场馆、轨道交通建筑、医疗健康、文化旅游等行业及领域，拓宽上市公司现有的下游市场领域，有助于上市公司实现由工程设计行业资质甲级向工程设计综合资质甲级的提升。通过本次重组，交易双方在市政设计、交通设计、环境设计及建筑设计等领域形成较强互补，使上市公司在工程设计领域基本实现了业务全覆盖，具备了新型城市建设过程中“公共设施建筑、居民住宅、轨道交通、市政工程、环境工程”的全领域业务模式，在我国稳步推进都市圈、城市群建设、旧城改造、“一带一路”建设、京津

冀协同发展、粤港澳大湾区、长三角一体化等区域规划持续深入的背景下，助力上市公司实现业务规模的快速提升。

2、拓展业务覆盖区域，为实现国际化发展创造了条件

上市公司在全国范围内进行营销网络布局，设立了华东、华南、华中、华北东北、西南、西北等六个大区，在 15 个省设立了分公司，省内除南京、无锡以外设立了六个区域经营部。围绕“交通、市政、建筑、环境”四大业务领域开展相应的规划咨询、勘察设计、检验检测、工程监理、项目管理等全过程设计咨询和工程总承包业务，并努力拓展智慧交通、智能检测、环境保护等新兴业务，助力国家综合交通体系建设和现代化宜居城市建设。

标的公司积极响应国家京津冀、长三角及粤港澳大湾区建设战略，通过有效布局，在上海、深圳、北京、苏州、青岛、成都、南京、武汉等 30 余个城市设置分/子公司，实现了全国性的区域覆盖。同时，响应国家“一带一路”政策，紧跟国内大型总承包商和开发商海外业务的拓展步伐，在“一带一路”沿线区域加强公司的营销服务力度，通过收购和新设等方式，已在悉尼、纽约和河内等地设置分/子公司，成功完成跨国布局，承接多个国际项目，实现全球智慧，本土设计的有机融合。

通过本次交易，将有助于上市公司形成更加完善的市场布局，增加了更多的市场机会，增强了自身抗风险能力，推动了技术资源的内外交流和提升，不仅实现了上市公司主营业务对长三角地区、粤港澳大湾区、京津冀地区等我国主要经济区域的全覆盖，也加快了上市公司业务的国际化进程，进一步提升公司的品牌影响力。

3、显著提高上市公司技术实力

上市公司立足于交通及市政领域，在规划、设计、咨询、勘察等领域积累了丰富的经验和较强的技术实力，将多项科研成果中新技术、新工艺、新材料应用于超宽斜拉桥、转体桥梁、钢混组合结构、高速公路、城市快速路、轨道交通等项目的工程勘察设计实践。公司先后荣获全国、省部级、市级优秀工程勘察设计奖、优秀工程咨询成果奖近两百项，荣获中国土木工程詹天佑奖，在交通及市政领域具有充分的技术积累及技术创新能力。

标的公司通过多年的技术研发和积累，建立了以技术研发部、专业管理部 and 知识中心等部门为主导，产品事业部等部门相配合的研发体系，充分整合标的公司整体研发优势。标的公司内部自主研发课题广泛涉及超高层建筑、商业办公、体育场馆、轨道交通建筑、医疗健康、文化旅游以及市政公用等多个行业和领域，技术团队的研发成果曾多次以学术专著或专业文献的方式在国内外专业学术平台发表，参与多项国家标准和行业标准等制定。同时，标的公司充分重视技术创新，建立了以市场需求为导向、内外部资源相结合的技术创新机制，并在技术创新方面取得了显著的成绩，在国内率先引入和开发 BIM 技术并实现产业化应用。标的公司所服务工程曾获国家科学技术进步一等奖、澳大利亚建筑师学会 Jorn Utzon 国际建筑奖、国家优质工程奖、中国建筑学会建筑创作大奖、国际结构工程师协会奖、中国土木工程詹天佑奖等国内外奖项，所服务项目曾获得国际权威认证“LEED-CS 金级、银级预认证”和“LEED-NC PLATINUM”奖项。此外，公司还凭借雄厚的技术积累和持续的技术创新能力，先后完成国内首个、世界最大的 ETFE 应用建筑工程国家游泳中心“水立方”和深圳最高的单体建筑平安国际金融中心的设计工作。

通过本次交易，将显著提升上市公司原有交通及市政领域外的技术积累及技术创新能力，对上市公司进一步提高上市公司工程设计和竞争实力具有重要意义。

4、显著提高上市公司收入规模及盈利水平

根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的苏公 W[2021]E1015 号备考审阅报告，本次交易前后，中设股份最近一年一期的主要财务数据和指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日/ 2020 年 1-9 月			2019 年 12 月 31 日 /2019 年度		
	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率
资产总额	84,867.23	594,785.66	600.84%	59,593.51	577,430.55	868.95%
所有者权益	59,528.00	385,118.34	546.95%	49,393.18	363,068.53	635.06%

项目	2020年9月30日/ 2020年1-9月			2019年12月31日 /2019年度		
	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率
归属于母公司所有者权益	52,269.64	342,510.78	555.28%	48,670.08	329,523.93	577.06%
营业收入	21,842.84	207,847.25	851.56%	31,188.04	329,617.71	956.87%
营业利润	5,061.86	22,447.32	343.46%	7,470.15	47,611.33	537.35%
利润总额	5,011.30	22,287.29	344.74%	7,459.55	47,766.29	540.34%
净利润	4,298.44	19,378.19	350.82%	6,489.42	42,260.94	551.23%
归属于母公司净利润	4,373.43	13,519.07	209.12%	6,524.02	31,090.11	376.55%
基本每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%
稀释每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%

注：在计算基本每股收益时，已考虑募集配套资金情况。

本次重组完成后，上市公司资产规模、营收规模及盈利能力将得到显著提高，有利于进一步提升公司市场拓展能力、资源配置能力、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、本次交易的具体方案

（一）本次交易方案概要

本次交易方案包括发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金两部分，二者互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准或实施，则本次重大资产重组自始不生效。

1、发行股份及支付现金购买资产

上市公司拟向枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 发行股份及支付现金收购合计持有的悉地设计 100%股权。本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司全资子公司。

2、发行股份募集配套资金

公司拟以非公开发行的方式向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人发行股份募集配套资金，发行股份数量 10,000,000 股，其中，向陈凤军非公开发行 9,000,000 股，向孙家骏非公开发行 500,000 股，向陈峻非公开发行 500,000 股，合计募集配套资金总额 14,740 万元，不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，且募集资金总额预计不超过公司本次交易中以发行股份购买资产的交易对价的 100%，本次募集配套资金拟用于支付现金对价、中介机构费用及相关税费。

本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准或实施，则本次重大资产重组自始不生效。

（1）本次交易募集配套资金的认购资金来源、资金筹措的具体安排

本次交易中，上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人作为配套资金认购方，其拟认购资金及来源情况如下：

单位：万元

序号	认购人	拟认购资金	资金来源
1	陈凤军	13,266.00	自有或自筹资金
2	孙家骏	737.00	自有资金
3	陈峻	737.00	自有资金

其中，陈凤军自筹资金，主要通过其持有的上市公司股份质押所得，其预计将通过股份质押方式筹措 4,000-8,000 万元，借款利率预计为 5.5%-6.5%，借款期限 3 年。

陈凤军已质押股权情况如下：

股东名称	质押数量（股）	占其所持股份比例	占公司总股本比例	是否为限售股	质押开始日期	质押到期日
陈凤军	1,110,000	5.19%	0.85%	否	2019.11.11	2021.11.9

截至目前，陈凤军未质押股份数为 18,667,920 股，参考中设股份 2021 年 3 月 3 日收盘价（12.15 元/股），考虑股份质押时 40% 的折扣率，若陈凤军拟通过股份质押方式筹措 4,000-8,000 万元，则其需质押股份数为

8,230,453-16,460,905 股，占其所持股份比例的 41.61%-83.23%，整体而言，其存在平仓风险的可能性较小。

（2）此次现金对价的资金来源及安排，现金对价支付完成后对公司流动性及偿债能力影响，以及公司拟采取的应对措施

1) 结余资金及受限情况

2020 年 9 月 30 日，上市公司货币资金余额为 9,077.93 万元，其中，受限货币资金为保函保证金 601.69 万元。

2) 近期债务偿付和资金大额支出安排

2020 年 9 月 30 日，上市公司短期借款余额为 6,000 万，其中 1,000 万元于 2021 年 1 月到期，截至本报告出具之日，公司已经偿还完毕。除上述未到期的短期借款外，公司近期没有大额资金支出安排。

3) 现金对价的资金来源及安排

本次并购现金支付部分主要通过配套募集资金和银行贷款解决。

募集配套资金方面：本次交易拟向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人募集配套资金 1.47 亿元，用于支付现金对价、中介机构费用及相关税费，且本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提。

银行贷款方面：公司盈利能力较强、银行授信额度充足，具有较强的融资能力。截至本报告出具之日，公司所取得的银行流动资金贷款累计授信额度为 5 亿元，尚未使用的授信额度 4.26 亿元。

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司的全资子公司，上市公司总资产规模、净资产规模、营业收入规模及净利润规模将大幅提高，盈利能力将得到增强，抗风险能力和持续经营能力将进一步增强。

综上，本次并购所需支付的现金部分，公司通过配套募集资金和银行贷款支付。同时，公司取得了多家商业银行的授信，且尚未使用的授信额度充足。因此，公司具备足够的现金履约能力用以支付此次现金对价；本次收购

价款以外部获取资金为主，本次交易完成后，上市公司将持有标的公司 100% 股份，上市公司可支配货币资金及银行授信情况将进一步增强，本次交易对上市公司流动性及偿债能力不会产生不利影响。

4) 公司拟采取的应对措施

A、严控成本减少费用支出

公司将进一步加强成本管理和费用预算控制，细化管理模式、深入挖潜成本控制点，全面降低费用支出，实施过程精准把控，控制现金流出，在降本增效的同时，提高公司现金净流入。

B、积极拓展新的融资渠道

公司将继续加强与金融机构的深度沟通及合作，努力拓展新的融资渠道，改善当前债务结构。另外，还将进一步提高公司现金计划管理能力，科学匹配现金流入与支出的金额、期限，保持合理的现金储备，以满足公司日常支出及偿债需要。

C、提高应收账款回款速度

截至 2020 年 9 月末，公司应收账款余额 31,920.91 万元，合同资产余额 26,471.87 万元，公司将保持与客户的积极沟通，加大应收账款的催收力度，提高应收账款周转率。

（二）发行股份及支付现金购买资产

上市公司拟向枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 发行股份及支付现金收购合计持有的悉地设计 100% 股权。本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司全资子公司。

1、标的资产及交易对方

本次交易的标的资产为悉地设计 100% 股权。

本次交易的交易对方为标的资产的合法持有人，包括枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments。

2、标的资产定价依据及交易价格

本次交易标的资产为悉地设计 100.00%的股权。对交易标的资产的评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估，并以收益法评估结果作为本次交易的评估结论。根据江苏中企华中天出具的苏中资评报字(2021)第 1004 号《评估报告》，截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，悉地设计 100%股权在收益法下的评估结果为 281,200.00 万元，参考上述评估价值，经上市公司及交易对方友好协商，确定标的公司 100%股权的交易估值为 272,750.00 万元。

3、交易方式及对价支付

上市公司拟向枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 发行股份及支付现金收购合计持有的悉地设计 100%股权。

根据《发行股份及支付现金购买资产补充协议》及《发行股份及支付现金购买资产协议》约定，本次发行股份及支付现金购买资产交易作价为 27.275 亿元，其中，上市公司拟以现金支付的比例为 10.91%，以股份支付的比例为 89.09%，股份发行价格为 13.96 元/股，具体如下：

序号	股东名称	股权比例	交易对价 (元)	股份对价		现金对价(元)
				金额(元)	数量(股)	
1	枞繁设计	17.4133%	474,948,667	474,948,667	34,022,110	-
2	无锡交通集团	12.0000%	327,300,000	327,300,000	23,445,558	-
3	倍盛控股	11.8298%	322,658,464	250,705,627	17,958,855	71,952,837
4	君度瑞晟	10.9200%	297,843,000	297,843,000	21,335,458	-
5	联熙投资	10.1295%	276,281,342	153,004,607	10,960,215	123,276,735
6	熙和瑞祥	7.2000%	196,380,000	196,380,000	14,067,335	-
7	Magnificent Delight	5.5776%	152,128,573	78,969,942	5,656,872	73,158,631
8	Splendid Delight	5.4620%	148,976,467	132,916,804	9,521,261	16,059,663
9	高瞻公司	3.7037%	101,018,519	101,018,519	7,236,283	-

序号	股东名称	股权比例	交易对价 (元)	股份对价		现金对价(元)
				金额(元)	数量(股)	
10	悉和企业	3.0174%	82,299,787	82,299,787	5,895,400	-
11	悉聚创投	2.8950%	78,961,125	78,961,125	5,656,241	-
12	嘉胜行投资	2.7778%	75,763,889	75,763,889	5,427,212	-
13	悉嘉创投	2.6741%	72,935,370	72,935,370	5,224,596	-
14	悉盈创投	2.5246%	68,859,273	68,859,273	4,932,612	-
15	Cheng Yu Investments	1.0752%	29,325,524	16,240,475	1,163,357	13,085,049
16	君度尚左	0.8000%	21,820,000	21,820,000	1,563,037	-
合计		100.00%	2,727,500,000	2,429,967,085	174,066,402	297,532,915

本次交易完成后，上市公司将持有悉地设计 100%股权，悉地设计将成为上市公司全资子公司。

4、发行方式

本次购买资产项下发行股份的发行方式为向特定对象（即交易对方）非公开发行股份。

5、发行股份的类型和面值

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元。

6、发行对象及认购方式

本次交易中，上市公司拟向交易对方非公开发行股份购买资产。交易对方以其持有的标的公司全部或部分股权认购本次发行的股票。本次发行股份购买资产的发行对象为枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 等共计 16 名悉地设计股东。

7、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，上市公司发行股份购买资产的发行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首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股票交易均价之一。本次发行定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交

易日的上市公司股票交易均价情况如下：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价的 90%（元/股）
前 20 个交易日	18.42	16.58
前 60 个交易日	17.07	15.37
前 120 个交易日	15.50	13.96

上述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金额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次交易的发行股份定价基准日为上市公司 2020 年 9 月 8 日召开的审议本次交易相关事项的董事会决议公告日，本次交易的发行股份购买资产的发行股份价格为 13.96 元/股，发行股份价格不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票均价的 90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

上述发行价格的确定尚需提交公司股东大会批准。定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，本次发行股份购买资产的发行股份价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

8、发行数量

本次购买资产项下公司作为交易对价向交易对方发行的股份数量根据以下公式计算：发行股份数量=以股份支付的交易对价÷发行价格。按上述公式计算的交易对方取得新增股份数量按照向下取整的原则精确至股，不足一股的部分计入资本公积。

公司本次购买资产项下发行股份（即对价股份）数量为 174,066,402 股，各交易对方获得的对价股份数量如下：

序号	交易对方名称	股份对价金额（元）	对价股份数量（股）
1	枫繁设计	474,948,667	34,022,110
2	无锡交通集团	327,300,000	23,445,558
3	倍盛控股	250,705,627	17,958,855
4	君度瑞晟	297,843,000	21,335,458
5	联熙投资	153,004,607	10,960,215
6	熙和瑞祥	196,380,000	14,067,335

序号	交易对方名称	股份对价金额（元）	对价股份数量（股）
7	Magnificent Delight	78,969,942	5,656,872
8	Splendid Delight	132,916,804	9,521,261
9	高瞻公司	101,018,519	7,236,283
10	悉和企业	82,299,787	5,895,400
11	悉聚创投	78,961,125	5,656,241
12	嘉胜行投资	75,763,889	5,427,212
13	悉嘉创投	72,935,370	5,224,596
14	悉盈创投	68,859,273	4,932,612
15	Cheng Yu Investments	16,240,475	1,163,357
16	君度尚左	21,820,000	1,563,037
合计		2,429,967,085	174,066,402

自定价基准日至发行日期间，公司如有派发股利、分配股票股利、转增股本等除权、除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

9、锁定期安排

（1）交易对方无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 所获股份的锁定期安排

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中，交易对方无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 获得股份的锁定期安排如下：

无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 通过本次发行股份购买取得上市公司新增股份（即对价股份），如果其取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间不足 12 个月的，则本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；如果其取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间超过 12 个月的，则本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。

股份锁定期内，交易对方通过本次交易取得的对价股份因上市公司分配股票股利、转增股本等情形所增持的股份亦应遵守前述股份限售安排。锁定期届

满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和深交所的规则办理。

若中国证监会等监管机构对前述股份锁定期另有要求，相关方将根据相关监管机构的监管意见及要求进行调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

（2）枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业所获股份的锁定期安排

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中，交易对方枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业获得股份的锁定期安排如下：

枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业通过本次发行股份购买取得上市公司新增股份（即对价股份），自本次发行完成之日起 36 个月内不得交易或转让。

股份锁定期内，交易对方通过本次交易取得的对价股份因上市公司分配股票股利、转增股本等情形所增持的股份亦应遵守前述股份限售安排。锁定期届满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和深交所的规则办理。

若中国证监会等监管机构对前述股份锁定期另有要求，相关方将根据相关监管机构的监管意见及要求进行调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

10、上市地点

本次发行股票拟上市的交易所为深圳证券交易所。

（三）发行股份募集配套资金

1、发行方式

本次配套融资采取向特定对象非公开发行股份的方式。

2、发行股份的种类和面值

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元。

3、发行对象和发行数量

本次配套融资的发行对象为上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人，发行股份数量 10,000,000 股，其中，向陈凤军非公开发行 9,000,000 股，向孙家骏非公开发行 500,000 股，向陈峻非公开发行 500,000 股。

4、定价基准日及发行价格

本次发行股份募集配套资金采取定价发行的方式，根据《发行管理办法》等法律法规的相关规定，定价基准日为上市公司 2020 年 9 月 8 日召开的审议本次交易相关事项的董事会决议公告日，募集配套资金的发行股份价格 14.74 元/股，发行股份价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票均价的 80%。

上述发行价格的确定尚需提交公司股东大会批准。定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，本次募集配套资金的发行股份价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

5、募集配套资金金额

合计募集配套资金总额 14,740 万元，不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，且募集资金总额预计不超过公司本次交易中以发行股份购买资产的交易对价的 100%。最终募集配套金额在取得中国证监会关于本次交易的核准批文后，由公司董事会根据股东大会的授权，依据实际情况和需求确定。

6、募集配套资金用途

本次募集配套资金拟用于支付现金对价、中介机构费用及相关税费。

7、锁定期安排

本次募集配套资金的认购方陈凤军、孙家骏及陈峻所认购的上市公司股份自该等股份上市之日起 18 个月内不得转让。上述锁定期内，针对上述认购股份，配套融资认购方由于上市公司分配股票股利、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述承诺。

如前述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，配套融资认购方将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整。

8、上市地点

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元，上市地点为深交所。

（四）业绩承诺、业绩补偿、减值测试及奖励安排

1、业绩承诺期间

本次交易的业绩承诺期为 2021 年、2022 年、2023 年。

2、业绩承诺

补偿义务人承诺，悉地设计在业绩承诺期内的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润具体如下：

年度	业绩承诺金额（万元）
2021 年	29,500.00
2022 年	33,000.00
2023 年	37,500.00

注：上述净利润以标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为计算依据，且应扣除标的公司因收购少数股东权益所增加的归属于母公司股东的净利润（标的公司以自筹资金收购除外）。

同时，悉地设计每年向上市公司以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%。

根据江苏中企华中天出具的《评估报告》（苏中资评报字[2021]第 1004 号），悉地设计 2021-2023 年净利润情况如下：

单位：万元			
项目	2021 年	2022 年	2023 年
归母净利润	29,310.83	32,837.54	36,699.82

由上表可知，标的公司 2021 年至 2023 年预测归母净利润分别为 29,310.83 万元、32,837.54 万元及 36,699.82 万元，在此基础上经协商，本次业绩承诺方承诺，悉地设计在业绩承诺期内的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别不低于 29,500.00 万元、33,000.00 万元及 37,500.00 万元，上述扣非净利润承诺数与收益法预估值中的净利润值不存在重大差异。

同时，考虑到上市公司自身分红政策，经协商，本次交易中，相关业绩承诺主体亦保证，悉地设计每年向上市公司以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%。

上述扣非净利润承诺、现金分红承诺共同构成了本次交易中的业绩承诺。

3、承担业绩补偿义务的主体

本次业绩补偿的承担主体为枞繁设计、悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投。在承诺期内，如果标的公司当年累积实现的净利润未达到累积承诺的净利润，补偿义务人应当承担利润补偿义务，上述应补偿股份由枞繁设计先承担补偿责任，超过枞繁设计补偿上限的部分，由悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投承担。

其中，枞繁设计应补偿的上限为本次交易中其持有的悉地设计 7,522.56 万股股份对应交易作价所获得的全部上市公司股份数及因上市公司实施转增或股票股利分配而获得的股份数（如有）。

悉和企业应补偿的上限为本次交易中其持有的悉地设计 503.52 万股股权对应交易作价所获得的全部上市公司股份数及因上市公司实施转增或股票股利分配而获得的股份数（如有）。

悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投应补偿的上限为本次交易中其持有的悉地设计 3,496.48 万股股权对应交易作价所获得的全部上市公司股份数及因上市公司实施转增或股票股利分配而获得的股份数（如有）。

4、业绩补偿安排

根据上市公司与补偿义务人签订的《盈利补偿协议》，其业绩补偿的具体安排情况如下：

每一个承诺年度结束后标的公司实际实现的净利润情况以上市公司聘请的并经补偿义务人确认的符合《证券法》规定的会计师事务所出具的专项审核报告为准。

当年补偿金额=（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)÷补偿期限内各年的预测净利润数总和×标的资产交易作价－补偿义务人累积已补偿金额；

当年应补偿股份数量=当年补偿金额/本次发行股份购买资产的发行价格。

在补偿义务人应补偿上限内，补偿义务人优先以其持有的上市公司股份进行补偿，股份补偿不足部分，补偿义务人应按照以下公式计算现金补偿金额：

当年补偿的现金金额=当年不足补偿的股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格。

业绩承诺期内，若上市公司实施转增股本或股票股利分配的，则补偿义务人当年应补偿股份数量相应地调整为：当年应补偿股份数量（调整后）=当年应补偿股份数量（调整前）×（1+转增或送股比例）。业绩承诺期内，若上市公司实施现金分配的，补偿义务人应将当年应补偿股份所获得的现金分配金额随补偿股份一并向上市公司予以返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利×当年应补偿股份数量，上述返还金额不作为已补偿金额，且不对各补偿义务人应补偿上限产生影响。

5、业绩承诺期结束后的减值测试及补偿

业绩承诺期届满时，由上市公司聘请各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所对承诺补偿资产进行减值测试，并出具减值测试报告。如标的资产期末减值额>业绩承诺期间内已补偿股份总数×本次发行股份购买资产的发行价格+已补偿的现金总额，补偿义务人应当对上市公司就该等资产减值部分另行补偿，上述资产减值部分应补偿股份由枞繁设计先承担补偿责任，超过枞繁设计补偿上限的部分，由悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投承担：

标的资产减值部分补偿的股份数量=（标的资产期末减值额-已补偿的现金总额）÷本次发行股份购买资产的发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总额。

在补偿义务人应补偿上限内，股份不足补偿部分，由其以现金补偿，其另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格。

6、业绩奖励安排

如标的公司在盈利补偿期间内，累积实现净利润超过累计承诺净利润，且累积经营活动产生的现金流量净额不低于 50,000 万元，上市公司同意在盈利补偿期间届满后按照标的公司超额实现净利润的 50%对标的公司核心管理团队进行业绩奖励。

本次业绩奖励对象为标的公司核心管理团队，主要包括标的公司盈利补偿期间届满后仍在职的高级管理人员、核心技术人员及为标的公司业绩作出突出贡献的其他人员，具体奖励人员、各奖励人员获得的奖励金额及具体支付时间等发放方案由标的公司董事会审议决定。

本次业绩奖励总额上限为本次交易对价的 20%。

（1）设置业绩奖励的原因、依据、合理性

如标的公司在盈利补偿期间内，累积实现净利润超过累计承诺净利润，且累积经营活动产生的现金流量净额不低于 50,000 万元，上市公司同意在盈利补偿期间届满后按照标的公司超额实现净利润的 50%对标的公司核心管理团队进行业绩奖励。

本次业绩奖励对象为标的公司核心管理团队，主要包括标的公司盈利补偿期间届满后仍在职的高级管理人员、核心技术人员及为标的公司业绩作出突出贡献的其他人员，具体奖励人员、各奖励人员获得的奖励金额及具体支付时间等发放方案由标的公司董事会审议决定。

本次业绩奖励总额上限为本次交易对价的 20%。

1) 设置业绩奖励符合证监会《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的规定

根据中国证监会《监管规则适用指引——上市类第 1 号》规定，上市公司重大资产重组方案中，对标的资产交易对方、管理层或核心技术人员设置业绩奖励安排时，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%。

本次交易中，上市公司与交易对方签署的《盈利补偿协议》对本次业绩奖励的安排为超额净利润的 50%且不超过本次交易对价的 20%，符合中国证监会《监管规则适用指引——上市类第 1 号》中对业绩奖励要求的相关规定。

2) 设置业绩奖励有利于激励员工、实现标的公司利润最大化，进而保障上市公司及全体投资者利益

设置业绩奖励机制有利于激发标的公司管理团队以及执行团队发展业务的动力，保持并提高业绩承诺期内标的公司管理团队与执行团队的稳定性，充分调动其工作积极性，实现标的公司利益和个人利益的绑定，有利于实现标的公司利润最大化，进而保障上市公司及全体投资者的利益。

3) 本次业绩奖励以超额业绩为前提，不会对上市公司未来盈利能力产生不利影响

本次业绩奖励是以标的公司实现超额业绩为前提，奖励金额是在完成既定承诺业绩的基础上对超额净利润的分配约定。奖励标的公司员工的同时，上市公司也获得了标的公司带来的超额回报。

（2）相关会计处理对上市公司可能造成的影响

1) 相关会计处理

根据中国证监会《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”。根据中国证券监督管理委员会会计部编制的《上市公司执行企业会计准则案例解析（2019）》，“如果员工在约定期限到期前离职即无法获得或有支付，则可以直接得出或有支付构成职工薪酬的结论”。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。”本次超额业绩奖励对象为标的公司经营层员工，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。在业绩承诺期满后，

上市公司及标的公司将根据届时确定的超额业绩完成情况及奖励分配方案，将相应款项计入期间费用。

2) 对上市公司可能造成的影响

根据业绩奖励安排，在业绩承诺期满后计提业绩奖励，将增加标的公司的相应成本费用，进而对上市公司合并报表净利润产生一定影响。但上述业绩奖励是以标的公司实现超额业绩为前提，奖励金额是在完成既定承诺值的基础上对超额净利润的分配约定。奖励标的公司员工的同时，上市公司也获得了标的公司带来的超额回报。

本次交易方案设置业绩奖励机制，有助于提高标的公司核心团队成员的积极性，进一步提升标的公司和上市公司的盈利能力，因此不会对标的公司、上市公司未来生产经营造成不利影响。

(3) 明确业绩奖励对象的范围及确定方式

1) 业绩奖励对象的范围

2021年2月，标的公司制定了《业绩奖励激励制度》，对本次超额业绩奖励的考核规则进行了约定。本次交易中，可以参与超额业绩奖励的对象范围为标的公司管理团队与业务团队，即在悉地设计及其子公司工作，并签订劳动合同领取薪酬的员工。具体包括：

- A、公司及子公司的董事长、总裁、高级副总裁、副总裁等管理人员；
- B、公司及子公司核心研发人员、技术人员；
- C、公司及子公司7级以上（含）的业务团队核心人员；
- D、经董事会认定对公司及子公司发展有卓越贡献的其他骨干员工。

有下列情形之一的，不能成为奖励对象：

- A、最近三年内因泄露国家或公司机密、贪污、盗窃、侵占、受贿、行贿、失职、或渎职等违反国家法律、法规的行为，或违反公序良俗、职业道德和操守的行为给公司利益、声誉和形象造成严重损害的；

B、公司董事会认定的不能成为本次奖励对象的人员；

C、相关法律、法规或规范性文件规定的其他不能成为本次奖励对象的人员；

D、激励发放时因任何原因已离职人员。

2) 业绩奖励对象的确定方式与审议程序

当符合上述“业绩奖励对象的范围”的员工同时具备以下条件，可以作为奖励对象：

A、按岗位要求，已签订符合公司要求的竞业禁止协议与保密协议；

B、在业绩承诺期内工作超过 24 个月且截至奖励发放时仍在任；

C、业绩承诺期内任何一年的考核结果不低于 D。

在超额业绩奖励条件达成后，在遵守《业绩奖励激励制度》规定的范围及确定方式基础上，由标的公司董事长提出业绩奖励具体奖励人员名单、各奖励人员获得的奖励金额及具体支付时间等发放方案，并提交标的公司董事会审议决定。

7、业绩承诺方通过本次交易获得股份的安排

(1) 对外质押的安排

根据业绩承诺方出具的声明，截至本报告出具日，业绩承诺方不存在将通过本次交易获得的股份对外质押的安排。

(2) 未来股份补偿不受股份质押影响的保障措施

1) 业绩承诺方已出具《关于股份锁定期的承诺函》，承诺本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起三十六（36）个月内不得转让。

2) 上市公司已与业绩承诺方签署《盈利补偿协议》，各方已对盈利预测、补偿及其方式、减值测试、补偿实施、违约责任及争议解决等事项作出了明确约定，其中，各方就业绩补偿保障措施约定如下：

“（业绩承诺方）保证本次交易获取的甲方股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务，未来质押上述股份时，将书面告知质权人根据本协议上述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。”

3) 为进一步明确上述保障措施，业绩承诺方出具了《关于业绩补偿保障措施的承诺函》，保证其通过本次交易持有的上市公司股份将优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押通过本次交易获得的股份时，将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述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。

（五）过渡期损益及滚存未分配利润安排

在本次交易的《发行股份及支付现金购买资产协议》、《发行股份及支付现金购买资产补充协议》中，明确约定了标的资产在过渡期间的损益归属情况。过渡期内标的公司盈利的，所产生盈利由上市公司享有，过渡期内标的公司亏损的，本次交易对方应根据针对交割而实施的专项审计结果及交割前所持标的资产的比例，在审计报告出具日后 30 日内，分别以现金方式向标的公司补足。

三、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的决策程序和批准程序

本次交易已经履行的决策和审批程序如下：

1、上市公司的决策过程

2020 年 9 月 8 日，中设股份第二届董事会第十九次会议审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等与本次重组相关的议案，独立董事对相关事项发表了独立意见。

2021年2月10日，上市公司第二届董事会第二十二次会议审议通过了本次交易的相关议案。独立董事对本次重组方案发表了独立意见。同日，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补充协议》。

2、交易对方的决策过程

本次重组的交易对方均已履行内部决策审议程序，审议通过本次重组正式方案，具体情况如下：

（1）枞繁设计已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 17.41%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（2）无锡交通集团已召开董事局会议，决议同意将其持有的悉地设计 12.00%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（3）倍盛控股已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 11.83%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（4）君度瑞晟执行事务合伙人已作出决定，同意君度瑞晟将其持有的悉地设计 10.92%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（5）联熙投资已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 10.13%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（6）熙和瑞祥执行事务合伙人已作出决定，同意熙和瑞祥将其持有的悉地设计 7.20%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（7）Magnificent Delight 已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 5.58%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（8）Splendid Delight 已召开股东会会议，决议同意将其持有的悉地设计 5.46%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（9）高瞻公司董事已作出决议，同意高瞻公司将其持有的悉地设计 3.70%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（10）悉和企业股东已作出决定，同意悉和企业将其持有的悉地设计 3.02%

股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（11）悉聚创投执行事务合伙人已作出决定，同意悉聚创投将其持有的悉地设计 2.90%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（12）嘉胜行投资全体合伙人已作出决定，同意嘉胜行投资将其持有的悉地设计 2.78%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（13）悉嘉创投执行事务合伙人已作出决定，同意悉嘉创投将其持有的悉地设计 2.67%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（14）悉盈创投执行事务合伙人已作出决定，同意悉盈创投将其持有的悉地设计 2.52%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

（15）Cheng Yu Investments 已召开董事会会议，决议同意将其持有的悉地设计 1.08%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议

（16）君度尚左执行事务合伙人已作出决定，同意君度尚左将其持有的悉地设计 0.80%股份转让给中设股份，并同意与中设股份签署相关协议。

根据交易对方提供的文件，交易对方均已就本次交易相关事宜履行了合法有效的内部决策程序。

（二）尚需履行的决策程序和批准手续

本次交易尚需获得的审议程序包括但不限于：

- 1、上市公司股东大会非关联股东审议通过本次交易的相关议案；
- 2、中国证监会核准本次交易方案；
- 3、有权商务主管部门通过本次交易与外国投资者相关的审批/备案（如有）；
- 4、依据相关最新法律法规所要求的其他可能涉及的备案、批准或核准（如需）。

本次交易方案在取得有关主管部门的授权、审批和备案程序前，不得实施。本次交易能否取得上述授权、审批或备案、以及最终取得授权、审批或备案的时间均存在不确定性。在取得有关主管部门的授权、审批和备案程序前，公司不会

实施本次交易，提请广大投资者注意投资风险。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本报告书签署之日，上市公司的总股本为 130,257,852 股，按照本次交易方案，公司本次将发行普通股 174,066,402 股用于购买资产，同时，向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人非公开发行股份募集配套资金，发行股份数量 10,000,000 股。本次交易完成前后，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	
	持股数量（万股）	持股比例	持股数量（万股）	持股比例
陈凤军	1,977.79	15.18%	2,877.79	9.16%
廖芳龄	661.82	5.08%	661.82	2.11%
周晓慧	472.70	3.63%	472.70	1.50%
孙家骏	330.91	2.54%	380.91	1.21%
陈峻	330.91	2.54%	380.91	1.21%
袁益军	128.83	0.99%	128.83	0.41%
中设创投	858.91	6.59%	858.91	2.73%
无锡交通集团	1,120.00	8.60%	3,464.55	11.02%
君度瑞晟	-	-	2,133.55	6.79%
枞繁设计	-	-	3,402.21	10.82%
悉和企业	-	-	589.54	1.88%
悉嘉创投	-	-	522.46	1.66%
悉盈创投	-	-	493.26	1.57%
悉聚创投	-	-	565.62	1.80%
联熙投资	-	-	1,096.02	3.49%
倍盛控股	-	-	1,795.89	5.71%
Magnificent Delight	-	-	565.69	1.80%
Splendid Delight	-	-	952.13	3.03%
Cheng Yu Investments	-	-	116.34	0.37%
熙和瑞祥	-	-	1,406.73	4.48%
高瞻公司	-	-	723.63	2.30%
君度尚左	-	-	156.30	0.50%
嘉胜行投资	-	-	542.72	1.73%
其他 A 股股东	7,143.90	54.84%	7,143.90	22.73%
合计	13,025.79	100.00%	31,432.43	100.00%

本次交易完成后，公司控股股东和实际控制人未发生变更，不会出现导致上市公司不符合股票上市条件的情形。

交易完成前后，上市公司持股 5%以上股东及实际控制人持股情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	控股数量（万股）	控股比例	控股数量（万股）	控股比例
上市公司实际控制人及其控制的主体	4,761.89	36.56%	5,761.89	18.33%
其中：陈凤军	1,977.79	15.18%	2,877.79	9.16%
廖芳龄	661.82	5.08%	661.82	2.11%
周晓慧	472.70	3.63%	472.70	1.50%
孙家骏	330.91	2.54%	380.91	1.21%
陈峻	330.91	2.54%	380.91	1.21%
袁益军	128.83	0.99%	128.83	0.41%
中设创投	858.91	6.59%	858.91	2.73%
无锡交通集团	1,120.00	8.60%	3,464.55	11.02%
刘翔	850.94	6.53%	850.94	2.71%
枞繁设计	-	-	3,402.21	10.82%
倍盛控股	-	-	1,795.89	5.71%
西藏君度控制主体	-	-	2,289.85	7.29%
其中：君度瑞晟	-	-	2,133.55	6.79%
君度尚左	-	-	156.30	0.50%
朱立南（Zhu Linan）等人控制主体	-	-	1,661.71	5.29%
其中：Magnificent Delight	-	-	565.69	1.80%
联熙投资	-	-	1,096.02	3.49%
赵晓军控制主体	-	-	1,581.34	5.03%
其中：悉嘉创投	-	-	522.46	1.66%
悉盈创投	-	-	493.26	1.57%
悉聚创投	-	-	565.62	1.80%

注：上市公司实际控制人控股比例=陈凤军、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻、袁益军及中设创投持股比例之和

本次重组完成后，上市公司实际控制人、持股 5%以上股东的持股情况发生了较大变化，上市公司实控人出具了《关于重大资产重组减持计划等事项的承诺》、《关于股份锁定期的承诺》，枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业等交易对方出具了《关于不谋求上市公司控制权的承诺》，以保证上市公司控股权的稳定。

（二）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司围绕“交通、市政、建筑、环境”四大业务板块从事相应的规划、设计、咨询、研究、勘察、检测、工程监理、项目管理、工程总承包等业务，并重点专注于城市建设和交通建设领域的工程设计咨询服务。

本次交易完成后，上市公司将持有悉地设计 100% 股权。悉地设计是在城市建设和开发领域从事综合专业服务的大型工程设计咨询机构，其业务涵盖超高层建筑、商业办公、体育场馆、轨道交通建筑、医疗健康、文化旅游以及市政公用等多个行业和领域，形成了以设计为核心，包含规划咨询及勘察检测的工程技术服务体系。

通过本次交易，上市公司将成为行业内少数业务范围和技术资质全覆盖的平台型企业，在“交通、市政、建筑、环境”四大领域均有一定体量和影响力，在一些重点城市形成综合的设计咨询能力，大大提高了竞争力。综上，本次交易可有效拓宽上市公司盈利来源，提升其可持续发展能力、抗风险能力以及后续发展潜力，为整体经营业绩提升提供保证，符合本公司全体股东的利益。

（三）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的苏公 W[2021]E1015 号备考审阅报告，本次交易前后，中设股份最近一年一期的主要财务数据和指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日/ 2020 年 1-9 月			2019 年 12 月 31 日 /2019 年度		
	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率
资产总额	84,867.23	594,785.66	600.84%	59,593.51	577,430.55	868.95%
所有者权益	59,528.00	385,118.34	546.95%	49,393.18	363,068.53	635.06%
归属于母公司所有者权益	52,269.64	342,510.78	555.28%	48,670.08	329,523.93	577.06%
营业收入	21,842.84	207,847.25	851.56%	31,188.04	329,617.71	956.87%
营业利润	5,061.86	22,447.32	343.46%	7,470.15	47,611.33	537.35%

项目	2020年9月30日/ 2020年1-9月			2019年12月31日 /2019年度		
	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率
利润总额	5,011.30	22,287.29	344.74%	7,459.55	47,766.29	540.34%
净利润	4,298.44	19,378.19	350.82%	6,489.42	42,260.94	551.23%
归属于母公司净利润	4,373.43	13,519.07	209.12%	6,524.02	31,090.11	376.55%
基本每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%
稀释每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%

注：在计算基本每股收益时，已考虑募集配套资金情况。

上市公司本次交易标的资产盈利能力突出，本次交易完成后，上市公司盈利能力将显著提高，有利于增强上市公司持续经营能力和抗风险能力，不存在重组摊薄当期每股收益的情形，有利于保护中小投资者的利益。

五、本次交易构成重大资产重组和关联交易，不构成重组上市

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易标的资产经审计的 2019 年期末资产总额、资产净额以及 2019 年度营业收入占上市公司经审计的 2019 年期末资产总额、资产净额以及 2019 年度营业收入的比例情况如下：

单位：万元

财务指标	标的资产	交易价格	上市公司	指标占比
资产总额	394,364.47	272,750.00	59,593.51	661.76%
资产净额	223,174.58		48,670.08	560.41%
营业收入	298,429.68	-	31,188.04	956.87%

注：在计算标的资产相关财务指标占上市公司相应比例时，资产总额以标的资产的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以标的资产的营业收入为准，资产净额以标的资产的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。

本次交易标的资产的资产总额、营业收入占中设股份 2019 年度经审计的合并财务报表的资产总额、营业收入的比例达到 50%以上，根据《重组管理办法》规定，本次交易构成上市公司重大资产重组；同时本次交易涉及发行股份购买资产，根据《重组管理办法》相关规定，本次交易需提交证监会审核并经证监会

核准后方可实施。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易中，购买资产的交易对方包括上市公司持股 5%以上股东无锡交通集团，属于上市公司关联方；交易完成后，枞繁设计将持有上市公司 10.82%股份，倍盛控股将持有上市公司 5.71%股份，西藏君度投资有限公司控制的君度尚左及君度瑞晟，将合计持有上市公司 7.28%股份，赵晓军控制的悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投将合计持有上市公司 5.03%股份，Wang Nengguang（王能光）、Zhu Linan（朱立南）及 Chen Hao（陈浩）控制的联熙投资及 Magnificent Delight 将合计持有上市公司 5.29%股份，因该等交易事项预计发生在未来十二个月内，故枞繁设计、倍盛控股、君度尚左、君度瑞晟、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投、联熙投资及 Magnificent Delight 均构成上市公司关联方；募集配套资金的认购对象为公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻。因此本次交易构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

本次拟购买的资产系第三方持有的资产且交易完成后不会导致公司实际控制人发生变更，因此本次重组不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

公司名称	江苏中设集团股份有限公司
英文名称	Jiangsu Zhongshe Group CO., Ltd
法定代表人	陈凤军
股票上市地	深圳证券交易所
股票简称	中设股份
股票代码	002883
首发时间	2017 年 6 月 6 日
注册资本	13,025.7852 万元
经营范围	建设工程咨询服务；规划咨询；项目建议书、可行性研究报告的编制；评估咨询；工程项目管理；工程监理；工程招标代理；工程造价咨询；工程勘察（岩土工程、工程测量、水文地质）、测绘；公路工程、市政工程、水运工程（港口、航道）、风景园林、铁道工程、房屋建筑工程、水利工程、农林工程、住宅小区的设计；城市、交通、城市园林绿化、风景名胜区的规划、设计；工程和技术研究、试验、检测；环境监测；企业管理咨询；房地产咨询；软件开发和技术服务；以下经营范围限分公司经营：打字、复印的服务。（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）
注册地址	无锡市滨湖区锦溪路 100 号
办公地址	无锡市滨湖区山水东路 53 号
邮政编码	214122
电话号码	0510-88102883
传真号码	0510-88102883
网址	http://www.jszs-group.com

二、公司的设立及历次股本变动情况

（一）公司的设立及改制

1986 年 7 月，无锡市编制委员会出具“锡编（1986）第 135 号”《关于建立无锡市交通工程勘察设计室的批复》，同意无锡市交通局设立无锡市交通工程勘察设计室，为无锡市交通局下属全民所有制事业单位，科级建制，所需经费由无锡市交通局自筹。1987 年 8 月 20 日，无锡市工商局向无锡交设核发“锡工商全字 1445 号”《营业执照》。

1996 年 12 月，无锡市机构编制委员会出具“锡编（1996）第 198 号”《关

于无锡市交通工程勘察设计室更名的批复》，同意无锡交设更名为“无锡市交通工程勘察设计院”。

1998年5月，无锡市机构编制委员会出具“锡编（1998）第84号”《关于无锡市交通工程勘察设计院更名及增加人员编制的批复》，同意无锡交设更名为“无锡市交通规划勘察设计院”。

2003年5月，无锡市交通局下发了《关于无锡市交通规划勘察设计院、无锡市客货运服务中心等单位由无锡市交通产业集团有限公司托管的通知》（锡交发〔2003〕33号）。通知中明确将无锡交设、无锡市交通工程咨询监理公司、无锡市客货运服务中心等单位委托无锡交通集团管理，履行国有资产出资者职能，享有出资者权利，至此无锡交设划归无锡交通集团管理。

2004年4月，无锡市财政局出具锡国资（2004）27号文《关于无锡市交通规划勘察设计院整体改制中资产处置及股权设置的批复》，同意无锡交设整体改制为有限责任公司。2004年4月27日，无锡市滨湖工商局出具“（0440）公司变更（2004）第04270004号”《公司变更核准通知书》，就无锡交规院改制设立事宜予以核准，并于同日核发注册号为“3202112109353”《企业法人营业执照》，注册资本750万元，其中，国有股占15%（无锡交通集团），自然人占85%，公司名称为无锡市交通规划设计研究院有限公司。

2005年3月，无锡交规院召开临时股东会会议，会议决议同意公司注册资本由750万元增至800万元，以盈余公积按原出资比例进行转增。2005年3月23日，无锡众信会计师事务所有限公司出具“锡众会内验（2005）B010号”《验资报告》，验证截至2005年3月23日，公司已将盈余公积50万元转增注册资本。

2008年1月，无锡交规院召开临时股东会会议，会议决议通过了《将公司部分盈余公积转增资本的议案》，同意将公司盈余公积中的400万元转增为公司注册资本，公司注册资本增加至1,200万元。2008年2月1日，无锡众信会计师事务所有限公司出具“锡众会内验（2008）B007号”《验资报告》，验证截至2008年1月31日，公司已将盈余公积400万元转增注册资本。

2010年8月，无锡交规院召开临时股东会会议，会议决议同意公司注册资

本由1,200万元增至2,000万元，由盈余公积转增180万元、未分配利润转增620万元；决议同意变更公司名称为“江苏中设工程咨询集团有限公司”。2010年8月12日，无锡宝光会计师事务所有限公司出具“锡宝会内验（2010）第152号”《验资报告》，验证截至2010年8月10日，公司已将盈余公积180万元、未分配利润620万元转增注册资本。

2014年12月，有限公司召开三届十次董事会会议，决定增加一个新股东“无锡中设创投管理中心（有限合伙）”，增加公司注册资本200万元，该合伙企业是由公司未持股的骨干员工及作为普通合伙人的陈凤军共同出资设立。经无锡市国资委同意，无锡交通集团按照同步增资的方式，增加注册资本35.30万元，以保持公司15%股权比例不变，其余自然人股东放弃认购。本次增资扩股共增加公司注册资本235.30万元。

2015年3月17日，经有限公司股东会决议，有限公司整体变更为股份有限公司。2015年3月18日，江苏中设集团股份有限公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过《关于发起设立江苏中设集团股份有限公司的议案》等议案，变更前后各股东出资比例不变，以2014年12月31日为基准日，经审计后的公司净资产为79,398,750.60元，按1:0.503786的比例折为股份公司的股本4,000万股，每股面值1元，计4,000万元，余额39,398,750.60元全部计入资本公积金。2015年3月18日，公证天业出具了苏公W（2015）B021号《江苏中设集团股份有限公司（筹）验资报告》，确认截至2015年3月18日，公司变更后的累计注册资本为4,000万元。2015年3月19日，公司在江苏无锡工商局领取了注册号为320211000079862的《营业执照》，公司类型变更为股份有限公司。

整体变更设立股份公司后，中设股份各发起人持股数量及持股比例如下：

序号	发起人姓名或名称	持股数量（万股）	持股比例
1	陈凤军	824.080	20.602%
2	无锡交通集团	600.000	15.000%
3	中设创投	357.880	8.947%
4	刘翔	354.560	8.864%
5	廖芳龄	275.760	6.894%
6	王明昌	236.360	5.909%
7	周晓慧	196.960	4.924%
8	陈峻	137.880	3.447%

序号	发起人姓名或名称	持股数量（万股）	持股比例
9	孙家骏	137.880	3.447%
10	陆卫东	125.280	3.132%
11	朱 永	98.480	2.462%
12	张 宇	98.480	2.462%
13	高伟良	97.680	2.442%
14	王 楠	59.080	1.477%
15	常喜梅	59.080	1.477%
16	沈国伟	58.960	1.474%
17	钱 玮	53.920	1.348%
18	袁益军	53.680	1.342%
19	李 华	31.520	0.788%
20	彭德贵	29.520	0.738%
21	宗旭辉	26.960	0.674%
22	叶 松	26.960	0.674%
23	余 静	19.680	0.492%
24	王锡龙	19.680	0.492%
25	刘 健	19.680	0.492%
合计		4,000.00	100.00%

（二）公司首次公开发行股票并上市

经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]795 号文核准，公司向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）1,333.35 万股，并于 2017 年 6 月 20 日在深圳证券交易所中小企业板挂牌上市。首次公开发行股票后公司总股本为 5,333.35 万股。其中限售股份的数量为 4,000 万股，占公司总股本的 75%，无限售条件股份数量为 1,333.35 万股，占公司总股本的 25%。

（三）上市后股本变动情况

1、2018 年 4 月 20 日，公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过了《关于<江苏中设集团股份有限公司第一期限限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》。2018 年 5 月 30 日，公司第二届董事会第四次会议和第二届监事会第四次会议审议通过了《关于调整第一期限限制性股票激励计划首次授予相关事项的议案》、《关于向第一期限限制性股票激励计划首期激励对象授予限制性股票的议案》，确定向符合授权条件的 84 名激励对象授予限制性股票 81.75 万股，在资金缴纳、股份登记的过程中，1 名激励对象因个人原因自愿放弃认购拟授予的

限制性股票，实际授予的限制性股票数量从 81.75 万股调整为 81.08 万股，本次限制性股票授予完成后，公司总股本由 5,333.35 万股增加至 5,414.43 万股。

2、2018 年 5 月 18 日，公司 2017 年年度股东大会审议通过《关于公司 2017 年度利润分配预案的议案》，以 2017 年度利润分配及转增股本实施公告的股权登记日的总股本 5,414.43 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），分配股票股利 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股。此次所送（转）股于 2018 年 7 月 5 日完成登记后，公司总股份变更为 8,663.088 万股。

3、公司于 2019 年 3 月 8 日召开第二届董事会第八次会议以及第二届监事会第七次会议审议通过《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》，向 19 名激励对象授予 29.20 万股限制性股票，公司于 2019 年 5 月 9 日完成了 29.20 万股限制性股票预留部分的登记。公司总股本由 8,663.088 万股增加至 8,692.288 股。

4、2019 年 7 月 30 日，公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于回购注销部分已授予但尚未解除限售的限制性股票的议案》，同意公司回购注销 5 名激励对象全部或部分已获授但尚未解除限售的限制性股票共计 16,868 股。本次回购注销完成后，公司总股本由 8,692.288 万股变更为 8,690.6012 万股。

5、2020 年 5 月 15 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过，2019 年度权益分派方案的具体内容为：以本公司 2019 年末普通股总股份数 86,906,012 股为基数，每 10 股分派现金红利 1.8 元（含税），分配股票股利 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。此次所送（转）股于 2020 年 6 月 29 日完成登记后，公司总股份变更为 13,035.9018 万股。

6、2020 年 8 月 10 日，公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于回购注销部分已授予但尚未解除限售的限制性股票的议案》，同意公司回购注销 11 名激励对象全部或部分已获授但尚未解除限售的限制性股票共计 101,166 股。本次回购注销完成后，公司总股本由 13,035.9018 万股变更为 13,025.7852 万股。

（四）上市公司最近六十个月控制权变动情况

陈凤军、刘翔、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻六人于 2015 年 3 月 16 日签

订了《一致行动协议》（以下简称“原协议”），各方达成一致行动关系，为公司控股股东、实际控制人。一致行动期限自协议生效之日起五年内有效。经各方友好协商确认，六人之一致行动关系在原协议到期后即自动终止。

为保障公司持续、稳定发展，提高公司经营、决策效率，陈凤军、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻与袁益军于 2020 年 3 月 12 日共同签署了新的《一致行动协议》（以下简称“新协议”），构成了新的一致行动关系，新协议自 2020 年 3 月 16 日起三年内有效，新协议的其他主要内容与原协议保持一致，不作变更。

本次权益变动后，一致行动人构成情况：

序号	股东名称	国籍	永久境外居留权	直接持股数量	间接控股数量	直接持股比例	间接控股比例	任职情况
1	陈凤军	中国	无	19,777,920	8,589,120	15.17%	6.59%	董事长、总裁
2	廖芳龄	中国	无	6,618,240	-	5.08%	-	总工程师
3	周晓慧	中国	无	4,727,040	-	3.63%	-	财务负责人
4	孙家骏	中国	无	3,309,120	-	2.54%	-	董事、副总裁、董事会秘书
5	陈峻	中国	无	3,309,120	-	2.54%	-	总监
6	袁益军	中国	无	1,288,320	-	0.99%	-	副总裁
合计				47,618,880		36.53%		

三、最近三年的重大资产重组情况

截至本报告书签署日，公司最近三年未实施过《重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

四、上市公司最近三年的主营业务发展情况

公司建立了覆盖全国的生产经营服务网络，围绕“交通、市政、建筑、环境”四大业务板块，从事相应的规划、设计、咨询、研究、勘察、检测、工程监理、项目管理、工程总承包等业务，并重点专注于城市建设和交通建设领域的工程设计咨询服务，能够从事高等级公路、特大桥梁、水运工程、城市道路、桥梁隧道、公共交通、轨道交通、给水排水、燃气热力、环境工程、风景园林、建筑工程、智能交通、岩土工程等专业的规划设计、咨询监理、勘察检测、项目管理等，为宜居城市建设和综合交通体系建设提供“全方位、全过

程、全生命周期”的整体解决方案和技术支持。

公司的主要业务模块包括规划咨询及勘察设计、工程监理、项目管理、工程总承包等类型，最近三年及一期，公司主要经营情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
规划咨询及勘察设计	20,188.48	92.43%	28,024.61	89.86%	23,726.07	87.75%	18,797.10	80.96%
工程监理	1,451.70	6.65%	2,757.10	8.84%	3,079.81	11.39%	4,064.49	17.51%
项目管理	164.72	0.75%	387.28	1.24%	222.02	0.82%	297.85	1.28%
其他收入	37.94	0.17%	19.05	0.06%	11.53	0.04%	57.14	0.25%
合计	21,842.84	100.00%	31,188.04	100.00%	27,039.43	100.00%	23,216.59	100.00%

五、上市公司最近三年及一期主要财务数据及财务指标

上市公司 2017 年度、2018 年度和 2019 年度财务数据由公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）分别出具了“苏公 W[2018]A657 号”、“苏公 W[2019]A540 号”及“苏公 W[2020]A409 号”《审计报告》，截至 2020 年 9 月 30 日的财务报表未经审计。上市公司最近三年及一期的主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
资产总额	84,867.23	59,593.51	52,055.48	44,928.81
负债总额	25,339.23	10,200.33	7,841.36	5,511.01
所有者权益	59,528.00	49,393.18	44,214.12	39,417.80
归属于母公司所有者权益	52,269.64	48,670.08	43,098.11	38,010.98

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	21,842.84	31,188.04	27,039.43	23,216.59
营业利润	5,061.86	7,470.15	6,841.00	6,017.89

利润总额	5,011.30	7,459.55	6,939.84	6,215.98
净利润	4,298.44	6,489.42	5,929.44	5,220.48
归属于母公司所有者的净利润	4,373.43	6,524.02	5,683.28	4,908.72

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	-954.80	749.04	-3,217.83	1,677.67
投资活动产生的现金流量净额	-1,423.67	-5,386.22	4,804.20	-7,318.80
筹资活动产生的现金流量净额	2,261.48	-757.33	216.49	15,027.87
现金及现金等价物净增加额	-116.98	-5,394.50	1,802.85	9,386.73

（四）主要财务指标

项目	2020.9.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
每股净资产（元/股）	4.01	5.60	4.97	7.13
资产负债率	29.86%	17.12%	15.06%	12.27%
项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
基本每股收益（元/股）	0.34	0.76	0.66	1.05
加权平均净资产收益率	8.66%	14.22%	13.77%	18.39%

六、公司控股股东及实际控制人情况

中设股份的控股股东及实际控制人为陈凤军、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻、袁益军等6人，其基本情况如下：

（一）陈凤军

姓名	陈凤军
性别	男
国籍	中国
证件号码	3205021963*****
住所	江苏省无锡市南长区
通讯地址	无锡市滨湖区山水东路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（二）廖芳龄

姓名	廖芳龄
性别	女
国籍	中国
证件号码	3202021962*****
住所	江苏省无锡市北塘区
通讯地址	无锡市滨湖区山水东路

是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（三）周晓慧

姓名	周晓慧
性别	女
国籍	中国
证件号码	3202031965*****
住所	江苏省无锡市南长区
通讯地址	无锡市滨湖区山水东路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（四）孙家骏

姓名	孙家骏
性别	男
国籍	中国
证件号码	3206211975*****
住所	江苏省无锡市南长区
通讯地址	无锡市滨湖区山水东路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（五）陈峻

姓名	陈峻
性别	男
国籍	中国
证件号码	3202111975*****
住所	江苏省无锡市南长区
通讯地址	无锡市滨湖区山水东路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（六）袁益军

姓名	袁益军
性别	男
国籍	中国
证件号码	3201021972*****
住所	江苏省无锡市南长区
通讯地址	无锡市滨湖区山水东路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

七、上市公司及其最近三年及一期内的控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、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情况的说明

上市公司及其最近三年及一期内的控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、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。

八、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明

上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚的情况。

九、上市公司及其控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、高级管理人员最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责或其他重大失信行为情况的说明

最近 12 个月，上市公司及其控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、高级管理人员未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。

第三节 交易对方基本情况

上市公司拟向枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 发行股份及支付现金购买合计持有的悉地设计 100%股权。

一、枞繁设计

（一）基本情况

公司名称	上海枞繁设计咨询有限责任公司
公司性质	有限责任公司（自然人投资或控股）
成立时间	2011 年 11 月 11 日
法定代表人	单增亮
注册资本	3,750.563 万元
统一社会信用代码	91310110585268650D
注册地	上海市金山区廊下镇景乐路 228 号 3 幢（廊下乐农文化创意产业园）
主要办公地址	上海市金山区廊下镇景乐路 228 号 3 幢（廊下乐农文化创意产业园）
经营范围	许可项目：货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：建筑设计咨询，商务信息咨询，企业管理咨询，企业营销策划，企业登记代理，图文制作，展览展示服务，会务服务，工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至本报告书签署日，枞繁设计直接持有悉地设计 17.41%股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2011 年 11 月，枞繁设计前身上海市简一投资咨询有限公司设立

2011 年 11 月 11 日，上海市简一投资咨询有限公司（即枞繁设计前身）在上海市工商行政管理局杨浦分局注册登记，取得注册号为 310110000574728 的《企业法人营业执照》，注册资本为 50 万元，法人代表为单增亮。

上海市简一投资咨询有限公司设立时股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	单增亮	50.00	100.00%
合计		50.00	100.00%

2、2012年7月，第一次增资

2012年4月13日，上海市简一投资咨询有限公司作出股东会决议，同意赵晓军对上海市简一投资咨询有限公司以现金增资1.00万元，上海市简一投资咨询有限公司注册资本增至人民币51.00万元。2012年7月11日，上海市工商行政管理局杨浦分局核准了本次变更登记。

增资后，上海市简一投资咨询有限公司股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	单增亮	50.00	98.04%
2	赵晓军	1.00	1.96%
合计		51.00	100.00%

3、2012年8月，第二次增资

2012年8月1日，上海市简一投资咨询有限公司作出股东会决议：同意赵晓军以其持有的上海枞晟投资咨询有限公司100%的股权以及现金374.9417万元增资进入上海市简一投资咨询有限公司。其中，上海枞晟投资咨询有限公司评估价值4,511.30万元（鹏信资评字[2012]第010号），按照50万元计入注册资本，现金374.9417万元中3.1667万元进入注册资本，差额部分全部进入资本公积。

上海市简一投资咨询有限公司的注册资本增加至104.1667万元。2012年8月28日，上海市工商行政管理局杨浦分局核准了本次变更登记。

增资后，上海市简一投资咨询有限公司股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	赵晓军	54.1667	52.00%
2	单增亮	50.00	48.00%
合计		104.1667	100.00%

4、2012年11月，第三次增资

2012年10月18日，上海市简一投资咨询有限公司作出股东会决议，同意赵晓军和单增亮分别对上海市简一投资咨询有限公司以现金认缴出资944.2333万元和871.60万元。上海市简一投资咨询有限公司注册资本增至人民币1,920.00万元。2012年11月19日，上海市工商行政管理局杨浦分局核准了本次变更登记。

增资后，上海市简一投资咨询有限公司股权结构如下所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	赵晓军	998.40	52.00%
2	单增亮	921.60	48.00%
合计		1,920.00	100.00%

5、2019年7月，第四次增资

2019年7月16日，上海市简一投资咨询有限公司作出股东会决议，同意单增亮增资1,830.563万元，上海市简一投资咨询有限公司的注册资本增加至3,750.563万元，2019年7月16日，上海市工商行政管理局杨浦分局核准了本次变更登记。

作为本次增资（即让渡控股权）的对价，单增亮支付/接收了如下对价：

（1）承担了赵晓军应付李宝库的44,586.88万元债务本金及利息；

（2）受让了赵晓军持有的纽约曼哈顿462-470 11th Avenue LLC项目（以下简称“纽约38街项目”）、纽约曼哈顿莱克星顿大道1289号86街项目（以下简称“纽约86街项目”）、纽约曼哈顿42街西460号Mima项目（以下简称“纽约42街项目”）（以上项目合称“纽约房地产项目”）47.1713%的权益，经双方共同评估确定，赵晓军所持有的纽约房地产项目47.1713%的份额的转让价格为18,868.52万元；

（3）单增亮向赵晓军支付5,000万元。

本次增资过程中，各方付出的对价情况如下：

单位：万元

序号	主体	具体情况	金额

序号	主体	具体情况	金额
1	单增亮	承担赵晓军应付李宝库债务。	44,586.88
2	单增亮	向赵晓军支付现金。	5,000.00
合计			49,586.88
序号	主体	具体情况	金额
1	赵晓军	将其持有纽约地产项目的权益转移给单增亮。	18,868.52
2	赵晓军	通过单增亮对枞繁设计增资导致其持有之悉地设计（双方协商确定本次增资时悉地设计作价 255,369.44 万元）实际权益下降部分。	30,718.36
合计			49,586.88

备注：表格内单增亮承担赵晓军应付李宝库债务为截止 2018 年 12 月 31 日的债务本金及利息之和。

本次增资之后，上海市简一投资咨询有限公司股权结构如下：

单位：万元

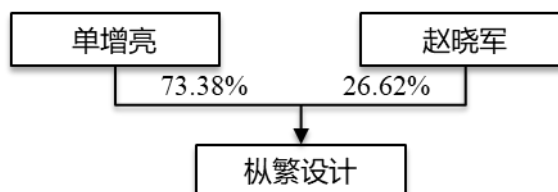
序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	单增亮	2,752.163	73.38%
2	赵晓军	998.400	26.62%
合计		3,750.563	100.00%

6、2020 年 8 月，变更公司名称

2020 年 8 月 3 日，上海市简一投资咨询有限公司作出股东会决议，同意公司名称由“上海市简一投资咨询有限公司”变更为“上海枞繁设计咨询有限责任公司”。2020 年 8 月 17 日，上海市工商行政管理局杨浦分局核准了本次变更登记。

（三）产权控制关系

截至本预案签署日，枞繁设计产权控制关系如下：



（四）实际控制人基本情况

枞繁设计实际控制人系单增亮，截至本报告书出具之日，单增亮担任枞繁设

计法定代表人，其具体情况如下：

姓名	单增亮
性别	男
国籍	中国
证件号码	1201041967*****
住所	广东省深圳市福田区
通讯地址	上海市杨浦区国权北路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近 3 年，单增亮任职情况如下：

起止年月	任职单位名称	担任职务	是否存在产权关系
2018.4-2019.3	自由职业	-	-
2019.3 至今	悉地设计	董事长	间接持股

除杣繁设计外，单增亮其它对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	上海悉宝管理咨询有限公司	10 万元	85.00%	企业管理咨询，商务信息咨询，企业营销策划，图文制作，展览展示服务，市场营销策划，企业登记代理，工程项目管理，会务服务。
2	深圳市广华置业有限公司	1,000 万元	58.00%	一般经营项目是：房地产经纪、房地产项目策划、市场营销策划、物业管理（以上不含限制项目，需凭资质证经营的，取得相关资质后方可经营）。
3	深圳市广和医疗设备有限公司	600 万元	30.00%	一般经营项目是：，许可经营项目是：三类医疗器械（6815 注射穿刺器械，6821 医用电子仪器设备，6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备，6823 医用超声仪器及有关设备，6824 医用激光仪器设备，6825 医用高频仪器设备，6826 物理治疗及康复设备，6828 医用磁共振设备，6830 医用 X 射线设备，6840 临床检验分析仪器，6845 体外循环及血液处理设备，6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具，6857 消毒和灭菌设备及器具，6866 医用高分子材料及制品，6870 软件）的销售
4	462-470 11 th Avenue LLC	4,440 万美元	100%	对外投资
5	Activity LLC	-	100%	对外投资

（五）最近三年主营业务发展情况

杣繁设计系专门成立以投资悉地设计的主体，成立至今，除投资悉地设计外，不存在其他业务经营的情况。杣繁设计实际控制人系单增亮，其具体情况见前文

披露。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	20,649.98	15,541.97
负债总额	9,224.00	4,224.00
所有者权益合计	11,425.98	11,317.97
营业收入	-	-
净利润	108.00	711.30

注：以上数据未经审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产	9,399.19
非流动资产	11,250.79
资产总计	20,649.98
流动负债	9,224.00
非流动负债	-
负债总计	9,224.00
所有者权益合计	11,425.98

注：以上数据未经审计。

（2）简要利润表

单位：万元

项目	2019年度
营业收入	-
营业利润	108.00
利润总额	108.00
净利润	108.00

注：以上数据未经审计。

（3）简要现金流量表

单位：万元

项目	2019年度

经营活动产生的现金流量净额	-87.57
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
现金及现金等价物净增加额	-
期末现金及现金等价物余额	3.19

注：以上数据未经审计。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，枞繁设计对外投资情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	主营业务
1	悉地设计	上海市	43,200	17.41%	工程技术服务咨询、建筑方案咨询、环境工程咨询、环保工程咨询等
2	枞晟投资	上海市	1,920	99.95%	商务信息咨询，企业管理咨询等

注 1：枞晟投资系专门成立以投资悉地设计的主体。目前，其持有悉地设计股份已完成出让，其不再持有悉地设计股份；

二、无锡交通集团

（一）基本情况

公司名称	无锡市交通产业集团有限公司
公司性质	有限责任公司（国有独资）
成立时间	2001 年 12 月 7 日
法定代表人	刘玉海
注册资本	574,546 万元
统一社会信用代码	913202007333041919
注册地	无锡市人民西路 109 号
主要办公地址	无锡市人民西路 109 号
经营范围	受托经营、管理市级交通国有资产，进行国有资产的收益管理和经营；对市级交通集体资产进行托管经营；从事交通运输及相关产业的投资；从事交通基础设施建设的投资和资产经营管理；国内贸易；资产租赁；房地产开发、经营。（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）

截至本报告书签署日，无锡交通集团直接持有悉地设计 12.00% 股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2001 年 12 月，无锡交通集团前身无锡市交通资产经营有限公司设立

无锡交通集团前身系无锡市交通资产经营有限公司，成立于 2001 年 12 月 7 日，由无锡客运总公司、无锡公交（集团）有限公司、无锡港务有限责任公司、无锡市联运总公司、无锡市交通发展有限公司以 2000 年 12 月 31 日经国有资产管理部门确认后的净资产出资设立，注册资本 54,639.90 万元。无锡普信会计师事务所有限公司于 2001 年 12 月 4 日出具了“锡普财内验(2001)759 号”的《验资报告》。该公司运用市场化手段从事授权范围内国有资产的经营和资本运作，承担授权范围内国有资产的保值增值责任和无锡市交通基础设施项目的筹资、投资、建设和运营任务。

无锡交通集团成立时，其股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	无锡市人民政府	54,639.90	100.00%
	合计	54,639.90	100.00%

2、2003 年 5 月，第一次增资

2003 年 5 月 13 日经无锡市人民政府锡政发〔2003〕76 号文《市政府关于组建无锡市交通产业集团有限公司的通知》批准，无锡市交通资产经营有限公司更名为无锡市交通产业集团有限公司，并以资本公积转增资本金 53,360.10 万元，无锡市国有资产监督管理委员会作为本次增资的出资人。新成立的无锡市交通产业集团有限公司注册资本为 108,000 万元。无锡普信会计师事务所有限公司于 2003 年 5 月 13 日出具“锡普财内验（2003）409 号”《验资报告》。

增资完成后，无锡交通集团股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	无锡市人民政府	108,000.00	100.00%
	合计	108,000.00	100.00%

3、2006 年 1 月，第二次增资

2006年1月13日根据修改后的公司章程，法定代表人变更为薛军，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会以现金增资 40,000 万元，公司注册资本变更为 148,000 万元。无锡太湖会计师事务所有限责任公司于 2006 年 1 月 16 日出具“锡太会验（2006）第 018 号”《验资报告》。

增资完成后，无锡交通集团股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	无锡市人民政府	148,000.00	100.00%
	合计	148,000.00	100.00%

4、2006 年 4 月，第三次增资

2006 年 4 月 20 日根据无锡市政府项目投资管理领导小组出具的锡融资领导小组（2006）3 号文件《关于下达城建资产注资工作任务的通知》及公司修改后的章程，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会以实物资产（道路工程）增资 98,112 万元，公司注册资本变更为 246,112 万元。无锡东华会计师事务所有限责任公司于 2006 年 4 月 20 日出具“锡东会验（2006）124 号”《验资报告》。

增资完成后，无锡交通集团股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	无锡市人民政府	246,112.00	100.00%
	合计	246,112.00	100.00%

5、2007 年 3 月，第四次增资

2007 年 3 月 18 日根据无锡市政府项目投资管理领导小组文件《关于下达城建资产注资工作任务的通知》（锡融资发（2007）1 号）及公司修改后的章程，无锡市国资委以实物资产（道路工程）增资 307,659 万元，公司注册资本变更为 553,771 万元。无锡太湖会计师事务所有限责任公司于 2007 年 3 月 21 日出具“锡太会验（2007）第 047 号”《验资报告》。

增资完成后，无锡交通集团股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	无锡市人民政府	553,771.00	100.00%
	合计	553,771.00	100.00%

6、2013年7月，第五次增资

2013年7月2日根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于同意无锡市交通产业集团有限公司增加注册资本及修改公司章程的批复》（锡国资产权（2013）44号）及公司修改后的章程，无锡市国资委以货币增资2,600.00万元，公司注册资本变更为556,371.00万元。无锡东华会计师事务所有限责任公司于2013年7月23日出具“锡东会验（2013）086号”《验资报告》。

增资完成后，无锡交通集团股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	无锡市人民政府	556,371.00	100.00%
合计		556,371.00	100.00%

7、2013年12月，第六次增资

2013年12月20日根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于同意无锡市交通产业集团增加注册资本的批复》（锡国资产权（2013）84号）及公司修改后的章程，公司注册资本增加至572,246.00万元，由无锡市人民政府分期缴足。2013年12月31日由无锡市人民政府以货币增资10,000.00万元，公司的实收资本为566,371.00万元。无锡东华会计师事务所有限责任公司于2014年1月26日出具“锡东会验（2014）011号”《验资报告》。2014年4月22日由无锡市人民政府以货币增资5,875.00万元，公司的实收资本为572,246.00万元。

增资完成后，无锡交通集团股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	无锡市人民政府	572,246.00	100.00%
合计		572,246.00	100.00%

8、2015年1月，第七次增资

2015年1月26日根据无锡市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于同意无锡市交通产业集团有限公司和无锡市公共交通股份有限公司增加注册资本的批复》（锡国资企（2014）82号）及公司修改后的章程，公司注册资本增加

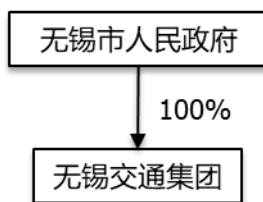
至574,546.00万元。由无锡市人民政府以货币增资2,300.00万元，公司的实收资本为574,546.00万元。

增资完成后，无锡交通集团股权结构情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	无锡市人民政府	574,546.00	100.00%
	合计	574,546.00	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，无锡交通集团产权及控制关系如下：



（四）实际控制人基本情况

无锡交通集团实际控制人系无锡市人民政府。

（五）最近三年主营业务发展情况

无锡交通集团主营业务涵盖运输服务（包括长途运输和城市公交）、交通工程、销售和其他业务四大板块。最近三年，其整体经营规模呈稳步上升趋势。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	5,207,369.69	4,557,574.48
负债总额	3,216,853.71	2,609,909.48
所有者权益合计	1,990,515.98	1,947,665.00
营业收入	1,271,690.50	1,057,736.95
净利润	30,730.75	61,146.77

注：以上数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）及中天运会计事务所（特殊普通合伙）审计。

2、最近一年简要财务报表

(1) 简要资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产	1,799,022.61
非流动资产	3,408,347.08
资产总计	5,207,369.69
流动负债	2,107,751.34
非流动负债	1,109,102.37
负债总计	3,216,853.71
所有者权益合计	1,990,515.98

注：以上数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）及中天运会计事务所（特殊普通合伙）审计。

(2) 简要利润表

单位：万元

项目	2019年度
营业收入	1,271,690.50
营业利润	25,288.64
利润总额	35,893.00
净利润	30,730.75

注：以上数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）及中天运会计事务所（特殊普通合伙）审计。

(3) 简要现金流量表

单位：万元

项目	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	38,354.90
投资活动产生的现金流量净额	-33,243.65
筹资活动产生的现金流量净额	3,400.35
现金及现金等价物净增加额	8,498.78
期末现金及现金等价物余额	391,107.25

注：以上数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）及中天运会计事务所（特殊普通合伙）审计。

(七) 主要下属企业情况

截至2020年9月30日，无锡交通集团对外投资情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	注册资本	投资比例	经营范围
1	无锡市公共交通集团有限公司	52,188.00	100%	公交客运、旅游客运、县际班车客运、县际包车客运、市际包车客运、省际包车客运；危险货物运输车辆维修、一类汽车维修（大型货车、大中型客车、小型车辆）；普通货运、危险品3类货物运输；设计和制作车体广告、印刷品（含车票）广告及汽车站控制区内户外广告、利用自有媒体发布广告；出租汽车，停车场经营，汽车零配件销售；拖车服务；汽车清洗服务；汽车保养服务；汽车技术专业领域内技术服务；以下限分支机构经营：二级普通机动车驾驶员培训（大客车（A1）、城市公交车（A3）、中型客车（B1）。（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	无锡市交通置业有限公司	10,500.00	100%	房地产开发经营；物业管理（凭有效资质证书经营）；房屋的租赁；场地、设备租赁；停车场管理服务；针纺织品的销售；预包装食品批发与零售；百货的零售；利用自有资金对外投资；书报刊零售；（以下限分公司经营）：卷烟（含雪茄烟）的零售。（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）
3	无锡市交通产业集团城北机动车驾驶员培训中心	830.00	100%	不断满足社会日益增长的机动车驾驶员培训需求，为社会提供优质的驾驶员培训服务，并通过持续地改革、开拓和创新，不断提高单位的核心竞争力，逐步做大、做强、做优单位主营业务，使之成为与无锡特大型城市、区域性交通枢纽相匹配的现代驾驶员培训机构，促进无锡经济和社会的持续健康快速发展。普通机动车驾驶员培训、道路运输驾驶员从业资格培训、机动车驾驶员培训教练场经营 驾驶员培训 相关服务 场地及房屋出租等。
4	无锡通汇投资有限公司	110,000.00	100%	利用自有资金对外投资；投资管理；国内贸易（不含国家限制及禁止类项目）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）
5	无锡智汇交通科技有限公司	8,000.00	100%	许可项目：各类工程建设活动；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关

				部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；人工智能基础资源与技术平台；信息技术咨询服务；物联网技术服务；区块链技术相关软件和服务；会议及展览服务；信息系统集成服务；人工智能应用软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；广告设计、代理；环境保护专用设备销售；科技中介服务；软件开发；计算机软硬件及辅助设备零售；互联网数据服务；信息系统运行维护服务；数据处理和存储支持服务；安全系统监控服务；环境保护监测；旅客票务代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
6	无锡市交通旅游发展有限公司	10,000.00	100%	旅游景区开发和经营管理；旅游项目策划服务；旅游观光车客运服务；旅游客运、县际包车客运、市际包车客运、省际包车客运；票务代理服务；自有房屋租赁（不含融资租赁）；小件寄存；会议及展览服务；培训服务（不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；食品的销售；百货的零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
7	江苏通融供应链管理有限公司	5,100.00	100.00%	供应链管理服务；有色金属、不锈钢材料及产品的销售；计算机软硬件领域的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询；计算机软硬件的销售；利用自有资金对外投资（国家法律法规禁止、限制的领域除外）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外；企业管理服务；仓储管理服务；面向成年人开展的培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；设计、制作、代理、发布各类广告业务；会展服务。（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)
8	锡通国际 (香港)控 股有限公司	5,000 万美 元	100.00%	控股公司
9	无锡市建厦 发展有限公 司	1,055.00	100.00%	工程管理服务；企业管理服务；贸易咨询； 物业管理、家政服务、清洁服务；自有房 屋租赁服务；百货零售；会议展览服务； 食品、建材的销售；通信设备（不含发射 装置）、通用机械、电气机械及器材的销 售、安装。（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）
10	无锡国旭交 通投资管理 中心（有限 合伙）	50,400.00	79.37%	利用自有资金对外投资。（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）
11	无锡客运集 团有限公司	50,000.00	95%	县际、市际、省际班车客运；县际、市际、 省际包车客运；旅游客运；道路旅客运输 站；道路普通货物运输；货物专用运输（冷 藏保鲜）；道路货物运输站；客运汽车租 赁；货运代理；意外伤害保险代理；国内 贸易（不含国家限制禁止类项目）；小件 寄存服务；代客购买车（不含铁路客票）、 船、飞机票及旅游景点门票；代订客房； 会务服务；摄影服务；自有房屋租赁；柜 台租赁；针纺织品、五金交电、日用杂货 （不含烟花爆竹）、家具、皮革制品、通 用机械及配件、建筑用材料、装饰装修材 料、工艺品、金属材料、汽车配件、橡塑 制品的销售；百货、水果的零售；远程值 机项目（提供预办登机牌、机位预订、行 李收运服务）；设计、制作、代理和发布 各类广告。（以下限分支机构经营）：一 类汽车维修（客车、货车）；二类汽车维 修（乘用车）；汽油、柴油的零售；道路 客货运输驾驶员从业资格培训，大型客车 （A1），小型汽车（C1），小型汽车（C2）； 预包装食品的零售；书报刊零售； 货运配 载；停车场服务；洗车服务；电脑画像服 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）
12	无锡交通建 设工程集团 有限公司	73,544.92	50.2%	公路工程施工总承包壹级；桥梁工程专业 承包壹级；公路路面工程专业承包壹级； 公路路基工程专业承包壹级；市政公用工

				程施工总承包壹级；公路养护工程、市政设施养护工程、园林绿化工程施工、绿化养护服务；工程机械租赁、修理；码头及其港口设施服务、港口货物装卸、仓储服务；智能交通技术研发；房地产租赁；交通及公共管理用金属标牌、劳动防护用品销售、安装、制造、维修服务；沥青混合料销售；以下限分支机构经营：汽车修理；普货运输。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：建筑材料销售；水泥制品销售；砼结构构件销售；金属材料销售；金属制品销售；日用品销售；安防设备销售；五金产品零售；专用化学产品销售（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
13	无锡丁蜀通用机场有限公司	15,000.00	50%	机场投资建设；机场管理与运营服务；场地租赁；机场管理咨询服务。（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）
14	道尼尔海翼有限公司	12,000 万美元	45%	民用飞机及其零部件的研发；从事上述产品及同类产品的批发、佣金代理及进出口业务。（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）
15	江苏长江交通基础设施投资中心（有限合伙）	80,800.00	61.88%	利用自有资金对外投资。（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）
16	无锡智慧城市建设发展有限公司	10,000.00	20.00%	通信工程施工总承包（凭有效资质证书经营）；计算机软硬件的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务及销售；信息系统集成；数据处理与存储服务；电子产品、通讯设备（不含卫星电视广播地面接收设施和发射装置）、办公设备的销售、安装、维修；设计、制作、代理、发布国内各类广告业务；展览展示服务；票务代理（不含铁路客票）；利用自有资金对外投资；百货零售；互联网信息服务（凭有效许可证经营）；计算机及辅助设备租赁（不含融资性租赁）。（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）
17	无锡天之翼航空投资有	1,000.00	40.00%	利用自有资金对外投资（法律法规限制禁止的领域除外）；投资管理。（依法须经

	限公司			批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
18	无锡华润车用气有限公司	1,000.00	20%	许可项目：燃气经营；移动式压力容器/气瓶充装（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：机动车改装服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动）
19	无锡市华鑫科技小额贷款有限公司	30,000.00	13.34%	许可项目：小额贷款业务（主要面向科技型中小微企业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：股权投资；创业投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主开展经营活动）
20	江苏中设集团股份有限公司	13,025.79	8.60%	建设工程咨询服务；规划咨询；项目建议书、可行性研究报告的编制；评估咨询；工程项目管理；工程监理；工程招标代理；工程造价咨询；工程勘察（岩土工程、工程测量、水文地质）、测绘；公路工程、市政工程、水运工程（港口、航道）、风景园林、铁道工程、房屋建筑工程、水利工程、农林工程、住宅小区的设计；城市、交通、城市园林绿化、风景名胜区的规划、设计；工程和技术研究、试验、检测；环境监测；企业管理咨询；房地产咨询；软件开发和技术服务；以下经营范围限分公司经营：打字、复印的服务。（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）
21	国联人寿保险股份有限公司	200,000.00	14%	普通型保险，包括人寿保险和年金保险；健康保险；意外伤害保险；分红型保险；万能型保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。（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）
22	无锡市房地产开发集团有限公司	86,850.00	10%	房地产开发经营（壹级）；商品住宅及房屋出租；物业管理（凭有效资质证书经营）。（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）
23	无锡地铁集团有限公司	570,000.00	3.51%	对城市轨道交通的投资、建设、运营；工程管理服务；国内贸易；利用自有资产对外投资；自有房屋租赁；物业管理（凭有效资质证书经营）；咨询和培训服务（不

				含发证、不含国家统一认可的职业证书类培训）；对京沪高速铁路和沪宁城际铁路无锡段的投资建设；设计、制作、代理、发布国内广告业务。（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）
24	无锡世茂新发展置业有限公司	35,000.00	40%	房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；物业管理（凭有效资质证书经营）；停车场管理服务。（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）
25	无锡世茂房地产开发建设有限公司	90,000.00	40.00%	房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；物业管理（凭有效资质证书经营）；停车场管理服务；自有房屋租赁。（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）
26	江苏苏锡常南部高速公路有限公司	795,620.00	22.82%	苏锡常南部高速公路无锡至常州段建设、管理、经营和养护；与高速公路建设相关的原辅材料和设备销售；实用新技术开发、技术咨询；货物仓储；普通机械租赁；设计、制作、发布、代理户外、印刷品广告。（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）
27	上海火山石一期股权投资合伙企业（有限合伙）	155,204.00	5.15%	股权投资。【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】
28	江阴远景动力投资合伙企业（有限合伙）	200,100.00	13.99%	股权投资；实业投资；投资管理。（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）
29	无锡国发开元股权投资中心（有限合伙）	320,000.00	9.38%	利用自有资金对外投资。（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）
30	江苏宁杭高速公路有限公司	215,540.51	2.1852%	高速公路建设、管理、养护、经营，仓储服务，高等级公路的技术咨询，日用百货、针纺织品、五金、交电、化工产品、汽车及摩托车零配件的销售，设计、制作、代理、发布户外、印刷品、影视、广播、报刊、礼品广告。（以下限分支机构经营）中餐制售，定型包装食品的销售，卷烟、雪茄烟、烟丝、图书报刊、乙类非处方药（化学药制剂、中成药、抗生素、生化药品）的零售，汽车修理。（依法须经批准的项目，

				的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
31	无锡市中油盛大加油有限公司	1,650.00	5.45%	汽油、柴油的零售（凭危险品经营许可证经营）；润滑油、润滑脂、汽车零配件、预包装食品（含冷藏冷冻食品）的销售；卷烟、雪茄烟零售。洗车服务；（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、倍盛控股

（一）基本情况

公司名称	倍盛控股有限公司
公司性质	股份制私人有限公司
董事	郑俊德
公司编号	2080209
已发行股份	36,380,001 美元，分作 38,402 股普通股
成立时间	2014 年 4 月 3 日
注册地	香港中环威灵顿街 128 号 18 楼
主要办公地址	香港中环威灵顿街 128 号 18 楼
主营业务	对外投资

截至本报告书签署日，倍盛控股直接持有悉地设计 11.83%股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

根据陈林梁余律师行出具的法律意见书，倍盛控股成立至今的历史沿革情况如下：

1、2014 年 4 月，倍盛控股设立

2014 年 4 月 3 日，倍盛控股在香港设立，倍盛控股成立时发行的股本为 1 美元（分作 10,000 股，每股 0.0001 美元）。股份登记人为 BLEAR SERVICES LIMITED，登记股数为 10,000 股。

倍盛控股成立时，其股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	BLEAR SERVICES LIMITED	10,000	100.00%
合计		10,000	100.00%

2、2014年4月，第一次股权转让

2014年4月11日，BLEAR SERVICES LIMITED 转让 10,000 股予 LC Fund VI, L.P.。

本次股权转让完成后，倍盛控股股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	LC Fund VI, L.P.	10,000	100.00%
合计		10,000	100.00%

3、2014年10月，第二次股权转让

2014年10月7日，LC Fund VI, L.P.转让 10,000 股予 Xiao Yang。

本次股权转让完成后，倍盛控股股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Xiao Yang	10,000	100.00%
合计		10,000	100.00%

4、2014年11月，倍盛控股分配股份

2014年11月19日，倍盛控股向 LC Joint Fund VI, L.P.分配总款额为 36,380,000 美元之股份，分作 28,402 股。

本次股份分配完成后，倍盛控股股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Xiao Yang	10,000	26.04%
2	LC Joint Fund VI, L.P.	28,402	73.96%
合计		38,402	100.00%

5、2014年12月，第三次股权转让

2014年12月30日，Xiao Yang 转让 10,000 股予 LC Joint Fund VI, L.P.。

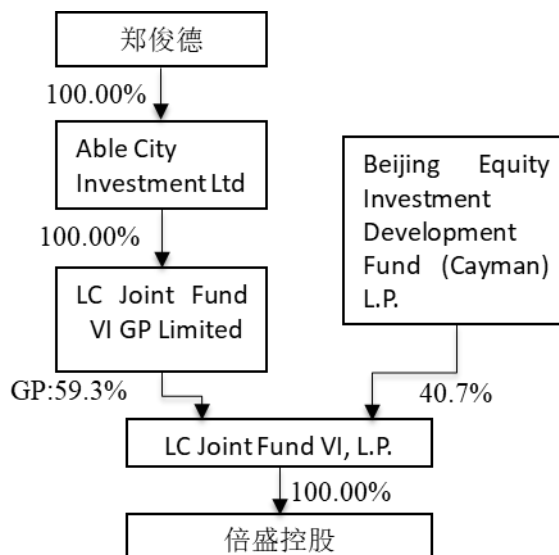
本次股权转让完成后，倍盛控股股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	LC Joint Fund VI, L.P.	38,402	100.00%
合计		38,402	100.00%

注：LC Joint Fund VI, L.P.目前已更名为 Joint Fund VI, L.P.

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，倍盛控股的产权控制关系如下：



注：LC Joint Fund VI, L.P.目前已更名为 Joint Fund VI, L.P.

（四）实际控制人基本情况

倍盛控股系郑俊德控制的投资主体，除悉地设计外，其不存在其他对外投资情况，无其他主营业务。

郑俊德具体情况如下：

姓名	郑俊德
性别	男
国籍	中国（香港）
证件号码	P403****
住所	Shan Tong Road, H.K
通讯地址	Shan Tong Road, H.K
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近 3 年，郑俊德任职情况如下：

起止年月	任职单位名称	担任职务	是否存在产权关系
2012 年至今	中国幸福投资控股有限公司	执行董事	否

除通过 Able City Investment Ltd 间接持有悉地设计外，郑俊德不存在其它对外投资情况。

（五）最近三年主营业务发展情况

倍盛控股系 Able City Investment Ltd 成立专门用以投资悉地设计的主体，成立至今，除投资悉地设计外，不存在其他业务经营的情况。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万港元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产总额	28,669.15	28,968.09
负债总额	2.36	307.98
所有者权益合计	28,666.79	28,660.12
营业收入	-	536.41
净利润	6.67	534.81

注：以上数据已经陈业文会计师事务所审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万港元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	239.07
非流动资产	28,430.08
资产总计	28,669.15
流动负债	2.36
非流动负债	-
负债总计	2.36
所有者权益合计	28,666.79

注：以上数据已经陈业文会计师事务所审计。

（2）简要利润表

单位：万港元

项目	2019 年度
营业收入	-
营业利润	6.67

利润总额	6.67
净利润	6.67

注：以上数据已经陈业文会计师事务所审计。

（3）简要现金流量表

单位：万港元

项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-513.96
投资活动产生的现金流量净额	515.61
筹资活动产生的现金流量净额	-
现金及现金等价物净增加额	1.60
期末现金及现金等价物余额	

注：以上数据已经陈业文会计师事务所审计。

（七）主要下属企业情况

根据倍盛控股出具的说明文件，截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，其不存在其他对外投资情况。

四、君度瑞晟

（一）基本情况

公司名称	宁波君度瑞晟股权投资合伙企业（有限合伙）
公司性质	有限合伙企业
成立时间	2020 年 4 月 8 日
出资总额	27,300 万元人民币
执行事务合伙人	西藏君度投资有限公司
统一社会信用代码	91330206MA2H4RXG2F
主要经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 B 区 G0577
经营范围	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至本报告书签署日，君度瑞晟直接持有悉地设计 10.92% 股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2020 年 4 月，君度瑞晟设立

2020年4月8日，君度瑞晟成立，认缴出资额为10,000万元，其中沈桂贤认缴出资9,900万元，西藏君度投资有限公司认缴出资100万元。

君度瑞晟设立时股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	沈桂贤	9,900.00	99.00%
2	西藏君度投资有限公司	100.00	1.00%
合计		10,000.00	100.00%

2、2020年9月，第一次发生退伙与增资

2020年9月1日，君度瑞晟会议决定同意了西证创新投资有限公司、广发乾和投资有限公司、招商证券投资有限公司、国信资本有限责任公司和柳菁华等新合伙人入伙，西证创新投资有限公司、广发乾和投资有限公司、招商证券投资有限公司、国信资本有限责任公司和柳菁华分别以货币出资15,000万元、3,500万元、3,000万元、4,800万元、250万元；同时西藏君度投资有限公司增资650万元。沈桂贤退伙，退换其在原合伙企业99%等额财产份额（9,900万元）。君度瑞晟的注册资本增加至27,300万元。

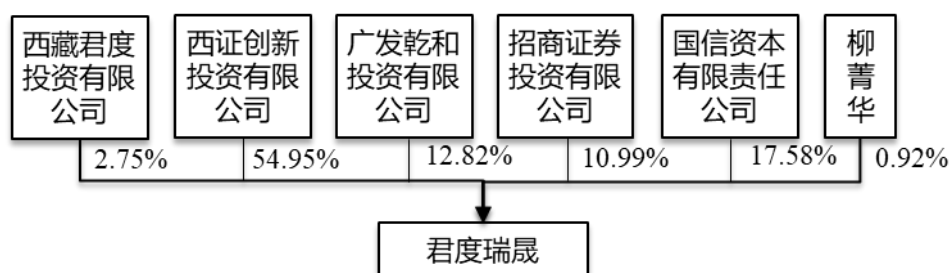
本次股权转让后，君度瑞晟的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	西藏君度投资有限公司	750.00	2.75%
2	西证创新投资有限公司	15,000.00	54.95%
3	广发乾和投资有限公司	3,500.00	12.82%
4	招商证券投资有限公司	3,000.00	10.99%
5	国信资本有限责任公司	4,800.00	17.58%
6	柳菁华	250.00	0.92%
合计		27,300.00	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，君度瑞晟的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

君度瑞晟成立时间距离本次重组首次披露日未满一个完整年度，君度瑞晟的实际控制人西藏君度投资有限公司（以下简称“西藏君度”），其具体情况如下：

1、基本情况

公司名称	西藏君度投资有限公司
公司性质	有限责任公司
成立时间	2015年8月13日
法定代表人	柳菁华
注册资本	10,000万元
统一社会信用代码	915401263538443996
注册地	西藏拉萨市达孜县安居小区西侧二楼4-3号
经营范围	投资管理。（不含金融和经纪业务，不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）【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】

其股权结构情况如下：

股东	认缴金额（万元）	股权比例
陈军	3,600.00	36.00%
成建民	2,500.00	25.00%
喻宾	1,000.00	10.00%
周瑞	700.00	7.00%
程京川	500.00	5.00%
黄洁馨	500.00	5.00%
王欢	350.00	3.50%
柳菁华	300.00	3.00%
李明霞	100.00	1.00%
舒博	100.00	1.00%
袁圣尧	100.00	1.00%
西藏麒伟企业管理有限公司	100.00	1.00%
贾毓琪	50.00	0.50%
祁家树	50.00	0.50%
朱道奇	50.00	0.50%

合计	10,000.00	100.00%

2、历史沿革

（1）2015 年 8 月，西藏君度设立

2015 年 8 月 13 日，西藏君度前身西藏天银建投资有限公司成立，取得西藏自治区工商局颁发的营业执照，成立时，其股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	天然道控股有限公司	1,000.00	100.00%
合计		1,000.00	100.00%

（2）2016 年 9 月，西藏君度第一次股权转让及第一次增资

2016 年 9 月 19 日，西藏天银建投资有限公司召开股东大会，同意原股东天然道控股有限公司将其 50%股份以零对价转让给李敏，将其 50%股份以零对价转让给柳菁华，同时，将公司注册资本由 1,000 万元增加至 5,000 万元。

本次股权转让后，西藏天银建投资有限公司股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	柳菁华	2,500.00	50.00%
2	李敏	2,500.00	50.00%
合计		5,000.00	100.00%

（3）2016 年 10 月，公司更名并进行第二次股权转让

2016 年 10 月 24 日，天银建设召开股东会，同意将公司名称由西藏天银建设投资有限公司变更为西藏君度投资有限公司，同意李敏将其持有的 1,750.00 万股股份转让给柳菁华，将其持有的 750 万股股份转让给宁夏伟麒股权投资有限公司，同日，股权转让双方签订《股权转让协议》。2016 年 10 月 25 日，西藏君度取得西藏自治区工商行政管理局出具的（藏）名称变核内字[2016]第 153 号《企业名称变更核准通知书》。

本次股权转让后，西藏君度的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	柳菁华	4,250.00	85.00%
2	宁夏伟麒股权投资有限公司	750.00	15.00%
合计		5,000.00	100.00%

（4）2017年3月，第三次股权转让

2017年3月20日，西藏君度召开股东会，同意陈军、成建民、周瑞、喻宾、程京川、黄洁馨、王欢、李明霞、天然道投资管理有限公司、舒博、张景利、朱道奇、贾毓琪、祁家树通过股权转让形式进入公司，并据此修改公司章程。

本次股权转让后，西藏君度的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	柳菁华	300.00	6.00%
2	宁夏伟麒股权投资有限公司	100.00	2.00%
3	陈军	1,750.00	35.00%
4	成建民	1,350.00	27.00%
5	周瑞	300.00	6.00%
6	喻宾	250.00	5.00%
7	程京川	250.00	5.00%
8	黄洁馨	250.00	5.00%
9	王欢	175.00	3.50%
10	李明霞	50.00	1.00%
11	天然道投资管理有限公司	50.00	1.00%
12	舒博	50.00	1.00%
13	张景利	50.00	1.00%
14	朱道奇	25.00	0.50%
15	贾毓琪	25.00	0.50%
16	祁家树	25.00	0.50%
合计		5,000.00	100.00%

（5）2017年5月，第四次股权转让

2017年5月8日，西藏君度召开股东会，同意公司股东天然道投资管理有限公司将其持有的50万元西藏君度股份转让给袁圣尧，同意公司股东宁夏伟麒股权投资有限公司将其持有的50万元西藏君度股份转让给陈军，并据此修改公司章程。

本次股权转让后，西藏君度的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	柳菁华	300.00	6.00%
2	袁圣尧	50.00	1.00%
3	陈军	1,800.00	36.00%
4	成建民	1,350.00	27.00%
5	周瑞	300.00	6.00%
6	喻宾	250.00	5.00%
7	程京川	250.00	5.00%
8	黄洁馨	250.00	5.00%
9	王欢	175.00	3.50%
10	李明霞	50.00	1.00%
11	宁夏伟麒股权投资有限公司	50.00	1.00%
12	舒博	50.00	1.00%
13	张景利	50.00	1.00%
14	朱道奇	25.00	0.50%
15	贾毓琪	25.00	0.50%
16	祁家树	25.00	0.50%
合计		5,000.00	100.00%

(6) 2018 年 5 月，第五次股权转让

2018 年 5 月 25 日，西藏君度召开股东会，同意公司股东柳菁华将其持有的 150 万元西藏君度股份转让给喻宾，同意公司股东成建民将其持有的 100 万元西藏君度股份转让给喻宾，同意股东宁夏伟麒股权投资有限公司将其持有的 50 万元西藏君度股份转让给西藏麒伟企业管理有限公司，并据此修改公司章程。

本次股权转让后，西藏君度的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	柳菁华	150.00	3.00%
2	袁圣尧	50.00	1.00%
3	陈军	1,800.00	36.00%
4	成建民	1,250.00	25.00%
5	周瑞	300.00	6.00%
6	喻宾	500.00	10.00%
7	程京川	250.00	5.00%
8	黄洁馨	250.00	5.00%
9	王欢	175.00	3.50%
10	李明霞	50.00	1.00%
11	西藏麒伟企业管理有限公司	50.00	1.00%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
12	舒博	50.00	1.00%
13	张景利	50.00	1.00%
14	朱道奇	25.00	0.50%
15	贾毓琪	25.00	0.50%
16	祁家树	25.00	0.50%
合计		5,000.00	100.00%

（7）2018 年 11 月，第六次股权转让

2018 年 11 月 22 日，西藏君度召开股东会，同意公司股东张景利将其持有的 50 万元西藏君度股份转让给周瑞，并据此修改公司章程。

本次股权转让后，西藏君度的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	柳菁华	150.00	3.00%
2	袁圣尧	50.00	1.00%
3	陈军	1,800.00	36.00%
4	成建民	1,250.00	25.00%
5	周瑞	350.00	6.00%
6	喻宾	500.00	10.00%
7	程京川	250.00	5.00%
8	黄洁馨	250.00	5.00%
9	王欢	175.00	3.50%
10	李明霞	50.00	1.00%
11	西藏麒伟企业管理有限公司	50.00	1.00%
12	舒博	50.00	1.00%
13	朱道奇	25.00	0.50%
14	贾毓琪	25.00	0.50%
15	祁家树	25.00	0.50%
合计		5,000.00	100.00%

（8）2019 年 9 月，第二次增资

2019 年 9 月 30 日，西藏君度召开股东会，同意公司注册资本由 5,000 万元变更为 10,000 万元，增资部分由全体股东同比例增资，并据此修改公司章程。

本次增资后，西藏君度的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	柳菁华	300.00	3.00%
2	袁圣尧	100.00	1.00%
3	陈军	3,600.00	36.00%
4	成建民	2,500.00	25.00%
5	周瑞	700.00	6.00%
6	喻宾	1,000.00	10.00%
7	程京川	500.00	5.00%
8	黄洁馨	500.00	5.00%
9	王欢	350.00	3.50%
10	李明霞	100.00	1.00%
11	西藏麒伟企业管理有限公司	100.00	1.00%
12	舒博	100.00	1.00%
13	朱道奇	50.00	0.50%
14	贾毓琪	50.00	0.50%
15	祁家树	50.00	0.50%
合计		10,000.00	100.00%

3、产权控制关系

西藏君度股权结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	柳菁华	300.00	3.00%
2	袁圣尧	100.00	1.00%
3	陈军	3,600.00	36.00%
4	成建民	2,500.00	25.00%
5	周瑞	700.00	6.00%
6	喻宾	1,000.00	10.00%
7	程京川	500.00	5.00%
8	黄洁馨	500.00	5.00%
9	王欢	350.00	3.50%
10	李明霞	100.00	1.00%
11	西藏麒伟企业管理有限公司	100.00	1.00%
12	舒博	100.00	1.00%
13	朱道奇	50.00	0.50%
14	贾毓琪	50.00	0.50%
15	祁家树	50.00	0.50%
合计		10,000.00	100.00%

4、实际控制人基本情况

根据西藏君度出具的确认函，其实际控制人为陈军，其基本情况如下：

姓名	陈军
性别	男
国籍	中国
证件号码	3701211968*****
住所	北京市朝阳区北四环东路
通讯地址	北京市朝阳区北四环东路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

5、最近三年主营业务发展情况

西藏君度的主营业务为对外投资，最近三年，其主营业务未发生变化。

6、最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

（1）最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	11,737.74	16,810.79
负债总额	5,938.26	9,315.94
所有者权益合计	5,799.47	7,494.85
营业收入	2,773.58	9,567.61
净利润	-49.59	4,702.93

注：以上数据未经审计。

（2）最近一年简要财务报表

1) 简要资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产	6,680.40
非流动资产	5,057.34
资产总计	11,737.74
流动负债	5,938.26
非流动负债	-
负债总计	5,938.26
所有者权益合计	5,799.47

注：以上数据未经审计。

2) 简要利润表

单位：万元

项目	2019年度

营业收入	2,773.58
营业利润	-21.42
利润总额	-37.27
净利润	-49.59

注：以上数据未经审计。

7、主要下属企业情况

西藏君度对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	宁波梅山保税港区加泽北瑞创业投资合伙企业（有限合伙）	27,000 万元	0.9374%	一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
2	宁波君度旭映股权投资合伙企业（有限合伙）	4,440 万元	25.00%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
3	宁波君度瑞康股权投资合伙企业（有限合伙）	3,595.20 万元	15.89%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
4	宁波君度博衍股权投资合伙企业（有限合伙）	10,000 万元	15.00%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
5	宁波君度智为股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00 万元	3.33%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
6	宁波君度骏兴股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00 万元	3.33%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
7	宁波君度广益股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00 万元	3.33%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
8	宁波君度泽雅股权投资合伙企业	3,000.00 万元	3.33%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客

	（有限合伙）			理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
9	宁波君度晟弘股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00万元	3.33%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
10	宁波君度晟铭股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00万元	3.33%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
11	宁波君度晟华股权投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00万元	2.50%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
12	宁波君度瑞晟股权投资合伙企业（有限合伙）	27,300.00万元	2.75%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
13	宁波梅山保税港区方正新能股权投资管理中心（有限合伙）	45,001.00万元	0.0022%	股权投资管理及相关咨询服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）
14	宁波君度金成股权投资合伙企业（有限合伙）	7,840.00万元	1.43%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
15	宁波君度景弘股权投资合伙企业（有限合伙）	10,200.00万元	1.96%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
16	宁波君度丰瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00万元	36.00%	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
17	宁波君度尚左股权投资合伙企业（有限合伙）	220,500.00万元	1.25%	股权投资及相关咨询服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）
18	宁波梅山保税港区	208,000.00	1.20%	股权投资管理及相关咨询服务。（未经金融

	区君度德瑞股权投资管理中心（有限合伙）	万元		等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）
19	海南君度益合股权投资合伙企业（有限合伙）	3,000.00 万元	3.33%	一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）

（五）最近三年主营业务发展情况

君度瑞晟系西藏君度投资有限公司管理的投资主体，其主营业务为对外投资。最近三年，君度瑞晟主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

君度瑞晟成立于 2020 年 4 月，其最近一期的主要财务指标情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日/2020 年 1-9 月
资产总额	27,300.00
负债总额	-
所有者权益合计	27,300.00
营业收入	-
净利润	-

注：以上数据未经审计。

2、最近一年简要财务报表

君度瑞晟成立于 2020 年 4 月，其最近一期的财务数据情况如下：

（1）简要资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日
流动资产	27,300.00
非流动资产	-
资产总计	27,300.00
流动负债	-

非流动负债	-
负债总计	-
所有者权益合计	27,300.00

注：以上数据未经审计。

（2）简要利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月
营业收入	-
营业利润	-
利润总额	-
净利润	-

注：以上数据未经审计。

（3）简要现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月
经营活动产生的现金流量净额	-
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	27,300.00
现金及现金等价物净增加额	27,300.00
期末现金及现金等价物余额	27,300.00

注：以上数据未经审计。

（七）主要下属企业情况

根据君度瑞晟出具的说明文件，截至2020年9月30日，除悉地设计外，其不存在其他对外投资情况。

（八）私募基金备案情况

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法律法规要求，君度瑞晟基金管理人西藏君度投资有限公司已于2016年10月19日完成私募投资基金管理人备案，登记编号为“P1060014”；君度瑞晟已于2020年9月28日完成私募投资基金产品备案，基金编号为“SLW762”。

(九)各层合伙人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源、认缴出资是否已足额实缴等信息

序号	出资层级	股东名称	取得权益时间	出资方式	资金来源	是否实缴
1	1	西藏君度投资有限公司	2020.4.8	货币	自有资金	是
	1.1	陈军	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.2	成建民	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.3	喻宾	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.4	周瑞	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.5	程京川	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.6	黄洁馨	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.7	王欢	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.8	柳菁华	2016.9.20	货币	自有资金	是
	1.9	李明霞	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.10	舒博	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.11	袁圣尧	2017.6.16	货币	自有资金	是
	1.12	西藏麒伟企业管理有限公司	2018.5.25	货币	自有资金	是
	1.12.1	雷树洋	2016.9.28	货币	自有资金	是
	1.12.2	张砚	2016.11.23	货币	自有资金	是
	1.13	贾毓琪	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.14	祁家树	2017.3.21	货币	自有资金	是
	1.15	朱道奇	2017.3.21	货币	自有资金	是

2	2	西证创新投资有限公司	2020.9.2	货币	自有资金	是
	2.1	西南证券股份有限公司（上市公司）	2013.4.15	货币	自有资金	是
3	3	广发乾和投资有限公司	2020.9.2	货币	自有资金	是
	3.1	广发证券股份有限公司	2012.5.11	货币	自有资金	是
4	4	招商证券投资有限公司	2020.9.2	货币	自有资金	是
	4.1	招商证券股份有限公司（上市公司）	2013.12.2	货币	自有资金	是
5	5	国信资本有限责任公司	2020.9.2	货币	自有资金	是
	5.1	国信证券股份有限公司（上市公司）	2019.6.18	货币	自有资金	是
6	6	柳菁华	2020.9.2	货币	自有资金	是

五、联熙投资

（一）基本情况

公司名称	联熙工程设计投资有限公司
公司性质	私人有限公司
公司编号	1617651
已发行股本	37,200 美元，3,720,000 普通股
董事	李家庆、周宏、陈浩
成立时间	2011 年 6 月 16 日
注册地	香港中环皇后大道中 99 号中环中心 6113 室
主要办公地址	香港中环皇后大道中 99 号中环中心 6113 室
主营业务	对外投资

截至本报告书签署日，联熙投资直接持有悉地设计 10.13%股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

根据林锡光、陈启鸿律师行出具的法律意见书，联熙投资成立至今的历史沿革情况如下：

1、2011 年 6 月，联熙投资设立

2011 年 6 月 16 日，联熙投资设立，发行普通股共 3,720,000 股，每股 1 美元，其中 LC Fund VI, L.P. 认购 2,914,226 普通股，LC Parallel Fund VI, L.P. 认购 305,774 普通股，YUSHANG LIMITED 认购 200,000 普通股，Twins Angle Inc., 认购 265,000 普通股，Silverpointe Investments Ltd 认购 35,000 普通股。

联熙投资设立时，其股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	LC Fund VI, L.P.	2,914,226	78.34%
2	LC Parallel Fund VI, L.P.	305,774	8.22%
3	YUSHANG LIMITED	200,000	5.38%
4	Twins Angle Inc.	265,000	7.12%
5	Silverpointe Investments Ltd	35,000	0.94%
合计		3,720,000	100.00%

2、2012 年 11 月，第一次股权转让

2012 年 11 月 15 日，LC Parallel Fund VI, L.P. 将其持有的其中 153,359 普通股转让给 LC Fund VI, L.P., YUSHANG LIMITED 将其持有的 76,493 普通股转让给 Cheng Yu Investments Limited，将其持有的 21,517 普通股转让给 LC Fund VI, L.P., Twins Angle Inc. 将其 265,000 普通股全部转让给 LC Fund VI, L.P., Silverpointe Investments Ltd 将其持有的其中 29,901 普通股转让给 LC Fund VI, L.P.。

本次股权转让完成后，联熙投资股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	LC Fund VI, L.P.	3,384,003	90.97%
2	LC Parallel Fund VI, L.P.	152,415	4.10%
3	YUSHANG LIMITED	101,990	2.80%
4	Silverpointe Investments Ltd	5,099	0.14%
5	Cheng Yu Investments Limited	76,493	2.00%
合计		3,720,000	100.00%

3、2014 年 10 月，第二次股权转让

2014 年 10 月 20 日，LC Fund VI, L.P.将其持有的其中 1,931,393 普通股转让给 LC Joint Fund VI, L.P.，YUSHANG LIMITED 将其余下的 101,990 普通股转让给 LC Joint Fund VI, L.P.，Silverpointe Investments Ltd 将余下的 5,099 普通股转让给 LC Joint Fund VI, L.P.，Cheng Yu Investments Limited 将其持有的 76,493 普通股全部转让给 LC Joint Fund VI, L.P.。

本次股权转让完成后，联熙投资股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	LC Fund VI, L.P.	1,452,610	39.05%
2	LC Parallel Fund VI, L.P.	152,415	4.10%
3	LC Joint Fund VI, L.P.	2,114,975	56.85%
合计		3,720,000	100.00%

4、2019 年 12 月，第三次股权转让

2019 年 12 月 20 日，LC Fund VI, L.P.将余下的 1,452,610 普通股转让给 LC Continued Fund VI, L.P.，LC Parallel Fund VI, L.P.将余下的 152,415 股普通股转让给 LC Continued Fund VI, L.P.。

本次股权转让完成后，联熙投资股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	LC Continued Fund VI, L.P.	1,605,025	43.15%
2	LC Joint Fund VI, L.P.	2,114,975	56.85%
合计		3,720,000	100.00%

5、2020 年 8 月，第四次股权转让

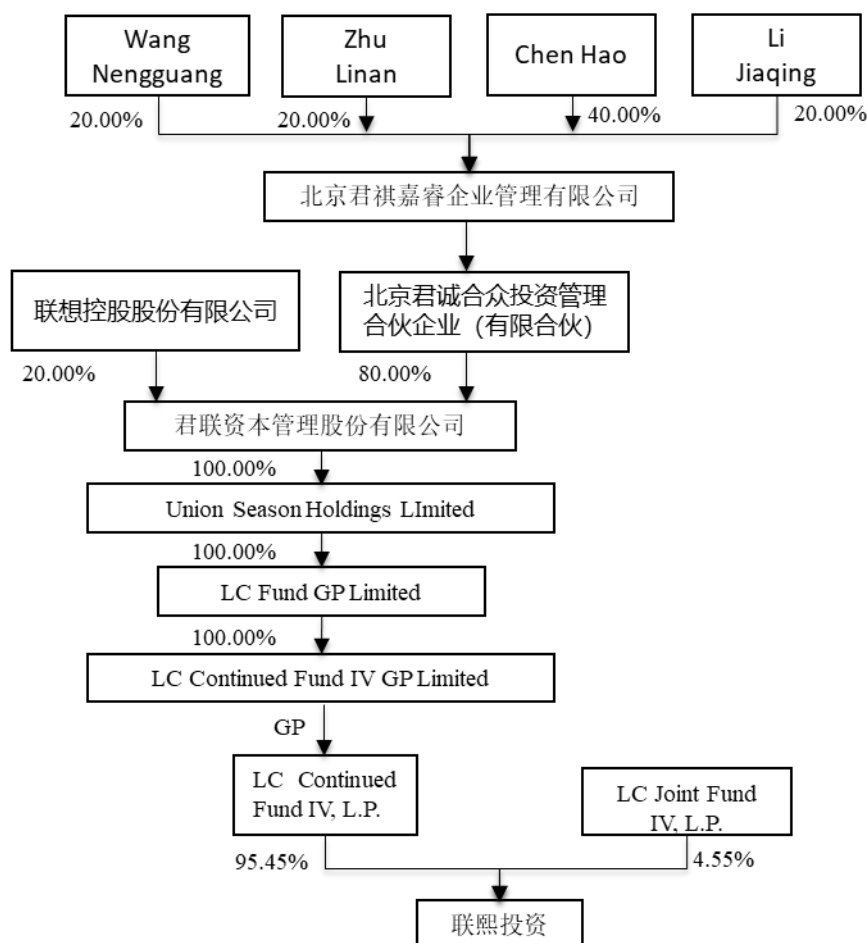
2020年8月31日，LC Joint Fund VI, L.P.将其持有的 1,945,715 股普通股转让给 LC Continued Fund VI, L.P.。

本次股权转让完成后，联熙投资股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	LC Continued Fund VI, L.P.	3,550,740	95.45%
2	LC Joint Fund VI, L.P.	169,260	4.55%
合计		3,720,000	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，联熙投资的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

联熙投资实际控制人系朱立南（Zhu Linan）、陈浩（Chen Hao）及王能光（Wang Nengguang），其基本情况如下：

1、朱立南（Zhu Linan）

（1）基本情况

姓名	朱立南（Zhu Linan）
性别	男
国籍	中国
证件号码	4403011962*****
住所	广东省深圳市福田区
通讯地址	北京市海淀区
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（2）最近 3 年任职情况

最近 3 年，朱立南（Zhu Linan）任职情况如下：

起止年月	任职单位名称	担任职务	是否存在产权关系
2018 年至今	君联资本管理股份有限公司	董事长	否

（3）对外投资

朱立南（Zhu Linan）其它对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	联想控股股份有限公司	235,623.09 万元	20.40%	项目投资；投资管理；资产管理；经济贸易咨询；投资咨询；企业管理咨询；技术开发、技术转让、技术推广；物业管理；销售化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、矿产品；货物进出口、技术进出口、代理进出口；计算机系统服务；数据处理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
2	天津汇智壹号企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	71 万元	40.11%	企业管理咨询。（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）
3	拉萨博道投资管理合伙企业（有限合伙）	15,500 万元	5.1613%	投资管理、投资咨询（不含金融和经纪业务，不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）、资产管理（不含金融资产管理及保险资产管理）、企业管理咨询。（以工商登记机关核定的为准）（不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动】
4	天津联同贰管理咨	24,573 万元	27.0949%	企业管理咨询。（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）

	询中心（有限合伙）			
5	天津格普企业管理咨询中心（有限合伙）	6,741 万元	8.9008%	企业管理咨询。（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）
6	北京联持会拾肆管理咨询中心（有限合伙）	1,141 万元	16.9060%	企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
7	北京联持志同管理咨询有限责任公司	500 万元	14.50%	企业管理咨询；投资管理；经济贸易咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
8	北京志同甲投资管理中心（有限合伙）	3,001 万元	16.6611%	投资管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
9	北京博道投资顾问中心（有限合伙）	4,601 万元	27.0159%	项目投资、投资管理、投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；下期出资时间为 2033 年 10 月 01 日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2、陈浩（Chen Hao）

（1）基本情况

姓名	陈浩（Chen Hao）
性别	男
国籍	中国
证件号码	4201061966*****
住所	北京市海淀区
通讯地址	北京市海淀区
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（2）最近 3 年任职情况

最近 3 年，陈浩（Chen Hao）任职情况如下：

起止年月	任职单位名称	担任职务	是否存在产权关系
2018 年至今	君联资本管理股份有限公司	总裁	否

(3) 对外投资

陈浩（Chen Hao）其它对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	天津汇智壹号企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	71 万元	17.71%	企业管理咨询。（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	拉萨博道投资管理合伙企业（有限合伙）	15,500 万元	7.10%	投资管理、投资咨询（不含金融和经纪业务，不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）、资产管理（不含金融资产管理和保险资产管理）、企业管理咨询。（以工商登记机关核定的为准）（不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）。【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】
3	天津联同壹管理咨询中心（有限合伙）	36,701 万元	2.45%	企业管理咨询。（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）
4	上海格普投资合伙企业（有限合伙）	102 万元	39.22%	投资管理，投资咨询（除经纪），市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），市场营销策划。【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】
5	天津格普企业管理咨询中心（有限合伙）	6,741 万元	1.48%	企业管理咨询。（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）
6	北京联持会拾叁管理咨询中心（有限合伙）	1.498 万元	2.23%	企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
7	北京博道投资顾问中心（有限合伙）	4,601 万元	8.17%	项目投资、投资管理、投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；下期出资时间为 2033 年 10 月 01 日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

3、王能光（Wang Nengguang）

(1) 基本情况

姓名	王能光 (Wang Nengguang)
性别	男
国籍	中国
证件号码	1101041958*****
住所	北京市宣武区
通讯地址	北京市海淀区
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

(2) 最近 3 年任职情况

最近 3 年，王能光 (Wang Nengguang) 任职情况如下：

起止年月	任职单位名称	担任职务	是否存在产权关系
2018 年至今	君联资本管理股份有限公司	特聘高级顾问	否

(3) 对外投资

王能光 (Wang Nengguang) 其它对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	上海格普投资合伙企业(有限合伙)	102 万元	28.43%	投资管理，投资咨询（除经纪），市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），市场营销策划。【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	北京君祺嘉睿企业管理有限公司	50 万元	20.00%	企业管理；投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3	北京博道投资顾问中心(有限合伙)	4,601 万元	5.89%	项目投资、投资管理、投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；下期出资时间为 2033 年 10 月 01 日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
4	拉萨博道投资管理合伙企业(有限合伙)	15,500 万元	5.16%	投资管理、投资咨询（不含金融和经纪业务，不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权）、资产管理（不含金融资产管理 and 保险资产管理）、企业管理咨询。（以工商登记机关核定的为准）（不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）。【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】

5	天津汇智壹号企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	71 万元	5.01%	企业管理咨询。（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）
6	天津格普企业管理咨询中心（有限合伙）	6,741 万元	2.97%	企业管理咨询。（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）
7	天津联同壹管理咨询中心（有限合伙）	36,701 万元	1.84%	企业管理咨询。（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）

（五）最近三年主营业务发展情况

联熙投资系朱立南（Zhu Linan）、陈浩（Chen Hao）及王能光（Wang Nengguang）控制的主体，其主营业务为对外投资。最近三年，联熙投资主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万港元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产总额	29,741.23	30,370.59
负债总额	29,713.44	27,988.50
所有者权益合计	27.79	2,382.09
营业收入	-	634.05
净利润	6.95	569.14

注：以上数据已经陈业文会计师事务所审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万港元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	15.43
非流动资产	29,725.80
资产总计	29,741.23

流动负债	29,713.44
非流动负债	-
负债总计	29,713.44
所有者权益合计	27.79

注：以上数据已经陈业文会计师事务所审计。

（2）简要利润表

单位：万港元

项目	2019 年度
营业收入	-
营业利润	6.95
利润总额	6.95
净利润	6.95

注：以上数据已经陈业文会计师事务所审计。

（3）简要现金流量表

单位：万港元

项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,364.16
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	-2,361.25
现金及现金等价物净增加额	2.90
期末现金及现金等价物余额	13.64

注：以上数据已经陈业文会计师事务所审计。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，联熙投资不存在其他对外投资情况。

六、熙和瑞祥

（一）基本情况

公司名称	宁波熙和瑞祥股权投资合伙企业（有限合伙）
公司性质	有限合伙企业
成立时间	2020 年 6 月 12 日
出资额	18,100 万元
执行事务合伙人	西藏米度资产管理有限公司
统一社会信用代码	91330206MA2H6AHT1M
主要经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 B 区 G0581

经营范围	一般项目：股权投资；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至本报告书签署日，熙和瑞祥直接持有悉地设计 7.20%股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2020 年 6 月，熙和瑞祥成立

2020 年 6 月 12 日，李昊与西藏米度资产管理有限公司签署有限合伙协议，共同设立熙和瑞祥。熙和瑞祥设立时的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	李昊	4,900.00	98.00%
2	西藏米度资产管理有限公司	100.00	2.00%
合计		5,000.00	100.00%

2、2020 年 9 月，第一次增资、退伙、入伙、

2020 年 9 月 1 日，全体合伙人一致同意新的合伙人入伙，同意李昊退伙，并将熙和瑞祥的出资额由 5,000 万元增加值 18,100 万元。

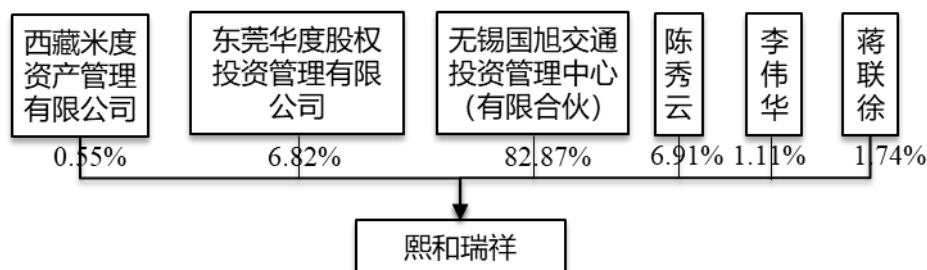
本次调整完成后，熙和瑞祥的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	西藏米度资产管理有限公司	100.00	0.5525%
2	陈秀云	1,250.00	6.9061%
3	李伟华	200.00	1.1050%
4	蒋联徐	315.00	1.7403%
5	东莞华度股权投资管理有限公司	1,235.00	6.8232%
6	无锡国旭交通投资管理中心（有限合伙）	15,000.00	82.8729%
合计		18,100.00	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，熙和瑞祥的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

熙和瑞祥的执行事务合伙人系西藏米度资产管理有限公司。

1、基本情况

西藏米度资产管理有限公司基本情况如下：

公司名称	西藏米度资产管理有限公司
公司性质	有限责任公司
成立时间	2015 年 4 月 30 日
法定代表人	李敏
注册资本	2,030 万元
统一社会信用代码	91360602332888034W
注册地	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区人和鑫座 B 幢 0901 号房
经营范围	项目投资管理、咨询服务。（不含金融和经纪业务；不得向非合格投资者募集、销售、转让私募产品或者私募产品收益权；不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务。）【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】

2、历史沿革

（1）2015 年 4 月，西藏米度资产管理有限公司前身江西米度资产管理有限公司设立

2015 年 4 月 30 日，江西米度资产管理有限公司（以下简称“江西米度”）成立，注册资本为 1,000 万元，其中水向东认缴出资 1,000 万元，张砚认缴出资 1,000 万元。

江西米度资产管理有限公司设立时股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
水向东	1,000.00	50.00%

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
张砚	1,000.00	50.00%
合计	2,000.00	100.00%

（2）2015 年 10 月，第一次股权转让

2015 年 10 月 21 日，水向东与李立强、张砚与李立强分别签署《股权转让协议》，约定水向东将其持有的江西米度 25%股权计人民币 500 万元（认缴 500 万元，实缴 0 万元）转让给李立强，张砚将其持有的江西米度 25%股权计人民币 500 万元（认缴 500 万元，实缴 0 万元）转让给李立强。同日，江西米度股东会通过决议，同意上述股权转让。并变更公司法定代表人（执行董事兼总经理），原公司法定代表人水向东：现变更为李立强，免去水向东公司执行董事即法定代表人职务。公司总经理由水向东变更为李立强。

本次股权转让完成后，江西米度股权结构情况如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
水向东	500.00	25.00%
张砚	500.00	25.00%
李立强	1,000.00	50.00%
合计	2,000.00	100.00%

（3）2017 年 5 月，实收资本变更

2017 年 5 月 25 日，江西米度召开临时股东会，审议通过公司注册资本 2,000 万元；变更为 2,000 万元，实收资本 200 万元。其中张砚于 2017 年 4 月 20 日缴纳 200 万元作为实收资本。

2017 年 6 月 19 日，江西米度就上述实收资本变更事宜办理了工商变更登记申请。

本次实收资本变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例
水向东	500.00	0.00	25.00%
张砚	500.00	200.00	25.00%
李立强	1,000.00	0.00	50.00%

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
合计	2,000.00	200.00	100.00%

(4) 2017 年 11 月，变更公司名称

2017 年 09 月 10 日，江西米度股东会决议，同意公司名称由原来的“江西米度资产管理有限公司”变更为“西藏米度资产管理有限公司”。并同意公司地址由原来的“江西省鹰潭市月湖新城经济大厦 225 室”变更为“拉萨市堆龙德庆区人和鑫座幢 1601 号房”。

2017 年 11 月 7 日，西藏自治区工商行政管理局出具《企业名称变更核准通知书》（藏名称变核内字[2017]第 225 号），同意江西米度申请变更的企业名称核准为“西藏米度资产管理有限公司”。

(5) 2020 年 3 月，第二次股权转让、退伙、入伙、增资

2020 年 3 月 19 日，水向东与李敏签署《股权转让协议》，水向东将其持有的西藏米度 25.00% 股权计人民币 500 万转让给新股东李敏。张砚与李敏签署《股权转让协议》，张砚将其持有的西藏米度 25.00% 股权计人民币 500 万转让给新股东李敏。同日，同意公司注册资本增资：2,000 万元人民币增加为 2,030 万元人民币。增加的 30 万元人民币由新股东李敏，于 2035 年 4 月 27 日认缴出纳。

2020 年 3 月 19 日，西藏米度召开股东会，同意上述股权转让及增资。并且同意解聘李立强为公司经理职务，重新聘任李敏为公司经理。股权转让后，水向东、张砚完全退出公司，不再享有公司股东权。

本次股权转让和增资完成后，西藏米度的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
李敏	1,030.00	50.74%
李立强	1,000.00	49.26%
合计	2,030.00	100.00%

3、产权控制关系

西藏米度资产管理有限公司股权结构情况如下：

股东	认缴金额（万元）	股权比例
李敏	1,030.00	50.74%
李立强	1,000.00	49.26%
合计	10,000.00	100.00%

4、实际控制人基本情况

西藏米度资产管理有限公司实际控制人系李敏，其基本情况如下：

姓名	李敏
性别	女
国籍	中国
证件号码	1424291973*****
住所	北京市海淀区西翠路 17 号
通讯地址	北京市海淀区西翠路 17 号
是否取得其他国家或地区的居留权	否

5、最近三年主营业务发展情况

熙和瑞祥系西藏米度资产管理有限公司管理的投资主体，其主营业务为对外投资。最近三年，熙和瑞祥主营业务未发生变动

6、最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

（1）最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
资产总额	1,629.53	3,304.57
负债总额	716.75	1,989.20
所有者权益合计	912.78	1,315.36
营业收入	213.07	601.35
净利润	-354.01	99.42

注：以上数据未经审计。

（2）最近一年简要财务报表

1) 简要资产负债表

单位：万港元

项目	2019 年 12 月 31 日
流动资产	1,367.90
非流动资产	261.63

资产总计	1,629.53
流动负债	716.75
非流动负债	-
负债总计	716.75
所有者权益合计	912.78

注：以上数据未经审计。

2) 简要利润表

单位：万港元

项目	2019 年度
营业收入	213.07
营业利润	-341.02
利润总额	-341.02
净利润	-354.01

注：以上数据未经审计。

7、主要下属企业

截至 2020 年 9 月 30 日，除熙和瑞祥外，西藏米度资产管理有限公司对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	主营业务
1	宁波梅山保税港区信度投资中心（有限合伙）	宁波	16,500 万元	1.21%	一般项目：实业投资、项目投资、资产管理、投资管理、投资咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）
2	西藏甄度创业投资合伙企业（有限合伙）	西藏	10,000.1 万元	5.0009%	一般项目：受托管理创业投资基金（不含公募基金；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得从事房地产和担保业务）；（不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务。）；企业管理。

3	宁波梅山保税港区沅度投资合伙企业（有限合伙）	宁波	750 万元	13.33%	一般项目：实业投资，项目投资，资产管理，投资管理，投资咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融资等金融业务）。

（五）最近三年主营业务发展情况

熙和瑞祥系西藏米度资产管理有限公司管理的投资主体，其主营业务为对外投资。最近三年，熙和瑞祥主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

熙和瑞祥成立于 2020 年 6 月，暂无最近 2 年及 1 期财务数据。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，熙和瑞祥不存在其他对外投资情况。

（八）私募基金备案情况

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法律法规要求，熙和瑞祥基金管理人西藏米度资产管理有限公司已于 2015 年 6 月 5 日完成私募投资基金管理人备案，登记编号为“P1015186”；君度瑞晟已于 2020 年 10 月 22 日完成私募投资基金产品备案，基金编号为“SLY164”。

（九）各层合伙人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源、认缴出资是否已足额实缴等信息

序号	出资层级	股东名称	取得权益时间	出资方式	资金来源	是否实缴
1	1	西藏米度资产管理有限公司	2020. 6. 12	货币	自有资金	是

	1.1	李敏	2020.3.24	货币	自有资金	是
	1.2	李立强	2015.4.30	货币	自有资金	是
2	2	无锡国旭交通投资管理中心（有限合伙）	2020.9.3	货币	自有资金	是
	2.1	无锡国曦投资有限公司	2016-11-2	货币	自有资金	是
	2.1.1	无锡通汇投资有限公司	2018.5.29	货币	自有资金	是
	2.1.1.1	无锡交通集团	2001-12-7	货币	自有资金	是
	2.1.1.1.1	无锡市人民政府	2001.12.7	-	-	-
	2.1.2	中设股份	1987-08-20	货币	自有资金	是
	2.2	无锡交通集团	2001-12-7	货币	自有资金	是
	2.3	无锡通汇投资有限公司	2018.8.29	货币	自有资金	是
3	3	东莞华度股权投资管理有限公司	2020.9.3	货币	自有资金	是
	3.1	东莞市亿民科技有限公司	2018.7.26	货币	自有资金	是
	3.1.1	东莞市桃源商住建造有限公司	2011.03.25	货币	自有资金	是
	3.1.1.1	东莞市建安集团有限公司	2005.6.21	货币	自有资金	是
	3.1.1.1.1	东莞市光大房地产开发有限公司	2001.10.18	货币	自有资金	是
	3.1.1.1.1.1	广东光大企业集团有限公司	2002.08.22	货币	自有资金	是
	3.1.1.1.1.1.1	陈建民	1998.07.10	货币	自有资金	是
	3.1.1.1.1.1.2	陈润光	1998.07.10	货币	自有资金	是

3.1.1.1.1.2	东莞市民业实业投资有限公司	2002.08.22	货币	自有资金	是
3.1.1.1.1.2.1	广东光大企业集团有限公司	2018.07.25	货币	自有资金	是
3.1.1.1.1.2.2	陈建民	2018.07.25	货币	自有资金	是
3.1.1.1.1.2.3	陈玉兰	2018.07.25	货币	自有资金	是
3.1.1.1.2	陈润光	2001.10.18	货币	自有资金	是
3.1.1.1.3	陈玉兰	2001.10.18	货币	自有资金	是
3.1.2	广东光大企业集团有限公司	2011.03.25	货币	自有资金	是
3.1.3	广东业成商业集团有限公司	2011.03.25	货币	自有资金	是
3.1.3.1	余江县民熙资产管理企业（有限合伙）	2004.11.03	货币	自有资金	是
3.1.3.1.1	广州民晟资产管理企业（有限合伙）	2015.5.13	货币	自有资金	是
3.1.3.1.1.1	鹰潭市余江区中健企业管理中心（有限合伙）	2019.9.18	货币	自有资金	是
3.1.3.1.1.1.1	鹰潭市余江区健行企业管理中心	2019.7.18	货币	自有资金	是
3.1.3.1.1.1.1.1	陈建民	2019.8.27	货币	自有资金	是
3.1.3.1.1.1.2	余江县民博资产管理有限公司	2019.9.18	货币	自有资金	是
3.1.3.1.1.1.2.1	广东光大企业集团有限公司	2015.9.25	货币	自有资金	是
3.1.3.1.2	东莞市鸿恩商贸有限公司	2015.5.13	货币	自有资金	是
3.1.3.1.2.1	尹胜祥	2011.05.06	货币	自有资金	是

	3.1.3.1.2.2	陈金标	2011.05.06	货币	自有资金	是
	3.1.3.2	陈灿辉	2004.11.03	货币	自有资金	是
	3.1.3.3	陈金标	2004.11.03	货币	自有资金	是
4	4	陈秀云	2020.9.3	货币	自有资金	是
5	5	蒋联徐	2020.9.3	货币	自有资金	是
6	6	李伟华	2020.9.3	货币	自有资金	是

七、Magnificent Delight

（一）基本情况

公司中文名称	灿悦投资有限公司
公司英文名称	Magnificent Delight Investments Limited
公司编号	2972528
已发行股本	100 美元，100 普通股
董事	陈瑞
公司性质	私人有限公司
成立时间	2020 年 8 月 28 日
注册地	香港中环皇后大道中 99 号中环中心 6113 室
主要办公地址	香港中环皇后大道中 99 号中环中心 6113 室
主营业务	对外投资

截至本报告书签署日，Magnificent Delight 直接持有悉地设计 5.58% 股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

根据林锡光陈启鸿律师行出具的法律意见书，Magnificent Delight 成立至今的历史沿革情况如下：

1、2020 年 8 月，Magnificent Delight 在香港设立，并进行了股权转让

2020 年 8 月 28 日，公司共发行 100 股普通股，每股面值为 1 美元。2020 年 8 月 28 日，Hanway Century Limited 认购 1 普通股，LC Fund VI, L.P. 获公司分配 95 普通股，LC Parallel Fund VI, L.P. 获公司分配 4 普通股，Hanway Century

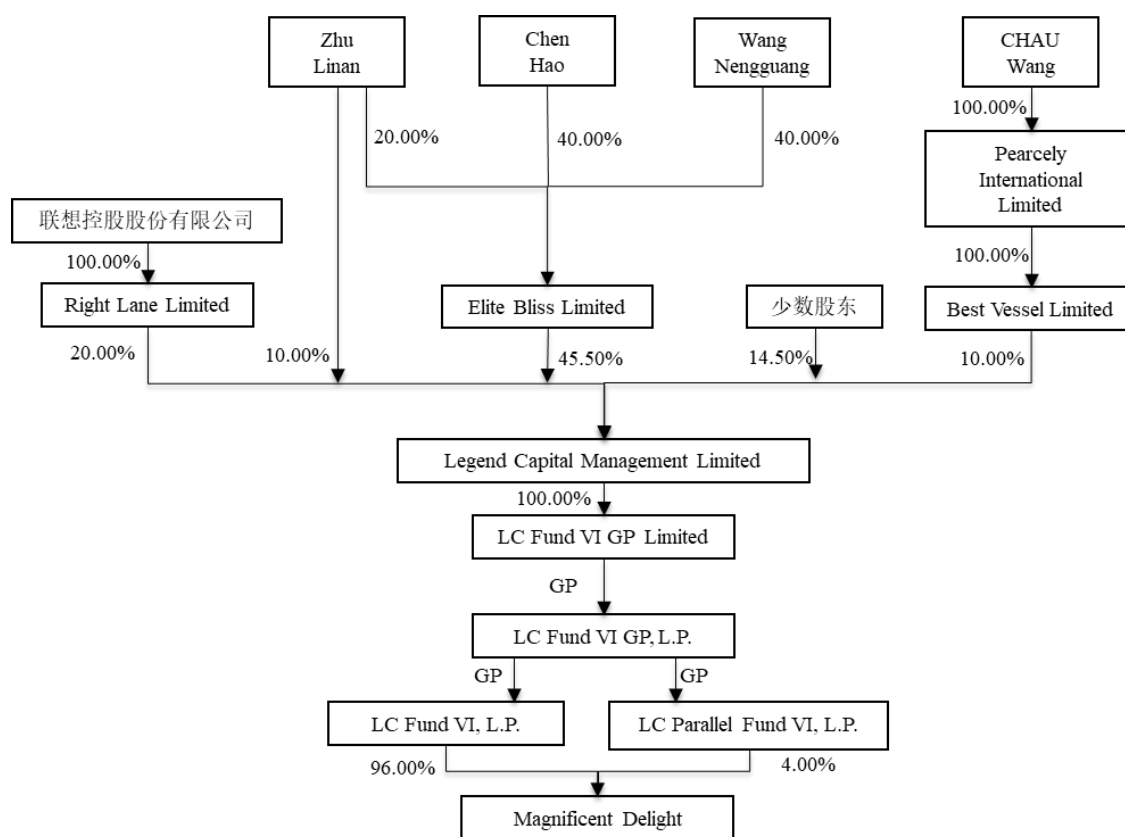
Limited 将其持有的 1 普通股转让予 LC Fund VI, L.P., 最终 LC Fund VI, L.P. 持有公司 96 股普通股, LC Parallel Fund VI, L.P. 持有公司 4 股普通股。

上述调整完成后, Magnificent Delight 股权结构情况如下:

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	LC Fund VI, L.P.	96.0	96.00%
2	LC Parallel Fund VI, L.P.	4.00	4.00%
合计		100.00	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日, Magnificent Delight 的股权结构如下图所示:



（四）实际控制人基本情况

Magnificent Delight 实际控制人系朱立南（Zhu Linan）、陈浩（Chen Hao）及王能光（Wang Nengguang），其基本情况见本节“五、联熙投资”之“（四）实际控制人基本情况”处披露。

（五）最近三年主营业务发展情况

Magnificent Delight 系朱立南(Zhu Linan)、陈浩(Chen Hao)及王能光(Wang Nengguang)管理的投资主体，其主营业务为对外投资。最近三年，Magnificent Delight 主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

Magnificent Delight 成立于 2020 年 6 月，暂无最近 2 年及 1 期财务数据。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，Magnificent Delight 不存在其他对外投资情况。

八、Splendid Delight

（一）基本情况

公司中文名称	亮悦投资有限公司
公司英文名称	Splendid Delight Investments Limited
公司编号	2972545
已发行股份	10 美元，分作 100 股普通股
董事	Xiao Yang
公司性质	私人有限公司
成立时间	2020 年 8 月 28 日
注册地	香港中环威灵顿街 128 号 18 楼
主要经营场所	香港中环威灵顿街 128 号 18 楼
主营业务	对外投资

截至本报告书签署日，Splendid Delight 直接持有悉地设计 5.46%股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

根据陈林梁余律师行出具的法律意见书，Splendid Delight 成立至今的历史沿革情况如下：

1、2020年8月，Splendid Delight 设立，分配股份并进行了股权转让

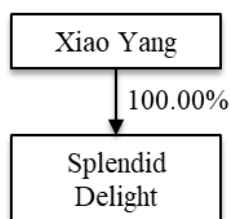
2020年8月28日，Splendid Delight 在香港设立，设立时发行的股本为1美元。股份登记人为恒威世纪有限公司，登记股数为1股；公司注册登记后，Splendid Delight 分配9股予 Xiao Yang，恒威世纪有限公司转让1股予 Xiao Yang。

上述调整完成后，Magnificent Delight 股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Xiao Yang	100.0	100.00%
	合计	100.00	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，Splendid Delight 的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

Splendid Delight 实际控制人系 Xiao Yang，其基本情况如下：

姓名	Xiao Yang
性别	女
国籍	新加坡
证件号码	S2648****
住所	Jurong East Ave 1, Singapore
通讯地址	Jurong East Ave 1, Singapore
是否取得其他国家或者地区的居留权	是

最近3年，Xiao Yang 任职情况如下：

起止年月	任职单位名称	担任职务	是否存在产权关系
2016.7-2018.6	Curiox Biosystems Pte Ltd,	顾问	是（间接持股）
2018.6-2019.3	自由职业	-	-
2019.3-2020.3	Curiox Biosystems Pte Ltd,	总经理	是（间接持股）
2020年3月至今	盛涵生物科技（上海）有限公司	总经理、董事	是（间接持股）

除 Splendid Delight 外，Xiao Yang 对外投资情况如下：

序号	公司名称	持股比例	经营范围
1	Curiox Biosystems Co.,	0.04%	对外投资

（五）最近三年主营业务发展情况

Splendid Delight 系 Xiao Yang 控制的主体，其主营业务为对外投资。最近三年，Splendid Delight 主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

Splendid Delight 成立于 2020 年 6 月，暂无最近 2 年及 1 期财务数据。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，Splendid Delight 不存在其他对外投资情况。

九、高瞻公司

（一）基本情况

公司名称	高瞻有限公司
公司性质	有限公司
公司编号	2214696
已发行股份	200,453,150 人民币，200,455,150 股
董事	段兰春
成立时间	2015 年 3 月 23 日
注册地	Suit 603, 6 th Floor, The Chinese Bank Building, Nos. 61-65 Des Voeux Road Central, Hong Kong
主要经营场所	Suit 603, 6 th Floor, The Chinese Bank Building, Nos. 61-65 Des Voeux Road Central, Hong Kong
主营业务	对外投资

截至本报告书签署日，高瞻公司直接持有悉地设计 3.70% 股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

根据陈耀庄郑树深律师行出具的法律意见书，高瞻有限成立至今的历史沿革情况如下：

1、2015 年 3 月，高瞻有限设立

2015 年 3 月 23 日，高瞻有限成立，公司成立时的股份数 1 股，股份总款额为 1 港币，成立时股东为东惠（工商服务）有限公司。

高瞻有限成立时，其股权结构情况如下：

单位：港元

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	东惠（工商服务）有限公司	1	100.00%
合计		1	100.00%

2、2015 年 5 月，第一次股权转让

2015 年 5 月 5 日，东惠（工商服务）有限公司将其所持有的该公司 1 股普通股转让予 Sino-French (Midcap) Fund。

本次股权转让完成后，高瞻有限股权结构情况如下：

单位：港元

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Sino-French (Midcap) Fund	1	100.00%
合计		1	100.00%

3、2015 年 5 月，第一次股份配发

2015 年 5 月 11 日，高瞻有限进行股份配发，Sino-French (Midcap) Fund 获配发股份数 9,999 股，本次配发完成后，高瞻有限的股权结构情况如下：

单位：港元

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Sino-French (Midcap) Fund	10,000	100.00%
合计		10,000	100.00%

4、2015 年 10 月，重订股本货币单位

2015 年 10 月 15 日，高瞻有限重订其股本的货币单位，由港币调整为人民币，决议指定的费率为 0.8，重订股本单位后，高瞻有限股权结构情况如下：

单位：元

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Sino-French (Midcap) Fund	8,000	100.00%

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
	合计	8,000	100.00%

5、2015 年 10 月，第二次股份配发

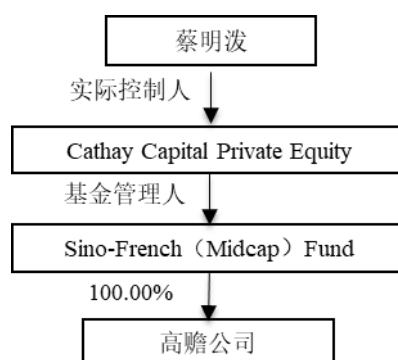
2015 年 10 月 21 日，高瞻有限进行股份配发，Sino-French（Midcap）Fund 获配发股份数 200,445,150 股，本次配发完成后，高瞻有限的股权结构情况如下：

单位：元

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Sino-French (Midcap)Fund	200,455,150	100.00%
	合计	200,455,150	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，高瞻公司的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

高瞻公司的实际控制人系蔡明泼，其基本情况如下：

姓名	蔡明泼
性别	男
国籍	中国
证件号码	3505221969*****
住所	上海市浦东新区
通讯地址	上海市浦东新区
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近 3 年，蔡明泼任职情况如下：

起止年月	任职单位名称	担任职务	是否存在产权关系

2011年5月至今	上海郑明现代物流有限公司	董事	否
2013年7月至今	昆山高益咨询管理有限公司	法定代表人、执行董事	否
2008年1月至今	凯辉投资咨询（上海）有限公司	执行董事	是
2018.3-2020.4	凯行体育发展（上海）有限公司	董事长	否
2002.1-2019.4	泉州鸿信石业有限公司	董事	否
2017年5月至今	湖北凯辉股权投资管理有限公司	执行董事	是
2017年6月至今	湖北凯辉长江汽车产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	委派代表	是
2019年8月至今	湖北凯辉智慧新能源基金合伙企业（有限合伙）	委派代表	是
2017年12月至今	苏州凯辉成长投资基金合伙企业（有限合伙）	委派代表	否
2018年4月至今	晋江凯辉产业基金合伙企业（有限合伙）	委派代表	否
2012年10月至今	宁波高利投资管理有限公司	法定代表人、董事长	否
2018年6月至今	广西陆海新通道股权投资管理有限公司	董事	是
2018年12月至今	北京明荣晖杰商务咨询有限公司	法定代表人、执行董事	是

除悉地设计外，蔡明泼对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	凯辉投资咨询（上海）有限公司	10万欧元	通过 CATHAY CAPITAL INVESTMENT CONSULTING CO., LIMITED 间接持股	投资咨询、商务咨询、企业管理咨询【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	湖北凯辉股权投资管理有限公司	70万欧元	通过香港凯辉投资咨询有限公司间接持股	管理或受托管理股权类投资并从事相关咨询服务业务。（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）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）
3	湖北凯辉长江汽车产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	通过湖北凯辉股权投资管理有限公司间接持股	从事非证券类股权投资活动及相关的咨询服务业务（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）。（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）
4	湖北凯辉智慧新能源基金合	-	通过湖北凯辉股权投资管理有限公司间接持股	对新能源行业的投资；股权投资；资产管理；投资管理；投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经

	伙企业 (有限合 伙)			营活动)
5	广西陆海 新通道股 权投资管 理有限公 司	1,000 万元	通过凯辉投资咨询 (上海)有限公司间 接持股	股权投资管理、股权投资、创业投资(以 上经营项目除涉及国家许可审批及国家 有专项规定的项目外)。(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。)
6	北京明荣 晖杰商务 咨询有限 公司	10 万元	100.00%	经济贸易咨询;企业管理咨询;技术开发、 技术转让、技术推广、技术咨询、技术服 务;组织文化艺术交流活动(不含演出); 市场调查;承办展览展示活动;会议服务; 教育咨询;企业策划。(企业依法自主选 择经营项目,开展经营活动;依法须经批 准的项目,经相关部门批准后依批准的 内容开展经营活动;不得从事本市产业政 策禁止和限制类项目的经营活动。)

(五) 最近三年主营业务发展情况

高瞻公司系蔡明泼管理的投资主体,其主营业务为对外投资。最近三年,高瞻公司主营业务未发生变动。

(六) 最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位:万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	9,601.41	9,719.59
负债总额	7.97	15.19
所有者权益合计	9,593.43	9,704.47
营业收入	-	-
净利润	-111.04	582.32

注:以上数据已经安永会计师事务所审计。

2、最近一年简要财务报表

(1) 简要资产负债表

单位:万元

项目	2019年12月31日
流动资产	101.41
非流动资产	9,500.00

资产总计	9,601.41
流动负债	7.97
非流动负债	-
负债总计	7.97
所有者权益合计	9,593.43

注：以上数据已经安永会计师事务所审计。

（2）简要利润表

单位：万元

项目	2019 年度
营业收入	-
营业利润	100.08
利润总额	-99.92
净利润	-111.04

注：以上数据已经安永会计师事务所审计。

（3）简要现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	81.82
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
现金及现金等价物净增加额	19.59
期末现金及现金等价物余额	101.41

注：以上数据已经安永会计师事务所审计。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，高瞻公司不存在其他对外投资。

十、悉和企业

（一）基本情况

公司名称	悉和企业有限公司
公司性质	有限公司
公司编号	2175465
已发行股份	10,000 股普通股，每股 1 港元
董事	张泰一
成立时间	2014 年 12 月 2 日
注册地	8/F RICHMOND COMM BLDG 109 ARGYLE ST MONG KOK KL

主要办公场所	8/F RICHMOND COMM BLDG 109 ARGYLE ST MONG KOK KL
主营业务	对外投资

截至本报告书签署日，悉和企业直接持有悉地设计 3.02%股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

根据陈耀庄郑树深律师行出具的法律意见书，悉和企业成立至今的历史沿革情况如下：

1、2014 年 12 月，悉和企业设立

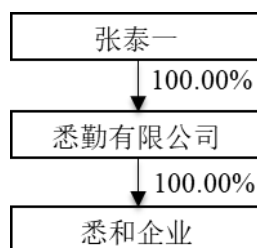
2014 年 12 月 2 日，悉和企业在香港设立，设立时发行股份为 10,000 股普通股，每股 1 港元，唯一股东为悉勤有限公司，至今维持不变。

悉和企业股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	悉勤有限公司	10,000	100.00%
	合计	10,000	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，悉和企业的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

悉和企业实际控制人系人系张泰一，其基本情况如下：

姓名	张泰一
性别	男
国籍	中国（香港）

证件号码	R280****
住所	上海市青浦区
通讯地址	上海市杨浦区国权北路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

最近3年，张泰一任职情况如下：

起止年月	任职单位名称	担任职务	是否存在产权关系
2007年10月至今	悉地设计	董事、联席总裁、CFO	间接持股
2014年12月至今	悉和企业	董事	间接持有
2014年11月至今	悉勤有限公司	董事	直接持有

除通过悉勤有限公司间接持有悉地设计外，张泰一不存在其它对外投资。

（五）最近三年主营业务发展情况

悉和企业系张泰一控制的投资主体，其主营业务为对外投资。最近三年，悉和企业主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万港元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	1,934.32	1,920.02
负债总额	1,900.98	1,905.43
所有者权益合计	33.33	14.59
营业收入	-	-
净利润	18.75	-1.95

注：以上数据已经加多利会计师事务所有限公司审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万港元

项目	2019年12月31日
流动资产	19.48
非流动资产	1,914.84
资产总计	1,934.32
流动负债	1,900.98
非流动负债	-
负债总计	1,900.98

所有者权益合计	33.33

注：以上数据已经加多利会计师事务所有限公司审计。

（2）简要利润表

单位：万港元

项目	2019 年度
营业收入	-
营业利润	18.75
利润总额	18.75
净利润	18.75

注：以上数据已经加多利会计师事务所有限公司审计。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，悉和企业不存在其他对外投资。

十一、悉聚创投

（一）基本情况

公司名称	西藏悉聚创业投资合伙企业（有限合伙）
公司性质	有限合伙企业
成立时间	2014 年 11 月 18 日
执行事务合伙人	赵晓军
出资总额	3,000 万元人民币
统一社会信用代码	915400913213872189
主要经营场所	拉萨市金珠西路 158 号阳光新城 A 区 4 栋 3 单元 2-2-1 号
经营范围	创业投资业务（不得从事担保和房地产业务；不得吸收公众存款、发放贷款，不得经营金融产品，理财产品和相关衍生业务）；代理其他创业投资企业机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；股权投资（不得从事担保和房地产业务；不得吸收公众存款、发放贷款，不得经营金融产品，理财产品和相关衍生业务）【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目。】

截至本报告书签署日，悉聚创投直接持有悉地设计 2.8950% 股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2014 年 11 月，悉聚创投设立

2014年11月5日，赵晓军与刘人健签署《西藏悉聚创业投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》，共同设立悉聚创投。悉聚创投设立时的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	2,970.00	990.00	99.000%
2	刘人健	30.00	10.00	1.000%
合计		3,000.00	1,000.00	100.00%

2、2015年1月，第一次股权转让

2015年1月23日，赵晓军将其持有的悉聚创投的90.235%股权转让给庄葵、刘人健等33人。本次股权转让后，悉聚创投的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	262.95	87.65	8.765%
2	庄葵	839.58	279.86	27.986%
3	刘人健	359.82	119.94	11.994%
4	朱良龙	143.94	47.98	4.798%
5	孔涛	143.94	47.98	4.798%
6	刘仁志	143.94	47.98	4.798%
7	张立	119.94	39.98	3.998%
8	杨泓	119.94	39.98	3.998%
9	张震洲	95.94	31.98	3.198%
10	关巍	71.97	23.99	2.399%
11	程凯	71.97	23.99	2.399%
12	朱翌友	71.97	23.99	2.399%
13	曲焱	71.97	23.99	2.399%
14	谢芳	47.97	15.99	1.599%
15	司小虎	47.97	15.99	1.599%
16	张璐	35.97	11.99	1.199%
17	白艳	35.97	11.99	1.199%
18	朱宁	35.97	11.99	1.199%
19	李建伟	35.97	11.99	1.199%
20	王丹华	35.97	11.99	1.199%
21	王照明	35.97	11.99	1.199%
22	朱雄毅	35.97	11.99	1.199%
23	朱永斌	24	8.00	0.800%
24	田婧慧	24	8.00	0.800%
25	吴宙航	12	4.00	0.400%
26	郭永刚	12	4.00	0.400%
27	张毅	12	4.00	0.400%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
28	周洪丁	7.2	2.40	0.240%
29	施永芒	7.2	2.40	0.240%
30	马春晓	7.2	2.40	0.240%
31	彭洲	7.2	2.40	0.240%
32	何露莺	7.2	2.40	0.240%
33	罗俊松	7.2	2.40	0.240%
34	陈萍	7.2	2.40	0.240%
合计		3,000.00	1,000.00	100.000%

3、2016年5月，第二次股权转让，实收资本变更

2016年5月27日，何露莺将其持有的悉聚创投的0.24%股权转让给赵晓军。悉聚创投全体合伙人修改合伙协议相关条款，决定增加实缴出资额。本次变更后，悉聚创投的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	270.15	270.15	9.005%
2	庄葵	839.58	839.58	27.986%
3	刘人健	359.82	359.82	11.994%
4	朱良龙	143.94	143.94	4.798%
5	孔涛	143.94	143.94	4.798%
6	刘仁志	143.94	143.94	4.798%
7	张立	119.94	119.94	3.998%
8	杨泓	119.94	119.94	3.998%
9	张震洲	95.94	95.94	3.198%
10	关巍	71.97	71.97	2.399%
11	程凯	71.97	71.97	2.399%
12	朱翌友	71.97	71.97	2.399%
13	曲焱	71.97	71.97	2.399%
14	谢芳	47.97	47.97	1.599%
15	司小虎	47.97	47.97	1.599%
16	张璐	35.97	35.97	1.199%
17	白艳	35.97	35.97	1.199%
18	朱宁	35.97	35.97	1.199%
19	李建伟	35.97	35.97	1.199%
20	王丹华	35.97	35.97	1.199%
21	王照明	35.97	35.97	1.199%
22	朱雄毅	35.97	35.97	1.199%
23	朱永斌	24.00	24.00	0.800%
24	田婧慧	24.00	24.00	0.800%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
25	吴宙航	12.00	12.00	0.400%
26	郭永刚	12.00	12.00	0.400%
27	张毅	12.00	12.00	0.400%
28	周洪丁	7.20	7.20	0.240%
29	施永芒	7.20	7.20	0.240%
30	马春晓	7.20	7.20	0.240%
31	彭洲	7.20	7.20	0.240%
32	罗俊松	7.20	7.20	0.240%
33	陈萍	7.20	7.20	0.240%
合计		3,000.00	3,000.00	100.000%

4、2021年1月，第三次股权转让

2021年1月25日，悉聚创投进行第三次股权转让，具体股权转让情况如下：

序号	转让方	受让方	转让比例
1	孔涛	杨泓	1.599%
2		袁曼丝	0.800%
3		庄葵	2.399%
4	刘人健	李建伟	1.199%
5		吴希峰	0.800%
6		张立	1.599%
7		朱翌友	3.998%
8		单增亮	4.398%
9	司小虎	马春晓	0.959%
10		庄葵	0.640%
11	张震洲	曹韶辉	0.800%
12		董彦章	0.800%
13		张毅	0.800%
14		张璐	0.400%
15		庄葵	0.400%
16	周洪丁	袁曼丝	0.240%
17	王丹华	单增亮	1.199%
18	程凯	王兴慧	2.399%

本次变更后，悉聚创投的出资结构如下：

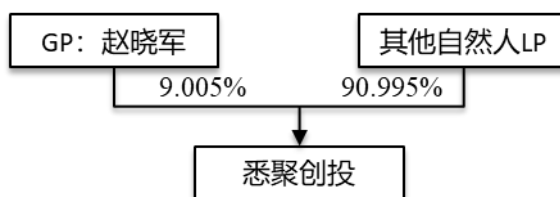
单位：万元

序号	合伙人姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	270.15	270.15	9.005%
2	朱良龙	143.94	143.94	4.798%
3	刘仁志	143.94	143.94	4.798%
4	关巍	71.97	71.97	2.399%

5	曲焱	71.97	71.97	2.399%
6	谢芳	47.97	47.97	1.599%
7	白艳	35.97	35.97	1.199%
8	朱宁	35.97	35.97	1.199%
9	王照明	35.97	35.97	1.199%
10	朱雄毅	35.97	35.97	1.199%
11	朱永斌	24.00	24.00	0.800%
12	田婧慧	24.00	24.00	0.800%
13	吴宙航	12.00	12.00	0.400%
14	郭永刚	12.00	12.00	0.400%
15	施永芒	7.20	7.20	0.240%
16	彭洲	7.20	7.20	0.240%
17	罗俊松	7.20	7.20	0.240%
18	陈萍	7.20	7.20	0.240%
19	庄葵	942.73	942.73	31.424%
20	张立	167.92	167.92	5.597%
21	杨泓	167.92	167.92	5.597%
22	朱翌友	191.91	191.91	6.397%
23	张璐	47.96	47.96	1.599%
24	李建伟	71.95	71.95	2.398%
25	张毅	35.99	35.99	1.200%
26	马春晓	35.98	35.98	1.199%
27	吴希峰	23.99	23.99	0.800%
28	单增亮	167.90	167.90	5.597%
29	曹韶辉	23.99	23.99	0.800%
30	董彦章	23.99	23.99	0.800%
31	袁曼丝	31.19	31.19	1.040%
32	王兴慧	71.97	71.97	2.399%
合计		3,000.00	3,000.00	100.000%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，悉聚创投的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

悉聚创投的执行事务合伙人为赵晓军，其基本情况如下：

姓名	赵晓军
性别	男
国籍	中国
证件号码	1021041967*****
住所	广东省深圳市福田区
通讯地址	上海市杨浦区国权北路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（五）最近三年主营业务发展情况

悉聚创投系悉地设计的员工持股平台。最近三年，其主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	3,752.32	3,752.21
负债总额	23.33	23.33
所有者权益合计	3,728.99	3,728.87
营业收入	-	-
净利润	0.05	0.12

注：以上数据未经审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产	0.40
非流动资产	3,751.92
资产总计	3,752.32
流动负债	23.33
非流动负债	-
负债总计	23.33
所有者权益合计	3,728.99

注：以上数据未经审计。

(2) 简要利润表

单位：万元

项目	2019年度
营业收入	-
营业利润	0.05
利润总额	0.05
净利润	0.05

注：以上数据未经审计。

(3) 简要现金流量表

单位：万元

项目	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	0.12
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
现金及现金等价物净增加额	0.12
期末现金及现金等价物余额	0.40

注：以上数据未经审计。

(七) 主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，悉聚创投不存在其他对外投资。

(八) 各层合伙人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源、认缴出资是否已足额实缴等信息

序号	第一层 合伙人名称	取得权益时间	出资方式	资金来源	是否实 缴
1	赵晓军	2014. 11. 18、2016. 5. 31	货币	自有或自筹资金	是
2	庄葵	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
3	朱翌友	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
4	张立	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
5	杨泓	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
6	单增亮	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
7	朱良龙	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
8	刘仁志	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
9	曲焱	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
10	王兴慧	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是

11	关巍	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
12	李建伟	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
13	谢芳	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
14	张璐	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
15	张毅	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
16	马春晓	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
17	白艳	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
18	朱宁	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
19	王照明	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
20	朱雄毅	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
21	袁曼丝	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
22	朱永斌	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
23	田婧慧	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
24	吴希峰	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
25	曹韶辉	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
26	董彦章	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
27	吴宙航	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
28	郭永刚	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
29	施永芒	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
30	彭洲	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
31	罗俊松	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
32	陈萍	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是

十二、嘉胜行投资

（一）基本情况

公司名称	杭州嘉胜行投资合伙企业（有限合伙）
公司性质	有限合伙企业
成立时间	2013 年 11 月 4 日
执行事务合伙人	李宝库
出资总额	5,600 万元人民币
统一社会信用代码	9133010008213946XP
主要经营场所	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 301-02 室
经营范围	实业投资（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）

截至本报告书签署日，嘉胜行投资直接持有悉地设计 2.78% 股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2013 年 10 月，嘉胜行创投设立

2013 年 10 月 31 日，李宝库与苏洁签署《杭州嘉胜行投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》，共同设立嘉胜行投资。嘉胜行投资设立时的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	苏洁	5,040.00	5,040.00	90.00%
2	李宝库	560.00	560.00	10.00%
合计		5,600.00	5,600.00	100.00%

2、2019 年 3 月，第一次退伙、入伙

杭州嘉胜行投资合伙企业（有限合伙）于 2019 年 3 月 26 日召开了合伙人会议，经全体合伙人表决，一致同意李宝库、苏洁退伙，并同意杭州栗瑞企业管理咨询有限公司、杭州云合基业企业管理合伙企业（有限合伙）入伙。变更完毕后，嘉胜行投资的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	杭州云合基业企业管理合伙企业（有限合伙）	5,544.00	5,544.00	99.00%
2	杭州栗瑞企业管理咨询有限公司	56.00	56.00	1.00%
合计		5,600.00	5,600.00	100.00%

3、2020 年 8 月，第二次退伙、入伙

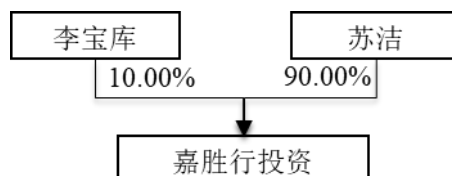
杭州嘉胜行投资合伙企业（有限合伙）于 2020 年 8 月 27 日召开了合伙人会议，经全体合伙人表决，一致同意杭州栗瑞企业管理咨询有限公司、杭州云合基业企业管理合伙企业（有限合伙）退伙，并同意李宝库、苏洁入伙。变更完毕后，嘉胜行投资的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	苏洁	5,040.00	5,040.00	90.00%
2	李宝库	560.00	560.00	10.00%
合计		5,600.00	5,600.00	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，嘉胜行投资的合伙人出资结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

嘉胜行投资的执行事务合伙人系李宝库，其基本情况如下：

姓名	李宝库
性别	男
国籍	中国
证件号码	3301061966*****
住所	浙江省杭州市西湖区
通讯地址	浙江省杭州市西湖区
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（五）最近三年主营业务发展情况

嘉胜行投资系李宝库控制的投资主体，其主营业务为实业投资。最近三年，嘉胜行投资主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	15,791.89	15,791.89
负债总额	10,191.73	9,725.21
所有者权益合计	5,600.00	6,066.68
营业收入	-	44.53
净利润	-0.17	45.59

注：以上数据未经审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产	25.49
非流动资产	15,537.00
资产总计	15,791.89
流动负债	10,191.73
非流动负债	-
负债总计	10,191.73
所有者权益合计	5,600.00

注：以上数据未经审计。

（2）简要利润表

单位：万元

项目	2019年度
营业收入	-
营业利润	-0.17
利润总额	-0.17
净利润	-0.17

注：以上数据未经审计。

（七）主要下属企业情况

截至2020年9月30日，除悉地设计外，嘉胜行投资不存在其他对外投资。

（八）各层合伙人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源、认缴出资是否已足额实缴等信息

序号	出资层级	合伙人名称	取得权益时间	出资方式	资金来源	是否实缴
1	1	李宝库	2020.8.28	货币	自有资金	是
2	2	苏洁	2020.8.28	货币	自有资金	是

十三、悉嘉创投

（一）基本情况

公司名称	西藏悉嘉创业投资合伙企业（有限合伙）
公司性质	有限合伙企业
成立时间	2014 年 11 月 18 日
执行事务合伙人	赵晓军
出资总额	3,000 万元人民币
统一社会信用代码	91540091321387082J
主要经营场所	拉萨经济技术开发区林琼岗路 16 号孵化园区办公楼三楼 3102
经营范围	创业投资业务（不得从事担保和房地产业务）；代理其他创业投资企业机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】。

截至本报告书签署日，悉嘉创投直接持有悉地设计 2.6741%股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2014 年 11 月，悉嘉创投设立

2014 年 11 月 5 日，赵晓军与高勇签署《西藏悉嘉创业投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》，共同设立悉嘉创投。悉嘉创投设立时的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	2,970.00	990.00	99.000%
2	高勇	30.00	10.00	1.000%
合计		3,000.00	1,000.00	100.000%

2、2015 年 1 月，第一次股权转让

2015 年 1 月 23 日，赵晓军将其持有的悉嘉创投 86.955%股权转让给王睦、高勇等人。本次股权转让后，悉嘉创投的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	361.35	120.45	12.045%
2	王睦	519.39	173.13	17.313%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
3	高勇	389.55	129.85	12.985%
4	李旻	389.55	129.85	12.985%
5	张明慧	155.82	51.94	5.194%
6	郑权	155.82	51.94	5.194%
7	康军	129.84	43.28	4.328%
8	杨想兵	77.91	25.97	2.597%
9	李炳华	77.91	25.97	2.597%
10	郭轶	51.93	17.31	1.731%
11	杨华春	51.93	17.31	1.731%
12	李宏业	51.93	17.31	1.731%
13	弋洪涛	51.93	17.31	1.731%
14	朱勇军	51.93	17.31	1.731%
15	刘慧	51.93	17.31	1.731%
16	董青	38.94	12.98	1.298%
17	初腾飞	38.94	12.98	1.298%
18	王飞	25.98	8.66	0.866%
19	田雨	25.98	8.66	0.866%
20	程新红	25.98	8.66	0.866%
21	张宇	25.98	8.66	0.866%
22	刘葳	12.99	4.33	0.433%
23	籍成科	12.99	4.33	0.433%
24	关卓睿	12.99	4.33	0.433%
25	单蔚颖	12.99	4.33	0.433%
26	张南	12.99	4.33	0.433%
27	刘力	12.99	4.33	0.433%
28	姚米拉	12.99	4.33	0.433%
29	刘文捷	12.99	4.33	0.433%
30	海峰	12.99	4.33	0.433%
31	徐伟	12.99	4.33	0.433%
32	杨丹华	12.99	4.33	0.433%
33	崔小民	7.80	2.60	0.260%
34	江坤生	7.80	2.60	0.260%
35	董全利	7.80	2.60	0.260%
36	安宇	7.80	2.60	0.260%
37	刘岩	7.80	2.60	0.260%
38	徐学民	7.80	2.60	0.260%
39	李峥	7.80	2.60	0.260%
40	卓娅	7.80	2.60	0.260%
41	李蜀	7.80	2.60	0.260%
42	汪嘉懿	7.80	2.60	0.260%
43	师霄峰	7.80	2.60	0.260%
44	李平	7.80	2.60	0.260%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
45	黄楠楠	7.80	2.60	0.260%
46	李莉	5.19	1.73	0.173%
合计		3,000.00	1,000.00	100.000%

3、2016年7月，第二次股权转让，实收资本变更

2016年7月19日，刘文捷将其持有的悉聚创投的0.433%股权转让给赵晓军。悉嘉创投全体合伙人修改合伙协议相关条款，决定增加实缴出资额。本次变更后，悉嘉创投的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	374.34	374.34	12.478%
2	王睦	519.39	519.39	17.313%
3	高勇	389.55	389.55	12.985%
4	李旻	389.55	389.55	12.985%
5	张明慧	155.82	155.82	5.194%
6	郑权	155.82	155.82	5.194%
7	康军	129.84	129.84	4.328%
8	杨想兵	77.91	77.91	2.597%
9	李炳华	77.91	77.91	2.597%
10	郭轶	51.93	51.93	1.731%
11	杨华春	51.93	51.93	1.731%
12	李宏业	51.93	51.93	1.731%
13	弋洪涛	51.93	51.93	1.731%
14	朱勇军	51.93	51.93	1.731%
15	刘慧	51.93	51.93	1.731%
16	董青	38.94	38.94	1.298%
17	初腾飞	38.94	38.94	1.298%
18	王飞	25.98	25.98	0.866%
19	田雨	25.98	25.98	0.866%
20	程新红	25.98	25.98	0.866%
21	张宇	25.98	25.98	0.866%
22	刘葳	12.99	12.99	0.433%
23	籍成科	12.99	12.99	0.433%
24	关卓睿	12.99	12.99	0.433%
25	单蔚颖	12.99	12.99	0.433%
26	张南	12.99	12.99	0.433%
27	刘力	12.99	12.99	0.433%
28	姚米拉	12.99	12.99	0.433%
29	海峰	12.99	12.99	0.433%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
30	徐伟	12.99	12.99	0.433%
31	杨丹华	12.99	12.99	0.433%
32	崔小民	7.8	7.8	0.260%
33	江坤生	7.8	7.8	0.260%
34	董全利	7.8	7.8	0.260%
35	安宇	7.8	7.8	0.260%
36	刘岩	7.8	7.8	0.260%
37	徐学民	7.8	7.8	0.260%
38	李峥	7.8	7.8	0.260%
39	卓娅	7.8	7.8	0.260%
40	李蜀	7.8	7.8	0.260%
41	汪嘉懿	7.8	7.8	0.260%
42	师霄峰	7.8	7.8	0.260%
43	李平	7.8	7.8	0.260%
44	黄楠楠	7.8	7.8	0.260%
45	李莉	5.19	5.19	0.173%
合计		3,000.00	3000.00	100.000%

4、2021年1月，第三次股权转让

2021年1月25日，悉嘉创投进行第三次股权转让，具体股权转让情况如下：

序号	转让方	受让方	转让比例
1	康军	王卓宇	1.731%
2		杨想兵	2.597%
3	李莉	余卫江	0.173%
4	李旻	袁曼丝	2.597%
5		高颖	0.866%
6		李宏业	1.731%
7		李建伟	1.299%
8		王兴慧	1.731%
9		余卫江	1.731%
10		张鑫	1.731%
11		庄葵	1.299%
12	李蜀	余卫江	0.260%
13	师霄峰	邢超	0.260%
14	王飞	袁曼丝	0.866%
15	徐伟	余卫江	0.433%
16	姚米拉	庄葵	0.433%
17	张明慧	刘慧	2.597%
18		袁曼丝	2.597%
19	郑权	庄葵	5.194%

20	卓娅	邢超	0.260%
21	田雨	单增亮	0.866%
22	李平	单增亮	0.260%
23	张宇	王兴慧	0.866%
24	汪嘉懿	王兴慧	0.260%
25	籍成科	张鑫	0.433%
26	关卓睿	单增亮	0.433%

本次变更后，悉嘉创投的股权结构如下：

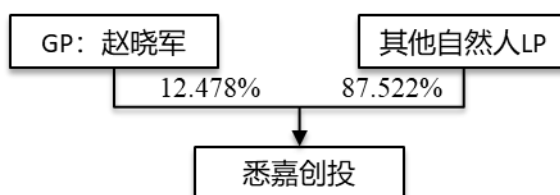
单位：万元

序号	合伙人名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	374.34	374.34	12.478%
2	王睦	519.39	519.39	17.313%
3	高勇	389.55	389.55	12.985%
4	杨想兵	155.81	155.81	5.194%
5	李炳华	77.91	77.91	2.597%
6	郭轶	51.93	51.93	1.731%
7	杨华春	51.93	51.93	1.731%
8	李宏业	103.88	103.88	3.463%
9	弋洪涛	51.93	51.93	1.731%
10	朱勇军	51.93	51.93	1.731%
11	刘慧	129.84	129.84	4.328%
12	董青	38.94	38.94	1.298%
13	初腾飞	38.94	38.94	1.298%
14	程新红	25.98	25.98	0.866%
15	刘葳	12.99	12.99	0.433%
16	单蔚颖	12.99	12.99	0.433%
17	张南	12.99	12.99	0.433%
18	刘力	12.99	12.99	0.433%
19	海峰	12.99	12.99	0.433%
20	杨丹华	12.99	12.99	0.433%
21	崔小民	7.80	7.80	0.260%
22	江坤生	7.80	7.80	0.260%
23	董全利	7.80	7.80	0.260%
24	安宇	7.80	7.80	0.260%
25	刘岩	7.80	7.80	0.260%
26	徐学民	7.80	7.80	0.260%
27	李峥	7.80	7.80	0.260%
28	黄楠楠	7.80	7.80	0.260%
29	李建伟	38.96	38.96	1.299%
30	庄葵	207.77	207.77	6.926%

31	袁曼丝	181.80	181.80	6.060%
32	余卫江	77.92	77.92	2.597%
33	王兴慧	85.72	85.72	2.857%
34	张鑫	64.93	64.93	2.164%
35	高颖	25.97	25.97	0.866%
36	单增亮	46.77	46.77	1.559%
37	邢超	15.60	15.60	0.520%
38	王卓宇	51.94	51.94	1.731%
合计		3,000.00	3,000.00	100.000%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，悉嘉创投的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

悉嘉创投执行事务合伙人为赵晓军，其基本情况如下：

姓名	赵晓军
性别	男
国籍	中国
证件号码	1021041967*****
住所	广东省深圳市福田区
通讯地址	上海市杨浦区国权北路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（五）最近三年主营业务发展情况

悉聚创投系悉地设计的员工持股平台。最近三年，其主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	3,466.29	3,466.17

负债总额	72.90	72.90
所有者权益合计	3,393.39	3,393.27
营业收入	-	-
净利润	0.04	0.12

注：以上数据未经审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产	0.69
非流动资产	3,465.60
资产总计	3,466.29
流动负债	72.90
非流动负债	-
负债总计	72.90
所有者权益合计	3,393.39

注：以上数据未经审计。

（2）简要利润表

单位：万元

项目	2019年度
营业收入	-
营业利润	0.04
利润总额	0.04
净利润	0.04

注：以上数据未经审计。

（3）简要现金流量表

单位：万元

项目	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	0.12
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
现金及现金等价物净增加额	0.12
期末现金及现金等价物余额	0.69

注：以上数据未经审计。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，悉嘉创投不存在其他对外投资情况。

（八）各层合伙人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源、认缴出资是否已足额实缴等信息

序号	第一层 合伙人名称	取得权益时间	出资方式	资金来源	是否实 缴
1	赵晓军	2014. 11. 18、2016. 7. 19	货币	自有或自筹资金	是
2	王睦	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
3	高勇	2014. 11. 18、2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
4	庄葵	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
5	袁曼丝	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
6	杨想兵	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
7	刘慧	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
8	李宏业	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
9	王兴慧	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
10	余卫江	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
11	李炳华	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
12	张鑫	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
13	王卓宇	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
14	郭轶	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
15	杨华春	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
16	弋洪涛	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
17	朱勇军	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
18	单增亮	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
19	李建伟	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
20	董青	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
21	初腾飞	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
22	程新红	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
23	高颖	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
24	邢超	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是

25	刘葳	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
26	单蔚颖	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
27	张南	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
28	刘力	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
29	海峰	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
30	杨丹华	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
31	崔小民	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
32	江坤生	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
33	董全利	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
34	安宇	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
35	刘岩	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
36	徐学民	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
37	李峰	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
38	黄楠楠	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是

十四、悉盈创投

（一）基本情况

公司名称	西藏悉盈创业投资合伙企业（有限合伙）
公司性质	有限合伙企业
成立时间	2014 年 11 月 14 日
执行事务合伙人	赵晓军
出资总额	3,000 万元人民币
统一社会信用代码	915400913213560837
主要经营场所	拉萨市金珠西路 158 号世通阳光新城 3 幢 5 单元 4 楼 1 号
经营范围	创业投资业务（不得从事担保和房地产业务）；代理其他创业投资企业机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】。

截至本报告书签署日，悉盈创投直接持有悉地设计 2.52% 股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2014 年 11 月，悉盈创投设立

2014年11月4日，赵晓军与陈康签署《西藏悉盈创业投资合伙企业（有限合伙）合伙协议》，共同设立悉盈创投。悉盈创投设立时的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	2,970.00	990.00	99.000%
2	陈康	30.00	10.00	1.000%
合计		3,000.00	1,000.00	100.000%

2、2015年2月，第一次股权转让

2015年1月23日，赵晓军将其持有的悉盈创投的88.734%股权转让给李岩、陈康等37人。本次股权转让后，悉盈创投的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	307.98	102.66	10.266%
2	李岩	495.12	165.04	16.504%
3	陈康	275.07	91.69	9.169%
4	蔡宇澄	275.07	91.69	9.169%
5	朱长青	165.03	55.01	5.501%
6	王宇	137.52	45.84	4.584%
7	代晓利	137.52	45.84	4.584%
8	孙文哲	137.52	45.84	4.584%
9	季征宇	110.04	36.68	3.668%
10	周起	82.53	27.51	2.751%
11	袁曼丝	82.53	27.51	2.751%
12	吕强	82.53	27.51	2.751%
13	朱光武	82.53	27.51	2.751%
14	陈蕴	55.02	18.34	1.834%
15	张红	55.02	18.34	1.834%
16	高健	41.25	13.75	1.375%
17	吴凡	41.25	13.75	1.375%
18	张鑫	41.25	13.75	1.375%
19	陈宏	41.25	13.75	1.375%
20	刘耘	41.25	13.75	1.375%
21	余新海	41.25	13.75	1.375%
22	吴继合	27.51	9.17	0.917%
23	张宁	27.51	9.17	0.917%
24	周洲	27.51	9.17	0.917%
25	苏元颖	27.51	9.17	0.917%
26	王兴慧	27.51	9.17	0.917%

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
27	赵彤	15.72	5.24	0.524%
28	韩英姿	13.74	4.58	0.458%
29	漆婧	13.74	4.58	0.458%
30	钱平	13.74	4.58	0.458%
31	王伟滨	13.74	4.58	0.458%
32	李建梅	13.74	4.58	0.458%
33	郭建强	8.25	2.75	0.275%
34	周秀全	8.25	2.75	0.275%
35	成剑	8.25	2.75	0.275%
36	秦志宇	8.25	2.75	0.275%
37	王京晶	8.25	2.75	0.275%
38	许少珍	8.25	2.75	0.275%
合计		3,000	1,000	100.00%

3、2021年1月，第二次股权转让，实收资本变更

2021年1月25日，悉盈创投进行第二次股权转让，具体股权转让情况如下：

序号	转让方	受让方	转让比例
1	陈蕴	韩慧秋	0.917%
2		单增亮	0.917%
3	代晓利	庄葵	4.584%
4	李岩	庄葵	3.668%
5	漆婧	袁曼丝	0.458%
6	孙文哲	董彦章	0.917%
7		李建梅	0.458%
8		张鑫	3.209%
9	王京晶	周友谊	0.275%
10	王伟滨	余新海	0.458%
11	王宇	常兴瑞	0.917%
12		庄葵	0.917%
13	吴凡	高枫	1.375%
14	周秀全	周友谊	0.275%
15	朱长青	单增亮	5.501%
16	王宇	单增亮	2.750%
17	李岩	单增亮	12.834%
18	蔡宇澄	王兴慧	9.169%
19	成剑	单增亮	0.275%
20	季征宇	单增亮	3.668%
21	赵彤	单增亮	0.524%
22	秦志宇	单增亮	0.275%
23	朱光武	单增亮	2.751%

24	张宁	单增亮	0.917%
25	周起	单增亮	2.751%
26	张红	单增亮	1.834%

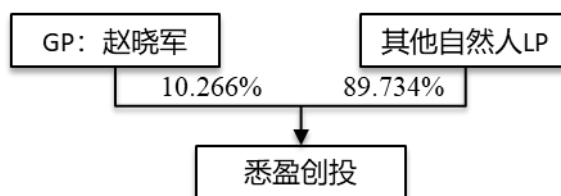
悉盈创投全体合伙人修改合伙协议相关条款，全部股东增加实缴出资额。本次股权转让后，悉盈创投的股权结构如下：

单位：万元

序号	合伙人姓名	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	赵晓军	307.98	307.98	10.266%
2	陈康	275.07	275.07	9.169%
3	吕强	82.53	82.53	2.751%
4	高健	41.25	41.25	1.375%
5	陈宏	41.25	41.25	1.375%
6	刘耘	41.25	41.25	1.375%
7	吴继合	27.51	27.51	0.917%
8	周洲	27.51	27.51	0.917%
9	苏元颖	27.51	27.51	0.917%
10	韩英姿	13.74	13.74	0.458%
11	钱平	13.74	13.74	0.458%
12	郭建强	8.25	8.25	0.275%
13	许少珍	8.25	8.25	0.275%
14	袁曼丝	96.28	96.28	3.209%
15	张鑫	137.51	137.51	4.584%
16	余新海	54.99	54.99	1.833%
17	王兴慧	302.58	302.58	10.086%
18	李建梅	27.49	27.49	0.916%
19	常兴瑞	27.50	27.50	0.917%
20	周友谊	16.50	16.50	0.550%
21	董彦章	27.50	27.50	0.917%
22	单增亮	1,049.97	1,049.97	34.999%
23	韩慧秋	27.51	27.51	0.917%
24	庄葵	275.06	275.06	9.169%
25	高枫	41.25	41.25	1.375%
合计		3,000.00	3,000.00	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，悉盈创投的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

悉盈创投执行事务合伙人为赵晓军，其基本情况如下：

姓名	赵晓军
性别	男
国籍	中国
证件号码	1021041967*****
住所	广东省深圳市福田区
通讯地址	上海市杨浦区国权北路
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（五）最近三年主营业务发展情况

悉盈创投系悉地设计的员工持股平台。最近三年，其主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	3,272.10	3,272.00
负债总额	17.01	17.01
所有者权益合计	3,255.10	3,254.99
营业收入	-	-
净利润	0.04	0.11

注：以上数据未经审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产	0.18

非流动资产	3,271.92
资产总计	3,272.10
流动负债	17.01
非流动负债	-
负债总计	17.01
所有者权益合计	3,255.10

注：以上数据未经审计。

（2）简要利润表

单位：万元

项目	2019年度
营业收入	-
营业利润	0.04
利润总额	0.04
净利润	0.04

注：以上数据未经审计。

（3）简要现金流量表

单位：万元

项目	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	0.11
投资活动产生的现金流量净额	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
现金及现金等价物净增加额	0.11
期末现金及现金等价物余额	0.18

注：以上数据未经审计。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，悉盈创投不存在其他对外投资情况。

（八）各层合伙人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源、认缴出资是否已足额实缴等信息

序号	合伙人名称	取得权益时间	出资方式	资金来源	是否实缴
1	赵晓军	2014. 11. 14	货币	自有或自筹资金	是
2	单增亮	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是

3	王兴慧	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
4	陈康	2014. 11. 14、2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
5	庄葵	2021. 1. 25、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
6	张鑫	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
7	袁曼丝	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
8	吕强	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
9	余新海	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
10	高健	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
11	陈宏	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
12	刘耘	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
13	高枫	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
14	吴继合	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
15	周洲	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
16	苏元颖	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
17	韩慧秋	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
18	常兴瑞	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
19	董彦章	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
20	李建梅	2015. 2. 2、2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
21	周友谊	2021. 1. 25	货币	自有或自筹资金	是
22	韩英姿	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
23	钱平	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
24	郭建强	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是
25	许少珍	2015. 2. 2	货币	自有或自筹资金	是

十五、Cheng Yu Investments

（一）基本情况

公司中文名称	承裕投资有限公司
公司英文名称	Cheng Yu Investments Limited
公司性质	有限公司
公司编号	1677286
已发行股份	50 美元，50 普通股
董事	柳林（Liu Lin）、周宏
成立时间	2011 年 10 月 25 日
注册地	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands

主要经营场所	Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands
主营业务	对外投资

截至本报告书签署日，Cheng Yu Investments 直接持有悉地设计 1.08% 股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2011 年 10 月，Cheng Yu Investments 设立

2011 年 10 月 25 日，Cheng Yu Investments 在英属维京群岛设立，设立时发行的股本为 50 股。

Cheng Yu Investments 设立时，其股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Grandsun International Investment Limited	10.00	20.00%
2	SIMPLY ELITE LIMITED	39.00	78.00%
3	RICHWELL RESOURCES LIMITED	1.00	2.00%
合计		50.00	100.00%

2、2012 年 6 月，第一次股权转让

2012 年 6 月 18 日，SIMPLY ELITE LIMITED 将其持有的 19 股 Cheng Yu Investments 股份转让给 Anssence Investments Limited。

本次股权转让后，Cheng Yu Investments 股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Grandsun International Investment Limited	10.00	20.00%
2	SIMPLY ELITE LIMITED	20.00	40.00%
3	RICHWELL RESOURCES LIMITED	1.00	2.00%
4	Anssence Investments Limited	19.00	38.00%
合计		50.00	100.00%

3、2014 年 9 月，第二次股权转让

2014 年 9 月 23 日，RICHWELL RESOURCES LIMITED 将其持有的 1 股 Cheng Yu Investments 股份转让给 NEWMAY LIMITED。

本次股权转让后，Cheng Yu Investments 股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Grandsun International Investment Limited	10.00	20.00%
2	SIMPLY ELITE LIMITED	20.00	40.00%
3	NEWMAY LIMITED	1.00	2.00%
4	Anssence Investments Limited	19.00	38.00%
合计		50.00	100.00%

4、2018 年 8 月，第三次股权转让

2018 年 8 月 17 日，SIMPLY ELITE LIMITED 将其持有的 20 股 Cheng Yu Investments 股份转让给 Keywell Group Limited。

本次股权转让后，Cheng Yu Investments 股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Grandsun International Investment Limited	10.00	20.00%
2	Keywell Group Limited	20.00	40.00%
3	NEWMAY LIMITED	1.00	2.00%
4	Anssence Investments Limited	19.00	38.00%
合计		50.00	100.00%

5、2018 年 12 月，第四次股权转让

2018 年 12 月 24 日，Anssence Investments Limited 将其持有的 5 股 Cheng Yu Investments 股份转让给 Yu Bing，将其持有的 4 股 Cheng Yu Investments 股份转让给 Huang Siwei，将其持有的 3 股 Cheng Yu Investments 股份转让给 RAINBOW LEAP LIMITED。

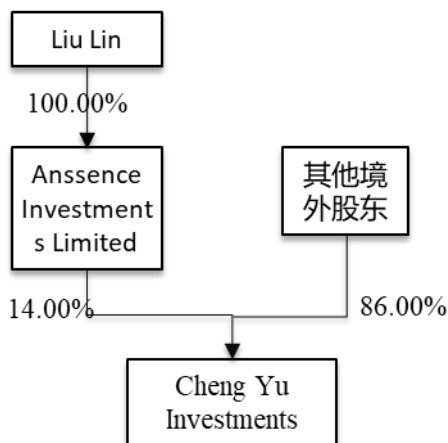
本次股权转让后，Cheng Yu Investments 股权结构情况如下：

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
1	Grandsun International Investment Limited	10.00	20.00%
2	Keywell Group Limited	20.00	40.00%
3	NEWMAY LIMITED	1.00	2.00%
4	Anssence Investments Limited	7.00	14.00%
5	Yu Bing	5.00	10.00%
6	Huang Siwei	4.00	8.00%
7	RAINBOW LEAP LIMITED	3.00	6.00%

序号	股东名称	所持股份数	出资比例
	合计	50.00	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，Cheng Yu Investments 的股权结构如下图所示：



（四）实际控制人基本情况

Cheng Yu Investments 实际控制人系柳林（Liu Lin），其基本情况如下：

姓名	柳林（Liu Lin）
性别	男
国籍	中国（香港）
证件号码	R148****
住所	Taikong Shing, HK
通讯地址	Taikong Shing, HK
是否取得其他国家或者地区的居留权	否

（五）最近三年主营业务发展情况

Cheng Yu Investments 系柳林（Liu Lin）控制的投资主体，最近三年，Cheng Yu Investments 主营业务均为对外投资，未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	1,422.55	1,417.01

负债总额	179.91	179.91
所有者权益合计	1,242.64	1,237.11
营业收入	-	-
净利润	5.54	14.10

注：以上数据未经审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产	45.42
非流动资产	1,377.13
资产总计	1,422.55
流动负债	179.91
非流动负债	-
负债总计	179.91
所有者权益合计	1,242.64

注：以上数据未经审计。

（2）简要利润表

单位：万元

项目	2019年度
营业收入	-
营业利润	-0.40
利润总额	5.54
净利润	5.54

注：以上数据未经审计。

（七）主要下属企业情况

截至2020年9月30日，除悉地设计外，Cheng Yu Investments 其他对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	主营业务
1	福建鑫诺通讯技术有限公司	4,000	6.5%	电子通信设备、计算机软件开发、生产
2	Leadyong Capital Fund II, L.P	7,499 万美元	2.70%	对外投资
3	Cothra Bioscience, Inc	260 美元	0.38%	创新药研发

4	Lion Crown Investments Limited	2,660 万美元	1%	对外投资
5	苏州赛伍应用技术股份有限公司	40,001 万美元	1.28%	太阳能新材料的研发制造
6	Innovent Biologics, Inc	50 万美元	0.15%	创新药研发
7	Mosh Holding	50 万美元	0.68%	市场营销策划、市场推广
8	Xiaoju Kuaizhi Inc	50 万美元	0.002%	共享出行
9	DDIANJOY HOLDING HK CO,	50 万美元	1.74%	市场推广
10	LOCOJOY	50 万美元	0.45%	游戏研发

十六、君度尚左

（一）基本情况

公司名称	宁波君度尚左股权投资合伙企业（有限合伙）
公司性质	有限合伙企业
成立时间	2016 年 9 月 29 日
出资总额	220,500 万元人民币
执行事务合伙人	西藏君度投资有限公司
统一社会信用代码	91640100MA75X6HW06
主要经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 B 区 G0495
经营范围	股权投资及相关咨询服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

截至本报告书签署日，君度尚左直接持有悉地设计 0.80% 股权，其所持有的悉地设计股权不存在代持的情况，也不存在由他人代其持有悉地设计股权的情况。

（二）历史沿革

1、2013 年 10 月，君度尚左设立

2013 年 10 月 31 日，程京川与君度投资管理（宁夏）有限公司签署有限合伙协议，共同设立银川君度尚左股权管理合伙企业（有限合伙）。君度尚左设立时的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	程京川	90.00	90.00%
2	君度投资管理（宁夏）有限公司	10.00	10.00%
合计		100.00	100.00%

2、2016年11月，第一次增资、退伙、入伙、

2016年11月10日，全体合伙人一致同意新的合伙人入伙，同意程京川退伙，并将君度尚左的出资额由100万元增加至190,000万元。变更完毕后，君度尚左的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	君度投资管理（宁夏）有限公司	2,500.00	1.32%
2	西藏丹红投资咨询有限公司	21,000.00	11.05%
3	贾志宏	20,000.00	10.53%
4	洪杰	10,000.00	5.26%
5	开山控股集团股份有限公司	10,000.00	5.26%
6	山东开业房地产开发集团有限公司	10,000.00	5.26%
7	陶灵萍	10,000.00	5.26%
8	天津融智德投资有限公司	10,000.00	5.26%
9	上海九瑞投资管理中心（有限合伙）	8,000.00	4.21%
10	赣州高裕股权投资合伙企业（有限合伙）	7,500.00	3.95%
11	宁波海天股份有限公司	6,000.00	3.16%
12	阿拉山口丰圣股权投资有限合伙企业	5,000.00	2.63%
13	陈美箬	5,000.00	2.63%
14	陈士斌	5,000.00	2.63%
15	丁世家	5,000.00	2.63%
16	黄卿义	5,000.00	2.63%
17	李杨	5,000.00	2.63%
18	李静	5,000.00	2.63%
19	刘显武	5,000.00	2.63%
20	刘祥	5,000.00	2.63%
21	宁波梅山保税港区华丰达致真股权投资管理中心（有限合伙）	5,000.00	2.63%
22	万里雪	5,000.00	2.63%
23	王来喜	5,000.00	2.63%
24	吴学群	5,000.00	2.63%
25	张维仰	5,000.00	2.63%
26	赵海玮	5,000.00	2.63%
合计		190,000.00	100.00%

3、2018年6月，第一次转让

2018年6月1日，全体合伙人一致同意丁世家将全部合伙份额转让给宁波梅山保税港区世发股权投资合伙企业（有限合伙），开山控股将 2,500 万元的合伙份额转让给李福南，李静将 5,000 万元的合伙份额转让给山西振东健康产业集团有限公司，刘显武将 2,500 万元的合伙份额转让给朱华，刘祥将 2,500 万元的合伙份额转让给郑安政，黄卿义将 5,000 万元的合伙份额转让给厦门聚利汇投资合伙企业（有限合伙）。变更完毕后，君度尚左的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	西藏君度投资有限公司	2,500.00	1.32%
2	西藏丹红投资咨询有限公司	21,000.00	11.05%
3	贾志宏	25,000.00	13.16%
4	洪杰	10,000.00	5.26%
5	开山控股集团股份有限公司	7,500.00	3.95%
6	山东天业房地产开发集团有限公司	10,000.00	5.26%
7	陶灵萍	10,000.00	5.26%
8	天津融智德投资有限公司	5,000.00	2.63%
9	上海九瑞投资管理中心（有限合伙）	8,000.00	4.21%
10	赣州高裕股权投资合伙企业（有限合伙）	7,500.00	3.95%
11	宁波海天股份有限公司	6,000.00	3.16%
12	阿拉山口丰圣股权投资有限合伙企业	5,000.00	2.63%
13	陈美箬	5,000.00	2.63%
14	陈士斌	5,000.00	2.63%
15	宁波梅山保税港区世发股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.63%
16	厦门聚利汇投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.63%
17	李杨	5,000.00	2.63%
18	山西振东健康产业集团有限公司	5,000.00	2.63%
19	朱华	2,500.00	1.32%
20	刘祥	2,500.00	1.32%
21	宁波梅山保税港区华丰达致真股权投资管理中心（有限合伙）	5,000.00	2.63%
22	万里雪	5,000.00	2.63%
23	王来喜	5,000.00	2.63%
24	吴学群	5,000.00	2.63%
25	张维仰	5,000.00	2.63%
26	赵海玮	5,000.00	2.63%
27	李福南	5,000.00	2.63%
28	郑安政	2,500.00	1.32%
合计		190,000.00	100.00%

3、2018年6月，第二次增资

2018年6月，全体合伙人一致同意合伙企业的募集资金从19亿元人民币扩募至21.1亿元人民币，新增出资额由新入伙的有限合伙人张友全认缴6,000万元，深圳市智信利达投资有限公司认缴出资额5,000万元，江苏云杉资本管理有限公司认缴出资额10,000万元。变更完毕后，君度尚左的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	西藏君度投资有限公司	2,500.00	1.18%
2	西藏丹红投资咨询有限公司	21,000.00	9.95%
3	贾志宏	25,000.00	11.85%
4	洪杰	10,000.00	4.74%
5	开山控股集团股份有限公司	7,500.00	3.55%
6	山东天业房地产开发集团有限公司	10,000.00	4.74%
7	陶灵萍	10,000.00	4.74%
8	江苏云杉资本管理有限公司	10,000.00	4.74%
9	天津融智德投资有限公司	5,000.00	2.37%
10	上海九瑞投资管理中心（有限合伙）	8,000.00	3.79%
11	赣州高裕股权投资合伙企业（有限合伙）	7,500.00	3.55%
12	宁波海天股份有限公司	6,000.00	2.84%
13	张友全	6,000.00	2.84%
14	阿拉山口丰圣股权投资有限合伙企业	5,000.00	2.37%
15	陈美箬	5,000.00	2.37%
16	陈士斌	5,000.00	2.37%
17	宁波梅山保税港区世发股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.37%
18	厦门聚利汇投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.37%
19	李杨	5,000.00	2.37%
20	山西振东健康产业集团有限公司	5,000.00	2.37%
21	朱华	2,500.00	1.18%
22	刘祥	2,500.00	1.18%
23	宁波梅山保税港区华丰达致真股权投资管理中心（有限合伙）	5,000.00	2.37%
24	深圳市智信利达投资有限公司	5,000.00	2.37%
25	万里雪	5,000.00	2.37%
26	王来喜	5,000.00	2.37%
27	吴学群	5,000.00	2.37%
28	张维仰	5,000.00	2.37%
29	赵海玮	5,000.00	2.37%
30	李福南	5,000.00	2.37%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
31	郑安政	2,500.00	1.18%
合计		211,000.00	100.00%

4、2018年9月，第三次增资、第二次转让

2018年9月10日，经全体合伙人同意，合伙企业的募集资金从21.1亿元人民币扩募至22.05亿元人民币，新增出资额由新入伙的有限合伙人郭建认缴5,000万元，西藏超凯投资有限公司认缴4,500万元。此外，原合伙人李杨将将份额全部转让给上海富泓企业管理合伙企业（有限合伙）。变更完毕后，君度尚左的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	西藏君度投资有限公司	2,500.00	1.13%
2	西藏丹红投资咨询有限公司	21,000.00	9.52%
3	贾志宏	25,000.00	11.34%
4	洪杰	10,000.00	4.54%
5	开山控股集团股份有限公司	7,500.00	3.40%
6	山东天业房地产开发集团有限公司	10,000.00	4.54%
7	陶灵萍	10,000.00	4.54%
8	江苏云杉资本管理有限公司	10,000.00	4.54%
9	天津融智德投资有限公司	5,000.00	2.27%
10	上海九瑞投资管理中心（有限合伙）	8,000.00	3.63%
11	赣州高裕股权投资合伙企业（有限合伙）	7,500.00	3.40%
12	宁波海天股份有限公司	6,000.00	2.72%
13	张友全	6,000.00	2.72%
14	阿拉山口丰圣股权投资有限合伙企业	5,000.00	2.27%
15	陈美箬	5,000.00	2.27%
16	陈士斌	5,000.00	2.27%
17	宁波梅山保税港区世发股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.27%
18	厦门聚利汇投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.27%
19	李杨	5,000.00	2.27%
20	山西振东健康产业集团有限公司	5,000.00	2.27%
21	朱华	2,500.00	1.13%
22	刘祥	2,500.00	1.13%
23	宁波梅山保税港区华丰达致真股权投资管理中心（有限合伙）	5,000.00	2.27%
24	深圳市智信利达投资有限公司	5,000.00	2.27%
25	万里雪	5,000.00	2.27%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
26	王来喜	5,000.00	2.27%
27	吴学群	5,000.00	2.27%
28	张维仰	5,000.00	2.27%
29	赵海玮	5,000.00	2.27%
30	郭建	5,000.00	2.27%
31	李福南	5,000.00	2.27%
32	郑安政	2,500.00	1.13%
33	西藏超凯投资有限公司	4,500.00	2.04%
合计		220,500.00	100.00%

5、第三次转让、退伙

2020年4月15日，全体合伙人一致同意贾志宏的出资额从25,000万元减少至5,000万元，并将贾志宏5,000万元的合伙份额转让给谢坤成，同意开山控股将2,500万元的合伙份额、赣州高裕股权将3,750万元的合伙份额、山东天业将7,500万元的合伙份额、赵海玮将900万元的合伙份额、朱华将350万元的合伙份额转让给西证创新投资有限公司，同意赵海玮将1,600万元的合伙份额转让给广州黄埔创赢股权投资合伙企业（有限合伙），山东天业将2,500万元的合伙份额转让给山东中留贸易有限公司。转让完成后，山东天业、贾志宏退出合伙企业。变更完毕后，君度尚左的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	西藏君度投资有限公司	2,500.00	1.25%
2	谢坤成	5,000.00	2.49%
3	西藏丹红投资咨询有限公司	21,000.00	10.47%
4	洪杰	10,000.00	4.99%
5	陶灵萍	10,000.00	4.99%
6	江苏云杉资本管理有限公司	10,000.00	4.99%
7	山东中留贸易有限公司	2,500.00	1.25%
8	上海九瑞投资管理中心（有限合伙）	8,000.00	3.99%
9	开山控股集团股份有限公司	5,000.00	2.49%
10	赣州高裕股权投资合伙企业（有限合伙）	3,750.00	1.87%
11	宁波海天股份有限公司	6,000.00	2.99%
12	张友全	6,000.00	2.99%
13	阿拉山口丰圣股权投资有限合伙企业	5,000.00	2.49%
14	陈美箬	5,000.00	2.49%
15	陈士斌	5,000.00	2.49%
16	郭建	5,000.00	2.49%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
17	宁波梅山保税港区华丰达致真股权投资管理中心（有限合伙）	5,000.00	2.49%
18	厦门聚利汇投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.49%
19	李福南	5,000.00	2.49%
20	上海富泓企业管理合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.49%
21	山西振东健康产业集团有限公司	5,000.00	2.49%
22	天津融智德投资有限公司	5,000.00	2.49%
23	深圳市智信利达投资有限公司	5,000.00	2.49%
24	万里雪	5,000.00	2.49%
25	王来喜	5,000.00	2.49%
26	吴学群	5,000.00	2.49%
27	张维仰	5,000.00	2.49%
28	赵海玮	2,500.00	1.25%
29	西藏超凯投资有限公司	2,500.00	1.25%
30	朱华	2,150.00	1.07%
31	刘祥	2,500.00	1.25%
32	郑安政	2,500.00	1.25%
33	北京中创碳投科技有限公司	2,000.00	1.00%
34	吴开贤	2,500.00	1.25%
35	高毅	1,500.00	0.75%
36	晋江舒华投资发展有限公司	1,000.00	0.50%
37	西证创新投资有限公司	15,000.00	7.48%
38	广州黄埔创赢股权投资合伙企业（有限合伙）	1,600.00	0.80%
合计		200,500.00	100.00%

6、2020 年 12 月，第四次转让

2020 年 12 月 25 日，全体合伙人一致同意厦门聚利汇投资合伙企业（有限合伙）将 2,800 万元的合伙份额转让给韩毅、将 200 万元的合伙份额转让给陈晗、将 2,000 万元的合伙份额转让给福建珠渊投资有限公司、上海九瑞投资管理中心（有限合伙）将 8,000 万元的合伙份额转让给珠海九瑞投资管理中心（有限合伙）、深圳市智信利达投资有限公司将 5,000 万元的合伙份额转让给薛永群，西藏超凯投资有限公司将 1,600 万元的合伙份额转让给张海林。变更完毕后，君度尚左的出资结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	西藏君度投资有限公司	2,500.00	1.25%
2	谢坤成	5,000.00	2.49%
3	西藏丹红投资咨询有限公司	21,000.00	10.47%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
4	洪杰	10,000.00	4.99%
5	陶灵萍	10,000.00	4.99%
6	江苏云杉资本管理有限公司	10,000.00	4.99%
7	山东中留贸易有限公司	2,500.00	1.25%
8	珠海九瑞投资管理中心（有限合伙）	8,000.00	3.99%
9	开山控股集团股份有限公司	5,000.00	2.49%
10	赣州高裕股权投资合伙企业（有限合伙）	3,750.00	1.87%
11	宁波海天股份有限公司	6,000.00	2.99%
12	张友全	6,000.00	2.99%
13	阿拉山口丰圣股权投资有限合伙企业	5,000.00	2.49%
14	陈美箬	5,000.00	2.49%
15	陈士斌	5,000.00	2.49%
16	郭建	5,000.00	2.49%
17	宁波梅山保税港区世发股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.49%
18	韩毅	2,800.00	1.40%
19	陈晗	200.00	0.10%
20	福建珠渊投资有限格式	2,000.00	1.00%
21	李福南	5,000.00	2.49%
22	上海富泓企业管理合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.49%
23	山西振东健康产业集团有限公司	5,000.00	2.49%
24	天津融智德投资有限公司	5,000.00	2.49%
25	薛永群	5,000.00	2.49%
26	万里雪	5,000.00	2.49%
27	王来喜	5,000.00	2.49%
28	吴学群	5,000.00	2.49%
29	张维仰	5,000.00	2.49%
30	赵海玮	2,500.00	1.25%
31	张海林	2,500.00	1.25%
32	朱华	2,150.00	1.07%
33	刘祥	2,500.00	1.25%
34	郑安政	2,500.00	1.25%
335	北京中创碳投科技有限公司	2,000.00	1.00%
36	吴开贤	2,500.00	1.25%
37	高毅	1,500.00	0.75%
38	晋江舒华投资发展有限公司	1,000.00	0.50%
39	西证创新投资有限公司	15,000.00	7.48%
40	广州黄埔创赢股权投资合伙企业（有限合伙）	1,600.00	0.80%
合计		200,500.00	100.00%

（三）产权控制关系

截至本报告书签署日，君度尚左的股权结构如下图所示：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	西藏君度投资有限公司	2,500.00	1.25%
2	谢坤成	5,000.00	2.49%
3	西藏丹红投资咨询有限公司	21,000.00	10.47%
4	洪杰	10,000.00	4.99%
5	陶灵萍	10,000.00	4.99%
6	江苏云杉资本管理有限公司	10,000.00	4.99%
7	山东中留贸易有限公司	2,500.00	1.25%
8	珠海九瑞投资管理中心（有限合伙）	8,000.00	3.99%
9	开山控股集团股份有限公司	5,000.00	2.49%
10	赣州高裕股权投资合伙企业（有限合伙）	3,750.00	1.87%
11	宁波海天股份有限公司	6,000.00	2.99%
12	张友全	6,000.00	2.99%
13	阿拉山口丰圣股权投资有限合伙企业	5,000.00	2.49%
14	陈美箬	5,000.00	2.49%
15	陈士斌	5,000.00	2.49%
16	郭建	5,000.00	2.49%
17	宁波梅山保税港区世发股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.49%
18	韩毅	2,800.00	1.40%
19	陈晗	200.00	0.10%
20	福建珠渊投资有限格式	2,000.00	1.00%
21	李福南	5,000.00	2.49%
22	上海富泓企业管理合伙企业（有限合伙）	5,000.00	2.49%
23	山西振东健康产业集团有限公司	5,000.00	2.49%
24	天津融智德投资有限公司	5,000.00	2.49%
25	薛永群	5,000.00	2.49%
26	万里雪	5,000.00	2.49%
27	王来喜	5,000.00	2.49%
28	吴学群	5,000.00	2.49%
29	张维仰	5,000.00	2.49%
30	赵海玮	2,500.00	1.25%
31	张海林	2,500.00	1.25%
32	朱华	2,150.00	1.07%
33	刘祥	2,500.00	1.25%
34	郑安政	2,500.00	1.25%
335	北京中创碳投科技有限公司	2,000.00	1.00%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
36	吴开贤	2,500.00	1.25%
37	高毅	1,500.00	0.75%
38	晋江舒华投资发展有限公司	1,000.00	0.50%
39	西证创新投资有限公司	15,000.00	7.48%
40	广州黄埔创赢股权投资合伙企业（有限合伙）	1,600.00	0.80%
合计		200,500.00	100.00%

（四）实际控制人基本情况

君度尚左的执行事务合伙人系西藏君度投资有限公司，其基本情况见本节“四、君度瑞晟”。

（五）最近三年主营业务发展情况

君度尚左系西藏君度投资有限公司管理的投资主体，其主营业务为对外投资。最近三年，君度瑞晟主营业务未发生变动。

（六）最近两年主要财务指标及最近一年简要财务报表

1、最近两年主要财务指标

单位：万元

项目	2019年12月31日/2019年度	2018年12月31日/2018年度
资产总额	207,006.66	203,943.35
负债总额	1,649.85	1,644.22
所有者权益合计	205,356.81	202,299.13
营业收入	-	-
净利润	-3,143.57	3,328.19

注：以上数据已经中财会计师事务所有限公司审计。

2、最近一年简要财务报表

（1）简要资产负债表

单位：万元

项目	2019年12月31日
流动资产	30,146.64
非流动资产	176,860.02
资产总计	207,006.66
流动负债	1,649.85
非流动负债	-

负债总计	1,649.85
所有者权益合计	205,356.81

注：以上数据已经中财会计师事务所有限公司审计。

（2）简要利润表

单位：万元

项目	2019 年度
营业收入	-
营业利润	-3,143.57
利润总额	-3,143.57
净利润	-3,143.57

注：以上数据已经中财会计师事务所有限公司审计。

（3）简要现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-8,687.43
投资活动产生的现金流量净额	2,742.38
筹资活动产生的现金流量净额	550.00
现金及现金等价物净增加额	-5,395.05
期末现金及现金等价物余额	905.80

注：以上数据已经中财会计师事务所有限公司审计。

（七）主要下属企业情况

截至 2020 年 9 月 30 日，除悉地设计外，君度尚左对外投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	主营业务
1	广东九联科技股份有限公司	40,000	3.4027%	研发、生产、销售电气设备、电源设备、元件、输配电及控制设备及进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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	广西森合高新科技股份有限公司	8,239.20	8.3799%	项目投资;投资管理;资产管理;技术开发;技术转让;技术咨询;技术服务;计算机系统服务;销售计算机软件及辅助设备、电子产品、机械设备、仪器仪表;软件开发;计算机系统集成;数据处理。(“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
3	深圳安科高技术股份有限公司	15,800	1.0571%	药用辅料(樟脑)、原料药(樟脑)、中药饮片(冰片)的生产;2-苄醇(冰片)、2-苄酮(樟脑)、苄烯、双戊烯的生产;二甲苯、液碱、冰醋酸、松节油、溶剂油、硫酸、甲醇(剧毒品除外)的批发;化工产品(不含危险化学品及易制毒化学品)、香料及香料油的生产;医药工程的设计与施工;机械设备、仪器仪表及零配件销售;对外贸易。(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)。
4	上海帆声图像科技有限公司	292.45	0.4225%	计算机软、硬件产品、电子产品、移动手持终端产品、自动识别产品、金融终端机具、移动支付设备、手机的设计、研发、生产(生产项目由分支机构经营)、批发、进出口、租赁及相关配套业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品,按国家有关规定办理申请)。
5	大连东霖食品股份有限公司	20,796.96	6.7512%	汽车配件、模具的制造及原材料、生产设备的销售;从事自有房屋的租赁。(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)

6	北京国能电池科技股份有限公司	36,000	7.7057%	从事环保科技、金属材料、冶金化工领域内的技术开发、技术咨询、技术服务, 环保设备、化工机械设备、机电设备(除特种设备)销售, 环保工程, 化工机电设备(除特种设备)安装维修, 矿产品(除国家专控)、金属材料、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)销售, 从事货物进出口及技术进出口业务, 实业投资(除金融、证券等国家专项审批项目)。【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】
7	上海未来伙伴机器人有限公司	5,084.75	5.0000%	传输设备、无线通信设备、移动通讯终端设备、智能多媒体终端设备、智能制造设备、安防监控设备、音视频采集设备、智能网关设备、光通信产品、机电一体化设备、自动化设备、机顶盒、大数据产品、智慧家庭、物联网、人工智能及通信相关领域产品、电源、服务器、微电子产品、软件、系统集成工程、计算机及配套设备、网络终端设备及相关通信信息产品、数据中心机房基础设施及配套产品、储存设备、网络信息安全设备等上述所有相关产品的软件、硬件、系统的开发、集成、生产、销售、技术服务、工程安装、维修、咨询、代理、租赁、运营; 运营互联网内容; 与主营业务相关的技术开发、技术咨询、服务、销售及进出口业务。(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)
8	博为科技有限公司	5,628	10.5396%	采矿技术研发、选矿技术研发; 销售: 化工产品(除危险化学品)、矿产品(除国家专控产品)、仪表仪器、五金交电、建筑材料(除竹木制品及危险化学品)、劳保用品; 自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务, 许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外); 化工产品的生产(危险化学品等涉及前置审批的项目除外)

9	成都倍特药业股份有限公司	41,188.89	3.1646%	提供电子设备、医疗和康复设备及器械、科学仪器设备的研发和技术服务、技术咨询服务;提供电子设备、医疗和康复设备及器械、科学仪器设备的信息服务、软件服务、信息系统服务、系统升级服务、系统维护服务、系统咨询服务、业务管理流程服务(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。开发、生产、经营医疗电子仪器及有关的高技术电子设备、医疗和康复设备及器械、科学仪器设备、信号源、放大器、测量仪器、计算机设备和相关电子产品、计算机信息系统集成(医疗器械仅限于粤食药监械生产许 20010085 号中所列产品);提供设备的维修、维护和销售所生产的产品,并提供售后服务和租赁业务;从事(三类:注射穿刺器械,医用超声仪器及有关设备,医用激光仪器设备;医用高频仪器设备,医用磁共振设备,医用 X 射线设备,医用高能射线设备,临床检验分析仪器,手术室、急救室、诊疗室设备及器具,口腔科材料;二类:医用 X 射线附属设备及部件、软件)产品的批发及其进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。
10	深圳市信濠光电科技股份有限公司	6,000	9.5785%	图像科技、自动化系统领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务,自动化检测设备、实验室设备及配件、计算机、软件及辅助设备、机械配件的销售,从事货物及技术进出口业务。【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】
11	北京赛科希德科技股份有限公司	8,164.80	5.3421%	水产品、农副产品收购、加工、销售;水产品新技术、新成果的研究、推广与应用;罐头、调味品生产、销售;冷藏、冷冻货物仓储;普通货物仓储;自有仓库出租。(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。)

12	宁波隔空智能科技有限公司	756.46	4.5887%	电池技术开发、技术推广、技术咨询(中介除外);系统集成;销售锂电池;货物进出口(国营贸易管理货物除外);租赁机电设备;制造大容量动力锂电池。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
13	深圳市道通智能航空技术有限公司	102,738.99	4.1250%	经营本企业自产产品的出口业务和本企业所属的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外,自动化、电子、计算机技术开发、咨询、转让、服务,销售自身开发的产品、玩具,自有房屋、机械设备租赁,玩具设计。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
14	凌云光技术股份有限公司	10,303.72	16.8095%	通信系统设备及配件的研发、生产、销售、维修;软件开发;信息系统集成;计算机软件及辅助设备、电子产品的销售;信息技术咨询;从事进出口业务。
15	甬矽电子(宁波)股份有限公司	34,766	1.8182%	生产医药产品(凭药品生产许可证核定的范围在有效期内经营)、销售本公司生产的医药产品、日化产品(不含危险化学品);生产马来酸麦角新碱注射液、马来酸麦角新碱(凭药品生产许可证在核定的范围内在有效期内经营);生产盐酸麻黄碱注射液(凭药品类易制毒化学品生产许可文件核定的范围内经营);科技咨询、技术服务;经营本企业自产产品及技术的出口业务;经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务;货物进出口,技术进出口。(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)。
16	上海熙华检测技术服务有限公司	4,040.56	1.8750%	光电产品、触摸屏、玻璃镜片、特种玻璃、指纹识别模组的研发、销售;新型电子元器件、光电子元器件、新型显示器件及其关键件的研发、销售;光电器件、光学组件、系统设备及其它电子产品的研发、销售,并提供相关的系统集成、技术开发和技术咨询服务;国内贸易;货物及技术进出口。

（八）私募基金备案情况

根据《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等法律法规要求，君度尚左基金管理人西藏君度投资有限公司已于 2016 年 10 月 19 日完成私募投资基金管理人备案，登记编号为“P1060014”；君度尚左已于 2017 年 5 月 4 日完成私募投资基金产品备案，基金编号为“SS1322”。

（九）各层合伙人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源、认缴出资是否已足额实缴等信息

序号	出资层级	股东名称	取得权益时间	出资方式	资金来源	是否实缴
1	1	西藏君度投资有限公司	2017. 1. 20	货币	自有资金	是
	1. 1	陈军	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 2	成建民	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 3	喻宾	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 4	周瑞	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 5	程京川	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 6	黄洁馨	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 7	王欢	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 8	柳菁华	2016. 9. 20	货币	自有资金	是
	1. 9	李明霞	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 10	舒博	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 11	袁圣尧	2017. 6. 16	货币	自有资金	是
	1. 12	贾毓琪	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 13	祁家树	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 14	朱道奇	2017. 3. 21	货币	自有资金	是
	1. 15	西藏麒伟企业	2018. 5. 25	货币	自有资金	是

		管理有限公司				
	1.15.1	雷树洋	2016.11.23	货币	自有资金	是
	1.15.2	张砚	2016.11.23	货币	自有资金	是
2	2	西藏丹红企业管理有限公司	2017.1.4	货币	自有资金	是
	2.1	新隆国际有限公司（香港公司）	2008-07-11	-	-	-
3	3	西证创新投资有限公司	2020.5.28	货币	自有资金	是
	3.1	西南证券股份有限公司	2013.4.15	货币	自有资金	是
	3.1.1	重庆市国资委	2015-12-31	货币	自有资金	是
4	4	江苏云杉资本管理有限公司	2018.6.22	货币	自有资金	是
	4.1	江苏交通控股有限公司	2019-06-24	货币	自有资金	是
	4.1.1	江苏省人民政府	1993.3.5	货币	自有资金	是
5	5	珠海九瑞投资管理中心（有限合伙）	2021.1.14	货币	自有资金	是
	5.1	北京九瑞天诚科技有限公司	-	-	-	-
	5.1.1	王巍	2009.5.27	货币	自有资金	是
	5.1.2	王资逸	2020.12.18	货币	自有资金	是
	5.2	西藏九瑞天诚信息科技有限公司	-	-	-	-
	5.2.1	北京九瑞天诚科技有限公司	2018.10.18	-	-	-

6	6	宁波海天股份有限公司	2017. 1. 4	货币	自有资金	是
	6. 1	张剑鸣	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 2	张静章	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 3	胡敏	2014. 3. 11	-	-	-
	6. 4	张建国	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 5	张静来	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 6	张剑锋	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 7	钱耀恩	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 8	陈宁宁	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 9	郭明光	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 10	刘剑波	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 11	陈蔚群	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 12	虞文贤	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 13	贝海波	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 14	水财毅	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 15	胡宝华	2005. 12. 29	-	-	-
	6. 16	宁波市北仑区经济建设投资有限公司	2014. 1. 2	-	-	-
	6. 16. 1	宁波市北仑区国有资产管理中心	2019. 6. 10	-	-	-
6	6. 17	浙江天时沃力投资管理有限公司	-	-	-	-
	6. 17. 1	沃力（香港）有限公司	2017. 10. 10	-	-	-
	6. 18	宁波北仑小港镇资产经营管理公司	2014. 1. 2	-	-	-

	6. 18. 1	小港镇政府工业办公室	1994. 6. 30	-	-	-
7	7	开山控股集团股份有限公司（新三板 开山控股818001）	2017. 1. 4	货币	自有资金	是
	7. 1	实际控制人为曹克坚	2009. 11. 6	-	-	-
8	8	阿拉山口丰圣股权投资有限合伙企业	2017. 1. 4	货币	自有资金	是
	8. 1	阿拉山口丰凯股权投资有限公司	2016. 12. 6	-	-	-
	8. 1. 1	孙兴福	2016. 11. 28	-	-	
	8. 1. 2	郭建明	2016. 11. 28	-	-	
	8. 2	张绍泉	2016. 12. 6	-	-	
	8. 3	韩方	2016. 12. 6	-	-	
9	9	宁波梅山保税港区世发股权投资合伙企业（有限合伙）	2018. 6. 21	货币	自有资金	是
	9. 1	宁波梅山保税港区智容投资管理有限公司	2017. 2. 24	-	-	-
	9. 1. 1	丁思榕	2017. 2. 24	-	-	-
	9. 1. 2	丁斯晴	2017. 2. 24	-	-	-
	9. 2	丁思榕	2017. 2. 24	-	-	-
	9. 3	丁斯晴	2017. 2. 24	-	-	-
10	10	上海富泓企业管理合伙企业（有限合伙）	2018. 10. 10	货币	自有资金	是
	10. 1	李杨	2018. 6. 11	-	-	-
	10. 2	陈能学	2018. 6. 11	-	-	-

11	11	山西振东健康产业集团有限公司	2018. 6. 21	货币	自有资金	是
	11.1	李安平	1993. 11. 22	-	-	-
	11.2	金安详	1993. 11. 22	-	-	-
12	12	陈晗	2020. 11. 3	货币	自有资金	是
13	13	天津融智德投资有限公司	2017. 1. 4	货币	自有资金	是
	13.1	姚文彬	2015. 10. 26	-	-	-
	13.2	姚文哲	2015. 10. 26	-	-	-
14	14	高毅	2020. 4. 1	货币	自有资金	是
15	15	赣州高裕股权投资合伙企业（有限合伙）	2017. 1. 4	货币	自有资金	是
	15.1	嘉兴君重资产管理有限公司	2017. 1. 12	-	-	-
	15.1.1	钟昌震	2016. 5. 31	-	-	-
	15.1.2	陈诚	2017. 9. 28	-	-	-
	15.2	齐璐	2017. 1. 12	-	-	-
	15.3	熊翌旭	2017. 1. 12	-	-	-
	15.4	李响	2017. 1. 12	-	-	-
16	16	福建珠渊投资有限公司	2020. 11. 3	货币	自有资金	是
	16.1	南安市美林街道珠渊村民委员会	2013. 12. 3	-	-	-
	16.2	吴建成	2013. 12. 3	-	-	-
17	17	山东中留贸易有限公司	2020. 5. 28	货币	自有资金	是
	17.1	杨文娟	2017. 6. 19	-	-	-
18	18	北京中创碳投科技有限公司	2020. 4. 1	货币	自有资金	是

	18.1	陈莺喆	2010.7.27	-	-	-
	18.2	唐人虎	2010.7.27	-	-	-
	18.3	郭伟	2010.7.27	-	-	-
	18.4	郑喜鹏	2010.7.27	-	-	-
	18.5	西藏碳润信息科技有限公司	2018.5.22	-	-	-
	18.5.1	朱庆荣	-	-	-	-
	18.5.2	钱国强	-	-	-	-
	18.5.3	杨晋	2020.6.17	-	-	-
	18.5.4	唐进	2017.8.18	-	-	-
	18.5.5	王乐	2020.6.17	-	-	-
	18.5.6	金琳	2017.8.18	-	-	-
	18.5.7	王文强	2017.8.18	-	-	-
	18.5.8	董琳琳	2017.8.18	-	-	-
	18.5.9	李鹏	2017.8.18	-	-	-
	18.5.10	周红明	2017.8.18	-	-	-
	18.5.11	张斌亮	2017.8.18	-	-	-
	18.5.12	周洁婷	2018.3.12	-	-	-
19	19	广州黄埔创赢股权投资合伙企业（有限合伙）	2020.5.28	货币	自有资金	是
	19.1	黄埔投资控股（广州）有限公司	2019.10.24	-	-	-
	19.1.1	广州开发区产业基金投资集团有限公司	2018.6.8	-	-	-
	19.1.1.1	广州开发区管委会	2018.6.8	-	-	-

19.2	广东乡融股权投资基金管理有限公司	2020.1.15	-	-	-
19.2.1	广州乡村振兴控股集团有限公司	-	-	-	-
19.2.1.1	广州市增城区国有资产经营有限公司	-	-	-	-
19.2.1.1.1	广州市增城区国有资产监督管理局	2019.6.27	-	-	-
19.2.1.1.2	广东省财政厅	2021.1.20	-	-	-
19.2.1.2	广州市太阳城集团有限公司	-	-	-	-
19.2.1.2.1	广州太阳城大酒店有限公司	2011.5.27	-	-	-
19.2.1.2.1.1	利航投资有限公司(香港公司)	1993.11.22	-	-	-
19.2.1.3	广州南媒产融投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-
19.2.1.3.1	毛杰	2017.12.4	-	-	-
19.2.1.3.2	黄建强	2020.2.14	-	-	-
19.2.1.3.3	深圳通合投资有限公司	2018.8.14	-	-	-
19.2.1.3.3.1	张大林	2018.5.10	-	-	-
19.2.1.3.3.2	李利玲	2018.5.10	-	-	-
19.2.1.4	广东丰乐集团有限公司	-	-	-	-

19.2.1.4.1	张大林	2011.3.8	-	-	-
19.2.1.4.2	钟伟新	2011.3.8	-	-	-
19.2.1.5	广东合汇集团有限公司	-	-	-	-
19.2.1.5.1	陈国权	2004.12.22	-	-	-
19.2.1.5.2	谢焕娴	2018.2.27	-	-	-
19.2.1.6	广州华立园科技企业孵化器有限公司	-	-	-	-
19.2.1.6.1	广州领美生活服务有限公司	-	-	-	-
19.2.1.6.1.1	张智峰	2018.6.7	-	-	-
19.2.1.6.1.2	张智帆	2018.6.7	-	-	-
19.2.1.6.2	惠州市领美投资有限公司	2018.7.17	-	-	-
19.2.1.6.2.1	张智峰	2007.12.5	-	-	-
19.2.1.6.2.2	张智帆	2007.12.5	-	-	-
19.2.1.7	广州东承集团有限公司	-	-	-	-
19.2.1.7.1	张智东	2001.7.19	-	-	-
19.2.1.7.2	张智承	2001.7.19	-	-	-
19.2.1.8	广州市同利贸易有限公司	-	-	-	-
19.2.1.8.1	蒋政	2018.7.30	-	-	-

	19.2.1.8.2	钟琪	2017.9.30	-	-	-
	19.2.1.9	广州粤和能源有限公司	-	-	-	-
	19.2.1.9.1	袁林春	1993.1.30	-	-	-
	19.2.1.9.2	阮秀荣	1993.1.30	-	-	-
	19.2.1.10	广州金领咨询有限公司	-	-	-	-
	19.2.1.10.1	黄金森	2018.7.12	-	-	-
	19.2.1.10.2	王君	2020.6.10	-	-	-
	19.2.1.11	广东国江控股集团有限公司	-	-	-	-
	19.2.1.11.1	文庆森	2017.8.31	-	-	-
	19.2.1.11.2	林志华	2017.8.31	-	-	-
	19.2.1.11.3	陈亮亮	2017.8.31	-	-	-
	19.2.1.11.4	孙映春	2017.8.31			
	19.2.1.11.5	黄素忠	2017.8.31			
	19.2.1.11.6	刘凯升	2017.8.31	-	-	-
	19.2.1.11.7	杨澍辉	2021.1.5	-	-	-
	19.3	彭灵修	2020.3.18	-	-	-
20	20	晋江舒华投资发展有限公司	2020.4.1	货币	自有资金	是
	20.1	张维建	2012.9.3	-	-	-

	20.2	杨双珠	2012.9.3	-	-	-
21	21	洪杰	2017.1.4	货币	自有资金	是
22	22	陶灵萍	2017.1.4	货币	自有资金	是
23	23	张友全	2018.6.22	货币	自有资金	是
24	24	郭建	2018.10.10	货币	自有资金	是
25	25	王来喜	2017.1.4	货币	自有资金	是
26	26	张维仰	2017.1.4	货币	自有资金	是
27	27	陈士斌	2017.1.4	货币	自有资金	是
28	28	陈美箬	2017.1.4	货币	自有资金	是
29	29	吴学群	2017.1.4	货币	自有资金	是
30	30	万里雪	2017.1.4	货币	自有资金	是
31	31	李福南	2018.6.21	货币	自有资金	是
32	32	谢坤成	2020.5.28	货币	自有资金	是
33	33	薛永群	2021.1.14	货币	自有资金	是
34	34	韩毅	2020.11.3	货币	自有资金	是
35	35	赵海玮	2017.1.4	货币	自有资金	是
36	36	刘祥	2017.1.4	货币	自有资金	是
37	37	郑安政	2018.6.21	货币	自有资金	是
38	38	吴开贤	2020.4.1	货币	自有资金	是
39	39	张海林	2021.1.14	货币	自有资金	是
40	40	朱华	2018.6.21	货币	自有资金	是

十七、其他事项说明

（一）交易对方与上市公司之间的关联关系情况说明

本次交易中，购买资产的交易对方包括上市公司持股 5%以上股东无锡交通集团，属于上市公司关联方；交易完成后（预计在未来 12 个月内），枞繁设计将持有上市公司 10.82%股份，倍盛控股将持有上市公司 5.71%股份，西藏君度投资有限公司控制的君度尚左及君度瑞晟，将合计持有上市公司 7.29%股份，赵晓军控制的悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投将合计持有上市公司 5.03%股份，Wang Nengguang（王能光）、Zhu Linan（朱立南）及 Chen Hao（陈浩）控制的联熙投资及 Magnificent Delight 将合计持有上市公司 5.29%股份，其均构成上市公司关联方。上述交易对方系上市公司关联方。

同时，本次募集配套资金的认购对象为公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻，相关募集配套资金的认购对象属于上市公司关联方。

（二）交易对方之间是否存在关联关系或一致行动关系的说明

本次交易中，交易对方中存在关联关系或一致行动关系的情况如下：

序号	交易对方	关联关系或一致行动关系的说明
1	君度瑞晟、君度尚左	同受基金管理人西藏君度控制
2	联熙投资、Magnificent Delight	同受 Zhu Linan（朱立南）、Chen Hao（陈浩）及 Wang Nengguang（王能光）控制
3	悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投	同受赵晓军控制

除上述情况外，交易对方中不存在其他关联关系或一致行动关系。

（三）交易对方向上市公司推荐董事、监事与高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，无锡交通集团向上市公司推荐夏斌担任公司董事，推荐王慧倩担任监事。除此之外，本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方不存在向上市公司推荐董事、监事和高级管理人员情况。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年受过行政处罚、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

截至本报告书签署日，最近五年内，本次交易对方及其董事、监事、高级管理人员未受过行政处罚（不包括证券市场之外的处罚）、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的情况。

（五）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，最近五年内，本次交易对方及其董事、监事、高级管理人员，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或收到证券交易所纪律处分的情况。

（六）交易对方关于不存在《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》第十三条情形的声明

截至本报告书签署日，本次交易的交易对方已出具承诺函，承诺：

“1、本公司/企业不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形；

2、本公司/企业不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查之情形；

3、最近 36 个月内，本公司/企业不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任之情形；

4、本公司/企业不存在任何依据中国证监会《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》第十三条不得参与本次重组的情形。

本公司/企业确认，如果本公司/企业上述承诺信息存在虚假陈述，本公司/企业愿意承担相应法律责任。”

（七）上述合伙企业各层股东之间的关联关系

上述合伙企业交易对方中，君度瑞晟和君度尚左的执行事务合伙人均为西藏君度投资有限公司，且部分有限合伙人存在同时投资君度瑞晟和君度尚左的情形；悉聚创投、悉嘉创投和悉盈创投的执行事务合伙人均为赵晓军，且部分有限合伙人存在同时投资悉聚创投、悉嘉创投和悉盈创投的情形；除上述情形外，上述各合伙企业交易对方之间不存在其他关联关系。

（八）交易对方穿透核查情况

本次交易对方按照穿透至非专门投资于标的公司的主体、已办理备案的私募基金以及符合按1名股东计算的员工持股平台的原则穿透计算人数，具体情况如下：

序号	交易对方	类型	穿透后出资人数(扣除重复主体)	备注
1	杳繁设计	有限责任公司	2	专门投资标的公司，穿透后为单增亮和赵晓军
2	无锡交通集团	有限责任公司	1	非专门投资标的公司
3	倍盛控股	私人有限公司	2	专门投资标的公司[注1]
4	君度瑞晟	有限合伙企业	1	已备案私募基金
5	联熙投资	私人有限公司	4	专门投资标的公司[注2]
6	熙和祥瑞	有限合伙企业	1	已备案私募基金
7	Magnificent Delight	私人有限公司	2	专门投资标的公司，第1层2家股东均有其他对外投资
8	Splendid Delight	私人有限公司	1	专门投资标的公司，穿透后为Xiao Yang
9	高瞻公司	私人有限公司	1	专门投资标的公司，第1层股东为一只中法基金
10	悉和企业	私人有限公司	1	专门投资标的公司，穿透后为张泰一
11	悉聚创投	有限合伙企业	1	员工持股平台
12	嘉胜行投资	有限合伙企业	2	专门投资标的公司，穿透后为李宝库夫妇
13	悉嘉创投	有限合伙企业	1	员工持股平台

14	悉盈创投	有限合伙企业	1	员工持股平台
15	Cheng Yu Investment	有限公司	1	非专门投资标的公司
16	君度尚左	有限合伙企业	1	已备案私募基金
合计		-	23	-

注 1：倍盛控股穿透至非专门投资于标的公司主体的股权结构如下：

公司名称	一级股东/合伙人	二级股东/合伙人	三级股东/合伙人	四级股东/合伙人
倍盛控股	Joint Fund VI, L.P. (100%)	GP: Joint Fund VI GP Limited	Able City Investment Limited	郑俊德
		Beijing Equity Investment Development Fund (Cayman) L.P.	-	-

注 2：联熙投资穿透至非专门投资于标的公司主体的股权结构如下：

公司名称	一级股东/合伙人	二级股东/合伙人	三级股东/合伙人	四级股东/合伙人
联熙投资	LC Continued Fund IV, L.P.	-	-	-
	LC Joint Fund IV, L.P.	LC Joint Fund IV GP Limited	LC Joint Fund IV Limited	LC Fund IV GP Limited
		Silverpoint Investments Limited	-	
		Zhang Mingxin	-	

本次交易对方穿透后人数合计 23 人，不存在上市公司发行股份购买资产的发行对象数量超过 200 人，或发行对象为股东人数超过 200 人的情形，符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的相关规定。

第四节 交易标的基本情况

一、基本情况

名称	上海悉地工程设计顾问股份有限公司
企业性质	股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）
住所	上海市杨浦区黄兴路 2005 弄 2 号 403-17 室
主要办公地点	上海市杨浦区国权北路 1688 弄 78 号湾谷科技园
法定代表人	史佩杰
注册资本	43,200 万元人民币
设立日期	2010 年 12 月 28 日
营业期限	2010 年 12 月 28 日至不约定期限
统一社会信用代码	91310000566588659X
经营范围	工程技术服务咨询、建筑方案咨询、环境工程咨询、环保工程咨询、节能技术开发及咨询、投资咨询（以上咨询不得从事经纪）。【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、历史沿革

（一）股份公司设立前，悉地设计的主要历史沿革

1、2010 年 12 月，上海曦迪设立

2010 年 12 月 22 日，上海市工商局出具《企业名称预先核准通知书》（沪工商注名预核字第 01201012220269 号），同意预先核准企业名称“上海曦迪工程设计顾问有限公司”。

2010 年 12 月 22 日，中建国际发展、赵晓军和单增亮一致通过并签署《上海曦迪工程设计顾问有限公司章程》。

2010 年 12 月 27 日，上海信业会计师事务所出具《验资报告》（沪信业验字[2010]第 503 号），经审验，截至 2010 年 12 月 27 日，上海曦迪已收到全体股东首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 2,000.00 万元，出资方式均为货币。

2010 年 12 月 28 日，上海曦迪取得上海市工商局杨浦分局核发的《企业法人营业执照》。

上海曦迪设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
中建国际发展	2,160.00	720.00	36.00%
赵晓军	1,920.00	640.00	32.00%
单增亮	1,920.00	640.00	32.00%
合计	6,000.00	2,000.00	100.00%

2、2011年8月，实收资本变更

2011年6月15日，上海曦迪召开股东会，审议通过各股东第二期出资的出资方式由货币改为股权，并确认了相应股权对应的出资金额，其中，中建国际发展以其持有的深圳设计顾问36.00%股权出资，赵晓军和单增亮以其分别持有的深圳设计顾问各32.00%的股权出资。上述股权经北京六合正旭资产评估有限责任公司评估，并于2010年12月31日出具了《资产评估报告》（六合正旭评报字[2010]第376号），评估基准日为2010年11月30日，相关股权评估价值如下：

股东名称	用以出资的深圳设计 顾问股权比例	评估价值 (万元)	对应出资金额 (万元)
中建国际发展	36.00%	3,000.8448	1,440.00
赵晓军	32.00%	2,667.4176	1,280.00
单增亮	32.00%	2,667.4176	1,280.00
合计	100.00%	8,335.6800	4,000.00

2011年7月21日，上海东洲政信会计师事务所出具《验资报告》（沪东洲政信会所验字[2011]第214号），经审验，截至2011年7月7日止，上海曦迪已收到赵晓军、单增亮和中建国际发展缴纳的第二期出资4,000.00万元。其中，单增亮以其持有的深圳设计顾问32.00%股权出资1,280.00万元，赵晓军以其持有的深圳设计顾问32.00%股权出资1,280.00万元，中建国际发展以其持有的深圳设计顾问36.00%股权出资1,440.00万元。

2011年8月12日，上海曦迪就上述实收资本变更事宜办理了工商变更登记，并取得上海市工商局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

本次实收资本变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
中建国际发展	2,160.00	2,160.00	36.00%
赵晓军	1,920.00	1,920.00	32.00%
单增亮	1,920.00	1,920.00	32.00%
合计	6,000.00	6,000.00	100.00%

3、2011 年 12 月，第一次股权转让

2011 年 11 月 23 日，赵晓军与杣晟投资、单增亮与简一投资（即杣繁设计前身）分别签署《股权转让协议》，约定赵晓军将其持有的上海曦迪 32%股权作价 1920 万元转让给杣晟投资，单增亮将其持有的上海曦迪 32%股权作价 1920 万元转让给简一投资。同日，上海曦迪股东会通过决议，同意上述股权转让。

2011 年 12 月 9 日，上海曦迪就上述股权转让事项办理了工商变更登记，并取得上海市工商局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，上海曦迪股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
中建国际发展	2,160.00	36.00%
简一投资	1,920.00	32.00%
杣晟投资	1,920.00	32.00%
合计	6,000.00	100.00%

4、2012 年 3 月，第一次增资

2011 年 10 月 12 日，中国建筑股份有限公司出具《关于同意实施中建（深圳）设计顾问有限公司引入战略投资者增资扩股方案的批复》（中建股企字[2011]361 号），确认经北京六合正旭资产评估有限责任公司评估，以 2010 年 11 月 30 日为评估基准日的深圳设计顾问 100%股权所对应的净资产为 8,335.68 万元；同意深圳设计顾问引入北京联想投资顾问有限公司或其关联企业作为战略投资者以 2.4 亿元人民币或等值美元对深圳设计顾问的母公司——上海曦迪增资扩股，同意将上海曦迪注册资本从 6,000.00 万元增至 7,500.00 万元；增资完成后，北京联想投资顾问有限公司或其关联企业持股 20.00%。

2011 年 12 月 19 日，联熙投资与中建国际发展、简一投资、杣晟投资、上海曦迪签署《增资并购协议》。

2012年2月22日，上海曦迪股东会通过决议，同意联熙投资进行增资，上海曦迪注册资本由6,000.00万元变更为7,500.00万元，增加1,500.00万元，增加部分由联熙投资以2.4亿元认购，溢价部分作为资本公积。

2012年3月26日，上海市杨浦区人民政府出具《上海市杨浦区人民政府关于同意港资以购买股权方式增资并购上海曦迪工程设计顾问有限公司的批复》（杨府经[2012]30号），同意上述增资方案。2012年3月28日，上海曦迪取得上海市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪杨合资字[2012]0965号）。

2012年4月18日，上海中贞会计师事务所出具《验资报告》（沪中贞（2012）第04059号），经审验，截至2012年4月13日为止，上海曦迪已收到股东联熙投资缴纳的出资款3,811.00万美元，按汇款日汇率折合为人民币24,007.3945万元，其中等值人民币1,500.00万元的美元作为增加的注册资本，溢价部分计入资本公积。

2012年5月16日，上海曦迪就上述增资事宜办理了工商变更登记，并取得上海市工商局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资后，上海曦迪的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
中建国际发展	2,160.00	28.80%
简一投资	1,920.00	25.60%
枞晟投资	1,920.00	25.60%
联熙投资	1,500.00	20.00%
合计	7,500.00	100.00%

5、2012年5月，变更公司名称

2012年4月17日，上海曦迪第一届董事会第二次会议通过决议，同意上海曦迪更名为“上海悉地工程设计顾问有限公司”。

2012年5月16日，上海市工商局出具《企业名称变更预先核准通知书》（沪工商注名预核字第02201205160016号），同意上海曦迪申请变更的企业名称预先核准为“上海悉地工程设计顾问有限公司”。

2012年5月17日，上海曦迪就更名事宜办理了工商变更登记，并取得上海

市工商局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

6、2014年11月，第二次股权转让

2014年9月29日，曦地集团¹与倍盛控股签署《股权转让协议》，曦地集团将其持有的悉地有限18.80%股权转让给倍盛控股，转让价款为2.256亿元。

2014年10月20日，悉地有限召开董事会，同意上述股权转让。

2014年11月17日，上海市杨浦区商务委员会出具《关于同意上海悉地工程设计顾问有限公司转让股权的批复》（杨商外资[2014]112号），同意上述股权转让事项。2014年11月18日，悉地有限取得上海市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪杨合资字[2012]0965号）。

2014年11月25日，悉地有限就上述股权转让事项办理了工商变更登记，领取了上海市工商行政管理局换发的《营业执照》。

本次股权转让完成后，悉地有限的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
简一投资	1,920.00	25.60%
枞晟投资	1,920.00	25.60%
联熙投资	1,500.00	20.00%
倍盛控股	1,410.00	18.80%
曦地集团	750.00	10.00%
合计	7,500.00	100.00%

7、2015年2月，第三次股权转让

2014年12月25日，曦地集团与悉和企业签署《股权转让协议》，曦地集团将其持有的悉地有限1.2588%股权转让给悉和企业，转让价款为人民币1,510.56万元。同日，曦地集团与悉嘉创投、悉聚创投、悉盈创投签署《股权转让协议》，曦地集团将其持有的悉地有限8.7412%股权转让给悉嘉创投、悉聚创投及悉盈创投。其中悉嘉创投以3,465.60万元受让悉地有限2.888%股权，悉聚创投以3,751.92

¹ 2014年1月7日，中建国际发展更名为曦地集团。

万元受让悉地有限 3.1266% 股权，悉盈创投以 3,271.92 万元受让悉地有限 2.7266% 股权。

2015 年 1 月 23 日，悉地有限召开董事会，同意上述股权转让。

2015 年 2 月 6 日，上海市杨浦区商务委员会出具《关于同意上海悉地工程设计顾问有限公司转让股权的批复》（杨商外资[2015]13 号），同意上述股权转让。2015 年 2 月 9 日，悉地有限取得了上海市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪杨合资字[2012]0965 号）。

2015 年 2 月 12 日，悉地有限就上述股权转让办理了工商变更登记，领取了上海市工商局换发的《营业执照》。

本次股权转让后，悉地有限的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
简一投资	1,920.000	25.6000%
枞晟投资	1,920.000	25.6000%
联熙投资	1,500.000	20.0000%
倍盛控股	1,410.000	18.800%
悉聚创投	234.495	3.1266%
悉嘉创投	216.600	2.8880%
悉盈创投	204.495	2.7266%
悉和企业	94.410	1.2588%
合计	7,500.000	100.0000%

（二）股份公司设立后，悉地设计的主要历史沿革

1、2015 年 6 月，整体变更

2015 年 4 月 21 日，上海市工商局出具《企业名称变更预先核准通知书》（沪工商注名预核字第 02201504210036 号），同意悉地有限申请变更的企业名称预先核准为“上海悉地工程设计顾问股份有限公司”。

2015 年 5 月 21 日，悉地有限召开董事会，根据《审计报告》（普华永道中天审字[2015]第 24692 号），截至 2014 年 12 月 31 日，悉地有限净资产

447,623,201.85 元，按 1:0.8936 的比例折合 40,000.00 万股，每股面值为人民币 1 元，将公司整体变更为股份公司；其中，股份公司注册资本 40,000.00 万元，股本溢价 47,623,201.85 元计入资本公积。

2015 年 5 月 21 日，全体发起人签署了《上海悉地工程设计顾问股份有限公司发起人协议》，同意采取有限公司依法整体变更方式设立股份公司，股本总额为 40,000.00 万股。

2015 年 6 月 5 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海悉地工程设计顾问有限公司改制为外商投资股份有限公司的批复》（沪商外资批[2015]2076 号），同意上述整体变更事项。2015 年 6 月 12 日，上海市人民政府核发了《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资沪股份字[2012]0965 号）。

2015 年 9 月 29 日，根据《验资报告》（普华永道中天验字[2015]第 1095 号），截至 2015 年 7 月 31 日，悉地股份已收到发起人以净资产缴纳的注册资本 40,000 万元，占申请登记注册资本总额的 100%。

2015 年 6 月 18 日，悉地有限就改制事项办理了工商变更登记，并领取了上海市工商局换发的《营业执照》。

本次整体变更后，悉地股份的股权结构如下：

股东名称	持股数（万股）	持股比例
简一投资	10,240.00	25.6000%
枞晟投资	10,240.00	25.6000%
联熙投资	8,000.00	20.0000%
倍盛控股	7,520.00	18.800%
悉聚创投	1,250.64	3.1266%
悉嘉创投	1,155.20	2.8880%
悉盈创投	1,090.64	2.7266%
悉和企业	503.52	1.2588%
合计	40,000.00	100.0000%

2、2015 年 8 月，第二次增资

2015年7月9日，公司召开2015年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司引进股东并增加注册资本的议案》，同意公司增资扩股发行3,200.00万股，引入高瞻公司、嘉胜行投资、和源创投、朱雀股权投资、朱雀丙申5家投资者，增资总额共计40,000.00万元，其中3,200.00万元计入注册资本，其余计入资本公积。同日，公司与上述5家投资者签订了投资协议。

2015年7月14日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海悉地工程设计顾问股份有限公司增资及新增投资方的批复》（沪商外资批[2015]2515号），同意上述增资事项。2015年7月22日，公司取得上海市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪股份字[2012]0965号）。

2015年9月30日，根据《验资报告》（普华永道中天验字[2015]第1097号），截至2015年8月25日，悉地股份已收到高瞻公司、嘉胜行投资、和源创投、朱雀股权投资及朱雀丙申缴纳的新增出资合计人民币40,000.00万元，其中3,200.00万元计入注册资本，其余计入资本公积。

2015年8月28日，悉地股份就上述增资事项办理了工商变更登记，并领取了上海市工商局换发的《营业执照》。

本次增资后，悉地股份股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例
简一投资	10,240.00	23.7037%
枞晟投资	10,240.00	23.7037%
联熙投资	8,000.00	18.5185%
倍盛控股	7,520.00	17.4074%
高瞻公司	1,600.00	3.7037%
悉聚创投	1,250.64	2.8950%
悉嘉创投	1,155.20	2.6741%
悉盈创投	1,090.64	2.5246%
嘉胜行投资	960.00	2.2222%
悉和企业	503.52	1.1655%
和源创投	240.00	0.5556%

股东名称	持股数量（万股）	持股比例
朱雀股权投资	240.00	0.5556%
朱雀丙申	160.00	0.3704%
合计	43,200.00	100.0000%

3、2019年1月，第四次股权转让

2018年11月9日，和源创投与杭州嘉胜行签署《股权转让协议》，约定和源创投将其持有的悉地股份0.5556%股份转让给杭州嘉胜行，转让价款为3,537万元。

2018年12月1日，悉地股份召开2018年第四次临时股东大会，同意上述股权转让事项。

2019年1月10日，上海市杨浦区商务委出具《外商投资企业变更备案回执》，悉地股份就上述股权转让办理完成变更备案。

针对本次股权转让，股权出让方和源创投的合伙人系嘉胜行实控人控制的企业员工，为实现和源创投合伙人的投资利益，嘉胜行同意按投资成本并计一定利息的价格受让和源创投的股份。

本次股权转让后，悉地股份的股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例
简一投资	10,240.00	23.7037%
枞晟投资	10,240.00	23.7037%
联熙投资	8,000.00	18.5185%
倍盛控股	7,520.00	17.4074%
高瞻公司	1,600.00	3.7037%
悉聚创投	1,250.64	2.8950%
悉嘉创投	1,155.20	2.6741%
悉盈创投	1,090.64	2.5246%
嘉胜行投资	1,200.00	2.7778%
悉和企业	503.52	1.1655%
朱雀股权投资	240.00	0.5556%
朱雀丙申	160.00	0.3704%

股东名称	持股数量（万股）	持股比例
合计	43,200.00	100.0000%

4、2020年8月，第五次股权转让

（1）股权转让情况

2020年8月31日，朱雀股权投资与杣繁设计签署《股份转让协议》，约定朱雀股权投资将其持有的悉地设计 0.5556%股份转让给杣繁设计，转让价款为 3,975.1693 万元。

2020年8月31日，朱雀丙申与杣繁设计签署《股份转让协议》，约定朱雀丙申将其持有的悉地设计 0.3704%股份转让给杣繁设计，转让价款为 2,589.64 万元。

2020年8月31日，联熙投资与 Cheng Yu Investments 签署《股份转让协议》，约定联熙投资将其持有的悉地设计 1.07%股份转让给 Cheng Yu Investments，转让价款为 2,687.9492 万元。

2020年8月31日，联熙投资与 Splendid Delight 签署《股份转让协议》，约定联熙投资将其持有的悉地设计 5.46%股份转让给 Splendid Delight，转让价款为 13,655.0384 万元。

2020年8月31日，联熙投资与悉和企业签署《股份转让协议》，约定联熙投资将其持有的悉地设计 1.85%股份转让给悉和企业，转让价款为 4,629.6296 万元。

2020年8月31日，倍盛控股与 Magnificent Delight 签署《股份转让协议》，约定倍盛控股将其持有的悉地设计 5.58%股份转让给 Magnificent Delight，转让价款为 13,943.9571 万元。

2020年8月31日，杣晟咨询与无锡交通集团签署《股权转让协议》，杣晟咨询将其持有的悉地设计 12%股份转让给无锡交通集团，转让价款为 3 亿元。

2020年8月31日，杣繁设计、杣晟咨询与君度瑞晟、熙和瑞祥、君度尚左签署《股份转让协议》，杣繁设计将其持有的悉地设计 7.2163%股份转让给君度

瑞晟，转让价款为 18,040.74 万元，枞晟咨询将其持有的悉地设计 3.7037%股份转让给君度瑞晟，转让价款为 9,259.26 万元，枞晟咨询将其持有的悉地设计 7.2%股份转让给熙和瑞祥，转让价款为 18,000.00 万元，枞晟咨询将其持有的悉地设计 0.8%股份转让给君度尚左，转让价款为 2,000.00 万元。

2020 年 8 月 31 日，悉地设计召开 2020 年第二次临时股东大会，同意就上述股权转让事项修改公司章程。

本次股权转让后，悉地设计的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	枞繁设计	7,522.5600	17.4133%
2	无锡交通集团	5,184.0000	12.0000%
3	倍盛控股	5,110.4842	11.8298%
4	君度瑞晟	4,717.4400	10.9200%
5	联熙投资	4,375.9318	10.1295%
6	熙和瑞祥	3,110.4000	7.2000
7	Magnificent Delight	2,409.5158	5.5776
8	Splendid Delight	2,359.5906	5.4620
9	高瞻公司	1,600.0000	3.7037
10	悉和企业	1,303.5200	3.0174
11	悉聚创投	1,250.6400	2.8950
12	嘉胜行投资	1,200.0000	2.7778
13	悉嘉创投	1,155.2000	2.6741
14	悉盈创投	1,090.6400	2.5246
15	Cheng Yu Investment	464.4776	1.0752
16	君度尚左	345.6000	0.8000
	合计	43,200.00	100.0000%

（2）本次股权转让背景

本次股权转让的背景情况如下：

序号	出让方	受让方	交易背景
1	朱雀股权投资、朱雀丙申	枞繁设计	朱雀股权投资、朱雀丙申经与悉地设计实控人协商，由枞繁设计回购其持有的股份

2	联熙投资	Cheng Yu Investments、 Splendid Delight	因联熙投资上层投资人持股结构调整，联熙投资与倍盛控股分配部分股份给投资人或其控制的关联企业作为投资人退出联熙投资的对价
3	倍盛控股	Magnificent Delight	因倍盛控股上层投资人持股结构调整，联熙投资与倍盛控股转让部分股份给投资人作为投资人退出倍盛控股的对价
4	联熙投资	悉和企业	悉和企业实控人张泰一因看好悉地设计所处行业及未来发展，购入悉地设计股份
5	杣繁设计、杣晟咨询	无锡交通集团、君度瑞晟、熙和瑞祥、君度尚左	杣繁设计和杣晟咨询的实际控制人因个人资金需求，转让部分股份。

（3）杣繁设计和杣晟咨询实际控制人股权转让情况说明

杣繁设计和杣晟咨询的实际控制人单增亮本次股权转让行为，主要为解决其个人与李宝库之间的债务问题，相关债务的形成及现状情况如下：

1）债务形成的原因

李宝库与单增亮、赵晓军相关债权债务的形成，主要系单增亮、赵晓军因对外投资向李宝库进行借款而形成的本息。

赵晓军与单增亮确认，上述借款对应的债务本息按照双方约定比例进行承担，即赵晓军承担比例为 47.17%，单增亮承担比例为 52.83%。

2）历次演变

A、债务的形成

根据李宝库与赵晓军、单增亮签订的借款合同，双方相关债权债务形成的时间、本金及利息情况如下：

借款时间	借出方	借入方	借款金额	借款利息
2015 年 9 月 26 日	李宝库	赵晓军	43,000 万元	12.6%（日利率为 12.6%/360）
2016 年 1 月 6 日			20,000 万元	
2016 年 1 月 6 日		单增亮	10,000 万元	

根据和李宝库访谈确认，其出借资金来源均源自其投资、经商积累的自有或自筹资金。

B、债务本息滚存

a、截至 2016 年 12 月 31 日情况

根据双方签订的借款合同及相关借款合同的展期合同，截至 2016 年 12 月 31 日，相关债权债务的情况如下：

单位：万元

资金借入方	借款本金	借款利息	2016 年 12 月 31 日本息
赵晓军	43,000	9,420.95	72,420.95
	20,000		
单增亮	10,000	1,256.50	11,256.50
合计	73,000	10,677.45	83,677.45

注：上述债务中，赵晓军实际承担比例为 47.17%，单增亮实际承担比例为 52.83%

b、截至 2017 年 6 月 30 日

单位：万元

资金借入方	2016 年 12 月 31 日本息	借款利息	2017 年 6 月 30 日本息
赵晓军	72,420.95	4,587.87	77,008.82
单增亮	11,256.50	709.16	11,965.66
合计	83,677.45	5,297.03	88,974.48

注：上述债务中，赵晓军实际承担比例为 47.17%，单增亮实际承担比例为 52.83%

c、截至 2018 年 8 月 31 日

单位：万元

资金借入方	2017 年 6 月 30 日本息	借款利息	2018 年 8 月 31 日本息
赵晓军	77,008.82	11,512.21	88,521.03
单增亮	11,965.66	1,784.08	13,749.74
合计	88,974.48	13,296.29	102,270.77

注：上述债务中，赵晓军实际承担比例为 47.17%，单增亮实际承担比例为 52.83%

2019 年 7 月 22 日，根据单增亮与李宝库签订的《还款协议》，如单增亮在《还款协议》签署的两年零六个月内归还借款本息 60%以上的，则同意免除其 11,620.34 万元的债务（免除金额按照《还款协议》大致一个计息年度之本金计算得出的利息计算确认）。

2018 年 12 月 31 日，根据单增亮与赵晓军签订的框架协议，赵晓军将其对李宝库的前述债务转移给单增亮，本次债务转移后，单增亮与赵晓军之间，赵晓军与李宝库之间，不存在任何债权债务关系。

本次债务重组完成后，单增亮与李宝库的债权债务情况如下：

单位：万元

资金借入方	2018年8月31日本息	免除利息	2018年8月31日本息
单增亮	102,270.77	11,620.34	90,650.43
合计	102,270.77	11,620.34	90,650.43

d、截至2020年12月1日

单位：万元

资金借入方	2018年8月31日本息	利息	偿付金额	2020年12月1日本息
单增亮	90,650.43	25,691.57	75,000.00	41,342.00
合计	90,650.43	25,691.57	75,000.00	41,342.00

2020年11月30日，李宝库收到枞繁设计、枞晟投资向其支付的7.5亿元，用于支付单增亮对其借款。

前述7.5亿元债务清偿完毕后，李宝库同意，剩余的41,342.00万元债务展期至枞繁设计与上市公司业绩补偿承诺期届满且业绩补偿实施完成后归还，相关债务利息自2020年12月1日按照12.6%/年进行计息。

目前，相关各方对上述债务的形成、演变及后续安排不存在任何异议，对悉地设计股权亦不存在权属争议或潜在纠纷。

（三）最近三年增减资及股权转让

悉地设计最近三年股权转让及增资情况如下：

单位：万元

序号	时间	增资和股权转让事项	交易价格	标的公司估值	交易背景
1	2018.12	和源创投将其持有的0.5556%股份转让给杭州嘉胜行	14.74元/股	636,660.00	和源创投的合伙人系嘉胜行实控人控制的企业的员工，为实现和源创投合伙人的投资利益，嘉胜行同意按投资成本并计一定利息的价格受让和源创投的股份。
2	2020.8	朱雀股权投资将其持有的0.5556%股份转让给枞繁设计	16.56元/股	715,530.47	朱雀股权投资经与悉地设计实控人协商，由枞繁设计回购其持有的股份
		朱雀丙申将其持有的0.3704%股份转让给枞繁设计	16.19元/股	699,202.80	朱雀丙申经与悉地设计实控人协商，由枞繁设计回购其持有的股份

	联熙投资将其持有的 1.07%股份转让给 Cheng Yu Investments, 5.46%股份转让给 Splendid Delight, 1.85%股份转让给 悉和企业； 倍盛控股将其持有的 5.58%股份转让给 Magnificent Delight	5.79 元/股	250,000.00	因联熙投资与倍盛控股上层投资人持股结构调整，联熙投资与倍盛控股转让部分股份给投资人作为投资人退出联熙投资与倍盛控股的对价； 悉和企业实控人张泰一因看好悉地设计所处行业及未来发展，购入悉地设计股份
	枏繁设计将其持有的 7.2163%股份转让给君度瑞晟； 枏晟咨询将其持有的 12%股份转让给交通产业集团， 3.7037%股份转让给君度瑞晟， 7.2%股份转让给熙和瑞祥， 0.8%股份转让给君度尚左。			枏繁设计和枏晟咨询的实控人因个人资金需求，转让部分股份。

1、上述股权转让的背景、详细原因、与本次交易的关系

(1) 联熙投资将其持有的 1.07%股份转让给 Cheng Yu Investments, 5.46%股份转让给 Splendid Delight, 倍盛控股将其持有的 5.58%股份转让给 Magnificent Delight, 交易价格 5.79 元/股

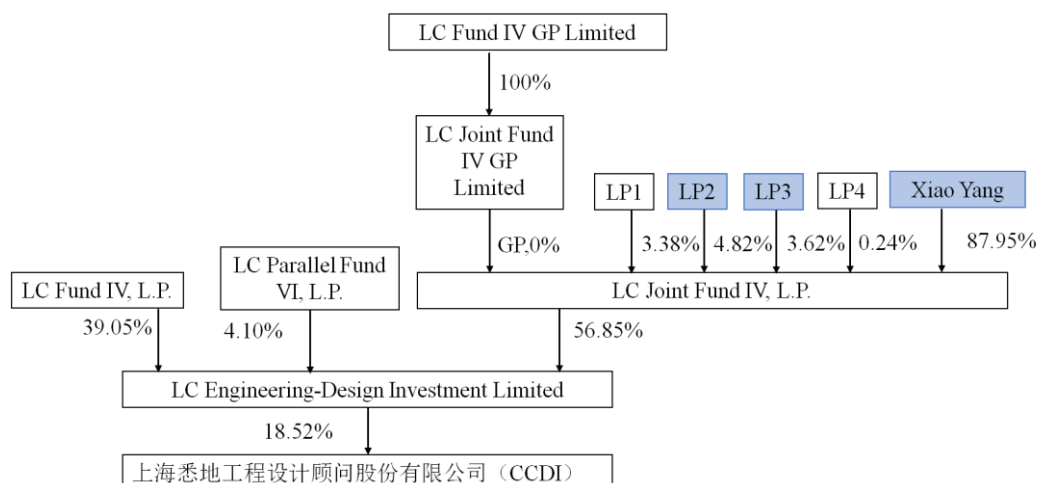
1) 转让背景

因联熙投资与倍盛控股上层投资人持股结构调整，联熙投资与倍盛控股转让部分标的公司股份给投资人作为投资人退出联熙投资与倍盛控股的对价。

2020 年 8 月 31 日，联熙投资与 Cheng Yu Investments 签署《股份转让协议》，约定联熙投资将其持有的悉地设计 1.07%股份转让给 Cheng Yu Investments, 转让价款为 2,687.9492 万元。

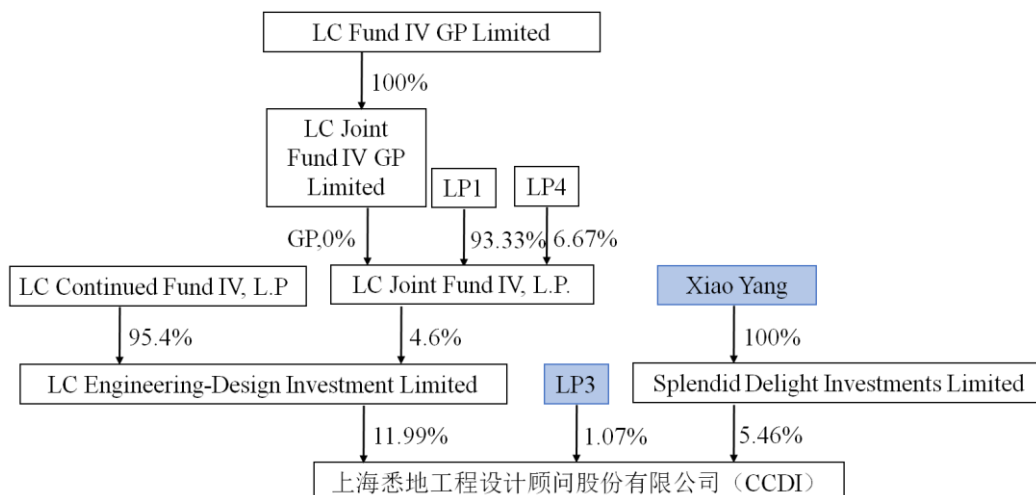
2020 年 8 月 31 日，联熙投资与 Splendid Delight 签署《股份转让协议》，约定联熙投资将其持有的悉地设计 5.46%股份转让给 Splendid Delight, 转让价款为 13,655.0384 万元。

本次股权结构调整之前，联熙投资的股权结构如图：



注：LP1: Zhang Ming Xin; LP2: Yushang Limited; LP3: Chengyu Investment Limited; LP4: Silverpoint Investments Limited

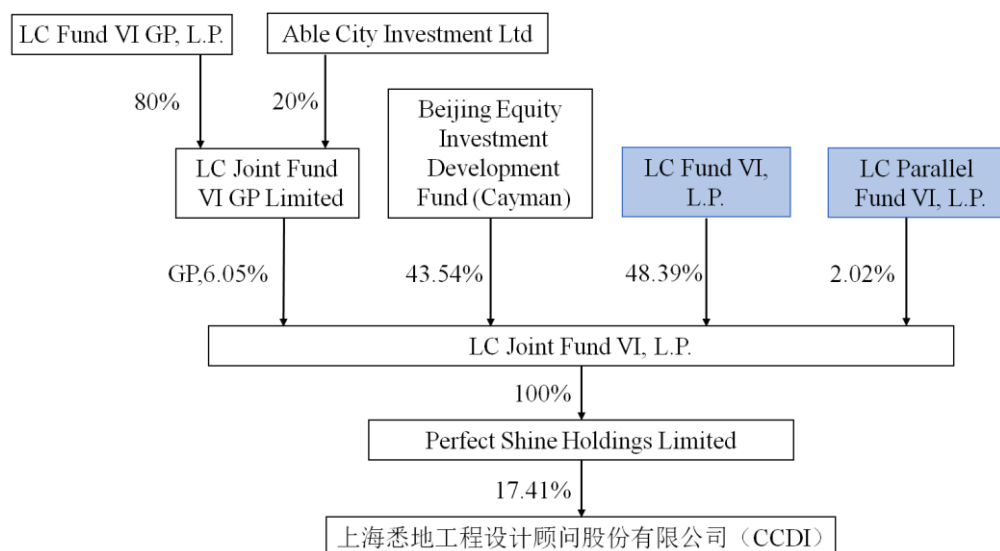
本次股权结构调整之后，联熙投资的股权结构如图：



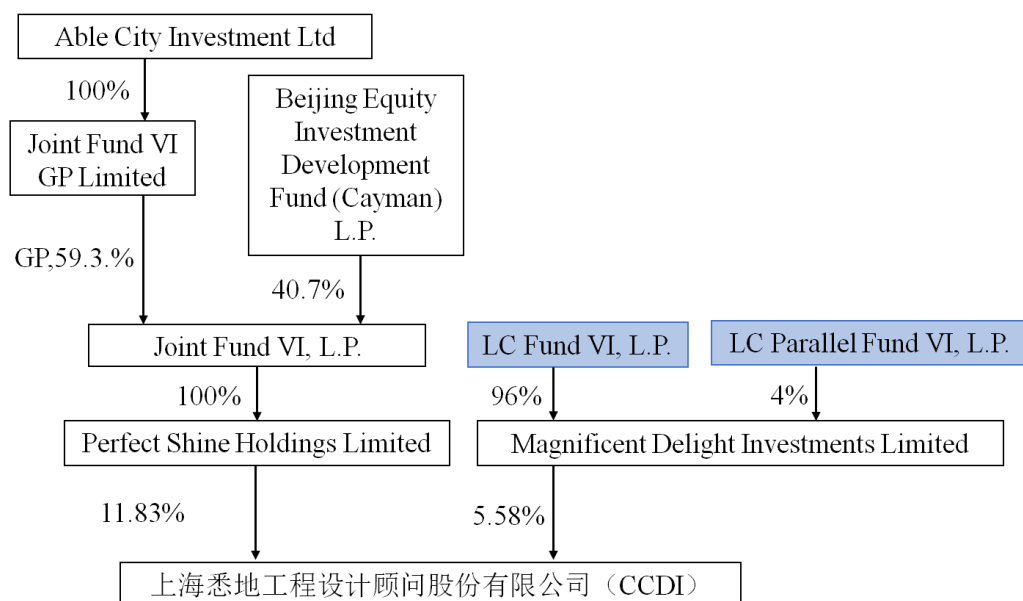
注：LP1: Zhang Ming Xin; LP2: Yushang Limited (并入 LP3); LP3: Chengyu Investment Limited; LP4: Silverpoint Investments Limited;

2020年8月31日，倍盛控股与 Magnificent Delight 签署《股份转让协议》，约定倍盛控股将其持有的悉地设计 5.58% 股份转让给 Magnificent Delight，转让价款为 13,943.9571 万元。

本次股权结构调整之前，倍盛控股的股权结构如图：



本次股权结构调整之后，倍盛控股的股权结构如图：



2) 转让原因

根据联熙投资出具的《确认函》，该次股权调整系联熙投资上层股权架构的调整，即联熙投资的投资者，退出其持有的联熙投资份额以换取联熙投资直接持有的悉地设计股份，相关股权调整真实，联熙投资管理人亦针对该事项出具了相应确认函。

根据倍盛控股出具的《确认函》，该次股权调整系倍盛控股上层股权架构的调整，即倍盛控股的投资者，退出其持有的倍盛控股份额以换取倍盛控股直

接持有的悉地设计股份，相关股权调整真实，倍盛控股管理人亦针对该事项出具了相应确认函。

3) 与本次交易的关系

本次新增股东与上市公司实际控制人不存在关联关系，与标的公司及关联方之间不存在业务往来及其他交易。

4) 本次转让不存在低价突击入股标的公司的情形

本次股权转让不涉及现金对价，系联熙投资、倍盛控股的投资人按照其持有联熙投资、倍盛控股的份额换取联熙投资、倍盛控股持有的悉地设计股份，该次定价的估值为 25 亿元。

本次转让价格系基于平等互利原则，并参考评估机构出具的评估报告，经友好协商决定，具有商业合理性，不以本次交易实施为前提或先决条件，不存在低价突击入股标的公司的情形，也不是为规避重组上市所作特殊安排。

(2) 杻繁设计将其持有的 7.22%股份转让给君度瑞晟，交易价格 5.79 元/股；杻晟咨询将其持有的 12%股份转让给交通产业集团，3.7%股份转让给君度瑞晟，7.2%股份转让给熙和瑞祥，0.8%股份转让给君度尚左，交易价格 5.79 元/股

1) 转让背景

2020 年 8 月 31 日，杻晟咨询与交通产业集团签署《股权转让协议》，杻晟咨询将其持有的悉地设计 12%股份转让给交通产业集团，转让价款为 3 亿元。

2020 年 8 月 31 日，杻繁设计、杻晟咨询与君度瑞晟、熙和瑞祥、君度尚左签署《股份转让协议》，杻繁设计将其持有的悉地设计 7.2163%股份转让给君度瑞晟，转让价款为 180,407,407 元，杻晟咨询将其持有的悉地设计 3.7037%股份转让给杻繁设计，转让价款为 92,592,593 元，杻晟咨询将其持有的悉地设计 7.2%股份转让给熙和瑞祥，转让价款为 1.8 亿元，杻晟咨询将其持有的悉地设计 0.8%股份转让给君度尚左，转让价款为 20,000,000 元。截至目前，相关股权转让协议已签署完成，相关款项已完成支付，股份亦已完成过户。

2) 转让原因

枞繁设计和枞晟咨询的实际控制人单增亮为解决个人债务问题，向交通产业集团等新增股东转让部分股份。新增股东看好标的公司未来发展前景。

3) 与本次交易的关系

本次新增股东与上市公司实际控制人不存在关联关系，与标的公司及关联方之间不存在业务往来及其他交易。

4) 本次转让不存在低价突击入股标的公司的情形

本次转让价格系基于平等互利原则，并参考评估机构出具的评估报告，经友好协商决定，具有商业合理性，不以本次交易实施为前提或先决条件，不存在低价突击入股标的公司的情形，也不是为规避重组上市所作特殊安排。

(3) 联熙投资将其持有的 1.85%股份转让给悉和企业，交易价格 5.79 元/股。

1) 转让原因

悉和企业实际控制人张泰一看好悉地设计未来发展前景，经与联熙投资协商，按照本次其他机构购入悉地设计股份价格，自联熙投资购入悉地设计股份。

2) 转让背景

2020 年 8 月 31 日，联熙投资与悉和企业签署《股份转让协议》，约定联熙投资将其持有的悉地设计 1.85%股份转让给悉和企业，转让价款为 4,629.6296 万元。

3) 与本次交易的关系

本次新增股东与上市公司实际控制人不存在关联关系，与标的公司及关联方之间不存在业务往来及其他交易。

4) 本次转让不存在低价突击入股标的公司的情形

本次转让价格系基于平等互利原则，并参考评估机构出具的评估报告，经友好协商决定，具有商业合理性，不以本次交易实施为前提或先决条件，不存在低价突击入股标的公司的情形，也不是为规避重组上市所作特殊安排。

（4）杣繁设计回购朱雀股权投资、朱雀丙申 Pre-IP0 股份

1) 本次回购股份的原因

2019 年，因悉地设计 IPO 未成功，朱雀股权投资、朱雀丙申作为其 Pre-IP0 投资者，经与悉地设计实控人协商，由杣繁设计回购其持有的股份。

2) 本次回购股份的定价依据

2019 年 11 月，根据单增亮、杣繁设计、杣晟咨询与朱雀丙申、朱雀股权投资签订的《关于股份回购事宜的协议》约定，由杣繁设计向朱雀丙申、朱雀股权投资支付股份回购款 6,474.09 万元，根据朱雀丙申、朱雀股权投资对标的公司的初始投资价格附加一定的利息经双方协商确定支付金额为 6,564.81 万元，截至本报告出具之日，前述股份回购款均已支付完毕。

3) 涉及回购安排的具体协议

2020 年 8 月 31 日，朱雀股权投资与杣繁设计签署《股份转让协议》，约定朱雀股权投资将其持有的悉地设计 0.5556%股份转让给杣繁设计，转让价款为 3,975.1693 万元。

2020 年 8 月 31 日，朱雀丙申与杣繁设计签署《股份转让协议》，约定朱雀丙申将其持有的悉地设计 0.3704%股份转让给杣繁设计，转让价款为 2,589.64 万元。

截至目前，朱雀股权投资、朱雀丙申与杣繁设计的股权转让事项已完成，相关款项已支付完毕，除上述已披露情况外，本次股权转让不存在其他未履行的回购协议或承诺，不存在潜在纠纷。

4) 杣繁设计以较高价格回购股份后又以较低价格转让股份的原因及商业合理性

本次股权转让的定价依据系基于前次投资的股权回购，后续以 5.79 元/股价格向君度瑞晟等交易对方进行股权转让的定价依据为公司本次估值，两次股权转让定价依据不同，不存在可比性。两次股权转让定价遵循公平、公正、公允的原则，不影响公司的独立性，具有商业合理性。

本次转让价格系基于平等互利原则，并参考评估机构出具的评估报告，经友好协商决定，受让方并非新增股东、不存在低价突击入股标的公司的情形，也不是为规避重组上市所作特殊安排。

2、上述股权转让与本次交易时间间隔较短、标的公司资产及业务不存在明显差异的情况下，前后两次交易作价存在差异的原因及本次交易作价的公允性，相关安排是否损害上市公司及中小投资者利益

朱雀股权投资、朱雀丙申的转让价格系根据前次入股价格，加计一定利息并经双方协商确定，故与本次交易定价存在一定差异。

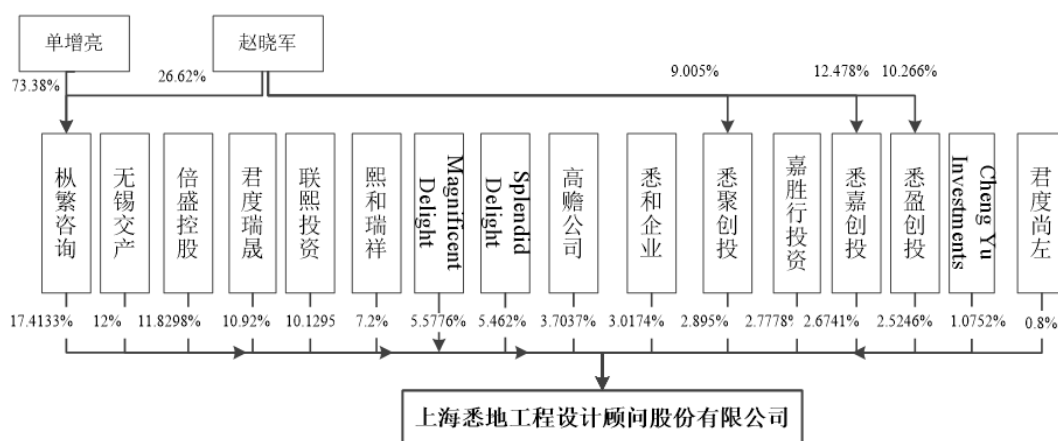
除朱雀股权投资、朱雀丙申与枳繁设计的股权转让外，本次股权调整中涉及的其他交易定价均为 25 亿元估值，其定价主要基于平等互利原则，并参考评估机构出具的评估报告，经友好协商决定，具有商业合理性，不以本次交易实施为前提或先决条件。该次作价与本次交易作价 27.275 亿元存在一定差异，主要系该次交易的协商日期及定价基准日均为 2019 年 12 月底，与本次交易的定价基准日 2020 年 9 月 30 日存在一定的时间间隔，标的公司经营状况及在手订单情况发生改善；同时，站在 2019 年底的节点，标的公司面临的疫情爆发、实控人债务问题尚未解决等客观因素，也对其整体估值具有一定不利影响。

综上，上述股权转让的定价具有其合理性，定价公允，前后两次交易作价的差异不会损害上市公司及中小投资者的利益。

三、股权结构及控制关系情况

（一）产权控制结构

截至本报告书签署之日，悉地设计的产权控制结构如下图所示：



（二）控股股东、实际控制人

截至本报告书签署之日，枞繁咨询持有悉地设计 17.41% 的股权，为悉地设计的控股股东，单增亮为悉地设计的实际控制人。实际控制人的具体信息可参见“第三节 交易对方基本情况”之“一、（四）实际控制人基本情况”。

（三）标的公司董事、监事及高级管理人员的安排

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司的全资子公司，其公司章程制定及董事、监事及高级管理人员的设置，将遵循上市公司对子公司的管理要求。

（四）标的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

悉地设计《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的内容，不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响标的资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

四、下属企业情况

截至本报告书签署之日，悉地设计子公司情况如下表所示：

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	主要业务
主要子公司						

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	主要业务
1	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	1994年6月30日	深圳市南山区科技中二路19号劲嘉科技大厦2楼	15,000万元	悉地设计持股100.00%	承接建筑工程甲级相应等级范围的工程设计业务
2	悉地（北京）国际建筑设计顾问有限公司	2004年7月2日	北京市朝阳区东土城路12号院3号楼一层	1,000万元	悉地深圳持股100.00%	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务、可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务（政府主管部门批文有效期至2020年04月16日）；建筑工程咨询；销售机械设备。

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	主要业务
3	悉地（苏州） 勘察设计顾问有限公司	1991 年 1 月 14 日	苏州市书院 巷 111 号	3000 万元 人民币	悉地设计持股 51.00% 史佩杰持股 4.90% 李建平持股 4.90% 张虹持股 4.90% 钱劭彦持股 4.90% 曾惠芬等 36 个自然人 合计持股 29.40%	承接市政行业、建筑行业、公路行业、水利行业、水运行业、电力行业、照明工程、风景园林工程的工程咨询、造价咨询、工程设计、工程监理、全过程工程咨询、工程总承包服务；工程项目综合服务；工程技术咨询服务；从事城乡规划编制、土木工程的技术研究、开发；轨道交通设计；地下空间设计业务；从事岩土工程勘察、设计、工程测量及土工试验业务；从事展览工程、展览陈列工程设计及施工一体化，以及配套的效果图制作、晒图服务。
4	青岛腾远设计事务有限公司	2008 年 8 月 20 日	山东省青岛市崂山区株洲路 78 号国家（青岛）通信产业园 2 号楼 9 层	500 万元	悉地设计持股 55.00% 赵广俊持股 11.32% 张舵持股 9.57% 黄健持股 9.57% 李晓红持股 5.92% 王震铭持股 5.92% 胡海涛持股 2.70%	【建筑工程设计、施工，城市规划编制】（凭资质经营），建筑环境艺术设计、绿化设计，室内外装饰设计、施工及图文图像输出，房屋租赁，建筑设计咨询，造价咨询，艺术品设计与销售，家具及日用品、家电、装饰材料、针纺织品销售。
其他境内子公司						

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	主要业务
1	上海悉地建筑设计顾问有限公司	2013年3月8日	上海市徐汇区漕东支路81号701室	1,000 万元	悉地设计持股 100.00%	建设工程设计，建筑专业建设工程设计，建设工程设计咨询，城市规划设计咨询，建筑领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。
2	上海悉地市政设计顾问有限公司	2013年3月7日	上海市徐汇区漕东支路81号702室	1,000 万元	悉地设计持股 100.00%	市政设计咨询，市政专业建设工程设计，公路专业建设工程设计，风景园林建设工程专项设计，环境工程建设工程专项设计，环保建设工程专业施工，建筑装饰装饰建设工程专业施工。
3	上海悉地智能科技有限公司	2013年7月19日	上海市杨浦区黄兴路2005弄2号（B楼）610-1室	100 万元	悉地设计持股 100.00%	智能科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，计算机软硬件的开发、销售（除计算机信息系统安全专用产品），计算机系统集成，电子产品、电子元器件、建筑材料、机械设备、机电设备、装饰材料的销售，投资咨询（不得从事经纪），建筑智能化建设工程设计施工，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。
4	国际设计顾问（武汉）有限公司	2019年8月23日	武昌区水果湖街汉街武汉中央文化旅游区K3地块第3幢9层1号	500 万元	悉地设计持股 51.00% 武汉直地建筑设计有限公司持股 49.00%	建筑工程、园林景观工程、室内装饰装修工程、市政工程设计；工程造价咨询；工程技术咨询；房地产营销策划；城乡规划服务。

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	主要业务
5	上海悉石建筑规划设计有限公司	2020年7月16日	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号C楼	1,000 万元	悉地设计持股 52.00% 沈南生持股 48.00%	许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动（除核电站建设经营）；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。一般项目：规划设计管理；工程管理服务；工程和技术研究和试验发展；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；建筑科技、信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。
6	青岛市麦秸艺术设计有限公司	2016年7月20日	青岛市崂山区海尔路182-8号半岛国际大厦205	100 万元	青岛腾远持股 100.00%	平面设计，园林景观设计，艺术品设计与销售，企业形象策划，文化艺术交流活动策划，摄影服务，室内装饰设计，装饰工程施工，销售：标识门牌、广告灯箱、工艺品，制作、安装：标识、标牌，设计、制作、代理、发布国内广告。

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	主要业务
7	青岛西熙腾国际规划建筑设计研究院有限公司	2019年12月23日	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区长白山路888号九鼎峰大厦212-19	500 万元	青岛腾远持股 52.00% Heerim Architects & Planners Co.,Ltd. 持股 30.00% 青岛恒之智商务信息咨询有限公司持股 18.00%	建筑工程设计、施工；城市规划编制(凭资质经营)；风景园林工程设计；建筑装饰工程设计；建筑幕墙工程设计；智能化系统设；照明工程设计；人防设计；市政行业（道路工程、给水工程、排水工程）专业设计；绿建筑设计及咨询；建筑环境艺术设计；室内外装饰设计、施工；建设工程项目管理、项目咨询、招投标代理；工程造价咨询；全过程工程咨询；图文设计；模型制作；软件研发、销售与技术服务；展览陈列工程设计与施工；广告设计、制作、发布、代理；艺术品设计与销售；商品销售及进出口；建筑工程劳务分包。
8	培特维建筑设计咨询（上海）有限公司	2004年12月7日	上海市浦东新区凌河路224号221室	14 万美元	Peddle Thorp & Walker Pty Ltd 持股 100.00%	建筑设计咨询、工程技术咨询、室内设计咨询、景观设计咨询、房地产咨询、环保信息咨询、商务咨询。
9	安柯建筑设计（上海）有限公司	2014年11月4日	中国（上海）自由贸易试验区菲拉路45号全幢楼4层L2部位	10 万美元	Archilier LLC 持股 100.00%	建筑设计，工程设计咨询、环境工程咨询（城市规划服务除外），投资咨询，仓储服务。

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	主要业务
10	瓴珂雅（上海）建筑设计咨询有限公司	2020年1月7日	上海市崇明区港沿镇港沿公路1700号2幢118室	100万人民币	Studio Link-Arc LLC 持股 100.00%	建筑设计咨询，景观设计咨询，环境工程，商务信息咨询，企业登记代理，企业管理咨询，市场营销策划，图文制作（音像制品和电子出版物除外），展览展示服务，会务服务。
其他境内联营及参股子公司						
1	中元国际投资咨询中心有限公司	1997年7月22日	北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼F4	1,020万元	悉地深圳持股 50.98% 李晓光持股 14.90% 刘文成持股 7.84% 李留鹏持股 6.86% 李家庭等13个自然人合计持股 19.42%	投资、融资咨询；工程、技术改造项目的可行性报告和项目建议书的编制与评估；投资方向、产品技术、合作方式、企业股份制改造、管理的咨询；人员培训、交流；从事产权经纪业务；会议服务；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（不含演出）；建设工程项目管理；工程设计。
2	悉地工程项目管理（海口）有限公司	2019年9月10日	海南省海口市龙华区新华南5号科技大厦（海口市新华信息产业孵化园）603室	300万元	悉地设计持股 51.00% 武汉悦融祥和咨询有限公司持股 49.00%	工程项目管理，建筑工程、市政工程设计，全过程工程咨询，工程项目代建，工程技术咨询，工程招标文件编制，工程造价咨询、企业管理咨询，工程设备、材料销售。
境外子公司						
1	悉地顾问集团（国际）有限公司	2012年7月5日	香港九龙旺角亚皆老街109号皆旺商业大厦8楼	100元港币	悉地设计 100%	投资控股

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	主要业务
2	CCDI AUSTRILIA HOLDINGS PTY.LTD.(澳洲控股)	2012年9月20日	Level 11 88 PHILLIP Castleereagh Street, Sydney NSW 2000	1,000 澳元	悉地顾问国际 100%	为持有澳大利亚经营实体搭建的持股平台
3	CCDI USA HOLDINGS CORP.(美国控股)	2014年5月12日	108 West 13th Sreet, Wilmington, De 19801	100 股普通股, 每股面值 1 元	悉地顾问国际 100%	主要是为了持有子公司的权益而搭建的平台
4	PTW Services Pty Ltd	1988年11月4日	Level 11 88 PHILLIP Castleereagh Street, Sydney NSW 2000	共计普通股 35,960, 对应注册资本 125 澳元	澳洲控股 100%	投资控股
5	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Ltd	2006年6月27日	Level 11 88 PHILLIP Castleereagh Street, Sydney NSW 2000	共计普通股 35,960 股, 对应 102 澳元注册资本; 其他类型股份分为 C/E/F/I 四级, 分别发行 5 股, 每股票面价值为 0.1 澳元	澳洲控股 100%	投资控股
6	APT Planning Pty Ltd	1971年7月2日	Level 11 88 PHILLIP Castleereagh Street, Sydney NSW 2000	共发行 A/B 两类股份, A 类股份共发行 200 股, 每股面值 1 澳元; B 类股份共发行 300 股, 每股面值 1 元	PTW Services Pty Limited 100%	建筑工程设计咨询

序号	公司名称	成立时间	注册地址	注册资本 (万元)	股权结构	主要业务
7	Peddle Thorp Walker International Pty Ltd	1994年6月20日	Level 11 88 PHILLIP Castleereagh Street, Sydney NSW 2000	3 澳元	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited 100%	提供建筑设计服务
8	PTW Vietnam Company Limited	2007年4月16日	5th floor, Han Viet Building, 203 Minh Khai Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi	150,000 美元	PTW Services Pty Limited 100%	提供建筑设计咨询服务
9	STUDIO LINK-ARC LLC	2012年3月27日	115 West 30TH STREET, SUITS 901, NEW YORK, NY 10001	-	CCDI USA Holdings 81% Yichen Lu 19%	市政规划咨询、建筑设计咨询、景观设计、室内设计等
10	ARCHILIER, LLC	2012年10月1日	589 8th Avenue, 11th Floor, New York, NY 10018		CCDI USA Holdings 100%	建筑工程技术咨询、地质勘察设计、建设工程方案设计等
11	Peddle Thorp and Walker Limited	2010年10月15日	香港九龙旺角亚皆老街109号皆旺商业大厦8楼	3 元港币	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited 100%	建筑工程设计咨询
12	Peddle Thorp & Walker Pty Ltd	1964年4月10日	Level 13, 9-13 Castlereagh Street, Sydney NSW 2000	共计普通股 1,000 股, 对应注册资本 100 澳元	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited 100%	提供建筑设计服务

（一）重要子公司情况

悉地设计重要子公司主要包括悉地深圳、悉地北京、悉地苏州及青岛腾远，其对悉地设计营业收入、净利润的贡献情况如下：

单位：万元

营业收入			
项目/年度	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
悉地深圳	84,252.27	127,556.36	119,177.42
悉地苏州	35,351.69	68,320.07	60,933.45
青岛腾远	59,459.08	92,579.20	76,592.85
净利润			
项目/年度	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
悉地深圳	1,401.59	8,512.19	10,709.24
悉地苏州	3,696.95	12,106.82	8,560.60
青岛腾远	9,515.79	12,156.62	8,825.40

上述悉地设计下属子公司中，构成悉地设计最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上且有重大影响的子公司的具体情况如下：

1、悉地深圳

（1）基本信息

公司名称	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司
统一社会信用代码	91440300192275585C
住所	深圳市南山区科技中二路 19 号劲嘉科技大厦 2 楼
法定代表人	庄葵
注册资本	15,000 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	1994 年 6 月 30 日
经营期限	1994 年 6 月 30 日至 2044 年 6 月 30 日
经营范围	承接建筑工程甲级相应等级范围的工程设计业务

（2）历史沿革

根据悉地深圳提供的工商登记档案并经核查，悉地深圳的前身为中建（深圳）

设计公司，后改制为中建国际（深圳）设计顾问有限公司，后更名为悉地深圳，其主要历史沿革如下：

1) 1994 年，公司设立

1994 年 1 月 18 日，深圳市建设局出具《关于设立中建总公司深圳设计公司的批复》（深建复[1994]16 号），同意设立中建总公司深圳设计公司。1994 年 5 月 8 日，建设部公司社团管理办公室出具《关于同意设立中建深圳设计公司的批复》（建公管函[1994]14 号），同意中国建筑工程总公司在广东深圳设立中建深圳设计公司。1994 年 6 月 7 日，国家工商总局出具《全国性公司所属分支机构核转通知函》（[94]企函字第 418 号），同意中国建筑工程总公司增设中建（深圳）设计公司。

1994 年 6 月 30 日，深圳市工商局颁发了《企业法人营业执照》，注册资金为 150 万元。

1994 年 7 月 15 日，深圳中诚会计师事务所出具《验资证明书》（深诚验资字[1994]第 C686 号）验证确认：中建（深圳）设计公司注册资本 150 万元（货币出资）已由中国建筑工程总公司全部缴付完毕。

中建（深圳）设计公司设立时企业性质为全民（内联-独资），系中国建筑工程总公司的全资子公司。

2) 2002 年-2003 年股权划转及增资改制为有限责任公司

①股权划转

2002 年 1 月 30 日，中国建筑工程总公司出具《关于将中建（深圳）设计公司整体资产划转的决定》（中建企字[2002]431 号），决定将中建（深圳）设计公司的整体资产划转至中建建筑承包公司，中建（深圳）设计公司的出资人由中国建筑工程总公司变更为中国建筑工程总公司，同时增加中国建筑工程总公司对中建建筑承包公司的长期投资，资产划转基准日为 2001 年 12 月 31 日。

②增资改制

2002 年 5 月 10 日，中国建筑工程总公司出具《关于同意中建（深圳）设计

公司改制的批复》（中建企字[2002]195 号），同意中建（深圳）设计公司改制为有限责任公司，公司名称暂定为“中建国际（深圳）设计顾问有限公司”，注册资本为 600.00 万元，其中中建建筑承包公司以原中建（深圳）设计公司的净资产及现金出资 216.00 万元，持股 36.00%；赵晓军、单增亮两位自然人以现金方式各出资 192.00 万元，分别持股 32.00%。

2002 年 5 月 14 日，中建建筑承包公司出具《关于中建（深圳）设计公司改制的决定》（中承发[2002]12 号），同意上述改制方案。2002 年 7 月 26 日，中建国际建设公司（即原中建建筑承包公司，于 2002 年 7 月 1 日更名）出具《关于改组中建（深圳）设计公司的决定》（中建国际字[2002]33 号）同意上述改制事项，并对深圳市国众联房地产评估交易有限公司对中建（深圳）设计公司截至 2002 年 5 月 31 日的评估净资产 226.29 万元进行了确认。

2002 年 8 月 6 日，中建（深圳）设计公司召开股东会，决议通过上述股权划转及增资改制相关事项。

2002 年 10 月 26 日，深圳市国众联房地产评估交易有限公司出具《整体资产评估报告书》（深国众联评报字[2002]第 3-227 号），经评估，截至 2002 年 5 月 31 日，中建（深圳）设计公司净资产账面值为 226.77 万元，调整后账面值为 226.77 万元，评估值为 226.29 万元。

2002 年 12 月 9 日，中建（深圳）设计公司就上述资产评估结果向中国建筑工程总公司办理完成国有资产评估备案。

2002 年 12 月 30 日，深圳市中洲会计师事务所有限公司出具《验资报告》（深中洲[2002]验字第 268 号）验证确认：截至 2002 年 11 月 20 日止，注册资本实收 600.00 万元，其中，中建国际建设公司以净资产出资 216.00 万元，赵晓军和单增亮分别以货币资金出资缴纳 192.00 万元。

2003 年 3 月 13 日，深圳设计顾问就上述事项办理了工商变更登记，领取了深圳市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权划转及增资改制完成后，深圳设计顾问的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例

股东名称	出资额（万元）	股权比例
中建国际建设公司	216.00	36.00%
赵晓军	192.00	32.00%
单增亮	192.00	32.00%
合计	600.00	100.00%

3) 2008 年 4 月，第二次股权转让

2005 年 8 月 30 日，中国建筑工程总公司出具《关于同意中建国际建设公司转让所持部分子公司股权的批复》（中建企字[2005]305 号），同意中建国际建设公司将其持有的深圳设计顾问 36.00%股权通过产权交易机构进行转让。

北京中天恒会计师事务所有限责任公司出具《评估报告书》（中天恒评字[2007]第 2039 号），对深圳设计顾问进行评估，评估基准日为 2007 年 6 月 30 日，净资产评估值为 33,077,898.14 元。该评估报告已于 2007 年 11 月 13 日经中国建筑工程总公司备案。

2007 年 11 月 6 日，深圳设计顾问召开股东会，决议同意中建国际建设公司转让其所持有的深圳设计顾问 36.00%股权。

2008 年 1 月，中建国际建设有限公司（原中建国际建设公司，2007 年 12 月更名）和中建国际发展签署《产权交易合同》，中建国际建设有限公司将其持有的深圳设计顾问 36%股权作价 1,190.81 万元转让给中建国际发展。2008 年 1 月 4 日，天津产权交易中心出具《产权交易鉴证书》，就上述产权转让行为符合法定程序进行鉴证。

2008 年 4 月 16 日，深圳设计顾问就上述股权转让事项办理了工商变更登记，领取了深圳市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，深圳设计顾问的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例
中建国际发展	216.00	36.00%
赵晓军	192.00	32.00%
单增亮	192.00	32.00%
合计	600.00	100.00%

4) 2010 年 4 月，第二次增资

2010 年 3 月 3 日，深圳设计顾问召开股东会，决议同意用公司的法定盈余公积转增注册资本，将注册资本由 600.00 万元增至 1,200.00 万元。

2010 年 4 月 1 日，深圳平海会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（深平海所验字[2010]20 号）验证确认：截至 2009 年 12 月 31 日为止，深圳设计顾问已将盈余公积 600.00 万元（其中法定公积 600.00 万元）转增实收资本；其中，中建国际发展增加 216.00 万元，赵晓军和单增亮分别增加 192.00 万元。

2010 年 4 月 27 日，深圳设计顾问就上述增资事项办理了工商变更登记，并领取了深圳市市场监管局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，深圳设计顾问的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例
中建国际发展	432.00	36.00%
赵晓军	384.00	32.00%
单增亮	384.00	32.00%
合计	1,200.00	100.00%

5) 2011 年 7 月，第三次股权转让

2011 年 3 月 20 日，深圳设计顾问召开临时股东会，股东中建国际发展、赵晓军、单增亮均同意将其在深圳设计顾问的股权转给上海曦迪。

2011 年 7 月 4 日，中建国际发展、单增亮、赵晓军与上海曦迪签订《股权转让协议》，约定中建国际发展将其持有的深圳设计顾问 36% 股权作价 3000.8448 元转让给上海曦迪，赵晓军将其持有的深圳设计顾问 32% 股权作价 2667.4176 元转让给上海曦迪，单增亮将其持有的深圳设计顾问 32% 股权作价 2667.4176 元转让给上海曦迪。上述《股权转让协议》经广东省深圳市深圳公证处公证。

上述股权转让均用于实缴中建国际发展、单增亮、赵晓军对上海曦迪的出资额，具体情况详见本章之“二、悉地设计的主要历史沿革”之“（一）股份公司设立前，悉地有限的主要历史沿革”之“2、2011 年 8 月，实收资本变更”。

2011 年 7 月 6 日，深圳设计顾问就上述股权转让事项办理了工商变更登记，

并领取了深圳市市场监管局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，深圳设计顾问的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例
上海曦迪	1,200.00	100.00%
合计	1,200.00	100.00%

6) 2013 年 1 月，名称变更

2012 年 4 月 24 日，深圳设计顾问召开股东会，同意更名为“悉地国际设计顾问（深圳）有限公司”。

2012 年 12 月 18 日，深圳市市场监管局出具《名称变更预先核准通知书》（[2012]第 80407656 号），同意预先核准名称由深圳设计顾问变更为“悉地国际设计顾问（深圳）有限公司”。

2013 年 1 月 8 日，悉地深圳就上述名称变更事项办理了工商变更登记，并领取深圳市市场监管局换发的《企业法人营业执照》。

7) 2019 年 4 月，第三次增资

2019 年 4 月 17 日，悉地设计作出股东决定，增加悉地深圳注册资本，由 1,200 万元增加到 15,000 万元，新增注册资本由悉地设计认缴。

2019 年 4 月 24 日，悉地深圳就上述增资事项办理了工商变更登记。

本次增资完成后，悉地深圳的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例
悉地设计	15,000.00	100.00%
合计	15,000.00	100.00%

2015 年 12 月，中国建筑工程总公司出具确认函（中建函字[2015]143 号）确认：悉地设计有限及其子公司悉地深圳的国有出资、转让等事项均按照国家法律法规和国有资产监督管理的要求履行了相关法定程序。

（3）产权控制关系及存续情况

悉地深圳的股权结构如下：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地设计	15,000.00	100.00
合计	15,000.00	100.00

截至本报告书签署之日，悉地设计持有悉地深圳 100.00% 股权。悉地深圳《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的内容，不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（4）主要资产状况

截至 2020 年 9 月 30 日，悉地深圳拥有的主要资产情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例
流动资产：		
货币资金	16,697.28	7.27%
应收票据	3,629.08	1.58%
应收账款	147,410.36	64.23%
预付款项	589.02	0.26%
其他应收款	38,154.53	16.62%
流动资产合计	206,480.28	89.96%
非流动资产：		
长期股权投资	2,215.25	0.97%
固定资产	9,899.90	4.31%
在建工程	131.39	0.06%
无形资产	497.63	0.22%
长期待摊费用	1,630.44	0.71%
递延所得税资产	6,788.32	2.96%
其他非流动资产	1,875.69	0.82%
非流动资产合计	23,038.62	10.04%
资产合计	229,518.90	100.00%

（5）主要负债情况

截至 2020 年 9 月 30 日，悉地深圳主要负债情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例
流动负债：		
短期借款	20,000.00	11.39%
应付账款	14,127.68	8.05%
预收款项	1,311.41	0.75%
应付职工薪酬	1,029.06	0.59%
应交税费	1,945.31	1.11%
其他应付款	123,870.37	70.56%
一年内到期的非流动负债	1,188.47	0.68%
其他流动负债	9,716.53	5.53%
流动负债合计	173,188.83	98.65%
非流动负债：		
长期借款	2,188.47	1.25%
预计负债	178.49	0.10%
非流动负债合计	2,366.96	1.35%
负债合计	175,555.79	100.00%

截至本报告书出具日，悉地深圳不存在或有负债。

（6）主要业务情况

悉地深圳主要从事建筑工程设计咨询业务。

（7）诉讼、仲裁情况

标的公司及其参控股公司涉及诉讼、仲裁情况见本节“十四、（一）标的资产涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情况”处披露。

（8）报告期主要财务数据

悉地深圳最近两年一期的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目/年度	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
资产总额	265,513.99	252,243.04	216,454.31
负债总额	193,811.06	177,922.36	135,645.82
所有者权益合计	71,702.92	74,320.68	80,808.49
营业收入	84,252.27	127,556.36	119,177.42

项目/年度	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
利润总额	1,525.25	9,482.35	12,114.14
净利润	1,401.59	8,512.19	10,709.24

2、悉地北京

（1）基本信息

公司名称	悉地（北京）国际建筑设计顾问有限公司
统一社会信用代码	911101057642140689
住所	北京市朝阳区东土城路12号院3号楼一层
法定代表人	李宏业
注册资本	1,000万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2004年7月2日
经营期限	2004年7月2日至2044年7月1日
经营范围	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务、可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务（政府主管部门批文有效期至2020年04月16日）；建筑工程咨询；销售机械设备。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	悉地深圳持股100%

（2）历史沿革

1) 2004年7月，公司成立

2004年5月11日，北京市工商局朝阳分局出具《企业名称预先核准通知书》（（京朝）企名预核（内）字[2004]第11336981号），预先核准企业名称“中建（北京）国际设计顾问有限公司”。

2004年，深圳设计顾问、单增亮和赵晓军签署了《中建（北京）国际设计顾问有限公司章程》。

2004年7月2日，北京设计顾问取得北京市工商局颁发的《企业法人营业

执照》。

北京设计顾问设立时的股权结构如下：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
深圳设计顾问	294.00	98.00
单增亮	3.00	1.00
赵晓军	3.00	1.00
合计	300.00	100.00

2) 2011 年 8 月，第一次增资

2011 年 7 月 26 日，北京设计顾问召开股东会会议，决议同意公司注册资本由 300 万元增加至 1,000 万元，其中，深圳设计顾问以货币出资 686 万元，赵晓军以货币出资 7 万元，单增亮以货币出资 7 万元。

2011 年 7 月 27 日，北京中美利鑫会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（中美利鑫[2011]验字第 X102 号），经审验，截至 2011 年 7 月 27 日，北京设计顾问已收到深圳设计顾问、赵晓军、单增亮缴纳的新增注册资本 700 万元，全部以货币出资，北京设计顾问变更后的实收资本为人民币 1,000 万元。

2011 年 8 月 2 日，北京设计顾问就上述增资事项办理了工商变更登记，并取得北京市工商局朝阳分局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资后，北京设计顾问的股权结构为：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
深圳设计顾问	980.00	98.00
单增亮	10.00	1.00
赵晓军	10.00	1.00
合计	1,000.00	100.00

3) 2012 年 7 月，公司名称变更

2012 年 3 月 12 日，北京市工商局朝阳分局出具《企业名称变更核准通知书》（（京朝）名称变核（内）字[2012]第 0004245 号），准予核准企业名称变更为“悉

地（北京）国际建筑设计顾问有限公司”。

2012年7月19日，北京设计顾问召开股东会会议，决议同意变更公司名称为悉地（北京）国际建筑设计顾问有限公司。

2012年7月19日，北京设计顾问就上述名称变更事项办理了工商变更登记，取得北京市工商局朝阳分局换发的《企业法人营业执照》。

4) 2013年7月，第一次股权转让

2013年6月11日，悉地北京召开股东会，决议同意赵晓军将其持有的悉地北京10万元出资转让给悉地深圳，单增亮将其持有的悉地北京10万元出资转让给悉地深圳。

2013年6月18日，悉地深圳分别与赵晓军、单增亮签署《出资转让协议书》。

2013年7月16日，悉地北京就上述股权转让事宜办理工商变更登记。

本次股权转让后，悉地北京的股权结构为：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地深圳	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

(3) 产权控制关系及存续情况

悉地北京的股权结构如下：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地深圳	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

截至本报告书签署之日，悉地深圳持有悉地北京100.00%股权。悉地北京《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的内容，不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（4）主要资产状况

截至 2020 年 9 月 30 日，悉地北京拥有的主要资产情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例
流动资产：		
货币资金	1,371.58	1.34%
应收票据	721.61	0.71%
应收账款	40,864.76	39.95%
预付款项	136.64	0.13%
其他应收款	56,297.85	55.04%
其他流动资产	307.85	0.30%
流动资产合计	99,700.30	97.48%
非流动资产		
固定资产	230.27	0.23%
无形资产	126.77	0.12%
长期待摊费用	44.54	0.04%
递延所得税资产	2,175.61	2.13%
非流动资产合计	2,577.18	2.52%
资产合计	102,277.48	100.00%

（5）主要负债情况

截至 2020 年 9 月 30 日，悉地北京主要负债情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例
流动负债：		
应付账款	1,232.91	1.46%
预收款项	1,435.58	1.70%
应付职工薪酬	541.48	0.64%
应交税费	344.50	0.41%
应付股利	9,270.25	10.96%
其他应付款	68,829.75	81.37%
其他流动负债	2,889.87	3.42%
流动负债合计	84,544.34	99.94%
非流动负债：		
预计负债	47.50	0.06%
非流动负债合计	47.50	0.06%
负债合计	84,591.84	100.00%

截至本报告书出具日，悉地北京不存在或有负债。

（6）主要业务情况

悉地北京主要从事建筑工程设计咨询业务。

（7）诉讼、仲裁情况

标的公司及其参控股公司涉及诉讼、仲裁情况见本节“十四、（一）标的资产涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情况”处披露。

（8）报告期主要财务数据

悉地北京最近两年一期的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目/年度	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
资产总额	102,277.48	93,652.18	82,805.72
负债总额	84,591.84	73,484.39	63,630.92
所有者权益合计	17,685.64	20,167.79	19,174.80
营业收入	22,460.38	33,341.67	38,292.43
利润总额	-883.99	1,055.91	6,283.69
净利润	-751.62	992.99	5,408.99

3、悉地苏州

（1）基本信息

公司名称	悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司
统一社会信用代码	91320508466948987D
住所	苏州市书院巷 111 号
法定代表人	朱荣军
注册资本	3,000 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	1991 年 1 月 14 日
经营期限	1991 年 1 月 14 日至无固定期限
经营范围	承接市政行业、建筑行业、公路行业、水利行业、水运行业、电力行业、照明工程、风景园林工程的工程咨询、造价咨询、工程

	设计、工程监理、全过程工程咨询、工程总承包服务；工程项目综合服务；工程技术咨询服务；从事城乡规划编制、土木工程的技术研究、开发；轨道交通设计；地下空间设计业务；从事岩土工程勘察、设计、工程测量及土工试验业务；从事展览工程、展览陈列工程设计及施工一体化，以及配套的效果图制作、晒图服务。（以上项目涉及资质的凭资质经营）。（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）历史沿革

1) 1991 年 1 月，公司设立

1983 年 6 月 25 日，苏州市编制委员会出具《关于同意建立市政建设设计室的批复》（苏编发[83]第 89 号），同意建立苏州市市政建设设计室。

1983 年 12 月 14 日，江苏省基本建设委员会出具《关于第七批对十一单位颁发〈勘察设计证书〉的通知》，同意向苏州市市政建设设计室颁发勘察设计证书。

1990 年 12 月 26 日，苏州市政设计所提交《苏州市企业注册资金信用证明》，证明苏州市政设计所的注册资金 1,090,145 元。

1991 年 1 月 14 日，苏州市工商局出具《企业法人营业执照》（注册号为 13770245-X），经济性质为全民。

2) 1992 年 3 月增资

1992 年 3 月 20 日，苏州市政建设设计所领取了苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》（注册号为 13770245-2），注册资金增加至 120.3 万元，该注册资金增加为盈余公积转增。

3) 1994 年 3 月增资

1994 年 3 月，苏州市建设委员会向苏州市市政工程设计院（苏州市政设计所于 1993 年 3 月 22 日更名）出具了《企业注册资金信用证明》，证明其实收资本为 205.1 万元，全部由国家资本构成，可注册资金 205.1 万元。苏州市建设委员会、苏州市财政局盖章同意该资金证明。

1994 年 3 月 28 日，苏州市市政工程设计院领取苏州市工商局换发的《企业

法人营业执照》。

4) 2001 年 10 月增资

2001 年 9 月 29 日，苏州市市政工程设计院分别向苏州市财政局和苏州市建设局提交《苏州市市政工程设计院报告》，申请在原注册资本 205.1 万元上增加注册资本，将 2001 年账面任意盈余公积金余额 95 万元转增资本。该报告获得苏州市财政局和苏州市建设局批准。

2001 年 10 月 8 日，苏州开诚会计师事务所有限公司（以下简称“苏州开诚”）出具《验资报告》（苏开会验内字[2001]第 211 号），经审验：截至 2001 年 10 月 8 日止，苏州市市政工程设计院账面盈余公积—任意盈余公积余额为 963,876.99 元，苏州市市政工程设计院已以 2001 年 9 月 0081 号记账凭证将盈余公积—任意盈余公积 950,000.00 元转入实收资本，新增注册资本 950,000.00 元。

2001 年 10 月 9 日，苏州市市政工程设计院领取苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》。

5) 2003 年 6 月改制

2002 年 11 月 16 日，苏州市市政工程设计院出具了《关于转企改制的请示》（苏市政设办[2002]5 号），请示苏州市建设局就苏州市市政工程设计院的转企改制工作予以批准。

2002 年 12 月 5 日，苏州市建设局出具《关于同意苏州市市政工程设计院实行转企改制的批复》（苏建综[2002]106 号），同意苏州市市政工程设计院实行转企改制，由苏州开诚进行审计和资产评估，资产评估基准日为 2002 年 12 月 31 日。

发起人股东史佩杰、钱劭彦、李建平、曾惠芬、郭红敏、王志红、洪莲、潘建华、解文光、赵国良、陈泓、赵国强、沈学芳、孟繁茹、周颖、刘军、田晓军、张敏、仇志良、张瑾、韩锡云、徐强、鞠建明、周玉婷、陈郎华、李宗保、孙鹏、王健、郭宏伟、王向群、许晓伟、沈一沁、庄维健、宋庆华、徐腾、孟华、张卫萍、刘晓艳、梁送春签署了《出资协议书》。

2003 年 2 月 10 日，苏州开诚出具《资产评估报告书》（苏开会评报字[2003]021

号），经评估：截至评估基准日 2002 年 12 月 31 日，苏州市市政工程设计院申报的全部资产评估价值为 2,042.01 万元；全部负债评估价值为 1,710.23 万元；净资产评估价值为 331.77 万元。该报告并于 2003 年 2 月进行国有资产评估项目备案（备案编号为苏国[2003]年第 058 号）。

同日，苏州开诚出具《审计报告》（苏开会审内字[2003]第 062 号），经审计：苏州市市政工程设计院货币资金账面余额为 1,485,243.16 元；应收账款账面余额 48,084.50 元；其他应收账款账面余额为 289,626.30 元；固定资产净值为 16,468,034.11 元，固定资产中新市路 2 号办公楼净值 13,520,000.00 元；无形资产账面余额 1,043,284.00 元，系购买工程设计软件摊销余额；递延资产账面余额 3,939,533.21 元，为装修费摊销余额。

2003 年 2 月 15 日，苏州天元不动产咨询评估有限公司出具《土地估价报告》（苏天元估出[2003]第 118 号），对苏州市市政工程设计院改制所涉及新市路 2 号地块国有土地使用权价格评估，估价基准日为 2003 年 2 月 12 日，经估价：评估土地总面积为 1,861.40 平方米，单位土地面积价格为 6,146 元/平方米，评估土地总地价为 11,440,164.40 元。

苏州市市政工程设计院拟定了《苏州市市政工程设计院转企改制方案》，2003 年 2 月 24 日，苏州市市政工程设计院职工大会审议通过《苏州市市政工程设计院转企改制方案》。

2003 年 3 月 10 日，苏州市企业改制办公室出具《关于同意苏州市市政工程设计院转企改制的批复》（苏改办复[2003]14 号），同意苏州市市政设计院按《关于市属生产经营型事业单位转企改制工作的实施意见》（苏府[2002]110 号文件）及《关于我市市属国有企业改制中若干问题的意见》（苏府[2002]81 号文件）的相关规定进行整体转企改制；同意苏州市市政设计院转企改制的净资产、坏账处置、各项资产剥离及最终转让净资产以市财政（国资）部门的核定数为准；同意对符合提前退休条件的职工，按苏府[2002]110 号文件规定，办理提前退休手续；对自愿不办理提前退休的职工，与单位签订书面协议；按苏府[2002]81 号文件规定给予符合条件的职工计发安置费后置换职工身份，对安置后愿意进入改制企业的职工，改制后企业应全部接收；退休职工不支付安置费，但可与在职职工享受同

等医疗补充保险待遇；改制后的企业接收原单位的债权债务。

2003年3月26日，苏州市金融债权管理办公室出具《金融债权保全证明认定书》（2003字[91]号），证明苏州市市政设计院所欠的金融债务已全部落实。

2003年3月28日，苏州市机构编制委员会办公室出具《关于撤销苏州市市政工程设计院事业单位建制的批复》（苏编办[2003]37号），同意撤销苏州市市政工程设计院事业单位建制。

2003年5月16日，苏州市市政工程设计院出具《关于我院改企转制方案的请示》（苏市政设办[2003]15号）并报送苏州建设局批准《苏州市市政工程设计院转企改制方案》。

2003年5月28日，苏州市财政局出具《关于苏州市市政工程设计院改制中国有资产处置的批复》（苏财国资字[2003]131号），同意苏州市市政工程设计院申报资产经苏州开诚评估，截至2002年12月31日，资产总额2,042万元，负债总额1,710.23万元，净资产为331.77万元；同意经苏州天元不动产咨询评估有限公司评估，截至基准日的1,802.47平方米的土地评估价格为1,107.8万元，苏州市市政工程设计院评估净资产合计为1,439.57万元。根据苏改办复[2003]14号文件及有关文件，对上述资产进行剥离和扣除，核销坏账、剥离坏账准备金计24.39万元；剥离土地出让金、契税计460.84万元；剥离退休干部医疗保障费等26.50万元；剥离职工安置费151.51万元；计提提前退休人员相关费用5.89万元；剥离审计评估费7.16万元。经剥离调整后的净资产为763.28万元，同意以7折计534.3万元一次性协议转让，上述产权转让应进入苏州产权交易所鉴证交易。

2003年6月3日，史佩杰受其他股东委托代表全体股东与苏州市建设局与签署《改制企业资产转让协议书》，双方达成协议，同意各方均以苏财国资字[2003]131号《关于苏州市市政工程设计院改制中国有资产处置的批复》所明确的意见为转让的依据；苏州建设局同意将所属企业以534.3万元的价格一次性出售给史佩杰等股东，史佩杰等股东应实付全额534.3万元，并以现金形式一次性付清；史佩杰等股东接受原企业的全部债权债务；资产转让后，原企业所有职工与原企业解除劳动合同关系，史佩杰等股东按苏府[2002]81号文件的精神和批准的企业转企改制方案，对原企业所有职工进行安置和补偿；转让资产的基准日为

2002 年 12 月 31 日。

2003 年 6 月 12 日，苏州市工商局出具《名称变更预核登记核准通知书》（名称变更预核[2003]第 06120003 号），同意核准苏州市市政工程设计院名称变更为“苏州市市政工程设计院有限责任公司”（以下简称“苏州市政”）。

2003 年 6 月 17 日，苏州市建设局出具《关于苏州市市政工程设计院转企改制方案的批复》（苏建综[2003]82 号），同意苏州市市政工程设计院整体转企改制为有限责任公司，改制后的企业名称暂定为“苏州市市政工程设计院有限责任公司”；同意按《关于苏州市市政工程设计院改制中国有资产处置的批复》（财国资字[2003]131 号）明确的意见将经剥离调整后的苏州市市政工程设计院的净资产为 763.28 万元，以 7 折计 534.3 万元一次性协议转让给史佩杰等职工，并按有关规定进入苏州产权交易所鉴证交易；同意单位改制后，注册资本为 763 万元，由职工自愿选择进入改制后企业并参股。职工安置按照苏府[2002]81 号、苏体改[2002]62 号文件规定处置职工劳动关系。

2003 年 6 月 20 日，苏州产权交易所出具《成交确认书》（[2003]第 159 号），确认苏州市市政工程设计院实行改制，经剥离调整后的净资产为 763.28 万元，由改制企业经营者及职工史佩杰等人按七折优惠即 534.30 万元一次性协议出资受让，所涉转让价款 534.30 万元已于 2003 年 6 月 20 日支付，并已划入产交所监管账户，转让完成。

同日，苏州产权交易所出具《苏州市市政工程设计院转企改制鉴证报告书》（苏产交鉴字[2003]第 159 号），根据苏州开诚《资产评估报告书》（苏开会评报字[2003]021 号）及《审计报告》（苏开会审内字[2002]第 062 号），并经苏财国资字[2003]131 号批复同意对国有资产进行处置，由改制企业经营者及职工史佩杰等人按 534.30 万元一次性协议出资受让，改制后的公司以接受原企业全部在册职工，并承担原企业调整后的债权债务的形式接受原企业整体资产；改制后的公司注册资本为人民币 763 万元，均为个人资本，国有资本全部退出。

2003 年 6 月 23 日，苏州开诚出具《验资报告》（苏开会验内字[2003]第 160 号），经审验：截至 2003 年 6 月 20 日止，苏州市政已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 763 万元，各股东以净资产投入 763 万元。

2003年6月26日，苏州市政领取苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》（注册号：3205002108493）。

本次转企改制后，苏州市政的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
史佩杰	152.600	20.00
钱劭彦	76.300	10.00
李建平	76.300	10.00
曾惠芬	26.705	3.50
郭红敏	26.705	3.50
王志红	26.705	3.50
洪莲	26.705	3.50
潘建华	26.705	3.50
王向群	26.705	3.50
许晓伟	26.705	3.50
沈一沁	26.705	3.50
庄维健	26.705	3.50
宋庆华	26.705	3.50
徐腾	12.208	1.60
孟华	12.208	1.60
张卫萍	12.208	1.60
刘晓艳	12.208	1.60
梁送春	12.208	1.60
赵国强	12.208	1.60
沈学芳	7.630	1.00
孟繁茹	7.630	1.00
周颖	7.630	1.00
刘军	7.630	1.00
田晓军	7.630	1.00
张敏	7.630	1.00
仇志良	7.630	1.00
张瑾	7.630	1.00

股东名称	出资额	股权比例（%）
韩锡云	7.630	1.00
徐强	7.630	1.00
鞠建明	4.578	0.60
周玉婷	4.578	0.60
陈郎华	4.578	0.60
李宗保	4.578	0.60
孙鹏	4.578	0.60
王健	4.578	0.60
郭宏伟	4.578	0.60
解文光	4.578	0.60
赵国良	2.289	0.30
陈泓	2.289	0.30
合计	763.000	100.00

6) 2006 年 11 月股权转让

2006 年 7 月 5 日，苏州市政召开股东会，同意钱劭彦将其持有的 10%股权转让给史佩杰。2006 年 7 月 3 日，钱劭彦和史佩杰签署《股权转让协议》，约定以 56.448 万元转让上述股权。

2006 年 11 月 10 日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，苏州市政的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
史佩杰	228.900	30.00
李建平	76.300	10.00
曾惠芬	26.705	3.50
郭红敏	26.705	3.50
王志红	26.705	3.50
洪莲	26.705	3.50
潘建华	26.705	3.50
王向群	26.705	3.50

股东名称	出资额	股权比例（%）
许晓伟	26.705	3.50
沈一沁	26.705	3.50
庄维健	26.705	3.50
宋庆华	26.705	3.50
徐腾	12.208	1.60
孟华	12.208	1.60
张卫萍	12.208	1.60
刘晓艳	12.208	1.60
梁送春	12.208	1.60
赵国强	12.208	1.60
沈学芳	7.630	1.00
孟繁茹	7.630	1.00
周颖	7.630	1.00
刘军	7.630	1.00
田晓军	7.630	1.00
张敏	7.630	1.00
仇志良	7.630	1.00
张瑾	7.630	1.00
韩锡云	7.630	1.00
徐强	7.630	1.00
鞠建明	4.578	0.60
周玉婷	4.578	0.60
陈郎华	4.578	0.60
李宗保	4.578	0.60
孙鹏	4.578	0.60
王健	4.578	0.60
郭宏伟	4.578	0.60
解文光	4.578	0.60
赵国良	2.289	0.30
陈泓	2.289	0.30
合计	763.000	100.000

7) 2007 年 1 月股权转让

2007年1月18日，苏州市政召开股东会，同意史佩杰将其持有的10%股权转让给钱劭彦。2007年1月18日，钱劭彦和史佩杰签署《股权转让协议》，约定以56.448万元转让上述股权。

2007年1月24日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，苏州市政的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
史佩杰	152.600	20.00
李建平	76.300	10.00
钱劭彦	76.300	10.00
曾惠芬	26.705	3.50
郭红敏	26.705	3.50
王志红	26.705	3.50
洪莲	26.705	3.50
潘建华	26.705	3.50
王向群	26.705	3.50
许晓伟	26.705	3.50
沈一沁	26.705	3.50
庄维健	26.705	3.50
宋庆华	26.705	3.50
徐腾	12.208	1.60
孟华	12.208	1.60
张卫萍	12.208	1.60
刘晓艳	12.208	1.60
梁送春	12.208	1.60
赵国强	12.208	1.60
沈学芳	7.630	1.00
孟繁茹	7.630	1.00
周颖	7.630	1.00
刘军	7.630	1.00
田晓军	7.630	1.00

股东名称	出资额	股权比例（%）
张敏	7.630	1.00
仇志良	7.630	1.00
张瑾	7.630	1.00
韩锡云	7.630	1.00
徐强	7.630	1.00
鞠建明	4.578	0.60
周玉婷	4.578	0.60
陈郎华	4.578	0.60
李宗保	4.578	0.60
孙鹏	4.578	0.60
王健	4.578	0.60
郭宏伟	4.578	0.60
解文光	4.578	0.60
赵国良	2.289	0.30
陈泓	2.289	0.30
合计	763.000	100.00

8) 2007 年 9 月增资

2007 年 8 月 24 日,苏州市政召开股东会通过决议全体股东同比例现金增资,增资后注册资本为 2,000 万元。

苏州天正会计师事务所对本次增资情况进行了审验,并于 2007 年 9 月 5 日出具《验资报告》(苏天正验字[2007]第 MB009 号),确认截至 2007 年 9 月 5 日苏州市政收到全体股东缴纳的注册资本合计 1,237.00 万元,变更后注册资本和实收资本均为 2,000 万元。

本次增资后,各股东持股比例未发生变化。

2007 年 9 月 25 日,苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记,并领取换发的《企业法人营业执照》。

9) 2011 年 6 月增资

2011 年 1 月 25 日,苏州市政召开股东会通过决议以该公司未分配利润转增

注册资本，增资后注册资本为 3,000 万元。

苏州天平会计师事务所对本次增资情况进行了审验，并于 2011 年 6 月 15 日出具《验资报告》（苏天平验字[2011]第 040 号），确认截至 2011 年 6 月 10 日苏州市政以未分配利润转增注册资本 1,000.00 万元，变更后注册资本和实收资本均为 3,000 万元。

本次增资后，各股东持股比例未发生变化。

2011 年 6 月 30 日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》（注册号：320500000027764）。

10) 2012 年 7 月股权赠与

2012 年 6 月 16 日，苏州市政召开股东会，同意沈一沁将其持有的 3.5% 股权无偿赠与蒋波。同日，沈一沁和蒋波签署了《股权赠与协议》。

2012 年 7 月 2 日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，苏州市政的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
史佩杰	600.00	20.00
李建平	300.00	10.00
钱劭彦	300.00	10.00
曾惠芬	105.00	3.50
郭红敏	105.00	3.50
王志红	105.00	3.50
洪莲	105.00	3.50
潘建华	105.00	3.50
王向群	105.00	3.50
许晓伟	105.00	3.50
蒋波	105.00	3.50
庄维健	105.00	3.50
宋庆华	105.00	3.50

股东名称	出资额	股权比例（%）
徐腾	48.00	1.60
孟华	48.00	1.60
张卫萍	48.00	1.60
刘晓艳	48.00	1.60
梁送春	48.00	1.60
赵国强	48.00	1.60
沈学芳	30.00	1.00
孟繁茹	30.00	1.00
周颖	30.00	1.00
刘军	30.00	1.00
田晓军	30.00	1.00
张敏	30.00	1.00
仇志良	30.00	1.00
张瑾	30.00	1.00
韩锡云	30.00	1.00
徐强	30.00	1.00
鞠建明	18.00	0.60
周玉婷	18.00	0.60
陈郎华	18.00	0.60
李宗保	18.00	0.60
孙鹏	18.00	0.60
王健	18.00	0.60
郭宏伟	18.00	0.60
解文光	18.00	0.60
赵国良	9.00	0.30
陈泓	9.00	0.30
合计	3,000.00	100.00

11) 2013 年 7 月股权转让

2013 年 6 月 27 日，苏州市政召开股东会，同意史佩杰将其持有的 10%股权转让给张虹。同日，史佩杰和张虹签署《股权转让协议》，约定以 300 万元转让上述股权。

2013年7月10日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，苏州市政的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
史佩杰	300.00	10.00
李建平	300.00	10.00
张虹	300.00	10.00
钱劭彦	300.00	10.00
曾惠芬	105.00	3.50
郭红敏	105.00	3.50
王志红	105.00	3.50
洪莲	105.00	3.50
潘建华	105.00	3.50
王向群	105.00	3.50
许晓伟	105.00	3.50
蒋波	105.00	3.50
庄维健	105.00	3.50
宋庆华	105.00	3.50
徐腾	48.00	1.60
孟华	48.00	1.60
张卫萍	48.00	1.60
刘晓艳	48.00	1.60
梁送春	48.00	1.60
赵国强	48.00	1.60
沈学芳	30.00	1.00
孟繁茹	30.00	1.00
周颖	30.00	1.00
刘军	30.00	1.00
田晓军	30.00	1.00
张敏	30.00	1.00
仇志良	30.00	1.00

股东名称	出资额	股权比例（%）
张瑾	30.00	1.00
韩锡云	30.00	1.00
徐强	30.00	1.00
鞠建明	18.00	0.60
周玉婷	18.00	0.60
陈郎华	18.00	0.60
李宗保	18.00	0.60
孙鹏	18.00	0.60
王健	18.00	0.60
郭宏伟	18.00	0.60
解文光	18.00	0.60
赵国良	9.00	0.30
陈泓	9.00	0.30
合计	3000.00	100.00

12) 2013 年 10 月股权转让

2013 年 8 月 22 日，苏州市政通过股东会决议，同意增加悉地有限作为股东。同日，史佩杰、钱劭彦、李建平等 40 人与悉地设计有限签署《关于买卖苏州市市政工程设计院有限责任公司 51%股权之股权转让协议》，双方同意史佩杰、钱劭彦、李建平等 40 人将其持有苏州市政的 51%股权转让给悉地有限，转让价款为 27,356.40 万元。上述转让价格参考银信资产评估有限公司出具的《上海悉地工程设计顾问有限公司股权收购所涉及的苏州市市政工程设计院有限责任公司股东全部权益价值评估报告》（银信评报字[2013]沪第 392 号）确定。根据该报告在评估基准日 2012 年 12 月 31 日，评估后苏州市政股东全部权益价值为 57,800.00 万元。

2013 年 10 月 9 日，苏州市政领取了苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，苏州市政的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）

股东名称	出资额	股权比例（%）
悉地有限	1,530.00	51.000
史佩杰	147.00	4.900
李建平	147.00	4.900
张虹	147.00	4.900
钱劭彦	147.00	4.900
曾惠芬	51.45	1.715
郭红敏	51.45	1.715
王志红	51.45	1.715
洪莲	51.45	1.715
潘建华	51.45	1.715
王向群	51.45	1.715
许晓伟	51.45	1.715
蒋波	51.45	1.715
庄维健	51.45	1.715
宋庆华	51.45	1.715
徐腾	23.52	0.784
孟华	23.52	0.784
张卫萍	23.52	0.784
刘晓艳	23.52	0.784
梁送春	23.52	0.784
赵国强	23.52	0.784
沈学芳	14.70	0.490
孟繁茹	14.70	0.490
周颖	14.70	0.490
刘军	14.70	0.490
田晓军	14.70	0.490
张敏	14.70	0.490
仇志良	14.70	0.490
张瑾	14.70	0.490
韩锡云	14.70	0.490
徐强	14.70	0.490
鞠建明	8.82	0.294

股东名称	出资额	股权比例（%）
周玉婷	8.82	0.294
陈郎华	8.82	0.294
李宗保	8.82	0.294
孙鹏	8.82	0.294
王健	8.82	0.294
郭宏伟	8.82	0.294
解文光	8.82	0.294
赵国良	4.41	0.147
陈泓	4.41	0.147
合计	3,000.00	100.000

13) 2014 年 12 月变更企业名称

2014 年 12 月 8 日，苏州市工商局姑苏分局出具了《名称变更核准通知书》，核准苏州市政名称变更为“悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司”，该名称将保留至 2015 年 6 月 7 日。

2014 年 12 月 20 日，苏州市政通过股东会决议，同意更名为“悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司”。

2014 年 12 月 24 日，苏州市政在苏州市工商局姑苏分局办理了变更登记，并取得了换发的《企业法人营业执照》。

14) 2019 年 1 月股权转让

2018 年 8 月 22 日，悉地苏州通过股东会决议，同意蒋波将其持有之悉地苏州 1.715%（对应 51.45 万元注册资本）的股权分别转让予朱荣军、杨海、包润秋、黄晓滨及王健（以下合称“本次股权转让受让方”），其中钟荣军、杨海、包润秋及黄晓滨均以 69.9708 万元的价格分别认购 0.4% 的悉地苏州股权（对应 12 万元注册资本），王健以 20.1168 万元的价格认购 0.115% 的悉地苏州股权（对应 3.45 万元注册资本）。同日，蒋波与本次股权转让受让方分别签署了《股权转让协议》就上述股权转让事项进行了约定。

2019 年 1 月 23 日，悉地苏州领取了苏州市姑苏区市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，悉地苏州的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
悉地设计	1,530.00	51.000
史佩杰	147.00	4.900
李建平	147.00	4.900
张虹	147.00	4.900
钱劭彦	147.00	4.900
曾惠芬	51.45	1.715
郭红敏	51.45	1.715
王志红	51.45	1.715
洪莲	51.45	1.715
潘建华	51.45	1.715
王向群	51.45	1.715
许晓伟	51.45	1.715
庄维健	51.45	1.715
宋庆华	51.45	1.715
徐腾	23.52	0.784
孟华	23.52	0.784
张卫萍	23.52	0.784
刘晓艳	23.52	0.784
梁送春	23.52	0.784
赵国强	23.52	0.784
沈学芳	14.70	0.490
孟繁茹	14.70	0.490
周颖	14.70	0.490
刘军	14.70	0.490
田晓军	14.70	0.490
张敏	14.70	0.490
仇志良	14.70	0.490
张瑾	14.70	0.490
韩锡云	14.70	0.490
徐强	14.70	0.490

股东名称	出资额	股权比例（%）
鞠建明	8.82	0.294
周玉婷	8.82	0.294
陈郎华	8.82	0.294
李宗保	8.82	0.294
孙鹏	8.82	0.294
王健	12.27	0.410
郭宏伟	8.82	0.294
解文光	8.82	0.294
赵国良	4.41	0.147
杨海	12.00	0.400
包渊秋	12.00	0.400
朱荣军	12.00	0.400
黄晓滨	12.00	0.400
陈泓	4.41	0.147
合计	3,000.00	100.00

15) 2019 年 7 月股权变更

2019 年 6 月 27 日，苏州市苏城公证处出具了《公证书》（（2019）苏苏城证民内字第 6770 号），就赵国强之子赵逸凡通过继承方式取得赵国强生前持有的 0.784% 悉地苏州股权（对应注册资本 23.52 万元）事项进行了公证并确认该等股权及对应的股东资格均由赵逸凡一人继承。

2019 年 7 月 22 日，悉地苏州通过股东会决议，确认赵逸凡通过继承方式取得赵国强生前所持有的 0.784% 悉地苏州股权，股东权益由其监护人徐萍代为行使。

本次股权变更后，悉地苏州的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
悉地设计	1,530.00	51.000
史佩杰	147.00	4.900
李建平	147.00	4.900

股东名称	出资额	股权比例（%）
张虹	147.00	4.900
钱劭彦	147.00	4.900
曾惠芬	51.45	1.715
郭红敏	51.45	1.715
王志红	51.45	1.715
洪莲	51.45	1.715
潘建华	51.45	1.715
王向群	51.45	1.715
许晓伟	51.45	1.715
蒋波	51.45	1.715
庄维健	51.45	1.715
宋庆华	51.45	1.715
徐腾	23.52	0.784
孟华	23.52	0.784
张卫萍	23.52	0.784
刘晓艳	23.52	0.784
梁送春	23.52	0.784
赵逸凡	23.52	0.784
沈学芳	14.70	0.490
孟繁茹	14.70	0.490
周颖	14.70	0.490
刘军	14.70	0.490
田晓军	14.70	0.490
张敏	14.70	0.490
仇志良	14.70	0.490
张瑾	14.70	0.490
韩锡云	14.70	0.490
徐强	14.70	0.490
鞠建明	8.82	0.294
周玉婷	8.82	0.294
陈郎华	8.82	0.294
李宗保	8.82	0.294

股东名称	出资额	股权比例（%）
孙鹏	8.82	0.294
王健	8.82	0.294
郭宏伟	8.82	0.294
解文光	8.82	0.294
赵国良	4.41	0.147
陈泓	4.41	0.147
合计	3,000.00	100.000

（3）产权控制关系及存续情况

悉地苏州的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
悉地设计	1,530.00	51.000
史佩杰	147.00	4.900
李建平	147.00	4.900
张虹	147.00	4.900
钱劭彦	147.00	4.900
曾惠芬	51.45	1.715
郭红敏	51.45	1.715
王志红	51.45	1.715
洪莲	51.45	1.715
潘建华	51.45	1.715
王向群	51.45	1.715
许晓伟	51.45	1.715
蒋波	51.45	1.715
庄维健	51.45	1.715
宋庆华	51.45	1.715
徐腾	23.52	0.784
孟华	23.52	0.784
张卫萍	23.52	0.784
刘晓艳	23.52	0.784
梁送春	23.52	0.784

股东名称	出资额	股权比例（%）
赵逸凡	23.52	0.784
沈学芳	14.70	0.490
孟繁茹	14.70	0.490
周颖	14.70	0.490
刘军	14.70	0.490
田晓军	14.70	0.490
张敏	14.70	0.490
仇志良	14.70	0.490
张瑾	14.70	0.490
韩锡云	14.70	0.490
徐强	14.70	0.490
鞠建明	8.82	0.294
周玉婷	8.82	0.294
陈郎华	8.82	0.294
李宗保	8.82	0.294
孙鹏	8.82	0.294
王健	8.82	0.294
郭宏伟	8.82	0.294
解文光	8.82	0.294
赵国良	4.41	0.147
陈泓	4.41	0.147
合计	3,000.00	100.000

截至本报告书签署之日，悉地设计持有悉地苏州 51.00%股权。悉地苏州《公司章程》中不存在可能对本次交易产生影响的内容，不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

（4）主要资产状况

截至 2020 年 9 月 30 日，悉地苏州拥有的主要资产情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例

项目	金额	比例
流动资产：		
货币资金	16,118.22	41.43%
应收票据	666.04	1.71%
应收账款	10,676.12	27.44%
预付款项	158.49	0.41%
其他应收款	3,462.48	8.90%
流动资产合计	31,081.34	79.90%
非流动资产：		
固定资产	6,646.96	17.09%
无形资产	362.02	0.93%
长期待摊费用	1.46	0.00%
递延所得税资产	810.72	2.08%
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	7,821.16	20.10%
资产合计	38,902.50	100.00%

（5）主要负债情况

截至 2020 年 9 月 30 日，悉地苏州主要负债情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例
流动负债：		
短期借款	3,000.00	23.77%
应付账款	4,037.37	31.98%
预收款项	66.10	0.52%
应付职工薪酬	2,946.47	23.34%
应交税费	483.20	3.83%
其他应付款	2,089.95	16.56%
流动负债合计	12,623.09	100.00%
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	12,623.09	100.00%

至本报告书出具日，悉地苏州不存在或有负债。

（6）主要业务情况

悉地苏州主要从事市政工程设计勘察业务。

（7）诉讼、仲裁情况

标的公司及其参控股公司涉及诉讼、仲裁情况见本节“十四、（一）标的资产涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情况”处披露。

（8）报告期主要财务数据

悉地苏州最近两年一期的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目/年度	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
资产总额	38,902.50	47,178.40	36,620.23
负债总额	12,623.09	17,795.95	19,095.34
所有者权益合计	26,279.41	29,382.46	17,524.89
营业收入	35,351.69	68,320.07	60,933.45
利润总额	4,218.07	14,111.68	10,005.98
净利润	3,696.95	12,106.82	8,560.60

4、青岛腾远

（1）基本信息

公司名称	青岛腾远设计事务所有限公司
统一社会信用代码	91370212679066080P
住所	山东省青岛市崂山区株洲路78号国家（青岛）通信产业园2号楼9层
法定代表人	张舵
注册资本	500万元
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	2008年8月20日
经营期限	2008年8月20日至2058年8月20日
经营范围	【建筑工程设计、施工，城市规划编制】（凭资质经营），建筑环境艺术设计、绿化设计，室内外装饰设计、施工及图文图像输出，房屋租赁，建筑设计咨询，造价咨询，艺术品设计与销售，家具及日用品、家电、装饰材料、针纺织品销售。（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）

（2）历史沿革

根据青岛腾远提供的工商登记档案并经核查，其主要历史沿革如下：

1) 2008 年 8 月，公司设立

2008 年 7 月 1 日，青岛海晖有限责任会计师事务所出具《验资报告》（青晖所验字[2008]第 004 号），经审验，截至 2008 年 6 月 27 日，青岛腾远已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）500.00 万元，各股东以货币出资。

2008 年 8 月 11 日，赵广俊、黄健、张舵、李晓红、王震铭、胡海涛共同签署了《青岛腾远建筑设计有限公司章程》。

2008 年 8 月 20 日，青岛腾远于青岛市工商局市南分局进行了设立登记。

青岛腾远设立时的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
赵广俊	125.70	25.14
黄健	106.35	21.27
张舵	106.35	21.27
李晓红	65.80	13.16
王震铭	65.80	13.16
胡海涛	30.00	6.00
合计	500.00	100.00

2) 2008 年 12 月更名

2008 年 12 月 25 日，青岛腾远召开股东会会议，决议同意公司更名为“青岛腾远设计事务所有限公司”。

同日，青岛市工商局出具了《企业名称变更核准通知书》（（青）工商名变核私字第 0220081222020 号），对企业名称“青岛腾远设计事务所有限公司”予以核准。

2008 年 12 月 26 日，青岛腾远法定代表人签署了公司章程修正案。

2008 年 12 月，青岛腾远就上述名称变更办理了工商变更登记。

3) 2014 年 1 月，第一次股权转让

2014 年 1 月，悉地设计分别与赵广俊、黄健、张舵、李晓红、王震铭、胡海涛签署《股权转让协议》，约定赵广俊将所持青岛腾远 13.82% 股权作价 5,528.00 万元转让给悉地有限，黄健将所持青岛腾远 11.70% 股权作价 4,680.00 万元转让

给悉地有限，张舵将所持青岛腾远 11.70%股权作价 4,680.00 万元转让给悉地有限，李晓红将所持青岛腾远 7.24%股权作价 2,896.00 万元转让给悉地有限，王震铭将所持青岛腾远 7.24%股权作价 2,896.00 万元转让给悉地有限，胡海涛将所持青岛腾远 3.30%股权作价 1,320.00 万元转让给悉地有限。

2014 年 1 月 27 日，青岛腾远召开股东会会议，决议同意赵广俊、黄健、张舵、李晓红、王震铭、胡海涛分别将其持有的青岛腾远 13.82%、11.70%、11.70%、7.24%、7.24%及 3.30%股权转让给新股东悉地有限。同日，悉地有限与赵广俊、黄健、张舵、李晓红、王震铭、胡海涛共同签署了公司新章程。

2014 年 1 月，青岛腾远就上述股权转让事宜进行了变更登记。本次变更后，青岛腾远的股权结构如下：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地有限	275.00	55.00
赵广俊	56.60	11.32
黄健	47.85	9.57
张舵	47.85	9.57
李晓红	29.60	5.92
王震铭	29.60	5.92
胡海涛	13.50	2.70
合计	500.00	100.00

（3）产权控制关系及存续情况

青岛腾远的股权结构如下：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地设计	275.00	55.00
赵广俊	56.60	11.32
张舵	47.85	9.57
黄健	47.85	9.57
李晓红	29.60	5.92
王震铭	29.60	5.92

股东	出资额	持股比例（%）
胡海涛	13.50	2.70
合计	500.00	100

根据青岛市崂山区行政审批服务局于 2019 年 8 月 27 日出具的《私营股权出质设立登记通知书》（（青崂山）私营股权出质设字[2019]第 000053 号）及悉地设计与交通银行股份有限公司上海虹口支行签署的《最高额质押合同》，悉地设计持有的青岛腾远 275 万元股权已质押给交通银行股份有限公司上海虹口支行，为悉地设计与交通银行股份有限公司上海虹口支行在 2019 年 8 月 1 日至 2022 年 8 月 1 日期间签订的全部主合同提供最高额质押担保，质押担保的最高债权额为人民币贰亿元。

（4）主要资产状况

截至 2020 年 9 月 30 日，青岛腾远拥有的主要资产情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例
流动资产：		
货币资金	12,723.88	18.63%
应收票据	12,392.40	18.14%
应收账款	29,020.59	42.48%
预付款项	658.71	0.96%
其他应收款	5,597.69	8.19%
流动资产合计	60,393.26	88.41%
非流动资产：		
固定资产	3,815.47	5.59%
无形资产	216.31	0.32%
长期待摊费用	2,778.41	4.07%
递延所得税资产	1,147.42	1.68%
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	7,957.62	11.65%
资产合计	68,310.70	100.00%

（5）主要负债情况

截至 2020 年 9 月 30 日，青岛腾远主要负债情况如下：

单位：万元

项目	金额	比例

项目	金额	比例
流动负债：		
应付账款	3,357.95	17.19%
预收款项	2,550.13	13.05%
应付职工薪酬	6,873.02	35.18%
应交税费	1,816.21	9.30%
其他应付款	4,938.14	25.28%
流动负债合计	19,535.44	100.00%
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	19,535.44	100.00%

截至本报告书出具日，青岛腾远不存在或有负债。

（6）主要业务情况

青岛腾远主要建筑工程设计业务。

（7）诉讼、仲裁情况

标的公司及其参控股公司涉及诉讼、仲裁情况见本节“十四、（一）标的资产涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情况”处披露。

（8）报告期主要财务数据

青岛腾远最近两年一期的主要财务数据及财务指标如下：

单位：万元

项目/年度	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
资产总额	68,310.70	67,552.95	53,417.18
负债总额	19,535.44	27,837.12	26,297.97
所有者权益合计	48,775.25	39,715.83	27,119.21
营业收入	59,459.08	92,579.20	76,592.85
利润总额	10,774.30	13,388.73	10,351.74
净利润	9,515.79	12,156.62	8,825.40

（二）其他子公司

1、其他境内控股子公司

(1) 悉地建筑

悉地建筑的基本信息如下表所示：

公司名称	上海悉地建筑设计顾问有限公司
统一社会信用代码	913101040637002585
住所	上海市徐汇区漕东支路 81 号 701 室
法定代表人	陈康
注册资本	1,000 万元
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2013 年 3 月 8 日
经营期限	2013 年 3 月 8 日至 2033 年 3 月 7 日
经营范围	建设工程设计，建筑专业建设工程设计，建设工程设计咨询，城市规划设计咨询，建筑领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。【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】

悉地建筑的股权结构如下：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地设计	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

悉地建筑主要开展建筑工程设计咨询业务。

(2) 悉地市政

悉地市政的基本信息如下表所示：

公司名称	上海悉地市政设计顾问有限公司
统一社会信用代码	91310104063700178H
住所	上海市徐汇区漕东支路 81 号 702 室
法定代表人	史佩杰
注册资本	1,000 万元
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2013 年 3 月 7 日
经营期限	2013 年 3 月 7 日至 2033 年 3 月 6 日
经营范围	市政设计咨询，市政专业建设工程设计，公路专业建设工程设计，

	风景园林建设工程专项设计，环境工程建设工程专项设计，环保建设工程专业施工，建筑装修装饰建设工程专业施工。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

悉地市政的股权结构如下：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地设计	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

悉地市政主要开展市政工程设计咨询业务。

（3）悉地智能

悉地智能的基本信息如下表所示：

公司名称	上海悉地智能科技有限公司
统一社会信用代码	91310110072997284T
住所	上海市杨浦区黄兴路 2005 弄 2 号（B 楼）610-1 室
法定代表人	弋洪涛
注册资本	100 万元
公司类型	有限责任公司（外商投资企业法人独资）
成立日期	2013 年 7 月 19 日
经营期限	2013 年 7 月 19 日至 2033 年 7 月 18 日
经营范围	智能科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，计算机软硬件的开发、销售（除计算机信息系统安全专用产品），计算机系统集成，电子产品、电子元器件、建筑材料、机械设备、机电设备、装饰材料的销售，投资咨询（不得从事经纪），建筑智能化建设工程设计施工，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化。【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】

悉地智能的股权结构如下：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地设计	100.00	100.00
合计	100.00	100.00

悉地智能主要从事软硬件的开发、销售业务。

（4）悉地武汉

悉地武汉的基本信息如下表所示：

公司名称	国际设计顾问（武汉）有限公司
统一社会信用代码	91420106MA4K55NA1L
住所	武昌区水果湖街汉街武汉中央文化旅游区 K3 地块第 3 幢 9 层 1 号
法定代表人	姚宏
注册资本	500 万元
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2019 年 8 月 23 日
经营期限	2019 年 8 月 23 日至无固定期限
经营范围	建筑工程、园林景观工程、室内装饰装修工程、市政工程设计；工程造价咨询；工程技术咨询；房地产营销策划；城乡规划服务。（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）

悉地武汉的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地设计	255.00	51.00
武汉直地建筑设计有限公司	245.00	49.00
合计	500.00	100.00

悉地武汉主要从事建筑工程、园林景观工程、市政工程设计咨询业务。

（5）上海悉石

上海悉石的基本信息如下表所示：

公司名称	上海悉石建筑规划设计有限公司
统一社会信用代码	91310000MA1H35DX7R
住所	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼
法定代表人	张鑫
注册资本	1,000 万元
公司类型	有限责任公司（外商投资企业合资）
成立日期	2020 年 7 月 16 日
经营期限	2020 年 7 月 16 日至 2050 年 7 月 15 日

经营范围	许可项目：建设工程设计；各类工程建设活动（除核电站建设经营）；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：规划设计管理；工程管理服务；工程和技术研究和试验发展；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；建筑科技、信息科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

上海悉石的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地设计	520.00	52.00
沈南生	480.00	48.00
合计	1,000.00	100.00

上海悉石主要从事建筑工程设计、规划设计及各类建设工程业务。

（6）青岛麦秸

青岛麦秸的基本信息如下表所示：

公司名称	青岛市麦秸艺术设计有限公司
统一社会信用代码	91370212MA3CE0PL0K
住所	山东省青岛市崂山区海尔路 182-8 号半岛国际大厦 205
法定代表人	赵广俊
注册资本	100 万元
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2016 年 7 月 20 日
经营期限	2016 年 7 月 20 日至无固定期限
经营范围	平面设计，园林景观设计，艺术品设计与销售，企业形象策划，文化艺术交流活动策划，摄影服务，室内装饰设计，装饰工程施工，销售：标识门牌、广告灯箱、工艺品，制作、安装：标识、标牌，设计、制作、代理、发布国内广告。（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）

青岛麦秸的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）

股东	出资额	持股比例（%）
青岛腾远	100.00	100
合计	100.00	100

青岛麦秸主要从事平面设计、艺术设计业务。

（7）青岛西熙腾

青岛西熙腾的基本信息如下表所示：

公司名称	青岛西熙腾国际规划建筑设计研究院有限公司
统一社会信用代码	91370211MA3R9K0Q34
住所	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区长白山路 888 号九鼎峰大厦 212-19
法定代表人	赵广俊
注册资本	500 万元
公司类型	有限责任公司（中外合资）
成立日期	2019 年 12 月 23 日
经营期限	2019 年 12 月 23 日至 2039 年 12 月 12 日
经营范围	建筑工程设计、施工；城市规划编制(凭资质经营)；风景园林工程设计；建筑装饰工程设计；建筑幕墙工程设计；智能化系统设计；照明工程设计；人防设计；市政行业（道路工程、给水工程、排水工程）专业设计；绿建设计及咨询；建筑环境艺术设计；室内外装饰设计、施工；建工程项目管理、项目咨询、招投标代理；工程造价咨询；全过程工程咨询；图文设计；模型制作；软件研发、销售与技术服务；展览陈列工程设计与施工；广告设计、制作、发布、代理；艺术品设计与销售；商品销售及进出口；建筑工程劳务分包；（以上范围不涉及国家规定实施准入特别管理措施的范围）（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）

青岛西熙腾的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
青岛腾远	260.00	52.00
Heerim Architects & Planners Co.,Ltd.	150.00	30.00
青岛恒之智商务信息咨询有限公司	90.00	18.00
合计	500.00	100

青岛西熙腾主要建筑工程设计，市政工程专业设计业务。

（8）培特维建筑

培特维建筑的基本信息如下表所示：

公司名称	培特维建筑设计咨询（上海）有限公司
统一社会信用代码	913101157694498191
住所	上海市浦东新区凌河路 224 号 221 室
法定代表人	刘慧
注册资本	14 万美元
公司类型	有限责任公司(外国法人独资)
成立日期	2004 年 12 月 7 日
经营期限	2004 年 12 月 7 日至 2024 年 12 月 6 日
经营范围	建筑设计咨询、工程技术咨询、室内设计咨询、景观设计咨询、房地产咨询、环保信息咨询、商务咨询（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）。

培特维建筑的股权结构如下表所示：

单位：万美元

股东名称	出资额	股权比例（%）
Peddle Thorp & Walker Pty Ltd	14.00	100.00
合计	14.00	100.00

培特维建筑主要从事商业与工业建筑设计业务。

（9）安柯设计

安柯设计的基本信息如下表所示：

公司名称	安柯建筑设计（上海）有限公司
统一社会信用代码	913100003208236718
住所	中国（上海）自由贸易试验区菲拉路 45 号全幢楼 4 层 L2 部位
法定代表人	张红
注册资本	10 万美元
公司类型	有限责任公司（外国法人独资）
成立日期	2014 年 11 月 4 日
经营期限	2014 年 11 月 4 日至 2044 年 11 月 3 日

经营范围	建筑设计，工程设计咨询、环境工程咨询（城市规划服务除外），投资咨询，仓储服务。【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】

安柯设计的股权结构如下表所示：

单位：万美元

股东名称	出资额	股权比例（%）
Archilier LLC	10.00	100.00
合计	10.00	100.00

安柯设计主要开展建筑工程设计咨询业务。

（10）瓴珂雅

瓴珂雅的基本信息如下表所示：

公司名称	瓴珂雅（上海）建筑设计咨询有限公司
统一社会信用代码	91310000MA1JW6ER7N
住所	上海市崇明区港沿镇港沿公路 1700 号 2 幢 118 室
法定代表人	陆轶辰
注册资本	100 万人民币
公司类型	有限责任公司(外国法人独资)
成立日期	2020 年 1 月 7 日
经营期限	2020 年 1 月 7 日至 2040 年 1 月 6 日
经营范围	建筑设计咨询，景观设计咨询，环境工程，商务信息咨询，企业登记代理，企业管理咨询，市场营销策划，图文制作（音像制品和电子出版物除外），展览展示服务，会务服务。【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】

瓴珂雅的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
Studio Link-Arc LLC	100.00	100.00
合计	100.00	100.00

瓴珂雅主要开展建筑设计咨询、景观设计咨询业务。

2、境外子公司

(1) 悉地顾问国际

悉地顾问国际的基本信息如下表所示：

公司名称	悉地顾问集团（国际）有限公司		
公司编号	1769132		
住所	香港九龙旺角亚皆老街 109 号皆旺商业大厦 8 楼		
董事成员	张泰一、单增亮		
注册资本	100 元港币		
公司类型	有限公司		
成立日期	2012 年 7 月 5 日		
股东信息	股东名称	持股数	持股比例
	上海悉地工程设计顾问有限公司	100 股	100%
主要业务	投资控股		

(2) 澳洲控股

澳洲控股的基本信息如下表所示：

公司名称	CCDI Australia Holdings Pty. Ltd.		
公司编码	160442115		
住所	Level 11, 88 Phillip Street, Sydney NSW 2000		
董事成员	张泰一、单增亮、Derek Xu、Yan Li		
注册资本	1,000 澳元		
公司类型	专有有限责任公司		
成立日期	2012 年 9 月 20 日		
股东信息	股东名称	持股数	持股比例
	悉地顾问国际	1,000 股	100%
主要业务	为持有澳大利亚经营实体搭建的持股平台		

(3) 美国控股

美国控股的基本信息如下表所示：

公司名称	CCDI USA HOLDINGS CORP.		
公司编号	611738168		
住所	108 West 13 th Sreet, Wilmington, De 19801		

董事成员	单增亮		
注册资本	100 股普通股，每股面值 1 元		
公司类型	有限责任公司		
成立日期	2014 年 5 月 12 日		
股东信息	股东名称	持股数	持股比例
	悉地顾问国际	2,000 股	100%
主要业务	主要是为了持有子公司的权益而搭建的平台		

(4) PTW Services Pty Ltd

PTW Services Pty Limited 的基本信息如下表所示：

公司名称	PTW Services Pty Limited		
公司编码	003646768		
住所	Level 11, 88 Phillip Street, Sydney NSW 2000		
董事成员	张泰一、CUIRUI FAN、YAN LI、单增亮		
注册资本	125 澳元		
发行股份	发行 35,960 股面值为 0.0035 澳元的普通股		
公司类型	专有有限责任公司		
成立日期	1988 年 9 月 4 日		
股东信息	股东名称	持股数	持股比例
	澳洲控股	35,960 股	100%
主要业务	投资控股		

(5) Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited

Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited 的基本信息如下表所示：

公司名称	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited				
公司编码	120410915				
住所	Level 11, 88 Phillip Street, Sydney NSW 2000				
董事成员	单增亮、张泰一、Cuirui Fan、Yan Li				
注册资本	102 澳元				
发行股份类型	普通股	C 类股份	E 类股份	F 类股份	L 类股份
面值(澳元)	0.0028	0.1	0.1	0.1	0.1
数量	35,960	5	5	5	5
公司类型	专有有限责任公司				

成立日期	2012 年 9 月 20 日		
股东信息	股东名称	持股数	持股比例
	澳洲控股	35,980 股	100%
主要业务	投资控股		

(6) APT Planning Pty Ltd

APT Planning Pty Ltd 的基本信息如下表所示：

公司名称	APT Planning Pty Limited		
公司编码	000910734		
住所	Level 11, 88 Phillip Street, Sydney NSW 2000		
董事成员	单增亮、张泰一、Cuirui Fan、Yan Li		
注册资本	500 澳元		
发行股份类型	A 类股份	B 类股份	
面值（澳元）	1	1	
数量	200	300	
公司类型	专有有限责任公司		
成立日期	1994 年 6 月 20 日		
股东信息	股东名称	持股数	持股比例
	PTW Services Pty Limited	500 股	100%
主要业务	建筑工程设计咨询		

(7) Peddle Thorp Walker International Pty Ltd

Peddle Thorp Walker International Pty Ltd 的基本信息如下表所示：

公司名称	Peddle Thorp & Walker International Pty Limited		
公司编码	065182407		
住所	Level 11, 88 Phillip Street, Sydney NSW 2000		
董事会成员	单增亮、张泰一、Cuirui Fan、Yan Li		
注册资本	3 澳元		
发行股份	发行 3 股面值为 1 澳元的普通股		
公司类型	专有有限责任公司		
成立日期	1994 年 6 月 20 日		
股东信息	股东名称	持股数	持股比例
	Peddle Thorp & Walker	3 股	100%

	Holdings Pty Limited		
主营业务	提供建筑设计服务		

(8) PTW Vietnam Company Limited

PTW Vietnam Company Limited 的基本信息如下表所示：

公司名称	PTW Vietnam Limited Company		
公司编码	0102241357		
住所	Floor 22, Handico Tower, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi City, Vietnam		
董事成员	HSIEH SHAWLON、SIMON DAVID PARSONS、LARS HENRIK FOLKAR		
注册资本	2,416,300,000 越南盾		
公司类型	法人独资有限公司		
成立日期	2007 年 4 月 16 日		
股东信息	股东名称	出资金额	持股比例
	PTW Services Pty Limited	2,416,300,000 越南盾	100%
主营业务	提供建筑设计咨询服务		

(9) STUDIO LIN-ARC LLC

STUDIO LINK-ARC LLC 的基本信息如下表所示：

公司名称	STUDIO LINK-ARC LLC	
公司编码	541310	
雇主认证编号	454928510	
住所	115 West 30 TH STREET, SUITS 901,NEW YORK, NY 10001	
主要管理人员	Yichen Lu（2012 年 5 月 30 日实缴出资）	
公司类型	有限公司	
成立日期	2012 年 3 月 27 日	
股东信息	股东名称	持股比例
	CCDI USA Holdings	81%
	Yichen Lu	19%
主要业务	市政规划咨询、建筑设计咨询、景观设计、室内设计等	

(10) ARCHILIER, LLC

ARCHILIER, LLC 的基本信息如下表所示：

公司名称	ARCHILIER, LLC		
税务识别号	461177771		
住所	589 8th Avenue, 11th Floor, New York, NY10018		
主要管理人员	盛开		
公司类型	有限公司		
成立日期	2012 年 10 月 1 日		
股东信息	股东名称	持股比例	
	CCDI USA Holdings	100%	
主要业务	建筑工程技术咨询、地质勘验设计、建设工程方案设计等		

（11）Peddle Thorp and Walker Limited

Peddle Thorp and Walker Limited 的基本信息如下表所示：

公司名称	Peddle Thorp and Walker Limited		
公司编码	1515623		
住所	8/F.,Richmond Commercial Building,109 Argyle Street,Monkok,Kowloon,Hong Kong		
董事成员	李岩、张泰一		
注册资本	3 港元		
发行股份	发行 3 股面值为 1 港元的股份		
公司类型	私人公司		
成立日期	2010 年 10 月 15 日		
股东信息	股东名称	持股数	持股比例
	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited	3 股	100%
主要业务	建筑工程设计咨询		

（12）Peddle Thorp & Walker Pty Ltd

Peddle Thorp & Walker Pty Ltd 的基本信息如下表所示：

公司名称	Peddle Thorp & Walker International Pty Limited		
公司编码	000454624		
住所	Level 11, 88 Phillip Street, Sydney NSW 2000		
董事成员	单增亮、张泰一、Cuirui Fan、Yan Li		

注册资本	100 澳元		
发行股份	发行 1,000 股面值为 0.1 澳元的普通股		
公司类型	专有有限责任公司		
成立日期	1964 年 8 月 10 日		
股东信息	股东名称	持股数	持股比例
	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited	1,000 股	100%
主营业务	提供建筑设计服务		

（三）参股公司

1、中元国际

中元国际的基本信息如下表所示：

公司名称	中元国际投资咨询中心有限公司
统一社会信用代码	911101051000272432
住所	北京市朝阳区和平街东土城路 12 号院 3 号楼 F4
法定代表人	黄健
注册资本	1,020 万元
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	1997 年 7 月 22 日
经营期限	1997 年 7 月 22 日至 2028 年 7 月 21 日
经营范围	投资、融资咨询；工程、技术改造项目的可行性报告和项目建议书的编制与评估；投资方向、产品技术、合作方式、企业股份制改造、管理的咨询；人员培训、交流；从事产权经纪业务；会议服务；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（不含演出）；建设工程项目管理；工程设计。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程设计以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中元国际的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）

股东	出资额	持股比例（%）
悉地深圳	520.00	50.98
李晓光	152.00	14.90
刘文成	80.00	7.84
李留鹏	70.00	6.86
李家庭	50.00	4.90
杨桃	50.00	4.90
郭丽	20.00	1.96
付甜	14.80	1.45
程光奎	10.20	1.00
王彬	10.00	0.98
刘海涛	10.00	0.98
左雁燕	10.00	0.98
张治	5.00	0.49
杨洪涛	5.00	0.49
靳爽	5.00	0.49
毛育俊	5.00	0.49
张亚丽	3.00	0.29
合计	100.00	100.00

2、悉地海口

悉地海口的基本信息如下表所示：

公司名称	悉地工程项目管理（海口）有限公司
统一社会信用代码	91460000MA5TCU1B60
住所	海南省海口市龙华区新华南 5 号科技大厦（海口市新华信息产业孵化园）603 室
法定代表人	周起
注册资本	300 万元
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	2019 年 9 月 10 日
经营期限	2019 年 9 月 10 日至无固定期限
经营范围	工程项目管理，建筑工程、市政工程设计，全过程工程咨询，工程项目代建，工程技术咨询，工程招标文件编制，工程造价咨询、企业管理咨询，工程设备、材料销售。（一般经营项目自主经营，

	许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

悉地海口的股权结构如下表所示：

单位：万元

股东	出资额	持股比例（%）
悉地设计	153.00	51.00
武汉悦融祥和咨询有限公司	147.00	49.00
合计	300.00	100.00

悉地海口主要从事工程项目管理，建筑工程、市政工程设计，全过程工程咨询业务。

五、最近三年主营业务发展情况

报告期内，标的公司主要为从事城市建设和开发领域的建设工程提供建筑设计、市政勘察设计和策划咨询等工程专业技术服务。自成立以来，标的公司一直致力于以建筑设计为核心的相关工程技术服务的拓展和提升，不断丰富服务类型，拓展服务领域，主营业务未发生过变化。

六、主要财务指标

报告期内，标的公司的主要财务指标如下：

单位：万元

项目/年度	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
流动资产	308,711.41	319,134.89	279,010.56
非流动资产	76,789.70	75,229.58	72,096.13
资产总额	385,501.11	394,364.47	351,106.69
流动负债	165,355.14	135,133.26	125,594.36
非流动负债	3,161.02	3,235.14	4,440.30
负债总额	168,516.17	138,368.40	130,034.66
所有者权益合计	216,984.94	255,996.08	221,072.03
营业收入	186,004.41	298,429.68	264,145.30
营业利润	16,330.65	40,141.18	33,259.39
利润总额	16,221.18	40,306.74	33,294.46
净利润	14,021.79	35,771.51	28,646.21

项目/年度	2020年9月30日 /2020年1-9月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
归属母公司股东净利润	8,085.84	24,566.10	20,619.95
经营活动产生的现金流量净额	-10,946.51	18,282.78	16,111.23
投资活动产生的现金流量净额	-3,284.00	-6,836.41	-12,106.85
筹资活动产生的现金流量净额	-7,343.12	-4,198.72	10,754.88
资产负债率	43.71%	35.09%	37.04%
销售毛利率	31.73%	33.73%	35.55%

七、主要资产权属情况

截至2020年9月30日，标的公司拥有的主要资产情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
货币资金	51,102.95	13.26%
应收票据	17,387.37	4.51%
应收账款	186,582.71	48.40%
预付款项	2,111.10	0.55%
其他应收款	7,158.58	1.86%
合同资产	43,513.05	11.29%
持有待售资产	518.03	0.13%
其他流动资产	337.62	0.09%
流动资产合计	308,711.41	80.08%
债权投资	20.00	0.01%
长期股权投资	1,264.56	0.33%
固定资产	23,615.91	6.13%
在建工程	131.39	0.03%
无形资产	1,482.04	0.38%
商誉	32,974.79	8.55%
长期待摊费用	4,482.48	1.16%
递延所得税资产	11,460.88	2.97%
其他非流动资产	1,357.66	0.35%
非流动资产合计	76,789.70	19.92%
总资产	385,501.11	100.00%

（一）固定资产

标的公司固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、电器设备、运输设备、其他等，截至 2020 年 9 月 30 日，固定资产的具体明细如下：

单位：万元

类别	账面原值	账面净值	成新率
房屋及建筑物	25,993.47	20,962.86	80.65%
运输设备	1,465.03	590.73	40.32%
计算机及电子设备	4,639.21	1,414.90	30.50%
其他设备	1,234.49	647.42	52.44%
合计	33,332.21	23,615.91	70.85%

1、已取得权属证书的不动产

截至本报告书签署之日，标的公司及其子公司共拥有 15 处房屋所有权及 1 处土地使用权，具体情况如下：

序号	证载权利人	权证编号	土地权利性质	房地坐落	宗地面积/建筑面积 (m²)	土地/房屋用途	土地使用终止日期	他项权利
1	悉地深圳	沪（2019）青字不动产权第 000 925 号	出让	青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄 359 号 1001 室	184,293.00/2 15.48	餐饮旅馆业用地、商办/办公	2053.07.11	抵押
2	悉地深圳	沪（2019）青字不动产权第 000 879 号	出让	青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄 359 号 1002 室	184,293.00/2 04.32	餐饮旅馆业用地、商办/办公	2053.07.11	抵押
3	悉地深圳	沪（2019）青字不动产权第 000 962 号	出让	青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄 359 号 1003 室	184,293.00/1 72.46	餐饮旅馆业用地、商办/办公	2053.07.11	抵押
4	悉地深圳	沪（2019）青字不动产权第 001 017 号	出让	青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄 359 号 1004 室	184,293.00/1 72.46	餐饮旅馆业用地、商办/办公	2053.07.11	抵押
5	悉地深圳	沪（2019）青字不动产权第 001 025 号	出让	青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄 359 号 1005 室	184,293.00/1 75.26	餐饮旅馆业用地、商办/办公	2053.07.11	抵押
6	悉地深圳	沪（2019）青字不动产权第 000 861 号	出让	青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄 359 号 1006 室	184,293.00/2 13.33	餐饮旅馆业用地、商办/办公	2053.07.11	抵押
7	悉地深圳	沪（2019）青字不动产权第 000	出让	青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄	184,293.00/2 03.12	餐饮旅馆业用地、商办/办公	2053.07.11	抵押

序号	证载权利人	权证编号	土地权利性质	房地坐落	宗地面积/ 建筑面积 (m²)	土地/房屋用途	土地使用 终止 日期	他项 权利
		823 号		359 号 1007 室				
8	悉地深圳	沪（2019）青字 不动产权第 000 829 号	出让	青浦区徐泾镇 诸光路 1588 弄 359 号 1008 室	184,293.00/1 61.99	餐饮旅馆业用 地、商办/办公	2053. 07.11	抵押
9	悉地深圳	沪（2019）青字 不动产权第 000 921 号	出让	青浦区徐泾镇 诸光路 1588 弄 359 号 1009 室	184,293.00/1 59.40	餐饮旅馆业用 地、商办/办公	2053. 07.11	抵押
10	悉地深圳	沪（2019）青字 不动产权第 000 899 号	出让	青浦区徐泾镇 诸光路 1588 弄 359 号 1010 室	184,293.00/1 59.40	餐饮旅馆业用 地、商办/办公	2053. 07.11	抵押
11	悉地深圳	沪（2019）青字 不动产权第 000 924 号	出让	青浦区徐泾镇 诸光路 1588 弄 359 号 1011 室	184,293.00/1 86.92	餐饮旅馆业用 地、商办/办公	2053. 07.11	抵押
12	悉地深圳	沪（2019）青字 不动产权第 000 951 号	出让	青浦区徐泾镇 诸光路 1588 弄 359 号 1012 室	184,293.00/2 00.98	餐饮旅馆业用 地、商办/办公	2053. 07.11	抵押
13	悉地深圳	鄂（2019）武汉 市武昌不动产 权第 0012201 号	出让	武昌区水果湖 街松竹路 28 号 武汉中央文化 区 K6K7 地块 一期 S1、K6-2、 S2 栋 K6-2 单元 26 层 15 号	43.44	商业服务/办公	2054. 11.02	无
14	悉地苏州	苏工园国用（20 15）第 00014 号	出让	苏州工业园区 新平东路东	3,688.45	工业用地	2059. 12.29	抵押
15	悉地苏州	苏房权证园区 字第 00608418 号	-	苏州工业园区 东平街 276 号	14,440.8	非居住	-	抵押
16	悉地苏州 常熟 昆太分公 司	苏（2019）常熟 市不动产权第 0 006520 号	出让	常熟市常福街 道联丰路 68 号	719.40	工业用地/工业	2066. 06.07	无

上述第 1-12 项房屋及其占用范围内土地存在抵押情形，悉地深圳将其拥有的上述第 1-12 项房屋及其占用范围内土地抵押给交通银行上海虹口支行，为其与交通银行上海虹口支行之间签署的《固定资产贷款合同》（编号：Z1812LN15628405）项下债权提供抵押担保，上述贷款合同项下贷款金额为人民币

币 47,538,838 元，贷款期限自 2018 年 5 月 23 日至 2022 年 12 月 23 日。

上述第 14 项土地及第 15 项房屋存在抵押情形，悉地苏州将其拥有的上述土地及房屋抵押给中国银行苏州姑苏支行，为其与中国银行苏州姑苏支行自 2019 年 3 月 12 日起至 2022 年 2 月 21 日止签署的借款及其他授信业务合同项下实际发生的债权提供最高额抵押担保，担保的最高本金金额为人民币 43,000,000 元。

2、未取得权属证书的不动产

青岛腾远拥有的青岛市崂山区株洲路 78 号国家（青岛）通信产业园 2 号楼 9-11 层房屋尚未取得房屋权属证书，该房屋取得背景为：2013 年 12 月 4 日，青岛高科产业发展有限公司（以下简称“青岛高科”）与青岛腾运产业投资发展有限公司（以下简称“青岛腾运”）签署《通信产业园 3 号地块 2 号楼宇项目合作开发协议书》（以下简称“《合作开发协议书》”），青岛高科与青岛腾运合作建设通信产业园，青岛高科以自身名义办理各项建设手续，青岛腾运提供资金 3,539 万元，项目建成后，青岛腾运分得楼层 9-11 层。2020 年 6 月 24 日，青岛腾远与青岛高科、青岛腾运签署《合同主体变更三方协议》，各方同意青岛腾远取代青岛腾运成为《合作开发协议书》的一方。根据青岛腾远提供的付款凭证，青岛腾远已于 2018 年 1 月代青岛腾运向青岛高科支付 1,000 万元合作开发资金，于 2020 年 8 月向青岛高科支付 1,000 万元合作开发资金。截至本报告书出具之日，青岛高科已办理完成产业园内房屋的权属证书，证书编号为“鲁（2020）青岛市崂山区不动产权 0031607 号”。根据青岛高科出具的确认函，上述房屋权属预计于 2021 年年中过户至青岛腾远，权属转移不存在实质障碍。

3、未取得权属证书的抵债不动产

经核查，悉地深圳共拥有 18 处抵债房屋，具体情况如下：

（1）根据悉地深圳与佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司（以下简称“佛山丽雅”）、佛山市高明绿瑞置业有限公司（以下简称“佛山绿瑞”）签署的《工程款转付购房款协议》，及悉地深圳与佛山丽雅签署的《绿地丽雅香榭花城项目认购书》，各方同意，将佛山绿瑞应付未付给悉地深圳的合同款 2,680,714 元与悉地深圳应付未付给佛山丽雅的全额购房款 2,680,714 元进行冲抵，上述抵

债房屋的基本情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	建设情况	建设单位	欠款单位	所抵欠款 (元)
1	绿地丽雅香榭花城 5 座 2105 室、2 座 1806 室	199.01	正在建设 中,尚未交 付	佛山丽雅	佛山绿瑞	2,680,714

(2) 根据悉地深圳与广州市泰伟房地产开发有限公司（以下简称“泰伟房地产”）、清远市广清房地产开发有限公司（以下简称“广清房地产”）签署的《工程款转付购房款协议（一）》，悉地深圳与泰伟房地产、广州绿港房地产开发有限公司（以下简称“绿港房地产”）签署的《工程款转付购房款协议（二）》，及悉地深圳与泰伟房地产签署的《绿地柏玥晶舍项目认购书》，各方同意，广清房地产应付未付给悉地深圳的合同款 1,212,819 元同悉地深圳应付未付给泰伟房地产的购房款 1,212,819 元进行冲抵，绿港房地产应付未付给悉地深圳的合同款 3,286,890 元与悉地深圳应付未付给泰伟房地产的 3,286,890 元进行冲抵；上述冲抵完成后，悉地深圳应付泰伟房地产的全额购房款已支付完成。上述抵债房产的基本情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	建设情况	建设单位	欠款单位	所抵欠款 (元)
1	绿地柏玥项目 7 栋 1701	127.83	正在建设 中,尚未交 付	泰伟房地产	广清房地产	1,212,819
					绿港房地产	3,286,890

(3) 根据悉地深圳与阳江市绿浩房地产开发有限公司（以下简称“绿浩房地产”）、阳江市绿畔房地产开发有限公司（以下简称“绿畔房地产”）签署的《工程款转付购房款协议（一）》，悉地深圳与绿浩房地产签署的《工程款转付购房款协议（二）》，悉地深圳与绿浩房地产、阳江市绿湾房地产开发有限公司（以下简称“绿湾房地产”）签署的《工程款转付购房款协议（三）》，悉地深圳与绿浩房地产签署的《阳江城际空间站项目认购书》，各方同意，绿畔房地产应付未付给悉地深圳的合同款 3,279,965.6 元同悉地深圳应付未付给绿浩房地产的 3,279,965.6 元进行冲抵，绿浩房地产应付未付给悉地深圳的合同款 300,000 元同悉地深圳应付未付给绿浩房地产的 300,000 元进行冲抵，绿湾房地产应付未付给悉地深圳的合同款 2,686,495.4 元同悉地深圳应付未付给绿浩房地产的 2,686,495.4 元进行冲抵；上述冲抵完成后，悉地深圳应付泰伟房地产的全额购房

款已支付完成。上述抵债房产的基本情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	建设情况	建设单位	欠款单位	所抵欠款 (元)
1	阳江绿地中心 B 区 12 幢 2101、1803、 2103 房、4 幢 2203 房、3 幢 2003 房、 14 幢 1701 房	740.14	正在建设 中,尚未交 付	绿浩房地 产	绿畔房地 产	3,279,965.6
					绿浩房地 产	300,000.0
					绿湾房地 产	2,686,495.4

(4) 根据悉地深圳与汕头绿地投资置业有限公司（以下简称“绿地置业”）、揭阳绿昊房地产开发有限公司（以下简称“绿昊房地产”）签署的《工程款转付购房款协议》，悉地深圳与绿地置业签署的《汕头绿地中心项目认购书》，各方同意，绿昊房地产应付未付给悉地深圳的合同款 3,077,414.82 元同悉地深圳应付未付给绿地置业的 3,077,414.82 元全额购房款进行冲抵，上述抵债房产的基本情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	建设情况	建设单位	欠款单位	所抵欠款 (元)
1	汕头绿地中心 2 栋 214、1017、1110、 1116、1413、1503 室	342.47	正在建设 中,尚未 交付	绿地置业	绿昊房地 产	3,077,414.82

(5) 根据悉地深圳与山东世盈置业有限公司（以下简称“世盈置业”）、济南世茂新阳置业有限公司（以下简称“世茂新阳”）、青岛世茂新城房地产开发有限公司（以下简称“世茂房地产”）签署的《债务抵消协议书》，世盈置业对悉地深圳应付未付工程款 1,300,000 元，以及世茂新阳对悉地深圳应付未付工程款 102,740 元，与悉地深圳对世茂房地产应付的部分购房款相互抵消。根据悉地深圳与世茂房地产签署的《商品房认购书》，及悉地深圳向世茂房地产支付的购房款凭证，悉地深圳已向世茂房地产支付完毕全部购房款。上述抵债房产的基本情况如下：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	建设情况	建设单位	欠款单位	所抵欠款 (元)
1	青岛公园美地 5#32-102、796、797 室	-	正在建设 中,尚未交 付	世茂房地 产	世盈置业	1,300,000
					世茂新阳	102,740

除已披露情形外，悉地设计及其控股子公司合法拥有该等房屋所有权及土地使用权，该等房屋所有权及土地使用权不存在其他抵押、查封或其他权利受到限制的情形，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

4、在建工程

标的公司及其子公司境内外在建工程具体情况如下：

单位：元

项目名称	截至 2020 年 9 月 30 日账面余额
房屋装修	1,313,887.82

5、租赁房产

标的公司及其子公司主要办公地址租赁房屋共 82 处，其中境内租赁房屋 77 处，境外租赁房屋 5 处，具体情况如下表所示：

（1）境内已取得房屋权属证书的租赁房屋

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
1	悉地深圳	深圳劲嘉彩印集团股份有限公司	深圳南山区科技中二路 19 号劲嘉科技大厦 2-9 楼	10,698.55	2012.06.18-2022.06.17	办公	深房地字第 4000533881 号
2	悉地深圳上海杨浦分公司	上海鹏济商务咨询有限公司	上海市杨浦区国权北路 1688 弄 78 号 A4 栋 6-9 层	9,186.93	2018.03.01-2024.02.29	办公	沪（2018）杨字不动产权第 004415 号、004412 号、004468 号、004417 号、004411 号、004478 号、004508 号、004414 号、004413 号、004374 号、004372 号、004369 号、004373 号、004418 号、004416 号、004419 号
3	悉地深圳上海分公司	上海长坤房地产开发有限公司	上海市长宁区红宝石路 188 号古北 1	1,672.05	2019.08.01-2022.07.31	办公	沪（2019）长宁不动产权第 009891 号

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
			幢 21 层				
4	悉地深圳上海分公司	上海西南置业有限公司	上海市徐汇区漕东支路 81 号 7 楼	1665.42	2019.01.01-2021.12.31	办公	沪房地徐字（2015）第 003138 号
5	悉地深圳北京分公司	北京二商集团有限责任公司	北京市朝阳区和平街东土城路 12 号院 3 号楼底商 B1-F4	14,600	2012.06.15-2022.06.14	办公	京房权证朝其 06 字第 001876 号
6	悉地深圳西南分公司	四川省建筑设计研究院	成都市高新区天府大道中段 688 号大源国际中心 A1 栋 701/702/703/704	2,025	2015.09.15-2021.03.14	办公	成房权证监证字第 4633139 号
7	悉地深圳广州分公司	广东信源物业管理有限公司	广州市天河区天河北路 898 号 3117-3119	342.06	2019.02.22-2022.02.21	办公	粤房地权证穗字第 0940016851
8	悉地深圳	林红鹰	海口市龙华区南海大道 9 号明光国际大厦 2616 房	56.33	2019.08.01-2022.07.31	办公	海口市房权证海房字第 HK310785 号
9	悉地深圳嘉兴分公司	嘉兴市南湖区基金小镇物业管理有限公司	嘉兴市南湖区东栅街道竹园路 100 号东方大厦 16 层 1603 房	264	2020.05.01-2022.04.30	办公	浙（2017）嘉南不动产权第 0040112 号
10	悉地深圳	浙江青墨工程设计有限公司	杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦	100	2019.12.01-2021.11.30	办公	浙（2019）杭州市不动产权第 0224153 号

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
			A座3单元406室房				
11	悉地深圳宁波分公司	浙江升和资产管理有限公司	宁波市实怡中心7幢13号14-1金融硅谷产业园7号楼1601室	317.8	2018.12.14-2022.01.12	办公	浙（2016）宁波市（江东）不动产权第0011044号
12	悉地深圳宁波分公司	徐亚君	宁波市鄞州区书香景苑南区39幢133号404	132.04	2020.04.25-2021.04.24	住宅	甬房权证江东字第20110066597
13	悉地深圳宁波分公司	俞潇蔚	宁波市鄞州区萃香雅苑30幢113号106	103.12	2020.03.25-2021.03.24	住宅	浙（2018）宁波市鄞州不动产权第0272123号
14	悉地深圳北京分公司	天津澳中发展有限公司	天津市和平区南京路189号津汇广场1座34楼10单元	349.97	2020.09.16-2022.09.15	办公	房地证津字第101031006776号
15	悉地北京南京分公司	北纬通信科技南京有限责任公司	南京市建邺区创智路1号北纬国际中心A栋13层C座	556	2018.07.21-2021.08.04	办公	苏（2018）宁建不动产权第0024077号
16	悉地北京广州分公司	广东信源物业管理有限公司	广州市天河区天河北路898号3101-3102、3120-3121	308.82	2019.02.22-2022.02.21	办公	粤房地权证穗字第0940016851
17	悉地北京	天津澳中发展有限公司	天津市和平区南京路189号	243.59	2020.10.16-2022.10.15	办公	房地证津字第101031006776号

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
			津汇广场 1座34楼 05单元				
18	悉地北京	张回江	贵阳安新区黔中路电子信息孵化园对面云谷智都汇小区C7栋1单元801室	84.37	2020.09.27- 2020.12.26	住宅	黔（2020）贵安新区不动产权第0002639号
19	悉地北京	张财强	吉林省长春市朝阳区工农大路1313号长春百脑汇科技大厦10-11室	74.76	2020.08.01- 2021.07.31	办公	房权证长房权字第201611090643号
20	悉地北京	李亚利	西安市高新区高新三路1幢2单元22318室	47.48	2020.09.01- 2021.08.31	办公	西安市房权证高新区字第1075106006-16-1-22318~1号
21	悉地智能	上海杨浦科技投资发展有限公司	上海市杨浦区黄兴路2005弄2号（B）楼610-1室	10	2020.06.04- 2021.06.03	办公	沪房地杨字2008第005830号
22	培特维建筑	上海杨浦中央社区发展有限公司	上海市杨浦区淞沪路398号201、202室	520.06	2018.11.01- 2021.10.31	办公	沪房地杨字（2010）024748号
23	瓴珂雅	上海港沿经济小区管理委员会	上海市崇明区港沿镇港沿公路1700号2幢118室	25	长期	办公	沪房崇字第00571号
24	青岛腾	烟台飞龙	烟台市莱	1,997.84	2019.05.01-	办	鲁2017烟台市莱不动

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
	远烟台分公司	集团有限公司	山区金滩东路 1889 号		2022.04.30	公	产权第 0000835 号
25	青岛腾远武汉分公司	湖北南达实业开发有限公司	武汉市江汉区新华路 385 号南达大楼第 20 楼	887.63	2020.01.01-2020.12.31	办公	武房房江字第 16726 号
26	青岛腾远济南分公司	山东安泰智能工程有限公司	济南市高新区伯乐路 198 号	820	2020.03.01-2021.02.28	办公	济房权证高字第 067462 号
27	青岛腾远潍坊分公司	潍坊软件园发展中心	潍坊市健康东路 6787 号潍坊文化创意产业园 3、4 层	412	2020.01.01-2020.12.31[注 1]	办公	鲁（2017）潍坊市高新区不动产权第 0072602 号
28	青岛腾远	李明坤、陈文芳	济宁市古槐辖区北门小区 8 号楼东二单元一层东户	112.89	2020.07.01-2021.06.30	办公	鲁（2016）济宁市不动产权第 0000853 号
29	悉地苏州	江苏汉嘉动漫有限公司	苏州工业园区东平街 282 号，2001 单元	381	2020.03.15-2023.03.14	办公	苏房权证园区字第 00419282 号
30	悉地苏州	江苏汉嘉动漫有限公司	苏州工业园区东平街 282 号，2002 单元	126	2020.07.01-2023.06.30	办公	苏房权证园区字第 00419282 号
31	悉地苏州	江苏汉嘉动漫有限公司	苏州工业园区东平街 282 号，1005 单元	198	2019.11.01-2022.10.31	办公	苏房权证园区字第 00419282 号
32	悉地苏州	江苏汉嘉动漫有限公司	苏州工业园区东平街 282 号，6001、6002、6003 单元	488	2019.05.01-2027.04.30	办公	苏房权证园区字第 00419282 号

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
33	悉地苏州杭州分公司	沈亚勤丁豪	杭州市石祥路中大银泰城1幢806室	123.48	2020.09.09-2021.09.08	办公	浙（2017）杭州市不动产权第0302668号
34	悉地苏州徐州分公司	苏涛、赵杰	徐州市云龙区世贸广场商业外街6、SOHO3、SOHO4号楼2-1026室、2-1027室	146.25	2019.01.01-2021.12.31	办公	苏（2017）徐州市不动产权第0074030号、苏（2017）徐州市不动产权第0077641号
35	悉地苏州徐州分公司	周晓庆、张红珍	徐州市云龙区世贸广场商业外街6、SOHO3、SOHO4号楼2-1001室、2-1002室、2-1003室	142.95	2019.01.01-2021.12.31	办公	苏（2017）徐州市不动产权第1021241号、苏（2017）徐州市不动产权第1021245号、苏（2017）徐州市不动产权第1021286号
36	悉地苏州乌鲁木齐分公司	边淑静	乌鲁木齐市天山区碱泉二街233号天府花园1栋2单元701室-1	70.9	2019.12.01-2021.11.30	办公	乌房权证天山区字第2013378618号
37	悉地苏州嘉兴分公司	平湖市市政工程有限公司	嘉兴市乍浦建港一村1幢东梯一二层东室101号	94.11	2019.05.01-2029.04.30	办公	房权证平字第019873号
38	悉地苏州成都分公司	付艳、傅芸	成都市成华区杉板桥199号保利康桥7栋1单元	84.08	2019.01.01-2021.12.31	办公	成房权证监证字第4529577号、成房权证监证字第4529575号

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
			605、606号				
39	悉地苏州新区分公司	苏州高新有轨电车集团有限公司	苏州市高新区马润路2000号有轨电车研发大楼13层南区	699.91	2019.12.18-2021.12.17	办公	苏房权证新区字第00218464号
40	悉地苏州南京分公司	董宏明	南京市玄武区中央路258-27号	132	2016.04.01-2021.03.31	办公	宁房权证玄转字第208107号
41	悉地苏州相城区分公司	苏州市相城交通建设投资有限公司	苏州市相城区古元路105号交建大厦804、805	260	2020.07.01-2021.06.30	办公	苏房权证相城字第30192441号
42	悉地苏州泉州分公司	周炳峰	泉州市丰泽区浔江路910号主楼第4层(409-411)	80	2018.10.01-2021.10.01	办公	泉房权证丰泽区(丰)字第32584号
43	悉地苏州湖南分公司	郑小红	湖南省长沙市岳麓区银盆岭街道岳麓大道57号奥克斯广场3栋23025房	100.00	2019.10.01-2022.09.30	住宅	长房权证岳麓字第715087909号
44	悉地苏州	扬州高新技术创业服务中心	扬州经济技术开发区扬子江中路186号智谷大厦B座5层	100.00	2019.08.29-2022.08.28	办公	苏(2017)扬州市不动产权第0052813号
45	悉地苏州广西分公司	陈海花	南宁市青秀区佛子岭路18号	371.43	2016.08.01-2021.07.31	办公	桂2018南宁市不动产权第0146380号

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
			德利.东盟国际文化广场 B2 栋 8 层 805 号办公室				
46	悉地苏州四川分公司	胡刚、谢瑚	成都市高新区益州大道北段 333 号 1 栋 4 层 402 号	105.45	2019.01.01-2025.12.31	办公	成房权证监证字第 3653592 号、成房权证监证字第 3653591 号
47	悉地苏州	盐城市现代物流园开发有限公司	盐城市新洋经济区新华路 1 号 201、203、205 室	130	2019.01.05-2022.02.28	办公	盐房权证市区字第 0270329 号
48	悉地苏州	华福武	淮安经济技术开发区天津路 33 号 1 幢 127 室	107.8	2020.03.01-2025.02.28	办公	淮房权证开字第 D201337934 号
49	悉地苏州合肥一分公司	王晖	合肥市包河区大连路 6686 号微商总部广场 C 幢 1703 室	115.46	2020.03.08-2022.03.07	办公	皖（2017）合不动产权第 0287931 号
50	悉地苏州上海分公司	上海庆鑫纸业装潢印刷厂	上海市崇明县陈家镇前裕公路 199 号	20	2016.05.20-2026.05.19	办公	沪房地崇字（2001）002885 号
51	悉地苏州北京分公司	北京金诚伟业物业管理有限公司	北京市丰台区锦丰路 1 号楼 4001	108.13	2018.02.15-2021.02.14	办公	京（2016）丰台区不动产权第 0049446 号
52	悉地苏州芜湖分公司	姚光贵	芜湖市三山区公路街 568 号门面	64.61	2019.09.01-2022.08.31	办公	房地权证芜三山区 2015000556 号
53	悉地苏州	南京石湫文化创意	溧水区石湫镇工业	200	2019.04.24-2024.04.23	办公	苏（2016）宁溧不动产权第 0009602 号

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
		有限公司	园				
54	悉地苏州第三分公司	刘桃芳	溧水区经济开发区 宝塔北路 11号中源 阳光城13 幢101室	254.2	2018.04.01- 2021.03.30	办公	苏（2016）宁溧不动 产权第001031号
55	悉地苏州	戈美娟	苏州市吴 中街道月 苑路23号	423.54	2007.01.01- 2024.12.31	办公	苏房权证吴中字第 00418044号
56	悉地苏州城厢分公司	叶振华	福建省莆 田市城厢 龙桥街道 路东园西 路758号 世全兴安 名城C区 5号楼5楼 409室	70.92	2021.01.01- 2023.12.31	办公	闽（2017）莆田市不 动产权第CX05993号
57	悉地苏州厦门分公司	洪鸿良	厦门市湖 里区金钟 路1号503 单元	204.38	2020.04.21- 2023.04.20	办公	厦国土房证第 01003271号
58	悉地苏州济南分公司	济南市历 城区人民 政府招待 所	济南市历 城区华信 路15号凯 贝特大厦 B座六层 605室	300	2020.11.16- 2021.11.15	办公	济房权证高字第 030623号
59	悉地苏州	淮安高新 控股有限 公司	淮安生态 文旅区席 桥生态会 所1号楼 101号房	60	2018.05.08- 2022.05.08	办公	苏2017淮安区不动产 权第0024705号
60	悉地苏州	秦正玉、 龚冰姿	金湖县健 康路30号 （恒裕广 场）8幢 120室	67.29	2019.11.01- 2024.11.01	办公	金房权证金湖县字第 201008664号
61	悉地苏州	赵晔	西安市高	213.26	2019.05.01-	办	西安市房权证高新区

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证号
	州西安分公司		新区电子一路西段西部电子社区 B、C 座 20906 室		2022.05.01	公	字第 1075102023-4-1-20906 号
62	悉地苏州临海分公司	浙江通达工程监理咨询有限公司	临海市邵家渡街道东渡南路 53 号	201.3	2019.06.10-2022.06.09	办公	临房权证邵家渡街道字第 220883 号
63	悉地苏州	姑苏区沧浪街道办事处	苏州市书院巷 111 号	60	2020.05.01-2021.04.30	办公	苏房权证市区字第 10266173 号
64	悉地苏州安庆分公司	安徽骏城工程设计顾问有限公司	安徽省安庆市白泽路与文苑路交叉口 150 米（灵莽综合楼 2 楼）	180	2021.02.01-2022.01.31	办公	皖（2018）安庆市不动产权第 0005631 号
65	悉地苏州太仓分公司	宋秀琴、章向东	太仓市娄东街道上海东路 168 号 1 幢 1006 室	229.13	2020.10.12-2022.10.11	办公	苏（2017）太仓市不动产权第 0020406 号
66	悉地苏州郑州分公司	谷慧敏	郑州市高新技术产业开发区西三环路 283 号 10 号楼 14 层 75 号	308.85	2020.09.13-2025.09.13	办公	豫（2017）郑州市不动产权第 0027069

注 1：青岛腾远潍坊分公司的租赁合同已到期，目前正在续签中。

（2）境内尚未取得房屋权属证书的租赁房屋

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	房屋所有权证办理情况
1	青岛腾远	青岛腾运产业投资	青岛市崂山区株洲	8,953.22	2018.03.01-2027.12.31	办公	因产业园统一办证的原因尚未办理

		发展有限公司	路 78 号通信产业园 2 号楼 3-8 层(含 2 层裙房 204/206 房间)				
2	青岛腾远	山东青鸟软通信息技术股份有限公司	青岛市崂山区株洲路 78 号通信产业园 2 号楼 19 层	1,275.58	2018.03.01-2027.12.31	办公	因产业园统一办证的原因尚未办理
3	悉地北京	西安华清创意产业发展有限公司	西安市新城区幸福南路 109 号老钢厂设计创意产业园 10-12-01/02/03/04/10-13-02 号	780.15	2018.06.01-2021.05.31	办公	尚未办理
4	悉地武汉	黄海波	武汉市武昌区水果湖街汉街武汉中央文化旅游区 K3 地块第 3 幢 901 层	255.8	2019.07.01-2022.06.30	办公	因个人原因尚未办理
5	悉地深圳华中分公司	黄海波	武汉市武昌区水果湖街汉街武汉中央文化旅游区 K3 地块第 3 幢 902 层	251.39	2019.08.01-2022.07.31	办公	因个人原因尚未办理
6	悉地苏州相城区分公司	苏州高铁新城管理委员会	苏州市高铁新城南天成路 58 号	50	2019.01.01-2023.12.31	办公	尚未办理

7	悉地苏州广西分公司	杨秘秘	广西南宁市良庆区平乐大道15号五象绿地中心2号楼十六层1611号	105.52	2020.05.01-2025.04.30	办公	正在办理中
8	悉地苏州中南分公司	彭洪波	武汉市武昌区徐东大街6号汇通新长江中心A座602号	478.3	2018.11.17-2021.11.17	办公	因个人原因尚未办理
9	悉地苏州南京分公司	南京财大科技园有限公司	南京市鼓楼区铁路北街128号南京财经大学现代服务业科技园科技楼B座三层306	53.63	2019.04.26-2021.04.25	办公	出租方拒绝提供房产证
10	悉地苏州南京分公司	南京财大科技园有限公司	南京市鼓楼区铁路北街128号南京财经大学现代服务业科技园科技楼B座三层307	376.06	2019.04.13-2021.04.12	办公	出租方拒绝提供房产证
11	悉地深圳	绍兴水木湾区科学园有限公司	浙江省绍兴市越城区平江路2号绍兴水木湾区科学园3号楼25层2023	574.94	2020.10.20-2023.10.19	办公	已办理土地证，待办理房产证

（3）境外租赁

根据境外律师出具的法律意见书，标的公司境外租赁情况如下：

序号	承租方	出租方	房屋所在地	租赁面积 (m²)	租赁期间	用途	租赁合同编号
1	Peddle Thorp & Walker Pty. Limited	Aurora Place Investments Pty Limited	Level 11, 88 Phillip Street, Sydney NSW 2000	1,275.5	2017.5.1-2022.4.30	办公	AK854318A
2	PTW Vietnam Limited Company	Hanoi Housing Development and Investment Corporation	Floor 22, Handico Tower, Pham Hung Street, Me Tri Ward, Nam Tu Liem District, Hanoi City, Vietnam	440	2018.9.1-2021.8.31	办公	69/HDTV/2018/HANDICO
3	PTW Vietnam Limited Company	Viettel	Room 10.03 & 10.04, Floor 10, Tower A, Viettel Headoffice and Commercial Center, No. 258 Cach Mang Thang Tam, Ward 12, District 10, Hochiminh City,	328.4	2019.8.15-2024.8.14	办公	No. 68/BQL285.QLTS-PTW/2019/HDDV-SXKD

			Vietnam				
4	Archilier LLC	所有人: Tower 39 Associates LLC; 转租方: Archilier Inc.	The entire 11th floor in the building known as 589 8th Ave, New York, NY 10018	-	2018.4.1-2025.3.31	办公	-
5	Studio Link-ARC, LLC	115 West 30th Street LLC	115 West 30th Street, Room 901 & Room 907, New York, NY 10001	-	2020.12.01-2025.11.30	办公	-

（4）租赁房屋权属证书情况

经核查，标的公司及其境内控股子公司主要办公租赁房屋中共有 11 处承租房屋尚未取得房屋权属证书。

上述“境内尚未取得房屋权属证书的租赁房屋”中第 1、2 项租赁房屋尚未取得房产证，上述租赁房屋均位于青岛市崂山区株洲路 78 号通信产业园内。根据通信产业园目前的产权人青岛高科出具的确认函，其已取得通信产业园内房屋不动产权证，因通信产业园统一办证原因尚未向各业主办理房屋权属转移手续。

上述“境内尚未取得房屋权属证书的租赁房屋”中第 3-11 项租赁房屋尚未取得房产证，上述租赁房屋占悉地设计整体租赁面积较小，主要资产为办公桌椅、电脑等办公用品，具有可替代性，搬迁不会对其办公造成重大不利影响。

标的公司实际控制人已出具承诺，本次交易完成前，如因租赁房屋未办理不动产权证书等原因，导致悉地设计及其控股子公司在租赁期间无法继续使用或承租该房屋的，其将承担悉地设计及其控股子公司因此遭受的全部经济损失。

（5）房屋租赁备案情况

除悉地深圳上海杨浦分公司承租的上海市杨浦区国权北路 1688 弄 78 号 A4 栋 6-9 层房屋、深圳悉地上海分公司承租的上海市红宝石路 188 号 1 幢 21 层房屋办理租赁备案之外，悉地设计及其境内控股子公司承租的其他房屋均未办理房屋租赁备案手续。

根据《商品房屋租赁管理办法》第十四条、二十三条规定，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。未按照上述规定备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以 1,000 元以下罚款；单位逾期不改正的，处以 1,000 元以上 1 万元以下罚款。

根据最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]11 号）第四条规定，当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

因此，未办理房屋租赁备案不影响悉地设计及其控股子公司、分公司与出租方签署的租赁合同的效力。悉地设计实际控制人已出具承诺，本次交易完成前，悉地设计及其控股子公司若因未办理房屋租赁备案受到主管部门行政处罚或遭受其他损失的，其将承担悉地设计及其控股子公司因此遭受的损失。

综上，上述租赁房屋未取得权属证书及未办理租赁备案登记手续的情形不会对悉地设计生产经营和本次交易造成重大不利影响。悉地设计及其控股子公司租赁合同符合有关法律、法规的规定，对合同双方均具有约束力，合法、有效。

（二）无形资产

1、专利

截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司及其子公司共拥有 224 项国内专利权。具体情况如下：

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
1	悉地深圳	连体建筑的连接体结构	发明专利	2014106587993	2014.11.18
2	悉地深圳	一种旋转式开合屋盖	发明专利	2014106586897	2014.11.18
3	悉地深圳	幕墙伸缩缝结构及应用其的幕墙	发明专利	2014104845079	2014.09.19
4	悉地深圳、悉地北京	窗户	发明专利	2014104290200	2014.08.27
5	悉地深圳	六边形网格筒体	发明专利	2013102042485	2013.05.28
6	悉地深圳	建筑钢结构施工过程温度应力仿真分析方法	发明专利	2008100943151	2008.04.28
7	悉地深圳	一种钢管受弯连接节点的贴板加强方法	发明专利	2008100043567	2008.01.23
8	悉地深圳	座位下的送风系统	发明专利	2008100066376	2008.01.09
9	悉地深圳	弦支梁结构	发明专利	2010106112905	2010.12.29
10	悉地深圳	一种气体检测器及气体检测控制系统	实用新型	2019223888148	2019.12.25
11	悉地深圳	一种灌注桩的骨架、灌注桩	实用新型	2019211121652	2019.07.16
12	悉地深圳	一种建筑钢结构	实用新型	201920875634X	2019.06.11
13	悉地深圳、上海砦谦建筑科技有限公司	一种预制墙板及预制墙板组件	实用新型	201920678347X	2019.05.13
14	悉地深圳	一种预制柱组件	实用新型	2019206776476	2019.05.13
15	悉地深圳	一种建筑物的基础结构	实用新型	2019205921665	2019.04.25
16	悉地深圳	一种空调器	实用新型	2019204781075	2019.04.10
17	悉地深圳	一种低温地板辐射采暖系统	实用新型	2019203901629	2019.03.26

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
18	悉地深圳	一种钢筋混凝土构件的连接结构	实用新型	2019203172686	2019.03.13
19	悉地深圳	一种屋面系统	实用新型	2018212913175	2018.08.10
20	悉地深圳	一种墙砖固定装置和墙体结构	实用新型	2018212913141	2018.08.10
21	悉地深圳	一种大悬挑钢桁架混凝土楼板结构	实用新型	2018212135107	2018.07.27
22	悉地深圳	一种墙砖固定装置及墙体	实用新型	2018212100165	2018.07.25
23	悉地深圳	一种墙砖固定装置及墙体	实用新型	2018212099399	2018.07.25
24	悉地深圳	一种具有高抗扭性能的倒锥体螺旋建筑结构	实用新型	201821116007X	2018.07.12
25	悉地深圳	一种倒锥体螺旋建筑结构	实用新型	2018211098399	2018.07.12
26	悉地深圳	一种接闪杆系统	实用新型	2016203949605	2016.05.04
27	悉地深圳	一种水槽附加装置及水槽	实用新型	2016202192655	2016.03.21
28	悉地深圳	预制板与梁连接结构	实用新型	201520761209X	2015.09.29
29	悉地深圳	剪力墙侧面水平连接结构	实用新型	2015207610126	2015.09.29
30	悉地深圳	一种新型外挂墙板	实用新型	2015205008071	2015.07.10
31	悉地深圳	一种新型夹心墙板	实用新型	201520500092X	2015.07.10
32	悉地深圳、悉地北京	一种防雾霾窗户	实用新型	2015204564304	2015.06.29
33	悉地深圳	一种新型预制墙板	实用新型	2015202355520	2015.04.20
34	悉地深圳、悉地北京	一种 U 型钢-混凝土组合空腹夹层板结构	实用新型	2015200439108	2015.01.22
35	悉地深圳、悉地北京	一种应用于超高层单层平面索网玻璃幕墙	实用新型	2015200438054	2015.01.22

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
36	悉地深圳、悉地北京	一种用于医疗领域的模块化建筑	实用新型	201520043804X	2015.01.22
37	悉地深圳、悉地北京	冷却水循环系统	实用新型	201520014044X	2015.01.08
38	悉地深圳、悉地北京	连体建筑的连接体结构	实用新型	2014206924367	2014.11.18
39	悉地深圳、悉地北京	窗户	实用新型	201420487384X	2014.08.27
40	悉地深圳、悉地北京	一种幕墙伸缩缝结构及幕墙	实用新型	2014202766237	2014.05.27
41	悉地深圳、悉地北京	一种新型体育场	实用新型	2014200506593	2014.01.26
42	悉地深圳	中庭建筑的空调系统	实用新型	2012200846666	2012.03.08
43	悉地深圳	家用淘米水储存利用装置的伞形进水口	外观设计	201630081658X	2016.03.21
44	悉地深圳	家用淘米水储存利用装置的淘米水回收罐	外观设计	2016300816560	2016.03.21
45	悉地深圳	景观照明雕塑(光之树)	外观设计	2011301556303	2011.06.02
46	悉地北京、悉地深圳	连接装置	发明专利	2014103844168	2014.08.06
47	悉地北京、悉地深圳	一种直升机消防救援平台	发明专利	2014103325876	2014.07.11
48	悉地北京	一种百叶幕墙	发明专利	2013100724441	2013.03.07
49	悉地北京	六边形网筒结构的施工方法	发明专利	2011104278686	2011.12.19
50	悉地北京	一种设置传力构件的钢管混凝土柱	发明专利	2011101802932	2011.06.29
51	悉地北京、悉地深圳	太阳能热水供应系统及其加热方法	发明专利	2007101634803	2007.10.26

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
52	北京国家游泳中心有限责任公司、哈尔滨工业大学、悉地北京、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司	室内临时冰场冰面支承的复合木箱结构及其施工方法	发明专利	201511002155X	2015.12.29
53	北京国家游泳中心有限责任公司、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司、哈尔滨工业大学、悉地北京	用于室内临时冰场冰面支承转换的结构体系及其施工方法	发明专利	2015110021441	2015.12.29
54	北京国家游泳中心有限责任公司、悉地北京、哈尔滨工业大学、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司	增强工具式脚手架承载能力的连接件及其安装方法	发明专利	2015110021460	2015.12.29

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
55	北京国家游泳中心有限责任公司、哈尔滨工业大学、悉地北京、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司	木结构抗剪连接件、连接结构、箱体平台结构及施工方法	发明专利	2015110021530	2015.12.29
56	北京国家游泳中心有限责任公司、悉地北京、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司、哈尔滨工业大学	将木箱单元拼成轻型木结构平台的连接件及其拼接方法	发明专利	2015110021564	2015.12.29
57	北京国际游泳中心有限责任公司、悉地北京、哈尔滨工业大学、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司	一种用于平台结构支撑的快速拆装架体结构及其施工方法	发明专利	2015110021598	2015.12.29

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
58	北京国家游泳中心有限责任公司、悉地北京、哈尔滨工业大学、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司	用于木结构平台的可调节螺栓支座及结构和木结构平台	发明专利	2015110021456	2015.12.29
59	悉地北京	一种建筑给排水防阻塞装置	实用新型	2019223735250	2019-12-26
60	悉地北京	一种建筑用排水地漏	实用新型	2019223735104	2019.12.26
61	悉地北京	一种建筑用排雨装置	实用新型	2019223712475	2019.12.26
62	悉地北京	一种用于水源热泵的取水装置	实用新型	2019217335867	2019.10.15
63	悉地北京	一种风机盘管的控制装置	实用新型	2019209172726	2019.06.18
64	悉地北京、上海砹谦建筑科技有限公司	一种预制板及叠合楼板	实用新型	2019207012455	2019.05.15
65	悉地北京	一种钢筋混凝土梁纵筋和型钢柱的连接结构	实用新型	2019203172775	2019.03.13
66	悉地北京、悉地深圳、贵州泰永长征技术股份有限公司	一种断路器	实用新型	2018206951150	2018.05.10

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
67	悉地北京、震宇智慧（北京）新能源科技有限公司、北京建筑大学	一种电控箱	实用新型	2017208931551	2017.07.21
68	悉地北京	一种旋转灯具	实用新型	2015204176703	2015.06.16
69	悉地北京、悉地深圳	一种透明度可调的膜	实用新型	2015204174341	2015.06.16
70	悉地北京、悉地深圳	一种膜材	实用新型	2015203992297	2015.06.10
71	悉地北京、悉地深圳	一种直升机消防救援平台	实用新型	2014203851580	2014.07.11
72	悉地北京	可开启屋盖	实用新型	201320312557X	2013.05.31
73	悉地北京	方形轻质板材安装装置	实用新型	2013201093606	2013.03.11
74	北京国家游泳中心有限责任公司、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司、哈尔滨工业大学、悉地北京	用于室内临时冰场冰面支承转换的结构体系	实用新型	2015211094394	2015.12.29

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
75	北京国家游泳中心有限责任公司、悉地北京、哈尔滨工业大学、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司	用于木结构平台的可调节螺栓支座及结构和木结构平台	实用新型	2015211094445	2015.12.29
76	北京国家游泳中心有限责任公司、悉地北京、哈尔滨工业大学、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司	增强工具式脚手架承载能力的连接件	实用新型	2015211094483	2015.12.29
77	北京国家游泳中心有限责任公司、哈尔滨工业大学、悉地北京、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司	木结构抗剪连接件、连接结构及其箱体平台结构	实用新型	2015211094498	2015.12.29

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
78	北京国家游泳中心有限责任公司、悉地北京、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司、哈尔滨工业大学	将木箱单元拼成轻型木结构平台的连接件及承托底座	实用新型	2015211094549	2015.12.29
79	北京国家游泳中心有限责任公司、悉地北京、哈尔滨工业大学、北京天鸿圆方建筑设计有限责任公司	一种用于平台结构支撑的快速拆装架体结构	实用新型	2015211094553	2015.12.29
80	悉地苏州	一种生物滞留池的设计方法	发明专利	201910136767X	2019.02.25
81	悉地苏州	基于新规范的公路及市政工程装配式混凝土板梁设计方法	发明专利	20171113132271	2017.12.12
82	悉地苏州、苏州科技大学	一种二灰碎石的筛分方法及一种改性水泥	发明专利	2017108655698	2017.09.22
83	悉地苏州	侧壁套管防水封堵结构	发明专利	2017100556001	2017.01.25
84	悉地苏州	一种干、支线综合管廊交叉口预制结构	发明专利	2017100339550	2017.01.18

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
85	悉地苏州	提升大体积混凝土底板抗裂性的设计施工方法	发明专利	2015106712150	2015.10.13
86	悉地苏州	一种桥面连续缝结构及其形成方法	发明专利	2015100603041	2015.02.05
87	悉地苏州、江苏苏博特新材料股份有限公司	一种市政道路车辙维修铺装方法	发明专利	2014101927221	2014.05.08
88	悉地苏州、江苏苏博特新材料股份有限公司	一种提高限制条件下混凝土膨胀剂效能的化学外加剂	发明专利	2014101843955	2014.05.04
89	悉地苏州	一种旧水泥混凝土路面的提升改造方法	发明专利	201510059047X	2015.02.04
90	悉地苏州	基坑围护支撑结构	实用新型	2019222987432	2019.12.19
91	悉地苏州	一种热力管道	实用新型	2019222233172	2019.12.12
92	悉地苏州	一种建筑外墙绿化装置	实用新型	201921196952X	2019.07.26
93	悉地苏州	双圆筒恒定水头测试装置	实用新型	2019211368852	2019.07.19
94	悉地苏州	透水混凝土粘聚度测试装置	实用新型	2019211367046	2019.07.19
95	悉地苏州	矩形顶管防水接头结构	实用新型	2019211367027	2019.07.19
96	悉地苏州	一种管线预埋结构	实用新型	2019208583707	2019.06.10
97	悉地苏州	一种利用余热回收的地下综合管廊除湿系统	实用新型	2019206906588	2019.05.14
98	悉地苏州	一种水锤防护装置	实用新型	2019206616674	2019.05.09
99	悉地苏州	公交车友好型的港湾式公交停靠站	实用新型	2019206218728	2019.04.30
100	悉地苏州	波腹单箱多室PC筒支箱梁	实用新型	2019204532316	2019.04.04
101	悉地苏州	立体智能机械停车楼	实用新型	2019203931751	2019.03.26

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
102	悉地苏州	用于城镇液化石油气供应系统的消防水池结构	实用新型	2019203348772	2019.03.15
103	悉地苏州	用于城镇液化石油气供应系统的地下储罐池	实用新型	2019203278125	2019.03.15
104	悉地苏州	一种无新风型地埋管溶液除湿系统	实用新型	2019203020912	2019.03.11
105	悉地苏州	一种用于亮化工程的智慧景观柱灯	实用新型	2018222692893	2018.12.29
106	悉地苏州	综合改造工程用双悬挑路灯	实用新型	2018222686394	2018.12.29
107	悉地苏州、苏州科技大学	旧料预处理装置	实用新型	2018222062992	2018.12.26
108	悉地苏州	一种人行道植草沟	实用新型	2018219311379	2018.11.22
109	悉地苏州	一种新型生物滞留池	实用新型	2018219305503	2018.11.22
110	悉地苏州	新型植草沟实验装置	实用新型	2018217051080	2018.10.19
111	悉地苏州	一种交通冲突的交叉口进口道空间布局	实用新型	2018211660193	2018.07.23
112	悉地苏州	无障碍公交站台	实用新型	2018209302180	2018.06.13
113	悉地苏州	一种研究地下水对透水铺装影响的实验装置	实用新型	2018207266495	2018.05.16
114	悉地苏州	一种研究地下水对生物滞留池影响的实验装置	实用新型	2018207263266	2018.05.16
115	悉地苏州	一种钢制阀门井结构	实用新型	2018200171066	2018.01.05
116	悉地苏州	基于新规范公路及市政工程装配式混凝土板梁的中板结构	实用新型	2017217164154	2017.12.12
117	悉地苏州	一种多舱室综合管廊互通结构	实用新型	2017216408217	2017.11.30
118	悉地苏州	一种穿缆线用组合式构件	实用新型	2017216408109	2017.11.30
119	悉地苏州	一种地下结构预埋穿墙管防水装置	实用新型	2017212700634	2017.09.29
120	悉地苏州	一种跨越轨道盾构区间的管廊施工结构	实用新型	2017212367735	2017.09.26

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
121	悉地苏州	一种综合管廊预埋式活动底板吊钩组件	实用新型	2017212366535	2017.09.26
122	悉地苏州	一种综合管廊预埋式活动顶板吊钩组件	实用新型	2017212365778	2017.09.26
123	悉地苏州	管廊标识系统	实用新型	2017210953258	2017.08.30
124	悉地苏州	一种农村污水生化反应池	实用新型	2017210917694	2017.08.29
125	悉地苏州	结合景观设计的综合管廊出地面通风口	实用新型	2017209864770	2017.08.09
126	悉地苏州	管廊内光缆的安装支承结构	实用新型	2017208409078	2017.07.12
127	悉地苏州	悬挂灭火罐的安装结构	实用新型	2017208409006	2017.07.12
128	悉地苏州	一种手动开启防盗井盖	实用新型	201720533742X	2017.05.15
129	悉地苏州	一种地下管廊光导照明系统	实用新型	2017205331654	2017.05.15
130	悉地苏州	光伏屏障照明系统	实用新型	2017203678896	2017.04.10
131	悉地苏州	一种竖直式垃圾处理中转站	实用新型	2017202504740	2017.03.15
132	悉地苏州	一种压力排水管穿廊顶式管廊	实用新型	2017201880830	2017.02.28
133	悉地苏州	一种桥梁波形板箱型梁	实用新型	2017201623827	2017.02.23
134	悉地苏州	一种适合小型动物通过的立体过路生态廊道	实用新型	2017200095693	2017.01.05
135	悉地苏州	一种连接高架快速路与地面道路的匝道系统	实用新型	2016206993031	2016.07.06
136	悉地苏州	一种地下超长汽车坡道的通风排烟系统	实用新型	2016202044278	2016.03.17
137	悉地苏州	一种铁路与公路交叉口护栏自动控制系统	实用新型	2016200785641	2016.01.27
138	悉地苏州	一种适用于交叉路口的道路系统	实用新型	2016200785622	2016.01.27
139	悉地苏州	用于超长超大底板基础的滑动层	实用新型	2015207371159	2015.09.22
140	悉地苏州	一种桥梁伸缩缝防水结构	实用新型	2015205961217	2015.08.10

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
141	悉地苏州	管桩处理的城市道路地基	实用新型	2015205960727	2015.08.10
142	悉地苏州	一种互通立交桥下地面交叉口结构	实用新型	2015201520836	2015.03.18
143	悉地苏州	一种桥面连续缝结构	实用新型	201520081707X	2015.02.05
144	悉地苏州	一种便于社会车辆让行的公交站台	实用新型	2015200631013	2015.01.29
145	悉地苏州	一种解决狭窄区域雨污分流问题的排水管道结构	实用新型	2014206719536	2014.11.12
146	青岛腾远	一种工业建筑工程用的提升机料斗结构	发明专利	201811079385X	2018.09.17
147	青岛腾远	一种用于生产预制混凝土构件的模具及使用方法	发明专利	2018107527729	2018.07.10
148	青岛腾远	圆弧形切口非加劲钢板剪力墙的模拟方法	发明专利	2017102553652	2017.04.19
149	青岛腾远	异型网架结构受力的建模及计算方法	发明专利	2016107173231	2016.08.24
150	青岛腾远	一种与楼房配套的立体车库	发明专利	2015105658604	2015.09.09
151	青岛腾远	一种轻质墙体的制作方法	发明专利	2015103427978	2015.06.19
152	青岛腾远	钢筋保护层厚度定位器及其使用方法、应用	发明专利	2011103009803	2011.10.08
153	青岛腾远	一种建筑桩基	实用新型	2019222932868	2019.12.19
154	青岛腾远	一种盐碱地排盐处理装置	实用新型	2019222600330	2019.12.17
155	青岛腾远	一种盐碱地生态种植箱	实用新型	201922260028X	2019.12.17
156	青岛腾远	一种玻璃幕墙隐框外平开开启扇系统	实用新型	2019222579255	2019.12.16
157	青岛腾远	一种铝合金型材窗	实用新型	2019222508917	2019.12.16
158	青岛腾远	一种可转动调节式采光顶幕墙系统	实用新型	2019219109358	2019.11.07
159	青岛腾远	一种便于开启的安全推拉外窗	实用新型	2019206157705	2019.04.30

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
160	青岛腾远	一种建筑节能门窗系统	实用新型	2019206131885	2019.04.30
161	青岛腾远	一种绿色建筑节能通风结构	实用新型	2019204907745	2019.04.11
162	青岛腾远	一种装配式剪力墙竖向机械连接结构	实用新型	2019202445900	2019.02.27
163	青岛腾远	一种预制夹心墙板	实用新型	2018219211313	2018.11.21
164	青岛腾远	一种带坡面的新型全预制楼板	实用新型	2018219206885	2018.11.21
165	青岛腾远	一种长度可调节的半连接灌浆套筒	实用新型	2018218530877	2018.11.08
166	青岛腾远	一种装配式梁楼盖结构及其高度调节系统	实用新型	2018218357252	2018.11.08
167	青岛腾远	一种新型预制钢筋混凝土柱	实用新型	2018218357040	2018.11.08
168	青岛腾远	一种新型预制剪力墙板	实用新型	2018218352757	2018.11.08
169	青岛腾远	一种装配式混凝土剪力墙结构连接节点	实用新型	2018218352738	2018.11.08
170	青岛腾远	一种全装配式预应力钢筋混凝土框架	实用新型	2018218352653	2018.11.08
171	青岛腾远	一种市政工程排水设施杂物掉落过滤篦	实用新型	2018215282042	2018.09.19
172	青岛腾远	一种带导向斜面支座的装配式钢筋混凝土楼梯	实用新型	2018214102042	2018.08.30
173	青岛腾远	一种用于钢筋浆锚搭接预制墙体构件成孔的台形模板	实用新型	2018211201366	2018.07.10
174	青岛腾远	一种带抗剪钢筋的新型叠合楼板	实用新型	2018210882115	2018.07.10
175	青岛腾远	一种可调节平台宽度的快易安装外挂架	实用新型	201821088205X	2018.07.10
176	青岛腾远	一种综合管廊供热管道固定支架	实用新型	2018205571012	2018.04.18
177	青岛腾远	一种钢制综合管廊的支撑装置	实用新型	2018205567708	2018.04.18
178	青岛腾远	综合管廊用固定支架	实用新型	201820551592X	2018.04.18
179	青岛腾远	综合管廊支架	实用新型	2018205515915	2018.04.18

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
180	青岛腾远	一种用于一钩多吊的叠合楼板	实用新型	2018204628776	2018.04.03
181	青岛腾远	一种用于装配式混凝土框架结构的自复位结构	实用新型	2018203984627	2018.03.23
182	青岛腾远	一种装配式预应力框架核心筒结构	实用新型	2018203984612	2018.03.23
183	青岛腾远	一种用于预制墙板之间连接的索套连接结构	实用新型	201820398315X	2018.03.23
184	青岛腾远	一种用于装配式剪力墙的干式连接装置	实用新型	2018203982814	2018.03.23
185	青岛腾远	一种用于装配式结构的液压式自动调节垂直度的斜支撑	实用新型	2018203012432	2018.03.05
186	青岛腾远	一种带凸墩的钢筋混凝土预制外墙板	实用新型	2018203004629	2018.03.05
187	青岛腾远	一种带 H 型钢的免模免支撑预制混凝土叠合楼板	实用新型	2018201448517	2018.01.29
188	青岛腾远	一种内壁带横肋的灌浆套筒	实用新型	2018201192197	2018.01.24
189	青岛腾远	一种双钢板企口连接节点	实用新型	2018201186092	2018.01.24
190	青岛腾远	带肋花纹钢板 L 形组合剪力墙	实用新型	2017212657013	2018.04.28
191	青岛腾远	新型装配式建筑减震结构	实用新型	2017208618923	2017.07.17
192	青岛腾远	专用于装配式建筑施工时的安装辅助工装	实用新型	2017208206868	2017.07.07
193	青岛腾远	一种智能停车系统	实用新型	201720820682X	2017.07.07
194	青岛腾远	一种新型建筑抗震结构	实用新型	2017207425247	2017.06.24
195	青岛腾远	一种被动房的穿墙管的密封装置	实用新型	2017204138490	2017.04.19
196	青岛腾远	减少竖向载荷影响的圆弧形切口非加劲钢板剪力墙	实用新型	2017204094172	2017.04.19
197	青岛腾远	一种升降式地埋充电桩	实用新型	2017203885504	2017.04.14
198	青岛腾远	一种建筑节能防火保温活动墙	实用新型	2017201648612	2017.02.23

序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
199	青岛腾远	一种具有保温效果的建筑外墙结构	实用新型	2017201020675	2017.01.26
200	青岛腾远	一种能够减震抗震的装配式墙体	实用新型	2017200559359	2017.01.18
201	青岛腾远	一种拼装式建筑幕墙结构	实用新型	2017200559274	2017.01.18
202	青岛腾远	一种具有多功能的建筑保温板材	实用新型	2017200185492	2017.01.09
203	青岛腾远	一种利用住宅太阳能进行热能收集转换的系统	实用新型	2016213519317	2016.12.10
204	青岛腾远	一种机电一体化立体车库进给平台的升降定位装置	实用新型	2016213484341	2016.12.09
205	青岛腾远	数码打印点玻幕墙	实用新型	2016213009545	2016.11.30
206	青岛腾远	一种组合式的太阳能电池组件	实用新型	2016211474078	2016.10.21
207	青岛腾远	一种叠院洋房	实用新型	2016211192724	2017-04-20
208	青岛腾远	一种可变空间户型	实用新型	201621119144X	2016-10-13
209	青岛腾远	一种斜屋面建筑钢架节点防水结构	实用新型	2016210114997	2016.08.30
210	青岛腾远	一种建筑施工混凝土搅拌装置	实用新型	2016203481027	2016.04.20
211	青岛腾远	一种新型厌氧污水处理装置	实用新型	2016202745668	2016.04.01
212	青岛腾远	梁腹板开孔耗能装配式节点	实用新型	2016201998927	2016.03.15
213	青岛腾远	一种太阳能和多种热源联合应用的系统	实用新型	2016201809978	2016.03.10
214	青岛腾远	梁翼缘耗能装配式节点	实用新型	2016201696575	2016.03.06
215	青岛腾远	一种用于建筑物的相邻桁架的加固装置	实用新型	2015201929528	2015.03.31
216	青岛腾远	地下室建筑墙构件	实用新型	2015201907995	2015.03.31
217	青岛腾远	模块化建筑墙板梁托结构	实用新型	2015201891446	2015.03.31
218	青岛腾远	屈曲约束耗能减震支撑装置	实用新型	2015201181606	2015.02.27

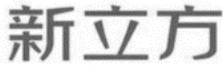
序号	专利权人	专利名称	类型	专利号	专利申请日
219	青岛腾远	一种绿色节能抗震建筑结构	实用新型	2015200215272	2015.01.13
220	青岛腾远	一种新型建筑挡土墙加固结构	实用新型	2014208477705	2014.12.25
221	青岛腾远	一种环保新型保温板材	实用新型	201420756709X	2014.12.06
222	青岛腾远	用于强腐蚀环境的预制套筒—灌注组合桩	实用新型	201420185270X	2014.04.16
223	青岛腾远	一种分段式中心立柱	实用新型	2013208671166	2013.12.26
224	悉地北京	一种实心聚碳酸酯板百叶片	实用新型	2013200343638	2013.01.23

注 1：发明专利权的期限为 20 年，实用新型专利权和外观设计专利权的期限为 10 年，均自申请日起计算。

2、商标

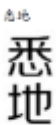
截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司及其子公司共拥有 63 项商标使用权，均系原始取得，具体情况如下：

序号	权利人	商标样式	注册证号	类别	有效期至	地区
1	悉地设计		17843277	43	2016.10.21-2026.10.20	中国大陆
2	悉地设计		17843277	36	2016.10.21-2026.10.20	中国大陆
3	悉地设计		17843277	41	2016.10.21-2026.10.20	中国大陆
4	悉地设计		17843277	35	2016.10.21-2026.10.20	中国大陆
5	悉地设计		15509499	35	2015.11.28-2025.11.27	中国大陆

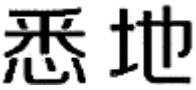
序号	权利人	商标样式	注册证号	类别	有效期至	地区
6	悉地设计		14021562	16	2015.09.07-2025.09.06	中国大陆
7	悉地设计		11959499	45	2014.06.14-2024.06.13	中国大陆
8	悉地设计		11959466	43	2014.06.14-2024.06.13	中国大陆
9	悉地设计		11959425	42	2014.07.14-2-24.07.13	中国大陆
10	悉地设计		11959380	41	2014.06.14-2024.06.13	中国大陆
11	悉地设计		11959355	37	2014.08.21-2024.08.20	中国大陆
12	悉地设计		11959305	35	2014.06.14-2024.06.13	中国大陆
13	悉地设计		10839781	16	2014.06.14-2024.06.13	中国大陆
14	悉地设计		10839741	41	2014.08.07-2024.08.06	中国大陆
15	悉地设计	悉至境 心地鸣	10824898	42	2013.08.14-2023.08.13	中国大陆

序号	权利人	商标样式	注册证号	类别	有效期至	地区
16	悉地设计		10683374	42	2014.07.28-2024.07.27	中国大陆
17	悉地设计	希 迪	9415894	42	2012.06.21-2022.06.20	中国大陆
18	悉地设计	曦 迪	9415775	42	2012.05.21-2022.05.20	中国大陆
19	悉地深圳		4611517	42	2019.12.28-2029.12.27	中国大陆
20	悉地苏州	每得建筑设计	11700915	42	2014.04.07-2024.04.06	中国大陆
21	悉地苏州	苏州市市政工程设计院有限责任公司	11700913	42	2014.04.07-2024.04.06	中国大陆
22	悉地苏州	每得	11700912	42	2014.04.07-2024.04.06	中国大陆
23	悉地苏州		4325104	42	2018.05.07-2028.05.06	中国大陆
24	青岛腾远		42593895	36	2020.09.21-2030.09.20	中国大陆
25	青岛腾远		42593509	42	2020.09.21-2030.09.20	中国大陆

序号	权利人	商标样式	注册证号	类别	有效期至	地区
26	青岛 腾远		10134118	42	2012.12.28-2022.12.27	中国 大陆
27	青岛 腾远		5984572	42	2020.04.28-2030.04.27	中国 大陆
28	青岛 腾远		1735344	42	2012.03.21-2022.03.20	中国 大陆
29	青岛 腾远		1735334	42	2012.03.21-2022.03.20	中国 大陆
30	PEDDL E THORP & WALKE R PTY LIMITE D		11239361	42	2013.12.21-2023.12.20	中国 大陆
31	PEDDL E THORP & WALKE R PTY LIMITE D		4640492	44	2019.04.07-2029.04.06	中国 大陆
32	PEDDL E THORP & WALKE R PTY LIMITE D		4640491	37	2019.04.07-2029.04.06	中国 大陆
33	PEDDL E THORP & WALKE R PTY LIMITE D		4640490	42	2019.04.07-2029.04.06	中国 大陆

序号	权利人	商标样式	注册证号	类别	有效期至	地区
34	悉地设计		5409809	42	2018.2.27-2028.2.26	美国
35	悉地设计		302270998	42	2012.6.4-2022.6.3	香港
36	悉地设计		302270989	42	2012.6.4-2022.6.3	香港
37	悉地设计		302270961	42	2012.6.4-2022.6.3	香港
38	悉地设计		302270970	42	2012.6.4-2022.6.3	香港
39	悉地设计		212777	42	2012.7.2-2022.7.2	越南
40	悉地设计		212778	42	2012.7.2-2022.7.2	越南
41	悉地设计		212779	42	2012.7.2-2022.7.2	越南
42	悉地设计		226777	42	2012.7.2-2022.7.2	越南
43	悉地设计		1494744	42	2012.6.5-2022.6.5	澳大利亚
44	澳洲控股		888175	42	2001.9.6-2021.9.6	澳大利亚
45	澳洲控股		453161	42	1986.10.3-2027.10.3	澳大利亚

序号	权利人	商标样式	注册证号	类别	有效期至	地区
46	澳洲控股		912170	42	2002.5.9-2022.5.9	澳大利亚
47	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		1331341	42	2009.11.13-2029.11.13	澳大利亚
48	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		1328381	42	2009.10.28-2029.10.28	澳大利亚
49	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		1328380	42	2009.10.28-2029.10.28	澳大利亚
50	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		1328378	42	2009.10.28-2029.10.28	澳大利亚
51	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		965665	37	2003.8.11-2023.8.11	澳大利亚
52	悉地设计		T1208258C	42	2012.6.8-2022.6.8	新加坡
53	悉地设计		T1208259A	42	2012.6.8-2022.6.8	新加坡

序号	权利人	商标样式	注册证号	类别	有效期至	地区
54	悉地设计		T1208262A	42	2012.6.8-2022.6.8	新加坡
55	悉地设计		T1208265F	42	2012.6.8-2022.6.8	新加坡
56	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		T1007565B	42	2010.4.23-2030.4.23	新加坡
57	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		T1008929G	42	2010.4.23-2030.4.23	新加坡
58	悉地设计		2352222	42	2012.6.22-2022.6.22	印度
59	悉地设计		2352223	42	2012.6.22-2022.6.22	印度
60	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		IDM000457465	42	2012.9.18-2022.9.18	印度尼西亚
61	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		IDM000457464	42	2012.9.18-2022.9.18	印度尼西亚
62	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		1039895	42	2010.4.23-2030.4.23	国际商标

序号	权利人	商标样式	注册证号	类别	有效期至	地区
63	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited	PTW	1042417	42	2010.4.23-2030.4.23	国际商标

3、软件著作权

截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司及其子公司共拥有 44 项计算机软件著作权，取得方式均为原始取得，具体情况如下：

序号	所有权人	登记号	软件名称	登记时间
1	悉地深圳	2008SR01072	住宅规划设计决策支持系统 V1.0	2003 年 03 月 30 日
2	悉地深圳	2013SR015519	BIM 材料面材管理软件系统【简称 BIM 面材】1.7.0	2003 年 03 月 30 日
3	悉地深圳	2013SR015580	BIM 族管理面板软件系统【简称 BIM 族面板】1.7.0	2003 年 03 月 30 日
4	悉地深圳	2013SR074565	EBS 同步活动目录程序软件【简称：EBS-TO-AD】1.1	2003 年 07 月 26 日
5	悉地深圳	2019SR1330608	BIM 管理平台机电设计协同软件 V1.0	2019 年 12 月 10 日
6	悉地深圳	2019SR1320719	BIM 管理平台建模系统 V1.0	2019 年 12 月 09 日
7	悉地深圳	2019SR1320642	BIM 管理平台可视化模拟软件 V1.0	2019 年 12 月 09 日
8	悉地深圳	2019SR1325136	BIM 管理平台项目模型设计系统 V1.0	2019 年 12 月 10 日
9	悉地深圳	2019SR1318357	科技产业项目设计支持软件 V1.0	2019 年 12 月 09 日
10	悉地深圳	2019SR1315813	数字资产管理平台品牌成果管理系统 V1.0	2019 年 12 月 09 日
11	悉地深圳	2019SR1315809	数字资产管理平台图纸分类系统 V1.0	2019 年 12 月 09 日
12	悉地深圳	2019SR1315804	体育馆项目机电机组三维视图系统 V1.0	2019 年 12 月 09 日
13	悉地深圳	2019SR1312675	悉地国际协同设计平台项目策划系统 V1.0	2019 年 12 月 09 日

14	悉地深圳	2019SR1330618	悉地国际协同设计平台项目模型绘制软件 V1.0	2019 年 12 月 10 日
15	悉地北京	2012SR100297	CCDP 悉地国际协同设计管理平台【简称 CCDP】1.0	2012 年 10 月 25 日
16	悉地北京	2014SR057266	建筑结构空间分析与设计软件 V1.0	2014 年 05 月 09 日
17	悉地北京	2014SR057327	CCDI 建筑电气工程综合设计软件 V1.0	2014 年 05 月 09 日
18	悉地北京	2019SR1312686	BIM 系统应用标准库软件 V1.0	2019 年 12 月 09 日
19	悉地北京	2019SR1325127	铁路城镇综合体模型设计软件 V1.0	2019 年 12 月 10 日
20	悉地北京；悉地深圳	2014SR083048	悉地国际 CCDP 协同设计管理平台【简称：CCDP】V2.0	2014 年 06 月 21 日
21	悉地北京；悉地深圳	2014SR057336	CCDI 建筑 3D 设计绘图系统 V1.0	2014 年 05 月 09 日
22	悉地北京；悉地深圳	2014SR057256	建筑设计规范标准设计库软件 V1.0	2014 年 05 月 09 日
23	悉地北京；悉地深圳	2014SR074779	悉地国际 CAD 协同管理系统 V1.0	2014 年 06 月 10 日
24	悉地北京；悉地深圳	2014SR074789	悉地国际文档管理系统 V1.0	2014 年 06 月 10 日
25	悉地北京；悉地深圳	2014SR076185	悉地国际档案管理系统 V1.0	2014 年 06 月 10 日
26	悉地北京；悉地深圳	2014SR079861	悉地国际进度管理系统 V1.0	2014 年 06 月 18 日
27	悉地北京；悉地深圳	2014SR079864	悉地国际流程和表单管理系统 V1.0	2014 年 06 月 18 日
28	悉地苏州	2013SR040969	百变梁式桥台计算软件 V1.0	2013 年 05 月 06 日
29	悉地苏州	2013SR040945	设计流程管理软件 V1.0	2016 年 01 月 18 日
30	悉地苏州	2014SR074815	交叉口竖向设计与绘图软件 V1.0	2016 年 01 月 18 日
31	悉地苏州	2015SR058579	高架桥梁设计制图程序开发软件 V1.0	2015 年 04 月 01 日
32	悉地苏州	2015SR076106	智慧城市中与数据库一体化的宏观模型软件 V1.0	2015 年 05 月 07 日
33	悉地苏州	2017SR127720	投标管理系统 V1.0	2017 年 04 月 20 日
34	悉地苏州、顾天奇、周雨濛、王波、陈晨、王楠雅	2018SR1014557	悉地规划产品综合信息发布平台（客户端）V1.0	2018 年 12 月 13 日
35	悉地苏州、顾天奇、周雨濛、	2018SR1014773	悉地规划产品综合信息发	2018 年 12

	王波、陈晨、王楠雅		布平台（服务端）V1.0	月 13 日
36	悉地苏州、马丽萍、蒋迎、邱子悦	2019SR0864213	建筑规划平面布置系统 V1.0	2019 年 08 月 20 日
37	悉地苏州、王新庆	2018SR752656	悉地综合管廊纵断面设计程序软件 V1.0	2018 年 09 月 17 日
38	悉地苏州、蒋迎、马丽萍、高雪格	2019SR0864228	建筑规划景观设计系统 V1.0	2019 年 08 月 20 日
39	悉地苏州、徐乃云、王杰、包渊秋	2020SR0190463	基于大数据的苏州城市交通模型系统 V1.0	2020 年 02 月 28 日
40	悉地苏州、马丽萍、蒋迎、邱子悦	2019SR0864213	建筑规划平面布置系统 V1.0	2019 年 08 月 20 日
41	悉地苏州、马丽萍、蒋迎、高雪格	2019SR0864228	建筑规划景观设计系统 V1.0	2019 年 08 月 20 日
42	青岛腾远	2015SR171395	基于 BIM 的数据共享对接平台 V1.0	2015 年 09 月 06 日
43	青岛腾远	2015SR128690	腾远知识管理平台 V1.0	2015 年 07 月 09 日
44	青岛腾远	2017SR578184	腾远培训管理平台 V1.0	2017 年 10 月 20 日

4、域名

截至 2020 年 9 月 30 日，悉地设计及控股子公司拥有共计 3 项域名，具体情况如下：

序号	权利人	域名	注册日期	到期日期
1	悉地设计	ccdi.com.cn	2005.03.31	2021.03.31
2	青岛腾远	tengyuan.com.cn	2000.07.30	2022.07.30
3	悉地苏州	smedi.com.cn	2004.03.30	2024.03.30

悉地设计及其控股子公司合法拥有并有权使用上述域名，该等域名不存在权利受到限制的情形，不存在权属纠纷或潜在纠纷。

5、作品著作权

截至 2020 年 9 月 30 日，悉地设计及控股子公司拥有共计 2 项已登记的作品著作权，具体情况如下：

序号	权利人	作品名称	登记号	首次发表/创作完成时间	登记日期
1	悉地设计	圆满	沪作登字 -2014-F-00153453	2012.5.16	2014.1.15

序号	权利人	作品名称	登记号	首次发表/创作完成时间	登记日期
2	悉地设计	企业新业务开发模型（一）	沪作登字-2012-L-00034809	2012.6.27	2012.8.27

悉地设计及其控股子公司合法拥有并有权使用上述作品著作权，该等作品著作权不存在权利受到限制的情形，不存在权属纠纷或潜在纠纷。

八、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（一）主要对外担保情况

序号	担保人	被担保人	债权人	主债权	担保期限	担保方式
1	悉地设计	悉地深圳	交通银行上海虹口支行	2018.12.5-2022.12.5 内悉地深圳与债权人订立的主合同项下债务	最后到期的主债务履行期限届满之日后两年止	保证担保，担保最高债权额为人民币 5,520 万元
2	悉地设计	悉地深圳	建设银行深圳市分行	“HTZ442008002 QTLX202000070” 授信合同项下债务	单笔债务履行期限届满之日后三年止	连带责任保证
3	悉地设计	悉地深圳	建设银行深圳市分行	“HTZ442008002 QTLX202000070” 授信合同项下债务	主合同项下各主债务履行期限届满之日起六个月止	以持有的悉地苏州 51% 股权提供质押担保，最高担保额为人民币 39,000 万元
4	悉地设计	澳洲控股	交通银行上海虹口支行	“Z2003LN15637235”《流动资金借款合同》项下全部债权	主债务履行期限届满之日起六个月止	保证金担保，保证金金额为人民币 1,100 万元

经核查，标的公司除上述对控股子公司担保外，不存在其他对外担保的情况。

（二）主要负债情况

截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司主要负债情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
短期借款	54,721.52	32.47%
应付账款	18,233.11	10.82%

合同负债	5,449.79	3.23%
预计负债	317.01	0.19%
应付职工薪酬	12,212.49	7.25%
应交税费	5,894.90	3.50%
其他应付款	54,404.47	32.28%
一年内到期的非流动负债	1,188.47	0.71%
其他流动负债	12,933.39	7.48%
流动负债合计	165,355.14	98.12%
长期借款	2,188.47	1.30%
递延所得税负债	972.55	0.58%
非流动负债合计	3,161.02	1.88%
负债合计	168,516.17	100.00%

截至本报告书签署日，标的公司不存在重大或有负债的情形。

（三）关联方担保及非经营性资金占用情况

1、关联方担保

截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司与关联方之间担保或被担保的情况如下：

（1）2020 年 9 月 30 日，悉地设计股东杣繁设计为悉地设计 40,000.00 万元的短期借款提供连带责任保证。

（2）2020 年 9 月 30 日，悉地设计间接股东单增亮为悉地设计 28,300.00 万元的短期借款提供连带责任保证。

（3）2020 年 9 月 30 日，悉地设计股东杣晟投资为悉地设计 20,000.00 万元短期借款提供连带责任保证。

（4）2020 年 9 月 30 日，悉地设计间接股东单增亮之妻陈蕴为悉地设计 20,000.00 万元短期借款提供连带责任保证。

除上述情况外，标的公司与关联方之间不存在其他担保或被担保的情况。

2、非经营性资金占用

截至本报告书签署日，标的公司股东及其关联方不存在对标的公司的非经营性资金占用的情形。

九、主要资产抵押、质押等权利限制情况

序号	证载权利人	权证编号	取得方式	用途	土地位置/宗地号	宗地面积(m ²)	土地使用终止日期	他项权利
1	悉地深圳	沪（2019）青字不动产权第000925号、第000879号、第000962号、第001017号、第001025号、第000861号、第000823号、第000829号、第000921号、第000899号、第000924号、第000951号	出让	餐饮旅馆业用地、商办	青浦区徐泾镇7街坊8/13丘	184,293.00	2053.07.11	抵押
2	悉地苏州	苏工园国用（2015）第00014号	出让	工业用地	苏州工业园区新平东路东	3,688.45	2059.12.29	抵押
3	悉地苏州	苏房权证园区字第00608418号	-	非居住	苏州工业园区东平街276号	14,440.8	-	抵押

上述第1项房屋及其占用范围内土地存在抵押情形，悉地深圳将其拥有的上述第1项房屋及其占用范围内土地抵押给交通银行上海虹口支行，为其与交通银行上海虹口支行之间签署的《固定资产贷款合同》（编号：Z1812LN15628405）项下债权提供抵押担保，上述贷款合同项下贷款金额为人民币47,538,838元，贷款期限自2018年5月23日至2022年12月23日。

上述第2项土地及第3项房屋存在抵押情形，悉地苏州将其拥有的上述土地及房屋抵押给中国银行苏州姑苏支行，为其与中国银行苏州姑苏支行自2019年3月12日起至2022年2月21日止签署的借款及其他授信业务合同项下实际发生的债权提供最高额抵押担保，担保的最高本金金额为人民币43,000,000元。

十、标的公司主要会计政策及相关会计处理

（一）收入确认原则和计量方法

1、2020年1月1日-2020年9月30日

（1）总体原则

标的公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

标的公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制公司履约过程中在建的商品；③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

（2）收入确认具体方法

由于客户在标的公司履约的同时即取得并消耗标的公司履约所带来的经济利益或履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且标的公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，标的公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。其中，履约进度按照已发生的项目累

计实际发生成本占预计总成本的比例确定。在资产负债表日，标的公司对履约进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

标的公司按照履约进度确认收入时，对于标的公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产；如果标的公司已收或应收的合同价款超过已完成的服务，则将超过部分确认为合同负债。

同时，针对标的公司全过程工程咨询及项目管理业务，其合同履约义务为提供项目管理服务，实施并行使项目管理权，包括对项目投资的控制、项目前期证照报批的取得、项目工程进度管理、项目设计管理、项目安全质量环保管理、项目监理单位管理、项目财务管理等其他各项与工程项目相关的管理要求，本质上是根据委托人的要求和指示，替政府完成代建管理工作，其身份是政府的代理人。执行新收入准则后，应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额或者按照既定的佣金金额或比例等确定收入。对于全过程工程咨询及项目管理业务，标的公司同样采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据标的公司为履行履约义务的投入确定履约进度。

2、2018年1月1日-2019年12月31日

收入的金额按照公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照累计应确认劳务成本扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。公司的各项业务均按照已经发生的成本占估计总成本的比例计算完工百分比。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：
①已发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（二）应收款项

1、2019年1月1日-2020年9月30日

公司对应收账款和合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法为：公司依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合，在组合的基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款和合同资产，公司参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款和合同资产逾期天数与整个存续期预期信用损失模型，计算预期信用损失。在评估前瞻性信息时，公司考虑的因素包括经济政策、宏观经济指标、行业风险和客户情况的变化等。

公司对其他应收款的预期信用损失确定方法及会计处理方法为：公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

2、2018年1月1日-2018年12月31日

应收款项包括应收账款、其他应收款等。公司对外提供劳务形成的应收账款，按从劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过人民币200万元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据和计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1	应收合并范围内公司款项	根据历史实际损失率情况，计提比例为 0%
组合 2	除单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项与单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款之外，其余应收账款按账龄划分组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
六个月以内	1%	1%
六个月到一年	5%	5%
一到二年	30%	30%
二到三年	50%	50%
三到四年	80%	80%
四到五年	100%	100%
五年以上	100%	100%

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（4）公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（三）会计政策和会计估计与同行业或同类资产之间的差异及影响

标的公司的收入确认原则和计量方法、应收款项坏账准备计提政策等主要会计政策和会计估计与同行业上市公司不存在重大差异，对标的公司利润无重大影响。

（四）财务报表的编制基础、确定合并报表时的重大判断和假设，合并财务报表范围、变化情况及变化原因

1、财务报表的编制基础

（1）编制基础：本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

（2）持续经营：标的公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

2、合并财务报表范围、变化情况及变化原因

截至本报告书签署日，标的公司合并财务报表范围详见本章“四、下属企业情况”之“（一）重要子公司情况”及“（二）其他子公司”。

报告期内，标的公司合并财务报表范围的变化如下：

（1）处置子公司情况

子公司名称	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据
聚星科技	股权转让	2019年3月31日	完成股权转让
广州悉鼎	股权转让	2019年8月28日	完成股权转让

（2）注销子公司情况

2019年度，标的公司先后注销苏宿设计院、PTW Architects Pty Ltd, Peddle Thorp (China) Pty Ltd, Peddle Thorp Australia Pty Ltd 及 Peddle Thorp International Pte Ltd。

2020年度，标的公司注销子公司天驿旅游。

（3）新设子公司情况

标的公司在2019年8月23日以现金255万元出资设立子公司悉地武汉，同年12月23日设立子公司青岛西熙腾。

（五）报告期资产转移剥离调整的原则、方法和具体剥离情况及其影响

报告期内，标的公司不存在资产转移、剥离和调整情况。

（六）会计政策和会计估计与上市公司之间的差异

报告期，标的公司与上市公司的会计政策与会计估计不存在重大差异。

（七）行业特殊的会计处理政策

标的公司不存在特殊的会计处理政策。

十一、拟购买资产为股权的说明

本次交易对方关于标的资产完整性的承诺出具情况如下：

序号	承诺方	主要承诺
1	倍盛控股、联熙投资、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、Cheng Yu Investments	1、本公司合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本公司所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本公司持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本公司将依法承担赔偿责任。
2	枫繁设计	1、截至本承诺函出具之日，本公司持有的标的公司 17.4133%股份已解除质押。本公司合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本公司所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本公司持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。

		本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本公司将依法承担赔偿责任。
3	无锡交通集团	1、截至本承诺函出具之日，本公司持有的标的公司 12%股份已解除质押。本公司合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本公司所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本公司持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本公司将依法承担赔偿责任。
4	君度瑞晟	1、截至本承诺函出具之日，本企业持有的标的公司 10%股份已解除质押，本企业现持有的标的公司 10.92%股份均不存在质押情形。本企业合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本企业所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本企业持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本企业保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本企业将依法承担赔偿责任。
5	熙和瑞祥	1、截至本承诺函出具之日，本企业持有的标的公司 7.20%股份已解除质押。本企业合法拥有标的资产的权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本企业所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本企业持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本企业保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本企业将依法承担赔偿责任。
6	君度尚左	1、截至本承诺函出具之日，本企业持有的标的公司 0.8%股份已解除质押。本企业合法拥有标的资产的完整权利，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排；本企业

	所持标的资产不存在出资瑕疵、出资不实或影响标的公司合法存续的情况； 2、不存在以标的资产作为争议对象或标的之诉讼、仲裁或其他任何形式的纠纷，亦不存在任何可能导致本企业持有的标的资产被有关司法机关或行政机关查封、冻结或限制转让的未决或潜在的诉讼、仲裁以及任何其他行政或司法程序，该等资产过户或转移不存在法律障碍。 本企业保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本企业将依法承担赔偿责任。

十二、标的资产最近三年股权转让、增资以及评估情况说明

（一）股权转让情况

见本报告书“第四节 交易标的基本情况”之“二、历史沿革”。

（二）增资情况

见本报告书“第四节 交易标的基本情况”之“二、历史沿革”。

（三）评估情况

1、评估背景

2020年9月8日，中设股份第二届董事会第十九次会议审议通过《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金符合相关法律、法规规定的议案》、《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》等与本次重组相关的议案，独立董事对相关事项发表了独立意见。

2021年2月10日，上市公司第二届董事会第二十二次会议审议通过了本次交易的相关议案。独立董事对本次重组方案发表了事前认可意见及独立意见。同日，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补充协议》。

2、评估情况说明

受中设股份委托，江苏中企华中天以2020年9月30日为评估基准日对悉地设计全部股东权益进行评估。根据江苏中企华中天出具的评估报告（苏中资评报

字[2021]第 1004 号），截至 2020 年 9 月 30 日，悉地设计全部股东权益采用资产基础法评估值为 281,463.68 万元，采用收益法评估值为 281,200.00 万元。

3、前次评估与本次评估的差异说明

2020 年 8 月 26 日，江苏中企华中天以 2019 年 12 月 31 日为基准日对悉地设计全部股东权益价值进行评估（以下简称“本次评估”）。根据江苏中企华中天出具的苏中资评报字（2020）第 1039 号资产评估报告，截至 2019 年 12 月 31 日，标的公司全部股东权益采用资产基础法评估值为 325,500.07 万元，采用市场法评估值为 297,700.00 万元，以资产基础法评估结果作为本次评估结论

本次交易中，江苏中企华中天以 2020 年 9 月 30 日为基准日对悉地设计全部股东权益价值进行评估（以下简称“本次评估”）。根据江苏中企华中天出具的苏中资评报字(2021)第 1004 号资产评估报告，截至 2020 年 9 月 30 日，公司全部股东权益采用资产基础法评估值为 281,463.68 万元，采用收益法评估值为 281,200.00 万元。采用收益法评估结果作为本次评估结论。

本次评估结果低于前次评估结果，主要系标的公司在 2020 年 1-9 月新增应付股利 5 亿元，若剔除该部分债务，则本次评估估值较前次评估估值提高 5,699.93 万元，其提高的主要系标的公司 2020 年 1-3 季度经营所致，2020 年 1-9 月，标的公司经营业绩情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月
营业收入	186,004.41
营业利润	16,330.65
利润总额	16,221.18
净利润	14,021.79
归属于母公司所有者的净利润	8,085.84

标的公司 2020 年 1-9 月经营业绩良好，为其估值提升提供了有力支持。

十三、主营业务情况

（一）标的公司所处行业的主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

1、行业分类

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，标的公司所处行业属于“科学研究和技术服务业”（代码 M）中的“专业技术服务业”（代码 M74）。

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“专业技术服务业”（代码 M74）中的“工程技术”（代码 M748），包括工程勘察设计、工程管理服务 and 规划管理。

2、行业主管部门和监管体制

工程技术服务行业管理主要体现在资质管理，主要管理部门为国家发改委和住建部。

国家发改委是工程咨询单位资格认定的行政管理部门。工程技术服务所包含的工程勘察设计、招标代理、工程监理、设备监理等资格，由国务院有关主管部门认定。住建部负责全国建设工程勘察资质和工程设计资质的监督管理。省级人民政府建设主管部门负责本行政区域内建设工程勘察资质和工程设计资质的监督管理。具体领域的资质管理由相应行政主管部门进行，比如公路水运工程监理资质和公路水运工程试验检测活动的监督管理由交通部监督管理，省级人民政府交通主管部门负责本行政区域内公路水运工程监理资质和公路水运工程试验检测活动的监督管理。除企业资质管理外，国家还对工程咨询行业从业人员实行注册执业资格制度。

工程技术服务行业还有中国工程咨询协会和中国勘察设计协会等自律性行业组织，主要负责发布行业信息、资质评审、开展学术交流、出版专业期刊和评选优秀奖项等。

3、法律法规及政策

目前，我国已基本形成了包含行业资质管理、行业业务标准、行业质量管理等方面多层次的法律法规和政策体系，主要法律法规包括：

序号	法律法规名称	制定/颁布单位	实施时间
1	中华人民共和国标准化法	全国人民代表大会常务委员会	1989年4月1日
2	中华人民共和国环境保护法	全国人民代表大会常务委员会	1989年12月26日
3	中华人民共和国建筑法	全国人民代表大会常务委员会	1998年3月1日
4	中华人民共和国节约能源法	全国人民代表大会常务委员会	1998年1月1日
5	中华人民共和国招标投标法	全国人民代表大会常务委员会	2000年1月1日
6	中华人民共和国城乡规划法	全国人民代表大会常务委员会	2008年1月1日
7	中华人民共和国消防法	全国人民代表大会常务委员会	2009年5月1日
8	中华人民共和国安全生产法	全国人民代表大会常务委员会	2014年12月1日
9	中华人民共和国城乡规划法	全国人民代表大会常务委员会	2015年4月24日
10	中华人民共和国注册建筑师条例	国务院	1995年9月23日
11	建设项目环境保护管理条例	国务院	1998年11月29日
12	建设工程质量管理条例	国务院	2000年1月30日
13	建设工程勘察设计管理条例	国务院	2000年9月25日
14	民用建筑节能条例	国务院	2008年10月1日
15	建设工程安全生产管理条例	国务院	2004年2月1日
16	中华人民共和国招标投标法	国家发改委	2000年1月1日
17	工程咨询行业管理办法	国家发改委	2017年11月6日
18	工程建设项目勘察设计招标投标办法	国家发改委等八部委	2003年8月1日
19	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法	建设部	2000年4月7日
20	房屋建筑工程质量保修办法	建设部	2000年6月30日
21	实施工程建设强制性标准监督规定	建设部	2000年8月25日
22	建筑工程设计招标投标管理办法	建设部	2000年10月18日
23	建设工程项目管理试行办法	建设部	2004年12月1日
24	勘察设计注册工程师管理规定	建设部	2005年4月1日
25	建筑工程质量检测管理办法	建设部	2005年11月1日
26	民用建筑节能管理规定	建设部	2006年1月1日
27	工程造价咨询企业管理办法	建设部	2006年3月22日
28	工程设计资质标准	建设部	2007年3月29日

序号	法律法规名称	制定/颁布单位	实施时间
29	建设工程勘察设计资质管理规定	建设部	2007年9月1日
30	中华人民共和国注册建筑师条例实施细则	建设部	2008年3月15日
31	房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定	住建部	2010年9月1日
32	房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法	住建部	2013年8月1日
33	建筑业企业资质标准	住建部	2014年11月6日
34	公共建筑节能设计标准	住建部	2015年10月1日
35	建筑工程设计事务所资质标准	住建部	2016年11月24日
36	建设项目环境影响评价分类管理目录	环保部	2015年6月1日

近年来，相关主管部门陆续颁布了一系列关于工程技术服务业发展的产业政策，具体情况如下：

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
1	2006年2月	国务院	《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》	将“城镇区域规划与动态监测”、“城市功能提升与空间节约利用”、“建筑节能与绿色建筑”等列为优先发展主题；重点研究开发各类区域城镇空间布局规划和系统设计技术，城镇区域基础设施和公共服务设施规划设计、一体化配置与共享技术，开发绿色建筑设计技术，建筑节能技术与设备，可再生能源装置与建筑一体化应用技术，精致建造和绿色建筑施工技术与装备，节能建材与绿色建材，建筑节能技术标准
2	2011年5月	中国勘察设计协会	《“十二五”工程勘察设计行业信息化工作指导意见》	在“十二五”期间，推进工程设计单位“协同设计、三维设计的设计集成系统”，鼓励自主知识产权的核心专业软件和集成应用系统发展；在企业级信息资源库和集成应用系统的基础上，规划行业同类业务的信息资源库构架和体系，推动信息化标准建设，逐步建立行业同类业务的信息资源库和集成应用系统，促进信息共享和协同工作模式的建立
3	2011年5月	住建部	《2011-2015年建筑业信息化发展纲要》	“十二五”期间，基本实现建筑企业信息系统的普及应用，加快建筑信息

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				模型（BIM）、基于网络的协同工作等新技术在工程中的应用，推动信息化标准建设，促进具有自主知识产权软件的产业化，形成一批信息技术应用达到国际先进水平的建筑企业；推动基于BIM技术的协同设计系统建设与应用，提高工程勘察问题分析能力，提升检测监测分析水平，提高设计集成化与智能化程度
4	2011 年 8 月	住建部	《建筑业发展“十二五”规划》	大力发展专业工程咨询服务，营造有利于工程咨询服务业发展的政策和体制环境，推进工程勘察、设计、监理、造价、招标代理等工程咨询服务企业规模化、品牌化、网络化经营，创新服务产品，提高服务品质，为业主或委托方提供专业化增值服务；努力实现全国工程勘察设计公司营业收入年均增长15%以上；加大市场开拓力度，加快工程设计企业“走出去”步伐，形成一批具有较强国际竞争力的国际型工程公司和工程咨询设计公司
5	2011 年 9 月	住建部	《工程勘察设计行业2011-2015 年发展纲要》	全国工程勘察设计公司营业收入年均增长15%以上，全国工程勘察设计公司境外营业收入年均增长20%以上；形成一批具有较强国际竞争力的国际通行的工程公司和工程咨询设计公司
6	2012 年 5 月	住建部	《“十二五”建筑节能专项规划》	到“十二五”期末，建筑节能形成1.16亿吨标准煤节能能力；实施绿色建筑规模化推进；新建绿色建筑8亿平方米；规划期末，城镇新建建筑20%以上达到绿色建筑标准要求；加快发展建设工程的预制、装配技术，提高建筑工业化技术集成水平；支持整合设计、生产、施工全过程的工业化基地建设
7	2012 年 5 月	科技部	《“十二五”绿色建筑科技发展专项规划》	把绿色建筑作为城镇化与城市发展领域优先主题和发展重点，加强支撑绿色建筑持续发展的技术体系研究，形成具有我国自主知识产权、符合国情的成套绿色建筑技术体系和评价体系；“十二五”期间，依靠科技进

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				步，改变建筑业发展方式，推进绿色建筑规模化建设，显著提升我国绿色建筑技术自主创新能力，加速提升绿色建筑规划设计能力、技术整装能力、工程实施能力、运营管理能力，提升产业核心竞争力
8	2012 年 12 月	国务院	《关于城市优先发展公共交通的指导意见》	进一步明确有条件的特大城市、大城市有序推进轨道交通系统建设的目标，强调要加大政府投入，对城市轨道交通运营企业实施电价优惠等措施
9	2013 年 1 月	国务院	《绿色建筑行动方案》	大力促进城镇绿色建筑发展，政府投资的国家机关、学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆等建筑，直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房，以及单体建筑面积超过2万平方米的机场、车站、宾馆、饭店、商场、写字楼等大型公共建筑，自2014年起全面执行绿色建筑标准；积极引导商业房地产开发项目执行绿色建筑标准，鼓励房地产开发企业建设绿色住宅小区；切实推进绿色工业建筑建设；积极推进绿色农房建设；加强建筑设计方案规划审查和施工图审查，城镇建筑设计阶段要100%达到节能标准要求
10	2013 年 2 月	国家发改委	《产业结构调整指导目录（2011 年本）（2013年修订）》	将“工程咨询服务（包括规划编制与咨询、投资机会研究、可行性研究、评估咨询、工程勘察设计、招标代理、工程和设备监理、工程项目管理等）”确认为鼓励类商业服务业；将“建筑隔震减震结构体系及产品研发与推广”、“智能建筑产品与设备的生产制造与集成技术研究”、“先进适用的建筑成套技术、产品和住宅部品研发与推广”、“工厂化全装修技术推广”等先进建筑设计、研发、生产技术等列为重点鼓励类技术开发项目
11	2013 年 9 月	国务院	《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》	将“绿色优质”列为加强和改进城市基础设施建设的基本原则，提出“优化节能建筑、绿色建筑发展环境，建立相关标准体系和规范，促进节能减

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				排和污染防治，提升城市生态环境质量”等具体要求
12	2014年2月	国务院	《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》	推进建筑设计服务与相关重点领域融合发展，培育村镇建筑设计市场，贯彻节能建筑设计理念、积极发展绿色建筑，加快相关建筑标准的更新或修订；完善城乡规划、建筑设计收费制度，鼓励和推行优质优价
13	2014年3月	中共中央、国务院	《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》	城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右；严格执行先勘察、后设计、再施工的基本建设程序，加强建筑市场各类主体的资质资格管理；实施绿色建筑行动计划，完善绿色建筑标准及认证体系、扩大强制执行范围，加快既有建筑节能改造，大力发展绿色建材，强力推进建筑工业化；政府投资的公益性建筑、保障性住房和大型公共建筑全面执行绿色建筑标准和认证
14	2014年7月	住建部	《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》	树立设计企业是创新主体的意识，提倡精品设计；鼓励开展城市设计工作，加强建筑设计与城市规划间的衔接；加强建筑设计人才队伍建设；推动建筑产业现代化结构体系、建筑设计、部品构件配件生产、施工、主体装修集成等方面的关键技术研究与应用；积极推动以节能环保为特征的绿色建造技术的应用。推进建筑信息模型（BIM）等信息技术在工程设计、施工和运行维护全过程的应用，提高综合效益
15	2014年7月	国家发改委	《关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》	放开除政府投资项目及政府委托服务以外的建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理等4项服务收费标准，实行市场调节价。采用直接投资和资本金注入的政府投资项目，以及政府委托的上述服务收费，继续实行政府指导价管理，执行规定的收费标准；实行市场调节价的专业服务收费，由委托双方依据服务成本、服务质量和市场供求状况等协商确定
16	2014年8月	国务院	《关于加快发展生产性服务业促进产业结	生产性服务业涉及农业、工业等产业的多个环节，具有专业性强、创新活跃、产业融合度高、带动作用显著等

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
			构调整升级的指导意见》	特点，是全球产业竞争的战略制高点；积极发展资产评估、会计、审计、税务、勘察设计、工程咨询等专业咨询服务；搭建方便快捷的融资平台，支持符合条件的生产性服务业企业上市融资、发行债券
17	2015 年 2 月	国家发改委	《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》	在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价：政府投资和政府委托的建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理、环境影响咨询
18	2015 年 3 月	国家发展改革委、外交部、商务部	《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》	在尊重相关国家主权和安全关切的基础上，在沿线国家宜加强基础设施建设规划、技术标准体系的对接，共同推进国际骨干通道建设，逐步形成连接亚洲各次区域以及亚欧非之间的基础设施网络
19	2015 年 4 月	国务院	《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》	强化城镇化过程中的节能理念，大力发展绿色建筑和低碳、便捷的交通体系，推进绿色生态城区建设，提高城镇供排水、防涝、雨水收集利用、供热、供气、环境等基础设施建设水平
20	2015 年 6 月	住建部	《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》	在建筑领域普及和深化 BIM 应用，提高工程项目全生命期各参与方的工作质量和效率，保障工程建设优质、安全、环保、节能；到 2020 年末，建筑行业甲级勘察、设计单位以及特级、一级房屋建筑工程施工企业应掌握并实现 BIM 与企业管理系统和其他信息技术的一体化集成应用；到 2020 年末，以下新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%：以国有资金投资为主的大中型建筑；申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区
21	2015 年 10 月	国务院	《关于推进海绵城市建设的指导意见》	从 2015 年起，全国各城市新区、各类园区、成片开发区要全面落实海绵城市建设要求；推进海绵型建筑和相关基础设施建设
22	2015 年 12 月	国务院	中央城市工作会议	城市是我国各类要素资源和社会活动最集中的地方，全面建成小康社会、加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”；要提升规划水平，增强城市规划的科学性和权威性；要提升建设水平，加强城市地下和地上基础设施建设，建设海绵城市，加快

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				棚户区 and 危房改造, 有序推进老旧小区综合整治, 力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造, 推进城市绿色发展, 提高建筑标准和工程质量, 高度重视做好建筑节能
23	2016 年 2 月	中共中央国务院	《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	提高城市设计水平, 鼓励开展城市设计工作; 按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针, 突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保; 为建筑设计院和建筑师事务所发展创造更加良好的条件, 鼓励国内外建筑设计企业充分竞争; 培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍, 提高建筑师的地位; 大力推广装配式建筑, 减少建筑垃圾和扬尘污染, 缩短建造工期, 提升工程质量。制定装配式建筑设计、施工和验收规范, 力争用 10 年左右时间, 使装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%
24	2016 年 3 月	国家发改委	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	全面推进城市科学设计, 推进城市有机更新, 提倡城市修补改造; 发展适用、经济、绿色、美观建筑, 提高建筑技术水平、安全标准和工程质量, 推广装配式建筑和钢结构建筑; 实施建筑能效提升和绿色建筑全产业链发展计划
25	2016 年 5 月	住建部	《关于进一步推进工程总承包发展的若干意见》	1、大力推进工程总承包; 2、完善工程总承包管理制度; 3、提升企业工程总承包能力和水平; 4、加强推进工程总承包发展的组织和实施
26	2016 年 8 月	住建部	《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	大力推行工程总承包, 促进设计、采购、施工等阶段深度融合
27	2016 年 8 月	住建部	《2016-2020 年建筑业信息化发展纲要》	“十三五”时期, 全面提高建筑业信息化水平, 着力增强 BIM、大数据、智能化、移动通讯、云计算、物联网等信息技术集成应用能力, 建筑业数字化、网络化、智能化取得突破性进展, 初步建成一体化行业监管和服务平台, 数据资源利用水平和信息服务能力明显提升, 形成一批具有较强信息技术创新能力和信息化应用达到国际先进水平的建筑企业及具有关键自主知识产权的建筑业信息技术企业
28	2016 年 9 月	国务院办公厅	《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》	力争用 10 年左右的时间, 使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%。同时, 逐步完善法律法规、技

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				术标准和监管体系,推动形成一批设计、施工、部品部件规模化生产企业,具有现代装配建造水平的工程总承包企业以及与之相适应的专业化技能队伍
29	2017 年 2 月	国务院	《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》	到 2020 年,高速铁路覆盖 80%以上的城区常住人口 100 万以上的城市;城市轨道交通运营里程比 2015 年增长近一倍;各种运输方式衔接更加紧密,重要城市群核心城市间、核心城市与周边节点城市间实现 1-2 小时通达。打造一批现代化、立体式综合客运枢纽
30	2017 年 2 月	国务院	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	鼓励投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价等企业采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询,培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业;在民用建筑项目中,充分发挥建筑师的主导作用,鼓励提供全过程工程咨询服务;推进建筑产业现代化,坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用,推动建造方式创新,大力发展装配式混凝土和钢结构建筑,力争用 10 年左右的时间,使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%;加快推进建筑信息模型(BIM)技术在规划、勘察、设计、施工和运营维护全过程的集成应用,实现建设工程项目全生命周期数据共享和信息化管理;统筹协调建筑业“走出去”,充分发挥我国建筑业企业在高铁、公路、电力、港口、机场、油气长输管道、高层建筑等工程建设方面的比较优势,有目标、有重点、有组织地对外承包工程,参与“一带一路”建设
31	2017 年 3 月	住建部	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	到 2020 年,城镇新建建筑能效水平比 2015 年提升 20%,部分地区及建筑门窗等关键部位建筑节能标准达到或接近国际现阶段先进水平。城镇新建建筑中绿色建筑面积比重超过 50%,绿色建材应用比重超过 40%。完成既有居住建筑节能改造面积 5 亿平方米以上,公共建筑节能改造 1 亿平方米,全国城镇既有居住建筑中节能建筑所占比例超过 60%。城镇可再生能源替代民用建筑常规能源消耗比重超过 6%。经济发达地区及重

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				点发展区域农村建筑节能取得突破，采用节能措施比例超过 10%
32	2017 年 3 月	住建部	《“十三五”装配式建筑行动方案》	到 2020 年，全国装配式建筑占新建建筑的比例达到 15%以上，其中重点推进地区达到 20%以上，积极推进地区达到 15%以上，鼓励推进地区达到 10%以上。到 2020 年，培育 50 个以上装配式建筑示范城市，200 个以上装配式建筑产业基地，500 个以上装配式建筑示范工程，建设 30 个以上装配式建筑科技创新基地，充分发挥示范引领和带动作用
33	2017 年 4 月	住建部	《建筑业发展“十三五”规划》	引导有能力的企业开展项目投资咨询、工程勘察设计、施工招标咨询、施工指导监督、工程竣工验收、项目运营管理等覆盖工程全生命周期的一体化项目管理咨询服务，培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业
34	2017 年 5 月	住建部	《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》	行业发展目标：提高建筑设计水平。按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保要求，提供功能适用、经济合理、安全可靠、技术先进、环境协调的建筑设计产品。
35	2017 年 5 月	住建部	《住房城乡建设部关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》	通过选择有条件的地区和企业开展全过程工程咨询试点，健全全过程工程咨询管理制度，完善工程建设组织模式，培养有国际竞争力的企业，提高全过程工程咨询服务能力和水平，为全面开展全过程工程咨询积累经验
36	2017 年 8 月	住建部	《工程造价事业发展“十三五”规划》	按照市场决定工程造价的原则，加强和改善市场监管，转变政府职能，围绕制定规则、发布指标、动态监测、调解纠纷等内容，完善公共服务和诚信体系建设，实现工程计价的公平、公正、科学合理，达到提高工程投资效益、维护市场秩序、保障工程质量安全的目的
37	2017 年 9 月	住建部	《关于加强和改善工程造价监管的意见》	完善工程造价监管机制，优化资质资格管理、建立以信用为核心的新型市场监管机制、营造良好的行业发展环境，全面提升工程造价监管水平，更好服务建筑业持续健康发展
38	2019 年 3 月	发改委、住建部	《关于推进全过程工程咨询服务发展	重点培育发展投资决策综合性咨询和工程建设全过程咨询，为固定资产投资及工程建设活动提供高质量智

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
			的指导意见》	力技术服务，全面提升投资效益、工程建设质量和运营效率，推动高质量发展

（二）主要产品及用途

报告期内，悉地设计主要为从事城市建设和开发领域的建设工程提供建筑设计、市政勘察设计和策划咨询等工程专业技术服务。其具体情况如下：

1、建筑设计业务

建筑设计业务是根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的业务。标的公司从事的建筑设计业务主要包括建设工程项目的主体工程及配套工程以及与主体工程、配套工程相关的设计，覆盖了居住、商业办公、城市公用和文化旅游等多个市场领域。

标的公司提供的建筑设计具体服务产品主要包括：方案设计、初步设计、施工图设计相关文件和图纸，施工现场配合和竣工验收等。

在建筑设计领域，标的公司知名设计成果及获奖情况如下：

序号	项目名称	图示	获得奖项
1	国家游泳中心（水立方）		• 2008 年度澳大利亚建筑师学会 Jorn Utzon 国际建筑奖 • 2008 年度国际结构工程师协会奖 (Structural Awards by IStructE) • 2004 年威尼斯双年展——氛围 (Atmosphere) 主题的特殊奖 • 2006 年度百年建筑优秀作品奖特别金奖 • 2009 年第七届中国建筑学会优秀建筑结构设计奖一等奖 • 2009 全国优秀工程勘察设计行业奖-建筑结构一等奖

			• 2011 年国务院国家科学技术进步奖一等奖 • 2008 年第八届中国土木工程詹天佑奖
2	北京奥林匹克公园网球中心		• 2009 年第二十届国际体育和休闲设施协会（IAKS-IOC）铜奖 • 2009 年中国建筑学会建筑创作大奖 • 2008 年北京市奥运工程规划勘察设计与测绘行业绿色设计奖 • 2009 年北京市第十四届优秀工程设计二等奖
3	平安金融中心		• 标的公司 2019 年所获国家科学技术进步奖一等奖的主要应用项目 • LEED – CS 金级预认证 • 2013 年“创新杯”建筑信息模型（BIM）设计大赛最佳 BIM 工程设计二等奖 • 2013 年“创新杯”建筑信息模型（BIM）设计大赛最佳 BIM 协同设计二等奖
4	卡塔尔多哈超高层办公楼		• 国际混凝土结构联盟：杰出混凝土结构奖及特别提名奖 • 世界高层都市建筑学会：2012 年最佳超高层建筑——非洲及中东最佳 • 第六届全国优秀建筑结构设计一等奖 • 结构工程师学会最佳论文奖
5	One Central Park（中央一号公园）		• 2014 年全球最佳高层建筑奖 – CTBUH • 2014 年亚洲和澳大利亚最佳高层建筑奖 – CTBUH • 全球最佳的六个垂直花园之一城市开发商 • 2014 年度开发奖——城市专题组

		• 悉尼工程卓越奖（SEEA）——建筑结构 • 国际 LEAF 奖总冠军 • 2015 年卓越开发奖——高密度开发表彰

标的公司在体育场馆、文旅酒店、商业办公、休闲娱乐等领域的主要经典项目情况如下：

细分领域	部分典型项目
体育场馆	国家游泳中心“水立方”、国家网球中心及 2008 奥运会 10 个场馆设施
	奥运会 25 个场馆 OVERLAY 赛时运营咨询、深圳世界大学生运动会游泳馆运营咨询
	济南奥林匹克体育中心、杭州奥林匹克体育博览中心
	山西、西安、南昌、惠州、天津、湛江、宁波等体育中心以及福州海峡奥林匹克体育中心
	刚果布拉柴维尔体育中心、加蓬让蒂尔港体育场
文旅酒店	深圳君悦酒店、丽江金茂君悦酒店、青岛海天瑞吉酒店、丽江瑞吉度假酒店
	云南大理希尔顿酒店、三亚海棠湾红树林酒店、海南保亭华尔道夫酒店
	深圳柏悦酒店、深圳威斯汀酒店、常德天济喜来登酒店、嘉定香伦喜来登酒店
	喜达屋某品牌酒店标准化咨询、世茂精品酒店品牌咨询与设计
休闲娱乐	上海国际旅游度假区规划咨询、国际旅游度假区明日世界
	北京水立方嬉水乐园、上海欢乐谷、多个恒大水世界、长隆旅游度假区
	武汉汉秀剧场建筑信息模型 4D 模拟咨询、西双版纳傣秀 BIM 咨询
	重庆视美动漫产业基地规划、哈尔滨万达主题公园、四川蓝光峨眉院子
	香格里拉蓝月山谷文化旅游综合开发，三亚方兴人工岛规划，南通明斯克航母主体乐园
医养健康	华山医院浦东分院、华西医院乐山分院、深圳第四人民医院、深圳平湖医院
	广州医学院第一附属医院、郑州大学第一附属医院、南昌大学第一附属医院、青岛中心医院、武汉泰康医院（并主持方舱医院改建，获得抗疫表彰）
	福建省肿瘤医院、汕头大学附属医院、南昌洪都中医院新院、徐汇滨江医疗养老
	盐城妇幼保健院、东莞妇幼保健院、上海新里程康复医院、中铁太阳谷、北京诚和敬养老
	星源哈医大四院国际康养中心、上海第二康复医院、永泰红磡上海中山公园养老
都市综合体	大梅沙·万科中心、北京望京 SOHO 、上海洛克外滩源
	悉尼中央公园一号 ONE CENTRAL PARK
	全国大量华润中心、万象城、青岛海天中心、青岛万达广场、深圳益田假日广场
	厦门海峡中心、青岛华润万象城、南宁华润中心、南通圆融星座广场
	襄樊、宜春、南宁、蚌埠、佛山等万达广场

细分领域	部分典型项目
商业办公	深圳平安金融中心、卡塔尔多哈超高层办公楼、澳大利亚悉尼 30 The Bond
	深圳百度国际大厦、腾讯大厦、阿里巴巴大厦、华润总部大厦“春笋”、百度科技园、惠州仲恺高新区总部
	中国人寿研发中心、卓越皇岗世纪中心、济南中国重汽科研基地
	济南汉峪商务中心、红土创新广场、华侨城大厦、哈尔滨银行总部
文化设施	澳大利亚国家美术馆、悉尼新南威尔士州立美术馆、悉尼剧院、悉尼演奏厅
	深圳观澜中国版画博物馆、四川美术馆、中山文化艺术中心、南山文化艺术中心
	闽南大剧院、深圳信息技术学院、上海中华艺术宫数字化建筑管理咨询
	多哈教育城图书馆、阿尔及利亚康斯坦丁国家剧院、深圳高交会展中心
人居住宅	北京华远昆仑公寓、北京紫玉山庄五期、天津万科水晶城
	深圳华润中心幸福里、深圳宏欣豪园、深圳百仕达东郡综合体、成都中海格林威治
	上海蓝山小城、上海万科翡翠滨江、上海万科第五园、杭州和家园景园
	成都青城鉴山、成都龙湖三千里、重庆华润二十四城、武汉保利城、青岛万科四季花城、沈阳华润橡树湾、天津金地格林世界
	迪拜商务湾住宅项目、悉尼 Lumiere 高端公寓、Revy 公寓、中央公园一号公寓

2、市政勘察设计业务

标的公司的市政勘察设计业务具体包括市政工程业务和岩土工程业务，前者主要是在道路、桥梁、管网、水处理等领域提供咨询和设计等多种形式的服务，既能提供一站式的全程服务，也能弹性地参与项目中的个别专业或个别阶段，帮助客户决定如何才能最具成本效益地、更有竞争力地发展城市基础设施；后者主要是岩土工程设计、工程勘察、工程现场测量等服务。

标的公司在轨道交通、道路、桥梁、景观及污水处理等市政工程市场的主要经典项目情况如下：

细分领域	部分典型项目
轨道交通枢纽相关设施	三亚火车站、哈尔滨西、重庆北、厦门站、泉州站、海口东、吉林等站房及枢纽
	天津邮轮港客运码头大厦、青岛邮轮港母港
	高铁客运专线站房设计：合福线 18 个、京广线 4 个、成渝线 8 个、大西线 8 个；兰新、沪昆、京沈线；城际铁路宁杭、杭甬、宁安线等 10 个站房
	苏州轨交 2 号线工程高架车站
	厦门地铁 1 号线沿线综合开发设计咨询
政府办公	深圳宝安区行政楼、丰立大厦、中山市政府第二办公楼、常州报业传媒大厦、国家电网临沂电力调度中心、中山电力调度大楼、蓬莱行政中心区

细分领域	部分典型项目
	悉尼考夫斯海湾法院
市政工程	嘉兴市杭州塘大桥工程、苏州工业园区现代大道金鸡湖大桥
	苏州北环快速路东延官渎里立交改造工程、沪宁高速园区快速连接线工程
	苏虞张公路连接线一期工程
	苏州环古城风貌保护工程、街巷综合整治工程、凤凰山隧道敞开段雕塑装饰设计
	相城区渭塘综合污水厂二期工程、吴中区城南污水处理管网及泵站工程
	吴中区 2012 农村生活污水设施建设工程

3、策划咨询业务

标的公司的策划咨询服务是在整合公司丰厚的工程建设专业设计能力和项目运作经验的基础上，为房地产开发企业、城市规划管理部门以及城市基础投资建设机构等工程建设领域的客户提供贯穿工程建设项目前期准备阶段、研究设计阶段以及施工使用阶段的专业支持，帮助客户提升整个项目运作的效率和效益。

标的公司提供的策划咨询具体服务产品包括：土地利用规划、城市形态设计等策划咨询方案。

标的公司在策划咨询业务领域的主要经典项目情况如下：

细分领域	部分典型项目
策划咨询	泸州市城西综合片区概念规划、慈溪市观海卫新城设计、重庆建设厂地块规划
	西太湖（长兴）科教生态城规划、镇江“风景城市”总规
	福建海峡国际商贸城规划设计、青岛高新技术产业新城西片区概念规划
	澳大利亚悉尼 Walsh Bay 规划设计及改造、悉尼 Prince Henry 规划设计
	阿尔及利亚嘉玛大清真寺机电咨询、马来西亚 ElitePavilion 结构咨询项目
	埃塞俄比亚世界银行大厦结构咨询、毛里求斯机场航站楼 BIM 设计

4、全过程工程咨询及项目管理

标的公司的全过程工程咨询及项目管理业务是在工程项目建设期间内，代表业主在既定的权利义务范围内，根据业主的各项工程建设管理目标，实施并行使项目管理权，包括对项目投资的控制、项目前期证照报批的取得、项目工程进度管理、项目设计管理、项目安全质量环保管理、项目监理单位管理、项目财务管理等其他各项与工程项目相关的管理要求。

标的公司在全过程工程咨询及项目管理业务领域的主要经典项目情况如下：

细分领域	部分典型项目
文化设施	国际金融论坛（IFF）永久会址项目、福田区绿洲小学改扩建工程
	福田区侨安小学（侨东小学）建设工程项目、留仙智城幼儿园
	珠光小学改扩建
商业办公	蓝海经济产业园九洲湾片区标段二（S3-S7 地块）、梅林、香蜜湖交警中队综合楼
人居住宅	蔡甸区蓼山街还建社区四期（B 区）建设项目
休闲娱乐	园岭街道百花二路宜学街区提升工程

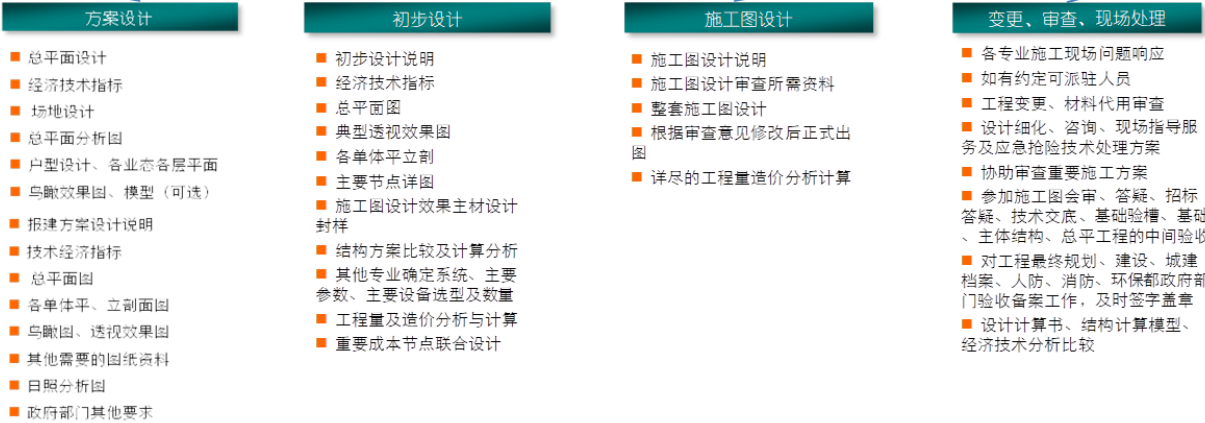
（三）主要产品的工艺流程

标的公司提供服务的主要情况如下：

客户项目流程图



标的公司
主要业务情况



根据业务分类，标的公司主要涉及建筑设计业务、市政勘察设计业务、策划咨询业务及全过程工程咨询及项目管理，其具体情况如下：

1、建筑设计业务的流程图

标的公司建筑设计业务流程如下图所示：



方案设计阶段的主要任务是提出设计方案，即根据设计任务书的要求和收集到的必要基础资料，结合基地环境，综合考虑技术经济条件和建筑艺术的要求，对建筑总体布置、空间组合进行可能与合理的安排，提出二个或多个方案供建设单位选择。该阶段的主要图纸和文件包括：设计说明书（设计指导思想及主要依据，设计意图及方案特点，建筑结构方案及构造特点，建筑材料及装修标准，主要技术经济指标以及结构、设备等系统）；各层平面图、剖面图、立面图；建筑物投资估算；透视图、鸟瞰图或模型等。

初步设计阶段的主要任务是在方案设计的基础上，提出项目的宏观设计，是方案设计的进一步细化和明确。该阶段主要工作成果包括：设计说明书（包括设计总说明、各专业设计说明；对于涉及建筑节能、环保、绿色建筑、人防、装配式建筑等，包括相应的专项内容）；有关专业的设计图纸；主要设备或材料表等。

施工图设计阶段的主要内容是根据初步设计结果，综合建筑、结构、设备各工种，相互交底、核实核对，深入了解材料供应、施工技术、设备等条件，把满足工程施工的各项具体要求反映在图纸中，做到整套图纸齐全统一，明确无误。该阶段主要工作成果包括：总平面图；各层建筑平面、各个立面及必要的剖面；建筑构造节点详图；各工种相应配套的施工图纸等。

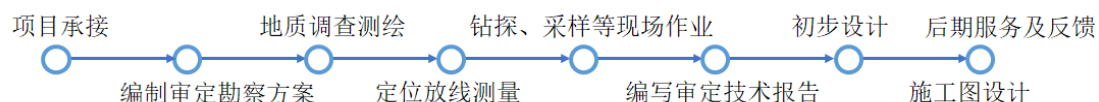
施工现场服务阶段主要工作内容是全面受理在施工图交付后来自业主的所

有信息及建议，及时组织有关部门进行技术分析，确定合理的解决方案，以最快的速度做出响应；向业主和施工单位进行技术交底和技术处理工作，按时参加图纸会审，参加业主组织的基槽、桩基工程、基础工程、结构主体等主要施工阶段的验收工作；做好与业主、监理单位、施工单位、材料设备供应商之间的协调与沟通工作，保证施工有序高效进行；按计划进行现场回访，直至项目竣工验收。

全过程的项目一般分为方案阶段、初步设计阶段、施工图阶段、施工配合阶段。标的公司建筑设计项目总体平均周期为 35 月，方案设计及之前阶段约为 3-5 个月，初步设计阶段约为 3-5 个月，施工图设计阶段约为 6-10 个月，施工现场服务约为 12-24 个月；各阶段发生的成本与工作量分布基本一致，方案阶段占比约为 10%-30%，初步设计阶段占比约为 20%-30%，施工图阶段占比约为 30%-50%，施工配合阶段占比约为 10%-20%；相关合同基本按照上述工作量分布情况约定结算比例，结算方式一般为阶段性工作成果提交后 10-30 天付款。

2、市政勘察设计业务的流程图

标的公司市政勘察设计业务流程如下图所示：



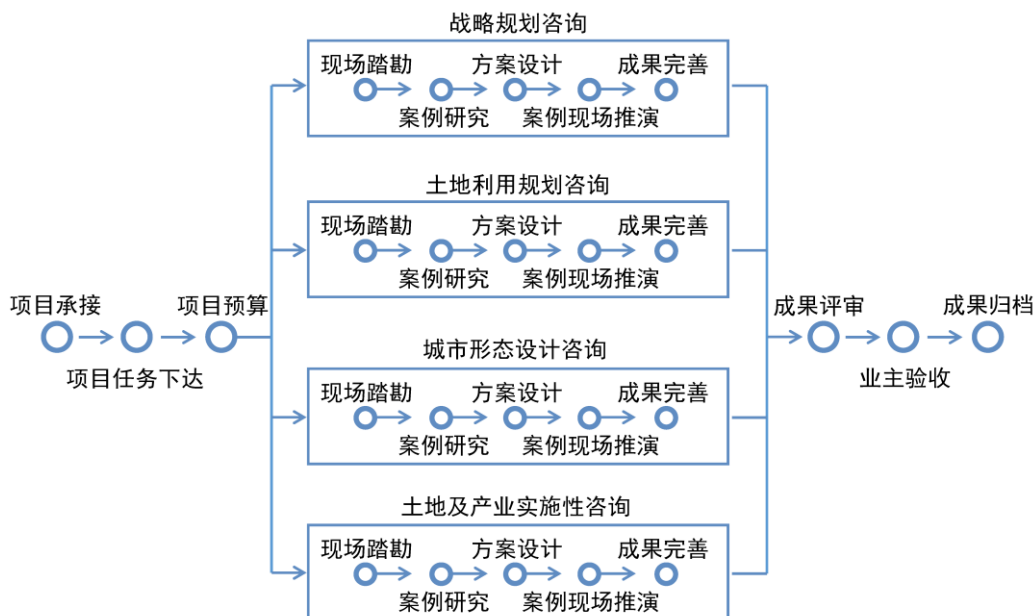
在初步设计前的勘察阶段主要工作内容为通过测量仪器、工具测量现场的地形、地貌信息数据和地质信息，经内业整理绘制成图件，为各设计阶段的设计和工程的施工提供准确、可靠的资料和图纸。该阶段的主要工作成果包括相关图表和勘察报告等；初步设计阶段主要工作内容包括业主需求分析、制定初步设计计划、初步设计成果评审等；施工图设计阶段主要工作内容包括制定施工图设计计划任务书、完成施工图设计方案、施工图总体设计、图纸绘制、施工图设计成果评审等；后期服务包括协助客户办理建设报批、施工配合服务、参与各阶段验收等。

标的公司市政勘察设计项目总体平均周期为 22 个月，初步设计及之前阶段约为 2-4 个月，施工图设计阶段约为 6-10 个月，后期服务 10 个月左右；工作量各阶段分布与收入、成本、收款比例基本一致，初步设计阶段占比约为 20%-40%，

施工图设计约为 50%-70%，后期服务占比为 10%左右；结算方式一般为阶段性工作成果提交后 10-30 天付款。

3、策划咨询业务的流程图

标的公司策划咨询业务流程如下图所示：

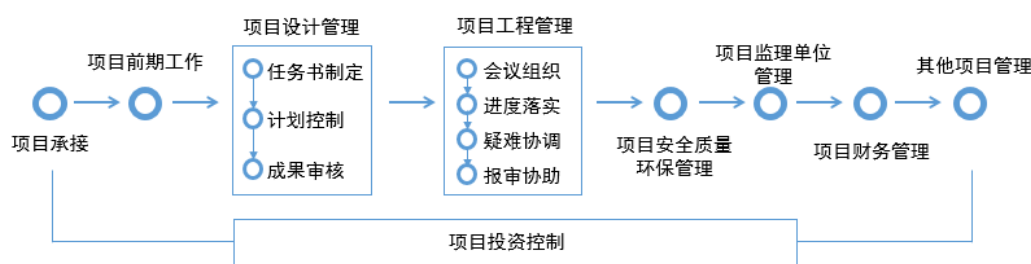


现场踏勘和案例研究等阶段主要了解相关咨询对象具体情况和客户需求，主要工作成果为调研报告等；方案设计阶段主要提出咨询策划案的具体内容，主要工作成果为咨询策划报告等；案例现场推演阶段主要系通过各种形式与客户沟通讨论咨询策划方案；成果完善及评审阶段主要为根据前期工作结果修改确定最终方案内容，主要工作成果为确定的咨询策划方案。

标的公司策划咨询项目总体平均周期为 7 个月，工作量各阶段分布与收入、成本比例基本一致；现场踏勘及案例研究阶段占比为约 25%，方案设计约为 40%，案例现场推演及客户验收阶段占比约为 35%；合同约定的付款比例一般为：现场踏勘及案例研究阶段平均在 25%左右，方案设计阶段平均在 50%左右，案例现场推演及客户验收阶段平均在 25%左右；结算方式一般为阶段性工作成果提交后 10-30 天付款。

4、全过程工程咨询及项目管理

标的公司全过程工程咨询及项目管理业务流程如下图所示：



标的公司全过程工程咨询及项目管理业务涵盖商业综合体、医疗、学校、园区等行业，为项目开发提供前期咨询、设计管理、施工管理、招采及造价咨询管理等服务。项目总体平均周期为 42 个月，项目前期 2-4 个月，设计管理阶段 10-14 个月，施工管理阶段 24-30 个月，后期服务 6 个月左右，设计管理后期与施工管理平行进行，造价咨询管理贯穿项目管理全过程；工作量各阶段分布与收入、成本、收款比例一般为：前期准备至初设完成占比约为 15%-20%，设计施工阶段约为 65%-75%，后期服务占比为 5%左右；结算方式一般为阶段性工作成果提交后 10-30 天或按月度付款。

（四）经营模式

1、采购模式

标的公司采用直接采购模式，采购内容可分为三类，第一类是房屋租赁以及采购办公用品、通讯信息系统等非生产性质的采购；第二类是采购设计服务、咨询服务、辅助制作（效果图、模型制作、动画及多媒体等）服务等生产性质的采购；第三类是专业项目分包以及外部劳务等的采购。

对于非生产性质和生产性质的采购，标的公司根据业务需要编制采购计划，由采购部进行采购。在供应商的选择方面，由标的公司多个部门组成的采购认证小组通过比较产品质量、商业信誉、供应保障和采购成本等因素，在综合评定的基础上确定供应商，并纳入《供应商信息资料库》。上述采购内容在市场中有充足的供应，可以根据需要随时采购。

标的公司制定了分包和外部劳务采购的相关制度，对分包及外部劳务采购管理职责、业务内容确定和工作进度和质量管理工作作了明确规定。分包需求由项目负责人发起，经运营负责人组织的分包评审小组对分包具体事项进行集体决策，根

据市场价格确定分包价格，并在分包商名单中选择分包方；技术管理责任人组织对分包成果的验证，以确保相应设计成果符合相应质量要求，并就验证结果和记录编制技术资料归档。标的公司对分包商的商业信誉、规模、资质、业绩、已完成类似项目质量情况和业内影响力进行评价，实施分级管理。外部劳务采购由专业负责人发起，经资源经理、运营负责人等审批后由运营部门负责实施，由技术相关部门负责对工作质量和工作成果进行验收和评价。标的公司建立外部劳务数据库对相关外部劳务资源进行集中管理。

2、生产模式

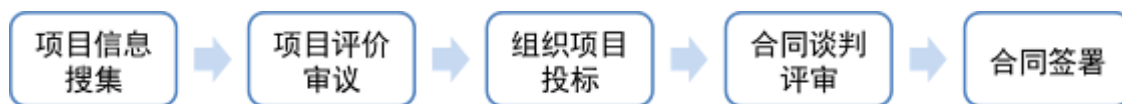
标的公司按照合同约定，为客户提供建筑设计、市政勘察设计和策划咨询等服务，相关服务一般由标的公司独立完成。对于部分专项服务，因客户指定、经验或能力限制等原因，标的公司会将该部分服务分包给合格的供应商。标的公司制定了专门的分包管理规定，对分包的前提、原则审批权限和流程、分包项目管理、成果验证以及合格分包商的管理做出了规定，确保分包工作的顺利开展。

3、销售模式

标的公司销售模式为直销，一般通过招投标（公开招标、邀请招标）和客户直接委托两种方式承接业务。

（1）招投标方式承接业务的过程

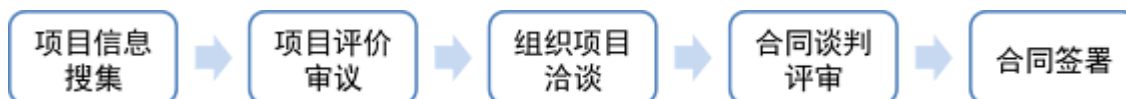
招投标是目前工程技术服务行业比较普遍的业务承接方式，标的公司通过参加客户组织的项目投标取得业务机会，招投标模式下标的公司业务承接具体流程如下：



（2）直接委托方式承接业务的过程

在客户已有一家或多家意向性工程技术服务单位的情况下，一般会选择该方式委托意向服务方或者经过与多家服务方的谈判综合考虑品牌、服务品质和价格等方面因素确定最终合作方。标的公司依托大量优质项目积累的良好口碑以及技

术研发优势，积极开拓和争取直接委托业务。该方式的业务承接过程与招投标方式基本一致，具体如下：



（3）定价政策

对于市政勘察**设计**类项目，标的公司主要参照国家计委、建设部价格（2002）10 号文、《工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）》的有关规定，并经双方友好协商确定设计费。对于建筑设计、策划咨询类项目，标的公司综合考虑项目类型、项目难度、市场竞争等因素进行定价。定价的具体方式一般为按照每平方米收费。报告期内，公司定价政策未发生变化。

4、盈利模式

标的公司向城市建设和开发领域的客户提供建筑设计、市政勘察**设计**和策划咨询等工程专业技术服务，并按照合同约定分阶段向客户交付成果、收取服务费。标的公司经营核心要素为设计人员，主要成本为员工薪酬。

5、结算模式

标的公司在完成合同约定的阶段性设计成果并取得客户对设计成果的确认后，向客户发送请款函并开具发票，请求结算款项。客户内部付款审批流程、资金状况等对项目款项实际结算进度有所影响。报告期内，标的公司与客户的设计款项结算方式主要为银行转账。

（五）主要产品销售情况

1、主要产品的销售情况

报告期内，标的公司主营业务收入按类别构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、主营业务小计	186,004.41	100.00%	298,405.28	99.99%	264,083.14	99.98%
建筑设计	132,125.25	71.03%	194,802.91	65.28%	168,512.56	63.81%
市政勘察 设计	34,740.24	18.68%	67,430.63	22.60%	60,354.44	22.85%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
策划咨询	18,721.67	10.07%	29,347.25	9.83%	34,486.97	13.06%
全过程工程咨询 以及项目管理	417.25	0.22%	6,811.31	2.28%	609.38	0.23%
其他	-	0.00%	13.18	0.00%	119.80	0.05%
二、其他业务	-	0.00%	24.40	0.01%	62.16	0.02%
合计	186,004.41	100.00%	298,429.68	100.00%	264,145.30	100.00%

标的公司主营业务分地区构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、境内	177,029.86	95.18%	286,609.71	96.05%	252,251.48	95.52%
华东	100,865.77	54.23%	169,487.49	56.80%	150,905.54	57.14%
华南	29,437.10	15.83%	61,335.67	20.55%	45,616.77	17.27%
华中	13,584.03	7.30%	13,506.48	4.53%	13,312.69	5.04%
东北	3,732.44	2.01%	3,527.35	1.18%	2,041.54	0.77%
华北	9,388.92	5.05%	10,704.76	3.59%	9,990.20	3.78%
西北	7,262.02	3.90%	8,879.26	2.98%	11,908.31	4.51%
西南	12,759.58	6.86%	19,168.69	6.42%	18,476.45	7.00%
二、境外	8,974.55	4.82%	11,795.57	3.95%	11,831.66	4.48%
合计	186,004.41	100.00%	298,405.28	100.00%	264,083.14	100.00%

注：华东：山东、江苏、安徽、浙江、福建、上海市；华南：广东、广西、海南；华中：湖北、湖南、河南、江西；华北：北京、天津、河北、山西、内蒙古；西北：宁夏、新疆、青海、陕西、甘肃；西南：四川、云南、贵州、西藏、重庆；东北：辽宁、吉林、黑龙江；

2、主要客户销售情况

报告期内，标的公司前五名客户情况

单位：万元

期间	序号	客户名称	销售金额	占营业收入比
2020年1-9月	1	中国恒大	12,322.56	4.13%
	2	华润置地	5,287.56	1.77%
	3	华侨城	3,848.26	1.29%
	4	万达集团	2,989.48	1.00%
	5	融创中国	2,857.61	0.96%
	前五名客户销售额合计		27,305.48	9.15%
	2020年1-9月销售额合计		186,004.41	100.00%
2019年度	1	华润置地	9,180.15	3.08%
	2	中国恒大	5,399.14	1.81%
	3	万达集团	5,153.08	1.73%

期间	序号	客户名称	销售金额	占营业收入比
	4	中国铁总	4,736.26	1.59%
	5	深圳市福田区建筑工务局	4,339.21	1.45%
	前五名客户销售额合计		28,807.84	9.65%
	2019 年度销售额合计		298,429.68	100.00%
2018 年度	1	中国恒大	12,083.23	4.57%
	2	万达集团	7,780.63	2.95%
	3	苏州市相城交通建设投资（集团）有限公司	6,321.75	2.39%
	4	华润置地	5,678.73	2.15%
	5	中国建筑	3,387.78	1.28%
	前五名客户销售额合计		35,252.11	13.35%
	2018 年度销售额合计		264,145.30	100.00%

报告期内，标的公司及其董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他关联方或持有标的公司 5%以上股份的股东不存在在上述客户中占有权益的情况。

（六）主要原材料和能源供应情况

1、主要原材料采购情况

标的公司主要从事建筑专业领域的工程技术服务业务，标的公司业务所需的主要原材料为各类图纸、图册等，以及向分包商采购相关服务，向设备供应商采购部分设备等。目前，标的公司所需的设备及原材料供应市场充分竞争、供应充足，价格相对稳定，不会对公司生产经营产生不利影响。

标的公司经营所需能源主要为办公用电，由市政电网供应，供应保障度高，能满足公司经营需要。

报告期内，标的公司主要原材料采购金额及占原材料采购总金额的比例如下表：

单位：万元

采购内容	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度	
	采购金额	占比	采购金额	占比	采购金额	占比
房租、物业、水电	6,644.57	10.88%	8,719.97	8.56%	7,670.10	8.74%
分包设计服务	37,664.21	61.68%	55,546.04	54.50%	51,979.92	59.25%

采购内容	2020年1-9月		2019年度		2018年度	
	采购金额	占比	采购金额	占比	采购金额	占比
制作服务	7,226.00	11.83%	11,805.25	11.58%	11,704.96	13.34%
软件	686.08	1.12%	895.65	0.88%	1,721.13	1.96%
装修	84.7	0.14%	72.56	0.07%	36.73	0.04%
办公用品	3,418.55	5.60%	4,804.55	4.71%	4,657.40	5.31%
其他	5,343.67	8.75%	20,077.36	19.70%	9,957.17	11.35%
采购总额	61,067.78	100.00%	101,921.38	100.00%	87,727.41	100.00%

2、主要供应商采购情况

报告期内，标的公司向前五名供应商采购情况如下：

单位：万元

期 间	序 号	供应商名称	采购内容	采购金额	占总采 购额比
2020 年 1-9 月	1	深圳劲嘉集团股份有限公司（合并）	租赁水电物业费用	1,471.56	2.41%
	2	北京天空建筑设计顾问有限公司（合并）	分包设计费	1,399.43	2.29%
	3	上海市隧道工程轨道交通设计研究院	分包设计费	1,029.40	1.69%
	4	北京二商集团有限责任公司（合并）	租赁水电物业费用	924.38	1.51%
	5	重庆易晟鑫工程设计咨询有限公司	分包设计费	866.62	1.42%
	前五名供应商采购额合计			5,691.39	9.32%
	2020年1-9月采购总额			61,067.78	
2019 年度	1	上海恺泰房地产开发有限公司	固定资产	9,406.44	9.23%
	2	深圳劲嘉集团股份有限公司（合并）	租赁水电物业费用	1,971.51	1.93%
	3	北京二商集团有限责任公司（合并）	租赁水电物业费用	1,237.74	1.21%
	4	青岛齐鲁假日国际旅行社有限责任公司	差旅费	1,031.38	1.01%
	5	上海隐刻建筑设计中心（有限合伙）	分包设计费	971.64	0.95%
	前五名供应商采购额合计			14,618.72	14.34%
	2019年度采购总额			101,921.38	
2018 年度	1	上海市隧道工程轨道交通设计研究院	分包设计费	2,176.97	2.48%
	2	深圳劲嘉集团股份有限公司（合并）	租赁水电物业费用	1,823.56	2.08%
	3	烟台汇得建筑设计有限公司	分包设计费	1,775.09	2.02%
	4	上海室内装饰（集团）有限公司	在建工程	1,316.75	1.50%
	5	北京二商集团有限责任公司（合并）	租赁水电物业费用	1,237.66	1.41%
	前五名供应商采购额合计			8,330.03	9.50%
	2018年度采购总额			87,727.41	

报告期内，标的公司及其董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，其他关联方或持有标的公司 5%以上股份的股东不存在在上述供应商中占有权益的情况。

3、分包情况

报告期内，标的公司合并范围内重要的专业设计分包供应商基本情况如下所示：

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
1	上海市隧道工程轨道交通设计研究院	上海申通地铁集团有限公司 100%	-	1995/4/17	上海市徐汇区中山西路 1999 号	1100 万元	岩土工程勘察, 工程测量勘察, 水文地质勘察, 建设工程设计、咨询, 建筑智能化建设工程设计施工一体化, 智能化建设工程专项设计, 建筑装饰建设工程专项设计, 幕墙建设工程专项设计, 钢结构建设工程专项设计, 风景园林建设工程专项设计, 环境建设工程专项设计, 照明建设工程专项设计, 消防建设工程专项设计, 建设工程审图, 建设工程检测, 建设工程招标代理, 建设工程造价咨询, 隧道、地铁、地基处理专业领域内的技术服务、技术咨询、技术转让、技术开发, 设计、制作、代理、发布各类广告, 电脑图文设计制作。	申伟强(总经理, 执行董事)、徐宪明(监事)
2	上海结建民防建筑设计有限公司	上海倬壬商务咨询服务合伙企业(有限合伙) 50%、陈力新 42.3%、上海结建民防建设有限公司 6%、范兰英 4%	-	2004/3/23	上海市普陀区金沙江路 1628 弄 1 号楼 5 楼 501-1	1000 万元	许可项目: 建设工程设计; 人防工程设计; 各类工程建设活动; 工程造价咨询业务; 建设工程质量检测; 建设工程勘察。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 计算机系统服务; 技术咨询、技术推广、技术服务、技术开发; 工程管理服务; 机械设备销售; 五金产品销售; 电子产品销售; 通信设备(除卫星电视广播地面接收设施)销售; 计算机软硬件及辅助设备销售。	陈力新(总经理, 执行董事)、朱凡(监事)
3	深圳市卓艺建筑装饰	深圳市卓艺	王建中	1997 年 12	深圳市福	17170 万	一般经营项目是: 建筑装饰专项工程设计专项	王建中(董

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
	工程股份有限公司	实业有限公司 50.49%、 王建中 37.84%、周 汉字 8%、曾 晓晖 1.49%、王惠 滔 1.49%、 王惠英 0.69%		月 25 日	田区竹子 林路益华 综合楼 A 栋 10 层		甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级（按 A144003639 号工程设计证书经营）；建筑装饰装饰工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级（按 D244010860 号建筑业企业资质证经营）；钢结构工程专业承包贰级、建筑智能化工程专业承包贰级、建筑工程总承包叁级（按 D344010413 号建筑业企业资质证经营）；展览陈列工程设计与施工一体化一级（按 C20171403 号中国展览馆协会资质证经营）；展览工程企业资质一级（按 Q20171744 号中国展览馆协会资质证经营）；洁净行业企业净化工程壹级（按 SZCA8180046【I】H 号洁净行业资质证经营）；机电设备安装工程设计、建筑智能化工程设计、城市及道路照明工程设计、消防工程设计、园林绿化、雕塑工程设计（取得相关行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；建筑装饰材料的购销；自有房屋租赁；工程技术咨询；节能服务及相关技术咨询；计算机软硬件开发、销售、上门维护；机电设备销售。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），	事长）、王惠英（董事、总经理）、陈刚（董事）、林国栋（董事）、刘晓一（董事）、曾晓晖（董事）、郭士正（董事）、陈晓斌（监事）、王惠滔（监事）、向清宇（监事）
4	苏州建筑装饰设计研究院有限公司	叶琴 100%	叶琴	1999 年 1 月 11 日	苏州市沧浪区念珠	1000 万元	建筑室内外装饰设计、环境艺术设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展	唐勇（执行董事）、刘

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
					街 105 号		经营活动) 许可项目: 艺术品进出口; 各类工程建设活动(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 专业设计服务; 文艺创作; 广告设计、代理; 日用百货销售(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)	建华(总经理)、田琴(监事)
5	中交第一公路勘察设计研究院有限公司	中国交通建设股份有限公司 100%	-	1996/12/19	陕西省西安市高新区科技二路 63 号	85,565.3261 万元	公路、铁路、桥梁、隧道及沿线设施、交通工程、市政道路、轨道交通、工业和民用建筑、工程地质、地质灾害防治工程的勘察、设计、监理、咨询; 工程测量、摄影测量与遥感、地理信息系统工程; 编制开发建设项目水土保持方案; 公路工程试验检测; 公路养护工程施工; 工程招标代理; 承担国(境)外工程的勘测、咨询、设计和监理项目; 主营工程所需设备材料出口; 对外派遣实施上述境外项目所需的劳务人员; 按规定在国(境)外办企业; 工程总承包; 旅游项目开发、咨询服务; 房屋租赁; 风景园林景观绿化、建筑装饰工程设计、施工; 工程项目投资、管理、代建; 道路工程领域的科研项目、技术与研究与开发、技术转让。(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)	吴明先(董事长)、刘士林(副董事长)、王掌军(副总经理)、汪双杰(董事)、丁小军(董事)

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
6	中信建筑设计研究总院有限公司	中信工程设计建设有限公司 100%	-	1990/8/6	江岸区四唯路8号	40,000 万元人民币	建筑设计，城市（乡）规划设计，市政设计，风景园林设计，室内设计，人防工程设计；工程总承包和项目管理；工程咨询；材料试验与工程检测；计算机软件开发；对外派遣本公司自有项目的勘测、设计和监理劳务人员；承担本行业国（境）外工程的勘测、咨询、设计和监理项目及上述工程所需的设备、材料出口。 (国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定的期限内方可经营)	吴凌(执行董事兼总经理)、叶生贵(监事)
7	福建省建筑轻纺设计院	福建省轻纺（控股）有限责任公司 100%	-	1993/6/4	福州市鼓楼区温泉街道东大路92号华源大厦8层01、02、03室、9层、10层	2,000 万元人民币	工程勘察设计；工程技术咨询服务；工程总承包服务；压力管道设计；电子产品、机械设备、建材的批发、零售。	叶世城(董事长兼总经理)、邱宇(董事)、林辉(董事)、林劲(董事)、叶信英(董事)、陈文水(监事)、黄崇斌(监事)、唐敏(监事)

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
8	深圳市杰恩创意设计股份有限公司	姜峰 44.93%、袁晓云 7.49%、冉晓凤 7.49%、深圳市杰创汇鑫投资合伙企业（有限合伙） 2.13%、深圳市杰恩创意设计股份有限公司回购专用证券账户 1.98%、深圳市十兄弟合伙企业（有限合伙） 1.85%、深圳市佳创汇鑫投资合伙企业（有限合伙） 1.54%、上海	姜峰	2004/10/11	深圳市南山区粤海街道科苑路15号科兴科学园B4单元13楼	10,540万元	一般经营项目是：室内装饰、建筑幕墙、园林景观、空调工程、强弱电工程、灯光照明、给排水工程的设计与咨询（取得行业行政主管部门颁发资质证书后方可开展经营活动）；室内摆设设计，家具的设计和銷售（以上不含限制项目和专营、专控、专卖商品）；货物及技术进出口（但国家限制公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；计算机软硬件的技术开发与銷售；弱电工程、网络布线、计算机系统集成服务。	姜峰(董事长, 董事, 总经理)、冉晓凤(董事, 副总经理)、袁晓云(董事)、于建林(董事)、张志清(独立董事)、冯瑞青(独立董事)、赵维(独立董事)、李劲松(监事会主席)、陈亚辉(监事)、卓庆(职工监事)、顾承鸣(董事会秘书, 副总经理)、刘

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
		明沚投资管理有限公司-明沚价值成长1期私募投资基金0.70%、华泰金融控股（香港）有限公司-自有资金0.56%、伍得0.39%						炜(副总经理)、陈文韬(副总经理)、周京京(副总经理)、何卷斌(副总经理)、吕成业(财务总监)
9	上海康业建筑装饰工程有限公司	康业装饰集团有限公司100%	孙自翔	1994/4/14	上海市崇明区富盛经济开发区新申路5号	10020 万元人民币	一般项目：房屋建设工程施工，建筑装修装饰建设工程专业施工，建筑装饰建设工程专项设计，建筑幕墙建设工程专业施工，幕墙建设工程专项设计，机电设备安装建设工程专业施工，消防设施建设工程专业施工，钢结构建设工程专业施工，建筑智能化建设工程专业施工，电子建设工程专业施工，公共安全防范工程设计与施工，建设工程设计，展览展示服务，建筑材料、装饰材料、金属制品、木制品、家具、钢材、五金交电、塑料制品的销售。	孙自翔(执行董事)

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
10	深圳广田集团股份有限公司	广田控股集团有限公司 39.71%、叶远西 12.49%、深圳前海复星瑞哲恒嘉投资管理企业（有限合伙） 10.72% 等	叶远西	1995/7/14	深圳市罗湖区深南东路 2098 号	153707.9657 万元人民币	承担境内、外各类建筑（包括车、船、飞机）的室内外装饰工程的设计与施工；承接公用、民用建设项目的水电设备安装；各类型建筑幕墙工程、金属门窗的设计、生产、制作、安装及施工；机电设备安装工程、建筑智能化工程、消防设施工程、园林绿化工程的设计与施工；市政工程施工；家具和木制品的设计、生产和安装；建筑装饰石材加工、销售及安装；建筑装饰设计咨询、服务；建筑装饰软饰品设计、制作、安装以及经营；新型环保材料的技术研发、生产及销售（以上各项不含法律、行政法规、国务院决定规定需报经审批的项目，涉及有关主管部门资质许可的需取得资质许可后方可经营），从事货物及技术进出口业务。投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；自有物业租赁。	范志全(董事长、董事)、汪洋(董事、执行总裁)、叶嘉铭(董事、总裁)、叶远东(董事、副总裁)、徐立(董事、总工程师)、潘根峰(董事)、刘平春(独立董事)、蔡强(独立董事)、刘标(独立董事)、王宏坤(监事会主席)、周清(监事)、罗岸丰(职

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
								工监事）、郭文宁(董事会秘书、副总裁)、李卫社(副总裁)、常喜哲(副总裁)、胡明晖(副总裁)、李莉(副总裁)、叶益元(副总裁)、张志文(副总裁)、屈才云(财务总监)、赵波(内控中心负责人)

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
11	中铁第四勘察设计院集团有限公司	中国铁建股份有限公司 100%	-	1992/6/3	武昌区和平大道745号	100000 万元人民币	承担国内铁道、公路、市政、地铁轻轨、建筑、煤炭、电力、化工石化、石油天然气、冶金、机械、商物粮、核工业、电子通信广电、建材、水运、民航、军工、水利、海洋、轻纺、农林等行业工程建设项目的规划、测绘、勘察、设计、咨询、造价服务、环境评价、工程总承包、建筑安装、项目管理、检验检测、水资源论证、水土保持方案编制（具体范围见资质证书）；地质灾害防治工程勘察、设计、监理；工程设备、机械、产品的制造、销售；承包境外工程项目，对外派遣承包境外工程所需的劳务人员；基础设施投资业务。	凌汉东(董事长)、蒋兴锐(董事兼总经理)、徐昌富(董事)、田要成(董事)、雷佳民(董事)、刘家美(监事)、胡丙齐(监事)、方东(监事)

序号	供应商	股权结构	实际控制人	注册时间	注册地	注册资本	经营范围	主要人员
12	杭州市城建设计研究院有限公司	杭州市城建设计研究院有限公司工会委员会 17.66%、杨书林 7.6%、施国栋 7.4%、赵林强 6%、王银根 5.3%等	杭州市城建设计研究院有限公司工会委员会	1989/10/16	杭州市上城区浣纱路 116 号	1000 万元人民币	服务：工程设计、工程规划、工程勘察（凭资质经营）、工程咨询、工程管理。	杨书林(董事长)、赵林强(董事兼总经理)、施国栋(董事)、王银根(董事)、王正法(董事)、姚利美(董事)、金天德(董事)、杨军(监事)、王周庆(监事)、周永忠(监事会主席)

报告期内各期前五大设计分包供应商的采购交易金额合计金额分别为 3,198.87 万元、1,624.97 万元和 1,029.40 万元，占设计分包采购总额比例分别为 62.84%、50.86%和 72.89%，具体情况如下所示：

单位：万元

2020 年 1-9 月			
序号	供应商名称	采购金额	占比
1	上海市隧道工程轨道交通设计研究院	1,029.40	40.37%
2	上海结建民防建筑设计有限公司	317.84	12.47%
3	深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司	215.87	8.47%
4	苏州建筑装饰设计研究院有限公司	193.40	7.59%
5	上海康业建筑装饰工程有限公司	101.89	4.00%
	合计	1,858.40	72.89%
	2020 年 1-9 月设计分包采购总额	2,549.70	100.00%
2019 年度			
1	中交第一公路勘察设计研究院有限公司	376.42	11.78%
2	中信建筑设计研究总院有限公司	370.67	11.60%
3	福建省建筑轻纺设计院	351.36	11.00%
4	深圳广田集团股份有限公司	275.33	8.62%
5	中铁第四勘察设计院集团有限公司	251.20	7.86%
	合计	1,624.97	50.86%
	2019 年设计分包采购总额	3,195.02	100.00%
2018 年度			
1	上海市隧道工程轨道交通设计研究院	2,176.97	42.76%
2	中交第一公路勘察设计研究院有限公司	505.96	9.94%
3	中信建筑设计研究总院有限公司	229.06	4.50%
4	深圳市杰恩创意设计股份有限公司	151.42	2.97%
5	杭州市城建设计研究院有限公司	135.47	2.66%
	合计	3,198.87	62.84%
	2018 年设计分包采购总额	5,090.87	100.00%

经公开信息查询，上述主要设计分包供应商与标的公司控股股东、实际控制人、少数股东、董监高、现员工和前员工未存在关联关系。

（七）境外经营、境外资产情况及其他事项

标的公司境外公司主要有澳洲控股、美国控股和悉地顾问国际及其下属公司，其主要经营场所分别在澳大利亚悉尼、美国纽约和中国香港，其中澳洲控股在越南和香港各设有一个下属公司。澳洲控股和美国控股下属公司均开展建筑设计及策划咨询相关业务；悉地顾问国际主要为公司境外投资平台，目前主要持有澳洲控股和美国控股的股权。

（八）相关业务资质

截至本报告书签署之日，标的公司及其子公司已取得以下许可及资质：

持证单位	证书名称	项目	证书内容
悉地深圳	工程设计资质证书	证书编号	A144018221
		资质等级	建筑行业（建筑工程）甲级
		承担业务范围	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务；可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。
		有效期至	2024.09.17
		发证机构	中华人民共和国住房和城乡建设部
	工程设计资质证书	证书编号	A244018228
		资质等级	风景园林工程设计专业乙级
		承担业务范围	可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。
		有效期至	2023.12.29
		发证机构	广东省住房和城乡建设厅
	城乡规划编制资质证书	证书编号	[建]城规编（141202）
		证书编号	甲级
		承担业务范围	业务范围不受限制
		有效期至	2019.12.30
		发证机构	中华人民共和国住房和城乡建设部
悉地北京	工程设计资质证书	证书编号	A111010887
		资质等级	建筑行业（建筑工程）甲级
		承担业务范围	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设

持证单位	证书名称	项目	证书内容
悉地苏州			计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。
		有效期至	2025.03.02
		发证机构	中华人民共和国住房和城乡建设部
	工程设计资质证书	证书编号	A132000118
		资质等级	市政（燃气工程、轨道交通工程除外）行业甲级；公路行业（公路）专业甲级；市政行业（城镇燃气工程）专业甲级；水利行业（城市防洪）专业乙级；建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级
		承担业务范围	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务； 可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。
		有效期至	2025.03.02
		发证机构	中华人民共和国住房和城乡建设部
	工程设计资质证书	证书编号	A232000115
		资质等级	建筑行业（人防工程）乙级
		承担业务范围	可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。
		有效期至	2022.11.14
		发证机构	江苏省住房和城乡建设厅
	工程勘察资质证书	证书编号	B132000118
		资质等级	工程勘察专业类（工程测量、岩土工程（勘察，设计））甲级
		承担业务范围	可承担本专业资质范围内各类建筑工程项目的工程勘察业务，其规模不受限制。
		有效期至	2025 年 4 月 22 日
		发证机构	中华人民共和国住房和城乡建设部
	工程勘察资质证书	证书编号	B232000115
		资质等级	劳务类（工程钻探）
		承担业务范围	可承担相应的工程钻探、凿井等工程勘察劳务业务。
		有效期至	2021.06.20
		发证机构	江苏省住房和城乡建设厅

持证单位	证书名称	项目	证书内容
	城乡规划编制资质证书	证书编号	[苏]城规编第（162047）
		资质等级	乙级
		承担业务范围	（一）镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）建设工程项目规划选址的可行性研究。
		有效期至	2019.12.30
		发证机构	江苏省住房和城乡建设厅
	工程造价咨询企业乙级资质证书	证书编号	乙 201932000919
		资质等级	乙级
		承担业务范围	乙级工程造价咨询企业可以从事工程造价 5,000 万元人民币以下的各类建筑项目的工程造价咨询业务
		有效期至	2023.09.08
		发证机构	江苏省住房和城乡建设厅
	中华人民共和国特种设备生产许可证	证书编号	TS1810784-2024
		承担业务范围	获准从事以下特种设备生产活动：长输管道安装（GA1、GA2）；公用管道安装（GB1、GB2）；工业管道安装（GC1、GC2、GCD）
		有效期至	2024.05.02
		发证机构	国家市场监督管理总局
	苏州市工程勘察土工试验室资格核准证明	证书编号	SZ-TS035
		资质等级	II 类
		有效期至	2022.12.31
		发证机构	苏州市住房和城乡建设局
	展览工程企业资质证书	证书编号	Q20191013
		资质等级	一级资质
		有效期至	2022.05.20
		发证机构	中国展览馆协会、中国展览馆协会展览工程专业委员会
	中国展览馆协会展览陈列工程设计与施工一体化资质等级证书	证书编号	C20191007
		资质等级	一级资质
		有效期至	2022.05.20
		发证机构	中国展览馆协会
青岛腾远	工程设计资质证书	证书编号	A137010885
		资质等级	建筑行业（建筑工程）甲级

持证单位	证书名称	项目	证书内容
		承担业务范围	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。
		有效期至	2025.03.16
		发证机构	中华人民共和国住房和城乡建设部
	工程设计资质证书	证书编号	A237010882
		资质等级	风景园林工程设计专项乙级；建筑智能化系统设计专项乙级；建筑装饰工程设计专项乙级；市政行业（排水工程、给水工程、道路工程）专业乙级。
		承担业务范围	可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。
		有效期至	2024.12.08
		发证机构	山东省住房和城乡建设厅
	城乡规划编制资质证书	证书编号	[建]城规编（181413）
		资质等级	甲级
		承担业务范围	业务范围不受限制
		有效期至	2019.12.30
		发证机构	中华人民共和国住房和城乡建设部
悉地建筑	工程设计资质证书	证书编号	A231023786
		资质等级	建筑行业（建筑工程专业）乙级
		承担业务范围	-
		有效期至	2025.08.16
		发证机构	上海市住房和城乡建设管理委员会
PTW Vietnam Limited Company	工程资质证书	证书编号	BXD-00003446
		资质等级	建筑设计一级资质；施工总体规划三级资质
		有效期至	2022.8.28
		发证机构	越南建筑部建设管理司
	工程资质证书	证书编号	HAN-00003446
		资质等级	施工总体规划二级资质；设计、设计勘察、土建工程二级资质（含内外部工程）
		有效期至	2029.4.5
		发证机构	河内市建设部

注：因自然资源部尚未出台规划编制单位资质管理规定，根据《国务院机构改革方案》、《关于国土空间规划编制资质有关问题的函》（自然资办函[2019]2375号），悉地深圳、青岛腾远及悉地苏州已持有的《城乡规划编制资质证书》有效期届满不影响其业务的开展。

上述资质中，已到期或将于 2021 年 12 月 31 日前到期的各类资质证书情况如下：

1、生产经营资质

标的公司已到期或将于 2021 年 12 月 31 日前到期的生产经营资质如下：

序号	持证单位	证书名称	项目	证书内容
1	悉地深圳	城乡规划编制资质证书	证书编号	[建]城规编（141202）
			证书编号	甲级
			承担业务范围	业务范围不受限制
			有效期至	2019. 12. 30
			发证机构	中华人民共和国住房和城乡建设部
2	悉地苏州	工程勘察资质证书	证书编号	B232000115
			资质等级	劳务类（工程钻探）
			承担业务范围	可承担相应的工程钻探、凿井等工程勘察劳务业务。
			有效期至	2021. 06. 20
			发证机构	江苏省住房和城乡建设厅
3	悉地苏州	城乡规划编制资质证书	证书编号	[苏]城规编第（162047）
			资质等级	乙级
			承担业务范围	（一）镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）建设工程项目规划选址的可行性研究。
			有效期至	2019. 12. 30
			发证机构	江苏省住房和城乡建设厅
4	青岛腾远	城乡规划编制资质证书	证书编号	[建]城规编（181413）
			资质等级	甲级
			承担业务范围	业务范围不受限制
			有效期至	2019. 12. 30
			发证机构	中华人民共和国住房和城乡建设部

（1）城乡规划编制资质证书

根据 2018 年 3 月 18 日全国人民代表大会发布的《国务院机构改革方案》，住房和城乡建设部的城乡规划管理职责整合至新组建的自然资源部。2019 年 12 月 31 日，自然资源部办公厅发文《关于国土空间规划编制资质有关问题的函》

（自然资办函[2019]2375 号）：“为深入贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，加强国土空间规划编制的资质管理，提高国土空间规划编制质量，我部正加快研究出台新时期的规划编制单位资质管理规定。新规定出台前，对承担国土空间规划编制工作的单位资质暂不作强制要求，原有规划资质可作为参考”。

因自然资源部尚未出台规划编制单位资质管理规定，悉地深圳、青岛腾远及悉地苏州已持有的《城乡规划编制资质证书》有效期届满不影响公司业务的开展。

同时，2021 年 1 月 14 日，江苏省住房和城乡建设厅发布《关于公布 2020 年第 21 批城乡规划编制单位资质核准结果的公告》（苏建审规划[2020]第 21 号）：“因住房城乡建设部已不再统一印制城乡规划编制单位资质空白证书，经研究决定：2020 年起不再发放资质证书，本公告结果与城乡规划编制资质证书具有同等效力。通过我厅核准资质的城乡规划编制单位可凭本公告，按照《城乡规划法》、《行政许可法》及城乡规划编制单位资质管理规定等开展业务。”公告核定悉地苏州拥有乙级城乡规划资质。

（2）工程勘察资质证书

悉地苏州拥有的工程勘察资质证书将于 2021 年 6 月 20 日到期。根据江苏省住房和城乡建设厅发布的《省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质延续有关事项的公告》，由江苏省住房和城乡建设厅负责许可的工程勘察资质，证书有效期于 2020 年 7 月 14 日至 2021 年 12 月 30 日届满的，统一延期至 2021 年 12 月 31 日，证书有效期延期在全国建筑市场监管公共服务平台自动延期，企业无需换领证书，原证书仍可用于工程招标投标等活动。经查询全国建筑市场监管公共服务平台，悉地苏州的工程勘察资质证书有效期已延期至 2021 年 12 月 31 日。

根据《建设工程勘察设计资质管理规定》的相关规定，资质有效期届满，企业需要延续资质证书有效期的，应当在资质证书有效期届满 60 日前，向原资质许可机关提出资质延续申请。对在资质有效期内遵守有关法律、法规、规章、

技术标准，信用档案中无不良行为记录，且专业技术人员满足资质标准要求的企业，经资质许可机关同意，有效期延续5年。因此，悉地苏州预计于2021年10月底前向江苏省住房和城乡建设厅申请资质续期。

2、生产经营认证

标的公司已到期或将于2021年12月31日前到期的生产经营认证如下：

序号	持证单位	证书名称	证书编号	认证内容	有效期至	发证机构
1	悉地深圳	质量管理体系认证证书	02718Q10205R6L	符合质量管理体系标准 GB/T 19001-2016-ISO 9001:2015	2021.9.9	北京中设认证服务有限公司
2	悉地北京	质量管理体系认证证书	02718Q10205R6L-1	符合质量管理体系标准 GB/T 19001-2016-ISO 9001:2015	2021.9.9	北京中设认证服务有限公司
3	青岛腾远	高新技术企业证书	GR201837101430	认证青岛腾远为高新技术企业	2021.11.30	青岛市科学技术局、青岛市财政局、国家税务总局青岛市税务局
4	悉地苏州	高新技术企业证书	GR201732000129	认证悉地苏州为高新技术企业	2020.11.17	江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局
5	悉地苏州	工程咨询单位甲级资信证书	91320508466948987D-18ZYJ18	资信等级为甲级，资信类别为专业资信	2021.09.29	中国工程咨询协会

（1）高新技术企业证书

悉地苏州目前持有的高新技术企业证书已于2020年11月17日到期，根据全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室于2021年1月27日出具的《关于江苏省2020年第一批高新技术企业备案的复函》（国科火字[2021]39号），

已将悉地苏州予以高新技术企业备案，证书编号为 GR202032004558，发证日期为 2020 年 12 月 2 日。截至目前，悉地苏州尚未取得纸质版高新技术企业证书，但取得该证书不存在重大不确定性或法律障碍。

青岛腾远持有的高新技术企业证书将于 2021 年 11 月 30 日到期，青岛腾远将于 2020 年度审计报告出具之后，按照高新技术企业认定管理相关规定，通过高新技术企业认定管理工作网申请重新认定。

（2）工程咨询单位资信证书

悉地苏州拥有的工程咨询单位资信证书将于 2021 年 9 月 29 日到期，悉地苏州将于中国工程咨询协会发布 2021 年工程咨询单位甲级资信评价有关事项公告后，按照公告的要求重新申请评定。

（3）管理体系认证证书

悉地深圳和悉地北京拥有的质量管理体系认证证书均将于 2021 年 9 月到期，悉地深圳和悉地北京计划于 2021 年 8 月开展新的认证审核工作。

（九）安全生产和环境保护

1、安全生产情况

标的公司所从事的工程技术服务行业是具有智力密集型特征的第三产业，不存在高危险、重污染情况。公司重视安全生产和环境保护，悉地苏州、青岛腾远已经通过 GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007 职业健康安全管理体系认证。

报告期内，标的公司未发生重大生产安全责任事故，亦未因违反有关安全生产法律、法规或规章的行为而受到行政处罚。

2、环保情况

标的公司是技术服务型企业，主要服务成果表现为文字性材料或图纸，整个服务和制作过程不涉及使用对环境有影响的设备和材料，废物排放也是日常办公和生活类废物，不涉及国家规定的有害物质、噪声等。

（十）质量控制情况

1、质量控制标准

标的公司主要从事工程技术服务业务，相关业务的开展需要遵循国家和地方发布的关于设计、规划、结构、节能和管网等方面的技术规范和标准。其具体情况如下：

序号	持证单位	证书名称	认证内容	有效期至	发证机构
1	悉地深圳	高新技术企业证书	认证悉地深圳为高新技术企业	2023.12.10	深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局
2		质量管理体系认证证书	符合质量管理体系标准 GB/T 19001-2016-ISO 9001:2015	2021.9.9	北京中设认证服务有限公司
3	悉地北京	高新技术企业证书	认证悉地北京为高新技术企业	2023. 12. 1	北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市国家税务局、北京市地方税务局
4		质量管理体系认证证书	符合质量管理体系标准 GB/T 19001-2016—ISO 9001:2015	2021.9.9	北京中设认证服务有限公司
5	青岛腾远	高新技术企业证书	认证青岛腾远为高新技术企业	2021.11.30	青岛市科学技术局、青岛市财政局、国家税务总局青岛市税务局
6		质量管理体系认证证书	质量管理体系符合 GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015	2024.1.25	中质协质量保证中心
7		职业健康安全管理体系认证证书	职业健康安全管理体系符合 GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018	2023.2.17	中质协质量保证中心
8		环境管理体系认证证书	环境管理体系符合 GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015	2023.2.17	中质协质量保证中心
9	悉地苏州	高新技术企业证书	认证悉地苏州为高新技术企业	2020.11.17	江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏

					省国家税务局、江苏省地方税务局
10		环境管理体系认证证书	符合环境管理体系标准 GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015	2022.9.20	北京中设认证服务有限公司
11		职业健康安全管理体系认证证书	符合职业健康安全管理体系标准 GB/T 28001-2011/OHSAS 18001:2007	2022.9.20	北京中设认证服务有限公司
12		质量管理体系认证证书	符合质量管理体系标准 GB/T 19001-2016/ISO 9001: 2015	2022.9.20	北京中设认证服务有限公司
13		工程咨询单位甲级资信证书	91320508466948987D-18 ZYJ18	2021.09.29	中国工程咨询协会

2、质量控制措施

标的公司根据建立的质量管理体系，形成了《质量手册》、《程序文件》、《工作文件》及《质量记录》等多层次的文件，并严格按照文件要求执行，有效控制了设计产品的质量。

标的公司秉承“客户满意、员工进步、品质优异、质量严控”的质量方针，明确了从总经理至普通业务人员的质量管理职责，并根据质量管理体系要求严格把控设计活动的过程：通过文件控制程序、记录控制程序有效地保障了设计过程中文件的有效性；通过质量记录控制程序对质量活动进行标识、记录、确认，以实现过程追溯，为质量改进提供依据；通过管理评审程序确保质量管理体系适应内外环境变化、满足顾客要求，实现质量方针、目标，并持续改进；通过内审控制程序确定公司质量管理体系是否符合标准的要求、是否得到有效实施与保持；通过不合格品控制程序及时识别和控制不符合要求的设计产品，防止其非预期的使用或交付；通过纠正和预防措施管理程序采取纠正措施，消除实际已发生不合格的原因，防止类似问题再次发生，采取预防措施，消除潜在不合格的原因，预防不合格的发生。

标的公司对设计项目实行分级管理制度，根据不同项目的要求结合公司设计人员岗位职责及任职资格管理的相关规定明确设计及验证人员的岗位职责，将质量责任分层次落实到个人，从人力资源配置方面保障项目执行质量。

在方案设计、初步设计和施工图设计等项目执行的主要阶段，标的公司制定了相关的校审和评审制度，要求对阶段性工作成果履行校验、审核、审定和评审等审核程序。由于项目的执行往往涉及多个专业协作配合，为了提高协调效率，并使之具有可追溯性，标的公司对内部资料提交工作规定了明确的审校和归档程序。对于需要提交外部评审的，需要履行设计确认程序并提交公司审图中心进行复核。在施工配合阶段，公司制定了施工配合管理制度，以规范项目施工配合工作，提高服务质量，最大限度地满足客户需求。

针对市政勘察**设计**业务中的工程测量和勘察，悉地苏州制定了相应的过程控制程序，要求现场作业均应形成相应记录，测量和勘察成果均应经过校核、审核程序，并形成完整的项目资料归档保存。此外，为了确保相关测试设备的正常工作，进而保证测量和勘察工作的质量，悉地苏州还制定了勘察测量设备控制程序，对相关设备的使用前校验、周期性校验和检修以及搬运和存放等做出了规定。

3、产品质量纠纷

报告期内，标的公司未出现重大质量纠纷情况。

（十一）主要产品技术及所处阶段

工程技术服务是将技术与创意相结合，同时在设计理念与技术两个层面开展创造性工作并指导工程施工，最终形成具有更好社会、经济效益的工程项目。标的公司的技术水平和主要技术主要体现在具体项目的服务能力方面，主要服务的技术水平已处于成熟阶段。

1、建筑设计能力

（1）体育建筑设计

在技术方面，通过多年的实践和科研，标的公司在大跨度空间结构体系选型与结构布置、看台视线设计软件建模、体育场馆通风和遮阳系统方面积累了诸多

技术，有效解决了体育建筑造型特殊、受力复杂、大跨度空间设计等问题。从赛时与赛后功能模块的转换与可持续利用角度出发，开展体育场馆多重复合功能技术研究，注重体育建筑设计经济性、合理性、舒适性和安全性，充分考虑体育建筑既可以满足赛事需求又可以赛后续用问题，将建筑质量标准和运动功能融合，并从场地尺寸、坡度、材质、照明和采暖通风等要素出发提高体育建筑的舒适性。

标的公司在该领域的典型项目为国家游泳中心“水立方”。该场馆为北京2008年奥运会主要比赛场馆之一，承办了2008年奥运会游泳、跳水和花样游泳等比赛项目。该建筑以水分子结构的建筑空间构成，使用ETFE膜材料做外围护结构，展示“泡沫”的灵感，将中国传统文化“水”的柔美融入建筑形态、材料与技术的现代创新中，其呈现出的宁静、祥和、柔美的诗情与鸟巢的兴奋、力量、阳刚的激情相得益彰。在结构设计方面，以Weaire-Phelan模型的水分子结构将自然界高效的微观空间形态实现于建筑中，虽然外观复杂，但高重复度的结构组织，减少构件和汇交点类型，易于建造；在机电设计方面，采用可变遮阳系数双层空腔通风技术和制冷机冷凝热回收技术大大降低耗电量；在赛场复用方面，设计工艺不仅满足奥运赛事需求，还将赛后成功运营作为设计条件，目前水立方戏水乐园成为亚洲最大室内水上主题乐园，创造了可观的经济价值。该项目获得国际结构工程师协会奖（Structural Awards by IStructE）、澳大利亚建筑师学会Jorn Utzon国际建筑奖、国家科学技术进步奖一等奖、第七届中国建筑学会优秀建筑设计奖一等奖、全国优秀工程勘察设计行业奖-建筑结构一等奖和土木工程詹天佑奖等多项国内外大奖。

（2）公共建筑设计

标的公司致力于城市公共建设发展综合服务，集成多类城市公共设施业务。经过二十年实践，标的公司集成了多类城市公共设施业务版块的基本服务和扩展服务，从策划、咨询，到设计、管理，为客户提供全程的专业服务。

标的公司注重通过融合建筑设计的艺术性、绿色化和智能化，三者合一打造公共建筑产品形态，形成新的建筑设计服务标杆。标的公司具备高层建筑设计核心技术，包括：超高层建筑结构长期竖向变形技术、超长混凝土结构温差收缩效

应技术、基于控制技术的超高层建筑结构新设计方法、中庭建筑的空调系统等等。诸多技术有效解决了高层建筑设计结构优化、抗风、抗震和建筑材料徐变等问题。

标的公司在该领域典型项目有平安金融中心。该项目位于深圳市福田区，建筑高度约 600 米，被誉为“深圳第一高楼”，是包括写字楼、商业及酒店的大型商业综合项目，规划设计理念是为城市提供公共活动及工作空间，成为该区域的核心，并打造一个具有视觉张力和象征意义的作品。该项目是超大复合型工程，从设计到建造完成周期长达九年，标的公司作为国内设计院，除了承担提交各专业的施工图设计文件外，还要承担施工阶段现场所需的各类工程技术专业服务。

（3）酒店建筑

在酒店建筑方面，标的公司全方位展开专项技术研究，改变国内传统酒店设计单一化模式，向会议酒店、公寓酒店、主题酒店和休闲度假酒店多元化发展，同时融合绿色、环保和可持续发展的具有民族和地域特色的设计，在酒店空调系统、视觉和光线设计和核心筒结构设计等中融合新的技术。

标的公司在该领域典型项目有三亚海棠湾今典红树林酒店项目。该项目位于三亚市海棠湾中心位置，建筑面积 186,265 平方米，东临长达 22 公里的绵长海岸线，地基逐阶垫高 17 米，每个 villa、客房都拥有绝佳海景视野，像一只巨大的彩色贝壳，优雅地伫立于风景旖旎的海棠湾边，与闻名世界的阿联酋“帆船酒店”一起成为全球为数不多的超五星级豪华酒店。该建筑幕墙最高点 139.1 米，为超高层建筑；结构设计应用超长弧形悬挑结构，每层竖向构件的落点均不相同，结构受力复杂；应用 BIM 技术，采用三维设计有效解决建筑形态特殊带来的结构问题。

（4）轨道交通

标的公司以轨道交通规划、设计、建设和运营管理等关键环节为研究对象，业务领域覆盖从前期策划咨询到沿线和片区一体化规划设计，从车站建筑设计到片区枢纽及综合体设计，从投融资咨询到轨道工程咨询的轨道交通规划、设计、建设和运营管理的全过程，力求为客户提供系统化、专业化和最优化的设计、咨询服务。

该领域典型项目有三亚火车站项目。该建筑是当地的地标和门户，建筑面积 16,200 平方米，屋顶优雅的曲线，以及建筑的轻盈通透，共同为乘客构建了一个舒适、优美与自然完美融合的环境。在结构上，候车大厅采用多点柱支承预应力钢筋砼空腹网架结构，跨度达 32m×36m；整个建筑采用 CFD 模拟技术，指导建筑确定开窗位置，充分利用自然通风，带走室内的余热余湿，减少空调开启的时间，有利于提高室内环境的舒适性，并节约运行费用。该项目荣获 2013 年中国建筑学会的中国建筑创作奖、2012 年国家优质工程奖银质奖和首都第十九届城市规划建筑设计方案汇报展优秀方案奖。

（5）医疗建筑

标的公司针对综合医院的门急诊楼、手术中心、医技楼、住院部等单体进行细分，针对各单体的科室及功能要素构成进行研究，形成针对各科室的设计要点、诊疗程序示意图、参考图例等模块，可实现模块化插入，建立医疗工艺建筑模块体系。在具体项目实施中融合建筑学、医学、生物医学工程、卫生工程、医学管理和工程管理等多学科，并注重将现代电子信息技术引入医疗流程管理、医疗服务、医疗应急指挥系统和综合安全技术防范系统等。

该领域典型项目有郑州大学第一附属医院项目。该项目设计应用“灵活性和发展性”以及“模块组合”的规划设计理念，明确区分公共空间、医务空间、病患空间，为医院的高效运转提供必要条件的同时也兼顾未来的郑州大学第一附属医院的高度灵活性和可持续性发展性，适应现代化医院的发展趋势。

（6）文娱主题建筑

标的公司关注室外主题公园、室内主题公园、水公园、复合旅游度假区/历史文化街区等空间的文娱主题建筑设计，以“平台服务”为理念，充分整合标的公司既有专业技术，并结合该类建筑特点进行专项研发，为客户提供集“主题文化创意、主题规划与设计、工程管理咨询、运营管理顾问”于一体的整体性综合开发解决方案。

标的公司承接了上海国际旅游度假区中代表未来的高科技的片区，该片区占地面积 7 万余平方米，由 6 个单体组成，建筑面积约 4 万平米，拥有整个园区最大的膜结构、速度最快、距离最长的过山车及面积最大的步行天桥。

2、市政工程

标的公司在成片开发区市政基础设施规划设计咨询、城市快速路系统、大跨径景观特色桥梁、旧城改造以及城市防洪及环境工程等项目的规划、配套工程设计，逐步形成独特的设计特点，打破传统的以功能为主市政项目的单一性，将市政项目与城市的标志性、景观性、环保性相结合，体现市政工程项目以人为本的理念。

该领域典型项目有苏州工业园区现代大道金鸡湖大桥项目。该项目引桥采用预应力砼等截面连续箱梁，梁高 1.6 米，箱梁断面型式同主桥。主、引桥下部结构均采用钢筋砼柱式（棒槌形断面）桥墩，钻孔灌注桩基础。照明工程除满足道路照明设计要求外，还充分考虑了景观要求，使其成为“苏州工业园的一个夜间景观建筑”。该项目荣获 2004 年度苏州工业园区“金鸡湖杯”优质工程。悉地苏州还参与了苏州市相城区渭塘综合污水厂二期工程，该项目针对该厂水质现状，选用合理的处理技术和工艺参数，在达到处理标准的同时有效节省了工程投资，并荣获苏州市城乡建设系统优秀勘察设计一等奖等奖项。

3、策划咨询

标的公司的策划咨询服务充分整合了标的公司丰厚的专业设计能力和项目运作经验，在场馆运营、园区规划和设施综合开发等领域提供服务，并充分运用 BIM 技术提供相应技术支持。在中华艺术宫（原 2010 年上海世博会中国国家馆）项目中，标的公司从其日常运维管理需求出发，并与 BIM 为基础的数字化技术相结合，建立了一套功能新颖、操作简便、高效直观的数字化运维管理平台，涵盖了设备、环境、能源、空间与安防等各种管理功能，帮助客户提升整个项目运作的效率和效益。

4、参编标准

基于大量项目经验积累以及新技术的实际应用水平，标的公司先后主编或参与编写了多项行业标准的编制工作，主要相关标准如下：

序号	标准编号	标准名称	发布时间	发布单位
1	GB 50011-2010	建筑抗震设计规范	2010.5.31	住建部
2	GB50736-2012	民用建筑供暖通风与空气调节设计规范	2012.2.21	住建部

序号	标准编号	标准名称	发布时间	发布单位
3	JGJ 3-2010	高层建筑混凝土结构技术规程	2010.10.21	住建部
4	JGJ354-2014	体育建筑电气设计规范	2014.10.20	住建部
5	JGJ310-2013	教育建筑电气设计规范	2013.10.9	住建部
6	JGJ 284-2012	金融建筑电气设计规范	2012.7.19	住建部
7	JGJ/T 179-2009	体育建筑智能化系统工程技术规程	2009.7.9	住建部
8	14D801	超高层建筑电气设计与安装	2014.9.1	住建部
9	GJBT-1144	建筑特殊单立管排水系统安装	2010.10.1	住建部
10	CECS 109:2013	建筑给水减压阀应用技术规程	2013.11.18	中国工程建设协会
11	CECS 336:2013	住宅生活排水系统立管排水能力测试标准	2013.3.12	中国工程建设协会
12	CECS 363:2014	建筑同层检修（WAB）排水系统技术规程	2014.2.8	中国工程建设协会
13	CECS 383:2015	插入自锁卡簧式连接方式管道工程技术规程	2015.3.23	中国工程建设协会
14	CECS 393:2015	数字集成全变频控制供水设备应用技术规程	2015.1.19	中国工程建设协会
15	CECS 395:2015	胶圈电熔双密封聚乙烯复合供水管道技术规程	2015.2.2	中国工程建设协会
16	GJBT-1410	常用风机控制电路图	2016.9.1	中国建筑标准设计研究院
17	CECS 205 :2015	内衬不锈钢复合钢管管道工程技术规程	2016.2.1	中国工程建设协会
18	CECS 419: 2015	中小型给水泵站设计规程	2016.3.1	中国工程建设协会
19	CECS 403: 2016	卡粘式连接薄壁不锈钢管道工程技术规程	2016.5.1	中国工程建设协会

（十二）报告期核心技术人员特点分析及变动情况

1、核心技术人员名单及简历

截至本报告书签署日，标的公司的核心技术人员有 11 名，具体情况如下：

序号	姓名	职务
1	庄葵	悉地设计联席副主席
2	朱翌友	悉地设计总建筑师
3	杨想兵	悉地设计结构总工程师

4	王睦	副总裁、轨道交通事业部总经理、总建筑师
5	韩英姿	副总裁、文旅度假产品总经理
6	谢芳	标的公司副总裁、深圳区域总经理
7	曾惠芬	悉地苏州副总裁、总工程师
8	郭红敏	悉地苏州总工程师
9	张舵	青岛腾远总经理
10	宋淑明	青岛腾远副总经理、第一设计研究院院长、副总工程师、建筑专业总工程师
11	褚玉亮	青岛腾远第二设计研究院院长

（1）庄葵

中国国籍，无境外永久居留权；硕士学历，教授级高级建筑师，一级注册建筑师；曾获深圳市地方级领军人才，广东省杰出工程勘察设计师，第一届深圳市工程勘察设计大师等荣誉；参与设计包括深圳平安国际金融大厦、华润总部大厦（春笋）及鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期等项目；现任标的公司联席副主席。

（2）朱翌友

中国国籍，无境外永久居留权；硕士学历，高级工程师，一级注册建筑师；曾获第九届中国建筑学会青年建筑师奖，2009 年深圳市勘察设计行业十佳青年建筑师及广东省优秀工程勘察设计建筑工程一等奖等荣誉；曾参与设计包括前海周大福金融大厦、四川美术馆及深圳腾讯研发大厦等项目；现任标的公司总建筑师。

（3）杨想兵

中国国籍，无境外永久居留权；硕士学历，教授级高级工程师，一级注册结构工程师，英国皇家注册结构工程师；参与设计包括刚果（布）体育中心、杭州奥体博览中心及奥运会主场馆“国家游泳中心”等项目；现任标的公司结构总工程师。

（4）王睦

中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，高级工程师；对大型轨道交通枢纽、铁路客站、轨道交通上盖物业开发、物业开发投融资等领域具有丰富的实操

经验和工程经历。曾参与设计包括西安站综合开发、北京南站及京沪高铁沿线站房等项目；现任标的公司副总裁、轨道交通事业部总经理、总建筑师。

（5）韩英姿

中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，高级工程师，一级注册建筑师，注册城乡规划师；在主题公园、城市规划及地下空间设计方面拥有丰富的经验；曾参与设计包括上海国际旅游度假区明日世界、哈尔滨万达城主题乐园及恒大西安童世界乐园等项目；现任标的公司副总裁、文旅度假产品总经理。

（6）谢芳

中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，高级建筑师，一级注册建筑师；曾获深圳市第三届优秀注册建筑师、广东省工程勘察设计行业优秀工程工程设计一等奖及深圳市十四届优秀工程勘察设计评选（公共建筑）一等奖等荣誉；曾参与设计包括深圳平安金融中心北塔、武汉周大福金融中心及济南汉裕金融商务中心 A 区等项目；现任标的公司副总裁、深圳区域总经理。

（7）曾惠芬

中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，研究员级高级工程师，注册土木工程师（道路工程），注册咨询工程师（投资）；曾获江苏省优秀勘察设计工程师、年度咨询创新英才奖等荣誉；曾参与包括苏州市北环快速路西延工程、苏州高新区狮山路综合改造工程及苏州市南环快速路西延（高新区段）工程等项目；现任悉地苏州副总裁、总工程师。

（8）郭红敏

中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，高级工程师；曾获江苏省优秀工程勘察设计师、国家优质工程奖突出贡献者等荣誉；曾参与包括温州市苍南大道三期工程、苏州市中环快速路工程高新区段工程及苏州市中环快速路工程高新区段工程等项目；现任悉地苏州总工程师。

（9）张舵

中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，一级注册建筑师，注册规划师；曾获青岛市勘察设计咨询业优秀建筑师、青岛市勘察设计咨询业突出贡献个人、青岛市勘察设计咨询业优秀管理者等荣誉；曾参与包括联想佳沃总部广场、中德生态园德国足球亚洲基地及青岛五四广场等项目；现任青岛腾远总经理。

（10）宋淑明

中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，一级注册建筑师；曾获青岛市勘察设计咨询业优秀管理者等荣誉；曾参与包括青岛凯德·MALL·新都心、青岛华润中心万象城、公寓式酒店、写字楼及青岛市崂山区市民文化中心等项目；现任青岛腾远副总经理、第一设计研究院院长、副总工程师、建筑专业总工程师。

（11）褚玉亮

中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，一级注册建筑师；曾获青岛市勘察设计咨询业先进工作者等荣誉；曾参与包括联想佳沃总部广场、青岛市开发区索菲亚国际大酒店及中铁·青岛世界博览城会议中心综合体项目等项目；现任青岛腾远第二设计研究院院长。

2、报告期内核心人员的变动情况

报告期内，标的公司核心技术人员未发生重大变动。

十四、其他事项

（一）标的资产涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情况

截至本报告书签署日，悉地设计及其控股子公司存在以下尚未了结的诉讼、仲裁事项：

序号	原告	被告	具体情况
1	悉地深圳	大连市旅顺口区卫生和计划生育局	悉地深圳就与大连市旅顺口区卫生和计划生育局（以下简称“旅顺口卫生局”）建设工程设计合同纠纷一案向大连市旅顺口区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令旅顺口卫生局向悉地深圳支付建设工程设计合同款

			4,675,000 元，并支付按照合同约定的逾期违约金 14,354,120 元，合计 19,029,120 元；（2）本案诉讼费用由旅顺口卫生局承担。2018 年 12 月 11 日，大连市旅顺口区人民法院出具《民事判决书》，判决：驳回悉地深圳诉讼请求，案件受理费 135,975 元由悉地深圳承担。 悉地深圳因不服大连市旅顺口区人民法院作出的民事判决，向大连市中级人民法院提起上诉，请求：（1）撤销大连市旅顺口区人民法院作出的（2018）辽 0212 民初 2874 号民事判决书，依法改判；（2）一审、二审诉讼费用由旅顺口卫生局承担。 2019 年 5 月 29 日，大连市中级人民法院出具《民事裁定书》，裁定：（1）撤销大连市旅顺口区人民法院（2018）辽 0212 民初 2874 号民事判决；（2）本案发回大连市旅顺口区人民法院重审。 2020 年 5 月 7 日，大连市旅顺口区人民法院出具《民事调解书》，双方当事人自愿达成如下协议：（1）旅顺口卫生局于 2020 年 6 月 30 日前一次性支付悉地深圳设计费 150 万元；（2）案件受理费 135,975 元，减半收取 67,988 元，由悉地深圳承担。 截至本报告书出具之日，双方达成的调解协议已生效，上述案件部分款项旅顺口卫生局已向悉地深圳支付，剩余 120 万元尚未支付
2	悉地深圳	海南省丝绸集团投资有限公司	悉地深圳就与海南省丝绸集团投资有限公司（以下简称“丝绸集团”）建筑工程设计合同纠纷一案向海口市秀英区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令解除悉地深圳与丝绸集团签订的《建设工程设计合同》；（2）判令丝绸集团立即支付设计费 3,693,200.41 元及违约金（违约金以 82 万元为基数，按每日千分之二，自 2018 年 11 月 24 日计算至实际支付之日止）；（3）判令丝绸集团承担本案的全部诉讼费用。 2019 年 12 月 11 日，海口市秀英区人民法院出具《民事判决书》，判决：（1）限丝绸集团于判决发生法律效力之日起十日内向悉地深圳支付设计费 82 万元及相应违约金（违约金计算方式：以 82 万元为基准，自 2019 年 1 月 1 日起按日千分之二计算至清偿之日止）；（2）驳回悉地深圳其他诉讼请求，案件受理费 36,023 元由丝绸集团承担，诉讼保全费 5,000 元由悉地深圳承担。 截至本报告书出具之日，上述案件部分款项丝绸集团已向悉地深圳支付，剩余 40,753.05 元尚未支付。
3	悉地深圳	天津星月置业有限公司、新昌控股（中国）有限公司	悉地深圳就与天津星月置业有限公司（以下简称“天津星月”）、新昌控股（中国）有限公司（以下简称“新昌控股”）建设工程施工合同纠纷一案向天津市滨海新区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令解除《天津响螺湾月亮岛项目方案深化、初设及施工图设计合同》；（2）判令天津星月、新昌控股按中国人民银行同期贷款利率向悉地深圳支付首付款逾期付款利息人民币 116,119 元；（3）判令天津星月、新昌控股向悉地深圳支付设计费人民币 5,044,400 元及其利息（截止至法律文书生效之日止）；（4）判令天津星月、新昌控股承担本案全部诉讼费用。 2019 年 1 月 8 日，天津市滨海新区人民法院出具《民事调解书》，双方当事人自愿达成如下协议：（1）解除悉地深圳与天津星月于 2015 年签订的《天津响螺湾月亮岛项目方案深化、初设及施工图设计合同》；（2）天津

			星月欠付悉地深圳已完成设计费 3,850,000 元，于 2019 年 3 月 1 日前给付 1,350,000 元，于 2019 年 6 月 1 日前给付 2,500,000 元；（3）新昌控股对上述第二项中天津星月的金钱给付义务承担连带责任；（4）若天津星月未按上述第二项中任何一期约定履行金钱给付义务，视为全部到期，悉地深圳有权就全部已完成设计费一并申请强制执行；（5）悉地深圳放弃其他诉讼请求；（6）本案受理费减半收取 23,962 元，由悉地深圳承担；（7）上述各项履行后，原、被告双方就本案今后不得再向对方主张任何民事权利；（8）双方别无纠纷。 2019 年 3 月 6 日，因天津星月、新昌控股未向悉地深圳履行任何付款义务，悉地深圳向天津市滨海新区人民法院申请强制执行，2019 年 3 月 22 日，天津市滨海新区人民法院出具《执行裁定书》。2019 年 6 月 3 日，因无可供执行财产，天津市滨海新区人民法院出具《执行裁定书》，裁定终结本次执行程序。 截至本报告书出具之日，天津星月、新昌控股尚未履行上述义务，且悉地深圳尚未再次申请执行。
4	青岛腾远	青岛新天泽休闲旅游产业开发有限公司、重庆新华立地产（集团）有限公司、重庆新天泽控股集团有限公司	青岛腾远就与青岛新天泽休闲旅游产业开发有限公司（以下简称“青岛新天泽”）、重庆新华立地产（集团）有限公司（以下简称“重庆新华立”）、重庆新天泽控股集团有限公司（以下简称“重庆新天泽”）设计合同纠纷一案向重庆市江北区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令青岛新天泽向青岛腾远支付设计费人民币 385.025 万元及其利息（截止至法律文书生效之日止）；（2）判令重庆新华立、重庆新天泽在减资范围内对青岛新天泽不能偿还的债务承担赔偿责任；（3）判令三被告共同承担本案全部诉讼费用。 截至本报告书出具之日，上述案件正在审理中，尚未作出判决。
5	青岛腾远	济南弘业房地产开发有限公司	青岛腾远就与济南弘业房地产开发有限公司（以下简称“济南弘业”）设计合同纠纷一案向北京仲裁委员会提起仲裁，请求：（1）裁决济南弘业向青岛腾远支付设计费 2,177,814 元以及违约金 20,000 元；（2）济南弘业承担本案全部仲裁费。 2018 年 11 月 16 日，北京仲裁委员会根据双方达成的和解协议出具《调解书》，调解结果如下：（1）济南弘业向青岛腾远支付设计费 2,177,814 元；（2）本案仲裁费 42,934.7 元，由青岛腾远自行承担 50%即 21,467.35 元，由济南弘业承担 50%即 21,467.35 元，济南弘业应直接向青岛腾远支付青岛腾远代其垫付的仲裁费 21,467.35 元；（3）上述济南弘业应向青岛腾远支付的款项共计 2,199,281.35 元，济南弘业应于 2019 年 2 月 28 日之前向青岛腾远全部付清；（4）青岛腾远放弃其他仲裁请求，青岛腾远与济南弘业于本案无其他争议。 2019 年 3 月 6 日，因济南弘业未向青岛腾远履行任何付款义务，青岛腾远向济南市中级人民法院申请强制执行，2019 年 4 月 24 日，济南市中级人民法院出具《执行裁定书》。2019 年 7 月 17 日，因无可供执行的财产，济南市中级人民法院出具《执行裁定书》，裁定终结本次执行程序。 截至本报告书出具之日，济南弘业尚未履行上述义务，且青岛腾远尚未

			再次申请执行。
6	青岛腾远	济南弘业房地产开发有限公司、济南中弘旅游开发有限公司	青岛腾远就与济南弘业、济南中弘旅游开发有限公司（以下简称“济南中弘旅游”）建设工程设计合同纠纷一案向山东省济南市天桥区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令济南弘业支付设计费 2,068,998 元及逾期付款违约金；（2）判令济南中弘旅游对上述债务承担连带责任。 2018 年 11 月 17 日，济南市天桥区人民法院出具《民事调解书》，双方当事人自愿达成如下协议：（1）济南弘业于 2019 年 2 月 28 日前支付青岛腾远设计费 2,068,998 元；（2）青岛腾远放弃其他诉讼请求；（3）原、被告基于本案别无纠葛。案件受理费 23,510 元，减半收取 11,755 元，由青岛腾远负担 5,875 元，由济南弘业负担 5,880 元。 2019 年 3 月 6 日，因济南弘业未向青岛腾远履行任何付款义务，青岛腾远向济南市天桥区人民法院申请强制执行。 截至本报告书出具之日，因无可供执行财产上述案件尚未执行。
7	青岛腾远	济南中弘弘庆房地产开发有限公司、济南中弘旅游开发有限公司	青岛腾远就与济南中弘弘庆房地产开发有限公司（以下简称“济南中弘弘庆”）、济南中弘旅游开发有限公司（以下简称“济南中弘旅游”）建设工程设计合同纠纷一案向山东省济南市天桥区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令被告济南中弘弘庆支付设计费 260,878 元及逾期付款违约金；（2）判令被告济南中弘旅游对上述债务承担连带责任。 2018 年 11 月 17 日，济南市天桥区人民法院出具《民事调解书》，双方当事人自愿达成如下协议：（1）济南中弘弘庆于 2019 年 2 月 28 日前支付青岛腾远设计费 210,878 元；（2）青岛腾远放弃其他诉讼请求；（3）原、被告基于本案别无纠葛。案件受理费 5,360 元，减半收取 2,680 元，由青岛腾远承担 1,340 元，济南中弘弘庆承担 1,340 元。 2019 年 3 月 6 日，因济南中弘弘庆未向青岛腾远履行任何付款义务，青岛腾远向济南市天桥区人民法院申请强制执行。 截至本报告书出具之日，因无可供执行财产上述案件尚未执行。
8	悉地苏州	中安安轩安全产业发展有限公司	悉地苏州就与中安安轩安全产业发展有限公司（以下简称“中安安轩”）建设工程合同纠纷一案向重庆市巴南区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令中安安轩向悉地苏州支付设计费 561,730 元及逾期支付违约金（按每日千分之二的标准自 2019 年 7 月 16 日起算至付清之日）；（2）判令中安安轩向悉地苏州支付律师服务费 30,000 元；（3）判令中安安轩承担本案全部诉讼费用。 截至本报告书出具之日，上述案件正在审理中，尚未作出判决。
9	上海源涛建筑设计事务所（普通合伙）	悉地深圳	上海源涛建筑设计事务所（普通合伙）（以下简称“上海源涛”）就与悉地深圳设计合同纠纷一案向深圳市南山区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令悉地深圳向上海源涛支付劳务报酬人民币 433,750 元，并以此为本金支付迟延利息 22,320 元（按照中国人民银行同期贷款利率 4.75%，自 2018 年 3 月 1 日暂计算至 2019 年 9 月 30 日的逾期付款利息为 22,320 元）；（2）判令确认被告应向原告支付超过合同约定而增加的设计服务/劳务报酬人民币 376.61 万元（详见计算明细），并根据进度支付至 66.25%，即支付 249.5 万元。（3）本案诉讼费、受理费等由被告承担。 截至本报告书出具之日，上述案件正在审理中，尚未作出判决。

10	北京天璞建筑设计有限公司	悉地北京	北京天璞建筑设计有限公司（以下简称“北京天璞”）就与悉地北京建设工程咨询服务合同纠纷一案向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求： （1）依法判令悉地北京支付 300,000 元合同款；（2）依法判令悉地北京支付逾期付款利息 31,129 元（400,000 元为基数，按中国人民银行同期贷款年利率 4.35% 标准，自 2018 年 7 月 10 日至 2020 年 4 月 23 日）；（3）依法判令悉地北京以 300,000 元为基数，按中国人民银行同期贷款年利率 4.35% 标准，支付自 2020 年 4 月 24 日至实际付清之日止的逾期付款利息（至起诉之日 572 元）；（4）本案诉讼费用、保全费由悉地北京承担。 2020 年 12 月 10 日，北京市朝阳区人民法院出具《民事判决书》，判决： （1）悉地北京于判决生效之日起七日内给付北京天璞合同款 30 万元；（2）驳回原告北京天璞其他诉讼请求。案件受理费 3138 元，由北京天璞承担 238 元，悉地北京承担 2900 元。保全费 2179 元，由北京天璞负担 159 元，悉地北京负担 2020 元。 2020 年 12 月 25 日，悉地北京因不服上述判决书向北京市第三中级人民法院提起上诉，请求：（1）撤销北京市朝阳区人民法院（2020）京 0105 民初 42745 号民事判决；（2）驳回被上诉人全部诉讼请求。 截至本报告书出具之日，上述案件正在审理过程中，尚未作出二审判决。
11	深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司	武汉万达东湖置业有限公司、青岛腾远	深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（以下简称“深圳清华苑”）就与武汉万达东湖置业有限公司（以下简称“武汉万达置业”）、青岛腾远著作权侵权纠纷一案向武汉市中级人民法院提起诉讼，请求：（1）判决确认武汉万达置业、青岛腾远侵犯了深圳清华苑对武汉中央文化旅游区 K9 地块住宅施工图设计文件的著作权（包括但不限于署名权、修改权、保护作品完整权、复制权等）；（2）判令武汉万达置业、青岛腾远停止侵权行为，立即将所涉项目建筑施工图设计人名称更改为“深圳清华苑”；（3）判令武汉万达置业、青岛腾远在《湖北日报》、《深圳特区报》、《中国建设报》等全国性媒体上刊登经原告和法院书面认可的致歉声明，消除侵权影响，恢复深圳清华苑著作权益；（4）判令武汉万达置业、青岛腾远共同连带赔偿深圳清华苑经济损失人民币 8,227,089 元；（5）判令武汉万达置业、青岛腾远共同承担深圳清华苑为本案制止侵权、保护权益而支付的合理费用人民币 200,000 元；（6）判令武汉万达置业、青岛腾远承担本案案件受理费和鉴定费。 截至本报告书出具之日，上述案件正在审理中，尚未作出判决
12	王昊明	悉地北京	王昊明就与悉地北京支付奖金等争议一案向北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会提起仲裁，请求：（1）办理档案社保转移手续、出具离职证明；（2）支付 2019 年度奖金 30,000 元、2020 年第一季度奖金 10,000 元；（3）支付解除劳动合同经济补偿 39,000 元。 2020 年 9 月 25 日，北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会出具《裁决书》，裁决如下：（1）悉地北京自裁决书生效之日起五日内，为王昊明出具离职证明及办理档案社保关系转移手续；（2）驳回王昊明的其他仲裁请求。 2020 年 11 月 4 日，悉地北京因不服上述裁决书，向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令悉地北京无需为王昊明出具离职证明及办理档案社保关系转移手续；（2）本案诉讼费用由王昊明承担。

			截至本报告书出具之日，上述案件正在审理中，尚未作出判决。
13	曹健	悉地北京	曹健就与悉地北京劳动争议一案向北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会提起仲裁，请求：（1）悉地北京立即支付曹健 2018 年度绩效工资 185,500 元；（2）悉地北京立即支付曹健 2018 年 1 月至 2019 年 10 月的注册工程师资质补贴 91,666 元；（3）裁决悉地北京立即支付曹健解除劳动合同经济补偿金 144,000 元。 2020 年 7 月 29 日，北京市朝阳区劳动人事争议仲裁委员会出具《裁决书》，裁决如下：（1）悉地北京于裁决书生效之日起五日内，支付曹健 2018 年绩效工资 185,500 元；（2）悉地北京于裁决书生效之日起五日内，支付曹健 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日期间注册工程师资质补贴 91,666 元；（3）驳回曹健其他仲裁请求。 2020 年 9 月 9 日，悉地北京因不服上述裁决书，向北京市朝阳区人民法院提起诉讼，请求：（1）判令悉地北京无需支付曹健 2018 年度绩效工资 185,500 元；（2）悉地北京无需支付曹健 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日期间注册工程师资质补贴 91,666 元；（3）本案诉讼费用由曹健承担。 截至本报告书出具之日，上述案件正在审理中，尚未作出判决。
14	黄健	悉地设计、单增亮、张舵、王兴慧	黄健就悉地设计、单增亮、张舵、王兴慧损害公司利益责任纠纷一案向青岛市中级人民法院提起诉讼，请求：（1）判令悉地设计、单增亮、张舵、王兴慧共同向青岛腾远赔偿直接经济损失计 5,000 万元；（2）判令四被告共同向青岛腾远赔偿 5,000 万元的利息损失（以 5000 万元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价四倍利率，自 2020 年 10 月 27 日计算至实际清偿之日），暂计至 2020 年 11 月 24 日，计 620,277.78 元。（3）确认单增亮不具备担任青岛腾远董事的资格；（4）确认张舵不具备担任青岛腾远董事及经理的资格，不具备担任法定代表人资格；（5）确认王兴慧不具备担任监事资格；（6）本案的案件受理费、保全费、诉讼保全保险费、律师费等诉讼费用由各被告共同承担。 2020 年 12 月 20 日，悉地设计、单增亮、张舵、王兴慧向青岛市中级人民法院提起反诉，请求：（1）判令黄健赔偿因恶意诉讼对四反诉人造成的直接经济损失和预期经济损失合计 5,000 万元；（2）判令黄健因恶意诉讼分别对单增亮、张舵、王兴慧造成的精神损失费 10 万元；（3）判令本诉与反诉的诉讼费、保全费均由黄健承担。 截至本报告书出具之日，上述案件尚未开庭。

除上述情况外，标的公司不存在其他诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情况。

（二）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及其他行政处罚或者刑事处罚的情况

报告期内，标的公司存在 4 起行政处罚，具体情况如下：

1、悉地深圳税务行政处罚

2018 年 7 月 26 日，国家税务总局深圳市南山区税务局出具《税务行政处罚决定书》（深南税罚[2018]22 号），悉地深圳因丢失空白的增值税发票 13 份，被处以罚款 2600 元的行政处罚。悉地深圳已于发票丢失后及时报告税务机关并缴纳罚款。

根据《中华人民共和国发票管理办法》第 36 条的规定，跨规定的使用区域携带、邮寄、运输空白发票，以及携带、邮寄或者运输空白发票出入境的，由税务机关责令改正，可以处 1 万元以下的罚款；情节严重的，处 1 万元以上 3 万元以下的罚款；有违法所得的予以没收。丢失发票或者擅自损毁发票的，依照前款规定处罚。据此，悉地深圳上述税务违法行为不属于情节严重的违法行为。

2、悉地北京税务行政处罚

根据《涉税信息查询结果告知书》及上海市电子税务局查询结果，悉地北京于 2018 年 6 月至 2018 年 12 月期间，因丢失发票被税务部门罚没收入共计 820 元。悉地北京已于发票丢失后及时报告税务机关并缴纳罚款。

根据《中华人民共和国发票管理办法》第 36 条的规定，跨规定的使用区域携带、邮寄、运输空白发票，以及携带、邮寄或者运输空白发票出入境的，由税务机关责令改正，可以处 1 万元以下的罚款；情节严重的，处 1 万元以上 3 万元以下的罚款；有违法所得的予以没收。丢失发票或者擅自损毁发票的，依照前款规定处罚。据此，悉地北京上述税务违法行为不属于情节严重的违法行为。

3、悉地苏州住建行政处罚

2019 年 3 月 8 日，苏州市住房和城乡建设局出具《行政处罚决定书》（苏住建监罚字[2018]第 235 号），悉地苏州因在工程勘察时损毁了管道燃气设施，被

责令限期改正，并处以罚款 5 万元的行政处罚。2019 年 3 月 19 日，悉地苏州缴纳了上述罚款。

处罚事由及整改：2018 年 12 月 15 日，悉地苏州在太平街道金澄路绿化带上进行勘察作业时，擦破了相城燃气管线。事故发生后，悉地苏州立即启动公司“安全事故应急处理预案”，采取了如下整改措施：（1）及时联系燃气公司并组织抢修人员修复相关管道燃气设施；（2）就本次事故开会讨论，总结事故原因，并组织项目组进行安全教育培训，以避免类似事故发生。

根据《城镇燃气管理条例》第 51 条的规定，违反该条例规定，侵占、毁损、擅自拆除、移动燃气设施或者擅自改动市政燃气设施的，由燃气管理部门责令限期改正，恢复原状或者采取其他补救措施，对单位处 5 万元以上 10 万元以下罚款，对个人处 5000 元以上 5 万元以下罚款。据此，悉地苏州的罚款金额属于法定罚款金额中的最低金额。

上述行政处罚罚款金额较小，且悉地苏州已缴纳了该等罚款，并采取了整改措施，不会对本次交易构成实质障碍。

4、悉地深圳住建行政处罚

2020 年 12 月 29 日，无锡市住房和城乡建设局出具《行政处罚决定书》（锡住建罚字（2020）第 073 号），悉地深圳因所设计的 XDG-2017-41 号地块开发项目工程存在违反强制性标准的行为，被责令改正，并处罚款 10 万元。2021 年 1 月 11 日，悉地深圳缴纳了上述罚款。

处罚事由及整改：2019 年 12 月，悉地深圳将锡东新城项目施工图提交审图中心审图，审图专家提出 3 条违反规范强制性条文的意见。针对审图中心提出的意见，悉地深圳采取了如下整改措施：（1）及时与审图专家沟通听取建议，并组织相关人员对施工图进行修改；（2）组织设计人员再次核查图纸，排查可能存在的问题；（3）组织公司总工办和项目组进行自查和总结，确保项目后续配合中严格遵守设计规范；（4）进一步加强公司质量管理体系，加强项目管理，严格三审控制出图质量。

根据《建设工程质量管理条例》第 63 条的规定，设计单位未按照工程建设强制性标准进行设计的，责令改正，处 10 万元以上 30 万元以下的罚款。有前款所列行为，造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书；造成损失的，依法承担赔偿责任。据此，悉地深圳的罚款金额属于法定罚款金额中的最低金额，且相关住建违法行为不属于情节严重的违法行为。

上述行政处罚均不属于情节严重或重大的行政处罚，不会对本次交易构成实质障碍。除已披露情形外，最近三年悉地设计及其控股子公司的经营活动符合工商、税务、社保及公积金、土地管理、房产管理、安全生产、质量监督、环境保护、外汇管理等相关法律法规的规定，不存在其他因违反有关法律法规而受到行政处罚且情节严重的情形。

（三）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项的说明

标的公司不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。

（四）涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况

标的公司不涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的情况。

（五）债权债务转移情况

本次交易系上市公司发行股份及支付现金购买悉地设计 100%股权并募集配套资金，本次交易完成后，相关主体仍保持法人主体资格，本次交易不涉及债权债务的转移。所涉债权债务的处理符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定，不存在侵害债权人利益的情形。

（六）标的资产涉及职工安置情况

本次交易不涉及职工安置。

（七）标的公司的前次 IPO 情况说明

1、前次 IPO 申报情况

标的公司悉地设计于 2016 年 3 月 17 日向中国证监会报送 IPO 申报材料，并于当年 3 月 21 日取得证监会受理函。2017 年 12 月 12 日证监会对悉地设计首发申请进行审核，悉地设计 IPO 申请未获得审核通过。

根据 2018 年 1 月证监会出具的《关于不予核准上海悉地工程设计顾问股份有限公司首次公开发行股票申请的决定》（证监许可[2018]126 号），主要关注以下两点情形：1、《招股说明书》披露，报告期内悉地设计经营业绩逐年大幅下滑，其中 2015 年归属母公司所有者的净利润较上年下降 31.6%，2016 年较上年下降 24.5%，2017 年 1 至 6 月净利润为负，《招股说明书》未充分披露影响公司持续盈利能力的原因。2、同时，悉地设计在报告期内存在财务报表调整和会计差错更正的情况，其中 2016 年度归属于母公司所有者的净利润调整幅度为 11.18%，2017 年 7 月 12 日重新编制申报财务报表对 2017 年 3 月 21 日的原申报财务报表中收购上海聚星科技有限公司形成的商誉在 2016 年 12 月 31 日作了全额计提减值的调整，《招股说明书》未充分披露该等调整的原因和合理性。

2、IPO 被否原因

（1）前次 IPO 申报的报告期内经营业绩逐年大幅下滑

2014 年、2015 年和 2016 年，标的公司实现营业收入分别为 220,305.92 万元、189,112.00 万元和 183,100.95 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 26,931.20 万元、18,449.84 万元和 13,951.97 万元，其中 2015 年和 2016 年同比下降 31.6%和 24.5%。标的公司未在《招股说明书》充分披露影响其持续盈利能力的原因，仅说明“受市场需求景气波动影响，公司建筑设计业务收入

有所下降。随着公司业务规模的持续扩大、业务类型的拓宽，公司建筑设计业务收入占主营业务收入的比例有所降低。”

（2）报告期内存在对无形资产和应收款项进行财务报表调整和针对商誉进行会计差错更正的情况。

标的公司前次 IPO 申报时在报告期内进行财务报表调整和会计差错更正的处理系无形资产摊销年限的调整、应收款项坏账准备的调整和收购聚星科技形成商誉减值的差错更正，合计对 2014 年、2015 年和 2016 年归属于母公司股东的净利润影响分别为 2.99%、2.69%和 11.18%。

1) 无形资产摊销调整

标的公司在重新编制申报财务报表过程中，重新详细复核了计算机软件实际使用情况，复核结果表明计算机软件实际使用年限大部分在 3 至 5 年之间。按照谨慎性的原则，标的公司在重新编制的申报财务报表中将计算机软件摊销年限由 5 年调整为 3 年，由此导致 2014 年、2015 年和 2016 年摊销调整影响金额分别为 226.25 万元、-117.93 万元和 -85.48 万元。

标的公司在重新编制申报财务报表过程中，重新复核了资质证书的有效期、换证更新情况，资质证书均为非同一控制下企业合并产生，复核结果表明这些资质证书的有效期大部分在 3 至 5 年，按照谨慎性的原则，将重新编制的申报财务报表中资质证书摊销年限由 5 年调整为 3 年，由此导致标的公司 2014 年、2015 年和 2016 年资质证书摊销金额分别增加 1,395.33 万元、1,317.33 万元和 884.00 万元。

标的公司在重新编制申报财务报表过程中，重新复核了合同权益相对应的合同实际执行情况，结果表明该等合同实际执行进度略慢于按预计实现合同收益的比例进行摊销的累计摊销情况，考虑了这些合同执行周期及后续不确定性，按照谨慎性的原则，在重新编制的申报财务报表中，标的公司将合同权益余额在 2016 年摊销完毕，由此导致标的公司 2016 年合同权益摊销金额增加 520.00 万元。

标的公司在重新编制申报财务报表过程中，重新复核了客户关系的摊销方法，由于已确认的客户关系中已有客户流失的情况，且根据历史上客户流失情况来估计未来客户流失情况的准确度有限，将客户关系在业务合并当年即一次性摊销，由此导致标的公司 2014 年、2015 年 2016 年客户关系摊销金额分别减少 58.13 万元、121.35 万元和 74.57 万元。

标的公司在重新编制申报财务报表过程中，重新复核了网站域名的摊销，网站域名系收购聚星科技形成，公司发现聚星科技的市场环境和经营情况在 2017 年 3 月 21 日（原申报财务报表签发日）至 2017 年 7 月 12 日（重新编制申报财务报表签发日）之间发生了进一步恶化，综合考虑上述市场环境和经营情况继续恶化的情形，标的公司将聚星科技的网站域名在 2016 年摊销完毕，由此导致公司 2016 年网站域名摊销金额增加 111.25 万元。

2) 应收款项坏账准备计提比例调整

为了进一步加强与同行业上市公司在应收款项坏账准备计提方面的可比性，便于投资者阅读和理解相关财务信息，基于谨慎性考虑，标的公司调整了应收款项坏账准备的计提比例，具体调整情况如下：

A、对六个月以内的应收款项由不计提坏账调整为按照 1%计提坏账，其他账龄的应收款项计提比例不变；

B、对合并报表范围以外的关联方的应收款项均按照账龄计提坏账；

C、对房屋押金的余额全部按照账龄计提坏账。

调整后，2014 年至 2016 年各年末标的公司合并口径应收账款坏账准备分别增加 887.71 万元、972.11 万元和 1,054.44 万元，其他应收款坏账准备分别增加 207.97 万元、310.43 万元和 366.66 万元。调整后，应收账款坏账准备计提除 2014 年实际计提金额略低于按照同行业可比上市公司平均水平计提金额外，其他各期均高于按照同行业可比上市公司平均水平计提金额。具体情况如下：

单位：万元

应收账款账龄	2016 年 12 月 31 日

	账面余额 (a)	坏账计 提比例 (b)	实际坏账准备计 提(c=a×b)	行业平均坏账计 提比例(d)	平均政策 坏账计提 数 (e=a×d)
六个月以内	105,444.02	1%	1,054.44	5.50%	5,799.42
六个月到一年	29,149.66	5%	1,525.73	5.50%	1,603.23
一到二年	38,186.48	29%	11,228.78	13.00%	4,964.24
二到三年	10,351.15	51%	5,293.18	31.00%	3,208.86
三到四年	3,496.68	80%	2,793.67	58.00%	2,028.07
四到五年	1,855.66	100%	1,855.66	75.00%	1,391.74
五年以上	999.87	100%	999.87	100.00%	999.87
合计	189,483.51	-	24,751.32	-	19,995.44
2015年12月31日					
应收账款账龄	账面余额 (a)	坏账计 提比例 (b)	实际坏账准备计 提(c=a×b)	行业平均坏账计 提比例(d)	平均政策 坏账计提 数 (e=a×d)
六个月以内	97,010.60	1%	970.11	5.50%	5,335.58
六个月到一年	43,829.24	5%	2,193.86	5.50%	2,410.61
一到二年	19,451.32	30%	5,923.99	13.00%	2,528.67
二到三年	4,963.68	50%	2,459.20	31.00%	1,538.74
三到四年	2,903.05	80%	2,322.44	58.00%	1,683.77
四到五年	544.33	100%	544.33	75.00%	408.25
五年以上	637.21	100%	637.21	100.00%	637.21
合计	169,339.44	-	15,051.13	-	14,542.83
2014年12月31日					
应收账款账龄	账面余额 (a)	坏账计 提比例 (b)	实际坏账准备计 提(c=a×b)	行业平均坏账计 提比例(d)	平均政策 坏账计提 数 (e=a×d)
六个月以内	88,771.24	1%	887.71	5.50%	4,882.42
六个月到一年	29,488.23	5%	1,450.79	5.50%	1,621.85
一到二年	14,439.73	30%	4,319.31	13.00%	1,877.17
二到三年	4,230.91	50%	2,058.10	31.00%	1,311.58
三到四年	930.68	80%	725.14	58.00%	539.79
四到五年	587.89	100%	579.55	75.00%	440.92

五年以上	299.60	100%	299.60	100.00%	299.60
合计	138,748.28	-	10,320.20	-	10,973.33

同期与 IPO 在审时的可比上市公司坏账计提平均水平如下表：

项目	1 年以内		1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
苏交科	5.00%		10.00%	20.00%	30.00%	50.00%	100.00%
华建集团	10.00%		20.00%	40.00%	70.00%	70.00%	100.00%
中衡设计	5.00%		10.00%	30.00%	100.00%	100.00%	100.00%
中设集团	5.00%		10.00%	15.00%	25.00%	50.00%	100.00%
山鼎设计	5.00%		20.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
启迪设计	5.00%		20.00%	60.00%	80.00%	100.00%	100.00%
中设股份	5.00%		10.00%	15.00%	25.00%	50.00%	100.00%
勘设股份	5.00%		10.00%	20.00%	50.00%	70.00%	100.00%
设计总院	5.00%		10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
建科院	5.00%		10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
平均值	5.50%		13.00%	31.00%	58.00%	75.00%	100.00%
项目	6 个月以内	6 个月至 1 年	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
标的公司	1.00%	5.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%	100.00%

注：以上同行业数据来自于 WIND 数据或上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

3) 商誉减值的差错更正

标的公司在重新编制申报财务报表过程中，在复核资产负债表日后事项对商誉减值测试的影响后发现收购聚星科技产生的商誉存在减值的情况。

2016 年建材价格咨询行业市场竞争激烈，同时聚星科技出现部分骨干人员离职、网站技术更新停滞等情况。在编制原申报财务报表时，聚星科技商誉减值测试模型中的预计未来收入增长率已考虑上述因素，并且根据商誉减值测试结果认为聚星科技的商誉不存在减值。

在重新编制申报财务报表过程中，标的公司发现聚星科技的市场环境和经营情况在 2017 年 3 月 21 日（原申报财务报表签发日）至 2017 年 7 月 12 日（重新编制申报财务报表签发日）之间发生了进一步恶化。标的公司考虑到各不利

因素并更新了聚星科技商誉减值测试模型中的预计未来收入增长率，根据更新后的减值测试结果，在重新编制的申报财务报表中对聚星科技的商誉计提了全额减值，由此导致标的公司商誉减值金额增加 1,098.59 万元。

3、目前标的公司的整改情况

（1）2018-2020 年 9 月业绩已逐步回升，不存在业绩持续下滑的情形

根据标的公司经审计的财务报表（普华永道中天特审字[2021]第 0030 号）显示，2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月标的公司实现的营业收入分别为 264,145.30 万元、298,429.68 万元和 186,004.41 万元，同期实现归属母公司所有者的净利润分别为 20,619.95 万元、24,566.10 万元和 8,085.84 万元，报告期内，标的公司营收及盈利水平均呈逐年上升的趋势。

标的公司业绩逐步回升的主要原因有：

1) 房地产行业 and 基础设施投资为代表的固定资产投资规模上升为公司业绩企稳向好创造良好的外部环境。建筑设计作为建筑工程业务链条的前端，其市场需求与宏观经济发展态势、城市化建设、固定资产投资规模呈正相关关系。近年来，我国固定资产投资保持了持续快速增长的势头，大大促进了建筑设计行业的发展。同时直接受益于新型城镇化进程的快速推进、城市更新改造、居民住房消费的全面升级以及新商业业态的迅速崛起等外部因素，持续释放建筑工程建设以及相应的建筑设计业务需求，直接带动行业规模进一步扩大。

2) 标的公司积极开拓多元化业务，不断提升整体业务实力，积累丰富的客户资源和良好的市场口碑，由此能够持续承接大量业务订单，保证标的公司主营业务收入持续增长，降低业绩的波动性。

3) 标的公司积极引入优秀业务人才和营销管理团队，并迎来重要的经营管理层人员回归，极大地提升了标的公司业务拓展和客户维护能力，标的公司业务已覆盖全国各省市，以 PTW 为平台逐步开拓境外市场。

4) 标的公司在业务拓展和组织管理方面保持良好的成本控制能力，成本费用与收入的比例水平总体波动较小。

在经历 2015-2016 年低迷期后，在本次重组报告期内标的公司的经营业绩呈现稳步回升趋势，显示业务经营逐步向好，持续经营能力不断提升，不存在业绩持续下滑的情形。

(2) 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日无形资产与商誉资产余额保持基本稳定，应收账款坏账计提比例与可比上市公司相比更加谨慎，对此次重组不存在重大影响

1) 无形资产和商誉

2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，标的公司无形资产账面价值分别为 1,728.51 万元、1,616.74 万元和 1,482.04 万元，主要由自身持有的土地使用权和计算机软件构成，整体金额较小，未对此次重组的报告期经营业绩和财务状况造成影响。

2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，标的公司商誉账面价值均为 32,974.79 万元，为收购悉地苏州和青岛腾远形成的商誉。目前标的公司已出售聚星科技，与聚星科技商誉有关的事项不会对标的公司报告期内业绩有实质影响；2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，悉地苏州和青岛腾远经营业绩平稳向好，未受到明显不利因素影响，不存在减值情况。根据经审计的标的公司财务报表（普华永道中天特审字[2021]第 0030 号），悉地苏州和青岛腾远资产组或资产组组合的可收回金额高于其账面价值，因此未确认减值损失。其具体情况如下：

单位：万元

标的资产	实际盈利情况	2018 年	2019 年
悉地苏州	营业收入预测数	44,857.23	66,417.46
	营业收入实际数	60,933.45	68,320.07
	净利润预测数	8305.29	8,468.23
	净利润实际数	8,560.60	12,106.82
青岛腾远	营业收入预测数	52,792.94	84,252.13
	营业收入实际数	76,592.85	92,579.20
	净利润预测数	7,179.02	8,593.72

标的资产	实际盈利情况	2018 年	2019 年
	净利润实际数	8,825.40	12,156.62

截止 2019 年底及 2020 年 9 月底，标的公司的无形资产及商誉账面价值合计分别为 34,591.53 万元及 34,456.83 万元，为收购悉地苏州和青岛腾远形成的商誉，占其净资产比例分别为 13.51%及 15.88%，已不存在前次 IPO 中关于无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例高于 20%的情况，而且《上市公司重大资产重组管理办法》未对除重组上市以外的重大资产重组交易中的标的公司设定无形资产占净资产比例的要求。

2) 标的公司已采取较为谨慎的应收账款坏账计提政策

2018 年度，标的公司按照已发生信用损失法计提坏账准备；2019 年度和截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间标的公司按照预期信用损失法计提坏账准备。

2018 年 12 月 31 日，标的公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款；对于经单独测试后不需要计提减值的应收账款，标的公司按组合采用账龄分析法计提坏账准备。2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，标的公司无单独计提坏账准备的应收账款；标的公司按组合编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失模型，计提坏账准备。报告期各期末，标的公司按组合计提坏账准备的情况具体如下：

单位：万元

账龄	2020 年 9 月 30 日			
	应收账款余额	占比	坏账准备	预期损失率 (%)
6 个月以内	98,200.21	39.57%	8,351.25	9%
6 个月至 1 年	50,457.11	20.33%	7,345.83	15%
1 至 2 年	51,846.78	20.89%	12,712.84	25%
2 至 3 年	17,360.61	6.99%	7,471.14	43%
3 至 4 年	12,871.08	5.19%	8,971.35	70%
4 至 5 年	8,845.76	3.56%	8,146.44	92%
5 年以上	8,608.22	3.47%	8,608.22	100%
合计	248,189.77	100.00%	61,607.06	
账龄	2019 年 12 月 31 日			
	应收账款余额	占比	坏账准备	预期损失率 (%)
6 个月以内	138,923.09	49.88%	9,342.24	7%
6 个月至 1 年	41,720.67	14.98%	5,238.02	13%

1至2年	41,412.30	14.87%	9,998.39	24%
2至3年	25,230.66	9.06%	9,053.02	36%
3至4年	15,274.78	5.48%	10,533.27	69%
4至5年	11,067.29	3.97%	9,090.88	82%
5年以上	4,872.75	1.75%	4,872.75	100%
合计	278,501.55	100.00%	58,128.57	
账龄	2018年12月31日			
	应收账款余额	占比	坏账准备	计提比例（%）
6个月以内	122,002.59	51.27%	1,227.09	1%
6个月至1年	30,362.59	12.76%	1,518.13	5%
1至2年	40,241.07	16.91%	12,072.32	30%
2至3年	23,385.87	9.83%	11,692.94	50%
3至4年	15,947.45	6.70%	12,758.04	80%
4至5年	2,686.03	1.13%	2,686.03	100%
5年以上	3,317.93	1.39%	3,317.93	100%
合计	237,943.52	100.00%	45,272.46	

注：2018年12月31日，应收账款单项金额不重大但单独计提坏账准备的账面余额为162.58万元。

截至2020年9月30日，悉地设计应收账款坏账准备计提比例（预期信用损失率）和同行业可比公司对比如下：

公司	1年以内		1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
苏交科	5.00%		10.00%	20.06%	33.97%	51.38%	100.00%
建科院	5.00%		10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
启迪设计	3.08%		14.06%	51.00%	77.58%	91.12%	100.00%
华阳国际	5.00%		20.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
筑博设计	5.00%		20.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
华图山鼎	10.41%		27.68%	42.45%	79.44%	100.00%	100.00%
平均值	5.58%		16.96%	40.59%	73.50%	87.08%	100.00%
项目	6个月内	6个月至1年	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
标的公司	9.00%	15.00%	25.00%	43.00%	70.00%	92.00%	100.00%

注：数据来源于上市公司定期报告；

标的公司应收账款坏账准备计提政策相比于可比公司更谨慎。除3-4年计提的比例略低于同行可比公司外，6个月以内、6个月至1年、1-2年、2-3年和4-5年账龄区间内的坏账准备计提比例均略高于同行业可比公司，5年以上的坏账准备计提比例与同行业可比上市公司一致。

报告期内，标的公司的无形资产及商誉在报告期内保持稳定，应收账款坏账计提较可比上市公司更谨慎，上述事项不存在对本次重组有重大影响的情形。

（3）报告期内，标的公司内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性

1）与财务报告相关的财务内控制度设计

标的公司自前次 IPO 后，进一步完善了相关财务内控制度，以确保标的公司财务报表的准确编报和内控得到持续巩固和加强。

标的公司按照《企业内部控制基本规范》及其内部会计控制具体规范的要求，对不相容职务相互分离控制、授权批准控制、财务报表编制、会计系统控制、电子信息技术控制进行了规范。标的公司建立了各项制度，规范了会计行为，保证会计资料的真实完整，确保国家有关法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行。

标的公司使用 ERP 系统，会计电算化程度较高。基于财务会计人员岗位分离要求，标的公司于 ERP 系统中对出纳人员与其他财务核查人员的系统权限进行分别设置，严格执行不相容职责分离。标的公司通过 ERP 系统的权限设置落实对财务凭证的录入、审批工作的职责。

标的公司设置了财务总监、财务经理、会计、出纳、财务分析等会计岗位，并通过制定岗位说明书，对各财务岗位的工作职责、汇报关系、任职资格、权限等各方面进行明确规定。标的公司财务岗位齐备，财务岗位职责清晰，岗位设置及工作内容符合不相容职责分离原则。严格执行财务报告的汇报、审批和签署制度；定期进行财务分析，为经营管理提供决策支持和建议。公司建立了完善的与财务报表相关的内控制度。

2）财务相关内控制度的执行情况

标的公司自前次 IPO 以来，根据财务管理工作的需要，加强了和财务报表相关的内部控制体系和一系列管理制度，并且在标的公司经营活动的各个环节

落实这些制度。这些和财务报表相关的内部控制管理制度在标的公司经营活动中发挥了应有的作用，促进了标的公司规范化运行。

标的公司各岗位人员均严格执行各业务处理过程中内部控制的相关规定，落实从决策、执行、监督到反馈等各个环节。基于各项业务活动，财务部门对会计凭证的编制、审核权限进行划分，审核人员在审核记账凭证的正确性后在凭证上签章。财务部门负责人对合并报表底稿和抵销分录、子公司财务报表、内部交易对账单等资料进行审核，形成合并报表，确保合并财务报表内容完整、数据准确；财务部门报表编制人员根据规定，编制财务报表附注初稿，交财务部门负责人审批，最终形成完整的财务报告并经董事会批准报出。

标的公司针对会计政策制定和变更、会计估计的变更、重大事项的会计处理建立了严格的审批制度，均应经过财务部门、董事会进行审批。

前次 IPO 之后，标的公司财务相关的内部控制已得到整改，报告期内，标的公司执行了完善和健全的与财务报表相关的内控制度，标的公司与财务报表相关的内控制度得到有效执行。

（八）标的公司的分红情况说明

1、分红政策

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国个人所得税法》、《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的规定，标的公司利润分配政策如下：

（1）分红条件

标的公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入标的公司法定公积金。标的公司法定公积金累计额为标的公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

标的公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

标的公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

股东大会违反前款规定，在标的公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

标的公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（2）分红比例

标的公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，具体利润分配方案由公司股东大会决议通过。

（3）税负

标的公司分红的纳税制度严格按照《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国个人所得税法》中的规定执行，具体如下：

纳税主体	纳税要求
个人投资者	根据《中华人民共和国个人所得税法》第三条，利息、股息、红利所得，财产租赁所得，财产转让所得和偶然所得，适用比例税率，税率为百分之二十。
居民企业	根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条，符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益为免税收入，无需缴纳企业所得税。
非居民企业	根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九十一条，非居民企业取得企业所得税法第二十七条第（五）项规定的所得，减按 10% 的税率征收企业所得税。

（4）内外部审批程序

董事会向股东大会提交利润分配具体方案，应经董事会全体董事过半数以上表决通过，并由股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的二分之一以上通过。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成利润（或股份）的派发事项。

2、标的公司在 2020 年进行大额分红的原因及合理性，以及具体实施进展，资金来源，后续支付安排

(1) 标的公司货币资金余额、资产受限、资金周转及项目投入资金需求等情况，说明标的公司在 2020 年进行大额分红的原因及合理性

1) 货币资金余额情况

截至 2020 年 9 月 30 日，悉地设计货币资金情况如下：

单位：万元

项目	金额
货币资金余额	51,102.95
其中：履约保函保证金及投标保函保证金	2,859.79
短期借款的质押保证金	1,100.00
房屋租赁的银行保函保证金	407.77
非受限货币资金	46,735.39

2020 年 12 月 31 日，悉地设计货币资金未经审计数为 7.01 亿元。

2) 资产受限情况

A、货币资金受限情况

截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司受限货币资金合计为 4,367.56 万元，其中履约保函保证金及投标保函保证金为 2,859.79 万元，用作短期借款的质押保证金为 1,100.00 万元，用作房屋租赁的银行保函保证金为 407.77 万元。

B、应收账款受限情况

单位：万元

项目	金额
应收账款账面价值	186,582.71
其中：受限应收账款账面价值	112,816.62
非受限应收账款	73,766.09

截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司受限应收账款合计为 112,816.62 万元，用于 2 亿元短期借款抵押。

C、固定资产受限情况

标的公司固定资产受限情况如下：

单位：万元

项目	金额

固定资产账面价值总额	23,615.91
其中：受限固定资产账面价值	13,799.63
非受限固定资产	9,816.28

截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司受限固定资产账面价值合计为 13,799.63 万元，其中悉地深圳将其拥有的虹桥世界中心 10 层办公楼抵押给交通银行上海虹口支行，为其与交通银行上海虹口支行之间签署的《固定资产贷款合同》（编号：Z1812LN15628405）项下债权提供抵押担保，该固定资产账面价值为 8,731.78 万元。除此之外，悉地苏州将其拥有的苏州工业园区新平东路东的土地以及东平街 276 号的房产抵押给中国银行苏州姑苏支行，为其与中国银行苏州姑苏支行自 2019 年 3 月 12 日起至 2022 年 2 月 21 日止签署的借款及其他授信业务合同项下实际发生的债权提供最高额抵押担保，该房产账面价值为 5,067.85 万元。

3) 资金周转及项目投入资金需求

A、经营性现金流

2018 年度，2019 年度以及 2020 年 1-9 月，悉地设计经营活动产生的现金流量净额分别为 1.61 亿元，1.82 亿元及-1.09 亿元，由于 2020 年第四季度应收账款回款情况良好，2020 年度经营活动产生的现金流净额预计约 2 亿元，2018 年至 2020 年，经营活动产生现金流净额逐年上升，平均经营活动现金流量净额约为 1.81 亿元，未来，随着悉地设计经营规模的扩大，预计经营活动净现金流逐年增加，现金流充裕。

B、投资性现金流

2018 年度，2019 年度以及 2020 年 1-9 月，悉地设计投资活动产生的现金流量净额金额分别为-12,106.85 万元，-6,836.41 万元及-3,284.00 万元。报告期内，悉地设计为购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金合计约 20,887.36 万元，主要系标的公司的子公司悉地深圳向上海恺泰房地产开发有限公司 2018 年预付的购入位于上海市青浦区诸光路 1588 弄 359 号“虹桥世界中心项目”E 商办楼的办公场所为 9,127.81 万元，2018 年 1 月标的公司子公司青岛腾运向青岛高科产业发展有限公司支付了 1,000 万元的首期通信产业园合作开发资金款项以及青岛腾运于 2020 年 8 月支付了 1,000 万元第二期合作开发资

金款项，该产业园合作开发项目剩余 1,370 万元合作资金款项预计将于 2021 年 5 月左右支付。未来，随着上述固定资产项目的逐渐交付，悉地设计预计未来 5 年内资本性支出金额总体将呈下降趋势。依据本次交易评估过程中预测的资本性支出，预计悉地设计 2020 年 10-12 月至 2025 年的资本性支出分别为 5,461.84 万元、1,760.17 万元、1,616.51 万元、2,237.80 万元、1,737.33 万元与 6,010.38 万元。

综上，因悉地设计于 2014 年至 2019 年经营情况良好，实现归属于母公司所有者净利润的金额总计 119,495.99 万元，仅在 2018 年度进行利润分配 3,000 万元，联熙投资、倍盛控股、朱雀股权投资、朱雀丙申等早期财务投资者存在投资回报需求；同时，鉴于标的公司货币资金较为充裕，预计未来经营情况良好，无较大的资本性支出，故标的公司在 2020 年实施分红，具有其合理性。

2、具体实施进展，资金来源，后续支付安排，是否对标的公司正常运营产生影响

（1）具体实施进展

1) 杣繁设计以其应收股利抵扣其向标的公司借款

截至 2019 年 12 月 31 日，杣繁设计与标的公司之间存在 5,450.00 万元借款，根据标的公司与杣繁设计签订的《分红抵扣借款协议》，杣繁设计应向标的公司归还的本息和为 5,450 万元，从所享有的分红款中扣除。截止 2020 年 9 月 30 日，杣繁设计已通过分红还清向标的公司的相关借款。

2) 朱雀股权投资分红

截至到 2020 年 9 月 30 日，因悉地设计已支付朱雀股权投资及朱雀丙申股金分红 462.97 万元。

3) 剩余应付股利情况

截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司剩余现金股利支付义务如下所示：

单位：万元

股东名称	股金分红	已支付股利	剩余股利支付义务

枳繁设计	11,851.85	5,450.00	6,401.85
枳晟投资	11,851.85	-	11,851.85
联熙投资	9,259.26	-	9,259.26
倍盛控股	8,703.70	-	8,703.70
高瞻公司	1,851.85	-	1,851.85
悉聚创投	1,447.50	-	1,447.50
悉嘉创投	1,337.04	-	1,337.04
悉盈创投	1,262.31	-	1,262.31
嘉胜行投资	1,388.89	-	1,388.89
悉和企业	582.78	-	582.78
朱雀股权投资	277.78	277.78	-
朱雀丙申	185.19	185.19	-
青岛腾远少数股东	1,286.55	-	1,286.55
合计	51,286.55	5,912.96	45,373.60

针对上述 5 亿元股利分配的安排，标的公司已于 2020 年召开股东大会表决通过，根据标的公司的公司章程约定，其应于股东大会召开后 2 个月内完成利润（或股份）的派发事项，基于标的公司与相关股东友好协商，后续股利分配将根据标的公司自身安排在未来发放，截至目前，上述股东未因股利分配相关事项与标的公司发生纠纷、诉讼等事项。

（2）资金来源以及后续支付安排

依据本次评估过程，悉地设计未来 5 年的股利分红相关剩余自由现金流情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 10 月-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
息前税后营业利润	19,646.04	41,506.37	45,741.83	50,450.29	54,195.02	56,834.37
加：折旧及摊销	859.60	4,772.41	4,477.32	4,055.98	3,077.96	2,468.03
其他非付现支出	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	5,461.84	1,760.17	1,616.51	2,237.80	1,737.33	6,010.38
追加营运资金	-21,441.77	11,754.52	12,145.25	12,904.92	11,129.93	9,711.22
自由现金流	36,485.57	32,764.08	36,457.39	39,363.55	44,405.72	43,580.80
归属上市公司分红	-	5,900.00	6,600.00	7,500.00	10,253.42	10,781.29
可用于本次股利支付的现金流	36,485.57	26,864.08	29,857.39	31,863.55	34,152.30	32,799.51

注：悉地设计承诺本次交易完成后每年向上市公司以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%，2021 年-2023 年数据根据业绩承诺中归属于母公司的净利润*20%得出，2024-2025 年数据根据评估预测的净利润*20%得出。

依据本次交易评估过程的预测，预计 2021 年至 2025 年悉地设计对上市公司分红后的剩余自由现金流分别为 26,864.08 万元、29,857.39 万元、31,863.55 万元、34,152.30 万元及 32,799.51 万元，该部分自由现金流将作为股利支付的主要资金来源。同时，截至 2020 年 9 月 30 日，剩余 45,373.60 万元的利润分配，预计将在未来 5 年内支付完毕。因此，悉地设计未来 5 年内现金流充足，可以支持其现金股利支付的计划安排。

综上所述，考虑到：1) 截至 2020 年 12 月末，悉地设计在手货币资金较为充裕，剩余 45,373.60 万元的利润分配对悉地设计未来 5 年现金流净影响相对较小；2) 悉地设计于报告期内为进一步扩大生产经营规模，资本性支出金额较大，未来随着相关办公场所陆续投入使用，预计未来资本性支出金额总体及租金支出将呈下降趋势；3) 依据本次交易评估过程中预测的自由现金流，悉地设计未来 5 年内现金流充足，可以支持其现金股利支付的计划安排；因此，悉地设计将报告期内实现的约 53,271.89 万元归属于母公司股东净利润中的 45,373.60 万元进行利润分配不会对悉地设计的后续正常生产经营产生重大不利影响。

3、进一步披露大额现金分红对交易方案的影响，包括但不限于对评估参数、评估值、市盈率的影响。请独立财务顾问和评估师核查并发表意见

（1）分红对评估参数、评估值、市盈率的影响

本次评估结论是采用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。计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

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。

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。

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日常生产经营无关的，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。

4) 单独评估的长期股权投资价值

单独评估的长期股权投资是指未纳入本次合并范围的下属公司。

应付股利系企业对历史年度经营利润留存的分配所形成的一项负债，这项负债与企业未来经营没有直接关系，企业自由现金流量的预测数据不涉及这部分负债，而将这部分负债作为非经营性负债，在计算企业整体价值的时候一次性扣除，也就是在评估值中扣除。

评估基准日的公司账面应付股利 45,373.60 万元，本次评估时，已将应付股利作为非经营性负债在基准日的评估值中扣除，对预测期用于折现的企业自由现金流不存在影响，因此其对本次评估涉及的评估参数、市盈率等不存在影响。

（2）同行业可比上市公司的市盈率以及市净率

标的公司同行业可比上市公司的市盈率如下表：

可比公司名称	2019 年 12 月 31 日 市盈率 TTM（倍）	2020 年 9 月 30 日 市盈率 TTM（倍）
苏文科	10.97	15.19
中衡设计	14.51	15.13
华设集团	9.23	12.29
设计总院	14.72	13.85
华建集团	17.03	15.31
启迪设计	15.52	22.22
勘设股份	8.25	7.47
设研院	12.18	13.06
平均	12.80	14.31

标的公司同行业可比上市公司的市净率如下表：

可比公司名称	2019 年 12 月 31 日 市净率 TTM（倍）	2020 年 9 月 30 日 市净率 TTM（倍）
苏文科	1.65	1.57
中衡设计	1.54	1.70
华设集团	1.67	2.18
设计总院	2.04	1.81
华建集团	1.59	1.50
启迪设计	1.83	1.88
勘设股份	1.35	1.27
设研院	1.50	1.59
平均	1.64	1.69

标的企业的市净率、市盈率测算情况如下表：

单位：万元

项目	金额（万元）
上海悉地评估值	281,200.00
2020 年 9 月 30 日归母所有者权益	181,504.87

市净率	1.55
2018 年归母净利润	20,619.95
2019 年预计归母净利润	24,566.10
2018 年及 2019 年平均归母净利润	22,593.03
承诺期内平均市盈率（倍）	12.07

根据以上统计表格比较，标的公司评估基准日市净率低于同行业平均水平，依据 2018 年、2019 年所测算的市盈率也低于同行业平均水平。

因此从相对估值角度分析，标的公司的估值水平相对合理。

第五节 发行股份情况

本次交易涉及上市公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套融资，具体情况如下：

一、发行股份购买资产涉及的发行股份情况

（一）发行种类、面值和上市地点

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元，上市地点为深交所。

（二）发行方式及发行对象

本次交易中，上市公司拟向交易对方非公开发行股份购买资产。交易对方以其持有的标的公司全部或部分股权认购本次发行的股票。本次发行股份购买资产的发行对象为枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 等共计 16 名悉地设计股东。

（三）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，上市公司发行股份购买资产的发行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首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股票交易均价之一。本次发行定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的上市公司股票交易均价情况如下：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价的 90%（元/股）
前 20 个交易日	18.42	16.58
前 60 个交易日	17.07	15.37
前 120 个交易日	15.50	13.96

上述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金额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次交易的发行股份定价基准日为上市公司 2020 年 9 月 8 日召开的审议本次交易相关事项的董事会决议公告日（即 2020 年 9 月 9 日），本次交易的发行股份购买资产的发行股份价格为 13.96 元/股，发行股份价格不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票均价的 90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

上述发行价格的确定尚需提交公司股东大会批准。定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，本次发行股份购买资产的发行股份价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

（四）发行数量及占发行后总股本的比例

本次购买资产项下公司作为交易对价向交易对方发行的股份数量根据以下公式计算：发行股份数量=以股份支付的交易对价÷发行价格。按上述公式计算的交易对方取得新增股份数量按照向下取整的原则精确至股，不足一股的部分计入资本公积。

本次交易方案，公司本次将发行普通股 174,066,402 股用于购买资产，在不考虑募集配套资金的情况下，本次发行股份购买资产对应发行股份的数量占发行后总股本比例为 57.20%。各交易对方获得的对价股份数量如下：

序号	交易对方名称	股份对价金额（元）	对价股份数量（股）
1	枫繁设计	474,948,667	34,022,110
2	无锡交通集团	327,300,000	23,445,558
3	倍盛控股	250,705,627	17,958,855
4	君度瑞晟	297,843,000	21,335,458
5	联熙投资	153,004,607	10,960,215
6	熙和瑞祥	196,380,000	14,067,335
7	Magnificent Delight	78,969,942	5,656,872
8	Splendid Delight	132,916,804	9,521,261
9	高瞻公司	101,018,519	7,236,283
10	悉和企业	82,299,787	5,895,400

序号	交易对方名称	股份对价金额（元）	对价股份数量（股）
11	悉聚创投	78,961,125	5,656,241
12	嘉胜行投资	75,763,889	5,427,212
13	悉嘉创投	72,935,370	5,224,596
14	悉盈创投	68,859,273	4,932,612
15	Cheng Yu Investments	16,240,475	1,163,357
16	君度尚左	21,820,000	1,563,037
合计		2,429,967,085	174,066,402

自定价基准日至发行日期间，公司如有派发股利、分配股票股利、转增股本等除权、除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整。

（五）股份锁定期

1、交易对方无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 所获股份的锁定期安排

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中，交易对方无锡交通集团、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 获得股份的股份锁定期安排如下：

无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 通过本次发行股份购买取得上市公司新增股份（即对价股份），如果其取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间不足 12 个月的，则本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；如果其取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间超过 12 个月的，则本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。

股份锁定期内，交易对方通过本次交易取得的对价股份因上市公司分配股票股利、转增股本等情形所增持的股份亦应遵守前述股份限售安排。锁定期届满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和深交所的规则办理。

若中国证监会等监管机构对前述股份锁定期另有要求，相关方将根据相关监管机构的监管意见及要求进行相应调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

2、枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业所获股份的锁定期安排

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中，交易对方枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业获得股份的锁定期安排如下：

枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业通过本次发行股份购买取得上市公司新增股份（即对价股份），自本次发行完成之日起 36 个月内不得交易或转让。

股份锁定期内，交易对方通过本次交易取得的对价股份因上市公司分配股票股利、转增股本等情形所增持的股份亦应遵守前述股份限售安排。锁定期届满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和深交所的规则办理。

若中国证监会等监管机构对前述股份锁定期另有要求，相关方将根据相关监管机构的监管意见及要求进行相应调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

（六）滚存未分配利润的安排

各方一致同意，本次交易股份发行前中设股份的滚存未分配利润，由股份发行完成后中设股份的全体股东共同享有；本次交易交割日前悉地设计的滚存未分配利润，由中设股份享有，悉地设计已决议分配但尚未支付的股利不属于滚存未分配利润。

（七）购买资产所发行股份对上市公司股权结构及主要财务数据的影响

本次购买资产所发行股份对中设股份股权结构及主要财务数据的影响，参见本报告书重大事项提示之“七、本次重组对上市公司的影响”。

二、募集配套资金涉及的发行股份情况

（一）发行种类、面值和上市地点

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元，上市地点为深交所。

（二）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，发行对象为上市公司实际控制人中的陈凤军、孙家骏及陈峻。

（三）定价基准日和发行价格

本次发行股份募集配套资金采取定价发行的方式，根据《发行管理办法》等法律法规的相关规定，定价基准日为上市公司 2020 年 9 月 8 日召开的审议本次交易相关事项的董事会决议公告日，募集配套资金的发行股份价格 14.74 元/股，发行股份价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票均价的 80%。

上述发行价格的确定尚需提交公司股东大会批准。定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，本次募集配套资金的发行股份价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

（四）发行数量及募集配套资金总额

公司拟以非公开发行的方式向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻3人发行股份募集配套资金，发行股份数量10,000,000股，其中，向陈凤军非公开发行9,000,000股，向孙家骏非公开发行500,000股，向陈峻非公开发行500,000股，合计募集配套资金总额14,740万元，不超过本次交易前上市公司总股本的30%，且募集资金总额预计不超过公司本次交易中以发行股份购买资产的交易对价的100%。

上述发行价格的确定尚需提交公司股东大会批准。定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，本次募集配套资金的发行股份数量将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

（五）股份锁定期

本次募集配套资金的认购方陈凤军、孙家骏及陈峻所认购的上市公司股份自该等股份上市之日起18个月内不得转让。上述锁定期内，针对上述认购股份，配套融资认购方由于上市公司分配股票股利、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述承诺。

如前述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，配套融资认购方将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整。

（六）募集配套资金用途

本次募集配套资金拟用于支付现金对价、中介机构费用及相关税费。

（七）募集配套资金的合规性分析

1、募集配套资金规模及发行股份数量符合相关规定

本次交易上市公司收购悉地股份100%股权的交易价格为272,750.00万元，其中以发行股份购买资产对应的交易价格为242,996.71万元，本次募集配套资

金总额 14,740 万元，募集配套资金比例未超过本次发行股份购买资产交易价格的 100%。同时，募集资金非公开发行股票数量不超过本次交易前上市公司总股本的 30%。本次募集配套资金的规模及发行股份数量符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》及《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》的规定。

2、募集配套资金用途符合相关规定

证监会于 2020 年 7 月 31 日发布《监管规则适用指引——上市类第 1 号》，规定：“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。募集配套资金用于补充公司流动资金、偿还债务的比例不应超过交易作价的 25%，或者不超过募集配套资金总额的 50%。”

本次交易的募集配套资金扣除与本次交易相关的中介机构费用和相关税费等发行费用后用于本次交易支付现金对价，符合上述规定。

（八）本次募集配套资金的必要性分析

截至 2020 年 9 月 30 日，上市公司货币资金余额为 9,077.93 万元。上市公司自有资金不能够完全满足本次支付现金对价及中介机构和其他发行费用的需求。因此，为了更好地提高自有资金的使用效率，确保本次交易顺利进行，借助资本市场实现公司更好更快地发展，上市公司本次募集配套资金将在扣除发行费用和相关税费后用于支付本次交易中现金对价，这有利于提高重组项目的整合绩效。

第六节 标的资产的评估情况

一、标的公司 100%股权评估情况

（一）评估情况

依据江苏中企华中天出具的苏中资评报字[2021]第 1004 号《资产评估报告》，以 2020 年 9 月 30 日为评估基准日，采取资产基础法和收益法对标的资产价值进行了评估，并选取收益法结果作为评估结论。悉地设计股东全部权益的评估价值为 281,200.00 万元，与悉地设计母公司所有者权益账面值 93,900.22 万元相比，评估增值 187,299.78 万元，增值率 199.47%。标的资产评估值情况如下表：

单位：万元

标的公司	账面值	评估值	增减值	增值率	购买股权比例	购买股权比例与评估值之积
	A	B	C=B-A	D=C/A		
悉地设计	93,900.22	281,200.00	187,299.78	199.47%	100.00%	281,200.00

注：标的公司账面值为其母公司所有者权益

（二）评估基本方法的选择及其理由

企业价值评估的方法一般包括资产基础法、收益法和市场法三种。

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。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和

资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为被评估单位的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭，无法获得可比且有效的市场参照对象；通过对国内同类上市公司非流通股交易进行调研分析，结果均与本次评估目的、交易情况等方面存在较大的差异，无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场，公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

被评估单位合并范围业务统一，均从事设计服务，且历史年度收益稳定，本次评估结合被评估单位经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量等状况，且被评估单位提供了未来一定期间的收益预测，其收益具有连续可预测性，因此具备了采用收益现值法评估的条件。

被评估单位各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘查辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。

（三）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）假设评估基准日后被评估单位及其子公司持续经营；

（3）假设和被评估单位及其子公司相关的利率、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及其子公司的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

（5）假设被评估单位及其子公司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及其子公司造成重大不利影响。

2、特殊假设

（1）假设评估基准日后被评估单位及其子公司采用的会计政策和编写本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及其子公司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。

（四）不同评估方法的评估结果及差异原因、选择说明

江苏中企华中天对悉地设计 100%股权的评估采用了两种方法，得出的评估结果分别为：资产基础法的评估值为 281,463.68 万元，收益法的评估结果为 281,200.00 万元，最终选择收益法评估值作为最终评估结果。

1、资产基础法评估结果

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日，上海悉地工程设计顾问股份有限公司经审计后的总资产账面价值 199,518.22 万元，总负债账面价值 105,618.00 万元，净资产账面价值 93,900.22 万元。采用资产基础法评估后的总资产评估值 387,081.68 万元，总负债评估值 105,618.00 万元，净资产评估值 281,463.68 万元，净资产评估增值 187,563.46 万元，增值率 199.75%。

2、收益法评估结果

收益法评估后的股东全部权益价值为 281,200.00 万元，评估值较账目净资产增值 187,299.78 万元，增值率为 199.47%。

3、评估结果差异原因、选择说明

采用收益法和资产基础法得到悉地设计在评估基准日的全部股东权益价值分别为 281,200.00 万元和 281,463.68 万元。采用收益法评估的悉地设计全部股东权益价值比采用资产基础法评估的企业全部股东权益价值相差 263.68 万元，差异率为 0.09%，差异原因主要如下：

1、两种方法评价企业价值的角度不同。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种构建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

2、两种方法对企业价值产生要素的涵盖范围不同。资产基础法评估未能对企业存在的销售渠道、研发能力和营运经验等无形资产价值进行计量，而收益法评估结论体现了对企业生产经营产生贡献的所有资源的价值。

本次评估采用收益法评估结果作为评估结论，原因为：资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，资产基础法反映的是企业基于现有资产的重置价值；收益法是在对企业未来收益合理预测基础上计算企业价值的评估方法，不仅考虑了各类可确指资产是否在企业中得到合理和充分利用，组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、企业的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，能够更全面体现评估基准日的股东全部权益价值。

综上，本次交易选取收益法评估结果对悉地设计股东全部权益价值进行估值，为 281,200.00 万元。

二、资产基础法评估说明

江苏中企华中天根据国家有关资产评估的规定，采用资产基础法，并履行了必要的评估程序，对委估资产在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的价值进行了评估。资产评估结果汇总表如下：

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%
1	流动资产	134,058.48	134,991.86	933.38	0.70%
2	非流动资产	65,459.74	252,089.82	186,630.08	285.11%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	债权投资	20.00	20.00	-	-
6	其他债权投资	-	-	-	-
7	长期应收款	-	-	-	-
8	长期股权投资	65,176.35	251,775.73	186,599.38	286.30%
9	其他权益工具投资	-	-	-	-
10	其他非流动金融资产	-	-	-	-
11	投资性房地产	-	-	-	-
12	固定资产	5.00	20.50	15.50	310.00%
13	在建工程	-	-	-	-
14	生产性生物资产	-	-	-	-
15	油气资产	-	-	-	-
16	无形资产	258.39	273.58	15.20	5.88%
17	开发支出	-	-	-	-
18	商誉	-	-	-	-
19	长期待摊费用	-	-	-	-
20	递延所得税资产	-	-	-	-
21	其他非流动资产	-	-	-	-
22	资产总计	199,518.22	387,081.68	187,563.46	94.01%
23	流动负债	105,618.00	105,618.00	-	-
24	非流动负债	-	-	-	-
25	负债合计	105,618.00	105,618.00	-	-
26	净资产（所有者权益）	93,900.22	281,463.68	187,563.46	199.75%

（一）流动资产说明

1、评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、其他应收款。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
货币资金	1,258.71
应收账款	79.26
其他应收款	132,720.51
流动资产合计	134,058.48

2、核实过程

（1）核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

（2）资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、理财产品购买凭证、利润分配决议，以及部分记账凭证等评估相关资料。

（3）现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员询问了应收款项结算对象的构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

（4）核实结果：经清查核实，流动资产账实相符，资产均处于正常状态。

3、评估方法

（1）货币资金

1) 银行存款

评估基准日银行存款账面价值 158.71 万元，均为人民币存款，核算内容为存放在中信银行上海虹口支行、光大银行漕河泾支行、江苏银行上海杨浦支行、交通银行上海市分行等金融机构的存款。

资产评估专业人员对银行存款进行了函证，并取得了银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 158.71 万元。

2) 其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 1,100.00 万元，核算内容是存放于交通银行上海市分行的保证金。

资产评估专业人员对其他货币资金进行了函证，并取得了对账单对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。其他货币资金合计评估值为 1,100.00 万元。综上，货币资金评估值为 1,258.71 万元。

（2）应收账款

评估基准日应收账款账面余额 147.41 万元，核算内容为被评估单位因经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 68.15 万元，应收账款账面净额 79.26 万元。

资产评估专业人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，了解了产品销售信用政策，查阅了相关应收账款的原始凭证，对大额款项进行了函证。在此基础上了解相关款项的欠款原因、客户资信、历史年度应收账款的回收情况等，以便对应收账款的可回收性做出判断。

对各项应收账款，在核实无误的基础上，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，对于合并范围内的单位往来不考虑风险损失。

应收账款评估值为 147.41 万元，评估增值 68.15 万元。

（3）其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 133,585.96 万元，核算内容为被评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 865.45 万元，其他应收款账面净额 132,720.51 万元。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证或替代测试。

对于各项其他应收账款，在核实无误的基础上，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，按照账龄分析法和个别分析法，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，对于合并范围内的单位往来不考虑风险损失。其他应收款评估值为 133,585.74 元，评估增值 865.22 元。

4、评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
货币资金	1,258.71	1,258.71	-	-
应收账款	79.26	147.41	68.15	85.99%
其他应收款	132,720.51	133,585.74	865.22	0.65%

流动资产合计	134,058.48	134,991.86	933.38	0.70%

流动资产评估值 134,991.86 万元，评估增值 933.38 万元，增值原因为合并范围内的单位往来未考虑风险损失。

（二）其他债权投资

评估基准日，债权投资账面价值 20.00 万元，为被评估单位购买的 2019 年上海市政府土地储备专项债券（二期），其债权投资评估值 20.00 万元，评估无增减值

（三）长期股权投资评估技术说明

1、评估范围

评估基准日，长期股权投资账面余额 69,499.18 万元，计提减值准备金额 4,322.83 万元，账面价值 65,176.35 万元，核算内容为被评估单位持有的 12 项对外投资，具体如下表所示：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	账面余额	计提减值准备金额	账面价值
1	悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司	51.00	28,409.04	-	28,409.04
2	青岛腾远设计事务所有限公司	55.00	23,268.04	-	23,268.04
3	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	100.00	9,796.11	-	9,796.11
4	悉地顾问集团（国际）有限公司	100.00	5,668.11	3,300.00	2,368.11
5	上海悉地建筑设计顾问有限公司	100.00	1,000.00	1,000.00	-
6	上海悉地市政设计顾问有限公司	100.00	1,000.00	9.82	990.18
7	上海悉地智能科技有限公司	100.00	100.00	13.01	86.99
8	上海筑拾装饰工程有限公司	20.00	2.87	-	2.87
9	悉地国际设计顾问（武汉）有限公司	51.00	255.00	-	255.00
10	悉地工程项目管理（海口）有限公司	51.00	-	-	-
11	犀狮投资管理（上海）有限公司	40.00	-	-	-
12	上海悉石建筑规划设计有限公司	52.00	-	-	-
合计			69,499.18	4,322.83	65,176.35

2、核实过程

资产评估专业人员通过查阅有关投资协议或合同、被投资企业章程、营业执照、财务报表等资料，核实各项投资的投资种类、投资成本、评估基准日账面价

值、收益获取方式、被投资单位股权结构、企业对各股权投资的会计核算方法以及各被投资单位目前经营现状等内容。

经核实，被评估单位申报的长期股权投资相关数据、信息与核实结果相符，其中犀狮投资管理（上海）有限公司 2021 年 1 月 8 日注销，上海悉石建筑规划设计有限公司尚未开展经营，其余被投资单位均正常经营。

3、评估方法

（1）对于合并范围的长期股权投资单位，对其展开评估，以评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认长期股权投资评估值；

（2）对于不在合并范围的长期股权投资单位，取得评估基准日的财务报表，以评估基准日所有者权益乘以持股比例确认长期股权投资评估值，对于注册资本为足额缴纳的长期股权投资单位，采用如下公式计算长期股权投资评估值：

长期股权投资评估值=（被投资单位基准日净资产+全部股东未缴纳的注册资本）×持股比例-被评估单位未缴纳的注册资本。

其中，上海悉云信息科技有限公司以评估基准日后的股权转让价款作为长期股权投资评估值，未考虑转让税费对评估结果的影响。

4、评估结果

长期股权投资评估值为 251,775.73 万元，评估增值 186,599.38 万元，增值率 286.30%。增值原因为子公司经评估的股权价值高于投资成本。

（三）机器设备评估技术说明

企业申报的纳入评估范围的实物资产为机器设备，具体为英菲尼迪车辆 1 辆，购置于 2013 年，评估基准日后已转让。

（四）无形资产-其他无形资产评估技术说明

1、被评估单位申报的账面记录的无形资产为外购的 SketchUp 软件，根据评估基准日同类软件的市场价格确定评估值。

2、被评估单位申报的其他无形资产主要为前文所述注册商标专用权及作品著作权，由于被评估单位注册商标主要由子公司悉地国际设计顾问（深圳）有限公司、悉地（北京）国际建筑设计顾问有限公司等在使用，该部分资产价值包含在子公司收益法评估结果中，不再重复计算。

（五）负债评估技术说明

1、评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
短期借款	30,700.00
应付职工薪酬	28.73
应交税费	25.33
其他应付款	74,863.94
流动负债合计	105,618.00

2、核实过程

（1）核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

（2）资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的贷款合同、借款借据、完税证明、工资清册以及部分记账凭证等评估相关资料。

（3）现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解银行贷款的付息情况。

（4）经核实，流动负债账实相符，均为被评估单位实际应承担的负债。

3、评估方法

（1）短期借款

评估基准日短期借款账面价值 30,700.00 万元，核算内容为被评估单位从光大银行漕河泾开发区支行、中信银行上海虹口支行、交通银行上海虹口支行等金融机构取得的人民币贷款。

评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，并逐项进行了函证，核查短期借款的真实性，在此基础上确定其评估值。短期借款以核实无误的账面价值确定评估值。

短期借款评估值为 30,700.00 万元。

（2）应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 28.73 万元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、社保、公积金等，资产评估专业人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 28.73 万元。

（3）应交税费

评估基准日应交税费账面价值 25.33 万元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应缴纳的增值税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加等。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 25.33 万元。

（4）其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 74,863.94 万元，核算内容为被评估单位除应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项，主要包括内部往来和应付股利等。

资产评估专业人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 74,863.94 万元。

4、评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

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%
1 短期借款	30,700.00	30,700.00	-	-
2 应付账款	28.73	28.73	-	-
3 应交税费	25.33	25.33	-	-
4 其他应付款	74,863.94	74,863.94	-	-
5 流动负债总计	105,618.00	105,618.00	-	-

流动负债评估值 105,618.00 万元，评估无增减值。

三、收益法评估说明

（一）收益法的定义和原理

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算标的公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经

营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

（二）基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，上海悉地工程设计顾问股份有限公司、悉地国际设计顾问（深圳）有限公司（悉地深圳包含子公司悉地北京）、悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司（悉地苏州）、青岛腾远设计事务所有限公司（青岛腾远）和悉地顾问集团（国际）有限公司（悉地国际）为同一利润主体，故本次评估的基本思路是以评估对象经审计的上述五家模拟合并报表为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益和预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的现金类资产（负债）等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

3、由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

（三）评估模型

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+单独评估的长期股权投资价值

（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：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

Fn：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：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

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：

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta_L + r_c$$

其中：rf：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

rc：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。溢余资产单独分析和评估。

（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。非经营性资产、负债单独分析和评估。

（4）单独评估的长期股权投资价值

单独评估的长期股权投资是指未纳入被评估单位合并口径的长期股权投资单位。

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。

3、预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，资产评估专业人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

资产评估专业人员经过综合分析，预计被评估单位于 2025 年达到稳定经营状态，故预测期截止到 2025 年底。

4、收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继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。故本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。

（四）未来收益的确定

1、营业收入预测

悉地设计的营业收入主要包括建筑设计、市政勘察设计和策划咨询等，历史年度营业收入的构成如下表所示：

单位：万元

项目	历史数据		
	2020 年 1 月-9 月	2019 年	2018 年
建筑设计收入	132,125.25	194,802.91	168,512.56
市政勘察收入	34,740.24	67,430.63	60,354.44
策划咨询收入	18,721.67	29,347.25	34,486.97
全过程工程咨询以及项目管理	417.25	6,811.31	609.38
其他收入	-	13.18	119.80
房屋租赁收入	-	24.40	62.16
营业收入合计	186,004.41	298,429.68	264,145.30

（1）产品分析

悉地设计主营业务是为城市建设和开发领域的建设工程提供建筑设计、市政勘察设计和策划咨询等工程专业技术服务，其中建筑设计是公司的核心业务。

1) 建筑设计业务

建筑设计业务是根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的业务。公司从事的建筑设计业务主要包括建设工程项目的主体工程及配套工程以及与主体工程、配套工程相关的设计，覆盖了居住、商业办公、城市公用和文化旅游等多个市场领域。

2) 市政勘察设计业务

标的公司的市政勘察设计业务具体包括市政工程业务和岩土工程业务，前者主要是在道路、桥梁、管网、水处理等领域提供咨询和设计等多种形式的服务，既能提供一站式的全程服务，也能弹性地参与项目中的个别专业或个别阶段，帮助客户决定如何才能最具成本效益地、更有竞争力地发展城市基础设施；后者主要是岩土工程设计、工程勘察、工程现场测量等服务。

3) 策划咨询业务

标的公司的策划咨询服务是在整合公司丰厚的工程建设专业设计能力和项目运作经验的基础上，为房地产开发企业、城市规划管理部门以及城市基础投资建设机构等工程建设领域的客户提供贯穿工程建设项目前期准备阶段、研究设计阶段以及施工使用阶段的专业支持，帮助客户提升整个项目运作的效率和效益。

(2) 工程技术服务业务的市场分析

工程技术服务业主要为工程建设提供服务，随着我国经济发展、基础设施建设以及城镇化水平的提高，我国的固定资产投资和工程建设规模也不断扩大，由此带动了我国工程技术服务收入规模、机构数量、从业人员数量等多方面的快速发展，我国工程技术服务发展前景良好。另外，受到国家政策支持，我国建筑产业现代化的深入发展将为工程技术服务行业带来新的业务增长点和发展机遇。

（3）国内市场竞争情况

我国工程技术服务企业众多，行业整体较为分散，集中度相对较低。随着我国建筑业的规范化发展，以及工程技术服务行业竞争驱动，技术实力较弱、资金规模较小、品牌知名度较低的工程技术服务企业的发展空间将逐步缩小。行业内企业将通过业务模式转型等方式提升市场竞争能力。

行业内企业差异化发展速度将加快，有实力的大中型工程技术服务企业会向业务链全过程延伸，中小工程技术服务企业则会寻求差异化发展道路，行业内部企业的差异化服务有望带动收费水平的提高。

（4）销售预测

悉地设计下属主要包括悉地国际设计顾问（深圳）有限公司（悉地深圳包含子公司悉地北京）、悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司（悉地苏州）、青岛腾远设计事务所有限公司（青岛腾远）和悉地顾问集团（国际）有限公司（悉地国际）四个业务主体。

其中悉地苏州以市政勘察**设计**收入为主，其他三家以建筑设计、策划咨询收入为主。

预测期悉地设计营业收入根据下属业务主体经营预算、长期规划以及所面临的市场环境、行业发展状况等综合确定，是下属各业务主体营业收入预测数的加和（不考虑关联交易）。具体的预测数据如下：

单位：万元

项 目	预测数据						
	2020年10月-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
建筑设计收入	69,960.75	222,006.46	234,473.49	247,818.71	259,784.11	269,914.67	269,914.67
市政勘察 设计 收入	28,854.31	66,999.35	69,363.32	71,811.15	74,337.34	76,943.63	76,943.63
策划咨询收入	11,128.73	27,819.62	29,485.56	31,251.68	32,812.05	34,122.89	34,122.89
全过程工程咨询以及项目管理	-	270.00	270.00	270.00	-	-	-

房屋租赁收入	1.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
营业收入合计	109,945.29	317,103.93	333,600.87	351,160.05	366,942.00	380,989.69	380,989.69

（5）标的公司预测期各期营业收入增长率的波动原因及合理性情况

标的公司预测期各期主要业务类别营业收入和增长率情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 10-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
建筑设计	68,860.75	212,806.46	225,273.49	238,618.71	250,584.11	260,714.67
市政勘察 设计	28,854.31	65,899.35	68,263.32	70,711.15	73,237.34	75,843.63
策划咨 询	12,228.73	32,519.62	34,185.56	35,951.68	37,512.05	38,822.89
增长率	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
建筑设计	3.17%	5.88%	5.86%	5.92%	5.01%	4.04%
市政勘察 设计	-5.69%	3.62%	3.59%	3.59%	3.57%	3.56%
策划咨 询	5.46%	5.07%	5.12%	5.17%	4.34%	3.49%

注：预测数据按照报告期合并过程考虑合并抵消和收入类别重分类调整。

1) 建筑设计业务

预测期建筑设计业务收入增长率呈现先增后降的波动，2020 年建筑设计业务收入增长率较历史年度下降，主要是因为全球范围受疫情影响出现开工不足引起的，因此全年预计建筑设计收入与历史年度相比没有很大的增长。2021-2023 年建筑设计业务收入增长率接近 6%，主要考虑国内新冠肺炎疫情防控向好态势持续巩固，以及政府一系列稳投政策的实施，投资项目新开工和建设力度进一步加快，固定资产投资增速在回升，特别是房地产投资增速依旧处于较高水平。因此预测期收入增长主要参考近年房地产投资增速得出。2024-2025 年业务收入增长率分别下降至 5%及 4%，主要是考虑受房地产调控政策影响，预计远期增长率下降导致的。

2) 市政勘察设计业务

市政勘察设计业务 2020 年收入下降主要是因为疫情对下游基础设施建设行业影响较大,下游进度滞缓影响标的公司收入确认,因此 2020 年预计收入比 2019 年有所下降。随着国内新冠肺炎疫情防控向好态势持续巩固,以及政府一系列稳投政策的实施,投资项目新开工和建设力度进一步加快,固定资产投资增速在回升,因此预测期参考 2018-2019 年基础设施建设投资增速,收入增长率约为 3.6%。

3) 策划咨询业务

策划咨询业务 2020-2023 年收入增长率在 5%左右,2024 年-2025 年收紧至 4%和 3.5%,主要是因为策划咨询业务收入增长率参考固定资产投资增速,主要是考虑受房地产政策调控预计远期增长率下降导致。

因此,标的公司预测期内各类收入的增长率的波动情况符合行业实际情况和预期,是合理的。

(6) 营业收入预测涉及的重要参数

1) 重要参数的确定

本次评估收入预测是在历史年度营业收入数据的基础上,结合相关行业的经济发展趋势及国家宏观经济情况,分业务类型对收入增长率进行预测。

A、建筑设计业务及策划咨询业务

我国房地产市场近年来完成投资总额及增长率如下表:

时间	实际完成投资额(亿元)	
	年度累计	同比增长率(%)
2020 年度	141,442.95	7.00
2019 年度	132,194.26	9.90
2018 年度	120,263.51	9.50
2017 年度	109,798.53	7.00
2016 年度	102,580.61	6.90

从十四五规划建议看,未来 5 年,我国住房发展的重点是民生保障,房地产政策以防风险、保民生为主。房地产调控的目标并不限制房地产行业的发展,

而是为了保持房地产市场的健康可持续发展，更重要的是使房地产金融降杠杆将持续深化，促使房地产、金融与实体经济平衡发展，保持经济的可持续发展。

根据中国社科院财经战略研究院近期发布《中国住房发展总报告（2020-2021）》，预计2021年房地产开发投资同比增速将持续在7%左右。标的公司未来建筑设计业务和策划咨询的下游主要为房地产、公共建筑投资行业，参考下游投资增速，2021-2025年度国内建筑设计业务和策划咨询业务收入将基本保持在6%、6%、6%、5%、4%，并于2025年达到稳定状态的合理增长预期。

B、市政勘察设计

根据国家统计局发布的数据显示，2018年度全国固定资产投资额较2017年度增长了5.9%，2019年度全国固定资产投资额较2018年度增长了5.4%，2020年1-9月份受新冠肺炎疫情的影响，全国固定资产投资同比增长0.8%，2020年全年累计增长2.9%。其中：中国城镇基础设施建设投资额的2018年和2019年同比增幅均为3.8%，2020年基础设施投资增长0.2%。

通过下游固定资产投资增速分析，剔除2020年疫情影响，近年固定资产投资增速为5.4%-5.9%，房地产投资增速为9.5%-9.9%，基础设施投资增速为3.8%。

因此市政勘察设计参考下游基础设施投资增速，确认的预测期增长率为3.5%-3.6%。

C、海外业务

由于海外业务所在的经济主体增长较缓，且受新冠疫情影响较为严重，因此海外板块预测期基本维持稳定。

2) 营业资金

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。

预测期营运资金增加=当年营运资金金额-前一年营运资金金额

本次评估根据历史年度期末营运资金占用与当年营业收入的占比关系，分析计算预测期营运资金规模，并计算得出预测期营运资金的增加规模，已经充分考虑了标的公司包含经营性应收款项、经营性应付款项等营运资金变动对预测期现金流的影响，并在预测期自由现金流量中做了相应调整。

3) 预计完成合同数量及合同单价

标的公司所处行业系工程设计服务业，其向客户交付的产品，具有较强的定制化特点，相关服务的定价受设计难度、工程面积及服务内容等因素影响，故不存在较为固定的单价概念。

根据标的公司提供的存量合同清单，在 2020 年 9 月 30 日，2015 年及以后签订的但尚未确认收入的项目数量 5,544 个，合同金额 125 亿（含税），合同存量金额 47 亿元（含税）。其中，合同存量金额 500-1,000 万元的有 121 个项目，存量金额 8.31 亿元（含税），合同存量金额 1,000 万-2,000 万元的有 50 个项目，存量金额 6.47 亿元（含税），合同存量金额 2,000 万元以上的有 20 个项目，存量金额 6.73 亿元（含税）。

在不考新增订单的前提下，若上述存量合同都得到切实履行，合同存量金额预计可以覆盖 2020 年 4 季度和 2021 年全年预测收入金额 42.7 亿元，覆盖率为 104%。在考虑 2020 年 4 季度新接项目合同金额 10 亿元的情况下，加上合同存量金额，覆盖率为 126%。

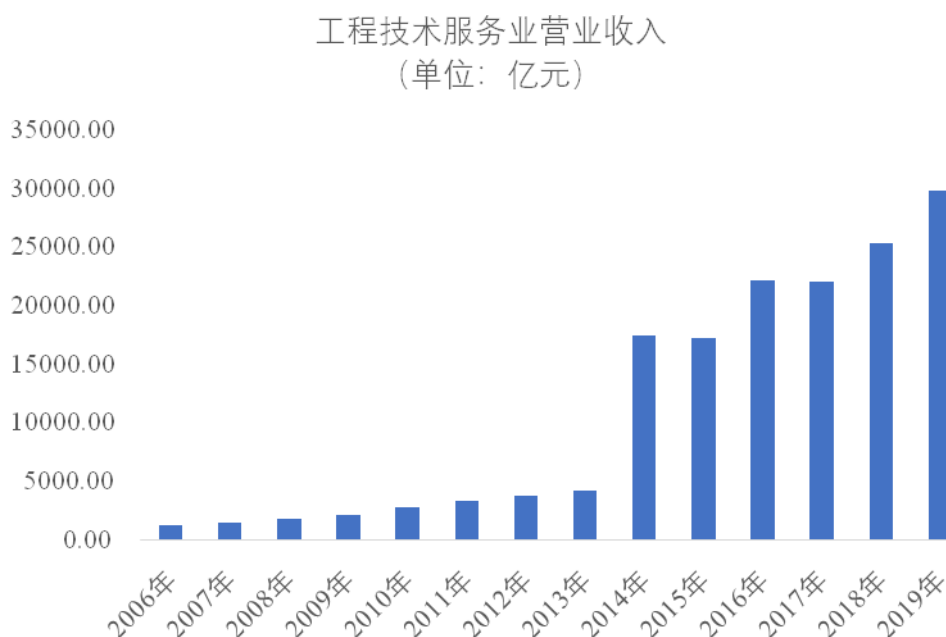
(7) 收入预测数据的来源及可实现性

1) 标的公司所处行业发展情况

标的公司所属行业为“专业技术服务业”（代码 M74）中的“工程技术”（代码 M748），包括工程勘察设计、工程管理服务 and 规划管理。

我国固定资产投资的快速增长，促进了工程技术服务业的发展。根据国家统计局的相关统计，我国工程技术服务业的营业收入由 2006 年的 1,209.07 亿元增加到 2019 年的 29,766.30 亿元，年均复合增长率达 27.94%。2017 年我国

工程技术服务业的营业收入较 2016 年有所下降，但 2018 年和 2019 年分别同比增长 14.43%、18.06%，2019 年营收达到 29,766.3 亿元。



数据来源：国家统计局“中国统计年鉴”、住建部相关年度“全国工程勘察设计统计公报”

我国工程技术服务企业众多，行业整体较为分散，集中度相对较低。随着我国建筑业的规范化发展，以及工程技术服务行业竞争驱动，技术实力较弱、资金规模较小、品牌知名度较低的工程技术服务企业的发展空间将逐步缩小。行业内企业将通过业务模式转型等方式提升市场竞争能力。

A、行业内企业差异化发展速度将加快

部分有实力的大中型工程技术服务企业会向业务链全过程延伸，提供从咨询、策划、规划开始，到工程方案设计、专项设计、设计管理，再到项目工程管理、数字化交付等建筑全过程服务，并通过跨工程类型、跨地区和跨行业领域发展，增强企业全方位、系统性市场竞争能力。部分中小工程技术服务企业则会寻求差异化发展道路，通过专注于某领域的业务积累及技术研究，逐步强化经验积累及技术储备，做专做精，实现精细化发展并不断提升其品牌知名度，面向业主或其他工程技术服务机构提供服务。

B、差异化服务有望带动收费水平的提高

在发达国家，工程技术服务已经成为项目投资前的一项十分重要的工作。德国的工程技术服务费用约占工程造价的 7.5%-14%；英国的工程技术服务收费占比为 8.85%-13.25%；美国的工程技术服务费率在 6%-15%之间。目前，我国勘察设计行业的收费率基本稳定在工程总造价的 3%-5%左右。可见，我国勘察设计行业收费标准与发达国家相比仍有一定的提升空间。未来，随着工程技术服务行业企业的差异化发展，通过为客户提供综合性全过程的服务或者高度专业化的专项服务，进一步提升服务附加值，从而有望带动设计费率水平的提高。

C、建筑产业现代化进程带来新机遇

建筑产业现代化是以节能环保技术、工业化生产装配技术以及信息技术等应用于建筑产业，实现建筑的绿色化、建造的工业化和建筑的信息化。建筑产业现代化是我国建筑产业的重要发展方向。为了推动建筑产业现代化，我国出台了一系列产业政策，并于 2015 年颁布了建筑产业现代化国家建筑标准设计体系，为我国建筑产业现代化提供了良好的政策环境和标准保障。

在绿色建筑方面，根据《绿色建筑行动方案》，从 2014 年开始，政府投资的公益性建筑，直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房，以及单体建筑面积超过 2 万平方米的大型公共建筑都全面执行绿色建筑标准，并将在 2015 年实现城镇新建建筑 20%以上达到绿色建筑标准要求。在建造工业化方面，住建部编制的《建筑产业现代化发展纲要》目前已经完成征求意见，该纲要明确提出，到 2020 年，装配式建筑占新建建筑的比例达到 20%以上；到 2025 年，装配式建筑占新建建筑的比例达到 50%以上。在建筑信息化方面，我国持续推动建筑全产业链的相关主体应用 BIM 技术，根据《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》，到 2020 年末，以国有资金投资为主的大中型建筑、申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区等新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%。可见，我国建筑产业现代化的深入发展将为工程技术服务行业带来新的业务增长点和发展机遇。

2) 标的公司所处行业地位

标的公司在 2020 年 11 月发布的《di 设计新潮中国民用建筑设计市场排行榜》中，2018-2019 年度总榜排名第六、民营榜排名第一。并连续入榜“ENR 全球设计企业 150 强”，2019 及 2020 年排名分别为 83 位及 85 位，获得了业内较高的专业评价和良好的市场声誉。

3) 主要竞争对手

标的公司现有业务主要集中于民用建筑设计和咨询领域，竞争对手主要来自于三个方面：其他大型民营设计企业、国有大型设计企业和知名外资设计企业。行业内主要竞争对手基本情况如下：

类型	公司名称	基本情况
境外机构	AECOM	是全球商业和政府客户提供专业的技术和管理支持服务供应商，是纽交所上市公司；主要提供规划，咨询，建筑和工程设计等方面的服务；该公司提供的施工管理服务包括公路，机场，桥梁，公共交通系统，政府和商业建筑，水和废水设施，输电和配电等几方面；在中国主要透过旗下城脉（Citymark）、易道（EDAW）、安社（ENSR）和茂盛（Maunsell）拓展业务
	ATKINS	成立于 1938 年，是全球领先的设计、工程和项目管理咨询机构，系伦敦证券交易所上市公司
	SOM	成立于 1936 年，是世界顶级设计事务所之一，进入中国已经有 20 多年的历史；涉及建筑设计、结构及土木工程、机械及电气工程、工程设计、城市设计和规划、室内设、环境美术、战略研究、项目管理和古迹维护等
国有企业	中国建设科技集团股份有限公司	国务院国资委直属，2000 年 4 月由原建设部 4 家直属单位建设部建筑设计院、中国建筑技术研究院、中国市政工程华北设计研究院和建设部城市建设研究院合并组建；涵盖前期咨询、规划、设计、工程管理、工程监理、工程总承包、专业承包、环评和节能评价等固定资产投资活动全过程
	上海现代建筑设计（集团）有限公司	以建筑设计为主的现代科技服务型企业，拥有 60 多年的历史，全资子公司华东建筑设计研究院公司旗下拥有 10 余家分子公司和专业机构；业务涵盖建筑、水利、市政和规划等行业。服务业务覆盖工程咨询、工程设计、工程承包、工程勘察等项目全过程，其中包括规划、建筑、水利、市政、风景园林、室内装饰、岩土、建筑声学各类设计咨询服务，以及设计、采购、施工一体化（EPC）工程总承包服务
	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	前身是成立于 1958 年的同济大学建筑设计研究院，直属 23 个院，十多个合资公司涵盖咨询、设计、支持、管理等

类型	公司名称	基本情况
民营企业	华阳国际	公司主营业务为建筑设计和研发及其延伸业务，目前主要包括建筑设计、造价咨询、工程总承包、全过程工程咨询等业务。公司致力于发展成为以设计研发为龙头，以装配式建筑和BIM为核心技术的全产业链布局的设计科技企业。
	筑博设计	公司的主营业务为建筑设计及相关业务的设计与咨询，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等。公司致力于设计全产业链与建筑技术的综合开发，伴随着市场发展及公司二十余年项目经验的积累，公司开拓了装配式建筑、BIM技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计及相关的咨询服务。
	华图山鼎	公司的主营业务是提供建筑工程设计及相关咨询服务，提供包括项目前期咨询、概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合等服务，涵盖各类住宅、城市综合体、公共建筑、规划、景观、室内设计等业务设计类别。
	苏交科	公司主营业务为交通工程咨询与工程承包业务，主要提供交通项目前期咨询及科研，道路、桥梁、铁路与轨道交通、岩土与隧道工程、水运工程与市政工程的勘察、设计、咨询、试验检测、监理、相关技术服务，工程总承包及其他承包业务等服务，为交通工程提供综合解决方案。
	建科院	公司通过科研、规划、设计、检测、咨询等全项目管理多种途径，为客户提供绿色建筑和绿色城市建设全过程所需综合解决方案。
	启迪设计	自成立以来一直致力于建筑工程设计咨询服务，主要项目类型包括公共建筑设计、居住建筑设计、工业与研发建筑设计、园林景观设计、装饰设计等。

4) 在手客户及项目的具体情况

标的公司在手订单中的客户较为分散，建筑设计业务和策划咨询业务主要服务客户包括恒大、万达、绿地等大型的房地产开发企业及其项目公司，市政勘察设计业务主要服务客户为各级地方政府的投资平台。标的公司目前按照细分领域划分的客户情况如下：

细分领域	客户名称
体育场馆	政府投资平台及部委、中建海外、华润置地、珠江实业、中国恒大
文旅酒店	中国恒大、龙湖集团、万达集团、世茂房地产、中国金茂、融创中国、华润置地
休闲娱乐	中国恒大、迪士尼、江苏嘉利尔（民营）、华侨城、长隆集团、保利发展
医养健康	医院、政府投资平台、泰康人寿、中国中铁、万科地产

细分领域	客户名称
都市综合体	华润置地、万达集团、万科地产、绿地控股、深业集团、新世界中国、鸿荣源
商业办公	华为、汉峪集团、华润置地、万达集团、万科地产、海尔地产、金地集团
文化设施	政府投资平台、华侨城、华润置地、万科地产、南山地产、南山地产、招商蛇口
轨道交通枢纽相关设施	中国国铁、中国铁建、政府投资平台及部委、中交集团、华侨城
政府办公	政府投资平台、国资背景企业、华发集团、中交地产、深圳投控、中国铁建
人居住宅	中国恒大、世茂房地产、海伦堡、鸿坤集团、海尔地产
策划咨询	政府投资平台、中国恒大、世茂房地产、海尔地产
市政工程	政府投资平台、各级部委如规划局

2020年9月30日，2015年及以后签订的但尚未确认收入的项目数量5,544个，合同金额125亿（含税），合同存量金额47亿元（含税）。

5) 市场占有率及新客户新项目拓展及中标情况

目前国内对于建筑设计行业的收入没有一个明确的统计口径，按照我国工程技术服务行业2019年度的营业收入规模29,766.3亿元来计算，标的公司的市场占有率不超过1%。

评估基准日至2020年底，标的公司有新签订项目807个，合同金额有10.33亿。新增项目为标的公司未来收入提供的有效的保障。

6) 公司收入预测数据的来源及可实现性

标的公司收入预测数据是在历史年度营业收入数据的基础上，结合相关行业的经济发展趋势，国家的宏观经济情况，分业务类型预计收入增长率进行预测。

标的公司2018年度签订项目合同金额41.10亿元，2019年度签订合同金额42.73亿元，2020年度签订合同金额39.60亿元。标的公司有较强的业务拓展能力，从上述数据来看，平均每年签订合同金额41.14亿元，若每年都能保证新签订项目的合同金额与历史年度平均水平持平，即使在不考虑未来业务拓展增长的情况下，也能够覆盖预测期内每年的预测收入。

综上，结合标的公司所处行业发展情况、市场地位、主要竞争对手情况、目前在手客户和项目具体情况、市场占有率及新客户、新项目拓展及中标情况，标的公司预测期收入具有其可实现性。

（8）标的公司预测成本增长情况与预测收入的匹配性

1）预测期内收入增长与成本增长情况

标的公司预测期内收入增长与成本增长情况如下表所示：

预测期	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
收入增长	-0.83%	7.15%	5.20%	5.26%	4.49%	3.83%
成本增长	-0.20%	9.53%	4.62%	4.66%	4.17%	3.92%

标的公司预测期收入增长和成本增长基本维持相同口径同比例增长。

2）预测期内各类业务成本占收入比例情况

标的公司报告期内各类业务成本占收入比例情况详见下表：

费用项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月	2018/2019 平均
营业成本/营业收入	64.45%	66.27%	68.27%	65.36%
其中：职工薪酬	30.50%	31.73%	38.42%	31.12%
分包成本	19.33%	20.88%	17.29%	20.10%
租赁费	2.06%	2.21%	2.75%	2.13%
办公费	1.47%	1.21%	1.26%	1.34%
差旅费	2.02%	2.04%	1.18%	2.03%
制作费用	4.91%	4.35%	3.79%	4.63%
装修费	0.08%	0.10%	0.10%	0.09%
业务招待费	0.88%	0.78%	0.68%	0.83%
技术服务费	1.04%	1.10%	1.02%	1.07%
咨询费	0.68%	0.32%	0.35%	0.50%
无形资产摊销	0.19%	0.19%	0.26%	0.19%

固定资产折旧	0.20%	0.33%	0.50%	0.27%
会议费	0.07%	0.06%	0.08%	0.07%
市内交通费	0.45%	0.58%	0.40%	0.52%
招投标费用	0.07%	0.17%	0.05%	0.12%
其他	0.49%	0.23%	0.15%	0.36%

标的公司预测期内各类业务成本占收入比例详见下表：

费用项目（预测期）	2020年度 （预计）	2021年 度	2022年 度	2023年 度	2024年 度	2025年 度	预测期 平均
营业成本/营业收入	66.69%	68.17%	67.79%	67.40%	67.19%	67.25%	67.42%
其中：职工薪酬	34.07%	33.12%	32.92%	32.71%	32.74%	32.89%	33.07%
分包成本	19.99%	20.66%	20.62%	20.57%	20.56%	20.56%	20.49%
租赁费	2.26%	2.06%	2.01%	1.95%	1.91%	1.88%	2.01%
办公费	1.13%	1.09%	1.06%	1.03%	1.00%	0.98%	1.05%
差旅费	1.43%	2.03%	2.04%	2.04%	2.05%	2.05%	1.94%
制作费用	4.12%	4.67%	4.70%	4.72%	4.74%	4.74%	4.61%
装修费	0.09%	0.09%	0.09%	0.08%	0.08%	0.08%	0.09%
业务招待费	0.70%	0.82%	0.83%	0.83%	0.83%	0.83%	0.81%
技术服务费	1.15%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.61%
咨询费	0.33%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.28%	0.29%
无形资产摊销	0.20%	0.23%	0.20%	0.18%	0.09%	0.08%	0.17%
固定资产折旧	0.37%	0.30%	0.27%	0.24%	0.15%	0.12%	0.24%
会议费	0.07%	0.07%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%
市内交通费	0.43%	0.60%	0.59%	0.58%	0.58%	0.57%	0.56%
招投标费用	0.08%	0.12%	0.12%	0.12%	0.12%	0.12%	0.11%
其他	0.26%	0.32%	0.32%	0.31%	0.31%	0.30%	0.30%

标的公司预测期与报告期各项成本占收入比例对比如下：

费用项目	2018/2019 平均	预测期平均	差异
营业成本/营业收入	65.36%	67.42%	2.06%

其中：职工薪酬	31.12%	33.07%	1.96%
分包成本	20.10%	20.49%	0.39%
租赁费	2.13%	2.01%	-0.12%
办公费	1.34%	1.05%	-0.30%
差旅费	2.03%	1.94%	-0.09%
制作费用	4.63%	4.61%	-0.01%
装修费	0.09%	0.09%	0.00%
业务招待费	0.83%	0.81%	-0.02%
技术服务费	1.07%	1.61%	0.54%
咨询费	0.50%	0.29%	-0.21%
无形资产摊销	0.19%	0.17%	-0.02%
固定资产折旧	0.27%	0.24%	-0.02%
会议费	0.07%	0.06%	0.00%
市内交通费	0.52%	0.56%	0.04%
招投标费用	0.12%	0.11%	-0.01%
其他	0.36%	0.30%	-0.05%

预测期内，标的公司营业成本占营业收入比例较 2018 年度和 2019 年度的平均值高 2.06%，主要是考虑人力成本上涨的预期。预测期内，考虑人力成本逐年上涨的因素，因此预测期内，职工薪酬占营业收入比例平均占比较 2018 年度和 2019 年度平均占比高 1.96 个百分点；除此之外，预测期内，其他成本项目占收入比例与报告期平均水平基本不存在差异。

(9) 标的公司预测期整体毛利率和各项业务毛利率的具体预测依据及水平的合理性，未来保持毛利率稳定的具体措施

1) 主要项目合同单价及主要成本项目价格变动趋势，报告期标的公司与同行业毛利率对比情况

A、主要项目合同单价及主要成本项目价格变动趋势

标的公司所处行业系工程设计服务业，其向客户交付的产品，具有较强的定制化特点，相关服务的定价受设计难度、工程面积及服务内容等因素影响，故不存在较为固定的单价概念。

B、报告期标的的企业与同行业毛利率对比情况

报告期内，标的公司与可比公司毛利率比较情况如下：

毛利率	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-9 月
苏文科	31.23%	38.32%	32.75%
中衡设计	25.11%	24.35%	28.06%
华设集团	26.22%	31.21%	33.55%
设计总院	47.51%	43.46%	42.75%
华建集团	25.45%	22.63%	19.97%
华图山鼎	37.95%	31.22%	25.22%
启迪设计	32.21%	30.49%	24.30%
勘设股份	39.70%	39.55%	42.74%
平均毛利率	33.17%	32.65%	31.17%
标的公司	35.55%	33.73%	31.73%

报告期内，标的公司同行业可比公司毛利率平均水平分别为 33.17%、32.65% 及 31.17%，与标的公司的毛利率水平不存在重大差异。

C、预测期毛利率情况和各项业务毛利率水平

标的公司预测期毛利率详见下表：

预测期年度	2020 年度(预计)	2021 年度	2022 年 度	2023 年 度	2024 年 度	2025 年 度
毛利率	33.31%	31.83%	32.21%	32.60%	32.81%	32.75%

本次评估预测期收入是根据各项业务历史经营情况和预计行业增长率进行预测，预测期营业成本时是按成本类型分项进行预测，在此基础上预计预测期全年营业收入和营业成本，预测期的毛利水平根据预测期的预测收入和预测成本计算得出。

由于预测期营业成本预测是按成本类型分项进行预测，未按照业务类型进行分类，不能区分各项成本与各项收入类型的金额关系，因此不能按照收入分类进行成本分配，故根据本次预测期收入和成本数据不能计算得出预测期各项收入类型的毛利率水平。

标的公司预测期平均毛利水平为 32.58%，经和同行业上市公司历史年度毛利率以及标的公司报告期内毛利率水平相比，基本保持一致，其毛利率具有合理性。

2) 标的公司未来保持毛利率稳定的具体措施

A、提高设计人员工作效率

在努力获得更多项目订单的同时，合理安排生产进度，合理利用设计人员，减少冗余时间，提高设计人员整体工作效率。

B、完善生产标准化，提高生产效率

推进设计协同软件系统的升级，完善图纸标准化，提高图纸的设计质量，避免重复工作，提高生产效率。

C、优化人员结构和完善绩效政策

优化并保持最优人员结构，将员工的绩效与产出挂钩，保持人力成本支出和主营业务收入的合理关系。

2、营业外收支的预测

被评估单位无稳定的营业外收入和支出项目，因此未来年度不做预测。

3、营业成本预测

悉地设计的营业成本主要包括职工薪酬、分包设计费、租赁水电物业费用、计算服务费、生产费用、差旅费、折旧及摊销等。企业历史年度的主营业务成本如下：

单位：万元

项目	历史数据		
	2020年1月-9月	2019年	2018年
职工薪酬	71,471.80	94,693.51	80,575.05
分包成本	32,152.89	62,305.86	51,053.23
租赁费	5,105.91	6,598.32	5,433.94
办公费	2,340.47	3,623.40	3,895.87
差旅费	2,191.57	6,083.73	5,336.06
制作费用	7,058.60	12,984.13	12,961.44
装修费	179.32	283.59	212.95
业务招待费	1,256.05	2,328.10	2,325.19
技术服务费	1,902.39	3,269.63	2,749.10
咨询费	656.49	968.97	1,795.70
无形资产摊销	489.39	553.15	488.78
固定资产折旧	931.90	977.16	535.89
会议费	139.93	181.70	195.36
市内交通费	745.26	1,725.75	1,200.41
招投标费用	97.78	494.08	195.33
税金	-	-	2.69
其他	270.03	691.99	1,287.32
营业成本合计	126,989.78	197,763.07	170,244.30

预测期悉地设计营业成本根据下属业务主体营业成本预测数加和确定。各业务主体对于职工薪酬主要根据未来年度人员需求和一定比例的工资增长率确定；对于分包设计费、生产费用、技术服务费、业务招待费、差旅费、咨询费、市内交通费、招投标费用等的预测，参考历史年度占营业收入的比例及预测期营业收入综合确定；折旧摊销按企业现有及预计资本性支出的固定资产和无形资产单独计算。

具体的未来年度预测数据如下：

单位：万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
职工薪酬	29,360.90	105,009.94	109,822.32	114,849.08	120,125.41	125,289.21	125,289.21
分包成本	26,992.77	65,503.97	68,785.27	72,246.54	75,446.54	78,318.52	78,318.52
租赁费	1,587.17	6,547.60	6,696.26	6,852.74	7,013.88	7,179.48	7,179.48
办公费	1,010.09	3,461.93	3,529.71	3,599.61	3,671.79	3,745.45	3,745.45
差旅费	2,040.62	6,430.97	6,791.99	7,177.51	7,524.09	7,819.40	7,819.40

制作费用	5,134.01	14,809.57	15,663.89	16,571.73	17,381.75	18,069.43	18,069.43
装修费	100.00	284.91	290.61	296.42	302.35	308.40	308.40
业务招待费	829.87	2,606.11	2,754.57	2,912.43	3,053.66	3,174.01	3,174.01
技术服务费	1,514.08	5,384.59	5,658.68	5,953.03	6,224.83	6,463.18	6,463.18
咨询费	310.40	903.50	940.30	980.04	1,018.43	1,053.78	1,053.78
无形资产摊销	115.55	740.45	679.93	624.54	340.05	320.15	542.65
固定资产折旧	163.92	966.33	890.78	846.10	543.63	463.70	754.71
会议费	70.45	206.18	210.31	214.51	218.81	223.18	223.18
市内交通费	524.98	1,915.18	1,980.13	2,048.18	2,111.85	2,170.03	2,170.03
招投标费用	126.74	381.36	404.24	428.50	449.92	467.92	467.92
其他	503.02	1,029.71	1,062.11	1,094.28	1,127.52	1,161.87	1,161.87
营业成本合计	70,384.57	216,182.31	226,161.12	236,695.24	246,554.49	256,227.69	256,741.20

4、销售费用预测

悉地设计的销售费用主要包括职工薪酬、差旅费业务招待费、办公费、房屋租赁水电物业费等，历史年度销售费用明细如下表所示：

单位：万元

项目	历史数据		
	2020年1月-9月	2019年	2018年
职工薪酬费用	1,820.53	2,138.80	2,043.68
差旅及业务招待费	347.07	550.21	523.11
办公费用	80.75	151.67	244.94
房屋租赁、水电及物业费	43.62	46.66	102.47
折旧摊销费用	34.48	37.10	32.35
咨询费	3.79	1.53	1.39
装修费	4.89	3.37	1.85
其他	220.05	339.32	309.68
销售费用合计	2,555.17	3,268.67	3,259.47

悉地设计预测期销售费用根据下属业务主体销售费用预测数加和确定。

各业务主体对于职工薪酬主要根据未来年度人员需求和一定比例的工资增长率确定；折旧摊销按企业现有及预计资本性支出的固定资产和无形资产单独计算，其他费用根据历史年度占收入比例或历史年度平均数额来确定。

具体的销售费用预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	预测数据

	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
销售费用合计	1,120.07	3,804.72	3,938.36	4,077.49	4,215.60	4,362.43	4,386.34
职工薪酬费用	790.51	2,691.07	2,793.71	2,900.18	3,010.61	3,125.15	3,125.15
差旅及业务招待费	118.96	529.61	546.69	564.82	583.87	603.46	603.46
办公费用	86.90	178.37	181.93	185.57	189.28	193.07	193.07
房屋租赁、水电及物业费	19.38	65.74	67.05	68.39	69.76	71.15	71.15
折旧摊销费用	8.17	25.70	24.82	24.09	17.01	13.68	37.59
咨询费	1.07	7.32	7.43	7.54	7.66	7.77	7.77
装修费	1.12	6.13	6.25	6.37	6.50	6.63	6.63
其他	93.95	300.78	310.48	320.52	330.91	341.50	341.50

5、管理费用预测

悉地设计管理费用主要包括职工薪酬、差旅费业务招待费、办公费、房屋租赁水电物业费等，历史年度管理费用明细如下表所示：

单位：万元

项目	历史数据		
	2020年1月-9月	2019年	2018年
职工薪酬费用	11,090.66	16,456.95	18,423.98
办公费用	2,046.60	2,910.30	3,696.28
房屋租赁、水电及物业费	2,037.41	2,913.74	3,364.74
差旅及业务招待费	788.04	1,902.34	1,824.70
折旧摊销费用	619.24	784.50	734.77
咨询费	388.32	599.61	493.42
装修费	392.58	378.20	337.89
其他	934.38	1,620.87	1,093.29
管理费用合计	18,297.22	27,566.51	29,969.09

悉地设计预测期管理费用根据下属业务主体管理费用预测数加和确定。

各业务主体对于职工薪酬主要根据未来年度人员需求和一定比例的工资增长率确定；折旧摊销按企业现有及预计资本性支出的固定资产和无形资产单独计算，其他费用根据历史年度占收入比例或历史年度平均数额来确定。

具体的管理费用预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	预测数据						
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期

	10-12月						
职工薪酬费用	6,442.18	17,362.49	17,946.82	18,556.31	19,191.93	19,812.98	19,812.98
办公费用	853.79	2,646.31	2,697.97	2,751.34	2,805.46	2,860.32	2,860.32
房屋租赁、水电及物业费	662.53	2,469.98	2,523.02	2,578.13	2,634.34	2,691.69	2,691.54
差旅及业务招待费	455.07	1,508.91	1,547.75	1,588.45	1,628.42	1,666.63	1,666.63
折旧摊销费用	445.88	2,406.95	2,292.47	2,046.42	1,923.22	1,433.47	1,907.28
咨询费	250.04	1,021.21	1,040.66	1,061.89	1,083.95	1,106.13	1,106.13
装修费	25.80	105.01	107.51	110.02	112.54	115.07	115.07
其他	631.89	1,491.36	1,517.43	1,544.91	1,572.83	1,601.17	1,601.17
本部及悉地国际费用	250.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
管理费用合计	10,017.18	30,012.22	30,673.61	31,237.49	31,952.69	32,287.47	32,761.13

6、财务费用预测

财务费用主要为利息支出，根据被评估单位评估基准日的付息债务余额及利率进行预测。

具体的财务费用预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
财务费用	731.97	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90

7、研发费用预测

悉地设计预测期研发费用根据下属业务主体研发费用预测数加和确定。

各业务主体对于职工薪酬主要根据未来年度人员需求和一定比例的工资增长率确定；折旧摊销按企业现有及预计资本性支出的固定资产和无形资产单独计算，其他费用根据历史年度占收入比例或历史年度平均数额来确定。

具体的研发费用预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
职工薪酬	4,816.09	16,141.12	16,889.31	17,668.11	18,478.68	19,243.48	19,243.48
折旧摊销费	82.92	541.42	497.77	461.46	254.04	236.85	394.34

其他	52.56	204.50	211.03	218.44	225.94	233.90	233.90
合计	4,951.56	16,887.04	17,598.11	18,348.01	18,958.67	19,714.23	19,871.73

8、税金及附加的估算

悉地设计预测期营业税金及附加根据下属业务主体营业税金及附加预测数加和确定。

营业税金及附加主要包括城建税、教育费附加、房产税、印花税和其他等。其中城建税和教育费附加根据计税基础乘以税率计算得出，计税基础为流转税额（增值税）。

具体的营业税金及附加预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
城建税	299.50	849.27	895.87	945.12	988.83	1,027.43	1,027.43
教育费附加	211.20	597.75	630.44	664.97	695.64	722.77	722.77
印花税	52.96	152.05	160.50	169.43	177.29	184.24	184.24
房产税	56.06	112.84	112.84	112.84	112.84	112.84	112.84
其他税费	170.10	372.19	375.81	379.94	383.91	387.49	387.49
营业税金及附加合计	789.81	2,084.09	2,175.45	2,272.30	2,358.51	2,434.75	2,434.75

9、所得税预测

悉地设计预测期所得税费用根据下属业务主体所得税费用预测数加和确定。

具体的所得税费用预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
所得税费用	2,958.32	6,397.49	7,082.70	7,849.55	8,477.35	8,899.06	8,712.64

10、折旧与摊销的预测

折旧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摊销预测，主要根据各个资产的原值、会计折旧摊销年限、残值率计算求得；对于未来资本性支出形成的资产的折旧摊销主要根据企业

会计折旧政策确定的各类型资产的折旧率确定。根据上述思路与方法，预测的未来年份具体折旧摊销如下表所示：

单位：万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
折旧和摊销	859.60	4,772.41	4,477.32	4,055.98	3,077.96	2,468.03	3,659.83

11、资本性支出的预测

资本性支出存量资产的更新和增量资产两部分：存量资产主要是根据存量资产的经济耐用年限、折旧年限和市场价值进行测算，增量资产主要根据企业支出计划进行预测。具体的资本性支出预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	预测数据						
	2020年 10-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
资本性支出	5,461.84	1,760.17	1,616.51	2,237.80	1,737.33	6,010.38	3,513.17

12、营运资金增加额估算

一般而言，随着企业经营活动范围或规模的扩大，企业向客户提供的正常商业信用相应会增加，为扩大销售所需增加的存货储备也会占用更多的资金，同时为满足企业日常经营性支付所需保持的现金余额也要增加，从而需要占用更多的流动资金，但企业同时通过从供应商处获得正常的商业信用，减少资金的即时支付，相应节省了部分流动资金。

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－一年内到期的长期负债）

营运资金增加=当年营运资金金额-前一年营运资金金额

具体的营运资金增加额测算数据如下表所示：

单位：万元

项目	预测数据					
	2020 年 10 -12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营运资金增加额	-21,441.77	11,754.52	12,145.25	12,904.92	11,129.93	9,711.22

（五）折现率的确定

1、无风险收益率 r_f

参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似，即 $r_f=3.1482\%$ 。

2、市场风险溢价 MRP

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：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家补偿额

=成熟股票市场的基本补偿额+国家违约补偿额 $\times$ （ σ 股票/ σ 国债）

根据上述测算思路和公式，计算确定 2020 年度市场风险溢价为 7.12%。

3、权益系统风险系数 β_L

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t ：被评估企业的所得税税率；

D/E ：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，资产评估专业人员通过同花顺 iFinD 资讯系统查询了 8 家沪深 A 股可比上市公司 2020 年 9 月 30 日的 β_L 值（起始交易日期：2018 年 9 月 30 日；截止交易日期：2020 年 9 月 30 日；计算周期：周；收益率计算方法：普通收益率；标的指数：沪深 300 指数），然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成 β_U 值。

证券代码	证券简称	Beta (L)	D/E	BETA (U)	年末所得 税率 [年度] 2018
600629.SH	华建集团	0.8115	16.23%	0.7235	25.0000
603017.SH	中衡设计	0.9550	5.70%	0.9108	15.0000
603018.SH	华设集团	0.6555	6.92%	0.6191	15.0000
603357.SH	设计总院	0.8441	0.21%	0.8426	15.0000
603458.SH	勘设股份	0.8828	45.58%	0.6363	15.0000
300284.SZ	苏交科	0.8225	42.67%	0.6036	15.0000
300492.SZ	华图山鼎	1.4723	0.59%	1.4650	15.0000
300500.SZ	启迪设计	0.8501	13.85%	0.7606	15.0000
平均值		0.9117	16.47%	0.8202	

取公司平均资本结构 16.47% 做为被评估单位目标资本结构。被评估单位评估基准日及未来执行的所得税税率根据历史年度的实际所得税率 15%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

$$=0.8202$$

4、企业特定风险调整系数 R_c

由于测算风险系数时选取的为上市公司，与同类上市公司比，被评估单位的权益风险与上市公司不同。根据对企业的现场勘查、与管理层人员的访谈，并结合企业规模、所处经营阶段、管理及运营水平、抗风险能力、融资能力等因素，了解企业现有的风险点及各风险点风险的高低水平，从而判断企业各风险点的风险系数，最终将各风险系数加和得出特定风险系数。本次对特定风险调整系数取值为 3.6%。

企业特有的风险系数				
企业特定风险调整系数（ r_c ）		风险高低	风险系数	风险说明
经营风险	原材料供应	中	0.2%	设计资质齐全
	生产	中	0.2%	专业人员足够
	销售	中	0.4%	销售收入会对业绩造成较大影响
管理风险	内部控制制度	低	0.2%	内控较好
	管理人才	低	0.2%	内部管理人才储备充足
财务风险	偿债能力	低	0.2%	借款余额不高，偿债能力较好
政策风险	产业政策	低	0.2%	无明显政策风险
	区域政策	中高	0.8%	区域政策对经营影响较大
	税收政策	低	0.2%	无明显政策风险
	财政政策	低	0.2%	无明显政策风险
	利率政策	低	0.2%	无明显政策风险
市场风险	供需变化	中	0.4%	供需变化有一定可能会对业绩造成较大影响
	价格变化	中	0.2%	一直以来均为充分竞争市场，无价格波动风险
合计			3.6%	

5、预测期折现率 K_e

（1）计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

=13.41%

（2）计算加权平均资本成本

评估基准日，五年期以上长期贷款利率 4.80%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

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

=12.07%

6、预测期后折现率的确定

预测期后，设定企业未来不会有较大的变化，发展稳定，折现率采用与 2025 年相同折现率进行计算。

（六）经营性资产评估值测算过程与结果

被评估单位经营性资产价值测算过程如下：

单位：万元

项目	2020 年 10 月-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
一、营业收入	109,945.29	317,103.93	333,600.87	351,160.05	366,942.00	380,989.69	380,989.69
减：营业成本	70,384.57	216,182.31	226,161.12	236,695.24	246,554.49	256,227.69	256,741.20
营业税金及附加	789.81	2,084.09	2,175.45	2,272.30	2,358.51	2,434.75	2,434.75
销售费用	1,120.07	3,804.72	3,938.36	4,077.49	4,215.60	4,362.43	4,386.34
管理费用	10,017.18	30,012.22	30,673.61	31,237.49	31,952.69	32,287.47	32,761.13
研发费用	4,951.56	16,887.04	17,598.11	18,348.01	18,958.67	19,714.23	19,871.73
财务费用	731.97	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90
减值损失	-	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动损益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
资产处置收益	-20.32	-	-	-	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	21,929.81	45,205.64	50,126.32	55,601.63	59,974.15	63,035.22	61,866.65
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-

三、利润总额	21,929.81	45,205.64	50,126.32	55,601.63	59,974.15	63,035.22	61,866.65
加：财务费用	731.97	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90	2,927.90
减：投资收益	-	-	-	-	-	-	-
四、息税前营业利润	22,661.78	48,133.54	53,054.22	58,529.52	62,902.05	65,963.11	64,794.55
减：息税前利润所得税	3,015.74	6,627.17	7,312.39	8,079.23	8,707.03	9,128.75	8,942.33
五、息前税后营业利润	19,646.04	41,506.37	45,741.83	50,450.29	54,195.02	56,834.37	55,852.22
加：折旧及摊销	859.60	4,772.41	4,477.32	4,055.98	3,077.96	2,468.03	3,659.83
其他非付现支出（）	-	-	-	-	-	-	-
减：资本性支出	5,461.84	1,760.17	1,616.51	2,237.80	1,737.33	6,010.38	3,513.17
追加营运资金	-21,441.77	11,754.52	12,145.25	12,904.92	11,129.93	9,711.22	-
六、自由现金流	36,485.57	32,764.08	36,457.39	39,363.55	44,405.72	43,580.80	55,998.88
折现率	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%
折现期(年)	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	
折现系数	0.9859	0.9181	0.8192	0.7310	0.6523	0.5820	4.8219
现值	35,969.55	30,080.22	29,866.15	28,773.88	28,963.68	25,364.17	270,021.02
营业价值	449,038.67						

（七）其他资产价值

1、非经营性资产

本次评估基准日企业非经营性资产、负债的情况如下表：

单位：万元

科目	核算内容	账面价值	评估价值
非经营性资产		22,560.29	23,590.59
预付款项	预付购买资产款、保证金等	123.87	123.87
其他应收款	办公室押金、诉讼费等	216.69	216.69
在建工程	古北及湾谷装修	131.39	131.39
持有待售资产	武汉万达 SOHO 环球国际中心房产	518.03	742.97
固定资产净额	虹桥世界中心	8,731.78	9,537.14
递延所得税资产		11,460.88	11,460.88
债权投资	2019 年上海市政府土地储备专项债券（二期）	20.00	20.00
其他非流动资产	预付购房款	1,357.66	1,357.66
非经营性负债		50,611.52	50,611.52
其他应付款	购买资产款、应付股利	49,321.96	49,321.96
预计负债	亏损合同及诉讼准备	317.01	317.01
递延所得税负债		972.55	972.55
非经营性资产-负债		-28,051.23	-27,020.93

2、溢余资产

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

被评估单位评估基准日的货币资金为 51,102.95 万元，综合考虑企业业务内容及营业成本、营业费用、管理费用、税金等付现成本及资产负债情况并与企业沟通确定溢余资产为超额货币资金，超额货币资金账面价值为 29,954.74 万元，评估专业人员经过现金盘点，核对银行函证、银行对账单、余额调节表等，以核实后的账面价值确定评估值。

3、长期股权投资评估

评估基准日 2020 年 9 月 30 日，被评估单位未纳入合并范围的长期股权投资如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	投资成本	账面价值	评估值
1	中元国际投资咨询中心有限公司	51.00%	1,192.00	1,150.50	1,151.97
2	悉地工程项目管理（海口）有限公司	51.00%	-	-	-0.05
3	贵州黔云大数据科技有限责任公司	35.00%	175.00	111.18	112.02
4	犀狮投资管理（上海）有限公司	40.00%	-	-	-0.53
5	上海筑拾装饰工程有限公司	20.00%	7.50	2.87	2.96
合 计			1,374.50	1,264.56	1,266.38

（八）付息债务价值

截至评估基准日，评估对象经审计的资产负债表披露，公司付息债务共 58,098.46 万元。

（九）权益资本价值的确定

1、企业价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产价值+单独评估的长期股权投资价值

$$=449,038.67+29,954.74-27,020.93+1,266.38$$

$$=453,238.86 \text{ 万元}$$

2、股东全部权益价值

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

=395,140.40 万元

3、归属于母公司股东的权益资本价值

2020年9月30日模拟合并资产负债表显示，被评估单位少数股权计算如下表所示：

单位：万元

单位名称	少数股东持股比例	账面价值	评估值
悉地苏州	49%	13,921.73	53,900.00
青岛腾远	45%	21,948.86	60,480.00
其他		-390.52	-396.99
小 计		35,480.07	113,983.01

归属于母公司所有者权益价值=股东全部权益价值-少数股权价值

=395,140.40-113,983.01

=281,200.00 万元（取整到百万位）

四、是否引用其他评估机构内容的情况

本次评估未引用其他估值机构报告内容、特殊类别资产相关第三方专业鉴定等估值资料。

五、评估特殊处理、对评估结论有重大影响事项

本次评估不存在评估特殊处理或对评估结论有重大影响的事项。

六、董事会对本次交易标的评估值的合理性及定价的公允性分析

（一）资产评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性

1、资产评估机构的独立性分析

上市公司聘请了符合《证券法》规定的江苏中企华中天作为本次重组的评估机构，江苏中企华中天及其经办评估师与本公司、交易对方、交易标的除正常业务往来关系外，无其他关联关系，亦不存在除专业收费外的现实的或预期的利益或冲突，评估机构具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

江苏中企华中天及其经办评估师所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法律、法规 and 规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，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资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供参考依据。评估机构采用了资产基础法和收益法两种评估方法对标的公司全部股东权益进行了评估，并最终选择了**收益法**的评估值作为本次评估结果。评估机构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，遵循了独立性、客观性、公正性等原则，采取了符合标的公司实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。因此，评估方法与评估目的的相关性一致。

（二）后续经营的变化趋势及董事会对应对措施对评估的影响

标的公司主要从事工程技术服务业务，截至本报告书签署之日，标的公司在经营中所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策、行业和技术以及未来税率预计不会发生重大不利变化。

综上，根据截至本报告书签署之日的情况分析，预计标的公司后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、税收等方面不会发生对评估结果产生重大影响的不利变化。

（三）结合交易标的的市场可比交易价格、同行业上市公司的市盈率或者市净率等指标，分析交易定价的合理性

由于国内类似的股权交易案例较少，并且难以在市场上找到与标的公司在产品种类、资产规模及结构、经营范围和盈利水平完全类似的上市公司。因此，本次从业务和交易相似性的角度，参考自 2017 年以来市场上涉及建筑设计、市政勘察业务等相关业务交易标的，从而选取本次交易可比案例。

具体可比交易案例估值情况如下：

单位：亿元、倍

序号	首次披露日期	上市公司	标的资产	标的资产主要产品	标的作价	市盈率
1	2019.4.17	建研院	上海中测行	建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测	2.91	10.30
2	2017.6.22	启迪设计	嘉力达	建筑节能解决方案	6.50	23.15
3	2018.8.28	设研院	中赞国际工程	工程设计，工程监理，工程咨询	5.60	35.62
4	2018.10.13	汉嘉设计	杭州市城乡建设设计院	市政公用行业、建筑行业的设计	5.83	20.88
中值						22.02
均值						22.49

通过上表可知，本次交易可比交易市盈率均值为 22.49 倍，市盈率中值为 22.02 倍。本次交易价格对应市盈率 11.24 倍，低于可比交易水平，主要系本次交易标的的营收水平及盈利能力与可比交易存在一定差异。

（四）说明评估基准日至报告书披露日交易标的发生的重要变化事项，分析其对交易作价的影响。

评估基准日至本报告书签署日未发生对评估或估值有重要影响的变化事项。

（五）交易定价和评估结果之间的差异情况

依据江苏中企华中天资产评估有限公司出具的苏中资评报字(2021)第 1004 号《资产评估报告》，以 2020 年 9 月 30 日为评估基准日，采取收益法评估结果作为标的公司全部股东权益的最终评估结论。经评估，标的公司股东全部权益的评估价值为 281,200.00 万元，对应标的公司 100.00%股权价值为 281,200.00 万元。根据本次交易补充协议，经上市公司与交易对方协商同意，以标的资产评估报告的评估值为依据，标的资产的交易价格确定为 272,750.00 万元。交易定价与评估结果不存在重大差异。

七、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和交易定价公允性的意见

（一）评估机构的独立性

本次交易的资产评估机构江苏中企华中天资产评估有限公司符合《证券法》规定。江苏中企华中天资产评估有限公司及其经办评估师与本公司、交易对方、交易标的除正常业务往来关系外，无其他关联关系，亦不存在除专业收费外的现实的或预期的利益或冲突，评估机构具有充分的独立性。

（二）评估假设前提的合理性

江苏中企华中天资产评估有限公司及其经办评估师所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法律、法规 and 规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

（三）评估定价的公允性

评估机构实际评估资产范围与委托评估资产范围一致；评估工作按照国家有关法规与行业规范要求，实施了必要评估程序，遵循了独立、客观、公正、科学原则，运用了合规且符合评估对象实际情况评估方法，评估价值公允、准确。本次交易涉及的标的资产作价以评估机构最终选取的评估结果为定价依据，定价公允、合理，符合公司和全体股东的利益。

第七节 本次交易合同的主要内容

一、资产购买协议的主要内容

（一）合同主体及签订时间

2020年9月8日，上市公司与悉地设计全体股东签订了《发行股份及支付现金购买资产协议》。

2021年2月10日，上市公司与悉地设计全体股东签订了《发行股份及支付现金购买资产补充协议》。

（二）标的价格及定价依据

标的股权的转让价格以标的股权在评估基准日的收益法评估结果为依据进行确定。根据江苏中企华中天出具的苏中资评报字(2021)第1004号的评估报告，标的公司100%股权的评估价值为281,200.00万元。在上述评估结果的基础上，经本协议各方协商一致确定标的公司股权转让价格为人民币272,750.00万元。

（三）支付方式

本次发行股份及支付现金购买资产交易作价为272,750.00亿元，其中，上市公司拟以现金支付的比例为10.91%，以股份支付的比例为89.09%，股份发行价格为13.96元/股，具体如下：

序号	股东名称	股权比例	交易对价 (元)	股份对价		现金对价 (元)
				金额(元)	数量(股)	
1	枳繁设计	17.4133%	474,948,667	474,948,667	34,022,110	-
2	无锡交通集团	12.0000%	327,300,000	327,300,000	23,445,558	-
3	倍盛控股	11.8298%	322,658,464	250,705,627	17,958,855	71,952,837
4	君度瑞晟	10.9200%	297,843,000	297,843,000	21,335,458	-
5	联熙投资	10.1295%	276,281,342	153,004,607	10,960,215	123,276,735
6	熙和瑞祥	7.2000%	196,380,000	196,380,000	14,067,335	-
7	Magnificent Delight	5.5776%	152,128,573	78,969,942	5,656,872	73,158,631
8	Splendid Delight	5.4620%	148,976,467	132,916,804	9,521,261	16,059,663
9	高瞻公司	3.7037%	101,018,519	101,018,519	7,236,283	-

序号	股东名称	股权比例	交易对价 (元)	股份对价		现金对价 (元)
				金额(元)	数量(股)	
10	悉和企业	3.0174%	82,299,787	82,299,787	5,895,400	-
11	悉聚创投	2.8950%	78,961,125	78,961,125	5,656,241	-
12	嘉胜行投资	2.7778%	75,763,889	75,763,889	5,427,212	-
13	悉嘉创投	2.6741%	72,935,370	72,935,370	5,224,596	-
14	悉盈创投	2.5246%	68,859,273	68,859,273	4,932,612	-
15	Cheng Yu Investments	1.0752%	29,325,524	16,240,475	1,163,357	13,085,049
16	君度尚左	0.8000%	21,820,000	21,820,000	1,563,037	-
合计		100.00%	2,727,500,000	2,429,967,085	174,066,402	297,532,915

1、发行方式

本次购买资产项下发行股份的发行方式为向特定对象（即交易对方）非公开发行股份。

2、发行股份的类型和面值

本次发行的股份种类为境内上市 A 股普通股，每股面值为 1.00 元。

3、上市地点

本次发行股票拟上市的交易所为深圳证券交易所。

4、发行对象及认购方式

本次交易中，上市公司拟向交易对方非公开发行股份购买资产。交易对方以其持有的标的公司全部或部分股权认购本次发行的股票。本次发行股份购买资产的发行对象为枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、联熙投资、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、高瞻公司、悉聚创投、嘉胜行投资、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业、君度尚左、Cheng Yu Investments 等共计 16 名悉地设计股东。

5、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，上市公司发行股份购买资产的发行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首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股

票交易均价之一。本次发行定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的上市公司股票交易均价情况如下：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价的 90%（元/股）
前 20 个交易日	18.42	16.58
前 60 个交易日	17.07	15.37
前 120 个交易日	15.50	13.96

上述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金额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次交易的发行股份定价基准日为上市公司 2020 年 9 月 8 日召开的审议本次交易相关事项的董事会决议公告日，本次交易的发行股份购买资产的发行股份价格为 13.96 元/股，发行股份价格不低于定价基准日前 120 个交易日上市公司股票均价的 90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

上述发行价格的确定尚需提交公司股东大会批准。定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送股、资本公积金转增股本或配股等除权、除息事项，本次发行股份购买资产的发行股份价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

（四）期间损益及发行前滚存未分配利润安排

由各方共同认可的审计机构于交割审计基准日对标的资产进行专项审计，以明确过渡期内标的资产损益的享有或承担。过渡期内悉地设计盈利的，所产生盈利由上市公司享有；过渡期内悉地设计亏损的，交易对方应根据针对交割而实施的专项审计结果及交割前所持标的资产的比例，在审计报告出具日后 30 日内，分别以现金方式向悉地设计补足。

各方一致同意，本次交易股份发行前中设股份的滚存未分配利润，由股份发行完成后中设股份的全体股东共同享有；本次交易交割日前悉地设计的滚存未分配利润，由中设股份享有，悉地设计已决议分配但尚未支付的股利不属于滚存未分配利润。

（五）标的资产的交割

各方一致同意在本次重大资产重组取得中国证监会核准（以正式书面批复为准）后及时将标的资产过户至上市公司名下，交易对方应协助办理标的公司变更为有限责任公司、以及标的资产过户等工商变更登记手续。

各方一致同意，上市公司应在本次重大资产重组取得中国证监会核准（以正式书面批复为准）后及时将股份对价所涉股票足额登记至交易对方名下。

各方一致同意，上市公司应在本次重大资产重组取得中国证监会核准（以正式书面批复为准）后，及时将本次交易现金对价部分一次性足额支付至相关交易对方指定账户，若上市公司所募集的配套资金尚不足以支付本协议约定现金对价，则上市公司应以自有资金完成本协议项下应履行的现金支付义务。

二、盈利补偿协议的主要内容

（一）合同主体及签订时间

2021年2月10日，上市公司与盈利补偿义务人枞繁设计、悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投签订了《盈利补偿协议》。

（二）利润补偿期间

本次交易的业绩承诺期为2021年、2022年、2023年。

（三）业绩承诺金额

补偿义务人承诺，悉地设计在业绩承诺期内的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润具体如下：

年度	业绩承诺金额（万元）
2021年	29,500.00
2022年	33,000.00
2023年	37,500.00

注：上述净利润以标的公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为计算依据，且应扣除标的公司因收购少数股东权益所增加的归属于母公司股东的净利润（标的公司以自筹资金收购除外）。

同时，每年向上市公司以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%。

（四）承担业绩补偿义务的主体

本次业绩补偿的承担主体为枞繁设计、悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投。在承诺期内，如果标的公司当年累积实现的净利润未达到累积承诺的净利润，补偿义务人应当承担利润补偿义务，上述应补偿股份由枞繁设计先承担补偿责任，超过枞繁设计补偿上限的部分，由悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投承担。

其中，枞繁设计应补偿的上限为本次交易中其持有的悉地设计 7,522.56 万股股份对应交易作价所获得的全部上市公司股份数及因上市公司实施转增或股票股利分配而获得的股份数（如有）。

悉和企业应补偿的上限为本次交易中其持有的悉地设计 503.52 万股股权对应交易作价所获得的全部上市公司股份数及因上市公司实施转增或股票股利分配而获得的股份数（如有）。

悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投应补偿的上限为本次交易中其持有的悉地设计 3,496.48 万股股权对应交易作价所获得的全部上市公司股份数及因上市公司实施转增或股票股利分配而获得的股份数（如有）。

（五）业绩补偿安排

根据上市公司与补偿义务人签订的《盈利补偿协议》，其业绩补偿的具体安排情况如下：

每一个承诺年度结束后标的公司实际实现的净利润情况以上市公司聘请的并经补偿义务人确认的符合《证券法》规定的会计师事务所出具的专项审核报告为准。

当年补偿金额=（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）÷补偿期限内各年的承诺净利润数总和×标的资产交易作价－补偿义务人累积已补偿金额；

当年应补偿股份数量=当年补偿金额/本次发行股份购买资产的发行价格。

在补偿义务人应补偿上限内，补偿义务人优先以其持有的上市公司股份进行补偿，股份补偿不足部分，补偿义务人应按照以下公式计算现金补偿金额：

当年补偿的现金金额=当年不足补偿的股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格。

业绩承诺期内，若上市公司实施转增股本或股票股利分配的，则补偿义务人当年应补偿股份数量相应地调整为：当年应补偿股份数量（调整后）=当年应补偿股份数量（调整前）×（1+转增或送股比例）。业绩承诺期内，若上市公司实施现金分配的，补偿义务人应将当年应补偿股份所获得的现金分配金额随补偿股份一并向上市公司予以返还，计算公式为：返还金额=每股已分配现金股利×当年应补偿股份数量，上述返还金额不作为已补偿金额，且不对各补偿义务人应补偿上限产生影响。

（六）业绩承诺期结束后的减值测试及补偿

业绩承诺期届满时，由上市公司聘请各方认可的符合《证券法》规定的会计师事务所对承诺补偿资产进行减值测试，并出具减值测试报告。如标的资产期末减值额>业绩承诺期间内已补偿股份总数×本次发行股份购买资产的发行价格+已补偿的现金总额，补偿义务人应当对上市公司就该等资产减值部分另行补偿，上述资产减值部分应补偿股份由枞繁设计先承担补偿责任，超过枞繁设计补偿上限的部分，由悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投在补偿上限范围内承担：

标的资产减值部分补偿的股份数量=（标的资产期末减值额-已补偿的现金总额）÷本次发行股份购买资产的发行价格-业绩承诺期间内已补偿股份总额。

在补偿义务人应补偿上限内，股份不足补偿部分，由补偿义务人以现金补偿，补偿义务人另需补偿的现金金额=不足补偿股份数量×本次发行股份购买资产的发行价格。

（七）业绩奖励安排

如标的公司在盈利补偿期间内，累积实现净利润超过累计承诺净利润，且累积经营活动产生的现金流量净额不低于 50,000 万元，上市公司同意在盈利补偿期间届满后按照标的公司超额实现净利润的 50%对标的公司核心管理团队进行业绩奖励。

本次业绩奖励对象为标的公司核心管理团队，主要包括标的公司盈利补偿期间届满后仍在职的高级管理人员、核心技术人员及为标的公司业绩作出突出贡献的其他人员，具体奖励人员、各奖励人员获得的奖励金额及具体支付时间等发放方案由标的公司董事会审议决定。

本次业绩奖励总额上限为本次交易对价的 20%

三、股份认购协议的主要内容

（一）合同主体及签订时间

2020 年 9 月 8 日，上市公司与陈凤军、孙家骏、陈峻签订了《股份认购协议》。

（二）股份认购价格及方式

由上市公司向陈凤军、孙家骏、陈峻非公开发行股票的价格为 14.74 元/股，不低于本次非公开发行定价基准日前二十个交易日上市公司 A 股股票交易均价的 80%。如上市公司 A 股股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、分配股票股利、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除息、除权事项，则本次非公开发行的发行底价将相应调整。若上述发行价格确定方式与证券监管机构的最新规定或监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的最新规定及监管意见进行相应调整。

陈凤军、孙家骏、陈峻以现金方式认购上市公司向其发行的 A 股股票。

（三）股份发行数量

本次非公开发行 A 股股票的数量根据募集资金总额和发行价格确定，且不超过本次交易前上市公司总股本的 30%，具体计算公式为：发行数量=募集资金总额÷发行价格

上市公司向陈凤军、孙家骏、陈峻非公开发行股票数量 10,000,000 股，其中上市公司向陈凤军发行 9,000,000 股，向孙家骏发行 500,000 股，向陈峻发行 500,000 股。如上市公司 A 股股票在董事会决议日至发行日期间发生分配股票股利、资本公积金转增股本、增发新股或配股等除权、除息事项，则本次非公开发行的 A 股股票数量将作相应调整。

股份认购方拟认购金额对应股数不足一股的部分，其自愿放弃。

第八节 交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》第十一条对重大资产重组要求的情况

（一）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

本次交易拟购买的资产为悉地设计 100.00%的股权。悉地设计是在城市建设和开发领域从事综合专业服务的工程设计咨询机构，其业务涵盖超高层建筑、商业办公、体育场馆、轨道交通建筑、医疗健康、文化旅游以及市政公用等多个行业和领域，形成了以建筑设计为核心，包含策划、规划、咨询、勘察、检测及项目管理的工程技术服务体系。

住建部发布的《建筑业发展“十二五”规划》，提出“大力发展专业工程设计咨询服务，营造有利于工程设计咨询服务行业发展的政策和体制环境，推进工程勘察、设计、工程监理等工程设计咨询服务企业规模化、品牌化、网络化经营”的指导思想和政策措施，并提出至“十二五”期末，“实现全国工程勘察设计企业营业收入年均增长 15%以上；全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程设计咨询服务企业营业收入年均增长 20%以上”的发展目标，展现国家主管部门对行业的关注与支持，为我国工程技术设计咨询服务业走上市场化、国际化道路提供了政策支持。2016 年 8 月住建部发布《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》明确了“十三五”时期全面推进住房城乡建设事业持续健康发展的总体要求和主要目标。

2017 年 2 月，国务院发布《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》，到 2020 年，基本建成安全、便捷、高效、绿色的现代综合交通运输体系，部分地区和个别城市率先基本实现交通运输现代化。要拓展基础设施建设空间；实施

重大公共设施和基础设施工程，加快完善水利、铁路、公路、水运、民航、通用航空、管道、邮政等基础设施网络；完善能源安全储备制度；加强城市公共交通、防洪防涝等设施建设；实施城市地下管网改造工程。未来交通基础设施的大规模建设，为我国工程设计咨询服务行业提供了良好的发展机会。

因此，本次交易符合国家产业政策的相关规定。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

标的公司不属于高耗能、高污染的行业，不存在因违反国家和地方环境保护法律、行政法规而受到行政处罚的记录。

3、本次交易符合土地方面的有关法律和行政法规的规定

悉地设计及其子公司遵从土地管理相关政策，相关房产取得对应的权属证明文件，不存在违反国家土地管理相关法律法规规定的情形。

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

根据《中华人民共和国反垄断法》、《国务院关于经营者集中申报标准的规定》等法律法规的规定，本次交易行为不构成行业垄断及经营者集中的行为。因此，本次交易符合有关反垄断法律和行政法规的规定。

综上，本次交易符合国家相关产业政策和环境保护、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《重组办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

根据《证券法》、《上市规则》的规定，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%。社会公众不包括：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）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，公司股本总额不超过 4 亿元，社会公众股东合计持股比例不低于上市公司总股本的 25%，满足相关法律法规规定的股票上市条件。

综上，本次交易不会导致公司股票不具备上市条件，符合《重组办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）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

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请符合《证券法》规定的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律等相关报告。本次交易标的资产的价格，将由交易各方参考符合《证券法》规定的评估机构为标的资产出具的资产评估报告中确认的评估结果，由上市公司与交易对方协商确定。

综上，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《重组办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，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

本次交易购买的标的资产为交易对方持有的标的公司 100.00%股权。截至本报告书签署日，标的资产的权属清晰、完整，不存在纠纷或潜在纠纷，也不存在质押、冻结或法律、法规、规范性文件或章程所禁止或限制转让的情形，股份过户或者转移不存在法律障碍。本次拟购买资产为股权资产，不涉及债权债务处理，资产权属清晰。本次交易完成后，拟购买资产债权债务关系不发生变化。

综上，本次交易所涉及的资产权属清晰，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，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

（五）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，悉地设计将成为上市公司的全资子公司，预计上市公司的总资产、净资产、营业收入和净利润规模将大幅提高，盈利能力将得到增强，抗风险能力和持续经营能力将进一步增强。上市公司与悉地设计同属于工程技术服务行业，在业务特点、经营管理等方面存在一定相似性。上市公司将通过保持悉地设计核心团队的稳定性、业务层面的自主性和灵活性，在确保上市公司治理规范性的前提下，加强与管理层的沟通与日常交流，力争最大程度的实现双方在企业文化、团队管理等各方面的高效整合。

综上，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无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十一条第（五）项的规定。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立了规范的独立运营的管理体制，在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联人保持独立，信息披露及时，运行规范。本次交易不会对现有的管理体制产生不利影响。本次交易后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

综上，本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已严格按照《公司法》、《证券法》及《上市公司治理准则》和其他有关法律法规、规范性文件的要求设立股东大会、董事会、监事会等能充分独立运行的组织机构并制定相应的议事规则，其健全的组织机构和完善的法人治理结构保障了上市公司的日常运营。

本次交易完成后，上市公司将依据有关法律法规的要求进一步完善公司法人治理结构，继续完善公司内部控制制度，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，维护良好的投资者关系，维护上市公司及中小股东的利益。

本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组办法》第十一条第（七）项的规定。

综上，本次交易符合《重组办法》第十一条的要求。

二、本次交易不构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市的情形

本次交易前，公司的控股股东及实际控制人为陈凤军、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻、袁益军 6 人，中设创投系陈凤军控制的员工持股平台。本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人未发生变化。本次拟购买的资产系第三方持有的资产且交易完成后不会导致公司实际控制人发生变更。

本次交易前，陈凤军、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻、袁益军 6 人实际持有上市公司 29.95%股份，陈凤军控制的中设创投持有上市公司 6.59%股份，上市公司实控人合计控制上市公司 36.56%股份。

按照本次交易方案，上市公司本次将发行普通股 174,066,402 股用于购买资产，同时，向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人非公开发行股份募集配套资金，发行股份数量 10,000,000 股，本次发行股份及支付现金购买资产和

募集配套资金的足额认缴互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分。本次交易完成前后，上市公司持股 5%以上股东及实际控制人持股情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	控股数量（万股）	控股比例	控股数量（万股）	控股比例
上市公司实际控制人及其控制的主体	4,761.89	36.56%	5,761.89	18.33%
其中：陈凤军	1,977.79	15.18%	2,877.79	9.16%
廖芳龄	661.82	5.08%	661.82	2.11%
周晓慧	472.70	3.63%	472.70	1.50%
孙家骏	330.91	2.54%	380.91	1.21%
陈峻	330.91	2.54%	380.91	1.21%
袁益军	128.83	0.99%	128.83	0.41%
中设创投	858.91	6.59%	858.91	2.73%
无锡交通集团	1,120.00	8.60%	3,464.55	11.02%
刘翔	850.94	6.53%	850.94	2.71%
枞繁设计	-	-	3,402.21	10.82%
倍盛控股	-	-	1,795.89	5.71%
西藏君度控制主体	-	-	2,289.85	7.29%
其中：君度瑞晟	-	-	2,133.55	6.79%
君度尚左	-	-	156.30	0.50%
朱立南（Zhu Linan）等人控制主体	-	-	1,661.71	5.29%
其中：Magnificent Delight	-	-	565.69	1.80%
联熙投资	-	-	1,096.02	3.49%
赵晓军控制主体	-	-	1,581.34	5.03%
其中：悉嘉创投	-	-	522.46	1.66%
悉盈创投	-	-	493.26	1.57%
悉聚创投	-	-	565.62	1.80%

注：上市公司实际控制人控股比例=陈凤军、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻、袁益军及中设创投持股比例之和

本次交易前后，陈凤军将持续担任上市公司董事长，陈凤军及其一致行动人将继续在上市公司担任董事或高级管理人员。为保持上市公司控制权的稳定性，上市公司实控人亦出具了《关于股份锁定期的承诺》、《关于重大资产重组减持计划等事项的承诺》，承诺其在本次重组实施完成后 36 个月内，不会将所持有或控制的上市公司股份的表决权委托给他人行使，不会放弃对上市公司的实际控制权。为保持上市公司控制权的稳定性，避免构成《重组管理办法》第十三条规

定的重组上市的情况，本次交易中上市公司实际控制人、全体交易对方已做如下安排：

（一）交易方案谈判充分考量实际控制权稳定性

保持上市公司控制权的稳定性，是上市公司和交易对方就本次交易进行谈判协商的基本前提。根据本次交易方案，向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人非公开发行股份募集配套资金，发行股份数量 10,000,000 股，且本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分。从而增加本次交易后上市公司实际控制人及其一致行动人所持上市公司股份数量和所支配表决权数量，提升其与本次交易后其他股东所支配的上市公司表决权数量的差距。

（二）上市公司实际控制人出具《关于股份锁定期的承诺》、《关于重大资产重组减持计划等事项的承诺》，具体承诺内容如下：

“1、自上市公司本次重组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、本次重组实施完成后 36 个月内，本人不会将所持有或控制的上市公司股份的表决权委托给他人行使，不会放弃对上市公司的实际控制权。”

“就本人因本次非公开发行取得的上市公司股份，根据相关法律法规的规定，本人承诺：本次非公开发行完成后，本人认购的 A 股股票自本次非公开发行结束之日起 18 个月内不得转让。就本人于本次重组前持有的上市公司股份，本人承诺：本次重组实施完成后，本人所持上市公司股份 36 个月内不得转让。若上述锁定期安排与证券监管机构的最新规定或监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的最新规定及监管意见进行相应调整。

本人将忠实履行上述承诺，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本人将依照相关法律法规、部门规章及规范性文件承担相应的法律责任。”

（三）交易对方枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业出具《关于不谋求上市公司控制权的承诺》，具体情况如下：

“在本次重组完成后 36 个月内，本公司及本公司控制的主体将独立行使投票权和其他股东权利；在前述期限内，本公司及本公司控制的主体将不会谋求上市公司控股股东或实际控制人地位，也不会通过与上市公司其他主要股东及其关联方、一致行动人签署一致行动协议或达成类似协议、安排等其他任何方式谋求上市公司控股股东或实际控制人地位，且不会协助或促使任何其他方通过任何方式谋求上市公司的控股股东或实际控制人地位。

本公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、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，本公司将依法承担赔偿责任。”

综上所述，本次交易前后，上市公司实际控制人均为陈凤军、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻、袁益军 6 人，本次交易不会导致上市公司实际控制人发生变更，不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

三、本次交易符合《重组办法》第四十三条要求的情况

（一）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

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司的全资子公司，纳入上市公司合并报表，上市公司的总资产和净资产规模将进一步提高，业务规模将继续扩大。根据悉地设计近两年的财务数据，标的公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-9 月实现营业收入分别为 264,145.30 万元、298,429.68 万元和 186,004.41 万元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 20,619.95 万元、24,566.10 万元和 8,085.84 万元，具有较强的盈利能力。通过本次收购，预计上市公司营业收入和净利润规模将大幅提高，盈利能力将得到增强，抗风险能力和持续经营能力将进一步增强。

综上，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，符合《重组办法》第四十三条第（一）项的要求。

（二）本次交易有利于上市公司规范关联交易和避免同业竞争，继续保持独立性

本次交易前，上市公司已依照《公司法》、《证券法》及中国证监会的相关要求，制定了关联交易的相关规定以规范关联交易，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、关联交易的披露等均制定了相关规定，日常关联交易按照市场原则进行。公司监事会、独立董事依据法律、法规及公司章程等的规定履行监督职责，对关联交易进行审议或发表独立意见。本次交易完成后，上市公司将继续严格按照相关法律、法规的规定及公司的相关规定，进一步完善和细化关联交易决策制度，加强公司治理，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。为了减少和规范未来可能与上市公司发生的关联交易，充分保护交易完成后上市公司的利益，上市公司控股股东、实际控制人和本次主要交易对方均出具了《关于减少和避免关联交易的承诺》。

本次交易前，公司的控股股东及实际控制人为陈凤军、廖芳龄、周晓慧、孙家骏、陈峻、袁益军 6 人。本次交易完成后，上市公司控股股东、实际控制人未发生变化。上市公司控股股东、实际控制人控制的其他企业未以任何方式直接或间接从事与上市公司相竞争的业务。为避免同业竞争，上市公司控股股东、实际控制人均出具了《关于避免同业竞争的承诺》。

本次交易前，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；本次交易完成后，上市公司将继续按照有关法律法规的规定保持规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，保持公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面的独立性。中设股份仍将持续符合中国证监会关于上市公司治理与规范运作的相关规定，在业务、资产、财务、人员、机构等方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

综上，本次交易符合《重组办法》第四十三条第（一）项的规定。

（三）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

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）为中设股份最近一年的财务会计报告出具了“苏公 W[2020]A409 号”的标准无保留意见《审计报告》。

综上，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，本次交易符合《重组办法》第四十三条第（二）项的规定。

（四）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

截至本报告书签署之日，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。

本次交易符合《重组办法》第四十三条第（三）项的规定。

（五）上市公司发行股份所购买的资产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

本次交易中，上市公司发行股份及支付现金购买的悉地设计 100.00%股权为权属清晰的经营性资产。根据交易对方对标的资产权属出具的承诺，标的资产权属清晰，不存在任何抵押、质押、查封、冻结以及其他权利受限制的情况，不存在信托、委托持股或者类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排。

本次交易所购买的资产为权属清晰的经营性资产，能在约定期限内办理完毕权属转移手续，符合《重组办法》第四十三条第（四）项的规定。

综上，本次交易的整体方案符合《重组办法》第四十三条所列明的各项要求。

四、本次交易募集配套资金符合《重组办法》第四十四条及其适用意见以及《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的规定

根据《重组办法》第四十四条及其适用意见以及《监管规则适用指引——上市类第 1 号》，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。上市公司募集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，其中“拟购买资产交易价格”指本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格，不包括交易对方在本次交易停牌前六个月内及停牌期间以现金增资入股标的资产部分对应的交易价格，但上市公司董事会首次就重大资产重组作出决议前该等现金增资部分已设定明确、合理资金用途的除外。本次拟募集配套资金总额不超过 14,740 万元，不超过本次交易中以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，一并由并购重组审核委员会予以审核，符合《重组办法》第四十四条及其适用意见的相关规定。

根据《监管规则适用指引——上市类第 1 号》，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。募集配套资金用于补充公司流动资金、偿还债务的比例不应超过交易作价的 25%；或者不超过募集配套资金总额的 50%。本次交易募集配套资金扣除中介机构费用及其他相关费用后，将用于支付本次发行股份及支付现金购买资产的现金对价，符合《监管规则适用指引——上市类第 1 号》的相关规定。

因此，本次重大资产重组符合《重组办法》第四十四条及其适用意见以及《监管规则适用指引——上市类第 1 号》等相关规定。

五、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

上市公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形：

- 1、本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- 2、不存在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的情形；
- 3、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；
- 4、不存在现任董事、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的情形；
- 5、不存在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的情形；
- 6、不存在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；
- 7、不存在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，本次交易不存在《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。

六、独立财务顾问对是否符合《重组办法》的规定发表的结论性意见

上市公司聘请招商证券担任本次交易的独立财务顾问，招商证券对本次交易发表如下结论性意见：

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组办法》和《财务顾问业务指引》等法律、法规和相关规定，并通过尽职调查和对中设股份重组报告书等信息披露文件进行审慎核查后认为：

- 1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定；
- 2、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件；
- 3、本次交易完成后上市公司实际控制人未发生变更，不构成重组上市；
- 4、本次交易价格根据符合《证券法》规定的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公平合理；本次非公开发行股票的价格符合《重组办法》、《上市公司证券发行管理办法》等相关规定；本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，评估方法选择适当，评估参数取值合理，评估结论公允、合理，有效保证了交易价格的公允性；
- 5、本次交易拟购买的标的资产权属清晰，资产过户及转移不存在法律障碍；
- 6、本次交易完成后，有利于提高上市公司资产质量，改善财务状况和增强持续盈利能力，本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益的问题；
- 7、本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定，有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构；
- 8、本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，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；
- 9、本次交易构成关联交易；
- 10、本次交易充分考虑到对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

七、法律顾问对是否符合《重组办法》的规定发表的结论性意见

经核查，国浩律师（上海）事务所认为：中设股份本次交易符合《重组办法》规定的各项实质性条件。

第九节 管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司的财务状况和经营成果分析

上市公司 2018 年、2019 年的财务报表经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“苏公 W[2019]A540 号”、“苏公 W[2020]A409 号”标准无保留意见的审计报告，2020 年 1-9 月的财务报表未经审计。

本公司最近两年一期的财务状况和经营成果分析如下：

（一）本次交易前上市公司的财务状况分析

1、资产结构及主要变动分析

公司最近两年一期的资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	72,194.72	85.07%	49,217.40	82.59%	44,161.74	84.84%
非流动资产	12,672.52	14.93%	10,376.12	17.41%	7,893.75	15.16%
资产总计	84,867.23	100.00%	59,593.51	100.00%	52,055.48	100.00%

公司建立了覆盖全国的生产经营服务网络，围绕“交通、市政、建筑、环境”四大业务板块，从事相应的规划、设计、咨询、研究、勘察、检测、工程监理、项目管理、工程总承包等业务，与日常经营业务密切相关的资产主要包括应收账款、合同资产、固定资产、无形资产等。

2018 年末、2019 年末、2020 年 9 月末，公司资产总额分别为 52,055.48 万元、59,593.51 万元、84,867.23 万元。其中，2019 年末资产总额较 2018 年末增加 7,538.03 万元，增长 14.48%，主要系随着公司营业收入的增长，其应收账款科目增加所致；2020 年 9 月末资产总额较 2019 年末增加 25,273.72 万元，增加 42.41%，主要系公司于 2020 年 8 月收购参股子公司浙江科欣 12.33% 股份，实现对该公司控制后并表所致。

2018 年末、2019 年末、2020 年 9 月末，公司流动资产占资产总额比例分别为 84.84%、82.59%、85.07%，非流动资产占资产总额比例分别为 15.16%、17.41%、14.93%。报告期内，公司流动资产占比较高，主要系应收账款及合同资产较大所致，报告期内，公司应收账款及合同资产占流动资产的比例分别为 66.75%、77.14%、80.89%。

（1）流动资产情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	9,077.93	12.57%	7,716.83	15.68%	13,094.04	29.65%
交易性金融资产	-	-	2,000.00	4.06%	-	-
应收票据	15.00	0.02%	171.08	0.35%	485.00	1.10%
应收账款	31,920.91	44.22%	37,965.80	77.14%	29,479.31	66.75%
应收账款融资	72.60	0.10%	62.96	0.13%	-	-
预付账款	1,428.02	1.98%	198.75	0.40%	171.89	0.39%
其他应收款	3,186.67	4.41%	1,068.56	2.17%	911.25	2.06%
存货	21.72	0.03%	19.04	0.04%	-	-
合同资产	26,471.87	36.67%	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	14.37	0.03%	20.24	0.05%
流动资产合计	72,194.72	100.00%	49,217.40	100.00%	44,161.74	100.00%

公司的流动资产以货币资金、应收账款及合同资产为主。报告期各期末，公司货币资金、应收账款及合同资产合计占流动资产的比重分别为 96.40%、92.82% 和 93.46%。

2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司货币资金分别为 13,094.04 万元、7,716.83 万元和 9,077.93 万元。其中，2018 年末货币资金高于 2019 年末及 2020 年 9 月末，主要系首次公开发行股票并上市阶段募集资金尚处于投入阶段所致，随着募投项目的逐步投入，2019 年末，公司货币资金较 2018 年末下降 5,377.21 万元。

2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司应收账款及合同资产账面价值分别为 29,479.31 万元、37,965.80 万元和 58,392.78 万元。其中，2019 年末应收账款账面价值较 2018 年末增加 8,486.49 万元，增加 28.79%，主要系 2019 年公司营收规模增加新增应收账款所致；2020 年 9 月末应收账款及合同资产账面价

值较 2019 年末增加 20,426.98 万元，增加 53.80%，主要系公司于 2020 年 8 月收购参股子公司浙江科欣 12.33% 股份，实现对该公司控制后并表所致。

（2）非流动资产情况

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	25.00	0.32%
长期股权投资	1,157.64	9.14%	3,298.25	31.79%	2,995.51	37.95%
其他权益工具投资	27.64	0.22%	25.92	0.25%	-	-
固定资产	2,231.71	17.61%	2,033.48	19.60%	2,218.42	28.10%
在建工程	3,229.75	25.49%	2,852.79	27.49%	624.69	7.91%
无形资产	2,450.20	19.33%	1,049.46	10.11%	1,069.51	13.55%
商誉	1,870.28	14.76%	-	-	152.84	1.94%
长期待摊费用	166.57	1.31%	122.51	1.18%	96.23	1.22%
递延所得税资产	1,538.73	12.14%	993.70	9.58%	710.01	8.99%
其他非流动资产	-	-	-	-	1.53	0.02%
非流动资产合计	12,672.52	100.00%	10,376.12	100.00%	7,893.75	100.00%

公司的非流动资产主要为长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和商誉。报告期各期末，公司长期股权投资、固定资产、无形资产及开发支出合计占非流动资产的比重分别为 89.45%、88.99%、86.33%。

2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司长期股权投资账面价值分别为 2,995.51 万元、3,298.25 万元和 1,157.64 万元。其中，2020 年 9 月末长期股权投资较 2019 年末减少 2,140.61 万元，下降 64.90%，主要系 2020 年公司收购参股子公司部分股权，实现对参股子公司并表所致。

2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司在建工程账面价值分别为 624.69 万元、2,852.79 万元和 3,229.75 万元。其中，2019 年末在建工程较 2018 年末增加 2,228.10 万元，较上年末增长 356.68%，主要为公司科研用房投入增加所致。

2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，公司无形资产账面价值分别为 1,069.51 万元、1,049.46 万元和 2,450.20 万元，主要包括土地使用权、应用软件等。其中，2020 年 9 月末无形资产较 2019 年末增加 1,400.74 万元，增长 133.47%，主要系 2020 年公司收购参股子公司部分股权，实现对参股子公司并表所致。

2018年末和2020年9月末，公司商誉账面价值分别为152.84万元和1,870.28万元。其中，2020年9月年末公司商誉上升至1,870.28万元，主要系2020年公司收购参股子公司部分股权所致。

2、负债结构及其变化分析

公司最近两年一期的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	6,000.00	23.68%	1,229.06	12.05%	-	-
应付账款	9,556.72	37.72%	1,915.10	18.77%	1,298.05	16.55%
预收款项	-	-	707.07	6.93%	637.03	8.12%
合同负债	1,709.26	6.75%	-	-	-	-
应付职工薪酬	790.42	3.12%	2,091.34	20.50%	1,290.56	16.46%
应交税费	2,820.07	11.13%	1,055.21	10.34%	795.53	10.15%
其他应付款	4,462.36	17.61%	3,199.26	31.36%	3,819.41	48.71%
流动负债合计	25,338.84	100.00%	10,197.04	99.97%	7,840.57	99.99%
递延所得税负债	0.40	0.00%	3.30	0.03%	0.79	0.01%
非流动负债合计	0.40	0.00%	3.30	0.03%	0.79	0.01%
负债合计	25,339.23	100.00%	10,200.33	100.00%	7,841.36	100.00%

2018年末、2019年末和2020年9月末，公司的负债总额分别为7,841.36万元、10,200.33万元和25,339.23万元，除递延所得税负债外，公司不存在其他非流动资产。

报告期内，公司流动负债主要为短期借款、应付账款和其他应付款。2018年末、2019年末和2020年9月末，公司的流动负债总额分别为7,840.57万元、10,197.04万元和25,338.84万元。其中，2020年9月末公司短期借款较2019年末增加4,770.94万元，上升388.18%，主要系公司新增贷款所致；2020年9月末公司应付账款及其他应付款较2019年末分别增加7,641.62万元、1,263.10万元，分别上升399.02%及39.48%，主要系2020年公司收购参股子公司部分股权所致。

3、偿债能力分析

报告期各期末，公司合并报表的偿债能力主要指标如下：

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动比率	2.85	4.83	5.63
速动比率	2.85	4.82	5.63
资产负债率	29.86%	17.12%	15.06%

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债；（2）速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债；（3）资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2020年8月，公司以自有资金2,219.40万元收购参股子公司浙江科欣部分股东合计持有的12.33%股权，本次交易完成后，公司直接持有浙江科欣37.33%股权，超过浙江科欣原控股股东陈云峰及其一致行动人成为浙江科欣单一第一大股东，同时对浙江科欣董事会形成控制，浙江科欣成为公司的控股子公司。2020年1-9月，浙江科欣流动比率及速动比率分别为1.59、1.59，公司对浙江科欣的并表导致其流动比率及速动比率有所下降。

4、资产周转能力分析

报告期内，公司合并报表的资产周转能力主要指标如下：

项目	2019年	2018年
应收账款周转率（次）	0.92	1.07
存货周转率（次）	1,693.71	-

注：（1）应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）÷2]；（2）存货周转率=营业成本/[（期初存货账面价值+期末存货账面价值）÷2]；（3）公司所处行业具有较强的季节性特点，使用季度数据计算周转率无法反映公司实际情况，故未计算；（4）公司2018年期初及期末的存货均无余额。

报告期内，公司的应收账款周转率较为稳定，2019年应收账款较2018年有所下降，主要系随着公司销售收入的增加，应收账款余额也呈上升趋势，其上升幅度高于营收所致。

2019年，公司的存货包括未完工项目成本、周转材料及低值易耗品等，2019年底，公司存货周转率较高，主要系下属子公司江苏中设辉通智慧停车科技有限公司于年底购置部分项目所需设备，未进行安装，故导致公司期末存在存货余额。2018年底，公司期末存货无余额。

（二）本次交易前上市公司的经营成果分析

1、利润构成分析

报告期内，公司的经营成果如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
一、营业收入	21,842.84	31,188.04	27,039.43
减：营业成本	11,787.02	16,124.16	14,133.23
税金及附加	163.59	212.36	212.50
销售费用	925.48	1,386.00	1,298.93
管理费用	1,776.20	3,241.40	2,930.61
研发费用	1,278.64	1,744.23	1,401.61
财务费用	140.78	-19.72	-63.63
资产减值损失		-152.84	-983.86
信用减值损失	-1,183.17	-1,509.48	
加：公允价值变动收益			
投资收益	355.49	507.35	533.80
资产处置收益	-0.73	2.60	-4.97
其他收益	118.36	122.91	169.85
二、营业利润	5,061.86	7,470.15	6,841.00
加：营业外收入	-	-	100.03
减：营业外支出	50.56	10.60	1.18
三、利润总额	5,011.30	7,459.55	6,939.84
减：所得税费用	712.86	970.13	1,010.40
四、净利润	4,298.44	6,489.42	5,929.44
归属于母公司股东的净利润	4,373.43	6,524.02	5,683.28
少数股东损益	-74.99	-34.59	24.62

2018年、2019年和2020年1-9月，公司营业收入分别为27,039.43万元、31,188.04万元和21,842.84万元。公司营业收入主要来自于规划咨询及勘察设计、工程监理、项目管理、工程总承包等业务。报告期内，公司主营业务呈稳步上升趋势，2020年1-9月营业收入与去年同期基本保持一致。

2018年、2019年和2020年1-9月，公司营业利润分别为6,841.00万元、7,470.15万元和5,061.86万元，报告期内，公司利润总额保持稳步增长，2020年1-9月营业利润与去年同期基本保持一致。

2018 年、2019 年和 2020 年 1-9 月，公司净利润分别为 5,929.44 万元、6,489.42 万元和 4,298.44 万元，报告期内，公司净利润呈逐年上升，2020 年 1-9 月净利润与去年同期基本保持一致。

2、盈利能力分析

报告期内，公司的盈利能力主要指标如下：

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
销售毛利率	46.04%	48.30%	47.73%
销售净利率	19.68%	20.81%	21.93%
基本每股收益（元/股）	0.34	0.76	0.66

报告期内，公司销售毛利率分别为 47.73%、48.30%及 46.04%，销售净利率分别为 21.93%、20.81%及 19.58%，整体而言，公司毛利率水平较为稳定。

2018 年及 2019 年，同行业可比公司销售毛利率情况如下：

公司	2019 年度	2018 年度
苏交科	38.32%	31.23%
华阳国际	31.36%	32.05%
建科院	34.73%	38.24%
启迪设计	30.49%	32.21%
华图山鼎	31.22%	37.95%
筑博设计	35.77%	34.92%
平均	33.65%	34.43%

公司毛利率变动与同行业可比公司变动趋势基本一致。

二、标的公司的行业特点和经营情况分析

（一）悉地设计所处行业情况

1、行业基本情况

标的公司所处行业属于工程技术服务业。工程技术服务业是包括策划咨询、工程设计和勘察、工程管理等服务在内技术密集型和知识密集型服务业，需要运用多学科知识和经验、现代科学技术和管理方法，为工程项目提供经济社会发展和工程项目决策与实践的服务。

工程设计和勘察服务作为工程技术服务重要组成部分，是工程实践从投资到最终实现的关键环节，其服务成果对工程的先进性和竞争能力都起着决定性的影响，并往往决定工程主要的制造成本和营销服务成本，乃至整个工程的能耗水平。工程设计和勘察服务是现代社会工业文明的最重要的支柱，是工业创新的核心环节，为国民经济的基础产业之一，是贯彻落实国家发展规划、产业政策和促进先进技术向现实生产力转化的关键环节，是提高建设项目投资效益、社会效益和保障工程质量安全的重要保证，对传承优秀历史文化、促进城乡协调科学发展、推动经济转型升级、建设创新型国家起着十分重要的作用。

工程技术服务行业既是一个发展历史较长的传统行业，又具有现代服务业的许多基本特征。经济发展离不开经济建设，经济建设又必须依靠工程技术服务行业提供专业支持和技术保障。无论国际国内，在工程建设领域，提供工程技术服务的企业公司、设计院、咨询公司、设计师事务所等机构都是不可缺少的专业机构。这些机构、企业的共同特点就是具有较高专业技术水准的人员队伍为经营活动的第一要素，以经验业绩、品牌信誉和资金设备为开展经营活动的基础，其业务活动关系到国家经济建设的正常秩序和人民生命财产的安全，因此也是政府部门按市场准入管理的行业。

2、我国工程技术服务行业发展概况

我国现工程技术服务行业起步于 20 世纪 50 年代我国设计院制度的建立，后经历了 60-70 年代的初步探索、缓慢发展，80-90 年代的改制、调整与规模发展。21 世纪初，伴随中国经济的快速发展，工程技术服务行业迎来跨越式发展时期，企业数量、经营规模、从业人员逐步增加，设计创作不断更新，作品质量也不断提升。随着社会发展和科技进步，新时期下，人们对建筑的设计需求逐步呈多样化、个性化趋势。建筑理念和设计技术也日新月异，建筑文化、建筑材料、施工工艺和设计工具等随着社会工业化和信息化的提升而发展。部分国内领先的建筑设计企业根据企业实际加大在 BIM 技术运用、绿色节能技术、住宅标准化、建筑产业化等领域和专业的技术投入，逐步形成在该等领域和专业的技术优势，占得市场先机，形成技术支撑引领发展的新趋势。

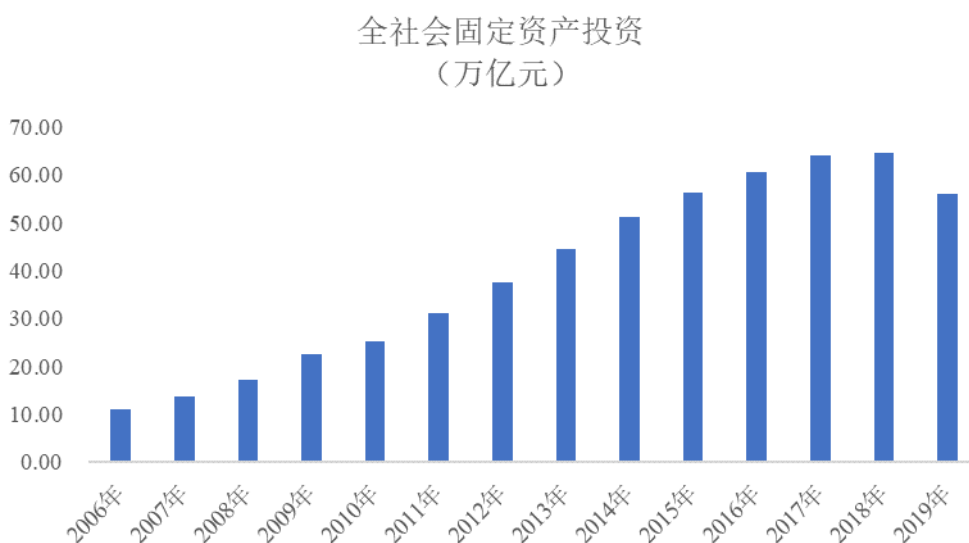
工程技术服务行业主要为工程建设提供服务，随着我国经济发展、基础设施建

设以及城镇化水平的提高，我国的固定资产投资和工程建设规模也不断扩大，由此带动了我国工程技术服务收入规模、机构数量、从业人员数量等多方面的快速发展。

（1）行业规模持续扩大

工程技术服务行业主要是为建设项目提供前期咨询、设计、检测和项目管理等服务，与固定资产投资规模密切相关。近年来，我国固定资产投资保持了持续快速增长的势头，大大促进了工程技术服务行业的发展。

我国全社会固定资产投资规模由 2006 年 11.0 万亿元增加到 2019 年 56.09 万亿元，年均复合增长率达 14.76%。

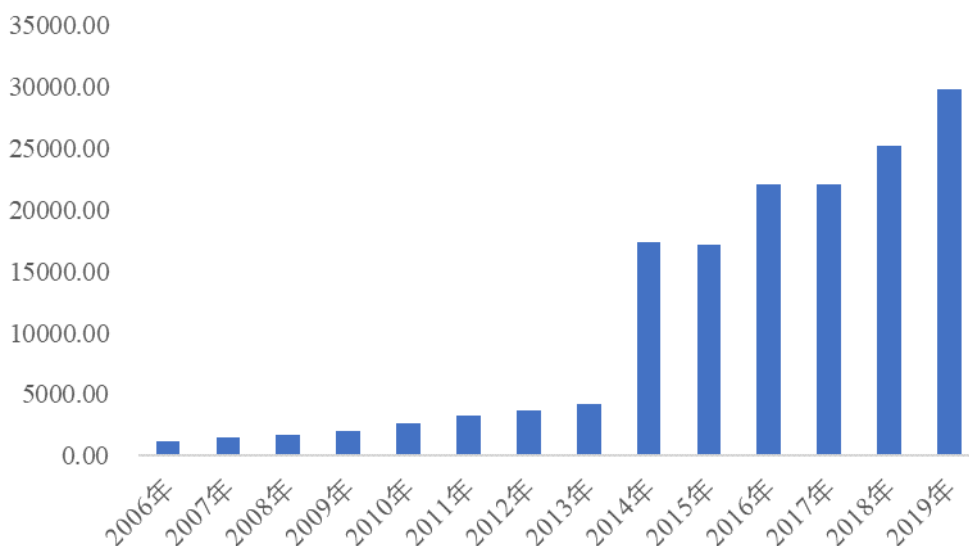


数据来源：国家统计局“中国统计年鉴”

我国固定资产投资的快速增长，促进了工程技术服务行业的发展。根据国家统计局的相关统计，我国工程技术服务业的营业收入²由 2006 年的 1,209.07 亿元增加到 2019 年的 29,766.30 亿元，年均复合增长率达 27.94%。2017 年我国工程技术服务业的营业收入较 2016 年有所下降，但 2018 年和 2019 年分别同比增长 14.43%、18.06%，2019 年营收达到 29,766.3 亿元。

²根据上述统计数据口径，全国勘察设计单位营业收入包括工程勘察收入、工程设计收入、工程技术服务收入、工程承包收入和其他收入。扣除工程承包和其他收入后的勘察设计单位营业收入与本招股说明书所述工程技术服务范畴较为接近，故本招股书使用该数据作为工程技术服务业的相应数据。

工程技术服务业营业收入
(单位: 亿元)



数据来源: 国家统计局“中国统计年鉴”、住建部相关年度“全国工程勘察设计统计公报”

(2) 从业人员素质不断提高

伴随着市场的发展,近年来工程勘察和设计机构以及从业人员数量也相应增加,根据住房和城乡建设部发布的《2019年全国工程勘察设计统计公报》,至2019年工程勘察和设计机构数量为2.4万家,从业人员已达463.1万人。其中,具有高级职称人员42.8万人,占从业人员总数的9.24%;具有中级职称人员72.0万人,占从业人员总数的15.55%。从业人员中中高级专业技术人员的持续增长,有利于我国工程技术服务业技术水平和服务能力的提高。

3、行业发展趋势

(1) 我国工程技术服务业发展前景良好

国民经济发展和城镇化水平的提高是我国固定资产投资保持增长的主要推动因素。受益于宏观经济的持续发展和工业化水平的快速提升,近年来我国非农产业及农村人口大规模向城镇及城市集中,城镇化水平不断提升。根据国家统计局数据显示,2011年至2019年,我国城镇化率从51.27%增长到60.60%,城镇人口数量从6.91亿人增长到8.48亿人。人口大规模向城市迁移,催生了旺盛的城市住房需求;同时,城市规划和建设、市政设施建设、旧城区更新改造及其他

各种建筑需求也相应地大幅增长。因此，城镇化率的提升直接带动了房地产开发投资额，尤其是房地产开发住宅投资额的持续增长。2011年至2019年，我国房地产开发投资额从61,796.89亿元增长到132,194.26亿元，年复合增长率达9.97%。

随着我国新农村建设进程的不断深化，农村住宅、文化设施配套建设需求也将进一步释放，从而将带动相应固定资产投资的增长。未来，我国将持续推动城镇化发展，在大中型城市土地资源稀缺的情况下，旧城改造和棚户区改造需求将增加，从而带动相应的固定资产投资；同时，大中型城市经济逐步向服务业转型，促使城市工业不断向拥有大量工业用地的周边卫星城市转移，这将有效带动我国工业园区投资保持在较高水平。

（2）工程技术服务企业发展定位将进一步分化

我国工程技术服务企业众多，行业整体较为分散，集中度相对较低。随着我国建筑业的规范化发展，以及工程技术服务行业竞争驱动，技术实力较弱、资金规模较小、品牌知名度较低的工程技术服务企业的发展空间将逐步缩小。行业内企业将通过业务模式转型等方式提升市场竞争能力。

1）行业内企业差异化发展速度将加快

部分有实力的大中型工程技术服务企业会向业务链全过程延伸，提供从咨询、策划、规划开始，到工程方案设计、专项设计、设计管理，再到项目工程管理、数字化交付等建筑全过程服务，并通过跨工程类型、跨地区和跨行业领域发展，增强企业全方位、系统性市场竞争能力。部分中小工程技术服务企业则会寻求差异化发展道路，通过专注于某领域的业务积累及技术研究，逐步强化经验积累及技术储备，做专做精，实现精细化发展并不断提升其品牌知名度，面向业主或其他工程技术服务机构提供服务。

2）差异化服务有望带动收费水平的提高

在发达国家，工程技术服务已经成为项目投资前的一项十分重要的工作。根据中国产业信息网数据，德国的工程技术服务费用约占工程造价的7.5%-14%，英国的工程技术服务收费占比为8.85%-13.25%，美国的工程技术服务费率在

6%-15%之间。目前，我国勘察设计行业的收费率基本稳定在工程总造价的3%-5%左右。可见，我国勘察设计行业收费标准与发达国家相比仍有一定的提升空间。未来，随着工程技术服务行业企业的差异化发展，通过为客户提供综合性全过程的服务或者高度专业化的专项服务，进一步提升服务附加值，从而有望带动设计费率水平的提高。

（3）建筑产业现代化进程带来新机遇

建筑产业现代化是以节能环保技术、工业化生产装配技术以及信息技术等应用于建筑产业，实现建筑的绿色化、建造的工业化和建筑信息化。建筑产业现代化是我国建筑产业的重要发展方向。

为了推动建筑产业现代化，我国出台了一系列产业政策，并于2015年颁布了建筑产业现代化国家建筑标准设计体系，为我国建筑产业现代化提供了良好的政策环境和标准保障。

在绿色建筑方面，根据《绿色建筑行动方案》，从2014年开始，政府投资的公益性建筑，直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房，以及单体建筑面积超过2万平方米的大型公共建筑都全面执行绿色建筑标准，并将在2015年实现城镇新建建筑20%以上达到绿色建筑标准要求。在建造工业化方面，住建部编制的《建筑产业现代化发展纲要》目前已经完成征求意见，该纲要明确提出，到2020年，装配式建筑占新建建筑的比例达到20%以上；到2025年，装配式建筑占新建建筑的比例达到50%以上。在建筑信息化方面，我国持续推动建筑全产业链的相关主体应用BIM技术，根据《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》，到2020年末，以国有资金投资为主的大中型建筑、申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区等新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用BIM的项目比率达到90%。可见，我国建筑产业现代化的深入发展将为工程技术服务行业带来新的业务增长点和发展机遇。

（4）国外市场开拓将为行业带来提升

在改革开放以来大规模的建设中，众多的大型、超大型复杂项目、超高层项目以及大量的基础设施建设项目层出不穷，给我国工程技术服务企业提出了很多挑战，锻炼出大量优秀的技术人才，也积累了大量的多样化的项目经验。我们工

程技术服务企业的理论与实战能力在众多的超大型复杂项目中得到了锻炼和提升。我国工程技术服务行业中的优势企业已具备参与国际竞争的能力。与国际同行相比，我国工程技术服务企业还具有一定的效率和价格优势。近年来，我国工程技术服务业海外业务规模也不断扩大。伴随着我国建筑业的发展，我国建筑工程承包企业在技术、管理、装备和资质等方面均积累了相当的优势。在国家“走出去”的政策指导下，我国建筑工程承包企业积极开拓国外市场。据商务部统计，2019年，我国对外承包工程业务完成营业额 1,729.00 亿美元，同比增长 2.3%，新签合同额折合 2,602.50 亿美元，同比增长 7.6%。建筑工程承包企业的海外拓展也带动了国内工程技术服务企业的境外业务。

未来随着我国工程技术服务行业市场化进程进一步加快，企业资本运作能力逐渐增强，国外工程技术服务市场的拓展空间将不断扩大。

4、标的公司主要市场的发展情况

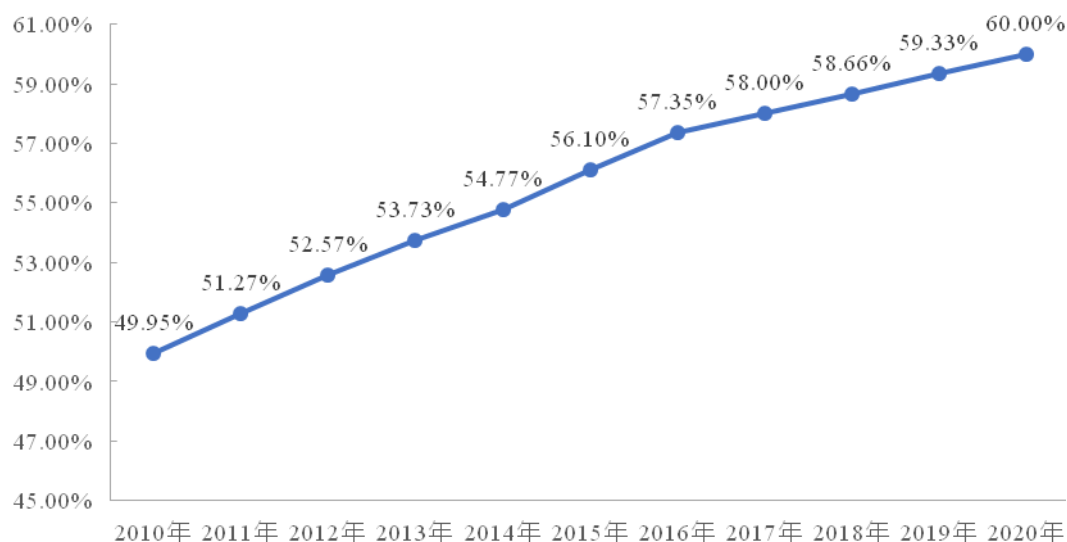
工程技术服务行业需求与住宅、商业建筑、轨道交通、城市规划、公共基础设施、文娱康乐设施等领域的工程建设需求密切相关。未来在新型城镇化建设、城市公共设施营造、国民消费升级、“一带一路”战略等因素带动下，工程技术服务行业将持续发展。

（1）新型城镇化带来的市场需求

近年来，我国大力推进以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展特征的新型城镇化建设，旨在促进大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进，挖掘内需的最大潜力，保持我国经济持续健康发展。

2019年，我国户籍人口城镇化率为 44.38%左右，不仅远低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，还有较大的发展空间。根据我国新型城镇化发展目标，到 2020 年我国常住人口城镇化率将达到 60%左右（数据来源：《国家新型城镇化规划（2014-2020）》）。城镇化水平持续提高，会使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，也会带来城市基础设施、住宅建设和开发区等巨大投资需求，这将为工程技术服务业的发展提供持续的动力。

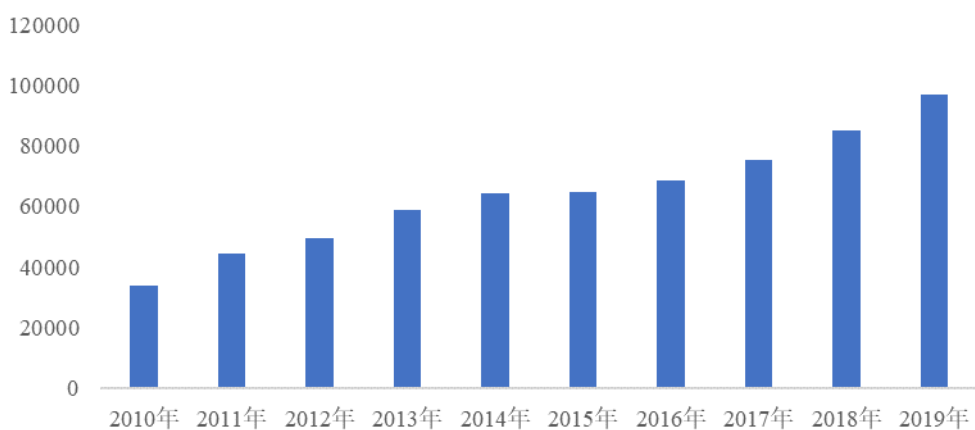
2010-2020年我国城镇化率及预测



数据来源：国家统计局

城镇化水平的提高意味着更多人口在城镇聚集，从而带来更多的住房需求，刺激包括商品房及保障性住房的城镇居住市场的发展。

近年来，我国房地产开发投资中住宅的投资金额保持缓速增长，由 2010 年的 34,026.23 亿元，增长到 2019 年的 97,070.75 亿元，复合增长率为 12.35%，国家持续的房地产调控政策虽然影响了住宅的投资增速，但并未影响市场总量的增长。

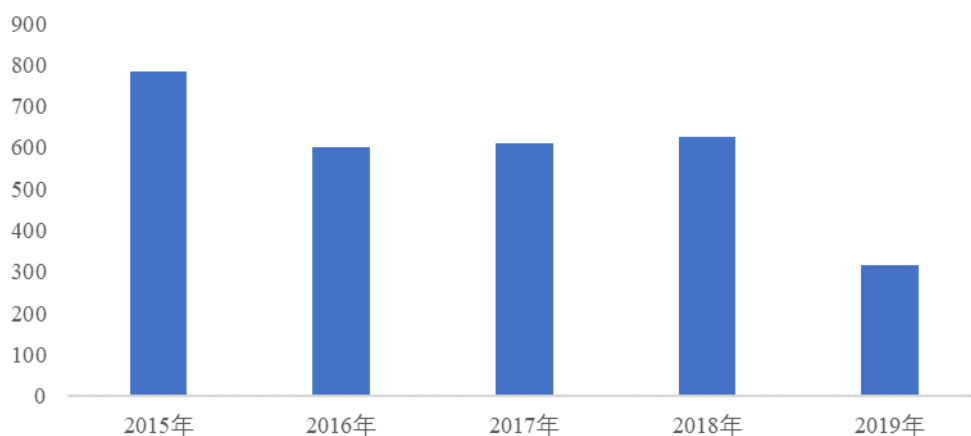
2010-2019年我国房地产开发住宅投资额
(单位：亿元)

数据来源：国家统计局

在保障性住房方面，为缓解城镇化带来的住房需求，国家将加大保障性住房

的建设力度。根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房，城中村在内的各类棚户区住房目标是 2000 万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。根据住建部数据统计，2010 年新开工保障性安居工程住房为 590 万套，至 2016 年新开工保障性安居工程住房为 993 万套，从 2016 年至 2020 年 8 月，全国开工改造各类棚户区 2300 多万套，超额完成十三五规划的目标任务。未来，我国将进一步完善商品房配建保障性住房政策，鼓励社会资本参与建设。农民工集中的开发区和产业园区可以建设单元型或宿舍型公共租赁住房，农民工数量较多的企业可以在符合规定标准的用地范围内建设农民工集体宿舍，逐步把进城落户农民完全纳入城镇住房保障体系。

2015-2019年新开工城镇保障性安居工程住房
(万套)



数据来源：住建部

在城镇化建设中，需要持续地优化城市空间结构和管理格局，按照改造更新与保护修复并重的要求，健全旧城改造机制，优化提升旧城功能。加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。

（2）城市营造带来的市场需求

城市是各类要素资源和经济社会活动最集中的地方，加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”。这就需要加快转变城市发展方式，优化城市空间结构，增强城市经济、基础设施、公共服务和资源环境对人口的承载能力，建设和谐宜

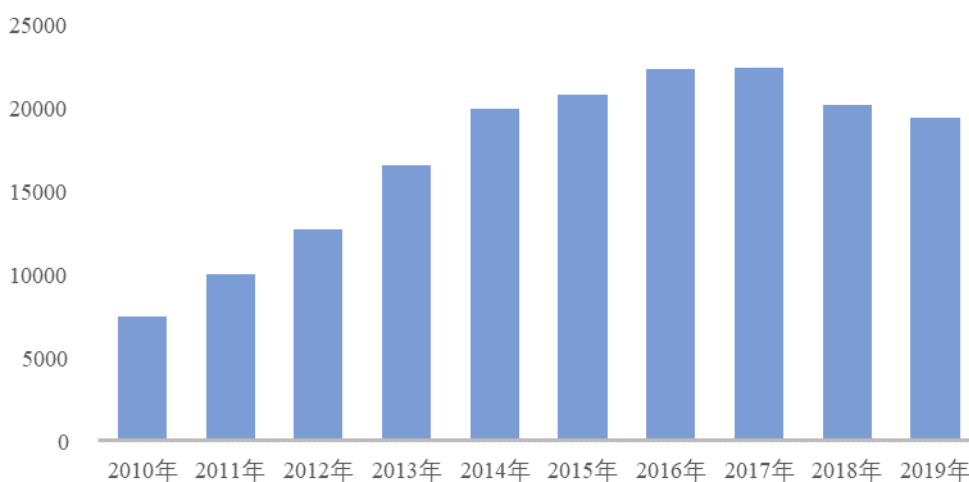
居、富有特色、充满活力的现代城市。我国每年均有大量投资用于城市建设，根据国家统计局数据，2010 年我国城镇固定资产投资为 243,797.79 亿元，到 2019 年该投资规模达到 551,478.00 亿元，较 2010 年实现翻倍。而城市营造离不开相应的工程技术服务，城市商业地产、轨道交通及公路等城市公共设施建设也带动了工程技术服务市场的发展。

1) 商业地产

商业是城市古老而基本的功能，城、市两个概念合在一起才能成为城市，商业地产是现代“市”的载体，既是城市化进程的重要推动力量，也对城市布局、城市竞争力和城市形象有着重要的影响。

根据国家统计局发布的数据，我国 2019 年完成商业地产投资额 19,388 亿元，较 2010 年的 7,456 亿元，增加了 11,932.67 亿元，复合年化增长率高达 11.2%，我国商业地产投资上保持了持续快速的发展态势。

2010-2019年我国商业地产投资额情况（亿元）



数据来源：国家统计局，商业地产的计算范围包括办公楼及商业营业用房

一、二线城市为提高土地利用率、打造城市地标、提升城市形象，纷纷建立超高层建筑。根据世界高层建筑与都市人居学会统计，截止 2017 年 7 月，全球已建成超过 200 米的建筑数量为 1,241 幢，我国为 533 幢。2019 年我国新增 57 幢超过 200 米的建筑主要集中于一、二线城市。未来随着我国城市建设的发展，势必将有更多的超高层建筑投入建设。

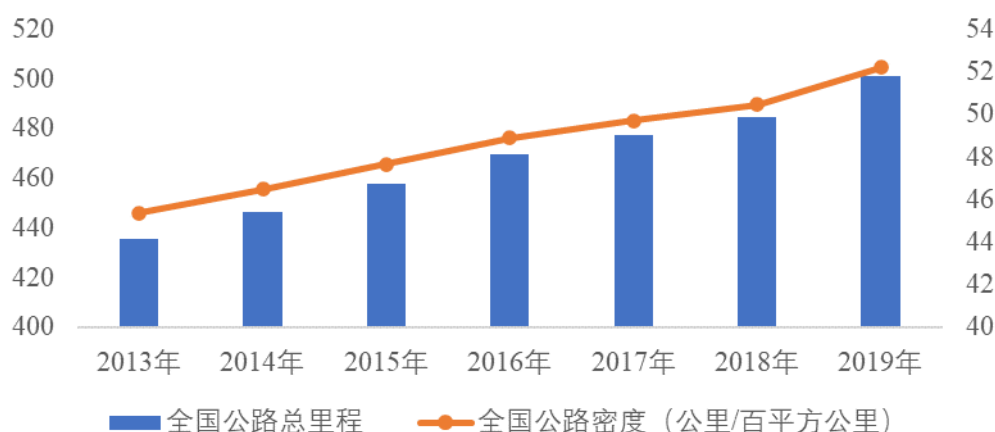
2) 城市公共交通

提升城市管理服务水平,优化城镇空间分布和规模结构,解决交通拥堵等“城市病”,合理规划城市群布局,提高集群效率,促进城市发展与资源环境承载能力相适应等等都离不开城市公共交通网络的建设。基于此,我国提出了到 2020 年,普通铁路网覆盖 20 万以上人口城市,快速铁路网基本覆盖 50 万以上人口城市;普通国道基本覆盖县城,国家高速公路基本覆盖 20 万以上人口城市的综合交通运输网络发展目标。这将大大推动我国轨道交通和公路建设,并带动沿线规划、站房和综合交通枢纽设计咨询相关工程技术服务业的发展。

在城市群内部建设以轨道交通和高速公路为骨干,以普通公路为基础,有效衔接大中小城市和小城镇的多层次快速交通运输网络。这就需要推进高速铁路和公路的建设。近几年,我国高速铁路建设快速发展,至 2019 年底,全国高速铁路运营里程超过 3.5 万公里,较上年增加 0.6 万公里,2019 年动车组客运量 22.9 亿人,占铁路客运量比重超过 62.6% (交通部《2019 年交通运输行业发展统计公报》)。根据《铁路“十三五”发展规划》,到 2020 年,全国铁路营业里程达到 15 万公里以上,其中高速铁路 3 万公里,复线率和电化率分别达到 60%和 70% 以上,基本形成布局合理、覆盖广泛、层次分明、安全高效的铁路网络。

截至 2019 年底,我国公路总里程达到 501.25 万公里,其中高速公路车道里程约 64.03 万公里极大地方便了城市间的互联互通,有效地带动了区域间的经济发展。

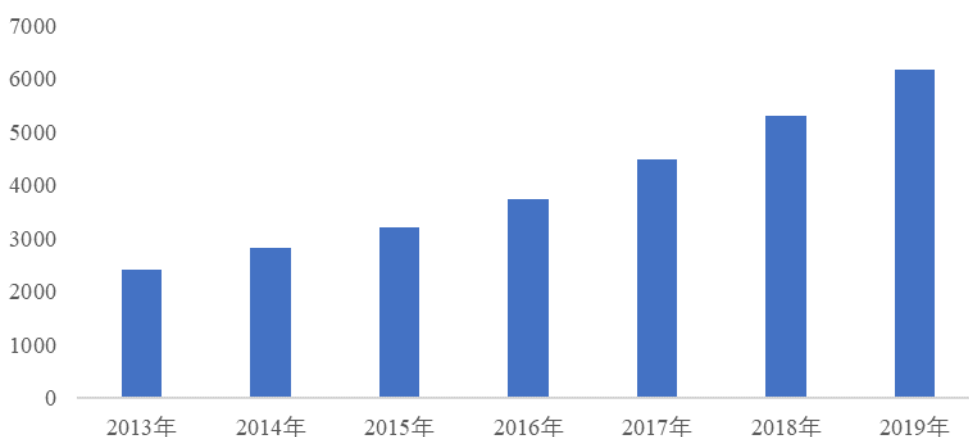
2013-2019年我国公路总里程及公路密度情况
(单位:万公里、公里/百平方公里)



数据来源：交通部《2019年交通运输行业发展统计公报》

在城市内部交通建设方面，城市轨道交通因其运量大、安全环保以及节约土地、能源等独特优势，已经成为各国城市的重要出行方式。城市轨道交通客运量比重持续提高，2019 全年轨道交通完成客运量 238.78 亿人，占城市客运总量 18.7%，其中 36 个中心城市轨道交通客运量占比达 34.7%。

2013-2019年建成轨道交通线路总长度
(公里)



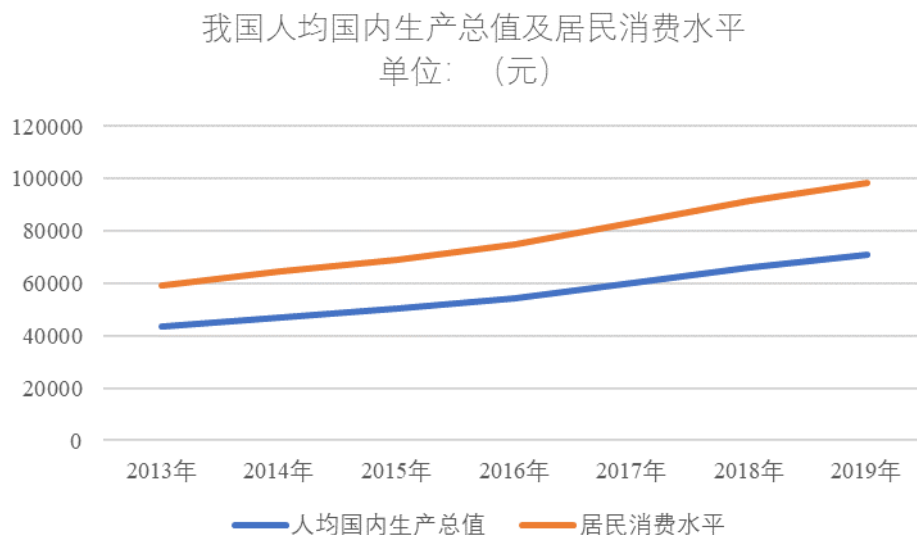
数据来源：历年交通运输行业发展统计公报

我国城市轨道交通大规模建设起步较晚，其占公共交通客运总量的比例也远低于国外发达城市。为促进我国轨道交通建设，国务院出台了《关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》等相关政策。我国城市轨道交通运营里程正处于快速增长期，按照发达国家的建设经验，这一阶段将伴随整个城镇化进程持续存在。

在大力发展城际和城市内部公共交通的同时，还需要提高各类交通方式的转换效率，从而使整个公共交通网络的效率得以充分发挥。为此，我国在积极推动城市综合交通枢纽的建设。根据国务院印发的《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》，加快运输服务一体化进程，优化综合交通枢纽布局，结合全国城镇体系布局，着力打造北京、上海、广州等国际性综合交通枢纽，加快建设全国性综合交通枢纽，积极建设区域性综合交通枢纽，优化完善综合交通枢纽布局，完善集疏运条件，提升枢纽一体化服务功能，目前已经基本建成 64 个全国性综合交通枢纽城市；提升综合客运枢纽站场一体化服务水平。

(3) 居民消费升级带来的市场需求

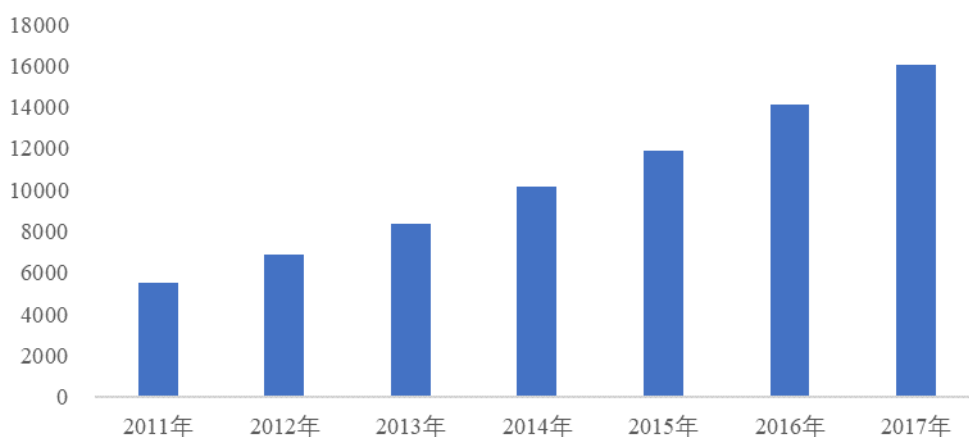
我国经济的发展带动了居民消费水平的增长，我国已进入消费需求持续增长、消费结构加快升级、消费拉动经济作用明显增强的阶段。2019 年我国人均 GDP 达到了 70,891.78 元，较 2010 年增长了 130.11%，全体居民消费水平则从 2010 年的 10,550 元增长至 2019 年的 27,563 元，期间增幅达 76.83%。



数据来源：国家统计局、CEIC Data

随着物质生活水平提高，教育、健康、养老、文化、旅游等既满足人民生活质量改善需求，又有利于人力资本积累和社会创造力增强的服务消费迅速增长。受这一消费需求的带动，我国用于体育、文娱、养老健康公共服务的固定资产投资持续增加，并带动各地体育场馆、主题公园、公共文化设施、卫生医疗设施和康乐颐养设施等的建设需求。2017 年我国在体育、文娱、健康、养老及社会保障等方面的固定资产投资总额为 16,059 亿元，较 2011 年增加了 10,573 亿元，复合增长率为 19.6%。居民消费升级推动相关投资以及相关设施的运营管理需求的增长，将为我国工程技术服务业提供新的发展空间。

体育、文娱、健康、养老及社会保障业的固定资产投资
情况（单位：亿元）



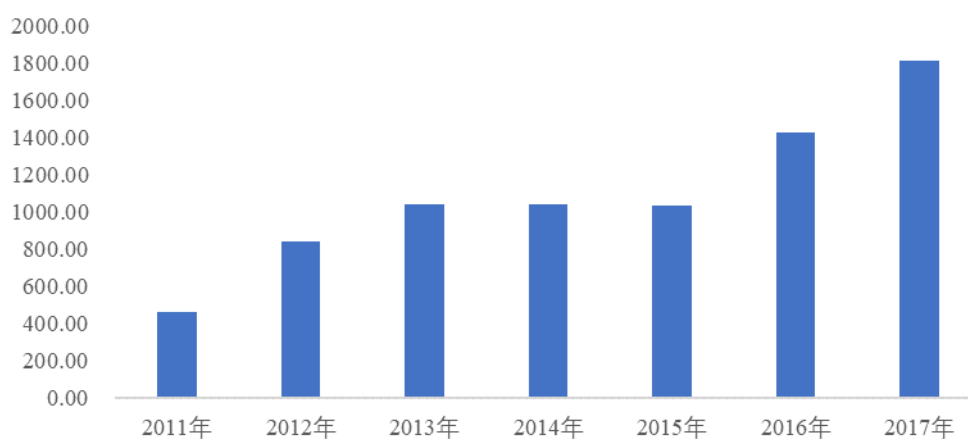
数据来源：国家统计局

1) 体育场馆

近年来我国城乡居民体育锻炼的意识增强，参加体育锻炼的积极性增高，人均体育消费水平大幅度提高，越来越多的城乡居民到公共体育场所进行体育锻炼，显现了近年来我国公共体育场地设施建设的成效，为全民参加体育锻炼提供了保障。

根据国家统计局统计数据显示，我国体育设施固定资产投资完成额由 2011 年的 462.79 亿元，增长至 2017 年的 1,809.72 亿元，期间增幅达 291.05%。

体育固定资产投资额完成情况
(单位：亿元)



数据来源：国家统计局

根据国家体育总局公布的 2019 年全国体育场地统计调查数据。截至 2019 年年底，共有体育场地数据 354.44 万个，体育场地面积 29.17 亿平方米，人均体育场地面积 2.08 平方米。与 2013 年“第六次全国体育场地普查数据”对比，全国体育场地数量增加 184.98 万个，体育场地面积增加 9.25 亿平方米；人均场地面积增加 0.62 平方米。具体如下表所示：

指标	2013 年第六次普查	2019 年统计调查	CAGR
全国体育场地总数量（万个）	169.46	354.44	13.09%
全国体育场地面积（亿平方米）	19.92	29.17	6.56%
人均体育场地面积（平方米）	1.46	2.08	6.08%

数据来源：国家体育总局《第六次全国体育场地普查数据公报》、2019 年全国体育场地统计调查

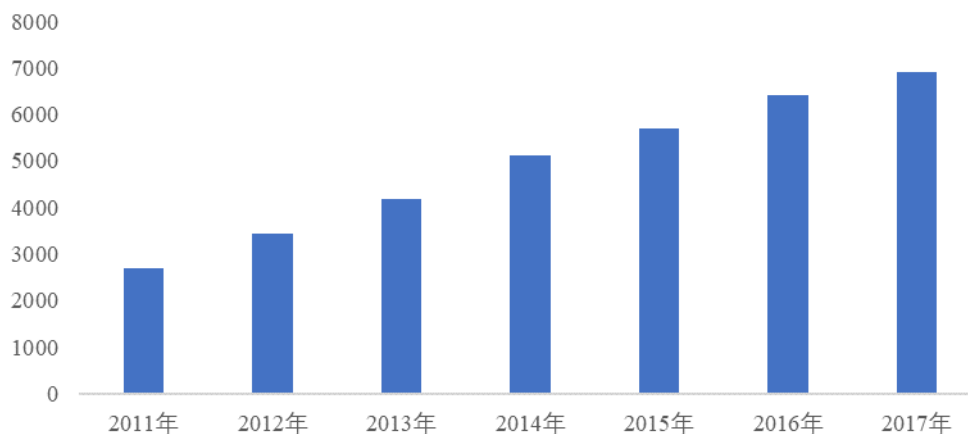
六年间，我国体育场馆的建设取得了显著的成绩，但城乡分配不均的二元化局面依然严峻。截止 2019 年底，以分布机构类型划分，分布在村委会的场地面积仅为 5.26 亿平方米，分布在其他单位的场地面积为 23.91 亿平方米。（数据来源：2019 年全国体育场地统计调查）。

伴随着体育场馆数量的不断增加，其运营服务需求也不断提升。在兼顾体育事业公共服务属性的基础之上，传统的“政府型”、“公益型”体育场馆运营模式正逐渐向“经营型”、“产业型”运营模式的转变，职业赛事体系进一步完善，演艺娱乐、商业展览等多业态活动的日益活跃，以及全民健身热情的上升，均推动着体育场馆运营服务产业的发展，也为具备相应能力的工程技术服务企业延伸相关业务提供了空间。

2) 公共文化娱乐设施

近年来，人们在文化娱乐方面的消费开支逐渐增多，带动了我国公共文化娱乐设施的建设。2017 年我国文化娱乐固定资产投资完成额 6,922.16 亿元，比 2011 年的 2,692.8 亿元，增加了 4,229.36 亿元，复合增长率为 17.04%。

2011-2017年我国文化娱乐固定资产投资完成额
(单位：亿元)

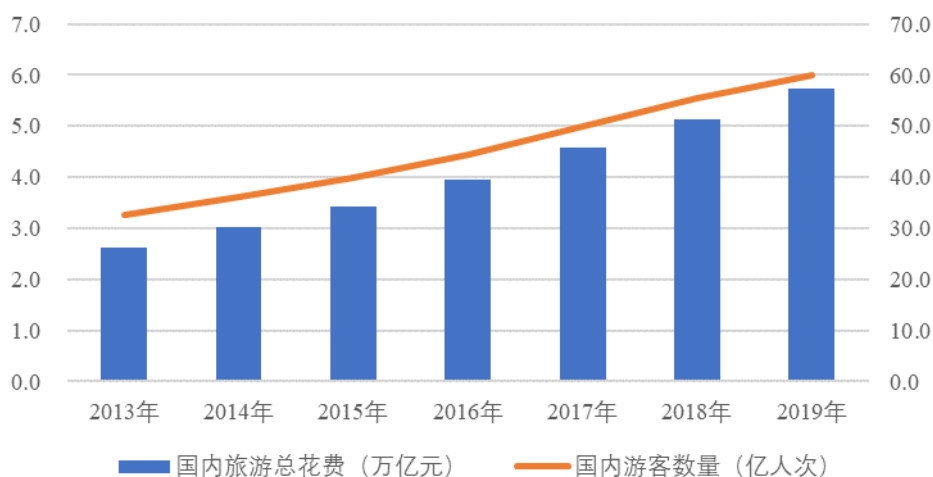


数据来源：国家统计局

为了完善城市基本公共服务体系，促进文化产业发展和消费升级，未来我国将加大对基层图书馆、文化馆、博物馆、美术馆和综合文化站等基层公共文化服务设施的建设，并着力完善乡镇城市的公共文化服务体系。

随着居民收入水平的不断提升，旅游已成为人们生活的重要构成。根据统计局数据，2019年我国国内旅游总花费及游客数量分别达到5.7万亿元和60.1亿人次，旅游需求得到极大释放。因此，各城市积极开发自身旅游资源，通过对自然旅游景观的改造和主题公园的建设，吸引更多的游客以促进城市经济快速发展。

我国国内旅游总花费及游客数量

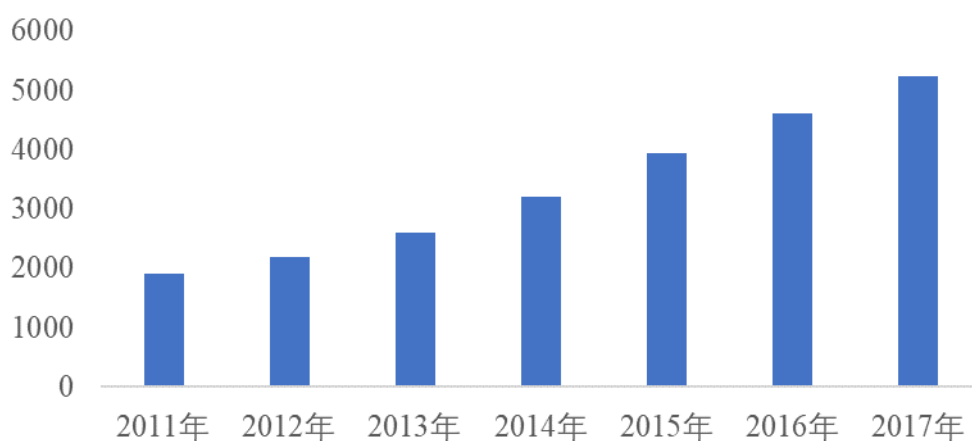


数据来源：国家统计局

3) 卫生及养老设施建设

目前，我国已进入老龄化社会，居民对卫生医疗机构及养老设施的需求日益增长。同时随着我国居民生活水平不断提高，对健康消费的需求也在不断提升，我国在卫生医疗领域的投资也不断增加。2017 年我国卫生行业固定资产投资完成额 5,243.3 亿元，比 2011 年的 1,909.5 亿元，增加 3,333.8 亿元，复合增长率为 18.34%；2019 年我国医院总数达 34,354 个，较 2013 年增幅为 39.03%。

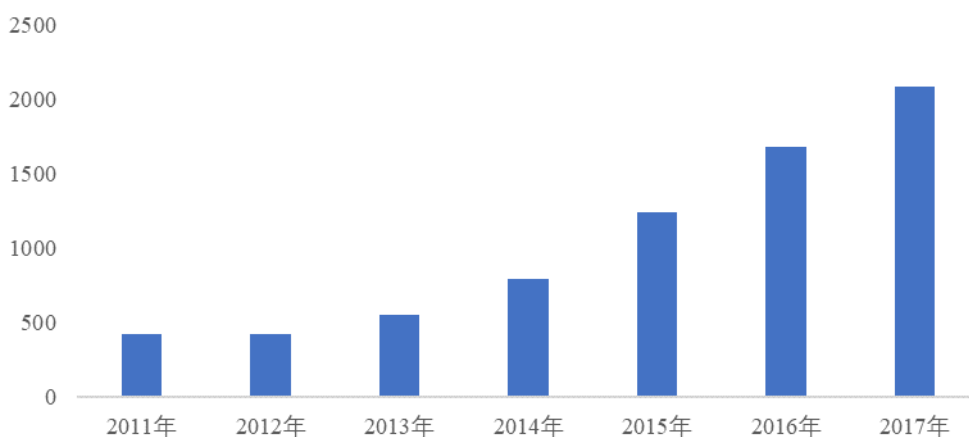
2011-2017年我国卫生行业固定资产投资完成额
(单位：亿元)



数据来源：国家统计局

养老设施方面，养老及社会福利设施作为城市公共服务的重要组成部分，将随我国居民消费升级从注重设施功能，向宜居舒适、自然人文环境营造等方向发展。2017 年我国在社会保障和社会福利行业的固定资产投资完成额为 2,084.1 亿元，相比 2011 年的 420.73 亿元，增加了 1,663.37 亿元，复合增长率为 30.56%。

2011-2017年我国社会保障和社会福利行业的固定资产投资完成额（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

（4）“一带一路”战略带动的市场需求

2013 年，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》及与丝绸之路沿线国家共建丝绸之路经济带战略，即：“一带一路”战略。其中在《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》中，提出“在尊重相关国家主权和安全关的基础上，在沿线国家宜加强基础设施建设规划、技术标准体系的对接，共同推进国际骨干通道建设，逐步形成连接亚洲各区域以及亚欧非之间的基础设施网络”，进而为我国工程技术服务行业在一带一路沿线国家的国外市场和我国中西部广大地区的国内市场，带来了新的发展空间。

1) 国外市场需求

“一带一路”沿线涉及 60 多个国家，基础设施建设需求十分旺盛，区域间建设基础设施的合作机会巨大。预计到 2020 年，东盟最大的四个国家——马来西亚、泰国、印度尼西亚和菲律宾的基础设施投资总需求将达 5,000 亿美元，而“一带一路”沿线 60 余个国家人口及经济分别占全球的 2/3 和 1/3，投资总规模或达到 6 万亿美元，其中铁路总投资约为 1,500 亿美元，而公路、机场等交通基础设施，以及市政、体育场馆、医疗健康等领域的建设需求也将得到释放（数据来源：《中国勘察设计》）。

在对外承包工程方面，2019 年我国企业在“一带一路”沿线的 62 个国家新

签对外承包工程项目合同 6944 份，新签合同额 1548.9 亿美元，占同期我国对外承包工程新签合同额的 59.5%，同比增长 23.1%；完成营业额 979.8 亿美元，占同期总额的 56.7%，同比增长 9.7%。国内中国铁建、中国中铁、中国交建、中国建筑等大型工程总承包商以及万科、万达、绿地等国内龙头房地产开发企业已经在海外市场布局。“一带一路”战略将为我国企业开辟贯穿亚洲、欧洲的经济走廊，会进一步促进我国企业开拓相关国外工程市场，进而带动更多优秀的国内工程技术服务企业走向海外市场。

2) 国内市场需求

“一带一路”政策在鼓励国内企业走出去的同时，也积极促进对国内沿线省份经济的发展。“一带一路”核心区域包括 16 个省份，其中：“新丝绸之路经济带”的战略重点是向中亚、西亚开放，延伸至欧洲地区，着力发展陆路经济，主要战略支点分布在西北和西南内陆地区，覆盖西北新疆、青海、甘肃、陕西和宁夏，西南重庆、四川、云南以及华南的广西，最新扩围到华北地区的内蒙古自治区；“海上丝绸之路”覆盖江苏、浙江、福建、广东和海南等沿海地区，最新扩围到山东省。

上述省份作为我国“一带一路”政策通向海外市场的重要门户，其铁路、公路等基础设施配套需要不断完善，以实现国内地区与国际市场的高效联接。尤其是新疆、青海、甘肃、陕西、宁夏、重庆、四川、云南等西部地区省份，整体经济发展滞后于沿海地区，基础设施配套仍需进一步完善，因此固定资产投资需求较大。根据国务院于 2020 年 5 月发布的《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》中指示，要确保到 2020 年，西部地区生态环境、营商环境、开放环境、创新环境明显改善，与全国一道全面建成小康社会，到 2035 年，西部地区基本实现社会主义现代化，基本公共服务、基础设施通达程度、人民生活水平与东部地区大体相当。未来，随着我们“一带一路”及西部大开发政策的逐步推进和落实，相关地区的固定资产需求将持续提升。

5、行业竞争格局及市场化程度

由于历史的原因，过去行业内规模比较大的企业基本上都是国有企业。但是，随着改革开放的推进和市场化机制的引入，尤其是近十年来，一些大型民营企业 and 外资企业凭借良好的运营机制和优质的服务取得了快速发展，成为市场的主要参与者和竞争者。目前，我国工程技术服务业已经形成了大型国有企业、大型民营企业和知名外资企业为主导，大量中小型企业为辅的市场竞争格局

6、行业内主要竞争企业

公司现有业务主要集中于民用建筑设计和咨询领域，竞争对手主要来自于三个方面：其他大型民营设计企业、国有大型设计企业和知名外资设计企业。行业内主要竞争对手基本情况如下：

类型	公司名称	基本情况
境外机构	AECOM	是全球商业和政府客户提供专业的技术和管理支持服务供应商，是纽交所上市公司；主要提供规划，咨询，建筑和工程设计等方面的服务；该公司提供的施工管理服务包括公路，机场，桥梁，公共交通系统，政府和商业建筑，水和废水设施，输电和配电等几方面；在中国主要透过旗下城脉（Citymark）、易道（EDAW）、安社（ENSR）和茂盛（Maunsell）拓展业务
	ATKINS	成立于 1938 年，是全球领先的设计、工程和项目管理咨询机构，系伦敦证券交易所上市公司
	SOM	成立于 1936 年，是世界顶级设计事务所之一，进入中国已经有 20 多年的历史；涉及建筑设计、结构及土木工程、机械及电气工程、工程设计、城市设计和规划、室内设、环境美术、战略研究、项目管理和古迹维护等
国有企业	中国建筑设计研究院	国务院国资委直属，2000 年 4 月由原建设部 4 家直属单位建设部建筑设计院、中国建筑技术研究院、中国市政工程华北设计研究院和建设部城市建设研究院合并组建；涵盖前期咨询、规划、设计、工程管理、工程监理、工程总承包、专业承包、环评和节能评价等固定资产投资活动全过程
	上海现代建筑设计（集团）有限公司	以建筑设计为主的现代科技服务型企业，拥有 60 多年的历史，全资子公司华东建筑设计研究院公司旗下拥有 10 余家分子公司和专业机构；业务涵盖建筑、水利、市政和规划等行业。服务业务覆盖工程咨询、工程设计、工程承包、工程勘察等项目全过程，其中包括规划、建筑、水利、市政、风景园林、室内装饰、岩土、建筑声学各类设计咨询服务，以及设计、采购、施工一体化（EPC）工程总承包服务
	同济大学建筑设计研究院	前身是成立于 1958 年的同济大学建筑设计研究院，直属 23 个院，十多个合资公司涵盖咨询、设计、支持、管理等

类型	公司名称	基本情况
	（集团）有限公司	
民营企业	华阳国际	公司主营业务为建筑设计和研发及其延伸业务，目前主要包括建筑设计、造价咨询、工程总承包、全过程工程咨询等业务。公司致力于发展成为以设计研发为龙头，以装配式建筑和 BIM 为核心技术的全产业链布局的设计科技企业。
	筑博设计	公司的主营业务为建筑设计及相关业务的设计与咨询，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等。公司致力于设计全产业链与建筑技术的综合开发，伴随着市场发展及公司二十余年项目经验的积累，公司开拓了装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计及相关的咨询服务。
	华图山鼎	公司的主营业务是提供建筑工程设计及相关咨询服务，提供包括项目前期咨询、概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合等服务，涵盖各类住宅、城市综合体、公共建筑、规划、景观、室内设计等业务设计类别。
	苏交科	公司主营业务为交通工程咨询与工程承包业务，主要提供交通项目前期咨询及科研，道路、桥梁、铁路与轨道交通、岩土与隧道工程、水运工程与市政工程的勘察、设计、咨询、试验检测、监理、相关技术服务，工程总承包及其他承包业务等服务，为交通工程提供综合解决方案。
	建科院	公司通过科研、规划、设计、检测、咨询等全项目管理多种途径，为客户提供绿色建筑和绿色城市建设全过程所需综合解决方案。
	启迪设计	自成立以来一直致力于建筑工程设计咨询服务，主要项目类型包括公共建筑设计、居住建筑设计、工业与研发建筑设计、园林景观设计和装饰设计等。

7、行业利润水平变动趋势及原因

总体看，我国工程技术服务业毛利率保持在较高水平。受到数据收集限制，无法直接统计工程技术服务业的毛利率水平，本招股说明书选择公司及同行业可比上市公司（建科院、苏交科、筑博设计、华阳国际、华图山鼎、启迪设计）的毛利率年度平均数作为替代。2018 年至 2019 年，工程技术服务业务平均毛利率分别为 37.46%、36.41%和 34.93%，总体处于较高水平。

（二）影响行业发展的有利因素和不利因素

1、有利因素

（1）国家产业政策的有力支持

建筑设计作为工程建设科技成果转化为现实生产力的关键核心环节，是科研成果转化为现实生产力的桥梁和纽带，处于固定资产投资的前端范畴。“十三五”以来，国务院、国家发改委、住建部等部门相继出台《建筑业发展“十三五”规划》《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》《关于促进建筑业持续健康发展的意见》等政策文件，为建筑设计行业以及下游相关领域建筑行业奠定了良好的政策基础。具体政策情况详见本草案“第四节 交易标的基本情况”之“十三、（一）3、法律法规及政策”。

（2）国民经济的平稳较快发展

近年来，我国经济持续增长，全社会固定资产投资不断增加。“十三五”规划期间，我国国民经济保持了平稳增长的良好发展态势，国内生产总值自“十三五”计划实施之初的74.64万亿元，增加到2019年的99.09万亿元，增长了32.75%。国民经济的稳定增长，促进了国内固定资产投资，为工程技术服务行业创造了巨大的市场需求。

（3）城市化进程不断推进

改革开放以来，伴随着工业化进程加速，我国城镇化经历了一个起点低、速度快的发展过程。根据世界城镇化发展普遍规律，我国仍处于城镇化率30%-70%的快速发展区间。在城镇化水平提高的同时，如何提高城市公共服务水平，健全城市功能，打造城市形象，提升城市品质和吸引力等也成为城市建设和发展的重要议题，这些目标的达成都需要与城市营造相结合。因此，城市化进程的不断推进将为工程技术服务行业提供广阔的市场空间。

2、不利因素

（1）人才竞争加剧

工程技术服务行业属于智力密集型行业。专业知识、设计经验的积累和创意、技术革新至关重要，同时，由于工程技术服务是融合建筑学、土木工程学、结构力学、机电学、材料学等多个学科的工作，专业教育使得复合型人才相对缺乏。因此工程技术服务行业对于人才，尤其是高端人才的依赖远高于其他行业。目前我国工程技术服务企业高级人才普遍不足，尤其是具有建筑专业背景，且具有跨

领域工作经验的混合型人才比较稀缺。人才缺口在一定程度上制约行业内相关企业的发展。

（2）受到房地产行业影响较大

房地产行业是典型的周期性行业，与宏观经济有较强的相关性，若房地产行业受到宏观经济波动和宏观调控政策的影响，将直接影响到工程技术服务行业的发展。近几年，近年来，为了抑制房价上涨过快，国家采取了金融、税收、行政等一系列手段对房地产行业进行宏观调控。这些宏观调控政策一方面影响到开发商的开发规模和开发进度，另一方面使得房地产开发商面临资金紧张，支付能力下降的局面，上述因素对工程技术服务业造成了一定程度的不利影响。

（三）进入行业的主要壁垒

工程技术服务业不仅是知识和技术密集型行业，而且其工作成果直接影响工程建设，进而影响国家经济发展和人民生命财产安全，我国对该行业制定了较为严格的行业标准和市场准入制度。因此，工程技术服务业具有较高的进入壁垒。

1、业务资质壁垒

根据国家规定，从事建设工程技术服务业务的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和项目业绩等条件申请资质，经审查合格，取得相关等级的证书后，方可在资质许可的范围内从事工程技术服务。工程技术服务企业必须获得国家行业主管部门颁发的业务资质，这是国家行业主管部门对本行业从业资质的要求，是限制其他企业进入本行业的主要政策壁垒。

2、技术和人才壁垒

工程技术服务业属于知识和技术密集型行业，具有典型的轻资产、重人才、附加值高的生产性服务行业特征。因此，具备一定技术知识水平、从业资质、设计业务经验以及相关管理经验的人才是行业内企业保持自身竞争优势的核心资源。工程技术服务企业是否掌握了从事相关工程项目的专利或专有技术，是否拥有相关技术人才，不仅是其取得相关业务资质从而获得市场准入的条件，而且是其取得竞争优势的重要因素。因此，专有技术和相关人才资源的积累也是限制其他企业进入工程技术服务业的主要壁垒之一。

3、从业经验壁垒

由于工程技术服务成果会影响到国家经济发展和人民生命财产安全，而且工程项目的个性化差异较大，涉及领域较广，所以为了确保工程项目顺利实施，业主一般会倾向于选择具有相应业务经验的工程技术服务企业。具备在某一领域中的成功设计咨询和项目运作经验将对工程技术服务企业继续扩大在该领域的市场份额，并且对限制其他企业进入到该项目领域起到十分重要的作用。

4、品牌和市场壁垒

如上所述，工程技术服务成果会影响到国家经济发展和人民生命财产安全，所以工程技术服务企业的过往成功案例和品牌影响力对于业主决策影响较大。工程技术服务企业通常需要经过长期的项目经验积累、典型案例实施和技术研发，方可在行业内取得良好的口碑和品牌影响力，积累相对稳定且优质的客户资源，构建起核心竞争力。新进入者很难快速建立并维持稳定的品牌信誉和客户资源。

（四）行业的技术水平和特点

工程技术服务业的技术水平主要体现在为工程项目提供勘察、设计、工程监理、项目管理及工程总承包的服务能力上。其中，设计的技术水平主要体现在方案创作能力、工程技术设计与集成能力以及新技术、新材料的研发与应用能力方面。我国工程技术服务业在设计理念、服务模式、服务内容、设计深度和广度上与跨国工程技术服务企业相比还存在一定差距。外资工程项目及超大型项目大都将国外设计企业作为第一选择。部分工程技术服务企业通过与国际知名工程技术服务企业的交流、合作与竞争，及时了解世界先进工程建设技术进步的发展趋势，学习先进的设计理念、掌握先进的工程技术、研发自有的科研成果，设计能力不断增强，在某些领域达到了世界先进水平，甚至和工程技术服务业巨头在国际市场上展开竞争。

（五）行业经营模式

根据行业内企业间差异和提供服务范围的不同，工程技术服务业的经营方式大体上有以下三种类型。

1、专业性工程技术服务业务模式

专业性的工程技术服务机构一般具有单个或多个专业领域工程技术服务相关资质，基于对细分市场和自身专业定位的了解，向专业领域纵深发展。其规模大小不一，能够独立完成某一行业的工程技术服务的全部业务或其中的几项服务，或是承担政府和业主委托项目建设的某一环节，包括资源和建设条件调研评价、建设方案选择和技术经济评估论证、项目可行性研究报告、建筑、结构、景观等单一领域的设计、项目招标文件的编制和协助配合招标、承担项目监理等。

2、综合性工程技术服务业务模式

该模式下，工程技术服务机构一般具有较为全面且等级较高的业务资质，以勘察设计为核心业务，为工程实践提供覆盖全过程或者多专项的技术服务，实现跨地域、跨行业和跨专业的业务拓展。公司的业务模式属于该种类型。

3、技术服务和施工一体化模式

该模式多以工程总承包形式存在，其服务范围包括项目建设的“全过程”，即从项目投资前期工作开始直至建成投产（或交付使用）为止。一般由资金实力雄厚的大型企业所采用。

（六）行业周期性、季节性及区域性特点

1、周期性

工程技术服务行业与固定资产投资规模密切相关，而社会的固定资产投资规模与国民经济发展、城市化进程的需求呈正相关。近年来，我国国民经济持续快速增长，城市化进程不断加快，相应的固定资产投资规模不断提高，带动了工程技术服务行业的发展。总体而言，宏观经济周期的变化与工程设计服务需求具有一定的相关性。

2、区域性

从历史因素看，在建国初期，我国建筑勘察、设计单位作为事业单位接受国家计划的工作任务，并严格按照行政区域、行业进行分类设置及管理，市场条块分割较为明显。随着市场化改革的发展，历史形成的市场的区域化分割已被打破，

但是由此形成的区域化特征的完全消除尚需要一定时间。

从经济发展水平看，我国东部经济发达地区的建筑业与房地产市场发展时间较长，发展水平较高，培育和吸引了大量工程技术服务企业及专业人才，长江三角洲、京津环渤海和珠江三角洲这三大区域集中了我国多数的工程技术服务企业。

从建筑理念和风格看，受经济发展水平及地方文化的影响，不同地区的建筑理念及建筑风格存在明显差异，地方元素的运用及考察依赖于工程技术服务企业对当地历史、地理等因素的熟悉和理解。因此，在一定区域内，本地工程技术服务机构因更为了解当地的文化特点和风格偏好，较外地企业具有一定的本土化优势。

综上所述，工程技术服务行业具有一定的区域性，但随着行业市场化程度的提高，区域经济协调发展的相互协调，现代建筑理念的传播以及先进服务方式和技术手段的应用，工程技术服务企业跨区域、多领域的服务能力在增强，市场的区域性呈弱化趋势。

3、季节性

工程技术服务行业的季节性直接受工程建筑业及房地产业的影响。对于建筑业，受春节、北方的冬季寒冷气候、南方的梅雨季节等因素的影响，建筑企业上半年房屋建筑工程的施工业务量通常低于下半年；对于房地产业，企业通常会在一季度制定全年开发计划，随后进入土地购置、规划设计、建筑设计、建筑施工、开盘销售等环节。受工程建筑业及房地产业季节性的影响，工程技术服务行业存在一定的季节性。

（七）所处行业与上下游之间的关联性

1、上游行业的发展对本行业的影响

工程技术服务行业的设计、勘察和咨询等业务处于建筑工程业务链的前端，业务所需主要采购物品包括办公用品、计算机及其软件等，不实质影响工程技术服务产品的实现。

对于建筑工程总承包业务的供应商主要包括设备材料供应商以及施工分包商，后者可以给予总承包商所需的技术、物力支持。从目前供应商的市场结构来看，除关键技术和关键设备外，其他服务的市场化程度较高，均可通过招标等方式获得满意的供应方，对建筑工程技术服务行业不产生重要影响。

2、下游行业的发展对本行业的影响

工程技术服务行业的下游客户为建筑物的产权所有人、房地产开发商、政府和其他发包单位。除房地产开发商外，大多为最终消费者。长期以来我国经济和城市化建设快速发展，我国固定资产投资总量大，国民经济各个领域的固定资产投资一直保持着较大规模并不断增长，这形成了工程技术服务行业稳定且日益扩大的消费群体。

三、标的公司的核心竞争力与行业地位分析

（一）标的公司核心竞争力

1、品牌影响力优势

经过多年的发展，标的公司始终坚持“智慧、专业、精准、体验”的核心价值，精耕工程设计技术服务市场，逐步成长为国内领先、国际知名的民营工程技术服务专业机构，积累了良好的品牌声誉和市场影响力。

凭借丰富的项目业绩和经验以及良好的项目质量，标的公司目前已与华润、恒大、万科、万达、华为、中国铁路总公司、苏州工业园区、中国建筑等国内知名企业形成了长期而稳定的合作关系，并作为业内代表主办、协办或参加了一系列国内外重要国际峰会和行业论坛，进一步突显了标的公司良好的品牌声誉和优势的市场地位。

2、业务布局优势

（1）完善的业务链条

标的公司目前拥有包括建筑行业（建筑工程）甲级工程设计资质、城乡规划编制甲级资质、工程设计市政行业（燃气工程、轨道交通工程除外）甲级及工程

勘察专业类（岩土工程、工程测量）甲级等在内的多类业务和专项的高等级业务资质，可为所服务各类工程项目提供从可行性分析、项目策划、投资顾问、BIM 咨询、工程勘察、方案设计、施工图设计到工程管理等在内的全流程工程技术服务，业务链条布局完善。

（2）广泛的市场领域

经过多年发展，标的公司服务已经全面覆盖包括体育场馆、居民住宅、商业办公、交通枢纽、医疗设施等在内的多类建筑细分市场。随着标的公司业务的持续发展，标的公司逐步将工程技术服务拓展至轨道交通、道路、桥梁、景观及污水处理等市政工程市场，并同样取得了良好的成绩。

细分领域	部分典型项目
体育场馆	国家游泳中心“水立方”、国家网球中心及 2008 奥运会 10 个场馆设施
	奥运会 25 个场馆 OVERLAY 赛时运营咨询、深圳世界大学生运动会游泳馆运营咨询
	济南奥林匹克体育中心、杭州奥林匹克体育博览中心
	山西、西安、南昌、惠州、天津、湛江、宁波等体育中心以及福州海峡奥林匹克体育中心
	刚果布拉柴维尔体育中心、加蓬让蒂尔港体育场
文旅酒店	深圳君悦酒店、丽江金茂君悦酒店、青岛海天瑞吉酒店、丽江瑞吉度假酒店
	云南大理希尔顿酒店、三亚海棠湾红树林酒店、海南保亭华尔道夫酒店
	深圳柏悦酒店、深圳威斯汀酒店、常德天济喜来登酒店、嘉定香伦喜来登酒店
	喜达屋某品牌酒店标准化咨询、世茂精品酒店品牌咨询与设计
休闲娱乐	上海国际旅游度假区规划咨询、国际旅游度假区明日世界
	北京水立方嬉水乐园、上海欢乐谷、多个恒大水世界、长隆旅游度假区
	武汉汉秀剧场建筑信息模型 4D 模拟咨询、西双版纳傣秀 BIM 咨询
	重庆视美动漫产业基地规划、哈尔滨万达主题公园、四川蓝光峨眉院子
	香格里拉蓝月山谷文化旅游综合开发，三亚方兴人工岛规划，南通明斯克航母主体乐园
医养健康	华山医院浦东分院、华西医院乐山分院、深圳第四人民医院、深圳平湖医院
	广州医学院第一附属医院、郑州大学第一附属医院、南昌大学第一附属医院、青岛中心医院、武汉泰康医院（并主持方舱医院改建，获得抗疫表彰）
	福建省肿瘤医院、汕头大学附属医院、南昌洪都中医院新院、徐汇滨江医疗养老
	盐城妇幼保健院、东莞妇幼保健院、上海新里程康复医院、中铁太阳谷、北京诚和敬养老

细分领域	部分典型项目
	星源哈医大四院国际康养中心、上海第二康复医院、永泰红磡上海中山公园养老
都市综合体	大梅沙•万科中心、北京望京 SOHO 、上海洛克外滩源
	悉尼中央公园一号 ONE CENTRAL PARK
	全国大量华润中心、万象城、青岛海天中心、青岛万达广场、深圳益田假日广场
	厦门海峡中心、青岛华润万象城、南宁华润中心、南通圆融星座广场
	襄樊、宜春、南宁、蚌埠、佛山等万达广场
商业办公	深圳平安金融中心、卡塔尔多哈超高层办公楼、澳大利亚悉尼 30 The Bond
	深圳百度国际大厦、腾讯大厦、阿里巴巴大厦、华润总部大厦“春笋”、百度科技园、惠州仲恺高新区总部
	中国人寿研发中心、卓越皇岗世纪中心、济南中国重汽科研基地
	济南汉峪商务中心、红土创新广场、华侨城大厦、哈尔滨银行总部
文化设施	澳大利亚国家美术馆、悉尼新南威尔士州立美术馆、悉尼剧院、悉尼演奏厅
	深圳观澜中国版画博物馆、四川美术馆、中山文化艺术中心、南山文化艺术中心
	闽南大剧院、深圳信息技术学院、上海中华艺术宫数字化建筑管理咨询
	多哈教育城图书馆、阿尔及利亚康斯坦丁国家剧院、深圳高交会展中心
	阿尔及利亚康斯坦丁国家剧院、深圳高交会展中心
轨道交通枢纽相关设施	三亚火车站、哈尔滨西、重庆北、厦门站、泉州站、海口东、吉林等站房及枢纽
	天津邮轮港客运码头大厦、青岛邮轮港母港
	高铁客运专线站房设计：合福线 18 个、京广线 4 个、成渝线 8 个、大西线 8 个；兰新、沪昆、京沈线；城际铁路宁杭、杭甬、宁安线等 10 个站房
	苏州轨交 2 号线工程高架车站
	厦门地铁 1 号线沿线综合开发设计咨询
政府办公	深圳宝安区行政楼、丰立大厦、中山市政府第二办公楼、常州报业传媒大厦、国家电网临沂电力调度中心、中山电力调度大楼、蓬莱行政中心区
	悉尼考夫斯海湾法院
人居住宅	北京华远昆仑公寓、北京紫玉山庄五期、天津万科水晶城
	深圳华润中心幸福里、深圳宏欣豪园、深圳百仕达东郡综合体、成都中海格林威治
	上海蓝山小城、上海万科翡翠滨江、上海万科第五园、杭州和家园景园
	成都青城鉴山、成都龙湖三千星、重庆华润二十四城、武汉保利城、青岛万科四季花城、沈阳华润橡树湾、天津金地格林世界
	迪拜商务湾住宅项目、悉尼 Lumiere 高端公寓、Revy 公寓、中央公园一号公寓
策划咨询	泸州市城西综合片区概念规划、慈溪市观海卫新城设计、重庆建设厂地块规划

细分领域	部分典型项目
	西太湖（长兴）科教生态城规划、镇江“风景城市”总规
	福建海峡国际商贸城规划设计、青岛高新技术产业新城西片区概念规划
	澳大利亚悉尼 Walsh Bay 规划设计及改造、悉尼 Prince Henry 规划设计
	阿尔及利亚嘉玛大清真寺机电咨询、马来西亚 ElitePavilion 结构咨询项目
	埃塞俄比亚世界银行大厦结构咨询、毛里求斯机场航站楼 BIM 设计
市政工程	嘉兴市杭州塘大桥工程、苏州工业园区现代大道金鸡湖大桥
	苏州北环快速路东延官渎里立交改造工程、沪宁高速园区快速连接线工程
	苏虞张公路连接线一期工程
	苏州环古城风貌保护工程、街巷综合整治工程、凤凰山隧道敞开段雕塑装饰设计
	相城区渭塘综合污水厂二期工程、吴中区城南污水处理管网及泵站工程
	吴中区 2012 农村生活污水设施建设工程

目前，标的公司工程技术服务业务的服务领域布局广泛而多样，为标的公司主营业务的持续、稳定、健康增长奠定了良好基础。

（3）丰富的客户资源

工程技术服务行业具有较为典型的品牌资源累积的特征，客户通常会根据设计企业过往经营业绩、项目经验积累和累积客户资源确定项目承接单位。

标的公司凭借过硬的技术能力、快速的响应能力、优质的服务、较高的品牌美誉度以及良好的市场口碑，在体育场馆、居民住宅、商业办公、交通枢纽、医疗设施等在内的多类建筑细分市场，与行业内的优质客户建立了长期稳定的合作关系，为标的公司未来业务拓展提供了有力保障，标的公司目前按照细分领域划分的客户情况如下：

细分领域	客户名称
体育场馆	政府投资平台及部委、中建海外、华润置地、珠江实业、中国恒大
文旅酒店	中国恒大、龙湖集团、万达集团、世茂房地产、中国金茂、融创中国、华润置地
休闲娱乐	中国恒大、迪士尼、江苏嘉利尔（民营）、华侨城、长隆集团、保利发展
医养健康	医院、政府投资平台、泰康人寿、中国中铁、万科地产
都市综合体	华润置地、万达集团、万科地产、绿地控股、深业集团、新世界中国、鸿荣源
商业办公	华为、汉峪集团、华润置地、万达集团、万科地产、海尔地产、金地集团
文化设施	政府投资平台、华侨城、华润置地、万科地产、南山地产、南山地产、招商蛇口

细分领域	客户名称
轨道交通枢纽 相关设施	中国国铁、中国铁建、政府投资平台及部委、中交集团、华侨城
政府办公	政府投资平台、国资背景企业、华发集团、中交地产、深圳投控、中国铁建
人居住宅	中国恒大、世茂房地产、海伦堡、鸿坤集团、海尔地产
策划咨询	政府投资平台、中国恒大、世茂房地产、海尔地产
市政工程	政府投资平台、各级部委如规划局

（4）全球的地域覆盖

在国内，标的公司突破了传统工程技术服务机构的地域局限性，积极布局，实现了全国区域覆盖。标的公司已在上海、深圳、北京、苏州、青岛、成都、南京、武汉等全国 30 余个城市设置分支机构，营销服务体系遍布全国。在营销服务体系全国化布局逐步完善的情况下，标的公司更为重视实现分支机构以点带面、带动主营业务在各区域内的均衡发展。

在国际，标的公司成功完成跨国布局，实现全球智慧，本土设计的有机融合。标的公司通过收购和新设等方式已在悉尼、纽约和河内等地设置分支机构，承接了多项国际大型项目。全球化的地域覆盖一方面扩大了标的公司的市场资源，在增加业务机会的同时还增强了抗风险能力；另一方面还有利于标的公司项目经验和技术研发的内外交流和积累，进一步提升标的公司的品牌影响力。

3、技术积累优势

在技术团队建设方面，标的公司已经建立了专业功底过硬、行业经验丰富的技术团队，包括咨询师、规划师、设计师、工程师等各类专业人员，涵盖一级注册建筑师、一级注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册城市规划师和注册土木工程师等各类专业认证人才。

在技术研发和积累方面，标的公司内部自主研发课题广泛涉及业务的各个领域，技术团队的研发成果曾多次以学术专著或专业文献的方式在国内外专业学术平台发表，相关成果已累计获得两次国家科学技术进步一等奖。凭借丰富的技术积累，目前标的公司已参与多项国家标准和行业标准等制定，并已获得多项专利授权。

在技术研发合作方面，标的公司关注国内外工程技术服务行业技术前沿的走向，并与法国 AIA Associés³和韩国正林⁴等国外知名专业机构和清华大学、同济大学、浙江大学和哈尔滨工业大学等国内高等学府进行合作，共同对行业内前瞻性技术进行研发，进一步提升了标的公司的技术研发及成果转化能力。

4、持续创新优势

标的公司重视技术创新，现已建立了以市场需求为导向、内外部资源相结合的长期技术创新机制，并在技术创新方面取得了显著的成绩。标的公司是国内率先引入和开发 BIM 技术并进行产业化应用的企业之一，标的公司及其子公司曾荣获中国勘察设计协会主办的“创新杯”——建筑信息模型（BIM）设计大赛最佳 BIM 应用企业奖、最佳 BIM 工程设计特等奖、二等奖、三等奖；中国建筑业协会主办的中国工程建设 BIM 应用大赛二等奖、广东省优秀工程勘察设计奖 BIM 专项二等奖、四川省第一届建筑信息模型（BIM）设计大赛二等奖等奖项。标的公司是国内首批将绿色建筑理念融入业务开展的企业之一，所服务项目曾获得国际权威认证“LEED-CS 金级、银级预认证”和“LEED-NC PLATINUM”奖项。此外，标的公司还凭借雄厚的技术积累和持续的技术创新能力，先后完成国内首个、世界最大的 ETFE 应用建筑工程国家游泳中心“水立方”和深圳最高的单体建筑平安国际金融中心的设计工作。

标的公司注重业务模式创新，是行业内率先在工程设计咨询业务中将“项目化”模式升级为“产品化”模式的企业之一。随着市场细分，客户需要更专业化的服务，这是市场对技术服务型标的公司的要求。标的公司顺应市场需求，针对体育、居住、医疗、公共建筑等细分领域，建立相应的产品事业部，并以产品事业部为组织依托，进行专业化管理，储备专业人才，分别对细分领域的知识、技术、方案、经验和理念进行研究、总结和沉淀，并对其发展趋势进行前瞻性探索；定期跟踪和长期研究细分领域客户，不仅可以更好地提供服

³ AIA Associés，法国建筑设计机构，1971 年成立，涉足全领域的建筑项目，尤其擅长各类工程复杂的项目和医疗领域项目。

⁴ Junglim Architecture，韩国著名建筑设计机构，1967 年成立，涉足韩国国内及国际性大型项目的设计和施工，其作品表现出独特设计情感和尖端技术。

务，还可以挖掘、开发和拓展用户需求，实现服务的专业化和差异化。通过上述措施，标的公司可以聚焦客户，快速反应，专业化服务，控制成本和提高资源利用效率，大大提升了市场开拓效率。

标的公司持续创新企业管理方式，改变传统的组织架构，实现“管”与“做”分开，设立产品事业部和资源团队，分别负责项目管理经营和项目实施。在此基础上，标的公司设立营销部组织协调市场营销工作，设立专业管理部负责专业的技术建设，为各业务单元提供支持，形成了基于矩阵式组织架构的产品、资源、专业和营销相整合的项目运作和客户服务模式。这种组织变革提高了标的公司市场反应速度，提升了为客户提供综合服务的能力，为标的公司的持续发展奠定了可靠的组织基础，有效增强了市场竞争力。

（二）标的公司的行业地位

标的公司在企业创新、技术服务、项目经验、市场营销、企业品牌等方面均形成了较强的优势，市场占有率在全国民营企业中保持领先地位。长期以来，标的公司在 di 中国民用建筑设计市场排名等业内知名排行榜上排名民营建筑工程设计第一名，并连续上榜“ENR 全球设计企业 150 强”，2019 及 2020 年排名分别为 83 位及 85 位，获得了业内较高的专业评价和良好的市场声誉，同时，公司凭借强大的国际业务拓展实力，上榜了 ENR 针对设计企业在本土以外的海外工程业务总收入进行排名的“ENR 国际设计企业 225 强”。

标的公司在大型公共建筑、建筑工程项目投资策划等服务领域具有较强竞争力，已在国内外成功主持设计了国内首个世界最大的 ETFE 应用建筑工程“水立方”国家游泳中心、国家网球中心（北京奥运场馆）、深圳第一高楼平安国际金融中心，参与设计了世界最佳超高层建筑之一卡塔尔多哈超高层办公楼等国内外知名项目，屡获国内外著名奖项。

四、标的公司报告期内财务状况、盈利能力分析

（一）财务状况分析

1、资产结构分析

报告期各期末，标的公司的资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	51,102.95	13.26%	72,871.23	18.49%	65,763.81	18.73%
交易性金融资产	-	-	10.00	0.00%	-	-
应收票据	17,387.37	4.51%	14,148.57	3.59%	13,169.49	3.75%
应收账款	186,582.71	48.40%	220,372.98	55.88%	192,671.06	54.88%
预付款项	2,111.10	0.55%	1,239.56	0.31%	1,360.54	0.39%
其他应收款	7,158.58	1.86%	10,462.41	2.65%	6,015.94	1.71%
合同资产	43,513.05	11.29%	-	-	-	-
持有待售资产	518.03	0.13%	-	-	-	-
其他流动资产	337.62	0.09%	30.13	0.01%	29.72	0.01%
流动资产合计	308,711.41	80.08%	319,134.89	80.92%	279,010.56	79.47%
债权投资	20.00	0.01%	20.00	0.01%		
长期股权投资	1,264.56	0.33%	1,392.84	0.35%	2806.70	0.80%
固定资产	23,615.91	6.13%	21,677.77	5.50%	12,064.43	3.44%
在建工程	131.39	0.03%	-	-	353.50	0.10%
无形资产	1,482.04	0.38%	1,616.74	0.41%	1,728.51	0.49%
商誉	32,974.79	8.55%	32,974.79	8.36%	32,974.79	9.39%
长期待摊费用	4,482.48	1.16%	5,059.69	1.28%	3,772.89	1.07%
递延所得税资产	11,460.88	2.97%	10,130.09	2.57%	8,267.49	2.35%
其他非流动资产	1,357.66	0.35%	2,357.66	0.60%	10,127.81	2.88%
非流动资产合计	76,789.70	19.92%	75,229.58	19.08%	72,096.13	20.53%
总资产	385,501.11	100.00%	394,364.47	100.00%	351,106.69	100.00%

报告期内，标的公司经营情况良好，资产结构较为稳定。标的公司 2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末流动资产总额分别为 279,010.56 万元、319,134.89 万元和 308,711.41 万元，占资产总额比例分别为 79.47%、80.92%和 80.08%。报告期各期末非流动资产总额分别为 72,096.13 万元、75,229.58 万元和 76,789.70 万元，占比分别为 20.53%、19.08%和 19.92%。

标的公司主要从事建筑设计业务，在经营活动中需要预先投入大量营运资金，且距离客户回款需要一定信用期，因此流动资产占比较高，主要由货币资金、应收账款和合同资产组成，符合所处行业的经营特征。

（1）货币资金

报告期各期末标的公司货币资金的构成如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	13.56	0.03%	13.53	0.02%	29.28	0.04%
银行存款	46,697.51	91.38%	68,270.22	93.69%	61,005.92	92.77%
其他货币资金	4,391.88	8.59%	4,587.48	6.30%	4,728.62	7.19%
合计	51,102.95	100.00%	72,871.23	100.00%	65,763.81	100.00%

标的公司货币资金主要是银行存款，2018年末、2019年末及2020年9月末占货币资金的比例在90%以上。其他货币资金主要为保证金账户余额。

2018年末、2019年末及2020年9月末，标的公司的货币资金余额分别为65,763.81万元、72,871.23万元和51,102.95万元，整体呈先升后降趋势。2019年末货币资金余额上升的主要原因为标的公司整体经营回款情况略好于上年，且2019年内公司处置联营子公司悉乐文化和武汉悉道收回投资款导致合并层面货币资金增加；2020年9月末货币资金金额下降的主要原因为标的公司客户回款主要集中在四季度，前三季度开展经营业务已先行投入较多货币资金，致使货币资金余额有所下降。

（2）应收票据

报告期各期末标的公司的应收票据构成如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
银行承兑票据	1,636.06	2,381.97	1,252.88
商业承兑票据	16,076.21	11,909.60	11,916.61
减：坏账准备	-324.90	-142.99	-
合计	17,387.37	14,148.57	13,169.49

报告期各期末，标的公司应收票据分别为13,169.49万元和14,148.57万元和17,387.37万元，占流动资产的比例分别为4.72%、4.43%和5.63%。报告期内，标的公司应收票据均系客户支付服务费用形成，票据前手均为客户。2020年9月末，标的公司商业承兑票据增加4,166.61万元，系由万科、恒大等大客户在

2020 年开具较多商业承兑汇票所致。报告期内，标的公司未发生到期票据未兑付的情况。

（3）应收账款及合同资产

报告期内，标的公司应收账款和合同资产情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日 /2020 年 1-9 月	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
应收账款余额	248,189.77	278,501.55	238,106.10
坏账准备	61,607.06	58,128.57	45,435.04
应收账款净额	186,582.71	220,372.98	192,671.06
合同资产余额	48,306.76		
坏账准备	4,793.70		
合同资产净额	43,513.05		
业务收入	186,004.41	298,429.68	264,145.30

最近两年一期期末，标的公司的应收账款账面价值分别为 192,671.06 万元、220,372.98 万元和 186,582.71 万元；2020 年 9 月 30 日，合同资产的账面价值为 43,513.05 万元。

1) 应收账款账面余额总体变化分析

报告期各期末，标的公司应收账款和合同资产总体呈现增长趋势，系由报告期内主营业务收入增长，而且 2020 年上半年恰逢新冠疫情，下游客户的项目施工和结算受到一定影响，回款进度整体有所延缓。标的公司应收款项的金额较大、占流动资产的比例较高，主要原因如下：

收入确认进度与约定付款进度之间的差异会导致应收账款随业务规模的扩大而上升。根据合同的约定，标的公司需要在阶段性工作成果得到甲方或第三方确认之后，根据相关的确认文件制作付款申请书并向甲方提示付款；同时，标的公司根据投入法确认履约进度，按照履约进度确认收入，所以收入确认的进度与合同约定的付款节点对应的阶段性工作不存在完全的对应关系，可能出现收入确认进度略快于合同约定的付款节点的情况，从而在一定程度上加长了应收账款的付款周期。

约定付款进度与实际付款之间的差异导致应收账款回收期延长。由于客户在内部流程、审批流转、资金筹划等原因，导致客户付款周期较长。另外，工程竣工验收及决算审计程序通常需要较长的时间，导致完成审批放款也相应延后。因此，标的公司实际收款进度一般要滞后于合同约定付款进度，致使标的公司的回款时间延长。

2) 应收账款前五客户情况

报告期各期末，标的公司应收账款欠款前五名情况如下：

单位：万元

2020年9月30日			
单位名称	期末余额	占期末余额比例	坏账准备余额
海南中交四航建设有限公司	3,838.81	1.55%	790.70
烟台童世界旅游发展有限公司	3,378.10	1.36%	663.83
衢州宝冶体育建设运营有限公司	3,346.07	1.35%	352.72
西安童世界旅游发展有限公司	3,173.24	1.28%	382.39
广东海伦堡地产集团有限公司	2,538.38	1.02%	313.81
合计	16,274.61	6.56%	2,503.44
2019年12月31日			
海南中交四航建设有限公司	3,787.79	1.36%	555.08
西安童世界旅游发展有限公司	3,514.74	1.26%	376.95
烟台童世界旅游发展有限公司	3,230.83	1.16%	263.29
衢州宝冶体育建设运营有限公司	3,038.75	1.09%	247.64
中建刚果（布）有限责任公司	2,801.47	1.01%	2,010.67
合计	16,373.57	5.88%	3,453.64
2018年12月31日			
陕西馨福置业有限公司	2,921.27	1.23%	29.21
深圳市特区建设发展集团有限公司	2,689.27	1.13%	26.89
深圳市深业中城有限公司	2,139.47	0.90%	528.77
上海泰琳实业有限公司	1,873.44	0.79%	18.73
中建刚果（布）有限责任公司	2,649.03	1.11%	1,696.75
合计	12,272.47	5.15%	2,300.36

报告期各期末，标的公司前五大应收账款债务人的余额合计分别为12,272.47万元、16,373.57万元和16,274.61万元，占应收账款余额的比例分别为5.15%、5.88%和6.56%，占比较低。报告期内，标的公司应收账款欠款方中，无持有其5%以上（含5%）表决权股份的企业。

3) 坏账准备计提政策情况

2018 年度，标的公司按照已发生信用损失法计提坏账准备；2019 年度和截至 2020 年 9 月 30 日止 9 个月期间标的公司按照预期信用损失法计提坏账准备。

2018 年 12 月 31 日，标的公司无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款；对于经单独测试后不需要计提减值的应收账款，标的公司按组合采用账龄分析法计提坏账准备。2019 年 12 月 31 日和 2020 年 9 月 30 日，标的公司无单独计提坏账准备的应收账款；标的公司按组合编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失模型，计提坏账准备。报告期各期末，标的公司按组合计提坏账准备的情况具体如下：

单位：万元

账龄	2020 年 9 月 30 日			
	应收账款余额	占比	坏账准备	预期损失率（%）
6 个月以内	98,200.21	39.57%	8,351.25	9%
6 个月至 1 年	50,457.11	20.33%	7,345.83	15%
1 至 2 年	51,846.78	20.89%	12,712.84	25%
2 至 3 年	17,360.61	6.99%	7,471.14	43%
3 至 4 年	12,871.08	5.19%	8,971.35	70%
4 至 5 年	8,845.76	3.56%	8,146.44	92%
5 年以上	8,608.22	3.47%	8,608.22	100%
合计	248,189.77	100.00%	61,607.06	
账龄	2019 年 12 月 31 日			
	应收账款余额	占比	坏账准备	预期损失率（%）
6 个月以内	138,923.09	49.88%	9,342.24	7%
6 个月至 1 年	41,720.67	14.98%	5,238.02	13%
1 至 2 年	41,412.30	14.87%	9,998.39	24%
2 至 3 年	25,230.66	9.06%	9,053.02	36%
3 至 4 年	15,274.78	5.48%	10,533.27	69%
4 至 5 年	11,067.29	3.97%	9,090.88	82%
5 年以上	4,872.75	1.75%	4,872.75	100%
合计	278,501.55	100.00%	58,128.57	
账龄	2018 年 12 月 31 日			
	应收账款余额	占比	坏账准备	计提比例（%）
6 个月以内	122,002.59	51.27%	1,227.09	1%
6 个月至 1 年	30,362.59	12.76%	1,518.13	5%
1 至 2 年	40,241.07	16.91%	12,072.32	30%
2 至 3 年	23,385.87	9.83%	11,692.94	50%

3至4年	15,947.45	6.70%	12,758.04	80%
4至5年	2,686.03	1.13%	2,686.03	100%
5年以上	3,317.93	1.39%	3,317.93	100%
合计	237,943.52	100.00%	45,272.46	

标的公司报告期各期末的应收账款账龄均以1年以内和1至2年为主，一年以上应收账款主要为业务尾款。另有部分客户因资金暂时紧张，延迟付款。

标的公司业务主要面向商用办公、市政公用、居住等领域，客户主要有中国铁路总公司、中国建筑工程总公司、华润集团、万科企业股份有限公司、万达集团等信誉良好的大型企事业单位，回款保障度较高。

截至2020年9月30日，悉地设计应收账款坏账准备计提比例（预期信用损失率）和同行业可比公司对比如下：

公司	1年以内		1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
苏交科	5.00%		10.00%	20.06%	33.97%	51.38%	100.00%
建科院	5.00%		10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
启迪设计	3.08%		14.06%	51.00%	77.58%	91.12%	100.00%
华阳国际	5.00%		20.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
筑博设计	5.00%		20.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
华图山鼎	10.41%		27.68%	42.45%	79.44%	100.00%	100.00%
平均值	5.58%		16.96%	40.59%	73.50%	87.08%	100.00%
项目	6个月内	6个月至1年	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
标的公司	9.00%	15.00%	25.00%	43.00%	70.00%	92.00%	100.00%

注：数据来源于上市公司定期报告；

标的公司应收账款坏账准备计提政策相比于可比公司更谨慎。6个月以内、6个月至1年、1-2年、2-3年、3-4年和4-5年账龄区间内的坏账准备计提比例均略高于高于同行业可比公司，5年以上的坏账准备计提比例与同行业可比上市公司一致。

4) 应收账款核销情况

报告期各期末，标的公司因相关款项无法收回而实际核销金额分别为 1,001.67 万元、416.11 万元和 469.74 万元，占应收账款余额的比例分别为 0.42%、0.15%和 0.19%，小于对应年度计提应收账款坏账准备规模。

5) 标的公司对于应收账款回收的措施

财务部应收会计每年编制应收账款账龄表，对于账龄较长（如超过 6 个月）的应收账款及时通过邮件通报项目经理并制定催款计划，根据与项目经理的协商确定是否申请法务催收流程。每年财务部分析专员编写长账龄应收账款当年更新的催收计划和催收结果通过邮件发送给财务总监审核和确认。

应收账款管理部门书面记录项目管理人员对于账龄较长（如超过 6 个月）应收账款原因的回复及催款计划，并明确对长账龄应收账款落实考核责任。

报告期内，标的公司上述内控措施得到了有效运行，应收账款坏账实际发生小于坏账准备金额。

（4）预付账款

2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，标的公司预付账款余额分别为 1,360.54 万元、1,239.56 万元和 2,111.10 万元，账龄在一年以内的预付账款占各个期间预付款项总额的比例分别为 85.74%、82.62%和 91.70%。标的公司预付账款包括预付房租、预付分包和工程款、预付网络使用费等。

报告期内，标的公司预付账款前五大对象为：

单位：万元

2020 年 9 月 30 日			
支付对象	采购内容	预付账款期末余额	占期末余额比例
北京明泰德建筑设计有限公司	分包服务商	354.06	16.77%
北京二商集团有限责任公司	房屋租赁	283.53	13.43%
青岛腾运产业投资发展有限公司	房屋租赁	180.52	8.55%
山东东软系统集成有限公司	软件产品	98.32	4.66%
青岛乾行信息技术有限公司	软件产品	80.97	3.84%
合计		997.40	47.25%
2019 年 12 月 31 日			

北京二商集团有限责任公司	房屋租赁	283.53	22.87%
上海鹏济商务咨询有限公司	房屋租赁	73.32	5.91%
青岛乾行信息技术有限公司	软件产品	44.25	3.57%
山东东软系统集成有限公司	软件产品	42.14	3.40%
青岛汉德瑞程信息技术有限公司	软件产品	42.00	3.39%
合计		485.24	39.15%
2018 年 12 月 31 日			
北京二商集团有限责任公司	房屋租赁	283.53	20.84%
深圳劲嘉集团股份有限公司	房屋租赁	121.92	8.96%
上海建工四建	预付工程款	60.60	4.45%
山东青鸟软通信息技术股份有限公司	软件产品	60.07	4.42%
常熟兰生和腾工业地产开发有限公司	工程款	54.36	4.00%
合计		580.48	42.67%

经核查，标的公司与上述对象及其实际控制人、控股股东、董监高及核心技术人员不存在关联关系。

（5）其他应收款

报告期各期末，标的公司其他应收款具体账龄结构情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
六个月以内	2,549.12	23.28%	6,419.61	47.88%	2,875.51	33.04%
六个月到一年	2,248.98	20.54%	2,055.70	15.33%	1,619.36	18.61%
一到二年	2,493.80	22.77%	1,923.44	14.35%	1,636.74	18.81%
二到三年	1,338.72	12.23%	1,088.39	8.12%	696.73	8.01%
三到四年	755.26	6.90%	510.64	3.81%	483.31	5.55%
四到五年	494.41	4.51%	361.70	2.70%	200.36	2.30%
五年以上	1,070.03	9.77%	1,047.58	7.81%	1,191.17	13.69%
合计	10,950.31	100.00%	13,407.06	100.00%	8,703.18	100.00%

报告期各期末标的公司其他应收款账龄以 1 年内和 1 至 2 年为主，2 年以上的其他应收款主要为项目处于施工配合阶段时公司向客户提供的履约保证金。

报告期各期末其他应收款的构成按性质分类如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收关联方	1.00	0.01%	5,632.86	42.01%	-	-
应收保证金款项	6,736.39	61.52%	5,162.88	38.51%	5,189.11	59.62%
应收员工款	2,613.13	23.86%	1,359.19	10.14%	2,210.60	25.40%
应收房屋押金款项	1,043.65	9.53%	1,053.38	7.86%	891.04	10.24%
其他	556.13	5.08%	198.75	1.48%	412.43	4.74%
其他应收款账面余额	10,950.31	100.00%	13,407.06	100.00%	8,703.18	100.00%
减：坏账准备	3,791.73	34.63%	2,944.65	21.96%	2,687.24	30.88%
其他应收款账面价值	7,158.58	65.37%	10,462.41	78.04%	6,015.94	69.12%

标的公司其他应收款形成原因主要为保证金（包括投标保证金和履约保证金）、应收关联方款项、员工暂借款、房屋押金等。

报告期各期末应收保证金占其他应收款余额比例分别为 59.62%、38.51%和 61.52%。公司其他应收款中的保证金（含投标保证金和履约保证金）主要是根据行业惯例，在项目投标阶段，公司需向客户交付投标保证金；在项目实施阶段，公司需向客户提供履约保证金。报告期内，公司应收保证金总体较为分散且平均金额较小；履约保证金一般会在施工配合阶段结束后收回，因此该部分保证金的账期会较长。

报告期各期末，标的公司员工暂借款金额分别为 2,210.60 万元、1,359.19 万元和 2,613.13 万元。报告期内，公司员工暂借款产生原因主要系员工办理业务所需，主要用于差旅等业务费用等。2020 年 9 月底，员工暂借款上升主要系公司经营规模扩大，外地项目增多，员工用于差旅备用的借款增加所致。公司制定了员工借款审批制度，所有借款员工必须填写员工借款审批单，并经相应的审批程序审批，报告期内公司员工借款履行了符合法律法规要求的内部审批程序。

报告期各期末，标的公司与关联方的其他应收款往来如下所示。截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司已通过分红抵消的形式消除与控股股东枫繁设计之间的资金占用情形，因此已不存在被控股股东、实际控制人及其控制关联方占用资金的情况。

单位：万元

关联方	2020年1-9月	2019年度	2018年度

枞繁设计	-	5,331.86	-
中元国际	1.00	1.00	-
合计	1.00	5,332.86	-

截至 2020 年 9 月 30 日，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况如下：

单位：万元

时间	单位名称	款项性质	期末余额	占期末余额比例	坏账准备余额
2020 年 9 月 30 日	尹逊	员工备用金	128.74	1.18%	60.83
	深圳劲嘉彩印集团股份有限公司	办公室押金	217.50	1.99%	1.41
	福州伟恒建设工程有限公司	投标保证金	208.10	1.90%	186.50
	上海鹏济商务咨询有限公司	办公室押金	159.84	1.46%	1.04
	苏州吴江太湖新城市政公用局	履约保证金	116.84	1.07%	109.74
	合计		831.02	7.59%	359.52

（6）长期股权投资

2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，标的公司的长期股权投资分别为 2806.70 万元、1,392.84 万元和 1,264.56 万元，长期股权投资账面价值逐年下降是因为 2019 年标的公司处置联营子公司悉乐文化和武汉悉道以及 2020 年处置联营子公司悉云信息科技。截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司长期股权投资主要为公司对中元国际、筑拾装饰和贵州黔云的投资，具体如下所示：

单位：万元

项目	账面价值
中元国际	1,150.50
筑拾装饰	2.87
贵州黔云	111.18
合计	1,264.56

（7）固定资产

报告期内各期末，标的公司固定资产原值及折旧计提情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
一、固定资产原值	33,332.21	31,623.90	21,023.05
房屋及建筑物	25,993.47	23,175.83	12,804.38
运输设备	1,465.03	2,327.71	2,443.26
计算机及电子设备	4,639.21	5,107.24	4,895.63
其他设备	1,234.49	1,013.11	879.78
二、累计折旧合计	9,716.30	9,946.13	8,958.62
房屋及建筑物	5,030.62	4,178.57	3,182.10
运输设备	874.30	1,660.47	1,752.96
计算机及电子设备	3,224.32	3,498.71	3,526.21
其他设备	587.07	608.38	497.35
三、减值准备	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-
运输设备	-	-	-
计算机及电子设备	-	-	-
其他设备	-	-	-
四、账面价值合计	23,615.91	21,677.77	12,064.43
房屋及建筑物	20,962.86	18,997.27	9,622.28
运输设备	590.73	667.25	690.30
计算机及电子设备	1,414.90	1,608.52	1,369.42
其他设备	647.42	404.73	382.43

报告期各期末，标的公司固定资产账面价值分别为 12,064.43 万元、21,677.77 万元和 23,615.91 万元，占资产总额的比例分别为 3.44%、5.50%和 6.13%。标的公司办公场所以租赁物业为主，导致固定资产占总资产的比例相对较低。标的公司办公场所以租赁物业为主，导致固定资产占总资产的比例相对较低。

标的公司固定资产中以房屋及建筑物为主，2019 年标的公司新购置房屋，而且前期在建工程中的房屋装修达到预定可使用状态从而转入固定资产，导致 2019 年房屋及建筑物账面价值明显增加。目前，标的公司固定资产运行良好，不存在非正常的闲置或未使用的现象，不存在需要计提减值准备的情形。

（8）无形资产

报告期各期末，标的公司无形资产金额如下：

单位：万元

账龄	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	181.29	12.23%	185.01	11.44%	189.64	10.97%
计算机软件	1,300.75	87.77%	1,431.73	88.56%	1,538.87	89.03%
合计	1,482.04	100.00%	1,616.74	100.00%	1,728.51	100.00%

报告期内，标的公司无形资产账面价值逐步减少，系由每年无形资产计提摊销所致。

（9）商誉

报告期各期末，标的公司商誉账面价值均为 32,974.79 万元，占资产总额的比例分别为 9.41%、8.37%和 8.55%。报告期各期末，标的公司商誉明细情况如下：

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
PTW	2,254.66	2,273.04	2,249.17
悉地苏州	17,247.34	17,247.34	17,247.34
青岛腾远	15,727.45	15,727.45	15,727.45
聚星科技	-	-	1,098.59
小计	35,229.45	35,247.83	36,322.55
减：减值准备	2,254.66	2,273.04	3,347.76
合计	32,974.79	32,974.79	32,974.79

标的公司商誉系收购 PTW、悉地苏州、青岛腾远和聚星科技形成。2019 年 3 月 31 日，标的公司处置控股子公司聚星科技，终止确认与聚星科技相关的商誉。报告期内，公司上述各控股子公司经营情况良好，根据减值测试结果，相关资产组或资产组组合的可收回金额高于其账面价值，故无需计提减值准备。2018 年末、2019 年末和 2020 年 9 月末，除 PTW 相关商誉因汇率因素有所变化外，标的公司各项商誉均未发生变化。

1) 收购悉地苏州和青岛腾远形成的商誉减值测试的具体过程及方法

按照《会计监管风险提示第8号——商誉减值》的相关要求及根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。

标的公司于最近两年一期的各资产负债表日，标的公司采用预计未来现金流量现值的方法分别计算悉地苏州和青岛腾远各资产组的可回收金额，并以此测试各资产组内的商誉是否存在减值。

在未来现金流量现值的模型中，公司计算可回收金额时采用的未来现金流量的预测期为5年，并且以预测期之后年份稳定的增长率为基础进行估计；涉及的主要参数为营业收入预测期增长率、稳定期增长率、毛利率和税前折现等。对于预测期营业收入、毛利率，公司根据各资产组历史经验数据、已签合同以及未来稳健的经营政策进行预测；对于稳定期增长率，公司根据外部经济数据作出的独立预期值进行估计；对于折现率，公司采用了可比公司法，并按照各资产组的具体情况调整计算了加权平均资本成本作为折现率。

最近两年一期各资产负债表日，各资产组的可回收金额均大于其资产账面价值，其商誉不存在减值。

以下是报告期内商誉减值测试中确定上述各资产组的可回收金额所涉及的主要参数及减值测试结果：

单位：万元

资产组	可回收金额确认方法	主要参数		2020年9月30日可回收金额	2020年9月30日账面价值(含商誉)	是否存在减值
悉地苏州	资产组预计未来现金流量的现值	预测期增长率	3.43%~3.50%	55,214.86	43,694.28	否
		永续期增长率	2.50%			
		毛利率	35.01%-35.93%			
		折现率	18.52%			

青 岛 腾 远	资产组预 计未来现 金流量的 现值	预测 期增 长率	4.00%~6.00%	59,191.10	35,405.57	否
		永续 期增 长率	2.50%			
		毛利 率	32.01%~32.54%			
		折现 率	17.61%			
资 产 组	可回收金 额确认方 法	主要参数		2019年12月31 日可回收金额	2019年12月31日 账面价值(含商誉)	是否 存在 减值
悉 地 苏 州	资产组预 计未来现 金流量的 现值	预测 期增 长率	0.00%~10.00%	59,758.26	44,276.45	否
		永续 期增 长率	3.00%			
		毛利 率	30.00%			
		折现 率	17.97%			
青 岛 腾 远	资产组预 计未来现 金流量的 现值	预测 期增 长率	0.00%~10.00%	52,111.58	32,415.75	否
		永续 期增 长率	3.00%			
		毛利 率	27.00%			
		折现 率	17.03%			
资 产 组	可回收金 额确认方 法	主要参数		2018年12月31 日可回收金额	2018年12月31日 账面价值(含商誉)	是否 存在 减值
悉 地 苏 州	资产组预 计未来现 金流量的 现值	预测 期增 长率	3.00%~10.00%	57,388.74	44,927.41	否
		永续 期增 长率	3.00%			

		毛利率	30.00%			
		折现率	17.87%			
青 岛 腾 远	资产组预计未来现金流量的现值	预测期增长率	3.00%~10.00%	45,641.97	34,192.90	否
		永续期增长率	3.00%			
		毛利率	27.00%			
		折现率	17.01%			

注：上述商誉减值测试所用折现率，为税前折现率并考虑了永续增长的影响

2) 收购悉地苏州和青岛腾远形成的商誉无需减值

相关商誉减值测试过程详见本题目回复之“1、收购悉地苏州和青岛腾远形成的商誉减值测试的具体过程及方法”相关内容。经测试，相关资产组可收回金额高于其账面价值，不存在减值。

A、商誉减值压力测试情况

悉地苏州和青岛腾远在未来净利润持续低于7,500万元和6,400万元且无任何增长时（即低于CPI增长），才会触发商誉减值；在未来净利润持续出现亏损时，才会发生全额减值。

悉地苏州2018年度和2019年度实际净利润分别为8,563万和12,551万，青岛腾远2018年度和2019年度实际净利润分别为8,825万和12,157万，均远高于上述压力测试金额，其发生减值的可能性较低。

B、每年度商誉减值测试的情况

根据两年一期末商誉减值测试的情况，悉地苏州与悉地青岛的企业整体价值远高于包含商誉的资产组价值。

商誉减值测试计算的企业整体价值除以包含100%商誉的资产组价值具体情况如下：

公司	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年9月30日
悉地苏州	128%	135%	126%
青岛腾远	133%	161%	167%

3) 收购聚星科技和PTW形成的商誉减值的基本情况

由于聚星科技和PTW的市场环境和经营情况在2017年度发生了变化，导致了聚星科技和PTW业绩前景在当年出现不确定性，因此标的公司管理层在以前年度根据减值测试结果对收购聚星科技和PTW形成的商誉全额计提了减值准备。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回，因此标的公司无需在两年一期资产负债表日对聚星科技和PTW商誉进行减值测试。

综上所述，标的公司认为报告期内商誉减值计提充分，存在商誉减值的风险较小。

（10）递延所得税资产

报告期各期末，标的公司递延所得税资产具体情况如下：

单位：万元

账龄	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产减值准备	10,576.72	92.29%	9,215.11	90.97%	7,245.76	87.64%
应付直线法调整的租金	325.06	2.84%	324.80	3.21%	318.24	3.85%
未实现的汇兑损益	225.16	1.96%	293.76	2.90%	359.24	4.35%
应付职工薪酬	132.80	1.16%	104.27	1.03%	105.32	1.27%
预计负债	38.75	0.34%	46.80	0.46%	139.35	1.69%
预提费用	96.62	0.84%	107.55	1.06%	66.59	0.81%
其他	65.77	0.57%	37.80	0.37%	33.00	0.40%
合计	11,460.88	100.00%	10,130.09	100.00%	8,267.49	100.00%

报告期各期末，标的公司递延所得税资产分别为 8,267.49 万元、10,130.09 万元和 11,460.88 万元，主要由于应收账款和合同资产规模逐年增加，计提坏账准备引起的可抵扣暂时性差异也不断增长。

2、负债结构分析

报告期各期末，标的公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	54,721.52	32.47%	55,598.08	40.18%	51,905.71	39.92%
应付账款	18,233.11	10.82%	17,304.48	12.51%	11,731.65	9.02%
预收款项	-	0.00%	4,533.06	3.28%	4,664.94	3.59%
合同负债	5,449.79	3.23%	-	0.00%	-	0.00%
预计负债	317.01	0.19%	311.99	0.23%	724.42	0.56%
应付职工薪酬	12,212.49	7.25%	24,365.75	17.61%	23,680.45	18.21%
应交税费	5,894.90	3.50%	9,060.28	6.55%	8310.04	6.39%
其他应付款	54,404.47	32.28%	10,937.05	7.90%	13,626.00	10.48%
一年内到期的非流动负债	1,188.47	0.71%	1,188.47	0.86%	1,188.47	0.91%
其他流动负债	12,933.39	7.67%	11,834.09	8.55%	9,762.67	7.51%
流动负债合计	165,355.14	98.12%	135,133.26	97.66%	125,594.36	96.59%
长期借款	2,188.47	1.30%	2,376.94	1.72%	3,565.41	2.74%
递延所得税负债	972.55	0.58%	858.20	0.62%	874.88	0.67%
非流动负债合计	3,161.02	1.88%	3,235.14	2.34%	4,440.30	3.41%
负债合计	168,516.17	100.00%	138,368.40	100.00%	130,034.66	100.00%

报告期各期末，标的公司负债总额分别为 130,034.66 万元、138,368.40 万元和 168,516.17 万元，呈逐年上升趋势，标的公司负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债构成构成，流动负债占比分别为 96.59%、97.66%和 98.12%。

（1）短期借款

报告期各期末，标的公司短期借款结构如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
抵押借款	3,000.00	553.39	1,503.06
质押借款	1,021.52	1,044.69	1,372.65
保证借款	10,700.00	14,000.00	29,000.00
保证及质押借款	40,000.00	40,000.00	20,000.00
票据贴现	-	-	30.00
合计	54,721.52	55,598.08	51,905.71

报告期内各期末，标的公司短期借款余额分别为 51,905.71 万元、55,598.08 万元、54,721.52 万元，占各期末总负债的比例分别为 39.92%、40.18%和 32.47%，上述借款主要是为满足日常经营资金需求，标的公司通过银行保证及质押借款、保证借款、抵押借款等资金，年利率在 3.5%-7%。报告期内，标的公司按照借款合同的约定按期还款付息，不存在逾期的短期借款。

2020 年 9 月 30 日，标的公司借款明细如下：

单位：万元

序号	借款银行	借款金额	截至本报告 出具日借款 余额	借款期限	担保方式	主要用途
1	中信银行上海虹口支行	2,400.00	-	2020.4.7-2020.10.12	标的公司子公司提供保证	流动资金借款
2	交通银行上海虹口支行	20,000.00	10,000.00	2020.7.23-2021.1.31/ 2020.9.7-2021.9.2	1、标的公司子公司及上海椒繁提供保证； 2、青岛腾远 55%股权作为质押	流动资金借款
3	光大银行漕河泾开发区支行	7,000.00	7,000.00	2020.9.14-2021.9.13	标的公司子公司及单增亮提供保证	流动资金借款
4	江苏银行上海杨浦支行	1,300.00	1,300.00	2020.9.8-2021.9.7/2020.9.27-2021.9.15	标的公司子公司及单增亮提供保证	流动资金借款
5	建设银行深圳国会大厦支行	20,000.00	20,000.00	2019.11.12-2020.11.17	1、标的公司、上海椒繁、上海椒晟、单增亮和陈蕴提供保证； 2、悉地苏州 51%股权作为质押； 3、账面价值为 112,816.62 万元的应收账款作为质押	流动资金借款
6	中国银行苏州姑苏支行	3,000.00	3,000.00	2020.6.28-2021.6.27	苏州工业园区新平东路东的土地以及东平街 276 号的房产作为抵押	流动资金借款

7	交通银行上海虹口支行	1,021.52	1,021.52	2020.4.1-2021.3.30	1,100.00万元银行存款保证金作为质押	流动资金借款
8	交通银行上海虹口支行	3,376.94	2,376.94	2018.10.12-2022.12.5	1、标的公司提供保证； 2、虹桥世界中心10层办公楼房产作为抵押	专门用于购置虹桥世界中心10层办公楼的限制性贷款。

报告期内，随着标的公司业务规模逐年扩大，盈利能力不断提升，生产经营中的流动资金需求也日益增加。标的公司营运资金主要源于自身经营积累并适当运用银行借款，合理利用财务杠杆，优化了标的公司资本结构，提升了标的公司整体价值。

报告期各期末，标的公司短期借款分别为 51,905.71 万元、55,598.08 万元及 54,721.52 万元，整体保持稳定，与标的公司整体经营规模相匹配，标的公司存在短期借款的需求，主要系标的公司所处行业现金流回款存在一定的季节性，行业内公司上半年经营性资金净额为负的情况较为普遍，根据公开信息，标的公司同行业可比上市公司 2020 年 1-6 月及 2019 年度的经营性活动现金流净额情况如下：

单位：万元

可比公司名称	2020 年 1-6 月	2019 年度
苏交科	-59,190.19	68,461.09
中衡设计	-9,196.15	8,044.21
华设集团	-42,115.36	40,425.89
设计总院	6,821.02	5,158.96
华建集团	-32,984.57	42,139.44
启迪设计	4,165.01	13,538.72
勘设股份	-4,377.26	-30,853.29
设研院	-9,062.18	29,216.71

由上表所示，同行业可比上市公司 2020 年 1-6 月有较大的经营性现金流出，综上，标的公司资金需求呈现出明显的季节性特征，故存在一定的资金借贷需求。

同时，标的公司整体资产负债率与同行业可比上市公司对比情况如下：

可比公司名称	2020年9月	2019年
苏交科	61.70%	61.45%
中衡设计	40.33%	45.34%
华设集团	61.60%	63.69%
设计总院	31.02%	30.52%
华建集团	70.69%	67.93%
启迪设计	37.35%	39.67%
勘设股份	54.64%	55.70%
设研院	51.13%	45.14%
平均值	57.36%	56.90%
标的公司	35.09%	43.71%

整体而言，标的公司资产负债率低于行业平均水平。

综上，标的公司存在一定短期借款具有其合理性。

（2）应付账款

报告期各期末，标的公司应付账款结构如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付分包设计费	16,846.91	92.40%	16,231.18	93.80%	10,980.77	93.60%
应付购货款	1,233.47	6.77%	716.04	4.14%	377.24	3.22%
其他	152.72	0.84%	357.27	2.06%	373.65	3.18%
合计	18,233.11	100.00%	17,304.48	100.00%	11,731.65	100.00%

报告期各期末，标的公司应付账款分别为 11,731.65 万元、17,304.48 万元和 18,233.11 万元，标的公司应付账款主要为应付分包设计费。

报告期各期末，悉地设计前五大应付账款单位构成情况如下：

2020年9月30日			
单位名称	款项性质	期末余额	占期末余额比例
上海建工四建集团有限公司	分包设计费	1,530.00	8.39%
深圳市建匠工程有限公司	分包设计费	595.61	3.27%
查普门泰勒建筑设计咨询（上海）有限公司	分包设计费	225.30	1.24%
江苏国辅工程设计有限公司	分包设计费	222.50	1.22%

2020年9月30日			
单位名称	款项性质	期末余额	占期末余额比例
徐州鑫科工程勘察设计有限公司	分包设计费	132.00	0.72%
合计		2,705.40	14.84%
2019年12月31日			
单位名称	款项性质	期末余额	占期末余额比例
中交第一公路勘察设计研究院有限公司	分包设计费	399.00	2.31%
深圳市几里建筑设计有限公司	分包设计费	322.70	1.86%
麦德（北京）建筑设计咨询有限公司	分包设计费	300.00	1.73%
江苏国辅工程设计有限公司	分包设计费	252.50	1.46%
上海启瑞信息技术有限公司	分包设计费	210.61	1.22%
合计		1,484.81	8.58%
2018年12月31日			
单位名称	款项性质	期末余额	占期末余额比例
北京寻引建筑设计有限公司	分包设计费	312.03	2.66%
江苏国辅工程设计有限公司	分包设计费	252.50	2.15%
邳州市嘉图设计有限公司	分包设计费	250.00	2.13%
上海亦画建筑设计事务所	分包设计费	195.93	1.67%
深圳市悉成建筑设计有限公司	分包设计费	178.00	1.52%
合计		1,188.46	10.13%

报告期各期末，标的公司前五大应付账款单位的期末余额分别为 1,188.46 万元、1,484.81 万元和 2,705.40，占比分别为 10.13%、8.58%和 14.84%。报告期内，标的公司无应付持有其 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

（3）预收账款和合同负债

报告期各期期末，标的公司预收款项及合同负债结构如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
预收设计咨询费	-	4,523.37	4,649.92
预收房租	-	9.70	15.03
合同负债	5,449.79	-	-
合计	5,449.79	4,533.06	4,664.94

注：2020年1月1日以后根据新收入准则，公司已收或应收的合同价款超过已完成的服务，则将超过部分确认为合同负债，原预收账款期初余额同时转入合同负债科目。

2018年末、2019年末及2020年9月末，标的公司预收款项及合同负债余额分别为 4,664.94 万元、4,533.06 万元及 5,449.79 万元。

（4）应付职工薪酬

报告期各期末，标的公司应付职工薪酬的情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
一、短期薪酬	12,099.27	24,112.40	23,439.21
工资、奖金、津贴和补贴	10,904.38	23,201.22	22,631.22
职工福利费	3.39	4.67	10.22
社会保险费	267.76	190.80	184.39
其中：医疗保险费	262.53	173.05	168.35
工伤保险费	5.20	3.45	4.58
生育保险费	0.04	14.31	11.47
住房公积金	61.12	51.16	45.93
工会经费和职工教育经费	331.11	247.50	154.53
其他短期薪酬	531.51	417.04	412.92
二、设定提存计划	113.22	253.35	241.23
合计	12,212.49	24,365.75	23,680.45

标的公司的建筑设计业务属于智力密集型行业，人力资源的优劣是工程技术服务企业核心竞争力的集中体现，标的公司的成本支出主要也是人力资源开支。报告期各期末，标的公司应付职工薪酬余额分别为 23,680.45 万元、24,365.75 万元和 12,212.49 万元。2019 年 12 月 31 日，标的公司应付职工薪酬余额平稳增长的主要原因是随着公司经营规模扩大，当年公司及各子公司的员工总人数净增加 400 余人，且主要为应届毕业生，应付职工薪酬余额略有增加；2020 年 9 月 30 日，标的公司应付职工薪酬余额相比 2019 年末减少 12,153.26 万元，系由 2020 年前三季度公司均已按时发放员工工资和奖金，而 2018 年和 2019 年标的公司及其子公司悉地苏州、青岛腾远年末计提的工资和年终奖金通常在第二年度发放。

（5）应交税费

报告期各期末，标的公司应交税费的情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	794.60	1,210.94	885.23
城市维护建设税	972.40	973.79	744.44
教育费附加	688.16	693.83	521.04

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
企业所得税	3,343.68	5,589.77	5,457.47
个人所得税	54.07	557.39	649.48
其他	41.98	34.57	52.37
合计	5,894.90	9,060.28	8,310.04

标的公司应交税费余额主要为应交企业所得税、应交增值税、应交城市维护建设税和教育费附加。

（6）其他应付款

报告期各期末，标的公司其他应付款的情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付员工报销款	632.64	2,532.02	2,070.90
应付租金	2,464.27	2,310.61	2,070.94
应付股利	45,373.60	1,685.08	5,367.38
应付资产采购款	1,924.86	1,362.26	1,483.85
投标保证金	1,591.31	1,000.91	1,237.70
其他	2,417.79	2,046.17	1,395.24
合计	54,404.47	10,937.05	13,626.00

由上表所示，各期末其他应付款主要由应付租金、应付员工报销款、应付股利、应付资产采购款和招投标保证金构成。2020年9月30日，其他应付款大幅增长系由2020年6月30日，标的公司召开2019年度股东大会宣告派发现金股利形成大额应付股利所致。

（7）其他流动负债

报告期各期末，标的公司其他流动负债的情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
代转销项税额	12,933.39	11,834.09	9,762.67
合计	12,933.39	11,834.09	9,762.67

报告期内，标的公司其他流动资产均为待转增值税销项税额。

（8）长期借款

报告期各期末，标的公司长期借款结构如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
保证及抵押借款	3,376.94	3,565.41	4,753.88
减：一年内到期的长期借款	1,188.47	1,188.47	1,188.47
合计	2,188.47	2,376.94	3,565.41

报告期各期末，标的公司长期借款全部为保证及抵押借款。

3、偿债能力指标分析

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率	43.71%	35.09%	37.04%
流动比率（倍）	1.87	2.36	2.22
速动比率（倍）	1.86	2.36	2.22
息税折旧摊销前利润（万元）	22,057.79	46,289.01	37,401.30
利息保障倍数（倍）	7.07	12.00	10.80

注：资产负债率=期末总负债/期末总资产

流动比率=期末流动资产/期末流动负债

速动比率=（期末流动资产-存货-其他流动资产）/期末流动负债

息税折旧摊销前利润=利润总额+财务费用+利息支出+折旧摊销

利息保障倍数=（净利润+所得税费用+利息支出）÷利息支出

报告期各期末，悉地设计资产负债率分别为 37.04%、35.09%、43.71%，资产负债率略有上升的主要原因是 2020 年宣告派发现金股利计提大额应付股利。标的公司流动比率分别为 2.22 倍、2.36 倍和 1.87 倍，短期偿债能力略有下降。报告期内，标的公司息税折旧摊销前利润和利息保障倍数均为正数。

4、营运能力指标分析

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
应收账款周转率（次）	0.94	1.16	1.17

注：（1）应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值)÷2]；

（2）2020 年 1-9 月数据经年化处理。

标的公司所从事的工程建筑设计行业，存在项目实施和结算周期长的行业特点，导致期末应收账款余额相对较高，应收账款周转率相对较低。报告期各期末，标的公司的应收账款周转率分别为 1.17、1.16 和 0.94，变动趋势与同行业可比公

司的平均水平基本一致。标的公司报告期内周转率水平低于可比公司的平均水平，主要原因为标的公司下游主要为房地产和市政工程类客户，受房地产宏观调控影响，下游客户普遍资金压力较大，建筑设计行业作为其上游供应商，回款情况受到一定影响；同时，标的公司所处行业收入确认的进度与合同约定的付款节点不存在完全的对应关系，可能出现收入确认进度略快于合同约定的付款节点的情况，从而在一定程度上加长了应收账款的付款周期。

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
建科院	1.71	1.82	1.89
启迪设计	1.40	1.78	2.78
华阳国际	3.43	3.41	4.12
筑博设计	3.19	4.11	4.51
华图山鼎	0.73	1.66	1.44
苏交科	0.57	0.93	1.31
华设集团	0.87	1.15	1.38
中衡设计	1.49	2.43	2.49
设计总院	1.01	1.05	1.29
平均	1.60	2.04	2.36
标的公司	0.94	1.16	1.17

注：数据来源于上市公司定期报告

（二）盈利能力分析

标的公司最近两年一期的损益情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
一、营业收入	186,004.41	298,429.68	264,145.30
减：营业成本	126,989.78	197,763.08	170,244.30
税金及附加	1,146.59	2,065.13	1,796.00
销售费用	2,555.17	3,268.67	3,259.47
管理费用	18,264.22	27,566.51	29,969.09
研发费用	10,544.58	15,894.39	13,587.67
财务费用	2,213.69	3,120.84	3,181.41
加：其他收益	1,803.11	857.38	699.00
投资收益	37.64	3,616.69	-98.74
资产减值损失	-776.65	-	-9,458.62
信用减值损失	-8,998.70	-13,060.20	-
资产处置损益	-25.12	-23.74	10.38

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
二、营业利润	16,330.65	40,141.18	33,259.39
加：营业外收入	112.70	228.28	276.27
减：营业外支出	222.17	62.73	241.20
三、利润总额	16,221.18	40,306.74	33,294.46
减：所得税费用	2,199.39	4,535.23	4,648.25
四、净利润	14,021.79	35,771.51	28,646.21
归属于母公司所有者的净利润	8,085.84	24,566.10	20,619.95
少数股东损益	5,935.95	11,205.42	8,026.26

1、营业收入构成情况

（1）主营业务收入构成及变动分析

报告期各期，标的公司的营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、主营业务小计	186,004.41	100.00%	298,405.28	99.99%	264,083.14	99.98%
建筑设计	132,125.25	71.03%	194,802.91	65.28%	168,512.56	63.81%
市政勘察 设计	34,740.24	18.68%	67,430.63	22.60%	60,354.44	22.85%
策划咨询	18,721.67	10.07%	29,347.25	9.83%	34,486.97	13.06%
全过程工程咨询 以及项目管理	417.25	0.22%	6,811.31	2.28%	609.38	0.23%
其他	-	0.00%	13.18	0.00%	119.80	0.05%
二、其他业务	-	0.00%	24.40	0.01%	62.16	0.02%
合计	186,004.41	100.00%	298,429.68	100.00%	264,145.30	100.00%

报告期内，标的公司主营业务收入分别为 264,083.14 万元、298,405.28 万元、186,004.41 万元，占公司各期营业收入比例分别为 99.98%、99.99%、100.00%，为营业收入的主要来源，标的公司主营业务突出。2019 年较上年同期增长 12.98%，主要系公司建筑设计业务和市政勘察**设计**业务收入不断增长所致。标的公司其他业务收入为房屋出租收入，整体金额较小。标的公司的主营业务包括建筑设计业务、市政勘察**设计**业务、策划咨询业务和全过程工程咨询以及项目管理等。

1) 建筑设计业务

报告期内，标的公司建筑设计业务收入分别为 168,512.56 万元、194,802.91 万元和 132,125.25 万元，占营业收入比例分别为 63.81%、65.28%和 71.03%。公司建筑设计业务主要由子公司悉地深圳、悉地北京、青岛腾远等主体负责经营，报告期内建筑设计业务收入不断增长的主要原因有：

标的公司发展面临良好的外部市场机遇。建筑设计作为建筑工程业务链条的前端，其市场需求与宏观经济发展态势、城市化建设、固定资产投资规模呈正相关关系。近年来，我国固定资产投资保持了持续快速增长的势头，大大促进了建筑设计行业的发展。同时直接受益于新型城镇化进程的快速推进、城市更新改造、居民住房消费的全面升级以及新商业业态的迅速崛起等外部因素，持续释放建筑工程建设以及相应的建筑设计业务需求，直接带动行业规模进一步扩大。

标的公司精耕工程设计技术服务市场，逐步成长为国内领先、国际知名的民营工程技术服务专业机构。标的公司目前已具备完善的设计业务链条、覆盖多元的建筑细分领域、积累丰富的项目客户资源，并且逐步开拓境外市场，由此能够持续承接大量业务订单，保证业务收入持续增长，促进标的公司的建筑设计业务不断发展壮大。

2) 市政勘察设计业务

报告期内，标的公司的市政勘察设计业务收入分别为 60,354.44 万元、67,430.63 万元和 34,740.24 万元，占比分别为 22.85%、22.60%和 18.68%。标的公司 2013 年收购悉地苏州后，将悉地苏州在市场勘察设计领域的业务资质和项目经验，与标的公司的品牌声誉、营销网络及客户资源有效整合，形成了良好的协同效应，拓展了标的公司多元化的业务矩阵，提升标的公司在工程设计技术服务行业的综合竞争力。

3) 策划咨询业务

报告期内，标的公司的策划咨询业务收入分别为 34,486.97 万元、29,347.25 万元和 18,721.67 万元，占营业收入比例分别为 13.06%、9.83%和 10.07%，整体上占比略有下降。

4) 全过程工程咨询以及项目管理

报告期内，标的公司的全过程工程咨询以及项目管理业务收入分别为 609.38 万元、6,811.31 万元和 417.25 万元。由于 2020 年 1 月 1 日开始适用新收入准则，该部分业务收入改用净额法确认收入。

(2) 主营业务收入的地区分布

报告期各期，标的公司的主营业务收入构成按区域分布情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、境内	177,029.86	95.18%	286,609.71	96.05%	252,251.48	95.52%
华东	100,865.77	54.23%	169,487.49	56.80%	150,905.54	57.14%
华南	29,437.10	15.83%	61,335.67	20.55%	45,616.77	17.27%
华中	13,584.03	7.30%	13,506.48	4.53%	13,312.69	5.04%
东北	3,732.44	2.01%	3,527.35	1.18%	2,041.54	0.77%
华北	9,388.92	5.05%	10,704.76	3.59%	9,990.20	3.78%
西北	7,262.02	3.90%	8,879.26	2.98%	11,908.31	4.51%
西南	12,759.58	6.86%	19,168.69	6.42%	18,476.45	7.00%
二、境外	8,974.55	4.82%	11,795.57	3.95%	11,831.66	4.48%
合计	186,004.41	100.00%	298,405.28	100.00%	264,083.14	100.00%

注：华东：山东、江苏、安徽、浙江、福建、上海市；华南：广东、广西、海南；华中：湖北、湖南、河南、江西；华北：北京、天津、河北、山西、内蒙古；西北：宁夏、新疆、青海、陕西、甘肃；西南：四川、云南、贵州、西藏、重庆；东北：辽宁、吉林、黑龙江；

报告期内，标的公司业务以境内为主，主要集中在华东和华南地区，并基本覆盖全国各省市和地区。报告期内华东区域销售收入占比分别为 57.14%、56.80% 和 54.23%；华南区域销售收入占比分别为 17.27%、20.55% 和 15.83%。报告期内标的公司主营业务收入的地区分布格局未发生重大变化。

(3) 主营业务收入季度分析

报告期内，标的公司按照季度划分收入明细如下：

单位：万元

季度	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
第一季度	58,237.39	64,057.78	56,923.37

季度	2020年1-9月	2019年度	2018年度
第二季度	54,831.49	51,362.13	44,255.07
第三季度	72,935.53	68,681.29	61,612.74
第四季度	-	114,304.08	101,291.96
合计	186,004.41	298,405.28	264,083.14

从行业整体情况来看，收入的季节性为建筑设计服务类公司的普遍情况。报告期内，标的公司前三季度营业收入占比基本接近，2018年和2019年第四季度营业收入占全年营业收入的比例均在当年内最高，分别为38.30%和38.36%。从标的公司的实际经营情况来看，项目通常在下半年进入忙季，投入的人工、劳务等成本集中在第四季度，因此第四季度营业收入占比较高。

2、营业成本情况

报告期内，标的公司营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	71,440.17	56.26%	94,693.51	47.88%	80,575.66	47.33%
分包设计费及技术服务费	34,055.28	26.82%	65,575.49	33.16%	53,802.33	31.60%
房屋租赁、水电及物业费	5,105.91	4.02%	6,598.32	3.34%	5,433.94	3.19%
差旅及业务招待费	3,446.24	2.71%	8,433.31	4.26%	7,691.39	4.52%
制作费用	7,058.60	5.56%	12,984.13	6.57%	12,961.44	7.61%
办公费用	2,340.47	1.84%	3,898.79	1.97%	4,043.30	2.37%
其他	3,543.12	2.79%	5,579.53	2.82%	5,736.23	3.37%
合计	126,989.78	100.00%	197,763.08	100.00%	170,244.30	100.00%

报告期内，标的公司主营业务成本分别为170,244.30万元、197,763.08万元和126,989.78万元，职工薪酬费用和分包设计费及技术服务费是构成业务成本的主要部分，两者合计占比分别为78.93%、81.04%和83.08%。其他业务收入为房屋租赁收入，故无相应成本。

3、营业毛利情况

报告期各期，标的公司毛利构成情况如下：

单位：万元

项目/年度	2020年1-9月		2019年度		2018年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
建筑设计	44,831.66	75.97%	70,453.97	70.00%	62,165.72	66.25%
市政勘察 设计	12,097.22	20.50%	25,670.66	25.51%	19,875.58	21.18%
策划咨询	1,879.96	3.19%	4,456.96	4.43%	11,745.11	12.52%
全过程工程咨询以及项目管理	205.79	0.35%	55.43	0.06%	2.70	0.00%
其他	-	0.00%	5.18	0.01%	49.74	0.05%
合计	59,014.63	100.00%	100,642.20	100.00%	93,838.85	100.00%

报告期内，标的公司建筑设计业务所产生的毛利占比分别为 66.25%、70.00% 和 75.97%，是其毛利的主要来源。市政勘察**设计**业务毛利占比分别为 21.18%、25.51%和 20.50%。策划咨询业务毛利贡献占比迅速下降。全过程工程咨询以及项目管理业务毛利金额占比均低于 0.5%。

报告期各期，标的公司各业务毛利率变动情况如下：

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
建筑设计	33.93%	36.17%	36.89%
市政勘察 设计	34.82%	38.07%	32.93%
策划咨询	10.04%	15.19%	34.06%
全过程工程咨询以及项目管理	49.32%	0.81%	0.44%
其他	/	39.33%	41.52%
综合	31.73%	33.73%	35.55%

报告期内，标的公司主营业务综合毛利率为 35.55%、33.73%和 31.73%，综合毛利率下滑主要由于报告期内建筑设计与策划咨询业务毛利率持续下降和 2020 年 1-9 月市政勘察**设计**业务毛利率下降。

（1）建筑设计业务毛利率分析

报告期内，标的公司建筑设计业务毛利率分别为 36.89%、36.17%和 33.93%，建筑设计业务毛利率下滑的主要原因是下游房地产客户受到调控政策影响，逐渐传导至上游的建筑设计企业，同时建筑设计行业集中度较低，建筑设计行业竞争不断加剧。而且 2020 年第一季度受到新冠疫情因素影响，下游客户项目无法正常推进，标的公司仍按期支付员工薪酬和分包设计费及技术服务费，在一定程度上导致 2020 年前三季度公司业务毛利率水平下降。

可比上市公司建科院、启迪设计、华阳国际、华图山鼎的建筑设计业务毛利率均有下滑，而同期标的公司的毛利率保持基本稳定，主要原因是标的公司作为建筑设计行业龙头企业，采取多元化的经营策略，有效缓解下游房地产行业调控对建筑设计行业的冲击，保证经营业绩的稳定。

报告期内，标的公司及同行业可比公司毛利率情况如下：

公司名称	2019 年	2018 年
建科院	33.15%	39.75%
启迪设计	41.76%	42.72%
华阳国际	34.73%	39.27%
筑博设计	35.74%	34.82%
华图山鼎	31.22%	37.95%
平均值	35.32%	38.90%
标的公司	36.17%	36.89%

注：数据来源于上市公司定期报告；由于 2020 年 1-9 月未披露细分业务毛利率，故未作比较。

（2）市政勘察**设计**业务毛利率分析

报告期内，标的公司市政勘察**设计**业务毛利率分别为 32.93%、38.07%和 34.82%，2020 年 1-9 月市政勘察**设计**业务毛利率下降系由在执行项目在一季度受到疫情影响无法正常推进工程进度，影响项目的履约进度和收入确认，而且标的公司已先期垫付相关成本费用。

报告期内，标的公司的市政勘察**设计**业务毛利率低于可比上市公司的平均水平。标的公司控股子公司悉地苏州主要负责经营市政勘察**设计**业务，覆盖以苏州为中心的江苏区域市场，并逐步开始拓展国内市场。目前已选取的可比上市公司中，苏交科和华设集团均为市政勘察**设计**业务的龙头企业，拥有较多优质客户和大型项目，项目毛利率整体较高；设计总院总部位于安徽合肥，该区域社会平均工资水平明显低于苏州地区的工资水平，因此设计总院的业务毛利率也高于标的公司。

公司名称	2019 年	2018 年
华设集团	34.03%	35.04%
中衡设计	35.26%	38.78%

设计总院	49.64%	52.77%
苏交科	38.32%	31.23%
平均值	39.31%	39.46%
标的公司	38.07%	32.93%

注：注：数据来源于上市公司定期报告；由于 2020 年 1-9 月未披露细分业务毛利率，故未作比较。

（3）标的公司市政勘察**设计**业务毛利率高于建筑设计业务毛利率的原因分析

总体上看，标的公司报告期内市政勘察**设计**业务毛利率高于建筑设计业务毛利率的原因主要为：1、标的公司子公司悉地苏州主要从事市政勘察**设计**业务，现有项目多为传统项目，已有的项目经验和技术积累可以快速应用到新项目中去，导致成本较低，毛利率较高；而建筑设计业务现有和新签项目中存在较多创新项目，需要投入大量人力和其他成本进行项目开发，因此毛利率相对较低；2、标的公司子公司悉地苏州的大部分勘察与设计人员在苏州区域，而标的公司主要建筑设计人员集中在上海、北京和深圳，上海、北京、深圳等区域，总体平均薪酬略高于苏州地区，也会导致建筑设计业务毛利率低于市政勘察**设计**业务毛利率。

（4）策划咨询业务

策划咨询项目周期一般较短，往往在一年以内，所以盈利表现受新履行合同影响较为直接。报告期内，标的公司的策划咨询项目毛利率分别为 34.06%、15.19%和 10.04%，毛利率逐步下滑，主要由于下游房地产客户受调控影响，对前期策划咨询业务需求有所降低，同时市场上能够提供策划咨询业务的门槛较低，竞争激烈，相关合同设计单价或费率逐渐下降。

（5）全过程工程咨询以及项目管理业务

报告期内，标的公司的全过程工程咨询以及项目管理业务毛利率分别为 0.41%、0.88%和 49.32%，毛利率的变动系由标的公司因 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，将收入按净额法确认所致。2018 年度和 2019 年度，标的公司原收入准则，标的公司用总额法确认全过程工程咨询以及项目管理业务收入，与同行

上市公司处理一致；标的公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，而新收入准则明确规定，标的公司在综合考虑其在全过程工程咨询以及项目管理业务在新收入准则下是否拥有对商品的控制权后，将其调整为按净额法确认收入。

4、期间费用分析

报告期内，标的公司期间费用构成及其变动情况如下表：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	2,555.17	1.37%	3,268.67	1.10%	3,259.47	1.23%
管理费用	18,264.22	9.82%	27,566.51	9.24%	29,969.09	11.35%
研发费用	10,544.58	5.67%	15,894.39	5.33%	13,587.67	5.14%
财务费用	2,213.69	1.19%	3,120.84	1.05%	3,181.41	1.20%
合计	33,577.66	18.05%	49,850.41	16.70%	49,997.64	18.93%

报告期内，标的公司的期间费用率和各单项期间费用占营业收入比例波动较小。

（1）销售费用

报告期内，标的公司的销售费用分类如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	1,820.53	71.25%	2,138.80	65.43%	2,043.68	62.70%
差旅费及业务招待费	347.07	13.58%	550.21	16.83%	523.11	16.05%
办公费用	80.75	3.16%	151.67	4.64%	244.94	7.51%
房屋租赁、水电及物业费	43.62	1.71%	46.66	1.43%	102.47	3.14%
折旧摊销费用	34.48	1.35%	37.10	1.14%	32.35	0.99%
咨询费	3.79	0.15%	1.53	0.05%	1.39	0.04%
装修费	4.89	0.19%	3.37	0.10%	1.85	0.06%
其他费用	220.05	8.61%	339.32	10.38%	309.68	9.50%
合计	2,555.17	100.00%	3,268.67	100.00%	3,259.47	100.00%

报告期内，标的公司销售费用分别为 3,259.47 万元、3,268.67 万元和 2,555.17 万元。报告期内公司的销售费用构成稳定，主要包括职工薪酬费用、差旅费及业

务招待费等，其中职工薪酬费用占比较高，占销售费用总额比例分别为 62.70%、65.43%和 71.25%。

报告期内，标的公司销售费用率低于可比公司，主要因为标的公司作为建筑设计行业的龙头企业，充分发挥其规模优势和品牌效应，加强各地分子公司营销人员的交流合作，有效提升了营销效率，合理控制了销售费用的增长。

公司	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
建科院	9.59%	12.73%	14.47%
启迪设计	1.83%	2.34%	2.70%
华阳国际	1.87%	2.48%	2.11%
筑博设计	3.28%	3.13%	2.80%
华图山鼎	3.56%	2.46%	2.88%
苏交科	1.90%	1.78%	2.10%
华设集团	5.10%	3.74%	3.92%
设计总院	2.80%	3.27%	3.35%
平均	3.74%	3.99%	4.29%
标的公司	1.30%	1.09%	1.23%

注：数据来源于上市公司定期报告；中衡设计财务报表未列报销售费用科目；

（2）管理费用

报告期内，标的公司的管理费用分类如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	11,090.66	60.72%	16,456.95	59.70%	18,423.98	61.48%
办公费用	2,046.60	11.21%	2,910.30	10.56%	3,696.28	12.33%
房屋租赁、水电及物业费	2,037.41	11.16%	2,913.74	10.57%	3,364.74	11.23%
差旅费及业务招待费	788.04	4.31%	1,902.34	6.90%	1,824.70	6.09%
折旧摊销费用	619.24	3.39%	784.50	2.85%	734.77	2.45%
咨询费	388.32	2.13%	599.61	2.18%	493.42	1.65%
装修费	392.58	2.15%	378.20	1.37%	337.89	1.13%
其他费用	901.38	4.94%	1,620.87	5.88%	1,093.29	3.65%
合计	18,264.22	100.00%	27,566.51	100.00%	29,969.09	100.00%

报告期内，标的公司管理费用主要构成包括职工薪酬费用、办公费用和房屋租赁、水电及物业费，费用结构较为稳定。2019 年标的公司管理费用下降的原

因主要是：（1）2019 年标的公司管理岗总人数略有减少，且新招入较多年轻员工，导致管理费用中的职工薪酬费用总额有所减少；（2）标的公司进一步完善员工财务报销制度，并严控差旅及业务招待费和办公费用支出；（3）标的公司 2019 年搬入新办公楼，相关租赁费用、水电及物业费减少。

2018 年，标的公司管理费用率略高于可比公司平均水平。2019 年度，标的公司管理费用率有所下降，与可比公司平均水平基本一致。

公司	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
建科院	10.59%	9.95%	11.38%
启迪设计	6.86%	7.57%	8.89%
华阳国际	8.02%	9.57%	8.52%
筑博设计	13.75%	14.67%	12.17%
华图山鼎	18.36%	12.14%	12.53%
苏交科	9.83%	9.25%	9.88%
华设集团	6.68%	6.44%	5.95%
中衡设计	8.92%	7.69%	7.44%
设计总院	5.18%	5.63%	5.42%
平均	9.80%	9.21%	9.13%
标的公司	9.29%	9.23%	11.35%

注：数据来源于上市公司定期报告；

（3）研发费用

报告期内，标的公司的研发费用分类如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	10,027.04	95.09%	15,084.46	94.90%	12,779.83	94.05%
折旧摊销费用	321.62	3.05%	441.75	2.78%	385.94	2.84%
其他费用	195.92	1.86%	368.18	2.32%	421.90	3.11%
合计	10,544.58	100.00%	15,894.39	100.00%	13,587.67	100.00%

报告期内标的公司研发费用占当期营业收入的比例波动较小。研发费用主要由人员薪酬费用构成，占比分别为 94.05%、94.90%和 95.09%。标的公司所属行业为典型的智力密集型行业，为进一步巩固市场地位，报告期内标的公司不断加大研发投入，引进优秀技术人才，提升技术服务能力。

报告期内，标的公司研发费用率高于可比上市公司的平均水平，仅低于建科院。

公司	2020年1-9月	2019年度	2018年度
建科院	6.38%	7.99%	3.50%
启迪设计	4.84%	5.11%	3.73%
华阳国际	4.30%	4.40%	3.89%
筑博设计	4.25%	4.34%	4.42%
苏交科	3.74%	4.62%	3.32%
华设集团	4.32%	4.08%	1.11%
中衡设计	5.26%	4.54%	4.48%
设计总院	3.11%	4.28%	3.68%
平均	4.53%	4.92%	3.52%
标的公司	5.35%	5.32%	5.14%

注：数据来源于上市公司定期报告；华图山鼎未披露研发费用财务数据。

（4）财务费用

报告期各期，标的公司的财务费用分类如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
利息支出	2,389.63	3,393.45	3,069.34
减：利息收入	-283.33	-271.76	-327.51
汇兑损益	67.86	-32.50	402.31
金融机构手续费及其他	39.54	31.65	37.27
合计	2,213.69	3,120.84	3,181.41

报告期内，标的公司的财务费用分别为 3,181.41 万元、3,120.84 万元和 2,213.69 万元，主要是银行借款产生的利息支出。2018 年，标的公司汇兑损益为 402.31 万元，主要因为标的公司外汇业务为美元与澳元，人民币兑美元、澳元有小幅贬值。

5、其他收益

报告期内，标的公司其他收益分别为 699.00 万元、857.38 万元和 1803.11 万元，其不断增长主要由于标的公司 2019 年购置固定资产享受增值税进项加计扣除政策优惠，2020 年标的公司收到青岛市崂山区财政局产业扶持资金（税收

返还) 408.00 万元、深圳高新处 2019 年企业研发资助第一批资金 311.00 万元和青岛市崂山区住房和城乡建设局建筑业扶持资金 70.00 万元等。

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
政府补助—政府扶持资金	1,391.98	301.12	697.77
增值税进项加计抵减	411.13	556.27	1.23
合计	1,803.11	857.38	699.00

6、投资收益

报告期内，标的公司投资收益分别为-98.74 万元、3,616.69 万元和 37.64 万元，其中 2019 年产生较多投资收益，主要因为 2019 年标的公司处置联营子公司悉乐文化和武汉悉道后的净收益。

7、资产减值损失和信用减值损失

报告期各期，标的公司的资产减值损失分类如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	-	-	9,165.09
合同资产减值损失	776.65		
其他应收款坏账损失	-	-	293.53
合计	776.65	-	9,458.62

注：按照 2019 年 1 月 1 日开始的新金融工具准则，应收款项的减值损失都计入信用减值损失中。

报告期各期，标的公司的信用减值损失分类如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
应收票据坏账损失	181.91	40.57	-
应收账款坏账损失	7,965.29	12,836.20	-
其他应收款坏账损失	851.51	183.43	-
合计	8,998.70	13,060.20	-

报告期内悉地设计公司的信用减值损失主要由应收账款坏账损失、应收票据减值损失和其他应收款坏账损失构成。

8、营业外收入

报告期各期，标的公司的营业外收入分类如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
营业外收入	112.70	228.28	276.27
合计	112.70	228.28	276.27

报告期内，标的公司营业外收入分别为 276.27 万元、228.28 万元和 112.70 万元，主要由报告期内固定资产清理结转项目构成。

9、营业外支出

报告期各期，悉地设计公司的营业外支出分类如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
亏损合同准备	129.57	20.75	191.91
诉讼准备	60.72	-	-
对外捐赠	11.50	36.60	39.04
其他	20.39	5.37	10.25
合计	222.17	62.73	241.20

报告期内，悉地设计公司营业外支出分别为 241.20 万元、62.73 万元和 222.17 万元，主要为部分亏损合同计提减值准备和诉讼准备金。

10、净利润

报告期内，标的公司利润主要来源于营业利润，营业利润、利润总额和净利润的情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
营业收入	186,004.41	298,429.68	264,145.30
营业利润	16,330.65	40,141.18	33,259.39
利润总额	16,221.18	40,306.74	33,294.46
净利润	14,021.79	35,771.51	28,646.21
归属于母公司所有者的净利润	8,085.84	24,566.10	20,619.95
营业利润占利润总额比例	100.67%	99.59%	99.89%

报告期内，标的公司盈利与主营业务经营密切相关，净利润分别为 28,646.21 万元、35,771.51 万元和 14,021.79 万元；实现归属净利润分别为 20,619.95 万元、

24,566.10 万元和 8,085.84 万元。2019 年实现的归属净利润较上年同期分别增长 19.14%，主要原因为得益于外部市场需求机遇，以及标的公司不断提升整体业务实力，积累丰富的客户资源和良好的市场口碑，由此能够持续承接大量业务订单，保证公司主营业务收入持续增长。同时标的公司在业务拓展和组织管理维持必要的成本开支，其水平总体与收入规模相匹配。

同时。报告期内营业利润占利润总额比例分别为 97.80%、98.83%和 92.10%，标的公司盈利主要来源于营业利润，营业外收支对标的公司的经营业绩无重大影响。

11、非经常性损益

报告期内，标的公司的非经常性损益情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
处置非流动资产收益	-23.12	2,573.02	-13.84
计入当期损益的政府补助	1,391.98	301.12	699.00
其他营业外收支净额	20.10	186.31	226.98
合计	1,388.95	3,060.45	912.14
所得税金额	246.74	746.90	237.84
扣除所得税影响后的非经常性损益	1,142.21	2,313.55	674.30

报告期内，标的公司扣除非经常性损益的归属公司普通股股东的净利润分别为 20,091.23 万元、22,265.14 万元和 7,267.32 万元，具体如下所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
归属公司普通股股东的净利润	8,085.84	24,566.10	20,619.95
归属于母公司所有者的非经常性损益	818.53	2,300.95	528.72
扣除非经常性损益的归属公司普通股股东的净利润	7,267.32	22,265.14	20,091.23

（三）现金流量分析

报告期内，标的公司的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	-10,946.51	18,282.78	16,111.23

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
投资活动产生的现金流量净额	-3,284.00	-6,836.41	-12,106.85
筹资活动产生的现金流量净额	-7,343.12	-4,198.72	10,754.88
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.95	0.91	1.50
现金及现金等价物净增加额	-21,572.68	7,248.56	14,760.76

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，标的公司经营活动产生的现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	184,515.49	274,685.39	245,489.81
收到其他与经营活动有关的现金	4,084.02	8,686.65	5,656.21
经营活动现金流入小计	188,599.51	283,372.04	251,146.01
购买商品、接受劳务支付的现金	67,399.45	103,674.17	91,055.01
支付给职工以及为职工支付的现金	106,531.65	127,686.35	106,291.03
支付的各项税费	10,948.48	16,496.06	18,442.64
支付其他与经营活动有关的现金	14,666.44	17,232.68	19,246.10
经营活动现金流出小计	199,546.03	265,089.26	235,034.78
经营活动产生的现金流量净额	-10,946.51	18,282.78	16,111.23

报告期内，标的公司经营活动产生的现金流量净额低于当期净利润。由于标的公司主营业务收入主要来自于建筑设计和市政勘察设计业务产生的收入，公司按照实际投入的项目直接成本确认当期成本，并按照投入法确认履约进度，在资产负债表日确认收入。整体而言，由于项目实施与成本、费用现金支出在前，完工验收与结算付款在后，导致报告期内经营活动产生的现金流量净额与当期净利润不完全匹配。2020年1-9月经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因是标的公司下游客户结算集中在下半年，每年四季度是客户回款集中时期。具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
净利润	14,021.79	35,771.51	28,646.21
经营活动产生的现金流量净额	-10,946.51	18,282.78	16,111.23
经营活动产生的现金流量净额/净利润	-78.07%	51.11%	56.24%

报告期内经营活动产生的现金流量净额与净利润的勾稽关系如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
净利润	14,021.79	35,771.51	28,646.21
加：资产减值损失	776.65	-	9,458.62
信用减值损失	8,998.70	13,060.20	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,653.83	1,861.40	1,198.47
无形资产摊销	742.80	932.28	856.71
长期待摊费用摊销	576.78	665.16	233.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	25.12	23.74	-10.38
固定资产报废损失	-	-	-
公允价值变动损失	-	-	-
财务费用	2,389.63	3,393.45	3,069.34
投资损失	-37.64	-3,616.69	98.74
递延所得税资产减少	-1,216.43	-1,879.29	-1,463.88
递延所得税负债增加	-	-	-
存货的减少	-	-	-
经营性应收项目的减少	-26,001.24	-42,122.95	-37,702.70
经营性应付项目的增加	-12,875.56	10,194.88	11,727.88
汇率变动对现金的影响额	-0.95	-0.91	-1.50
经营活动产生的现金流量净额	-10,946.51	18,282.78	16,111.23

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，标的公司投资活动产生的现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
收回投资收到的现金	25.92	3,850.00	33.86
取得投资收益收到的现金	-	52.02	52.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	44.71	15.33	50.30
投资活动现金流入小计	70.63	3,917.35	136.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,354.64	5,320.63	12,212.09
投资支付的现金	-	30.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	5,403.14	30.94
投资活动现金流出小计	3,354.64	10,753.77	12,243.03
投资活动产生的现金流量净额	-3,284.00	-6,836.41	-12,106.85

报告期内，标的公司投资活动产生的现金流量净额分别为-12,106.85 万元、-6,836.41 万元、-3,284.00 万元。报告期内影响投资活动现金流入的事项主要为标的公司在 2019 年处置联营子公司收回资金。投资活动现金流出主要有以下两个事项：（1）报告期内，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 12,212.09 万元、5,320.63 万元和 3,354.64 万元；（2）2019 年，标的公司与关联方上海枫繁进行资金拆借，上海枫繁向公司借入 5,331.86 万元用于支付给朱雀投资，收购其持有悉地设计的股权。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，标的公司筹资活动产生的现金流量明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度
取得借款所收到的现金	55,700.00	66,392.59	66,659.59
收到其他与筹资活动有关的现金	-	360.00	-
筹资活动现金流入小计	55,700.00	66,752.59	66,659.59
偿还债务所支付的现金	56,741.86	63,871.46	46,143.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,251.26	7,079.86	9,400.96
支付其它与筹资活动有关的现金	50.00	-	360.00
筹资活动现金流出小计	63,043.12	70,951.32	55,904.71
筹资活动产生的现金流量净额	-7,343.12	-4,198.72	10,754.88

为满足公司业务规模不断扩大，公司也逐步加大了银行贷款的融资力度。公司筹资活动现金流入基本与从银行取得借款相关，现金流出主要为偿还债务以及偿付利息相关的现金流出。

五、本次交易对上市公司持续经营能力、未来业务发展前景的影响分析

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司全资子公司，在上市公司整体战略框架内自主经营，悉地设计仍将保持其独立经营地位，并由其核心管理团队继续经营管理。上市公司将在认真客观地分析双方管理体系差异、尊重悉地设计原有企业文化的基础上，完善各项管理流程，对悉地设计的业务、资产、财务、人

员与机构等各方面进行整合，充分发挥双方核心业务的协同效应，以尽快实现公司整体战略的推进实施。

（一）本次交易对上市公司未来经营能力的影响

2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，上市公司分别实现营业收入 27,039.43 万元、31,188.04 万元及 21,842.84 万元，归属于母公司所有者权益的净利润分别为 5,683.28 万元、6,524.02 和 4,373.43 万元，具有较强的盈利能力。

2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，标的公司分别实现营业收入 264,145.30 万元、298,429.68 万元及 186,004.41 万元，归属于母公司所有者权益的净利润分别为 20,619.95 万元、24,566.10 万元和 8,085.84 万元，根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的苏公 W[2021]E1015 号备考审阅报告，本次交易前后，中设股份最近一年一期的主要财务数据和指标对比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日/ 2020 年 1-9 月			2019 年 12 月 31 日 /2019 年度		
	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率	交易完成前	交易完成后 (备考数)	变动率
资产总额	84,867.23	594,785.66	600.84%	59,593.51	577,430.55	868.95%
所有者权益	59,528.00	385,118.34	546.95%	49,393.18	363,068.53	635.06%
归属于母公司所有者权益	52,269.64	342,510.78	555.28%	48,670.08	329,523.93	577.06%
营业收入	21,842.84	207,847.25	851.56%	31,188.04	329,617.71	956.87%
营业利润	5,061.86	22,447.32	343.46%	7,470.15	47,611.33	537.35%
利润总额	5,011.30	22,287.29	344.74%	7,459.55	47,766.29	540.34%
净利润	4,298.44	19,378.19	350.82%	6,489.42	42,260.94	551.23%
归属于母公司净利润	4,373.43	13,519.07	209.12%	6,524.02	31,090.11	376.55%
基本每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%
稀释每股收益	0.34	0.43	26.87%	0.76	0.99	30.89%

注：在计算基本每股收益时，已考虑募集配套资金情况。

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司的全资子公司，本次交易将显著提升上市公司的总资产、净资产、营业收入和净利润规模，有力增加上市公司未

来业务经营能力。

（二）本次交易对上市公司未来业务发展的影响

本次交易前，上市公司围绕“交通、市政、建筑、环境”四大业务板块从事相应的规划、设计、咨询、研究、勘察、检测、工程监理、项目管理、工程总承包等业务，并重点专注于城市建设和交通建设领域的工程设计咨询服务。

本次交易完成后，上市公司将持有悉地设计 100%股权。悉地设计是在城市建设和开发领域从事综合专业服务的大型工程设计咨询机构，其业务涵盖超高层建筑、商业办公、体育场馆、轨道交通建筑、医疗健康、文化旅游以及市政公用等多个行业和领域，形成了以设计为核心，包含规划咨询及勘察检测的工程技术服务体系。

通过本次交易，上市公司将成为行业内少数业务范围和技术资质全覆盖的平台型企业，在“交通、市政、建筑、环境”四大领域均有一定体量和影响力，在一些重点城市形成综合的设计咨询能力，大大提高了竞争力。综上，本次交易可有效拓宽上市公司盈利来源，提升其可持续发展能力、抗风险能力以及后续发展潜力，为整体经营业绩提升提供保证，符合本公司全体股东的利益。

六、本次交易对上市公司当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析

（一）本次交易对上市公司主要财务指标及非财务指标的影响

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司的全资子公司，交易前后上市公司合并财务报表范围以及纳入合并财务报表范围的资产金额与结构、负债金额与结构，营业收入及成本费用将发生显著变化，上市公司经营业绩、资产规模等指标将得有力提升。

根据上市公司 2019 年度经审计的财务报告（苏公 W[2020]A409 号）、2020 年 1-9 月财务数据和公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的备考财务报表审阅报告（苏公 W[2021]E1015 号），本次交易前后上市公司资产结构、负债

结构、盈利能力的对比情况如下：

1、资产结构分析

单位：万元

项目	2020年9月30日			2019年12月31日		
	交易前	交易后（备考）	变动率	交易前	交易后（备考）	变动率
货币资金	9,077.93	60,180.88	562.94%	7,716.83	80,588.07	944.32%
交易性金融资产	-	-	-	2,000.00	2,010.00	0.50%
应收票据	15.00	17,402.37	115,915.80%	171.08	14,319.65	8,270.15%
应收账款	31,920.91	218,391.19	584.16%	37,965.80	258,338.79	580.45%
应收款项融资	72.60	72.60	0.00%	62.96	62.96	0.00%
预付款项	1,428.02	3,539.11	147.83%	198.75	1,438.31	623.68%
其他应收款	3,186.67	10,154.89	218.67%	1,068.56	11,530.97	979.11%
存货	21.72	21.72	0.00%	19.04	19.04	0.00%
合同资产	26,471.87	70,082.35	164.74%	-	-	-
持有待售资产	-	518.03	-	-	-	-
其他流动资产	-	337.62	-	14.37	44.50	209.67%
流动资产合计	72,194.72	380,700.77	427.32%	49,217.40	368,352.29	648.42%
债券投资	-	20.00	-	-	20.00	-
其他权益工具	27.64	27.64	0.00%	25.92	25.92	0.00%
长期股权投资	1,157.64	1,372.20	18.53%	3,298.25	4,691.09	42.23%
固定资产	2,231.71	25,846.61	1,058.15%	2,033.48	23,711.25	1,066.04%
在建工程	3,229.75	3,361.14	4.07%	2,852.79	2,852.79	0.00%
无形资产	2,450.20	3,929.11	60.36%	1,049.46	2,666.20	154.05%
商誉	1,870.28	159,471.43	8,426.61%	-	156,447.35	-
长期待摊费用	166.57	4,649.05	2,691.05%	122.51	5,182.20	4,130.02%
递延所得税资产	1,538.73	13,000.07	744.86%	993.70	11,123.79	1,019.43%
其他非流动资产	-	2,407.66	-	-	2,357.66	-
非流动资产合计	12,672.52	214,084.89	1589.36%	10,376.12	209,078.26	1,914.99%
资产总计	84,867.23	594,785.66	600.84%	59,593.51	577,430.55	868.95%

本次交易完成后，截至2020年9月30日，上市公司的流动资产将从交易前的72,194.72万元增加至交易后的380,700.77万元，增幅427.32%，其中货币资金、应收账款、其他应收款、合同资产均较交易前有明显增加。非流动资产将从交易前的12,672.52万元增长至交易后214,084.89万元，增幅1589.36%，其中固定资产、商誉、递延所得税资产有显著增加。

总体而言，本次交易完成后，上市公司资产规模较大提升，上市公司整体实

力得到进一步增强。

2、负债结构分析

单位：万元

项目	2020年9月30日			2019年12月31日		
	交易前	交易后 (备考)	变动率	交易前	交易后 (备考)	变动率
短期借款	6,000.00	60,721.52	912.03%	1,229.06	56,827.14	4,523.63%
应付账款	9,556.72	27,774.83	190.63%	1,915.10	19,219.58	903.58%
预收账款	-	-	-	707.07	5,240.13	641.10%
合同负债	1,709.26	7,062.30	313.18%	-	-	-
应付职工薪酬	790.42	13,002.91	1,545.06%	2,091.34	26,457.09	1,165.08%
应交税费	2,820.07	8,714.97	209.03%	1,055.21	10,115.50	858.62%
其他应付款	4,462.36	74,484.92	1,569.18%	3,199.26	79,929.60	2,398.38%
一年内到期的非流动负债	-	1,188.47	-	-	1,188.47	-
其他流动负债	-	13,030.14	-	-	11,834.09	-
流动负债合计	25,338.84	205,980.06	712.90%	10,197.04	210,811.59	1,967.38%
长期借款	-	2,188.47	-	-	2,376.94	-
预计负债	-	317.01	-	-	311.99	-
递延所得税负债	0.4	1,181.79	295,347.50%	3.3	861.49	26,005.76%
非流动负债合计	0.4	3,687.27	921,716.72%	3.3	3,550.43	107,488.71%
负债合计	25,339.23	209,667.32	727.44%	10,200.33	214,362.02	2,001.52%

本次交易完成后，截至2020年9月30日，上市公司的流动负债将从交易前的25,338.84万元增加至交易后的205,980.06万元，增幅712.90%，其中短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款较交易前有明显增加。

3、本次交易前后偿债能力比较分析

项目	2020年9月30日		2019年12月31日	
	交易前	交易后(备考)	交易前	交易后(备考)
资产负债率	29.86%	35.25%	17.12%	37.12%

项目	2020年9月30日		2019年12月31日	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
流动比率	2.85	1.85	4.83	1.75
速动比率	1.75	1.35	4.80	1.62

标的公司的流动比率与速动比率均低于上市公司，资产负债率高于上市公司。因此，本次交易完成后上市公司流动比率和速动比率下降，资产负债率上升。

本次交易完成后，上市公司流动比率及速动比率仍较高，资产负债率仍较低，本次交易不会对上市公司的财务安全性构成重大影响。

4、盈利能力

单位：万元

项目	2020年9月30日			2019年12月31日		
	交易前	交易后（备考）	变动率	交易前	交易后（备考）	变动率
营业收入	21,842.84	207,847.25	851.56%	31,188.04	329,617.71	956.87%
营业成本	11,787.02	138,776.83	1,077.37%	16,124.16	213,887.24	1226.50%
税金及附加	163.59	1,310.18	700.89%	212.36	2,277.49	972.47%
销售费用	925.48	3,480.65	276.09%	1,386.00	4,654.67	235.83%
管理费用	1,776.20	20,040.42	1,028.27%	3,241.40	30,807.91	850.45%
研发费用	1,278.64	11,823.22	824.67%	1,744.23	17,638.62	911.26%
财务费用	140.78	2,375.41	1,587.32%	-19.72	3,101.12	-15825.74%
加：其他收益	118.36	1,921.47	1,523.41%	122.91	980.30	697.57%
投资收益（损失以“-”号填列）	355.49	1,468.95	313.22%	507.35	4,124.04	712.86%
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,183.17	-9,571.10	708.94%	-1,509.48	-14,569.68	865.21%
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,387.48	-	-152.84	-152.84	-

资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.07	-25.05	-35,885.71%	2.6	-21.14	-913.08%
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,061.86	22,447.32	343.46%	7,470.15	47,611.33	537.35%
加：营业外收入	-	112.70	-	-	228.28	-
减：营业外支出	50.56	272.73	439.42%	10.6	73.33	591.75%
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,011.30	22,287.29	344.74%	7,459.55	47,766.29	540.34%
减：所得税费用	712.86	2,909.11	308.09%	970.13	5,505.35	467.49%
五、净利润（净亏损总额以“-”号填列）	4,298.44	19,378.19	350.82%	6,489.42	42,260.94	551.23%
少数股东损益	-74.99	5,859.12	-7913.20%	-34.59	11,170.82	-32394.95%
归属于母公司股东的净利润	4,373.43	13,519.07	209.12%	6,524.02	31,090.11	376.55%

本次交易完成后，上市公司 2019 年度和 2020 年 1-9 月营业收入分别为 329,617.71 万元、207,847.25 万元，较交易前分别提升 956.87%、851.56%；归属于母公司所有者的净利润分别为 31,090.11 万元、13,519.07 万元，较交易前分别提升 376.55%、209.12%。本次交易后，上市公司盈利能力有较大幅度的增强。

项目	2020 年 9 月 30 日		2019 年 12 月 31 日	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
销售毛利率	46.04%	33.23%	48.30%	35.11%
销售净利率	19.68%	9.32%	20.81%	14.49%
基本每股收益（元/股）	0.34	0.43	0.76	0.99
稀释每股收益（元/股）	0.34	0.43	0.76	0.99

注 1：毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

注 2：销售净利率=净利润/营业收入；

本次交易完成后，上市公司销售毛利率、销售净利率有所下降，主要原因是上市公司与标的公司业务模式不同，标的公司主要从事民用建筑设计业务，其毛利率及净利润率水平低于上市公司。

从每股收益指标来看，本次交易完成后，上市公司每股收益有较大提升。

（二）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易对上市公司未来资本性支出预计不会产生重大影响，暂无相关资本性支出计划。

（三）本次交易职工安置方案及执行情况对上市公司的影响

本次交易不涉及职工安置方案，在本次交易完成后，标的公司现有的主要经营团队和员工队伍将保持不变。

（四）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易成本主要包括税费、中介机构费用及因筹划和实施本次交易所可能发生的差旅费等管理费用支出。上市公司及本次收购的标的公司生产经营情况稳步推进，本次交易成本预计总体金额相对较小，对上市公司损益影响较小。

（五）公司为稳定标的公司核心管理层和技术团队拟采取的措施

1、标的公司与核心技术人员签订的劳动合同期限及竞业禁止安排

标的公司与核心技术人员均签署了《劳动合同》，尚未签署《竞业禁止协议》，但在包括员工持股平台合伙协议、《员工手册》等文件中，对竞业禁止进行了相关安排。标的公司核心技术人员的基本信息及劳动合同期限、竞业禁止安排情况如下：

序号	姓名	职务	劳动合同期限	竞业禁止期限	竞业禁止安排
1	庄葵	悉地设计副总经理	无固定期限	无	（1）根据标

序号	姓名	职务	劳动合同期限	竞业禁止期限	竞业禁止安排
2	朱翌友	悉地设计总建筑师	无固定期限	无	的公司员工持股平台合伙协议的约定，有限合伙人在职期间承担竞业禁止义务，违反义务构成当然退伙。 (2) 根据标的公司《员工手册》，在劳动合同有效期内，标的公司员工承担竞业禁止义务，违反义务属于严重违反劳动纪律或公司规章制度的行为。
3	杨想兵	悉地设计结构总工程师	无固定期限	无	
4	王睦	副总裁、轨道交通事业部总经理、总建筑师	无固定期限	无	
5	韩英姿	副总裁、文旅度假产品总经理	无固定期限	无	
6	谢芳	标的公司副总裁、深圳区域总经理	无固定期限	无	
7	曾惠芬	悉地苏州副总裁、总工程师	无固定期限	无	
8	郭红敏	悉地苏州总工程师	无固定期限	无	
9	张舵	青岛腾远总经理	2020.12.31-2023.12.31	无	
11	宋淑明	青岛腾远副总经理、第一设计研究院院长、副总工程师、建筑专业总工程师	2020.12.31-2023.12.31	无	
12	褚玉亮	青岛腾远第二设计研究院院长	2020.1.1-2022.12.31	无	

2、标的公司是否在对交易对方或管理层的重大依赖

交易对方中，枳繁设计实控人单增亮、悉和企业实控人张泰一等人作为悉地设计的核心人员，拥有较强的管理能力和丰富的行业经验，在悉地设计的业务发展中起到了关键作用。同时，标的公司的管理团队、业务团队和核心技术人员对业务发展、市场开发和技术创新起着关键的作用，是悉地设计在行业内保持技术优势及公司持续稳定经营的关键所在，因此标的公司的运营对其核心管理层存在一定的依赖。

3、稳定标的公司核心管理层和技术团队拟采取的措施

上市公司注重人才储备培养与管理，本次交易完成后，公司将通过改善工作环境、提供发展机会、建立健康和谐的企业文化提高员工的归属感，充分调

动员工的积极性，并提供富有竞争力的薪酬和福利来降低管理人员、业务团队骨干和核心技术人员流失风险。在保持现有管理人员、业务团队骨干和核心技术人员稳定的同时，加强队伍建设，对管理人员、业务团队人员和技术骨干进行有针对性的重点培养，为公司扩张和发展做好人才储备。

同时，标的公司具备完善的薪酬体系和富有竞争力的薪酬水平，并已设置员工股权激励，并为员工提供稳定和良好的发展平台，具备吸引行业内优秀人才的能力，本次交易中，上述员工持股平台亦作为交易对方，在重组完成后，成为上市公司股东。

标的公司建立了较为完善的人力资源制度，并一直注重营造良好的企业文化，改善工作环境和工作条件。本次交易完成后，上市公司将采取以下措施稳定标的公司核心管理层和技术团队：

（1）与核心人员签署无固定期限及长期劳动合同

标的公司与核心人员签署无固定期限劳动合同或两年以上的长期劳动合同，从而保障核心人员任职的稳定性。

（2）加强业务整合，为核心人员提供发展平台

本次交易完成后，上市公司将在业务拓展、客户管理等方面与标的公司进行深度融合，并促进资源的整合和优化配置，为标的公司核心人员提供更为广阔的职业发展平台。

（3）实施员工股权激励

本次交易完成后，上市公司可通过限制性股票或股票期权的方式对标的公司核心人员进行股权激励，使上述人员共享上市公司经营发展成果，从而保持核心人员的稳定性。

（4）本次交易设置超额业绩奖励

本次交易设置了超额业绩奖励，如标的公司在盈利补偿期间内满足奖励条件，上市公司同意在盈利补偿期间届满后按照标的公司超额实现净利润的 50% 对标的公司核心管理团队进行业绩奖励，有利于维持核心人员的稳定。

（5）本次交易设置业绩承诺与补偿

本次交易设置了业绩承诺与补偿，如标的公司在业绩承诺期内未达成相关业绩承诺，业绩补偿方应当承担业绩补偿义务。本次业绩补偿方枞繁设计、悉和企业、悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投的股东或合伙人均为悉地设计的核心管理层及骨干员工，业绩承诺的设置有利于稳定上述核心人员。

第十节 财务会计信息

一、标的公司报告期财务报表

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计了标的公司财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 9 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度、2019 年度、2020 年 1-9 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）认为，标的公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了悉地设计公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 9 月 30 日合并及母公司的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年 1-9 月合并及母公司的经营成果和现金流量。

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
货币资金	51,102.95	72,871.23	65,763.81
交易性金融资产	-	10.00	-
应收票据	17,387.37	14,148.57	13,169.49
应收账款	186,582.71	220,372.98	192,671.06
预付款项	2,111.10	1,239.56	1,360.54
其他应收款	7,158.58	10,462.41	6,015.94
合同资产	43,513.05		
持有代售资产	518.03	-	-
其他流动资产	337.62	30.13	29.72
流动资产合计	308,711.41	319,134.89	279,010.56
债权投资	20.00	20.00	
长期股权投资	1,264.56	1,392.84	2,806.70
固定资产	23,615.91	21,677.77	12,064.43
在建工程	131.39	-	353.50
无形资产	1,482.04	1,616.74	1,728.51
商誉	32,974.79	32,974.79	32,974.79
长期待摊费用	4,482.48	5,059.69	3,772.89

项目	2020年9月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
递延所得税资产	11,460.88	10,130.09	8,267.49
其他非流动资产	1,357.66	2,357.66	10,127.81
非流动资产合计	76,789.70	75,229.58	72,096.13
总资产	385,501.11	394,364.47	351,106.69
短期借款	54,721.52	55,598.08	51,905.71
应付账款	18,233.11	17,304.48	11,731.65
预收款项	-	4,533.06	4,664.94
合同负债	5,449.79		
预计负债	317.01	311.99	724.42
应付职工薪酬	12,212.49	24,365.75	23,680.45
应交税费	5,894.90	9,060.28	8,310.04
其他应付款	54,404.47	10,937.05	13,626.00
一年内到期的非流动负债	1,188.47	1,188.47	1,188.47
其他流动负债	12,933.39	11,834.09	9,762.67
流动负债合计	165,355.14	135,133.26	125,594.36
长期借款	2,188.47	2,376.94	3,565.41
递延所得税负债	972.55	858.20	874.88
非流动负债合计	3,161.02	3,235.14	4,440.30
负债合计	168,516.17	138,368.40	130,034.66
股本	43,200.00	43,200.00	43,200.00
资本公积	36,198.29	36,147.69	36,845.01
其他综合收益	882.46	688.61	660.25
盈余公积	5,654.68	5,654.68	3,940.22
未分配利润	95,569.44	137,483.59	114,718.86
归属于母公司股东权益合计	181,504.87	223,174.58	199,364.35
少数股东权益	35,480.08	32,821.50	21,707.68
所有者权益合计	216,984.94	255,996.08	221,072.03
负债和所有者权益总计	385,501.11	394,364.47	351,106.69

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
一、营业收入	186,004.41	298,429.68	264,145.30
减：营业成本	126,989.78	197,763.08	170,244.30
税金及附加	1,146.59	2,065.13	1,796.00
销售费用	2,555.17	3,268.67	3,259.47
管理费用	18,264.22	27,566.51	29,969.09

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
研发费用	10,544.58	15,894.39	13,587.67
财务费用	2,213.69	3,120.84	3,181.41
加：其他收益	1,803.11	857.38	699.00
投资收益	37.64	3,616.69	-98.74
资产减值损失	-776.65	-	-9,458.62
信用减值损失	-8,998.70	-13,060.20	-
资产处置损益	-25.12	-23.74	10.38
二、营业利润	16,330.65	40,141.18	33,259.39
加：营业外收入	112.70	228.28	276.27
减：营业外支出	222.17	62.73	241.20
三、利润总额	16,221.18	40,306.74	33,294.46
减：所得税费用	2,199.39	4,535.23	4,648.25
四、净利润	14,021.79	35,771.51	28,646.21
归属于母公司所有者的净利润	8,085.84	24,566.10	20,619.95
少数股东损益	5,935.95	11,205.42	8,026.26
持续经营净利润			
终止经营净利润	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	207.08	20.47	258.36
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	193.85	28.36	277.69
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	13.23	-7.89	-19.33
六、综合收益总额	14,228.87	35,791.98	28,904.57
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	8,279.69	24,594.45	20,897.64
（二）归属于少数股东的综合收益总额	5,949.18	11,197.53	8,006.93

（三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	184,515.49	274,685.39	245,489.81
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,084.02	8,686.65	5,656.21
经营活动现金流入小计	188,599.51	283,372.04	251,146.01
购买商品、接受劳务支付的现金	67,399.45	103,674.17	91,055.01
支付给职工以及为职工支付的现金	106,531.65	127,686.35	106,291.03
支付的各项税费	10,948.48	16,496.06	18,442.64
支付其他与经营活动有关的现金	14,666.44	17,232.68	19,246.10

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度
经营活动现金流出小计	199,546.03	265,089.26	235,034.78
经营活动产生的现金流量净额	-10,946.51	18,282.78	16,111.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	25.92	3,850.00	33.86
取得投资收益所收到的现金	-	52.02	52.02
处置固定资产、无形资产和其它长期资产而收回的现金净额	44.71	15.33	50.30
投资活动现金流入小计	70.63	3,917.35	136.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,354.64	5,320.63	12,212.09
投资支付的现金	-	30.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	5,403.14	30.94
投资活动现金流出小计	3,354.64	10,753.77	12,243.03
投资活动产生的现金流量净额	-3,284.00	-6,836.41	-12,106.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	55,700.00	66,392.59	66,659.59
收到其他与筹资活动有关的现金	-	360.00	-
筹资活动现金流入小计	55,700.00	66,752.59	66,659.59
偿还债务支付的现金	56,741.86	63,871.46	46,143.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,251.26	7,079.86	9,400.96
支付其他与筹资活动有关的现金	50.00	-	360.00
筹资活动现金流出小计	63,043.12	70,951.32	55,904.71
筹资活动产生的现金流量净额	-7,343.12	-4,198.72	10,754.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.95	0.91	1.50
五、现金及现金等价物净增加额	-21,572.68	7,248.56	14,760.76
加：年初现金及现金等价物余额	68,283.75	61,035.19	46,274.43
六、期末现金及现金等价物余额	46,711.07	68,283.75	61,035.19

二、上市公司最近一年一期备考合并财务报表

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审阅了上市公司编制的备考合并财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 9 月 30 日的备考合并资产负债表，2019 年度、2020 年 1-9 月的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注，并出具了苏公 W[2021]E1015 号《审阅报告》。

（一）备考资产负债表

单位：万元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
货币资金	60,180.88	80,588.07
交易性金融资产	-	2,010.00
应收票据	17,402.37	14,319.65
应收账款	218,391.19	258,338.79
应收账款融资	72.60	62.96
预付款项	3,539.11	1,438.31
其他应收款	10,154.89	11,530.97
存货	21.72	19.04
合同资产	70,082.35	
持有待售资产	518.03	
其他流动资产	337.62	44.50
流动资产合计	380,700.77	368,352.29
债权投资	20.00	20.00
长期股权投资	1,372.20	4,691.09
其他权益工具投资	27.64	25.92
固定资产	25,846.61	23,711.25
在建工程	3,361.14	2,852.79
无形资产	3,929.11	2,666.20
商誉	159,471.43	156,447.35
长期待摊费用	4,649.05	5,182.20
递延所得税资产	13,000.07	11,123.79
其他非流动资产	2,407.66	2,357.66
非流动资产合计	214,084.89	209,078.26
资产总计	594,785.66	577,430.55
短期借款	60,721.52	56,827.14
应付账款	27,774.83	19,219.58
预收款项	-	5,240.13
合同负债	7,062.30	
应付职工薪酬	13,002.91	26,457.09
应交税费	8,714.97	10,115.50
其他应付款	74,484.92	79,929.60
一年内到期的非流动负债	1,188.47	1,188.47
其他流动负债	13,030.14	11,834.09
流动负债合计	205,980.06	210,811.59
长期借款	2,188.47	2,376.94
预计负债	317.01	311.99
递延所得税负债	1,181.79	861.49

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
非流动负债合计	3,687.27	3,550.43
负债合计	209,667.32	214,362.02
归属于母公司所有者权益合计	342,510.78	329,523.93
少数股东权益	42,607.56	33,544.60
股东权益合计	385,118.34	363,068.53
负债和股东权益总计	594,785.66	577,430.55

（二）备考利润表

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度
一、营业收入	207,847.25	329,617.71
减：营业成本	138,776.83	213,887.24
税金及附加	1,310.18	2,277.49
销售费用	3,480.65	4,654.67
管理费用	20,040.42	30,807.91
研发费用	11,823.22	17,638.62
财务费用	2,375.41	3,101.12
加：其他收益	1,921.47	980.30
投资收益	1,468.95	4,124.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	160.69	1,112.66
信用减值损失	-9,571.10	-14,569.68
资产减值损失	-1,387.48	-152.84
资产处置收益	-25.05	-21.14
二、营业利润	22,447.32	47,611.33
加：营业外收入	112.70	228.28
减：营业外支出	272.73	73.33
三、利润总额	22,287.29	47,766.29
减：所得税费用	2,909.11	5,505.35
四、净利润	19,378.19	42,260.94
归属于母公司所有者的净利润	13,519.07	31,090.11
少数股东损益	5,859.12	11,170.82
持续经营净利润	19,378.19	42,260.94
终止经营净利润	-	-
五、其他综合收益的税后净额	208.53	21.25
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	195.30	29.14
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	1.46	0.78
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	193.85	28.36
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	13.23	-7.89
六、综合收益总额	19,586.72	42,282.19

项目	2020年1-9月	2019年度
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,714.37	31,119.25
归属于少数股东的综合收益总额	5,872.35	11,162.94
七、每股收益		
（一）基本每股收益	0.43	0.99
（二）稀释每股收益	0.43	0.99

第十一节 同业竞争和关联交易

一、本次交易完成前后同业竞争情况

（一）本次交易前的同业竞争情况

1、上市公司控股股东、实际控制人控制的企业

截至本报告书签署日，除上市公司及中设创投外，上市公司实际控制人、控股股东不存在其他控制的企业。

2、同业竞争的情况

截至本报告书签署日，本公司的实际控制人、控股股东及其控制企业与公司不存在同业竞争的情况。

（二）本次交易后的同业竞争情况

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司全资子公司，上市公司实际控制人、控股股东未发生变更。因此，本次交易完成后，上市公司与其实际控制人、控股股东及其控制的其他企业之间不存在同业竞争情形。

（三）关于避免与上市公司同业竞争的措施

为了避免与上市公司可能产生的同业竞争，上市公司的控股股东及实际控制人出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“1、本次重组前，本人及本人控制的其他企业未以任何方式直接或间接从事与上市公司相竞争的业务。

2、本人将严格遵守上市公司《公司章程》的规定，不会利用控股股东及实际控制人地位谋求不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。

3、本次重组后，在本人作为上市公司控股股东及实际控制人的情况下，本人承诺将不以任何方式直接或间接经营任何与上市公司主营业务有竞争或可能构成竞争的业务，以避免与上市公司构成同业竞争。

4、如本人违反本承诺，所得的经营利润、收益全部归上市公司所有，且本人将赔偿上市公司因此所受到的全部损失。”

二、本次交易前后的关联交易情况及解决措施

（一）交易标的报告期内关联交易情况

1、关联交易情况

（1）销售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	交易内容	2020年 1-9月	2019年度	2018年度
中元国际	设计分包服务	-	5.66	7.55
武汉悉道		-	-	11.43
合计		-	5.66	18.98

（2）租赁

单位：万元

关联方	2020年1-9月	2019年度	2018年度
青岛腾运产业投资	517.44	662.74	534.24
合计	517.44	662.74	534.24

（3）担保

2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日，悉地设计股东枳繁设计为悉地设计15,000.00万元、40,000.00万元及40,000.00万元的短期借款提供连带责任保证。

2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日，悉地设计间接股东单增亮为悉地设计20,000.00万元、20,000.00万元及28,300.00万元的短期借款提供连带责任保证。

2019年12月31日及2020年9月30日，悉地设计股东枳晟投资为悉地设计20,000.00万元及20,000.00万元短期借款提供连带责任保证。

2018年12月31日，悉地设计间接股东赵晓军为悉地设计20,000.00万元短期借款提供连带责任保证。

2019年12月31日、2020年9月30日，悉地设计间接股东单增亮之妻陈蕴为悉地设计20,000.00万元及20,000.00万元短期借款提供连带责任保证。

（4）资金拆借

单位：万元

关联方	2020年1-9月	2019年度	2018年度
枞繁设计	-	5,331.86	-
合计	-	5,331.86	-

（5）利息收入

单位：万元

关联方	2020年1-9月	2019年度	2018年度
枞繁设计	300.00	150.00	-
合计	300.00	150.00	-

（6）股利分红抵偿应收关联方款项

单位：万元

关联方	2020年1-9月	2019年度	2018年度
枞繁设计	5,781.86	-	-
合计	5,781.86	-	-

（7）关键管理人员薪酬

单位：万元

	2020年1-9月	2019年度	2018年度
关键管理人员薪酬	850.58	1,240.41	1,271.65
合计	850.58	1,240.41	1,271.65

2、关联方往来款项余额

（1）应收款项余额

单位：万元

关联方	2020年1-9月	2019年度	2018年度
中元国际	-	7.86	7.86
合计	-	7.86	7.86

（2）其他应收款余额

单位：万元

关联方	2020年1-9月	2019年度	2018年度
枞繁设计	-	5,631.86	-
中元国际	1.00	1.00	-

合计	1.00	5,632.86	-

（3）其他应付款余额

单位：万元

关联方	2020年1-9月	2019年度	2018年度
赵晓军	-	0.86	-
合计	-	0.86	-

（二）本次交易对上市公司关联交易和关联方的影响情况

本次交易中，购买资产的交易对方包括上市公司持股 5%以上股东无锡交通集团，属于上市公司关联方；交易完成后，枞繁设计将持有上市公司 10.82%股份，倍盛控股将持有上市公司 5.71%股份，西藏君度投资有限公司控制的君度尚左及君度瑞晟，将合计持有上市公司 7.29%股份，赵晓军控制的悉嘉创投、悉盈创投、悉聚创投将合计持有上市公司 5.03%股份，Wang Nengguang（王能光）、Zhu Linan（朱立南）及 Chen Hao（陈浩）控制的联熙投资及 Magnificent Delight 将合计持有上市公司 5.29%股份，其均构成上市公司关联方。

上述新增关联方中，与上市公司不存在关联交易，本次交易完成后，上市公司预计新增关联交易情况见本节“二、（一）交易标的报告期内关联交易情况”处披露，除上述情况外，本次交易不存在新增上市公司关联交易的情形。

（三）本次交易完成后关联交易的情况和规范关联交易的措施

上市公司按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司关联交易实施指引》等规定要求，建立了完善的关联交易管理制度。上市公司将继续严格遵守关联交易决策程序，并及时履行相关信息披露义务。

上市公司的控股股东及实际控制人就规范和减少关联交易出具了相关承诺：

“1、本次重组完成后，本人及本人控制的其他企业将尽量减少与上市公司进行关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按平等、自愿、等价、有偿的市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务，保证不通过关联

交易损害上市公司及其下属子公司以及上市公司其他股东的合法权益。

2、本次重组完成后，本人及本人控制的其他企业不会以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产，亦不要求上市公司违法违规提供担保。

3、如本人或本人控制的其他企业违反本承诺，本人将赔偿上市公司因此所受到的全部损失。”

本次交易的交易对方枞繁设计、无锡交通集团、倍盛控股、君度瑞晟、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业就规范和减少关联交易出具了相关承诺：

“1、本次重组完成后，本公司/企业及本公司/企业控制的其他企业将尽量减少与上市公司进行关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按平等、自愿、等价、有偿的市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其下属子公司以及上市公司其他股东的合法权益。

2、本次重组完成后，本公司/企业及本公司/企业控制的其他企业不会以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产，亦不要求上市公司违法违规提供担保。

3、如本公司/企业及本公司/企业控制的其他企业违反本承诺，本公司/企业将赔偿上市公司因此所受到的全部损失。”

第十二节 风险因素

投资者在评价本次交易时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次交易有关的风险

（一）审批风险

本次交易尚需满足多项条件方可完成，包括但不限于上市公司股东大会审议、中国证监会审核通过实施本次交易等。以上核准为本次交易实施的前置条件，能否通过以及获得相关核准的时间均存在不确定性，提醒投资者注意本次交易的审批风险。

（二）交易可能被暂停、中止、取消或终止的风险

上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，上市公司与交易对方在协商确定本次重组的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少内幕信息的传播，但是仍不排除有关机构和个人利用本次重组内幕信息进行内幕交易行为的可能性。上市公司股票在停牌公告前涨跌幅未构成《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）规定的股票异动标准，但公司仍存在因可能涉嫌内幕交易造成股价异常波动或异常交易而暂停、终止或取消本次重组的风险。

本次交易方案需要获得中国证监会等相关机构的核准，在交易推进过程中，市场情况可能会发生变化或出现不可预知的重大事件，则本次交易可能无法按期进行；如无法按期进行或需重新进行，则面临重新定价的风险。根据交易各方约定，本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分。因此，如发行股份及支付现金购买资产或募集配套资金的足额认缴任何一项未获得所需的批准或实施，则本次重大资产重组自始不生效，即存在重组失败的风险。

在本次交易过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易

方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在终止的可能，提请广大投资者注意相关风险。

（三）交易标的评估或估值的风险

在评估基准日 2020 年 9 月 30 日悉地设计 100%股权收益法评估值为 281,200.00 万元，与悉地设计母公司所有者权益账面值 93,900.22 万元相比，评估增值 187,299.78 万元，增值率 199.47%。本次交易标的资产的评估值较净资产账面价值增值较高。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，或因产品技术升级迭代、市场竞争加剧、市场需求不及预期等，均可能导致未来收入下滑、毛利率下降，盈利达不到资产评估时的预测，导致出现标的资产的评估与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在交易标的评估增值较高、评估预测无法实现的风险。

（四）标的资产业绩承诺无法实现的风险

根据上市公司与补偿义务人签署的《盈利补偿协议》，补偿义务人承诺标的公司 2021 年、2022 年和 2023 年累计实现的经会计师事务所审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者净利润分别不低于 29,500 万元、33,000 万元及 37,500 万元。若悉地设计在业绩承诺期内未能实现承诺净利润，业绩承诺人将以股份和/或现金的方式进行补偿，补偿金额按照未完成业绩金额占承诺业绩合计数的比例乘以本次交易总对价得出。

业绩承诺系交易对方基于悉地设计未来发展前景做出的综合判断，业绩承诺的最终实现将取决于行业发展趋势的变化和标的资产未来的实际经营状况。若近期突发的新型冠状病毒肺炎疫情无法得到控制，未来发生宏观经济波动、不可抗力、市场竞争形势变化或公司经营不善等情况，则可能出现该业绩承诺无法实现的风险。

若未来标的资产在被上市公司收购后出现经营未达预期的情况，则将影响

上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注标的资产承诺业绩无法实现的风险。

（五）本次交易完成后的整合风险

本次交易完成后，悉地设计将成为上市公司的全资子公司。上市公司将通过保持悉地设计核心团队的稳定性、业务层面的自主性和灵活性，在确保上市公司治理规范性的前提下，加强与管理层的沟通与日常交流，力争最大程度的实现双方在企业文化、团队管理等各方面的高效整合。

上市公司与悉地设计同属于工程技术服务行业，在业务特点、经营管理等方面存在一定相似性，但由于企业文化、组织模式和管理制度等方面的差异，上市公司与悉地设计的整合能否达到预期最佳效果以及所需的时间存在一定的不确定性。未来，若公司未能顺利整合悉地设计，可能会对悉地设计的经营造成负面影响，从而给公司带来业务整合及经营管理风险。

（六）募集配套资金未能实施的风险

公司拟以非公开发行的方式向上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻 3 人发行股份募集配套资金，用于支付本次交易中的现金对价、中介机构费用及相关税费。根据本次交易方案约定，本次发行股份及支付现金购买资产和募集配套资金的足额认缴互为前提，共同构成本次交易不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准或实施，则本次重大资产重组自始不生效。

若上市公司实际控制人陈凤军、孙家骏及陈峻无法及时支付本次配套融资所需资金，则将导致本次交易存在无法实施的风险。

（七）交易完成后资产负债率较高带来的偿债风险

截至 2020 年 9 月 30 日，上市公司经审阅备考合并报表资产负债率为 35.25%，流动比率为 1.85，速动比率分别为 1.35。标的资产的资产负债率较高，虽然标的公司的债务是由于正常经营产生的短期借款，应付账款及合同负债所导致的，

但较高的资产负债率可能导致公司面临一定的财务风险。如果宏观经济形势发生不利变化或者同时销售回款速度减慢，标的公司将面临较大的资金压力。

（八）交易完成后毛利率降低的风险

截至 2020 年 1-9 月，上市公司经审阅备考合并报表毛利率分别为 33.23% 和 9.32%。上市公司模拟合并报表毛利率下降主要是由于悉地设计的毛利率较低所致。悉地设计毛利率低于上市公司的毛利率主要是由于悉地设计所处行业毛利率低于上市公司行业毛利率所致。交易完成后，标的公司的毛利率如进一步下降，将导致上市公司毛利率进一步下降的风险。

二、交易标的有关风险

（一）市场和政策风险

1、受宏观经济形势波动影响较大的风险

标的公司所属工程技术服务行业的发展与宏观经济形势密切相关，宏观经济形势的变化将影响固定资产投资情况，进而传导至工程技术服务行业，影响工程技术服务行业企业的业务发展。若近期突发的新型冠状病毒肺炎疫情无法得到控制，未来发生宏观经济波动、不可抗力、市场竞争形势变化或标的公司经营不善等情况，会给标的公司的业务规模及盈利水平造成不利影响。

2、新冠疫情后续影响短期内可能带来的风险

2020 年伊始，新冠疫情在我国多地发生并快速扩散，多个地方政府陆续启动了重大突发公共卫生事件一级响应，并通过延长春节假期、推迟企业复工时间、减少公众聚集活动等多种方式阻断病毒传播途径。在一段时间内，全国各地企业未能全面投入正常经济活动，国民经济各项运行指标受到疫情的影响较大。在党中央强有力的防控政策推动下，新冠疫情有所好转，国民经济逐渐恢复。但由于疫情的延续时间及影响范围尚不确定，若疫情在全球范围内进一步持续或加剧，导致宏观经济出现波动，则可能对标的公司未来经营和业务拓展造成不利影响。

3、市场竞争加剧的风险

近年来，随着政府对于工程技术服务行业资质管理的不断强化，客户对于设计、勘察等服务的要求不断提升，市场资源向具有核心竞争优势的企业不断集中，形成了优势企业之间竞争加剧的市场竞争环境。作为工程技术服务行业的优势企业，标的公司具有较强的竞争优势，但如果不能采取有效措施保持竞争优势、维护客户资源、拓展市场领域，在竞争加剧的市场环境下，标的公司将面临市场占有率及盈利能力下降的风险。

（二）经营风险

1、跨区域经营导致的管理风险

基于标的公司国际化战略，标的公司一直致力于拓展业务地域范围，在覆盖国内市场的基础上，积极布局国际市场。目前，标的公司业务遍布全国多个城市，在北京、深圳、青岛和苏州等城市设有子公司，在重庆、南京、天津、武汉、西安、昆明等国内主要城市设置分公司或办事处；在美国纽约设有子公司；在收购 PTW 后，业务范围拓展至澳大利亚、欧洲及南亚等地区，实现了业务的国际化快速扩张。未来标的公司也将根据业务需要，在其他重点地区继续设立分支机构。

分支机构的建立有助于实现业务的快速扩张，同时也增加了标的公司的管理难度。跨地域和多文化的市场需求和管理架构都对标的公司的经营管理和项目运营能力提出了更高的要求。如果标的公司未能及时有效地建立和完善与之相适应的管理体系并提升管理能力，将面临一定的经营管理风险。

2、业务规模扩大和业务类型多元化导致的服务质量控制风险

工程技术服务的质量直接决定了工程施工的质量和周期，对于工程施工成本、投资规模、功能效率、环境保护及节能降耗等都会产生影响。如果因为设计质量问题导致工程质量事故或隐患，会对标的公司声誉及未来市场开拓造成重大不利影响。虽然标的公司建立了较为完整的质量控制体系，但是随着标的公司运作项目数量的增加，项目类型的不断多元化，标的公司质量控制体系也需要相应地调整和完善。如果标的公司不能及时完善与业务相匹配的质量控制

体系，则标的公司将面临因质量控制问题对标的公司的经营造成不利影响的风险。

3、核心人才流失风险

标的公司所在的工程技术服务业属智力密集型行业，行业竞争的主要方式之一就是中高端人才的争夺，行业具有较高的人员流动性。为了吸引、留住人才，标的公司建立了较为完善的人力资源制度，并一直注重营造良好的企业文化，改善工作环境和条件，增强对人才的吸引力和员工归属感。报告期内标的公司核心团队较为稳定，但随着市场竞争的加剧，标的公司持续面临着由于核心人才流失而影响标的公司竞争力的风险。

4、已签订业务合同中止或终止的风险

虽然标的公司与客户签订的业务合同一般均约定了合同金额及各阶段费用的比例，但是由于标的公司从事大型建筑设计业务较多，设计周期通常在一年以上，随着房地产行业增速放缓，开发商经营风险的增加，在合同履行过程中可能出现客户变更开发计划的情况，如分期开发、延期开发，甚至可能因为市场情况变化或自身经营风险原因中止或终止项目开发。因此标的公司存在已经签订的业务合同中止或终止的风险。

5、人力成本上升的风险

工程技术服务行业是人才和智力密集型行业，企业经营成本主要为人员薪酬。报告期内，标的公司设计人员薪酬占主营业务成本的比重分别为 47.33%、47.88%和 56.26%，若未来人员工资水平上涨过快，或与员工薪酬相关的其他福利等支出过快提升，与标的公司发展增速不相匹配，则将对标的公司的经营业绩造成不利影响。

6、经营场所租赁风险

标的公司为进一步巩固自身在建筑设计行业中的人才及团队优势、技术研发优势以及响应及时的服务网络优势，近年来着力将有限的资源集中投入到技术创新、服务提升以及人才队伍建设中去。截至目前，标的公司及其控股子公司、分公司主要办公场所租赁房屋共 82 处，其中境内租赁房屋 77 处，境外租赁

房屋 5 处，虽然相关租赁房产均与出租方约定了较长的租赁期限，但若出租方违约提高租金或提前收回租赁场地，而标的公司无法在短期内寻找到合适的替代场所，则将对标的公司正常生产运营造成一定的不利影响。

7、资产抵押风险

标的公司的银行借款采取了以子公司股权、应收账款、房产等提供抵质押担保的方式，截至 2020 年 9 月 30 日，标的公司已抵押或质押资产合计为 179,393.33 万元，占标的公司 2020 年 9 月 30 日总资产比例为 46%。若相关债务到期后，标的公司不能及时清偿，则存在银行变卖抵押资产的风险，从而导致标的公司相关资产流失的风险，影响本次重大资产重组的进程。

（三）财务风险

1、经营活动现金流状况不佳的风险

报告期内，标的公司经营性现金流量净额分别为 16,111.23 万元、18,282.78 万元和 -10,946.51 万元，同期标的公司实现净利润分别为 28,646.21 万元、35,771.51 万元和 14,021.79 万元。如果标的公司应收账款不能及时收回，标的公司现金流状况可能存在重大不利变化，上述事项可能成为标的公司业务规模的持续增长的发展瓶颈

2、应收账款坏账的风险

2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日标的公司应收账款账面余额为分别为 238,106.10 万元和 278,501.55 万元，2020 年 9 月 30 日，标的公司应收账款和合同资产账面余额合计数 291,702.83 万元，占同期营业收入的比例分别为 90.16%、93.32%和 159.40%。一方面，随着标的公司业务规模的增加，应收账款余额增幅较快，2019 年应收账款账面余额增幅同比为 16.97%，当年营业收入同比增长 12.98%；另一方面，账龄结构有所延长，报告期各期末，标的公司账龄一年以上应收账款金额分别为占各期末应收账款余额比例分别为 36.01%、35.14%和 40.10%，占比较高。

标的公司客户主要为房地产开发商和市政工程建设单位，随着标的公司的收

入规模不断扩大，未来如果客户出现财务状况恶化导致其无法按期付款的情况或者标的公司的应收账款管控措施不力，将会使标的公司面临坏账损失的风险，并对标的公司的资金周转和利润水平产生一定的不利影响。

3、商誉减值风险

报告期各期末，标的公司商誉账面价值均为 32,974.79 万元，占各期末标的公司资产总额的比例分别为 9.39%、8.36%和 8.55%。

本次交易购买标的公司 100%股权为非同一控制下企业合并，本次交易对价高于取得的标的资产可辨认净资产公允价值的一部分，确认商誉金额 123,472.56 万元（该商誉为《审阅报告》中模拟的金额，商誉的具体金额待本次收购完成后，根据经评估的被购买方可辨认净资产公允价值最终确认），该部分商誉不作摊销处理，需要在未来每个会计年度末进行减值测试。本次交易形成的商誉减值（考虑标的公司原商誉）损失对上市公司业绩影响的敏感度分析如下：

单位：万元

标的公司预测期业绩完成情况	评估值	商誉原值	预测商誉金额	商誉减值	对上市公司净利润影响
预测期各年净利润为预测数据的 95%	267,140.00	159,471.43	153,861.43	5,610.00	-5,610.00
预测期各年净利润为预测数据的 90%	253,080.00	159,471.43	145,411.43	14,060.00	-14,060.00
预测期各年净利润为预测数据的 85%	239,020.00	159,471.43	125,741.43	33,730.00	-33,730.00
预测期各年净利润为预测数据的 80%	224,960.00	159,471.43	111,681.43	47,790.00	-47,790.00

本次交易完成后，公司和标的公司在技术、市场、管理、财务等方面进行深度整合，保持标的公司的持续盈利能力和市场竞争力，若因标的公司下游客户受调控影响、高新技术企业证书到期无法续期等原因导致未来经营状况发生不利变化，可能使得业绩承诺方无法实现其业绩承诺，则本次交易形成的商誉将存在减值风险，可能对公司业绩造成不利影响，提请投资者注意相关风险。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格的波动不仅受企业经营业绩和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。本次交易需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，上市公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，上市公司一方面将以股东利益最大化作为公司最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，上市公司将严格按照相关法律法规及公司内部制度的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）不可抗力风险

上市公司不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十三节 其他重要事项

一、本次交易完成后，不存在资金、资产被实际控制人及其关联人、重组交易对手方及其关联人或者其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人、重组交易对手方及其关联人提供担保的情形

本次交易完成前，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。

本次交易完成后，上市公司实际控制人未发生变化，上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，不存在为实际控制人或其他关联人提供担保的情形。上市公司不存在因本次交易导致资金、资产被交易对方及其关联人占用的情形，也不存在为交易对方及其关联人提供担保的情形。

二、上市公司负债结构合理，不存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况

本次交易前后，根据公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审阅报告（苏公 W[2021]E1015 号），上市公司资产负债率变化情况如下：

单位：万元

项目	2020年9月30日		2019年12月31日	
	本次交易前	本次交易后	本次交易前	本次交易后
资产总额	84,867.23	594,785.66	59,593.51	577,430.55
负债总额	25,339.23	229,667.32	10,200.33	214,362.02
资产负债率	29.86%	38.61%	17.12%	37.12%

本次交易完成后，上市公司的资产负债率有一定上升，主要系标的公司资产负债率高于上市公司所致，整体而言，上市公司不存在因本次交易大量增加负债（包括或有负债）的情况。

三、上市公司在本次重组前 12 个月内购买、出售资产的情况

2020 年 8 月 24 日，上市公司与陈楠、王光及王建平签署《股权转让协议》，拟以自有资金 2,219.40 万元收购参股子公司浙江科欣工程设计咨询有限公司（以下简称“浙江科欣”）12.33%股权。本次交易完成后，公司直接持有浙江科欣 37.33%股权，对浙江科欣董事会形成控制，浙江科欣成为公司的控股子公司。

除此之外，上市公司最近 12 个月不存在其他购买、出售、置换资产的情况。

四、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司已严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、上市公司《公司章程》等法律、法规及规章制度的规定建立了规范的法人治理机构和独立运营的公司管理体制，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及相关的内部控制制度。

本次重组完成后，上市公司的控股股东、实际控制人未发生变化。本公司将继续根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等相关法律法规、规范性文件的规定及《公司章程》，进一步规范运作，完善公司治理结构，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次重组完成后公司的实际情况。

五、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明

（一）上市公司现有利润分配政策

根据《公司法》和《公司章程》的规定，公司本次股票发行上市后的股利分配政策如下：

1、决策机制与程序

公司利润分配方案由董事会制定及审议通过后报由股东大会批准，董事会在制定利润分配方案时应充分考虑独立董事、监事会和公众投资者的意见。

2、利润分配原则及方式

公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司现时的财务状况和可持续发展。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，公司应注重现金分红。公司采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，并优先考虑采取现金方式分配利润。

3、现金、股票分红具体条件和比例

根据《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的规定，公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式分配利润，并积极推行以现金方式分配利润。如无重大投资计划或重大现金支出发生，公司应当首先采用现金分红，公司在足额预留法定公积金、盈余公积金以后，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的20%，或者最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的60%。

重大投资计划或重大现金支出指以下情形之一：

（1）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的10%；

（2）公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的5%。

在确保足额现金股利分配的前提下，公司可以另行增加股票股利分配和资本公积金转增。公司在提出现金股利与股票股利结合的分配方案时，现金股利的比例不得低于 25%。

公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段、当期资金需求以及未来正常经营发展的需要，并结合股东、独立董事、监事和公众投资者的意见，制定年度或中期分红方案，确定当年以现金方式分配的利润占当年实现的可供分配利润的具体比例以及是否采取股票股利分配方式。相关议案经公司董事会审议后提交公司股东大会审议通过。公司接受所有股东、独立董事、监事和公众投资者对公司分红的建议和监督。

在以下两种情况时，公司将考虑发放股票股利：

（1）公司在面临现金流不足时，可以考虑采用发放股票股利的利润分配方式；

（2）在满足现金分红的条件下，公司可结合实际经营情况考虑同时发放股票股利。

公司若未按章程规定进行利润分配或低于章程规定的现金分红比例进行利润分配的，公司董事会应当在定期报告中披露具体原因，独立董事应当对未分红原因、未分红的资金留存公司的用途发表独立意见，且上述议案需经公司董事会审议后提交股东大会批准，并在股东大会提案中详细论证说明未分红原因及留存资金的具体用途。

4、利润分配的间隔

公司原则上每年度进行一次利润分配。在满足日常经营的资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东大会批准。

5、公司留存未分配利润的使用原则

公司留存未分配利润主要将围绕公司主营业务投入。

6、利润分配应履行的程序

董事会向股东大会提交利润分配具体方案，应经董事会全体董事过半数以上表决通过，并经全体独立董事三分之二以上表决通过，由股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的二分之一以上通过。

独立董事应当对利润分配具体方案发表独立意见。

监事会应当对董事会拟定的利润分配具体方案进行审议，并经监事会全体监事过半数以上表决通过。

公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、监事和公众投资者的意见。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后2个月内完成利润（或股份）的派发事项。出现派发延误的，公司董事会应当就延误原因作出及时披露。

7、现金分红方案的决策程序

董事会在制定现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件等事宜，董事会提交股东大会的现金分红的具体方案，应经董事会全体董事过半数以上表决通过，并经全体独立董事三分之二以上表决通过，由股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。独立董事应当发表明确意见。

独立董事可征集中小股东意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应通过多种渠道（电话、传真、电子邮件、投资者关系互动平台）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

8、利润分配政策的调整

公司将保持股利分配政策的连续性、稳定性，如因公司自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者根据外部经营环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所等的有关规

定，有关调整利润分配政策议案由董事会根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定，提交股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过，在股东大会提案时须进行详细论证和说明原因。

董事会拟定调整利润分配政策议案过程中，应当充分听取股东（特别是公众投资者）、独立董事的意见。董事会审议通过调整利润分配政策议案的，应经董事会全体董事过半数以上表决通过，经全体独立董事三分之二以上表决通过，独立董事须发表独立意见，并及时予以披露。

监事会应当对董事会拟定的调整利润分配政策议案进行审议，并经监事会全体监事过半数以上表决通过。

股东大会审议调整利润分配政策议案时，应充分听取社会公众股东意见，除设置现场会议投票外，还应当向股东提供网络投票系统予以支持。

9、利润分配政策及执行情况的披露

公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

- 1、是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
- 2、分红标准和比例是否明确和清晰；
- 3、相关的决策程序和机制是否完备；
- 4、独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；
- 5、中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

公司若当年不进行或低于本章程规定的现金分红比例进行利润分配的，公司董事会应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对未分红原因、未分红的资金留存公司的用途发表独立意见，有关利润分配的议案需经公司董事会审议后提交股东大会批准，并在股东大会提案中详细论证说明原因及留存资金的具体用途。

（二）本次交易完成后的现金分红政策

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》的规定执行利润分配政策。同时，上市公司将根据中国证监会、深交所及相关法律法规的要求，不断完善利润分配制度。

六、关于本次交易相关主体及人员买卖上市公司股票的自查情况

（一）内幕信息知情人登记制度的制定情况

根据中设股份发布的相关公告并经核查，2017年7月12日，中设股份第一届董事会第十六次会议审议通过了《内幕信息知情人登记管理制度》。《内幕信息知情人登记管理制度》规定了内幕信息和内幕信息知情人的范围、内幕信息知情人的登记管理、内幕信息的流转审批、保密管理和责任追究等内容，并由各部门及相关人员遵照执行。

（二）内幕信息知情人登记制度的执行情况

1、中设股份与本次交易相关方就本次交易进行初步磋商时，已经采取了必要且充分的保密措施，严格控制参与本次交易人员范围，尽可能地缩小知悉本次交易相关敏感信息的人员范围。

2、中设股份聘请了独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构，并与该等中介机构签署了《保密协议》，明确约定了保密信息的范围及保密责任。

3、中设股份就本次交易制作了《重大资产重组事项交易进程备忘录》及《内幕信息知情人员登记表》等文件，并及时报送深交所。

4、中设股份多次督导提示内幕信息知情人员履行保密义务和责任，在内幕信息依法披露之前，不得公开或者泄露信息，不得利用内幕信息买卖或者建议他人买卖中设股份股票。

（三）相关人员买卖中设股份股票的情况

根据中国证监会《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）》及《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》等文件的规定，本次交易的内幕信息知情人核查范围包括：中设股份现任董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人，交易对方及其董事、监事、高级管理人员，标的公司及其董事、监事、高级管理人员，为本次重大资产重组提供服务的证券服务机构及其经办人员，以及其他知悉本次重大资产重组内幕信息的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（包括配偶、父母、成年子女）。

本次交易内幕信息知情人的自查期间为中设股份本次交易股票停牌之日（2020 年 8 月 26 日）前 6 个月至《重组报告书（草案）》公告之日。

经核查，中设股份已依据相关法律、法规、规范性文件制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，并已按照该等制度对本次交易的内幕信息采取了必要的保密措施，对内幕信息知情人进行了登记。中设股份将于《重组报告书（草案）》披露后向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交上述内幕信息知情人在自查期间买卖上市公司股票记录的查询申请，并在查询完毕后补充披露查询情况。各中介机构将于查询结果出具后就相关人员买卖上市公司股票的行为进行核查并发表专项核查意见。

七、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，及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或预案披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东及其一致行动人承诺：

自本次重组复牌之日起至本次重组实施完毕期间，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。

上市公司全体董事、监事、高级管理人员承诺：

自上市公司本次重组复牌之日起至向中国证监会申报之日，本人不减持所持有的上市公司股份，自本次重组向中国证监会申报之日后，本人如拟减持上市公司股份，届时将严格按照有关法律法规及深圳证券交易所的相关规定执行。

八、本次交易对投资者权益保护的安排

为进一步充分保护上市公司和中小股东利益，本次交易在以下几个方面进行了重点考虑：

（一）聘请具备相关从业资格的中介机构

本次交易中，公司聘请了具有专业资格的独立财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构等中介机构，对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（二）严格履行上市公司信息披露义务

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。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露公司重组的进展情况。

（三）严格执行关联交易批准程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律法规以及公司内部对于关联交易的审批程序。本次交易的议案将在公司股东大会上由公司非关联股东予以表决，公司股东大会将采取现场投票与网络投票相结合的方式，公司将向公司股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过网络方式行使表决权。

此外，公司将聘请独立财务顾问、律师、审计、评估等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

（四）股东大会的网络投票安排

未来召开股东大会审议本次重组相关议案时，上市公司将根据法律、法规及规范性文件的相关规定，为股东大会审议本次交易相关事项提供网络投票平台，为股东参加股东大会提供便利，以保障股东的合法权益。上市公司股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。上市公司披露股东大会决议时，还将单独统计中小股东投票情况。

（五）确保本次交易标的资产定价公允

上市公司已聘请符合《证券法》规定的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估，并聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价和股份定价、标的资产的权属状况等情况进行核查，并对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。

（六）股份锁定安排

1、发行股份购买资产股份锁定期

（1）交易对方无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 所获股份的锁定期安排

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中，交易对方无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 获得股份的锁定期安排如下：

无锡交通集团、倍盛控股、联熙投资、高瞻公司、嘉胜行投资、君度瑞晟、熙和瑞祥、Magnificent Delight、Splendid Delight、君度尚左、Cheng Yu Investments 通过本次发行股份购买取得上市公司新增股份（即对价股份），如果其取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间不足 12 个月的，则本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起 36 个月内不得转让；如果其取得本次上市公司发行的股份时，对用于认购股份的标的资产拥有权益的时间超过 12 个月的，则本次取得的上市公司股份自本次股份发行结束之日起 12 个月内不得转让。

股份锁定期内，交易对方通过本次交易取得的对价股份因上市公司分配股票股利、转增股本等情形所增持的股份亦应遵守前述股份限售安排。锁定期届满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和深交所的规则办理。

若中国证监会等监管机构对前述股份锁定期另有要求，相关方将根据相关监管机构的监管意见及要求进行调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审议。

（2）枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业所获股份的锁定期安排

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中，交易对方枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业获得股份的锁定期安排如下：

枞繁设计、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投、悉和企业通过本次发行股份购买取得上市公司新增股份（即对价股份），自本次发行完成之日起 36 个月内不得交易或转让。

股份锁定期内，交易对方通过本次交易取得的对价股份因上市公司分配股票股利、转增股本等情形所增持的股份亦应遵守前述股份限售安排。锁定期届满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和深交所的规则办理。

若中国证监会等监管机构对前述股份锁定期另有要求，相关方将根据相关监管机构的监管意见及要求进行调整且无需再次提交公司董事会、股东大会审

议。

2、募集配套资金股份锁定期

本次募集配套资金的认购方陈凤军、孙家骏及陈峻所认购的上市公司股份自该等股份上市之日起 18 个月内不得转让。上述锁定期内，针对上述认购股份，配套融资认购方由于上市公司分配股票股利、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述承诺。

如前述锁定期与证券监管机构的最新监管要求不相符，配套融资认购方将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整。

（七）标的资产过渡期间损益归属

在本次交易的《发行股份购买资产协议》中，明确约定了标的资产在过渡期间的损益归属情况。过渡期内标的公司盈利的，所产生盈利由上市公司享有，过渡期内标的公司亏损的，本次交易对方应根据针对交割而实施的专项审计结果及交割前所持标的资产的比例，在审计报告出具日后 30 日内，分别以现金方式向标的公司补足。

（八）其他保护投资者权益的措施

本次重组交易对方承诺，保证其所提供的信息和文件的真实性、准确性和完整性，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承诺依法承担由此给上市公司或者投资者造成的损失产生的赔偿责任。

九、本公司股票公告提示性公告前股价无异常波动的说明

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条规定：“剔除大盘因素和同行业板块因素影响，上市公司股价在股价敏感重大信息公布前 20 个交易日内累计涨跌幅超过 20% 的，上市公司在向中国证监会提起行政许可申请时，应充分举证相关内幕信息知情人及直系亲属等不存在内幕交易行为。证券交易所应对公司股价敏感重大信息公布前股票交

易是否存在异常行为进行专项分析，并报中国证监会。中国证监会可对上市公司股价异动行为进行调查，调查期间将暂缓审核上市公司的行政许可申请。”

中设股份因筹划收购资产事项，于 2020 年 8 月 26 日发布了《江苏中设集团股份有限公司关于筹划重大资产重组事项的停牌公告》（公告编号：2020-050）。

中设股份股票在 2020 年 8 月 26 日之前 20 个交易日期间股价涨跌幅情况、同期中小板指指数（399005.SZ）及专业技术服务指数（883178.WI）涨跌幅情况如下：

日期	中设股份股价 (元/股)	中小板指 (点)	专业技术服务指数 (点)
2020 年 7 月 29 日	19.37	9,010.85	13,249.63
2020 年 8 月 25 日	18.00	9,171.00	13,787.88
涨跌幅（%）	-7.07%	1.78%	4.06%

中设股份股价在上述期间内下跌 7.07%，剔除同期中小板指和专业技术服务指数下跌的影响，波动幅度分别为 8.85%和 11.13%，公司股价在提示性公告披露前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 20%，未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条规定的累计涨跌幅相关标准。

综上，本公司认为：在分别剔除大盘因素影响和同行业板块因素影响后，中设股份股票在股价敏感重大信息公布前 20 个交易日内累计涨幅均未超过 20%，股票价格波动未达到《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条相关标准。

十、本次交易相关主体不存在依据《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》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

本次交易相关主体不存在依据《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》第十三条所规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

十一、其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息

本报告书已按有关规定对本次交易的有关信息作了如实披露，除已披露事项外，不存在其它能够影响股东及其它投资者作出合理判断的、有关本次交易的应披露而未披露的其他重大事项。

第十四节 独立董事及中介机构对本次交易的意见

一、独立董事意见

关于本次交易，公司的独立董事发表的独立意见如下：

（一）独立董事关于发行股份购买资产暨关联交易相关事项的事前认可意见

1、本次发行股份及支付现金购买资产的交易对方无锡市交通产业集团有限公司本次交易前持有公司 5%以上股份；本次交易后，交易对方枫繁设计、倍盛控股、君度瑞晟及其一致行动人君度尚左、联熙投资及其一致行动人 Magnificent Delight、悉聚创投及其一致行动人悉盈创投和悉嘉创投预计将持有上市公司 5%以上股份，且上述事项预计发生在未来十二个月内；本次募集配套资金交易对方陈凤军、孙家骏及陈峻为公司实际控制人，本次交易构成关联交易，公司将按照关联交易程序审批本次交易相关事项。

2、本次交易涉及的标的资产已经符合《中华人民共和国证券法》规定的审计机构和资产评估机构进行审计、评估，并出具相关审计报告及资产评估报告。

3、本次交易标的资产的最终交易价格以符合《中华人民共和国证券法》规定的评估机构出具的评估结果为参考依据，由交易各方协商确定。关联交易定价原则和方法恰当、交易公平合理，且将履行必要的关联交易内部决策程序，不存在损害公司及其股东尤其是公众股东利益的行为。

4、公司就本次交易制订的《江苏中设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暨关联交易报告书（草案）》以及就本次交易与相关方签署的附生效条件的交易协议及补充协议、盈利补偿协议，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《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》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定及监管规则的要求，具备基本的可行性和可操作性。

5、为保障中小投资者利益，公司就本次重组对即期回报摊薄的影响及本次重组的必要性及合理性进行了认真分析并将采取一定的填补回报措施，我们认为公司为本次重组制定的填补回报措施公平、合理；公司控股股东及实际控制人、董事、高级管理人员对本次交易摊薄即期回报的影响进行了认真分析并出具了相关承诺，我们认为该等承诺合法、合规，能够保障中小股东的利益。

6、公司制定的未来三年（2021 年-2023 年）股东分红回报规划符合《中华人民共和国公司法》《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）和《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）等法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定及公司的实际情况，充分考虑了公司可持续发展的要求和广大股东取得合理投资回报的意愿，建立了连续、稳定、科学的回报机制，有利于保护股东特别是中小股东的利益。

7、本次交易符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》及其他法律、法规和规范性文件的规定以及《公司章程》的规定。

综上，我们同意本次交易的相关议案并同意将该等议案提交公司第二届董事会第二十二次会议审议。

（二）独立董事关于发行股份购买资产暨关联交易相关事项的独立意见

1、本次交易的相关议案在提交董事会会议审议前已经我们事先认可。

2、本次交易的相关议案已经公司第二届董事会第二十二次会议审议通过。本次董事会会议的召集、召开、表决程序符合《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，表决结果合法、有效。

3、根据《上市公司重大资产重组管理办法》《深圳证券交易所股票上市规则》等规定，本次交易构成重大资产重组，同时构成关联交易。

4、公司就本次交易制订的《江苏中设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暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的内容真实、准确、完整，该交易报告书（草案）及其摘要已详细披露了本次交易需要履行的法律程序，并充分披露了本次交易的相关风险，有效地保护了公司及投资者的利益。

5、公司就本次交易与相关方签署的附生效条件的交易协议及其补充协议、盈利补偿协议，符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《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》及其他相关法律、法规和规范性文件的规定，具备基本的可行性和可操作性。

6、为保障中小投资者利益，公司就本次重组对即期回报摊薄的影响及本次重组的必要性及合理性进行了认真分析并将采取一定的填补回报措施，我们认为公司为本次重组制定的填补回报措施公平、合理；公司控股股东及实际控制人、董事、高级管理人员对本次交易摊薄即期回报的影响进行了认真分析并出具了相关承诺，我们认为该等承诺合法、合规，能够保障中小股东的利益。

7、公司制定的未来三年（2021 年-2023 年）股东分红回报规划符合《中华人民共和国公司法》《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）和《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）等法律法规、规范性文件以及《公司章程》的规定及公司的实际情况，充分考虑了公司可持续发展的要求和广大股东取得合理投资回报的意愿，建立了连续、稳定、科学的回报机制，有利于保护股东特别是中小股东的利益。

8、本次交易的方案符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，方案合理、切实可行，本次交易有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况、增强持续盈利能力、增强公司独立性，符合公司和全体股东的现实及长远利益，尤其是中小股东的利益。

9、根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规

则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的有关规定，我们对本次交易评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价公允性发表如下意见：

（1）评估机构具有独立性

本次交易聘请江苏中企华中天资产评估有限公司为资产评估机构。江苏中企华中天资产评估有限公司属于符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构，具有较为丰富的业务经验；与本次交易各方均不存在除本次业务关系以外的其他利益关系，具备为公司提供服务的独立性；公司按照相关程序对资产评估机构予以选聘。

（2）评估假设前提合理性

江苏中企华中天资产评估有限公司在评估中所设定的评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，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

本次评估目的是为公司本次交易提供合理的作价依据，本次评估根据国家法规及行业规范的要求，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，按照公认的资产评估方法对标的资产进行了评估，选用的参考数据、资料可靠，评估方法的选择适当，评估方法与评估目的相关。

（4）评估定价公允性

本次交易的评估定价具备公允性，不会损害公司及其股东特别是中小股东的利益。

综上所述，我们同意董事会对本次交易的总体安排。

二、独立财务顾问意见

本公司聘请招商证券作为本次交易的独立财务顾问，根据《证券法》、《公司法》、《重组管理办法》等法律法规的规定和中国证监会的要求，招商证券出具的独立财务顾问核查意见的结论性意见为：

“1、本次交易方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组若干规定》等法律、法规和规范性文件的规定。本次交易遵守了国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，并按有关法律、法规的规定履行了相应的程序；

2、本次重组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；

3、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件；

4、本次交易涉及资产的定价原则符合有关法律法规规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形；

5、本次交易涉及的股权类资产权属清晰，在取得中设股份股东大会的批准后，股权过户或转移不存在实质性法律障碍，本次交易不涉及债权债务转移和员工安置；

6、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；

7、本次交易不会影响上市公司在业务、资产、人员、机构、财务方面的独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

8、本次交易前上市公司已形成健全有效的法人治理结构，本次交易不会对上市公司的法人治理结构造成不利影响；

9、本次交易价格根据符合《证券法》规定的评估机构出具的评估报告中载明的评估结果为依据并经交易双方协商确定，定价合理公允。本次交易涉及资

产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性，不会损害上市公司及股东特别是其他中小股东利益；

10、本次交易有利于优化上市公司财务状况，有助于改善上市公司盈利能力；

11、本次交易所涉及的相关合同及程序合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，交易合同约定的标的资产交付安排不存在导致上市公司交割标的资产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；

12、本次交易发行股份及支付现金购买资产并配套募集资金构成关联交易。

13、本次交易为重大资产重组，涉及发行股份，交易完成后上市公司控制权未发生变化，本次交易不构成重组上市；

14、本次交易中，招商证券不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为。中设股份依法聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构，除上述依法需聘请的证券服务机构之外，中设股份不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

15、本次交易完成当年，若出现即期回报被摊薄的情况，公司拟采取的填补回报的措施切实可行，符合《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》和《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》的有关规定，有利于保护中小投资者的合法权益。”

三、法律顾问意见

本公司聘请国浩律师作为本次交易的法律顾问，根据《证券法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等

法律法规的规定和中国证监会的要求，国浩律师出具的法律意见书的结论性意见为：

“一、本次交易的方案符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《发行管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，不存在可能对本次交易构成实质性影响的法律障碍和法律风险。

二、中设股份为一家依法设立并有效存续的上市公司，具备实施本次交易的主体资格；交易对方亦具备作为本次交易交易对方的主体资格。

三、本次交易符合《重组管理办法》、《发行管理办法》等相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件。

四、本次交易已经履行了目前阶段应当履行的批准和授权程序，所取得的批准和授权合法、有效。

五、中设股份与交易对方签署的附生效条件的相关协议合法、有效，在其约定的生效条件成就后即对协议双方具有法律约束力。

六、本次交易的标的资产及标的公司名下主要资产权属清晰。相关资产未取得权属证书的，该等权属证书的取得不存在重大法律障碍。标的资产及标的公司名下主要资产不存在权属纠纷。

七、本次交易不涉及债权债务的转移，不存在侵害债权人利益的情形。

八、本次交易构成关联交易，已依法履行必要的审议批准程序；中设股份的控股股东及实际控制人已就规范和减少关联交易出具承诺，该等承诺的履行有利于规范上市公司关联交易行为；本次交易不会导致上市公司新增同业竞争。

九、中设股份已经履行了目前阶段应当履行的信息披露义务，本次交易的相关各方不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

十、为本次交易提供服务的证券服务机构及其经办人员具备相关的资格。

十一、中设股份已依据相关法律、法规、规范性文件制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，并已按照该等制度对本次交易的内幕信息采取了必要的保密措施，对内幕信息知情人进行了登记。”

第十五节 本次交易相关证券服务机构

一、独立财务顾问

名称：招商证券股份有限公司

法定代表人：霍达

住所：广东省深圳市福田区福田街道福华一路 111 号

电话：0755-8294 3666

传真：0755-8294 4669

项目经办人：孙坚、洪德禄

二、法律顾问

名称：国浩律师（上海）事务所

单位负责人：李强

住所：上海市北京西路 968 号嘉地中心 23-25 层

电话：86 21 5234 1668

传真：86 21 5243 3320

项目经办人：杜佳盈、林琳、陈杰

三、审计机构

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人：李丹

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1318 号星展银行大厦 507
单元 01 室

电话：86 21 2323 8888

传真：86 21 2323 8800

项目经办人：肖峰、王凯

四、审计机构

名称：公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人：张彩斌

住所：无锡市滨湖区太湖新城金融三街嘉凯城财富中心 5 号楼 10 层

电话：0510-6879 8988

传真：0510-6856 7788

项目经办人：朱红芬、孙诗雪

五、资产评估机构

名称：江苏中企华中天资产评估有限公司

法定代表人：谢肖琳

住所：江苏省常州市天宁区北塘河路 8 号恒生科技园 6-1 幢

电话：0519-8812 2155

传真：0519-8815 5675

项目经办人：李军、周睿

第十六节 董事及有关中介机构声明

上市公司全体董事声明

本公司全体董事承诺《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要以及本公司所出具的所有相关申请文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。

全体董事签字：

陈凤军

夏 斌

孙家骏

陈艾荣

吴梅生

高 凇

江苏中设集团股份有限公司

2021 年 3 月 日

上市公司全体监事声明

本公司全体监事承诺《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要以及本公司所出具的所有相关申请文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。

全体监事签字：

王慧倩

伏 燕

叶 松

江苏中设集团股份有限公司

2021 年 3 月 日

上市公司高级管理人员及经营管理层声明

本公司全体高级管理人员及经营管理层承诺《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要以及本公司所出具的所有相关申请文件的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。

全体高级管理人员及经营管理层签字：

黄励鑫

陆卫东

袁益军

潘晓东

廖芳龄

沈建钢

周晓慧

陈峻

钱玮

江苏中设集团股份有限公司

2021年3月 日

独立财务顾问声明

本公司及本公司经办人员同意《江苏中设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暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认《江苏中设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暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

项目协办人：_____

黄春

项目主办人：_____

孙坚

洪德禄

法定代表人（或授权代表）：_____

胡宇

招商证券股份有限公司

年 月 日

律师事务所声明

本所及本所经办律师同意《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中援引本所出具的法律意见书的内容及结论性意见，并保证所引用的内容已经本所审阅，确认《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

单位负责人：_____

李强

签字律师：_____

林琳

陈杰

杜佳盈

国浩律师（上海）事务所

2021年3月 日

关于江苏中设集团股份有限公司

重大资产重组报告书的

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师同意贵公司在《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并配套募集资金暨关联交易报告书》(以下简称“重大资产重组报告书”)及其摘要中引用本所对上海悉地工程设计顾问股份有限公司2018年度、2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间的财务报表出具的审计报告。

本所及签字注册会计师确认重大资产重组报告书及其摘要不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师：_____

肖峰

签字注册会计师：_____

王凯

会计师事务所负责人：_____

李丹

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年3月 日

审计机构声明

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）及经办注册会计师同意江苏中设集团股份有限公司在《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中援引本所出具的审阅报告（苏公 W[2021]E1015 号）的结论性意见，并保证所引用的内容已经本所及本所经办人员审阅，确认《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

会计师事务所负责人：_____

张彩斌

签字注册会计师：_____

朱红芬

孙诗雪

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

2021 年 3 月 日

评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要，并确认《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中援引本公司出具的《江苏中设集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的上海悉地工程设计顾问股份有限公司股东全体权益价值资产评估报告》（苏中资评报字（2021）第 1004 号）的专业结论无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中完整准确地援引本公司出具的《江苏中设集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产涉及的上海悉地工程设计顾问股份有限公司股东全体权益价值资产评估报告》（苏中资评报字（2021）第 1004 号）的专业结论无异议。确认《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因援引本机构出具的资产评估专业结论而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

签字资产评估师：_____

李军

周睿

资产评估机构负责人：_____

谢肖琳

江苏中企华中天资产评估有限公司

2021 年 3 月 日

第十七节 备查文件

一、备查文件

- 1、中设股份关于本次交易的第二届董事会第二十二次会议决议；
- 2、中设股份独立董事关于本次交易的事前认可意见及独立董事意见；
- 3、中设股份与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议；
- 4、中设股份与补偿义务人签订的《盈利补偿协议》；
- 5、标的公司最近两年一期的财务报告及审计报告；
- 6、公证天业会计师对中设股份 2019 年及 2020 年 1-9 月备考财务报表出具的《审阅报告》；
- 7、江苏中企华中天评估出具的悉地设计公司 100%股权评估报告及评估说明；
- 8、招商证券出具的关于本次交易的独立财务顾问报告；
- 9、国浩律所出具的关于本次交易的法律意见书；
- 10、交易对方关于股份锁定期的承诺及其他承诺；

二、备查地点

- 1、投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 2:00-5:30，于下列地点查阅上述文件：

江苏中设集团股份有限公司

联系地址：江苏省无锡市滨湖区山水东路 53 号

电话：0510-88102883

传真：0510-88102883

联系人：孙家骏

联系人电话：0510-88102883

2、指定信息披露报刊：《证券时报》

3. 指定信息披露网址：www.sse.com.cn

（本页无正文，为《江苏中设集团股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》之盖章页）

江苏中设集团股份有限公司

2021年3月5日