

深圳市斯维尔科技股份有限公司
股票定向发行说明书（修订稿）

住所：广东省深圳市南山区科技园北区清华信息港
B 栋 7 楼

主办券商

申万宏源承销保荐

（新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2004 室）

2024 年 6 月 18 日

声明

本公司及控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员承诺定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本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定向发行说明书中财务会计资料真实、准确、完整。

中国证监会或全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本公司股票定向发行所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司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，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

目录

一、	基本信息	5
二、	发行计划	17
三、	非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况	36
四、	本次定向发行对申请人的影响	36
五、	其他重要事项（如有）	40
六、	本次发行相关协议的内容摘要	40
七、	中介机构信息	58
八、	有关声明	59
九、	备查文件	64

释义

在本定向发行说明书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

释义项目		释义
公司、本公司、挂牌公司、斯维尔	指	深圳市斯维尔科技股份有限公司
发行对象、收购人、中建科创集团	指	中国中建科创集团有限公司
中国建筑	指	中国建筑股份有限公司（601668.SH）
力合科创	指	深圳市力合科创股份有限公司（002243.SZ）
北京绿建	指	北京绿建软件股份有限公司
BIM	指	建筑信息模型
三会	指	股东大会、董事会和监事会
主办券商、申万宏源承销保荐	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统
《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	《深圳市斯维尔科技股份有限公司章程》
《公众公司办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《收购管理办法》	指	《非上市公众公司收购管理办法》
《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》
《投资者适当性管理业务指南》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理业务指南》
《定向发行规则》	指	《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》
《定向发行业务指南》	指	《全国中小企业股份转让系统股票定向发行业务指南》
《股票发行认购合同》	指	《深圳市斯维尔科技股份有限公司附生效条件的股票发行认购合同》
《补充协议》	指	《深圳市斯维尔科技股份有限公司附生效条件的股票发行认购合同之补充协议》
《股东协议》	指	《深圳市斯维尔科技股份有限公司附生效条件的股票发行认购合同之股东协议》
本次定向发行、本次发行	指	公司本次通过定向发行方式，向收购人发行股票募集资金的行为
股票定向发行说明书、本定向发行说明书、本说明书	指	深圳市斯维尔科技股份有限公司股票定向发行说明书
报告期	指	2022年度、2023年度
元、万元	指	人民币元、万元

一、基本信息

（一）公司概况

公司名称	深圳市斯维尔科技股份有限公司
证券简称	斯维尔
证券代码	838470
所属层次	基础层
挂牌公司行业分类	I 信息传输、软件和信息技术服务业 65 软件和信息技术服务业 651 软件开发 6513 应用软件开发
主营业务	工程设计、工程造价、工程管理、电子政务等软件产品及解决方案的研发及销售
发行前总股本（股）	45,000,000
主办券商	申万宏源承销保荐
董事会秘书或信息披露负责人	樊红缨
注册地址	广东省深圳市南山区科技园北区清华信息港研发楼 B 栋 7 楼
联系方式	0755-33300209

1、公司所属行业基本情况

在目前城镇化整体进程放缓、建筑业人口红利逐步消失以及“脱碳减排”目标下，我国建筑业转型迫在眉睫。国务院《“十四五”数字经济发展规划》和住建部《“十四五”建筑业发展规划》中均把建筑业与数字经济融合作为建筑行业高质量发展的重要举措。从建筑行业转型升级方面，住建部指出要发展建筑业新产品、新业态模式，实现新一代信息技术与建筑业的深度融合，大幅提升建筑工业化、数字化、智能化水平，形成建筑业高质量发展体系框架；从新一代信息技术支持实体经济方面，住建部指出要加快智能建造与新型建筑工业化协同发展，完善智能建造政策和产业体系，夯实标准化和数字化基础，加快推进建筑信息模型（BIM）技术在工程全寿命期的集成应用，健全数据交互和安全标准，强化设计、生产、施工各环节数字化协同，推动工程建设全过程数字化成果交付和应用。

同期，住建部印发《“十四五”住房和城乡建设科技发展规划》，提出三大技术发展趋势：（1）发展绿色低碳技术是落实城乡建设领域碳达峰碳中和目标任务的重要途径；（2）发展数字化、智能化技术是推动城市治理体系和治理能力现代化的重要支撑；（3）发展工业化、产业化技术是推进建筑业供给侧结构性改革的重要手段。其中，尤其需要加快推动智能建造与新型建筑工业化协同发展，大力发展数字设计、智能生产、智能施工和智慧运维，促进中国建造从价值链中低端向中高端迈进。

在科技行业与建筑行业越来越紧密融合的市场背景下，数字赋能建筑产业转型升级成为共识。数字经济推动建筑业提质增效，数字化建设成为建筑行业转型升级的核心诉求，将为能够提供建筑全生命周期信息化产品和服务的建筑业数字化赋能者带来更大发展机遇。

2、公司主营业务及主营产品、服务情况

公司专业致力于工程建设行业软件开发细分领域内，依托二维电子图识别技术、自定义实体技术、钢筋与实体模型联动技术和报表引擎技术、**建筑信息模型（BIM）技术**等多项技术优势、专业团队优势、市场资源优势等，自主研发设计，向工程建设相关企事业单位、从业人员、政府主管部门、高校等用户提供涵盖工程设计、工程造价、工程管理、智慧政务、智慧建造五大产品线及基于 BIM、CIM、大数据、人工智能等数字化、信息化、智能化技术的建设行业整体解决方案。

领先的产品与技术是公司长期发展的核心竞争力。只有不断科技创新，才能保持行业领先地位，才能在激烈的市场竞争中生存与发展。公司以技术研发创新为主导，把握行业客户需求，产品不断迭代更新，利用核心技术为客户提供稳定、优异的解决方案，凭借过硬的产品质量和完善的售前售后服务，公司赢得了政府以及行业客户的好评与信赖。2023年2月2日，公司自主研发的BIM基础软件“优易BIM（ueBIM）”上榜工业和信息化部《2022年工业软件优秀产品名单》。

公司主营产品、服务包括工程设计类、造价类、管理类和电子政务类等标准化软件，以及定制软件系统开发和技术维护、咨询服务等。

（1）标准化软件产品。公司标准化软件产品涵盖工程造价类、设计类、管理类和电子政务类等方面，系基于二维或三维的建筑信息在工程算量计价、深化设计、施工技术等专业领域开展成本管控、方案优化、施工模拟的一系列专业工具软件。其中部分标准化软件产品应用所使用的基础软件平台来源于如美国 Autodesk 公司等第三方软件公司。随着 BIM 技术所带来的建筑行业第二次变革，公司加快了 BIM 技术在前述标准化软件类产品中的应用推广，且后续将重点推广由公司自主研发的 ueBIM 技术为基础的标准软件产品。公司标准化软件产品客户主要为造价咨询企业、建设方、施工单位、设计院、物业公司、专业院校及政府部门等。

（2）定制软件系统开发。公司依托技术优势、专业团队优势等接受客户委托、根据客户具体需求，为其进行定制化软件开发，提供**工程建设领域相关**的解决方案和技术服务，如

消防审批系统及工程建设标准信息系统、政府投资工程项目建设管理信息系统等定制开发，客户主要为政府部门、企事业单位等。公司当前该项业务主要采用自主定制开发模式，即在承做项目过程中优先使用自有软件或主要由自有员工提供客户定制化开发服务。

（3）软件技术维护服务。针对公司上述销售之标准化软件产品及定制软件系统等，在产品交付之后，公司提供线上线下技术支持和维护服务，提供客户后续的软件升级、运维等服务。

（4）BIM 咨询及其他服务等。赋能投资建设及工程咨询，提供数字化、智能化、平台化服务，目前主要包括 BIM 应用咨询服务等。

综上，公司依托二维电子图识别技术、自定义实体技术、钢筋与实体模型联动技术和报表引擎技术、建筑信息模型（BIM）技术等主营工程设计、工程造价、工程管理、电子政务等软件产品及解决方案研发、销售业务，属于国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类产业列示的“二十八、信息产业”之“9、基础软件和工业软件：…建筑信息模型（BIM）系统等专用系统”，符合国家产业政策，符合全国股转系统定位。

3、公司主要业务模式

在整个产品研发、销售及服务过程中，公司建立了严格的质量保证及完善的服务体系，从需求分析、方案设计、软件开发或销售到运维、咨询服务，实现产品及项目全生命周期跟踪管理，确保产品及服务质量让客户满意。经过多年的运营发展，公司形成了较为稳定健康的研发模式、销售模式、采购模式。

（1） 研发模式

公司核心研发团队拥有多年建筑行业信息化研发和前沿市场经验，对建筑行业 BIM、AR、VR、装配式建筑等新技术具有领先的技术优势和先发市场优势。在产品研发过程中，公司先行进行必要的市场需求分析，由研发部门提出并经公司批准后形成年度产品研发计划，并及时提交给研发管理部门进行研发工作部署。为使研发项目符合公司战略规划，保持项目开发团队的可持续性发展，在具体项目前期推进时，会再行对项目的可行性、必要性进行分析，后由研发中心对项目进行立项。研发中心将组织不同的研发部门进行具体研发，制定详细的研发工作计划和研发预算，并对研发成果进行及时评审认定。

（2） 销售模式

根据客户类型不同，公司销售模式分为直接销售和渠道销售两种模式。其中：(1)直销模式为公司直接面向行业用户进行签约，并向用户直接交付公司产品与服务的销售模式，为公司主要销售模式；(2)渠道销售模式指公司与项目合作伙伴和经销商等生态合作伙伴直接签约，通过与生态合作伙伴合作向终端用户交付公司产品与服务的销售模式。

(3) 采购模式

公司属于知识密集型技术服务行业，主要依靠广大员工创造和输出智力成果，经营成本主要为员工薪酬。同时，为保证业务正常开展，公司也需要从外部采购商品和服务，主要采购内容包括操作系统软件、外协服务、差旅服务、场地租用及装修、办公设备及用品等。

公司制定了供应商具体管理办法，对供应商准入流程、选择标准、合格供应商管理等方面进行了规定，对外服务采购采取合格名录方式进行管理，根据供应商提供服务的质量进行动态调整，确保提供的服务成果质量可靠，满足公司的要求。

(二) 公司及相关主体是否存在下列情形：

1	公司不符合《非上市公众公司监督管理办法》关于合法规范经营、公司治理、信息披露、发行对象等方面的规定。	否
2	公司存在违规对外担保、资金占用或者其他权益被控股股东、实际控制人严重损害的情形，且尚未解除或者消除影响的。	否
3	董事会审议通过本定向发行说明书时，公司存在尚未完成的普通股、优先股发行、可转换公司债券发行、重大资产重组和股份回购事宜。	否
4	公司处于收购过渡期内。	不适用
5	公司及其控股股东、实际控制人、控股子公司为失信联合惩戒对象。	否

(三) 发行概况

拟发行数量（股）/拟发行数量上限（股）	45,400,000
拟发行价格（元）/拟发行价格区间（元）	6.60
拟募集金额（元）/拟募集金额区间（元）	299,640,000.00
发行后股东人数是否超 200 人	否
是否存在非现金资产认购	全部现金认购
是否导致公司控制权发生变动	是
是否存在特殊投资条款	是
是否属于授权发行情形	否

(四) 公司近两年主要财务数据和指标

项目	2022年12月31日	2023年12月31日
资产总计（元）	182,004,873.36	181,992,925.76
其中：应收账款（元）	22,390,449.16	28,486,169.58
预付账款（元）	527,150.98	155,173.70
存货（元）	1,878,385.29	210,422.09
负债总计（元）	19,619,172.73	21,032,729.63
其中：应付账款（元）	3,239,565.77	1,143,686.48
归属于母公司所有者的净资产（元）	136,357,449.68	138,748,455.84
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	3.03	3.08
资产负债率	10.78%	11.56%
流动比率	6.78	6.63
速动比率	6.65	6.61

项目	2022年度	2023年度
营业收入（元）	119,137,736.97	109,738,365.87
归属于母公司所有者的净利润（元）	11,172,393.26	9,081,602.41
毛利率	81.91%	86.50%
每股收益（元/股）	0.25	0.20
加权平均净资产收益率（依据归属于母公司所有者的净利润计算）	8.39%	6.66%
加权平均净资产收益率（依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算）	4.61%	4.36%
经营活动产生的现金流量净额（元）	20,637,293.04	10,349,635.96
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.46	0.23
应收账款周转率	5.38	4.31
存货周转率	22.45	14.18

注：2022年、2023年财务数据均经深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告编号分别为“深永信会审证字[2023]第0001号”、“深永信会审证字[2024]第0001号”。

（五）报告期内主要财务数据和指标变动分析说明

1、资产负债结构分析

（1）资产总额

2022年12月31日、2023年12月31日，公司资产总额分别为18,200.49万元、18,199.29万元，2023年期末公司资产总额较2022年期末减少1.20万元，较为稳定。

（2）应收账款

① 应收账款基本情况

2022年12月31日、2023年12月31日，公司应收账款分别为2,239.04万元和2,848.62万元，2023年期末应收账款较2022年期末增加609.58万元，增长27.22%，主要原因是：

（i）近几年，建筑行业整体调整导致公司部分客户如建设方、施工单位、设计院等的业务开展进度、资金回笼情况等受到影响，进而传导至公司的回款周期有所延长；（ii）政府、事业单位客户的回款受其财政资金总体调拨及预算的影响，部分客户存在预算不足延迟回款情形。

② 应收账款坏账准备计提情况

对于收入准则规范的交易形成的应收账款，公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。公司基于单项和组合评估应收账款的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。公司对在初始确认后已经发生信用减值的应收账款单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一：合并范围内关联方	合并范围内关联方在合并时进行抵销，除有证据表明实际发生损失外，不计提坏账准备。	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计提坏账准备。
组合二：账龄分析法组合	公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提。

公司报告期各期末应收账款坏账准备计提情况如下：

类别	2022年12月31日			2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
单项计提预期信用损失的应收账款	3,186,592.82	3,186,592.82	100.00%	3,186,592.82	3,186,592.82	100.00%
按组合计提预期信用损失的应收账款	24,958,723.00	2,568,273.84	10.29%	32,382,203.02	3,896,033.44	12.03%
合计	28,145,315.82	5,754,866.66	20.45%	35,568,795.84	7,082,626.26	19.91%

上述报告期内单项计提预期信用损失的应收账款为公司应收恒大地产集团有限公司之账款，考虑到客户经营风险较高，应收账款收回风险较大而全额计提。

按账龄组合报告期各期末应收账款坏账计提具体情况如下：

账龄	2022年12月31日			2023年12月31日		
	账面余额	坏账	计提比例	账面余额	坏账	计提比例
1年以内	17,972,146.80	898,607.34	5%	22,216,815.52	1,110,840.78	5%
1—2年	3,591,876.50	359,187.65	10%	6,180,777.60	618,077.76	10%
2—3年	1,549,170.00	309,834.00	20%	1,520,200.00	304,040.00	20%
3—4年	1,689,769.70	844,884.85	50%	1,202,670.00	601,335.00	50%
4年以上	155,760.00	155,760.00	100%	1,261,739.90	1,261,739.90	100%
合计	24,958,723.00	2,568,273.84	10.29%	32,382,203.02	3,896,033.44	12.03%

公司及同行业可比公司2023年末应收账款坏账准备计提比例具体如下：

账龄	公司	中望软件		广联达	品茗科技	盈建科	新点软件
		直销客户	经销客户				
1年以内	5.00%	4.86%	5.11%	5.00%	5.00%	9.12%	5.00%
1—2年	10.00%	24.73%	37.66%	10.00%	10.00%	27.09%	10.00%
2—3年	20.00%	65.45%	74.04%	20.00%	30.00%	47.28%	20.00%
3—4年	50.00%	90.28%	90.00%	50.00%	50.00%	72.99%	50.00%
4—5年	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	80.00%	88.00%	80.00%
5年以上					100.00%	100.00%	100.00%
合计	12.03%	15.11%	22.15%	7.97%	17.46%	24.99%	14.90%

公司应收账款坏账准备的计提比例与同行业可比公司相比不存在重大差异，公司应收账款坏账计提比例系公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，并参考同行业惯例制定，符合公司的实际情况。公司应收账款的坏账准备计提充分、合理，符合行业惯例。

（3）预付账款

2022年12月31日、2023年12月31日，公司预付账款分别为52.72万元、15.52万元，分别占各期末资产总额的0.29%和0.09%，总体占比较小；2023年期末较上年同期减少37.20万元，为业务的正常波动所致。报告期各期末，公司1年以内的预付账款占比分别为73.22%和92.18%，1年以内的预付账款占比较高，预付账款账龄结构较好。

（4）存货

2022年12月31日、2023年12月31日，公司存货余额分别为187.84万元和21.04万元，2023年底公司存货较上期减少166.80万元，主要系2022年公司向客户提供整体解决方案时，基于方案需求向第三方供应商伟仕佳杰（重庆）科技有限公司采购Autodesk系统操作平台软件产品用于备货所致，2023年相关备货销售实现收入而结转成本。

（5）负债总额

2022年12月31日、2023年12月31日，公司负债总额分别为1,961.92万元和2,103.27万元，2023年末负债总额较2022年末增加141.35万元，增幅比例为7.20%，主要是由于2023年公司签署新租赁合同，租赁负债增加266.79万元所致。

（6）应付账款

2022年12月31日、2023年12月31日，公司应付账款分别为323.96万元和114.37万元，2023年末应付账款较2022年末减少209.59万元，减少比例为64.70%，主要是由于2023年公司营业收入减少，外采产品或服务费用减少导致。

（7）归属于挂牌公司股东的净资产和归属于挂牌公司股东的每股净资产

2022年12月31日、2023年12月31日，归属于挂牌公司股东的净资产分别为13,635.74万元、13,874.85万元，归属于挂牌公司股东的每股净资产分别为3.03元和3.08元。2023年末，归属于挂牌公司股东的净资产较上年同期增加239.10万元、归属于挂牌公司股东的每股净资产增加0.05元，增长比例均为1.75%，变动原因主要为公司2023年度经营业绩实现盈利并同期实施现金分红对冲所致。

2、营业情况分析

（1）营业收入

2022年度、2023年度，公司营业收入分别为11,913.77万元、10,973.84万元，2023年公司营业收入较2022年减少939.94万元，减少比例为7.89%，主要是由于：（i）标准化软件：2023年收入金额为6,310.38万元，较2022年收入7,652.74万元减少了1,342.36万元，减幅为17.54%，主要是由于子公司北京绿建销售之软件产品2023年受下游终端房地产项目减少影响，直接导致其来自于设计院等客户的订单减少，收入下降1,173.55万元所致；（ii）定制软件系统开发：2023年收入金额为1,410.35万元，较之2022年收入950.54万元增加了459.81万元，增幅48.37%，主要是因为公司2023年新增承接BIM进度管理平台、消防审批系统及工程建设标准信息系统等大额定制软件系统开发项目及开发之项目在本期实现阶段收入所致；（iii）公司2023年度软件技术维护服务及BIM咨询服务等较之2022年度波动较小。

（2）归属于母公司所有者的净利润

2022年度、2023年度，公司归属于母公司所有者的净利润分别为1,117.24万元、908.16万元，2023年公司归属于母公司所有者的净利润较2022年减少209.08万元，减少比例为

18.71%，主要是由于：一方面是受公司上述营业收入总额下降影响导致；另一方面是由于2023年期间母公司拟大力拓展自主研发的ueBIM产品市场，增加销售人员（含期间入职后于2023年底前离职人员），及公司为激励创收，加大销售人员奖金待遇，以应对市场环境变化，致销售人员薪酬增长，以及2023年销售人员及售后人员活跃度提升，差旅费用、培训及会议费用增加等因素，综合导致2023年销售费用较之2022年增长14.05%。

3、主要现金流量项目分析

2022年、2023年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为2,063.73万元和1,034.96万元，2023年度公司经营活动产生的现金流量净额较2022年度减少1,028.77万元，主要是由于：一方面，由于报告期内公司销售商品、提供劳务收到的现金较2022年度下降1,488.36万元，主要系子公司北京绿建受下游终端房地产项目减少影响，直接导致其来自于设计院等客户的订单减少，收入下降1,173.55万元，及公司回款减缓，综合导致公司2023年度销售商品、提供劳务收到的现金下降；另一方面，由于公司收到其他与经营活动有关的现金较2022年度下降1,057.20万元，主要是政府补助、公司参赛奖金、退回质保金和押金、退回银行保函保证金、利息收入等均存在减少情形所致；此外，公司支付其他与经营活动有关的现金较2022年度增加了631.88万元，主要是诉讼费、差旅费用、培训及会议费用等费用性支出增加所致。

4、主要财务指标分析

（1）偿债能力

① 资产负债率

2022年12月31日、2023年12月31日，公司资产负债率分别为10.78%、11.56%，2023年12月31日公司资产负债率较2022年12月31日增加0.78个百分点，主要系租赁负债增加导致负债总额较上期增加所致。

② 流动比率和速动比率

2022年12月31日、2023年12月31日，公司流动比率分别为6.78、6.63；速动比率分别为6.65、6.61。2023年12月31日公司流动比率较2022年12月31日减少0.15，2022年12月31日公司速动比率较2021年12月31日减少0.04，上述数据变动主要系流动资产、速动资产的大幅减少导致。其中流动资产、速动资产主要为公司2023年期末货币资金大幅减少，主要原因是：（i）2023年子公司北京绿建受下游房地产项目减少影响其来自于

设计院等客户的订单减少，收入下降 1,173.55 万元，及公司整体回款减缓，导致公司经营
活动产生的现金流量净额下降 49.85%；(ii) 2023 年度旗下子公司增加股利分红；(iii)
2023 年度公司加大对 ueBIM 软件的研发投入。

综上，公司资产负债率较低，流动比率、速动比率良好，公司偿债比率维持在较为稳定的
水平，不存在偿债风险。

(2) 盈利能力

① 毛利率

2022 年、2023 年，公司毛利率分别为 81.91%、86.50%。2023 年公司毛利率较 2022 年
提升 4.59%，具体如下：

单位：万元

收入类别	2023 年度			2022 年度			毛利率 变动 (%)
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	
标准化软件 销售	6,310.38	354.27	94.39	7,652.74	679.99	91.11	3.28
定制化软件 开发	1,410.35	118.20	91.62	950.54	101.82	89.29	2.33
软件技术维 护服务等	2,493.75	872.41	65.02	2,586.33	1,086.80	57.98	7.04
BIM 咨询服 务	743.45	128.86	82.67	708.25	279.17	60.58	22.09
合计	10,957.92	1,473.75	86.50	11,897.86	2,147.78	81.91	4.59

其中，2023 年标准化软件销售业务毛利率上升 3.28%，主要是由于 2023 年公司在向客
户履约提供解决方案过程中所需外采的软硬件如公司产品使用所需的操作系统、专业配置
硬件等较 2022 年减少 47.90%，销售自主产品软件占比提升，相关毛利率提升；定制化软件
开发业务毛利率较 2022 年波动较小；软件技术维护服务毛利率较 2022 年增长 7.04%，主要
系 2023 年度子公司北京绿建销售额下降，同步外采之技术维护服务减少；BIM 咨询服务业
务毛利率较 2022 年增长 22.09%，主要是由于随着公司 BIM 技术的日渐成熟、相关人员业务
经验的逐步提升，公司 BIM 咨询服务投入人力较之 2022 年减少，该些业务毛利率显著上升。
综合上述原因使得公司 2023 年业务整体毛利率同比上升。

报告期各期，公司业务综合毛利率与同行业可比公司对比如下：

名称	2023 年度	2022 年度
公司	86.50%	81.91%
中望软件	93.69%	98.51%
广联达	82.52%	82.85%
品茗科技	76.40%	73.02%

盈建科	92.35%	93.34%
新点软件	61.40%	66.02%
同行业可比公司平均毛利率	81.27%	82.75%

公司 2022 年度业务综合毛利率为 81.91%，略低于同行业可比公司平均毛利率 82.75%，不存在重大差异；2023 年度业务综合毛利率为 86.50%，高于同行业可比公司平均毛利率 81.27%，主要原因如上所述是由于公司 2023 年收入占比达 57.59%的标准化软件销售业务外采第三方软硬件成本比例下降，该部分业务毛利率上升 3.28%，与下表列示之该项业务同行业可比公司 2023 年度平均毛利率相当；及 2023 年收入占比达 22.76%的软件技术服务因标准化软件销售额下降，相关提供客户后续的软件升级、运维等服务减少，公司加强成本管控，优先安排自有员工，外采技术服务减少，毛利率较 2022 年增长 7.04%。具体各项业务毛利率与同行业可比公司比较如下：

(1) 标准化软件产品销售业务毛利率与同行业可比公司的比较情况

报告期各期，公司标准化软件产品销售业务毛利率与同行业可比公司对比如下：

名称	2023 年度	2022 年度
公司	94.39%	91.11%
中望软件	99.37%	99.72%
广联达	92.51%	91.24%
品茗科技	97.29%	97.98%
盈建科	93.24%	93.88%
新点软件	未披露	未披露
同行业可比公司平均毛利率	95.60%	95.71%

如上表所示，2023 年度公司标准化软件产品销售业务毛利率与同行业可比公司平均毛利率不存在重大差异；2022 年度由于公司在向客户提供标准化软件产品解决方案过程中所需外采的第三方软硬件如基础软件操作系统、专业配置硬件等较多，相关业务毛利率低于同行业可比公司平均毛利率。

(2) 定制化软件开发业务毛利率与同行业可比公司的比较情况

报告期各期，公司定制化软件开发业务毛利率与同行业可比公司对比如下：

名称	2023 年度	2022 年度
公司	91.62%	89.29%
中望软件	49.65%	77.58%
广联达	未披露	未披露
品茗科技	未披露	未披露
盈建科	94.65%	94.73%
新点软件	未披露	未披露

同行业可比公司平均毛利率	72.15%	86.16%
--------------	--------	--------

同行业可比公司中广联达、品茗科技和新点软件未披露该类业务毛利率。报告期内，公司定制化软件开发业务毛利率整体高于中望软件但低于盈建科，波动较小，主要是由于公司定制化软件开发业务严格筛选客户和筛选项目，公司会筛选信用度较高的客户及较高毛利率的项目推进，从而也导致了该项业务规模较小，2022年度、2023年度该项业务收入分别为950.54万元和1,410.35万元，分别占公司业务收入的7.99%和12.87%，与毛利率较高的盈建科业务规模相当，2022年度、2023年度盈建科该项业务收入分别为3,816.79万元和2,756.87万元；且该类业务受定制化特点影响，不同客户对软件的应用场景、性能需求和应用技术等均存在一定差异，使得不同项目之间毛利率水平存在差异，从而导致波动，如中望软件2023年度该项业务毛利率大幅下降主要受单一项目成本大幅增加所致。

（3）软件技术维护服务等业务毛利率与同行业可比公司的比较情况

报告期各期，公司软件技术维护服务业务毛利率与同行业可比公司对比如下：

名称	2023年度	2022年度
公司	65.02%	57.98%
中望软件	77.56%	90.80%
广联达	未披露	未披露
品茗科技	未披露	未披露
盈建科	未披露	未披露
新点软件	未披露	未披露
同行业可比公司平均毛利率	77.56%	90.80%

同行业可比公司广联达、盈建科、品茗科技和新点软件未披露该类业务毛利率。报告期内，公司技术服务毛利率整体低于可比公司中望软件，主要是由于二者服务内容存有差异。公司软件技术维护服务等业务主要是针对公司销售之标准化软件产品及定制软件系统等产品在交付后，通过线上或线下现场服务模式提供客户后续的软件升级、软件运维等服务，对人力需求较大；而中望软件技术服务主要是为客户提供数据采集、数据加工、软件配置等技术服务，人力成本相对较低。

（4）BIM咨询服务业务毛利率与同行业可比公司的比较情况

同行业可比公司中望软件、广联达、盈建科、品茗科技和新点软件未披露上述细分业务毛利率，故无法直接进行对比。

综上，公司毛利率与同行业可比公司平均毛利率存在差异但具有合理性。

② 加权平均净资产收益率

2022 年度、2023 年度公司加权平均净资产收益率（依据归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润计算）分别为 4.61%、4.36%，2023 年比 2022 年下降 0.25 个百分点，主要系 2023 年度公司归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润较 2022 年下降所致。

（3）营运能力

2022 年度、2023 年度公司应收账款周转率分别为 5.38 和 4.31，呈下降趋势，主要是由于：一方面，公司因受本定向发行说明书之“一、基本信息”之“（五）报告期内主要财务数据和指标变动分析说明”之“1、资产负债结构分析”之“（2）应收账款”所述因素影响，公司 2023 年度应收账款回款放缓；另一方面，子公司北京绿建客户主要为设计院或设计公司，2023 年受下游终端房地产项目减少影响，导致其取得的设计院等客户的订单减少，公司营业收入规模有所下降，导致公司应收账款周转率整体下降。

2022 年度、2023 年度公司存货周转率分别为 22.45 和 14.18，2023 年较 2022 年下降主要系 2023 年营业成本较之 2022 年下降 31.27%，主要来自于两方面：一是公司在向客户履约提供解决方案过程中所需外采的软硬件产品或服务较 2022 年期末减少，相关成本降低；二是公司 BIM 技术日渐成熟、相关人员业务经验逐步提升，公司 BIM 咨询服务的人力投入较之 2022 年减少，该些业务成本降低；三是公司严控人员成本，相关人员薪酬有所下降。

二、发行计划

（一）发行目的

为保障公司战略目标及时实现及公司可持续快速发展，拟进行本次股票发行。本次股票发行由发行对象以现金方式认购，旨在补充公司流动资金和推进软件开发项目建设，增强公司研发实力、扩大业务规模，从而提升公司竞争力，保障公司持续健康发展。

（二）优先认购安排

1、公司章程对优先认购安排的规定

现行有效的《公司章程》第十九条规定：“在公司发行新股时，批准发行新股之股东大会股权登记日登记在册的股东不享有优先认购权，除非该次股东大会明确作出优先认购的安排。”

2、本次发行优先认购安排

《定向发行规则》第十二条规定：“发行人应当按照《公众公司办法》的规定，在股东大会决议中明确现有股东优先认购安排。”

公司第三届董事会第十次会议、2024年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司在册股东本次定向发行不享有优先认购权的议案》，明确本次定向发行现有在册股东不享有优先认购权。

公司本次发行现有股东优先认购安排符合《公众公司办法》《定向发行规则》和《公司章程》等相关规定，合法合规。

（三）发行对象

本次发行属于发行对象确定的发行。

本次发行对象1名，为中国中建科创集团有限公司。

本次股票发行对象符合《公众公司办法》以及《投资者适当性管理办法》规定的合格投资者条件，且不属于失信联合惩戒对象，本次发行完成后公司股东人数预计不超过200人。

1、发行对象的基本信息

公司名称	中国中建科创集团有限公司
统一社会信用代码	91310110132204996F
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立时间	1990-06-06
注册资本（万元）	1,500,000.00
实缴资本（万元）	160,000.00
注册地址	上海市黄浦区中华路869号一层
法定代表人	孙震
经营范围	一般项目：建筑工程用机械制造；工业机器人制造；智能机器人的研发；智能机器人销售；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；企业管理咨询；新兴能源技术研发；太阳能发电技术服务；储能技术服务；节能管理服务；合同能源管理；新材料技术研发；隔热和隔音材料制造；新型膜材料制造；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；轻质建筑材料制造；云计算装备技术服务；物联网技术研发；物联网技术服务；物联网应用服务；物联网

设备制造；大数据服务；信息系统集成服务；互联网数据服务；资源再生利用技术研发；以自有资金从事投资活动；投资管理；工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。

2、发行对象是否符合投资者适当性要求的说明

（1）发行对象是否符合《公众公司办法》第四十三条和《投资者适当性管理办法》的要求

根据《公众公司办法》第四十三条规定，“本办法所称定向发行包括股份有限公司向特定对象发行股票导致股东累计超过 200 人，以及公众公司向特定对象发行股票两种情形。

前款所称特定对象的范围包括下列机构或者自然人：

- （一）公司股东；
- （二）公司的董事、监事、高级管理人员、核心员工；
- （三）符合投资者适当性管理规定的自然人投资者、法人投资者及其他经济组织。”

本次定向发行对象中建科创集团属于《公众公司办法》第四十三条规定的发行对象范围。根据《公众公司办法》《投资者适当性管理办法》和《投资者适当性管理业务指南》的规定，中建科创集团已开通全国股份转让系统挂牌公司一类合格投资者权限，符合中国证监会及全国股转公司关于投资者适当性制度的有关规定。

（2）发行对象不属于失信联合惩戒对象

经查询信用中国网、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网站、证券期货市场失信记录查询平台、国家企业信用信息公示系统等相关网站公示信息以及中建科创集团出具的承诺，截至本定向发行说明书签署日，上述定向发行对象不存在被列入失信被执行人的情形，不属于失信联合惩戒对象。

（3）发行对象不属于《监管规则适用指引——非上市公众公司类第 1 号》所定义的持股平台

根据中建科创集团的《营业执照》《公司章程》以及其出具的承诺，中建科创集团为中国建筑（601668.SH）旗下全资子公司，聚焦“双碳”和数字经济领域，坚持市场化、产业化方向，以实现核心技术自主可控、创建知名品牌为基本要求，打造原创技术策源地，推动公司技术创新和产业化发展，不属于《监管规则适用指引——非上市公众公司类第 1 号》所定义的“单纯以认购股份为目的而设立的公司法人、合伙企业等持股平台”。

（4）本次发行对象不涉及境外投资者、不属于核心员工

本次发行对象为法人投资者，不涉及境外投资者，不属于核心员工。

（5）发行对象不属于私募投资基金或私募投资基金管理人，无需履行备案、登记程序

本次发行对象中建科创集团不属于私募投资基金或私募投资基金管理人，无需履行相关备案、登记程序。

3、发行对象与挂牌公司、董事、监事、高级管理人员、股东的关联关系

中建科创集团与本公司及本公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上股东之间无关联关系。

认购信息：

序号	发行对象	发行对象类型			认购数量 (股)	认购金额(元)	认购方式
1	中建科创集团	新增投资者	非自然人投资者	普通非金融类工商企业	45,400,000	299,640,000.00	现金
合计	-	-			45,400,000	299,640,000.00	-

1、发行对象的认购资金来源

本次股票发行认购方式为现金认购。本次发行对象用于认购的资金来源于其自有资金，资金来源合法合规，并拥有完全、有效的处分权；发行对象不存在通过非法对外募集资金、接受他人委托投资、结构化安排或者从公司获得任何形式的财务资助用于本次认购的情形。

2、发行对象是否存在股份代持情形

本次定向发行对象认购公司发行股票为发行对象的真实持有，不存在任何委托持股情况，不存在接受他人委托投资或以其他方式代他人持有公司股份的情形。

（四）发行价格

本次发行股票的价格为6.60元/股。

1、关于定价方式和定价过程合法合规性的说明：

本次定向发行价格系综合考虑公司经营发展情况、每股净资产、资产评估结果、报告期内权益分派、同行业可比公司市净率等多种因素，最终确认本次发行价格为6.60元/股。

本次股票定向发行说明书已经公司第三届董事会第十次会议、第三届监事会第七次会

议和2024年第一次临时股东大会审议通过。

公司本次定向发行价格决策程序符合《公司法》《公司章程》的有关规定，公司本次定向发行的定价方式和定价过程合法合规。

2、关于定价合理性的说明：

本次股票定向发行的价格为人民币6.60元/股。

（1）公司每股净资产情况

根据深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年3月15日出具的“深永信会审证字[2024]第0001号”审计报告，截至2023年12月31日，公司经审计的归属于母公司所有者的净资产为138,748,455.84元，归属于母公司所有者的每股净资产为3.08元。

本次定向发行价格为6.60元/股，高于2023年12月31日经审计的归属于母公司所有者的每股净资产3.08元。

（2）公司资产评估价值

2023年12月29日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具“信会师报字[2023]第ZB11456号”《审计报告》，确认截至2023年7月31日基准日母公司账面净资产额为127,439,979.31元，合并报表口径账面净资产额为146,249,594.69元，归属于母公司所有者权益合计额为125,219,909.24元。

2024年1月12日，北京卓信大华资产评估有限公司出具《中国中建科创集团拟出资深圳市斯维尔科技股份有限公司进行增资所涉及的深圳市斯维尔科技股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（卓信大华评报字[2023]第2309号）（以下简称“《评估报告》”），此次评估以2023年7月31日为评估基准日，采用收益法评估后的公司股东全部权益评估值为人民币29,806.56万元，相较于上述母公司报表口径账面价值增值17,062.56万元，增值率为133.89%；相较于合并公司报表口径账面归属于母公司所有者权益价值增值17,284.57万元，增值率为138.03%，折合每股价值为人民币6.62元。鉴于斯维尔在建筑软件行业深耕多年，积累和形成了一定的技术、客户、市场资源、技术研发能力、产品开发经验，具备持续发展能力，评估基准日后收入、成本、费用等能够结合其历史经营、管理状况、未来自身及行业发展状况等进行合理的预测，上述评估价值具有合理性。本次发行涉及的资产评估项目已经中国建筑集团有限公司审核备案，履行了国资有关评估备案程序。2024年2月21日，中国建筑集团有限公司出具了备案编号为“0888ZGJZ2024017”的国有资产评估项目备案表。

2024年4月10日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具“信会师报字[2024]第ZK10174号”《审计报告》，**确认截至2024年1月31日过渡期基准日，公司合并报表口径账面净资产额为人民币153,904,527.51元，较2023年7月31日审计合并报表口径账面净资产值146,249,594.69元增加了人民币7,654,932.82元，净资产值增长了5.23%**。根据《股票发行认购合同》第7.2条约定的发行价格调整和确认原则，**公司于过渡期基准日的净资产值较2023年7月31日净资产值增加的**，本次股票发行价格不作调整，即仍为人民币6.60元/股。

（3）股票二级市场交易价格

根据Choice金融终端每日行情数据统计，本次发行董事会召开日前60个交易日，公司股票在二级市场未发生交易，不存在可以参考的二级市场股票交易价格。

（4）前次股票发行价格

2017年4月28日，经公司第一届董事会第七次会议审议通过，并提交2017年第二次临时股东大会审议批准，公司发行人民币普通股7,000,000股，发行价格为6.00元/股，募集资金42,000,000.00元。公司本次发行与前次发行间隔时间较长，对本次定价参考意义较小。

（5）报告期内权益分派情况

报告期内，公司实施过如下两次权益分派：

① 2021年年度权益分派

公司于2022年4月12日召开了2021年年度股东大会，大会审议通过了《2021年度权益分派预案的议案》，本次权益分派方案如下：以公司现有总股本45,000,000股为基数，向全体股东每10股派1.50元人民币现金，共计派发现金红利6,750,000.00元。该次权益分派已经实施完毕。

② 2022年年度权益分派

公司于2023年4月6日召开了2022年年度股东大会，大会审议通过《2022年度权益分派预案的议案》，本次权益分派方案如下：以公司现有总股本45,000,000股为基数，向全体股东每10股派1.50元人民币现金，共派发现金红利6,750,000.00元。该次权益分派已实施完毕。

（6）本次发行市净率及同行业可比公司的发行市净率情况

根据深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年3月15日出具的“深永信会审证字[2024]第0001号”审计报告，截至2023年12月31日，公司经审计的归属于挂牌公司股东的净资产为138,748,455.84元，归属于挂牌公司股东的每股净资产为3.08

元，结合本次拟发行股票 6.60 元/股，对应发行前市净率为 2.14 倍。

与公司同处在软件和信息技术服务行业（I 65）-软件开发（I 651），并聚焦于建筑行业应用领域的同行业公司，截至 2024 年 4 月 19 日二级市场市净率具体如下表所示：

公司简称	证券代码	2024/4/19 市价 (元/股)	2023/12/31 每股净 资产 (元/股)	市净率
中望软件	688083.SH	74.52	22.13	3.37
广联达	002410.SZ	10.12	3.53	2.87
品茗科技	688109.SH	27.65	9.88	2.80
盈建科	300935.SZ	15.47	11.18	1.38
新点软件	688232.SZ	20.97	17.01	1.23
可比公司市净率平均值				2.33
可比公司市净率中位值				2.80
斯维尔发行市净率				2.14

通过分析，参考上述同行业上市公司二级市场市净率，同行业可比公司市净率值处于 1.23 倍-3.37 倍区间内，公司本次定向发行市净率处于前述区间内，与同行业公司市净率差异不大，具有合理性。

综上，本次发行价格综合考虑了公司所处行业发展情况、公司经营发展情况、每股净资产、资产评估结果、报告期内权益分派、同行业可比公司市净率等多种因素，并与发行对象进行了平等地沟通协商，定价具备可行性和合理性，不存在损害公司及公司股东利益情形。

2、本次发行不适用股份支付

根据《企业会计准则第11号—股份支付》规定：“股份支付，是指企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。”

本次股票发行不适用股份支付准则进行会计处理，具体原因如下：

（1）本次发行对象为外部投资者，不涉及公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员；

（2）本次发行的目的在于募集资金用于补充流动资金和推进软件开发项目，保障公司经营目标和未来发展战略的实现，公司向符合投资者适当性管理规定的外部投资者发行股份，不以获取职工、其他方服务或以激励为目的；

（3）本次股票发行价格高于归属于挂牌公司股东的每股净资产，系综合考虑公司每股净资产、资产评估结果及同行业公司情况、公司成长性等多方面因素确定，不存在显失公允的情形，具有合理性。

综上所述，本次发行不适用股份支付准则进行会计处理。

3、本次发行自董事会决议日至新增股票登记日期期间的除权、除息事项

公司在董事会决议日至新增股票登记日期间预计不会发生除权、除息情况，不会导致发行数量和发行价格进行相应调整。

（五）发行股票数量及预计募集资金总额

本次发行股票的种类为人民币普通股。本次发行股票为 45,400,000 股，预计募集资金总额为 299,640,000.00 元。

本次发行股票的数量和募集资金总额以实际认购结果为准。预计募集资金总额为 299,640,000.00 元，参与本次股票发行的认购对象以现金方式认购本次股票发行全部股份。

（六）限售情况

序号	名称	认购数量 (股)	限售数量 (股)	法定限售数量 (股)	自愿锁定数量 (股)
1	中建科创集团	45,400,000	45,400,000	45,400,000	0
合计	-	45,400,000	45,400,000	45,400,000	0

1、法定限售情况

根据《收购管理办法》第十八条规定：“按照本办法进行公众公司收购后，收购人成为公司第一大股东或者实际控制人的，收购人持有的被收购公司股份，在收购完成后 12 个月内不得转让。

收购人在被收购公司中拥有权益的股份在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述 12 个月的限制。”

本次股票发行完成后，中建科创集团将成为公司控股股东，中建科创集团通过本次股票发行持有的新增股份在收购完成后 12 个月内不得转让，但在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述 12 个月的限制。

2、自愿限售

除上述法定限售外，发行对象对其在本次定向发行中认购的股份未做出其他自愿限售的承诺。

（七）报告期内的募集资金使用情况

报告期内，公司不存在募集资金使用的情况。

（八）本次募集资金用途及募集资金的必要性、合理性、可行性

募集资金用途	拟投入金额（元）
补充流动资金	91,640,000.00
偿还借款/银行贷款	0.00
项目建设	208,000,000.00
购买资产	0.00
其他用途	0.00
合计	299,640,000.00

本次募集资金使用主体为公司，用途为补充流动资金和项目建设（即 ueBIM 软件开发及相关行业应用软件研发）。本次定向发行募集资金用于公司主营业务，不涉及直接或间接投资于以买卖有价证券为主营业务的公司，不涉及用于股票及其他衍生品种、可转换公司债券等的交易，具体使用时将不涉及通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途。

1. 募集资金用于补充流动资金

本次发行募集资金中有 91,640,000.00 元拟用于补充流动资金。

序号	预计明细用途	拟投入金额（元）
1	支付营销网络及服务体系建设费用	55,000,000.00
2	支付研发费用	36,640,000.00
合计	-	91,640,000.00

公司 2024 年 1-3 月份主要运营资金支出情况如下：

项目	金额（元）
支付项目成本	3,332,112.08
工资社保公积金	14,249,840.05
税费	1,530,403.16
房租水电物业	535,178.69
费用报销及押金	5,115,491.38
合计	24,763,025.36
支出/月	8,254,341.79

由上表可知，公司平均每月营运资金支出超过 800 万元，公司及子公司每月职工薪酬、税费及日常报销等运营资金需求较大。公司计划 2024 年拓展如下营销网络及服务体系，扩大营销团队规模，增加设立销售服务分支机构，并将针对以非 ueBIM 为运行基础的现有产

品迭代升级、云端部署及云化服务转型及其他以非 ueBIM 为运行基础的新产品研发投入等领域进行技术研发部署。未来会需要更多的营运资金来满足公司的发展需求。具体补充流动资金用途如下：

（1）支付营销网络及服务体系建设费用

公司软件产品销售以直销为主，公司向造价咨询企业、建设方、施工单位、设计院、物业公司、专业院校及政府部门等单位推广销售公司基于 BIM 的工程设计、工程造价、工程管理等建筑行业软件及解决方案而实现收入。大型工程项目参与方众多，在工程项目执行过程中，各方需要实时进行数据对接，使用同一款工程软件可以保证各方数据匹配度，提高施工沟通效率。当大型工程项目的某一参与方开始使用公司的软件后，销售人员会积极向工程的其他参与方进行推介销售，争取以点带面，提高公司软件的市场占有率。而此需要建立覆盖较为全面的销售与服务网络体系，实现以客户为中心，围绕客户的需求和痛点，及时提供客户具有较强针对性的解决方案，将公司技术能力和客户信息化发展战略有效进行挖掘并对标，有效提高客户对公司的认可度和粘性。

截至本说明书签署日，公司虽在全国 31 个省市设立服务中心，但人员设置较少，截至 2023 年末，公司销售人员合计仅为 170 人，后续随着公司大力推广 ueBIM 产品，现有营销网络及服务体系力量无法满足公司后续业务发展需求，需要在团队建设、设施配套等方面加大投入。本次募集资金中 5,500 万元用于市场营销网络及服务体系拓展完善，2023 年、2022 年公司销售费用投入分别为 4,466.26 万元和 3,915.95 万元，未来 3 年公司拟在全国 31 个省市原服务中心的基础上扩大营销团队规模，增加设立销售服务分支机构，进一步扩充北京、上海、沈阳、西安、重庆、长沙等区域中心城市客户服务中心规模，加强区域服务力量，为客户提供更好服务。相关募集资金的补充可有效解决公司当前营销网络及服务体系不足的问题。

有关建设计划、建设内容及投入预算如下：

单位：万元

序号	建设内容	合计金额	2024 年	2025 年	2026 年
1	支付营销团队费用	2,050	350	700	1,000
2	支付客服中心费用	1,950	350	700	900
4	支付市场推广费用	1,500	300	600	600
	合计	5,500	1,000	2,000	2,500

（2）支付研发费用

随着公司业务产品及技术的不断拓展和升级，公司将加大研发力度，除重点推进 ueBIM 软件开发及相关行业应用软件研发项目建设外，本次募集资金中 3,664 万元将用于**支付人工智能、大数据、移动互联网等**相关领域研发人才薪酬，在以非 ueBIM 为运行基础的现有产品迭代升级、云端部署及云化服务转型及其他非 ueBIM 为运行基础的新产品研发投入等领域进行技术研发部署，自**2024 年至 2027 年公司将分别投入募集资金 500 万元、1,000 万元、1,000 万元和 1,164 万元**。2023 年、2022 年公司研发费用投入分别为 2,934.32 万元和 3,335.27 万元，前述募集资金的补充，将进一步提升公司的研发能力和研发领域部署，公司将在募集资金到位后根据业务开展情况有序推进相关研发项目的立项及落地。

上述研发主要是针对以**非 ueBIM 软件**为基础的**应用**软件产品的研发，区别于公司重点投入研发的 ueBIM 软件及在此基础上开发的应用软件产品。

综上，为保障公司技术竞争优势，加快推进关键技术和先进底层技术的迭代升级，实现主营业务的良好增长，公司需要持续加大研发投入、吸引高端人才，并为此保障充足的流动资金以应对未来的资金需求。同时受公司业务模式、市场营销推广方式等因素的影响，本次补充流动资金项目的实施，有助于提升公司的市场营销拓展水平，促进公司的健康发展。

2. 募集资金用于项目建设

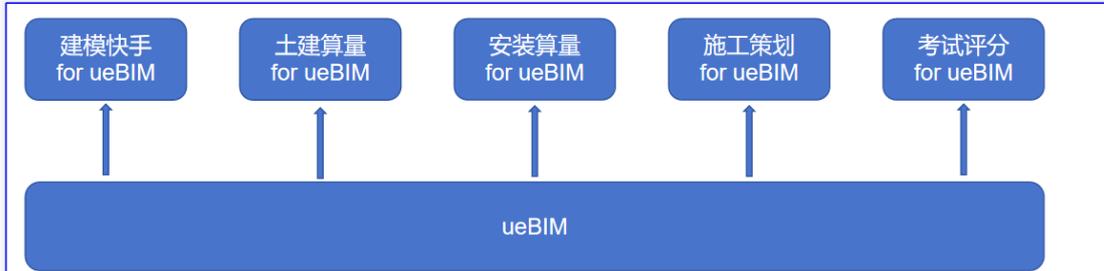
本次发行募集资金中有 208,000,000.00 元拟用于 ueBIM 软件开发及相关行业应用软件研发项目建设。

（1）项目基本情况

ueBIM（另称“优易 BIM”）是一款 BIM 基础平台软件，由公司自主开发设计，显著区别于公司之前以第三方软件系统为基础二次开发的软件产品。该软件可用于交互式三维工程设计和出图工作，也可用于 BIM 模型的创建和深化等工作。公司后续将重点在该系统上进行应用开发，推出基于该系统为运行基础的行业应用软件，逐步取代公司现有以第三方软件系统为基础二次开发的软件产品，形成完全自主体系化的产品，适应和引领国产化行业趋势。且 ueBIM 具有开放性，可供国内众多行业软件开发商进行二次开发，形成专有的解决方案，实现建设行业 BIM 基础平台技术自主可控。

本次发行募集资金重点投入公司自主研发的 ueBIM 软件开发及相关行业应用软件研发项目，具体包括 ueBIM 基础平台性能优化及底层技术**研发和迭代升级**、建模快手软件 for

ueBIM、算量软件 for ueBIM（含土建、安装等）、ueBIM 施工策划软件、ueBIM 评分系统等相关行业应用软件开发。具体建设内容如下：



ueBIM：一款BIM基础平台软件。该软件可用于交互式三维工程设计和出图工作，也可用于BIM模型的创建和深化等工作。

建模快手：基于ueBIM上开发的BIM建模插件，提供建筑、结构、机电等图纸识别建模、智能布置的插件。

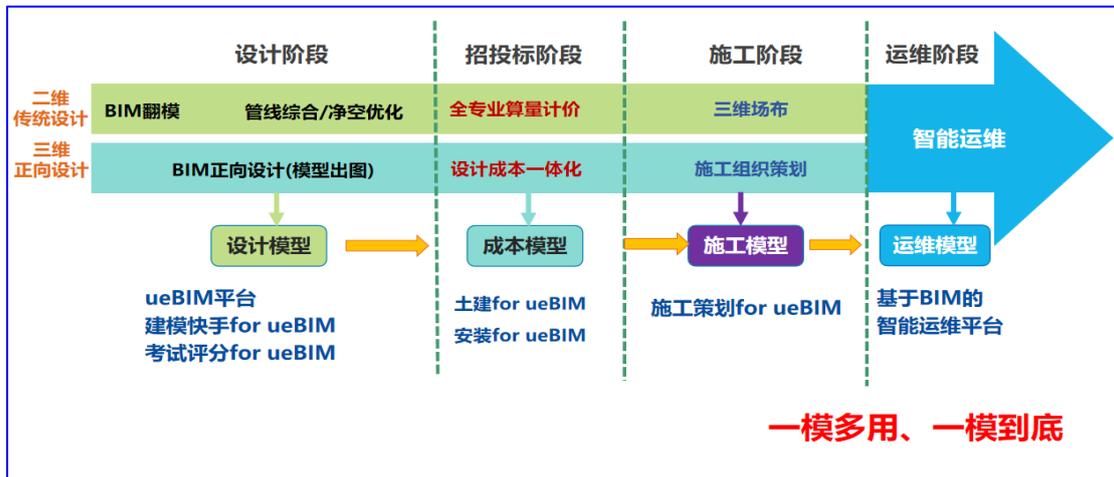
土建算量：基于ueBIM开发的土建算量软件，提供完整土建建模、算量功能。

安装算量：基于ueBIM开发的安装算量软件，提供完整安装建模、算量功能。

施工策划：基于ueBIM开发的施工策划软件，包含三维场地布置、吊装分析、道路分析等功能。

考试评分：基于ueBIM上开发的BIM模型评分插件，对建立的BIM模型进行自动评分，解决BIM大赛打分问题。

ueBIM 平台支持建筑、结构、暖通、给排水、电气五大专业建模与出图，软件及基于该软件系统研发的系列应用软件产品可用于工程建设项目从设计、招投标、施工等各个阶段，具体适用的范围如下图：



ueBIM 软件由公司自主研发，前期已取得一定成果，所研发的 ueBIM 软件（BIM V1.0）版本可运行于 Windows、麒麟平台，具有建模、出图、渲染、接口交互等功能，并通过了功能性、信息安全性、可靠性、易用性测试，于 2023 年 2 月 2 日上榜工业和信息化部《2022 年工业软件优秀产品名单》。后续随着该软件不断深入开发和完善，在前述版本基础上不断升级和拓展应用，将有助于改善我国建设工程 BIM 技术应用依赖国外 BIM 软件的局面，对

实现我国建筑业行业发展自主可控，智慧城市建设数字基础数据安全等方面具有重大意义。

(2) 项目推进计划及募集资金投入安排

① 项目推进计划

本项目建设期初步拟定为5年，公司按年度制定项目详细的研发计划：

时间	主要研发内容
2024年	BIM设计基本功能完善开发
2025年	团队设计协同功能研发
2026年	专业设计功能拓展
2027年	计算分析功能研发
2028年	国际化支持区域扩展

前述项目实施周期结束后，公司将根据研发项目推进情况、研发成果情况及市场需求情况等，以自有或自筹资金持续投入研发。

② 募集资金投入安排

公司将依据 ueBIM 软件及相关行业应用软件业务未来发展规划及项目推进计划对募集资金进行战略性安排，项目研发与主营业务发展方向保持一致。本项目预计总投资额为20,800万元，具体投资构成及投资计划如下：

单位：万元

序号	建设内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	占总资金比例(%)
1	电脑、云桌面等设备费	130	200	200	200	100	830	3.99
2	人员经费	2,320	4,680	4,680	5,500	2,340	19,520	93.85
3	软件著作权、专利等认证费	50	120	120	100	60	450	2.16
	项目总投资	2,500	5,000	5,000	5,800	2,500	20,800	100.00

ueBIM 软件及相关行业应用软件研发主要开支为人员经费，研发人员薪酬开支占本项目预计投入约 93.85%。公司现有研发人员***人，其中 ueBIM 方向研发人员***人，本项目各期预计投入高级程序员岗位的研发人员数量分别为***人、***人、***人、***人和***人，公司现有研发人员可满足项目部分研发需要，后续公司将根据项目研发进度需求招聘人员进行补充。前述研发人员年度平均薪酬按公司研发人员报告期内年度平均薪资**万元测算，此后每年涨幅按照 2021 年以来研发人员平均薪酬涨幅***%测算。此外，本项目各期预计投

入几何内核算法工程师数量分别为**人、**人、**人、**人和**人，公司现有几何内核算法工程师**人，无法满足项目研发需求，需要补充充足的专业研发人员。后续公司将根据项目研发推进进度及需要，及时招聘研发人员进行补充，以保障项目的顺利实施。

综上，本项目人员经费投入及人员安排具有合理性。

（3）项目符合国家产业政策

项目建设主要围绕 ueBIM 软件性能优化及底层技术自研、建模快手软件 for ueBIM、算量软件 for ueBIM（含土建、安装等）、ueBIM 施工策划软件、ueBIM 评分系统等相关行业应用软件开发。本项目属于国家发展和改革委员会于 2023 年 12 月修订并于 2024 年 2 月 1 日起施行的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》鼓励类产业列示的“二十一、建筑”之“2、绿色建筑技术研发与应用：…建筑信息模型（BIM）相关技术研发与应用”及“二十八、信息产业”之“9、基础软件和工业软件：…建筑信息模型（BIM）系统等专用系统”。

综上所述，本募投项目不属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中明确规定的限制类及淘汰类项目，符合国家产业政策，符合全国股转系统定位。

3. 请结合募集资金用途，披露本次发行募集资金的必要性、合理性、可行性

（1）ueBIM 软件开发及相关行业应用软件研发项目建设的必要性、合理性、可行性

1) 项目建设的必要性、合理性

目前国内通用的基础绘图软件、建筑信息模型（BIM）软件等多数为国外引入产品，一方面与我国的建设标准和建设管理流程不一致，很多国内软件厂商只能基于这些国外软件进行二次开发；另一方面，我国在采用这些软件进行工程建造时，重要基础数据容易泄露，给国家基础设施方面的安全带来巨大威胁，从而成为我国建筑业智能建造的难题。住建部等十三部门发布《关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》，明确 BIM 核心技术的集成与创新应用，并提出积极应用自主可控的 BIM 技术。

本次发行募集资金重点投入公司自主研发的 ueBIM 软件开发及相关行业应用软件研发项目。本项目的研发实施有助于在建筑信息模型（BIM）软件平台领域改善关键技术，实现 BIM 技术的逐步国产化，对实现我国建筑业行业发展自主可控，确保智慧城市数字基础数据安全等方面具有重大意义。

2) 项目建设的可行性

①政策可行性

国务院《“十四五”数字经济发展规划》和住建部《“十四五”建筑业发展规划》中均把建筑业与数字经济融合作为建筑行业高质量发展的重要举措。从建筑行业转型升级方面，住建部指出要发展建筑业新产品、新业态模式，实现新一代信息技术与建筑业的深度融合，大幅提升建筑工业化、数字化、智能化水平，形成建筑业高质量发展体系框架；从新一代信息技术支持实体经济方面，住建部指出要加快智能建造与新型建筑工业化协同发展，完善智能建造政策和产业体系，夯实标准化和数字化基础，加快推进建筑信息模型（BIM）技术在工程全寿命期的集成应用，推动工程建设全过程数字化成果交付和应用。

公司致力于以建筑信息模型（BIM）技术为核心基础，依托技术优势、专业团队优势、市场资源优势等，向工程建设相关企事业单位、从业人员、政府主管部门、高校等用户提供基于 BIM、CIM、大数据、人工智能等数字化、信息化、智能化技术的建设行业整体解决方案，且本次发行募集资金重点应用于相关技术研发及市场拓展，响应国家产业政策导向，有助于公司在产业政策指导下，自主研发核心底层技术，支撑智能建造发展。

③ 市场可行性

据智研产业研究院报告显示：从全球市场竞争来看，BIM 行业呈现巨头垄断市场格局，全球 CAD 巨头 Autodesk 占据营收市场规模近 70.00% 份额。2022 年我国 BIM 行业市场规模达到 99.50 亿元，同比增长 3.4%，其中 BIM 应用市场规模占比达到 78.30%，BIM 软件及维护市场规模占比 21.70%。国内 BIM 市场亦由 Autodesk 和 Bentley 占据主导，BIM 技术国产使用率较低，国产 BIM 市场发展潜力较大。

④ 执行可行性

从研发人员储备方面，公司内部的整体人才团队和研发力量较为雄厚，截至 2023 年末，公司研发人员共计约 150 名，能够为本项目实施提供内部资源条件，提供技术和人才支撑，后续随着募集资金的到位及项目建设的开展，将及时补充专业研发人员。从技术储备方面，公司长期以来的项目经验积累和先进技术应用水平能够确保本项目的顺利实施，在 BIM 软件平台开发及相关产业化应用软件研发、服务等领域积累了一定的基础，将为本项目的有效实施提供有力支撑，具有方案可行性。

截至本说明书出具日，本项目前期研发已取得一定成果，所研发的 ueBIM 软件（BIM V1.0）版本已通过了功能性、信息安全性、可靠性、易用性测试，且部分研发成果已形成可售产品投放市场销售或授权使用。后续随着该软件的持续深入研发，将在现有版本基础上不

断迭代升级，并不断开发出不同应用场景下的应用软件，拓展其应用市场范围。

（2）补充流动资金用于以非 ueBIM 为运行基础的其他产品等研发和完善营销网络及服务体系建设的必要性、合理性、可行性

1)用于以非 ueBIM 软件为运行基础的其他产品等研发和完善营销网络及服务体系建设的必要性、合理性

①增强公司研发技术储备升级，提升公司竞争实力

随着行业竞争的日趋激烈和公司业务的不断发展，公司需要不断提高自身竞争力，扩大市场份额。本次补充流动资金用于以非 ueBIM 软件为运行基础的现有产品迭代升级、云端部署及云化服务转型及其他以非 ueBIM 软件为运行基础的新产品研发投入等，有助于公司提升研发实力和技术水平，提高公司整体的经营能力和盈利能力，提升市场竞争力，符合公司与全体股东的利益。

②扩充公司营销网络及服务体系，增强公司市场拓展能力

公司现有营销网络及服务体系力量较为薄弱，需要在团队建设、设施配套等方面加大投入。囿于公司前期业务需求及资金投入力度有限，公司营销分支机构及营销人员设立较为不足，后续如拟扩大业务规模，需不断增强公司市场拓展能力，及时、精准掌握客户需求，提升客户服务体验。

综上，公司未来的发展需要大量的资金投入作为支持。随着市场竞争的加剧和技术的发展，公司需要不断优化产品结构、拓展市场份额、提高研发效率等，因此公司需要保障充足资金以应对未来的资金需求。

2)用于以非 ueBIM 软件为运行基础的其他产品等研发和完善营销网络及服务体系建设的可行性

①公司具备补充流动资金实施上述其他产品研发的技术实力

公司深耕建设行业信息化领域 20 余年，已取得显著技术突破和应用成果。截至 2024 年 3 月 31 日，公司已有授权专利 20 项（其中 10 项为发明专利），登记的软件著作权 141 项。此外，公司具备运行良好的研发体系和稳定的研发团队和管理团队，保证了本次募集资金投向落地实施的速度与质量。

③ 公司具备实施扩充公司营销网络及服务体系的业务市场基础

截至本说明书出具日，公司在全国主要省市建立了服务中心，少数核心业务中心设立了

分支机构，为更好地服务客户，拓展业务市场，未来3年公司有能力在前述基础上通过扩大营销团队规模，增设销售服务分支机构，建立布局更为完善、全面的营销网络及服务体系。

综上，公司本次发行募集资金具有必要性、合理性和可行性，符合国家产业政策。

（九）本次发行募集资金专项账户的设立情况以及保证募集资金合理使用的措施

1、募集资金管理制度的建立情况

公司第三届董事会第十次会议、2024年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改公司〈募集资金管理制度〉的议案》。该制度为募集资金存储、使用和监管的内部控制制度，明确了募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露要求，符合《定向发行规则》《定向发行业务指南》的规定。公司将依据相应法律法规，规范公司对募集资金的存储、使用、管理和监督，严格按照需求使用募集资金，提高资金使用效率，更好地维护投资者的权益。

2、募集资金专项账户的开立情况

公司召开第三届董事会第十次会议、第三届监事会第七次会议审议通过了《关于公司为募集资金设立专项资金账户并签订〈募集资金专户三方监管协议〉的议案》。公司董事会将为本次发行批准设立募集资金专项账户，该募集资金专项账户作为认购账户，仅用于存放募集资金，不得存放非募集资金或用于其他用途。

3、签订募集资金三方监管协议的相关安排

公司本次定向发行将严格按照规定设立募集资金专项账户，并在本次发行认购结束后与主办券商、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，切实履行相应决策监督程序、风险控制措施及信息披露义务，保证专款专用。

4、保证募集资金合理使用的措施

公司将采取多方面措施以保证募集资金的合理使用，具体如下：

（1）公司将严格按照《募集资金管理制度》的相关规定，执行募集资金存储、使用、变更、监督和责任追究的制度，履行募集资金使用分级审批权限、决策程序及风险控制程序，严格履行信息披露义务。

（2）公司将按照中国证监会、全国股转公司相关规定和定向发行说明书、募集资金三方监管协议的有关要求，合理、合规使用募集资金。公司将按照定向发行说明书中披露的募

集资金用途使用募集资金，不使用募集资金进行高风险的财务投资和投向中国证监会、全国股转公司和其他主管部门明令禁止的投资领域。

（3）公司后续如存在需要改变募集资金用途的，将在董事会审议后及时披露，并提交股东大会审议通过后方可改变募集资金用途。

（4）公司及股东、董事、监事、高级管理人员将严格遵守《募集资金管理制度》和中国证监会、全国股转公司有关规定，不得以任何方式直接或间接占用或者挪用公司募集资金。

（十）是否存在新增股票完成登记前不得使用募集资金的情形

1	公司未在规定期限或者预计不能在规定期限内披露最近一期定期报告。	否
2	最近 12 个月内，公司或其控股股东、实际控制人被中国证监会采取行政监管措施、行政处罚，被全国股转公司采取书面形式自律监管措施、纪律处分，被中国证监会立案调查，或者因违法行为被司法机关立案侦查等。	否

公司不存在新增股票完成登记前不得使用募集资金的上述情形。

（十一）本次发行前滚存未分配利润的处置方案

本次股票发行前公司滚存未分配利润由发行后公司新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

（十二）本次发行是否需要经中国证监会注册

根据《公众公司办法》第四十九条规定：“股票公开转让的公众公司向特定对象发行股票后股东累计超过二百人的，应当持申请文件向全国股转系统申报，中国证监会基于全国股转系统的审核意见依法履行注册程序。股票公开转让的公众公司向特定对象发行股票后股东累计不超过二百人的，中国证监会豁免注册，由全国股转系统自律管理。”

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的《全体证券持有人名册》，截至 2024 年 4 月 30 日，公司在册股东 36 名，本次发行新增股东 1 名，预计本次股票发行后，公司股东人数不超过 200 人。

因此，本次股票发行符合《公众公司办法》第四十九条规定的豁免注册的情形，由全国股转公司自律管理，豁免中国证监会注册。

（十三）本次定向发行需要履行的国资、外资等相关主管部门的审批、核准或备案的情况

1、公司需要履行的主管部门的审批、核准或备案程序

截至本说明书出具日，公司不存在控股股东、实际控制人，不属于国有控股、国有实际控制企业。公司股东中深圳力合创新发展有限公司、力合科创集团有限公司和深圳市力合创业投资有限公司属于力合科创（002243.SZ）体系股东，合计持有公司 25.78%的股份。力合科创为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会实际控制的上市公司。根据力合科创《总经理工作细则》和 2024 年 1 月 1 日施行的《股权投资直投类业务投资决策委员会议事规则（试行）》规定，斯维尔引入投资者事项未达到力合科创董事会和股东大会审议权限，由力合科创投资决策委员会审议决策。2024 年 2 月 1 日，力合科创投资决策委员会召开 2024 年第一次投资决策委员会会议，表决通过同意斯维尔以现金增资扩股方式引入中建科创集团为斯维尔控股股东。

公司不属于外资企业，亦不涉及金融/类金融企业，不涉及外资、金融等相关主管部门的审批、核准或备案程序。

2、发行对象需要履行的主管部门的审批、核准或备案的情况

本次定向发行对象中建科创集团系境内法人机构，为上市公司中国建筑旗下全资子公司，其实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。

根据中国建筑“中建股企字（2022）506 号”发文《中国中建科创集团有限公司组建方案》，中国建筑授权中建科创集团自主决策交易对价 3 亿元（含）以下的长期股权投资，本次发行投资金额为 299,640,000.00 元，在发行对象自主决策范围内。2024 年 2 月 23 日，中建科创集团第一届董事会第十次会议审议通过以现金方式认购斯维尔向其定向发行的 45,400,000 股股票，从而实现对斯维尔控制权收购的股权投资方案。

发行对象实施本次收购应履行国资评估备案程序，发行对象已于 2024 年 2 月 21 日完成国有资产评估项目备案，备案编号为：0888ZGJZ2024017，相关国资评估备案程序已履行完毕。

本次发行对象中建科创集团为国有控股有限责任公司，不属于外资企业，不需要履行外资主管部门的审批、核准或备案程序。

（十四）挂牌公司股权质押、冻结情况

截至本定向发行说明书出具日，持有挂牌公司 5%以上股份的股东不存在股权质押、冻结的情况。

（十五）其他需要披露的情况

本次股票发行尚需经全国股份转让系统审核并出具同意定向发行的函后方可实施。本次股票发行能否通过全国股份转让系统审核存在不确定性，且最终通过审核的时间也存在不确定性。

三、非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况

本次发行不涉及非现金资产认购，不涉及募集资金用于购买资产。

四、本次定向发行对申请人的影响

（一）本次定向发行对公司经营管理的影响

本次定向发行作为直接融资工具，扩展了公司的融资渠道，权益资金的流入，有效满足公司补充流动资金和推进软件开发项目的资金需求。

1、对公司治理结构的影响

本次定向发行后，发行对象中建科创集团将持有公司 45,400,000 股股份，持股比例为 50.22%，成为公司控股股东，国务院国有资产监督管理委员会将成为公司实际控制人。届时将依据《公司法》及《公司章程》有关规定对公司董事会及监事会进行改选，公司董事会将改由 7 名董事组成，其中 4 名由发行对象提名并依据相关规定选举担任；监事会仍由 3 名监事组成，其中 1 名由发行对象提名并依据相关规定选举担任；且发行对象有权提名财务人员经公司董事会选举聘任为公司财务负责人，进一步完善公司治理结构及内部控制。

2、对子公司北京绿建经营管理的影响

2017 年 3 月 31 日，公司与北京绿建第二大股东暨北京绿建管理团队核心人员张金乾先生签署《关于一致行动的协议书》，在北京绿建的决策过程中保持一致行动关系。因发行对象暨收购人中建科创集团无法与股东张金乾先生就前述一致行动关系达成一致意见，应收购人要求，公司与股东张金乾先生于 2024 年 3 月 5 日签署《〈关于一致行动的协议书〉的解除协议》，双方确认自 2024 年 3 月 5 日起解除关于子公司北京绿建的《关于一致行动的

协议书》，北京绿建后续将作为公司持有 41.43% 股份的参股公司进行管理，不再纳入公司审计合并报表范围。截至 2023 年 12 月 31 日，北京绿建经审计的资产总额为 45,479,382.17 元，净资产为 37,785,835.27 元，占公司 2023 年度经审计合并财务报表总资产的比例为 24.99%，占净资产的比例为 23.48%，根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》，北京绿建通过股东解除一致行动关系而不再纳入公司审计合并报表范围不构成重大资产重组。

鉴于北京绿建主营业务产品、主要客户群体及其作为独立法人的日常经营管理等均较为独立，前述一致行动解除后，北京绿建核心管理团队不会发生重大变化，不会对公司及北京绿建的经营产生和盈利能力造成重大影响。公司的主营业务也不会发生变化，将仍重点着力于信息传输、软件和信息技术服务及相关技术咨询业务，并将重点拓展自主研发的、具有市场前景的 ueBIM 系统软件及相关行业应用软件产品市场。

综上，本次股票发行的募集资金将用于公司上述主营业务发展，为公司持续经营、长远期发展奠定基础，从而进一步提升综合竞争力，对公司业务发展有积极影响。

（二）本次定向发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

1、对财务状况的影响

本次定向发行后，公司资产总额与净资产额将同时增加，公司资本结构更趋稳健，公司的资金实力将得到有效提升，营运资金将得到有效补充。

2、对盈利能力的影响

本次定向发行后，公司资本实力增强，为公司各项业务的快速、稳健、可持续发展奠定资本基础，促进公司进一步实现规模扩张和业务拓展，提升公司的市场竞争力以及盈利能力，提高收入和利润水平。

3、对现金流量的影响

本次定向发行后，公司筹资活动现金流入将同比增加，募集资金将用于补充流动资金和快速推进软件开发项目，有助于满足公司业务发展需求并促进公司产生经营活动现金流量。

（三）公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次定向发行前，公司因股权较为分散，不存在单一股东控制比例达到百分之三十的情

形或在实际管理过程中单独形成经营决策权的情形，公司无控股股东、实际控制人。本次发行前，公司与发行对象中建科创集团的控股股东中国建筑控制的其他企业存在业务往来。

本次定向发行完成后，中建科创集团将成为公司控股股东，管理关系将发生变化，且公司与张金乾先生解除了关于子公司北京绿建的《关于一致行动的协议书》，北京绿建作为参股公司不再纳入公司合并报表范围，公司与中建科创集团的控股股东中国建筑控制的其他公司、与参股公司北京绿建的业务往来、关联交易将遵循市场化的公正、公平、公开的原则，按照有关法律法规、规范性文件和公司章程等有关规定，履行包括回避表决等合法程序，不通过关联关系谋求特殊的利益，不会进行任何有损公司和公司其他股东利益、特别是中小股东利益的关联交易。

本次定向发行对象中建科创集团及其控制的公司主营新材料、新装备、新能源及智慧运维等业务，其控股股东中国建筑及中国建筑控制的公司主要从事房屋建筑工程、基础设施建设与投资、房地产开发与投资、勘察设计等业务。中建科创集团及前述关联方不存在与公众公司构成实质性同业竞争的情形，本次发行不会导致新增同业竞争。

如在后续定向发行实施过程中，公司与控股股东及其关联方之间的上述关系发生重大变化的，公司将依据《公众公司办法》《定向发行规则》等规则及中国证监会、全国中小企业股份转让系统有限公司相关规定进行审议披露。

（四）发行对象以资产认购公司股票的，是否导致增加本公司债务或者或有负债

本次发行对象以现金认购公司股票，不涉及非现金资产认购。

（五）本次定向发行前后公司控制权变动情况

本次定向发行前后公司控制权将发生变动，实际控制人亦将发生变化。本次股票定向发行前，公司因股权较为分散，不存在单一股东控制比例达到百分之三十的情形或在实际管理过程中单独形成经营决策权的情形，公司发行前无控股股东、实际控制人；本次发行后，公司控股股东将变更为中建科创集团，实际控制人变更为国务院国有资产监督管理委员会。

类型	名称	本次发行前		本次发行 认购数量 (股)	本次发行后（预计）	
		持股数量 (股)	持股 比例		持股数量 (股)	持股比例
第一大股东	彭明	5,520,000	12.27%	0	5,520,000	6.11%

第一大股东	罗玉文	5,520,000	12.27%	0	5,520,000	6.11%
第一大股东	中建科创集团	0	0%	45,400,000	45,400,000	50.22%
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会	0	0%	45,400,000	45,400,000	50.22%

注：国务院国有资产监督管理委员会上述持股数量及持股比例系通过中建科创集团间接持有。

请根据股权结构合并计算实际控制人直接、间接持股数量及持股比例。

本次股票定向发行前，公司第一大股东为彭明、罗玉文，二人为夫妻关系，分别持有公司 5,520,000 股股份，持股比例分别为 12.27% 和 12.27%，合计持有公司 11,040,000 股，合计持股比例为 24.53%，无法对公司形成有效控制。本次股票定向发行后，彭明、罗玉文持有公司股份数不变，持股比例均变更为 6.11%，合计持股比例变更为 12.21%。

本次股票定向发行构成收购，发行对象中建科创集团在发行前未持有公司股份，发行后将持有公司 45,400,000 股，持股比例为 50.22%，为公司控股股东，国务院国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。

（六）本次定向发行对其他股东权益的影响

公司本次定向发行履行了“三会”审议程序，相关认购安排在程序上有效保障了现有股东的合法权益，同时本次定向发行完成后，公司所有者权益有所提升，资本实力将进一步增强，推动业务规模扩大，有利于增强公司的整体盈利能力，本次发行不存在损害其他股东权益的情形。

（七）本次定向发行相关特有风险的披露

1、本次发行具有不确定风险

本次股票定向发行尚需由全国股转公司审核后出具同意定向发行的函方可实施，且认购人支付认购款项需要发行人满足合规性、披露信息真实性等先决条件。本次股票定向发行能否取得全国中小企业股份转让系统出具的同意定向发行的函存在不确定性，且最终缴款验资及股份登记的时间也存在不确定性。

2、发行未达预期风险

本次发行后，公司总股本将相应增加，由于募集资金使用效益真正发挥出来需要一定的

时间，因此短期内公司净资产收益率、每股收益等财务指标可能出现一定程度的摊薄。此外，本次股票定向发行构成收购，发行完成后发行对象将根据《公司章程》行使股东权利，对公司的日常经营、业务整合、协同发展等能否顺利实施以及整合效果能否达到预期存在一定的不确定性。

3、项目研发风险

虽然公司拥有较为完善的研发体系架构、经验丰富的核心研发团队以及行之有效的创新激励机制，但是创新性研究开发的结果本身即存在不确定性。如果公司 ueBIM 系统及在此基础上开发应用软件产品研发不能取得预期成果，将对公司未来市场竞争力和盈利能力产生不利影响。

五、其他重要事项

1、发行人不存在违规对外担保、资金占用等公司的权益被股东及其关联方严重损害且尚未解除或者消除影响的情形。

2、本次发行不存在发行人及董事、监事、高级管理人员涉嫌贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的犯罪，或者涉嫌欺诈发行、重大信息披露违法或其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为，正在被立案调查，或者正在被司法机关立案侦查，尚未结案的情形。

3、本次发行不存在发行人及其董事、监事、高级管理人员，主办券商、证券服务机构及其相关人员因证券违法违规被中国证监会采取认定为不适当人选、限制业务活动、证券市场禁入，被证券交易所、全国股转公司采取一定期限内不接受其出具的相关文件、公开认定不适合担任发行人董事、监事、高级管理人员，或者被证券业协会采取认定不适合从事相关业务等相关措施，尚未解除的情形。

六、本次发行相关协议的内容摘要

（一）附生效条件的股票认购合同的内容摘要

1. 合同主体、签订时间

发行人/甲方/公司：深圳市斯维尔科技股份有限公司

认购方/乙方：中国中建科创集团有限公司

签订时间：2024年2月29日

2. 认购方式、支付方式

2.1 认购方以货币方式认购本次发行中的全部 4,540 万股股票。在未发生估值调整的情况下，认购价格为人民币 6.60 元/股，认购方合计向发行人支付认购款共计人民币贰亿玖仟玖佰陆拾肆万元（RMB299,640,000.00）。其中，人民币肆仟伍佰肆拾万元（RMB45,400,000.00）计入发行人注册资本，剩余人民币贰亿伍仟肆佰贰拾肆万元（RMB254,240,000.00）计入发行人资本公积金，若发生本合同第 7 条约定的估值调整的，将按照调整后的每股认购价格调整认购方应支付的认购款。本次发行完成后，认购方直接持有发行人 4,540 万股股票，最终比例以发行人完成本次发行后在中国证券登记结算有限责任公司所作的股份登记为准。

2.2 双方同意，于本合同生效后，认购方应按照《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》的要求，在发行人股票定向发行认购公告中载明的缴款期限内将认购款足额汇入发行人本次发行的募集资金专项账户。

3. 合同的生效条件和生效时间

11.1 本合同经各方签署后成立，本合同在以下条件全部得到满足之时生效：

（1）本次发行及本合同、《补充协议》《股东协议》经发行人董事会审议并获得批准、形成有效决议；

（2）本次发行及本合同、《补充协议》《股东协议》经发行人股东大会审议并获得批准、形成有效决议；

（3）本次发行获得全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的关于本次发行的同意函；

（4）有权机关没有发布、颁布或执行任何禁止完成本合同所拟议的交易的法律、法规、规则、指令、命令或通知。

4. 合同附带的任何保留条款、前置条件

3.1 在发行人及相关方以认购方认可的方式完成以下事项或被认购方以书面方式予以豁免后，发行人可以就本次发行提请发行人董事会进行表决：

（1）发行人与张金乾先生解除关于北京绿建软件股份有限公司的《关于一致行动的协议书》；

(2) 北京绿建软件股份有限公司根据认购方的要求修订公司章程；

(3) 认购方完成本合同第 7 条约定的对发行人的过渡期审计，认购方与发行人一致认可审计结果并同意根据审计结果对发行价格进行调整（如需），调整后的发行价格应得到认购方确认。

3.2 在本合同第 3.1 条约定的所有先决条件得到全部满足或被书面豁免后，发行方向认购方出具《提交发行人董事会表决的先决条件满足函》。认购方确认本合同第 3.1 条约定的所有先决条件得到全部满足或被书面豁免后，发行人和认购方应在 10 日内签署《深圳市斯维尔科技股份有限公司附生效条件的股票发行认购合同之补充协议》（以下简称“《补充协议》”），《补充协议》签署之后发行人可以将本次发行提交发行人董事会表决。

4.1 在下列各项条件得到满足或被认购方以书面方式予以豁免后，认购方应根据本合同的约定支付认购款：

(1) 本合同、《补充协议》《股东协议》等全部交易文件已经各方适当签署并生效；

(2) 本合同及《股东协议》项下发行人及其他各方的所有陈述与保证于签署日和交割日（除非某项陈述与保证事项明确表明仅与某个特定日相关）在所有方面是真实、准确、完整且没有重大遗漏或误导性陈述的；

(3) 发行人已经以书面形式向认购方充分、完整披露了发行人的资产、负债、权益、对外担保、盈利状况以及与本次发行有关的其他信息，且发行人承诺向认购方提供的公司财务会计报表真实地完整地反映了公司在该期间的资产、负债和盈利状况，不存在任何虚假；

(4) 不存在任何限制、禁止或取消本次发行的法律法规；也不存在任何限制、禁止或取消本次发行的判决、裁决、裁定、决定、命令和禁令；亦不存在任何已对或将对本次发行产生不利影响的悬而未决的和潜在的争议、纠纷、诉讼、仲裁、索赔和/或其他法律程序

(5) 发行人在重大方面持续正常运营，与其一贯经营保持一致，并在股权结构、资产、业务、运营、管理、研发、财务方面无任何重大不利变化，并且也未发生对发行人股权结构、资产、业务、运营、管理、研发、财务方面经合理预见可能会产生重大不利影响的事件、事实、条件、变化或其他情况；

(6) 发行人已完成适用法律规定的应当于交割日或之前完成的与本次发行相关的信息披露程序，并且该等信息披露没有与交易文件不符的内容或对认购方或其认购股份存在超出交易文件的条件或要求；

(7) 发行人已向认购方提供了本次发行的《股票定向发行说明书》，并且发行人股东大会审议通过的《股票定向发行说明书》没有与交易文件不符的内容或对认购方或其认购股份存在超出交易文件的条件或要求；

(8) 发行人已就本次发行作出董事会决议和股东大会决议，决议内容包括：(i)批准本次发行和发行方案，同意发行人签署和履行本次发行的交易文件；(ii)各现有股东均就本次发行放弃优先认购权，或确认各现有股东就本次发行均不享有优先认购权；(iii)开设募集资金专项账户并签署三方监管协议；(iv)通过新的公司章程；(v)其他符合全国中小企业股份转让系统有限责任公司监管要求的内容；

(9) 发行人已经获得本次发行所需的所有政府部门或者第三方的批准、登记、备案、同意、许可或者豁免（包括但不限于取得全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的关于本次发行的同意函）。

7.1 本合同签署后，双方同意由认购方聘请的会计师事务所对发行人于 2023 年 8 月 1 日至过渡期审计基准日期间的财务状况进行审计并出具审计报告（以下简称“过渡期审计”，本合同签署前一个月的最后一个自然日为“过渡期审计基准日”，2023 年 8 月 1 日至过渡期基准日期间为“过渡期审计期间”，在过渡期审计中北京绿建软件股份有限公司应纳入发行人的合并财务报表范围）。过渡期审计结果作为双方对本次发行的发行价格调整的依据。

7.2 如发行人于过渡期审计基准日的净资产较 2023 年 7 月 31 日净资产发生减少的，则双方同意按照如下方式对每股交易价格进行调整：

发行人过渡期审计期间净资产减少比例为 X%（即 $[\text{发行人 2023 年 7 月 31 日净资产金额} - \text{发行人过渡期基准日净资产金额}] \div \text{发行人 2023 年 7 月 31 日净资产金额}$ ），则调整后的每股发行价格= $(1 - X\%) \times \text{本次发行原定每股价格}$ （即人民币 6.60 元/股）。

如根据过渡期审计结果，发行人于过渡期基准日的净资产较 2023 年 7 月 31 日净资产减少超过 5%的，则由双方另行协商；协商不成的，认购方有权解除本合同。

为免疑义，如根据过渡期审计结果，发行人于过渡期基准日的净资产较 2023 年 7 月 31 日净资产增加的，本次发行的发行价格不作调整，仍为人民币 6.60 元/股。

5. 相关股票限售安排

1.5 限售安排：本次发行构成《收购管理办法》所规定的收购行为，认购方同意遵守全国中小企业股份转让系统相关规则规定的限售安排，即认购方于本次发行取得的发行人新

增股份在本次认购完成后的 12 个月内不得转让；但是，认购方拥有权益的股份在同一实际控制人控制的不同主体之间进行转让不受前述 12 个月的限制。

6. 特殊投资条款

详见“本节（二）补充协议及股东协议的内容摘要”之“2、《深圳市斯维尔科技股份有限公司之附生效条件的股票发行认购合同之股东协议》内容摘要”。

7. 发行终止后的退款及补偿安排

9.1 若本次发行被全国中小企业股份转让系统有限责任公司或中国证监会终止审核，双方均有权单方面解除本合同而无需承担任何违约责任。

9.2 本次发行期间若因任何情形导致发行终止的，则本合同终止，如果认购方已经向发行人支付认购款，则发行人应于本合同终止后十（10）个工作日内向认购方指定的账户退还认购方任何已缴纳款项及结转的利息（以募集资金专项账户内实际产生的利息为准）。一方违反本合同相关约定的，还应当根据本合同第 8 条的相关约定承担相应的违约责任。

8. 风险揭示条款

10.1 发行人系在全国中小企业股份转让系统挂牌企业。全国中小企业股份转让系统制度规则与上海、深圳、北京证券交易所的制度规则存在较大差别。中国证监会和全国中小企业股份转让系统有限责任公司不对挂牌公司的投资价值及投资者的收益作出实质性判断或者保证。

10.2 在认购发行人股票之前，认购方应认真阅读《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等有关业务规则、细则、指引和通知，并密切关注相关制度调整。挂牌公司股票价格可能因多种原因发生波动，认购方应充分关注投资风险。

9. 违约责任条款及纠纷解决机制

8.1 如果任何一方出现如下任一情况，视为该方违约：

- 一方在本合同中作出的陈述与保证被证明为虚假、不准确或有重大遗漏；
- 一方违反其在本合同中承诺的任何重大事项；
- 因发行人（含发行人现有股东原因）的过错导致在 2024 年 4 月 30 日前未能完成本合同第 3.1 条规定的先决条件，但该等先决条件被认购方书面豁免的除外；
- 因发行人（含发行人现有股东原因）的过错导致在 2024 年 6 月 30 日前未能完成

本合同第 4.1 条规定的先决条件，但该等先决条件被认购方书面豁免的除外；

（5）一方未履行或未适当履行本合同项下的其他义务，并且在另一方发出要求履行义务的书面通知十五（15）日内仍未完成补救或无法补救的情形；

为免疑义，就上述第（3）条而言，认购方未能就相关先决条件提供书面豁免不应视为构成违约行为或存在过错。

8.2 如果一方（违约方）违约，另一方（履约方）有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

（1）要求违约方按约履行；

（2）暂时停止履行义务，待违约情形消除后恢复履行。履约方根据此款约定暂停履行义务不构成履约方不履行或迟延履行义务；

（3）发出书面通知单方解除本合同。但履约方发出单方解除通知并不表示其放弃任何依法追究违约方违约责任的权利；

（4）要求违约方赔偿因违约对履约方造成的直接和间接的全部损失（包括为本合同之签署及履行而实际发生的费用、可预见的其他经济损失，以及履约方为此进行诉讼或者仲裁而产生的法院诉讼费、仲裁费、律师费用、保全费用等）；

（5）中国法律规定或本合同约定的其他救济方式。

任何一方放弃追究一次或数次违约的行为并不剥夺该方终止本合同及/或对以后的任何违约行为要求损害赔偿的权利。

13.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决应受中国法律的管辖，并依其解释。但是，若已公布的中国法律、法规未对与本合同有关的特定事项加以规定，则应在中国法律、法规许可的范围内参照一般商业惯例。

13.2 凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。若任何争议无法在争议发生后三十（30）个工作日内通过协商解决，则任何一方有权将该争议提交至上海仲裁委员会，按照该委员会届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。仲裁庭由 3 名按照仲裁规则指定的仲裁员组成，申请人指定 1 名仲裁员，被申请人指定 1 名仲裁员，第三名仲裁员由前两名仲裁员协商指定或由上海仲裁委员会指定。仲裁语言为中文，仲裁地在中国上海。仲裁裁决是终局性的，对争议各方均有约束力。

13.3 在争议解决期间，双方继续拥有各自在本合同项下的其他未涉及争议的权利并应

继续履行其在本合同下的相应未涉及争议的义务。

（二）补充协议及股东协议的内容摘要

1、《深圳市斯维尔科技股份有限公司附生效条件的股票发行认购合同之补充协议》

（1）合同主体、签订时间

发行人/甲方/公司：深圳市斯维尔科技股份有限公司

认购方/乙方：中国中建科创集团有限公司

签订时间：2024年4月12日

（2）主要内容摘要

1) 双方确认《股票发行认购合同》第 3.1 条约定的第一项先决条件“发行人与张金乾先生解除关于北京绿建软件股份有限公司的《关于一致行动的协议书》”已经完成。2024 年 3 月 5 日，发行人与张金乾先生签署《<关于一致行动的协议书>的解除协议》，双方确认自 2024 年 3 月 5 日起，双方于 2017 年 3 月 31 日签署的《关于一致行动的协议书》即时解除并且终止，《关于一致行动的协议书》的所有条款对协议双方不再具有任何约束力。2024 年 3 月 5 日，北京绿建软件股份有限公司向认购方出具确认函，确认该公司已收到发行人和张金乾先生签署的《<关于一致行动的协议书>的解除协议》。

2) 双方确认《股份发行认购合同》第 3.1 条约定的第二项先决条件“北京绿建软件股份有限公司根据认购方的要求修订公司章程”已经完成。根据发行人提供的证明文件，2024 年 2 月 21 日，北京绿建软件股份有限公司召开股东大会，通过新修订的章程《北京绿建软件股份有限公司章程（2024）》，2024 年 3 月 18 日，北京市海淀区市场监督管理局对北京绿建软件股份有限公司新章程进行备案。

3) 双方确认《股票发行认购合同》第 3.1 条约定的第三项先决条件“认购方完成本合同第 7 条约定的对发行人过渡期审计，认购方与发行人一致认可审计结果并同意根据审计结果对发行价格进行调整（如有），调整后的发行价格应得到认购方确认”已经完成。《股份发行认购合同》签署后，认购方聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人过渡期审计期间（即 2023 年 8 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日）的财务报表进行审计，2024 年 4 月 10 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具《审计报告》（报告编号：信会师报字[2024]第 ZK10174 号）。根据《审计报告》记载，发行人在过渡期基准日净资产为人民币 15,390.45 万

元，较 2023 年 7 月 31 日净资产增加人民币 765.49 万元。根据《股份发行认购合同》第 7.2 条约定的发行价格调整和确认原则，本次股票发行价格不作调整，仍为人民币 6.60 元/股。

2、《深圳市斯维尔科技股份有限公司附生效条件的股票发行认购合同之补充协议（二）》

（1） 合同主体、签订时间

甲方/公司：深圳市斯维尔科技股份有限公司

乙方：中国中建科创集团有限公司

丙方：丙方 1 彭明、丙方 2 罗玉文、丙方 3 深圳前海点赞投资企业（有限合伙）、丙方 4 深圳众赞达投资企业（有限合伙）、丙方 5 张立杰、丙方 6 樊红缨、丙方 7 蒋瑾瑜、丙方 8 林京生、丙方 9 钟飞云、丙方 10 朱俊乐、丙方 11 张金乾、丙方 12 胡魁、丙方 13 张观宏、丙方 14 李小林、丙方 15 余涛、丙方 16 刘罗兵、丙方 17 彭学、丙方 18 邹永强、丙方 19 秦向群和丙方 20 彭伟共计 20 名斯维尔原股东

丁方：深圳力合创新发展有限公司、力合科创集团有限公司和深圳市力合创业投资有限公司 3 名斯维尔原股东中的力合科创（002243.SZ）体系股东

签订时间：2024 年 6 月 12 日

（2） 主要内容摘要

1) 陈述与保证

1.2.8 资产和业务经营：公司对其主要经营过程中所使用的资产拥有完整的所有权或有效且具备拘束力的承租权益或使用权；公司承诺其拥有 ueBIM 资产和业务的完整且有效的全部权利，且该等权利不受任何第三方限制（《关于 ueBIM 资产和业务完整性的承诺函》请见附件一）；在交割日前，就公司拥有所有权的资产而言，该等资产上未设定任何权利负担，与任何第三方亦未就该等资产存在权属纠纷；公司在交割日前没有为任何第三方提供担保及承担担保责任，没有受到任何行政处罚。

1.3 除上述所述的陈述与保证外，公司在《股票发行认购合同》及本补充协议签署日和本次发行交割日及交割日后就以下特殊事项进一步作出如下陈述保证，如果任一方违反以下任一陈述保证的，由丙方向乙方承担违约责任和损害赔偿责任（以下陈述保证另有约定的依其约定）：

1.3.1 办理丙方股权限售：公司将在本次发行交割日后 10 日内依据《股东协议》对丙

方（除员工持股平台丙方3和丙方4外的自然人股东）在证券登记结算机构办理5年股票限售登记，对员工持股平台丙方3和丙方4在证券登记结算机构办理3年股票限售登记。

1.3.2 关于房产瑕疵：如公司任一房产未来被政府部门收回、无法继续使用或导致公司受到其他相关损失的，则相关损失由丙方和丁方承担；

1.3.3 其他特殊事项承诺：

如果公司存在下列事项导致乙方承受或发生的所有损失（包括导致公司发生的损失），丙方在《股票发行认购合同》及本补充协议签署日和本次发行交割日及交割日后承诺应依照本补充协议约定向乙方共同且连带地作出足额赔偿（乙方有权选择任意赔偿方），无论公司和/或丙方是否已向乙方披露该等事项（下列事项中对赔偿方有特别约定的依其约定）：

(1) 公司在交割日前在重大方面违反适用中国法律或对公司有约束力的合同；

(2) 公司因其在交割日之前未能遵守有关国有资产管理、土地、房屋、建设项目、环境保护和安全生产的中国法律（包括但不限于相关法律、行政法规、部门规章、地方法规及有约束力的规范性文件等）而被任何政府部门处罚；

(3) 公司未按适用法律要求足额缴纳其在交割日之前或交割日起至交割日起满三个月期间应为其雇员缴纳的社会保险金（包括养老保险金、医疗保险金、失业保险金、工伤保险金和生育保险金）和住房公积金（包括与社会保险金和住房公积金相关的任何罚款、附加费、滞纳金、罚金和利息）。如果因本事项使得乙方承受或发生的所有损失（包括导致公司发生的损失），丙方和丁方同意共同向乙方作出赔偿，对于本条款中丙方和丁方之赔偿责任以公司2023年7月31日至公司完成合格的首次公开发行（即公司的股票在上海证券交易所、深圳证券交易所完成首次公开发行并上市）之日期间公司已分配利润和未分配利润（含2023年7月31日前的公司未分配利润27,076,148.73元）中丙方和丁方已经取得的和有权取得但尚未取得的累计分红金额为限，如果在赔偿时，归属于丙方和丁方的未分配利润不足以赔偿本条款约定损失的，丙方和丁方仍应在其于2023年7月31日至完成合格的首次公开发行之日期间已取得的累计分红金额范围内承担赔偿责任；

(4) 公司未足额缴纳其根据适用法律应在交割日或之前应缴纳或应代缴任何到期税款（包括但不限于应补缴的税款以及与税费相关的任何罚款、附加费、滞纳金、罚金和利息）；

(5) 公司在交割日或之前未根据适用法律的要求获得与其业务经营有关的资质、证照、许可、批准或公司未根据适用法律的要求完成与其业务经营有关的登记或备案所导致的处

罚或责任；

(6) 公司在交割日或之前因侵犯任何第三方的知识产权导致的任何损失或责任；

(7) 核心管理层及核心技术人员在交割日或之前违反其对前任雇主和/或公司以外的其他主体的任何义务或责任，该等义务或责任包括但不限于任职安排、保密义务、知识产权保护约定、竞业限制义务、禁止招揽义务等；

(8) 任何在交割日前已经发生的或由在交割日前已经存在的事由导致的任何纠纷、诉讼、仲裁、处罚或其他司法程序导致公司承受的损失。

3、《深圳市斯维尔科技股份有限公司附生效条件的股票发行认购合同之股东协议》及《深圳市斯维尔科技股份有限公司附生效条件的股票发行认购合同之股东协议之补充协议》（下称《股东协议之补充协议》）

(1) 合同主体、签订时间

甲方/公司：深圳市斯维尔科技股份有限公司

乙方：中国中建科创集团有限公司

丙方：丙方1 彭明、丙方2 罗玉文、丙方3 深圳前海点赞投资企业（有限合伙）、丙方4 深圳众赞达投资企业（有限合伙）、丙方5 张立杰、丙方6 樊红缨、丙方7 蒋瑾瑜、丙方8 林京生、丙方9 钟飞云、丙方10 朱俊乐、丙方11 张金乾、丙方12 胡魁、丙方13 张观宏、丙方14 李小林、丙方15 余涛、丙方16 刘罗兵、丙方17 彭学、丙方18 邹永强、丙方19 秦向群和丙方20 彭伟共计20名斯维尔原股东

丁方：深圳力合创新发展有限公司、力合科创集团有限公司和深圳市力合创业投资有限公司3名斯维尔原股东中的力合科创（002243.SZ）体系股东

签订时间：2024年2月29日、2024年6月12日

(2) 《股东协议》主要内容摘要

1) 公司治理

1.1 股东大会

本次发行完成后，公司设股东大会，由全体股东组成，是公司最高权力机构。

股东出席股东会会议，所持每一股份有一表决权。股东大会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，应当由出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。其他决议应当由出席股东大会的股

东所持表决权过半数通过。

1.2 党组织

公司设立党组织。党组织设书记 1 名，其他党组织成员若干名。符合条件的党组织成员可以通过法定程序进入董事会、监事会、经理层，董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党组织。同时，按规定设立党的纪律检查机构。

党组织根据《中国共产党章程》等党内法规履行职责，依照规定讨论和决定公司重大事项，前置研究讨论公司重大经营管理事项：

（1）保证监督党和国家方针政策在公司的贯彻执行，落实党中央、国务院重大战略决策以及上级党组织有关重要工作部署。

（2）按照干部管理权限，对重要人事任免事项进行酝酿并提出意见建议，或者推荐提名人选。

（3）研究讨论公司改革发展稳定、重大经营管理事项和涉及职工切身利益的重大问题，并提出意见建议。

（4）承担全面从严治党主体责任。领导公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化和工会、共青团等群团工作。领导党风廉政建设，支持党的纪律检查机构切实履行监督责任。

1.3 董事会

本次发行完成后，公司的董事会由 7 名董事组成，其中，4 名由乙方提名的人士担任，1 名由丁方提名的人士担任，2 名由丙方提名的人士担任，经公司股东大会选举产生；公司董事长由乙方提名的董事担任，经董事会选举产生，董事长是公司的法定代表人；董事会可以设联席董事长和副董事长，经董事会选举产生。

董事会会议应当由过半数的董事出席方可举行。每一董事享有一票表决权。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

1.4 监事会

本次发行完成后，公司设监事会。公司的监事会由 3 名监事组成，其中，1 名监事由乙方提名的人士担任，1 名监事由丙方提名的人士担任，经股东大会选举产生，剩余 1 名职工监事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。监事会设主席 1 人，由乙方提名的监事担任，经全体监事过半数选举产生。

1.5 经理层

本次发行完成后，乙方有权向公司委派财务负责人。除财务负责人外，其他高级管理人员由董事会决定聘任和解聘。

1.6 针对本次发行后公司融资、对外投资、资产购买、出售、处置、关联交易等其他重大事项以及重大经营性合同的审批、授权由公司董事会在后制定或修订的公司基本管理制度中进一步明确。

1.7 乙方按《股票发行认购合同》约定支付认购款且公司就本次发行在证券登记结算机构完成登记后，根据本股东协议前述约定对公司章程及董事会、监事会进行调整，拟调整后的公司章程见本股东协议附件一。

2) 陈述与保证

2.2.8 资产和业务经营：公司对其主要经营过程中所使用的资产拥有完整的所有权或有效且具备拘束力的承租权益或使用权；公司承诺其拥有 ueBIM 资产和业务的完整且有效的全部权利，且该等权利不受任何第三方限制（《关于 ueBIM 资产和业务完整性的承诺函》请见附件二）；在交割日前，就公司拥有所有权的资产而言，该等资产上未设定任何权利负担，与任何第三方亦未就该等资产存在权属纠纷；公司在交割日前没有为任何第三方提供担保及承担担保责任，没有受到任何行政处罚。

2.2.10 在本股东协议签署后的合理时间内尽快完成重庆力合斯维尔数字科技有限公司减资的工商变更登记，重庆力合斯维尔数字科技有限公司减资完成后变更为公司全资子公司。

2.2.11 丙方及丁方承诺，在符合法律法规和新三板业务规则的前提下，如乙方拟将其持有的部分股份转让给其关联方，或乙方关联方拟认购公司部分新增股份（如决定新增股份，增发后乙方关联方持有公司股份比例不超过 15%，每股增发价格不低于本次发行的每股价格）的，丙方及丁方同意配合乙方及其关联方完成前述股份转让或公司增发股份相关事宜，包括但不限于签署相关文件及通过相关决议等。

2.3 除上述所述的陈述与保证外，公司及丙方在《股票发行认购合同》及本股东协议签署日和本次发行交割日及交割日后就以下特殊事项进一步作出如下陈述保证，如果任一方违反以下任一陈述保证的，由丙方向乙方承担违约责任和损害赔偿（以下陈述保证另有约定的依其约定）：

2.3.1 丙方的股权转让限制：本次发行交割日起 5 年内，丙方（除员工持股平台丙方 3 和丙方 4 外的自然人股东）直接或间接地出售、质押或以其他方式处置其直接或间接在公司中所持有的股份的，必须征得乙方的事先书面同意；本次发行交割日起 3 年内，员工持股平台丙方 3 和丙方 4 直接或间接地出售、质押或以其他方式处置其直接或间接在公司中所持有的股份的，必须征得乙方的事先书面同意；公司应将丙方的股权转让限制承诺在本次发行交割日后 10 日内在证券登记结算机构办理股票限售登记；若乙方和/或其关联方不再是公司的实际控制人，则丙方的股权转让限制承诺自动失效；各方同意，乙方对丙方的拟转让股份享有优先购买权。

2.3.2 核心管理层及核心技术人员勤勉尽职及不竞争：丙方承诺，核心管理层及核心技术人员（核心管理层及核心技术人员名单见附件三）应与公司签订经乙方认可的劳动合同或返聘协议、保密协议和竞业限制协议，全职及全力从事公司业务并尽最大努力发展公司业务，维护公司利益，在本次发行交割日后 5 年内不从公司离职。在本次发行完成后，未经乙方事先书面同意，丙方和核心管理层及核心技术人员不得以任何方式投资或经营与公司业务相同、相似或相关的实体活动或经营活动，也不得协助任何与公司有直接或间接竞争关系的实体或组织，或在前述实体或组织中任职或为其提供服务。本次发行完成后，公司将在符合法规、政策的前提下，按照业绩、薪酬双对标的原则，逐步建立核心骨干员工激励机制。

2.3.3 关于房产瑕疵：如公司任一房产未来被政府部门收回、无法继续使用或导致公司受到其他相关损失的，则相关损失由丙方和丁方承担；

2.3.4 其他特殊事项承诺：

如果公司存在下列事项导致乙方承受或发生的所有损失（包括导致公司发生的损失），丙方在《股票发行认购合同》及本股东协议签署日和本次发行交割日及交割日后承诺应按照本股东协议约定向乙方共同且连带地作出足额赔偿（乙方有权选择任意赔偿方），无论公司和/或丙方是否已向乙方披露该等事项（下列事项中对赔偿方有特别约定的依其约定）：

（1）公司在交割日前在重大方面违反适用中国法律或对公司有约束力的合同；

（2）公司因其在交割日之前未能遵守有关国有资产管理、土地、房屋、建设项目、环境保护和安全生产的中国法律（包括但不限于相关法律、行政法规、部门规章、地方法规及有约束力的规范性文件等）而被任何政府部门处罚；

（3）公司未按适用法律要求足额缴纳其在交割日之前或交割日起至交割日起满三个月

期间应为其雇员缴纳的社会保险金（包括养老保险金、医疗保险金、失业保险金、工伤保险金和生育保险金）和住房公积金（包括与社会保险金和住房公积金相关的任何罚款、附加费、滞纳金、罚金和利息）。如果因本事项使得乙方承受或发生的所有损失（包括导致公司发生的损失），丙方和丁方同意共同向乙方作出赔偿，对于本条款中丙方和丁方之赔偿责任以公司 2023 年 7 月 31 日至公司完成合格的首次公开发行（即公司的股票在上海证券交易所、深圳证券交易所完成首次公开发行并上市）之日期间公司已分配利润和未分配利润（含 2023 年 7 月 31 日前的公司未分配利润 27,076,148.73 元）中丙方和丁方已经取得的和有权取得但尚未取得的累计分红金额为限，如果在赔偿时，归属于丙方和丁方的未分配利润不足以赔偿本条款约定损失的，丙方和丁方仍应在其于 2023 年 7 月 31 日至完成合格的首次公开发行之日期间已取得的累计分红金额范围内承担赔偿责任；

（4）公司未足额缴纳其根据适用法律应在交割日或之前应缴纳或应代缴的任何到期税款（包括但不限于应补缴的税款以及与税费相关的任何罚款、附加费、滞纳金、罚金和利息）；

（5）公司在交割日或之前未根据适用法律的要求获得与其业务经营有关的资质、证照、许可、批准或公司未根据适用法律的要求完成与其业务经营有关的登记或备案所导致的处罚或责任；

（6）公司在交割日或之前因侵犯任何第三方的知识产权导致的任何损失或责任；

（7）核心管理层及核心技术人员在交割日或之前违反其对前任雇主和/或公司以外的其他主体的任何义务或责任，该等义务或责任包括但不限于任职安排、保密义务、知识产权保护约定、竞业限制义务、禁止招揽义务等；

（8）任何在交割日前已经发生的或由在交割日之前已经存在的事由导致的任何纠纷、诉讼、仲裁、处罚或其他司法程序导致公司承受的损失。

3) 违约责任

3.1 如果任何一方出现如下任一情况，视为该方违约：

（1）一方在本股东协议中作出的陈述与保证被证明为虚假、不准确或有重大遗漏；

（2）一方违反其在本股东协议中承诺的任何事项；

（3）一方未履行或未适当履行本股东协议项下的其他义务，并且在另一方发出要求履行义务的书面通知十五（15）日内仍未完成补救或无法补救的情形。

3.2 如果一方（违约方）违约，另一方（履约方）有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

（1）要求违约方按约履行；

（2）暂时停止履行义务，待违约情形消除后恢复履行。履约方根据此款约定暂停履行义务不构成履约方不履行或迟延履行义务；

（3）发出书面通知单方解除本股东协议。但履约方发出单方解除通知并不表示其放弃任何依法追究违约方违约责任的权利；

（4）要求违约方赔偿因违约对履约方造成的全部损失（包括为本股东协议之签署及履行而实际发生的费用、可预见的其他经济损失，以及履约方为此进行诉讼或者仲裁而产生的法院诉讼费、仲裁费、律师费用、保全费用等）；

（5）中国法律规定或本股东协议约定的其他救济方式。

3.3 任何一方放弃追究一次或数次违约的行为并不剥夺该方终止本股东协议及/或对以后的任何违约行为要求承担违约责任及进行损害赔偿的权利。

4) 生效、终止或解除

4.1 本股东协议经各方签署后成立，本股东协议在以下条件全部得到满足之时生效：

（1）本次发行、《股票发行认购合同》《深圳市斯维尔科技股份有限公司附生效条件的股票发行认购合同之补充协议》（以下简称“《补充协议》”）及本股东协议经甲方董事会审议并获得批准、形成有效决议；

（2）本次发行、《股票发行认购合同》《补充协议》经甲方股东大会审议并获得批准、形成有效决议；

（3）本次发行获得全国中小企业股份转让系统有限责任公司出具的同意本次股票定向发行的同意函；

（4）有权机关没有发布、颁布或执行任何禁止完成《股票发行认购合同》和本股东协议所拟议的交易的法律、法规、规则、指令、命令或通知。

4.2 本股东协议生效后，对各方即具有法律约束力，任何一方均不得擅自终止、变更或解除。但是，下列情况不受此限：

（1）经各方协商一致并达成书面协议，可以变更或解除本股东协议；

（2）除非本股东协议另有约定，如因甲方、丙方或丁方违约，乙方可向违约方发出违

约通知并要求违约方在通知发出之日起的十五（15）日内予以更正；违约方不予更正或者无法更正的，乙方可以提出终止或解除本股东协议；

（3）《股票发行认购合同》或《补充协议》终止或解除的，本股东协议随之一并终止或解除。

因一方违约导致本股东协议终止或解除的，不影响守约方要求违约方承担违约责任和赔偿损失的权利。

（3）《股东协议之补充协议》主要内容摘要

1) 上述各方同意：自本补充协议签署之日起，甲方退出《股东协议》，且自始不作为《股东协议》的当事人，《股东协议》对甲方不具有任何法律约束力，甲方不承担《股东协议》项下的任何义务或责任。

2) 乙方、丙方和丁方同意修改《股东协议》第 1.5 条部分内容如下：

“1.5 经理层

本次发行完成后，乙方有权向公司提名财务负责人。财务负责人连同其他高级管理人员均由董事会依据《公司章程》规定和程序审议聘任和解聘。”

3) 乙方、丙方和丁方同意修改《股东协议》第 2.3.1 条内容如下：

“2.3.1 丙方的股权转让限制：本次发行交割日起 5 年内，丙方（除员工持股平台丙方 3 和丙方 4 外的自然人股东）直接或间接地出售、质押或以其他方式处置其直接或间接在公司中所持有的股份的，必须征得乙方的事先书面同意；本次发行交割日起 3 年内，员工持股平台丙方 3 和丙方 4 直接或间接地出售、质押或以其他方式处置其直接或间接在公司中所持有的股份的，必须征得乙方的事先书面同意；公司应将丙方的股权转让限制承诺在本次发行交割日后 10 日内在证券登记结算机构办理股票限售登记，员工持股平台丙方 3 和丙方 4 限售期为 3 年，丙方自然人股东限售期为 5 年；若乙方和/或其关联方不再是公司的实际控制人，则丙方的股权转让限制承诺自动失效；各方同意，乙方对丙方的拟转让股份享有优先购买权。”

4) 乙方、丙方和丁方同意修改《股东协议》第 1.7 条内容如下：

“1.7 乙方按《股票发行认购合同》约定支付认购款且公司就本次发行在证券登记结算机构完成登记后，乙方将依据《公司法》《证券法》及全国股份转让系统相关规则和程序，并根据本股东协议前述约定，提议对公司章程进行调整，拟调整后的公司章程见本股东协

议之补充协议附件。”

(4) 《股东协议之补充协议》附件《公司章程》主要内容摘要：

附件《公司章程》除具备符合《公司法》《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等相关法律法规规定的一般性条款外，同时约定了《股东协议》及《股东协议之补充协议》中各方协商一致之“公司治理”条款内容：

“第九十四条 董事会由七名董事组成，中国中建科创集团有限公司有权提名四名董事，力合科创集团有限公司有权提名一名董事，发起人自然人股东有权提名两名董事，经公司股东大会选举产生。公司设董事长一人，可以设联席董事长和副董事长，经董事会选举产生。

第九十九条 董事长由中国中建科创集团有限公司提名的董事担任，并以全体董事的过半数选举产生和罢免。

第一百二十条 公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。董事可受聘兼任总经理、副总经理或者其他高级管理人员。

公司设副总经理、财务负责人，除财务负责人由中国中建科创集团有限公司提名外，其他高级管理人员经总经理提名，由董事会聘任或解聘。未经董事会同意，公司高级管理人员不得兼任其他公司的主要管理人员。

第一百三十七条 公司设监事会。监事会由三名监事组成，其中一名由中国中建科创集团有限公司提名的人士担任，一名由发起人自然人股东提名的人士担任，前述两名监事经股东大会选举产生，剩余一名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。公司董事、总经理及财务负责人等高级管理人员不得兼任监事。

监事会设监事会主席，由中国中建科创集团有限公司提名的监事担任，经监事会选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。”

(5) 《股东协议》附件《关于 ueBIM 资产和业务完整性的承诺》主要内容摘要：

斯维尔在经营过程中，对主营业务所涉及的 ueBIM 产品拥有完整且足以支撑其研发、生产、销售、运营的知识产权、技术、人员、资质及其他资产。

斯维尔承诺 ueBIM 具有完全自主知识产权，使用到的开源软件遵循其开源许可。斯维尔对 ueBIM 拥有完整的所有权或有效且具备拘束力的承租权益或使用权，且该等资产上未

设定任何权利负担，与任何第三方亦未就该等资产存在权属纠纷。斯维尔对 ueBIM 的开发和使用不受任何第三方的权利所限制。

七、中介机构信息

（一）主办券商

名称	申万宏源承销保荐
住所	新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路358号大成国际大厦20楼2004室
法定代表人	张剑
项目负责人	郭晓霞
项目组成员（经办人）	郭晓霞、史佳欣
联系电话	021-33389888
传真	021-33388835

（二）律师事务所

名称	广东信达律师事务所
住所	深圳市福田区益田路6001号太平金融大厦11、12楼
单位负责人	魏天慧
经办律师	杨斌、谢行军
联系电话	0755-88265288
传真	0755-88265288

（三）会计师事务所

名称	深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）
住所	深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心A塔1005、1007
执行事务合伙人	王庆刚
经办注册会计师	杨小平、李广建
联系电话	0755-25985524
传真	0755-25985866

（四）股票登记机构

名称	中国证券登记结算有限责任公司北京分公司
住所	北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层
法定代表人	周宁
经办人员姓名	-
联系电话	010-58598980
传真	010-50939716

八、有关声明

（一）申请人全体董事、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定向发行说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

全体监事签名：

全体高级管理人员签名：

深圳市斯维尔科技股份有限公司（加盖公章）

2024年6月18日

（二）申请人控股股东、实际控制人声明

本公司或本人承诺本定向发行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相应的法律责任。

主要股东签字盖章：

力合科创集团有限公司

深圳力合创新发展有限公司

深圳市力合创业投资有限公司

彭明

罗玉文

深圳前海点赞投资企业
（有限合伙）

深圳众赞达投资企业
（有限合伙）

朱俊乐

2024年6月18日

（三）主办券商声明

本公司已对定向发行说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权委托人签名：_____

王昭凭

项目负责人签名：_____

郭晓霞

申万宏源证券承销保荐有限责任公司（加盖公章）

2024年6月18日

（四）会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读定向发行说明书，确认定向发行说明书与本机构出具的审计报告等专业报告无矛盾之处。本机构及经办人员对申请人在定向发行说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认定向发行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。

经办注册会计师签名： _____

杨小平 李广建

会计师事务所负责人签名： _____

王庆刚

深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）

2024年6月18日

（五）律师事务所声明

本机构及经办律师已阅读定向发行说明书，确认定向发行说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本机构及经办人员对申请人在定向发行说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认定向发行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。

经办律师签名：_____

杨 斌

谢行军

律师事务所负责人签名：_____

魏天慧

广东信达律师事务所（加盖公章）

2024年6月18日

九、备查文件

- （一）深圳市斯维尔科技股份有限公司第三届董事会第十次会议决议
- （二）深圳市斯维尔科技股份有限公司第三届监事会第七次会议决议
- （三）深圳市斯维尔科技股份有限公司 2024 年第一次临时股东大会决议
- （四）其他与本次定向发行有关的重要文件