



第一创业证券承销保荐有限责任公司

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

之

发行保荐工作报告

声 明

第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“一创投行”、“本保荐机构”或“保荐机构”）接受深圳瑞捷工程咨询股份有限公司（以下简称“瑞捷咨询”或“发行人”或“公司”）的委托，担任瑞捷咨询首次公开发行股票并在创业板上市的保荐人（主承销商），为本次发行出具发行保荐工作报告。

本保荐机构及指定的保荐代表人已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》、《证券发行上市保荐业务管理办法》等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）和深圳证券交易所的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐工作报告，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

本发行保荐工作报告中如无特别说明，相关用语具有与《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招股说明书》中相同的含义。

目 录

目 录	2
第一节 项目运作流程	5
一、本保荐机构的内部审核流程	5
二、本项目的立项审核主要过程	8
三、本项目执行主要过程	8
四、本项目内部核查部门审核过程	13
第二节 项目存在问题及其解决情况	16
一、立项评审机构成员意见及其审议情况	16
二、项目组在尽职调查过程中发现的主要问题及解决或落实情况	16
三、质量控制部关注的主要问题及相关意见落实情况	18
四、内核团队关注的主要问题及相关意见落实情况	21
五、内核委员会关注的主要问题及相关意见落实情况	26
第三节 对发行人盈利能力相关事项的核查	41
一、关于发行人财务会计信息的核查	41
二、关于发行人盈利能力相关事项的核查	42
第四节 证券服务机构出具专业意见的核查情况	44
第五节 发行人私募投资基金股东登记备案的核查	45
第六节 其他需要说明的事项	49
一、发行人设立以来历次股权变动过程是否存在瑕疵或纠纷	49
二、发行人报告期内是否发生业务重组	50
三、发行人的董事、高级管理人员最近 2 年是否发生变动	52
四、发行人是否存在申报前已经制定或实施的股权激励	54
五、发行人报告期内是否存在应缴未缴社会保险和住房公积金的情形	55
六、发行人是否披露行业主要法律法规政策对发行人经营发展的影响	58

七、同行业可比公司的选取.....	60
八、发行人主要客户基本情况	62
九、发行人报告期内各期前五大客户相比上期是否存在新增的前五大客户	64
十、发行人报告期内是否存在客户与供应商重叠的情形	65
十一、发行人主要供应商基本情况	66
十二、发行人报告期内各期前五大供应商相比上期是否存在新增的前五大供应商	68
十三、对发行人生产经营具有重要影响的无形资产	71
十四、违法违规和处罚	77
十五、关联方资金占用	78
十六、发行人是否披露报告期内与控股股东、实际控制人之间关联交易的情况	80
十七、发行人报告期内是否发生同一控制下企业合并	81
十八、发行人招股说明书的收入确认政策是否准确、有针对性	83
十九、报告期内是否存在会计政策、会计估计变更	87
二十、报告期发行人是否存在转贷、资金拆借等财务内控不规范情形	90
二十一、报告期内发行人收入季节性是否较为明显	94
二十二、报告期内发行人销售回款是否存在第三方回款	97
二十三、发行人报告期内是否存在现金交易	100
二十四、毛利率、单位成本相关问题	101
二十五、报告期内发行人是否存在股份支付	115
二十六、报告期内发行人是否存在将依法取得的税收优惠计入经常性损益、税收优惠续期申请期间按照优惠税率预提预缴等情形	117
二十七、发行人逾期应收账款相关问题	119
二十八、报告期内发行人是否存在应收账款周转率下降的情形	121
二十九、报告期各期末发行人商业承兑汇票是否按规定计提坏账准备 ...	122
三十、报告期内发行人是否存在《首发业务若干问题解答（二）》问题 3 关于应收款项的相关情形	122

三十一、报告期各期末发行人是否存在存货余额或类别变动较大的情形	124
三十二、经营活动产生的现金流量净额是否波动较大或者与当期净利润存在较大差异.....	125
三十三、发行人招股说明书是否披露募集资金的投向	126
三十四、发行人报告期内是否存在具有重要影响的已履行或正在履行的合同	129
三十五、发行人报告期内廉洁风险防控制度、措施是否得到有效执行 ...	134
附表：关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表（适用于创业板）	138

第一节 项目运作流程

一、本保荐机构的内部审核流程

根据《证券法》和《证券公司内部控制指引》、《证券公司投资银行类业务内部控制指引》、《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等有关证券发行上市和上市公司收购、重大资产重组等法规中对证券公司从事相关业务的要求，同时为提高投资银行业务工作质量，保荐机构制订了切实可行的业务管理制度，项目的内部审核流程包括立项审核、质量控制部审核和内核机构审核三个阶段。

（一）立项审核

根据《第一创业证券承销保荐有限责任公司业务开发委员会工作指引》，一创投行设立业务开发委员会，负责投资银行项目的立项评审和管理。业务开发委员会（以下均为时任成员）由一创投行总经理或总经理指定的人选担任主席，并由业务开发委员会主席指定的资深投资银行业务人员、资深资本市场人员和内部控制部门相关人员组成。项目立项审核具体流程如下：

1、在保密协议签署后（如需），项目组进行立项尽职调查，并尽早启动利益冲突审查、客户背景调查、客户基本信息收集等内部程序。

2、在完成立项尽职调查后，项目组填写业务开发委员会立项申请报告，向质量控制部提交。

3、由质量控制部（以下简称“质控部”）指定的相关审核人员对项目组提交的立项申请报告的完备性、是否符合公司立项标准进行初步审核和判断，就有关问题向项目组反馈意见。立项申请报告经项目组完善后提请业务开发委员会审核。

4、业务开发委员会召开项目审核会议，会议主要程序包括：

（1）客户关系负责人或其指定的人员对拟审项目进行简单介绍。项目介绍主要包括客户及行业基本情况、持续盈利能力或偿债能力说明、项目时间表、立

项尽职调查发现的重要问题以及其他需要业务开发委员会委员了解的重要情况；

（2）业务开发委员会委员就项目提出问题，并讨论立项涉及的关键问题；

（3）业务开发委员会委员就是否立项进行表决，参会委员每人一票，不允许投弃权票。立项申请获参会成员 $2/3$ 以上（含 $2/3$ ）同意者，视为通过；否则视为否决。

（二）质量控制部审核

根据《第一创业证券承销保荐有限责任公司投资银行业务质量控制制度》，本保荐机构投资银行业务的质量控制工作由质控部负责。项目通过立项审核后，由质控部主管指定的质控部审核人员对项目的日常执行进行技术咨询和实施过程管理与控制，及时发现、制止和纠正项目执行过程中的问题。

项目组申请启动内核委员会审议程序前，应当完成对现场尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作，并提交质控部验收。验收通过的，质控部应当制作项目质量控制报告，列示项目存疑或需关注的问题提请内核委员会会议讨论。验收未通过的，质控部应当要求项目组做出解释或补充相关工作底稿后重新提交验收。工作底稿未验收通过的，不得启动内核委员会审议程序。同时，质控部需按照要求安排现场核查工作。质控部对股权项目的预审流程如下：

1、项目组根据外部监管规定和公司规章制度要求完成相关尽职调查工作，制作完成申报材料，并完成对现场尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作后，向质控部申请项目预审及底稿验收。相关申请邮件同时抄送内核团队。

2、质控部对预审申请文件的完备性进行核查，在确保申请文件齐备后，质控部主管指定的审核人员在规定的时间内完成对申请文件的审核及现场核查、底稿核查。

3、质控部审核人员将预审意见向质控部主管汇报，经质控部主管同意后，将预审意见发送项目组并抄送合规内核部、风险管理部。项目组应及时对预审意见进行书面回复。

4、质控部主管对项目组提交的预审意见回复无异议后，由质控部组织召集项目预审会，对项目材料进行初步审阅和讨论。预审会由企业融资主管、质控部

主管、质控部审核人员、合规内核部负责人、内核专员及项目组成员参加。

5、项目组根据预审会意见对相关重大问题或不确定事项进行落实并修改相关材料，并经质控部确认。同时项目现场尽职调查阶段工作底稿验收通过后，由质控部汇总预审重点关注问题及工作底稿验收意见，出具质量控制报告，将内核委员会申请呈报合规内核部内核团队。

（三）内核机构审核程序

根据《第一创业证券承销保荐有限责任公司投资银行业务内核工作规则》，一创投行同时设立常设和非常设内核机构履行对投资银行业务的内核审议决策职责。合规内核部内设内核团队（以下简称“内核团队”）作为常设内核机构，投行业务内核委员会（以下简称“内核委员会”）作为非常设内核机构。内核委员会由本保荐机构若干资深投资银行业务人员及相关部门负责人组成，并应当包括来自合规、风险管理等部门的人员，根据各自职责独立发表意见。同时，可根据需要由内核负责人提请总经理决定聘请外部专业人士作为内核委员。

本保荐机构股权类项目内核机构审核流程具体如下：

1、项目组根据公司《投资银行业务质量控制制度》向质控部申请质控预审及工作底稿验收，相关申请文件同时抄送内核团队；此时，内核负责人指定专员负责该项目（以下简称“内核专员”），并同时指定一名相关产品经验丰富的投行业务人员担任项目兼职审核，对相关申请文件进行书面审核。

2、项目通过质控预审和工作底稿验收后，经质控部主管同意，质控部将项目质量控制报告与内核委员会会议申请呈报内核团队。

3、内核专员和项目兼职审核人员在收到完备的内核申请材料后，对项目质量控制报告和内核申请文件进行审核，并在 3 个工作日内出具内核审核意见。项目组应及时对内核审核意见进行回复。

4、内核团队对内核审核意见回复无异议后，内核团队组织召开项目问核会，由内核负责人、保荐业务负责人就项目尽职调查等执业过程和质量控制等内部控制过程中发现的风险和问题对项目组进行问核，内核专员和质量控制部审核人员应当列席，质量控制部主管、项目兼职审核人员、合规团队人员及风险管理部相

关人员可以列席。问核情况应当形成书面或者电子文件记录，由问核人员和被问核人员确认，并随内核申请材料一并提交内核委员会会议。

5、内核团队在确认问核会相关问题已落实完毕，相关合规程序已完成，并经内核负责人同意后，组织召开内核委员会会议。

6、内核委员在内核委员会会议召开前，将对会议材料的审核意见以邮件或书面形式提交内核负责人，并抄送内核团队、质控部和风险管理部。

7、参加内核委员会会议并表决的委员人数应不少于七人。具体参会委员由内核团队根据项目情况选定。参加表决的内核委员均拥有投票表决权，每一成员拥有一票。同意申报的票数达到参加表决的内核委员拥有的总票数的 $2/3$ 以上（含 $2/3$ ）时视为同意申报，否则视为内核委员会不同意申报项目。内核委员表决意见为不同意申报的，应在其表决意见中明确说明不同意申报的理由。

有效的内核表决应当至少满足以下条件：①参加内核会议的委员人数不得少于 7 人；②来自质控部、合规内核部、风险管理部等内部控制部门的委员人数不得低于参会委员总数的 $1/3$ ；③至少有 1 名合规管理人员参与投票与表决。

8、对于内核委员会不同意申报的项目，项目组可以在项目被否决之日起三十日内向质量控制部申请再次内核，项目组应提交书面材料详细阐述申请复审的充分理由。再次内核为最终审核，若再次内核不通过，则视为放弃申报该项目。

二、本项目的立项审核主要过程

2019 年 7 月 18 日，项目组向业务开发委员会提交立项申请报告，申请项目立项；2019 年 7 月 22 日，一创投行召开业务开发委员会会议，对本项目是否予以立项进行讨论。经会议表决，全体参会委员一致同意瑞捷咨询首次公开发行股票并在创业板上市项目立项。

三、本项目执行主要过程

（一）项目执行人员构成

本项目的项目组成员及其具体工作内容如下：

成员	姓名	负责的主要具体工作
保荐代表人	梁咏梅	负责协调、组织、实施尽职调查工作；复核其他项目组成员的工作；复核全套申请文件；复核工作底稿；复核会计师出具的相关报告；复核律师出具的相关文件
	付林	负责协调、组织、实施尽职调查工作；复核其他项目组成员的工作；复核全套申请文件；复核工作底稿；复核会计师出具的相关报告；复核律师出具的相关文件
项目协办人	杜榕林	负责同业竞争及关联交易方面的尽职调查工作；协助负责财务与会计等方面的尽职调查工作；复核会计师出具的相关文件
项目组其他成员	刘宁	负责发行人业务和技术、未来业务发展目标、董事、监事、高级管理人员以及公司治理、本次募集资金运用、股利分配政策、重大合同、重大诉讼及仲裁等方面的尽职调查工作
	苏杰	负责财务与会计等方面的尽职调查工作；复核会计师出具的相关报告
	蔡露茜	负责发行人基本情况、历史沿革等方面的尽职调查工作，协助负责财务与会计、股利分配政策、重大合同、重大诉讼及仲裁等方面的尽职调查工作；整理工作底稿和制作申报文件
	林伊彤	协助客户和供应商走访核查；协助负责业务和技术、财务与会计等方面的尽职调查工作；复核会计师出具的相关报告
	史骏	协助负责财务与会计等方面的尽职调查工作；整理工作底稿；复核会计师出具的相关报告
	莫耕权	协助客户和供应商走访核查

项目组执行成员分工负责并在此基础上协同完成尽职调查、上市辅导以及申报文件的准备、修改与定稿及文件制作等相关工作。上述人员均具备完成各自工作所需要的行业、财务、法律知识及较为丰富的执业经验，有能力按照《保荐人尽职调查工作准则》（证监发行字[2006]15号）的要求开展尽职调查工作。

（二）项目组进场工作时间

2019年7月10日，一创投行进场，开展本项目的尽职调查工作。

（三）尽职调查的主要过程

保荐机构根据中国证监会《证券发行上市保荐业务管理办法》、《保荐人尽职调查工作准则》、《证券发行上市保荐业务工作底稿指引》、《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》（证监会公告[2013]42号）、《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》（证监会公告[2013]43 号）、《关于首次公开发行股票并上市公司招股说明书中与盈利能力相关的信息披露指引》（证监会公告[2013]46 号）、《关于进一步提高首次公开发行股票公司财务信息披露质量有关问题的意见》（证监会公告[2012]14 号）和《关于做好首次公开发行股票公司 2012 年度财务报告专项检查工作的通知》（发行监管函[2012]551 号）等相关规定的要求，本着诚实守信、勤勉尽责的原则，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则，对发行人进行了认真细致的尽职调查。

1、尽职调查工作方式

对于发行人的调查，主要采取了以下工作方式：

（1）制作尽职调查材料清单，收集、查阅发行人的内部资料，并对所收集资料进行整理分析，形成工作底稿。

（2）通过查阅网站、行业杂志刊物等方式了解发行人行业发展情况、政府产业政策，搜集发行人业务、募集资金投资项目以及其他与发行人相关的各种资料。

（3）与发行人董事长、总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员座谈，了解发行人业务经营、市场拓展、发展战略、研发与自主创新情况。

（4）赴建设工程现场考察发行人主营业务的具体工作内容、业务流程，访谈建设单位了解发行人业务实施情况。

（5）实地走访发行人主要客户、主要供应商并调查其工商档案等信息，了解发行人的采购和销售情况。

（6）参加发行人董事会、股东大会等重要会议，对与本次发行证券相关的重要事项发表建议。

（7）走访发行人及其子公司所在地的工商、税务、司法、住建、社会保障等主管部门，了解发行人及子公司的合法合规运营情况。

（8）召开中介机构协调会，与其他中介机构人员沟通，统筹安排项目工作

进度，及时讨论并解决尽职调查中发现的问题。

（9）与相关监管部门沟通。

此外，保荐机构对发行人首次公开发行申请文件中无中介机构及其签名人员专业意见支持的内容，在获得充分的尽职调查证据并对各种证据进行综合分析的基础上进行了独立判断。对发行人首次公开发行申请文件中有中介机构及其签名人员出具专业意见的内容，保荐机构结合尽职调查过程中获得的相关信息对专业意见的内容进行了审慎核查。

2、尽职调查工作内容

保荐机构项目组人员进场后对发行人进行了全面、细致的尽职调查，主要重点调查了发行人以下方面的情况：

阶段	主要工作内容
发行人基本情况	调查和了解发行人的设立、历史沿革、发起人、重大股权变动、重大资产重组等情况；了解发行人在设立、股权变更、资产重组中的规范运作等情况；并收集相关资料
	调查和了解发行人主要股东的基本情况、股东历次出资情况、与发行人相关协议；对发行人及发行人前身历次股权转让通过查阅股权转让协议、工商登记资料、查阅股权转让支付凭证、访谈股权转让当事人等方式进行核查；主要股东所持发行人股份的质押、冻结和其它限制权利的情况；主要股东和实际控制人最近两年内变化情况或未来潜在变动等情况；并收集相关资料
	查阅发行人员工名册、劳动合同、工资表和社会保障费用明细表等资料，向相关主管部门进行调查，了解发行人在国家用工制度、劳动保护制度、社会保障制度和医疗保障制度等方面的执行情况等；并收集相关资料
	调查和了解发行人控股子公司的基本情况；资产权属及人员独立性；业务、财务、机构的独立；发行人商业信用情况等；并收集相关资料
	取得了发行人及子公司所在地的工商、税务、社保、住房公积金、人力资源和社会保障等主管部门开具的发行人无违法违规证明，并检索了发行人及子公司是否存在诉讼、仲裁或被立案调查、被有关部门处罚的情形，核查发行人的合法经营状况；并收集相关资料
业务与技术	调查行业发展、竞争状况、行业主要企业情况；了解行业监管体制，收集行业产业政策；调查发行人所处行业的技术水平及技术特点，了解发行人所属行业特有的经营模式等；并收集相关资料

阶段	主要工作内容
	调查发行人的采购、销售、服务实施、技术与研发等情况，了解发行人业务流程和主要经营模式；发行人所采购的主要商品、服务、所需能源的市场供应情况；发行人提供的产品或服务所面向的主要领域、主要服务客户；发行人业务的创新性和持续创新机制；发行人的核心技术和研发能力等；并收集相关资料
	对重要客户和供应商进行实地走访；核查发行人主要客户及供应商的工商登记信息，确认发行人与客户及供应商的交易存在真实背景及合理用途；并收集相关资料
同业竞争与关联交易	调查发行人的关联方基本情况、关联方关系、同业竞争情况，对关联方范围、关联交易具体情况、同业竞争对发行人的影响及解决措施等进行充分核查；核查发行人主要客户及供应商的工商登记信息，确认其与发行人是否存在关联关系；并收集相关资料
董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的调查	查询董事、监事、高级管理人员及其他核心技术人员的简历、发行人的说明等文件，与上述人员访谈，了解上述人员的任职资格、执业操守、兼职情况、对外投资情况、胜任能力及是否勤勉尽责等；查阅发行人历次“三会”会议记录，了解报告期内发行人董事、高级管理人员的变化情况；并收集相关资料
组织机构与内部控制	查阅发行人组织机构图、历次股东会（大会）、董事会、监事会的会议通知、会议记录、会议决议、会议议案、内部控制制度、内部控制鉴证报告、公司治理制度等文件，了解发行人组织机构是否健全、运作情况、内部控制环境、股东资金占用、对外担保和关联方担保等；并收集相关资料
财务与会计	对经注册会计师审计的财务报告及相关财务资料、税务资料、评估报告进行审慎核查，结合发行人实际业务情况进行财务分析，并对重要的财务事项例如销售收入的确认、成本计量、费用确认、应收账款、报告期内的纳税情况进行重点核查；并收集相关资料
	对发行人主要客户和供应商进行函证；对主要客户和供应商进行实地走访，了解公司收入确认情况及销售、采购真实性；并收集相关资料
业务发展目标	调查发行人未来三年的发展计划以及中长期发展战略等情况，了解发行人发展目标与目前业务、募集资金投资项目的关系等情况；并收集相关资料
募集资金运用	查阅本次发行的募投项目立项批复文件、募集资金管理制度等，结合本次发行的募投项目的可行性研究报告，分析发行人募集资金投向对发行人未来经营的影响；并收集相关资料
股利分配	调查发行人股利分配情况、历次股利分配政策、未来股利分红规划等情况、其他涉及投资者保护的相关情况；并收集相关资料
风险因素及其他重大事项	调查发行人经营风险、重大合同执行情况、诉讼和担保等情况，分析可能对发行人业绩和持续经营能力产生不利影响的主要因素以及这些因素可能带来的主要影响；并收集相关资料

（四）保荐代表人参与尽职调查工作的时间及主要过程

本次发行证券的保荐代表人全面参与了尽职调查过程。其尽职调查范围主要包括：发行人基本情况、业务与技术、未来发展规划、同业竞争及关联交易、组织结构与内部控制、财务与会计、募集资金运用、风险因素及其他重大事项等。

保荐代表人通过现场讨论、电话沟通等方式组织项目组成员开展工作底稿搜集和制作以及工作底稿的验证和核查等尽职调查工作，与发行人进行沟通、安排尽职调查工作进度、指导项目组其他成员工作，并参与发行申请文件的制作与修改。

在参与尽职调查的工作过程中，保荐代表人还通过电话、邮件、中介机构协调会、集中讨论、走访重要客户及供应商、对董事、高级管理人员进行访谈等多种形式，讨论尽职调查过程中发现的问题及其解决办法，并督促发行人及时进行规范，确保项目各项工作的进度。

四、本项目内部核查部门审核过程

（一）向中国证监会首次申报履行的内部核查程序

1、质量控制部审核过程

在项目执行期间，质控部密切跟踪项目的执行和进展情况，对项目进行管理和控制。2019年7月15日，质量控制部审核人员对项目辅导报备进行现场核查，并就现场核查情况与项目组进行沟通。

2019年10月14日至10月18日，质量控制部审核人员对项目进行现场核查并对项目工作底稿进行复核验收，关注项目进展情况，就项目重点问题与项目组进行了充分沟通。质量控制部向项目组出具了预审意见。项目组针对预审意见关注的问题进行了补充核查，在此基础上对预审意见进行了书面回复。

2019年10月30日，质控部组织召开本项目的预审会，预审会对本项目拟申报材料进行了认真审核，听取了项目组对于重要问题的答复。项目组根据预审会意见对相关事项进行了重点核查和材料更新。

项目通过质量控制部预审和工作底稿验收后，经质量控制部主管同意，2019年11月4日，质量控制部将《质量控制报告》、《现场核查报告》等内核委员会

会议申请文件呈报内核团队。

2、内核机构审核过程

（1）内核团队审核过程

本项目呈报内核团队后，内核团队对本项目进行了书面审核，并于 2019 年 10 月 14 日至 17 日对项目进行了现场核查。内核专员和项目兼职审核人员在收到完备的内核申请材料后，对本项目《质量控制报告》和内核申请文件进行了审核，并出具了内核审核意见。项目组针对内核审核意见关注问题，对相关事项进行了补充核查并对内核审核意见进行了书面回复。

对内核审核意见回复无异议后，2019 年 11 月 4 日，内核团队组织召开了项目问核会，内核负责人和保荐业务负责人就项目尽职调查等执行过程和质量控制等内部控制过程中发现的问题对本项目组进行了问核。项目组针对问核会的关注事项进行了进一步说明及补充核查。

内核团队在确认问核会相关问题已落实完毕，相关合规程序已完成，并经内核负责人同意后，组织召开内核委员会会议。

（2）内核委员会会议审议过程

本保荐机构股权类内核委员会于 2019 年 11 月 8 日召开内核委员会会议，7 名内核委员参与投票表决并全票通过，同意推荐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项目。

（二）向中国证监会首次申报后履行的内部核查程序

依据本保荐机构内部控制相关制度规定，对本项目定期报告更新材料及回复中国证监会反馈意见申报材料履行了如下内部审核程序：

1、质量控制部履行的内部审核程序：项目在监管机构审核阶段，质量控制部对上述文件在对外报送或披露前进行书面审核，审核事项包括相关意见和推荐文件是否依据充分，尽职调查工作底稿是否完备。

2、内核程序：项目在监管机构审核阶段，除须履行内核委员会会议集体审议程序外的材料和文件，均由内核团队书面审核后对外提交、报送、出具或披露。

（三）向深圳证券交易所首次申报履行的内部核查程序

依据本保荐机构内部控制相关制度规定以及创业板注册制相关法律法规，就本项目向深圳证券交易所递交发行上市申请文件履行了如下内部审核程序：

1、质量控制部履行的内部审核程序：质量控制部对申报文件在对外报送或披露前进行书面审核，审核事项包括相关意见和推荐文件是否依据充分，尽职调查工作底稿是否完备。

2、内核程序：公司内核团队对本项目向深圳证券交易所申报的发行上市申请文件是否符合《中华人民共和国证券法》、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等创业板试点注册制相关规则进行了书面审核，履行了公司规定的内核程序。

（四）向深圳证券交易所首次申报后履行的内部核查程序

依据本保荐机构内部控制相关制度规定，对本项目定期报告更新材料及回复深圳证券交易所审核问询函申报材料履行了如下内部审核程序：

1、质量控制部履行的内部审核程序：项目在监管机构审核阶段，质量控制部对上述文件在对外报送或披露前进行书面审核，审核事项包括相关意见和推荐文件是否依据充分，尽职调查工作底稿是否完备。

2、内核程序：项目在监管机构审核阶段，除须履行内核委员会会议集体审议程序外的材料和文件，均由内核团队书面审核后对外提交、报送、出具或披露。

第二节 项目存在问题及其解决情况

一、立项评审机构成员意见及其审议情况

在本项目立项申请及表决过程中，一创投行业务开发委员会委员审阅了项目组提交的立项申请报告，了解了本项目的相关情况。参会委员对本项目进行了充分的讨论，经会议表决，全体参会委员一致同意本项目立项。

二、项目组在尽职调查过程中发现的主要问题及解决或落实情况

问题一：发行人两位实际控制人的工作分工、合作关系及共同控制关系的稳定性

问题落实与解决：

发行人控股股东、实际控制人为范文宏、黄新华。

范文宏直接持有发行人股份 1,156.68 万股，占发行人总股本的 34.425%；其设立的一人有限公司瑞皿投资持有发行人股份 385.56 万股，占发行人总股本的 11.475%；其担任执行事务合伙人的瑞宏捷持有发行人股份 168 万股，占发行人总股本的 5%。范文宏现任发行人董事长，合计控制发行人 50.90%股份的表决权。

黄新华直接持有发行人股份 1,111.32 万股，占发行人总股本的 33.075%，其设立的一人有限公司瑞可投资持有发行人股份 370.44 万股，占发行人总股本的 11.025%，其担任执行事务合伙人的瑞华捷持有发行人股份 168 万股，占发行人总股本的 5%。黄新华现任发行人董事、总经理，合计控制发行人 49.10%股份的表决权。

范文宏和黄新华合计直接、间接持有和控制发行人 100%股份的表决权，为发行人控股股东、实际控制人。

工作分工方面，范文宏作为董事长，主要负责统筹公司发展战略规划；黄新

华作为总经理，主要负责公司日常工作的正常运营。

合作关系方面，范文宏自 1997 年 6 月至 2016 年 12 月期间担任深圳市邦迪工程顾问有限公司监理工程师，黄新华自 1995 年 2 月至 2016 年 12 月期间担任深圳市邦迪工程顾问有限公司监理工程师，二人在同一公司作为监理工程师合作接近 20 年，因此双方合作互信基础较为深厚。

共同控制关系方面，范文宏、黄新华已于 2017 年 1 月 9 日签署《一致行动协议》，双方约定：对于需要发行人董事会、股东会/股东大会审议的重大事项议案，范文宏、黄新华应在召开审议该等议案的会议前进行预先沟通并得出一致意见（如进行充分协商沟通后难以达成一致意见，应就议案所述内容以对发行人持股比例高的一致行动股东意见为一致表决意见），并以沟通形成的一致意见在相关董事会、股东会/股东大会上表决。该协议期限为自协议签署之日起至发行人在证券市场公开发行股票并上市满三年之日止。一致行动约定不得被任一一致行动股东单方面解除或撤销，与一致行动相关的条款均为不可撤销条款。自 2017 年 1 月以来，范文宏和黄新华在历次董事会、股东（会）大会中均保持意见一致，实际践行了《一致行动协议》的约定。

综上所述，发行人两位实际控制人的工作分工、合作关系及共同控制关系具有稳定性。

问题二、关于公司的业务资质

问题落实与解决：

项目组查阅了相关法律法规，并访谈了深圳市龙岗区发改局、深圳市住房和建设局。经查询，法律法规对公司业务开展并无资质要求；经访谈，深圳市龙岗区发改局、深圳市住房和建设局认为：在本单位权限范围内，瑞捷咨询不存在根据有关法律法规要求需要取得的证照、许可或备案。

根据项目组对深圳市龙岗区发改局、深圳市住房和建设局的访谈以及工商、税务、人力资源和社会保障、社保基金、公积金等行政主管部门开具的无违法违规证明，公司生产经营过程中不存在因未取得相关资质、许可被主管部门处罚的情形。

综上所述，公司业务开展合法合规，不存在曾因未取得相关资质、许可被主管部门处罚的情形。

问题三：发行人 2016 年至 2018 年存在使用王丽华个人账户代收代付的情况。

问题落实与解决：

2018 年 4 月前，发行人使用王丽华个人账户主要为支付员工季度奖金和年终奖、支付项目人员房租等管理费用。王丽华个人账户自开始使用即全部用于公司业务的资金收支，且无其他个人资金收支，2018 年后，发行人规范了个人账户使用行为，并于 2018 年 4 月完全停止使用并注销王丽华账户。由于该账户自开始使用即作为发行人账户管理与使用，该账户的收入、成本、费用均已并入发行人财务报表。

经核查，发行人使用王丽华个人账户的内控措施整体有效，王丽华账户不存在与其个人收支混用的情况，相关收入、成本、费用已并入发行人账务，发行人不存在其他个人账户使用情形。

三、质量控制部关注的主要问题及相关意见落实情况

问题一：报告期内，发行人存在现金收款的情形。

问题落实与解决：

报告期内，公司现金回款金额分别为 69.16 万元、117.07 万元、9.50 万元和 0.00 万元，占收入的比例极低，均在 0.40% 以下。公司现金交易主要发生在少数客户的预评估、培训和供方考察业务中，这些业务均属于较为零星的业务，部分房地产客户在现场的工程部负责人考虑到业务金额较小及结算的便利性，在现场工作结束后将现金交给公司业务人员，由业务人员将现金交给公司出纳，从而形成现金交易。公司属于工程管理服务类行业，在零星业务中部分客户考虑到结算的便利性，在项目施工现场直接使用现金支付，具有一定业务合理性。

发行人为减少现金交易，主要采取了以下改进措施：

1、修订了《现金管理制度》：（1）客户付款应使用公对公付款方式，确需支

付现金的，需交至公司出纳处，出纳收到后于当天存入公司银行账户，每个事业部全年累计现金收款金额不得超过 10,000 元；（2）客户现金付款，相关业务员需提前向公司财务总监申报，获得批准后，公司出纳方可收取。

2、财务部门对收取现金货款的业务真实性进行核查，严格控制现金收款的行为。

经核查，发行人报告期内存在少量现金收款，占比很小且报告期内呈现下降趋势。现金交易对象非发行人关联方，不存在体外循环或虚构业务的情形，发行人建立了完善的与现金管理相关的内控制度，现金收款真实合理，内部控制制度能够有效执行。

问题二：报告期内，发行人与公司控股股东、实际控制人范文宏和黄新华之间存在部分资金往来情形。

问题落实与解决：

保荐机构项目组对相关银行流水进行了重点核查，具体包括：1、核查了发行人控股股东、实际控制人范文宏和黄新华以及其控制的除发行人以外其他关联方的银行流水；2、核查了范文宏和黄新华配偶的银行流水；3、核查了公司董监高的银行流水；4、核查了公司出纳的银行流水。通过对上述银行流水主体交易对方的逐一核查，并与公司银行流水进行了核对，且对范文宏和黄新华进行了沟通确认，2017 年，范文宏通过第三方账户向发行人拆借资金分别为 142.80 万元，黄新华通过第三方账户向发行人拆借资金分别为 137.20 万元，主要用于支付购房款等。2017 年 12 月，范文宏、黄新华向发行人归还上述拆借资金并支付按照当期银行一年期的贷款利率 4.35% 计算的资金拆借利息 37.98 万元。

发行人董事会、股东大会已分别对报告期内的关联交易事项予以审议、确认。

因实际控制人范文宏、黄新华系工程业务人员出身，在发行人未股改前对资本市场的规范运作要求了解较少，与发行人存在资金拆借的情形。在整体变更设立股份公司后，发行人完善了内部控制制度，建立健全了治理结构和治理制度，规范了关联交易的授权审批权限，同时，为促进公司规范运作，避免公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业生产经营活动中损害公司利益，范文宏和黄新华出具了规范关联交易的承诺，具体内容如下：

“1、除为瑞捷咨询提供担保外，本人现时与瑞捷咨询之间不存在其他关联交易。

2、除非瑞捷咨询正常经营发展所必须，本人及本人能够控制或影响的关联方将不与瑞捷咨询进行任何关联交易。

3、对于无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本人及本人能够控制或影响的关联方将严格遵照有关法律法规、规章及其他规范性文件以及瑞捷咨询关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照瑞捷咨询与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。在发生关联交易的情况下，本人保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移瑞捷咨询的资金、利润，不利用关联交易损害瑞捷咨询及瑞捷咨询其他股东的利益。

4、如出现因本人违反上述承诺与保证而导致瑞捷咨询或其股东的权益受到损害的情况，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

综上所述，在整体变更设立股份公司后，发行人与公司控股股东、实际控制人范文宏及黄新华以及配偶之间不再存在资金往来情形，并就防范关联方资金占用建立了有效的内控制度，同时，发行人控股股东、实际控制人范文宏、黄新华承诺不利用关联交易非法转移发行人的资金（包括向发行人拆借资金）、利润，不利用关联交易损害发行人的利益。报告期内，除上述资金拆借外，未再发生此类行为，上述资金拆借不会对发行人的独立性产生重大不利影响。

问题三：报告期内，发行人的回款除了合同主体及与其有股权关系的关联方外，还存在与客户无股权关系的回款方付款的情形。

问题落实与解决：

由于公司客户主要为国内大型房地产企业，房地产企业通常在各地成立项目公司负责当地房地产项目的建设和运营。公司为各地项目提供工程评估服务后，部分房地产企业会指定其当地项目公司回款，该等付款情况在房地产开发项目中较为普遍。

部分房地产项目存在由两个或两个以上的房地产企业共同开发的情况，在这种情况下房地产项目公司通常会由多方共同持股。在这种共同开发的项目中，发

行人的评估咨询费用一般由投资方轮流付款，若项目公司中持股比例较低的房地产客户委托瑞捷咨询对该项目进行第三方评估业务，即会出现客户持有股权但不构成控制的项目公司股东代付款项的情况，该等付款情况在房地产开发项目中也较为普遍。

对于与客户无股权关系的回款方，付款原因主要包括应收账款保理、合同约定由评估结果最低的第三方施工单位付款、客户指定付款方等三类原因。其中，前两种情况在合同中均有明确约定，合计回款金额占当期收入总回款的比例在1%左右。除上述两种情况以外，报告期内，在少数零星业务中，为便于结算，客户偶尔会指定第三方向公司代付款项，该等回款金额占当期收入总回款的比例在1%左右，比例较小。

综上所述，公司第三方回款具有真实的业务背景，具有必要性及商业合理性，不存在虚构交易或调节账龄情形；第三方回款金额占同期收入已回款总金额较低；发行人及其关联方与第三方回款的支付方不存在关联关系或其他利益安排；报告期内不存在因第三方回款导致的潜在纠纷的情形。

四、内核团队关注的主要问题及相关意见落实情况

问题一：关于公司核心团队来源邦迪的相关问题

问题落实与解决：

公司实际控制人范文宏、黄新华、创始人之一李琦及部分重要业务人员董事吴小玲、高级管理人员王磊、监事关文钊曾任职于深圳市邦迪工程顾问有限公司（以下简称“深圳邦迪”）或其关联方深圳中邦国际工程科技顾问有限公司（以下简称“中邦国际”），职位主要为监理工程师或造价工程师，非深圳邦迪或中邦国际董事、监事、高级管理人员，且部分是在报告期陆续辞职加入发行人。

深圳邦迪的主营业务是建筑工程监理。根据《建设工程监理范围和规模标准规定》的规定，工程监理是工程建设中必须实施的监督措施。瑞捷咨询的主营业务是建设工程第三方评估、管理和咨询服务，是作为独立第三方对施工质量进行评估和检测。两者均服务于建筑工程行业，但并不存在直接竞争关系。

目前发行人共有两项发明专利，分别为“VR 建筑搭建指导系统”、“一种可靠性高的大坝安全监测系统”，均为 2019 年上半年受让所得，两项专利发明人（转让人）与深圳邦迪工关联关系。经核查发行人各项著作权权属证书，目前发行人共有 11 项著作权，为“瑞捷咨询工程管理丛书”系列和工作指引；共有 38 项软件著作权（含瑞生工程拥有的 1 项），为发行人业务开展所需的计算机软件、APP 等，包括“瑞捷云 ERP 销售管理系统”、“瑞捷建筑工程咨询案例库软件”、“瑞捷建筑工程建设现场检查 APP 软件”等。该等书籍、软件均为发行人研发团队创作，著作权及软件著作权权利人为发行人，不存在发行人管理层在深圳邦迪的职务发明的情形。

根据深圳邦迪出具的确认函：1、范文宏、黄新华、吴小玲、王磊、关文钊、李琦该等人士在中邦国际或深圳邦迪任职期间未担任董事、监事，不属于高级管理人员，劳动关系终止后未在中邦国际或深圳邦迪保留职务，亦未再承接相关业务。中邦国际及深圳邦迪未与该等人士签署保密协议、竞业禁止协议或包含竞业禁止条款的其他协议或向其发放竞业限制补偿金，亦未与该等人士签署离职后一定期限内申请的知识产权归中邦国际或深圳邦迪所有的协议。2、瑞捷咨询及瑞生工程不存在取得本应属于中邦国际或深圳邦迪商业机会的情形。3、中邦国际、深圳邦迪及其股东、实际控制人未直接/间接或通过委托、代持、信托、一致行动关系等其他方式持有瑞捷咨询的股份，也不存在任何其他特殊协议或安排。中邦国际、深圳邦迪及其股东、董事、监事、高级管理人员、实际控制人与瑞捷咨询、瑞生工程及其董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系。4、中邦国际、深圳邦迪与范文宏、黄新华、李琦、吴小玲、王磊、关文钊之间不存在任何（包括但不限于劳动或知识产权方面）争议、潜在纠纷或任何一致行动关系，中邦国际、深圳邦迪不会向上述人士或瑞捷咨询、瑞生工程提出任何主张或要求。5、中邦国际、深圳邦迪与瑞捷咨询、瑞生工程及其股东之间无任何未结清债权债务，不存在任何争议、潜在纠纷或其他未决事项。

综上所述，前述 6 名人员不存在违反其与原单位的劳动合同约定、违反竞业禁止或保密协议的情形，不存在纠纷与潜在纠纷。瑞捷咨询及瑞生工程不存在取得本应属于中邦国际或深圳邦迪商业机会的情形。公司自设立以来的主要业务、主要客户及核心技术的来源合法合规，公司与深圳邦迪之间不存在知识产权等方

面的纠纷或潜在纠纷。发行人及其实际控制人及董监高与深圳邦迪、中邦国际及其控股股东、实际控制人、董监高不存在关联关系，深圳邦迪、中邦国际及其控股股东、实际控制人、董监高不存在通过委托、代持、信托等其他方式持有发行人的股份或存在其他利益安排。

问题二：结合下游客户景气度等说明公司报告期内业绩持续快速增长的原因及其合理性

问题落实与解决：

公司下游客户为房地产企业、公共工程建设单位及其他有需求的委托单位，其中房地产企业收入占比最高。最近三年，发行人主营业务收入分别实现 17,394.73 万元、31,038.98 万元、49,647.66 万元和 19,692.69 万元；同期扣除非经常性损益后归母净利润分别为 4,950.01 万元、10,096.42 万元、13,649.07 万元和 2,505.01 万元。结合行业发展环境来看，国家政策的鼓励引导，以及行业市场需求的不断扩大，为第三方工程评估业的快速发展创造了良好的外部环境：

1、国家政策层面，自 2014 年起，国务院、住建部相继颁布了一系列政策措施，旨在建立健全政府对工程质量监督抽测制度，鼓励各地采取政府购买服务等方式加强监督检查，支持监管力量不足的地区探索以政府购买服务方式，委托具备能力的专业社会机构作为安全监督机构辅助力量。目前，该模式已在国内部分省市开展，公司亦抓住政策机遇，报告期内不断扩大政府客户资源，拓展公司业务规模。

2、行业市场需求方面，城镇化进程不断推进以及国家、社会公众对工程品质及施工安全要求不断提升是第三方工程评估业增长的强大动力。根据国家统计局的统计数据，2018 年我国城镇化率为 59.58%，距离发达国家的 70%~80% 仍有一定差距，在当前一段时期内，城镇化进程仍将不断推进，我国基础设施建设的大方向未发生变化。城镇化建设不断推进的同时，在行业由高速发展转向高质量发展的大背景下，国家、社会公众对工程品质及施工安全的要求也在不断提升，建设单位因潜在工程质量问题和安全事故所承担的责任和经济成本不断增大，第三方工程评估作为工程管理的有力工具，已逐步被国内较多知名房地产企业、部

分地方公共工程建设单位以及其他有需求的委托单位所采用。此外，存量建筑改造和运营维护、工程质量潜在缺陷保险（IDI）的兴起等新业态、新方向，为第三方工程评估行业成长提供了新的增长空间。

2016 年前后，我国各大热点城市房价较快上涨，各地政府陆续出台了限购、限贷、提高首付比例等一系列调控措施，一定程度上抑制了房地产投资需求，影响房地产开发规模和进度。而同期第三方工程评估业处于快速扩张阶段，受房地产调控政策影响不明显。2017 年公司营业收入达到 1.74 亿元，同比增长 51.66%；2018 年以来，我国经济环境有所改善，供给侧结构性改革取得了阶段性成果，经济增长积极性因素增多，房地产调控政策趋于稳定，2018 年度公司营业收入突破 3 亿元，同比增长 78.44%，2019 年度公司营业收入突破 4 亿元，同比增长 59.95%。

市场竞争环境来看，目前国内从事第三方工程评估的企业主要有以上海平大建筑工程管理咨询有限公司为代表的本土企业，以及法利投资（上海）有限公司、通标标准技术服务有限公司等外资企业在华子公司。本土企业及外资企业各自建立了独特的竞争优势，市场呈多元化竞争格局。外资企业发展历史悠久，积累了一批任职时间长、经验丰富、技术水平较高的专业队伍，承接大型建筑工程的综合竞争力较强，业务领域主要以大型公共建筑、地标类建筑、大型交通基建为主。本土第三方工程评估企业创新能力强，其评估体系更契合国内建设工程质量安全的评估需求，在住宅类建筑工程领域的竞争力尤为突出。

公司是我国第三方工程评估业的早期参与者之一。经过十余年来公司与行业的共同成长，公司在综合服务能力、业务规模、客户资源、销售收入等多方面均处于国内第三方工程评估业领先地位。在居住建筑领域，公司先后与万科集团、融创中国、保利发展等 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，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，公司目前业务覆盖情况具体如下：

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

横向来看，公司业务覆盖地产客户数量多；纵向来看，公司与优质客户合作时间长。公司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、远洋集团
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

在公共事业领域，公司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。公司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。

公司凭借多年持续成长和发展，在第三方工程评估领域市场竞争优势明显，尤其是公司较为完善的评估体系和技术、瑞捷知识库的丰富案例与数据积累、专业人才培养建设、行业品牌和影响力等方面，公司处于行业领先水平。在行业成长环境不发生重大不利变化的前提下，公司的竞争优势地位预期较为稳固。

从公司在手订单来看，公司与大部分客户的服务合同为一年一签，一般于每年年底通过客户直接委托或招投标程序签署第二年合同，也存在与部分客户 2-3 年签订一次框架合同的情况。根据项目组对公司主要客户的走访情况，客户对公司的专业水平和服务质量均较为满意，并表达了愿意长期稳定合作的意向，公司的主要客户资源较为稳定。

综合上述公司行业发展环境、未来行业市场竞争状况来看，公司报告期内业绩持续快速增长具有合理性。

五、内核委员会关注的主要问题及相关意见落实情况

问题一：请项目组针对公司业务模式和所处细分领域特点，核查招股说明书中发行人业务存在的必要性和核心竞争力的描述。

问题落实与解决：

1、发行人业务存在的必要性

招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、公司所处行业的基本情况 & 竞争状况”之“（三）公司所处行业发展现状及趋势”之“2、第三方工程评估行业发展状况”之“（1）第三方工程评估业发展简介”对行业的产生和发展披露如下：

“第三方工程质量与安全风险评估业务，简称第三方工程评估，是指境内外专业的咨询顾问机构接受客户委托，以独立第三方的名义前往客户下辖项目开展现场检查，对项目实体、工程材料进行随机取样抽查测试，对项目质量、安全等方面存在的明显或潜在风险进行评判，并形成系列评估报告，提出系统改善建议的工作过程。

在引入我国之前，工程评估服务在新加坡、香港等国家和地区已实施几十年，对工程管理水平的综合提升起到了积极的推动作用。工程评估服务在新加坡、香港等国家和地区的 implementation 情况如下：

20 世纪 60 年代，新加坡面临着住房危机，新加坡建屋局（Housing & Development Board, HDB）开始了公共住宅的建设。到 80 年代末期，随着购房制度的变化以及购房限制的放开，并且在经济高速发展的背景下，新加坡的建筑业也随之快速发展。随着建设量不断加大，从业团体和从业人员数量不断增加，承包商质量管理水平良莠不齐，导致工程屡屡出现质量问题。为了改变工程质量水平低下的局面，新加坡建设局（Building & Construction Authority, BCA）采取了一系列措施，并于 1989 年推出了建筑工程质量评价系统（Construction Quality Assessment System，简称 CONQUAS）。

在新加坡，大约有 80% 的人住在政府建设的公共住宅中。根据新加坡建设局发布的《CONQUAS: The BCA Construction Quality Assessment System》

以及新加坡建设局、城市重建局（URA）联合发布的《CONQUAS Requirement for Housing Developers》，对于政府投资公建项目，新加坡强制执行 CONQUAS 评价。对于私人投资建设项目，如属于下列三种情形之一的，应当进行 CONQUAS 评价：

- 1、开发商过往 3 年没有 CONQUAS 评价记录；
- 2、开发商过往 3 年开发的私人居住建筑中存在至少有一例 CONQUAS 评分处于前一年度新加坡私人居住建筑 CONQUAS 评分的最后 10%；
- 3、开发商过往 3 年开发的私人居住建筑中存在至少有一例经 CONQUAS 评价存在明显缺陷（明显缺陷指 CONQUAS 系统列示的建筑最终使用者无法接受的缺陷）的情况。

不属于上述三种情形的私人投资建设项目遵循自愿原则，发展商（即房地产开发商）可以选择执行。根据新加坡建设局公布的数据，从 1993 年至 2019 年，新加坡共计已有 846 个私宅项目进行了 CONQUAS 评价。作为一种评定建设工程质量的标准方法，CONQUAS 体系以其评价标准的严谨性和评价方式的客观性在新加坡获得了广泛认可，对新加坡发展商来说，CONQUAS 分数越高意味着工程质量越好，因此自愿参与 CONQUAS 的私人投资工程数量越来越多，而且很多发展商以 CONQUAS 分数评价承建商表现，并设立相应奖惩机制。

CONQUAS 评估由新加坡建设局评估人员实施。随着建筑行业的不断发展，CONQUAS 评估的标准也在不断进行修订。随着新加坡建筑质量水平的不断提高并考虑小业主的反馈、投诉方向，结构工程的权重不断下降，而装饰装修工程的比例则大为上升。同样，建筑行业发展的趋势及思路同样体现在奖惩项中，比如更环保绿色的建筑技术就给予加分。目前 CONQUAS 的最新版本为 2019 年 10 月发布的第九版。

20 世纪 60 年代，为了改善香港居民的居住条件，香港政府修建了大量公共房屋。由于过度关注房屋的需求量而相对忽视了质量问题，进入 80 年代后，公共房屋的维修费用大幅增加。意识到建筑质量管理的重要性后，作为香港公屋的兴建和管理机构，香港房屋委员会于 90 年代初，在新加坡的 CONQUAS 基础

之上，建立了承建商表现评分系统（Performance Assessment Scoring System，以下简称 PASS），对香港的公屋进行施工质量管理。

根据香港房屋委员会官网发布的《建筑工程承建商表现评分制》及其附件文件，香港对公屋承建商实施表现评分制度，由相关的工程小组成员和承建商表现评分制评审小组进行实地视察、资料评估和查核记录，以评核承建商的表现。具体实施中，施工现场工程师需要及时在房屋委员会的评价系统中录入现场数据和输入工程进度，房屋委员会在系统中随机抽样选取检查项目，且在现场检查前不会预先通知承建商。被抽中项目在实施现场评估时，承建商需派代表出席。项目工程小组和承建商表现评分制评审小组对不同评价对象进行独立或交叉评分，最后将评估结果录入系统，形成最终的分数。

目前，香港 PASS 系统仅对公屋承建商进行评价，私人投建住宅并不参与。PASS 系统对承建商的评价分数会影响承建商之后在公屋项目的投标，分数越高的承建商被房屋委员会邀请竞投工程项目的机会越多。

在第三方工程评估等业务出现之前，委托单位主要通过落实五方责任主体职责从而把握建设项目总体质量及相关安全风险。

工程项目五方责任主体包括建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位。根据《建设工程质量管理条例》和《建设工程安全生产管理条例》，工程项目五方责任主体对建设工程的质量和安全生产承担相应责任。五方责任主体作为工程项目的直接参与方和责任方，是建设项目总体质量及相关安全风险把控的重要力量。

建设单位通过事前合同约定、事中持续监督、事后履约评价等方式对工程项目五方责任主体职责进行落实，从而达到对建设工程质量和安全风险把控的目的。其中，建设单位作为工程项目的首要责任人，会定期或不定期对工程项目进行检查，对工程技术资料进行审查，对工程实体质量进行抽样检测，对参建方的建设行为进行监督，并对检查时发现的问题和隐患的整改情况进行跟踪和落实。

建设行政主管部门通过制定、执行工程建设相关政策，并对项目五方责任主体进行监管等方式对管辖范围内的工程项目进行监督和检查，对工程质量及安全风险进行把控。

2000 年以来，我国基础设施建设投入力度不断加大，房地产市场蓬勃发展，国内一批知名的房地产企业逐步由区域面向全国布局，迈入规范化、规模化发展阶段，我国建筑开工面积迅猛增长，工程投资建设进入热潮，同时建设方对工程品质的要求也不断提升，由此带来工程建设单位、建设行政主管部门的监管任务十分繁重，项目管理压力较大。

在此背景下，2005 年前后，一批业内领先的房地产企业开始自发引进并委托境外专业的工程管理咨询机构，对工程质量与安全风险开展第三方评估咨询工作。在进入我国之前，工程评估在新加坡、香港等国家和地区已实施几十年，对工程品质的综合提升起到了积极的推动作用。

通过学习和借鉴新加坡建设局的“建筑工程质量评价系统”、香港房屋委员会的“承建商表现评分系统”等工程管理、评估技术方面的经验，房地产企业对工程质量风险的管理能力不断提升。2008 年起，万科集团在整合以往工程巡检经验的基础上，再结合工程风险的评价标准，初步整合成一套本土特色的“建筑工程实测实量及风险评估体系”。

房地产企业对工程质量风险评估服务的持续性需求、国外管理咨询机构的进入以及成本优化方面的考虑，共同催化了国内第三方工程评估行业的诞生。相较国外企业，本土工程评估机构对国内建设工程法律法规、质量标准更加熟悉，对国内建设工程管理水平认知更加透彻，服务成本也相对更低，具备一定的竞争优势。

我国第三方工程评估业的产生和发展，是房地产企业历经快速扩张中，面临新挑战、产生新需求所带来的必然结果：

2000 年以来，我国地产行业步入快速发展期，住宅建筑、商业建筑项目均进入投资建设的热潮。在行业规模扩张之下，工程品质问题逐渐引发国家和社会公众的广泛关注。高品质工程是房地产企业综合实力的体现，也是企业品牌建设的重要组成部分，尤其是随着工程质量责任终身制的落实，建设单位背负的责任

更为重大。第三方评估服务的引入和推广，提供了一个良好的评价工具。以数据为基础，将工程质量和安全风险通过量化得分展示，并可以通过不同工程项目之间的对比突出优秀项目、优质企业在产品质量和工程管理水平方面的优势，有利于促进房地产企业以品质赢得市场的认可和尊重，塑造良好的品牌和形象。

另一方面，随着社会经济发展，工程建设的材料、人力成本持续上升，节能环保的要求不断提高，建筑工程如因质量问题返工，将承担巨大的时间成本、经济成本和一定的法律责任。通过第三方工程评估及咨询服务促进工程精细化管理，有助于房地产企业防控风险，减少返工，减少浪费，提升工程施工效率。

第三方工程评估业自建立之初主要由万科集团、金地集团、中海地产、招商蛇口等全国性大型房企采用，随着行业服务经验的持续积累和服务水平的不断提升，加上大型房地产商在业内的影响和带动作用，目前第三方工程评估已逐步被国内较多知名地产企业、部分地方公共工程建设单位以及其他有需求的委托单位所采纳，服务应用领域由单一的住宅建筑扩展至由政府主管部门投资建设的公共事业建筑，以及部分企业自建的办公楼宇等。”

招股说明书该小节之“（4）行业的社会价值”对第三方工程评估业的社会价值描述如下：

“①有利于解决建筑业粗放管理模式和公众对建设工程品质要求日益增长之间的矛盾

近年来，我国全社会固定资产投资持续快速增长，从而带动建筑业蓬勃发展。与此同时，建筑产品的供求矛盾也日益突出。从供给侧看，建筑业作为我国传统行业，一段时期以来发展模式较为粗放，建筑产品的精细化管理水平有待进一步提升。从需求侧看，随着社会经济发展，公众对建设工程项目的品质提出了越来越高的要求，不仅要求结构上坚固耐用，更要求观感上美观舒适；不仅要求产品质量合格，更要求产品人性化和精品化。第三方工程评估更加关注客户体验，聚焦使用功能，通过量化评测的手段，提升精细化管理，实现产品品质的提升，满足大众对建筑品质的不懈追求。

②有利于解决工程管理内生动力不足

引入第三方工程评估,有助于刺激工程项目管理团队的自我质量管理和安全管控意识;在考核机制的推动下,督促项目管理团队自我量化管理标准动作的落地,并组织系统的质量、安全检查和跟踪整改。因此,第三方工程评估有利于扭转工程管理内生动力不足的被动局面。

③有利于补充政府主管部门管理与服务的力量

随着我国经济的快速增长,安全生产形势日益严峻。特别是近三年来,全国建设工程事故起数和死亡人数不降反升,因此进一步压实工程建设安全生产主体责任,排查工程项目安全风险,扭转安全生产被动局面,成为政府主管部门的当务之急。第三方评估机构作为专业社会力量,拥有定性与定量相结合的工程评估技术和丰富的业务经验,可对政府管理与服务提供有益补充,推动工程建设安全生产形势进一步好转。”

根据上述披露内容,第三方工程评估业的产生与发展有其必然原因,是房地产、建筑行业重视产品质量发展,产生精细化需求后市场化的结果,第三方工程评估业具有自身的社会价值,该行业的存在具有必要性。

2、发行人核心竞争力

招股说明书中“第六节 业务与技术”之“二、公司所处行业的基本情况 & 竞争状况”之“(四)行业竞争格局和公司的市场地位”之“3、公司的竞争优势”对发行人核心竞争力进行了描述,将发行人竞争优势总结为先发优势、产品优势、研发优势、运营管理优势、客户优势、品牌优势共六大优势,具体披露内容如下:

“(1) 先发优势

作为国内第三方工程评估业的早期参与者之一,相较于行业其他参与者,公司具有明显的先发优势:

一方面,公司在国内较早推出了第三方工程评估服务,及时满足了委托单位对工程品质提升的诉求,积累了较多优质客户,占据了主要市场份额。根据中国指数研究院发布的百强房地产企业榜单,2019年中国房地产业前10强中公司合作客户为9家,前20强中公司合作客户达到18家,尤其是以万科集团、融创

中国等为代表的一批优质客户与公司合作历史可追溯至 2013 年及更早的时间。覆盖行业主要市场份额是公司持续盈利和长远发展的坚实基础。

另一方面，在行业标准的制定和建设方面，公司凭借在本行业的先发优势，作为主编方会同中国建筑设计研究院等单位编制的《住宅建筑工程品质量化评估标准》已获中国工程建设标准化协会批准发布，于 2021 年 2 月 1 日起实施，本标准旨在统一建筑工程施工质量评估的内容和方法，填补行业量化评估标准的空白，迈出了我国第三方工程评估业标准化建设的坚实一步。

（2）产品优势

在长期经营过程中，公司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，推动公司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，公司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。通过工程评估、驻场管理、管理咨询三类服务的内在协同和优势互补，公司逐步实现对工程管理体系化覆盖，具备为客户提供综合性、系统性服务的能力。

同时，公司现已建立了涵盖全国 500 多个城市、超过 19 万次对项目标段实测实量及风险评估数据的“瑞捷数据库”，通过大数据呈现各区域各阶段工程项目质量、安全、运维管理状态、特征，从而识别优势与不足，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，进而为公司持续提升客户服务水平、提升服务的技术含量、创造实质性的价值提供了有力支撑。

（3）研发优势

公司高度重视技术研发投入，已形成以研究院为研发主导机构，业务部门密切参与，支持部门协调配合的良好工作机制，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。经过多年发展，公司逐步培养了一支专业、稳定的研发队伍，截至 2020 年 6 月 30 日，公司共有研发人员 143 名，占公司（母公司口径）员工总数的 10.12%，其中，99.30%的研发人员具备大专及以上学历，公司研发团队具备丰富的业务实践和产品开发经验，能够对各委托方的管理痛点和需求迅速做出响应，及时进行产品迭代更新，有效解决客户在建设工程项目管理中的痛点和需求，进一步巩固发行人在行业中

的竞争力。

公司研发团队立足于业务经验和客户实际需求不断探索，推出各类创新产品，完善工程评估体系，建立评估标准和制度，开发评估软件和工具，有力地支撑了公司业务的快速发展，并为本行业的标准化、体系化建设做出了开创性的贡献，如在智能化、数字化的工程管理方面，由于疫情原因，现场评估的模式受到了一定影响，部分标杆客户尝试将智能监控设备运用到对施工现场的管理，基于此，公司协同标杆客户，创新研发第三方线上评估流程及体系，实现对客户全国各地项目进行实时远程监控，开发出线下+线上相结合的全新评估模式，这一模式具有广泛的运用与市场推广前景。

（4）运营管理优势

截至本招股说明书签署日，公司合作的客户超过 300 家，所服务的建设目标段覆盖全国 500 多个城市，公司所面临的客户需求、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，对公司的人员、项目统筹优化管理提出了较高的要求。

为应对业务规模持续扩大对公司运营管理带来的挑战，公司借助于自行研发及外购的信息化管理系统，保障公司业务高效稳健运营。未来，随着募投项目“工程咨询运营服务平台建设项目”的实施，公司在升级深圳运营总部的同时，将新建北京、武汉、上海、成都四个运营分支机构，全国多点布局有助于公司管理优势得以更充分发挥，进一步提升公司服务的质量和效率。

（5）客户优势

优质的客户资源是公司业务持续稳定增长的必要保障。公司通过服务优质客户、承接优质项目，充分发挥其市场辐射力和示范作用，逐渐扩大行业影响力。截至本招股说明书签署日，公司先后与万科集团、碧桂园、融创中国、保利发展、龙湖集团、华润置地等 260 多家国内知名的房地产企业展开了深入、持久的合作。

凭借对地产客户服务所奠定的良好基础，公司自 2014 年起正式涉足政府项目评估咨询服务领域。目前，公司已与深圳、济南、武汉、合肥、广州等多地市 50 多家公共工程建设单位、建设行政主管部门建立合作关系，服务内容涵盖工程评估、驻场管理、管理咨询等多种业务类型。报告期内，公司相继承接了深圳

国际会展中心、成都东安湖体育公园项目等多个有影响力的项目的工程质量评估、驻场管理工作。随着国家和各地方鼓励、支持政策相继发布，地方政府部门购买服务加强建筑工程质量安全监督的力度不断加大，公司在公共建筑领域的市场份额有望得到进一步提升。

此外，2020年7月和8月，公司分别中标中央军委机关事务管理总局工程代建管理办公室、中共中央直属机关工程建设服务中心第三方巡查服务项目。2020年9月，公司受国家住房和城乡建设部委托，作为两家建筑工程质量试评价单位之一，顺利完成建筑工程质量试评价工作。

公司在已与超过260家国内知名房地产企业、50多家公共工程建设单位等客户建立了合作关系的情况下，能够在第一时间掌握委托单位的管理痛点和需求，该信息的及时获取、迅速应对、有效转化是公司核心竞争力的重要体现。

（6）品牌优势

公司专业从事第三方工程评估、驻场管理和咨询服务，经过多年积累，“瑞捷咨询”品牌在行业内享有较高的知名度和认可度，并多次获得了融创中国、保利发展、龙湖集团、招商蛇口等企业授予的“优秀供应商”、“优秀合作单位”、“优秀合作伙伴”、“最佳同路人奖”、“优秀咨询单位”等多项荣誉。报告期内公司所获的部分荣誉奖项如下所示：

序号	颁发单位	奖项名称	颁发时间
1	深圳市市政工程质量安全监督站	优秀服务团队	2020.01
		“优质服务、高效专业”称号	2019.01
2	合肥高新区建设发展局	2018年度提升政府工程品质“优秀第三方工程评估服务单位”	2019.06
3	武汉市东湖新技术开发区建设局	2017年度提升政府工程品质“优秀咨询单位”	2018.01
4	中国-马来西亚钦州产业园区管理委员会	2018年度提升政府工程品质“优秀咨询单位”	2019.09
5	万科集团	一路同行奖	2019.11
		风险防范奖	2019.11

序号	颁发单位	奖项名称	颁发时间
6	融创中国	最佳战略合作奖	2018.11
		杰出战略合作奖	2018.01
		优秀供应商	2017.12、2017.09
7	保利发展	2017-2018 年度工程咨询优秀合作伙伴	2018.11
		2017 年度工程咨询优秀合作伙伴	2017.12
		2016 年度工程咨询优秀合作伙伴	2016.11
8	招商蛇口	2018 年度咨询服务优秀供应商	2019.03
		2017 年度优秀咨询单位	-
		2016 年度优秀咨询单位	-
9	保利置业	2017 年度优秀合作伙伴	2017.12
		2016 年度优秀合作伙伴	-
10	龙湖集团	2018 年度最佳同路人奖	2019.03
		2016 年度最佳同路人奖	2017.03
11	绿城中国	2018 年度优秀供方	2019.04
		2015-2016 年度工程咨询战略合作供方	2016.01
12	和泓集团	服务质量优秀团队	2018.01
		优秀合作单位	2018.01、2017.01、 2016.01
13	海亮地产	品质守护者奖杯	2016.12
		2016 年优秀合作伙伴	2016.12
14	中粮地产	精诚服务奖	2019.05
		2017 年度优秀供应商	2018.05
15	朗诗集团	杰出合作奖	2019.05
		优秀合作伙伴	2018.05、2017.05
16	河南建业	最佳服务奖	2019.03
17	蓝光地产	忠于职守奖	2019.02
18	星河地产	2018 年度优秀供应商	2019.01
19	康桥集团	2017 年最佳同路人	2018.03

序号	颁发单位	奖项名称	颁发时间
20	中梁控股	克己奉公奖	2017.04
21	华融置业	2016 年优秀合作伙伴	2017.01
22	绿都集团	优秀供应商奖杯	-
23	东原集团	特别贡献奖	2018.01
24	景瑞地产	2016 年度、2017 年度优秀供应商	-
25	远洋集团	信得过合作伙伴	2016.01
26	雅居乐	2018 年匠心服务奖	2019.03

同时，自 2015 年起，公司持续举办建筑工程品质管理高峰论坛，通过邀请建筑行业专家、知名学者及房企代表，分享工程品质提升对地产行业发展与产品创新的经验，探讨技术革新对工程建设行业带来的改变，促进行业内沟通交流。建筑工程品质管理高峰论坛现已成功举办五届，并已成为国内具备一定影响力的高层次专业性论坛，在业内得到广泛认可，为公司业务的持续健康发展奠定了良好基础。

（7）人才优势

第三方工程评估业是一个建设工程领域综合服务型行业，属于人才密集型、知识密集型行业，工程管理、专业技术类人才是行业快速发展的核心推动因素。国内全面培养该类人才的院校较为匮乏，而企业培养周期较长，一个具备合格执业水准的项目评估组长需要在拥有一定建筑行业工作经验的基础上，接受与工程评估相关的长时间专业培训及业务实践，导致专业人才培养不能充分满足行业快速发展的需求。为此，公司自成立以来，持续投入大量资源开展专业人才培养与发展工作。目前，通过持续的内部培养和外部引进，公司已打造一支超过 1,300 人，平均从业年限达 6 年以上，包含工程技术、信息化、数据分析、市场营销、综合管理等各领域专业人才的员工队伍，为公司业务持续开展提供了坚实的人才基础。

（8）项目经验优势

在工程技术服务行业，项目经验往往是支撑公司业务拓展的重要因素，客户一般非常重视企业过往的项目经验。公司自成立以来，陆续与万科集团、碧桂园、

融创中国、保利发展等 260 多家国内知名的房地产企业，深圳、济南、武汉、合肥、天津、广州等 50 多个城市公共工程建设单位、建设行政主管部门，以及腾讯、招商银行等知名企业建立了业务合作关系。到目前为止，公司第三方工程评估业务已覆盖全国 500 多个城市，对建设目标标段评估服务超过 19 万次，在第三方工程评估细分行业居于领先地位，具有项目经验优势。”

问题二：请持续关注发行人对融创中国和万达集团期末应收账款的期后回款情况，并进一步说明其坏账计提是否充分

问题落实与解决：

融创中国为公司报告期各期第一大客户，万达集团 2019 年及 2020 年 1-6 月未再与公司进行业务合作，对于该两家客户 2019 年末的应收账款，重点分析如下：

1、融创中国和万达集团期后回款情况

截至 2020 年 7 月末，融创中国和万达集团 2019 年末的应收账款收回情况如下：

单位：万元

名称	2019 年末应收账款	2020 年 1 月-7 月针对 2019 年末应收账款的回款
融创中国	5,229.03	3,961.60
万达集团	384.45	24.66

2019 年末后，融创中国的总体回款情况较好。

万达集团 2019 年末应收账款金额较低，公司正在积极催收中。回款较慢主要是因为 2019 年双方未再进行合作，此外，客户核对数据时间较长，且按不同城市的项目分别请款，对接人较多，催款较耗时。项目组已经督促公司加强对账龄较长的应收账款进行重点清理。

2、应收账款周转率及账龄结构的同行业对比分析

项目组对同行业公司（公司业务的开展领域主要在建筑工程领域，以房地产企业、公共工程建设单位及其他委托单位等客户为主，公司提供服务的行业领域和面向的客户与建筑领域监理服务较为相似。公司主要为客户提供的工程评估服

务具有项目数量多、项目单价低、项目周期短等特点，与第三方检测类业务特点较为相似。因此公司选取了建筑领域监理类、建筑领域检测类、其他领域检测类上市公司作为可比公司）应收账款进行了对比分析，应收账款周转率和账龄的对比分析情况如下：

（1）应收账款周转率

2017 年-2020 年 1-6 月，公司与同行业公司应收账款周转率对比情况如下：

可比公司	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中达安	0.48	0.92	1.02	1.06
合诚股份	0.41	1.03	1.22	1.21
建研院	1.13	2.05	2.13	2.51
建科院	0.97	1.82	1.89	2.05
国检集团	2.59	7.26	8.51	9.57
电科院	3.42	12.15	19.69	27.32
广电计量	0.75	2.51	3.09	3.40
瑞捷咨询	0.81	2.55	2.67	2.73

注：数据来源于可比公司定期报告或招股说明书。

由上表可见，公司应收账款周转率基本保持稳定，与同行业公司中的中达安、合诚股份、建研院、建科院、广电计量较为接近，低于国检集团和电科院。其中，中达安、合诚股份、建研院和建科院均为建筑行业内公司，客户主要以房地产公司、施工单位为主，与公司客户所处行业基本相同，公司的应收账款周转率与之相比处于较好的水平。

（2）应收账款账龄结构

2019 年末，同行业公司应收账款账龄结构如下：

单位：万元

客户名称	中达安	合诚股份	建研院	国检集团	电科院	广电计量
1 年以内	34,864.17	39,859.02	27,479.73	13,414.37	8,864.60	71,880.73
1-2 年	19,065.80	25,788.30	6,549.90	4,042.82	177.43	7,951.02
2-3 年	11,380.57	10,257.99	2,109.64	864.12	67.49	2,302.06
3-4 年	6,079.83	7,293.38	999.42	366.27	101.97	1,232.87
4-5 年	3,887.48	6,599.24	1024.6997	421.96	60.27	
5 年以上	4,028.76	8,244.52	2,160.37	421.22	30.33	

客户名称	中达安	合诚股份	建研院	国检集团	电科院	广电计量
合计	79,306.61	98,042.44	40,323.76	19,530.76	9,302.09	83,366.68

注：1、建科院 2019 年末按照预期信用损失的评估模型计提坏账准备，未披露账龄结构；
2、上表对比最近一年末应收账款账龄结构。

由上表可见，同行业可比上市公司在 2019 年末均存在较长账龄的应收账款，公司总体账龄结构与同行业公司相比处于较好的状态。

3、公司对融创中国和万达集团坏账计提的充分性分析

公司与同行业可比上市公司坏账准备计提政策对比情况如下：

可比公司类型	公司名称	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
建筑领域检测类上市公司	建研院	5%	10%	30%	100%	100%	100%
	建科院	5%	10%	30%	50%	80%	100%
	国检集团	5%	10%	20%	50%	50%	100%
其他领域检测类上市公司	电科院	5%	10%	30%	50%	80%	100%
	广电计量	5%	10%	30%	100%	100%	100%
建筑领域监理类上市公司	中达安	5%	10%	20%	30%	50%	100%
	合诚股份	5%	10%	20%	30%	50%	100%
平均值		5%	10%	26%	59%	73%	100%
瑞捷咨询		5%	10%	40%	80%	100%	100%

注：建科院 2019 年末按照预期信用损失的评估模型计提坏账准备。

如上表所示，公司应收账款的坏账准备计提政策与可比上市公司相比谨慎、稳健，2-3 年以上的坏账计提比例均高于同行业上市公司平均值。公司对融创中国和万达集团的计提比例也严格按照上述标准执行，截至 2019 年末，坏账计提金额如下：

单位：万元

客户名称	应收账款余额	应收账款占比	减值准备金额	减值准备占比
融创中国	5,229.03	22.02%	391.09	21.86%
万达集团	384.45	1.62%	72.43	4.05%

对于融创中国和万达集团的应收账款，经公司单独进行减值测试，不存在有客观证据表明发生减值的情形，因此公司未按照单项计提减值准备。

3、应收账款管理的长效机制

公司管理层重视应收账款的回款安排，并已制定以下措施，以加强对应收账款

款回款的管控力度，提升资产运营效率，切实保障资金安全，提高公司盈利能力。

（1）建立跨部门合作机制。合约部、财务部建立联动机制，定期召开会议跟进应收账款的回收进度并制定下一步回收工作安排。财务部门负责应收账款账龄分析表及回款跟踪表的编制，计算客户应收账款的平均账龄和回款率，并将客户的欠款、还款等重要信息资料及时向合约部通报，以督促限期收回业务款。

（2）与客户积极沟通，每个事业部均下设合约人员专门负责向客户请款及催收工作，合约人员会根据合同的约定，定期主动联系客户进行工作量核对，保证应收账款的回收。公司在与部分高级管理人员签订目标责任书时，设立了回款奖金，督促高级管理人员完成回款目标。

（3）对逾期较长的客户采取重点管理措施。设置款项到期预警机制，对到期应收账款及时提醒客户付款，必要时采取诉讼手段保障资金安全。

在后续的项目执行后，项目组将继续督促客户按照上述措施催收应收账款，以降低风险。

第三节 对发行人盈利能力相关事项的核查

一、关于发行人财务会计信息的核查

本保荐机构根据中国证监会《关于进一步提高首次公开发行股票公司财务信息披露质量有关问题的意见》（证监会公告[2012]14号）和《关于做好首次公开发行股票公司2012年度财务报告专项检查工作的通知》（发行监管函[2012]551号）等相关文件的要求，认真核查了发行人与财务会计信息相关的内控体系、收入确认、成本费用归集、关联方及关联交易、主要客户情况及资产权属、政府补助等财务会计信息，对发行人报告期内财务会计信息的真实性、准确性、完整性开展了全面自查工作。

本保荐机构本次财务自查工作的程序包括：对发行人主要客户和供应商进行访谈、走访和函证，审阅发行人相关内控制度及执行情况、抽查发行人银行日记账、银行对账单和银行余额调节表，抽查发行人与主要客户、供应商的交易凭证及资金往来凭证等单据，对发行人报告期内的财务指标变化进行分析性复核、与行业可比公司进行比较分析等。

通过上述财务自查工作，本保荐机构认为，发行人报告期内财务会计信息真实、准确、完整；针对可能造成粉饰业绩或财务造假的12个重点事项，确认如下：

- 1、发行人不存在以自我交易的方式实现收入、利润的虚假增长；
- 2、发行人或关联方不存在通过与其客户或供应商以私下利益交换等方法进行恶意串通以实现收入、盈利的虚假增长；
- 3、发行人不存在关联方或其他利益相关方代发行人支付成本、费用或者采用无偿或不公允的交易价格向发行人提供经济资源；
- 4、发行人不存在保荐机构及其关联方、PE投资机构及其关联方、PE投资机构的股东或实际控制人控制或投资的其他企业在申报期内最后一年与发行人发生大额交易从而导致发行人在申报期内最后一年收入、利润出现较大幅度增

长；

5、发行人不存在利用体外资金支付货款，少计原材料采购数量及金额，虚减当期成本，虚构利润；

6、发行人不存在采用技术手段或其他方法指使关联方或其他法人、自然人冒充互联网或移动互联网客户与发行人（即互联网或移动互联网服务企业）进行交易以实现收入、盈利的虚假增长等；

7、发行人不存在将本应计入当期成本、费用的支出混入存货、在建工程等资产项目的归集和分配过程以达到少计当期成本费用的目的；

8、发行人不存在压低员工薪金，阶段性降低人工成本粉饰业绩；

9、发行人不存在推迟正常经营管理所需费用开支，通过延迟成本费用发生期间，增加利润，粉饰报表；

10、发行人不存在期末对欠款坏账、存货跌价等资产减值可能估计不足；

11、发行人不存在推迟在建工程转固时间或外购固定资产达到预定使用状态时间等，延迟固定资产开始计提折旧时间；

12、发行人不存在其他可能导致公司财务信息披露失真、粉饰业绩或财务造假的情况。

二、关于发行人盈利能力相关事项的核查

根据中国证监会《关于首次公开发行股票并上市公司招股说明书中与盈利能力相关的信息披露指引》（证监会公告[2013]46号）的相关要求，本保荐机构结合发行人所处的行业、经营模式等制定了符合发行人业务特点的尽职调查方案并将尽职调查内容、过程及结论在工作底稿进行反映。本保荐机构尽职调查包括：①查阅行业信息，了解同行业上市公司近几年经营情况并对发行人与同行业上市公司进行分析对比；②访谈公司相关业务、财务人员，查阅公司审计报告、财务账簿和凭证，了解公司经营模式、业务流程和财务核算体系，对影响盈利能力的收入、成本、期间费用和所得税费用等项目进行重点核查；③核查发行人所采用

的收入确认的具体标准、收入确认时点，检查发行收入确认标准的合理性和各报告期收入确认的准确性；④访谈重要客户并函证往来和交易数据核查业务真实性和完整性。本保荐机构经核查的结论如下：

1、收入方面

发行人已在招股说明书中披露对其收入有重大影响的信息，报告期内发行人收入真实、完整；发行人收入确认符合《企业会计准则》相关规定，收入构成及变化情况符合行业及自身经营特点；发行人客户稳定，回款较好；发行人不存在利用与关联方或其他利益相关方的交易实现报告期收入增长的情形。

2、成本方面

发行人已在招股说明书中披露对其成本有重大影响的信息，报告期内发行人成本准确、完整；报告期成本核算的方法保持一致；报告期内营业成本中各项成本明细归集口径准确，波动合理；发行人成本核算方法符合实际经营情况和《企业会计准则》相关规定。

3、期间费用方面

发行人已在招股说明书中披露其期间费用有重大影响的信息；发行人报告期内期间费用准确、完整；报告期内发行人销售费用、管理费用和财务费用波动合理，符合发行人经营模式和业务发展特点；发行人研发支出符合公司所处行业及公司研发特点；报告期内发行人员工工资水平与发行人所在地区平均水平和同行业上市公司平均水平不存在显著差异。

4、净利润方面

发行人已在招股说明书中披露其对净利润有重大影响的信息；报告期内发行人净利润主要来源与公司主营业务收入，净利润变动符合公司业务发展特点；报告期内各期发行人毛利率稳定，符合公司经营模式特点；发行人政府补助项目会计处理符合《企业会计准则》相关规定；报告期内发行人享受的税收优惠条件及相关会计处理合法合规。

第四节 证券服务机构出具专业意见的核查情况

根据《证券发行上市保荐业务管理办法》中有关保荐职责的要求，保荐机构结合尽职调查过程中获得的信息，对发行人律师、审计师、验资机构等证券服务机构出具的专业报告进行了审慎核查：

（一）核查了相关证券服务机构及其签字人员的执业资格；

（二）查阅了相关证券服务机构出具的专业报告，并对相关专业报告与发行人招股说明书及保荐机构出具的发行保荐书、发行保荐工作报告的一致性进行比较和分析；

（三）与相关证券服务机构的项目负责人、主要经办人通过定期会议、专题会议以及重大事项临时会议等形式对发行人相关问题进行讨论分析；

（四）对相关专业意见存有异议的，主动与相关证券服务机构进行协商，要求其做出解释或出具依据；

（五）视情况需要，就有关问题通过向有关部门、机构及其他第三方进行必要和可能的咨询和调查。

通过上述合理、必要、适当的核查与验证，保荐机构认为，相关证券服务机构出具的相关专业意见与保荐机构所作判断不存在重大差异。

第五节 发行人私募投资基金股东登记备案的核查

2015年1月，中国证监会发布《发行监管问题——关于与发行监管工作相关的私募投资基金备案问题的解答》，要求保荐机构对发行人投资者是否属于《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）》规范的私募投资基金及是否按照规定履行备案程序进行核查并发表意见。

经核查，截至本保荐工作报告出具日，发行人的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	股份数量（股）	持股比例（%）
1	范文宏	11,566,800	34.425
2	黄新华	11,113,200	33.075
3	瑞皿投资	3,855,600	11.475
4	瑞可投资	3,704,400	11.025
5	瑞宏捷	1,680,000	5.000
6	瑞华捷	1,680,000	5.000
合计		33,600,000	100.000

其中，法人股东瑞皿投资、瑞可投资分别为范文宏、黄新华 100%持股的一人有限责任公司。瑞宏捷、瑞华捷的具体情况如下：

（1）瑞宏捷

瑞宏捷的基本情况如下：

企业名称	深圳市瑞宏捷投资合伙企业（有限合伙）
成立日期	2017年11月30日
执行事务合伙人	范文宏
注册地址	深圳市福田区华强北街道华强北路赛格科技工业园 4 栋 5 层 A-D 与 4-7 轴 B58A
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元

经营范围	投资咨询、企业管理咨询（不含证券、基金、信托等金融业务及其他法律、行政法规、国务院决定规定登记前须取得行政许可的项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）。（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）
------	---

截至本保荐工作报告出具日，瑞宏捷的合伙人及其出资比例如下：

序号	合伙人名称	合伙人性质	在发行人及子公司处任职情况	出资额（万元）	出资比例
1	范文宏	普通合伙人	公司董事长；瑞生工程执行董事	265.50	53.10%
2	吴小玲	有限合伙人	董事、副总经理、地产事业一中心总经理、产品中心总经理	100.00	20.00%
3	王磊	有限合伙人	副总经理、营销中心总经理、地产事业二中心总经理	60.00	12.00%
4	关文钊	有限合伙人	业务管理中心总经理	22.00	4.40%
5	刘艳辉	有限合伙人	副总经理、董事会秘书	19.50	3.90%
6	蔡天飞	有限合伙人	地产事业一中心事业二部总经理	13.00	2.60%
7	方涛	有限合伙人	地产事业一中心事业二部副总经理，业务一部经理	8.00	1.60%
8	杨威	有限合伙人	地产事业一中心专项事业部副总经理	8.00	1.60%
9	王令霞	有限合伙人	资金专员	4.00	0.80%
合计		-	-	500.00	100.00%

（2）瑞华捷

瑞华捷的基本情况如下：

企业名称	深圳市瑞华捷投资合伙企业（有限合伙）
成立日期	2017 年 11 月 30 日
执行事务合伙人	黄新华
注册地址	深圳市福田区华强北街道华强北路赛格科技工业园 4 栋 5 层 A-D 与 4-7 轴 B38A
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元

经营范围	投资咨询、企业管理咨询（不含证券、基金、信托等金融业务及其他法律、行政法规、国务院决定规定登记前须取得行政许可的项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）。（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）
------	---

截至本保荐工作报告出具日，瑞华捷的合伙人及其出资比例如下：

序号	合伙人名称	合伙人性质	在发行人及子公司处任职情况	出资额（万元）	出资比例
1	黄新华	普通合伙人	公司董事、总经理；瑞生工程总经理；瑞诚工程执行董事、总经理	278.00	55.60%
2	姚卫城	有限合伙人	公共事业总经理	30.00	6.00%
3	王志刚	有限合伙人	监事会主席、研究院院长	15.00	3.00%
4	周银兵	有限合伙人	瑞生工程副总经理	15.00	3.00%
5	钱义起	有限合伙人	地产事业一中心总监、事业一部总经理	13.00	2.60%
6	江凡	有限合伙人	市场营销中心总监	13.00	2.60%
7	彭承祥	有限合伙人	地产事业一中心事业四部总经理	13.00	2.60%
8	汪中球	有限合伙人	地产事业二中心事业五部总经理	13.00	2.60%
9	彭鹏	有限合伙人	地产事业一中心事业三部总经理	13.00	2.60%
10	匡明江	有限合伙人	公共事业业务总监	8.00	1.60%
11	殷铁泉	有限合伙人	品质客服部经理	8.00	1.60%
12	罗平洲	有限合伙人	地产事业一中心专项事业部总经理	8.00	1.60%
13	周炫彬	有限合伙人	地产事业二中心事业六部副总经理	6.00	1.20%
14	李桥	有限合伙人	地产事业一中心事业二部业务二部经理	6.00	1.20%
15	陈亮亮	有限合伙人	地产事业一中心事业一部副总经理，业务一部经理	6.00	1.20%
16	陈鲁飞	有限合伙人	瑞生工程项目管理中心事业	6.00	1.20%

序号	合伙人名称	合伙人性质	在发行人及子公司处任职情况	出资额(万元)	出资比例
			二部总经理		
17	刘尚奇	有限合伙人	瑞生工程项目管理中心总监	6.00	1.20%
18	陈宇健	有限合伙人	地产事业一中心事业四部业务四部经理	5.00	1.00%
19	刘魁	有限合伙人	公共事业中心公共一部经理	5.00	1.00%
20	尹立君	有限合伙人	瑞生工程项目管理中心事业三部副总经理	5.00	1.00%
21	岑辉	有限合伙人	营销中心地产营销部客户经理	4.00	0.80%
22	韩文峰	有限合伙人	地产事业一中心事业三部业务二部经理	4.00	0.80%
23	李明	有限合伙人	地产事业二中心事业七部副总经理	4.00	0.80%
24	李策平	有限合伙人	瑞生工程项目管理中心事业三部项目经理	4.00	0.80%
25	杜斌	有限合伙人	瑞生工程项目管理中心事业一部副总经理	4.00	0.80%
26	赖萍萍	有限合伙人	市场营销中心地产营销部营销BP	4.00	0.80%
27	邓日钦	有限合伙人	流程信息中心开发部经理	4.00	0.80%
合计		-	-	500.00	100.00%

保荐机构经核查后认为：发行人的法人股东中，瑞皿投资、瑞可投资分别为范文宏、黄新华 100%持股的一人有限责任公司；瑞宏捷、瑞华捷为以发行人员工持股为目的设立的平台。瑞皿投资、瑞可投资、瑞宏捷、瑞华捷投资资金均来源于出资人投入，不存在以非公开方式向投资者募集资金设立的情形，也不存在由基金管理人进行管理、基金托管人进行托管的情形，不属于《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）》中规定的私募投资基金，不需要根据《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）》等相关法律法规履行备案程序。

第六节 其他需要说明的事项

一、发行人设立以来历次股权变动过程是否存在瑕疵或纠纷

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人自设立以来历次股权变动过程是否存在瑕疵或纠纷执行了如下核查程序：

- 1、查阅发行人设立以来历次股权变动的工商档案、验资报告、验资文件等资料；
- 2、查阅《公司法》、《深圳市市场监督管理局关于鼓励社会投资促进经济发展方式转变的若干实施意见的通知》等法律法规、政策文件；
- 3、查阅中汇会计师事务所出具的《关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司出资情况的专项复核报告》（中汇会鉴[2019]4807号）。

（二）核查意见

发行人设立以来历次股权变动过程中，于 2011 年 8 月进行的增资未经会计师事务所验资，具体情况如下：

2011 年 8 月 20 日，瑞捷有限召开股东会并通过有效决议：同意瑞捷有限注册资本由 60 万元增加至 300 万元，新增注册资本 240 万元分别由王丽华、李琦认缴，其中王丽华认缴 120 万元，李琦认缴 120 万元。根据经中国银行股份有限公司深圳洪湖支行确认的《银行询证函》，截至 2011 年 8 月 20 日，瑞捷有限已收到股东王丽华缴纳的出资款 120 万元及股东李琦缴纳的出资款 120 万元。2011 年 8 月 20 日，瑞捷有限完成本次变更的工商登记。

上述增资未经会计师事务所验资，主要原因系根据《深圳市市场监督管理局关于鼓励社会投资促进经济发展方式转变的若干实施意见的通知》（2010 年 12 月 23 日实施）相关规定，对在深圳市政务信息资源共享电子监察系统中能够核实公司注册资本出资情况、确认注册资本到位的，可不再要求出具验资报告。瑞

捷有限上述增资未经验资机构验资的情形符合《深圳市市场监督管理局关于鼓励社会投资促进经济发展方式转变的若干实施意见的通知》的相关规定。

中汇会计师事务所于 2019 年 11 月 25 日出具《关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司出资情况的专项复核报告》（中汇会鉴[2019]4807 号），对发行人历史沿革过程中的股东出资情况进行复核。

综上，本保荐机构认为：瑞捷有限上述增资虽未经验资机构验资，但股东出资已经银行回单确认，符合深圳市地方性法规或规范性文件的规定，且中汇已对发行人历史沿革过程中的股东出资情况进行复核，相关瑕疵已得到弥补，不影响股东出资的充实性，也符合现行法律法规对出资的规定，不会构成首次公开发行并在创业板上市的实质障碍。

二、发行人报告期内是否发生业务重组

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人报告期内业务重组情况执行了如下核查程序：

- 1、查阅了发行人工商登记文件，了解发行人报告期内业务重组情况；
- 2、查阅了发行人与范文宏、黄新华签订的关于瑞生工程的《股权转让协议》；
- 3、查阅了瑞生工程工商登记文件、收购前一年经中汇会计师事务所审计的财务报表以及关于股权转让的股东会会议相关文件；
- 4、查阅了永信瑞和资产评估有限公司出具的《关于深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司进行股权收购而涉及的深圳瑞生工程研究院有限公司 2016 年度股东全部权益资产评估报告》（深永信评报字[2017]第 243 号）。

（二）核查意见

发行人报告期内发生了一次业务重组，2017 年 12 月，公司同一控制下收购瑞生工程 100%的股权，本次收购具体情况如下：

瑞生工程成立于 2014 年 11 月 11 日，本次收购前，瑞生工程的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	范文宏	306.00	51.00
2	黄新华	294.00	49.00
合计		600.00	100.00

本次收购发生前一年，即 2016 年度，公司与瑞生工程主要财务数据（经中汇会计师事务所审计）对比如下：

单位：万元

项目 (2016年末/2016年度)	瑞生工程金额	瑞捷有限金额 (母公司)	瑞生工程金额占比
资产总额	345.44	9,355.82	3.69%
营业收入	444.95	11,289.40	3.94%
净利润	-181.75	3,259.48	-5.58%

瑞生工程主要财务指标占瑞捷有限相应指标的比重很低，本次收购不构成重大资产重组，瑞捷有限的控股股东、实际控制人及主要管理层未发生改变，不会对瑞捷有限的经营活动和盈利能力造成重大影响。

为解决同业竞争问题，并减少关联交易，2017 年 11 月 29 日瑞生工程召开股东会，同意股东范文宏、黄新华以合计人民币 2 元的价格将其持有的瑞生工程 100%股权转让给瑞捷有限。其中范文宏以人民币 1 元将其持有的瑞生工程 51%股权（对应的出资额为人民币 306 万元，转让时未实缴）转让给瑞捷有限；黄新华以人民币 1 元将其持有的瑞生工程 49%股权（对应的出资额为人民币 294 万元，转让时未实缴）转让给瑞捷有限。范文宏、黄新华同意放弃对该等拟转让股权的优先购买权。

经深圳市永信瑞和资产评估有限公司出具的《关于深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司进行股权收购而涉及的深圳瑞生工程研究院有限公司 2016 年度股东全部权益资产评估报告》（深永信评报字[2017]第 243 号）评估，截至 2016 年 12

月 31 日瑞生工程净资产账面值为-268.83 万元，评估值-268.83 万元。本次股权转让对价参考该评估结果，由交易各方协商确定。

2017 年 12 月，范文宏、黄新华与瑞捷有限就上述股权转让事宜签署《股权转让协议》，约定瑞生工程尚未缴纳的 600 万元注册资本由瑞捷有限后续按照瑞生工程公司章程的规定缴纳。截至 2018 年 10 月 10 日，瑞生工程注册资本已缴足。

2017 年 12 月 6 日，瑞生工程依法完成了工商变更登记手续。股权转让完成后，瑞生工程股权结构情况如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	出资比例
1	瑞捷有限	600.00	100.00%
合计		600.00	100.00%

综上，本保荐机构认为：

1、该次业务重组系为解决发行人同业竞争问题并减少关联交易，业务重组的原因及被重组资产的定价具备合理性；

2、瑞捷有限和瑞生工程在合并前后均受相同的多方范文宏、黄新华最终控制且该控制并非暂时性的，依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定，公司对瑞生工程的收购为同一控制下企业合并；

3、瑞生工程主要财务指标占瑞捷有限相应指标的比重很低，本次收购不构成重大资产重组，不会对瑞捷有限的经营活动和盈利能力造成重大影响；

4、收购完成后，瑞生工程业务发展态势良好，其驻场管理业务为瑞捷有限原有业务板块的延伸和拓展；

5、交易当事人未作出盈利预测、业绩对赌或其他承诺。

三、发行人的董事、高级管理人员最近 2 年是否发生变动

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人董事、高级管理人员最近 2 年的变动执行了如下核查程序：

- 1、查阅了发行人历次股东会/股东大会、董事会、监事会会议相关文件，了解发行人董事、高级管理人员最近 2 年的变动情况；
- 2、向相关人员了解发行人最近 2 年董事、高级管理人员变动的原因；
- 3、查阅了相关董事、高级管理人员的简历、守法证明等文件。

（二）核查意见

发行人董事、高级管理人员最近 2 年发生的变动情况如下：

1、发行人董事变化情况

序号	时间	决策会议	变更前	变更后
1	2018/10/31	公司创立大会暨第一次股东大会	范文宏（董事长）、黄新华（董事）、吴小玲（董事）、刘荣冬（董事）、王磊（董事）	范文宏（董事长）、黄新华（董事）、吴小玲（董事）、何俊辉（独立董事）、张萍（独立董事）

2018 年 10 月发行人整体变更为股份公司，为完善公司治理结构，公司对董事会成员进行调整并建立独立董事制度。

上述董事变动情况符合《公司法》和《公司章程》的相关规定，并已履行了必要的法律程序。

2、发行人高级管理人员变动情况

序号	时间	事件	变更前	变更后
1	2018/10/31	第一届董事会第一次会议	黄新华（总经理）	黄新华（总经理）、吴小玲（副总经理）、王磊（副总经理）、王丽华（副总经理）、刘艳辉（副总经理、财务总监及董事会秘书）
2	2019/07/26	第一届董事会第五次会议	刘艳辉（财务总监）	张剑辉（财务总监）

2018 年 10 月发行人整体变更为股份公司，为完善公司治理结构，增设副总

经理、董事会秘书和财务总监等高级管理职务。

随着公司业务规模不断扩大,管理进一步细化,为进一步提高管理人员效率,在现有管理架构的基础上,2019年7月26日,刘艳辉辞去公司财务总监职务,更加聚焦于副总经理、董事会秘书工作。同日,公司召开第一届董事会第五次会议,聘任张剑辉担任公司财务总监。

上述高级管理人员变动情况符合《公司法》和《公司章程》的相关规定,并已履行了必要的法律程序。

综上,本保荐机构认为:上述董事、高级管理人员的变动主要是发行人为完善公司治理结构及业务发展,或对部分董事和高级管理人员的职位进行调整所致,系发行人逐步完善治理水平的体现,发行人核心团队人员继续在发行人处任职,发行人董事、高级管理人员最近2年未发生重大不利变化。报告期内发行人董事、高级管理人员的任职变动均履行了必要的法律程序,任职符合法律、法规和规范性文件以及当时有效的公司章程的规定。

四、发行人是否存在申报前已经制定或实施的股权激励

(一) 核查程序

本保荐机构针对发行人申报前已制定或实施的股权激励执行了如下核查程序:

- 1、查阅发行人历次股权变动的工商档案;
- 2、查阅发行人历次股东大会/股东会、董事会和监事会会议资料;
- 3、查阅员工持股平台瑞宏捷、瑞华捷的工商档案;
- 4、查阅发行人资产评估机构出具的有关资产评估报告;
- 5、查阅发行人会计师出具的审计报告等文件。

(二) 核查意见

为了进一步建立、健全公司激励和约束机制，吸引、激励和稳定公司的管理团队以及核心人才，公司于 2018 年 5 月 29 日召开股东会，同意以 2017 年 12 月 31 日为净资产账面值为参考，以 3 元/注册资本的行权价格向 44 名员工授予一定比例的激励股权，其中有 42 名员工完成行权，并与公司签署激励股权授予确认书。该等激励股权由激励员工通过员工持股平台瑞宏捷和瑞华捷间接持有。

股权激励计划实施完成后，公司控股股东和实际控制人范文宏、黄新华直接、间接持有和控制发行人 100% 股份的表决权，股权激励的实施未造成发行人控制权的变化。

上述股权激励的实施系公司为获取职工提供服务而向其授予的权益工具，且 3 元/注册资本的入股价格低于 2017 年末公司股东权益公允价值 24.68 元/注册资本，故形成 2018 年股份支付费用 3,786.77 万元。

综上，本保荐机构认为：

1、发行人历次股权变动中，仅 2018 年 5 月引进员工持股平台的股权变动涉及股权激励；

2、发行人于 2018 年 5 月 21 日进行的增资引入了瑞宏捷、瑞华捷，并于 2018 年 5 月 29 日召开股东会，向部分员工授予一定比例的激励股权，该等激励股权由激励员工通过员工持股平台瑞宏捷和瑞华捷间接持有；

3、相关股权激励的基本内容及执行情况为：以 2017 年 12 月 31 日为净资产账面值为参考，以 3 元/注册资本的行权价格向 44 名员工授予一定比例的激励股权，其中有 42 名员工完成行权，并与公司签署激励股权授予确认书。

4、相关股权激励计划的制定和实施履行了必要的决策程序；

5、股权激励的实施形成了 2018 年股份支付费用 3,786.77 万元，但不影响 2018 年扣除非经常性损益后的净利润水平；

6、股权激励的实施未造成发行人控制权的变化。

五、发行人报告期内是否存在应缴未缴社会保险和住房公积金的情形

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人报告期内社会保险和住房公积金缴纳情况执行了如下核查程序：

- 1、查阅了发行人及其子公司报告期各期的员工花名册；
- 2、查阅了报告期内发行人社保和公积金缴纳凭证；
- 3、查阅了深圳社保局、公积金管理中心颁发的相关规定以及为发行人及其子公司出具的相关证明；
- 4、查阅了控股股东及实际控制人出具的承诺。

（二）核查意见

报告期内，公司按照深圳社保局、公积金管理中心的要求为所有员工缴纳社保及公积金。报告期内发行人员工社保、公积金缴纳的总体情况如下：

单位：人

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
总人数	1,739	1,399	851	460
社保缴纳人数	1,688	1,383	825	443
社保缴纳比例	97.07%	98.86%	96.94%	96.30%
公积金缴纳人数	1,681	1,383	827	440
公积金缴纳比例	96.66%	98.86%	97.18%	95.65%

注：表格中总人数统计标准为截至2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年6月30日的在职人员人数；社会保险、住房公积金缴纳人数统计标准为公司2017年12月、2018年12月、2019年12月和2020年6月缴纳社保、公积金的人数。

根据上表，报告期各期末，发行人社会保险和住房公积金缴纳人数与在册员工基本一致，少量人数差异主要系当月社保系统、公积金系统缴费日关闭后新入职员工无法登记缴纳所致。

以各期末员工人数和缴纳人数之差作为当期每月应补缴人数的测算依据，根据公司按照社保局、公积金管理中心要求的社保、公积金缴纳基准测算，若发行

人为所有员工缴纳社保、住房公积金，其需补缴的社保、公积金总额以及对净利润的影响情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年	2018年	2017年
补缴的社保金额测算（注1）	17.80	20.48	26.73	17.62
补缴的公积金金额测算（注2）	10.44	4.24	6.34	4.87
补缴的社保、公积金总额测算	28.24	24.72	33.07	22.50
补缴金额对净利润影响额（注3）	24.00	21.01	28.11	19.12
影响金额占净利润比例	0.81%	0.15%	0.43%	0.38%

注1：社保缴纳缺口金额的计算公式为：期末应补缴人数×社保缴纳金额×各期月份数；

注2：公积金缴纳缺口金额的计算公式为：期末应补缴人数×公积金缴纳金额×各期月份数；

注3：补缴金额对净利润的影响以15%所得税税率测算。

根据上述表格，发行人应缴未缴社保及公积金金额对当年净利润的影响较小，对发行人持续经营造成的影响较为有限。

深圳市社会保险基金管理局及深圳市住房公积金管理中心为发行人及其子公司出具了相关证明，具体情况如下：

证明主体	证明单位	证明日期	证明内容
瑞捷咨询	深圳市社会保险基金管理局	2019年3月29日	2016年1月1日至2018年12月31日期间无因违反社会保险法律、法规或者规章而被我局行政处罚记录
	深圳市社会保险基金管理局	2019年9月3日	2019年1月1日至2019年6月30日期间无因违反社会保险法律、法规或者规章而被我局行政处罚记录
	深圳市社会保险基金管理局	2020年1月13日	2019年7月1日至2019年12月31日期间无因违反社会保险法律、法规或者规章而被我局行政处罚记录
	深圳市社会保险基金管理局	2020年8月3日	2020年1月1日至2020年6月30日期间无因违反社会保险法律、法规或者规章而被我局行政处罚记录
	深圳市住房公积金管理中心	2020年7月30日	2012年7月至2020年7月期间没有因违法违规而被我中心处罚的情况
瑞生工程	深圳市社会保险基金管理局	2019年9月10日	2016年1月1日至2019年6月30日期间无因违反社会保险法律、法规或者规章而被我局行政处罚记录

证明主体	证明单位	证明日期	证明内容
	深圳市社会保险基金管理局	2020年1月13日	2019年7月1日至2019年12月31日期间无因违反社会保险法律、法规或者规章而被我局行政处罚记录
	深圳市社会保险基金管理局	2020年8月3日	2020年1月1日至2020年6月30日期间无因违反社会保险法律、法规或者规章而被我局行政处罚记录
	深圳市住房公积金管理中心	2020年7月30日	2015年3月至2020年7月期间没有因违法违规而被我中心处罚的情况
瑞诚工程 (注)	深圳市社会保险基金管理局	2020年8月3日	2020年1月1日至2020年6月30日期间无因违反社会保险法律、法规或者规章而被我局行政处罚记录
	深圳市住房公积金管理中心	2020年7月30日	自2019年12月19日开户以来,没有因违法违规被我中心处罚的情况

注：瑞诚工程于2019年11月26日成立，截至2019年末尚在筹办阶段，因此社保缴存人数为0，深圳市社会保险基金管理局在社保缴存人数为0的情况下暂无法开具无违法违规证明。

此外，公司控股股东及实际控制人范文宏、黄新华出具《关于社会保险及住房公积金事宜的承诺函》：如发行人及其下属企业因首次公开发行股票并上市日前未及时、足额为其员工缴纳社会保险、住房公积金事项而受到任何追缴、处罚或损失，本人将全额承担该等追缴、处罚或损失，以确保瑞捷咨询及其下属企业不会因此遭受任何损失。

综上，本保荐机构认为：

- 1、发行人报告期内存在少量应缴未缴社保及公积金的情形，主要系当月社保系统、公积金系统缴费日关闭后新入职员工无法登记缴纳所致；
- 2、上述不属于重大违法违规行为；
- 3、报告期各期发行人应缴未缴社保、公积金金额对净利润的影响较小，对发行人持续经营造成的影响较为有限。

六、发行人是否披露行业主要法律法规政策对发行人经营发展的影响

经查阅行业主要法律法规、规章制度和相关政策并结合发行人主营业务进行分析，本保荐机构认为：

2016 年以来，国务院及相关部委、地方政府机构相继出台相关法律法规、产业政策，支持和鼓励工程咨询业发展。

2017 年 2 月，国务院发布的《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》指出，政府可采取购买服务的方式，委托具备条件的社会力量进行工程质量监督检查，推动建筑工程的健康发展和品质提升。上述意见发布后，各地政府相关部门陆续出台配套政策，推进“放管服”改革，进一步鼓励政府引入第三方专业机构参与工程质量安全监管。

2019 年 3 月，国家发改委、住建部发布的《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》指出，大力发展以市场需求为导向、满足委托方多样化需求的全过程工程咨询服务模式。

2020 年 4 月，住建部发布的《住房和城乡建设部工程质量安全监管司 2020 年工作要点》强调，将开展工程质量评价试点，探索利用第三方力量，对部分地区实施区域质量评价，修订出台建设工程质量检测管理办法，强化工程质量检测管理。

2020 年 6 月，住建部办公厅发布的《建设工作简报》第 47 期推荐了公司客户——深圳市建筑工务署的工程建设管理模式，其中包括通过第三方巡查压实主体责任保障工程质量，由巡查机构在业主管理下独立开展巡查，按照评价方案和评价细则对参建单位管理行为、施工安全、工程质量进行评价。

国家、社会对建筑工程质量和安全的要求不断提升，以及法规、政策层面对第三方工程质量检验检测的支持鼓励，为公司业务的快速发展提供了良好的市场环境和制度保障。

发行人已按照要求在招股说明书“第六节 业务与技术”之“二、公司所处行业的基本情况 & 竞争状况”之“（二）行业管理体制和行业政策”之“4、行业法律法规、产业政策对发行人经营发展的影响”披露行业主要法律法规政策对发行人的经营发展的影响。

七、同行业可比公司的选取

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人可比公司的选取执行了如下核查程序：

- 1、查阅发行人业务合同，访谈发行人相关人员，了解发行人主营业务情况；
- 2、在 A 股市场不存在与公司主营业务完全相同的可比公司的情况下，查询与公司同处建筑行业或服务模式相似的上市公司，并在此范围内选取可比公司；
- 3、查询建筑领域监理类、建筑领域检测类、其他领域检测类主要上市公司及其收入结构等信息。

（二）核查意见

公司成立以来一直致力于从事建设工程第三方评估、管理和咨询服务，目前国内涉足第三方工程评估的企业较少，除公司外，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，但未披露第三方工程评估的财务数据外，其余公司均未上市。

为便于比较分析，公司从业务特点出发，选取了业务类似的公司进行对比。其中，1、对于工程评估类业务而言，公司为客户提供的工程评估服务具有项目数量多、项目单价低、项目周期短等特点，与第三方检测类业务特点较为相似。2、对于驻场管理类业务而言，公司业务的开展领域主要在建筑工程领域，以房地产企业以及公共工程建设单位为主，公司提供服务的行业领域和面向的客户与建筑领域监理服务较为相似。所以公司选取了建筑领域监理类、建筑领域检测类、其他领域检测类的上市公司作为可比公司，具体如下：

项目	公司名称	最近一年收入构成
建筑领域监理类上市公司	中达安	监理业务：87.67% 招标代理：7.07%； 咨询与代建：5.26%
	合诚股份	设计咨询业务：36.42%；

项目	公司名称	最近一年收入构成
		加固业务：24.44%； 监理业务：21.93%； 检测业务：11.84%； 新材料开发：4.93%； 其他业务：0.44%
	建研院	工程检测：43.51%； 工程专业施工：25.04%； 新型建筑材料：15.23%； 工程监理：7.95%； 工程设计：4.18%； 其他技术服务：4.08%； 其他业务：0.01%
建筑领域检测类上市公司	建研院	（同上）
	建科院	公信服务：27.07%； EPC 及项目全过程管理：21.79%； 建筑设计：18.25%； 城市规划：17.00%； 建筑咨询：8.72%； 其他：7.18%
	国检集团	检验服务：74.24%； 延伸服务：9.06%； 仪器销售：6.92%； 认证：6.83%； 安全生产技术服务：2.69%； 其他业务：0.27%
其他领域检测类上市公司	电科院	电器检测：93.48%； 环境检测：5.03%； 其他业务：1.48%
	广电计量	计量业务：29.56%； 可靠性与环境试验：29.39%； 电测兼容检测：12.57%； 环保检测：9.35%； 食品检测：7.84%

数据来源：WIND 数据库

综上，本保荐机构认为：

1、涉足国内第三方工程评估业的同行业公司，除了法利投资（上海）有限公司的母公司必维集团在巴黎证券交易所上市外，其余公司均未上市，公司从业

务经营模式的相似性、可比性出发，选取了建筑领域监理类、建筑领域检测类、其他领域检测类的上市公司作为可比公司，选取标准合理、客观；

2、发行人按照披露的选取标准全面、客观、公正地选取可比公司。

八、发行人主要客户基本情况

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人主要客户情况执行了如下核查程序：

1、查阅发行人与主要客户的业务合同，查阅发行人报告期各期销售明细及收入支持凭证，简报、请款单、回款单等资料；

2、查询了发行人报告期内主要客户的工商信息；

3、走访了发行人报告期内主要客户并对其进行访谈；

4、查阅了发行人工商信息以及发行人董事、监事、高级管理人员调查表。

（二）核查意见

报告期内，公司向前五名客户的销售情况如下：

项目	客户名称	金额（万元）	占比
2020 年 1-6 月	融创中国（注 1）	3,169.44	16.09%
	万科集团（注 2）	1,162.67	5.90%
	中海地产（注 3）	1,024.35	5.20%
	绿城中国（注 4）	667.97	3.39%
	新城控股（注 5）	587.48	2.98%
	合计	6,611.91	33.58%
2019 年度	融创中国	9,009.46	18.15%
	万科集团	3,452.32	6.95%
	碧桂园（注 6）	2,377.10	4.79%
	中海地产	1,847.35	3.72%
	保利发展	1,834.50	3.70%

项目	客户名称	金额（万元）	占比
	合计	18,520.73	37.31%
2018 年度	融创中国	4,809.24	15.49%
	华润置地（注 7）	2,094.21	6.75%
	万科集团	1,706.70	5.50%
	碧桂园	1,656.29	5.34%
	雅居乐（注 8）	1,228.55	3.96%
	合计	11,494.98	37.04%
2017 年度	融创中国	3,075.11	17.68%
	华润置地	956.56	5.50%
	万达集团（注 9）	927.22	5.33%
	保利发展	912.03	5.24%
	万科集团	884.68	5.09%
	合计	6,755.58	38.84%

注 1：对融创中国的营业收入金额，系按与公司交易主体或项目的实际控制方汇总列示，具体包括天津巨力建筑工程有限公司、上海融创房地产开发集团有限公司、融创中国控股有限公司等；

注 2：对万科集团的营业收入金额，系按与公司交易主体或项目的实际控制方汇总列示，具体包括东莞市万科建筑技术研究有限公司、深圳市科筑建设管理有限公司、北京万科企业有限公司等；

注 3：对中海地产的营业收入金额，系按与发行人交易主体或项目的实际控制方汇总列示，具体包括中海地产集团有限公司（现更名为“中海企业发展集团有限公司”）、北京安泰兴业置业有限公司、成都信蜀投资有限公司等；

注 4：对绿城中国的营业收入金额，系按与发行人交易主体或项目的实际控制方汇总列示，具体包括绿城中国控股有限公司、天津兴梁置业有限公司、绿城建设管理集团有限公司等；

注 5：对新城控股的营业收入金额，系按与发行人交易主体或项目的实际控制方汇总列示，具体包括新城控股集团股份有限公司、新城控股集团股份有限公司上海第一分公司等；

注 6：对碧桂园的营业收入金额，系按与公司交易主体或项目的实际控制方汇总列示，具体包括碧桂园地产集团有限公司、珠海市碧桂园管理服务有限公司、碧桂园控股有限公司等；

注 7：对华润置地的营业收入金额，系按与公司交易主体或项目的实际控制方汇总列示，具体包括华润置地控股有限公司、华润建筑有限公司、华润置地（深圳）有限公司等；

注 8：对雅居乐的营业收入金额，系按与公司交易主体或项目的实际控制方汇总列示，具体包括雅居乐地产置业有限公司、雅居乐集团股份有限公司、广州雅居乐房地产建设管理集团有限公司等；

注 9：对万达集团的营业收入金额，系按与公司交易主体或项目的实际控制方汇总列示，具体包括泉州浦西万达广场投资有限公司、常德万达广场投资有限公司、湛江开发区万达广场投资有限公司等。

经核查，本保荐机构认为：

1、2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，公司前五大客户合计销售额占当期销售总额比例分别为 38.84%、37.04%、37.31%和 33.58%，不存在向单个客户的销售收入超过当期销售总额的 50%或其他严重依赖于少数客户的情形；

2、公司、公司控股股东及实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与前五大客户不存在关联关系，不存在前五大客户及其控股股东、实际控制人是公司前员工、前关联方、前股东、公司实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形；

3、报告期各期发行人前五大客户均为国内知名地产企业，均处于正常经营状态。2018 年，万达集团将主要地产业务出售给融创中国，发行人逐渐减少和万达集团的合作，除了万达集团之外，发行人与主要客户的合作稳定且持续。

九、发行人报告期内各期前五大客户相比上期是否存在新增的前五大客户

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人新增客户情况执行了如下核查程序：

- 1、查阅发行人报告期各期销售明细，查阅发行人与新增主要客户的业务合同、业务获取文件；
- 2、查询了发行人报告期内新增主要客户的工商信息；
- 3、走访了发行人报告期内新增主要客户并对其进行访谈。

（二）核查意见

2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人同比新增前五大客户的具体情况如下：

年份	新增前五大客户	成立时间	业务获取方式	合作起始年份
----	---------	------	--------	--------

年份	新增前五大客户	成立时间	业务获取方式	合作起始年份
2020年1-6月	绿城中国	2005年5月31日	直接委托	2014年
	新城控股	1996年6月30日	直接委托	2014年
2019年	中海地产	1988年9月8日	招投标/直接委托	2012年
	保利发展	1992年9月14日	招投标	2014年
2018年	碧桂园	2007年2月8日	直接委托	2016年
	雅居乐	2005年10月28日	直接委托	2017年

公司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，主要企业客户对公司的服务认可度较高，大部分企业客户与公司首次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。

经核查，本保荐机构认为：

- 1、报告期内各期，发行人不存在新增客户成为前五大客户的情形；
- 2、发行人各期较上期新增的前五大客户均为已有客户扩大与公司业务合作规模所致，发行人与上述新增前五大客户的合作具备连续性和持续性。

十、发行人报告期内是否存在客户与供应商重叠的情形

（一）核查程序

本保荐机构针对客户的特殊情形执行了如下核查程序：

- 1、查阅了发行人报告期各期的销售明细、采购明细；
- 2、查阅了发行人与星河控股集团有限公司及其关联方的销售合同和采购合同；
- 3、走访并访谈了星河控股集团有限公司及其关联方。

（二）核查意见

报告期内，发行人存在客户与供应商重叠的情形，具体如下：

单位：万元

交易对方	交易内容	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
星河控股集团有限公司及其关联方	发行人及其子公司向星河控股集团有限公司下属子公司及其关联方提供工程评估、驻场管理等相关服务	134.53	0.68%	315.28	0.64%	110.00	0.35%	-	-
	发行人及其子公司向星河控股集团有限公司下属子公司租赁办公物业并接受其物业管理服务	255.43	16.00%	537.62	12.78%	383.48	13.29%	390.65	29.45%

注：上述占比指发行人向星河控股集团有限公司及其关联方销售的金额占当期营业收入比例，以及发行人向星河控股集团有限公司及其关联方采购的金额占当期采购金额的比例。

经核查，本保荐机构认为：

1、报告期内，公司与星河控股集团有限公司下属子公司深圳雅宝房地产开发有限公司龙岗分公司、深圳市星河雅创投资发展有限公司、深圳星河智善生活股份有限公司雅宝分公司签订房屋租赁和物业管理合同，并向其支付房屋租赁和物业管理费用；

2、星河控股集团有限公司为国内知名的大型综合性投资集团，业务覆盖地产开发、城市更新、商业运营等领域，其下属子公司及其关联方出于地产开发业务开展需要，向发行人及其子公司采购工程评估和驻场管理等相关服务；

3、发行人及其子公司与星河控股集团有限公司及其关联方发生的交易均为正常的商业行为，具备合理性和必要性。

十一、发行人主要供应商基本情况

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人主要供应商情况执行了如下核查程序：

- 1、查阅发行人报告期各期采购明细、原始单据，查阅发行人与主要供应商的业务合同；
- 2、查询了发行人报告期内主要供应商的工商信息；
- 3、走访了发行人报告期内主要供应商并对其进行访谈；
- 4、查阅了发行人工商信息以及发行人董事、监事、高级管理人员调查表。

（二）核查意见

报告期内，公司前五名供应商的采购情况如下：

项目	供应商名称	采购金额 (万元)	占当期采购 总额的比例
2020 年 1-6 月	南京途牛国际旅行社有限公司	689.34	43.18%
	星河控股集团有限公司	255.43	16.00%
	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	157.64	9.87%
	深圳瑞信建筑科技有限公司	88.68	5.56%
	亿科检测认证有限公司	50.43	3.16%
	合计	1,241.51	77.77%
2019 年度	南京途牛国际旅行社有限公司	1,904.39	45.25%
	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	738.70	17.55%
	星河控股集团有限公司	537.62	12.78%
	深圳时时测技术服务有限公司	98.63	2.34%
	深圳市德商名车销售有限公司	94.76	2.25%
	合计	3,374.10	80.18%
2018 年度	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	952.55	33.02%
	南京途牛国际旅行社有限公司	874.38	30.31%
	星河控股集团有限公司	383.48	13.29%
	深圳时时测技术服务有限公司	102.27	3.54%
	北京利星行酒店有限公司望京分公司	68.37	2.37%
	合计	2,381.05	82.53%
2017 年度	深圳市优行航空服务有限公司	627.18	30.28%

项目	供应商名称	采购金额 (万元)	占当期采购 总额的比例
	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	426.77	20.60%
	星河控股集团有限公司	390.65	18.86%
	华测检测认证集团股份有限公司	83.67	4.04%
	北京宝库在线网络技术有限公司	48.01	2.32%
	合计	1,576.27	76.10%

注：报告期内，公司与星河控股集团有限公司下属公司深圳雅宝房地产开发有限公司龙岗分公司、深圳市星河雅创投资发展有限公司、深圳星河智善生活股份有限公司雅宝分公司签订房屋租赁和物业管理合同，并向其支付房屋租赁和物业管理费用。

经核查，本保荐机构认为：

1、除瑞信科技为公司参股公司外，发行人、发行人控股股东及实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员与前五大供应商不存在关联关系，不存在前五大供应商或其控股股东、实际控制人是发行人前员工、前关联方、前股东、发行人实际控制人的密切家庭成员等可能导致利益倾斜的情形；

2、报告期内，虽然公司对个别差旅服务供应商采购比例较高，2019 年对南京途牛国际旅行社有限公司的采购比例超过采购总额的 45%，但因差旅服务市场供应商可替代性较强，公司较容易切换至其他中介代理机构，因此公司不存在对单一供应商过度依赖的风险。

十二、发行人报告期内各期前五大供应商相比上期是否存在新增的前五大供应商

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人新增供应商情况执行了如下核查程序：

- 1、查阅发行人报告期各期采购明细，查阅发行人与新增主要供应商的业务合同；
- 2、查询了发行人报告期内新增主要供应商的工商信息；
- 3、走访了发行人报告期内新增主要供应商并对其进行访谈。

（二）核查意见

2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月，发行人同比新增前五大供应商的具体情况如下：

年份	新增前五大供应商	成立时间	采购内容	合作起始年份	合作连续性和持续性
2020 年 1-6 月	深圳瑞信建筑科技有限公司	2016 年 11 月 15 日	软件开发服务	2019 年	公司及瑞生工程因业务开展需要向瑞信科技采购工程评估相关软件开发服务及软件使用许可，相关产品均已验收。待免费运维支持服务期结束后，后续每年需向瑞信科技支付运维服务费用
	亿科检测认证有限公司	2012 年 11 月 30 日	检测服务	2019 年	自 2019 年以来连续持续合作
2019 年	深圳市德商名车销售有限公司	2014 年 12 月 11 日	运输工具	2019 年	公司根据业务发展需求向其采购运输工具，属于单次合作
2018 年	南京途牛国际旅行社有限公司	2004 年 4 月 7 日	差旅服务	2018 年	自 2018 年以来连续、持续合作
	深圳时时测技术服务有限公司	2015 年 6 月 23 日	检测服务	2016 年	自 2016 年以来连续、持续合作
	北京利星行酒店有限公司望京分公司	2017 年 3 月 27 日	会务、住宿及餐饮	2018 年	公司因举办高峰论坛向其采购会务、餐饮等服务，属于单次合作

经核查，本保荐机构认为：

1、差旅服务类供应商变动原因：由于公司所服务的建设工程项目分布于全国多个省市，公司评估人员日常开展业务存在大量差旅需求，公司日常差旅费支出金额较大，因此，公司高度重视员工的差旅管理。同时，国内差旅服务市场是一个完全竞争的市场，市场上存在较多的差旅服务供应商。所以公司可以根据业务发展阶段和具体需求动态选择差旅类服务供应商，以选择最合适公司的差旅管理解决方案，保证采购的性价比优势，达到健康管理和节约成本的目的。2018 年，公司结合自身差旅管理需求和不同供应商提供的差旅管理解决方案，在与优

行航空、宝库在线的服务协议期满后不再续期，同时，随着公司业务规模的不断扩大，经综合评估后，选择南京途牛为公司的新供应商，为公司提供酒店、票务订购等差旅服务，因此，2018 年，南京途牛成为公司前五名供应商，优行航空和宝库在线退出前五名供应商行列。此外，2018 年公司在北京望京凯悦酒店举办高峰论坛，利星行望京为此次论坛提供会务、住宿及餐饮服务，成为 2018 年公司前五大供应商。2019 年，公司合作的差旅服务类供应商未发生变动，仍为上海携程和南京途牛。随着公司与南京途牛合作深入及公司业务规模的扩大，2019 年公司向南京途牛订购的差旅服务业务量增加，使得 2019 年公司对南京途牛的采购金额大幅上涨，同比增加 117.80%；

2、检测服务类供应商变动原因：公司将工程质量与安全风险评估服务中涉及建筑材料检测的工作委托有资质的检测机构开展。在工程评估项目实施时，公司需根据客户及项目的具体需求来选择检测服务供应商，因此，公司的检测服务类供应商会发生变动。公司部分客户指定华测检测作为材料检测服务提供商，2018 年，该等客户的材料检测服务需求下降，因此，华测检测为公司提供材料检测服务金额也相应减少，未成为公司 2018 年前五大供应商。

时时测作为第三方检测交易平台，可为公司提供优质、灵活的服务，可以协助完成材料专项检测中寄送样品等工作，因此，2018 年，随着公司业务规模扩大，部分客户的材料检测需求增加，公司从时时测采购材料检测服务的金额也随之增加，时时测成为公司前五大供应商。2019 年，公司与主要材料检测服务商保持稳定的合作关系，前五大供应商中材料检测服务商未发生变化，仍为时时测。

随着客户材料检测需求的进一步增加，为了提高材料检测业务开展高峰期的处理效率，公司于 2019 年新增亿科检测作为材料检测服务供应商。2020 年 1-6 月，公司从三家主要材料检测服务供应商华测检测、时时测、亿科检测的采购金额相近，亿科检测略高于其他两家，成为 2020 年 1-6 月的前五大供应商。

3、其他类供应商变动原因：2019 年，随着公司业务规模的持续扩大，公司日常用车需求大幅增加，为提高工作效率，经考察评估，公司从汽车经销商德商名车处购入小轿车，用于日常办公及接送招待，公司与德商名车的交易不具有连续性和持续性。

基于业务开展需要，子公司瑞生工程向瑞信科技采购数字建筑平台软件系统使用权，公司向瑞信科技采购工程项目评估软件开发服务，相关产品分别于 2019 年 7 月和 2020 年 6 月完成验收。

十三、对发行人生产经营具有重要影响的无形资产

经核查发行人商标、专利、软件著作权、著作权等资产权属证书，查阅发行人专利受让相关文件等资料，本保荐机构认为：

1、截至本保荐工作报告出具日，发行人拥有的无形资产情况如下：

(1) 商标

序号	权利人	商标	注册证号	使用类别	有效期限	取得方式
1	发行人		11904473 号	第 37 类：工程进度查核；计算机硬件安装、维护和修理；建筑；建筑施工监督；建筑物防水；建筑信息；建筑咨询；商品房建造；室内装潢；维修信息；	2014/05/28- 2024/05/27	原始取得
2	发行人		38354090	第 35 类：销售展示架出租	2020/04/07- 2030/04/06	原始取得
3	发行人		38391536	第 35 类：销售展示架出租	2020/04/28- 2030/04/27	原始取得
4	发行人		38365166	第 42 类：地质勘测；土地测量；地质勘探；校准（测量）；水下勘探；测量；平面美术设计	2020/04/28- 2030/04/27	原始取得
5	发行人		38354150	第 42 类：地质勘测；土地测量；地质勘探；校准（测量）；水下勘探；测量；平面美术设计	2020/04/28- 2030/04/27	原始取得

序号	权利人	商标	注册证号	使用类别	有效期限	取得方式
6	瑞生工程	瑞生	37335036	第 35 类：广告；市场分析；商业评估；商业专业咨询；商业管理咨询；商业管理顾问；通过网站提供商业信息；商业组织咨询；人事管理咨询；会计	2019/11/28-2029/11/27	原始取得
7	瑞生工程	瑞生	37322929	第 36 类：事故保险承保；保险精算；保险经纪；保险承保；火灾保险承保；健康保险承保；海上保险承保；人寿保险承保；保险咨询；信托	2019/12/14-2029/12/13	原始取得
8	瑞生工程	RISSENERI	37938251	第 37 类：建筑施工监督；建筑信息；建筑；建筑物防水；建筑咨询；室内装潢修理；维修信息；室内装潢；商品房建造；计算机硬件安装、修护和维修	2020/01/07-2030/01/06	原始取得
9	瑞生工程	RISSENERI	37915868	第 36 类：保险精算；保险咨询；保险经纪；保险承保；人寿保险承保；事故保险承保；健康保险承保；海上保险承保；火灾保险承保；信托	2020/01/07-2030/01/06	原始取得
10	瑞生工程	RISSENERI	37910825	第 42 类：工程学；机械工程学研究；工程测量；工程绘图；工程设计服务；有关机械工程设计的技术咨询服务；建筑木材质量评估；质量控制；质量评估；产品质量评估	2020/01/14-2030/01/13	原始取得
11	瑞生工程	RISSENERI	37921096	第 35 类：市场评估服务；商业评估；商业组织顾问；商业专业咨询；商业咨询服务；通过网站提供商业信息；商业研究；商业管理和组织咨询；商业管理咨询；广告	2020/01/21-2030/01/20	原始取得

序号	权利人	商标	注册证号	使用类别	有效期限	取得方式
12	瑞生工程	瑞生	37316694	第 37 类：建筑信息；建筑；建筑物防水；室内装潢修理；室内装潢；清洁建筑物（内部）；清洁建筑物（外表面）；室内外油漆；防盗报警系统的安装与修理	2020/02/28-2030/02/27	原始取得

(2) 专利

序号	专利所有人	名称	专利类型	取得方式	专利号	专利申请日
1	发行人	VR 建筑搭建指导系统	发明专利	受让取得	ZL201710325789.1	2017年5月10日
2	发行人	一种可靠性高的大坝安全监测系统	发明专利	受让取得	ZL201710194426.9	2017年3月28日
3	发行人	穿戴设备及视频通话系统	实用新型专利	原始取得	ZL202020430402.6	2020年3月27日
4	发行人	一种整体卫浴底盘防渗漏耐久性的检测装置	实用新型专利	原始取得	ZL202020945527.2	2020年5月28日
5	发行人	一种建筑基坑防护装置	实用新型专利	受让取得	ZL201920662082.4	2019年5月10日

(3) 作品著作权

序号	权利人	登记号	作品著作权名称	创作完成日	登记日期	首次发表时间
1	发行人	粤作登字-2015-A-00000870	瑞捷咨询工程管理丛书-技术标准汇编（2015）	2014/11/25	2019/01/28	未发表
2	发行人	粤作登字-2015-A-00000871	瑞捷咨询工程管理丛书-优秀案例解析（2015）	2014/11/25	2019/01/28	未发表
3	发行人	粤作登字-2015-A-00000868	瑞捷咨询工程管理丛书（2016）-住宅常见质量通病及防治	2015/11/25	2019/01/28	未发表

序号	权利人	登记号	作品著作权名称	创作完成日	登记日期	首次发表时间
4	发行人	粤作登字-2015-A-00000867	瑞捷咨询工程管理丛书（2016）-如何不断提升住宅实测实量质量	2015/11/25	2019/01/28	未发表
5	发行人	粤作登字-2015-A-00000869	瑞生工程研究院管理丛书（2016）-精装修项目管理案例浅析	2015/11/25	2019/07/25	未发表
6	发行人	国作登字-2019-A-00946128	瑞捷建筑工程品质量化评估标准	2019/01/28	2019/11/29	2019/01/28
7	瑞生工程	国作登字-2020-L-01101253	批量精装修驻场管理工作指引（A2版）	2020/04/01	2020/08/21	未发表
8	瑞生工程	国作登字-2020-L-01101250	瑞生精装修精工手册（A0版）	2020/04/01	2020/08/21	未发表
9	瑞生工程	国作登字-2020-L-01101251	一户一验标准化工作指引（M0版）	2020/04/01	2020/08/21	未发表
10	瑞生工程	国作登字-2020-L-01101252	驻场咨询操作指引（R0.1.0版）	2020/04/01	2020/08/21	未发表
11	瑞生工程	国作等字-2020-F-01212590	瑞生精工	2019/5/14	2020/12/25	未发表

（4）软件著作权

序号	权利人	登记号	软件名称	开发完成日期	登记日期	首次发表日期
1	发行人	2020SR0962874	安全巡查小程序系统 V1.0	2020/06/03	2020/08/21	未发表
2	发行人	2020SR0827483	瑞捷微视软件（android版）[简称：瑞捷微视]V1.0	2020/06/18	2020/07/24	2020/06/18
3	发行人	2020SR0827489	瑞捷微视软件（ios版）[简称：瑞捷微视]V1.1	2020/06/18	2020/07/24	2020/06/18
4	发行人	2020SR0962898	小散工程 IOC 智能运营中心系统 V1.0	2020/06/03	2020/08/21	未发表

序号	权利人	登记号	软件名称	开发完成日期	登记日期	首次发表日期
5	发行人	2020SR1072663	瑞小安备案平台 V1.0	2020/06/03	2020/09/10	未发表
6	发行人	2020SR1076378	运维管理后台系统 V1.0	2020/06/03	2020/09/10	未发表
7	发行人	2020SR1596476	瑞捷测评系统 1.0	2020/08/18	2020/11/18	未发表
8	发行人	2020SR1609676	四库全书平台[简称：四库全书]1.0	2020/06/30	2020/11/19	未发表
9	发行人	2019SR1254232	工程建设报告管理系统[简称：工程建设报告管理]V1.0	2018/07/19	2019/12/02	未发表
10	发行人	2019SR1254439	工程质量和安全评估 BIM 信息管理系统[简称：工程质量和安全评估 BIM 信息管理]V1.0	2018/07/19	2019/12/02	未发表
11	发行人	2019SR1254174	评估报告邮件代发系统[简称：简报邮件代发系统]V1.0	2018/07/19	2019/12/02	未发表
12	发行人	2019SR1254151	实测实量 E 评估设计研究管理系统[简称：实测实量 E 评估设计研究管理]V1.0	2018/07/19	2019/12/02	未发表
13	发行人	2019SR1254161	文件辅助传输系统 V1.0	2019/08/17	2019/12/02	未发表
14	发行人	2018SR774503	瑞捷云 ERP 销售管理系统[简称：瑞捷销售管理]V1.0	2018/02/06	2018/09/25	未发表
15	发行人	2018SR774351	瑞捷云 ERP 评估业务管理系统[简称：瑞捷业务管理]V1.0	2018/04/15	2018/09/25	未发表
16	发行人	2018SR762183	瑞捷云 ERP 财务管理系统[简称：瑞捷财务管理]V1.0	2018/05/26	2018/09/19	未发表
17	发行人	2018SR762178	瑞捷云随机抽选 APP 软件（Android 版）[简称：随机抽选]V1.0	2018/08/01	2018/09/19	未发表
18	发行人	2018SR762176	瑞捷云 ERP 人资管理系统[简称：瑞捷人资管理]V1.0	2018/07/19	2018/09/19	未发表
19	发行人	2018SR760471	瑞捷云评估 APP 软件（Android 版）[简称：瑞捷评估]V1.0	2018/08/01	2018/09/19	未发表
20	发行人	2018SR760465	瑞捷云 ERP 运营管理系统[简称：瑞捷运营管理]V1.0	2018/03/13	2018/09/19	未发表

序号	权利人	登记号	软件名称	开发完成日期	登记日期	首次发表日期
21	发行人	2018SR760456	瑞捷云 ERP 费用报销管理系统[简称：瑞捷费用报销管理]V1.0	2018/06/12	2018/09/19	未发表
22	发行人	2018SR399143	瑞捷建筑工程咨询案例库软件[简称：瑞捷案例库]V1.0	2017/08/01	2018/05/30	未发表
23	发行人	2018SR329929	瑞捷建筑工程咨询系统管理软件[简称：瑞捷系统管理]V1.0	2017/08/01	2018/05/11	未发表
24	发行人	2018SR329922	瑞捷建筑工程咨询体系管理软件[简称：瑞捷体系管理]V1.0	2017/08/01	2018/05/11	未发表
25	发行人	2018SR248683	瑞捷建筑工程咨询成果库软件[简称：瑞捷成果库]V1.0	2017/08/01	2018/04/12	未发表
26	发行人	2018SR177333	瑞捷建筑工程咨询体系库软件[简称：瑞捷体系库]V1.0	2017/08/01	2018/03/19	未发表
27	发行人	2018SR087484	瑞捷建筑工程咨询数据管理软件[简称：瑞捷数据管理]V1.0	2017/08/01	2018/02/02	未发表
28	发行人	2018SR087242	瑞捷建筑工程咨询简报中心软件[简称：瑞捷简报中心]V1.0	2017/08/01	2018/02/02	未发表
29	发行人	2015SR283219	瑞捷建筑工程建设物料管理 APP 软件 1.0	2015/11/28	2015/12/26	未发表
30	发行人	2015SR282762	瑞捷建筑工程建设图纸管理 APP 软件 1.0	2015/11/28	2015/12/26	未发表
31	发行人	2015SR278877	瑞捷建筑工程建设实测实量 APP 软件 1.0	2015/11/28	2015/12/25	未发表
32	发行人	2015SR273402	三维激光扫描房产质量检测平台 2.0.0	2015/09/30	2015/12/23	2015/09/30
33	发行人	2015SR273395	瑞捷工程咨询测区抽选系统 1.1	2015/08/30	2015/12/23	未发表
34	发行人	2015SR271439	瑞捷建筑工程建设现场检查 APP 软件 1.0	2015/11/28	2015/12/22	未发表
35	发行人	2015SR269359	瑞捷建筑工程建设视频监控 APP 软件 1.0	2015/11/28	2015/12/21	未发表

序号	权利人	登记号	软件名称	开发完成日期	登记日期	首次发表日期
36	发行人	2015SR206869	瑞捷建筑工程评估 Android 软件[简称: 瑞捷评估 APP]2.01	2015/07/15	2015/10/27	2015/07/15
37	发行人	2015SR196838	瑞捷工程咨询信息应用平台 V1.0	2015/07/15	2015/10/14	2015/07/15
38	瑞生工程	2015SR273565	瑞生工程管理 APP 软件 1.0	2015/11/28	2015/12/23	未发表

2、发行人通过自主创作或开发、受让等途径合法取得并拥有相关无形资产的所有权或使用权,相关资产均在有效的权利期限内,不存在抵押、质押或优先权等权利瑕疵或限制,不存在许可第三方使用等情形。

十四、违法违规和处罚

(一) 核查程序

本保荐机构针对发行人违法违规和处罚情况执行了如下核查程序:

- 1、查阅了深圳市福田区国家税务局及国家税务总局深圳市龙岗区税务局出具的《税务行政处罚决定书》;
- 2、查阅了国家税务总局深圳市龙岗区税务局出具的《税务违法记录证明》;
- 3、查阅了其他主管部门出具的发行人合规证明;
- 4、公开信息检索与发行人相关的违法违规记录等信息。

(二) 核查意见

根据深圳市福田区国家税务局及国家税务总局深圳市龙岗区税务局出具的《税务行政处罚决定书》,发行人在报告期内存在与客户对接传递过程中丢失已开具发票的处罚记录。上述丢失已开具发票的行为属于发行人工作中的失误,非主观行为,且税务机关对此作出的行政处罚属于警示性质。发行人已及时缴纳上述罚款金额 1 万多元。

根据国家税务总局深圳市龙岗区税务局分别于 2018 年 9 月 17 日、2019 年 3 月 18 日、2019 年 7 月 26 日、2020 年 1 月 3 日及 2020 年 8 月 14 日出具的《税务违法记录证明》（深税违证[2018]19307 号、深税违证[2019]10725 号、深税违证[2019]34799 号、深税违证[2020]512 号、深税违证[2020]33622 号），发行人自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日期间不存在重大税务违法记录。

经核查，本保荐机构认为：

- 1、发行人报告期内不存在重大违法违规的情形；
- 2、发行人报告期内存在与客户对接传递过程中丢失已开具发票的处罚记录，税务机关对此作出的行政处罚属于警示性质，不构成重大违法行为，不会对发行人的持续经营产生重大不利影响，不会构成发行人首发的法律障碍。

十五、关联方资金占用

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人关联方资金占用问题执行了如下核查程序：

- 1、查阅公司及实际控制人范文宏和黄新华的银行流水和银行回单；
- 2、确认实际控制人向公司拆借及返还资金的金额、路径和时点；
- 3、查阅公司内部关于拆借资金关联交易的审批文件；
- 4、获取实际控制人签署的避免资金占用的承诺函，确认关联交易已经过内部审批，拆借资金行为已经过整改。

（二）核查意见

经核查，本保荐机构认为：

- 1、报告期内，公司控股股东、实际控制人范文宏及黄新华因个人资金需求曾向公司拆借资金，具体情况如下：

单位：万元

项目	关联方名称	2017 年初	本期资金拆出 /本期应计利息	本期资金拆 出归还/本期	2017 年末
----	-------	---------	-------------------	-----------------	---------

				收到利息	
本金	范文宏	245.00	142.80	387.80	-
	黄新华	285.00	137.20	422.20	-
本金小计		530.00	280.00	810.00	-
利息	范文宏	5.03	11.20	16.23	-
	黄新华	5.03	16.72	21.75	-
利息小计		10.06	27.92	37.98	-
合 计		540.06	307.92	847.98	-

2017 年，发行人共向范文宏指定账户拆出资金 142.80 万元，共向黄新华指定账户拆出资金 137.20 万元，主要用于范文宏及黄新华支付购房款等。2017 年 12 月，黄新华、范文宏由其个人账户向公司归还拆借资金共计 810 万元，其中 2017 年期初的拆借资金合计 530 万元，2017 年当期拆借资金合计 280 万元，并由其个人账户支付按照当期中国人民银行同期贷款利率 4.35% 计算的资金拆借利息共计 37.98 万元，其中 2017 年之前拆借资金的利息为 10.06 万元，2017 年当期拆借资金的利息 27.92 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，上述关联方拆借资金及利息已全部归还至公司，后续没有再出现股东拆借资金的情形；

2、就范文宏、黄新华拆借使用发行人资金以及归还情况，发行人履行了关联交易决策程序，分别于 2019 年 11 月 25 日第一届董事会第九次会议、2019 年 12 月 10 日 2019 年第五次临时股东大会审议通过了《关于审核确认公司最近三年及一期关联交易的议案》，发行人独立董事亦发表独立意见，确认该交易不存在损害公司及公司股东利益的情形，范文宏和黄新华向公司拆借资金事项已履行内部相关审批程序；

3、2019 年 12 月 10 日，范文宏和黄新华签署了《关于避免资金占用承诺函》，承诺其本人及其控制的其他企业将不会以任何方式占用发行人及其子公司的资金。相关资金占用已得到有效整改，不构成重大违法违规，不构成发行人首发的法律障碍。

十六、发行人是否披露报告期内与控股股东、实际控制人之间关联交易的情况

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人关联交易情况执行了如下核查程序：

1、根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号-关联方披露》、《上市公司信息披露管理办法》及《深圳证券交易所创业板股票上市规则》的规定核查了发行人的关联方清单；

2、获取并查阅发行人及相关关联方的银行流水；

3、查阅了与发行人关联交易有关的协议；

4、查阅了发行人关联交易履行的决策程序相关文件。

（二）核查意见

经核查，本保荐机构认为：

1、发行人认定的关联方包括：（1）发行人的控股股东、实际控制人范文宏、黄新华及其关系密切的家庭成员；（2）发行人的控股股东、实际控制人控制的其他企业，包括瑞可投资、瑞皿投资、瑞宏捷、瑞华捷；（3）持有发行人 5% 以上股份的股东范文宏、黄新华、瑞可投资、瑞皿投资、瑞宏捷、瑞华捷；（4）发行人的控股子公司瑞生工程、瑞诚工程以及参股公司瑞信科技；（5）发行人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员；（6）发行人的董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响及担任董事、高管的企业；

2、发行人关联交易信息披露完整，具体如下：

经常性关联交易：（1）2019 年度发行人子公司瑞生工程向参股公司瑞信科技采购金额（不含税）44.07 万元以及 2020 年度发行人向参股公司瑞信科技采购金额（不含税）88.68 万元，均为采购软件或软件开发技术服务，主要用于业

务经营管理，采购价格系参考市场价格并经双方协商确定；（2）公司向关键管理人员支付薪酬。

偶发性关联交易：（1）关联方为公司取得银行授信、借款提供增信措施的担保行为，该等关联担保为无偿担保，不存在损害公司利益的情形，2017-2020年6月签署的担保限额合计分别为2,200万元、0万元、4,500万元和0.00万元；（2）公司控股股东、实际控制人范文宏及黄新华因个人资金需求于2017年向公司拆借资金307.92万元并于2017年底归还本金及按照中国人民银行同期贷款利率4.35%计算的资金拆借利息847.98万元（含以前年度拆借金额），且后续没有再出现股东拆借资金的情形；（3）为整合资产避免同业竞争，公司于2017年12月以2元的对价收购控股股东、实际控制人范文宏、黄新华持有的瑞生工程100%股权，收购时瑞生工程处于创立初期，尚未实现盈利，2元的对价系参考瑞生工程截至2016年12月31日的经评估净资产价值并经双方协商确定。

综上所述，发行人报告期内的关联交易均具有必要性、合理性，关联交易的定价具有充分依据，具备公允性；

3、发行人上述关联交易均履行了关联交易决策程序或补充审批程序；

4、相关关联交易涉及金额均较小，不影响发行人的经营独立性，不会对公司财务状况及经营成果产生重大影响；

5、公司控股股东及实际控制人范文宏、黄新华出具了《实际控制人及控股股东关于规范关联交易的承诺函》，承诺“除非瑞捷咨询正常经营发展所必须，本人及本人能够控制或影响的关联方将不与瑞捷咨询进行任何关联交易”，发行人未来与控股股东、实际控制人的关联交易将得到有效控制。

十七、发行人报告期内是否发生同一控制下企业合并

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人报告期内同一控制下企业合并执行了如下核查程序：

1、查阅了发行人、瑞生工程的工商登记文件；

2、查阅发行人与范文宏、黄新华签订的关于瑞生工程的《股权转让协议》。

（二）核查意见

公司自设立至今，仅发生过一起重组事项，即 2017 年 12 月同一控制下收购瑞生工程 100%的股权。

根据瑞生工程股东会决议，公司与股东范文宏、黄新华于 2017 年 11 月 29 日签订《股权转让协议》，公司以 1 元受让范文宏持有的瑞生工程 51%股权（对应的出资额为人民币 306 万元，股权转让时尚未实缴），以 1 元受让黄新华持有的瑞生工程 49%股权（对应的出资额为人民币 294 万元，股权转让时尚未实缴），对应的 600 万元注册资本的出资义务也一并受让。上述股权转让事宜，瑞生工程已于 2017 年 12 月 6 日办妥工商变更登记手续，截至 2017 年 12 月 27 日，公司已支付 2 元的股权转让价款。至此，公司已拥有瑞生工程的实质控制权，故将 2017 年 12 月 31 日确定为合并日。

瑞生工程自 2014 年 11 月 11 日成立至该次收购前，股权结构一直如下表所示：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	范文宏	306.00	51.00
2	黄新华	294.00	49.00
合计		600.00	100.00

2017 年 12 月 6 日，瑞生工程依法完成了工商变更登记手续。股权转让完成后，瑞生工程股权结构情况如下：

序号	股东	认缴出资（万元）	出资比例
1	瑞捷有限	600.00	100.00%
合计		600.00	100.00%

2017 年 1 月，瑞捷有限的实际控制人变更为范文宏和黄新华。

综上，本保荐机构认为：瑞捷有限和瑞生工程在合并前后均受相同的多方范文宏、黄新华最终控制且该控制并非暂时性的，依据《企业会计准则第 20 号—

一企业合并》的相关规定，公司对瑞生工程的收购为同一控制下企业合并，被合并方视同一直受合并方控制，报告期内，瑞生工程纳入合并范围。

十八、发行人招股说明书的收入确认政策是否准确、有针对性

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人收入确认政策执行了如下核查程序：

- 1、了解各项业务的流程、各流程节点的证据文件；
- 2、获取报告期内客户各类业务收入明细表，获取并抽查合同、工作量确认单、简报、简报发送截图等收入确认的原始凭据；
- 3、结合发行人各项业务开展的具体情况，分析发行人收入确认政策的准确性、针对性。

（二）核查意见

发行人收入的具体确认原则如下：

1、收入的总确认原则

（以下与收入有关的会计政策自 2020 年 1 月 1 日起适用）

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：（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。

对于在某一时段内履行的履约义务,公司在该段时间内按照履约进度确认收入,但是,履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时,公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务,公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时,公司考虑下列迹象:(1)公司就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;(3)公司已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品;(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;(5)客户已接受该商品;(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的,公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格,是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项,作为负债进行会计处理,不计入交易价格。合同中存在可变对价的,公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,但包含可变对价的交易价格,不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的,公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

(以下与收入有关的会计政策适用于 2017 年度-2019 年度))

(1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2）公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3）收入的金额能够可靠地计量；4）相关的经济利益很可能流入企业；5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别按下列情况处理：若已经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；若已经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。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2、公司收入的具体确认原则

新收入准则的实施未引起发行人收入确认具体原则的实质性变化，报告期内，发行人收入的具体确认原则具体如下：

（1）对于工程评估服务：发行人在完成现场评估服务并在现场评估总结会上达成统一意见的评估结论后，向客户提交项目评估简报等工作成果，并确认营业收入。

客户在发行人完成现场评估服务并收到项目评估简报等工作成果时受益，且各标段之间可明确区分，各标段属于单项履约义务，每项履约义务都属于某一时点履行的履约义务，在完成现场评估服务且向客户提交项目评估简报等工作成果时确认营业收入。

（2）对于驻场管理服务：根据客户提供的服务确认单确认营业收入。

根据合同约定，公司项目管理人员常驻客户项目现场并执行相关管理服务。合同按所派人员计价，月末根据当月实际派遣人员情况结算款项。发行人在取得客户提供的服务确认单时确认营业收入。

（3）对于管理咨询服务：据合同约定在完成现场服务并取得客户提供的确认单后确认营业收入。

发行人管理咨询业务主要为短期临时性培训业务，客户在培训时受益，公司根据合同约定在完成现场服务并取得客户提供的确认单后确认营业收入。

经核查，本保荐机构认为：发行人收入确认政策准确且具有针对性，具体分析如下：

1、工程评估服务：公司与客户签订框架协议明确合作内容及相关条款后，客户根据合同的约定以及其项目评估安排，通常按季度/两月/月度邮件通知公司未来一段时间内的工作计划、项目、地点、时间等情况。公司收到客户邮件通知后，会按照项目评估时间、地点及客户其他要求，安排项目组成员赴各地对项目进行评估。通常在评估当日，公司评估人员完成现场评估工作后，会与客户项目部负责人员、施工单位、监理单位确认评估过程中发生的问题，并与客户项目部负责人签署“工作量及评估工作时间计量确认单”，通常由客户项目部盖章或签字。公司完成评估工作后，根据合同约定在 1-7 天内向客户邮件发送“评估简报”，“评估简报”发送后，公司已完成合同规定的义务，因此公司将工作成果“评估简报”发送日期作为收入确认时点；

2、驻场管理服务：公司提供的驻场管理服务通常以每人每月的标准收取服务费，公司根据与客户签订合同的要求，派驻员工在项目现场为客户提供各项工

程管理服务。每月末，客户会向公司出具“服务确认单”，客户会在确认单上盖章或签字。公司每月末根据“服务确认单”确认收入；

3、管理咨询服务：公司为客户提供的管理咨询服务主要是对客户进行的培训业务。公司员工为客户提供工程评估培训后，会与客户签订“工作量及评估工作时间计量确认单”，通常由客户项目部盖章或签字。公司以提供服务完成的时点确认管理咨询服务收入。

综上，发行人收入确认政策准确且具有针对性，不是简单重述企业会计准则，披露的相关收入确认政策符合发行人实际经营情况，与主要销售合同条款及实际执行情况一致。

十九、报告期内是否存在会计政策、会计估计变更

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人报告期内的会计政策、会计估计变更情况执行了如下核查程序：

1、查阅发行人会计师出具的《审计报告》，了解发行人报告期内会计政策、会计估计变更情况；

2、查阅可比上市公司会计政策、会计估计变更情况并与发行人进行比对。

（二）核查意见

报告期内，发行人会计政策变更均由企业会计准则变化引起，除因企业会计准则变化引起的会计政策变更之外，报告期内发行人会计政策和会计估计均保持一致。会计政策变更情况具体如下：

1、财政部于 2017 年 4 月 28 日发布《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会[2017]13 号），自 2017 年 5 月 28 日起执行。《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》规定对于执行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。

发行人按照规定对此项会计政策变更自 2017 年 5 月 28 日起采用未来适用法处理。

2、财政部于 2017 年 5 月 10 日发布《关于印发修订<企业会计准则第 16 号——政府补助>的通知》（财会[2017]15 号，以下简称“新政府补助准则”），自 2017 年 6 月 12 日起施行。新政府补助准则规定，与企业日常活动相关的政府补助应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关的成本费用；与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收入，企业应当在“利润表”中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，反映计入其他收益的政府补助。对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

发行人根按照规定自 2017 年 6 月 12 日起执行新政府补助准则，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理。

3、财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。发行人考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

发行人按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

4、财政部于 2019 年 5 月 9 日发布《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会〔2019〕8 号，以下简称“新非货币性资产交换准则”），自 2019 年 6 月 10 日起执行。新非货币性资产交换准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

发行人按照规定自 2019 年 6 月 10 日起执行新非货币性资产交换准则，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日暂无非货币性资产交换事项。

5、财政部于 2019 年 5 月 16 日发布《关于印发修订《企业会计准则第 12 号——债务重组》的通知》（财会〔2019〕9 号，以下简称“新债务重组准则”），自 2019 年 6 月 17 日起施行。新债务重组准则规定对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

发行人按照规定自 2019 年 6 月 17 日起执行新债务重组准则，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日暂无债务重组事项。

6、财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》（财会[2017]22 号），在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。同时，允许企业提前执行。

发行人按照规定自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：（1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；（2）公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

新收入准则的实施未引起发行人收入确认具体原则的实质性变化，仅根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

综上，本保荐机构认为：报告期内发行人会计政策变更均由企业会计准则变化引起，会计政策变更具有合理性，相关会计政策变更履行了董事会审议程序。除上述因企业会计准则变化引起的会计政策变更之外，报告期内发行人会计政策和会计估计均保持一致，不存在随意变更的情形。

二十、报告期发行人是否存在转贷、资金拆借等财务内控不规范情形

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人财务内控规范情况执行了如下核查程序：

1、查阅公司制定的《资金管理制度》、《费用报销制度》、《财务权责手册》等资金营运和管理内控制度；查阅《产值确认管理办法》、《财务中心与业务中心对账制度》、《与客户对账请款制度》等销售与收款管理内控制度；查阅

《薪酬管理制度》、《绩效管理制度》、《公司福利管理办法》等人力资源管理内控制度，以及《资产管理制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等关键财务内控制度，了解发行人关键财务内控制度建立、健全情况；

2、对发行人财务及业务人员进行访谈，结合关键财务内控制度，梳理公司主要业务循环的业务和财务关键控制点，对销售与收款、采购与付款、工薪与人事、生产成本及核算、筹资与投资、货币资金等循环设计穿行测试，了解财务内控设计是否合理，是否能满足内控规范要求；

3、对发行人的销售与收款、采购与付款、工薪与人事、生产成本及核算、筹资与投资、货币资金等循环进行控制测试，核查发行人的在报告期的关键财务内控活动，是否持续改善，并按规定的内控制度规范运行。

（二）核查意见

报告期内，发行人存在少量现金交易、与关联方资金拆借、以及利用个人账户对外收付款项的情况。其中，现金交易、与关联方资金拆借的具体情况、整改措施、保荐机构核查意见等详见“二十三、发行人报告期内是否存在现金交易”及“十五、关联方资金占用”。

报告期内，发行人利用个人账户对外收付款项的具体情况如下：

发行人股改前曾存在借用实际控制人黄新华配偶王丽华银行账户代收代付款项的情形，该等账户已于 2018 年 4 月完成清理并于 5 月销户，股改后不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。

1、借用王丽华银行账户代收代付款项的原因

公司业务中存在零星的培训和总包考察等业务，该等业务主要是为了满足客户下属项目公司提升管理专业水平和对项目涉及的参建单位考核需要，该业务的收入具有单笔资金量小、收款需及时完成的特点。因对公账户受营业时间、网点和到账时间的限制，可能会导致客户当天的转账无法当日内到达公司账户，而个人银行账户收款方式能实现一周 7 天、全天 24 小时的实时到账，公司也能及时查询客户款项到账情况（包括节假日）。此外，向个人账户汇款相比向公司账户

汇款手续费更低。因此，为便于上述业务的开展，公司开立王丽华个人账户用于收取上述款项。

公司开立个人账户并收款后，为了提高资金使用效率，用部分结余资金购买了理财产品。因为个人账户购买相同期限、相同起购点的理财产品收益率高于对公账户，公司曾从对公账户转入王丽华账户少量闲余资金一同购买理财产品。此外，在日常运营中，从便利性角度出发，公司也用该账户的资金支付职工零星薪酬、支付评估人员房租及作为评估人员备用金使用等。

2、金额、占比及款项性质

在 2017 年度及自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 5 月 9 日（账户注销日）期间，该账户的借方（账户收款）累计发生额为 868.89 万元，贷方（账户付款）累计发生额为 1,086.24 万元，其中 2017 年为了提高资金使用效率购买及赎回理财产品金额分别为 470.20 万元和 474.87 万元，扣除该等因素后，该账户的借方（账户收款）累计发生额为 394.02 万元，贷方（账户付款）累计发生额为 616.04 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 1-5 月		2017 年		占比
	收款	付款	收款	付款	
1、应收账款回款	5.10	-	76.57	-	2017 年和 2018 年 1-5 月收款金额占 2017 年和 2018 年营业收入总额的比例均小于 0.5%，占比较小。
2、与对公账户转账	-	183.18	179.00	0.81	2017 年和 2018 年 1-5 月付款金额占 2017 年和 2018 年经营活动现金流入金额的比例均小于 0.70%；2017 年收款金额占 2017 年经营活动现金流出金额的比例为 1.48%。该等占比均较小。
3、支付职工零星薪酬	-	-	-	273.22	2017 年付款金额占当期支付给职工以及为职工支付的现金比例为 4.02%，占比较小。
4、支付评估人员房租及作为评估人员备用金使	0.36	2.40	132.99	156.43	2017 年和 2018 年 1-5 月付款金额占 2017 年和 2018 年经营活动现金流出金额的比例均小 1.30%；2017 年和 2018 年 1-5 月收款金额占 2017 年和 2018 年经营活动现金流入金额的比例均小于

项目	2018 年 1-5 月		2017 年		占比
	收款	付款	收款	付款	
用等					0.85%。该等占比均较小。
合计	5.46	185.58	388.56	430.46	

3、收付对象的基本情况，与发行人及相关方有无关联关系

王丽华个人账户自开立以来仅由公司使用，不存在个人收支行为，公司对王丽华个人账户等同对公账户，交由公司出纳管理。

王丽华个人账户中，收款对象主要为培训和总包考察业务的客户、银行、公司对公账户和员工；付款对象主要为银行、公司对公账户、评估人员宿舍的房屋出租方以及员工。

上述收付对象除发行人员工外与发行人及发行人董事、监事、高管不存在关联关系。

4、账户的规范情况

在改制为股份公司之前，瑞捷有限对全面规范运作的理解不够充分，自 2018 年 5 月启动上市进程后，公司对历史上的不规范情形进行了规范，具体包括：（1）2018 年 4 月底完全停止使用该账户，将该账户的留存资金 183.18 万元转入瑞捷有限的银行账户，并于 5 月注销该账户，该账户的收入、成本、费用均已并入发行人财务报表；（2）发行人建立健全了资金管理方面的内部管理制度，发行人实际控制人已出具承诺遵守上述制度，杜绝使用个人账户代收代付发行人资金的情形。

综上，本保荐机构认为：在发行人改制为股份公司之前，瑞捷有限为了业务开展需要及收支便利性等角度出发，存在使用王丽华个人银行账户收支款项的情况，该等款项金额较小、占比较低，收支对象主要为客户、银行和员工等，与发行人及董监高不存在关联关系；瑞捷有限将该王丽华的个人银行账户比照公司账户进行管理，王丽华账户已于 2018 年 5 月注销，公司已建立健全了内部管理制度，尤其是财务以及资金方面的管理制度，公司针对使用王丽华个人账户收支的情况已完成整改。公司使用王丽华账户收支的行为不会对公司独立性构成影响。

二十一、报告期内发行人收入季节性是否较为明显

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人收入季节性特征执行了如下核查程序：

- 1、获取公司与主要客户签订的合同和营业收入明细表；
- 2、分析发行人报告期内营业收入的月度变动趋势；
- 3、与公司相关人员了解发行人不同季节、月份业务开展的特点以及收入存在差异的原因。

（二）核查意见

报告期内，公司各月营业收入具体如下：

单位：万元

年度	月份	主营业务收入	收入占比
2020年1-6月	1月	1,856.31	9.43%
	2月	695.00	3.53%
	3月	1,536.15	7.80%
	4月	3,487.78	17.71%
	5月	5,618.76	28.53%
	6月	6,498.68	33.00%
	合计	19,692.69	100.00%
2019年	1月	1,949.38	3.93%
	2月	519.76	1.05%
	3月	3,412.23	6.87%
	4月	3,342.07	6.73%
	5月	3,869.08	7.79%
	6月	5,767.32	11.62%
	7月	4,122.27	8.30%
	8月	4,703.02	9.47%
	9月	5,785.23	11.65%
	10月	4,227.86	8.52%

年度	月份	主营业务收入	收入占比
	11 月	5,962.08	12.01%
	12 月	5,987.35	12.06%
	合计	49,647.66	100.00%
2018 年	1 月	1,145.03	3.69%
	2 月	271.80	0.88%
	3 月	1,174.40	3.78%
	4 月	2,126.32	6.85%
	5 月	2,418.92	7.79%
	6 月	3,006.86	9.69%
	7 月	3,188.36	10.27%
	8 月	2,714.80	8.75%
	9 月	3,662.18	11.80%
	10 月	3,048.93	9.82%
	11 月	3,910.80	12.60%
	12 月	4,370.57	14.08%
	合计	31,038.98	100.00%
2017 年	1 月	366.89	2.11%
	2 月	173.39	1.00%
	3 月	1,445.60	8.31%
	4 月	1,155.67	6.64%
	5 月	1,351.82	7.77%
	6 月	2,011.14	11.56%
	7 月	1,338.19	7.69%
	8 月	1,606.73	9.24%
	9 月	1,927.97	11.08%
	10 月	1,505.57	8.66%
	11 月	1,950.41	11.21%
	12 月	2,561.35	14.72%
	合计	17,394.73	100.00%

注：上述月度数据由发行人统计

经核查，本保荐机构认为：

1、发行人营业收入存在一定的季节和月度特征，具体如下：

（1）公司业务一季度受春节假日因素影响，工程项目开工相对较少，属于评估业务淡季，因此营业收入较低；

（2）除一季度外，总体而言公司 12 月的收入与 6 月、9 月、11 月较为接近，高于其他月份，主要原因为：①公司工程评估业务主要以季度为周期而开展，每季度末为业务的高峰期，因此 6 月、9 月、12 月营业收入偏高；②由于房地产企业考虑到年末回收资金、年终核算、以及节省春节期间用工成本等实际情况，通常会在年末集中对项目进行交付，因此公司交付评估收入年末会有明显上升；

2、发行人的收入季节性特征与可比公司之间不存在重大差异。具体如下：

同行业公司中，目前国内涉足第三方工程评估的企业较少，国内 A 股市场不存在与公司从事完全相同业务的第三方工程评估业务的上市公司。为便于比较分析，公司从业务特点出发，选取了业务类似的公司进行对比。其中，对于工程评估类业务而言，公司为客户提供的工程评估服务具有项目数量多、项目单价低、项目周期短等特点，与第三方检测类业务特点较为相似。对于驻场管理类业务而言，公司业务的开展领域主要在建筑工程领域，以房地产企业以及公共工程建设单位为主，公司提供服务的行业领域和面向的客户与建筑领域监理服务较为相似。所以公司选取了建筑领域监理类、建筑领域检测类、其他领域检测类的上市公司作为可比公司，其 2019 年各季度营业收入占当年营业收入比例如下：

项目	公司名称	2019 年 一季度	2019 年 二季度	2019 年 三季度	2019 年 四季度
建筑领域监 理类上市公 司	中达安	16.55%	24.66%	24.33%	34.46%
	合诚股份	19.12%	18.78%	24.40%	37.69%
	建研院	16.80%	26.52%	21.57%	35.11%
	平均占比	17.49%	23.32%	23.43%	35.76%
建筑领域检 测类上市公 司	建研院	16.80%	26.52%	21.57%	35.11%
	建科院	9.54%	24.62%	16.42%	49.41%
	国检集团	18.86%	22.09%	21.93%	37.13%
	平均占比	15.07%	24.41%	19.97%	40.55%
其他领域检	电科院	19.19%	26.36%	26.47%	27.98%

项目	公司名称	2019 年 一季度	2019 年 二季度	2019 年 三季度	2019 年 四季度
测类上市公司	广电计量	15.71%	23.17%	23.87%	37.25%
	平均占比	17.45%	24.77%	25.17%	32.61%
整体平均占比		16.54%	23.74%	22.71%	37.00%
瑞捷咨询		11.85%	26.14%	29.43%	32.58%

数据来源：WIND 数据库

由上表可见，可比上市公司也均呈现一季度收入占比为全年最低，四季度收入占比为全年最高的情形，发行人的收入季节性特征与可比公司之间不存在重大差异；

3、发行人不存在重要合同收入确认周期明显短于其他合同收入确认周期的情形，不存在对个别客户销售金额大幅增长的情形，不存在不满足收入确认条件但提前确认收入的情形，不存在突击确认收入的情形。

二十二、报告期内发行人销售回款是否存在第三方回款

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人第三方回款执行了如下核查程序：

1、获取了公司营业收入明细和应收账款回款明细，通过国家企业信用信息公示系统及其他工商信息查询系统核查所有回款方与签订合同方的关系，确定公司第三方回款明细和金额；

2、访谈公司董事长、总经理、高级管理人员和业务部门负责人，了解存在第三方回款情况的原因并分析合理性；

3、通过国家企业信用信息公示系统及其他工商信息查询系统核查回款方与公司实际控制人、董监高和其他关联方是否存在关联关系；

4、针对应收账款保理、由评估分数较低的第三方施工单位付款的情况，查看应收账款保理合同、以及与客户签订合同中由第三方施工单位付款的条款，确认该两种第三方回款情况的真实性及合理性；

5、对于客户指定第三方付款方的情况，保荐机构向主要客户发送邮件，确认报告期内与客户无关联关系的付款方由客户指定，并获取了客户的邮件确认。

（二）核查意见

报告期内，发行人的收入回款主体除包括签订合同的主体外，存在回款方与签订合同方不一致的第三方回款情形，主要分为三种情况：1、由签订合同房地产客户集团内关联公司回款；2、由签订合同客户持有股权但不构成控制的回款方付款；3、由与签订合同客户无股权关系的回款方付款。报告期内，上述三种情况回款金额如下：

单位：万元

项目	2020年1-6月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
集团内关联方	2,604.05	38.43%	22,776.17	47.27%	13,283.98	42.54%	7,180.75	41.19%
持有股权但不构成控制	115.71	1.71%	1,411.07	2.93%	791.95	2.54%	407.85	2.34%
无股权关系第三方	219.09	3.23%	979.13	2.03%	672.06	2.15%	365.81	2.10%
合计	2,938.85	43.37%	25,166.37	52.23%	14,748.00	47.23%	7,954.41	45.63%

注：上述比例是指截至2020年7月末，已经回款的各期收入中第三方回款的比例，所以随着时间的推移，报告期各期回款金额均会较前期披露数据有所增加。

由上表可见，报告期内集团内关联公司回款的比例在38.43%-47.27%之间，客户持有股权但不构成控制的回款方回款的比例在1.71%-2.93%之间，无股权关系第三方回款比例在2.03%-3.23%之间。

经核查，本保荐机构认为：

1、发行人第三方回款均存在合理原因，具有真实性、必要性和商业合理性，具体分析如下：

（1）由签订合同的房地产客户集团内关联公司回款的原因：由于公司客户主要为国内大型房地产集团公司，房地产集团客户通常在各地成立项目公司负责当地房地产项目的建设和运营。公司为各地项目提供工程评估服务后，部分集团客户会指定其当地项目公司回款，该等情况导致的销售回款的支付方与签订经济合同的客户不一致的情况，属于房地产行业的行业惯例；

(2) 由客户持有股权但不构成控制的付款方回款的原因：部分房地产项目存在由两个或两个以上的房地产公司共同开发的情况，在这种情况下房地产项目公司通常会由多方共同持股。在这种共同开发的项目中，发行人的评估咨询费用一般由投资方轮流付款，若项目公司中持股比例较低的房地产客户委托瑞捷咨询对该项目进行第三方评估业务，即会出现客户持有股权但不构成控制的付款方回款的情况，该等付款情况在房地产开发项目中也较为常见，不属于异常情况；

(3) 由与签订合同客户无股权关系的付款方回款的原因：对于与客户无股权关系的回款方，其付款原因主要包括应收账款保理、合同约定由评估结果较低的第三方施工单位付款、其他客户指定付款方等三类原因，具体如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款保理	-	-	226.98	0.47%	270.88	0.87%	70.00	0.40%
合同约定由评估分数较低的第三方施工单位付款	2.46	0.04%	102.24	0.21%	101.28	0.32%	117.90	0.68%
其他客户指定付款方	216.63	3.20%	649.91	1.35%	299.91	0.96%	177.91	1.02%
合计	219.09	3.23%	979.13	2.03%	672.06	2.15%	365.81	2.10%

注：上述比例是指截至 2020 年 7 月末，已经回款的各期收入中第三方回款的比例，所以随着时间的推移，报告期各期回款金额均会较前期披露数据有所增加。

①应收账款保理：报告期内，部分客户的部分项目指定由保理公司向公司付款。公司与保理公司签订《公开型无追索权国内保理合同》，将其对客户的应收账款债权转让给保理公司，保理公司先向公司支付扣除折价率后的金额，折价部分金额由该等客户（框架协议中约定或签订补充付款协议）支付，因此应收账款保理业务公司不会确认相关利得或损失；

②合同约定由评估分数较低的第三方施工单位付款：合同约定由评估分数较低的第三方施工单位付款的情况主要出现在公司与少数客户的合作中。报告期内，该种情况的回款金额分别为 117.90 万元、101.28 万元、102.24 万元和 2.46 万元；

③其他客户指定付款方：报告期内，由客户指定与其无股权关系的付款方向公司付款的金额分别为 177.91 万元、299.91 万元、649.91 万元和 216.63 万元，占各期已经回款收入总金额的比例为 1.02%、0.96%、1.35%和 3.20%，总体占比很低。出现该种情况的原因通常为当地项目公司出于资金周转或支付便利等考虑，项目公司指定相关第三方付款。该等情况主要是公司应客户的要求，从收款及时性角度考虑，符合公司业务经营的特点。

2、发行人第三方回款的资金流、实物流与合同约定及商业实质一致；

3、发行人及其实际控制人、董监高或其他关联方与第三方回款的支付方不存在关联交易或其他利益安排。

二十三、发行人报告期内是否存在现金交易

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人现金交易问题执行了如下核查程序：

1、对发行人财务负责人及出纳进行访谈，以了解报告期内发行人的现金交易情况；

2、取得并查阅发行人与现金交易相关的内控制度，如《资金管理制度》、《关于禁止现金收款业务的通知》，了解现发行人现金业务的内部审批流程以及财务核算；

3、获取现金日记账及现金业务协议、工作量确认单等，对现金日记账及原始业务资料执行双向抽查核对；

4、获取实际控制人及发行人董监高等关联方银行流水资料，核查是否与客户或供应商存在资金往来。

（二）核查意见

报告期内，公司现金交易均为销售收现，少量零星业务产生的现金收款情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	回款 金额	占含税 收入比	回款 金额	占含税 收入比	回款 金额	占含税 收入比	回款 金额	占含税 收入比
业务回款	-	-	9.50	0.02%	117.07	0.35%	69.16	0.38%

经核查，本保荐机构认为：

1、公司的现金交易均为销售收现，主要来源于客户委托的总包考察、临时培训业务，此类业务承接及开展具有一定的偶发性，收款方式主要是为了满足客户的便利诉求，符合公司业务经营的特点；

2、现金交易的内控制度较为完善，并得到有效的执行，与现金交易相关的证据较为齐备，具有可验证性，发行人报告期现金交易具有真实性、合理性和必要性；

3、报告期内发行人现金交易的客户与发行人不存在关联关系。

二十四、毛利率、单位成本相关问题

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人毛利率、单位成本相关问题执行了如下核查程序：

1、查阅了同行业上市公司招股说明书、定期报告等公开信息，分析同行业上市公司业务情况、收入和成本构成、毛利率变动原因，并与公司毛利率进行对比，分析毛利率差异原因；

2、访谈了公司董事长、总经理及高级管理人员，查阅第三方评估行业相关报告，了解第三方评估行业的发展历史、公司的竞争对手情况、公司与主要客户合作历史等；

3、获取公司与主要客户签订的合同，确认公司与主要客户各类业务的单价变动情况；

4、获取公司各年员工花名册、部分员工资质证书等，了解公司员工人数变动、从业年限、拥有建筑行业资质情况，了解公司员工的工作胜任能力；

5、获取公司营业收入和成本明细，分析各类业务每标段每次单价、每标段每次成本、公司员工人均评估标段次数或项目数量、每年参与评估标段次数、人均薪酬和差旅支出等，确认公司毛利率较高的原因以及各年变动原因。

（二）核查意见

1、报告期各期发行人主要产品的单位成本变动合理性

发行人主要产品工程评估业务主要分为过程评估、交付评估和专项评估三类，三类业务的单位成本变动分析如下：

（1）过程评估单位成本的变动原因分析

项目	2020年1-6月较2019年增长率	2019年度增长率	2018年度增长率
过程评估平均单位成本（元/标段/次）	17.82%	15.03%	-4.40%
其中：平均每标段员工薪酬（元/标段/次）	22.76%	17.60%	-3.41%
平均每标段差旅成本（元/标段/次）	2.42%	9.20%	-4.19%
其他（元/标段/次）	96.21%	16.14%	-40.78%

注：由于其他成本项目占总成本的比例较小，影响有限，故未进一步分析。

2018年至2020年1-6月，公司过程评估平均单位成本变动幅度分别为-4.40%、15.03%和17.82%。由于单位成本根据营业成本和评估标段次数计算而得，即当评估效率（即人均评估标段次数）提升且人均营业成本（即人均薪酬和人均差旅费用）增幅低于人均评估标段次数增幅时，每标段每次单位成本会出现下降，反之单位成本则会上升，因此单位成本主要受人均薪酬、人均差旅费用和人均评估数量变动的影响，具体分析如下：

项目	2020年1-6月较2019年增长率	2019年度增长率	2018年度增长率
过程评估平均人数（人）	7.89%	60.62%	39.05%
过程评估人均执行标段次数（个）	-	-5.38%	16.74%
过程评估人均薪酬（万元）	-	10.16%	7.87%
过程评估人均差旅费用（万元）	-	2.23%	7.02%

项目	2020 年 1-6 月较 2019 年增长率	2019 年度 增长率	2018 年度 增长率
其中：人均机票费用（万元）	-	-4.39%	7.89%
人均住宿费用（万元）	-	6.64%	-
人均交通费用（万元）	-	9.33%	14.20%

注：2020 年 1-6 月人均执行标段次数、人均薪酬和人均差旅费用与 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。

①人均评估标段次数

2017 年至 2019 年公司工程评估业务发展迅速，尤其是在 2018 年下半年业务需求大幅增加，高峰期时公司出现了一定人员周转紧张的情况，除第一季度业务淡季和法定节假日以外，工作达到饱和状态，人均评估标段次数较 2017 年增长幅度达到 16.74%。为应对业务需求，公司 2019 年总体加大了员工招聘的力度，2019 年过程评估平均人数较 2018 年增加了 60.62%，由于 2019 年过程评估人员较 2018 年相对充足，人均执行标段次数略有下降，同比下降比例为 5.38%。

②人均薪酬

2017 年至 2019 年，随着社会用工成本的不断上升，公司工程评估人员的薪酬水平也处于不断的上涨过程中，2018 年 5 月公司调整了评估人员的计件工资单价，其平均上涨幅度达到 10%左右。在公司人员工资逐年上涨的情况下，2018 年和 2019 年过程评估人均薪酬同比增幅分别为 7.87%和 10.16%。

③人均差旅费用

随着公司业务规模的快速增长，公司员工出差频次及差旅费用相应上升，这对公司差旅费用的精细化管控提出了客观要求，同时，随着公司与主要客户的合作规模不断加深，公司为更多客户的更多项目提供工程评估服务，因此在同一时间段中公司在相近区域开展业务的密度明显提高，这为公司差旅费用的精细化管控创造了条件。公司差旅费用的精细化管控主要体现在如下两个方面：

一方面，2018 年公司成立了专门部门对项目评估时间序次、区域路线安排等进行优化，以节省公司的差旅成本。公司在对差旅行程进行优化后，评估人员

可以在一段时间内尽量在同一区域执行过程评估项目，因此报告期内过程评估人员人均机票费用支出的波动幅度较小，而评估人员去往相近城市之间的车船费用有所增加，2018年和2019年的同比增幅达到14.20%和9.33%。

另一方面，2018年公司制订、执行了一系列更加细化的成本费用报销制度及标准，根据不同地区的经济和消费水平规定住宿标准。2017年至2019年过程评估人均住宿费用波动幅度较小。

2017年至2019年，公司差旅费随着业务规模的扩大而增加，且社会物价水平总体处于上升趋势，在公司严控差旅费的情况下，2018年和2019年人均差旅费同比增加7.02%和2.23%。

综上所述，2018年过程评估人均薪酬和人均差旅费用增幅分别为7.87%和7.02%，低于人均评估数量增幅16.74%，使得过程评估单位成本下降4.40%，2019年人均薪酬和差旅费用同比增加分别为10.16%和2.23%，在人均评估数量同比减少5.38%的情况下，使得过程评估单位成本上升15.03%。

（2）交付评估单位成本的变动原因分析

项目	2020年1-6月较2019年增长率	2019年度增长率	2018年度增长率
交付评估平均单位成本（元/标段/次）	26.83%	-0.83%	1.15%
其中：平均每标段员工薪酬（元/标段/次）	35.91%	2.52%	-3.41%
平均每标段差旅成本（元/标段/次）	4.80%	-7.39%	13.00%
其他（元/标段/次）	77.26%	-5.37%	-21.23%

注：由于其他成本项目占总成本的比例较小，影响有限，故未进一步分析。

由上表可见，公司2018年交付评估平均单位成本较2017年上升1.15%，2019年较2018年下降0.83%，2020年1-6月由于疫情影响较2019年大幅上升26.83%。与过程评估业务类似，交付评估单位成本也主要受人均薪酬、人均差旅费用和人均评估标段次数变动的影响，具体分析如下：

项目	2020 年 1-6 月较 2019 年增长率	2019 年度 增长率	2018 年度 增长率
交付评估平均人数（人）	45.36%	44.78%	9.84%
交付评估人均执行标段次数（个）	-	-1.08%	11.45%
交付评估人均薪酬（万元）	-	7.20%	2.46%
交付评估人均差旅费用（万元）	-	-3.18%	19.90%
其中：人均机票费用（万元）	-	-7.24%	37.74%
人均住宿费用（万元）	-	2.50%	3.00%
人均交通费用（万元）	-	-	6.16%

注：2020 年 1-6 月人均执行标段次数、人均薪酬和人均差旅费用与 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。

①人均评估标段次数

总体而言，公司交付评估业务人均评估标段次数对单位成本的影响与过程评估基本一致：2017 年至 2019 年公司工程评估业务发展迅速，尤其是在 2018 年下半年业务需求大幅增加，高峰期时公司出现了一定人员周转紧张的情况，除第一季度业务淡季和法定节假日以外，工作达到饱和状态，2018 年人均评估标段次数较 2017 年增长 11.45%，为应对业务需求，公司 2019 年总体加大了员工招聘的力度，人均执行标段次数略有下降。

②人均薪酬

报告期内，随着社会用工成本的不断上升，公司工程评估人员的薪酬水平也处于不断的上涨过程中，2018 年 5 月公司调整了评估人员的计件工资单价，平均上涨幅度达到 10%左右。在公司人员工资逐年上涨的情况下，2018 年和 2019 年交付评估人均薪酬同比增幅分别为 2.46%和 7.20%。其中 2018 年人均薪酬增幅较低，主要原因为：由于每年年中和年末是各房地产企业交房的高峰期，因此公司交付评估业务 55%左右的营业收入集中在 6 月和第四季度。2018 年年末公司人员周转较为紧张，员工在第四季度同时执行过程评估和交付评估业务时，由于过程评估业务数量较多，其当月薪酬归属于交付评估的比例较低，因此使得 2018 年交付评估人员的人均薪酬增幅较低。

③人均差旅费用

差旅费用主要包括机票费用、住宿费用和交通费用，报告期内人均差旅费用变动分析如下：

2017 年至 2019 年，公司交付评估业务人均机票费用支出存在一定波动，主要原因为：客户房地产项目交付的时间和项目所在地存在一定不确定性，通常公司难以提前安排交付评估项目的精确行程，且难以像过程评估业务一样在同一区域执行多个项目，公司员工经常会临时赶赴交付评估项目所在地开展业务。

2017 年至 2019 年，公司交付评估人均住宿费用分别为基本保持稳定，主要由于 2018 年公司制订、执行了一系列增加细化的成本费用报销制度及标准，对住宿费用支出实施精细化管理，因此在人均评估标段次数增幅较高的情况下，人均住宿费用总体保持稳定。

2017 年至 2019 年，公司差旅费随着业务规模的扩大而增加，且社会物价水平总体处于上升趋势，在公司严控差旅费的情况下，2018 年和 2019 年人均差旅费同比变动 19.90%和-3.18%。

综上所述，2018 年交付评估人均薪酬和人均差旅费用增幅分别为 2.46%和 19.90%，在人均评估数量同比增加 11.45%的情况下，两者综合作用使得交付评估单位成本上升 1.15%，2019 年人均薪酬和差旅费用同比变动分别为 7.20%和 -3.18%，在人均评估数量同比减少 1.08%的情况下，两者综合作用使得交付评估单位成本下降 0.83%。

（3）专项评估平均单位成本的变动原因分析

项目	2020 年 1-6 月较 2019 年增长率	2019 年度增长率	2018 年度增长率
专项评估平均单位成本（元/标段/次）	24.02%	13.02%	-2.67%
其中：平均每标段员工薪酬（元/标段/次）	35.26%	19.55%	10.05%
平均每标段差旅成本（元/标段/次）	-11.92%	4.52%	9.99%
平均每标段检测费（元/标段/次）	41.13%	-5.38%	-64.84%
其他（元/标段/次）	112.39%	-21.56%	18.41%

注：由于其他成本项目占总成本的比例较小，影响有限，故未进一步分析。

由上表可见，公司专项评估单位成本 2018 年较 2017 年下降 2.67%，2019 年较 2018 年上升 13.02%，2020 年 1-6 月由于疫情影响较 2019 年明显上升 24.02%。与过程评估和交付评估业务类似，专项评估平均单位成本也主要受人均薪酬、人均差旅费用和人均评估标段次数变动的影响，具体分析如下：

项目	2020 年 1-6 月较 2019 年增长率	2019 年度 增长率	2018 年度 增长率
专项评估平均人数（人）	66.89%	78.31%	151.52%
专项评估人均执行标段次数（个）	-	-4.83%	5.08%
专项评估人均薪酬（万元）	-	5.70%	12.19%
专项评估人均差旅费用（万元）	-	-7.51%	12.08%
其中：人均机票费用（万元）	-	-20.69%	12.69%
人均住宿费用（万元）	-	10.05%	8.74%
人均交通费用（万元）	-	4.17%	14.29%

注：因为材料检测是少数专项评估项目涉及，和整体评估效率的关系不明显，所以此处对检测费分析将不和评估效率挂钩，而是采用整体分析法。

①人均评估标段次数

2017 年至 2019 年公司工程评估业务发展迅速，尤其是在 2018 年下半年业务需求大幅增加，高峰期时公司出现了一定人员周转紧张的情况，除第一季度业务淡季和法定节假日以外，工作达到饱和状态，2018 年人均专项评估标段次数较 2017 年增长比例为 5.08%。为应对业务需求，公司 2019 年总体加大了员工招聘的力度，2019 年专项评估平均人数较 2018 年增加了 78.31%，由于 2019 年专项评估人员较 2018 年相对充足，人均执行标段次数略有下降，同比下降比例为 4.83%。

②人均薪酬

2017 年至 2019 年，随着社会用工成本的不断上升，公司工程评估人员的薪酬水平也处于不断的上涨过程中，2018 年 5 月公司调整了评估人员的计件工资单价，平均上涨幅度达到 10%左右。在公司人员工资逐年上涨的情况下，2018 年和 2019 年专项评估人均薪酬同比增幅分别为 12.19%和 5.70%。

③人均差旅费用

由于专项评估业务类型较多，各单项业务的主要客户、人员需求、时间安排等均存在一定差异，因此专项评估的规模效应不如过程评估明显，在公司对差旅费用严控的情况下，2018年和2019年人均机票费用、人均住宿费用和人均交通费用的同比变化与过程评估和交付评估相似，即人均机票费用先上升后下降，人均住宿费用和人均交通费用持续上升，但变化幅度有所不同。在人均机票费用、人均住宿费用和人均交通费用的综合影响下，2018年和2019年人均差旅费同比变化12.08%和-7.51%。

④检测费用

2017年至2019年，公司材料检测收入分别为421.75万元、596.35万元和679.88万元，相应材料检测费分别为164.82万元、148.56万元和221.71万元，2018年材料检测收入上升但材料检测费出现下降，主要由于：部分客户材料检测收入增长较快，但公司对这些客户仅需进行品牌符合度检查、材料设备抽检工作，客户会自行将抽检出的材料送至检测机构检查，因此公司的该类项目无材料检测费成本。

综上所述，2018年公司专项评估人均薪酬和人均差旅费用增幅高于人均评估标段次数增幅，使得平均单位成本增长8.17%，公司检测费用的下降使平均单位成本下降11.10%，因此2018年专项评估平均单位成本较2017年总体下降2.67%。2019年人均薪酬持续增长，在人均评估项目标段次数同比下降4.83%的情况下，专项评估平均单位成本上升13.02%。

综上，保荐机构认为：发行人主要产品的单位成本同比变动具有合理性。

2、与可比公司相比，发行人主要产品毛利率是否正常

公司主营业务包括工程评估、驻场管理和咨询服务，2019年度三者占主营业务收入的比重分别为85.05%、13.96%和0.99%。考虑到咨询服务收入占比较小，同行业毛利率对比将聚焦于工程评估和驻场管理两项业务。

同行业公司中，目前国内涉足第三方工程评估的企业较少，国内A股市场不存在与公司从事完全相同业务的第三方工程评估业务的上市公司。为便于比较

分析，公司从业务特点出发，选取了业务类似的公司进行对比。其中，（1）对于工程评估类业务而言，公司为客户提供的工程评估服务具有项目数量多、项目单价低、项目周期短等特点，与第三方检测类业务特点较为相似。（2）对于驻场管理类业务而言，公司业务的开展领域主要在建筑工程领域，以房地产企业以及公共工程建设单位为主，公司提供服务的行业领域和面向的客户与建筑领域监理服务较为相似。

（1）公司工程评估类业务与检测类同行业上市公司的对比

报告期内，公司工程评估业务与检测类上市公司毛利率对比情况如下：

可比公司名称	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
建研院（工程检测）	-	62.70%	69.44%	72.10%
建科院（公信服务）	22.44%	52.44%	49.62%	49.24%
国检集团（检验服务）	-	48.14%	48.00%	49.37%
电科院（检测业务）	36.79%	49.94%	49.41%	52.02%
广电计量（检测服务）	27.69%	47.95%	48.97%	55.18%
可比公司平均	28.97%	52.23%	53.09%	55.58%
瑞捷咨询（工程评估）	41.88%	52.79%	56.72%	52.99%

数据来源：可比公司招股说明书、定期报告。

注：建研院、国检集团的相关数据在其 2020 年半年报中未披露。

由上表可见，报告期内，可比公司类似业务的毛利率的平均值分别为 55.58%、53.09%、52.23%和 28.97%，公司工程评估业务毛利率分别为 52.99%、56.72%、52.79%和 41.88%，2017 年至 2019 年与可比公司差异较小。可比公司中，建研院工程检测业务的毛利率达到 70%左右，明显高于其他可比公司和瑞捷咨询，建科院、国检集团、电科院、广电计量相关检测业务的毛利率在 50%左右，与瑞捷咨询相比持平或略低，具体分析如下：

①瑞捷咨询工程评估毛利率较建研院工程检测业务毛利率偏低的原因

从市场竞争地位来看，建研院经过 20 多年的发展积累，拥有主管部门颁发的检测资质，连续多年获得“建设工程质量检测机构信用 A 级”资质，通过了

中国实验室国家认可委员会主持的实验室国家认可，在江苏特别是苏州地区拥有较强的竞争优势。而瑞捷咨询作为国内较早从事建设工程质量与安全风险第三方评估咨询业务的市场主体之一，成立至今仅 10 年时间，发展迅速，目前在第三方工程评估细分行业居于领先地位。整体来看建研院和瑞捷咨询都拥有较强的核心竞争力和服务定价能力，相对而言，瑞捷的品牌沉淀时间相对较短。

从成本控制方面来看，建研院业务主要集中在苏州地区，差旅费用占营业收入的比例不到 1%，其工程检测业务成本的 85%均为人工成本和外包劳务费，约占营业收入的 30%左右。瑞捷咨询由于业务遍及全国各地，评估人员需出差至工程项目现场所在地为客户提供工程评估服务，因此差旅成本较高，约占营业收入的 13%-14%，高于建研院，人工成本约占营业收入的 30%-35%之间，与建研院基本一致。

综上所述，建研院和瑞捷咨询定价能力均较强，由于瑞捷咨询差旅成本相对较高，受上述因素影响，瑞捷咨询工程评估毛利率低于建研院工程检测业务毛利率。

②瑞捷咨询工程评估毛利率持平或略高于建科院、国检集团、电科院、广电计量相应业务毛利率的原因

瑞捷咨询工程评估毛利率持平或略高于建科院、国检集团、电科院、广电计量相应业务毛利率，主要是因为瑞捷咨询工程评估业务的成本构成与可比公司相关业务的成本构成之间存在较大差异。

瑞捷咨询工程评估业务成本主要由员工薪酬及差旅费组成，两者合计占营业成本比例超过 95%，除 2020 年 1-6 月受疫情影响，各项费用占营业收入比例变动较大以外，2017 年-2019 年员工薪酬占营业收入比例在 28%-33%左右，差旅费占营业收入比例在 13%左右。由于瑞捷咨询工程评估服务无需较多固定资产和外包服务，评估人员出差主要在酒店住宿，项目当地房屋租金支出较少，因此不存在折旧和摊销、外包费用、其他成本占比也较低。

根据建科院的定期报告披露，建科院专业技术服务（公司定期报告中未单独披露“公信服务”的成本，此处选择“公信服务”上一级“专业技术服务”的成

本构成)的营业成本主要包括人工成本、分包费、租赁费、折旧摊销和其他费用,2017年至2019年该等费用合计占营业收入的比例分别为61.76%、61.95%和65.27%。

根据国检集团的定期报告披露,国检集团质检技术服务(公司定期报告中未单独披露“检验服务”的成本,此处选择“检验服务”上一级“质检技术服务”的成本构成)的营业成本主要包括人员费用、材料费、吊装及外协测试费,2017年至2019年占营业收入的比例分别为53.88%、54.29%和54.61%。其中,国检集团的桩基检测业务需委托外部供应商提供吊装及外协测试服务,由于桩基检测业务收入占比较高,因此吊装及外协测试费占营业成本的比例达到25%左右。

根据电科院定期报告披露,电科院电器检测业务的营业成本主要由工资薪酬及固定资产折旧构成,工资薪酬占营业收入比例约为11%-13%,折旧费用占比约为29%-33%。电科院折旧费用占比较高主要由于近年来持续投入建设和在建了一批具有国际或国内领先水平的高低压电器试验系统,其固定资产、在建工程和工程物资总额快速增长,因此折旧费用金额较高。

根据广电计量招股说明书和定期报告披露,广电计量检测服务(2019年广电计量年报中未单独披露“检测服务”的成本构成,因此2019年选择其上一级“专业技术服务业”的成本构成)的营业成本主要由直接人工、折旧与运营费用 and 外包费用构成,三项主要成本占营业收入比例分别为10%-18%左右、20%-30%左右、4%左右,其中折旧与运营费用主要包括固定资产折旧费用、实验人员差旅费用、房租及物管费、水电费和其他运营费用等。

通过上述瑞捷咨询工程评估类业务与可比公司相应业务的成本构成来看,瑞捷咨询与可比公司除员工薪酬成本之外存在一定差异,瑞捷咨询差旅费用占比较高,而可比公司主要为外协服务费、固定资产及机器设备折旧费用、房租及物管费等。由于可比公司开展检测业务需要较多固定资产和专业设备投入,其折旧费用和房租等运营费用占比较高,因此相应业务总体毛利率持平或略低于瑞捷咨询工程评估类业务毛利率。

(2) 公司驻场管理类业务与监理类同行业上市公司的对比

驻场管理服务是公司受客户委托在特定的工程阶段常驻工程现场,按照特定的要求协助客户对工程进行管理。服务内容由客户根据自身需求自主决定,包括批量精装修工程管理、驻场咨询管理、驻场一户一验等服务。总体而言,公司驻场管理服务与工程监理服务同属于工程技术与服务设计大类,因此公司选取了中达安、合诚股份、建研院的工程监理业务与公司的驻场管理服务毛利率进行对比,具体如下:

可比公司名称	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
中达安(工程监理)	20.38%	38.10%	39.45%	35.13%
合诚股份(监理业务)	-	40.41%	36.11%	41.52%
建研院(工程监理)	-	61.86%	48.55%	45.78%
可比公司平均	20.38%	46.79%	41.37%	40.81%
瑞捷咨询(驻场管理)	38.27%	46.50%	49.73%	35.22%

数据来源:可比公司定期报告。

注:合诚股份、建研院的相关数据在其2020年半年报中未披露。

报告期内,瑞捷咨询驻场管理服务毛利率分别为35.22%、49.73%、46.50%和38.27%,可比公司平均毛利率分别为40.81%、41.37%、46.79%和20.38%。2017年,公司驻场管理业务毛利率低于可比公司平均值,2018年,瑞捷咨询驻场管理服务毛利率高于可比公司平均值,2019年与可比公司基本持平,但高于中达安和合诚股份两家工程监理业务收入较高的公司,主要原因如下:

我国工程监理行公司数量众多,根据国家统计局的数据,截至2018年末全国工程监理企业数量超过8,000家,工程监理行业竞争较激烈且呈高度分散状态,工程监理企业的定价相对较低。驻场管理服务更加注重以委托方的需求为导向,从委托方的视角为工作切入点,通过批量精装修管理、驻场一户一验等多种服务,协助委托方更好地履行其职责,对旗下或管辖范围内的建设工程进行管理,以达到提升工程品质,降低工程风险,提高综合效益的目的。公司驻场管理业务属于工程管理服务领域的新兴业态,定价遵循市场化原则。

2018年前,公司驻场管理服务处于业务开拓阶段,承接订单较少,公司为业务开展进行了一定的人才储备,收入贡献度较低,另外公司在业务开展初期定

价相对谨慎，大部分项目定价较低，因此拉低了整体毛利率；2018年后，随着驻场管理业务需求和规模增长而逐渐形成的定价优势，公司提高了驻场管理服务的定价原则，加之公司业务量较为饱和，因此公司驻场业务整体毛利率有所提升，与同行业工程监理类上市公司相比处于较高水平。

综上，保荐机构认为：公司与同行业上市公司相同或类似业务毛利率整体较为接近。公司毛利率低于建研院主要由于公司差旅成本占比较高；公司毛利率与建科院、国检集团、电科院、广电计量毛利率持平或略高，主要由于同行业可比公司检测业务所需固定资产和专业设备的折旧金额和房租费用较高、以及外协成本较高所致。

3、报告期各期发行人主要产品毛利率变动合理性

公司主要从事的工程评估、驻场管理和咨询服务，具有人才密集、知识密集等特点，主营业务综合毛利率总体保持在 50%以上。

报告期内，公司主营业务毛利率及变动情况如下表所示：

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利率	变动	毛利率	变动	毛利率	变动	毛利率	变动
工程评估服务	41.88%	-10.91%	52.79%	-3.93%	56.72%	3.73%	52.99%	-2.77%
驻场管理服务	38.27%	-8.23%	46.50%	-3.24%	49.73%	14.51%	35.22%	15.76%
管理咨询服务	42.85%	-21.62%	64.47%	-7.92%	72.39%	8.62%	63.77%	2.55%
合计	41.14%	-10.89%	52.03%	-4.08%	56.11%	4.01%	52.10%	-2.07%

报告期内，公司主营业务综合毛利率分别为 52.10%、56.11%、52.03%和 41.14%，2017 年至 2019 年相对较为稳定，2020 年 1-6 月毛利率下降幅度较大主要系受到疫情影响，公司一季度开工率明显下降，而公司职工薪酬相对固定，使得平均单位成本较上年增加所致。由于工程评估服务占公司主营业务收入的比重超过 78%，因此公司主营业务综合毛利率的变动趋势同工程评估服务毛利率的变动趋势基本一致。

（1）工程评估业务毛利率变动分析

报告期内，公司工程评估业务毛利率分别为 52.99%、56.72%、52.79%和 41.88%，2017 年至 2019 年整体保持在 50%以上。

公司 2018 年工程评估毛利率较 2017 年上升 3.73%，主要由于：1）2018 年度公司一方面加大了对各业务部门评估人员的培训投入，提高了评估人员的业务技能和评估效率，公司提供工程评估服务的价值持续提升；另一方面，公司与主要客户的合作逐渐深化，评估项目量和业务规模大幅增加，公司业务规模效应逐步显现，评估周转率提高，人均产值明显上升；2）随着公司业务规模的快速增长，公司员工出差频次及差旅费用相应上升，公司对差旅费用的管控更加精细化。2018 年公司制订、执行了一系列成本费用报销制度及标准，并成立专门部门对项目评估时间序次、区域路线安排等进行优化，有效降低了运营成本，差旅成本增速低于主营业务收入的增速。

公司 2019 年工程评估毛利率较 2018 年下降 3.93%，主要由于：1）随着公司对传统工程评估业务的深耕以及对各类专项评估业务的开发，公司为客户提供各项评估业务的能力持续增强，与主要客户的合作逐渐深化，2018 年和 2019 年工程评估收入实现了大幅增长，但在 2018 年下半年业务高峰期时公司出现了一定人员周转紧张的情况。因此，公司 2019 年加大了员工招聘的力度以应对业务需求，评估业务员工平均人数较 2018 年增加了 60%左右；2）报告期内公司业绩快速增长，对评估人员的薪酬激励也持续增强。2018 年 5 月公司对薪酬体系进行了修改并正式实施，提升了评估人员的工资和奖金水平，2019 年公司沿用该薪酬政策，使得 2019 年评估人员的人均薪酬较 2018 年有所上升。综上所述，公司员工人数的增长和薪酬水平的提升，使得 2019 年公司总体评估人员的薪酬增速略高于主营业务收入的增速，因此 2019 年工程评估毛利率有所下降。

公司 2020 年 1-6 月工程评估毛利率较 2019 年下降 11.39%，主要由于：2020 年上半年受到疫情影响，公司一季度业务开展工作量较原计划有较大比例下降，因此毛利率出现下降。但随着二季度以来国内疫情逐步得到控制，公司业务开展已逐步恢复正常，二季度工程评估毛利率已恢复至 50%左右。公司将通过提高项目执行效率、合理安排人员、加大业务开拓力度及进一步提升服务品质等方式，努力降低疫情对公司经营业绩产生的负面影响。

（2）驻场管理服务毛利率总体分析

报告期内公司驻场管理服务毛利率分别为 35.22%、49.73%、46.50%和 38.27%。2017 年至 2019 年总体呈上升趋势，主要原因为：2018 年以前为公司驻场管理业务的培育期，项目数量较少，但公司基于对驻场管理业务的发展判断进行了一定的人才储备，所以毛利率相对较低。2018 年和 2019 年公司前期投入的积累得到释放，加之在工程评估领域的领先地位使公司获得客户的高度认可，客户也有意愿委托公司为其项目提供综合性的驻场管理服务，公司陆续承接了深圳国际会展中心（一期）、北京北辛安置房等多个知名大型项目的驻场管理服务，有力促进了驻场管理业务数量和收入的快速提升，同时公司驻场管理服务价格也有所提升，因此毛利率总体呈现上升趋势。2020 年 1-6 月，受到疫情影响，公司承接驻场管理新业务的进度较原计划有较大比例下降，因此毛利率有所下降。

综上，保荐机构认为：报告期各期发行人主要产品毛利率变动具备合理性。

二十五、报告期内发行人是否存在股份支付

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人股份支付问题执行了如下核查程序：

- 1、检查合伙协议、股东会决议、公司章程、股权激励方案、股权授予确认书、投资款银行进账单、验资报告；
- 2、获取资产评估报告，对报告中的收入增长率、毛利率、费用率、折现率、营运资金变动等因素和假设条件的合理性进行复核；
- 3、检查发行人股份支付的会计处理凭证；对授予日后持股平台的出资份额变动进行核查，了解出资份额变化的原因，并判断是否涉及股份支付的后续处理。

（二）核查意见

为了进一步建立、健全公司激励和约束机制，吸引、激励和稳定公司的管理团队以及核心人才，公司于 2018 年 5 月 29 日召开股东会，同意以 2017 年 12 月 31 日为净资产账面值为参考，以 3 元/注册资本的行权价格向 44 名员工授予

一定比例的激励股权，其中有 42 名员工完成行权，并与公司签署激励股权授予确认书。该等激励股权由激励员工通过员工持股平台瑞宏捷和瑞华捷间接持有。

上述股权激励的实施系公司为获取职工提供服务而向其授予的权益工具，且 3 元/注册资本的入股价格低于 2017 年末公司股东权益公允价值 24.68 元/注册资本，故形成 2018 年股份支付费用 3,786.77 万元，发行人已将该股份支付费用一次性计入管理费用科目，确认为非经常性损益。

经核查，本保荐机构认为：

1、本次股份支付中，受激励对象侧重关注目标企业的成长性及未来盈利能力，故对本次股权激励权益工具的公允价值采用收益法的企业自由现金流量折现法之估值技术来确定，计量方法合理；

2、股份支付相关权益工具公允价值测算中使用的收入增长率、毛利率、费用率、折现率、营运资金变动等假设合理，符合公司实际经营情况和未来发展趋势，相关估值结果合理；

3、由于国内 A 股市场不存在从事第三方工程评估业务的上市公司，基于公司所处的行业以及业务特点，公司选取了建筑领域监理类、建筑领域检测类、其他领域检测类的上市公司作为可比公司，其 2017 年末的估值情况如下：

项目	公司名称	2017 年 12 月 31 日 PE 倍数（倍）
建筑领域监理类上市公司	中达安	52.01
	合诚股份	52.51
	建研院	52.35
建筑领域检测类上市公司	建研院	-（同上）
	建科院	121.73
	国检集团	33.22
其他领域检测类上市公司	电科院	55.33
	广电计量	-（暂未上市）
可比公司平均		61.19
瑞捷咨询		16.55

数据来源：WIND 数据库

公司与可比公司同期估值存在较大差异，主要原因是：（1）可比公司均为上市公司，估值相对较高；（2）可比公司所从事的具体业务和发行人存在差异，因此估值水平也存在差异；

4、发行人报告期内股份支付会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

二十六、报告期内发行人是否存在将依法取得的税收优惠计入经常性损益、税收优惠续期申请期间按照优惠税率预提预缴等情形

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人税收优惠情况执行了如下核查程序：

- 1、查阅发行人高新技术企业证书、发行人申请高新技术企业证书的相关文件资料；
- 2、查阅相关部门关于研发加计扣除税收优惠政策的文件；
- 3、查阅发行人报告期内纳税申报表。

（二）核查意见

公司于 2016 年 11 月 21 日取得了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、深圳市地方税务局联合核发的《高新技术企业证书》（编号：GR201644203472），证书有效期为三年。

根据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》（国税总局 2017 年第 24 号），公司 2019 年 1-9 月暂按 15%税率预提预缴企业所得税。

2019 年 12 月 9 日，公司通过高新技术企业复审，重新被认定为高新技术企业，证书编号为 GR201944206345，证书有效期为三年。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》以及《高新技术企业认定管理办法》的相关规定，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月公司按 15% 的优惠税率缴纳企业所得税。

此外，根据财政部、国家税务总局、科技部《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税[2015]119 号）、《关于提高科技型中小企业研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税[2017]34 号）、《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税[2018]99 号）等规定，发行人 2017 至 2020 年 6 月未形成无形资产计入当期损益的研发费用，在按规定据实扣除的基础上，再按照实际发生额的 75% 在税前加计扣除。

上述税收优惠符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》规定，计入经常性损益。

报告期内，发行人各年享受的企业所得税税收优惠金额和占利润总额比重如下：

单位：万元

项目名称	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
公司享受的税收优惠金额	407.01	1,898.00	1,361.98	677.94
利润总额	3,424.13	16,163.31	8,182.53	5,778.71
税收优惠金额占利润总额比例	11.89%	11.74%	16.64%	11.73%

注：公司享受的税收优惠包括所得税税率优惠减免及研发加计扣除减免

报告期内，税收优惠占利润总额的比例分别为 11.73%、16.64%、11.74% 及 11.89%。其中 2018 年占比较高，主要系 2018 年发生股份支付所致。公司享受的税收优惠金额占利润总额的比例较低，公司的经营业绩不存在依赖于税收优惠的情形。未来，如高新技术企业的税收优惠政策、研发费用加计扣除政策发生变化，将会对公司经营业绩产生一定的负面影响。

综上，本保荐机构认为：

1、发行人税收优惠符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》规定，计入经常性损益；

2、发行人原高新技术企业证书有效期为 2016 年-2018 年，2019 年 1-9 月公司根据相关规定暂按 15%税率预提预缴企业所得税，并于 2019 年 12 月 9 日通过高新技术企业复审，不存在税收优惠不确定性风险；

3、发行人经营业绩不存在严重依赖于税收优惠政策的情形。

二十七、发行人逾期应收账款相关问题

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人逾期应收账款执行了如下核查程序：

1、获取发行人与客户签订的合同，对合同关键条款进行核实，如履约内容、结算及付款、服务成本提供等；检查公司项目指派任务计划单、客户工作量确认单、评估简报、向客户发送评估简报的邮件；

2、检查请款对账、发票、收款回单等资料，以核实报告期内回款情况；

3、针对资产负债表日前后确认的收入执行截止性测试，选取样本，核对项目合同、项目指派任务计划单、客户工作量确认单、评估简报、发送简报邮件等资料，以核实应当记录的应收账款是否均已记录；

4、采取抽样的形式，与产值、开票金额等信息一并执行应收账款函证程序，并对未回函的执行替代测试；

5、分析、评估发行人应收账款坏账准备计提政策的合理性，包括确定应收账款组合的依据、金额重大的判断、单独计提坏账准备的判断等，并与同行业公司坏账计提政策进行对比，确认其坏账计提符合行业惯例；

6、获取发行人坏账准备计提表，检查计提方法是否符合公司的坏账政策，重新复核坏账准备计提金额是否准确；

7、分析发行人应收账款的账龄和客户信誉情况，并检查期后回款情况，评价应收账款坏账准备计提的合理性；

8、分析计算发行人资产负债表日坏账准备金额与应收账款余额之间的比率，前期坏账准备计提数和实际发生数，分析应收账款坏账准备计提是否充分。

（二）核查意见

报告期各期末，发行人逾期应收账款情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款余额	24,966.70	23,749.84	15,265.90	7,976.50
逾期金额	7,075.29	6,072.06	2,878.62	1,115.90
逾期占比	28.34%	25.57%	18.86%	13.99%

报告期内，应收账款逾期原因主要有：随着业务量的快速上升，因客户多为项目公司付款，发行人所需对接的请款方较多，对账请款流程较长；部分客户存在结算款和质保金，需待合同结束后请款，从而形成逾期。

逾期应收账款的账龄结构如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内	4,247.04	2,482.85	1,177.55	655.94
1-2 年	2,066.75	2,384.65	1,435.18	431.53
2-3 年	722.04	1,052.56	259.32	11.93
3-4 年	39.46	152.00	6.57	16.50
合计	7,075.29	6,072.06	2,878.62	1,115.90

公司应收账款管理小组严格按照相关制度要求，对客户应收款请款和催收进行系统性管理，对超过合同约定付款期及信用期限的应收账款进行重点催收，前述逾期金额，目前处于对账、请款的流程中，客户无重大经营异常，亦不存在其他导致信用风险显著上升的情况，无需单项计提减值准备。部分款项期后已收到，报告期各期末应收账款期后回款情况具体如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款余额	24,966.70	23,749.84	15,265.90	7,976.50
2018 年回款	不适用	不适用	不适用	6,253.57
2019 年回款	不适用	不适用	11,670.12	489.94

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
2020 年回款	10,928.26	18,254.07	1,134.59	153.13
期后回款合计	10,928.26	18,254.07	12,804.71	6,896.64
期后回款占比	43.77%	76.86%	83.88%	86.46%

注：上表 2020 年回款系指截至 2020 年 9 月末，各期末应收账款余额于 2020 年的期后回款金额。

综上，本保荐机构认为：发行人逾期应收账款目前处于对账、请款的流程中，逾期客户无重大经营异常，亦不存在其他导致信用风险显著上升的情况，期后回款情况良好，无需单项计提减值准备。发行人报告各期末应收账款余额真实、坏账准备计提充分。

二十八、报告期内发行人是否存在应收账款周转率下降的情形

（一）核查程序

本保荐机构针对应收账款周转率问题执行了如下核查程序：

- 1、获取并查阅发行人报告期各期末的应收账款明细；
- 2、计算并分析发行人报告期内应收账款周转率变动趋势；
- 3、对发行人的信用政策及应收账款管理相关内部控制的设计和运行有效性进行了评估和测试。

（二）核查意见

经核查保荐机构认为：

- 1、报告期各期，公司应收账款周转率分别为 2.73、2.67、2.55 和 0.81，略微下降，2017 年至 2019 年总体保持稳定，2020 年 1-6 月受主要客户回款季节性波动的影响，应收账款周转率有所下降，具有合理性；
- 2、报告期内发行人信用政策及执行情况未发生变化。

二十九、报告期各期末发行人商业承兑汇票是否按规定计提坏账准备

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人商业承兑汇票计提坏账准备问题执行了如下核查程序：

- 1、获取并查阅发行人报告期内应收票据明细；
- 2、核查发行人应收票据坏账计提准备方法以及发行人应收票据坏账实际计提情况。

（二）核查意见

经核查，本保荐机构认为：

- 1、报告期各期末，公司应收票据账面净额分别为 0.00 万元、0.00 万元、46.19 万元和 0.00 万元，2019 年末应收票据均为一年以内商业承兑汇票，已按照 5%的比例计提坏账准备，坏账准备计提充分；
- 2、公司不存在收入确认时以应收账款进行初始确认后转为商业承兑汇票结算的情形，不存在应收票据未能兑现的情形；
- 3、截至 2020 年 6 月 30 日，发行人 2019 年末的应收票据均已兑现。

三十、报告期内发行人是否存在《首发业务若干问题解答（二）》问题 3 关于应收款项的相关情形

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人是否存在《首发业务若干问题解答（二）》问题 3 关于应收款项相关情形执行了如下核查程序：

- 1、查阅发行人会计师出具的《审计报告》，了解发行人应收款项的坏账准备计提政策；

2、获取并查阅发行人报告期内应收票据明细，核查发行人应收票据坏账计提准备方法以及发行人应收票据坏账实际计提情况；

3、查阅发行人应收账款保理相关合同等文件资料；

4、查询同行业可比公司坏账准备计提政策并与发行人进行比对，确认其坏账计提符合行业惯例。

（二）核查意见

经核查，本保荐机构认为：

1、发行人不存在以应收账款为关联方客户、优质客户、政府工程客户等信用风险较低为理由不计提坏账准备的情形；

在资产负债表日，公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	按组合计提损失准备的计提方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款	账龄分析法
关联方组合	按关联方性质划分的具有类似信用风险特征的应收账款	1) 合并范围内关联方：按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失 2) 其他关联方：账龄分析法

2、报告期各期末，公司应收票据账面净额分别为 0.00 万元、0.00 万元、46.19 万元和 0.00 万元，2019 年末应收票据均为一年以内商业承兑汇票，已按照 5%的比例计提坏账准备，坏账准备计提充分；公司不存在收入确认时以应收账款进行初始确认后转为商业承兑汇票结算的情形；

3、除合并范围关联方外，发行人不存在对某些单项或某些组合应收款项不计提坏账准备的情形；

4、发行人应收账款保理业务均为不附追索权转让，不存在有追索权转让的情形；

5、发行人与同行业可比上市公司坏账准备计提政策对比情况如下：

公司名称	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
中达安	5%	10%	20%	30%	50%	100%
合诚股份	5%	10%	20%	30%	50%	100%
建研院	5%	10%	30%	100%	100%	100%
建科院	5%	10%	30%	50%	80%	100%
国检集团	5%	10%	20%	50%	50%	100%
电科院	5%	10%	30%	50%	80%	100%
广电计量	5%	10%	30%	100%	100%	100%
平均值	5%	10%	26%	59%	73%	100%
瑞捷咨询	5%	10%	40%	80%	100%	100%

如上表所示，公司应收账款的坏账准备计提政策与可比上市公司相比谨慎、稳健，计提比例充分合理，能够真实反映公司资产状况。

三十一、报告期各期末发行人是否存在存货余额或类别变动较大的情形

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人存货余额或类别变动情况执行了如下核查程序：

- 1、查阅发行人报告期各期末的存货明细表；
- 2、分析报告期各期末存货余额变动情况、与公司业务规模的匹配情况；
- 3、分析存货跌价准备计提方法的合理性及报告期各期末存货跌价准备计提充分性。

（二）核查意见

经核查，本保荐机构认为：

1、公司的存货均为未到达收入确认条件的评估项目中发生的评估人员人工成本、差旅费及其他费用等项目成本，报告期内不存在存货类别变动较大的情形；

2、报告期各期末，公司存货账面金额分别为 103.27 万元、373.70 万元、404.84 万元和 288.93 万元，占流动资产的比例分别为 0.83%、1.56%、1.10% 和 0.82%，存货总体金额及占比均较小；

3、报告期各期末，发行人存货可变现净值高于存货账面价值，因此未计提存货跌价准备。

三十二、经营活动产生的现金流量净额是否波动较大或者与当期净利润存在较大差异

（一）核查程序

针对发行人经营活动产生的现金流量净额，本保荐机构执行了如下核查程序：

- 1、查阅了发行人现金流量表、利润表以及现金流量表补充资料；
- 2、核查了解发行人报告期内采用的销售政策、采购政策和信用政策；
- 3、分析发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额变动原因，以及与净利润存在差异的原因。

（二）核查意见

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 3,619.94 万元、6,187.75 万元、9,443.69 万元和-1,949.69 万元，2017 年至 2019 年公司经营活动产生的现金流量净额在报告期内随着业务规模和营业收入的增加而快速增长，2020 年 1-6 月公司经营活动产生的现金流量净额为负，原因为公司房地产企业客户的回款存在一定季节性因素，回款主要集中在下半年，导致经营性应收款项增幅较高所致。

发行人与可比公司经营活动产生的现金流量净额占扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润比例情况如下：

项目	公司名称	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
建筑领域监 理类上市公 司	中达安	21.17	1.40	-0.05	-0.81
	合诚股份	-3.13	1.37	-0.01	-0.02
	建研院	-1.58	0.95	0.04	0.54
建筑领域检 测类上市公 司	建研院	-1.58	0.95	0.04	0.54
	建科院	-6.73	13.92	3.55	4.03
	国检集团	0.95	1.25	1.61	1.27
其他领域检 测类上市公 司	电科院	53.18	3.38	5.52	3.39
	广电计量	-0.01	1.32	1.27	1.32
瑞捷咨询		-0.78	0.69	0.61	0.73

数据来源：上市公司财务报告，经计算分析

由上表可见，由于所处细分领域、客户群体等因素存在较多差异，可比公司之间经营活动产生的现金流量净额占扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润比例存在较大差异，可比性较低。

在销售过程中，发行人根据客户类型、潜在业务规模、行业排名、信誉、偿债能力等因素，向客户提供一定的信用账期，介于 150 天至 270 天之间，报告期内随着业务规模和营业收入的增长，发行人应收账款规模也相应扩大，从而导致了发行人经营活动产生的现金流量净额与扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润存在一定差异。

综上，本保荐机构认为：发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额的增长、与扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润存在差异的原因合理。

三十三、发行人招股说明书是否披露募集资金的投向

（一）核查程序

针对发行人募集资金投向，本保荐机构执行了如下核查程序：

- 1、查阅了发行人募集资金投资项目可行性分析报告；
- 2、查阅了发行人募集资金管理相关制度文件；
- 3、查阅了发行人募集资金投资项目备案文件；
- 4、结合募集资金投资项目和发行人业务经营的具体情况进行分析。

（二）核查意见

发行人已在招股说明书中披露了募集资金的投向，具体如下：

公司本次拟公开发行 1,120 万股人民币普通股（A 股）股票，募集资金金额将根据发行时市场状况和向投资者询价结果确定。本次首次公开发行股票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以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金拟投入金额	项目建设期
1	工程咨询运营服务平台建设项目	35,338.72	35,338.72	36 个月
2	总部研发中心建设项目	10,215.89	10,215.89	36 个月
3	信息化管理系统建设项目	4,586.63	4,586.63	36 个月
4	补充流动资金项目	12,000.00	12,000.00	-
合计		62,141.23	62,141.23	-

经核查，本保荐机构认为：

1、公司募投项目包括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和补充流动资金项目，募投项目符合国家产业政策及法律法规和规章的规定，募投项目的实施不会对发行人生产、经营模式造成重大改变；

2、发行募投项目与公司现有业务、生产经营规模、财务状况、技术条件、管理能力、发展目标等相匹配，具体分析如下：（1）募投项目中的工程咨询运营服务平台建设项目是基于现有业务开展情况，拟升级建设深圳运营中心，同时在北京、上海、武汉、成都等地新建运营网点扩展当地业务将“瑞捷咨询”品牌进一步延伸到全国范围内重要的区域性经济中心，并辐射周边地区，进一步实现

公司全国化发展战略布局；（2）总部研发中心建设项目，公司基于目前在信息化工具、大数据领域的研发成果，拟建设瑞捷工程大数据应用平台，并基于大数据平台针对“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”等内容进行研究，提升公司研发实力，为公司的可持续发展提供必要的技术支持；（3）信息化管理系统建设项目，是对公司现有信息系统的改造升级，将为公司构建功能完善的管理平台，提高公司整体管理水平，降低企业管理成本，该系统的升级改造，将为公司业务的全国化战略扩张提供坚实的管理保障，提升公司的服务水平与效率；（4）补充流动资金项目，通过补充主营业务发展所需的流动资金，满足日常生产经营需要，降低了财务风险，为公司未来业务规模持续扩大提供了必要的资金保障；

3、募集资金投资项目对发行人未来期间财务状况的影响如下：（1）对资产规模和结构的影响：募集资金到位后，公司的总资产、净资产、资金规模均将大幅增长，资产负债率明显降低，有利于提高公司的偿债能力和融资能力，降低财务风险；同时本次股票溢价发行将大幅增加公司的资本公积，使公司资本结构更加稳健，有利于今后公司股本的进一步扩张；（2）对净资产收益率和盈利水平的影响：本次发行完成后，公司净资产和股本规模将有较大幅度增长，而募集资金投资项目从资金投入到产生效益需要一定的时间，因此，短期内公司净资产收益率存在被摊薄的风险。从中长期来看，随着募投项目陆续投入运营并产生收益，公司收入和利润水平将逐步上涨，盈利能力不断增强，净资产收益率将逐步回升；

4、发行人已建立《募集资金管理办法》，规范使用募集资金。公司董事会将根据业务发展需要，按照有关要求决定募集资金专户数量和开户商业银行，并与开户银行、保荐机构签订三方监管协议，合规使用募集资金，做到专款专用；

5、本次募集资金投资项目围绕公司主营业务开展，募集资金投资项目为发行人独立实施，不存在与他人合作的情况。上述项目实施后，将进一步提高公司的市场渗透率、提升公司的研发实力和管理水平，从而提升公司竞争力，实施后不会产生同业竞争，不会对发行人的独立性产生不利影响。

三十四、发行人报告期内是否存在具有重要影响的已履行或正在履行的合同

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人重大合同执行了如下核查程序：

- 1、查阅发行人相关重大合同；
- 2、查阅发行人履行相关合同的证据文件、银行流水等资料；
- 3、走访并访谈发行人主要客户、供应商，对发行人与其合作情况进行了解。

（二）核查意见

发行人报告期内已履行和正在履行的重要合同情况如下：

1、评估咨询合同

根据公司的业务模式，公司通常与客户签署框架合同，双方就评估工作开展、评估内容、评估原则、评估咨询服务单价、评估成果及交付时间等内容进行约定。客户在实际采购时向公司下达具体的项目评估计划，在项目评估计划中约定具体评估时间、评估地点等要素。

发行人报告期内已履行和正在履行的框架合同项下已发生项目金额超过 1,000 万元或预计超过 1,000 万元，或者虽未达到前述标准但对报告期生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的销售框架合同如下：

序号	销售方	客户名称	服务内容	合同类型	履行期限
1	瑞捷咨询	上海融创房地产开发集团有限公司	第三方工程评估咨询服务	框架合同	2020 年 8 月 31 日
2	瑞捷咨询	融创西南房地产开发（集团）有限公司	工程技术咨询服务	框架合同	2020 年 6 月 30 日
3	瑞捷咨询	绿城建设管理集团有限公司	第三方评估技术服务	框架合同	2020 年 12 月 31 日
4	瑞捷咨询	绿城中国控股有限公司	工程品质评估服务	框架合同	2020 年 12 月 31 日

序号	销售方	客户名称	服务内容	合同类型	履行期限
	询	公司	务		
5	瑞捷咨询	新城控股集团股份有限公司	工程质量检测及风险评估服务	框架合同	2021年12月31日
6	瑞捷咨询	华润置地控股有限公司	第三方质量检查与评估咨询服务	框架合同	2021年12月31日
7	瑞捷咨询	雅居乐地产置业有限公司	建设项目评估服务	框架合同	2020年12月31日
8	瑞捷咨询	天津巨力建筑工程有限公司	土建过程评估咨询服务	框架合同	2020年3月31日
9	瑞捷咨询	东莞市万科建筑技术研究有限公司	地下及夜间施工工程项目咨询服务	框架合同	2019年12月
10	瑞捷咨询	保利房地产（集团）股份有限公司	第三方工程评估及材料检测服务	框架合同	2019年12月
11	瑞捷咨询	天津巨力建筑工程有限公司	在建项目评估咨询服务	框架合同	2019年3月31日
12	瑞捷咨询	华润置地（深圳）有限公司	第三方质量检查与评估咨询服务	框架合同	2018年12月
13	瑞捷咨询	北京融创恒裕地产有限公司	工程技术咨询服务	框架合同	2018年4月
14	瑞捷咨询	武汉融创基业控股集团有限公司	第三方工程评估咨询服务	框架合同	2021年3月31日
15	瑞捷咨询	融创鑫恒投资集团有限公司	项目工程技术咨询服务	框架合同	2021年3月31日
16	瑞捷咨询	融创西南房地产开发（集团）有限公司	工程技术咨询服务	框架合同	2021年12月31日
17	瑞捷咨询	保利发展控股集团股份有限公司	第三方过程、交付评估及材料检测服务	框架合同	2022年12月
18	瑞捷咨询	深圳雅居乐环保科技有限公司	工程质量安全第三方评估技术服务	框架合同	2022年5月31日

2、采购合同

报告期内，公司与主要供应商签订框架合同，双方就服务内容、服务流程与费用、结算流程等内容进行了约定。公司在实际采购时向供应商下达具体订单，在订单中约定具体数量、单价等要素。

发行人报告期内已履行和正在履行的、交易金额在 200 万元以上或者虽然没有标明具体金额但对发行人报告期业务构成重大影响的采购合同或采购订单如下：

序号	供应商	服务内容	有效期
1	上海携程宏睿国际旅行社有限公司、上海华程西南国际旅行社有限公司	商务旅行相关的咨询、酒店票务预订及管理服务	合同自 2016 年 9 月 1 日生效，合同初始有效期一年，协议届满前任何一方未提出终止协议的，协议自动延续。2020 年 5 月 7 日，经协商后各方重新签订合作协议，协议有效期一年，协议届满前一个月任何一方未提出终止协议的，协议自动延续，目前该合同正常履行中。
2	南京途牛国际旅行社有限公司	包括但不限于酒店、票务等商务产品订购事宜	合同自 2018 年 4 月 13 日生效，初始有效期一年。协议期满后，如双方无停止合作意向的，该合同按协议有效期自然延续。2020 年 8 月 4 日，经协商后双方重新签订合作协议，协议有效期一年，协议期满后双方若无停止合作意向，协议自动延续，目前该合同正常履行中。
3	深圳市星河雅创投资发展有限公司	租赁房屋	(1) 星河 WORLD A 栋 31 层 A3101、A3103、A3108、A3105 租赁合同有效期：2016 年 12 月 15 日至 2024 年 12 月 14 日。 (2) 星河 WORLD A 栋 17 层 A1701、A1705、A1706A、A1706B、A1708 租赁合同有效期：2019 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日。 (3) 星河 WORLD A 栋 17 层 A1703 租赁合同有效期：2019 年 11 月 15 日至 2022 年 11 月 14 日。 (4) 星河 WORLD A 栋 30 层 A3001B、A3003A 租赁合同有效期：2020 年 5 月 17 日至 2023 年 5 月 16 日（已于 2020 年 10 月解除）。 (5) 星河 WORLD A 栋 16 层 A1601、

序号	供应商	服务内容	有效期
			A1602、A1603、A1605、A1608 租赁合同有效期：2020 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日。
4	深圳市优行航空服务有限公司	商旅预订服务	合同自 2020 年 5 月 18 日生效，协议有效期一年。若合作期满前，任何一方未在协议届期前 1 个月内书面通知其他协议签署方终止本协议，则本协议自动续期一年。目前该合同正常履行中。
5	滴滴出行科技有限公司	网约车服务	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

3、关联交易合同

（1）与瑞信科技的《软件授权许可合同》

2019 年 3 月 5 日，瑞生工程与瑞信科技签署《软件授权许可合同》，由瑞信科技授权瑞生工程使用瑞信科技开发的数字建筑平台软件系统，授权许可费为 49.80 万元（含税），本许可无使用时间、项目数量、用户数量方面的限制，瑞生工程获得该软件系统的长期使用权。

数字建筑平台软件系统是应用于建设工程评估、检查、管理等工作的工具性软件包，为公司业务开展提供便利。2019 年 7 月，瑞生工程已完成产品整体验收。

（2）与瑞信科技的《瑞捷工程项目评估软件开发技术服务合同》

2019 年 8 月 1 日，公司与瑞信科技签署《瑞捷工程项目评估软件开发技术服务合同》，公司委托瑞信科技进行“瑞捷工程项目评估软件”开发，合同金额为 94.00 万元，本合同下开发的软件知识产权归公司所有。2020 年 6 月，公司已完成产品整体验收。

（3）与范文宏、黄新华的《股权转让协议》

2017 年 12 月，瑞捷有限与范文宏、黄新华签署《股权转让协议》，约定范文宏、黄新华以合计人民币 2 元的价格将其持有的瑞生工程 100%股权转让给瑞

捷有限。2017 年 12 月 6 日，瑞生工程依法完成了工商变更登记手续，股权转让完成后，瑞捷有限持有瑞生工程 100% 股权。

4、授信合同

被授信人	授信银行	授信额度 (万元)	授信期限	担保情况	已使用额度 (万元)
瑞捷咨询	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	3,000.00	2019 年 6 月 21 日至 2020 年 6 月 21 日	范文宏、黄新华提供最高额连带责任保证担保	-
瑞捷咨询	招商银行股份有限公司深圳分行	1,500.00	2019 年 7 月 3 日至 2020 年 7 月 2 日	范文宏、黄新华、李琦、王丽华提供最高额连带责任保证担保	-
瑞捷咨询	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	1,000.00	2017 年 11 月 3 日至 2018 年 11 月 1 日	范文宏、黄新华提供最高额抵押担保；范文宏、黄新华、王丽华提供最高额连带责任担保	-
瑞捷咨询	中国建设银行股份有限公司深圳分行	6,000.00	2020 年 7 月 13 日至 2021 年 4 月 7 日	范文宏、黄新华提供最高额连带责任保证担保	-
瑞捷咨询	中国银行股份有限公司	2,000.00	2020 年 7 月 8 日至 2021 年 7 月 8 日	范文宏、黄新华提供最高额连带责任保证担保	-

5、其他合同

2019 年 12 月，公司与一创投行签订了《保荐协议》和《承销协议》，公司聘请一创投行担任其首次公开发行股票并在创业板上市的保荐人（主承销商），协议对本次发行保荐与承销过程中双方的权利义务、保荐承销费用、费用支付方式等问题进行了详细的约定。

经核查，本保荐机构认为：

1、发行人相关重大合同的形式和内容合法，相关合同签订履行了发行人内部决策程序，不存在无效、可撤销、效力待定的情形；

2、相关合同均已履行完毕或者正常履行中，不存在重大法律风险；

3、相关合同对于发行人不能履约、违约的责任均进行了明确约定，不存在对发行人产生重大影响的违约责任条款。

三十五、发行人报告期内廉洁风险防控制度、措施是否得到有效执行

（一）核查程序

本保荐机构针对发行人廉洁风险防控制度、措施的有效性执行了如下核查程序：

1、取得发行人关于廉洁工作落实情况的书面说明文件，审阅发行人制定的系列廉洁风控管理制度及流程性文件；

2、查阅了发行人及其控股子公司所在地的市场监督、税务等政府主要部门出具的无违规证明；

3、查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、中国法院公告查询系统等网站的公示信息。

（二）核查意见

发行人报告期内廉洁风险防控制度、措施和执行情况如下：

1、发行人的廉洁风险防控制度及措施

发行人高度重视业务推进过程中的廉洁风险防控问题，从制度、培训、监察、激励等多方面入手控制廉洁风险及廉洁问题，具体制度及措施如下：

（1）制定系列廉洁风控内部管理制度

发行人风控法务部牵头结合发行人实际情况及业务运营流程制定了系列廉洁风控内部管理制度。

同时，为配合廉洁风控内部管理制度的执行，发行人设置《廉洁类投诉管理流程》《员工举报、投诉、建议审批流程》《举报、投诉、建议奖励申请流程》

《预防、处理离职员工行贿管理流程》等多项流程，确保廉洁风控内部管理制度的可执行性。

（2）适时安排内部廉洁培训

为使员工深度了解廉洁对发行人业务发展的重要性，发行人亦适时举办内部廉洁培训。2020年上半年发行人已组织针对新员工开展了11场专题廉洁培训。除现场培训外，发行人亦制作廉洁培训视频，上传发行人内部瑞捷学院，供员工随时播放学习。

（3）设立公司内部廉政监察平台

为确保对廉洁行为的监督管理，发行人建立OA线上、“瑞捷服务监督平台”公众号、邮箱、电话等多渠道举报、投诉、建议平台，员工可自主选择以匿名或实名方式对自身或其他员工的廉洁问题进行汇报、举报，发行人风控法务部亦不定时开展廉洁风险排查工作，使正向拒贿、退贿行为得到奖励，负面受贿、行贿行为得到处罚。

（4）配合薪酬激励政策及员工关爱活动

发行人同时完善薪酬制度，建立员工持股平台与公司员工共享公司发展成果，通过多种途径解决员工经济困难及重大救助问题，从根源上削弱员工产生廉洁问题的动机。

2、发行人廉洁风险防控制度的有效性

发行人在日常经营过程中，综合运用廉洁风险控制手段，增强项目评估的廉洁性及公正性，报告期内发行人员工多次将拒绝贿赂行为上报至公司并提供相应证据予以支撑，发行人收到多家客户就发行人员工拒贿事项出具的表扬信对发行人员工廉洁行为予以肯定；针对未自觉履行廉洁自律行为准则的员工，发行人亦不姑息予以追查，对相关员工予以警告、开除及移送公安机关追查等处罚。2018年，发行人主动向公安机关移送并协助公安机关追查了四名构成《中华人民共和国刑法》有关非国家机关工作人员受贿、行贿罪条款的员工（案件移送时2名在职，2名离职），相关涉案人员由深圳市龙岗区人民检察院向深圳市龙岗区人民法院提起公诉，经深圳市龙岗区人民法院一审、广东省深圳市中级人民法院二审，

由广东省深圳市中级人民法院于 2019 年 5 月下达终审裁定，维持一审关于判处四名涉案人员 8-10 个月有期徒刑并处罚金的判决。发行人十分重视廉洁自律建设工作，对相关行为、人员持零容忍、严防控的态度，若未来仍有类似事情发生，发行人将严格按照法律法规及公司制度要求，进行严肃处理。

根据发行人及其控股子公司所在地的市场监督、税务等政府主要部门出具的无违规证明以及中国执行信息公开网、中国裁判文书网、中国法院公告查询系统等网站的公示信息，报告期内，发行人及其控股子公司不存在因商业贿赂而被采取行政处罚或刑事处分的情况。

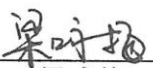
经核查，本保荐机构认为：

发行人采取订立制度、培训、监察、激励等多方面措施控制廉洁风险及廉洁问题，相关制度及措施具有一定成效。

（以下无正文）

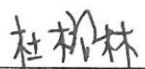
(本页无正文,为《第一创业证券承销保荐有限责任公司关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市之发行保荐工作报告》之签字盖章页)

保荐代表人:


梁咏梅


付林

项目协办人:

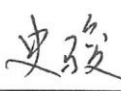

杜榕林

项目组其他成员:


刘宁


苏杰


蔡露茜


史骏

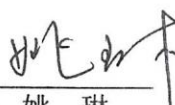

莫耕权


林伊彤

保荐业务部门负责人:


王勇

内核负责人:


姚琳

保荐业务负责人:


王勇

保荐机构法定代表人:


王芳



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2021年3月30日

附表：关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表 (适用于创业板)

发行人	深圳瑞捷工程咨询股份有限公司			
保荐机构	第一创业证券承销保荐有限责任公司	保荐代表人	梁咏梅	付林
一	尽职调查的核查事项（视实际情况填写）			
(一)	发行人主体资格			
1	发行人生产经营和本次募集资金项目符合国家产业政策情况	核查情况 经核查，发行人主营业务为工程评估、驻场管理和咨询服务，属于国家政策法规鼓励、支持的业务类型，本次发行募集资金将用于发行人主营业务发展，发行人生产经营和本次募集资金项目符合国家产业政策。		
2	发行人拥有或使用的专利	是否实际核验并走访国家知识产权管理部门取得专利登记簿副本		
	核查情况	是 ☒	否 ☐	
	备注			
3	发行人拥有或使用的商标	是否实际核验并走访国家工商行政管理总局商标局取得相关证明文件		
	核查情况	是 ☒	否 ☐	
	备注			
4	发行人拥有或使用的计算机软件著作权	是否实际核验并走访国家版权部门取得相关证明文件		
	核查情况	是 ☒	否 ☐	
	备注			
5	发行人拥有或使用的集成电路布图设计专有权	是否实际核验并走访国家知识产权局取得相关证明文件		
	核查情况	是 ☐	否 ☒	
	备注	不适用，发行人不涉及集成电路布图设计专有权		
6	发行人拥有的采矿权和探矿权	是否实际核验发行人取得的省级以上国土资源主管部门核发的采矿许可证、勘查许可证		
	核查情况	是 ☐	否 ☒	

	备注	不适用，发行人不涉及采矿权和探矿权	
7	发行人拥有的特许经营权	是否实际核验并走访特许经营权颁发部门取得其出具的证书或证明文件	
	核查情况	是 ☐	否 ☒
	备注	不适用，发行人不涉及特许经营权	
8	发行人拥有与生产经营相关资质（如生产许可证、安全生产许可证、卫生许可证等）	是否实际核验并走访相关资质审批部门取得其出具的相关证书或证明文件	
	核查情况	是 ☐	否 ☒
	备注	不适用，发行人生产经营目前无相关资质要求	
9	发行人曾发行内部职工股情况	是否以与相关当事人当面访谈的方式进行核查	
	核查情况	是 ☐	否 ☒
	备注	不适用，发行人未曾发行内部职工股	
10	发行人曾存在工会、信托、委托持股情况，目前存在一致行动关系的情况	是否以与相关当事人当面访谈的方式进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注	发行人不存在工会、信托、委托持股情况，已核查发行人股东存在一致行动关系情况	
(二)	发行人独立性		
11	发行人资产完整性	实际核验是否存在租赁或使用关联方拥有的与发行人生产经营相关的土地使用权、房产、生产设施、商标和技术等的情形	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注	经核查，截至本保荐工作报告出具日，发行人不存在租赁或使用关联方拥有的与发行人生产经营相关的土地使用权、房产、生产设施、商标和技术等的情形	
12	发行人披露的关联方	是否实际核验并通过走访有关工商、公安等机关或对有关人员进行当面访谈等方式进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		

13	发行人报告期关联交易	是否走访主要关联方，核查重大关联交易金额真实性和定价公允性	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
14	发行人是否存在关联交易非关联化、关联方转让或注销的情形	核查情况	
		经核查发行人的关联方关系、报告期内关联交易、报告期内银行流水等资料，发行人不存在关联交易非关联化、关联方转让的情形。报告期发行人存在关联方注销的情形。	
(三)	发行人业绩及财务资料		
15	发行人的主要供应商、经销商	是否全面核查发行人与主要供应商、经销商的关联关系	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
16	发行人最近一个会计年度并一期是否存在新增客户	是否以向新增客户函证方式进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
17	发行人的重要合同	是否以向主要合同方函证方式进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
18	发行人的会计政策和会计估计	如发行人报告期内存在会计政策或会计估计变更，是否核查变更内容、理由和对发行人财务状况、经营成果的影响	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注	报告期内除了因执行新会计准则导致的会计政策变更外，不存在会计政策或会计估计变更的情形	

19	发行人的销售收入	是否走访重要客户、主要新增客户、销售金额变化较大客户,核查发行人对客户所销售的金额、数量的真实性		是否核查主要产品销售价格与市场价格对比情况		是否核查发行人前五名客户及其他主要客户与发行人及其股东、实际控制人、董事、监事、高管和其他核心人员之间是否存在关联关系		是否核查报告期内综合毛利率波动的原因			
	核查情况	是 √	否 □	是 □	否 √	是 √	否 □	是 √	否 □		
	备注			不适用,发行人主要从事工程评估、驻场管理和咨询服务,属于个性化定制服务,不存在公开市场价格							
20	发行人的销售成本	是否走访重要供应商或外协方,核查公司当期采购金额和采购量的完整性和真实性		是否核查重要原材料采购价格与市场价格对比情况		是否核查发行人前五大及其他主要供应商或外协方与发行人及其股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员之间是否存在关联关系					
	核查情况	是 √	否 □	是 □	否 √	是 √	否 □	是 √	否 □		
	备注			不适用,发行人的业务模式下,主要成本为人力成本和差旅费用等相关费用,不存在重要原材料和能源采购的情形							
21	发行人的期间费用	是否查阅发行人各项期间费用明细表,并核查期间费用的完整性、合理性,以及存在异常的费用项目									
	核查情况	是 √				否 □					
	备注										

22	发行人货币资金	是否核查大额银行存款账户的真实性，是否查阅发行人银行帐户资料、向银行函证等		是否抽查货币资金明细账，是否核查大额货币资金流出和流入的业务背景			
	核查情况	是 ☒	否 ☐	是 ☒	否 ☐		
	备注						
23	发行人应收账款	是否核查大额应收款项的真实性，并查阅主要债务人名单，了解债务人状况和还款计划		是否核查应收款项的收回情况，回款资金汇款方与客户的一致性			
	核查情况	是 ☒	否 ☐	是 ☒	否 ☐		
	备注						
24	发行人的存货	是否核查存货的真实性，并查阅发行人存货明细表，实地抽盘大额存货					
	核查情况	是 ☒		否 ☐			
	备注	查阅了发行人存货明细表，发行人的业务模式下存货均为劳务成本，不存在实物存货，不适用实地抽盘存货程序					
25	发行人固定资产情况	是否观察主要固定资产运行情况，并核查当期新增固定资产的真实性					
	核查情况	是 ☒		否 ☐			
	备注						
26	发行人银行借款情况	是否走访发行人主要借款银行，核查借款情况		是否查阅银行借款资料，是否核查发行人在主要借款银行的资信评级情况，存在逾期借款及原因			
	核查情况	是 ☒	否 ☐	是 ☒	否 ☐		
	备注	对借款银行进行了现场函证					
27	发行人应付票据情况	是否核查与应付票据相关的合同及合同执行情况					
	核查情况	是 ☐		否 ☒			
	备注	不适用，报告期内发行人不存在应付票据					
(四)	发行人的规范运作、内部控制或公司治理的合规性						
28	发行人的环保情况	发行人是否取得相应的环保批文；是否实地走访发行人主要经营所在地核查生产过程中的污染情况、了解发行人环保支出及环保设施的运转情况					
	核查情况	是 ☐		否 ☒			

	备注	发行人提供专业技术服务，不涉及实物产品生产，不存在环保问题。	
29	发行人、控股股东、实际控制人违法违规事项	是否实际校验并走访工商、税收、土地、环保、海关等有关部门进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
30	发行人董事、监事、高管任职资格情况	是否以与相关当事人当面谈、登陆有关主管机关网站或互联网搜索方式进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
31	发行人董事、监事、高管遭受行政处罚、交易所公开谴责、被立案侦查或调查情况	是否以与相关当事人当面谈、登陆监管机构网站或互联网搜索方式进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
32	发行人税收缴纳	是否全面核查发行人纳税的合法性，并针对发现问题走访发行人主管税务机关	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
(五)	发行人其他影响未来持续经营及其不确定事项		
33	发行人披露的行业或市场信息	是否独立核查或审慎判断招股说明书所引用的行业排名、市场占有率及行业数据的准确性、客观性，是否与发行人的实际相符	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
34	发行人涉及的诉讼、仲裁	是否实际核验并走访发行人注册地和主要经营所在地相关法院、仲裁机构	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		

35	发行人实际控制人、董事、监事、高管、其他核心人员涉及诉讼、仲裁情况	是否走访有关人员户口所在地、经常居住地相关法院、仲裁机构	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
36	发行人技术纠纷情况	是否以与相关当事人当面访谈、互联网搜索等方式进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
37	发行人与保荐机构及有关中介机构及其负责人、董事、监事、高管、相关人员是否存在股权或权益关系	是否由发行人、发行人主要股东、有关机构及其负责人、董事、监事、高管和有关人员出具承诺等方式进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
38	发行人的对外担保	是否通过走访相关银行进行核查	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
39	发行人律师、会计师出具的专业意见	是否对相关机构出具的意见或签名情况履行审慎核查，并对存在的疑问进行了独立审慎判断	
	核查情况	是 ☒	否 ☐
	备注		
40	发行人从事境外经营或拥有境外资产情况	核查情况	
		经核查，报告期内，公司曾接受客户聘请，为客户境外住宅项目提供工程评估服务。	
41	发行人控股股东、实际控制人为境外企业或居民	核查情况	
		经核查，发行人控股股东、实际控制人为自然人，均为中国国籍，并非境外居民。	
二	本项目需重点核查事项		
42	无		

三	其他事项	
43	无	

填写说明：

- 1、保荐机构应当根据《保荐人尽职调查工作准则》的有关规定对核查事项进行独立核查。保荐机构可以采取走访、访谈、查阅有关资料等方式进行核查，如果独立走访存在困难的，可以在发行人或其他中介机构的配合下进行核查，但保荐机构应当独立出具核查意见，并将核查过程资料存入尽职调查工作底稿。
- 2、走访是保荐机构尽职调查的一种方式，保荐机构可以在进行走访核查的同时，采取要求当事人承诺或声明、由有权机关出具确认或证明文件、进行互联网搜索、查阅发行人贷款卡等有关资料、咨询专家意见、通过央行企业征信系统查询等有效、合理和谨慎的核查方式。
- 3、表中核查事项对发行人不适用的，可以在备注中说明。

保荐代表人承诺：我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

保荐代表人：

梁咏梅

梁咏梅

2021年3月30日

保荐机构保荐业务（部门）负责人签名：

王勇

职务：总经理

王勇

2021年3月30日

保荐代表人承诺：我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

保荐代表人：



付 林

2021 年 3 月 30 日

保荐机构保荐业务（部门）负责人签名：



职务：

总经理

王 勇

2021 年 3 月 30 日