廣東信達律師事務所
SHU JIN LAW FIRM

关于
深圳瑞捷工程咨询股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书（一）

中国 深圳 福田区 益田路6001号太平金融大厦11、12楼　　邮政编码：518017

11&12F., TAIPING FINANCE TOWER, 6001 YITIAN ROAD, FUTIAN, SHENZHEN, CHINA

电话(Tel.)：(0755) 8826 5288　传真(Fax.)：(0755) 8826 5537

网址（Website）：http://www.shujin.cn

广东信达律师事务所
关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书（一）

信达首创意字[2020]第 007-1 号

致：深圳瑞捷工程咨询股份有限公司

广东信达律师事务所（以下简称“信达”）接受深圳瑞捷工程咨询股份有限公司（以下简称“发行人”）的委托，为发行人首次公开发行股票并在创业板上市提供专项法律顾问服务，并已分别出具了《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（一）》《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（二）》，后根据创业板注册管理的相关要求重新出具了报告期为 2017 年度、2018 年度、2019 年度的《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》（以下简称“原《律师工作报告》”）及《广东信达律师事务所关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》（以下简称“原《法律意见书》”）

现信达律师对深圳证券交易所核发的《关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的审核问询函》（审核函[2020]010053 号，以下简称“《问询函》”）及深圳证券交易所补充要求中涉及的需要发行人律师补充核查或说明的有关法律问题进行了补充核查，并出具本补充法律意见书。

信达已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的有关经营活动以及本次发行申请的合法性、真实性、准确性进行了补充核查验证，保证本补充法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。本补充法律意

见书须与原《律师工作报告》、原《法律意见书》一并使用，原《律师工作报告》、原《法律意见书》中未被本补充法律意见书修改的内容仍然有效。信达律师在原《律师工作报告》、原《法律意见书》中声明的事项以及所使用的简称仍适用于本补充法律意见书。

目　录

《问询函》：1、关于主营业务资质.....4
《问询函》：2、关于招投标.....22
《问询函》：3、关于未中标原因.....38
《问询函》：4、关于驻场管理服务.....46
《问询函》：5、关于委托检测.....51
《问询函》：6、关于员工情况.....56
《问询函》：7、关于履约风险.....74
《问询函》：8、关于评估公正性.....77
《问询函》：9、关于业务模式.....80
《问询函》：10、关于募投项目.....84
《问询函》：14、关于第三方回款.....100

正 文

《问询函》：1、关于主营业务资质。请结合发行人从事的主营业务无需资质、许可，无需价值较高的检测评估设备，无自身研发产生的专利技术，员工无需从业资格等情形，补充披露：（1）第三方工程评估等业务的具体应用场景、商业逻辑、进入壁垒，国内第三方工程评估等业务的发展历史、行业主管部门、行业执业标准、相关法律规范要求，发行人的竞争优势；（2）在第三方工程评估等业务出现之前，相关建设单位如何把控建设项目总体质量及相关安全风险防控；（3）发行人业务实质是否属于房地产商等建筑单位的内部质量把控评估业务外包；（4）发行人客户对第三方工程评估报告及评估结论的使用方式，相关评估报告是否公开及公开的具体场景；（5）发行人相关竞争对手具有工程监理资质，相比发行人是否更具有承接业务的优势。具备工程监理资质的单位会否对发行人第三方工程评估业务领域造成冲击，发行人无工程监理等业务资质是否在竞争中处于劣势或不利地位。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）第三方工程评估等业务的具体应用场景、商业逻辑、进入壁垒，国内第三方工程评估等业务的发展历史、行业主管部门、行业执业标准、相关法律规范要求，发行人的竞争优势

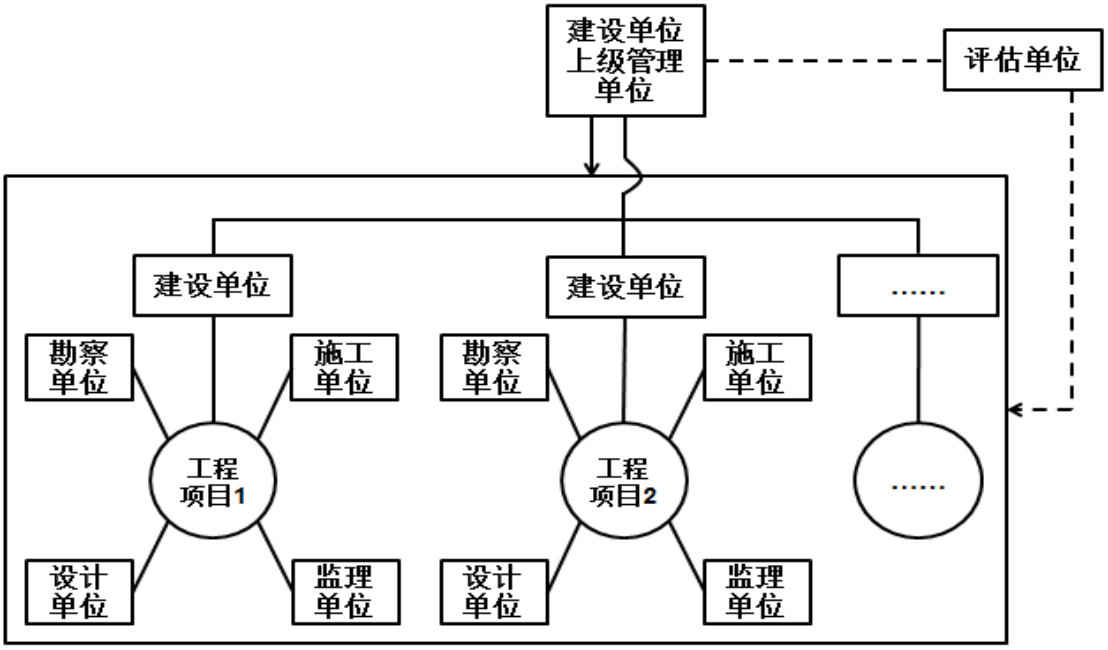
1. 第三方工程评估等业务的具体应用场景、商业逻辑、进入壁垒

我国第三方工程评估是市场需求催生的产物，发行人作为第三方工程评估机构依据与委托方联合确认的评估体系、评价标准，定期或不定期前往委托方下辖项目，以独立第三方的名义开展现场检查，对工程实体、工程材料质量进行随机取样抽查检测，对工程质量、安全等方面存在的明显或潜在工程风险进行评判，并形成系列评估报告，提出系统改善建议，其具体应用场景、商业逻辑及进入壁垒情况如下：

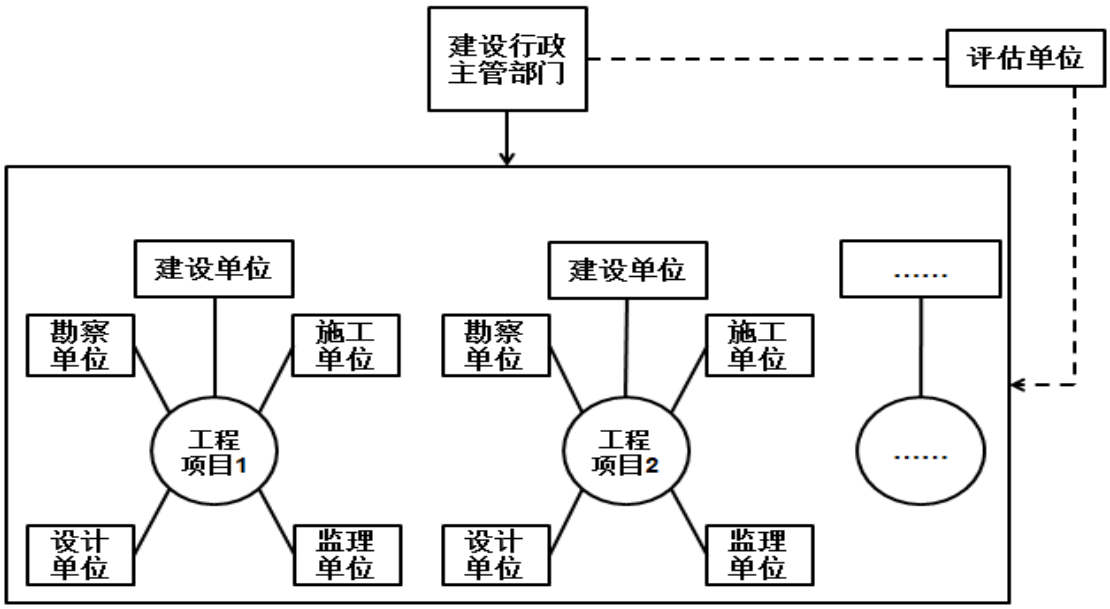
1.1. <u>具体应用场景</u>

发行人由建设单位或其上级管理单位、建设行政主管部门等（以下统称“委托方”）聘请，对委托方旗下或管辖范围内的工程项目进行质量与安全风险评估，是协助委托方内部工程管理/监管部门对工程项目的质量、安全等方面进行管理和把控的外部力量。其中：

建设单位主要包括具体运营房地产开发项目的房地产城市公司或项目公司以及负责政府投资建设工程项目的地方建筑工务署等，建设单位的上级管理单位主要是房地产开发企业集团总部或区域总部。建设单位或其上级管理单位出于对旗下工程项目整体把控目的会设立专门的工程管理部门，发行人接受其委托对其旗下的房地产工程项目、政府投资建设工程项目等开展工程评估等相关服务，具体业务委托关系图如下：



建设行政主管部门主要包括省、市、区住房和建设局和开发区建设管理局，建设行政主管部门下设的工程监管部门具体承担工程项目的质量、安全监督职责，对管辖范围内的工程项目质量、安全等方面进行监管和把控。发行人接受其委托对其管辖范围内的建设工程项目开展工程评估等相关服务，具体业务委托关系图如下：



发行人提供的服务主要包括工程评估、驻场管理和管理咨询服务，以占发行人收入总额比例最大的工程评估中的过程评估为例，具体业务开展流程如下：

(1) 发行人分别以季度/双月度/月度的不同频率派出若干评估组前往客户下辖的在建工程项目现场进行评估，并针对与客户事先商定的固定飞检模式或随机飞检模式编制评估计划。固定飞检模式是指对每个项目的评估时间、评估人员进行事先安排；随机飞检模式是指采取随机抽选城市、项目的方式，评估人员和评估时间均采取随机机选方式确定，不做事先的统一计划；

(2) 在派出评估组前往项目现场前，发行人一般不会事先通知被评估对象及项目参建方，以保证项目现场能更好地反映项目真实情况；

(3) 到达项目现场后，评估组会召开评估启动会，对本次评估的人员分工、评估标准、工作流程等进行介绍，然后分组开展评估工作，包括对工程项目实体进行实测实量及风险评估（比如使用测量工具对工程实体尺寸偏差进行实测，对渗漏、空鼓、开裂、工艺工法等质量风险进行评价等）和通过巡查对项目的安全文明施工进行评价（比如临边防护、材料堆放、脚手架搭设、大型机械设备使用等是否存在安全隐患）；

(4) 评估组在针对各个细项进行评估打分时均会对现场进行拍照记录，作为打分的依据；

(5) 完成项目评估工作后，评估组会召开评估总结会，逐一汇报和公布评估结果、评估发现的问题、建议的改进措施，并回答参评单位的疑问；

(6) 会后评估组会编制工程项目的评估报告，其中包含了各评估细项的得分及评分依据、总得分、项目存在的问题及相关建议等，评估报告经发行人内部审核后发送给客户。

1.2. 商业逻辑

根据发行人书面确认，在存在工程监理的情况下，委托方采购发行人工程评估服务主要基于如下商业逻辑：

1.2.1. 协助委托方履行对下辖工程项目的管理及监管义务

在目前我国的工程监理制度下，工程监理单位接受建设单位的委托，相对建设单位、施工单位独立行使监理职责，属于工程项目五方责任主体之一。

第三方工程评估机构由建设单位或其上级管理单位、建设行政主管部门等委托方聘请，独立于设计、施工、监理等工程项目五方责任主体开展业务，以客观、公正的视角对工程质量和安全风险进行评估，协助建设单位上级管理单位强化对工程项目的管控，协助建设行政主管部门加强对管辖范围内工程项目的监管，进一步提升工程项目的品质，帮助委托方更好地履行工程管理及监管等职责。

1.2.2. 协助委托方通过评估结果的数据分析，满足多项目量化管理和考核应用的需求

工程监理单位由建设单位聘请，针对特定工程项目，长期驻扎工程现场开展监理业务，工程监理单位工作内容和成果更侧重于特定工程项目本身。

发行人主要接受建设单位的上级管理单位、建设行政主管部门等委托方聘请，对其旗下或管辖范围内的多个工程项目进行质量与安全风险评估，除出具每个项目的评估报告外，还会向委托方出具集团或区域层面多项目月度或季度评估总结报告。通过多项目多维度的评估总结，发行人一方面协助委托方宏观把握下辖所有参评项目的质量与安全风险状况，通过对规范的讲解以及下属多个项目之间的评判比较，有针对性地加强对低评分项目的管控；另一方面通过评估总结更容易识别出委托方工程项目中存在的系统性质量和安全风险，并从管理制度等深层次

角度给出分析和建议。

1.2.3. 根据委托方的特定管理需求，提供个性化的评估服务方案

根据法律法规要求，建设工程项目推行工程监理制度，工程监理单位对工程项目进行全过程监督管控。

发行人工程评估业务的具体评估内容由委托方根据自身需求和项目特点选择，相比于工程监理业务，发行人工程评估服务从建设行业、委托方和用户的角度出发，具有针对性，能充分满足委托方的个性化需求，尤其是发行人的专项评估产品和交付评估产品，专项评估针对客户特定需求、工程项目特定问题开展，实现对重点问题、热点问题的集中解决；交付评估在项目竣工交付阶段以客户和用户的视角和工程专业的角度对项目交付品质做出评价，注重实用性和外在观感等使用体验，提高客户和用户的满意度。

1.3. 进入壁垒

1.3.1. 品牌壁垒

第三方工程评估机构独立于建设工程各参建单位开展业务，对工程质量和安全风险给出科学、客观、公正的评估结果。客观性和独立性是行业公信力的基础，从业机构的品牌代表了市场对其公信力和服务能力的认可度，尤其在行业快速发展阶段，优秀的品牌更容易获得新客户的接纳和信赖，更容易开拓新的市场空间。品牌的建设是一项长期工作，行业新进入者需要投入较多时间和精力用心经营品牌，因此品牌是限制其他企业进入本行业的主要壁垒之一。

1.3.2. 从业经验和技术壁垒

第三方工程评估服务需要评估人员综合运用自身专业知识储备、工程实践经验、从业技能以及必要的检测手段，为委托方提供工程质量与安全风险评估、方案建议咨询等智力服务。智力服务对服务提供方的从业经验和技术水平要求较高，委托方在招标过程中往往要求投标单位提供评估团队执业经验、过往评估业绩及成功的项目案例，以此作为择优选优的重要依据。行业先进入者由于长期的积累，已经具有丰富的从业经验和代表性案例，并在从业实践中不断优化评估体系、提升服务水平，而新的进入者往往缺乏从业经验和案例积累，在竞标或竞争性谈判

中处于劣势，构成其进入行业的壁垒。

1.3.3. 技术人才壁垒

第三方工程评估服务业属于人才、知识密集型行业，从业人员职业素质直接影响到服务质量，甚至影响到公司的声誉和公信力。行业先进入者在人才队伍建设、人才培养、培训、管理机制方面具有较为充分的经验和成熟的培训体系，凭借人才力量储备不断发展壮大；而行业新进入者的人才队伍建设是一个较为长期的过程，人才资源较为匮乏，从而构成其进入行业的壁垒。

2. 国内第三方工程评估等业务的发展历史、行业主管部门、行业执业标准、相关法律规范要求

2.1. 发展历史

由于工程质量问题引发的业主群诉等维权事件屡屡发生，如何在工程建设行业规模迅速扩大的同时，保持对工程质量、工程风险的管控和满足客户不断提升的品质需求逐渐成为房地产行业重点关注问题，因此一批业内领先的房地产企业自发引进并委托境外专业的工程管理咨询机构，对工程质量与安全风险开展第三方评估咨询工作。在进入我国之前，工程评估在新加坡、香港等国家和地区已实施多年，对工程品质的综合提升起到了积极的推动作用。

房地产企业对工程质量风险评估服务的持续性需求、国外管理咨询机构的进入以及成本优化方面的考虑，共同催生了国内第三方工程评估行业。相较国外企业，本土工程评估机构对国内建设工程法律法规、质量标准更加熟悉，对国内建设工程管理水平认知更加透彻，服务成本也相对更低，具备一定的竞争优势。

第三方工程评估业自建立之初主要由万科集团、金地集团、中海地产、招商蛇口等全国性大型房地产企业采用，随着行业服务经验的持续积累和服务水平的不断提升，加上大型房地产企业在业内的影响和带动作用，目前第三方工程评估已逐步被国内较多知名房地产企业、部分地方公共工程建设单位以及其他有需求的委托方所采纳，服务应用领域由单一的住宅建筑扩展至由政府主管部门投资建设的公共事业建筑以及部分企业自建的办公楼宇、产业基地等。

2.2. 行业主管部门

第三方工程评估业务在国内是一个新兴业态，属于工程管理服务业的细分领域。发行人行业主管部门为住房和城乡建设部及地方各级住建管理部门。住房和城乡建设部及地方各级住建管理部门主要负责拟订建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的政策、规章制度并监督执行，组织或参与工程重大质量、安全事故的调查处理及行业标准的建立等。

目前，第三方工程评估业的业务经营与开展以市场化方式进行，对从事该行业的公司和相关人员无法定的资质和执业资格许可限制，监管部门对本行业的管理主要进行宏观指导和规范。

2.3. 行业执业标准

第三方工程评估在我国尚属于新兴行业，尚未建立统一的行业标准或业务规范。

目前，发行人正积极参与和推动国内第三方工程评估行业标准的建设。2019年度，经中国工程建设标准化协会立项并启动，发行人作为主编方，会同中国建筑设计研究院等单位开始编制《住宅工程品质量化评估标准》，该标准旨在统一建筑工程施工质量评估的内容和方法，填补行业量化评估标准的空白，加强建筑工程品质评估标准的可操作性，对工程管理者明确品质管控目标、加快工程管理水平的精细化转型起到积极推动作用。

根据发行人的书面确认，发行人目前在业务开展中所采用的第三方工程评估标准是以国家及地方工程建设标准规范为基础，结合委托方工程管理标准，以及发行人工程评估业务经验所建立，具体如下：

我国工程建设标准规范是住建部发布的工程建设领域一系列质量标准规范的统称，具体规范包括《住宅设计规范（GB50096-2011）》《建筑地基基础工程施工质量验收标准（GB50202-2018）》《混凝土结构工程施工质量验收规范（GB50204-2015）》《屋面工程质量验收规范（GB50207-2012）》《建筑地面工程施工质量验收规范（GB50209-2010）》《建筑装饰装修工程质量验收标准（GB50210-2018）》等规范性文件，上述规范性文件以及各省市所发布的地方性建筑工程质量标准，构成目前发行人第三方工程评估标准的基础。

除国家及地方规范性文件外，不少委托方自身也建立了不低于国家和地方标准的工程管理标准，如《万科集团房地产统一技术标准》和《深圳市建筑工务署2020政府工程先进建造体系》等。发行人充分结合和借鉴了优秀委托方的工程管理标准文件，作为第三方工程评估标准的依据之一。

同时，发行人第三方工程评估标准的建立亦包括自身工程评估业务的经验积累，尤其对于工程评估标准化操作流程、各种项目赋分权重和分数计算规则、评估仪器和工具的合理使用、评估报告编制等内容，发行人通过业务实践经验积累逐渐形成了《产品质量实测实量操作指引》《建设工程安全评估体系操作指引手册》《材料评估标准化》等系列操作指引文件，形成了《瑞捷建筑工程品质量化评估标准》等企业标准，发行人第三方工程评估标准在实践中逐步得到完善。

2.4. 相关法律规范要求

经核查，与第三方工程评估行业相关指导性法律法规和产业政策主要情况如下：

政策名称	时间	颁发部门	相关内容
《住房城乡建设部关于推进建筑业发展和改革的若干意见》	2014/07	住房和城乡建设部	建立健全政府对工程质量监督抽测制度，鼓励各地采取政府购买服务等方式加强监督检测。支持监管力量不足的地区探索以政府购买服务方式，委托具备能力的专业社会机构作为安全监督机构辅助力量。
《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	2016/03	十二届全国人大四次会议	明确提出以产业升级和提高效率为导向，发展工业设计和创意、工程咨询、商务咨询、法律会计、现代保险、信用评级、售后服务、检验检测认证、人力资源服务等产业。
《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》	2016/08	住房和城乡建设部	纲要提出要创新工程质量安全监管方式，鼓励采取政府购买服务的方式，缓解监管力量不足的问题。
《中共中央 国务院关于推进安全生产领域改革发展的意见》	2016/12	中共中央、国务院	将安全生产专业技术服务纳入现代服务业发展规划，培育多元化服务主体。建立政府购买安全生产服务制度。
《国务院办公厅关于促进建	2017/02	国务院办公厅	政府可采取购买服务的方式，委托具备条件的社会力量进行工程质量监督检查。推进工程质量安

政策名称	时间	颁发部门	相关内容
筑业持续健康发展的意见》			全标准化管理，督促各方主体健全质量安全管控机制。
《建筑业发展“十三五”规划》	2017/04	住房和城乡建设部	提升工程咨询服务业发展质量：改革工程咨询服务委托方式，研究制定咨询服务技术标准和合同范本，引导有能力的企业开展项目投资咨询、工程勘察设计、施工招标咨询、施工指导监督、工程竣工验收、项目运营管理等覆盖工程全生命周期的一体化项目管理咨询服务，培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业。
《关于在全省推广烟台市政府购买服务开展质量安全监管辅助巡查抽测经验做法的通知》	2017/12	山东省住房和城乡建设厅	通过政府购买服务辅助做好政府行政监督管理，是推进“放管服”改革、创新社会治理机制的重要内容。在工程质量安全监管中推进政府购买第三方巡查抽测，是贯彻国家和省推进安全生产领域改革发展、开展质量安全提升行动部署要求的重要举措…… 各市要高度重视，认真学习借鉴烟台经验做法，深入研究通过政府购买第三方服务开展工程质量安全监管辅助巡查抽测，精心谋划、周密安排、统筹推进。要利用年度预算计划申报时机，积极争取地方政府财政部门的支持，通过引入国内一流的监管辅助巡查抽测机构，进一步完善质量安全监管机制，推动全省工程质量安全水平明显提升。
《广东省自贸办关于印发广东自贸试验区新一批制度创新案例的函》	2018/01	广东省自贸办	在全省推广前海蛇口自贸片区“引入第三方巡查加强在建工程监管”的创新案例。指出：前海蛇口片区通过面向社会公开招标，引进建设工程第三方专业巡查机构，协助相关政府职能部门开展工程质量安全监督工作，为片区高强度开发建设提供安全、质量、进度等方面的实时性监管服务，进一步提高工程质量安全监管的专业化和精细化水平，探索形成建设工程监管的新模式。
《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》	2019/03	国家发展改革委、住房城乡建设部	创新咨询服务组织实施方式，大力发展以市场需求为导向、满足委托方多样化需求的全过程工程咨询服务模式。从鼓励发展多种形式全过程工程咨询、重点培育全过程工程咨询模式、优化市场环境、强化保障措施等方面提出一系列政策措施。
《国务院办公厅转发住房城乡建设部关于	2019/09	国务院办公厅	以建筑工程质量问题为切入点，着力破除体制机制障碍，逐步完善质量保障体系，不断提高工程质量抽查符合率和群众满意度，进一步提升建筑

政策名称	时间	颁发部门	相关内容
完善质量保障体系提升建筑工程品质指导意见的通知》			工程品质总体水平。 强化政府对工程建设全过程的质量监管，鼓励采取政府购买服务的方式，委托具备条件的社会力量进行工程质量监督检查和抽测，探索工程监理企业参与监管模式，健全省、市、县监管体系。
《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的若干措施》	2019/11	河北省人民政府办公厅	加强工程质量监督队伍建设，充实一线监督力量，确保各专业监管人员配备齐全。鼓励采取政府购买服务的方式，委托具备条件的第三方机构进行工程质量监督检查和抽测，弥补政府监管力量不足。
《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的实施意见》	2020/03	陕西省住房和城乡建设厅	鼓励采取政府购买服务的方式，委托具有专业资质和相应能力的社会专业机构进行工程质量监督检查、抽测、评价和咨询。
《住房和城乡建设部工程质量安全监管司2020年工作要点》	2020/04	住房和城乡建设部工程质量安全监管司	开展工程质量评价试点，探索利用第三方力量，对部分地区实施区域质量评价。强化工程质量检测管理，修订出台建设工程质量检测管理办法。

上述政策体现了国家、社会对建筑工程质量和安全的要求不断提升以及法规、政策层面对第三方工程质量监督检测的支持鼓励，为发行人业务的快速发展提供了良好的市场环境和制度保障。

3. 发行人的竞争优势

3.1. 先发优势

作为国内第三方工程评估业的早期参与者之一，相较于行业其他参与者，发行人具有先发优势：

一方面，发行人在国内较早推出了第三方工程评估服务，满足了建设单位对工程品质提升的诉求，积累了较多优质客户，占据了主要市场份额。另一方面，发行人较早开展第三方工程评估业务，吸引较多专业人才加入。通过持续的外部引进和内部培养，发行人现已建立起行业领先的工程评估人才队伍，掌握了丰富的人才资源。

此外，在行业标准的制定和建设方面，发行人于 2019 年度作为主编方会同其他相关单位编制《工程品质量化评估标准》（立项名称），该标准经中国工程建设标准化协会立项并启动，旨在统一建筑工程施工质量评估的内容和方法。

3.2. 产品优势

在长期经营过程中，发行人持续积累业务知识和经验，不断创新评估产品，拓展服务领域，推动发行人产品应用领域由最初的工程施工单一环节拓展到设计、招采、施工、交付、运维等多个环节，发行人业务类型由单一的工程评估服务向驻场管理、管理咨询服务等方向延伸。

发行人现已建立涵盖全国多个区域的实测实量及风险评估数据的“瑞捷数据库”，通过大数据反映出中国各区域各阶段房地产项目的质量、安全管理特征及优势，并应用于发行人内部开展工程评估工作指导。

3.3. 研发优势

发行人重视技术研发投入，具体研发方向包括建设工程质量安全量化评价标准、驻场管理标准的建立，基于工程管理的解决方案咨询，瑞捷咨询评估 APP、瑞捷知识库等信息化工具的开发与应用等。

3.4. 运营管理优势

发行人合作的客户众多，业务覆盖范围广，发行人所面临的客户需求、工程项目所在地等客观条件各有差异，评估人员日常出差频率高，对发行人的人员、项目统筹优化管理提出了较高的要求。发行人借助于自行研发及外购的信息化管理系统，保障业务稳健运营。

3.5. 客户优势

截至本补充法律意见书出具之日，发行人已先后与万科企业股份有限公司、碧桂园控股有限公司、融创中国控股有限公司、保利发展控股集团股份有限公司、龙湖集团控股有限公司、华润置地有限公司等大型房地产企业或其境内子公司展开合作。同时，发行人已与深圳、济南、武汉、合肥、广州等多地市公共工程建设单位、建设行政主管部门建立合作关系，服务内容涵盖工程评估、驻场管理、管理咨询等多种业务类型。

3.6. 品牌优势

发行人专业从事第三方工程评估、驻场管理和咨询服务，建立了“瑞捷咨询”品牌，并多次获得了融创中国控股有限公司、保利发展控股集团股份有限公司、龙湖集团控股有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司等企业授予的“优秀供应商”、“优秀合作单位”、“优秀合作伙伴”、“最佳同路人奖”、“优秀咨询单位”等荣誉以及深圳市市政工程质量安全监督站、武汉市东湖新技术开发区建设局等政府单位授予的“优秀服务团队”、“优秀咨询单位”等多项荣誉。

同时，自 2015 年起，发行人已举办五届建筑工程品质管理高峰论坛，分享工程品质提升对地产行业发展与产品创新的经验，探讨技术革新对工程建设行业带来的改变，促进行业内沟通交流，为发行人业务发展奠定了基础。

综上，信达律师认为：发行人从事的第三方工程评估等业务的具体应用场景为：发行人接受建设单位或其上级管理单位、建设行政主管部门等委托，对委托方旗下或管辖范围内的工程项目进行质量与安全风险评估；委托方购买发行人第三方工程评估服务的商业逻辑在于借助发行人协助委托方履行工程管理及相关职责，以满足委托方多项目综合管理或特定服务需求；第三方工程评估业务的进入会涉及品牌壁垒、从业经验和技术壁垒及技术人才等壁垒。房地产企业对工程质量风险评估服务的持续性需求以及成本优化的考虑，伴随着国外管理咨询机构的进入，共同催生了国内第三方工程评估业；国内第三方工程评估业务的行业主管部门为住建部及地方各级住建管理部门，对本行业的管理主要进行宏观指导和规范；第三方工程评估在我国属于新兴行业，尚未建立统一的行业标准或业务规范。发行人是第三方工程评估业的早期参与者，具有先发优势、产品优势、研发优势、运营管理优势、客户优势、品牌优势等优势。

（2）在第三方工程评估等业务出现之前，相关建设单位如何把控建设项目总体质量及相关安全风险防控

在第三方工程评估等业务出现之前，委托方主要通过落实五方责任主体职责从而把握建设项目总体质量及相关安全风险。

工程项目五方责任主体包括建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位。根据《建设工程质量管理条例》和《建设工程安全生产管理条例》，工

程项目五方责任主体对建设工程的质量和安全承担相应责任。五方责任主体作为工程项目的直接参与方和责任方，是建设项目总体质量及相关安全风险把控的重要力量。

建设单位通过事前合同约定、事中持续监督、事后履约评价等方式对工程项目五方责任主体职责进行落实，从而达到对建设工程质量和安全风险把控的目的。建设单位作为工程项目的首要责任人，会定期或不定期对工程项目进行检查，对工程技术资料进行审查，对工程实体质量进行抽样检测，对参建方的建设行为进行监督，并对检查时发现的问题和隐患的整改情况进行跟踪和落实。

建设行政主管部门通过制定、执行工程建设相关政策，并对项目五方责任主体进行监管等方式对管辖范围内的工程项目进行监督和检查，对工程质量及安全风险进行把控。

综上，信达律师认为：在第三方工程评估等业务出现之前，相关建设单位主要通过落实五方责任主体（即建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位五方）职责，从而把控建设项目总体质量及相关安全风险防控。

（3）发行人业务实质是否属于房地产商等建筑单位的内部质量把控评估业务外包；

1. 业务产生的驱动因素

随着城市化进程的不断推进，工程建设行业规模迅猛增长，同时各方对工程项目的质量安全要求不断提高，工程项目参与方责任的不断加重，建设单位或其上级管理单位、建设行政主管部门等委托方项目管理压力剧增。出于自身条件限制、成本优化、提高客观独立性等方面的考虑，委托方产生了利用第三方专业力量协助加强自身对工程项目质量、安全等各方面进行管控的需求，第三方工程评估业应运而生。具体分析如下：

1.1. 随着委托方下辖工程项目数量及规模的快速增长，工程管理的难度提升，委托方原有的工程管理/监管部门由于人员数量不足、从业经验有限等原因难以满足对大规模工程项目的质量、安全等各方面进行管控的需求，工程管理方式较为粗放，因此例如屋面渗漏、墙体开裂、墙体空鼓、墙皮脱落等工程质量

问题不断发生，引发了不少小业主质量投诉、群体诉讼等维权事件，对委托方的品牌形象或公信力产生了较大负面影响。同时，国家、社会公众对工程质量及施工安全的要求不断提高，如何在工程建设行业规模迅速扩大的同时保持对工程质量、工程风险的管控和满足客户不断提升的品质需求，成为新的重点关注问题。

1.2. 相比于建设内部工程评估队伍，利用第三方评估机构能有效优化成本，提高综合收益。第一，第三方评估机构专注于工程评估业务，拥有完善的评估标准及体系和优秀的评估人才队伍，委托方从头开始建立相关的评估标准及体系和培养评估人才队伍需要花费大量时间、精力；第二，第三方评估机构综合了多工程相关学科人才，通过不断研发及创新，拓展服务领域，可实现对工程管理服务的体系化覆盖；第三，第三方评估机构通常接受多委托方聘请，对多种不同类型的工程项目进行评估，一方面能通过合理安排评估计划实现规模效应减少成本，另一方面也能通过不同评估项目积累横向行业经验提高评估服务水平。

1.3. 委托方自身的工程管理部门容易受到内部人为干扰，影响对工程项目评价的公正性、可靠性，聘请外部第三方评估机构能够有效保证评估方的客观独立性，增强评估结果的公正性、可靠性。

2. 业务实质分析

从业务形式来看，发行人评估业务属于建设单位或其上级管理单位、建设行政主管部门等委托方对旗下或管辖范围内的工程项目内部质量把控评估业务的外包，从业务实质来看，发行人评估业务不只局限于委托方内部质量把控评估业务的外包，而是通过自身业务能力、行业从业经验等优势为委托方履行工程管理职责提供协助，具体分析如下：

1. 第三方评估机构具有独立、客观的特性，相较于内部评估部门履行的评估，第三方评估机构进行工程评估能够有效减少内部人为因素的干扰，增强评估结果的公正性、可靠性，提高评估成果的使用价值。

2. 在业务开展过程中，发行人建立了涵盖多个城市、多个项目标段评估数据的瑞捷数据库，作为行业信息平台为发行人内部评估参考及提升服务价值提供了有力

支持。发行人内部通过将评估结果与数据库进行对标分析，可以协助委托方更好地了解被评估工程项目质量、安全、运维管理状态、特征，识别优势与不足。

3. 除出具评估结果外，发行人也会基于自身多年从业经验，对评估中发现的问题和隐患提出针对性的改善措施与解决方案，宣讲优秀案例，示范标准做法。对于工程项目中存在的系统性质量和安全风险，还能从管理制度等深层次角度给出分析和建议。

综上，信达律师认为：发行人业务实质已经超出建设单位或其上级管理单位、建设行政主管部门等委托方对旗下或管辖范围内的工程项目内部质量把控评估业务外包的局限，随着发行人业务的发展，发行人的角色也从最初单一的工程评估机构发展成为综合的工程管理咨询顾问。

（4）发行人客户对第三方工程评估报告及评估结论的使用方式，相关评估报告是否公开及公开的具体场景

1. 客户对第三方工程评估报告及评估结论的使用方式

发行人由建设单位或其上级管理单位、建设行政主管部门等聘请，对客户旗下或管辖范围内的工程项目进行质量与安全风险评估。根据发行人的书面确认，发行人出具的评估报告及相关评估结论作为工程项目管理的工具由客户使用，具体使用方式如下：

1.1. 用于项目风险识别及改善

发行人的评估报告指出客户工程项目质量和管理方面存在的问题，反映了工程项目的真实情况，并有针对性地提出改进建议，宣讲行业优秀案例，示范标准做法。客户通过评估报告能掌握旗下或管辖范围内的建设项目总体质量及安全风险状态，识别出可能存在的系统性质量和安全风险并针对性的进行改善。

1.2. 用于对项目参建方进行考核

发行人会对客户旗下或管辖范围内的建设项目进行评价，根据事先制定好的赋分权重和分数计算规则得出每个项目的最终得分。客户可以使用项目得分作为相关参建方的绩效考核依据，根据项目的得分对参建方进行管理，通过排名比较、绩效挂钩等方式促进内部的良性竞争，提高项目参建方的工作积极性，从而提升

工程品质，降低工程风险，提高综合效益。

1.3. 用于对外部供应商进行遴选

发行人会根据客户需求与客户事先确定评价体系及标准，对外部供应商参与的建设项目进行考察评估，最终形成的评估报告可以作为客户遴选外部供应商的依据之一。通过评估报告，客户能够直观的通过建设项目的开展情况对供应商的业务能力、竞争优劣势、与客户需求的契合度等各方面进行判断，从而选出最能满足客户需求的供应商。

2. 相关评估报告是否公开及公开的具体场景

发行人出具的评估报告会直接发给客户，是否公开由客户自行决定。在实际执行中，绝大多数的评估报告由客户内部使用，报告的内容不会对外公开，仅有少量建设单位及建设行政主管部门，将其下辖的在建住宅、公建工程等项目的相关评估报告或评估结论作为该等工程项目的相关信息在其官方网站、公众号等平台上公开。该等客户公开评估报告或评估结论的目的是通过对该等工程项目评估情况进行公示从而加强工程质量安全监管，提升参建各方质量安全意识。上述评估报告或评估结论的公开并不作为客户或公众对发行人工程评估业务能力的评价依据或工程评估业务开展的监督手段。

综上，信达律师认为：发行人客户对第三方工程评估报告及评估结论的使用方式包括项目风险识别及改善、项目参建方的考核及外部供应商遴选，相关评估报告是否公开由客户根据合约自行决定，实际操作中，绝大部分客户不公开评估报告内容，少量客户将其下辖的在建住宅、公建工程等项目的相关评估报告或评估结论作为该等工程项目的相关信息在其官方网站、公众号等平台上公开。

（5）发行人相关竞争对手具有工程监理资质，相比发行人是否更具有承接业务的优势。具备工程监理资质的单位会否对发行人第三方工程评估业务领域造成冲击，发行人无工程监理等业务资质是否在竞争中处于劣势或不利地位

1. 工程监理资质对业务承接的影响

我国未对第三方工程评估行业设立资质准入机制，但对工程监理单位实行资质管理。第三方工程评估和工程监理分别属于工程技术与设计服务领域不同的业务类型，两者虽存在一定相似之处，但在委托方、工作目标、工作内容、工作方

式、工作成果及用途、业务开展依据等多方面存在差异，因此，是否具备工程监理资质与第三方工程评估业务的开展能力及水平的高低并无必然的关系。

根据发行人的书面确认，发行人自成立以来一直从事第三方工程评估业务，未来也将继续深耕于第三方工程评估业务以及随之衍生的驻场管理和管理咨询业务，为保持对第三方工程评估领域的专注，与工程监理单位进行区分，走差异化路线，发行人并未计划进入工程监理业务领域或申请工程监理相关资质。此外，为保证第三方工程评估的独立性，委托方一般要求第三方评估单位未承接旗下工程项目的工程监理工作，发行人专注第三方工程评估业务有助于其保持独立性，有利于业务的承接。

第三方工程评估行业没有法定资质或许可要求，客户在决定是否采购第三方工程评估服务和遴选评估单位的时候，主要关注评估单位提供的评估服务能否满足其在工程管理上的相关需求和为其创造持续的价值。目前发行人客户主要从过往业绩及成功案例、业内口碑与评价、使用的评估标准及体系、产品成熟度及与自身需求的匹配度等方面对评估单位进行考察，通常对于评估单位是否具备工程监理等建设行业相关资质并无特定要求。报告期内，发行人业务主要通过直接委托方式取得，该等业务收入占发行人报告期各期营业收入的比例均在 75%以上，就发行人以招投标方式获取的项目，招标方在招标过程中亦着重于发行人过往业绩及成功案例等，详见本补充法律意见书“问题 2、关于招投标”之“（1）报告期内公司以招投标方式获取的主要项目具体情况，包括但不限于招标方、投标条件、投标资质要求、项目内容、金额等”所述。

发行人不具有工程监理资质，在承接业务方面不存在明显劣势。根据《审计报告》，2017 年至 2019 年，发行人营业收入分别为 17,394.73 万元、31,038.98 万元和 49,647.66 万元，净利润分别为 4,970.62 万元、6,485.32 万元和 13,886.28 万元，营业收入和净利润均快速持续增加，体现发行人业务发展良好。

2. 工程监理单位对发行人评估业务的冲击

第三方工程评估业务的经营与开展以市场化方式进行，因此原从事工程监理业务的单位也可以进入第三方工程评估行业，一方面会加剧行业内的竞争，另一方面也能进一步扩大行业的影响力，促进行业的良性发展，促使行业从新兴业态

走向成熟。发行人在第三方评估行业内具备一定的优势和实力，可以有效应对行业的竞争变化，具体分析如下：

2.1. 发行人具有先发优势与品牌优势，利于项目的承接

发行人自 2010 年成立以来一直从事第三方工程评估业务，积累了大量优质的客户，与大部分客户合作时间较长，合作关系持续、稳定。

发行人品牌在行业内享有较高的知名度和认可度，已经在行业内具备一定影响力。

2.2. 发行人产品与评估经验丰富，能满足客户多方面需求

发行人从事第三方工程评估业务超过 10 年，产品应用领域由最初的工程施工单一阶段拓展到设计、招采、施工、交付、运维等多个阶段，产品从成立之初的过程评估发展到交付评估以及包括地下工程专项评估、EHS（环境、健康、安全一体化）专项评估、外檐专项评估、物业专项评估等在内的数十项专项评估，综合服务能力处于国内第三方工程评估业的领先地位，能满足客户多方面需求。

2.3. 发行人评估方式先进、运营管理到位，有利于业务的高效开展

经过多年的发展，发行人根据国家及地方工程建设标准规范、委托方工程管理标准以及工程评估业务经验建立了第三方工程评估标准；研发了评估 APP、项目信息管理系统、测区抽选系统等多种广泛应用于工程评估的信息化工具，提升了业务执行效率和服务质量；借助于自行研发及外购的信息化管理系统，在评估业务规模和人员大幅增长的情况下，发行人保持对项目和人员进行精细化管理，响应客户需求，保障业务高效稳健运营。

2.4. 发行人注重人才培养，有利于为客户提供持续的优质服务

第三方工程评估服务业属于人才、知识密集型行业，优秀的评估人才队伍是提供优质评估服务的基础。具备完整执业水准的评估人员需要在拥有一定建筑行业工作经验的基础上，接受公司内部与工程评估相关的专业上岗培训。对于未有从事工程评估经历的单位，培养建设相应的人才队伍需要花费大量时间、精力。经过多年的发展，发行人已经建立了一套成熟的人才培训体系，通过持续的外部引进和内部培养，建立起行业领先的工程评估人才队伍。

综上，信达律师认为：发行人开展第三方工程评估业务无须取得工程监理资质。若原从事工程监理业务的单位进入第三方工程评估行业，从短期看会加剧竞争，从长远看，将会进一步扩大行业的影响力，促进行业的良性发展，促使行业从新兴业态走向成熟，有利于行业内的优秀公司获得长足发展，发行人在第三方评估业内具备一定的优势和实力，足以有效应对行业的竞争格局。

《问询函》：2、关于招投标。反馈回复显示："2017-2019 年，发行人一共与其他方联合投标 6 次，中标 4 次"；"6 次联合投标中，4 次合作方为江西中昌工程咨询监理有限公司，1 次合作方为深圳市大兴工程管理有限公司"，中昌咨询和大兴工程两家公司的经营范围均含有建设工程监理。请补充披露：（1）报告期内公司以招投标方式获取的主要项目具体情况，包括但不限于招标方、投标条件、投标资质要求、项目内容、金额等；（2）联合投标的中标项目中，发行人和联合投标方分工情况、工作具体内容，是否存在依赖联合招标方的建设工程监理资质获取业务的情形。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）报告期内公司以招投标方式获取的主要项目具体情况，包括但不限于招标方、投标条件、投标资质要求、项目内容、金额等

发行人获取业务的方式包括招投标及直接委托两种方式，其中直接委托为发行人主要业务获取方式，报告期内发行人通过直接委托获取业务收入金额均占报告期各期营业收入的 75%以上，发行人通过招投标方式实现收入金额占报告期各期营业收入比重分别为 24.95%、22.60%和 20.23%。

经核查发行人提供的报告期内签署合同的统计表格及相关招标公告、投标文件及签署业务合同，报告期内发行人及瑞生工程以投标方式取得的、收入金额在 250 万元以上的项目情况如下：

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
1.	2017 至 2019 年第三方工程评估及材料检测服务	保利房地产（集团）股份有限公司	1）应具备独立法人资格，营业执照年度年检合格，注册资金 200 万元以上（可得满分）； 2）需具备工程评估及咨询服务等相关经验，近两年评估合作单位客户数量大于等于 35 家（可得满分）； 3）近 2 年获国内标杆企业“优秀合作伙伴奖”或 A 级供应商的，每项 5 分，满分 10 分； 4）在发标之日起之前 1 年内出现被客户重大投诉的，扣 5 分，至多扣 10 分。	甲方在建项目的工程质量、安全文明施工管理、材料设备质量情况进行检查评估及检测。	4,498.10
2.	2017-18 年度住宅项目第三方质量检查与评估咨询服务	华润置地（深圳）有限公司	仅进行询价，通过报价确定中标单位	对华润置地各城市公司开发的住宅项目及公建项目提供第三方质量检查与评价咨询服务，包括过程评估（含材料取样送检服务）、交付预评估、交付评估，在现场检查完成后及时上传实测实量数据并按时提供评估简报、季度报告、年度报告等检查成果。	1,796.41
3.	深圳国际会展中心(一期)工程质量安全文明施工评估服务	深圳市招华国际会展发展有限公司	1) 具有独立法人资格； 2) 近三年内无行贿犯罪记录； 3) 不允许联合体投标； 4) 未承担本项目勘察或设计或全过程造价咨询或监理或施工单位等相关单位职责，或与上述单位存在	质量安全文明施工评估服务及相关技术服务，包括： 1) 根据客户运营节点、质量标准对施工现场进行日常巡查，实现工程质量、安全的量化管理； 2) 每一次巡查问题形成《巡查报告》，报	949.79

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
			隶属关系或利害关系等； 5) 参考投标人近5年来的第三方巡查或第三方评估咨询业绩； 6) 参考投标人近5年来获奖情况。	告中包含问题描述、问题隐患的分类及分级、出具针对性的整改方案，明确整改要求和闭合时间，并将整改任务分配至相关责任方； 3) 组织复查问题的整改情况，出具《销项报告》； 4) 识别施工现场存在的重大质量、安全隐患并及时预警； 5) 对项目控制较差项，提供专项控制方案，整合行业内优秀做法分享； 6) 对项目质量控制的薄弱环节，对现场管理人员进行培训及标准交底。	
4.	华润置地2019-2020年度住宅项目第三方质量检查与评估咨询服务	华润置地有限公司	1) 经营范围：第三方工程质量检测、评估等工程咨询服务； 2) 具备履行合同义务能力； 3) 遵纪守法； 4) 行业信誉、财务状况良好，没有处于财产被接管、破产或其他关、停、并、转状态； 5) 不允许联合投标； 6) 与2018年销售额前20的地产公司中的1家以上	对华润置地各城市公司开发的住宅项目提供质量检查与评估咨询服务，包括过程评估（含材料取样送检服务）、交付评估、精装修专项评估，在现场检查完成后及时上传实测实量数据并按时提供评估简报、季度报告、年度报告等检查成果。	842.80

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
			有相同质量检测合作案例； 7) 近三年无重大失误及不良记录； 8) 具有健全的组织机构和管理制度、责任制度，完善的技术管理与质量保证体系； 9) 不得与所检查项目的施工、监理等单位有行政隶属关系和利益关联。		
5.	2018 年度工程质量第三方常态化巡查服务	深圳市建筑工务署[1]	1) 工程监理综合资质可得 100%分数（可累加，权重 3/100），联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件； 2) 近五年内（自 2012 年 10 月 1 日起）承担过的同类项目（已履约评价/验收合格）业绩情况：1.完成过单个项目总投资在 5 亿（含）-10 亿的建设工程质量第三方巡查业绩，或建设工程质量管理工作业绩（不含监理）得 10%分数；2.完成过单个项目总投资在 10 亿（含）-20 亿的建设工程质量第三方巡查业绩，或建设工程质量管理工作业绩（不含监理）得 50%分数；3.完成过单个项目总投资 20 亿（含）-50 亿以上的建设工程质量第三方巡查业绩，或建设工程质量管理（不含监理）工作业绩得 80%分数。4.完成过单个项目总投资 50 亿（含）以上的建设工程质量第三方巡	深圳市建筑工务署 2018 年所有在建项目的质量管理巡查，包括： 1) 对在建项目质量管理进行常态化工程督导巡查； 2) 每月编写质量专项巡查工作总结、每季度编写质量巡查报告及质量通病的分析汇总报告、每年编写质量巡查总结年报； 3) 参与预验收工作，实行扫楼式验收评估制度，并编制竣工预验收情况报告； 4) 参与质量事故处理； 5) 协助工程督导处开展质量月活动组织工作和季度质量安全大会的会务组织工	403.92

[1] 由深圳市政府采购服务中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
			查业绩，或建设工程质量管理（不含监理）工作业绩得 100%分数（仅计最高分，权重 6/100）； 3) 具有与工程质量管理相关的自主知识产权信息化产品（包括但不限于信息化管理平台、大数据模型等）得 100%分数，不满足以上条件不得分（权重 5/100）。	作； 6) 组织开展质量培训工作，每季度组织不少于一次质量培训。	
6.	2019 年度清水第三方飞检	成都金堂蓝光和骏置业有限公司	招标文件中未涵盖对投标人资格的特别要求	在建清水项目过程品质和安全文明管理以及精装交付项目交付品质进行基础阶段评估、过程评估、专项评估及交付评估，形成评估成果，针对检查突出问题和行业先进做法，编制培训方案进行专项培训。	550.00
7.	塘朗城广场（西区）商场、公寓及酒店装修工程第三方工程管理	深圳市朗通房地产开发有限公司	1）投标文件未涵盖第三方工程管理其他服务提供者资格的特别要求；房屋建筑工程监理人应取得房屋建筑工程甲级及甲级以上监理资质； 2）接受联合体投标。	1. 房屋建筑工程监理：包括建筑装修工程及建筑安装工程 2. 塘朗城广场（西区）商场、公寓及酒店装修工程第三方工程管理其他服务，包括但不限于以下内容： 1) 制定项目质量管理、进度管理文件及其他委托人要求的文件； 2) 对精装修施工全过程的施工进度、施工质量及安全生产与文明施工的管理；	448.11

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
				3) 组织《朗通公司精装修管理细则》学习； 4) 建立公寓批量精装修和酒店客房装修一户一档制度。	
8.	北辛安安置房项目第三方工程管理服务	北京安泰兴业置业有限公司	招标文件中未涵盖对投标人资格的特别要求	北京市石景山区北辛安安置房一期项目的设计管理、工程质量管理、安全及绿色文明施工管理、项目档案管理、入伙前交付管理等，具体包括： 1) 设计管理：参与施工图设计及专项二次设计管理，参与材料设备的选型定板评审； 2) 工程质量管理：（1）参与精装修工程招标、策划、样板间施工、节点优化、现场质量控制等精装修全过程质量管理工作；（2）对建设项目进行定期评估，形成《评估报告》；（3）日常巡检，根据不同施工阶段质量关键项，结合定期评估的问题反馈整改闭合情况；（4）参与审核关键工序、关键部位的专项施工方案；（5）对工程质量情况进行定期的分析，典型问题形成案例并及时通报； 3) 安全及绿色文明施工管理：（1）组织定期对施工现场及生活区安全文明施工巡	445.45

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
				检；（2）按工程管理部要求编制各劳务分包之间的绿色安全文明施工评比及奖罚措施方案，报项目部审批，并组织实施； 4) 项目档案管理：（1）负责建立、收纳、整理日常工程质量巡检、质量缺陷处理、实测实量等一户一验相关文字、影像资料；（2）协助收集、归档项目前期资料、项目图纸、配套设施等项目档案资料； 5) 入伙前交付管理：（1）交付培训，完成交付率指标，降低交付风险；（2）对户内逐套、户外园林、公区、外墙等区域进行模拟验收，并根据模拟验收查验问题督促相关单位进行整改。	
9.	惠州小径湾项目精装顾问服务工程	华润沿海（惠州）发展有限公司	1) 必须具备法人资格及一般纳税人资格； 2) 应是参加过与本工程类似的大型综合体项目（包括商场、公寓、写字楼、高层住宅等业态，建筑面积应在 10 万平方米以上）的精装管理和技术咨询工作，具有相当丰富的精装修顾问咨询工作经验和技术力量团队。	服务范围为小径湾花园住宅、学校、后勤区、档案馆等精装修工程管理工作，包括： 1) 施工前期准备工作，组织图纸会审，依据施工总计划、委托单位里程碑节点工期对分包前提交的各项计划进行； 2) 依据各阶段的施工计划对进度进行复核，并且总结、分析几个阶段施工进度滞后原因，对滞后的进度制定专项的赶	433.75

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
				工措施、办法； 3) 参与关键工艺、关键工序的验收； 4) 每周对问题进行梳理总结，出具《项目管理周报》，月度出具《项目管理月报》，报告中包含问题描述、出具针对性的整改方案，明确整改要求和闭合时间，并将整改任务分配至相关责任方，组织相关单位对各个检查中出现的质量缺陷项目进行整改、跟进落实复查问题的整改情况； 5) 按照委托单位第三方质量检查标准对各个标段进行质量培训工作； 6) 识别施工现场存在的重大质量、安全隐患并及时预警； 7) 完成精装项目竣工交付，配合交付后维保工作 3 个月。	
10.	第三方巡检服务	深圳市建筑工程质量安全监督总站[2]	1) 具有独立法人资格； 2) 经营范围包含建筑工程技术咨询或经营范围包	深圳市建筑工程质量安全监督总站指定在建项目的安全第三方巡检及相关技术服务，包括：	401.85

[2] 由深圳市政府采购服务中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
			含工程第三方评估与咨询； 3) 不接受联合体投标； 4) 参与投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录； 5) 参与政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况； 6) 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款的条件； 7) 未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单； 8) 非深圳市建筑工程质量安全监督总站在监项目的施工、监理、设计、勘察、咨询服务供应商； 9) 获得国家级高新技术企业证书，且证书在有效期内的得 100%（权重 5/100）； 10) 近 3 年来（自 2016 年至招标公告公布日止），与政府部门合作已验收合格的第三方工程质量安全评估服务业绩，提供 1 个业绩得 33%分，提供 2 个业绩得 66%分，提供 3 个及以上得 100%分（权重 3/100）； 11) 在近三年内（自 2016 年 1 月 1 日至招标公告公布日止），获得政府部门对第三方服务的奖励（奖章、	1) 在工程范围内，独立开展工程的质量安全巡检工作； 2) 结合巡检情况，制定评估办法及标准，按月对项目质量安全状况进行量化评估，提出工程管理和技术方面的改进建议，做好巡检资料汇总工作，确保做到对容易引发较大事故的工作进行深度把控，为对危险性较大分部分项工程实施精细化管控提供数据及技术支撑。同时，针对监管行为开展季度评估工作； 3) 提供月度总结报告和年度总结报告，并根据甲方的要求定期进行汇报宣讲。	

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额(万元)
			奖牌或证书），每提供一个得 50%分，最高 100%分（权重 2/100）； 12) 具有第三方评估或相关的信息化管理软件、项目管理软件应用等自主知识产权及专利，每提供一个得 20%分（权重 10/100）； 13) 深圳供应商或非深圳供应商但在深圳有合法注册的分公司（或售后机构）的，得 100%分（权重 2/100）。		
11.	在建项目第三方常态化质量巡查工作服务	深圳市光明区建筑工务署[3]	1) 投标人近 3 年来（自 2015 年 1 月 1 日起），承接建设工程第三方巡查质量合同业绩或建设工程第三方巡查质量安全合同业绩（监理业务除外）：①每 1 个合同金额≥350 万的得 8%；②每 1 个 350 万＞合同金额≥200 万的得 6%；③每 1 个 200 万＞合同金额≥100 万的得 4%。以上三项可以累计得分，最高得 100%（权重 13/100）； 2) 投标人 2015-2017 年①获得“企业信用评价 AAA 级信用企业”，得 100%；②获得“企业信用评价 AA 级信用企业”，得 67%；③获得“企业信用评价 A 级信用企业”，得 33%（权重 3/100）； 3) 具有与工程质量管理相关的自主知识产权信息	所有在建项目的工程施工质量的第三方巡查及相关技术服务，包括： 1) 对在建项目质量管理进行常态化工程督导巡查，并对巡查项目出具巡查报告； 2) 每月编写质量专项巡查工作总结、每季度编写质量巡查报告、每年编写质量巡查总结年报； 3) 对项目实施预验收工作，并编制竣工预验收情况报告； 4) 参与质量事故处理；	358.00

[3] 由深圳市光明新区公共资源交易中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
			化产品（包括但不限于信息化管理平台、大数据模型等）或国家专利每 1 个得 20%，最高得 100%（权重 5/100）。	5) 协助开展质量月活动组织工作和季度质量安全大会会务组织工作； 6) 组织开展质量培训工作，每季度组织不少于一次质量培训。	
12.	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目 2019 年第三方监督评估服务	深圳市罗湖区住房和建设局	1) 应是中华人民共和国境内注册（不含港、澳、台地区）的独立法人机构； 2) 未参与本项目在建项目的施工、监理单位或与其有隶属关系； 3) 不接受联合体投标，不允许分包、转包； 4) 参考投标人近 3 年来（自 2015 年 11 月 1 日起）具有第三方工程质量安全评估或巡查业绩（优选政府部门委托业绩）； 5) 具有与工程建设第三方评估或巡查相关的信息化管理软件、项目管理软件应用等； 6) 参考投标人注册资金、近 3 年纳税情况、近 3 年营业收入等情况。	对罗湖“二线插花地”棚户区改造项目在建工程进行周期性监督评估及驻场咨询服务，包括： 1) 对工程质量风险点及安全管理定期进行检查评估； 2) 对各参建单位的管理行为定期进行检查评估； 3) 对现场施工的关键指标、隐蔽工程进行监督检查； 4) 定期对在建工程总体质量、安全、管理状况进行评估，形成第三方评估报告，作为整改和考核参考依据，复核各参建单位整改落实情况； 5) 派驻人员开展驻场咨询服务，实施安全、质量过程管理监督。	319.00

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
13.	2017 年度在建项目安全管理常态化第三方巡查服务	深圳市建筑工务署[4]	1) 国家发改委颁发的工程咨询甲级资质或工程监理综合资质可的 50%分数（可累加，权重 3/100），联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件； 2) 近五年内（自 2012 年 10 月 1 日起）承担过的同类项目（已履约评价/验收合格）业绩情况：1.完成过单个项目总投资在 5000 万元（含）-3 亿的建设工程安全或质量第三方巡查业绩，或建设工程安全或质量管理工作业绩得 30%分数；2.完成过单个项目总投资在 3 亿（含）-10 亿的建设工程安全或质量第三方巡查业绩，或建设工程安全或质量管理工作业绩得 60%分数；3.完成过单个项目总投资 10 亿（含）以上的建设工程安全或质量第三方巡查业绩，或建设工程安全或质量管理（不含监理）工作业绩得 100%分数。（仅计最高分，权重 2/100）； 3) 具有与工程质量或安全管理相关的自主知识产权信息化产品（包括但不限于信息化管理平台、大数据模型等），或者有与工程质量或安全管理相关的自主知识产权信息化产品（包括但不限于信息化管理平台、大数据模型等）的实际应用经验均得 100%分数，不满足以上条件不得分（权重 5/100）。	深圳市建筑工务署 2017 年所有在建项目的安全管理进行排查，包括： 1) 建立建设工程安全监测的技术标准； 2) 对建筑工地风险点、危险源进行排查整治； 3) 每月出具《第三方巡查报告书》； 4) 每季度编写安全巡查现状分析，并定期提供安全管理建议。	316.15

[4] 由深圳市政府采购中心组织招投标

序号	项目名称	招标方/采购单位（甲方）	投标人资格要求	项目内容	合同金额（万元）
14.	第三方工程考核评估	当代节能置业股份有限公司[5]	考虑投标人在业内是否获得公认的信用和声誉，要求投标人提供近三年住宅业绩情况，包括项目名称、项目总投资额、项目所在地、项目建设单位名称、合同起止日期等信息。	对所属项目进行实测实量、质量风险、安全文明及管理动作的考核评估，包括编制检查办法、工作计划，提交评估报告并提出相关建设性意见。	201.30

[5] 合同签署方为北京首都城市建设工程有限公司，与招标方当代节能置业股份有限公司同属当代摩码工程项目管理（北京）有限公司的控股子公司。

（2）联合投标的中标项目中，发行人和联合投标方分工情况、工作具体内容，是否存在依赖联合招标方的建设工程监理资质获取业务的情形

1. 联合投标的中标项目中，发行人和联合投标方分工情况、工作具体内容

经核查发行人提供的报告期内签署合同的统计表格和联合投标中标项目相关招标公告、投标文件及业务合同并经发行人和联合投标方的书面确认，报告期内发行人与其他方组成联合体投标共有 4 次中标，中标项目的具体情况如下：

序号	项目名称	工作具体内容	分工情况
1.	2017 年度在建项目安全管理常态化第三方巡查服务	深圳市建筑工务署2017年所有在建项目的安全管理进行排查，包括： 1) 建立建设工程安全监测的技术标准； 2) 对建筑工地风险点、危险源进行排查整治； 3) 每月出具《第三方巡查报告书》； 4) 每季度编写安全巡查现状分析，并定期提供安全管理建议。	**发行人主要负责：**巡查方案和体系的研发、编制、优化及调整；具体实施第三方安全巡查工作，完成巡查评估报告、阶段性评估总报告、年度评估报告等文件；进行评估前的宣贯启动会及季度/年度评估成果汇报工作等。 **联合体成员江西中昌工程咨询监理有限公司主要负责：**协助巡查方案和体系的编制并提出调整建议；协助对巡查总报告内容进行审核并提供技术支持和建议；对阶段性汇报成果文件提供技术支持并协助汇报工作；针对巡查工作的服务情况参与与深圳市建筑工务署的过程沟通等。
2.	2018 年度工程质量第三方常态化巡查服务	深圳市建筑工务署2018年所有在建项目的质量管理巡查，包括： 1) 对在建项目质量管理进行常态化工程督导巡查； 2) 每月编写质量专项巡查工作总结、每季度编写质量巡查报告及质量通病的分析汇总报告、每年编写质量巡查总结年报； 3) 参与预验收工作，实行扫楼式验收评估制度，并编制竣工预验收情况报告； 4) 参与质量事故处理；	**发行人主要负责：**巡查方案和体系的研发、编制、优化及调整；具体实施第三方质量巡查工作，完成巡查评估报告、阶段性评估总报告、年度评估报告等文件；进行评估前的宣贯启动会及季度/年度评估成果汇报工作等。 **联合体成员江西中昌工程咨询监理有限公司主要负责：**协助巡查方案和体系的编制并提出调整建议；协助对巡查总报告内容进行审核并提供技术支持和建议；对阶段性汇报成果文件提供技术支持并协助汇报工作；针对巡查工作的服务情况参与与深圳市建筑

序号	项目名称	工作具体内容	分工情况
		5) 协助工程督导处开展质量月活动组织工作和季度质量安全大会的会务组织工作； 6) 组织开展质量培训工作，每季度组织不少于一次质量培训。	工务署的过程沟通等。
3.	2018 年度材料设备第三方常态化巡查	深圳市建筑工务署2018年所有在建项目的工程材料设备巡查，包括： 1) 对在建项目材料设备管理进行常态化工程督导巡查，进行材料设备专项巡查； 2) 检查工地现场的材料设备申报、使用验收程序。组织进行材料品牌符合度检查、材料设备抽检、送检。协助处理不合格材料设备； 3) 配合进行材料设备的专项检查工作和材料设备使用情况调查； 4) 配合设备信息化系统的工作； 5) 每季度编写材料设备巡查报告、每年编写材料设备巡查总结年报； 6) 协助检查完善材料设备相关制度、处理生产厂家不合格产品问题、组织开展打击假冒伪劣产品。	**发行人主要负责：**巡查方案和体系的研发、编制、优化及调整；具体实施第三方材料设备巡查工作，完成巡查评估报告、阶段性评估总报告、年度评估报告等文件；进行评估前的宣贯启动会及季度/年度评估成果汇报工作等。 **联合体成员江西中昌工程咨询监理有限公司主要负责：**协助巡查方案和体系的编制并提出调整建议；协助对巡查总报告内容进行审核并提供技术支持和建议；对阶段性汇报成果文件提供技术支持并协助汇报工作；针对巡查工作的服务情况参与与深圳市建筑工务署的过程沟通等。
4.	深圳市朗通房地产开发有限公司塘朗城广场(西区)商场、公寓及酒店装修工程第三方工程管理	1. 房屋建筑工程监理：包括建筑装修工程及建筑安装工程 2. 塘朗城广场（西区）商场、公寓及酒店装修工程第三方工程管理其他服务，包括但不限于以下内容： 1) 制定项目质量管理、进度管理文件及其他委托人要求的	**深圳市大兴工程管理有限公司**负责房屋建筑工程监理相关工作，**瑞生工程**作为联合体成员负责第三方工程管理相关工作，各自相应组建团队执行对应项目工作。

序号	项目名称	工作具体内容	分工情况
		文件； 2) 对精装修施工全过程的施工进度、施工质量及安全生产与文明施工的管理； 3) 组织《朗通公司精装修管理细则》学习； 4) 建立公寓批量精装修和酒店客房装修一户一档制度。	

2. 发行人不存在依赖联合招标方的建设工程监理资质获取业务的情形

根据发行人说明，发行人 2017 年、2018 年、2019 年的联合投标中标金额分别为 764.26 万元、509.04 万元和 0.00 万元，占当期营业收入比重分别为 4.39%、1.64%和 0.00%，发行人的联合投标业务占发行人营业收入比例极低。

经核查发行人提供的四项联合投标中标项目相关招标公告、投标文件、业务合同及发行人和联合投标方的书面确认，发行人履行其在该等联合投标项目中的职责分工无需建设工程监理资质，不存在依赖联合投标方的工程监理资质获取业务的情形，具体为：

2.1. 前述四项联合投标中标项目中三项属于深圳市建筑工务署的第三方工程评估项目，该等项目的招标文件中建设工程监理资质不属于投标必备项，仅作为投标加分项且所占分值权重较小，在项目执行过程中，发行人所承担工作系利用自身独特的技术和专业优势，从事第三方工程评估服务。前述四项联合投标中标项目中一项属于塘朗城项目，项目内容包括工程监理及第三方工程管理服务两类，深圳市大兴工程管理有限公司和瑞生工程组成联合体投标，在项目实施过程中分别履行了工程监理、第三方工程管理服务的职责。

2.2. 上述四项联合投标中标项目的招标文件中明确规定了允许组成联合体投标，根据上述招标项目的招标文件并经与招标方访谈确认，该等招标方均认可联合体投标模式，就上述项目的履行不存在争议或纠纷。

2.3. 根据发行人及联合投标方的书面确认，上述四项联合投标中标项目的分工明确、职责界定清晰，项目实施过程中，各方均按照分工投入项目所需的人员

及设备、承担相应工作职责，不存在任何争议或纠纷，任何一方均不存在借助联合体他方的资质承接项目的情形。

综上所述，信达律师认为：发行人报告期内存在四项联合投标中标项目，该等项目的中标金额占发行人营业收入的比例极低，该四项联合投标中标项目发行人与联合投标方的分工和工作均清晰界定，发行人不存在依赖联合投标方的工程监理资质获取业务的情形。

《问询函》：3、关于未中标原因。反馈回复显示："2015 年公司开始与万达集团开始合作，合作持续至 2019 年。2019 年万达集团第三方实测实量服务招标中，公司未中标，2019 年双方未开展新的合作。"请补充披露：（1）未中标原因及是否影响发行人获取其他客户订单，对发行人生产经营有何种影响；（2）发行人业务合作是否存在集中到期的情况，重要业务合同到期后是否存在无法续期或重新获得的风险，有何应对措施。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）未中标原因及是否影响发行人获取其他客户订单，对发行人生产经营有何种影响

1. 2019 年万达集团第三方实测实量服务招标未中标原因

就 2019 年万达集团第三方实测实量服务招标，根据万达集团开标网站显示，发行人在付款条件、绝对工期、质保期及质量标准等方面均响应了万达集团的招标要求，与其他 3 家竞标公司一致，但发行人给出的投标价高于其他竞标公司。根据发行人的书面确认，投标价格较高导致发行人最终未能中标。

2. 未中标不会影响发行人获取其他客户订单，不会对发行人生产经营产生重大不利影响

2.1. 未中标不会影响发行人获取其他客户订单

2.1.1. 发行人获取订单的主要方式为客户直接委托

发行人获取订单方式主要有两种客户直接委托和招投标，大部分企业客户与发行人开始合作时会采取招投标形式，后续合作则多会选择直接委托方式。根据

发行人书面确认，报告期各期发行人通过客户直接委托和招投标方式获取业务的订单数量情况如下：

单位：个

业务获取方式	2019 年		2018 年		2017 年	
	订单数量	占比	订单数量	占比	订单数量	占比
直接委托	1,259	90.45%	879	94.31%	330	89.19%
招投标	133	9.55%	53	5.69%	40	10.81%
合计	1,392	100.00%	932	100.00%	370	100.00%

注：订单数量是指通过直接委托或招投标所签订的框架合同数量，未签订框架合同的客户则以项目合同统计。

根据发行人书面确认，报告期各期发行人通过客户直接委托和招投标方式实现收入的金额及占比如下：

单位：万元

业务获取方式	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接委托	39,604.80	79.77%	24,025.29	77.40%	13,054.36	75.05%
招投标	10,042.86	20.23%	7,013.69	22.60%	4,340.37	24.95%
合计	49,647.66	100.00%	31,038.98	100.0%	17,394.73	100.00%

由上表可知，2019 年万达集团第三方实测实量服务未中标，未影响发行人获取其他客户的订单，2017 年、2018 年和 2019 年，发行人通过直接委托获取订单数量分别为 330 个、879 个和 1,259 个，实现收入金额分别为 13,054.36 万元、24,025.29 万元和 39,604.80 万元，占公司营业收入的 75%以上，订单数量及实现收入均持续增长。

2.1.2. 营业收入及订单数量持续增加

根据《审计报告》及发行人书面确认，报告期内发行人营业收入及订单数量的具体情况如下：

业务获取方式	2019 年		2018 年		2017 年
	金额	增长率	金额	增长率	金额
营业收入（万元）	49,647.66	59.95%	31,038.98	78.44%	17,394.73
订单数量（个）	1,392	49.36%	932	151.89%	370

由上表可知，报告期内发行人获取订单数量和营业收入金额逐年持续大幅增加，2019 年万达集团第三方实测实量服务招标未中标，未影响发行人获取其他客户订单。

2.1.3. 发行人与主要客户保持长期稳定的合作关系

根据发行人的书面确认，发行人凭借行业内的先发优势、研发优势、优质客户优势以及品牌优势建立起了坚实的核心竞争力，主要客户对发行人的服务认可度较高。发行人主要客户中，除万达集团因 2019 年第三方实测实量服务招标未中标发行人对其营业收入下降外，报告期内发行人与其他主要客户基本保持着长期稳定的合作关系。

2.2. 未中标不会对发行人生产经营产生重大不利影响

根据《审计报告》及发行人书面确认，报告期内发行人营业收入分别为 17,394.73 万元、31,038.98 万元及 49,647.66 万元，发行人对万达集团的销售收入分别为 982.85 万元、637.10 万元及 13.62 万元，占当期营业收入的比重分别为 5.65%、2.05%及 0.03%，发行人对万达集团收入占发行人营业收入的比重较小且逐年递减，而发行人的营业收入、获取的订单数量均呈逐年大幅增长趋势，发行人不存在对万达集团的过度依赖，此次未中标不会对发行人生产经营产生重大不利影响。

综上，信达律师认为：由于投标价格较高 2019 年万达集团第三方实测实量服务招标发行人未中标，但未影响发行人获取其他客户订单，亦未对发行人生产经营产生重大不利影响。

（2）发行人业务合作是否存在集中到期的情况，重要业务合同到期后是否存在无法续期或重新获得的风险，有何应对措施

1. 发行人业务合作不存在短期内集中到期的情况

根据发行人的书面确认并经核查相关主要业务合同，截至 2020 年 6 月 30 日，发行人与主要客户尚未履行完毕的重要业务合同到期情况如下：

序号	客户名称	合同名称	合同到期日	合同年限
1.	深圳市地铁集团有限公司	深圳地铁集团物业开发总部工程安全质量第三方评估项目合同	2023/04	4.8 年
2.	北京金隅地产开发集团有限公司	北京金隅地产开发集团有限公司 2018-2021 年在建项目工程、交付评估合同战略协议	2021/12/31	3 年
3.	保利里城有限公司	保利里城 2019-2020 年度工程第三方综合评估框架合同	2020/12/31	1.9 年
4.	绿城置业发展集团有限公司	绿城置业发展集团有限公司第三方工程评估咨询服务合同	2020/12/31	2 年
5.	深圳市星河房地产开发有限公司	星河地产集团 2019-2021 年度工程管理第三方评估及材料检测集中采购合同	2021/02/28	2 年
6.	金科地产集团股份有限公司	2019-2020、2020-2021 两年度金科股份精装第三方工程质量评估服务合同	2020/12/31	1.8 年
7.	奥园集团（广东）有限公司	奥园地产集团 2019-2020 年度第三方评估及材料检测服务合同	2020/12/31	2 年
8.	绿地香港控股有限公司	绿地香港公司第三方交付评估合同	2021/04/30	2 年
9.	华润置地控股有限公司	华润置地 2019-2020 年度住宅项目第三方质量检查与评估咨询服务合同	2020/12/31	1.5 年
10.	华融置业有限责任公司	第三方评估检测咨询服务合同	2022/08	3 年
11.	深圳市建筑工务署	深圳市建筑工务署 2019 年度代建项目材料设备第三方常态化巡查服务项目合同	2020/07/31	1 年
12.	深圳香江控股股份有限公司	香江控股地产 2019 年度在建及竣工项目第三方评估咨询服务合同	2020/07/30	1 年
13.	广州市城市建设开发有限公司	越秀地产 2019-2020 年第三方质量专项评估战略合作协议	2021/03/31	1.5 年
14.	南昌绿地申博置业有限公司	绿地控股集团股份有限公司第三方评估合同及补充协议	2020/09/30	2.1 年
15.	深圳市星河房地产开发有限公司	星河地产集团 2019-2021 年度工程管理第三方评估及材料检测集中采购合同 一补充协议	2021/02/28	1.5 年
16.	深圳市福田区住房和建设局	深圳市福田区建设工程安全第三方巡查服务合同	2020/8/31	1 年
17.	蓝城嘉实房地产开发有限公司	蓝城长沙擎天项目工程质量地下室质量检查（扫楼）专项评估合同	2022/10/20	3 年

序号	客户名称	合同名称	合同到期日	合同年限
18.	深圳市乐活置业有限公司	深圳公司 2019 年工程项目第三方评估服务合同	2020/10/31	1 年
19.	深圳市大疆创新科技有限公司	大疆建设项目工程质量检测评估服务合同	2023/11/20	4 年
20.	广州城建开发装饰有限公司	越秀地产 2019-2020 年工程检测合同（标段二）	2021/03/31	2 年
21.	华润生命科学产业发展有限公司	华润生命科学园南三栋全过程第三方质量管理服务项目服务协议书	2020/11/30	1 年
22.	上海融创房地产开发集团有限公司	融创上海区域无锡、苏州、徐州、常州公司 2018-2020 年度第三方工程评估咨询服务战略采购协议	2020/08/31	2 年
23.	绿城建设管理集团有限公司	绿城建设管理集团有限公司工程质量安全第三方评估技术服务框架合同	2020/12/31	1 年
24.	绿城中国控股有限公司	绿城中国 2020 年度工程品质评估服务合同	2020/12/31	1 年
25.	新城控股集团股份有限公司	新城控股 2020-2021 年项目工程质量检测及风险评估合同	2021/12	1 年
26.	华润置地控股有限公司	华润置地 2020-2021 年度住宅项目第三方质量检查与评估咨询服务合同	2021/12/31	2 年
27.	雅居乐地产置业有限公司	雅居乐地产建设项目评估合作框架协议（2018 年-2020 年）	2020/12 31	3 年
28.	融创华北发展集团有限公司	融创华北区域第三方评估服务框架合同	2020/12/31	1.25 年

发行人在业务开展过程中一般会与客户签订框架协议，再根据具体项目的需求签订项目合同，从上表可以看出，发行人重要业务合同到期日比较分散，合同期限也存在差异，发行人和客户的业务合作不存在短期集中到期的情况。

2. 重要业务合同到期后无法续期或重新获得的风险总体可控，且发行人已做好积极应对措施

2.1. 发行人与主要客户的合作具有稳定性

2.1.1. 发行人与主要客户合作时间较长，根据发行人的书面确认，发行人与部分客户合作起始年份如下：

序号	合作起始年份	主要合作客户

1	2012 年及以前	万科集团、金地集团、中海地产、招商蛇口、金融街
2	2013 年	龙湖集团、融创中国、远洋地产
3	2014 年	保利发展、绿城中国、新城控股、世茂集团、越秀地产
4	2015 年	华润置地、正荣集团、中梁控股、融侨集团
5	2016 年	碧桂园、美的置业、中粮置地、泰禾集团、雅居乐

发行人在与上述客户的合作过程中，所提供的服务获得客户的认可，多次获得该等企业授予的“优秀供应商”、“优秀合作伙伴”等荣誉。

2.1.2. 发行人在产品、研发及运营管理方面较第三方工程评估行业的其他企业具备一定的优势，是与客户建立稳定合作关系的基础，发行人优势具体如下：

(1) 产品优势

在长期经营过程中，发行人持续积累业务知识和经验，不断创新评估产品，拓展服务领域，推动发行人产品应用领域由最初的工程施工单一环节拓展到设计、招采、施工、交付、运维等多个环节，发行人业务类型由单一的工程评估服务向驻场管理、管理咨询服务等方向延伸。

发行人现已建立涵盖全国多个区域的实测实量及风险评估数据的“瑞捷数据库”，通过大数据反映出中国各区域各阶段房地产项目的质量、安全管理特征及优势。

(2) 研发优势

发行人重视技术研发投入，具体研发方向包括建设工程质量安全量化评价标准、驻场管理标准的建立，基于工程管理的解决方案咨询，瑞捷咨询评估 APP、瑞捷知识库等信息化工具的开发与应用等。

(3) 运营管理优势

发行人合作的客户众多，业务覆盖范围广，发行人所面临的客户需求、工程项目所在地等客观条件各有差异，评估人员日常出差频率高，对发行人的人员、项目统筹优化管理提出了较高的要求。发行人借助于自行研发及外购的信息化管理系统，保障业务稳健运营。

2.2. <u>发行人业务持续稳定发展</u>

近年来，随着第三方工程评估业的持续发展，发行人营业收入也稳步增长，根据《审计报告》，2017 年、2018 年及 2019 年，发行人营业收入分别为 17,394.73 万元、31,038.98 万元及 49,647.66 万元，发行人业务持续稳健发展。

2.3. 发行人积极的应对措施

2.3.1. 积极开发新客户

为保持发行人的可持续发展，近年来发行人增加了营销人员、加强了市场营销力度，以开发更多的新客户。

(1) 居住建筑领域

在居住建筑领域，发行人先后与万科企业股份有限公司、融创中国控股有限公司、保利发展控股集团股份有限公司等 260 多家国内知名的房地产企业建立了良好的业务合作关系，随着现有客户认可度的不断提高和发行人在行业内口碑的不断积累，发行人的客户规模不断扩大，以中国指数研究院发布的 2019 年中国房地产百强企业为依据，发行人目前业务覆盖情况如下：

房地产企业排名分段	公司业务覆盖情况
前 10 强房地产企业	瑞捷咨询合作客户：9 家
前 20 强房地产企业	瑞捷咨询合作客户：18 家
前 50 强房地产企业	瑞捷咨询合作客户：43 家
前 100 强房地产企业	瑞捷咨询合作客户：72 家

(2) 公共事业领域

在公共事业领域，发行人协助主管部门和质监安监机构对辖区在建工程开展质量安全监督辅助服务，以及为政府工务部门或其代建单位提供工程评估、管理、咨询服务，服务客户包括深圳市建筑工务署、深圳市住房和建设局、济南市城乡建设委员会、武汉东湖新技术开发区建设管理局等 50 多家单位，服务的公共建筑项目包括深圳国际会展中心、成都东安湖体育公园、深圳北理莫斯科大学、罗湖区“二线插花地”棚户区改造项目等多个有影响力的项目。

2.3.2. 避免对单一客户或单一业务的过度依赖

根据发行人的书面确认，报告期内，发行人向前五大客户的销售情况如下：

项目	所属集团客户名称	金额（万元）	占比
2019 年度	融创中国控股有限公司	9,009.46	18.15%
	万科企业股份有限公司	3,452.32	6.95%
	碧桂园控股有限公司	2,377.10	4.79%
	中海企业发展集团有限公司	1,847.35	3.72%
	保利发展控股集团股份有限公司	1,834.50	3.70%
	合计	**18,520.73**	**37.31%**
2018 年度	融创中国控股有限公司	4,809.24	15.49%
	华润置地有限公司	2,094.21	6.75%
	万科企业股份有限公司	1,706.70	5.50%
	碧桂园控股有限公司	1,656.29	5.34%
	雅居乐集团控股有限公司	1,228.55	3.96%
	合计	**11,494.98**	**37.04%**
2017 年度	融创中国控股有限公司	3,075.11	17.68%
	华润置地有限公司	956.56	5.50%
	大连万达集团股份有限公司	927.22	5.33%
	保利发展控股集团股份有限公司	912.03	5.24%
	万科企业股份有限公司	884.68	5.09%
	合计	**6,755.58**	**38.84%**

如上表所示，发行人不存在对前五大单一客户的重大依赖，同时鉴于与发行人合作的客户主体较多，签署的合作协议数量也相对较多，单个业务订单或业务合同金额相对较小，发行人不存在对单一业务的过度依赖。

2.3.3. 未来进一步采取的措施

根据发行人的确认，为维持和加强与现有客户及现有业务的合作，发行人将在现有业务板块的大框架下，发挥知识库、第三方机构独立性、客观性等优势，根据市场和客户需求，加大产品和服务创新力度，保持发行人在第三方评估行业的领先地位。

与此同时，为进一步降低重要业务合同到期后无法续期或重新获得的风险和对发行人经营的影响，在新业务孵化方面，发行人将重点关注和研究存量房市场的业务机会，为第三方工程评估业务开辟新的发展方向，同时在工程质量潜在缺陷保险（IDI）、绿色低碳建筑等新兴业务、新兴概念领域，发行人将积极开展相关研究和筹备工作，抢抓业务机遇，开发新的业绩增长点。

综上，信达律师认为：发行人业务合作不存在短期集中到期的情形，发行人重要业务合同到期后无法续期或重新获得的风险总体可控且发行人已就该风险采取了积极的应对措施。

《问询函》：4、关于驻场管理服务。请结合某一具体项目，用通俗易懂的语言补充披露驻场管理服务的工作内容、工作成果的交付形式、工作目的，驻场管理服务与工程项目五方责任主体项目管理人员的职责划分。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

根据发行人书面确认，驻场管理服务是指发行人通过组建专业工程管理团队常驻工程项目现场，依据委托方需求实施质量、安全、进度管理，服务内容主要包括批量精装修工程管理、驻场咨询管理、驻场一户一验等。发行人的驻场管理服务是依据委托方的实际需求展开，不同驻场管理项目的服务内容存在一定差别，以下以深圳国际会展中心项目、北京北辛安安置房项目、惠州华润小径湾项目为例，阐述驻场管理服务的工作内容、工作成果的交付形式、工作目的，驻场管理服务与工程项目五方责任主体项目管理人员的职责划分：

项目	深圳国际会展中心项目	北京北辛安安置房项目	惠州华润小径湾项目
委托单位	深圳市招华国际会展发展有限公司（以下简称“招华国际”）	北京安泰兴业置业有限公司（以下简称“安泰置业”）	华润沿海（惠州）发展有限公司（以下简称“华润沿海”）
项目背景	深圳国际会展中心是深圳市委市政府布局深圳空港新城“两中心一馆”的三大主体建筑之一、是深圳市建市以来单体建筑面积最大的项目。项目占地总面积约 148 万平方米，一期建成后，将成为国内第一大会展中心；整体建成后，将成为全球第一大会展中心。	北京北辛安安置房项目占地总面积 137 公顷，原有建筑面积 72 万平方米，规划建设回迁安置房 86.2 万平方米，为北京最大的棚改项目。	惠州华润小径湾项目位于惠州霞涌小径湾，总占地面积约 177 万平方米，规划建筑面积约 270 万平方米，为集高端住宅、国际超五星级度假酒店（艾美）、华润大学、国际学校、滨海商业街等于一体的高品质滨海度假型第二居所。
具体工作内容	发行人为该项目提供综合性驻场管理服务，协助招华国际对在建项目的安全质量等进行巡查，服务周期从项目建设开始至项目结束全过程，具体如下： 1) 根据客户运营节点、质量标准对施工现场进行日常巡查，实现工程质量、安全的量化管理； 2) 每一次巡查问题形成《巡查报告》，报告中包含问题描述、问题隐患的分类及分级、出具针对性的整改方案，明确整改要求和闭合时间，并将整改任务分配至相关责任方； 3) 组织复查问题的整改情况，出具《销项报	发行人为该项目提供综合性驻场管理服务，协助安泰置业进行设计管理、工程质量管理、安全及绿色文明施工管理、项目档案管理、入伙前交付管理等，服务周期从项目建设开始至项目结束全过程，具体如下： 1) 设计管理：参与施工图设计及专项二次设计管理，参与材料设备的选型定板评审； 2) 工程质量管理：（1）参与精装修工程招标、策划、样板间施工、节点优化、现场质量控制等精装修全过程质量管理工作；（2）对建设项目进行定期评估，形成《评估报告》；（3）日常巡检，根据不同施工阶段质量关键项，结合定期评估的问题反馈整改闭合情况；（4）参与审	发行人为该项目提供综合性驻场管理服务，服务范围包含但不限于小径湾三期南北区住宅、贝赛思国际学校、后勤区二栋、档案馆、别墅区等精装修工程，服务周期从精装修施工开始直至项目结束，具体如下： 1) 施工前期准备工作，组织图纸会审，依据施工总计划、委托单位里程碑节点工期对分包前提交的各项计划进行审核； 2) 依据各阶段的施工计划对进度进行复核，并且总结、分析几个阶段施工进度滞后原因，对滞后的进度制定专项的赶工措施、办法；

项目	深圳国际会展中心项目	北京北辛安安置房项目	惠州华润小径湾项目
	告》； 4) 识别施工现场存在的重大质量、安全隐患并及时预警； 5) 对项目控制较差项，提供专项控制方案，整合行业内优秀做法分享； 6) 对项目质量控制的薄弱环节，对现场管理人员进行培训及标准交底。	核关键工序、关键部位的专项施工方案；（5）对工程质量情况进行定期的分析，典型问题形成案例并及时通报； 3) 安全及绿色文明施工管理：（1）组织定期对施工现场及生活区安全文明施工巡检；（2）按工程管理部要求编制各劳务分包之间的绿色安全文明施工评比及奖罚措施方案，报项目部审批，并组织实施； 4) 项目档案管理：（1）负责建立、收纳、整理日常工程质量巡检、质量缺陷处理、实测实量等一户一验相关文字、影像资料；（2）协助收集、归档项目前期资料、项目图纸、配套设施等项目档案资料； 5) 入伙前交付管理：（1）交付培训，完成交付率指标，降低交付风险；（2）对户内逐套、户外园林、公区、外墙等区域进行模拟验收，并根据模拟验收查验问题督促相关单位进行整改。	3) 参与关键工艺、关键工序的验收； 4) 每周对问题进行梳理总结，出具《项目管理周报》，月度出具《项目管理月报》，报告中包含问题描述、出具针对性的整改方案，明确整改要求和闭合时间，并将整改任务分配至相关责任方，组织相关单位对各个检查中出现的质量缺陷项目进行整改、跟进落实复查问题的整改情况； 5) 按照委托单位第三方质量检查标准对各个标段进行质量培训工作； 6) 识别施工现场存在的重大质量、安全隐患并及时预警； 7) 完成精装项目竣工交付，配合交付后维保工作 3 个月。

项目	深圳国际会展中心项目	北京北辛安安置房项目	惠州华润小径湾项目
工作成果的交付形式	根据上述工作内容，具体工作成果分为： 1) 《巡查报告》； 2) 《销项报告》； 3) 《严重安全质量隐患及时预警》； 4) 《专项培训分享文件》等。 相关工作成果通过邮件或微信向客户发送，不定期召开工作会议对重点问题进行公示和解读。	根据上述工作内容，具体工作成果包括： 1) 《定期评估报告》； 2) 《项目重点问题及提升建议》； 3) 《项目排名及重点问题通报》； 4) 《体系交底文件》； 5) 《重点工序交底》等。 相关工作成果通过邮件或微信向客户发送，不定期召开工作会议对重点问题进行公示和解读。	根据上述工作内容，具体工作成果分为： 1) 《精装修图审报告》； 2) 《模拟评估报告》； 3) 《品质提升策划报告》； 4) 《专项评估报告》； 5) 《项目管理报告》等。 相关工作成果通过邮件或微信向客户发送，不定期召开工作会议对重点问题进行公示和解读。
工作目的	在深圳国际会展中心项目中，发行人受建设单位招华国际的委托，代表其在现场进行独立的质量安全巡查及评估，巡查和评估内容包括现场质量安全存在的问题，对建设单位管理过程中的问题和不足进行提示并补强，从而协助建设单位提升该项目工程安全、质量管理水平。	在北京北辛安安置房项目中，发行人受建设单位安泰置业的委托，通过参与工程各阶段的重点工作、定期评估与巡查、专题培训等方式协助安泰置业实现该项目工程质量、交付质量、客户满意度、技术管理、安全文明施工管理等各项管理目标，促进该项目品质提升。	在惠州华润小径湾项目中，发行人受建设单位华润沿海委托，依据相关法律法规、技术标准、设计文件、施工承包合同、《华润置地全装修住宅工程质量标准》等，协助建设单位强化精装修阶段工程管理，实现工程建设质量优、进度快、投资省、效益高、高品质交付的目的。
驻场管理服务与工程项目五方责任主体项	工程项目五方责任主体项目负责人在建设工程项目中按照法律法规履行相应职责，并对工程质量事故或质量问题承担直接责任；在五方责任主体项目负责人正常履职的基础上，发行人驻场管理团队依据委托方建设单位的需求，协助委托方实施工程质量、安全、进度管理，对委托方的管理过程中的问题和不足进行提示并补强，承担委托方的部分工程管理职能，提升委托方的综合管理效能，对委托方承担服务合同履约		

项目	深圳国际会展中心项目	北京北辛安安置房项目	惠州华润小径湾项目
目管理人员的职责划分	责任。		

根据发行人的书面确认，发行人驻场管理服务的委托方主要为国内大型房地产企业，管理项目主要为该等房地产企业的商业住宅、酒店、公寓、综合体、旧城改造等项目。国内大型房地产企业近些年发展快速，为了解决自身专业人员无法满足企业高速发展的问题、追求更高的人均效能、满足小业主对工程品质不断提升的需求，国内大型房地产企业存在引进外部力量进行工程管理的需求。根据发行人的书面确认，发行人驻场管理服务的商业合理性和必要性如下：

1. 为委托方提供专业管理团队：发行人驻场管理团队专业从事工程评估、驻场管理服务多年，与大量国内标杆房地产企业合作，通过知识沉淀、积累与归纳，在专业技术上有较强优势。

2. 帮助委托方提高人均效能：工程管理是较为复杂的综合管控工作，根据项目规模大小通常需要匹配一定数量的专业技术人员从事现场工程管理工作。如发行人承接的某项目，总建筑面积约 270 万平方米，同期在建面积超过 60 万平方米，委托方项目部编制内仅有 1 名精装修工程师和 4 名土建工程师，无法履行对工程品质的有效管控，通过引进发行人的驻场管理服务，委托方较大程度提升了人均效能。

3. 有效减少小业主维权问题：通过发行人标准化的专业现场管理工作能够有效提升委托方工程项目品质综合管控水平，如上述第 2 点所述发行人承接项目的一次交付率为 100%，交付户均问题仅 0.43 条，收到业主手写好评书 101 份，优于行业平均水平。

综上所述，发行人驻场管理服务具备商业合理性和必要性。

《问询函》：5、关于委托检测。请补充披露：（1）评估业务中委托检测涉及的具体材料，是否全部材料检测均为委托其他机构开展；（2）客户未选择直接委托有资质的材料检测机构，而是通过发行人进行评估检测的原因及合理性；（3）向检测服务提供商采购价格的公允性，检测服务占主营业务成本的比例与同行业可比公司相比是否存在较大差异，报告期内采购同类检测服务价格是否存在较大变动，如存在，请说明原因及合理性。请保荐人、发行人律师、申报会计师核查并发表明确意见。

（1）评估业务中委托检测涉及的具体材料，是否全部材料检测均为委托其他机构开展

根据发行人的说明并经核查相关业务合同，发行人评估业务中委托检测涉及的具体材料包括钢筋原材、防水材料、电线电缆、塑料管材、五金件、门窗型材、内外墙涂料、地坪漆、玻璃、配电箱、木地板、轻钢龙骨、石膏板及阻燃板等建筑材料。

根据《中华人民共和国计量法》规定，“为社会提供公证数据的产品质量检验机构，必须经省级以上人民政府计量行政部门对其计量检定、测试的能力和可靠性考核合格。”因此，所有对社会出具公正数据的产品质量监督检验机构及其它各类实验室必须取得中国计量认证，即 CMA 认证，取得计量认证合格证书的检测机构才能够从事检测检验工作，并允许其在检验报告上使用 CMA 标记。具有 CMA 标记的检验报告可用于产品质量评价、成果及司法鉴定，由检测机构对其出具的检验检测数据、结果负责，并承担相应法律责任。

发行人专注于建设工程第三方评估、管理和咨询服务领域，材料检测并非发行人重点发展方向，且市场上该等检测业务相对成熟，检测机构较多且具有权威性，故发行人将评估业务过程中的全部材料检测业务均委托具有相应资质的检测机构开展。

经核查，信达律师认为：发行人评估业务中委托检测涉及的具体材料为钢筋原材、防水材料等建筑材料，发行人完成材料抽样及送检服务后将材料检测业务均委托其他有资质的机构开展。

（2）客户未选择直接委托有资质的材料检测机构，而是通过发行人进行评估检测的原因及合理性

根据发行人说明，就建设项目所涉及的材料，客户在关注成分、含量指标等化学特性的同时，亦关注材料品牌、尺寸等物理特性是否符合要求。鉴于客户上述业务诉求，发行人的材料专项评估业务除单纯的材料检测外，还包括材料品牌符合度检查、材料实测实量等物理特质的检查。报告期内，单纯的委托材料检测成本占材料专项业务的项目成本的比例较低，在 20%左右。

客户通常在委托发行人进行材料专项评估时，一并将材料取样送检业务委托发行人进行。对客户而言，具有如下便利性：

降低抽检成本：如客户直接委托有资质的材料检测机构进行，为保证材料检测的客观性，材料抽样及送检仍需由第三方完成，则材料检测机构需委派专人到项目现场进行材料抽样及送检，鉴于发行人材料送检服务客户较多为大型集团公司，旗下所涉项目众多，为完成此项工作而付出的人工成本及差旅成本较高；但如果客户选择在委托发行人提供评估业务的同时进行材料送检服务，则发行人可以安排评估人员在执行评估业务的同时完成材料抽样及材料送检工作，可以有效节约人工成本及差旅成本。

降低沟通成本：发行人的客户群体评估需求比较大，具有频次多、单次金额小等特点，有时为了进一步保证材料检测结果的客观公正性，还需要将检测材料送至异地的检测机构进行检测。若客户直接委托有资质的材料检测机构，则在委托发行人进行评估业务外，还需另外去寻找合适的材料检测机构，在此过程中，客户需要付出一定的时间成本及沟通成本去对接材料检测机构。因发行人对评估项目比较了解，通过发行人委托有资质的材料检测机构进行材料检测，客户可将评估业务与材料检测业务一并委托比分别委托两家公司更有利于降低沟通成本。

经核查，信达律师认为：客户委托发行人进行的材料专项评估业务包括针对化学特性的材料取样送检服务及针对物理特性的材料品牌符合度检查、材料实测实量等检查。客户未选择直接委托有资质的材料检测机构而是通过发行人进行评估检查主要是因为将材料专项评估与工程质量评估整体委托发行人执行，可以降低抽检成本和沟通成本，具有商业合理性。

（3）向检测服务提供商采购价格的公允性，检测服务占主营业务成本的比例与同行业可比公司相比是否存在较大差异，报告期内采购同类检测服务价格是否存在较大变动，如存在，请说明原因及合理性

1. 向检测服务提供商采购价格的公允性

根据《建设工程质量检测管理办法》（建设部令第 141 号）、《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格［2015］299 号）等文件精神，检测机构和委托方应当按照有关规定收取、支付检测费用。为促进

建设工程质量检测市场健康发展，杜绝恶性竞争，保障委托和被委托双方的合法权益，加强行业自律，各省建设工程质量安全检测和鉴定协会针对检测费用的出台了收费指导价等相关文件。根据发行人的说明并经访谈或询证发行人重要检测供应商，发行人向检测服务提供商采购材料检测服务时，通常会在当地材料检测费用收费指导价（即市场价格）的基础上，结合当次委托检测业务量等因素与检测服务提供商通过商务谈判协商确定材料检测价格。

2. 检测服务占主营业务成本的比例与同行业可比等公司相比是否存在较大差异

根据发行人说明确认，发行人 2017 年度、2018 年度及 2019 年度采购检测服务成本金额分别为 164.82 万元、148.56 万元及 221.71 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 1.98%、1.09%及 0.93%，占比很小且呈逐年下降趋势，检测服务不涉及发行人的核心业务。

发行人主营业务为第三方工程评估、驻场管理和管理咨询服务，同行业可比公司中，目前涉足国内第三方工程评估业务的企业较少，国内 A 股市场不存在与发行人从事相同业务的上市公司。此外，在《招股说明书》中披露的类似同行业可比公司中，其定期报告中未单独披露检测服务成本，无法将发行人检测服务占主营业务成本的比例与该等类似同行业可比公司直接对比。

3. 报告期内采购同类检测服务价格是否存在较大变动，如存在，请说明原因及合理性

根据发行人的说明并经访谈或询证发行人重要检测供应商，发行人向检测服务提供商采购材料检测服务时，通常会在当地材料检测费用收费指导价（即市场价格）的基础上，结合当次委托检测业务量等因素并同检测服务提供商协商确定材料检测价格。

根据发行人材料检测台账及发行人的业务合同等资料，检测服务价格主要影响因素包括检测项目和检测指标。为对比报告期内采购同类检测服务价格的变动情况，抽取了部分主要的检测服务进行价格对比，各期变动比率情况具体如下：

检测项目	检测指标	检测价格变动比例

		2019 年较 2018 年	2018 年较 2017 年
户内配电箱	防触电保护、接电保护、绝缘电阻和电器强度、耐热	0.00%	0.00%
室内墙地砖	吸水率、破坏强度、断裂模数、无釉砖表面耐磨性	0.00%	0.00%
木地板	静曲强度、表面耐磨、表面耐污染腐蚀、甲醛释放量	0.00%	0.00%
玻璃	碎片状态、可见光透射比、遮阳系数、传热系数	0.00%	0.00%
PPR 管材	外径及壁厚偏差、纵向回缩率、冲击试验、液压试验	0.00%	-4.77%
电线	结构尺寸、导体电阻、绝缘电阻、电压试验、绝缘厚度	0.00%	0.00%
钢筋	拉伸性能、重量偏差	0.00%	0.00%
防水卷材	可溶物含量、耐热性、低温柔性、不透水性、拉力及延伸率、渗油性、热老化、剥离强度、撕裂强度	0.00%	0.00%
防水卷材	拉伸性能、耐热性、不透水性、低温柔性、钉杆撕裂强度	/	-6.39%
防水卷材	拉伸性能、耐热性、不透水性、低温柔性、可溶物含量	0.00%	0.00%

由上表可知，报告期内，发行人采购同类检测服务（相同检测项目、相同检测指标）价格基本保持稳定，不存在较大变动。根据发行人的书面确认，部分检测服务价格下降主要系当次检测量增加，检测服务供应商给予一定价格优惠所致。

经核查，信达律师认为：发行人向检测服务提供商采购价格是在政府指导价的基础上结合当次委托检测业务量等因素经双方协商确定，具有公允性；同行业可比公司中，目前涉足国内第三方工程评估企业较少，国内 A 股市场不存在与发行人从事相同业务的上市公司且类似行业可比公司未单独披露材料检测成本，无法将材料检测成本占主营业务成本的比例与同行业可比公司进行对比；报告期内发行人采购同类检测服务价格不存在较大变动。

《问询函》：6、关于员工情况。反馈回复显示："2019 年末公司拥有各类专业资质的人数达到 255 人"。请补充披露：（1）发行人各细分业务需要员工具备专业资质的环节和岗位。相关环节和岗位当中，员工拥有的专业资质情况，包括但不限于具体工作职责、对应员工人数、专业资质名称、资质获得条件、有效期限等；（2）发行人具备专业资质的员工人数、占比与同行业公司相比是否具备优势；（3）无专业资质员工从事工作的具体情况，包括但不限于岗位名称、岗位要求、工作职责、岗位人数、薪资情况等；（4）发行人各细分业务对应的员工人均工作量与报告期各类细分业务的变动情况是否匹配，发行人招聘员工的主要渠道；（5）客户对发行人员工专业资质有何具体要求，员工专业资质是否为获取订单的必要条件；（6）员工专业资质情况与发行人业务经营资质有何关联，是否为从事相关业务的进入壁垒，对发行人生产经营有何影响；（7）发行人员工在报告期内的离职情况,是否存在关键人员离职的情形,针对核心技术人员等关键人员离职风险发行人有何应对措施及有效性。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）发行人各细分业务需要员工具备专业资质的环节和岗位。相关环节和岗位当中，员工拥有的专业资质情况，包括但不限于具体工作职责、对应员工人数、专业资质名称、资质获得条件、有效期限等

1. 发行人各细分业务需要员工具备专业资质的环节和岗位

发行人提供的服务主要包括工程评估、驻场管理和管理咨询服务，根据现行法律法规，该等业务开展以市场化方式进行，对发行人及从业人员无资质或许可的法定要求。实际业务开展过程中，相比于专业资质或许可，客户更关注发行人提供服务的工程技术人员的专业背景和行业从业经历。

在细分业务的各个环节、岗位中，发行人对工程技术人员所需具备的专业资质没有硬性要求，更多是综合考虑工程技术人员个人所具备的专业背景、行业从业经历、过往工作表现来进行岗位人才的聘用和选拔。发行人工程技术人员均具备工程相关专业背景或行业从业经历，且经过发行人系统的培训机制和考核程序，具备满足相关岗位要求的专业技能。

根据发行人书面确认，截至 2019 年末，发行人工程评估服务和驻场管理服务的主要岗位及相关工程技术人员个人具备的主要专业资质情况如下：

业务类型	主要岗位	岗位要求	岗位职责	员工人数	拥有资质人数	主要专业资质/职称名称
工程评估业务	评估组长	1) 27 至 45 岁； 2) 建筑工程专业或其他相关专业（道路桥梁、机电工程、地质勘探等）专科及以上学历； 3) 工程行业工作 3 年以上或同等岗位工作 2 年以上； 4) 具备与测评相关的专业知识，了解一定的财务管理、团队管理、商务沟通知识； 5) 熟练掌握常用办公软件，通过动力营认证； 6) 具备较强的组织领导能力、统筹分析能力、沟通协调能力； 7) 具有高度的责任心，诚信敬业、忠诚度高、廉洁自律。	1) 带领评估组员完成日常评估工作，落实评估过程标准化动作执行，及时输出评估报告，对评估结果负责； 2) 收集现场优秀案例、工艺工法、管理案例等，并提交给上级领导； 3) 参与评估方案、体系的编写，收集一线项目用户对评估体系的建议及意见，并及时反馈至上级领导，协助上级领导对方案、体系进行迭代和完善； 4) 参加事业部组织的启动会、过程会、总结会等会议； 5) 对评估组员进行管理，负责组员的培养及考核，并对组员的晋升提供建议； 6) 承担企业文化在评估组的宣导、践行、纠偏，负责本组的廉政建设； 7) 完成上级领导交办的其他工作事项。	130	34	一级建造师执业资格证书、二级建造师执业资格证书、安全员证、高级工程师职称、工程师职称等
	评估组员	1) 22-35 岁； 2) 土木工程或相关专业大专及以上学历； 3) 工程行业 2 年及以上工作经历； 4) 较为熟练地了解各项工程管理知识； 5) 实测实量标准化动作准确无误；掌握体系内的各项安全要点；沟通能力强； 6) 具有高度责任心，及时完成各项工作，杜	1) 根据分工安排，完成现场评估工作和内业整理； 2) 参加事业部组织的启动会、过程会、总结会等会议； 3) 完成信息化工作的填报； 4) 学习并践行企业文化，履行廉洁自律准则； 5) 完成评估组长交办的其他工作。	764	90	二级建造师执业资格证书、注册安全工程师职业资格证书、安全员证、工程师职称、助理工程师职称等

业务类型	主要岗位	岗位要求	岗位职责	员工人数	拥有资质人数	主要专业资质/职称名称
		绝一切不正当诱惑。				
驻场管理业务	驻场部经理/项目经理	1) 30-60 岁； 2) 大学本科及以上学历； 3) 专业要求包括但不限于：土木工程、施工管理等，有国家执业资格证书（如一级建造师、注册安全工程师等）优先； 4) 8 年以上本专业工作经验，1 年以上同等岗位工作经验、较强的专业技术知识和一定的管理学及心理学知识； 5) 较强的沟通协调能力，一定的组织、监控能力，较强的计划能力、决策能力、领导能力、统筹分析能力 6) 廉洁自律，能承受较强的工作压力，具有责任心、团队意识、服务意识和创新意识； 7) 诚信、敬业、忠诚度高。	1) 负责组织团队完成项目计划产值、回款工作； 2) 负责项目成本管控； 3) 搜集提供客户或其他渠道新增业务信息，协助相关人员跟踪具体情况并及时反馈； 4) 负责将团队实际服务情况向客户汇报，并及时向领导层反馈客户需求； 5) 负责宣贯、落实公司或部门下发的制度； 6) 负责项目的团队建设工作，包括项目组建、人才培养、氛围营造、绩效考核等；了解并记录好各成员的想法和意见，及时传达至公司和部门； 7) 按时保质保量完成领导交办的其他任务。	48	16	一级建造师执业资格证书、二级建造师执业资格证书、安全员证、高级工程师职称、工程师职称等
	驻场工程师	1) 工程建筑相关专业大专及大专以上学历； 2) 熟悉房地产相关流程、具备一定的地产项目管理经验；有直接从事建筑施工、设计、监理、建设、咨询等岗位经验三年及以上； 3) 熟练专业相关规范； 4) 熟练 office 办公软件；掌握一般应用文写作；熟悉 CAD 等建筑相关专业软件； 5) 耐心、敬业、团结、进取、创新、奉献。	1) 完成对现场安全和质量问题关注点的日检、周检、月检工作，以及相关成果输出； 2) 协助其他专业工程师共同进行现场实体、管理行为的专项检查，并完成成果输出； 3) 对日常发现的各参建单位可能造成重大质量、安全隐患的问题及时提出质量安全隐患预警单，并对问题跟踪及落实； 4) 追踪巡查过程中提出的问题整改回复情况并形	57	20	一级建造师执业资格证书、二级建造师执业资格证书、注册安全工程师职业资格证书、高级工程师职称、工程师职称等

业务类型	主要岗位	岗位要求	岗位职责	员工人数	拥有资质人数	主要专业资质/职称名称
			成相关书面文件； 5) 根据施工计划，对下个阶段可能存在的安全、质量风险进行分析、预判，并在下个阶段施工前，对所分析、预判的情况进行系统的现场检查、排查； 6) 完成每月评估工作，并出具评估报告，配合组长完成总报告及汇报 PPT 的编制，并对过程评估发现的主要、典型问题反馈建设单位，并提出建议； 7) 对团队其他人员进行专业知识培训，促进共同进步； 8) 协助甲方完成其他相关的质量、安全工作； 9) 完成项目经理安排的其他相关工作。			

注：以上岗位要求为招聘、提拔相关人选时的指导性要求，视实际情况可作调整

2. 相关专业资质的获取条件、有效期限

根据上述表格，发行人各细分业务的工程技术人员个人所具备的主要专业资质的获取条件、有效期限情况如下：

序号	专业资质/职称名称	获取条件	有效期限
1.	一级建造师执业资格证书	具备下列条件之一者，可以申请参加一级建造师执业资格考试： 1) 取得工程类或工程经济类大学专科学历，工作满 6 年，其中从事建设工程项目施工管理工作满 4 年； 2) 取得工程类或工程经济类大学本科学历，工作满 4 年，其中从事建设工程项目施工管理工作满 3 年； 3) 取得工程类或工程经济类双学士学位或研究生班毕业，工作满 3 年，其中从事建设工程项目施工管理工作满 2 年； 4) 取得工程类或工程经济类硕士学位，工作满 2 年，其中从事建设工程项目施工管理工作满 1 年； 5) 取得工程类或工程经济类博士学位，从事建设工程项目施工管理工作满 1 年。 参加一级建造师执业资格考试合格，由各省、自治区、直辖市人事部门颁发人事部统一印制，人事部、建设部用印的《中华人民共和国一级建造师执业资格证书》。 取得建造师执业资格证书的人员，必须经过注册登记，方可以建造师名义执业。	建造师执业资格证书未设定有效期限；初始注册为注册建造师，可自资格证书签发之日起 3 年内提出申请；逾期未申请者，须符合本专业继续教育的要求后方可申请初始注册。 注册建造师注册证书有效期为 3 年，注册有效期满需继续执业的，应当在注册有效期届满 30 日前，按照相关规定申请延续注册；延续注册的，有效期为 3 年。
2.	二级建造师执业资格证书	凡遵纪守法并具备工程类或工程经济类中等专科以上学历并从事建设工程项目施工管理工作满 2 年，可报名参加二级建造师执业资格考试。 参加二级建造师执业资格考试合格者，由省、自治区、直辖市人事部门颁发由人事部、建设部统一格式的《中华人民共和国二级建造师执业资格证书》。 取得建造师执业资格证书的人员，必须经过注册登记，方可以建造师名义执业。	

序号	专业资质/职称名称	获取条件	有效期限
3.	注册安全工程师职业资格证书	具备下列条件之一的，可申请参加中级注册安全工程师职业资格考试： 1) 具有安全工程及相关专业大学专科学历，从事安全生产业务满 5 年；或具有其他专业大学专科学历，从事安全生产业务满 7 年； 2) 具有安全工程及相关专业大学本科学历，从事安全生产业务满 3 年；或具有其他专业大学本科学历，从事安全生产业务满 5 年； 3) 具有安全工程及相关专业第二学士学位，从事安全生产业务满 2 年；或具有其他专业第二学士学位，从事安全生产业务满 3 年； 4) 具有安全工程及相关专业硕士学位，从事安全生产业务满 1 年；或具有其他专业硕士学位，从事安全生产业务满 2 年； 5) 具有博士学位，从事安全生产业务满 1 年； 6) 取得初级注册安全工程师职业资格后，从事安全生产业务满 3 年。 具备下列条件之一的，可申请参加初级注册安全工程师职业资格考试： 1) 具有安全工程及相关专业中专学历，从事安全生产业务满 4 年；或具有其他专业中专学历，从事安全生产业务满 5 年； 2) 具有安全工程及相关专业大学专科学历，从事安全生产业务满 2 年；或具有其他专业大学专科学历，从事安全生产业务满 3 年； 3) 具有大学本科及以上学历，从事安全生产业务。 通过相关考试取得资格证书的人员，经注册取得执业证和执业印章后方可以注册安全工程师的名义执	注册安全工程师职业资格证书未设定有效期；中级注册安全工程师初始注册的，应自取得资格证书之日起 5 年内申请，超过期限申请初始注册的，按逾期初始注册办理。中级注册安全工程师注册有效期为5年，有效期满前 3 个月，需要延续注册的，应向注册初审机构提出延续注册申请。初级注册安全工程师注册管理办法由各省、自治区、直辖市应急管理部门会同有关部门依法制定。

序号	专业资质/职称名称	获取条件	有效期限
		业。	
4.	安全员证	申请参加安全生产考核的“安管人员”，应当具备相应文化程度、专业技术职称和一定安全生产工作经历，与企业确立劳动关系，并经企业年度安全生产教育培训合格。参加安全生产考核人员证书考试合格的，由省（市）级建设委员会颁发《安全生产考核人员合格证书》。	安全生产考核合格证书有效期为 3 年。 有效期届满需要延续的，应当在有效期届满前 3 个月内申请证书延续；准予证书延续的，证书有效期延续 3 年。
5.	高级工程师职称	除具备基本条件外，还应具备以下条件： 1) 系统掌握专业基础理论知识和专业技术知识，具有跟踪本专业科技发展前沿水平的能力，熟练运用本专业技术标准和规程，在相关领域取得重要成果； 2) 长期从事本专业工作，业绩突出，能够独立主持和建设重大工程项目，能够解决复杂工程问题，取得了较高的经济效益和社会效益； 3) 取得工程师职称后，业绩、成果要求符合下列条件之一：主持或承担研制开发的新产品、新材料、新设备、新工艺等已投入生产，可比性技术经济指标处于国内较高水平；作为主要发明人，获得具有较高经济和社会效益的发明专利；参与的重点项目技术报告，经同行专家评议具有较高技术水平，技术论证有深度，调研、设计、测试数据齐全、准确；发表的本领域研究成果，受到同行专家认可；作为主要参编者，参与完成省部级以上行业技术标准或技术规范的编写； 4) 在指导、培养中青年学术技术骨干方面发挥重要作用，能够指导工程师或研究生的工作和学习； 5) 具备博士学位，取得工程师职称后，从事技术工作满 2 年；或具备硕士学位，或第二学士学位，	长期有效

序号	专业资质/职称名称	获取条件	有效期限
		或大学本科学历，或学士学位，取得工程师职称后，从事技术工作满 5 年。技工院校毕业生按国家有关规定申报； 6) 不具备前项规定的学历、年限要求，业绩突出、作出重要贡献的，可由 2 名本专业或相近专业正高级工程师推荐破格申报，具体办法由各地、各有关部门和单位另行制定。 上述为国家基本标准条件，各地区可根据本地区经济社会发展情况，制定地区标准，具有自主评审权的用人单位可结合本单位实际，制定单位标准，地区标准和单位标准不得低于国家标准。	
6.	工程师职称	除具备基本条件外，还应具备以下条件： 1) 熟练掌握并能够灵活运用本专业基础理论知识和专业技术知识，熟悉本专业技术标准和规程，了解本专业新技术、新工艺、新设备、新材料的现状和发展趋势，取得有实用价值的技术成果； 2) 具有独立承担较复杂工程项目的工作能力，能解决本专业范围内较复杂的工程问题； 3) 具有一定的技术研究能力，能够撰写为解决复杂技术问题的研究成果或技术报告； 4) 具有指导助理工程师工作的能力； 5) 具备博士学位；或具备硕士学位或第二学士学位，取得助理工程师职称后，从事技术工作满 2 年；或具备大学本科学历或学士学位，取得助理工程师职称后，从事技术工作满 4 年；或具备大学专科学历，取得助理工程师职称后，从事技术工作满 4 年。技工院校毕业生按国家有关规定申报。 上述为国家基本标准条件，各地区可根据本地区经济社会发展情况，制定地区标准，具有自主评审权的用人单位可结合本单位实际，制定单位标准，地区标准和单位标准不得低于国家标准。	长期有效

序号	专业资质/职称名称	获取条件	有效期限
7.	助理工程师职称	除具备基本条件外，还应具备以下条件： 1) 掌握本专业的基础理论知识和专业技术知识； 2) 具有独立完成一般性技术工作的实际能力，能处理本专业范围内一般性技术难题； 3) 具有指导技术员工作的能力； 4) 具备硕士学位或第二学士学位；或具备大学本科学历或学士学位，在工程技术岗位见习 1 年期满，经考察合格；或具备大学专科学历，取得技术员职称后，从事技术工作满 2 年；或具备中等职业学校毕业学历，取得技术员职称后，从事技术工作满 4 年。技工院校毕业生按国家有关规定申报。 上述为国家基本标准条件，各地区可根据本地区经济社会发展情况，制定地区标准，具有自主评审权的用人单位可结合本单位实际，制定单位标准，地区标准和单位标准不得低于国家标准。	长期有效

（2）发行人具备专业资质的员工人数、占比与同行业公司相比是否具备优势

根据发行人的书面确认，截至 2019 年末，发行人员工数量为 1,399 人，具备专业资质的员工人数为 255 人，占比为 18.23%。其中，拥有工程类相关专业资质的人数为 209 人，财务会计类相关专业资质的 20 人，人力资源类相关专业资质的 14 人，其他类专业资质的 12 人。

国内第三方工程评估业务起步较晚，目前国内涉足第三方工程评估的企业较少，除发行人外，主要包括上海平大建筑工程管理咨询有限公司、法利投资（上海）有限公司、通标标准技术服务有限公司、莱坊房地产经纪（上海）有限公司等。这些公司中，除法利投资（上海）有限公司的母公司必维集团在巴黎证券交易所上市（未披露第三方工程评估的数据）外，其余公司均未上市，因此无法获取同行业可比公司具备专业资质的人员数量信息。

《招股说明书》中选取的建筑领域监理类、建筑领域检测类、其他领域检测类的可比上市公司，报告期内仅开展工程监理业务的中达安（300635）披露了具备专业资质的人员情况。具体情况如下：

公司简称	中达安	发行人
2019 年末员工数量（人）	3,296	1,399
2019 年末具备各类专业资质的员工数量（人）	393	255
2019 年末具备各类专业资质的员工占比	11.92%	18.23%
2019 年末具备工程类专业资质的员工数量（人）	390	209
2019 年末具备工程类专业资质的员工占比	11.83%	14.94%

根据上表统计，发行人员工具备工程类专业资质的比例略高于中达安。由于可比案例较少，且发行人与中达安所从事的具体业务不同，因此上述数据参考作用有限。

（3）无专业资质员工从事工作的具体情况，包括但不限于岗位名称、岗位要求、工作职责、岗位人数、薪资情况等

根据发行人的书面确认，截至 2019 年末，发行人员工数量为 1,399 人，未持有专业资质的员工数量为 1,144 人，占比 81.77%。

发行人提供的服务主要包括工程评估、驻场管理和管理咨询服务，根据现行法律法规，该等业务开展以市场化方式进行，对发行人及从业人员无资质或许可的法定要求。实际业务开展过程中，相比于专业资质或许可，客户更关注发行人提供服务的工程技术人员的专业背景和行业从业经历。

基于上述原因，未持有专业资质的员工在发行人处从事的工作类别、岗位分布十分广泛。由于发行人具体岗位设置较多，为便于统计，以下按照专业类别列示相关信息。具体如下：

专业结构	人数	岗位名称	岗位要求	工作职责
工程技术人员	914	主要岗位包括评估组长、评估组员、项目负责人、驻场工程师等	建筑工程、土木工程等相关专业教育背景及从业经历	根据客户需求及公司安排提供公司工程评估服务、驻场管理服务和管理咨询服务
研发人员	96	主要岗位包括研发部经理、产品经理、产品专员等	建筑工程、土木工程、计算机等相关专业教育背景及从业经历	了解行业、市场、竞争对手和客户的发展变化，研究公司产品发展路线、规划公司产品，管理公司的核心技术知识
销售人员	38	主要岗位包括营销部总监、营销部经理、市场主管、招投标主管、合同主管等	营销、金融、国际贸易、会计、工程、心理学等相关专业，熟悉市场营销工作，具备一定营销经验	负责公司的业务开拓、业务接洽、方案制作、投标报价、合同签订，负责公司的市场推广、论坛沙龙等工作
管理、财务、行政人员	96	主要岗位包括董事长、总经理、部门总监、部门经理等	建筑工程、土木工程、财务会计、人力行政等相关专业教育背景及从业经历	负责公司日常经营的管理、职能支持
合计	**1,144**	-	-	-

未持有专业资质和持有专业资质员工的薪资情况如下：

单位：人，元

专业结构	全体人员		未持有专业资质人员		持有专业资质人员	
	数量	平均薪酬	数量	平均薪酬	数量	平均薪酬
工程技术人员	1,086	11,496.54	914	11,049.38	172	13,872.71
研发人员	121	16,059.34	96	14,936.87	25	20,369.63
销售人员	46	10,826.37	38	10,273.64	8	13,451.88

专业结构	全体人员		未持有专业资质人员		持有专业资质人员	
	数量	平均薪酬	数量	平均薪酬	数量	平均薪酬
管理、财务、行政人员	146	12,156.51	96	10,712.49	50	14,929.02
合计	**1,399**	**11,938.01**	**1,144**	**11,321.56**	**255**	**14,703.58**

注：人员数量为 2019 年末数量，平均薪酬为相关人员 2019 年 12 月的平均薪酬

发行人各个专业类别的员工中，未持有专业资质人员的平均薪酬均低于持有专业资质人员的平均薪酬，主要原因系持有专业资质的人员通常具备较长的工作年限、较强的工作能力，在发行人担任更为重要的岗位。

（4）发行人各细分业务对应的员工人均工作量与报告期各类细分业务的变动情况是否匹配，发行人招聘员工的主要渠道

1. 发行人各细分业务对应的员工人均工作量与报告期各类细分业务的变动情况是否匹配

根据《审计报告》及发行人的书面确认，报告期各期发行人主要业务工程评估服务和驻场管理服务的人均工作量与营业收入变动情况如下：

1.1. 工程评估服务

项目	2019 年		2018 年		2017 年
	数量/金额	增长率	数量/金额	增长率	数量/金额
工程评估服务营业收入（万元）	42,224.22	56.09%	27,051.64	67.76%	16,125.28
工程评估服务人员人均评估标段个数（个）	82	-6.59%	88	17.53%	75
工程评估服务人均收入（万元）	59.14	-3.37%	61.20	15.38%	53.04

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人工程评估服务营业收入分别为 16,125.28 万元、27,051.64 万元和 42,224.22 万元，工程评估服务人员人均评估标段个数分别为 75 个、88 个和 82 个，工程评估服务人均收入分别为 53.04 万元、61.20 万元和 59.14 万元。2018 年，发行人工程评估服务规模迎来爆发式增长，除第一季度业务淡季和法定节假日以外，工程评估服务人员工作达到饱和状态，且随着发行人加大对工程评估服务人员的培训投入，工程评估服务人员的业务技能和评估效率得到有效提高，工程评估服务人均收入和人均评估标段个数在 2018 年有较大提升；2019 年，为了更从容地应对工程评估服务规模的快速增长，发行人加大了工

程评估服务人员的招聘力度，因此，2019 年工程评估服务人均收入和人均评估标段个数有所回落，工程评估服务人均收入与人均工作量的变动趋势整体相匹配。

1.2. 驻场管理服务

项目	2019 年		2018 年		2017 年
	数量/金额	增长率	数量/金额	增长率	数量/金额
驻场管理服务收入（万元）	6,930.11	93.04%	3,589.91	251.05%	1,022.61
驻场管理服务员工人均驻场管理项目个数（个）	0.37	-35.52%	0.57	56.50%	0.36
驻场管理服务人均收入（万元）	27.94	-4.26%	29.19	25.58%	23.24

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人驻场管理服务收入分别为 1,022.61 万元、3,589.91 万元和 6,930.11 万元，人均驻场管理项目个数分别为 0.36 个、0.57 个和 0.37 个，驻场管理服务人均收入分别为 23.24 万元、29.19 万元和 27.94 万元。

根据发行人书面确认，2018 年以前为发行人驻场管理业务的培育期，项目数量较少，但基于对驻场管理业务的发展判断进行了一定的人才储备，2017 年公司驻场管理业务员工中参与开展业务人数比例较低，2018 年有所提高，因此驻场管理服务人均收入和人均驻场管理项目均有较大比例提升。2018 年和 2019 年，驻场管理服务人均收入和人均驻场管理项目的变动比例差异较大，主要系不同驻场管理项目规模大小、服务内容、所需人员投入存在较大差别，例如招华国际的深圳国际会展中心驻场管理项目要求发行人常驻人员不少于 17 名（包括 1 名项目负责人及不少于 16 名项目成员），而青岛隆岳置业有限公司的青岛融创阿朵小镇项目仅要求常驻人员 1 名。

2. 发行人招聘员工的主要渠道

根据发行人的说明，发行人的招聘渠道主要包括如下：

序号	招聘渠道	主要合作方	适用岗位
1	网络招聘平台	猎聘网、智联招聘、前程无忧、建筑英才网等	适用于各层级岗位
2	猎头公司	深圳市捷仕达人才服务有限公司、卓业人力资源（广州）有限公司、广州赛睿人力资源有限公司等	适用于较高层级岗位

序号	招聘渠道	主要合作方	适用岗位
3	内部推荐	发行人员工	适用于各层级岗位
4	校园招聘	云南农业大学、江西师范大学、茂名职业技术学院、东南大学等学校建筑工程院系	适用于基础岗位

发行人人力行政中心和包括主要业务部门在内的其他部门长期有效联动，各部门结合业务的发展情况及时将用人需求反馈予人力行政中心，人力行政中心从而做好人员增长预期并通过多元化渠道招聘，及时满足人员增长需求。

（5）客户对发行人员工专业资质有何具体要求，员工专业资质是否为获取订单的必要条件

发行人提供的服务主要包括工程评估、驻场管理和管理咨询服务，根据现行法律法规，该等业务开展以市场化方式进行，对发行人及从业人员无资质或许可的法定要求。实际业务开展过程中，相比于专业资质或许可，客户更关注发行人提供服务的工程技术人员的专业背景和行业从业经历。发行人工程技术人员均具备工程相关专业背景或行业从业经历，且经过发行人系统的培训机制和考核程序，具备满足相关岗位要求的专业技能。

发行人大部分客户对发行人提供服务的工程技术人员的专业资质无具体要求，更关注工程技术人员的专业背景和行业从业经历，少数客户对工程技术人员专业背景、从业经验、专业资质作出要求或设置评分标准，员工专业资质并非发行人获取主要订单的必要条件。

（6）员工专业资质情况与发行人业务经营资质有何关联，是否为从事相关业务的进入壁垒，对发行人生产经营有何影响

目前，第三方工程评估业的业务经营与开展以市场化方式进行，对从事该行业的公司和相关人员无法定的资质和执业资格许可限制，监管部门对本行业的管理主要进行宏观指导和规范。因此，员工专业资质、公司业务经营资质不是第三方工程评估行业的进入壁垒。

综上，信达律师认为：目前第三方工程评估业的业务经营与开展以市场化方式进行，对从事该行业的公司和相关人员无法定的资质和执业资格许可限制，相

关客户更关注公司及其从业人员的专业背景及从业经验，员工专业资质及公司业务经营资质不是第三方工程评估行业的进入壁垒。

（7）发行人员工在报告期内的离职情况,是否存在关键人员离职的情形，针对核心技术人员等关键人员离职风险发行人有何应对措施及有效性

1. 报告期内发行人员工的离职情况

根据发行人的书面确认，报告期各期发行人员工离职情况如下：

项目	2019 年	2018 年	2017 年
平均员工人数（人）	1,234	701	427
离职员工数量（人）	210	148	97
离职率	17.02%	21.11%	22.72%

注：离职率=（当期离职人数-当期入职未满 3 个月离职人数）/平均员工人数

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人员工离职率分别为 22.72%、21.11%和 17.02%，维持在较为稳定的水平。

经查询公开市场信息，上市公司中披露报告期内员工离职情况的案例较少，根据部分披露了报告期内员工离职情况的案例，其员工离职水平统计如下：

公司简称	办公地址所在省市	2019 年	2018 年	2017 年
盛视科技（002990）	广东省深圳市	15.33%	20.64%	23.32%
首都在线（300846）	北京市	21.19%	25.37%	22.93%
酷特科技（300840）	山东省青岛市	26.63%	31.19%	23.86%
玉禾田（300815）	广东省深圳市	-	48.13%	52.17%
申昊科技（300853）	浙江省杭州市	12.83%	13.81%	14.63%
平均	-	**19.00%**	**27.83%**	**27.38%**

注：玉禾田未披露 2019 年度员工离职率数据

经与上述披露报告期内员工离职情况的上市公司比较，发行人员工离职率水平处于正常水平。

2. 报告期内关键人员离职情况

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员、其他核心人员等关键人员较为稳定，有两名发行人关键人员离职，具体情况如下：

序号	离职人员	离职时间	离职前岗位
1	刘荣冬	刘荣冬自 2018 年 7 月起不再担任人力行政总监，自 2018 年 10 月起不再担任瑞捷有限董事	董事、人力行政总监
2	钟欣	2019 年 3 月	职工代表监事、行政主管

刘荣冬因个人原因自 2018 年 7 月起不再担任发行人人力行政总监，2018 年 10 月起不再担任瑞捷有限董事。发行人及时通过多渠道甄选相关岗位人才，于 2018 年 7 月聘请冯桂彬担任公司人力行政总监；2018 年 10 月 31 日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，对董事会成员进行调整并建立独立董事制度，使得公司治理结构更加完善。

钟欣因个人原因于 2019 年 3 月自发行人离职，离职前担任发行人职工代表监事及行政主管。2019 年 3 月 29 日，发行人召开 2019 年第一次职工代表大会，选举李姣媛为发行人第一届监事会职工代表监事，钟欣担任的行政主管工作亦具备较强的可替代性。

刘荣冬和钟欣的离职未对发行人的经营活动造成重大不利影响。

3. 针对核心技术人员等关键人员离职风险的应对措施及有效性

根据发行人的书面确认，发行人针对核心技术人员等关键人员的离职风险采取了如下措施：

3.1. 建立具有竞争力的薪酬体系及股权激励：发行人为董事、监事、高级管理人员及其他核心人员提供具有充分竞争力的薪酬，并通过向关键人员授予股权激励的方式，增强其归属感，共享公司发展成果；

3.2. 创造良好的创新工作环境：为保持核心技术人员的稳定，公司先后制订了《研

发成果激励办法》《专利激励制度》《瑞创大奖实施方案》等制度，为员工提供良好的创新环境，避免人才的流失；

3.3. 建立完善的商业机密保护制度：发行人与董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签订了《保密及竞业限制协议》，明确约定了相关人员的保密义务和工作期间及离职后的竞业禁止义务；

3.4. 加强现有技术和知识产权的保护：就发行人自主取得的商标、作品著作权、软件著作权等，及时向相关部门申请登记注册，取得知识产权证书，保护发行人的知识产权，保护核心竞争力。

综上，信达律师认为：报告期各期，发行人离职率整体维持在较为稳定的水平，关键人员离职未对发行人的经营活动造成重大不利影响；发行人通过创建具有竞争力的薪酬体系及股权激励、维护良好的创新工作环境、建立完善的商业机密保护制度、加强现有技术和知识产权的保护等措施来降低关键人员的离职率以及关键人员离职后的商业机密、知识产权等泄露的风险。

《问询函》：7、关于履约风险。反馈回复显示，发行人存在的合同违约金额分别为 2018 年约 3.5 万元、2019 年约 2.6 万元。“发行人对工程评估结论意见承担合同履约责任，如事后实际情况与发行人出具意见不一致，发行人需根据合同条款约定进行赔偿或补偿。”请补充披露：（1）2018 年和 2019 年发生合同违约的情形、原因和后续处理情况；（2）结合各类业务合同主要违约条款披露发行人可能存在的履约风险、赔偿风险、与客户就评价结果产生争议的风险等，并进行充分的风险提示。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）2018 年和 2019 年发生合同违约的情形、原因和后续处理情况

根据发行人的书面说明，报告期内，发行人存在因工程技术人员在项目执行过程中的疏忽而导致少量合同违约的情形，但总体来看，存在的合同违约情况数量较少，且金额较小，均不超过当期收入的 0.01%，具体情况如下所示：

1. 永威置业 2019 年 12 月的部分评估项目出具的简报存在数据错误，发行人发现后主动告知客户，也获得了客户的谅解。经双方协商，发行人对该次评估

的评估费进行了 5%的减免，金额为 14,200 元。

2. 于都嘉福房地产开发有限公司对发行人 2019 年 3 月的评估数据的准确性存疑，经双方协商，发行人于 4 月份对其中一个标段进行了免费复评，该标段的评估费用为 12,000 元。

3. 绿城房地产建设管理集团有限公司 2018 年 3 月章丘项目评估过程中，评估小组未能就项目中的质量问题进行充分的提示预警，经双方协商，发行人对绿城管理 2018 年第一季度咨询费进行了 10%的减免，金额为 34,587 元。

发行人在上述违约情况发生后都均及时与客户进行沟通，并且均获得了客户的谅解，后续发行人与该等客户仍继续保持着良好的合作关系，如发行人 2019 年对集团客户绿城中国控股有限公司的营业收入金额由 2018 年的 876.08 万元增长至 1,628.86 万元，双方合作规模进一步扩大。

（2）结合各类业务合同主要违约条款披露发行人可能存在的履约风险、赔偿风险、与客户就评价结果产生争议的风险等，并进行充分的风险提示

1. 各类业务合同主要违约条款

以发行人部分重点客户的业务合同为例，合同中关于发行人违约条款的主要约定如下：

业务类型	客户	合同名称	针对发行人违约的主要条款（与合作内容、评估结果相关）
工程评估	客户一	《XXXX 在建项目第三方土建过程评估咨询服务合同》	“乙方对甲方的工作改进建议拒不听取达 3 次的”“每期评估期内，项目存在系统性质量风险，而乙方未能发现并做出书面提示的”，或“乙方评估结果，与甲方或甲方指定客户同等分部分项工程的抽检结果存在重大差异的”，甲方有权单方解除合同，乙方应退还甲方支付的所有费用，支付合同暂定总价 30%的违约金，违约金不足以弥补给甲方造成其损失的，还应赔偿。甲方如不解除合同的，乙方除赔偿给甲方造成的损失外，还应停止违约行为，按约继续履行且承担暂定总合同价款的 5%违约金。
	客户二	《XXXX 地产 2018-2019 年项目质量评估集中采购协议》	“乙方对甲方的工作改进建议拒不听取达 3 次的”“每期评估期内，项目存在系统性质量风险，而乙方未能发现并做出书面提示的”，或“乙方评估结果，与甲方同等分部分项工程的抽检结果存在重大差异的”，甲方有权单方解除合同，乙方应退还甲方支付的所有费用，并支付违约金，如给甲方造成其他损失的，还

业务类型	客户	合同名称	针对发行人违约的主要条款（与合作内容、评估结果相关）
			应赔偿。甲方如不解除合同的，乙方除赔偿给甲方造成的损失外，还应停止违约行为，按约继续履行且承担总合同价款 5%的违约金。
	客户三	《XXXX2019年在建项目工程质量检查评估战略合作协议》	（1）“甲方单位对乙方的服务的有效投诉达到 3 次的，或者乙方有任何其他违约行为达 3 次的”，或“协议履行期间，乙方未能通过甲方履约评估的”，甲方有权单方解除协议，乙方应按所有已生效的分项合同总额 5%向甲方支付违约金，并应赔偿因此给甲方单位造成的全部损失。 （2）任何一方在不符合本协议约定的情况下单方终止履行本协议的，必须向守约方支付违约金，违约金为未履行部分合同总额的 5%。
驻场管理	客户四	《XXXX住宅项目精装顾问服务合同文本》	（1）若本工程质量未能达到本合同约定的质量目标及国家规定的质量验收标准或精装顾问单位（指“瑞生工程”，下同）未能及时发现施工单位没有按图施工而造成发包方损失，精装顾问单位将支付本合同总额的 30%违约金。违约金不足以弥补发包方全部损失的，发包方有权进行追偿。 （2）如精装顾问单位不能按照验楼计划按时完成工作，耽误本工程的整改及入伙时间，精装顾问单位将支付本合同总额的 30%违约金。违约金不足以弥补发包方全部损失的，发包方有权进行追偿。 （3）若因检测仪器或检测工具校核不准确造成现场检查部位没按时检查到位或检测数据不准确，则发包方每次将扣除违约金 1,000 元。 （4）施工单位违反安全操作规范，精装顾问单位未能及时提出防范措施，被政府有关部门处罚，则发包方每次将扣除违约金 5,000 元。 （5）如因精装顾问单位未尽责，导致业主发现明显房屋质量问题，每次扣除违约金 2,000 元，违约金不足以弥补发包方全部损失的，发包方有权进行追偿。

注：1、上表中甲方指发行人客户，乙方指发行人。
2、上表中系统性质量风险指重大或较为严重的、具有普遍性的质量风险，具体包括屋面漏水、墙面渗漏、地面开裂等。

2. 发行人可能存在的履约风险、赔偿风险、与客户就评价结果产生争议的风险等

发行人在开展评估业务过程中已与客户签署了合作协议，约定了双方责任和权利、违约、争议的解决方式，明确了在双方合作过程中违约方的违约责任和争议的解决方式，在一定程度上保护了合同守约方的权益。在与客户的长期合作过

程中，双方发生合同违约或因评价结果产生争议的情况极少。

但在合作过程中，若双方对合作内容、评估结果等事项产生争议，可能导致客户拒付或要求返还已经支付的费用，并根据双方签署的合同条款主张约定赔偿，以及在约定赔偿不足以弥补损失时就不足部分主张追加赔偿。公司为此可能需要自行承担已投入的人工成本及差旅成本、支付违约金/赔偿金，甚至可能导致公司的行业声誉受到负面评价并对公司经营业绩产生不利影响。

针对上述风险，发行人已经在《招股说明书》“第四节 风险因素”补充进行了风险提示。

《问询函》：8、关于评估公正性。招股说明书披露发行人“十分重视评估人员廉洁自律建设工作”；“公司为各地项目提供工程评估服务后，部分集团客户会指定其当地项目公司回款”。请补充披露：（1）发行人的廉洁风险防控制度、措施和执行有效性；（2）在由项目公司回款的情况下，如何保障发行人对相关项目评估的独立性、客观性和公正性。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）发行人的廉洁风险防控制度、措施和执行有效性

1. 发行人的廉洁风险防控制度及措施

发行人高度重视业务推进过程中的廉洁风险防控问题，从制度、培训、监察、激励等多方面入手控制廉洁风险及廉洁问题，具体制度及措施如下：

1.1. 制定系列廉洁风控内部管理制度

发行人风控法务部牵头结合发行人实际情况及业务运营流程制定了系列廉洁风控内部管理制度，具体情况如下：

序号	制度名称	主要内容
1	反商业贿赂管理制度	包括商业贿赂行为的认定、项目回避原则、遵守反商业贿赂行为的奖励（通报表扬、授予荣誉称号、现金奖励及其他奖励）、违反反商业贿赂行为的处罚（警告、通报批评、调岗降薪、解除劳动关系、开除、追究法律责任等）、执行（员工拒贿、举报、公司审计等）及监督等规定。

序号	制度名称	主要内容
2	“一岗双责”管理制度	要求公司管理层成员和相关岗位负责人在履行本职工作外，还应当承担职责范围内的管理工作，包括廉洁管理的预防、教育、风控以及遇到廉洁问题积极配合及时上报等责任。对于未能按照“一岗双责”履职的管理人员给于批评教育、通报批评、调整职务、责令辞职、降职降薪等处罚。
3	员工举报、投诉、建议管理制度	廉洁问题的举报程序、途径及后续处理细则，包括对举报问题的反馈及对举报人员的奖励。
4	全体员工十二项廉洁禁令	廉洁问题的十二项主要禁止性条款。
5	评估从业人员外出组织纪律	针对评估工作的流动性、敏感性和特殊性指定评估人员在外出差过程中的行为准则。
6	评估从业员工廉洁自律制度	针对评估人员工作内容、工作流程的行为准则，包括廉洁行为要求、考核方式及奖惩制度。

同时，为配合上述制度的执行，发行人设置《廉洁类投诉管理流程》《员工举报、投诉、建议审批流程》《举报、投诉、建议奖励申请流程》《预防、处理离职员工行贿管理流程》等多项流程，确保廉洁风控内部管理制度的可执行性。

1.2. 适时安排内部廉洁培训

为使员工深度了解廉洁对发行人业务发展的重要性，发行人亦适时举办内部廉洁培训。根据发行人的书面说明，2020 年上半年发行人已组织针对新员工开展 11 场专题廉洁培训。除现场培训外，发行人亦制作廉洁培训视频，上传发行人内部瑞捷学院，供员工随时播放学习。

1.3. 设立内部廉政监察平台

为确保对廉洁行为的监督管理，发行人建立 OA 线上、“瑞捷服务监督平台”公众号、邮箱、电话等多渠道举报、投诉、建议平台，员工可自主选择以匿名或实名方式对自身或其他员工的廉洁问题进行汇报、举报，发行人风控法务部亦不定时开展廉洁风险排查工作，使正向拒贿、退贿行为得到奖励，负面受贿行贿行为得到处罚。

1.4. 配合薪酬激励政策及员工关爱活动

发行人同时完善薪酬制度，建立员工持股平台与员工共享公司发展成果，通过多种途径解决员工经济困难及重大救助问题，从根源上削弱员工产生廉洁问题的动机。

2. 发行人廉洁风险防控制度的有效性

发行人在日常经营过程中，综合运用廉洁风险控制手段，增强项目评估的廉洁性及公正性。根据发行人的书面说明，报告期内发行人员工多次将拒绝贿赂行为上报至公司并提供相应证据予以支撑，发行人收到多家客户就发行人员工拒贿事项出具的表扬信对发行人员工廉洁行为予以肯定；针对未自觉履行廉洁自律行为准则的员工，发行人亦不姑息予以追查，对相关员工予以警告、开除及移送公安机关追查等处罚。

根据发行人及其控股子公司所在地的市场监督、税务等政府主要部门出具的无违规证明以及中国执行信息公开网、中国裁判文书网、中国法院公告查询系统等网站的公示信息，报告期内，发行人及其控股子公司不存在因商业贿赂而被采取行政处罚或刑事处分的情况。

综上所述，信达律师认为：发行人采取制度、培训、监察、激励等多方面措施控制廉洁风险及廉洁问题，相关制度及措施具有一定成效。

（2）在由项目公司回款的情况下，如何保障发行人对相关项目评估的独立性、客观性和公正性

根据发行人的说明，发行人通过内部管控制度保持相关项目评估的独立性、客观性、公正性，不会受付款主体或委托付款环节影响，具体如下：

1. 在相关项目的评估人员组成过程中，发行人建立了项目评估回避机制，避免选择与集团总公司、项目公司、项目其他参与方具有关联关系的人员组成评估小组，保持相关项目评估人员的独立性。在项目评估过程中，发行人坚持独立到达项目现场、独立开展评估工作，不要求项目方招待及陪同，保持评估工作的独立性。

2. 在项目评估过程中，项目评估人员以发行人内部评估流程标准及与集团总公司确认的评估标准为准绳，实行评估项目公开化、评估支持文件留痕的管理制度，控制项目评估的人为干扰因素，保持项目评估的客观性及公正性。

3. 发行人对内采取了系列廉洁风险防控制度措施并取得一定成效，详见本补充法律意见书“问题 8、关于评估公正性（1）发行人的廉洁风险防控制度、措施和执行有效性”所述。同时，发行人亦与部分客户建立了廉政联动机制，通过与集团客户共建廉政联合监察小组，实施舞弊信息共享、联合舞弊调查、建立双方项目评估关联人员回避机制等对外联动机制，进一步推动发行人相关项目评估的独立性、客观性和公正性。

4. 发行人对保持相关项目评估独立性、客观性和公正性具有原始驱动力，保持相关项目评估的独立性、客观性和公正性有利于提高发行人的声誉和市场公信力，维持发行人与最终客户的业务持续性及稳定性。

《问询函》：9、关于业务模式。招股说明书披露“公司已建立了涵盖全国 500 多个城市、超过 17 万个项目标段实测实量及风险评估数据的瑞捷数据库”，“为协助客户制订针对性的改善措施与解决方案提供有力的分析依据”。请补充披露：（1）该数据库的使用方式、使用范围；（2）数据库是否收集客户尚未公开的信息，是否违反与客户合同中保密条款的约定，是否存在纠纷或潜在纠纷；（3）该数据库是否存在侵害客户或其他主体知识产权的情形，是否存在纠纷或潜在纠纷；（4）如涉及违约或侵权行为，请分析对发行人主营业务的影响。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）该数据库的使用方式、使用范围

根据发行人的书面确认，瑞捷数据库是以发行人为客户提供实测实量及风险评估等服务收录的数据为基础，经过发行人内设研究院等部门整理及运用数学模型计算、分析产生的一套反映行业建筑质量、安全风险和技术运营情况的大数据库。

瑞捷数据库中收录的基础数据，系具体项目实测实量及风险评估数据，包括项目基本数据（项目开发商、工程总包方、项目所处区域、结构形式、项目面积等）、实测实量、安全文明综合分、管理行为及标段综合分等各项具体评估分数和项目质量风险等级等信息。

经发行人内设研究院等部门整理及运用数学模型计算、分析产生的分析数据，

系反映行业整体质量、安全及技术革新等信息，例如经分析目前建筑行业铝合金模板使用率虽不高，但近年来使用率已有缓步上升，该新技术逐步被市场接受，该等数据分析有利于指导行业从业者适时进行技术革新。该等分析数据未包含具体客户或项目的设计指标、施工图纸、销售数据、施工信息、质量实测数据、项目质量风险等级、项目现场图片等信息。

就瑞捷数据库中收录的基础数据，发行人客户可根据相应权限分配，实时查看下辖项目的评估进度、评估数据、评估缺陷等情况，便于客户动态掌握合作项目的一线评估情况。除该等使用外，基础数据不会向任何第三方披露或允许其使用。

就经发行人整理及计算产生的分析数据，发行人主要用于内部工程技术人员培训，以提高工程技术人员评估能力，更有效准确地发现建筑工程项目风险点，有利于提高客户服务满意度，或用于行业内交流咨询等非商业目的，助力行业从业者适时调整管控重点与力度，提高管理的质量与效率，为管理、监督建筑质量和安全等工作提供分析及预警作用，为后续的质量和安全管理提供参考依据。

根据发行人的书面确认，就瑞捷数据库相关技术，发行人已申请了“瑞捷建筑工程咨询数据管理软件[简称：瑞捷数据管理]V1.0”等计算机软件著作权，对于瑞捷数据库的进一步开发，发行人也会综合考虑开发内容、开发技术等因素，适时申请相关知识产权进行保护。

（2）数据库是否收集客户尚未公开的信息，是否违反与客户合同中保密条款的约定，是否存在纠纷或潜在纠纷

1. 客户合同中保密条款的约定

以发行人部分重点客户的业务合同为例，合同中关于保密条款的约定如下：

客户	合同名称	保密条款
客户一	《XXXX 在建项目第三方土建过程评估咨询服务合同》	1) 合作过程中，乙方接触或获得的所有与甲方（包括甲方客户及其被评估项目）有关信息，包括但不限于项目规划设计指标、施工图纸、销售数据、施工信息、总分包信息、质量实测数据、项目质量风险等级、项目现场图片、甲方制定的标准等甲方及其客户和被评估项目的保密信息或尚未对外公开的任何信息，在未经甲方及其关联方许可的情况下，乙方不得用于本合作之外的任何其他目的、不得透

客户	合同名称	保密条款
		露给任何第三人。 2) 对于合作过程中一方知悉的另一方商业秘密以及另一方尚未对外公开的所有信息，一方均需以等同于自己商业秘密的程度采取保密措施，防止对第三人泄露。否则，一方将承担相关责任。上述保密义务的期限，从一方知悉资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。本条款涉及的甲方的商业秘密和尚未对外公开的信息，其他“甲方”包括甲方客户及被评估项目。 3) 对于双方在履行本合同过程中产生的成果报告，所有权、知识产权及其他相关法律权利归甲方所有。 4) 乙方保证其履行本合同的行为、方法、过程文件、成果文件等均不会侵犯第三方的合法权益，否则有乙方自行对此承担全部责任，甲方对此不承担责任。 5) 如任何乙方违反合同约定的保密义务的，违约方应当向对方支付合同暂定总价款 20%的违约金。违约金不足以弥补损失的，守约方有权继续追偿。
客户二	《XXXX2018-2019年项目质量评估集中采购协议》	1) 合作过程中，乙方接触或获得的所有与甲方（包括被评估公司和项目）有关信息，包括但不限于项目规划设计指标、施工图纸、销售数据、施工信息、总分包信息、质量实测数据、项目质量风险等级、项目现场图片等甲方和被评估项目的保密信息或尚未对外公开的任何信息，在未经甲方（和被评估公司）许可的情况下，乙方不得用于本合作之外的任何其他目的、不得透露给任何第三人。 2) 对于合作过程中一方知悉的另一方商业秘密以及另一方尚未对外公开的所有信息，一方均需以等同于自己商业秘密的程度采取保密措施，防止对第三人泄露。否则，一方将承担相关责任。上述保密义务的期限，从一方知悉资料或信息之日起，直至公众可通过合法途径获得、知悉相关资料、信息之日止。本条款涉及的甲方的商业秘密和尚未对外公开的信息，其他“甲方”包括本合同的被评估公司。 3) 对于双方在履行本合同过程中产生的成果报告，所有权、知识产权及其他相关法律权利归甲方所有。 4) 乙方保证其履行本合同的行为、方法、过程文件、成果文件等均不会侵犯第三方的合法权益，否则有乙方自行对此承担全部责任，甲方对此不承担责任。
客户三	《XXXX2019 年在建项目工程质量检查评估战略合作协	对因本协议及分项目合同所知悉或掌握的甲方及其关联企业资料、数据和其他商业信息（包括分项目合同项下的工作成果，以下统称“甲方信息”）负有保密义务，未经甲方事先书面同意，乙方即参与项目的乙方人员不

客户	合同名称	保密条款
	议》	得将甲方信息用于本协议及分项目合同目的以外的其他任何用途，不得以任何方式公开或向任何第三方（包括与项目无关的其他员工）披露或者允许任何第三方（包括与项目无关的乙方其他员工）使用甲方信息。乙方承诺，以不低于其对自己拥有的类似信息的保护程度采取合理可行的谨慎措施、妥善持有并保护甲方信息。

注：上表中甲方指发行人客户，乙方指发行人。

2. 数据库是否收集客户尚未公开的信息，是否违反与客户合同中保密条款的约定，是否存在纠纷或潜在纠纷

根据发行人的书面确认，瑞捷数据库收录的基础数据信息属于客户尚未公开信息，该等信息仅用于客户内部监管目的未向任何第三方披露，客户可根据相应权限分配，实时查看其下辖项目的评估进度、评估数据、评估缺陷等情况，相关使用符合双方合作目的，未违反与客户合同中保密条款的约定。瑞捷数据库中收录的分析数据是经发行人内部整理分析的行业数据，并未呈现单个客户或单项业务的保密信息或未公开的信息，亦未违反与客户合同中保密条款的约定。

根据发行人的书面确认及与发行人主要客户访谈确认，报告期内未有客户就该事项向公司提出异议；经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、审判流程信息网等网站公开信息并经发行人书面确认，报告期内发行人未有因该等事项与客户产生的诉讼、争议，发行人与客户就该事项不存在纠纷或潜在纠纷。

（3）该数据库是否存在侵害客户或其他主体知识产权的情形，是否存在纠纷或潜在纠纷

瑞捷数据库收录的分析数据是经发行人内部自行整理分析运算得出的数据，相关信息数据非业务履行过程中产生的成果报告，亦不包含具体项目或具体客户信息，不存在侵害客户或其他主体知识产权的情形。

根据发行人的书面确认及与发行人主要客户访谈确认，报告期内未有客户或其他主体就该事项向发行人提出异议；经查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、审判流程信息网等网站公开信息并经发行人书面确认，报告期内发行人未有因该等事项与客户或其他主体产生的诉讼、争议，就该事项不存在纠纷或潜在纠纷。

（4）如涉及违约或侵权行为，请分析对发行人主营业务的影响

如上述分析，瑞捷数据库不涉及违约或侵权行为，不会对发行人主营业务产生重大不利影响。

经核查，信达律师认为：瑞捷数据库收录的基础数据仅由客户根据合作目的使用，未向任何第三方披露，分析数据系经发行人内部自行整理分析运算得出的数据，并非业务履行过程中产生的成果报告，亦未呈现单个客户或单项业务的保密信息或未公开的信息，该等使用不违反与客户合同保密条款的约定，亦不存在侵害客户或其他主体知识产权的情形，不存在纠纷或潜在纠纷，不会对发行人主营业务产生重大不利影响。

《问询函》：10、关于募投项目。招股书披露：报告期各期末，公司固定资产账面金额分别为 89.72 万元、73.73 万元和 306.32 万元。（1）请发行人结合目前的固定资产明细，特别是业务所需的主要设备情形，补充披露募投资金使用的合理性；（2）募投项目拟购置房产，请发行人补充披露购置房产与公司目前的轻资产运营模式是否匹配，是否具备必要性和合理性；发行人主营业务及业务模式是否存在重大变更的可能。请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

（1）请发行人结合目前的固定资产明细，特别是业务所需的主要设备情形，补充披露募投资金使用的合理性

1. 发行人固定资产明细及各项业务开展所需主要设备

根据中汇出具的《审计报告》及发行人书面确认，报告期各期末，发行人固定资产净值的主要构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
运输工具	101.66	18.57	17.14
电子设备	144.86	21.99	18.75
办公设备及其他	59.80	33.17	53.82

合计	**306.32**	**73.73**	**89.72**

报告期各期末，发行人固定资产净值分别为 89.72 万元、73.73 万元和 306.32 万元，占发行人各期非流动资产的比例分别为 21.48%、15.69%和 22.31%。发行人固定资产为日常业务开展所需的运输设备、电子设备、办公设备等，根据发行人的书面确认其 2019 年固定资产金额增长较大主要由于业务开展需要新购置商用汽车和较多电子设备。

发行人的主营业务为工程评估、驻场管理和管理咨询服务，根据发行人的书面确认，发行人开展各项业务所使用的主要设备及工具仪器中，除了基桩动测仪、全站仪、拉脱仪、电脑等部分单项价值较大的设备以固定资产入账之外，大部分工具仪器由于单项价值较低且较易损耗系直接计入主营业务成本，不计入固定资产。根据发行人书面确认，发行人业务所需的主要设备和工具仪器如下：

项目	业务开展方式	所需主要设备及工具仪器	设备用途
工程评估服务	根据建设项目的不同阶段，发行人派遣相应的专业人才到工程现场进行现场综合检查、实测实量、数据采集、系统分析，评定出项目不同阶段的管理水平、质量现状、风险状态等量化指标，并有针对性地提出改进建议	平板电脑	用于现场实测实量时的数据录入，实现无纸化办公
		相机	用于实测实量时拍照记录使用
		激光测距仪	用于测量空间跨度的距离
		激光投线仪	用于测量平面或直线基准
		影像记录仪	集对讲、录音、录像、拍照等功能于一体，协助开展实测实量
		靠尺	用于检测墙面是否平整垂直、地板龙骨是否平整水平
		塔尺	用于水准测量
		游标卡尺	用于测量材料直径、厚度
		千分尺	用于测量材料直径、厚度，比游标卡尺更为精密
		对角尺	用于检测门、窗框是否方正
		数显推拉计	用于测量推力和拉力
		碳化深度测量仪	用于检测砼碳化层的厚度
		涂层测厚仪	用于测量涂层厚度

项目	业务开展方式	所需主要设备及工具仪器	设备用途
		甲醛测试仪	用于检测空气中甲醛含量
		风速仪	用于测量空气流速
		普通回弹仪	用于测量C50以下强度混泥土回弹值
		高强回弹仪	用于测量C50及以上强度混泥土回弹值
		测厚规	用于测量各种金属板材、玻璃板等的厚度
		焊缝量规	用于测量焊件的各种坡口角度、高度、宽度、间隙和咬边深度
		接地电阻测试仪	用于测量接地电阻、土壤电阻率、接地电压等
		希玛照度仪	用于测量环境亮度、光度
		测温仪	用于检测室内环境温度
		噪音仪	用于检测环境噪音水平
		楼板测厚仪	用于测量混泥土楼板厚度
		钢筋保护层测定仪	用于测量混泥土结构钢筋保护层厚度
		基桩动测仪	用于检测基桩的竖向抗压承载力和桩身完整性
		全站仪	用于测量放线、基坑监测
		探伤仪	用于探测机加工件内部有无缺陷（裂纹、砂眼、气孔、白点、夹杂等），焊缝是否合格
		贯入式砂浆强度检测仪	用于快速检测砌体砂浆的强度
		拉脱仪	用于测试混凝土抗压强度
		瓷砖拉拔仪	用于检测外墙饰面砖、板材等材料的粘合强度
		钢筋位置测定仪	用于测定钢筋的位置、走向及布筋情况
驻场管理	发行人派驻项目团队常驻工	驻场管理业务所	-

项目	业务开展方式	所需主要设备及工具仪器	设备用途
服务	程现场，根据客户不同层面的需求，提供建设工程巡检、评估、咨询服务，服务内容包括但不限于项目管理制度编制、施工图纸优化、施工标准做法培训、过程施工质量安全管控、交付前预验收及一户一验等	用设备和工具仪器与工程评估业务基本相同	
管理咨询服务	发行人帮助客户梳理及诊断工程管理问题，结合瑞捷知识库的优秀案例，为客户提供工程管理相关的咨询服务，包括工程管理咨询方案、品质提升培训、技术标准编制、优秀工艺推广等	电脑	用于编制技术标准、编写咨询方案及培训材料等

2. 募集资金使用的合理性

根据发行人 2019 年第五次临时股东大会及 2020 年第二次临时股东大会会议决议，发行人本次发行所募集的资金扣除发行费用后，将考虑轻重缓急顺序投资于工程咨询运营服务平台建设项目、总部研发中心建设项目、信息化管理系统建设项目及补充流动资金项目。

根据各募集资金投资项目的可行性研究报告及发行人的书面确认，各募集资金投资项目的设备投入及其合理性如下：

2.1. 工程咨询运营服务平台建设项目

工程咨询运营服务平台建设项目的设备购置及安装投入具体明细如下：

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
（一）硬件设备				
1	电脑	653	0.60	391.80
2	数码相机	570	0.30	171.00
3	平板电脑	570	0.30	171.00

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
4	测量用计算器	570	0.07	39.90
5	钢筋扫描仪	25	2.50	62.50
6	楼板厚度检测仪	25	0.48	12.00
7	垂准仪	25	0.25	6.25
8	涂（镀）层测厚仪	25	1.60	40.00
9	混凝土回弹仪	25	0.38	9.50
10	硬度计	25	0.20	5.00
11	三维激光扫描仪	4	60.00	240.00
12	影像记录仪	570	0.08	45.60
13	风速仪	570	0.028	15.96
14	盒尺	570	0.005	2.85
15	空鼓锤	570	0.002	1.14
16	水平仪	570	0.025	14.25
17	游标卡尺	570	0.0119	6.78
18	千分尺	570	0.0099	5.64
19	靠尺	570	0.015	8.55
20	塔尺	570	0.018	10.26
21	阴阳角尺	570	0.003	1.71
22	测距仪	570	0.019	10.83
23	项目用车	12	35.00	420.00
24	打印复印机	9	6.00	54.00
25	投影仪	15	0.90	13.50

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
26	传真机	15	0.50	7.50
27	扫描仪	15	0.25	3.75
28	摄像机	4	1.00	4.00
29	上网行为管理	4	7.00	28.00
30	视频会议终端	20	5.00	100.00
31	视频会议系统服务器	5	10.00	50.00
32	会议音箱设备	5	3.00	15.00
33	监控设备	5	0.50	2.50
34	液晶屏	20	6.00	120.00
35	办公家具	1	100.00	100.00
硬件设备投入金额合计				**2,190.77**
（二）软件设备				
1	操作系统、办公软件、杀毒软件等	653	0.61	398.33
软件设备投入金额合计				**398.33**
投入金额总计				**2,589.11**

工程咨询运营服务平台建设项目系发行人拟升级建设深圳运营总部，并根据未来发展的需要新建北京、武汉、上海、成都四个运营分支机构，将业务进一步延伸到全国重要的区域性经济中心，以辐射华北、华中、华东、西南等地区。该项目的实施是对现有及新增业务区域市场进行深度挖掘，进一步扩大主营业务规模，该项目所购置的电脑、数码相机、平板电脑、钢筋扫描仪、楼板厚度检测仪、涂（镀）层测厚仪、混凝土回弹仪、水平仪以及各种测量尺等均为发行人在主营业务开展过程中使用的主要设备及工具仪器。

随着发行人深圳运营总部的升级以及其他运营分支机构的铺设、业务开展自动化程度的加深、对各项设备及工具仪器使用场景和使用频率的增加，发行人亦须加大业务开展所需设备及工具仪器、办公设备及软件等的投入，以支撑发行人的业务规模增长。

2.2. 总部研发中心建设项目

总部研发中心建设项目设备购置及安装投入具体明细如下：

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
一、硬件设备				
1	大数据存储	20	20.00	400.00
2	知识库集群	15	20.00	300.00
3	应用服务器	15	3.00	45.00
4	数据分析服务器	15	3.00	45.00
5	WEB 服务器	6	2.50	15.00
6	CMS 服务器	6	1.00	6.00
7	邮件服务器	3	10.00	30.00
8	刀片式服务器	8	10.00	80.00
9	防火墙	3	14.00	42.00
10	负载均衡设备	5	15.00	75.00
11	异地容灾	1	70.00	70.00
12	核心交换机	3	30.00	90.00
13	光纤交换机	4	2.00	8.00
14	企业级 WiFi 路由器	3	10.00	30.00
15	小型机	3	75.00	225.00
16	接入层交换机	30	2.00	60.00

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
17	磁盘列阵	3	20.00	60.00
18	不间断电源（UPS）	2	15.00	30.00
19	上网行为管理	1	7.00	7.00
20	视频会议终端	3	5.00	15.00
21	视频会议系统服务器	1	10.00	10.00
22	VPN 网关	1	15.00	15.00
23	电脑	50	0.80	40.00
24	打印复印机	1	6.00	6.00
25	投影仪	3	0.90	2.70
26	办公家具	1	20.00	20.00
27	机房空调	1	20.00	20.00
28	机房消防	1	15.00	15.00
29	机房监控及报警设备	1	15.00	15.00
30	百兆光纤宽带接入	1	120.00	120.00
31	商务用车	2	35.00	70.00
32	数码相机	10	0.30	3.00
硬件设备投入金额合计				**1,969.70**
二、软件设备				
1	数据库软件	1	210.00	210.00
2	服务器虚拟化软件	5	22.00	110.00
3	大数据分析智能决策系统	1	100.00	100.00
4	中间件软件	4	20.00	80.00

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
5	Windows Server 2012 std	50	0.81	40.50
6	Windows 10	50	0.30	15.00
7	Sketchup 软件	50	0.50	25.00
8	PhotoShop	50	0.60	30.00
9	Office2016 专业版	50	0.30	15.00
10	BIM 软件/CAD	50	3.80	190.00
11	服务器管理软件	3	6.00	18.00
12	杀毒软件	50	0.01	0.50
13	云服务	3	50.00	150.00
14	网络安全保护系统	1	100.00	100.00
15	安全备份恢复系统	2	100.00	200.00
16	智能运维管理系统	1	80.00	80.00
17	BUG 管理	1	50.00	50.00
软件设备投入金额合计				**1,414.00**
投入金额总计				**3,383.70**

总部研发中心的建设将以“瑞捷工程大数据应用”、“建设工程质量潜在缺陷保险风险评估”、“城市建筑安全评估”、“多种业态建筑技术工程评估”、“EPC 管理模式及工程质量评估”等为主要研究方向，旨在完善发行人技术创新体系，加强发行人创新能力，围绕发行人的主营业务，对建设工程领域中具有重要应用前景的技术方向进行系统化、配套化、工程化开发，为发行人巩固和提高技术优势、实现快速发展提供强劲的技术动力。

该项目设备购置内容主要包括大数据存储、应用服务器、负载均衡设备、异地容灾、知识库软件及安全备份恢复系统等软硬件设备，大部分系为该项目的实施新增添置的设备品类，将为发行人加大研发活动开展力度提供保障，为“瑞捷

工程大数据应用”等需要大量数据存储、数据处理的研发项目提供有力的软硬件支持。

2.3. 信息化管理系统建设项目

信息化管理系统建设项目设备购置及安装投入具体明细如下：

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
一、硬件设备				
1	测试用手机	10	0.80	8.00
2	测试用手机	30	0.50	15.00
3	测试用电脑	10	1.00	10.00
4	高性能 PC 机	30	1.50	45.00
5	办公电脑	30	0.80	24.00
6	会议平板	2	6.00	12.00
7	打印机	1	6.00	6.00
8	办公家具	1	15.00	15.00
硬件设备投入金额合计				**135.00**
二、软件设备				
1	Office 办公软件	30	0.30	9.00
2	Windows 10	30	0.30	9.00
3	WindowsServer 操作系统	30	0.81	24.30
4	Visual Studio	1	30.00	30.00
5	PhotoShop	12	0.60	7.20
6	CAD	20	3.70	74.00
7	文档加密软件	1,000	0.08	80.00

序号	投资内容	数量（台/套）	单价（万元）	金额（万元）
8	IT 安全系统	1	100.00	100.00
9	核心业务集成系统	1	900.00	900.00
10	HR 系统	1	120.00	120.00
11	财务系统	1	300.00	300.00
12	CRM 系统	1	160.00	160.00
13	BI 智能分析平台	1	100.00	100.00
14	流程协同 OA 系统	1	300.00	300.00
15	公众号三方系统	1	60.00	60.00
16	项目管理系统	1	100.00	100.00
17	知识管理系统	1	80.00	80.00
18	全面预算系统	1	100.00	100.00
软件设备投入金额合计				**2,553.50**
投入金额总计				**2,688.50**

随着发行人规模和业务的扩张，从战略层面对信息系统提出了更高的要求：一方面，发行人的人员规模迅速扩大，业务开展、内部培训以及业务知识、技术、经验的共享需要更强大完整的信息系统来支撑；另一方面，各区域运营平台的建立，对发行人的业务管理、组织管理、财务管理提出了更高的要求，发行人有必要通过建设更强大的信息化管理系统，以满足发行人持续发展的需求。

目前，发行人使用自行开发的 ERP 信息系统进行业务统筹、项目人员调度等管理支持，但各个信息系统模块相对孤立，未达到整体运作的程度，制约着发行人工作效率的进一步提升。

该项目的设备及安装投入主要为核心业务集成系统、IT 安全系统、财务系统、流程协同 OA 系统等软件，通过优质、高效的信息化管理系统建设，打造具有行业领先水平、高度集成的信息化管理平台，以降低业务运营成本、提高业务协同

效率，支撑业务流程的优化与管理创新，提高发行人业务纵向一体化的管理水平，促进发行人发展战略实现。

综上，信达律师认为：工程咨询运营服务平台建设项目所购置的电脑、数码相机、平板电脑、钢筋扫描仪、楼板厚度检测仪、涂（镀）层测厚仪、混凝土回弹仪、水平仪以及各种测量尺等均为发行人在主营业务开展过程中用到的主要设备及工具仪器，随着发行人深圳运营总部的升级以及其他运营分支机构的铺设、业务开展自动化程度的加深、对各项设备及工具仪器使用场景和使用频率的增加，发行人亦须加大业务开展所需设备及工具仪器、办公设备及软件等的投入，以支撑发行人的业务规模增长；总部研发中心建设项目设备购置内容主要包括大数据存储、应用服务器、负载均衡设备、异地容灾、知识库软件及安全备份恢复系统等软硬件设备，大部分系为该项目的实施新增添置的设备品类，将为发行人加大研发活动开展力度提供保障，为“瑞捷工程大数据应用”等需要大量数据存储、数据处理的研发项目提供有力的软硬件支持；信息化管理系统建设项目的设备及安装投入主要为核心业务集成系统、IT 安全系统、财务系统、流程协同 OA 系统等软件，通过信息化管理系统建设，打造信息化管理平台，提高发行人业务纵向一体化的管理水平；发行人募集资金的使用具备合理性。

（2）募投项目拟购置房产，请发行人补充披露购置房产与公司目前的轻资产运营模式是否匹配，是否具备必要性和合理性；发行人主营业务及业务模式是否存在重大变更的可能

1. 发行人募投项目拟购置房产的具体情况

根据发行人各募集资金投资项目的可行性研究报告，发行人各募集资金投资项目拟购置房产的具体情况如下：

募集资金投资项目	场地用途	取得方式	面积（m^2）
工程咨询运营服务平台建设项目	深圳运营中心	购置	1,500
	北京运营中心	租赁	1,000
	武汉运营中心	租赁	1,500
	上海运营中心	租赁	1,000

募集资金投资项目	场地用途	取得方式	面积（m^2）
	成都运营中心	租赁	1,000
总部研发中心建设项目	深圳研发中心	租赁	1,200
信息化管理系统建设项目	办公场地	租赁	300
补充流动资金项目	-	-	-

如上表所示，除了工程咨询运营服务平台建设项目中的深圳运营中心拟以购置方式取得房产，其余场地将均通过租赁方式取得。

2. 购置房产与公司目前的轻资产运营模式是否匹配、是否具备必要性和合理性

2.1. 发行人自身情况分析

目前发行人深圳办公场所为租赁取得，囿于租赁建筑物本身的局限性，发行人无法根据自身发展需求去设计改造办公场地布局。随着发行人业务规模和服务领域持续扩大，品牌形象与行业地位不断提升，发行人的经营活动更具战略管理、品牌建设、文化发展、信息交流等高级职能。因此，发行人拟购置总部办公场所，并根据经营所需对场地布局进行整体规划和设计，有利于发行人充分展示企业文化，赋予办公场所更多的功能元素，从而提升公司形象。

除了工程咨询运营服务平台建设项目中的深圳运营中心拟以购置方式取得房产，其余场地将均通过租赁方式取得，既满足了总部办公场所的设计改造需求，又保留了各运营支点、研发中心等建设的灵活性，与发行人轻资产运营模式相匹配。

2.2. 相关案例情况

经查询市场公开信息，以首次公开发行股份募集资金购置办公场所多有案例，以下为 2018 年以来上市、上市前一年固定资产账面价值小于 1,500.00 万元的企业以首次公开发行股票募集资金购置办公场所的案例：

公司简称	主营业务	上市日期	募投项目名称	办公场地购置面积（平方米）	办公场地购置费用（万元）	购置费用占拟投入项目的募集资金总额比例
博汇科技	是一家专注于视听大数据领域的信息技术企业	2020/06/12	全媒体业务监测管理产品升级建设项目	1,815.00	3,702.60	26.95%
			多媒体显示调度及资源管理系统产业化项目	925.00	1,887.00	
			研发测试展示中心建设项目	2,090.00	4,263.60	
财富趋势	是国内证券行情交易系统软件产品和证券信息服务的重要供应商	2020/04/27	通达信开放式人工智能平台项目	990.00	5,940.00	28.67%
			通达信可视化金融研究终端项目	1,560.00	9,360.00	
			通达信专业投资交易平台项目	870.00	5,220.00	
			通达信基于大数据的行业安全监测系统项目	595.00	1,785.00	
易天股份	是一家国内优秀的电子专用设备供应商，基于精准对位、精准贴附技术，致力于为客户提供专业化、高性能的国产化电子专用设备	2020/01/09	研发中心建设项目	450.00	1,800.00	4.78%
兴图新科	长期致力于向客户提供优质的视音频综合	2020/01/06	基于云联邦架构的军用视频指挥平台升级及产业化项目	7,320.00	8,784.00	24.88%

公司简称	主营业务	上市日期	募投项目名称	办公场地购置面积（平方米）	办公场地购置费用（万元）	购置费用占拟投入项目的募集资金总额比例
	产品及服务		研发中心建设项目	1,095.00	1,314.00	
聚辰股份	为集成电路设计企业，主营业务为集成电路产品的研发设计和销售	2019/12/23	以 EEPROM 为主体的非易失性存储器技术开发及产业化项目	3,091.00	13,074.89	21.14%
			研发中心建设项目	546.00	2,307.33	
新城市	作为专业的规划设计企业，自设立以来一直致力于为各级政府部门、知名企业和城乡社区提供城乡规划、工程设计、工程咨询等专业服务	2019/05/10	创新发展研究中心建设项目	1,050.00	8,400.00	17.51%
上海瀚讯	主要从事军用宽带移动通信系统及军用战术通信设备的研发、制造、销售及工程实施	2019/03/14	军用宽带无线移动通信系统军兵种派生型研制项目	2,000.00	3,600.00	21.31%
			军用无人平台宽带移动通信系统研制项目	1,000.00	1,800.00	
			通信技术研发中心建设项目	1,300.00	2,340.00	
			测试演示平台建设项目	-	2,700.00	
华致酒行	是国内领先的精品酒水营销和服务商之一	2019/01/29	产品研发中心建设项目	14,600.00	7,800.00	8.77%

公司简称	主营业务	上市日期	募投项目名称	办公场地购置面积（平方米）	办公场地购置费用（万元）	购置费用占拟投入项目的募集资金总额比例
平均	-	-	-	-	-	**19.25%**
发行人	是一家专业从事建设工程第三方评估、管理和咨询服务的企业	-	工程咨询运营服务平台建设项目	1,500.00	7,770.00	12.50%

发行人用于购置房产的投入占募集资金总额的比例为 12.50%，相比于上述所列其他案例处于合理水平。

综上，信达律师认为：发行人以本次发行募集资金在深圳购置办公场地升级建设工程咨询运营总部具备合理性和必要性，符合轻资产、服务型企业行业经营特点，与发行人轻资产运营模式相匹配。

3. 发行人主营业务及业务模式是否存在重大变更的可能

根据发行人的书面确认，发行人主营业务为建设工程第三方评估、管理和咨询服务，本次发行募集资金的应用，均围绕主营业务进行，不会导致主营业务及业务模式的重大变更，具体如下：

工程咨询运营服务平台建设项目，发行人拟升级建设深圳运营中心，同时在北京、上海、武汉、成都等地新建运营网点扩展当地业务，将“瑞捷咨询”品牌进一步延伸到全国范围内重要的区域性经济中心，并辐射周边地区，进一步实现公司全国化发展战略布局；总部研发中心建设项目，发行人拟建设瑞捷工程大数据应用平台，并基于大数据平台针对“建设工程质量潜在缺陷保险风险评估”、“城市建筑安全评估”、“多种业态建筑技术工程评估”、“EPC 管理模式及工程质量评估”等内容进行研究，提升公司研发实力，为发行人的可持续发展提供必要的技术支持；信息化管理系统建设项目，是对发行人现有信息系统的改造升级，将为发行人构建功能完善的管理平台，提高发行人整体管理水平，降低企业管理成本，该系统的升级改造，将为发行人业务的全国化战略扩张提供管理保障，

提升发行人的服务水平与效率；补充流动资金项目，通过补充主营业务发展所需的流动资金，满足日常生产经营需要，降低了财务风险，为发行人未来业务规模持续扩大提供了必要的资金保障。

综上，信达律师认为：本次发行的募集资金应用，均围绕发行人主营业务工程第三方评估、管理和咨询服务进行，不会导致主营业务及业务模式的重大变更。

《问询函》：14、关于第三方回款。报告期各期，发行人第三方回款的金额占比分别为 45.56%、47.11%、51.33%，其中主要第三方回款的主要原因系客户集团内关联公司回款所致。请发行人补充披露：（1）由集团内关联公司回款、持有股权但不构成控制的共同开发商回款是否具有商业合理性，是否为房地产行业惯例，报告期内是否出现款项支付纠纷的情况，请保荐人、发行人律师、申报会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

根据发行人的书面确认，报告期内发行人部分业务回款由集团内关联方或持有股权但不构成控制的付款方支付的主要原因如下：

1. 由集团内关联方回款的原因

出于竞拍土地、运营管理便利性等方面考虑，国内大型房地产企业一般会在具体项目所在地设立项目公司负责房地产开发项目的具体运营及资金管理。在委托发行人提供第三方工程评估业务过程中，为保障第三方工程评估的独立性和公正性，通常会由集团公司或区域公司与发行人签订框架合同并约定发行人为项目公司提供评估服务。在付款环节，由于集团公司或区域公司内部成本核算、现金流动性等管理需要，集团公司或区域公司有时会指定其项目公司或具有统一支付功能的集团内关联公司支付工程评估款项，部分被指定关联公司在付款时会与发行人签署项目合同，在该种情形下，如指定付款公司为项目公司，则接受评估的主体、项目合同签订主体与付款主体一致。

在发行人承担的政府项目中，因涉及财政资金的统收统支，多数项目是由项目所在地的财政资金付款，发行人将该类情况亦归类至集团内关联方回款的情形。

2. 由持有股权但不构成控制的付款方回款的原因

基于土地管理、项目开发及资金筹措等多方面原因，房地产行业存在两个房地产企业（以下简称“投资方”）共同开发一个地产项目的情形，此情形下，具体项目公司由双方共同持股，但具体事务执行方面，则有明确分工，通常情况下一方负责具体的建设和运营工作，另外一方负责资金管理。

在这种共同开发的项目中，投资方为了把控项目的质量与安全，会要求项目公司聘请发行人实施第三方工程评估工作并签订业务合同，为保证项目评估的公正性和独立性，部分评估项目会由负责资金管理一方的投资方直接向发行人支付工程评估款，当该投资方持有项目公司股权但不构成控制时，即会形成由持有股权但不构成控制的付款方回款。此外，基于投资方运营管理、资金周转、付款便利性以及财务管理制度等的原因，也可能存在该等付款情形。

由于上述客户的内部管理、自身经营模式及集团内部财务安排等因素，对于客户指定关联第三方公司付款的要求，发行人出于加速资金回笼、方便款项及时结算及维护客户关系角度出发，同意客户指定关联第三方公司付款。

集团内关联公司回款、持有股权但不构成控制的付款方回款等第三方回款情况系房地产行业惯例。经核查公开披露信息，同为房地产行业供应商的豪尔赛科技集团股份有限公司（002963）、深圳中天精装股份有限公司（002989）、深圳市维业装饰集团股份有限公司（300621）等上市公司的招股说明书、保荐工作报中亦有披露类似第三方回款情况，具体披露如下：

上市公司简称	部分第三方回款类型	第三方回款原因
豪尔赛（002963）	母子公司回款/同一实际控制人下属公司回款	母子公司回款是指签订合同方和付款方之间为母公司和控股子公司；同一实际控制人下属公司回款系指签订合同方和付款方之间为受同一实际控制人控制的双方。客户基于其集团内部资金使用的便捷性及统一协调结算的综合考虑等，存在由其母/子公司、下属公司等回款的情形，该交易安排具有合理性。
中天精装（002989）	客户所属集团集中支付	公司部分项目的回款存在由客户所属集团集中支付的情形，但该等客户主要为万科、中海、佳兆业等知名地产公司。由集团集中支付的情形，在房地产企业中较为常见。
维业股份	关联公司	发行人虽然存在第三方代为付款的情况，该情况下付款单位虽非其签订合同的经济业务往来单位，但鉴于客户与付款单位间

（300621）		的关联关系及委托付款协议，该情况符合发行人所处行业的结算特点，其结算情况合法合规，发行人的回款情况真实可靠。

根据发行人的书面确认及发行人主要客户的访谈确认，并经查询并经信达律师核查中国执行信息公开网、中国裁判文书网、审判流程信息网等网站公开信息，报告期内发行人与客户不存在因第三方回款导致的款项归属纠纷。

综上核查，信达律师认为：由集团内关联公司回款、持有股权但不构成控制的付款方回款具有商业合理性，系房地产行业惯例。报告期内发行人与客户不存在因第三方回款导致的款项归属纠纷。

本补充法律意见书一式二份，每份具有同等法律效力。

（本页无正文，系广东信达律师事务所《关于深圳瑞捷工程咨询股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（一）》之签署页）

广东信达律师事务所（盖章）

负责人（签字）：

张炯

经办律师（签字）：

林晓春

段梦怡

2020 年 8 月 27 日