

创业板风险提示：本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。



瑞捷咨询

引领工程管理 | 服务品质生活

深圳瑞捷工程咨询股份有限公司

Shenzhen Ridge Engineering Consulting Co., Ltd.

(深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号 A 栋 A3101、A3103、A3108 号)

首次公开发行股票并在创业板上市

招股说明书（申报稿）

本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书作为投资决定的依据。

保荐人（主承销商）



第一创业证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

发行概况

（一）发行股票类型	境内人民币普通股（A股）
（二）发行股数	本次公开发行数量不低于发行后公司总股本的 25% ，且不超过 1,120 万股。本次发行股份均为公开发行的新股，公司原有股东不公开发售股份。
（三）每股面值	1.00 元
（四）每股发行价格	【】 元
（五）预计发行日期	【】 年 【】 月 【】 日
（六）拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
（七）发行后总股本	不超过 4,480 万股
（八）保荐人、主承销商	第一创业证券承销保荐有限责任公司
（九）招股说明书签署日期	2019 年 12 月 10 日

声 明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人的控股股东、实际控制人以及保荐机构、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐机构承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本招股说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证监会对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

重大事项提示

公司特别提醒投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本招股说明书“风险因素”章节的全部内容，并特别关注以下重大事项。

一、本次发行前股东所持股份的锁定承诺

（一）发行人控股股东、实际控制人范文宏、黄新华承诺

1、自公司股票上市之日起 36 个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该等股份。

2、公司股票上市后 6 个月内，如股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理）均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人直接或间接持有公司股票的锁定期限将自动延长至少 6 个月。

3、锁定期满后，在本人担任公司董事/监事/高级管理人员期间，本人每年转让的股份不超过本人持有的公司股份总数的 25%，离职后 6 个月内不转让本人持有的公司股份。本人在公司首次公开发行股票上市之日起 6 个月内申报离职的，自申报离职之日起 18 个月内不得转让本人直接持有的公司股份；在公司首次公开发行股票上市之日起第 7 个月至第 12 个月之间申报离职的，自申报离职之日起 12 个月内不得转让本人直接持有的公司股份。若因公司进行权益分派等导致本人持有的公司股份发生变化的，本人仍将遵守上述承诺。

4、在上述承诺履行期间，本人职务变更、离职等原因不影响本承诺的效力，在此期间本人应继续履行上述承诺。

5、如果中国证监会和深圳证券交易所对上述股份锁定期另有特别规定，按照中国证监会和深圳证券交易所的规定执行。

（二）发行人股东瑞皿投资、瑞可投资、瑞宏捷、瑞华捷承诺

1、自公司股票上市之日起 36 个月内，本企业不转让或者委托他人管理本企业直接或间接持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该等股份。

2、公司股票上市后 6 个月内，如股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理）均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本企业直接或间接持有公司股票的锁定期限将自动延长至少 6 个月。

3、如果中国证监会和深圳证券交易所对上述股份锁定期另有特别规定，按照中国证监会和深圳证券交易所的规定执行。

（三）发行人董事、监事、高级管理人员吴小玲、关文钊、张旗、王磊、刘艳辉承诺

1、自公司股票上市之日起 12 个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的公司首次公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该等股份。

2、公司股票上市后 6 个月内，如股票连续 20 个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理）均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人直接或间接持有公司股票的锁定期限将自动延长至少 6 个月。

3、锁定期满后，在本人担任公司董事/监事/高级管理人员期间，本人每年转让的股份不超过本人持有的公司股份总数的 25%，离职后 6 个月内不转让本人持有的公司股份。本人在公司首次公开发行股票上市之日起 6 个月内申报离职的，自申报离职之日起 18 个月内不得转让本人持有的公司股份；在公司首次公开发行股票上市之日起第 7 个月至第 12 个月之间申报离职的，自申报离职之日起 12 个月内不得转让本人持有的公司股份。若因公司进行权益分派等导致本人持有的公司股份发生变化的，本人仍将遵守上述承诺。

4、在上述承诺履行期间，本人职务变更、离职等原因不影响本承诺的效力，在此期间本人应继续履行上述承诺。

5、如果中国证监会和深圳证券交易所对上述股份锁定期另有特别规定，按照中国证监会和深圳证券交易所的规定执行。

二、公司持股 5%以上的股东持股及减持意向承诺

公司持股 5%以上的股东范文宏、黄新华、瑞皿投资、瑞可投资、瑞宏捷、瑞华捷承诺：

1、本人/本企业将严格遵守已做出的关于所持公司股份锁定的承诺。

2、在锁定期满后两年内，如本人/本企业拟减持公司股份，将遵守中国证监会、深圳证券交易所关于股份减持的相关规定，结合稳定公司股价的需要，审慎制定股份减持计划，减持价格（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理）不低于发行价，且每年减持股份数量不超过本人/本企业直接或间接所持有的公司股份总数的 25%；在本人/本企业持有发行人 5%以上（含 5%）股份期间，本人/本企业在减持所持有的公司股份前，应提前三个交易日予以公告，并按照深圳证券交易所的规则及时、准确、完整地履行信息披露义务。

本人/本企业将严格履行上述承诺。如因本人/本企业未履行相关承诺导致公司或其投资者遭受经济损失的，本人/本企业将向公司或其投资者依法予以赔偿；若本人/本企业因未履行相关承诺而取得不当收益的，则该等收益全部归公司所有。

三、公司稳定股价的预案、措施及承诺

为保护投资者利益，进一步明确公司股票上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价的措施，按照中国证券监督管理委员会《关于进一步推进新股发行体制改革的意见》的相关要求，公司制定了关于上市后稳定公司股价的预案，具体内容如下：

（一）股价稳定措施的预警条件和启动条件

1、预警条件

自公司股票自上市之日起三年内，当公司股票连续 5 个交易日的收盘价（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作相应调整，下同）均低于公司最近一期经审计的每股净资产（每股净资产=合并财务报表中的归属于母公司普通股股东权益合计数÷年末公司股份总数，下同）的 120%，且非因不可抗力因素所致时，公司将在 10 个工作日内召开投资者见面会，与投资者就上市公司经营状况、财务指标、发展战略进行深入沟通。

2、启动条件

自公司股票自上市之日起三年内，当公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产且非因不可抗力因素所致时，公司将启动股价稳定措施。

（二）稳定股价的具体措施及实施程序

在启动股价稳定措施的条件满足时，公司及相关责任主体可以视公司实际情况、股票市场情况，选择单独实施或综合采取以下措施稳定股价：

1、公司回购股份；2、控股股东、实际控制人增持公司股份；3、董事（独立董事除外）、高级管理人员增持公司股份；4、法律、行政法规、规范性文件规定以及中国证监会认可的其他方式。

在启动股价稳定措施的条件满足之日起的 5 个交易日内，公司应当根据当时有效的法律法规和本股价稳定预案，以及公司实际情况、股票市场情况，与控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员协商提出稳定公司股价的具体方案。股价稳定具体方案在履行完毕相关内外部审批、备案及信息披露程序后实施，且方案实施后公司的股权分布应当符合上市条件。

1、公司回购股份的实施程序

若稳定公司股价的具体方案涉及公司回购股份，公司应在启动股价稳定措施的条件满足之日起 10 个交易日内召开董事会，审议公司向社会公众股东回购

股份的具体方案，并提交股东大会审议。股份回购方案经股东大会审议通过后，公司依法通知债权人，并向证券监督管理部门、证券交易所等主管部门报送相关材料，办理审批或备案手续。在完成必需的审批、备案、信息披露等程序后，公司方可实施股份回购方案。公司回购股份应在相关法定手续履行完毕后的 90 个自然日内实施完毕。

公司回购股份的资金为自有资金，回购股份的价格按二级市场价格确定，回购股份的方式为集中竞价交易、大宗交易或证券监督管理部门认可的其他方式。单一会计年度公司用以稳定股价的回购资金合计不超过最近一个会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 20%。回购股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。

2、控股股东、实际控制人增持公司股份的实施程序

若稳定公司股价的具体方案涉及公司控股股东、实际控制人增持公司股份，控股股东、实际控制人应在启动股价稳定措施的条件满足之日起 10 个交易日内提出增持公司股份的方案，包括拟增持公司股份的数量、价格区间、时间等，并由公司公告。控股股东、实际控制人将自增持公司股份方案公告之日起 90 个自然日内通过证券交易所以集中竞价交易方式增持本公司社会公众股份，增持股份的价格按二级市场价格确定，用于增持公司股份的资金额不低于其上一年度从公司所获得现金分红税后金额的 20%，增持计划完成后的六个月内将不出售所增持的股份，增持完成后公司的股权分布应当符合上市条件，增持股份行为及信息披露应当符合《公司法》、《证券法》及其他相关法律、行政法规的规定。

3、董事（独立董事除外）、高级管理人员增持公司股份的实施程序

若稳定公司股价的具体方案涉及公司董事（独立董事除外，下同）、高级管理人员增持公司股份，董事、高级管理人员将自股价稳定方案公告之日起 90 个自然日内通过证券交易所以集中竞价交易方式增持公司社会公众股份，增持股份的价格按二级市场价格确定，用于增持公司股份的资金额不低于其上一年度从公司领取税后薪酬总额的 20%，但不高于其上一年度从公司领取的税后薪酬总额的 50%，增持计划完成后的六个月内将不出售所增持的股份，增持完成

后公司的股权分布应当符合上市条件，增持股份行为及信息披露应当符合《公司法》、《证券法》及其他相关法律、行政法规的规定。

对于公司未来新聘任的董事、高级管理人员，本公司将在其作出承诺履行公司发行上市时董事、高级管理人员已作出的稳定股价承诺要求后，方可聘任。

（三）停止股价稳定措施的条件

自股价稳定方案公告后起 90 个自然日内，若出现以下任一情形，则视为本次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕，已公告的股价稳定方案停止执行：

- 1、公司股票连续 5 个交易日的收盘价均高于公司最近一期经审计的每股净资产；
- 2、继续回购或增持公司股份将导致公司股权分布不符合上市条件。

（四）应启动而未启动股价稳定措施的约束措施

在启动股价稳定措施的条件满足时，如公司、控股股东、实际控制人、董事（独立董事除外，下同）和高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施，公司、控股股东、实际控制人、董事和高级管理人员承诺接受以下约束措施：

1、公司、控股股东、实际控制人、董事和高级管理人员将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

2、如果控股股东、实际控制人未采取上述稳定股价的具体措施的，在前述事项发生之日起，公司有权暂扣归属于控股股东、实际控制人的现金分红，直至其按上述规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。在公司稳定股价措施实施期间，控股股东、实际控制人持有的公司股份不得转让。

3、如果公司董事、高级管理人员未采取上述稳定股价的具体措施的，在前述事项发生之日起 10 个交易日内，公司有权以董事、高级管理人员最低增持金额（即其上一年度从公司领取税后薪酬总额的 20%）为限调减董事和高级管理人员的工资、奖金和津贴等（持股董事、高级管理人员还同意将本人应得的现

金分红留置于公司)，同时该等董事、高级管理人员持有的公司股份不得转让，直至该等董事、高级管理人员按本预案的规定采取相应的股价稳定措施并实施完毕。

四、关于招股说明书信息披露的承诺

（一）发行人相关承诺

本公司承诺：

公司本次首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

若有权部门认定本公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。

若有权部门认定本公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对判断本公司是否符合法律、法规、规范性文件规定的首次公开发行股票并在创业板上市的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法回购首次公开发行的全部新股。本公司将在上述事项认定后 10 个交易日内依法启动回购股份的程序，回购价格依据二级市场价格确定，且不低于首次公开发行的发行价格（若公司股票在此期间发生除权除息事项则价格相应调整）并加算银行同期存款利息，并按照相关法律、法规、规范性文件的相关规定办理手续。

（二）控股股东、实际控制人承诺

本公司控股股东、实际控制人范文宏、黄新华承诺：

瑞捷咨询首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本人对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

若有权部门认定瑞捷咨询招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

若有权部门认定瑞捷咨询招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对判断公司是否符合法律、法规、规范性文件规定的首次公开发行股票并在创业板上市的发行条件构成重大、实质影响的，本人将依法购回已转让的本次公开发行前持有的股份（以下简称“已转让的原限售股份”）。本人将在上述事项认定后 10 个交易日内启动购回事宜，采用二级市场集中竞价交易、大宗交易方式购回全部已转让的原限售股份，购回价格依据二级市场价格确定，且不低于原限售股份的转让价格（若公司股票在此期间发生除权除息事项则价格相应调整）并加算银行同期存款利息，并按照相关法律、法规、规范性文件的相关规定办理手续。同时，本人将督促发行人依法回购其首次公开发行股票时发行的全部新股。

本人承诺不因职位变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

（三）董事、监事、高级管理人员承诺

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺：

瑞捷咨询首次公开发行股票并在创业板上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，本人对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

若有权部门认定瑞捷咨询招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

本人承诺不因职位变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

（四）本次发行相关中介机构的承诺

1、保荐机构承诺

保荐机构承诺：本机构为瑞捷咨询首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。若因本机构为瑞捷咨询首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本机构将先行赔偿投资者损失。

2、发行人律师承诺

发行人律师承诺：本次发行过程中，若因本所为瑞捷咨询首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并已由有权部门作出行政处罚、生效仲裁裁决或司法判决的，本所将依法赔偿投资者的实际损失。

3、发行人会计师（审计机构、验资机构、验资复核机构）承诺

发行人会计师承诺：若因本所为瑞捷咨询首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。

4、资产评估机构承诺

发行人资产评估机构承诺：如因本评估机构为瑞捷咨询首次公开发行股票并在创业板上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本评估机构将依法赔偿投资者损失。

五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

（一）本次发行可能摊薄公司的即期回报

因募集资金投资项目有一定的建设期和达产期，在此期间股东回报仍将通过现有业务产生的收入和利润实现。按照本次发行 1,120 万股计算，发行完成后，公司总股本较发行前股本 3,360 万股增加 33.33%，不考虑除本次发行募集资金之外的其他因素对公司基本每股收益和摊薄每股收益的影响，相比于发行前年度，本次发行年度的基本每股收益和摊薄每股收益相比上年度同类指标将可能出现一定程度的下降，从而导致公司即期回报被摊薄。

（二）填补被摊薄即期回报的措施

为维护广大投资者的利益，降低即期回报被摊薄的风险，增强对股东利益的回报，公司拟采取如下措施填补本次发行对即期回报的摊薄：

1、巩固和发展公司主营业务，提高公司综合竞争力和持续盈利能力

公司致力于为房地产开发企业、公共工程建设单位等客户提供专业的第三

方工程评估、驻场管理和咨询服务。作为国内第三方工程评估业的创始成员之一，公司市场竞争力较强，在长期业务经营中积累了丰富的业务经验和客户资源。目前公司所在行业正处于快速发展时期，市场前景良好，报告期内公司营业收入和利润实现了较快增长。公司将继续与现有客户保持良好合作关系，不断开拓新客户，巩固公司市场竞争优势地位；同时，公司将密切跟踪本行业发展态势，深入理解并快速响应客户需求，加大研发投入和产品创新，加强自身核心技术的开发和积累，不断提高公司的综合竞争力和持续盈利能力。

2、加快募投项目投资进度，尽快实现项目预期效益

本次募集资金投资项目紧密围绕公司现有主营业务，符合公司未来发展战略，有利于提高公司的持续盈利能力及市场竞争力。公司董事会对募集资金投资项目进行了充分的论证，募集资金项目具有良好的市场前景和经济效益。随着项目逐步进入回收期后，公司的盈利能力和经营业绩将会显著提升，有助于填补本次发行对股东即期回报的摊薄。本次发行募集资金到位前，为尽快实现募投项目效益，公司将积极调配资源，提前实施募投项目的前期准备工作；本次发行募集资金到位后，公司将加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，降低本次发行导致的股东即期回报摊薄的风险。

3、严格执行公司的分红政策，保障公司股东利益回报

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的要求，公司进一步完善和细化了利润分配政策。公司在充分考虑对股东的投资回报并兼顾公司的成长与发展的基础上，对公司上市后适用的《公司章程（草案）》中有关利润分配的条款内容进行了细化。同时公司结合自身实际情况制订了股东回报规划。上述制度的制订完善，进一步明确了公司分红的决策程序、机制和具体分红比例，将有效地保障全体股东的合理投资回报。未来，公司将继续严格执行公司分红政策，强化投资者回报机制，确保公司股东特别是中小股东的利益得到保护。

公司提请投资者注意，公司制定上述填补被摊薄即期回报的措施不等于对公司未来利润做出保证。

（三）相关责任主体关于填补被摊薄即期回报措施切实履行的承诺

为保护中小投资者的合法权益，使填补回报措施能够得到切实履行，公司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。

含控股股东、实际控制人在内的公司全体董事、高级管理人员承诺：

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

2、对本人的职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。

4、董事会或其薪酬和考核委员会制订薪酬制度时，提议（如有权）并支持薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在董事会、股东大会投票（如有投票权）赞成薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩的相关议案。

5、如公司未来实施股权激励方案，承诺未来股权激励方案的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

作为填补回报措施相关责任主体之一，若本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定并发布的有关规定、规则，对本人作出处罚或采取相关管理措施。

六、对相关责任主体承诺事项的约束措施

（一）发行人未能履行承诺时的约束措施

本公司将严格履行本公司就本次发行上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。

1、如本公司承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的客观原因导致的除外），本公司将采取以下措施：（1）及时、充分披露本公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因，并向公司股东和社会公众投资者道歉；（2）监管机关要求纠正的，在监管机关要求的期限内予以纠正；（3）及时作出

合法、合理、有效的补充承诺或替代承诺；（4）因本公司未履行或未及时履行相关承诺导致投资者损失的，由本公司依法对投资者进行赔偿；

2、如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本公司无法控制的客观原因导致本公司承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取以下措施：（1）及时、充分披露本公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；（2）向股东和投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护本公司股东、投资者的权益。

（二）公司全体董事、监事、高级管理人员未能履行承诺时的约束措施

本人将严格履行本人就公司发行上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督。

1、如本人承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的（因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本人无法控制的客观原因导致的除外），本人将采取以下措施：（1）通过公司及时、充分披露本人承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因，并向公司股东和社会公众投资者道歉；（2）监管机关要求纠正的，在监管机关要求的期限内予以纠正；（3）及时作出合法、合理、有效的补充承诺或替代承诺；（4）因本人未履行或未及时履行相关承诺所获得的收益归公司所有；（5）因本人未履行或未及时履行相关承诺导致投资者损失的，由本人依法对投资者进行赔偿；（6）同意公司调减本人的工资、奖金和津贴（如有），暂扣本人应得的现金分红（如有），由公司直接用于执行未履行的承诺或用于赔偿因未履行承诺而给公司或投资者带来的损失；

2、如因相关法律法规、政策变化、自然灾害及其他不可抗力等本人无法控制的客观原因导致本人承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本人将采取以下措施：（1）通过公司及时、充分披露本人承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；（2）向股东和投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护公司及股东、投资者的权益。

七、发行前滚存未分配利润的分配

经公司 2019 年第五次临时股东大会决议通过，公司股票发行成功后，公司公开发行股票前滚存未分配利润由发行完成后的新、老股东按其持股比例共同享有。

八、公司发行上市后股利分配政策

本次发行上市后，公司的股利分配政策如下：

（一）利润分配原则

公司的利润分配政策应重视对投资者的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，应保持连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（二）利润分配方式

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配利润，并优先采用现金分红的利润分配方式，具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。公司可以采用股票股利方式进行利润分配，但应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（三）现金分红的条件、具体比例和时间间隔

公司实施现金分红应同时满足下列条件：

- 1、公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值（按母公司报表口径）；
- 2、公司累计可供分配利润为正值（按母公司报表口径）；
- 3、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告（中期分红除外）；
- 4、现金分红不影响公司正常生产经营资金需求；
- 5、公司外部经营环境和经营状况未发生重大不利变化；

公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足上述现金分红条件的

前提下，公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，按照前项规定处理。

重大资金支出是指：①公司在未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备等交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以较高者计）占公司最近一期经审计总资产30%以上；或②公司在未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出占公司最近一期经审计净资产的50%以上且绝对金额超过5,000万元。

在保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

（四）公司发放股票股利的具体条件

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（五）利润分配的决策程序和机制

公司的利润分配方案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况拟定，经董事会审议通过后提交股东大会批准。独立董事应对利润分配方案发表明确的独立意见，并随董事会决议一并公开披露。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确的独立意见。

公司监事会应当对董事会和经营管理层执行利润分配、现金分红政策的情况以及决策程序进行有效监督。

股东大会在对利润分配政策进行决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和社会公众股股东的意见。股东大会应根据法律法规、公司章程的规定对董事会提出的利润分配方案进行审议表决。为保障社会公众股股东参与股东大会的权利，董事会、独立董事和符合条件的股东可以公开征集其在股东大会上的投票权，并应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。利润分配方案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的 1/2 以上通过。

（六）利润分配政策的调整

公司因外部经营环境或自身经营状况发生重大变更确需调整利润分配政策的，应在提案中详细论证和说明原因，经董事会、监事会审议通过后提交股东大会以特别决议通过，独立董事应当对该议案发表独立意见。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司股东大会对利润分配政策调整议案进行审议前，应当通过多种渠道（包括但不限于设立专门的投资者咨询电话，在公司网站开设投资者关系专栏，定期举行与公众投资者的见面活动等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司审议调整利润分配政策的股东大会应向股东提供网络形式的投票平

台；公司董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

（七）公司股东违规占用资金情况的处理

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

九、保荐机构对发行人是否具备持续盈利能力的核查结论意见

经对发行人持续盈利能力可能产生重大影响的所有因素审慎核查后，保荐机构认为：发行人主营业务突出，拥有丰富的行业经验和较为稳定的客户资源，在所处细分领域具有较强的市场竞争力。报告期内，发行人财务状况和盈利能力较好，根据行业未来发展趋势以及对公司未来经营业绩的判断，公司具有良好的发展前景和持续盈利能力。

十、公司特别提醒投资者关注“风险因素”中的下列风险

（一）社会固定资产投资、房地产投资规模波动风险

公司所从事的工程评估、驻场管理和企业管理咨询业务属于建设工程管理服务，行业发展与国民经济运行状况、社会固定资产投资规模特别是房地产投资规模密切相关，受宏观调控政策、经济运行周期等因素的影响较为明显。

2015年以来我国经济步入新常态，国民经济面临一定的下行压力，全社会固定资产投资增速有所放缓，而同期国家对房地产行业的调控政策力度有增无减，尤其是随着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。

目前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。但未来若宏观经济出现不利变化或房地产行业调控政策趋紧，可能会导致社会固定资产投资规模放缓，房

地产企业减少土地投资，项目开发推迟，从而对公司现有业务的推进、未来市场的开拓造成不利影响。

（二）应收账款不能及时收回风险

2016年末、2017年末、2018年末以及2019年6月末公司应收账款净额分别为4,501.66万元、7,539.55万元、14,335.16万元和20,353.57万元，占总资产的比例分别为48.61%、58.50%、58.54%和77.50%，应收账款金额及在总资产中所占比重均偏高。虽然公司主要客户为国内大型房地产开发企业和公共工程建设单位，客户信誉较好，公司应收账款产生坏账的风险较低，但随着未来公司业务收入的持续增长，预计应收账款余额将同步继续上升，若公司不能及时收回资金，进而影响公司经营现金流入，将对公司未来财务状况及经营成果造成不利影响。

（三）市场竞争风险

公司所在的第三方工程评估业属于工程管理服务领域的新兴业态，目前国内竞争企业较少，公司具备较强的市场竞争力。随着经济体制改革的深化、政府“放管服”职能的转变以及工程管理服务市场化进程的加快，未来建设工程质量评估服务商的数量可能增多，从而对公司的优势地位造成一定挑战，如果公司提供产品和服务不能持续满足市场和客户需求，公司将面临业务量减少或收费标准降低的风险，对公司未来经营状况和盈利能力产生不利影响。

目 录

发行概况	1
声 明	2
重大事项提示	3
一、本次发行前股东所持股份的锁定承诺.....	3
二、公司持股 5%以上的股东持股及减持意向承诺.....	5
三、公司稳定股价的预案、措施及承诺	5
四、关于招股说明书信息披露的承诺	9
五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺	11
六、对相关责任主体承诺事项的约束措施.....	13
七、发行前滚存未分配利润的分配.....	14
八、公司发行上市后股利分配政策.....	15
九、保荐机构对发行人是否具备持续盈利能力的核查结论意见.....	18
十、公司特别提醒投资者关注“风险因素”中的下列风险	18
目 录	20
第一节 释义	25
第二节 概览	28
一、发行人简介	28
二、发行人控股股东、实际控制人简介	31
三、主要财务数据及财务指标.....	32
四、募集资金用途.....	34
第三节 本次发行概况	35
一、本次发行的基本情况	35
二、本次发行的有关当事人	35
三、发行人与本次发行有关中介机构的关系	37
四、本次发行时间安排	37

第四节 风险因素	38
一、社会固定资产投资、房地产投资规模波动风险.....	38
二、应收账款不能及时收回风险	38
三、市场竞争风险.....	39
四、实际控制人不当控制风险.....	39
五、知识产权泄露风险	39
六、人力成本上升及毛利率下降风险	40
七、专业人才不足及流失的风险	40
八、募集资金投资项目的风险.....	40
九、无法继续享有高新技术企业税收优惠的风险	41
十、信息系统风险.....	42
第五节 发行人基本情况	43
一、发行人基本信息	43
二、发行人改制设立情况.....	43
三、发行人设立以来的重大资产重组情况.....	46
四、发行人股权结构	47
五、发行人控股、参股公司情况	48
六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况	51
七、发行人股本情况	57
八、发行人正在执行的股权激励及其他制度安排和执行情况	59
九、发行人员工情况	59
十、相关责任主体作出的重要承诺、履行情况及未能履行承诺的约束措施	60
第六节 业务和技术	63
一、公司主营业务、主要产品及其变化情况	63
二、公司所处行业的基本情况及其竞争状况.....	81
三、公司销售情况及主要客户	104
四、公司采购情况及主要供应商	107
五、公司的主要固定资产和无形资产	108
六、公司的特许经营权	113

七、公司核心技术及研发情况.....	113
八、公司境外生产经营情况	117
九、公司未来发展规划及拟采取的措施	118
第七节 同业竞争与关联交易.....	123
一、独立经营情况.....	123
二、同业竞争.....	125
三、关联方及其关联关系.....	126
四、报告期内关联交易	127
五、报告期内公司关联交易制度的执行情况及独立董事意见	130
六、规范和减少关联交易的措施	131
第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理	133
一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介	133
二、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接和间接持有本公司股份的情况.....	138
三、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的对外投资情况	138
四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况	139
五、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员兼职情况	141
六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签订的协议、重要承诺及履行情况	141
七、董事、监事、高级管理人员任职资格.....	142
八、董事、监事、高级管理人员两年内的变动情况	142
九、公司治理结构的建立健全及运行情况.....	144
十、公司管理层及注册会计师对公司内部控制的评价	148
十一、公司报告期内违法违规情况	149
十二、公司报告期内资金占用和对外担保情况.....	149
十三、公司资金管理、对外投资及担保事项的制度安排及最近三年执行情况	149
十四、投资者权益保护情况	151
第九节 财务会计信息与管理层分析	154

一、财务报表.....	154
二、审计意见.....	158
三、合并报表的编制基础、合并范围及变化情况	159
四、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对发行人经营前景具有核心意义、或其目前已经存在的趋势变化对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标	160
五、报告期内采用的主要会计政策和会计估计.....	164
六、主要税种及税收政策.....	213
七、分部信息.....	214
八、非经常性损益明细表.....	214
九、报告期内发行人主要财务指标.....	215
十、期后事项、或有事项及其他重要事项.....	217
十一、盈利能力分析	217
十二、财务状况分析	234
十三、现金流量分析	251
十四、本次发行对每股收益的影响以及填报回报的措施	254
十五、股利分配政策	256
第十节 募集资金运用	260
一、募集资金运用概况	260
二、募集资金投资项目与公司现有业务的关系.....	261
三、募集资金投资项目具体情况	262
四、董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见.....	282
五、募集资金运用对公司主要财务状况及经营成果的影响	283
第十一节 其他重要事项	285
一、重大合同.....	285
二、对外担保情况.....	288
三、诉讼和仲裁事项	288
四、其他.....	288
第十二节 有关声明	289

一、发行人全体董事、监事与高级管理人员声明	289
二、保荐机构（主承销商）声明	290
三、保荐机构执行董事、总经理声明	291
四、发行人律师声明	292
五、审计机构声明	293
六、验资机构声明	294
七、验资复核机构声明	295
八、资产评估机构声明	296
第十三节 附件	297
一、备查文件	297
二、文件查阅时间	297
三、文件查阅地点	297

第一节 释义

除非文义另有所指，本招股说明书中以下简称具有如下含义：

普通术语		
瑞捷咨询、本公司、公司、发行人	指	深圳瑞捷工程咨询股份有限公司
瑞捷有限	指	公司前身深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司
瑞生工程	指	深圳瑞生工程研究院有限公司，发行人全资子公司
瑞诚工程	指	深圳瑞诚工程科技有限公司，发行人全资子公司
瑞信科技	指	深圳瑞信建筑科技有限公司，发行人持股 20%的参股公司
瑞皿投资	指	深圳市瑞皿投资咨询有限公司，持有发行人 11.475%股份
瑞可投资	指	深圳市瑞可投资咨询有限公司，持有发行人 11.025%股份
瑞宏捷	指	深圳市瑞宏捷投资合伙企业（有限合伙），发行人员工持股平台，持有发行人 5.00%股份
瑞华捷	指	深圳市瑞华捷投资合伙企业（有限合伙），发行人员工持股平台，持有发行人 5.00%股份
万科集团	指	万科企业股份有限公司
华润置地	指	华润置地有限公司
保利发展	指	保利发展控股集团股份有限公司，曾用名“保利房地产（集团）股份有限公司”
招商蛇口	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
融创中国	指	融创中国控股有限公司
龙湖集团	指	龙湖集团控股有限公司
金地集团	指	金地（集团）股份有限公司
万达集团	指	大连万达集团股份有限公司
中海地产	指	中海地产集团有限公司
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅居乐	指	雅居乐集团控股有限公司
远洋集团	指	远洋集团控股有限公司
碧桂园	指	碧桂园控股有限公司
绿城中国	指	绿城中国控股有限公司
新城控股	指	新城控股集团股份有限公司
保利置业	指	保利置业集团有限公司
腾讯	指	腾讯控股有限公司
华为	指	华为技术有限公司

招商银行	指	招商银行股份有限公司
泰康保险	指	泰康在线财产保险股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	现行有效的《深圳瑞捷工程咨询股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	本公司本次发行上市后生效实施的《深圳瑞捷工程咨询股份有限公司章程》
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
一创投行、主承销商、保荐人、保荐机构	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
发行人律师	指	广东信达律师事务所
发行人会计师、中汇会计师事务所	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
本次发行	指	公司本次向社会公众公开发行不超过 1,120 万股人民币普通股的行为
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月
专业术语		
第三方工程评估、第三方评估	指	依据与建设单位联合确认的评估体系、评价标准，定期或不定期前往建设单位下辖项目，以独立第三方的名义开展现场检查，对工程实体、工程材料质量进行随机抽样抽查检测，对工程质量、安全等方面存在的明显或潜在工程风险进行评判，并形成系列评估报告，提出系统改善建议的工作过程。
一户一验	指	又称“分户验收”，是指在住宅工程竣工验收前，依据国家有关工程质量验收标准，对每户住宅及相关公共部位的观感质量和使用功能等进行检查验收的活动。
工程管理	指	对工程建设的全过程进行有效的计划、组织、控制和协调的系统管理活动。
建设单位	指	又称“业主单位”或“项目业主”，指建设工程项目的投资主体，如房地产开发企业、政府工务部门等。
施工单位	指	又称“承建单位”，是承担基本建设工程施工任务，具有独立组织机构并实行独立经济核算的单位。
监理单位	指	依法成立并取得建设主管部门颁发的工程监理企业资质证书，从事建设工程监理与相关服务活动的服务机构。
工程监理	指	监理单位受建设单位委托，根据法律法规、工程建设标准、工程设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、造价、进度进行控制管理，并履行建设工程安全生产管理

		法定职责的服务活动。
工程质量潜在缺陷保险（IDI）	指	IDI（Inherent Defect Insurance），是指由建设单位投保的，在保险合同约定的保险范围和保险期间内出现的，由于工程质量潜在缺陷所造成的投保工程的损坏，保险公司承担赔偿责任的保险。
质量风险控制机构（TIS）	指	TIS（Technical Inspection Service），是指受保险公司委托，对建筑工程质量潜在风险因素实施辨识、评估、报告、提出处理建议，促进工程质量的提高，减少、避免质量事故发生，并最终对保险公司承担合同责任的法人机构。
工程总承包（EPC）	指	EPC（Engineering Procurement Construction），即“设计采购和施工”模式，又称交钥匙工程总承包模式。业主与工程总承包商签定工程总承包合同，把建设项目的设计、采购、施工和调试服务工作全部委托给工程总承包商负责组织实施，业主只负责整体的、原则的、目标的管理和控制。设计、采购和施工的组织实施采用统一策划、统一组织、统一指挥、统一协调和全过程控制。

本招股说明书中任何表格若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人简介

（一）公司基本情况

公司名称	深圳瑞捷工程咨询股份有限公司
英文名称	Shenzhen Ridge Engineering Consulting Co., Ltd.
注册资本	3,360 万元
法定代表人	黄新华
瑞捷有限成立日期	2010 年 4 月 12 日
发行人成立日期	2018 年 11 月 23 日
经营范围	建设工程质量、安全等第三方评估与咨询服务；项目管理；工程管理、工程咨询；企业管理咨询；提供建筑材料评估服务；城市建设及配套的质量、安全评估服务；电子信息技术、高新技术服务；计算机软件研发与销售、技术转让；建设工程的数据平台软件研发与销售。
公司住所	深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号 A 栋 A3101、A3103、A3108 号
邮政编码	518129
电话号码	0755-89509995
传真号码	0755-84862643
互联网网址	http://www.szridge.com
电子信箱	ir@szridge.com
负责信息披露和投资者关系的部门	证券部
负责人	刘艳辉
负责人电话	0755-89509995

（二）设立情况

公司系由瑞捷有限全体股东作为发起人整体变更设立的股份有限公司。2018 年 10 月 12 日，瑞捷有限召开股东会并通过决议，同意以整体变更方式发起设立为股份公司。经审计确认，截至 2018 年 7 月 31 日，瑞捷有限的净资产

为 85,791,112.31 元。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具《深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司拟整体变更为股份有限公司所涉及的公司账面净资产项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2018]第 01-500 号），确认截至评估基准日 2018 年 7 月 31 日，瑞捷有限净资产的评估值为 8,591.95 万元。

2018 年 10 月 30 日，公司全体发起人范文宏、黄新华、瑞皿投资、瑞可投资、瑞宏捷、瑞华捷签署了《发起人协议》，约定以瑞捷有限截至 2018 年 7 月 31 日经审计的净资产 85,791,112.31 元为基础，折成 33,600,000 股（每股面值 1.00 元），其余 52,191,112.31 元计入股份公司资本公积，整体变更设立股份公司，瑞捷有限股东按其在瑞捷有限的持股比例相应折为其在股份公司的发起人股份。

2018 年 10 月 31 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了设立股份公司的相关议案，并选举产生了公司第一届董事会成员及第一届监事会非职工代表监事。

根据《验资报告》（广会验字[2018]G17035340069），截至 2018 年 11 月 23 日，全体发起人已以瑞捷有限截至 2018 年 7 月 31 日经审计的净资产 8,579.11 万元中的 3,360.00 万元折为股份公司股本 3,360.00 万股，未折股的净资产计入股份公司的资本公积。

2018 年 11 月 23 日，公司取得深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300553899896Q），瑞捷有限变更为股份有限公司，法定代表人为黄新华，注册资本 3,360 万元。

后公司聘请的本次发行审计机构中汇会计师事务所就股改基准日的净资产进行了审计，并出具了《深圳瑞捷工程咨询股份有限公司 2018 年 7 月 31 日净资产审计报告》（中汇会审[2019]4939 号），确认截至 2018 年 7 月 31 日瑞捷有限净资产值为 88,502,462.72 元，较原审定净资产增加 2,711,350.41 元，差异部分调增资本公积；公司聘请的资产评估机构北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）就上述调整出具《深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司整体变更为股份有限公司所涉及的公司账面净资产价值追溯评估项目资产评估报告》

（北方亚事评报字[2019]第 01-724 号），确认截至 2018 年 7 月 31 日瑞捷有限的净资产评估值为 17,588.29 万元；后公司取得了中汇会计师事务所出具的《深圳瑞捷工程咨询股份有限公司验资报告》（中汇会验[2019]4940 号）及《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），确认该等净资产调整不会对公司设立时实收资本产生影响。

2019 年 11 月 21 日，公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过《关于确认整体变更基准日公司净资产值调整等相关事项的议案》，对上述净资产及整体变更为股份公司的折股方案调整事宜进行了确认。同日，公司全体发起人就折股方案变更事宜签署了《深圳瑞捷工程咨询股份有限公司发起人协议补充协议》。

（三）主营业务

1、公司的主营业务

公司是一家专业从事建设工程第三方评估、管理和咨询服务的企业，是国内建设工程质量与安全风险第三方评估咨询业务的开拓者之一。自 2010 年成立以来，公司致力于为房地产开发企业、公共工程建设单位及其他委托单位等客户提供专业的工程评估、驻场管理和咨询管理服务，协助客户清晰掌握旗下建设项目总体质量及安全风险状态，提升工程品质，降低安全风险，促进客户项目管理水平、运营安全管理水平和综合效益的提升。

自设立以来，公司主营业务未发生重大变化。

2、公司的主要产品及服务

公司提供的服务主要包括工程评估、驻场管理和咨询管理服务。报告期内，公司各类服务的销售收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程评估服务	15,772.55	83.73%	27,051.64	87.15%	16,125.28	92.70%	10,846.44	94.57%
驻场管理服务	2,877.67	15.28%	3,589.91	11.57%	1,022.61	5.88%	516.22	4.50%
管理咨询服务	187.99	1.00%	397.43	1.28%	246.84	1.42%	106.67	0.93%

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	18,838.21	100.00%	31,038.98	100.00%	17,394.73	100.00%	11,469.33	100.00%

（1）工程评估服务

工程评估服务是公司自设立以来就开展的业务，也是公司收入占比最高的业务。2016年、2017年、2018年以及2019年1-6月，公司工程评估服务收入分别为10,846.44万元、16,125.28万元、27,051.64万元和15,772.55万元，2016年至2018年年均复合增长率为57.93%。报告期内，工程评估服务收入占公司主营业务收入的比重分别为94.57%、92.70%、87.15%和83.73%。

（2）驻场管理服务

驻场管理服务是指公司通过组建专业工程管理团队常驻工程项目现场，依据客户需求实施质量、安全、进度管理。服务内容主要包括批量精装修工程管理、驻场咨询管理、驻场一户一验等。

公司在工程评估领域积累了丰富的客户资源和业务经验，使得公司切入和拓展驻场管理业务具有一定的优势。自2014年公司开展驻场管理业务以来，业务收入增长迅速。2016年至2018年，公司驻场管理业务销售收入由516.22万元增长至3,589.91万元，年均复合增长率达到163.71%。

（3）管理咨询服务

管理咨询服务是指公司基于瑞捷知识库和管理经验的总结，为房地产企业、公共工程建设单位等客户提供工程管理咨询方案、品质提升培训、技术标准编制与升级等服务。2016年至2018年，公司管理咨询服务销售收入由106.67万元增长至397.43万元，年均复合增长率达到93.02%。

二、发行人控股股东、实际控制人简介

公司控股股东、实际控制人为范文宏、黄新华。

范文宏、黄新华作为一致行动人，合计控制本公司100%股份的表决权。最近2年（24个月）内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。范文宏、黄

新华的基本情况如下：

范文宏，男，1968年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为4306231968*****。范文宏控制公司50.90%股份的表决权。

黄新华，男，1970年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为4306231970*****。黄新华控制公司49.10%股份的表决权。

公司控股股东、实际控制人情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况”。

三、主要财务数据及财务指标

根据中汇会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告（中汇会审[2019]4802号），公司报告期内的主要财务数据及财务指标如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产	25,585.64	24,018.88	12,471.15	9,085.74
非流动资产	676.70	469.80	417.78	174.61
资产合计	26,262.34	24,488.68	12,888.93	9,260.35
流动负债	6,528.88	9,791.50	5,463.84	2,918.38
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	6,528.88	9,791.50	5,463.84	2,918.38
股东权益	19,733.46	14,697.18	7,425.09	6,341.97
归属于母公司股东的权益	19,733.46	14,697.18	7,425.09	6,341.97

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	18,838.21	31,038.98	17,394.73	11,469.33
营业利润	5,870.85	8,188.00	5,843.30	3,621.86
利润总额	5,870.10	8,182.53	5,778.71	3,641.64
净利润	5,036.28	6,485.32	4,970.62	3,077.74

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
归属于母公司所有者的净利润	5,036.28	6,485.32	4,970.62	3,077.74
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4,896.90	10,096.42	4,950.01	3,157.58

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,159.36	6,187.75	3,619.94	2,838.18
投资活动产生的现金流量净额	6,932.24	-6,128.78	619.95	-110.55
筹资活动产生的现金流量净额	-2,148.96	-1,955.83	-3,044.50	-800.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	2,623.92	-1,896.87	1,195.39	1,927.63
期末现金及现金等价物余额	4,497.98	1,874.06	3,770.92	2,575.53

（四）主要财务指标

主要财务指标	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动比率（倍）	3.92	2.45	2.28	3.11
速动比率（倍）	3.87	2.41	2.26	3.10
资产负债率（合并）	24.86%	39.98%	42.39%	31.51%
资产负债率（母公司）	25.98%	40.90%	41.15%	30.11%
无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例	-	-	-	-
归属于发行人股东的每股净资产（元/股）	5.87	4.37	2.48	21.14
主要财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次）	1.02	2.67	2.73	2.73
存货周转率（次）	27.30	57.13	121.57	311.01
利息保障倍数（倍）	408.67	173.75	334,185.07	-
息税折旧摊销前利润（万元）	5,907.96	8,275.13	5,836.76	3,666.11
归属于母公司股东的净利润（万元）	5,036.28	6,485.32	4,970.62	3,077.74
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	4,896.90	10,096.42	4,950.01	3,157.58
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-0.64	1.84	1.21	9.46
每股净现金流量（元/股）	0.78	-0.56	0.40	6.43

注：上述财务指标计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货-预付款项)/流动负债

资产负债率=(负债总额/资产总额)

无形资产(扣除土地使用权)占净资产的比例=无形资产(扣除土地使用权)/净资产

归属于发行人股东的每股净资产=归属于发行人股东的净资产/期末普通股总数

应收账款周转率(次)=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率(次)=营业成本/存货平均余额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+计提折旧+摊销总额

每股经营活动的现金流量=经营活动的现金流量净额/期末普通股总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股总数

四、募集资金用途

经公司第一届董事会第九次会议、2019年第五次临时股东大会分别审议通过，公司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	-

在募集资金到位前，本公司若已使用自筹资金进行了部分相关项目的投资，在募集资金到位后，将以募集资金对预先投入的自筹资金进行置换。若本次实际募集资金净额（扣除发行费用后）不能满足以上投资项目的资金需求，则不足部分由公司通过银行贷款、自有资金或其他以合法合规方式筹集的资金解决；若本次实际募集资金净额超过上述投资项目所需资金，则公司将按照国家法律、法规及中国证监会和交易所的有关规定履行相应法定程序后合理使用。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

股票种类	境内人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元
发行股数	本次公开发行股票数量不超过 1,120 万股，占发行后公司总股本比例不低于 25%。本次发行股份均为公开发行的新股，公司原有股东不公开发售股份
每股发行价格	【】元
发行后每股收益	【】元/股（按照发行人【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行市盈率	【】倍（每股发行价格除以发行后每股收益）
发行前每股净资产	4.37元（按 2018 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东净资产除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（按照本次发行后归属于母公司股东的净资产除以发行后总股本计算；其中，发行后归属于母公司股东的净资产以【】年【】月【】日经审计的归属于母公司股东的净资产和本次发行募集资金净额之和计算）
发行市净率	【】倍（每股发行价格除以发行后每股净资产）
发行方式	采用网下向询价对象配售与网上市值申购定价发行相结合的方式或中国证监会核准的其他方式
发行对象	本次发行对象为符合资格的询价对象和在中国证券登记结算有限责任公司开立账户并可买卖创业板上市公司股票的境内自然人、法人和其他机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	余额包销
预计募集资金总额	【】万元
预计募集资金净额	【】万元
发行费用概算	保荐及承销费用【】万元
	会计师费用【】万元
	律师费用【】万元
	本次发行的信息披露费用【】万元
	股份登记、发行上市手续费及材料制作费【】万元
	发行费用合计【】万元

二、本次发行的有关当事人

（一）发行人：深圳瑞捷工程咨询股份有限公司	
法定代表人：	黄新华

住所:	深圳市龙岗区坂田街道雅宝路1号A栋A3101、A3103、A3108号
电话:	0755-89509995
传真:	0755-84862643
联系人:	刘艳辉
(二) 保荐机构（主承销商）：第一创业证券承销保荐有限责任公司	
法定代表人:	王芳
住所:	北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层
电话:	010-63212001
传真:	010-66030102
保荐代表人:	梁咏梅、付林
项目协办人:	杜榕林
项目经办人:	刘宁、苏杰、蔡露茜、史骏、莫耕权、林伊彤
(三) 发行人律师：广东信达律师事务所	
机构负责人:	张炯
住所:	广东省深圳市福田区益田路6001号太平金融大厦12楼
电话:	0755-88265288
传真:	0755-88265537
经办律师:	林晓春、段梦怡
(四) 审计机构、验资机构、验资复核机构：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	
机构负责人:	余强
住所:	浙江省杭州市江干区钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层
电话:	0571-88879999
传真:	0571-88879000
经办注册会计师:	李勉、何海燕、游玉江
(五) 资产评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）	
机构负责人:	闫全山
住所:	北京市东城区东兴隆街56号6层615
电话:	010-83549216
传真:	010-83543089
经办资产评估师:	陈鹏、李巨林
(六) 股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	
住所:	广东省深圳市福田区深南大道2012号深圳证券交易所广场22-28楼
电话:	0755-25938000

传真：	0755-25988122
（七）申请上市的证券交易所：深圳证券交易所	
住所：	深圳市福田区深南大道 2012 号
电话：	0755-88668888
传真：	0755-82083295
（八）收款银行：招商银行股份有限公司北京分行金融街支行	
户名：	第一创业证券承销保荐有限责任公司
银行帐号：	110907769510802

三、发行人与本次发行有关中介机构的关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、本次发行时间安排

工作安排	日期
刊登发行公告日期	【】年【】月【】日
开始询价推介日期	【】年【】月【】日
刊登定价公告日期	【】年【】月【】日
申购日期	【】年【】月【】日
缴款日期	【】年【】月【】日
股票上市日期	发行后尽快安排上市

第四节 风险因素

投资者在评价发行人本次公开发行股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素依次发生。

一、社会固定资产投资、房地产投资规模波动风险

公司所从事的工程评估、驻场管理和企业管理咨询业务属于建设工程管理服务，行业发展与国民经济运行状况、社会固定资产投资规模特别是房地产投资规模密切相关，受宏观调控政策、经济运行周期等因素的影响较为明显。

2015 年以来我国经济步入新常态，国民经济面临一定的下行压力，全社会固定资产投资增速有所放缓，而同期国家对房地产行业的调控政策力度有增无减，尤其是随着 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。

目前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。但未来若宏观经济出现不利变化或房地产行业调控政策趋紧，可能会导致社会固定资产投资规模放缓，房地产企业减少土地投资，项目开发推迟，从而对公司现有业务的推进、未来市场的开拓造成不利影响。

二、应收账款不能及时收回风险

2016 年末、2017 年末、2018 年末以及 2019 年 6 月末公司应收账款净额分别为 4,501.66 万元、7,539.55 万元、14,335.16 万元和 20,353.57 万元，占总资产的比例分别为 48.61%、58.50%、58.54%和 77.50%，应收账款金额及在总资产中所占比重均偏高。虽然公司主要客户为国内大型房地产开发企业和公共工程建设单位，客户信誉较好，公司应收账款产生坏账的风险较低，但随

着未来公司业务收入的持续增长，预计应收账款余额将同步继续上升，若公司不能及时收回资金，进而影响公司经营现金流入，将对公司未来财务状况及经营成果造成不利影响。

三、市场竞争风险

公司所在的第三方工程评估业属于工程管理服务领域的新兴业态，目前国内竞争企业较少，公司具备较强的市场竞争力。随着经济体制改革的深化、政府“放管服”职能的转变以及工程管理服务市场化进程的加快，未来建设工程质量评估服务商的数量可能增多，从而对公司的优势地位造成一定挑战，如果公司提供产品和服务不能持续满足市场和客户需求，公司将面临业务量减少或收费标准降低的风险，对公司未来经营状况和盈利能力产生不利影响。

四、实际控制人不当控制风险

本次发行前，公司实际控制人为范文宏和黄新华，其中范文宏直接持有公司 34.425%股份，并通过瑞皿投资持有公司 11.475%股份，通过瑞宏捷控制公司 5.00%股份的表决权；黄新华直接持有公司 33.075%股份，并通过瑞可投资持有公司 11.025%股份，通过瑞华捷控制公司 5.00%股份的表决权。2017年1月9日，范文宏与黄新华签署《一致行动协议》，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等议案，双方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，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。范文宏和黄新华合计控制了公司 100.00%股份的表决权，为公司的实际控制人。

由于公司实际控制人在股权控制和经营管理决策等方面对公司存在较强影响力，且其个人利益有可能并不完全与其他所有股东的利益一致，若其通过行使表决权、管理职能或任何其他方式对公司经营决策、董监高的安排、对外投资、资产处置等方面存在控制不当的行为，可能对公司及其他股东的权益产生不利影响。

五、知识产权泄露风险

公司拥有专利、著作权、软件著作权等知识产权，目前已经采取了加强研发人员激励水平、建立健全内部保密制度、申请知识产权证书等措施来保护公司的知识产权。尽管公司采取了多项措施防止核心技术泄露，若公司核心技术人员离职或私自泄露公司技术机密，则可能对公司的技术研发和业务经营产生不利影响，削弱公司的竞争优势，给公司带来直接或间接的经济损失。

六、人力成本上升及毛利率下降风险

人力成本是公司报告期内经营过程中的主要支出，人员工资的变化对公司经营业绩有着重大影响。近年来，建设工程质量评估行业发展较快，公司业务扩张和专项评估业务的推出，需要不断引进优秀人才，而高端、专项评估人员相对稀缺，人才竞争加剧；另一方面，公司大部分员工位于我国一线城市，用工成本持续增加。若未来人力成本持续上升，公司服务价格或管理效率不能有效提升，营业收入不能相应增长，将对公司毛利率和利润水平造成不利影响。

七、专业人才不足及流失的风险

第三方工程评估行业是典型的人才密集型、知识密集型行业，评估技术人员的专业素质和服务水平是公司业务持续发展和竞争力提升的关键因素之一。随着业务规模的不断扩大以及新业务的持续推进，公司对行业专业人才的需求日益迫切，若公司未来不能有效引进专业人才，或在人才培养、薪酬激励机制等方面缺乏竞争力，将面临专业人才不足及流失的风险，对公司业务发展持续性产生不利影响。

八、募集资金投资项目的风险

（一）募集资金投资项目的管理风险

报告期内，公司的资产规模持续扩大，总资产从 2016 年末的 9,260.35 万元增长到 2019 年 6 月末的 26,262.34 万元。公司募投项目完全达产后，公司资产规模亦将进一步提高。公司的快速发展对业务质量控制、财务管理、风险控制、人力资源管理等方面提出了更高的要求。如果公司管理人员的素质及管

理水平不能适应公司规模迅速扩张的需要，管理制度、组织模式不能随着公司规模扩大而及时进行调整和完善，将会影响公司的应变能力和发展速度，进而削弱公司的整体竞争力。

（二）募集资金投资项目收益不达预期的风险

尽管公司已结合产业政策、公司战略对募集资金投资项目进行了充分的可行性论证，并预期能产生良好的经济效益，但在具体实施过程中，市场环境、产业政策、技术发展等具有不确定性，可能发生项目实施进度和效果不理想的情况，进而带来项目收益不达预期的风险。

（三）募集资金投资项目摊薄即期回报的风险

本次公开发行股票募集资金后，公司的资金实力将大幅增强，净资产规模亦将随之扩大，随着募集资金投资项目的逐步实施，公司净利润也将有所增加。但募集资金使用带来的业绩增长需要一定的过程和时间，短期内公司的净利润和股东回报仍主要依赖现有业务，可能无法抵消募集资金投资项目导致的折旧和摊销的增加，公司每股收益和净资产收益率等财务指标短期内存在一定幅度下降的风险。

九、无法继续享有高新技术企业税收优惠的风险

公司于 2016 年 11 月 21 日取得 GR201644203472 号《高新技术企业证书》并享受相关税收优惠政策。高新技术企业认证的有效期为三年，企业应在期满前三个月内提出复审申请，不提出复审申请或复审不合格的，其高新技术企业资格到期自动失效。报告期内，公司执行高新技术企业优惠政策，企业所得税税率为 15%，2016 年至 2018 年公司享受的企业所得税税收优惠金额分别为 380.70 万元、560.14 万元和 1,078.51 万元，占公司各期利润总额的比例分别为 10.45%、9.69%和 13.18%。

目前，公司高新技术企业重新认定工作正在进行中。公司处于快速发展期，高新技术企业的各项指标处于动态变化中，如公司被认定在享受高新技术企业税收优惠期间不具备高新技术企业资格，其享受的税收优惠可能会被追

缴；如果公司未通过高新技术企业认证资格复审，或者国家关于税收优惠的法规变化，公司可能无法在未来年度继续享受税收优惠。以上情况均会对公司未来经营业绩造成不利影响。

十、信息系统风险

公司主营业务开展需要使用 ERP 等信息系统进行业务统筹、项目人员调度等，随着信息技术的发展，公司业务和管理工作对信息系统的依赖度越来越高，对硬件、网络环境、数据处理的要求较高，若公司信息系统无法正常运转，将对公司正常生产经营造成不利影响。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

公司名称	深圳瑞捷工程咨询股份有限公司
英文名称	Shenzhen Ridge Engineering Consulting Co., Ltd.
注册资本	3,360 万元
法定代表人	黄新华
瑞捷有限成立日期	2010 年 4 月 12 日
发行人成立日期	2018 年 11 月 23 日
经营范围	建设工程质量、安全等第三方评估与咨询服务；项目管理；工程管理、工程咨询；企业管理咨询；提供建筑材料评估服务；城市建设及配套的质量、安全评估服务；电子信息技术、高新技术服务；计算机软件研发与销售、技术转让；建设工程的数据平台软件研发与销售。
公司住所	深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号 A 栋 A3101、A3103、A3108 号
邮政编码	518129
电话号码	0755-89509995
传真号码	0755-84862643
互联网网址	http://www.szridge.com
电子信箱	ir@szridge.com
负责信息披露和投资者关系的部门	证券部
负责人	刘艳辉
负责人电话	0755-89509995

二、发行人改制设立情况

（一）发行人前身瑞捷有限设立情况

公司前身瑞捷有限成立于 2010 年 4 月，由自然人李琦、王丽华共同出资设立，设立时注册资本 60 万元。

根据深圳民生会计师事务所出具的《验资报告》（深民会验字[2010]047 号），截至 2010 年 4 月 7 日，瑞捷有限已收到全体股东缴纳的注册资本 60 万元，其中李琦以货币出资 30 万元，占注册资本的 50%；王丽华以货币出资 30

万元，占注册资本的 50%。

2010 年 4 月 12 日，瑞捷有限取得深圳市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：440301104598412）。

瑞捷有限设立时股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	李琦	30.00	50.00
2	王丽华	30.00	50.00
合计		60.00	100.00

（二）股份有限公司设立情况

2018 年 10 月 12 日，瑞捷有限召开股东会并通过决议，同意以整体变更方式发起设立为股份公司。经审计确认，截至 2018 年 7 月 31 日，瑞捷有限的净资产为 85,791,112.31 元。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具《深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司拟整体变更为股份有限公司所涉及的公司账面净资产项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2018]第 01-500 号），确认截至评估基准日 2018 年 7 月 31 日，瑞捷有限净资产的评估值为 8,591.95 万元。

2018 年 10 月 30 日，公司全体发起人范文宏、黄新华、瑞皿投资、瑞可投资、瑞宏捷、瑞华捷签署了《发起人协议》，约定以瑞捷有限截至 2018 年 7 月 31 日经审计的净资产 85,791,112.31 元为基础，折成 33,600,000 股（每股面值 1.00 元），其余 52,191,112.31 元计入股份公司资本公积，整体变更设立股份公司，瑞捷有限股东按其在瑞捷有限的持股比例相应折为其在股份公司的发起人股份。

2018 年 10 月 31 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了设立股份公司的相关议案，并选举产生了公司第一届董事会成员及第一届监事会非职工代表监事。

根据《验资报告》（广会验字[2018]G17035340069），截至 2018 年 11 月 23 日，全体发起人已以瑞捷有限截至 2018 年 7 月 31 日经审计的净资产

8,579.11 万元中的 3,360.00 万元折为股份公司股本 3,360.00 万股，未折股的净资产计入股份公司的资本公积。

2018 年 11 月 23 日，公司取得深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300553899896Q），瑞捷有限变更为股份有限公司，法定代表人为黄新华，注册资本 3,360 万元。

股份公司设立时，发起人股权结构如下表所示：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例
1	范文宏	1,156.68	34.425%
2	黄新华	1,111.32	33.075%
3	瑞皿投资	385.56	11.475%
4	瑞可投资	370.44	11.025%
5	瑞宏捷	168.00	5.000%
6	瑞华捷	168.00	5.000%
合计		3,360.00	100.000%

后公司聘请的本次发行审计机构中汇会计师事务所就股改基准日的净资产进行了审计，并出具了《深圳瑞捷工程咨询股份有限公司 2018 年 7 月 31 日净资产审计报告》（中汇会审[2019]4939 号），确认截至 2018 年 7 月 31 日瑞捷有限净资产值为 88,502,462.72 元，较原审定净资产增加 2,711,350.41 元，差异部分调增资本公积；公司聘请的资产评估机构北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）就上述调整出具《深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司整体变更为股份有限公司所涉及的公司账面净资产价值追溯评估项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2019]第 01-724 号），确认截至 2018 年 7 月 31 日瑞捷有限的净资产评估值为 17,588.29 万元；后公司取得了中汇会计师事务所出具的《深圳瑞捷工程咨询股份有限公司验资报告》（中汇会验[2019]4940 号）及《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），确认该等净资产调整不会对公司设立时实收资本产生影响。

2019 年 11 月 21 日，公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过《关于确认整体变更基准日公司净资产值调整等相关事项的议案》，对上述净资产及整体变更为股份公司的折股方案调整事宜进行了确认。同日，公司全体发起人就折

股方案变更事宜签署了《深圳瑞捷工程咨询股份有限公司发起人协议补充协议》。

三、发行人设立以来的重大资产重组情况

公司自设立以来至本招股说明书签署日，未发生重大资产重组情况。公司主要资产重组为 2017 年 12 月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%

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。

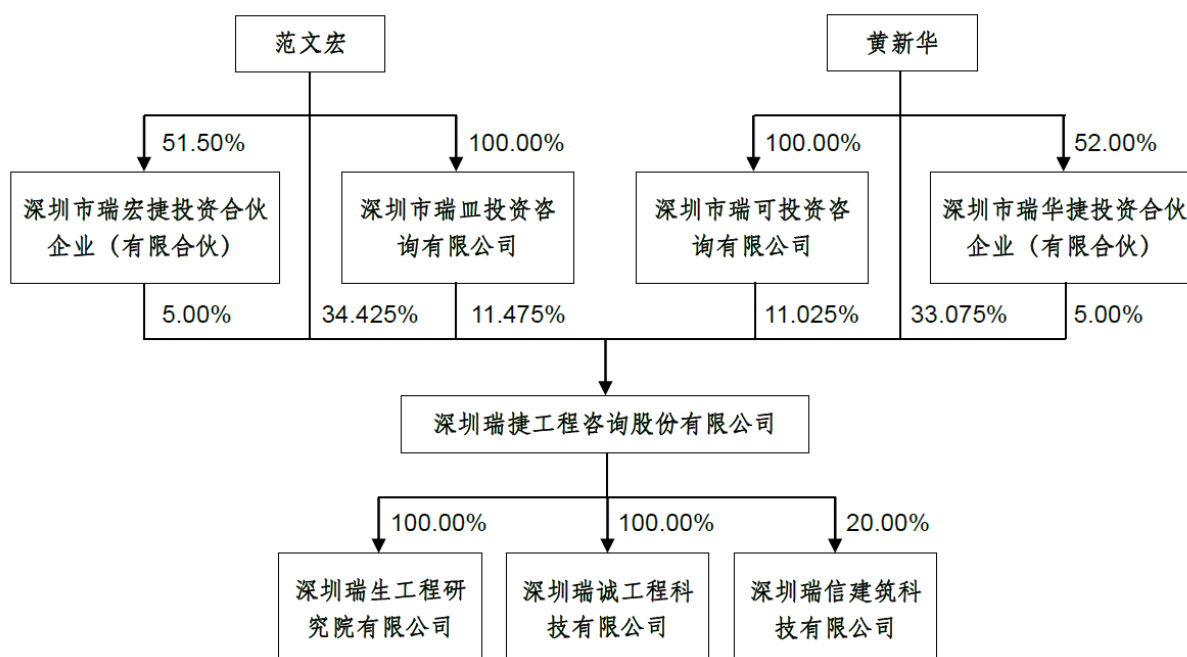
2017 年 12 月 6 日，瑞生工程依法完成了工商变更登记手续。股权转让完成后，瑞生工程股权结构情况如下：

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%

四、发行人股权结构

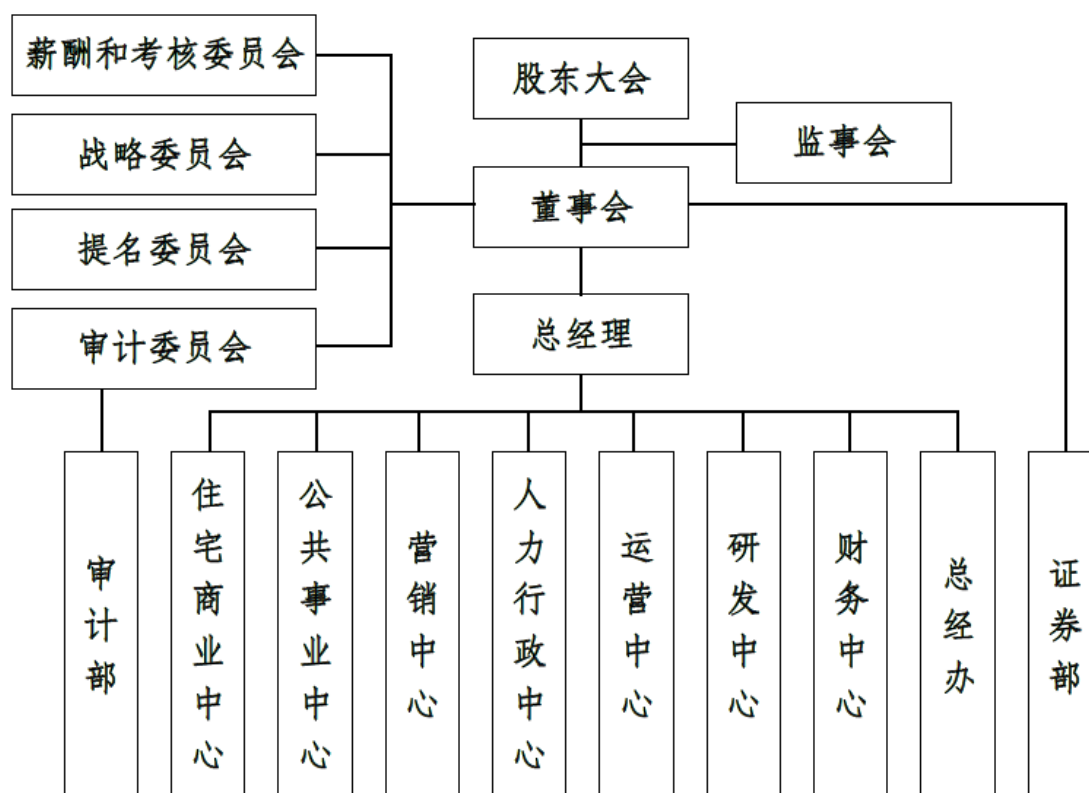
（一）发行人本次发行前股权结构

截至本招股说明书签署日，发行人股权结构图如下：



（二）发行人组织架构

截至本招股说明书签署日，发行人组织架构图如下：



五、发行人控股、参股公司情况

（一）发行人控股子公司

截至本招股说明书签署日，发行人拥有两家全资子公司，分别为瑞生工程和瑞诚工程，具体情况如下：

1、深圳瑞生工程研究院有限公司

（1）公司基本情况

公司名称	深圳瑞生工程研究院有限公司
成立日期	2014年11月11日
注册地及主要生产经营地	深圳市龙岗区坂田街道雅宝路1号星河 WORLD 大厦 A 座 31 楼 A3105
注册资本	600 万元
实收资本	600 万元

经营范围	工程数据指数分析；工程项目管理与策划；工程技术咨询；工程精密仪器开发；建筑工程设计；工程技术软件开发；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。工程第三方评估与咨询；工程造价咨询
股东构成	本公司 100%控股
主营业务	工程驻场管理服务
与发行人主营业务的关系	瑞生工程主要提供工程驻场管理服务，是发行人业务体系的一部分。

（2）最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2019-06-30/2019年 1-6 月	2018-12-31/2018 年度
总资产	2,743.50	2,050.59
净资产	1,322.71	849.47
净利润	473.24	169.60

以上财务数据经中汇会计师事务所审计。

2、深圳瑞诚工程科技有限公司

（1）公司基本情况

公司名称	深圳瑞诚工程科技有限公司
成立日期	2019年 11 月 26 日
注册地及主要生产经营地	深圳市龙岗区坂田街道南坑社区雅宝路 1 号 A17-8
注册资本	50 万元
实收资本	0
经营范围	建设工程质量、安全第三方评估与咨询服务；工程咨询；企业管理咨询；提供建筑材料评估服务；城市建设及配套的质 量、安全评估服务。
股东构成	本公司 100%控股
主营业务	第三方工程评估与咨询服务
与发行人主营业务的关系	瑞诚工程提供工程评估、咨询服务，是发行人业务体系的一部分。

（2）最近一年一期主要财务数据

瑞诚工程成立于 2019 年 11 月 26 日，尚无最近一年一期财务数据。

（二）发行人拥有的参股公司

截至本招股说明书签署日，发行人拥有一家持股 20%的参股公司，具体情况如下：

1、参股公司基本情况

公司名称	深圳瑞信建筑科技有限公司	
成立日期	2016年11月15日	
注册地及主要生产经营地	深圳市南山区粤海街道高新中四道30号龙泰利大厦三楼301、303室	
注册资本	500万元	
实收资本	0	
经营范围	计算机软、硬件及网络设备的研发、技术转让、技术维护与销售；计算机软件系统集成；国内贸易；经营进出口业务	
股东构成	股东名称	股权比例
	何强辉	36.00%
	深圳市深信通软件有限公司	24.00%
	深圳市忠恕信息企业（有限合伙）	20.00%
	瑞捷咨询	20.00%
	合计	100.00%
主营业务	建设工程质量管理功能性软件的研发和销售	
与发行人主营业务的关系	瑞信科技的产品为建设工程质量管理软件，可以为发行人的业务开展提供软件工具补充。	

2、最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2019-06-30/2019年1-6月	2018-12-31/2018年度
总资产	685.52	797.32
净资产	270.14	238.64
净利润	31.50	28.71

瑞信科技最近一年财务数据经深圳新洲会计师事务所（普通合伙）审计，最近一期财务数据未经审计。

六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况

（一）控股股东和实际控制人的基本情况

截至本招股说明书签署日，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，为公司控股股东、实际控制人。最近 2 年（24 个月）内，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

范文宏，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为 4306231968*****，住所：广东省深圳市南山区****。范文宏为公司第一大股东，公司实际控制人之一，直接持有公司股份 1,156.68 万股，占公司总股本的 34.425%；其设立的一人有限公司瑞皿投资持有公司股份 385.56 万股，占公司总股本的 11.475%；其担任执行事务合伙人的瑞宏捷持有公司股份 168 万股，占公司总股本的 5%。范文宏现任公司董事长，合计控制公司 50.90%股份的表决权。

黄新华，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为 4306231970*****，住所：广东省深圳市福田区****。黄新华为公司第二大股东，公司实际控制人之一，直接持有公司股份 1,111.32 万股，占公司总股本的 33.075%，其设立的一人有限公司瑞可投资持有公司股份 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公司股份 168 万股，占公司总股本的 5%。黄新华现任公司董事、总经理，合计控制公司 49.10%股份的表决权。

范文宏和黄新华已于 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。

上述两名一致行动股东范文宏与黄新华合计控制发行人 100%股份的表决权，共同为发行人的实际控制人。

范文宏、黄新华的其他情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”之“（一）董事”。

（二）持有发行人 5%以上股份的其他股东基本情况

截至本招股说明书签署日，持有发行人5%以上股份的其他股东为瑞皿投资、瑞可投资、瑞宏捷、瑞华捷。

1、瑞皿投资

截至本招股说明书签署日，瑞皿投资持有公司 385.56 万股，占公司总股本 11.475%。

（1）瑞皿投资的基本情况

公司名称	深圳市瑞皿投资咨询有限公司
成立日期	2017年11月29日
法定代表人	范文宏
注册地和主要生产经营地	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 B-C11A
注册资本	51 万元
实收资本	51 万元
股东构成	范文宏 100%持股
经营范围	投资咨询，投资兴办实业（具体项目另行申报）；经济信息咨询；企业管理咨询（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）
主营业务	股权投资
与发行人主营业务的关系	无同业竞争关系

（2）最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2019-06-30/2019年1-6月	2018-12-31/2018年度
----	----------------------	-------------------

总资产	566.69	494.40
净资产	566.60	478.03
净利润	88.57	299.59

注：以上财务数据未经审计。

2、瑞可投资

截至本招股说明书签署日，瑞可投资持有公司 370.44 万股，占公司总股本 11.025%。

（1）瑞可投资的基本情况

公司名称	深圳市瑞可投资咨询有限公司
成立日期	2017 年 12 月 6 日
法定代表人	黄新华
注册地和主要生产经营地	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 B39A
注册资本	49 万元
实收资本	49 万元
股东构成	黄新华 100%持股
经营范围	投资咨询，投资兴办实业（具体项目另行申报）；经济信息咨询；企业管理咨询。（象牙及其制品除外，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）
主营业务	股权投资
与发行人主营业务的关系	无同业竞争关系

（2）最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2019-06-30/2019 年 1-6 月	2018-12-31/2018 年度
总资产	570.99	471.00
净资产	573.27	470.70
净利润	102.57	299.26

注：以上财务数据未经审计。

3、瑞宏捷

截至本招股说明书签署日，瑞宏捷持有公司 168.00 万股，占公司总股本 5.00%。

（1）瑞宏捷的基本情况

公司名称	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
注册地和主要生产经营地	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）
主营业务	股权投资
与发行人主营业务的关系	无同业竞争关系

（2）瑞宏捷的股权结构

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	257.50	51.50%
2	吴小玲	有限合伙人	董事、副总经理	100.00	20.00%
3	王磊	有限合伙人	副总经理、住宅商业中心总经理	60.00	12.00%
4	关文钊	有限合伙人	监事会主席、住宅商业中心总监兼大事业一部总经理	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	研发部经理	13.00	2.60%
7	方涛	有限合伙人	营销部经理	8.00	1.60%
8	杨威	有限合伙人	运营部经理	8.00	1.60%
9	张旗	有限合伙人	监事、住宅商业中心培训部经理	8.00	1.60%
10	王令霞	有限合伙人	资金专员	4.00	0.80%
合计		-	-	500.00	100.00%

（3）最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2019-06-30/2019年1-6月	2018-12-31/2018年度
总资产	500.54	550.60
净资产	498.89	548.95
净利润	49.94	148.99

注：以上财务数据未经审计。

4、瑞华捷

截至本招股说明书签署日，瑞华捷持有公司 168.00 万股，占公司总股本 5.00%。

（1）瑞华捷的基本情况

公司名称	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
注册地和主要生产经营地	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）
主营业务	股权投资
与发行人主营业务的关系	无同业竞争关系

（2）瑞华捷的股权结构

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、经理	260.00	52.00%
2	姚卫城	有限合伙人	公共事业中心总经理	30.00	6.00%
3	王志刚	有限合伙人	公共事业中心总监	15.00	3.00%
4	周银兵	有限合伙人	瑞生工程总监	15.00	3.00%

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
5	钱义起	有限合伙人	住宅商业中心副总监、住宅商业中心大事业二部总经理	13.00	2.60%
6	江凡	有限合伙人	住宅商业中心事业四部总经理	13.00	2.60%
7	彭承祥	有限合伙人	住宅商业中心事业六部总经理	13.00	2.60%
8	李烈成	有限合伙人	住宅商业中心事业八部总经理	13.00	2.60%
9	汪中球	有限合伙人	住宅商业中心事业九部总经理	13.00	2.60%
10	彭鹏	有限合伙人	住宅商业中心事业二部总经理	13.00	2.60%
11	匡明江	有限合伙人	公共事业中心房建部经理	8.00	1.60%
12	殷铁泉	有限合伙人	高级评估经理	8.00	1.60%
13	罗平洲	有限合伙人	住宅商业中心事业十部副总经理	8.00	1.60%
14	周炫彬	有限合伙人	住宅商业中心事业十一部副总经理	6.00	1.20%
15	李桥	有限合伙人	评估主管	6.00	1.20%
16	陈亮亮	有限合伙人	评估主管	6.00	1.20%
17	陈鲁飞	有限合伙人	瑞生工程片区经理	6.00	1.20%
18	刘尚奇	有限合伙人	瑞生工程事业部总经理	6.00	1.20%
19	包放	有限合伙人	评估经理	5.00	1.00%
20	陈宇健	有限合伙人	评估经理	5.00	1.00%
21	刘魁	有限合伙人	评估主管	5.00	1.00%
22	尹立君	有限合伙人	瑞生工程项目经理	5.00	1.00%
23	岑辉	有限合伙人	客户经理	4.00	0.80%
24	韩文峰	有限合伙人	评估主管	4.00	0.80%
25	李明	有限合伙人	评估主管	4.00	0.80%
26	李策平	有限合伙人	瑞生工程项目经理	4.00	0.80%
27	杜斌	有限合伙人	瑞生工程工程部经理	4.00	0.80%
28	赖萍萍	有限合伙人	营销顾问	4.00	0.80%

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
29	邓日钦	有限合伙人	运营中心 IT 部副经理	4.00	0.80%
合计		-	-	500.00	100.00%

（3）最近一年一期主要财务数据

单位：万元

项目	2019-06-30/2019 年 1-6 月	2018-12-31/2018 年度
总资产	500.51	550.54
净资产	498.91	548.94
净利润	49.97	149.58

注：以上财务数据未经审计。

（三）控股股东和实际控制人控制的其他企业情况

公司控股股东、实际控制人为范文宏、黄新华。截至本招股说明书签署日，除本公司及本公司控股子公司外，控股股东及实际控制人还控制瑞可投资、瑞皿投资、瑞宏捷、瑞华捷，上述企业均为公司 5%以上股东，其基本情况详见本小节之“（二）持有发行人 5%以上股份的其他股东基本情况”。

（四）控股股东和实际控制人直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，控股股东、实际控制人持有的本公司股份不存在质押、被冻结或其他有争议的情况。

七、发行人股本情况

（一）本次发行前后股本情况

本次发行前公司总股本为 3,360 万股，本次拟向社会公众公开发行不超过 1,120 万股人民币普通股，占发行后公司总股本的比例不低于 25%。公司本次发行不存在公司原有股东公开发售股份情形。

公司本次发行的最终发行数量根据发行情况确定，发行后的股本结构将因

新股发行数量进行相应调整，本次发行后公司实际控制人不发生变更。

假定本次发行新股 1,120 万股，公司本次发行前后的股本结构变化情况如下表所示：

项目	股东名称	本次发行前		本次发行后	
		持股数 (万股)	持股比例	持股数 (万股)	持股比例
一、有限售 条件流通股	范文宏	1,156.68	34.425%	1,156.68	25.819%
	黄新华	1,111.32	33.075%	1,111.32	24.806%
	瑞皿投资	385.56	11.475%	385.56	8.606%
	瑞可投资	370.44	11.025%	370.44	8.269%
	瑞宏捷	168.00	5.000%	168.00	3.750%
	瑞华捷	168.00	5.000%	168.00	3.750%
二、本次发行流通股		-	-	1,120.00	25.000%
合计		3,360.00	100.000%	4,480.00	100.000%

（二）前十名自然人股东及其在发行人的任职情况

截至本招股说明书签署日，本次发行前公司共有 2 名自然人股东，其持股情况及其在公司担任职务的情况如下：

序号	姓名	直接持股比例		在公司任职情况
		发行前	发行后	
1	范文宏	34.425%	25.819%	董事长
2	黄新华	33.075%	24.806%	董事、总经理

（三）国有股及外资股情况

截至本招股说明书签署日，本公司股份无国有股和外资股。

（四）最近一年发行人新增股东情况

本招股说明书签署日前一年，公司无新增股东。

（五）本次发行前各股东间的关联关系

本次发行前各股东之间的关联关系如下：

1、范文宏与黄新华签订了《一致行动协议》，双方约定同意在瑞捷咨询重大事项上保持一致行动。

2、瑞皿投资为范文宏投资的一人有限责任公司。

3、瑞可投资为黄新华投资的一人有限责任公司。

4、瑞宏捷为发行人员工持股平台，由范文宏实际控制。范文宏拥有瑞宏捷51.50%出资比例，为瑞宏捷之执行事务合伙人。

5、瑞华捷为发行人员工持股平台，由黄新华实际控制。黄新华拥有瑞华捷52.00%出资比例，为瑞华捷之执行事务合伙人。

八、发行人正在执行的股权激励及其他制度安排和执行情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在正在执行的对董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励及其他制度安排。

九、发行人员工情况

（一）员工人数及变化情况

报告期各期末，公司员工人数分别为329人、460人、851人、1,140人。报告期内，随着公司业务规模快速增长，公司员工人数不断扩大。

（二）员工专业结构

截至2019年6月30日，公司员工专业结构情况如下：

员工专业结构	人数	占员工总数的比例
评估人员	885	77.63%
研发人员	99	8.68%
销售人员	32	2.81%
管理、行政人员	124	10.88%
合计	1,140	100.00%

注：截至 2019 年 6 月末本公司共有 99 名研发人员，研发人员全部就职于瑞捷咨询母公司。2019 年 6 月末母公司总人数为 936 人，按母公司口径研发人员人数占比为 10.58%。

（三）本公司执行社会保障制度、住房公积金制度情况

公司根据《劳动合同法》和有关法律、法规规定实行劳动合同制，公司与员工签订劳动合同，员工依照劳动合同承担义务和享受权利。公司已按照国家及所在地劳动和社会保障法律、法规及相关政策的有关规定参加社会保障体系，为员工办理并缴纳了养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险和住房公积金。

十、相关责任主体作出的重要承诺、履行情况及未能履行承诺的约束措施

（一）本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限以及相关股东持股及减持意向等承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“一、本次发行前股东所持股份的锁定承诺”和“二、公司持股 5%以上的股东持股及减持意向承诺”。

（二）稳定股价的承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“三、公司稳定股价的预案、措施及承诺”。

（三）股份回购、依法承担赔偿责任或者补偿责任的承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“四、关于招股说明书信息披露的承诺”。

（四）填补被摊薄即期回报的措施及承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺”。

（五）利润分配政策的承诺

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“八、公司发行上市后股利分配政策”。

（六）对相关责任主体承诺事项的约束措施

具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“六、对相关责任主体承诺事项的约束措施”。

（七）其他承诺事项

1、避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，保护公司及其他股东的利益，公司控股股东、实际控制人范文宏、黄新华出具了避免同业竞争的承诺，具体内容详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（二）发行人控股股东及实际控制人关于避免同业竞争的承诺”。

2、规范关联交易的承诺

为规范和减少关联交易，防止关联资金占用，保护公司及其他股东的利益，公司控股股东、实际控制人范文宏、黄新华出具了规范关联交易的承诺，具体内容详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“六、规范和减少关联交易的措施”。

3、关于社会保险及住房公积金事宜的承诺

公司控股股东、实际控制人范文宏、黄新华承诺：

“如瑞捷咨询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。”

（八）相关承诺的履行情况

截至本招股说明书签署日，公司、公司股东、实际控制人、公司董事、监

事、高级管理人员、其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等均严格遵守并履行了前述相关承诺。

第六节 业务和技术

一、公司主营业务、主要产品及其变化情况

（一）公司主营业务

1、主营业务

公司是一家专业从事建设工程第三方评估、管理和咨询服务的企业，是国内建设工程质量与安全风险第三方评估咨询业务的开拓者之一。自 2010 年成立以来，公司致力于为房地产开发企业、公共工程建设单位及其他委托单位等客户提供专业的工程评估、驻场管理和咨询管理服务，协助客户清晰掌握旗下建设项目总体质量及安全风险状态，提升工程品质，降低安全风险，促进客户项目管理水平、运营安全管理水平和综合效益的提升。

自成立以来，公司通过第三方工程质量与安全风险评估服务的推广，陆续与万科集团、碧桂园、融创中国、保利发展、龙湖集团、华润置地、招商蛇口、中海地产、绿城中国、金地集团、世茂集团、雅居乐、远洋集团等 260 多家国内知名的房地产企业，深圳、济南、烟台、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、华为、招商银行、泰康保险等知名企业建立了业务合作关系，获得了客户的广泛认可和好评。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，服务超过 11 万个建设目标段，在第三方工程评估细分行业居于领先地位。

通过对第三方工程评估业务的不断拓展和深耕，公司在案例、业务、数据持续积累的基础上深挖产业价值，着眼于客户深层次需求，自 2014 年起，为客户提供项目驻场管理和咨询管理服务。

驻场管理方面，公司派驻项目团队常驻工程现场，根据客户不同层面的需求，提供建设工程巡检、评估、咨询服务，服务内容包括但不限于项目管理制度编制、施工图纸优化、施工标准做法培训、过程施工质量安全管控、交付前预验收及一户一验等。自业务推出以来，公司驻场管理服务逐步获得客户认可，销售收入逐年快速提升。2016 年度至 2018 年度，公司驻场管理业务收入

分别为 516.22 万元、1,022.61 万元和 3,589.91 万元。

管理咨询服务方面，公司帮助客户梳理及诊断工程管理问题，结合瑞捷知识库的优秀案例，为客户提供工程管理相关的咨询服务，包括工程管理咨询方案、品质提升培训、技术标准编制、优秀工艺推广等，助推客户工程管理规范化运作，提升客户工程管理专业化能力。

此外，公司还充分利用行业影响力和业务经验优势，积极参与建设工程品质评价标准的编制工作，参编了包括江苏省《建筑工程质量品质评价标准》、河南省《建筑工程施工质量评价标准》等。2019 年度，经中国工程建设标准化协会立项并启动，公司作为主编方，会同中国建筑设计研究院等单位开始编制《工程品质量化评估标准》，推动第三方工程评估行业的标准化建设。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，加强建筑工程品质评估标准的可操作性，对工程管理者明确品质管控目标、加快工程管理水平的精细化转型起到积极推动作用。

2、公司业务成长背景

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 年左右一批业内领先的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评估工作。在进入我国之前，工程评估在新加坡、香港等地已实施几十年，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，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”。

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。

2010年4月，本公司正式成立，以独立第三方机构的身份为地产企业提供工程评估服务，作为企业工程质量监管职能的延伸。在持续的业务经营与拓展中，公司认真总结分析工程质量常见性、多发性问题，以及若干小业主维权事件中所折射出的市场痛点、难点问题，针对客户的产品及工程管理现状，进一步完善和发展了科学客观、标准相对统一的第三方工程评估体系，不仅注重对建设工程质量风险的量化考评，更能有针对性地提出改进建议，宣讲优秀案例，示范标准做法。在公司的持续积累、创新和推广下，第三方工程评估逐渐走向体系化、成熟化，并衍生出驻场管理和咨询服务，面向的客户也由单一的地产企业扩展至公共工程建设单位、其他工程建设单位等。

3、公司业务与工程监理的区别

工程监理，是指具有工程监理资质的监理企业，受建设单位委托，根据法律法规、工程建设标准、工程设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、造价、进度进行控制管理，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

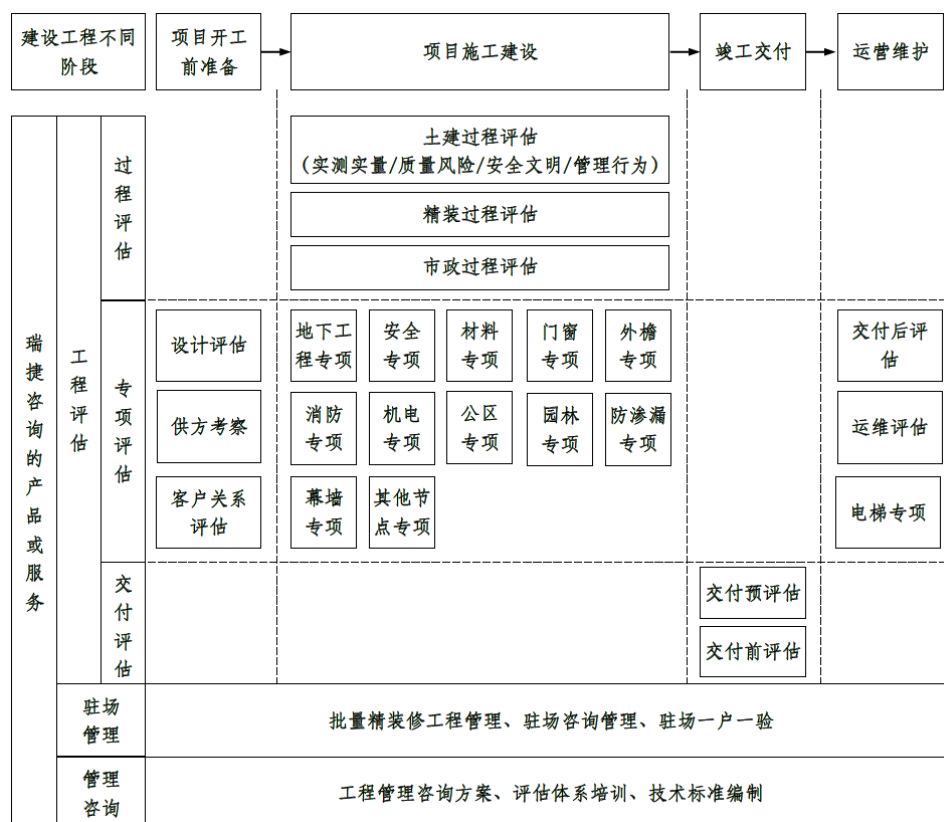
第三方工程评估与工程监理存在一定相似之处，二者在国民经济行业分类中均属于专业技术服务业下的工程管理服务业（行业代码：M7481），致力于工程建设的监督管理，以期提升工程质量水平，降低安全风险。但具体而言，在业务开展依据、具体工作内容等方面，第三方工程评估与工程监理呈现出不同的特点：

比较项目	工程监理	第三方工程评估
业务开展依据	业务开展系法规强制性要求。《中华人民共和国建筑法》规定，国家推行建筑工程监理制度。	建设单位可根据自身需求，自主决定是否购买第三方工程评估服务，业务开展完全以市场化方式进行，无法规强制性要求。
业务资质	国家对工程监理企业实施资质管理。	目前法律法规、产业政策鼓励、引导

要求	《工程监理企业资质管理规定》对监理企业的资质要求作出了明确的规定和细致的划分。	第三方工程评估这一新兴业态的发展，尚无特别的业务资质许可要求。
工作方式	监理单位长期驻扎施工现场，对工程施工进行全过程伴随式服务，对于整个工程从设计勘察到施工维护均起到监督管理的作用。	第三方工程评估机构并不常驻工程现场，依照合同约定对建设工程进行定期检查（月检、季检）和/或不定期检查（飞检），检查方式为抽样检测，对一个项目标段的评估和检查一般在一至三天内完成。
工作内容	监理单位监理范围覆盖工程施工全流程，包括项目设计交底、图纸会审，原材料、设备进场检验，审查分包单位资格，施工工艺监理，日常施工安全监理，跟踪调整施工计划，施工中费用控制，工程验收、移交等等。	第三方工程评估服务内容、检查频率、检查范围等由建设单位根据自身需求自主决定，需求确定后建设单位与第三方工程评估机构签署业务合同。不同建设单位、不同工程项目对评估服务内容、侧重点需求不同。
法律责任	监理单位属于建设工程责任主体，对工程项目承担监理责任。	第三方工程评估机构由建设单位自主聘请，向建设单位提供工程评估、咨询等服务，是建设单位自身进行工程管理和质量控制的有效工具，承担服务合同履行责任。

4、公司的主要产品及服务

公司提供的服务主要包括工程评估、驻场管理和咨询管理服务，公司的产品和服务体系及其与建设工程各环节的对应关系如下：



报告期内，公司各类服务的销售收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程评估服务	15,772.55	83.73%	27,051.64	87.15%	16,125.28	92.70%	10,846.44	94.57%
驻场管理服务	2,877.67	15.28%	3,589.91	11.57%	1,022.61	5.88%	516.22	4.50%
管理咨询服务	187.99	1.00%	397.43	1.28%	246.84	1.42%	106.67	0.93%
合计	18,838.21	100.00%	31,038.98	100.00%	17,394.73	100.00%	11,469.33	100.00%

（1）工程评估服务

工程评估服务是公司自设立以来就开展的业务，也是公司收入占比最高的业务。2016年、2017年、2018年以及2019年1-6月，公司工程评估服务收入分别为10,846.44万元、16,125.28万元、27,051.64万元和15,772.55万元，2016年至2018年年均复合增长率为57.93%。报告期内，工程评估服务收入占公司主营业务收入的比重分别为94.57%、92.70%、87.15%和83.73%。

根据评估范围不同，工程评估服务可分为过程评估、专项评估、交付评估三类：

①过程评估

过程评估是指公司提供涵盖住宅建筑、公共建筑的施工、安装、装饰装修等施工建设全过程的评估服务。公司依据相关法律法规、国家规范、行业标准、地方标准、企业标准、瑞捷标准等，并结合客户需求，制定第三方工程质量、安全、管理等评价体系，据此通过实测实量、现场巡查、资料查阅等方式，依据合同约定的时间对工程建设过程中的尺寸偏差、质量隐患（如渗漏、开裂）、安全隐患、成品保护、管理行为以及管理痕迹等主要项目进行评估，并形成量化得分，综合反映项目建设的实体质量、风险隐患、工程管理水平等，协助建设方辨识项目的施工管理状态和风险。

②专项评估

与过程评估相比，专项评估服务主要是针对工程项目的特定阶段、特定问题等客户特定需求进行的评估服务，专项评估属于过程评估在特定项目上的功

能深化。公司的专项评估服务包括：应用于项目开工前准备阶段的设计评估、供方考察、客户关系评估；应用于项目施工建设阶段的地下工程专项、安全专项、材料专项、门窗专项、外檐专项、消防专项、机电专项、公区专项、园林专项、防渗漏专项等；以及应用于项目运营维护阶段的交付后评估、运维评估、电梯专项等。

③交付评估

交付评估是指在项目竣工交付阶段，公司以业主的视角和工程专业的角度对项目交付品质做出评价，系统性排查易引起投诉的隐患，控制交付风险，提高业主的交付满意度。公司的交付评估服务包括交付预评估、交付前评估两类产品，交付预评估是指在项目交付前 30-45 天，对项目正常使用功能进行测试，排查工程重大质量风险；交付前评估是指在项目交付前 7-15 天，对项目户内及公区观感、园林景观、水、电、通风系统、防渗漏、消防功能等进行测试和评估，发现项目观感和功能方面的瑕疵。

公司工程评估服务覆盖的客户和项目类型较多，其中包括融创中国、万科集团等众多国内知名房地产企业的住宅项目、商业项目，以及政府投资建设的学校、医院、水务、道路交通等公共设施项目，其中部分项目示例如下：

<p>客户名称：融创中国 项目名称：融创玉兰公馆（安徽芜湖） 服务内容：项目土建过程质量风险、实测实量、安全文明施工评估</p>	
<p>客户名称：万科集团 项目名称：万科魅力之城（山东济南） 服务内容：项目土建过程实测实量评估</p>	

<p>客户名称：保利发展 项目名称：保利林语花园（广东河源） 服务内容：项目土建过程质量风险、实测实量、渗漏试验评估</p>	
<p>客户名称：华润置地 项目名称：华润二十四城八期华润润府（四川成都） 服务内容：项目土建过程质量风险、实测实量、安全文明施工评估</p>	
<p>客户名称：深圳市建筑工务署 项目名称：深圳市大鹏新区人民医院 服务内容：土建过程质量风险、实测实量评估及复查</p>	

（2）驻场管理服务

驻场管理服务是指公司通过组建专业工程管理团队常驻工程项目现场，依据客户需求实施质量、安全、进度管理。服务内容主要包括批量精装修工程管理、驻场咨询管理、驻场一户一验等。

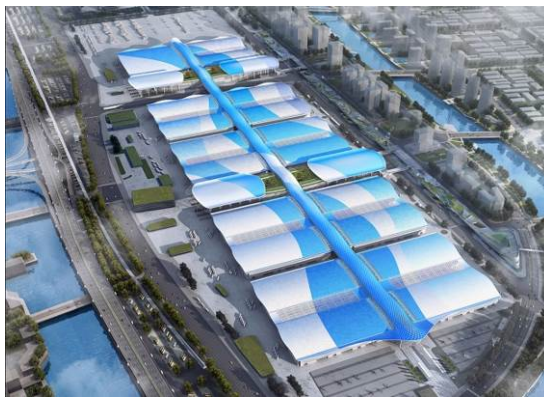
公司在工程评估领域积累了丰富的客户资源和业务经验，使得公司切入和拓展驻场管理业务具有一定的优势。自 2014 年公司开展驻场管理业务以来，业务收入增长迅速。2016 年至 2018 年，公司驻场管理业务销售收入由 516.22 万元增长至 3,589.91 万元，年均复合增长率达到 163.71%。

公司驻场管理服务代表性项目包括深圳国际会展中心、华润春笋、北京北辛安置房一期、成都东安湖体育公园、深业上城（南区）等，示例如下：

客户名称：深圳市招华国际会展发展有限公司

项目名称：深圳国际会展中心（整体建成后将成为全球第一大会展中心）

服务内容：综合性驻场管理服务，包括项目质量安全巡查，实测实量，以及协助客户解决现场质量安全难题及管理问题等



客户名称：华润建筑有限公司

项目名称：华润春笋

服务内容：综合性驻场管理服务，包括项目质量安全巡查，实测实量，以及协助客户解决现场质量安全难题及管理问题等



客户名称：北京安泰兴业置业有限公司

项目名称：北辛安置房一期项目

服务内容：综合性驻场管理服务，包括项目质量安全评估巡查，重点问题专项培训及整改跟踪，安全文明施工管控，工程管理制度编制等



客户名称：华润置地有限公司

项目名称：成都东安湖体育公园项目

服务内容：安全驻场嵌入式管理服务，协助客户解决现存安全难题及管理问题等



客户名称：深圳市科之谷投资有限公司

项目名称：深业上城（南区）项目

服务内容：对深业上城南区所有在建工程的评估，驻场跟踪评估问题的整改，协助对项目管理和工程现状进行综合分析并反馈整改情况形成定期的驻场咨询报告，给出合理化建议并跟踪落实与执行，制定工程管理提升计划等



（3）管理咨询服务

管理咨询服务是指公司基于瑞捷知识库和管理经验的总结，为房地产企业、公共工程建设单位等客户提供工程管理咨询方案、品质提升培训、技术标准编制与升级等服务。2016年至2018年，公司管理咨询服务销售收入由106.67万元增长至397.43万元，年均复合增长率达到93.02%。

公司管理咨询服务代表性项目包括为招商蛇口、越秀地产、雅居乐等知名房地产企业提供工程管理咨询方案，为公司众多房地产企业客户提供品质提升培训服务，为深圳市建筑工务署编制《防渗漏工程质量工作指引》、《安全文明标准化手册》、《构件式幕墙施工工艺指引》等内部管控文件。

（二）公司业务创新性和持续创新机制

1、公司业务创新性

作为国内第三方工程评估业务的创始成员之一，瑞捷咨询自成立以来深耕主业，注重创新，引领行业的标准化、体系化进程：

（1）完善和发展建设工程实测实量及风险评估体系

公司不断完善和发展的建设工程实测实量及风险评估体系，有效解决了建筑业发展痛点，为房地产开发企业、公共工程建设单位等客户提供了有效的管理工具，促进客户项目管理水平和运营安全、效益的提升，推动了第三方工程评估业务在国内的发展。

在长期业务经营中，公司以创新驱动发展，为满足客户多方位需求，不断开发各类实用性强、客户评价好的专项评估产品，如在住宅领域，针对近年来暴露出的一些楼盘地下室塌陷、外墙脱落等问题，公司迅速组织研发力量，开发相应的地下工程专项、外檐专项评估产品，及时响应客户需求。在不断开拓创新中，公司的评估产品数量已从成立之初的两三项，发展到目前的30余项，产品覆盖范围也已从最初的工程施工单一环节拓展到目前覆盖设计、施工、交付、运维等多个环节。

公司一方面通过评估产品体系的持续创新拓展服务广度，另一方面也在挖掘服务深度。公司以工程评估服务积累的经验 and 数据为基础，通过对工程项目各环节的服务进行整合、优化，形成体系，开发了驻场管理业务，提供覆盖工

程项目全流程的评估、管理、咨询服务。驻场管理服务的推出，标志着公司产品由零散化、碎片化迈向体系化和协同化。

此外，公司结合自身丰富的业务经验以及瑞捷知识库的大量优秀案例，为房地产企业、公共工程建设单位提供建设工程管理咨询服务，针对客户工程管理系列问题提供综合解决提升方案，向客户培训讲解工程评估体系等。

（2）加快信息化建设，开发瑞捷数据库和评估 APP

随着公司业务量的扩大，评估标段和评估数据持续积累，公司开始思考和探索数据信息背后蕴藏的潜在价值。2015 年度，公司独立研发的瑞捷数据库 1.0 打造完成，将历年以来所积累的零散项目数据收纳其中，实现公司一手数据的体系化、结构化和层次化，同时编制基于该平台的“瑞捷指数”。瑞捷指数以分布于全国 160 多个城市、上万个项目标段（为瑞捷指数创始基础数据量。截至目前，瑞捷指数的基础评估数据分布于全国 500 多个城市、超过 11 万个项目标段）实测实量及风险评估数据为基础，是一套反映建筑质量安全风险的综合样本指数。作为房地产行业的质量风向标，瑞捷指数初步描绘了全国标杆地产企业工程项目质量安全的发展变化轨迹，反映了中国各区域各阶段房地产项目的品质、安全管理特征及优势，具有较高的研究和应用价值。

2016 年度，公司独立研发的“瑞捷建筑工程评估 APP（安卓平板端）”正式投入使用，实现了工程质量和安全风险评估的信息化、无纸化，在提高工作效率、实现项目评估数据与瑞捷数据库实时互通的同时，也可以有效减少人为操作因素对评估数据准确性的影响。

2018 年度，公司对瑞捷数据库进行深度升级，推出瑞捷数据库 2.0 系统。相比于 1.0 版本，数据库 2.0 数据分析维度更广，可实现功能更加丰富，瑞捷指数的权威性与公信力更强，为公司不断深化服务水平、提升服务价值提供了强大的工具支持。

2019 年度，公司推出了瑞捷评估 APP2.0 版，2.0 版本根据公司业务发展和产品创新情况进行了功能升级，并推出手机客户端，进一步便利了评估数据的采集、管理和共享，加深了公司与客户的业务互动和联络。

除瑞捷数据库和评估 APP 外，公司还独立开发了项目信息管理系统、在线

抽样系统等工具。一系列信息化工具的开发、升级和应用，有效提升了公司业务执行效率和服务质量，增强了公司的核心竞争力。

（3）举办建筑工程品质管理高峰论坛，扩大行业影响力

鉴于第三方工程评估业的创新性，为宣传行业价值、扩大行业影响力，同时增强公司与客户之间的交流互动，自 2015 年起，公司持续举办“建筑工程品质管理高峰论坛”，邀请建筑行业专家、知名学者、公共工程建设单位代表、优秀房企代表参会，分享各方对工程品质管理的见解、认知和需求，探讨工程品质管理、技术革新对工程建设行业带来的改变，传播公司的产品、技术、服务和价值观，取得了良好成效。

通过高峰论坛，一方面公司为地产企业、公共工程建设单位等客户搭建了良好的交流平台，参会各方围绕建筑工程品质管理分享知识、表达观点，有助于建设单位增强品质管理意识，提升品质管理能力。另一方面，公司的创新理念、产品和服务通过高峰论坛得到较好推广和传播，公司行业影响力和潜在客户群体不断扩大。

2、持续创新机制

（1）以客户和市场需求为导向，注重研发实效

公司的创新研发始终坚持以客户和市场需求为导向，注重成果和实效。公司在日常业务经营中，密切关注客户单位工程质量风险管控薄弱环节，关注工程质量突发性事件，通过客户日常维护和回访，举办行业论坛、沙龙，参与解决客户质量管理问题等多种形式与客户加深交流，把握市场发展动向，主动发掘客户的业务痛点和服务需求，以客户和市场需求为导向进行新产品的创新研发和现有产品的升级改进，注重研发成果的实效和应用价值。

（2）注重人才队伍建设

第三方工程评估业务对从业人员的专业水平和综合业务素质要求较高，公司充分利用现有的知识、技术和资源，日常组织多种形式的培训活动提升员工的技术水平和创新素质，为不同层次、不同学历的技术人员提供良好的个人发展空间，培育创新环境。同时，公司还不定期组织业务骨干赴日本、新加坡、德国等地学习培训，拓展思维视野，了解发达国家在工程管理及质量评估方面

的新技术、新经验。在加强内部人才培养的同时，公司积极引进外部高水平人才扩充研发队伍，不断改善研发队伍的知识、年龄和专业结构，以提高公司的研发实力和市场竞争力。

（3）建立有效的激励机制

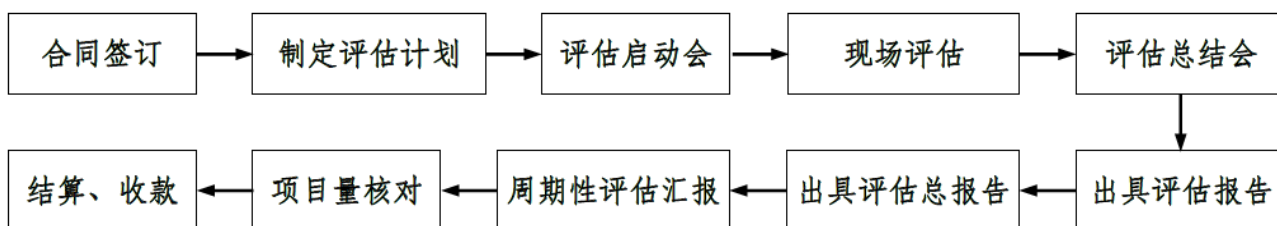
公司建立了有效的激励机制，激发员工创新热情，培育公司创新文化。面向研发人员，公司制定了《研发人员绩效考核制度》，明确研发人员的绩效考核标准，对考评优秀的研发人员给予绩效奖励。面向公司全体员工，公司制定了《全民研发制度》，规定由研发部门适当选取其他部门人员参与到研发项目中，使公司的在研产品更加贴合业务一线实际，更精准满足客户和市场需求。此外，公司还制定了《专利发明奖励制度》、《“瑞创大奖”实施方案》等激励性制度，鼓励员工研发创新，挖掘公司创新型人才。

（三）业务流程和主要经营模式

1、公司业务流程及盈利模式

报告期内，公司的业务收入来源于工程评估服务、驻场管理服务和管理咨询服务，三项业务具体流程及盈利模式如下：

（1）工程评估服务

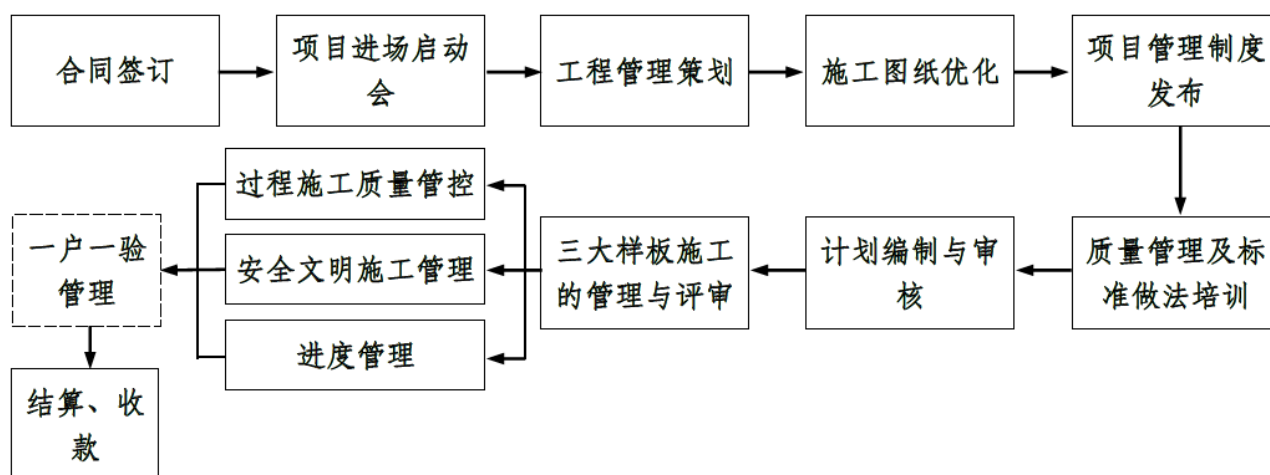


以上各环节主要内容如下：

环节	内容
合同签订	通过客户直接委托或招投标方式获取业务，与客户签订合同。
制订评估计划	根据客户提供的工作量，编排工作行程、人员安排等信息以满足工作需求。
评估启动会	对单个项目进行体系宣贯交底，以及工作安排和工作内容沟通。
现场评估	根据既定工作内容，对项目现场进行实体测量、巡查和资料检查。
评估总结会	对单个项目的评估结果进行汇报和公布，达成统一意见。

环节	内容
出具评估报告	针对单个项目，编制并形成评估工作结果文件。
出具评估总报告	针对单个客户在本周期内参与评估的项目总和，编制并形成评估工作结果文件。
周期性评估汇报	根据评估总报告及行业对标分析等编制形成成果汇报文件，向客户做宣讲汇报。
项目量核对	各部门对产生收入数据的项目清单进行核对、确认、审批的过程，确保产生收入的项目清单中的产品类型、项目名称、标段数量、单价/总价、标段数量等信息准确无误。
结算、收款	根据合同约定进行价款结算。

（2）驻场管理服务



各环节主要内容如下：

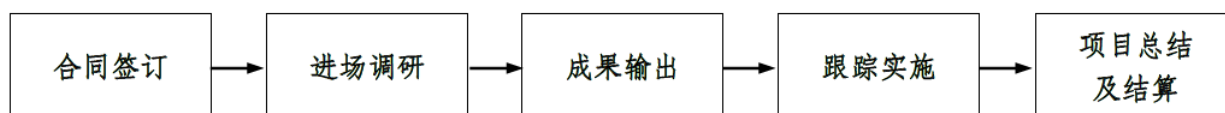
环节	内容
合同签订	通过客户直接委托或招投标方式获取业务，与客户签订合同。
项目进场启动会	公司项目团队召集建设单位、施工单位、监理单位、各供货商召开启动会，启动会内容包含项目概况，项目目标，管理制度要求等内容。
工程管理策划	对工程整体质量、进度、安全文明、成本控制、交付等内容进行管理策划。
施工图纸优化	由公司设计评估团队对项目设计文件进行优化，出具优化报告。
项目管理制度发布	编制项目管理制度并进行发布，包含成品保护制度、会议制度、材料报审制度等。
质量管理及标准做法培训	对现场进行标准做法培训，包含抹灰统一做法、涂饰统一做法、木作业统一做法等。
计划编制与审核	编制内控总进度计划，并且对施工单位的计划进行审核和纠偏。
三大样板施工管理与评审	对施工单位施工的材料样板、工艺工法样板、实体样板进行管理。

环节	内容
过程施工质量管控	日常的管理工作与协调工作。
安全文明施工管理	
进度管理	
一户一验管理 (是否实施依项目而定)	项目交付前一个月内,对交付楼栋每一套房进行验收,验收合格后协助地产物业进行交付。
结算、收款	根据合同约定进行项目价款结算。

(3) 管理咨询服务

管理咨询服务因具体服务项目不同,业务流程及盈利模式有所差别。工程管理咨询方案和品质提升培训是公司管理咨询服务中比较主要的两种,具体如下:

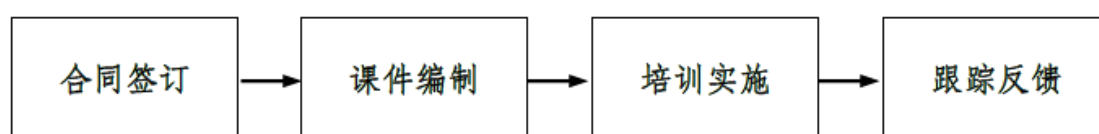
① 工程管理咨询方案



各环节主要内容如下:

环节	内容
合同签订	与客户就项目合作达成一致,双方签订合同。
进场调研	公司项目团队进驻客户单位,以访谈、调查问卷、文字资料收集等手段实施调研,收集、分析资料,编制调研报告,并以会议的形式向客户呈现和讲解调研成果。
成果输出	根据调研结果,项目团队与客户沟通确定项目总工作量、主要时间节点、应提供的资源支持等要素,编制项目总体计划,并分模块编制解决方案。
跟踪实施	跟踪、指导客户落实解决方案,注重方案实效。
项目总结及结算	项目完成后编制项目总结报告并向客户宣讲,同时编制内部案例经验总结,将项目资料提交公司,作为后续咨询项目的参考,并与客户根据合同约定进行项目价款结算。

② 品质提升培训



各环节主要内容如下:

环节	内容
合同签订	与客户就项目合作达成一致，双方签订合同。
课件编制	根据合同要求，公司编制培训课件，准备培训所需资料、物料等。
培训实施	对客户实施培训。
跟踪反馈	跟踪客户的反馈意见，整理培训资料汇入瑞捷知识库，并根据合同约定进行价款结算。

2、采购模式

公司业务开展主要采购内容包括：差旅服务，建筑材料检测服务，测量工具、测量仪器及耗材，办公用品等。

公司制定了《供应商管理制度》，对供应商准入流程、评估标准、合格供应商确定等方面进行规定；制定了《采购管理制度及操作流程》，对公司采购申请流程、审批控制程序、请购单处理、采购周期、询价议价比价、付款及合同执行等环节进行了细致规定。根据所采购商品/服务不同，公司采取不同的采购策略，具体模式如下：

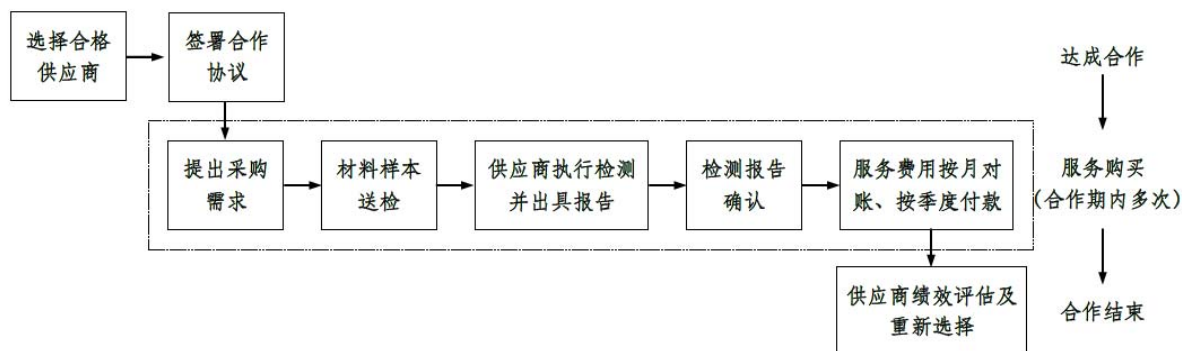
（1）差旅服务采购

公司所采购的差旅服务主要为机票、酒店服务，由员工根据出差安排在不超出公司规定的费用标准内订购。其中，机票订票通过公司合作供应商上海携程宏睿国际旅行社有限公司、南京途牛国际旅行社有限公司等进行，票款由公司与供应商按月结算；酒店住宿费由员工先行付费后凭发票交公司报销。

（2）建筑材料检测服务采购

由于建设工程所用的钢筋原材、防水材料、木材、管材管件、保温材料等建筑材料的质量检测需要专业的设备、人员和技术，检测单位需持有政府主管部门颁发的资质证书，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质检机构开展。

公司与资质齐备且能够提供良好服务的质检机构合作，主要实施流程如下：



（3）耗材及测量工具采购

测量工具、测量仪器及耗材、办公用品供应较为充分，采购以市场化方式进行。公司在合格供应商中询价、比价，综合评估供应商的报价、供货能力、交货时间、服务质量等要素，并确定最终供货方。

3、销售模式

（1）业务承接模式

公司获取订单方式主要有两种：客户直接委托和招投标。

①客户直接委托方式

经过多年发展，公司在第三方工程评估咨询领域积累了丰富经验和良好声誉，与部分房地产企业建立了长期稳定的合作关系，为公司带来了客户直接委托的业务机会。公司获取项目信息后，如初步评价项目可行，则着手组建项目团队，与客户商谈合作具体安排。双方就服务价格、项目团队成员、评估方案计划等关键事项协商达成一致后，公司接受客户委托，与客户签署业务合同。

②招投标方式

对于依法依规需招投标的政府部门公共事业类项目以及部分房地产企业的住宅项目，建设单位以招标的方式选取工程服务方。公司在获取该类项目信息或收到投标邀请函后，首先根据招标要求研究公司是否具备投标条件和项目执行能力。对于公司可投标项目，公司组织相关部门按招标要求制作、投递标书。经招标单位综合评估后，如公司中标，公司与招标单位签署业务合同。

（2）业务开展模式

公司所从事的建设工程第三方评估、管理和咨询业务综合了土木工程、工

程造价、环境工程、给水排水工程、工程力学、项目管理、建筑工程技术、建筑施工与管理等多个学科人才。根据建设项目的不同阶段，公司派遣相应的专业人才进行现场综合检查、实测实量、数据采集、系统分析，评定出项目不同阶段的管理水平、质量现状、风险状态等量化指标，并有针对性地提出改进建议，让客户单位的决策者清晰掌握旗下各个建设项目总体质量安全管理状态，明确项目改进方向。

4、发行人采用目前经营模式的原因、影响经营模式的关键因素以及经营模式和影响因素在报告期内的变化情况及未来变化趋势

公司采用目前的经营模式，主要受下游工程建设行业对工程服务的市场需求、国家产业政策导向、公司自身创新能力和业务经验积累等多种因素的综合影响。具体分析如下：

（1）工程建设行业对工程服务的市场需求

工程建设行业的需求和痛点是国内第三方评估咨询服务产生和发展的最重要驱动力和塑造力。国家、社会公众对建筑工程质量要求日益提升和现有建筑工程管理体制不能完全满足要求之间的矛盾催生了第三方工程评估服务，建设单位需求的日渐精细化、多元化推动了第三方工程评估业的发展。目前，公司业务处于快速发展阶段，新建工程项目市场需求依然强劲，存量市场需求有望被深度挖掘。公司工程评估服务、驻场管理服务、管理咨询服务的业务体系和经营模式与工程建设行业的需求高度相关，紧密契合。

（2）国家产业政策导向

自 2014 年起，国务院、住建部相继颁布了一系列涉及建筑业发展和改革的意见，明确提出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。在此背景下，山东、广东等地政府部门积极响应，在省内推广政府购买服务模式，以第三方专业机构力量协助政府部门加强对工程质量安全的监管，提升工程质量安全水平。

2014 年度，公司正式涉足政府投资项目评估咨询服务领域。经过近几年发

展，目前公司的工程评估服务、驻场管理服务、管理咨询服务相继在深圳、济南、烟台、武汉等多地市落地，获得了良好的成效。公司的业务体系和经营模式，是在国家产业政策对第三方工程评估业的支持、鼓励下，市场化经营所产生的结果。

（3）公司自身创新能力和业务经验积累

公司的业务由成立之初的工程评估，逐渐扩展至复杂性、系统性更强的驻场管理和咨询管理服务；评估产品从成立之初的两三项，发展到目前的 30 余项。公司业务深度和广度的拓展是公司在业务经验积累的基础上持续创新的结果。以创新的产品和服务赢得市场，是公司一贯的发展理念，也是公司业务体系和经营模式形成的重要原因。

报告期内，影响公司经营模式的上述关键因素没有发生重大变化，预计未来公司的经营模式及影响经营模式的关键因素不会发生重大变化。

（四）主营业务、主要产品设立以来的变化情况

自设立以来，公司主要从事第三方工程评估服务，并以工程评估为基础开展建设工程驻场管理和咨询服务等业务，公司业务发展历程如下：



报告期内公司主营业务和主要产品未发生变化。

二、公司所处行业的基本情况及其竞争状况

公司主要从事建设工程第三方评估、管理和咨询服务，根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012），公司所处行业为“科学研究和技术服务业”下的“专业技术服务业”，行业代码为M74。根据《国民经济行业分类标准》（GB/T4754-2017），公司所处行业为“科学研究和技术服务业”下“专业

技术服务业”细分的“工程技术服务业”下的“工程管理服务业”，行业代码为M7481。

（一）行业管理体制和行业政策

1、行业监管体制

第三方工程评估业务在国内是一个新兴业态，属于工程管理服务业的细分领域。公司行业主管部门为住建部及地方各级住建管理部门。住建部及地方各级住建管理部门主要负责拟订建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的政策、规章制度并监督执行，组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理及行业标准的建立等。

目前，第三方工程评估业的业务经营与开展以完全市场化方式进行，无特殊的资质许可限制，监管部门对本行业的管理主要进行宏观指导和规范。

2、行业主要政策

目前，与第三方工程评估行业相关法律法规和产业政策主要情况如下：

政策名称	时间	颁发部门	相关内容
《中共中央 国务院关于推进安全生产领域改革发展的意见》	2016年12月	中共中央、国务院	将安全生产专业技术服务纳入现代服务业发展规划，培育多元化服务主体。建立政府购买安全生产服务制度。
《国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》	2016年3月	十二届全国人大四次会议	明确提出以产业升级和提高效率为导向，发展工业设计和创意、工程咨询、商务咨询、法律会计、现代保险、信用评级、售后服务、检验检测认证、人力资源服务等产业。
《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》	2019年9月	国务院	以建筑工程质量问题为切入点，着力破除体制机制障碍，逐步完善质量保障体系，不断提高工程质量抽查符合率和群众满意度，进一步提升建筑工程品质总体水平。 强化政府对工程建设全过程的质量监管，鼓励采取政府购买服务的方式，委托具备条件的社会力量进行工程质量监督检查和抽测，探索工程监理企业参与监管模式，健全省、市、县监管体系。
《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》	2017年2月	国务院	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。推进工程质量安全标准化管理，督促各方主体健全质量安全管控机制。

政策名称	时间	颁发部门	相关内容
《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》	2019年3月	国家发改委、住建部	创新咨询服务组织实施方式，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。从鼓励发展多种形式全过程工程咨询、重点培育全过程工程咨询模式、优化市场环境、强化保障措施等方面提出一系列政策措施。
《建筑业发展“十三五”规划》	2017年4月	住建部	提升工程咨询服务业发展质量：改革工程咨询服务委托方式，研究制定咨询服务技术标准和合同范本，引导有能力的企业开展项目投资咨询、工程勘察设计、施工招标咨询、施工指导监督、工程竣工验收、项目运营管理等覆盖工程全生命周期的一体化项目管理咨询服务，培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业。
《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	2016年8月	住建部	纲要提出要创新工程质量安全监管方式，鼓励采取政府购买服务的方式，缓解监管力量不足的问题。
《住房城乡建设部关于推进建筑业发展和改革的若干意见》	2014年7月	住建部	建立健全政府对工程质量监督抽测制度，鼓励各地采取政府购买服务等方式加强监督检测。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。
《广东省自贸办关于印发广东自贸试验区新一批制度创新案例的函》	2018年1月	广东省自贸办	在全省推广前海蛇口自贸片区“引入第三方巡查加强在建工程监管”的创新案例。指出：前海蛇口片区通过面向社会公开招标，引进建设工程第三方专业巡查机构，协助相关政府职能部门开展工程质量安全监督工作，为片区高强度开发建设提供安全、质量、进度等方面的实时性监管服务，进一步提高工程质量安全监管的专业化和精细化水平，探索形成建设工程监管的新模式。
《关于在全省推广烟台市政府购买服务开展质量安全监管辅助巡查抽测经验做法的通知》	2017年12月	山东省住房和城乡建设厅	通过政府购买服务辅助做好政府行政监督管理，是推进“放管服”改革、创新社会治理机制的重要内容。在工程质量安全监管中推进政府购买第三方巡查抽测，是贯彻国家和省推进安全生产领域改革发展、开展质量安全提升行动部署要求的重要举措…… 各市要高度重视，认真学习借鉴烟台经验做法，深入研究通过政府购买第三方服务开展工程质量安全监管辅助巡查抽测，精心谋划、周密安排、统筹推进。要利用年度预算计划申报时机，积极争取地方政府财政部门的支持，通过引入国内一流的监管辅助巡查抽测机构，进一步完善质量安全监管机制，推动全省工程质量安全水平明显提升。

3、行业法律法规、产业政策对发行人经营发展的影响

国务院及相关部委颁布的法律法规和产业政策支持、鼓励工程咨询业发展，支持政府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安全监督检查，推动建筑工程的健康发展和品质提升。

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监督检查的支持鼓励，为公司业务的快速发展提供了良好的市场环境和优越的制度保障。

（二）公司所处行业发展现状及趋势

1、工程管理服务整体概况

工程管理服务，是指从事工程项目管理的企业，受建设方委托，对工程建设全过程（从投资决策阶段到项目施工建设及运营维护整个阶段）或分阶段进行专业化、规范化管理和服务的活动。从具体内容来看，工程管理服务是指与建筑工程有关的项目策划、投资与造价咨询、招标代理、项目管理等服务，具体涉及工程项目管理、工程及建筑物的质量评估、工程监理、工程造价咨询等服务。

从发展历程来看，改革开放前，受制于计划经济体制，建设单位需要自行组织工程建设、自行组织工程项目管理，但由于人员技术水平无法满足工程管理的需要，从而导致建设工程成本及质量无法保证。改革开放后，国外的工程管理模式被引入国内，并在实践中取得了一定的成果。进入 20 世纪 90 年代，在国务院、住建部等政府部门的一系列法律法规及指导政策的指引下，我国工程管理服务业的产业化逐步加快。

工程管理服务市场规模与我国固定资产投资规模密切相关。近年来，伴随着社会固定资产投资的增速，以及工程成本管控要求、工程质量安全要求的提高，工程管理服务市场得到了长足的发展。根据国家统计局数据，2008 年至 2018 年十年间，我国全社会固定资产投资规模由 17.28 万亿元增加到 64.57 万亿元，同时期内工程管理服务所涉及的工程监理、工程招标代理、工程造价咨询、工程项目管理与咨询服务等各子领域收入规模均呈快速增长态势。

未来随着工业化、信息化、城镇化以及产业分工不断深入，以及国家、社

会对工程项目的精细化管理要求提高，市场对工程管理服务行业的需求将越来越旺盛，从而带动工程管理服务行业高速增长。

2、第三方工程评估行业发展状况

（1）第三方工程评估业发展简介

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、香港等地已实施几十年，对工程管理水平的综合提升起到了积极的推动作用。2005 年左右，即有莱坊（Knight Frank）等国际知名的顾问机构与国内少数房地产企业开展第三方工程评估咨询业务。随后，瑞捷咨询等国内第三方工程评估机构成立，在充分分析国内建设工程发展状况、聚焦突出问题、了解市场需求的基础上，从定性和定量的角度对第三方工程评估体系进行了持续性地完善和发展，我国第三方工程评估业步入快速成长时期。

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，塑造良好的品牌形象。

另一方面，随着社会发展，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。

（2）第三方工程评估业发展特点

①客观性和独立性为立业之本

第三方工程评估业的市场价值建立在客观、独立的基础之上，客观性和独立性是本行业立业之本。第三方工程评估机构独立于勘察、设计、建设、施工、监理等各项目参建单位，以国家及地方相关法律法规、企业工程质量安全评估标准、制度及待评估项目设计文件等为依据，按照特定的流程对评估项目进行检查、评估、评分。第三方评估机构独立、客观的特性，已逐步形成市场共识，越来越受市场所推崇。

②智力、人才、创新推动行业发展

智力、人才和创新是行业发展的推动力。对建筑工程进行质量和安全风险评估，以及由此发展起来的驻场管理和咨询服务需要综合运用多学科知识、工程实践经验、现代科学和管理方法，给出科学、客观、公正的评价，为建设单位、政府主管部门提供有针对性的、可行性强的解决方案和建议。同时由于第三方工程评估属于新兴行业，随着建筑工程业质量标准不断提升，客户工程管理需求不断增多，行业需具备技术创新性和产品创新性，以满足客户日益增长的多方位需求。

由于第三方工程评估工作的专业性、复杂性、系统性，行业发展需要人才支撑。一方面，企业需要派遣大量的专业人员赴工程一线，对工程项目进行综

合风险检查、实测实量、系统分析等工作；另一方面，企业需要培养经验丰富、创新能力高的高素质研发队伍，持续进行技术和产品创新，运用数据化、信息化工具管理繁杂的项目评估数据。

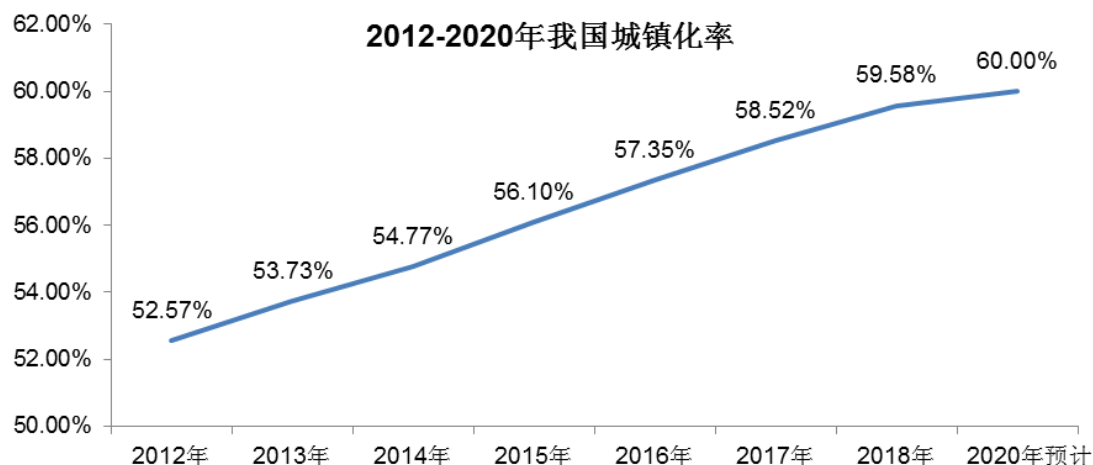
③市场化运作保持行业活力

第三方工程评估业采取市场化运作方式，由建设单位根据自身需求决定是否聘请第三方机构对建设工程质量和安全风险进行评估，行业从业机构完全依赖其自身业务水平和服务能力开拓市场。市场化运作方式有利于从业机构注重研发和创新，注重提升业务能力，主动分析客户发展痛点，挖掘客户需求，不断提升行业服务水平。

（3）行业市场需求情况

①城镇化进程不断推进为行业创造持续增长动力

城市化进程是带动全社会工程建设行业发展的重要因素。根据中共中央、国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》预测，目前我国正处于城镇化率 30%-70% 的快速发展区间，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60% 左右。



数据来源：国家统计局

城镇化速度加快，带动整个基础设施建设及房地产行业的发展。根据国家统计局数据，2018 年我国房屋施工面积 82.23 亿平方米，其中住宅施工面积 57.00 亿平方米，办公楼施工面积 3.58 亿平方米，商业营业用房施工面积 10.26 亿平方米；房屋竣工面积 9.36 亿平方米，其中住宅竣工面积 6.60 亿平方米，办公楼竣

工面积 0.39 亿平米，商业营业用房竣工面积 1.13 亿平米；工程建设整体仍保持着稳健的运行态势。新型城镇化所创造的巨大的市场需求，为第三方工程评估业创造持续增长的动力。

②国家、社会公众对工程品质要求不断提升扩大行业市场需求

随着社会发展，国家、社会公众对建筑工程项目的品质提出了越来越高的要求。2019 年 9 月，国务院办公厅转发住建部《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见》的通知，通知要求：以建筑工程质量问题为切入点，着力破除体制机制障碍，逐步完善质量保障体系，不断提高工程质量抽查符合率和群众满意度，进一步提升建筑工程品质总体水平。

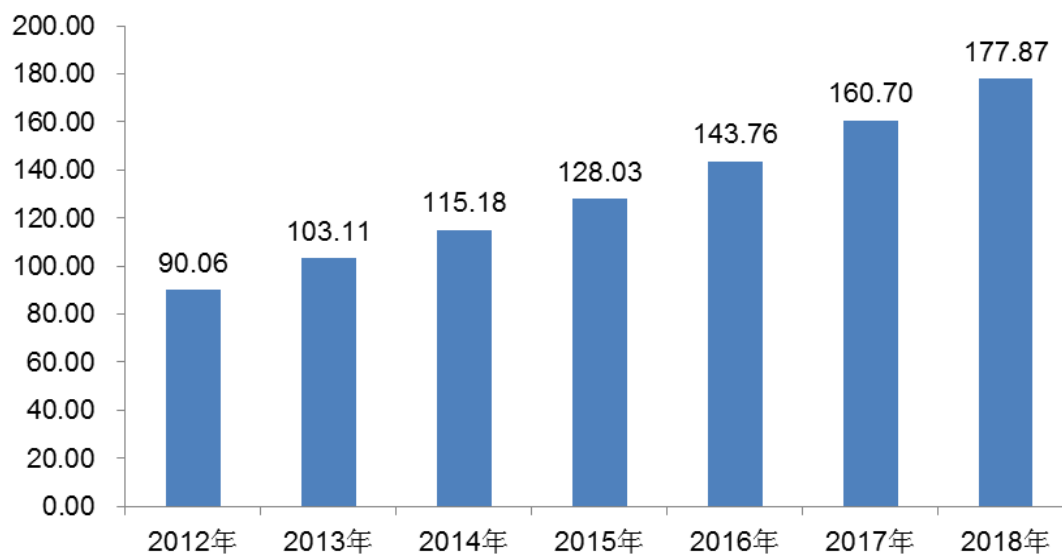
近年来，我国不断加强建筑工程质量管理，品质总体水平稳步提升，但建筑工程量大面广，各种质量问题依然时有发生。据中国消费者协会数据统计，2018 年我国房屋及装修建材质量投诉 9,914 件，占整个房屋及装修建材投诉率的比重为 35.51%。

在工程品质要求不断趋严，建设单位、施工单位等相关主体责任不断加重的背景下，第三方工程评估业的市场需求将持续扩大。

③存量房改造和运营维护为行业发展带来新的增长点

经过多年的基础设施投资和建设，我国现已步入存量房时代。目前国内城市的房屋供应（住宅、非住宅）存量房交易量早已超过新房交易量。根据国家统计局数据经初步测算，2018 年我国商品房存量面积约 177.87 亿平米，较 2017 年增长 10.68%。

2012-2018年我国存量商品房面积（亿平方米）



数据来源：国家统计局¹

2016年6月，国务院颁布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地；允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租。

随着产业升级、市场环境的变化以及社会公众对建筑品质要求的提升，基于商场改为写字楼、联合办公运营、长租写字楼、长租公寓等项目的既有建筑整体改造以及旧住宅、旧办公楼的质量检测、修缮、运营维护等需求不断扩大，为第三方工程评估业的发展带来新的增长点。

④工程质量潜在缺陷保险（IDI）的兴起为行业提供了广阔的发展空间

工程质量潜在缺陷保险（IDI）是一种由建设单位投保，并由保险公司对保险期限内由于质量潜在缺陷所导致的被保建筑物的物质损坏履行赔偿责任的险种。IDI于上世纪末始于法国，后逐步被英国、美国、日本、新加坡等国家引入，目前应用于全球40多个国家。IDI的推广对于保障业主的合法权益、提升工程质量水平、分担政府质量监管压力均具有重要的现实意义。

我国引入IDI始于2005年8月，原建设部和中国保监会联合下发《关于推

¹注：商品房包括住宅、办公楼、商业营业用房和其他商品房；当年商品房存量面积数据按1991年（国家统计局该项数据起始自1991年）起至当年的商品房销售面积之和累积计算。

进建设工程质量保险工作的意见》，鼓励各地开展 IDI 试点。政策出台后，上海市先行先试，于 2006 年发布了《关于推进建设工程风险管理制度试点工作的指导意见》，将 IDI 首次引入上海市政府投资的建设工程和政府主导的公共建设工程中。

经过长期探索和实践，上海逐渐形成 IDI “上海模式”。至 2016 年 6 月，上海市发布《关于本市推进商品住宅和保障性住宅工程质量潜在缺陷保险的实施意见》，将 IDI 覆盖范围扩大至上海全市的保障房及部分地区商品房。在国家政策引导和“上海模式”的示范下，深圳市、北京市分别于 2017 年度、2019 年度发布相关政策，推行住宅工程质量潜在缺陷保险制度。

IDI 保险公司将会委托一家从事工程质量风险控制服务的机构，即 TIS 机构，对建筑工程质量潜在风险因素实施辨识、评估、报告、提出处理建议，促进工程质量的提高，减少和避免质量事故发生。公司现有的第三方工程评估业务与 TIS 机构所提供的技术服务基本一致，具备担任 TIS 机构的优势，公司已于 2018 年成功入选中国人寿深圳分公司、太平洋保险深圳分公司的 TIS 机构预选库。

随着在北京、上海、深圳等一线城市的成功推广，未来工程质量潜在缺陷保险有望在全国全面铺开，为本行业提供广阔的发展空间。

（4）行业的社会价值

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。

（三）行业竞争格局和公司的市场地位

1、行业竞争格局与主要企业

（1）行业的市场化特点

第三方工程评估是一个以市场化方式运行的新兴业态，由客户单位根据自身需求决定是否购买服务。随着社会对建设工程质量意识的不断提高、政府“放管服”职能的转变以及评估机构市场化进程的加快，第三方工程评估在建设工程管理中占据越来越重要的地位。

（2）行业竞争格局

从行业参与者来看，目前国内从事第三方工程评估的企业主要有外资企业在华子公司以及本土企业，各自建立了独特的竞争优势，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。

（3）行业主要企业

作为一个新兴业态，目前国内涉足第三方工程评估的企业较少，除本公司外，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。

以上企业中，上海平大建筑工程管理咨询有限公司专业从事第三方工程评估业务，且业务多集中在住宅类建筑工程领域，与公司业务类型相似；法利投资（上海）有限公司等外资企业在华子公司业务植根于母公司，着眼于跨行业的测试、检验、认证和技术咨询服务等，建筑工程业服务属于其部分业务内容，且业务领域主要集中于大型公共建筑、交通基建等。上述企业详细情况如下：

①上海平大建筑工程管理咨询有限公司

上海平大建筑工程管理咨询有限公司是一家主要从事独立第三方评估服务机构，协同建筑工程项目管理、行业软件研究与开发、管理与技术研究及专业培训的综合型评估咨询服务企业，为政府部门、地产企业、工程承包商等提供专业评估咨询服务。（资料来源：公司官网 <http://www.shpingda.com/>）

②法利投资（上海）有限公司

法利投资（上海）有限公司成立于 2001 年，是必维集团（**Bureau Veritas**）中国旗下子公司，必维集团涉足石油天然气、建筑工程、电力与公共设施、运输与基础设施、食品、大宗商品、消费品等多行业、宽领域的测试、检验、认证和技术咨询服务等领域。法利投资（上海）有限公司在建筑工程领域提供的服务有项目管理、施工监理、绿色建筑咨询、能效服务等。（资料来源：公司官网 <http://www.bureauveritas.cn/>）

③通标标准技术服务有限公司

通标标准技术服务有限公司是 **SGS** 集团（**Société Générale de Surveillance**，瑞士通用公证行）在中国的子公司，由 **SGS** 集团和隶属于国家市场监督管理总局系统的中国标准科技集团共同于 1991 年投资设立。**SGS** 在

农产和食品、消费品和零售、建筑、能源、矿产、工业制造、生命科学等宽领域提供检验、鉴定、测试和认证服务。在建筑领域，通标标准技术服务有限公司主要提供建筑材料测试、各类建筑风险评估、施工监理和项目管理等服务。

（资料来源：公司官网 <https://www.sgsgroup.com.cn/>）

④莱坊房地产经纪（上海）有限公司

莱坊房地产经纪（上海）有限公司成立于 2006 年，是 Knight Frank（莱坊）在中国的子公司。Knight Frank 提供房地产投资经纪、顾问、估值、咨询等服务，在物业建设领域，Knight Frank 主要提供涵盖设计前/施工前、设计、施工、搬入、施工后等阶段的全流程项目管理服务。（资料来源：公司官网 <http://www.knightfrank.com.cn/>）

2、公司市场地位

公司是国内专业从事第三方工程评估、驻场管理、管理咨询服务的企业，也是我国第三方工程评估业的创始成员之一。经过近十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，公司地产客户示例如下：

公司地产客户示例



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、远洋地产
3	2014 年	保利发展、绿城中国、新城控股、世茂集团、越秀地产
4	2015 年	华润置地、正荣集团、中梁控股、融侨集团
5	2016 年	碧桂园、美的置业、中粮置地、泰禾集团

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。

随着公司品牌影响力的不断提升，以及国家和部分省市相继出台政策，支持、鼓励采取政府购买服务方式加强工程质量监督检测，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，公司在大型公共建筑领域评估、管理、咨询服务的市场份额有望进一步提升。

3、公司的竞争优势

（1）先发优势

作为国内第三方工程评估业的创始成员之一，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，及时满足了建设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，公司较早开展第三方工程评估业务，吸引较多专业人才加入。通过持续的外部引进和内部培养，公司现已建立起行业领先的工程评估人才队伍，掌握了丰富的人才资源。第三方工程评估属于人才密集型、知识密集型行业，技术人才储备是当前本行业参与者业务规模增长的重要制约因素。公司占据行业人才资源的高地，有助于核心竞争优势的持续巩固和扩大。

此外，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，于 2019 年度作为主编方会同其他相关单位编制《工程品质量化评估标准》。本标准经中国工程建设标准化协会立项并启动，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环节拓展到设计、招采、施工、交付、运维等多个环节，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 11 万个项目标段实测量及风险评估数据的“瑞捷数据库”，通过大数据反映出中国各区域各阶段房地产项目的质量、安全管理特征及优势，并作为行业内的工程管理风向标，精确定位各地区、各地产企业工程质量的发展方向。“瑞捷数据库”的批量数据信息，为公司精准分析工程品质走势和客户需求、提升产品和服务的附加值创造了优越条件。

（3）研发优势

公司高度重视技术研发投入，成立了研发中心和研究院，负责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 2019 年 6 月 30 日，公司共有研发人员 99 名，占公司（母公司口径）员工总数的 10.58%。在第三方工程评估业发展时间较短、行业整体研发实力不足的背景下，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。

（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。2018 年度公司评估的项目标段数量超过 4 万个，年末公司评估人员超过 700 人，有赖于对项目和人员的精细化管理，公司及时、有效地响应了客户需求，以确保客户满意度。

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 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。

（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
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

序号	颁发单位	奖项名称	颁发时间
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
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

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，并已成为国内具有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。

4、主要竞争劣势

（1）融资渠道单一，资金相对不足

第三方工程评估行业属于人才密集型、知识密集型行业，人才的引进与培养、人员的差旅费用、新评估体系研发等都需要大量的资金。近年来，公司与下游客户的合作深度与广度得到了进一步提升，公司业务规模快速扩大，公司应收账款余额增加较快，一定程度上占用了公司的营运资金，资金不足已成为制约公司发展的主要瓶颈之一。如果未来公司无法改变主要依靠自身发展积累方式融资，将对公司的业务发展带来不利影响。

（2）业务网络布局有待进一步增强

报告期内，公司以深圳总部为中心，向全国各地的项目派遣一线评估人员。频繁的出差一定程度上影响着员工的幸福感，也降低了公司对人才的吸引

力和凝聚力，不利于公司的可持续发展。随着公司业务的快速发展，公司有必要在全国各大区域设立分支机构，一方面有利于公司吸收当地人才，降低人员的出差成本，促进公司经营业绩的提升，另一方面也有利于公司与客户加强沟通，及时、快速响应客户需求。

（四）行业主要壁垒

1、品牌壁垒

第三方工程评估机构独立于建设工程各参建单位开展业务，对工程质量和安全风险给出科学、客观、公正的评估结果。客观性和独立性是行业公信力的基础，从业机构的品牌代表了市场对其公信力和服务能力的认可度，尤其在行业快速发展阶段，优秀的品牌更容易获得新客户的接纳和信赖，更容易开拓新的市场空间。

品牌的建设是一项长期工作，行业新进入者需要投入较多时间和精力用心经营品牌，因此品牌是限制其他企业进入本行业的主要壁垒之一。

2、从业经验和技能壁垒

第三方工程评估服务需要评估人员综合运用自身专业知识储备、工程实践经验、从业技能以及必要的检测手段，为建设单位提供工程质量与安全风险评估、方案建议咨询等智力服务。智力服务对服务提供方的从业经验和技能水平要求较高，建设单位在招标过程中往往要求投标单位提供评估团队从业经验、过往评估业绩及成功的项目案例，以此作为择优选优的重要依据。行业先进入者由于长期的积累，已经具有丰富的从业经验和代表性案例，并在从业实践中不断优化评估体系、提升服务水平，而新的进入者往往缺乏从业经验和案例积累，在竞标或竞争性谈判中处于劣势，构成其进入行业的壁垒。

3、技术人才壁垒

第三方工程评估服务业属于人才、知识密集型行业，从业人员职业素质直接影响到服务质量，甚至影响到公司的声誉和公信力。行业先进入者在人才队伍建设、人才培养、培训、管理机制方面具有较为充分的经验和成熟的培训体系，凭借人才力量储备不断发展壮大；而行业新进入者的人才队伍建设是一个

较缓慢的过程，人才资源较为匮乏，从而构成其进入行业的壁垒。

（五）行业特有的经营模式和经营特点

1、行业特有的经营模式

第三方工程评估服务业属于人才、知识密集型行业，评估人员需要具备土建、精装、建筑配套、管理、设计、景观等相关专业知识和相应经验，对建设工程不同阶段进行现场综合检查、实测、数据采集、系统分析等量化工作，综合反映项目的建设管理水平、实体质量、风险隐患等，协助工程建设方辨识项目的施工管理状态和风险。

2、行业的周期性、季节性和地域性特征

（1）周期性

第三方工程评估业发展周期与建设工程的投资、开工规模密切相关，而建设工程的投资、开工主要受固定资产投资规模的影响。我国固定资产投资规模与国民经济发展、城镇化进程关系密切。因此，受宏观经济发展周期的影响，第三方工程评估业存在一定的周期性。

（2）季节性

单年度内，第三方工程评估业的开展状况主要与项目的建设、交付周期节点相关，一季度受北方冬歇、春节假日等因素影响，工程项目开工相对较少，属于评估业务淡季。除上述因素外，行业并无明显的季节性特征。

（3）地域性

不同区域社会经济发展和固定资产投资规模存在一定差异，区域经济较发达地区，建设工程投资一般较多，第三方工程评估服务采购较为集中；经济欠发达地区建设工程数量偏少，第三方工程评估开展相应偏少。随着国家对欠发达地区基建的扶持，行业地域性差异将会不断改善。

（六）行业上下游产业状况

第三方工程评估业上游为差旅服务、建筑材料检测服务、测量工具、测量仪器及耗材、办公用品等商品或服务的供应商：

差旅服务：因评估人员需在工程项目现场开展评估工作，本行业人员出差频率较高，需要大量采购差旅服务。差旅服务供应充足，采购以市场化方式进行。

建筑材料检测服务：由于建设工程所用钢筋原材、防水材料、乳胶漆、管材管件、保温材料等材质检测需要专业的人员、设备、技术以及一定的资质许可，第三方工程评估服务中涉及建筑材质的检测一般委托有资质的检测机构开展。

测量工具、仪器及耗材、办公用品：此类商品为第三方工程评估业务开展所需工具，其市场供应充足，价格相对稳定，公司筛选合格供应商并与之建立长期稳定的合作关系。

第三方工程评估业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，本行业主要为居住建筑、公共建筑等涉及国民经济生产生活众多领域的投资建设项目提供相关质量安全评估服务。行业下游各领域固定资产投资规模的上升以及我国城市化进程的稳步推进将对我国第三方工程评估业的发展起到较大的牵引及驱动作用。

（七）影响发行人发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）国家政策的鼓励引导

国家出台了一系列法律法规和政策性文件，引导、扶持、鼓励第三方工程评估服务的发展。自 2014 年起，住建部颁布《住房城乡建设部关于推进建筑业发展和改革的若干意见》、《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》等系列政策，国务院颁布《关于推进安全生产领域改革发展的意见》、《国务院办公厅关于推进建筑业发展和改革的若干意见》等系列政策，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。

在此背景下，各地方政府纷纷响应国家政策，以山东省和广东省为代表的

政府相关部门，分别出台了《关于在全省推广烟台市政府购买服务开展质量安全监管辅助巡查抽测经验做法的通知》、《广东省自贸办关于印发广东自贸试验区新一批制度创新案例的函》等政策，号召全省建筑工程项目通过公开招标确定第三方主体、精心筛选建立指标体系、随机抽取巡查抽测人员和项目、客观公正进行实测实量、严格公开运用巡查抽测结果等先进做法，有效解决监管力量不足，增强企业的质量安全意识，提升工程质量安全水平。

2019年9月，国务院办公厅转发住建部《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见》的通知，通知再次强调政府的工程质量监管责任，“强化政府对工程建设全过程的质量监管，鼓励采取政府购买服务的方式，委托具备条件的社会力量进行工程质量监督检查和抽测”。

（2）行业市场需求持续扩大

随着我国城镇化进程的不断推进，以及国家、社会公众对工程品质要求日益提升，再加上存量房改造及运营维护、工程质量潜在缺陷保险（IDI）等新兴市场机遇的推动下，第三方工程评估行业的市场需求持续扩大，行业发展前景良好。

有关本行业市场需求情况的详细分析参见本小节内容之“（二）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“（3）行业市场需求情况”。

（3）行业影响力日益提升

第三方工程评估业是工程服务领域的一个新兴业态，行业自诞生以来，凭借独立性、专业性等优势，对工程品质和工程管理水平提升起到了积极的推动作用，为工程建设单位创造了良好的综合效益。第三方工程评估服务逐渐被较多知名房地产企业、部分公共工程建设单位所引入和推崇，本行业影响力日益提升。

本公司作为第三方工程评估领域的领先企业，积极致力于行业推广。特别是公司自2015年起持续举办“建筑工程品质管理高峰论坛”，邀请建筑行业专家、知名学者、公共工程建设单位代表、优秀房企代表参会，探讨建筑产业品质发展领域、技术创新领域的热点问题。本论坛现已成为国内具有影响力的高

层次专业性论坛，以本公司于 2018 年 11 月举办的第五届建筑工程品质管理高峰论坛为例，论坛参会单位达 120 多家，参会人员超过 200 人。

2、不利因素

（1）行业人才缺乏

第三方工程评估业是一个建设工程领域综合服务型行业，对从业人员的专业水平和综合业务素质要求较高，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，一个具备完全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，接受超过两年的工程评估专业培养，导致了行业人才队伍建设不能充分满足行业快速发展的需求。

（2）行业研发水平有待进一步提升

行业整体研发实力的提升是一个长期积累的过程。由于第三方工程评估业发展时间较短，目前行业的评估制度、量化标准、评估软件等各项研发仍处在一个不断探索进步的过程，领先企业需要持续加强研发投入，引领行业的标准化、体系化发展进程，促进行业整体研发水平的不断提升。

三、公司销售情况及主要客户

（一）主营业务收入构成情况

报告期内，公司主营业务收入按照业务类型分为工程评估、驻场管理和管理咨询服务。各类型业务销售收入如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程评估服务	15,772.55	83.73%	27,051.64	87.15%	16,125.28	92.70%	10,846.44	94.57%
驻场管理服务	2,877.67	15.28%	3,589.91	11.57%	1,022.61	5.88%	516.22	4.50%
管理咨询服务	187.99	1.00%	397.43	1.28%	246.84	1.42%	106.67	0.93%
合计	18,838.21	100.00%	31,038.98	100.00%	17,394.73	100.00%	11,469.33	100.00%

报告期内，公司工程评估服务收入金额实现大幅增长，但占主营业务收入的比重逐年下降；驻场管理服务收入金额及在主营业务收入中的占比均稳步提

升；管理咨询服务收入金额逐年上涨，占主营业务收入的比重稳定在 1%左右。

（二）主营业务收入地区分布情况

报告期内，公司主营业务收入按项目所处区域划分情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东区域	6,794.31	36.07%	10,224.90	32.94%	6,181.46	35.54%	3,954.11	34.48%
华南区域	4,905.55	26.04%	8,694.45	28.01%	3,844.41	22.10%	2,474.00	21.57%
华中区域	2,247.33	11.93%	3,512.07	11.32%	1,847.96	10.62%	1,223.44	10.67%
西南区域	1,936.98	10.28%	3,144.75	10.13%	1,953.71	11.23%	1,280.37	11.16%
华北区域	1,699.38	9.02%	2,794.81	9.00%	1,766.56	10.16%	1,050.49	9.16%
东北区域	611.41	3.25%	1,646.77	5.31%	1,246.98	7.17%	1,101.33	9.60%
西北区域	643.25	3.41%	1,012.74	3.26%	553.64	3.18%	385.59	3.36%
境外区域	-	-	8.49	0.03%	-	-	-	-
合计	18,838.21	100.00%	31,038.98	100.00%	17,394.73	100.00%	11,469.33	100.00%

2018年度，公司有少量业务收入来自境外，公司境外经营的情况详见招股说明书本节之“八、公司境外生产经营情况”。

国内方面，公司营业收入主要来自于华东、华南、华中、西南、华北五个区域，2016年、2017年、2018年以及2019年1-6月，上述五区域营业收入合计分别为9,982.41万元、15,594.11万元、28,370.98万元和17,583.54万元，占主营业务收入比重分别为87.04%、89.65%、91.40%和93.34%。公司的业务性质决定了评估人员需要到工程建设项目所在地现场开展工程评估、驻场管理等服务，房地产企业及政府公共工程项目所在地的地理区域决定了公司营业收入的区域分布，公司于各区域间收入差异主要由区域经济发展格局决定。

（三）主要客户情况

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
2019年1-6月	融创中国	3,308.77	17.56%
	万科集团	1,431.93	7.60%
	碧桂园	1,019.28	5.41%
	绿城中国	660.39	3.51%
	保利发展	522.96	2.78%
	合计	6,943.33	36.86%
2018年度	融创中国	4,809.24	15.49%
	华润置地	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	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	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%
2016年度	融创中国	1,260.52	10.99%
	万达集团	1,248.64	10.89%
	万科集团	1,034.71	9.02%
	华润置地	745.29	6.50%
	保利发展	595.81	5.19%
	合计	4,884.97	42.59%

注：上述均按合并口径填列。

如上表所示，报告期各期公司前五大客户均为国内知名地产企业。2016年、2017年、2018年以及2019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 42.59%、38.84%、37.04%和 36.86%，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。

公司董事、监事、高管人员与核心技术人员，主要关联方及持有公司 5%以上股份的股东在上述客户中不占有权益。

四、公司采购情况及主要供应商

（一）原材料采购情况和能源供应情况

公司采购的主要内容包括差旅服务，建筑材料检测服务，测量工具、测量仪器及耗材，办公用品等。上述服务、商品市场供应充足，能满足公司经营所需。

公司的主要能源需求为办公所用的电力和水，由电力部门和水务部门供应，价格稳定，供应充足。

（二）主要供应商情况

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
2019年 1-6月	南京途牛国际旅行社有限公司	739.57	45.44%
	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	315.40	19.38%
	星河控股集团有限公司	266.24	16.36%
	深圳市昱捷家具有限公司	42.06	2.58%
	亿科检测认证有限公司	27.11	1.67%
	合计	1,390.38	85.42%
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%

	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%
2016 年度	上海携程宏睿国际旅行社有限公司	567.97	42.82%
	深圳市优行航空服务有限公司	164.54	12.40%
	范文宏、黄新华、李琦、王丽华	149.80	11.29%
	东莞市程祥航空服务有限公司	55.31	4.17%
	深圳盛世纪元传媒有限公司	16.99	1.28%
	合计	954.61	71.97%

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，并向其支付房租租赁和物业管理费用。

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。公司差旅费用中的机票通过上海携程宏睿国际旅行社有限公司、南京途牛国际旅行社有限公司等机票代理商采购。报告期内，公司差旅费用中机票费用的采购金额占当期采购总额的比例均超过 50%。

报告期内，虽然公司对个别差旅服务供应商采购比例较高，2016 年度对上海携程宏睿国际旅行社有限公司、2019 年 1-6 月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 40%，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。

公司董事、监事、高管人员与核心技术人员，主要关联方及持有公司 5% 以上股份的股东在上述供应商中不占有权益。

五、公司的主要固定资产和无形资产

（一）主要固定资产

1、主要固定资产情况

公司的固定资产主要包括办公及开展经营活动所需的运输工具、电子设备

和办公设备等。截至 2019 年 6 月 30 日，公司主要固定资产情况如下：

单位：万元

类别	固定资产原值	固定资产净值	成新率
运输工具	34.60	15.29	44.18%
电子设备	99.25	76.60	77.18%
办公设备及其他	109.72	69.73	63.55%
合计	243.57	161.62	66.35%

2、物业租赁

本公司租赁物业主要用于日常办公经营。截至本招股说明书签署日，重要物业租赁具体情况如下：

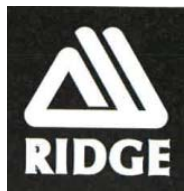
序号	承租方	出租方	位置	面积 (M ²)	租赁期限	产权人	出租方产权情况
1	发行人	深圳市星河雅创投资发展有限公司	广东省深圳市龙岗区雅宝路 1 号星河 WORLD A 栋 31 层 A3101、A3103、A3108	1,670.71	2016/12/15-2024/12/14	深圳市星河雅创投资发展有限公司	粤（2018）深圳市不动产权第 0162273 号
2	发行人	深圳市星河雅创投资发展有限公司	广东省深圳市龙岗区雅宝路 1 号星河 WORLD A 栋 17 层 A1701、A1705、A1706A、A1706B、A1708	1,442.61	2019/03/01-2022/02/28	深圳市星河雅创投资发展有限公司	粤（2018）深圳市不动产权第 0162273 号
3	发行人	深圳市星河雅创投资发展有限公司	广东省深圳市龙岗区雅宝路 1 号星河 WORLD A 栋 17 层 A1703	448.36	2019/11/15-2022/11/14	深圳市星河雅创投资发展有限公司	粤（2018）深圳市不动产权第 0162273 号
4	瑞生工程	深圳市星河雅创投资发展有限公司	广东省深圳市龙岗区雅宝路 1 号星河 WORLD A 栋 31 层 A3105	466.51	2016/12/15-2024/12/14	深圳市星河雅创投资发展有限公司	粤（2018）深圳市不动产权第 0162273 号

深圳市星河雅创投资发展有限公司为上述租赁物业的所有权人，有权出租该等物业，公司及瑞生工程与其签署的租赁合同合法有效。

（二）主要无形资产

1、商标

截至本招股说明书签署日，公司拥有的商标情况如下：

权利人	商标	注册证号	使用类别	有效期限	取得方式
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	申请取得

2、专利

截至本招股说明书签署日，公司拥有的专利权情况如下：

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、著作权

截至本招股说明书签署日，公司拥有的著作权情况如下：

序号	权利人	登记号	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
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

序号	权利人	登记号	著作权名称	创作完成日	登记日期	首次发表时间
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

4、软件著作权

截至本招股说明书签署日，公司拥有的软件著作权情况如下：

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	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
2	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
3	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
4	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
5	发行人	2019SR1254161	文件辅助传输系统 V1.0	2019/08/17	2019/12/02	未发表
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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

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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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

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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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

六、公司的特许经营权

报告期内，公司不存在拥有特许经营权的情形。

七、公司核心技术及研发情况

（一）主要产品或服务的核心技术

公司产品或服务的核心技术包括工程评估技术、工程测区抽选技术、瑞捷咨询评估 APP 开发技术、云评估 APP 开发技术、瑞捷数据库、工程咨询信息应用平台等，上述核心技术的基本情况如下表所示：

核心技术	具体内容	技术来源
工程评估技术	针对建设工程管理现状和品质提升需求，公司以独立第三方的身份开展现场检查，对工程实体质量、安全文明、管理行为、材料等进行随机取样抽查检测，并形成系列评估报告，帮助相关决策者清晰掌握旗下各在建工程项目总体质量及风险状态，辅助工程项目管理者明确改进方向，提升工程质量安全水平。	引进消化吸收再创新

核心技术	具体内容	技术来源
工程测区抽选技术	对客户不同项目、项目各个测区进行录入，系统采用随机与均匀混合抽取等抽取算法抽取待检项目和待检测区。本技术采用的抽取算法使得每次抽取后自动减少下次样本，采用多种随机算法模式，有效解决测区的随机抽选需求，符合现场的随机需要。	原始创新
瑞捷咨询评估 APP 开发技术	采用 Android framework、UI 定制等技术，定制开发围绕第三方评估全过程电子化 APP，解决建筑测量点选择、数据现场录入、实时\离线上传汇总数据，减少人为因素干扰，保证评估模块化、体系标准化的同时，确保评估过程公平公正和完整性。	原始创新
云评估 APP 开发技术	采用 Editext 控件进行数据采集和小型数据库 SQLite 进行数据保存，实现 APP 端对质量数据及项目相关信息采集，对项目进行全方位、各时间段的细节把控，实现数据入库、后期的质量数据对比分析，使得整个项目实现安全质量有据可依，并根据实际情况给出相应的改善建议，加快用户的工作效率，解决评估数据录入不及时、数据统计慢等问题。	原始创新
瑞捷数据库	瑞捷数据库基于阿里云大数据平台开发，并致力于整合瑞捷线上和线下企业收集的质量数据，对数据进行即时的分析与查询，可以通过电子表格或仪表盘功能，以拖拽的方式进行数据的可视化呈现，实现建筑工程品质从工程实体质量角度、承包商角度、管理角度等评分、对标。	原始创新
工程咨询信息应用平台	对不同客户的评估体系进行配置，各客户评估体系数据将同步到平板电脑中，用于现场评估。同时，移动端采集的原始数据直接上传、录入平台系统，平台进行整合、处理，对处理后的数据进行抽样评估，出具报告。	原始创新

公司的核心技术广泛应用于第三方工程评估、驻场管理和咨询业务中，是公司提升综合服务水平和业务核心竞争力的重要保障。

（二）公司核心技术储备情况

本公司积极开展核心技术开发储备，截至本招股说明书签署日，公司正在从事的研发项目及其进展情况如下表所示：

序号	项目名称	项目具体内容	拟达到的目标	项目进度
1	绿色建筑检测技术	针对目前房屋本体甲醛超标、隔声等问题，对开发商品牌安全造成冲击，公司成立专项课题研究组，并结合客户走访反馈，针对空气质量、采光、水环境、噪音等维度制定检测体系。	为客户加强项目交付前的管控，降低责任风险，丰富公司的评估产品。	预研阶段

2	智能化自动实测实量激光扫描设备和管理系统	针对目前测量手段落后，人工时效性不高，各阶段的数据碎片化的问题，结合多年积累的实测实量经验，研究借助先进仪器实现一键式的实测实量操作。	提高工作效率，减少出错率，做到全程数据可追溯。	研发中
3	小散工程智慧监管系统	针对小散工程数量多、工期短、监管难，巡查人员人手不足的问题，研究一套集“备案、宣传、教育、巡查”为一体的智慧系统监管平台。	提高工作效率，丰富公司产品体系。	研发中
4	工程质量潜在缺陷保险（IDI）	针对建筑工程质量潜在缺陷保险（IDI）的特点、流程、现状以及质量风险控制机构（TIS）的目的、职责、工作方法、工作内容等进行研究，做出分析报告及可行性研究报告。	填补空白，满足公司拓展新领域的需求。	研发中
5	外立面红外检测技术	针对目前测量手段有限，尤其外墙立面的保温空鼓、渗漏等质量通病引起的脱落事件频发，结合多年积累的经验，研究借助红外热成像仪器进行现场扫描，及时预警建筑物存在的问题。	为客户加强项目交付前的管控，以及对于已交付项目的监控，及时对存在问题进行预警，丰富公司的评估产品。	预研阶段

（三）公司研发费用投入、研发机制及研发人员情况

1、报告期研发费用投入情况

报告期内，公司研发费用占营业收入（母公司口径）的比重情况具体如下：

单位：万元

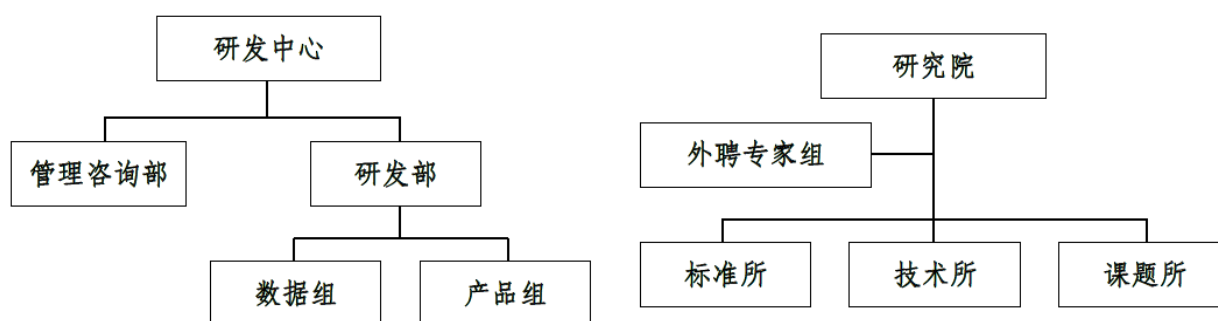
项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
研发费用（母公司口径）	1,019.69	1,512.33	998.45	739.83
母公司营业收入	17,237.27	29,738.43	17,181.49	11,289.40
研发费用占营业收入比例	5.92%	5.09%	5.81%	6.55%

2、公司研发体系设置及人员配置

公司重视研发创新，设有研发中心和研究院，作为公司的行业和技术研究、产品创新研发机构。其中，研发中心主要关注行业最新发展动态，收集客户需求并制定公司产品发展路线，管理公司核心技术知识，以及承担公司工程管理咨询业务等；研究院对行业相关课题进行前瞻性研究，研究工程管理行业

新技术、新标准的发展方向，为公司发展战略的制定提供智力支持。

公司研发中心和研究院组织结构设置分别如下：



研发中心下属机构为管理咨询部和研发部，研发部下设数据组和产品组两个业务组。上述各部门具体职能如下：

部门名称	职能描述
管理咨询部	承担公司的工程管理咨询类业务，为客户提出咨询方案及相应的实施方案；日常对标杆客户进行研究、分析和总结，储备建设工程各类问题解决方案的“案例库”。
研发部数据组	建立企业数据资产库，基于数据库的建立，为客户提供数据咨询服务；通过建立数据分析模型，具备发布行业数据指数的能力。
研发部产品组	收集客户需求，规划公司产品策略和路线，并与业务部门配合优化现有产品、开发新产品。

研究院下属机构为标准所、技术所、课题所和外聘专家组。上述各部门具体职能如下：

部门名称	职能描述
标准所	编制、修订《瑞捷建筑工程品质量化评估标准》等公司内部工作标准；编制、审查由公司主编或参编的行业标准、技术规范等。
技术所	负责公司产品和服务相关技术、理论的研究、引进和培训，拟订公司创新驱动发展计划，组织技术交流活动等。
课题所	负责公司科研课题管理，包括项目开题、中期检查、结题等环节的组织管理工作、组织专家评审、申报项目材料整理上报等。此外，还负责协调公司与高校、外部研究机构等单位的产学研合作。
外聘专家组	公司外聘专家库，由外聘专家对公司科研课题进行立项审查、中期检查、结题审查；对公司主编或参编的标准、技术规范等进行审查

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 2019 年 6 月 30 日，公司共有研发人员 99 名，占公司（母公司口径）员工总数的 10.58%。随着建设工程的复杂度不断上升以及公司服务内容的不断深化，公司

将在加强内部人才培养的同时，积极引进外部高水平人才扩充研发队伍，不断改善研发队伍的知识、年龄和专业结构，以提高公司的市场竞争力，为公司的长远发展奠定坚实的人才基础。

3、公司核心技术人员

公司核心技术人员为范文宏、黄新华、吴小玲、王磊、关文钊、张旗、钱义起、彭鹏、李海欣、邓日钦，其基本情况情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”。

报告期内，公司核心技术人员没有发生不利变化。

（四）与其他单位合作研发情况

2017年10月，公司与东南大学、南京市建筑安装工程咨询有限公司、南通新华建筑集团有限公司、上海嘉实（集团）有限公司就“关于联合承担江苏省住房和城乡建设厅科技项目”签订产学研合作协议。协议约定，五方共同联合承担2017年度江苏省住房和城乡建设厅科技项目“工程质量品质评价标准研究与编制”，项目研究成果由项目各方共同享有。公司作为项目协作单位，参加项目研究，并为项目组提供业务经营所积累的建筑工程评价数据，便利相关研究工作和标准编制的开展。

八、公司境外生产经营情况

截至本招股说明书签署日，公司未在境外拥有资产，亦不存在境外子公司或分支机构。

报告期内，公司曾接受碧桂园的聘请，为客户境外住宅项目提供第三方工程评估服务，具体情况如下：

序号	客户名称	服务内容	项目名称	项目所在地	评估日期	是否已回款	合同金额	付款主体	付款币种
1	Country Garden Pacificview Sdn. Bhd.（碧桂园海外子公司）	第三方工程评估服务	马来西亚新山碧桂园森林城市项目	马来西亚	2018年11月	是	9.00 万元人民币	Country Garden Pacificview Sdn. Bhd.	人民币

除上述外，报告期内公司不存在其他境外生产经营情况。

九、公司未来发展规划及拟采取的措施

（一）公司未来发展战略

公司立足于国内建设工程市场，以第三方工程评估、驻场管理、管理咨询业务为核心，以居住建筑、公共建筑为主要服务领域，顺应产业升级及市场环境变化的大趋势，适应“国民经济从高速度向高质量转向”的时代要求，结合工程管理变革的新思维，坚守“引领工程管理，服务品质生活”的企业使命，让工程品质不断迈向新高度，满足人民群众对美好生活的向往。

公司将在现有业务板块的大框架下，充分发挥数据库、知识库优势，以及第三方机构独立性、客观性优势，紧跟市场和客户需求，加大产品和服务创新力度，保持公司在第三方评估行业的领先地位。具体而言，房地产企业客户方面，公司将进一步挖掘产业链价值，拓展产品和服务的深度与广度，为客户提供覆盖建设工程全流程的、更高水准的工程评估、管理、解决方案咨询等综合性服务；在公共建筑领域，公司将积极研究城市建筑安全评估体系，利用国家和地方产业政策支持 and 政府“放管服”改革创造的机遇，以地区为单位拓展政府部门客户，做好工程质量安全管理领域政府购买社会服务的供应商；在新业务孵化方面，公司重点关注和研究存量房市场的业务机会，以广阔的存量房市场作为公司未来增长的新蓝海，为第三方工程评估行业开辟新的发展方向。此外，在工程质量潜在缺陷保险（IDI）、绿色低碳建筑等新兴业务、新兴概念领域，公司积极开展相关研究和筹备工作，抢抓业务机遇，开发新的业绩增长点。

（二）公司未来三年的发展规划及拟采取的措施

1、总体发展目标

未来三年内，公司将在长期发展战略的指导下，借助本次发行募集资金的契机，加快推进“工程咨询运营服务平台建设项目”、“总部研发中心建设项目”等募投项目建设，进一步巩固和增强公司的市场竞争优势，提升公司的研

发创新实力，将“瑞捷咨询”打造为国内第三方工程评估咨询领域的领导品牌。

2、具体发展规划及拟采取的措施

（1）产品研发计划

总部研发中心项目建成后，公司的研发力量将大大增强。未来公司将继续深挖第三方工程评估咨询业务的产业链价值，加大在建设工程质量评估体系、驻场管理服务体系、建设工程质量潜在缺陷保险、全过程工程咨询等领域的研发投入，业务范围进一步向绿色建筑、轨道交通、公路、桥梁、隧道等多种业态项目延伸。同时，公司还将加强与建设行政主管部门、专业科研机构、高校的研发合作，不断优化市场信息与产品研发之间的反馈机制，增强公司的研发实力。

此外，公司还将有效利用瑞捷知识库的丰富资讯、数据和示范案例，加强工程品质管理综合性服务产品的研究开发，提升公司服务的质量和价值，加快推动公司由“评估机构”向“咨询顾问”角色定位的升级。

（2）市场开发计划

公司将继续坚持产品和服务以市场需求为导向的基本原则，在深刻把握国内外建设工程品质管理新趋势、新技术的基础上，对公司业务体系做进一步优化，切实满足客户精细化、多元化的需求。未来公司还将持续举办建筑工程品质管理高峰论坛及区域业务沙龙，在服务客户、增进沟通的同时，公司也将通过高峰论坛和区域沙龙推广建设工程评估的新技术和新理念，扩大公司品牌的行业影响力，巩固公司在第三方工程评估领域的优势地位。

（3）业务布局计划

公司将通过实施“工程咨询运营服务平台建设项目”在全国重点区域城市（北京、上海、武汉、成都）陆续布局运营网点，以便加强与客户的日常联络，及时响应客户需求，为客户提供更全面、更贴心的工程咨询服务，提高客户满意度。同时，公司还将借助新的运营网点加大业务宣传和营销推广的力度，在各网点所在区域开发新客户，拓展新业务。

（4）人力资源计划

未来公司将继续通过内部培养和外部引进相结合的方式建设人才梯队，尤其注重培养一批中高级管理型、技术型人才。为此，公司拟采取的具体措施包括加强人力资源规划，更广泛地开展校企合作，建立支持公司中长期战略发展的“战略人才储备”机制，保障关键职位的人才引进和储备，确保各岗位的用人需求。同时，公司还将建立更富有竞争力的持续激励与绩效考核制度，强化岗位责任，培养员工的集体意识、责任意识和荣誉感，加强员工对公司的文化认同。

（5）公司治理结构完善计划

公司将进一步优化和完善法人治理结构，按照《公司章程》的规定建立有效的管理体制和决策机制，实现运行规范化和决策科学化。同时，随着公司业务规模不断扩大，产品体系更加丰富，公司将适时对现有的内部组织机构进行调整和改进，优化业务流程，提高管理效率。

（6）再融资及收购兼并计划

随着业务规模的逐步壮大，公司将根据需求选择适当时机和合理方式，科学利用资本市场的多种融资渠道进行再融资，为公司持续、快速发展筹集所需资金。同时，公司将从业务发展的实际需要出发，适时通过收购兼并、参股控股等资本运营方式并购一些在产品、技术、客户资源等方面能够对公司形成优势补充的企业，进一步扩大公司产品品类和市场份额，促进公司长期战略目标的实现。

（三）拟定计划所依据的假设条件

1、本次股票发行顺利完成，募集资金能够及时足额到位，且本次募集资金投资项目可以有效地实施；

2、公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展的状态，并没有对公司发展具有重大影响的不可抗力力的发生；

3、公司各项经营业务所遵循的国家及地方的现行法律、法规、行业政策无重大改变；

4、公司所在行业及其领域的市场处于正常发展的状态，行业没有出现重大的调整和波动，并没有出现重大的市场突变情形；

5、公司现有的竞争力和竞争优势得以继续保持，并且公司的管理经营水平能够适应公司的生产规模和经营规模的发展；

6、无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

（四）实施上述规划面临的主要困难及公司应对措施

1、实施上述规划面临的主要困难

（1）现有融资渠道难以满足公司资金需求。在本次发行募集资金到位之前，由于公司融资渠道较窄，公司业务发展所需要资金基本上通过业务经营积累和银行贷款解决，难以满足公司实施未来发展规划的需求。

（2）人才队伍建设是影响公司发展规划实施的关键因素。公司所处的第三方工程评估业对从业人员的专业水平和综合业务素质要求较高，尤其是当前行业处于快速发展期，公司对工程评估人才的需求较为迫切。公司若不能持续培养和引进人才，导致人才队伍建设滞后于公司业务发展需求，将影响公司发展规划的顺利实施。

（3）规模提升对公司管理带来的挑战。公司目前处于快速发展时期，业务规模、资产规模、团队规模持续扩大，公司在内部治理、日常运营、人员管理等方面面临更大的挑战。如果公司的组织模式和管理水平未能适应公司规模提升，则将对公司发展规划的实施造成一定障碍。

2、保障上述发展规划得以实现的应对方法及措施

（1）做好募集资金管理，充分发挥募集资金作用。本次发行募集资金将为公司实施未来发展规划提供有力的资金支持。本次发行完成后，公司将严格依照相关法律法规及公司《募集资金使用管理制度》的规定，做好募集资金管理工作，确保募集资金专户存储、专款专用，保障募集资金得到充分、有效的利用。

（2）加强人才队伍建设。公司将进一步完善人才引进、培训和激励机制，通过内部培养和外部引进，打造高水平高素质的专业团队，为公司发展规划的

实现提供强有力的人才保障。

（3）完善公司治理，加强公司内控。公司将严格遵照相关法律、法规要求并根据业务经营实际情况，完善公司内部组织结构和规章制度，梳理完善各种业务流程，加强业务管控，促进公司管理体制的升级和创新。

（五）公司关于未来发展规划落实情况的声明

公司声明：本公司将在上市后，通过定期报告公告公司发展规划的实施情况。

第七节 同业竞争与关联交易

一、独立经营情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有完整的资产和业务，具备与经营有关的业务体系，具有面向市场自主经营的能力。

（一）资产完整

公司系由瑞捷有限整体变更设立，发行人整体变更为股份公司时各发起人股东认缴的出资已全部缴足。

公司拥有独立的经营场所，合法拥有与公司经营有关的房产、著作权、商标、专利、非专利技术的所有权或使用权，具备与经营有关的采购、评估、研发和运营系统，各种资产权属清晰、完整。公司资产与股东的资产严格分开，不存在与股东共用的情况，公司对所有资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被股东违规占用而损害公司利益的情况。

（二）人员独立

公司与员工签订了劳动合同，员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障均由发行人独立管理，与关联方完全分离。公司根据《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生公司董事、监事，由董事会聘任高级管理人员。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中领薪。公司财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职或领薪。

（三）财务独立

公司设置了独立的财务部门，并配备了专职财务人员。公司已按照法律法

规、企业会计准则的要求，并结合公司的实际情况，建立了独立的财务核算体系，制定了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司在银行开设了独立账户，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。公司独立进行财务决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。公司作为独立纳税主体，依法独立进行纳税申报并履行纳税义务。

公司不存在违规为股东及其附属企业提供担保或以公司名义的借款转借给股东使用的情况，也不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

（四）机构独立

公司已建立健全了股东大会、董事会、监事会等法人治理结构，董事会下设审计委员会、薪酬和考核委员会、提名委员会和战略委员会等四个专门委员会。公司实行董事会领导下的总经理负责制，总经理负责日常生产经营和管理工作。公司各机构独立行使经营管理职权，独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业，并依照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作制度》、《独立董事工作制度》等规定规范运行。

公司根据自身经营特点建立了独立完整、健全、清晰的组织结构，拥有独立的职能部门，完全拥有机构设置自主权，各部门与控股股东、实际控制人控制的其他企业完全分开，独立运行。公司不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业间混合经营、合署办公的情形。

（五）业务独立

公司主要从事建设工程第三方评估、驻场管理和企业管理咨询业务。公司拥有独立完整的业务体系，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及独立的采购、评估、研发和运营系统，能够独立面向市场开展业务，具备独立承担责任和风险的能力。公司的主要业务独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业，不存在同业竞争或者显失公平的关联交易，不存在依赖股东及其他关联方

的情况。

（六）保荐机构对发行人独立性的核查意见

经核查，保荐机构认为，发行人上述关于自身独立性情况的表述内容真实、准确、完整。发行人资产完整，人员、财务、机构及业务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公允的关联交易。

二、同业竞争

（一）同业竞争情况

公司的控股股东、实际控制人为范文宏、黄新华。截至本招股说明书签署日，除控制本公司及其全资子公司外，控股股东及实际控制人控制的其他企业为瑞可投资、瑞皿投资、瑞宏捷、瑞华捷。上述主体除持有本公司股份外，未实际从事其他业务。上述主体具体情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况”之“（二）持有发行人 5%以上股份的其他股东基本情况”。

因此，截至本招股说明书签署日，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业从事相同或相似业务的情形，不存在同业竞争情况。

（二）发行人控股股东及实际控制人关于避免同业竞争的承诺

为避免与发行人之间可能出现的同业竞争，保持上市公司经营的独立性，维护发行人及中小股东的利益。控股股东和实际控制人范文宏、黄新华承诺如下：

1、确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况；

2、承诺在持有发行人股份期间，承诺方及其直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动；

3、若承诺方违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，其将依法承担相应的赔偿责任。

三、关联方及其关联关系

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，公司的关联方及关联关系如下：

（一）发行人的控股股东、实际控制人及其关系密切的家庭成员

公司控股股东、实际控制人范文宏、黄新华及两位实际控制人之配偶、子女、其他关系密切的家庭成员为公司的关联方。

（二）发行人的控股股东、实际控制人控制的其他企业

除本公司及其全资子公司外，控股股东、实际控制人控制的其他企业为瑞可投资、瑞皿投资、瑞宏捷、瑞华捷。上述主体均为持有本公司 5%以上股份的股东，其具体情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“六、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况”之“（二）持有发行人 5%以上股份的其他股东基本情况”。

（三）持有发行人 5%以上股份的股东

持有发行人 5%以上股份的股东有范文宏、黄新华、瑞可投资、瑞皿投资、瑞宏捷、瑞华捷。

（四）发行人的控股子公司、参股公司

截至本招股说明书签署日，发行人拥有两家控股子公司分别为瑞生工程和瑞诚工程，有一家参股公司为瑞信科技。发行人控股子公司、参股公司的具体情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人控股、参股公司情况”。

（五）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

公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员为本公司的关联方。公司董事、监事、高级管理人员的基本情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介”。

（六）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

公司董事、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、高管的企业为本公司关联方，该等类型关联方情况如下表所示：

序号	关联方名称	与本公司关系	主营业务
1	玉禾田环境发展集团股份有限公司	发行人独立董事何俊辉担任该公司独立董事	物业清洁和市政环卫等环境卫生综合管理服务
2	四川富临运业集团股份有限公司	发行人独立董事何俊辉担任该公司独立董事	汽车客运服务和汽车客运站经营

（七）其他关联方

本招股说明书签署日前 12 个月内曾存在的关联方为本企业关联方，该等类型的关联方情况如下：

序号	关联方名称	关联关系说明
1	钟欣	钟欣于 2018 年 10 月至 2019 年 3 月担任发行人监事

四、报告期内关联交易

（一）经常性关联交易

1、关联方租赁

报告期内，公司与关联方发生的关联租赁情况如下表所示：

单位：万元

出租方	承租方	租赁资产种类	2019年 1-6月	2018 年度	2017 年度	2016年 度
范文宏、黄新华	瑞生工程	商业办公房	-	-	-	69.08
李琦、王丽华	瑞捷咨询	商业办公房	-	-	-	85.63

注：表中为含税金额。

2016年，公司及子公司向关联方租赁房产用于商业办公，租赁价格系参考市场价格并经双方协商确定。2017年1月因办公场所变更，其后公司及子公司不再向关联方租赁商用办公房。2016年公司向关联方租赁金额占总采购额比为11.29%，占比较小。

2、关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
关键管理人员薪酬总额	478.85	814.01	512.25	92.86
占当期同类型交易的比重	4.75%	6.91%	7.54%	2.01%

公司向关键管理人员支付薪酬具有经常性和可持续性，报告期内公司支付的薪酬数额合理恰当。

报告期内，公司发生的经常性关联交易金额占当期同类型交易金额的比重很小，不会对公司财务状况及经营成果产生重大影响。

（二）偶发性关联交易

1、关联担保

报告期内，公司与关联方发生的关联担保情况如下表所示：

序号	抵押权人/担保权人	主债权合同	担保人	担保限额 (万元)	担保方式	抵押/保证期间	是否履行完毕
1	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	《最高额综合授信合同》（农银综授字第81920170000000066号）	范文宏、黄新华	1,000.00	房地产抵押	主合同约定的债务诉讼时效届满前	是
2	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	《最高额综合授信合同》（农银综授字第81920170000000066号）	范文宏、黄新华、王丽华	1,200.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年	是

序号	抵押权人/担保权人	主债权合同	担保人	担保限额 (万元)	担保方式	抵押/保证 期间	是否 履行 完毕
3	上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行	《融资额度协议》 (BC2019062 100001372)	范文宏、 黄新华	3,000.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年	否

报告期内，公司发生的关联担保均系关联方应公司的要求，为公司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。

2、关联资金往来

单位：万元

关联方	2017 年度			
	资金拆出本金	应计利息	本金归还	收回利息
范文宏	142.80	11.20	387.80	16.23
黄新华	137.20	16.72	422.20	21.75
合计	280.00	27.92	810.00	37.98
关联方	2016 年度			
	资金拆出本金	应计利息	本金归还	收回利息
范文宏	245.00	5.03	-	-
黄新华	285.00	5.03	-	-
合计	530.00	10.06	-	-

2017 年 12 月，黄新华、范文宏已归还资金借款 810 万元，并已支付按中国人民银行同期贷款利率 4.35%计算的利息 37.98 万元，关联方资金往来已清理完毕并不再发生。2016 年、2017 年公司向关联方收取的资金占用利息占当期营业收入的比重分别为 0.09%、0.16%，占比较小，不会对公司财务状况及经营成果产生重大影响。

3、从关联方处收购股权

为整合资产避免同业竞争，2017 年 12 月，公司与关联方范文宏、黄新华签署《股权转让协议》，约定公司分别以 1 元受让范文宏持有的瑞生工程 51% 股权和黄新华持有的瑞生工程 49% 股权。

2017年12月6日，瑞生工程就上述股权转让完成工商变更。本次收购完成后，瑞生工程成为公司全资子公司。

瑞生工程成立于2014年11月，注册资本600万元（股权转让时未实缴）；公司收购瑞生工程时，瑞生工程处于创立初期，尚未实现盈利。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，公司以2元的价格收购瑞生工程100%股权。本次股权收购的详细情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来的重大资产重组情况”。

公司收购瑞生工程100%股权支付转让款2元，占公司2017年末合并报表总资产和净资产的比例极小。公司收购同一控制下关联方股权，不会对公司财务状况及经营成果产生重大影响。

（三）关联方应收应付余额

1、应收关联方余额

单位：万元

项目	关联方	2019年6月末		2018年末		2017年末		2016年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	范文宏	-	-	-	-	-	-	245.00	12.25
其他应收款	黄新华	-	-	-	-	-	-	285.00	14.25

截至报告期末，公司对关联方的应收款项均已结清。

2、应付关联方余额

单位：万元

项目	关联方	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
其他应付款	范文宏	-	-	57.57	57.57
其他应付款	黄新华	-	-	57.57	57.57

五、报告期内公司关联交易制度的执行情况及独立董事意见

（一）关联交易相关制度执行情况

发行人整体变更设立股份公司后，已在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》及《关联交易管理办法》中对有关关联交易的决策权限、程序等事项做出了严格规定，股东大会、董事会表决关联交易事项时，关联股东、关联董事对关联交易应执行回避制度，以保证关联交易决策的公允性。

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。

（二）独立董事关于关联交易的意见

发行人独立董事对公司报告期内的关联交易进行了核查，并发表了独立意见。独立董事认为：该等关联交易内容真实，不存在损害公司及其他股东特别是小股东利益的情形，遵守了平等、自愿的原则，关联方按照相关规定享有其权利、履行其义务，关联交易公允。公司已建立完善了关联交易决策制度，保证了关联交易履行相关程序，不存在通过关联交易操纵利润的情形，亦不存在损害公司及公司股东利益的情形。

六、规范和减少关联交易的措施

发行人整体变更设立股份公司后，完善了内部控制制度，建立健全了公司治理结构和治理制度，规范了公司关联交易的授权审批权限等。公司将严格执行内部控制管理制度，确保关联交易的决策程序、执行过程及监督管理等符合公司相关制度的规定。公司将严格执行《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》及《关联交易管理办法》等内部制度文件所规定的决策权限、决策程序、回避制度等内容，并充分发挥监事会、独立董事的作用，并认真履行信息披露义务，保护股东和公司利益不受损害。

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在生产经营活动中损害公司利益，根据有关法律法规的规定，公司控股股东、实际控制人范文宏和黄新华出具了《实际控制人及控股股东关于规范关联

交易的承诺函》，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。”

第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理

一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介

（一）董事

截至本招股说明书签署日，公司董事会由 5 名成员组成，其中独立董事 2 名。公司董事会成员由股东大会选举产生，每届任期 3 年，任期届满连选可以连任，独立董事连任时间不得超过 6 年。

公司现任董事情况如下表所示：

序号	姓名	在公司任职情况	提名人	任职期间
1	范文宏	董事长	黄新华	2018 年 10 月-2021 年 10 月
2	黄新华	董事、总经理	范文宏	2018 年 10 月-2021 年 10 月
3	吴小玲	董事、副总经理	黄新华	2018 年 10 月-2021 年 10 月
4	何俊辉	独立董事	瑞皿投资	2018 年 10 月-2021 年 10 月
5	张萍	独立董事	瑞可投资	2018 年 10 月-2021 年 10 月

公司董事简历如下：

范文宏先生，1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中欧国际工商学院工商管理硕士。1997 年 6 月至 2016 年 12 月担任深圳市邦迪工程顾问有限公司监理工程师；2017 年 1 月加入本公司，现任公司董事长，兼任瑞生工程执行董事，瑞皿投资总经理、执行董事，瑞宏捷执行事务合伙人。

黄新华先生，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，复旦大学工商管理硕士。1995 年 2 月至 2016 年 12 月担任深圳市邦迪工程顾问有限公司监理工程师；2017 年 1 月加入本公司，现任公司董事、总经理，兼任瑞生工程总经理，瑞诚工程执行董事、经理，瑞可投资执行董事，瑞华捷执行事务合伙人。

吴小玲先生，1984 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，在读研究生。2006 年 7 月至 2007 年 11 月担任中铁十二局工程师；2007 年 11 月至 2013 年 2 月担任深圳邦迪工程顾问有限公司工程师；2013 年 3 月加入本公

司，现任公司董事、副总经理。

何俊辉先生，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中南财经政法大学经济学硕士，律师。2004 年 8 月至 2006 年 10 月担任国浩律师（上海）事务所律师；2006 年 11 月至 2008 年 3 月担任金杜律师事务所深圳分所律师；2008 年 3 月至 2013 年 5 月担任君合律师事务所深圳分所律师；2013 年 5 月至今担任国浩律师（深圳）事务所合伙人；2018 年 10 月至今担任本公司独立董事。目前何俊辉先生还担任玉禾田环境发展集团股份有限公司独立董事，四川富临运业集团股份有限公司独立董事。

张萍女士，1984 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中山大学经济学硕士，注册会计师。2008 年 7 月至 2010 年 6 月担任广东普惠资信评估有限公司分析师；2010 年 7 月至 2018 年 2 月担任深圳市架桥资本管理股份有限公司董事、首席运营官；2018 年 3 月至今担任深圳市创新投资集团有限公司基金经理；2018 年 10 月至今担任本公司独立董事。

（二）监事

截至本招股说明书签署日，公司监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名。公司监事每届任期 3 年，任期届满连选可以连任。

公司现任监事情况如下表所示：

序号	姓名	在公司任职情况	提名人	任职期间
1	关文钊	监事会主席	瑞宏捷	2018 年 10 月-2021 年 10 月
2	张旗	监事	瑞华捷	2018 年 10 月-2021 年 10 月
3	李姣媛	职工监事	职工代表大会	2019 年 3 月-2021 年 10 月

公司监事简历如下：

关文钊先生，1983 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，西北民族大学土木工程专业，本科学历。2009 年 2 月至 2010 年 8 月担任浙江省省直建设工程监理有限公司工程师；2010 年 9 月至 2013 年 2 月担任深圳邦迪工程顾问有限公司工程师；2013 年 3 月加入瑞捷咨询，现任公司监事会主席、住宅商业中心总监兼大事业一部总经理。

张旗先生，1983 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，贵州大学土木工程专业，本科学历。2007 年 7 月至 2010 年 3 月担任云南解化化工有限公司土建设计师；2010 年 3 月至 2011 年 4 月担任云南开远朋阳房地产开发经营有限公司土建施工员；2011 年 5 月至 2013 年 3 月担任三一重工股份有限公司基建工程师；2013 年 3 月至 2014 年 11 月担任长沙德科置业有限公司土建工程师；2014 年 12 月加入瑞捷咨询，现任公司监事、住宅商业中心培训部经理。

李姣媛女士，1986 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中南民族大学人力资源管理专业，本科学历。2010 年 10 月至 2014 年 7 月担任旗瀚科技股份有限公司人力资源主管；2015 年 12 月至 2018 年 9 月担任众一控股有限公司薪酬绩效经理；2018 年 9 月加入瑞捷咨询，现任公司职工代表监事、薪酬绩效经理。

（三）高级管理人员

截至本招股说明书签署日，公司共有高级管理人员 6 名，由董事会聘任，任期 3 年。

公司高级管理人员情况如下表所示：

序号	姓名	在公司任职情况	任职期间
1	黄新华	董事、总经理	2018 年 10 月-2021 年 10 月
2	吴小玲	董事、副总经理	2018 年 10 月-2021 年 10 月
3	王磊	副总经理	2018 年 10 月-2021 年 10 月
4	刘艳辉	副总经理、董事会秘书	2018 年 10 月-2021 年 10 月
5	张剑辉	财务总监	2019 年 7 月-2021 年 10 月
6	王丽华	副总经理	2018 年 10 月-2021 年 10 月

公司高级管理人员简历如下：

黄新华先生，详见本小节之“（一）董事”。

吴小玲先生，详见本小节之“（一）董事”。

王磊先生，1983 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，西北民族大学土木工程专业，本科学历。2007 年 7 月至 2007 年 12 月担任深圳市地浩装饰有

限公司工程师；2008年3月至2013年2月担任深圳邦迪工程顾问有限公司工程师；2013年3月加入本公司，现任公司副总经理。

刘艳辉女士，1982年出生，中国国籍，无境外永久居留权，暨南大学会计学专业，大专学历，在读本科，中级会计师。2001年9月至2006年5月担任深圳市恒宇丰通讯科技有限公司会计；2006年6月至2010年8月担任深圳市中佳讯科技有限公司财务主管；2010年9月至2014年8月担任深圳市捷电科技有限公司财务负责人；2014年8月加入本公司并担任财务经理，2018年10月起担任公司副总经理、财务总监、董事会秘书，2019年7月卸任公司财务总监，现担任公司副总经理、董事会秘书。

张剑辉先生，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中山大学工商管理硕士，国际注册内部审计师，中级会计师。2001年4月至2004年6月担任广东省广物控股集团有限公司会计主管；2004年6月至2007年6月担任广东珠江投资股份有限公司财务主管；2007年7月至2018年7月担任奥飞娱乐股份有限公司财务副总监；2018年7月至2019年2月担任广东金朋科技有限公司副总裁、财务总监、董事会秘书；2019年4月加入本公司，自2019年7月起担任公司财务总监。

王丽华女士，1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。2010年4月，王丽华女士与李琦女士共同出资设立瑞捷有限并担任公司执行董事、总经理。2017年1月转让其所持有的瑞捷有限全部股份，2017年6月起至今担任公司副总经理。

（四）其他核心人员

钱义起先生，1986年出生，中国国籍，无境外永久居留权，六安职业技术学院工程造价与审计专业，大专学历。2010年5月起至今一直在本公司工作，历任评估师、评估组长，现任公司住宅商业中心副总监兼大事业二部总经理。钱义起先生长期就职于本公司，工作经验丰富，在公司业务开发、客户关系管理维护、评估体系建设、评估人员培养等方面做出了重要贡献。

彭鹏先生，1987年出生，中国国籍，无境外永久居留权，长沙理工大学环境工程专业，本科学历。2012年10月起至今一直在本公司工作，历任评估

师、评估组长，现任公司住宅商业中心事业二部总经理。彭鹏先生任职期间，在本公司评估项目执行、评估体系建设、评估产品开发等方面做出了重要贡献。

李海欣先生，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，吉林建筑工程学院供热通风与空调工程专业，本科学历。2013 年 6 月至 2016 年 5 月担任慧鱼（太仓）建筑锚栓有限公司产品经理；2016 年 5 月至 2017 年 9 月担任深圳优力可科技股份有限公司研发中心总监；2018 年 10 月加入本公司并担任研究院副院长，负责公司主编、参编的行业技术规范、标准的编制审查工作，以及公司创新驱动发展计划的组织协调，研发项目的课题申报、管理等。

邓日钦先生，1989 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，吉首大学电子信息工程专业，本科学历。2013 年 6 月至 2014 年 10 月担任嘉兴博远软件有限公司工程师；2014 年 11 月加入本公司，现任公司运营中心 IT 部副经理，组织研发了瑞捷 ERP 系统、瑞捷云评估 APP、瑞捷咨询体系管理系统软件等信息化管理系统。

（五）董事、监事及高级管理人员及其他核心人员相互之间的亲属关系

本公司董事、总经理黄新华与公司副总经理王丽华为夫妻关系。除前述人员之间的亲属关系外，截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员相互之间不存在其他亲属关系。

（六）董事、监事、高级管理人员了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任的情况

经保荐机构、发行人律师、发行人会计师等中介机构辅导，本公司董事、监事、高级管理人员对股票发行上市及上市公司规范运作等有关法律、法规和规范性文件进行了学习，已了解股票发行上市相关法律法规，知悉其作为董事、监事、高级管理人员法定义务和责任。

二、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接和间接持有本公司股份的情况

（一）直接和间接持股情况

姓名	职务	持有公司股份情况
范文宏	董事长	直接持股：直接持有公司 34.425% 股份。 间接持股：通过瑞皿投资持有公司 11.475% 股份；持有瑞宏捷 51.50% 份额，瑞宏捷持有公司 5.00% 股份。
黄新华	董事、总经理	直接持股：直接持有公司 33.075% 股份。 间接持股：通过瑞可投资持有公司 11.025% 股份；持有瑞华捷 52.00% 份额，瑞华捷持有公司 5.00% 股份。
吴小玲	董事、副总经理	间接持股：持有瑞宏捷 20.00% 份额，瑞宏捷持有公司 5.00% 股份。
关文钊	监事会主席	间接持股：持有瑞宏捷 4.40% 份额，瑞宏捷持有公司 5.00% 股份。
张旗	监事	间接持股：持有瑞宏捷 1.60% 份额，瑞宏捷持有公司 5.00% 股份。
王磊	副总经理	间接持股：持有瑞宏捷 12.00% 份额，瑞宏捷持有公司 5.00% 股份。
刘艳辉	副总经理、董事会秘书	间接持股：持有瑞宏捷 3.90% 份额，瑞宏捷持有公司 5.00% 股份。
钱义起	住宅商业中心副总监兼大事业二部总经理	间接持股：持有瑞华捷 2.60% 份额，瑞华捷持有公司 5.00% 股份。
彭鹏	住宅商业中心事业二部总经理	间接持股：持有瑞华捷 2.60% 份额，瑞华捷持有公司 5.00% 股份。
邓日钦	运营中心 IT 部副经理	间接持股：持有瑞华捷 0.80% 份额，瑞华捷持有公司 5.00% 股份。

除上述情形外，本公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属不存在其他直接或间接持有本公司股份的情形。

（二）股份质押或冻结情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属所持本公司股份不存在质押或冻结情况。

三、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的对外投资情况

截至本招股说明书签署日，瑞皿投资为范文宏投资的一人有限责任公司，

瑞可投资为黄新华投资的一人有限责任公司，范文宏、黄新华分别为发行人员工持股平台瑞宏捷、瑞华捷之执行事务合伙人，吴小玲、王磊、刘艳辉、关文钊、张旗为瑞宏捷合伙人，钱义起、彭鹏、邓日钦为瑞华捷合伙人。除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员没有其他对外投资。

发行人董事、监事、高级管理人员及其他核心人员对外投资不存在与公司利益冲突的情形。

四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况

（一）薪酬组成、确定依据及所履行的程序

为规范公司薪酬管理，适应公司业务发展需求，充分发挥薪酬的激励作用，公司制定了薪酬管理制度，建立了相对科学、合理的薪酬管理体系。董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员及其他核心人员的薪酬根据公司实际情况，结合市场薪资水平确定，由基本薪酬、绩效薪酬和年终奖三部分组成。独立董事在公司领取履职津贴，津贴水平由公司参照市场水平予以确定。

根据本公司《薪酬和考核委员会工作制度》的规定，薪酬和考核委员会制定公司董事薪酬方案，方案经董事会审议通过后，需报股东大会批准后方可实施；薪酬和考核委员会制定的公司高级管理人员的业绩考核体系、业绩考核指标、薪酬方案报董事会批准后执行。薪酬和考核委员会制定的公司长期激励计划需经公司董事会和股东大会批准。

（二）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员最近一年从发行人及其关联企业领取收入的情况

姓名	公司职务	2018年度薪酬 (万元)	是否在关联企业 领薪	2018年度任职情况 说明
范文宏	董事长	100.39	否	2018全年担任公司 董事长
黄新华	董事、总经理	99.98	否	2018全年担任公司 董事
吴小玲	董事、副总经理	219.85	否	2018全年担任公司 董事

姓名	公司职务	2018年度薪酬 (万元)	是否在关联企业 领薪	2018年度任职情况 说明
何俊辉	独立董事	0.83	是（何俊辉在其担任独立董事的其他企业领薪）	2018年10月31日起担任公司独立董事
张萍	独立董事	0.83	否	2018年10月31日起担任公司独立董事
关文钊	监事会主席	103.45	否	2018全年担任公司监事
张旗	监事	14.09	否	2018年10月31日起担任公司监事
李姣媛	职工监事	-	否	2019年3月29日起担任公司职工监事
王磊	副总经理	209.21	否	2018全年担任公司董事或高管
刘艳辉	副总经理、董事会秘书	19.95	否	2018年10月31日起担任公司高管
张剑辉	财务总监	-	否	2019年7月26日起担任公司财务总监
王丽华	副总经理	17.62	否	2018年10月31日起担任公司副总经理
钱义起	住宅商业中心副总监兼大事业二部总经理	76.86	否	2018全年在本公司任职
彭鹏	住宅商业中心事业二部总经理	72.28	否	2018全年在本公司任职
李海欣	研究院副院长	7.18	否	2018年10月加入本公司
邓日钦	运营中心 IT 部副经理	18.30	否	2018全年在本公司任职

（三）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬总额与当期利润总额占比情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬总额及其占本公司各期利润总额的比重如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
薪酬总额（税前）	591.77	988.63	652.10	184.92
利润总额	5,870.10	8,182.53	5,778.71	3,641.64
薪酬总额/利润总额	10.08%	12.08%	11.28%	5.08%

（四）董事、监事、高级管理人员及其他核心人员在公司所享受的其他待遇和退休金计划

除上述薪酬外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未在公司享受其他待遇或退休金计划。

五、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员兼职情况如下：

姓名	职务	兼职单位	兼职单位担任职务	兼职单位与公司关联关系
范文宏	董事长	瑞皿投资	总经理、执行董事	发行人的股东
		瑞宏捷	执行事务合伙人	发行人的股东
		瑞生工程	执行董事	发行人全资子公司
黄新华	董事、总经理	瑞可投资	执行董事	发行人的股东
		瑞华捷	执行事务合伙人	发行人的股东
		瑞生工程	总经理	发行人全资子公司
		瑞诚工程	执行董事、经理	发行人全资子公司
何俊辉	独立董事	国浩律师（深圳）事务所	合伙人	无
		玉禾田环境发展集团股份有限公司	独立董事	公司独立董事担任独立董事的企业
		四川富临运业集团股份有限公司	独立董事	公司独立董事担任独立董事的企业
张萍	独立董事	深圳市创新投资集团有限公司	基金经理	无

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员不存在其他兼职情况。

六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签订的协议、重要承诺及履行情况

（一）公司与上述人员签定的协议

截至本招股说明书签署日，公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员及其他核心人员均与公司签署了《劳动合同》，《劳动合同》中明确了任职责任与义务、辞职规定及离职后的持续义务。公司独立董事与公司签署了《独立董事聘任合同》，《独立董事聘任合同》对公司独立董事的权利、义务、责任、任期等进行了约定。

截至本招股说明书签署日，公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员及其他核心人员均与公司签署了《保密及竞业限制协议》，就保守公司商业秘密及竞业限制等内容进行了约定。

除上述协议外，公司与董事、监事、高级管理人员及其他核心技术人员之间不存在其他协议安排。目前上述协议均处于正常履行状态。

（二）重要承诺

公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员作出的重要承诺及其履行情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“十、相关责任主体作出的重要承诺、履行情况及未能履行承诺的约束措施”。

除本招股说明书已披露的承诺外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未向公司作出其他重要承诺。

七、董事、监事、高级管理人员任职资格

公司董事、监事、高级管理人员符合《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》规定的任职资格，不存在被中国证监会采取行政处罚或证券市场禁入措施，或被证券交易所公开谴责的情形，亦不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形。

八、董事、监事、高级管理人员两年内的变动情况

（一）董事变动情况

最近两年，公司董事发生 1 次变更，具体情况如下：

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。

（二）监事变动情况

最近两年，公司监事变动情况如下：

序号	时间	决策会议	变更前	变更后
1	2018/10/30	职工代表大会	关文钊（监事）	关文钊（监事）、张旗（监事）、钟欣（职工代表监事）
	2018/10/31	创立大会暨第一次股东大会		
2	2019/03/29	2019年第一次职工代表大会	钟欣（职工代表监事）	李姣媛（职工代表监事）

2018年10月30日，瑞捷有限召开职工代表大会，选举钟欣为职工代表监事，与创立大会选举产生的监事共同组成公司第一届监事会。2018年10月31日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举关文钊、张旗为监事。

2019年3月，职工代表监事钟欣因个人原因离职。2019年3月29日，公司召开2019年第一次职工代表大会，选举李姣媛为公司第一届监事会职工代表监事。

上述监事变动情况符合《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。

（三）高级管理人员变动情况

最近两年，发行人高级管理人员变动情况如下：

序号	时间	事件	变更前	变更后
----	----	----	-----	-----

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。

近两年内公司董事、监事、高级管理人员的变动主要系公司为建立健全符合上市公司要求的法人治理结构进行的必要调整，上述变动使得公司治理结构得到进一步规范和优化。

九、公司治理结构的建立健全及运行情况

（一）报告期内发行人公司治理存在的缺陷及改进情况

公司整体变更为股份公司之前，按照《公司法》及《公司章程》的要求运作，但尚未建立完善的股东会、董事会、监事会相关议事规则，也未建立独立董事制度、董事会秘书制度，以及关联交易、对外担保、对外投资相关的管理制度。

2018年10月31日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，会议审议通过了股份公司《公司章程》，选举了公司第一届董事会、监事会成员，批准设立公司董事会专门委员会，审议通过了关于股份公司法治理的相关文件，具体包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事

工作制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，会议选举公司董事长，聘任公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员，选任董事会专门委员会委员，并审议通过了《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》以及董事会各专门委员会的工作制度。至此，公司已建立较为规范和完善的公司治理结构。

2019年12月10日，公司召开2019年第五次临时股东大会，会议审议通过了《募集资金管理制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》等规章制度。

截至本招股说明书签署日，公司股东大会、董事会、监事会、经营管理层均按照相关治理规范性文件的规定规范运作，相关人员均能按照制度规定切实行使权力、履行义务，公司治理规范，不存在重大缺陷。

（二）股东大会制度的建立健全及运行情况

2018年10月31日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》，建立了规范的股东大会制度。公司股东大会严格按照《公司法》等有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求规范运行。

自股份公司成立至本招股说明书签署日，公司共召开7次股东大会会议，对《公司章程》的制定及修改、董事及监事的任免、利润分配、重大投资经营决策、首次公开发行股票的决策及募投项目等重大事项进行了审议并作出有效决策。公司历次股东大会的召开方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面，均符合《公司法》等有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定。

（三）董事会制度的建立、健全及运行情况

2018年10月31日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《公司章程》、《董事会议事规则》，选举产生了第一届董事会，建立了规范的董事制度。公司董事会由5名董事组成，包括2名独立董事，设董事长1名。公

司董事会严格按照《公司法》等有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《董事会议事规则》的要求规范运行，对公司的相关事项做出了决策。

自股份公司成立至本招股说明书签署日，公司共召开 9 次董事会，对公司生产经营方案、高级管理人员任免、内部机构的设置、基本管理制度的制定等事项进行了审议并作出有效决议。公司历次董事会的召开方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》的规定。

（四）监事会制度的建立、健全及运行情况

2018 年 10 月 31 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《公司章程》、《监事会议事规则》，选举产生了 2 名非职工代表监事，同职工代表大会选举产生的 1 名职工代表监事共同组成公司第一届监事会，建立了规范的监事会制度。公司监事会严格按照《公司法》等有关法律法规、规范性文件以及《公司章程》、《监事会议事规则》的要求规范运行，对公司的相关事项做出了决策。

自股份公司成立至本招股说明书签署日，公司共召开 5 次监事会，对监事会成员选举、年度监事会工作报告、公司关联交易情况等事项进行了审议并作出有效决议。历次监事会的召开方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》的规定。

（五）独立董事工作制度的建立、健全及运行情况

根据《公司法》、中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》等有关法律、行政法规、规范性文件和《公司章程》的有关规定，公司制定了《独立董事工作制度》。2018 年 10 月 31 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，聘任何俊辉、张萍为公司第一届董事会独立董事。

公司现任独立董事自被聘任以来，严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》的规定履行职责，积极出席各次董事会会议，参与公司重大经营决策，对公司重大事项发表独立意见，对公司保护中小股东权益

和依照法人治理结构规范运作起到了积极的作用。

（六）董事会秘书制度的运行情况

公司设董事会秘书 1 名，董事会秘书是公司的高级管理人员，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。2018 年 10 月 31 日，公司召开了第一届董事会第一次会议，会议审议并通过《董事会秘书工作制度》，并聘任刘艳辉为公司董事会秘书。

公司现任董事会秘书自被聘任以来，严格按照《公司章程》和《董事会秘书工作制度》的有关规定开展工作，履行相关职责。董事会秘书在公司法人治理结构的完善、与中介机构的配合协调、与监管部门的沟通协调、公司重大生产经营决策、主要管理制度的制定等方面发挥了积极的作用。

（七）董事会专门委员会人员构成及运行情况

根据公司第一届董事会第一次会议决议，公司设立了审计委员会、战略委员会、薪酬和考核委员会、提名委员会四个董事会专门委员会，并制定了各专门委员会的工作细则。董事会各专门委员会组成如下：

名称	委员
审计委员会	张萍（召集人）、何俊辉、黄新华
战略委员会	范文宏（召集人）、黄新华、张萍
薪酬和考核委员会	何俊辉（召集人）、张萍、吴小玲
提名委员会	何俊辉（召集人）、张萍、范文宏

报告期内，董事会各专门委员会的运行情况如下：

1、审计委员会

审计委员会主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。审计委员会自设立以来，按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规和《公司章程》、《审计委员会工作细则》的要求规范运作，勤勉尽职地履行职责。

2、战略委员会

战略委员会主要负责对公司中长期发展战略和重大投资决策进行研究并提

出建议。战略委员会自设立以来，按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规和《公司章程》、《战略委员会工作制度》的要求规范运作。

3、薪酬和考核委员会

薪酬和考核委员会主要负责制定和管理公司董事、高级管理人员薪酬方案，评估高级管理人员业绩指标。薪酬和考核委员会自设立以来，按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规和《公司章程》、《薪酬和考核委员会工作制度》的要求规范运作。

4、提名委员会

提名委员会主要负责对公司董事、高级管理人员的选择标准和程序提出建议和意见。提名委员会自设立以来，按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规和《公司章程》、《提名委员会工作制度》的要求规范运作。

十、公司管理层及注册会计师对公司内部控制的评价

（一）公司管理层对内部控制的自我评估意见

公司董事会认为：

“公司建立了较为完善的法人治理结构，现有内部控制体系较为健全，符合国家有关法律法规规定，在公司经营管理各个环节以及关联交易、对外担保、对外投资等方面发挥了较好的管理控制作用，能够对公司各项业务的健康运行及经营风险的控制提供保证，因此，公司的内部控制是有效的。

由于内部控制有其固有的局限性，随着内部控制环境的变化以及公司发展的需要，内部控制的有效性可能随之改变，为此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，并使其得到有效执行，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保证。”

（二）注册会计师对公司内部控制的鉴证意见

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了“中汇会鉴[2019]4803号”《内部控制鉴证报告》，其结论意见为：“我们认为，深圳瑞捷工程咨询股份

有限公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2019 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。”

十一、公司报告期内违法违规行为情况

报告期内，本公司按照《公司法》及相关法律法规和《公司章程》的规定开展经营，不存在重大违法违规行为，亦不存在被相关主管机关作出重大行政处罚的情况。

十二、公司报告期内资金占用和对外担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

报告期内，公司存在向控股股东、实际控制人拆出资金的情形，资金拆出具体内容详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、报告期内关联交易”之“（二）偶发性关联交易”之“2、关联资金往来”。

2017 年度，公司与控股股东、实际控制人之间的资金拆借均已清算完毕。自 2018 年起至今，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的情形。

十三、公司资金管理、对外投资及担保事项的制度安排及最近三年执行情况

（一）资金管理的政策制度安排及执行情况

为了规范公司财务管理，保证资金安全和使用的合理性，公司制定了《资金管理制度》，对公司的资金支出原则、审批原则、资金支出审批权限、审批程序、货币资金管理、银行账户管理等内容作出了规定，能够实现对公司资金的有效控制和高效管理。根据《资金管理制度》，公司资金的使用均须遵循“先申请、后审批、再开支”原则，凡不按程序申请审批的财务中心概不受理。

报告期内，公司曾存在关联资金往来的情形，但已进行规范并清理完毕，

自规范后未发生关联资金往来的情形，报告期内资金管理制度整体执行情况良好。

（二）对外投资的政策制度安排及执行情况

公司通过《公司章程（草案）》、《对外投资管理制度》等制度安排对公司的对外投资进行管理。

根据《公司章程（草案）》，公司对外投资达到下列标准之一的，应经董事会审议通过后，提交股东大会审议：

1、交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50%以上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；

2、交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过 3,000 万元；

3、交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元；

4、交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 3,000 万元；

5、交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 300 万元。

上述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。未达到上述标准的对外投资由公司董事会进行审议。

公司《对外投资管理制度》对对外投资类型和审批、对外投资的管理机构和决策程序、对外投资的实施和管理、对外投资的转让和回收、对外投资的信息披露、监督检查等事项作出了具体性规定。

报告期内，公司的各项对外投资活动均履行了相应的决策程序，公司不存在违反相关法律、法规及《公司章程》、《对外投资管理制度》相关规定的情形，公司的《对外投资管理制度》执行情况良好。

（三）对外担保的政策制度安排及执行情况

公司通过《公司章程（草案）》、《对外担保管理制度》等制度安排对公司的对外担保进行管理。

根据《公司章程（草案）》，公司的对外担保行为均应经董事会审议。属于下列情形的对外担保，应当在董事审议通过后提交股东大会审议：

- 1、单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10%的担保；
- 2、公司及其控股子公司的对外担保总额，超过公司最近一期经审计净资产 50%以后提供的任何担保；
- 3、为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；
- 4、连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%；
- 5、连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50%且绝对金额超过 3,000 万元；
- 6、对股东、实际控制人及其关联人提供的担保；
- 7、法律、法规或者公司章程规定的其他担保情形。

董事会审议担保事项时，必须经出席董事会会议的三分之二以上董事审议同意。股东大会审议前款第 4 项担保事项时，必须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

公司《对外担保管理制度》对担保的审查与控制、担保的风险管理、担保的信息披露、责任和处罚等事项作出了具体性规定。

报告期内，公司未发生对外担保事项。对于未来可能发生的担保行为，公司将严格遵守相关规定。

十四、投资者权益保护情况

为切实保护投资者特别是中小投资者的合法权益，公司制定了《公司章程

（草案）》、《股东大会议事规则》、《信息披露事务管理制度（草案）》、《投资者关系管理制度（草案）》等制度性文件，充分保障投资者尤其是中小投资者依法享有获取公司信息、享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等方面的权利。

（一）保障投资者依法获取公司信息的措施

根据《公司章程（草案）》，股东享有查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告的权利。

《信息披露事务管理制度（草案）》对公司信息披露的基本原则和一般规定、内容及披露标准、审核与披露程序、责任划分等相关事项作出了规定，以保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时，保障投资者依法获取公司信息的权利。

《投资者关系管理制度（草案）》规定，投资者关系管理的工作内容系在遵循公开信息披露原则的前提下，及时向投资者披露影响其决策的相关信息，包括：公司的发展战略；法定信息披露及其说明，包括定期报告、临时公告和年度报告说明会等；公司的经营、管理、财务及运营过程中的其他信息等。

（二）保障投资者依法享有资产收益的措施

《公司章程（草案）》中规定，公司股东享有依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配的权利。《公司章程（草案）》还对公司利润分配原则、利润分配方式、利润分配具体政策、利润分配的决策程序和机制等内容进行了详细规定，具体请参见本招股说明书“重大事项提示”之“八、公司发行上市后股利分配政策”。

由公司股东大会审议通过的《未来分红回报规划》对公司股东分红回报规划的制定原则和考量因素、规划具体内容、制定、调整和相关决策机制作出了规定，保障投资者依法享有资产收益的权利。

（三）保障投资者参与重大决策和选择管理者的措施

《公司章程（草案）》中规定，公司股东有权依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。

《公司章程（草案）》中规定，股东大会选举两名及以上董事（包括独立董事）或监事时，应当实行累积投票制。累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

根据《公司章程（草案）》的规定，股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应当及时公开披露。公司召开股东大会，除现场会议形式外，公司还将提供网络投票的方式为股东参加股东大会提供便利，股东通过上述方式参加股东大会的，视为出席。

第九节 财务会计信息与管理层分析

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司最近三年及一期的财务状况、经营成果及现金流量。以下引用的财务数据，非经特别说明，均依据经中汇会计师事务所审计的最近三年及一期财务报告或根据其中相关数据计算得出。本公司提醒投资者关注本招股说明书所附财务报告和审计报告全文，以获取全部的财务信息。

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产：				
货币资金	45,944,846.01	20,009,235.55	38,009,207.32	26,055,263.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	146,980.00	640,460.00
应收账款	203,535,747.03	143,351,600.25	75,395,506.99	45,016,607.09
预付款项	-	-	-	-
其他应收款	3,247,345.08	2,446,004.48	2,107,118.35	8,807,053.63
其中：应收利息	-	-	-	100,617.91
应收股利	-	-	-	-
存货	2,987,717.30	3,737,001.09	1,032,663.17	337,999.32
其他流动资产	140,751.64	70,644,976.54	8,020,000.00	10,000,000.00
流动资产合计	255,856,407.06	240,188,817.91	124,711,475.83	90,857,383.18
非流动资产：				
长期股权投资	2,086,696.36	2,023,698.46	1,966,279.98	-
固定资产	1,616,205.55	737,338.60	897,204.43	987,294.14
长期待摊费用	469,629.41	373,071.08	497,428.16	166,019.42
递延所得税资产	2,410,493.63	1,563,901.15	816,872.94	495,746.64
其他非流动资产	184,000.00	-	-	97,087.38
非流动资产合计	6,767,024.95	4,698,009.29	4,177,785.51	1,746,147.58
资产总计	262,623,432.01	244,886,827.20	128,889,261.34	92,603,530.76

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动负债：				
短期借款	-	9,944,960.04	55,039.55	-
应付账款	5,841,603.26	2,978,623.47	1,957,365.26	884,304.71
预收账款	2,580,652.40	1,018,800.02	-	-
应付职工薪酬	32,117,179.48	41,246,099.22	27,600,669.65	17,940,258.88
应交税费	19,406,541.40	27,053,491.49	21,411,113.80	9,053,860.41
其他应付款	5,342,831.80	15,673,066.13	3,614,202.36	1,305,406.09
其中：应付利息	-	50,614.94	172.92	-
应付股利	-	10,000,000.00	-	-
流动负债合计	65,288,808.34	97,915,040.37	54,638,390.62	29,183,830.09
非流动负债：				
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	65,288,808.34	97,915,040.37	54,638,390.62	29,183,830.09
所有者权益：				
股本（实收资本）	33,600,000.00	33,600,000.00	30,000,000.00	3,000,000.00
资本公积	54,902,462.72	54,902,462.72	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	5,886,527.87	5,886,527.87	9,742,657.28	4,759,484.06
未分配利润	102,945,633.08	52,582,796.24	34,508,213.44	55,660,216.61
归属于母公司所有者权益合计	197,334,623.67	146,971,786.83	74,250,870.72	63,419,700.67
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	197,334,623.67	146,971,786.83	74,250,870.72	63,419,700.67
负债与所有者权益合计	262,623,432.01	244,886,827.20	128,889,261.34	92,603,530.76

（二）合并利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	188,382,065.79	310,389,817.56	173,947,317.79	114,693,337.94
减：营业成本	91,793,254.18	136,235,507.51	83,316,748.85	52,560,304.52
税金及附加	1,107,103.00	1,835,645.86	988,506.68	776,804.03
销售费用	4,361,404.49	7,758,618.80	3,916,695.80	2,556,510.06
管理费用	18,593,818.03	63,671,602.22	16,749,163.83	14,517,836.99
研发费用	10,196,922.15	15,123,279.15	9,984,451.47	7,398,276.86

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
财务费用	57,863.25	413,464.73	-288,201.12	-105,097.13
其中：利息费用	143,992.57	473,655.09	172.92	-
利息收入	98,991.57	89,928.33	298,962.26	115,312.14
加：其他收益	996,085.31	1,320,979.09	51,308.80	-
投资收益	811,680.10	825,770.24	599,336.82	464,737.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	62,997.90	57,418.48	-33,720.02	-
公允价值变动收益	-	34,560.00	57,768.46	-92,328.46
信用减值损失	-5,370,946.90	-	-	-
资产减值损失	-	-5,652,970.38	-1,650,379.42	-1,142,497.94
资产处置收益	-	-	95,000.00	-
二、营业利润	58,708,519.20	81,880,038.24	58,432,986.94	36,218,613.66
加：营业外收入	2.63	9,811.56	11,333.38	229,363.92
减：营业外支出	7,563.00	64,579.42	657,210.81	31,560.39
三、利润总额	58,700,958.83	81,825,270.38	57,787,109.51	36,416,417.19
减：所得税费用	8,338,121.99	16,972,087.61	8,080,937.46	5,639,055.46
四、净利润	50,362,836.84	64,853,182.77	49,706,172.05	30,777,361.73
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润	50,362,836.84	64,853,182.77	49,706,172.05	30,777,361.73
2、终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有者权属分类				
1、归属于母公司所有者的净利润	50,362,836.84	64,853,182.77	49,706,172.05	30,777,361.73
2、少数股东损益	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动	-	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收	-	-	-	-

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
益中所享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	50,362,836.84	64,853,182.77	49,706,172.05	30,777,361.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	50,362,836.84	64,853,182.77	49,706,172.05	30,777,361.73
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-

（三）合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	136,081,800.49	256,913,099.52	152,143,830.71	113,793,241.49
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,504,759.51	4,054,793.51	4,640,006.55	2,756,267.09
经营活动现金流入小计	138,586,560.00	260,967,893.03	156,783,837.26	116,549,508.58
购买商品、接受劳务支付的现金	21,693,547.59	40,288,823.68	25,937,857.83	21,389,608.04
支付给职工以及为职工支付的现金	100,784,499.63	117,414,479.82	67,911,183.81	46,220,524.26
支付的各项税费	26,600,081.05	22,965,460.30	15,111,072.05	10,761,002.85
支付其他与经营活动有关的现金	11,101,998.84	18,421,675.07	11,624,302.06	9,796,588.10
经营活动现金流出小计	160,180,127.11	199,090,438.87	120,584,415.75	88,167,723.25
经营活动产生的现金流量净额	-21,593,567.11	61,877,454.16	36,199,421.51	28,381,785.33
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	123,058.89	631,153.86	-
取得投资收益收到的现金	748,682.20	826,832.87	734,691.44	512,414.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	108,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
收到其他与投资活动有关的现金	70,000,000.00	8,000,000.00	18,479,782.00	15,100,000.00
投资活动现金流入小计	70,748,682.20	8,949,891.76	19,953,627.30	15,612,414.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,426,329.08	237,705.11	772,602.18	637,475.32
投资支付的现金	-	-	2,181,540.00	780,465.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	70,000,000.00	10,800,000.00	15,300,000.00
投资活动现金流出小计	1,426,329.08	70,237,705.11	13,754,142.18	16,717,940.42
投资活动产生的现金流量净额	69,322,353.12	-61,287,813.35	6,199,485.12	-1,105,526.33
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	10,000,000.00	1,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	9,944,960.04	55,039.55	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	19,944,960.04	1,055,039.55	-
偿还债务支付的现金	9,944,960.04	55,039.55	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,544,607.51	39,448,213.07	31,500,000.00	8,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	2.00	-
筹资活动现金流出小计	21,489,567.55	39,503,252.62	31,500,002.00	8,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-21,489,567.55	-19,558,292.58	-30,444,962.45	-8,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	26,239,218.46	-18,968,651.77	11,953,944.18	19,276,259.00
加：期初现金及现金等价物余额	18,740,555.55	37,709,207.32	25,755,263.14	6,479,004.14
六、期末现金及现金等价物余额	44,979,774.01	18,740,555.55	37,709,207.32	25,755,263.14

二、 审计意见

中汇会计师事务所对公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-6 月的财务报表进行了审计，并出具了中汇会审[2019]4802 号标准无保留意见的审计报告。中汇会计师事务所认为，公司的财务报表在所有重大方面按照企

业会计准则的规定编制，公允反映了深圳瑞捷工程咨询股份有限公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

三、合并报表的编制基础、合并范围及变化情况

（一）财务报表编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）合并范围及其变化

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。合并报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

1、报告期纳入合并范围的子公司

子公司名称	注册地	持股比例	注册资本	主营业务	取得方式
深圳瑞生工程研究院有限公司	深圳市	100%	600 万元	主要从事建设工程驻场管理服务	同一控制下企业合并

2、报告期内合并范围的变化

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》，本公司以 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。

依据《企业会计准则》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。

四、影响收入、成本、费用和利润的主要因素，以及对发行人经营前景具有核心意义、或其目前已经存在的趋势变化对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标

（一）影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素

1、影响公司收入的主要因素

（1）城市化进程及房地产行业发展状况

公司主要从事的建设工程第三方评估业务的发展与宏观经济运行、城市化进程以及房地产行业的运行情况密切相关，行业发展受宏观调控政策、经济运行周期的综合影响。

近年来，我国宏观经济总体运行较为平稳，城市化进程稳步推进，新增建筑总量不断增长。根据国家统计局数据，2018 年我国房屋施工面积 82.23 亿平方米，其中住宅施工面积 57.00 亿平方米，办公楼施工面积 3.58 亿平方米，商业营业用房施工面积 10.26 亿平方米，工程建设整体仍保持着稳健的运行态势。新型城镇化所创造的巨大的市场需求，为第三方工程评估业创造持续增长的动力。

另一方面，随着社会经济发展，国家、社会公众对建筑工程项目的品质提出了越来越高的要求，房地产企业不断加强对建筑工程质量管理的重视，品质总体水平稳步提升，从而为建设工程质量评估营造了良好的外部市场机遇。

（2）人才引进、培养及管理能力

公司主要从事的工程评估、驻场管理业务具有人才密集、知识密集等特

点，公司的工程评估和驻场管理团队依靠自身的专业能力和多年的经验积累，能够在工程评估和驻场管理服务过程中防范和发现建设工程在质量和安全文明等方面的风险，更有针对性的为客户进行服务。近年来，城市化进程的发展、大型房企开发体量的扩张以及对房屋质量重视程度的增加，带动了建设工程质量评估和驻场管理行业的不断发展，公司的业务人员规模也在不断增加。公司一贯注重人才队伍的建设，持续吸收、培养、引进行业内优秀的评估与驻场管理人才，通过良好的激励和约束措施，组建了一支素质高、能力强、结构合理的人才队伍。在未来，保持良好的人才稳定机制和发展平台，不断吸引优秀人才及综合管理型人才加盟，对公司经营发展具有重要意义。

（3）市场竞争能力

公司成立于 2010 年 4 月，是国内建设工程质量与安全风险第三方评估咨询业务的开拓者之一。通过多年发展，公司积累了较强的先发优势、产品优势、客户资源以及丰富的行业知识库，公司专业化的服务能力得到了客户的广泛认可，同时公司针对客户提升工程品质的个性化需求不断完善和丰富自身产品体系，较强的服务广度和深度为公司收入增长带来了充足的保证。随着建设工程领域对工程评估、驻场管理服务需求的增加，可能会有更多竞争者进入该行业，在一定程度上会加剧市场上企业之间的竞争程度。因此，持续满足客户对品质及满意度提升的需求，对公司继续保持业内领先的市场竞争地位具有重要意义。

2、影响公司成本和期间费用的主要因素

（1）职工薪酬

职工薪酬是公司主营业务成本、期间费用的重要构成部分。2016 年至 2019 年 1-6 月，公司在主营业务成本、销售费用、管理费用、研发费用中核算的职工薪酬逐年增长，金额分别为 5,251.92 万元、7,712.59 万元、12,912.46 万元和 9,237.36 万元，2016 年至 2018 年年均复合增长率达 56.80%。随着公司业务规模扩张，公司员工人数由 2016 年末的 329 人上升至 2019 年 6 月末的 1,140 人，同时公司的人均薪酬水平不断提升，报告期内公司职工薪酬相应增加。

（2）差旅费用

由于公司评估人员需到达工程项目现场所在地为客户提供工程评估、驻场管理等服务，因此员工出差所发生的机票费、住宿费、交通费等差旅成本是公司主营业务成本中除职工薪酬外最主要的成本。公司工程评估服务具有项目数量多、项目周期短的特点，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，2016年至2019年1-6月，公司主营业务成本中差旅费分别达到1,469.29万元、2,272.32万元、3,645.76万元和2,202.35万元。公司目前已制定并执行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，旨在有效降低差旅成本，提高公司的评估效率。

（3）研发费用

公司高度重视技术研发投入，成立了研发中心和研究院，负责建设工程质量安全量化评价标准和驻场管理标准的建立、瑞捷咨询评估APP和瑞捷知识库等信息化工具的开发与应用等。另外，公司已建立了涵盖全国500多个城市、超过11万个项目标段实测实量及风险评估数据的“瑞捷数据库”，通过大数据反映出中国各区域各阶段房地产项目的质量、安全管理特征及优势，并作为行业内的工程管理风向标，精确定位各地区、各地产企业工程质量的发展方向。经过多年发展，公司逐步培养了一支专业、稳定的研发队伍。报告期内，公司研发费用金额分别达到739.83万元、998.45万元、1,512.33万元和1,019.69万元，保持稳定增长趋势。

（二）对发行人具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标

1、营业收入增长率

2016年至2019年1-6月，公司实现主营业务收入分别为11,469.33万元、17,394.73万元、31,038.98万元和18,838.21万元，2017年和2018年主营业务收入增长幅度分别达到51.66%、78.44%，呈逐年稳定增长的良好趋势。公司营业收入稳步增长，主要原因如下：

（1）国家政策的鼓励支持

自 2014 年起，国务院、住建部相继颁布一系列政策措施，旨在建立健全政府工程质量监督抽测制度，鼓励各地采取政府购买服务等方式加强监督检测，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，拓展公司业务规模。

（2）行业市场需求不断扩大

城镇化进程不断推进以及国家、社会公众对工程品质要求的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的要求也在不断提升，建设单位因潜在工程质量问题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、部分公共工程建设单位及其他有需求的委托单位所采用。此外，存量房改造和运营维护、工程质量潜在缺陷保险等新业态、新方向，为第三方工程评估行业成长提供了新的增长空间。

（3）公司市场竞争优势明显，赢得了优质的客户资源

公司是我国第三方工程评估业的创始成员之一，完善的评估体系、丰富的项目经验以及专业化的客户服务，使公司建立了良好的行业口碑与市场影响力，受到了客户的广泛认可。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。截至目前，在中国指数研究院发布的《2019 年中国房地产百强企业》榜单中，公司合作客户达到 72 家。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，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。优质的客户资源是公司报告期内营业收入持续增长的重要保证。

2、毛利率及净利率

2016年至2019年1-6月，公司主营业务综合毛利率分别为54.17%、52.10%、56.11%和51.27%，净利率分别为26.83%、28.58%、20.89%和26.73%。总体看来，公司综合毛利率和净利率整体保持稳定，报告期内综合毛利率均保持在50%以上，净利率均稳定在20%-30%之间。

从收入方面而言，在国家政策的支持和行业规模不断增长的背景下，作为国内第三方工程评估业的创始成员之一，公司具有明显的先发优势，积累了较多优质客户，通过项目执行中积累的知识和经验以及持续的研发工作，公司已掌握涵盖工程设计、施工、交付、后期运营等项目各阶段的评估技术，可提供覆盖建设工程项目全流程的服务。基于此，公司提供的第三方工程评估服务拥有较高的专业程度和技术含量，支撑公司收入规模持续增长；从成本方面而言，公司工程评估服务具有“项目数量多、评估工期短”的特点，随着报告期内评估项目量的大幅增加，项目覆盖地区的广度和密度都有所增加，公司根据评估项目地域、评估时间、工作量、人员需求量等要素，对项目评估时间、评估路线安排进行优化和统筹安排，达到合理控制成本的目的。综合上述因素，公司报告期内维持了较为稳定的毛利率和净利率水平，业务稳定性及盈利能力较强。

五、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

（一）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值

计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2、非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合

递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3、企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（二）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公

司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

2、合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3、购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款

与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4、丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本小节之“（四）金融工具”或本小节之“（八）长期股权投资”。

5、分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。即在丧失控

制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（三）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（四）金融工具

（以下与金融工具有关的会计政策自 2019 年 1 月 1 日起适用）

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类、确认依据和计量方法

（1）金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本小节之“（十六）收入”的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为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金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：**A**、本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；**B**、该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：**A**、扣除已偿还的本金；**B**、加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；**C**、扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：**A**、对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。**B**、对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：**A**、本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金

流量为目标又以出售该金融资产为目标。B、该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得或损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述①、②情形外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本小节之“（四）金融工具”之“2、金融资产转移的确认依据及计量方法”（自2019年1月1日起适用的会计政策部分）金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

③财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述①或②情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：**A**、按照本小节之“（四）金融工具”之“5、金融工具的减值”（自2019年1月1日起适用的会计政策部分）金融工具的减值方法确定的损失准备金额；**B**、初始确认金额扣除按照本小节之“（十六）收入”的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

④以摊余成本计量的金融负债

除上述①、②、③情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成

本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

（4）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

2、金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将本公司将金融资产（或其现金流量）让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认

部分在终止确认日的账面价值；（2）终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3、金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

4、金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法详见本小节之“（五）公允价值”。

5、金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对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、租赁应收款以及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将

自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行

该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（以下与金融工具有关的会计政策适用于 2016 年度-2018 年度）

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1、金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：①取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；③属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：①该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；②本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

（2）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

（3）贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。

可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。取得时按照公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认

有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和；（2）所转移金融资产的账面价值。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和；（2）终止确认部分的账面价值。

3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，其分类与前述在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

（2）其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

4. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或者部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或者部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或者承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- （1）向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

(3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

6. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法详见本小节之“（五）公允价值”。

8. 金融资产的减值准备

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：（1）发行方或债务人发生严重财务困难；（2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；（3）本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；（4）债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；（5）因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；（6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；（7）债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；（8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；（9）其他表明金融资产发生减值的客观证据。

（1）持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后的账面价值不

超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（2）可供出售金融资产减值

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

9. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（五）公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进

行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（六）应收款项减值

（以下与应收款项减值有关的会计政策自**2019年1月1日**起适用）

1、应收账款减值

在资产负债表日，本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，本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	按组合计提坏账准备的计提方法
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

采用账龄分析法的应收款项损失准备计提比例：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	5.00
1-2年（含2年）	10.00
2-3年（含3年）	40.00
3-4年（含4年）	80.00
4年以上	100.00

2、其他应收款减值

在资产负债表日，本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其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，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
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低风险组合	员工备用金
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

低风险组合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其他应收款的信用损失，当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司根据低风险组合余额适用 2%的预期信用损失率计提信用减值损失。

（以下与应收款项减值有关的会计政策适用于 2016 年度-2018 年度）

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款：金额 100 万元以上（含）的款项； 其他应收款：金额 50 万元以上（含）的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	(1) 合并范围内关联方； (2) 其他关联方	(1) 合并范围内关联方：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备； (2) 其他关联方：账龄分析法

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年,下同）	5.00	5.00
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	40.00	40.00
3—4 年	80.00	80.00
4 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4、对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5、如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（七）存货

1、存货的分类

本公司存货主要为项目成本。

2、存货的计价方法

项目成本以业务项目为核算对象，以业务项目来归集、分摊项目实际成本（包括职工薪酬、差旅费、检测费等其他项目成本）。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（八）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1、共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不

能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2、长期股权投资的投资成本的确定

（1）同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产/其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下

企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产/其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

（3）除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。2016 年度-2018 年度，通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定；2019 年 1 月 1 日起，通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产/其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付

的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的

净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

（1）权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

（2）成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负

债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（九）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；（2）使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关

的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2、固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3、固定资产分类及折旧计提方法

固定资产按照成本进行初始计量。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	预计残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	平均年限法	5	5	19.00
电子设备	平均年限法	5	5	19.00
办公设备及其他	平均年限法	5	5	19.00

说明：

（1）符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

（2）已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

（3）公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4、融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将

会行使这种选择权；

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）；

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 90%以上（含 90%）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 90%以上（含 90%）；

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（4）本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

（十）无形资产

1、无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。2016年度-2018年度，债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。2019年1月1日起，债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3、内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该

无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（十一）长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本小节之

“（五）公允价值”；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

（十二）长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种

形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（1）设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定收益计划

公司没有设定受益计划。

3、辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（十四）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：1、该义务是承担的现时义务；2、该义务的履行很可能导致经济利益流出；3、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别分以下情况处理：所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值：即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十五）股份支付

1、股份支付的种类

本公司的股份支付是为了获取职工（或其他方）提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。包括以权益结算的股份支付和

以现金结算的股份支付。

2、权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

4、股份支付的会计处理

（1）以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积，在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付换取职工服务的，授予后立即可行权的，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按

公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额（将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积）。职工或者其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予权益工具用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对被授予的替代权益工具进行处理。

5、涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

（1）结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或

应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

（2）接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（十六）收入

1、收入的总确认原则

（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。

2、本公司收入的具体确认原则

（1）对于工程评估服务，根据合同约定在完成现场评估服务且向客户出具工作成果时确认营业收入。

（2）对于驻场管理服务，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后，每月终了根据客户提供的确认资料确认营业收入。

（3）对于管理咨询服务，根据合同约定在完成现场服务后确认营业收入。

（十七）政府补助

（以下与政府补助有关的会计政策自 2017 年 1 月 1 日起适用）

1、政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

（1）政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

（2）根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

（3）若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2、政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

（1）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

（2）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

3、政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合

理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（以下与政府补助有关的会计政策适用于 2016 年度）

1、政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长

期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助文件未明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2、政府补助的确认和计量

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。

公司取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。公司取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理：（1）用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；（2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时

性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2、当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（十九）租赁

1、租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本小节之“（九）固定资产”之“4、融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2、经营租赁的会计处理

（1）出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3、融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。

未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（二十）主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

（1）财政部于 2016 年 12 月 3 日发布《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号），自发布之日起施行。《增值税会计处理规定》规定 2016 年 5 月 1 日之后发生的与增值税相关交易，影响资产、负债等金额的，按该规定调整。利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入管理费用的相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起调整计入“税金及附加”。

本公司按照规定对此项会计政策变更自 2016 年 5 月 1 日起采用未来适用法处理。

（2）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。

本公司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。

（3）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。

本公司根按照规定自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。

（4）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。本公司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。

本公司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无差异，不需追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

（5）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。

本公司按照规定自 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 日至本报截止日暂无非货币性资产交换事项。

（6）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。

本公司按照规定自 2019 年 6 月 17 日起执行新债务重组准则，2019 年 1 月 1 日至本报截止日暂无非债务重组事项。

2、会计估计变更

本报告期，公司无主要会计估计的变更事项。

六、主要税种及税收政策

（一）主要税种及税率

报告期内，公司各纳税主体适用的增值税、附加税、企业所得税等税种、税率及税收优惠情况如下：

税目	计税依据	税率或费率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、6%
城市维护建设税	已缴流转税税额	7%
教育费附加	已缴流转税税额	3%
地方教育附加	已缴流转税税额	2%
企业所得税（注）	应纳税所得额	15%、25%

注：本公司之子公司瑞生工程所得税率为 25%。

（二）税收优惠

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《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，2016年度、2017年度和2018年度公司按15%的优惠税率缴纳企业所得税。

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1-6月暂按15%税率预缴企业所得税。截至本招股说明书签署日，公司高新技术企业资格正在重新认定中。上述税收优惠到期后，如公司不能继续被认定为高新技术企业，可能导致公司的税务成本有所上升，从而对公司的经营业绩产生一定的影响。

七、分部信息

本公司财务报表中不包含分部信息。

八、非经常性损益明细表

中汇会计师事务所对公司最近三年及一期的非经常性损益进行了鉴证，并出具了《关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司最近三年及一期非经常性损益的鉴证报告》（中汇会鉴[2019]4805号），中汇会计师事务所认为“深圳瑞捷工程咨询股份有限公司管理层编制的非经常性损益明细表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会发布的《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（2008）》的规定，如实反映了深圳瑞捷工程咨询股份有限公司最近三年及一期非经常性损益情况”。

公司在报告期内的非经常性损益如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置损益	-	-	9.50	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	89.80	112.92	3.82	19.09
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	26.34	9.49
委托投资损益	74.87	82.68	73.47	51.24

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-12.56	-181.75
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-2.39	-4.39	-14.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.76	-5.48	-64.59	0.69
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-3,767.60	1.32	-
小计	163.91	-3,579.86	32.90	-115.23
减：所得税影响额	24.53	31.24	12.30	-35.39
归属于母公司股东的非经常性损益净额	139.38	-3,611.10	20.60	-79.85

报告期内，公司非经常性损益净额占归属于母公司股东的净利润的比例分别为-2.59%、0.41%、-55.68%和 2.77%；2018 年公司的非经常性损益金额较高，主要系当年确认股份支付金额 3,786.77 万元。公司各项业务平稳发展，扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润分别为 3,157.58 万元、4,950.01 万元、10,096.42 万元和 4,896.90 万元，仍保持在较高的水平，不存在对非经常性损益的重大依赖。

九、报告期内发行人主要财务指标

（一）主要财务指标

主要财务指标	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率（倍）	3.92	2.45	2.28	3.11
速动比率（倍）	3.87	2.41	2.26	3.10
资产负债率（合并）	24.86%	39.98%	42.39%	31.51%
资产负债率（母公司）	25.98%	40.90%	41.15%	30.11%
无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例	-	-	-	-
归属于发行人股东的每股净资产（元/股）	5.87	4.37	2.48	21.14
主要财务指标	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	1.02	2.67	2.73	2.73
存货周转率（次）	27.30	57.13	121.57	311.01
利息保障倍数（倍）	408.67	173.75	334,185.07	-
息税折旧摊销前利润（万元）	5,907.96	8,275.13	5,836.76	3,666.11

归属于母公司股东的净利润（万元）	5,036.28	6,485.32	4,970.62	3,077.74
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（万元）	4,896.90	10,096.42	4,950.01	3,157.58
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-0.64	1.84	1.21	9.46
每股净现金流量（元/股）	0.78	-0.56	0.40	6.43

注：上述财务指标计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货-预付款项)/流动负债

资产负债率=(负债总额/资产总额)

无形资产(扣除土地使用权)占净资产的比例=无形资产(扣除土地使用权)/净资产

归属于发行人股东的每股净资产=归属于发行人股东的净资产/期末普通股份总数

应收账款周转率(次)=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率(次)=营业成本/存货平均余额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+计提折旧+摊销总额

每股经营活动的现金流量=经营活动的现金流量净额/期末普通股总数

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股总数

（二）净资产收益率和每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算和披露》（2010年修订），公司报告期内净资产收益率及每股收益如下：

净利润		加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2019年1-6月	归属于公司普通股股东的净利润	29.25%	1.50	1.50
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.45%	1.46	1.46
2018年度	归属于公司普通股股东的净利润	56.50%	1.93	1.93
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	87.96%	3.00	3.00
2017年度	归属于公司普通股股东的净利润	68.21%	-	-
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	66.08%	-	-
2016年度	归属于公司普通股股东的净利润	53.52%	-	-
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	53.91%	-	-

注1：公司于2018年11月完成股改，2016年度、2017年度的每股收益指标未予列示。

注2：上述财务指标计算公式如下：

（1）全面摊薄净资产收益率的计算公式

全面摊薄净资产收益率=P÷E

其中，P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股

股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

(2) 加权平均净资产收益率的计算公式

$$\text{加权平均净资产收益率} = P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

(3) 基本每股收益计算公式

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + S_i \times M_i \div M0 - S_j \times M_j \div M0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(4) 稀释每股收益计算公式

稀释每股收益 = P1 / (S0 + S1 + S_i × M_i ÷ M0 - S_j × M_j ÷ M0 - S_k + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

十、期后事项、或有事项及其他重要事项

2019 年 10 月 24 日，公司第一届董事会第七次会议审议通过利润分配预案，以 2019 年 6 月末的总股本 3,360.00 万股为基数，向全体股东派发现金股利 2,000.00 万元（含税）。2019 年 11 月 8 日，公司 2019 年第三次临时股东大会审议通过以上股利分配预案。

除上述事项外，截至本招股说明书签署日，公司不存在需要披露的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项。

十一、盈利能力分析

公司自成立以来一直致力于从事建设工程第三方评估、管理和咨询业务，为房地产企业、公共工程建设单位及其他委托单位等客户提供独立、公平、公正的工程评估、驻场管理及管理咨询服务。凭借多年持续创新改进的工程管理量化管理体系建设以及专业的服务能力，公司赢得了客户和市场的认可，取得

了较好的经营业绩。报告期内，公司的营业收入持续增长，2016年至2018年年均复合增长率达到64.51%。

报告期内，公司营业收入和利润总体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	18,838.21	31,038.98	17,394.73	11,469.33
营业利润	5,870.85	8,188.00	5,843.30	3,621.86
利润总额	5,870.10	8,182.53	5,778.71	3,641.64
净利润	5,036.28	6,485.32	4,970.62	3,077.74

（一）营业收入分析

报告期内，公司营业收入明细及其变动情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	18,838.21	100.00%	31,038.98	100.00%	17,394.73	100.00%	11,469.33	100.00%
合计	18,838.21	100.00%	31,038.98	100.00%	17,394.73	100.00%	11,469.33	100.00%

报告期内，公司主营业务收入分别为11,469.33万元、17,394.73万元、31,038.98万元和18,838.21万元，无其他业务收入，2017年和2018年公司主营业务收入增速分别达到51.66%和78.44%，保持快速增长。

1、主营业务收入构成分析

报告期内，公司的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程评估服务	15,772.55	83.73%	27,051.64	87.15%	16,125.28	92.70%	10,846.44	94.57%
驻场管理服务	2,877.67	15.28%	3,589.91	11.57%	1,022.61	5.88%	516.22	4.50%
管理咨询服务	187.99	1.00%	397.43	1.28%	246.84	1.42%	106.67	0.93%
合计	18,838.21	100.00%	31,038.98	100.00%	17,394.73	100.00%	11,469.33	100.00%

报告期内，工程评估服务为公司主营业务收入的主要来源，金额分别为

10,846.44 万元、16,125.28 万元、27,051.64 万元和 15,772.55 万元，占同期主营业务收入的比例分别为 94.57%、92.70%、87.15%和 83.73%。另外，随着经验的不断积累和影响力的不断提高，公司逐渐从工程评估服务向驻场管理、管理咨询等业务拓展。报告期内，驻场管理服务在报告期内的收入占比逐年提高，占比分别为 4.50%、5.88%、11.57%和 15.28%。

（1）工程评估服务

报告期各期，公司工程评估服务呈现稳定增长的良好态势，主要得益于以下因素：

第一，国家政策的支持及良好的行业机遇。2016 年 3 月，国务院发布的《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确提出以产业升级和提高效率为导向，发展工程咨询、检验检测认证等产业。公司的工程评估服务顺应国家的政策导向以及建设方、监管方提升工程品质的需求。另外，根据国家统计局发布的数据，我国住宅房屋施工面积（包括住宅、办公楼、商业用房等）2016 年至 2018 年分别为 66.09 亿平米、67.76 亿平米和 82.23 亿平米，仍保持较为平稳增长的发展态势；2016 年至 2018 年我国城镇化率分别为 57.35%、58.52%和 59.58%，也呈稳步上升的发展状态。房屋施工面积及城镇化率的稳步上升为公司创造了良好的外部市场机遇，在一定程度上也推动着公司业务的不不断发展。

第二，公司头部客户策略显著，服务广度和深度均有所加强。一方面，基于对房地产行业的敏锐洞察及深刻理解，公司自成立之初便与多家大型房地产企业建立了良好的合作关系，为其提供专业的工程评估服务：房地产头部客户开发体量大、业务分布地区广，能够快速提升公司规模和影响力。另外，公司通过与知名房地产企业的评估交流，能够迅速提升评估经验，发现房地产行业一般性、典型性问题，完善公司实测实量及风险评估体系。基于这一公司策略，公司的业务规模不断扩大，并依靠自身专业化的服务能力赢得了客户的认可，并在行业内形成了口碑传播，2016 年至 2018 年公司房地产集团客户由近 100 家迅速增长至 200 余家，由房地产客户拓展到政府客户，由居住建筑领域拓展至公共建筑工程领域，工程评估服务的广度大大增强；另一方面，公司不断挖掘客户对于工程品质提升的需求，对客户的个性化需求持续提供更具深度

的服务：报告期内，除继续对过程评估、交付评估等常规的工程评估服务进行深耕之外，公司针对客户对工程质量个性化品质提升需求，新增幕墙专项、防渗漏专项、桩基与基础专项等多个专项评估产品，对客户需求的深入挖掘和及时的产品研发更新有力的促进了收入的增长。

第三，公司的市场地位和核心竞争优势显著。公司成立于 2010 年 4 月，是国内较早从事基于量化评估的第三方建设工程咨询服务的企业之一，依靠专业化的服务，受到了知名房地产客户的广泛认可。明显的先发优势和大客户资源优势，使得公司在第三方工程质量评估领域建立了强大的市场地位和品牌影响力，从而保证了公司收入的不断增长。另外，在党中央国务院“简政放权、放管结合、优化服务”等政府体制改革不断深入的背景下，公司凭借在建设工程第三方评估领域的市场地位和影响力，与深圳市建筑工务署、深圳市住房和城乡建设局等数十家政府单位开展了业务合作，涉及学校、医院、公共设施等多种业态，政府建设工程相关领域业务的不断拓展有力促进了公司收入的增长。

（2）驻场管理服务

报告期内，公司驻场管理服务收入分别为 516.22 万元、1,022.61 万元、3,589.91 万元和 2,877.67 万元，占主营业务收入的比重分别为 4.50%、5.88%、11.57%和 15.28%，呈快速增长趋势，其主要原因为：

一方面，公司在长期经营过程中，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环节拓展到设计、招采、施工、交付、运维等多个环节，逐步实现了对工程管理体系化覆盖，具备为客户提供综合性、系统性更强的驻场服务的能力。另一方面，公司在建设工程第三方评估领域具有丰富的客户资源，积累了全国 500 多个城市、近 11 万个标段的 400 多万条数据，能够防范、发现和解决建设工程质量的各种问题，丰富的项目检查经验使得公司切入和拓展驻场管理业务具有天然的优势。2017 年后，公司承接了深圳国际会展中心（一期）及北京北辛安置房等知名项目的驻场管理业务，进一步促进了驻场管理业务收入的增长。

（3）管理咨询服务

报告期内，公司管理咨询服务收入分别为 106.67 万元、246.84 万元、

397.43 万元和 187.99 万元，主要为公司基于瑞捷知识库和对标杆企业管理经验的总结，在项目组织管理、供方管理、技术标准等维度为房地产企业、公共工程建设单位等客户提供工程管理咨询方案、品质提升培训、技术标准编制等服务。

2、主营业务收入地区分布分析

报告期内，公司主营业务收入按项目所处区域划分情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东区域	6,794.31	36.07%	10,224.90	32.94%	6,181.46	35.54%	3,954.11	34.48%
华南区域	4,905.55	26.04%	8,694.45	28.01%	3,844.41	22.10%	2,474.00	21.57%
华中区域	2,247.33	11.93%	3,512.07	11.32%	1,847.96	10.62%	1,223.44	10.67%
西南区域	1,936.98	10.28%	3,144.75	10.13%	1,953.71	11.23%	1,280.37	11.16%
华北区域	1,699.38	9.02%	2,794.81	9.00%	1,766.56	10.16%	1,050.49	9.16%
东北区域	611.41	3.25%	1,646.77	5.31%	1,246.98	7.17%	1,101.33	9.60%
西北区域	643.25	3.41%	1,012.74	3.26%	553.64	3.18%	385.59	3.36%
境外区域	-	-	8.49	0.03%	-	-	-	-
合计	18,838.21	100.00%	31,038.98	100.00%	17,394.73	100.00%	11,469.33	100.00%

报告期内，公司营业收入主要来自于华东、华南、华中、西南、华北五个区域，2016年度、2017年度、2018年度以及2019年1-6月，上述五个区域营业收入合计分别为9,982.41万元、15,594.11万元、28,370.98万元和17,583.54万元，占主营业务收入比重分别为87.04%、89.65%、91.40%和93.34%。公司的业务性质决定了评估人员需要到工程建设项目所在地现场开展工程评估、驻场管理等服务，房地产企业及政府公共工程项目所在地的地理区域决定了公司营业收入的区域分布，公司于各区域间收入差异主要由区域经济发展格局决定。

另外，2018年度，公司接受碧桂园海外子公司的委托，为马来西亚新山碧桂园森林城市项目提供工程评估服务，形成少量来自于境外的业务收入。

（二）营业成本分析

1、主营业务成本构成分析

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程评估服务	7,564.48	82.41%	11,709.18	85.95%	7,579.82	90.98%	4,798.88	91.30%
驻场管理服务	1,524.65	16.61%	1,804.64	13.25%	662.43	7.95%	415.78	7.91%
管理咨询服务	90.20	0.98%	109.74	0.81%	89.43	1.07%	41.37	0.79%
合计	9,179.33	100.00%	13,623.55	100.00%	8,331.67	100.00%	5,256.03	100.00%

报告期内，公司的主营业务成本分别为 5,256.03 万元、8,331.67 万元、13,623.55 万元和 9,179.33 万元，主营业务成本包括工程评估、驻场管理和管理咨询服务成本，其中工程评估服务成本分别为 4,798.88 万元、7,579.82 万元、11,709.18 万元及 7,564.48 万元，占主营业务成本的比例分别为 91.30%、90.98%、85.95%和 82.41%，与主营业务收入构成情况相匹配。

2、主营业务成本按性质分析

报告期内，公司主营业务成本按性质划分的具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	6,840.81	74.52%	9,612.64	70.56%	5,720.58	68.66%	3,679.22	70.00%
差旅费	2,202.35	23.99%	3,645.76	26.76%	2,272.32	27.27%	1,469.29	27.95%
检测费	57.32	0.62%	148.56	1.09%	164.82	1.98%	33.33	0.63%
其他	78.85	0.86%	216.59	1.59%	173.95	2.09%	74.19	1.41%
合计	9,179.33	100.00%	13,623.55	100.00%	8,331.67	100.00%	5,256.03	100.00%

报告期内，公司主营业务成本主要包括职工薪酬、差旅费、检测费等。

职工薪酬系公司支付的工程评估和驻场管理人员的薪酬，具体包括工资、奖金、社保公积金、各类福利等相关支出。报告期内，公司职工薪酬成本分别为 3,679.22 万元、5,720.58 万元、9,612.64 万元和 6,840.81 万元，占主营业务成本的比例分别为 70.00%、68.66%、70.56%和 74.52%，是公司营业成本中最主要的组成部分，在报告期内占主营业务成本的比例较为稳定。报告期内，公司职工薪酬成本呈逐年上升趋势，一方面由于公司处于快速发展阶段，

随着主营业务收入规模的快速增长，公司在报告期内大力招聘业务人员以应对业务需求，因此员工人数及总薪酬增长迅速；另一方面，公司评估人员的整体薪酬水平随着工作年限、项目经验的积累以及公司业绩规模的扩大也有一定程度的提升。

报告期内，公司差旅成本分别为 1,469.29 万元、2,272.32 万元、3,645.76 万元和 2,202.35 万元，占主营业务成本的比例分别为 27.95%、27.27%、26.76%和 23.99%。公司发生的差旅成本主要为评估人员到达客户项目所在地所发生的机票费、住宿费、车船费和市内交通费等，报告期内呈上升趋势，主要系公司业务规模的扩大、评估人员和所评估项目的增加等所致。

报告期内，公司检测费分别为 33.33 万元、164.82 万元、148.56 万元和 57.32 万元，主要为评估人员在开展材料专项评估过程中，委托第三方检测机构对客户所使用的建筑材料进行抽样检测发生的检测成本。

其他成本主要包括办公费、租车费用、评估人员开展现场评估所使用的工具等低值易耗品等费用，总体金额及占比较小。

（三）毛利及毛利率分析

1、公司毛利构成情况分析

报告期内，公司毛利来源于工程评估、驻场管理、管理咨询服务三类业务，各服务类别的毛利额及占比情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工程评估服务	8,208.07	84.98%	15,342.46	88.10%	8,545.46	94.29%	6,047.56	97.33%
驻场管理服务	1,353.02	14.01%	1,785.27	10.25%	360.19	3.97%	100.44	1.62%
管理咨询服务	97.79	1.01%	287.69	1.65%	157.42	1.74%	65.30	1.05%
合计	9,658.88	100.00%	17,415.43	100.00%	9,063.06	100.00%	6,213.30	100.00%

报告期内，公司主营业务毛利总额分别为 6,213.30 万元、9,063.06 万元、17,415.43 万元及 9,658.88 万元，工程评估服务是公司毛利贡献最大的业务，2016 年至 2018 年占整体毛利金额的比率均在 85%以上，随着公司业务规模的

不断扩大而不断增长；另外，随着公司市场影响力的不断提升和驻场管理业务规模的不断扩大，驻场管理服务的毛利金额也在快速增长。

2、公司主营业务毛利率分析

（1）综合毛利率

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	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度
	毛利率	变动	毛利率	变动	毛利率	变动	毛利率
工程评估服务	52.04%	-4.68%	56.72%	3.73%	52.99%	-2.77%	55.76%
驻场管理服务	47.02%	-2.71%	49.73%	14.51%	35.22%	15.76%	19.46%
管理咨询服务	52.02%	-20.37%	72.39%	8.62%	63.77%	2.55%	61.22%
合计	51.27%	-4.84%	56.11%	4.01%	52.10%	-2.07%	54.17%

报告期内，公司主营业务综合毛利率分别为 54.17%、52.10%、56.11%和 51.27%，在年度内略有波动。由于工程评估服务占公司主营业务收入的比重在 80%以上，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。

（2）工程评估毛利率分析

报告期内，公司工程评估业务毛利率分别为 55.76%、52.99%、56.72%和 52.04%，整体保持在 50%以上。

公司 2017 年工程评估毛利率较 2016 年下降 2.77%，主要原因为：①随着工程评估市场竞争逐渐激烈，公司对客户的服务价格出现一定波动，少数客户价格略有下降；②基于相关法律法规和产业政策对工程评估业务的支持以及公司业绩规模的不断增长，公司 2017 年扩大员工规模以应对业务需求，2017 年全年评估人员平均人数较 2016 年增长约 50%，加之评估人员的工资、年终奖金同比均有一定程度的上升，使得公司总体人工成本上升幅度较大。上述因素共同导致公司工程评估毛利率有所下降。

公司 2018 年工程评估毛利率较 2017 年上升 3.73%，主要由于：①2018

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，人均产值持续上升；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。

（3）驻场管理服务毛利率分析

报告期内公司驻场管理服务毛利率分别为 19.46%、35.22%、49.73%和 47.02%，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 1-6 月公司前期投入的积累得到释放，获得了深圳国际会展中心、北京北辛安置房等多个知名大型项目，公司驻场管理服务价格也总体有所提升，因此毛利率呈现上升趋势。

3、同行业公司毛利率比较分析

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，除本公司外，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。由于上述公司均未在国内 A 股市场上市，因此国内 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，公司选取可比公司的标准如下：一方面，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；另一方面，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。综合考虑上述两个因素，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，具体毛利率对比情况如下：

项目	公司简称	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
建筑领域监理类上市公司	中达安 (工程监理)	32.45%	39.45%	35.13%	32.96%
	合诚股份 (监理业务)	-	36.11%	41.52%	43.55%
	建研院 (工程监理)	-	48.55%	45.78%	45.76%
	平均值	32.45%	41.37%	40.81%	40.76%
建筑领域检测类上市公司	建研院 (工程检测)	-	69.44%	72.10%	65.47%
	建科院 (公信服务)	33.81%	49.62%	49.24%	54.84%
	国检集团 (检测)	-	48.00%	49.37%	50.43%
	平均值	33.81%	55.69%	56.90%	56.91%
其他领域检测类上市公司	电科院 (电器检测)	49.46%	49.41%	52.02%	49.58%
	广电计量 (检测服务)	44.92%	48.97%	55.18%	54.97%
	平均值	47.19%	49.19%	53.60%	52.28%
发行人		51.27%	56.11%	52.10%	54.17%

数据来源：Wind；

注：同行业上市公司毛利率为括号内分项业务的毛利率，部分同行业上市公司 2019 年 1-6 月分项业务毛利率未披露。

由上表可见，总体而言，公司整体毛利率与检测类上市公司的毛利率较为接近。公司虽与建筑领域监理类上市公司同属于“工程管理服务”，但在业务开展依据、具体工作内容等方面，第三方工程评估与工程监理呈现出不同的特点，不具有较强的可比性，两者之间的区别具体详见本招股说明书之“第六节 业务和技术”之“一、公司主营业务、主要产品及其变化情况”之“（一）公司主营业务”之“3、公司业务与工程监理的区别”。

（四）期间费用分析

报告期内公司各项期间费用及占营业收入的比重情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	436.14	2.32%	775.86	2.50%	391.67	2.25%	255.65	2.23%
管理费用	1,859.38	9.87%	6,367.16	20.51%	1,674.92	9.63%	1,451.78	12.66%

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
研发费用	1,019.69	5.41%	1,512.33	4.87%	998.45	5.74%	739.83	6.45%
财务费用	5.79	0.03%	41.35	0.13%	-28.82	-0.17%	-10.51	-0.09%
合计	3,321.00	17.63%	8,696.70	28.02%	3,036.21	17.45%	2,436.75	21.25%

报告期内，公司期间费用主要为销售费用、管理费用和研发费用，合计分别为 2,447.26 万元、3,065.03 万元、8,655.35 万元和 3,315.21 万元，占营业收入的比重分别为 21.34%、17.62%、27.88%和 17.60%。报告期内公司处于快速成长期，随着业务规模的拓展，公司的营业收入逐年递增，期间费用总额相应增长，期间费用率在年度间略有波动。2018 年期间费用率较高的原因为公司确认股份支付费用 3,786.77 万元，导致管理费用金额较高。

1、销售费用分析

报告期内，公司的销售费用情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	275.43	63.15%	357.13	46.03%	117.62	30.03%	71.91	28.13%
会议费	5.42	1.24%	168.34	21.70%	100.46	25.65%	120.62	47.18%
业务招待费	77.14	17.69%	132.43	17.07%	89.63	22.88%	25.62	10.02%
交通差旅费	55.70	12.77%	70.68	9.11%	55.59	14.19%	18.05	7.06%
其他费用	22.45	5.15%	47.28	6.09%	28.38	7.25%	19.45	7.61%
合计	436.14	100.00%	775.86	100.00%	391.67	100.00%	255.65	100.00%
销售费用率	2.32%		2.50%		2.25%		2.23%	

报告期内，公司的销售费用分别为 255.65 万元、391.67 万元、775.86 万元和 436.14 万元，销售费用占营业收入比重分别为 2.23%、2.25%、2.50%和 2.32%，销售费用总额呈现出随营业收入的增加稳步上升的趋势。

报告期内，公司的销售费用主要由职工薪酬、业务招待费和会议费构成，三项合计占公司销售费用的比重分别为 85.33%、78.56%、84.80%和 82.08%，其变动分析如下：

(1) 报告期内销售人员职工薪酬持续上升，主要系公司业务规模的扩大、

营销人员的增加所致。

（2）报告期内会议费主要为公司每年举办的建筑工程品质管理高峰论坛所产生的住宿费、会务费及其他费用等。2018 年会议费增幅较大，主要原因为：

①公司 2018 年高峰论坛规模较大，且会议选址在北京举行，形成了较高的住宿费和会务费等；②为扩大公司品牌影响力，维护及开拓房地产客户及政府部门客户，公司于 2018 年在江门、郑州、深圳等地举办了数次活动峰会，形成会议费用约 30 万元。

（3）报告期内业务招待费逐年增长，主要由于随着公司业务规模的扩大，营销人员为业务正常开展而发生的费用增加所致。

2、管理费用分析

报告期内，公司的管理费用情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
股份支付	-	-	3,786.77	59.47%	-	-	-	-
职工薪酬	1,117.25	60.09%	1,484.33	23.31%	883.01	52.72%	799.39	55.06%
中介机构费	183.49	9.87%	390.09	6.13%	57.75	3.45%	25.42	1.75%
房租及管理费	272.11	14.63%	384.06	6.03%	393.26	23.48%	310.71	21.40%
办公及招聘费	142.26	7.65%	189.86	2.98%	186.58	11.14%	177.60	12.23%
其他费用	144.28	7.76%	132.05	2.07%	154.31	9.21%	138.66	9.55%
合计	1,859.38	100.00%	6,367.16	100.00%	1,674.92	100.00%	1,451.78	100.00%
管理费用率	9.87%		20.51%		9.63%		12.66%	

报告期内，公司的管理费用主要由股份支付、职工薪酬、房租及管理费、中介机构费等构成，分别为 1,451.78 万元、1,674.92 万元、6,367.16 万元和 1,859.38 万元，呈逐年上升趋势，管理费用占营业收入的比重分别为 12.66%、9.63%、20.51%和 9.87%，2018 年占比较高的原因为公司确认股份支付费用 3,786.77 万元，导致管理费用金额较高。

报告期内管理人员职工薪酬持续上升，主要系公司业务规模的扩大、管理人员的增加以及业绩的增长所致；2018 年中介机构费上升主要系股份改制聘请券商、律师和会计师支付的中介机构费用所致；办公及招聘费和其他费用在报

告期内基本保持稳定。

3、研发费用分析

报告期内，公司的研发费用明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
职工薪酬	1,003.87	98.45%	1,458.36	96.43%	991.38	99.29%	701.40	94.81%
其他费用	15.83	1.55%	53.97	3.57%	7.06	0.71%	38.42	5.19%
合计	1,019.69	100.00%	1,512.33	100.00%	998.45	100.00%	739.83	100.00%
研发费用率	5.41%		4.87%		5.74%		6.45%	

报告期内，公司的研发费用分别为 739.83 万元、998.45 万元、1,512.33 万元和 1,019.69 万元，呈逐年上升趋势，研发费用占营业收入的比重分别为 6.45%、5.74%、4.87%和 5.41%，总体而言较为稳定。

报告期内，研发费用主要由研发人员职工薪酬构成，占研发费用的比重分别为 94.81%、99.29%、96.43%和 98.45%。公司高度重视技术研发，始终坚持以客户和市场需求为导向，主动发掘客户的业务痛点和服务需求，以客户和市场需求为导向进行新产品的创新研发和现有产品的升级改进，研发费用预期将保持稳定增长趋势。

4、财务费用分析

报告期内，公司的财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
利息支出	14.40	47.37	0.02	-
减：利息收入	9.90	8.99	29.90	11.53
手续费	1.29	2.97	1.06	1.02
合计	5.79	41.35	-28.82	-10.51

报告期内，公司的财务费用分别为-10.51 万元、-28.82 万元、41.35 万元和 5.79 万元，主要包括利息收支、手续费等，整体金额及占比均较小。

（五）信用减值损失及资产减值损失

2016年至2018年，公司资产减值损失分别为114.25万元、165.04万元和565.30万元，2019年1-6月，公司信用减值损失金额为537.09万元。公司信用减值损失及资产减值损失均为坏账损失，主要与报告期各期末公司应收账款、其他应收款的账面余额以及账龄情况等直接相关。

根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（2017年）应用指南，金融资产减值准备所形成的预期信用损失应通过“信用减值损失”科目核算。因此2019年1月1日后，公司应收账款和其他应收款坏账损失计入信用减值损失科目核算。

（六）其他收益

报告期内，公司其他收益情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
深圳市国高研发补助	79.80	101.44	-	-
个税手续费返还	-	19.17	1.32	-
稳岗补贴费用	-	6.48	3.82	-
国家高新技术企业认定补助	-	5.00	-	-
深圳市首次入库企业（服务业）专项扶持	10.00	-	-	-
增值税进项税加计抵减	9.81	-	-	-
合计	99.61	132.10	5.13	-

公司其他收益科目主要用于核算与日常经营相关的各项政府补助。报告期内，公司其他收益分别为0.00万元、5.13万元、132.10万元和99.61万元，主要为企业获得的深圳市国高研发补助、个税手续费返还以及稳岗补贴等。

（七）投资收益和公允价值变动损益

报告期内，公司投资收益情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
权益法核算的长期股权投资收益	6.30	5.74	-3.37	-
处置以公允价值计量且其变	-	-5.85	-10.16	-4.77

动计入当期损益的金融资产产生的投资收益				
银行理财产品收益	74.87	82.68	73.47	51.24
合计	81.17	82.58	59.93	46.47

报告期内，公司投资收益分别为 46.47 万元、59.93 万元、82.58 万元和 81.17 万元。其中，2017 年至 2019 年 1-6 月，公司对参股公司瑞信科技按权益法核算确认的投资收益分别为-3.37 万元、5.74 万元和 6.30 万元；2016 年至 2018 年，公司处置持有的交易性金融资产时确认投资收益-4.77 万元、-10.16 万元和-5.85 万元，在 2018 年 6 月处置完毕；公司购买的理财产品系银行低风险理财产品，报告期内，公司银行理财产品收益逐年增加，主要系公司购买银行理财产品的规模不断增长所致。

2016 年至 2018 年，公司持有的交易性金融资产在持有期间确认公允价值变动损益分别为-9.23 万元、5.78 万元和 3.46 万元。

（八）营业外收支

1、营业外收入

报告期各期，公司营业外收入分别为 22.94 万元、1.13 万元、0.98 万元和 0.00 万元，占利润总额的比重较小，营业外收入对公司利润不构成重大影响。

2、营业外支出

报告期内，公司营业外支出情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产报废损失合计	-	5.68	-	-
其中：固定资产报废损失	-	5.68	-	-
对外捐赠	-	-	1.00	-
其他	0.76	0.78	64.72	3.16
合计	0.76	6.46	65.72	3.16

报告期各期，公司营业外支出分别为 3.16 万元、65.72 万元、6.46 万元和 0.76 万元，占利润总额的比重较小，营业外支出对公司利润不构成重大影响。2017 年度公司营业外支出主要为补缴 2016 年度个人所得税所产生的滞纳金。

（九）非经常性损益分析、合并财务报表范围以外的投资收益对公司经营成果的影响

1、非经常性损益对经营成果的影响

公司在报告期内的非经常性损益如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置损益	-	-	9.50	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	89.80	112.92	3.82	19.09
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	26.34	9.49
委托投资损益	74.87	82.68	73.47	51.24
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-12.56	-181.75
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-2.39	-4.39	-14.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.76	-5.48	-64.59	0.69
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-3,767.60	1.32	-
小计	163.91	-3,579.86	32.90	-115.23
减：所得税影响额	24.53	31.24	12.30	-35.39
归属于母公司股东的非经常性损益净额	139.38	-3,611.10	20.60	-79.85

报告期内，公司归属于母公司股东的非经常性损益净额分别为-79.85万元、20.60万元、-3,611.10万元和139.38万元，占归属于母公司股东的净利润的比例分别为-2.59%、0.41%、-55.68%和2.77%，主要包括公司购买理财产品产生的投资收益、政府补助以及股份支付金额等。2018年公司的非经常性损益金额较高，主要系当年确认股份支付金额3,786.77万元。公司各项业务平稳发展，扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润分别为3,157.58万元、4,950.01万元、10,096.42万元和4,896.90万元，保持在较高的水平，公司不存在对非经常性损益的重大依赖。

2、合并报表以外的投资收益

公司合并报表以外的投资收益主要为参股瑞信科技确认的投资收益，报告期内金额分别为 0.00 万元、-3.37 万元、5.74 万元和 6.30 万元，占公司利润总额的比重分别为 0.00%、-0.06%、0.07%和 0.11%，金额及占比均很低。公司不存在对公司经营成果有重大影响的合并报表以外的投资收益。

（十）所得税费用

1、所得税费用

报告期内，公司所得税费用分别为 563.91 万元、808.09 万元、1,697.21 万元和 833.81 万元，呈逐年上升趋势。公司所得税费用占利润总额的比例分别为 15.48%、13.98%、20.74%和 14.20%，2018 年占比较高的原因为公司确认股份支付费用 3,786.77 万元，导致利润总额相对偏低。

公司于 2016 年 11 月 21 日取得《高新技术企业证书》，证书编号为 GR201644203472，有效期为三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》的相关规定，2016 年度、2017 年度和 2018 年度公司按 15%的优惠税率缴纳企业所得税。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 1-6 月暂按 15%税率预缴企业所得税。

2、所得税费用与利润总额的关系

报告期内，公司所得税费用与公司利润总额密切相关。报告期内，随着公司业绩的不断增长，所得税费用也不断提高，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润总额	5,870.10	8,182.53	5,778.71	3,641.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	880.51	1,227.38	866.81	546.25
子公司适用不同税率的影响	63.29	32.61	-2.29	-17.09
调整以前期间所得税的影响	-	-	-	55.29
股份支付的影响	-	596.92	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5.67	10.18	61.02	25.56
研发加计扣除的影响	-114.72	-169.02	-112.25	-38.06

归属于合营企业和联营企业的损益影响	-0.94	-0.86	0.51	-
跨期薪酬的影响	-	-	-5.70	-8.04
所得税费用	833.81	1,697.21	808.09	563.91

（十一）对公司持续盈利能力产生重大不利影响的因素及保荐机构对公司是否具备持续盈利能力的核查结论意见

影响公司持续盈利能力的风险因素已在本招股说明书“第四节 风险因素”中进行了充分披露。公司不存在以下对其持续盈利能力构成重大不利影响的情形：（1）公司的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对公司的持续盈利能力构成重大不利影响；（2）公司的行业地位或所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对公司的持续盈利能力构成重大不利影响；（3）公司在用的商标、专有技术等重要资产或者技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；（4）公司最近一年的营业收入或净利润对关联方或者有重大不确定性的客户存在重大依赖；（5）公司最近一年的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益。

综上，保荐机构经核查后认为，公司已披露了其面临的风险因素，公司不存在上述对持续盈利能力构成重大不利影响的情形，公司具备持续盈利能力。

十二、财务状况分析

（一）资产分析

1、资产构成及变动分析

报告期内，公司资产总体结构如下：

单位：万元

项目	2019年6月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	25,585.64	97.42%	24,018.88	98.08%	12,471.15	96.76%	9,085.74	98.11%
非流动资产	676.70	2.58%	469.80	1.92%	417.78	3.24%	174.61	1.89%
资产总计	26,262.34	100.00%	24,488.68	100.00%	12,888.93	100.00%	9,260.35	100.00%

报告期各期末，公司资产总额分别为 9,260.35 万元、12,888.93 万元、24,488.68 万元和 26,262.34 万元。2017 年末较 2016 年末增幅为 39.18%，2018 年末较 2017 年末增幅为 90.00%。报告期内资产规模的快速增长，主要来自于公司业务和资本规模的不断扩大导致的货币资金、应收账款增长带来的流动资产增长。

公司作为一家工程咨询类公司，属于轻资产类公司，资产结构以流动资产为主。报告期各期末，公司流动资产占总资产的比例分别为 98.11%、96.76%、98.08%和 97.42%，该种资产结构符合公司所处行业的轻资产经营特点。

报告期内公司的非流动资产主要由长期股权投资、固定资产和长期待摊费用构成。公司的长期股权投资为对参股公司瑞信科技的投资，固定资产主要为运输工具和办公设备，长期待摊费用主要为租赁场所装修费用。

2、流动资产构成及变动分析

报告期各期末，公司流动资产分别为 9,085.74 万元、12,471.15 万元、24,018.88 万元和 25,585.64 万元，呈稳步增长趋势，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	4,594.48	17.96%	2,000.92	8.33%	3,800.92	30.48%	2,605.53	28.68%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	14.70	0.12%	64.05	0.70%
应收账款	20,353.57	79.55%	14,335.16	59.68%	7,539.55	60.46%	4,501.66	49.55%
其他应收款	324.73	1.27%	244.60	1.02%	210.71	1.69%	880.71	9.69%
存货	298.77	1.17%	373.70	1.56%	103.27	0.83%	33.80	0.37%
其他流动资产	14.08	0.06%	7,064.50	29.41%	802.00	6.43%	1,000.00	11.01%
流动资产合计	25,585.64	100.00%	24,018.88	100.00%	12,471.15	100.00%	9,085.74	100.00%

（1）货币资金

报告期内，公司货币资金构成及变动情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
库存现金	4.06	17.13	21.10	29.59
银行存款	4,493.91	1,856.92	3,681.66	2,522.90
其他货币资金	96.51	126.87	98.16	53.04
合计	4,594.48	2,000.92	3,800.92	2,605.53

①货币资金变动情况分析

报告期各期末，公司货币资金余额分别为 2,605.53 万元、3,800.92 万元、2,000.92 万元和 4,594.48 万元，占流动资产的比例分别为 28.68%、30.48%、8.33%和 17.96%。公司货币资金主要为银行存款，其次为使用受到限制的保函保证金等其他货币资金。

2018 年末，公司货币资金余额为 2,000.92 万元，较 2017 年末减少 1,800.00 万元，主要系公司购买理财产品导致货币资金转入其他流动资产所致。报告期内，随着公司经营业绩与业务规模的持续扩大，为提高资金使用效率，公司根据资金使用规划将部分暂时闲置资金购买低风险银行理财产品。2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司货币资金与其他流动资产中银行理财产品金额合计分别为 3,605.53 万元、4,600.92 万元和 9,000.92 万元，呈不断增长的趋势，主要系公司正常经营积累导致的现金流入增加所致。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2016 年末和 2017 年末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产账面金额分别为 64.05 万元和 14.70 万元。上述金融资产系公司利用账面闲置资金购买权益工具投资所致。2018 年 7 月，在公司股改之前，公司已将上述权益工具投资全部收回。具体构成明细如下：

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
交易性金融资产	-	-	14.70	64.05
其中：权益工具投资	-	-	14.70	64.05
合计	-	-	14.70	64.05

（3）应收账款

报告期各期末，公司应收账款账面净额分别为 4,501.66 万元、7,539.55 万元、14,335.16 万元和 20,353.57 万元，占流动资产的比例分别为 49.55%、60.46%、59.68%和 79.55%，占比逐渐提高。

①应收账款总体变动分析

单位：万元

项目	2019年6月末/ 2019年1-6月	2018年末/ 2018年度	2017年末/ 2017年度	2016年末/ 2016年度
应收账款余额	21,782.32	15,265.90	7,976.50	4,756.67
主营业务收入	18,838.21	31,038.98	17,394.73	11,469.33
应收账款余额增长率	42.69%	91.39%	67.69%	31.01%
主营业务收入增长率	-	78.44%	51.66%	-
应收账款余额占全年 主营业务收入比例	115.63%	49.18%	45.86%	41.47%

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 4,756.67 万元、7,976.50 万元、15,265.90 万元和 21,782.32 万元，公司应收账款余额总体随公司业务规模的扩大而呈现上升趋势。2016 年末、2017 年末和 2018 年末，公司应收账款余额占全年主营业务收入的比例分别为 41.47%、45.86%和 49.18%，稳定保持在约 40%-50%之间，2019 年 6 月末占比较高主要系公司主要客户回款的季节性所致。

②应收账款账龄分析

单位：万元

时间	账龄	应收账款 余额	占应收账款 余额比例	坏账准备	坏账准备 计提比例	应收账款 账面价值
2019年 6月末	1年以内	19,434.07	89.22%	971.70	5.00%	18,462.36
	1-2年	1,665.48	7.65%	166.55	10.00%	1,498.93
	2-3年	639.31	2.93%	255.73	40.00%	383.59
	3-4年	43.47	0.20%	34.77	80.00%	8.69
	合计	21,782.32	100.00%	1,428.75	6.56%	20,353.57
2018年末	1年以内	13,564.83	88.86%	678.24	5.00%	12,886.59
	1-2年	1,435.18	9.40%	143.52	10.00%	1,291.66
	2-3年	259.32	1.70%	103.73	40.00%	155.59
	3-4年	6.57	0.04%	5.26	80.00%	1.31
	合计	15,265.90	100.00%	930.74	6.10%	14,335.16

2017 年末	1 年以内	7,516.55	94.23%	375.83	5.00%	7,140.72
	1-2 年	431.53	5.41%	43.15	10.00%	388.37
	2-3 年	11.93	0.15%	4.77	40.00%	7.16
	3-4 年	16.50	0.21%	13.20	80.00%	3.30
	合计	7,976.50	100.00%	436.95	5.48%	7,539.55
2016 年末	1 年以内	4,512.12	94.86%	225.62	5.00%	4,286.51
	1-2 年	228.05	4.79%	22.81	10.00%	205.25
	2-3 年	16.50	0.35%	6.60	40.00%	9.90
	合计	4,756.67	100.00%	255.01	5.36%	4,501.66

报告期各期末，公司应收账款账龄主要集中在一年以内，占比分别为 94.86%、94.23%、88.86%和 89.22%。报告期内，公司一贯注重应收账款的回款情况，将客户回款纳入业务部门的考核体系以督促应收账款的催收工作，应收账款整体回款情况良好，应收账款整体账龄合理，应收账款质量较高。公司在报告期与客户的合同执行过程中不存在重大纠纷，无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款，坏账准备计提充分。

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：

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%
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%

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。

③应收账款主要客户情况

报告期各期末，公司应收账款余额对应的主要客户情况如下：

单位：万元

时间	客户名称	应收账款余额	占应收账款余额比例
2019年6月末	融创中国	3,826.39	17.57%
	万科地产	1,847.99	8.48%
	碧桂园	1,715.33	7.87%
	华润置地	946.97	4.35%
	保利发展	875.89	4.02%
	合计	9,212.57	42.29%
2018年末	融创中国	1,795.83	11.76%
	万科地产	1,240.07	8.12%
	碧桂园	1,046.34	6.85%
	华润置地	997.11	6.53%
	保利发展	699.46	4.58%
	合计	5,778.80	37.84%
2017年末	融创中国	1,241.02	15.56%
	万科地产	527.72	6.62%
	保利发展	506.49	6.35%
	万达集团	505.02	6.33%
	华润置地	475.68	5.96%
	合计	3,255.92	40.82%
2016年末	融创中国	762.15	16.02%
	万达集团	634.45	13.34%
	万科地产	509.42	10.71%
	保利发展	366.51	7.71%
	华润置地	307.06	6.46%
	合计	2,579.58	54.24%

报告期各期末应收款项前五名客户合计占应收账款期末余额的比例分别为54.24%、40.82%、37.84%和42.29%，集中度随着公司业务规模的扩大呈降低趋势。公司应收账款余额前五大客户均为大型房地产上市公司，与公司长期保持着良好的合作关系，资金实力雄厚，信誉较好，应收账款回收风险较小。

④公司第三方回款情况

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%-2%之间，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。

⑤公司现金回款情况

报告期内，公司现金回款金额分别为 13.95 万元、69.16 万元、117.07 万元和 5.90 万元，占收入的比例极低，均在 0.40%以下。

（4）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款账面金额分别为 880.71 万元、210.71 万元、244.60 万元和 324.73 万元，占流动资产的比例分别为 9.69%、1.69%、1.02%和 1.27%。

2016 年末，公司其他应收款账面金额较大，主要为与关联方的资金往来余额，具体内容详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、报告期内关联交易”之“（二）偶发性关联交易”。2017 年，公司对前述资金往来情况进行了清理，后续未发生类似情形。

除此之外，报告期各期末公司其他应收款主要为房租押金、保证金及员工差旅借款等，该等款项的发生均符合公司实际业务需求，总体金额及占比均较小。

（5）存货

报告期各期末，公司存货账面金额分别为 33.80 万元、103.27 万元、373.70 万元和 298.77 万元，占流动资产的比例分别为 0.37%、0.83%、1.56% 和 1.17%。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，随着公司业务规模的扩大，报告期各期末存货余额有所上升。根据公司与主要客户签订的评估服务合同，公司通常会在现场评估工作完成后 1-10 天内向客户出具工作成果从而达到收入确认条件，因此存货总体金额及占比均较小。

（6）其他流动资产

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
理财产品	-	7,000.00	800.00	1,000.00
预付房租及管理费	12.29	42.19	-	-
其他预付费	1.78	22.31	2.00	-
合计	14.08	7,064.50	802.00	1,000.00

报告期各期末，公司其他流动资产分别为 1,000.00 万元、802.00 万元、7,064.50 万元和 14.08 万元，占流动资产的比例分别为 11.01%、6.43%、29.41%和 0.06%。公司其他流动资产主要为购买的理财产品，系公司为提高资金使用效率，根据资金规划，使用部分暂时闲置资金购买的低风险银行理财产品。

3、非流动资产构成及变动分析

报告期各期末，公司非流动资产分别为 174.61 万元、417.78 万元、469.80 万元和 676.70 万元，呈稳步增长趋势，公司的非流动资产主要为长期股权投资、固定资产和递延所得税资产，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	208.67	30.84%	202.37	43.08%	196.63	47.07%	-	-
固定资产	161.62	23.88%	73.73	15.69%	89.72	21.48%	98.73	56.54%
长期待摊费用	46.96	6.94%	37.31	7.94%	49.74	11.91%	16.6	9.51%
递延所得税资产	241.05	35.62%	156.39	33.29%	81.69	19.55%	49.57	28.39%
其他非流动资产	18.40	2.72%	-	-	-	0.00%	9.71	5.56%
非流动资产合计	676.70	100.00%	469.80	100.00%	417.78	100.00%	174.61	100.00%

（1）长期股权投资

2017年末、2018年末和2019年6月末，公司长期股权投资为对参股公司瑞信科技的投资，金额分别为196.63万元、202.37万元和208.67万元，占非流动资产的比例分别为47.07%、43.08%和30.84%。

瑞信科技成立于2016年11月，公司作为原始股东对瑞信科技进行投资，出资额占其注册资本的20%，瑞信科技作为公司的联营企业，按权益法核算。

（2）固定资产

报告期各期末，公司固定资产主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
运输工具	15.29	18.57	17.14	26.45
电子设备	76.60	21.99	18.75	12.21
办公设备及其他	69.73	33.17	53.82	60.07
合计	161.62	73.73	89.72	98.73

报告期各期末，公司固定资产账面金额分别为98.73万元、89.72万元、73.73万元和161.62万元，占非流动资产的比例分别为56.54%、21.48%、15.69%和23.88%。公司主要从事建筑工程质量评估和驻场管理业务，公司固

定资产规模总体较小符合行业内企业轻资产运营模式的实际情况。公司固定资产为日常经营所需的运输设备、电子设备、办公设备等。

（3）长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用账面金额分别为 16.60 万元、49.74 万元、37.31 万元和 46.96 万元，占非流动资产的比例分别为 9.51%、11.91%、7.94%和 6.94%，报告期内，公司长期待摊费用主要为办公场所的装修费，在受益期内平均摊销。

（4）递延所得税资产

单位：万元

项目	2019年6月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	1,544.13	241.05	1,013.17	156.39	466.78	71.51	305.04	46.16
公允价值变动损益	-	-	-	-	3.46	0.52	9.23	1.38
可抵扣亏损	-	-	-	-	38.63	9.66	8.12	2.03
合计	1,544.13	241.05	1,013.17	156.39	508.87	81.69	322.39	49.57

报告期各期末，公司递延所得税资产账面金额分别为 49.57 万元、81.69 万元、156.39 万元和 241.05 万元，占非流动资产的比例分别为 28.39%、19.55%、33.29%和 35.62%。公司递延所得税资产由坏账准备、子公司瑞生工程形成的可抵扣亏损以及公允价值变动损益形成的可抵扣暂时性差异所产生。

（二）负债分析

1、负债的构成及变动分析

报告期各期末，公司各类负债金额及占总负债的比例如下：

单位：万元

项目	2019年6月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	-	-	994.50	10.16%	5.50	0.10%	-	-
应付账款	584.16	8.95%	297.86	3.04%	195.74	3.58%	88.43	3.03%
预收账款	258.07	3.95%	101.88	1.04%	-	-	-	-

项目	2019年6月末		2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付职工薪酬	3,211.72	49.19%	4,124.61	42.12%	2,760.07	50.52%	1,794.03	61.47%
应交税费	1,940.65	29.72%	2,705.35	27.63%	2,141.11	39.19%	905.39	31.02%
其他应付款	534.28	8.18%	1,567.31	16.01%	361.42	6.61%	130.54	4.47%
其中：应付利息	-	-	5.06	0.05%	0.02	-	-	-
应付股利	-	-	1,000.00	10.21%	-	-	-	-
流动负债合计	6,528.88	100.00%	9,791.50	100.00%	5,463.84	100.00%	2,918.38	100.00%
非流动负债合计	-	-	-	-	-	-	-	-
负债总计	6,528.88	100.00%	9,791.50	100.00%	5,463.84	100.00%	2,918.38	100.00%

报告期各期末，公司负债均为流动负债，分别为 2,918.38 万元、5,463.84 万元、9,791.50 万元和 6,528.88 万元，2016 年至 2018 年，随着公司经营规模的上升呈不断增长趋势。报告期各期末，公司流动负债以短期借款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款为主。

2、流动负债构成及变动分析

（1）短期借款

报告期各期末，公司短期借款情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
保证和抵押借款	-	994.50	5.50	-
合计	-	994.50	5.50	-

2017 年末和 2018 年末，公司短期借款金额分别为 5.50 万元和 994.50 万元，占流动负债的比例分别为 0.10%和 10.16%。2017 年及 2018 年，公司的保证和抵押借款主要为向农业银行借入的流动资金贷款，公司根据资金状况和业务发展的需要合理安排短期借款融资。

（2）应付账款

报告期各期末，公司应付账款金额分别为 88.43 万元、195.74 万元、297.86 万元和 584.16 万元，占流动负债的比例分别为 3.03%、3.58%、3.04%和 8.95%，公司应付账款主要包括应付机票供应商的机票费用及应付第三方检测机构的材料检测费用等。应付账款期末金额受当期采购金额和公司的结算时

间影响，随着公司业务规模的持续增长，公司在期末应付机票费用和材料检测费用也呈上升趋势，但总体金额及占比相对较小。

（3）预收账款

报告期各期末，公司预收账款金额分别为 0.00 万元、0.00 万元、101.88 万元和 258.07 万元，2018 年和 2019 年 6 月末占流动负债的比例分别为 1.04%和 3.95%，总体金额及占比均较小。公司的预收账款是少部分客户提前支付的服务款，未在收款当期确认收入。

（4）应付职工薪酬

公司主要从事的工程评估和驻场管理业务具有人才密集、知识密集等特点，人员薪酬是公司最主要的成本支出。报告期各期末，公司应付职工薪酬金额分别为 1,794.03 万元、2,760.07 万元、4,124.61 万元和 3,211.72 万元，占流动负债的比例分别为 61.47%、50.52%、42.12%和 49.19%。

公司应付职工薪酬由工资、奖金、福利费等构成，报告期内，应付职工薪酬呈逐年上升趋势，一方面是由于随着公司业务规模的扩大，为满足业务发展以及人才储备、培养需求，报告期内各部门人员数量快速增长；另一方面，公司现有评估、管理和营销人员的薪酬水平随着工作年限、项目经验的积累以及公司业绩规模的扩大也有一定程度的提升。

（5）应交税费

报告期内，公司的应交税费余额情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
企业所得税	781.67	1,449.39	635.89	443.25
增值税	1,072.74	1,041.49	439.59	236.53
个人所得税	34.58	177.13	1,037.57	200.00
城市维护建设税	29.36	21.37	16.16	14.80
教育费附加	12.58	9.16	6.92	6.34
地方教育费附加	8.39	6.11	4.62	4.23
印花税	1.33	0.70	0.37	0.23
合计	1,940.65	2,705.35	2,141.11	905.39

报告期各期末，公司应交税费金额分别为 905.39 万元、2,141.11 万元、2,705.35 万元和 1,940.65 万元，占流动负债的比例分别为 31.02%、39.19%、27.63%和 29.72%。公司应交税费主要为增值税、企业所得税和代扣代缴的个人所得税。报告期各期末应交税费逐年增加，主要系公司收入规模、利润总额以及薪酬总额的增加所致。2017 年末个人所得税余额较大，主要系公司 12 月份计提现金分红及公司未分配利润转增股本产生的应代扣代缴个人所得税所致。

（6）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款金额分别为 130.54 万元、361.42 万元、1,567.31 万元和 534.28 万元，占流动负债的比例分别为 4.47%、6.61%、16.01%和 8.18%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
应付利息	-	5.06	0.02	-
应付股利	-	1,000.00	-	-
其他应付款	534.28	562.25	361.40	130.54
合计	534.28	1,567.31	361.42	130.54

2018 年末，公司其他应付款账面金额较大，主要为公司尚未发放的现金股利。除此之外，报告期各期末公司其他应付款主要为待支付的员工报销款等，该等款项的发生均符合公司实际业务需求，总体金额及占比均较小。

（三）所有者权益构成及变动分析

报告期内，公司的所有者权益构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
股本（实收资本）	3,360.00	3,360.00	3,000.00	300.00
资本公积	5,490.25	5,490.25	-	-
盈余公积	588.65	588.65	974.27	475.95
未分配利润	10,294.56	5,258.28	3,450.82	5,566.02
归属于母公司所有者权益合计	19,733.46	14,697.18	7,425.09	6,341.97

少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	19,733.46	14,697.18	7,425.09	6,341.97

1、股本/实收资本

报告期各期末，公司股本/实收资本的变动情况如下：

单位：万元

股东名称	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
范文宏	1,156.68	1,156.68	1,147.50	-
黄新华	1,111.32	1,111.32	1,102.50	-
李琦	-	-	-	150.00
王丽华	-	-	-	150.00
瑞皿投资	385.56	385.56	382.50	-
瑞可投资	370.44	370.44	367.50	-
瑞宏捷	168.00	168.00	-	-
瑞华捷	168.00	168.00	-	-
合计	3,360.00	3,360.00	3,000.00	300.00

2017年1月3日，瑞捷有限召开股东会并通过决议，同意李琦将其持有瑞捷有限50%的股权转让给其配偶范文宏；同意王丽华将其持有瑞捷有限49%的股权转让给其配偶黄新华；同意王丽华将其持有瑞捷有限1%的股权以34.80万元的价格转让给范文宏。2017年1月3日，王丽华、李琦与黄新华、范文宏就上述股权转让事宜签订《股权转让协议书》及《股权转让协议书之补充协议》，约定李琦将其持有瑞捷有限50%的股权（对应出资额人民币150万元）以150万元的价格转让给范文宏，王丽华将其持有瑞捷有限49%的股权（对应出资额人民币147万元）以147万元的价格转让给黄新华，鉴于受让方与转让方之间的配偶关系，上述股权支付款无需支付；王丽华将其持有瑞捷有限1%的股权（对应出资额人民币3万元）以34.80万元的价格转让给范文宏。

2017年12月18日，瑞捷有限召开股东会并通过决议，同意瑞捷有限的注册资本由300万元增加至400万元，新增注册资本100万元分别由瑞皿投资、瑞可投资认缴，其中瑞皿投资认缴51万元，瑞可投资认缴49万元。根据深圳市中咨旗会计师事务所（普通合伙）出具的《关于深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司的验资报告》（中咨旗验字[2018]第026号），截至2017年12月27

日，瑞皿投资和瑞可投资的新增货币出资已全部到位。

2017年12月25日，瑞捷有限召开股东会并通过决议，同意将未分配利润2,600万元转增为瑞捷有限注册资本，各股东的出资额按照持股比例同比例增加，瑞捷有限注册资本由400.00万元增加至3,000.00万元。根据深圳市中咨旗会计师事务所（普通合伙）出具的《关于深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司的验资报告》（中资旗验字[2018]第026号），上述未分配利润转增注册资本已完成。

2018年5月11日，瑞捷有限召开股东会并通过决议，同意瑞捷有限注册资本由3,000万元增加至3,333.3334万元，新增注册资本333.3334万元分别由瑞宏捷、瑞华捷认缴，其中瑞宏捷以500万元认缴166.6667万元新增注册资本、瑞华捷以500万元认缴166.6667万元新增注册资本。根据深圳市中咨旗会计师事务所（普通合伙）出具的《关于深圳市瑞捷建筑工程咨询有限公司的验资报告》（中资旗验字[2018]第026号），截至2018年6月21日，瑞宏捷和瑞华捷的新增货币出资已全部到位。

2018年10月12日，瑞捷有限召开股东会并通过决议，同意以整体变更方式发起设立为股份公司。经审计确认，截至2018年7月31日，瑞捷有限的净资产为85,791,112.31元。2018年10月30日，公司全体发起人范文宏、黄新华、瑞皿投资、瑞可投资、瑞宏捷、瑞华捷签署了《发起人协议》，约定以瑞捷有限截至2018年7月31日经审计的净资产85,791,112.31元为基础，折成33,600,000股（每股面值1.00元），其余52,191,112.31元计入股份公司资本公积，整体变更设立股份公司，瑞捷有限股东按其在瑞捷有限的持股比例相应折为其在股份公司的发起人股份。

2019年11月21日，经公司股东大会决议，瑞捷咨询对股改基准日的净资产及折股方案进行调整。根据中汇会计师事务所出具的《深圳瑞捷工程咨询股份有限公司2018年7月31日净资产审计报告》（中汇会审[2019]4939号），截至2018年7月31日止，经审计的净资产金额为88,502,462.72元，与原审定净资产差异2,711,350.41元调增资本公积。

根据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），公司历次增资事项均符合法律法规以及协议、章程的相关规定。

2、资本公积

报告期各期末，公司资本公积具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
股本溢价	5,490.25	5,490.25	-	-
合计	5,490.25	5,490.25	-	-

2018年11月，瑞捷有限整体变更为股份有限公司，以截至2018年7月31日经审计的净资产8,850.25万元作为公司折股依据，折合成全部股份3,360.00万元，经审计的净资产高于股本部分的5,490.25万元计入资本公积。

3、盈余公积

报告期内，公司盈余公积具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
法定盈余公积	588.65	588.65	974.27	475.95
合计	588.65	588.65	974.27	475.95

公司以当年净利润的10%计提法定盈余公积金。报告期内，公司盈余公积的增长主要系提取法定盈余公积所致。

4、未分配利润

报告期内，公司未分配利润具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
上年末未分配利润	5,258.28	3,450.82	5,762.66	3,829.13
加：年初未分配利润调整	-	-	-196.64	-14.89
调整后本年年初余额	5,258.28	3,450.82	5,566.02	3,814.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	5,036.28	6,485.32	4,970.62	3,077.74
减：提取法定盈余公积	-	588.65	498.32	325.95
应付普通股股利	-	4,000.00	3,987.50	1,000.00

转作股本的普通股股利	-	-	2,600.00	-
整体变更股份公司转出	-	89.21	-	-
期末未分配利润	10,294.56	5,258.28	3,450.82	5,566.02

（四）偿债能力分析

报告期内公司偿债能力指标如下所示：

主要财务指标	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动比率（倍）	3.92	2.45	2.28	3.11
速动比率（倍）	3.87	2.41	2.26	3.10
资产负债率（合并）	24.86%	39.98%	42.39%	31.51%
资产负债率（母公司）	25.98%	40.90%	41.15%	30.11%
主要财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
利息保障倍数（倍）	408.67	173.75	334,185.07	-
息税折旧摊销前利润（万元）	5,907.96	8,275.13	5,836.76	3,666.11

报告期各期末，公司流动比率分别为 3.11、2.28、2.45 和 3.92，速动比率分别为 3.10、2.26、2.41 和 3.87，资产负债率（合并）分别为 31.51%、42.39%、39.98% 和 24.86%，总体保持稳定。2017 年和 2018 年流动比率和速动比率相对较低且资产负债率有所增加，主要系 2017 年和 2018 年应付职工薪酬不断上升以及为满足公司业务发展的资金需求向银行申请短期借款所致。

报告期内，公司业绩快速增长，盈利能力强，公司息税折旧摊销前利润分别为 3,666.11 万元、5,836.76 万元、8,275.13 万元和 5,907.96 万元，利息保障倍数也维持在较高水平。综合来看，公司财务安全性较高，偿债能力良好。

（五）营运能力分析

报告期内，公司存货周转率、应收账款周转率如下：

主要财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
存货周转率（次）	27.30	57.13	121.57	311.01
应收账款周转率（次）	1.02	2.67	2.73	2.73

2016 年至 2019 年 1-6 月，公司存货周转率分别为 311.01、121.57、57.13 和 27.30。公司的存货均为未到达收入确认条件而发生的评估人员人工成

本、差旅费等，公司年末评估项目较为集中，随着公司业务规模的扩大，导致年末存货余额增长比例高于全年主营业务成本的增长比例，使存货周转率呈下降趋势，但整体仍保持在较高水平；2016年至2019年1-6月，公司应收账款周转率分别为2.73、2.73、2.67和1.02，2016年至2018年总体保持基本稳定。

十三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动现金流入小计	13,858.66	26,096.79	15,678.38	11,654.95
经营活动现金流出小计	16,018.01	19,909.04	12,058.44	8,816.77
经营活动产生的现金流量净额	-2,159.36	6,187.75	3,619.94	2,838.18
投资活动现金流入小计	7,074.87	894.99	1,995.36	1,561.24
投资活动现金流出小计	142.63	7,023.77	1,375.41	1,671.79
投资活动产生的现金流量净额	6,932.24	-6,128.78	619.95	-110.55
筹资活动现金流入小计	-	1,994.50	105.50	-
筹资活动现金流出小计	2,148.96	3,950.33	3,150.00	800.00
筹资活动产生的现金流量净额	-2,148.96	-1,955.83	-3,044.50	-800.00
现金及现金等价物净增加额	2,623.92	-1,896.87	1,195.39	1,927.63
加：期初现金及现金等价物余额	1,874.06	3,770.92	2,575.53	647.90
期末现金及现金等价物余额	4,497.98	1,874.06	3,770.92	2,575.53

（一）经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
销售商品、提供劳务收到的现金	13,608.18	25,691.31	15,214.38	11,379.32
收到其他与经营活动有关的现金	250.48	405.48	464.00	275.63
经营活动现金流入小计	13,858.66	26,096.79	15,678.38	11,654.95
购买商品、接受劳务支付的现金	2,169.35	4,028.88	2,593.79	2,138.96

支付给职工以及为职工支付的现金	10,078.45	11,741.45	6,791.12	4,622.05
支付的各项税费	2,660.01	2,296.55	1,511.11	1,076.10
支付其他与经营活动有关的现金	1,110.20	1,842.17	1,162.43	979.66
经营活动现金流出小计	16,018.01	19,909.04	12,058.44	8,816.77
经营活动产生的现金流量净额	-2,159.36	6,187.75	3,619.94	2,838.18

2016年至2019年1-6月，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为11,379.32万元、15,214.38万元、25,691.31万元和13,608.18万元，而同期公司主营业务收入分别为11,469.33万元、17,394.73万元、31,038.98万元和18,838.21万元，销售商品、提供劳务收到的现金占主营业务收入比例分别为99.22%、87.47%、82.77%和72.24%，两者基本匹配。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为2,838.18万元、3,619.94万元、6,187.75万元和-2,159.36万元，2016年至2018年现金流量净额均为正数且持续增长，与公司的业务发展态势及经营模式保持一致，盈利质量较高。2019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。

（二）投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
收回投资收到的现金	-	12.31	63.12	-
取得投资收益收到的现金	74.87	82.68	73.47	51.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	10.80	-
收到其他与投资活动有关的现金	7,000.00	800.00	1,847.98	1,510.00
投资活动现金流入小计	7,074.87	894.99	1,995.36	1,561.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	142.63	23.77	77.26	63.75
投资支付的现金	-	-	218.15	78.05
支付其他与投资活动有关的现金	-	7,000.00	1,080.00	1,530.00

投资活动现金流出小计	142.63	7,023.77	1,375.41	1,671.79
投资活动产生的现金流量净额	6,932.24	-6,128.78	619.95	-110.55

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-110.55万元、619.95万元、-6,128.78万元和6,932.24万元。报告期内，公司投资活动现金流入和投资活动现金流出金额均较大，主要系公司为提高资金使用效率购买银行理财产品等所致；2018年度公司投资活动产生的现金流量净额为负数，主要系公司购买的部分理财产品尚未赎回。

（三）筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动现金流量具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
吸收投资收到的现金	-	1,000.00	100.00	-
取得借款收到的现金	-	994.50	5.50	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	1,994.50	105.50	-
偿还债务支付的现金	994.50	5.50	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,154.46	3,944.82	3,150.00	800.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	2,148.96	3,950.33	3,150.00	800.00
筹资活动产生的现金流量净额	-2,148.96	-1,955.83	-3,044.50	-800.00

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-800.00万元、-3,044.50万元、-1,955.83万元和-2,148.96万元。

公司报告期内筹资活动产生的现金流量净额均为负数，主要系公司每年均会根据当年业绩规模和利润分配政策进行现金股利的发放；2018年，公司吸收投资收到的现金来自于瑞宏捷和瑞华捷增资的款项。

（四）未来可预见的重大资本性支出情况

截至本招股说明书签署日，除本次发行募集资金投资项目外，公司暂无未来可预见的重大资本性支出计划。本次发行募集资金投资项目详见本招股说明书“第十节 募集资金运用”。

十四、本次发行对每股收益的影响以及填报回报的措施

（一）本次发行募集资金到位当年公司每股收益的变动趋势

按照中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

净利润		加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2019年1-6月	归属于公司普通股股东的净利润	29.25%	1.50	1.50
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.45%	1.46	1.46
2018年度	归属于公司普通股股东的净利润	56.50%	1.93	1.93
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	87.96%	3.00	3.00
2017年度	归属于公司普通股股东的净利润	68.21%	-	-
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	66.08%	-	-
2016年度	归属于公司普通股股东的净利润	53.52%	-	-
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	53.91%	-	-

注：公司于 2018 年 11 月完成股改，2016 年、2017 年的每股收益指标未予列示。

根据本次发行方案，公司拟向公众投资者发行 1,120 万股股票，占发行后总股本的比例为 25%，本次发行完成后公司的总股本将由 3,360 万股增至 4,480 万股，股本规模将有所增加。本次发行募集资金将在扣除发行费用后陆续投入到募投项目，以推动公司主营业务发展。由于募集资金的投资项目具有一定的建设周期，且产生效益尚需一定的运行时间，难以在发行当年立即产生预期效益，预计发行完成后当年的每股收益等即期回报指标面临被摊薄的情况。

（二）本次发行融资的必要性和合理性

公司董事会选择本次融资的必要性和合理性如下：根据公司总体战略目标及未来发展规划，公司将专注主营业务发展，不断优化和改善产品结构，充分利用自身在技术水平、行业口碑、行业大数据等方面的综合优势，积极拓展业务空间，提高第三方工程评估服务水平，扩大品牌影响力，实现企业经济效益、社会效益、规模及综合实力的提升。

尽管公司通过多年的产品研发和市场开拓已进入良好发展的轨道，但目前公司的资本规模仍难以满足公司长远发展的需要，选择本次融资能够有效实施有关募集资金投资项目、进一步增强公司资本实力及盈利能力，对公司实现未来战略发展目标具有重要意义。

（三）本次募投项目与公司现有业务的关系以及公司开展该等项目的准备情况

本次募集资金投资项目是公司在原有的业务基础上，对公司现有业务结构进行补充以及对业务规模进行扩大。

本次公司募投项目“工程咨询运营服务平台建设项目”旨在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”品牌进一步延伸到全国范围内重要的区域性经济建设中心，并辐射周边地区，进一步实现公司全国化发展战略布局。

本次公司募投项目“总部研发中心建设项目”旨在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。

本次公司募投项目“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。

本次公司募投项目“补充流动资金项目”，旨在通过补充与主营业务相关的流动资金，满足日常生产经营需要，降低财务风险，为公司未来业务规模持续扩大提供了必要的资金保障。

目前，公司在人员、技术、市场等方面已经具备了实施募集资金投资项目的各项条件，募集资金到位后，预计募投项目的实施不存在重大障碍。

（四）填补被摊薄即期回报的措施

具体内容详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺”之“（二）填补被摊薄即期回报的措施”。

（五）公司董事、高级管理人员对上述填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

具体内容详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺”之“（三）相关责任主体关于填补被摊薄即期回报措施切实履行的承诺”。

十五、股利分配政策

（一）当前股利分配政策

1、股利分配的一般政策

公司股票全部为普通股，每股享有同等权益，实行同股同利的分配政策，按各股东持有股份的比例派发股利。

2、利润分配的顺序

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金不得用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

（二）近三年及一期股利分配情况

报告期内，公司各年均进行利润分配，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
现金股利	-	4,000.00	3,487.50	-
合计	-	4,000.00	3,487.50	-

注：上表为经股东会/股东大会审议通过的当年度应分配的现金股利金额

2019 年 10 月 24 日，公司第一届董事会第七次会议审议通过利润分配预案，以 2019 年 6 月 30 日总股本 3,360.00 万股为基数，向全体股东派发现金股利 2,000.00 万元（含税）。2019 年 11 月 8 日，公司 2019 年第三次临时股东大会审议通过以上股利分配预案。

截至本招股说明书签署日，2016 年至 2019 年 1-6 月的现金股利均已分配完毕，并对个人股东现金股利代扣代缴了个人所得税。

（三）发行后的股利分配政策

本次发行上市后，公司的股利分配政策详见本招股说明书“重大事项提示”之“八、公司发行上市后股利分配政策”。

（四）本次发行前滚存未分配利润的分配

经公司 2019 年第五次临时股东大会决议通过，公司股票发行成功后，公司公开发行股票前滚存未分配利润由发行完成后的新、老股东按其持股比例共同享有。

（五）公司上市后三年股东分红回报规划

根据公司 2019 年第五次临时股东大会审议通过的《关于公司首次公开发行股票并上市后股东分红回报规划的议案》，公司对上市后三年股东分红回报规划如下：

1、股东分红回报规划的制定原则和考量因素

公司股东分红回报规划是在符合国家相关法律法规及《公司章程》的前提下，充分考虑了对投资者的回报，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展而制定，其中主要考量因素包括公司股东合理回报的诉求，公司自身盈利水平、现金流状况、未来发展规划，以及社会资金成本、外部融资环境等。

2、股东分红回报规划的具体内容

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合方式分配股利，其中优先以现金方式分配。

公司实施现金分红应同时满足下列条件：

（1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值（按母公司报表口径）；

（2）公司累计可供分配利润为正值（按母公司报表口径）；

（3）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告（中期分红除外）；

（4）现金分红不影响公司正常生产经营资金需求；

（5）公司外部经营环境和经营状况未发生重大不利变化；

在满足上述现金分红条件的前提下，公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可分配利润的 10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

在满足现金分红的条件下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

3、股东分红回报规划的制定、调整和相关决策机制

公司至少每三年重新审阅一次股东分红回报规划，通过多种渠道充分听取并考虑股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，对股东分红回报规划进行合理、必要的修订，确保其内容不违反相关法律法规和《公司章程》确定的利润分配政策。

公司因外部经营环境或公司自身经营需要，确有必要对公司既定的股东分红规划进行调整的，将详细论证并说明调整原因，调整后的股东分红规划将充分考虑股东特别是中小股东的利益，并符合相关法律法规及《公司章程》的规定。

公司董事会根据公司具体经营情况及资金状况，结合股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，制定年度或中期分红方案，并经公司股东大会审议通过后实施。

第十节 募集资金运用

一、募集资金运用概况

（一）募集资金具体运用

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	-

（二）实际募集资金与项目投入所需资金存在差异的安排

在募集资金到位前，本公司若已使用自筹资金进行了部分相关项目的投资，在募集资金到位后，将以募集资金对预先投入的自筹资金进行置换。若本次实际募集资金净额（扣除发行费用后）不能满足以上投资项目的资金需求，则不足部分由公司通过银行贷款、自有资金或其他以合法合规方式筹集的资金解决；若本次实际募集资金净额超过上述投资项目所需资金，则公司将按照国家法律、法规及中国证监会和交易所的有关规定履行相应法定程序后合理使用。

（三）募集资金投资项目核准情况

公司募集资金投资项目已履行的核准或备案程序如下：

序号	项目	项目备案情况
1	工程咨询运营服务平台建设项目	深龙岗发改备案[2019]0170 号

2	总部研发中心建设项目	深龙岗发改备案[2019]0171号
3	信息化管理系统建设项目	深龙岗发改备案[2019]0151号

“补充流动资金项目”不涉及固定资产投资，不属于国家发改委《企业投资项目核准和备案管理办法》规定的需要核准或备案的范围。

公司募集资金投资项目主要建设内容为购买及租赁办公场地、购置办公设备及软件、增加相应业务、管理人员和充实公司营运资金水平等，不涉及生产加工及土地开发，不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》及《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》规定的需要进行环境影响评价的建设项目，无需办理环境影响评价审批手续。

公司本次发行募集资金均用于公司的主营业务，不存在持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资的计划，也不存在直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司的计划。公司募集资金使用符合国家产业政策规定，不存在违反法律、法规和规章规定的情形。

（四）募集资金专户存储安排

本次发行完成后，公司将严格按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等法律法规，以及公司《募集资金管理办法》的规定，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。

二、募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司本次募集资金的应用，均围绕主营业务进行，各募集资金投资项目与公司现有业务紧密相关。本次募集资金投资项目完成后，公司目前的经营模式不会发生重大变化。

工程咨询运营服务平台建设项目，公司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；总部研发中心建设项目，公司拟建设瑞捷工程

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；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；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。

上述拟投资项目建设完成后，将提高公司经营管理能力和市场竞争能力，同时降低财务风险，有利于公司巩固主营业务，提升盈利能力，保持业内领先的市场地位。

三、募集资金投资项目具体情况

（一）工程咨询运营服务平台建设项目

1、项目概况

项目总投资 35,338.72 万元，建设期 36 个月。公司拟升级建设深圳运营总部，并根据公司未来发展的需要，新建北京、武汉、上海、成都四个运营分支机构，将业务进一步延伸到全国重要的区域性经济中心，以辐射华北、华中、华东、西南等地区。项目建设完成后，公司的盈利能力和市场占有率都将得到一定程度的提高。

2、项目实施的必要性分析

（1）项目实施是公司实现全国化发展战略布局的需要

随着公司经营实力不断增强，实现全国化发展战略布局已成为公司未来发展的重要目标。在社会经济持续发展，固定资产投资规模不断扩张及城镇化进程加快的大背景下，北京、上海、武汉、成都作为我国华北、华东、华中、西南区域的核心城市，拥有广阔的工程管理服务市场及较大的第三方工程咨询服

务需求，是公司未来跨区域经营的重点布局城市。

本项目实施后，公司将初步建成以深圳为中心，以北京、上海、武汉、成都为支点，辐射华北、华东、华中、西南等多区域的全国性工程咨询运营服务平台，有利于公司在保证重点区域竞争优势地位的同时，对现有及新增业务区域市场进行深度挖掘，充分发掘潜在业务机会，在全国范围内进一步提升公司品牌影响力与市场占有率，并有效降低异地项目执行成本，分散经营风险，从而保证公司业务和盈利的稳定性，为公司未来的可持续发展提供保障。

（2）项目实施是提升公司服务能力的需要

公司业务开展主要在工程项目现场实施，现场服务能力是衡量公司业务水平的重要标志之一，虽然公司不断提升自身技术实力以及从业人员的技术水平与服务意识，但是服务地点的不固定性以及深圳办公地点的远距离，在一定程度上对公司服务能力形成限制。

全国性运营服务平台的建立，是综合考虑公司目前业务覆盖情况与未来全国化布局战略而定，对公司业务承接能力和技术服务水平的提升具有重要的意义。首先，依托完善的市场运营服务平台，公司不仅能够满足当地客户对建设工程评估、管理和咨询服务及时性的要求，也为后期的持续性技术服务创造条件。其次，分支机构的设立有利于公司加强对各区域市场特点的研究，深入了解当地的发展规划和工程基建投资计划，把握市场需求方向，提供更具有针对性的工程咨询服务。此外，各运营分支机构通过对当地工程技术服务经验的积累，能进一步提升工程管理服务水平，形成业务发展的良性循环。

（3）项目实施是增强公司人才队伍建设的需要

第三方工程评估业是以人才为基础的知识密集型行业，其行业特点及从业方式使得人才成为影响企业发展的重要因素。为使公司能更好的应对市场竞争，积极培养、造就一批具有稳定性的复合型人才团队是公司实现可持续发展的必由之路。通过本项目的建设运营，公司将进一步扩充业务评估一线技术人员队伍，同时在业务市场空间较大的地区设立分支机构有利于公司吸引上述城市所覆盖区域内的工程技术人才，增强员工的归属感，加强人员的稳定性，为公司进一步提升服务能力、市场开拓能力和抗风险能力而夯实人才基础。

（4）项目实施是提升公司形象的需要

本项目拟在深圳购置 1,500 平方米办公场地升级建设工程咨询运营总部。公司目前的深圳办公场所为租赁取得，囿于租赁建筑物本身的局限性，公司无法根据自身发展需求去设计改造办公场地布局。随着公司业务规模和服务领域持续扩大，品牌形象与行业地位不断提升，公司的经营活动更具战略管理、品牌建设、文化发展、信息交流等高级职能。因此，公司购置总部办公场所，并根据经营所需对场地布局进行整体规划和设计，有利于公司充分展示企业文化，赋予办公场所更多的功能元素，从而提升公司形象。此外，相比于租赁办公场所的不稳定性，购置办公场所更利于公司的长远发展规划，也有利于引进和留住人才，为公司未来的发展奠定基础。

3、项目实施的可行性分析

（1）国家相关政策的支持

2016 年 8 月，国家住房和城乡建设部发布了《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》，纲要提出要创新工程质量安全监管方式，鼓励采取政府购买服务的方式，缓解监管力量不足的问题。同年，国务院发布《关于推进安全生产领域改革发展的意见》，《意见》提出要健全社会化服务体系，将安全生产专业技术服务纳入现代服务业发展规划，培育多元化服务主体，主张建立政府购买安全生产服务制度。

第三方工程评估作为建设工程监管的新模式，有利于进一步提高工程质量安全监管的专业化和精细化水平，增强企业的质量安全意识，明显提升工程质量安全水平。公司通过完善工程咨询运营服务平台，进一步加强综合服务能力，符合我国相关政策的导向与规划。

（2）行业市场前景广阔

固定资产投资额的不断增加是第三方工程评估行业稳健发展的重要推动力。随着国内生产总值的稳步提升，我国全社会固定资产投资完成额由 2012 年的 37.47 万亿元增长至 2018 年的 64.57 万亿元，年均复合增长率为 9.49%。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》，预计 2020 年我国城镇化率将达到 60%左右。在城市化加速和基础设施建设投资持续加大的总体趋势

下，第三方工程评估业等工程管理服务类行业市场前景较好。此外，我国早已步入存量房时代，随着上世纪所建造的大量建筑逐步走向老龄化，预期既有建筑的改扩建、维护及定期检测业务等工程技术服务需求将为行业发展带来新的增长空间。

本项目所在城市深圳、北京、上海、武汉、成都为我国各地理区域内核心城市，伴随着“十三五”区域发展战略的持续深化，国内主要经济圈（区）的核心城市及周边区域面临着良好的经济增长和城市化发展机遇，为所在区域的工程管理服务业务带来巨大发展潜力，本项目具备广阔的发展前景和市场基础。

（3）公司具备良好的市场口碑及成熟的运营管理经验

公司自成立以来一直专注于为客户提供优质专业的建设工程评估、管理和咨询服务，经过多年的发展，公司已与超过 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，初步形成了覆盖全国市场的业务布局，在本项目实施区域已经具备一定的市场基础。同时，通过长期的项目合作，公司深受万科集团、融创中国、保利发展等重要知名客户的认可和好评，被授予了“优秀供应商”、“优秀合作伙伴”等多项荣誉。

此外，通过多年的业务积累，公司已经形成了一套行之有效的精细化管理模式，拥有一批具有良好教育背景和多年从业及管理经验的核心理管理团队，熟悉行业管理和运作模式，能够全面洞悉行业态势、把握行业发展方向。同时，公司始终重视专业人才的培养和引入，建立了成熟完善的人力资源管理体系，能有效地吸引、培养和留住人才。公司具备的良好市场基础、业界口碑及成熟的运营管理经验为募集资金投资项目的建设运营奠定了扎实的基础。

4、项目投资概算

本项目总投资 35,338.72 万元，项目投资构成如下表：

序号	投资项目	金额（万元）				占总投资比例
		T+12	T+24	T+36	总计	
1	场地投入	8,600.00	1,105.00	775.00	10,480.00	29.66%
2	设备购置及安装	913.96	1,173.80	501.35	2,589.11	7.33%

3	预备费	475.70	113.94	63.82	653.46	1.85%
4	人力资源投入	2,136.00	6,999.00	9,474.00	18,609.00	52.66%
5	铺底流动资金	406.62	1,357.01	1,243.53	3,007.15	8.51%
项目总投资		12,532.28	10,748.74	12,057.70	35,338.72	100.00%

（1）场地投入

本项目拟在深圳购置办公场地，在北京、武汉、上海、成都等地租赁办公场地。场地投入主要包括场地购置费、租赁及装修费，投资金额 10,480.00 万元。具体投资明细如下：

序号	投资内容	取得方式	面积 (m ²)	金额（万元）			
				T+12	T+24	T+36	总计
1	深圳运营中心	购置	1,500	7,770.00	-	-	7,770.00
2	北京运营中心	租赁	1,000	380.00	200.00	200.00	780.00
3	武汉运营中心	租赁	1,500	450.00	225.00	225.00	900.00
4	上海运营中心	租赁	1,000	-	380.00	200.00	580.00
5	成都运营中心	租赁	1,000	-	300.00	150.00	450.00
合计			6,000	8,600.00	1,105.00	775.00	10,480.00

（2）设备购置及安装

本项目设备购置内容主要包括电脑、数码相机、平板电脑、三维激光扫描仪、钢筋扫描仪、影像记录仪、Office 等硬软件设备，投资额 2,589.11 万元，具体投资明细如下所示：

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
（一）硬件设备				
1	电脑	653	0.60	391.80
2	数码相机	570	0.30	171.00
3	平板电脑	570	0.30	171.00
4	测量用计算器	570	0.07	39.90
5	钢筋扫描仪	25	2.50	62.50
6	楼板厚度检测仪	25	0.48	12.00
7	水准仪	25	0.25	6.25
8	涂（镀）层测厚仪	25	1.60	40.00

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
9	混凝土回弹仪	25	0.38	9.50
10	硬度计	25	0.20	5.00
11	三维激光扫描仪	4	60.00	240.00
12	影像记录仪	570	0.08	45.60
13	风速仪	570	0.028	15.96
14	盒尺	570	0.005	2.85
15	空鼓锤	570	0.002	1.14
16	水平仪	570	0.025	14.25
17	游标卡尺	570	0.0119	6.78
18	千分尺	570	0.0099	5.64
19	靠尺	570	0.015	8.55
20	塔尺	570	0.018	10.26
21	阴阳角尺	570	0.003	1.71
22	测距仪	570	0.019	10.83
23	项目用车	12	35.00	420.00
24	打印复印机	9	6.00	54.00
25	投影仪	15	0.90	13.50
26	传真机	15	0.50	7.50
27	扫描仪	15	0.25	3.75
28	摄像机	4	1.00	4.00
29	上网行为管理	4	7.00	28.00
30	视频会议终端	20	5.00	100.00
31	视频会议系统服务器	5	10.00	50.00
32	会议音箱设备	5	3.00	15.00
33	监控设备	5	0.50	2.50
34	液晶屏	20	6.00	120.00
35	办公家具	1	100.00	100.00
硬件设备投入金额合计				2,190.77
（二）软件设备				
1	操作系统、办公软件、杀毒软件等	653	0.61	398.33
软件设备投入金额合计				398.33
投入金额总计				2,589.11

（3）人力资源投入

本项目拟配置业务人员总数为 570 人，其中，深圳 58 人、北京 125 人、武汉 137 人、上海 125 人、成都 125 人，依据各新配业务岗位的设立计划，及各岗位在本公司的薪酬水平测算，三年建设期内人力资源投入金额分别为 2,136.00 万元、6,999.00 万元和 9,474.00 万元，合计总额 18,609.00 万元。

5、项目选址情况

本项目拟在深圳购置办公场所升级建设深圳运营总部，并拟于北京、武汉、上海、成都四个城市新建工程咨询运营中心，北京、武汉、上海、成都工程咨询运营中心办公场地均通过租赁方式取得。

6、项目环境影响分析

本项目在生产经营活动中仅产生生活废水及生活垃圾，对环境的影响很小。生活废水主要是卫生间、洗手池产生的生活废水，按规定可排入市政排水管道；各类生活垃圾或固态类废弃物由专职清扫人员清理、装袋、集中运送城市垃圾处理场或由环卫部门处理。

7、项目实施进度安排

本项目建设期为 36 个月。计划于募集资金到位后第一年建设深圳运营总部，并新建北京和武汉分支机构；第二年开始新建上海和成都分支机构，建设期为 2 年。项目具体实施进度安排如下：

阶段/时间（月）	T+36							
	1~2	3~6	7~8	9~14	15~18	19~28	29~30	31~36
初步设计								
场地购置、租赁及装修								
设备采购及安装								
人员招聘及培训								
试运营								

8、投资项目的效益分析

本项目建设期为 36 个月，预计本项目第四年达产。据测算，项目达产年可实现营业收入 28,500.00 万元，项目税后内部收益率为 33.18%，项目静态投资

回收期为 4.72 年（含建设期）。

（二）总部研发中心建设项目

1、项目概况

项目总投资 10,215.89 万元，建设期 36 个月。本项目将通过购置相关研发设备，引进高素质研发人员，建设总部研发中心。公司将以“瑞捷工程大数据应用”、“建设工程质量潜在缺陷保险风险评估”、“城市建筑安全评估”、“多种业态建筑技术工程评估”、“EPC 管理模式及工程质量评估”等为主要研究方向，不断提升公司研发实力，并加速研发成果在业务中的转化应用，为公司的可持续发展提供必要的技术支持。

2、项目实施的必要性分析

（1）项目实施是提升公司研发水平的需要

第三方工程评估业是兼具知识密集型和人才密集型特点的行业，先进的技术和创新性人才是本行业企业经营和持续发展的根本。公司长期以来注重研发投入，通过多年的研发积累，取得了良好的收益。随着公司的快速发展，公司迫切需要加大研发场地的投入，购置先进研发设备，引进经验丰富的研发创新人才扩充研发团队，不断提升公司研发实力。

研发中心的建设，旨在完善公司技术创新体系，加强公司创新能力，围绕公司的主营业务，对建设工程领域中具有重要应用前景的技术方向进行系统化、配套化、工程化开发，为公司巩固和提高技术优势、实现快速发展提供强劲的技术动力。同时，研发中心完工后，公司研发人员的工作环境将得到显著改善，有利于引进和培养高端人才，巩固人才优势，持续提升研发水平。

（2）项目实施是实现公司业务与服务升级的需要

报告期内，公司致力于为房地产开发企业和全国多省市公共工程建设单位等客户提供优质专业的工程质量安全评估、协助监督、项目管理等服务，服务客体主要涉及住宅及市政公共建筑，服务内容主要是建设工程质量评估、管理及咨询。为了进一步增强公司核心竞争力，公司需要加大产品研发力度，全方位拓展产品及服务的广度与深度。

本项目研发方向中，“瑞捷工程大数据应用”是对工程评估数据的再加工，为公司提供高附加值服务奠定大数据平台基础；“建设工程质量潜在缺陷保险风险评估”是针对公司与保险公司合作业务所研发的评估体系，有利于进一步扩展公司的客户群；“城市建筑安全评估”与“多种业态建筑技术工程评估”将城市安全评估、绿色低碳建筑与轨道交通等工程质量评估作为研发方向，有利于进一步丰富公司评估产品体系；“EPC 管理模式及工程质量评估”则是公司业务向产业链上游的延伸。本项目的实施，将进一步完善公司的技术研发体系，增强公司大数据应用及工程评估能力，提高公司的服务水平、盈利能力及市场竞争力。

3、项目实施的可行性分析

（1）公司多年技术开发经验和积累为项目实施奠定基础

公司在经营发展过程中，一贯重视技术开发的研究和积累，已形成较强的技术基础。技术成果方面，基于公司在建设工程咨询及软件研发等专业领域的综合实力与资源优势，公司开发了一系列专业软件产品及技术解决方案，如瑞捷数据库、瑞捷建筑工程评估 APP、项目信息管理系统等。标准化建设方面，公司通过利用积累的建设工程评估数据，协助深圳市建筑工务署、江苏省住建厅、河南省住建厅等政府主管部门编制建筑工程质量评价标准；2019 年度，经中国工程建设标准化协会立项并启动，公司作为主编单位起草制订《工程品质量化评估标准》，推动第三方工程评估业的标准化建设。因此，公司多年技术开发经验和积累使项目实施具备技术可行性。

（2）公司注重研发团队建设，建立了良好的人才激励机制

高端的研发管理和技术人才是企业最具价值的资源。目前公司已形成了一批人员结构稳定、经验丰富、创新能力突出的研发团队，截至 2019 年 6 月 30 日，公司共有研发人员 99 人，占公司（母公司口径）员工总数的 10.58%。同时，公司建立了高质量的人才引进机制，通过优厚的待遇、有效的激励制度和良好的企业文化，为不断引进优秀人才建立良好的渠道，使得本项目的实施具备人才可行性。

4、项目研发方向

总部研发中心建设项目旨在加强公司研发基础设施建设，提升公司整体研发实力，从而快速响应第三方工程咨询行业发展趋势。本项目的具体研发方向及主要内容如下所示：

序号	研发方向	主要内容
1	瑞捷工程大数据应用	<p>通过对工程质量安全评估过程中产生的大量数据进行整合、处理，实现以下功能：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、构建优秀供应商库，为房地产商选择供应商提供依据； 2、出具工程领域中有关新技术、新工艺、新材料的行业品质研究报告，为建筑行业整体工艺品质的发展指明方向； 3、建立施工、监理等供应商评价体系，将参建各方（监理、总包、专业分包单位）纳入系统进行管控能力排名，为供应商自我评价提供依据，了解自身行业地位及发展方向； 4、建立房地产开发商评价体系，为其提供品质输出横向对标的依据，同时纵向了解自身改进情况及方向； 5、构建工程质量知识库，为国家建筑行业有关规范与标准的建立提供基础数据支撑，为行业监管服务； 6、输出市政工程质量系列报告，为政府提供量化管理的依据，有利于政府发挥职能监管的作用； 7、出具行业住宅质量评估报告，为个人用户了解建筑行业质量水平提供渠道； 8、依托工程质量知识库开展建筑行业论坛，促进行业内交流与沟通。
2	建设工程质量潜在缺陷保险（简称“IDI”）风险评估	<p>研究“IDI”风险评估体系，为保险公司服务，对被保险建设工程项目潜在的质量风险因素实施有效的识别、评估、报告，将难以评估和控制的不可保风险转换为可以评估和控制的可保风险，并对风险因素提出控制、处理意见，从而促进工程质量的提高，减少和避免质量事故发生。</p>
3	城市建筑安全评估	<p>研究城市建筑安全评估体系，制定城市建筑安全意识培养管理体系，对城市在建项目及存量建筑的安全状况进行深入调研，针对主动安全防护措施落实的情况，全面分析当前城市在建工程及存量建筑的安全管理现状，并进行有效的评估、报告，提升公司城市建筑安全评估服务能力。</p>
4	多种业态建筑技术工程评估	<p>进一步丰富工程质量评估体系，针对绿色低碳建筑、轨道交通、公路、桥梁、隧道、工业厂房、建筑材料的特殊性，研究具有针对性与专业性的多种业态质量安全评估体系，对绿色低碳建筑、轨道交通、电梯、公路、桥梁、隧道、工业厂房、建筑材料等实施有效的测量、评估、报告，大幅提升公司在绿色建筑、轨道交通、公路、桥梁、隧道、工业厂房、建筑材料等方面的工程评估服务能力。</p>
5	“EPC”管理模式及工程质量评估	<p>拓展上游产业链，研究“EPC”模式的管控体系与评估体系，探索针对“EPC”模式有效的技术解决方案、商务解决方案、管理解决方案，从而更好的解决设计阶段、采购阶段、施工阶段的相关问题，完成“EPC”项目全流程的跟踪与控制，有效识别与控</p>

序号	研发方向	主要内容
		制项目风险，保证项目质量。

5、项目选址情况

本项目拟在深圳市租赁办公场地实施。

6、项目投资概算

本项目总投资 10,215.89 万元，具体构成明细如下所示：

序号	投资项目	金额（万元）				占总投资比例
		T+12	T+24	T+36	总计	
1	场地投入	456.00	240.00	240.00	936.00	9.16%
2	设备购置及安装	1,549.35	1,005.25	829.10	3,383.70	33.12%
3	预备费	100.27	62.26	53.46	215.99	2.11%
4	研发费用	1,104.80	1,893.40	2,682.00	5,680.20	55.60%
合计		3,210.42	3,200.91	3,804.56	10,215.89	100.00%

（1）场地投入

本项目拟在深圳租赁 1,200.00 平方米办公场地，场地投入包括场地租赁及装修费，投资额 936.00 万元。具体投资明细如下：

序号	投资内容	租赁面积（m ² ）	金额（万元）			
			T+12	T+24	T+36	总计
1	深圳研发中心	1,200	456.00	240.00	240.00	936.00
合计		1,200	456.00	240.00	240.00	936.00

（2）设备购置及安装

本项目设备购置内容主要包括大数据存储、应用服务器、负载均衡、异地容灾、知识库软件及安全备份恢复系统等软硬件设备，投资额 3,383.70 万元，具体投资明细如下所示：

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
一、硬件设备				
1	大数据存储	20	20.00	400.00
2	知识库集群	15	20.00	300.00

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
3	应用服务器	15	3.00	45.00
4	数据分析服务器	15	3.00	45.00
5	WEB 服务器	6	2.50	15.00
6	CMS 服务器	6	1.00	6.00
7	邮件服务器	3	10.00	30.00
8	刀片式服务器	8	10.00	80.00
9	防火墙	3	14.00	42.00
10	负载均衡设备	5	15.00	75.00
11	异地容灾	1	70.00	70.00
12	核心交换机	3	30.00	90.00
13	光纤交换机	4	2.00	8.00
14	企业级 WiFi 路由器	3	10.00	30.00
15	小型机	3	75.00	225.00
16	接入层交换机	30	2.00	60.00
17	磁盘阵列	3	20.00	60.00
18	不间断电源（UPS）	2	15.00	30.00
19	上网行为管理	1	7.00	7.00
20	视频会议终端	3	5.00	15.00
21	视频会议系统服务器	1	10.00	10.00
22	VPN 网关	1	15.00	15.00
23	电脑	50	0.80	40.00
24	打印复印机	1	6.00	6.00
25	投影仪	3	0.90	2.70
26	办公家具	1	20.00	20.00
27	机房空调	1	20.00	20.00
28	机房消防	1	15.00	15.00
29	机房监控及报警设备	1	15.00	15.00
30	百兆光纤宽带接入	1	120.00	120.00
31	商务用车	2	35.00	70.00
32	数码相机	10	0.30	3.00
硬件设备投入金额合计				1,969.70
二、软件设备				
1	数据库软件	1	210.00	210.00

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
2	服务器虚拟化软件	5	22.00	110.00
3	大数据分析智能决策系统	1	100.00	100.00
4	中间件软件	4	20.00	80.00
5	Windows Server 2012 std	50	0.81	40.50
6	Windows 10	50	0.30	15.00
7	Sketchup 软件	50	0.50	25.00
8	PhotoShop	50	0.60	30.00
9	Office2016 专业版	50	0.30	15.00
10	BIM 软件/CAD	50	3.80	190.00
11	服务器管理软件	3	6.00	18.00
12	杀毒软件	50	0.01	0.50
13	云服务	3	50.00	150.00
14	网络安全保护系统	1	100.00	100.00
15	安全备份恢复系统	2	100.00	200.00
16	智能运维管理系统	1	80.00	80.00
17	BUG 管理	1	50.00	50.00
软件设备投入金额合计				1,414.00
投入金额总计				3,383.70

（3）研发费用

①人力资源投入

本项目拟配置研发人员总数为 50 人，其中，瑞捷大数据应用研究员 19 人、“IDI”评估体系研究员 5 人、城市建筑安全评估研究员 5 人、多种业态质量评估体系研究员 16 人、“EPC”管理模式及工程质量评估研究员 5 人，依照本项目人力资源投入计划及公司研发岗位薪酬测算，项目于 36 个月建设期内人力资源投入额合计 3,805.20 万元。

②其他研发费用

其他研发费用主要包括研发项目开展过程中发生的培训费、差旅费、咨询费、知识产权费等，投资额合计 1,875.00 万元。

7、项目环境影响分析

本项目在研发活动中仅产生生活废水及生活垃圾，对环境的影响很小。生活废水主要是卫生间、洗手池产生的生活废水，按规定可排入市政排水管道；各类生活垃圾或固态类废弃物由专职清扫人员清理、装袋、集中运送城市垃圾处理场或由环卫部门处理。

8、项目实施进度安排

本项目建设期为 36 个月。根据规划，项目建设周期规划为以下几个阶段：初步设计、办公场地租赁及装修、设备购置及安装、人员招聘及培训、相关平台建设、平台优化及完善等 6 个阶段，具体的项目建设进度安排如下：

阶段/时间（月）	T+36							
	1~3	4~9	10~12	13~15	16~18	19~27	28~30	31~36
初步设计								
办公场地租赁及装修								
设备购置及安装								
人员招聘及培训								
相关平台建设								
平台优化及完善								

（三）信息化管理系统建设项目

1、项目概况

项目总投资 4,586.63 万元，建设期 36 个月。本项目旨在通过优质、高效的信息化管理系统建设，打造具有行业领先水平、高度集成的信息化管理平台，以降低业务运营成本、提高业务协同效率，支撑业务流程的优化与管理创新，提高公司业务纵向一体化的管理水平，促进公司发展战略实现。本项目建设主要涵盖财务管理、计划管理、人力资源、客户管理、项目管理、知识管理、办公协作等方面软件系统、相关硬件设备及配套工程。

2、项目实施的必要性分析

（1）项目实施是公司战略性发展规划的需要

公司作为国内专业的建设工程质量评估、管理和咨询企业，实现集团化运营、全国化布局是顺应公司未来的发展态势、持续提升竞争力的重要战略。随

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

目前公司的信息化管理系统尚无法完全满足未来公司管理工作的需要，公司拟开发引进专业化管理与业务协同的一体化信息平台，升级建设企业核心业务集成系统、CRM 管理系统、财务管理系统、项目管理系统等，整合公司业务管理信息，规范公司的管理流程和数据流程，对业务计划、成本、合同、资源、质量、安全、风险等重要管理要素进行全过程控制和跟踪，支持公司的进一步快速发展，以顺利实现规模扩张和可持续发展。

（2）项目实施有助于提升公司的管理水平与经营效率

企业信息化建设是促进企业发展、提高企业管理水平和竞争力的一个重要手段，也是衡量企业现代化管理水平的重要标志，通过应用高度集成整合的信息管理系统，从而使企业能够实现资金流、信息流的统一并同步。但是随着分支机构的逐渐设立，业务人员的不断增多，公司将面临着日益增多的数据信息分散管理、质量控制、跨区域沟通等问题，传统的企业信息系统架构与承载能力已难以满足公司管理的需要。

通过建立全面、完整的企业信息化平台，公司将形成一套操作性强的标准业务流程，实现控制标准与业务处理的一体化，促进企业基础管理的规范化，有利于促进公司各机构、各部门、工作流程各环节配合得更加紧密，使公司在经营管理、财务管理、人力资源管理等方面更加有效率。同时，通过对现有知识库的整合升级，消除信息系统中的“信息孤岛”，提高信息的利用效率，从而带来公司内部管理效率与管理水平的提升。

（3）项目实施有利于提高企业决策的科学性与正确性

目前公司的各个信息系统模块相对孤立，未达到整体运作的程度，制约着公司工作效率的进一步提升。公司需要在硬件设备的性能与容量，以及软件的系统架构、覆盖范围等方面进行升级更新。本项目的实施能够实现企业的信息

化，将企业的各项业务、各个环节重新梳理，纳入到信息化管理流程中，便于管理者对企业内部进行动态、实时的管理和控制，同时，网络的办公化简化了沟通的层次，畅通了沟通的渠道，从而有利于公司进一步优化组织管理机构，简化和规范各项业务流程，实现扁平化管理和动态管理。

通过企业智能化、信息化管理系统的建设，企业决策层可以直接、及时掌握系统内各区域公司和业务部经营的实时信息，通过决策支持系统地做出分析和判断，为决策提供了及时、准确的信息情报，从而为管理者的决策提供参考，在一定程度上能有效规避决策风险。

3、项目实施的可行性分析

（1）国家政策大力支持企业的信息化建设

近年来，随着 IT 技术的高速发展，信息化正成为企业走向现代化的重要标志。我国政府一直以来都高度重视企业信息化工作，在《2006-2020 年国家信息化发展战略》中明确指出在全球信息化发展的大趋势下，要大力推进企业的全面信息化建设，改造和提升传统产业，发展信息服务，推动经济结构战略性调整。此外，《关于支持中小企业技术创新的若干政策》、《关于印发强化服务促进中小企业信息化意见的通知》及《国务院关于大力推进信息化发展和切实保障信息安全的若干意见》等政策法规也明确指出加快中小企业信息化建设，鼓励中小企业运用现代信息技术提升管理水平，增强技术创新能力。本项目的建设旨在提高公司的信息化水平，符合国家的信息化发展战略。

（2）公司储备的信息化人才和建设经验为项目实施提供了人才和技术保障

目前，公司在业务管理、客户管理、财务管理、人资管理等方面都形成了较为成熟的制度和流程，各部门工作人员对工作流程、工作权限、工作职责已较为熟悉和适应。这些制度和流程不仅能帮助信息化建设在设计上更加准确，而且能使企业内部员工快速适应公司新的信息化管理系统，使信息管理系统发挥更大价值。

此外，在公司长期的信息化系统建设过程中，信息化部门在与业务部门的实践合作中积累了丰富的经验，形成强有力的执行团队，具备组织执行大规模信息化系统建设的能力，为信息化系统建设提供人才保障。

4、项目建设方案

（1）项目建设目标

通过构建高效、优质的信息化平台，公司的业务生态将进一步完善，业务流程将进一步优化与创新，有助于提高业务协同效率，增强公司管理能力，促进公司战略实现。

（2）项目建设方案

本项目建设内容主要包括：企业核心业务集成系统、HR 系统、财务管理系统、CRM 管理系统、计划管理系统、办公自动化系统、项目管理系统、知识管理系统、全面预算系统及决策分析系统。主要内容相关说明如下：

序号	建设内容	说明
1	企业核心业务集成系统	公司的核心信息化管理系统，具有性能先进性、系统兼容性和功能可扩展性。该系统将支持公司各业务形态和管理需求，满足公司综合化应用及决策需求，将协助公司信息化系统覆盖公司动态管理、静态管理的各个角落以及业务流程管理、职能管理的各个环节。
2	HR 系统	实现人事流程审批电子化，能保存所有调整记录并能生成相关报表以供决策；结合招聘、培训、绩效、人才管理、能力管理等模块，实现人才管理全流程信息化。
3	财务管理系统	财务管理系统为公司财务部门提供财务成本、应收、应付、总账等的核算管理支持，其子模块包括：成本管理、应付模块、应收模块、固定资产管理、总账模块等。并逐步建立集团层面的整体财务管理系统，实现财务共享。
4	CRM 管理系统	客户关系管理系统作为公司业务部门对客户的信息管理的重要工具，主要支持客户管理、销售数据分析等。其子模块主要包括：合同管理、销售管理、客户档案管理、服务管理等。
5	计划管理系统	根据公司业务特点，建立计划、执行、检查、考核等四个模块，计划阶段录入服务项目、工作范围，并编写计划，生成任务单；执行阶段录入工作完成情况，进行工时统计和项目对账确认；检查阶段检查工作完成情况 & 收款情况；考核阶段分析项目利润情况，考核计划达成率。
6	办公自动化系统	日常管理全面采用 OA 办公系统软件，提高企业管理效率，降低费用，有效保障各种管理信息纵向和横向的高效、准确、及时的传播和反馈，使企业管理更具效率和柔性，更好的适应现代企业的竞争环境要求。
7	项目管理系统	根据生产指令，在系统中初始化项目开展的工作环境，为业务人员建立一个以项目为中心、以计划作业表管理为主线、以文档集中管理协同利用为目标的业务工作平台。
8	知识管理系统	对各种办公文档、文书档案、图片资料、图书资料等知识和信息进行计算机管理的综合系统，用户可通过快速浏览与检索工具，实现

序号	建设内容	说明
		知识和信息的网络共享。
9	全面预算系统	对预算建立、预算体系搭建、预算编制、预算调整、预算控制进行全过程管理，协助公司进行预算管理的事前计划、事中控制、事后分析与考核。
10	决策分析系统	该系统以数据中心为基础，辅助智能查询、数据仓库、数据挖掘等技术，抽取、加工、清洗、转换海量数据，分析查看完成产值、合同额、利润额进行项目的分析统计，输出计划达成率、合同收缴率、产出比、预算达成率、投资回报率等数据，为决策层的决策分析提供海量的数据支持。

5、项目选址情况

本项目拟在深圳市租赁办公场地实施。

6、项目投资概算

本项目总投资 4,586.63 万元，具体构成明细如下所示：

序号	投资项目	金额（万元）				占总投资比例
		T+12	T+24	T+36	总计	
1	场地投入	114.00	60.00	60.00	234.00	5.10%
2	设备购置及安装	919.20	852.40	916.90	2,688.50	58.62%
3	预备费	51.66	45.62	48.85	146.13	3.19%
4	人力资源投入	266.00	532.00	720.00	1,518.00	33.10%
合计		1,350.86	1,490.02	1,745.75	4,586.63	100.00%

（1）场地投入

本项目拟在深圳租赁 300.00 平方米办公场地，场地投入包括场地租赁及装修费，投资额 234.00 万元。具体投资明细如下：

序号	投资内容	租赁面积 (m ²)	金额（万元）			
			T+12	T+24	T+36	总计
1	办公场地	300	114.00	60.00	60.00	234.00
合计		300	114.00	60.00	60.00	234.00

（2）设备购置及安装

本项目设备购置内容主要包括各类软硬件等，投资额 2,688.50 万元，具体投资明细如下所示：

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
一、硬件设备				
1	测试用手机	10	0.80	8.00
2	测试用手机	30	0.50	15.00
3	测试用电脑	10	1.00	10.00
4	高性能 PC 机	30	1.50	45.00
5	办公电脑	30	0.80	24.00
6	会议平板	2	6.00	12.00
7	打印机	1	6.00	6.00
8	办公家具	1	15.00	15.00
硬件设备投入金额合计				135.00
二、软件设备				
1	Office 办公软件	30	0.30	9.00
2	Windows 10	30	0.30	9.00
3	WindowsServer 操作系统	30	0.81	24.30
4	Visual Studio	1	30.00	30.00
5	PhotoShop	12	0.60	7.20
6	CAD	20	3.80	114.00
7	文档加密软件	1,000	0.08	80.00
8	IT 安全系统	1	100.00	100.00
9	核心业务集成系统	1	900.00	900.00
10	HR 系统	1	120.00	120.00
11	财务系统	1	300.00	300.00
12	CRM 系统	1	160.00	160.00
13	BI 智能分析平台	1	100.00	100.00
14	流程协同 OA 系统	1	300.00	300.00
15	公众号三方系统	1	60.00	60.00
16	项目管理系统	1	100.00	100.00
17	知识管理系统	1	80.00	80.00
18	全面预算系统	1	100.00	60.00
软件设备投入金额合计				2,553.50
投入金额总计				2,688.50

(3) 人力资源投入

本项目拟配置人员总数为 30 人，主要包括项目经理、信息系统实施顾问、技术架构师、UI 设计师、测试工程师、Android 开发工程师、Java 工程师、系统运维及前端开发等，投资额合计 1,518.00 万元。

7、环保环境影响分析

本项目在生产经营活动中仅产生生活废水及生活垃圾，对环境的影响很小。生活废水主要是卫生间、洗手池产生的生活废水，按规定可排入市政排水管道；各类生活垃圾或固态类废弃物由专职清扫人员清理、装袋、集中运送城市垃圾处理场或由环卫部门处理。

8、项目实施进度安排

本项目建设期为 36 个月。根据规划，项目建设周期规划为以下几个阶段：初步设计、场地租赁及装修、设备购置及安装、人员招聘及培训、项目实施阶段、试运行等 6 个阶段，具体的项目建设进度安排如下：

阶段/时间（月）	T+36								
	1~3	4~6	7~8	11~15	16~20	21~24	25~30	31~33	33~36
初步设计									
场地租赁及装修									
设备购置及安装									
人员招聘及培训									
实施阶段									
试运行									

（四）补充流动资金项目

1、项目概况

公司拟将本次募集资金中的 12,000.00 万元用于补充流动资金，满足公司日常生产经营，进一步确保公司的财务安全、增强公司市场竞争力。

2、补充流动资金的必要性分析

（1）公司业务需要充足的流动资金作为保障

公司所属的第三方工程评估业属于人才密集型、知识密集型行业，人才的

引进与培养、人员的差旅费用、新评估体系研发、业务网络建设等都需要大量的资金。另一方面，公司客户大部分是以季度为结算周期，使得公司从确认收入到收到款项之间存在一定时间周期，应收账款占比较高为公司带来一定的营运资金压力。

因此，公司需要保持充沛的现金储备，以提高公司经营的安全边际，保障公司日常运营平稳进行，抵御客户回款期限较长带来的不利影响。公司以本次发行募集资金补充经营发展所需流动资金与公司业务特点相符。

（2）公司经营规模的扩张需要合理增加流动资金规模

报告期内，公司持续挖掘、拓展客户资源，不断提升服务质量，业务规模在报告期内实现了较快增长，承接的项目数量逐年增加，市场覆盖面不断扩大，最近三年营业收入年均复合增长率达到 **64.51%**，且预计未来 **3** 年仍将保持稳定增长。增加营运资金有利于公司正在实施项目和计划实施项目的顺利推进，是公司经营规模扩张过程中维持长期、健康、可持续发展的必然要求。

综上所述，充足的营运流动资金是公司保持稳定增长的关键因素之一。鉴于公司营运资金周转现状和未来业务发展需要，公司拟将募集资金 **12,000.00** 万元用于补充营运所需流动资金。

3、补充流动资金的管理安排

公司已建立募集资金专项存储及使用管理制度，公司将根据业务发展需要，在科学测算和合理调度的基础上，合理安排该部分资金投放的进度和金额，保障募集资金的安全和高效使用。

4、补充流动资金对公司未来财务状况和经营成果的影响

补充流动资金项目实施后，公司资产的流动性进一步提高，有利于降低经营风险。同时，补充流动资金有利于满足公司经营规模扩张过程中产生的营运资金需求，有利于提高公司承接更多数量和更大规模项目的业务能力，从而增强公司在行业内的竞争力，提升市场份额，对公司经营产生积极的影响。

四、董事会对募集资金投资项目可行性的分析意见

本公司董事会对本次募集资金投资项目的可行性进行了分析，认为：公司本次拟实施的募集资金投资项目立足于现有主营业务的规模适度扩展和技术、管理能力的提升，符合行业发展基本趋势，与公司现有经营规模、财务状况、技术水平和管理能力相适应。具体分析如下：

财务状况方面，报告期内公司资产规模持续扩大，截至 2019 年 6 月 30 日，公司总资产 26,262.34 万元，净资产 19,733.46 万元。公司本次拟募集资金 62,141.23 万元，募集资金投资项目实施有利于公司实现全国化发展战略布局规划，完善公司运营服务平台布局，进一步提升公司研发水平和管理水平，实现业务模式的突破和创新。

经营规模方面，最近三年一期公司营业收入分别为 11,469.33 万元、17,394.73 万元、31,038.98 万元和 18,838.21 万元，净利润分别为 3,077.74 万元、4,970.62 万元、6,485.32 万元和 5,036.28 万元，资产负债率分别为 31.51%、42.39%、39.98%和 24.86%。公司总体资产质量较高，盈利能力良好，且募集资金到位后将进一步增强公司的资本实力，解决公司业务扩张、研发及管理能力提升对于资金的需求，公司财务状况能够有效支持募集资金投资项目的建设和实施。

技术水平方面，公司历来高度重视产品研发和技术创新工作，坚持走自主创新的道路。经过多年的努力，目前已建立了一个技术基础扎实、项目经验丰富、创新能力突出的技术团队。截至本招股说明书签署日，公司已获得 30 项软件著作权，并开发出瑞捷工程咨询、评估平台系统等具有自主知识产权的高新技术产品，充分的技术储备使项目实施具备技术可行性。

管理能力方面，公司管理团队具备丰富的行业经验和管理才能，对市场发展趋势具有前瞻把握能力，能够领导公司继续保持长期、稳定、健康成长。为保证公司日常经营的持续高效运转和长远发展，公司制订了相关管理制度，建立了健全的公司治理结构，形成了规范有效的内部控制体系。因此，本次募集资金投资项目与公司现有管理能力相适应。

五、募集资金运用对公司主要财务状况及经营成果的影响

本次募集资金投资项目与公司主营业务紧密相关，有利于进一步完善公司的业务布局，增强公司核心竞争力，巩固公司的市场领先地位，提高公司的盈利水平。因此，本次募集资金投资项目的实施，预计将会对本公司的财务状况和经营成果产生积极影响。

（一）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。

（二）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。

第十一节 其他重要事项

一、重大合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的对生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的合同如下：

（一）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、价格等要素。

截至本招股说明书签署日，公司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	服务期限/有效期
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	2018年9月1日-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	2019年1月1日-2020年6月30日
3	瑞捷咨询	天津巨力建筑工程有限公司	第三方门窗幕墙专项工程技术咨询服务	框架合同	2019年4月1日-2020年3月31日
4	瑞捷咨询	天津巨力建筑工程有限公司	项目交付评估咨询服务	框架合同	2019年4月1日-2020年3月31日
5	瑞捷咨询	天津巨力建筑工程有限公司	精装修工程过程质量评估	框架合同	2019年4月1日-2020年3月31日
6	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	2018年12月20日-2020年3月31日
7	瑞捷咨询	深圳市万科发展有限公司	在建项目评估咨询服务	框架合同	2018年10月1日-2019年12月30日
8	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	2018年11月1日-2019年12月31日

序号	销售方	客户名称	服务内容	合同类型	服务期限/有效期
9	瑞捷咨询	东莞市万科建筑技术研究有限公司	竣工项目交付评估服务	框架合同	2019年1月1日-2019年12月31日
10	瑞捷咨询	东莞市万科建筑技术研究有限公司	在建项目评估及竣工项目交付前预验收评估	框架合同	2019年1月1日-2019年12月31日
11	瑞捷咨询	珠海市碧桂园管理服务服务有限公司	在建项目第三方工程管理评估	框架合同	2018年10月1日-2019年12月31日
12	瑞捷咨询	珠海市碧桂园管理服务服务有限公司	在建项目第三方工程管理评估	框架合同	2019年1月1日-2019年12月31日
13	瑞捷咨询	绿城中国	工程品质评估	框架合同	2019年1月1日-2019年12月31日
14	瑞捷咨询	新城控股	工程质量检测及风险评估	框架合同	2019年1月1日-2019年12月31日
15	瑞捷咨询	新城控股上海第一分公司	在建项目第三方质量评估	框架合同	2019年1月1日-2019年12月31日
16	瑞捷咨询	保利发展	第三方工程评估及材料检测	框架合同	2017年1月1日-2019年12月31日

注：上表 1-6 客户为融创中国子公司，7-10 客户为万科集团子公司，11-12 客户为碧桂园子公司。

（二）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。

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的、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。协议期间，一方欲终止协议，需提前三个月向对方书面提出，经三方协商一致可终止协议。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。目前该合同正常履行中。

3	深圳市星河雅创投 投资发展有限公司	租赁房屋	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
---	----------------------	------	---

（三）关联交易合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的关联交易合同如下：

1、与瑞信科技的《软件授权许可合同》

2019 年 3 月 5 日，公司与本公司参股的瑞信科技（公司对瑞信科技持股比例为 20%）签署《软件授权许可合同》，由瑞信科技授权本公司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 49.8 万元，本许可无使用时间、项目数量、用户数量方面的限制，本公司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。截至报告期末，公司尚未支付软件授权许可费用。

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本公司所有。

（四）授信合同

截至本招股说明书签署日，发行人及其子公司正在履行的重大授信合同如下：

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	3,000.00	2019 年 6 月 21 日至 2020	范文宏、黄新华提供 最高额连带责任保证	500.00

	公司深圳分行		年 6 月 21 日	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	0.00

（五）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。

二、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在对外担保的情况。

三、诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在尚未了结的诉讼或仲裁事项。

四、其他

1、截至本招股说明书签署日，不存在公司控股股东、实际控制人、控股子公司及公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

2、截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

3、公司控股股东、实际控制人最近三年不存在重大违法行为。

第十二节 有关声明

发行人全体董事、监事与高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

		
范文宏	黄新华	吴小玲
		
何俊辉	张萍	

全体监事签名：

		
关文钊	张旗	李姣媛

全体非董事高级
管理人员签名：

		
王磊	王丽华	刘艳辉
		
张剑辉		



深圳瑞捷工程咨询股份有限公司

2019年12月10日

保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

执行董事、法定代表人：



王 芳

总经理：




王 勇

保荐代表人：



梁咏梅



付 林

项目协办人：



杜榕林



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2019 年 12 月 10 日

保荐机构执行董事、总经理声明

本人已认真阅读深圳瑞捷工程咨询股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

执行董事、法定代表人：



王 芳

总经理：



王 勇



第一创业证券承销保荐有限责任公司

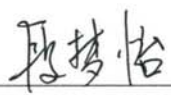
2019 年 12 月 10 日

发行人律师声明

本所及经办律师已阅读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，确认招股说明书与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

经办律师：


林晓春


段梦怡

律师事务所负责人：


张 炯



广东信达律师事务所

2019 年 12 月 10 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：



李 勉



何海燕



游玉江

会计师事务所负责人：



余 强

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）



2019年12月10日

验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。


经办注册会计师：


李 勉


何海燕


游玉江

会计师事务所负责人：


余 强

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

2019 年 2 月 10 日



验资复核机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资复核报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资复核报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：



李 勉



何海燕



游玉江

会计师事务所负责人：



余 强

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

2019 年 12 月 10 日



资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读深圳瑞捷工程咨询股份有限公司招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告（报告编号为北方亚事评报字[2019]第 01-724 号）无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

经办资产评估师：



陈 鹏



李巨林

资产评估机构负责人：

闫全山

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



2019年12月10日

第十三节 附件

一、备查文件

- （一）发行保荐书（附：发行人成长性专项意见）及发行保荐工作报告；
- （二）发行人关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见；
- （三）发行人控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见；
- （四）财务报表及审计报告；
- （五）内部控制鉴证报告；
- （六）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表；
- （七）法律意见书及律师工作报告；
- （八）公司章程（草案）；
- （九）中国证监会核准本次发行的文件；
- （十）其他与本次发行有关的重要文件。

二、文件查阅时间

本次发行期间每个工作日的上午 9:30-11:30，下午 2:00-5:00。

三、文件查阅地点

投资者于本次发行承销期间，各种备查文件将存放在公司和保荐机构（主承销商）的办公地点，投资者可在公司股票发行的承销期内查阅。