

浙商证券股份有限公司

关于推荐 杭州千城建筑设计集团股份有限公司 进入全国中小企业股份转让系统 挂牌及公开转让的推荐报告

二〇一七年四月

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）下发的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“业务规则”），杭州千城建筑设计集团股份有限公司（以下简称“千城建筑”、“股份公司”或“公司”）就其在全国中小企业股份转让系统挂牌事宜经过股东大会批准，并向浙商证券股份有限公司（以下简称“浙商证券”）提交了“杭州千城建筑设计集团股份有限公司关于股票在全国股份转让系统挂牌的申请”。

根据全国股份转让系统公司发布的《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》（以下简称“《推荐业务规定》”）、《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》（以下简称“《工作指引》”），浙商证券对公司的主要业务、财务状况、持续经营能力、公司治理和合法合规事项等进行了尽职调查，就本次公司申请在全国中小企业股份转让系统挂牌出具本报告。

一、对千城建筑的尽职调查情况

浙商证券推荐千城建筑挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）根据《工作指引》的要求，对公司进行了尽职调查，调查的主要事项包括公司的基本情况、历史沿革、独立性、关联交易、同业竞争、规范运作、持续经营、财务状况、发展前景、重大事项等。

项目组通过核查公司股东信息，公司股东均为自然人，不属于私募基金或私募基金管理人。

项目小组与公司管理层及公司部分员工进行了交谈，听取了公司聘请的北京盈科（杭州）律师事务所、天健会计师事务所（特殊普通合伙）的意见；查阅了公司章程、公司“三会”会议记录、公司各项规章制度、会计账簿和重要会计凭证、审计报告、工商行政管理部门登记备案资料、税收申报表和纳税凭证等；了解了公司的日常经营状况、内部控制制度、规范运作情况和未来发展规划。通过上述尽职调查，项目小组制作了《杭州千城建筑设计集团股份有限公司股份公开转让尽职调查报告》。

二、挂牌公司符合挂牌条件

（一）公司依法设立且存续已满两年

公司的前身杭州千城建筑设计有限公司（以下简称“有限公司”）成立于 2009 年 10 月 20 日。

2016 年 8 月 29 日，有限公司召开临时股东会，全体股东一致同意：（1）同意本公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司，以 2016 年 8 月 31 日为审计、评估基准日；（2）同意聘请中铭国际资产评估（北京）有限责任公司为本次变更评估机构，同意聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本次变更审计机构及验资机构。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对有限公司截至 2016 年 8 月 31 日的财务报表进行审计，并于 2016 年 9 月 29 日出具中天健审[2016]7667 号《审计报告》。根据该审计报告，截至 2016 年 8 月 31 日，有限公司经审计账面净资产为 30,261,768.55 元。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司受聘对有限公司的净资产价值进行了评估，并于 2016 年 9 月 30 日出具了中铭评报字[2016]第 3059 号《评估报告》，确认净资产评估值为 3,082.61 万元，大于经审计的净资产值。但该评估仅作为工商注册登记之用，不作账务调整，即在股份公司变更设立过程中不存在评估调帐的行为。

2016 年 10 月 8 日，有限公司召开临时股东会，全体股东一致同意：根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 9 月 29 日出具的天健审[2016]7667 号《审计报告》，截止 2016 年 8 月 31 日公司的净资产为人民币 30,261,768.55 元。根据中铭国际资产评估（北京）有限责任公司 2016 年 9 月 30 日出具的中铭评报字[2016]第 3059 号《评估报告》，截止 2016 年 8 月 31 日公司经评估后的净资产为人民币 3,082.61 万元。公司全体股东确认审计、评估结果，同意以审计后的公司净资产中的 3008 万元，按股东出资比例分配并折合为变更后的股份公司的注册资本（即发起人股本），分为 30,080,000 股，每股 1 元，净资产中多余的人民币 181,768.55 元列入股份公司的资本公积。

2016 年 10 月 26 日，姚佳丽、董永贤、王丽娜、吴乐、林志梅、魏雅娣、

邓太萍、杨爱东、王长燕共 9 名发起人签订《发起人协议》。

2016 年 10 月 26 日,股份公司全体发起人依法召开股份公司创立大会暨 2016 年第一次股东大会,全体股东一致同意通过了股份公司章程,选举产生第一届董事会、监事会,并审核股份公司筹办情况工作报告。

2017 年 1 月 4 日,天健所出具了天健验[2017]17 号《验资报告》,确认截至 2016 年 10 月 25 日,公司已收到全体股东拥有的杭州千城建筑设计集团有限公司截至 2016 年 8 月 31 日经审计的净资产人民币 30,261,768.55 元,根据公司折股方案,将收到的净资产折合股份总数 30,080,000.00 股,每股面值 1 元,总计股本人民币 30,080,000.00 元整,超过折股部分的净资产 181,768.55 元计入公司资本公积。

2016 年 11 月 2 日,公司完成了工商变更手续,股份公司取得了工商营业执照。公司自 2009 年 10 月 20 日设立以来,每年均完成了工商年检。公司整体变更前两年内,主营业务没有发生重大变化,高级管理人员没有发生重大变化,实际控制人没有发生重大变化。在公司股份制变更过程中,公司未改变历史成本计价原则。按照《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》的规定,公司成立时间可自有限公司成立之日起连续计算,公司存续已满二年。

因此,公司满足“公司依法设立且存续满两年”的要求。

(二) 公司业务明确,具有持续经营能力

公司的主营业务为建筑工程、景观工程的设计服务以及设计资质证书许可范围内的 EPC 工程总承包服务。公司具有建筑工程甲级设计资质和风景园林工程乙级设计资质,可从事资质证书许可范围内所有建筑工程设计总承包业务、项目管理及技术管理和咨询服务,提供全流程的设计服务。

根据天健所出具的标准无保留意见的《审计报告》(天健审(2017)1506 号),公司 2015 年度、2016 年度的营业收入分别为 32,215,467.81 元、37,836,787.73 元,净利润分别为 996,188.06 元、2,758,567.41 元。公司主营业务明确,具有持续经营能力。

根据调查人员对工商登记资料、公司纳税情况的调查，报告期内公司没有重大违法经营的情形，而且公司每年均按时完成了工商年检，所以公司自成立以来一直依法存续。

因此，公司符合“公司业务明确、具有持续经营能力”的要求。

（三）公司治理结构健全，运作规范

有限公司时期，报告期内公司制定了有限公司章程，并根据有限公司章程的规定建立了股东会，董事会和监事 1 名。公司历次股权转让、增加注册资本、减少注册资本、名称变更、整体变更等事项均履行了股东会决议程序。

有限公司期间，股东会、执行会、监事制度的建立和运行情况也存有一定瑕疵。例如有限公司章程未明确规定股东会、董事会、总经理对关联交易的权限范围，未建立相关其他内部控制制度；有限公司监事未形成书面工作报告。

股份公司成立以来，公司按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司制订了《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》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》等规章制度。公司的重大事项能够按照制度要求进行决策，“三会”决议能够得到较好的执行。

公司建立了与生产经营及规模相适应的组织机构，设立财务部、设计部、总师办、经营部、综合管理部、人力资源部、工程总承包等一级职能部门，建立健全了内部经营管理机构，制定了相应的内部管理制度，比较科学地划分了每个部门的责任权限，形成了互相制衡的机制。

因此，项目小组认为公司符合“公司治理结构健全，运作规范”的要求。

（四）公司股权明晰，股票发行和转让行为合法合规

有限公司阶段，公司进行了二次增资、一次减资、三次股权转让。上述变更履行了股东会决议程序，增资事项经过验资机构的验资或按照公司章程规定时间履行出资义务，上述变更均依法在杭州市滨江区市场监督管理局进行了变

更登记，符合《公司法》的规定。有限公司设立、股权转让、增资、减资和整体变更行为合法合规。

2016年11月2日，有限公司以不高于经审计的账面净资产折股整体变更为股份公司，并履行了工商变更登记手续，合法有效。股份公司成立后尚未进行过增资或股份转让。

公司无私募基金或私募基金管理人股东。

因此，公司满足“公司股份发行和转让行为合法合规”的要求。

（五）公司由主办券商推荐并持续督导

2016年11月，公司与浙商证券签订了《推荐挂牌并持续督导协议》（简称“推荐挂牌协议”），确认由浙商证券作为主办券商，负责推荐千城建筑进入全国股份转让系统挂牌公开转让，并进行后续持续督导。

因此，公司满足“主办券商推荐并持续督导”的要求。

（六）公司不存在全国股转系统挂牌准入负面清单限制情形

千城建筑的主营业务为建筑工程、景观工程的设计服务以及设计资质证书许可范围内的EPC工程总承包服务。公司具有建筑工程甲级设计资质和风景园林工程乙级设计资质，可从事资质证书许可范围内所有建筑工程设计总承包业务、项目管理及技术管理和咨询服务，提供全流程的设计服务。

1、行业分类

据中国国家统计局颁布的《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2011），公司所属行业为 M7482—工程勘察设计院；根据证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所属行业为 M74—专业技术服务业；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为 M7482—工程勘察设计院；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为 12111111—调查和咨询服务业。

2、判断是否属于科技创新类公司

根据国家发改委《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》，公司经营业务不属于战略性新兴产业，故公司属于非科技创新类公司，应满足最近两个完

整会计年度营业收入不低于同期行业平均水平的要求。

3、行业平均营业收入水平测算

根据公司所属行业特点，考虑行业可比和数据获取等因素，我们选取公开市场数据、国内宏观数据等作为对标测算基础。因截至 2017 年 3 月 10 日，绝大部分对标企业 2016 年年报数据尚未披露，故选取 2014、2015 为最近两个完整会计年度，测算结果见下表。

单位：万元

行业	数据来源	市场类别	2015 年		2014 年		两年平均之和
			行业平均营业收入	样本数	行业平均营业收入	样本数	
可比大类行业：专业技术服务业（M74）	公开市场数据	上市公司	127,714.83	25	113,851.05	25	241,565.88
		新三板挂牌公司	8,751.80	402	6,670.60	402	15,244.40
		区域股权市场	1,327.74	78	811.32	124	2139.06
		三类市场平均	13,494.37	505	10,215.99	551	23,709.36
可比细分行业：工程勘察设计（M7482）	公开市场数据	新三板挂牌公司	7,669.45	57	7,675.45	57	15,344.90
全国工程勘察设计企业营业收入中工程设计收入	住房和城乡建设部	全国工程设计公司	2,246.23	14,982	3,879.27	13,915	6,125.50
千城建筑			3,221.55		4,563.75		7,785.30

4、数据来源说明

上市公司、新三板挂牌公司及区域股权市场的数据来源于 Wind 数据库，全国工程设计企业数据来源于住房和城乡建设部网站，数据下载日期均为 2017 年 03 月 10 日。

5、营业收入分析

(1) 公司营业收入情况：2014 年营业收入 4,563.75 万元，2015 年营业收入 3,221.55 万元，两年合计 7785.30 万元，2016 年营业收入 3,783.68 万元。

上市公司、新三板挂牌公司及区域股权市场这三类市场 2014、2015 年两年平均收入之和为 23,709.36 万元，高于本公司同期收入之和，主要是由于属于专业技术服务业的上市公司和新三板挂牌公司以及区域股权市场挂牌公司的业务范围广泛，主营业务中包含工程技术，测绘技术，质检技术，环境与生态监测等各项综合业务；此外，多数上市公司和新三板挂牌公司的业务地域广，遍及全国各地。而本公司的绝大部分业务为建筑设计业务，且集中在浙江地区。因此单纯将本公司与上述公众公司的业务收入进行对比具有局限性、不合理性。

综上，将公司的收入与同期全国工程勘察企业营业收入中的工程设计业务收入进行对比更具有合理性。本公司 2014、2015 年两年收入之和为 7,785.30 万元，高于中华人民共和国住房和城乡建设部公布的同期全国工程勘察设计企业营业收入中的工程设计业务收入平均之和 6,125.50 万元。

公司两个完整会计年度（2014 年、2015 年）工程设计业务收入高于国内同行业公司工程设计业务收入，故符合“最近两个完整会计年度营业收入高于同期行业平均水平”的挂牌条件。

因此，公司不存在负面清单限制情形。

综上，项目小组认为公司符合全国中小企业股份转让系统股票挂牌公开转让的条件，特推荐公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌。

三、内核程序及内核意见

浙商证券推荐挂牌项目按照《推荐业务规定》的要求组成内核小组，于 2017 年 4 月 10 日至 2017 年 4 月 14 日对公司股份拟申请进入全国中小企业股份转让系统的备案文件进行了认真审阅，于 2017 年 4 月 14 日召开了内核小组会议。参与项目审核的内核成员 7 人，其中律师 1 名、注册会计师 1 名、行业专家 1 名。

上述内核成员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任项目小组成员的情形；不存在持有拟推荐公司股份或在该公司中任职以及存在其他

可能影响其公正履行职责的情形。

根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》对内核机构审核的要求，内核成员经审核讨论，对千城建筑本次挂牌股份公开转让出具如下的审核意见：

（一）项目小组已按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求进行了尽职调查，项目小组中的注册会计师、律师、行业分析师已就尽职调查中涉及的财务会计事项、法律事项、业务技术事项出具了尽职调查报告。

（二）根据《全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件内容与格式指引（试行）》及《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引（试行）》的要求，公司已按上述要求制作了《杭州千城建筑设计集团股份有限公司公开转让说明书》等申请文件，公司申请文件和挂牌前拟披露的信息符合上述内容与格式指引的要求。

（三）公司依法设立且存续满两年；业务明确，具有持续经营能力；公司治理机制健全，合法规范经营；股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；主办券商推荐并持续督导，不存在负面清单限制情形。公司符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定的推荐挂牌条件。

综上所述，公司符合全国中小企业股份转让系统有限责任公司颁布的挂牌条件。七位内核成员经投票表决，同意推荐千城建筑挂牌。

四、同意推荐的理由

千城建筑本次挂牌已经公司股东大会审批和授权，本次挂牌主体资格和条件符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》和《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等规定，不存在影响本次挂牌的重大风险和实质性障碍，因此同意推荐。

五、推荐意见

参照全国中小企业股份转让系统有限公司颁布的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》，股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统

挂牌，应当符合下列条件：

（一）依法设立且存续满两年。有限责任公司按原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司的，存续时间可以从有限责任公司成立之日起计算；

（二）业务明确，具有持续经营能力；

（三）公司治理机制健全，合法规范经营；

（四）股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；

（五）主办券商推荐并持续督导；

（六）不存在负面清单限制情形；

（七）全国中小企业股份转让系统要求的其他条件。

根据项目小组对千城建筑的尽职调查情况，我认为千城建筑符合进入全国中小企业股份转让系统的挂牌条件。

六、提请投资者关注的事项

公司特别提醒投资者注意下列风险及重大事项：

一、应收账款回收的风险

公司 2016 年末、2015 年末应收账款净额分别为 7,555,045.99 元、9,469,557.61 元，应收账款净额占当期总资产的比例分别为 17.82%、37.18%，虽然公司客户主要为学校、医院等市政类单位，信誉较好，且公司采取积极措施催收账款，但由于设计项目实施周期较长、业主付款审核较严等因素，造成公司不能高效应对应收账款金额变动情况或对应收账款管理失控，将会对公司正常运营和经营业绩产生不利影响。

二、设计责任风险及 EPC 工程总承包责任风险

《建筑法》第七十三条规定：“建筑设计单位不按照建筑工程质量、安全标准进行设计的，责令改正，处以罚款；造成工程质量事故的，责令停业整顿，降低资质等级或者吊销资质证书，没收违法所得，并处罚款；造成损失的，承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”《合同法》第二百八十条规定：“勘察、设计的质量不符合要求或者未按照期限提交勘察、设计文件拖延工期，造成发包人损失的，勘察人、设计人应当继续完善勘察、设计，减收或者免收勘察、设计费并赔偿损失。”虽然公司已有丰富的设计经验，并制定了一

整套完整的质量控制体系，但未来仍然存在因质量控制失误导致承担设计责任的风险。

住建部《关于进一步推进工程总承包发展的若干意见》第十一条规定：“工程总承包企业对工程总承包项目的质量和安全全面负责。工程总承包企业按照合同约定对建设单位负责，分包企业按照分包合同的约定对工程总承包企业负责。工程分包不能免除工程总承包企业的合同义务和法律责任，工程总承包企业和分包企业就分包工程对建设单位承担连带责任。”虽然公司建立健全了 EPC 内控体系，公司报告期内 EPC 收入占比较少，但今后将逐渐发展此项业务。未来若发生质量和安全控制失误，则公司可能承担总承包责任的风险。

三、实际控制人不当控制的风险

公司目前的实际控制人为姚佳丽。姚佳丽持有公司 45%的股份，与股东董永贤签订了一致行动协议，二者股权占比达 85%，通过签订该一致行动协议，姚佳丽已实现股东大会决议表决权的控制权。同时，姚佳丽担任公司的董事长兼总经理，对公司生产经营活动具有绝对的控制权，若实际控制人利用其对公司的控制权对公司的经营决策、人事、财务等进行不当控制，可能给公司经营和其他少数权益股东带来风险。

四、公司内部控制风险

有限公司阶段，公司的法人治理结构、内部控制存在不完善的情形；有限公司整体变更为股份公司后，股份公司设立了股东大会、董事会、监事会，并审议建立了“三会”议事规则、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》等规章制度，虽然公司的法人治理结构得到了进一步健全与完善，但由于股份公司成立时间较短，公司及管理层规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定过程。因此，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

五、人才流失风险

工程勘察设计行业是典型的技术密集型、人力资本密集型行业，技术服务人员的专业素质和服务水平是衡量公司市场竞争力的关键因素之一。随着业务规模的不断扩大，公司对行业内初、中、高级人才的需求也日益迫切。能否有

效吸引人才，保持在人才市场中的有效竞争地位对于发行人未来业务开展和市场竞争能力有重要影响。如果未来公司自身技术水平、激励机制以及发展平台不能与时俱进，人员招聘计划则可能出现无法按要求完成的情形，现有员工也可能存在流失的风险，从而影响公司业务的正常开展。并且核心技术人员一旦流失，则将给公司未来运营带来较大风险。

六、税收政策风险

公司于2014年9月29日取得了浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局、浙江省地方税务局批准的证书编号为GR201433000526的高新技术企业证书，有效期三年，根据高新技术企业相关税收优惠，本公司自2014年至2016年所得税税率为15%。若高新技术企业证书期满复审不合格或国家调整相关税收优惠政策，公司将可能恢复执行25%的企业所得税税率。无法获得企业所得税税收优惠将给公司的税负、盈利带来一定程度影响。

七、相互提供保函担保风险

截至2016年12月31日，公司因项目开展中开立保函合同并由五洲管理为其提供担保的保函余额为3,136,012.70元，扣除公司自身缴存的保证金余额313,691.27元后，五洲管理实际为公司提供担保的保函敞口金额为2,822,411.43元；五洲管理因项目开展中开立保函合同并由公司为其提供担保的保函余额为3,349,630.80元，扣除五洲管理自身缴存的保证金余额334,963.08元后，公司实际为五洲管理提供对外担保的保函敞口金额为3,014,667.72元。

虽然公司与五洲管理相互提供保函担保的敞口金额较小，且公司对五洲管理不再增加新的保函担保，但若公司现有的保函担保出现违约风险，则公司将承担一定的担保责任。

本页无正文，为《关于推荐杭州千城建筑设计集团股份有限公司进入全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让的推荐报告》的签章页）



浙商证券股份有限公司

2017年 4 月 21 日