

广州山水比德设计股份有限公司 关于使用自有资金收购股权的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1. 广州山水比德设计股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 6 月 27 日与钱秉真、上海持颐建设工程咨询有限公司（以下简称“持颐咨询”）、广州诺维实业控股有限公司（以下简称“诺维实业”）签署了《股权转让合同》，公司拟使用自有资金 1,122 万元收购上海雅思建筑规划设计有限公司（以下简称“雅思设计”或“标的公司”）51%的股权（以下简称“本次交易”），本次交易完成后，公司将持有雅思设计 51%的股权，雅思设计将成为公司控股子公司，纳入公司合并报表范围。

2. 公司于 2024 年 6 月 27 日召开了第三届董事会第十一次会议，审议通过了《关于使用自有资金收购股权的议案》，同意公司使用自有资金 1,122 万元收购雅思设计 51%的股权，并与钱秉真、持颐咨询等主体签订《股权转让合同》。根据相关法律法规及《广州山水比德设计股份有限公司章程》（以下简称《公司章程》）的规定，本次交易事项属于董事会决策权限范围之内，无需提交公司股东大会审议。

3. 根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（以下简称《创业板股票上市规则》）、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》（以下简称《规范运作指引》）等相关规定，本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

4. 本次交易的风险及应对措施详见正文“七、本次交易的风险及应对措施”。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

一、本次交易概述

为加快构建新设计产业体系，增强市场竞争优势，进一步提升项目全过程咨询服务能力，促进长期战略目标的实现，公司拟使用自有资金 1,122 万元收购钱秉真持有的雅思设计 51%的股权。本次交易完成后，公司将持有雅思设计 51%的股权，雅思设计将成为公司控股子公司，纳入公司合并报表范围。

本次交易标的公司股权交易价格按评估机构银信资产评估有限公司以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日，评估结论采用了资产基础法和收益法两种方法进行评估并选择收益法的结果作为评估结果（具体情况详见下方“三、交易标的基本情况之（四）交易标的评估、定价情况”），雅思设计全部权益的市场价值评估值为 2,200 万元。经各方协商一致，本次交易股权转让的雅思设计 100%股权价值为 2,200 万元，即公司本次收购的雅思设计 51%的股权价值为 1,122 万元。

公司于 2024 年 6 月 27 日召开了第三届董事会第十一次会议，审议通过了《关于使用自有资金收购股权的议案》，董事会授权董事长签署本次《股权转让合同》及其他相关文件，并办理股权转让相关手续。同日，公司与钱秉真、持颐咨询、诺维实业签署《股权转让合同》，合同中约定公司使用自有资金 1,122 万元收购钱秉真持有的雅思设计 51%的股权。

根据《创业板股票上市规则》《规范运作指引》等相关规定，本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

根据《创业板股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次交易在公司董事会的审议权限范围内，无需提交公司股东大会审议。本次交易不涉及征得债权人同意或其他审批、授权的情形。

本次交易前十二个月内，公司未发生资产或股权收购、出售的交易。

二、交易对方的基本情况

钱秉真，男，中国国籍，住所：上海市徐汇区，现任雅思设计执行董事。

截至本公告披露日，钱秉真与公司十名股东及公司前十名股东、董事、监事、高级管理人员在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，也不存在其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

经查询中国执行信息公开网信息，截至本公告披露日，钱秉真未被列为失信被执行人。

三、交易标的基本情况

(一) 基本情况

1. 企业名称：上海雅思建筑规划设计有限公司
2. 统一社会信用代码：91310114630215348K
3. 法定代表人：钱秉真
4. 注册资本：1,000 万元人民币
5. 注册地址：上海市嘉定工业区叶城路 925 号 B 区 4 幢 J3198 室
6. 企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
7. 成立日期：2000-04-26
8. 经营范围：建设工程设计，城市规划设计，工程管理服务，建设工程造价咨询，从事建筑技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，软件开发，图文设计制作，工程测量勘察，建筑装修装饰建设工程专业施工，水利水电建设、市政公用建设工程施工，绿化工程，景观工程，建材、机械设备的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

9. 股东及持股情况

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例
1	钱秉真	840	84%
2	持颐咨询	160	16%
合计		1,000	100%

10. 经核查，截至本公告披露日，标的公司产权清晰，股权不存在抵押、质押及其他限制转让的情况，未涉及重大争议、诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。

11. 经核查，截至本公告披露日，标的公司全体股东均明确同意放弃本次交易项下其各自的优先购买权。标的公司章程或其他文件中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

12. 经查询中国执行信息公开网信息，截至本公告披露日，标的公司未被列为失信被执行人。

(二) 本次交易股权转让前后持股情况

股东名称	股权转让前		股权转让后	
	出资额(万元)	持股比例	出资额(万元)	持股比例

钱秉真	840	84%	-	-
持颐咨询	160	16%	-	-
山水比德	-	-	510	51%
诺维实业	-	-	490	49%
合计	1,000	100%	1,000	100%

(三) 最近一年的主要财务数据

单位：元

项目	2023年12月31日（经审计）
资产总额	29,969,823.04
负债总额	29,181,152.24
净资产	788,670.80
应收账款总额	24,730,444.55
项目	2023年度（经审计）
营业收入	34,182,631.41
营业利润	2,726,182.91
净利润	1,911,990.41
经营活动产生的现金流量净额	1,431,367.84

注：上述标的公司最近一年主要财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2024]第17-00001号的审计报告。

(四) 交易标的评估、定价情况

本次交易公司聘请银信资产评估有限公司承担本次交易的资产评估工作。除本次聘请外，银信资产评估有限公司与公司及本次交易所涉各方均无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

根据银信资产评估有限公司以2023年12月31日为评估基准日出具的银信评报字（2024）第C00007号《广州山水比德设计股份有限公司拟股权收购涉及的上海雅思建筑规划设计有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告》，本次标的资产采用资产基础法和收益法两种方法进行评估并选择收益法的结果作为评估结果。根据前述评估报告，截至评估基准日2023年12月31日，委估股东全部权益的市场价值评估值为2,200万元（大写为人民币贰仟贰佰万元整）。

1. 评估方法及其选择

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，可以采用收益法对委托评估的被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

综上所述，确定本次评估采用资产基础法和收益法，在综合分析两种评估方法得出评估结果的合理性、可靠性的基础上，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

2. 收益法评估过程

(1) 本次选用的收益法评估模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业自由现金流评估值，并分析考虑企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

E ：股东全部权益价值；

B ：企业价值；

D ：付息债务价值；

P ：企业自由现金流评估值；

R_i : 未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量) ;

R_n : 永续期的预期收益 (自由现金流量) ;

r : 折现率;

n : 明确的预测期;

$\sum C_i$: 基准日存在的溢余资产或非经营性资产 (负债) 的价值

(2) 未来收益预测过程

1) 标的公司经营预测如下:

单位: 万元

项目/年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
一、营业收入	3,672.69	3,873.09	4,014.97	4,184.15	4,356.06	4,356.06
减: 营业成本	2,506.64	2,635.27	2,803.16	2,935.95	3,070.74	3,070.74
减: 税金及附加	13.06	14.45	15.81	16.47	17.16	17.16
减: 销售费用	85.00	89.65	94.75	99.43	104.33	104.33
减: 管理费用	876.32	846.95	714.52	749.55	786.15	786.15
减: 研发费用						
减: 财务费用	1.32	1.45	1.61	1.67	1.74	1.74
减: 资产减值损失						
加: 投资收益						
加: 其他收益						
二、营业利润	190.35	285.32	385.12	381.08	375.94	375.94
加: 营业外收入						
减: 营业外支出						
三、利润总额	190.35	285.32	385.12	381.08	375.94	375.94
减: 所得税费用			49.33	95.27	93.99	93.99
四、息前税后净利润	190.35	285.32	335.79	285.81	281.95	281.95

2) 企业自由现金流的确定

A. 折旧摊销的确定

折旧和摊销包括固定资产折旧、长期待摊费用摊销。

标的公司基准日现有的固定资产 (存量资产) 已折旧完毕, 本次仅考虑基准日后新增的固定资产 (增量资产), 按完工或购入年份作为转固定资产日期开始计提的折旧。

年折旧额=固定资产原值×年折旧率

摊销系长期待摊费用摊销, 基准日已摊销完毕。

预测以后各期固定资产折旧及摊销如下表:

单位: 万元

项目/年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	永续期
折旧与摊销	1.99	3.98	5.97	7.96	9.95	9.95

B. 追加资本的确定

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下,为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资(购置固定资产或其他非流动资产),以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中,未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的基准日现有资产的更新支出、新增支出和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为:

$$\text{追加资本} = \text{资本性支出} + \text{营运资金增加额}$$

$$\text{其中: 资本性支出} = \text{新增资产支出} + \text{更新资产支出}$$

a. 新增资产支出估算

截至评估基准日,标的公司经营所需的电脑等电子设备及装修费均费用化,考虑正常经营的需要,本次对办公设备及办公场所装修的更新按照新增资本性支出进行预测。

b. 资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础,在标的公司未来发展规划和现有资产状况的前提下,预测期内,结合企业历史年度资产更新和折旧回收情况,预计未来资产更新改造支出;永续期内,企业更新改造支出保持与折旧摊销金额一致。

c. 营运资金增加额估算

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下,为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金,如正常经营所需产品存货购置、应收账款等所需的基本资金以及应付的款项等。本报告所定义的营运资金增加额为:

$$\text{营运资金增加额} = \text{当期营运资金} - \text{上期营运资金}$$

i. 现金营运资金的估算

一般情况下,企业要维持正常运营,通常需要一定数量的现金保有量。根据标的公司历年生产经营中的付现情况及预测期内付现情况,据标的公司相关负责人访谈了解,标的公司的资金周转较快,无需保留过多的现金。本次评估按 1 个月付现成本费用作为标的公司的日常现金保有量。

ii. 非现金营运资金的预测

营运资金主要考虑货币资金、应收项目（应收账款、经营性其他应收款、合同负债、其他流动负债）、应付项目（应付账款、预付款项、应交税费、应付职工薪酬、经营性其他应付款）。

结合历史期应收项目、应付项目和存货的占比情况和标的公司应收、应付具体账期的情况，综合分析确定未来年度的非现金营运资金。

综上所述，未来各年资本性支出和营运资金的增加预测数据见下表：

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
资产更新支出						9.95
资产新增支出	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	
营运资金增加	-265.88	23.11	-44.99	10.58	7.12	

C. 企业自由现金流的确定

企业自由现金流 = 息前税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

因本次评估的预测期为持续经营假设前提下的无限年期，因此还需对明确的预测期后的永续年份的企业自由现金流进行预测。评估假设预测期后年份企业自由现金流将保持稳定，故预测期后年份的企业收入、成本、费用、折旧及摊销保持稳定，考虑到2028年后标的公司经营稳定，营运资金变动金额为零。

根据上述预测，得出预测期企业自由现金流见下表：

单位：万元

项目/年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
息前税后净利润	190.35	285.32	335.79	285.81	281.95	281.95
加：折旧与摊销	1.99	3.98	5.97	7.96	9.95	9.95
减：资本性支出—更新						9.95
减：资本性支出—新增	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	
减：营运资金增加	-265.88	23.11	-44.99	10.58	7.12	
企业自由现金流量	444.22	252.19	372.75	269.19	270.78	281.95

3) 折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预

期回报率，计算公式为：

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

式中：WACC——加权平均资本成本

Ke——权益资本成本

Kd——债务资本成本

T——所得税率

D/E——资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中：Ke——权益资本成本

Rf——无风险报酬率

Rm——市场收益率

β——系统风险系数

ERP——市场风险溢价

Rs——公司特有风险超额收益率

4) 评估值测算过程及结果

A. 根据上述测算，企业自由现金流的评估值计算如下：

单位：万元

项目/年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	永续期
企业自由现金流量	444.22	252.19	372.75	269.19	270.78	281.95
折现率	11.68%	11.68%	11.55%	11.55%	11.55%	11.55%
折现期(年)	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现系数	0.9463	0.8473	0.7609	0.6821	0.6115	5.2944
折现额	420.37	213.68	283.63	183.61	165.58	1,492.76
企业自由现金流现值	2,759.63					

B. 非经营性资产(负债)、溢余资产的确定

非经营性资产(负债)是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产(负债)。经分析，标的公司的其他应收款中的押金、保证金等、递

延所得税资产中的坏账准备、新租赁准则下税会差异等、其他流动资产与标的公司主营业务不相关，确认为非经营性资产；标的公司的其他应付款的往来款、保证金等、递延所得税负债与标的公司主营业务不相关，确认为非经营性负债。非经营性资产具体如下：

单位：万元

项目	内容	账面价值	评估值
非经营性其他应收款	保证金、押金等	51.71	88.53
递延所得税资产	坏账准备、租赁准则下税会差异	83.79	26.24
其他流动资产	待抵扣进项税额	0.25	0.25
减：非经营性其他应付款	往来款、保证金等	511.60	511.60
递延所得税负债	租赁准则下税会差异	15.64	
净额		-391.49	-396.58

综上，非经营性资产（负债）净额为-396.58万元。

C. 溢余资产的确定

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经对标的公司货币现金占营业收入的比例和行业的平均比例分析和现金保有量测算，标的公司不存在溢余货币资金。

D. 企业整体价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产价值 + 溢余资产价值

$$= 2,759.63 + (-396.58) + 0.00$$

$$= 2,363.05 \text{ 万元}$$

E. 付息债务价值

截至评估基准日，标的公司付息债务为 140.19 万元。

F. 股东全部权益价值

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

$$= 2,363.05 - 140.19$$

$$= 2,200.00 \text{ 万元（取整）}$$

3. 评估结论

(1) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，上海雅思建筑规划设计有限公司账面总资产价值 2,996.98 万元，总负债 2,918.12 万元，所有者权益 78.87 万元。评估

后的总资产价值 3,316.98 万元，总负债 2,918.12 万元，股东全部权益价值为 398.87 万元，评估增值 320.00 万元，增值率 405.73%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2,702.31	2,952.69	250.38	9.27
非流动资产	294.68	364.29	69.61	23.62
其中：债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产		57.04	57.04	
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
其他权益工具投资				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		0.13	0.13	
开发支出				
使用权资产	78.19	78.19		
商誉				
长期待摊费用		52.26	52.26	
递延所得税资产	216.49	176.67	-39.82	-18.39
其他非流动资产				
资产总计	2,996.98	3,316.98	320.00	10.68
流动负债	2,902.48	2,902.48		
非流动负债	15.64	15.64		
负债总计	2,918.12	2,918.12		
所有者权益	78.87	398.87	320.00	405.73

(2) 收益法评估结论

在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，采用收益法评估后被评估单位股东全部权益价值为 2,200 万元，评估增值 2,121.13 万元，增值率 2689.40%。

(3) 评估结果的选取

收益法评估结果为 2,200 万元，资产基础法评估结果为 398.87 万元，差异金额 1,801.13 万元，以资产基础法评估值为基数计算差异率 451.56%。两种方

法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的可辨认资产，同时也考虑了如公司拥有的团结的管理团队和稳定的客户资源等对获利能力产生重大影响的因素，被评估单位的人才资源、销售渠道、稳定的客户等对公司的竞争力和盈利能力起到决定性作用，而这些因素在资产基础法评估中难以体现其评估价值，因此收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。基于上述差异原因，由于收益法是从企业的未来获利能力角度出发，以预测的收益为评估基础，是对股东全部权益价值较全面的考虑，综合考虑上述原因，本次评估最终选取收益法的结果作为评估结论，即被评估单位的股东全部权益价值为2,200万元，大写为人民币贰仟贰佰万元整。

4. 收益法评估结论增值率较高的原因及合理性

(1) 评估结论增值率较高的原因

本次评估采用收益法评估结果作为评估结论显示的增值率相对较高，主要原因如下：

1) 收益法评估结果是对标的公司整体价值更好的体现

收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。标的公司属于建筑设计行业，其核心竞争力为设计资质、技术人员以及客户关系。收益法在评估过程中考虑了如公司拥有的团结的管理团队、丰富的设计经验和稳定的客户资源等对获利能力产生重大影响的因素，公司的人才资源、资质情况、稳定的客户等对公司的竞争力和盈利能力起到决定性作用。

2) 标的公司系轻资产公司，所有者权益较低

A. 标的公司是一家在城乡建设领域的全国性综合策划、城乡规划、建筑设计及工程咨询服务机构，主要依靠设计人员和设计资质开展工作，其主要固定资产为办公设备、办公车辆等，价值较低，且办公场所系租赁取得，因此标的公司资产量较少，属于轻资产公司。

B. 2016年前后标的公司管理层从现金流和经营风险考虑，决定对经营方向

进行调整，逐步减少房地产住宅项目的承接，2021年后标的公司基本不再从事房地产住宅项目的设计工作。此后标的公司对经营方向进行多方面的探索，又因卫生事件影响，部分工程项目工期拉长，标的公司整体效益不佳，2022年以前长期处于亏损状态，根据审定报表来看，2022年末弥补亏损达1000多万，故标的公司净资产较低。随着国内卫生形势趋于稳定，标的公司业务正常开展，管理团队基本明确以政府合作项目为主的发展方向，标的公司经营已经实现好转，2023年实现近200万利润。根据未经审计的标的公司财务报表显示，2024年1-5月，标的公司实现营业收入2,063万元，占本次2024年预测收入的56%，净利润126万元，占本次2024年预测净利润的66%。2024年预估收入目标基本可以实现，从近两年收入利润水平来看，对比预测期，增长较为平稳，增值率较高主要系历史亏损导致的净资产额较低所致。

标的公司核心资源是设计资质、人力资源及客户关系，上述核心资产未在账面体现，也未在资产基础法中体现。而收益法以预测的收益为评估基础，是对股东全部权益价值较全面的考虑，因此上述核心竞争力得到体现，由于其较低的所有者权益金额，故收益法评估结果增值率较高。

(2) 评估结论合理性

1) 评估角度

本次采用资产基础法及收益法对标的公司进行评估。两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

标的公司是一家轻资产公司，标的公司的管理团队和技术人员具有一定的技术优势，创始团队在建筑设计行业拥有丰富的实践经验，能够确保标的公司高效运作，在业务质量、订单获取、交付时间、客户响应速度、售后服务等方面满足客户需求。2023年随着卫生形势的好转和企业经营方向的明确，标的公司在经营方面已经实现稳定的盈利，其账面所有者权益并未充分反映标的公司在业务质量稳定性、客户资源、人力资源等方面建立的竞争优势，且标的公司市场行业前景较好，未来市场空间较大。因此收益法更能体现企业整体价值。

2) 投资者角度

投资者关心的是企业的收益，是未来的而非过去的或者现在的收益。收益法是对企业未来收益的体现，有助于投资者进行理性投资决策。标的公司致力于以建筑工程设计业务为核心，并提供城乡规划、室内设计等服务，专注于政府民生项目设计业务的拓展，未来将创造更大的价值。

3) 市场角度

A. 可比上市公司 PE 倍数情况

A 股上市公司可比上市公司数据可直接获取，同期市盈率情况具体如下：

证券代码	证券名称	主营业务	市盈率 (PE)	备注
600629.SH	华建集团	建筑工程设计、水利工程设计、历史建筑保护和利用设计、环境与装饰设计、市政工程设计、建筑声学设计、项目管理、工程承包、工程监理、项目可行性研究、投资控制、科技咨询等。	11.78	2023 年静态
002949.SZ	华阳国际	建筑设计与技术咨询及研发、BIM 设计与技术咨询、工程造价与咨询、工程总承包、全过程工程咨询、PC 构件的生产和销售	16.98	2023 年静态
301027.SZ	华蓝集团	工程设计、国土空间规划、工程总承包管理及工程咨询服务。	93.86	2023 年静态
301167.SZ	建研设计	建筑设计、咨询、研发及其延伸业务。	31.77	2023 年静态
	平均值		38.59	
	中位值		24.37	
	平均值	考虑 30%流动性折扣及 20%控制权溢价后倍数	32.42	
	中位值	考虑 30%流动性折扣及 20%控制权溢价后倍数	20.47	
	上海雅思		11.51	静态 PE

注：同行业上市公司市盈率=2023 年 12 月 31 日上市公司市值/2023 年度净利润；

标的公司静态市盈率=评估值/基准日净利润；

根据标的公司财务数据计算，其静态 PE 为 11.51 倍，可比上市公司 PE 平均值为 32.42 倍，中位值为 20.47 倍，均显著高于标的公司 PE 倍数。

B. 标的公司 PE 倍数较可比交易案例情况

股权交易市场上收购主营业务涉及设计行业的交易案例，经统计的市盈率情况如下：

收购方	标的公司	完成时间	PE 倍数
宁波山有岚科技有限公司	宁波安泰环境化工工程设计有限公司	2024-01-12	18.45
中达安股份有限公司	山东同信同和建筑设计咨询有限公司	2023-07-21	11.06
甘肃祁连山水泥集团股份有限公司	中交第一公路勘察设计研究院有限公司	2023-10-31	12.81
甘肃祁连山水泥集团股份有限公司	中交第二公路勘察设计研究院有限公司	2023-10-31	12.64
甘肃祁连山水泥集团股份有限公司	中交城市能源研究设计院有限公司	2023-10-31	16.72
甘肃祁连山水泥集团股份有限公司	中交公路规划设计院有限公司	2023-10-31	15.82
甘肃祁连山水泥集团股份有限公司	中国市政工程东北设计研究总院有限公司	2023-10-31	13.60
甘肃祁连山水泥集团股份有限公司	中国市政工程西南设计研究总院有限公司	2023-10-31	7.39
平均值			13.56
中位值			13.21
广州山水比德设计股份有限公司	上海雅思建筑规划设计有限公司		11.51

注：静态市盈率=评估值/基准日净利润

可比交易案例的 PE 倍数的平均值及中位值均高于标的公司静态市盈率。

综上，标的公司静态市盈率低于可比交易案例 PE 倍数，本次评估价值具有合理性。其次标的公司市盈率亦显著低于可比上市公司经调整后的 PE 倍数，本次交易对价审慎合理。

5. 特别事项说明

(1) 根据中国版权保护中心查询结果，上海雅思建筑规划设计有限公司拥有 1 项软件著作权。被评估单位声明，公司曾委托代理机构购买并申请软件著作权，后因交接问题，实际并未取得证书，且该软件未用于公司经营活动。本次资产基础法评估中，将该项软件著作权评估为零。

(2) 上海雅思建筑规划设计有限公司与中国民生银行股份有限公司上海分行签订合同编号为“HT0223202120681383-1”的《最高额担保合同》，为公司法定代表人钱秉真的个人借款提供担保，最高额担保所担保的主债权发生期间为 2021 年 11 月 10 日至 2026 年 11 月 10 日，最高债权本金额为 1,000 万元。截至评估基准日，上述担保下借款余额 1,000 万元。

本次评估，未考虑上述对外担保事项对评估结果的影响。

(3) 根据西安市阎良区人民法院民事判决书（案号：（2020）陕 0114 民初 1938 号），西安中航文化旅游产业有限公司需支付上海雅思建筑规划设计有限公司设计费 400,000 元及相应利息。截至评估基准日，该公司已进行破产清算。2024 年 1 月，上海雅思建筑规划设计有限公司收到西安中航文化旅游产业有限公司清偿款 96,248.73 元，本次按照期后实际收回金额确认为评估值。

(4) 本次资产基础法评估中，固定资产的评估值不包含增值税。

(5) 本次评估中，除往来款、可弥补亏损以及新租赁准则下税会差异外，对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

(6) 本次评估对象为企业股东全部权益，部分股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估中未考虑可能存在控股权溢价或少数股权折价对评估对象价值的影响。本次评估中亦未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

(五) 其他事项

1. 截至本公告披露日，公司不存在为标的公司提供担保、财务资助、委托理财及其他标的公司占用公司资金的情形，不存在与标的公司有经营性往来的情况。

2. 截至本公告披露日，标的公司为其法定代表人钱秉真的个人借款 1,000 万元提供担保。按照《股权转让合同》约定，钱秉真需在收到第一期股权转让价款后、标的股权（钱秉真、持颐咨询持有的标的公司全部股权合称“标的股权”，下同）完成相关工商变更登记之日起的 30 日内归还前述担保下的所有借款，并提供相关银行还款凭证及向借款银行提交授信额度作废的申请文件扫描件或照片；在收到第二期股权转让价款之日起 15 日内，钱秉真须提供其个人征信报告及标的公司征信报告或银行出具的相关证明，以证明钱秉真对应的综合授信合同已经终止或履行完毕，标的公司为钱秉真个人借款（借款余额为人民币 1,000 万元）提供的保证担保已经解除。鉴于上述情况，在标的公司纳入公司合并报表范围后、前述借款担保解除完毕前，本次交易将导致公司被动形成对外担保。

3. 本次交易完成后，公司不会形成以经营性资金往来的形式变相为标的公司、钱秉真提供财务资助情形。

四、交易合同的主要内容

(一) 合同主体

出让方（甲方 1）：钱秉真

出让方（甲方 2）：上海持颐建设工程咨询有限公司

（甲方 1、甲方 2 合称“甲方”，亦称“出让方”）

受让方（乙方 1）：广州山水比德设计股份有限公司

受让方（乙方 2）：广州诺维实业控股有限公司

（乙方 1、乙方 2 合称“乙方”，亦称“受让方”）

（二）本次股权转让实施的前提条件

各方确认，本次股权转让的实施应以下列全部条件获得满足为前提：

1. 标的公司主要从事城乡规划设计及建筑设计等业务，现拥有城乡规划编制甲级资质证书、建筑行业（建筑工程）甲级资质证书、风景园林工程设计专项乙级资质证书，并在有效期内，且未发生或未出现任何影响该等资质持续有效的情况；

2. 甲方是标的公司的合法股东，真实、合法、无争议地持有标的股权，标的股权未转让、质押予任何其他实体或人士，标的股权亦未设置任何债务或权利负担，不存在出资不实、抽逃出资或者可能引起第三方追索的任何事由；甲方出售标的股权给乙方不存在任何法律障碍；

3. 标的股权没有涉及诉讼、仲裁、行政处罚及强制执行案件，没有被查封、冻结等限制转让情况，甲方保证上述股权不存在代持/设置信托情形，不存在所有权等权属纠纷；

4. 标的公司未在任何资产或财产上新增设立或允许新增设立任何权利负担；标的公司没有以任何方式直接或者间接地处置其主要资产（本协议所述之相关分公司的处置/注销不视为对本条款的违反），也没有发生或承担任何重大债务（日常业务经营中正常融资相关的处置、租赁或负债除外）；

5. 标的公司作为连续经营的实体，本次交易前不存在亦不得有任何重大违法违规的行为；

6. 乙方为签订本协议所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准与授权手续均已合法有效取得；

7. 本次交易已通过证券监督管理部门的审批、核准、问询，并取得无异议等类似同意性审核（如需）。

（三）股权转让标的和转让价格

1. 根据银信资产评估有限公司出具的“银信评报字(2024)第 C00007 号”《广州山水比德设计股份有限公司拟股权收购涉及的上海雅思建筑规划设计有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告》，标的公司股东全部权益价值为人民币 2,200 万元，各方同意以上述评估价值为标准，确定本次标的公司 100% 股权转

让总价款为人民币 2,200 万元。

2. 甲方将所持有标的公司 100% 股权共计作价 2,200 万元人民币转让给乙方。其中甲方 1 将其持有的标的公司 51% 股权(对应出资额 510 万元)作价 1,122 万元人民币转让给乙方 1, 将其持有标的公司 33% 股权(对应出资额 330 万元)作价 726 万元人民币转让给乙方 2, 甲方 2 将其持有的标的公司 16% 股权(对应出资额 160 万元)作价 352 万元人民币转让给乙方 2。乙方同意按上述安排受让甲方股权。本次股权转让完成后, 乙方 1、乙方 2 分别持有标的公司 51%、49% 的股权。

3. 附属于股权的其他权利随股权的转让而转让。

4. 各方同意, 本次股权转让价款分三期支付, 具体如下:

(1) 第一期: 于本协议生效且双方约定的本次股权转让实施的前提条件均得到满足之日或取得乙方豁免之日起 5 个工作日内乙方按各自收购比例向甲方支付股权转让价款的 60%, 即人民币 1,320 万元;

(2) 第二期: 于标的股权经工商变更登记至乙方名下且办结标的公司的证照、公章、文件等资料交接, 且乙方书面确认甲方履行完毕甲方如下相关义务后的当日内, 乙方按各自收购比例向甲方支付股权转让价款的 20%, 即人民币 440 万元。甲方在该阶段需履行的相关义务如下: 自标的股权完成相关工商变更登记之日起的 30 日内, 甲方 1 已归还以标的公司作为担保方的其个人人民币 1,000 万元的借款, 并向乙方提供相关银行还款记录/扣款回单; 并向乙方提供甲方 1 向借款银行提交授信额度作废的申请文件扫描件或照片。

(3) 第三期: 剩余的 20% 股权转让价款, 即人民币 440 万元, 由乙方在标的股权工商变更手续完成之日起的 6 个月内且乙方书面确认甲方履行完毕甲方如下相关义务后按各自收购比例一次性付清。甲方在该阶段需履行的相关义务如下: 自甲方收到第二期股权转让价款之日起的 15 日内, 甲方须提供其个人征信报告及标的公司征信报告或银行出具的相关证明, 以证明甲方 1 对应的综合授信合同已经终止或履行完毕, 标的公司为甲方 1 个人借款(借款余额为人民币 1,000 万元)提供的保证担保已经解除。

5. 甲方收到第一笔股权转让价款后 5 个工作日内, 应当向工商变更登记机关提交与本次交易相关的工商变更申请资料, 乙方给以必要协助。

（四）过渡期安排

1. 在过渡期内，标的公司应当（且出让方应当促使并确保标的公司）按照符合标的公司以往惯例的方式保持正常及持续的业务经营，除为履行本协议项下约定之目的或已在本协议中披露的事项外，未经受让方书面同意，不得从事以下事项（为完成本次股权转让而做出的行为除外）：

（1）增加、减少、分配、发行、回购、转让、质押或赎回任何注册资本、股权；

（2）通过修订其章程或通过重组、合并、股权出售、兼并或资产出售或其他方式，采取任何可能导致在交割日后受让方持有的标的公司股权或股东权益被摊薄的行为；

（3）出售、出租、转让或授权出售、出租或出售任何价值超过人民币 30 万元的重大资产，但在正常业务过程中已经产生的除外；

（4）承担或产生总计超过人民币 30 万元（或等值其他货币）的经营性的负债、责任、义务或费用，但在正常业务过程中已经产生的除外；

（5）承担或产生任何非经营性的负债、责任、义务或费用；

（6）作出任何超过人民币 30 万元（或等值其他货币）的固定资产类、无形资产类的资本支出，但在正常业务过程中已经产生的除外；

（7）在任何资产上创设任何担保物权或权利负担；

（8）宣布、支付和进行任何股东分红；

（9）与关联方达成任何交易；

（10）实施针对任何实体的任何收购或成为任何该等收购的一方；

（11）设立任何子公司或收购任何其他实体中的任何股权或其他权益；

（12）除非协议另有约定，制定或通过任何公司员工股权激励计划，或对员工派发期权或作出派发期权的承诺；

（13）同意或承诺作出任何上述行动，包括但不限于签署意向书、承诺函或同意函。

2. 过渡期损益：过渡期为 2023 年 12 月 31 日至本次股权转让工商变更登记完成日之期间，过渡期损益由甲方承担或享有。

3. 若甲方在过渡期内出现本条第 1 款规定的任何情形的，乙方有权要求甲

方立即纠正或对标的公司补偿；若因此导致交割后乙方所获得标的公司权益受损的，甲方应向乙方承担赔偿责任。

（五）违约责任

1. 如乙方未按协议约定时间向甲方支付股权转让价款，每逾期一日，乙方应照应付未付款的万分之五向甲方支付违约金。

2. 如甲方收到第一笔股权转让价款后未按本协议约定时间提交股权转让变更登记手续的，每逾期一日，甲方应照乙方已付交易对价的万分之五向乙方支付违约金。

3. 自标的股权完成相关工商变更登记之日起的 30 日内，如甲方仍未能按照本协议第二条第 4 款第（2）项的约定履行完毕相应义务的，每逾期一日，甲方应照乙方已付交易对价的万分之五向乙方支付违约金。

4. 如甲方在收到第二笔股权转让价款后 15 日内，仍未能办理完成标的公司为甲方 1 个人借款（借款余额为人民币 1,000 万元）担保的解除，则每逾期一日，甲方应照乙方已付交易对价的万分之五向乙方支付违约金。

5. 在本协议所约定的任一甲方义务期限届满之日起超过 20 日的，甲方仍未全面履行相应义务的，则乙方可书面通知甲方解除本协议，自解除通知书到达甲方之日起，本协议终止履行，甲方应在收到通知之日起 2 日内向乙方退还已收到的全部款项，逾期退回的，每日按照逾期退回金额的万分之五向乙方支付违约金。同时甲方仍需根据本协议约定向乙方支付其他违约金及赔偿损失。

6. 本协议任何一方不履行或不完全履行本协议所规定的义务，或在本协议或与本协议有关的文件中向另一方作出的承诺与保证或提交的有关文件、资料或信息被证明为虚假、不准确、有遗漏或有误导，即构成违约。

7. 任何一方违约，守约方有权追究违约方违约责任，有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

（1）要求违约方实际履行；

（2）暂停履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；

（3）要求违约方赔偿守约方因其违约行为而遭受的所有损失（包括为避免损失而支出的合理费用）；

(4) 违约方因违反本协议所获得的利益应作为赔偿金支付给守约方；

(5) 在损失难以计算时，以交易总价的 20%计；

(6) 法律法规或本协议规定的其他救济方式。

8. 甲方 1、甲方 2 对本协议的履行承担连带责任。

（六）解决争议的方法

1. 本协议受中华人民共和国相关法律法规的羁束并适用其解释。

2. 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应友好协商解决。

协商不成，应提交原告所在地有管辖权的人民法院起诉。

（七）生效条件及其他

1. 本协议一式伍份，协议各方各执壹份，标的公司执壹份，以备办理有关手续时使用。

2. 本协议各方签署后生效。

3. 本协议如有未尽事项，双方可另行签订补充协议书面约定，补充协议作为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

五、涉及本次交易的其他安排

本次交易不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况。

本次交易完成后，标的公司将纳入公司合并报表范围；除已披露情形外，本次交易完成后，公司不会新增重大关联交易，不会导致与公司控股股东、实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营独立性。

六、本次交易的目的和对公司的影响

（一）目的

标的公司是一家在城乡建设领域的全国性综合策划、城乡规划、建筑设计及工程咨询服务机构，拥有城乡规划编制甲级资质、建筑行业（建筑工程）甲级资质等，是国内具有一定知名度的规划建筑设计机构之一。凭借其多项资质及在华东区域多年累计的品牌效应，具有较强的订单获取能力。

本次交易是公司把握城乡高质量发展契机，加快构建新设计产业体系，延伸产业链条，进一步落实“设计+”综合业务战略布局的举措，是从整体战略及长远发展所作出的决策。本次收购完成后，公司可与标的公司在业务、管理、市场等方面实现协同，扩大公司业务服务领域，进一步提升公司综合竞争力和盈利能

力。同时，公司将充分利用标的公司现有的城乡规划和建筑设计资质拓展相关业务，培育新的业务增长点。

（二）对公司的影响

本次交易是基于公司业务发展需要，为实现公司长远发展战略规划而做出的整体安排。本次交易的资金来源于公司自有资金，自有资金来源合规，不会影响公司生产经营活动和现金流的正常运转，不会对公司未来财务及经营状况产生重大不利影响，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

七、本次交易的风险及应对措施

（一）交易不能按期顺利进行的风险

本次交易尚未完成交割，需要办理股权交割、过户、工商变更等手续，能否最终顺利完成尚存在不确定性。公司将与交易对手方紧密配合，尽快完成股权交割程序。

（二）交易完成后管理及业务整合的风险

标的公司的业务与公司现有业务均属于设计服务业，业务特点上有相通之处，但交易完成后可能出现管理上、业务整合不力的情形，影响标的公司的竞争力。本次交易完成后，公司将按照上市公司治理的要求加强对标的公司的管理，充分发挥管理人员的积极性，以降低管理及业务整合风险。

本次交易完成后，未来在标的公司的经营管理过程中，可能会存在其他不可预测风险，公司将会以谨慎的态度和行之有效的措施控制风险和化解风险，并将根据《创业板股票上市规则》等法律法规及时履行信息披露义务。

八、备查文件

1. 广州山水比德设计股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议；
2. 股权转让合同；
3. 上海雅思建筑规划设计有限公司审计报告（大信审字[2024]第 17-00001号）；
4. 广州山水比德设计股份有限公司拟股权收购涉及的上海雅思建筑规划设计有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告（银信评报字[2024]第 C00007号）。

特此公告。

广州山水比德设计股份有限公司董事会

2024年6月29日