



廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于
深圳瑞捷工程咨询股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书（三）

中国 深圳 福田区 益田路6001号太平金融大厦11、12楼 邮政编码：518017
11&12F., TAIPING FINANCE TOWER, 6001 YITIAN ROAD, FUTIAN, SHENZHEN, CHINA
电话(Tel.): (0755) 8826 5288 传真(Fax.): (0755) 8826 5537
网址 (Website) : <http://www.shujin.cn>

广东信达律师事务所
关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书（三）

信达首创意字[2020]第 007-3 号

致：深圳瑞捷工程咨询股份有限公司

广东信达律师事务所（以下简称“信达”）接受深圳瑞捷工程咨询股份有限公司（以下简称“发行人”）的委托，为发行人首次公开发行股票并在创业板上市提供专项法律顾问服务，并已分别出具了《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（一）》《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（二）》，后根据创业板注册管理的相关要求重新出具了报告期为 2017 年度、2018 年度、2019 年度的《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》（以下简称“原《律师工作报告》”）、《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》（以下简称“原《法律意见书》”），根据深圳证券交易所核发的《关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的审核问询函》（审核函[2020]010053 号，以下简称“《问询函》”）及深圳证券交易所补充要求中涉及的需要发行人律师补充核查或说明的有关法律问题出具了《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”），并根据 2020 年上半年发行人经营运作中的更新情况出具了《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”）。

现信达律师对《补充法律意见书（一）》出具日后发行人经营运作中发生的、可能影响《补充法律意见书（一）》的事项进行了核查，并出具本补充法律意见书。

信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的有关经营活动以及本次发行申请的合法性、真实性、准确性进行了补充核查验证，保证本补充法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。本补充法律意见书须与原《律师工作报告》、原《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》一并使用，原《律师工作报告》、原《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》中未被本补充法律意见书修改的内容仍然有效。信达律师在原《律师工作报告》、原《法律意见书》、《补充法律意见书（一）》中声明的事项以及所使用的简称仍适用于本补充法律意见书。

目 录

一、 截至 2020 年 6 月 30 日《问询函》回复的更新事项.....	4
《问询函》： 1、关于主营业务资质。	4
《问询函》： 2、关于招投标。	7
《问询函》： 3、关于未中标原因。	27
《问询函》： 5、关于委托检测。	36
《问询函》： 6、关于员工情况。	39
《问询函》： 9、关于业务模式。	56
《问询函》： 10、关于募投项目。	59
《问询函》： 13、关于第三方回款。	71
二、 结论性意见.....	73

正 文

一、截至 2020 年 6 月 30 日《问询函》回复的更新事项

《问询函》：1、关于主营业务资质。请结合发行人从事的主营业务无需资质、许可，无需价值较高的检测评估设备，无自身研发产生的专利技术，员工无需从业资格等情形，补充披露：（1）第三方工程评估等业务的具体应用场景、商业逻辑、进入壁垒，国内第三方工程评估等业务的发展历史、行业主管部门、行业执业标准、相关法律法规要求，发行人的竞争优势；（2）在第三方工程评估等业务出现之前，相关建设单位如何把控建设项目总体质量及相关安全风险防控；

（3）发行人业务实质是否属于房地产商等建筑单位的内部质量把控评估业务外包；（4）发行人客户对第三方工程评估报告及评估结论的使用方式，相关评估报告是否公开及公开的具体场景；（5）发行人相关竞争对手具有工程监理资质，相比发行人是否更具有承接业务的优势。具备工程监理资质的单位会否对发行人第三方工程评估业务领域造成冲击，发行人无工程监理等业务资质是否在竞争中处于劣势或不利地位。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（5）发行人相关竞争对手具有工程监理资质，相比发行人是否更具有承接业务的优势。具备工程监理资质的单位会否对发行人第三方工程评估业务领域造成冲击，发行人无工程监理等业务资质是否在竞争中处于劣势或不利地位

1. 工程监理资质对业务承接的影响

我国未对第三方工程评估行业设立资质准入机制，但对工程监理单位实行资质管理。第三方工程评估和工程监理分别属于工程技术与设计服务领域不同的业务类型，两者虽存在一定相似之处，但在委托方、工作目标、工作内容、工作方式、工作成果及用途、业务开展依据等多方面存在差异，因此，是否具备工程监理资质与第三方工程评估业务的开展能力及水平的高低并无必然的关系。

根据发行人的书面确认，发行人自成立以来一直从事第三方工程评估业务，未来也将继续深耕于第三方工程评估业务以及随之衍生的驻场管理和咨询业务，为保持对第三方工程评估领域的专注，与工程监理单位进行区分，走差异化

路线，发行人并未计划进入工程监理业务领域或申请工程监理相关资质。此外，为保证第三方工程评估的独立性，委托方一般要求第三方评估单位未承接旗下工程项目的工程监理工作，发行人专注第三方工程评估业务有助于其保持独立性，有利于业务的承接。

第三方工程评估行业没有法定资质或许可要求，客户在决定是否采购第三方工程评估服务和遴选评估单位的时候，主要关注评估单位提供的评估服务能否满足其在工程管理上的相关需求和为其创造持续的价值。目前发行人客户主要从过往业绩及成功案例、业内口碑与评价、使用的评估标准及体系、产品成熟度及与自身需求的匹配度等方面对评估单位进行考察，通常对于评估单位是否具备工程监理等建设行业相关资质并无特定要求。报告期内，发行人业务主要通过直接委托方式取得，该等业务收入占发行人报告期各期营业收入的比例均在 70%以上，就发行人以招投标方式获取的项目，招标方在招标过程中亦着重于发行人过往业绩及成功案例等，详见本补充法律意见书“问题 2、关于招投标”之“（1）报告期内公司以招投标方式获取的主要项目具体情况，包括但不限于招标方、投标条件、投标资质要求、项目内容、金额等”所述。

发行人不具有工程监理资质，在承接业务方面不存在明显劣势。根据《审计报告》，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年上半年，发行人营业收入分别为 17,394.73 万元、31,038.98 万元、49,647.66 万元和 19,692.69 万元，净利润分别为 4,970.62 万元、6,485.32 万元、13,886.28 万元和 2,961.79 万元，发行人 2017 年至 2019 年的营业收入和净利润均持续增加，体现发行人业务发展良好；根据发行人的书面确认，2020 年上半年，受到疫情影响，发行人一季度开工率明显下降，但二季度以来公司业务开展已逐步恢复正常，2020 年上半年的营业收入仍然保持较好的增长势头。

2. 工程监理单位对发行人评估业务的冲击

第三方工程评估业务的经营与开展以市场化方式进行，因此原从事工程监理业务的单位也可以进入第三方工程评估行业，一方面会加剧行业内的竞争，另一方面也能进一步扩大行业的影响力，促进行业的良性发展，促使行业从新兴业态走向成熟。发行人在第三方评估行业内具备一定的优势和实力，可以有效应对行业的竞争变化，具体分析如下：

2.1. 发行人具有先发优势与品牌优势，利于项目的承接

发行人自 2010 年成立以来一直从事第三方工程评估业务，积累了大量优质的客户，与大部分客户合作时间较长，合作关系持续、稳定。

发行人品牌在行业内享有较高的知名度和认可度，已经在行业内具备一定影响力。

2.2. 发行人产品与评估经验丰富，能满足客户多方面需求

发行人从事第三方工程评估业务超过 10 年，产品应用领域由最初的工程施工单一阶段拓展到设计、招采、施工、交付、运维等多个阶段，产品从成立之初的过程评估发展到交付评估以及包括地下工程专项评估、EHS（环境、健康、安全一体化）专项评估、外檐专项评估、物业专项评估等在内的数十项专项评估，综合服务能力处于国内第三方工程评估业的领先地位，能满足客户多方面需求。

2.3. 发行人评估方式先进、运营管理到位，有利于业务的高效开展

经过多年的发展，发行人根据国家及地方工程建设标准规范、委托方工程管理标准以及工程评估业务经验建立了第三方工程评估标准；研发了评估 APP、项目信息管理系统、测区抽选系统等多种广泛应用于工程评估的信息化工具，提升了业务执行效率和服务质量；借助于自行研发及外购的信息化管理系统，在评估业务规模和人员大幅增长的情况下，发行人保持对项目 and 人员进行精细化管理，响应客户需求，保障业务高效稳健运营。

2.4. 发行人注重人才培养，有利于为客户提供持续的优质服务

第三方工程评估服务业属于人才、知识密集型行业，优秀的评估人才队伍是提供优质评估服务的基础。具备完整执业水准的评估人员需要在拥有一定建筑行业工作经验的基础上，接受公司内部与工程评估相关的专业上岗培训。对于未有从事工程评估经历的单位，培养建设相应的人才队伍需要花费大量时间、精力。经过多年的发展，发行人已经建立了一套成熟的人才培训体系，通过持续的外部引进和内部培养，建立起行业领先的工程评估人才队伍。

综上，信达律师认为：发行人开展第三方工程评估业务无须取得工程监理资质。若原从事工程监理业务的单位进入第三方工程评估行业，从短期看会加剧竞

争，从长远看，将会进一步扩大行业的影响力，促进行业的良性发展，促使行业从新兴业态走向成熟，有利于行业内的优秀公司获得长足发展，发行人在第三方评估业内具备一定的优势和实力，足以有效应对行业的竞争格局。

《问询函》：2、关于招投标。反馈回复显示：“2017-2019 年，发行人一共与其他方联合投标 6 次，中标 4 次”；“6 次联合投标中，4 次合作方为江西中昌工程咨询监理有限公司，1 次合作方为深圳市大兴工程管理有限公司”，中昌咨询和大兴工程两家公司的经营范围均含有建设工程监理。请补充披露：（1）报告期内公司以招投标方式获取的主要项目具体情况，包括但不限于招标方、投标条件、投标资质要求、项目内容、金额等；（2）联合投标的中标项目中，发行人和联合投标方分工情况、工作具体内容，是否存在依赖联合招标方的建设工程监理资质获取业务的情形。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）报告期内公司以招投标方式获取的主要项目具体情况，包括但不限于招标方、投标条件、投标资质要求、项目内容、金额等

发行人获取业务的方式包括招投标及直接委托两种方式，其中直接委托为发行人主要业务获取方式，报告期内发行人通过直接委托获取业务收入金额均占报告期各期营业收入的 75%以上，发行人通过招投标方式实现收入金额占报告期各期营业收入比重分别为 24.95%、22.60%、20.23%和 14.28%。

经核查发行人提供的报告期内签署合同的统计表格及相关招标公告、投标文件及签署业务合同，报告期内发行人及瑞生工程以投标方式取得的、收入金额在 250 万元以上的项目情况如下：

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
1.	2017 至 2019 年第三方工程评估及材料检测服务	保利房地产（集团）股份有限公司	1) 应具备独立法人资格，营业执照年度年检合格，注册资金 200 万元以上（可得满分）； 2) 需具备工程评估及咨询服务等相关经验，近两年评估合作单位客户数量大于等于 35 家（可得满分）； 3) 近 2 年获国内标杆企业“优秀合作伙伴奖”或 A 级供应商的，每项 5 分，满分 10 分； 4) 在发标之日起之前 1 年内出现被客户重大投诉的，扣 5 分，至多扣 10 分。	甲方在建项目的工程质量、安全文明施工管理、材料设备质量情况进行检查评估及检测。	4,498.10
2.	华润置地 2020-2021 年度住宅项目第三方质量检查与评估咨询服务	华润置地控股有限公司	参考投标人与 2019 年销售额前 20 位的地产公司总部或区域层级合作类似业绩情况	华润置地有限公司及下属独资、控股或非控股具有经营权的合资公司开发项目提供质量检查与评估咨询服务，包括过程评估、交付预评估及交付评估，在现场检查完成后及时上传实测实量数据并按时提供评估简报、季度报告、年度报告等检查成果。	2,409.34
3.	2017-18 年度住宅项目第三方质量检查与评估咨询服务	华润置地（深圳）有限公司	仅进行询价，通过报价确定中标单位	对华润置地各城市公司开发的住宅项目及公建项目提供第三方质量检查与评价咨询服务，包括过程评估（含材料取样送检服务）、交付预评估、交付评估，在现场检查完成后及时上传实测实量数据并按时提供评估简报、季度报告、年度报告等检查成果。	1,796.41

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
4.	深圳国际会展中心(一期)工程质量安全文明施工评估服务	深圳市招华国际会展发展有限公司	1) 具有独立法人资格; 2) 近三年内无行贿犯罪记录; 3) 不允许联合体投标; 4) 未承担本项目勘察或设计或全过程造价咨询或监理或施工单位等相关单位职责,或与上述单位存在隶属关系或利害关系等; 5) 参考投标人近5年来的第三方巡查或第三方评估咨询业绩; 6) 参考投标人近5年来获奖情况。	质量安全文明施工评估服务及相关技术服务,包括: 1) 根据客户运营节点、质量标准对施工现场进行日常巡查,实现工程质量、安全的量化管理; 2) 每一次巡查问题形成《巡查报告》,报告中包含问题描述、问题隐患的分类及分级、出具针对性的整改方案,明确整改要求和闭合时间,并将整改任务分配至相关责任方; 3) 组织复查问题的整改情况,出具《销项报告》; 4) 识别施工现场存在的重大质量、安全隐患并及时预警; 5) 对项目控制较差项,提供专项控制方案,整合行业内优秀做法分享; 6) 对项目质量控制的薄弱环节,对现场管理人员进行培训及标准交底。	949.79
5.	华润置地2019-2020年度住宅项目第三方质量	华润置地有限公司	1) 经营范围:第三方工程质量检测、评估等工程咨询服务; 2) 具备履行合同义务能力;	对华润置地各城市公司开发的住宅项目提供质量检查与评估咨询服务,包括过程评估(含材料取样送检服务)、交付评估、精装修专项评估,在现场检查完成后及时上传实测实	842.80

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
	检查与评估咨询服务		3) 遵纪守法； 4) 行业信誉、财务状况良好，没有处于财产被接管、破产或其他关、停、并、转状态； 5) 不允许联合投标； 6) 与 2018 年销售额前 20 的地产公司中的 1 家以上有相同质量检测合作案例； 7) 近三年无重大失误及不良记录； 8) 具有健全的组织机构和管理制度、责任制度，完善的技术管理与质量保证体系； 9) 不得与所检查项目的施工、监理等单位有行政隶属关系和利益关联。	量数据并按时提供评估简报、季度报告、年度报告等检查成果。	
6.	2018 年度工程质量第三方常态化巡查服务	深圳市建筑工务署 ¹	1) 工程监理综合资质可得 100% 分数（可累加，权重 3/100），联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件； 2) 近五年内（自 2012 年 10 月 1 日起）承担过的同类项目（已履约评价/验收合格）业绩情况：1. 完成过单个项目总投资在 5 亿（含）-10 亿的建设工程质量第三方巡查业绩，或建设工程质量管理工作业绩（不	深圳市建筑工务署 2018 年所有在建项目的质量管理巡查，包括： 1) 对在建项目质量管理进行常态化工程督导巡查； 2) 每月编写质量专项巡查工作总结、每季度编写质量巡查报告及质量通病的分析	403.92

¹ 由深圳市政府采购服务中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
			含监理）得 10%分数；2.完成过单个项目总投资在 10 亿（含）-20 亿的建设工程质量第三方巡查业绩，或建设工程质量管理工作业绩（不含监理）得 50%分数；3.完成过单个项目总投资 20 亿（含）-50 亿以上的建设工程质量第三方巡查业绩，或建设工程质量管理（不含监理）工作业绩得 80%分数。4.完成过单个项目总投资 50 亿（含）以上的建设工程质量第三方巡查业绩，或建设工程质量管理（不含监理）工作业绩得 100%分数（仅计最高分，权重 6/100）； 3) 具有与工程质量管理相关的自主知识产权信息化产品（包括但不限于信息化管理平台、大数据模型等）得 100%分数，不满足以上条件不得分（权重 5/100）。	汇总报告、每年编写质量巡查总结年报； 3) 参与预验收工作，实行扫楼式验收评估制度，并编制竣工预验收情况报告； 4) 参与质量事故处理； 5) 协助工程督导处开展质量月活动组织工作和季度质量安全大会的会务组织工作； 6) 组织开展质量培训工作，每季度组织不少于一次质量培训。	
7.	2019 年度清水第三方飞检	成都金堂蓝光和骏置业有限公司	招标文件中未涵盖对投标人资格的特别要求	在建清水项目过程品质和安全文明管理以及精装交付项目交付品质进行基础阶段评估、过程评估、专项评估及交付评估，形成评估成果，针对检查突出问题和行业先进做法，编制培训方案进行专项培训。	550.00
8.	塘朗城广场（西区）商场、公寓及酒店装修工程	深圳市朗通房地产开发有限公司	1) 投标文件未涵盖第三方工程管理其他服务提供者资格的特别要求；房屋建筑工程监理人应取得房屋建筑工程甲级及甲级以上监理资质；	1. 房屋建筑工程监理：包括建筑装修工程及建筑安装工程 2. 塘朗城广场（西区）商场、公寓及酒店装修工程第三方工程管理其他服务，包括但不	448.11

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
	第三方工程管理		2) 接受联合体投标。	限于以下内容： 1) 制定项目质量管理、进度管理文件及其他委托人要求的文件； 2) 对精装修施工全过程的施工进度、施工质量及安全生产与文明施工的管理； 3) 组织《朗通公司精装修管理细则》学习； 4) 建立公寓批量精装修和酒店客房装修一户一档制度。	
9.	北辛安置房项目第三方工程管理服务	北京安泰兴置业有限公司	招标文件中未涵盖对投标人资格的特别要求	北京市石景山区北辛安置房一期项目的设计管理、工程质量管理、安全及绿色文明施工管理、项目档案管理、入伙前交付管理等，具体包括： 1) 设计管理：参与施工图设计及专项二次设计管理，参与材料设备的选型定板评审； 2) 工程质量管理：（1）参与精装修工程招标、策划、样板间施工、节点优化、现场质量控制等精装修全过程质量管理工作；（2）对建设项目进行定期评估，形成《评估报告》；（3）日常巡检，根据不同施工阶段质量关键项，结合定期评	445.45

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
				估的问题反馈整改闭合情况；（4）参与审核关键工序、关键部位的专项施工方案；（5）对工程质量情况进行定期的分析，典型问题形成案例并及时通报； 3) 安全及绿色文明施工管理：（1）组织定期对施工现场及生活区安全文明施工巡检；（2）按工程管理部要求编制各劳务分包之间的绿色安全文明施工评比及奖惩措施方案，报项目部审批，并组织实施； 4) 项目档案管理：（1）负责建立、收纳、整理日常工程质量巡检、质量缺陷处理、实测实量等一户一验相关文字、影像资料；（2）协助收集、归档项目前期资料、项目图纸、配套设施等项目档案资料； 5) 入伙前交付管理：（1）交付培训，完成交付率指标，降低交付风险；（2）对户内逐套、户外园林、公区、外墙等区域进行模拟验收，并根据模拟验收查验问题督促相关单位进行整改。	
10.	惠州小径湾项目精装顾	华润沿海（惠州）发展有限	1) 必须具备法人资格及一般纳税人资格； 2) 应是参加过与本工程类似的大型综合体项目（包	服务范围为小径湾花园住宅、学校、后勤区、档案馆等精装修工程管理工作，包括：	433.75

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
	问服务工程	公司	括商场、公寓、写字楼、高层住宅等业态，建筑面积应在 10 万平方米以上）的精装管理和技术咨询工作，具有相当丰富的精装修顾问咨询工作经验和技术力量团队。	1) 施工前期准备工作，组织图纸会审，依据施工总计划、委托单位里程碑节点工期对分包前提交的各项计划进行； 2) 依据各阶段的施工计划对进度进行复核，并且总结、分析几个阶段施工进度滞后原因，对滞后的进度制定专项的赶工措施、办法； 3) 参与关键工艺、关键工序的验收； 4) 每周对问题进行梳理总结，出具《项目管理周报》，月度出具《项目管理月报》，报告中包含问题描述、出具针对性的整改方案，明确整改要求和闭合时间，并将整改任务分配至相关责任方，组织相关单位对各个检查中出现的质量缺陷项目进行整改、跟进落实复查问题的整改情况； 5) 按照委托单位第三方质量检查标准对各个标段进行质量培训工作； 6) 识别施工现场存在的重大质量、安全隐患并及时预警； 7) 完成精装项目竣工交付，配合交付后维	

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
				保工作 3 个月。	
11.	第三方巡检服务	深圳市建筑工程质量安全监督总站 ²	1) 具有独立法人资格； 2) 经营范围包含建筑工程技术咨询或经营范围包含工程第三方评估与咨询； 3) 不接受联合体投标； 4) 参与投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录； 5) 参与政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况； 6) 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件； 7) 未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单； 8) 非深圳市建筑工程质量安全监督总站在监项目的施工、监理、设计、勘察、咨询服务供应商； 9) 获得国家级高新技术企业证书，且证书在有效期内的得 100%（权重 5/100）；	深圳市建筑工程质量安全监督总站指定在建项目的安全第三方巡检及相关技术服务，包括： 1) 在工程范围内，独立开展工程的质量安全巡检工作； 2) 结合巡检情况，制定评估办法及标准，按月对项目质量安全状况进行量化评估，提出工程管理和技术方面的改进建议，做好巡检资料汇总工作，确保做到对容易引发较大事故的工作进行深度把控，为对危险性较大分部分项工程实施精细化管控提供数据及技术支持。同时，针对监管行为开展季度评估工作； 3) 提供月度总结报告和年度总结报告，并根据甲方的要求定期进行汇报宣讲。	401.85

² 由深圳市政府采购服务中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
			10) 近 3 年来（自 2016 年至招标公告公布日止），与政府部门合作已验收合格的第三方工程质量安全评估服务业绩，提供 1 个业绩得 33%分，提供 2 个业绩得 66%分，提供 3 个及以上得 100%分（权重 3/100）； 11) 在近三年内（自 2016 年 1 月 1 日至招标公告公布日止），获得政府部门对第三方服务的奖励（奖章、奖牌或证书），每提供一个得 50%分，最高 100%分（权重 2/100）； 12) 具有第三方评估或相关的信息化管理软件、项目管理软件应用等自主知识产权及专利，每提供一个得 20%分（权重 10/100）； 13) 深圳供应商或非深圳供应商但在深圳有合法注册的分公司（或售后机构）的，得 100%分（权重 2/100）。		
12.	光明新区建筑工务局在建项目第三方常态化质量巡查工作服务	深圳市光明新区建筑工务局 ³	1) 投标人近 3 年来（自 2015 年 1 月 1 日至招标公告公布日止），承接建设工程第三方巡查质量合同业绩或建设工程第三方巡查质量安全合同业绩（监理业务除外）：①每提供 1 个合同金额≥350 万的得 8%；②每提供 1 个 350 万>合同金额≥200 万的得 6%；③每提供 1 个 200 万>合	对 2018 年 5 月至 2019 年 5 月期间甲方所有在建项目的工程施工质量的第三方巡查及相关技术服务，包括： 1) 对在建项目质量管理进行常态化工程督导巡查，并对巡查项目出具巡查报告；	358.00

³ 由深圳市光明新区公共资源交易中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
			同金额≥100 万的得 4%（权重 13/100）； 2) 投标人近 3 年来（2015-2017 年）①获得“企业信用评价 AAA 级信用企业”，得 100%；②获得“企业信用评价 AA 级信用企业”，得 67%；③获得“企业信用评价 A 级信用企业”，得 33%（权重 3/100）； 3) 具有与工程质量管理相关的自主知识产权信息化产品（包括但不限于信息化管理平台、大数据模型等）或国家专利每提供 1 个得 20%（权重 5/100）。	2) 每月编写质量专项巡查工作总结、每季度编写质量巡查报告、每年编写质量巡查总结年报； 3) 对项目实施预验收工作，并编制竣工预验收情况报告； 4) 参与质量事故处理； 5) 协助开展质量月活动组织工作和季度质量安全大会会务组织工作； 6) 组织开展质量培训工作，每季度组织不少于一次质量培训。	
13.	在建项目第三方常态化质量巡查工作服务	深圳市光明区建筑工务署 ⁴	1) 投标人近 3 年来（自 2015 年 1 月 1 日起），承接建设工程第三方巡查质量合同业绩或建设工程第三方巡查质量安全合同业绩（监理业务除外）：①每 1 个合同金额≥350 万的得 8%；②每 1 个 350 万>合同金额≥200 万的得 6%；③每 1 个 200 万>合同金额≥100 万的得 4%。以上三项可以累计得分，最高得 100%（权重 13/100）； 2) 投标人 2015-2017 年①获得“企业信用评价 AAA 级信用企业”，得 100%；②获得“企业信用评价 AA	对 2019 年 5 月至 2020 年 5 月期间甲方所有在建项目的工程施工质量的第三方巡查及相关技术服务，包括： 1) 对在建项目质量管理进行常态化工程督导巡查，并对巡查项目出具巡查报告； 2) 每月编写质量专项巡查工作总结、每季度编写质量巡查报告、每年编写质量巡查总结年报；	358.00

⁴ 由深圳市光明新区公共资源交易中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
			级信用企业”，得 67%；③获得“企业信用评价 A 级信用企业”，得 33%（权重 3/100）； 3) 具有与工程质量管理相关的自主知识产权信息化产品（包括但不限于信息化管理平台、大数据模型等）或国家专利每 1 个得 20%，最高得 100%（权重 5/100）。	3) 对项目实施预验收工作，并编制竣工预验收情况报告； 4) 参与质量事故处理； 5) 协助开展质量月活动组织工作和季度质量安全大会会务组织工作； 6) 组织开展质量培训工作，每季度组织不少于一次质量培训。	
14.	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目 2019 年第三方监督评估服务	深圳市罗湖区住房和建设局	1) 应是中华人民共和国境内注册（不含港、澳、台地区）的独立法人机构； 2) 未参与本项目在建项目的施工、监理单位或与其有隶属关系； 3) 不接受联合体投标，不允许分包、转包； 4) 参考投标人近 3 年来（自 2015 年 11 月 1 日起）具有第三方工程质量安全评估或巡查业绩（优选政府部门委托业绩）； 5) 具有与工程建设第三方评估或巡查相关的信息化管理软件、项目管理软件应用等； 6) 参考投标人注册资金、近 3 年纳税情况、近 3 年营业收入等情况。	对罗湖“二线插花地”棚户区改造项目在建工程进行周期性监督评估及驻场咨询服务，包括： 1) 对工程质量风险点及安全管理定期进行检查评估； 2) 对各参建单位的管理行为定期进行检查评估； 3) 对现场施工的关键指标、隐蔽工程进行监督检查； 4) 定期对在建工程总体质量、安全、管理状况进行评估，形成第三方评估报告，作为整改和考核参考依据，复核各参建单位整改落实情况；	319.00

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
				5) 派驻人员开展驻场咨询服务，实施安全、质量过程管理监督。	
15.	2017 年度在建项目安全管理常态化第三方巡查服务	深圳市建筑工程务署 ⁵	1) 国家发改委颁发的工程咨询甲级资质或工程监理综合资质可的 50%分数（可累加，权重 3/100），联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件； 2) 近五年内（自 2012 年 10 月 1 日起）承担过的同类项目（已履约评价/验收合格）业绩情况：1.完成过单个项目总投资在 5000 万元（含）-3 亿的建设工程安全或质量第三方巡查业绩，或建设工程安全或质量管理工作业绩得 30%分数；2.完成过单个项目总投资在 3 亿（含）-10 亿的建设工程安全或质量第三方巡查业绩，或建设工程安全或质量管理工作业绩得 60%分数；3.完成过单个项目总投资 10 亿（含）以上的建设工程安全或质量第三方巡查业绩，或建设工程安全或质量管理（不含监理）工作业绩得 100%分数。（仅计最高分，权重 2/100）； 3) 具有与工程质量或安全管理相关的自主知识产权信息化产品（包括但不限于信息化管理平台、大数据模型等），或者有与工程质量或安全管理相关的自主知识产权信息化产品（包括但不限于信息化管理平	深圳市建筑工程务署 2017 年所有在建项目的安全管理进行排查，包括： 1) 建立建设工程安全监测的技术标准； 2) 对建筑工地风险点、危险源进行排查整治； 3) 每月出具《第三方巡查报告书》； 4) 每季度编写安全巡查现状分析，并定期提供安全管理建议。	316.15

⁵ 由深圳市政府采购中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
			台、大数据模型等）的实际应用经验均得 100%分数，不满足以上条件不得分（权重 5/100）。		
16.	2019 年质量与安全检查评比技术服务	深圳市水务工程质量安全监督站 ⁶	1) 取得科技创新主管部门颁发的国家高新技术企业的得100%分（权重 2%）； 2) 近 3 年（2016 年 1 月 1 日至项目开标之日）作为第三方机构独立开展工程类质量安全评比、评估或巡查项目业绩（已验收或履约评价合格）情况每提供一项得 35%分数（权重 3%）； 3) 作为第三方机构获得工程类质量安全评比、评估或巡查项目奖项情况，每提供 1 个奖项：国家级得 50%分；省级得 40%分；市级得 30%分，多个奖项可累加（权重 2%）； 4) 具有项目相关信息化管理或项目管理软件及应用的有效产权（专利）证书（发明专利证书、软件产品登记证书、计算机软件著作权登记证书），每项得分 20%分(权重 10%)； 5) 深圳供应商或非深圳供应商但在深圳有合法注册的分公司（或售后机构）（权重 3%）。	1) 设置质量检查评分组和安全检查评分组； 2) 结合深圳水务工程质量安全特点，制定质量安全检查评比技术方案，每季度计划分别对 100 项重点水务工程施工质量与安全进行检查评分、分析总结，编写评比结果。	276.80
17.	深圳市施工	深圳市市政工程	1) 在境内注册的独立法人（或其他组织）；	深圳市市政工程质量安全监督总站负责监督	235.00

⁶ 由深圳市政府采购中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
	安全监督站 第三方质量安全驻点巡查评估服务项目	程质量安全监督总站	2) 近三年内（即至少从 2015 年 1 月开始起算）无行贿犯罪记录； 3) 参与政府采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录； 4) 经营范围包含建筑工程技术咨询或包含工程第三方评估与咨询； 5) 正在参加招标人监管的轨道交通的施工、监理单位不能参与投标； 6) 参考投标人具有的与第三方评估或巡查相关的信息化管理软件、项目管理软件应用等自主知识产权及专利情况； 7) 参考投标人近 3 年（自 2015 年至招标公告日）与政府部门合作的第三方工程质量安全评估或巡查业绩及获得政府部门表扬或表彰的情况； 8) 参考投标人近 3 年（自 2015 年至招标公告日）承接第三方工程质量安全评估或巡查咨询业务（监理业务除外）的情况，工程投资总额越高可得分值越高； 9) 投标截止日前一年投标人履约评价未出现“差”，且在参与政府采购活动中未存在诚信问题。	的所有轨道交通工程项目、市政项目的工程施工质量安全的第三方驻点巡查评估，包括： 1) 对甲方负责监督项目进行质量风险、安全生产、文明施工进行日常工程巡查，并形成巡查记录； 2) 通过日常的巡查工作，对在巡查中暴露出的质量、安全通病进行汇总分析，有针对性的进行分析总结，提出具体可行的解决建议方案； 3) 每半年或根据甲方要求对所有监督项目进行周期性评估或专项评估、对项目进行综合评分排名，并编制评估报告。 4) 分析阶段工作质量安全工作特点和存在的问题，并以专项巡查和专家复查等形式，结合政府相关要求开展施工现场专项巡查或评估活动； 5) 编写质量安全驻点巡查评估年度总结报告，并在年度总结会或甲方指定的其他会议上进行宣讲。	

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
18.	第三方工程考核评估	当代节能置业股份有限公司 ⁷	考虑投标人在业内是否获得公认的信用和声誉，要求投标人提供近三年住宅业绩情况，包括项目名称、项目总投资额、项目所在地、项目建设单位名称、合同起止日期等信息。	对所属项目进行实测实量、质量风险、安全文明及管理动作的考核评估，包括编制检查办法、工作计划，提交评估报告并提出相关建设性意见。	201.30

⁷ 合同签署方为北京首都城市建设工程有限公司，与招标方当代节能置业股份有限公司同属当代摩码工程项目管理（北京）有限公司的控股子公司。

（2）联合投标的中标项目中，发行人和联合投标方分工情况、工作具体内容，是否存在依赖联合招标方的建设工程监理资质获取业务的情形

1. 联合投标的中标项目中，发行人和联合投标方分工情况、工作具体内容

经核查发行人提供的报告期内签署合同的统计表格和联合投标中标项目相关招标公告、投标文件及业务合同并经发行人和联合投标方的书面确认，报告期内发行人与其他方组成联合体投标共有 6 次中标，中标项目的具体情况如下：

序号	项目名称	工作具体内容	分工情况
1.	2017 年度在建项目安全管理常态化第三方巡查服务	深圳市建筑工务署 2017 年所有在建项目的安全管理进行排查，包括： 1) 建立建设工程安全监测的技术标准； 2) 对建筑工地风险点、危险源进行排查整治； 3) 每月出具《第三方巡查报告书》； 4) 每季度编写安全巡查现状分析，并定期提供安全管理建议。	发行人主要负责：巡查方案和体系的研发、编制、优化及调整；具体实施第三方安全巡查工作，完成巡查评估报告、阶段性评估总报告、年度评估报告等文件；进行评估前的宣贯启动会及季度/年度评估成果汇报工作等。 联合体成员江西中昌工程咨询监理有限公司主要负责：协助巡查方案和体系的编制并提出调整建议；协助对巡查总报告内容进行审核并提供技术支持和建议；对阶段性汇报成果文件提供技术支持并协助汇报工作；针对巡查工作的服务情况参与与深圳市建筑工务署的过程沟通等。
2.	2018 年度工程质量第三方常态化巡查服务	深圳市建筑工务署 2018 年所有在建项目的质量管理巡查，包括： 1) 对在建项目质量管理进行常态化工程督导巡查； 2) 每月编写质量专项巡查工作总结、每季度编写质量巡查报告及质量通病的分析汇总报告、每年编写质量巡查总结年报； 3) 参与预验收工作，实行扫楼式验收评估制度，并编制竣工预验收情况报告； 4) 参与质量事故处理；	发行人主要负责：巡查方案和体系的研发、编制、优化及调整；具体实施第三方质量巡查工作，完成巡查评估报告、阶段性评估总报告、年度评估报告等文件；进行评估前的宣贯启动会及季度/年度评估成果汇报工作等。 联合体成员江西中昌工程咨询监理有限公司主要负责：协助巡查方案和体系的编制并提出调整建议；协助对巡查总报告内容进行审核并提供技术支持和建议；对阶段性汇报成果文件提供技术支持并协助汇报工作；针对巡查工作的服务情况参与与深圳市建筑

序号	项目名称	工作具体内容	分工情况
		5) 协助工程督导处开展质量月活动组织工作和季度质量安全大会的会务组织工作； 6) 组织开展质量培训工作，每季度组织不少于一次质量培训。	工务署的过程沟通等。
3.	2018 年度材料设备第三方常态化巡查	深圳市建筑工务署 2018 年所有在建项目的工程材料设备巡查，包括： 1) 对在建项目材料设备管理进行常态化工程督导巡查，进行材料设备专项巡查； 2) 检查工地现场的材料设备申报、使用验收程序。组织进行材料品牌符合度检查、材料设备抽检、送检。协助处理不合格材料设备； 3) 配合进行材料设备的专项检查工作和材料设备使用情况调查； 4) 配合设备信息化系统的工作； 5) 每季度编写材料设备巡查报告、每年编写材料设备巡查总结年报； 6) 协助检查完善材料设备相关制度、处理生产厂家不合格产品问题、组织开展打击假冒伪劣产品。	发行人主要负责： 巡查方案和体系的研发、编制、优化及调整；具体实施第三方材料设备巡查工作，完成巡查评估报告、阶段性评估总报告、年度评估报告等文件；进行评估前的宣贯启动会及季度/年度评估成果汇报工作等。 联合体成员江西中昌工程咨询监理有限公司主要负责： 协助巡查方案和体系的编制并提出调整建议；协助对巡查总报告内容进行审核并提供技术支持和建议；对阶段性汇报成果文件提供技术支持并协助汇报工作；针对巡查工作的服务情况参与与深圳市建筑工务署的过程沟通等。
4.	深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城广场(西区)商场、公寓及酒店装修工程第三方工程管理	1. 房屋建筑工程监理：包括建筑装修工程及建筑安装工程 2. 塘朗城广场（西区）商场、公寓及酒店装修工程第三方工程管理其他服务，包括但不限于以下内容： 1) 制定项目质量管理、进度管理文件及其他委托人要求的	深圳市大兴工程管理有限公司 负责房屋建筑工程监理相关工作， 瑞生工程 作为联合体成员负责第三方工程管理相关工作，各自相应组建团队执行对应项目工作。

序号	项目名称	工作具体内容	分工情况
		文件； 2) 对精装修施工全过程的施工进度、施工质量及安全生产与文明施工的管理； 3) 组织《朗通公司精装修管理细则》学习； 4) 建立公寓批量精装修和酒店客房装修一户一档制度。	
5.	2020 年度工程质量第三方常态化巡查及专家抽查服务	深圳市建筑工务署 2020 年所有在建项目的第三方工程质量及工期进度常态化巡查、专家抽查和预验收评估，包括： 1) 对在建项目质量管理情况、工程进展情况及进度目标落实情况进行常态化工程督导巡查，适时开展质量专项巡查； 2) 每周对巡查情况进行小结并反馈，每月编写质量专项巡查工作总结、进度专项巡查工作报告，每季度编写质量巡查报告及质量通病的分析汇总报告、进度巡查分析汇总报告，每年编写质量巡查总结年报、进度巡查总结年报； 3) 在项目实施竣工验收前，开展预验收评估、预验收复查，检查预验收复查后遗留问题的整改情况； 4) 协助质量事故及质量事件的调查处理； 5) 根据安排组织开展质量、安全、材料设备专家抽查； 6) 见证建筑成品材料及实体质量抽检工作； 7) 协助开展质量月活动的组织	发行人主要负责：巡查方案和体系的研发、编制、优化及调整；具体实施巡查工作，完成巡查评估报告、阶段性评估总报告、年度评估报告等文件；进行评估前的宣贯启动会及季度/年度评估成果汇报工作等。 联合体成员江苏建科工程咨询有限公司主要负责：协助巡查方案和体系的编制并提出调整建议；协助对巡查总报告内容进行审核并提供技术支持和建议；对阶段性汇报成果文件提供技术支持并协助汇报工作；针对巡查工作的服务情况参与与深圳市建筑工务署的过程沟通等。

序号	项目名称	工作具体内容	分工情况
		工作和季度质量安全大会的会务组织工作； 8) 组织开展质量培训工作，每季度组织不少于一次质量培训。	
6.	2020 年度材料设备第三方常态化巡查服务	深圳市建筑工务署 2020 年所有在建项目的工程材料设备第三方巡查，包括： 1) 对在建项目材料设备管理进行常态化工程督导巡查，进行材料设备专项巡查； 2) 检查工地现场的材料设备申报、使用验收程序。组织进行材料品牌符合度检查、材料设备抽检、送检。协助处理不合格材料设备； 3) 配合进行材料设备的专项检查工作和材料设备使用情况调查； 4) 配合设备信息化系统的工作； 5) 每次巡查结束编写巡查日报、每季度编写材料设备巡查报告并开展专项讲座、每年编写材料设备巡查总结年报并做好宣讲工作； 6) 协助检查完善材料设备相关制度、处理生产厂家不合格产品问题、组织开展打击假冒伪劣产品的行动。	发行人主要负责：巡查方案和体系的研发、编制、优化及调整；具体实施巡查工作，完成巡查评估报告、阶段性评估总报告、年度评估报告等文件；进行评估前的宣贯启动会及季度/年度评估成果汇报工作等。 联合体成员江苏建科工程咨询有限公司主要负责：协助巡查方案和体系的编制并提出调整建议；协助对巡查总报告内容进行审核并提供技术支持和建议；对阶段性汇报成果文件提供技术支持并协助汇报工作；针对巡查工作的服务情况参与与深圳市建筑工务署的过程沟通等。

2. 发行人不存在依赖联合招标方的建设工程监理资质获取业务的情形

根据发行人说明，发行人 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月的联合投标中标金额分别为 764.26 万元、509.04 万元、0.00 万元和 774.62 万元，占当期营业收入比重分别为 4.39%、1.64%、0.00%和 3.93%，发行人的联合投标业务占发行人营业收入比例极低。

经核查发行人提供的六项联合投标中标项目相关招标公告、投标文件、业务合同及发行人和联合投标方的书面确认，发行人履行其在该等联合投标项目中的职责分工无需建设工程监理资质，不存在依赖联合投标方的工程监理资质获取业务的情形，具体为：

- 2.1. 前述六项联合投标中标项目中五项属于深圳市建筑工务署的第三方工程评估项目，该等项目的招标文件中建设工程监理资质不属于投标必备项，仅作为投标加分项且所占分值权重较小，在项目执行过程中，发行人所承担工作系利用自身独特的技术和专业优势，从事第三方工程评估服务。前述六项联合投标中标项目中一项属于塘朗城项目，项目内容包括工程监理及第三方工程管理服务两类，深圳市大兴工程管理有限公司和瑞生工程组成联合体投标，在项目实施过程中分别履行了工程监理、第三方工程管理服务的职责。
- 2.2. 上述六项联合投标中标项目的招标文件中明确规定了允许组成联合体投标，根据上述招标项目的招标文件并经或与招标方访谈确认，该等招标方均认可联合体投标模式，就上述项目的履行不存在争议或纠纷。
- 2.3. 根据发行人及联合投标方的书面确认，上述六项联合投标中标项目的分工明确、职责界定清晰，项目实施过程中，各方均按照分工投入项目所需的人员及设备、承担相应工作职责，不存在任何争议或纠纷，任何一方均不存在借助联合体他方的资质承接项目的情形。

综上所述，信达律师认为：发行人报告期内存在六项联合投标中标项目，该等项目的中标金额占发行人营业收入的比例极低，该六项联合投标中标项目发行人与联合投标方的分工和工作均清晰界定，发行人不存在依赖联合投标方的工程监理资质获取业务的情形。

《问询函》：3、关于未中标原因。反馈回复显示：“2015 年公司开始与万达集团开始合作，合作持续至 2019 年。2019 年万达集团第三方实测实量服务招标中，公司未中标，2019 年双方未开展新的合作。”请补充披露：（1）未中标原因及是否影响发行人获取其他客户订单，对发行人生产经营有何种影响；（2）发行人业务合作是否存在集中到期的情况，重要业务合同到期后是否存在无法续期或

重新获得的风险，有何应对措施。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）未中标原因及是否影响发行人获取其他客户订单，对发行人生产经营有何种影响

1. 2019 年万达集团第三方实测实量服务招标未中标原因

就 2019 年万达集团第三方实测实量服务招标，根据万达集团开标网站显示，发行人在付款条件、绝对工期、质保期及质量标准等方面均响应了万达集团的招标要求，与其他 3 家竞标公司一致，但发行人给出的投标价高于其他竞标公司。根据发行人的书面确认，投标价格较高导致发行人最终未能中标。

2. 未中标不会影响发行人获取其他客户订单，不会对发行人生产经营产生重大不利影响

2.1. 未中标不会影响发行人获取其他客户订单

2.1.1. 发行人获取订单的主要方式为客户直接委托

发行人获取订单方式主要有两种客户直接委托和招投标，大部分企业客户与发行人开始合作时会采取招投标形式，后续合作则多会选择直接委托方式。根据发行人书面确认，报告期各期发行人通过客户直接委托和招投标方式获取业务的订单数量情况如下：

单位：个

业务获取方式	2020 年上半年		2019 年		2018 年		2017 年	
	订单数量	占比	订单数量	占比	订单数量	占比	订单数量	占比
直接委托	824	92.58%	1,259	90.45%	879	94.31%	330	89.19%
招投标	66	7.42%	133	9.55%	53	5.69%	40	10.81%
合计	890	100.00%	1,392	100.00%	932	100.00%	370	100.00%

注：订单数量是指通过直接委托或招投标所签订的框架合同数量，未签订框架合同的客户则以项目合同统计。

根据发行人书面确认，报告期各期发行人通过客户直接委托和招投标方式实现收入的金额及占比如下：

单位：万元

业务获取方式	2020 年上半年		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接委托	16,881.46	85.72%	39,604.80	79.77%	24,025.29	77.40%	13,054.36	75.05%
招投标	2,811.22	14.28%	10,042.86	20.23%	7,013.69	22.60%	4,340.37	24.95%
合计	19,692.69	100.00%	49,647.66	100.00%	31,038.98	100.0%	17,394.73	100.00%

由上表可知，2019 年万达集团第三方实测实量服务未中标，未影响发行人获取其他客户的订单，2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年上半年，发行人通过直接委托获取订单数量分别为 330 个、879 个、1,259 个和 824 个，实现收入金额分别为 13,054.36 万元、24,025.29 万元、39,604.80 万元和 16,881.46 万元，占公司各期营业收入的 75%以上。

2.1.2. 营业收入及订单数量持续增加

根据《审计报告》及发行人书面确认，报告期内发行人营业收入及订单数量的具体情况如下：

业务获取方式	2020 年上半年		2019 年		2018 年		2017 年
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额
营业收入（万元）	19,692.69	—	49,647.66	59.95%	31,038.98	78.44%	17,394.73
订单数量（个）	890	—	1,392	49.36%	932	151.89%	370

由上表可知，报告期内发行人获取订单数量和营业收入金额逐年持续大幅增加，2019 年万达集团第三方实测实量服务招标未中标，未影响发行人获取其他客户订单。

2.1.3. 发行人与主要客户保持长期稳定的合作关系

根据发行人的书面确认，发行人凭借行业内的先发优势、研发优势、优质客户优势以及品牌优势建立起了坚实的核心竞争力，主要客户对发行人的服务认可度较高。发行人主要客户中，除万达集团因 2019 年第三方实测实量服务招标未中标发行人对其营业收入下降外，报告期内发行人与其他主要客户基本保持着长期稳定的合作关系。

2.2. 未中标不会对发行人生产经营产生重大不利影响

根据《审计报告》及发行人书面确认，报告期内发行人营业收入分别为 17,394.73 万元、31,038.98 万元、49,647.66 万元及 19,692.69 万元，发行人对万达集团的销售收入分别为 927.22 万元、601.04 万元、12.84 万元及 0 万元，占当期营业收入的比重分别为 5.33%、1.94%、0.03%和 0%，发行人对万达集团收入占发行人营业收入的比重较小且逐年递减，而发行人的营业收入、获取的订单数量均呈逐年增长趋势，发行人不存在对万达集团的过度依赖，此次未中标不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

综上，信达律师认为：由于投标价格较高 2019 年万达集团第三方实测实量服务招标发行人未中标，但未影响发行人获取其他客户订单，亦未对发行人生产经营产生重大不利影响。

（2）发行人业务合作是否存在集中到期的情况，重要业务合同到期后是否存在无法续期或重新获得的风险，有何应对措施

1. 发行人业务合作不存在短期内集中到期的情况

根据发行人的书面确认并经核查相关主要业务合同，截至 2020 年 6 月 30 日，发行人与主要客户尚未履行完毕的重要业务合同到期情况如下：

序号	客户名称	合同名称	合同到期日	合同年限
1.	深圳市地铁集团有限公司	深圳地铁集团物业开发总部工程安全质量第三方评估项目合同	2023/04	4.8 年
2.	北京金隅地产开发集团有限公司	北京金隅地产开发集团有限公司 2018-2021 年在建项目工程、交付评估合同战略合作协议	2021/12/31	3 年
3.	保利里城有限公司	保利里城 2019-2020 年度工程第三方综合评估框架合同	2020/12/31	1.9 年
4.	绿城置业发展集团有限公司	绿城置业发展集团有限公司第三方工程评估咨询服务合同	2020/12/31	2 年
5.	深圳市星河房地产开发有限公司	星河地产集团 2019-2021 年度工程管理第三方评估及材料检测集中采购合同	2021/02/28	2 年
6.	金科地产集团股份有限公司	2019-2020、2020-2021 两年度金科股份精装第三方工程质量评估服务合同	2020/12/31	1.8 年

序号	客户名称	合同名称	合同到期日	合同年限
7.	奥园集团（广东）有限公司	奥园地产集团 2019-2020 年度第三方评估及材料检测服务合同	2020/12/31	2 年
8.	绿地香港控股有限公司	绿地香港公司第三方交付评估合同	2021/04/30	2 年
9.	华润置地控股有限公司	华润置地 2019-2020 年度住宅项目第三方质量检查与评估咨询服务合同	2020/12/31	1.5 年
10.	华融置业有限责任公司	第三方评估检测咨询服务合同	2022/08	3 年
11.	深圳市建筑工务署	深圳市建筑工务署 2019 年度代建项目材料设备第三方常态化巡查服务项目合同	2020/07/31	1 年
12.	深圳香江控股股份有限公司	香江控股地产 2019 年度在建及竣工项目第三方评估咨询服务合同	2020/07/30	1 年
13.	广州市城市建设开发有限公司	越秀地产 2019-2020 年第三方质量专项评估战略合作协议	2021/03/31	1.5 年
14.	南昌绿地申博置业有限公司	绿地控股集团股份有限公司第三方评估合同及补充协议	2020/09/30	2.1 年
15.	深圳市星河房地产开发有限公司	星河地产集团 2019-2021 年度工程管理第三方评估及材料检测集中采购合同 一补充协议	2021/02/28	1.5 年
16.	深圳市福田区住房和建设局	深圳市福田区建设工程安全第三方巡查服务合同	2020/8/31	1 年
17.	蓝城嘉实房地产开发有限公司	蓝城长沙擎天项目工程质量地下室质量检查（扫楼）专项评估合同	2022/10/20	3 年
18.	深圳市乐活置业有限公司	深圳公司 2019 年工程项目第三方评估服务合同	2020/10/31	1 年
19.	深圳市大疆创新科技有限公司	大疆建设项目工程质量检测评估服务合同	2023/11/20	4 年
20.	广州城建开发装饰有限公司	越秀地产 2019-2020 年工程检测合同（标段二）	2021/03/31	2 年
21.	华润生命科学产业发展有限公司	华润生命科学园南三栋全过程第三方质量管理服务项目服务协议书	2020/11/30	1 年
22.	上海融创房地产开发集团有限公司	融创上海区域无锡、苏州、徐州、常州公司 2018-2020 年度第三方工程评估咨询服务战略采购协议	2020/08/31	2 年
23.	绿城建设管理集团有限公司	绿城建设管理集团有限公司工程质量安全第三方评估技术服务框架合同	2020/12/31	1 年
24.	绿城中国控股有限公司	绿城中国 2020 年度工程品质评估服务合同	2020/12/31	1 年
25.	新城控股集团股份有限公司	新城控股 2020-2021 年项目工程质量检测及风险评估合同	2021/12	1 年

序号	客户名称	合同名称	合同到期日	合同年限
26.	华润置地控股有限公司	华润置地 2020-2021 年度住宅项目第三方质量检查与评估咨询服务合同	2021/12/31	2 年
27.	雅居乐地产置业有限公司	雅居乐地产建设项目评估合作框架协议（2018 年-2020 年）	2020/12/31	3 年
28.	融创华北发展集团有限公司	融创华北区域第三方评估服务框架协议合同	2020/12/31	1.25 年

发行人在业务开展过程中一般会与客户签订框架协议，再根据具体项目的需求签订项目合同，从上表可以看出，发行人重要业务合同到期日比较分散，合同期限也存在差异，发行人和客户的业务合作不存在短期集中到期的情况。

2. 重要业务合同到期后无法续期或重新获得的风险总体可控，且发行人已做好积极应对措施

2.1. 发行人与主要客户的合作具有稳定性

2.1.1. 发行人与主要客户合作时间较长，根据发行人的书面确认，发行人与部分客户合作起始年份如下：

序号	合作起始年份	主要合作客户
1	2012 年及以前	万科集团、金地集团、中海地产、招商蛇口、金融街
2	2013 年	龙湖集团、融创中国、远洋地产
3	2014 年	保利发展、绿城中国、新城控股、世茂集团、越秀地产
4	2015 年	华润置地、正荣集团、中梁控股、融侨集团
5	2016 年	碧桂园、美的置业、中粮置地、泰禾集团、雅居乐

发行人在与上述客户的合作过程中，所提供的服务获得客户的认可，多次获得该企业授予的“优秀供应商”、“优秀合作伙伴”等荣誉。

2.1.2. 发行人在产品、研发及运营管理方面较第三方工程评估行业的其他企业具备一定的优势，是客户建立稳定合作关系的基础，发行人优势具体如下：

(1) 产品优势

在长期经营过程中，发行人持续积累业务知识和经验，不断创新评估产品，拓展服务领域，推动发行人产品应用领域由最初的工程施工单一环节拓展到设计、

招采、施工、交付、运维等多个环节，发行人业务类型由单一的工程评估服务向驻场管理、管理咨询服务等方向延伸。

发行人现已建立涵盖全国多个区域的实测实量及风险评估数据的“瑞捷数据库”，通过大数据反映出中国各区域各阶段房地产项目的质量、安全管理特征及优势。

（2）研发优势

发行人重视技术研发投入，具体研发方向包括建设工程质量安全量化评价标准、驻场管理标准的建立，基于工程管理的解决方案咨询，瑞捷咨询评估 APP、瑞捷知识库等信息化工具的开发与应用等。

（3）运营管理优势

发行人合作的客户众多，业务覆盖范围广，发行人所面临的客户需求、工程项目所在地等客观条件各有差异，评估人员日常出差频率高，对发行人的人员、项目统筹优化管理提出了较高的要求。发行人借助于自行研发及外购的信息化管理系统，保障业务稳健运营。

2.2. 发行人业务持续稳定发展

近年来，随着第三方工程评估业的持续发展，发行人营业收入也稳步增长，根据《审计报告》，2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年上半年，发行人营业收入分别为 17,394.73 万元、31,038.98 万元、49,647.66 万元及 19,692.69 万元，发行人业务持续稳健发展。

2.3. 发行人积极的应对措施

2.3.1. 积极开发新客户

为保持发行人的可持续发展，近年来发行人增加了营销人员、加强了市场营销力度，以开发更多的新客户。

（1）居住建筑领域

在居住建筑领域，发行人先后与万科企业股份有限公司、融创中国控股有限公司、保利发展控股集团股份有限公司等 260 多家国内知名的房地产企业建立了良好的业务合作关系，随着现有客户认可度的不断提高和发行人在行业内口碑的不断积累，发行人的客户规模不断扩大，以中国指数研究院发布的 2019 年中国房地产百强企业为依据，发行人目前业务覆盖情况如下：

房地产企业排名分段	公司业务覆盖情况
前 10 强房地产企业	瑞捷咨询合作客户：9 家
前 20 强房地产企业	瑞捷咨询合作客户：18 家
前 50 强房地产企业	瑞捷咨询合作客户：43 家
前 100 强房地产企业	瑞捷咨询合作客户：72 家

(2) 公共事业领域

在公共事业领域，发行人协助主管部门和质监安监机构对辖区在建工程开展质量安全监督辅助服务，以及为政府工务部门或其代建单位提供工程评估、管理、咨询服务，服务客户包括深圳市建筑工务署、深圳市住房和建设局、济南市城乡建设委员会、武汉东湖新技术开发区建设管理局等 50 多家单位，服务的公共建筑项目包括深圳国际会展中心、成都东安湖体育公园、深圳北理莫斯科大学、罗湖区“二线插花地”棚户区改造项目等多个有影响力的项目。

2.3.2. 避免对单一客户或单一业务的过度依赖

根据发行人的书面确认，报告期内，发行人向前五大客户的销售情况如下：

项目	所属集团客户名称	金额（万元）	占比
2020 年上半年	融创中国控股有限公司	3,169.44	16.09%
	万科企业股份有限公司	1,162.67	5.90%
	中海企业发展集团有限公司，曾用名“中海地产集团有限公司”	1,024.35	5.20%
	绿城中国控股有限公司	667.97	3.39%
	新城控股集团股份有限公司	587.48	2.98%
	合计	6,611.91	33.58%

项目	所属集团客户名称	金额（万元）	占比
2019 年度	融创中国控股有限公司	9,009.46	18.15%
	万科企业股份有限公司	3,452.32	6.95%
	碧桂园控股有限公司	2,377.10	4.79%
	中海企业发展集团有限公司	1,847.35	3.72%
	保利发展控股集团股份有限公司	1,834.50	3.70%
	合计	18,520.73	37.31%
2018 年度	融创中国控股有限公司	4,809.24	15.49%
	华润置地有限公司	2,094.21	6.75%
	万科企业股份有限公司	1,706.70	5.50%
	碧桂园控股有限公司	1,656.29	5.34%
	雅居乐集团控股有限公司	1,228.55	3.96%
	合计	11,494.98	37.04%
2017 年度	融创中国控股有限公司	3,075.11	17.68%
	华润置地有限公司	956.56	5.50%
	大连万达集团股份有限公司	927.22	5.33%
	保利发展控股集团股份有限公司	912.03	5.24%
	万科企业股份有限公司	884.68	5.09%
	合计	6,755.58	38.84%

如上表所示，发行人不存在对前五大单一客户的重大依赖，同时鉴于与发行人合作的客户主体较多，签署的合作协议数量也相对较多，单个业务订单或业务合同金额相对较小，发行人不存在对单一业务的过度依赖。

2.3.3. 未来进一步采取的措施

根据发行人的确认，为维持和加强与现有客户及现有业务的合作，发行人将在现有业务板块的大框架下，发挥知识库、第三方机构独立性、客观性等优势，根据市场和客户需求，加大产品和服务创新力度，保持发行人在第三方评估行业的领先地位。

与此同时，为进一步降低重要业务合同到期后无法续期或重新获得的风险和对发行人经营的影响，在新业务孵化方面，发行人将重点关注和研究存量房市场的业务机会，为第三方工程评估业务开辟新的发展方向，同时在工程质量潜在缺陷保险（IDI）、绿色低碳建筑等新兴业务、新兴概念领域，发行人将积极开展相关研究和筹备工作，抢抓业务机遇，开发新的业绩增长点。

综上，信达律师认为：发行人业务合作不存在短期集中到期的情形，发行人重要业务合同到期后无法续期或重新获得的风险总体可控且发行人已就该风险采取了积极的应对措施。

《问询函》：5、关于委托检测。请补充披露：（1）评估业务中委托检测涉及的具体材料，是否全部材料检测均为委托其他机构开展；（2）客户未选择直接委托有资质的材料检测机构，而是通过发行人进行评估检测的原因及合理性；（3）向检测服务提供商采购价格的公允性，检测服务占主营业务成本的比例与同行业可比公司相比是否存在较大差异，报告期内采购同类检测服务价格是否存在较大变动，如存在，请说明原因及合理性。请保荐人、发行人律师、申报会计师核查并发表明确意见。

（2）客户未选择直接委托有资质的材料检测机构，而是通过发行人进行评估检测的原因及合理性

根据发行人说明，就建设项目所涉及的材料，客户在关注成分、含量指标等化学特性的同时，亦关注材料品牌、尺寸等物理特性是否符合要求。鉴于客户上述业务诉求，发行人的材料专项评估业务除单纯的材料检测外，还包括材料品牌符合度检查、材料实测实量等物理特质的检查。报告期内，各年度单纯的委托材料检测成本占材料专项业务的项目成本的比例较低，在 15%-30%左右。

客户通常在委托发行人进行材料专项评估时，一并将材料取样送检业务委托发行人进行。对客户而言，具有如下便利性：

降低抽检成本：如客户直接委托有资质的材料检测机构进行，为保证材料检测的客观性，材料抽样及送检仍需由第三方完成，则材料检测机构需委派专人到

项目现场进行材料抽样及送检，鉴于发行人材料送检服务客户较多为大型集团公司，旗下所涉项目众多，为完成此项工作而付出的人工成本及差旅成本较高；但如果客户选择在委托发行人提供评估业务的同时进行材料送检服务，则发行人可以安排评估人员在执行评估业务的同时完成材料抽样及材料送检工作，可以有效节约人工成本及差旅成本。

降低沟通成本：发行人的客户群体评估需求比较大，具有频次多、单次金额小等特点，有时为了进一步保证材料检测结果的客观公正性，还需要将检测材料送至异地的检测机构进行检测。若客户直接委托有资质的材料检测机构，则在委托发行人进行评估业务外，还需另外去寻找合适的材料检测机构，在此过程中，客户需要付出一定的时间成本及沟通成本去对接材料检测机构。因发行人对评估项目比较了解，通过发行人委托有资质的材料检测机构进行材料检测，客户可将评估业务与材料检测业务一并委托比分别委托两家公司更有利于降低沟通成本。

经核查，信达律师认为：客户委托发行人进行的材料专项评估业务包括针对化学特性的材料取样送检服务及针对物理特性的材料品牌符合度检查、材料实测实量等检查。客户未选择直接委托有资质的材料检测机构而是通过发行人进行评估检查主要是因为将材料专项评估与工程质量评估整体委托发行人执行，可以降低抽检成本和沟通成本，具有商业合理性。

（3）向检测服务提供商采购价格的公允性，检测服务占主营业务成本的比例与同行业可比公司相比是否存在较大差异，报告期内采购同类检测服务价格是否存在较大变动，如存在，请说明原因及合理性

1. 向检测服务提供商采购价格的公允性

根据《建设工程质量检测管理办法》（建设部令第141号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）等文件精神，检测机构和委托方应当按照有关规定收取、支付检测费用。为促进建设工程质量检测市场健康发展，杜绝恶性竞争，保障委托和被委托双方的合法权益，加强行业自律，各省建设工程质量安全检测和鉴定协会针对检测费用的出台了收费指导价等相关文件。根据发行人的说明并经访谈或询证发行人重要检测供应商，发行人向检测服务提供商采购材料检测服务时，通常会在当地材料检测

费用收费指导价（即市场价格）的基础上，结合当次委托检测业务量等因素与检测服务提供商通过商务谈判协商确定材料检测价格。

2. 检测服务占主营业务成本的比例与同行业可比公司相比是否存在较大差异

根据发行人说明确认，发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年上半年采购检测服务成本金额分别为 164.82 万元、148.56 万元、221.71 万元及 168.57 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 1.98%、1.09%、0.93%及 1.45%，占比较小，检测服务不涉及发行人的核心业务。

发行人主营业务为第三方工程评估、驻场管理和咨询管理服务，同行业可比公司中，目前涉足国内第三方工程评估业务的企业较少，国内 A 股市场不存在与发行人从事相同业务的上市公司。此外，在《招股说明书》中披露的类似同行业可比公司中，其定期报告中未单独披露检测服务成本，无法将发行人检测服务占主营业务成本的比例与该等类似同行业可比公司直接对比。

3. 报告期内采购同类检测服务价格是否存在较大变动，如存在，请说明原因及合理性

根据发行人的说明并经访谈或询证发行人重要检测供应商，发行人向检测服务提供商采购材料检测服务时，通常会在当地材料检测费用收费指导价（即市场价格）的基础上，结合当次委托检测业务量等因素并同检测服务提供商协商确定材料检测价格。

根据发行人材料检测台账及发行人的业务合同等资料，检测服务价格主要影响因素包括检测项目和检测指标。为对比报告期内采购同类检测服务价格的变动情况，抽取了部分主要的检测服务进行价格对比，各期变动比率情况具体如下：

检测项目	检测指标	检测价格变动比例	
		2019 年较 2018 年	2018 年较 2017 年
户内配电箱	防触电保护、接电保护、绝缘电阻和电器强度、耐热	0.00%	0.00%
室内墙地砖	吸水率、破坏强度、断裂模数、无釉砖表面耐磨性	0.00%	0.00%

检测项目	检测指标	检测价格变动比例	
		2019 年较 2018 年	2018 年较 2017 年
木地板	静曲强度、表面耐磨、表面耐污染腐蚀、甲醛释放量	0.00%	0.00%
玻璃	碎片状态、可见光透射比、遮阳系数、传热系数	0.00%	0.00%
PPR 管材	外径及壁厚偏差、纵向回缩率、冲击试验、液压试验	0.00%	-4.77%
电线	结构尺寸、导体电阻、绝缘电阻、电压试验、绝缘厚度	0.00%	0.00%
钢筋	拉伸性能、重量偏差	0.00%	0.00%
防水卷材	可溶物含量、耐热性、低温柔性、不透水性、拉力及延伸率、渗油性、热老化、剥离强度、撕裂强度	0.00%	0.00%
防水卷材	拉伸性能、耐热性、不透水性、低温柔性、钉杆撕裂强度	/	-6.39%
防水卷材	拉伸性能、耐热性、不透水性、低温柔性、可溶物含量	0.00%	0.00%

由上表可知，报告期内，发行人采购同类检测服务（相同检测项目、相同检测指标）价格基本保持稳定，不存在较大变动。根据发行人的书面确认，部分检测服务价格下降主要系当次检测量增加，检测服务供应商给予一定价格优惠所致。

经核查，信达律师认为：发行人向检测服务提供商采购价格是在政府指导价的基础上结合当次委托检测业务量等因素经双方协商确定，具有公允性；同行业可比公司中，目前涉足国内第三方工程评估企业较少，国内 A 股市场不存在与发行人从事相同业务的上市公司且类似行业可比公司未单独披露材料检测成本，无法将材料检测成本占主营业务成本的比例与同行业可比公司进行对比；报告期内发行人采购同类检测服务价格不存在较大变动。

《问询函》：6、关于员工情况。反馈回复显示：“2019 年末公司拥有各类专业资质的人数达到 255 人”。请补充披露：（1）发行人各细分业务需要员工具备

专业资质的环节和岗位。相关环节和岗位当中，员工拥有的专业资质情况，包括但不限于具体工作职责、对应员工人数、专业资质名称、资质获得条件、有效期限等；（2）发行人具备专业资质的员工人数、占比与同行业公司相比是否具备优势；（3）无专业资质员工从事工作的具体情况，包括但不限于岗位名称、岗位要求、工作职责、岗位人数、薪资情况等；（4）发行人各细分业务对应的员工人均工作量与报告期各类细分业务的变动情况是否匹配，发行人招聘员工的主要渠道；（5）客户对发行人员工专业资质有何具体要求，员工专业资质是否为获取订单的必要条件；（6）员工专业资质情况与发行人业务经营资质有何关联，是否为从事相关业务的进入壁垒，对发行人生产经营有何影响；（7）发行人员工在报告期内的离职情况，是否存在关键人员离职的情形，针对核心技术人员等关键人员离职风险发行人有何应对措施及有效性。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）发行人各细分业务需要员工具备专业资质的环节和岗位。相关环节和岗位当中，员工拥有的专业资质情况，包括但不限于具体工作职责、对应员工人数、专业资质名称、资质获得条件、有效期限等

1. 发行人各细分业务需要员工具备专业资质的环节和岗位

发行人提供的服务主要包括工程评估、驻场管理和咨询管理服务，根据现行法律法规，该等业务开展以市场化方式进行，对发行人及从业人员无资质或许可的法定要求。实际业务开展过程中，相比于专业资质或许可，客户更关注发行人提供服务的工程技术人员的专业背景和行业从业经历。

在细分业务的各个环节、岗位中，发行人对工程技术人员所需具备的专业资质没有硬性要求，更多是综合考虑工程技术人员个人所具备的专业背景、行业从业经历、过往工作表现来进行岗位人才的聘用和选拔。发行人工程技术人员均具备工程相关专业背景或行业从业经历，且经过发行人系统的培训机制和考核程序，具备满足相关岗位要求的专业技能。

根据发行人书面确认，截至 2020 年 6 月 30 日，发行人工程评估服务和驻场管理服务的主要岗位及相关工程技术人员个人具备的主要专业资质情况如下：

业务类型	主要岗位	岗位要求	岗位职责	员工人数	拥有资质人数	主要专业资质/职称名称
工程评估业务	评估组长	1) 27 至 45 岁； 2) 建筑工程专业或其他相关专业（道路桥梁、机电工程、地质勘探等）专科及以上学历； 3) 工程行业工作 3 年以上或同等岗位工作 2 年以上； 4) 具备与测评相关的专业知识，了解一定的财务管理、团队管理、商务沟通知识； 5) 熟练掌握常用办公软件，通过动力营认证； 6) 具备较强的组织领导能力、统筹分析能力、沟通协调能力； 7) 具有高度的责任心，诚信敬业、忠诚度高、廉洁自律。	1) 带领评估组员完成日常评估工作，落实评估过程标准化动作执行，及时输出评估报告，对评估结果负责； 2) 收集现场优秀案例、工艺工法、管理案例等，并提交给上级领导； 3) 参与评估方案、体系的编写，收集一线项目用户对评估体系的建议及意见，并及时反馈至上级领导，协助上级领导对方案、体系进行迭代和完善； 4) 参加事业部组织的启动会、过程会、总结会等会议； 5) 对评估组员进行管理，负责组员的培养及考核，并对组员的晋升提供建议； 6) 承担企业文化在评估组的宣导、践行、纠偏，负责本组的廉政建设； 7) 完成上级领导交办的其他工作事项。	169	55	一级建造师执业资格证书、二级建造师执业资格证书、安全员证、高级工程师职称、工程师职称等
	评估组员	1) 22-35 岁； 2) 土木工程或相关专业大专及以上学历； 3) 工程行业 2 年及以上工作经历； 4) 较为熟练地了解各项工程管理知识； 5) 实测实量标准化动作准确无误；掌握体系内的各项安全要点；沟通能力强； 6) 具有高度责任心，及时完成各项工作，杜	1) 根据分工安排，完成现场评估工作和内业整理； 2) 参加事业部组织的启动会、过程会、总结会等会议； 3) 完成信息化工作的填报； 4) 学习并践行企业文化，履行廉洁自律准则； 5) 完成评估组长交办的其他工作。	958	135	二级建造师执业资格证书、注册安全工程师职业资格证书、安全员证、工程师职称、助理工程师职称等

业务类型	主要岗位	岗位要求	岗位职责	员工人数	拥有资质人数	主要专业资质/职称名称
		绝一切不正当诱惑。				
驻场管理业务	驻场经理/项目经理	1) 30-60 岁； 2) 大学本科及以上学历； 3) 专业要求包括但不限于：土木工程、施工管理等，有国家执业资格证书（如一级建造师、注册安全工程师等）优先； 4) 8 年以上本专业工作经验，1 年以上同等岗位工作经验、较强的专业技术知识和一定的管理学及心理学知识； 5) 较强的沟通协调能力，一定的组织、监控能力，较强的计划能力、决策能力、领导能力、统筹分析能力 6) 廉洁自律，能承受较强的工作压力，具有责任心、团队意识、服务意识和创新意识； 7) 诚信、敬业、忠诚度高。	1) 负责组织团队完成项目计划产值、回款工作； 2) 负责项目成本管控； 3) 搜集提供客户或其他渠道新增业务信息，协助相关人员跟踪具体情况并及时反馈； 4) 负责将团队实际服务情况向客户汇报，并及时向领导层反馈客户需求； 5) 负责宣贯、落实公司或部门下发的制度； 6) 负责项目的团队建设，包括项目组建、人才培养、氛围营造、绩效考核等；了解并记录好各成员的想法和意见，及时传达至公司和部门； 7) 按时保质保量完成领导交办的其他任务。	62	18	一级建造师执业资格证书、二级建造师执业资格证书、安全员证、高级工程师职称、工程师职称等
	驻场工程师	1) 工程建筑相关专业大专及以上学历； 2) 熟悉房地产相关流程、具备一定的地产项目管理经验；有直接从事建筑施工、设计、监理、建设、咨询等岗位经验三年及以上； 3) 熟练专业相关规范； 4) 熟练 office 办公软件；掌握一般应用文写作；熟悉 CAD 等建筑相关专业软件； 5) 耐心、敬业、团结、进取、创新、奉献。	1) 完成对现场安全和质量问题关注点的日检、周检、月检工作，以及相关成果输出； 2) 协助其他专业工程师共同进行现场实体、管理行为的专项检查，并完成成果输出； 3) 对日常发现的各参建单位可能造成重大质量、安全隐患的问题及时提出质量安全隐患预警单，并对问题跟踪及落实； 4) 追踪巡查过程中提出的问题整改回复情况并形	70	29	一级建造师执业资格证书、二级建造师执业资格证书、注册安全工程师职业资格证书、高级工程师职称、工程师职称等

业务类型	主要岗位	岗位要求	岗位职责	员工人数	拥有资质人数	主要专业资质/职称名称
			成相关书面文件； 5) 根据施工计划，对下个阶段可能存在的安全、质量风险进行分析、预判，并在下个阶段施工前，对所分析、预判的情况进行系统的现场检查、排查； 6) 完成每月评估工作，并出具评估报告，配合组长完成总报告及汇报 PPT 的编制，并对过程评估发现的主要、典型问题反馈建设单位，并提出建议； 7) 对团队其他人员进行专业知识培训，促进共同进步； 8) 协助甲方完成其他相关的质量、安全工作； 9) 完成项目经理安排的其他相关工作。			

注：以上岗位要求为招聘、提拔相关人选时的指导性要求，视实际情况可作调整

2. 相关专业资质的获取条件、有效期限

根据上述表格，发行人各细分业务的工程技术人员个人所具备的主要专业资质的获取条件、有效期限情况如下：

序号	专业资质/ 职称名称	获取条件	有效期限
1.	一级建造师执业资格证书	具备下列条件之一者，可以申请参加一级建造师执业资格考试： 1) 取得工程类或工程经济类大学专科学历，工作满 6 年，其中从事建设工程项目施工管理工作满 4 年； 2) 取得工程类或工程经济类大学本科学历，工作满 4 年，其中从事建设工程项目施工管理工作满 3 年； 3) 取得工程类或工程经济类双学士学位或研究生班毕业，工作满 3 年，其中从事建设工程项目施工管理工作满 2 年； 4) 取得工程类或工程经济类硕士学位，工作满 2 年，其中从事建设工程项目施工管理工作满 1 年； 5) 取得工程类或工程经济类博士学位，从事建设工程项目施工管理工作满 1 年。 参加一级建造师执业资格考试合格，由各省、自治区、直辖市人事部门颁发人事部统一印制，人事部、建设部用印的《中华人民共和国一级建造师执业资格证书》。 取得建造师执业资格证书的人员，必须经过注册登记，方可以建造师名义执业。	建造师执业资格证书未设定有效期限；初始注册为注册建造师，可自资格证书签发之日起 3 年内提出申请；逾期未申请者，须符合本专业继续教育的要求后方可申请初始注册。 注册建造师注册证书有效期为 3 年，注册有效期满需继续执业的，应当在注册有效期届满 30 日前，按照相关规定申请延续注册；延续注册的，有效期为 3 年。
2.	二级建造师执业资格证书	凡遵纪守法并具备工程类或工程经济类中等专科以上学历并从事建设工程项目施工管理工作满 2 年，可报名参加二级建造师执业资格考试。	

序号	专业资质/ 职称名称	获取条件	有效期限
		参加二级建造师执业资格考试合格者，由省、自治区、直辖市人事部门颁发由人事部、建设部统一格式的《中华人民共和国二级建造师执业资格证书》。 取得建造师执业资格证书的人员，必须经过注册登记，方可以建造师名义执业。	
3.	注册安全工程师职业资格证书	具备下列条件之一的，可申请参加中级注册安全工程师职业资格考试： 1) 具有安全工程及相关专业大学专科学历，从事安全生产业务满 5 年；或具有其他专业大学专科学历，从事安全生产业务满 7 年； 2) 具有安全工程及相关专业大学本科学历，从事安全生产业务满 3 年；或具有其他专业大学本科学历，从事安全生产业务满 5 年； 3) 具有安全工程及相关专业第二学士学位，从事安全生产业务满 2 年；或具有其他专业第二学士学位，从事安全生产业务满 3 年； 4) 具有安全工程及相关专业硕士学位，从事安全生产业务满 1 年；或具有其他专业硕士学位，从事安全生产业务满 2 年； 5) 具有博士学位，从事安全生产业务满 1 年； 6) 取得初级注册安全工程师职业资格后，从事安全生产业务满 3 年。 具备下列条件之一的，可申请参加初级注册安全工程师职业资格考试： 1) 具有安全工程及相关专业中专学历，从事安全生产业务满 4 年；或具有其他专业中专学历，从事安全生产业务满 5 年；	注册安全工程师职业资格证书未设定有效期；中级注册安全工程师初始注册的，应自取得资格证书之日起 5 年内申请，超过期限申请初始注册的，按逾期初始注册办理。中级注册安全工程师注册有效期为 5 年，有效期满前 3 个月，需要延续注册的，应向注册初审机构提出延续注册申请。初级注册安全工程师注册管理办法由各省、自治区、直辖市应急管理部门会同有关部门依法制定。

序号	专业资质/ 职称名称	获取条件	有效期限
		2) 具有安全工程及相关专业大学专科学历，从事安全生业务满 2 年；或具有其他专业大学专科学历，从事安全生业务满 3 年； 3) 具有大学本科及以上学历，从事安全生业务。 通过相关考试取得资格证书的人员，经注册取得执业证和执业印章后方可注册安全工程师的名义执业。	
4.	安全员证	申请参加安全生产考核的“安管人员”，应当具备相应文化程度、专业技术职称和一定安全生产工作经历，与企业确立劳动关系，并经企业年度安全生产教育培训合格。参加安全生产考核人员证书考试合格的，由省（市）级建设委员会颁发《安全生产考核人员合格证书》。	安全生产考核合格证书有效期为 3 年。 有效期届满需要延续的，应当在有效期届满前 3 个月内申请证书延续；准予证书延续的，证书有效期延续 3 年。
5.	高级工程师职称	除具备基本条件外，还应具备以下条件： 1) 系统掌握专业基础理论知识和专业技术知识，具有跟踪本专业科技发展前沿水平的能力，熟练运用本专业技术标准和规程，在相关领域取得重要成果； 2) 长期从事本专业工作，业绩突出，能够独立主持和建设重大工程项目，能够解决复杂工程问题，取得了较高的经济效益和社会效益； 3) 取得工程师职称后，业绩、成果要求符合下列条件之一：主持或承担研制开发的新产品、新材料、新设备、新工艺等已投入生产，可比性技术经济指标处于国内较高水平；作为主要发明人，获得具有较高经济和社会效益的发明专利；参与的重点项目技术报告，经同行专家评议具有较高技术	长期有效

序号	专业资质/ 职称名称	获取条件	有效期限
		水平，技术论证有深度，调研、设计、测试数据齐全、准确；发表的本领域研究成果，受到同行专家认可；作为主要参编者，参与完成省部级以上行业技术标准或技术规范的编写； 4) 在指导、培养中青年学术技术骨干方面发挥重要作用，能够指导工程师或研究生的工作和学习； 5) 具备博士学位，取得工程师职称后，从事技术工作满 2 年；或具备硕士学位，或第二学士学位，或大学本科学历，或学士学位，取得工程师职称后，从事技术工作满 5 年。技工院校毕业生按国家有关规定申报； 6) 不具备前项规定的学历、年限要求，业绩突出、作出重要贡献的，可由 2 名本专业或相近专业正高级工程师推荐破格申报，具体办法由各地、各有关部门和单位另行制定。 上述为国家基本标准条件，各地区可根据本地区经济社会发展情况，制定地区标准，具有自主评审权的用人单位可结合本单位实际，制定单位标准，地区标准和单位标准不得低于国家标准。	
6.	工程师职称	除具备基本条件外，还应具备以下条件： 1) 熟练掌握并能够灵活运用本专业基础理论知识和专业技术知识，熟悉本专业技术标准和规程，了解本专业新技术、新工艺、新设备、新材料的现状和发展趋势，取得有实用价值的技术成果； 2) 具有独立承担较复杂工程项目的工作能力，能解决本专业范围内较复杂的工程问题； 3) 具有一定的技术研究能力，能够撰写为解决复杂技术问题的研究成果或技术报告； 4) 具有指导助理工程师工作的能力； 5) 具备博士学位；或具备硕士学位或第二学士学位，取得助理工程师职称后，从事技术工作满 2 年；或具备大学本科学历或学士学位，取得助理工程师职称后，从事技术工作满 4 年；或具备大学专	长期有效

序号	专业资质/ 职称名称	获取条件	有效期限
		科学历，取得助理工程师职称后，从事技术工作满 4 年。技工院校毕业生按国家有关规定申报。 上述为国家基本标准条件，各地区可根据本地区经济社会发展情况，制定地区标准，具有自主评审权的用人单位可结合本单位实际，制定单位标准，地区标准和单位标准不得低于国家标准。	
7.	助理工程师职称	除具备基本条件外，还应具备以下条件： 1) 掌握本专业的基础理论知识和专业技术知识； 2) 具有独立完成一般性技术工作的实际能力，能处理本专业范围内一般性技术难题； 3) 具有指导技术员工作的能力； 4) 具备硕士学位或第二学士学位；或具备大学本科学历或学士学位，在工程技术岗位见习 1 年期满，经考察合格；或具备大学专科学历，取得技术员职称后，从事技术工作满 2 年；或具备中等职业学校毕业学历，取得技术员职称后，从事技术工作满 4 年。技工院校毕业生按国家有关规定申报。 上述为国家基本标准条件，各地区可根据本地区经济社会发展情况，制定地区标准，具有自主评审权的用人单位可结合本单位实际，制定单位标准，地区标准和单位标准不得低于国家标准。	长期有效

(2) 发行人具备专业资质的员工人数、占比与同行业公司相比是否具备优势

根据发行人的书面确认，截至 2020 年 6 月 30 日，发行人员工数量为 1,739 人，具备专业资质的员工人数为 378 人，占比为 21.74%。其中，拥有工程类相关专业资质的人数为 301 人，财务会计类相关专业资质的 32 人，人力资源类相关专业资质的 15 人，其他类专业资质的 30 人。

国内第三方工程评估业务起步较晚，目前国内涉足第三方工程评估的企业较少，除发行人外，主要包括上海平大建筑工程管理咨询有限公司、法利投资（上海）有限公司、通标标准技术服务有限公司、莱坊房地产经纪（上海）有限公司等。这些公司中，除法利投资（上海）有限公司的母公司必维集团在巴黎证券交易所上市（未披露第三方工程评估的数据）外，其余公司均未上市，因此无法获取同行业可比公司具备专业资质的人员数量信息。

《招股说明书》中选取的建筑领域监理类、建筑领域检测类、其他领域检测类的可比上市公司，报告期内仅开展工程监理业务的中达安（300635）披露了具备专业资质的人员情况。具体情况如下：

公司简称	中达安	发行人
2019 年末员工数量（人）	3,296	1,399
2019 年末具备各类专业资质的员工数量（人）	393	255
2019 年末具备各类专业资质的员工占比	11.92%	18.23%
2019 年末具备工程类专业资质的员工数量（人）	390	209
2019 年末具备工程类专业资质的员工占比	11.83%	14.94%

注：中达安 2020 年半年报数据未披露员工情况，无法计算相关比例，故以 2019 年末数据进行比较

根据上表统计，发行人员工具备工程类专业资质的比例略高于中达安。由于可比案例较少，且发行人与中达安所从事的具体业务不同，因此上述数据参考作用有限。

(3) 无专业资质员工从事工作的具体情况，包括但不限于岗位名称、岗位要求、工作职责、岗位人数、薪资情况等

根据发行人的书面确认，截至 2020 年 6 月 30 日，发行人员工数量为 1,739 人，未持有专业资质的员工数量为 1,361 人，占比 78.26%。

发行人提供的服务主要包括工程评估、驻场管理和咨询管理服务，根据现行法律法规，该等业务开展以市场化方式进行，对发行人及从业人员无资质或许可的法定要求。实际业务开展过程中，相比于专业资质或许可，客户更关注发行人提供服务的工程技术人员的专业背景和行业从业经历。

基于上述原因，未持有专业资质的员工在发行人处从事的工作类别、岗位分布十分广泛。由于发行人具体岗位设置较多，为便于统计，以下按照专业类别列示相关信息。具体如下：

专业结构	人数	岗位名称	岗位要求	工作职责
工程技术人员	1,121	主要岗位包括评估组长、评估组员、项目负责人、驻场工程师等	建筑工程、土木工程等相关专业教育背景及从业经历	根据客户需求及公司安排提供公司工程评估服务、驻场管理服务和咨询管理服务
研发人员	98	主要岗位包括研发部经理、产品经理、产品专员等	建筑工程、土木工程、计算机等相关专业教育背景及从业经历	了解行业、市场、竞争对手和客户的发展变化，研究公司产品发展路线、规划公司产品，管理公司的核心技术知识
销售人员	48	主要岗位包括营销部总监、营销部经理、市场主管、招投标主管、合同主管等	营销、金融、国际贸易、会计、工程、心理学等相关专业，熟悉市场营销工作，具备一定营销经验	负责公司的业务开拓、业务接洽、方案制作、投标报价、合同签订，负责公司的市场推广、论坛沙龙等工作
管理、财务、行政人员	94	主要岗位包括董事长、总经理、部门总监、部门经理等	建筑工程、土木工程、财务会计、人力资源等相关专业教育背景及从业经历	负责公司日常经营的管理、职能支持
合计	1,361	-	-	-

未持有专业资质和持有专业资质员工的薪资情况如下：

单位：人，元

专业结构	全体人员		未持有专业资质人员		持有专业资质人员	
	数量	平均薪酬	数量	平均薪酬	数量	平均薪酬

专业结构	全体人员		未持有专业资质人员		持有专业资质人员	
	数量	平均薪酬	数量	平均薪酬	数量	平均薪酬
工程技术人员	1,379	11,518.02	1,121	11,320.63	258	12,396.83
研发人员	143	17,045.40	98	16,253.82	45	18,802.32
销售人员	58	10,560.19	48	10,508.82	10	10,842.71
管理、财务、行政人员	159	11,735.76	94	11,024.90	65	12,744.72
合计	1,739	11,984.30	1,361	11,643.82	378	13,220.35

注：人员数量为 2020 年 6 月 30 日数量，平均薪酬为相关人员 2020 年 6 月的平均薪酬

发行人各个专业类别的员工中，未持有专业资质人员的平均薪酬均低于持有专业资质人员的平均薪酬，主要原因系持有专业资质的人员通常具备较长的工作年限、较强的工作能力，在发行人担任更为重要的岗位。

(4) 发行人各细分业务对应的员工人均工作量与报告期各类细分业务的变动情况是否匹配，发行人招聘员工的主要渠道

1. 发行人各细分业务对应的员工人均工作量与报告期各类细分业务的变动情况是否匹配

根据《审计报告》及发行人的书面确认，报告期各期发行人主要业务工程评估服务和驻场管理服务的人均工作量与营业收入变动情况如下：

1.1. 工程评估服务

项目	2020 年上半年		2019 年		2018 年		2017 年
	数量/金额	增长率	数量/金额	增长率	数量/金额	增长率	数量/金额
工程评估服务营业收入（万元）	15,406.80	—	42,224.22	56.09%	27,051.64	67.76%	16,125.28
工程评估服务人员人均覆盖标段次数（个）	73	—	253	0.40%	252	16.67%	216
工程评估服务人均收入（万元）	17.23	—	59.14	-3.37%	61.20	15.38%	53.04

注 1：2020 年 1-6 月工程评估服务营业收入、工程评估服务人员人均覆盖标段个数和工程评估服务人均收入与 2019 年全年数据不可比，因此上表中未列示 2020 年 1-6 月增长率；

注 2：上述工程评估服务人员人均覆盖标段次数为考虑每标段每次所需评估人数后的计算结果

果，若直接以总标段次数和工程评估人员平均人数为计算基准，则报告期各期人均评估标段次数为 75 个、88 个、82 个和 26 个。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年上半年，发行人工程评估服务营业收入分别为 16,125.28 万元、27,051.64 万元、42,224.22 万元和 15,406.80 万元，工程评估服务人员人均覆盖标段次数分别为 216 个、252 个、253 个和 73 个，工程评估服务人员人均收入分别为 53.04 万元、61.20 万元、59.14 万元和 17.23 万元。

2018 年，发行人工程评估服务规模迎来爆发式增长，除第一季度业务淡季和法定节假日以外，工程评估服务人员工作达到饱和状态，且随着发行人加大对工程评估服务人员的培训投入，工程评估服务人员的业务技能和评估效率得到有效提高，工程评估服务人员人均收入和人均评估标段个数在 2018 年有较大提升。2019 年工程评估服务人员人均覆盖标段次数与人均产值变化的主要原因是：1) 公司业务规模持续扩大；2) 2019 年工程评估人员较 2018 年相对充足；3) 工程评估业务项目类型结构变动，所需评估人员较少的专项评估数量占比在 2018 年基础上再有所提高；综合以上因素影响，2019 年工程评估服务人员人均覆盖标段次数与 2018 年基本持平，人均收入略有下降。2020 年 1-6 月，发行人工程评估服务人员人均评估标段次数和人均收入水平较低，主要系受到疫情影响开工率不足所致。随着国内疫情得到有效控制，发行人工程评估业务开展已逐步恢复正常。

1.2. 驻场管理服务

项目	2020 年上半年		2019 年		2018 年		2017 年
	数量/金额	增长率	数量/金额	增长率	数量/金额	增长率	数量/金额
驻场管理服务收入（万元）	4,065.48	—	6,930.11	93.04%	3,589.91	251.05%	1,022.61
驻场管理服务员工人均驻场管理项目个数（个）	0.36	—	0.37	-35.52%	0.57	56.50%	0.36
驻场管理服务人均收入（万元）	12.78	—	27.94	-4.26%	29.19	25.58%	23.24

注：2020 年 1-6 月驻场管理服务收入、驻场管理服务员工人均驻场管理项目个数和驻场管理服务人均收入与 2019 年全年数据不可比，因此上表中未列示 2020 年 1-6 月增长率。

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年上半年，发行人驻场管理服务收入分别为 1,022.61 万元、3,589.91 万元、6,930.11 万元和 4,065.48 万元，人均驻场管理项目个数分别为 0.36 个、0.57 个、0.37 个和 0.36 个，驻场管理服务人均收入分别为 23.24 万元、29.19 万元、27.94 万元和 12.78 万元。

根据发行人书面确认，2018 年以前为发行人驻场管理业务的培育期，项目数量较少，但基于对驻场管理业务的发展判断进行了一定的人才储备，2017 年公司驻场管理业务员工中参与开展业务人数比例较低，2018 年有所提高，因此驻场管理服务人均收入和人均驻场管理项目均有较大比例提升。2018 年和 2019 年，驻场管理服务人均收入和人均驻场管理项目的变动比例差异较大，主要系不同驻场管理项目规模大小、服务内容、所需人员投入存在较大差别，例如招华国际的深圳国际会展中心驻场管理项目要求发行人常驻人员不少于 17 名(包括 1 名项目负责人及不少于 16 名项目成员)，而青岛隆岳置业有限公司的青岛融创阿朵小镇项目仅要求常驻人员 1 名。

2. 发行人招聘员工的主要渠道

根据发行人的说明，发行人的招聘渠道主要包括如下：

序号	招聘渠道	主要合作方	适用岗位
1	网络招聘平台	猎聘网、智联招聘、前程无忧、建筑英才网等	适用于各层级岗位
2	猎头公司	深圳市捷仕达人才服务有限公司、卓业人力资源（广州）有限公司、广州赛睿人力资源有限公司等	适用于较高层级岗位
3	内部推荐	发行人员工	适用于各层级岗位
4	校园招聘	云南农业大学、江西师范大学、茂名职业技术学院、东南大学等学校建筑工程院系	适用于基础岗位

发行人人力行政中心和包括主要业务部门在内的其他部门长期有效联动，各部门结合业务的发展情况及时将用人需求反馈予人力行政中心，人力行政中心从而做好人员增长预期并通过多元化渠道招聘，及时满足人员增长需求。

(7) 发行人员工在报告期内的离职情况,是否存在关键人员离职的情形，针对核心技术人才等关键人员离职风险发行人有何应对措施及有效性

1. 报告期内发行人员工的离职情况

根据发行人的书面确认，报告期各期发行人员工离职情况如下：

项目	2020 年上半年	2019 年	2018 年	2017 年
平均员工人数（人）	1,515	1,234	701	427
离职员工数量（人）	113	210	148	97
离职率	7.46%	17.02%	21.11%	22.72%

注：离职率=（当期离职人数-当期入职未满 3 个月离职人数）/平均员工人数

2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年上半年，发行人员工离职率分别为 22.72%、21.11%、17.02%和 7.46%，离职率水平有所下降。

经查询公开市场信息，上市公司中披露报告期内员工离职情况的案例较少，根据部分披露了报告期内员工离职情况的案例，其员工离职水平统计如下：

公司简称	办公地址所在省市	2019 年	2018 年	2017 年
盛视科技 (002990)	广东省深圳市	15.33%	20.64%	23.32%
首都在线 (300846)	北京市	21.19%	25.37%	22.93%
酷特智能 (300840)	山东省青岛市	26.63%	31.19%	23.86%
玉禾田 (300815)	广东省深圳市	-	48.13%	52.17%
申昊科技 (300853)	浙江省杭州市	12.83%	13.81%	14.63%
平均	-	19.00%	27.83%	27.38%

注：上述公司未披露 2020 年 1-6 月的员工离职率数据，其中，玉禾田未披露 2019 年度员工离职率数据

经与上述披露报告期内员工离职情况的上市公司比较，发行人员工离职率水平处于正常水平。

2. 报告期内关键人员离职情况

2017年初至本补充法律意见书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员、其他核心人员等关键人员较为稳定，有三名发行人关键人员自发行人处离职，具体情况如下：

序号	离职人员	离职时间	离职前岗位
1	刘荣冬	刘荣冬自2018年7月起不再担任人力行政总监，自2018年10月起不再担任瑞捷有限董事	董事、人力行政总监
2	钟欣	2019年3月	职工代表监事、行政主管
3	张旗	2020年7月	监事、支持中心培训部负责人

注：关文钊因个人原因于2020年7月辞去发行人监事职务，但仍然担任发行人住宅事业群管理委员会主任兼大事业一部总经理。

刘荣冬因个人原因自2018年7月起不再担任发行人人力行政总监，2018年10月起不再担任瑞捷有限董事。发行人及时通过多渠道甄选相关岗位人才，于2018年7月聘请冯桂彬担任公司人力行政总监；2018年10月31日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，对董事会成员进行调整并建立独立董事制度，使得公司治理结构更加完善。

钟欣因个人原因于2019年3月自发行人离职，离职前担任发行人职工代表监事及行政主管。2019年3月29日，发行人召开2019年第一次职工代表大会，选举李姣媛为发行人第一届监事会职工代表监事，钟欣担任的行政主管工作亦具备较强的可替代性。

张旗因个人原因于2019年7月自发行人离职，离职前担任发行人监事、支持中心培训部负责人，关文钊因个人原因于2020年7月辞去发行人监事职务，仍然担任发行人住宅事业群管理委员会主任兼大事业一部总经理。2020年7月21日，发行人召开2020年第三次临时股东大会，选举王志刚、詹汝生为发行人监事，支持中心培训部负责人岗位由发行人支持中心品质部负责人彭鹏兼任。

上述人员的离职未对发行人的经营活动造成重大不利影响。

3. 针对核心技术人员等关键人员离职风险的应对措施及有效性

根据发行人的书面确认，发行人针对核心技术人员等关键人员的离职风险采取了如下措施：

- 3.1. 建立具有竞争力的薪酬体系及股权激励：发行人为董事、监事、高级管理人员及其他核心人员提供具有充分竞争力的薪酬，并通过向关键人员授予股权激励的方式，增强其归属感，共享公司发展成果；
- 3.2. 创造良好的创新工作环境：为保持核心技术人员的稳定，公司先后制订了《研发成果激励办法》《专利激励制度》《瑞创大奖实施方案》等制度，为员工提供良好的创新环境，避免人才的流失；
- 3.3. 建立完善的商业机密保护制度：发行人与董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签订了《保密及竞业限制协议》，明确约定了相关人员的保密义务和工作期间及离职后的竞业禁止义务；
- 3.4. 加强现有技术和知识产权的保护：就发行人自主取得的商标、作品著作权、软件著作权等，及时向相关部门申请登记注册，取得知识产权证书，保护发行人的知识产权，保护核心竞争力。

综上，信达律师认为：报告期各期，发行人离职率整体维持在较为稳定的水平，关键人员离职未对发行人的经营活动造成重大不利影响；发行人通过创建具有竞争力的薪酬体系及股权激励、维护良好的创新工作环境、建立完善的商业机密保护制度、加强现有技术和知识产权的保护等措施来降低关键人员的离职率以及关键人员离职后的商业机密、知识产权等泄露的风险。

《问询函》：9、关于业务模式。招股说明书披露“公司已建立了涵盖全国 500 多个城市、超过 17 万个项目标段实测实量及风险评估数据的瑞捷数据库”，“为协助客户制订针对性的改善措施与解决方案提供有力的分析依据”。请补充披露：

（1）该数据库的使用方式、使用范围；（2）数据库是否收集客户尚未公开的信息，是否违反与客户合同中保密条款的约定，是否存在纠纷或潜在纠纷；（3）该数据库是否存在侵害客户或其他主体知识产权的情形，是否存在纠纷或潜在纠纷；（4）如涉及违约或侵权行为，请分析对发行人主营业务的影响。请保荐人、

发行人律师核查并发表明确意见。

(2) 数据库是否收集客户尚未公开的信息，是否违反与客户合同中保密条款的约定，是否存在纠纷或潜在纠纷

1. 客户合同中保密条款的约定

以发行人部分重点客户的业务合同为例，合同中关于保密条款的约定如下：

客户	合同名称	保密条款
客户一	《XXXX 在建项目第三方土建过程评估咨询服务合同》	1) 合作过程中，乙方接触或获得的所有与甲方（包括甲方客户及其被评估项目）有关信息，包括但不限于项目规划设计指标、施工图纸、销售数据、施工信息、总分包信息、质量实测数据、项目质量风险等级、项目现场图片、甲方制定的标准等甲方及其客户和被评估项目的保密信息或尚未对外公开的任何信息，在未经甲方及其关联方许可的情况下，乙方不得用于本合作之外的任何其他目的、不得透露给任何第三人。 2) 对于合作过程中一方知悉的另一方商业秘密以及另一方尚未对外公开的所有信息，一方均需以等同于自己商业秘密的程度采取保密措施，防止对第三人泄露。否则，一方将承担相关责任。上述保密义务的期限，从一方知悉资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。本条款涉及的甲方的商业秘密和尚未对外公开的信息，其他“甲方”包括甲方客户及被评估项目。 3) 对于双方在履行本合同过程中产生的成果报告，所有权、知识产权及其他相关法律权利归甲方所有。 4) 乙方保证其履行本合同的行为、方法、过程文件、成果文件等均不会侵犯第三方的合法权益，否则有乙方自行对此承担全部责任，甲方对此不承担责任。 5) 如任何乙方违反合同约定的保密义务的，违约方应当向对方支付合同暂定总价款 20%的违约金。违约金不足以弥补损失的，守约方有权继续追偿。
客户二	《XXXX2018-2019年项目质量评估集中采购协议》	1) 合作过程中，乙方接触或获得的所有与甲方（包括被评估公司和项目）有关信息，包括但不限于项目规划设计指标、施工图纸、销售数据、施工信息、总分包信息、质量实测数据、项目质量风险等级、项目现场图片等甲方和被评估项目的保密信息或尚未对外公开的任何信息，在未经甲方（和被评估公司）许可的情况下，乙方不得用于本合作之外的任何其他目的、不得透露给任何第三人。 2) 对于合作过程中一方知悉的另一方商业秘密以及

客户	合同名称	保密条款
		另一方尚未对外公开的所有信息,一方均需以等同于自己商业秘密的程度采取保密措施,防止对第三人泄露。否则,一方将承担相关责任。上述保密义务的期限,从一方知悉资料或信息之日起,直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。本条款涉及的甲方的商业秘密和尚未对外公开的信息,其他“甲方”包括本合同的被评估公司。 3) 对于双方在履行本合同过程中产生的成果报告,所有权、知识产权及其他相关法律权利归甲方所有。 4) 乙方保证其履行本合同的行为、方法、过程文件、成果文件等均不会侵犯第三方的合法权益,否则有乙方自行对此承担全部责任,甲方对此不承担责任。
客户三	《XXXX2019 年在建项目工程质量检查评估战略合作协议》	对因本协议及分项目合同所知悉或掌握的甲方及其关联企业资料、数据和其他商业信息(包括分项目合同项下的工作成果,以下统称“甲方信息”)负有保密义务,未经甲方事先书面同意,乙方即参与项目的乙方人员不得将甲方信息用于本协议及分项目合同目的以外的其他任何用途,不得以任何方式公开或向任何第三方(包括与项目无关的其他员工)披露或者允许任何第三方(包括与项目无关的乙方其他员工)使用甲方信息。乙方承诺,以不低于其对自己拥有的类似信息的保护程度采取合理可行的谨慎措施、妥善持有并保护甲方信息。

注:上表中甲方指发行人客户,乙方指发行人。

2. 数据库是否收集客户尚未公开的信息,是否违反与客户合同中保密条款的约定,是否存在纠纷或潜在纠纷

根据发行人的书面确认,瑞捷数据库收录的基础数据信息属于客户尚未公开信息,该等信息仅用于客户内部监管目的未向任何第三方披露,客户可根据相应权限分配,实时查看其下辖项目的评估进度、评估数据、评估缺陷等情况,相关使用符合双方合作目的,未违反与客户合同中保密条款的约定。瑞捷数据库中收录的分析数据是经发行人内部整理分析的行业数据,并未呈现单个客户或单项业务的保密信息或未公开的信息,亦未违反与客户合同中保密条款的约定。

根据发行人的书面确认及与发行人主要客户访谈确认,报告期内未有客户就该事项向公司提出异议;经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、审判流程信息网等网站公开信息并经发行人书面确认,报告期内发行人未有因该等事项与客户产生的诉讼、争议,发行人与客户就该事项不存在纠纷或潜在纠纷。

(3) 该数据库是否存在侵害客户或其他主体知识产权的情形，是否存在纠纷或潜在纠纷

瑞捷数据库收录的分析数据是经发行人内部自行整理分析运算得出的数据，相关信息数据非业务履行过程中产生的成果报告，亦不包含具体项目或具体客户信息，不存在侵害客户或其他主体知识产权的情形。

根据发行人的书面确认及与发行人主要客户访谈确认，报告期内未有客户或其他主体就该事项向发行人提出异议；经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、审判流程信息网等网站公开信息并经发行人书面确认，报告期内发行人未有因该等事项与客户或其他主体产生的诉讼、争议，就该事项不存在纠纷或潜在纠纷。

(4) 如涉及违约或侵权行为，请分析对发行人主营业务的影响

如上述分析，瑞捷数据库不涉及违约或侵权行为，不会对发行人主营业务产生重大不利影响。

经核查，信达律师认为：瑞捷数据库收录的基础数据仅由客户根据合作目的使用，未向任何第三方披露，分析数据系经发行人内部自行整理分析运算得出的数据，并非业务履行过程中产生的成果报告，亦未呈现单个客户或单项业务的保密信息或未公开的信息，该等使用不违反与客户合同保密条款的约定，亦不存在侵害客户或其他主体知识产权的情形，不存在纠纷或潜在纠纷，不会对发行人主营业务产生重大不利影响。

《问询函》：10、关于募投项目。招股书披露：报告期各期末，公司固定资产账面金额分别为 89.72 万元、73.73 万元和 306.32 万元。（1）请发行人结合目前的固定资产明细，特别是业务所需的主要设备情形，补充披露募投资金使用的合理性；（2）募投项目拟购置房产，请发行人补充披露购置房产与公司目前的轻资产运营模式是否匹配，是否具备必要性和合理性；发行人主营业务及业务模式是否存在重大变更的可能。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

(1) 请发行人结合目前的固定资产明细，特别是业务所需的主要设备情形，补充披露募投资金使用的合理性

1. 发行人固定资产明细及各项业务开展所需主要设备

根据中汇出具的《审计报告》及发行人书面确认，报告期各期末，发行人固定资产净值的主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2020 年上半年	2019 年末	2018 年末	2017 年末
运输工具	90.10	101.66	18.57	17.14
电子设备	223.46	144.86	21.99	18.75
办公设备及其他	73.06	59.80	33.17	53.82
合计	386.61	306.32	73.73	89.72

报告期各期末，发行人固定资产净值分别为 89.72 万元、73.73 万元、306.32 万元和 386.61 万元，占发行人各期非流动资产的比例分别为 21.48%、15.69%、22.31%和 20.78%万元。发行人固定资产为日常业务开展所需的运输设备、电子设备、办公设备等，根据发行人的书面确认其 2019 年固定资产金额增长较大主要由于业务开展需要新购置商用汽车和较多电子设备。

发行人的主营业务为工程评估、驻场管理和咨询服务，根据发行人的书面确认，发行人开展各项业务所使用的主要设备及工具仪器中，除了基桩动测仪、全站仪、拉脱仪、电脑等部分单项价值较大的设备以固定资产入账之外，大部分工具仪器由于单项价值较低且较易损耗系直接计入主营业务成本，不计入固定资产。根据发行人书面确认，发行人业务所需的主要设备和工具仪器如下：

项目	业务开展方式	所需主要设备及工具仪器	设备用途
工程评估服务	根据建设项目的不同阶段，发行人派遣相应的专业人才到工程现场进行现场综合检查、实测实量、数据采集、系统分析，评定出项目不同阶段的管	平板电脑	用于现场实测实量时的数据录入，实现无纸化办公
		相机	用于实测实量时拍照记录使用
		激光测距仪	用于测量空间跨度的距离

项目	业务开展方式	所需主要设备及工具仪器	设备用途
	理水平、质量现状、风险状态等量化指标,并有针对性地提出改进建议	激光投线仪	用于测量平面或直线基准
		影像记录仪	集对讲、录音、录像、拍照等功能于一体,协助开展实测实量
		靠尺	用于检测墙面是否平整垂直、地板龙骨是否平整水平
		塔尺	用于水准测量
		游标卡尺	用于测量材料直径、厚度
		千分尺	用于测量材料直径、厚度,比游标卡尺更为精密
		对角尺	用于检测门、窗框是否方正
		碳化深度测量仪	用于检测砼碳化层的厚度
		涂层测厚仪	用于测量涂层厚度
		甲醛测试仪	用于检测空气中甲醛含量
		风速仪	用于测量空气流速
		回弹仪	用于测量 C50 以下强度混凝土回弹值
		高强回弹仪	用于测量 C50 及以上强度混凝土回弹值
		测厚规	用于测量各种金属板材、玻璃板等的厚度
		焊缝量规	用于测量焊件的各种坡口角度、高度、宽度、间隙和咬边深度
		接地电阻测试仪	用于测量接地电阻、土壤电阻率、接地电压等
		希玛照度仪	用于测量环境亮度、光度
		测温仪	用于检测室内环境温度
		噪音仪	用于检测环境噪音水平
		楼板测厚仪	用于测量混凝土楼板厚度
		钢筋保护层测定仪	用于测量混凝土结构钢筋保护层厚度

项目	业务开展方式	所需主要设备及工具仪器	设备用途
		基桩动测仪	用于检测基桩的竖向抗压承载力和桩身完整性
		全站仪	用于测量放线、基坑监测
		探伤仪	用于探测机加工件内部有无缺陷（裂纹、砂眼、气孔、白点、夹杂等），焊缝是否合格
		贯入式砂浆强度检测仪	用于快速检测砌体砂浆的强度
		拉脱仪	用于测试混凝土抗压强度
		瓷砖拉拔仪	用于检测外墙饰面砖、板材等材料的粘合强度
		钢筋位置测定仪	用于测定钢筋的位置、走向及布筋情况
驻场管理服务	发行人派驻项目团队常驻工程现场，根据客户不同层面的需求，提供建设工程巡检、评估、咨询服务，服务内容包括但不限于项目管理制度编制、施工图纸优化、施工标准做法培训、过程施工质量安全管控、交付前预验收及一户一验等	驻场管理业务所用设备和工具仪器与工程评估业务基本相同	-
管理咨询服务	发行人帮助客户梳理及诊断工程管理问题，结合瑞捷知识库的优秀案例，为客户提供工程管理相关的咨询服务，包括工程管理咨询方案、品质提升培训、技术标准编制、优秀工艺推广等	电脑	用于编制技术标准、编写咨询方案及培训材料等

2. 募集资金使用的合理性

根据发行人 2019 年第五次临时股东大会及 2020 年第二次临时股东大会会议决议，发行人本次发行所募集的资金扣除发行费用后，将考虑轻重缓急顺序投资于工程咨询运营服务平台建设项目、总部研发中心建设项目、信息化管理系统建设项目及补充流动资金项目。

根据各募集资金投资项目的可行性研究报告及发行人的书面确认，各募集资金投资项目的设备投入及其合理性如下：

2.1. 工程咨询运营服务平台建设项目

工程咨询运营服务平台建设项目的设备购置及安装投入具体明细如下：

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
（一）硬件设备				
1	电脑	653	0.60	391.80
2	数码相机	570	0.30	171.00
3	平板电脑	570	0.30	171.00
4	测量用计算器	570	0.07	39.90
5	钢筋扫描仪	25	2.50	62.50
6	楼板厚度检测仪	25	0.48	12.00
7	水准仪	25	0.25	6.25
8	涂（镀）层测厚仪	25	1.60	40.00
9	混凝土回弹仪	25	0.38	9.50
10	硬度计	25	0.20	5.00
11	三维激光扫描仪	4	60.00	240.00
12	影像记录仪	570	0.08	45.60
13	风速仪	570	0.028	15.96
14	盒尺	570	0.005	2.85
15	空鼓锤	570	0.002	1.14
16	水平仪	570	0.025	14.25
17	游标卡尺	570	0.0119	6.78

序号	投资内容	数量(台/套)	单价(万元)	金额(万元)
18	千分尺	570	0.0099	5.64
19	靠尺	570	0.015	8.55
20	塔尺	570	0.018	10.26
21	阴阳角尺	570	0.003	1.71
22	测距仪	570	0.019	10.83
23	项目用车	12	35.00	420.00
24	打印复印机	9	6.00	54.00
25	投影仪	15	0.90	13.50
26	传真机	15	0.50	7.50
27	扫描仪	15	0.25	3.75
28	摄像机	4	1.00	4.00
29	上网行为管理	4	7.00	28.00
30	视频会议终端	20	5.00	100.00
31	视频会议系统服务器	5	10.00	50.00
32	会议音箱设备	5	3.00	15.00
33	监控设备	5	0.50	2.50
34	液晶屏	20	6.00	120.00
35	办公家具	1	100.00	100.00
硬件设备投入金额合计				2,190.77
(二) 软件设备				
1	操作系统、办公软件、杀毒软件等	653	0.61	398.33
软件设备投入金额合计				398.33

序号	投资内容	数量(台/套)	单价(万元)	金额(万元)
投入金额总计				2,589.11

工程咨询运营服务平台建设项目系发行人拟升级建设深圳运营总部，并根据未来发展的需要新建北京、武汉、上海、成都四个运营分支机构，将业务进一步延伸到全国重要的区域性经济中心，以辐射华北、华中、华东、西南等地区。该项目的实施是对现有及新增业务区域市场进行深度挖掘，进一步扩大主营业务规模，该项目所购置的电脑、数码相机、平板电脑、钢筋扫描仪、楼板厚度检测仪、涂（镀）层测厚仪、混凝土回弹仪、水平仪以及各种测量尺等均为发行人在主营业务开展过程中使用的主要设备及工具仪器。

随着发行人深圳运营总部的升级以及其他运营分支机构的铺设、业务开展自动化程度的加深、对各项设备及工具仪器使用场景和使用频率的增加，发行人亦须加大业务开展所需设备及工具仪器、办公设备及软件等的投入，以支撑发行人的业务规模增长。

2.2. 总部研发中心建设项目

总部研发中心建设项目设备购置及安装投入具体明细如下：

序号	投资内容	数量(台/套)	单价(万元)	金额(万元)
一、硬件设备				
1	大数据存储	20	20.00	400.00
2	知识库集群	15	20.00	300.00
3	应用服务器	15	3.00	45.00
4	数据分析服务器	15	3.00	45.00
5	WEB 服务器	6	2.50	15.00
6	CMS 服务器	6	1.00	6.00
7	邮件服务器	3	10.00	30.00
8	刀片式服务器	8	10.00	80.00

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
9	防火墙	3	14.00	42.00
10	负载均衡设备	5	15.00	75.00
11	异地容灾	1	70.00	70.00
12	核心交换机	3	30.00	90.00
13	光纤交换机	4	2.00	8.00
14	企业级 WiFi 路由器	3	10.00	30.00
15	小型机	3	75.00	225.00
16	接入层交换机	30	2.00	60.00
17	磁盘阵列	3	20.00	60.00
18	不间断电源（UPS）	2	15.00	30.00
19	上网行为管理	1	7.00	7.00
20	视频会议终端	3	5.00	15.00
21	视频会议系统服务器	1	10.00	10.00
22	VPN 网关	1	15.00	15.00
23	电脑	50	0.80	40.00
24	打印复印机	1	6.00	6.00
25	投影仪	3	0.90	2.70
26	办公家具	1	20.00	20.00
27	机房空调	1	20.00	20.00
28	机房消防	1	15.00	15.00
29	机房监控及报警设备	1	15.00	15.00
30	百兆光纤宽带接入	1	120.00	120.00

序号	投资内容	数量(台/套)	单价(万元)	金额(万元)
31	商务用车	2	35.00	70.00
32	数码相机	10	0.30	3.00
硬件设备投入金额合计				1,969.70
二、软件设备				
1	数据库软件	1	210.00	210.00
2	服务器虚拟化软件	5	22.00	110.00
3	大数据分析智能决策系统	1	100.00	100.00
4	中间件软件	4	20.00	80.00
5	Windows Server 2012 std	50	0.81	40.50
6	Windows 10	50	0.30	15.00
7	Sketchup 软件	50	0.50	25.00
8	PhotoShop	50	0.60	30.00
9	Office2016 专业版	50	0.30	15.00
10	BIM 软件/CAD	50	3.80	190.00
11	服务器管理软件	3	6.00	18.00
12	杀毒软件	50	0.01	0.50
13	云服务	3	50.00	150.00
14	网络安全保护系统	1	100.00	100.00
15	安全备份恢复系统	2	100.00	200.00
16	智能运维管理系统	1	80.00	80.00
17	BUG 管理	1	50.00	50.00
软件设备投入金额合计				1,414.00

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
投入金额总计				3,383.70

总部研发中心的建设将以“瑞捷工程大数据应用”、“建设工程质量潜在缺陷保险风险评估”、“城市建筑安全评估”、“多种业态建筑技术工程评估”、“EPC 管理模式及工程质量评估”等为主要研究方向，旨在完善发行人技术创新体系，加强发行人创新能力，围绕发行人的主营业务，对建设工程领域中具有重要应用前景的技术方向进行系统化、配套化、工程化开发，为发行人巩固和提高技术优势、实现快速发展提供强劲的技术动力。

该项目设备购置内容主要包括大数据存储、应用服务器、负载均衡设备、异地容灾、知识库软件及安全备份恢复系统等软硬件设备，大部分系为该项目的实施新增添置的设备品类，将为发行人加大研发活动开展力度提供保障，为“瑞捷工程大数据应用”等需要大量数据存储、数据处理的研发项目提供有力的软硬件支持。

2.3. 信息化管理系统建设项目

信息化管理系统建设项目设备购置及安装投入具体明细如下：

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
一、硬件设备				
1	测试用手机	10	0.80	8.00
2	测试用手机	30	0.50	15.00
3	测试用电脑	10	1.00	10.00
4	高性能 PC 机	30	1.50	45.00
5	办公电脑	30	0.80	24.00
6	会议平板	2	6.00	12.00
7	打印机	1	6.00	6.00
8	办公家具	1	15.00	15.00

序号	投资内容	数量(台/套)	单价(万元)	金额(万元)
硬件设备投入金额合计				135.00
二、软件设备				
1	Office 办公软件	30	0.30	9.00
2	Windows 10	30	0.30	9.00
3	WindowsServer 操作系统	30	0.81	24.30
4	Visual Studio	1	30.00	30.00
5	PhotoShop	12	0.60	7.20
6	CAD	20	3.70	74.00
7	文档加密软件	1,000	0.08	80.00
8	IT 安全系统	1	100.00	100.00
9	核心业务集成系统	1	900.00	900.00
10	HR 系统	1	120.00	120.00
11	财务系统	1	300.00	300.00
12	CRM 系统	1	160.00	160.00
13	BI 智能分析平台	1	100.00	100.00
14	流程协同 OA 系统	1	300.00	300.00
15	公众号三方系统	1	60.00	60.00
16	项目管理系统	1	100.00	100.00
17	知识管理系统	1	80.00	80.00
18	全面预算系统	1	100.00	100.00
软件设备投入金额合计				2,553.50
投入金额总计				2,688.50

随着发行人规模和业务的扩张，从战略层面对信息系统提出了更高的要求：一方面，发行人的人员规模迅速扩大，业务开展、内部培训以及业务知识、技术、经验的共享需要更强大完整的信息系统来支撑；另一方面，各区域运营平台的建立，对发行人的业务管理、组织管理、财务管理提出了更高的要求，发行人有必要通过建设更强大的信息化管理系统，以满足发行人持续发展的需求。

目前，发行人使用自行开发的 ERP 信息系统进行业务统筹、项目人员调度等管理支持，但各个信息系统模块相对孤立，未达到整体运作的程度，制约着发行人工作效率的进一步提升。

该项目的设备及安装投入主要为核心业务集成系统、IT 安全系统、财务系统、流程协同 OA 系统等软件，通过优质、高效的信息化管理系统建设，打造具有行业领先水平、高度集成的信息化管理平台，以降低业务运营成本、提高业务协同效率，支撑业务流程的优化与管理创新，提高发行人业务纵向一体化的管理水平，促进发行人发展战略实现。

综上，信达律师认为：工程咨询运营服务平台建设项目所购置的电脑、数码相机、平板电脑、钢筋扫描仪、楼板厚度检测仪、涂（镀）层测厚仪、混凝土回弹仪、水平仪以及各种测量尺等均为发行人在主营业务开展过程中用到的主要设备及工具仪器，随着发行人深圳运营总部的升级以及其他运营分支机构的铺设、业务开展自动化程度的加深、对各项设备及工具仪器使用场景和使用频率的增加，发行人亦须加大业务开展所需设备及工具仪器、办公设备及软件等的投入，以支撑发行人的业务规模增长；总部研发中心建设项目设备购置内容主要包括大数据存储、应用服务器、负载均衡设备、异地容灾、知识库软件及安全备份恢复系统等软硬件设备，大部分系为该项目的实施新增添置的设备品类，将为发行人加大研发活动开展力度提供保障，为“瑞捷工程大数据应用”等需要大量数据存储、数据处理的研发项目提供有力的软硬件支持；信息化管理系统建设项目的设备及安装投入主要为核心业务集成系统、IT 安全系统、财务系统、流程协同 OA 系统等软件，通过信息化管理系统建设，打造信息化管理平台，提高发行人业务纵向一体化的管理水平；发行人募集资金的使用具备合理性。

《问询函》：13、关于第三方回款。报告期各期，发行人第三方回款的金额占比分别为 45.56%、47.11%、51.33%，其中主要第三方回款的主要原因系客户集团内关联公司回款所致。请发行人补充披露：（1）由集团内关联公司回款、持有股权但不构成控制的共同开发商回款是否具有商业合理性，是否为房地产行业惯例，报告期内是否出现款项支付纠纷的情况，请保荐人、发行人律师、申报会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

根据发行人的书面确认，报告期内发行人部分业务回款由集团内关联方或持有股权但不构成控制的付款方支付的主要原因如下：

1. 由集团内关联方回款的原因

出于竞拍土地、运营管理便利性等方面考虑，国内大型房地产企业一般会在具体项目所在地设立项目公司负责房地产开发项目的具体运营及资金管理。在委托发行人提供第三方工程评估业务过程中，为保障第三方工程评估的独立性和公正性，通常会由集团公司或区域公司与发行人签订框架合同并约定发行人为项目公司提供评估服务。在付款环节，由于集团公司或区域公司内部成本核算、现金流流动性等管理需要，集团公司或区域公司有时会指定其项目公司或具有统一支付功能的集团内关联公司支付工程评估款项，部分被指定关联公司在付款时会与发行人签署项目合同，在该种情形下，如指定付款公司为项目公司，则接受评估的主体、项目合同签订主体与付款主体一致。

在发行人承担的政府项目中，因涉及财政资金的统收统支，多数项目是由项目所在地的财政资金付款，发行人将该类情况亦归类至集团内关联方回款的情形。

2. 由持有股权但不构成控制的付款方回款的原因

基于土地管理、项目开发及资金筹措等多方面原因，房地产行业存在两个房地产企业（以下简称“投资方”）共同开发一个地产项目的情形，此情形下，具体项目公司由双方共同持股，但具体事务执行方面，则有明确分工，通常情况下一方负责具体的建设和运营工作，另外一方负责资金管理。

在这种共同开发的项目中，投资方为了把控项目的质量与安全，会要求项目公司聘请发行人实施第三方工程评估工作并签订业务合同，为保证项目评估的公

正性和独立性，部分评估项目会由负责资金管理一方的投资方直接向发行人支付工程评估款，当该投资方持有项目公司股权但不构成控制时，即会形成由持有股权但不构成控制的付款方回款。此外，基于投资方运营管理、资金周转、付款便利性以及财务管理制度等原因，也可能存在该等付款情形。

由于上述客户的内部管理、自身经营模式及集团内部财务安排等因素，对于客户指定关联第三方公司付款的要求，发行人出于加速资金回笼、方便款项及时结算及维护客户关系角度出发，同意客户指定关联第三方公司付款。

集团内关联公司回款、持有股权但不构成控制的付款方回款等第三方回款情况系房地产行业惯例。经核查公开披露信息，同为房地产行业供应商的豪尔赛科技集团股份有限公司（002963）、深圳中天精装股份有限公司（002989）、深圳市维业装饰集团股份有限公司（300621）等上市公司的招股说明书、保荐工作报告中亦有披露类似第三方回款情况，具体披露如下：

上市公司简称	部分第三方回款类型	第三方回款原因
豪尔赛 (002963)	母子公司回款/ 同一实际控制人 下属公司回款	母子公司回款是指签订合同方和付款方之间为母公司和控股子公司；同一实际控制人下属公司回款系指签订合同方和付款方之间为受同一实际控制人控制的双方。客户基于其集团内部资金使用的便捷性及统一协调结算的综合考虑等，存在由其母/子公司、下属公司等回款的情形，该交易安排具有合理性。
中天精装 (002989)	客户所属集团 集中支付	公司部分项目的回款存在由客户所属集团集中支付的情形，但该等客户主要为万科、中海、佳兆业等知名地产公司。由集团集中支付的情形，在房地产企业中较为常见。
维业股份 (300621)	关联公司	发行人虽然存在第三方代为付款的情况，该情况下付款单位虽非其签订合同的经济业务往来单位，但鉴于客户与付款单位间的关联关系及委托付款协议，该情况符合发行人所处行业的结算特点，其结算情况合法合规，发行人的回款情况真实可靠。

根据发行人的书面确认及发行人主要客户的访谈确认，并经查询并经信达律师核查中国执行信息公开网、中国裁判文书网、审判流程信息网等网站公开信息，报告期内发行人与客户不存在因第三方回款导致的款项归属纠纷。

综上核查，信达律师认为：由集团内关联公司回款、持有股权但不构成控制的付款方回款具有商业合理性，系房地产行业惯例。报告期内发行人与客户不存

在因第三方回款导致的款项归属纠纷。

二、结论性意见

综上核查，信达律师认为：截至本补充法律意见书出具日，发行人继续具备《公司法》《证券法》《创业板管理办法》《创业板上市规则》等相关法律、法规及规范性文件所规定的各项首次公开发行股票并上市条件。发行人本次发行上市尚需经深交所审核通过并经中国证监会履行发行注册程序。

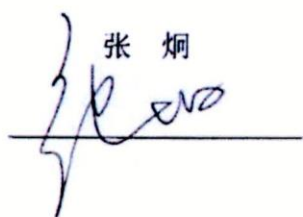
本补充法律意见书一式二份，每份具有同等法律效力。

(本页无正文,系《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书(三)》之签署页)

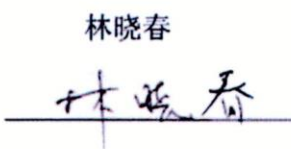
广东信达律师事务所(盖章)

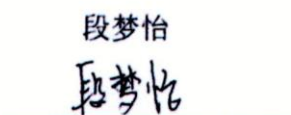


负责人(签字):

张炯


经办律师(签字):

林晓春


段梦怡


2020年9月16日

本页为签署页