

国信证券股份有限公司  
关于  
深圳壹创国际设计股份有限公司  
收购报告书  
之  
财务顾问报告  
(修订版)



(注册地址：深圳市红岭中路1012号国信证券大厦16-26层)

二〇二三年九月

## 释 义

在本财务顾问报告书中，除非文意另有所指，以下词语具有下述涵义：

公司、公众公司、被收购公司、挂牌公司、壹创国际、收购标的、目标公司	指	深圳壹创国际设计股份有限公司
收购方、天健地产	指	深圳市天健地产集团有限公司
天健集团	指	深圳市天健（集团）股份有限公司（A 股上市公司，证券代码:000090.SZ），持有天健地产 100% 的股权
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
特区建工集团	指	深圳市特区建工集团有限公司
前海添富	指	前海添富（深圳）资产管理合伙企业（有限合伙）
深圳添贵	指	深圳添贵管理咨询合伙企业(有限合伙)
前海壹汇	指	前海壹汇（深圳）管理咨询合伙企业（有限合伙）
本次收购/本次交易	指	前海添富、前海壹汇分别将其享有的壹创国际 29.04%、3.74% 股东大会投票表决权不可撤销地无条件委托给天健地产，收购人成为壹创国际控股股东
收购报告书	指	《深圳壹创国际设计股份有限公司收购报告书》
财务顾问报告	指	《国信证券股份有限公司关于深圳壹创国际设计股份有限公司收购报告书之财务顾问报告》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
财务顾问、国信证券	指	国信证券股份有限公司
收购人法律顾问	指	国浩律师（深圳）事务所
公众公司法律顾问	指	广东华商律师事务所
《公司章程》	指	《深圳壹创国际设计股份有限公司章程》
《投资者适当性管理办法》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》
《收购管理办法》	指	《非上市公众公司收购管理办法》
《第 5 号准则》	指	《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 5 号—权益变动报告书、收购报告书和要约收购报告书》
《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》
元、万元	指	人民币元、万元

## 第一章 序言

根据《公司法》《证券法》《收购管理办法》《第 5 号准则》及其他相关法律、法规及规范性文件的有关规定，国信证券股份有限公司接受收购人的委托，担任本次收购的财务顾问，对本次收购行为及相关披露文件的内容进行核查并出具财务顾问意见。

本财务顾问按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的精神，经过审慎的尽职调查，在认真查阅相关资料和充分了解本次收购行为的基础上，就本次收购行为及相关披露文件的内容出具核查意见，以供广大投资者及有关各方参考。

## 第二节 财务顾问承诺与声明

### 一、财务顾问承诺

（一）本财务顾问有理由确信所发表的专业意见与收购人披露文件的内容不存在实质性差异。

（二）本财务顾问已对收购人关于本次收购的披露文件进行核查，确信披露文件的内容与格式符合相关法规规定。

（三）本财务顾问有充分理由确信本次收购符合法律、法规和有关监管机构的规定，有充分理由确信收购人披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（四）本财务顾问在担任收购人财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行内部防火墙制度，除收购方案操作必须的与监管部门沟通外，未泄露与收购相关的尚未披露的信息。

### 二、财务顾问声明

（一）本报告书所依据的文件、资料及其他相关材料由收购人及公众公司提供，收购人及公众公司已向本财务顾问保证：其出具本报告书所提供的所有文件和材料均真实、完整、准确，并对其真实性、准确性、完整性承担责任。

（二）本财务顾问基于“诚实信用、勤勉尽责”的原则，已按照执业规则规定的工作程序，旨在就收购报告书相关内容发表意见，发表意见的内容仅限收购报告书正文所列内容，除非全国股转系统另有要求，并不对与本次收购行为有关的其他方面发表意见。

（三）政府有关部门及全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本报告内容不负任何责任，对其内容的真实性、准确性和完整性不作任何保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。同时，本财务顾问提醒投资者注意，本报告书不构成对壹创国际的任何投资建议或意见，对投资者根据本报告书做出的任何投资决策可能产生的风险，本财务顾问不承担任何责任。

（四）本财务顾问没有委托或授权其他任何机构和个人提供未在本报告书

中列载的信息和对本报告书做任何解释或说明。

（五）本报告书仅供本次收购事宜报告作为附件使用。未经本财务顾问书面同意，本报告书不得被用于其他任何目的，也不得被任何第三方使用。

## 第三节 财务顾问意见

本财务顾问就本次收购的以下事项发表专业意见：

### 一、收购人编制的收购报告书所披露的内容真实、准确、完整

根据对收购人编制《收购报告书》所依据的文件材料进行认真核查以及对《收购报告书》所披露事实的查证，未发现虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；收购人已向本财务顾问出具关于所提供文件真实、准确、完整的承诺函，承诺为本财务顾问出具财务顾问报告提供的一切资料不存在虚假记载、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。

基于上述分析和安排，本财务顾问认为收购人在收购报告书中所披露的信息真实、准确、完整，符合《证券法》《收购管理办法》《第 5 号准则》等法律、法规对公众公司收购信息真实、准确、完整披露的要求。

### 二、本次收购的目的及方案

#### （一）本次收购的目的

壹创国际所属设计行业，是一家从事设计、研发、咨询、造价、监理的专业技术服务公司。天健地产主营业务为房地产开发及运营，取得壹创国际控股权，有利于增强和完善现有产业链，可在收购人及其关联方提升设计能力与锻造设计品牌等方面发挥积极作用，为收购人及其关联方提供设计支撑和技术赋能。

经核查，本财务顾问认为：收购人的收购目的未与现行法律、法规要求相违背。

#### （二）本次收购的方案

收购人天健地产通过与相关股东签署关于表决权委托的《协议书》方式达成对公众公司壹创国际的收购。壹创国际在册股东前海添富、前海壹汇分别将其享有的 29.04%、3.74% 股东大会投票表决权不可撤销地无条件委托给天健地产。本次收购完成后，天健地产将享有壹创国际 51% 的股东大会投票表决权，成为壹创国际的控股股东。

本次收购前后，收购人持有、控制公众公司股份的详细情况如下：

单位：万股

股东名称	收购前			收购后		
	持股数量	持股比例	表决权比例	持股数量	持股比例	表决权比例
天健地产	727.55	18.22%	18.22%	727.55	18.22%	51.00%
前海添富	1,159.39	29.04%	29.04%	1,159.39	29.04%	-
严定刚	1,116.00	27.95%	27.95%	1,116.00	27.95%	27.95%
深圳添贵	355.00	8.89%	8.89%	355.00	8.89%	8.89%
前海壹汇	325.80	8.16%	8.16%	325.80	8.16%	4.42%
其他股东	309.00	7.74%	7.74%	309.00	7.74%	7.74%
<b>合计</b>	<b>3,992.7375</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,992.7375</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

注：严定刚为合伙企业前海添富、深圳添贵及前海壹汇的普通合伙人、执行事务合伙人。本次收购前，严定刚直接以及通过前海添富、深圳添贵及前海壹汇合计控制壹创国际74.04%表决权股份，为公众公司控股股东、实际控制人。

经核查，本财务顾问认为，本次收购的方案未与现行法律、法规要求相违背。

### 三、收购人的主体资格、收购实力、管理能力、履约能力及诚信记录

#### （一）收购人提供了本次收购信息披露所要求的必备证明文件

本财务顾问基于诚实信用、勤勉尽责的原则，对收购人提交收购报告书涉及的内容进行了尽职调查，并对收购报告书及收购人提供的必备证明文件进行了审阅及必要核查。本财务顾问履行上述程序后认为：收购人已经按照《证券法》《收购管理办法》和《第5号准则》等法律、法规的规定提交了必备的证明文件，不存在任何重大遗漏、虚假记载或误导性陈述。

#### （二）对收购人是否具备主体资格的核查

##### 1、收购人基本情况

公司名称：深圳市天健地产集团有限公司

企业类型：有限责任公司

成立日期：1988年6月15日

住所：深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦 B 座塔楼  
12层

注册资本：60,000 万元人民币

法定代表人：揭选松

统一社会信用代码：9144030019219788X3

经营范围：一般经营项目是：土地开发，商品房经营；自有物业租赁。招投标代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：工程造价咨询业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## 2、收购人的主体资格及投资者适当性

### （1）收购人是否符合投资者适当性管理规定

天健地产已开通全国中小企业股份转让系统挂牌公司股票公开转让的投资者权限，且为壹创国际的第三大股东。因此，天健地产符合《投资者适当性管理办法》关于参与挂牌公司股票公开转让的机构投资者的规定。

### （2）收购人是否存在禁止收购的情形

《非上市公众公司收购管理办法》第六条规定有下列情形之一的，不得收购公众公司：

- ①收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；
- ②收购人最近 2 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；
- ③收购人最近 2 年有严重的证券市场失信行为；
- ④收购人为自然人的，存在《公司法》第一百四十六条规定的情形；
- ⑤法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购公众公司的其他情形。

同时，收购人**及控股股东**熟悉有关法律、行政法规和中国证监会的规定，并了解了其应承担的义务和责任，具备规范运作公众公司的管理能力。收购人**及控股股东**出具承诺不存在《收购管理办法》第六条及法律法规规定的禁止收购公众公司的情形。

经核查，本财务顾问认为：收购人符合《投资者适当性管理办法》关于合格投资者的规定；截至本报告出具之日，收购人**及控股股东**不存在《收购管理



办法》第六条规定的情形及法律法规禁止收购公众公司的情形，具备收购公众公司的主体资格。

### **（三）对收购人是否具备收购的经济实力的核查**

本次收购，收购人通过接受表决权委托的方式取得公众公司的控制权，不涉及资金来源及对价支付事项。

本财务顾问认为，本次收购不涉及收购对价的支付，收购人天健地产具备履行收购人义务的能力。

### **（四）对收购人是否具备规范运作公众公司的管理能力的核查**

截至本报告书出具日，本财务顾问对收购人进行了相关辅导及沟通，主要内容为相关法律法规、公众公司实际控制人应承担的义务和责任等。收购人通过接受辅导熟悉了有关法律、行政法规和中国证监会的规定，并了解了其应承担的义务和责任。

本财务顾问认为：收购人基本具备规范化运作公众公司的管理能力；同时，财务顾问将承担起持续督导的责任，督促收购人遵守法律、行政法规、中国证监会的规定、全国股转系统相关规则以及公司章程，依法行使股东权利，切实履行承诺或者相关约定，依法履行信息披露和其他法定义务。

### **（五）对是否需要承担其他附加义务及是否具备履行相关义务的能力的核查**

经核查，本财务顾问认为：本次收购中，除已按要求披露的情况外，收购人不存在需承担其他附加义务的情况。

### **（六）对收购人、控股股东及其实际控制人是否存在不良诚信记录的核查**

根据《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》和《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》的有关规定，收购人及其实际控制人不存在《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》中不得收购挂牌公司的情形，收购人、控股股东及其实际控制人截至本报告出具之日不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

综上，本财务顾问认为：收购人具备《收购管理办法》规定的主体资格，具备履行收购人义务的经济实力，具备规范运作公众公司的管理能力，不存在需承担其他附加义务的情况，收购人、**控股股东**及其实际控制人不存在不良诚信记录。

#### **四、对收购人进行证券市场规范化运作辅导的情况**

本报告出具前，本财务顾问已对收购人进行了相关辅导，主要内容为相关法律法规、公众公司控股股东应承担的义务和责任等。收购人及其董事、监事、高级管理人员通过接受辅导熟悉了有关法律、行政法规和中国证监会的规定，并了解了其应承担的义务和责任。同时，本财务顾问也将督促收购人遵守法律、行政法规、中国证监会的规定、全国股转系统相关规则以及公司章程，依法行使股东权利，切实履行承诺或者相关约定，依法履行信息披露和其他法定义务。

#### **五、收购人与公众公司的关联关系**

本次收购前，收购人天健地产持有壹创国际 7,275,475 股股份，占公众公司总股本的 18.2218%，为壹创国际三大股东。收购人天健地产董事、总经理郭永平及天健集团董事会秘书刘丽梅为壹创国际董事。

除此之外，收购人与公众公司之间不存在其他关联关系。

#### **六、收购人的收购资金来源及其合法性**

经核查，收购人通过接受表决权委托的方式取得公众公司的控制权，不涉及资金来源及对价支付事项。

#### **七、收购人是否已经履行必要的授权和批准程序**

##### **（一）收购人履行的法律程序**

2023 年 8 月 16 日，天健地产控股股东天健集团召开了天健集团 2023 年第九届第六次董事会会议审议通过了《关于与深圳壹创国际设计股份有限公司股东方签署<协议书>的议案》。

##### **（二）委托人履行的法律程序**

根据《合伙企业法》第三十条、第六十条规定以及前海添富《合伙协议》约定，前海添富执行事务合伙人就前海添富将其享有的壹创国际 29.04%股东大会投票表决权不可撤销地委托给天健地产事宜已告知其他合伙人。

根据《合伙企业法》第三十条、第六十条规定以及前海壹汇《合伙协议》约定，前海壹汇执行事务合伙人就前海壹汇将其享有的壹创国际 3.74%股东大会投票表决权不可撤销地委托给天健地产事宜已告知其他合伙人。

### **(三) 本次收购尚需履行的相关程序**

本次收购的相关文件尚需按照《收购管理办法》的规定报送全国股份转让系统公司并在指定的信息披露平台进行公告。

壹创国际《公司章程》中未约定公众公司被收购时收购人是否需要向公众公司全体股东发出全面要约收购及全面要约收购的触发条件和相应制度安排等内容，收购人本次收购不涉及要约收购情形。

本财务顾问认为，本次收购已履行了应当履行必要授权和批准程序。

## **八、收购人提出的后续计划及本次收购对公众公司经营和持续发展的影响**

本次收购的后续计划及对公众公司经营和持续发展的影响，收购人在收购报告书中进行了详细披露。

经核查，本财务顾问认为：收购人对本次收购的后续计划，符合相关法律、法规规定，不会对公众公司及其他投资者产生不利影响，有利于公众公司的稳定经营。

## **九、收购人对收购过渡期内保持公众公司稳定经营作出安排**

本次收购系收购方通过接受表决权委托的方式达成，不涉及收购过渡期。

## **十、收购标的的权利限制情况及其他安排**

经核查公众公司公开披露信息及股东名册等材料，本次收购方式为表决权授权委托形式，收购人直接持有壹创国际 727.55 万股股份，占壹创国际总股本的 18.22%。本次收购涉及的前海添富、前海壹汇直接持有公司 14,851,900 股，

其中 2,411,200 股为限售股份，不存在质押的情况。

除上述情形外，本次收购相关股份不存在其他权利限制情况，亦不存在其他安排。

## **十一、收购人及其关联方与被收购公司之间是否存在业务往来，收购人与被收购公司的董事、监事、高级管理人员是否就未来任职安排达成某种协议或默契**

经核查，本财务顾问报告出具之日前 24 个月内，收购人及其关联方与挂牌公司之间存在关联交易，具体情况如下：

### **（一）关联方销售及采购**

特区建工集团作为天健集团的控股股东，间接控制天健地产，系收购人的关联方。特区建工集团于 2019 年 12 月成立，业务涵盖工程建设、工业上楼、综合开发、城市服务等四大领域。

在本报告书出具日前 24 个月内，特区建工集团及其子公司因自身项目建设需要向壹创国际采购建筑设计服务 5,618.93 万元；此外，壹创国际因业务需要将部分设计业务委托特区建工集团旗下深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司、深圳市坤禾工程设计有限公司等公司开展，在本报告书出具日前 24 个月内交易规模为 1,422.17 万元。

### **（二）向壹创国际原全资子公司增资**

2022 年 6 月，天健集团旗下深圳市光明建工集团有限公司向壹创国际全资子公司深圳市坤禾工程设计有限公司增资 461.08 万元。本次增资后，深圳市光明建工集团有限公司持有深圳市坤禾工程设计有限公司 51% 的股权，壹创国际持有深圳市坤禾工程设计有限公司 49% 的股权。

在报告日前 24 个月内，除上述交易外，收购人天健地产及其关联方、董事、监事、高级管理人员与壹创国际未发生其它交易。

本次收购完成后，收购人将根据公众公司的实际需要及《协议书》的相关约定（以实际协议为准），本着有利于维护公众公司和全体股东的合法权益的原则，按照《公司法》、公司章程等相关规定，适时对公众公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员提出必要的调整建议。如未来收购人就公众公司管理层

提出调整建议，将会严格履行必要的法律程序和信息披露义务。

## **十二、公众公司原控股股东、实际控制人及其关联方未清偿对公司的负债、未解除公司为其负债提供的担保或损害公司利益的其他情形**

经核查公众公司公开披露文件、企业信用报告及相关财务资料，并根据公众公司原实际控制人及其关联方出具的《公众公司原实际控制人及其关联方关于不存在未清偿对公司的负债、未解除公司为其负债提供的担保或损害公司利益的其他情形的承诺》，承诺内容如下：

“1、截至本承诺书出具之日，本承诺人及关联方、关联企业的董事、监事、高级管理人员或主要负责人不存在未清偿对壹创国际的负债的情形。

2、截至本承诺书出具之日，本承诺人及关联方、关联企业的董事、监事、高级管理人员或主要负责人不存在未解除壹创国际为其负债提供的担保的情形。

3、截至本承诺书出具之日，本承诺人及关联方、关联企业的董事、监事、高级管理人员或主要负责人不存在损害壹创国际利益的其他情形。”

综上，本财务顾问认为，公众公司原实际控制人及其关联方不存在未清偿对公司的负债、未解除公司为其负债提供的担保或者损害公司利益的其他情形。

## **十三、收购人关于不向被收购人注入私募基金或其他金融属性的企业或业务的承诺**

收购人出具了《关于收购完成后被收购人不注入金融类资产的承诺》，承诺内容如下：本承诺人承诺在本次收购完成后，在符合监管要求前不将类金融机构资产（包括但不限于 PE、小贷、资产管理、典当、P2P）注入壹创国际，也不利用挂牌公司开展相关业务。在收购完成后，壹创国际在收购和置入资产时将严格按照国家、证监会相关法律、法规和规章制度以及政策的规定进行，并严格遵守全国中小企业股份转让系统《关于金融类企业挂牌融资有关事项的通知》的各项要求。

## 十四、收购人关于不向被收购人注入房地产开发等涉房业务的承诺

截至本报告签署日，收购人所处房地产行业，主营业务为房地产开发及运营，收购人的控股股东为一家城市综合运营商，其与所控制的企业的主营业务为城市建设、综合开发及城市服务。壹创国际所属设计行业，是一家从事设计、研发、咨询、造价、监理的专业技术服务公司。

收购人出具了如下承诺：本承诺人承诺在本次收购完成后，不将本承诺人控制的房地产开发相关资产注入壹创国际，壹创国际亦不经营房地产开发相关业务，在今后的股票发行、重大资产重组等业务中，壹创国际将继续严格遵守全国股转系统现行监管规定。如因本公司违反承诺而导致壹创国际遭受任何直接经济损失，本承诺人将依法承担相应法律责任。

## 十五、中介机构与收购人、被收购人及本次收购行为之间的关联关系

经核查，参与本次收购的中介机构如下：

类别	中介机构名称
收购人财务顾问	国信证券股份有限公司
收购人法律顾问	国浩律师（深圳）事务所
公众公司法律顾问	广东华商律师事务所

本财务顾问认为：本次收购的各中介机构与收购人、被收购公司以及本次收购行为之间不存在关联关系。

## 十六、关于本次收购聘请第三方的意见

国信证券作为本次收购的收购人财务顾问，在本次收购中不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人的情形，不存在未披露的聘请第三方行为。

天健地产聘请国信证券作为本次收购的财务顾问，聘请国浩律师（深圳）事务所作为本次收购的法律顾问。上述中介机构均为收购业务依法需聘请的证券服务机构。前述中介机构根据相关规定对本次收购出具了专业意见或报告，本次聘请行为合法合规。除上述中介机构外，天健地产本次收购未聘请其他中

介机构。

综上，本财务顾问认为，在本次收购中，国信证券、天健地产不存在直接或间接有偿聘请除依法需聘请外的第三方机构或个人的情形。

## **十七、财务顾问意见**

综上所述，本财务顾问认为：收购人为本次收购签署的《收购报告书》内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合《收购管理办法》《第 5 号准则》及其他有关法律、法规及规范性文件的规定；收购人的主体资格、市场诚信状况符合《收购管理办法》的有关规定；收购人具有履行相关承诺和义务的实力，其对本次收购承诺得到有效实施的情况下，公众公司、中小股东及广大投资者的利益可以得到有效保护。

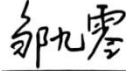
（以下无正文）

(本页无正文，为《国信证券股份有限公司关于深圳壹创国际设计股份有限公司收购报告书之财务顾问报告》之签字盖章页)

财务顾问主办人：

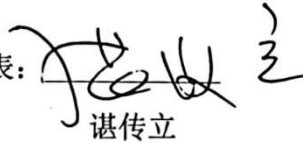


郑伟



邹九零

法定代表人或授权代表：

  
湛传立

国信证券股份有限公司

2023年9月11日