

上海悉地工程设计顾问股份有限公司

CCDI GROUP

(上海市杨浦区黄兴路 2005 弄 2 号 403-17 室)

首次公开发行股票招股说明书

(申报稿)

保荐人 (主承销商)



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场 (二期) 北座)

本次发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A 股）
发行股数	4,800 万股（本次发行股票均为新股发行）
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所	上海证券交易所
发行后总股本	48,000 万股

本次发行前股东所持股份流通限制和自愿锁定的承诺：

1、公司控股股东简一投资和实际控制人赵晓军控制的枞晟投资承诺：

自发行人股票在证券交易所上市交易日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其直接或者间接持有的发行人本次发行前已发行的股份，也不由发行人回购其直接或者间接持有的发行人本次发行前已发行的股份。在锁定期满后两年内，本公司拟减持股票的，减持价格（如果因上市后派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作复权处理）不低于发行价。若发行人上市后 6 个月内股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末股票收盘价低于发行价，所持有发行人股票的锁定期限将自动延长 6 个月。

本公司减持发行人股份应符合相关法律、法规、规章的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。本公司减持发行人股份前，应提前三个交易日予以公告，并按照证券交易所的规则及时准确履行信息披露义务。

如本公司违反上述承诺，本公司将在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明违反上述承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；本公司持有的发行人股份自本公司违反上述承诺之日起 6 个月内不得减持；本公司因违反上述承诺所获得的收益归发行人所有。

2、公司股东联熙投资、倍盛控股承诺：

自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前本公司直接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。在锁定期满后 12 个月内，本公司减持股份数量不超过发行人上市前本公司所持股份总数（股份总数不含公开发售的

数量，含以送股、转增或增发股份后的股本数量计算，下同）的 70%；在锁定期满后的 24 个月内，本公司减持股份数量不超过发行人上市前本公司所持股份总数的 100%；锁定期满后两年内拟减持股票的，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，减持价格将进行相应调整）不低于减持时发行人最近一期经审计的每股净资产。

本公司减持发行人股份应符合相关法律、法规、规章的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。本公司减持发行人股份前，应告知发行人，并按照证券交易所的规则及时准确履行信息披露义务；本公司持有发行人低于 5% 以下时除外。

如果本公司违反上述承诺，则本公司承诺接受以下约束措施：本公司持有的发行人股份自本公司违反上述承诺之日起 6 个月内不得减持；本公司因违反上述承诺所获得的收益归发行人所有。

3、公司股东高瞻公司、嘉胜行投资、和源创业投资、朱雀股权投资和朱雀丙申投资承诺：

如自本单位向发行人增资的工商变更手续完成之日起至发行人刊登招股说明书之日未超过 12 个月，则本单位自向发行人增资的工商变更手续完成之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本单位所持有的发行人该等股份，也不由发行人回购该等股份。

如自本单位向发行人增资的工商变更手续完成之日起至发行人刊登招股说明书之日超过 12 个月，则自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本单位所持有的发行人该等股份，也不由发行人回购该等股份。

4、公司股东悉嘉创投、悉聚创投、悉盈创投和悉和企业承诺：

自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前本机构直接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

5、公司实际控制人、董事赵晓军，公司董事、监事和高级管理人员张泰一、王睦、吕强、庄葵、刘人健、李旻、高勇、吴凡和王京晶承诺：

自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前本人直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。前述锁定期满后，本人若仍然担任发行人的董事、监事、高级管理人员，在任职期间每年转让的股份不超过所直接或间接持有发行人股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人直接或间接所持有的

发行人股份。在发行人上市后 6 个月内如股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，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发行人股票的上述锁定期自动延长 6 个月。上述股份锁定承诺不因本人职务变更、离职而终止。

保荐人（主承销商）	中信证券股份有限公司
招股说明书签署日期	2017 年 7 月 20 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及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐人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，给投资者造成直接经济损失的，将依法先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或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，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

公司经营发展面临诸多风险。公司特别提请投资者注意，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，并特别关注以下重要事项及公司风险：

一、本次发行股票安排

本次公开发行股票为 4,800 万股，占发行后总股本的比例为 10.00%。本次公开发行股票均为新股发行，不安排公开发售老股。

二、本次发行前股份锁定的承诺

（一）公司股东简一投资和枞晟投资承诺

公司控股股东简一投资和实际控制人赵晓军控制的枞晟投资承诺：

自发行人股票在证券交易所上市交易日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其直接或者间接持有的发行人本次发行前已发行的股份，也不由发行人回购其直接或者间接持有的发行人本次发行前已发行的股份。在锁定期满后两年内，本公司拟减持股票的，减持价格（如果因上市后派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作复权处理）不低于发行价。若发行人上市后 6 个月内公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者发行人上市后 6 个月期末股票收盘价低于发行价，所持有发行人股票的锁定期限将自动延长 6 个月。

本公司减持发行人股份应符合相关法律、法规、规章的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。本公司减持发行人股份前，应提前三个交易日予以公告，并按照证券交易所的规则及时准确履行信息披露义务。

如本公司违反上述承诺，本公司将在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明违反上述承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；本公司持有的发行人股份自本公司违反上述承诺之日起 6 个月内不得减持；本公司因违反上述承诺所获得的收益归发行人所有。

（二）公司其他股东承诺

1、公司股东联熙投资、倍盛控股承诺

自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前本公司直接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。在锁定期满后 12 个月内，本公司减持股份数量不超过发行人上市前本公司所持股份总数（股份总数不含公开发售的数量，含以送股、转增或增发股份后的股本数量计算，下同）的 70%；在锁定期满后的 24 个月内，本公司减持股份数量不超过发行人上市前本公司所持股份总数的 100%；锁定期满后两年内拟减持股票的，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，减持价格将进行相应调整）不低于减持时发行人最近一期经审计的每股净资产。

本公司减持发行人股份应符合相关法律、法规、规章的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。本公司减持发行人股份前，应告知发行人，并按照证券交易所的规则及时准确履行信息披露义务；本公司持有发行人股份低于 5% 以下时除外。

如果本公司违反上述承诺，则本公司承诺接受以下约束措施：本公司持有的发行人股份自本公司违反上述承诺之日起 6 个月内不得减持；本公司因违反上述承诺所获得的收益归发行人所有。

2、公司股东高瞻公司、嘉胜行投资、和源创业投资、朱雀股权投资和朱雀丙申投资承诺

如自本单位向发行人增资的工商变更手续完成之日起至发行人刊登招股说明书之日未超过 12 个月，则本单位自向发行人增资的工商变更手续完成之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本单位所持有的发行人该等股份，也不由发行人回购该等股份。

如自本单位向发行人增资的工商变更手续完成之日起至发行人刊登招股说明书之日超过 12 个月，则自发行人股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本单位所持有的发行人该等股份，也不由发行人回购该等股份。

3、公司股东悉嘉创投、悉聚创投、悉盈创投和悉和企业承诺

自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前本机构

直接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

（三）公司实际控制人、董事、监事和高级管理人员承诺

公司实际控制人、董事赵晓军，公司董事、监事和高级管理人员张泰一、王睦、吕强、庄葵、刘人健、李旻、高勇、吴凡和王京晶承诺：

自发行人股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前本人直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。前述锁定期满后，本人若仍然担任发行人的董事、监事、高级管理人员，在任职期间每年转让的股份不超过所直接或间接持有发行人股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人直接或间接持有的发行人股份。在发行人上市后 6 个月内如发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，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发行人股票的上述锁定期自动延长 6 个月。上述股份锁定承诺不因本人职务变更、离职而终止。

三、稳定股价预案

（一）启动股价稳定措施的前提条件

如果公司在其 A 股股票正式挂牌上市之日后三年内，公司股价连续 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，须按照证券交易所的有关规定作复权处理，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=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数÷期末公司股份总数，需扣除转增股本和分红的影响，下同），公司控股股东、董事和高级管理人员以及公司将依据法律法规、公司章程规定实施股价稳定措施。

（二）稳定公司股价的具体措施

稳定股价措施的实施顺序如下：1、公司控股股东增持公司股票；2、公司董事（不包括独立董事，下同）、高级管理人员增持公司股票；3、公司回购公司股票。前述措施中的优先顺位相关主体已履行相应义务但仍未实现“公司股票收盘价连续 20 个交易日高于公司最近一期经审计的每股净资产”；或者前一顺位主体在触发其稳定股价义务之日起 10 个交易日内，未向公司送达增持公司股票通知书（以下简称“增持通知书”）；或者虽送达增持通知书，但至增持通知书所载增持期限届满未实际增持的，则

自动触发后一顺位主体履行相应义务。

1、于触发稳定股价义务之日起 10 个交易日内，公司控股股东通过增持公司股份的方式稳定公司股价，并向公司送达增持公司股票书面通知，增持通知书应包括增持股份数量、增持价格、增持期限、增持目标及其他有关增持的内容。公司控股股东应于触发稳定股价义务之日起 3 个月内增持公司股票，增持价格不超过公司上一会计年度末经审计的每股净资产的价格，单次增持资金金额不低于自公司上市后应得公司现金分红累计金额的 15%，单一会计年度累计用以增持的金额不高于自公司上市后应得公司现金分红累计金额的 50%。

如果公司控股股东实施增持公司股票前公司股价已经不能满足启动稳定公司股价措施的条件的，或者继续增持股票将导致公司不满足法定上市条件时，或者继续增持股票将导致公司控股股东履行要约收购义务，公司控股股东可不再实施上述增持公司股份的计划。

2、于触发稳定股价义务之日起 10 个交易日内，公司董事、高级管理人员应向公司送达增持通知书，增持通知书应包括增持股份数量、增持价格、增持期限、增持目标及其他有关增持的内容。上述人员应于触发稳定股价义务之日起 3 个月内增持公司股票，增持价格不超过公司上一会计年度末经审计的每股净资产的价格，单次用以增持的金额不低于其上一年度从公司领取的税后薪酬总额的 15%，单一会计年度累计用以增持的金额不高于其上一年度从公司领取的税后薪酬总额的 50%。

如果公司董事、高级管理人员实施增持公司股票前公司股价已经不能满足启动稳定公司股价措施的条件的，或者继续增持股票将导致公司不满足法定上市条件时，或者继续增持股票将导致公司实际控制人履行要约收购义务，则相关董事、高级管理人员可不再实施上述增持公司股份的计划；在公司上市后三年内不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺。

3、于触发稳定股价义务之日起 10 个交易日内，公司应以集中竞价交易方式或证券监督管理部门认可的其他方式向社会公众股东回购公司股份。公司董事会应在 10 个交易日内公告回购公司股份预案。回购预案包括但不限于回购股份数量、回购价格区间、回购资金来源、回购对公司股价及公司经营的影响等内容，并提交股东大会审议。回购价格不超过公司上一会计年度末经审计的每股净资产的价格，公司应于触发

回购义务起 3 个月内以不低于公司上一年度经营活动产生的现金流量净额 10%的资金回购公司股份，单一会计年度公司累计回购公司股份的比例不超过回购前公司股份总数的 2%。具体实施方案将在公司依法召开董事会、股东大会做出股份回购决议后公告。

在股东大会审议通过股份回购方案后，公司将依法通知债权人，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。如果回购方案实施前公司股价已经不满足启动稳定公司股价措施条件的，可不再继续实施该方案。回购股份后，公司的股权分布应当符合上市条件。公司回购股份应符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（三）未能履行增持义务的约束措施

1、公司控股股东未按照本预案的规定提出以及实施股票增持计划的，公司控股股东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；将暂停领取应直接或间接获得的公司现金分红，直至该暂停领取现金分红的金额累计达到自公司上市之日起触发稳定股价义务之日期间控股股东应得的现金分红累计金额的 50%。

2、公司董事、高级管理人员未按照本预案的规定提出以及实施股票增持计划的，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；将暂停取得应直接或间接获得的公司现金分红并暂停在公司领取薪酬，直至前述暂停领取的加总金额达到本人上一年度从公司领取的税后薪酬总额的 50%。

3、在启动股价稳定措施的前提条件满足时，如公司未采取上述稳定股价的具体措施，公司将在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。

四、关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

（一）公司承诺

公司首次公开发行招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如公

司招股说明书被证券监督管理部门认定存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将在证券监督管理部门作出上述认定时，按照届时公司股票二级市场的价格依法回购首次公开发行的全部新股。如果因公司股票发生权益分派、公积金转增股本、配股等原因导致公司股份变化的，回购数量将相应调整。如公司招股说明书被证券监督管理部门认定存在虚假记载、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，公司将依法赔偿投资者损失：

1、在证券监督管理部门认定公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后五个工作日内，公司应启动赔偿投资者损失的相关工作；

2、投资者损失依据证券监督管理部门或司法机关认定的金额或者公司与投资者协商确定的金额确定。

（二）公司控股股东承诺

公司控股股东简一投资承诺：

发行人首次公开发行招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如发行人招股说明书被证券监督管理部门认定存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将在证券监督管理部门作出上述认定时，按照届时公司股票二级市场的价格依法回购首次公开发行时本公司公开发售的全部股份（如涉及）。同时，本公司作为发行人控股股东，将敦促发行人按照上述价格依法回购首次公开发行的全部新股。如果因发行人股票发生权益分派、公积金转增股本、配股等原因导致本公司所持发行人股份变化的，回购数量将相应调整。如发行人招股说明书被证券监督管理部门认定存在虚假记载、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。

（三）公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺

公司实际控制人、董事、监事和高级管理人员承诺：

本人承诺发行人首次公开发行股票并上市的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、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。若公司首次公开发行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。

（四）保荐机构承诺

本次发行的保荐机构中信证券股份有限公司承诺：

本公司已对上海悉地工程设计顾问股份有限公司招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司为上海悉地工程设计顾问股份有限公司首次公开发行股票制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成直接经济损失的，将依法先行赔偿投资者损失。

（五）发行人律师承诺

发行人律师北京市金杜律师事务所承诺：

如因本所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，经司法机关生效判决认定后，本所将依法赔偿投资者因本所制作、出具的文件所载内容有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏而遭受的损失。

有权获得赔偿的投资者资格、损失计算标准、赔偿主体之间的责任划分和免责事由等，按照《证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（法释[2003]2 号）等相关法律法规的规定执行，如相关法律法规相应修订，则按届时有效的法律法规执行。

本所将严格履行生效司法文书确定的赔偿责任，并接受社会监督，确保投资者合法权益得到有效保护。

（六）申报会计师承诺

申报会计师事务所普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：

本所对发行人 2014 年度、2015 年度及 2016 年度的财务报表进行了审计，于 2017 年 7 月 12 日出具了普华永道中天审字（2017）第 11043 号审计报告。本所审核了发行人于 2016 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制，于 2017 年 7 月 12 日出具了普华

永道中天特审字（2017）第 2085 号内部控制审核报告。本所对发行人 2014 年度、2015 年度及 2016 年度间的非经常性损益明细表执行了鉴证业务，于 2017 年 7 月 12 日出具了普华永道中天特审字（2017）第 2089 号非经常性损益明细表专项报告。

本所确认，对本所出具的上述报告的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任，包括如果本所出具的上述报告有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

五、摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司实际控制人、控股股东、董事和高级管理人员对公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施承诺如下：

公司实际控制人赵晓军和控股股东简一投资承诺：（1）不越权干预公司经营管理；（2）不侵占公司利益；（3）督促公司切实履行填补回报措施。

公司董事、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其履行职责无关的投资、消费活动；（4）由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；（5）未来公司如实施股权激励计划，股权激励计划设置的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

六、强化对相关责任主体承诺事项的约束措施

（一）发行人承诺

除上述承诺中提到的约束措施外，公司还需遵守如下约束措施：

1、如公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺，上述变更承诺应提交股东大会审议，公司将向股东提供网络投票方式，并将督促承诺事项涉及的股东回避表决。如涉及提出新的承诺事项替代原有承诺事项的，相关承诺需符合届时的法律、法规及公司章程的规定，且公司承诺接受如下约束措施，直至承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向

股东和社会公众投资者道歉；

（2）对公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴；

（3）给投资者造成损失的，公司将向投资者依法承担赔偿责任；

（4）按照法律、法规及相关监管机构的要求承担相应的责任。

2、如公司因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能地保护公司投资者利益。

（二）公司实际控制人承诺

除上述承诺中提到的约束措施外，公司实际控制人赵晓军还需遵守如下约束措施：

1、如本人非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺，上述变更承诺应提交发行人股东大会审议，本人承诺本人的关联方将回避表决。如涉及提出新的承诺事项替代原有承诺事项的，相关承诺需符合届时的法律、法规及公司章程的规定，本人承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）不得直接或间接转让发行人股份。因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；

（3）暂不领取直接或间接自发行人分配的利润中归属于本人的部分；

（4）可以职务变更但不得主动要求离职；

（5）主动申请调减或停发薪酬或津贴；

（6）如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归发行人所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给发行人指定账户；

（7）本人未履行相关承诺，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。

2、如本人因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护发行人投资者利益。

（三）公司控股股东承诺

除上述承诺中提到的约束措施外，公司控股股东简一投资还需遵守如下约束措施：

1、如本公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺，上述变更承诺应提交发行人股东大会审议，本公司承诺本公司及关联方将回避表决。如涉及提出新的承诺事项替代原有承诺事项的，相关承诺需符合届时的法律、法规及发行人公司章程的规定，本公司承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）不得转让直接或间接持有的发行人股份。因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；

（3）暂不领取直接或间接自发行人分配的利润中归属于本公司的部分；

（4）如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归发行人所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给发行人指定账户；

（5）本公司未履行相关承诺，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。

2、如本公司因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护发行人投资者利益。

（四）公司董事和高级管理人员承诺

除上述承诺中提到的约束措施外，公司董事和高级管理人员还需遵守如下约束措施：

1、如本人非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺，上述变更承诺应提交发行人股东大会审议。如涉及提出新的承诺事项替代原有承诺事项的，相关承诺需符合届时的法律、法规及公司章程的规定，本人承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）不得转让直接或间接持有的公司股份。因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；

（3）暂不领取直接或间接自发行人分配利润中归属于本人的部分；

（4）可以职务变更但不得主动要求离职；

（5）主动申请调减或停发薪酬或津贴；

（6）如果因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归发行人所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给发行人指定账户；

（7）本人未履行相关承诺，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。

2、如本人因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关

承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序)并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；

（2）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护发行人投资者利益。

七、本次发行前公司滚存利润的分配

公司于 2016 年 1 月 20 日召开的 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了本次发行前滚存利润分配的方案，同意公司本次公开发行股票前实现的滚存利润由发行后的公司新老股东按其持股比例共同享有。

八、本次发行后公司股利分配政策

本次发行后公司利润分配政策如下：

公司执行持续稳定的股利分配政策，结合公司的可持续发展，重视对投资者的合理回报，公司的股利分配政策包括：

（一）利润分配原则

公司实行持续稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，充分考虑和广泛听取独立董事、监事和股东的要求和意愿，采取持续、稳定的股利分配政策。

（二）利润分配形式

公司采取现金、股票或者法律法规规定的其他方式分配股利。现金分红方式优先于股票股利方式。

（三）股利分配的间隔期间

在符合现金分红条件情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，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。

在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，从公司成长

性、每股净资产的摊薄、公司股价与公司股本规模的匹配性等真实合理因素出发，公司可以根据年度的盈利情况及现金流状况另行采取股票股利分配的方式进行利润分配。

（四）发放现金股利及股票股利的具体条件及比例

公司在具备现金分红条件的情况下，应当采用现金分红进行利润分配。公司实施现金分红的具体条件为：

1、公司该年度或半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、且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

2、公司累计可供分配利润为正值；

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（半年度利润分配按有关规定执行）。

公司具备分红条件的，如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%；如有重大投资计划或重大现金支出等事项发生，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 15%，且不低于本次利润分配的 20%。公司具备现金分红条件，董事会未作出现金分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司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达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%且超过 10,000 万元；或公司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达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

公司在提出现金股利与股票股利结合的分配方案时，董事会应当综合考虑所处行业特点、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，基本原则如下：

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%。

（五）利润分配政策的决策程序

公司每年利润分配预案由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提出、拟订。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、调整的条件及决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配方案进行审核并发表独立明确的意见。董事会审议制订利润分配相关政策时，须经全体董事过半数表决通过方可提交股东大会审议。利润分配政策应提交监事会审议，经半数以上监事表决通过，监事会应对利润分配方案提出审核意见。经董事会、独立董事以及监事会审议通过后，利润分配政策提交公司股东大会审议批准。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，包括但不限于电话、传真和邮件沟通或邀请中小股东参会等方式，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。

股东大会审议利润分配相关政策时，须经出席股东大会会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上表决通过。

（六）利润分配政策的调整

公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。公司根据生产经营情况、投资规则和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。利润分配政策的调整需要履行上述利润分配的决策程序。

（七）利润分配政策的披露

公司应当在年度报告中详细披露利润分配政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；分红标准和比例是否明确和清晰；相关的决策程序和机制是否完备；独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用；中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分保护等。如涉及

利润分配政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

公司因特殊情况无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案时，公司应在董事会决议公告和年报全文中披露具体原因，并对公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议。

公司监事会应对公司利润分配政策的信息披露情况进行监督。

九、公司特别提醒投资者关注“风险因素”中的下列风险

（一）受宏观经济形势波动影响较大的风险

公司所属工程技术服务行业的发展与宏观经济形势密切相关。宏观经济形势的变化将影响固定资产投资情况，进而传导至工程技术服务行业，影响工程技术服务行业企业的业务发展。近几年，我国固定资产投资增速、房地产及各类基础设施的开发建设增速均有所减缓，这些都会给公司的业务规模及盈利水平造成不利影响。

（二）市场竞争加剧的风险

近年来，随着政府对于工程技术服务行业资质管理的不断强化，客户对于设计、勘察等服务的要求不断提升，市场资源向具有核心竞争优势的企业不断集中，形成了优势企业之间竞争加剧的市场竞争环境。作为工程技术服务行业的优势企业，公司具有较强的竞争优势，但如果不能采取有效措施保持竞争优势、维护客户资源、拓展市场领域，在竞争加剧的市场环境下，公司将面临市场占有率及盈利能力下降的风险。

（三）应收账款余额较大及结构变化的风险

1、应收账款余额较大的风险

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 138,748.28 万元、169,339.44 万元和 189,639.81 万元，同比增长 38.38%、22.05%和 11.99%，应收账款余额逐年上升。尽管公司客户主要为政府部门及其下属投资公司或者规模较大的开发商，资信状况较好，应收账款发生大额坏账的可能性较小，且公司已建立了应收账款持续跟踪机制，但若客户经营状况出现重大不利变化，影响相应应收账款的正常回收，将会对公司财务状况和经营成果产生不利影响。

2、应收账款结构变化的风险

报告期各期末，公司应收账款账龄以 1 年以内的为主，占应收账款余额的比例分别为 85.23%、83.17%和 70.97%。虽然报告期各期末公司账龄在一年以内的应收账款占比均在 70%以上，但呈现逐年下降趋势。若未来公司应收账款账龄持续延长，根据公司坏账准备计提政策，坏账准备金额将会增加从而对公司的经营业绩产生不利影响。同时，应收账款账龄结构的不良变化，也会一定程度上增加发生坏账损失的风险。

（四）营业收入的季节性波动风险

受工程建筑业和房地产业季节性的影响，公司营业收入呈现季节性波动特点。2014 年至 2016 年，公司上半年营业收入占全年的比例为 35%左右，下半年营业收入占全年的比例为 65%左右，下半年营业收入占比较高。公司员工薪酬在各个季度均匀发生，且占营业成本的比例较高。因此，公司可能会出现个别季度亏损的情况。

（五）税收优惠政策变化的风险

公司的子公司悉地深圳、悉地苏州、悉地北京和青岛腾远均系高新技术企业。根据《中华人民共和国企业所得税法》，上述公司在其符合高新技术企业税收优惠的期间内均可以减按 15%的税率征收企业所得税。

公司之子公司苏宿市政、悉地苏州成都分公司等 15 家分公司满足小型微利企业条件，所得税适用税率为 20%。另外，根据《财政部、国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策有关问题的通知》（财税[2015]34 号），自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 20 万元（含 20 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。同时根据《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2015]99 号），自 2015 年 10 月 1 日起，将减半征税范围扩大到年应纳税所得额 30 万元（含）以下的小微企业。

如果未来上述相关税收优惠政策发生调整，或者上述单位不能满足相应政策要求，将致其无法享受相关税收优惠政策，从而对公司经营业绩造成不利影响。

（六）跨区域经营导致的管理风险

基于公司国际化战略，公司一直致力于拓展业务地域范围。目前已在国内主要城市、美国纽约、澳大利亚悉尼等地设置了子公司或分支机构，覆盖国内、美国、澳大

利亚、欧洲及南亚等市场，实现了国际化快速扩张。未来公司也将根据业务需要，在其他重点地区继续设立分支机构。跨地域和多文化的市场需求和管理架构都对公司的经营管理和项目运营能力提出了更高的要求，如果公司未能及时有效地建立和完善与之相适应的管理体系并提升管理能力，将面临一定的经营管理风险。

（七）经营业绩大幅波动风险

公司经营过程中会面临包括宏观经济形势波动等在本招股说明书“第四节风险因素”中所披露的各项已识别的风险，也会面临其他无法预知或控制的内外部因素的影响，公司不能保证未来经营业绩持续稳定增长。如果不利因素的影响达到一定程度，将有可能出现公司上市当年营业利润比上年同比下滑达到或超过 50%的情形。

（八）诉讼风险

2016 年 6 月 9 日，公司子公司 Peddle Thorp & Walker Pty Limited 收到澳大利亚新南威尔士州最高法院传票，J. Hutchinson Pty Ltd. 就 Swiss Grand 再开发项目建筑咨询服务合同争议起诉 Peddle Thorp & Walker Pty Limited，要求 Peddle Thorp & Walker Pty Limited 就违反上述合同赔偿原告损失共计约 978.17 万澳元。Peddle Thorp & Walker Pty Limited 已委托律师积极应诉，目前等待下次开庭审理。由于原告请求的赔偿金额较高，若最终诉讼结果不利于 Peddle Thorp & Walker Pty Limited，则会对公司损益造成不利影响。

目录

本次发行概况	1
声明	4
重大事项提示	5
一、本次发行股票安排.....	5
二、本次发行前股份锁定的承诺.....	5
三、稳定股价预案.....	7
四、关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺.....	9
五、摊薄即期回报采取填补措施的承诺.....	12
六、强化对相关责任主体承诺事项的约束措施.....	12
七、本次发行前公司滚存利润的分配.....	16
八、本次发行后公司股利分配政策.....	16
九、公司特别提醒投资者关注“风险因素”中的下列风险	19
目录	22
第一节 释义	26
第二节 概览	30
一、发行人简介.....	30
二、发行人控股股东及实际控制人.....	31
三、发行人主要财务数据.....	31
四、本次发行情况.....	33
五、募集资金用途.....	33
第三节 本次发行概况	35
一、本次发行基本情况.....	35
二、本次发行有关机构.....	35
三、发行人与有关中介机构的股权关系或其他权益关系.....	36
四、本次发行上市重要日期.....	36
第四节 风险因素	38
一、市场风险.....	38
二、财务风险.....	38
三、经营风险.....	41
四、诉讼风险.....	42
五、实际控制人不当控制风险.....	43
六、募集资金投资项目实施风险.....	43
第五节 发行人基本情况	44
一、发行人基本情况.....	44

二、发行人改制重组及设立情况.....	44
三、发行人股本的形成及其变化和重大资产重组情况.....	46
四、发行人历次股本变化的验资情况.....	59
五、发行人股权结构及组织结构.....	60
六、发行人主要控股及参股子公司情况.....	65
七、发行人主要股东及实际控制人情况.....	97
八、发行人股本情况.....	109
九、发行人发行内部职工股情况.....	110
十、发行人工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人情况.....	110
十一、发行人员工及其社会保障情况.....	111
十二、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况.....	119
第六节 业务和技术	120
一、发行人主营业务、主要服务及设立以来的变化情况.....	120
二、发行人所处行业的基本情况.....	120
三、发行人在行业中的竞争地位.....	151
四、发行人主营业务的具体情况.....	164
五、发行人拥有的固定资产及无形资产情况.....	195
六、发行人拥有的特许经营权情况.....	214
七、发行人生产技术和从事研发情况.....	215
八、发行人主要产品和服务质量控制情况.....	222
九、发行人境外生产经营情况.....	224
第七节 同业竞争与关联交易	225
一、发行人独立运行情况.....	225
二、同业竞争.....	226
三、关联方及关联交易.....	227
第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员	238
一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况.....	238
二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有发行人股份的情况.....	241
三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况.....	242
四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员最近一年从发行人及其关联企业领取收入情况.....	244
五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况.....	244
六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间存在的亲属关系.....	247
七、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签定的协议、作出的重要承诺及履行情况.....	248

八、董事、监事、高级管理人员任职资格.....	248
九、发行人董事、监事、高级管理人员近三年变动情况.....	248
第九节 公司治理	250
一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况.....	250
二、发行人近三年内违法违规情况.....	258
三、发行人近三年资金占用及对外担保情况.....	259
四、发行人内部控制制度情况.....	259
第十节 财务会计信息	261
一、财务报表.....	261
二、审计意见.....	269
三、财务报表的编制基础.....	269
四、合并财务报表范围及变化情况.....	269
五、主要会计政策和会计估计.....	271
六、主要税率税种及税收优惠情况.....	288
七、报告期内非经常性损益情况.....	291
八、最近一期末的主要资产.....	291
九、最近一期末的主要债项.....	294
十、报告期内各期末股东权益情况.....	295
十一、现金流量情况.....	297
十二、期后事项、或有事项及其他重要事项.....	298
十三、主要财务指标.....	299
十四、资产评估情况.....	300
十五、历次验资情况.....	301
第十一节 管理层讨论与分析	302
一、财务状况分析.....	302
二、盈利能力分析.....	335
三、现金流量分析.....	354
四、重大资本性支出情况.....	356
五、未来分红回报规划情况.....	357
六、财务状况和盈利能力的未来趋势.....	357
七、本次发行摊薄即期回报的情况.....	358
第十二节 业务发展目标	367
一、发行当年和未来两年的发展战略及业务发展目标.....	367
二、公司实现发展目标的假设条件及实施发展计划所面临的主要困难.....	369
三、上述业务发展规划和目标与现有业务的关系.....	370
四、公司确保实现上述计划拟采用的方式、方法和途径.....	371

第十三节 募集资金运用	372
一、募集资金运用基本情况.....	372
二、募集资金投资项目基本情况.....	372
三、募集资金专项存储制度建立及执行情况.....	394
四、董事会对募集资金投资项目的分析意见.....	394
五、募集资金运用公司独立性的影响.....	395
第十四节 股利分配政策及实际分配情况	396
一、最近三年一期股利分配政策.....	396
二、历次股利实际分配情况.....	397
三、本次发行前滚存利润的分配政策.....	397
四、本次发行上市后的股利分配政策.....	397
五、子公司股利分配政策及股利分配情况.....	400
第十五节 其他重要事项	402
一、信息披露制度.....	402
二、重大合同.....	402
三、对外担保.....	408
四、重大诉讼或仲裁事项.....	408
第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明	412
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明.....	412
二、保荐人（主承销商）声明.....	414
三、发行人律师声明.....	415
四、审计机构声明.....	416
五、资产评估机构声明.....	417
六、验资机构声明.....	418
七、验资复核机构声明.....	419
第十七节 附件	420
一、备查文件目录.....	420
二、备查文件查阅.....	420

第一节 释义

在本招股说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

一般性释义		
发行人、悉地设计、公司	指	上海悉地工程设计顾问股份有限公司
悉地设计有限	指	上海悉地工程设计顾问有限公司，发行人之前身
上海曦迪	指	上海曦迪工程设计顾问有限公司，悉地设计有限原名称
中建国际发展	指	中建国际发展股份有限公司，悉地设计有限前股东
曦地集团	指	曦地国际集团股份有限公司，中建国际发展股份有限公司更名后名称
简一投资	指	上海简一投资咨询有限公司，发行人之股东
枞晟投资	指	上海枞晟投资咨询有限公司，发行人之股东
联熙投资	指	联熙工程设计投资有限公司，发行人之股东
倍盛控股	指	倍盛控股有限公司，发行人之股东
悉和企业	指	悉和企业有限公司，发行人之股东
悉嘉创投	指	西藏悉嘉创业投资合伙企业（有限合伙），发行人之股东
悉聚创投	指	西藏悉聚创业投资合伙企业（有限合伙），发行人之股东
悉盈创投	指	西藏悉盈创业投资合伙企业（有限合伙），发行人之股东
高瞻公司	指	高瞻有限公司，发行人之股东
嘉胜行投资	指	杭州嘉胜行投资合伙企业（有限合伙），发行人之股东
和源创业投资	指	舟山和源创业投资合伙企业（有限合伙），发行人之股东
朱雀股权投资	指	朱雀股权投资管理股份有限公司，发行人之股东
朱雀丙申投资	指	上海朱雀丙申投资中心（有限合伙），发行人之股东
悉地深圳	指	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司，发行人之境内全资子公司
深圳设计顾问	指	中建国际（深圳）设计顾问有限公司，悉地深圳原名称
悉地建筑	指	上海悉地建筑设计顾问有限公司，发行人之境内全资子公司
悉地市政	指	上海悉地市政设计顾问有限公司，发行人之境内全资子公司
悉地智能	指	上海悉地智能科技有限公司，发行人之境内全资子公司
天驿旅游	指	深圳市天驿旅游发展有限公司，发行人之境内全资子公司
悉地顾问国际	指	悉地顾问集团（国际）有限公司，发行人之境内全资子公司
悉地苏州	指	悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司，发行人之境内控股子公司
苏州市政	指	苏州市市政工程设计院有限责任公司，悉地苏州原名称
青岛腾远	指	青岛腾远设计事务所有限公司，发行人之境内控股子公司

聚星科技	指	上海聚星科技有限公司，发行人之境内控股子公司
悉瑞投资	指	悉瑞（上海）投资咨询有限公司，发行人之境内控股子公司
悉地北京	指	悉地（北京）国际建筑设计顾问有限公司，发行人之境内全资子公司
培特维建筑	指	培特维建筑设计咨询（上海）有限公司，发行人之境内全资子公司
澳洲控股	指	CCDI AUSTRILIA HOLDINGS PTY.LTD，发行人之境外全资子公司
美国控股	指	CCDI USA HOLDINGSCORP.，发行人之境外全资子公司
PTW	指	PTW Services Pty Limited、Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Limited 及其下属公司，发行人之境外子公司
苏宿市政	指	江苏省苏宿市政工程设计院有限责任公司，发行人之境内控股子公司
哲润设计	指	青岛哲润建筑工程设计咨询有限公司，发行人之境内控股子公司
悉创鼎合	指	悉创鼎合投资咨询有限公司，发行人之境外控股子公司
悉鼎缔联	指	广州悉鼎缔联投资咨询顾问有限责任公司，发行人之境内控股子公司
安柯设计	指	安柯建筑设计（上海）有限公司，发行人之境内全资子公司
麦秸设计	指	青岛市麦秸艺术设计有限公司，发行人之境内控股子公司
腾飞志远	指	烟台市腾飞志远建筑设计有限公司，发行人之境内控股子公司
深圳华美	指	深圳市悉地华美酒店设计管理有限公司，发行人之境内参股公司
上海悉乐	指	上海悉乐文化发展有限公司，发行人之境内参股公司
成都悉乐	指	成都悉乐生态农业有限公司，发行人之境内参股公司
上海犀狮	指	犀狮投资管理（上海）有限公司，发行人之境内参股公司
上海筑拾	指	上海筑拾装饰工程有限公司，发行人之境内参股公司
上海悉云	指	上海悉云信息科技有限公司，发行人之境内参股公司
武汉悉道	指	武汉悉道建筑科技有限公司，发行人之境内参股公司
中元国际	指	中元国际投资咨询中心有限公司，发行人之境内参股公司
浙江悉元	指	浙江悉元文化旅游发展有限公司，发行人之境内参股公司
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	上海悉地工程设计顾问股份有限公司章程
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
A 股	指	向境内投资者发行的人民币普通股
保荐人、保荐机构、主承销商	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京市金杜律师事务所
普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2014 年、2015 年、2016 年

元	指	人民币元
专业名词释义		
工程设计	指	运用工程技术理论及技术经济方法，按照现行技术标准，对新建、扩建、改建项目的工艺、土建公用工程、环境工程等进行综合性设计（包括必须的非标准设备设计）及技术经济分析，并提供作为建设依据的设计文件和图纸的活动
工程勘察	指	为工程建设的规划、设计、施工、运营及综合治理等，对地形、地质及水文等要素进行测绘、勘探、测试及综合评定，并提供可行性评价和建设所需要的勘察成果资料，以及进行岩土工程勘察、设计、处理、监测的活动
初步设计	指	根据批复的可行性研究报告、测设合同的要求，拟定修建原则，选定设计方案、拟定施工方案，计算工程数量及主要材料数量，编制设计概算，提供文字说明及图表资料的活动，目的是基本确定设计方案
施工图设计	指	根据初步设计批复意见、测设合同的要求，进一步对所审定的修建原则、设计方案、技术决定加以具体和深化，最终确定各项工程数量，提出文字说明和适应施工需要的图表资料以及施工组织计划，并编制施工图预算的活动
BIM	指	建筑信息模型（Building Information Modeling），在计算机辅助设计（CAD）等技术基础上发展起来的多维模型信息集成技术，是对建筑工程物理特征和功能特性信息的数字化承载和可视化表达
ETFE	指	乙烯-四氟乙烯共聚物（ethylene-tetra-fluoro-ethylene），ETFE 膜材的厚度通常小于 0.20mm，是一种透明膜材；2008 年北京奥运会国家游泳中心“水立方”的外墙是用 ETFE 膜制成的膜材料
LEED	指	美国绿色建筑委员会（U.S Green Building Council）建立并推行的“绿色建筑评估体系”，包括面向新建筑的评估体系（LEED-NC）、核壳结构与内装分离（LEED-CS）、针对商业内部装修（LEED-CI）、强调建筑运营管理评估（LEED-EB）、住宅评估（LEED-H）、社区规划与发展评估（LEED-ND）等评估体系
ENR	指	《工程新闻记录》（Engineering News-Record），是全球工程建设领域权威的学术杂志，隶属于美国麦格劳-希尔公司；ENR 提供工程建设业界的新闻、分析、评论以及数据，帮助工程建设专业人士更加有效工作
ENR 全球设计企业 150 强	指	ENR 发布的排名榜，以全球设计企业在世界范围内取得的收入作为排名指标
ENR 国际设计企业 225 强	指	ENR 发布的排名榜，以全球设计企业在其本国地域以外的项目取得的收入作为排名指标
ENR/《建筑时报》中国工程设计企业 60 强	指	由 ENR 和建筑时报联合推出，排名运用 ENR 的一贯标准，即在特定的一年中，以公司在工程设计领域的年营业收入来进行评估
di 中国民用建筑设计市场排名	指	《设计新潮》与《室内设计师》、《inl 国际新景观》联合推出的建筑设计排行榜
绿色建筑、节能建筑	指	在建筑的全寿命期内，最大限度地节约资源、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑
智能建筑	指	是一个不断发展演化的概念，一般是指以建筑物为平台，基于对各类智能化信息的综合应用，集架构、系统、应用、管理及优化组合为一体，具有感知、传输、记忆、推理、判断和决策的综合智慧能力，形成以人、建筑、环境互为协调的整合体，为人们提供安全、高效、便利及可持续发展功能环境的建筑
建筑生产工业化	指	通过现代化的制造、运输、安装和科学管理的大工业的生产方式，来代替传统建筑业中分散的、低水平的、低效率的手工业生产方式，最大限

		度地加快建设速度，改善作业环境，提高劳动生产率，降低劳动强度，减少资源消耗，保障工程质量和安全生产；它的主要标志是建筑设计标准化、构配件生产工厂化，施工装配化和组织管理科学化

注：本招股说明书除特别说明外所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文作扼要提示。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

中文名称	上海悉地工程设计顾问股份有限公司
英文名称	CCDI GROUP
注册资本	43,200.00 万元
法定代表人	赵晓军
成立日期	有限公司：2010 年 12 月 28 日 股份公司：2015 年 6 月 18 日
注册地址	上海市杨浦区黄兴路 2005 弄 2 号 403-17 室
经营范围	工程技术服务咨询、建筑方案咨询、环境工程咨询、环保工程咨询、节能技术开发及咨询、投资咨询（以上咨询不得从事经纪）

（二）主营业务情况

公司是在城市建设和开发领域从事综合专业服务的大型工程实践咨询机构，其业务涵盖居住、商业办公、市政公用和文化旅游等多个行业和领域，形成了以建筑设计为核心，包含策划咨询、市政勘察的工程技术服务体系。公司目前拥有包括建筑行业（建筑工程）甲级工程设计资质、城乡规划编制甲级资质、岩土工程（勘察，设计）和工程测量工程勘察甲级资质、市政行业（排水工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程）专业甲级及公路行业（公路）专业甲级工程设计资质在内的多类业务和专项的高等级业务资质，是行业内业务资质较为完整，致力于为客户提供系统和综合性工程技术服务的优势企业。

公司曾主持设计了国家游泳中心“水立方”、国家网球中心、平安国际金融中心、上海国际旅游度假区（明日世界主题区）、刚果布拉柴维尔体育中心和参与设计卡塔尔多哈超高层办公楼等国内外知名项目，所服务工程曾获澳大利亚建筑师学会 Jorn Utzon 国际建筑奖、国家优质工程奖、中国建筑学会建筑创作大奖、国际结构工程师协会奖、中国土木工程詹天佑奖等国内外奖项。公司连续入榜“ENR 全球设计企业 150 强”，根据 ENR2017 年发布的数据，公司排名为 108 位，获得了业内较高的专业评价

和良好的市场声誉。

二、发行人控股股东及实际控制人

（一）发行人控股股东

公司控股股东为简一投资，截至本招股说明书签署日，简一投资直接持有公司 23.7037%股份，通过枞晟投资控制公司 23.7037%股份，合计控制公司股份占本次发行前公司总股本的 47.4074%。简一投资注册资本为 1,920.00 万元，法定代表人为赵晓军，经营范围为投资咨询、商务信息咨询、企业管理咨询（以上咨询不得从事经纪）；企业营销策划；企业登记代理；图文制作；展览展示服务，会务服务；工程项目管理；从事货物及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）发行人实际控制人

公司实际控制人为赵晓军，截至本招股书出具日，其通过简一投资、枞晟投资、悉嘉创投、悉聚创投和悉盈创投控制的公司股份占本次发行前公司总股本的 55.5011%。

赵晓军，男，中国国籍，无境外永久居留权；身份证号：10210419670731****，住所：广东省深圳市福田区田面建筑设计院 2 栋 201，现任公司董事长兼总经理。其简历见本招股说明书“第八节董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

三、发行人主要财务数据

根据普华永道出具的《审计报告》（普华永道中天审字[2017]第 11043 号），公司主要财务数据如下：

（一）简要合并资产负债表

单位：万元			
项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
资产合计	287,782.15	283,463.24	248,645.91
负债合计	101,027.02	115,637.92	138,791.43
所有者权益合计	186,755.13	167,825.32	109,854.49

项目	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
归属于母公司所有者权益合计	166,619.07	152,125.20	93,288.70

（二）简要合并利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	183,100.95	189,112.00	220,305.92
营业利润	21,210.29	25,482.86	35,743.87
利润总额	22,225.10	26,239.45	35,468.13
净利润	18,404.30	22,477.58	29,466.30
归属于母公司所有者的净利润	13,951.97	18,449.84	26,931.20

（三）简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	18,454.77	-11,557.35	16,318.03
投资活动（使用）/产生的现金流量净额	-8,043.87	-18,001.60	-16,506.92
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-10,004.38	43,326.35	-6,119.31
汇率变动对现金及现金等价物的影响额	-26.20	389.64	27.59
现金及现金等价物净（减少）/增加额	380.32	14,157.05	-6,280.60

（四）主要财务指标

项目	2016 年度 /2016.12.31	2015 年度 /2015.12.31	2014 年度 /2014.12.31
流动比率（倍）	2.42	2.31	1.60
速动比率（倍）	2.42	2.31	1.60
资产负债率（母公司）	31.12%	33.04%	55.77%
资产负债率（合并）	35.11%	40.79%	55.82%
无形资产（扣除土地使用权）占净资产的比例	0.55%	3.86%	11.72%
应收账款周转率（次/年）	1.02	1.23	1.84
存货周转率（次/年）	-	-	-
息税折旧摊销前利润（万元）	32,506.51	38,722.98	50,364.46
利息保障倍数（倍）	10.86	10.47	12.56

项目	2016 年度 /2016.12.31	2015 年度 /2015.12.31	2014 年度 /2014.12.31
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.43	-0.27	0.38
每股净现金流量（元）	0.01	0.33	-0.15

四、本次发行情况

股票种类	人民币普通股（A 股）
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数	4,800 万股，占发行后总股本的 10%
发行价格	【】元（由公司和主承销商根据询价结果确定）
发行方式	采用网下向询价对象配售和网上资金申购定价发行相结合的方式
发行对象	符合国家法律法规和监管机构规定条件的询价对象和已开立上海证券交易所账户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规和规范性文件禁止购买者除外）
承销方式	余额包销
发行前每股净资产	3.86 元（按照发行前一期经审计的归属于母公司所有者权益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所有者权益除以发行后总股本计算，其中，发行后归属于母公司所有者权益按照【】年【】月【】日经审计的归属于母公司所有者权益和本次募集资金净额之和计算）

五、募集资金用途

公司本次拟向社会公众公开发行人民币普通股 4,800.00 万股，占发行后总股本的 10.00%，实际募集资金扣除发行费用后将全部用于公司主营业务相关的项目及主营业务发展所需的营运资金，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目计划投资	拟使用募集资金额
1	设计能力提升及国内外营销网络升级项目	23,642.87	23,642.87
2	建筑信息模型（BIM）平台研发及产业化项目	8,265.13	8,265.13
3	研发中心建设项目	10,968.40	10,968.40
4	补充流动资金	35,000.00	35,000.00
合计		77,876.40	77,876.40

公司将严格按照有关管理制度使用本次发行募集资金，若募集资金少于项目资金需求，资金缺口由公司自筹方式解决；募集资金到位后，将按照项目实施进度及轻重缓急安排使用；如募集资金到位时间与项目进度要求不一致，则根据实际需要以其他资金先行投入，待募集资金到位后予以置换。本次募集资金运用情况见本招股说明书

之“第十三节募集资金运用”。

第三节 本次发行概况

一、本次发行基本情况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数	4,800 万股，占发行后总股本的 10.00%
发行价格	【】元（由公司和主承销商根据询价结果确定）
发行后每股收益	【】元（按【】年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发行后总股本计算）
发行市盈率	【】倍（每股收益按【】年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发行前总股本计算） 【】倍（每股收益按【】年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发行后总股本计算）
发行市净率	【】元（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行前每股净资产	3.86 元（按照发行前一期经审计的归属于母公司所有者权益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所有者权益除以发行后总股本计算，其中，发行后归属于母公司所有者权益按照【】年【】月【】日经审计的归属于母公司所有者权益和本次募集资金净额之和计算）
发行方式	采用网下向询价对象配售和网上资金申购定价发行相结合的方式
发行对象	符合国家法律法规和监管机构规定条件的询价对象和已开立上海证券交易所股票交易账户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规和规范性文件禁止购买者除外）
承销方式	余额包销
拟上市证券交易所	上海证券交易所
发行费用概算	【】元

二、本次发行有关机构

（一）保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

法定代表人	张佑君
注册地址	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座
联系地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 21 层
联系电话	010-60838814
传真号码	010-60836960
保荐代表人	刘洋、孙守安
项目协办人	马齐玮
项目其他经办人	陈逢博

（二）发行人律师：北京市金杜律师事务所

机构负责人	王玲
联系地址	北京市朝阳区东三环中路7号北京财富中心写字楼A座40层
联系电话	010-58785588
传真号码	010-58785566
经办律师	张明远、唐丽子

（三）会计师事务所：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

机构负责人	李丹
联系地址	上海市湖滨路202号企业天地2号楼
联系电话	021-23238888
传真号码	021-23238800
经办注册会计师	肖峰、饶盛华

（四）资产评估机构：银信资产评估有限公司

机构负责人	梅惠民
联系地址	上海市九江路69号
联系电话	021-63391088
传真号码	021-63391116
经办评估师	吴宇翔、褚世鸣

（五）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

联系地址	上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼
联系电话	021-58708888
传真号码	021-58899400

（六）保荐人（主承销商）收款银行：中信银行北京瑞城中心支行**三、发行人与有关中介机构的股权关系或其他权益关系**

截至本招股说明书签署日，公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

四、本次发行上市重要日期

工作安排	日期
初步询价日期	【】年【】月【】日

工作安排	日期
刊登发行公告日期	【】年【】月【】日
网下、网上申购日期	【】年【】月【】日
网下、网上缴款日期	【】年【】月【】日
预计股票上市日期	【】年【】月【】日

第四节 风险因素

投资者在考虑投资公司本次发行的股票时，除本招股说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。以下各项风险因素根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

一、市场风险

（一）受宏观经济形势波动影响较大的风险

公司所属工程技术服务行业的发展与宏观经济形势密切相关，宏观经济形势的变化将影响固定资产投资情况，进而传导至工程技术服务行业，影响工程技术服务行业企业的业务发展。随着目前社会固定资产投资增速、房地产及各类基础设施的开发建设增速均有所减缓，这些都会给公司的业务规模及盈利水平造成不利影响。

（二）市场竞争加剧的风险

近年来，随着政府对于工程技术服务行业资质管理的不断强化，客户对于设计、勘察等服务的要求不断提升，市场资源向具有核心竞争优势的企业不断集中，形成了优势企业之间竞争加剧的市场竞争环境。作为工程技术服务行业的优势企业，公司具有较强的竞争优势，但如果不能采取有效措施保持竞争优势、维护客户资源、拓展市场领域，在竞争加剧的市场环境下，公司将面临市场占有率及盈利能力下降的风险。

二、财务风险

（一）应收账款余额较大的风险

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 138,748.28 万元、169,339.44 万元和 189,639.81 万元，同比增长 38.38%、22.05%和 11.99%，应收账款余额逐年上升。尽管公司客户主要为政府部门及其下属投资公司或者规模较大的开发商，资信状况较好，应收账款发生大额坏账的可能性较小，且公司已建立了应收账款持续跟踪机制，但若客户经营状况出现重大不利变化，影响相应应收账款的正常回收，将会对公司财务状况和经营成果产生不利影响。

（二）应收账款结构变化的风险

报告期各期末，公司应收账款账龄以 1 年以内的为主，占应收账款余额的比例分别为 85.23%、83.17%和 70.97%。虽然报告期各期末公司账龄在一年以内的应收账款占比均在 70%以上，但呈现逐年下降趋势。若未来公司应收账款账龄持续延长，根据公司坏账准备计提政策，坏账准备金额将会增加，从而对公司的经营业绩产生不利影响。同时，应收账款账龄结构的不良变化，也会一定程度上增加发生坏账损失的风险。

（三）营业收入的季节性波动风险

受工程建筑业和房地产业季节性的影响，公司营业收入呈现季节性波动特点。2014 年至 2016 年，公司上半年营业收入占全年的比例为 35%左右，下半年营业收入占全年的比例为 65%左右，下半年营业收入占比较高。公司员工薪酬在各个季度均匀发生，且占营业成本的比例较高。因此，公司可能会出现个别季度亏损的情况。

（四）税收优惠政策变化的风险

2011 年 10 月，公司的子公司悉地深圳取得高新技术企业认定证书（证书编号 GR201144200818），并于 2014 年 9 月通过复审，取得高新技术企业认定证书（证书编号 GF201444200044）；2014 年 9 月，公司的子公司悉地苏州取得高新技术企业认定证书（证书编号 GR201432000828）；2014 年 10 月，公司的子公司悉地北京取得高新技术企业认定证书（证书编号 GR201411000074）；2015 年 11 月，公司的子公司青岛腾远取得高新技术企业认定证书（证书编号 GR201537100264）。根据《中华人民共和国企业所得税法》，上述公司在其符合高新技术企业税收优惠的期间内均可以减按 15% 的税率征收企业所得税。

公司之子公司苏宿市政、悉地苏州成都分公司等 15 家分公司满足小型微利企业条件，所得税适用税率为 20%。另外，根据《财政部、国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策有关问题的通知》（财税[2015]34 号），自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 20 万元（含 20 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。同时根据《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2015]99 号），自 2015 年 10 月 1 日起，将减半征税范围扩大到年应纳税所得额 30 万元（含）以下的小微企业。

报告期内，上述税收优惠对公司损益的影响情况如下表：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
所得税费用 A（实际值）	3,820.80	3,761.87	6,001.83
所得税费用 B（按照 25%计算）	5,556.27	6,559.86	8,867.03
差异金额（A-B）	-1,735.47	-2,797.99	-2,865.20
利润总额	22,225.10	26,239.45	35,468.13
占利润总额的比例（取绝对值）	7.81%	10.66%	8.08%

如果未来上述相关税收优惠政策发生调整，或者上述单位不能满足相应政策要求，将致其无法享受相关税收优惠政策，从而对公司经营业绩造成不利影响。

（五）汇率波动的风险

2014 年至 2016 年，公司外币财务报表折算差额（含归属于母公司股东及少数股东损益）分别为 41.70 万元、378.45 万元和 525.51 万元，对公司综合收益的影响有所增加；2014 年至 2016 年，公司财务费用中汇兑损失金额分别为 1,036.38 万元、613.21 万元和 126.27 万元。公司制定了相应政策，加强管理外币交易和外币资产及负债的规模，以降低汇率波动对公司损益的影响。未来，随着公司海外资产负债规模的扩大以及国外业务的开展，汇率波动的影响也将会有所增加。因此，公司面临汇率波动对经营业绩造成不利影响的风险。

（六）商誉较大的风险

报告期内，公司通过非同一控制下企业合并方式吸收合并 PTW、悉地苏州、青岛腾远和聚星科技，形成较大金额的商誉。报告期内，公司商誉分别为 36,412.24 万元和 36,277.15 万元和 35,312.86 万元，占非流动资产的比例分别为 50.01%、56.80%和 62.37%。2016 年对收购聚星科技形成的商誉予以全额减值，相应金额为 1,098.59 万元。若未来上述子公司的经营发生重大不利变化，除直接影响公司业绩之外，还可能导致商誉减值，进一步对公司经营业绩产生不利影响。

（七）净资产收益率和即期收益下降的风险

报告期内，公司扣除非经常性损益后归属于普通股股东的加权平均净资产收益率分别为 33.34%、14.88%和 8.15%。本次发行完成后，公司净资产规模和股本规模将增加，由于募集资金投资项目从投资建设到产生收益需要一定时间，因此，本次发行后

公司短期内的净资产收益率和即期收益存在下降的风险。

三、经营风险

（一）跨区域经营导致的管理风险

基于公司国际化战略，公司一直致力于拓展业务地域范围，在覆盖国内市场的基础上，积极布局国际市场。目前，公司业务遍布全国多个城市，在北京、深圳、青岛和苏州等城市设有子公司，在重庆、南京、天津、武汉、西安、昆明等国内主要城市设置分公司或办事处；在美国纽约设有子公司；在收购 PTW 后，业务范围拓展至澳大利亚、欧洲及南亚等地区，实现了业务的国际化快速扩张。未来公司也将根据业务需要，在其他重点地区继续设立分支机构。

分支机构的建立有助于实现业务的快速扩张，同时也增加了公司的管理难度。跨地域和多文化的市场需求和管理架构都对公司的经营管理和项目运营能力提出了更高的要求。如果公司未能及时有效地建立和完善与之相适应的管理体系并提升管理能力，将面临一定的经营管理风险。

（二）业务规模扩大和业务类型多元化导致的服务质量控制风险

工程技术服务的质量直接决定了工程施工的质量和周期，对于工程施工成本、投资规模、功能效率、环境保护及节能降耗等都会产生影响。如果因为设计质量问题导致工程质量事故或隐患，会对公司声誉及未来市场开拓造成重大不利影响。虽然公司建立了较为完整的质量控制体系，但是随着公司运作项目数量的增加，项目类型的不断多元化，公司质量控制体系也需要相应地调整和完善。如果公司不能及时完善与业务相匹配的质量控制体系，则公司将面临因质量控制问题对公司的经营造成不利影响的风险。

（三）核心人才流失风险

公司所在的工程技术服务业属智力密集型行业，行业竞争的主要方式之一就是中高端人才的争夺，行业具有较高的人员流动性。为了吸引、留住人才，公司建立了较为完善的人力资源制度，并一直注重营造良好的企业文化，改善工作环境和工作条件，增强对人才的吸引力和员工归属感。报告期内公司核心团队较为稳定，但随着市场竞争的加剧，公司持续面临着由于核心人才流失而影响公司竞争力的风险。

（四）已签订业务合同中止或终止的风险

虽然公司与客户签订的业务合同一般均约定了合同金额及各阶段费用的比例，但是由于公司从事大型建筑设计业务较多，设计周期通常在一年以上，随着房地产行业增速放缓，开发商经营风险的增加，在合同履行过程中可能出现客户变更开发计划的情况，如分期开发、延期开发，甚至可能因为市场情况变化或自身经营风险原因中止或终止项目开发。因此公司存在已经签订的业务合同中止或终止的风险。

（五）部分经营场所租赁房屋产权手续不完善的风险

报告期内，公司主要经营场所均通过租赁方式取得，其中部分租赁房屋存在出租人未提供合法出租的权利证明文件的情况，导致公司存在不能按照相应租赁合同之约定继续租赁该等房屋的风险。其中，部分出租人已承诺若因为出租方原因导致承租方不能继续占有和使用该房屋的，出租方将承担因此造成的损失；同时公司实际控制人已承诺若因租赁房屋权属问题，造成公司无法继续使用租赁物业的，将负责落实新的租赁房源，并承担由此造成的装修、搬迁损失及可能产生的其他全部损失。

（六）经营业绩大幅波动风险

随着我国固定资产投资规模不断增大，近几年投资增速有所下降，房地产行业的景气度也波动较大，部分房地产企业出现了资金周转紧张等情况，受其影响，报告期内公司营业收入及净利润已有所下降。同时考虑到本节中所披露的各项已识别的风险，以及其他无法预知或控制的内外部因素的影响，公司不能保证未来经营业绩持续稳定增长。如果不利因素的影响达到一定程度，将有可能出现公司上市当年营业利润比上年同比下滑达到或超过 50% 的情形。

四、诉讼风险

2016 年 6 月 9 日，公司子公司 Peddle Thorp & Walker Pty Limited 收到澳大利亚新南威尔士州最高法院传票，J. Hutchinson Pty Ltd. 就 Swiss Grand 再开发项目建筑咨询服务合同争议起诉 Peddle Thorp & Walker Pty Limited，要求 Peddle Thorp & Walker Pty Limited 就违反上述合同赔偿原告损失共计约 978.17 万澳元。Peddle Thorp & Walker Pty Limited 已委托律师积极应诉，目前等待下次开庭审理。由于原告请求的赔偿金额较高，若最终诉讼结果不利于 Peddle Thorp & Walker Pty Limited，则会对公司损益造成不利影响。

五、实际控制人不当控制风险

公司实际控制人为赵晓军，现任公司董事长和总经理，本次发行前间接控制公司超过 50%的股份。本次发行后，公司实际控制人不会发生变化。因此，赵晓军若利用其对公司的控制地位，通过选举董事、行使表决权等方式对公司管理和决策进行不当控制，将可能给公司及其他股东的合法权益造成不利影响。

六、募集资金投资项目实施风险

尽管公司本次募集资金投资项目均是围绕公司主营业务展开且经过详细论证，但在项目建设过程中，公司仍面临着技术开发的不确定性、技术替代、宏观政策变化、市场变化等诸多风险。任何一项因素的不利变化，都有可能影响募集资金投资项目的投资效益。此外，募集资金投资项目也可能由于主、客观原因导致实施延误或达不到预期要求的情况。因此，公司在募集资金投资项目管理 and 组织实施以及效益实现方面存在一定风险。

第五节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称	上海悉地工程设计顾问股份有限公司
英文名称	CCDI Group
注册资本	43,200.00 万元
法定代表人	赵晓军
成立日期	有限公司：2010 年 12 月 28 日 股份公司：2015 年 6 月 18 日
公司住所	上海市杨浦区黄兴路 2005 弄 2 号 403-17 室
邮政编码	200433
联系电话	021-61803035
传真号码	021-61803000
互联网网址	www.ccdi.com.cn
电子信箱	security@ccdi.com.cn

二、发行人改制重组及设立情况

（一）设立方式

公司系由截至 2014 年 12 月 31 日上海悉地工程设计顾问有限公司股东共同作为发起人，将其所持有的悉地设计有限截至 2014 年 12 月 31 日经审计的净资产 447,623,201.85 元按 1:0.8936 的折股比例折为 40,000.00 万股整体变更设立而来。

（二）发起人

悉地设计有限整体变更为股份公司时的发起人及持股情况具体如下：

序号	发起人	持股数量（万股）	股份性质	持股比例
1	简一投资	10,240.00	其他法人股	25.600%
2	枫晟投资	10,240.00	其他法人股	25.600%
3	联熙投资	8,000.00	外资股	20.000%
4	倍盛控股	7,520.00	外资股	18.800%
5	悉聚创投	1,250.64	其他法人股	3.1266%
6	悉嘉创投	1,155.20	其他法人股	2.8880%
7	悉盈创投	1,090.64	其他法人股	2.7266%

序号	发起人	持股数量（万股）	股份性质	持股比例
8	悉和企业	503.52	外资股	1.2588%
合计		40,000.00		100.0000%

公司主要发起人情况详见本节之“七、发行人主要股东及实际控制人情况”之“（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东”和“（二）发行人的其他股东”。

（三）发行人改制设立前后，主要发起人拥有的主要资产和从事的主要业务

公司改制设立前后，持股 5%以上的发起人为简一投资、杣晟投资、联熙投资和倍盛控股。

公司改制设立前后，主要发起人简一投资和杣晟投资的主营业务均为股权投资，不从事具体实体业务经营，其对外投资情况见本节之“七、发行人主要股东及实际控制人情况”之“（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业情况”之“1、公司控股股东和实际控制人控制的其他企业情况”。公司改制设立前后，联熙投资和倍盛控股均从事股权投资相关业务，目前仅持有公司股份。

（四）发行人成立时拥有的主要资产和从事的主要业务

公司系由悉地设计有限整体变更设立的股份有限公司，整体承继了悉地设计有限的全部资产与业务。公司设立时从事的主营业务与悉地设计有限及公司目前的主营业务一致，为工程技术服务业务。公司拥有的主要资产与实际从事的主营业务在公司变更设立前后没有发生变化。

（五）发行人改制前后主要业务流程

公司改制前后业务流程未发生重大变化，具体情况见本招股说明书“第六节业务和技术”之“四、发行人主营业务的具体情况”之“（二）发行人主要产品、服务的流程”。

（六）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

公司成立以来独立开展各项业务，与主要发起人之间的关联关系及演变情况见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”。

（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

公司系由悉地设计有限整体变更设立，原悉地设计有限的资产、债权、债务全部由公司承继。截至本招股说明书签署日，公司尚有部分商标等资产的更名手续尚在办理中，

具体情况见本招股说明书“第六节业务与技术”之“五、发行人拥有的固定资产及无形资产情况”。

三、发行人股本的形成及其变化和重大资产重组情况

（一）股本的形成及其变化情况

公司自设立以来，其股本形成及变化情况如下：

1、股份公司设立前股本的形成及其变化情况

（1）2010 年公司成立

2010 年 12 月，中建国际发展、赵晓军和单增亮共同出资设立上海曦迪，注册资本 6,000.00 万元。

2010 年 12 月 27 日，上海信业会计师事务所出具《验资报告》（沪信业验字[2010]第 503 号）审验确认：截至 2010 年 12 月 27 日为止，上海曦迪已收到全体股东首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 2,000.00 万元，出资方式均为货币。

2010 年 12 月 28 日，公司取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的《企业法人营业执照》。

上海曦迪成立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
中建国际发展	2,160.00	720.00	36.00%
赵晓军	1,920.00	640.00	32.00%
单增亮	1,920.00	640.00	32.00%
合计	6,000.00	2,000.00	100.00%

（2）2011 年实收资本变更

2011 年 6 月 15 日，上海曦迪股东会审议通过各股东第二期出资的出资方式由货币改为深圳设计顾问的股权，并确认了相应股权对应的出资金额。

2011 年 7 月，各股东以其分别持有的深圳设计顾问的股权出资。其中，赵晓军和单增亮以其分别持有的深圳设计顾问各 32.00%的股权出资，中建国际发展以其持有的深圳设计顾问 36.00%股权出资。上述股权经北京六合正旭资产评估有限责任公司评估，并于 2010 年 12 月 31 日出具了《资产评估报告》（六合正旭评报字[2010]第 376 号），

评估基准日为 2010 年 11 月 30 日，相关股权评估价值如下：

股东名称	用以出资的深圳设计 顾问股权比例	评估价值 (万元)	对应出资金额 (万元)
中建国际发展	36.00%	3,000.8448	1,440.00
赵晓军	32.00%	2,667.4176	1,280.00
单增亮	32.00%	2,667.4176	1,280.00
合计	100.00%	8,335.6800	4,000.00

2011 年 7 月 21 日，上海东洲政信会计师事务所出具《验资报告》（沪东洲政信会所验字[2011]第 214 号）验证确认：截至 2011 年 7 月 7 日止，上海曦迪已收到赵晓军、单增亮和中建国际发展缴纳的第二期出资 4,000.00 万元。其中，单增亮以其持有的深圳设计顾问 32.00%股权出资 1,280.00 万元，赵晓军以其持有的深圳设计顾问 32.00%股权出资 1,280.00 万元，中建国际发展以其持有的深圳设计顾问 36.00%股权出资 1,440.00 万元。

2011 年 8 月 12 日，上海曦迪就上述实收资本变更事宜办理了工商变更登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

本次实收资本变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
中建国际发展	2,160.00	2,160.00	36.00%
赵晓军	1,920.00	1,920.00	32.00%
单增亮	1,920.00	1,920.00	32.00%
合计	6,000.00	6,000.00	100.00%

（3）2011 年 11 月股权转让

2011 年 11 月，赵晓军与杣晟投资、单增亮与简一投资分别签署《股权转让协议》，上海曦迪股东会通过决议，同意赵晓军和单增亮将其分别持有的上海曦迪的全部股权分别转让给杣晟投资和简一投资，转让价格均为 1,920.00 万元。

2011 年 12 月 9 日，上海曦迪就上述股权转让事项办理了工商变更登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，上海曦迪股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
中建国际发展	2,160.00	36.00%
简一投资	1,920.00	32.00%
枏晟投资	1,920.00	32.00%
合计	6,000.00	100.00%

（4）2012 年 3 月增资

2011 年 10 月 12 日，中国建筑股份有限公司出具《关于同意实施中建（深圳）设计顾问有限公司引入战略投资者增资扩股方案的批复》（中建设企字[2011]361 号），确认经北京六合正旭资产评估有限责任公司评估，以 2010 年 11 月 30 日为评估基准日的深圳设计顾问 100%股权所对应的净资产为 8,335.68 万元；同意深圳设计顾问引入北京联想投资顾问有限公司或其关联企业作为战略投资者以 2.4 亿元人民币或等值美元对深圳设计顾问的母公司——上海曦迪增资扩股，同意将上海曦迪注册资本从 6,000.00 万元增至 7,500.00 万元；增资完成后，北京联想投资顾问有限公司或其关联企业持股 20.00%。

2011 年 12 月 19 日，上海曦迪与联熙投资、中建国际发展、简一投资和枏晟投资签署《增资并购协议》。2012 年 2 月 22 日，上海曦迪股东会通过决议，同意联熙投资进行增资，上海曦迪注册资本由 6,000.00 万元变更为 7,500.00 万元，增加 1,500.00 万元，增加部分由联熙投资以 2.4 亿元认购，溢价部分作为资本公积。

2012 年 3 月 26 日，上海市杨浦区人民政府核发了《上海市杨浦区人民政府关于同意港资以购买股权方式增资并购上海曦迪工程设计顾问有限公司的批复》（杨府经[2012]30 号），同意上述增资方案。2012 年 3 月 28 日，上海曦迪取得上海市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪杨合资字[2012]0965 号）。

2012 年 4 月 18 日，上海中贞会计师事务所出具《验资报告》（沪中贞[2012]第 04059 号）验证确认：截至 2012 年 4 月 13 日为止，上海曦迪已收到股东联熙投资缴纳的出资款 3,811.00 万美元，按汇款日汇率折合为人民币 24,007.3945 万元，其中等值人民币 1,500.00 万元的美元作为增加的注册资本，溢价部分计入资本公积。

2012 年 5 月 16 日，上海曦迪就上述增资事宜办理了工商变更登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资后，上海曦迪的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
中建国际发展	2,160.00	28.80%
简一投资	1,920.00	25.60%
枞晟投资	1,920.00	25.60%
联熙投资	1,500.00	20.00%
合计	7,500.00	100.00%

（5）2012 年 5 月更名

2012 年 4 月 17 日，上海曦迪第一届董事会第二次会议通过决议，上海曦迪更名为“上海悉地工程设计顾问有限公司”。

2012 年 5 月 17 日，上海曦迪就更名事宜办理了工商变更登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

（6）2014 年 11 月股权转让

2014 年 9 月 29 日，曦地集团与倍盛控股签署《股权转让协议》，曦地集团将其持有的悉地设计有限 18.80%股权转让给倍盛控股，转让价款为 2.256 亿元。2014 年 10 月 20 日，悉地设计有限召开董事会，同意上述股权转让。

2014 年 11 月 17 日，上海市杨浦区商务委员会出具《关于同意上海悉地工程设计顾问有限公司转让股权的批复》（杨商外资[2014]112 号），同意上述股权转让事项。2014 年 11 月 18 日，悉地设计有限取得上海市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪杨合资字[2012]0965 号）。

2014 年 11 月 25 日，悉地设计有限就上述股权转让事项办理了工商变更登记，领取了上海市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，悉地设计有限的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
简一投资	1,920.00	25.60%
枞晟投资	1,920.00	25.60%
联熙投资	1,500.00	20.00%
倍盛控股	1,410.00	18.80%
曦地集团	750.00	10.00%

股东名称	出资额（万元）	持股比例
合计	7,500.00	100.00%

（7）2015 年 2 月股权转让

2014 年 12 月 25 日，曦地集团与悉和企业签署《股权转让协议》，曦地集团将其持有的悉地设计有限 1.2588%股权转让给悉和企业，转让价款为人民币 1,510.56 万元。同日，曦地集团与悉嘉创投、悉聚创投、悉盈创投签署《股权转让协议》，曦地集团将其持有的悉地设计有限 8.7412%股权转让给悉嘉创投、悉聚创投及悉盈创投。其中悉嘉创投以 3,465.60 万元受让悉地设计有限 2.888%股权，悉聚创投以 3,751.92 万元受让悉地设计有限 3.1266%股权，悉盈创投以 3,271.92 万元受让悉地设计有限 2.7266%股权。2015 年 1 月 23 日，悉地设计有限召开董事会，同意上述股权转让。

2015 年 2 月 6 日，上海市杨浦区商务委员会出具《关于同意上海悉地工程设计顾问有限公司转让股权的批复》（杨商外资[2015]13 号），同意上述股权转让。

2015 年 2 月 9 日，悉地设计有限取得了上海市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪杨合资字[2012]0965 号）。

2015 年 2 月 12 日，悉地设计有限就上述股权转让办理了工商变更登记，领取了上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，悉地设计有限的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
简一投资	1,920.000	25.6000%
枏晟投资	1,920.000	25.6000%
联熙投资	1,500.000	20.0000%
倍盛控股	1,410.000	18.8000%
悉聚创投	234.495	3.1266%
悉嘉创投	216.600	2.8880%
悉盈创投	204.495	2.7266%
悉和企业	94.410	1.2588%
合计	7,500.000	100.0000%

2015 年 12 月，中国建筑工程总公司出具确认函（中建函字[2015]143 号）确认：悉地设计有限及其子公司悉地深圳的国有出资、转让等事项均按照国家法律法规和国有

资产监督管理的要求履行了相关法定程序。

2、股份公司设立后股本的形成及其变化情况

（1）2015 年整体变更

2015 年 5 月 21 日，悉地设计有限召开董事会，同意以将普华永道审计的截至 2014 年 12 月 31 日的净资产 447,623,201.85 元，按 1:0.8936 的比例折合 40,000.00 万股，每股面值为人民币 1 元，将公司整体变更为股份公司；其中，股份公司注册资本 40,000.00 万元，股本溢价 47,623,201.85 元计入资本公积。

2015 年 5 月 21 日，全体发起人签署了《上海悉地工程设计顾问股份有限公司发起人协议》，同意采取有限公司依法整体变更方式设立股份公司，股本总额为 40,000.00 万股。

2015 年 6 月 5 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海悉地工程设计顾问有限公司改制为外商投资股份有限公司的批复》（沪商外资批[2015]2076 号），同意上述股改事项。2015 年 6 月 12 日，上海市人民政府核发了《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（商外资沪股份字[2012]0965 号）。

普华永道出具《验资报告》（普华永道中天验字[2015]第 1095 号）验证确认：截至 2015 年 7 月 31 日，公司已收到发起人以净资产缴纳的注册资本 40,000 万元，占申请登记注册资本总额的 100%。

2015 年 6 月 18 日，悉地设计有限就改制事项办理了工商变更登记，并领取了上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

改制后公司的股权结构未发生变化。

（2）2015 年 7 月增资

2015 年 7 月 9 日，公司召开 2015 年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司引进股东并增加注册资本的议案》，同意公司增资扩股发行 3,200.00 万股，引入高瞻公司、嘉胜行投资、和源创业投资、朱雀股权投资、朱雀丙申投资 5 家投资者，增资总额共计 40,000.00 万元，其中 3,200.00 万元计入注册资本，其余计入资本公积。同日，公司与上述 5 家投资者签订了投资协议。

2015 年 7 月 14 日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海悉地工程设计

顾问股份有限公司增资及新增投资方的批复》（沪商外资批[2015]2515号），同意上述增资事项。2015年7月22日，公司取得上海市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资沪股份字[2012]0965号）。

2015年9月30日，普华永道出具《验资报告》（普华永道中天验字[2015]第1097号）验证确认：截至2015年8月25日，公司已收到高瞻公司、嘉胜行投资、和源创业投资、朱雀股权投资及朱雀丙申投资缴纳的新增出资合计人民币40,000.00万元，其中3,200.00万元计入注册资本，其余计入资本公积。

2015年8月28日，公司就上述增资事项办理了工商变更登记，并领取了上海市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资后，公司股权结构如下：

股东名称	持股数量（万股）	持股比例
简一投资	10,240.00	23.7037%
枏晟投资	10,240.00	23.7037%
联熙投资	8,000.00	18.5185%
倍盛控股	7,520.00	17.4074%
高瞻公司	1,600.00	3.7037%
悉聚创投	1,250.64	2.8950%
悉嘉创投	1,155.20	2.6741%
悉盈创投	1,090.64	2.5246%
嘉胜行投资	960.00	2.2222%
悉和企业	503.52	1.1655%
和源创业投资	240.00	0.5556%
朱雀股权投资	240.00	0.5556%
朱雀丙申投资	160.00	0.3704%
合计	43,200.00	100.0000%

3、公司业务前身悉地深圳股本的形成及其变化情况

悉地深圳目前为公司之子公司，其前身系中建（深圳）设计公司，后改制为中建国际（深圳）设计顾问有限公司，后更名为悉地深圳。其历史沿革如下：

（1）1994年设立

1994年1月18日，深圳市建设局出具《关于设立中建总公司深圳设计公司的批复》

（深建复[1994]16号），同意设立中建总公司深圳设计公司。1994年5月8日，建设部公司社团管理办公室出具《关于同意设立中建深圳设计公司的批复》（建公管函[1994]14号），同意中国建筑工程总公司在广东深圳设立中建深圳设计公司。1994年6月7日，国家工商总局出具《全国性公司所属分支机构核转通知函》（[94]企函字第418号），同意中国建筑工程总公司增设中建（深圳）设计公司。

1994年6月30日，深圳市工商局颁发了《企业法人营业执照》，注册资金为150万元。

1994年7月15日，深圳中诚会计师事务所出具《验资证明书》（深诚验资字[1994]第C686号）验证确认：中建（深圳）设计公司注册资本150万元（货币出资）已由中国建筑工程总公司全部缴付完毕。

中建（深圳）设计公司设立时系中国建筑工程总公司的全资子公司。

（2）2002年-2003年股权划转及增资改制为有限责任公司

1）股权划转

2002年1月30日，中国建筑工程总公司出具《关于将中建（深圳）设计公司整体资产划转的决定》（中建企字[2002]431号），决定将中建（深圳）设计公司的整体资产划转至中建建筑承包公司，中建（深圳）设计公司的出资人由总公司变更为中建建筑承包公司，增加总公司对中建建筑承包公司的长期投资，资产划转基准日为2001年12月31日。

2）增资改制

2002年5月10日，中国建筑工程总公司出具《关于同意中建（深圳）设计公司改制的批复》（中建企字[2002]195号），同意将中建（深圳）设计公司改制为有限责任公司，公司名称变更为“中建国际（深圳）设计顾问有限公司”，增资后注册资本为600.00万元。其中，中建建筑承包公司以原中建（深圳）设计公司的净资产及现金出资216.00万元，持股36.00%；赵晓军、单增亮两位自然人以现金方式各出资192.00万元，分别持股32.00%。

2002年5月14日，中建建筑承包公司出具《关于中建（深圳）设计公司改制的决定》（中承发[2002]12号），同意上述改制方案。2002年7月26日，中建国际建设公司

（即原中建建筑承包公司，于 2002 年 7 月 1 日更名）出具《关于改组中建（深圳）设计公司的决定》（中建国际字[2002]33 号）同意上述改制事项，并对深圳市国众联房地产评估交易有限公司对中建（深圳）设计公司截至 2002 年 5 月 31 日的评估净资产 226.29 万元进行了确认。该评估结果在中国建筑工程总公司办理了国有资产评估备案。

2002 年 12 月 30 日，深圳市中洲会计师事务所有限公司出具《验资报告》（深中洲[2002]验字第 268 号）验证确认：截至 2002 年 11 月 20 日止，注册资本实收 600.00 万元，其中，中建国际建设公司以其拥有的中建（深圳）设计公司的净资产出资 216.00 万元，赵晓军和单增亮分别以货币资金出资缴纳 192.00 万元，已收到全体股东缴纳资本合计人民币 600.00 万元。

2003 年 3 月 13 日，深圳设计顾问就上述事项办理了工商变更登记，领取了深圳市工商局换发的《企业法人营业执照》。

深圳设计顾问本次增资及改制完成后的股东及其出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
中建国际建设公司	216.00	36.00%
赵晓军	192.00	32.00%
单增亮	192.00	32.00%
合计	600.00	100.00%

（3）2008 年股权转让

2005 年 8 月 30 日，中国建筑工程总公司出具《关于同意中建国际建设公司转让所持有部分子公司股权的批复》（中建企字[2005]305 号），同意中建国际建设公司将其持有的深圳设计顾问 36.00%股权转让。

北京中天恒会计师事务所有限责任公司出具《评估报告书》（中天恒评字[2007]第 2039 号），对深圳设计顾问进行评估，评估基准日为 2007 年 6 月 30 日，净资产评估值为 33,077,898.14 元。该评估报告已于 2007 年 11 月 13 日经中国建筑工程总公司备案。

2007 年 11 月 6 日，深圳设计顾问作出股东会决议，一致同意中建国际建设公司转让其所持有的深圳设计顾问 36.00%股权。

2008 年 1 月，中建国际建设有限公司（原中建国际建设公司，2007 年 12 月 10 日更名）和中建国际发展在天津产权交易中心通过挂牌交易完成了上述股权转让，转让价

格为 1,190.81 万元，并取得了该交易中心出具的鉴证文件。

2008 年 4 月 16 日，深圳设计顾问就上述股权转让事项办理了工商变更登记，并领取了深圳市工商局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，深圳设计顾问的股东及其出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
中建国际发展	216.00	36.00%
赵晓军	192.00	32.00%
单增亮	192.00	32.00%
合计	600.00	100.00%

（4）2010 年增资

2010 年 3 月 3 日，深圳设计顾问召开股东会，同意用公司的法定盈余公积转增注册资本，将注册资本由 600.00 万元增至 1,200.00 万元。

2010 年 4 月 1 日，深圳平海会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（深平海所验字[2010]20 号）验证确认：截至 2009 年 12 月 31 日为止，深圳设计顾问的股东已将盈余公积 600.00 万元（其中法定公积 600.00 万元）转增实收资本；其中，中建国际发展增加 216.00 万元，赵晓军和单增亮分别增加 192.00 万元。

2010 年 4 月 27 日，深圳设计顾问就上述增资事项办理了工商变更登记，并领取了深圳市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，深圳设计顾问的股东及其出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例
中建国际发展	432.00	36.00%
赵晓军	384.00	32.00%
单增亮	384.00	32.00%
合计	1,200.00	100.00%

（5）2011 年股权转让

2011 年 3 月 20 日，深圳设计顾问召开临时股东会，股东中建国际发展、赵晓军、单增亮均同意将其在深圳设计顾问的股权转给上海曦迪。

具体转让过程见本节之“三、发行人股本的形成及其变化和重大资产重组情况”之“（一）股本的形成及其变化情况”之“1、股份公司设立前股本的形成及其变化情况”

之“（2）2011 年实收资本变更”。

2011 年 7 月 6 日，深圳设计顾问就上述股权转让事项办理了工商变更登记，并领取了深圳市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，深圳设计顾问成为上海曦迪的全资子公司。

（6）2012 年名称变更

2012 年 4 月 24 日，深圳设计顾问召开股东会，同意更名为“悉地国际设计顾问（深圳）有限公司”。

2013 年 1 月 8 日，悉地深圳就上述事项办理了工商变更登记，并领取深圳市市场监督管理局换发的《企业法人营业执照》。

2015 年 12 月，中国建筑工程总公司出具确认函（中建函字[2015]143 号）确认：悉地设计有限及其子公司悉地深圳的国有出资、转让等事项均按照国家法律法规和国有资产监督管理的要求履行了相关法定程序。

（二）重大资产重组情况

1、收购 PTW

PTW 成立于 1889 年，是澳大利亚历史较久、业务多元化的建筑设计公司，在国际上具有相当的影响力。PTW 设计的建筑类型多种多样，包括商业建筑、住宅建筑以及公共建筑等，其中体育设施项目尤为突出。悉地设计有限和 PTW 曾合作设计国家游泳中心（水立方）项目。为了引入国外先进的设计技术、理念、团队和品牌，同时加快国际市场布局，悉地设计有限第一届董事会第五次会议审议通过收购 PTW。收购过程如下：

2012 年 9 月 20 日，悉地设计有限的全资子公司悉地顾问国际按照澳大利亚的法律和组织程序在澳大利亚悉尼设立澳洲控股，做为收购 PTW 公司的收购主体。

2012 年 12 月 19 日，相关方签订股权转让协议《Share Purchase Agreement PTW Group of Companies》，悉地设计有限受让 PTW 100%的股权。本次收购分四期支付价款，第一期付款 42.00%，共计 208.66 万澳元，准予变更完成日支付（实际于 2012 年 12 月 19 日支付）；第二期付款 30.00%，共计 149.04 万澳元，准予变更完成日一周年后支付；第三期付款 24.00%，共计 119.24 万澳元，准予变更完成日二周年后支付；第四期付款

4.00%，共计 19.24 万澳元，准予变更完成日三周年后支付。截至目前，上述价款已全部支付完毕。上述交易价格经双方协商确定。

2、收购悉地苏州

悉地苏州（原名苏州市政）拥有岩土工程（勘察、设计）和工程测量工程勘察甲级资质、市政行业（排水工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程）专业甲级及公路行业（公路）专业甲级工程设计资质。为了进一步拓展市政勘察业务，丰富公司业务类型，增强综合竞争力，悉地设计有限经第一届董事会第十五次会议审议通过收购悉地苏州。收购过程如下：

2013 年 8 月 22 日，苏州市政通过股东会决议，同意悉地设计有限受让史佩杰、钱劭彦、李建平等 40 人所持苏州市政合计 51.00%的股权。同日，史佩杰、钱劭彦、李建平等 40 人与悉地设计有限签署《关于买卖苏州市市政工程设计院有限责任公司 51.00%股权之股权转让协议》，约定史佩杰、钱劭彦、李建平等 40 人将其在苏州市政中的部分股权（占苏州市政注册资本的 51.00%）转让给悉地设计有限，转让价款为 27,356.40 万元，共分四期支付，第一期为全部购买价格的 35.00%，第二期为全部购买价格的 25.00%，第三期为全部购买价格的 20.00%，第四期为全部购买价格的 20.00%。

2013 年 6 月 15 日，银信资产评估有限公司出具《上海悉地工程设计顾问有限公司股权收购所涉及的苏州市市政工程设计院有限责任公司股东全部权益价值评估报告》（银信评报字[2013]沪第 392 号），在评估基准日 2012 年 12 月 31 日，评估后苏州市政股东全部权益价值为 57,800.00 万元。本次收购以上述评估结果为基础，经双方协商确定。

2013 年 10 月 9 日，苏州市政就上述股权转让事项办理了工商变更，并领取了苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》。本次股权转让后，悉地设计有限持有悉地苏州 51.00%股权，悉地苏州成为悉地设计有限的控股子公司。

3、收购青岛腾远

青岛腾远拥有建筑行业（建筑工程）工程设计甲级、风景园林工程设计专项乙级等资质，在建筑工程设计、城市规划设计和景观园林设计等领域具有较强的服务优势，并曾获“当代中国建筑设计百家名院”。为了增强设计服务能力，丰富服务类型，悉地设计有限第一届董事会第十四次会议审议通过收购青岛腾远。收购过程如下：

2014年1月27日，青岛腾远通过股东会决议，同意股东赵广俊、黄健、张舵、李晓红、王震铭、胡海涛分别将其持有的青岛腾远13.82%、11.70%、11.70%、7.24%、7.24%及3.30%的股权转让给悉地设计有限。赵广俊、黄健、张舵、李晓红、王震铭、胡海涛分别与悉地设计有限签署《股权转让协议》，约定转让价款分别为5,528万元、4,680万元、4,680万元、2,896万元、2,896万元及1,320万元。

本次收购以银信资产评估有限公司出具的《上海悉地工程设计顾问有限公司拟收购青岛腾远设计事务有限公司股权所涉及的青岛腾远设计事务有限公司股东全部权益价值评估报告》（银信评报[2013]沪第671号）的评估值为基础，经双方协商确定。

本次股权转让后，悉地设计有限持有青岛腾远55.00%的股权，青岛腾远成为悉地设计有限的控股子公司。

4、收购聚星科技

聚星科技主要从事建材服务业务，已经积累了一定的建材信息和客户资源。公司可以将已有的建材数据库与其整合，并为改善网站用户体验，提供设计师、咨询策划人员使用需求和习惯，为公司未来拓展互联网业务提供一个平台。

经悉地设计有限第一届董事会第二十五次会议审议通过收购聚星科技。收购过程如下：

2014年5月28日，聚星科技通过股东会决议，同意悉地设计有限受让上海拼趣投资管理中心持有聚星科技50.10%的股权。同日，上海拼趣投资管理中心与悉地设计有限签署《股权转让协议》，约定转让价款为1,252.50万元，共分三期支付，第一期 of 全部购买价格的60.00%，第二期 of 全部购买价格的20.00%，第三期 of 全部购买价格的20.00%上述交易价格系经双方协商确定。

2014年6月10日，聚星科技就上述股权转让事项办理了工商变更登记，并领取了上海市工商局青浦分局换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，悉地设计有限持有聚星科技50.10%股权，聚星科技成为悉地设计有限的控股子公司。

5、上述收购对公司的影响

公司于2013年完成对PTW和悉地苏州的收购，收购前一年上述公司主营业务及

相关财务指标占收购前一年公司相应财务指标的比例如下表：

公司名称	主营业务	资产总额	营业收入	利润总额
PTW	建筑工程设计咨询	4.34%	9.32%	3.20%
悉地苏州	市政设计勘察	18.77%	14.99%	31.85%

公司于 2014 年完成对青岛腾远和聚星科技的收购，收购前一年上述公司主营业务及相关财务指标占收购前一年公司相应财务指标的比例如下表：

公司名称	主营业务	资产总额	营业收入	利润总额
青岛腾远	建筑工程设计咨询	9.14%	21.09%	16.10%
聚星科技	建材信息咨询与服务	0.35%	0.21%	0.76%

上述被收购公司主营业务与公司相同或相关，相关财务指标占比较低，收购前后公司主营业务结构和下游市场领域未发生重大变化。因此，上述收购未导致公司近三年主营业务发生重大变化。

四、发行人历次股本变化的验资情况

2010 年 12 月 27 日，上海信业会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪信业验字[2010]第 503 号）验证确认：截至 2010 年 12 月 27 日止，上海曦迪已收到全体股东缴纳的第一期注册资本合计人民币 2,000.00 万元，均为货币出资。上海曦迪实收资本为 2,000.00 万元。

2011 年 7 月 21 日，上海东洲政信会计师事务所出具《验资报告》（沪东洲政信会所验字[2011]第 214 号）验证确认：截至 2011 年 7 月 7 日止，上海曦迪已收到全体股东缴纳的第二期注册资本合计人民币 4,000.00 万元，均为股权出资。上海曦迪累计实收资本为 6,000.00 万元。

2012 年 4 月 18 日，上海中贞会计师事务所出具《验资报告》（沪中贞[2012]第 04059 号）验证确认：截至 2012 年 4 月 13 日止，上海曦迪收到股东联熙投资缴纳的新增注册资本 1,500.00 万元，为货币出资。上海曦迪累计实收资本为 7,500.00 万元。

2015 年 9 月 29 日，普华永道出具了《验资报告》（普华永道中天验字[2015]第 1095 号）验证确认：截至 2015 年 7 月 31 日止，公司已根据沪商外资批[2015]2076 号文批准的整体变更方案进行账务处理，公司发起人以悉地设计有限按照企业会计准则核算的于 2014 年 12 月 31 日的账面净资产为基础，折算为股本人民币 40,000.00 万元，其余未折

算为股本的账面净资产为资本公积。

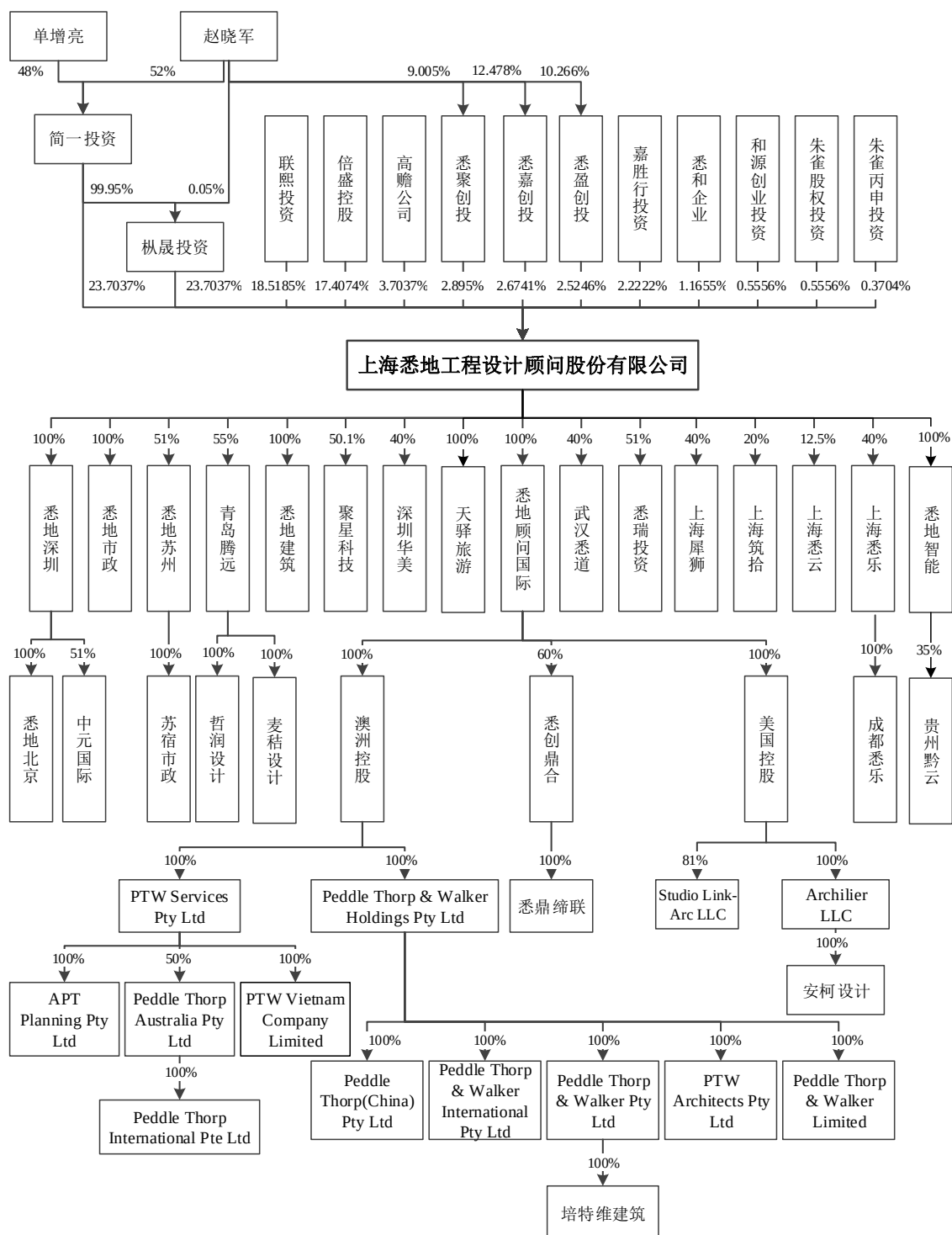
2015 年 9 月 30 日，普华永道出具了《验资报告》（普华永道中天验字[2015]第 1097 号）验证确认：截至 2015 年 8 月 25 日止，公司已收到高瞻公司、嘉胜行投资、和源创业投资、朱雀股权投资和朱雀丙申投资缴纳的新增注册资本 3,200.00 万元。投资各方均以货币出资。

2016 年 1 月 18 日，普华永道出具《验资复核报告》（普华永道中天验字[2016]第 036 号）对悉地设计有限整体变更为股份有限公司前历次实收资本情况进行了验证确认。

五、发行人股权结构及组织结构

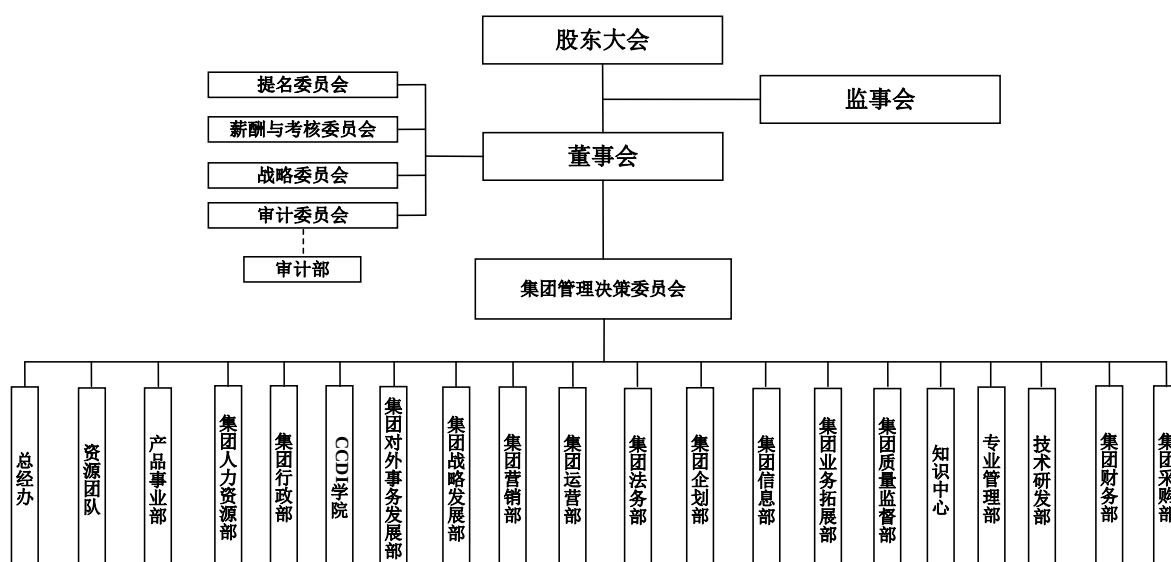
（一）股权结构

截至本招股说明书签署日，公司股权结构如下：



（二）组织结构

截至本招股说明书签署日，公司组织结构如下：



（三）主要职能部门

公司目前设有以下职能和业务部门，主要职责如下：

集团管理决策委员会：集团管理决策委员会确定公司核心理念、战略目标和组织体系等，对公司重大问题进行决策，确保公司可持续成长。

总经办：负责组织、实施、监督公司委派的重大项目和重要任务等工作。

资源团队：负责公司的生产活动，承担产出责任，为公司内外部客户的项目任务提供专业服务。

产品事业部：制定和执行公司在该产品领域的战略，并根据战略要求组织经营、品牌建设和生产运营。

集团人力资源部：结合集团业务发展需求，提升人力资源专业服务效率，强化人力资源策略的业务导向。

集团行政部：制定集团行政管理制度，建设和管理服务平台，为公司提供全方位的行政服务支持。

CCDI学院：根据公司发展战略目标需求，建立有效的人才培训发展机制，促进CCDI战略变革。

集团对外事务发展部：负责维护外部资源与客户关系。

集团战略发展部：通过集聚公司及业务战略、投资并购、业务管理、业务传播与信息支持等相关资源能力，提升集团业务战略执行体系的效能。

集团营销部：根据公司营销战略，参与制定营销计划、流程及体系等，组织协调各团队开展经营、市场工作，促进公司整体业务目标的实现。

集团运营部：整合业务运营有效资源，完善业务运营策略和规则，规范内部业务秩序，有效控制和化解内外部运营风险。

集团法务部：处理公司在经营过程中发生的各种法律问题，制定法律管理体系规避法律风险。

集团企划部：根据公司发展战略目标，研究品牌发展策略，组织公司企业形象识别系统的策划、实施方案的制定并指导监督其应用。

集团信息部：根据公司发展战略目标，制定集团信息化战略规划与目标，为公司提供信息服务，制定统一的信息规范管理制度并监督执行。

集团业务拓展部：结合集团业务现状及发展需求，搜寻行业中蕴含的业务拓展机会，组织并引进适合公司平台的各类成熟业务资源团队。

集团质量监督部：监督项目团队严格执行公司的质量规范与要求，促进产品和资源团队加强对项目质量的目标管理。

知识中心：负责确定知识管理的战略、目标、边界，建立和维护顺畅的知识管理活动的环境、制度、流程。

专业管理部：负责专业的技术建设等管理工作，为各业务单元提供专业方面的支持服务，建立公司在行业的专业高度和地位。

技术研发部：逐步建立健全公司产品技术研发平台，在市场、客户需求、专业技术的综合分析基础上，组织开展技术研发工作，提升公司整体技术研发实力，为业务的持续创新创造技术基础。

审计部：建立并完善内部审计管理体系，促进内审活动的质量保证与持续改进；对公司内部控制制度的设计及执行情况进行审计，促进公司内控体系的完善和有效执行。

集团财务部：建设和完善集团财务管控体系，掌握公司资金流，控制财务风险，开展财务资本运营。

集团采购部：负责公司各类需求物资的采购，制定并实施采购预算和采购计划。

六、发行人主要控股及参股子公司情况

（一）公司主要控股及参股子公司基本情况

截至本招股说明书签署日，公司主要控股及参股子公司基本情况如下：

序号	名称	成立时间	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	股东构成及 控制情况	主营业务	2016 年度/2016 年 12 月 31 日			是否 审计
								总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	
1	悉地深圳	1994.6.30	1,200.00	1,200.00	深圳市南山区科技中二路 19 号劲嘉科技大厦 2 楼	公司持股 100% (控制)	建筑工程设计咨询	171,449.48	83,539.59	9,975.21	是
2	悉地北京	2004.7.2	1,000.00	1,000.00	北京市朝阳区东土城路 12 号院 3 号楼一层	悉地深圳持股 100% (控制)	建筑工程设计咨询	47,472.31	17,301.60	662.98	是
3	悉地苏州	1991.1.14	3,000.00	3,000.00	苏州市新市路 70 号	公司持股 51% (控制)	市政工程设计勘察	26,595.35	19,320.72	6,957.83	是
4	苏宿市政	2011.9.2	300.00	300.00	宿迁市苏宿工业园区普陀山大道苏宿园区生产中心 A-07 室	悉地苏州持股 100% (控制)	市政工程设计、工程咨询	520.01	356.77	20.70	是
5	青岛腾远	2008.8.20	500.00	500.00	青岛市崂山区海尔路 182-8 号	公司持股 55% (控制)	建筑工程设计	33,980.52	21,345.34	7,322.05	是
6	哲润设计	2014.2.13	50.00	50.00	青岛市崂山区松岭路 169 号 1 号楼软件园 A 区二层 202	青岛腾远持股 100% (控制)	建筑工程设计咨询	155.29	33.59	-2.30	是
7	麦秸设计	2016.7.20	100.00	0.00	青岛市崂山区海尔路 182-8 号半岛国际大厦 205	青岛腾远持股 100% (控制)	平面设计、艺术设计	0.17	-22.01	-22.01	是
8	悉地建筑	2013.3.8	1,000.00	1,000.00	上海市徐汇区冠生园路 227 号 3 幢 242 室	公司持股 100% (控制)	建筑工程设计咨询	223.79	41.82	-139.71	是
9	悉地市政	2013.3.7	1,000.00	1,000.00	上海市徐汇区冠生园路 227 号 3 幢	公司持股 100% (控制)	市政工程设计咨询	994.50	994.50	-1.17	是

序号	名称	成立时间	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	股东构成及 控制情况	主营业务	2016 年度/2016 年 12 月 31 日			是否 审计
								总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	
					245 室						
10	悉地智能	2013.7.19	100.00	100.00	上海市杨浦区黄兴路 2005 弄 2 号 (B 楼) 610-1 室	公司持股 100% (控制)	软硬件的开发、销售	171.41	130.85	42.36	是
11	天驿旅游	2013.10.29	100.00	100.00	深圳市南山区科技中二路 19 号劲嘉科技大厦六楼	公司持股 100% (控制)	旅游投资、景区策划	66.70	66.58	-27.83	是
12	聚星科技	2000.2.2	100.00	50.00	上海市青浦区赵巷镇沪青平公路 3398 号 1 幢 3 层 F 区 346 室	公司持股 50.1% (控制)	技术开发、咨询、服务	569.18	390.55	208.89	是
13	悉瑞投资	2015.10.16	200.00	200.00	上海市杨浦区铁岭路 32 号 1408-2 室	公司持股 51% (控制)	投资咨询	77.69	76.11	-132.27	是
14	悉地顾问国际	2012.7.5	0.129 (美元)	900.00 (美元)	香港九龙旺角亚皆老街 109 号皆旺商业大厦 8 楼	公司持股 100% (控制)	商务咨询、投资咨询	9,353.46	8,437.33	7.99	是
15	悉创鼎合	2014.3.5	10.00 (港币)	10.00 (港币)	香港九龙旺角亚皆老街 109 号皆旺商业大厦 8 楼	悉地顾问国际持股 60% (控制)	建筑工程设计咨询	3.80	2.52	-1.83	是
16	悉鼎缔联	2015.8.11	100.00	0.00	广州市天河区东站路 1 号东站综合楼三楼 A 区 3B73 房	悉创鼎合持股 100% (控制)	商务咨询	0.32	-1.35	-1.29	是
17	澳洲控股	2012.9.20	0.1 (澳元)	0.1 (澳元)	C/-Jurisbridge Pty Ltd, Suite 1104, Level 11, 265 Castlereagh Street, Sydney NSW 2000	悉地顾问国际持股 100% (控制)	投资	14,313.29	1,459.91	1,117.91	是
18	培特维建筑	2004.12.7	14.00 (美元)	14.00 (美元)	上海市浦东新区凌河路 224 号 221 室	Peddle Thorp & Walker Pty Limited 持股 100% (控制)	商业与工业建筑设计	4,483.22	1,623.09	512.48	是

序号	名称	成立时间	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	股东构成及 控制情况	主营业务	2016 年度/2016 年 12 月 31 日			是否 审计
								总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	
19	美国控股	2014.5.12	0.2 (美元)	0.2 (美元)	108 West 13 th Street, Wilmington, DE 19801	悉地顾问国际 持股 100% (控制)	投资	18.24	-65.00	-36.83	否
20	安柯设计	2014.11.4	10.00 (美元)	0	中国（上海）自由 贸易试验区菲拉路 45 号全幢楼 4 层 L2 部位	Archilier LLC 持股 100% (控制)	建筑工程设 计咨询	595.11	10.30	-61.44	是
21	Archilier LLC	2012.10.1	-	-	589 8th Avenue, 11th Floor, New York, NY10018	美国控股持股 100% (控制)	建筑工程设计 咨询	764.57	182.06	48.68	是
22	Studio Link-Arc LLC	2012.3.27	-	-	115 West 30th Street, Room 901, New York, NY 10001	美国控股持股 81% (控制)	建筑工程及 室内设计、 咨询	1,309.30	-1,482.31	-238.96	是
23	PTW Services Pty Ltd	1988.11.4	0.0125 (澳元)	0.0125 (澳元)	Whole of Level 13, 9 Castlereagh Street, Sydney NSW	澳洲控股持股 100% (控制)	建筑工程设 计咨询	-4,010.48 (澳元)	-4,077.56 (澳元)	-955.80 (澳元)	是
24	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Ltd	2006.6.27	0.0102 (澳元)	0.0102 (澳元)	Level 13, 9-13 Castlereagh Street, Sydney NSW 2000	澳洲控股持股 100% (控制)	建筑工程设 计咨询	0.32 (澳元)	0.32 (澳元)	0 (澳元)	是
25	Peddle Thorp Australia Pty. Ltd	1989.9.26	14.13 (澳元)	14.13 (澳元)	Level 13, 9-13 Castlereagh Street, Sydney NSW 2000	PTW Services Pty Ltd 持股 50% (控制)	建筑工程设 计咨询	0 (澳元)	0 (澳元)	0 (澳元)	是
26	APT Planning Pty Ltd	1971.7.2	0.05 (澳元)	0.05 (澳元)	Level 13,9-13 CastlereaghStreet, Sydney NSW 2000	PTW Services Pty Ltd 持股 100% (控制)	建筑工程设 计咨询	33.85 (澳元)	33.85 (澳元)	-0.02 (澳元)	是
27	PTW Vietnam Company Limited	2007.4.16	15.00 (美元)	15.00 (美元)	5th floor, HanViet Building, 203 Minh Khai, Minh Khai ward, Hai Ba Trung district,	PTW Services Pty Ltd 持股 100% (控制)	建筑工程设 计咨询	142.68 (澳元)	81.51 (澳元)	69.97 (澳元)	是

序号	名称	成立时间	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	股东构成及 控制情况	主营业务	2016 年度/2016 年 12 月 31 日			是否 审计
								总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	
					Hanoi						
28	Peddle Thorp (China) Pty Ltd	2006.9.1	0.0003 (澳元)	0.0003 (澳元)	Level 13, 9-13 Castlereagh Street, Sydney NSW 2000	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Ltd 持股 100%(控制)	建筑工程设计咨询	0.0003 (澳元)	0.0003 (澳元)	0 (澳元)	是
29	Peddle Thorp & Walker International Pty Ltd	1994.6.20	0.0003 (澳元)	0.0003 (澳元)	Level 13,9-13 Castlereagh Street, Sydney NSW 2000	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Ltd 持股 100%(控制)	建筑工程设计咨询	423.81 (澳元)	409.10 (澳元)	25.76 (澳元)	是
30	Peddle Thorp & Walker Pty Ltd	1964.4.10	0.01 (澳元)	0.01 (澳元)	Level 13, 9-13 Castlereagh Street, Sydney NSW 2000	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Ltd 持股 100%(控制)	建筑工程设计咨询	4,135.22 (澳元)	3,819.12 (澳元)	1,046.41 (澳元)	是
31	PTW Architects Pty Ltd	2009.10.21	0.01 (澳元)	0.01 (澳元)	Level 13, 9-13 Castlereagh Street, Sydney NSW 2000	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Ltd 持股 100%(控制)	建筑工程设计咨询	0.01 (澳元)	0.01 (澳元)	0.00 (澳元)	是
32	Peddle Thorp & Walker Limited	2010.10.15	0.0003 (港元)	0.0003 (港元)	香港九龙旺角亚皆老街 109 号皆旺商业大厦 8 楼	Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Ltd 持股 100%(控制)	建筑工程设计咨询	0 (港元)	-15.00 (港元)	-2.34 (港元)	是
33	Peddle Thorp International Pte Ltd	1992.3.25	0.0004 (新元)	0.0004 (新元)	78, ShentonWay #26-02A Singapore 079120	Peddle Thorp Australia Pty. Ltd 持股 100%(控制)	建筑工程设计咨询	0.0004 (新元)	0.0004 (新元)	0.0000 (新元)	是
34	中元国际	1997.7.22	1,020.00	1,020.00	北京市朝阳区和平街东土城路 12 号院 3 号楼 F4	悉地深圳持股 51%(联营)	工程咨询	3,237.88	2,543.30	19.24	是
35	深圳华美	2014.5.20	100.00	100.00	深圳市福田区金田路 4028 号荣超	公司持股 40%(联营)	酒店设计管理与咨询	383.48	127.01	25.51	否

序号	名称	成立时间	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	住所	股东构成及 控制情况	主营业务	2016 年度/2016 年 12 月 31 日			是否 审计
								总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)	
					经贸中心 3708 室						
36	上海悉乐	2015.4.7	1000.00	1000.00	上海市杨浦区铁岭路 32 号 1506-13 室	公司持股 40% (联营)	主题游乐管理服务	1,033.12	524.02	24.02	否
37	成都悉乐	2016.4.1	1,000.00	1000.00	四川省成都市天府新区合江街道南天寺村 8 组 1 号	上海悉乐持股 100% (联营)	生态农业旅游项目开发	2,955.66	493.56	-6.44	否
38	上海犀狮	2015.8.10	100.00	0	中国(上海)自由贸易试验区富特西一路 115 号 2 号楼 2 层 F 部位	公司持股 40% (联营)	旅游地产投资管理与咨询	1.45	0.43	-1.57	否
39	上海筑拾	2015.1.7	100.00	37.50	上海市宝山区三门路 561 号 8 幢 1A02 室	公司持股 20% (联营)	装饰及标识导向系统工程	68.79	2.34	-14.77	否
40	上海悉云	2015.1.14	100.00	100.00	上海市崇明县城桥镇秀山路 8 号 3 幢四层 O 区 2113 室	公司持股 12.5% (联营)	信息技术开发和咨询	193.54	124.40	16.36	否
41	武汉悉道	2015.12.1	2,000.00	1400.00	武汉市东湖新技术开发区软件园中路 4 号光谷软件园六期 5 栋 9 层 01 室-06 号 (Y)	公司持股 40% (联营)	钢结构工程技术咨询、技术服务	972.80	968.94	-431.06	否
42	贵州黔云	2017.3.14	1,000.00	0	贵州省贵阳市观山湖区开磷城项目二号办公楼 8 楼	悉地智能持股 35% (联营)	大数据开发、技术咨询	-	-	-	不适用

注 1：部分公司因无实际业务运营，故财务数据为 0。

注 2：2014 年 5 月，苏州市工商局姑苏分局出具《公司股权出质准予设立登记通知书》（[05020123]公司股权出质设立登记[2014]第 05190001 号），准予悉地苏州的股权出质，登记号为 320508000027，出质人为悉地设计有限，质权人为交通银行股份有限公司上海虹口支行，质押股权的数额为 1,530 万元人民币。

注 3：2014 年 11 月，青岛市工商行政管理局出具（青崂）股质登记设字[2014]第 0051 号《股权出质设立登记通知书》，质权登记编号为 3702121411190051，

出质股权所在公司为青岛腾远，出质股权数额为 275 万元人民币，出质人为悉地设计有限，质权人为交通银行股份有限公司上海虹口支行。

（二）重要子公司历史沿革及财务数据

1、悉地深圳

（1）历史沿革

悉地深圳历史沿革详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股本的形成及其变化和重大资产重组情况”之“3、公司业务前身悉地深圳股本的形成及其变化情况”。

（2）财务数据

报告期内，悉地深圳财务数据如下：

1) 合并资产负债表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	210,980,087.93	146,868,323.60	160,191,739.48
应收票据	5,723,970.74	4,269,542.80	2,900,000.00
应收账款	1,390,395,555.97	1,320,868,658.06	1,145,266,580.32
预付款项	5,252,208.20	7,138,073.45	10,354,012.21
其他应收款	33,752,560.42	52,479,355.39	111,654,106.55
流动资产合计	1,646,104,383.26	1,531,623,953.30	1,430,366,438.56
非流动资产：			
长期股权投资	13,130,536.51	13,698,180.48	13,680,129.45
固定资产	5,155,716.52	7,059,157.01	10,028,484.75
在建工程	-	3,773,677.15	706,677.00
无形资产	7,215,461.68	9,156,939.21	9,727,301.23
长期待摊费用	5,461,870.33	22,464,954.95	43,603,067.12
递延所得税资产	37,426,813.44	24,597,131.70	16,906,187.07
其他非流动资产	-	-	1,513,919.89
非流动资产合计	68,390,398.48	80,750,040.50	96,165,766.51
资产总计	1,714,494,781.74	1,612,373,993.80	1,526,532,205.07
流动负债：			

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
短期借款	100,000,000.00	200,000,000.00	174,890,166.50
应付账款	52,042,098.96	51,073,123.43	70,106,568.43
预收款项	34,743,542.38	26,675,499.92	41,892,904.49
应付职工薪酬	25,779,148.96	38,964,693.01	197,834,975.78
应交税费	45,669,320.30	110,064,489.19	111,606,134.55
应付股利	180,000,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00
其他应付款	355,529,018.33	263,108,947.06	157,927,921.85
预计负债	7,024,765.01	6,843,517.82	3,277,126.00
其他流动负债	78,311,014.53	-	-
流动负债合计	879,098,908.47	876,730,270.43	937,535,797.60
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	879,098,908.47	876,730,270.43	937,535,797.60
股东权益：			
股本/实收资本	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00
资本公积	1,394,832.37	1,394,832.37	1,394,832.37
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	6,325,653.59	6,325,653.59	6,325,653.59
未分配利润	815,675,387.31	715,923,237.41	569,275,921.51
归属于母公司所有者权益合计	835,395,873.27	735,643,723.37	588,996,407.47
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	835,395,873.27	735,643,723.37	588,996,407.47
负债及股东权益总计	1,714,494,781.74	1,612,373,993.80	1,526,532,205.07

2) 合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	1,031,694,399.24	1,133,926,247.10	1,458,747,131.77
减：营业成本	637,831,065.21	662,379,019.97	805,683,522.76
营业税金及附加	5,917,750.81	6,561,602.92	10,085,570.82

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售费用	13,875,659.26	30,221,996.03	48,662,189.72
管理费用	146,196,403.69	189,886,128.08	231,416,033.39
财务费用	20,096,695.96	25,632,734.73	19,106,881.15
资产减值损失	90,762,965.88	48,078,853.38	30,206,839.91
加：投资收益	2,055.03	1,017,419.07	343,155.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-47,643.97	798,351.03	343,155.35
二、营业利润	117,015,913.46	172,183,331.06	313,929,249.37
加：营业外收入	3,998,294.31	3,293,536.98	4,387,623.25
其中：非流动资产处置利得	107,591.11	66,176.90	134,724.63
减：营业外支出	4,942,552.99	5,312,898.08	3,719,818.70
其中：非流动资产处置损失	79,547.37	1,019,649.54	47,469.20
三、利润总额	116,071,654.78	170,163,969.96	314,597,053.92
减：所得税费用	16,319,504.88	23,516,654.06	46,302,605.65
四、净利润	99,752,149.90	146,647,315.90	268,294,448.27
归属于母公司所有者的净利润	99,752,149.90	146,647,315.90	268,332,325.16
少数股东损益	-	-	-37,876.89
五、其他综合收益的税后净额	-	-	128,927.84
以后可重分类进损益的其他综合收益—外币财务报表折算差额	-	-	128,927.84
六、综合收益总额	99,752,149.90	146,647,315.90	268,423,376.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	99,752,149.90	146,647,315.90	268,398,078.36
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	25,297.75

3) 合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 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	944,722,804.18	969,643,780.88	1,185,796,292.91
收到其他与经营活动有关的现金	161,530,384.78	241,577,096.47	5,229,234.37

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流入小计	1,106,253,188.96	1,211,220,877.35	1,191,025,527.28
购买商品、接受劳务支付的现金	329,030,478.98	308,469,495.88	285,987,215.61
支付给职工以及为职工支付的现金	412,709,782.14	615,864,727.71	695,550,587.53
支付的各项税费	69,338,332.67	97,485,018.64	105,880,404.68
支付其他与经营活动有关的现金	171,876,958.43	275,843,390.99	146,517,809.90
经营活动现金流出小计	982,955,552.22	1,297,662,633.22	1,233,936,017.72
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	123,297,636.74	-86,441,755.87	-42,910,490.44
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产和无形资产收回的现金净额	301,536.11	97,973.44	539,262.42
取得股利或利润所收到的现金	569,699.00	999,368.04	1,040,400.00
收回投资所收到的现金	20,000,000.00	58,100,000.00	-
投资活动现金流入小计	20,871,235.11	59,197,341.48	1,579,662.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,573,689.53	7,616,889.18	10,375,512.91
支付的其他与投资活动有关的现金	20,000,000.00	58,100,000.00	
投资活动现金流出小计	24,573,689.53	65,716,889.18	10,375,512.91
投资活动使用的现金流量净额	-3,702,454.42	-6,519,547.70	-8,795,850.49
三、筹资活动产生的现金流量			
关联方借款所收到的现金	227,000,000.00	233,000,000.00	142,000,000.00
取得借款收到的现金	100,000,000.00	217,598,299.50	324,890,166.50
筹资活动现金流入小计	327,000,000.00	450,598,299.50	466,890,166.50
偿还债务所支付的现金	200,000,000.00	192,488,466.00	310,000,000.00
偿付利息支付的现金	20,706,882.66	25,759,513.37	19,747,738.41
偿还关联方借款所支付的现金	166,800,000.00	150,000,000.00	115,000,000.00
筹资活动现金流出小计	387,506,882.66	368,247,979.37	444,747,738.41
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-60,506,882.66	82,350,320.13	22,142,428.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,394.72	17,253.56	2,650.46
五、现金及现金等价物净增加额	59,091,694.38	-10,593,729.88	-29,561,262.38
加：期初现金及现金等价物余额	141,582,859.60	152,176,589.48	181,737,851.86

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
六、期末现金及现金等价物余额	200,674,553.98	141,582,859.60	152,176,589.48

（3）分红情况

2017 年 5 月，悉地深圳股东会决议向公司分配股利 24,920.56 万元。

2、悉地苏州

（1）历史沿革

1) 1991 年设立

1983 年 6 月 25 日，苏州市编制委员会出具《关于同意建立市政建设设计室的批复》（苏编发[83]第 89 号），同意建立苏州市市政建设设计室。

1990 年 12 月 26 日，苏州市政设计所提交《苏州市企业注册资金信用证明》，证明苏州市政设计所的注册资金 1,090,145 元。

1991 年 1 月 14 日，苏州市工商局出具《企业法人营业执照》（注册号为 13770245-X），经济性质为全民。

2) 1992 年增加注册资金

1992 年 3 月 20 日，苏州市政设计所领取了苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》（注册号为 13770245-2），注册资金增加至 120.3 万元，该注册资金增加为盈余公积转增。

3) 1994 年增资

1994 年 3 月，苏州市市政工程设计院（苏州市政设计所于 1993 年 3 月 22 日更名）向苏州市建设委员会提交《企业注册资金信用证明》，证明其实收资本为 205.1 万元，全部由国家资本构成，可注册资金 205.1 万元。苏州市建设委员会、苏州市财政局盖章同意该资金证明。

1994 年 3 月 28 日，苏州市市政工程设计院领取苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》。

4) 2001 年增资

2001年9月29日，苏州市市政工程设计院分别向苏州市财政局和苏州市建设局提交《报告》，申请在原注册资本205.1万元上增加注册资本，将2001年账面任意盈余公积金余额95万元转增资本。该报告获得苏州市财政局和苏州市建设局批准。

2001年10月8日，苏州开诚会计师事务所有限公司（以下简称“苏州开诚”）出具《验资报告》（苏开会验内字[2001]第211号），经审验：截至2001年10月8日止，苏州市市政工程设计院账面盈余公积—任意盈余公积余额为963,876.99元，苏州市市政工程设计院已以2001年9月0081号记账凭证将盈余公积—任意盈余公积950,000.00元转入实收资本，新增注册资本950,000.00元。

2001年10月9日，苏州市市政工程设计院领取苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》。

5) 2003年改制

2002年12月5日，苏州市建设局出具《关于同意苏州市市政工程设计院实行转企改制的批复》（苏建综[2002]106号），同意苏州市市政工程设计院实行转企改制，由苏州开诚进行审计和资产评估，资产评估基准日为2002年12月31日。

股东史佩杰、钱劭彦、李建平、曾惠芬、郭红敏、王志红、洪莲、潘建华、解文光、赵国良、陈泓、赵国强、沈学芳、孟繁茹、周颖、刘军、田晓军、张敏、仇志良、张瑾、韩锡云、徐强、鞠建明、周玉婷、陈郎华、李宗保、孙鹏、王健、郭宏伟、王向群、许晓伟、沈一沁、庄维健、宋庆华、徐腾、孟华、张卫萍、刘晓艳、梁送春签署了《出资协议书》。

2003年2月10日，苏州开诚出具《资产评估报告书》（苏开会评报字[2003]021号），经评估：截至评估基准日2002年12月31日，苏州市市政工程设计院申报的全部资产评估价值为2,042.01万元；全部负债评估价值为1,710.23万元；净资产评估价值为331.77万元。该报告并于2003年2月进行国有资产评估项目备案（备案编号为苏国[2003]年第058号）。

同日，苏州开诚出具《审计报告》（苏开会审内字[2003]第062号），经审计：苏州市市政工程设计院货币资金账面余额为1,485,243.16元；应收账款账面余额48,084.50元；其他应收账款账面余额为289,626.30元；固定资产净值为16,468,034.11元，固定

资产中新市路 2 号办公楼净值 13,520,000.00 元；无形资产账面余额 1,043,284.00 元，系购买工程设计软件摊销余额；递延资产账面余额 3,939,533.21 元，为装修费摊销余额。

2003 年 2 月 15 日，苏州天元不动产咨询评估有限公司出具《土地估价报告》（苏天元估出[2003]第 118 号），对苏州市市政工程设计院改制所涉及新市路 2 号地块国有土地使用权价格评估，估价基准日为 2003 年 2 月 12 日，经估价：评估土地总面积为 1,861.40 平方米，单位土地面积价格为 6,146 元/平方米，评估土地总地价为 11,440,164.40 元。

苏州市市政工程设计院拟定了《苏州市市政工程设计院转企改制方案》，2003 年 2 月 24 日，苏州市市政工程设计院职工大会审议通过《苏州市市政工程设计院转企改制方案》。

2003 年 3 月 10 日，苏州市企业改制办公室出具《关于同意苏州市市政工程设计院转企改制的批复》（苏改办复[2003]14 号），同意苏州市市政设计院按苏府[2002]110 号和苏府[2002]81 号文件规定进行整体转企改制；同意苏州市市政设计院转企改制的净资产、坏账处置、各项资产剥离及最终转让净资产以市财政（国资）部门的核定数为准；同意对符合提前退休条件的职工，按苏府[2002]110 号文件规定，办理提前退休手续；对自愿不办理提前退休的职工，与单位签订书面协议；按苏府[2002]81 号文件规定给予符合条件的职工计发安置费后置换职工身份；对安置后愿意进入改制企业的职工，改制后企业应全部接收；退休职工不支付安置费，但可与在职职工享受同等医疗补充保险待遇；改制后的企业接收原单位的债权债务。

2003 年 3 月 26 日，苏州市金融债权管理办公室出具《金融债权保全证明认定书》（2003 字[91]号），证明苏州市市政设计院所欠的金融债务已全部落实。

2003 年 3 月 28 日，苏州市机构编制委员会办公室出具《关于撤销苏州市市政工程设计院事业单位建制的批复》（苏编办[2003]37 号），同意撤销苏州市市政工程设计院事业单位建制。

2003 年 5 月 28 日，苏州市财政局出具《关于苏州市市政工程设计院改制中国有资产处置的批复》（苏财国资字[2003]131 号），同意苏州市市政工程设计院申报资产经苏州开诚评估，截至 2002 年 12 月 31 日，资产总额 2,042 万元，负债总额 1,710.23 万元，净资产为 331.77 万元；同意经苏州天元不动产咨询评估有限公司评估，截至基准日

的 1,802.47 平方米的土地评估价格为 1,107.8 万元，苏州市市政工程设计院评估净资产合计为 1,439.57 万元。根据苏改办复[2003]14 号文件及有关文件，对上述资产进行剥离和扣除，核销坏账、剥离坏账准备金计 24.39 万元；剥离土地出让金、契税计 460.84 万元；剥离退休干部医疗保障费等 26.50 万元；剥离职工安置费 151.51 万元；计提提前退休人员相关费用 5.89 万元；剥离审计评估费 7.16 万元。经剥离调整后的净资产为 763.28 万元，同意以 7 折计 534.3 万元一次性协议转让，上述产权转让应进入苏州产权交易所鉴证交易。

2003 年 6 月 3 日，史佩杰受其他股东委托代表全体股东与苏州市建设局与签署《改制企业资产转让协议书》，双方达成协议，同意各方均以苏财国资字[2003]131 号《关于苏州市市政工程设计院改制中国有资产处置的批复》所明确的意见为转让的依据；苏州建设局同意将所属企业以 534.3 万元的价格一次性出售给史佩杰等股东，史佩杰等股东应实付全额 534.3 万元，并以现金形式一次性付清；史佩杰等股东接受原企业的全部债权债务；资产转让后，原企业所有职工与原企业解除劳动合同关系，史佩杰等股东按苏府[2002]81 号文件的精神和批准的企业转企改制方案，对原企业所有职工进行安置和补偿；转让资产的基准日为 2002 年 12 月 31 日。

2003 年 6 月 12 日，苏州市工商局出具《名称变更预核登记核准通知书》，同意核准苏州市市政工程设计院名称变更为“苏州市市政工程设计院有限责任公司”（以下简称“苏州市政”）。

2003 年 6 月 17 日，苏州市建设局出具《关于苏州市市政工程设计院转企改制方案的批复》（苏建综[2003]82 号），同意苏州市市政工程设计院整体转企改制为有限责任公司，改制后的企业名称暂定为“苏州市市政工程设计院有限责任公司”；同意按《关于苏州市市政工程设计院改制中国有资产处置的批复》（财国资字[2003]131 号）明确的意见将经剥离调整后的苏州市市政工程设计院的净资产为 763.28 万元，以 7 折计 534.3 万元一次性协议转让给史佩杰等职工，并按有关规定进入苏州产权交易所鉴证交易；同意单位改制后，注册资本为 763 万元，由职工自愿选择进入改制后企业并参股。职工安置按照苏府[2002]81 号、苏体改[2002]62 号文件规定处置职工劳动关系。

2003 年 6 月 20 日，苏州产权交易所出具《成交确认书》（[2003]第 159 号），确认苏州市市政工程设计院实行改制，经剥离调整后的净资产为 763.28 万元，由改制企

业经营者及职工史佩杰等人按七折优惠即 534.30 万元一次性协议出资受让，所涉转让价款 534.30 万元已于 2003 年 6 月 20 日支付，并已划入产交所监管账户，转让完成。

同日，苏州产权交易所出具《苏州市市政工程设计院转企改制鉴证报告书》（苏产交鉴字[2003]第 159 号），根据苏州开诚《资产评估报告书》（苏开会评报字[2003]021 号）及《审计报告》（苏开会审内字[2002]第 062 号），并经苏财国资字[2003]131 号批复同意对国有资产进行处置，由改制企业经营者及职工史佩杰等人按 534.30 万元一次性协议出资受让，改制后的公司以接受原企业全部在册职工，并承担原企业调整后的债权债务的形式接受原企业整体资产；改制后的公司注册资本为人民币 763 万元，均为个人资本，国有资本全部退出。

2003 年 6 月 23 日，苏州开诚出具《验资报告》（苏开会验内字[2003]第 160 号），经审验：截至 2003 年 6 月 20 日止，苏州市政已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 763 万元，各股东以净资产投入 763 万元。

2003 年 6 月 26 日，苏州市政领取苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》（注册号：3205002108493）。

本次转企改制后，苏州市政的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	史佩杰	152.600	20.00
2	钱劭彦	76.300	10.00
3	李建平	76.300	10.00
4	曾惠芬	26.705	3.50
5	郭红敏	26.705	3.50
6	王志红	26.705	3.50
7	洪莲	26.705	3.50
8	潘建华	26.705	3.50
9	王向群	26.705	3.50
10	许晓伟	26.705	3.50
11	沈一沁	26.705	3.50
12	庄维健	26.705	3.50
13	宋庆华	26.705	3.50
14	徐腾	12.208	1.60
15	孟华	12.208	1.60

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
16	张卫萍	12.208	1.60
17	刘晓艳	12.208	1.60
18	梁送春	12.208	1.60
19	赵国强	12.208	1.60
20	沈学芳	7.630	1.00
21	孟繁茹	7.630	1.00
22	周颖	7.630	1.00
23	刘军	7.630	1.00
24	田晓军	7.630	1.00
25	张敏	7.630	1.00
26	仇志良	7.630	1.00
27	张瑾	7.630	1.00
28	韩锡云	7.630	1.00
29	徐强	7.630	1.00
30	鞠建明	4.578	0.60
31	周玉婷	4.578	0.60
32	陈郎华	4.578	0.60
33	李宗保	4.578	0.60
34	孙鹏	4.578	0.60
35	王健	4.578	0.60
36	郭宏伟	4.578	0.60
37	解文光	4.578	0.60
38	赵国良	2.289	0.30
39	陈泓	2.289	0.30
合计		763.000	100.00

6) 2006 年股权转让

2006 年 7 月 5 日，苏州市政召开股东会，同意钱劭彦将其持有的 10%股权转让给史佩杰。2006 年 7 月 3 日，钱劭彦和史佩杰签署《股权转让协议》，约定以 56.448 万元转让上述股权。

2006 年 11 月 10 日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，苏州市政的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	史佩杰	228.900	30.00
2	李建平	76.300	10.00
3	曾惠芬	26.705	3.50
4	郭红敏	26.705	3.50
5	王志红	26.705	3.50
6	洪莲	26.705	3.50
7	潘建华	26.705	3.50
8	王向群	26.705	3.50
9	许晓伟	26.705	3.50
10	沈一沁	26.705	3.50
11	庄维健	26.705	3.50
12	宋庆华	26.705	3.50
13	徐腾	12.208	1.60
14	孟华	12.208	1.60
15	张卫萍	12.208	1.60
16	刘晓艳	12.208	1.60
17	梁送春	12.208	1.60
18	赵国强	12.208	1.60
19	沈学芳	7.630	1.00
20	孟繁茹	7.630	1.00
21	周颖	7.630	1.00
22	刘军	7.630	1.00
23	田晓军	7.630	1.00
24	张敏	7.630	1.00
25	仇志良	7.630	1.00
26	张瑾	7.630	1.00
27	韩锡云	7.630	1.00
28	徐强	7.630	1.00
29	鞠建明	4.578	0.60
30	周玉婷	4.578	0.60
31	陈郎华	4.578	0.60
32	李宗保	4.578	0.60
33	孙鹏	4.578	0.60
34	王健	4.578	0.60

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
35	郭宏伟	4.578	0.60
36	解文光	4.578	0.60
37	赵国良	2.289	0.30
38	陈泓	2.289	0.30
合计		763.000	100.00

7) 2007 年股权转让

2007 年 1 月 18 日，苏州市政召开股东会，同意史佩杰将其持有的 10%股权转让给钱劭彦。2007 年 1 月 18 日，钱劭彦和史佩杰签署《股权转让协议》，约定以 56.448 万元转让上述股权。

2007 年 1 月 24 日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，苏州市政的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	史佩杰	152.600	20.00
2	李建平	76.300	10.00
3	钱劭彦	76.300	10.00
4	曾惠芬	26.705	3.50
5	郭红敏	26.705	3.50
6	王志红	26.705	3.50
7	洪莲	26.705	3.50
8	潘建华	26.705	3.50
9	王向群	26.705	3.50
10	许晓伟	26.705	3.50
11	沈一沁	26.705	3.50
12	庄维健	26.705	3.50
13	宋庆华	26.705	3.50
14	徐腾	12.208	1.60
15	孟华	12.208	1.60
16	张卫萍	12.208	1.60
17	刘晓艳	12.208	1.60
18	梁送春	12.208	1.60

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
19	赵国强	12.208	1.60
20	沈学芳	7.630	1.00
21	孟繁茹	7.630	1.00
22	周颖	7.630	1.00
23	刘军	7.630	1.00
24	田晓军	7.630	1.00
25	张敏	7.630	1.00
26	仇志良	7.630	1.00
27	张瑾	7.630	1.00
28	韩锡云	7.630	1.00
29	徐强	7.630	1.00
30	鞠建明	4.578	0.60
31	周玉婷	4.578	0.60
32	陈郎华	4.578	0.60
33	李宗保	4.578	0.60
34	孙鹏	4.578	0.60
35	王健	4.578	0.60
36	郭宏伟	4.578	0.60
37	解文光	4.578	0.60
38	赵国良	2.289	0.30
39	陈泓	2.289	0.30
合计		763.000	100.00

8) 2007 年增资

2007 年 8 月 24 日，苏州市政召开股东会通过决议全体股东同比例现金增资，增资后注册资本为 2,000 万元。

苏州天正会计师事务所对本次增资情况进行了审验，并于 2007 年 9 月 5 日出具《验资报告》（苏天正验字[2007]第 MB009 号），确认截至 2007 年 9 月 5 日苏州市政收到全体股东缴纳的注册资本合计 1,237.00 万元，变更后注册资本和实收资本均为 2,000 万元。

本次增资后，各股东持股比例未发生变化。

2007年9月25日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》。

9) 2011年增资

2011年1月25日，苏州市政召开股东会通过决议以该公司未分配利润转增注册资本，增资后注册资本为3,000万元。

苏州天平会计师事务所对本次增资情况进行了审验，并于2011年6月15日出具《验资报告》（苏天平验字[2011]第040号），确认截至2011年6月10日苏州市政以未分配利润转增注册资本1,000.00万元，变更后注册资本和实收资本均为3,000万元。

本次增资后，各股东持股比例未发生变化。

2011年6月30日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》（注册号：320500000027764）。

10) 2012年股权变动

2012年6月16日，苏州市政召开股东会，同意沈一沁将其持有的3.5%股权无偿赠与蒋波。同日，沈一沁和蒋波签署了《股权赠与协议》。

2012年7月2日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，苏州市政的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	史佩杰	600.00	20.00
2	李建平	300.00	10.00
3	钱劭彦	300.00	10.00
4	曾惠芬	105.00	3.50
5	郭红敏	105.00	3.50
6	王志红	105.00	3.50
7	洪莲	105.00	3.50
8	潘建华	105.00	3.50
9	王向群	105.00	3.50
10	许晓伟	105.00	3.50
11	蒋波	105.00	3.50

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
12	庄维健	105.00	3.50
13	宋庆华	105.00	3.50
14	徐腾	48.00	1.60
15	孟华	48.00	1.60
16	张卫萍	48.00	1.60
17	刘晓艳	48.00	1.60
18	梁送春	48.00	1.60
19	赵国强	48.00	1.60
20	沈学芳	30.00	1.00
21	孟繁茹	30.00	1.00
22	周颖	30.00	1.00
23	刘军	30.00	1.00
24	田晓军	30.00	1.00
25	张敏	30.00	1.00
26	仇志良	30.00	1.00
27	张瑾	30.00	1.00
28	韩锡云	30.00	1.00
29	徐强	30.00	1.00
30	鞠建明	18.00	0.60
31	周玉婷	18.00	0.60
32	陈郎华	18.00	0.60
33	李宗保	18.00	0.60
34	孙鹏	18.00	0.60
35	王健	18.00	0.60
36	郭宏伟	18.00	0.60
37	解文光	18.00	0.60
38	赵国良	9.00	0.30
39	陈泓	9.00	0.30
合计		3,000.00	100.00

11) 2013 年第一次股权转让

2013 年 6 月 27 日，苏州市政召开股东会，同意史佩杰将其持有的 10%股权转让给张虹。同日，史佩杰和张虹签署《股权转让协议》，约定以 300 万元转让上述股权。

2013年7月10日，苏州市政就上述股权变动在苏州市工商行政管理局办理了变更登记，并领取换发的《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，苏州市政的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	史佩杰	300.00	10.00
2	李建平	300.00	10.00
3	张虹	300.00	10.00
4	钱劭彦	300.00	10.00
5	曾惠芬	105.00	3.50
6	郭红敏	105.00	3.50
7	王志红	105.00	3.50
8	洪莲	105.00	3.50
9	潘建华	105.00	3.50
10	王向群	105.00	3.50
11	许晓伟	105.00	3.50
12	蒋波	105.00	3.50
13	庄维健	105.00	3.50
14	宋庆华	105.00	3.50
15	徐腾	48.00	1.60
16	孟华	48.00	1.60
17	张卫萍	48.00	1.60
18	刘晓艳	48.00	1.60
19	梁送春	48.00	1.60
20	赵国强	48.00	1.60
21	沈学芳	30.00	1.00
22	孟繁茹	30.00	1.00
23	周颖	30.00	1.00
24	刘军	30.00	1.00
25	田晓军	30.00	1.00
26	张敏	30.00	1.00
27	仇志良	30.00	1.00
28	张瑾	30.00	1.00
29	韩锡云	30.00	1.00

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
30	徐强	30.00	1.00
31	鞠建明	18.00	0.60
32	周玉婷	18.00	0.60
33	陈郎华	18.00	0.60
34	李宗保	18.00	0.60
35	孙鹏	18.00	0.60
36	王健	18.00	0.60
37	郭宏伟	18.00	0.60
38	解文光	18.00	0.60
39	赵国良	9.00	0.30
40	陈泓	9.00	0.30
合计		3,000.00	100.00

12) 2013 年第二次股权转让

2013 年 8 月 22 日，苏州市政通过股东会决议，同意增加悉地设计有限作为股东。同日，史佩杰、钱劭彦、李建平等 40 人与悉地设计有限签署《关于买卖苏州市市政工程设计院有限责任公司 51% 股权之股权转让协议》，双方同意史佩杰、钱劭彦、李建平等 40 人将其持有苏州市政的 51% 股权转让给悉地设计有限，转让价款为 27,356.40 万元。上述转让价格参考银信资产评估有限公司出具的《上海悉地工程设计顾问有限公司股权收购所涉及的苏州市市政工程设计院有限责任公司股东全部权益价值评估报告》（银信评报字[2013]沪第 392 号）确定。根据该报告在评估基准日 2012 年 12 月 31 日，评估后苏州市政股东全部权益价值为 57,800.00 万元。

2013 年 10 月 9 日，苏州市政领取了苏州市工商局换发的《企业法人营业执照》。

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	悉地设计有限	1,530.00	51.000
2	史佩杰	147.00	4.900
3	李建平	147.00	4.900
4	张虹	147.00	4.900
5	钱劭彦	147.00	4.900
6	曾惠芬	51.45	1.715
7	郭红敏	51.45	1.715

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
8	王志红	51.45	1.715
9	洪莲	51.45	1.715
10	潘建华	51.45	1.715
11	王向群	51.45	1.715
12	许晓伟	51.45	1.715
13	蒋波	51.45	1.715
14	庄维健	51.45	1.715
15	宋庆华	51.45	1.715
16	徐腾	23.52	0.784
17	孟华	23.52	0.784
18	张卫萍	23.52	0.784
19	刘晓艳	23.52	0.784
20	梁送春	23.52	0.784
21	赵国强	23.52	0.784
22	沈学芳	14.70	0.490
23	孟繁茹	14.70	0.490
24	周颖	14.70	0.490
25	刘军	14.70	0.490
26	田晓军	14.70	0.490
27	张敏	14.70	0.490
28	仇志良	14.70	0.490
29	张瑾	14.70	0.490
30	韩锡云	14.70	0.490
31	徐强	14.70	0.490
32	鞠建明	8.82	0.294
33	周玉婷	8.82	0.294
34	陈郎华	8.82	0.294
35	李宗保	8.82	0.294
36	孙鹏	8.82	0.294
37	王健	8.82	0.294
38	郭宏伟	8.82	0.294
39	解文光	8.82	0.294
40	赵国良	4.41	0.147
41	陈泓	4.41	0.147

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
	合计	3,000.00	100.000

13) 2014 年变更企业名称

2014 年 12 月 20 日，苏州市政通过股东会决议，同意更名为“悉地（苏州）勘察设计顾问有限公司”。

2014 年 12 月 24 日，苏州市政在苏州市工商局姑苏分局办理了变更登记，并取得了换发的《企业法人营业执照》。

(2) 财务数据

报告期内，悉地苏州财务数据如下：

1) 合并资产负债表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	98,664,049.71	93,898,888.73	56,115,918.22
应收票据	150,000.00	5,409,919.00	490,000.00
应收账款	72,094,091.99	47,631,213.37	33,211,996.06
预付款项	1,102,934.52	809,529.13	1,159,340.78
其他应收款	14,019,023.64	10,724,034.65	9,069,458.40
其他流动资产	-	-	1,897,564.03
流动资产合计	186,030,099.86	158,473,584.88	101,944,277.49
非流动资产：			
固定资产	73,111,442.07	78,600,937.50	85,708,598.78
无形资产	5,030,270.74	5,354,798.09	5,257,589.82
长期待摊费用	-	136,800.17	398,994.85
递延所得税资产	1,781,712.17	1,297,021.83	826,645.96
非流动资产合计	79,923,424.98	85,389,557.59	92,191,829.41
资产总计	265,953,524.84	243,863,142.47	194,136,106.90
流动负债：			
应付账款	16,056,341.80	21,376,068.25	21,365,489.32
预收款项	1,158,640.00	695,530.00	738,030.00

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	20,027,563.77	21,837,037.47	22,253,137.01
应交税费	13,760,203.71	10,817,133.41	4,304,287.74
应付股利	-	50,760,000.00	25,600,505.00
其他应付款	21,743,599.89	14,748,462.38	11,418,521.17
一年内到期的非流动负债	-	-	-
流动负债合计	72,746,349.17	120,234,231.51	85,679,970.24
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	72,746,349.17	120,234,231.51	85,679,970.24
股东权益：			
实收资本	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
盈余公积	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00
未分配利润	148,207,175.67	78,628,910.96	63,456,136.66
所有者权益合计	193,207,175.67	123,628,910.96	108,456,136.66
负债及所有者权益总计	265,953,524.84	243,863,142.47	194,136,106.90

2) 合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	329,078,696.95	316,595,999.01	312,103,802.01
减：营业成本	179,132,912.76	173,259,068.75	163,432,211.10
营业税金及附加	2,190,681.23	1,761,556.51	1,750,165.62
销售费用	11,801,031.51	9,430,389.16	9,090,601.19
管理费用	52,170,161.07	52,130,188.84	59,082,687.12
财务费用	-668,383.13	-445,241.21	-209,863.33
资产减值损失	3,191,637.26	3,410,518.89	1,554,290.25
加：投资收益	-	-	-
二、营业利润	81,260,656.25	77,049,518.07	77,403,710.06
加：营业外收入	1,586,574.49	1,561,925.34	266,930.08
其中：非流动资产处置利得	121,636.71	44,292.99	211,599.54

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
减：营业外支出	639,219.04	597,502.87	804,039.27
其中：非流动资产处置损失	111,310.71	49,025.73	55,828.80
三、利润总额	82,208,011.70	78,013,940.54	76,866,600.87
减：所得税费用	12,629,746.99	12,081,166.24	13,413,027.34
四、净利润	69,578,264.71	65,932,774.30	63,453,573.53
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	69,578,264.71	65,932,774.30	63,453,573.53

3) 合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 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	327,851,262.03	313,769,815.02	317,575,642.51
收到其他与经营活动有关的现金	10,669,926.19	9,717,530.98	781,895.94
经营活动现金流入小计	338,521,188.22	323,487,346.00	318,357,538.45
购买商品、接受劳务支付的现金	96,612,529.44	86,786,840.64	82,204,968.84
支付给职工以及为职工支付的现金	124,627,271.41	119,453,913.46	112,894,812.13
支付的各项税费	28,118,142.71	21,565,808.82	36,924,798.69
支付其他与经营活动有关的现金	33,421,626.58	27,430,929.20	18,620,886.06
经营活动现金流出小计	282,779,570.14	255,237,492.12	250,645,465.72
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	55,741,618.08	68,249,853.88	67,712,072.73
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产和无形资产收回的现金净额	409,587.92	130,425.98	259,618.19
投资活动现金流入小计	409,587.92	130,425.98	259,618.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,971,125.02	5,881,204.35	12,295,840.08
投资活动现金流出小计	2,971,125.02	5,881,204.35	12,295,840.08
投资活动使用的现金流量净额	-2,561,537.10	-5,750,778.37	-12,036,221.89
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	-	-	-
偿还债务所支付的现金	-	-	-25,900,000.00

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,760,000.00	25,600,505.00	26,091,571.23
筹资活动现金流出小计	50,760,000.00	25,600,505.00	51,991,571.23
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-50,760,000.00	-25,600,505.00	-51,991,571.23
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	2,420,080.98	36,898,570.51	3,684,279.61
加：期初现金及现金等价物余额	92,654,488.73	55,755,918.22	52,071,638.61
六、期末现金及现金等价物余额	95,074,569.71	92,654,488.73	55,755,918.22

（3）分红情况

2015 年 5 月，悉地苏州股东会决议向全体股东分配股利 5,076.00 万元，其中分配公司的股利为 2,588.76 万元。

2017 年 3 月，悉地苏州股东决议向全体股东分配股利 5,500.00 万元，其中分配公司的股利为 2,805.00 万元。

3、青岛腾远

（1）历史沿革

1) 2008 年设立

2008 年 6 月，赵广俊等 6 名股东共同出资设立青岛腾远建筑设计有限公司。

青岛海晖有限责任会计师事务所对青岛腾远实收资本情况进行了审验，并于 2008 年 7 月 1 日出具《验资报告》（青晖所验字[2008]第 004 号），确认截至 2008 年 6 月 27 日青岛腾远的注册资本和实收资本均为 500.00 万元。

青岛腾远股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	赵广俊	125.70	25.14
2	黄健	106.35	21.27
3	张舵	106.35	21.27
4	李晓红	65.80	13.16
5	王震铭	65.80	13.16

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
6	胡海涛	30.00	6.00
合计		500.00	100.00

2008年8月20日，该公司办理了工商登记，并取得青岛市工商行政管理局市崂山分局核发的《企业法人营业执照》（注册号为370202230019385）。

2) 2008年更名

2008年12月，青岛腾远召开股东会决议公司更名为“青岛腾远设计事务有限公司”。

2008年12月25日，该公司办理了工商登记，并取得青岛市工商行政管理局市南分局换发的《企业法人营业执照》。

3) 2014年股权转让

2014年1月27日，青岛腾远通过股东会决议，全体股东一致同意赵广俊、黄健、张舵、李晓红、王震铭、胡海涛分别将其持有的青岛腾远13.82%、11.70%、11.70%、7.24%、7.24%及3.30%的股权转让给新股东悉地设计有限。同日，上述人员与悉地设计有限签署《股权转让协议》。股权转让价格参考银信资产评估有限公司出具银信评报[2013]沪第671号《上海悉地工程设计顾问有限公司拟收购青岛腾远设计事务有限公司股权所涉及的青岛腾远设计事务有限公司股东全部权益价值评估报告》的评估结果确定，评估基准日为2012年12月31日，评估后青岛腾远股东全部权益价值为45,600.00万元。

本次股权转让后，青岛腾远的股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）
1	悉地设计有限	275.00	55.00
2	赵广俊	56.60	11.32
3	黄健	47.85	9.57
4	张舵	47.85	9.57
5	李晓红	29.60	5.92
6	王震铭	29.60	5.92
7	胡海涛	13.50	2.70
合计		500.00	100.00

(2) 财务信息

1) 合并资产负债表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	155,903,389.38	126,280,158.85	143,721,477.92
应收票据	23,471,322.74	8,350,013.43	6,221,970.50
应收账款	138,395,245.59	141,807,469.62	85,561,832.60
预付款项	3,382,309.29	2,009,772.32	1,369,968.55
其他应收款	12,841,599.81	8,095,075.34	6,944,972.09
流动资产合计	333,993,866.81	286,542,489.56	243,820,221.66
非流动资产：			
固定资产	1,348,441.26	2,161,344.21	3,645,898.26
无形资产	2,594,478.12	2,345,988.68	2,190,638.75
长期待摊费用	257,575.82	559,351.02	1,247,282.49
递延所得税资产	1,610,830.91	1,052,631.66	726,847.65
非流动资产合计	5,811,326.11	6,119,315.57	7,810,667.15
资产总计	339,805,192.92	292,661,805.13	251,630,888.81
流动负债：			
应付账款	5,580,580.57	9,437,064.68	10,010,113.64
预收款项	12,768,018.76	5,725,690.06	6,222,638.00
应付职工薪酬	64,458,522.19	68,577,038.73	93,803,284.99
应交税费	13,969,354.46	13,512,576.79	22,388,357.11
应付股利	24,282,587.56	50,282,587.56	-
其他应付款	5,292,682.77	4,893,897.09	3,527,498.47
流动负债合计	126,351,746.31	152,428,854.91	135,951,892.21
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	126,351,746.31	152,428,854.91	135,951,892.21
股东权益			
实收资本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
盈余公积	2,979,178.54	2,979,178.54	2,979,178.54
未分配利润	205,474,268.07	132,253,771.68	107,699,818.06
股东权益合计	213,453,446.61	140,232,950.22	115,678,996.60
负债及所有者权益总计	339,805,192.92	292,661,805.13	251,630,888.81

2) 合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	348,383,996.04	325,750,402.14	362,168,794.92
减：营业成本	201,755,614.49	176,573,243.71	237,142,772.54
营业税金及附加	2,332,466.08	2,188,221.36	2,262,587.82
销售费用	3,325,144.21	3,232,572.41	4,140,455.31
管理费用	59,637,490.00	61,370,843.37	34,000,378.81
财务费用	-338,715.83	-399,547.00	-670,905.47
资产减值损失	3,721,328.31	4,110,153.79	1,227,851.36
加：投资收益	-	717,945.21	-
二、营业利润	77,950,668.78	79,392,859.71	84,065,654.55
加：营业外收入	8,813,477.35	9,450,000.01	104,222.35
减：营业外支出	-	118.60	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额	86,764,146.13	88,842,741.12	84,169,876.90
减：所得税费用	13,543,649.74	14,006,199.94	21,315,244.87
四、净利润	73,220,496.39	74,836,541.18	62,854,632.03
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	73,220,496.39	74,836,541.18	62,854,632.03

3) 合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 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	359,379,155.83	283,502,953.27	349,600,934.65

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收到其他与经营活动有关的现金	9,192,913.71	9,450,000.01	795,549.23
经营活动现金流入小计	368,572,069.54	292,952,953.28	350,396,483.88
购买商品、接受劳务支付的现金	76,535,442.08	54,230,527.07	76,888,603.78
支付给职工以及为职工支付的现金	143,895,354.47	167,384,068.96	160,100,039.40
支付的各项税费	32,402,582.49	42,285,912.83	19,486,975.14
支付其他与经营活动有关的现金	61,524,991.62	47,681,495.32	47,696,592.18
经营活动现金流出小计	-314,358,370.66	-311,582,004.18	-304,172,210.50
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	54,213,698.88	-18,629,050.90	46,224,273.38
二、投资活动产生的现金流量			
收到的其他与投资活动有关的现金	-	26,146,199.80	-
投资活动现金流入小计	-	26,146,199.80	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	852,899.25	655,132.08	1,974,193.74
支付的其他与投资活动有关的现金	-	25,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	852,899.25	25,655,132.08	1,974,193.74
投资活动使用的现金流量净额	-852,899.25	491,067.72	-1,974,193.74
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,000,000.00		4,000,000.00
筹资活动现金流出小计	26,000,000.00		4,000,000.00
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-26,000,000.00	-	-4,000,000.00
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	27,360,799.63	-18,137,983.18	40,250,079.64
加：期初现金及现金等价物余额	124,712,158.85	142,850,142.03	102,600,062.39
六、期末现金及现金等价物余额	152,072,958.48	124,712,158.85	142,850,142.03

（3）分红情况

公司收购青岛腾远以来，青岛腾远股利分配情况如下：

2015 年 5 月，经青岛腾远股东会决议对 2014 年度净利润向全体股东分配股利，其中分配公司的股利为 2,765.54 万元。

（三）公司近期设立多个控股公司及参股公司的原因

公司近期设立多个控股公司及参股公司皆系基于成为“工程实践专业服务的引领者”的战略目标，充分利用现有优势与资源，充分发挥潜力，进一步开发新增长市场，营造公司在行业中独特的地位而采取的措施。相关子公司设立计划是根据公司目前的实际情况制定的，是对公司现有业务的扩张和再发展，与现有业务具有一致性和延续性。该等子公司的设立与运营，将使公司主营业务在广度和深度上得到全方位的拓展，全面提升公司的综合实力，巩固并进一步提高公司在行业内的地位。公司主营业务不会发生变化。

七、发行人主要股东及实际控制人情况

（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东

1、简一投资

（1）基本情况

成立时间	2011 年 11 月 11 日			
注册资本	1,920.00 万元			
实收资本	467.3334 万元			
住所	上海市杨浦区黄兴路 2005 弄 2 号 503-13 室			
股东构成	赵晓军（52.00%）、单增亮（48.00%）			
经营范围	投资咨询、商务信息咨询、企业管理咨询（以上咨询不得从事经纪）；企业营销策划；企业登记代理；图文制作；展览展示服务，会务服务；工程项目管理；从事货物及技术的进出口业务			
财务数据（万元）	审计情况	立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计		
	项目	总资产	净资产	净利润
	2016.12.31/2016 年度	14,834.80	10,610.80	-113.86

（2）历史沿革

2011 年 11 月，单增亮出资设立简一投资，注册资本 50.00 万元，单增亮持有 100.00% 股权。2011 年 11 月 11 日，简一投资领取了上海市工商行政管理局杨浦分局颁发的《企业法人营业执照》。

2012 年 4 月，赵晓军以现金方式向简一投资增资 1.00 万元，简一投资注册资本变更为 51.00 万元，单增亮持股 98.04%，赵晓军持股 1.96%。2012 年 7 月 11 日，简一投

资就增资事项办理了工商变更登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

2012 年 8 月，简一投资股东会通过决议，同意赵晓军以现金和枞晟投资股权向简一投资增资 53.1667 万元，增资后注册资本为 104.1667 万元，赵晓军持股 52.00%，单增亮持股 48.00%。2012 年 8 月 28 日，简一投资就增资事项办理了工商变更登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

2012 年 10 月，简一投资股东会通过决议，同意新增注册资本至 1,920.00 万元，新增注册资本由赵晓军和单增亮分别认缴，增资后简一投资股权结构不变。2012 年 11 月 19 日，简一投资就增资事项办理了工商变更登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

2、枞晟投资

（1）基本情况

成立时间	2011 年 11 月 9 日			
注册资本	1,920.00 万元			
实收资本	424.00 万元			
住所	上海市杨浦区黄兴路 2005 弄 2 号 503-14 室			
股东构成	简一投资（99.95%）、赵晓军（0.05%）			
经营范围	投资咨询，商务信息咨询，企业管理咨询（以上咨询不得从事经纪），企业营销策划，企业登记代理，图文制作，展览展示服务，会务服务，工程项目管理；从事货物及技术的进出口业务。			
财务数据（万元）	审计情况	立信会计师事务所有限公司审计		
	项目	总资产	净资产	净利润
	2016.12.31/2016 年度	10,169.21	8,249.20	0.12

（2）历史沿革

2011 年 11 月，赵晓军出资设立枞晟投资，注册资本 50.00 万元，赵晓军持有 100.00% 股权。2011 年 11 月 9 日枞晟投资领取了上海市工商行政管理局杨浦分局颁发的《企业法人营业执照》。

2011 年 11 月，赵晓军将所持枞晟投资全部股权转让给简一投资，简一投资持有 100% 股权。2012 年 7 月 16 日，枞晟投资就股权转让办理了工商变更登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

2012 年 11 月，枞晟投资股东会决议通过：简一投资、赵晓军以现金方式向枞晟投资增资 1,870.00 万元，增资后注册资本 1,920.00 万元，简一投资持有 99.95%，赵晓军持有 0.05%。2012 年 12 月 6 日，枞晟投资就增资事宜办理了工商变更登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局换发的《企业法人营业执照》。

3、联熙投资

成立时间	2011 年 6 月 16 日			
已发行股份	372.00 万股			
住所	香港中环交易广场 1 座 2701-03 室			
股东构成	LC Fund IV,L.P. (39.05%), LC Parallel Fund IV,L.P. (4.10%), LC Joint Fund IV,L.P. (56.85%)			
主营业务	投资管理			
财务数据（万港币）	审计情况	未经审计		
	项目	总资产	净资产	净利润
	2016.12.31/2016 年度	29,742.45	2,049.39	-5.03

4、倍盛控股

成立时间	2014 年 4 月 3 日			
已发行股份	3.8402 万股			
住所	香港中环交易广场 1 座 27 楼			
股东构成	LC Joint Fund VI,L.P. (100.00%)			
主营业务	投资管理			
财务数据（万港币）	审计情况	未经审计		
	项目	总资产	净资产	净利润
	2016.12.31/2016 年度	28,431.02	28,348.03	-5.06

（二）发行人的其他股东

1、悉聚创投

成立时间	2014 年 11 月 18 日			
出资额	3,000.00 万元			
住所	拉萨市金珠西路 158 号阳光新城 A 区 4 栋 3 单元 2-2-1 号			
经营范围	创业投资业务（不得从事担保和房地产业务；不得吸收公众存款、发放贷款，不得经营金融产品，理财产品和相关衍生业务）；代理其他创业投资企业机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务			

	业务：参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；股权投资（不得从事担保和房地产业务；不得吸收公众存款、发放贷款，不得经营金融产品，理财产品和相关衍生业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目。）			
财务数据（万元）	审计情况	未经审计		
	项目	总资产	净资产	净利润
	2016.12.31/2016 年度	3,754.71	3,734.31	-8.99

悉聚创投合伙人出资情况如下：

姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
赵晓军（普通合伙）	270.15	9.005
庄葵	839.58	27.986
刘人健	359.82	11.994
朱良龙	143.94	4.798
孔涛	143.94	4.798
刘仁志	143.94	4.798
张立	119.94	3.998
杨泓	119.94	3.998
张震洲	95.94	3.198
关巍	71.97	2.399
程凯	71.97	2.399
朱翌友	71.97	2.399
曲焱	71.97	2.399
谢芳	47.97	1.599
司小虎	47.97	1.599
张璐	35.97	1.199
白艳	35.97	1.199
朱宁	35.97	1.199
李建伟	35.97	1.199
王丹华	35.97	1.199
王照明	35.97	1.199
朱雄毅	35.97	1.199
朱永斌	24.00	0.800
田婧慧	24.00	0.800
吴宙航	12.00	0.400
郭永刚	12.00	0.400

姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
张毅	12.00	0.400
周洪丁	7.20	0.240
施永芒	7.20	0.240
马春晓	7.20	0.240
彭洲	7.20	0.240
罗俊松	7.20	0.240
陈萍	7.20	0.240
合计	3,000.00	100.00

2、悉嘉创投

成立时间	2014 年 11 月 18 日			
出资额	3,000.00 万元			
住所	拉萨经济技术开发区林琼岗路 16 号孵化园区办公楼三楼 3102			
经营范围	创业投资业务（不得从事担保和房地产业务）；代理其他创业投资企业机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目）			
财务数据（万元）	审计情况	未经审计		
	项目	总资产	净资产	净利润
	2016.12.31/2016 年度	3,468.80	3,447.90	-9.15

悉嘉创投合伙人出资情况如下：

姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
赵晓军（普通合伙）	374.34	12.478
王睦	519.39	17.313
高勇	389.55	12.985
李旻	389.55	12.985
张明慧	155.82	5.194
郑权	155.82	5.194
康军	129.84	4.328
杨想兵	77.91	2.597
李炳华	77.91	2.597
郭轶	51.93	1.731
杨华春	51.93	1.731
李宏业	51.93	1.731

姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
弋洪涛	51.93	1.731
朱勇军	51.93	1.731
刘慧	51.93	1.731
董青	38.94	1.298
初腾飞	38.94	1.298
王飞	25.98	0.866
田雨	25.98	0.866
程新红	25.98	0.866
张宇	25.98	0.866
刘葳	12.99	0.433
籍成科	12.99	0.433
关卓睿	12.99	0.433
单蔚颖	12.99	0.433
张南	12.99	0.433
刘力	12.99	0.433
姚米拉	12.99	0.433
海峰	12.99	0.433
徐伟	12.99	0.433
杨丹华	12.99	0.433
崔小民	7.80	0.260
江坤生	7.80	0.260
董全利	7.80	0.260
安宇	7.80	0.260
刘岩	7.80	0.260
徐学民	7.80	0.260
李峥	7.80	0.260
卓娅	7.80	0.260
李蜀	7.80	0.260
汪嘉懿	7.80	0.260
师霄峰	7.80	0.260
李平	7.80	0.260
黄楠楠	7.80	0.260
李莉	5.19	0.173
合计	3,000.00	100.00

3、悉盈创投

成立时间	2014 年 11 月 14 日			
出资额	3,000.00 万元			
住所	拉萨市金珠西路 158 号世通阳光新城 3 幢 5 单元 4 楼 1 号			
经营范围	创业投资业务（不得从事担保和房地产业务）；代理其他创业投资企业机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目）			
财务数据（万元）	审计情况	未经审计		
	项目	总资产	净资产	净利润
	2016.12.31/2016 年度	3,275.33	3,260.43	-2.87

悉盈创投合伙人出资情况如下：

姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
赵晓军（普通合伙）	307.98	10.266
李岩	495.12	16.504
陈康	275.07	9.169
蔡宇澄	275.07	9.169
朱长青	165.03	5.501
王宇	137.52	4.584
代晓利	137.52	4.584
孙文哲	137.52	4.584
季征宇	110.04	3.668
周起	82.53	2.751
袁曼丝	82.53	2.751
吕强	82.53	2.751
朱光武	82.53	2.751
陈蕴	55.02	1.834
张红	55.02	1.834
高健	41.25	1.375
吴凡	41.25	1.375
张鑫	41.25	1.375
陈宏	41.25	1.375
刘耘	41.25	1.375
余新海	41.25	1.375

姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
吴继合	27.51	0.917
张宁	27.51	0.917
周洲	27.51	0.917
苏元颖	27.51	0.917
王兴慧	27.51	0.917
赵彤	15.72	0.524
韩英姿	13.74	0.458
漆婧	13.74	0.458
钱平	13.74	0.458
王伟滨	13.74	0.458
李建梅	13.74	0.458
郭建强	8.25	0.275
周秀全	8.25	0.275
成剑	8.25	0.275
秦志宇	8.25	0.275
王京晶	8.25	0.275
许少珍	8.25	0.275
合计	3,000.00	100.00

4、悉和企业

成立时间	2014 年 12 月 2 日
注册资本	1.00 万港币
住所	香港九龙旺角亚皆老街 109 号皆旺商业大楼 8 楼
股东构成	悉勤有限公司（100.00%）；悉勤有限公司股东为张泰一（49.652%）、SHENG Kai（19.563%）、胡晓明（29.792%）、QU Qigao（0.993%）
经营范围	投资管理

5、高瞻公司

成立时间	2015 年 3 月 23 日
已发行股份	200,455,150 股
住所	香港皇后大道中 181 号新纪元广场低座 1501-C1 室
股东构成	Sino-French (Midcap) Fund; Sino-French (Midcap) Fund 的管理公司为凯辉私募股权投资管理公司（Cathay Capital Private Equity）
经营范围	投资管理

6、嘉胜行投资

成立时间	2013 年 11 月 4 日
出资额	5,600.00 万元
住所	杭州市西湖区西斗门路 20 号第五层 511 室
合伙人	李宝库（普通合伙人，10%），苏洁（90%）
经营范围	实业投资

7、和源创业投资

成立时间	2015 年 5 月 27 日
出资额	3,000.00 万元
住所	舟山港综合保税区企业服务中心 301-548 室
经营范围	投资管理、资产管理；实业投资；投资咨询；企业管理咨询；商务信息咨询；企业形象策划；市场营销策划；会务服务；摄影服务；图文制作、设计、广告制作

和源创业投资合伙人出资情况如下：

姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
姚笑君（普通合伙人）	1,500.00	50.00
王慧敏	600.00	20.00
陈国农	300.00	10.00
沈一松	300.00	10.00
王国华	200.00	6.67
裘昊	100.00	3.33
合计	3,000.00	100.00

8、朱雀股权投资

成立时间	2009 年 9 月 28 日
注册资本	11,208.20 万元
住所	中国（上海）自由贸易试验区宁桥路 600 号 5 号楼 217
经营范围	股权投资管理，实业投资，投资管理，投资咨询，财务咨询（不得从事代理记账），企业管理咨询

朱雀股权投资股东出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
李华轮	5,780.05	51.57
上海新朱雀投资中心（有限合伙）	3,025.40	26.99
梁跃军	472.50	4.22
王欢	371.25	3.31

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
深圳市招银展翼投资管理合伙企业（有限合伙）	336.20	3.00
吴光明	163.80	1.46
严鸿宴	60.00	0.54
陈发树	109.20	0.97
王旭宁	109.20	0.97
彭政纲	109.20	0.97
董晓栗	109.20	0.97
陈南	109.20	0.97
李振国	109.20	0.97
林成栋	60.00	0.54
姜云飞	60.00	0.54
俞发祥	54.60	0.49
单孟春	21.84	0.19
宋璐	21.00	0.19
陈新稳	19.50	0.17
夏小兵	19.50	0.17
林新	10.92	0.10
覃秀方	10.92	0.10
朱锦伟	10.92	0.10
林鑫	10.92	0.10
吴东北	10.92	0.10
任旭阳	10.92	0.10
李智慧	10.92	0.10
戴诗瑶	10.92	0.10
合计	11,208.20	100.00

朱雀股权投资为在中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人，登记编号为P1000646，登记日期为2014年3月25日。

9、朱雀丙申投资

成立时间	2015年1月6日
出资额	21,536万元
住所	上海市浦东新区牡丹路60号1201-F室

合伙人构成	上海朱雀资产管理有限公司（0.01%），朱雀股权投资（99.99%）
经营范围	实业投资，投资管理

朱雀丙申投资为在中国证券投资基金业协会备案的私募投资基金，管理人为上海朱雀资产管理有限公司（为在中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人，登记编号为 P1003936，登记日期为 2014 年 6 月 27 日），备案编码为 S60003，备案日期为 2015 年 6 月 10 日。

（三）发行人实际控制人基本情况

公司实际控制人为赵晓军，自报告期初至悉地设计有限整体变更为股份公司前，赵晓军通过简一投资、枞晟投资（自 2015 年 2 月起增加通过悉聚创投、悉嘉创投和悉盈创投控制）控制的上海悉地有限的股权占悉地设计有限的股权总数的比例始终高于 50%；自公司改制至今，赵晓军通过简一投资、枞晟投资、悉聚创投、悉嘉创投和悉盈创投间接控制的公司股份占公司总股本的比例始终高于 50.00%。

赵晓军，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号：10210419670731****，住所：广东省深圳市福田区田面建筑设计院 2 栋 201，公司创始人，现任公司董事长兼总经理，其他基本情况见本招股说明书“第八节董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”。

（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业情况

1、公司控股股东控制的其他企业情况

公司控股股东简一投资控制的其他企业为枞晟投资，该公司基本情况见本节“七、发行人主要股东及实际控制人情况”之“（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东”之“2、枞晟投资”。

2、公司实际控制人控制或共同控制的其他企业情况

公司实际控制人赵晓军担任普通合伙人的三家合伙企业悉聚创投、悉嘉创投和悉盈创投的基本情况见本节“七、发行人主要股东及实际控制人情况”之“（二）发行人的其他股东”之“1、悉聚创投”、“2、悉嘉创投”和“3、悉盈创投”。公司实际控制人控制或共同控制的其他企业基本情况如下：

（1）简一投资

该公司基本情况见本节“七、发行人主要股东及实际控制人情况”之“（一）持有

发行人 5%以上股份的主要股东”之“1、简一投资”。

（2）杣晟投资

该公司基本情况见本节“七、发行人主要股东及实际控制人情况”之“（一）持有发行人 5%以上股份的主要股东”之“2、杣晟投资”。

（3）上海呆住堂资产管理有限公司

成立时间	2015 年 1 月 30 日			
注册资本	500.00 万元			
实收资本	0 万元			
住所	上海市杨浦区铁岭路 32 号 1113-2 室			
经营范围	资产管理；企业管理；投资管理；酒店管理；市场营销策划；投资咨询；财务咨询；国内贸易（除专控）；商务信息咨询；物业管理；电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；文化艺术交流活动策划；展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）			
股权结构	赵晓军（51.00%）、陈世海（30.00%）、陈霏（10.00%）、代晓利（9.00%）			
财务数据（万元）	审计情况	未经审计		
	项目	总资产	净资产	净利润
	2016.12.31/2016 年度	515.98	496.47	-0.03

（4）西藏悉维创业投资合伙企业（有限合伙）

成立时间	2014 年 11 月 13 日			
出资额	3,000.00 万元			
住所	拉萨经济技术开发区林琼岗路 16 号孵化园区林琼岗路办公室三楼 3102 室			
经营范围	创业投资业务；代理其他创业投资企业机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目）			
股权结构	赵晓军（普通合伙人，99.00%）、朱良龙（1.00%）			
财务数据（万元）	审计情况	未经审计		
	项目	总资产	净资产	净利润
	2016.12.31/2016 年度	3.19	-6.41	-2.87

（5）深圳市广华地产顾问有限公司

成立时间	2004 年 11 月 9 日			
注册资本	3,000.00 万元			
实收资本	3,000.00 万元			
住所	深圳市福田区福华一路 98 号卓越大厦 616 室			

经营范围	房地产经纪，房地产项目策划、市场营销策划、物业管理（以上不含限制项目）
股权结构	赵晓军及其配偶田树涛（各 33.33%）、单增亮（33.33%）
存续状态	已吊销

（五）控股股东和实际控制人持有股份的质押或其他争议情况

截至本招股说明书签署日，公司控股股东和实际控制人直接或间接持有公司股份不存在质押或其它有争议的情况。

八、发行人股本情况

（一）本次发行前后的股本结构及全部股东持股情况

公司本次发行前总股本 43,200.00 万股，拟向社会公众发行 4,800.00 万股普通股，占发行后总股本的比例 10.00%。本次发行前后公司股本结构如下：

序号	股东名称	发行前		发行后	
		持股数量(万股)	持股比例	持股数量(万股)	持股比例
一、有限售条件流通股		43,200.00	100.0000%	43,200.00	90.0000%
1	简一投资	10,240.00	23.7037%	10,240.00	21.3333%
2	枞晟投资	10,240.00	23.7037%	10,240.00	21.3333%
3	联熙投资	8,000.00	18.5185%	8,000.00	16.6667%
4	倍盛控股	7,520.00	17.4074%	7,520.00	15.6667%
5	高瞻公司	1,600.00	3.7037%	1,600.00	3.3333%
6	悉聚创投	1,250.64	2.8950%	1,250.64	2.6055%
7	悉嘉创投	1,155.20	2.6741%	1,155.20	2.4067%
8	悉盈创投	1,090.64	2.5246%	1,090.64	2.2722%
9	嘉胜行投资	960.00	2.2222%	960.00	2.0000%
10	悉和企业	503.52	1.1655%	503.52	1.0490%
11	和源创业投资	240.00	0.5556%	240.00	0.5000%
12	朱雀股权投资	240.00	0.5556%	240.00	0.5000%
13	朱雀丙申投资	160.00	0.3704%	160.00	0.3333%
二、本次拟发行流通股		-	-	4,800.00	10.0000%
合计		43,200.00	100.0000%	48,000.00	100.0000%

（二）前十名股东持股情况

本次发行前，公司前 10 名股东直接持股情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	简一投资	10,240.00	23.7037%
2	枏晟投资	10,240.00	23.7037%
3	联熙投资（外资股）	8,000.00	18.5185%
4	倍盛控股（外资股）	7,520.00	17.4074%
5	高瞻公司（外资股）	1,600.00	3.7037%
6	悉聚创投	1,250.64	2.8950%
7	悉嘉创投	1,155.20	2.6741%
8	悉盈创投	1,090.64	2.5246%
9	嘉胜行投资	960.00	2.2222%
10	悉和企业（外资股）	503.52	1.1655%
合计		42,560.00	98.5185%

注：根据公司《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（上海市人民政府 2015 年 7 月 22 日颁发），将上表中四股东持有股份类型标注为外资股。

（三）前十名自然人股东及其在发行人处担任职务情况

截至本招股说明书签署之日，公司无自然人股东。

（四）战略投资者持股情况

公司无战略投资者。

（五）本次发行前股东间的关联关系及其持股比例

简一投资、枏晟投资、悉聚创投、悉嘉创投、悉盈创投，分别持有公司 23.7037%、23.7037%、2.8950%、2.6741%、2.5246%股份，均系公司实际控制人赵晓军控制的企业；联熙投资、倍盛控股同受联想控股股份有限公司控制，分别持有公司 18.5185%、17.4074%股份；朱雀投资、朱雀丙申投资受同一控制，分别持有公司 0.5556%、0.3704%股份。除此之外，其他股东不存在关联关系。

（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

详见本招股说明书之“重大事项提示”之“二、本次发行前股份锁定的承诺”。

九、发行人发行内部职工股情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在发行内部职工股的情况。

十、发行人工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东

数量超过二百人情况

公司境内股东对公司的直接出资均为合法自有资金，公司境内股东直接持有的公司股份不存在委托持股或信托持股；朱雀股权投资对朱雀丙申投资的出资来源于契约型私募基金朱雀新三板创新投资基金，根据朱雀新三板创新投资基金出资人出具的承诺，出资人用以出资的资金均来自其自有或自筹资金，不存在代持、委托持股或信托持股的情形。

公司境外股东直接持有的公司股份不存在任何委托持股、信托持股。除联熙投资、倍盛控股及高瞻公司境外上层出资主体中存在根据境外法律成立的信托计划外，亦不存在信托持股的情形。联熙投资、倍盛控股及高瞻公司各级出资主体至最终出资自然人不存在通过协议、信托或任何其他方式为他人代为持有公司股份的情形。

除上述情形外，截至本招股说明书签署日，公司不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

十一、发行人员工及其社会保障情况

（一）员工人数及变化情况

公司最近三年员工人数及变化如下：

年份	人数（人）
2016 年 12 月 31 日	3,945
2015 年 12 月 31 日	4,327
2014 年 12 月 31 日	5,167

报告期内，公司离职的设计人员以普通员工为主，各级别人员占比较稳定，具体情况如下：

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	离职人数（人）	占比	离职人数（人）	占比	离职人数（人）	占比
普通	889	64.61%	1,060	67.86%	879	64.35%
中级	389	28.27%	404	25.86%	357	26.13%
高级	98	7.12%	98	6.27%	130	9.52%
总计	1,376	100.00%	1,562	100.00%	1,366	100.00%

报告期内，公司离职人员以技术岗人员为主，各岗位离职人员结构较为稳定，具体情况如下：

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	离职人数 (人)	占比	离职人数 (人)	占比	离职人数 (人)	占比
技术岗	1,154	83.87%	1,242	79.51%	1,106	80.97%
管理岗	191	13.88%	243	15.56%	201	14.71%
营销岗	31	2.25%	77	4.93%	59	4.32%
总计	1,376	100.00%	1,562	100.00%	1,366	100.00%

报告期内，离职人员按结构划分的平均薪酬如下：

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	平均薪酬（元）	增长率	平均薪酬（元）	增长率	平均薪酬（元）
普通	103,079.20	-1.57%	104,723.30	2.83%	101,845.16
中级	194,187.45	2.34%	189,755.97	-2.26%	194,139.05
高级	343,542.72	2.74%	334,388.11	-9.54%	369,635.36
总计	152,359.16	5.76%	144,067.26	-11.02%	161,909.41

报告期内，公司离职人员平均薪酬变动情况整体较稳定，高级员工薪酬变动幅度整体高于普通和中级员工，原因系其薪酬构成中浮动薪酬占比较高，与公司业绩相关性较强，变动较明显。

报告期内，离职人员按岗位划分的平均薪酬如下：

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	平均薪酬（元）	增长率	平均薪酬（元）	增长率	平均薪酬（元）
技术岗	142,104.46	0.88%	140,869.95	-10.81%	157,952.38
管理岗	197,783.06	24.47%	158,895.36	-14.31%	185,427.30
营销岗	241,638.07	67.76%	144,038.16	-2.78%	148,161.16
总计	152,359.16	5.76%	144,067.26	-11.02%	161,909.41

按岗位划分的离职人员平均薪酬变动幅度较大的原因系各年离职人员结构有所差异。以管理岗人员薪酬变动为例，2014 年至 2016 年，管理岗高级人员占离职管理岗总人数的比例分别为 23.38%、11.11%、16.23%，导致管理岗离职人员平均薪酬 2015 年同比降幅较大，2016 年同比有所上升。

（二）员工结构情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司员工结构如下：

1、员工专业构成

类别	人数（人）	占员工总数比例
管理岗	795	20.15%
技术岗	3,031	76.83%
营销岗	119	3.02%
合计	3,945	100.00%

2、员工学历构成

类别	人数（人）	占员工总数比例
硕士及以上	849	21.52%
大学本科	2,463	62.43%
大学专科	495	12.55%
中专、技校及高中	128	3.24%
初中及以下	10	0.25%
合计	3,945	100.00%

3、员工年龄构成

类别	人数（人）	占员工总数比例
25岁及以下	407	10.32%
26岁至35岁	2,476	62.76%
36岁至45岁	712	18.05%
46岁至55岁	252	6.39%
56岁及以上	98	2.48%
合计	3,945	100.00%

4、设计人员相关情况

报告期内，公司设计人员结构与数量如下：

单位：人

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比
普通	1,604	52.92%	1,925	56.87%	2,361	58.04%
中级	1,021	33.69%	1,056	31.20%	1,283	31.54%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	人数	占比	人数	占比	人数	占比
高级	406	13.39%	404	11.94%	424	10.42%
总计	3,031	100.00%	3,385	100.00%	4,068	100.00%

报告期内，公司设计人员以普通设计人员为主，设计人员结构基本稳定，各级别设计人员数量在 2014 年最多，与公司收入、成本变动趋势一致。

报告期内，公司设计人员按级别分类的平均薪酬如下：

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	平均薪酬（元）	增长率	平均薪酬（元）	增长率	平均薪酬（元）
普通	119,629.49	11.30%	107,482.31	-9.14%	118,300.41
中级	196,653.12	2.33%	192,173.69	-8.33%	209,644.73
高级	306,434.61	2.00%	300,418.91	-25.37%	402,534.18
总平均薪酬	172,532.20	9.92%	156,959.15	-13.06%	180,539.88

注：平均薪酬=薪酬总额/加权人数，加权人数=人员数量×（员工当年在岗天数÷365）

2015 年度，公司高级别设计人员平均薪酬同比降幅较大，主要系高级别人员绩效奖金等浮动薪酬占比较大，2015 年公司营业收入有所下降，高级别人员薪酬也相应有较大幅度下降。2016 年度，公司业绩企稳，各级设计人员平均薪酬有所回升。

报告期内，公司设计人员相关资质情况如下：

单位：人

资质	2016 年	2015 年	2014 年
Registered Architect	41	38	42
二级注册建筑师	7	10	14
二级注册结构工程师	9	15	17
一级注册建造师（建筑工程）	13	13	16
一级注册建造师（市政公用工程）	1	1	1
一级注册建筑师	77	77	81
一级注册结构工程师	59	72	82
注册城市规划师	21	25	24
注册电气工程师（输变电）	1	0	0
注册公用设备工程师（动力）	3	3	2
注册公用设备工程师（给水排水）	21	25	22
注册公用设备工程师（供配电）	17	16	24

资质	2016 年	2015 年	2014 年
注册公用设备工程师（暖通空调）	21	21	22
注册监理工程师	7	5	7
注册土木工程师（岩土）	4	5	4
注册造价工程师（安装）	4	3	4
注册造价工程师（土建）	7	6	6
注册咨询工程师（投资）	18	15	15

注：Registered Architect 译为注册建筑师，为公司境外子公司 PTW 的设计师所拥有的资质。

（三）社会保障制度、住房公积金制度执行情况

公司根据国家和地方的有关规定与所有员工签订了《劳动合同书》，按照国家有关规定和省、市关于建立和完善社会保障制度的配套文件，为境内正式员工办理了养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险，建立了住房公积金制度。

报告期内，公司社保和住房公积金缴纳情况如下：

单位：人

项目	年度	员工总数	实缴人数	未缴人数及原因					
				退休返聘	新入职和离职	外籍人员	农业户口、未办理居住证、停薪留职等	悉地苏州未缴纳（详见下文）	境外子公司引起差异（注）
社保缴纳情况	2016.12.31	3,945	3,842	82	4	17	0	0	0
	2015.12.31	4,327	4,206	65	11	28	0	14	3
	2014.12.31	5,167	5,062	57	6	34	0	7	1
公积金缴纳情况	2016.12.31	3,945	3,627	81	14	21	28	0	174
	2015.12.31	4,327	3,866	64	19	32	21	164	161
	2014.12.31	5,167	4,734	57	20	42	42	109	163

注：境外子公司社保差异原因为试用期或者生育期等；境外子公司不需缴纳公积金。

报告期内，悉地苏州存在未为部分人员缴纳社保、住房公积金的情况。截至 2016 年 6 月，悉地苏州及其各地分公司均开设社会保险账户，并全员缴纳社会保险；2017 年 1 月，悉地苏州及其各地分公司均开设住房公积金账户，并全员缴纳公积金。报告期内，除上述情况外，公司为符合条件员工缴纳了社会保险和住房公积金。

公司及下属公司已获得当地社会保险管理部门及住房公积金管理部门出具的合规

证明，报告期内无重大违法违规行为，悉地苏州亦未因上述事项受到相关部门的行政处罚。

截至招股书签署日，公司及其境内下属公司已经根据国家 and 地方各级政府的相关规定，对现有境内正式员工缴纳社会保险及住房公积金的情况进行规范。同时，公司实际控制人已出具承诺，将继续就公司及其境内下属公司现存的部分境内正式员工尚未缴纳住房公积金的情形进行规范，若公司及其境内下属公司因任何原因被国家有关部门或者相关员工要求补缴上市之前应当缴纳的社会保险（包括但不限于养老、医疗、工伤、生育、失业保险）及住房公积金，本人愿意全额承担该等社会保险金、住房公积金及相关费用及可能涉及的一切罚金和/或滞纳金，并根据有关部门的要求及时予以缴纳。如因此给公司及其境内下属公司带来损失的，愿意无条件给予全额补偿，并不要求公司及其境内下属公司支付任何对价。

（四）劳务派遣

报告期内，公司境内下属公司存在劳务派遣用工的情况。截至 2016 年 12 月 31 日，公司境内下属公司劳务派遣用工人数为 25 人，该等劳务派遣员工的社会保险及住房公积金均由派遣公司支付。公司下属境内公司青岛腾远、培特维建筑已与具有法律法规规定的劳务派遣资质的派遣公司签署劳务派遣协议，该等劳务派遣协议中约定的内容符合《劳动合同法》及《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规关于劳务派遣规定的强制性规定。该等派遣公司与公司及其境内下属公司不存在关联关系。

截至 2016 年 12 月 31 日，青岛腾远共有 25 名劳务派遣员工，其中 18 名从事建筑师等非辅助性岗位。截至招股说明书签署日，公司劳务派遣事项均已规范完毕。

（五）员工薪酬情况

1、员工薪酬政策

公司根据不同的职务类别，分为技术岗、管理岗、营销岗三大类，每类设置多个层级。6 级及以上为高级员工、4-5 级为中级员工，1-3 级为普通员工。公司针对不同员工层级确定其基本薪酬及薪酬级差体系。

公司对员工按照所属团队类型、职务类别及职级层次确认月度基本工资标准，通过绩效考核的形式确定员工绩效浮动薪酬。此外，公司实发的职工薪酬还包括津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金等其他与获得职工提供服务相关的支出。

2、高级管理人员薪酬安排

公司高级管理人员的薪酬标准由薪酬与考核委员会根据公司高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性制定，并由董事会审议确定。截至目前，公司未对上市后高级管理人员薪酬作出任何特别安排，也未审议与之相关的提案。

公司第一届董事会第一次会议审议通过《关于高级管理人员薪酬的议案》，规定公司高级管理人员基本薪酬按月平均发放，绩效薪酬月度计提，绩效薪酬年终由公司董事会薪酬与考核委员会考核评定。

3、普通、中层、高层员工薪酬水平

（1）报告期内，按员工结构划分的员工

项目	2016 年度		2015 年		2014 年	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
普通	24,426.63	31.41%	28,422.64	34.35%	31,963.99	31.89%
中级	26,616.05	34.23%	27,395.86	33.11%	32,837.16	32.77%
高级	26,715.27	34.36%	26,925.39	32.54%	35,419.07	35.34%
总计	77,757.95	100.00%	82,743.89	100.00%	100,220.22	100.00%

从表中可以看出，报告期内公司分级别薪酬结构较为稳定，普通、中级、高级员工薪酬占比较均匀。

（2）报告期内，公司按结构划分的员工平均薪酬变化情况如下：

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	平均薪酬(元)	增长率	平均薪酬(元)	增长率	平均薪酬(元)
普通	114,789.76	7.30%	106,983.05	-3.76%	111,166.56
中级	205,672.62	5.20%	195,503.37	-5.07%	205,934.68
高级	382,451.97	1.29%	377,598.90	-20.37%	474,162.99
全体员工平均	188,706.82	8.81%	173,426.93	-9.72%	192,108.77

注：平均薪酬=薪酬总额÷加权人数

从表中可以看出，2015 年高级人员平均薪酬下降幅度较大，主要系公司高职级员工的薪酬构成中绩效奖金等浮动薪酬占比较高，浮动薪酬通过绩效考核的方式确定，与公司业绩紧密相关，2015 年度公司经营业绩同比下降较大，高职级人员薪酬相应有较大程度的下降；2016 年度公司经营业绩降幅收窄，故 2016 年各级人员薪酬同比有所增加。

(3) 公司员工平均薪酬与同地区、同行业公司的对比情况

公司主要经营地点员工平均薪酬与当地平均工资水平比较情况如下：

单位：元

地区	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	公司员工薪酬 均值	当地平均工资	公司员工薪酬 均值	当地平均工资	公司员工薪酬 均值	当地平均工资
苏州	183,541.82	-	201,640.65	72,291.00	238,840.91	66,956.00
青岛	143,343.72	-	147,297.96	53,715.00	163,542.98	48,453.00
上海	198,357.54	-	182,250.93	71,268.00	201,147.93	65,417.00
北京	191,605.06	-	176,152.81	85,038.00	207,054.12	77,560.00
成都	160,576.29	-	126,877.06	57,480.00	131,876.62	51,681.00
广州	174,926.05	-	121,751.30	79,534.00	134,590.91	73,131.00
南京	126,838.65	-	125,961.47	78,946.00	172,194.49	70,507.00
深圳	195,751.86	-	149,828.37	72,651.00	182,602.35	72,651.00
天津	153,532.60	-	124,292.19	80,090.00	151,731.15	72,773.00
武汉	105,969.25	-	109,808.31	64,407.00	128,397.35	59,143.00

注：数据来源于北京市统计局（国家统计局北京调查总队），成都市统计公众信息网，上海市、深圳市、青岛市、苏州市、广州市、南京市及天津市统计年鉴；另外各地 2016 年平均工资数据尚未公布。

由上表可知，报告期内，公司薪资水平高于同地区平均水平。

与同行业可比上市公司薪酬水平对比如下：

同行业 可比上 市公司	2016 年应付 职工薪酬的 当期增加额 (万元)	2015 年应付 职工薪酬的 当期增加额 (万元)	2014 年应付 职工薪酬的 当期增加额 (万元)	2016 年员工 平均薪酬 (元)	2015 年员工 平均薪酬 (元)	2014 年员工 平均薪酬 (元)
苏交科	126,110.12	66,997.47	68,366.82	227,512.39	181,959.44	227,737.58
华建 集团	187,463.49	189,004.73	199,080.21	314,404.18	316,617.36	365,687.39
中衡 设计	30,571.60	22,708.47	16,270.15	179,095.49	173,413.31	184,364.32
中设 集团	83,360.63	61,392.23	48,085.54	283,443.14	243,619.96	216,114.80
山鼎 设计	7,444.96	9,420.23	11,039.70	164,711.48	174,448.70	176,918.28
启迪 设计	19,667.50	17,175.68	17,754.30	232,064.89	221,336.13	259,945.81
公司	77,757.95	82,743.89	100,220.22	188,706.82	173,426.93	192,108.77

注 1：以上同行业数据来自于 WIND 数据或上市公司招股说明书、审计报告、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书；

注 2：员工平均薪酬=应付职工薪酬的当期增加额÷加权平均人员数量，加权平均人员数量=（上年末员工数量+本年末员工数量）÷2；

由上表可知，公司人均薪酬水平与同行业可比上市公司中衡设计和山鼎设计基本一致，略低于启迪设计、苏交科及华建集团，整体变动趋势与同行业可比上市公司也较为一致。

十二、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

（一）本次发行前股东所持股份的限售安排等承诺

具体内容见本招股说明书“重大事项提示”。

（二）稳定股价的承诺

具体内容见本招股说明书“重大事项提示”。

（三）招股说明书信息披露的承诺

具体内容见本招股说明书“重大事项提示”。

（四）利润分配政策的承诺

具体内容见本招股说明书“重大事项提示”。

（五）避免同业竞争的承诺

具体内容见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”。

（六）摊薄即期回报采取填补措施的承诺

具体内容见本招股说明书“重大事项提示”。

第六节 业务和技术

一、发行人主营业务、主要服务及设立以来的变化情况

（一）主营业务及主要服务

公司是在城市建设和开发领域从事综合专业服务的大型工程实践咨询机构，其业务涵盖居住、商业办公、市政公用和文化旅游等多个行业和领域，形成了以建筑设计为核心，包含策划咨询、建筑设计和市政勘察的工程技术服务体系。公司目前拥有包括建筑行业（建筑工程）甲级工程设计资质、城乡规划编制甲级资质、岩土工程（勘察，设计）和工程测量工程勘察甲级资质、市政行业（排水工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程）专业甲级及公路行业（公路）专业甲级工程设计资质在内的多类业务和专项的高等级业务资质，是行业内业务资质较为完整，致力于为客户提供系统和综合性工程技术服务的优势企业。

公司曾主持设计国家游泳中心“水立方”、国家网球中心、平安国际金融中心、上海国际旅游度假区（明日世界主题区）、刚果布拉柴维尔体育中心和参与设计卡塔尔多哈超高层办公楼等国内外知名项目，所服务工程曾获澳大利亚建筑师学会 Jorn Utzon 国际建筑奖、国家优质工程奖、中国建筑学会建筑创作大奖、国际结构工程师协会奖、中国土木工程詹天佑奖等国内外奖项。公司连续入榜“ENR 全球设计企业 150 强”，根据 ENR2017 年发布的数据，公司排名为 108 位，获得了业内较高的专业评价和良好的市场声誉。

（二）主营业务及主要服务变化情况

自成立以来，公司一直致力于以建筑设计为核心的相关工程技术服务的拓展和提升，不断丰富服务类型，拓展服务领域，主营业务未发生过变化。

二、发行人所处行业的基本情况

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所处行业属于“科学研究和技术服务业”（代码 M）中的“专业技术服务业”（代码 M74）。

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“专业技术服务业”（代码 M74）中的“工程技术”（代码 M748），包括工程勘察设计、工程管理服务

务和规划管理。

根据国家发展和改革委员会颁布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），公司属于工程咨询服务业（包括规划编制与咨询、投资机会研究、可行性研究、评估咨询、工程勘察设计、招标代理、工程和设备监理、工程项目管理等），属于鼓励类行业。

（一）行业管理体制及政策法规

1、行业主管部门与行业协会

工程技术服务行业管理主要体现在资质管理，主要管理部门为国家发改委和住建部。

国家发改委是工程咨询单位资格认定的行政管理部门。工程技术服务所包含的工程勘察、设计、招标代理、工程监理、设备监理等资格，由国务院有关主管部门认定。住建部负责全国建设工程勘察资质和工程设计资质的监督管理。省级人民政府建设主管部门负责本行政区域内建设工程勘察资质和工程设计资质的监督管理。具体领域的资质管理由相应行政主管部门进行，比如公路水运工程监理资质和公路水运工程试验检测活动的监督管理由交通部监督管理，省级人民政府交通主管部门负责本行政区域内公路水运工程监理资质和公路水运工程试验检测活动的监督管理。除企业资质管理外，国家还对工程咨询行业从业人员实行注册执业资格制度。

工程技术服务行业还有中国工程咨询协会和中国勘察设计协会等自律性行业组织，主要负责发布行业信息、资质评审、开展学术交流、出版专业期刊和评选优秀奖项等。

2、主要法律法规及政策

目前，我国已基本形成了包含行业资质管理、行业业务标准、行业质量管理等方面多层次的法律法规和政策体系，主要法律法规包括：

序号	法律法规名称	制定/颁布单位	实施时间
1	中华人民共和国建筑法	全国人大常委会	1998 年 3 月 1 日
2	中华人民共和国城乡规划法	全国人大常委会	2008 年 1 月 1 日
3	中华人民共和国招标投标法	全国人大常委会	2000 年 1 月 1 日
4	建设工程安全生产管理条例	国务院	2004 年 2 月 1 日
5	建设工程勘察设计管理条例	国务院	2000 年 9 月 25 日

序号	法律法规名称	制定/颁布单位	实施时间
6	建设工程质量管理条例	国务院	2000 年 1 月 30 日
7	建设项目环境保护管理条例	国务院	1998 年 11 月 29 日
8	中华人民共和国注册建筑师条例	国务院	1995 年 9 月 23 日
9	工程建设项目勘察设计招标投标办法	国家发改委等八部委	2003 年 8 月 1 日
10	房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法	住建部	2013 年 8 月 1 日
11	房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定	住建部	2010 年 9 月 1 日
12	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法	住建部	2000 年 4 月 7 日
13	中华人民共和国注册建筑师条例实施细则	建设部	2008 年 3 月 15 日
14	建设工程勘察设计资质管理规定	建设部	2007 年 9 月 1 日
15	工程设计资质标准	建设部	2007 年 3 月 29 日
16	民用建筑节能条例	国务院	2008 年 10 月 1 日
17	民用建筑节能管理规定	建设部	2006 年 1 月 1 日
18	勘察设计注册工程师管理规定	建设部	2005 年 4 月 1 日
19	建设工程项目管理试行办法	建设部	2004 年 12 月 1 日
20	中华人民共和国合同法	全国人民代表大会	1999 年 10 月 1 日
21	实施工程建设强制性标准监督规定	建设部	2000 年 8 月 25 日

近年来，相关主管部门陆续颁布了一系列关于工程技术服务业发展的产业政策，具体情况如下：

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
1	2006 年 2 月	国务院	《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020年）》	将“城镇区域规划与动态监测”、“城市功能提升与空间节约利用”、“建筑节能与绿色建筑”等列为优先发展主题；重点研究开发各类区域城镇空间布局规划和系统设计技术，城镇区域基础设施和公共服务设施规划设计、一体化配置与共享技术，开发绿色建筑设计技术，建筑节能技术与设备，可再生能源装置与建筑一体化应用技术，精致建造和绿色建筑施工技术与装备，节能建材与绿色建材，建筑节能技术标准
2	2011 年 5 月	中国勘察设计协会	《“十二五”工程勘察设计行业信息化工作指导意见》	在“十二五”期间，推进工程设计单位“协同设计、三维设计的设计集成系统”，鼓励自主知识产权的核心专业软件和集成应用系统发展；在企业级信息资源库和集成应用系统的基础上，规划行业同类业务的信息资源库构架和体

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				系，推动信息化标准建设，逐步建立行业同类业务的信息资源库和集成应用系统，促进信息共享和协同工作模式的建立
3	2011 年 5 月	住建部	《2011-2015年建筑业信息化发展纲要》	“十二五”期间，基本实现建筑企业信息系统的普及应用，加快建筑信息模型（BIM）、基于网络的协同工作等新技术在工程中的应用，推动信息化标准建设，促进具有自主知识产权软件的产业化，形成一批信息技术应用达到国际先进水平的建筑企业；推动基于BIM技术的协同设计系统建设与应用，提高工程勘察问题分析能力，提升检测监测分析水平，提高设计集成化与智能化程度
4	2011 年 8 月	住建部	《建筑业发展“十二五”规划》	大力发展专业工程咨询服务，营造有利于工程咨询服务业发展的政策和体制环境，推进工程勘察、设计、监理、造价、招标代理等工程咨询服务企业规模化、品牌化、网络化经营，创新服务产品，提高服务品质，为业主或委托方提供专业化增值服务；努力实现全国工程勘察设计企业营业收入年均增长15%以上；加大市场开拓力度，加快工程设计企业“走出去”步伐，形成一批具有较强国际竞争力的国际型工程公司和工程咨询设计公司
5	2011 年 9 月	住建部	《工程勘察设计行业2011-2015年发展纲要》	全国工程勘察设计企业营业收入年均增长15%以上，全国工程勘察设计企业境外营业收入年均增长20%以上；形成一批具有较强国际竞争力的国际通行的工程公司和工程咨询设计公司
6	2012 年 5 月	住建部	《“十二五”建筑节能专项规划》	到“十二五”期末，建筑节能形成1.16亿吨标准煤节能能力；实施绿色建筑规模化推进；新建绿色建筑8亿平方米；规划期末，城镇新建建筑20%以上达到绿色建筑标准要求；加快发展建设工程的预制、装配技术，提高建筑工业化技术集成水平；支持整合设计、生产、施工全过程的工业化基地建设
7	2012 年 5 月	科技部	《“十二五”绿色建筑科技发展专项规划》	把绿色建筑作为城镇化与城市发展领域优先主题和发展重点，加强支撑绿色建筑持续发展的技术体系研究，形成具有我国自主知识产权、符合国情的成套绿色建筑技术体系和评价体系；“十二五”期间，依靠科技进步，改变建筑业发展方式，推进绿色建筑规模化建设，显著提升我国绿色建筑技术自主创新能力，加速提升绿色建筑规划设计能力、技术整装能力、工程实施能力、运营管理能

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				力，提升产业核心竞争力
8	2012 年 12 月	国务院	《关于城市优先发展公共交通的指导意见》	进一步明确有条件的特大城市、大城市有序推进轨道交通系统建设的目标，强调要加大政府投入，对城市轨道交通运营企业实施电价优惠等措施
9	2013 年 1 月	国务院	《绿色建筑行动方案》	大力促进城镇绿色建筑发展，政府投资的国家机关、学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆等建筑，直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房，以及单体建筑面积超过2万平方米的机场、车站、宾馆、饭店、商场、写字楼等大型公共建筑，自2014年起全面执行绿色建筑标准；积极引导商业房地产开发项目执行绿色建筑标准，鼓励房地产开发企业建设绿色住宅小区；切实推进绿色工业建筑建设；积极推进绿色农房建设；加强建筑设计方案规划审查和施工图审查，城镇建筑设计阶段要100%达到节能标准要求
10	2013 年 2 月	国家发 改委	《产业结构调整指导目录（2011年本）（2013年修订）》	将“工程咨询服务（包括规划编制与咨询、投资机会研究、可行性研究、评估咨询、工程勘察设计、招标代理、工程和设备监理、工程项目管理等）”确认为鼓励类商业服务业；将“建筑隔震减震结构体系及产品研发与推广”、“智能建筑产品与设备的生产制造与集成技术研究”、“先进适用的建筑成套技术、产品和住宅部品研发与推广”、“工厂化全装修技术推广”等先进建筑设计、研发、生产技术等列为重点鼓励类技术开发项目
11	2013 年 9 月	国务院	《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》	将“绿色优质”列为加强和改进城市基础设施建设的基本原则，提出“优化节能建筑、绿色建筑发展环境，建立相关标准体系和规范，促进节能减排和污染防治，提升城市生态环境质量”等具体要求
12	2014 年 2 月	国务院	《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》	推进建筑设计服务与相关重点领域融合发展，培育村镇建筑设计市场，贯彻节能建筑设计理念、积极发展绿色建筑，加快相关建筑标准的更新或修订；完善城乡规划、建筑设计收费制度，鼓励和推行优质优价
13	2014 年 3 月	中共中央、国务院	《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》	城镇化健康有序发展，常住人口城镇化率达到60%左右，户籍人口城镇化率达到45%左右；严格执行先勘察、后设计、再施工的基本建设程序，加强建筑市场各类主体的资质资格管理；实施绿色建

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				筑行动计划，完善绿色建筑标准及认证体系、扩大强制执行范围，加快既有建筑节能改造，大力发展绿色建材，强力推进建筑工业化；政府投资的公益性建筑、保障性住房和大型公共建筑全面执行绿色建筑标准和认证
14	2014 年 7 月	住建部	《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》	树立设计企业是创新主体的意识，提倡精品设计；鼓励开展城市设计工作，加强建筑设计与城市规划间的衔接；加强建筑设计人才队伍建设；推动建筑产业现代化结构体系、建筑设计、部品构件配件生产、施工、主体装修集成等方面的关键技术研究与应用；积极推动以节能环保为特征的绿色建造技术的应用。推进建筑信息模型（BIM）等信息技术在工程设计、施工和运行维护全过程的应用，提高综合效益
15	2014 年 7 月	国家发改委	《关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》	放开除政府投资项目及政府委托服务以外的建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理等 4 项服务收费标准，实行市场调节价。采用直接投资和资本金注入的政府投资项目，以及政府委托的上述服务收费，继续实行政府指导价管理，执行规定的收费标准；实行市场调节价的专业服务收费，由委托双方依据服务成本、服务质量和市场供求状况等协商确定
16	2014 年 8 月	国务院	《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》	生产性服务业涉及农业、工业等产业的多个环节，具有专业性强、创新活跃、产业融合度高、带动作用显著等特点，是全球产业竞争的战略制高点；积极发展资产评估、会计、审计、税务、勘察设计、工程咨询等专业咨询服务；搭建方便快捷的融资平台，支持符合条件的生产性服务业企业上市融资、发行债券
17	2015 年 6 月	住建部	《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》	在建筑领域普及和深化 BIM 应用，提高工程项目全生命期各参与方的工作质量和效率，保障工程建设优质、安全、环保、节能；到 2020 年末，建筑行业甲级勘察、设计单位以及特级、一级房屋建筑工程施工企业应掌握并实现 BIM 与企业管理系统和其他信息技术的一体化集成应用；到 2020 年末，以下新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%：以国有资金投资为主的大中型建筑；申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区
18	2015 年 2 月	国家发改委	《关于进一步放开建设项目专业服务	在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
			价格的通知》	开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，实行市场调节价：政府投资和政府委托的建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理、环境影响咨询
19	2015 年 3 月	国家发展改革委、外交部、商务部	《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》	在尊重相关国家主权和安全关切的基础上，在沿线国家宜加强基础设施建设规划、技术标准体系的对接，共同推进国际骨干通道建设，逐步形成连接亚洲各次区域以及亚欧非之间的基础设施网络
20	2015 年 10 月	国务院	《关于推进海绵城市建设的指导意见》	从 2015 年起，全国各城市新区、各类园区、成片开发区要全面落实海绵城市建设要求；推进海绵型建筑和相关基础设施建设
21	2015 年 12 月	国务院	中央城市工作会议	城市是我国各类要素资源和经济社会活动最集中的地方，全面建成小康社会、加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”；要提升规划水平，增强城市规划的科学性和权威性；要提升建设水平，加强城市地下和地上基础设施建设，建设海绵城市，加快棚户区和危房改造，有序推进老旧小区综合整治，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造，推进城市绿色发展，提高建筑标准和工程质量，高度重视做好建筑节能
22	2016 年 2 月	中共中央国务院	《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	提高城市设计水平，鼓励开展城市设计工作；按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针，突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保；为建筑设计院和建筑师事务所发展创造更加良好的条件，鼓励国内外建筑设计企业充分竞争；培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍，提高建筑师的地位；大力推广装配式建筑，减少建筑垃圾和扬尘污染，缩短建造工期，提升工程质量。制定装配式建筑设计、施工和验收规范，力争用 10 年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%
23	2017 年 2 月	国务院	《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》	到 2020 年，高速铁路覆盖 80% 以上的城区常住人口 100 万以上的城市；城市轨道交通运营里程比 2015 年增长近一倍；各种运输方式衔接更加紧密，重要城市群核心城市间、核心城市与周边节点城市间实现 1-2 小时通达。打造一批现代化、立体式综合客运枢纽
24	2017 年 2 月	国务院	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	鼓励投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价等企业采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询，培

序号	发布时间	发布单位	政策名称	政策内容
				育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业；在民用建筑项目中，充分发挥建筑师的主导作用，鼓励提供全过程工程咨询服务；推进建筑产业现代化，坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，推动建造方式创新，大力发展装配式混凝土和钢结构建筑，力争用 10 年左右的时间，使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%；加快推进建筑信息模型（BIM）技术在规划、勘察、设计、施工和运营维护全过程的集成应用，实现工程建设项目全生命周期数据共享和信息化管理；统筹协调建筑业“走出去”，充分发挥我国建筑业企业在高铁、公路、电力、港口、机场、油气长输管道、高层建筑等工程建设方面的比较优势，有目标、有重点、有组织地对外承包工程，参与“一带一路”建设

（二）行业发展现状及前景

工程技术服务业是包括策划咨询、工程设计和勘察、工程管理服务在内技术密集型和知识密集型服务业，需要运用多学科知识和经验、现代科学技术和管理方法，为工程项目提供经济社会发展和工程项目决策与实践的服务。

作为工程技术服务重要组成部分的工程设计和勘察服务是工程实践从投资到最终实现的关键环节，其服务成果对工程的先进性和竞争能力都起着决定性的影响，并往往决定工程主要的制造成本和营销服务成本，乃至整个工程的能耗水平。所以工程设计和勘察服务是现代社会工业文明的最重要的支柱，是工业创新的核心环节，是实现低碳经济、绿色经济的重要手段和桥梁，也是现代社会生产力的龙头之一。工程设计和勘察的水平 and 能力在很大程度上体现了一个国家和地区工业创新能力和竞争能力。

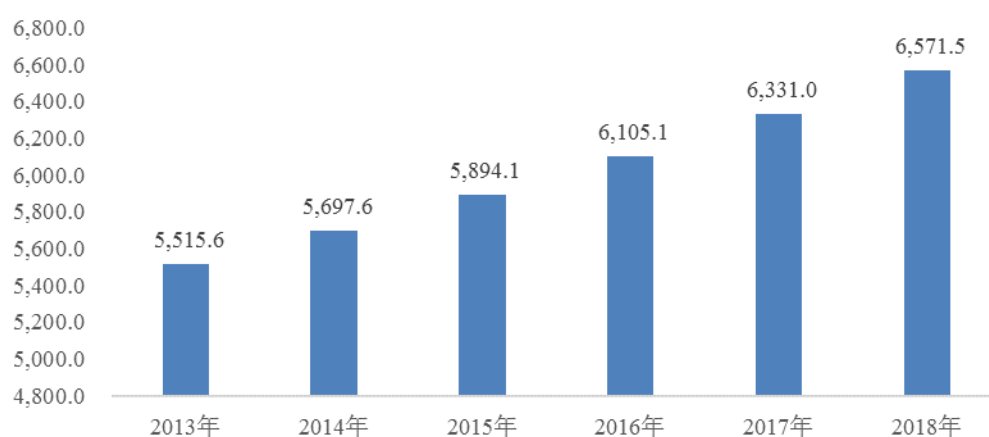
工程技术服务业既是一个发展历史较长的传统行业，又具有现代服务业的许多基本特征。经济发展离不开经济建设，经济建设又必须依靠工程技术服务业提供专业支持和技术保障。无论国际国内，在工程建设领域，提供工程技术服务的工程公司、设计院、咨询公司、设计师事务所等机构都是不可缺少的专业机构。这些机构、企业的共同特点就是具有较高专业技术水准的人员队伍为经营活动的第一要素，以经验业绩、品牌信誉和资金设备为开展经营活动的基础，其业务活动关系到国家经济建设的正常秩序和人民生命财产的安全，因此也是政府部门按市场准入管理的行业。

1、全球工程技术服务行业发展概况

工程技术服务行业作为技术和知识密集型行业，其发展受到经济、技术和社会发展等多因素的影响，并与经济发展水平和科学技术水平呈正相关关系，所以各国工程技术服务行业发展情况也有所不同。经济较发达的国家和地区，如美国、英国、法国和德国等欧美国家，其工程技术服务行业的技术实力相对较强，并占有全球工程技术服务行业的主要份额。随着全球经济的发展，近年许多新兴市场地区，如印度、中国和马来西亚等国家，越来越重视本国工程技术服务行业的发展，并有针对性地出台相关扶持政策，促进了当地工程技术服务行业的快速发展。

根据 Technavio 数据显示，2014 年全球工程技术服务市场规模达到 5,697.6 亿美元。根据英国建筑设计协会发布的 2015 年 WA 100 调查，全球各大工程设计咨询事务所对未来业内发展仍然看好，其中 73% 的被调查对象看好未来行业发展，7% 的被调查机构认为未来市场将迅猛增长，最被看好的市场为包含中国在内的环太平洋地区以及“一带一路”政策沿线地区所在的亚洲中部地区，上述市场也成为未来全球工程设计咨询行业增长的主要动力，预计到 2018 年该市场规模将达到 6,571.5 亿美元。

2013-2018 年全球工程技术服务市场规模及预测
(单位：亿美元)



数据来源：Technavio

2、我国工程技术服务行业发展概况

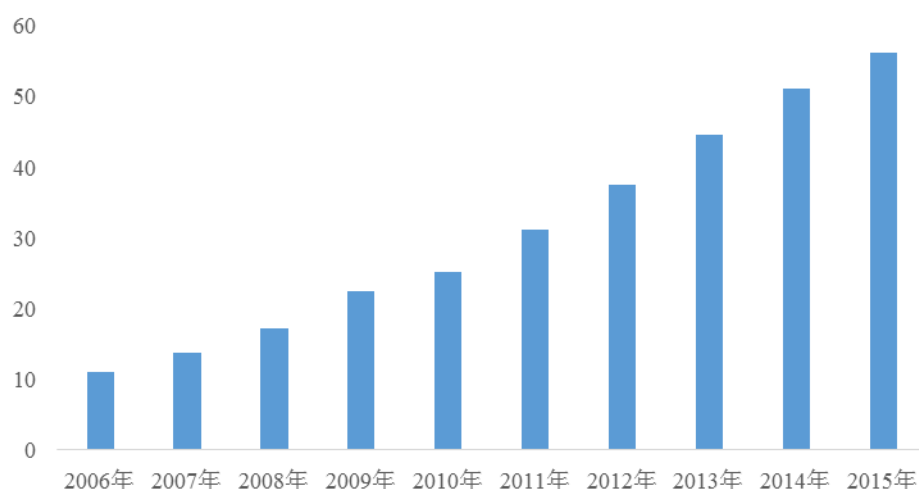
工程技术服务行业主要为工程建设提供服务，随着我国经济发展、基础设施建设以及城镇化水平的提高，我国的固定资产投资和工程建设规模也不断扩大，由此带动了我国工程技术服务行业收入规模、机构数量、从业人员数量等多方面的快速发展。

（1）行业规模持续扩大

工程技术服务业主要是为建设项目提供前期咨询、设计、检测和项目管理等服务，与固定资产投资规模密切相关。近年来，我国固定资产投资保持了持续快速增长的势头，大大促进了工程技术服务行业的发展。

我国全社会固定资产投资规模由 2006 年 11.0 万亿元增加到 2015 年 56.2 万亿元，年均复合增长率达 19.87%。

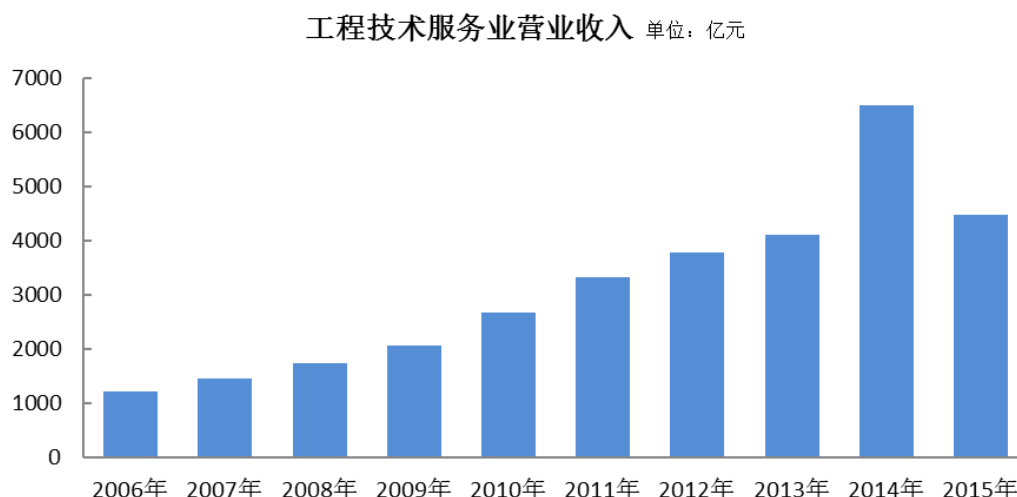
全社会固定资产投资规模（单位：万亿元）



数据来源：国家统计局“中国统计年鉴”

我国固定资产投资的快速增长，促进了工程技术服务业的发展。根据国家统计局的相关统计，我国工程技术服务业的营业收入¹由 2006 年的 1,209.07 亿元增加到 2014 年的 6,494.75 亿元，年均复合增长率达 23.39%。2015 年我国工程技术服务业的营业收入较 2014 年有所下降。

¹根据上述统计数据口径，全国勘察设计单位营业收入包括工程勘察收入、工程设计收入、工程技术管理服务收入、工程承包收入和其他收入。扣除工程承包和其他收入后的勘察设计单位营业收入与本招股说明书所述工程技术服务范畴较为接近，故本招股书使用该数据作为工程技术服务业的相应数据。



数据来源：国家统计局“中国统计年鉴”、住建部相关年度“全国工程勘察设计统计公报”

（2）从业人员素质不断提高

伴随着市场的发展，近年来工程勘察和设计机构以及从业人员数量也相应增加，根据住房城乡建设部发布的《2015 年全国工程勘察设计统计公报》，至 2015 年工程勘察和设计机构数量为 2.05 万家，从业人员已达 304.3 万人。其中，具有高级职称人员 32.1 万人，占从业人员总数的 10.6%；具有中级职称人员 51.4 万人，占从业人员总数的 16.9%。从业人员中中高级专业技术人员的持续增长，有利于我国工程技术服务业技术水平和服务能力的提高。

3、行业发展趋势

（1）我国工程技术服务业发展前景良好

国民经济发展和城镇化水平的提高是我国固定资产投资保持增长的主要推动因素。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，到 2020 年我国国内生产总值年均增速将保持在 6.5%以上，这将进一步推动国内居民消费。随着居民消费能力的提升，除对衣、食、住、行等基本生活需求外，人们将更多地关注教育、健康等方面的消费，从而推动文化、娱乐、体育、旅游及医疗等需求快速释放，带动城市文体医疗设施投资。

随着我国新农村建设进程的不断深化，农村住宅、文化设施配套建设需求也将进一步释放，从而将带动相应固定资产投资的增长。未来，我国将持续推动城镇化发展，在大中型城市土地资源稀缺的情况下，旧城改造和棚户区改造需求将增加，从而带动相应的固定资产投资；同时，大中型城市经济逐步向服务业转型，促使城市工业不断向拥有

大量工业用地的周边卫星城市转移，这将有效带动我国工业园区投资保持在较高水平。

（2）工程技术服务企业发展定位将进一步分化

我国工程技术服务企业众多，行业整体较为分散，集中度相对较低。随着我国建筑业的规范化发展，以及工程技术服务行业竞争驱动，技术实力较弱、资金规模较小、品牌知名度较低的工程技术服务企业的发展空间将逐步缩小。行业内企业将通过业务模式转型等方式提升市场竞争能力。

1）行业内企业差异化发展速度将加快

部分有实力的大中型工程技术服务企业会向业务链全过程延伸，提供从咨询、策划、规划开始，到工程方案设计、专项设计、设计管理，再到项目工程管理、数字化交付等建筑全过程服务，并通过跨工程类型、跨地区和跨行业领域发展，增强企业全方位、系统性市场竞争能力。部分中小工程技术服务企业则会寻求差异化发展道路，通过专注于某领域的业务积累及技术研究，逐步强化经验积累及技术储备，做专做精，实现精细化发展并不断提升其品牌知名度，面向业主或其他工程技术服务机构提供服务。

2）差异化服务有望带动收费水平的提高

在发达国家，工程技术服务已经成为项目投资前的一项十分重要的工作。德国的工程技术服务费用约占工程造价的 7.5%-14%；英国的工程技术服务收费占比为 8.85%-13.25%；美国的工程技术服务费率在 6%-15%之间（数据来源：中国产业信息网）。目前，我国勘察设计行业的收费率基本稳定在工程总造价的 3%-5%左右。可见，我国勘察设计行业收费标准与发达国家相比仍有一定的提升空间。未来，随着工程技术服务行业企业的差异化发展，通过为客户提供综合性全过程的服务或者高度专业化的专项服务，进一步提升服务附加值，从而有望带动设计费率水平的提高。

（3）建筑产业现代化进程带来新机遇

建筑产业现代化是以节能环保技术、工业化生产装配技术以及信息技术等应用于建筑产业，实现建筑的绿色化、建造的工业化和建筑的信息化的重要发展方向。建筑产业现代化是我国建筑产业的重要发展方向。

为了推动建筑产业现代化，我国出台了一系列产业政策，并于 2015 年颁布了建筑产业现代化国家建筑标准设计体系，为我国建筑产业现代化提供了良好的政策环境和标

准保障。

在绿色建筑方面，根据《绿色建筑行动方案》，从 2014 年开始，政府投资的公益性建筑，直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房，以及单体建筑面积超过 2 万平方米的大型公共建筑都全面执行绿色建筑标准，并将在 2015 年实现城镇新建建筑 20% 以上达到绿色建筑标准要求。在建造工业化方面，住建部编制的《建筑产业现代化发展纲要》目前已经完成征求意见，该纲要明确提出，到 2020 年，装配式建筑占新建建筑的比例达到 20% 以上；到 2025 年，装配式建筑占新建建筑的比例达到 50% 以上。在建筑信息化方面，我国持续推动建筑全产业链的相关主体应用 BIM 技术，根据《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》，到 2020 年末，以国有资金投资为主的大中型建筑、申报绿色建筑的公共建筑和绿色生态示范小区等新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%。可见，我国建筑产业现代化的深入发展将为工程技术服务业行业带来新的业务增长点和发展机遇。

（4）国外市场开拓将为行业带来提升

在改革开放以来大规模的建设中，众多的大型、超大型复杂项目、超高层项目以及大量的基础设施建设项目层出不穷，给我国工程技术服务企业提出了很多挑战，锻炼出大量优秀的技术人才，也积累了大量的多样化的项目经验。我们工程技术服务企业的理论与实战能力在众多的超大型复杂项目中得到了锻炼和提升。我国工程技术服务行业中的优势企业已具备参与国际竞争的能力。与国际同行相比，我国工程技术服务企业还具有一定的效率和价格优势。近年来，我国工程技术服务业海外业务规模也不断扩大。根据住建部发布的《2015 年全国工程勘察设计统计公报》，2015 年我国境外工程完成合同额合计 1,255.1 亿元，比 2014 年增长 27.6%。

伴随着我国建筑业的发展，我国建筑工程承包企业在技术、管理、装备和资质等方面均积累了相当的优势。在国家“走出去”的政策指导下，我国建筑工程承包企业积极开拓国外市场。据商务部统计，2015 年，我国对外承包工程业务完成营业额 1,540.7 亿美元，同比增长 8.2%，新签合同额折合 2,100.7 亿美元，同比增长 9.5%。建筑工程承包企业的海外拓展也带动了国内工程技术服务企业的境外业务。

未来随着我国工程技术服务行业市场化进程进一步加快，企业资本运作能力逐渐增强，国外工程技术服务市场的拓展空间将不断扩大。

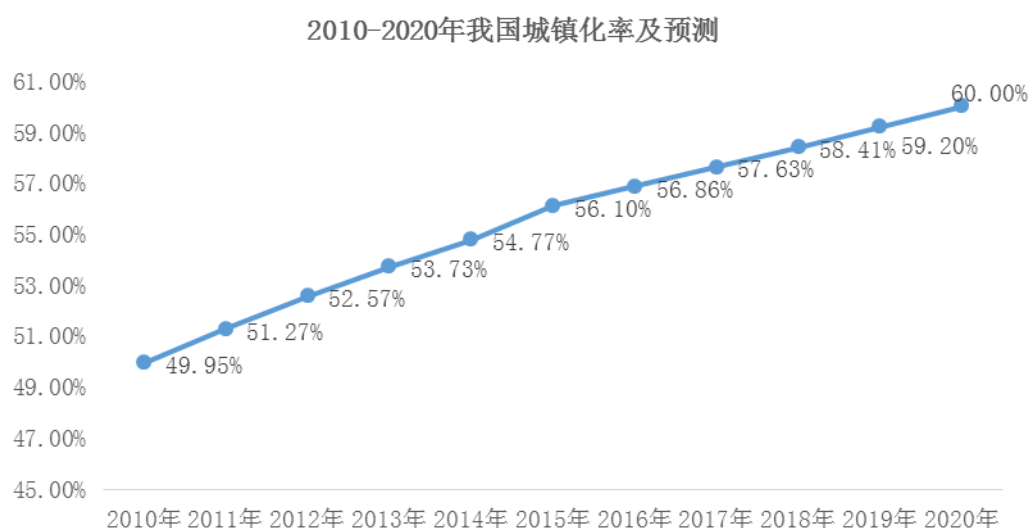
4、公司主要市场的发展情况

工程技术服务行业需求与住宅、商业建筑、轨道交通、城市规划、公共基础设施、文娱康乐设施等领域的工程建设需求密切相关。未来在新型城镇化建设、城市公共设施营造、国民消费升级、“一带一路”战略等因素带动下，工程技术服务行业将持续发展。

（1）新型城镇化带来的市场需求

近年来，我国大力推进以城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展特征的新型城镇化建设，旨在促进大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展、互促共进，挖掘内需的最大潜力，保持我国经济持续健康发展。

2015 我国常住人口城镇化率为 56.1%，户籍人口城镇化率只有 39.9%左右，不仅远低于发达国家 80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60%的平均水平，还有较大的发展空间。根据我国新型城镇化发展目标，到 2020 年我国常住人口城镇化率将达到 60%左右（数据来源：《国家新型城镇化规划（2014-2020）》）。城镇化水平持续提高，会使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，也会带来城市基础设施、住宅建设和开发区等巨大投资需求，这将为工程技术服务业的发展提供持续的动力。

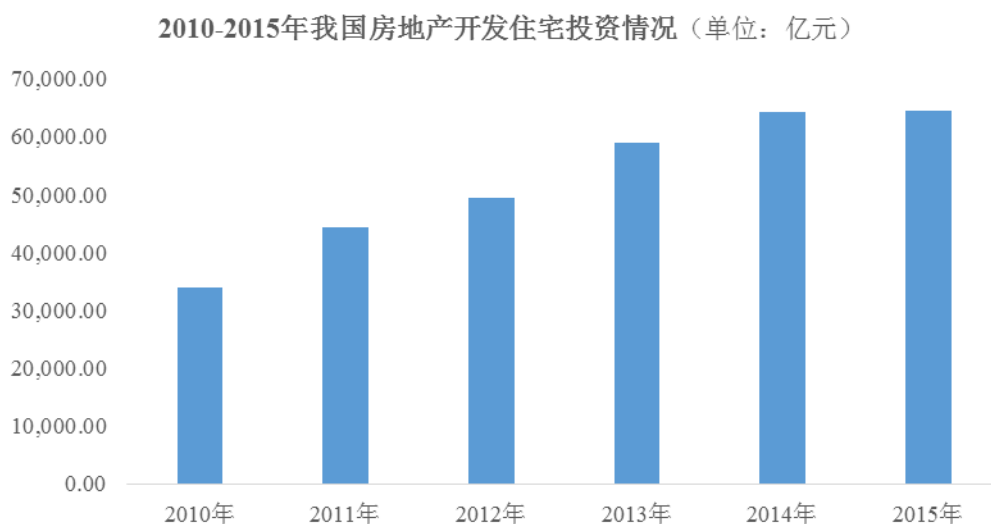


数据来源：国家统计局

1) 城镇居住

城镇化水平的提高意味着更多人口在城镇聚集，从而带来更多的住房需求，刺激包括商品房及保障性住房的城镇居住市场的发展。

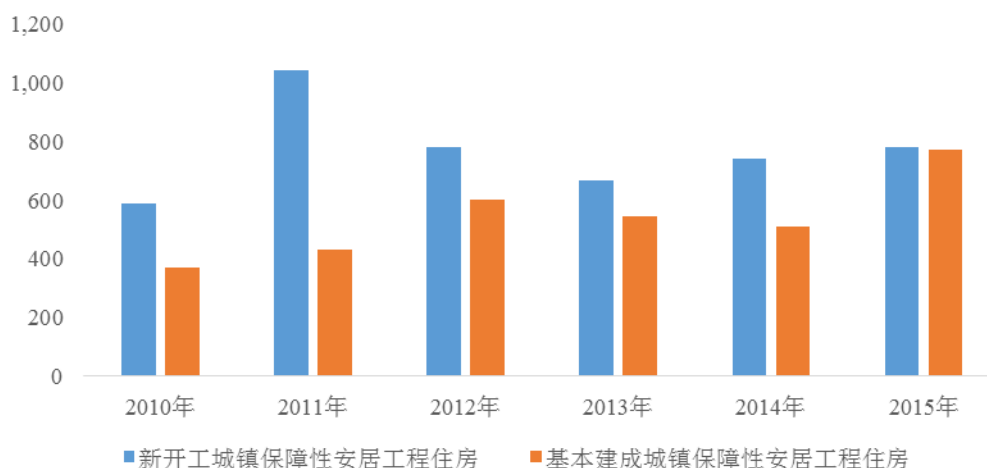
近年来，我国房地产开发投资中住宅的投资金额保持缓速增长，由 2010 年的 34,026.23 亿元，增长到 2015 年的 64,595 亿元，复合增长率为 13.68%，国家持续的房地产调控政策虽然影响了住宅的投资增速，但并未影响市场总量的增长。



数据来源：国家统计局

在保障性住房方面，为缓解城镇化带来的住房需求，国家将加大保障性住房的建设力度。根据《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，“十二五”期末我国要实现全国保障性住房覆盖面达到 20%左右的总体目标，各地方政府均推出了规模较大的建设计划，加快推进保障安居工程的建设进度。根据住建部数据统计，2010 年新开工保障性安居工程住房为 590 万套，至 2015 年新开工保障性安居工程住房为 783 万套，新开工城镇保障性安居工程住房合计约 4,603 万套。我国将进一步完善商品房配建保障性住房政策，鼓励社会资本参与建设。农民工集中的开发区和产业园区可以建设单元型或宿舍型公共租赁住房，农民工数量较多的企业可以在符合规定标准的用地范围内建设农民工集体宿舍，逐步把进城落户农民完全纳入城镇住房保障体系。

2010-2015年我国保障性安居工程住房建设情况（单位：万套）



数据来源：住建部、国家统计局

在城镇化建设中，需要持续地优化城市空间结构和管理格局，按照改造更新与保护修复并重的要求，健全旧城改造机制，优化提升旧城功能。加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，全面改善人居环境。

2) 开发区建设

我国开发区的产生以上世纪 80 年代初深圳蛇口工业区、沿海开放城市 14 个国家级经济开发区的建设为标志。随后在我国城镇化进程持续加快的形势下，各地方政府为更好地带动当地经济发展，促进本地产业集群优势，类似的国家级经济开发区、高新区陆续建设。30 多年来开发区已成为我国城市中经济发展、城市建设最为显著的地区，也成为我国卓有成效的城镇化模式之一。截至 2014 年 7 月，我国已建成 115 个国家级高新技术产业开发区，215 个国家级经济技术开发区，63 个国家级出口加工区，13 个国家级保税区，57 个其他国家级开发区，1,170 个省级开发区（数据来源：《地理科学进展》）。在新型城镇化进程的进程中，加强现有开发区城市功能改造，推动单一生产功能向城市综合功能转型，为促进人口集聚、发展服务经济拓展空间也将成为开发区建设和发展的重要方向。

工程技术服务企业可以运用在城市新城规划、城市综合功能区、产业园区、交通枢纽区、旅游地产、大型居住社区、城市空间战略等领域的项目经验，使包括规划咨询业务在内的工程技术服务行业成为土地与投资的一个桥梁，将战略规划咨询—土地利用规划咨询—空间形态规划咨询—土地运营规划咨询四者有机结合，引导开发区建设有序开

展，从而使开发区建设成为工程技术服务行业重要的增长业务之一。

（2）城市营造带来的市场需求

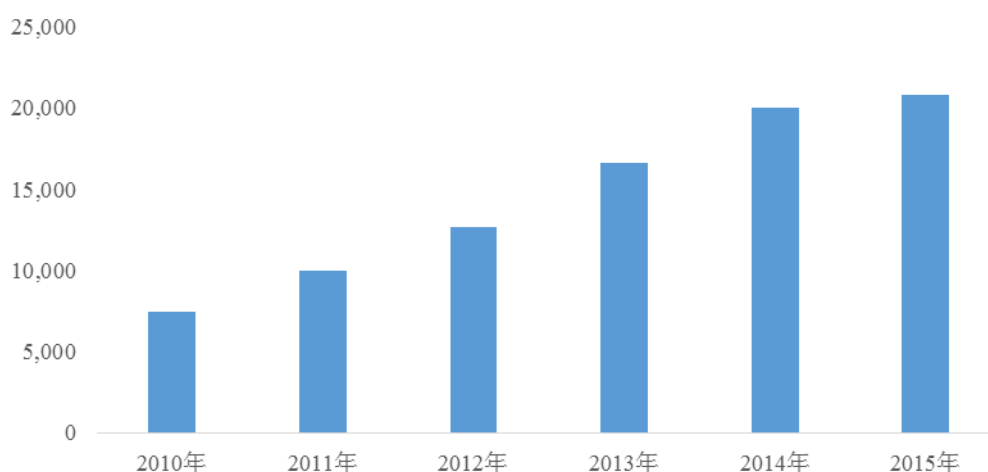
城市是各类要素资源和经济社会活动最集中的地方，加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”。这就需要加快转变城市发展方式，优化城市空间结构，增强城市经济、基础设施、公共服务和资源环境对人口的承载能力，建设和谐宜居、富有特色、充满活力的现代城市。我国每年均有大量投资用于城市建设，根据国家统计局数据，2010 年我国城镇固定资产投资为 243,797.79 亿元，到 2015 年该投资规模达到 551,590.04 亿元，较 2010 年实现翻倍。而城市营造离不开相应的工程技术服务，城市商业地产、轨道交通及公路等城市公共设施建设也带动了工程技术服务市场的发展。

1) 商业地产

商业是城市古老而基本的功能，城、市两个概念合在一起才能成为城市，商业地产是现代“市”的载体，既是城市化进程的重要推动力量，也对城市布局、城市竞争力和城市形象有着重要的影响。

根据国家统计局发布的数据，2015 年国内完成商业地产投资额 20,817 亿元，较 2010 年的 7,456 亿元，增加了 13,361 亿元，复合年化增长率高达 22.80%，表明了商业地产保持了持续快速的发展态势。

2010-2015 年我国商业地产投资额情况（单位：亿元）



数据来源：国家统计局，商业地产的计算范围包括办公楼及商业营业用房

一、二线城市为提高土地利用效率、打造城市地标、提升城市形象，纷纷建立超高层建筑。根据世界高层建筑与都市人居学会统计，截止 2015 年底，全球已建成超过 200

米的建筑数量为 1,040 幢，我国为 411 幢。2014 年我国新增 62 幢超过 200 米的建筑主要集中在—、二线城市。未来随着我国城市建设的发展，势必将有更多的超高层建筑投入建设。

近年来，商业综合体逐渐成为城市商业发展的主要趋势。根据 Knight Frank 数据显示，截止 2014 年我国主要城市商业综合体的数量达到 885 个，2015 年该数量将突破 1,000 个，到 2018 年商业综合体的年供应量将维持在 1,200 个左右。—、二线城市贡献了上述数据中的大部分。随着我国城镇化进程的深入，三、四线等地（县）级城市经济发展带动了当地商业综合体的建设。根据世联地产预测，2015 年南通、潍坊、常州等三、四线城市商业综合体净规模均将超过 500 万平方米，甚至超过 1,000 万平方米。

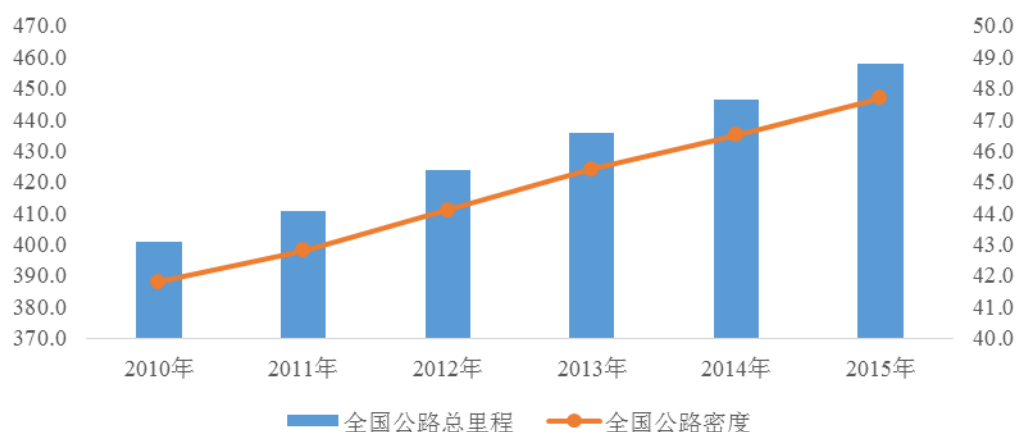
2) 城市公共交通

提升城市管理服务水平，优化城镇空间分布和规模结构，解决交通拥堵等“城市病”，合理规划城市群布局，提高集群效率，促进城市发展与资源环境承载能力相适应等等都离不开城市公共交通运输网络的建设。基于此，我国提出了到 2020 年，普通铁路网覆盖 20 万以上人口城市，快速铁路网基本覆盖 50 万以上人口城市；普通国道基本覆盖县城，国家高速公路基本覆盖 20 万以上人口城市的综合交通运输网络发展目标。这将大大推动我国轨道交通和公路建设，并带动沿线规划、站房和综合交通枢纽设计咨询相关工程技术服务业的发展。

在城市群内部建设以轨道交通和高速公路为骨干，以普通公路为基础，有效衔接大中小城市和小城镇的多层次快速交通运输网络。这就需要推进高速铁路和公路的建设。近几年，我国高速铁路建设快速发展，至 2015 年底，全国高速铁路运营里程超过 1.9 万公里（交通部《2015 年交通运输行业发展统计公报》）。根据《中长期铁路网规划（2008 年调整）》和《铁路“十二五”发展规划》，到 2020 年，全国铁路营业里程达到 12 万公里以上，复线率和电化率分别达到 50%和 60%以上，要在路网总规模扩大的同时，突出客运专线和区际干线的建设，建立省会城市及大中城市间的快速客运通道，建设“四纵四横”高速铁路，规划建设城际客运系统。其中“四纵四横”和城际客运系统是我国高速铁路的重要类型。

截至 2015 年底，我国公路总里程达到 457.73 万公里，公路密度达到 47.68 公里/百平方公里，极大地方便了城市间的互联互通，有效地带动了区域间的经济发展。

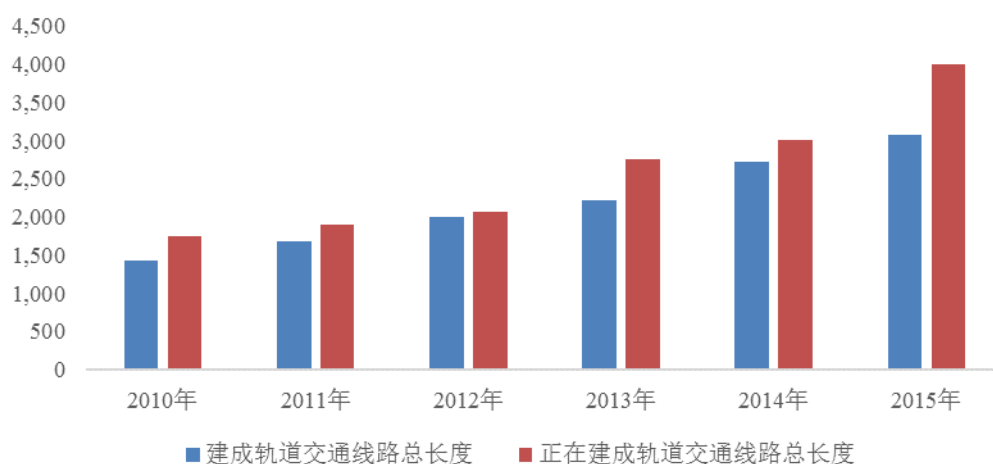
2010-2015年我国公路总里程及公路密度情况
(单位: 万公里、公里/百平方公里)



数据来源: 交通部《2015 年交通运输行业发展统计公报》

在城市内部交通建设方面,城市轨道交通因其运量大、安全环保以及节约土地、能源等独特优势,已经成为各国城市的重要出行方式。截至 2015 年末,我国已有 24 个城市建成轨道交通,线路总长度 3,069 公里,比上年增长 13.1%,建成车站数目 2,008 个;另有 38 个城市在建轨道交通,在建线路总长 3,994 公里,比上年增加 32.9%,在建车站数目 2,547 个。

2010-2015年我国城市轨道交通建设情况 (单位: 公里)



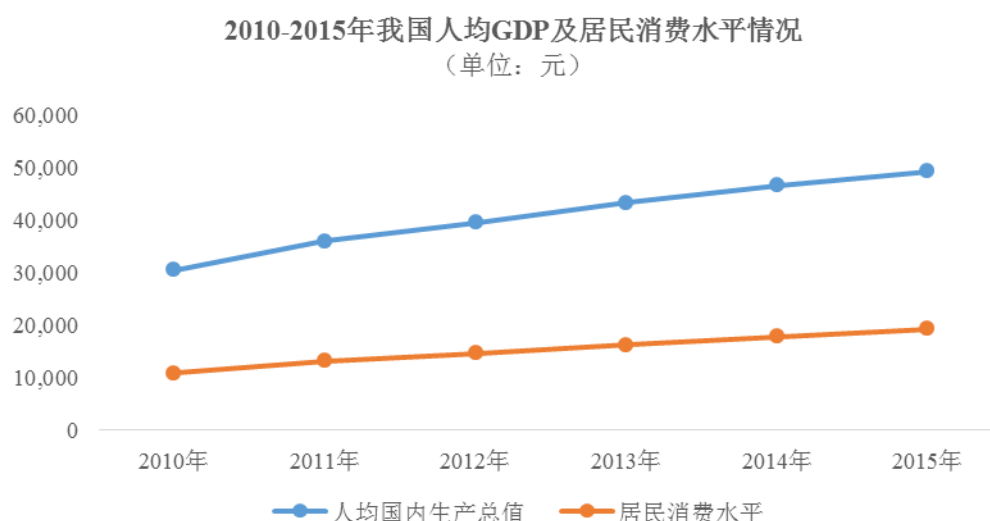
数据来源: 住建部历年《城乡建设统计公报》

我国城市轨道交通大规模建设起步较晚,其占公共交通客运总量的比例也远低于国外发达城市。为促进我国轨道交通建设,国务院出台了《关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》等相关政策。我国城市轨道交通运营里程正处于快速增长期,按照发达国家的建设经验,这一阶段将伴随整个城镇化进程持续存在。

在大力发展城际和城市内部公共交通的同时，还需要提高各类交通方式的转换效率，从而使整个公共交通网络的效率得以充分发挥。为此，我国在积极推动城市综合交通枢纽的建设。根据国家发改委发布的《促进综合交通枢纽发展的指导意见》，按照客运“零距离换乘”、货运“无缝化衔接”的要求，全面推进综合交通枢纽建设，基本建成 42 个全国性综合交通枢纽城市；综合交通枢纽规划纳入城市总体规划，鼓励社会资本进入综合交通枢纽的建设和运营；鼓励综合开发，收益应用于补贴枢纽设施建设运营。

（3）居民消费升级带来的市场需求

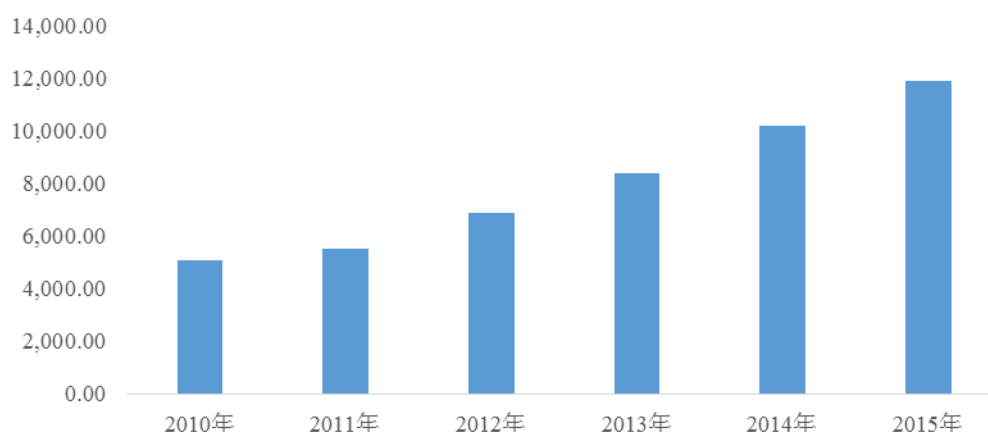
我国经济的发展带动了居民消费水平的增长，我国已进入消费需求持续增长、消费结构加快升级、消费拉动经济作用明显增强的阶段。2015 年我国人均 GDP 达到了 49,351 元，较 2010 年增长了 61.45%，相应的居民消费水平则从 2010 年的 10,919 元增长至 2015 年的 17,705 元，期间增幅达 76.83%。



数据来源：国家统计局、CEIC Data

随着物质生活水平提高，教育、健康、养老、文化、旅游等既满足人民生活质量改善需求，又有利于人力资本积累和社会创造力增强的服务消费迅速增长。受这一消费需求的带动，我国用于体育、文娱、养老健康公共服务的固定资产投资持续增加，并带动各地体育场馆、主题公园、公共文化设施、卫生医疗设施和康乐颐养设施等的建设需求。2015 年我国在体育、文娱、健康、养老及社会保障等方面的固定资产投资总额为 11,899 亿元，较 2010 年增加了 6,821 亿元，复合增长率为 18.57%。居民消费升级推动相关投资以及相关设施的运营管理需求的增长，将为我国工程技术服务业提供新的发展空间。

2010-2015年我国体育、文娱、养老健康社会保障业的固定资产投资情况（单位：亿元）



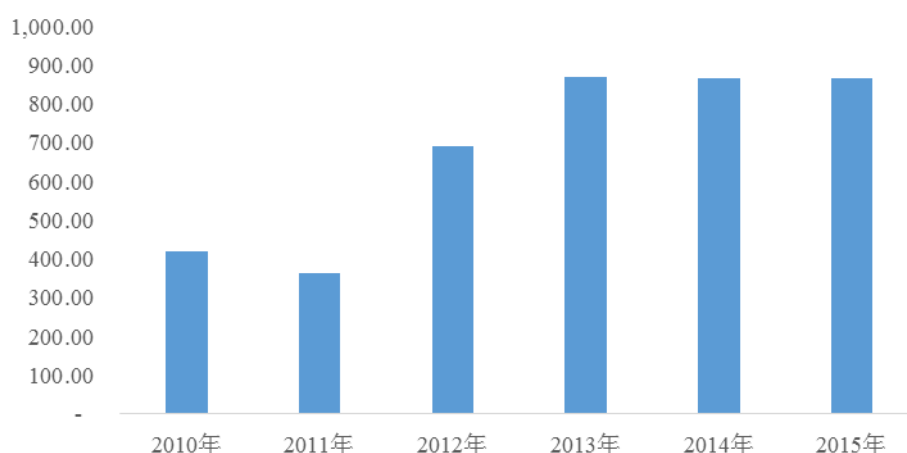
数据来源：国家统计局

1) 体育场馆

据《2014 年全民健身活动状况调查公报》，近年来我国城乡居民体育锻炼的意识增强，参加体育锻炼的积极性增高，人均体育消费水平大幅度提高，越来越多的城乡居民到公共体育场所进行体育锻炼，显现了近年来我国公共体育场地设施建设的成效，为全民参加体育锻炼提供了保障。

根据国家统计局、Choice 数据库统计数据显示，我国体育设施固定资产投资完成额由 2010 年的 419.12 亿元，增长至 2015 年的 865.93 亿元，期间增幅达 106.61%。

2010-2015年我国体育设施固定资产投资完成额情况（单位：亿元）



数据来源：国家统计局、Choice 数据库

根据国家体育总局公布的《第六次全国体育场地普查数据公报》，我国体育场馆建

设 10 年间持续保持增长。截至 2013 年年底，我国已提前完成《体育事业发展“十二五”规划》的建设任务，共有体育场地数据 169.46 万个，平均每万人拥有体育场地 12.45 个，人均体育场地面积 1.46 平方米。与十年前“第五次全国体育场地普查数据”对比，全国体育场地数量增加 84.45 万个，用地面积增加 17.32 亿平方米，建筑面积增加 1.84 亿平方米，场地面积增加 6.62 亿平方米；人均场地面积增加 0.43 平方米，每万人拥有体育场地数增加 5.87 个。具体如下表所示：

指标	2003 年第五次普查	2013 年第六次普查	CAGR
全国体育场地总数量（万个）	85.01	169.46	7.14%
全国体育场地总用地面积（亿平方米）	22.5	39.82	5.87%
全国体育场地总建筑面积（亿平方米）	0.75	2.59	13.19%
全国体育场地总场地面积（亿平方米）	13.3	19.92	4.12%
人均体育场地面积（平方米）	1.03	1.46	3.55%
每万人拥有体育场地数量（个）	6.58	12.45	6.58%

数据来源：国家体育总局《第六次全国体育场地普查数据公报》

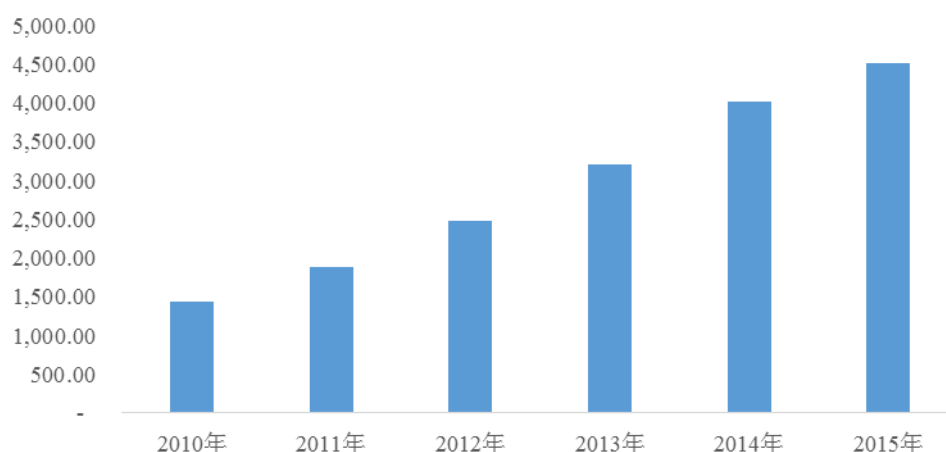
十年间，我国体育场馆的建设取得了显著的成绩，但城乡分配不均的二元化局面依然严峻。截止 2013 年底分布在城镇的体育场地 96.27 万个，场地面积 13.37 亿平方米；而分布在幅员更为辽阔、居民更为庞大的乡村的体育场地仅 67.97 万个、场地面积仅 6.12 亿平方米（数据来源：《第六次全国体育场地普查数据公报》）。因此，要实现《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》提出的到 2025 年实现人均体育场地面积达到 2 平方米的发展目标，体育场馆建设投资仍需持续增加。

伴随着体育场馆数量的不断增加，其运营服务需求也不断提升。在兼顾体育事业公共服务属性的基础之上，传统的“政府型”、“公益型”体育场馆运营模式正逐渐向“经营型”、“产业型”运营模式的转变，职业赛事体系进一步完善，演艺娱乐、商业展览等多业态活动的日益活跃，以及全民健身热情的上升，均推动着体育场馆运营服务产业的发展，也为具备相应能力的工程技术服务企业延伸相关业务提供了空间。

2) 公共文化娱乐设施

近年来，人们在文化娱乐方面的消费开支逐渐增多，带动了我国公共文化娱乐设施的建设。2015 年我国文化娱乐固定资产投资完成额 4,504.71 亿元，比 2010 年的 1,430.75 亿元，增加了 3,073.95 亿元，复合增长率为 25.78%。

2010-2015年我国文化娱乐固定资产投资完成额情况
(单位: 亿元)

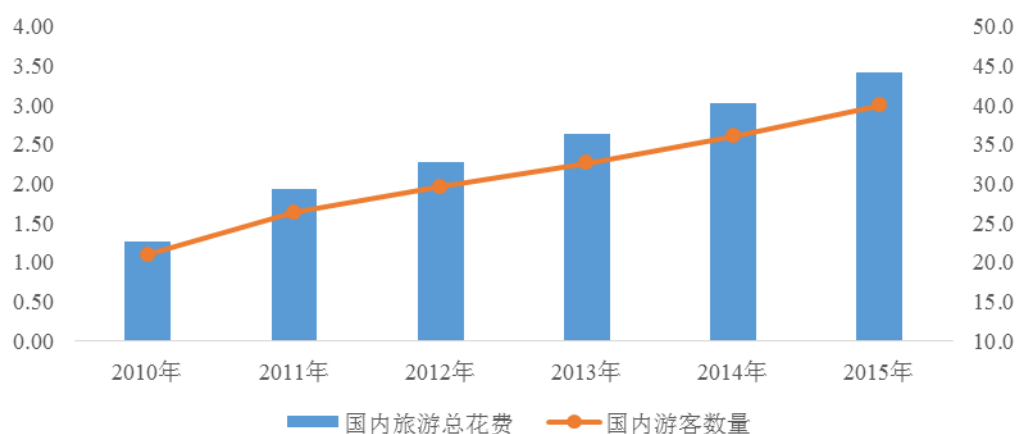


数据来源: 国家统计局、Choice 数据库

为了完善城市基本公共服务体系, 促进文化产业发展和消费升级, 未来我国将加大对基层图书馆、文化馆、博物馆、美术馆和综合文化站等基层公共文化服务设施的建设, 并着力完善乡镇城市的公共文化服务体系。

随着居民收入水平的不断提升, 旅游已成为人们生活的重要构成。根据统计局数据, 2015 年我国国内旅游总花费及游客数量分别达到 3.42 万亿元和 40 亿人次, 旅游需求得到极大释放。因此, 各城市积极开发自身旅游资源, 通过对自然旅游景观的改造和主题公园的建设, 吸引更多的游客以促进城市经济快速发展。

2010-2015年我国国内旅游总花费及旅客数量情况
(单位: 万亿元、亿人次)



数据来源: 国家统计局

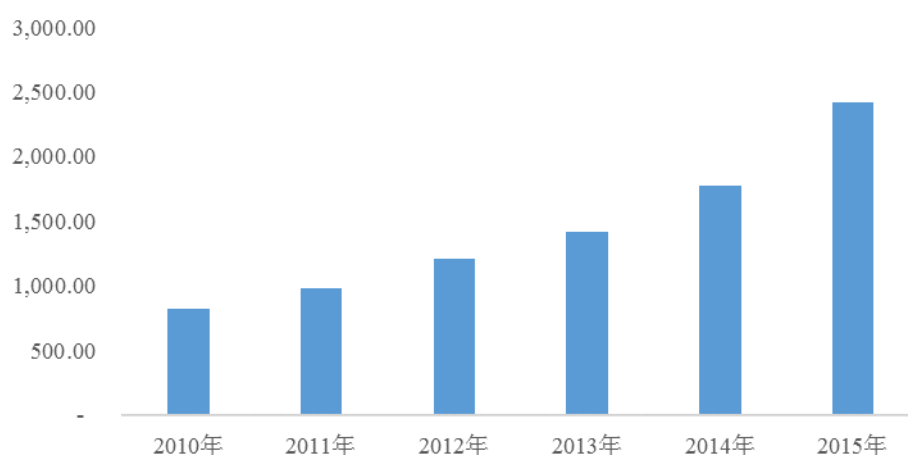
作为旅游资源的重要构成, 主题公园已经成为近年来发展较快的领域。我国已建成

各类主题公园达到 2,500 余个，投资额达到 1,500 亿元，行业整体发展较为迅速（数据来源：《开封大学学报》）。

3) 卫生及养老设施建设

目前，我国已进入老龄化社会，居民对卫生医疗机构及养老设施的需求日益增长。同时随着我国居民生活水平不断提高，对健康消费的需求也在不断提升，我国在卫生医疗领域的投资也不断增加。2015 年我国卫生行业固定资产投资完成额 2,421.02 亿元，比 2010 年的 820.52 亿元，增加 1,600.50 亿元，复合增长率为 24.16%；2015 年我国医院总数达 27,215 个，较 2010 年增幅为 30.10%。

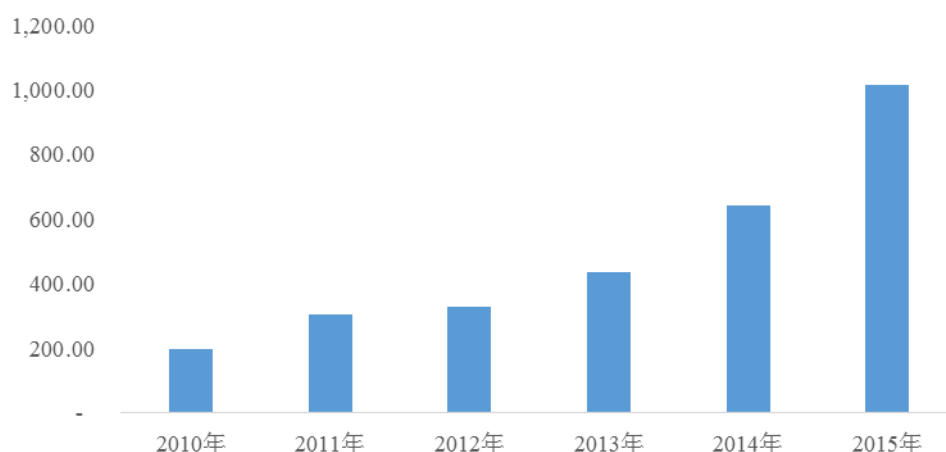
2010-2015年我国卫生行业固定资产投资完成额情况
（单位：亿元）



数据来源：国家统计局、Choice 数据库

养老设施方面，养老及社会福利设施作为城市公共服务的重要组成部分，将随我国居民消费升级从注重设施功能，向宜居舒适、自然人文环境营造等方向发展。2015 年我国在社会保障和社会福利行业的固定资产投资完成额为 1,015.03 亿元，相比 2010 年的 199.55 亿元，增加了 815.48 亿元，复合增长率为 38.45%。

2010-2015年我国社会保障和社会福利行业固定资产投资完成额
情况（单位：亿元）



数据来源：国家统计局、Choice 数据库

（4）“一带一路”战略带动的市场需求

2013 年，国家发展改革委、外交部、商务部联合发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》及与丝绸之路沿线国家共建丝绸之路经济带战略，即：“一带一路”战略。其中在《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》中，提出“在尊重相关国家主权和安全关的基础上，在沿线国家宜加强基础设施建设规划、技术标准体系的对接，共同推进国际骨干通道建设，逐步形成连接亚洲各区域以及亚欧非之间的基础设施网络”，进而为我国工程技术服务行业在一带一路沿线国家的国外市场和我国中西部广大地区的国内市场，带来了新的发展空间。

1) 国外市场需求

“一带一路”沿线涉及 60 多个国家，基础设施建设需求十分旺盛，区域间建设基础设施的合作机会巨大。预计到 2020 年，东盟最大的四个国家——马来西亚、泰国、印度尼西亚和菲律宾的基础设施投资总需求将达 5,000 亿美元，而“一带一路”沿线 60 余个国家人口及经济分别占全球的 2/3 和 1/3，投资总规模或达到 6 万亿美元，其中铁路总投资约为 1,500 亿美元，而公路、机场等交通基础设施，以及市政、体育场馆、医疗健康等领域的建设需求也将得到释放（数据来源：《中国勘察设计》）。

2015 年我国对外承包工程业务完成营业额为 1,540.74 亿美元，其中，对亚洲承包工程完成营业额为 690.70 亿美元，占对外承包工程营业总额的 44.83%；对欧洲承包工程完成营业额为 87.83 亿美元，占对外承包工程营业总额的 5.70%（数据来源：

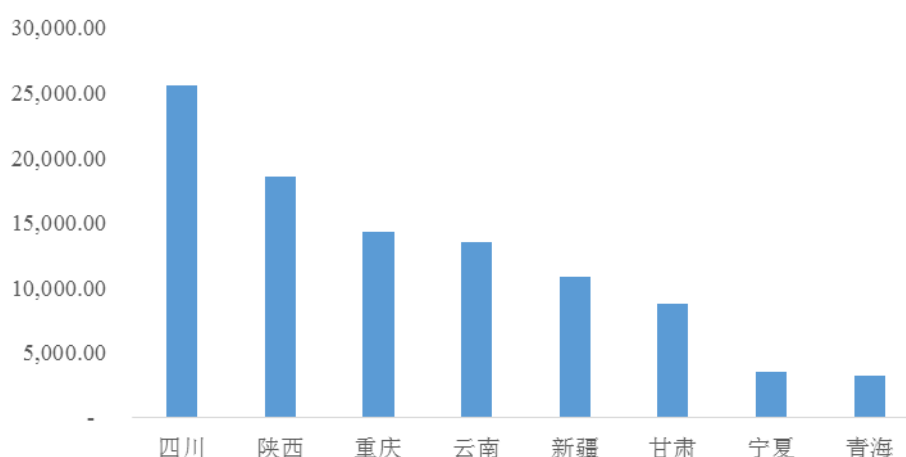
CEICData）。国内中国铁建、中国中铁、中国交建、中国建筑等大型工程总承包商以及万科、万达、绿地等国内龙头房地产开发企业已经在海外市场布局。“一带一路”战略将为我国企业开辟贯穿亚洲、欧洲的经济走廊，会进一步促进我国企业开拓相关国外工程市场，进而带动更多优秀的国内工程技术服务企业走向海外市场。

2) 国内市场需求

“一带一路”政策在鼓励国内企业走出去的同时，也积极促进对国内沿线省份经济的发展。“一带一路”核心区域包括 16 个省份，其中：“新丝绸之路经济带”的战略重点是向中亚、西亚开放，延伸至欧洲地区，着力发展陆路经济，主要战略支点分布在西北和西南内陆地区，覆盖西北新疆、青海、甘肃、陕西和宁夏，西南重庆、四川、云南以及华南的广西，最新扩围到华北地区的内蒙古自治区；“海上丝绸之路”覆盖江苏、浙江、福建、广东和海南等沿海地区，最新扩围到山东省。

上述省份作为我国“一带一路”政策通向海外市场的重要门户，其铁路、公路等基础设施配套需要不断完善，以实现国内地区与国际市场的高效联接。尤其是新疆、青海、甘肃、陕西、宁夏、重庆、四川、云南等西部地区省份，整体经济发展滞后于沿海地区，基础设施配套仍需进一步完善，因此固定资产投资需求较大。根据国家统计局数据，上述西部省份累计全社会固定资产投资金额为 98,245.20 亿元，合计在全国占比 17.48%，随着我国一带一路政策的深化，西部诸省的基础设施将持续增长。

2015年西部各省份全社会固定资产投资金额
(单位: 亿元)



数据来源：国家统计局

（三）行业竞争格局和市场化程度

由于历史的原因，过去行业内规模比较大的企业基本上都是国有企业。但是，随着改革开放的推进和市场化机制的引入，尤其是近十年来，一些大型民营企业 and 外资企业凭借良好的运营机制和优质的服务取得了快速发展，成为市场的主要参与者和竞争者。目前，我国工程技术服务行业已经形成了大型国有企业、大型民营企业和知名外资企业为主导，大量中小型企业为辅的市场竞争格局。

（四）行业进入的主要壁垒

工程技术服务行业不仅是知识和技术密集型行业，而且其工作成果直接影响工程建设，进而影响国家经济发展和人民生命财产安全，我国对该行业制定了较为严格的行业标准和市场准入制度。因此，工程技术服务行业具有较高的进入壁垒。

1、业务资质壁垒

根据国家规定，从事建设工程技术服务业务的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和项目业绩等条件申请资质，经审查合格，取得相关等级的证书后，方可在资质许可的范围内从事工程技术服务。工程技术服务企业必须获得国家行业主管部门颁发的业务资质，这是国家行业主管部门对本行业从业资质的要求，是限制其他企业进入本行业的主要政策壁垒。

2、技术和人才壁垒

工程技术服务行业属于知识和技术密集型行业，具有典型的轻资产、重人才、附加值高的生产性服务行业特征。因此，具备一定技术知识水平、从业资质、设计业务经验以及相关管理经验的人才才是行业内企业保持自身竞争优势的核心资源。工程技术服务企业是否掌握了从事相关工程项目的专利或专有技术，是否拥有相关技术人才，不仅是其取得相关业务资质从而获得市场准入的条件，而且是其取得竞争优势的重要因素。因此，专有技术和相关人才资源的积累也是限制其他企业进入工程技术服务行业的主要壁垒之一。

3、从业经验壁垒

由于工程技术服务成果会影响到国家经济发展和人民生命财产安全，而且工程项目的个性化差异较大，涉及领域较广，所以为了确保工程项目顺利实施，业主一般会倾向

于选择具有相应业务经验的工程技术服务企业。具备在某一领域中的成功设计咨询和项目运作经验将对工程技术服务企业继续扩大在该领域的市场份额，并且对限制其他企业进入到该项目领域起到十分重要的作用。

4、品牌和市场壁垒

如上所述，工程技术服务成果会影响到国家经济发展和人民生命财产安全，所以工程技术服务企业的过往成功案例和品牌影响力对于业主决策影响较大。工程技术服务企业通常需要经过长期的项目经验积累、典型案例实施和技术研发，方可在行业内取得良好的口碑和品牌影响力，积累相对稳定且优质的客户资源，构建起核心竞争力。新进入者很难快速建立并维持稳定的品牌信誉和客户资源。

（五）行业利润水平的变动趋势

总体看，我国工程技术服务业毛利率保持在较高水平。受到数据收集限制，无法直接统计工程技术服务业的毛利率水平，本招股说明书选择公司及同行业可比上市公司（苏交科、华建集团、中衡设计、中设集团、山鼎股份和启迪设计）的毛利率年度平均数作为替代。2014年至2016年，工程技术服务业务平均毛利率分别为41.38%、41.57%和40.77%，总体处于较高水平。

（六）影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）国家产业政策的有力支持

住建部在《建筑业发展“十二五”规划》中提出大力发展专业工程咨询服务，营造有利于工程咨询服务业发展的政策和体制环境，推进工程勘察、设计、监理等工程咨询服务企业规模化、品牌化、网络化经营；加大市场开拓力度，加快工程设计企业“走出去”步伐，形成一批具有较强国际竞争力的国际型工程公司和工程咨询设计公司的指导意见和政策措施，并指出至“十二五”期末，实现全国工程勘察设计企业营业收入年均增长15%以上；全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长20%以上的发展目标。“十二五”期间发布的《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》、《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》和《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》等一些列产业政策文件均体现了国家对工程技术服务业的关注与支持，为我国工程技术服务业走上市场化、国际化道

路提供了有力的政策保障。

“一带一路”政策支持我国建筑工程企业在尊重相关国家主权和安全关切的基础上，在沿线国家宜加强基础设施建设规划、技术标准体系的对接，共同推进国际骨干通道建设，为我国工程企业和工程技术服务企业进一步走向国际市场提供了良好的政策环境。

（2）国民经济的平稳较快发展

近年来，我国经济持续增长，全社会固定资产投资不断增加。“十二五”规划期间，我国国民经济保持了平稳增长的良好发展态势，国内生产总值自“十二五”计划实施之初的 407,137.8 亿元（2010 年），增加到 2015 年的 676,708 亿元，增长了 66.21%，复合年增长率为 10.70%。国民经济的稳定增长，促进了国内固定资产投资，为工程技术服务行业创造了巨大的市场需求。

（3）城市化进程不断推进

改革开放以来，伴随着工业化进程加速，我国城镇化经历了一个起点低、速度快的过程。根据世界城镇化发展普遍规律，我国仍处于城镇化率 30%-70% 的快速发展区间。在城镇化水平提高的同时，如何提高城市公共服务水平，健全城市功能，打造城市形象，提升城市品质和吸引力等也成为城市建设和发展的重要议题，这些目标的达成都需要与城市营造相结合。因此，城市化进程的不断推进将为工程技术服务行业提供广阔的市场空间。

2、不利因素

（1）人才竞争加剧

工程技术服务行业属于智力密集型行业。专业知识、设计经验的积累和创意、技术革新至关重要，因此工程技术服务行业对于人才，尤其是高端人才的依赖远高于其他行业。目前我国工程技术服务企业高级人才普遍不足，尤其是具有建筑专业背景，且具有跨领域工作经验的混合型人才比较稀缺。人才缺口在一定程度上制约行业内相关企业的发展。

（2）受到房地产行业影响较大

房地产行业是典型的周期性行业，与宏观经济有较强的相关性，若房地产行业受到

宏观经济波动和宏观调控政策的影响，将直接影响到工程技术服务行业的发展。近几年，我国房地产行业的景气波动对工程技术服务行业造成了一定程度的不利影响。

（七）行业技术水平及技术特点

工程技术服务行业的技术水平主要体现在为工程项目提供勘察、设计、工程监理、项目管理及工程总承包的服务能力上。其中，设计的技术水平主要体现在方案创作能力、工程技术设计与集成能力以及新技术、新材料的研发与应用能力方面。我国工程技术服务行业在设计理念、服务模式、服务内容、设计深度和广度上与跨国工程技术服务企业相比还存在一定差距。外资工程项目及超大型项目大都将国外设计企业作为第一选择。部分工程技术服务企业通过与国际知名工程技术服务企业的交流、合作与竞争，及时了解世界先进工程建设技术进步的发展趋势，学习先进的设计理念、掌握先进的工程技术、研发自有的科研成果，设计能力不断增强，在某些领域达到了世界先进水平，甚至和工程技术服务行业巨头在国际市场上展开竞争。

（八）行业特有的经营模式

根据行业内企业间差异和提供服务范围的不同，工程技术服务行业的经营方式大体上有以下三种类型。

1、专业性工程技术服务业务模式

专业性的工程技术服务机构一般具有单个或多个专业领域工程技术服务相关资质，基于对细分市场和自身专业定位的了解，向专业领域纵深发展。其规模大小不一，能够独立完成某一行业的工程技术服务的全部业务或其中的几项服务，或是承担政府和业主委托项目建设的某一环节，包括资源和建设条件调研评价、建设方案选择和技术经济评估论证、项目可行性研究报告、建筑、结构、景观等单一领域的设计、项目招标文件的编制和协助配合招标、承担项目监理等。

2、综合性工程技术服务业务模式

该模式下，工程技术服务机构一般具有较为全面且等级较高的业务资质，以勘察设计为核心业务，为工程实践提供覆盖全过程或者多专项的技术服务，实现跨地域、跨行业和跨专业的业务拓展。公司的业务模式属于该种类型。

3、技术服务和施工一体化模式

该模式多以工程总承包形式存在，其服务范围包括项目建设的“全过程”，即从项目投资前期工作开始直至建成投产（或交付使用）为止。一般由资金实力雄厚的大型企业所采用。

（九）所处行业的周期性、区域性或季节性特征

1、周期性

工程技术服务行业与固定资产投资规模密切相关，而社会的固定资产投资规模与国民经济发展、城市化进程的需求呈正相关。近年来，我国国民经济持续快速增长，城市化进程不断加快，相应的固定资产投资规模不断提高，带动了工程技术服务行业的发展。总体而言，宏观经济周期的变化与工程设计服务需求具有一定的相关性。

2、区域性

从历史因素看，在建国初期，我国建筑勘察、设计单位作为事业单位接受国家计划的工作任务，并严格按照行政区域、行业进行分类设置及管理，市场条块分割较为明显。随着市场化改革的发展，历史形成的市场的区域化分割已被打破，但是由此形成的区域化特征的完全消除尚需要一定时间。

从经济发展水平看，我国东部经济发达地区的建筑业与房地产市场发展时间较长，发展水平较高，培育和吸引了大量工程技术服务企业及专业人才，长江三角洲、京津环渤海和珠江三角洲这三大区域集中了我国多数的工程技术服务企业。

从建筑理念和风格看，受经济发展水平及地方文化的影响，不同地区的建筑理念及建筑风格存在明显差异，地方元素的运用及考察依赖于工程技术服务企业对当地历史、地理等因素的熟悉和理解。因此，在一定区域内，本地工程技术服务机构因更为了解当地的文化特点和风格偏好，较外地企业具有一定的本土化优势。

综上所述，工程技术服务行业具有一定的区域性，但随着行业市场化程度的提高，区域经济协调发展的相互协调，现代建筑理念的传播以及先进服务方式和技术手段的应用，工程技术服务企业跨区域、多领域的服务能力在增强，市场的区域性呈弱化趋势。

3、季节性

工程技术服务行业的季节性直接受工程建筑业及房地产业的影响。对于建筑业，受春节、北方的冬季寒冷气候、南方的梅雨季节等因素的影响，建筑企业上半年房屋建筑

工程的施工业务量通常低于下半年；对于房地产业，企业通常会在一季度制定全年开发计划，随后进入土地购置、规划设计、建筑设计、建筑施工、开盘销售等环节。受工程建筑业及房地产业季节性的影响，工程技术服务行业存在一定的季节性。

（十）所处行业与上下游行业之间的关联性

1、上游行业的发展对本行业的影响

工程技术服务行业的设计、勘察和咨询等业务处于建筑工程业务链的前端，业务所需主要采购物品包括办公用品、计算机及其软件等，不实质影响工程技术服务产品的实现。

对于建筑工程总承包业务的供应商主要包括设备材料供应商以及施工分包商，后者可以给予总承包商所需的技术、物力支持。从目前供应商的市场结构来看，除关键技术和关键设备外，其他服务的市场化程度较高，均可通过招标等方式获得满意的供应方，对建筑工程技术服务行业不产生重要影响。

2、下游行业的发展对本行业的影响

工程技术服务行业的下游客户为建筑物的产权所有人、房地产开发商、政府和其他发包单位。除房地产开发商外，大多为最终消费者。长期以来我国经济和城市化建设快速发展，我国固定资产投资总量大，国民经济各个领域的固定资产投资一直保持着较大规模并不断增长，这形成了工程技术服务行业稳定且日益扩大的消费群体。

三、发行人在行业中的竞争地位

（一）所处市场地位

公司在企业创新、技术服务、项目经验、市场营销、企业品牌等方面均形成了较强的优势，市场占有率在全国民营企业中保持领先地位。公司连续入榜“ENR 全球设计企业 150 强”，根据 ENR2017 年发布的数据，公司排名为 108 位，获得了业内较高的专业评价和良好的市场声誉，同时，公司凭借强大的国际业务拓展实力，上榜了 ENR 针对设计企业在本土以外的海外工程业务总收入进行排名的“ENR 国际设计企业 225 强”。

公司在大型公共建筑、建筑工程项目投资策划等服务领域具有较强竞争力，已在国内外成功主持设计了国内首个世界最大的 ETFE 应用建筑工程“水立方”国家游泳中心、

2008 年北京奥运场馆之一国家网球中心、深圳第一高楼平安国际金融中心，参与设计了世界最佳超高层建筑之一卡塔尔多哈超高层办公楼等国内外知名项目，屡获国内外著名奖项。

（二）主要竞争对手

公司现有业务主要集中于民用建筑设计和咨询领域，竞争对手主要来自于三个方面：其他大型民营设计企业、国有大型设计企业和知名外资设计企业。行业内主要竞争对手基本情况如下：

类型	公司名称	基本情况
境外机构	AECOM	是全球商业和政府客户提供专业的技术和管理支持服务供应商，是纽交所上市公司；主要提供规划，咨询，建筑和工程设计等方面的服务；该公司提供的施工管理服务包括公路，机场，桥梁，公共交通系统，政府和商业建筑，水和废水设施，输电和配电等几方面；在中国主要透过旗下城脉（Citymark）、易道（EDAW）、安社（ENSR）和茂盛（Maunsell）拓展业务
	ATKINS	成立于 1938 年，是全球领先的设计、工程和项目管理咨询机构，系伦敦证券交易所上市公司
	SOM	成立于 1936 年，是世界顶级设计事务所之一，进入中国已经有 20 多年的历史；涉及建筑设计、结构及土木工程、机械及电气工程、工程设计、城市设计和规划、室内设、环境美术、战略研究、项目管理和古迹维护等
国有企业	中国建筑设计研究院	国务院国资委直属，2000 年 4 月由原建设部 4 家直属单位建设部建筑设计院、中国建筑技术研究院、中国市政工程华北设计研究院和建设部城市建设研究院合并组建；涵盖前期咨询、规划、设计、工程管理、工程监理、工程总承包、专业承包、环评和节能评价等固定资产投资活动全过程
	上海现代建筑设计（集团）有限公司	以建筑设计为主的现代科技服务型企业，拥有 60 多年的历史，全资子公司华东建筑设计研究院公司旗下拥有 10 余家分子公司和专业机构；业务涵盖建筑、水利、市政和规划等行业。服务业务覆盖工程咨询、工程设计、工程承包、工程勘察等项目全过程，其中包括规划、建筑、水利、市政、风景园林、室内装饰、岩土、建筑声学各类设计咨询服务，以及设计、采购、施工一体化（EPC）工程总承包服务
	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	前身是成立于 1958 年的同济大学建筑设计研究院，直属 23 个院，十多个合资公司涵盖咨询、设计、支持、管理等
民营企业	上海天华建筑设计有限公司	是拥有建筑工程和城乡规划双甲资质的民营设计公司，能为客户提供建筑设计、规划设计、室内设计、景观设计、战略咨询、工程和设计咨询等全方位的服务；在深圳、北京、武汉、西安、天津、沈阳、重庆设有子公司
	上海联创建筑设计有限公司	是一家全方位、多元化、国际化的设计集团；拥有建筑工程甲级资质、城乡规划乙级资质、风景园林乙级资质；长期致力于为城市规划、大型居住区、行政中心、会展中心、文化教育、艺术中心、博物馆、体育场馆等的设计服务；总部位于上海，并在北京、南京、无锡、青岛、重庆、沈阳、南昌、武汉、宁波、郑州、西安、合肥及成都等地设立分支机构

（三）竞争优势

1、品牌影响力优势

经过多年的发展，公司始终坚持“智慧、专业、精准、体验”的核心价值，精耕工程技术服务市场，逐步成长为国内领先、国际知名的民营工程技术服务专业机构，积累了良好的品牌声誉和市场影响力。

公司品牌声誉卓著，曾成功主持设计国家游泳中心“水立方”、国家网球中心、平安国际金融中心、上海国际旅游度假区（明日世界主题区）、刚果布拉柴维尔体育中心和参与设计卡塔尔多哈超高层办公楼等国内外知名项目，所服务工程曾获澳大利亚建筑师学会 Jorn Utzon 国际建筑奖、国家优质工程奖、中国建筑学会建筑创作大奖、国际结构工程师协会奖、中国土木工程詹天佑奖等国内外奖项。公司典型项目奖项如下：



国家游泳中心（水立方）

2008 年第 29 届奥运会主要场馆之一

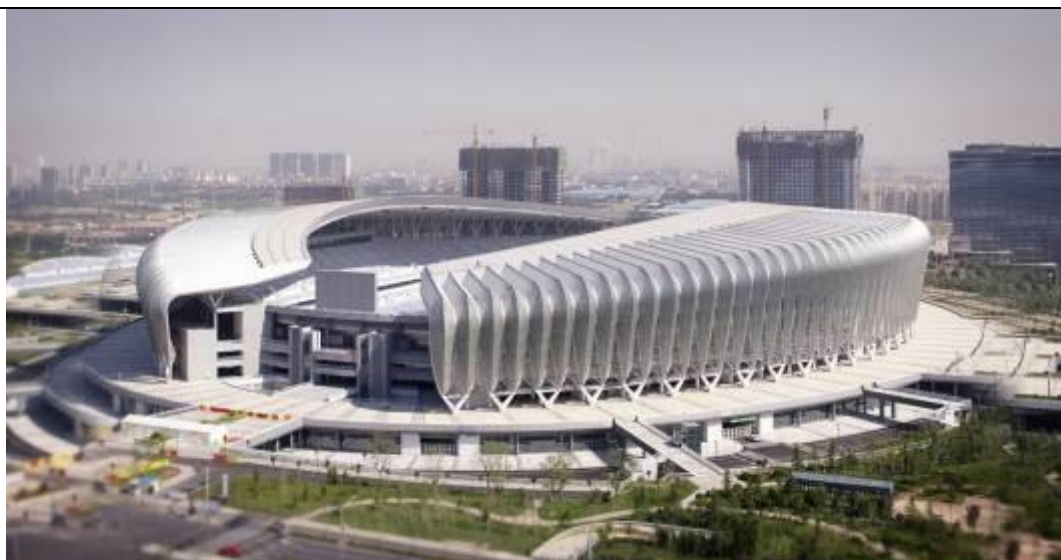
- 2008 年度澳大利亚建筑师学会 Jorn Utzon 国际建筑奖
- 2008 年度国际结构工程师协会奖（Structural Awards by IStructE）
- 2004 年威尼斯双年展——氛围（Atmosphere）主题的特殊奖
- 2006 年度百年建筑优秀作品奖特别金奖
- 2009 年第七届中国建筑学会优秀建筑结构设计奖一等奖
- 2009 年全国优秀工程勘察设计行业奖-建筑结构一等奖
- 2011 年国务院国家科学技术进步奖一等奖
- 2008 年第八届中国土木工程詹天佑奖



北京奥林匹克公园网球中心

2008 年第 29 届奥运会场馆之一

- 2009 年第二十届国际体育和休闲设施协会（IAKS-IOC）铜奖
- 2009 年中国建筑学会建筑创作大奖
- 2008 年北京市奥运工程规划勘察设计与测绘行业绿色设计奖
- 2009 年北京市第十四届优秀工程设计二等奖



济南奥林匹克体育中心

2009 年成功承办第 11 届全运会开闭幕式

- 美国建筑实录中国奖
- 第七届全国优秀建筑结构设计奖一等奖
- 2006 百年建筑单体设计大奖/科技创新与集成优秀奖
- 2011 年第十届中国土木工程詹天佑奖



平安金融中心

被誉为“深圳第一高楼”，是包括写字楼、商业及酒店的大型商业综合项目

- LEED – CS 金级预认证
- 2013 年“创新杯”建筑信息模型（BIM）设计大赛最佳 BIM 工程设计二等奖
- 2013 年“创新杯”建筑信息模型（BIM）设计大赛最佳 BIM 协同设计二等奖



卡塔尔多哈超高层办公楼

位于卡塔尔首都多哈的新城中心

- 国际混凝土结构联盟：杰出混凝土结构奖及特别提名奖
- 世界高层都市建筑学会：2012 年最佳超高层建筑——非洲及中东最佳
- 第六届全国优秀建筑结构设计一等奖
- 结构工程师学会最佳论文奖



One Central Park

垂直花园覆盖大楼的表面；采用悬臂结构，支撑起一个可以反射光线的定日镜系统

- 2015 Best Innovative Green Building MIPIM Awards
- 2014 BPN Sustainability Award for Multi Density Residential, Highly Commended
- 2014 Leaf Awards Overall Winner
- 2014 Leaf Awards Best Sustainable Development of the Year
- 2014 AIA Residential Architecture Multiple Housing Commendation
- 2014 World Green Infrastructure Congress-International Green Infrastructure Award



长白山万达柏悦酒店

北美庄园风格的滑雪度假酒店

- 第五届全国民营工程设计企业优秀工程设计“华彩奖”评选建筑工程设计铜奖
- 2015 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建类三等奖
- 2015 年度山东省优秀工程勘察设计成果竞赛评选一等奖

-
- 青岛市 2014 年度优秀工程勘察设计项目评选一等奖
-



三亚火车站

国内颇为精致的中型铁路站房

-
- 2013 年中国建筑学会的中国建筑创作奖
 - 2012 年国家优质工程奖银质奖
-



天津港邮轮客运码头大厦

位于“新海上丝绸之路”的起点，“海”与“丝绸”的形态是建筑造型的灵感来源

-
- 2013 年中国建筑设计奖（室内设计）金奖
 - 2013 年中国建筑设计奖（建筑结构）银奖
 - 第六届中国建筑学会建筑创作奖优秀奖
 - 2013 年香港两岸四地设计大奖优异奖
 - 第十一届中国土木工程詹天佑奖
-



Walsh Bay 规划设计

位于悉尼港 Walsh Bay 的建筑群及空址，包括住宅公寓、剧院、商业及零售空间

- 2005 Urban Taskforce Development Excellence Award
- 2005 RAIA Lloyd Rees Award for Civic Design-Walsh Bay Redevelopment
- 2002 Planning Institute of Australia (NSW) Excellence in Planning-Urban Design-Plans and Ideas



苏州相城区渭塘综合污水厂二期工程

在确保稳定达标的前提下，优化工艺参数取值，有效节省工程投资及运行费用

- 2010 年苏州市城乡建设系统优秀勘察设计一等奖
- 2010 年江苏省城乡建设系统优秀勘察设计二等奖
- 2010 年江苏省第十四届优秀工程设计二等奖



沪宁高速园区快速连接线工程

通过简化线形，采用小跨径布墩等手段，减少工程规模和新增工程用地，实现集约化土地开发

- 江苏省第十六届优秀工程设计一等奖
- 江苏省城乡优秀设计一等奖
- 苏州市城乡优秀设计一等奖

公司市场地位和影响力突出。公司连续入榜“ENR 全球设计企业 150 强”和“ENR 国际设计企业 225 强”，根据 RNR2017 年发布的数据，公司排名分别为 108 位和 148 位；2012 年以来连续入选“ENR/《建筑时报》中国工程设计企业 60 强”，其中 2016 年位列第 18 名；2005 年至 2014 年，悉地深圳连续位居“di 中国民用建筑设计市场排名·民营榜”第 1 名。

凭借丰富的项目经验和良好的项目质量，公司目前已与中国建筑等大型总承包商和万科、万达、华润等国内知名房地产商形成了长期而稳定的合作关系，并作为业内代表主办、协办或参加了一系列国内外重要国际峰会和行业论坛，进一步突显了公司良好的品牌声誉和优势的市场地位。

2、业务布局优势

（1）完善的业务链条

公司目前拥有包括建筑行业（建筑工程）甲级工程设计资质、城乡规划编制甲级资质、岩土工程（勘察，设计）和工程测量工程勘察甲级资质、市政行业（排水工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程）专业甲级及公路行业（公路）专业甲级工程设计资质在内的多类业务和专项的高等级业务资质，可为所服务各类工程项目提供从可行性分

析、项目策划、投资顾问、BIM 咨询、工程勘察、基础方案设计、施工图设计到工程管理等在内的全流程工程技术服务，业务链条布局完善。

（2）广泛的市场领域

经过多年发展，公司服务已经全面覆盖包括体育场馆、居民住宅、商业办公、交通枢纽、医疗设施等在内的多类建筑细分市场。随着公司业务的持续发展，公司逐步将工程技术服务拓展至轨道交通、公共道路、市政桥梁、市政景观及污水处理等市政工程市场，并同样取得了良好的成绩。

细分领域	部分典型项目
体育场馆	国家游泳中心“水立方”、国家网球中心及 2008 奥运会 5 个场馆设施
	奥运会 25 个场馆 OVERLAY 赛时运营咨询、深圳世界大学生运动会游泳馆运营咨询
	济南奥林匹克体育中心、杭州奥林匹克体育博览中心
	山西、南昌、惠州、天津、湛江、宁波等体育中心以及福州海峡奥林匹克体育中心
	刚果布拉柴维尔体育中心、加蓬让蒂尔港体育场
文旅酒店	深圳君悦酒店、丽江金茂君悦酒店、青岛海天瑞吉酒店、丽江瑞吉度假酒店
	云南大理希尔顿酒店、三亚海棠湾红树林酒店、海南保亭华尔道夫酒店
	深圳柏悦酒店、深圳威斯汀酒店、常德天济喜来登酒店、嘉定香伦喜来登酒店
	喜达屋某品牌酒店标准化咨询、世茂精品酒店品牌咨询与设计
休闲娱乐	上海国际旅游度假区规划咨询、国际旅游度假区明日世界
	北京水立方嬉水乐园、上海欢乐谷
	武汉汉秀剧场建筑信息模型 4D 模拟咨询、西双版纳傣秀 BIM 咨询
	重庆视美动漫产业基地规划、哈尔滨万达主题公园、四川蓝光峨眉院子
	香格里拉蓝月山谷文化旅游综合开发，三亚方兴人工岛规划
医养健康	华山医院浦东分院、华西医院乐山分院、深圳第四人民医院、深圳平湖医院
	广州医学院第一附属医院、郑州大学第一附属医院、南昌大学第一附属医院、青岛中心医院
	福建省肿瘤医院、汕头大学附属医院、南昌洪都中医院新院、徐汇滨江医疗养老
	盐城妇幼保健院、东莞妇幼保健院、上海新里程康复医院、中铁太阳谷、北京诚和敬养老
	星源哈医大四院国际康养中心、上海第二康复医院、永泰红磡上海中山公园养老
都市综合体	大梅沙·万科中心、北京望京 SOHO、上海洛克外滩源
	悉尼中央公园一号 ONE CENTRAL PARK
	深圳华润中心二期、青岛海天中心、青岛万达广场、深圳益田假日广场
	厦门海峡中心、青岛华润万象城、南宁华润中心、南通圆融星座广场
	襄樊、宜春、南宁、蚌埠、佛山等万达广场
商业办公	深圳平安金融中心、卡塔尔多哈超高层办公楼、澳大利亚悉尼 30 The Bond
	深圳百度国际大厦、腾讯大厦、阿里巴巴大厦、华润总部大厦“春笋”、百度科技园、惠州仲恺高新区总部
	中国人寿研发中心、卓越皇岗世纪中心、济南中国重汽科研基地

细分领域	部分典型项目
	济南汉峪商务中心、红土创新广场、华侨城大厦、哈尔滨银行总部
文化设施	澳大利亚国家美术馆、悉尼新南威尔士州立美术馆、悉尼剧院、悉尼演奏厅
	深圳观澜中国版画博物馆、四川美术馆、中山文化艺术中心、南山文化艺术中心
	闽南大剧院、深圳信息技术学院、上海中华艺术宫数字化建筑管理咨询
	多哈教育城图书馆、阿尔及利亚康斯坦丁国家剧院、深圳高交会展中心
	阿尔及利亚康斯坦丁国家剧院、深圳高交会展中心
轨道交通 枢纽相关 设施	三亚火车站、哈尔滨西、重庆北、厦门站、泉州站、海口东、吉林等站房及枢纽
	天津邮轮港客运码头大厦、青岛邮轮港母港
	高铁客运专线站房设计：合福线 18 个、京广线 4 个、成渝线 8 个、大西线 8 个；兰新、沪昆、京沈线；城际铁路宁杭、杭甬、宁安线等 10 个站房
	苏州轨交 2 号线工程高架车站
	厦门地铁 1 号线沿线综合开发设计咨询
政府办公	深圳宝安区行政楼、丰立大厦、中山市政府第二办公楼、常州报业传媒大厦、国家电网临沂电力调度中心、中山电力调度大楼、蓬莱行政中心区
	悉尼考夫斯海湾法院
人居住宅	上海洛克 外滩源、北京华远昆仑公寓、北京紫玉山庄五期、天津万科水晶城
	深圳华润中心幸福里、深圳宏欣豪园、深圳百仕达东郡综合体、成都中海格林威治
	上海蓝山小城、上海万科翡翠滨江、上海万科第五园、杭州和家园景园
	成都青城鉴山、成都龙湖三千里、重庆华润二十四城、武汉保利城、青岛万科四季花城、沈阳华润橡树湾、天津金地格林世界
	迪拜商务湾住宅项目、悉尼 Lumiere 高端公寓、Revy 公寓、中央公园一号公寓
策划咨询	泸州市城西综合片区概念规划、慈溪市观海卫新城设计、重庆建设厂地块规划
	西太湖（长兴）科教生态城规划、镇江“风景城市”总规
	福建海峡国际商贸城规划设计、青岛高新技术产业新城西片区概念规划
	澳大利亚悉尼 Walsh Bay 规划设计及改造、悉尼 Prince Henry 规划设计
	阿尔及利亚嘉玛大清真寺机电咨询、马来西亚 ElitePavilion 结构咨询项目
市政工程	埃塞俄比亚世界银行大厦结构咨询、毛里求斯机场航站楼 BIM 设计
	嘉兴市杭州塘大桥工程、苏州工业园区现代大道金鸡湖大桥
	苏州北环快速路东延官渎里立交改造工程、沪宁高速园区快速连接线工程
	苏虞张公路连接线一期工程
	苏州环古城风貌保护工程、街巷综合整治工程、凤凰山隧道敞开段雕塑装饰设计
	相城区渭塘综合污水厂二期工程、吴中区城南污水处理管网及泵站工程
	吴中区 2012 农村生活污水设施建设工程

目前，公司工程技术服务业务的服务领域布局广泛而多样，为公司主营业务的持续、稳定、健康增长奠定了良好基础。

（3）全球的地域覆盖

在国内，公司突破了传统工程技术服务机构的地域局限性，积极布局，实现了全国

区域覆盖。公司已在上海、深圳、北京、苏州、青岛、成都、南京、武汉等全国 30 余个城市设置分支机构，营销服务体系遍布全国。在营销服务体系全国化布局逐步完善的情况下，公司更为重视实现分支机构以点带面、带动主营业务在各区域内的均衡发展。

在国际，公司成功完成跨国布局，实现全球智慧，本土设计的有机融合。公司通过收购和新设等方式已在悉尼、纽约和河内等地设置分支机构，承接了多项国际大型项目。全球化的地域覆盖一方面扩大了公司的市场资源，在增加业务机会的同时还增强了抗风险能力；另一方面还有利于公司项目经验和技术研发的内外交流和积累，进一步提升公司的品牌影响力。

3、技术积累优势

在技术团队建设方面，公司已经建立了专业功底过硬、行业经验丰富的技术团队，包括咨询师、规划师、设计师、工程师等各类专业人员，涵盖一级注册建筑师、一级注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册城市规划师和注册土木工程师等各类专业认证人才。

在技术研发和积累方面，公司内部自主研发课题广泛涉及业务的各个领域，技术团队的研发成果曾多次以学术专著或专业文献的方式在国内外专业学术平台发表。凭借丰富的技术积累，目前公司已参与多项国家标准和行业标准等制定，并已获得多项专利授权。

在技术研发合作方面，公司关注国内外工程技术服务行业技术前沿的走向，并与法国 AIA Associ és²和韩国正林³等国外知名专业机构和清华大学、同济大学、浙江大学和哈尔滨工业大学等国内高等学府进行合作，共同对行业内前瞻性技术进行研究，进一步提升了公司的技术研发及成果转化能力。

4、持续创新优势

公司重视技术创新，现已建立了以市场需求为导向、内外部资源相结合的长期技术创新机制，并在技术创新方面取得了显著的成绩。公司是国内率先引入和开发 BIM 技术并进行产业化应用的企业之一，公司及子公司曾荣获中国勘察设计协会主办的“创新

² AIA Associ és，法国建筑设计机构，1971 年成立，涉足全领域的建筑项目，尤其擅长各类工程复杂的项目和医疗领域项目。

³ Junglim Architecture，韩国著名建筑设计机构，1967 年成立，涉足韩国国内及国际性大型项目的设计和施工，其作品表现出独特设计情感和尖端技术。

杯”一建筑信息模型（BIM）设计大赛最佳 BIM 应用企业奖、最佳 BIM 工程设计特等奖、二等奖、三等奖；中国建筑业协会主办的中国工程建设 BIM 应用大赛二等奖、广东省优秀工程勘察设计奖 BIM 专项二等奖、四川省第一届建筑信息模型（BIM）设计大赛二等奖等奖项。公司是国内首批将绿色建筑理念融入业务开展的企业之一，所服务项目曾获得国际权威认证“LEED-CS 金级、银级预认证”和“LEED-NC PLATINUM”奖项。此外，公司还凭借雄厚的技术积累和持续的技术创新能力，先后完成国内首个、世界最大的 ETFE 应用建筑工程国家游泳中心“水立方”和深圳最高的单体建筑平安国际金融中心的设计工作。

公司注重业务模式创新，是行业内率先在工程设计咨询业务中将“项目化”模式升级为“产品化”模式的企业之一。随着市场细分，客户需要更专业化的服务，这是市场对技术服务型公司的要求。公司顺应市场需求，针对体育、居住、医疗、公共建筑等细分领域，建立相应的产品事业部，并以产品事业部为组织依托，进行专业化管理，储备专业人才，分别对细分领域的知识、技术、方案、经验和理念进行研究、总结和沉淀，并对其发展趋势进行前瞻性探索；定期跟踪和长期研究细分领域客户，不仅可以更好地提供服务，还可以挖掘、开发和拓展用户需求，实现服务的专业化和差异化。通过上述措施，公司可以聚焦客户，快速反应，专业化服务，控制成本和提高资源利用效率，大大提升了市场开拓效率。

公司持续创新企业管理方式，改变传统的组织架构，实现“管”与“做”分开，设立产品事业部和资源团队，分别负责项目管理经营和项目实施。在此基础上，公司设立营销部组织协调市场营销工作，设立专业管理部负责专业的技术建设，为各业务单元提供支持，形成了基于矩阵式组织架构的产品、资源、专业和营销相整合的项目运作和客户服务模式。这种组织变革提高了公司市场反应速度，提升了为客户提供综合服务的能力，为公司的持续发展奠定了可靠的组织基础，有效增强了市场竞争力。

（四）主要竞争劣势

1、融资渠道单一

公司主要通过业务发展积累以及银行借款筹措营运资金。为了满足业务快速发展的需要，也曾通过引入投资者筹集资金。在国内工程技术服务行业快速发展，大型技术服务企业不断壮大，中小型机构不断涌现以及部分同行业公司已首发上市的市场环境下，

公司融资渠道单一，缺乏多样化的并购支付手段的情况对公司业务发展、竞争优势的保持以及战略目标的实现的不利影响日益凸显。因此，公司亟需通过资本市场等途径来拓展融资渠道。

2、高端人才引进困难

随着业务规模不断扩张，公司对具备建筑设计专业知识同时了解下游市场的复合型人才的需求将进一步扩大。目前，国内此类复合型人才普遍短缺，尽管公司采取了多种人才激励措施，但是要引进更多的复合型人才，尤其是高端建筑设计复合型人才，仍面临一定的困难。

四、发行人主营业务的具体情况

（一）发行人的主营业务构成及用途

公司主营业务是为城市建设和开发领域的建设工程提供建筑设计、市政勘察和策划咨询等工程专业技术服务，其中建筑设计是公司的核心业务。

1、建筑设计业务

建筑设计业务是根据建设工程的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件的业务。公司从事的建筑设计业务主要包括建设工程项目的主体工程和配套工程以及与主体工程、配套工程相关的设计，覆盖了居住、商业办公、城市公用和文化旅游等多个市场领域。

公司提供的建筑设计具体服务产品主要包括：方案设计、初步设计、施工图设计相关文件和图纸，施工现场配合和竣工验收等。

2、市政勘察业务

公司的市政勘察业务具体包括市政工程业务和岩土工程业务，前者主要是在道路、桥梁、管网、水处理等领域提供咨询和设计等多种形式的服务，既能提供一站式的全程服务，也能弹性地参与项目中的个别专业或个别阶段，帮助客户决定如何才能最具成本效益地、更有竞争力地发展城市基础设施；后者主要是岩土工程设计、工程勘察、工程现场测量等服务。

3、策划咨询业务

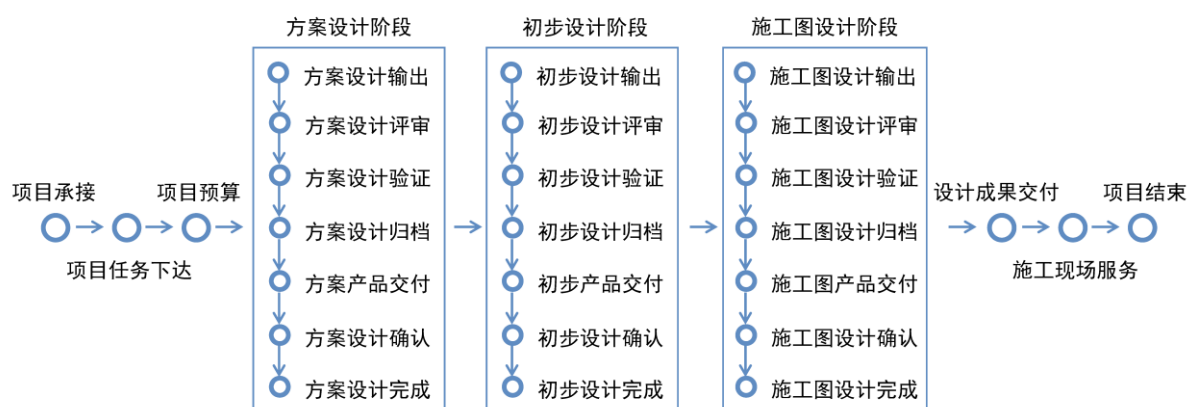
公司的策划咨询服务是在整合公司丰厚的工程建设专业设计能力和项目运作经验的基础上，为房地产开发企业、城市规划管理部门以及城市基础投资建设机构等工程建设领域的客户提供贯穿工程建设项目前期准备阶段、研究设计阶段以及施工使用阶段的专业支持，帮助客户提升整个项目运作的效率和效益。

公司提供的策划咨询具体服务产品包括：土地利用规划、城市形态设计等策划咨询方案。

（二）发行人主要产品、服务的流程

1、建筑设计业务的流程图

公司建筑设计业务流程如下图所示：



方案设计阶段的主要任务是提出设计方案，即根据设计任务书的要求和收集到的必要基础资料，结合基地环境，综合考虑技术经济条件和建筑艺术的要求，对建筑总体布置、空间组合进行可能与合理的安排，提出二个或多个方案供建设单位选择。该阶段的主要图纸和文件包括：设计说明书（设计指导思想及主要依据，设计意图及方案特点，建筑结构方案及构造特点，建筑材料及装修标准，主要技术经济指标以及结构、设备系统等）；各层平面图、剖面图、立面图；建筑物投资估算；透视图、鸟瞰图或模型等。

初步设计阶段的主要任务是在方案设计的基础上，提出项目的宏观设计，是方案设计的进一步细化和明确。该阶段主要工作成果包括：设计说明书（包括设计总说明、各专业设计说明；对于涉及建筑节能、环保、绿色建筑、人防、装配式建筑等，包括相应的专项内容）；有关专业的设计图纸；主要设备或材料表等。

施工图设计阶段的主要内容是根据初步设计结果，综合建筑、结构、设备各工种，相互交底、核实核对，深入了解材料供应、施工技术、设备等条件，把满足工程施工的

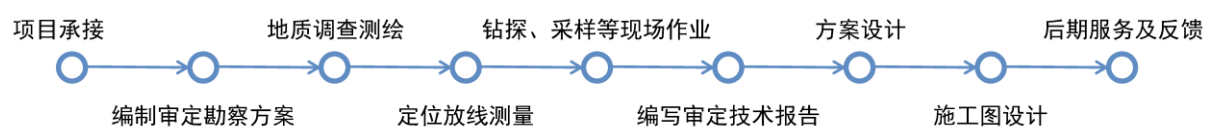
各项具体要求反映在图纸中，做到整套图纸齐全统一，明确无误。该阶段主要工作成果包括：总平面图；各层建筑平面、各个立面及必要的剖面；建筑构造节点详图；各工种相应配套的施工图纸等。

施工现场服务阶段主要工作内容是全面受理在施工图交付后来自业主的所有信息及建议，及时组织有关部门进行技术分析，确定合理的解决方案，以最快的速度做出响应；向业主和施工单位进行技术交底和技术处理工作，按时参加图纸会审，参加业主组织的基槽、桩基工程、基础工程、结构主体等主要施工阶段的验收工作；做好与业主、监理单位、施工单位、材料设备供应商之间的协调与沟通工作，保证施工有序高效进行；按计划进行现场回访，直至项目竣工验收。

全过程的项目一般分为方案阶段、初步设计阶段、施工图阶段、施工配合阶段。公司建筑设计项目总体平均周期为 35 月，方案设计及之前阶段约为 3-5 个月，初步设计阶段约为 3-5 个月，施工图设计阶段约为 6-10 个月，施工现场服务约为 12-24 个月；各阶段发生的成本与工作量分布基本一致，方案阶段占比约为 10%-30%，初步设计阶段占比约为 20%-30%，施工图阶段占比约为 30%-50%，施工配合阶段占比约为 10%-20%；相关合同基本按照上述工作量分布情况约定结算比例，结算方式一般为阶段性工作成果提交后 10-30 天付款。

2、市政勘察业务的流程图

公司市政勘察业务流程如下图所示：

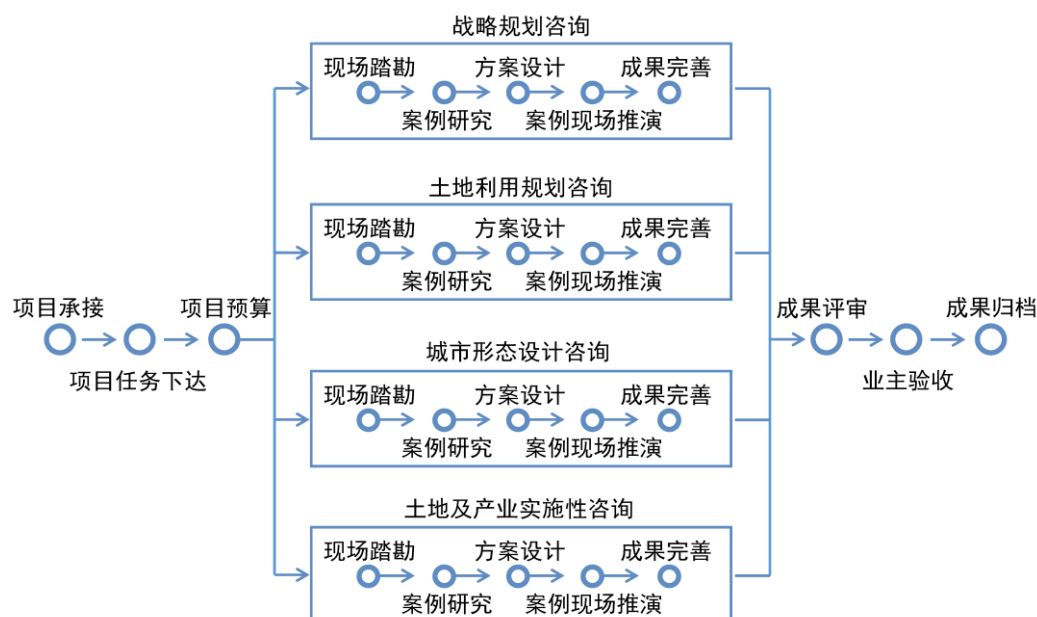


在方案设计前的勘察阶段主要工作内容为通过测量仪器、工具测量现场的地形、地貌信息数据和地质信息，经内业整理绘制成图件，为各设计阶段的设计和工程的施工提供准确、可靠的资料和图纸。该阶段的主要工作成果包括相关图表和勘察报告等；方案设计阶段主要工作内容包括业主需求分析、制定方案设计计划、方案设计成果评审等；施工图设计阶段主要工作内容包括制定施工图设计计划任务书、完成施工图设计方案、施工图总体设计、图纸绘制、施工图设计成果评审等；后期服务包括协助客户办理建设报批、施工配合服务、参与各阶段验收等。

公司市政勘察项目总体平均周期为 22 个月，方案设计及之前阶段约为 2-4 个月，施工图设计阶段约为 6-10 个月，后期服务 10 个月左右；工作量各阶段分布与收入、成本、收款比例基本一致，方案设计阶段占比约为 20%-40%，施工图设计约为 50%-70%，后期服务占比为 10%左右；结算方式一般为阶段性工作成果提交后 10-30 天付款。

3、策划咨询业务的流程图

公司策划咨询业务流程如下图所示：



现场踏勘和案例研究等阶段主要了解相关咨询对象具体情况和客户需求，主要工作成果为调研报告等；方案设计阶段主要提出咨询策划案的具体内容，主要工作成果为咨询策划报告等；案例现场推演阶段主要系通过各种形式与客户沟通讨论咨询策划方案；成果完善及评审阶段主要为根据前期工作结果修改确定最终方案内容，主要工作成果为确定的咨询策划方案。

公司策划咨询项目总体平均周期为 7 个月，工作量各阶段分布与收入、成本比例基本一致；现场踏勘及案例研究阶段占比为约 25%，方案设计约为 40%，案例现场推演及客户验收阶段占比约为 35%；合同约定的付款比例一般为：现场踏勘及案例研究阶段平均在 25%左右，方案设计阶段平均在 50%左右，案例现场推演及客户验收阶段平均在 25%左右；结算方式一般为阶段性工作成果提交后 10-30 天付款。

（三）发行人的主要经营模式

1、采购模式

公司采用直接采购模式，采购内容可分为三类，第一类是房屋租赁以及采购办公用品、通讯信息系统等非生产性质的采购；第二类是采购设计服务、咨询服务、辅助制作（效果图、模型制作、动画及多媒体等）服务等生产性质的采购；第三类是专业项目分包以及外部劳务等的采购。

对于非生产性质和生产性质的采购，公司根据业务需要编制采购计划，由采购部进行采购。在供应商的选择方面，由公司多个部门组成的采购认证小组通过比较产品质量、商业信誉、供应保障和采购成本等因素，在综合评定的基础上确定供应商，并纳入《供应商信息资料库》。上述采购内容在市场中有充足的供应，可以根据需要随时采购。

公司制定了分包和外部劳务采购的相关制度，对分包及外部劳务采购管理职责、业务内容确定和工作进度和质量管理工作作了明确规定。分包需求由项目负责人发起，经运营负责人组织的分包评审小组对分包具体事项进行集体决策，根据市场价格确定分包价格，并在分包商名单中选择分包方；技术管理责任人组织对分包成果的验证，以确保相应设计成果符合相应质量要求，并就验证结果和记录编制技术资料归档。公司对分包商的商业信誉、规模、资质、业绩、已完成类似项目质量情况和业内影响力进行评价，实施分级管理。外部劳务采购由专业负责人发起，经资源经理、运营负责人等审批后由运营部门负责实施，由技术相关部门负责对工作质量和工作成果进行验收和评价。公司建立外部劳务数据库对相关外部劳务资源进行集中管理。

2、生产模式

公司按照合同约定，为客户提供建筑设计、市政勘察和策划咨询等服务，相关服务一般由公司独立完成。对于部分专项服务，因客户指定、经验或能力限制等原因，公司会将该部分服务分包给合格的供应商。公司制定了专门的分包管理规定，对分包的前提、原则审批权限和流程、分包项目管理、成果验证以及合格分包商的管理做出了规定，确保分包工作的顺利开展。

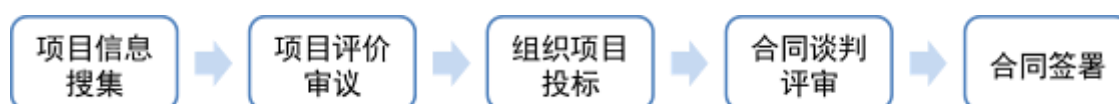
3、销售模式

公司销售模式为直销，一般通过招投标（公开招标、邀请招标）和客户直接委托两种方式承接业务。

（1）招投标方式承接业务的过程

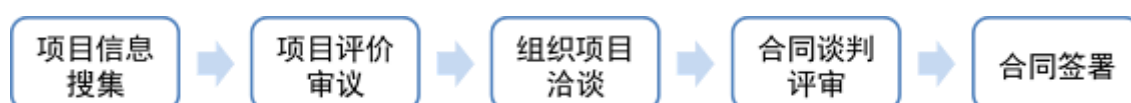
招投标是目前工程技术服务行业比较普遍的业务承接方式，公司通过参加客户组织

的项目投标取得业务机会，招投标模式下公司业务承接具体流程如下：



（2）直接委托方式承接业务的过程

在客户已有一家或多家意向性工程技术服务单位的情况下，一般会选择该方式委托意向服务方或者经过与多家服务方的谈判综合考虑品牌、服务品质和价格等方面因素确定最终合作方。公司依托大量优质项目积累的良好口碑以及技术研发优势，积极开拓和争取直接委托业务。该方式的业务承接过程与招投标方式基本一致，具体如下：



（3）定价政策

对于市政勘察类项目，公司主要参照国家计委、建设部价格（2002）10号文、《工程勘察设计收费标准（2002年修订本）》的有关规定，并经双方友好协商确定设计费。对于建筑设计、策划咨询类项目，公司综合考虑项目类型、项目难度、市场竞争等因素进行定价。定价的具体方式一般为按照每平方米收费。报告期内，公司定价政策未发生变化。

（四）发行人主要业务收入情况

1、报告期内公司主要业务收入情况

（1）按业务类别分类

报告期内，公司主营业务收入按类别构成情况如下：

单位：万元

产品类别	2016 年度	2015 年度	2014 年度
建筑设计	127,932.02	143,054.38	164,463.83
市政勘察	33,980.14	30,904.30	31,693.94
策划咨询	20,817.81	14,784.76	23,877.52
其他	241.37	252.77	179.02
合计	182,971.34	188,996.20	220,214.30

（2）按地区分类

报告期内，公司主营业务分地区构成情况如下：

单位：万元

地区	2016 年度	2015 年度	2014 年度
国内	170,666.93	176,971.02	206,478.83
国外	12,304.41	12,025.18	13,735.47
合计	182,971.34	188,996.20	220,214.30

2、报告期内向前五名客户销售情况

年度	序号	客户名称	销售金额（万元）	占营业收入比例
2016 年度	1	万达集团	6,280.24	3.43%
	2	华润集团	5,812.19	3.17%
	3	中国铁路总公司	4,768.37	2.60%
	4	华为投资控股有限公司	3,489.40	1.91%
	5	深圳市深业中城有限公司	3,215.44	1.76%
	合计		23,565.64	12.87%
2015 年度	1	万达集团	6,136.42	3.24%
	2	深圳市深业中城有限公司	4,594.36	2.43%
	3	华润集团	4,484.61	2.37%
	4	中国铁路总公司	3,319.58	1.76%
	5	Flourishing Property Company Limited	2,325.47	1.23%
	合计		20,860.44	11.03%
2014 年度	1	万达集团	9,953.76	4.52%
	2	华润集团	8,451.63	3.84%
	3	中国铁路总公司	7,044.92	3.20%
	4	中国建筑工程总公司	6,715.37	3.05%
	5	济南高新控股集团有限公司	3,593.97	1.63%
	合计		35,759.65	16.23%

报告期内，公司不存在向单个客户的销售比例超过总额 50%或严重依赖于少数客户的情况；公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东不存在在上述客户中拥有权益的情形。

3、报告期内向三大下游领域前十名客户销售情况

（1）商用办公领域

1) 2016 年度商用办公领域前十名客户销售情况

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占商用办公 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
1	华润集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	4,172.88	7.48%	银行转账	4,384.88
2	万达集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	3,531.72	6.33%	银行转账	4,339.80
3	华为投资 控股有限公 司	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	3,412.74	6.12%	银行转账	2,646.17
4	深圳市深 业中城有 限公司	投标、委托	建筑设计	3,206.65	5.75%	银行转账	2,925.37
5	上海北方 商城有限 公司	投标、委托	建筑设计	2,782.55	4.99%	银行转账	1,369.50
6	中国铁路 总公司	投标	建筑设计、 策划咨询	2,290.97	4.11%	银行转账	463.07
7	招商局蛇 口工业 区控股股 份有限公 司	投标	建筑设计、 策划咨询	1,816.62	3.26%	银行转账	943.41
8	湖南芙蓉 云通信信 息科技有 限公司	投标、委托	建筑设计	1,097.82	1.97%	银行转账	973.78
9	上海宝龙 展飞房地 产开发有 限公司	投标、委托	建筑设计	966.08	1.73%	银行转账	695.76
10	北京兴创 置地房地 产开发有 限公司	投标	建筑设计	939.46	1.69%	银行转账	844.22
合计				24,217.49	43.44%		

2) 2015 年度商用办公领域前十名客户销售情况

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占商用办公 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
1	深圳市深 业中城有 限公司	投标、委托	建筑设计	4,392.66	6.64%	银行转账	2,884.35
2	华润集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	3,104.77	4.69%	银行转账	3,492.58
3	华为投资 控股有限	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	1,618.85	2.45%	银行转账	1,122.89

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占商用办公 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
	公司						
4	青 岛 市 国 资 委	投标	建筑设计、 策划咨询	1,521.64	2.33%	银行转账	796.86
5	万 科 企 业 股 份 有 限 公 司	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	1,512.68	2.29%	银行转账、 商业汇票	1,383.20
6	万达集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	1,499.63	2.27%	银行转账	2,212.93
7	济 南 高 新 控 股 集 团 有 限 公 司	投标	建筑设计、 策划咨询	1,316.61	1.99%	银行转账	4,868.64
8	湖南芙蓉云 通信息科技有限公司	投标、委托	建筑设计	1,063.92	1.61%	银行转账	214.00
9	上海宝龙展 飞房地产开发 有限公司	投标、委托	建筑设计	993.76	1.50%	银行转账	843.00
10	深圳市创新 投资集团有限 公司	投标、委托	建筑设计	925.24	1.40%	银行转账	639.56
合计				17,949.76	27.12%		

3) 2014 年度商用办公领域前十名客户销售情况

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占商用办公 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
1	华润集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	6,071.44	8.22%	银行转账	2,501.53
2	万达集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	4,151.58	5.62%	银行转账	3,177.00
3	济 南 高 新 控 股 集 团 有 限 公 司	投标	建筑设计、 策划咨询	3,593.97	4.87%	银行转账	3,941.24
4	北 京 通 用 时 代 房 地 产 开 发 有 限 公 司	投标	建筑设计	2,099.08	2.84%	银行转账	1,509.33
5	万 科 企 业 股 份 有 限 公 司	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	1,935.04	2.62%	银行转账、 商业汇票	1,307.09
6	上 海 宝 龙 展 飞 房 地 产 开 发 有 限 公 司	投标、委托	建筑设计	1,776.60	2.41%	银行转账	936.57
7	芜 湖 苏 宁	投标、委托	建筑设计、	1,305.36	1.77%	银行转账	1,248.57

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占商用办公 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
	环 球 房 地 产 开 发 有 限 公 司		策划咨询				
8	泸 州 益 佳 房 地 产 开 发 有 限 公 司	投标、委托	建筑设计	1,248.19	1.69%	银行转账	99.26
9	深 圳 平 安 金 融 中 心 建 设 发 展 有 限 公 司	投标、委托	建筑设计	1,154.23	1.56%	银行转账	1,690.79
10	北 京 兴 创 置 地 房 地 产 开 发 有 限 公 司	投标	建筑设计	1,015.43	1.38%	银行转账	595.25
合计				24,350.92	32.98%		

(2) 市政公共领域

1) 2016 年度市政公共领域前十名客户销售情况

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占市政公共 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
1	苏 州 市 轨 道 交 通 集 团 有 限 公 司	投标	市政勘察	1,909.22	3.64%	银行转账	950.15
2	深 圳 市 龙 岗 区 住 房 和 建 设 局	投标	建设设计	1,736.10	3.31%	银行转账	1,738.78
3	中 国 建 筑 工 程 总 公 司	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	1,563.60	2.98%	银行转账	3,446.36
4	宁 波 奥 体 中 心 投 资 发 展 有 限 公 司	投标	建设设计	1,547.93	2.95%	银行转账	1,589.40
5	中 国 铁 路 总 公 司	投标	建筑设计、 策划咨询	1,411.72	2.69%	银行转账	4,375.48
6	常 熟 市 交 通 工 程 管 理 处	投标	市政勘察	1,274.53	2.43%	银行转账	-
7	苏 州 工 业 园 区 管 委 会	投标	市政勘察	1,124.25	2.14%	银行转账	-

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占市政公共 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
8	汕头市国瑞医院有限公司	投标、委托	建筑设计	1,019.91	1.94%	银行转账	1,078.78
9	苏州高新区国有资产经营公司	投标	市政勘察	888.20	1.69%	银行转账	46.18
10	马鞍山市重点工程建设管理局	投标	建筑设计	854.38	1.63%	银行转账	96.90
合计				13,329.84	25.39%		

2) 2015 年度市政公共领域前十名客户销售情况

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占市政公共 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
1	中国铁路总公司	投标	建筑设计、 策划咨询	3,198.11	6.07%	银行转账	4,175.83
2	苏州工业园区管委会	投标	市政勘察	1,642.60	3.12%	银行转账	-
3	宁波奥体中心投资发展有限公司	投标	建筑设计	1,454.32	2.76%	银行转账	302.29
4	苏州市吴中区人民政府	投标	市政勘察	1,452.83	2.76%	银行转账	-
5	苏州吴中经济技术开发区管理委员会	投标	市政勘察	978.77	1.86%	银行转账	-
6	苏州市相城交通建设有限责任公司	投标	市政勘察	978.59	1.86%	银行转账	-
7	中国建筑工程总公司	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	920.49	1.75%	银行转账	2,738.10
8	胶州市城市排水管理站	投标	市政勘察	867.58	1.65%	银行转账	15.96
9	常熟市交通运输局	投标	市政勘察	807.55	1.53%	银行转账	-

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占市政公共 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
10	盐城市灌 东经济开 发投资有 限公司	投标	市政勘察	754.72	1.43%	银行转账	500.00
合计				13,055.56	24.79%		

3) 2014 年度市政公共领域前十名客户销售情况

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占市政公共 销售收入的 比例	结算方式	期末占款 (万元)
1	中国铁路 总公司	投标	建筑设计、 市政勘察	6,386.26	9.12%	银行转账	4,964.49
2	中国建 筑工程 总公司	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	4,476.95	6.40%	银行转账	3,434.65
3	苏州市吴 中区人民 政府	投标	市政勘察	2,867.92	4.10%	银行转账	-
4	苏州工业 园区管委 会	投标	市政勘察	2,351.74	3.36%	银行转账	-
5	苏州市相 城交通建 设有限责 任公司	投标	市政勘察	2,060.38	2.94%	银行转账	-
6	湛江市代 建项目管 理局	投标	建筑设计	1,472.34	2.10%	银行转账	1,622.18
7	娄底市万 宝新区开 发投资有 限公司	投标	建筑设计	1,251.55	1.79%	银行转账	58.78
8	宜昌市规 划局	投标	建筑设计	1,208.49	1.73%	银行转账	-
9	青岛国资 委	投标	建筑设计	973.76	1.39%	银行转账	370.93
10	贵州黔中 铁旅文化 产业发展 有限公司	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	921.36	1.32%	银行转账	726.82
合计				23,970.75	34.25%		

(3) 居住领域

1) 2016 年度居住领域前十名客户销售情况

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占居住销售 收入的比例	结算方式	期末占款 (万元)
1	万达集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	2,203.72	3.81%	银行转账	2,361.72
2	华润集团	投标、委托	建筑设计	1,605.27	2.77%	银行转账	297.17
3	绵阳科技城发展投资（集团）有限公司	投标	建筑设计、 策划咨询	1,231.63	2.13%	银行转账	1,106.69
4	万科企业股份有限公司	投标、委托	建筑设计	1,149.02	1.99%	银行转账、商业汇票	1,730.48
5	保定华远房地产开发有限公司	投标、委托	建筑设计	1,001.15	1.73%	银行转账	761.22
6	中国铁路总公司	投标	建筑设计	983.62	1.70%	银行转账	993.86
7	重庆正升置业有限公司	投标、委托	建筑设计	869.65	1.50%	银行转账	915.21
8	山东省鲁商置业有限公司	投标、委托	建筑设计	850.97	1.47%	银行转账	547.04
9	海尔集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	803.13	1.39%	银行转账	414.99
10	佳兆业集团控股有限公司	投标、委托	建筑设计	775.53	1.34%	银行转账	530.58
合计				11,473.69	19.82%		

2) 2015 年度居住领域前十名客户销售情况

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占居住销售 收入的比例	结算方式	期末占款 (万元)
1	万达集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	3,721.96	7.36%	银行转账	2,886.91
2	Flourishing Property Company Limited	投标、委托	建筑设计	2,325.47	4.60%	银行转账	2,165.00
3	荣华涿州房地产开发有限公司	投标、委托	建筑设计	1,731.66	3.43%	银行转账	679.76
4	华润集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	1,369.24	2.71%	银行转账	107.36
5	邢台东丽房地产开发有限公司	投标、委托	建筑设计	1,186.83	2.35%	银行转账	972.15

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占居住销售 收入的比例	结算方式	期末占款 (万元)
	司						
6	山东省鲁商置业有限公司	投标、委托	建筑设计	1,030.15	2.04%	银行转账	856.35
7	绵阳科技城发展投资(集团)有限公司	投标	建筑设计	735.85	1.46%	银行转账	-
8	万科企业股份有限公司	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	719.73	1.42%	银行转账、商业 汇票	908.62
9	武汉中央商务区建设投资股份有限公司	投标、委托	建筑设计	678.32	1.34%	银行转账	413.68
10	青岛沃园置业有限公司	委托	建筑设计	676.94	1.34%	银行转账	208.45
合计				14,176.15	28.05%		

3) 2014 年度居住领域前十名客户销售情况

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占居住销售 收入的比例	结算方式	期末占款 (万元)
1	万达集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	3,568.78	6.25%	银行转账	1,319.46
2	华润集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	2,261.61	3.96%	银行转账	769.36
3	涿州鸿泰房地产开发有限公司	投标、委托	建筑设计	1,735.30	3.04%	银行转账	974.22
4	万科企业股份有限公司	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	1,419.09	2.48%	银行转账	548.15
5	山东省鲁商置业有限公司	投标、委托	建筑设计	1,111.02	1.94%	银行转账	93.76
6	海尔集团	投标、委托	建筑设计、 策划咨询	857.55	1.50%	银行转账	193.01
7	锦州正兴置业有限公司	投标、委托	建筑设计	768.30	1.34%	银行转账	250.66
8	中国铁路总公司	投标	建筑设计、 策划咨询	685.35	1.20%	银行转账	613.43
9	和记黄埔	投标、委托	建筑设计	630.64	1.10%	银行转账	-

序号	客户名称	销售方式	销售内容	销售金额 (万元)	占居住销售 收入的比例	结算方式	期末占款 (万元)
	地 产（青 岛）有限公 司						
10	青 岛 康 润 房 地 产 开 发 有 限 公 司	委托	建筑设计	622.64	1.09%	银行转账	340.00
合计				13,660.28	23.90%		

工程技术服务行业服务对象为工程建设项目，而工程建设项目具有投资主体众多、项目运作模式多样、不同类型项目投资金额差异较大等特点，由此导致公司的客户分散度较高，主要客户变动较大。报告期内公司主要客户变化主要系具体合作项目变化所致，而其中万科、华润集团、万达集团、中国铁路总公司等市场地域广、项目类型丰富、项目数量多的客户就会保持相对稳定。公司的客户分布符合行业特征。公司与报告期内的前十名客户及其关联方不存在关联关系和其他利益安排；除部分客户外，公司与报告期内前十名客户也不存在同业竞争关系。

4、报告期内三大下游领域主要项目基本情况

（1）2016 年度主要项目基本情况

1) 商业办公领域前十大项目基本情况

单位：万元

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2016 年度			截至 2016 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
1	桃浦科技智慧城 605 地块商办项目	上海北方商城有限公司	2016 年 1 月	3,445.15	2,782.55	790.90	1,580.00	2,782.55	790.90	72%	923.81	86%	1,580.00	1,369.50
2	深业中城项目	深圳市深业中城有限公司	2014 年 10 月	8,011.77	2,439.51	1,489.24	3,053.75	6,802.44	3,250.75	52%	3,612.09	90%	4,887.30	2,323.29
3	华为苏州研发项目	华为投资控股有限公司	2015 年 2 月	3,822.67	2,055.59	459.22	382.27	2,488.34	621.98	75%	901.42	69%	573.40	2,064.24
4	华润集团柳州五彩城项目	华润集团	2014 年 5 月	2,891.82	1,614.01	424.39	1,156.73	2,429.72	664.01	73%	745.56	89%	1,879.68	695.82
5	华为松山湖南区项目	华为投资控股有限公司	2015 年 5 月	1,985.52	1,163.43	396.03	1,173.02	1,726.80	593.37	66%	643.65	92%	1,556.91	273.50
6	芙蓉云通计算数据中心项目	湖南芙蓉云通信息科技有限公司	2015 年 9 月	5,024.53	1,097.82	668.25	403.91	2,161.74	811.59	62%	1,779.60	46%	1,317.67	973.78
7	招商局前海自由贸易中心一期项目	招商局地产控股股份有限公司	2015 年 11 月	1,927.21	1,066.11	216.67	859.60	1,066.11	240.66	77%	410.43	59%	859.60	270.47
8	上海颛桥万达集团广场标准版研发项目	万达集团	2016 年 9 月	1,121.20	888.50	181.44	-	888.50	181.44	80%	216.01	84%	-	941.81
9	地铁二号线盖下商业综合体项目	中国铁路总公司	2016 年 4 月	3,402.24	866.99	289.53	1,080.86	1,224.11	332.47	73%	871.74	38%	1,297.55	-

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2016 年度			截至 2016 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
10	北京市大兴区西红门商业综合区项目	北京兴创置地房地产开发有限公司	2012 年 4 月	3,727.11	832.95	94.65	204.57	1,980.18	496.74	75%	882.04	56%	1,372.94	726.05
	合计			35,359.22	14,807.46	5,010.34	9,894.71	23,550.49	7,983.91		10,986.35		15,325.06	9,638.46

2) 市政公用领域前十大项目基本情况

单位：万元

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2016 年度			截至 2016 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
1	龙岗区平湖人民医院新建工程设计项目	深圳市龙岗区住房和城乡建设局	2012 年 6 月	3,627.20	1,714.35	314.08	544.08	2,227.63	415.70	81%	638.56	65%	906.80	1,454.49
2	宁波奥体中心项目	宁波奥体中心投资发展有限公司	2014 年 8 月	4,115.19	1,547.93	594.77	353.70	3,804.61	1,702.39	55%	1,737.14	98%	2,443.49	1,589.40
3	加蓬共和国让蒂尔港体育场项目	中国建筑工程总公司	2015 年 7 月	1,493.53	1,380.81	555.20	935.00	1,380.81	555.20	60%	566.53	98%	935.00	528.65
4	汕头国瑞医院项目	汕头市国瑞医院有限公司	2015 年 10 月	1,807.87	1,019.91	315.73	325.74	1,509.40	385.99	74%	436.14	88%	521.19	1,078.78
5	苏州市中环快速路高新区段工程项目	苏州高新区国有资产经营公司	2012 年 1 月	4,560.14	876.58	215.94	929.18	3,003.27	1,436.08	52%	2,245.07	70%	3,183.46	-
6	苏州市轨道交通 3 号线市政道路	苏州市轨道交通集团	2016 年 3 月	1,906.10	809.19	138.67	-	809.19	138.67	83%	954.30	45%	-	857.75

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2016 年度			截至 2016 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
	改移工程项目	团 有 限 公 司												
7	524 国道通常汽渡至常熟三环段改扩建工程（常熟通港国际物流快速通道建设工程）	常 熟 市 交 通 运 输 局	2015 年 11 月	1,651.28	778.30	177.42	825.00	1,089.62	257.65	76%	812.48	70%	1,155.00	-
8	马鞍山市体育中心项目	马 鞍 山 市 重 点 工 程 建 设 管 理 局	2010 年 6 月	2,063.78	812.62	172.01	876.50	1,879.20	1,191.92	37%	1,234.90	97%	1,931.78	60.18
9	黔南州都匀一中新校区建设项目	黔 南 州 都 匀 一 中	2015 年 4 月	2,359.40	744.00	459.50	788.64	926.14	690.76	25%	1,130.02	42%	981.71	-
10	黔西南州安龙县污水处理厂及配套管网工程设计项目	安 龙 县 自 来 水 公 司	2016 年 6 月	1,351.55	622.64	668.14	260.00	622.64	568.62	9%	679.70	49%	260.00	400.00
	合计			24,936.03	10,306.34	3,611.45	5,837.85	17,252.52	7,342.98		10,434.84		12,318.43	5,969.24

3) 居住领域前十大项目基本情况

单位：万元

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2016 年度			截至 2016 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
1	绵阳草溪河二期项目	绵阳科技城发展投资（集团）有限公司	2015 年 12 月	2,242.50	1,231.63	549.33	198.84	1,967.48	697.94	65%	750.84	93%	978.84	1,106.69
2	保定华远植物园	保定华远房地	2016 年 4 月	3,636.04	1,001.15	218.86	300.00	1,001.15	218.86	78%	749.87	29%	300.00	761.22

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2016 年度			截至 2016 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
	北区住宅项目	产开发有限公司												
3	正升时代港湾项目	重庆正升置业有限公司	2012 年 9 月	2,101.07	869.65	120.00	62.30	1,585.71	736.11	54%	920.14	80%	765.65	915.21
4	佳兆业宝吉二期项目	佳兆业集团控股有限公司	2011 年 6 月	1,829.59	775.53	150.66	475.69	1,208.22	386.12	68%	551.59	70%	750.13	530.58
5	西安市万锦城项目	盛兆（西安）房地产开发有限公司	2016 年 2 月	839.19	767.75	385.87	670.90	767.75	385.87	50%	397.91	97%	670.90	142.92
6	福州海峡奥林匹克体育中心	福州房地产发展有限责任公司	2012 年 5 月	2,242.31	720.71	150.48	-	1,864.22	554.56	70%	629.27	88%	674.37	1,301.71
7	雷山县综合体建设项目	贵旅集团雷山文化旅游产业发展有限责任公司	2014 年 12 月	2,010.00	716.61	575.44	60.00	1,631.43	836.18	49%	971.90	86%	897.00	832.32
8	邢台龙岗新区项目	石家庄市东胜投资集团有限公司	2014 年 11 月	2,283.49	699.47	125.11	329.67	1,938.81	513.02	74%	570.02	90%	671.21	1,383.93
9	上海恒大青浦朱家角 F 地块、G 地块项目	上海丰涛置业有限公司	2016 年 4 月	1,371.39	646.88	299.26	462.22	646.88	299.26	54%	598.53	50%	462.22	223.48
10	邢台凤凰城住宅设计项目	宁晋县凤凰房地产开发有限公司	2016 年 5 月	3,577.96	607.58	113.60	530.79	607.58	113.60	81%	631.09	18%	530.79	113.24
	合计			22,133.53	8,036.95	2,688.62	3,090.40	13,219.23	4,741.51		6,771.16		6,701.11	7,311.28

（2）2015 年度主要项目基本情况

1) 商业办公领域前十大项目基本情况

单位：万元

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2015 年度			截至 2015 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
1	深业中城项目	深圳市深业中城有限公司	2014 年 10 月	7,600.00	4,190.09	1,728.85	1,253.56	4,362.94	1,761.51	60%	2,344.27	75%	1,833.56	2,791.16
2	汕头龙湖乐园	华润集团	2014 年 9 月	3,038.60	1,760.32	593.64	1,008.35	2,046.98	756.40	63%	1,059.26	71%	1,312.21	857.59
3	青岛海天中心项目	青岛市国资委	2012 年 8 月	3,273.87	1,483.91	637.96	862.38	2,333.40	1,042.92	55%	1,380.43	76%	1,736.55	736.86
4	芙蓉云通计算数据中心项目	湖南芙蓉云通信息科技有限公司	2015 年 8 月	1,790.09	1,063.92	143.34	913.75	1,063.92	143.34	87%	227.52	63%	913.75	214.00
5	红土创新广场项目	深圳市创新投资集团有限公司	2014 年 8 月	1,550.38	925.24	217.47	387.60	1,155.64	300.07	74%	379.77	79%	620.15	604.83
6	三亚凤凰国际机场站前商业综合体项目	三亚凤凰国际机场有限责任公司	2014 年 12 月	1,428.26	894.63	553.84	630.36	943.19	559.38	41%	800.63	70%	630.36	369.42
7	厦门万科广场项目	万科企业股份有限公司	2013 年 7 月	1,839.12	716.54	286.52	464.00	1,188.20	507.34	57%	740.82	68%	829.82	429.67
8	深圳大涌旧改项目自有物业公建区地块 1、3 建筑工程	华润集团	2013 年 10 月	1,716.80	638.86	371.49	316.82	1,443.39	713.75	51%	800.89	89%	1,175.22	354.78
9	银泰杭州项目施工图业务	银泰置地（集团）有限公司	2014 年 12 月	1,021.00	593.92	354.06	255.25	601.10	358.02	40%	573.70	62%	255.25	381.91
10	华润集团柳州五彩城项目	华润集团	2014 年 5 月	2,891.82	589.47	172.80	289.18	815.71	239.61	71%	801.38	30%	722.96	141.70
	合计			26,149.93	12,856.89	5,059.98	6,381.25	15,954.47	6,382.33		9,108.69		10,029.83	6,881.91

2) 市政公用领域前十大项目基本情况

单位：万元

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2015 年度			截至 2015 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
1	宁波奥体中心项目	宁波奥体中心投资发展有限公司	2014 年 8 月	4,115.19	1,454.32	660.65	1,226.69	2,256.68	1,107.62	51%	1,905.49	58%	2,089.79	302.29
2	苏州太湖新城核心区地下空间项目	苏州市吴中区人民政府	2013 年 3 月	5,700.00	1,075.47	984.95	1,140.00	4,301.89	2,778.00	35%	2,804.97	80%	4,560.00	-
3	苏州市中环快速路工程园区段星华街项目	苏州工业园区管委会	2013 年 12 月	2,939.61	1,050.25	224.60	1,113.27	2,665.54	914.70	66%	1,440.70	96%	2,825.47	-
4	苏州市吴中太湖新城东太湖路（苏旺路~苏震桃快速路）段工程项目	苏州吴中经济技术开发区管理委员会	2014 年 6 月	1,155.69	763.19	154.63	808.98	763.19	207.00	73%	578.77	70%	808.98	-
5	吴中大道东段暨南湖路快速路工程设计项目	苏州市一级公路建设指挥部	2013 年 10 月	1,105.20	745.28	539.36	790.00	933.96	625.96	33%	625.96	90%	990.00	-
6	安顺市 S314 西秀区幺铺至普定黄桶公路改扩建工程项目	安顺市交通建设投资有限公司	2014 年 12 月	1,868.18	704.20	814.47	746.45	704.20	657.98	7%	940.63	40%	746.45	-
7	青岛邮轮母港客运中心设计项目	青岛市国资委	2014 年 3 月	998.00	742.40	168.44	750.00	937.74	259.69	72%	260.74	100%	950.00	44.01
8	胶州市水环境治理工程（洋河镇、胶西镇、	胶州市城市排水管理站	2015 年 1 月	786.43	593.54	670.89	629.10	593.54	543.20	8%	543.20	80%	629.10	0.05

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2015 年度			截至 2015 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
	铺集镇、里岔镇、九龙办事处部分村庄内污水管网工程）设计项目													
9	福州海峡奥林匹克体育中心	福州市土地发展中心	2010 年 11 月	3,715.00	626.89	294.98	297.50	3,464.01	1,946.69	44%	1,969.57	99%	2,877.50	794.35
10	刚果（布）布拉柴维尔体育中心项目	中国建筑工程总公司	2012 年 12 月	9,386.12	622.76	560.49	1,444.42	9,051.73	3,532.16	61%	3,539.00	100%	6,737.09	2,630.88
	合计			31,769.42	8,378.31	5,073.46	8,946.42	25,672.48	12,573.01		14,609.02		23,214.39	3,771.58

3) 居住领域前十大项目基本情况

单位：万元

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2015 年度			截至 2015 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
1	新西兰住宅项目	Flourishing Property Company Limited	2015 年 11 月	8,500.00	2,325.47	1,232.50	-	2,325.47	1,232.50	47%	4,250.00	29%	-	2,465.00
2	华融金融中心住宅小区项目	荣华涿州房地产开发有限公司	2015 年 6 月	3,901.23	1,731.66	894.78	1,155.80	1,731.66	894.78	48%	1,901.74	47%	1,155.80	679.76
3	东方影都 A-5-1A 地块项目	万达集团	2015 年 5 月	2,601.11	1,579.88	558.69	1,081.80	2,156.94	946.82	56%	1,077.16	88%	1,214.34	1,072.02
4	邢台龙岗新区项目	石家庄市东胜投资集团有限	2014 年 11 月	2,226.61	1,186.83	366.56	7.55	1,239.34	387.90	69%	657.46	59%	341.55	972.15

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2015 年度			截至 2015 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
		公司												
5	华润中心住宅综合体项目	华润集团	2015 年 3 月	1,682.49	886.02	193.87	1,333.11	1,587.25	463.07	71%	463.07	100%	1,682.49	-
6	绵阳草溪河二期项目	绵阳科技城发展投资（集团）有限公司	2015 年 12 月	1,587.50	735.85	148.61	780.00	735.85	148.61	80%	303.16	49%	780.00	-
7	沃园住宅小区设计项目	青岛沃园置业有限公司	2015 年 4 月	847.77	676.94	169.98	509.10	743.00	191.72	74%	206.38	93%	579.13	208.45
8	福州海峡安置房项目	福州房地产发展有限责任公司	2012 年 5 月	2,021.85	643.59	215.47	350.37	1,143.52	404.07	65%	674.00	60%	674.37	537.76
9	泛海国际居住区芸海园（宗地 24-1）项目	武汉中央商务区建设投资股份有限公司	2013 年 6 月	1,079.43	545.36	365.77	410.18	836.87	491.32	41%	597.85	82%	518.13	368.96
10	雷山县综合体建设项目	贵旅集团雷山文化旅游产业发展有限责任公司	2014 年 12 月	2,010.00	535.58	254.05	435.00	914.82	260.74	71%	540.45	48%	837.00	132.71
	合计			20,423.00	10,847.16	4,400.29	6,062.92	13,414.73	5,421.54		7,727.73		7,782.80	6,436.81

（3）2014 年度主要项目基本情况

1）商业办公领域前十大项目基本情况

单位：万元

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2014 年度			截至 2014 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
1	济南汉峪金融商务中心 A1/A4/A5/A6/A7/A8 地块项目设计合同	济南高新控股集团有限公司	2013 年 3 月	9,782.00	2,916.34	817.87	1,728.45	8,825.21	2,604.76	70%	2,723.73	96%	5,948.05	3,406.67
2	丽泽商务区 E08E09 地块项目设计合同	北京通用时代房地产开发有限公司	2012 年 6 月	3,528.00	2,099.08	718.66	1,098.20	2,948.05	1,019.65	65%	1,151.17	89%	1,615.60	1,509.33
3	中国泸州佳乐世纪城（购物中心）	泸州益佳房地产开发有限公司	2014 年 1 月	1,563.00	1,154.20	326.38	1,137.80	1,154.20	326.38	72%	416.96	78%	1,137.80	85.65
4	上海七宝项目建筑设计合同	上海宝龙展飞房地产开发有限公司	2013 年 8 月	1,511.20	995.55	495.71	630.04	1,111.56	553.50	50%	709.91	78%	680.04	498.22
5	南宁安吉万达集团广场自持物业（大商业）初步设计及施工图业务	万达集团	2014 年 2 月	1,398.20	947.97	392.34	838.92	947.97	392.34	59%	545.92	72%	838.92	165.93
6	"华润集团集团总部深圳湾综合发展"项目 A 区、B 区设计项目	华润集团	2012 年 4 月	2,250.33	944.88	407.21	1,043.12	1,500.93	721.82	52%	1,020.96	71%	1,313.75	277.24
7	惠州华润集团小径湾三期	华润集团	2014 年 7 月	1,777.00	940.96	479.44	482.35	940.96	479.44	49%	854.17	56%	482.35	515.07

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2014 年度			截至 2014 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
8	深圳大涌旧改项目自有物业公建区地块 1、3 建筑工程	华润集团	2013 年 10 月	1,716.80	775.38	316.96	858.40	804.53	342.25	57%	689.00	50%	858.40	-5.60
9	中国人寿研发中心项目二期（E09、I01 地块）建筑工程设计	中国人寿保险股份有限公司	2011 年 3 月	3,682.52	767.67	167.24	379.51	3,173.44	1,184.95	63%	1,297.20	91%	2,438.24	925.61
10	平安金融中心南塔项目建筑工程设计服务合同	深圳平安金融中心建设发展有限公司	2013 年 2 月	1,969.42	747.04	269.49	163.30	854.95	328.58	62%	714.06	46%	328.62	577.62
合计				29,178.47	12,289.07	4,391.30	8,360.09	22,261.80	7,953.67		10,123.08		15,641.77	7,955.74

2) 市政公用领域前十大项目基本情况

单位：万元

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2014 年度			截至 2014 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
1	刚果（布）布拉柴维尔体育中心项目	中国建筑总公司	2012 年 12 月	9,386.12	3,919.99	1,446.03	1,511.66	8,428.97	2,971.67	65%	3,203.14	93%	5,292.66	3,415.18
2	苏州市中环快速路工程园区段星华街项目	苏州工业园区万润投资发展有限公司	2013 年 11 月	2,798.93	1,615.28	690.10	1,712.20	1,615.28	690.10	57%	1,371.76	61%	1,712.20	-
3	第十四届省	湛江市代	2011 年 4 月	6,006.63	1,472.34	180.73	-	4,759.97	1,697.51	64%	2,020.85	84%	3,423.39	1,622.18

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2014 年度			截至 2014 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款 (含税)	累计收入	累计成本	毛利率	预计 总成本	完工 百分比	累计回款 (含税)	应收/（预 收）账款余 额（含税）
	运会主场馆 工程建设工程 设计项目	建 项 目 管 理 局												
4	宜昌奥体中 心项目	宜 昌 市 城 市 建 设 投 资 开 发 有 限 公 司	2013 年 10 月	3,050.00	1,208.49	776.78	1,902.50	2,445.75	1,006.93	59%	1,184.63	85%	2,592.50	-
5	苏州太湖新 城核心区地 下空间项目	苏 州 吴 中 滨 湖 新 城 工 程 建 设 管 理 有 限 公 司	2013 年 8 月	5,700.00	1,075.47	483.09	1,140.00	3,226.42	2,003.09	38%	2,804.97	60%	3,420.00	-
6	苏州市南环 快速路西延 二期工程（吴 中区段）及三 期工程项目	苏 州 市 吴 中 区 交 通 运 输 局	2011 年 9 月	2,918.13	1,037.74	444.85	1,100.00	1,513.21	752.12	50%	1,461.83	55%	1,600.00	4.00
7	2012 年度高 新区市政工 程项目	苏 州 高 新 区 市 政 工 程 部	2013 年 4 月	1,446.47	886.67	423.12	939.88	1,219.40	423.12	65%	679.84	89%	1,292.56	-
8	佛山南海医 院新院区建 设工程设计 项目	佛 山 市 南 海 区 人 民 医 院	2011 年 11 月	2,424.00	917.16	425.88	539.00	1,596.25	780.65	51%	1,118.36	70%	1,321.50	370.52
9	娄底高铁南 站枢纽一体 化设计项目 补充协议	娄 底 市 万 宝 新 区 开 发 投 资 有 限 公 司	2014 年 2 月	1,139.99	914.14	194.21	969.00	914.14	194.21	79%	228.48	85%	969.00	(0.01)
10	温州奥体中 心主体育场 一期工程 设计项目	温 州 体 育 发 展 投 资 集 团 有 限 公 司	2012 年 12 月	1,924.50	902.35	344.34	573.60	1,644.82	737.70	55%	814.28	91%	1,434.00	309.51

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2014 年度			截至 2014 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
	合计			36,794.77	13,949.62	5,409.12	10,387.83	27,364.21	11,257.10		14,888.14		23,057.82	5,721.38

3) 居住领域前十大项目基本情况

单位：万元

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2014 年度			截至 2014 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款（含税）	累计收入	累计成本	毛利率	预计总成本	完工百分比	累计回款（含税）	应收/（预收）账款余额（含税）
1	涿州鸿坤理想湾南区（C2-02、C2-03）地块项目	涿州鸿泰房地产开发有限公司	2014 年 5 月	1,941.10	1,249.98	305.56	485.27	1,249.98	305.56	76%	447.65	68%	485.27	839.70
2	临沂华润住宅综合体项目	华润集团	2014 年 2 月	1,870.70	776.09	328.06	811.72	776.09	347.74	55%	790.75	44%	811.72	10.94
3	锦州家具城住宅项目	锦州正兴置业有限公司	2011 年 7 月	1,643.05	768.30	322.87	759.04	1,340.06	632.49	53%	731.60	86%	1,169.80	250.66
4	哈尔滨万达集团 34#项目	万达集团	2014 年 1 月	1,206.34	717.79	233.91	591.45	717.79	247.95	65%	393.12	63%	746.28	14.58
5	武汉 K7-2 号设计项目	万达集团	2014 年 1 月	1,319.40	696.23	491.03	591.40	696.23	520.50	25%	930.54	56%	591.40	146.60
6	华润中心住宅综合体项目	华润集团	2014 年 1 月	675.19	636.97	253.96	1,281.41	636.97	269.20	58%	269.20	100%	1,281.41	-606.23
7	和黄小港湾 6#地块景观项目	和记黄埔地产（青岛）有限公司	2014 年 2 月	1,645.64	630.64	291.86	668.48	630.64	309.37	51%	761.61	41%	668.48	-
8	青岛秀兰禧悦都项目	青岛康润房地产开发有限公司	2014 年 2 月	660.00	622.64	309.72	590.00	622.64	328.30	47%	328.30	100%	590.00	70.00

序号	项目	客户	合同起始月份	合同金额	2014 年度			截至 2014 年 12 月 31 日						
					当期收入	当期成本	当期回款 (含税)	累计收入	累计成本	毛利率	预计 总成本	完工百 分比	累计回款 (含税)	应收/（预 收）账款余 额（含税）
		司												
9	北海市 2012GC04005 地块房地产开 发项目	北海银滩 开投资产 管理有限 公司	2013 年 7 月	1,436.04	618.80	246.19	400.37	944.45	396.05	58%	568.11	70%	687.58	313.54
10	深圳市九州 5#-2 地块住宅 项目	万科企业 股份有限 公司	2011 年 5 月	1,072.68	618.29	337.74	698.34	892.92	465.04	48%	527.04	88%	859.24	87.26
	合计			13,470.13	7,335.74	3,120.90	6,877.47	8,507.77	3,822.19		5,747.91		7,891.18	1,127.06

（五）报告期内主要服务的原材料和能源及其供应情况

1、报告期内主要原材料及能源供应情况

公司主要从事建筑专业领域的工程技术服务业务，公司业务所需的主要原材料为各类图纸、图册等，以及向分包商采购相关服务，向设备供应商采购部分设备等。目前，公司所需的设备及原材料供应市场充分竞争、供应充足，价格相对稳定，不会对公司生产经营产生不利影响。

公司经营所需能源主要为办公用电，由市政电网供应，供应保障度高，能满足公司经营需要。

2、报告期内向主要供应商采购情况

报告期内，公司向前十五名供应商采购情况具体如下：

年度	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占采购总额的比例	采购方式	结算方式
2016年度	1	深圳劲嘉集团股份有限公司	房屋租赁、物业管理	2,231.94	4.46%	协议采购	银行转账
	2	北京二商集团有限责任公司	房屋租赁、物业管理	1,293.36	2.58%	协议采购	银行转账
	3	上海杨浦科技投资发展有限公司	房屋租赁、物业管理	1,107.00	2.21%	协议采购	银行转账
	4	重庆甲吉科讯工程设计咨询有限公司	设计、咨询	1,096.98	2.19%	协议采购	银行转账
	5	重庆九易通建筑设计有限公司	设计、咨询	1,095.02	2.19%	协议采购	银行转账
	6	青岛半岛投资集团有限公司	房屋租赁、物业管理	1,019.63	2.04%	协议采购	银行转账
	7	重庆鼎基伟业工程设计有限公司	设计、咨询	983.60	1.96%	协议采购	银行转账
	8	Arup Pty Ltd	设计、咨询	884.18	1.77%	协议采购	银行转账
	9	武汉庄晨工程方案策划咨询有限公司	设计、咨询	694.20	1.39%	协议采购	银行转账
	10	深圳市腾邦国际商业服务股份有限公司	票务服务	657.84	1.31%	协议采购	银行转账
	11	Mecanoo International b.v	设计、咨询	466.20	0.93%	协议采购	银行转账
	12	CHARTER HALL	房屋租赁、物业管理	463.71	0.93%	协议采购	银行转账
	13	青岛齐鲁假日国际旅行社有限责	票务服务	459.93	0.92%	比价确定	银行转账

年度	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占采购总额的比例	采购方式	结算方式
		任公司					
	14	上海欣晨物业管理有限公司	房屋租赁、物业管理	439.11	0.88%	协议采购	银行转账
	15	西安栖域建筑设计咨询有限公司	设计、咨询	438.16	0.88%	协议采购	银行转账
	合计			13,330.86	26.63%		
2015年度	1	深圳劲嘉集团股份有限公司	房屋租赁、物业管理	2,627.56	5.24%	协议采购	银行转账
	2	重庆甲吉科讯工程设计咨询有限公司	设计、咨询	1,610.38	3.21%	协议采购	银行转账
	3	深圳市腾邦国际商业服务股份有限公司	票务服务	1,569.33	3.13%	协议采购	银行转账
	4	北京二商集团有限责任公司	房屋租赁、物业管理	1,417.46	2.83%	协议采购	银行转账
	5	上海杨浦科技投资发展有限公司	房屋租赁、物业管理	1,134.00	2.26%	协议采购	银行转账
	6	重庆鼎基伟业工程设计有限公司	设计、咨询	976.94	1.95%	协议采购	银行转账
	7	青岛半岛投资集团有限公司	房屋租赁、物业管理	970.95	1.94%	协议采购	银行转账
	8	重庆九易通建筑设计有限公司	设计、咨询	758.64	1.51%	协议采购	银行转账
	9	快钱（天津）金融服务有限公司	票务服务	731.04	1.46%	协议采购	银行转账
	10	洪忠进	房屋租赁、物业管理	580.00	1.16%	协议采购	银行转账
	11	上海浦慧建筑景观设计咨询有限公司	设计、咨询	538.81	1.07%	客户指定	银行转账
	12	青岛齐鲁假日国际旅行社有限责任公司	票务服务	462.54	0.92%	比价确定	银行转账
	13	苏州规划设计研究院股份有限公司	设计、咨询	377.36	0.75%	协议采购	银行转账
	14	苏州设计研究院股份有限公司	设计、咨询	365.09	0.73%	客户指定	银行转账
	15	上海南洋软件系统集成有限公司	设备、软件	361.39	0.72%	协议采购	银行转账
	合计			14,481.49	28.87%		
2014年度	1	深圳劲嘉集团股份有限公司	房屋租赁、物业管理	2,758.66	5.36%	协议采购	银行转账
	2	深圳市腾邦国际商业服务股份有	票务服务	2,055.85	4.00%	协议采购	银行转账

年度	序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占采购总额的比例	采购方式	结算方式
		限公司					
	3	上海品越装饰工程有限公司	装修	1,705.47	3.32%	招标	银行转账
	4	北京二商集团有限责任公司	房屋租赁、物业管理	1,190.97	2.32%	协议采购	银行转账
	5	上海杨浦科技投资发展有限公司	房屋租赁、物业管理	1,134.00	2.21%	协议采购	银行转账
	6	弘宇建筑设计有限公司	设计、咨询	1,084.48	2.11%	协议采购	银行转账
	7	快钱（天津）金融服务有限公司	票务服务	931.36	1.81%	协议采购	银行转账
	8	青岛半岛投资集团有限公司	房屋租赁、物业管理	782.87	1.52%	协议采购	银行转账
	9	上海环联建筑工程设计有限公司	设计、咨询	663.53	1.29%	协议采购	银行转账
	10	苏州设计研究院股份有限公司	设计、咨询	642.92	1.25%	客户指定	银行转账
	11	重庆甲吉科讯工程设计咨询有限公司	设计、咨询	600.21	1.17%	协议采购	银行转账
	12	武汉庄旭工程方案策划咨询有限公司	设计、咨询	599.37	1.17%	协议采购	银行转账
	13	武汉庄晨工程方案策划咨询有限公司	设计、咨询	548.07	1.07%	协议采购	银行转账
	14	洪忠进	房屋租赁、物业管理	462.50	0.90%	协议采购	银行转账
	15	中铁第四勘察设计院集团有限公司	设计、咨询	342.77	0.67%	协议采购	银行转账
	合计			15,503.03	30.15%		

注：深圳劲嘉集团股份有限公司原名为深圳劲嘉彩印集团股份有限公司；苏州设计研究院股份有限公司已更名为启迪设计集团股份有限公司。

报告期内，由于公司办公场地主要通过租赁方式取得，所以前五大供应商主要为房屋出租方，且较为稳定。报告期内，公司不存在向单个供应商的采购比例超过总额 50% 或严重依赖于少数供应商的情况；公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东不存在在上述供应商中拥有权益的情形。

上海品越装饰工程有限公司系公司股东单增亮近亲属控制的企业，是公司的关联方。公司曾因室内装修业务与该公司发生关联交易。公司与该公司没有其他利益安排。除该公司外，公司与上述其他主要供应商不存在关联关系或其他利益安排。

（六）发行人的安全生产和环境保护情况

1、安全生产

公司所从事的工程技术服务行业是具有智力密集型特征的第三产业，不存在高风险、重污染情况。公司重视安全生产和环境保护，悉地苏州、青岛腾远已经通过 GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007 职业健康安全管理体系认证。

2、环境保护

公司是技术服务型企业，主要服务成果表现为文字性材料或图纸，整个服务和制作过程不涉及使用对环境有影响的设备和材料，废物排放也是日常办公和生活类废物，不涉及国家规定的有害物质、噪声等。

五、发行人拥有的固定资产及无形资产情况

（一）主要固定资产

公司生产经营使用的主要固定资产有房屋建筑物、运输工具、计算机及电子设备等。各项固定资产目前使用状况良好。

截至报告期末，公司拥有的固定资产情况具体如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	成新率
房屋建筑物	12,356.83	1,965.34	-	10,391.49	84.10%
运输工具	2,344.84	1,844.21	-	500.63	21.35%
计算机及电子设备	4,431.87	3,447.81	-	984.06	22.20%
其他设备	470.80	367.21	-	103.59	22.00%
合计	19,604.35	7,624.57	-	11,979.78	61.11%

1、公司自有房屋

截至本招股说明书签署日，公司所拥有的房屋建筑物具体情况如下：

序号	房屋所有权证书编号	所有权人	房屋坐落	用途	建筑面积（平方米）	取得方式	他项权利
1	苏房权证园区字第00608418号	悉地苏州	苏州工业园区东平街276号	非居住	14,440.80	自建	抵押

2017年1月20日，悉地苏州与中国银行股份有限公司苏州姑苏支行签订《最高额

抵押合同》，该房屋所有权为该合同项下抵押物。

2、主要租赁房屋情况

为满足生产经营需要，公司对外承租部分房屋，截至本招股说明书签署日，公司及子公司主要房屋租赁情况如下：

序号	承租人	出租人	坐落	用途	建筑面积（平方米）	期限
1	公司	上海杨浦科技投资发展有限公司	上海黄兴路2005弄2号(B楼) 403-17	办公	10.00	2016.1.19 -2018.1.18
2	公司	成都天投地产开发有限公司	成都市天府新区正兴镇凉风顶村3组303号（天府菁蓉中心A区）内的7号楼北楼和10号楼2、3楼	办公	9,500.00	2017.5.15 -2022.5.14
3	悉地深圳	深圳劲嘉彩印集团股份有限公司	深圳南山区科技中二路19号劲嘉科技大厦2-9楼	办公	10,698.55	2012.6.18 -2022.6.17
4	悉地深圳	上海杨浦科技投资发展有限公司	上海市杨浦区四平路1758号	办公	21,000.00	2014.4.1 -2017.3.30
5	悉地深圳北京分公司	北京二商集团有限责任公司	北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼底商B1-F4	办公	14,600.00	2012.6.15 -2022.6.14
6	悉地深圳西南分公司	四川省建筑设计研究院	成都市高新区天府大道中段688号大源国际中心A1栋701、702、703、704室	办公	2,025.00	2015.9.15 -2020.9.14
7	悉地深圳武汉分公司	胡晓红	武汉市江汉区泛海国际SOHO城2号楼508-509室	办公	349.9	2016.8.5 -2017.8.14
8	悉地深圳重庆分公司	重庆高科集团有限公司	重庆北部新区高新园水星科技大厦北翼配套写字楼6楼5号、6号	办公	268.00	2017.5.20 -2018.5.19
9	悉地深圳广州分公司	广东信源物业管理有限公司	广州市天河区天河北路898号803	办公	129.33	2017.4.22 -2018.4.21
10	悉地苏州	戈美娟	苏州市吴中街道月苑路23号	办公	423.54	2017.1.1 -2024.12.31
11	悉地深圳合肥分公司	王炳蔚	合肥市政务区南二环路3818号合肥天鹅湖万达广场7-1318	办公	55.66	2017.7.25 -2018.7.24
12	悉地深圳	黄素玲	南昌市红谷滩新区凤凰中大道1000号南昌万达中心B2写字楼-203室	办公	153.07	2016.11.15 -2017.11.14
13	悉地深圳烟台分公司	烟台总部经济基地管理委员会	烟台市莱山区山海路117号内1号烟台总部经济基地企业服务中心6楼	办公	60.00	2017.3.23 -2019.3.14
14	悉地深圳海南分公司	林红鹰	海口市龙华区南海大道9号明光国际大厦2616房	办公	56.33	2016.8.1 -2019.7.31
15	悉地北京南京分公司	江苏工业设计园建设管理有限公司	南京市中山北路200号江苏工业设计园图书馆703室	办公	108.75	2017.3.3 -2020.3.2
16	悉地北京南京分公司	江苏共赢高科技投资有限公司	南京地铁十号线一期工程奥体中心站上盖物业二楼办公区域北端东侧区域	办公	550.39	2016.8.1 -2018.7.31
17	悉地北京广州分公司	广东信源物业管理有限公司	广州市天河区天河北路898号802	办公	150.00	2017.4.22 -2018.4.21
18	悉地北京	邓江红	南昌市红谷滩新区红谷中大道1376号办公楼	办公	97.24	2017.4.1 -2018.4.30

序号	承租人	出租人	坐落	用途	建筑面积（平方米）	期限
			1822-1823 室			
19	青岛腾远	青岛半岛投资集团有限公司	青岛市崂山区海尔路182-8 号 22、23、24、25 层	办公	5,656.07	2016.8.15-2017.7.31
20	青岛腾远	青岛半岛投资集团有限公司	青岛市崂山区海尔路182-8 号 8 层 805-809	办公	666.52	2016.8.15-2017.7.31
21	青岛腾远	青岛半岛投资集团有限公司	青岛市崂山区海尔路182-8 号 2 层 204	办公	97.06	2016.8.15-2017.7.31
22	青岛腾远	青岛半岛投资集团有限公司	青岛市崂山区海尔路182-8 号 2 层 205-207	办公	425.83	2016.8.15-2017.7.31
23	悉地苏州芜湖分公司	姚光贵	芜湖市三山区公路街 568 号门面	办公	64.61	2016.8.1-2019.8.31
24	青岛腾远烟台分公司	烟台市工程勘察有限公司	烟台市莱山区南山世纪大厦 B 座 33 层房	办公	1,250.00	2016.11.8-2018.11.7
25	青岛腾远武汉分公司	湖北南达实业开发有限公司	武汉市江宁区新华路 385 号南达大楼第 20 楼	办公	887.63	2016.2.1-2017.12.31
26	青岛腾远济南分公司	山东安泰智能工程有限公司	济南市高新区伯乐路 198 号	办公	820.00	2017.3.1-2018.2.28
27	悉地苏州	江苏汉嘉动漫有限公司	苏州工业园区东平街 282 号 2001 单元	办公	381.00	2017.3.15-2020.3.14
28	悉地苏州	江苏汉嘉动漫有限公司	苏州工业园区东平街 282 号 2002 单元	办公	126.00	2014.7.1-2017.6.30
29	悉地苏州	江苏汉嘉动漫有限公司	苏州工业园区东平街 282 号 1005 单元	办公	198.00	2016.11.1-2019.10.31
30	悉地苏州	昌吉州建发房地产开发有限公司	奎屯市军垦广场 35 栋大地中央广场 27 楼	办公	52.00	2016.3.2-2018.3.1
31	苏宿市政	江苏省苏州宿迁工业园区开发有限公司	宿迁市苏宿工业园区普陀山大道 7 号生产力中心办公楼一层 108 房间	办公	68.83	2017.1.1-2017.12.31
32	悉地苏州徐州分公司	徐州铁路贸易商场	徐州市铁路三宿舍内（原服装厂）	办公	60.00	2017.2.28-2017.8.27
33	悉地苏州相城区分公司	苏州高铁新城管理委员会	苏州市高铁新城南天成路 58 号	办公	50.00	2017.1.1-2018.12.31
34	悉地苏州合肥分公司	李琴	合肥市蜀山区望江西路 198 号信旺华府骏苑 18705 室	办公	157.11	2012.1.1-2017.12.31
35	悉地苏州杭州分公司	沈亚勤、丁豪	杭州市石祥路中大银泰城 1 幢 806 室	办公	123.48	2015.9.9-2020.9.8
36	悉地苏州常熟昆太分公司	常熟市常建集团有限公司	常熟市经济开发区高新技术产业园建业路 9 号 11 幢	办公	300.00	2017.1.1-2017.12.31
37	悉地苏州乌鲁木齐分公司	方金平	新疆乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 10 栋 3 单元 301 室	办公	75.02	2015.12.1-2017.11.30
38	悉地苏州成都分公司	樊乐平	成都市高新区天府三街 69 号 1 栋 21 层 2105 室	办公	201.09	2016.6.25-2019.6.24
39	悉地苏州嘉兴分公司	平湖市市政工程有限公司	乍浦建港一村 1 幢东梯一、二层东室 101 号	办公	94.11	2016.5.1-2019.4.30
40	悉地苏州贵州分公司	贵阳高新技术创业服务中心	贵阳国家高新区金阳科技产业园创业大厦 B432 号	办公	35.00	2016.6.8-2019.6.7
41	悉地苏州莆田分公司	林元武	莆田市城厢区凤凰山街道文塘街 216 号	办公	200.00	2016.11.1-2018.10.31
42	悉地苏州新区分公司	苏州高新软件园有限公司	苏州高新区科技城科灵路 78 号	办公	30.00	2015.1.13-2018.1.12
43	悉地苏州新区分公司	苏州高新有轨电车有限公司	苏州市高新区马涧路 2000 号有轨电车研发大楼 13 层	办公	699.91	2014.12.18-2019.12.17

序号	承租人	出租人	坐落	用途	建筑面积（平方米）	期限
			南区			
44	悉地深圳昆明分公司	刘斌	昆明市高新区C2-4地块汇金城市商业广场B幢9层906室	办公	61.36	2016.9.1 -2017.8.31
45	悉地苏州郑州分公司	谷慧敏	郑州市高新技术产业开发区西三环路283号10号楼14层75号	办公	308.85	2015.9.12 -2020.9.12
46	悉地苏州桐乡分公司	诸国芳	桐乡市梧桐街道复兴北路860幢201室	办公	248.17	2017.1.1 -2017.12.31
47	悉地苏州	高婷	重庆市江北区金科10年城22号1单元5-2	办公	174.14	2014.12.1 -2019.12.1
48	悉地苏州泉州分公司	泉州古德工艺有限公司	泉州市鲤城区金龙街道玉霞社区洋仕古德工艺厂房二层东侧	办公	200.00	2017.1.21 -2018.1.20
49	悉地苏州	郑小红	湖南省长沙市岳麓区银盆岭街道岳麓大道57号奥克斯广场3栋23025房	办公	223.20	2015.6.1 -2019.9.30
50	悉地苏州扬泰分公司	扬州市江都区规划建筑设计院有限公司	扬州市江都区仙女镇仙城北路355号恒通绿城综合楼416至423室、425至427室	办公	1,000.00	2015.7.1 -2017.6.30
51	悉地苏州沂州分公司	杜柱平	沂州市沂府区七一北路沂州公路管理段宿舍14幢2层3单元005东	办公	121.42	2015.7.30 -2017.7.30
52	悉地苏州	罗梓雪、李和平	成都市高新区锦城大道666号（奥克斯广场3栋10层07房间）	办公	104.06	2016.1.1 -2019.1.1
53	悉地苏州	江玉	广西南宁市青秀区宏达路7号绿城国际村2-03号楼1单元901号	办公	126.40	2015.7.2 -2020.7.1
54	悉地苏州	盐城市现代物流园开发有限公司	盐城市区新华路1号2幢201、203、205室	办公	94.00	2016.1.4 -2019.1.4
55	安柯设计	上海通易仓储有限公司	中国（上海）自由贸易试验区菲拉路45号（D1区008地块）全幢楼4层L2室	办公	30.00	2016.10.27 -2017.10.26
56	聚星科技	悉地深圳上海杨浦分公司	上海市杨浦区四平路1758号B馆1楼	办公	112.36	2017.5.1 -2017.12.31
57	悉地苏州	江苏汉嘉动漫有限公司	苏州工业园区东平街282号6006单元	办公	188.00	2015.1.1 -2019.12.31
58	悉地苏州	淮安新区房地产开发有限公司	淮安经济技术开发区安澜北路3号总部经济区26号楼302-3室	办公	53.32	2016.3.11 -2019.3.10
59	悉地苏州	张海琪	常德市建设西路8号广宇商务楼六楼619室	办公	160.00	2016.8.1 -2019.7.31
60	悉地苏州合肥一分公司	王晖	合肥市包河区大连路6686号徽商总部广场C幢1703室	办公	115.46	2017.3.8 -2020.3.7
61	悉地苏州武汉分公司	武汉创库科技有限公司	武汉东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园A栋5层CK59	办公	50.00	2016.9.1 -2019.8.31
62	悉地苏州南京分公司	董宏明	南京市玄武区中央路258-27号新立基大厦1404室	办公	132.00	2016.4.1 -2021.3.31
63	悉地苏州北	霍星	北京市北京经济技术开发	办公	288.13	2016.6.15 -2019.6.14

序号	承租人	出租人	坐落	用途	建筑面积（平方米）	期限
	京分公司		区荣华南路10号院3号楼 14层1710			
64	Studio Link-Arc LLC	One Fifteen West 30th Street LLC	115 West 30th Street, Room 901, New York, NY 10001	办公	1,789.00 平方英尺	2017.2.1 -2017.11.30
65	Archilier LLC	ARCHILIER Inc	589 8th Avenue, 11th Floor, New York, NY 10018	办公	2,600.00 平方英尺	2015.9.1 -2017.8.31
66	PTW Vietnam Company Limited	Space 21 FONEXIM Limited Liability Company	Han Viet Building located at 203 Minh Khai, Hai Ba Trung District, Hanoi, Vietnam	办公	238.50	2016.7.20 -2018.7.31
67	PTW Vietnam Company Limited	An Phu Single Member Limited Liability Company	An Phu Plaza on the 4th Floor located at 117-119 Ly Chinh Thang Road, Ward 7, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam	办公	247.00	2016.11.20 -2019.11.19
68	Peddle Thorp & Walker Pty Limited	Aurora Place Investments Pty Limited	Level 11, 88 Phillip Street, Sydney NSW 2000	办公	1,275.50	2017.5.1 -2022.4.30

注：上表中已到期的租赁合同续租手续尚在办理中。

上述境内租赁房产中 47 处取得了出租方的房屋所有权证或其它房产权属证明文件及/或该物业所有权人委托或同意出租人出租该物业的证明文件；另外 16 处（第 4 项、第 6 项、第 13 项、第 16 项、第 19-22 项、第 24 项、第 30 项、第 32 项、第 35 项、第 45 项、第 49 项、第 58 项、第 60 项）虽未取得房屋权属证明或尚未办理完毕房屋权属证明，但出租方已出具承诺函，承诺其合法拥有出租房屋的使用权和出租权，在租赁期限内，除非经承租方事先书面同意，不会将该房屋租赁给任何第三方使用；若因为出租方原因导致承租方不能继续占有和使用该房屋的，出租方将承担因此造成的损失。同时，公司实际控制人已出具承诺函，承诺若因租赁房屋权属问题，造成公司无法继续使用租赁物业的，将负责落实新的租赁房源，并承担由此造成的装修、搬迁损失及可能产生的其他全部损失。

上述未取得房屋权属证明或尚未办理完毕房屋权属证明的物业中，第 4 项悉地深圳租赁的由上海杨浦科技投资发展有限公司转租的上海市杨浦区四平路 1758 号房产，原出租人系中国人民解放军 94826 部队司令部后勤科。根据上海杨浦科技投资发展有限公司与悉地深圳签署的《空军房地产租赁转分租合同》，就上海杨浦科技投资发展有限公司转分租其租赁的中国人民解放军 94826 部队司令部后勤部所有的房屋予悉地深圳，中国人民解放军 94826 部队司令部后勤部已知晓该转分租行为，且该转分租合同已经房地产管理单位中国人民解放军 94826 部队司令部后勤部审核同意并加盖公章。同时，中国人民解放军 94826 部队后勤部企业管理办公室出具《证明》，证明其租赁房屋给上海杨

浦科技投资发展有限公司，用途为商务办公，租赁期限自 2007 年 9 月 27 日至 2017 年 3 月 30 日（目前正在续签）。截至本招股说明书签署日，公司尚未提供原租赁合同经具有相关审批权限的军队房地产管理机关审核同意的相关文件和原租赁合同对应的《军队房地产租赁许可证》。就此，公司实际控制人已经出具承诺函，承诺如因原租赁合同未经相关审批权限的军队房地产管理机关审核同意而导致原租赁合同效力瑕疵从而影响《空军房地产租赁转分租合同》效力的，如该等瑕疵对公司的正常经营造成损失，承诺将承担由此造成的全部损失。

根据上述已经取得房屋权属证明文件的 47 处租赁物业的房屋性质均为办公、厂房、工业或商业用途等，其中 4 处（第 34 项、第 47 项、第 51 项、第 53 项）租赁物业的用途为住宅，但相关物业并非重要租赁且面积较小。因此，上述租赁物业可能存在无法继续使用的风险不会对公司生产经营造成重大不利影响。

综上，公司及境内下属公司就上述租赁物业均已签署租赁协议或租赁合同，鉴于（1）公司在过往的经营过程中未发生因租赁物业被有权第三方主张权利而导致无法使用有关房屋的情形；（2）上述租赁物业中存在瑕疵的面积较小，公司在同等区域、类似地段重新租赁其他房屋不存在实质性障碍；（3）公司的实际控制人已承诺若因租赁房屋权属问题、性质问题或续租事宜，造成公司无法继续使用租赁物业的，将负责落实新的租赁房源，并承担由此造成的装修、搬迁损失及可能产生的其他全部损失；故公司及境内下属公司租赁物业法律关系中存在的上述瑕疵，不会对公司的持续经营及本次发行上市造成重大不利影响。

（二）主要无形资产

公司拥有的无形资产主要包括土地使用权、商标和专利等。截至报告期末，公司拥有的无形资产情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计摊销	账面价值	占比
土地使用权	213.92	15.03	198.89	16.19%
品牌	370.58	-	370.58	30.17%
计算机软件	4,727.47	4,068.51	658.96	53.64%
资质证书	9,880.00	9,880.00	-	-
合同权益	10,704.41	10,704.41	-	-

项目	原值	累计摊销	账面价值	占比
客户关系	594.68	594.68	-	-
网站域名	150.00	150.00	-	-
合计	26,641.07	25,412.64	1,228.43	100.00%

1、土地使用权

截至本招股说明书签署日，公司拥有土地使用权情况如下：

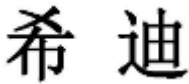
序号	土地证证号	使用权人	土地坐落	用途	面积 (平方米)	有效期限	取得 方式	他项 权利
1	苏工园国用 (2015)第 00014号	悉地苏州	苏州工业园区 新平东路东	工业	3,688.45	2059.12.29	出让	抵押

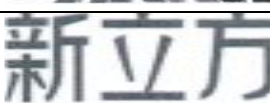
2017年1月20日，悉地苏州与中国银行股份有限公司苏州姑苏支行签订《最高额抵押合同》，该土地使用权为该合同项下抵押物。

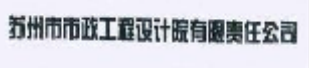
2、商标

（1）境内注册商标

截至本招股说明书签署日，公司拥有境内注册商标情况如下：

序号	权利人	商标图案	注册号	类号	专用权期限	取得方式
1	悉地深圳		4611517	第42类	2009.12.28-2019.12.27	原始取得
2	公司		9415894	第42类	2012.6.21-2022.6.20	原始取得
3	公司		10824898	第42类	2013.8.14-2023.8.13	原始取得
4	公司		9415775	第42类	2012.5.21-2022.5.20	原始取得
5	公司		10683374	第42类	2014.7.28-2024.7.27	原始取得
6	公司		10839781	第16类	2014.6.14-2024.6.13	原始取得

序号	权利人	商标图案	注册号	类号	专用权期限	取得方式
7	公司		10839741	第41类	2014.8.7-2024.8.6	原始取得
8	公司		11959305	第35类	2014.6.14-2024.6.13	原始取得
9	公司		11959355	第37类	2014.8.21-2024.8.20	原始取得
10	公司		11959380	第41类	2014.6.14-2024.6.13	原始取得
11	公司		11959425	第42类	2014.7.14-2024.7.13	原始取得
12	公司		11959466	第43类	2014.6.14-2024.6.13	原始取得
13	公司		11959499	第45类	2014.6.14-2024.6.13	原始取得
14	公司		15509499	第35类	2015.11.28-2025.11.27	原始取得
15	公司		14021562	第16类	2015.9.7-2025.9.6	原始取得
16	公司		17843277	第35类、第36类、第41类、第43类	2016.10.21-2026.10.20	原始取得
17	悉地苏州		4325104	第42类	2008.5.7-2018.5.6	原始取得
18	悉地苏州		11700912	第42类	2014.4.7-2024.4.6	原始取得

序号	权利人	商标图案	注册号	类号	专用权期限	取得方式
19	悉地苏州		11700913	第42类	2014.4.7-2024.4.6	原始取得
20	悉地苏州		11700915	第42类	2014.4.7-2024.4.6	原始取得
21	青岛腾远		5984572	第42类	2010.4.28-2020.4.27	原始取得
22	青岛腾远		1735344	第42类	2012.3.21-2022.3.20	原始取得
23	青岛腾远	TENG YUAN 腾远	1735334	第42类	2012.3.21-2022.3.20	原始取得
24	青岛腾远	TYDI	10134118	第42类	2012.12.28-2022.12.27	原始取得

（2）境外注册商标

公司拥有境外注册商标情况如下：

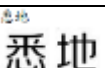
1）美国

截至 2017 年 2 月 28 日，公司在美国拥有注册商标情况如下：

序号	权利人	商标图案	注册号	类号	有效期	取得方式
1	公司		4279837	第42类	2013.1.22-2023.1.21	原始取得
2	公司		4279838	第42类	2013.1.22-2023.1.21	原始取得
3	公司		4438364	第42类	2013.11.26-2023.11.25	原始取得

2）香港

截至 2017 年 3 月 1 日，公司在香港拥有注册商标情况如下：

序号	权利人	商标内容	注册号	类号	有效期	取得方式
1	公司		302270998	第42类	2012.6.4-2022.6.3	原始取得
2	公司		302270989	第42类	2012.6.4-2022.6.3	原始取得
3	公司		302270961	第42类	2012.6.4-2022.6.3	原始取得
4	公司		302270970	第42类	2012.6.4-2022.6.3	原始取得

3) 越南

截至 2017 年 2 月 14 日，公司在越南拥有注册商标情况如下：

序号	权利人	商标内容	注册号	类号	有效期	取得方式
1	公司		212777	第 42 类	2012.7.2-2022.7.2	原始取得
2	公司		212778	第 42 类	2012.7.2-2022.7.2	原始取得
3	公司		212779	第 42 类	2012.7.2-2022.7.2	原始取得
4	悉地设计有限		226777	第 42 类	2012.7.2-2022.7.2	原始取得

注：上述注册号为 226777 的商标权利人名称变更手续正在办理中。

4) 澳大利亚

截至 2017 年 3 月 13 日，公司在澳大利亚拥有注册商标情况如下：

序号	权利人	商标内容	注册号	分类号	有效期	取得方式
1	公司		1494744	第 42 类	2012.6.5-2022.6.5	原始取得
2	澳洲控股		888175	第 42 类	2001.9.6-2021.9.6	原始取得
3	澳洲控股		453161	第 42 类	1986.10.3-2027.10.3	原始取得
4	澳洲控股		912170	第 42 类	2002.5.9-2022.5.9	原始取得
5	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		1331341	第 42 类	2009.11.13-2019.11.13	原始取得
6	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited	PTW ARCHITECTS	1328381	第 42 类	2009.10.28-2019.10.28	原始取得
7	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited	PEDDLE THORP & WALKER	1328380	第 42 类	2009.10.28-2019.10.28	原始取得
8	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited	PEDDLE THORP	1328378	第 42 类	2009.10.28-2019.10.28	原始取得
9	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited	Watercube	965665	第 37 类	2003.8.11-2023.8.11	原始取得

注：上表中注册号为 453161、888175 和 912170 的商标已质押。

5) 新加坡

截至 2017 年 2 月 24 日，公司在新加坡拥有注册商标情况如下：

序号	权利人	商标内容	注册号	类号	有效期	取得方式
1	公司		T1208258C	第 42 类	2012.6.8-2022.6.8	原始取得
2	公司		T1208259A	第 42 类	2012.6.8-2022.6.8	原始取得
3	公司		T1208262A	第 42 类	2012.6.8-2022.6.8	原始取得
4	公司		T1208265F	第 42 类	2012.6.8-2022.6.8	原始取得
5	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		T1007565B	第 42 类	2010.4.23-2020.4.23	原始取得
6	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		T1008929G	第 42 类	2010.4.23-2020.4.23	原始取得

6) 印度

截至 2017 年 2 月 28 日，公司在印度拥有注册商标情况如下：

序号	权利人	商标内容	注册号	类号	有效期	取得方式
1	公司		2352222	第 42 类	2014.4.9-2022.6.22	原始取得
2	公司		2352223	第 42 类	2014.4.7-2022.6.22	原始取得

7) 印度尼西亚

截至 2017 年 3 月 13 日，公司在印度尼西亚拥有注册商标情况如下：

序号	权利人	商标内容	注册号	类号	有效期	取得方式
1	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		IDM000457465	第 42 类	2012.9.18-2022.9.18	原始取得
2	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		IDM000457464	第 42 类	2012.9.18-2022.9.18	原始取得

8) 国际商标

截至 2017 年 3 月 13 日，公司拥有的国际商标情况如下：

序号	权利人	商标内容	注册号	类号	有效期	取得方式
1	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited		1039895	第 42 类	2010.4.23-2020.4.23	原始取得

序号	权利人	商标内容	注册号	类号	有效期	取得方式
2	Peddle Thorp & Walker Pty.Limited	PTW	1042417	第 42 类	2010.4.23-2020.4.23	原始取得

注：国际商标权授予保护国家：中国、日本、韩国、新加坡、越南。

3、专利

截至本招股说明书签署日，公司拥有专利情况如下：

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	申请日	取得方式
1	ZL200820004772.2	实用新型	地下管沟	悉地深圳	2008.1.29	原始取得
2	ZL200720309460.8	实用新型	泛光照明灯具	悉地深圳	2007.12.25	原始取得
3	ZL200820004788.3	实用新型	过滤设备反冲洗水回用装置	悉地深圳	2008.1.29	原始取得
4	ZL200820004408.6	实用新型	空气处理机组	悉地深圳	2008.1.30	原始取得
5	ZL200820004789.8	实用新型	空腔内透光照明系统	悉地深圳	2008.1.29	原始取得
6	ZL200820004790.0	实用新型	热回收系统	悉地深圳	2008.1.29	原始取得
7	ZL200720194855.8	实用新型	太阳能热水供应系统	悉地深圳	2007.10.26	原始取得
8	ZL200820004771.8	实用新型	线槽分线装置	悉地深圳	2008.1.29	原始取得
9	ZL200820004409.0	实用新型	游泳池分流换热系统	悉地深圳	2008.1.30	原始取得
10	ZL200820004410.3	实用新型	游泳池均衡水箱	悉地深圳	2008.1.30	原始取得
11	ZL200820004787.9	实用新型	游泳池水处理循环系统	悉地深圳	2008.1.29	原始取得
12	ZL200920151266.0	实用新型	照明系统	悉地深圳	2009.4.17	原始取得
13	ZL200820004407.1	实用新型	智能化引导系统	悉地深圳	2008.1.30	原始取得
14	ZL201220084666.6	实用新型	中庭建筑的空调系统	悉地深圳	2012.3.8	原始取得
15	ZL201620219265.5	实用新型	一种水槽附加装置及水槽	悉地深圳	2016.3.21	原始取得
16	ZL201130155630.3	外观设计	景观照明雕塑（光之树）	悉地深圳	2011.6.2	原始取得
17	ZL201630081658.X	外观设计	家用淘米水储存利用装置的伞形进水口	悉地深圳	2016.3.21	原始取得
18	ZL201630081656.0	外观设计	家用淘米水储存利用装置的淘米水回收罐	悉地深圳	2016.3.21	原始取得
19	ZL200810094315.1	发明专利	建筑钢结构施工过程温度应力仿真分析方法	悉地深圳	2008.4.28	原始取得
20	ZL200810004356.7	发明专利	一种钢管受弯连接节点的贴板加强方法	悉地深圳	2008.1.23	原始取得
21	ZL200810006637.6	发明专利	座位下的送风系统	悉地深圳	2008.1.29	原始取得

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	申请日	取得方式
22	ZL201010611290.5	发明专利	弦支梁结构	悉地深圳	2010.12.29	原始取得
23	ZL201310204248.5	发明专利	六边形网格筒体	悉地深圳	2013.5.28	原始取得
24	ZL201410484507.9	发明专利	幕墙伸缩缝结构及应用其的幕墙	悉地深圳	2014.9.19	原始取得
25	ZL201620394960.5	实用新型	一种接闪杆系统	悉地深圳	2016.05.4	原始取得
26	ZL201410332587.6	发明专利	一种直升机消防救援平台	悉地北京、 悉地深圳	2014.7.11	原始取得
27	ZL201310072444.1	发明专利	一种百叶幕墙	悉地北京	2013.3.7	原始取得
28	ZL201320312557.X	实用新型	可开启屋盖	悉地北京	2013.5.31	原始取得
29	ZL201320109360.6	实用新型	方形轻质板材安装装置	悉地北京	2013.3.11	原始取得
30	ZL201320034363.8	实用新型	一种实心聚碳酸酯板百叶片	悉地北京	2013.1.23	原始取得
31	ZL201520417670.3	实用新型	一种旋转灯具	悉地北京	2015.6.16	原始取得
32	ZL201110427868.6	发明专利	六边形网筒结构的施工方法	悉地北京	2011.12.19	原始取得
33	ZL201110180293.2	发明专利	一种设置传力构件的钢管混凝土柱	悉地北京	2011.6.29	原始取得
34	ZL200710163480.3	发明专利	太阳能热水供应系统及其加热方法	悉地北京 悉地深圳	2007.10.26	原始取得
35	ZL201420050659.3	实用新型	一种新型体育场	悉地深圳 悉地北京	2014.1.26	原始取得
36	ZL201420487384.X	实用新型	窗户	悉地深圳 悉地北京	2014.8.27	原始取得
37	ZL201420385158.0	实用新型	一种直升机消防救援平台	悉地北京 悉地深圳	2014.7.11	原始取得
38	ZL201410384416.8	发明专利	连接装置	悉地北京 悉地深圳	2014.8.6	原始取得
39	ZL201410658689.7	发明专利	一种旋转式开合屋盖	悉地深圳	2014.11.18	原始取得
40	ZL201420692436.7	实用新型	连体建筑的连接体结构	悉地深圳 悉地北京	2014.11.18	原始取得
41	ZL201520417434.1	实用新型	一种透明可调的膜	悉地北京 悉地深圳	2015.6.16	原始取得
42	ZL201220343517.7	实用新型	一种带有抗震装置的梁式楼梯	悉地苏州	2012.7.16	原始取得
43	ZL201220343497.3	实用新型	一种带有锁具的暗杆闸阀	悉地苏州	2012.7.16	原始取得
44	ZL201220343498.8	实用新型	一种新型道路检查井	悉地苏州	2012.7.16	原始取得
45	ZL201220343478.0	实用新型	一种住宅煤气泄漏保护装置	悉地苏州	2012.7.16	原始取得
46	ZL201220398955.3	实用新型	一种带有暗置式引流沟的公交站台	悉地苏州	2012.8.13	原始取得

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	申请日	取得方式
47	ZL201220398953.4	实用新型	一种带有封闭式排水系统的桥梁	悉地苏州	2012.8.13	原始取得
48	ZL201220398893.6	实用新型	一种桥梁防撞护栏	悉地苏州	2012.8.13	原始取得
49	ZL201220343450.7	实用新型	一种住宅排烟竖井	悉地苏州	2012.7.16	原始取得
50	ZL201520063101.3	实用新型	一种便于社会车辆让行的公交站台	悉地苏州	2015.1.29	原始取得
51	ZL201520152083.6	实用新型	一种互通立交桥下地面交叉口结构	悉地苏州	2015.3.18	原始取得
52	ZL201420671953.6	实用新型	一种解决狭窄区域雨污分流问题的排水管道结构	悉地苏州	2014.11.12	原始取得
53	ZL201520081707.X	实用新型	一种桥面连续缝结构	悉地苏州	2015.2.5	原始取得
54	ZL201510060304.1	发明专利	一种桥面连续缝结构及其形成方法	悉地苏州	2015.2.5	原始取得
55	ZL201520596072.7	实用新型	管桩处理的城市道路地基	悉地苏州	2015.8.10	原始取得
56	ZL201620078564.1	实用新型	一种铁路与公路交叉口护栏自动控制系统	悉地苏州	2016.1.27	原始取得
57	ZL201620078562.2	实用新型	一种适用于交叉路口的道路系统	悉地苏州	2016.1.27	原始取得
58	ZL201510059047.X	发明专利	一种旧水泥混凝土路面的提升改造方法	悉地苏州	2015.2.4	原始取得
59	ZL201620204427.8	实用新型	一种地下超长汽车坡道的通风排烟系统	悉地苏州	2016.3.17	原始取得
60	ZL201420276623.7	实用新型	一种幕墙伸缩缝结构及幕墙	悉地深圳 悉地北京	2014.5.27	原始取得
61	ZL201410429020.0	发明专利	窗户	悉地深圳 悉地北京	2014.8.27	原始取得
62	ZL201520014044.X	实用新型	冷却水循环系统	悉地深圳 悉地北京	2015.1.8	原始取得
63	ZL201520043910.8	实用新型	一种 U 型钢-混凝土组合空腹夹层板结构	悉地深圳 悉地北京	2015.1.22	原始取得
64	ZL201520456430.4	实用新型	一种防雾霾窗户	悉地深圳 悉地北京	2015.6.29	原始取得
65	ZL201520043805.4	实用新型	一种应用于超高层单层平面索网玻璃幕墙	悉地深圳 悉地北京	2015.1.22	原始取得
66	ZL201520043804.X	实用新型	一种用于医疗领域的模块化建筑	悉地深圳 悉地北京	2015.1.22	原始取得
67	ZL201520399229.7	实用新型	一种膜材	悉地北京 悉地深圳	2015.6.10	原始取得

序号	专利号	专利类型	专利名称	专利权人	申请日	取得方式
68	ZL201410184395.5	发明专利	一种提高限制条件下混凝土膨胀剂效能的化学外加剂	悉地苏州苏博特	2014.5.4	原始取得
69	ZL201110300980.3	发明专利	钢筋保护层厚度定位器及其使用方法、应用	青岛腾远	2011.10.8	继受取得
70	ZL201320867116.6	实用新型	一种分段式中心立柱	青岛腾远	2013.12.26	继受取得
71	ZL201420185270.X	实用新型	用于强腐蚀环境的预制套筒—灌注组合桩	青岛腾远	2014.4.16	继受取得
72	ZL201420756709.X	实用新型	一种环保新型保温板材	青岛腾远	2014.12.6	原始取得
73	ZL201420847770.5	实用新型	一种新型建筑挡土墙加固结构	青岛腾远	2014.12.25	原始取得
74	ZL201520021527.2	实用新型	一种绿色节能抗震建筑结构	青岛腾远	2015.1.13	原始取得
75	ZL201520118160.6	实用新型	屈曲约束耗能减震支撑装置	青岛腾远	2015.2.27	继受取得
76	ZL201520189144.6	实用新型	模块化建筑墙板梁托结构	青岛腾远	2015.3.31	继受取得
77	ZL201520190799.5	实用新型	地下室建筑墙构件	青岛腾远	2015.3.31	继受取得
78	ZL201520192952.8	实用新型	一种用于建筑物的相邻桁架的加固装置	青岛腾远	2015.3.31	继受取得
79	ZL201620180997.8	实用新型	一种太阳能和多种热源联合应用的系统	青岛腾远	2016.3.10	原始取得
80	ZL201620199892.7	实用新型	梁腹板开孔耗能装配式节点	青岛腾远	2016.3.15	原始取得
81	ZL201620169657.5	实用新型	梁翼缘耗能装配式节点	青岛腾远	2016.3.6	原始取得
82	ZL201620274566.8	实用新型	一种新型厌氧污水处理装置	青岛腾远	2016.4.1	原始取得
83	ZL201620348102.7	实用新型	一种建筑施工混凝土搅拌装置	青岛腾远	2016.4.20	原始取得

注：上表中第 68 项专利专利权人苏博特全称为：江苏苏博特新材料股份有限公司。

4、软件著作权

截至本招股说明书签署日，公司拥有著作权情况如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	证书编号	首次发表日期	发证日期	取得方式
1	悉地深圳	BIM 材料面材管理软件系统 1.7.0	2013SR015519	软著登字第 0521281 号	2012.6.6	2013.2.21	原始取得
2	悉地深圳	住宅规划设计决策支持系统 V1.0	2008SR01072	软著登字第 088251 号	2007.4.20	2008.1.16	原始取得
3	悉地深圳	BIM 族管理面板软件系统 1.7.0	2013SR015580	软著登字第 0521342 号	2012.6.6	2013.2.21	原始取得
4	悉地深圳	EBS 同步活动目录程序软件 1.1	2013SR074565	软著登字第 0580327 号	未发表	2013.7.26	原始取得
5	悉地北京	建筑设计规范标	2014SR057256	软著登字第	2013.10.25	2014.5.9	原始取得

序号	著作权人	软件名称	登记号	证书编号	首次发表日期	发证日期	取得方式
	悉地深圳	准设计库软件 V1.0		0726500 号			
6	悉地北京 悉地深圳	CCDI 建筑 3D 设计绘图系统 V1.0	2014SR057336	软著登字第 0726580 号	2013.9.26	2014.5.9	原始取得
7	悉地北京 悉地深圳	悉地国际 CAD 协同管理系统 V1.0	2014SR074779	软著登字第 0744023 号	未发表	2014.6.10	原始取得
8	悉地北京 悉地深圳	悉地国际档案管理系统 V1.0	2014SR076185	软著登字第 0745429 号	未发表	2014.6.11	原始取得
9	悉地北京 悉地深圳	悉地国际进度管理系统 V1.0	2014SR079861	软著登字第 0749105 号	未发表	2014.6.18	原始取得
10	悉地北京 悉地深圳	悉地国际流程和表单管理系统 V1.0	2014SR079864	软著登字第 0749108 号	未发表	2014.6.18	原始取得
11	悉地北京 悉地深圳	悉地国际文档管理系统 V1.0	2014SR074789	软著登字第 0744033 号	未发表	2014.6.10	原始取得
12	悉地北京	CCDP 悉地国际协同设计管理平台 V1.0	2012SR100297	软著登字第 0468333 号	2012.6.2	2012.10.25	原始取得
13	悉地北京 悉地深圳	悉地国际 CCDP 协同设计管理平台 V2.0	2014SR083048	软著登字第 0752292 号	未发表	2014.6.21	原始取得
14	悉地北京	建筑结构空间分析与设计软件 V1.0	2014SR057266	软著登字第 0726510 号	2013.9.26	2014.5.9	原始取得
15	悉地北京	CCDI 建筑电气工程综合设计软件 V1.0	2014SR057327	软著登字第 0726571 号	2013.10.25	2014.5.9	原始取得
16	悉地苏州	百变梁式桥台计算软件[简称: 桥台计算软件]V1.0	2013SR040969	软著登字第 0546731 号	2012.3.26	2013.5.6	原始取得
17	悉地苏州	设计流程管理软件 V1.0	2013SR040945	软著登字第 0546707 号	2012.10.26	2013.5.6	原始取得
18	悉地苏州	交叉口竖向设计与绘图软件 V1.0	2014SR074815	软著登字第 0744059 号	2014.3.1	2014.6.10	原始取得
19	悉地苏州	高架桥梁设计制图程序开发软件 V1.0	2015SR058579	软著登字第 0945665 号	2013.8.10	2015.4.1	原始取得
20	悉地苏州	智慧城市中与数据库一体化的宏观模型软件 V1.0	2015SR076106	软著登字第 0963192 号	2014.12.20	2015.5.7	原始取得
21	青岛腾远	基于 BIM 的数据共享对接平台 V1.0	2015SR171395	软著登字第 1058481 号	2015.1.20	2015.9.6	原始取得

序号	著作权人	软件名称	登记号	证书编号	首次发表日期	发证日期	取得方式
22	青岛腾远	腾远知识管理平台 V1.0	2015SR128690	软著登字第1015776号	2014.5.22	2015.7.9	原始取得

5、域名

截至本招股说明书签署日，公司及其境内下属公司拥有 4 项中国国家顶级域名注册证书，具体情况如下：

序号	域名	域名持有者	注册日期	到期日期	类型
1	smedi.com.cn	悉地苏州	2004.3.30	2018.3.30	中国国家顶级域名
2	ccdi.com.cn	公司	2005.3.31	2021.3.31	中国国家顶级域名
3	9808.com.cn	聚星科技	2004.6.11	2019.6.11	中国国家顶级域名
4	tengyuan.com.cn	青岛腾远	2000.7.30	2022.7.30	中国国家顶级域名

6、其他无形资产

公司无形资产中品牌、客户关系和合同权益等无形资产均系公司收购悉地苏州、青岛腾远和 PTW 等公司形成的，相关情况详见本招股说明书“第十一节管理层讨论与分析”之“一、财务状况分析”之“（一）资产分析”中的无形资产相关内容。

（三）资质证书

截至本招股说明书签署日，公司拥有资质证书情况如下：

序号	持有人	证照名称	证书编号	资质等级	承担业务范围	有效期	颁发单位
1	悉地深圳	工程设计资质证书	A144018221	建筑行业（建筑工程）甲级	建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务；可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务	至 2019.12.19	住建部
2	悉地深圳	城乡规划编制资质证书	[建]城规编(141202)	甲级	承担业务范围不受限制	至 2019.6.30	住建部
3	悉地深圳	对外承包工程资格证书	4403200500019	不适用	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员	至 2019 年 7 月 14 日	深圳市经济贸易和信息化委员会

序号	持有人	证照名称	证书编号	资质等级	承担业务范围	有效期	颁发单位
4	悉地北京	工程设计资质证书	A111010887	建筑行业（建筑工程）甲级	建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务；可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务	至2020.4.16	住建部
5	悉地北京	对外承包工程资格证书	1100201500028	不适用	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员	不适用	北京市商务委员会
6	悉地苏州	工程勘察证书	101153-kj	甲级	工程勘察专业类(岩土工程(勘察,设计)、工程测量)	不适用(发证日期为2015.1.7)	住建部
7	悉地苏州	工程勘察证书(劳务)	101153-kl	不适用	工程勘察劳务类工程钻探	不适用(发证日期为2011.7.4)	江苏省住房和城乡建设厅
8	悉地苏州	工程咨询单位资格证书	工咨甲11120080041	甲级	专业：市政公用工程（市政交通、给排水），服务范围：规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、工程设计； 专业：公路，服务范围：编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、工程设计	至2021.8.14	发改委
9	悉地苏州	工程咨询单位资格证书	工咨乙11120080041	乙级	专业：公路、市政公用工程（给排水、市政交通），服务范围：评估咨询	至2021.8.14	发改委
10	悉地苏州	工程咨询单位资格证书	工咨丙11120080041	丙级	专业：市政公用工程（燃气热力），服务范围：规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询； 专业：公路，服务范围：规划咨询	至2021.8.14	发改委
11	悉地苏州	工程设计资质证书	A132000118	市政（燃气工程、轨道交通工程除外）行业甲级；公路行业（公路）	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范	至2019.10.11	住建部

序号	持有人	证照名称	证书编号	资质等级	承担业务范围	有效期	颁发单位
				专业甲级；市政行业（城镇燃气工程）专业甲级；水利行业（城市防洪）专业乙级；建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级	围的甲级专项工程设计业务；可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务		
12	悉地苏州	城乡规划编制资质证书	[苏]城规编第(162047)	乙级	镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；详细规划的编制；乡、村庄规划的编制；建设工程项目规划选址的可行性研究	至 2019 年 12 月 30 日	江苏省住房和城乡建设厅
13	悉地苏州	中华人民共和国特种设备设计许可证（压力管道）	TS1810784-2020	不适用	级别：GA2 级，类别：长输管道；级别：GB1、GB2 级；类别：公用管道；级别：GC2、GC3 级，类别：工业管道。	至 2020.5.2	国家质量监督检验检疫总局
14	悉地苏州	苏州市工程勘察土工试验室资格核准证明	SZ-TS035	II 级	-	至 2018.12.31	苏州市住房和城乡建设局
15	悉地苏州	中国展览馆协会展览工程企业资质证书	Q20161607	一级	-	至 2019.5.28	中国展览馆协会
16	悉地苏州	中国展览馆协会展览陈列工程设计与施工一体化资质等级证书	C20161306	一级	-	至 2019.5.28	中国展览馆协会
17	青岛腾远	城乡规划编制	[鲁]城规编(162B07)号	乙级	乙级资质范围	至 2019.12.30	山东省住房和城乡建设厅

序号	持有人	证照名称	证书编号	资质等级	承担业务范围	有效期	颁发单位
		资质证书					城乡建设厅
18	青岛腾远	工程设计资质证书	A237010882	风景园林工程设计专项乙级；建筑智能化系统设计专项乙级；市政行业（道路工程、给水工程、排水工程）专业乙级；建筑装饰工程设计专项乙级	可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务	至 2019.12.8	山东省住房和城乡建设厅
19	青岛腾远	工程设计资质证书	A137010885	建筑行业（建筑工程）甲级	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务； 可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务	至 2020.4.29	住建部
20	青岛腾远	工程咨询单位资格证书	工咨丙 11920140005	丙级	专业：建筑；服务范围：规划咨询、编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告	至 2019.8.13	国家发改委
21	悉地建筑	工程设计资质证书	A231023786	建筑行业（建筑工程）乙级	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的乙级专项工程设计业务。 可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务	至 2020.9.27	上海市城乡建设和管理委员会

六、发行人拥有的特许经营权情况

截至本招股说明书签署日，公司未拥有特许经营权。

七、发行人生产技术和从事研发情况

（一）研发机制和技术创新安排

公司自成立以来一直专业从事工程技术服务业务，经过多年的发展，随着标志性工程项目的不断增加，覆盖市场领域的不断丰富，公司积累了大量的项目经验和成果，形成了包括建筑师、工程师、规划师和咨询师在内的完整的研发设计团队，以及多项专利、非专利技术和著作权。为保持公司技术创新的延续性以及研发团队的积极性，公司已建立起一套全面而完善的，以市场为导向、以人才为核心的技术创新机制。

1、研发和技术创新管理体系

公司通过多年的体制与机制改革、创新形成了全新的技术创新机构，强化了企业技术发展的战略调控功能，使企业研发部门基本摆脱了注重项目的模式，实现了企业技术创新体系化，组织机构规模化、层次化、区域化的跳跃式发展。公司已建立了技术研发部、专业管理部和知识中心等部门为主导，产品事业部等部门相配合的充分整合公司整体研发优势的研发体系。

公司设置技术研发部、专业管理部和知识中心协同负责技术的研究和开发工作。技术研发部负责建立健全公司产品技术研发平台，在市场、客户需求、专业技术的综合分析基础上，组织开展技术研发工作，提升公司整体技术研发实力，为业务的持续创新提供技术基础；专业管理部负责专业的技术建设等管理工作，为各业务单元提供专业方面的支持服务，建立公司在行业的专业高度和地位；知识管理中心负责确定知识管理的战略、目标、边界，建立和维护顺畅的知识管理活动的环境、制度、流程，建立有效的存储和分享平台，促进知识沉淀和传播，并通过沉淀、整理、分析、挖掘和推送，促进知识的应用以及在知识累积基础上的新知识创造。上述系统的技术创新管理体系，为公司技术创新提供了组织保障。

2、研发和技术创新制度体系

公司制定了《研发项目管理规定》、《研发项目的拨款和经费使用规定》、《研发项目奖励办法和处罚规定》、《研发人员绩效考核及职级评定管理制度》、《知识产权管理办法》等一系列制度，确定了项目研发规范化流程，明确了研发费用的开支范围和标准，严格了审批程序，加强了经费支出的管理。同时，公司每年根据发展要求，制定科技开发费用计划，确保每年科技开发费用的投入，可以保证各项自主创新、科研工作

的顺利进行。公司建立了激励性的研发人员绩效考核和奖励制度，将研发成果与职称、奖金和评优挂钩，形成平等、公平和高效的竞争机制。公司还建立了较为完善的内部培训机制，对技术人才及员工进行有计划的技术能力、业务能力和管理能力培训，不断提升公司员工的专业技能和管理素质。“CCDI 学院”是公司内部培训的主要载体，每年制定培训计划并发布培训课程，为公司内部培训提供了有效的支撑，并荣获上海交通大学海外教育学院颁发的“2015 年度中国最佳企业大学”奖项。

3、研发和技术创新协作机制

在建立和完善自身研发和技术创新体系的同时，公司还积极开展对外的研发和技术合作，形成了开放的研发和技术创新协作机制。公司非常重视“产学研”结合的科技创新模式，以项目合作为纽带加强与国内外高等院校、研究所的联系及沟通，进行项目的选题立项及研发合作，充分借助各高等院校、研究所雄厚的师资力量和优良的科研装备，通过强强联合推动公司科技研发的进一步发展。在广泛的产学研合作中，形成了与一流高等院校、研究院所合作的良好格局。此外，公司还与国内外知名设计机构以及 BIM 应用机构建立了战略合作关系。

（二）公司技术水平及主要技术

工程技术服务是将技术与创意相结合，同时在设计理念与技术两个层面开展创造性工作并指导工程施工，最终形成具有更好社会、经济效益的工程项目。因而公司的技术水平和主要技术主要体现在具体项目的服务能力方面。

1、建筑设计能力

（1）体育建筑设计

在技术方面，通过多年的实践和科研，公司在大跨度空间结构体系选型与结构布置、看台视线设计软件建模、体育场馆通风和遮阳系统方面积累了诸多技术，有效解决了体育建筑造型特殊、受力复杂、大跨度空间设计等问题。从赛时与赛后功能模块的转换与可持续利用角度出发，开展体育场馆多重复合功能技术研究，注重体育建筑设计的经济性、合理性、舒适性和安全性，充分考虑体育建筑既可以满足赛事需求又可以赛后续用问题，将建筑质量标准和运动功能融合，并从场地尺寸、坡度、材质、照明和采暖通风等要素出发提高体育建筑的舒适性。

公司在该领域的典型项目为国家游泳中心“水立方”。该场馆为北京 2008 年奥运

会主要比赛场馆之一，承办了 2008 年奥运会游泳、跳水和花样游泳等比赛项目。该建筑以水分子结构的建筑空间构成，使用 ETFE 膜材料做外围护结构，展示“泡沫”的灵感，将中国传统文化“水”的柔美融入建筑形态、材料与技术的现代创新中，其呈现出的宁静、祥和、柔美的诗情与鸟巢的兴奋、力量、阳刚的激情相得益彰。在结构设计方面，以 Weaire-Phelan 模型的水分子结构将自然界高效的微观空间形态实现于建筑中，虽然外观复杂，但高重复度的结构组织，减少构件和汇交点类型，易于建造；在机电设计方面，采用可变遮阳系数双层空腔通风技术和制冷机冷凝热回收技术大大降低耗电量；在赛场复用方面，设计工艺不仅满足奥运赛事需求，还将赛后成功运营作为设计条件，目前水立方戏水乐园成为亚洲最大室内水上主题乐园，创造了可观的经济价值。该项目获得国际结构工程师协会奖（Structural Awards by IStructE）、澳大利亚建筑师学会 Jorn Utzon 国际建筑奖、国家科学技术进步奖一等奖、第七届中国建筑学会优秀建筑设计奖一等奖、全国优秀工程勘察设计行业奖-建筑结构一等奖和土木工程詹天佑奖等多项国内外大奖。

（2）公共建筑设计

公司致力于城市公共建设发展综合服务，集成多类城市公共设施业务。经过二十年实践，公司集成了多类城市公共设施业务版块的基本服务和扩展服务，从策划、咨询，到设计、管理，为客户提供全程的专业服务。

公司注重通过融合建筑设计的艺术性、绿色化和智能化，三者合一打造公共建筑产品形态，形成新的建筑设计服务标杆。公司具备高层建筑设计核心技术，包括：超高层建筑结构长期竖向变形技术、超长混凝土结构温差收缩效应技术、基于控制技术的超高层建筑结构新设计方法、中庭建筑的空调系统等等。诸多技术有效解决了高层建筑设计结构优化、抗风、抗震和建筑材料徐变等问题。

公司在该领域典型项目有平安金融中心。该项目位于深圳市福田区，建筑高度约 600 米，被誉为“深圳第一高楼”，是包括写字楼、商业及酒店的大型商业综合项目，规划设计理念是为城市提供公共活动及工作空间，成为该区域的核心，并打造一个具有视觉张力和象征意义的作品。该项目是超大复合型工程，从设计到建造完成周期长达九年，公司作为国内设计院，除了承担提交各专业的施工图设计文件外，还要承担施工阶段现场所需的各类工程技术专业服务。

（3）酒店建筑

在酒店建筑方面，公司全方位展开专项技术研究，改变国内传统酒店设计单一化模式，向会议酒店、公寓酒店、主题酒店和休闲度假酒店多元化发展，同时融合绿色、环保和可持续的具有民族和地域特色的设计，在酒店空调系统、视觉和光线设计和核心筒结构设计等中融合新的技术。

公司在该领域典型项目有三亚海棠湾今典红树林酒店项目。该项目位于三亚市海棠湾中心位置，建筑面积 186,265 平方米，东临长达 22 公里的绵长海岸线，地基逐阶垫高 17 米，每个 villa、客房都拥有绝佳海景视野，像一只巨大的彩色贝壳，优雅地伫立于风景旖旎的海棠湾边，与闻名世界的阿联酋“帆船酒店”一起成为全球为数不多的超五星级豪华酒店。该建筑幕墙最高点 139.1 米，为超高层建筑；结构设计应用超长弧形悬挑结构，每层竖向构件的落点均不相同，结构受力复杂；应用 BIM 技术，采用三维设计有效解决建筑形态特殊带来的结构问题。

（4）轨道交通

公司以轨道交通规划、设计、建设和运营管理等关键环节为研究对象，业务领域覆盖从前期策划咨询到沿线和片区一体化规划设计，从车站建筑设计到片区枢纽及综合体设计，从投融资咨询到轨道工程咨询的轨道交通规划、设计、建设和运营管理的全过程，力求为客户提供系统化、专业化和最优化的设计、咨询服务。

该领域典型项目有三亚火车站项目。该建筑是当地的地标和门户，建筑面积 16,200 平方米，屋顶优雅的曲线，以及建筑的轻盈通透，共同为乘客构建了一个舒适、优美与自然完美融合的环境。在结构上，候车大厅采用多点柱支承预应力钢筋砼空腹网架结构，跨度达 32m×36m；整个建筑采用 CFD 模拟技术，指导建筑确定开窗位置，充分利用自然通风，带走室内的余热余湿，减少空调开启的时间，有利于提高室内环境的舒适性，并节约运行费用。该项目荣获 2013 年中国建筑学会的中国建筑创作奖、2012 年国家优质工程奖银质奖和首都第十九届城市规划建筑设计方案汇报展优秀方案奖。

（5）医疗建筑

公司针对综合医院的门急诊楼、手术中心、医技楼、住院部等单体进行细分，针对各单体的科室及功能要素构成进行研究，形成针对各科室的设计要点、诊疗程序示意图、参考图例等模块，可实现模块化插入，建立医疗工艺建筑模块体系。在具体项目实施中

融合建筑学、医学、生物医学工程、卫生工程、医学管理和工程管理等多学科，并注重将现代电子信息技术引入医疗流程管理、医疗服务、医疗应急指挥系统和综合安全技术防范系统等。

该领域典型项目有郑州大学第一附属医院项目。该项目设计应用“灵活性和发展性”以及“模块组合”的规划设计理念，明确区分公共空间、医务空间、病患空间，为医院的高效运转提供必要条件的同时也兼顾未来的郑州大学第一附属医院的高度灵活性和可持续性发展性，适应现代化医院的发展趋势。

（6）文娱主题建筑

公司关注室外主题公园、室内主题公园、水公园、复合旅游度假区/历史文化街区等空间的文娱主题建筑设计，以“平台服务”为理念，充分整合公司既有专业技术，并结合该类建筑特点进行专项研发，为客户提供集“主题文化创意、主题规划与设计、工程管理咨询、运营管理顾问”于一体的整体性综合开发解决方案。

公司承接了上海国际旅游度假区中代表未来的高科技的片区，该片区占地面积 7 万余平方米，由 6 个单体组成，建筑面积约 4 万平米，拥有整个园区最大的膜结构、速度最快、距离最长的过山车及面积最大的步行天桥。

2、市政工程

公司在成片开发区市政基础设施规划设计咨询、城市快速路系统、大跨径景观特色桥梁、旧城改造以及城市防洪及环境工程等项目的规划、配套工程设计，逐步形成独特的设计特点，打破传统的以功能为主市政项目的单一性，将市政项目与城市的标志性、景观性、环保性相结合，体现市政工程项目以人为本的理念。

该领域典型项目有苏州工业园区现代大道金鸡湖大桥项目。该项目引桥采用预应力砼等截面连续箱梁，梁高 1.6 米，箱梁断面型式同主桥。主、引桥下部结构均采用钢筋砼柱式（棒槌形断面）桥墩，钻孔灌注桩基础。照明工程除满足道路照明设计要求外，还充分考虑了景观要求，使其成为“苏州工业园的一个夜间景观建筑”。该项目荣获 2004 年度苏州工业园区“金鸡湖杯”优质工程。悉地苏州还参与了苏州市相城区渭塘综合污水厂二期工程，该项目针对该厂水质现状，选用合理的处理技术和工艺参数，在达到处理标准的同时有效节省了工程投资，并荣获苏州市城乡建设系统优秀勘察设计一等奖等奖项。

3、策划咨询

公司的策划咨询服务充分整合了公司丰厚的专业设计能力和项目运作经验，在场馆运营、园区规划和设施综合开发等领域提供服务，并充分运用 BIM 技术提供相应技术支持。在中华艺术宫（原 2010 年上海世博会中国国家馆）项目中，公司从其日常运维管理需求出发，并与 BIM 为基础的数字化技术相结合，建立了一套功能新颖、操作简便、高效直观的数字化运维管理平台，涵盖了设备、环境、能源、空间与安防等各种管理功能，帮助客户提升整个项目运作的效率和效益。

4、参编标准

基于大量项目经验积累以及新技术的实际应用水平，公司先后主编或参与编写了多项行业标准的编制工作，主要相关标准如下：

序号	标准编号	标准名称	发布时间	发布单位
1	GB 50011-2010	建筑抗震设计规范	2010.5.31	住建部
2	GB50736-2012	民用建筑供暖通风与空气调节设计规范	2012.2.21	住建部
3	JGJ 3-2010	高层建筑混凝土结构技术规程	2010.10.21	住建部
4	JGJ354-2014	体育建筑电气设计规范	2014.10.20	住建部
5	JGJ310-2013	教育建筑电气设计规范	2013.10.9	住建部
6	JGJ 284-2012	金融建筑电气设计规范	2012.7.19	住建部
7	JGJ/T 179-2009	体育建筑建筑智能化系统工程技术规程	2009.7.9	住建部
8	14D801	超高层建筑电气设计与安装	2014.9.1	住建部
9	GJBT-1144	建筑特殊单立管排水系统安装	2010.10.1	住建部
10	CECS 109:2013	建筑给水减压阀应用技术规程	2013.11.18	中国工程建设协会
11	CECS 336:2013	住宅生活排水系统立管排水能力测试标准	2013.3.12	中国工程建设协会
12	CECS 363:2014	建筑同层检修（WAB）排水系统技术规程	2014.2.8	中国工程建设协会
13	CECS 383:2015	插合自锁卡簧式连接方式管道工程技术规程	2015.3.23	中国工程建设协会
14	CECS 393:2015	数字集成全变频控制供水设备应用技术规程	2015.1.19	中国工程建设协会
15	CECS 395:2015	胶圈电熔双密封聚乙烯复合供水管道技术规程	2015.2.2	中国工程建设协会
16	GJBT-1410	常用风机控制电路图	2016.9.1	中国建筑标准设计研究院
17	CECS 205 :2015	内衬不锈钢复合钢管管道工程技术规程	2016.2.1	中国工程建设协会

序号	标准编号	标准名称	发布时间	发布单位
18	CECS 419: 2015	中小型给水泵站设计规程	2016.3.1	中国工程建设协会
19	CECS 403: 2016	卡粘式连接薄壁不锈钢管道工程技术规程	2016.5.1	中国工程建设协会

（三）正在进行的研发项目情况

公司从事的工程技术服务业务具有很高的专业技术特点，为了满足业务发展需要，需要进行不断的技术优化和研究。截至本招股书签署日，公司正在开展的主要研发项目简要列示如下：

序号	项目名称	项目内容	进展情况
1	农村生活污水处理设施尾水资源化利用与研究	通过对金庭农村污水成分分析，采用生物接触氧化等处理方法，将农村生活污水处理后的尾水收集，通过地表灌溉、引水上山等多种工程措施，用于农业及山区果树浇灌、景观绿化	现场试验
2	家居智能化	对北京、上海、深圳、山东、贵阳、西安等地区家居智能化系统的类型和地方法规及国外先进的家居智能系统的调研分析，就家居智能化设计技术标准的构成和设计标准等方面进行研究，并通过实践将其研发标准应用于客户实际开发项目中，帮助客户实现住宅智能化系统工程的规范化、标准化	成果汇总
3	BIM 与未来智慧城市的构建	基于 BIM 理念的数字化设计、开放式平台、可视化规划评审、城市辅助决策、多媒体展示一体化解决方案，打造智慧城市时代的规划信息化一体化而又开放化的架构体系，为政府规划部门打造智慧化信息平台。通过将 BIM 数据应用到规划表现、规划审批、施工管理、各委办局智慧城市应用的全流程中，实现建筑信息的全生命周期应用	功能开发
4	基于 BIM 的 SPEC 应用研究	基于 BIM 对关键技术参数、有针对性的施工方法和施工要点、过程质量控制和验收等技术要求，结合 SPEC 可将含混的、不规范的产品描述转化为清晰、精确的产品定义和对各环节的指导及把控作用的特性。对 SPEC 应用深入研究，形成具有特点的建筑产品编码体系和编制要求。同时，针对医院的复杂性和各种特殊要求，选取医院试点工程，建立该项目软模型和 SPEC 数据接口实现两者的互动，并对 SPEC 对工程概预算的影响以及运维监控进行研究	数据库搭建
5	BIM 与 EPC 采购建造的研究	面对业务整体向 EPC 和设计总承包管理方向转型的大方向，针对国内以往工作经验的缺乏，摸索和建立海外 EPC 项目、国内设计总承包项目中 BIM 的标准及流程等方面的深入研究	成果汇总

序号	项目名称	项目内容	进展情况
6	矩形钢管混凝土柱 T 型加劲肋设计研究	为解决超大截面矩形钢管混凝土柱在超高层结构应用中的缺陷,通过大量的理论研究,初步探索出通过改进构造能够满足要求的产品,广泛应用于工程实践	试验研究
7	预制装配式混凝土结构在公共建筑中的应用研究	为进一步发展预制装配式技术在公共建筑中的应用,重点研究符合政府预制装配式要求的超高层建筑结构体系,考虑开发工期及成本问题,解决可能遇到的难点;研发出满足公共建筑外围护要求的一体化外挂墙板产品,结合现有产品进行创新,同时满足安全、防水、保温、耐久和经济等要求	前期调研
8	冰棒球体育建筑项目研发	鉴于冰棒球确定为冬奥会入选项目,为提前做好准备,应对潜在需求和市场,从客户角度出发,对冷门建筑增加技术储备和人才储备,提升体育类产品的综合竞争力	成果汇总
9	结合 BIM 设计的干、支线综合管廊交叉口预制构件的研究	研发一种预制构件,实现安装时效灵活、拆换构件便捷、远期规划契合度高等特点,从而更好的实现综合管廊建设	模拟实验及数据分析
10	BIM 技术在市政道路设计中的全过程应用	将 BIM 技术由在市政道路平、纵、横设计中的应用拓展至市政道路路基处理领域	前期调研
11	城市综合管廊地下穿墙防水关键技术研究	着眼于电力电缆穿墙管防水组件的关键性技术研究,实现顺利推进工程实施的同时保障建筑主体结构的正常使用,节省后期运营维护费用	前期调研

（四）报告期内研发费用情况

报告期内，公司研发费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
研发费用	3,989.88	4,439.06	5,536.79
占营业收入比例	2.18%	2.35%	2.51%

八、发行人主要产品和服务质量控制情况

（一）质量控制标准

公司主要从事工程技术服务业务，相关业务的开展需要遵循国家和地方发布的关于设计、规划、结构、节能和管网等方面的技术规范和标准。同时，公司主要子公司悉地深圳、悉地北京、悉地苏州和青岛腾远均通过了 GB/T19001-2008/ISO9001:2008 质量保证体系认证。

（二）质量控制措施

公司根据建立的质量管理体系，形成了《质量手册》、《程序文件》、《工作文件》及《质量记录》等多层次的文件，并严格按照文件要求执行，有效控制了设计产品的质量。

公司秉承“客户满意、员工进步、品质优异、质量严控”的质量方针，明确了从总经理至普通业务人员的质量管理职责，并根据质量管理体系要求严格把控设计活动的过程：通过文件控制程序、记录控制程序有效地保障了设计过程中文件的有效性；通过质量记录控制程序对质量活动进行标识、记录、确认，以实现过程追溯，为质量改进提供依据；通过管理评审程序确保质量管理体系适应内外环境变化、满足顾客要求，实现质量方针、目标，并持续改进；通过内审控制程序确定公司质量管理体系是否符合标准的要求、是否得到有效实施与保持；通过不合格品控制程序及时识别和控制不符合要求的设计产品，防止其非预期的使用或交付；通过纠正和预防措施管理程序采取纠正措施，消除实际已发生不合格的原因，防止类似问题再次发生，采取预防措施，消除潜在不合格的原因，预防不合格的发生。

公司对设计项目实行分级管理制度，根据不同项目的要求结合公司设计人员岗位职责及任职资格管理的相关规定明确设计及验证人员的岗位职责，将质量责任分层次落实到个人，从人力资源配置方面保障项目执行质量。

在方案设计、初步设计和施工图设计等项目执行的主要阶段，公司制定了相关的校审和评审制度，要求对阶段性工作成果履行校验、审核、审定和评审等审核程序。由于项目的执行往往涉及多个专业协作配合，为了提高协调效率，并使之具有可追溯性，公司对内部资料提交工作规定了明确的审校和归档程序。对于需要提交外部评审的，需要履行设计确认程序并提交公司审图中心进行复核。在施工配合阶段，公司制定了施工配合管理制度，以规范项目施工配合工作，提高服务质量，最大限度地满足客户需求。

针对市政勘察业务中的工程测量和勘察，悉地苏州制定了相应的过程控制程序，要求现场作业均应形成相应记录，测量和勘察成果均应经过校核、审核程序，并形成完整的项目资料归档保存。此外，为了确保相关测试设备的正常工作，进而保证测量和勘察工作的质量，悉地苏州还制定了勘察测量设备控制程序，对相关设备的使用前校验、周期性校验和检修以及搬运和存放等做出了规定。

（三）产品质量纠纷

报告期内，公司未出现重大质量纠纷情况。

九、发行人境外生产经营情况

公司境外公司主要有澳洲控股、美国控股和悉地顾问国际及其下属公司，其主要经营场所分别在澳大利亚悉尼、美国纽约和中国香港，其中澳洲控股在新加坡、越南和香港各设有一个下属公司。澳洲控股和美国控股下属公司均开展建筑设计及策划咨询相关业务；悉地顾问国际主要为公司境外投资平台，目前主要持有澳洲控股和美国控股的股权。上述公司在境外拥有的固定资产主要为办公用家具、电脑和通讯系统，无自有房产；拥有的无形资产情况详见本节“五、发行人拥有的固定资产及无形资产”之“（二）主要无形资产”相关内容。

第七节 同业竞争与关联交易

一、发行人独立运行情况

公司按照《公司法》和《公司章程》的有关规定规范运作，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之间相互独立，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，具有独立完整的供应、生产和销售系统。

（一）业务独立

公司的主营业务是提供工程技术服务，公司拥有从事上述业务所需的独立的生产经营场所和经营性资产，拥有自主知识产权，各职能部门分别负责研发、采购、实施、销售等业务环节；公司已建立了完整的业务流程，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在需要依赖控股股东、实际控制人及其控制的企业进行经营的情况。

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。公司控股股东、实际控制人已出具避免同业竞争的承诺函，承诺不以任何方式从事或投资于任何业务与公司及其子公司相同、类似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织。

（二）资产独立

公司系由悉地设计有限整体变更设立。设立时，公司整体承继了悉地设计有限的业务、资产、机构及债权、债务，未进行任何业务和资产剥离。截至本招股说明书签署日，公司拥有独立于股东的生产经营场所，拥有独立完整的研发、采购和销售配套设施及资产，不存在以公司资产、权益或信誉为股东提供违规担保的情况，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情况。

（三）人员独立

公司董事、监事以及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序选举或聘任产生。截至目前，公司高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其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、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；公司设有独立的劳动、人事、工资报酬以及社会保障管理体系。

（四）机构独立

公司拥有机构设置的自主权。公司建立了股东大会、董事会及其下属的各专门委员会、监事会，设置了独立、完整的经营管理机构，且各机构的设置及运行均独立于公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，该等机构依据《公司章程》独立行使各自的职权。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在机构混同、合署办公的情形。

（五）财务独立

公司设有独立的财务会计部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，已制定规范的财务会计制度；公司拥有独立的银行账户，没有与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。此外公司依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款义务。

保荐机构经核查后认为，发行人资产完整、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立，符合发行监管对于独立性要求。发行人上述关于独立性的表述真实、准确、完整。

二、同业竞争

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争

公司的主营业务为工程技术服务业务。公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业无相关业务。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。

（二）避免同业竞争的承诺

为避免未来可能与公司之间产生同业竞争，控股股东简一投资、股东枫晨投资承诺：

“截至本承诺出具之日，除悉地设计及其子公司外，本公司目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与悉地设计及其子公司相同、相似业务的情形，与悉地设计及其子公司之间不存在同业竞争；在本公司直接或间接持有发行人、依照中国法律、法规被确认为悉地设计控股股东期间，本公司及本公司所控制的其他企业将不采取参股、控股、联营、合营、合作或者其他任何方式直接或间接从事与悉地设计及其子公司业务范围相同、相似或构成实质竞争的业务，如本公司或本公司所控制的其他企业获得的商业机会与悉地设计及其子公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知悉地设计，尽力将该商业机会给予悉地设计，以确保悉地设计及其他股东利益不

受损害；如本公司违反上述承诺，则因此而取得的相关收益将全部归悉地设计所有，如因此给悉地设计及其他股东造成损失的，本公司将及时、足额赔偿悉地设计及其他股东因此遭受的全部损失。”

公司实际控制人赵晓军承诺：

“截至本承诺出具之日，除悉地设计及其子公司外，本人目前不存在自营、与他人共同经营或为他人经营与悉地设计及其子公司相同、相似业务的情形，与悉地设计及其子公司之间不存在同业竞争；在本人直接或间接持有发行人、依照中国法律、法规被确认为悉地设计实际控制人期间，本人及本人所控制的其他企业将不采取参股、控股、联营、合营、合作或者其他任何方式直接或间接从事与悉地设计及其子公司业务范围相同、相似或构成实质竞争的业务，如本人或本人所控制的其他企业获得的商业机会与悉地设计及其子公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本人将立即通知悉地设计，尽力将该商业机会给予悉地设计，以确保悉地设计及其股东利益不受损害；如本人违反上述承诺，则因此而取得的相关收益将全部归悉地设计所有，如因此给悉地设计及其股东造成损失的，本人将及时、足额赔偿悉地设计及其股东因此遭受的全部损失。”

三、关联方及关联交易

（一）关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》等有关规定，公司的主要关联方及关联关系如下：

1、持有公司 5%以上股份的关联方

序号	关联方名称	持股比例	关联关系
1	简一投资	23.7037% (持有杣晟投资99.95%)	公司控股股东
2	杣晟投资	23.7037%	持股5%以上的股东
3	联熙投资	18.5185%	持股5%以上的股东
4	倍盛控股	17.4074%	持股5%以上的股东

2、公司实际控制人赵晓军及其控制的其他企业

赵晓军系公司实际控制人，其为公司的关联自然人；其控制的除公司及其子公司以外的其他企业的基本情况见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“七、发行人主要股东及实际控制人情况”之“（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业情况”。

3、公司控股、参股企业

公司控股、参股企业的基本情况见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“五、发行人股权结构及组织结构”之“（一）股权结构”和“六、发行人主要控股及参股子公司情况”。

4、公司董事、监事和高级管理人员及关系密切的家庭成员

公司董事、监事及高级管理人员情况见本招股说明书“第八节董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”。前述人员及其关系密切家庭成员均为公司的关联自然人。

5、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制或兼任重要职务的其他企业

公司董事长、总经理赵晓军控制的除公司及其子公司以外的企业的基本情况见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“七、发行人主要股东及实际控制人情况”之“（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业情况”。公司其他董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制的其他企业情况如下：

序号	关联方名称	关联方姓名	持股比例	关联关系
1	Hartley House Hotel	Mijinton Tian	100.00%	公司董事长赵晓军的近亲属控制的企业
2	Gold Land Resources Management		100.00%	
3	High Horizon holdings Ltd	孙璐	100.00%	公司董事张泰一的近亲属控制的企业
4	Crystal Equities LLC		100.00%	
5	北京卓越智业咨询有限公司	王翔	王高及配偶王翔各持股 50.00%，合计持股 100.00%	公司独立董事及其配偶共同控制的企业
6	上海悉云	过俊	87.50%	公司副总经理李旻的配偶控制的企业
7	上海悉云建筑科技有限公司		99.00%	
8	深圳市广华地产顾问有限公司（吊销）	田树涛	赵晓军与田树涛各持股 33.33%	公司董事长赵晓军及其配偶控制的企业
9	悉勤有限公司	张泰一	49.652%	公司董事、副总经理、财务负责人张泰一所控制的企业
10	悉和企业		悉勤有限公司持股 100.00%	
11	天津戈兀网络科技有限公司	高博尧	100%	公司副总经理王睦近亲属控制的企业

公司董事、监事、高级管理人员兼任董事或高级管理人员的其他企业情况见本招股说明书“第八节董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况”。

公司董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员中，公司董事长赵晓军的近亲属 Zhao Xiaodong 担任董事的企业包括上海柏涛建筑设计咨询有限公司、上海柏涛建筑设计（香港）有限公司、柏涛建筑设计（深圳）有限公司、柏涛建筑创意投资咨询（深圳）有限公司、PT INVESTMENT HOLDING LIMITED。公司副总经理王睦的近亲属王德胜担任天津金傲伟诚投资有限公司的董事，高博尧担任天津戈兀网络科技有限公司的经理。

6、间接持有公司 5%以上股份的自然人股东单增亮及其关联方

单增亮间接持有公司 5%以上股份，系公司关联自然人，其近亲属也系公司关联自然人。相关关联方及关联关系如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	单增亮	间接持有公司 5%以上股份的股东
2	单增荣	单增亮的妹妹，报告期内与公司存在关联交易
3	王好源	单增亮的妹夫，报告期内与公司存在关联交易
4	深圳市大峡谷模型设计有限公司	单增亮持股 95.00%
5	深圳市大峡谷科技发展有限公司	单增亮持股 90.00%
6	上海大峡谷模型设计有限公司	单增亮持股 100.00%
7	上海大峡谷实业有限公司	单增亮间接持股 99.00%
8	Activity LLC	单增亮持股 100.00%
9	Sidereal Holdings LLC	单增亮持股 100.00%
10	上海傲域装饰设计工程有限公司（吊销）	单增亮近亲属控制的企业
11	上海品越装饰工程有限公司	单增亮近亲属控制的企业
12	西安大峡谷视觉科技有限公司	单增亮近亲属控制的企业
13	上海品筑化工科技有限公司	单增亮近亲属控制的企业
14	上海井然文化传媒有限公司	单增亮近亲属控制的企业
15	曦地集团	单增亮任董事长兼总经理
16	北京新兴联华房地产开发有限公司	单增亮任执行董事兼经理
17	北京汉唐建设发展有限公司	单增亮任执行董事兼经理

序号	关联方名称	关联关系
18	智地创展（北京）投资有限公司	单增亮任执行董事兼经理
19	北京智地风雅房地产开发有限公司	单增亮任执行董事兼经理
20	北京创智天地房地产开发有限公司	单增亮任执行董事兼经理
21	北京智地卓越房地产开发有限公司	单增亮任执行董事兼经理
22	北京智地顺达房地产开发有限公司	单增亮任执行董事兼经理
23	北京智地创新投资有限公司	单增亮任执行董事兼经理
24	深圳市广华置业有限公司	单增亮任董事、总经理
25	天津津深投资有限公司	单增亮任经理
26	深圳市汉森建筑设计咨询有限公司（吊销）	单增亮任总经理
27	深圳市广华地产顾问有限公司（吊销）	单增亮任董事长
28	北京智地远望电子科技有限公司	单增亮任执行董事兼经理
29	北京辰和置业有限公司	单增亮任执行董事兼经理
30	连云港凤凰新城国际发展有限公司	单增亮任执行董事兼经理

7、其他关联方

序号	关联方名称	关联关系
1	赵广俊	持有公司重要子公司青岛腾远 11.32%的股权
2	Origene Technology, Inc.	段兰春曾担任该公司董事，于 2016 年 7 月 28 日辞去董事职务
3	青岛腾运产业投资发展有限公司	持有公司重要子公司青岛腾远 11.32%的股权的赵广俊担任董事长，持股 22%
4	SOHA Limited	段兰春曾任该公司董事，于 2016 年 8 月 19 日辞去董事职务
5	昆明圣火药业（集团）有限公司	段兰春曾任该公司董事，于 2016 年 8 月 19 日辞去董事职务
6	北京灵感方舟信息科技有限公司	段兰春曾任该公司董事，于 2016 年 11 月 21 日辞去董事职务
7	上海公羽文化传播有限公司	报告期内发行人监事翁丹妮及其（前）配偶安伟文各持股 50%（合计持股 100%），翁丹妮与安伟文离婚后，于 2016 年 10 月 27 日不再持有该公司股权
8	上海拉夏贝尔服饰股份有限公司	李家庆担任该公司董事

8、报告期内曾存在的关联方

序号	关联方名称	关联关系
1	CCDI USA LLC（已注销）	悉地设计有限的境外控股子公司，于 2015 年 6 月 29 日注销
2	柏思杰工程顾问（上海）有限公司（已注销）	赵晓军曾任董事、单增亮曾任董事长，于 2016 年 4 月 8 日注销
3	北京德皇实业有限公司	报告期内赵晓军曾持有 100.00%股权，于 2015 年 12

序号	关联方名称	关联关系
		月 9 日将其持有的 50.00%股权转让
4	上海希奎投资有限公司	北京德皇实业有限公司持股 90.00%，赵晓军于 2015 年 12 月 9 日将其持有的北京德皇实业有限公司 50.00%股权转让后，对上海希奎投资有限公司不再控制
5	大理德宾鸡足山实业有限公司	北京德皇实业有限公司曾持股 99.00%，赵晓军于 2015 年 12 月 9 日将其持有的北京德皇实业有限公司 50.00%股权转让后，对大理德宾鸡足山实业有限公司不再控制
6	成都德双牧马山实业有限公司	北京德皇实业有限公司持股 98.00%，赵晓军于 2015 年 12 月 9 日将其持有的北京德皇实业有限公司 50.00%股权转让后，对成都德双牧马山实业有限公司不再控制
7	北京恒昭基业体育产业发展有限公司	北京德皇实业有限公司持股 100%，赵晓军于 2015 年 12 月 9 日将其持有的北京德皇实业有限公司 50.00%股权转让后，对北京恒昭基业体育产业发展有限公司不再控制
8	肖喜学	曾任悉地设计有限的董事，于 2015 年 6 月 13 日不再担任
9	任旭阳	曾任悉地设计有限的董事，于 2015 年 6 月 13 日不再担任
10	朱良龙	曾任悉地设计有限的监事，于 2015 年 6 月 13 日不再担任
11	周国良	曾任悉地设计有限的董事，于 2015 年 12 月 10 日不再担任
12	永辉超市股份有限公司	周国良任该公司独立董事，于 2015 年 12 月 26 日不再担任
13	上海佳豪船舶工程设计股份有限公司	周国良曾任该公司独立董事，于 2016 年 1 月 21 日不再担任
14	光明房地产集团股份有限公司	周国良任该公司独立董事，于 2015 年 12 月 26 日不再担任
15	Maxcard Holdings Inc. (Cayman)	李家庆曾任该公司董事，于 2015 年辞去董事职务
16	上海乡香文化发展有限公司	赵晓军曾担任该公司董事，已于 2016 年 5 月 12 日不再担任该公司董事
17	Pharmaron Holdings Limited (Cayman)	李家庆曾担任该公司董事，于 2016 年 1 月 21 日辞去董事职务

（二）关联交易

1、经常性关联交易

报告期内，公司存在向关联方提供设计服务以及出租房屋等经常性关联交易，具体情况如下：

单位：万元

关联方	交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
深圳华美	提供设计服务	309.33	52.08	37.74
中元国际	提供管理咨询服务	38.87	7.55	-
合计		348.20	59.63	37.74
营业收入		183,100.95	189,112.00	220,305.92
关联销售占营业收入的比例		0.19%	0.03%	0.02%

深圳华美业务为酒店设计管理与咨询，上述交易系深圳华美委托公司提供酒店设计服务形成。该等合同按市场化原则确定。

公司接受关联方提供设计服务以及承租房屋情况如下：

单位：万元

关联方	交易内容	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中元国际	接受设计服务	-	12.26	2.83
营业成本		108,370.91	108,194.70	124,197.67
关联采购占营业成本的比例		-	0.01%	0.002%

中元国际具备工程咨询资质。公司承接项目后，将部分项目的可行性分析等业务委托中元国际完成。该等交易价格按市场化原则确定。未来，根据实际业务需要，公司仍有可能委托中元国际完成相关业务。

2、偶发性关联交易

（1）关联方提供装修服务

单位：万元

关联方	2016 年度	2015 年度	2014 年度
上海品越装饰工程有限公司	-	136.90	1,705.47

公司因杨浦上海办公室装修需要进行招标。经招标，上海品越装饰工程有限公司中标。该等合同定价通过招投标方式形成，符合市场化定价原则。上述装修主体工作已于2014年完成。

（2）关联方提供关联担保

2012年10月、11月，悉地深圳向中国建设银行股份有限公司深圳市分行贷款12,000.00万元，该笔贷款由赵晓军、单增亮将其与王好源、赵晓东、单增荣、田树涛、刘仁志、冯碧瑶共同持有的卓越大厦若干及江苏大厦若干自有房产作为抵押物。本金已

分别于 2013 年 5 月 26 日及 2013 年 6 月 5 日偿还，担保已履行完毕。

2013 年 6 月，悉地深圳向中国建设银行股份有限公司深圳市分行贷款 15,000.00 万元，该笔贷款由赵晓军、单增亮将其与王好源、单增荣、刘仁志共同持有的深圳市卓越大厦若干自有房产作为抵押物。该笔贷款本金分别于 2014 年 1 月 21 日及 2014 年 6 月 13 日偿还，担保已履行完毕。

2014 年 11 月，2015 年 10 月，悉地深圳分别向中国建设银行股份有限公司深圳市分行借款 15,000.00 万元、15,000.00 万元。上述合同及借款受悉地设计与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《额度借款合同》（2014 年 11 月 7 日签署），赵晓军与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《额度借款自然人保证合同》（2014 年 11 月 7 日签署），单增亮与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《额度借款自然人保证合同》（2014 年 11 月 7 日签署）以及悉地深圳与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《额度最高额应收账款质押合同》（2014 年 11 月 7 日签署）的担保。上述 2014 年 11 月贷款本金已于 2015 年 10 月 27 日偿还；2015 年 10 月贷款本金于 2016 年 4 月 21 日及 2016 年 5 月 4 日偿还。

2016 年 6 月 30 日，赵晓军与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《自然人额度保证合同》（编号：保 2016 综 17606 福田-1）、单增亮与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《自然人额度保证合同》（编号：保 2016 综 17606 福田-2）及简一投资与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的《额度保证合同》（编号：保 2016 综 17606 福田-4）担保，为悉地深圳与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订《授信额度合同》（编号：借 2016 综 17606 福田）提供担保。公司借入的人民币 100,000,000.00 元银行借款，是由赵晓军、单增亮分别与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订《自然人额度保证合同》，上海简一与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订《额度保证合同》提供保证，本金将分别于 2017 年 7 月 13 日和 2017 年 10 月 16 日偿还。

（3）关联方资金拆借

报告期内，关联方资金拆借情况如下：

单位：万元

2014 年度			
资金借入方	资金借出方	本期借入额	本期归还额

悉地深圳	深圳市广华置业有限公司	1,850.00	1,850.00
	简一投资	310.0	310.00
2015 年度			
资金借入方	资金借出方	本期借入额	本期归还额
悉地深圳	深圳市广华置业有限公司	3,000.00	3,000.00
	简一投资	7,330.00	7,330.00
	中元国际	-	2,000.00
公司	简一投资	359.18	359.18
简一投资	悉地深圳	1,088.00	1,088.00

公司于 2013 年 10 月 21 日向中元国际借款 2,000.00 万元，借款利息为按照出款日的中国人民银行制定的同期贷款基准利率，2013 年度支付利息 23.67 万元，2014 年度支付利息 96.33 万元，2015 年度支付利息 110.00 万元，2013 年至 2015 年的实际利率均为 6.00%。该拆借资金已于 2015 年 9 月 16 日归还。

报告期内，为满足短期资金需求，公司与深圳市广华置业有限公司、简一投资、枞晟投资之间存在短期资金拆借情况。上述短期资金拆借未收取利息。鉴于公司向关联方拆入资金占该等交易主要部分，故上述交易未损害公司利益。

（4）公司接受关联方债务豁免

公司之境外子公司 CCDI USA LLC 曾在运营过程中向赵晓军拆借资金 43.38 万美元，截至该公司注销前尚有折合人民币 251.57 万元尚未偿还。2014 年，在该公司注销过程中，赵晓军签署《放弃债权声明书》，放弃该等债权。该等债务豁免直接影响资本公积及少数股东权益，未影响公司净利润。

（5）其他交易

2014 年，公司向深圳市大峡谷科技发展有限公司购买建筑模型，交易金额 0.50 万元；2014 年，公司向柏思杰工程顾问(上海)有限公司购买汽车，交易金额 13.20 万元；2016 年，公司因业务需要向中元国际支付投标保证金 1.00 万元。

3、关联方应收应付款项余额

报告期内，公司与关联方往来款项余额情况如下：

（1）应收账款余额

单位：万元

关联方	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
深圳华美	206.27	95.20	40.00
中元国际	8.00	-	-
合计	214.27	95.20	40.00

(2) 应付账款余额

单位：万元

关联方	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
上海品越装饰工程有限公司	-	-	390.00

(3) 其他应收款余额

单位：万元

关联方	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
中元国际	1.00	-	-

(4) 其他应付款余额

单位：万元

关联方	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
中元国际	-	-	2,000.00
合计	-	-	2,000.00

4、关联交易对财务状况和经营成果的影响

报告期内，公司关联交易金额相对较小，对公司财务状况和经营成果均无重大影响。

(三) 关联交易决策机制及其运行情况

1、关联交易内部决策机制

为规范关联交易，维护中小投资者的合法权益，本公司根据《公司法》、《证券法》及《上海证券交易所上市规则》，通过制定和完善《公司章程》、制定《关联交易实施细则》对关联交易决策权力与程序进行了明确的规定。公司已在《公司章程》等内部治理文件中规定了关联股东或利益冲突的董事在关联交易表决中的回避制度。

公司关联交易相关制度制定后，公司能够严格执行相关关联交易审批程序，没有发生损害公司及非关联股东利益的情形。

2、关联交易决策程序履行情况及独立董事意见

公司第一届董事会第七次会议及 2016 年第一次临时股东大会上审议并通过了《关于对公司报告期（2012 年-2015 年 9 月 30 日）内与关联方发生的关联交易进行确认的议案》。

公司的独立董事在查阅了有关公司关联交易的记录和数据后，就报告期内关联交易情况发表独立董事意见如下：

一、公司与关联方在报告期内发生的关联交易系购销商品、提供和接受劳务、租赁、接受实际控制人及其他关联自然人的担保、资金拆借及其利息费用、接受实际控制人债务豁免、以及与实际控制人或关联自然人、关联企业发生的股权购入、购买运输工具及其他设备，各项关联交易的交易价格为市场价格或双方协议价格作为定价基础，定价公允；资金拆借因公司正常业务需要或短期资金紧缺而发生，公司拆入资金占主要部分，拆出部分在当时交易下具有必要性且迅速全额返还，有利于满足公司的正常经营对资金的需求；接受或债务豁免均有益于公司；股权购入后有利于公司股权结构明确稳定，有利于公司及全体股东的利益；购买运输工具及其他设备亦符合当时实际需要。所有关联交易均不存在损害公司及其他股东利益的情况。

二、公司目前正在履行的关联交易定价已经按照《公司章程》等的相关规定履行相应的公司内部决策程序，不存在违反诚实信用原则的情形。定价公平、公允，不存在损害发行人利益和损害其他股东利益的情形。”

就 2015 年 10 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间的关联交易，独立董事确认如下：自 2015 年 10 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日、2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间公司与关联方发生的关联交易系采购商品、提供劳务、接受实际控制人及其他关联自然人的担保、资金拆借的利息费用，各项关联交易的交易价格为市场价格或双方协议价格作为定价基础，定价公允；接受实际控制人及其他关联自然人的担保有益于公司，所有关联交易均不存在损害公司及其他股东利益的情况。公司第一届董事会第十一次会议和 2016 年度股东大会审议了 2016 年度预计关联交易情况，公司第一届董事会第十六次会议和 2017 年度股东大会审议了 2017 年度预计关联交易情况，独立董事发表了认可的独立意见。

3、减少和规范关联交易的措施

公司以维护股东利益为原则，尽量减少关联交易。公司在《公司章程》、三会议事

规则、《关联交易实施细则》等文件中规定了关联交易的回避制度、决策权限、决策程序等内容，并在实际工作中充分发挥独立董事的作用，以确保关联交易价格的公开、公允、合理，从而保护股东利益。

第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况

（一）董事会成员

公司董事会由 7 名董事组成，其中 3 名为独立董事。董事会设董事长一人。董事由股东大会选举或更换，任期 3 年。董事任期届满，可连选连任。独立董事每届任期与公司其他董事任期相同，任期届满，连选可以连任，但是连任时间不得超过六年。

赵晓军先生：50 岁，中国国籍，无境外永久居留权；硕士学历，中欧国际商学院工商管理硕士，高级建筑师、国家一级注册建筑师；历任山东省建筑设计院建筑师、深圳福田建筑设计院建筑师、悉地深圳总经理；现任公司董事长兼总经理，其余任职情况参见本节之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况”。

张泰一先生：44 岁，中国（香港）籍，工商管理硕士学历，特许金融分析师（CFA）；历任中国花旗银行（深圳）财务分析师、国际商用机器中国有限公司（IBM 中国）财务分析师及财务分析经理、国际纸业（亚洲区）金融计划和商业分析经理、联想集团亚太区财务分析预测经理及东南亚、韩国财务总监；现任公司董事、副总经理、财务负责人，其余任职情况参见本节之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况”。

李家庆先生：44 岁，中国国籍，无境外永久居留权；硕士学历，法国巴黎工程學院工商管理硕士；历任北京联想集团业务发展部拓展经理、北京君联资本管理有限公司（前身联想投资有限公司）董事总经理；现任公司董事，其余任职情况参见本节之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况”。

段兰春女士：43 岁，中国国籍，无境外永久居留权；硕士学历，中欧国际工商學院工商管理硕士；历任 BRIAN JESSEL BMW 销售副经理、德勤会计师事务所副总监、凯辉投资咨询（上海）有限公司管理合伙人；现任公司董事，其余任职情况参见本节之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况”。

王高先生：52 岁，中国国籍，无境外永久居留权；博士学历，教授；历任全国老龄工作委员会/中国老龄问题研究中心助理研究员、美国信息资源有限公司（IRI）高级

咨询顾问、美国可口可乐公司美汁源分公司高级经理、清华大学经济管理学院副教授、副系主任；现任公司独立董事，其余任职情况参见本节之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况”。

张扬先生：38岁，中国国籍，无境外永久居留权；硕士学历，中国注册会计师/中级会计师；现任公司独立董事，其余任职情况参见本节之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况”。

王佳芬女士：66岁，中国国籍，无境外永久居留权；硕士学历，中欧国际工商管理学院工商管理硕士；历任上海市星火农场，芦潮港农场党委副书记、场长，上海牛奶公司、光明乳业股份有限公司董事长、总经理，纪源资本合伙人；现任公司独立董事，其余任职情况参见本节之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况”。

（二）监事会成员

公司监事会由3名监事组成，其中包括1名由职工民主选举产生的职工监事。监事任期三年，任期届满，连选可以连任。

吴凡先生：39岁，中国国籍，无境外永久居留权；工商管理硕士；曾任华东建筑设计研究院有限公司团委书记；现任公司监事会主席。

高勇先生：49岁，中国国籍，无境外永久居留权；本科学历；历任邮电部第一研究所助工、3M中国有限公司经理、霍尼韦尔中国有限公司总监、美标中国有限公司总监；现任公司监事，其余任职情况参见本节之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况”。

翁丹妮女士：32岁，中国国籍，无境外永久居留权；本科学历；曾任上海维恩佳德投资管理有限公司员工；现任公司职工代表监事。

（三）高级管理人员

公司高级管理人员包括总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书。

赵晓军先生：见本节“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

张泰一先生：见本节“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

王睦女士：51岁，中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，高级建筑师；历任铁道第三勘察设计院工程师、天津市房地产信托集团公司设计公司经理、铁道第三勘察设计院副院长；现任公司副总经理。

吕强先生：41岁，中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，高级建筑师；历任天津市鑫森置业有限公司设计师、天津市特盖佳装饰有限公司设计师、澳大利亚PTW北京办事处设计师；现任公司副总经理。

庄葵先生：49岁，中国国籍，无境外永久居留权；硕士学历，教授级高级建筑师、一级注册建筑师；曾任中南建筑设计院主任建筑师；现任公司副总经理。

刘人健女士：49岁，中国国籍，无境外永久居留权；本科学历，高级建筑师，历任深圳粤鹏建筑设计有限公司建筑师、香港王董国际有限公司建筑师；现任公司副总经理。

李旻女士：37岁，中国国籍，无境外永久居留权；本科学历；历任悉地深圳翻译、项目助理，公司运营部副经理、居住事业部项目管理副总经理、组织发展部经理、组织发展部兼人力资源营运中心经理；现任公司副总经理。

王京晶女士：41岁，中国国籍，无境外永久居留权；本科学历；历任上海市华诚律师事务所律师助理/律师、泰隆半导体（上海）有限公司法务秘书、联华超市股份有限公司法务经理、上海美莱投资管理有限公司高级法务经理；现任公司董事会秘书，其余任职情况参见本节之“五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况”。

（四）核心技术人员

本公司核心技术人员为赵晓军先生、王睦女士、吕强先生、庄葵先生和刘人健女士，上述人员简历见本节“一、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员简要情况”之“（一）董事会成员”和“（三）高级管理人员”。

（五）董事、监事的提名及其选聘情况

1、董事的提名和选聘情况

2015年6月13日，经公司创立大会暨首次股东大会审议通过，选举赵晓军、李家庆、张泰一、段兰春、王佳芬、王高、周国良组成公司第一届董事会，其中王佳芬、王高、周国良为独立董事，第一届董事会选举赵晓军为董事长。

后周国良因个人原因辞去独立董事职务。2015年12月26日，公司召开2015年第四次临时股东大会选举张扬为独立董事。

2、监事的提名和选聘情况

2015年6月13日，经公司创立大会暨首次股东大会审议通过、职工代表大会选举，由吴凡、高勇和公司职工代表王忠琪组成公司第一届监事会，第一届监事会选举吴凡为监事会主席。2016年4月11日，王忠琪因个人原因辞去监事职务。经公司职工代表大会选举，翁丹妮为新任职工代表监事。

二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有发行人股份的情况

（一）直接持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属不存在直接持有公司股份的情况。

（二）间接持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属间接持有公司股份的情况如下：

姓名	在公司任职/亲属关系	间接持股主体	在间接持股主体所占股权比例	间接持有公司股份比例
赵晓军	董事长、总经理	简一投资	52.0000%	47.4074%
		枞晟投资	0.0500%	
		悉聚创投	9.0050%	0.2607%
		悉嘉创投	12.4780%	0.3337%
		悉盈创投	10.2660%	0.2592%
张泰一	董事、副总经理、财务负责人	悉勤有限公司，悉和企业	持有悉勤有限公司49.652%股权，悉勤有限公司持有悉和企业有限公司100.00%股权	0.5787%
吴凡	监事会主席	悉盈创投	1.3750%	0.0347%
高勇	监事	悉嘉创投	12.9850%	0.3472%
王睦	副总经理	悉嘉创投	17.3130%	0.4630%
吕强	副总经理	悉盈创投	2.7510%	0.0695%

姓名	在公司任职/亲属关系	间接持股主体	在间接持股主体所占股权比例	间接持有公司股份比例
庄葵	副总经理	悉聚创投	27.9860%	0.8102%
刘人健	副总经理	悉聚创投	11.9940%	0.3472%
李旻	副总经理	悉嘉创投	12.9850%	0.3472%
王京晶	董事会秘书	悉盈创投	0.2750%	0.0069%

（三）近三年所持股份的变动情况

2012年8月至2015年2月，赵晓军通过简一投资和枞晟投资合计控制公司股权比例为51.20%；2015年2月起，赵晓军通过悉聚创投、悉嘉创投和悉盈创投增加控制公司8.7412%的股权，赵晓军控制的公司股权共计59.9412%；2015年8月，公司引入投资人后，赵晓军通过简一投资、枞晟投资、悉聚创投、悉嘉创投和悉盈创投合计控制公司股权的比例为55.5011%。

报告期初至2015年2月之前，张泰一、王睦、吕强、庄葵、刘人健、李旻、王京晶等不持有公司股份，2015年2月，上述人员通过员工持股平台悉和企业、悉嘉创投、悉聚创投、悉盈创投间接持有公司股份。

赵晓军、张泰一、王睦、吕强、庄葵、刘人健、李旻、王京晶等持有公司的股份情况见本节“二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持有发行人股份的情况”之“（二）间接持股情况”。

（四）所持股份的质押或冻结情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员所持有的公司股份不存在质押或冻结的情况。

三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的其他对外投资情况

姓名	职务	被投资企业名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
赵晓军	董事长、总经理	简一投资	998.40	52.0000
		枞晟投资	1.00	0.0500
		悉聚创投	270.15	9.0050
		悉嘉创投	374.34	12.4780
		悉盈创投	307.98	10.2660
		西藏悉维创业投资合伙企业（有限合伙）	2,970.00	99.0000

姓名	职务	被投资企业名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
		深圳市广华置业有限公司	500.00	50.0000
		深圳市广和医疗设备有限公司	180.00	30.0000
		北京德皇实业有限公司	5,000.00	50.0000
		上海呆住堂资产管理有限公司	255.00	51.0000
		截流武道（北京）教育文化有限公司	52.00	26.0000
张泰一	董事、副总经理、财务负责人	悉勤有限公司	0.50（美元）	49.6520
李家庆	董事	上海格普投资合伙企业（有限合伙）	29.00	29.0000
段兰春	董事	宁波华日汇世物流有限公司	0.30	0.0100
		福州凯辉高型股权投资合伙企业（有限合伙）	4.00	0.0100
		杭州叶知秋投资管理合伙企业（有限合伙）	200.00	10.0000
		上海华普嘉盛信息技术有限公司	550.00	55.0000
		苏州大致启宏企业管理咨询中心（有限合伙）	15.00	1.3292
王高	独立董事	北京卓越智业咨询有限公司	3.00	50.0000
高勇	监事	北京众力加速媒体科技发展有限公司	13.50	22.5000
		北京众创众辉科技有限公司	50.00	30.3030
		北京京投天下投资有限公司	640.00	32.0000
王佳芬	独立董事	上海大可利互联网金融信息服务有限公司	11.80	1.0031
		上海观诒企业管理咨询有限公司	20.00	20.0000

公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的上述对外投资，与公司不存在利益冲突。

除上述情况外，截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均不存在其他对外投资情况。

四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员最近一年从发行人及其关联企业领取收入情况

2016 年度，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员从公司及其关联企业领薪情况如下：

序号	姓名	职务	薪酬（万元）
1	赵晓军	董事长兼总经理	80.03
2	张泰一	董事、副总经理、财务负责人	51.00（人民币） + 147.60（港币）
3	李家庆	董事	（注）
4	段兰春	董事	（注）
5	王高	独立董事	6.00
6	张扬	独立董事	6.00
7	王佳芬	独立董事	6.00
8	吴凡	监事会主席	43.94
9	高勇	监事	105.42
10	翁丹妮	职工代表监事	13.92
11	王睦	副总经理	86.31
12	吕强	副总经理	57.49
13	庄葵	副总经理	127.39
14	刘人健	副总经理	105.67
15	李旻	副总经理	65.14
16	王京晶	董事会秘书	33.46

注：未在公司领取薪酬。

五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的兼职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员及核心技术人员主要兼职情况如下：

姓名	公司任职	兼职单位	在兼职单位任职	兼职单位 与公司关系
赵晓军	董事长、 总经理	简一投资	执行董事	公司股东
		枞晟投资	执行董事	公司股东
		悉聚创投	执行事务合伙人	公司股东
		悉嘉创投	执行事务合伙人	公司股东
		悉盈创投	执行事务合伙人	公司股东

姓名	公司任职	兼职单位	在兼职单位任职	兼职单位 与公司关系
		西藏悉维创业投资合伙企业 （有限合伙）	执行事务合伙人	-
		上海悉云	董事	公司参股子公司
		深圳市广华置业有限公司	董事长	-
		深圳市广和医疗设备有限公司	董事	-
		北京德皇实业有限公司	董事长	-
		曦地集团	董事	-
		天津津深投资有限公司	执行董事	-
		上海呆住堂资产管理有限公司	董事长	-
		大理德宾鸡足山实业有限公司	执行董事	-
		都昇投资有限公司 Rightrise Investment Limited	董事	-
张泰一	董事、副 总经理、财务 负责人	悉勤有限公司	董事	公司股东悉和企 业之股东
		悉和企业	董事	公司股东
李家庆	董事	君联资本管理股份有限公司	董事	-
		联熙投资	董事	公司股东
		倍盛控股	董事	公司股东
		云南鸿翔一心堂药业（集团）股份有 限公司	董事	-
		上海拉夏贝尔服饰股份有限公司	董事	-
		安徽迎驾贡酒股份有限公司	董事	-
		上海纽瑞滋乳品有限公司	董事	-
		江苏海晨物流股份有限公司	董事	-
		无锡先导智能装备股份有限公司	董事	-
		上海安硕信息技术股份有限公司	监事	-
		福建鑫诺通讯技术有限公司	董事	-
		常州买东西网络科技有限公司	董事	-
		好买财富管理股份有限公司	董事	-
		康龙化成（北京）新药技术股份有限 公司	董事	-
		Taner International Limited（BVI）	董事	-
		Virtuos Holdings Ltd（BVI）	董事	-
		Ctmg Technology Limited（Cayman）	董事	-
		Nouriz Investment Holdings Limited	董事	-

姓名	公司任职	兼职单位	在兼职单位任职	兼职单位 与公司关系
		Haizhi Holding Inc.	董事	-
		Kuaipao Technology Corporation	董事	-
		Advanced Solar Power Cayman,LTD (Cayman)	董事	-
		New Logiston Limited	董事	-
		Able Agrima Limited	董事	-
		Able Newtech Limited	董事	-
		GOOD FACTOR	董事	-
		上海祺嘉股权投资合伙企业 (有限合伙)	执行事务合伙人 委派代表	-
		上海君祺股权投资管理有限公司	总经理	-
		纽瑞滋（上海）食品有限公司	董事	-
		优客逸家（成都）信息科技有限公司	董事	-
段兰春	董事	北京燕化永乐生物科技股份有限公司	董事	-
		嘉必优生物技术（武汉）股份有限公司	董事	-
		上海波汇科技股份有限公司	董事	-
		华韩整形美容医院控股股份有限公司	董事	-
		尚志有限公司	董事	-
		贝优有限公司	董事	-
		一美有限公司	董事	-
		环球水务有限公司	董事	-
		第一健康有限公司	董事	-
		高瞻有限公司	董事	公司股东
		欧之家有限公司	董事	-
		欧麦有限公司	董事	-
		华星物流有限公司	董事	-
		宁波华日汇世物流有限公司	执行董事、经理	-
		Ifchange.com Inc	董事	-
		TRUE WISDOM VENTURES LIMITED	董事	-
		Shopal Inc	董事	-
		Key Axis Limited	董事	-
		Beauty Summit Holding Limited	董事	-
		Euro Eco Limited	董事	-

姓名	公司任职	兼职单位	在兼职单位任职	兼职单位 与公司关系
		ONE-STOP GLOBAL LIMITED	董事	-
		One Meter Global Limited	董事	-
		微美有限公司 (Refined Beauty Limited)	董事	-
		安智科技有限公司 (Ant Photo Tech Limited)	董事	-
		福州凯辉高型股权投资合伙企业 (有限合伙)	法定代表人	-
		昆山高益咨询管理有限公司	监事	-
		上海华普嘉盛信息技术有限公司	监事	-
		新疆高利股权投资管理有限公司	董事、经理	-
		湖北凯辉股权投资管理有限公司	经理	-
王高	独立董事	中欧国际工商学院	副教务长、教授	-
		北京卓越智业咨询有限公司	监事	-
		安徽古井贡酒股份有限公司	独立董事	-
		国美电器控股有限公司	独立非执行董事	-
		上能电气股份有限公司	独立董事	-
张扬	独立董事	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人	-
		上海富控互动娱乐股份有限公司	独立董事	-
王佳芬	独立董事	法兰泰克重工股份有限公司	独立董事	-
		美年大健康产业（集团）有限公司	董事	-
		美年大健康产业控股股份有限公司	董事	-
		上海观诒企业管理咨询有限公司	监事	-
		上海新通联包装股份有限公司	董事	-
		振德医疗用品股份有限公司	独立董事	-
高勇	监事	北京众力加速媒体科技发展有限公司	执行董事、经理	-
王京晶	董事会秘书	上海悉云	监事	公司参股公司
		上海筑拾	监事	公司参股公司

六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间存在的亲属关系

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间不存在亲属关系。

七、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签定的协议、作出的重要承诺及履行情况

（一）签订协议情况

公司与董事赵晓军、张泰一以及监事、高级管理人员和核心技术人员均签署了劳动合同及保密协议，与独立董事签署了聘任合同。除上述协议外，公司未与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签署其他协议。截至本招股说明书签署日，上述合同、协议履行正常，不存在违约情形。

（二）重要承诺情况

公司董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺见本招股说明书之“重大事项提示”。

八、董事、监事、高级管理人员任职资格

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的任职资格均符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规及规范性文件规定的任职资格。

九、发行人董事、监事、高级管理人员近三年变动情况

最近三年，公司董事、监事及高级管理人员变化情况如下：

（一）董事会成员变化

2012年2月22日至2015年6月12日期间，上海曦迪及悉地设计有限的董事会成员为赵晓军、肖喜学、张泰一、任旭阳、李家庆。2015年6月13日，公司召开创立大会暨2015年第一次临时股东大会，选举赵晓军、李家庆、张泰一、段兰春为公司董事，并选举王佳芬、周国良、王高为独立董事，共同组成公司第一届董事会。后周国良因个人原因辞去独立董事职务，2015年12月26日，公司召开2015年第四次临时股东大会选举张扬为独立董事。

（二）监事会成员变化

2012年2月22日至2015年6月12日期间，朱良龙任上海曦迪及悉地设计有限监事。2015年5月19日，公司召开职工代表大会，选举王忠琪为监事会职工代表监事。2015年6月13日，公司召开创立大会暨2015年第一次临时股东大会，选举吴凡、高勇为监事，与职工代表监事王忠琪共同组成公司第一届监事会。同日，公司召开第一届

监事会第一次会议，选举吴凡为第一届监事会主席。

王忠琪因个人原因申请辞去职工监事职务。2016年4月14日，公司召开职工代表大会会议，选举翁丹妮为职工监事，任期至公司第一届监事会任期届满为止。

（三）高级管理人员的变化

2015年6月12日之前，悉地设计有限的总经理为赵晓军，财务负责人为张泰一。2015年6月13日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任赵晓军为公司总经理，聘任王睦、吕强、庄葵、刘人健、李旻、张泰一（兼财务负责人）担任公司副总经理，聘任王京晶为公司董事会秘书。

第九节 公司治理

公司设立以来，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》（2014 年修订）等法律法规的要求，逐步建立健全了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等制度，制定并完善了《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》、《董事会秘书工作制度》、《总经理工作细则》、《关联交易实施细则》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《内部审计制度》等公司治理的相关制度。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会依法独立运作，相关人员能切实履行各自的权利、义务与职责。

一、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

（一）股东大会制度

1、股东的权利和义务

按照《公司法》和《公司章程》的规定，股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

2、股东大会的职权及议事规则

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（三）审议批准董事会的报告；（四）审议批准监事会的报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）对修改本章程作出决议；（十一）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（十二）审议批准本章程第四十一条规定的对外担保事项；（十三）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；（十四）审议批准变更募集资金用途事项；（十五）审议批准股权激励计划；（十六）审议批准法律、法规及规范性文件规定的应由股东大会批准的重大关联交易；（十七）审议批准董事会、监事会以及单独或

者合计持有公司 3%以上股份的股东提出的提案；（十八）审议批准法律、法规、规范性文件和本章程规定的应当由股东大会决定的其他事项。上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开 1 次，应当于上一会计年度结束之后的 6 个月内举行。有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：（一）董事人数不足《公司法》规定的法定最低人数或者本章程所定人数的 2/3 时；（二）公司未弥补的亏损达实收股本总额的 1/3 时；（三）单独或者合并持有公司 10%以上股份的股东请求时；（四）董事会认为必要时；（五）监事会提议召开时；（六）法律、行政法规、规章或本章程规定的其他情形。前述第（三）项持股数按股东提出书面请求之日计算。

公司召开股东大会的地点为公司住所地或股东大会召集人指定的其他地点。股东大会将设置会场，以现场会议形式召开。公司还将视情况提供其他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。

3、股东大会运行情况

自整体变更为股份公司以来，公司股东大会一直按照《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》规范运行。截至本招股说明书签署日，公司已累计召开过 7 次股东大会，主要对公司管理制度的制订、董事与监事的任免、首次公开发行股票并上市的决策和募集资金投向等重大事宜进行了审议并作出了有效决议。上述会议在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

（二）董事会制度

公司建立健全了董事会及董事会议事规则，董事会对股东大会负责。依据《公司章程》规定，公司设董事会，董事会由七人组成，设董事长一人，独立董事三人。董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。《公司章程》及《董事会议事规则》对董事会的职权、召开方式、条件、表决方式等做了明确规定。

1、董事会的职权

依据《公司章程》，董事会行使下列职权：（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（二）执行股东大会的决议；（三）决定公司的经营计划、投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损

方案；（六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、贷款、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易等事项；（九）决定公司内部管理机构的设置；（十）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（十一）制订公司的基本管理制度；（十二）制订本章程的修改方案；（十三）管理公司信息披露事项；（十四）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（十五）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（十六）法律、行政法规、规章或《公司章程》规定以及股东大会授予的其他职权。

2、董事会议事规则

董事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每年至少召开两次。公司召开董事会会议在正常情况下由董事长根据公司章程的规定决定召开会议的时间、地点、内容、出席对象等。会议通知由董事长签发，由董事会秘书负责通知各有关人员做好会议准备。召开定期董事会会议，应当于会议召开 10 日前通知全体董事和监事。召开临时董事会会议，应当于会议召开 5 日前通知全体董事和监事。有紧急事项的情况下，召开临时董事会会议可不受前述会议通知时间的限制，但召集人应当在会议上作出说明。如通过电话通知的，该通知应至少包括会议时间、地点和召开方式，以及情况紧急需要尽快召开董事会临时会议的说明。

董事会会议应当由过半数的董事出席方可举行，董事会做出决定（包括书面传签的决定）必须经全体董事的过半数通过。董事会决议的表决，实行一人一票制。有关董事拒不出席或者怠于出席会议导致无法满足会议召开的最低人数要求时，董事长和董事会秘书应当及时向监管部门报告。

在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托；董事会在审议关联交易事项时，会议主持人明确宣布有关关联关系的董事和关联交易事项的关系，并宣布关联董事回避，并由非关联董事对关联交易事项进行审议表决；董事会就关联事项形成决议须由全体非关联董事的过半数通过；出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

3、董事会运行情况

公司董事会一直按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》规范运行。自创立大会至本招股说明书签署之日，公司共计召开了 17 次董事会。主要对公司董事长、高级管理人员的聘任，各项管理委员会工作制度的制定与委员的选举，引进新股东并增资，对外投资，提请股东大会的召开等进行了审议并作出了有效决议。上述会议在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

（三）监事会制度

公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，监事会设监事会主席 1 名。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。《公司章程》及《监事会议事规则》对监事会的职权、召开方式、条件、表决方式等做了明确规定。

1、监事会的职权

依据《公司章程》，监事会行使下列职权：

（一）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（二）检查公司的财务；（三）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（四）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；（五）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（六）向股东大会提出议案；（七）依照《公司法》相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（八）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；（九）《公司章程》规定或股东大会授予的其他职权。

2、监事会议事规则

监事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每 6 个月至少召开一次。监事可以提议召开临时监事会会议。监事会决议应当经半数以上监事通过。召开定期监事会会议，应当于会议召开 10 日前通知全体监事；召开临时监事会会议，应当于会议召开 5 日前

通知全体监事。有紧急事项的情况下，召开临时监事会会议可不受前述会议通知时间的限制，但应发出合理通知。

监事会会议应当由二分之一以上的监事出席方可举行，监事会做出决定（包括书面传签的决定）必须经全体监事的半数以上通过。监事会决议时，实行一人一票。监事会决议采取举手、口头或记名投票的方式进行表决。

3、监事会运行情况

公司监事会一直按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》规范运行。自创立大会至本招股说明书签署之日，公司共计召开了 5 次监事会。主要对监事会主席的选举进行了审议并作出有效决议。上述会议在召集方式、议事程序、表决方式和决议内容等方面均符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

（四）独立董事制度

1、公司独立董事的设置情况

根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司独立董事备案及培训工作指引》等法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》等的规定，公司聘任王高、王佳芬、张扬为独立董事，独立董事人数符合规定，其中张扬为会计专业人士。王高、王佳芬、张扬的简历见本招股书“第八节董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员的简要情况”之“（一）董事会成员”。

2、独立董事发挥作用的制度安排

公司《独立董事工作制度》对独立董事发挥应有的作用规定如下：

除具有《公司法》等法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》赋予董事的职权外，独立董事还具有以下职权：

（一）公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元人民币或高于公司最近经审计净资产的 5%的关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事做出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；（二）向董事会提议聘请或解聘会计师事务所；（三）向董事会提请召开临时股东大会；（四）提议召开董事会；

（五）独立聘请外部审计机构和咨询机构，相关费用由公司承担；（六）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

独立董事须就以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

（一）提名、任免董事；（二）聘任或解聘高级管理人员；（三）公司董事、高级管理人员的薪酬；（四）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；（五）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；（六）法律、法规、规章、规范性文件及《公司章程》规定的其他事项。独立董事须就上述事项发表以下几类意见之一：（一）同意；（二）保留意见及其理由；（三）反对意见及其理由；（四）无法发表意见及其障碍。

3、独立董事履职情况

公司独立董事自当选以来，依照有关法律法规和公司章程勤勉尽职地履行权利和义务，对完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。独立董事当选以来，根据有关规定对公司关联交易、聘任高级管理人员等相关议案发表了独立意见。

（五）董事会秘书制度

1、董事会秘书的设置

本公司董事会设董事会秘书 1 名，根据《公司章程》规定，董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。

2015 年 6 月 13 日，公司第一届董事会第一次会议聘任王京晶为公司董事会秘书。

2、董事会秘书的职责

董事会秘书负责公司信息披露管理事务，包括：

（一）负责公司信息对外发布；（二）制定并完善公司信息披露事务管理制度；（三）督促公司相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定，协助相关各方及有关人员履行信息披露义务；（四）负责公司未公开重大信息的保密工作；（五）负责公司内幕知情人登记报备工作；（六）关注媒体报道，主动向公司及相关信息披露义务人求证，督促董事会及时披露或澄清。

董事会秘书应协助公司董事会加强公司治理机制建设，包括：

（一）组织筹备并列席公司董事会会议及其专门委员会会议、监事会会议和股东大会会议；（二）建立健全公司内部控制制度；（三）积极推动公司避免同业竞争，减少并规范关联交易事项；（四）积极推动公司建立健全激励约束机制；（五）负责公司规范运作培训事务，组织公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员接受相关法律法规和其他规范性文件所规定的培训；（六）积极推动公司承担社会责任。

董事会秘书负责公司股权管理事务，包括：

（一）保管公司股东持股资料；（二）办理公司限售股相关事项；（三）督促公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员遵守公司股份买卖相关规定；（四）负责公司投资者关系管理事务，完善公司投资者的沟通、接待和服务工作机制；（五）其他公司股权管理事项。

董事会秘书应协助公司董事会制定公司资本市场发展战略，协助筹划或者实施公司资本市场再融资或者并购重组事务。

董事会秘书应提示公司董事、监事、高级管理人员履行忠实、勤勉义务。如知悉前述人员违反相关法律、法规、规章、规范性文件或《公司章程》，做出或可能做出相关决策时，应当予以警示，并立即向上交所报告。

董事会秘书应履行《公司法》、中国证监会和上交所要求履行的其他职责。

3、董事会秘书履职情况

自公司董事会聘请董事会秘书以来，董事会秘书严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定，严格履行相关职责，配合董事会的工作，对公司董事会的规范运作起到了重要作用。

（六）董事会专门委员会制度

2015年6月13日，经公司创立大会审议，公司董事会设立了战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会；同日，经公司第一届董事会第一次会议审议，选举了各委员会委员。截至本招股说明书签署之日，各个委员会委员名单如下：

委员会	召集人	委员
战略委员会	赵晓军	王高、张泰一

委员会	召集人	委员
审计委员会	张扬	王佳芬、李家庆
提名委员会	王佳芬	王高、张泰一
薪酬与考核委员会	张扬	王高、段兰春

1、战略委员会

董事会战略委员会的主要职责如下：

（一）审议公司总体发展战略规划和各专项发展战略规划，并向董事会提出建议；
（二）评估公司各类业务的总体发展状况，并向董事会及时提出发展战略规划调整建议；
（三）审议公司的经营计划、投资和融资方案，并向董事会提出建议；（四）审议年度财务预算、决算方案，并向董事会提出建议；（五）监督、检查公司经营计划和投资方案的执行情况；（六）评估公司的治理状况，并向董事会提出建议；（七）法律、法规、规章、规范性文件和《公司章程》规定的以及董事会授权的其他事宜。

2、审计委员会

董事会审计委员会的重点职责如下：

（一）监督及评估外部审计机构工作；（二）指导内部审计工作；（三）审阅上市公司的财务报告并对其发表意见；（四）评估内部控制的有效性；（五）协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通；（六）公司董事会授权的其他事宜及相关法律法规中涉及的其他事项。

3、提名委员会

董事会提名委员会的主要职责如下：

（一）制定董事和高级管理人员的选任标准和程序；（二）审核董事、总经理和董事会秘书候选人；（三）就总经理提名的其他高级管理人员的人选进行审核；（四）提名董事会下设各专门委员会主席和委员人选；（五）拟订高级管理人员及关键后备人才的培养计划；（六）法律、法规、规章、规范性文件和《公司章程》规定的以及董事会授权的其他事宜。

4、薪酬与考核委员会

董事会薪酬与考核委员会的主要职责如下：

（一）拟订董事的履职评价办法，董事、监事的薪酬方案（其中监事的薪酬方案征询监事会意见），报经董事会同意后提交股东大会决定；（二）组织董事的履职评价，提出对董事薪酬分配的建议，报经董事会同意后提交股东大会决定；（三）根据监事会对监事的履职评价，提出对监事薪酬分配的建议，报经董事会同意后提交股东大会决定；（四）拟订和审查高级管理人员的考核办法、薪酬方案，并对高级管理人员的业绩和行为进行评估，报董事会批准，涉及股东大会职权的应报股东大会批准；（五）法律、法规、规章、规范性文件和《公司章程》规定的以及董事会授权的其他事宜。

二、发行人近三年内违法违规情况

报告期内，公司严格遵守法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定开展经营活动，未发生重大违法违规行为。悉地深圳曾受到深圳市住房和建设局处罚，但不属于重大违法违规，详情如下：

根据深圳市住房和建设局于 2015 年 7 月 31 日出具的深建罚[2015]53 号《行政处罚决定书》，因悉地深圳在龙海家园项目施工图设计过程中，未按照《深圳市居住建筑节能设计标准实施细则》（SJG15-2005）第 4.2.4 条强制性标准进行设计，深圳市住房和建设局责令悉地深圳立即改正，对悉地深圳处以十万元的罚款。

2015 年 12 月 1 日，深圳市住房和建设局出具深建函[2015]2588 号《深圳市住房和建设局关于为悉地国际设计顾问（深圳）有限公司出具无违法违规证明的复函》，确认“悉地深圳于 2015 年 7 月 31 日在龙海家园项目施工图设计过程中，未按照《深圳市居住建筑节能设计标准实施细则》（SJG15-2005）第 4.2.4 条‘居住建筑外窗（包括阳台门）的可开启面积不应小于外窗所在房建地面面积的 10%’进行设计，违反了节能相关的强制性标准，因此受到行政处罚（深建罚[2015]53 号）”；“自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 10 月 31 日期间，该公司在深圳市未发现重大违法行为的记录。”

截至招股说明书出具日，悉地深圳已按时采取整改措施并缴纳罚款，且深圳市住房和建设局出具了上述无重大违法证明，上述处罚事项不属于重大违法违规，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

2015 年 4 月 27 日，因悉地苏州合肥分公司逾期未申报纳税，合肥市蜀山区国家税务局作出蜀山国税税简罚字[2015]第 486 号《税务行政处罚决定书（简易）》，对该分公司罚款 100 元，缴纳方式为当场缴纳；2016 年 2 月 23 日，因悉地苏州东莞分公司企

业所得税未按期进行申报，东莞市国家税务局南城税务分局作出南城国税简罚[2016]129号《税务行政处罚决定书（简易）》，对该分公司罚款200元，缴纳方式为现场缴纳。

2014年7月21日，悉地苏州常熟分公司因未按规定申报缴纳印花税，造成少缴印花税20元，以及总计金额72,450元人民币未按规定代扣代缴个人所得税，造成少扣“其他所得”个人所得税14,490元人民币。苏州市常熟地方税务局稽查局作出熟地税稽罚[2014]28号《税务行政处罚决定书》，就少缴印花税事宜对该分公司罚款10元，就少缴个人所得税事宜对悉地苏州常熟分公司罚款21,735元。该分公司已缴纳该等罚款。

2015年12月12日，因悉地苏州郑州分公司未按规定保存、报送开具发票的数据被主管税务机关处以2,010元罚款，该分公司已缴纳该罚款。

综上所述，鉴于上述处罚金额较小且相关分公司已依法缴纳了上述罚款，上述处罚事项不属于重大违法违规行为，不会对公司的经营和财务状况产生重大不利影响。

三、发行人近三年资金占用及对外担保情况

2015年1月，简一投资曾向悉地深圳短期借入1,088.00万元，并于2015年2月归还。除上述情况外，报告期初至本招股说明书签署日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况；公司也不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

四、发行人内部控制制度情况

（一）公司管理层对内部控制的自我评估意见

公司确知建立健全内部控制并保证其有效性是管理当局的责任，公司已建立各项制度，按财政部颁发的《内部会计控制规范——基本规范（试行）》及内部会计控制具体规范的要求，对于2016年12月31日与财务报表相关的内部控制设计的合理性进行了评价，并对执行的有效性进行了测试，结果确认公司于2016年12月31日在所有重大方面有效地保持了按照财政部颁发的《内部会计控制规范——基本规范（试行）》及具体规范建立的与财务报表相关的内部控制。

（二）注册会计师对公司内部控制的审核意见

普华永道出具了普华永道中天特审字[2017]第2085号《内部控制审核报告》，认

为“悉地设计于 2016 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了按照财政部颁发的《内部会计控制规范——基本规范（试行）》以及内部会计控制具体规范建立的与财务报表相关的有效的内部控制”。

第十节 财务会计信息

普华永道对公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日资产负债表及合并资产负债表，2014 年度、2015 年度和 2016 年度利润表、合并利润表、现金流量表、合并现金流量表、股东权益变动表及合并股东权益变动表进行了审计，并出具了《审计报告》（普华永道中天审字[2017]第 11043 号）。

本节引用的财务会计数据及相关财务信息，若非经特别说明，均引自于经审计的财务报告。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，以获取全部的财务资料。

公司财务数据和财务指标等除另有注明外，均以合并会计报表的数据为基础进行计算。

一、财务报表

（一）最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	569,544,898.30	535,324,969.08	400,512,348.13
应收票据	29,470,873.48	18,029,475.23	9,611,970.50
应收账款	1,657,866,284.25	1,552,604,087.99	1,293,157,996.04
预付款项	11,158,102.85	11,406,846.46	14,621,606.55
其他应收款	43,318,061.75	36,774,851.44	38,565,043.87
其他流动资产	306,501.31	41,805,019.61	1,897,564.02
流动资产合计	2,311,664,721.94	2,195,945,249.81	1,758,366,529.11
非流动资产：			
长期股权投资	19,744,980.48	17,398,600.06	14,105,179.48
固定资产	119,797,780.93	129,406,836.26	143,838,847.40
在建工程	-	3,773,677.15	706,677.00
无形资产	12,284,295.45	66,831,550.94	130,789,955.61

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
商誉	353,128,591.42	362,771,471.13	364,122,374.27
长期待摊费用	5,727,935.42	23,962,214.12	46,372,840.52
递延所得税资产	49,210,787.81	34,542,815.18	26,642,794.75
其他非流动资产	6,262,403.54	-	1,513,919.89
非流动资产合计	566,156,775.05	638,687,164.84	728,092,588.92
资产总计	2,877,821,496.99	2,834,632,414.65	2,486,459,118.03
流动负债：			
短期借款	168,810,881.82	306,493,956.04	232,416,266.50
应付账款	63,986,423.59	67,222,764.49	67,808,061.38
预收款项	53,346,233.67	38,108,125.35	50,592,383.67
应付职工薪酬	118,654,612.32	139,417,178.49	326,791,640.52
应交税费	79,929,267.99	144,354,082.24	148,103,872.59
应付股利	10,927,164.40	47,499,564.40	17,807,705.00
其他应付款	69,120,997.22	64,656,906.70	94,974,549.99
预计负债	10,123,138.45	10,853,025.81	6,508,582.47
一年内到期的非流动负债	299,434,374.64	132,611,132.09	154,801,380.45
其他流动负债	80,021,932.88	-	-
流动负债合计	954,355,026.98	951,216,735.61	1,099,804,442.57
非流动负债：			
长期借款	43,200,000.00	153,000,000.00	120,000,000.00
长期应付款	-	30,866,023.73	131,510,493.28
递延所得税负债	12,715,199.62	21,296,462.54	36,599,316.45
非流动负债合计	55,915,199.62	205,162,486.27	288,109,809.73
负债合计	1,010,270,226.60	1,156,379,221.87	1,387,914,252.30
股东权益：	-	-	-
股本/实收资本	432,000,000.00	432,000,000.00	75,000,000.00
资本公积	359,056,918.26	359,056,918.26	226,394,832.37
其他综合收益	7,514,460.40	2,095,505.72	-1,771,084.11
盈余公积	4,686,037.56	4,686,037.56	20,966,208.60
未分配利润	862,933,261.74	723,413,537.70	612,297,037.94
归属于母公司股东权益合计	1,666,190,677.96	1,521,251,999.24	932,886,994.80
少数股东权益	201,360,592.43	157,001,193.54	165,657,870.93

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
股东权益合计	1,867,551,270.39	1,678,253,192.78	1,098,544,865.73
负债及股东权益总计	2,877,821,496.99	2,834,632,414.65	2,486,459,118.03

2、合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	1,831,009,532.09	1,891,119,998.92	2,203,059,156.82
减：营业成本	1,083,709,053.47	1,081,946,984.13	1,241,976,656.97
营业税金及附加	11,340,296.13	11,387,721.96	17,701,445.97
销售费用	34,411,927.46	46,021,900.76	62,687,907.67
管理费用	346,331,994.75	405,121,045.51	438,631,895.59
财务费用	28,688,306.19	41,250,360.22	47,048,293.43
资产减值损失	113,463,552.37	52,606,838.52	37,942,503.32
加：投资收益	-961,507.10	2,043,446.70	368,205.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,621,610.92	698,720.58	368,205.38
二、营业利润	212,102,894.62	254,828,594.52	357,438,659.25
加：营业外收入	15,743,924.53	15,272,964.78	5,029,333.30
其中：非流动资产处置利得	229,227.82	110,469.89	346,324.17
减：营业外支出	5,595,827.36	7,707,070.71	7,786,672.56
其中：非流动资产处置损失	190,858.08	1,708,859.50	103,298.00
三、利润总额	222,250,991.79	262,394,488.59	354,681,319.99
减：所得税费用	38,208,013.66	37,618,667.17	60,018,294.78
四、净利润	184,042,978.13	224,775,821.42	294,663,025.21
归属于母公司股东的净利润	139,519,724.04	184,498,414.61	269,312,006.79
少数股东损益	44,523,254.09	40,277,406.81	25,351,018.42
五、其他综合收益的税后净额	5,255,099.48	3,784,512.44	416,962.47
以后可重分类进损益的其他综合收益-外币财务报表折算差额	5,418,954.68	3,866,589.83	355,069.75

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-163,855.20	-82,077.39	61,892.72
六、综合收益总额	189,298,077.61	228,560,333.86	295,079,987.68
归属于母公司股东的综合收益总额	144,938,678.72	188,365,004.44	269,667,076.54
归属于少数股东的综合收益总额	44,359,398.89	40,195,329.42	25,412,911.14
七、每股收益：	-	-	-
基本每股收益	0.32	0.45	不适用
稀释每股收益	0.32	0.45	不适用

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 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	1,726,659,559.24	1,648,663,958.36	1,915,732,391.23
收到其他与经营活动有关的现金	18,381,338.77	15,783,828.73	38,003,827.67
经营活动现金流入小计	1,745,040,898.01	1,664,447,787.09	1,953,736,218.90
购买商品、接受劳务支付的现金	524,271,755.71	474,249,682.51	462,736,788.06
支付给职工以及为职工支付的现金	798,345,530.62	1,021,257,727.61	986,770,860.65
支付的各项税费	126,384,829.48	145,491,723.91	169,761,522.09
支付其他与经营活动有关的现金	111,491,058.52	139,022,111.86	171,286,743.14
经营活动现金流出小计	1,560,493,174.33	1,780,021,245.89	1,790,555,913.94
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	184,547,723.68	-115,573,458.80	163,180,304.96
二、投资活动产生的现金流量			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	902,614.98	454,745.55	803,589.89
取得投资收益收到的现金	1,433,470.50	2,125,026.12	1,040,400.00
收到其他与投资活动有关的现金	92,983,641.98	163,100,000.00	3,000,000.00
投资活动现金流入小计	95,319,727.46	165,679,771.67	4,843,989.89

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	106,042,781.18	120,444,842.68	139,494,842.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,790,624.18	16,975,920.68	30,018,364.38
投资支付的现金	4,925,000.00	3,375,000.00	400,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	51,000,000.00	204,900,000.00	-
投资活动现金流出小计	175,758,405.36	345,695,763.36	169,913,207.11
投资活动产生的现金流量净额	-80,438,677.90	-180,015,991.69	-165,069,217.22
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	400,987,215.33	26,296.67
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	987,215.33	26,296.67
取得借款收到的现金	367,917,940.27	457,092,255.54	516,890,166.50
筹资活动现金流入小计	367,917,940.27	858,079,470.87	516,916,463.17
偿还债务支付的现金	374,196,570.13	370,014,566.00	452,695,482.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,572,400.00	17,807,705.00	99,080,800.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	36,572,400.00	17,807,705.00	9,080,800.00
偿付利息支付的现金	29,930,378.47	36,993,651.08	26,333,241.02
支付其他与筹资活动有关的现金	27,262,403.54	-	-
筹资活动现金流出小计	467,961,752.14	424,815,922.08	578,109,523.22
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-100,043,811.87	433,263,548.79	-61,193,060.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-262,001.64	3,896,429.28	275,937.44
五、现金及现金等价物净增加额	3,803,232.27	141,570,527.58	-62,806,034.87
加：期初现金及现金等价物余额	520,227,105.08	378,656,577.50	441,462,612.37
六、期末现金及现金等价物余额	524,030,337.35	520,227,105.08	378,656,577.50

（二）最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	62,141,522.71	142,126,224.93	20,871,688.69
应收账款	2,034,983.22	12,104,601.94	21,130,767.20
预付款项	-	-	72,000.00
其他应收款	299,055,786.37	193,641,383.12	73,103,902.01
应收股利	193,355,423.16	233,543,023.16	187,792,800.00
其他流动资产	-	41,800,000.00	-
流动资产合计	556,587,715.46	623,215,233.15	302,971,157.90
非流动资产：			
长期股权投资	701,047,469.03	712,140,110.48	708,294,758.84
固定资产	188,541.67	426,041.67	663,541.67
其他非流动资产	6,262,403.54		
非流动资产合计	707,498,414.24	712,566,152.15	708,958,300.51
资产总计	1,264,086,129.70	1,335,781,385.30	1,011,929,458.41
流动负债：			
短期借款	48,000,000.00	100,000,000.00	50,000,000.00
应付账款	-	-	4,144.60
应付职工薪酬	1,799,523.09	1,525,747.10	7,155,979.91
应交税费	321,028.49	799,522.72	1,511,358.79
其他应付款	640,476.72	22,495,382.22	100,165,323.47
一年内到期的非流动负债	299,434,374.64	132,611,132.09	153,958,956.51
流动负债合计	350,195,402.94	257,431,784.13	312,795,763.28
非流动负债：			
长期借款	43,200,000.00	153,000,000.00	120,000,000.00
长期应付款	-	30,866,023.73	131,510,493.28
非流动负债合计	43,200,000.00	183,866,023.73	251,510,493.28
负债合计	393,395,402.94	441,297,807.86	564,306,256.56
股东权益：			
股本/实收资本	432,000,000.00	432,000,000.00	75,000,000.00
资本公积	415,623,201.85	415,623,201.85	282,961,115.96
盈余公积	4,686,037.56	4,686,037.56	20,966,208.60

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
未分配利润	18,381,487.35	42,174,338.03	68,695,877.29
股东权益合计	870,690,726.76	894,483,577.44	447,623,201.85
负债及股东权益总计	1,264,086,129.70	1,335,781,385.30	1,011,929,458.41

2、母公司利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	8,832,623.43	12,434,365.83	19,893,480.45
减：营业成本	1,640,193.94	1,958,462.39	2,928,008.78
营业税金及附加	374.49	86,234.00	154,145.34
销售费用	124,700.86	606,477.75	96,639.60
管理费用	8,443,569.41	10,639,046.70	16,675,130.72
财务费用	7,901,610.96	8,762,404.14	14,808,309.63
资产减值损失	14,460,838.25	-3,566.65	-24,511.16
加：投资收益	-697,186.20	56,198,068.00	28,337,050.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,560,957.70	-49,648.36	25,050.03
营业利润	-24,435,850.68	46,583,375.50	13,592,807.57
加：营业外收入	643,000.00	277,000.09	88,095.02
其中：非流动资产处置利得	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
利润总额	-23,792,850.68	46,860,375.59	13,680,902.59
减：所得税费用	-	-	-
净利润	-23,792,850.68	46,860,375.59	13,680,902.59
其他综合收益的税后净额	-	-	-
以后可重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
外币财务报表折算差额	-	-	-
综合收益总额	-23,792,850.68	46,860,375.59	13,680,902.59

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、经营活动产生的现金流量			

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	88,805.00	83,000.00	8,053,450.61
收到的其他与经营活动有关的现金	56,416,758.31	1,130,016.23	42,027,286.12
经营活动现金流入小计	56,505,563.31	1,213,016.23	50,080,736.73
购买商品、接受劳务支付的现金	691,096.39	462,851.37	829,879.47
支付给职工以及为职工支付的现金	5,862,122.60	14,448,169.97	17,256,549.04
支付的各项税费	593,633.28	1,366,291.11	449,355.16
支付其他与经营活动有关的现金	106,287,581.50	104,173,215.62	2,536,496.16
经营活动现金流出小计	113,434,433.77	120,450,528.07	21,072,279.83
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	-56,928,870.46	-119,237,511.84	29,008,456.90
二、投资活动产生的现金流量			
收回关联方借款所收到的现金	166,800,000.00	150,000,000.00	115,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	40,187,600.00	8,148,458.08	7,792,800.00
取得关联方借款利息收入所收到的现金	14,270,843.89	12,725,261.13	7,975,361.41
收到其他与投资活动有关的现金	73,663,771.50	70,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	294,922,215.39	240,873,719.21	130,768,161.41
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	106,042,781.18	133,786,393.76	153,306,000.00
权益性投资所支付的现金	4,925,000.00	-	-
借款给关联方所支付的现金	227,000,000.00	233,000,000.00	142,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	31,000,000.00	111,800,000.00	-
投资活动现金流出小计	368,967,781.18	478,586,393.76	295,306,000.00
投资活动使用的现金流量净额	-74,045,565.79	-237,712,674.55	-164,537,838.59
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	400,000,000.00	-
取得借款收到的现金	247,500,000.00	233,000,000.00	192,000,000.00
筹资活动现金流入小计	247,500,000.00	633,000,000.00	192,000,000.00
偿还债务支付的现金	167,300,000.00	150,000,000.00	115,590,000.00
分配股利、利润支付的现金	-	-	90,000,000.00
偿付利息所支付的现金	23,594,374.61	12,725,261.13	12,865,372.27

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
支付的其他与筹资活动有关的现金	27,262,403.54	-	-
筹资活动现金流出小计	218,156,778.15	162,725,261.13	218,455,372.27
筹资活动产生/（使用）的现金流量净额	29,343,221.85	470,274,738.87	-26,455,372.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	646,512.18	929,983.76	259,645.76
五、现金及现金等价物净增加/（减少）额	-100,984,702.22	114,254,536.24	-161,725,108.20
加：期/年初现金及现金等价物余额	135,126,224.93	20,871,688.69	182,596,796.89
六、期/年末现金及现金等价物余额	34,141,522.71	135,126,224.93	20,871,688.69

二、审计意见

普华永道对公司报告期内的财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的普华永道中天审字[2017]第 11043 号《审计报告》。审计意见认为，公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度、2015 年度和 2016 年度合并及公司经营成果和现金流量。

三、财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营为基础，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（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。

四、合并财务报表范围及变化情况

（一）合并范围确定原则

从取得子公司的实际控制权之日起，公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与公司同受最终控制方控制之日起纳入公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

（二）纳入合并报表范围的子公司情况

截至 2016 年 12 月 31 日，纳入公司合并报表范围的子公司基本情况及公司直接或间接的持股比例情况如下：

单位：%

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例	表决权比例
悉地深圳	深圳	深圳	100	100
悉地北京	北京	北京	100	100
悉地市政	上海	上海	100	100
悉地苏州	苏州	苏州	51	51
苏宿市政	宿迁	宿迁	51	51
青岛腾远	青岛	青岛	55	55
哲润设计	青岛	青岛	55	55
麦秸设计	青岛	青岛	55	55
腾飞志远	烟台	烟台	55	55
悉地建筑	上海	上海	100	100
聚星科技	上海	上海	50.1	50.1
悉地智能	上海	上海	100	100
悉地顾问国际	香港	香港	100	100
澳洲控股	澳大利亚	澳大利亚	100	100
PTW Services Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100	100
APT Planning Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100	100
Peddle Thorp Australia Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	50	50
Peddle Thorp&Walker International Pte Ltd	新加坡	新加坡	100	100
PTW Vietnam Company Limited	越南	越南	100	100
Peddle Thorp&Walker Holdings Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100	100
Peddle Thorp (China) Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100	100
Peddle Thorp&Walker International Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100	100
Peddle Thorp&Walker Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100	100
培特维建筑	上海	上海	100	100
PTW Architects Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	100	100
Peddle Thorp and Walker Limited (HK)	香港	香港	100	100
悉创鼎合	香港	香港	60	60

子公司名称	主要经营地	注册地	持股比例	表决权比例
悉鼎缔联	广州	广州	60	60
悉瑞投资	上海	上海	51	51
美国控股	美国	美国	100	100
Studio Link-Arc LLC	美国	美国	81	81
Archilier LLC	美国	美国	100	100
安柯设计	上海	上海	100	100
天驿旅游	深圳	深圳	100	100

（三）报告期合并报表范围变化情况

2014 年度至 2016 年度，通过非同一控制企业合并方式新增 2 家合并单位，通过新设成立方式增 8 家合并单位。具体情况如下：

子公司名称	购买日或新设日	变动原因
青岛腾远	2014 年 1 月 27 日	非同一控制下企业合并
聚星科技	2014 年 5 月 28 日	非同一控制下企业合并
哲润设计	2014 年 2 月 13 日	新设成立
悉创鼎合	2014 年 3 月 5 日	新设成立
美国控股	2014 年 5 月 12 日	新设成立
安柯设计	2014 年 11 月 4 日	新设成立
悉鼎缔联	2015 年 8 月 11 日	新设成立
悉瑞投资	2015 年 10 月 16 日	新设成立
腾飞志远	2016 年 2 月 2 日	新设成立
麦秸设计	2016 年 7 月 20 日	新设成立

五、主要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度、2015 年度和 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

（二）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

2、非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

（三）合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，因购买子公司少数股权新取得的长期股权投资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，应当调整股东权益（资本公积），资本公积不足冲减的，调整未分配利润。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，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。

合并报表范围内所有重大往来余额、交易及未实现损益在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股

东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以公司为会计主体与以母公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从公司的角度对该交易予以调整。

（四）现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金、可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（五）外币业务及外币财务报表的折算

1、外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金及现金等价物的影响额在现金流量表中单独列示。

2、外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金及现金等价物的影响额，在现金流量表中单独列示。

（六）金融工具

1、金融资产

（1）金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。本公司的金融资产主要为应收款项及可供出售金融资产。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；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及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

（2）金融资产的确认和计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

（3）金融资产的减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项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，且本公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权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，在期后公允价值上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，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，按其账面价值超过按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，确认减值损失。已发生的减值损失以后期间不再转回。

（4）金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司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控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

2、金融负债

金融负债于初始确认时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和其他金融负债。本公司的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项及借款等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3、金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（七）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外提供劳务形成的应收账款，按从劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过人民币 200 万元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据和计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1	预计可收回的承租办公场所的押金	根据历史实际损失率情况，计提比例为 0%
组合 2	应收关联方款项	根据历史实际损失率情况，计提比例为 0%
组合 3	其他单项金额不重大的应收款项以及经单独测试后未减值的应收款项	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
六个月以内	0%	0%
六个月到一年	5%	5%
一到二年	30%	30%
二到三年	50%	50%
三到四年	80%	80%
四到五年	100%	100%
五年以上	100%	100%

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为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

4、本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（八）长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本公司通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务

报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

1、投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方股东权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。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资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回

报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

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本公司及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政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。

4、长期股权投资减值

对子公司、合营企业和联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（九）固定资产

1、固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、计算机及电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	19.75 年	5%	4.81%
运输设备	4 年	5%	23.75%
计算机及电子设备	3 年	5%	31.67%
其他设备	5 年	5%	19.00%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作

适当调整。

3、当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额

4、固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十一）借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款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借款初始确认金额所使用的利率。

（十二）无形资产

无形资产包括土地使用权、品牌、计算机软件、资质证书、合同权益、客户关系和

网站域名，除了在非同一控制下企业合并中取得的无形资产按购买日的公允价值作为入账价值外，均以成本计量。

1、土地使用权

土地使用权按预计使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

2、品牌

品牌无固定使用期限，不予摊销。

3、计算机软件

计算机软件按预计使用年限平均摊销。

4、资质证书

资质证书按照预计使用年限平均摊销。

5、合同权益

合同权益按与合同相关的经济利益实现比例在预计受益期内摊销。

6、客户关系

客户关系在预计受益期内摊销。

7、网站域名

网站域名按照预计使用年限摊销。

8、定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

9、研究与开发

内部研究开发项目支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，被分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

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；管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；能够证明该无形资产将如何产生经济利益；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；以及归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

10、无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

（十三）长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

（十四）长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，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。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，以该资产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及使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受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资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或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例，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

其他使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，均至少每年进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十五）职工薪酬

职工薪酬是本公司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，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

1、短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费（医疗保险费、工伤保险费及生育保险费）、住房公积金、工会和职工教育经费等。本公司在职工提供服务的期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益。

2、离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的机构缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。本公司的离职后福利是为职工缴纳的基本养老保险（详见下文）和失业保险，均属于设定提存计划。

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休职工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益。

3、辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

（十六）利润分配

拟发放的利润于董事会/股东大会批准的当期，确认为负债。

（十七）预计负债

因亏损合同、法律诉讼等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

（十八）收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照累计确认劳务成本扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

公司区分不同劳务项目分别按以下方法计量项目的劳务量计算完工百分比：建筑设计和策划咨询业务按照已经发生的成本占估计总成本的比例计算完工百分比；市政勘察业务按照已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例计算完工百分比；其他在合同约定的服务期限内按时间进度确认收入。

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：①已发

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。②已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。

（十九）政府补助

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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。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。

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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很

可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

本公司内该纳税主体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。

（二十一）租赁

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

1、经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入当期损益。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

2、融资租赁

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

（二十二）分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

（二十三）重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

（1）提供服务的完工百分比

本公司根据每个服务合同的完工百分比确认其收入，并须由管理层作出估计。由于服务合同开始日期与完成日期通常处于不同会计期间，因此，本公司需按合同实际进展情况估计各服务合同的完工百分比。

（2）商誉减值准备的会计估计

本公司每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的增长率进行修订，修订后的增长率低于目前采用的增长率，本公司需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本公司需对商誉增加计提减值准备。

如果实际增长率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本公司不能转回原已计提的商誉减值损失。

（3）所得税及递延所得税

本公司在多个国家/地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，交易和事项的最终的税务处理都存在不确定性。在计提各个国家/地区的所得税费用时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

递延所得税资产和递延所得税负债按照预期该递延所得税资产变现或递延所得税负债清偿时的适用税率进行计量。递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。

本公司的管理层按已生效或实际上已生效的税收法律，以及预期递延所得税资产可变现的未来年度本公司的盈利情况的最佳估计来确认递延所得税资产。但估计未来盈利或未来应纳税所得额需要进行大量的判断及估计，并同时结合税务筹划策略。不同的判断及估计会影响递延所得税资产确认的金额。管理层将于每个资产负债表日对其作出的盈利情况的预计及其他估计进行重新评定。

（4）应收款项的坏账准备

本公司每年测试应收款项是否出现减值并据此对估计的坏账准备进行检查及作修订（如需要）。不同的估计可能会影响应收款项减值准备的金额及当期损益。

（5）建筑设计/市政勘察/策划咨询收入确认

本公司与客户确认建筑设计/市政勘察/策划咨询服务合同，并按约定收取服务费。

根据本公司所处行业及提供服务的历史经验，对于新获得的服务合同，在考虑历史打单成功率的基础上，本公司在确认服务合同之前不确认服务收入，为获取该服务合同发生的成本直接计入当期损益，本公司在确认服务合同之后，根据完工百分比法开始确认相应的服务收入；对于原服务合同的更改或补充合同，在更改或者补充合同确认之前，本公司预计虽然提供的劳务的交易结果不能够可靠估计但已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，因此，本公司按照已经发生的劳务成本金额确认相应的服务收入，在确认更改或补充服务合同之后，本公司按照约定的合同金额根据完工百分比法确认相应的服务收入。

六、主要税率税种及税收优惠情况

（一）报告期内公司及其控股子公司适用的主要税率税种情况

报告期内，公司及其控股子公司适用的主要税率税种情况如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	3%（小规模纳税人）或 6%（一般纳税人）
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税及营业税	5%或 7%
企业所得税	应纳税所得额	8.5%~30%

（二）报告期内公司营业税改征增值税情况

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）的相关规定，公司之子公司的不动产租赁收入等业务收入自2016年5月1日起改征增值税，税率为11%或5%（简易征收），之前适用营业税，税率为5%。

（三）报告期内公司企业所得税税率

公司名称	国家及地区	2016 年税率	2015 年税率	2014 年税率
公司	中国	25%	25%	25%
悉地深圳	中国	15%	15%	15%
悉地北京	中国	15%	15%	15%
悉地建筑	中国	25%	25%	25%
悉地市政	中国	25%	25%	25%
天驿旅游	中国	25%	25%	25%
悉地智能	中国	25%	25%	25%
悉地苏州	中国	15%	15%	15%
苏宿市政	中国	20%	20%	20%
青岛腾远	中国	15%	15%	25%
哲润设计	中国	25%	25%	25%
腾飞志远	中国	25%	尚未成立	尚未成立
麦秸设计	中国	25%	尚未成立	尚未成立
聚星科技	中国	25%	核定征收	核定征收
安柯设计	中国	25%	25%	25%
培特维建筑	中国	25%	25%	25%
悉鼎缔联	中国	25%	25%	尚未成立
悉瑞投资	中国	25%	25%	尚未成立
悉创鼎合	香港	16.50%	16.50%	16.50%
悉地顾问国际	香港	16.50%	16.50%	16.50%
美国控股	美国	30%	30%	30%
Peddle Thorp&Walker Limited (HK)	香港	16.50%	16.50%	16.50%
CCDI USA LLC	美国	已清算注销	已清算注销	30%
ArchilierLLC	美国	30%	30%	30%
Studio Link – Arc LLC	美国	30%	30%	30%
澳洲控股	澳大利亚	30%	30%	30%

公司名称	国家及地区	2016 年税率	2015 年税率	2014 年税率
Peddle Thorp & Walker Holdings Pty Ltd	澳大利亚	30%	30%	30%
PTW Services Pty Ltd	澳大利亚	30%	30%	30%
Peddle Thorp & Walker Pty Ltd	澳大利亚	30%	30%	30%
Peddle Thorp & Walker International Pty Ltd	澳大利亚	30%	30%	30%
PTW Architects Pty Ltd	澳大利亚	30%	30%	30%
APT Planning Pty Ltd	澳大利亚	30%	30%	30%
Peddle Thorp (China) Pty Ltd	澳大利亚	30%	30%	30%
Peddle Thorp Australia Pty Ltd	澳大利亚	30%	30%	30%
PTW Vietnam Company Limited	越南	22%	22%	22%
Peddle Thorp International Pte Ltd	新加坡	8.5%	8.50%	8.50%

注：根据《企业所得税核定征收办法》（国税发[2008]30 号），聚星科技 2014 年度、2015 年度满足核定征收条件，核定利润率为 10.00%，适用的所得税率为 25.00%。

（四）税收优惠

公司之子公司悉地深圳于 2011 年 10 月 28 日经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、深圳市地方税务局批准，取得高新技术企业认定证书（高新技术企业证书编号为 GR201144200818），自 2011 年 1 月 1 日起企业所得税按 15% 征收，证书有效期为 3 年，并于 2014 年 9 月 30 日取得了更新的证书（高新技术企业证书编号为 GF201444200044），证书有效期为 3 年。

公司之子公司悉地北京于 2014 年 10 月 30 日经北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市国家税务局、北京市地方税务局批准，取得高新技术企业认定证书（高新技术企业证书编号为 GR201411000074），自 2014 年 1 月 1 日起企业所得税按 15% 征收，证书有效期为 3 年。

公司之子公司悉地苏州于 2014 年 9 月 2 日经江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局批准，取得高新技术企业认定证书（高新技术企业证书编号为 GR201432000828），自 2014 年 1 月 1 日起企业所得税按 15% 征收，证书有效期为 3 年。

公司之子公司青岛腾远于 2015 年 11 月 26 日取得高新技术企业认定证书（高新技术企业证书编号为 GR201537100264），自 2015 年 1 月 1 日起企业所得税按 15% 征收，证书有效期为 3 年。

公司之子公司苏宿市政、悉地苏州成都分公司等 15 家分公司满足小型微利企业条件，所得税适用税率为 20%。另外，根据《财政部、国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策有关问题的通知》（财税[2015]34 号），自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 20 万元（含 20 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。同时根据《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2015]99 号），自 2015 年 10 月 1 日起，将减半征税范围扩大到年应纳税所得额 30 万元（含）以下的小微企业。

七、报告期内非经常性损益情况

根据《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)》，公司报告期非经常性损益情况如下表：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
计入当期损益的政府补助	1,097.26	1,316.18	447.51
理财产品取得的收益	91.35	134.47	-
处置非流动资产收益（减：损失）	-21.50	-159.84	24.30
其他营业外收支净额	371.78	28.55	-96.68
小计	1,538.89	1,319.37	375.12
所得税影响数	-215.21	-206.06	-56.47
归属于少数股东的非经常性损益（税后）	-363.88	-429.33	23.14
归属于母公司股东的非经常性损益	959.80	683.98	341.80
当期归属于母公司股东的净利润	13,951.97	18,449.84	26,931.20
非经常性损益净额占归属于母公司股东的净利润的比例	6.88%	3.71%	1.27%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	12,992.17	17,765.86	26,589.40

注：上表非经常性损益影响净额占归属于母公司股东的净利润的比例按照绝对值填列。

八、最近一期末的主要资产

（一）应收账款

截至 2016 年 12 月 31 日，公司除应收关联方外按照组合计提坏账准备的应收款项账龄及坏账计提情况如下：

单位：万元

应收账款账龄	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
六个月以内	105,229.75	55.59%	-	105,229.75
六个月到一年	29,149.66	15.40%	1,525.73	27,623.93
一到二年	38,186.48	20.18%	11,228.78	26,957.70
二到三年	10,351.15	5.47%	5,293.18	5,057.97
三到四年	3,496.68	1.85%	2,793.67	703.01
四到五年	1,855.66	0.98%	1,855.66	-
五年以上	999.87	0.53%	999.87	-
合计	189,269.25	100.00%	23,696.88	165,572.36

除上述应收账款以外，截至 2016 年 12 月 31 日，公司应收关联方深圳华美 206.27 万元、中元国际 8.00 万元，合计 214.27 万元，该款项未计提坏账准备。

（二）固定资产

截至 2016 年 12 月 31 日，公司固定资产基本情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	净值	占比
房屋及建筑物	12,356.83	1,965.34	10,391.49	86.74%
运输工具	2,344.84	1,844.21	500.63	4.18%
计算机及电子设备	4,431.87	3,447.81	984.06	8.21%
其他设备	470.80	367.21	103.59	0.86%
合计	19,604.35	7,624.57	11,979.78	100.00%

（三）无形资产

公司无形资产包括土地使用权、品牌、计算机软件、资质证书、合同权益、客户关系和网站域名，除了在非同一控制下企业合并中取得的无形资产按购买日的公允价值作为入账价值外，均以成本计量。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司无形资产基本情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计摊销	账面价值	占比
土地使用权	213.92	15.03	198.89	16.19%
品牌	370.58	-	370.58	30.17%
计算机软件	4,727.47	4,068.51	658.96	53.64%

项目	原值	累计摊销	账面价值	占比
资质证书	9,880.00	9,880.00	-	-
合同权益	10,704.41	10,704.41	-	-
客户关系	594.68	594.68	-	-
网站域名	150.00	150.00	-	-
合计	26,641.07	25,412.64	1,228.43	100.00%

（四）主要对外投资

2016 年度，公司主要对外投资变动情况如下：

单位：万元

名称	持股比例	2015 年 12 月 31 日	追加/减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告发放 现金股利 或利润	2016 年 12 月 31 日	减值 准备
中元国际	51.00%	1,369.82	-	-4.76	-52.00	1,313.05	-
深圳华美	40.00%	40.60	-	10.20	-	50.80	-
浙江悉元	20.00%	45.00	-43.70	-1.30	-	-	-
上海悉乐	40.00%	-	200.00	7.03	-	207.03	-
上海筑拾	20.00%	3.44	-	-2.95	-	0.48	-
上海悉云	12.50%	1.01	12.50	2.04	-	15.55	-
上海犀狮	40.00%	-	-	-	-	-	-
武汉悉道	40.00%	280.00	280.00	-172.42	-	387.58	-
合计		1,739.86	448.80	-162.16	-52.00	1,974.50	-

公司对上述长期股权投资均采用权益法核算。

公司持有中元国际 51.00%的股权，中元国际公司章程规定：股东会是最高权力机构，股东召开股东会并做出决议的，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；中元国际董事会成员共五人，公司指派三人，余下两名由中元国际其他股东推荐，董事会决议的表决，实行一人一票，所有决议必须经四名董事同意方能通过。公司对中元国际施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

上海悉云为公司与过俊及上海绿之都建筑科技有限公司（以下简称“上海绿之都”）于 2015 年 1 月 14 日共同投资设立的公司，注册资本为人民币 50.00 万元，公司投资人民币 12.50 万元，原持股比例为 25.00%。2015 年 6 月 28 日，过俊收购上海绿之都持有的上海悉云股权并单方面增资，增资后公司持股比例下降至 12.50%。增资完成后，根

据上海悉云公司章程规定：上海悉云董事会成员共五人，公司指派一人，仍能够对悉云施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

九、最近一期末的主要债项

（一）应付职工薪酬

截至 2016 年 12 月 31 日，公司应付职工薪酬为 11,865.46 万元。

（二）短期借款、长期借款和一年内到期的长期应付款

1、短期借款、长期借款

截至 2016 年 12 月 31 日，公司短期借款、长期借款情况如下：

单位：万元

担保类型	币种	短期借款	长期借款
保证及质押借款	人民币	12,800.00	20,200.00
保证借款	人民币	2,000.00	8,320.00
质押借款	美元	2,081.09	-
合计		16,881.09	28,520.00

注：上表所示长期借款包含了一年内到期的长期借款 24,200.00 万元。

2、一年内到期的长期应付款

截至 2016 年 12 月 31 日，公司一年内到期的长期应付款余额为 5,743.44 万元，为企业收购的股权受让分期款项及相关的未确认融资费用。

（三）关联方负债余额

截至 2016 年 12 月 31 日，公司不存在应付关联方的款项。

（四）承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日，公司签订的不可撤销的经营租赁合同一年以内、一到二年、二到三年、三年以上的最低应支付租金分别为 3,741.51 万元、3,210.10 万元、3,054.34 万元和 7,298.68 万元。

十、报告期内各期末股东权益情况

（一）2014 年度股东权益变动表

单位：万元

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计		
一、上年年末余额	7,500.00	22,511.18	-212.62	1,959.81	34,435.31	66,193.69	10,072.13	76,265.82
二、本年增减变动额	-	128.30	35.51	136.81	26,794.39	27,095.01	6,493.66	33,588.67
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-	-	-	-	26,931.20	26,931.20	2,535.10	29,466.30
其他综合收益	-	-	35.51	-	-	35.51	6.19	41.70
综合收益总额合计	-	-	35.51	-	26,931.20	26,966.71	2,541.29	29,508.00
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
— 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	2.63	2.63
— 股东债务豁免	-	128.30	-	-	-	128.30	123.27	251.57
— 收购子公司	-	-	-	-	-	-	6,515.27	6,515.27
利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
— 提取盈余公积	-	-	-	136.81	-136.81	-	-	-
— 对子公司少数股东的股利分配	-	-	-	-	-	-	-2,688.80	-2,688.80
三、本年年末余额	7,500.00	22,639.48	-177.11	2,096.62	61,229.70	93,288.70	16,565.79	109,854.49

（二）2015 年度股东权益变动表

单位：万元

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计		
一、上年年末余额	7,500.00	22,639.48	-177.11	2,096.62	61,229.70	93,288.70	16,565.79	109,854.49
二、本期增减变动额	35,700.00	13,266.21	386.66	-1,628.02	11,111.65	58,836.50	-865.67	57,970.83
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-	-	-	-	18,449.84	18,449.84	4,027.74	22,477.58
其他综合收益	-	-	386.66	-	-	386.66	-8.21	378.45
综合收益总额合计	-	-	386.66	-	18,449.84	18,836.50	4,019.53	22,856.03

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计		
计								
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
—整体变更为股份有限公司	32,500.00	-23,533.79	-	-2,096.62	-6,869.59	-	-	-
—股东投入资本	3,200.00	36,800.00	-	-	-	40,000.00	98.72	40,098.72
利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
—提取盈余公积	-	-	-	468.60	-468.60	-	-	-
—对子公司少数股东的股利分配	-	-	-	-	-	-	-4,983.92	-4,983.92
三、本期期末余额	43,200.00	35,905.69	209.55	468.60	72,341.35	152,125.20	15,700.12	167,825.32

2015年5月21日，悉地设计有限全体股东一致同意以2014年12月31日为审计、评估基准日，由有限公司全体股东作为发起人，将有限公司整体变更为股份公司；同意有限公司的改制方案为：全体股东同意将悉地设计有限净资产值人民币447,623,201.85元，按1:0.8936的比例折合4亿股，每股面值为人民币1元，整体变更为股份公司；其中，股份公司注册资本4亿元，股本溢价人民币47,623,201.85元计入资本公积。上述资本已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）验资并出具普华永道中天验字（2015）第1095号验资报告。

2015年7月22日，高瞻公司、嘉胜行投资、和源创业投资、朱雀股权投资、朱雀丙申投资向公司增资人民币40,000.00万元，其中3,200.00万元认缴注册资本，溢价部分36,800.00万元计入资本公积-资本溢价，变更后本公司注册资本及实收资本增加为人民币43,200.00万元。上述出资已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）验资并出具普华永道中天验字（2015）第1097号验资报告。

（三）2016年度股东权益变动表

单位：万元

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计		
一、上年年末余额	43,200.00	35,905.69	209.55	468.60	72,341.35	152,125.20	15,700.12	167,825.32
二、本期增减变动额	-	-	541.90	-	13,951.97	14,493.87	4,435.94	18,929.81
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	合计		
净利润	-	-	-	-	13,951.97	13,951.97	4,452.33	18,404.30
其他综合收益	-	-	541.90	-	-	541.90	-16.39	525.51
综合收益总额合计	-	-	541.90	-	13,951.97	14,493.87	4,435.94	18,929.81
股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
— 整体变更为股份有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
— 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
— 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
— 对子公司少数股东的股利分配	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期期末余额	43,200.00	35,905.69	751.45	468.60	86,293.33	166,619.07	20,136.06	186,755.13

（四）报告期各期末公司股东权益

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
实收资本	43,200.00	43,200.00	7,500.00
资本公积	35,905.69	35,905.69	22,639.48
其他综合收益	751.45	209.55	-177.11
盈余公积	468.60	468.60	2,096.62
未分配利润	86,293.33	72,341.35	61,229.70
归属于母公司所有者权益合计	166,619.07	152,125.20	93,288.70
少数股东权益	20,136.06	15,700.12	16,565.79
合计	186,755.13	167,825.32	109,854.49

十一、现金流量情况

报告期内，公司现金流量主要项目情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	18,454.77	-11,557.35	16,318.03
投资活动产生的现金流量净额	-8,043.87	-18,001.60	-16,506.92

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
筹资活动（使用）/产生的现金流量净额	-10,004.38	43,326.35	-6,119.31
汇率变动对现金及现金等价物的影响额	-26.20	389.64	27.59
现金及现金等价物净（减少）/增加额	380.32	14,157.05	-6,280.60

十二、期后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

2017 年 3 月 14 日，公司与贵州产投高科有限责任公司、贵州正业工程技术投资有限公司、贵州云创信息技术中心（有限合伙）和朱以俨个人共同投资设立贵州黔云大数据科技有限责任公司，注册资本为 1,000.00 万元，公司出资比例为 35%，为公司之合营公司。截至本财务报表批准报出日，本公司实际出资 175.00 万元。

截至本财务报表批准报出时，除上述事项，公司无其他重大资产负债表日后事项。

（二）或有事项和其他重要事项

1、重大诉讼或仲裁

公司报告期内无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。2016 年 6 月 9 日，公司子公司 Peddle Thorp & Walker Pty Limited 收到澳大利亚新南威尔士州最高法院传票，J. Hutchinson Pty Ltd. 就 Swiss Grand 再开发项目建筑咨询服务合同争议起诉 Peddle Thorp & Walker Pty Limited，要求 Peddle Thorp & Walker Pty Limited 就违反上述合同赔偿原告损失共计约 978.17 万澳元。截至财务报表批准报出日，已开庭审理。经征询当地外部律师的意见后，公司管理层认为 PTW 并无过错，该纠纷不会令其需承担任何重大赔偿金额，故此未有计提预计负债。

2、履约保函

截至 2016 年 12 月 31 日，公司履约保函保证金及投标保函保证金 1,772.54 万元。

3、对外担保

截至 2016 年 12 月 31 日，公司未对除控股子公司以外的公司进行担保。

十三、主要财务指标

（一）基本财务指标

项目	2016 年度 /2016.12.31	2015 年度 /2015.12.31	2014 年度 /2014.12.31
流动比率（倍）	2.42	2.31	1.60
速动比率（倍）	2.42	2.31	1.60
资产负债率（母公司）	31.12%	33.04%	55.77%
资产负债率（合并）	35.11%	40.79%	55.82%
无形资产（扣除土地使用权）占净资产的比例	0.55%	3.86%	11.72%
应收账款周转率（次/年）	1.02	1.23	1.84
存货周转率（次/年）	-	-	-
息税折旧摊销前利润（万元）	32,506.51	38,722.98	50,364.46
利息保障倍数（倍）	10.86	10.47	12.56
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.43	-0.27	0.38
每股净现金流量（元）	0.01	0.33	-0.15

注：上述财务指标的计算公式如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=总负债/总资产；
- （4）无形资产（扣除土地使用权）占净资产比率=无形资产（扣除土地使用权）/净资产；
- （5）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均值；
- （6）存货周转率=营业成本/存货平均值；
- （7）息税折旧摊销前利润=合并利润总额+利息支出+计提折旧+摊销；
- （8）利息保障倍数=（合并利润总额+利息支出+计提折旧+摊销）/利息支出；
- （9）每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；
- （10）每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额；
- （11）为保持指标的可比性，每股经营活动产生的现金流量净额、每股净现金流量的股份数均按照公司报告期末股本数计算。

（二）净资产收益率和每股收益

项目	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
2016 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	8.75	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.15	0.30	0.30

项目	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
2015 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	15.46	0.45	0.45
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.88	0.43	0.43
2014 年度			
归属于公司普通股股东的净利润	33.77	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	33.34	-	-

注：上述财务指标的计算公式如下：

（1）加权平均净资产收益率= $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中： P_0 为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； E_0 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； M_0 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。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

（2）基本每股收益= $P_0 \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中： P_0 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； S_0 为期初股份总数； S_1 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； M_0 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。

（3）稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 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。

十四、资产评估情况

2015 年 5 月 20 日，银信资产评估有限公司出具“银信评报字[2015]沪第 0426 号”《上海悉地工程设计顾问有限公司股份制改制净资产公允价值评估报告》，以 2014 年 12 月 31 日为基准日，对公司全部资产和负债进行评估。评估方法为资产基础法。

经评估，公司评估值为 101,532.85 万元，较审计后账面净资产增值 56,770.53 万元，增值率为 126.83%。评估结果汇总如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	30,297.12	30,297.12		
非流动资产				
其中：长期股权投资 净额	70,829.48	127,582.58	56,753.10	80.13
固定资产净额	66.35	82.61	16.26	24.51
资产总计	101,192.95	157,962.31	56,769.36	56.10
流动负债	31,279.58	31,278.41	-1.17	
非流动负债	25,151.05	25,151.05		
负债总计	56,430.63	56,429.46	-1.17	
净资产	44,762.32	101,532.85	56,770.53	126.83

十五、历次验资情况

公司历次验资情况详见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“四、发行人历次股本变化的验资情况”。

第十一节 管理层讨论与分析

本节引用的财务会计数据及相关财务信息，非经特别说明，均引自于普华永道于 2017 年 7 月 12 日出具的普华永道中天审字[2017]第 11043 号标准无保留意见的《审计报告》。公司财务数据和财务指标等除另有注明外，均以合并报表数据作为分析基础。公司董事会提请投资者注意，以下讨论分析应该结合公司经审计的财务报表和附注以及本招股说明书披露的其他财务信息一并阅读。

一、财务状况分析

（一）资产分析

1、资产构成分析

报告期内，公司主要资产构成情况如下：

单元：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	231,166.47	80.33%	219,594.52	77.47%	175,836.65	70.72%
非流动资产	56,615.68	19.67%	63,868.72	22.53%	72,809.26	29.28%
资产总计	287,782.15	100.00%	283,463.24	100.00%	248,645.91	100.00%

报告期内，公司业务稳步发展，资产规模相应持续增加，公司总资产由 2014 年末的 248,645.91 万元增长至 2016 年末的 287,782.15 万元，增幅为 15.74%。

报告期内，公司资产结构相对稳定，流动资产占总资产的比例较高，资产的流动性较好。与同行业可比上市公司流动资产占总资产的比例对比情况如下：

公司名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
苏交科	61.10%	71.74%	77.28%
华建集团	86.39%	86.49%	84.61%
中衡设计	54.07%	46.03%	67.30%
中设集团	79.90%	79.15%	82.32%
山鼎设计	74.91%	78.77%	69.71%
启迪设计	71.17%	69.29%	65.68%
平均值	71.26%	71.91%	74.48%

公司名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
公司	80.33%	77.47%	70.72%

注：以上同行业数据来自于 WIND 数据或上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

2014 年末公司流动资产占总资产占比略低于可比上市公司平均水平，主要系报告期内公司非同一控制下企业合并形成大额商誉所致。此后，随着固定资产、无形资产、长期待摊费用的折旧摊销，公司非流动资产占比逐年下降。

2、流动资产分析

报告期内，公司流动资产构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	56,954.49	24.64%	53,532.50	24.38%	40,051.23	22.78%
应收票据	2,947.09	1.27%	1,802.95	0.82%	961.20	0.55%
应收账款	165,786.63	71.72%	155,260.41	70.70%	129,315.80	73.54%
预付款项	1,115.81	0.48%	1,140.68	0.52%	1,462.16	0.83%
其他应收款	4,331.81	1.87%	3,677.49	1.67%	3,856.50	2.19%
其他流动资产	30.65	0.01%	4,180.50	1.90%	189.76	0.11%
合计	231,166.47	100.00%	219,594.52	100.00%	175,836.65	100.00%

报告期内，公司流动资产逐年增加。2015 年末流动资产同比增幅为 24.89%，主要系应收账款账面价值增加所致。2016 年末，公司流动资产较 2015 年末上升 5.27%，基本保持稳定。

报告期各期末，公司流动资产主要由应收账款和货币资金构成，两项合计占公司流动资产的比例分别为 96.32%、95.08%和 96.36%，基本保持稳定。

（1）货币资金

报告期各期末，公司的货币资金结构如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	33.52	0.06%	45.21	0.08%	64.69	0.16%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行存款	52,369.52	91.95%	51,977.50	97.10%	37,800.97	94.38%
其他货币资金	4,551.46	7.99%	1,509.79	2.82%	2,185.58	5.46%
其中：存放在境外的款项总额	3,768.97	6.62%	1,670.65	3.12%	1,690.74	4.22%
合计	56,954.49	100.00%	53,532.50	100.00%	40,051.23	100.00%

报告期各期末，公司货币资金主要由银行存款构成，其中其他货币资金主要为履约保函保证金和投标保证金。

（2）应收票据

报告期各期末，公司应收票据分别为 961.20 万元和 1,802.95 万元和 2,947.09 万元，占流动资产的比例分别为 0.55%、0.82%和 1.27%。公司应收票据构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	2,182.09	585.20	369.35
银行承兑汇票	765.00	1,217.75	591.85
合计	2,947.09	1,802.95	961.20

报告期内，公司应收票据均系客户支付服务费用形成，票据前手均为客户。报告期内，公司未发生到期票据未兑付的情况。截至 2016 年 12 月 31 日，公司应收票据前五名相关情况如下：

客户单位	金额 (万元)	占应收票据总额的比例	出票单位
潍坊金碧置业有限公司	319.96	10.86%	潍坊金碧置业有限公司
柳州市兆福地产置业有限公司	279.91	9.50%	柳州市兆福地产置业有限公司
青岛金湾置业有限公司	243.49	8.26%	青岛金湾置业有限公司
日照兴业集团有限公司	200.00	6.79%	日照兴业集团有限公司
青岛龙凯置业有限公司	192.22	6.52%	青岛龙凯置业有限公司
合计	1,235.58	41.93%	

（3）应收账款

1) 应收账款规模及其变化情况

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 129,315.80 万元、155,260.41 万元和

165,786.63 万元，占流动资产比例分别为 73.54%、70.70%和 71.72%。

报告期各期末，公司应收账款金额较大、占流动资产的比例较高，主要原因如下：

①收入确认进度与约定付款进度之间的差异会导致应收账款随业务规模的扩大而上升。根据合同的约定，公司需要在阶段性工作成果得到甲方或第三方确认之后，根据相关的确认文件制作付款申请书并向甲方提示付款；同时，公司根据完工百分比法在资产负债表日确认收入，所以收入确认的进度与合同约定的付款节点对应的阶段性工作不存在完全的对对应关系，可能出现收入确认进度略快于合同约定的付款节点的情况，从而在一定程度上加长了应收账款的付款周期。

②约定付款进度与实际付款之间的差异导致应收账款回收期延长。由于客户在内部流程、审批流转、资金筹划等原因，导致客户付款周期较长。另外，工程竣工验收及决算审计程序通常需要较长的时间，导致完成审批放款也相应延后。因此，公司实际收款进度一般要滞后于合同约定付款进度，致使公司的回款时间延长。

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 138,748.28 万元、169,339.44 万元和 189,639.81 万元，各期末同比增幅分别为 38.38%、22.05%和 11.99%。2014 年至 2016 年，公司应收账款规模快速扩大，账期延长也是其中原因之一。房地产行业与宏观经济有较强的相关性。近年来，我国房地产行业受到宏观经济波动和宏观调控政策的影响，行业景气度有所下降，这在一定程度上影响了相关企业支付工程技术服务费的进度。

2) 应收账款账龄结构及坏账准备计提

①对于单项金额重大的应收账款，公司对其单独进行减值测试。

②对于按组合计提坏账准备的应收账款：

A.应收关联方款项根据历史实际损失率情况，计提比例为 0%。报告期各期末，公司应收深圳华美分别为 40.00 万元、95.20 万元和 206.27 万元；应收中元国际为 0 万元、0 万元和 8.00 万元。

B.其他单项金额不重大的应收款项以及经单独测试后未减值的应收款项采用账龄分析法。报告期各期末，公司该项应收款项账龄及坏账计提情况如下：

单位：万元

应收账款账龄	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备
六个月以内	105,229.75	55.59%	-
六个月到一年	29,149.66	15.40%	1,525.73
一到二年	38,186.48	20.18%	11,228.78
二到三年	10,351.15	5.47%	5,293.18
三到四年	3,496.68	1.85%	2,793.67
四到五年	1,855.66	0.98%	1,855.66
五年以上	999.87	0.53%	999.87
合计	189,269.25	100.00%	23,696.88
应收账款账龄	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备
六个月以内	96,955.40	57.29%	-
六个月到一年	43,789.24	25.87%	2,191.86
一到二年	19,451.32	11.49%	5,923.99
二到三年	4,963.68	2.93%	2,459.20
三到四年	2,903.05	1.72%	2,322.44
四到五年	544.33	0.32%	544.33
五年以上	637.21	0.38%	637.21
合计	169,244.24	100.00%	14,079.03
应收账款账龄	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	占比	坏账准备
六个月以内	88,731.24	63.97%	-
六个月到一年	29,488.23	21.26%	1,450.79
一到二年	14,439.73	10.41%	4,319.31
二到三年	4,230.91	3.05%	2,058.10
三到四年	930.68	0.67%	725.14
四到五年	587.89	0.42%	579.55
五年以上	299.60	0.22%	299.6
合计	138,708.28	100.00%	9,432.48

报告期各期末，公司应收账款以 1 年以内的为主，占比分别为 85.23%、83.17%和 70.99%。账龄在 1 年以上的应收账款主要为业务尾款。

公司业务主要面向商用办公、市政公用、居住等领域，客户主要有中国铁路总公司、中国建筑工程总公司、华润集团、万科企业股份有限公司、万达集团等信誉良好的大型企事业单位，回款保障度较高。

公司结合自身业务的实际情况、客户的特点以及长期的从业经验，制定了相应的坏账准备计提政策。报告期内，公司与同行业可比上市公司坏账准备计提政策比较如下：

项目	1 年以内		1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
苏交科	5.00%		10.00%	20.00%	30.00%	50.00%	100.00%
华建集团	10.00%		20.00%	40.00%	70.00%	70.00%	100.00%
中衡设计	5.00%		10.00%	30.00%	100.00%	100.00%	100.00%
中设集团	5.00%		10.00%	15.00%	25.00%	50.00%	100.00%
山鼎设计	5.00%		20.00%	50.00%	100.00%	100.00%	100.00%
启迪设计	5.00%		20.00%	60.00%	80.00%	100.00%	100.00%
平均值	5.83%		15.00%	35.83%	67.50%	78.33%	100.00%
项目	6 个月以内	6 个月至 1 年	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
公司	0.00%	5.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%	100.00%

注：以上同行业数据来自于 WIND 数据或上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

公司根据应收账款回收的历史情况和企业运营的经验，对 6 个月以内的应收账款不计提坏账，对于 6 个月至 1 年的应收账款按 5.00%计提坏账。公司 1-2 年、2-3 年、3-4 年及 4-5 年账龄区间内的坏账准备计提比例均高于同行业可比上市公司平均水平，5 年以上的坏账准备计提比例与同行业可比上市公司一致。

3) 应收账款核销情况

报告期各期末，公司因相关款项无法收回而实际核销金额分别为 111.75 万元、165.46 万元和 318.40 万元，整体金额较小。

4) 公司应收账款管理政策

根据公司的信用管理政策和过往商业惯例，公司给予客户的应收账款信用期为 6 个月。

财务部应收会计每年编制应收账款账龄表，对于账龄超过 6 个月的应收账款及时通过邮件通报项目经理并制定催款计划，根据与项目经理的协商确定是否申请法务催收流程。每年财务部分析专员编写长账龄应收账款当年更新的催收计划和催收结果通过邮件

发送给财务总监审核和确认。

应收账款管理部门书面记录项目管理人员对于 6 个月以上应收账款原因的回复及催款计划，并明确对长账龄应收账款落实考核责任。

报告期内，公司上述内控措施得到了有效运行，应收账款坏账实际发生小于坏账准备金额。

5) 报告期内三大下游领域前十大客户应收账款情况

A. 商业办公领域

截至 2016 年 12 月 31 日：

单位：万元

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6 个月以内	6 个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
华润集团	汕头龙湖乐园、华润集团小径湾项目二、三期总体规划及二期建筑工程设计项目、惠州华润小径湾三期、华润集团柳州五彩城、武汉华润中心项目、深圳大涌旧改项目自有物业公建区地块 1、3 建筑工程、华润集团总部深圳湾综合发展项目 A 区、B 区设计项目	4,384.88	6.38%	3,427.58	336.17	584.02	37.11	-	-	-
万达集团	上海颛桥万达广场标准版研发项目、新乡万达广场标准版研发设计项目、北京怀柔青春万达广场项目、阜新万达广场标准版研发设计项目、天津塘沽万达销售物业项目	4,339.80	6.30%	2,816.58	56.80	1,461.63	1.79	3.00	-	-
济南高新控股集团有限公司	济南汉峪金融商务中心 A1/A4/A5/A6/A7/A8 地块项目、南朝旧居改造统征储备用地 A 地块项目	3,226.67	4.69%	-	-	1,071.72	2,154.95	-	-	-
深圳市深业中城有限公司	深业中城项目、深业泰然车公庙第一更新单元一期项目	2,925.37	4.25%	2,919.35	6.02	-	-	-	-	-
华为投资控股有限公司	高培三角地项目、华为苏州研发项目、华为松山湖南区项目	2,646.17	3.85%	2,329.73	316.44	-	-	-	-	-
中国人寿保险股份有限公司	中国人寿研发中心项目二期（E09、I01 地块）建筑工程设计、中国人寿研发中心一期景观设计	1,444.55	2.10%	590.12	252.93	601.50	-	-	-	-
上海北方商城有限公司	桃浦科技智慧城 605 地块商办项目	1,369.50	1.99%	1,369.50	-	-	-	-	-	-
北京通用时代房地产开发有	丽泽商务区 E08E09 地块项目设计合同	1,203.88	1.75%	238.65	630.20	335.03	-	-	-	-

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
限公司										
深圳平安金融中心建设发展有限公司	平安国际金融中心项目、平安金融中心南塔项目建筑工程设计服务合同	1,144.02	1.66%	741.28	134.13	268.61	-	-	-	-
万科企业股份有限公司	厦门万科广场项目设计合同、大梅沙·万科中心机电及结构室内装修工程施工图设计合同	1,097.13	1.60%	295.76	170.01	522.33	109.03	-	-	-

截至 2015 年 12 月 31 日：

单位：万元

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
济南高新控股集团有限公司	济南汉峪金融商务中心 A1/A4/A5/A6/A7/A8 地块项目设计合同	4,868.64	7.71%	591.58	676.60	2,424.96	1,175.50	-	-	-
华润集团	汕头龙湖乐园、惠州华润小径湾三期、华润集团集团总部深圳湾综合发展项目 A 区、B 区设计项目、深圳大涌旧改项目自有物业公建区地块 1、3 建筑工程、合肥华润绿轴 38#地块	3,492.57	5.53%	2,445.29	702.64	322.85	21.79	-	-	-
深圳市深业中城有限公司	深业中城项目	2,884.35	4.57%	2,884.35	-	-	-	-	-	-
万达集团	泰安万达广场项目、佛山南海万达集团广场初步设计及施工图建设工程设计项目	2,212.92	3.50%	1,454.31	121.27	613.24	3.00	19.10	-	2.00
深圳平安金融中心建设发展有限公司	平安金融中心项目、平安金融中心南塔项目建筑工程设计服务合同	1,752.33	2.77%	605.53	246.75	900.05	-	-	-	-
北京通用时代房地产开发有限公司	丽泽商务区 E08、E09 地块	1,648.23	2.61%	550.00	421.68	676.55	-	-	-	-

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
中国人寿保险股份有限公司	中国人寿研发中心项目二期（E09、I01地块）建筑工程设计、中国人寿研发中心一期景观设计	1,402.70	2.22%	760.06	135.62	507.02	-	-	-	-
万科企业股份有限公司	厦门万科广场项目	1,383.20	2.19%	884.24	66.66	432.30	-	-	-	-
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	徐州苏宁彭城广场项目、苏宁城市之光项目	1,139.38	1.80%	743.90	-	395.48	-	-	-	-
华为投资控股有限公司	高培三角地项目、华为苏州研发项目、华为松山湖南区项目	1,122.89	1.78%	899.25	191.70	31.94	-	-	-	-

截至 2014 年 12 月 31 日：

单位：万元

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
济南高新控股集团有限公司	济南汉峪金融商务中心 A1/A4/A5/A6/A7/A8 地块项目设计合同	3,941.23	8.14%	2,469.96	-	1,471.27	-	-	-	-
万达集团	佛山南海万达集团广场初步设计及施工图建设工程设计项目、江门万达集团广场二标段项目设计合同、东营万达广场项目、泰安万达广场项目、昆山万达广场项目	3,177.01	6.56%	2,086.55	1,064.86	4.50	19.10	-	-	2.00
华润集团	合肥华润绿轴项目、华润集团集团总部深圳湾综合发展项目 A 区、B 区设计服务合同、南宁万象城改造项目、惠州华润小径湾三期项目	2,501.53	5.16%	2,108.10	345.54	47.89	-	-	-	-
深圳平安金融中心建设发展有限公司	平安金融中心项目、平安金融中心南塔项目建筑工程设计服务合同	1,690.79	3.49%	810.05	109.00	771.74	-	-	-	-
北京通用时代房地产开发有限公司	丽泽商务区 E08E09 地块项目设计合同	1,509.34	3.12%	949.66	59.44	500.24	-	-	-	-

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
万科企业股份有限公司	深圳市九州 5#-2 地块住宅项目、东莞万科中心项目	1,307.09	2.70%	1,143.11	158.72	5.26	-	-	-	-
中国人寿保险股份有限公司	中国人寿研发中心项目二期（E09、I01 地块）建筑工程设计、中国人寿研发中心一期景观设计	1,263.99	2.61%	555.50	349.34	359.15	-	-	-	-
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	徐州苏宁彭城广场项目、苏宁城市之光项目	1,248.57	2.58%	1,243.61	4.96	-	-	-	-	-
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	上海七宝项目建筑设计合同、阜阳宝龙城市广场项目	936.57	1.93%	630.97	286.08	19.52	-	-	-	-
天津盛世鑫和置业有限公司	盛世鑫和 4 号地项目	847.54	1.75%	251.20	521.10	75.24	-	-	-	-

B.市政公共领域

截至 2016 年 12 月 31 日：

单位：万元

客户名称	项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
中国铁路总公司	芜湖高铁站枢纽中心东西广场及交通综合体建设工程设计、哈西客运广场工程综合设计（东广场）、宁安城际铁路芜湖站建筑概念设计方案征集文件、新建成都至重庆铁路客运专线站房工程设计合同、新建铁路大同至西安客运专线临汾西站房及相关工程设计铁路建设工程勘察设计合同、渝利铁路重庆北站建筑概念设计方案征集文件、哈尔滨铁路枢纽新建哈尔滨西客运站站房雨棚及相关工程	4,375.49	8.72%	476.21	926.66	1,505.11	1,350.73	97.23	19.55	-

客户名称	项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
中国建筑工程总公司	刚果（布）布拉柴维尔体育中心项目	3,446.36	6.87%	719.48	18.15	665.83	2,038.07	-	-	4.83
湛江市代建项目管理局	第十四届广东省省运会主场馆项目	1,941.62	3.87%	594.01	-	300.30	1,047.31	-	-	-
深圳市龙岗区住房和建设局	龙岗区平湖人民医院新建工程设计合同	1,738.78	3.47%	1,474.64	15.54	28.24	83.64	121.23	15.49	-
宁波奥体中心投资发展有限公司	宁波奥体中心项目	1,589.39	3.17%	1,422.15	167.24	-	-	-	-	-
汕头市国瑞医院有限公司	汕头国瑞医院项目	1,078.78	2.15%	1,078.78	-	-	-	-	-	-
苏州市轨道交通集团有限公司	苏州市轨道交通3号线市政道路改移工程	950.15	1.89%	950.15	-	-	-	-	-	-
潍坊滨海投资发展有限公司	潍坊滨海科教创新区体育场、体育馆、文化艺术中心项目	777.00	1.55%	31.80	-	729.43	0.27	15.50	-	-
佛山市南海区人民医院	佛山南海医院新院区建设工程设计项目	638.52	1.27%	83.91	378.08	176.53	-	-	-	-
贵州黔中铁旅文化产业发展有限公司	贵州国际旅游体育休闲度假中心太阳谷项目	571.39	1.14%	504.97	66.42	-	-	-	-	-

截至 2015 年 12 月 31 日：

单位：万元

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
中国铁路总公司	合福客专婺源站、哈西客运广场工程综合设计（东广场）、成渝客运专线荣昌北站、宁安城际铁路芜湖站建筑概念设计方案征集文件、大西铁路临汾西站芜湖高铁站枢纽中心东西广场及交通综合体建设工程设计、渝利铁路重庆北	4,175.82	9.78%	2,060.01	186.51	1,669.26	201.09	58.95	-	-

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
	站建筑概念设计方案征集文件、哈尔滨铁路枢纽新建哈尔滨西客运站站房雨棚及相关工程									
中国建筑工程总公司	刚果（布）布拉柴维尔体育中心项目	2,738.09	6.41%	-	665.83	2,067.24	0.19	-	4.83	-
湛江市代建项目管理局	第十四届广东省省运会主场馆项目	1,819.35	4.26%	-	590.81	1,228.54	-	-	-	-
洛阳豫安房地产开发有限公司	河南省洛阳市伊滨新区洛阳行政副中心（TDJYX-2011-27/28）东侧地块项目	1,019.03	2.39%	7.80	710.03	301.20	-	-	-	-
潍坊滨海投资发展有限公司	潍坊滨海科教创新区体育场、体育馆、文化艺术中心项目	840.60	1.97%	604.52	124.91	0.27	77.52	33.38	-	-
福州市土地发展中心	福州海峡奥林匹克体育中心项目	794.35	1.86%	700.05	94.30	-	-	-	-	-
南昌大学第一附属医院	南昌大学第一附属医院象湖院区工程设计项目	731.32	1.71%	222.53	507.51	-	1.28	-	-	-
盐城市人民政府	盐城市灌东新材料产业园三期道路工程项目	500.00	1.17%	500.00	-	-	-	-	-	-
深圳市地铁集团有限公司	深圳地铁轨道2号线蛇口西车辆段上盖物业项目、深圳市新深圳站交通枢纽项目	470.96	1.10%	7.95	184.32	265.78	12.91	-	-	-
深圳市龙岗区住房和建设局	龙岗区平湖人民医院新建工程设计项目	447.54	1.05%	186.79	23.63	83.64	137.99	15.49	-	-

截至 2014 年 12 月 31 日：

单位：万元

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
中国铁路总公司	哈西客运广场工程综合设计（东广场）、哈尔滨铁路枢纽新建哈尔滨西客运站站房雨棚及相关工程、芜湖高铁站枢纽中心东西广场及交通综合体建设工程设计、宁	4,964.50	13.55%	3,938.72	364.61	470.99	190.18	-	-	-

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
	安城际铁路芜湖站建筑概念设计方案征集文件、合福上饶站项目、合福安徽施工图项目、大西线临汾项目、渝客运专线永川东站项目、梁平南站项目、云桂五站项目									
中国建筑工程总公司	刚果（布）布拉柴维尔体育中心项目	3,434.65	9.37%	3,417.67	10.68	1.47	-	4.83	-	-
湛江市代建项目管理局	第十四届广东省省运会主场馆工程项目	1,622.17	4.43%	1,424.99	7.88	189.30	-	-	-	-
洛阳豫安房地产开发有限公司	河南省洛阳市伊滨新区洛阳行政副中心（TDJYX-2011-27/28）东侧地块项目	983.28	2.68%	98.87	469.79	414.62	-	-	-	-
贵州黔中铁旅文化产业发展有限公司	贵州国际旅游体育休闲度假中心太阳谷项目	726.82	1.98%	726.82	-	-	-	-	-	-
黔南布依族苗族自治州交通运输局	都匀市城市快速干道红星机械厂至坝固独牛段勘察设计项目	636.93	1.74%	636.93	-	-	-	-	-	-
南昌大学第一附属医院	南昌大学第一附属医院象湖院区工程设计项目	591.02	1.61%	235.15	354.59	1.28	-	-	-	-
盐城市城南新区开发建设指挥部	盐城市体育馆、游泳馆、网球馆项目	473.66	1.29%	355.84	34.27	83.12	0.43	-	-	-
温州有色冶炼有限责任公司	温州牛山国际城市综合体三期项目	456.04	1.24%	456.04	-	-	-	-	-	-
佛山市三水区新城建设管理委员会	三水新汽车客运站项目	441.50	1.20%	388.74	52.76	-	-	-	-	-

C.居住领域

截至 2016 年 12 月 31 日：

单位：万元

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
万达集团	呼市万达项目	2,361.72	4.78%	559.65	1,303.93	387.86	35.28	-	75.00	-
万科企业股份有限公司	唐山万科凤凰新城居住项目三期、唐山万科凤凰新城项目一期工程的设计合同	1,730.48	3.44%	816.92	161.32	253.86	435.51	0.76	62.11	-
石家庄市东胜投资集团有限公司	邢台龙岗新区项目	1,383.92	2.75%	618.97	16.85	709.10	39.00	-	-	-
福州房地产发展有限责任公司	霞镜新城（海峡体育中心 14#地拆迁安置房）建设工程设计项目	1,301.70	2.59%	380.76	391.41	529.53	-	-	-	-
绵阳科技城发展投资（集团）有限公司	绵阳草溪河二期项目	1,106.69	2.20%	1,106.54	0.15	-	-	-	-	-
中国铁路总公司	百瑞景中央生活区项目	993.85	1.98%	423.35	15.13	540.80	10.00	-	4.57	-
四川省同汇房地产开发有限公司	泸州张坝渔子溪国际社区项目	945.12	1.88%	520.46	27.70	274.06	22.90	100.00	-	-
重庆正升置业有限公司	正升时代港湾项目	915.21	1.82%	905.14	10.07	-	-	-	-	-
荣华涿州房地产开发有限公司	华融金融中心住宅小区项目	906.44	1.80%	148.58	667.58	90.28	-	-	-	-
贵旅集团雷山文化旅游产业发展有限责任公司	雷山县综合体建设项目	868.31	1.73%	442.63	207.68	218.00	-	-	-	-

截至 2015 年 12 月 31 日：

单位：万元

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
万达集团	呼市万达项目	2,886.91	6.34%	2,204.61	530.59	76.71	-	75.00	-	-
FlourishingPropertyCompany Limited	新西兰奥克兰北岸 ALBANY 项目	2,165.00	4.76%	2,165.00	-	-	-	-	-	-
四川省同汇房地产开发有限公司	泸州张坝渔子溪国际社区项目	1,215.03	2.67%	26.37	686.59	332.90	108.88	60.29	-	-
石家庄市东胜投资集团有限公司	邢台龙岗新区项目	972.15	2.14%	848.56	123.59		-	-	-	-
万科企业股份有限公司	东莞万科翡丽山项目、唐山万科凤凰新城居住项目三期、唐山万科凤凰新城项目一期工程设计合同	908.62	2.00%	555.92	155.87	133.97	0.76	62.11	-	-
山东省鲁商置业有限公司	临沂鲁商金悦城	856.35	1.88%	776.35	-	80.00	-	-	-	-
鞍山雨润地产开发有限公司	鞍山星雨华府生态住宅项目	735.24	1.62%	79.23	235.94	418.22	1.85	-	-	-
荣华涿州房地产开发有限公司	华融金融中心住宅项目	679.76	1.49%	679.76	-	-	-	-	-	-
中国铁路总公司	百瑞景中央生活区项目	599.80	1.32%	36.70	548.52	10.00	-	4.57	-	-
惠州市客家源旅游文化产业开发有限公司	和天下客家源项目	564.11	1.24%	4.16	444.71	115.24	-	-	-	-

截至 2014 年 12 月 31 日：

单位：万元

客户名称	主要项目名称	应收账款								
		总额	期末占比	6个月以内	6个月至一年	一年至二年	二年至三年	三年至四年	四年至五年	五年以上
万达集团	呼市万达项目	1,319.46	3.36%	1,149.62	34.34	60.50	75.00	-	-	-
四川省同汇房地产开发有限公司	泸州张坝渔子溪国际社区项目	1,154.47	2.94%	513.04	-	581.14	60.29	-	-	-
涿州鸿泰房地产开发有限公司	华融金融中心住宅项目	974.22	2.48%	934.22	40.00	-	-	-	-	-
华润集团	银湖蓝山项目	769.36	1.96%	608.58	141.43	19.35	-	-	-	-
六安市发能房地产有限公司	发能六安新安大桥东北角 A、B 地块项目	705.29	1.80%	443.31	140.38	121.60	-	-	-	-
昆山高科电子文化创意产业发展有限公司	昆山电子文化创意城项目	665.74	1.69%	467.89	122.97	74.88	-	-	-	-
贵州京开建设投资有限公司	中国贵阳金竹生态总部城一期项目	636.24	1.62%	177.45	222.11	236.68	-	-	-	-
中国铁路总公司	百瑞景中央生活区项目	613.42	1.56%	518.45	90.40	-	4.57	-	-	-
鞍山雨润地产开发有限公司	鞍山星雨华府生态住宅项目	606.80	1.54%	205.87	268.78	132.15	-	-	-	-
万科企业股份有限公司	东莞万科翡丽山项目、唐山万科凤凰新城居住项目三期、唐山万科凤凰新城项目一期工程设计合同	543.40	1.38%	302.64	135.36	33.32	72.08	-	-	-

（4）预付款项

报告期各期末，公司预付款项占流动资产比例分别为 0.83%、0.52%和 0.48%，占比较低。其中，账龄在一年以内的预付账款占各个期间预付款项总额的比例分别为 97.89%、94.64%和 97.30%。公司预付账款包括预付房租、预付工程款、预付网络使用费等。

（5）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 3,856.50 万元、3,677.49 万元和 4,331.81 万元，占各期流动资产的比例分别为 2.19%、1.67%和 1.87%。具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收保证金款项	4,059.23	69.87%	3,454.14	68.28%	2,683.10	56.02%
应收员工暂借款项	940.06	16.18%	707.97	13.99%	720.09	15.04%
应收房屋押金款项	592.61	10.20%	613.11	12.12%	652.11	13.62%
应收关联方款项	1.00	0.02%	-	-	-	-
其他	216.74	3.73%	283.82	5.61%	734.08	15.33%
其他应收款余额	5,809.64	100.00%	5,059.04	100.00%	4,789.37	100.00%
减：坏账准备	1,477.83	25.44%	1,381.55	27.31%	932.87	19.48%
其他应收款账面价值	4,331.81	74.56%	3,677.49	72.69%	3,856.50	80.52%

公司其他应收款形成原因主要为保证金（包括投标保证金和履约保证金）、员工暂借款和房屋押金等。其中各期末应收保证金占其他应收款余额比例分别为 56.02%、68.28%和 69.87%。

公司其他应收款中的保证金（含投标保证金和履约保证金）主要是根据行业惯例，在项目投标阶段，公司需向客户交付投标保证金；在项目实施阶段，公司需向客户提供履约保证金。报告期内，公司应收保证金总体较为分散且平均金额较小；履约保证金一般会在施工配合阶段结束后收回，因此该部分保证金的账期会较长。报告期内，公司未出现应收保证金无法收回的情形。

报告期内，公司员工暂借款产生原因主要系员工办理业务所需，主要用于差旅等业务费用等。报告期内，员工暂借款上升主要系员工用于差旅备用的借款增加所致。公司制定了员工借款审批制度，所有借款员工必须填写员工借款审批单，并经相应的审批程序审批。报告期内公司员工借款履行了符合法律法规要求的内部审批程序。报告期内，公司员工暂借款按照账龄计提坏账准备，金额分别为 47.96 万元、99.60 万元和 133.03 万元。

公司其他应收款以 1 年以内的为主，具体账龄结构及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
六个月以内	2,509.79	43.20%	1,803.23	35.64%	1,914.41	39.97%
六个月到一年	649.32	11.18%	541.5	10.70%	825.63	17.24%
一到二年	746.36	12.85%	799.3	15.80%	741.64	15.49%
二到三年	412.60	7.10%	715.44	14.14%	815.87	17.04%
三到四年	674.24	11.61%	751.02	14.85%	209.15	4.37%
四到五年	408.88	7.04%	175.69	3.47%	243.97	5.09%
五年以上	408.46	7.03%	272.85	5.39%	38.69	0.81%
其他应收款余额合计	5,809.64	100.00%	5,059.04	100.00%	4,789.37	100.00%
减：坏账准备	1,477.83	25.44%	1,381.55	27.31%	932.87	19.48%
其他应收款账面价值	4,331.81	74.56%	3,677.49	72.69%	3,856.50	80.52%

公司根据应收款项回收的历史情况和企业运营的经验，除预计可回收的房屋押金外，对于 6 个月至 1 年的其他应收账款按 5.00% 计提坏账，略低于同行业可比上市公司平均水平；2-3 年账龄区间坏账计提比例为 50%，除低于启迪设计外，均高于其他同行业公司可比上市公司；公司 1-2 年、3-4 年及 4-5 年账龄区间内的坏账准备计提比例均略高于同行业可比上市公司平均水平，5 年以上的坏账准备计提比例与同行业可比上市公司一致。若按照同行业可比上市公司坏账计提比例平均水平计算，报告期内其他应收款计提坏账准备分别为 761.65 万元、1,123.53 万元、1,336.71 万元，均低于公司实际计提金额。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司其他应收款前五名及款项性质情况如下：

单位：万元

序号	名称	账面余额	账龄	占比	款项性质	坏账准备
1	深圳劲嘉彩印集团股份有限公司	303.80	四到五年	5.23%	办公室押金	-
2	苏州吴江太湖新城市政公用局	151.24	一年到两年和 两年到三年	2.60%	履约保证金	103.79
3	上海中世建设咨询有限公司	131.58	一年以内和 两到三年	2.26%	资金代垫款	65.79
4	慈溪市文化中心	122.98	五年以上	2.12%	履行保证金	122.98
5	福州伟恒建设工程设计有限公司	121.50	一年以内和 一年到两年	2.09%	履约保证金	23.65
合计		831.10	-	14.31%		316.21

(6) 递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 2,664.28 万元、3,454.28 万元和 4,921.08 万元。其中，2015 年末同比上升 29.65%，主要系资产减值准备形成的递延所得税资产同比增加 45.46%所致；2016 年末同比上升 42.46%，主要系资产减值准备形成的递延所得税资产同比增加 59.56%所致。

(7) 其他流动资产

报告期各期末，公司其他流动资产分别为 189.76 万元、4,180.50 万元和 30.65 万元。其中，2014 年末公司其他流动资产为预缴所得税 189.76 万元；2015 年末其他流动资产主要为中国光大银行发行的定活宝（机构）2,280.00 万元及中国交通银行“蕴通财富”人民币对公理财产品 1,900 万元；2016 年期末公司其他流动资产均为预缴所得税形成的资产。

3、非流动资产分析

报告期各期末，公司非流动资产基本情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期股权投资	1,974.50	3.49%	1,739.86	2.72%	1,410.52	1.94%
固定资产	11,979.78	21.16%	12,940.68	20.26%	14,383.88	19.76%
在建工程	-	-	377.37	0.59%	70.67	0.10%
无形资产	1,228.43	2.17%	6,683.16	10.46%	13,079.00	17.96%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商誉	35,312.86	62.37%	36,277.15	56.80%	36,412.24	50.01%
长期待摊费用	572.79	1.01%	2,396.22	3.75%	4,637.28	6.37%
递延所得税资产	4,921.08	8.69%	3,454.28	5.41%	2,664.28	3.66%
其他非流动资产	626.24	1.11%	-	-	151.39	0.21%
合计	56,615.68	100.00%	63,868.72	100.00%	72,809.26	100.00%

报告期各期末，公司非流动资产主要由商誉构成。

（1）长期股权投资

截至 2016 年 12 月 31 日，公司长期股权投资情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
联营企业	1,974.50	1,739.86	1,410.52
减：长期股权投资减值准备	-	-	-
合计	1,974.50	1,739.86	1,410.52

报告期各期末，公司对联营企业长期股权投资情况如下：

单位：万元

公司名称	持股比例 (截至 2016 年 12 月 31 日)	注册资本	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中元国际	51.00%	1,020.00	1,313.05	1,369.82	1,368.01
深圳华美	40.00%	100.00	50.80	40.60	42.51
浙江悉元	20.00%	2,000.00	-	45.00	-
上海悉乐	40.00%	500.00	207.03	-	-
上海筑拾	20.00%	100.00	0.48	3.44	-
上海悉云	12.50%	100.00	15.55	1.01	-
上海犀狮	40.00%	100.00	-	-	-
武汉悉道	40.00%	2,000.00	387.58	280.00	-
合计			1,974.50	1,739.86	1,410.52

注：浙江悉元已于 2016 年 12 月注销。

（2）固定资产

报告期各期末，公司固定资产具体构成如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	10,391.49	86.75%	10,997.21	84.98%	11,602.94	80.67%
运输工具	500.63	4.18%	645.30	4.99%	1,057.11	7.35%
计算机及电子设备	984.06	8.21%	1,100.69	8.51%	1,459.29	10.15%
其他设备	103.59	0.86%	197.48	1.53%	264.55	1.84%
合计	11,979.78	100.00%	12,940.68	100.00%	14,383.88	100.00%

报告期各期末，公司固定资产账面价值分别为 14,383.88 万元、12,940.68 万元和 11,979.78 万元，占资产总额的比例分别为 5.78%、4.57%和 4.16%。公司办公场所以租赁物业为主，导致固定资产占总资产的比例相对较低。

公司固定资产中以房屋及建筑物为主，各期末各项资产占比基本保持稳定。目前，公司固定资产运行良好，不存在非正常的闲置或未使用的现象，不存在需要计提减值准备的情形。

（3）在建工程

报告期各期末，公司在建工程均为办公场所装修。2015 年末，公司在建工程账面价值为 377.37 万元，为杨浦体验馆装修项目和西南办公室装修；2016 年末，公司在建工程余额为 0 元。

（4）无形资产

报告期各期末，公司无形资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	198.89	16.19%	203.51	3.05%	208.14	1.59%
品牌	370.58	30.17%	349.30	5.23%	370.71	2.83%
计算机软件	658.96	53.64%	774.69	11.59%	661.41	5.06%
资质证书	-	-	2,860.00	42.79%	6,153.33	47.05%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同权益	-	-	2,369.40	35.45%	5,544.16	42.39%
客户关系	-	-	-	-	-	-
网站域名	-	-	126.25	1.89%	141.25	1.08%
合计	1,228.43	100.00%	6,683.16	100.00%	13,079.00	100.00%

报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为 13,079.00 万元、6,683.16 万元和 1,228.43 万元，占资产总额的比例分别为 5.26%、2.36%和 0.43%。

上述无形资产中的品牌、资质证书、合同权益、客户关系、网站域名均形成于非同一控制下企业合并，各项目对应的具体内容如下：

无形资产	具体内容
资质证书	悉地苏州：市政行业（排水工程、道路工程、桥梁工程城市隧道工程）专业甲级，公路行业（公路）专业甲级、水利行业（城市防洪）专业乙级、建筑行业（建筑工程）专业甲级，以及工程勘察证书等
	青岛腾远：建筑行业（建筑工程）甲级、风景园林工程设计专项乙级、市政工程（给水工程）专业乙级、建筑智能化系统设计专项乙级和建筑装饰工程设计专项乙级等
合同权益	悉地苏州：于 2013 年 9 月 30 日（收购日）前已签订的未完成订单
	PTW：于 2013 年 1 月 1 日（收购日）前已签订的未完成订单
	青岛腾远：于 2014 年 1 月 27 日（收购日）前已签订的未完成订单
	聚星科技：于 2014 年 5 月 31 日（收购日）前已签订的未完成订单
客户关系	PTW：为澳洲房地产项目公司，提供建筑设计服务，这些客户一般与 PTW 维持长期稳定的合作关系
	聚星科技：主要为房地产项目公司、施工单位及造价咨询公司，客户通过网站付费注册后成为高级会员，获取建筑材料的价格信息，这些客户一般与聚星科技维持长期稳定的合作关系
网站域名	聚星科技：易材网-www.9808.com.cn
品牌	PTW：PTW 品牌

上述无形资产各项目形成原因等相关情况如下：

无形资产	形成原因	入账价值的确定依据	摊销方法及确定依据
资质证书	收购悉地苏州	按照公允价值入账，确定依据为《合并对价分摊评估报告》（银信评财字[2014]沪第 059 号）	按照预计使用年限直线法平均摊销
	收购青岛腾远	按照公允价值入账，确定依据为《合并对价分摊评估报告》（银信财评字[2015]沪第 0016 号）	
合同权益	收购悉地苏州	按照公允价值入账，确定依据为《合并对价分摊评估报告》（银信评财字	按与合同相关的经济利益实现比例在预计受益

无形资产	形成原因	入账价值的确定依据	摊销方法及确定依据
		[2014]沪第 059 号)	期内摊销
	收购 PTW	按照公允价值入账，确定依据为 KPMG 于 2014 年 7 月 24 日出具价值分摊报告	按与合同相关的经济利益实现比例在预计受益期内摊销
	收购青岛腾远	按照公允价值入账，确定依据为《合并对价分摊评估报告》（银信财评字 [2015]沪第 0016 号）	按与合同相关的经济利益实现比例在预计受益期内摊销
	收购聚星科技	按照公允价值入账，确定依据为《合并对价分摊评估报告》（银信评财字 [2015]沪第 0023 号）	按与合同相关的经济利益实现比例在预计受益期内摊销
客户关系	收购 PTW	按照公允价值入账，确定依据为 KPMG 于 2014 年 7 月 24 日出具价值分摊报告	按照预计受益期内摊销
	收购聚星科技	按照公允价值入账，确定依据为《合并对价分摊评估报告》（银信评财字 [2015]沪第 0023 号）	按照预计受益期内摊销
网站域名	收购聚星科技		按照预计使用年限摊销
品牌	收购 PTW	按照公允价值入账，确定依据为 KPMG 于 2014 年 7 月 24 日出具价值分摊报告	不摊销，每年进行减值测试

（5）商誉

1) 商誉基本情况

报告期各期末，公司商誉分别为 36,412.24 万元、36,277.15 万元和 35,312.86 万元，占非流动资产的比例分别为 50.01%、56.80%和 62.37%。报告期各期末，公司商誉明细情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
PTW	2,338.07	2,203.77	2,338.86
悉地苏州	17,247.34	17,247.34	17,247.34
青岛腾远	15,727.45	15,727.45	15,727.45
聚星科技	-	1,098.59	1,098.59
小计	35,312.86	36,277.15	36,412.24

公司商誉系收购 PTW、悉地苏州、青岛腾远和聚星科技形成。综合考虑聚星科技的市场环境和经营情况的变化，2016 年公司对收购聚星科技形成的商誉予以全额减值。报告期各期末，PTW 相关商誉变化系因汇率波动所致。

2) 商誉的形成过程

根据《企业会计准则》规定，合并成本大于被收购公司于购买日可辨认净资产公允价值的份额的差额确认为商誉。具体情况汇总如下：

单位：万元

资产组	合并成本 (a)	购买日可辨认净资产 公允价值 (b)	购买的股权比例 (c)	商誉金额 (d=a-b×c)
PTW	2,402.28	-128.97	100%	2,531.24
悉地苏州	28,409.04	21,885.69	51%	17,247.34
青岛腾远	23,268.04	13,710.16	55%	15,727.45
聚星科技	1,445.67	692.78	50.1%	1,098.59

购买日可辨认净资产公允价值的评估情况如下：

公司聘请 KPMG 澳洲对 PTW 于 2013 年 1 月 1 日的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值做了评估，并出具了评估报告。

公司聘请银信资产评估公司对悉地苏州于 2013 年 9 月 30 日的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值做了评估，并出具了银信评财字[2014]沪第 059 号评估报告。

公司聘请银信资产评估公司对青岛腾远于 2014 年 1 月 31 日的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值做了评估，并出具了银信财评字[2015]沪第 0016 号评估报告。

公司聘请银信资产评估公司对聚星科技于 2014 年 5 月 31 日的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值做了评估，并出具了银信评财字[2015]沪第 0023 号评估报告。

3) 商誉减值情况

经减值测试，除于 2016 年 12 月 31 日聚星科技资产组的可收回金额小于其资产账面价值，对该商誉全额减值外，其余于各资产组的可回收金额均大于其账面价值，不存在减值。

(6) 长期待摊费用

公司长期待摊费用均为经营性租入固定资产的改良。

(7) 其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产分别为 151.39 万元、0 万元和 626.24 万元。其中，2015 年末同比下降主要系 2014 年预付的杨浦办公楼 A 馆装修费用；2016 年末其他非流动资产主要为预付的与本次发行有关的审计费用等。

4、资产质量及资产减值准备计提情况

报告期各期末，公司资产减值准备情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
应收账款坏账准备	23,853.18	14,079.03	9,432.48
其他应收款坏账准备	1,477.83	1,381.55	932.87
商誉	1,098.59	-	-
合计	26,429.60	15,460.58	10,365.35

公司根据《企业会计准则》的要求制定了符合公司资产状况的资产减值准备计提政策，各项减值准备的计提政策稳健、公允。

（二）负债分析

报告期内，公司负债结构基本情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	95,435.50	94.47%	95,121.67	82.26%	109,980.44	79.24%
非流动负债	5,591.52	5.53%	20,516.25	17.74%	28,810.98	20.76%
负债总计	101,027.02	100.00%	115,637.92	100.00%	138,791.43	100.00%

2015年末公司负债总额同比下降16.51%，主要系流动负债减少所致；2016年末同比下降12.38%，主要系非流动负债减少所致。报告期各期末，流动负债占比持续上升，是公司负债的主要构成部分。

1、主要流动负债分析

报告期各期末，公司流动负债的构成情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	16,881.09	17.69%	30,649.40	32.22%	23,241.63	21.13%
应付账款	6,398.64	6.70%	6,722.28	7.07%	6,780.81	6.17%
预收款项	5,334.62	5.59%	3,810.81	4.01%	5,059.24	4.60%
应付职工薪酬	11,865.46	12.43%	13,941.72	14.66%	32,679.16	29.71%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应交税费	7,992.93	8.38%	14,435.41	15.18%	14,810.39	13.47%
应付股利	1,092.72	1.14%	4,749.96	4.99%	1,780.77	1.62%
其他应付款	6,912.10	7.24%	6,465.69	6.80%	9,497.45	8.64%
预计负债	1,012.31	1.06%	1,085.30	1.14%	650.86	0.59%
一年内到期的非流动负债	29,943.44	31.38%	13,261.11	13.94%	15,480.14	14.08%
其他流动负债	8,002.19	8.38%	-	-	-	-
流动负债合计	95,435.50	100.00%	95,121.67	100.00%	109,980.44	100.00%

（1）短期借款

报告期各期末，公司短期借款分别为 23,241.63 万元、30,649.40 万元和 16,881.09 万元。

（2）应付账款

报告期各期末，公司应付账款分别为 6,780.81 万元、6,722.28 万元和 6,398.64 万元，公司应付账款主要为应付技术服务费和应付购货款。报告期各期末公司应付账款的主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付技术服务费	6,151.98	6,188.78	4,924.43
应付购货款	195.20	481.18	1,842.10
其他	51.46	52.32	14.28
合计	6,398.64	6,722.28	6,780.81

（3）预收款项

公司预收款项为预收设计咨询费和预收房租。2016 年末，公司预收设计咨询费余额为 5,324.87 万元，预收房租为 9.75 万元。

（4）应付职工薪酬

公司属于智力密集型行业，人力资源的优劣是工程技术服务企业核心竞争力的集中体现，公司的成本支出主要也是人力成本支出。报告期各期末，公司工资、奖金、津贴和补贴占应付职工薪酬比例分别为 96.14%、92.08%和 92.00%。

报告期各期末，公司应付职工薪酬构成基本情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	10,916.03	12,837.09	31,418.40
职工福利费	-	16.67	269.12
社会保险费	138.22	178.53	205.51
其中：医疗保险费	119.47	154.49	182.88
工伤保险费	8.08	10.74	6.95
生育保险费	10.67	13.29	15.67
住房公积金	47.14	53.75	66.49
工会经费和职工教育经费	105.66	105.89	107.14
其他短期薪酬	369.60	408.54	21.96
应付短期薪酬小计	11,576.66	13,600.46	32,088.63
设定提存计划	288.80	341.26	590.54
合计	11,865.46	13,941.72	32,679.16

公司设定的提存计划包括基本养老保险和失业保险费。2016 年末，公司设定提存计划-基本养老保险余额为 278.43 万元，设定提存计划-失业保险费余额为 10.37 万元。

（5）应交税费

公司应交税费余额主要为应交增值税、应交企业所得税和代扣代缴的应交个人所得税。

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应交增值税	-	8,393.71	6,738.91
应交企业所得税	4,793.01	4,474.07	6,009.55
未交增值税	1,311.21	-	-
应交城市维护建设税	654.62	584.01	505.03
应交个人所得税	762.26	517.07	1,173.78
应交教育费附加	463.78	415.40	360.27
应交营业税	-	0.30	1.03
其他	8.04	50.86	21.82
合计	7,992.27	14,435.41	14,810.39

根据财政部于 2016 年 12 月颁布的财会[2016]22 号《增值税会计处理规定》，公司

将 2016 年 12 月 31 日“应交税费—待转销项税额”的余额 80,021,932.88 元列示在“其他流动负债”项目中，2015 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日的比较数字不追溯调整。

（6）应付股利

2016 年末，公司应付股利为 1,092.72 万元，均为应付子公司的少数股东。报告期内公司历次股利实际分配情况见本招股说明书“第十四节股利分配政策及实际分配情况”之“二、历次股利实际分配情况”。

（7）其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付租金	1,132.37	1,457.85	1,495.07
应付员工报销款	2,219.16	2,343.87	3,446.67
投标保证金	920.02	607.08	178.96
应付固定资产采购款	692.50	521.71	811.11
应付关联方	-	-	2,000.00
其他	1,948.06	1,535.19	1,565.64
合计	6,912.10	6,465.69	9,497.45

报告期各期末，公司其他应付款主要由应付员工报销款、应付租金及应付关联方款项构成。其中，应付关联方款项主要是应付中元国际资金拆借款 2,000.00 万元，该款项已于 2015 年 9 月 16 日偿还。

（8）预计负债

公司预计负债为待执行的亏损合同和诉讼准备。公司在每个资产负债表日，均会对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。2016 年末，公司预计负债余额为 1,012.31 万元。

（9）一年内到期的非流动负债

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	24,200.00	-	-
一年内到期的长期应付款	5,743.44	13,261.11	15,480.14
合计	29,943.44	13,261.11	15,480.14

公司一年内到期的长期应付款为收购青岛腾远的股权转让款。

2、主要非流动负债分析

报告期各期末，公司非流动负债构成如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,320.00	77.26%	15,300.00	74.58%	12,000.00	41.65%
长期应付款	-	-	3,086.60	15.04%	13,151.05	45.65%
递延所得税负债	1,271.52	22.74%	2,129.65	10.38%	3,659.93	12.70%
合计	5,591.52	100.00%	20,516.25	100.00%	28,810.98	100.00%

（1）长期应付款

2015年末公司非流动负债同比下降主要系报告期内收购悉地苏州等形成的应付股权转让款转为一年内到期的非流动负债所致，具体情况如下：

单位：万元

项目	收款方	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
应付股权转让款	PTW	-	-	84.24
	悉地苏州	-	6,182.04	11,794.12
	青岛腾远	5,743.44	9,921.66	16,042.59
	聚星科技	-	244.01	710.24
小计		5,743.44	16,347.72	28,631.19
减：一年内到期的长期应付款	PTW	-	-	84.24
	悉地苏州	-	6,182.04	5,897.06
	青岛腾远	5,743.44	6,835.06	9,019.34
	聚星科技	-	244.01	479.5
小计		5,743.44	13,261.11	15,480.14
长期应付款	PTW	-	-	-
	悉地苏州	-	-	5,897.06
	青岛腾远	-	3,086.60	7,023.24
	聚星科技	-	-	230.75
小计		-	3,086.60	13,151.05

（2）递延所得税负债

报告期各期末，公司递延所得税负债分别为 3,659.93 万元、2,129.65 万元和 1,271.52 万元，逐年下降主要系非同一控制下企业合并形成的评估增值的无形资产摊销导致账面价值和计税基础差额变小所致。

（三）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

报告期各期末，公司主要偿债指标如下：

财务指标	2016 年度/ 2016 年 12 月 30 日	2015 年度/ 2015 年 12 月 31 日	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日
流动比率	2.42	2.31	1.60
速动比率	2.42	2.31	1.60
资产负债率（母公司）	31.12%	33.04%	55.77%
资产负债率（合并）	35.11%	40.79%	55.82%
息税折旧摊销前利润	32,506.51	38,722.98	50,364.46
利息保障倍数	10.86	10.47	12.56

报告期内，公司流动比率和速动比率有所波动；资产负债率整体有所下降。2015 年度，由于受市场景气波动的影响，公司营业收入有所下降，导致息税折旧摊销前利润较 2014 年度大幅下降。2015 年度公司利息保障倍数同比下降主要是由于企业合并形成的分期股权款相关的利息支付增加和借款利息增加所致。

2、偿债能力指标分析

公司与可比上市公司主要偿债能力指标对比情况如下：

证券简称	流动比率		
	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
苏交科	1.26	1.58	1.58
华建集团	1.13	1.13	1.06
中衡设计	1.41	0.91	3.15
中设集团	1.45	1.50	1.76
山鼎设计	9.21	3.43	2.12
启迪设计	3.05	3.55	3.24
平均值	2.92	2.02	2.15

公司	2.42	2.31	1.60
证券简称	速动比率		
	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
苏交科	1.24	1.58	1.56
华建集团	0.68	0.69	0.78
中衡设计	1.34	0.91	3.15
中设集团	1.26	1.29	1.55
山鼎设计	9.21	3.43	2.12
启迪设计	3.05	3.55	3.24
平均值	2.80	1.91	2.07
公司	2.42	2.31	1.60
证券简称	资产负债率		
	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
苏交科	63.86%	48.44%	50.91%
华建集团	78.62%	81.63%	79.76%
中衡设计	38.27%	55.98%	21.39%
中设集团	55.64%	53.16%	46.97%
山鼎设计	12.50%	27.37%	40.56%
启迪设计	23.39%	19.52%	20.30%
平均值	45.38%	47.68%	43.32%
公司	35.11%	40.79%	55.82%

注：以上同行业可比上市公司数据来自于 WIND 数据或上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

2014 年末，公司流动比率和速动比率略低于可比上市公司平均水平，主要是由于企业合并带来的一年内到期的长期负债较高所致；随着该部分长期负债的逐步清偿，2015 年末公司流动比例、速动比率均高于可比上市公司平均水平。2014 年末，资产负债率总体略高于可比上市公司平均水平，主要是由于 2013 年度、2014 年度公司非同一控制企业合并形成的股权转让款均采用分期付款方式，导致在合并期初公司长期负债、一年内到期的长期负债水平较高所致。随着相关股权转让款的分期偿付，公司资产负债率逐步下降，且略低于同行业可比上市公司平均水平。

（四）资产周转能力分析

1、公司与可比上市公司的应收账款周转率的比较情况

证券简称	2016年12月31日 /2016年度	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
苏交科	1.16	0.95	1.03
华建集团	3.50	3.43	4.46
中衡设计	2.06	2.72	3.78
中设集团	0.90	0.78	0.85
山鼎设计	0.82	1.08	1.58
启迪设计	3.12	3.69	5.86
平均值	1.93	2.11	2.93
公司	1.02	1.23	1.84

注：应收账款周转率=当期营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]。以上同行业可比上市公司数据来自 WIND 数据或上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

报告期内，公司应收账款周转率逐年下降，主要系近年来我国固定资产投资增速下降以及房地产行业景气波动对公司应收账款的回款及时性造成了一定影响。公司应收账款周转率变化趋势与可比上市公司平均水平一致，公司周转率水平整体略低于可比上市公司平均值。

2、公司与可比上市公司的总资产周转率的比较情况

证券简称	2016年12月31日 /2016年度	2015年12月31日 /2015年度	2014年12月31日 /2014年度
苏交科	0.58	0.53	0.58
华建集团	1.01	1.49	1.29
中衡设计	0.40	0.42	0.66
中设集团	0.49	0.41	0.47
山鼎设计	0.42	0.55	0.78
启迪设计	0.57	0.79	0.91
平均值	0.58	0.70	0.78
公司	0.64	0.71	0.98

注：以上同行业可比上市公司数据来自于 WIND 数据或上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

报告期内，公司总资产周转率与同行业可比上市公司平均水平基本一致，变动趋势也基本一致。

二、盈利能力分析

（一）营业收入分析

1、营业收入分析

（1）营业收入基本情况

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	182,971.34	99.93%	188,996.20	99.94%	220,214.30	99.96%
其他业务收入	129.61	0.07%	115.80	0.06%	91.62	0.04%
合计	183,100.95	100.00%	189,112.00	100.00%	220,305.92	100.00%

报告期内，公司主营业务收入分别为 220,214.30 万元、188,996.20 万元、182,971.34 万元，占公司各期营业收入比例分别为 99.96%、99.94%、99.93%，为营业收入的主要来源，公司主营业务突出。

公司其他业务收入为房屋出租收入，整体金额较小。

（2）营业收入季度分布及其对业绩的影响

报告期内，公司营业收入季度分布及其对业绩的影响情况如下：

1) 2016 年度

单位：万元

季度	营业收入		营业成本		净利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一季度	34,932.37	19.08%	26,473.50	24.43%	-1,838.52	-9.99%
二季度	30,216.07	16.50%	23,414.37	21.61%	-8,912.15	-48.42%
三季度	40,190.43	21.95%	23,599.11	21.78%	6,548.67	35.58%
四季度	77,762.08	42.47%	34,883.92	32.19%	22,606.29	122.83%
合计	183,100.95	100.00%	108,370.91	100.00%	18,404.30	100.00%

2) 2015 年度

单位：万元

季度	营业收入		营业成本		净利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一季度	45,215.18	23.91%	26,138.94	24.16%	4,937.25	21.97%
二季度	20,018.00	10.59%	23,010.72	21.27%	-14,033.74	-62.43%
三季度	56,106.69	29.67%	24,020.98	22.20%	13,315.38	59.24%
四季度	67,772.13	35.84%	35,024.06	32.37%	18,258.69	81.23%
合计	189,112.00	100.00%	108,194.70	100.00%	22,477.58	100.00%

2) 2014 年度

单位：万元

季度	营业收入		营业成本		净利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一季度	54,213.38	24.61%	34,140.36	27.49%	8,379.49	28.44%
二季度	33,128.96	15.04%	27,958.91	22.51%	-7,963.89	-27.03%
三季度	56,894.39	25.83%	26,827.05	21.60%	580.71	1.97%
四季度	76,069.19	34.53%	35,271.35	28.40%	28,470.00	96.62%
合计	220,305.92	100.00%	124,197.67	100.00%	29,466.30	100.00%

(3) 公司营业收入存在季节性的原因

1) 受行业季节性的影响每年新签合同具有季节性

工程技术服务行业的季节性直接受工程建筑业及房地产业的影响。对于建筑业，受春节、北方的冬季寒冷气候、南方的梅雨季节等因素的影响，建筑企业上半年房屋建筑工程的施工业务量通常低于下半年；对于房地产业，企业通常会在一季度制定全年开发计划，并需要逐步完成项目用地获取和报批程序、概念方案沟通、规划设计、建筑设计、建筑施工等环节。一般来说，建筑企业多集中在第四季度落实设计方案并与设计公司签订设计合同。

由于上述行业特征，公司新签合同分布也呈现明显季节性。2014 年至 2016 年各年一至四季度新签合同额占全年新签合同额的平均比例分别为 16.37%、21.16%、20.02% 和 42.44%，呈现下半年，特别是四季度占比较高的特点。

2) 受项目实施特点影响项目收入确认前期较为集中

建筑设计业务占公司营业收入的比重约为 70%，为公司的核心业务。建筑设计项目总体平均周期为 35 月，在初步设计阶段及之前的阶段实施周期约为 6-10 个月，对应收入占项目合同金额的比例为 50%左右；而自施工图及之后的阶段虽然对应合同金额较高，但由于实施周期较长，工作量和收入分布也较为分散。市政勘察项目的情况与建筑设计项目类似。

上述项目实施具有的“前期快、后期慢”的特点，导致项目收入确认具有“前期集中，后期分散”的特点，新签合同在签订当季度贡献收入占合同金额约 30%，而余下的合同金额，需要在较长的期间内逐步确认。

受上述因素影响，公司下半年特别是四季度新签合同占比较高，合同签订后较短的时间内确认收入较为集中导致新签合同对当年收入影响较大，对公司收入季节性的影响也较大。2014 年至 2016 年各年一至四季度新签合同贡献收入占当季度营业收入的平均比例分别为 23.51%、58.51%、52.89%和 64.88%。

3) 公司营业收入季节性分布与同行业可比上市公司平均水平基本一致

2014 年至 2016 年，公司下半年营业收入占全年营业收入的比例分别为 60%、66%和 64%，同行业可比上市公司的相关占比平均值分别为 60%、54%和 60%，公司营业收入季节性分布与同行业可比上市公司平均水平基本一致。

2、主营业务收入分析

(1) 主营业务收入的产品构成分析

报告期内，公司主营业务收入的产品构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑设计	127,932.02	69.92%	143,054.38	75.69%	164,463.83	74.68%
市政勘察	33,980.14	18.57%	30,904.30	16.35%	31,693.93	14.39%
策划咨询	20,817.81	11.38%	14,784.76	7.82%	23,877.52	10.84%
其他（注）	241.37	0.13%	252.77	0.13%	179.02	0.08%
合计	182,971.34	100.00%	188,996.20	100.00%	220,214.30	100.00%

注：该项收入为聚星科技的建材信息咨询与服务收入。

建筑设计业务是公司主营业务收入的主要来源。报告期内，公司建筑设计业务收入

占比分别为 74.68%、75.69%和 69.92%。随着公司业务规模的持续扩大、业务类型的拓宽，公司建筑设计业务收入占主营业务收入的比例有所降低。受市场需求景气波动影响，公司建筑设计业务收入有所下降。

市政勘察业务占公司主营业务收入的比例逐步上升。2013 年公司收购悉地苏州后将悉地苏州在市场勘察领域的业务资质和项目经验，与公司的品牌声誉、营销网络及客户资源有效整合，形成了良好的协同效应，促进了公司市政勘察业务的发展，成为公司新的收入增长点。

（2）主营业务收入的区域构成分析

报告期内，公司主营业务收入按照地域划分情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东	90,240.55	49.32%	97,225.69	51.44%	111,540.94	50.65%
华南	35,997.33	19.67%	36,185.85	19.15%	39,051.87	17.73%
华北	16,808.29	9.19%	13,449.54	7.12%	16,341.16	7.42%
西南	15,346.98	8.39%	12,438.94	6.58%	17,995.34	8.17%
海外	12,304.41	6.72%	12,025.18	6.36%	13,735.47	6.24%
其他	12,252.21	6.70%	17,671.00	9.35%	21,549.52	9.79%
总计	182,971.34	100.00%	188,996.20	100.00%	220,214.30	100.00%

公司业务主要集中在华东、华南地区，并已基本覆盖全国各个省份。2015 年度公司海外收入同比下降的主要原因是合同金额较大的项目逐步完成导致确认收入减少所致。其中，刚果体育中心项目在 2014 年度和 2015 年度分别确认收入 3,919.98 万元和 622.76 万元。

（3）主营业务收入各下游领域构成分析

报告期内，公司主营业务收入按照下游领域构成划分情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业办公	55,750.95	30.47%	66,181.04	35.02%	73,843.52	33.53%
市政公共	52,508.66	28.70%	52,655.04	27.86%	69,987.72	31.78%

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居住	57,879.87	31.63%	50,544.23	26.74%	57,145.66	25.95%
文化旅游	16,590.50	9.07%	19,363.13	10.25%	19,058.39	8.65%
其他	241.37	0.13%	252.77	0.13%	179.02	0.08%
合计	182,971.34	100.00%	188,996.20	100.00%	220,214.30	100.00%

2014 年至 2016 年，公司主营业务下游分布比较均匀，商用办公、市政公共、居住三大下游领域各自占比基本保持在 30%左右。

（二）营业成本分析

1、营业成本构成情况

报告期内，公司营业成本构成如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	108,370.91	100.00%	108,194.70	100.00%	124,197.67	100.00%
职工薪酬费用	56,057.58	51.73%	57,565.14	53.21%	73,207.59	58.94%
技术服务费	24,686.51	22.78%	20,105.72	18.58%	18,459.44	14.86%
房屋租赁、水电及物业费	5,389.25	4.97%	7,166.87	6.62%	7,308.16	5.88%
差旅及业务招待费	6,016.60	5.55%	5,322.21	4.92%	5,688.47	4.58%
折旧摊销费用	1,908.25	1.76%	3,080.89	2.85%	3,403.18	2.74%
办公费用	4,783.86	4.41%	4,413.49	4.08%	5,167.22	4.16%
制作费用	5,263.85	4.86%	7,279.07	6.73%	7,913.51	6.37%
装修费摊销	1,706.47	1.57%	1,447.28	1.34%	1,070.48	0.86%
其他	2,558.53	2.36%	1,814.03	1.68%	1,979.62	1.59%
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
合计	108,370.91	100.00%	108,194.70	100.00%	124,197.67	100.00%

报告期内，主营业务成本主要由职工薪酬费用构成，其他业务收入为房屋租赁收入，故无相应成本。

2、营业成本具体核算情况

（1）公司营业成本由项目内和项目外成本构成

公司主营业务为建设工程提供咨询和设计服务，公司主要的生产资料为设计人员的劳动投入。为了保证公司业务正常开展以及业务水平的稳定和提升，公司根据业务正常开展所需设计人员的数量维持相对稳定的人员规模，设计人员所发生的费用均为向客户提供服务的成本。

根据实际业务特点，结合企业会计准则核算完工进度的规定，公司将成本划分为两部分，即项目内成本包括设计人员参与项目的工时成本、技术服务采购成本、差旅费、效果图、模型费等直接费用及分摊于项目内成本的房屋租赁及水电费等费用，该部分成本即设计人员参与项目实施的相关成本；该部分成本按照具体项目分别核算，并参与具体项目完工百分比计算；该部分成本与具体项目收入的差额即为该项目的毛利。

另外一部分是项目外成本，主要由设计人员直接参与既有项目工作以外的成本构成。其中包括在合同签订前设计人员参与项目承揽阶段的设计工作发生的成本及其他项目外成本。上述成本均于发生时计入当期损益。项目外成本不参与具体项目完工进度计算。

（2）项目内成本的季节性分布情况

受业务活动量季节性的影响，公司收入呈现上半年少，下半年多的特点，且收入分布情况与项目内成本分布情况匹配。具体情况如下：

1) 2016 年度

单位：万元

季度	营业收入		营业成本		项目内成本		项目外成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一季度	34,932.37	19.08%	26,473.50	24.43%	16,719.23	20.03%	9,754.27	39.17%
二季度	30,216.07	16.50%	23,414.37	21.61%	14,816.10	17.75%	8,598.27	34.53%
三季度	40,190.43	21.95%	23,599.11	21.78%	19,749.23	23.66%	3,849.88	15.46%
四季度	77,762.08	42.47%	34,883.92	32.19%	32,186.40	38.56%	2,697.52	10.83%
合计	183,100.95	100.00%	108,370.91	100.00%	83,470.96	100.00%	24,899.94	100.00%

2) 2015 年度

单位：万元

季度	营业收入		营业成本		项目内成本		项目外成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一季度	45,215.18	23.91%	26,138.94	24.16%	17,878.81	22.00%	8,260.13	30.68%

季度	营业收入		营业成本		项目内成本		项目外成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
二季度	20,018.00	10.59%	23,010.72	21.27%	12,230.73	15.05%	10,779.99	40.03%
三季度	56,106.69	29.67%	24,020.98	22.20%	22,210.36	27.33%	1,810.62	6.72%
四季度	67,772.13	35.84%	35,024.06	32.37%	28,947.42	35.62%	6,076.64	22.57%
合计	189,112.00	100.00%	108,194.70	100.00%	81,267.32	100.00%	26,927.38	100.00%

3) 2014 年度

单位：万元

季度	营业收入		营业成本		项目内成本		项目外成本	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一季度	54,213.38	24.61%	34,140.36	27.49%	27,487.75	27.32%	6,652.61	28.21%
二季度	33,128.96	15.04%	27,958.91	22.51%	16,430.27	16.33%	11,528.64	48.88%
三季度	56,894.39	25.83%	26,827.05	21.60%	23,593.99	23.45%	3,233.06	13.71%
四季度	76,069.19	34.53%	35,271.35	28.40%	33,102.01	32.90%	2,169.34	9.20%
合计	220,305.92	100.00%	124,197.67	100.00%	100,614.02	100.00%	23,583.65	100.00%

(三) 毛利及毛利率分析

1、毛利构成分析

报告期内，公司毛利构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
建筑设计	50,730.41	68.00%	63,695.35	78.83%	75,734.59	78.88%
市政勘察	15,094.70	20.23%	13,679.25	16.93%	12,954.49	13.49%
策划咨询	8,633.50	11.57%	3,331.23	4.12%	7,309.41	7.61%
其他	141.82	0.19%	95.68	0.12%	18.14	0.02%
合计	74,600.43	100.00%	80,801.51	100.00%	96,016.63	100.00%

报告期内，公司建筑设计业务所产生的毛利占比分别为 78.88%、78.83%和 68.00%，是公司毛利的主要来源；市政勘察业务毛利逐年增长，占比逐年提升；策划咨询业务毛利贡献占比整体有所上升。

2、毛利率分析

（1）主营业务毛利率情况

报告期内，公司主要产品及主营业务毛利率情况如下：

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
建筑设计	39.65%	44.53%	46.05%
市政勘察	44.42%	44.26%	40.87%
策划咨询	41.47%	22.53%	30.61%
其他	58.76%	37.85%	10.14%
主营业务毛利率	40.77%	42.75%	43.60%

报告期内，公司主营业务毛利率略有下降，主要系毛利占比较高的建筑设计毛利率下降所致。建筑设计营业成本变动如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	39,925.02	51.72%	42,722.73	53.83%	52,531.06	59.20%
技术服务费	17,586.44	22.78%	14,736.11	18.57%	13,597.40	15.32%
房屋租赁、水电及物业费	4,236.40	5.49%	4,762.30	6.00%	4,696.59	5.29%
差旅及业务招待费	4,286.06	5.55%	3,898.18	4.91%	4,049.12	4.56%
折旧摊销费用	1,358.54	1.76%	2,252.94	2.84%	2,410.69	2.72%
办公费用	3,407.14	4.41%	3,260.00	4.11%	3,669.31	4.14%
制作费用	3,749.95	4.86%	5,338.30	6.73%	5,607.17	6.32%
装修费摊销	1,216.20	1.58%	1,062.44	1.34%	760.73	0.86%
其他	1,435.85	1.86%	1,326.03	1.67%	1,407.18	1.59%
合计	77,201.61	100.00%	79,359.03	100.00%	88,729.25	100.00%

报告期内，受下游市场景气波动影响，公司建筑设计营业收入和营业成本均有所下降，而营业收入下降幅度大于营业成本下降幅度，导致公司建筑设计毛利率下降。其中，2015 年度公司营业收入同比下降 13.02%，营业成本同比下降 10.56%，导致毛利率同比下降 1.25 个百分点；2016 年度公司营业收入同比下降 10.57%，营业成本同比下降 2.72%，导致毛利率同比下降 4.88 个百分点。

报告期内，公司策划咨询营业成本变动如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	6,301.15	51.72%	6,093.82	53.20%	9,715.58	58.64%
技术服务费	2,775.57	22.78%	2,126.80	18.57%	2,539.00	15.32%
房屋租赁、水电及物业费	668.61	5.49%	687.32	6.00%	914.32	5.52%
差旅及业务招待费	676.45	5.55%	634.77	5.54%	756.08	4.56%
折旧摊销费用	214.41	1.76%	325.16	2.84%	450.14	2.72%
办公费用	537.73	4.41%	470.50	4.11%	685.16	4.14%
制作费用	591.83	4.86%	770.45	6.73%	1,103.02	6.66%
装修费摊销	191.95	1.58%	153.34	1.34%	142.05	0.86%
其他	226.61	1.86%	191.38	1.67%	262.76	1.59%
合计	12,184.31	100.00%	11,453.53	100.00%	16,568.10	100.00%

策划咨询项目周期一般较短，往往在一年以内，所以盈利表现受新履行合同影响较为直接。2015 年度受部分项目终止影响，公司策划咨询的毛利率同比下降较大；2016 年度受新签高毛利合同影响，毛利率上升较为明显。

报告期内，公司市政勘察毛利率波动较小。公司其他业务为聚星科技的建材信息咨询与服务收入，聚星科技收入较小，处于初创阶段，故毛利率波动较大。

（2）与同行业可比上市公司对比分析

报告期内，公司与同行业可比上市公司相关业务毛利率对比情况如下：

证券简称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
苏交科	36.05%	39.98%	38.78%
华建集团	34.95%	35.80%	31.82%
中衡设计	49.43%	47.62%	54.55%
中设集团	37.21%	42.18%	43.84%
山鼎设计	45.44%	43.73%	38.89%
启迪设计	41.55%	40.09%	40.40%
平均值	40.77%	41.57%	41.38%
公司	40.77%	42.75%	43.60%

注：上述同行业可比上市公司毛利率数据均选择其与公司相同或相似业务的数据：苏交科业务包括工程咨询业务、工程承包业务、产品销售等，与公司相同或相似业务为工程咨询业务；华建集

团业务包括工程设计、工程承包、工程技术管理服务、工程勘察业务等，与公司相同或相似业务为工程设计、工程勘察业务；中衡设计业务包括工程总承包、设计咨询、工程监理及项目管理以及其他业务，与公司相同或相似业务为设计咨询；中设集团业务包括勘察设计、规划研究、试验检测、工程管理、其他，与公司相同或相似业务为勘察设计、规划研究业务；山鼎设计业务包括城市综合体设计、住宅设计、公共建筑设计、规划景观室内设计，与公司业务类似；启迪设计业务包括建筑设计、工程检测、工程施工、其他，与公司相同或相似业务为建筑设计。

以上数据来自上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

从上表可以看出，2014年至2015年公司主营业务毛利率与同行业可比上市公司平均水平较为接近。

（3）报告期内各年1-6月公司主营业务毛利率情况

报告期内各年1-6月公司主营业务毛利率情况如下：

项目	2016年1-6月	2015年1-6月	2014年1-6月
主营业务毛利率	23.38%	24.61%	28.88%

从上表可以看出，报告期内公司各年1-6月主营业务毛利率低于全年主营业务毛利率。2015年1-6月综合毛利率同比下降4.27个百分点，主要系2015年上半年公司主营业务收入同比下降25.31%所致。报告期内上半年公司主营业务毛利率低于全年，主要系公司营业收入呈现季节性波动特点，而员工薪酬在各个季度发生较为均匀，且占营业成本的比例较高所致。

同行业可比上市公司2016年1-6月相关业务毛利率如下：

项目	苏交科	华建集团	中衡设计	中设集团	山鼎设计	启迪设计	平均值
毛利率	38.85%	33.78%	54.26%	38.51%	42.30%	41.31%	41.50%

从上表可以看出，2016年1-6月公司主营业务毛利率大幅低于同行业可比上市公司平均水平。2016年同行业可比上市公司营业收入和营业成本上下半年分布情况如下：

证券简称	项目	2016年1-6月	2016年7-12月
苏交科	营业收入占比	29.13%	70.87%
	营业成本占比	28.74%	71.26%
华建集团	营业收入占比	38.42%	61.58%
	营业成本占比	37.97%	62.03%
中衡设计	营业收入占比	45.94%	54.06%
	营业成本占比	43.95%	56.05%
中设集团	营业收入占比	37.77%	62.23%

证券简称	项目	2016 年 1-6 月	2016 年 7-12 月
	营业成本占比	35.94%	64.06%
山鼎设计	营业收入占比	44.21%	55.79%
	营业成本占比	49.68%	50.32%
启迪设计	营业收入占比	44.07%	55.93%
	营业成本占比	44.48%	55.52%
平均	营业收入占比	39.92%	60.08%
	营业成本占比	40.13%	59.87%
公司	营业收入占比	35.58%	64.42%
	营业成本占比	46.03%	53.97%

从上表可以看出，同行业可比上市公司 1-6 月营业收入和营业成本占全年的比例差异较小，而公司两者相差约 10%，由此导致公司 1-6 月毛利率低于同行业可比上市公司平均水平。

（四）期间费用分析

报告期内，公司期间费用构成及其变动情况如下表：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	3,441.19	1.88%	4,602.19	2.43%	6,268.79	2.85%
管理费用	34,633.20	18.91%	40,512.10	21.42%	43,863.19	19.91%
财务费用	2,868.83	1.57%	4,125.04	2.18%	4,704.83	2.14%
期间费用	40,943.22	22.36%	49,239.33	26.04%	54,836.81	24.89%
营业收入	183,100.95	100.00%	189,112.00	100.00%	220,305.92	100.00%

报告期内，公司期间费用逐年下降，期间费用占营业收入的比例分别为 24.89%、26.04%和 22.36%，基本保持稳定。

报告期内，公司期间费用率与同行业可比上市公司对比情况如下：

证券简称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
苏交科	16.08%	14.52%	14.11%
华建集团	20.01%	21.58%	20.62%
中衡设计	12.72%	11.55%	11.69%
中设集团	17.88%	21.16%	20.18%

证券简称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
山鼎设计	18.04%	18.74%	18.33%
启迪设计	20.81%	20.33%	18.98%
平均值	17.59%	17.98%	17.32%
公司	22.36%	26.04%	24.89%

公司期间费用率高于同行业可比上市公司平均水平，一方面是由于公司管理费用率较高，另一方面是由于部分可比上市公司财务费用率为负所致。

1、销售费用

报告期内，公司销售费用构成稳定，主要包括职工薪酬费用、差旅费、业务招待费等，其中职工薪酬费用占比较高，占销售费用总额的 50%以上。

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	2,360.51	68.60%	2,598.46	56.46%	3,415.26	54.48%
差旅及业务招待费	450.45	13.09%	1,012.87	22.01%	1,559.95	24.88%
办公费用	186.76	5.43%	366.28	7.96%	563.92	9.00%
房屋租赁、水电及物业费	165.01	4.80%	277.37	6.03%	376.16	6.00%
装修费	76.67	2.23%	82.70	1.80%	55.76	0.89%
折旧摊销费	49.42	1.44%	70.34	1.53%	71.38	1.14%
咨询费	22.71	0.66%	17.07	0.37%	47.95	0.76%
其他	129.66	3.77%	177.09	3.85%	178.41	2.85%
合计	3,441.19	100.00%	4,602.19	100.00%	6,268.79	100.00%

报告期内，公司销售费用逐年下降，与营业收入变动趋势一致；销售费用率分别为 2.85%、2.43%和 1.88%，逐年下降，主要系职工薪酬费用、差旅及业务招待费下降所致。2015 年度公司销售费用同比下降 26.59%，主要系职工薪酬费用和差旅及业务招待费下降所致；其中，职工薪酬费用同比下降 23.92%主要系平均薪酬下降 17.80%所致。2016 年度公司销售费用同比下降 25.23%，主要系公司充分发挥企业合并带来的规模优势，加强各地分子公司营销人员的交流合作，有效提升了营销效率，合理控制了销售费用导致当年差旅及业务招待费同比下降 562.42 万元，降幅为 55.53%所致。

可比上市公司销售费用占营业收入比例的情况如下：

证券简称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
苏交科	2.43%	3.04%	3.10%
华建集团	1.04%	1.04%	1.02%
中衡设计	-	-	-
中设集团	5.88%	7.17%	6.39%
山鼎设计	3.19%	2.97%	3.08%
启迪设计	1.41%	2.34%	1.92%
平均值	2.79%	3.31%	3.10%
公司	1.88%	2.43%	2.85%

注：以上同行业数据来自于上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

报告期内，公司销售费用率与同行业可比上市公司平均水平较为接近。

2、管理费用

报告期内，公司管理费用构成如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬费用	15,349.99	44.32%	18,141.23	44.78%	18,060.57	41.17%
折旧摊销费用	5,330.70	15.39%	5,632.94	13.90%	7,412.91	16.90%
研发费用	3,989.88	11.52%	4,439.06	10.96%	5,536.79	12.62%
房屋租赁、水电及物业费	2,717.52	7.85%	2,806.81	6.93%	2,385.79	5.44%
办公费用	2,241.97	6.47%	3,681.03	9.09%	4,872.25	11.11%
差旅及业务招待费	1,435.29	4.14%	2,065.08	5.10%	2,648.90	6.04%
咨询费	1,000.13	2.89%	1,277.60	3.15%	1,159.78	2.64%
装修费	720.12	2.08%	742.18	1.83%	384.41	0.88%
其他	1,847.61	5.33%	1,726.17	4.26%	1,401.79	3.20%
合计	34,633.20	100.00%	40,512.10	100.00%	43,863.19	100.00%

报告期内，公司管理费用主要构成包括职工薪酬费用、研发费用、折旧摊销费用和办公费用。其中，职工薪酬占比分别为 41.17%、44.78%和 44.32%，折旧摊销和研发费用占比分别为 16.90%、13.90%和 15.39%。2015 年度管理费用同比下降 7.64%，主要系

折旧摊销费用、研发费用和办公费用同比下降所致。其中，折旧摊销费用下降主要系公司非同一控制下企业合并形成的资质证书、合同权益合计摊销减少 1,050.00 万元所致；研发费用减少 1,097.73 万元，主要系新增研发项目减少所致。2016 年度管理费用同比下降 14.51%，主要系职工薪酬费用和办公费用下降所致。其中，职工薪酬费用下降主要系管理人员因参与项目实施计入成本的薪酬较 2015 年度增加 1,628.62 万元，另外 2016 年度加权人数同比有所下降。

与同行业可比上市公司管理费用率对比如下：

证券简称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
苏交科	12.75%	12.06%	11.83%
华建集团	19.08%	20.31%	19.73%
中衡设计	12.03%	13.15%	11.82%
中设集团	11.69%	13.53%	12.97%
山鼎设计	13.47%	13.21%	13.73%
启迪设计	20.54%	18.83%	17.88%
平均值	14.93%	15.18%	14.66%
公司	18.91%	21.42%	19.91%

注：以上同行业数据来自于上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

公司管理费用率高于同行业可比上市公司平均水平，主要系职工薪酬费用和折旧摊销费用较高所致。

报告期内，公司及同行业可比上市公司管理费用中职工薪酬占管理费用、营业收入的比例如下：

公司名称	2016 年度			2015 年度			2014 年度		
	金额 (万元)	占管理费 用的比例	占营业收 入的比例	金额 (万元)	占管理费 用的比例	占营业收 入的比例	金额 (万元)	占管理费 用的比例	占营业收 入的比例
苏交科	26,887.11	50.20%	6.40%	18,295.47	59.22%	7.14%	12,670.21	49.54%	5.56%
华建集团	32,949.24	37.94%	7.24%	30,139.76	34.77%	7.06%	31,667.62	35.17%	7.25%
中衡设计	3,347.85	30.50%	3.67%	2,388.74	28.55%	3.75%	2,324.59	36.43%	4.79%
中设集团	13,965.15	59.99%	7.01%	10,986.37	58.12%	7.86%	9,578.97	58.56%	7.80%
山鼎设计	1,252.92	58.96%	7.94%	1,252.75	51.13%	6.75%	1,574.73	56.85%	7.46%
启迪设计	3,104.90	38.54%	7.92%	2,006.15	32.06%	6.04%	1,992.88	32.98%	5.16%
平均值	13,584.53	46.02%	6.70%	10,844.87	43.97%	6.44%	9,968.17	44.92%	6.34%

公司名称	2016 年度			2015 年度			2014 年度		
	金额 (万元)	占管理费 用的比例	占营业收 入的比例	金额 (万元)	占管理费 用的比例	占营业收 入的比例	金额 (万元)	占管理费 用的比例	占营业收 入的比例
公司	15,349.99	44.32%	8.38%	18,141.23	44.78%	9.59%	18,060.57	41.17%	8.20%

公司管理费用中的人员薪酬占比与同行业可比上市公司平均水平基本一致；公司管理费用中的人员薪酬占营业收入比例则高于同行业可比上市公司平均水平。因此，人员薪酬高是导致公司管理费用率高的主要原因。

2014 年 12 月，曦地集团向员工持股平台悉和企业、悉嘉创投、悉聚创投、悉盈创投转让股权。转让价格为 16 元/注册资本，与同期曦地集团向倍盛控股转让价格一致。因两次转让为曦地集团同一次股东大会决议通过，且转让价格完全相等，所以股份支付费用为零。

报告期内，公司及同行业可比上市公司管理费用中折旧摊销费用占管理费用、营业收入的比例如下：

公司名称	2016 年度			2015 年度			2014 年度		
	金额 (万元)	占管理费 用的比例	占营业收 入的比例	金额 (万元)	占管理费 用的比例	占营业收 入的比例	金额 (万元)	占管理费 用的比例	占营业收 入的比例
苏交科	5,345.76	9.98%	1.27%	3,236.60	10.48%	1.26%	3,238.31	12.66%	1.50%
华建集团	6,677.10	7.69%	1.47%	6,602.22	7.62%	1.55%	5,688.39	6.32%	1.25%
中衡设计	1,253.60	11.42%	1.37%	537.85	6.43%	0.85%	423.99	6.64%	0.79%
中设集团	1,710.98	7.35%	0.86%	1,340.22	7.09%	0.96%	842.88	5.15%	0.67%
山鼎设计	148.99	7.01%	0.94%	184.05	7.51%	0.99%	228.96	8.27%	1.13%
启迪设计	420.82	5.22%	1.07%	457.48	7.31%	1.38%	524.32	8.68%	1.55%
平均值	2,592.88	8.11%	1.16%	2,059.73	7.74%	1.16%	1,824.48	7.95%	1.15%
公司	5,330.70	15.39%	2.91%	5,632.94	13.90%	2.98%	7,412.91	16.90%	3.36%

报告期内，折旧摊销费用占管理费用和营业收入的比例均高于同行业可比上市公司平均水平，主要系公司收购 PTW、悉地苏州和青岛腾远等公司形成的无形资产摊销金额较大所致。

3、财务费用

报告期内，公司财务费用分别为 4,704.83 万元、4,125.04 万元和 2,868.83 万元，财务费用率分别为 2.14%、2.18%和 1.57%，具体构成如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息支出	2,993.04	104.33%	3,699.37	89.68%	4,008.86	85.21%
利息收入	-286.66	-9.99%	-250.07	-6.06%	-389.42	-8.28%
汇兑损益	126.27	4.40%	613.21	14.87%	1,036.38	22.03%
其他	36.19	1.26%	62.53	1.52%	49.00	1.04%
合计	2,868.83	100.00%	4,125.04	100.00%	4,704.83	100.00%

报告期内，公司财务费用持续下降主要系利息支出减少所致，公司于 2015 年引入投资者增资后，借款金额同比有所减少，导致利息支出逐年减少。另外，2014 年度汇兑损益较高主要系人民币兑港币升值所致；公司财务费用率较高主要系利息支出较高，除借款利息外，公司因非同一控制下收购产生的未确认融资费用也较高，2014 年至 2016 年分别为 344.11 万元、1,125.82 万元和 527.87 万元。

公司财务费用率与同行业可比上市公司比较情况如下：

证券简称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
苏交科	0.90%	-0.57%	-0.82%
华建集团	-0.12%	0.23%	-0.12%
中衡设计	0.69%	-1.61%	-0.14%
中设集团	0.31%	0.46%	0.82%
山鼎设计	1.37%	2.56%	1.52%
启迪设计	-1.13%	-0.84%	-0.81%
平均值	0.34%	0.04%	0.08%
公司	1.57%	2.18%	2.14%

2014 年至 2016 年同行业可比上市公司财务费用率平均水平分别为 0.08%、0.04% 和 0.34%，低于公司财务费用率，主要系上述部分公司上市融资后债务规模下降，导致利息支出减少且利息收入增加；此外，苏交科和中衡设计等因存在总承包业务导致利息收入较大，降低了财务费用。

（五）利润表其他项目分析

1、营业外收支

报告期内，公司营业外收支情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业外收入			
非流动资产处置利得	22.92	11.05	34.63
其中：固定资产处置利得	22.92	11.05	34.63
政府补助	1,097.26	1,316.18	447.51
其他	454.21	200.07	20.79
合计	1,574.39	1,527.30	502.93
营业外支出			
非流动资产处置损失	19.09	170.89	10.33
其中：固定资产处置损失	13.70	95.36	10.33
无形资产处置损失	5.38	75.53	-
对外捐赠	46.20	30.66	68.40
亏损合同准备	458.07	428.31	650.86
诉讼准备	22.09	113.64	-
其他	14.13	27.21	49.08
合计	559.58	770.71	778.67

报告期各期，公司营业外收入主要为计入当期损益的政府补助，分别为 447.51 万元、1,316.18 万元和 1,097.26 万元。公司营业外支出主要为亏损合同准备。

报告期内，公司取得的政府补助均为与收益相关，于取得时计入当期损益，其中主要政府补助具体情况如下：

年份	补助项目	金额（万元）	发文单位	文件名称
2016 年度	产业升级	777.00	青岛市崂山区财政局办公室	青岛市崂山区财政局关于下达 2016 年产业扶持资金的通知（青崂财[2016]495 号）
	政府补助	115.70	上海市五角场高新技术产业园区管理委员会	政府补助确认函
	政策扶持	61.00	上海市徐汇区企业服务中心	关于确认悉地国际设计顾问（深圳）有限公司上海分公司获得徐汇区相关政府扶持资金的证明
	政策扶持	60.00	姑苏区发展和改革委员会、姑苏区财政局	关于下达姑苏区 2015 年第一批服务业政策扶持资金的通知（姑苏服[2016]1 号）
	政府补助	25.00	上海市五角场高新技术产业园区管理委员会	政府补助确认函

年份	补助项目	金额（万元）	发文单位	文件名称
	应用技术研究 与开发（政策 性资助）	20.00	苏州市科学技术局、 苏州市财政局	关于下达苏州市 2016 年度第十九 批科技发展计划（政策性资助）项 目及经费的通知（苏科资[2016]242 号、苏财教字[2016]148 号）
	政府补助	13.81	上海市浦东新区金桥 经济发展促进中心	政府补助确认函
	完成古井保 护修复指南 及方案设计的 研究奖励 费用	10.00	苏州市姑苏区人民政 府沧浪街道办事处	政府补助证明
	其他	14.75		
	合计	1,097.26		
2015 年度	产业升级	153.00	青岛市崂山区财政局 办公室	青岛市崂山区财政局关于下达 2015 年产业扶持资金的通知（青崂财 [2015]387 号）
	政府补助	27.70	上海市五角场高新技 术产业园区管理委员 会	政府补助确认函
	政府补助	235.00	上海市五角场高新技 术产业园区管理委员 会	政府补助确认函
	扶持资金	87.00	上海中徐汇经济发展 有限公司	关于企业发展扶持资金的情况说明
	产业升级	792.00	青岛市崂山区财政局 办公室	关于下达 2014 年产业扶持资金的 通知（青崂财[2015]183 号）
	政府补助	20.58	上海市浦东新区金桥 经济发展促进中心	政府补助确认函
	其他	0.90		
	合计	1,316.18		
2014 年度	政府补助	343.49	上海市五角场高新技 术产业园区管理委员 会	政府补助确认函
	扶持资金	86.00	上海中徐汇经济发展 有限公司	关于企业发展扶持资金的情况说明
	政府补助	12.99	上海市浦东新区金桥 经济发展促进中心	政府补助确认函
	其他	5.03		
	合计	447.51		

2、投资收益

报告期内，公司投资收益分别为 36.82 万元、204.34 万元和-96.15 万元。其中，2015 年度上升 167.52 万元，主要系理财产品投资收益增加 134.47 万元；2016 年投资收益为

负，主要系因武汉悉道亏损导致该公司按权益法核算的长期股权投资损失 172.42 万元所致。

报告期内，公司按权益法核算的长期股权投资净损益情况如下：

单位：万元

公司名称	持股比例	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中元国际	51.00%	-4.74	79.84	34.32
深圳华美	40.00%	10.20	-1.91	2.51
浙江悉元	20.00%	-1.30	-5.00	-
上海悉乐	40.00%	7.03	-	-
上海筑拾	20.00%	-2.95	-4.06	-
上海悉云	12.50%	2.04	1.01	-
上海犀狮	40.00%	-	-	-
武汉悉道	40.00%	-172.42	-	-
合计		-162.16	69.87	36.82

报告期内，公司合并报表以外的投资收益累计为-55.47 万元，对公司损益影响较小。

3、营业税金及附加

报告期内，公司营业税金及附加分别为 1,770.14 万元、1,138.77 万元和 11,34.03 万元。其中，2015 年同比下降 35.67%，主要系营业收入下降导致相应附加税下降所致。

（六）利润来源分析

1、报告期内公司利润的主要来源

报告期内公司营业利润、利润总额、净利润情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
主营业务收入	182,971.34	188,996.20	220,214.30
其他业务收入	129.61	115.80	91.62
营业利润	21,210.29	25,482.86	35,743.87
利润总额	22,225.10	26,239.45	35,468.13
净利润	18,404.30	22,477.58	29,466.30
营业利润占利润总额比例	95.43%	97.12%	100.78%

2014 年度至 2016 年度，公司营业利润占利润总额的比例在 97%左右，营业外收支

对公司的经营业绩无重大影响。

2、报告期内公司净利润率水平比较

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	183,100.95	189,112.00	220,305.92
净利润	18,404.30	22,477.58	29,466.30
净利率	10.05%	11.89%	13.38%

2014 年度至 2016 年度，公司净利率分别为 13.38%、11.89%和 10.05%，总体保持稳定，受市场需求景气波动的影响，公司净利率有所下降。

可比上市公司净利润率水平情况如下：

证券简称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
苏交科	9.85%	13.20%	12.45%
华建集团	5.71%	3.75%	3.27%
中衡设计	13.84%	10.85%	17.44%
中设集团	10.67%	11.47%	3.27%
山鼎设计	12.57%	14.48%	12.72%
启迪设计	16.71%	15.72%	17.21%
平均值	11.56%	11.59%	11.06%
公司	10.05%	11.89%	13.38%

注：以上同行业可比上市公司数据来自于 WIND 数据或上述公司招股说明书、定期报告、上海棱光实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书。

2014 年度至 2016 年度公司净利润水平和变动趋势与可比上市公司平均值基本一致。

三、现金流量分析

（一）报告期内现金流量概况

报告期内，公司现金流量主要项目情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	18,454.77	-11,557.35	16,318.03
投资活动产生的现金流量净额	-8,043.87	-18,001.60	-16,506.92

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-10,004.38	43,326.35	-6,119.31
汇率变动对现金及现金等价物的影响额	-26.20	389.64	27.59
现金及现金等价物净增加额	380.32	14,157.05	-6,280.60

（二）经营活动现金流分析

1、经营性活动产生的现金流量净额与主营业务收入和净利润的关系

报告期内，公司主营业务收入收现率情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售商品提供劳务收到的现金	172,665.96	164,866.40	191,573.24
营业收入	183,100.95	189,112.00	220,305.92
收现率	94.30%	87.18%	86.96%

报告期内，公司营业收入收现率分别为 86.96%、87.18%和 94.30%。

报告期内，公司净利润经营性现金流量比率情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	18,454.77	-11,557.35	16,318.03
净利润	18,404.30	22,477.58	29,466.30
净利润现金比率	100.27%	-51.42%	55.38%

2014 年至 2016 年，公司净利润与经营性现金流量比率分别为 55.38%、-51.42%和 100.27%，整体波动化较大。2015 年度，公司销售商品提供劳务收到的现金较 2014 年度下降了约 14%，而以职工薪酬为主的经营活动现金流出变化较小，导致经营活动产生的现金流量净额为负。

2、收到其他与经营活动有关的现金

报告期内，公司收到其他与经营活动有关的现金如下表所示：

单位：万元

收到其他与经营活动有关的现金	2016 年度	2015 年度	2014 年度
政府补助	1,097.26	1,316.18	447.51
其他	740.87	262.20	3,352.88

收到其他与经营活动有关的现金	2016 年度	2015 年度	2014 年度
合计	1,838.13	1,578.38	3,800.38

3、支付其他与经营活动有关的现金

报告期内，公司支付其他与经营活动有关的现金如下表所示：

单位：万元

支付其他与经营活动有关的现金	2016 年度	2015 年度	2014 年度
办公费用	2,428.72	4,047.31	5,436.17
房屋租赁、水电及物业费	2,882.53	3,127.83	2,761.95
差旅及业务招待费	1,885.74	3,077.96	4,070.38
咨询费	1,022.84	1,294.68	863.81
其他	2,929.27	2,354.43	3,996.36
合计	11,149.11	13,902.21	17,128.67

（三）投资活动现金流分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-16,506.92 万元、-18,001.60 万元、-8,043.87 万元，主要是报告期内公司支付企业并购的股权受让款。相关股权转让款支付安排见本节“四、重大资本性支出情况”之“（一）报告期内发生的重大资本性支出”。

（四）筹资活动现金流分析

报告期内，公司筹资活动现金流入波动较大，主要系公司增资形成的股权投资款增加所致。同时，为满足公司业务规模不断扩大，公司也逐步加大了银行贷款的融资力度。公司筹资活动现金流出主要为偿还债务以及偿付利息相关的现金流出。

四、重大资本性支出情况

（一）报告期内发生的重大资本性支出

1、长期股权投资

报告期内，重大资本性支出中长期股权投资主要为收购 PTW 等公司股权产生的股权转让款，其具体金额见本节之“一、财务状况分析”之“（二）负债分析”之“2、主要非流动负债分析”。

2、固定资产

除非同一控制下企业合并形成的固定资产新增以外，报告期内公司分别新增固定资产 1,368.24 万元、430.91 万元、536.06 万元。

3、在建工程

2014 年，公司在建工程本期增加 1,873.24 万元，同时 2,664.67 万元在建项目当期完工并转入长期待摊费用科目。2015 年，公司在建工程本期增加 306.70 万元，主要为和西南分公司新办公室装修。2016 年末，公司在建工程科目余额为 0 元。

（二）未来可预见的重大资本性支出计划

截至本招股说明书签署日，公司未来可预见的重大资本性支出主要为本次募集资金投资项目投入。

五、未来分红回报规划情况

（一）分红回报规划的制定

《上海悉地工程设计顾问股份有限公司股东关于上市后的分红回报规划》（以下简称“分红回报规划”）已经 2016 年 1 月 20 日召开的 2016 年第一次临时股东大会审议通过。

（二）分红回报规划的原则、内容和决策程序

分红回报规划的原则、内容和决策程序见本招股说明书“第十四节股利分配政策及实际分配情况”之“四、本次发行上市后的股利分配政策”。

六、财务状况和盈利能力的未来趋势

（一）公司财务状况未来趋势分析

报告期内，公司资产规模与经营规模同步增长；公司期末应收账款余额较大，账龄结构以一年以内的为主，风险较小。

未来公司将坚持稳健的财务政策，提高营运能力，保持良好的财务状况，控制财务风险。随着本次发行募集资金的到位，一方面公司的所有者权益将大幅提高，财务结构更加稳健；另一方面短期内将降低公司的净资产收益率和每股收益等反映公司盈利能力的指标，但长期来看将改善公司财务结构，增强财务灵活性。

（二）公司盈利能力未来趋势分析

公司自成立以来，一直从事工程技术服务业务，并逐步形成了以建筑设计为核心，包括策划咨询和市政勘察的业务体系，取得了较为完整且等级较高的业务资质，市场领域覆盖居住、市政公用、商业办公和文化旅游等多个领域，市场地域已初步形成国际化布局，积累了众多典型项目和优质的客户资源，这些均为公司未来的持续盈利奠定了良好的基础。

近几年，受国民经济增速和房地产市场的波动影响，我国固定资产投资增速有所放缓，在一定程度上对工程技术服务行业造成了不利影响。公司基于上述竞争优势，抗风险能力较强。未来伴随着我国“一带一路”政策的推进，城镇化水平的提高以及消费升级的带动，以及公司延伸业务链条，多领域布局、国际化拓展以及募投资金投资项目的实施，将有望进一步增强盈利能力。

七、本次发行摊薄即期回报的情况

以下内容经公司第一届董事会第七次会议和 2016 年第一次临时股东大会审议通过。

（一）本次发行摊薄即期收益的测算

公司结合近几年的业务开展情况、未来发展规划以及本次发行工作进度，对本次发行摊薄即期收益的情况进行了分析。经过分析，本次发行后公司股本总额将增加，募集资金投资项目产生预期效益尚需一定时间，因此本次发行后公司即期基本每股收益可能会出现一定程度的摊薄。

上述分析主要假设条件如下：

- （1）本次发行于 2017 年 6 月完成；
- （2）本次发行股份数量为 4,800.00 万股；
- （3）宏观经济环境、产业政策、行业发展状况等方面没有发生重大变化；
- （4）不考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况等方面的影响；
- （5）在预测公司总股本时，以本次发行前总股本 43,200.00 万股为基础，仅考虑本次发行股份的影响，不考虑其他因素导致股本发生的变化；
- （6）综合考虑公司 2015 年业绩及未来经营规划，估计未来年度的业绩变动情况。

以上分析结论仅为测算本次发行对即期摊薄的影响情况，不代表公司对 2015 年度、2016 年度和 2017 年度经营情况及趋势的判断，不构成业绩承诺及盈利预测，投资者不应根据此假设进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

（二）本次发行的必要性和合理性

1、本次发行的必要性

（1）应对行业发展趋势，推进业务发展

随着我国社会经济的持续发展，全社会固定资产投资持续增长，带动我国工程技术服务行业的快速发展。与此同时，市场需求结构也在缓慢发生变化。传统的住宅市场增速开始下降，酒店商业、办公楼宇、轨道交通、体育、医疗卫生以及文娱主题类投资活跃；全社会固定资产投资增速下降，但“一带一路”、“城镇化”和“消费升级”等国家政策引导以及消费趋势的变化推动相关投资的增加。鉴于上述市场环境的变化，公司需要加快多领域、跨地域的市场布局，完善公司服务项目，积极推进建筑生产工业化、绿色建筑以及 BIM 技术等的应用；实施国际化战略，加快市场地域拓展，建设跨地域的营销服务体系，加强国际化的市场渗透能力和服务交付能力；调整和充实人才团队，提升公司的技术水平和服务质量，为多领域和跨地域的市场布局提供有效的人才支撑。

（2）拓宽融资渠道，解决融资渠道单一问题

公司主要通过自身经营积累以及银行借款等方式筹集日常经营和业务发展所需资金。为了满足业务快速发展的需要，也曾通过引入投资者筹集资金。在国内工程技术服务行业快速发展，大型技术服务企业不断壮大，中小型机构不断涌现以及部分同行业优势企业已首发上市的市场环境下，公司融资渠道单一，缺乏多样化的并购支付手段的情况对公司业务发展、竞争优势的保持和战略目标的实现的不利影响日益凸显。因此，公司亟需通过资本市场等途径来拓展融资渠道。

（3）进一步提升公司实力，增强核心竞争力

经过多年的发展，公司取得了较为全面的业务资质，构建了较为完善的服务类型和体系，覆盖了多领域和跨地域的市场，积累了较多有影响力的设计作品和优质客户，形成了良好的品牌形象和优势的市场地位。在不断变化的市场环境中，公司持续面临技术、

人才、价格和品质等方面的竞争。工程技术服务行业属于智力和技术密集型行业，其关键竞争要素是人才。公司需要在保持人才团队稳定的同时，不断提升人才团队的竞争力，这都需要不断提升公司平台和提供多样化的激励方式。发行上市成为上市公司可以大大提升公司知名度和品牌影响力，有利于公司在人才竞争和项目开拓中取得优势，从而进一步增强公司的核心竞争力和持续发展能力。

2、本次发行的合理性

（1）公司业务布局较为完善，收入规模较大

公司目前拥有包括建筑行业（建筑工程）甲级工程设计资质、城乡规划编制甲级资质、岩土工程（勘察，设计）和工程测量工程勘察甲级资质在内的多类业务和专项的高等级业务资质，致力于为客户提供全过程、综合性的工程技术服务。公司服务涉及住宅、酒店商业、办公楼宇、体育、医疗卫生和文娱主题等多个市场领域；市场地域覆盖全国，并已实现在澳大利亚和北美等国外区域的布局。公司已形成的较为完善的业务布局，不仅促进了公司业务的快速发展和收入规模的不断扩大，而且大大提升了公司的抗风险能力和持续发展能力。

（2）公司品牌影响力不断扩大，市场优势地位突出

公司精耕工程技术服务市场，曾成功主持设计了国家游泳中心“水立方”、国家网球中心、平安国际金融中心、上海国际旅游度假区（明日世界主题区）、刚果布拉柴维尔体育中心和参与设计卡塔尔多哈超高层办公楼等国内外知名项目。公司所服务工程曾获澳大利亚建筑师学会 Jorn Utzon 国际建筑奖、国家优质工程奖、中国建筑学会建筑创作大奖、国际结构工程师协会奖、中国土木工程詹天佑奖等国内外奖项。公司连续入榜“ENR 全球设计企业 150 强”。公司已经成为国内领先、国际知名的民营工程技术服务专业机构，积累了良好的品牌声誉和市场影响力。

（3）公司发展战略清晰，实施快速稳健

公司以“智慧、专业、精准、体验”为核心价值要素，以成为工程实践专业服务的引领者为战略目标。基于此战略目标，公司已经形成了多领域、跨地域的业务和市场布局，并沿着业务链条向前端延伸，拓展土地策划、城市规划和方案咨询等领域，向后端延伸扩大运营管理等策划咨询业务板块，致力于为工程项目全生命周期提供技术咨询服务。清晰的发展战略和快速稳健的执行，有利于公司的持续发展。

（三）本次发行募集资金投资项目与公司现有业务的关系以及相关储备情况

1、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

本次发行及上市的募集资金扣除发行费用后，将投资于“设计能力提升及国内外营销网络升级项目”、“建筑信息模型（BIM）平台研发及产业化项目”、“研发中心建设项目”和“补充营运资金”，其具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟使用募投资金额
1	设计能力提升及国内外营销网络升级项目	23,642.87	23,642.87
2	建筑信息模型（BIM）平台研发及产业化项目	8,265.13	8,265.13
3	研发中心建设项目	10,968.40	10,968.40
4	补充流动资金	35,000.00	35,000.00
合计		77,876.40	77,876.40

“设计能力提升及国内外营销网络升级项目”主要建设内容是根据“一带一路”覆盖区域情况，结合公司国内外现有营销服务网络分布情况，进行营销网络建设；同时，进一步引进设计人才，提升公司设计服务水平。该项目的实施将进一步推动公司覆盖市场地域的扩大，推动业务的增长。

“建筑信息模型（BIM）平台研发及产业化项目”主要建设内容是对基于 BIM 技术的建筑数字化管理平台进行深入开发，并基于该技术研发成果推动公司 BIM 业务的快速发展。该项目的实施将进一步加强公司在 BIM 领域的优势，推动公司 BIM 咨询策划业务的发展。

“研发中心建设项目”主要建设内容是建筑工程中所涉及的环境业务及建筑生产工业化等相关领先技术进行研究开发，并配套相应的研发环境。该项目的实施将为公司既有服务内容满足绿色建筑和建筑生产工业化需求提供技术支持，同时也为丰富服务内容和拓展业务领域提供技术储备。

“补充流动资金”主要是为公司业务发展提供营运资金支持，保障公司各项业务的正常开展。

综上，上述项目均是在公司发展战略的指导下，围绕公司主营业务展开的。

2、公司从事募集资金投资项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

（1）人员储备

在技术团队方面，公司已经建立了专业功底过硬、行业经验丰富的技术团队，包括咨询师、规划师、设计师、工程师等各类专业人员，其中获得国家各类专业认证的专业人才涵盖一级注册建筑师、一级注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册城市规划师和注册土木工程师等各类专业认证人才。

在管理和销售团队方面，公司拥有经验丰富的管理和销售团队，并借助公司国外机构的相关人员为募集资金投资项目的实施提供各项支持，保证募集资金投资项目的顺利实施。

（2）技术储备

在技术研发和积累方面，公司结合行业发展和项目需求自主进行课题研究，广泛涉及工程技术服务的各个领域，研发成果曾多次以学术专著或专业文献的方式在国内外专业学术平台发表。凭借丰富的技术积累，公司已参与多项国家标准和行业标准的制定，并获得多项专利权和软件著作权。

在技术研发合作方面，公司重视国内外工程技术服务行业技术前沿的走向，并与清华大学、浙江大学、哈尔滨工业大学等国内院校进行研发合作，进一步提升了公司的技术研发及成果转化能力。

（3）市场储备

我国社会经济持续发展，全社会固定资产投资持续增长，带动了我国工程技术服务行业市场需求快速增长。“一带一路”、“城镇化”和“消费升级”等国家政策引导以及消费趋势的变化推动着相应投资的增加。建筑生产工业化、绿色建筑以及 BIM 等新技术的广泛应用，不仅推动着工程技术服务市场整体需求的增长，而且催生新的服务类型和业务模式，这些都为工程技术服务行业的发展提供了良好的市场空间。

凭借丰富的项目经验和良好的项目质量，公司目前已与中国建筑、中国中铁等大型总承包商和万科、万达、华润、卓越、金地和保利等国内知名房地产商形成了长期稳定的合作关系。优质的客户资源为公司募集资金投资项目的顺利开展提供了有效支持。

（四）公司本次发行摊薄即期回报的填补措施

本次发行可能导致投资者的即期回报被摊薄，考虑上述情况，公司将采取多种措施

以提升公司的经营业绩，增强公司的持续回报能力。

1、公司现有业务板块运营状况及发展态势

公司是在城市建设和开发领域从事综合专业服务的大型工程实践咨询机构，形成了以建筑设计为核心，包含策划咨询和市政勘察的工程技术服务体系，致力于为客户提供综合性和全过程的工程实践专业服务。自设立以来，公司的主营业务未发生重大变化。

报告期内，公司市场覆盖地域不断扩大，顺利实现了国际化布局，下游覆盖领域多元化，且收入占比较为稳定，呈现了较好的运营状况及发展态势。

2、公司现有业务板块主要风险及改进措施

（1）公司现有业务板块面临的主要风险

1）受宏观经济形势波动影响较大的风险

公司所属工程技术服务行业的发展与宏观经济形势密切相关，宏观经济形势的变化将影响固定资产投资情况，进而传导至工程技术服务行业，影响工程技术服务行业企业的业务发展。随着目前社会固定资产投资增速、房地产及各类基础设施的开发建设增速均有所减缓，这些都会给公司的业务规模及盈利水平造成不利影响。

2）市场竞争加剧的风险

近年来，随着政府对于工程技术服务行业资质管理的不断强化，客户对于设计、勘察等服务的要求不断提升，市场资源向具有核心竞争优势的企业不断集中，形成了优势企业之间竞争加剧的市场竞争环境。作为工程技术服务行业的优势企业，公司具有较强的竞争优势，但如果不能采取有效措施保持竞争优势、维护客户资源、拓展市场领域，在竞争加剧的市场环境下，公司将面临市场占有率及盈利能力下降的风险。

3）跨区域经营导致的管理风险

基于公司国际化战略，公司一直致力于拓展业务地域范围。目前已在国内主要城市、美国纽约、澳大利亚悉尼等地设置了子公司或分支机构，覆盖国内、美国、澳大利亚、欧洲及南亚等市场，实现了国际化快速扩张。未来公司也将根据业务需要，在其他重点地区继续设立分支机构。跨地域和多文化的市场需求和管理架构都对公司的经营管理和项目运营能力提出了更高的要求，如果公司未能及时有效地建立和完善与之相适应的管理体系并提升管理能力，将面临一定的经营管理风险。

4）应收账款余额较大的风险

随着公司营业收入的增加，应收账款余额也呈上升趋势。如果未来，公司应收账款余额的持续增加，根据公司计提坏账的相关政策，将会对公司的经营业绩产生不利影响。

（2）公司主要改进措施

1）丰富和完善服务类型

公司将继续致力于为客户提供全过程服务的发展目标，丰富和完善服务类型。加强技术研发和项目合作，顺应绿色建筑和建筑工业化等行业发展趋势，提升公司设计和咨询服务内容和能力；加大 BIM 研发投入，推动 BIM 咨询业务的发展；沿着业务链条向前端延伸，拓展土地策划、城市规划和方案咨询等领域，向后端延伸扩大运营管理等策划咨询业务，致力于为工程项目全生命周期提供咨询服务。通过丰富和完善服务类型，提升对单个项目的全面覆盖能力和不同类型项目的渗透能力，从而提高单个项目收入和创造新的项目收入。

2）继续推进市场领域的多元化

公司依托完善的业务资质、过硬的技术团队和良好的品牌声誉，持续进行市场领域的多元化拓展，在居住和商用办公的基础上，大力拓展轨道交通、体育场馆、医疗卫生等公用事业市场以及酒店、文化教育和主题公园等文娱主题市场，在增加市场领域覆盖的同时，切实增强公司的抗风险能力。

3）大力拓展市场区域

经过多年的发展，公司已突破了业务区域性这一行业特点，实现了市场的全国性渗透，并初步完成了国际市场的重点布局。公司将继续大力拓展市场区域，并结合国家“一带一路”和“城镇化”等政策，加强国内外市场区域布局。在拓宽市场空间的同时，进行国内外技术、人员和品牌的相互支持，提升公司管理水平和效率，加强资金管理，增强市场竞争力。

（3）提升公司经营业绩的具体措施

为保证本次募集资金有效使用、有效防范股东即期回报被摊薄的风险和提高公司未来的持续回报能力，公司拟采取的具体措施如下：

1）提高公司日常运营效率，降低公司运营成本

公司将提高公司资产运营效率，提高营运资金周转效率，加强预算管理和应收账款管理。同时，公司将完善薪酬和激励机制，在保持成本弹性的同时，通过建立有市场竞争力的薪酬体系，引进市场优秀人才，激发员工积极性，挖掘公司员工的创造力和潜在动力。通过以上措施，提升公司的运营效率，降低成本，并提升公司的经营业绩。

2) 强化募集资金管理，保证募集资金合理规范使用。

公司已按照《公司法》、《证券法》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定制定了《募集资金管理制度》，规范募集资金的使用。根据《募集资金管理制度》和公司董事会的决议，本次募集资金将存放于董事会指定的募集资金专项账户中。本次募集资金到账后，公司将有序推进募集资金投资项目建设，争取募集资金投资项目早日达产并实现预期效益。同时，公司将根据相关法规和公司《募集资金管理制度》的要求，严格管理募集资金使用，保证募集资金按照原定用途得到充分有效利用。

3) 严格执行公司的分红政策，保障公司股东回报

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并制订了分红回报规划。公司将严格执行上述分红政策，回报投资者。

（五）公司实际控制人、控股股东、董事和高级管理人员对公司本次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

1、公司实际控制人和控股股东承诺

公司实际控制人赵晓军和控股股东上海简一投资咨询有限公司承诺如下：

- （1）不越权干预公司经营管理；
- （2）不侵占公司利益；
- （3）督促公司切实履行填补回报措施。

2、公司董事及高级管理人员承诺

公司董事、高级管理人员承诺如下：

- （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其履行职责无关的投资、消费活动；
- （4）由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- （5）未来公司如实施股权激励计划，股权激励计划设置的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

保荐机构认为：公司所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神。

第十二节 业务发展目标

一、发行当年和未来两年的发展战略及业务发展目标

（一）整体发展战略

公司将秉承“善智慧行，心地共鸣”的核心价值理念，持续奉行“智慧、专业、精准、体验”四大品牌核心价值要素，认真践行对客户善意以及对世界的责任，汇集全体员工的力量，充分利用现有优势与资源，充分发挥潜力，营造公司在行业中独特的地位，并且通过这一方式，进一步开发新增长市场，通过提供负责的、高效的、可持续发展的解决方案让客户长期获益，从而达成“工程实践专业服务的引领者”的战略目标。

（二）业务发展目标

根据上述发展战略，未来三至五年内公司将进行营销网络的扩建、设计服务能力的提升、建筑信息模型（BIM）平台的研发和产业化、环保和建筑产业化相关技术的研究开发等工作，提高公司营销服务、设计咨询和技术研发水平，持续提升公司的综合实力和核心竞争力。

（三）业务发展具体规划

为了实现业务发展目标，公司将实施以下各项业务发展具体规划：

1、市场开发计划

经过多年的市场开拓，公司已经形成了全国性的、多领域的市场布局，并紧跟我国工程企业以及房地产企业的海外市场拓展步伐，积极布局海外市场，通过收购海外设计企业或者与海外设计企业合作等方式加快对海外市场的渗透，形成了全球性的市场布局。未来计划在既有的市场布局基础上，结合“一带一路”政策，进一步在国内外沿线区域扩充营销服务网络，提高公司在北方、西南等国内区域的市场渗透率，并借助已有的总承包商和房地产开发商合作基础，随其拓展美国、加拿大、澳大利亚等发达国家市场。同时，公司也将借助国内外的营销网络，建立本土信息搜集机制，建立统一的营销信息管理平台，及时准确了解客户及下游市场需求，为公司技术研发和市场开拓提供准确的信息支持。

2、设计能力提升计划

公司未来计划根据国内外营销网络扩建的进度，引进具备建筑、机构、给排水、供暖、规划等专业知识的設計人員，滿足各區域建築市場的規範要求和客戶偏好，提升設計服務品質，滿足國際化發展需要。

3、數字化平台開發計劃

公司未來計劃開發基於建築信息模型（BIM）的數字化平台，結合公司專業的工程設計諮詢經驗，面向城市建築和基礎設施的開發與管理者，研發整合設計、施工、運營的建築數字化綜合管理平台，為客戶提供專業的數字化諮詢服務。

4、技術開發與自主創新規劃

公司未來計劃開展項目環境影響評價諮詢服務工作，強化公司在工程項目準備階段的諮詢服務能力，提升公司提供工程項目全生命週期服務的能力；同時，公司將順應行業技術發展趨勢，針對生態環境和建築生產工業化的相關技術課題進行深入研發，以提升在上述領域的技術服務能力，進而提高公司技術競爭力和綜合實力。

5、人才發展規劃

人才是公司發展的核心資源，為了實現公司總體戰略目標，公司將健全人力資源管理体系，進一步建立完善的培訓、薪酬、績效和激勵機制，最大限度的發揮人力資源的潛力，為公司的可持續發展提供人才保障。

（1）加快人才引进

公司將立足於未來發展需要，進一步加快人才引進。通過專業化的人力資源服務和評估機制，滿足公司的發展需要。一方面，公司將根據不同部門職能，有針對性的招聘專業化人才；管理人才方面，公司將完善規範化的內部控制體系，根據需要招聘行業內部專業的管理人才，提升公司整體管理水平；技術人才方面，公司將引進行業內優秀的技術人才，提升公司的技術創新能力，加強公司核心技術儲備，並有效轉化技術成果，確立公司技術研發和方案創意的領先地位。另一方面，公司將建立人才梯隊，以培養管理和技術骨干為重點，有計劃地吸納各類專業人才進入公司，為公司的長遠發展儲備力量。

（2）强化人才培养

培训是企业人才资源整合的重要途径，未来公司将进一步强化现有培训体系，针对不同岗位的员工制定科学的培训计划，并根据公司的发展要求及员工的意愿，制定员工的职业生涯规划。采用内部交流课程、外聘专家授课等多种培训方式提高员工技能。通过强化人才培养大幅提升员工的整体素质，促使员工队伍进一步适应公司快速发展的需要。

（3）推行激励政策

公司将设计和完善符合行业特点、具有市场竞争力的薪酬结构，完善有利于人才培养的激励政策。根据员工的贡献，逐步提高员工待遇，进一步激发员工的创造性和主动性，为员工提供良好的用人机制和广阔的发展空间，打造出团结协作、拼搏进取、敬业爱岗、开拓创新的员工队伍，从而有效提高公司凝聚力和市场竞争力。

6、管理体系规划

完善的管理体系流程，是企业在日趋激烈的市场中生存和发展的关键因素之一。为此，公司针对现有管理体系进行了以下规划：

（1）完善财务核算及财务管理体系

公司将进一步加强财务核算的基础工作，提高会计信息质量，完善各项会计核算、预算、成本控制、审计及内控制度，充分发挥财务在预测、决策、计划、控制、考核等方面的作用，控制好企业的成本、现金流、利润率等财务指标，为财务管理和企业决策奠定良好的基础。

（2）建立有效的内控及风险防范制度

未来公司将进一步完善公司内部审计、风险控制机制、出资人的监督机制、责任追究制度、风险预防和保障体系，实行合同集中管理，完善内部合同管理体系，完善管理标准、管理流程及管理制度，规范经营行为，强化合同意识从而形成一套规避经营风险的机制，提高公司经营管理水平。

二、公司实现发展目标的假设条件及实施发展计划所面临的主要困难

（一）拟定上述计划所依据的假设条件

1、公司所处的宏观经济、政治、法律和社会环境比较稳定，在计划期内没有对公司发展产生重大不利的事件出现；

2、公司所在行业及拟投资领域处于正常发展状态，没有出现对公司发展产生重大影响的不可抗力事件；

3、本次公司股票发行能够成功，募集资金顺利到位；

4、募集资金投资项目能够顺利实施，并取得预期收益；

5、公司能够持续保持现有管理层、核心技术人员稳定性和连续性；

6、无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）实施上述发展计划面临的主要困难

1、公司自有资金难以满足上述规划的需要

随着公司业务领域的逐步拓展，以及所属行业技术的快速发展，公司需要大量资金用于技术的研发、营销网络和设计服务能力的扩充，以适应日益激烈的市场竞争。目前公司的融资渠道较为缺乏，依靠经营积累和银行贷款进一步获取的资金有限。根据市场需求和公司的发展规划，未来三年公司规划项目的实施需要相应的资金投入，因此本次公开发行对公司实现各项业务发展的计划、目标以及整体业务的可持续发展十分重要。

2、经营管理水平需进一步提升

公司规模的扩大对经营管理、组织设计、财务规划以及人力资源配置等提出了更高的要求，公司在战略规划、运营管理和内部控制等方面的管理能力将面临更多的挑战。

三、上述业务发展规划和目标与现有业务的关系

上述业务发展规划是根据公司目前的实际情况制定的，是对公司现有业务进行的扩张和再发展，与现有业务具有一致性和延续性。发展规划的实施，将使公司主营业务在广度和深度上得到全方位的拓展，全面提升公司的综合实力，巩固并进一步提高公司在行业内的地位。本次募集资金投资项目顺利实施后，公司将进一步提高市场占有率和国际知名度，巩固和提高公司的行业地位，进一步提升企业核心竞争力和盈利能力。

四、公司确保实现上述计划拟采用的方式、方法和途径

（一）多元化融资方式

公司将采取多元化的融资方式来满足各项发展规划的资金需求。首先是做好本次发行工作，利用好募集资金实现公司主营业务的发展规划。在未来融资方面，公司将根据资金、市场的具体情况，择时通过银行贷款、配股、增发和发行可转换债券等方式合理安排制定融资方案，进一步优化资本结构，筹集推动公司发展所需资金。

（二）加快对优秀人才的培养和引进

公司将加快对各方面优秀人才的引进和培养，同时加大对人才的资金投入并建立有效的激励机制，确保公司发展规划和目标的实现。首先，公司将继续加强员工培训，加快培育一批素质高、业务强的营销人才、技术人才、管理人才；对营销人员进行沟通与营销技巧方面的培训，对管理人员进行现代企业管理方法的教育。其次，不断引进外部人才，提高员工队伍技术水平。对于具有丰富行业管理经验的高端人才，要加大引进力度，保持核心人才的竞争力。最后，完善包括直接物质奖励、职业生涯规划、长期股权激励等多层次的激励机制，充分调动员工的积极性、创造性，提升员工对企业的忠诚度。

（三）深化改革和组织机构调整计划

公司将严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规对上市公司的要求规范运作，持续完善公司的法人治理结构，建立适应现代企业制度要求的决策和用人机制，充分发挥董事会在重大决策、选择经理人员等方面的作用。

公司将进一步完善内部决策程序和内部控制制度，强化各项决策的科学性和透明度，保证财务运作规范。公司将根据客观条件和自身业务的变化，及时调整组织结构和促进公司的机制创新。

第十三节 募集资金运用

一、募集资金运用基本情况

本次发行及上市的募集资金扣除发行费用后，将投资于“设计能力提升及国内外营销网络升级项目”、“建筑信息模型（BIM）平台研发及产业化项目”、“研发中心建设项目”和“补充营运资金”，其具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金额	备案文号
1	设计能力提升及国内外营销网络升级项目	23,642.87	23,642.87	川投资备 [2017-510164-74-03-177533] FGWB-0542 号
2	建筑信息模型（BIM）平台研发及产业化项目	8,265.13	8,265.13	川投资备 [2017-510164-74-03-177538] FGWB-0546 号
3	研发中心建设项目	10,968.40	10,968.40	川投资备 [2017-510164-74-03-177535] FGWB-0544 号
4	补充流动资金	35,000.00	35,000.00	-
合计		77,876.40	77,876.40	

若本次实际募集资金超过投资项目的资金需求，超出部分将用于补充与公司主营业务相关的营运资金；若本次实际募集资金难以满足投资项目的资金需求，资金缺口由公司自筹解决。

本次募集资金到位后，公司将按照投资项目的实施进度及轻重缓急安排使用；若本次募集资金到位时间与项目进度要求不一致，公司将根据实际情况需要以其他资金先行投入，待募集资金到位后予以置换。

经核查，保荐机构和发行人律师认为：发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

二、募集资金投资项目基本情况

（一）设计能力提升及国内外营销网络升级项目

1、项目概述

本项目由公司实施，拟投资 23,642.87 万元，响应国家“一带一路”政策，紧跟国

内大型总承包商和开发商海外业务的拓展步伐，在“一带一路”沿线区域加强公司的营销服务力度，同时提高设计服务能力，进一步推动公司国际化的发展战略。

在营销服务能力升级方面，本项目拟根据“一带一路”覆盖区域情况，结合公司国内现有营销服务网络分布情况，在北方、西南、沿海和内陆区域设置 9 个营销服务机构，用于当地业务拓展和客户关系维护；在国外区域，公司将紧跟国内大型总承包商的海外业务步伐，加强协同合作，在东南亚、中亚、西亚、非洲和中东欧（含俄罗斯）区域设立 5 个覆盖区域市场的营销服务机构。

在设计服务能力提升方面，公司拟结合“一带一路”区域市场情况和业务发展需要，进一步引进设计人才，提升公司整体设计服务水平，更好地为工程项目服务。

2、项目建设的必要性

（1）适应市场发展趋势，布局“一带一路”沿线区域

2013 年，我国提出了“新丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”的战略构想，简称“一带一路”，我国政府现已实施了一系列政策措施，推动与沿线国家的务实合作，在基础设施互联互通、产业投资、资源开发、经贸合作、金融合作、人文交流、生态保护、海上合作等领域，推进了一批条件成熟的重点合作项目。根据国务院发展研究中心报告，“一带一路”近期目标重点是道路、能源管线、电信、港口等基础设施“共建”和互联互通，提高贸易和投资便利化程度；中期目标可在条件成熟国家和地区朝自由贸易区迈进，打造中国与东盟自贸区升级版，与中亚国家建立自贸区，将非洲东海岸和拉美地区环太平洋国家纳入合作机制；远期目标是建成覆盖中亚、南亚、西亚、欧洲、非洲、拉美国家的自由贸易区群，覆盖全球 100 多个国家。

目前阶段优先发展的基础设施投资和建设为我国相关行业对外承包工程提供了良好的市场机会。同时，“一带一路”也为国内区域平衡发展提出了新思路，一方面政策强调提高面向西北的中亚、西亚乃至欧洲的对外开放水平，为中西部地区开拓了新的市场空间；另一方面也有利于带动产业、资金等资源流向中西部地区，应对当前东部地区成本上升和转型压力增大、制造业加快对外转移等问题，促进制造业向中西部转移，加强东、中、西部之间的经济联动性。因此，在“一带一路”政策推动下，我国基础设施等建设投资将获得新的推动力，投资规模和增速的区域性差异以及市场需求结构也将发生变化，西北、西南等地区以及海外市场的重要性已日益突显。

鉴于上述政策导向以及市场需求的变化，公司需要进一步加强相关区域的营销网络建设，加快相关地域的市场渗透和布局，进一步提升公司的市场地位，同时提高公司相应的设计能力。

（2）紧跟总包海外业务步伐，提升国际知名度

根据国务院国资委新闻中心发布的《“一带一路”中国企业路线图》，截至 2014 年底，国资委监管的 110 余家央企中已有 107 家在境外共设立 8,515 家分支机构，分布在全球 150 多个国家和地区，其中 80 多家央企已在“一带一路”沿线国家设立分支机构，在促进基础设施互联互通方面，中央企业承担大量“一带一路”战略通道和战略支点项目的建设和推进工作，包括周边国家的互联互通输电线路以及中缅、中泰、中老铁路等项目。

目前，与公司合作过的部分大型基建公司“一带一路”海外业务拓展情况如下：

公司简称	情况介绍
中国建筑	2014 年，成立非洲、拉美、中东欧、东盟和中亚五大海外营销中心，辐射到全球 100 多个国家和地区，其中沿着“一带一路”，已经有项目在跟踪和落地。
中国中铁	承建特拉维夫轻轨、基甘伯尼大桥、阿斯塔纳轻轨、“中亚第一长隧”库拉米隧道、斯里兰卡南部铁路、帕德玛大桥、吉隆坡地铁等项目。
中国中冶	承建“中巴经济走廊”第一项目——巴基斯坦旁遮普省 300 兆瓦光伏电站。
中交集团	承建泽蒙-博尔察大桥、蒙内铁路、塔乌公路、中巴经济走廊喀喇昆仑公路(又称中巴友谊公路)、槟城二桥等项目。

目前，公司主要经营区域为国内市场，随着市场增速的逐渐放缓，公司亦需要效仿国内大型基建公司，通过海外区域市场的扩张来实现业务的稳定增长。因此，公司需紧跟国内大型基建公司海外拓展的步伐，与其进行协同合作，建立海外市场信息平台，降低公司海外拓展过程中的经营风险，同时凭借优质的设计咨询服务，提升品牌国际知名度，增强国际竞争力，加速公司的国际化发展进程。

（3）提高设计服务能力，满足业务发展需求

本项目“一带一路”沿线国内外营销网络的建设，有望带动公司建筑设计业务的大幅增长。同时由于各个国家和地区地理环境、人文环境和建筑规范的差异，公司需要引进更为多元和专业化的设计技术人员，以保证设计服务能够满足客户差异化需求，保证服务品质，为公司业务的国际化提供可靠的技术和人力资源保障。因此，本项目将根据市场开拓进度和业务承接情况，有针对性地引进设计技术人员，提高公司设计服务能力，满足公司长期业务发展需求。

3、项目建设的可行性

（1）“一带一路”沿线具有广阔的市场前景

“一带一路”贯穿亚欧非大陆，沿线 60 余个国家人口及经济分别占全球的 2/3 和 1/3，一头是活跃的东亚经济圈，一头是发达的欧洲经济圈，中间广大腹地国家大多是新兴经济体和发展中国家，多数处于经济发展上升期，经济发展潜力巨大，开展互利合作的前景十分广阔，尤其在铁路、公路、机场等交通设施，以及市政、体育场馆、医疗健康、电力等领域需求旺盛。

据商务部统计数据显示，2015 年我国企业共对“一带一路”相关的 49 个国家进行了直接投资，投资额合计 148.2 亿美元，同比增长 18.2%。同期，我企业在“一带一路”沿线的 57 个国家承揽对外承包工程项目 3,987 个，新签合同额 926.4 亿美元，占同期我国对外承包工程新签合同额的 44.1%，同比增长 7.4%。

另外，我国中西部的大多数省份过去受地理、区位、空间条件制约，区域经济发展水平和基础设施建设明显低于东部沿海区域，通过“一带一路”的政策带动，新疆、广西等具备核心区位优势的区域已经开展了区域内或者与周边国家的互联互通交通项目，陕西、河南也将通过完善基础设施建设，吸引大型企业和产业向内陆区域迁移，打造成内陆开放型经济新高地。

“一带一路”国内区域及沿线国家和地区市场需求重组，我国企业在对外投资和承包工程领域已取得较好的进展，这些将为本项目“一带一路”国内外区域市场开拓提供广阔的市场空间和良好的经验借鉴。

（2）公司积累了相应的营销网络建设经验和丰富的客户资源

公司以全球化视野构建自身业务体系和市场布局。在国内，公司已形成了较为完善的营销服务网络体系，基本覆盖全国工程技术服务需求较大的市场区域，并与万科、万达、华润、卓越、金地和保利等国内知名大型房地产商，以及中国建筑、中国中铁等大型总承包商形成了长期合作关系；在国外，公司在悉尼、纽约和河内等地分别设置营销服务机构，分别辐射所在国家或地区的市场。

本项目结合我国“一带一路”政策，针对公司目前营销力量尚未覆盖以及营销力度薄弱区域，加强营销网络布局，提升相应区域的销售服务能力。公司积累的相应的营销网络建设经验和丰富的客户资源将为该项目的顺利实施提供有效的经验支持和市

场保障。

（3）优秀的技术团队和良好的设计品质

公司注重对专业人才的引进和培养，形成了专业的技术团队。凭借全球化的视野和创新的发展能力，以及优秀的设计品质，公司已承揽大量的工程设计咨询服务项目，形成了丰富的项目经验，获得了行业的广泛认可，所服务工程曾获澳大利亚建筑师学会 Jorn Utzon 国际建筑奖、国家优质工程奖、中国建筑学会建筑创作大奖、国际结构工程师协会奖、中国土木工程詹天佑奖等国内外奖项。公司连续入榜“ENR 全球设计企业 150 强”，取得了业内较高的专业评价和良好的市场声誉。

公司已形成的有效的人才培养和团队建设机制以及良好的品牌声誉，将为本项目中提升设计能力的建设内容提供有效支持。

4、项目投资估算

本项目总投资 23,642.87 万元，其中营销网络建设投资 8,715.40 万元，设计能力提升投资 11,896.25 万元，铺底流动资金 3,031.22 万元，具体情况如下：

单位：万元		
类别	项目	金额
营销网络建设	前期考察费用	250.00
	场地租赁费用	381.40
	场地装修费用	362.00
	办公费用	322.00
	硬件投入	340.00
	营销费用	5,830.00
	国外信息平台建设费用	1,230.00
设计能力提升	场地租赁费用	567.00
	场地装修费用	350.00
	设计费用	6,785.00
	硬件投入	1,396.60
	软件投入	2,797.65
铺底流动资金		3,031.22
合计		23,642.87

5、项目建设内容

（1）国内区域营销网络升级内容

为了推进“一带一路”建设，我国将充分发挥国内各地区比较优势，实行更加积极主动的开放战略，加强东中西互动合作，全面提升开放型经济水平。丝绸之路经济带国内区域圈定新疆、陕西、甘肃、宁夏、青海、内蒙古、黑龙江、吉林、辽宁、广西、云南、西藏、重庆 13 省市，21 世纪海上丝绸之路国内区域圈定上海、福建、广东、浙江、海南 5 省市，共计 18 个省、自治区和直辖市。

我国“一带一路”国内覆盖区域战略定位情况如下：



本项目将根据上述各重点区域的战略定位，结合公司现有营销网络覆盖情况，在“一带一路”圈定区域中的 18 个省、自治区和直辖市中，选定具备区域覆盖能力的城市，设立 9 个分公司或办事处，进而加强“一带一路”国内区域的市场拓展能力。

上述国内区域营销网络升级建设预计将在 3 年内建设完成，拟通过租赁的方式解决办公场地需求，预计单个办公场地为 100 平方米、配备 3 名营销人员和 5 名技术支持人员。国内区域营销网络升级建设计划进度如下：

建设周期	T+1				T+2				T+3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
前期调研及场地准备												
设备采购及人员招聘、培训												
各营销服务工作全面开展												

（2）国外区域营销网络升级内容

本项目将结合“一带一路”国外沿线区域国家的风险、发展规划情况，以及国内大型基建公司的国外拓展规划等情况，选择具备区域覆盖能力的城市，设立办事处，加强“一带一路”国外区域的市场拓展能力，提升与大型总承包商的海外项目协同合作能力。

通过对国外“一带一路”沿线区域国家或地区各项因素进行综合评估，本项目拟在东南亚、中亚、西亚、非洲、中东欧（含俄罗斯）区域设立 5 个覆盖区域市场的营销中心。“一带一路”线路图及公司国外营销网络分布示意图如下：



另外，公司拟借助国外营销网络，建立当地的信息搜集体系，逐步形成“海外信息平台”，将国外业务覆盖区域纳入到统一的信息化管理系统中。公司通过国外营销网络收集所在地区的信息，内容包含开发项目线索、技术规范、材料资源、机械设

备、施工方、法律体系、财务税收制度、建设程序等。通过各区域人员、层级人员的授权访问来保证海外市场、机构需求和信息能在全系统内实现共享。

国外营销网络升级建设预计在 3 年内完成，拟通过租赁的方式解决办公场地需求，预计单个办公场地为 200 平方米，单个营销中心配备 10 名营销人员和 4 名技术支持人员。国外营销网络升级建设计划进度如下：

建设周期	T+1				T+2				T+3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
前期调研及场地准备												
设备采购及人员招聘、培训												
各营销服务工作全面开展												

（3）设计能力提升

随着“一带一路”沿线区域基础设施建设的逐步开展，公司拟结合各区域市场情况和业务发展需要，引进设计人员，增强设计服务质量，提升公司整体设计服务水平，连同“一带一路”国内外沿线区域营销服务机构的建设，构建高质量的设计和营销服务体系，实现公司国际化发展的战略目标。

本项目建设将结合前述国内外营销网络建设进度，逐步推进。公司设计中心拟在 3 年内引进 398 名设计人员，通过租赁的方式解决办公场地需求，预计场地需求为 3,500 平方米。项目设计服务能力提升方面建设计划进度如下：

建设周期	T+1				T+2				T+3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
前期调研及场地准备												
设备采购及人员招聘、培训												
设计工作全面开展												

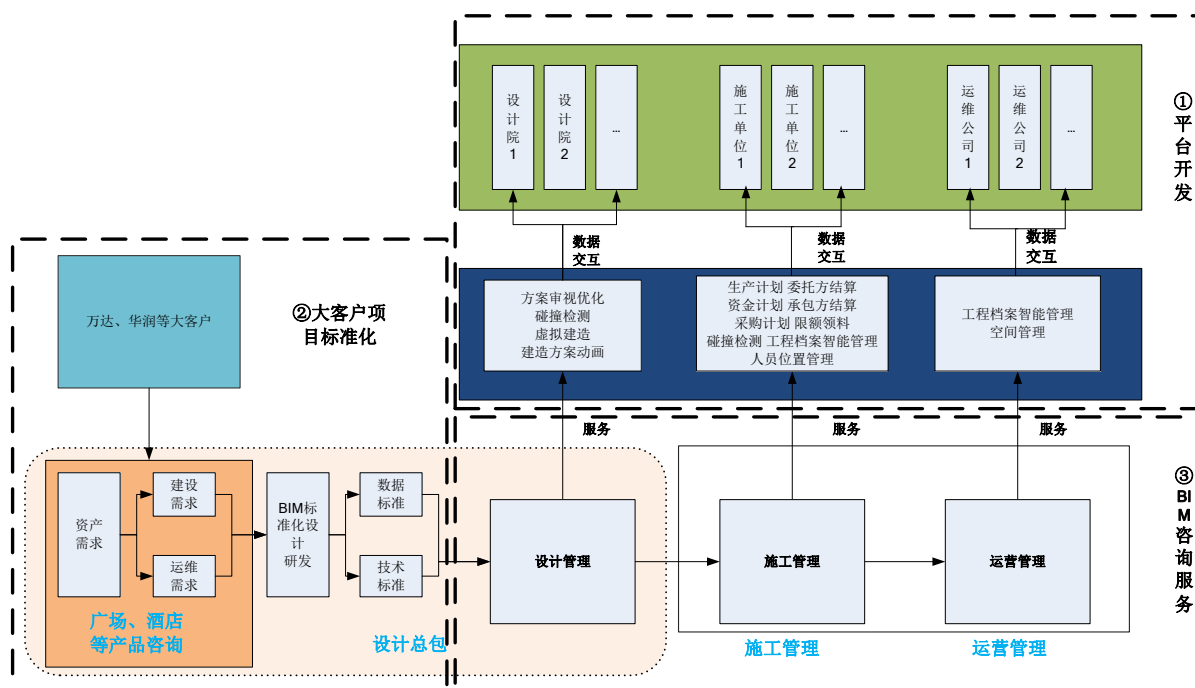
（二）建筑信息模型（BIM）平台研发及产业化项目

1、项目概述

本项目的实施包含三方面内容：首先，公司将通过新增研发人员，对基于 BIM 技术的建筑数字化管理平台进行深入开发，为建筑工程全生命周期内的各个参建方提供协同管理平台，并实现参建方之间的信息传递与数据共享；其次，公司将以部分大型地产开发商客户的轻资产运营需求，为其提供基于 BIM 技术的标准化设计方案，便于

其项目在全国范围的快速复制；最后，公司将基于 BIM 建筑数字化管理平台及相关 BIM 软件，大幅扩充 BIM 咨询服务团队，推动公司 BIM 业务的快速发展。项目的实施将提升公司整合项目参建方资源的能力，增强客户合作粘性，并促进公司业绩增长，进而提升公司的核心竞争能力和行业地位。

项目实施内容及关系示意图如下：



2、项目建设的必要性

（1）顺应行业发展趋势，推动工程管理模式转型

在过去的 20 年，随着 CAD 技术的不断扩展和推广，建筑工程的设计工程师以及建筑师从手工绘图时代走向电子绘图的新技术时代。然而随着建筑工程技术的发展，日益复杂化的工程设计需求不断涌现，一方面，2D 的平面图纸依然存在局限性，不能够直观展示建筑整体效果及构造；另一方面，传统的项目管理模式存在信息交流不畅、设计施工分离等情况，从而造成返工窝工、工期拖延、造价超标等诸多问题。

随着信息技术的发展，基于信息化技术的 BIM 技术应运而生，并再一次推动工程项目管理模式转型，实现工程项目的全生命周期管理及各方资源的即时共享。在设计阶段，BIM 可用于方案造型、设备建模、结构建模、能量分析、采光分析、结构分析、优化设计等方面；在施工阶段，BIM 能够实现激光测绘信息的录入、施工质量信息化监控、加工图的绘制、现场信息、进度信息的更新以及 4D 施工模拟；在运营阶

段，BIM 应用主要体现在设备设施的管理、应急方案优化、运营费用控制等方面。据统计，BIM 技术的应用可将造价估算精确度范围控制在 3%以内，将造价估算耗费的时间缩短 80%，并将项目时限缩短 7%（数据来源：《建筑》2015 年第 16 期）。

现阶段，世界各国均积极推广 BIM 技术的应用，而我国正处于城镇化快速发展的阶段，各类基础设施仍在大规模建设中，为 BIM 的应用推广提供了必要的市场基础。水立方、鸟巢、世博文化中心、上海中心大厦等建筑均不同程度地应用了 BIM 技术，并取得显著的成效。鉴于 BIM 对转变工程管理模式的意义，国家及地方政府部门也十分重视 BIM 技术的发展，并出台一系列政策鼓励、规范 BIM 技术的应用。根据住建部发布的《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》，到 2020 年末，建筑行业甲级勘察、设计单位以及特级、一级房屋建筑工程施工企业应掌握并实现 BIM 与企业管理系统和其他信息技术的一体化集成应用；以下新立项项目勘察设计、施工、运营维护中，集成应用 BIM 的项目比率达到 90%。BIM 已经成为行业竞争的重要手段。

（2）提升公司服务能力，整合项目各参与方资源

建筑工程的参建方较多，数据信息较为繁杂，同时各方基于各自的专业标准开展工作，因此施工协调工作量较大，项目协调环节较多。通过 BIM 平台的引入，将各参建方信息进行即时共享，并使建筑、结构、给排水、空调、电气等各个专业基于同一个模型同一个标准进行工作，能够实现项目各方资源的整合，也便于后续项目对资源的最大化利用。

目前，公司已经具备 BIM 的应用能力，但由于模型文件过于庞大，需要依托计算机运行，且运行速度较慢、应用存在场地限制，影响了 BIM 应用效率。近年来，移动互联网及各类智能手持设备的发展，为工作的移动化提供了便利。因此，为提高公司服务能力，提升客户对 BIM 平台的应用效率，公司亟需对 BIM 平台进行轻量化处理，使客户不受场地限制能够通过智能手机等终端设备应用 BIM 平台，了解项目进度及施工情况，从而确保工程项目的正常运转；同时，项目各参建方也能够及时地将其信息数据共享至 BIM 平台，进一步实现资源的高效整合。

本项目将通过专业 BIM 开发人员的引进，为业主方、工程设计方、工程施工方、材料供给方等工程参建方提供基于 BIM 的建筑数字化管理平台，整合各方资源数据，实现项目高效化管理；同时，根据项目需要对 BIM 模型进行轻量化研究，方便各方人

员不受场地限制应用 BIM 平台，进一步推广公司 BIM 的技术应用，整体提高公司服务能力。

（3）提供标准制定服务，增强客户后续合作粘性

近年来，以万科为代表的房地产企业纷纷启动了其商业地产业务的轻资产化模式，在具体开发项目中不控股，但项目仍然由其团队操盘，使用其品牌和产品体系，并共享其信用资源和采购资源。通过轻资产模式运作，一方面可以快速扩大规模，另一方面提高项目周转率提高整体回报。在其带动下，更多的房地产企业纷纷试水轻资产运营。

鉴于轻资产模式的优点，大型房地产均在积极探索适合自身项目特点的项目快速复制方式。因此公司需要牢牢把握地产开发企业“轻资产”运营的机遇，为房地产企业提供标准化项目规则，使其快速实现项目复制，促使公司在其后续项目开展中获得更多的 BIM 咨询及建筑设计业务。

（4）把握市场发展先机，培育新的业务增长点

目前，行业内企业均意识到 BIM 技术发展的重要性，并纷纷涉足 BIM 咨询业务领域。但从市场总体情况来看，我国 BIM 在工程项目管理中的应用比例仍然较低，根据《中国 BIM 应用价值研究报告》数据显示，81%的设计企业和 75%的施工企业 BIM 应用率不超过 30%。随着我国城镇化进程的持续，未来我国建筑工程行业仍面临较大的市场需求，加之各级政府部门对 BIM 应用的直接支持，未来 BIM 市场有较大发展空间。

公司为行业内较早涉足 BIM 领域的企业之一，于 2007 年开始组建专业的数字化工程管理服务团队，受制于新技术的市场认知，目前公司的 BIM 相关咨询业务规模仍然较小。随着政府对 BIM 应用的逐步重视，以及建筑工程行业对该技术的不断认可，未来该业务市场有望实现快速增长。因此公司亟需以现有 BIM 咨询业务为基础，扩充 BIM 咨询服务团队规模，抢占 BIM 市场快速发展的市场先机，提升公司在 BIM 咨询领域的收入规模。

3、项目建设的可行性

（1）丰富的项目经验为本项目的实施提供了良好基础

公司作为工程技术服务行业的优势企业，一直密切关注行业技术发展动向，成为行业内较早研究并应用 BIM 技术的企业。公司于 2007 年开始组建专业的数字化工程管理服务团队，向建筑资产的开发与管理者提供贯穿建筑全生命周期的数字化工程建设与建筑运营的咨询管理服务。经过多年的发展，公司积累了丰富的 BIM 咨询项目经验，累计服务于 200 余个 BIM 项目。其中包括中华艺术宫（原上海世博会中国国家馆）、平安金融中心、大梅沙万科中心、杭州奥体博览中心、天津中钢国际广场、天津港邮轮客运码头大厦等国内知名工程项目，以及毛里求斯机场等海外工程 BIM 咨询项目。一方面，对 BIM 技术的熟练应用，使公司更加了解各参建方对 BIM 平台的实际开发需求，推动本项目建筑数字化管理平台功能的完善；另一方面，大量的 BIM 咨询服务经验，将更有利于公司在 BIM 咨询服务投标中胜出，从而为本项目提供了良好的实施基础。

（2）强大的营销能力为本项目的实施提供了销售保障

公司基于全球化的视野建立营销网络体系，通过在全球范围内合理规划营销服务网络，使公司具有良好的市场感知及服务推广能力，并为公司积累了大量的优质客户资源，推动公司与客户保持长期合作关系，进而形成强大的市场营销能力。

优质客户积累方面，公司与万科、万达、华润和卓越等房地产开发企业形成了良好的合作关系。此外，公司还与中国建筑工程总公司及其所属工程公司、中国中铁及其下属企业等大型国有建筑工程公司展开密切合作。随着 BIM 应用的逐步推广，更多的建筑工程企业将大量应用 BIM，而公司拥有丰富的客户资源，这将为本项目的实施提供良好的客户基础。

（3）雄厚的技术实力为本项目的实施提供了技术保障

公司自成立以来，一直密切关注行业技术发展动向，不断对新技术进行研究、应用，以提高公司工程设计咨询服务效率。目前，公司已经拥有雄厚的技术实力，并在技术创新应用、专业机构合作、行业技术交流及技术保护等方面均形成较强的比较优势。

在技术创新应用方面，公司始终以客户需求为导向，紧密结合国内外先进技术的发展趋势，不断尝试新技术在工程技术服务中的应用。目前，公司已经掌握 BIM 技术的应用，具备技术储备并形成技术先发优势。公司基于对新技术的应用及理解，通过行

业内权威期刊发表相关文章，分享公司在 BIM 技术创新应用方面的经验。

在专业机构合作方面，公司是清华大学软件学院 BIM 标准课题研究实证基地。公司与美国 Autodesk⁴和匈牙利 Gaphisoft⁵等 BIM 相关软件企业已建立战略合作关系，其中公司为 Autodesk 咨询系统集成合作伙伴（CSI）。

在行业技术交流方面，公司非常重视与行业内企业进行交流，以促进公司技术持续进步。一方面，公司曾分别举办三届新立方建筑技术与文化交流周和轨道交通综合开发国际研讨会等活动，分别就 BIM 技术和轨道交通规划等问题展开研讨；另一方面，公司广泛参与世界高层都市建筑学会全球会议、全国现代结构工程学术研讨会、中国房地产行业分析和预测高峰论坛等高端交流活动，促使公司不断吸收行业新技术发展动向。

公司在技术研究方面的积累，能够为本项目的顺利实施提供技术及资源支持。

（4）良好的品牌效应为本项目的实施提供了必要支持

公司连续入选“ENR 全球设计企业 150 强”和“ENR 国际设计企业 225 强”，持续受到海外市场关注；同时，公司多次入选 ENR/建筑时报“中国工程设计企业 60 强”、“di 中国民用建筑设计市场排名”，充分显示公司在国内的市场竞争地位及品牌知名度。

公司广泛参与国内知名工程项目建设，为公司积累了充分的市场口碑。公司及子公司曾获得中国勘察设计协会主办的“创新杯”—建筑信息模型（BIM）设计大赛最佳 BIM 应用企业奖、最佳 BIM 工程设计特等奖、二等奖、三等奖；中国建筑业协会主办的中国工程建设 BIM 应用大赛二等奖，有效增强了公司在 BIM 应用领域的品牌影响力。公司拥有良好的品牌效应，能够为项目产品及服务的推广提供便利条件，从而使公司在 BIM 相关服务竞标中占得先机，从而为本项目提供了必要的支持。

4、项目投资估算

本项目总投资 8,265.13 万元，具体明细如下：

⁴ Autodesk, Inc., 全球领先的三维设计、工程及娱乐软件公司；自 1982 年推出 AutoCAD 以来，持续研发应用于制造业、建筑、媒体和娱乐行业的 3D 软件产品；纳斯达克上市公司。

⁵ Gaphisoft, 专注于建筑设计的三维 CAD 软件公司，其开发的 ArchiCAD 是行业内第一款为建筑师打造的 BIM 软件，引领了 BIM 变革。

单位：万元

项目	金额
场地租赁费用	340.20
场地装修费用	210.00
硬件投入	799.80
软件投入	1,783.40
研究开发费用	2,220.00
项目实施费用	2,040.00
铺底流动资金	871.73
合计	8,265.13

其中，硬件投入包括服务器、交换机、防火墙、视频会议系统、电脑、打印机、投影仪等设备，软件投入包括 Revit、3DS Max、IES 软件、Fluent、Bentley PW、CATIA、AutoCAD、Office 等建筑设计和办公软件。

5、项目建设内容

本项目由公司实施，具体建设内容如下：

（1）基于 BIM 的建筑数字化管理平台研发

基于 BIM 的建筑数字化管理平台的研发工作分为三部分内容：首先为对数字化协同管理平台进行研发，联接各参建方数据资源；其次，建立标准化且全面的 BIM 族库，实现建筑全生命周期管理提供标准的管理；最后，公司将研发 BIM 轻量化工具，使 BIM 文件可以转换为轻量文件，方便各参建方的应用。基于 BIM 的建筑数字化管理平台的研发具体内容如下：

1) 数字化协同管理平台研发

公司计划开发基于 BIM 的建筑数字化管理平台，将建筑设计、施工建造、运营管理等环节通过统一的数字化平台，使各参建方或业主各个建设部门间的数据交互直接通过系统进行，减少沟通时间和环节，解决各个参建方之间的信息传递与数据共享问题，使建筑、结构、给排水、空调、电气等各个专业基于同一个模型同一个标准进行工作，从而使三维集成协同设计成为可能；同时，在施工和运营阶段，通过 BIM 平台也能够实现整个项目集中部署、数据集中管理，能够进行海量数据的获取、归纳与分析，协助项目管理决策，使各参建方能够完成沟通、决策、审批、渠道、项目跟踪、

通讯等工作，形成项目的全生命周期综合管理。基于 BIM 的建筑数字化管理平台总体架构图如下：



2) BIM 族库建立

目前 BIM 族库在设计阶段应用较多，但是行业标准尚未统一，造成使用过程中信息不够明确。另外，在采购、工程、成本、运维等各个阶段由于数字化应用尚未成熟，全面的 BIM 族库信息较少。因此，为了实现公司建筑全生命周期数字化工程的建设目标，项目计划建设 20,000 个类型规格的构建数据，内容覆盖涵盖设计用到的组件的规格尺寸、技术参数、厂商信息，施工过程中所用物料的安装、工艺等信息，以及运营时各个建筑构件的采购信息、维保信息、联系方式等信息。本项目建立标准化且全面的 BIM 族库，依托庞大的数据库，可以真正实现建筑全生命周期管理。

3) BIM 模型轻量化研发

传统 BIM 模型文件过于庞大，需要依托计算机运行，且运行速度较慢，对于运用的场合存在诸多限制。本项目计划研发 BIM 轻量化工具，使 BIM 文件可以转换为轻量文件，通过对外部链接文件和内部多余的族构件、模板等信息进行清理，删除多余的信息达到文件轻量化，最终实现支持浏览器登录模式，无需下载安装客户端软件就可以进行轻量化集成展示，且可以支持纯云端服务以及移动设备的应用。

(2) 基于大客户轻资产项目的设计标准定制

公司计划为客户轻资产化的业务形态研发完整的 BIM 和全专业的轻资产全三维设计管理平台，包含客户产品标准化规则的研发和制定。公司将可以客户的设计总包的服务在平台上统一分包管理、协同设计。未来这种 BIM 标准化定制模式将向其他业主和业务形态进行推广和复制。

（3）基于 BIM 的设计咨询业务开展

公司计划在已有 BIM 业务的基础上，加强 BIM 技术研究、应用和创新，全面开展数字化协同设计咨询、数字化精益建造咨询、数字化绿色建筑咨询等服务，为客户提供高效的解决方案。

1) 数字化协同设计咨询

基于 BIM 建筑信息模型，使用碰撞检测等数字化工具方法，为客户在建筑设计阶段提供管线综合与设计优化咨询服务，从而达到减少错漏碰缺，降低建造成本，提升设计质量，优化设计成果的目的。

2) 数字化精益建造咨询

基于 BIM 建筑信息模型，使用碰撞检测、4D 模拟、工序仿真、材料统计等数字化工具方法，为客户在建筑施工阶段提供施工指导、施工组织优化、工程造价咨询、预制加工咨询、竣工交付等服务，从而达到减少变更与返工、降低建造成本、控制施工进度、提升施工质量的目的。

3) 数字化绿色建筑咨询

基于 BIM 建筑信息模型，使用建筑物理性能分析等数字化工具方法，为客户在建筑开发过程中提供绿色建筑咨询服务，从而达到提升建筑使用体验、降低建筑全生命周期能源与材料消耗的目的。

本项目预计将在 3 年内完成，具体项目计划进度如下：

建设周期	T+1				T+2				T+3			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
前期调研及场地准备												
软硬件采购及人员招聘、培训												

平台开发及持续完善												
大客户标准化方案输出												
BIM 咨询业务全面开展												

（三）研发中心建设项目

1、项目概述

本项目将通过新建研发中心，配备先进的研发及试验设备，引进行业内高端的技术人才，基于现有工程设计咨询业务，强化公司在生态环保及建筑产业化等领域的方案规划能力。一方面本项目将在生态环保领域，针对工程项目的环评服务需求，开展项目环境影响评价咨询服务工作，强化公司在工程项目准备阶段的工程设计咨询服务能力，加强公司向工程项目全生命周期服务能力；另一方面，项目将顺应建筑工程产业环境友好和资源集约的发展趋势，对生态环境和建筑生产工业化相关技术课题进行深入研究开发，为工程项目方案规划提供充分的技术支持。

2、项目建设的必要性

（1）保持新技术敏感性，顺应行业技术发展趋势

目前，在全球范围内环境和资源问题日益突出，因此各行业发展均以环境友好和资源集约为前提，建筑工程行业作为城市发展的重要产业，其发展也应符合环境友好和资源集约的发展趋势。在环境友好方面，城市及工程规划时更多地考虑建筑与生态的融合发展，既能够满足人们对城市及建筑的功能需求，也能够实现工程与生态环境的和谐发展。目前，苏州、温州等城市大力开展生态园区建设，中粮、海尔等地产商也积极部署生态社区业务。在资源集约方面，建筑工程生命周期较长，期间涉及大量的资源消耗，如何提高资源利用效率一直是行业重要的研究方向，其中建筑生产工业化通过对建筑材料的预制，将现场工作简化为各预制材料的拼接，既能降低现场物料及人力资源浪费，也能够通过标准化预制产品提高工程质量。

工程生态环境规划及建筑生产工业化预制产品设计均位于建筑工程产业链前端，与工程技术服务紧密相关。公司一直致力于为建筑工程提供全面、专业的服务，因此公司需要掌握环境及建筑工程化领域的先进技术，为工程项目方案规划提供充分的技术支持，进一步提升公司在策划咨询领域的竞争能力，从而提高公司整体业务获得能力。

（2）拓展前端业务链条，促进工程设计业务发展

公司依托建筑设计业务优势，持续拓展规划、评估、投资顾问等业务链条前端业务。为顺应我国建筑产业节能环保的发展需求，公司需要以环保及建筑产业化技术研发为依托，配备专业化的环境影响评价业务团队开展环评业务，丰富公司在策划咨询业务领域的服务内容；将基于生态系统和土壤修复等技术成果应用在生态社区、文化旅游小镇、海绵城市、土壤修复及再开发等领域的规划服务；进行预制装配式建筑相关技术研发，与建筑材料供应商形成更多交集，推动建筑材料标准化发展，并带动此类项目建筑设计业务协同发展，强化公司业务对工程全生命周期的覆盖。

（3）配套检测试验设备，强化技术成果转化能力

公司已经在生态环境和建筑生产工业化领域开展了基础研究并在项目中得到应用，但进一步的研发仍需要通过大量、反复的试验和检测辅助。如果公司仅对于基础技术进行研究，而通过委托外部机构进行试验、检测等相关工作，一方面造成公司技术与成果转化环节的脱离，弱化公司自身的新技术应用能力；另一方面，公司在工程项目前期阶段的作用将不能够得到有效凸显，不利于后续建筑设计业务的协同开展。因此，公司需要配备配套的试验检测设备，以保障相关研发的顺利开展，同时强化自身技术转化能力。

3、项目可行性

（1）国家产业政策的支持为本项目的实施创造了良好的政策环境

国家发布了《“十二五”绿色建筑科技发展专项规划》、《绿色建筑行动方案》、《关于推进海绵城市建设的指导意见》、《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》和《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》等一系列产业指导意见，推动建筑产业现代化结构体系、建筑设计、部品构件配件生产、施工、主体装修集成等方面的关键技术研究与应用；积极推动以节能环保为特征的绿色建造技术的应用；突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保，力争用 10 年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%。国家产业政策的倡导和支持为本项目的实施创造了良好的政策环境。

（2）丰富的技术储备为本项目的实施提供了必要保障

公司自成立以来一直密切关注建筑工程行业技术发展趋势，并敏感感知客户实际

需求，不断将新技术与具体业务结合发展，对新技术进行深入研究及广泛应用。公司较早判断环境友好及建筑产业化为建筑行业的重要技术发展趋势，紧密结合客户需求及其模式转型，启动相关研究；另外，公司针对雨水利用、污水治理、管网设计等环境治理等问题，也对相应的技术开展研发活动，并有效推动技术成果转化，在上述新技术领域具备初步的研究及应用基础。

（3）协同的管理体系为本项目的实施提供了资源保障

公司内部已形成了协同运作的管理发展体系，并从具体业务、技术和客户等多个维度对本项目的实施提供支持，各部门间通过有效沟通及紧密合作，能够为本项目提供良好的资源调配管理，以及专业化的人才资源辅助，从而为本项目的实施提供充分的管理资源保障。

4、项目投资估算

本项目总投资 10,968.40 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	金额
场地租赁费用	421.20
场地装修费用	240.00
硬件投资	4,857.10
软件投资	1,010.10
研究开发费用	4,440.00
合计	10,968.40

其中，项目研发中心办公场地以租赁方式解决，规划面积 3,900 平方米，含办公区面积 900 平方米和实验区面积 3,000 平方米。

项目软硬件配置情况如下：

类别	领域	描述
硬件	办公	投资 447.30 万元购置服务器、防火墙、视频会议系统、电脑、交换机、打印机、绘图仪、投影仪等办公设备 242 台
	建筑产业化相关技术的研究与开发	投资 3,874.00 万元购置结构件疲劳试验机、数据分析仪、部件检测损伤测试系统、模型检测作业平台、抗折抗压测试机、微距成像全数字摄像测试系统等设备 135 台
	工程设计咨询领域相关环保技术的研究与开发	投资 535.80 万元购置气相色谱一质谱联用仪、原子吸收分光光度计、智能油烟烟尘采样仪、高效液相色谱仪数字化仪、BOD 测定装置等设备 99 台

类别	领域	描述
	软件	投资 1,010.10 万元购置 AutoCAD、ERP、PKPM 绿建软件、Revit、3DS Max、Oasys Suite GSA、项目管理软件等软件 517 套

5、项目建设内容

本项目将对建筑工程中所涉及的环境业务及建筑生产工业化等相关领先技术进行研究开发，并配套相应的研发环境。

（1）工程咨询领域相关环保技术的研究与开发

1) 生态系统整体解决方案的研究与开发

本课题将着重从四个方面对生态系统整体解决方案的相关技术进行深度研究与开发，具体技术方向分析如下：

首先，基于社区自然和人文因素的特征属性，对生态社区、文化旅游小镇和海绵城市等不同项目的自然生态、人工物质环境、历史、文化等进行前期分析调研，研究相应的区域生态系统构建的模式与解决方案。其次，对生态环保技术进行重点应用研究，并对区域规划设计无害化、无污染、可循环理念的实践方案予以研究，主要包含社区水环境系统构建（生活污水处理、中水回用、景观水、雨水收集与处理等）、固体废弃物收集分类与处置、绿色生态建筑体系构建（从总体规划设计、平面布局、室内外环境设计到建筑能源、设备各系统设计等）。最后，对生态系统构建实施及运行效果的监测和评估系统进行研究，对是否达到预期效果进行实时测评分析并不断调控。

2) 土壤修复技术的研发及引进推广

本课题将研究国内土壤修复案例，对国内的工业场地、耕地、填埋场等土壤修复细分市场进行分析，为土壤修复技术的研究提供相关的技术基础；进而进行土壤修复技术应用研究及推广，为相关服务的开展奠定试验数据及经验基础；进行土壤修复全生命周期方案研究，以土壤修复及其再开发利用的双重需求为基础，对土壤修复前期工程与后续物业开发、建筑规划设计相衔接的全周期方案进行综合研究。

（2）建筑产业化相关技术的研究与开发

1) 预制装配式建筑产品的研发与设计

围绕预制混凝土建筑、建筑 3D 打印开展产品设计和科研工作，将研发、设计、试生产、施工过程模拟等环节有机结合，确保产品生产的可操作性、施工现场的可实施

性。经过反复试验不断完善后，寻求同类产品共同规律，建立标准化与模块化的户型库，形成系列化的产品方案，为客户提供一站式预制装配式建筑产品设计综合解决方案提供技术支持。

2) 轻型结构房屋建筑产品的研究与开发

围绕轻钢结构建筑和集装箱房建筑开展研发工作。其中，对轻钢结构建筑的构件标准化设计、工厂化生产制造、装配化施工安装的环节进行综合研究，将构件设计、研制与可制造性和可装配性相结合，形成适用于产业园、城镇自建房、海外低层民用建筑市场的一体化建筑产品解决方案；根据各种荷载条件下的试验，对集装箱建筑的楼（屋）盖和墙板的振动与隔声、保温与结露等建筑物理性能进行综合测试，并对产品进行优化，形成一体化建筑产品解决方案；同时，根据建筑产业现代化的需求，研究预制混凝土建筑、3D 打印建筑、轻钢结构建筑和集装箱房建筑等各类生产系统与相关设计软件的嫁接入口及软件解决方案，实现设计与生产的无缝连接。

3) 建筑工业化专用三维设计软件的研究与开发

围绕工业化专用三维设计软件开展研究工作，根据建筑产业现代化特性，为设计和生产企业提供设计方案对接生产设备的通用设计专业软件。课题将重点研究预制混凝土建筑、3D 打印建筑、轻钢结构建筑和集装箱房建筑的生产设备、材质特点，提供各生产类型系统与工业化通用设计软件的嫁接入口，实现设计、生产无缝连接，支持建筑产业现代化业务可持续发展。

本项目预计将在 2 年内完成，具体项目计划进度如下：

建设周期	T+1				T+2			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
前期调研及场地准备								
软硬件采购及布置								
研发人员招聘及培训								
相关课题研究工作开展								
研究成果产业化转化								

（四）补充营运资金

1、项目概述

本项目从行业运营特点出发，以公司实际运营情况为基础，结合未来战略发展目标及资本结构规划，通过上市公开发行股票募集资金补充公司营运资金 35,000.00 万元。

2、项目必要性

工程技术服务行业具有项目周期长、按进度结算等特点，导致资金占用时间较长。随着承接项目数量的增加和规模的扩大，公司对营运资金的需求也相应增加。

近三年，除自身经营积累和自发性负债自然增长以外，公司的营运资金需求主要通过长短期银行贷款和长期负债来满足。一方面，债务资本尤其是短期借款存在短期的还款压力，不利于公司长期战略的规划和实施；另一方面，债务成本存在固定的资金成本，也会增加公司的财务费用，进而影响整体盈利水平。

因此，公司需要通过股权方式筹集营运资金，在满足未来营运资金增长需求的同时，适当降低负债水平，优化财务结构，提高财务安全性和灵活性，为公司进一步发展奠定良好的基础。

3、管理运营安排

公司 2014 年至 2016 年营运资金平均值为 10 亿元以上，若未来整体业务保持稳定并有所增长，则公司对营运资金的需求将保持在此水平之上。募集资金到位后，公司将根据实际业务运营资金需求和财务资金利用需要安排资金使用，主要用于满足公司业务营运所需资金，促进公司业务发展。

4、补充营运资金对公司的影响和作用

公司通过本次补充营运资金可大幅增加公司流动资产规模，降低负债规模和利息支出，有助于增强公司的短期偿债能力和降低财务费用，提高财务安全性和灵活性。同时，通过补充营运资金可以在很大程度上满足未来营运资金需求，增强公司资金实力，为公司应对市场变化、捕捉行业机会，保持和增强竞争能力提供良好的资金保障。

三、募集资金专项存储制度建立及执行情况

（一）募集资金专项存储制度建立情况

公司第一届董事会第七次会议和 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《募集资

金管理制度》，关于专项存储制度的规定如下：

公司募集资金应当存放于董事会设立的专项账户（以下简称“募集资金专户”）集中管理。募集资金专户不得存放非募集资金或用作其它用途。

公司应当在募集资金到账后一个月内与保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订募集资金专户存储三方监管协议。该协议至少应当包括以下内容：公司应当将募集资金集中存放于募集资金专户中；商业银行应当每月向公司提供募集资金专户银行对账单，并抄送保荐机构；公司 1 次或 12 个月以内累计从募集资金专户支取的金额超过 5,000 万元且达到发行募集资金总额扣除发行费用后的净额（以下简称“募集资金净额”）的 20% 的，公司应当及时通知保荐机构；保荐机构可以随时到商业银行查询募集资金专户资料；公司、商业银行、保荐机构的违约责任。

公司应当在上述协议签订后 2 个交易日内报告上海证券交易所备案并公告。上述协议在有效期届满前因保荐机构或商业银行变更等原因提前终止的，公司应当自协议终止之日起两周内与相关当事人签订新的协议，并在新的协议签订后 2 个交易日内报告上海证券交易所备案并公告。

（二）募集资金专项存储制度执行情况

公司将根据《募集资金管理制度》的规定在本次募集资金到账后对募集资金进行专户存储和管理。

四、董事会对募集资金投资项目的分析意见

公司董事会对募集资金投资项目的分析意见，以及募集资金投资项目与公司情况相适应的依据见本节“二、募集资金投资项目的可行性和必要性”中关于项目建设的可行性的分析内容以及本招股说明书“第十一节管理层讨论与分析”之“六、本次发行摊薄即期回报的情况”之“（二）本次发行的必要性和合理性”的相关内容。

五、募集资金运用公司独立性的影响

本次募集资金投资项目实施后不会产生同业竞争，不会对公司的独立性产生不利影响。

第十四节 股利分配政策及实际分配情况

一、最近三年一期股利分配政策

（一）报告期期初至 2015 年 6 月

报告期期初，公司前身为上海曦迪为外商投资企业。根据《公司法》、《证券法》及当时有效的公司章程规定，公司具体股利分配政策如下：

合资公司从缴纳所得税后的利润中提取储备基金、企业发展基金和职工奖励及福利基金。提取的比例由董事会决定。

合资公司依法缴纳所得税和提取各项基金后的利润，按照各方股东的出资比例进行分配。

合资公司每年分配利润一次，每个会计年度后六个月内公布利润分配方案及各方应分的利润额。

合资公司上一会计年度亏损未弥补前不得分配利润。上一会计年度未分配的利润，可并入本会计年度的利润分配。

（二）2015 年 6 月至本招股说明书签署日

2015 年 6 月，公司整体变更为股份有限公司。根据《公司法》、《证券法》及现行有效的公司章程规定，公司具体股利分配政策如下：

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，在依照前款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。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润

的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

二、历次股利实际分配情况

报告期内，公司现金股利发放情况如下：

2014年7月，公司向股东支付现金股利。公司当时的股东简一投资、枞晟投资、联熙投资、倍盛控股、曦地集团均为法人实体，不涉及个人所得税。

三、本次发行前滚存利润的分配政策

2016年1月20日，公司召开2016年第一次临时股东大会审议通过了本次发行前滚存利润分配的方案，同意公司本次公开发行股票前实现的滚存利润由发行后的公司新老股东按其持股比例共同享有。

四、本次发行上市后的股利分配政策

本次发行后公司利润分配政策如下：

公司执行持续稳定的股利分配政策，结合公司的可持续发展，重视对投资者的合理回报，公司的股利分配政策包括：

（一）利润分配原则

公司实行持续稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，充分考虑和广泛听取独立董事、监事和股东的要求和意愿，采取持续、稳定的股利分配政策。

（二）利润分配形式

公司采取现金、股票或者法律法规规定的其他方式分配股利。现金分红方式优先于股票股利方式。

（三）股利分配的间隔期间

在符合现金分红条件情况下，公司原则上每年进行一次现金分红，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。

在保证最低现金分红比例和公司股本规模及股权结构合理的前提下，从公司成长

性、每股净资产的摊薄、公司股价与公司股本规模的匹配性等真实合理因素出发，公司可以根据年度的盈利情况及现金流状况另行采取股票股利分配的方式进行利润分配。

（四）发放现金股利及股票股利的具体条件及比例

公司在具备现金分红条件的情况下，应当采用现金分红进行利润分配。公司实施现金分红的具体条件为：

1、公司该年度或半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、且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；

2、公司累计可供分配利润为正值；

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（半年度利润分配按有关规定执行）。

公司具备分红条件的，如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%；如有重大投资计划或重大现金支出等事项发生，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 15%，且不低于本次利润分配的 20%。公司具备现金分红条件，董事会未作出现金分配预案的，应当在定期报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司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达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%且超过 10,000 万元；或公司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达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

公司在提出现金股利与股票股利结合的分配方案时，董事会应当综合考虑所处行业特点、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，基本原则如下：

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%。

（五）利润分配政策的决策程序

公司每年利润分配预案由董事会结合本章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订。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、调整的条件及决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配方案进行审核并发表独立明确的意见。董事会审议制订利润分配相关政策时，须经全体董事过半数表决通过方可提交股东大会审议。利润分配政策应提交监事会审议，经半数以上监事表决通过，监事会应对利润分配方案提出审核意见。经董事会、独立董事以及监事会审议通过后，利润分配政策提交公司股东大会审议批准。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，包括但不限于电话、传真和邮件沟通或邀请中小股东参会等方式，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。

股东大会审议利润分配相关政策时，须经出席股东大会会议的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上表决通过。

（六）利润分配政策的调整

公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。公司根据生产经营情况、投资规则和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。利润分配政策的调整需要履行上述利润分配的决策程序。

（七）利润分配政策的披露

公司应当在年度报告中详细披露利润分配政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；分红标准和比例是否明确和清晰；相关的决策程序和机制是否完备；独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用；中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分保护等。如涉及

利润分配政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

公司因特殊情况无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案时，公司应在董事会决议公告和年报全文中披露具体原因，并对公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议。

公司监事会应对公司利润分配政策的信息披露情况进行监督。

五、子公司股利分配政策及股利分配情况

（一）子公司管理制度明确规定了子公司股利分配要求

公司《子公司管理制度》关于分红的相关规定如下：

公司在境内证券交易所挂牌上市后，对于子公司当其当年盈利且累计未分配利润为正时，在满足子公司正常提取法定公积金、正常生产经营及必要资金支出安排的情况下，公司将在法律法规及《公司章程》允许的职权范围内，通过行使股东权利促使其以现金方式分配股利。子公司具备分红条件的，如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 40%；如有重大投资计划或重大现金支出等事项发生，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 25%。具体的利润分配由子公司股东会/股东审议决定。

上述子公司是指公司持有其 50%以上的股份，或者持有其股份在 50%以下，但能够实际控制的公司。

（二）公司能够决定多数子公司的分红方案

公司所控制的子公司中，全资子公司章程未对分红方案做出特殊限制，公司能够决定全资子公司的分红方案；非全资子公司中除 Studio Link-Arc LLC 和悉创鼎合公司章程规定分红方案需协商一致外，其他子公司章程均规定分红方案经股东所持表决权过半数通过即可，而公司持股比例均过半数。

综上，公司能够决定多数子公司的分红方案，从而保证公司分红政策的实施。

（三）报告期内公司子公司股利分配情况

报告期内，公司子公司分红情况如下：

1、悉地深圳股利分配情况

2017 年 5 月，悉地深圳股东会决议向公司分配股利 24,920.56 万元。

2、悉地苏州股利分配情况

2015 年 5 月，悉地苏州股东会决议向全体股东分配股利 5,076.00 万元，其中分配公司的股利为 2,588.76 万元。

2017 年 3 月，悉地苏州股东决议向全体股东分配股利 5,500.00 万元，其中分配公司的股利为 2,805.00 万元。

3、青岛腾远股利分配情况

2015 年 5 月，经青岛腾远股东会决议对 2014 年度净利润向全体股东分配股利，其中分配公司的股利为 2,765.54 万元。

第十五节 其他重要事项

一、信息披露制度

公司为完善信息披露行为，按照中国证监会的有关要求，建立了《信息披露管理制度》，并由董事会办公室负责信息披露和投资者关系管理。公司董事会秘书王京晶具体负责信息披露和投资者关系管理，联系电话：021-61803035，电子信箱：security@ccdi.com.cn。

二、重大合同

（一）销售合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的 5,000 万元以上的重要销售合同情况如下：

单位：万元

序号	客户名称	合同内容	合同金额	合同签订时间
1	济南高新控股集团有限公司	济南汉峪金融商务中心 A1/A4/A5/A6/A7/A8 地块项目的方案设计、初步设计及扩大初步设计等设计业务和相关服务	9,782.00	2013 年 3 月
2	中建刚果（布）有限责任公司	刚果（布）布拉柴维尔体育中心项目的设计	1,200 万美元	2012 年 12 月
		对该项目考核及绩效设计费的补充约定	300 万美元	2013 年 12 月
3	杭州奥体博览中心建设投资有限公司	杭州奥体中心主体育场区项目设计	7,034.00	2009 年 8 月
		对网球中心决赛场的设计调整	304.00	2012 年 12 月
4	深圳市深业中城有限公司	深业中城 05-01、05-03 地块建筑设计	7,800.00	2014 年 10 月 /2014 年 10 月
5	四川省同汇房地产开发有限公司	泸州张坝-渔子溪国际社区工程设计	6,802.00	2011 年 2 月
6	江西威键实业有限公司	江西新建县养老地产项目工程设计	6,457.42	2013 年 12 月
		对项目价格的调整		2014 年 10 月
		对项目价格的调整		2015 年 9 月
7	中国人寿保险股份有限公司	中国人寿研发中心总体规划及一期建筑工程设计和相关服务	4,595.00	2009 年 3 月

序号	客户名称	合同内容	合同金额	合同签订时间
		中国人寿研发中心设计服务合同补充协议	576.00	2016 年 3 月
8	湖南芙蓉云通信息科技有限公司	芙蓉云通（益阳）云计算项目的概念方案设计	68.00	2015 年 9 月
		芙蓉云计算（益阳）数据中心项目的建筑设计及设计总包服务	4,999.54	2015 年 10 月
		对项目价格的补充说明		2016 年 5 月
		芙蓉云计算（益阳）数据中心、益阳高新技术产业资产经营总公司项目的建筑设计及设计总包服务（合同内容不变，增加委托方）		2016 年 4 月

（二）采购合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的 1,500 万元以上或重要的框架性采购合同情况如下：

单位：万元

序号	供应商名称	合同内容	合同金额	合同签订时间
1	上海浦慧建筑景观设计咨询有限公司	项目方案设计、建筑初步设计和外立面分色图设计	2,026.54	2015 年 6 月
2	中国东方航空股份有限公司	集团客户机票直销	框架协议	2015 年 12 月
3	深圳市劲嘉物业管理有限公司	劲嘉科技大厦物业服务	框架协议	2012 年 6 月

（三）银行借款和授信合同

截至本招股说明书签署日，公司重要银行借款和授信合同情况如下：

1、2014 年 12 月 17 日，公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《流动资金借款合同》（编号：3100402014M100005800）。交通银行股份有限公司上海虹口支行向公司提供 50,000,000.00 元的银行借款，用于经营周转，借款期限为 2014 年 12 月 19 日至 2017 年 10 月 2 日，利率为年利率 6.36%。该借款受悉地深圳与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订的《最高额保证合同（适用于非额度合同）》（编号：3100402014AM00002100）以及公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订的《最高额质押合同（适用于非额度合同）》（编号：3100402014BF00005800）的担保。

2、2015 年 3 月 26 日，公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《流动资金借款合同》（编号：Z1503LN15611093）。交通银行股份有限公司上海虹口支行向公

司提供 33,000,000.00 元的银行借款，用于经营周转，借款期限为 2017 年 10 月 2 日到期，利率为年利率 6.0375%。该借款受悉地深圳与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订的《最高额保证合同（适用于非额度合同）》（编号：3100402014AM00002100）以及公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订的《最高额质押合同（适用于非额度合同）》（编号：3100402014BF00005800）的担保。

3、2016 年 4 月 13 日，公司与南京银行股份有限公司上海分行签订《最高债权额合同》（编号：A04003771603040003），南京银行股份有限公司上海分行向公司提供 1 亿元的最高债权额，债权确定期间是 2016 年 3 月 1 日至 2017 年 3 月 1 日。在此合同项下，公司与南京银行股份有限公司上海分行签订《人民币流动资金借款合同》（合同编号：Ba1003771604130003），南京银行股份有限公司上海分行向公司提供 5,000 万元借款，用于归还悉地深圳建行借款，借款期限为 2016 年 4 月 13 日至 2018 年 4 月 12 日，年利率为 5.225%。上述合同及借款受悉地深圳与南京银行股份有限公司上海分行签订的《最高额保证合同》（编号：Ec1003771603040007）的担保。

4、2016 年 4 月 8 日，公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订了《流动资金借款合同》（编号：Z1603LN15603222）。交通银行股份有限公司上海虹口支行向公司提供 4,900 万元一次性额度用于经营周转，授信期限自 2015 年 6 月 26 日至 2017 年 4 月 2 日。该合同下的每笔贷款期限不长于 36 个月，且全部贷款的到期日不迟于 2017 年 10 月 2 日。该借款受公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订的《最高额质押合同（适用于非额度合同）》（编号：3100402014BF00002100）以及悉地深圳与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订的《最高额保证合同（适用于非额度合同）》（编号：3100402014AM00002100）的担保。2016 年 4 月 12 日，公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《交通银行受托支付委托书》（编号：Z1603LN15603222），借款 4,900 万元，至 2017 年 10 月 2 日到期，贷款利率为人民币贷款基准利率（1 至 3 年（含 3 年））期限档次上浮 5.00%。

5、2016 年 5 月 4 日，在公司与南京银行股份有限公司上海分行签订《最高债权额合同》（编号：A04003771603040003）合同项下，公司与南京银行股份有限公司上海分行签订《人民币流动资金借款合同》（合同编号：Ba1003771605040004），南京银行股份有限公司上海分行向公司提供 1,800 万元借款，用于发放集团下属子公司、分公司人员工资，借款期限为 2016 年 5 月 4 日至 2018 年 5 月 3 日，年利率为 5.225%。该

借款受悉地深圳与南京银行股份有限公司上海分行签订的《最高额保证合同》（编号：Ec1003771603040007）的担保。

6、2016年7月1日，在《最高债权额合同》（编号：A04003771603040003）合同项下，公司与南京股份有限公司上海分行签订了《人民币流动资产借款合同》（编号：Ba1003771606300006）南京银行股份有限公司上海分行向公司提供1,600万元借款，用于公司发放下属子公司、分公司职工工资，借款期限为2016年7月1日起至2018年6月30日，贷款利率为固定利率5.2250%。

7、2016年8月2日，在《最高债权额合同》（编号：A04003771603040003）合同项下，公司与南京股份有限公司上海分行签订了《人民币流动资产借款合同》（编号：Ba1003771608020008）南京银行股份有限公司上海分行向公司提供1,600万元借款，用于公司发放下属子公司、分公司职工工资，借款期限为2016年8月2日起至2018年8月1日，贷款利率为固定利率5.2250%。

8、2016年10月14日，澳洲控股与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订了《流动资金借款合同》（编号：Z1610LN15633426）。交通银行股份有限公司上海虹口支行向澳洲控股提供300万美金一次性额度用于澳洲控股及下属子公司经营周转，授信期限自2015年11月19日至2018年11月19日。该合同下的每笔贷款期限不长于12个月，且全部贷款的到期日不迟于2019年5月19日。同日，发行人与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订的《保证金合同》（编号：C161012CA3108070），为前述《流动资金借款合同》提供连带责任担保，保证金金额为2,100万人民币。同日，澳洲控股与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《交通银行受托支付委托书》（编号：Z1610LN15633426000），借款300万美金，至2017年10月16日到期，贷款利率为固定利率值3.80%。

9、2016年11月7日，发行人与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订了《流动资金借款合同》（编号：Z1610LN15637690）。交通银行股份有限公司上海虹口支行向公司提供2,800万元一次性额度用于经营周转，授信期限自2015年6月26日至2017年4月2日。该合同下的每笔贷款期限不长于36个月，且全部贷款的到期日不迟于2017年10月2日。同日，发行人与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《交通银行受托支付委托书》（编号：Z1610LN156376900000），借款2,800万元，至2017年10月2日到期，贷款利率为贷款利率为人行人民币贷款基准利率（1至3年（含3年））期

限档次上浮 5.00%。

10、2016 年 12 月 19 日，发行人与江苏银行股份有限公司上海杨浦支行签订《最高额综合授信合同》（编号：SX151316000828），江苏银行股份有限公司上海杨浦支行向发行人提供 2,000 万元（敞口）的最高综合授信额度，其中短期流动资金贷款 2,000 万元整，授信期限自 2016 年 12 月 19 日至 2017 年 10 月 31 日。同日，在此合同项下，发行人与江苏银行股份有限公司上海杨浦支行签订《流动资金借款合同》（编号：JK151316000145），由江苏银行股份有限公司上海杨浦支行向发行人提供 2,000 万元借款用于置换他行贷款，借款期限自 2016 年 12 月 19 日至 2017 年 12 月 15 日，借款利率为固定利率，执行年利率 4.5675%，全部贷款的到期日不迟于 2017 年 12 月 15 日。同日，悉地深圳与江苏银行股份有限公司上海杨浦支行签订《最高额保证合同》（编号：BZ151316000070），为前述《最高额综合授信合同》及《流动资金借款合同》提供连带责任保证，保证最高额为不超过 2,000 万元（敞口）。

11、2016 年 12 月 27 日，发行人与中国光大银行上海漕河泾开发区支行签订《综合授信合同》（编号：762801201610），中国光大银行上海漕河泾开发区支行向发行人提供 1 亿元的最高授信额度，授信期限自 2016 年 12 月 27 日至 2017 年 12 月 27 日。同日，悉地深圳与中国光大银行上海漕河泾开发区支行签订《最高额保证合同》（编号：762801201610-1），为前述合同《综合授信合同》提供连带责任保证，保证金额为 1 亿元，保证期间自单笔授信业务起始日起至该笔债务履行期限届满之日后、因法定或约定时间导致债务提前到期之日后两年止。

12、2017 年 1 月 20 日，悉地苏州与中国银行股份有限公司苏州姑苏支行签订《授信额度协议》（编号：苏中银（姑苏）授字（2017）第 002 号），中国银行股份有限公司苏州姑苏支行向发行人提供授信额度 3,600 万元，授信期限为 2017 年 1 月 20 日至 2020 年 1 月 19 日。2017 年 1 月 20 日，悉地苏州与中国银行股份有限公司苏州姑苏支行签订《最高额抵押合同》（编号：苏中银（姑苏）抵字（2017）第 001 号），所担保债权之最高本金余额为 3,600.00 万元，抵押物为悉地苏州自有房产、土地。截至目前悉地苏州未实际提款。

13、2017 年 2 月 27 日，发行人与中国光大银行上海漕河泾开发区支行签订《流动资金借款合同》（编号：7628022017003），中国光大银行上海漕河泾开发区支行向发行人提供贷款人民币 5,000 万元，贷款期限为 2017 年 3 月 2 日至 2018 年 3 月 2 日止，

采取固定利率，贷款年利率为 4.5675%。《最高额保证合同》（编号：762801201610-1），为前述合同《综合授信合同》提供连带责任保证。

14、2016 年 6 月 30 日，悉地深圳与中国建设银行股份有限公司深圳市分行（以下简称“建行深圳分行”）签订《授信额度合同》（编号：借 2016 综 17606 福田），由建行深圳分行向悉地深圳提供 26,000 万元授信总额度，其中流动资金借款额度为 20,000 万元且单笔贷款期限不超过 1 年、保证额度为 6,000 万元且单笔保函最长期限不超过 3 年；合同有效期为 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。同日，公司与建行深圳分行签订额度保证合同（编号：保 2016 综 17606 福田-3），为前述《授信额度合同》提供连带责任保证，保证期间为单笔授信业务起始日起至该笔债务履行期限届满之日后、展期协议重新约定的债务履行期限届满日后或建行深圳分行宣布债务提前到期之日后两年止。同日，悉地深圳与建行深圳分行签订额度最高额应收账款质押合同（编号：质 2016 综 17606 福田）、应收账款质押/转让登记协议（编号：协 2016 综 17606 福田），约定将其全部应收账款质押给建行深圳分行，为前述《授信额度合同》提供最高额质押担保，该担保责任的最高限额为 39,000 万元。2016 年 10 月 13 日，悉地深圳根据前述《授信额度合同》取得 5,000 万元借款，借款利率为 LPR 利率加 52.85 个基点。2017 年 5 月 4 日，悉地深圳根据前述合同取得借款 10,000 万元，借款利率为 LPR 利率加 74.6 个基点。

15、2017 年 7 月 6 日，公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《流动资金借款合同》（编号：Z1707LN15601275），授信额度 5,000 万元用于经营周转使用，授信期限自 2017 年 7 月 6 日至 2018 年 2 月 6 日。同日，上海简一投资咨询有限公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《保证合同》（编号：C170703GR3105791）、悉地国际设计顾问（深圳）有限公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《保证合同》（编号：C170703GR3105792）对上述合同进行担保。2017 年 7 月 6 日，公司申请贷款 50,000,000.00 元，利率为 LPR（人行报价）（6 个月至 1 年（含 1 年））期限档次，加百分点（0.4415）。

16、2017 年 6 月 8 日，公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《流动资金借款合同》（编号：Z1706LN15681019），授信额度 5,000 万元用于经营周转使用，授信期限自 2017 年 6 月 8 日至 2018 年 2 月 6 日。同日，上海简一投资咨询有限公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《保证合同》（编号：C170605GR3104466）、

悉地国际设计顾问（深圳）有限公司与交通银行股份有限公司上海虹口支行签订《保证合同》（编号：C170605GR3104461）对上述合同进行担保。2017年6月12日，公司申请贷款50,000,000.00元，利率为LPR（人行报价）（6个月至1年（含1年））期限档次，加百分点（0.4415）。

三、对外担保

截至本招股说明书签署之日，公司未对除控股子公司以外的公司进行担保。

四、重大诉讼或仲裁事项

（一）发行人及其控股子公司的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项

截至本招股说明书签署之日，公司涉及诉讼情况如下：

1、诉讼清单

序号	原告 (上诉人、申请人)	被告 (被上诉人、被申请人)	案由	诉讼请求	审理/执行情况
1	潍坊海纳集团房地产有限公司	悉地深圳	合同纠纷	上诉人诉请撤销一审判决，改判或发回重审	一审被告已上诉，等待二审法院立案及开庭通知
2	悉地深圳	云南创意文化产业投资有限公司	合同纠纷	原告诉请判决被告支付设计费120万元，支付违约金206,685.18元（暂计算至2015年7月15日）	被告提出的管辖权异议裁定二审驳回；已开庭等待判决
3	悉地北京	泉州江滨投资有限公司	合同纠纷	申请执行一审判决（被执行人向申请执行人支付设计费100万元）。法院在执行过程中查明被执行人无可供执行的财产，申请执行人亦无法进一步提供被执行人的财产线索	作出裁定：本次申请执行不具备执行条件，依法终结本次执行程序
4	钱炜	悉地深圳上海杨浦分公司	劳动争议	原告请求被告支付2006年10月至2016年5月的加班工资159,598.7元；支付2006年10月至2016年5月158.5天未休年休假工资24,850元；支付2016年6月至2017年1月13日延迟退工损失27,200元，并要求被申请人退还劳动手册、出具退工单	一审判决：1、悉地支付钱炜2009年至2016年加班费11,351.48元；2、悉地支付钱炜2015年至2016年应休未休年休假工资3,282.72元；3、悉地支付钱炜延迟退工损失11,400元；4、钱炜其他诉讼请求不予支持

序号	原告 (上诉人、申请人)	被告 (被上诉人、被申请人)	案由	诉讼请求	审理/执行情况
5	悉地深圳 上海杨浦 分公司	钱炜	劳动报酬 纠纷	原告请求撤销杨劳人仲 (2017)办字第58号裁决第 1项裁决事项,原告无需支 付被告2016年1月5日、 2016年3月26日至2016年 3月27日加班工资998.98 元;请求撤销杨劳人仲 (2017)办字第58号裁决第 4项裁决事项,原告无需向 被告支付延迟退工的经济损 失11,400元;诉讼费由被告 承担	已经受理,尚未开庭
6	J. Hutchinso n Pty Ltd.	Peddle Thorp & Walker Pty Limited	合同纠 纷	因咨询合同违约,原告请求 被告支付约9,781,686澳元	2016年8月31日,被告提供 相关证据抗辩原告的诉讼请 求;2016年12月22日及2017 年1月9日原告补充证据并变 更诉讼请求;2017年2月10 日开庭审理,新南威尔士州最 高法院要求被告准备相关争 议焦点的法庭陈述与答辩,等 待下次开庭

2、J. Hutchinson Pty Ltd 与 Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 诉讼具体情况

(1) 涉诉项目基本情况

2011年4月,Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 受雇为 Swiss Grand 再开发项目提供建筑咨询服务,该项目是将位于澳大利亚悉尼市风景胜地邦迪海滩的著名酒店——瑞士大酒店(Swiss Grand Hotel)改造成为涵盖私人定制的豪华公寓、房间的精品酒店及高端商业中心的综合体。J. Hutchinson Pty Ltd 为该项目的建造方。根据相关协议,由 J. Hutchinson Pty Ltd 承担的设计费用总额为190余万澳元。该合同已基本履行完毕,Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 已收到绝大部分设计费用,尚余7万余澳元尚未支付。

(2) 诉讼发生背景

因该项目系改造旧酒店项目,项目复杂程度较高,J. Hutchinson Pty Ltd 在原建筑的清理和改造过程中由于工程管理等因素导致项目延期,其将项目延迟责任归咎于 Peddle Thorp & Walker Pty. Limited,并向 Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 提起诉讼。

(3) 诉讼的诉讼请求、最新进展

1) 诉讼请求

J. Hutchinson Pty Ltd 请求的赔偿数额为 978.17 万澳元（包含消费税）。该请求是为了弥补 Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 在以下方面给 J. Hutchinson Pty Ltd 造成的损失：A、在设计图中出现的错误和疏漏；B、未能履行和/或拒绝根据协议履行服务。

2) 诉讼最新进展

2016 年 8 月 31 日，被告提供相关证据抗辩原告的诉讼请求；2016 年 12 月 22 日及 2017 年 1 月 9 日原告补充证据并变更诉讼请求；2017 年 2 月 10 日开庭审理，新南威尔士州最高法院要求被告准备相关争议焦点的法庭陈述与答辩，并等待下次开庭。

（4）被告诉讼律师判断胜诉的依据

根据 Colin Biggers & Paisley Lawyers 出具的法律意见，基于目前获取到的信息：

1) J. Hutchinson Pty Ltd 并没有意识到管理和协调整个项目设计和施工的责任方是 J. Hutchinson Pty Ltd 而非 Peddle Thorp & Walker Pty. Limited，这是 HutchinsonJ. Hutchinson Pty Ltd 基本的理解错误；

2) 假设 J. Hutchinson Pty Ltd 能够指出根据协议 Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 最后完成的一版施工图纸中有多处声称的错误和遗漏，J. Hutchinson Pty Ltd 仍然需要证明该声称的错误和遗漏与其主张的损失和损害之间的任何实质联系。

综上，Colin Biggers & Paisley Lawyers 认为，截至目前为止，Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 胜诉概率较大。

（5）被告可获得保险赔偿

如果 Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 被有权法院的生效判决判定败诉，保险人 CGU Insurance, Professional Risks(Corporate)需直接向 J. Hutchinson Pty Ltd 赔付相关金额，Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 仅需承担最高额为 50,000 澳元的免赔金额。

（6）该诉讼对公司经营及本次发行上市的影响

根据境外律师出具的法律意见，Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 胜诉概率较大；即使败诉，Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 仍可以依据保险合同要求保险公司按照合同约定予以赔偿；截至目前，该项目已基本完成，Peddle Thorp & Walker Pty. Limited 已

收到原告支付的绝大部分设计费；该诉讼并未影响 PTW 业务的正常开展；因此，该诉讼对公司日常经营、本次发行上市不构成重大不利影响。

（二）关联人的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项

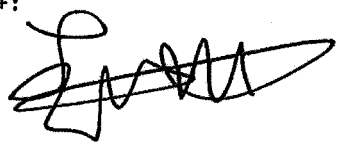
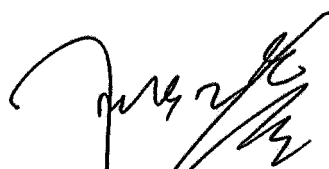
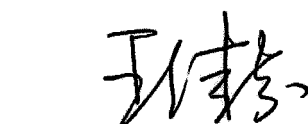
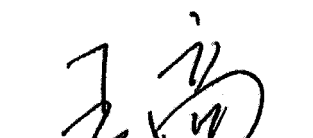
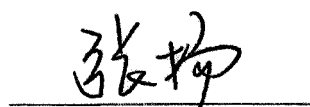
截至本招股说明书签署之日，本公司控股股东、实际控制人、本公司的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼和仲裁。

第十六节董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

一、发行人全体董事、监事、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及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事：


赵晓军
李家庆
张泰一
段兰春
王佳芬
王 高
张 扬

全体监事：


吴 凡
高 勇
翁丹妮

除董事外全体高级管理人员：



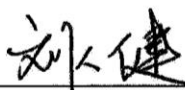
王 睦



吕 强



庄 葵



刘人健



李 旻



王京晶



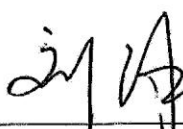
二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人：

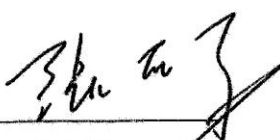

马齐玮

保荐代表人：


刘洋


孙守安

法定代表人：

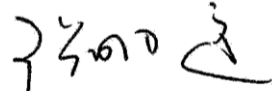

张佑君

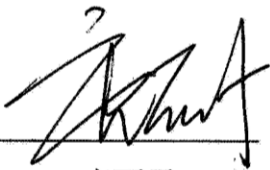


三、发行人律师声明

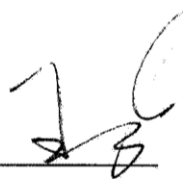
本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：


张明远


唐丽子

律师事务所负责人：


王 玲



四、审计机构声明



普华永道

关于上海悉地工程设计顾问股份有限公司
招股说明书及其摘要的
会计师事务所声明

上海悉地工程设计顾问股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读上海悉地工程设计顾问股份有限公司(以下简称“贵公司”)首次公开发行 A 股股票招股说明书及其摘要, 确认招股说明书及其摘要中引用的有关经审计的 2014 年度、2015 年度及 2016 年度申报财务报表、内部控制审核报告所针对的 2016 年 12 月 31 日与编制申报财务报表相关的内部控制及经核对的 2014 年度、2015 年度及 2016 年度非经常性损益明细表的内容, 与本所出具的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对贵公司在招股说明书及其摘要中引用本所出具的上述审计报告、内部控制审核报告及非经常性损益明细表专项报告内容无异议, 确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对本所出具的上述报告内容的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师 -
肖峰签字注册会计师
饶盛华会计师事务所负责人
李丹

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

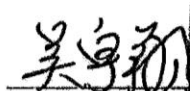
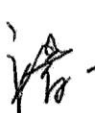
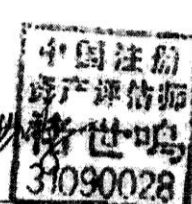
2017 年 7 月 20 日



五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册资产评估师：

   
吴宇翔 褚世鸣

资产评估机构负责人：


梅惠民



六、验资机构声明



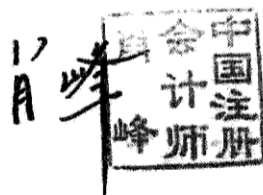
普华永道

关于上海悉地工程设计顾问股份有限公司 招股说明书及其摘要的 会计师事务所声明

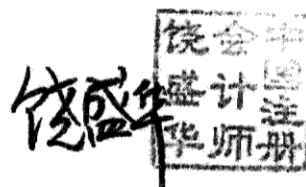
上海悉地工程设计顾问股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读上海悉地工程设计顾问股份有限公司(以下简称“贵公司”)首次公开发行 A 股股票招股说明书及其摘要, 确认招股说明书及其摘要中引用的本所对贵公司的发起人以其持有的上海悉地工程设计顾问有限公司(贵公司前身)净资产折股投入贵公司注册资本出具的验资报告内容以及贵公司新增注册资本的实收情况出具的验资报告内容, 与本所出具的验资报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对贵公司在招股说明书及其摘要中引用本所出具的上述验资报告内容无异议, 确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述验资报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对本所出具的上述验资报告内容的真实性、准确性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

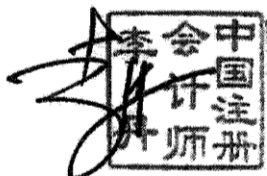
签字注册会计师 -
肖峰



签字注册会计师
饶盛华



会计师事务所负责人
李丹



普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)



2017 年 7 月 20 日

七、验资复核机构声明



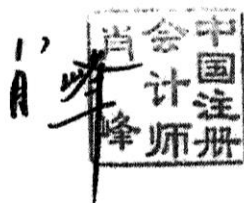
普华永道

关于上海悉地工程设计顾问股份有限公司 招股说明书及其摘要的 会计师事务所声明

上海悉地工程设计顾问股份有限公司董事会：

本所及签字注册会计师已阅读上海悉地工程设计顾问股份有限公司(以下简称“贵公司”)首次公开发行 A 股股票招股说明书及其摘要, 确认招股说明书及其摘要中引用的本所对上海悉地工程设计顾问有限公司(贵公司前身)2010 年 12 月 24 日至整体变更为股份有限公司(即贵公司)前历次实收资本验证的复核报告内容, 与本所出具的验资复核报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对贵公司在招股说明书及其摘要中引用本所出具的上述验资复核报告内容无异议, 确认招股说明书及其摘要不致因完整准确地引用上述验资复核报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对本所出具的上述验资复核报告的真实性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

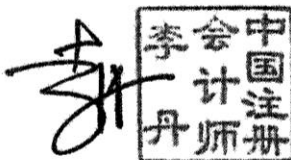
签字注册会计师 -
肖峰



签字注册会计师
饶盛华



会计师事务所负责人
李丹



普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)



2017 年 7 月 20 日

第十七节 附件

一、备查文件目录

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在指定网站上披露，具体如下：

- （一）发行保荐书；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制审核报告；
- （四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （五）法律意见书及律师工作报告；
- （六）公司章程（草案）；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他与本次发行有关的重要文件。

二、备查文件查阅

（一）查阅时间

工作日：上午 9:30-11:30，下午 1:30-4:30

（二）查阅地点及联系方式

发行人：上海悉地工程设计顾问股份有限公司

公司地址：上海市杨浦区黄兴路 2005 弄 2 号 403-17 室

查询电话：021-61803035；传真：021-61803000；邮编：200433

保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

公司地址：北京朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 25 层

查询电话：010-60838814；传真：010-60836960；邮编：100026