

证券代码：831395

证券简称：智通建设

主办券商：国泰君安

上海智通建设发展股份有限公司购买资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、交易概况

（一）基本情况

为实现公司平台化发展战略，推进实现“打造全球最大的互联网建筑工程管理协同平台”的愿景目标，持续提升品牌影响力与核心竞争力，公司拟收购上海爱建建筑设计院有限公司（以下简称：爱建设计院）股东持有的 82% 股权，预计交易金额 738 万元。

本次交易完成后，公司预计将持有爱建设计院 82% 股权。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50% 以上；

（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50% 以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30% 以上。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第三十五条的规定：“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：（一）购买的资产为股权的，

且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准；

（二）公众公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定履行相应程序的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”

根据公司最近一期经审计的财务报表数据，截至 2021 年 12 月 31 日公司资产总额为 43,140 万元，净资产为 23,290 万元。

本次交易完成后，公司将持有爱建设计院 82% 股权，公司在过去 12 个月内未对同一或者相关资产进行购买，无累计数，因此相关计算以百分百物联网资产总额、净资产额以及成交金额中的较高者为准。

根据北京中众晟安会计师事务所（特殊普通合伙）出具《上海爱建建筑设计院有限公司审计报告及财务报表》（中众晟安审字[2023]2002034 号），截至 2022 年 5 月 31 日，爱建设计院资产总额 628.74 万元，本次交易金额预计为 738 万元，二者中较高者占公司最近一期经审计的资产总额的 1.71%；净资产-238.09 万元，本次交易金额预计为 738 万元，二者中较高者占公司最近一期经审计的净资产额的 3.17%。

因此本次购买资产事项不构成《非上市公众公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易。

（四）审议和表决情况

2023 年 4 月 7 日公司召开第三届董事会第十一次会议，会议以同意 5 票，

反对 0 票，弃权 0 票审议通过了《关于购买资产的议案》。本议案不涉及关联交易，无需回避表决。本议案无需提交股东大会审议。

（五）交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（六）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

二、交易对方的情况

1、法人及其他经济组织

名称：上海爱建集团股份有限公司

住所：上海市浦东新区泰谷路 168 号

注册地址：上海市浦东新区泰谷路 168 号

注册资本：162192.2452 万人民币

主营业务：货物进出口、实业投资、投资管理等

法定代表人：王均金

控股股东：上海均瑶（集团）有限公司

实际控制人：王均金

信用情况：不是失信被执行人

2、自然人

姓名：邬伟民

住所：上海市

信用情况：不是失信被执行人

3、自然人

姓名：丁伟达

住所：上海市

信用情况：不是失信被执行人

4、自然人

姓名：罗涛

住所：上海市

信用情况：不是失信被执行人

5、自然人

姓名：蔡玉文

住所：上海市

信用情况：不是失信被执行人

6、自然人

姓名：汪盛

住所：上海市

信用情况：不是失信被执行人

7、自然人

姓名：杨立青

住所：上海市

信用情况：不是失信被执行人

8、自然人

姓名：蒋浩良

住所：上海市

信用情况：不是失信被执行人

9、自然人

姓名：孙庆华

住所：上海市

信用情况：不是失信被执行人

三、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

- 1、交易标的名称：上海爱建建筑设计院有限公司
- 2、交易标的类别：固定资产 无形资产 股权类资产 其他
- 3、交易标的所在地：上海市黄浦区南苏州路 381 号 502 室 G 座
- 4、交易标的其他情况

上海爱建建筑设计院有限公司成立于 1985 年 3 月 2 日，注册资本 100 万元，由上海爱建股份有限公司全资设立。

2004 年改制为国内合资的有限责任公司。2004 年 4 月经产权转让，上海爱建股份有限公司将其持有的上海爱建建筑设计院有限公司 70%股权转让给投资方丁伟达等 26 位自然人。

2009 年 10 月 28 日，企业盈余公积转增实收资本，新增注册资本 200 万元，增资后企业注册资本为 300 万元。

2018 年 12 月 28 日，爱建设计院的自然人股东间发生股权转让，转让后自然人股东缩减为 8 名，持股比例为：邬伟民 41.2%；丁伟达 11.35%；罗涛 6.81%；蔡玉文 3.15%；汪盛 2.59%；杨立青 2%；蒋浩良 1.7%；孙庆华 1.2%；上海爱建建筑设计院有限公司仍持有 30%股权。

法定代表人：邬伟民

注册资本：300 万人民币

经营范围：国内外建筑装潢工程设计和咨询服务，工程总承包。【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）交易标的资产权属情况

本次交易标的产权清晰，不存在抵押情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）购买股权导致挂牌公司合并报表范围变更

爱建设计院不存在为他人提供担保、财务资助等情况。

爱建设计院与上海爱建股份有限公司及其他 8 位自然人股东不存在经营性往来情况，智通建设不存在以经营性资金往来的形式变相为上海爱建股份有限公司及其他 8 位自然人股东提供财务资助情形。

四、定价情况

（一）交易标的财务信息及审计评估情况

根据北京中众晟安会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（中众晟安审字[2023]2002034号），截至 2022 年 5 月 31 日，上海爱建建筑设计院有限公司经审计的资产合计为 628.74 万元，负债合计为 866.83 万元，股东权益为-238.09 万元。2021 年度营业收入为 373.76 万元，净利润为-478.79 万元，2022 年 1-5 月营业收入为 8.68 万元，净利润为-262.17 万元。本公司委托上海东洲资产评估有限公司以 2022 年 5 月 31 日为基准日，采用成本法、市场法，对上海爱建建筑设计院有限公司的股东全部权益价值进行了评估，并出具了《上海爱建集团股份有限公司拟转让所持上海爱建建筑设计院有限公司股权所涉及的上海爱建建筑设计院有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（东洲评报字【2023】第 0618 号），根据上述评估报告，爱建建筑全部股东权益价值的评估值为 891.00 万元。

（二）定价依据

依据东洲评报字【2023】第 0618 号资产评估报告，结合市场情况，经交易双方友好协商，确定爱建设计院 82% 股权的交易价格为 738 万元人民币。

（三）交易定价的公允性

本次交易定价参考评估价格并结合市场情况，定价公允。

五、交易协议的主要内容

（一）交易协议主要内容

1、协议双方及转让对价

甲方：上海智通建设发展股份有限公司

乙方：

股东	原持有股权比例	本次转让股权比例	转让价格（万元）
邬伟民	41.2%	23.2%	208.80
上海爱建集团股份有限公司	30%	30%	270.00
丁伟达	11.35%	11.35%	102.15
罗涛	6.81%	6.81%	61.29
蔡玉文	3.15%	3.15%	28.35
汪盛	2.59%	2.59%	23.31
杨立青	2%	2%	18.00
蒋浩良	1.7%	1.7%	15.30
孙庆华	1.2%	1.2%	10.80

2、支付方式：本协议生效次日起 5 个工作日内，且在赴工商办理工商变更手续之前，将目标股权转让价款的 100%人民币支付至甲方指定银行账户。

3、协议生效条件

下述条件全部获得满足之日为协议的生效日：

- （1）协议经各方签署及/或加盖公章；
- （2）标的公司召开股东会，并且作出书面有效决议，同意按照协议的约定向甲方转让标的公司 82%股权；
- （3）甲方召开董事会，并且作出书面有效决议，同意按照协议约定价格受让标的公司 82%股权；

（二）交易协议的其他情况

无

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

（一）本次交易的目的

智通建设作为国内领先大型综合工程咨询公司。一直致力于以“打造全球最大的互联网建筑工程管理协同平台”为愿景，以“让天下没有难做的工程”为使命，始终秉承“匠心建设、精益智通”的经营理念，着力打造全国工程咨询领域内标准化、信息化、平台化的标杆型企业。近年来，公司采取“工程管理+数字化+协同整合”的平台化战略，通过高科技达成管理升级，依托云计算、区块链、5G 通讯、大数据、人工智能等前瞻科技，为城市建设提供高品质的工程管理服务。公司收购上海爱建建筑设计院有限公司，补充建筑装潢工程设计和咨询服务等业务及资质，将极大提升公司在工程咨询领域的影响力，也为公司获取业务提供帮助。

（二）本次交易存在的风险

本次购买资产不会对公司生产经营、财务状况产生不良影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

（三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次购买资产系公司战略规划和经营发展需要，有利于公司长期发展，将有助于公司的持续经营能力和综合竞争优势，预计对公司未来财务状况和经营成果将产生积极影响。

七、备查文件目录

上海智通建设发展股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议

上海智通建设发展股份有限公司

董事会

2023 年 4 月 7 日