

东吴证券股份有限公司关于
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产并募集配套
资金之独立财务顾问报告



独立财务顾问：东吴证券股份有限公司

二零一九年五月

目 录

目 录	1
释义	4
重大事项提示	6
一、本次交易方案概述	6
二、本次交易不构成重大资产重组，不构成关联交易，需要提交并购重组委审核	7
三、发行股份购买资产的定价依据、支付方式情况	10
四、募集配套资金	12
五、本次交易标的资产的估值及交易作价	14
六、本次交易对上市公司的影响	15
七、本次交易已履行和尚需履行的决策程序及报批程序	17
八、本次交易相关方作出的重要承诺	18
九、本次重组中对中小投资者权益保护的相关安排	26
十、业绩承诺及补偿安排	31
十一、本次重组的原则性意见及相关股份减持计划	36
十二、独立财务顾问的保荐资格	37
声明与承诺	38
第一节 本次交易概况	40
一、本次交易的背景和目的	40
二、本次交易决策过程和批准情况	43
三、本次交易具体方案	44
四、本次重组对上市公司的影响	57
第二节 交易各方	60
一、上市公司基本情况	60
二、本次交易对方总体概况	72
三、交易对方基本情况	72
四、其他事项	82

第三节 交易标的	89
一、中测行基本情况	89
二、中测行的历史沿革及股权控制关系	89
三、中测行的主要财务数据	100
四、中测行的主要资产权属、对外担保及主要负债情况	101
五、主要业务情况	107
六、中测行主要会计政策及会计处理	127
七、其他事项	128
第四节 标的公司的评估与定价	130
一、标的公司评估情况	130
二、董事会对本次交易标的评估合理性以及定价公允性分析	154
三、独立董事对本次交易标的资产评估事项的意见	163
第五节 本次交易涉及股份发行的情况	166
一、发行股份购买资产	166
二、募集配套资金情况	169
(六) 收益法预测中是否包含募集配套资金投入带来的收益	178
三、本次交易对上市公司的影响	179
第六节 本次交易合同的主要内容	181
一、发行股份及支付现金购买资产相关协议的主要内容	181
二、《业绩承诺与补偿协议》及补充协议	185
第七节 独立财务顾问核查意见	189
一、主要假设	189
二、本次交易的合规性分析	189
三、本次交易所涉及的资产定价和股份定价依据及公平合理性分析	200
四、本次交易评估方法、评估假设前提以及重要评估参数合理性分析	206
五、本次交易对上市公司的盈利能力和财务状况的影响	206
六、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的影响分析	209
七、本次交易资产交付安排的有效性及相关违约责任的核查意见	214

八、对本次交易是否构成关联交易的核查	217
九、本次交易补偿安排的核查	219
十、本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等 廉洁从业风险防控的意见》的相关规定	219
十一、独立财务顾问的结论性意见	219
第八节 独立财务顾问内核程序及内核意见	221
一、东吴证券内部审核程序	221
二、东吴证券内核意见	222
附件：上市公司并购重组财务顾问专业意见附表第 3 号——发行股份购买资产	224

释义

在本报告中，部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是四舍五入造成的。本报告中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

一般释义		
建研院、本公司、上市公司、发行人	指	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司
中测行、交易标的、标的公司	指	上海中测行工程检测咨询有限公司
交易对方	指	冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容
标的资产	指	交易对方合计持有的交易标的 100.00% 股权
本次交易、本次重组	指	建研院向冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容发行股份及支付现金购买中测行 100.00% 股权，同时募集配套资金
本次配套融资、配套融资	指	建研院拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金
业绩承诺方、补偿义务人	指	冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容
业绩承诺期间	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度
本报告	指	东吴证券股份有限公司关于苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金之独立财务顾问报告
发行股份及支付现金购买资产协议	指	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司与上海中测行工程检测咨询有限公司股东之发行股份及支付现金购买资产协议
业绩承诺与补偿协议	指	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺与补偿协议
控股股东、实际控制人	指	吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生
太仓检测	指	太仓市建设工程质量检测中心有限公司
新高桥	指	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司
日亚吴中国发	指	公司股东，苏州日亚吴中国发创业投资企业（有限合伙）
胡杨林丰益	指	公司股东，苏州胡杨林丰益投资中心（有限合伙）
交易总价、交易价格、交易对价	指	建研院收购标的资产的价格
本次发行价格	指	发行股份购买资产的发行价格
评估基准日/预估基准日	指	2018 年 12 月 31 日
交割日	指	本次交易对方将标的资产过户到上市公司之日

过渡期	指	自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至交割日（包括交割日当日）止的期间
《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》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2018 年修订）》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
东吴证券/独立财务顾问	指	东吴证券股份有限公司
锦天城律所	指	上海市锦天城律师事务所
公证天业	指	江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构/中天资产评估	指	江苏中企华中天资产评估有限公司
元/万元	指	人民币元/万元
工程检测	指	为新建、在建的建设工程，包括与建筑物有关的地基、建筑材料、施工工艺、建筑结构等，提供全方位的质量和性能检测、安全和可靠性鉴定，并出具具有法律效力的检测鉴定报告。

重大事项提示

一、本次交易方案概述

本次交易包括发行股份及支付现金购买资产与发行股份募集配套资金两个部分。

上市公司拟通过发行股份及支付现金的方式购买交易对方冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人所持有的中测行 100% 股权。交易总价为 29,050.10 万元，其中，股份对价的比例占交易总价的 70%，金额为 20,335.07 万元；现金对价的比例占交易总价的 30%，金额为 8,715.03 万元。

在本次交易中，对交易对方的具体支付情况如下：

序号	交易对方姓名	持有中测行的股权比例 (%)	交易对价总金额 (万元)	通过本次交易获得的对价		
				获得现金对价 (万元)	获得股份对价 (万元)	折合股份数量 (股)
1	冯国宝	45.1562	13,117.9213	3,935.3764	9,182.5449	5,081,651
2	丁整伟	15.0000	4,357.5150	1,307.2545	3,050.2605	1,688,024
3	吴庭翔	8.5000	2,469.2585	740.7776	1,728.4810	956,547
4	龚惠琴	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	597,842
5	姚建阳	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	597,842
6	颜忠明	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	478,273
7	潘文卿	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	478,273
8	陈尧江	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	478,273
9	房峻松	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	358,705
10	乐嘉麟	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	358,705
11	吴容	1.5938	463.0005	138.9001	324.1003	179,358
合计		100.0000	29,050.1000	8,715.0300	20,335.0700	11,253,493

注：以上股份对价数量计算结果若出现小数的情况，则向下取整数作为本次股份对价的数量；若发行价格调整的，股份支付数量相应调整确认。

同时，上市公司拟向不超过 10 名特定对象非公开发行股票募集配套资金，

募集配套资金总额不超过 19,915.03 万元，本次募集配套资金扣除中介机构费用及其他相关费用后，拟用于补充上市公司的流动资金、支付并购交易中的现金对价。

发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终配套融资发行成功与否不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

二、本次交易不构成重大资产重组，不构成关联交易，需要提交并购重组委审核

（一）本次交易不构成重大资产重组

根据《重组管理办法》之规定，上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，可以认定为同一或者相关资产。

除本次交易外，经 2018 年 10 月 25 日召开的建研院第二届董事会第七次会议审议通过，建研院以现金 3,900 万元向庞家明、王红、陆忠明等 14 人收购其持有的太仓市建设工程质量检测中心有限公司（以下简称“太仓检测”）65.00% 的股份。太仓检测的经营范围为：建筑材料、构件、制品的质量检测，建筑工程结构检测鉴定，建筑工程安全性鉴定，桩基及地基工程质量检测，民用建筑工程室内环境污染检测，市政交通工程质量检测、塔式起重机的安全性检测、工程测量及房产测绘（均凭资质经营）；中测行的经营范围为：建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测；建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价；建设工程检测；测绘服务(详见测绘资质证书)；建筑能效测评及能源审计；工程勘察专业类岩土工程；工程装饰；合同能源管理,防雷装置检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

上述收购属于上市公司最近 12 个月购买的与本次交易属于相同或者相近业务范围的资产，因此在计算重大资产重组标准时应合并计算。

2019 年 4 月 16 日，上市公司召开第二届董事会第八次会议，审议通过了《关

于公司收购上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司 100% 股权的议案》，同意公司以现金 1,000 万元的交易总价收购上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司 100% 股权，并签署了附条件生效的《股权转让协议》。截至本报告书签署日，新高桥的股权结构如下：

序号	姓名	持股比例 (%)
1	冯国宝	38.22
2	颜忠明	16.46
3	吴庭翔	15.60
4	丁整伟	14.90
5	姚建阳	3.90
6	龚惠琴	3.12
7	潘文卿	2.34
8	房峻松	2.34
9	陈尧江	1.56
10	乐嘉麟	1.56
合计		100.00

中测行的股东除吴容外合计持有新高桥 100% 的股权，且新高桥的经营范围为：建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。

因新高桥与中测行存在的潜在同业竞争问题，为解决该等问题，上市公司与新高桥全体股东签署了附条件生效的《股权转让协议》，生效条件之一为本次收购中测行 100% 股权获得中国证监会的核准，依据《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的规定：“上市公司按累计首次原则申报重大资产重组方案时，如存在同业竞争或非正常关联交易等问题，则对于收购人及其关联人为解决该等问题所制定的承诺方案，涉及未来向上市公司注入资产的，也将合并计算。”因此，预期购买的新高桥 100% 股权在计算重大资产重组标准时也应合并计算。

本次交易中上市公司拟购买中测行 100.00% 的股权。根据上市公司、中测行和太仓检测 2018 年度经审计的财务数据，新高桥未经审计的 2018 年度财务数据以及交易作价情况，相关财务比例计算如下：

单位：万元

项目	太仓检测	中测行	新高桥	合计	项目	建研院	占比
资产总额与交易作价孰高	3,900.00	29,050.10	2,605.23	35,555.33	资产总额	95,917.19	37.07%
资产净额与交易作价孰高	3,900.00	29,050.10	1,000.00	33,950.10	资产净额	69,801.49	48.64%
营业收入	2,570.28	14,353.02	3,497.69	20,420.99	营业收入	49,460.64	41.29%

注：上市公司净资产额不包括少数股东权益

根据上述计算结果，标的资产的累计资产总额（成交额与账面值孰高）、资产净额（成交额与账面值孰高）、营业收入均未超过上市公司最近一个会计年度相应指标的 50%，根据《重组管理办法》第十二条规定，本次交易未构成重大资产重组。同时本次交易涉及发行股份购买资产并募集配套资金，需提交中国证监会并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准后方可实施。

（二）本次交易不构成关联交易

本次交易前，中测行及其股东与上市公司及其关联方之间不存在关联关系。

本次交易完成后，不考虑募集配套资金，任一交易对方控制的上市公司的股份均不超过 5%。因此，本次交易不构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

根据中国证监会《重组管理办法》第十三条的规定，构成重组上市是指：

“上市公司自控制权发生变更之日起 60 个月内，向收购人及其关联人购买资产，导致上市公司发生以下根本变化情形之一的，构成重大资产重组，应当按照本办法的规定报经中国证监会核准：

（一）购买的资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100% 以上；

（二）购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 100% 以上；

（三）购买的资产在最近一个会计年度所产生的净利润占上市公司控制权发

生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告净利润的比例达到 100%以上；

(四)购买的资产净额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 100%以上；

(五)为购买资产发行的股份占上市公司首次向收购人及其关联人购买资产的董事会决议前一个交易日的股份的比例达到 100%以上；

(六)上市公司向收购人及其关联人购买资产虽未达到本款第(一)至第(五)项标准，但可能导致上市公司主营业务发生根本变化；

(七)中国证监会认定的可能导致上市公司发生根本变化的其他情形。”

上市公司实际控制人为吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生四人，上市起至本报告书签署日未发生变更，且本次交易也不会导致公司的实际控制人发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条的规定的重组上市。

三、发行股份购买资产的定价依据、支付方式情况

(一) 发行价格

建研院将以发行股份及支付现金相结合的方式向交易对方支付对价。

按照《重组管理办法》第四十五条规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

根据上述规定，基于本次交易的整体结构，本公司通过与交易对方之间的协商，为兼顾各方利益，确定本次发行股份购买资产的股份发行价格采用定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价的 90% 作为发行价格的基础。

董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次交易定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价为 18.40 元/股，该价格的 90% 为 16.56 元/股。根据上述定价基准日和定价依据，各方协商一致本次发行的发行价格为 18.07 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。本次交易的资产定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

在定价基准日至发行日期间，建研院如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

（二）发行数量

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，向本次交易对方发行股份数量的计算公式为：

发行数量 = 各交易对方应取得的建研院以发行股份支付的对价 ÷ 发行价格

本次交易向各交易对方发行股份具体情况如下：

序号	交易对方	本次交易获得股份数量（股）
1	冯国宝	5,081,651
2	丁整伟	1,688,024
3	吴庭翔	956,547
4	姚建阳	597,842
5	龚惠琴	597,842
6	陈尧江	478,273
7	潘文卿	478,273
8	颜忠明	478,273
9	房峻松	358,705
10	乐嘉麟	358,705
11	吴容	179,358
合计		11,253,493

最终发行数量将以标的公司的交易价格为依据，并以中国证监会核准的数额为准。

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

（三）发行股份的锁定期

本次建研院发行股份购买资产的交易对方冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容以所持中测行股权认购而取得的建研院股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（冯国宝等 11 名交易对方）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25% 可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

四、募集配套资金

（一）本次募集配套资金规模

上市公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集

配套资金总额不超过 19,915.03 万元，不超过拟购买资产股份支付对价的 100%；发行股份数量不超过 1,200.00 万股，不超过本次发行前公司总股本的 20%。募集配套资金的最终金额及发行数量以中国证监会核准的为准。

本次募集配套资金的生效和实施以本次收购的成功实施为条件，但最终配套融资发行成功与否不影响本次收购的实施。

（二）发行价格

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。最终发行价格在本公司取得中国证监会关于本次交易的核准批文后，由本公司董事会根据股东大会的授权，按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权变动事项，本次发行股份价格将作相应调整。

在发行期首日至发行前的期间，公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对本次募集配套资金的发行价格进行相应调整。

（三）发行数量

本公司通过询价的方式向不超过 10 名（含 10 名）符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，募集配套资金不超过 19,915.03 万元，发行股份数量不超过 1,200 万股。本次拟购买资产交易价格为 29,050.10 万元，其中发行股份支付对价为 20,335.07 万元，募集配套资金不超过本次拟购买资产股份支付对价的 100%，且发行数量不超过发行前公司总股本的 20%。

在该范围内，最终发行数量将按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，由董事会根据股东大会的授权，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

（四）股份锁定期

本次交易向特定投资者募集配套资金所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得上市交易。

本次发行完成后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

若本次募集配套资金的发行对象所认购股份的锁定期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及本次募集配套资金的发行对象将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

（五）募集配套资金用途

本次交易募集配套资金拟用于以下用途：

序号	项目	金额（万元）
1	支付本次重组现金对价	8,715.03
2	支付中介费用等交易税费	1,500.00
3	补充流动资金	9,700.00
合计		19,915.03

若本次募集配套资金未被中国证监会及其授权机关核准或募集配套资金发行失败或募集配套资金不足，则公司以自筹资金解决。募集配套资金到位前，公司可根据实际情况先行投入自筹资金，并在募集资金到位之后予以置换。

五、本次交易标的资产的估值及交易作价

本次交易标的资产的交易价格以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，以具有证券业务资格的评估机构中天资产评估出具的资产评估结果为依据，由交易各方协商确定。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间

差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为29,050.10万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日2018年12月31日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/预估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司2019年1月现金分红2,400万元后，各方确定中测行100%的股权交易作价为29,050.10万元。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）对上市公司股权结构的影响

本次交易前，上市公司的总股本为125,104,000股，根据本次交易方案，本次拟向发行股份及支付现金购买资产之交易对方发行股份数量为11,253,493股。本次交易完成后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后 募集配套资金前		本次交易后 募集配套资金后	
	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例

吴小翔	11,253,560	9.00%	11,253,560	8.25%	11,253,560	7.59%
王惠明	9,512,701	7.60%	9,512,701	6.98%	9,512,701	6.41%
吴其超	9,512,700	7.60%	9,512,700	6.98%	9,512,700	6.41%
黄春生	9,512,701	7.60%	9,512,701	6.98%	9,512,701	6.41%
其他股东	85,312,338	68.19%	85,312,338	62.57%	85,312,338	57.50%
冯国宝	-	-	5,081,651	3.73%	5,081,651	3.43%
丁整伟	-	-	1,688,024	1.24%	1,688,024	1.14%
吴庭翔	-	-	956,547	0.70%	956,547	0.64%
姚建阳	-	-	597,842	0.44%	597,842	0.40%
龚惠琴	-	-	597,842	0.44%	597,842	0.40%
陈尧江	-	-	478,273	0.35%	478,273	0.32%
潘文卿	-	-	478,273	0.35%	478,273	0.32%
颜忠明	-	-	478,273	0.35%	478,273	0.32%
房峻松	-	-	358,705	0.26%	358,705	0.24%
乐嘉麟	-	-	358,705	0.26%	358,705	0.24%
吴容	-	-	179,358	0.13%	179,358	0.12%
募集配套 资金认购 方	-	-	-	-	12,000,000	8.09%
总股本	125,104,000	100.00%	136,357,493	100.00%	148,357,493	100.00%

注 1：本次发行股份购买资产的发行价格为 18.07 元/股。

注 2：由于本次配套融资的发行价格及发行数量尚未确定，上述测算中假设配套融资的发行股份数量按照上限 1,200.00 万股计算。

本次交易完成后，吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生仍为上市公司的控股股东及实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

（二）本次交易对上市公司财务状况和盈利能力主要财务指标的影响

本次交易标的资产中测行主营业务为工程检测业务，交易完成后，中测行将成为公司的全资子公司。根据公证天业出具的关于本次交易的《备考审阅报告》及上市公司 2018 年度经审计数据，本次发行前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数
资产总额	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	69,801.49	90,136.56
营业收入	49,460.64	63,813.67
利润总额	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.52	0.68

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份

根据交易对方的利润承诺：中测行 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。若标的公司盈利承诺顺利实现，本次交易完成后，上市公司的盈利能力将得到一定提升，符合上市公司及全体股东的利益。本次交易完成后，上市公司在业务规模、盈利能力方面均将得到提升。

本次交易完成后，因中测行纳入本公司合并口径，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均显著增长提高。因此，本次交易可以提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

七、本次交易已履行和尚需履行的决策程序及报批程序

（一）建研院本次资产重组已经履行的审批程序

1、本次交易方案已获得中测行股东会审议通过；

2、2019 年 4 月 16 日，上市公司召开第二届董事会第八次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案及相关议案。2019 年 4 月 30 日，上市公司召开第二届董事会第十次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案（修订稿）及相关议案。

3、2019 年 5 月 29 日，上市公司召开第二届董事会第十一次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）及相关议案。

（二）尚需履行的审批程序

- 1、本次交易方案尚需公司股东大会批准。
- 2、本次交易方案尚需获得中国证监会的核准；
- 3、其他可能涉及的批准或核准。

八、本次交易相关方作出的重要承诺

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于提供资料真实、准确和完整的承诺函	上市公司	<p>1、本公司保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。</p> <p>2、本公司保证向为本次交易提供服务的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、本公司保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>4、本公司保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>5、本公司承诺，如违反上述声明和承诺，将承担法律责任；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p>
	上市公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事及高级管理人员	<p>1、本人保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。</p> <p>2、本人保证向上市公司及为本次交易提供服务的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p> <p>3、本人保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		<p>4、在参与本次交易期间，本人将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时向上市公司提供和披露本次交易相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。</p> <p>5、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。</p> <p>6、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p> <p>7、本人承诺，如违反上述声明和承诺，将承担法律责任。</p>
	交易对方	<p>1、本人将及时向上市公司提供本次交易相关信息，保证为上市公司本次交易所提供信息的真实性、准确性和完整性，并保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，同时承诺向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。</p> <p>2、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
不存在违法违规行为的承诺函	交易对方	<p>1、本人最近五年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。</p> <p>2、本人符合作为上市公司非公开发行股票发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股票发行对象的情形。</p> <p>3、本人不存在《上市公司收购管理办法》第 6 条规定的如下不得收购上市公司的情形：</p> <p>（1）负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p> <p>（2）最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；</p> <p>（3）最近 3 年有严重的证券市场失信行为；</p> <p>（4）存在《公司法》第一百四十六条规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员的情形；</p> <p>（5）法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。</p> <p>4、本人最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。</p> <p>5、本人不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。</p> <p>本人若违反上述承诺，将承担因此而给上市公司造成的一切损失，支付时间为自相关损失认定之日起 30 个工作日内。</p>
	标的公司	<p>1、本公司自设立之日起至今不存在重大违法违规行为。</p> <p>2、本公司不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因发生的侵权之债；不存在人员安置纠纷或其他方面的重大风险。</p> <p>3、本公司资产权属清晰，不存在为第三方提供担保的情形；不存在禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形；不存在承担重大担保或其他连带责任的风险，以及其他或有风险。</p> <p>4、本公司不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷，不存在导致本公司受到第三方请求或政府主管部门处罚的事实。</p> <p>5、本公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，未受到相关行政处罚、刑事处罚。</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
关于股份锁定期的承诺	交易对方	<p>在本次交易中获得的上市公司股份，自本次发行结束之日起 12 个月内不得以任何形式转让。</p> <p>在本次交易中获得的上市公司股份，自发行结束之日起 12 个月之后，若在盈利承诺期内当年实现盈利承诺，或者虽未实现盈利承诺但已履行完毕盈利补偿义务，按照分别不超过本人持有的本次发行股份的 25%、25%、25%、25%的比例分四期进行股票解禁。</p> <p>第一期应在本次发行结束之日满 12 个月且实现盈利承诺或已充分履行补偿义务后方可解除限售；</p> <p>第二期应在本次发行结束之日满 24 个月且实现盈利承诺或充分履行补偿义务后方可解除限售；</p> <p>第三期应在本次发行结束之日满 36 个月且实现盈利承诺或充分履行补偿义务后方可解除限售；</p> <p>第四期应在本次发行结束之日满 48 个月且实现盈利承诺或充分履行补偿义务（含减值补偿，若有）后方可解除限售；</p> <p>相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。</p> <p>如在盈利承诺期内未实现业绩承诺，则本人在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。</p> <p>本次发行结束后，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述约定。</p>
关于避免同业竞争的承诺函	标的公司控股股东、实际控制人	<p>1、在本次交易完成后，本人及与本人关系密切的家庭成员不会投资或新设与上市公司主营业务构成同业竞争关系的其他企业或组织；</p> <p>2、本次交易完成后，在本人持有上市公司股票期间，如本人或本人（含本人关系密切的家庭成员）控制的其他企业（如有）获得的商业机会与上市公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本人将立即书面通知上市公司。如在书面通知中所指定的合理期间内，上市公司书面作出愿意利用该商业机会的肯定答复时，本人及本人（含本人关系密切的家庭成员）控制的其他企业（如有）将采取包括但不限于停止经营产生竞争的业务、将产生竞争的业务纳入上市公司或者转让给无关联关系第三方等方式，以避免与上市公司形成同业竞争或潜在同业竞争，确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害；</p> <p>3、若违背上述承诺，本人将以现金方式赔偿上市公司因此而遭受的一切损失，支付时间为自相关损失认定之日起 30 个工作日内。</p>
关于规范关联交易的承诺函	标的公司控股股东、实际控制人	<p>1、本次交易完成后，本人及与本人关系密切的家庭成员控制或担任董事、高级管理人员的企业将尽量避免与上市公司及其子公司之间发生关联交易，在确有必要或</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		<p>无法规避的情况下发生交易时，将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照上市公司章程、有关法律法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过上述交易损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>2、本次交易完成后，本人及与本人关系密切的家庭成员控制或担任董事、高级管理人员的企业将避免一切非法占用上市公司及其子公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司及其子公司向前述企业提供任何形式的担保。</p> <p>3、若违背上述承诺，本人将以现金方式赔偿上市公司或中测行因此而遭受的一切损失，支付时间为自相关损失认定之日起 30 个工作日内。</p>
<p>关于保持上市公司独立性的承诺</p>	<p>上市公司控股股东、实际控制人</p>	<p>一、保证上市公司人员独立</p> <p>1、保证上市公司的总经理、副总经理、董事会秘书和财务负责人等高级管理人员不得在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不得在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；</p> <p>2、保证上市公司的财务人员不得在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；</p> <p>3、保证上市公司的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间完全独立；</p> <p>4、控股股东、实际控制人向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选，均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。</p> <p>二、保证上市公司资产独立完整</p> <p>1、保证上市公司具备与生产经营有关的生产系统、辅助生产系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、机器设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的原料采购和产品销售系统；</p> <p>2、保证上市公司不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。</p> <p>三、保证上市公司财务独立</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度；</p> <p>2、保证上市公司独立在银行开户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；</p> <p>3、保证上市公司的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职；</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		<p>4、保证上市公司依法独立纳税；</p> <p>5、保证上市公司能够独立作出财务决策，控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不干预上市公司的资金使用。</p> <p>四、保证上市公司机构独立</p> <p>1、保证上市公司建立健全法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构；</p> <p>2、保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程的规定独立行使职权。</p> <p>3、保证上市公司与本人控制的其他企业间不存在机构混同的情形。</p> <p>五、保证上市公司业务独立</p> <p>1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力；</p> <p>2、保证控股股东、实际控制人及其控制的其他企业避免从事与上市公司具有实质性竞争的业务；</p> <p>3、保证控股股东、实际控制人及其控制的其他企业避免或减少与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件及公司章程的规定履行交易程序及信息披露义务。</p> <p>如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本人将向上市公司承担个别和连带的赔偿责任。</p>
	标的公司控股股东、实际控制人	<p>1、本次交易完成前，中测行在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本人及本人控制的其他企业（如有）不存在混同，中测行的业务、资产、人员、财务和机构独立。</p> <p>2、本次交易完成后，本人控制的其他企业（如有）将与上市公司在业务、资产、人员、财务、机构方面完全分开，不从事任何影响上市公司业务独立、资产独立、人员独立、财务独立、机构独立的行为，不损害上市公司及其他股东的利益，切实保障上市公司在业务、资产、人员、财务和机构等方面的独立性。</p>
关于不存在依据《暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形之承诺函	上市公司	<p>本公司不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近三年亦不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况。故本公司不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。</p>
	上市公司控股股东、实际控制人	<p>本人及本人控制的机构均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近三年亦不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		关依法追究刑事责任的情况。故本人不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	交易对方	本人及本人控制的机构，均不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近三年亦不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情况。故本人不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
关于不存在泄露本次重组内幕消息及利用本次重组信息进行内幕交易的承诺函	上市公司控股股东、实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员	1、本承诺人及相关知情人员不存在泄露本次交易事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形。 2、本承诺人或相关知情人员若违反上述承诺，将由承诺人承担由此而给上市公司造成的一切损失。
	交易对方	1、本人不存在向第三人泄露本次重组内幕信息。 2、本人在上市公司股票停牌前六个月内不存在买卖上市公司股票的情况。 3、本人不存在利用本次重组信息进行其他内幕交易的情形。 上述承诺为本人的真实意思表示，如有不实，本人愿意承担个别和连带的法律责任。
关于发行股份购买资产摊薄即期回报采取填补措施的承诺函	上市公司全体董事、高管	1、董事、高级管理人员 (1) 本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； (2) 本人承诺对本人的职务消费行为进行约束； (3) 本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； (4) 本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； (5) 未来公司如实施股权激励，本人承诺股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 2、本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 3、若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。
	上市公司控股股东、实际控制人	1、本人不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占公司利益，切实履行对公司填补即期回报的相关措施。

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		<p>2、本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>3、若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。</p>
关于所获股份质押安排的说明及承诺函	交易对方	<p>1、截至本《说明及承诺函》出具之日，本人不存在对外质押或拟质押本次交易所获上市公司股份的安排；</p> <p>2、若本人在本次交易约定的业绩承诺期间及相应补偿措施实施完毕前将本次交易所获上市公司股份进行质押的，需经上市公司事先书面同意且在确保本次交易的业绩补偿承诺及其补偿措施的实施不受该等股份质押影响的前提下实施，且仅可将按照《发行股份及支付现金购买资产协议》的约定已解锁部分的股份进行质押。</p> <p>3、本人保证本次交易所获上市公司股份优先用于履行《业绩承诺与补偿协议》中的业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押该等股份时，将书面告知质权人根据《业绩承诺与补偿协议》该等股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定，且该等约定应当经上市公司事先书面同意。</p> <p>4、本人确认，本承诺所载的每一项承诺均可作为独立执行之承诺，若其中任何一项承诺被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。上述各项承诺持续有效且不可变更或撤销。如若违反本承诺，本人应赔偿由此给上市公司造成的相关全部经济损失。</p>
关于本次重组的原则性意见	上市公司控股股东、实际控制人	<p>本次重组完成后，上市公司将通过与标的公司在客户、技术、产品、资源等方面的协同效应拓展在工程质量检测领域的业务布局，本次交易有助于增强上市公司盈利能力和整体抗风险能力，能够为上市公司及全体股东带来良好的回报。</p> <p>作为上市公司的控股股东、实际控制人，本人同意上市公司本次重组方案并在有利于上市公司的前提下积极促进本次交易顺利进行。</p>
关于拟注入资产权属的承诺函	交易对方	<p>1、本人确认已经依法对中测行履行法定出资义务，所持中测行股权所对应的注册资本均已按时足额出资到位，不存在任何虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反本人作为股东所应当承担的义务及责任的行为，不存在法律、法规、规章及规范性文件规定的不得担任中测行股东的情形。</p> <p>2、本人依法拥有该等股权的全部权利，包括但不限于</p>

承诺事项	承诺方	承诺主要内容
		<p>占有、使用、收益及处分权；本人所持有的该等股份权属清晰，不存在任何权属纠纷及其他法律纠纷，也不存在潜在的纠纷及争议，不存在委托持股、信托持股或者其他类似安排，或代他人持有或为他人利益而持有的情形，未对所持股权对应的表决权、收益权做任何限制性安排。作为中测行的股东，本人有权将所持中测行股权转让给上市公司。</p> <p>3、本人所持该等股权上不存在任何质押、担保或第三方权益或限制情形，不存在被法院或其他有权机关冻结、查封或设置任何权利限制，不存在法律法规或中测行章程所禁止或限制转让或受让的情形，也不存在可能引致诉讼或可能引致潜在纠纷的其他情形，本人持有的该等股权过户或者转让至上市公司不存在法律障碍。</p> <p>4、本人保证上述状态持续至所持中测行股权变更登记至上市公司名下时。</p> <p>5、本人保证上述声明的真实性、准确性和完整性，如有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，本人将承担由此引起的一切法律责任和后果，并就该种行为对相关各方造成的损失予以赔偿。上述承诺为本人的真实意思表示，如有不实，本人愿意承担个别和连带的法律责任。</p>

九、本次重组中对中小投资者权益保护的相关安排

（一）及时、公平披露本次交易的相关信息

公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，公司将继续按照相关法规的要求，根据交易分阶段的进展情况，及时、准确地披露公司重组的信息。

（二）股东大会及网络投票安排

上市公司董事会在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒全体股东参加审议本次交易方案的股东大会会议。上市公司根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，就本次交易相关事宜的表决提供了网络投票平台，以便为股东参加股东大会提供便利。

（三）发行资产与标的价格公允性

上市公司已聘请审计机构、评估机构对标的资产进行审计、评估，确保标的资产的定价公允合理。上市公司独立董事对标的资产评估定价的公允性发表了独立意见。上市公司所聘请的独立财务顾问和法律顾问将对本次交易的实施过程、资产过户事宜和相关后续事项的合规性及风险进行核查，并发表明确的意见。

本次发行股份购买资产的股份发行价格依据符合《重组管理办法》、《发行管理办法》等相关法规的规定，体现了市场化定价的原则，有利于保护中小股东利益。

（四）股份锁定期安排

本次交易中，交易对方对其拟取得的上市公司股份的锁定期进行了承诺。

冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人以资产认购而取得的建研院股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（冯国宝等 11 名交易对方）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25% 可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（五）本次重组有利于增厚上市公司的每股收益，提高上市公司的资产质量和持续盈利能力，不存在摊薄当期每股收益的情况

1、本次交易对上市公司每股收益财务指标的影响

根据公证天业审计或审阅的财务报表，公司本次交易前后的主要财务数据比较如下：

项目	2018年12月31日		2017年12月31日	
	实际数	备考数	实际数	备考数
总资产（万元）	95,917.19	130,329.54	84,175.67	115,735.43
归属于上市公司股东的所有者权益（万元）	69,801.49	90,136.56	64,464.45	84,437.13
营业收入（万元）	49,460.64	63,813.67	44,398.86	56,233.43
利润总额（万元）	7,788.04	10,873.19	7,993.88	10,940.88
归属于上市公司股东的净利润（万元）	6,459.58	9,221.97	6,597.54	9,200.55
基本每股收益（元/股）	0.52	0.68	0.62	0.78
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.46	0.62	0.55	0.70

本次交易完成后，上市公司归属于母公司所有者的净资产和净利润将相应增加，每股收益有所提升，上市公司财务状况将得以改善，盈利能力将得以增加，不存在因本次交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

然而，受宏观经济、行业政策及竞争环境等多方面未知因素的影响，标的公司在经营过程中存在经营风险、市场风险，可能对标的公司的经营成果产生重大影响，从而导致上市公司的每股收益指标将面临被摊薄的风险。

2、上市公司对本次重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

为充分发挥本次交易的协同效应、有效防范股东即期回报可能被摊薄的风险

和提高公司未来的持续回报能力，上市公司拟采取的具体措施如下：

(1) 加快标的资产整合，提升合并后上市公司的盈利能力

本次重组完成后，标的公司将在上市公司的统一领导下，通过共同商议进一步制定完善战略发展规划，明确下一步的发展方向和目标。上市公司将加快对标的资产整合，进一步发挥规模效应，提升合并后上市公司的盈利及股东回报能力。

(2) 进一步提高市场竞争力，健全内部控制体系，优化成本管控

本次交易完成后，一方面上市公司将充分发挥与标的公司的协同效应，充分利用自身的平台优势、资金优势、品牌优势、项目管理及其他管理运营经验来支持标的公司扩大业务和市场，提高市场竞争力；另一方面上市公司将进一步加强成本控制，对发生在业务和管理环节中的各项经营、管理、财务费用进行全面的事前、事中、事后管控，有效降低成本。

(3) 完善公司治理结构，为公司发展提供制度保障

上市公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律法规和公司章程的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

(4) 进一步完善利润分配制度，强化投资者回报体制

上市公司持续重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，制定了持续、稳定、科学的分红政策。上市公司将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等规定持续修改和完善《公司章程》并相应制定股东回报规划。公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取投资者和独立董事的意见，切实维护股东依法享有投资收益的权利，体现合并后上市公司积极回报股东的长期发展理念。

3、公司控股股东、董事、高级管理人员关于保证公司填补即期回报措施切

实履行的承诺

为切实保护中小投资者合法权益，确保公司本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施能够得到切实履行，建研院以及上市公司全体董事、高级管理人员根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31号）分别作出了相关承诺，承诺内容如下：

（1）上市公司控股股东、实际控制人承诺

①本人不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占公司利益，切实履行对公司填补即期回报的相关措施。

②本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

③若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。

（2）上市公司全体董事、高级管理人员

①本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

②本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

③本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

④本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

⑤未来公司如实施股权激励，本人承诺股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

⑥本承诺出具日后至上市公司本次交易实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。

⑦若本人违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。

十、业绩承诺及补偿安排

根据本次交易安排，公司与冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容签署了《业绩承诺与补偿协议》，本次交易中交易对方对标的资产未来四年的利润进行了承诺，相应补偿如下：

（一）业绩承诺

根据公司与补偿义务人即业绩承诺方签署的《业绩承诺与补偿协议》，冯国宝等 11 名交易对方承诺标的公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）不低于以下数值：

单位：万元

标的公司	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
中测行	3,200	3,424	3,664	3,920

（二）补偿义务

交易实施完毕后，由建研院在承诺期各会计年度结束后聘请交易双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对中测行实际盈利情况出具《专项审计报告》，承诺年度实现净利润应根据合格审计机构出具的《专项审计报告》结果进行确定。上述净利润指归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）。

如出现实现净利润数低于承诺净利润数而需要补偿义务人进行补偿的情形，公司应在需补偿当年年报公告后一个月内按照协议规定的公式计算并确定补偿义务人当年应补偿金额，同时根据当年应补偿金额确定补偿义务人当年应补偿的股份数量及应补偿的现金数，向补偿义务人就承担补偿义务事宜发出书面通知，并由董事会审议股份补偿事宜；董事会应在年度报告公告后两个月内就补偿义务人当年应补偿股份的回购及后续注销事宜召开股东大会，审议通过股份回购议案（上市公司将以壹元人民币的名义总价定向回购补偿义务人当年应补偿股份）并

完成回购股份的注销工作。如须现金补偿，补偿义务人应在建研院董事会决议日后一个月内将应补偿的现金足额汇入公司董事会确定的银行账户。

标的公司的交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟（标的公司控股股东、实际控制人）对实现约定的承诺利润全额承担连带保证责任，交易对方中的其他方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对承诺利润承担偿付责任，冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

（三）利润补偿方式及数额

补偿期限内每个会计年度应补偿的金额为当年按照“累积计算补偿公式”计算的当年应补偿金额。

按照“累积计算补偿公式”计算的当年应补偿金额如下：

当期应补偿金额=[（截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各期的承诺净利润数总和]×标的股权的交易价格-累计已补偿金额。

上述公式所称补偿期限为2019年、2020年、2021年和2022年四个会计年度。在逐年补偿的情况下，当年计算的应补偿金额小于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。

补偿义务发生时，补偿义务人应当首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿，股份补偿仍不足的，补偿义务人应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿。

标的公司的补偿义务人按照各自在本次交易中所取得的对价的金额占前述各方所取得的对价金额总和的比例承担补偿责任。标的公司的每名补偿义务人应补偿股份数的计算公式如下：应补偿股份数=当年应补偿金额÷本次发行价格（元/股）×（本次交易前该名补偿义务人持有标的公司出资额÷本次交易前该标的公司全体补偿义务人持有该标的公司出资额）。

各补偿义务人应补偿股份的总数不超过其通过本次交易获得的股份总数及

其在补偿期限内获得的建研院送股、转增的股份数。

若建研院在盈利补偿期限内派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则补偿股份数和发行价格相应调整。

各补偿义务人以本次交易取得的交易总对价为上限进行补偿。

（四）减值测试

补偿期限届满后，上市公司应聘请交易双方认可的具有证券、期货相关业务许可证的会计师事务所将对拟购买资产进行减值测试，并在标的公司补偿期限最后一个会计年度的《专项审计报告》出具后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。除非法律有强制性规定，《减值测试报告》采取的估值方法应与本次交易的《评估报告》保持一致。

若根据前述《减值测试报告》，标的公司期末减值额/标的资产交易总价>补偿期限内已补偿股份总数/交易对方认购股份总数，则交易对方需另行补偿股份，补偿的股份数量为：期末减值额/每股发行价格—补偿期限内已补偿股份总数。当期交易对方股份不足补偿的部分，应按照发行价格乘以不足股份数量以现金补偿。

交易对方在标的公司利润补偿期限最后一会计年度《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后 30 个工作日内应按照《业绩承诺与补偿协议》的约定履行相应的补偿义务。未能在前述期限之内补偿的，应当继续履行补偿责任并按日计算延迟支付的利息，日利率为应付而未付部分的万分之五。

标的公司的交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟对减值测试应补偿金额全额承担连带保证责任，交易对方中的其他方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对减值测试应补偿金额承担偿付责任，冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

（五）超额业绩奖励

1、超额业绩奖励安排

如中测行业业绩承诺期间的累计实现净利润超过累计承诺净利润，则在最后一期实现净利润的《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后的 30 日内，将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。因奖励而发生的税费，由奖励获得者承担。

2、超额业绩奖励范围及方案的确定

就超额业绩奖励名单与金额的确定方式，交易双方签署了《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺与补偿协议之补充协议》，根据协议约定：“超额业绩奖励的核心团队范围、各奖励人员的奖励金额及其实施方案由标的公司董事会审议决定。”

根据公司与交易对方签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易完成后，标的公司在业绩承诺期内董事会由 3 名董事组成，其中建研院委派 2 名董事，业绩承诺方委派 1 名董事，董事长由建研院委派的董事担任。根据《公司章程》及《公司法》相关规定，本次交易完成后上市公司能够对标的公司董事会形成有效约束机制，进而对超额业绩奖励名单及金额进行确定，不存在上市公司无法控制标的公司的风险。

3、超额业绩奖励的会计处理

根据中国证监会会计部《2013 年上市公司年报会计监管报告》对企业合并交易中的业绩奖励问题的相关意见，“通常情况下，如果款项的支付以相关人员未来期间的任职为条件，那么相关款项很可能是职工薪酬而不是企业合并的合并成本”。

根据本次交易相关方签署的《业绩承诺与补偿协议》约定：将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。因奖励而发生的税费，由奖励获得者承担。

根据《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》第二条规定：“职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。”本次

奖励支付对象为届时的核心团队，核心团队范围为届时经董事会考核通过在经营、管理、技术、研发等方面作出突出贡献的人员，不限于其是否为本次交易时的交易对手，该项支付安排实质上是为了获取员工服务而给予的激励和报酬，故应作为职工薪酬核算，不涉及或有对价。

根据该业绩奖励计划和《企业会计准则第9号-职工薪酬》的有关规定，在2019年度、2020年度、2021年度、2022年度结合标的公司实际经营业绩对该超额业绩奖励的可实现性进行最佳估计，并分别于2019年度、2020年度、2021年度、2022年度计提当年应承担的奖励金额，计入当期管理费用和应付职工薪酬。

(六) 与应收账款相关的补偿安排

交易双方约定，以标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的90%为基数（含其他应收账款，下同），对于标的公司截至2024年12月31日已收回的2022年末应收账款与前述基数之间的差额，补偿义务人应在2024年度专项审计报告出具后30日内向上市公司支付现金予以补足。若2022年末的应收账款在2022年年底前已经计提坏账准备的，则补偿义务人就应收账款所应补足的金额应当扣减已经计提坏账准备的金额，余额由补偿义务人向上市公司补足。补偿义务人未能在前述期限之内补足的，应当继续履行补足义务并按日计算延迟支付的利息，日利率为应付而未付部分的万分之五。如标的公司嗣后收回上述2024年末尚未收回的2022年末应收账款，则上市公司在中测行收到每一笔上述应收账款的5个工作日内，将相应金额的补偿款无息返还给补偿义务人，但该等返款款项总金额以补偿义务人依照前述约定向上市公司作出的补偿金额为限。上市公司未能在前述期限之内返还的，应当继续履行返还义务并按日计算延迟返还的利息，日利率为应返还而未返还部分的万分之五。

对于标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的10%，标的公司的交易对方应负责取得收款权力的凭据。

标的公司的应收账款坏账计提政策应严格按照《企业会计准则》的相关规定执行，并符合上市公司合并报表的编制要求。

十一、本次重组的原则性意见及相关股份减持计划

（一）控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见

公司的控股股东及实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生对本次重组的原则性意见如下：

“本次重组完成后，上市公司将通过与标的公司在客户、技术、产品、资源等方面的协同效应拓展在工程质量检测领域的业务布局，本次交易有助于增强上市公司盈利能力和整体抗风险能力，能够为上市公司及全体股东带来良好的回报。

作为上市公司的控股股东、实际控制人，本人同意上市公司本次重组方案并在有利于上市公司的前提下积极促进本次交易顺利进行。”

（二）控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东的一致行动人徐蓉于2018年10月30日发布了《相关股东减持股份计划公告》，具体减持计划披露如下：

股东名称	计划减持数量	计划减持比例	减持方式	竞价交易减持期间	减持合理价格区间	拟减持股份来源	拟减持原因
徐蓉	不超过： 1,420,948股	不超过： 1.1358%	竞价交易减持、大宗交易减持、协议转让减持均不超过1,420,948股	2018/11/20—2019/5/17	按市场价格	公司首次公开发行股票并上市前股份及发行上市后以资本公积金转增股本	个人资金需求

截至本报告书签署之日，上述减持计划已到期，徐蓉女士已减持数量为0股，当前持股比例为1.1358%。

徐蓉女士于2019年4月16日出具《资产重组实施期间的股份减持意向告知函》，具体减持意向如下：

“自2019年5月20日至本次资产重组实施完毕，计划减持数量不超过1,420,948股，计划减持比例不超过1.1358%。”

除此之外，上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次交易复牌之日起至本次交易实施完毕之日期间，不存在通过任何方式减持其所持有的上市公司股份的计划。

十二、独立财务顾问的保荐资格

建研院聘请东吴证券股份有限公司担任本次交易的独立财务顾问，东吴证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐机构资格。

声明与承诺

东吴证券股份有限公司接受苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司的委托，担任建研院本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金的独立财务顾问，就该事项向建研院的全体股东提供独立意见，并做出如下声明与承诺：

一、独立财务顾问声明

1、本独立财务顾问报告是依据《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法（2016年修订）》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组申请文件（2018年修订）》等法律、法规和规范性文件的有关规定及要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，通过尽职调查和对重组报告书等的审慎核查后出具的，以供中国证监会、上海证券交易所及有关各方参考。

2、本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方提供。提供方对所提供资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责，保证资料无虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性和完整性承担个别和连带法律责任。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

3、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对独立财务顾问报告做任何解释或者说明。

4、本独立财务顾问提醒投资者：本报告不构成对建研院的任何投资建议和意见，本独立财务顾问对投资者根据本报告做出的投资决策可能导致的风险，不承担任何责任，投资者应认真阅读建研院发布的关于本次交易的公告。

二、独立财务顾问承诺

作为建研院本次重组的独立财务顾问，本独立财务顾问承诺如下：

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信建研院本次资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本独立财务顾问报告已经提交东吴证券内核机构审查，内核机构同意出具本独立财务顾问报告。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

通过本次交易，上市公司将收购中测行 100.00% 股权。本次交易完成后，中测行将成为上市公司全资子公司，上市公司将进一步强化公司的核心检测业务，进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力，扩大公司的区位优势。

（一）本次交易的背景

1、国家及地方政策支持检测行业的发展

2014 年，国务院办公厅下发《关于整合检验检测认证机构的实施意见》（国办发[2014]8 号），提出清理现有法律法规和政策文件中不利于检验检测认证市场健康发展的规定，减少检验检测认证项目的行政许可，有序开放检验检测认证市场，打破部门垄断和行业壁垒，鼓励和支持社会力量开展检验检测认证业务，积极发展混合所有制检验检测认证机构，加大政府购买服务力度，营造各类主体公平竞争的市场环境。在良好的市场竞争环境下，一批具有品牌、技术、资金、管理等优势的民营第三方检测认证机构将会获得越来越多的发展空间和机会。

2014 年，国务院下发《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》（国发[2014]26 号），明确了引导检验检测认证机构集聚发展，推进整合业务相同或相近的检验检测认证机构的发展目标。把检验检测认证作为现阶段我国生产性服务业重点发展的内容之一，提出“要加快发展第三方检验检测认证服务，鼓励不同所有制检验检测认证机构平等参与市场竞争，不断增强权威性和公信力，为提高产品质量提供有力的支持保障服务。”

随着《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正）、《认证认可检验检测发展“十三五”规划》、《建设工程质量检测管理办法》、《建设工程质量管理条例》等行业指导性文件的陆续印发，检测行业发展政策环境得以进一步优化。随着我国经济结构的调整和转型升级发展，工程检测行业作为国家质量发展战略的重要基础，也受到了高度重视，属于国家产业政策重点支持的行业。

2、基础设施建设需求为工程检测行业创造巨大市场空间

国家统计局数据显示，2018 年全社会固定资产投资总额为 645,675.00 亿元，较上年增长 0.69%；2018 年全国建筑业总产值为 235,086.00 亿元，较上年增长 9.88%。依据国家发展改革委 2019 年 2 月份发布的《2018 年全国固定资产投资发展趋势监测报告及 2019 年投资形势展望》，2018 年全国拟建项目（指已经办理审批、核准或备案手续的项目）数量增势较好，同比增长 15.5%，为 2019 年投资平稳运行提供坚实的项目储备基础，固定资产投资稳步增长。

在国内基础设施建设发展迅速的背景下，工程检测行业规模不断扩大。根据中国国家认证认可监督管理委员会的数据，截至 2017 年底，全国认证认可检验检测机构达到 36,797 家，数量较 2016 年底增长 9.44%；2017 年全国检验检测服务业实现营收共计 2,632.52 亿元，较上年增长 13.51%；在科研投入方面共计投入 194.85 亿元，研发收入比达到 7.40%；全年吸纳就业人口 121.3 万人，较上年增长 8.69%。

工程检测行业呈持续增长态势。随着国家“一带一路”、“长三角一体化”、“长江经济带”、“京津冀协同发展”等国家战略的逐步实施及“十三五”规划的逐步落地，将带动大量基础设施建设项目，为工程检测行业带来良好的市场机遇。

3、标的公司具有较强竞争优势

多年来，标的公司一直专注于检验检测领域的探索发展、开拓创新。标的公司汇集了大量优秀人才，形成了一批以学科带头人核心，骨干人员为中坚，专业互补的团队，近年来先后参与的上海市重大工程、标志性工程近 400 项，多次获得市级、全国性荣誉，主要包括“上海市建设工程质量检测系统先进集体”、“上海市重大工程立功竞赛优秀公司称号”、“上海市建设工程检测机构检测综合奖”、“建设工程质量检测 AAA 级信用机构”等，在行业内具有较强竞争优势。

4、资本市场为公司开展并购重组创造了有利条件

公司于 2017 年 9 月在上海证券交易所上市，极大充实了资本实力，同时为对外并购提供了良好的平台。作为上市公司，除了使用自有资金以外，建研院还可以通过发行股份支付收购价款，实施更大规模的并购交易；上市公司股份与货币资金相比具备增值空间，在交易中容易得到交易对方的认可。拥有股份支付手

段，是本公司在并购交易中相对于非上市公司的重要优势之一。

近几年，我国资本市场并购重组非常活跃，大量上市公司通过并购重组，特别是市场化的并购重组进行产业整合，实现了跨越式的发展。在此背景下，建研院围绕公司的发展战略，通过并购工程检测领域的优质企业，以迅速扩展公司的区位优势，促进上市公司业绩持续增长，为股东创造更大价值。

（二）本次交易的目的

1、有利于上市公司拓展工程检测业务的业务区域

长三角区域一体化已上升至国家战略，上市公司所在地苏州位于江苏省东南部，长江三角洲中部，是江苏长江经济带重要组成部分，东临上海，南接嘉兴，西抱太湖，北依长江。标的公司所在地上海地处长江三角洲经济区，区位优势突出，经济实力雄厚，服务行业发达，具有全球资源配置能力。

上市公司目前业务主要集中在江苏地区，虽然单一的区域集中有利于公司在区域内的专业化经营，但随着江苏省内行业竞争的日益加剧，区域集中的风险也将随之加大，而中测行深耕上海市场，具有良好发展基础，检验检测资质齐全，尤其在工程检测多样性方面具有先发优势。本次交易完成后，上市公司在拓宽工程检测业务范围的同时，能够扩大公司的区位优势，随着长三角一体化的发展进程，公司的区位优势将日益凸显。

2、加强优势互补，发挥协同效应

建研院一直致力于建筑行业高新技术的开发与应用，现已发展成为集研发、生产、施工、技术服务等于一体的综合性高新技术企业，可以为客户提供建筑行业的一体化服务方案。公司的检测业务主要由子公司苏州市建设工程质量检测中心有限公司、吴江市建设工程质量检测中心有限公司、常熟市东南工程质量检测有限责任公司和太仓市建设工程质量检测中心有限公司承担，但检测领域主要为建筑工程，拥有的主要资质为《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》等。中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，检测下游涵盖房建、市政、桥梁、公路、水利工程等众多工程领域，除拥有《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》外，还具

有公路工程、桥梁隧道、水利工程、雷电防护装置等不同专业工程领域的检验检测证书。

基于中测行在工程检测领域业务范围的多样性，若本次交易成功实施，对上市公司进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力具有重要的意义。上市公司与标的公司技术及经验共享，上市公司将在资金和市场资源方面为中测行提供支持，中测行可以利用上市公司现有的客户资源基础拓展更多的业务，而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而实现优势互补，发挥协同效应。

3、通过本次交易，提升上市公司整体盈利能力

本次交易完成后，标的公司将成为公司的全资子公司。根据交易对方的业绩承诺，中测行 2019-2022 年度归属于母公司所有者净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元、3,920 万元。本次交易将为上市公司培养稳定的业绩增长点，进一步增强公司未来的整体盈利能力。

本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润水平将得以提升，有利于进一步提升公司市场拓展能力、资源控制能力、抗风险能力和后续发展能力，提升公司的盈利水平，使股东利益最大化。

二、本次交易决策过程和批准情况

（一）建研院本次资产重组已经履行的审批程序

1、本次交易方案已获得中测行股东会审议通过；

2、2019 年 4 月 16 日，上市公司召开第二届董事会第八次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案及相关议案。2019 年 4 月 30 日，上市公司召开第二届董事会第十次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金预案（修订稿）及相关议案。

3、2019 年 5 月 29 日，上市公司召开第二届董事会第十一次会议，审议通过了本次发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）及相关议

案。

（二）尚需履行的审批程序

- 1、本次交易尚需公司股东大会批准
- 2、本次交易方案尚需获得中国证监会的核准；
- 3、其他可能涉及的批准或核准。

三、本次交易具体方案

（一）交易方案概况

本次交易方案为：本公司拟通过发行股份及支付现金方式购买冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人所持有的中测行 100% 股权。同时，公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金。

1、标的资产的估值及交易作价

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100% 股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/预估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100% 的股权交易作价为 29,050.10 万元。

2、标的资产价款的支付方式

经交易各方协商，购买中测行 100% 股权总价由建研院以发行股份及支付现金的方式支付，其中，股份对价的比例占交易总价的 70%，现金对价占交易总价的 30%，按照 18.07 元/股发行价格计算，上市公司拟发行 11,253,493 股。具体支付情况如下：

序号	交易对方姓名	持有中测行的股权比例（%）	交易对价总金额（万元）	通过本次交易获得的对价		
				获得现金对价（万元）	获得股份对价（万元）	折合股份数量（股）
1	冯国宝	45.1562	13,117.9213	3,935.3764	9,182.5449	5,081,651
2	丁整伟	15.0000	4,357.5150	1,307.2545	3,050.2605	1,688,024
3	吴庭翔	8.5000	2,469.2585	740.7776	1,728.4810	956,547
4	龚惠琴	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	597,842
5	姚建阳	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	597,842
6	颜忠明	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	478,273
7	潘文卿	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	478,273
8	陈尧江	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	478,273
9	房峻松	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	358,705
10	乐嘉麟	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	358,705
11	吴容	1.5938	463.0005	138.9001	324.1003	179,358
合计		100.0000	29,050.1000	8,715.0300	20,335.0700	11,253,493

注：以上股份对价数量计算结果若出现小数的情况，则向下取整数作为本次股份对价的

数量；若发行价格调整的，股份支付数量相应调整。

3、募集配套资金

公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 19,915.03 万元，不超过拟购买资产股份支付对价的 100%；发行股份数量不超过 1,200 万股，不超过本次发行前公司总股本的 20%。本次募集配套资金用于支付本次交易现金对价和中介机构费用等交易税费。

本次募集配套资金的生效和实施以本次购买资产的成功实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次购买资产的实施。

(二) 发行股份及支付现金购买资产

1、发行种类和面值

本次向特定对象发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

2、发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的股份发行方式为非公开发行，股份发行对象为冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共11名交易对方。

3、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

按照《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产的定价基准日为建研院第二届董事会第八次会议决议公告日。本次定价基准日前20个交易日、60个交易日、120个交易日股票交易均价具体情况如下表所示：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价90%（元/股）
前20个交易日	18.40	16.56
前60个交易日	17.56	15.80

前120个交易日	18.55	16.70
----------	-------	-------

经交易各方协商确认，本次交易的股份发行价格选择首次董事会决议公告日前20个交易日的上市公司股票交易均价为市场参考价，本次交易的股份发行价格按照不低于首次董事会决议公告日前20个交易日股票交易均价的90%的原则，经各方协商一致确定为18.07元/股。本次交易涉及的发行股票的最终发行价格或定价原则尚须经上市公司股东大会批准。

在本次发行的定价基准日至本次发行完成日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。发行价格的调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

配股： $P1=(P0+A\times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A\times k)/(1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A\times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， k 为配股率， A 为配股价， D 为该次每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的发行价格。

4、发行数量

本次交易发行的股份数量将按照下述公式确定：

本次向交易对方发行的股份数量=全部交易对方所持标的资产的交易价格*70%÷本次发行股份的发行价格。

公司向交易对方发行股份的数量应为整数，精确至个位。若经确定的对价股份数为非整数，交易对方同意放弃余数部分所代表的对价股份数，放弃余数部分对应的价值计入公司的资本公积。本次发行股份的数量以中国证监会最终核准确定的股份数量为准。

在发行股份购买资产定价基准日至股份发行日期间，若公司发生派发股利、

送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，发行数量将根据发行价格的调整相应进行调整。

5、上市地点

本次向特定对象发行的股票拟在上海证券交易所上市。

6、本次发行股份锁定期

本次建研院发行股份购买中测行 100% 股权的交易对方冯国宝等 11 名自然人以资产认购而取得的建研院股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。12 个月之后，在盈利承诺期内若实现盈利承诺，或者虽未实现盈利承诺但履行完毕盈利补偿，则按照下表所示比例分四期解禁可转让股份：

序号	交易对方	第一期	第二期	第三期	第四期	转让中测行 股权所获得 的股份数量 (股)
1	冯国宝	25%	25%	25%	25%	5,081,651
2	丁整伟	25%	25%	25%	25%	1,688,024
3	吴庭翔	25%	25%	25%	25%	956,547
4	姚建阳	25%	25%	25%	25%	597,842
5	龚惠琴	25%	25%	25%	25%	597,842
6	陈尧江	25%	25%	25%	25%	478,273
7	潘文卿	25%	25%	25%	25%	478,273
8	颜忠明	25%	25%	25%	25%	478,273
9	房峻松	25%	25%	25%	25%	358,705
10	乐嘉麟	25%	25%	25%	25%	358,705
11	吴容	25%	25%	25%	25%	179,358
合计		-	-	-	-	11,253,493

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（即冯国宝等 11 名交易对象）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25% 可以解除锁定；自本次

股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25%可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25%可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

在锁定期内，未经上市公司书面同意，交易对方不得将其持有的上市公司股份质押给第三方或在该等股份上设定其他任何权利限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

7、上市公司滚存未分配利润安排

本次发行完成后，上市公司本次发行前的滚存未分配利润由其新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

（三）募集配套资金

本次募集配套资金的发行方式为非公开发行，上市公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额不超过 19,915.03 万元，不超过拟购买资产股份支付对价的 100%；发行股份数量不超过 1,200 万股，不超过本次发行前公司总股本的 20%。本次募集配套资金扣除中介机构费用及其他相关费用后，拟用于补充流动资金，用于补充流动资金的比例将不超过募集配套资金总额的 50%。

本次募集配套资金的生效和实施以本次购买资产的成功实施为条件，但最终募集配套资金成功与否不影响本次购买资产的实施。

公司募集配套资金的具体情况如下：

1、发行股份的种类和面值

本次非公开发行募集配套资金的股票为人民币普通股（A股），每股面值人民币 1.00 元。

2、发行方式及发行对象

本次募集配套资金的发行方式为非公开发行，发行对象为不超过 10 名特定投资者，包括证券投资基金、保险机构投资者、信托公司、财务公司、证券公司、合格境外机构投资者、自然人及其他符合法定条件的合格投资者。证券投资基金管理公司以及其管理的 2 只以上基金认购本次发行股份募集配套资金的，视为一个发行对象。

3、定价基准日、定价原则及发行价格

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日。

本次募集配套资金的股份发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。最终发行价格在本公司取得中国证监会关于本次交易的核准批文后，由本公司董事会根据股东大会的授权，按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权变动事项，本次发行股份价格将作相应调整。

4、发行数量

公司通过询价的方式向不超过 10 名（含 10 名）符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，募集配套资金不超过 19,915.03 万元，发行股份数量不超过 1,200 万股。本次拟购买资产交易价格为 29,050.10 万元，其中发行股份支付对价为 20,335.07 万元，募集配套资金不超过本次拟购买资产股份支付对价的 100%；

发行前公司总股本为 12,510.40 万股，发行数量不超过发行前公司总股本的 20%。

在该范围内，最终发行数量将按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，由董事会根据股东大会的授权，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次交易募集配套资金的发行数量亦将作相应调整。

5、股份锁定期

本次交易向特定投资者募集配套资金所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得上市交易。

本次发行完成后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

若本次募集配套资金的发行对象所认购股份的锁定期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及本次募集配套资金的发行对象将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

6、募集配套资金用途

本次交易募集配套资金拟用于以下用途：

序号	项目	金额（万元）
1	支付本次重组现金对价	8,715.03
2	支付中介费用等交易税费	1,500.00
3	补充流动资金	9,700.00
合计		19,915.03

若本次募集配套资金未被中国证监会及其授权机关核准或募集配套资金发行失败或募集配套资金不足，则公司以自筹资金解决。募集配套资金到位前，公司可根据实际情况先行投入自筹资金，并在募集资金到位之后予以置换。

（四）利润承诺与补偿

1、业绩承诺

根据本次交易安排，公司与补偿义务人即业绩承诺方签署的《业绩承诺与补偿协议》，冯国宝等 11 名交易对方承诺标的公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）不低于以下数值：

单位：万元

标的公司	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
中测行	3,200	3,424	3,664	3,920

2、补偿义务

交易实施完毕后，由建研院在承诺期各会计年度结束后聘请交易双方认可的具有证券业务资格的会计师事务所对中测行实际盈利情况出具《专项审计报告》，承诺年度实现净利润应根据合格审计机构出具的《专项审计报告》结果进行确定。上述净利润指归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）。

如出现实现净利润数低于承诺净利润数而需要补偿义务人进行补偿的情形，公司应在需补偿当年年报公告后一个月内按照协议规定的公式计算并确定补偿义务人当年应补偿金额，同时根据当年应补偿金额确定补偿义务人当年应补偿的股份数量及应补偿的现金数，向补偿义务人就承担补偿义务事宜发出书面通知，并由董事会审议股份补偿事宜；董事会应在年度报告公告后两个月内就补偿义务人当年应补偿股份的回购及后续注销事宜召开股东大会，审议通过股份回购议案（上市公司将以壹元人民币的名义总价定向回购补偿义务人当年应补偿股份）并完成回购股份的注销工作。如须现金补偿，补偿义务人应在建研院董事会决议日后一个月内将应补偿的现金足额汇入公司董事会确定的银行账户。

标的公司的交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟对实现约定的承诺利润全额承担连带保证责任，交易对方中的其他方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对承诺利润承担偿付责任，冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

3、利润补偿方式及数额

补偿期限内每个会计年度应补偿的金额为当年按照“累积计算补偿公式”计算的当年应补偿金额。

按照“累积计算补偿公式”计算的当年应补偿金额如下：

当期应补偿金额=[（截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各期的承诺净利润数总和]×标的股权的交易价格-累计已补偿金额。

上述公式所称补偿期限为 2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年四个会计年度。在逐年补偿的情况下，当年计算的应补偿金额小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。

补偿义务发生时，补偿义务人应当首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿，股份补偿仍不足的，补偿义务人应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿。

标的公司的补偿义务人按照各自在本次交易中所取得的对价的金额占前述各方所取得的对价金额总和的比例承担补偿责任。标的公司的每名补偿义务人应补偿股份数的计算公式如下：应补偿股份数=当年应补偿金额÷本次发行价格（元/股）×（本次交易前该名补偿义务人持有标的公司出资额÷本次交易前该标的公司全体补偿义务人持有该标的公司出资额）。

各补偿义务人应补偿股份的总数不超过其通过本次交易获得的股份总数及其在补偿期限内获得的建研院送股、转增的股份数。

若建研院在盈利补偿期限内有关派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则补偿股份数和发行价格相应调整。

各补偿义务人以本次交易取得的交易总对价为上限进行补偿。

4、减值测试

补偿期限届满后，上市公司应聘请各方认可的具有证券、期货相关业务许可证的会计师事务所将对拟购买资产进行减值测试，并在标的公司补偿期限最后一个会计年度的《专项审计报告》出具后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。除

非法律有强制性规定,《减值测试报告》采取的估值方法应与本次交易的《评估报告》保持一致。

若根据前述《减值测试报告》,标的公司期末减值额/标的资产交易总价>补偿期限内已补偿股份总数/交易对方认购股份总数,则交易对方需另行补偿股份,补偿的股份数量为:期末减值额/每股发行价格-补偿期限内已补偿股份总数。当期交易对方股份不足补偿的部分,应按照发行价格乘以不足股份数量以现金补偿。

交易对方在标的公司利润补偿期限最后一会计年度《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后 30 个工作日内应按照《业绩承诺与补偿协议》的约定履行相应的补偿义务。未能在前述期限之内补偿的,应当继续履行补偿责任并按日计算延迟支付的利息,日利率为应付而未付部分的万分之五。

标的公司的交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟对减值测试应补偿金额全额承担连带保证责任,交易对方中的其他方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对减值测试应补偿金额承担偿付责任,冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后,就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

5、超额业绩奖励

(1) 超额业绩奖励安排

如中测行业绩承诺期间的累计实现净利润超过累计承诺净利润,则在最后一期实现净利润的《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后的 30 日内,将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%,以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励,业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。因奖励而发生的税费,由奖励获得者承担。

(2) 超额业绩奖励范围及方案的确定

就超额业绩奖励名单与金额的确定方式,交易双方签署了《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺与补偿协议之补充协议》,根据协议约定:“超额业绩奖励的核心团队范围、各奖励人员的奖

励金额及其实施方案由标的公司董事会审议决定。”

根据公司与交易对方签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易完成后，标的公司在业绩承诺期内董事会由 3 名董事组成，其中建研院委派 2 名董事，业绩承诺方委派 1 名董事，董事长由建研院委派的董事担任。根据《公司章程》及《公司法》相关规定，本次交易完成后上市公司能够对标的公司董事会形成有效约束机制，进而对超额业绩奖励名单及金额进行确定，不存在上市公司无法控制标的公司的风险。

（3）超额业绩奖励的会计处理

根据中国证监会会计部《2013 年上市公司年报会计监管报告》对企业合并交易中的业绩奖励问题的相关意见，“通常情况下，如果款项的支付以相关人员未来期间的任职为条件，那么相关款项很可能是职工薪酬而不是企业合并的合并成本”。

根据本次交易相关方签署的《业绩承诺与补偿协议》约定：将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。因奖励而发生的税费，由奖励获得者承担。

根据《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》第二条规定：“职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。”本次奖励支付对象为届时的核心团队，核心团队范围为届时经董事会考核通过在经营、管理、技术、研发等方面作出突出贡献的人员，不限于其是否为本次交易时的交易对手，该项支付安排实质上是为了获取员工服务而给予的激励和报酬，故应作为职工薪酬核算，不涉及或有对价。

根据该业绩奖励计划和《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》的有关规定，在 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度结合标的公司实际经营业绩对该超额业绩奖励的可实现性进行最佳估计，并分别于 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度计提当年应承担的奖励金额，计入当期管理费用和应付职工薪酬。

(4) 超额业绩奖励的原因、依据及合理性

① 设置超额业绩奖励的原因

上市公司本次收购的标的公司具备典型的轻资产特征，决定其经营业绩的核心要素为标的公司拥有的经营、管理、技术、研发等方面人才，而能否有效激发并释放经营、管理、技术、研发等方面人才的主动性成为关键。为充分激励标的公司核心团队的经营活力和主动性，更好地完成业绩承诺并创造更大的经营效益，以达到共享超额经营成果以及交易各方共赢的目的，从而有利于保障上市公司及全体投资者的利益，上市公司与交易对方基于市场化原则，根据中国证监会关于并购重组业绩奖励的相关规定，商谈并达成交易完成后的超额业绩奖励安排。

② 超额业绩奖励设置依据及合理性

根据中国证监会《关于并购重组业绩奖励有关问题与解答》，业绩奖励安排应基于标的资产实际盈利数大于预测数的超额部分，奖励总额不应超过其超额业绩部分的 100%，且不超过其交易作价的 20%。本次设置的业绩奖励为：如中测行业绩承诺期间的累计实现净利润超过累计承诺净利润，则在最后一期实现净利润的《专项审计报告》及《减值测试报告》出具后的 30 日内，将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的 50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的 20%。

本次业绩奖励是以标的公司实现超额业绩为前提，并参照资本市场类似交易案例，充分考虑了监管机构的相关规定、上市公司全体股东的利益、对标的公司核心团队的激励效果、交易完成后被收购标的核心团队超额业绩的贡献等多项因素，基于公平交易原则，并依据中国证监会《关于并购重组业绩奖励有关问题与解答》中对业绩奖励要求的规定，交易双方协商一致后确定业绩奖励的规则和内容，有利于标的公司业绩承诺的实现及其长期稳定发展。本次业绩奖励仅为超额业绩的部分奖励，并非全额奖励，奖励总额不超过其超额业绩部分的 100%，亦不超过本次资产交易价格的 20%。因此，本次交易超额业绩奖励设置具备合理性。

6、与应收账款相关的补偿安排

交易双方约定，以标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的90%为基数（含其他应收账款，下同），对于标的公司截至2024年12月31日已收回的2022年末应收账款与前述基数之间的差额，补偿义务人应在2024年度专项审计报告出具后30日内向上市公司支付现金予以补足。若2022年末的应收账款在2022年年底前已经计提坏账准备的，则补偿义务人就应收账款所应补足的金额应当扣减已经计提坏账准备的金额，余额由补偿义务人向上市公司补足。补偿义务人未能在前述期限之内补足的，应当继续履行补足义务并按日计算延迟支付的利息，日利率为应付而未付部分的万分之五。如标的公司嗣后收回上述2024年末尚未收回的2022年末应收账款，则上市公司在中测行收到每一笔上述应收账款的5个工作日内，将相应金额的补偿款无息返还给补偿义务人，但该等返款款项总金额以补偿义务人依照前述约定向上市公司作出的补偿金额为限。上市公司未能在前述期限之内返还的，应当继续履行返还义务并按日计算延迟返还的利息，日利率为应返还而未返还部分的万分之五。

对于标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的10%，标的公司的交易对方应负责取得收款权力的凭据。

标的公司的应收账款坏账计提政策应严格按照《企业会计准则》的相关规定执行，并符合上市公司合并报表的编制要求。

四、本次重组对上市公司的影响

（一）对上市公司股权结构的影响

本次交易前，上市公司的总股本为125,104,000股，根据本次交易方案，本次拟向发行股份及支付现金购买资产之交易对方发行股份数量为11,253,493股。本次交易完成后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后 募集配套资金前		本次交易后 募集配套资金后	
	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例	持股数（股）	持股比例
吴小翔	11,253,560	9.00%	11,253,560	8.25%	11,253,560	7.59%
王惠明	9,512,701	7.60%	9,512,701	6.98%	9,512,701	6.41%
吴其超	9,512,700	7.60%	9,512,700	6.98%	9,512,700	6.41%

黄春生	9,512,701	7.60%	9,512,701	6.98%	9,512,701	6.41%
其他股东	85,312,338	68.19%	85,312,338	62.57%	85,312,338	57.50%
冯国宝	-	-	5,081,651	3.73%	5,081,651	3.43%
丁整伟	-	-	1,688,024	1.24%	1,688,024	1.14%
吴庭翔	-	-	956,547	0.70%	956,547	0.64%
姚建阳	-	-	597,842	0.44%	597,842	0.40%
龚惠琴	-	-	597,842	0.44%	597,842	0.40%
陈尧江	-	-	478,273	0.35%	478,273	0.32%
潘文卿	-	-	478,273	0.35%	478,273	0.32%
颜忠明	-	-	478,273	0.35%	478,273	0.32%
房峻松	-	-	358,705	0.26%	358,705	0.24%
乐嘉麟	-	-	358,705	0.26%	358,705	0.24%
吴容	-	-	179,358	0.13%	179,358	0.12%
募集配套 资金认购 方	-	-	-	-	12,000,000	8.09%
总股本	125,104,000	100.00%	136,357,493	100.00%	148,357,493	100.00%

注 1：本次发行股份购买资产的发行价格为 18.07 元/股。

注 2：由于本次配套融资的发行价格及发行数量尚未确定，上述测算中假设配套融资的发行股份数量按照上限 1,200.00 万股计算。

本次交易完成后，吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生仍为上市公司的控股股东及实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

（二）对上市公司主要财务指标的影响

根据公证天业出具的上市公司报告期《备考审阅报告》及 2018 年度审计报告，公司本次交易前后的主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数
资产总额	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	69,801.49	90,136.56

营业收入	49,460.64	63,813.67
利润总额	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	6,459.58	9,221.97
每股净资产（元/股）	5.67	6.69
基本每股收益（元/股）	0.52	0.68

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份

本次交易完成后，因中测行将纳入上市公司合并范围，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均有所提高。

因此，本次交易有利于增强上市公司的盈利能力，为上市公司全体股东创造更多价值及更好的资本回报。

第二节 交易各方

一、上市公司基本情况

(一) 基本情况

公司名称：苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司

英文名称：SUZHOU INSTITUTE OF BUILDING SCIENCE GROUP CO.,LTD

上市证券交易所：上海证券交易所

证券简称：建研院

证券代码：603183

注册资本：12,510.40 万元

法定代表人：吴小翔

成立时间：1990 年 03 月 28 日

注册地址：苏州市吴中经济开发区越溪街道吴中大道 1368 号 3 幢

办公地址：苏州市滨河路 1979 号

邮政编码：215000

董事会秘书：钱晴芳

联系电话：0512-68286356

传真：0512-68273924

网址：<http://www.szjkt.com/>

经营范围：建筑技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询、技术培训。建筑材料及产品的研制、开发、生产、销售；建筑工程施工（凭资质证书经营）；计算机软件、硬件及外围设备的研发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 上市公司设立及历次股本变动情况

1、股份公司设立情况

公司前身为苏州市建筑科学研究院有限公司（以下简称“建科有限”）。2015 年 1 月 20 日，建科有限召开股东会，决定将建科有限整体变更为股份有限公司。

2015 年 2 月 8 日，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验

资报告》(苏公 S[2015]B1001 号), 验证: 截至 2015 年 2 月 8 日, 公司已将截至 2014 年 10 月 31 日止经审计的净值产 127,830,314.83 元折合股份 60,000,000.00 股 (每股面值一元), 其中 60,000,000.00 元作为注册资本, 其余 67,830,314.83 元作为资本公积。

2015 年 2 月 16 日, 公司完成股份公司设立的工商登记, 并领取了变更登记后的《营业执照》。

公司整体变更设立时的股权结构如下:

序号	股东名称	持股数 (股)	股权比例
1	吴小翔	8,038,257	13.40%
2	王惠明	6,794,786	11.32%
3	吴其超	6,794,786	11.32%
4	黄春生	6,794,786	11.32%
5	周培明	2,206,201	3.68%
6	钱晴芳	1,649,266	2.75%
7	顾小平	1,214,076	2.02%
8	刘剑星	1,214,076	2.02%
9	陈辉	1,193,907	1.99%
10	陈健	1,133,391	1.89%
11	李东平	1,093,053	1.82%
12	李郁	1,014,963	1.69%
13	陆秀清	1,014,963	1.69%
14	任遵祥	1,014,963	1.69%
15	王申伦	1,014,963	1.69%
16	王伟	1,014,963	1.69%
17	徐蓉	1,014,963	1.69%
18	张铸键	1,014,963	1.69%
19	赵强	1,014,963	1.69%
20	邵惠欣	743,107	1.24%
21	刘晋良	722,938	1.20%
22	余希安	642,253	1.07%
23	华正元	581,738	0.97%

24	霍祥冠	581,738	0.97%
25	熊航琴	581,738	0.97%
26	徐美娟	561,568	0.94%
27	周玲	561,568	0.94%
28	孙丽英	541,399	0.90%
29	程晖	501,061	0.84%
30	余盛枝	501,061	0.84%
31	周青兰	460,715	0.77%
32	褚莹	440,546	0.73%
33	王宏	440,546	0.73%
34	张俊豪	440,546	0.73%
35	陈静	400,207	0.67%
36	王梁	363,865	0.61%
37	潘澄	323,999	0.54%
38	陈孝兵	319,523	0.53%
39	谢斌	319,523	0.53%
40	江文林	299,353	0.50%
41	吴戈辅	299,353	0.50%
42	张玉君	299,353	0.50%
43	胡忠心	279,184	0.47%
44	倪立新	279,184	0.47%
45	许国华	279,184	0.47%
46	张小挺	279,184	0.47%
47	顾志麟	259,015	0.43%
48	侯银玉	251,911	0.42%
49	马春元	228,940	0.38%
50	陈志芬	226,735	0.38%
51	陈晓龙	218,669	0.36%
52	任凭	214,250	0.36%
53	薛景	202,520	0.34%
54	张志敏	107,237	0.18%
合计		60,000,000	100.00%

2、公司曾用名情况

截至本报告书签署之日，公司曾用名如下：

时间节点	名称	备注
1990年3月至2001年6月	苏州市建筑科学研究所	建科所成立
2001年6月至2015年2月	苏州市建筑科学研究院有限公司	建科有限成立
2015年2月至今	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	整体变更设立

3、历次股本变动情况

(1) 2015年9月增资

2015年9月17日，经建研院2015年第二次临时股东大会决议，同意增加股本600万股，其中苏州日亚吴中国发创业投资企业（有限合伙）增资300万股，占增资后公司股本4.55%；苏州胡杨林丰益投资中心（有限合伙）增资300万股，占增资后公司股本4.55%。增资价格为5.45元/股。

2015年9月22日，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）对本次增资进行了验证，出具了《验资报告》（苏公S[2015]B1017号）。经审验，截至2015年9月21日，公司已收到股东苏州日亚吴中国发创业投资企业（有限合伙）和苏州胡杨林丰益投资中心（有限合伙）合计缴纳的出资款人民币32,700,000.00元，其中：认缴新增注册资本（股本）合计人民币6,000,000.00元，超过认缴注册资本（股本）部分的26,700,000.00元作为股本溢价计入资本公积。

2015年9月28日，公司在苏州市工商行政管理局办理完成了工商变更登记，并换领了变更后的《企业法人营业执照》。

本次增资后公司股本结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	股权比例
1	吴小翔	8,038,257	12.18%
2	王惠明	6,794,786	10.30%
3	吴其超	6,794,786	10.30%
4	黄春生	6,794,786	10.30%
5	日亚吴中国发	3,000,000	4.55%
6	胡杨林丰益	3,000,000	4.55%
7	周培明	2,206,201	3.34%

8	钱晴芳	1,649,266	2.50%
9	顾小平	1,214,076	1.84%
10	刘剑星	1,214,076	1.84%
11	陈辉	1,193,907	1.81%
12	陈健	1,133,391	1.72%
13	李东平	1,093,053	1.66%
14	李郁	1,014,963	1.54%
15	陆秀清	1,014,963	1.54%
16	任遵祥	1,014,963	1.54%
17	王申伦	1,014,963	1.54%
18	王伟	1,014,963	1.54%
19	徐蓉	1,014,963	1.54%
20	张铸键	1,014,963	1.54%
21	赵强	1,014,963	1.54%
22	邵惠欣	743,107	1.13%
23	刘晋良	722,938	1.10%
24	余希安	642,253	0.97%
25	华正元	581,738	0.88%
26	霍祥冠	581,738	0.88%
27	熊航琴	581,738	0.88%
28	徐美娟	561,568	0.85%
29	周玲	561,568	0.85%
30	孙丽英	541,399	0.82%
31	程晖	501,061	0.76%
32	余盛枝	501,061	0.76%
33	周青兰	460,715	0.70%
34	褚莹	440,546	0.67%
35	王宏	440,546	0.67%
36	张俊豪	440,546	0.67%
37	陈静	400,207	0.61%
38	王梁	363,865	0.55%
39	潘澄	323,999	0.49%
40	陈孝兵	319,523	0.48%
41	谢斌	319,523	0.48%

42	江文林	299,353	0.45%
43	吴戈辅	299,353	0.45%
44	张玉君	299,353	0.45%
45	胡忠心	279,184	0.42%
46	倪立新	279,184	0.42%
47	许国华	279,184	0.42%
48	张小挺	279,184	0.42%
49	顾志麟	259,015	0.39%
50	侯银玉	251,911	0.38%
51	马春元	228,940	0.35%
52	陈志芬	226,735	0.34%
53	陈晓龙	218,669	0.33%
54	任凭	214,250	0.32%
55	薛景	202,520	0.31%
56	张志敏	107,237	0.16%
合计		66,000,000	100.00%

(2) 2017年9月，首次公开发行股票并上市

2017年8月11日，经中国证监会“证监许可[2017]1487号”《关于核准苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司首次公开发行股票的批复》核准，公司公开发行2,200万股人民币普通股，每股面值1元，发行价格为13.56元/股。

2017年8月31日，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具“苏公W[2017]B126号”《验资报告》，对该次募集资金情况予以验证。该次公开发行后，公司总股本增至8,800万股。

经上交所同意，公司股票于2017年9月5日在上交所挂牌上市交易，证券简称：建研院，证券代码：603183。

首次公开发行股票并上市后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	股权比例
1	吴小翔	8,038,257	9.13%
2	王惠明	6,794,786	7.72%
3	吴其超	6,794,786	7.72%

序号	股东名称	持股数（股）	股权比例
4	黄春生	6,794,786	7.72%
5	日亚吴中国发	3,000,000	3.41%
6	胡杨林丰益	3,000,000	3.41%
7	周培明	2,206,201	2.51%
8	钱晴芳	1,649,266	1.87%
9	顾小平	1,214,076	1.38%
10	刘剑星	1,214,076	1.38%
11	陈辉	1,193,907	1.36%
12	陈健	1,133,391	1.29%
13	李东平	1,093,053	1.24%
14	李郁	1,014,963	1.15%
15	陆秀清	1,014,963	1.15%
16	任遵祥	1,014,963	1.15%
17	王申伦	1,014,963	1.15%
18	王伟	1,014,963	1.15%
19	徐蓉	1,014,963	1.15%
20	张铸键	1,014,963	1.15%
21	赵强	1,014,963	1.15%
22	邵惠欣	743,107	0.84%
23	刘晋良	722,938	0.82%
24	余希安	642,253	0.73%
25	华正元	581,738	0.66%
26	霍祥冠	581,738	0.66%
27	熊航琴	581,738	0.66%
28	徐美娟	561,568	0.64%
29	周玲	561,568	0.64%
30	孙丽英	541,399	0.62%
31	程晖	501,061	0.57%
32	余盛枝	501,061	0.57%
33	周青兰	460,715	0.52%
34	褚莹	440,546	0.50%
35	王宏	440,546	0.50%

序号	股东名称	持股数（股）	股权比例
36	张俊豪	440,546	0.50%
37	陈静	400,207	0.45%
38	王梁	363,865	0.41%
39	潘澄	323,999	0.37%
40	陈孝兵	319,523	0.36%
41	谢斌	319,523	0.36%
42	江文林	299,353	0.34%
43	吴戈辅	299,353	0.34%
44	张玉君	299,353	0.34%
45	胡忠心	279,184	0.32%
46	倪立新	279,184	0.32%
47	许国华	279,184	0.32%
48	张小挺	279,184	0.32%
49	顾志麟	259,015	0.29%
50	侯银玉	251,911	0.29%
51	马春元	228,940	0.26%
52	陈志芬	226,735	0.26%
53	陈晓龙	218,669	0.25%
54	任凭	214,250	0.24%
55	薛景	202,520	0.23%
56	张志敏	107,237	0.12%
57	社会公众股	22,000,000	25.00%
合计		88,000,000	100.00%

（3）2018年5月，资本公积转增股本及权益分派

2018年5月18日，公司召开2017年度股东大会，审议并通过《2017年度利润分配预案》的议案，以截止2017年12月31日的公司总股本8,800万股为基础，向全体股东每10股派发现金红利2.25元（含税），合计派发现金红利1,980万元。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增4股，转增后公司总股本增加至12,320万股。

（4）2018年6月，限制性股票激励计划

2018年4月26日，公司召开第二届董事会第二次会议和第二届监事会第二次会议，审议并通过《<2018年限制性股票激励计划(草案)>及摘要》等相关议案；2018年5月18日，公司召开2017年年度股东大会，审议并通过《<2018年限制性股票激励计划(草案)>》等相关议案。2018年6月8日，公司召开第二届董事会第三次会议和第二届监事会第三次会议，审议并通过《<关于调整2018年限制性股票激励计划授予数量和授予价格的议案>》等相关议案，以2018年6月8日为授予日，向47名激励对象合计授予190.40万股限制性股票，由激励对象以13.32元/股的价格认购。上述股权激励实施完毕后，公司的注册资本变更为12,510.40万元。

2018年6月14日，江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具了苏公W[2018]B063号《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司验资报告》，对公司本次限制性股票授予涉及的新增注册资本及实收资本(股本)情况进行了审验。

4、股本结构情况

截至2018年12月31日，公司股权结构如下：

股东名称	持股数（股）	股权比例（%）
吴小翔	11,253,560	9.00
王惠明	9,512,701	7.60
吴其超	9,512,700	7.60
黄春生	9,512,701	7.60
日亚吴中国发	4,200,000	3.36
胡杨林丰益	3,900,000	3.12
钱晴芳	2,308,973	1.85
刘剑星	1,699,706	1.36
顾小平	1,699,706	1.36
陈健	1,586,747	1.27
其他股东	69,917,206	55.89
合计	125,104,000	100.00

（三）最近六十个月控制权变动情况

截至本重组报告书签署之日，公司最近六十个月控制权未发生变动。

（四）最近三年重大资产重组情况

截至本重组报告书签署之日，上市公司最近三年未发生《重组管理办法》所认定的重大资产重组情况。

（五）最近三年主营业务发展情况

本次交易前，公司主要从事检测、监理、设计、专业施工等工程技术服务以及新型建筑材料销售。公司的主营业务包括工程技术服务以及新型建筑材料生产销售。其中，工程技术服务包括工程检测、工程专业施工（保温、防水、加固）、工程设计以及工程监理等；新型建筑材料包括防水卷材、防水涂料、保温材料、混凝土外加剂、建筑结构胶等产品的研发、生产和销售。最近三年，公司业务稳步发展，主营业务未发生重大变化。

（六）公司主要财务指标

公司最近三年主要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总额	95,917.19	84,175.67	51,094.86
负债总额	24,968.33	19,574.55	18,230.33
所有者权益总额	70,948.87	64,601.12	32,864.53
归属于母公司的所有者权益	69,801.49	64,464.45	32,864.53

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	49,460.64	44,398.86	39,207.11
营业利润	7,735.65	7,347.08	6,461.50
利润总额	7,788.04	7,993.88	6,699.93
净利润	6,323.61	6,589.21	5,497.37
归属于母公司所有者的净利润	6,459.58	6,597.54	5,497.37

3、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	210.54	3,180.21	4,956.82
投资活动产生的现金流量净额	6,085.82	-17,606.60	-6,346.92
筹资活动产生的现金流量净额	596.96	25,172.61	-1.48
现金及现金等价物净增加额	6,893.31	10,746.21	-1,391.58

4、主要财务指标

(1) 基本财务指标

项目	2018.12.31 /2018年度	2017.12.31 /2017年度	2016.12.31 /2016年度
流动比率（倍）	2.66	3.27	1.95
速动比率（倍）	2.36	2.97	1.58
资产负债率（合并报表）（%）	26.03	23.25	35.68
每股净资产（元）	5.67	7.34	4.98
每股经营活动现金流量（元）	0.02	0.36	0.75
每股现金净流量（元）	0.55	1.22	-0.21

(2) 净资产收益率和每股收益

项目	2018年度	2017年度	2016年度
归属于上市公司股东的净利润（万元）	6,459.58	6,597.54	5,497.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）	5,751.88	5,883.21	5,199.62
加权平均净资产收益率（%）	9.68	15.68	18.25
基本每股收益（元/股）	0.52	0.62	0.54
稀释每股收益（元/股）	0.52	0.62	0.54

(七) 公司控股股东及实际控制人概况

截至本报告书签署日，吴小翔先生持有公司 1,125.36 万股股份，占公司总股本的比例为 9.00%，王惠明先生持有公司 951.27 万股股份，占公司总股本的比例为 7.60%，吴其超先生持有公司 951.27 万股股份，占公司总股本的比例为 7.60%，黄春生先生持有公司 951.27 万股股份，占公司总股本的比例为 7.60%，四位自然人签订一致行动协议，合计持有 31.81%，为公司控股股东、实际控制人。四位

自然人基本情况如下：

吴小翔：男，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士研究生学历，研究员级高级工程师职称。2011 年获评英国皇家特许建造师、2013 年获评中国建筑节能之星-最具影响人物、2014 年获评全国优秀科技工作者、2015 年获评苏州市十佳魅力科技人物、江苏省住房和城乡建设系统重点工程劳动竞赛有功个人、2017 年获全国住房城乡建设系统劳动模范。曾担任苏州市建筑科学研究所检测中心常务副主任、董事、副总经理。现任公司董事长、总经理。

王惠明：男，1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，研究员级高级工程师职称。2006 年获得“十五”江苏省建设科技先进个人、2006 年获评江苏省建筑业“科技创新标兵”。曾任苏州市建筑科学研究所化学建材室主任、建科有限副总经理。现任公司董事、副总经理。

吴其超：男，1958 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，高级工程师职称。主要经历如下：曾就职于苏州地质工程勘察院，曾担任苏州市建筑科学研究所中坚基础工程公司工程部经理、总工程师，建科有限副总经理、副董事长等职务。现任公司董事、副总经理。

黄春生：男，1964 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，本科学历，高级工程师职称。1990 年苏州市科技进步三等奖（水电效应脉冲法）、1996 年获苏州市科技进步三等奖（大应变动态测桩）、2007 年获评江苏省“333 高层次人才培养工程”中青年科学技术带头人、2013 年获苏州市中心城区科学发展创新奖。曾担任苏州市建筑科学研究所设计室结构设计、桩基室副主任、副所长、所长，苏州建筑控股（集团）有限公司总经理助理、副总工程师，建科有限董事长。现任公司董事、副总经理。

（八）合规情况

截至本报告书签署日，公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，最近三年不存在受到行政处罚或者刑事处罚的情形，公司及其控股股东、实际控制人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责情形，不存在其他重大失信行为。

二、本次交易对方总体概况

本次交易涉及的发行对象及其与标的资产的关系如下：

发行股份购买资产发行对象		
序号	发行对象	持有中测行股权比例（%）
1	冯国宝	45.1562
2	丁整伟	15.0000
3	吴庭翔	8.5000
4	龚惠琴	5.3125
5	姚建阳	5.3125
6	颜忠明	4.2500
7	潘文卿	4.2500
8	陈尧江	4.2500
9	房峻松	3.1875
10	乐嘉麟	3.1875
11	吴容	1.5938
合计		100.0000

三、交易对方基本情况

（一）冯国宝

1、基本情况

姓名	冯国宝
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310109195805*****
住所	上海市青浦区徐泾镇高泾路 800 弄*****
通讯地址	上海市青浦区徐泾镇高泾路 800 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	拥有加拿大的永久居留权

2、最近三年主要的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有
------	------	----	-----

			产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2017年5月-至今	董事	是
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2018年1月-至今	董事	是
上海施强结构工程加固有限公司	2017年5月-至今	董事	是
上海凝实工程技术开发有限公司	2017年5月-2018年3月	董事	否

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，冯国宝控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	38.22%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	51.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（二）吴庭翔

1、基本情况

姓名	吴庭翔
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310110196208*****
住所	上海市杨浦区飞虹路722弄*****
通讯地址	上海市虹口区东汉阳路309弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
------	------	----	-------------

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2010年5月-至今	副董事长	是
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2006年03月-至今	董事	是
上海施强结构工程加固有限公司	2005年12月-至今	法定代表人、董事长	是
上海凝实工程技术有限公司	1997年4月-至今	董事	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，吴庭翔控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	15.60%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	20.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。
3	上海凝实工程技术有限公司	100.00	23.30%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（三）丁整伟

1、基本情况

姓名	丁整伟
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310110196502*****
住所	上海市徐汇区桂平路 296 弄*****
通讯地址	上海市松江区泗砖南路 1500 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2010年5月-至今	董事长、总经理	是
上海施强结构工程加固有限公司	2011年7月-至今	董事	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，丁整伟控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝 诚建设工程检 测有限公司	300.00	14.90%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构 工程加固有限 公司	1,000.00	8.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（四）龚惠琴

1、基本情况

姓名	龚惠琴
曾用名	无
性别	女
国籍	中国
身份证号码	310110196702*****
住所	上海市杨浦区中原路34弄*****
通讯地址	上海市杨浦区营口路600弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
------	------	----	-------------

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2014年7月-至今	经营部经理	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，龚惠琴控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝 诚建设工程检 测有限公司	300.00	3.12%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构 工程加固有限 公司	1,000.00	3.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。
3	上海凝实工程 技术开发有限 公司	100.00	13.80%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（五）姚建阳

1、基本情况

姓名	姚建阳
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310101196310*****
住所	上海市杨浦区政立路 1588 弄*****
通讯地址	上海市青浦区华新镇华强街 203 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
------	------	----	-------------

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2000年5月-至今	技术负责人	是
上海施强结构工程加固有限公司	2005年12月-至今	监事	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，姚建阳控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝 诚建设工程检 测有限公司	300.00	3.90%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构 工程加固有限 公司	1,000.00	6.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。
3	上海凝实工程 技术开发有限 公司	100.00	8.40%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（六）颜忠明

1、基本情况

姓名	颜忠明
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310108196701*****
住所	上海市杨浦区凤城二村*****
通讯地址	上海市虹口区新嘉路1弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2006年3月-至今	董事、总经理	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，颜忠明控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	16.46%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	2.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。
3	上海凝实工程技术开发有限公司	100.00	6.20%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（七）潘文卿

1、基本情况

姓名	潘文卿
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310107196709*****
住所	上海市虹口区通州路*****
通讯地址	上海市虹口区海伦路 88 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
------	------	----	-------------

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2000年5月-至今	财务负责人	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，潘文卿控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝 诚建设工程检 测有限公司	300.00	2.34%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构 工程加固有限 公司	1,000.00	2.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。
3	上海凝实工程 技术开发有限 公司	100.00	6.20%	建筑工程领域内的技术开发，经销建筑装饰材料，金属材料，机电产品，建筑工程科技器材，工程相关图像摄影及彩扩，提供劳务。

（八）陈尧江

1、基本情况

姓名	陈尧江
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310108196007*****
住所	上海市杨浦区周家嘴路 2188 弄*****
通讯地址	上海市杨浦区周家嘴路 2188 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
------	------	----	-------------

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2014年5月-至今	党支部书记、工会主席	是
上海凝实工程技术开发有限公司	2010年9月-至今	法定代表人、董事长	否

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，陈尧江控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	1.56%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	2.00%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（九）房峻松

1、基本情况

姓名	房峻松
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310109197004*****
住所	上海市虹口区丰镇路*****
通讯地址	上海市虹口区华严路58弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2006年3月-至今	质量负责人	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，房峻松控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	300.00	2.34%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构工程加固有限公司	1,000.00	1.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（十）乐嘉麟

1、基本情况

姓名	乐嘉麟
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	310110196703*****
住所	上海市杨浦区长阳路*****
通讯地址	上海市浦东新区秀沿路 1168 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2005年2月-至今	检测人员	是
上海新高桥凝诚建设工程检测有限公司	2006年3月-至今	监事	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，乐嘉麟控制的核心企业及主要关联企业如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例	经营范围
1	上海新高桥凝 诚建设工程检 测有限公司	300.00	1.56%	建筑材料，工程桩基，工程结构质量检测，室内空气检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏，建筑工程界结构专业的技术服务、技术咨询。
2	上海施强结构 工程加固有限 公司	1,000.00	1.50%	结构补强、加固，建筑物纠偏；节能材料、建筑防水材料、建筑工程及材料专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；建筑材料销售；劳务服务（除中介）；防雷工程专业设计及施工。

（十一）吴容

1、基本情况

姓名	吴容
曾用名	无
性别	女
国籍	中国
身份证号码	310110195907*****
住所	上海市杨浦区惠民路*****
通讯地址	上海市杨浦区靖宇南路 118 弄*****
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

2、最近三年的职业和职务及与任职单位的产权关系

任职单位	起止时间	职务	是否有 产权关系
上海中测行工程检测咨询有限公司	2000 年 5 月-至今	出纳	是

3、控制的核心企业及主要关联企业的基本情况

截至本报告书签署之日，除中测行外，吴容无控制的其他核心企业及主要关联企业。

四、其他事项

（一）各交易对方之间是否存在关联关系的说明

截至本报告书签署日，冯国宝先生持有中测行 225.78 万元出资额，占中测

行股权比例为 45.16%，丁整伟先生持有中测行 75.00 万元出资额，占中测行股权比例为 15.00%，吴庭翔先生持有中测行 42.50 万元出资额，占中测行股权比例为 8.50%，三位自然人签订一致行动协议，对标的公司的重大事项采取共同协商、一致行动的原则，三位自然人合计持有中测行 68.66% 的股权，为中测行共同实际控制人。

（二）交易对方与上市公司的关联关系说明

本次资产收购的交易对方，在本次交易前与建研院及其关联方不存在关联关系。本次交易完成后，交易对方将合计持有建研院 7.57% 的股权（假设配套融资的发行股份数量按照上限 1,200.00 万股计算），具体情况如下：

股东名称	持股数（股）	持股比例
冯国宝	5,081,651	3.43%
丁整伟	1,688,024	1.14%
吴庭翔	956,547	0.64%
姚建阳	597,842	0.40%
龚惠琴	597,842	0.40%
陈尧江	478,273	0.32%
潘文卿	478,273	0.32%
颜忠明	478,273	0.32%
房峻松	358,705	0.24%
乐嘉麟	358,705	0.24%
吴容	179,358	0.12%
合计	11,253,493	7.57%

为进一步明确本次交易完成后取得上市公司股份的交易对方在上市公司层面的非一致行动关系，所有交易对方出具了《非一致行动人声明与承诺函》：“1、各方作为股东后，参与建研院股东大会行使表决权时，均独立行使表决权，不会互相委托代为行使表决权，不会协商一致共同提案、共同提名董事、不会协商一致同步增持建研院股票的情形，也不会采取其他可能被认定为具有一致行动关系的行为。2、各方不会通过二级市场争夺建研院控制权或进行举牌，亦不会以谋求建研院控制权或影响建研院经营决策为意图通过其他任何方式获取建研院的股份。3、在本《非一致行动人声明与承诺函》签署之后，各方不会寻求与其他

任何一方形成或在事实上形成上述情形中的关系；若因不可控制的因素或法律、法规规定的原因导致形成或在事实上形成上述情形中描述的关系，则应当根据建研院的要求及时进行解除并澄清，并按照相关法律、法规以及规范性法律文件以及上海证券交易所交易规则的规定及时进行披露。”

综上，本次交易完成后各交易对方不构成上市公司层面的一致行动关系，亦无交易对方持有上市公司股份超过 5% 之情形，故本次交易后交易对方与建研院及其关联方不存在关联关系。

（三）交易对方向公司推荐董事、监事及高级管理人员情况

截至本报告书签署日，交易对方未向建研院推荐董事、监事、高级管理人员。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

依据交易对方及其主要管理人员出具的承诺，最近五年内未受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

（五）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，交易对方及其主要管理人员最近五年内没有未按期偿还大额债务，亦没有涉及未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的事项。

（六）本次交易对方是否存在一致行动关系的说明

1、冯国宝、丁整伟、吴庭翔签署一致行动协议的时间、背景、原因和主要内容

冯国宝、丁整伟、吴庭翔为中测行的前三大股东，其中，冯国宝持有中测行 45.1562% 的股权并担任中测行的董事，丁整伟持有中测行 15.0000% 的股权并担任中测行的董事长，吴庭翔持有中测行 8.5000% 的股权并担任中测行的董事，三人合计持有中测行 68.6562% 的股权，在报告期内共同负责中测行的日常经营管理及重大事项决策，对中测行形成共同支配和控制，具有实质上的一致行动关系。

但因中测行及冯国宝、丁整伟、吴庭翔在本次交易之前不熟悉资本市场的运作规则，缺少相关风险控制意识，因此，该三人此前并未签署书面的一致行动协议。

本次交易相关中介机构在对中测行进行法律尽职调查后，基于上述情况，建议冯国宝、丁整伟、吴庭翔以书面方式明晰和确认三人之间一致行动关系，冯国宝、丁整伟、吴庭翔采纳了中介机构的建议并于2019年2月20日签署了《一致行动人协议》。

上述《一致行动人协议》的主要内容为：

“1、协议各方的权利义务

协议各方应当在公司股东会决定公司日常经营管理事项时，对经营管理事项的召集、提案、表决时采取一致行动。

协议各方应当在行使股东经营管理权利之前进行充分的协商、沟通，以保证顺利做出一致行动的决定；必要时召开一致行动人会议，促使协议各方达成采取一致行动的决定。若协议各方就某些问题无法达成一致时，以甲方（冯国宝）意见为准。

协议各方应当确保按照达成一致行动决定行使股东经营管理权利，承担股东义务。如协议一方不能出席股东会，则应委托任何一方股东作为其授权代表，作出与甲方（冯国宝）一致意见的表决。

2、委派董事/董事经营管理一致行动

协议各方应当在各方或各方委派董事（各方委派董事指本协议各方根据相应的投资协议、增资协议等交易文件的约定向公司委派的董事，如有）决定、参与公司日常经营管理事项时，对经营管理事项的召集、提案、表决时采取一致行动。

协议各方或各方委派董事应当在行使董事经营管理权利之前进行充分的协商、沟通，以保证顺利做出一致行动的决定；必要时召开一致行动人会议，促使协议各方及其委派董事达成采取一致行动的决定。若协议各方就某些问题无法达成一致时，以一致行动人中甲方（冯国宝）意见为准。

协议各方或各方委派董事应当确保按照达成一致行动决定行使董事经营管

理权利，承担董事义务。如协议一方不能出席董事会，则应委托任何一方作为其授权代表，作出与甲方（冯国宝）或甲方委派/委托董事一致意见的表决。

3、有效期

本协议的有效期限自协议生效之日起五年止，上述期限届满前，各方经共同协商可以通过补充协议方式延长本协议的有效期。

任何一方在有效期内已将全部股权转让予第三方并不再持有公司任何股权或表决权的，自动退出一致行动关系。各方同时或同次对外转让所持公司全部股权的，本协议自行终止。

4、违约责任

各方在此不可撤销的同意，本次一致行动中如果出现违约，所有违约方应当共同向所有守约方分别支付违约金 1,000 万元，而无论其持股比例的多少。各方确认，该金额为一致行动中因一方违约而导致的合理损失；除非守约方另有证据证明，守约方的实际损失大于该等约定数额的，则应以实际损失为准承担违约责任。”

2、冯国宝、丁整伟、吴庭翔是否通过协议、其他安排等共同扩大其所能够支配上市公司股份表决权数量的行为或者事实，对上市公司是否构成一致行动关系

冯国宝、丁整伟、吴庭翔等 11 名交易对方共同签署了《非一致行动人声明与承诺函》，声明并承诺：

“各方相互之间在建研院股东大会层面不构成一致行动人关系；十一人中的任何一方不存在通过协议、其他安排，与其他十方共同扩大其所能够支配的建研院表决权数量的行为或者事实。

各方作为股东后，参与建研院股东大会行使表决权时，均独立行使表决权，不会互相委托代为行使表决权，不会协商一致共同提案、共同提名董事、不会协商一致同步增持建研院股票的情形，也不会采取其他可能被认定为具有一致行动关系的行为。

各方不会通过二级市场争夺建研院控制权或进行举牌，亦不会以谋求建研院控制权或影响建研院经营决策为意图通过其他任何方式获取建研院的股份。

在本《非一致行动人声明与承诺函》签署之后，各方不会寻求与其他任何一方形成或在事实上形成上述情形中的关系；若因不可控制的因素或法律、法规规定的原因导致形成或在事实上形成上述情形中描述的关系，则应当根据建研院的要求及时进行解除并澄清，并按照相关法律、法规以及规范性法律文件以及上海证券交易所交易规则的规定及时进行披露。

上述承诺为各人的真实意思表示，如有不实或违反，各人愿意承担法律责任。”

冯国宝、丁整伟、吴庭翔虽然于 2019 年 2 月 20 日签署了《一致行动人协议》，但该一致行动关系仅对标的公司的经营管理产生影响，不涉及上市公司事务，且本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，上述三人将不再持有标的公司股权，该一致行动关系将依据《一致行动人协议》的约定自行终止。

3、结合业绩承诺期后超额奖励的名单与金额由冯国宝、丁整伟、吴庭翔决定，说明本次交易后上述三人的一致行动关系是否实质存续

如前所述，本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，冯国宝、丁整伟、吴庭翔将不再持有标的公司股权，该三人间的一致行动关系将依据《一致行动人协议》的约定自行终止。

就业绩承诺期后超额奖励的名单及金额确定方式，上市公司与交易对方签署了《业绩承诺与补偿协议之补充协议》进行了修改。根据《业绩承诺与补偿协议之补充协议》的约定，超额奖励的核心团队范围、各奖励人员的奖励金额及其实施方案由标的公司董事会审议决定。

4、本次交易完成后冯国宝、丁整伟、吴庭翔合计持有上市公司股份比例超过 5%，本次交易是否应认定为关联交易

本次交易前，标的公司及其股东与上市公司及其关联方之间不存在关联关系。虽然本次交易完成后，不考虑募集配套资金，冯国宝、丁整伟、吴庭翔合计持有上市公司股份比例超过 5%，但如前所述，该三人对上市公司不构成一致行

动关系。因此，该三人在上市公司的股份不应合并计算，即本次交易完成后，不考虑募集配套资金，任一交易对方持有的上市公司的股份比例均不超过 5%。

第三节 交易标的

本次交易的标的公司是上海中测行工程检测咨询有限公司。截至本报告书签署日，标的公司基本情况如下：

一、中测行基本情况

公司名称：上海中测行工程检测咨询有限公司

公司住所：上海市杨浦区军工路 2390 号 12 幢

办公地点：上海市杨浦区军工路 2390 号 12 幢

法定代表人：丁整伟

注册资本：500 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2000 年 5 月 23 日

统一社会信用代码：91310110631741817D

经营范围：建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测；建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价；建设工程检测；测绘服务（详见测绘资质证书）；建筑能效测评及能源审计；工程勘察专业类岩土工程；工程装饰；合同能源管理；防雷装置检测。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、中测行的历史沿革及股权控制关系

（一）中测行的历史沿革

1、2000 年 5 月，中测行的设立

1999 年 11 月 25 日，上海市工商行政管理局核发《企业名称预先核准通知书》（沪名称预核（内）No:01199911250117），同意预先核准名称“上海市杨浦区建设工程质量检测站”。

2000年5月11日，上海市杨浦区人民政府长白新村街道办事处印发《关于同意开办上海市杨浦区建设工程质量检测站的批复》（杨长办[2000]24号），同意上海长白工贸公司开办上海市杨浦区建设工程质量检测站，法定代表人为冯国宝，注册资金80万元，经营在建材、工程桩基、工程结构的质量检测、建筑物测量、补强、加固、纠偏等技术服务。

2000年4月，上海市杨浦区建设工程质量检测站（以下简称“杨浦检测站”，后更名为“中测行”）出资人上海长白工贸公司（以下简称“长白工贸”）签署了《上海市杨浦区建设工程质量检测站章程》。

2000年5月15日，长白工贸出具《上海长白工贸公司关于冯国宝同志任职的通知》（杨长工[2000]22号），决定由冯国宝任杨浦检测站站长。

2000年5月17日，沪江诚信会计师事务所有限公司出具《验资报告》（沪诚会验[2000]245号），审验截至2000年5月16日止，杨浦检测站已收到长白工贸投入的注册资本80万元，均以货币出资。

2000年5月24日，杨浦检测站取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的《企业法人营业执照》（注册号：3101101021808），根据该营业执照记载，杨浦检测站成立时的基本情况如下：

企业名称	上海市杨浦区建设工程质量检测站
注册号	3101101021808
企业类型	集体企业
法定代表人	冯国宝
注册资金	80万元
经营方式	服务
住所	上海市杨浦区民星路250号
经营范围	建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测；建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价（以上经营范围必须凭资质经营）。

杨浦检测站设立时，出资人的出资情况如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	长白工贸	80.00	100.00	货币

合 计	80.00	100.00	—
-----	-------	--------	---

2、2004年8月，变更企业形式

2004年7月15日，上海新华资产评估有限公司出具《上海市杨浦区建设工程质量检测站整体资产评估报告》（上新评[2004]第155号）。根据该报告，截至2004年6月30日，杨浦检测站的总资产评估价值为6,210,739.5元，负债评估价值为3,126,003.13元，净资产评估价值为3,084,736.37元。

2004年7月15日，上海新华资产评估有限公司于出具《上海市杨浦区建设工程质量检测站产权界定查证报告》（上新查字[2004]第001号）。根据该报告，杨浦检测站产权主体为冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容，各投资主体占实收资本、所有者权益的百分比如下：

出资者姓名	出资额（万元）	占实收资本比例（%）	占所有者权益比例（%）
冯国宝	42.50	53.125	53.125
吴庭翔	8.00	10.000	10.000
姚建阳	5.00	6.250	6.250
陈尧江	4.00	5.000	5.000
龚惠琴	5.00	6.250	6.250
潘文卿	4.00	5.000	5.000
颜忠明	4.00	5.000	5.000
房峻松	3.00	3.750	3.750
乐嘉麟	3.00	3.750	3.750
吴容	1.50	1.875	1.875
合计	80.00	100.000	100.000

2004年7月16日，上海市杨浦区集体资产管理办公室出具了《关于上海市杨浦区建设工程质量检测站产权查证的确认》（杨集资办[2004]16号），确认杨浦检测站的产权主体为冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容，杨浦检测站的所有者权益归冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容所有，具体投资金额、占企业实收资本的比例及所有者权益的比例如下：

出资者姓名	出资额（万元）	占实收资本比例（%）	占所有者权益比例（%）
冯国宝	42.50	53.125	53.125
吴庭翔	8.00	10.000	10.000
姚建阳	5.00	6.250	6.250
陈尧江	4.00	5.000	5.000
龚惠琴	5.00	6.250	6.250
潘文卿	4.00	5.000	5.000
颜忠明	4.00	5.000	5.000
房峻松	3.00	3.750	3.750
乐嘉麟	3.00	3.750	3.750
吴容	1.50	1.875	1.875
合计	80.00	100.000	100.000

同时，上海市杨浦区集体资产管理办公室确认杨浦检测站自成立至 2004 年 6 月 30 日止未享受税收优惠政策。

2004 年 7 月 20 日，杨浦检测站出具《上海市杨浦区工程质量检测站改制为股份合作制的方案》，说明杨浦检测站于 2000 年 5 月以集体所有制企业注册，注册资本为 80 万元，该注册资本实际由冯国宝等 10 位自然人出资，经上海市杨浦区集体资产管理办公室对杨浦检测站产权查证确认当时注册资本 80 万元系由冯国宝等 10 位自然人出资，为清晰产权，决定改制为股份合作制。

2004 年 7 月 20 日，长白工贸出具《关于同意上海市杨浦区建设工程质量检测站改制为股份合作制的批复》（杨上工[2004]16 号），确认杨浦检测站当初以集体所有制注册，实为个人投资，现为明晰产权，已经上海市杨浦区集体资产管理办公室确认产权，同意杨浦检测站改为股份合作制的申请，并报有关部门办理手续。

2004 年 7 月 21 日，上海市杨浦区经济体制改革办公室出具《关于同意上海市杨浦区建设工程质量检测站改制为股份合作制的批复》（杨体改[2004]第 16 号），同意杨浦检测站改制为股份合作制企业，并根据杨浦区集资办对该站产权查证的确认，改制后企业的注册资金为 80 万元，全部由 10 名自然人股东出资。

2004 年 6 月 21 日，杨浦检测站新股东冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、

龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容共同签署《上海市杨浦区建设工程质量检测站企业章程》。

2004年7月20日，杨浦检测站新股东冯国宝、吴庭翔、姚建阳、陈尧江、龚惠琴、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容一致通过，同意杨浦检测站注册资金确认为80万元；选举冯国宝为法定代表人、执行董事兼总经理；选举龚惠琴为监事；将杨浦检测站改制为股份合作制并同意改制方案；通过股份合作制章程。

2004年8月2日，杨浦检测站就上述变更办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

3、2006年5月，增加注册资本

2006年1月5日，杨浦检测站召开股东会会议，全体股东一致同意将杨浦检测站未分配利润中的120万元转为股本，转增后的注册资金为200万元，各出资人出资比例不变，并通过章程修改案。

同日，杨浦检测站全体股东签署《上海市杨浦区建设工程质量检测站章程修改案》。

2006年5月19日，上海华城会计师事务所有限公司于出具《验资报告》（华会事验[2006]74号），审验截至2005年12月31日，杨浦检测站已将未分配利润120万元转增股本，变更后的累计注册资本实收金额为200万元。

2006年5月25日，杨浦检测站就本次增资办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，杨浦检测站各出资人的出资情况如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	106.25	53.125	货币
2	吴庭翔	20.00	10.00	货币
3	姚建阳	12.50	6.25	货币
4	龚惠琴	12.50	6.25	货币
5	陈尧江	10.00	5.00	货币

6	潘文卿	10.00	5.00	货币
7	颜忠明	10.00	5.00	货币
8	房峻松	7.50	3.75	货币
9	乐嘉麟	7.50	3.75	货币
10	吴容	3.75	1.875	货币
合计		200.00	100.00	—

4、2007年2月，变更标的公司名称、企业形式

2007年1月31日，杨浦检测站召开股东会会议，全体股东一致同意将企业名称变更为“上海中测行工程检测咨询有限公司”；企业经济性质由股份合作制企业变更为有限责任公司；选举冯国宝为标的公司法定代表人；选举龚惠琴为标的公司监事；并审议通过公司章程。

2007年2月5日，上海华城会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华会事验[2007]第28号），审验截至2006年12月31日，中测行注册资本为人民币200万元，实收资本为200万元。

2007年2月8日，中测行就上述变更办理完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

5、2010年4月，增加注册资本

2010年3月31日，中测行召开股东会会议，全体股东一致同意将标的公司注册资本由200万元变更为300万元，新增注册资本中，冯国宝认缴53.125万元；吴庭翔认缴10万元；姚建阳认缴6.25万元；龚惠琴认缴6.25万元；陈尧江认缴5万元；潘文卿认缴5万元；颜忠明认缴5万元；房峻松认缴3.75万元；乐嘉麟认缴3.75万元；吴容认缴1.875万元；并通过《公司章程》修正案。

2010年4月7日，上海华城会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华会事验[2010]第125号），审验截止至2010年4月7日，中测行已收到冯国宝、吴庭翔、姚建阳、龚惠琴、陈尧江、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币100万元，均以货币出资。

2010年4月8日，中测行就本次增资办理完成工商登记，并取得上海市工

商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，中测行的股权结构如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	159.375	53.125	货币
2	吴庭翔	30.00	10.00	货币
3	姚建阳	18.75	6.25	货币
4	龚惠琴	18.75	6.25	货币
5	陈尧江	15.00	5.00	货币
6	潘文卿	15.00	5.00	货币
7	颜忠明	15.00	5.00	货币
8	房峻松	11.25	3.75	货币
9	乐嘉麟	11.25	3.75	货币
10	吴容	5.625	1.875	货币
合计		300.00	100.00	—

6、2010年5月，股权转让及法定代表人变更

2010年5月5日，中测行召开股东会会议，全体股东一致同意成立新一届股东会；选举丁整伟、冯国宝、吴庭翔为标的公司董事，冯国宝不再担任标的公司执行董事；选举龚惠琴为标的公司监事；并通过新的《公司章程》。

2010年5月5日，中测行召开董事会会议，选举丁整伟为标的公司董事长（法定代表人）。

2010年5月5日，吴容、乐嘉麟、房峻松、颜忠明、潘文卿、龚惠琴、陈尧江、姚建阳、吴庭翔、冯国宝分别与丁整伟签署股权转让协议，约定各自将其所持中测行部分股权转让给丁整伟，转让明细如下：

序号	转让方	受让方	转让出资（万元）	转让比例（%）	转让价格（万元）
1	冯国宝	丁整伟	23.9064	7.9688	23.9064
2	吴庭翔		4.500	1.5000	4.5000
3	姚建阳		2.8125	0.9375	2.8125
4	陈尧江		2.2500	0.7500	2.2500

5	龚惠琴		2.8125	0.9375	2.8125
6	潘文卿		2.2500	0.7500	2.2500
7	颜忠明		2.2500	0.7500	2.2500
8	房峻松		1.6875	0.5625	1.6875
9	乐嘉麟		1.6875	0.5625	1.6875
10	吴容		0.8436	0.2812	0.8436
合计			45.0000	15.0000	45.0000

2010年5月12日，中测行就上述变更完成了工商登记，并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，中测行的股权结构如下：

序号	出资人	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	135.4686	45.1562	货币
2	丁整伟	45.0000	15.0000	货币
3	吴庭翔	25.5000	8.5000	货币
4	姚建阳	15.9375	5.3125	货币
5	龚惠琴	15.9375	5.3125	货币
6	陈尧江	12.7500	4.2500	货币
7	潘文卿	12.7500	4.2500	货币
8	颜忠明	12.7500	4.2500	货币
9	房峻松	9.5625	3.1875	货币
10	乐嘉麟	9.5625	3.1875	货币
11	吴容	4.7814	1.5938	货币
合计		300.0000	100.0000	—

7、2010年9月，增加注册资本

2010年9月15日，中测行召开股东会会议，全体股东一致同意中测行注册资本由300万元增至500万元，新增注册资本中，冯国宝认缴90.3124万元，丁整伟认缴30万元，吴庭翔认缴17万元，姚建阳认缴10.625万元，龚惠琴认缴10.625万元，陈尧江认缴8.5万元，潘文卿认缴8.5万元，颜忠明认缴8.5万元，房峻松认缴6.375万元，乐嘉麟认缴6.375万元，吴容认缴3.1876万元。

2010年9月17日，上海华城会计师事务所有限公司出具《验资报告》（华

会事验[2010]第 320 号), 审验截至 2010 年 9 月 17 日止, 中测行已收到冯国宝等十一位股东缴纳的新增注册资本(实收资本)合计 200 万元, 均已货币出资。

2010 年 9 月 19 日, 中测行就本次增资办理完成了工商登记, 并取得上海市工商行政管理局杨浦分局核发的新《企业法人营业执照》。

本次增资完成后, 中测行的股权结构如下:

序号	出资人	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	冯国宝	225.7810	45.1562	货币
2	丁整伟	75.0000	15.0000	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.5000	货币
4	姚建阳	26.5625	5.3125	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.3125	货币
6	陈尧江	21.2500	4.2500	货币
7	潘文卿	21.2500	4.2500	货币
8	颜忠明	21.2500	4.2500	货币
9	房峻松	15.9375	3.1875	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.1875	货币
11	吴容	7.9690	1.5938	货币
合计		500.0000	100.0000	—

8、2011 年 7 月, 股权转让

2011 年 7 月 12 日, 冯国宝与其母亲陈景英签署股权转让协议, 约定冯国宝将其持有的中测行 45.1562% 的股权转让至陈景英。

2011 年 7 月 18 日, 中测行就本次股权变更在上海市工商行政管理局杨浦分局办理完成工商登记。

本次股权转让完成后, 中测行的股权结构如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	陈景英	225.7810	45.16	货币
2	丁整伟	75.0000	15.00	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.50	货币

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
4	姚建阳	26.5625	5.31	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.31	货币
6	陈尧江	21.2500	4.25	货币
7	潘文卿	21.2500	4.25	货币
8	颜忠明	21.2500	4.25	货币
9	房峻松	15.9375	3.19	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.19	货币
11	吴容	7.9690	1.59	货币
合计		500.0000	100.00	—

9、2017年5月，股权变更

2016年12月23日，冯国宝的母亲陈景英因病去世。根据上海市白玉兰律师事务所于2011年8月2日出具的《律师见证书》（2011年度沪白见字002号）及陈景英签署的《遗嘱》，陈景英与冯国宝系母子关系，陈景英持有的中测行的股权在其过世后由冯国宝继承。

2017年5月18日，中测行就本次股权变更在上海市杨浦区市场监督管理局办理完成工商登记。

本次股权变更完成后，中测行的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	225.7810	45.16	货币
2	丁整伟	75.0000	15.00	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.50	货币
4	姚建阳	26.5625	5.31	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.31	货币
6	陈尧江	21.2500	4.25	货币
7	潘文卿	21.2500	4.25	货币
8	颜忠明	21.2500	4.25	货币
9	房峻松	15.9375	3.19	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.19	货币
11	吴容	7.9690	1.59	货币

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
	合计	500.0000	100.00	—

（二）中测行的股权控制关系

1、股权结构

截至本报告书出具之日，中测行的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	冯国宝	225.7810	45.16	货币
2	丁整伟	75.0000	15.00	货币
3	吴庭翔	42.5000	8.50	货币
4	姚建阳	26.5625	5.31	货币
5	龚惠琴	26.5625	5.31	货币
6	陈尧江	21.2500	4.25	货币
7	潘文卿	21.2500	4.25	货币
8	颜忠明	21.2500	4.25	货币
9	房峻松	15.9375	3.19	货币
10	乐嘉麟	15.9375	3.19	货币
11	吴容	7.9690	1.59	货币
	合计	500.0000	100.00	—

截至本报告书出具之日，冯国宝持有中测行 45.16%的股权，丁整伟持有中测行 15.00%的股权，吴庭翔持有中测行 8.50%的股权，三位自然人签订一致行动协议，对标的公司的重大事项采取共同协商、一致行动的原则，三人合计持有中测行 68.66%的股权，为中测行共同实际控制人。

2、公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议

本次交易前，中测行《公司章程》不存在关于股权转让的其他前置条件。

（三）中测行下属公司情况

截至本报告书出具之日，中测行共有 2 家分公司，分别为上海中测行工程检测咨询有限公司川沙分公司及上海中测行工程检测咨询有限公司浦东分公司。

1、上海中测行工程检测咨询有限公司川沙分公司

名称	上海中测行工程检测咨询有限公司川沙分公司
统一社会信用代码	91310115MA1H7JD909
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
营业场所	上海市浦东新区川六公路 2715 弄 108 号 6 幢 204 室
负责人	丁整伟
成立日期	2016 年 3 月 16 日
营业期限	2016 年 3 月 16 日至无固定期限
经营范围	建筑材料、工程桩基、工程结构质量检测，建筑物测量、加固、补强、纠偏和建设工程结构的安全、功能的技术评价，建设工程检测，建筑节能测评，工程勘察专业类岩土工程，工程装饰，合同能源管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、上海中测行工程检测咨询有限公司浦东分公司

名称	上海中测行工程检测咨询有限公司浦东分公司
统一社会信用代码	91310115MA1H7RYL44
类型	有限责任公司分公司（自然人投资或控股）
营业场所	上海市浦东新区行南路 349 弄 50 号 2 号房第 3 层
负责人	姚建阳
成立日期	2015 年 2 月 27 日
营业期限	2015 年 2 月 27 日至不约定期限
经营范围	代理母公司委托的相关业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

三、中测行的主要财务数据

根据江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，中测行最近两年财务报表的主要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018-12-31	2017-12-31
流动资产总额	7,211.73	3,965.93
非流动资产总额	936.13	970.80
资产总额	8,147.86	4,936.73
流动负债总额	2,669.09	2,525.10

项目	2018-12-31	2017-12-31
非流动负债总额	-	-
负债总额	2,669.09	2,525.10
所有者权益合计	5,478.77	2,411.63

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	14,353.02	11,834.57
营业利润	3,448.11	3,308.88
利润总额	3,443.69	3,305.55
净利润	3,067.15	2,907.78
扣除非经常性损益后的净利润	2,994.68	2,621.99

3、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,902.25	2,453.73
投资活动产生的现金流量净额	-272.26	-407.34
筹资活动产生的现金流量净额	-479.20	-3,116.80
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	3,150.79	-1,070.41

四、中测行的主要资产权属、对外担保及主要负债情况

(一) 主要资产权属

1、固定资产

中测行为轻资产型企业，拥有的固定资产主要为机器设备、运输设备、办公设备等。截至 2018 年 12 月 31 日，中测行拥有的固定资产情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	成新率
机器设备	1,936.24	1,317.87	618.37	31.94%
运输工具	694.63	512.38	182.25	26.24%

办公设备及其他	133.96	87.98	45.98	34.32%
合计	2,764.83	1,918.24	846.60	30.62%

2、主要房屋租赁情况

截至本报告书签署日，中测行无自有房产、自有土地使用权，主要通过租赁房产、办公场所从事生产经营。其签署并正在履行的主要生产经营所需租赁合同如下：

序号	出租方	承租方	租赁标的坐落	面积(m ²)	期限	租赁用途
1	上海乐惠物流有限公司	中测行	上海市杨浦区军工路 2390 号	房屋： 5,515.7； 场地： 2,355	2017.5.1-2022.12.31	办公、 工程检测及 配套经营
2	上海融锦实业有限公司	中测行	上海市浦东新区川六公路 2658 号	约 8,000	2019.1.1- 动拆迁（如有）评 估完毕止	仓储
3	上海振祥手套有限公司	中测行	上海市崇明县建设镇建设公路 1908 号	500	2018.3.1- 2020.2.29	建设工程质量检测及 相关事宜
4	上海浦东高业建筑安装工程有限责任公司	中测行	上海市浦东新区行南路 349 弄 50 号	493	2014.8.1-2019.7.31	办公或 员工住宿

中测行的上述租赁存在以下问题：

① 租赁划拨土地

中测行自上海乐惠物流有限公司（“乐惠物流”）租赁的场地所在地为划拨性质、规划用途为仓储，实际使用与规划用途存在部分不一致。

就以上事项，本独立财务顾问对乐惠物流的相关负责人员进行了访谈，确认其与中测行签署的租赁合同系双方真实意思，中测行已依约向乐惠物流支付了租金、物业费等义务，租赁合同处于正常履行中，双方之间不存在有关租赁合同的任何纠纷或潜在纠纷。

同时，中测行出具了书面确认：“若本公司与上海乐惠物流有限公司签署的《租赁合同》发生中止、解除、撤销、无效或到期后无法续约等情形，导致本公司无法继续使用杨浦区军工路 2390 号相关房屋、场地的，本公司会立即启动搬

迁经营场所的计划，包括但不限于租赁符合法律法规要求的房屋、场地以解决本公司检测作业所需场所，同时租赁商业物业以解决本公司管理办公所需场所。该等搬迁不会给本公司的持续稳定经营造成重大影响。”

② 租赁转租集体土地

中测行自上海融锦实业有限公司（“融锦实业”）租赁的场地所在地为集体用地，该场地系融锦实业自上海市浦东新区川沙新镇杜尹村民委员会租赁后转租给中测行使用，转租行为未办理手续。

就以上事项，中测行出具了书面确认：“中测行自融锦实业租赁的场地系用于堆放其从事检测业务所需的配重物，截至本确认函出具日，中测行与融锦实业不存在有关租赁合同的任何纠纷或潜在纠纷，且中测行正在积极与融锦实业协商解除租赁合同，另行寻找符合法律法规要求的配重物堆放场地或选择其他替代方案。因配重物堆放对场地不存在特殊性要求，中测行预计可以顺利找到合适场地并完成配重物的转移，该等转移不会给中测行的持续稳定经营造成重大影响。”

中测行的实际控制人出具了《关于租赁房产、土地事项的承诺函》，承诺：“业绩承诺期内，因中测行租赁房产、土地（场地）不符合相关的法律、法规，而被有关政府主管部门、出租方要求收回或受到行政处罚，或因租赁标的所在土地性质、租赁房屋权属证明瑕疵、未办理租赁备案等原因导致无法继续履行租赁合同而产生的任何搬迁费用或损失，均由本人个别和连带地承担。”

据此，本独立财务顾问认为，中测行与乐惠物流、融锦实业签署的租赁合同目前均为正常履行，未因租赁行为发生争议或纠纷，如租赁场地需要搬迁的，中测行将通过寻找其他经营场所并及时完成搬迁，中测行实际控制人已承诺由其承担全部的搬迁费用及损失，不会对中测行持续稳定地经营造成重大不利影响。

3、主要无形资产

（1）商标

截至本报告书出具之日，中测行不存在已获注册的商标。

（2）专利

截至本报告书出具之日，中测行拥有 31 项实用新型专利，具体情况如下：

序号	专利权人	专利名称	专利类型	专利号	申请日期
1	中测行	一种用于楼板钻孔的电钻升降支架	实用新型	ZL 2015 2 0235850.X	2015.4.20
2	中测行	一种试验洗筛	实用新型	ZL 2015 2 0235895.7	2015.4.20
3	中测行	一种靠自身重力竖直的水准尺	实用新型	ZL 2015 2 0235896.1	2015.4.20
4	中测行	一种楼板厚度测量工具	实用新型	ZL 2015 2 0235983.7	2015.4.20
5	中测行	一种自动加热沥青滤筛	实用新型	ZL 2016 2 0146109.0	2016.2.26
6	中测行	一种凸轮式多功能响鼓锤	实用新型	ZL 2016 2 0144307.3	2016.2.26
7	中测行	一种测试声波透射仪 t0 时间的水槽	实用新型	ZL 2016 2 0144140.0	2016.2.26
8	中测行	一种测斜管的固定装置	实用新型	ZL 2016 2 0144316.2	2016.2.26
9	中测行	一种沥青检测用自动加热刀具	实用新型	ZL 2016 2 0144309.2	2016.2.26
10	中测行	一种中空玻璃露点测试辅助机械手	实用新型	ZL 2016 2 0144306.9	2016.2.26
11	中测行	空心板梁铰缝损伤检测装置	实用新型	ZL 2016 2 0687314.8	2016.7.1
12	中测行	沉降观测标志以及基于沉降观测标志的沉降观测结构	实用新型	ZL 2016 2 0687243.1	2016.7.1
13	中测行	粘结砂浆拉伸粘结强度试验成型装置	实用新型	ZL 2017 2 0041563.4	2017.1.14
14	中测行	预制多孔板端部防滑落加固结构	实用新型	ZL 2017 2 0041572.3	2017.1.14
15	中测行	柱根扁钢固定受力构件的结构	实用新型	ZL 2017 2 0041565.3	2017.1.14
16	中测行	管材环刚度试验对中装置	实用新型	ZL 2017 2 0044182.1	2017.1.14
17	中测行	可自动旋转的混凝土芯样切割机	实用新型	ZL 2017 2 0043444.2	2017.1.14
18	中测行	用于给水管道压力测试的电动试压装置	实用新型	ZL 2017 2 0043434.9	2017.1.14
19	中测行	高应变检测用锤击设备的自动脱钩装置	实用新型	ZL 2017 2 0041583.1	2017.1.14
20	中测行	一体式声测管密封性试验机	实用新型	ZL 2017 2 0048594.2	2017.1.14
21	中测行	水泥比表面积试验称量盒	实用新型	ZL 2017 2 0041582.7	2017.1.14
22	中测行	水泥密度试验振动仪	实用新型	ZL 2018 2 0232385.8	2018.2.9
23	中测行	自吸尘式手工电动打磨机	实用新型	ZL 2018 2 0231631.8	2018.2.9

24	中测行	重物托起装置	实用新型	ZL 2018 2 0231633.7	2018.2.9
25	中测行	自立式拉拔仪	实用新型	ZL 2018 2 0231201.6	2018.2.9
26	中测行	磁测井法钢筋笼长度检测的验证装置	实用新型	ZL 2018 2 0502223.1	2018.4.10
27	中测行	沥青恩格拉黏度试验仪水循环系统	实用新型	ZL 2018 2 0503463.3	2018.4.10
28	中测行	建筑外门窗淋水校准所用集水箱支撑装置	实用新型	ZL 2018 2 0502249.6	2018.4.10
29	中测行	带有电子与机械两用式自测杆的激光测距仪	实用新型	ZL 2018 2 0502627.0	2018.4.10
30	中测行	门窗检测辅助搬运装置	实用新型	ZL 2018 2 0507300.2	2018.4.10
31	中测行	一种空心板梁铰缝修复结构	实用新型	ZL 2018 2 0931411.6	2018.6.15

(3) 计算机软件著作权

截至本报告书出具之日，中测行拥有 6 项已登记的计算机软件著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	名称	登记号	开发完成日期	权利取得
1	中测行	基坑监测管理平台[简称：监测平台]V1.0	2016SR088731	2015.11.20	原始取得
2	中测行	综合信息管理平台[简称：管理平台]V1.1	2016SR088735	2015.12.15	原始取得
3	中测行	中测行监督抽检管理系统[简称：监督抽检管理系统]V1.0	2016SR230733	2013.11.25	原始取得
4	中测行	中测行工程施工质量验收管理软件 V1.0	2016SR230732	2013.6.20	原始取得
5	中测行	中测行混凝土抗渗试验工作计划管理软件[简称：抗渗试验工作计划管理软件]V1.0	2016SR233131	2013.8.12	原始取得
6	中测行	用于房屋鉴定的 PKPM 结果后处理软件 V1.0	2017SR228536	2017.1.5	原始取得

(4) 域名

截至本报告书出具之日，中测行拥有 1 项已备案的域名，具体情况如下：

网站名称	网站域名	主办单位	网站备案/许可证号	审核通过时间
中测行	shzch.com	上海中测行工程检测咨询有限公司	沪 ICP 备 17056362 号-1	2018.1.26

4、主要资质

截至本报告书出具日，中测行拥有的主要资质如下：

序号	证书名称	证书编号	发证机关	有效期
1	建设工程质量检测机构资质证书	沪建检字第 009 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2019.3.29-2022.3.28
2	检验检测机构资质认定证书	150901340483	上海市质量技术监督局	2016.3.24-2021.10.25
3	上海市建设工程检测机构评估证书（综合级）	SCET0-026	上海市建设工程检测行业协会	2016.3.28-2020.3.31
4	水利工程质量检测单位资质等级证书（混凝土工程甲级）	水质检资字第 20170047 号	中华人民共和国水利部	2017.8.9-2020.8.8
5	水利工程质量检测单位资质等级证书（混凝土类乙级、岩土工程类乙级）	沪水质检资字第 20170003 号	上海市水务局	2017.4.1-2020.3.31
6	工程勘察资质证书（工程勘察专业类（岩土工程（物探测试监测检测））甲级）	B131022711	中华人民共和国住房和城乡建设部	2018.6.12-2023.06.12
7	公路水运工程试验检测机构等级证书（公路工程综合甲级）	交 GJC 甲 083	交通运输部工程质量监督局	2017.4.28-2022.4.27
8	公路水运工程试验检测机构等级证书（公路工程桥梁隧道工程专项）	交 GJC 桥 057	交通运输部工程质量监督局	2017.4.28-2022.4.27
9	测绘资质证书（乙级）	乙测资字 3110222	上海市规划和国土资源管理局	2018.2.6-2019.12.31
10	雷电防护装置检测资质证（乙级）	2092017009	上海市气象局	2017.3.19-2022.3.18
11	建筑装饰工程设计与施工资质证书（建筑装饰装修工程设计与施工三级）	C231022718	上海市城乡建设和管理委员会	2014.11.28-2019.11.27
12	中国合格评定国家认可委员会检验机构认可证书	CNAS IB0296	中国合格评定国家认可委员会	2018.3.14-2024.3.13
13	中国合格评定国家认可委员会实验室认可证书	CNAS L5498	中国合格评定国家认可委员会	2018.3.19-2024.3.18
14	上海市排水管道养护维修企业作业证书	05-130	上海市排水管理处	2018.11.14-2021.11.14
15	道路运输经营许可证	沪交运管许可市字 310000005831 号	上海市城市交通运输管理处	2016.12.2-2019.11.30

序号	证书名称	证书编号	发证机关	有效期
16	合同能源管理服务企业 登记证书（一星）	SHEMC0149	上海市节能环保服务业 协会	2018.8.30-2020.8.30
17	上海市建筑能源审计机 构（第一批）	沪建交[2011]275 号	上海市城乡 建设和交通 委员会	—

（二）对外担保情况

截至本报告书签署日，中测行不存在对外担保情况。

（三）主要负债情况

单位：万元

项目	2018年12月31日	占总负债比例
应付票据及应付账款	647.45	24.26%
预收款项	7.69	0.29%
应付职工薪酬	1,769.83	66.31%
应交税费	209.69	7.86%
其他应付款	34.42	1.29%
负债合计	2,669.09	100.00%

截至2018年12月31日，中测行的主要负债为应付职工薪酬、应付票据及应付账款，占负债总额的比例为90.57%。

（四）未决诉讼、仲裁、行政处罚、刑事处罚情况

1、未决诉讼、仲裁

截至本报告书签署日，中测行不存在对本次交易构成实质性影响的尚未了结的重大诉讼、仲裁。

2、行政处罚

截至本报告书签署日，中测行不存在对本次交易构成实质性影响的尚未了结的重大行政处罚事项。

五、主要业务情况

（一）主营业务简介

中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，主要从事房建、市政、桥梁、公路、水利工程等领域建设工程质量检测，具体检测服务内容包括地基基础工程检测、主体结构工程检测、钢结构工程检测、房屋质量评估与鉴定、住宅套内质量检验检测、防雷装置安全性能检测、建筑工程设备系统检测及节能评估咨询、建筑节能材料与节能现场检测、建筑门窗与幕墙检测、结构与道桥工程材料检测、桥梁及隧道工程检测评估、道路工程现场检测、岩土工程监测及工程测量等。

中测行先后参与了上海市建筑基桩检测技术规程、高强混凝土抗压强度非破损检测技术规程等部分上海市工程检测规程的编写工作。中测行同时是上海市建设工程检测行业协会副会长级会员单位，上海市工程建设质量管理协会副会长级会员单位，上海市测绘地理信息产业协会理事单位。

近年中测行获得的主要荣誉或奖项如下：

序号	获奖名称	颁发机构	颁发时间
1	2014 年度上海市建设工程检测机构“检测综合奖”（沪建检协[2015]5 号）	上海市建设工程检测行业协会	2015 年 4 月
2	建设工程质量检测 AAA 级信用机构	中国建筑业协会	2015 年 12 月
3	2015 年度公路水运工程甲级（专项）试验检测机构信用评价 A 级	交通运输部工程质量监督局	2016 年 5 月
4	2016 年度上海市建设工程“检测奖”（沪建检协〔2017〕4 号）	上海市建设工程检测行业协会	2017 年 4 月

近年来，中测行先后参与的上海市重大工程、标志性工程近 400 项，主要有：上海国际赛车场、浦东国际机场、上海长江隧桥、2010 年上海世博会部分场馆及基础设施、磁悬浮高速交通、闵浦大桥，上海火车站，国家蛋白质科学中心、外滩通道、国家会展中心、上海国际汽车城等。

（二）所处行业的主管部门、监管体制、主要法律及政策

1、行业主管部门和监管体制

中测行一直专注于建设工程检测领域的探索发展、开拓创新。根据中国证监

会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，中测行所属行业为“科学研究和技术服务业”中的“专业技术服务业（M74）”。

根据《国民经济行业分类（GB/T 4754—2017）》，中测行所属行业为“专业技术服务业”中的“检测服务（M7452）”。

根据《战略性新兴产业分类（2018）》，中测行所属行业属于战略新兴产业，具体为“质检技术服务”。

标的公司所处行业的主管部门、监管体制及相关法律、法规及政策具体情况如下：

（1）行业主管部门

工程检测行业主管部门包括国家认证认可监督管理委员会（以下简称“国家认监委”）、住建部门以及交通部门等。

国家认监委为质检总局管理的事业单位。国家认监委是国务院授权的履行行政管理职能，统一管理、监督和综合协调全国认证认可工作的主管机构。

国家及地方的住建部门对建筑物、构筑物结构安全的试块、试件以及有关材料检测的工程质量检测进行统一的监督管理。

国家及地方的交通部门负责公路水运工程试验检测活动的统一监督管理。

（2）行业管理协会

工程检测行业拥有诸多全国或地方协会组织，主要负责制定技术标准、发布行业信息、进行资质评审、开展学术交流、出版专业期刊、评选优秀奖项等工作。中测行主要接受包括中国建筑业协会、中国交通建设监理协会、上海市建设工程检测行业协会、上海市工程建设质量管理协会、上海市建设工程检测行业协会等在内的自律性组织的管理。

上海市工程建设质量管理协会成立于1984年8月，由上海市建设和交通委员会归口管理。协会的宗旨：以“诚信立会”为准则，坚持发挥协会的桥梁纽带作用，坚持“为会员、为政府、为社会”服务的宗旨，坚持“质量第一”的方针，以质量管理为中心，积极开展城市工程建设质量和基础设施运行管理质量的质量管理

工作，为城市建设和管理多作贡献。

中国建筑业协会成立于 1986 年 10 月，是一个由全国各地、各产业部门从事土木工程、建筑工程、线路管道和设备安装工程及装修工程活动的企事业单位、教育科研机构、地区建筑业协会、产业部门建设协会，以及有关专业人士自愿参加组成的全国性行业组织，是在民政部注册登记具有法人资格的非营利性社会团体，其职能为“提供服务、反映诉求、规范行为”。

上海市建设工程检测行业协会成立于 2002 年 4 月 10 日，是上海地区从事与建设工程检测有关业务的各类经济组织自愿组成的非营利性社会组织。其宗旨是：为会员提供服务，维护会员合法权益，加强行业自律，保障行业公平竞争，沟通会员与政府、社会的联系，促进行业经济发展。

上述协会主要负责产业调查研究、对会员企业提供服务、行业自律管理以及代表会员企业向政府部门提出产业发展建议和意见等。

(3) 行业管理体制

目前，我国对标的公司所属行业的管理主要体现在对市场主体资质的管理。从事工程检测的检测机构须经过省级（含省级）以上建设、水利等行政主管部门的资质审批和质量技术监督部的计量认证资质认定，经批准后方可开展检测业务，出具具有法律效力的检测报告。

2、行业主要法律法规及政策

为规范本行业的有序发展，我国已经建立了以《中华人民共和国标准化法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国计量法》、《建设工程质量检测管理办法》等法律、行政法规为主体，以建设部门颁布的部门规章为辅助的法律规范体系。本行业重要的法律法规列举如下：

序号	名称	时间	主旨
1	《中华人民共和国标准化法（2017 修订）》	2018 年 1 月	改进产品质量，提高社会效益，使标准化工作适应现代化建设和发展对外经济关系的需要。
2	《中华人民共和国建筑法（2011 修订）》	2011 年 7 月	加强对建筑活动的监督管理，维护建筑市场秩序，保证建筑工程的质量及安全，鼓励建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境。
3	《中华人民共和国	2017 年 12 月	为了加强计量监督管理，保障国家计量单位

	国计量法（2017修订）》		制的统一和量值的准确可靠，有利于生产、贸易和科学技术的发展。
4	《中华人民共和国认证认可条例（2016修订）》	2016年2月	为了规范认证认可活动，提高产品、服务的质量和管理水平，促进经济和社会的发展。
5	《建设工程质量检测管理办法（2006修订）》	2006年2月	加强对建设工程质量检测的管理。
6	《房屋建筑工程和市政基础设施工程实行见证取样和送检的规定》	2000年9月	规范房屋建筑工程和市政基础设施工程中涉及结构安全的试块、试件和材料的见证取样和送检工作，保证工程质量。
7	《检验检测机构资质认定管理办法》	2015年7月	为了规范检验检测机构资质认定工作，加强对检验检测机构的监督管理。
8	《公路水运工程试验检测机构管理办法》	2005年10月	为规范公路水运工程试验检测活动，保证公路水运工程质量及人民生命和财产安全。
9	《水利工程质量检测管理规定（2017修订）》	2017年12月	为加强水利工程质量检测管理，规范水利工程质量检测行为
10	《雷电防护装置检测资质管理办法》	2016年4月	为了加强雷电防护装置（以下简称防雷装置）检测资质管理，规范防雷装置检测行为，保护人民生命财产和公共安全
11	《上海市检验检测条例》	2016年11月	为了规范检验检测活动，营造公平竞争的市场环境，促进检验检测行业健康有序发展，根据有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本条例。

除此之外，与工程检测行业发展相关的主要政策如下：

（1）《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》

2014年7月，住建部印发《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》，提出要完善工程质量检测制度。落实工程质量检测责任，提高施工企业质量检验能力，整顿规范工程质量检测市场，加强检测过程和检测行为监管，加大对虚假报告等违法违规行为处罚力度。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。

（2）《认证认可检验检测发展“十三五”规划》

2016年11月，质检总局、认监委、发展改革委等32个部门联合印发《认证认可检验检测发展“十三五”规划》，提出围绕发展质量和效益提升，加快落实供给侧结构性改革要求，实施认证认可检验检测助推经济发展桥梁工程，着力增强检验检测认证服务的全面性、针对性、专业性和有效性，大力强化在重点行业、重点领域的作用，使认证认可检验检测在国家经济结构优化、发展动力转换、发展方式转变以及国家治理现代化中发挥更加重要的推动作用。

（3）《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》

2014年3月，国务院发布《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，明确提出：适应新型城镇化发展要求，提高城市规划科学性，加强空间开发管制，健全规划管理体制机制，严格建筑规范和质量管理体系，强化实施监督，提高城市规划管理水平和建筑质量。

（4）《质量发展纲要（2011-2020年）》

2012年2月，国务院发布《质量发展纲要（2011-2020年）》，提出到2020年，建设工程质量水平全面提升，国家重点工程质量达到国际先进水平，人民群众对工程质量满意度显著提高。到2015年，建筑工程耐用性、安全性普遍增强，工程质量通病治理取得显著成效；在高层建筑、住宅建筑、交通设施、清洁能源和新能源、工业建筑等重要工程领域拥有一批核心技术，工程中节能、环保、安全、信息、智能技术含量显著增加。该纲要还提出，要培育形成一批品牌影响力大、质量竞争力强的大型服务企业（集团）。

（5）《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录（2016）》

2017年1月，发改委发布《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录(2016)》，提出将检验检测服务业列为战略性新兴产业，明确大力培养第三方的质量和安全检验、检测、检疫、计量、认证技术服务机构，加强战略性新兴产业产品质量检验检测体系建设。

3、 资质、资信与资格

（1）企业资质、资信

中测行的资质包括建设工程质量检测机构资质、公路水运工程试验检测机构、雷电防护装置检测资质工程勘察资质、测绘资质、等级证书等。中测行拥有工程检测服务行业较为完整的资质和资信，可以在工程检测产业链上开展多领域的综合业务与服务。

截至本报告书出具日，中测行拥有的主要资质情况请参见本节“四、中测行的主要资产权属、对外担保及主要负债情况/（一）主要资产权属/4、主要资质”。

（2）个人资格

中测行汇集了大量优秀人才，拥有的专业技术资质人才包括国家注册一级结构工程师、国家注册土木（岩土）工程师、国家注册测绘师等。各专业从业人员通过国家组织的考试取得执业资格并在相应的主管部门注册，按执业范围开展工作，接受定期培训教育，以保持其执业技术水平和能力。

（三）主要产品与服务

中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，主要从事房建、市政、桥梁、公路、水利工程等领域建设工程质量检测，为新建、在建、在用建设工程提供全方位的质量和性能检测，并出具检测报告，具体检测服务内容包地地基基础工程检测、主体结构工程检测、钢结构工程检测、房屋质量评估与鉴定、住宅套内质量检验检测、防雷装置安全性能检测、建筑工程设备系统检测及节能评估咨询、建筑节能材料与节能现场检测、建筑门窗与幕墙检测、结构与道桥工程材料检测、桥梁及隧道工程检测评估、道路工程现场检测、岩土工程监测及工程测量等。

序号	检测项目	服务内容
1	地基基础工程检测	地基及复地基承载力检测、桩身完整性检测、桩的承载力检测、成孔、成槽检测、大体积混凝土测温、锚杆质量检测、钢筋笼长度检测、隧道超前地质预报、衬砌质量检测、压（注）水试验、岩石（体）声波测试等
2	主体结构工程检测	混凝土强度现场检测、砂浆、砌体强度现场检测、钢筋配置、后置埋件的力学性能、碳纤维片材和粘钢板、防水层（防水材料）、混凝土预制构件结构性能检测、混凝土抗渗性能检测、预制混凝土夹心保温外墙板连接件锚入混凝土的力学性能检测等

3	钢结构工程检测	焊缝质量无损检测、高强螺栓及紧固件、防腐与防火涂装检验、涂层厚度、附着力、钢网架结构、钢结构原材料等
4	房屋质量评估与鉴定	房屋施工质量检测鉴定、房屋完损状况检测鉴定、房屋安全检测鉴定、房屋损坏趋势检测鉴定、房屋结构和使用功能改变检测鉴定、房屋抗震能力检测鉴定、房屋质量综合检测鉴定、房屋其他类型检测鉴定
5	住宅套内质量检验检测	建筑尺寸、室内墙面、室内顶棚、室内地面、建筑门窗、楼梯与护栏、细部工程、给排水与燃气、室内电气、弱电工程、太阳能热水系统
6	防雷装置安全性能检测	建筑物、构筑物、公路桥梁、高速公路设施及其电气电子信息系统的防雷装置安全检测、雷电防护技术咨询服务、雷击风险评估
7	建筑工程设备系统检测及节能评估咨询	检压配电与照明系统检测、通风与空调系统检测、监测与控制系统监测、围护结构节能现场检测、建筑能效测评、建筑物能耗综合指标评价、绿色建筑咨询、围护结构热工性能检验及评价、采暖通风空调系统节能评价、建筑能源审计、合同能源管理
8	建筑节能材料与节能现场检测	保温板及新型改性保温板检测、保温砂浆检测、粘结材料检测、腻子、石膏、勾缝料、陶瓷粘结剂检测、网格布、镀锌电焊网检测、电线电缆检测、节能锚栓抗拉拔度强度、保温板材粘结强度和外墙外保温系统抗拉强度（现场拉拔）、外墙节能构造（现场取芯）、照度和功率密度值（现场检测）
9	建筑门窗与幕墙检测	门窗（气密性、水密性、抗风压性、传热系数、门窗现场气密性）、中空玻璃/幕墙玻璃（中空玻璃露点、可见光透射比、遮阳系数、传热系数、玻璃安全检测）、密封材料（物理力学性能、相容性、污染性）、型材（力学性能）
10	结构与道桥工程材料检测	水泥、外加剂、掺合料性能检测、金属材料力学性能检测及化学成分分析、集料、岩石检测、混凝土、砂浆、压浆材料、灌浆材料检测、墙体材料检测、钢管、扣件、预应力钢绞线、锚夹具检测、无机结合料稳定材料检测、桥梁橡胶支座检测、土工检验、工程管材检测、沥青与沥青混合料检测、交通安全设施检测、土工合成材料检测、水质分析、防水材料检测、安全防护用品检测
11	桥梁及隧道工程检测评估	桥梁检查及检测、桥梁动/静载试验、桥梁索力测试、大跨度桥梁施工监控、变形监测、橡胶支座检测、锚具、钢绞线检测、伸缩装置检测、桥梁用波纹管
12	道路工程现场检测	交通安全设施现场检测平整度、弯沉、车辙、压实度几何尺寸、层间粘结、回弹模量、抗滑性能、厚度、渗水系统疏、透层油渗透深度、基层芯样完整性
13	岩土工程监测及工程测量	基坑监测沉降观测、市政道路测绘、市政管线变形监测、变形测量、线路与桥隧测量、隧道围岩及支护稳定性监控量测等

凭借标的公司多年的经营积累，标的公司在房建、市政、桥梁、公路、水利

工程等建设工程检测领域具有一定的影响力，代表性工程如下：

1、房屋建设工程


代表性项目	项目简介
<p>浦东国际机场</p>	 <p>上海浦东国际机场位于浦东新区的江镇、施湾、祝桥滨海地带，面积为 40 平方公里，距市中心约 30 公里。中测行承接了上海浦东国际机场三期扩建工程中包括上海浦东国际机场三期扩建工程能源中心工程、上海浦东国际机场三期扩建工程卫星厅等项目工程质量检测业务，包括建筑材料、地基基础工程等的检测，累计收入金额（含税）253 万元，上海浦东国际机场三期扩建工程项目总投资约 206 亿元，中测行承接业务收入占工程总概算的比例约为 0.12%。</p>
<p>世博园区主要基础设施</p>	 <p>上海世博园区位于上海市中心黄浦江两岸，南浦大桥和卢浦大桥之间的滨江地区。世博园的规划用地范围为 5.28 平方公里。总投资 180 亿。建成为以国际贸易为主，辅以会议展览等多项功能的标志性中心城区。中测行承接了上海世博园区新加坡馆、石油馆及其他部分场馆的工程质量检测业务，包括原材料、钢结构及地基基础检测等，累计收入金额（含税）380 万元，上海世博园区总投资 180 亿元，中测行承接业务收入占工程总概算的比例约为 0.21%。</p>
<p>东方体育中心</p>	 <p>上海东方体育中心，别名“海上王冠”，原名上海水上竞技中心，位于上海浦东新区耀龙路前滩地块，以水上项目为主的综合型体育场馆。共包括一座 1.5 万人的主体育馆，5 千人的游泳馆和 5 千人的室外跳水池。总投资约 20 亿元人民币，于 2012 年底竣工。中测行承接了部分工程及材料检测业务。</p>

2、市政工程

代表性项目	项目简介
<p>人民路隧道</p>	 <p>人民路隧道为东西走向，西起黄浦区淮海东路人民路交叉口，止于浦东新区浦城路银城东路口，全长 3.097 公里，设双向四车道，中测行承接了该项目部分标段的桩基工程及原材料检测业务。</p>
<p>上海国际赛车道</p>	 <p>上海国际赛车场位于嘉定区安亭镇，面积 5.3 平方公里，是亚洲第三个 F1 赛车大奖赛的的比赛专业场地。中测行经德国专家严格考察，被选为该项目唯一能设立现场试验室的检测机构，承接了上海国际赛车场全程的检测业务。</p>

3、桥梁工程





代表性项目	项目简介
<p>北段核心区高架</p>	 <p>北段核心区高架是虹翟高架、崧泽高架与虹桥机场、虹桥火车站平台相连的高架桥梁，包括 SF 高架、ST 高架、BF 高架、BT 高架、FB 高架、FS 高架、TB 高架、TS 高架、上 0、2、4 匝道、下 0、2、4、6、8 匝道、L0、L2、L4、L6 连接道及虹 BS 上匝道，高架、匝道、连接道共计 21 条，均由上海市政工程设计研究总院设计，为虹桥枢纽快速集散系统的北段高架道路，设计荷载等级均为城-B 级。中测行承接了该项目地基基础、市政道路、主体结构、原材料检测业务。</p>

<p>高架桥梁定期 检查(S6西段)</p>	 <p>高架桥梁定期检查（S6西段）的范围为：主线北幅桥桩号 YK25+281~YK30+235，主线南幅桥桩号 YK25+274~YK30+241，永盛路立交北侧上行匝道桩号 YK29+283~YK29+577，永盛路立交南侧下行匝道桩号 YK29+295~YK29+601。主线单幅桥标准宽度为 16.5m，横向布置形式为：0.5m（防撞栏杆）+15.5m（行车道）+0.5m（防撞栏杆）；永盛路立交匝道标准宽度为 8.5m，横向布置形式为：0.5m（防撞栏杆）+7.5m（行车道）+0.5m（防撞栏杆）。上部结构多数采用预应力混凝土小箱梁，部分桥跨采用预应力混凝土整体式箱梁，在沪嘉高速处南北幅均采用一跨钢箱梁跨越。中测行承接了该项目的桥梁检测，主要包括外观缺陷调查（桥面系、上部结构、支座、下部结构）；墩台竖直度检测；墩柱、台身沉降控制点标高测量；技术状况评定。</p>
----------------------------	---

4、公路建设工程

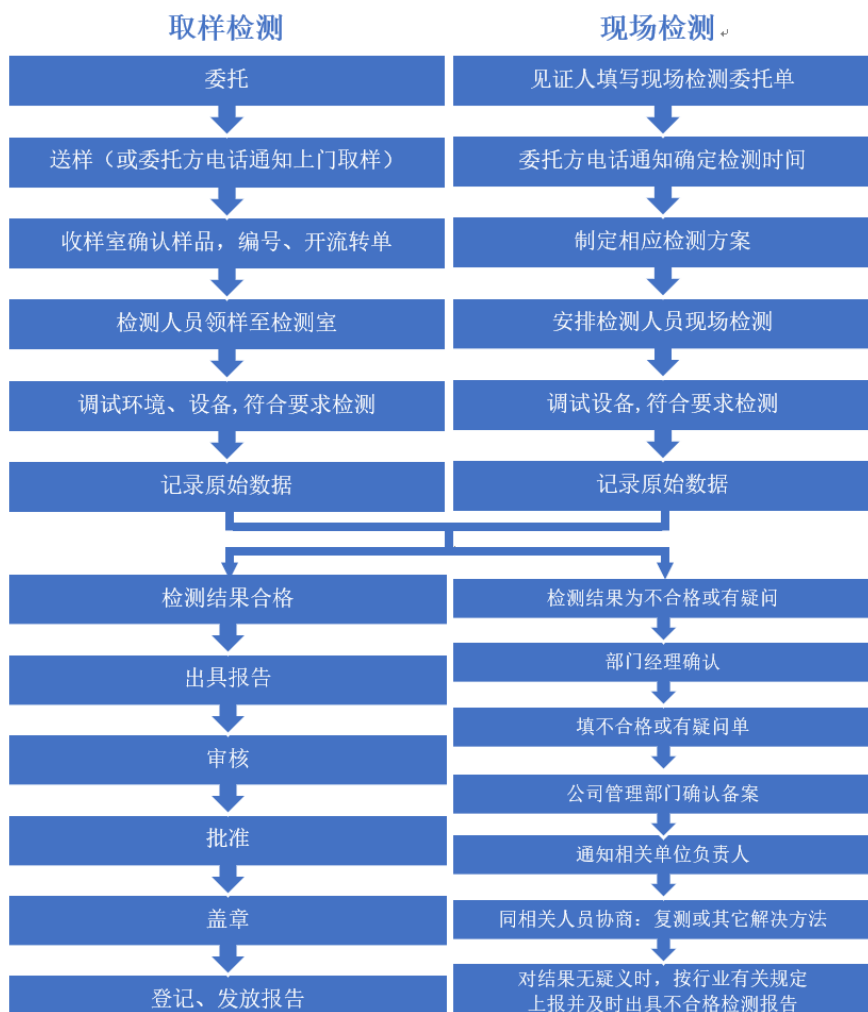
<p>代表性项目</p>	<p>项目简介</p>
<p>中环线浦东段</p>	 <p>中环线（浦东段）全场 15.6 公里，起点为上中路越江隧道以东，终点至申江路，全线高架快速路和地面辅道，包括济阳路立交、杨高南路立交、罗山路立交、申江路立交四座枢纽型全互通立交桥。共设 14 座跨河地面桥、8 座横向道路跨河桥梁。中测行承接了该项目部分标段的桩基工程及原材料检测业务。</p>
<p>崇启大桥</p>	 <p>该桥全线设计双向 6 车道，全长 52 公里，其中上海段接线道路长 28.52 公里，长江大桥长 2.48 公里，江苏段长江大桥长 4.67 公里，接线道路长 18.52 公里。是中国国家高速公路网中上沪陕高速公路一部分，与宁启高速公路相接。中测行承接了该项目地基基础、市政道路、主体结构和原材料检测业务。</p>

5、水利工程

代表性项目	项目简介
<p>青草沙水源地</p>	  <p>青草沙水源地原水工程被视为上海市生命工程，其中五号沟泵站工程为青草沙水源地原水工程三大主体工程 9 个子项中的 1 项，是整个青草沙原水工程中十分重要的一环，工程位于上海市浦东新区曹路镇五号沟地区，为亚洲第一、世界第二大泵站工程。中测行参与了该工程五号沟泵站等项目的地基基础工程、原材料及钢结构等的检测。</p>
<p>白龙港污水处理厂</p>	  <p>上海白龙港污水处理厂位于浦东新区合庆镇朝阳村，是上海市污水治理二期工程的一个重要组成部分。2008 年 9 月升级改造全部建成投产，处理规模达 200 万立方米/d，是亚洲最大的污水处理厂，也是世界最大的污水处理厂之一，处理能力占上海城市污水处理能力的 1/3 左右。中测行承接了该项目的地基基础、主体结构、原材料检测的业务。</p>

（四）主要业务流程

中测行主要业务流程如图：



（五）主要经营模式

1、采购模式

工程检测服务涉及的采购主要为检测专业设备和劳务采购，同时，中测行还需采购办公设备，如计算机、打印机等，以及针对检测专业设备而接受检定校准机构的检验服务和办公用品等。

中测行按行业标准规范购买检测专业设备，从价格、服务、水平等因素考虑，选择多家供应商进行比较。

劳务采购具体包括检测业务中桩基静载检测任务的堆载运输劳务配合工作、桩基钻芯劳务配合、基坑监测的埋设监测管劳务配合等。劳务采购中，通过比对价格、业务范围、服务能力，选择两至三家供应商进行合作。

2、销售模式

中测行主要采取招投标、客户直接委托等方式承接业务。中测行依靠已经建立的各种业务渠道、信息网络和客户资源,广泛收集与自身业务有关的项目信息,并指派专人做好客户关系的维护与跟踪工作,密切关注当地基础设施建设动向,尽可能的取得工程检测行业的动态、客户的信息和需求,并通过参与招投标或商务谈判等方式获取订单。

3、结算模式

工程检测服务根据合同约定的服务期内生成的检测报告与客户核对结算。中测行对于当期已执行完成的项目,根据交付内容进行对账,并按照客户付款流程的要求进行收款。

对于检测项目固定、金额相对较高的客户,标的公司一般签订技术服务检测合同,根据工程进度定期收取检测服务费用。对于金额较小、或者零星检测的客户,公司一般实行先付款后服务的收款政策,客户送检后支付检测费用,待完成检测报告后发送给客户方。

4、盈利模式

中测行的主要收入来源为向委托方提供建设工程检测服务收取服务费。

(六) 主要客户情况

报告期内,中测行前五大客户情况如下:

年份	单位名称	销售金额(万元)	占营业收入的比例
2018年度	上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司	255.39	1.78%
	上海市机械施工集团有限公司	223.42	1.56%
	上海建工集团股份有限公司	185.39	1.29%
	上海建工七建集团有限公司	150.34	1.05%
	上海建工五建集团有限公司	59.41	0.41%
	上海建工一建集团有限公司	56.95	0.40%
	上海市政工程设计研究院(集团)有限公司	38.09	0.27%
	上海建工四建集团有限公司	13.82	0.10%

		上海建工（江苏）钢结构有限公司	1.67	0.01%
		上海建工二建集团有限公司	0.91	0.01%
		上海建工龙毓建材有限公司	0.07	0.00%
		小计	985.46	6.87%
	上海隧道工程股份有限公司及其控制的企业	上海隧道工程有限公司	407.30	2.84%
		上海城建市政工程(集团)有限公司	211.45	1.47%
		上海公路桥梁(集团)有限公司	199.20	1.39%
		上海隧道工程质量检测有限公司	2.83	0.02%
		小计	820.79	5.72%
	中国交通建设集团有限公司及其控制的企业	中交二航局第四工程有限公司	215.99	1.50%
		中交第三航务工程局有限公司	97.07	0.68%
		中交第一航务工程局有限公司	76.51	0.53%
		中交第四公路工程局有限公司	50.91	0.35%
		中交一公局海威工程建设有限公司	31.04	0.22%
		中交第二航务工程局有限公司第六工程分公司	29.13	0.20%
		中交隧道工程局有限公司	2.83	0.02%
		中交二航局第二工程有限公司	1.56	0.01%
		小计	505.05	3.52%
	上海城投（集团）有限公司及其控制的企业	上海城投环城高速建设发展有限公司	181.06	1.26%
		上海城投航道建设有限公司	141.86	0.99%
		上海长兴岛开发建设有限公司	94.92	0.66%
		小计	417.84	2.91%
	上海久事（集团）有限公司及其控制的企业	上海轨道交通申松线发展有限公司	196.27	1.37%
		上海轨道交通十四号线发展有限公司	94.26	0.66%
		上海久事体育产业发展（集团）有限公司	57.20	0.40%
		上海轨道交通十号线发展有限公司	55.86	0.39%
		上海申通地铁资产经营管理有限公司	4.72	0.03%

		小计	408.31	2.84%
		合计	3,137.44	21.86%
2017 年度	上海城投 (集团) 有限公司 及其控制 的企业	上海公路投资建设发展有限公司	415.96	3.51%
		上海城投航道建设有限公司	179.25	1.51%
		上海长兴岛开发建设有限公司	36.73	0.31%
		上海城投水务(集团)有限公司制水分公司	30.72	0.26%
		小计	662.66	5.60%
	中国建 筑集团 有限公 司及其 控制的 企业	中国建筑第八工程局有限公司	263.31	2.22%
		上海中建孚泰置业有限公司	75.82	0.64%
		中国建筑一局(集团)有限公司	31.88	0.27%
		中建一局集团第一建筑有限公司	14.25	0.12%
		中建八局第二建设有限公司	9.43	0.08%
		上海中建兴孚投资有限公司	4.63	0.04%
		上海中建申拓投资发展有限公司	2.71	0.02%
		中建八局装饰工程有限公司	0.77	0.01%
		中建一局集团第五建筑有限公司	0.61	0.01%
		小计	403.42	3.41%
	上海隧 道工程 股份有 限公司 及其控 制的企 业	上海公路桥梁(集团)有限公司	191.01	1.61%
		上海隧道工程有限公司	104.19	0.88%
		上海城建市政工程(集团)有限公司	87.00	0.74%
		上海城建新路桥建设工程有限公司	1.92	0.02%
		小计	384.13	3.25%
	上海地 产(集 团)有 限公司 及其控 制的企 业	上海申虹投资发展有限公司	71.17	0.60%
		上海众合地产开发有限公司	50.91	0.43%
		上海住保久程置业有限公司	50.76	0.43%
		上海九韵置业有限公司	48.04	0.41%
		上海住保北程置业有限公司	47.72	0.40%
		上海徐汇滨江开发投资建设有限公司	47.64	0.40%

		上海市申江两岸开发建设投资(集团)有限公司	28.93	0.24%
		上海地产中星曹路基地开发有限公司	25.46	0.22%
		上海地产(集团)有限公司	3.18	0.03%
		上海地产馨远置业有限公司	2.36	0.02%
		上海地产北部投资发展有限公司	1.99	0.02%
		小计	378.17	3.20%
	上海建工集团股份有限公司及其控制的企业	上海建工集团股份有限公司	66.49	0.56%
		上海建工七建集团有限公司	65.00	0.55%
		上海市机械施工集团有限公司	53.80	0.45%
		上海建工四建集团有限公司	49.42	0.42%
		上海建工五建集团有限公司	46.60	0.39%
		上海市工程设计研究总院(集团)有限公司	15.47	0.13%
		上海建工二建集团有限公司	4.78	0.04%
		上海建工一建集团有限公司	2.5	0.02%
		小计	304.07	2.57%
	合计	2,132.44	18.02%	

报告期内,中测行的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员,与中测行5%以上股份的股东在前五名客户中不占有权益。

(七) 主要供应商情况

报告期内,中测行前五大供应商情况如下:

年份	单位名称	采购金额(万元)	占采购总额的比例
2018年度	上海建熙建筑劳务有限公司	680.57	23.87%
	上海浦公检测技术股份有限公司	291.07	10.21%
	南京市江宁区成风装卸工程队	249.10	8.74%
	江苏乾程工程技术有限公司	119.78	4.20%
	上海达明建筑劳务有限公司	118.35	4.15%
	合计	1,458.87	51.16%
2017年度	上海建熙建筑劳务有限公司	511.80	26.46%

	南京市江宁区成风装卸工程队	178.92	9.25%
	上海起鑫贸易有限公司	176.76	9.14%
	上海雒琰国际物流有限公司	113.05	5.84%
	上海莲蕊实业有限公司	64.42	3.33%
	合计	1,044.96	54.02%

报告期内，中测行的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员，与中测行5%以上股份的股东在前五名供应商中不占有权益。

（八）安全生产和环保情况

1、安全管理文件完备

中测行为加强和规范公司日常生产安全管理，根据《安全生产法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《上海市建设工程质量和安全管理条例》、《检测和校准实验室能力认可准则》、《检测和校准实验室能力的通用要求》、《实验室资质认定评审准则》以及《施工现场安全生产保证体系》等国家、行业、地方政府的法律法规、专业技术标准，制定了《安全管理体系》（ZCH/SA02-2014）。中测行执行“安全第一，预防为主，综合治理”的安全管理方针，建立了安全保证体系。

2、安全管理工作的组织

中测行设置内部安全领导小组，根据工作分工，对分管负责的工作和下属部门承担领导责任。标的公司配有安全员，定期参加安全检查、负责安全防护措施、提出安全合理化建议、对新员工进行安全教育。

中测行主要从事工程检测服务，不属于高耗能、高污染行业，在经营活动中未产生国家环境保护法律、法规和规范性文件所管制的废水、废气、噪声、危险固体废弃物等环境污染物，不涉及环境保护问题。

（九）产品质量控制

1、质量控制标准

标的公司严格按照国家有关工程检测行业的质量管理法律法规、行业标准从事经营活动。为满足客户对质量要求的不断提高，标的公司高度重视质量管理工

作，拥有完善的质量管理流程，在原材料采购、项目管理、质量检验等各个环节建立了质量控制程序。

2、质量控制措施

(1) 质量控制文件完备

中测行根据 CANS-CL01《检测和校准实验室能力认可准则》和 CNAS-CI01《检验机构能力认可准则》及其相关应用说明、《检验检测机构资质认定评审准则》，以及行业主管部门的各类管理规定，编制了《质量手册》(ZCH/QM-2015)。同时，为更好地贯彻和执行《质量手册》的各项规定，标的公司组织相关部门编制了相应的程序文件支持质量手册的运行。《管理制度》对中测行质量管理体系所涉及的要素应遵循的工作程序均作出明确规定，主要包括：管理体系职能分配、要求、标书和合同的评审、分包、服务和供应品的采购、不符合检验检测工作的控制、纠正措施、预防措施、内部审核、管理评审等。

(2) 质量管理工作的组织

标的公司经营层组织每年的管理评审，对质量目标加以评审，听取各部门的意见和汇报，分析内审和日常监督中的不符合情况及采取的纠正和预防措施，关注客户的抱怨和建议，提出管理体系改进的措施，并加以具体落实。

(十) 报告期核心技术人员特点分析及变动情况

1、核心技术人员

标的公司的核心技术人员为吴庭翔、丁整伟、姚建阳、龚惠琴、乐嘉麟，核心技术人员个人简历情况如下：

吴庭翔：男，1962 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级工程师职称。有 20 余年工程检测相关工作经验，现任上海中测行工程检测咨询有限公司副董事长。

丁整伟：男，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师职称。曾在上海市杨浦区建设工程质量检测站、上海市徐汇区建设工程质量检测中心、上海市第七建筑工程公司担任检测工作，现任上海中测行工程检测咨询有限公司董事长、总经理。

姚建阳：男，1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，注册土木工程师（岩土）、注册测绘师职称。曾任上海东亚地球物理勘查有限公司总工程师，现任上海中测行工程检测咨询有限公司技术负责人、总工程师。

龚惠琴：女，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师职称。曾在建工局材料公司任职，现任上海中测行工程检测咨询有限公司经营部经理。

乐嘉麟：男，1967 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师职称。现为上海中测行工程检测咨询有限公司检测人员。

2、核心技术人员变动情况

报告期内，上述核心技术人员未发生变动情况。

（十一）标的公司报告期内客户资源的可持续性与稳定性

标的公司 2018 年报告期内主要客户为上海建工集团股份有限公司、上海隧道工程股份有限公司、中国交通建设集团有限公司及上述企业控制的企业。主要客户资源来源于标的公司所处的上海地区，均为历史上标的公司长期合作的客户，标的公司的主要客户资源具有可持续性与稳定性主要表现在以下方面：

1、合作历史长、项目经验丰富

标的公司深耕上海市场，具有良好发展基础，先后参与的上海市重大工程、标志性工程近 400 项，主要有：上海国际赛车场、浦东国际机场、上海长江隧桥、2010 年上海世博会部分场馆及基础设施、磁悬浮高速交通、闵浦大桥，上海火车站，国家蛋白质科学中心、外滩通道、国家会展中心、上海国际汽车城等。

2、标的公司资质完善

中测行的资质包括建设工程质量检测机构资质、公路水运工程试验检测机构、雷电防护装置检测资质工程勘察资质、测绘资质、等级证书等。中测行拥有工程检测服务行业较为完整的资质和资信，可以在工程检测产业链上开展多领域的综合业务与服务。

3、建设工程质量检测行业市场需求持续存在

随着我国经济社会发展和城镇化速度加快，各省市、地区的基础设施建设投资规模逐年上升。2017年，全国公路运输线路里程达到477.35万公里，同比增长1.67%；全国铁路营业里程达到12.7万公里，同比增长2.4%。基础设施的大量投资有效拉动了对建设工程质量检测行业的需求。随着国家“一带一路”、长江经济带及“十三五”规划的逐步落地，区域、城际交通基础设施将得到进一步发展和完善，同时，交通系统建设从沿海地区向内陆地区，从经济发达的城镇地区向农村地区延伸，将进一步带动建设工程质量检测行业的发展。而检测技术的成熟及不断升级，也将为行业的扩容提供有利条件。

2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，同比增长9.5%；房屋新开工面积209,342万平方米，同比增长17.2%。2018年，房地产投资增幅为9.5%，建设工程质量检测作为房地产行业的配套行业，随着政策效应的逐步发挥以及国家、各地方对于房地产的松绑力度逐渐加大，检测需求也逐步提升。

六、中测行主要会计政策及会计处理

（一）收入确认

检测服务收入，在同时满足下列条件时予以确认：①检测服务已提供，报告等相关服务成果已交付；②收入的金额能够可靠地计量；③相关的经济利益很可能流入企业；④相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。检测服务已提供，按经客户确认的工作量确认营业收入。

（二）会计政策与会计估计与同行业上市公司是否存在差异

中测行的会计政策与会计估计与同行业上市公司不存在重大差异。

（三）财务报表的编制基础及合并报表范围及其变化情况

1、财务报表的编制基础

中测行以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释和其他相关规定，在此基础上编制财务报表。

2、合并报表范围及其变化情况

中测行在报告期内不存在子公司，未编制合并报表。

七、其他事项

（一）公司出资及合法存续情况

截至本报告书签署日，中测行系合法存续的有限责任公司，且自中测行成立以来，其股东的历次出资合法。

（二）最近三年进行资产评估、交易、增资或改制情况

最近三年，中测行未发生资产评估、公司改制等情况，其最近三年未发生增资的情形，最近三年仅于 2017 年 5 月因冯国宝的母亲陈景英因病去世，因继承而发生股权变更，具体情况请参见本节中测行的历史沿革。

（三）交易完成后的经营管理团队安排

本次交易完成后，标的公司董事会将由 3 名董事组成，业绩承诺期间，由上市公司委派 2 名董事，标的公司委派其余 1 名董事。董事长由上市公司委派的董事担任，由董事会过半数选举产生。标的公司设监事 1 名，由上市公司提名担任。总理由其新任董事长提名，董事会聘任；副总经理由总经理提名，董事会聘任；财务总监由上市公司向总经理推荐，并由总经理提名，董事会聘任。为保证标的公司的持续稳定经营，各方同意努力维持业绩承诺期间标的高级管理人员及核心团队的稳定性。

（四）拟注入股权是否符合转让条件

中测行章程中不存在可能影响本次交易效力的内容；交易对方已出具《承诺函》，承诺其依法拥有该等股权的全部权利，包括但不限于占有、使用、收益及处分权；其所持有的该等股份权属清晰，不存在任何权属纠纷及其他法律纠纷，也不存在潜在的纠纷及争议，不存在委托持股、信托持股或者其他类似安排，或代他人持有或为他人利益而持有的情形，未对所持股权对应的表决权、收益权做任何限制性安排；所持该等股权上不存在任何质押、担保或第三方权益或限制情形，不存在被法院或其他有权机关冻结、查封或设置任何权利限制，不存在法律法规或中测行章程所禁止或限制转让或受让的情形，也不存在可能引致诉讼或可

能引致潜在纠纷的其他情形，其持有的该等股权过户或者转让至上市公司不存在法律障碍。

此外，本次交易的交易双方均就本次交易依法履行了必要的审议程序。因此，本次拟注入建研院的股权符合转让条件。

（五）标的资产的合法性和完整性

截至本报告书签署日，中测行是依法设立、合法存续的有限责任公司，不存在依据法律法规及其公司章程需要终止的情形；交易对方所持有的中测行股权为其合法所有，权属清晰且真实、有效，不存在股权纠纷或潜在纠纷；该股权之上不存在委托持股等情况，未设置任何质押、查封等权利限制，资产过户或者转移不存在法律障碍，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排。

（六）拟注入股权相关报批事项

本次发行股份购买资产的购入资产不涉及有关立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等报批事项。

第四节 标的公司的评估与定价

评估机构以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日对本次重组标的资产进行了评估。本次采用资产基础法和收益法两种方法对拟纳入本次重组范围内的中测行 100% 股权进行评估。

一、标的公司评估情况

在本次交易中，以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，中天资产评估分别采取了资产基础法和收益法对中测行进行评估，并选用收益法作为最终评估结果，中测行在评估基准日经审计的净资产账面价值为 5,478.77 万元，评估价值为 31,600.00 万元，评估增值 26,121.23 万元，增值率 476.77%。评估概况如下：

（一）评估基本情况

根据中天资产评估出具的《资产评估报告》，本次评估中，分别采用资产基础法和收益法对标的公司进行评估。中测行截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日经审计后的总资产账面价值为 8,147.86 万元，总负债账面价值为 2,669.09 万元，净资产账面价值为 5,478.77 万元。

1、资产基础法评估结果

中测行股东全部权益采用资产基础法评估的评估价值为 7,433.16 万元，比经审计的账面净资产增值 1,954.38 万元，增值率为 35.67%。

2、收益法评估结果

收益法确定的中测行股东全部权益评估价值为 31,600.00 万元，比经审计的账面净资产增值 26,121.23 万元，增值率为 476.77%。

3、评估结论的选取

采用资产基础法评估得到的中测行股东全部权益价值为 7,433.16 万元，采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 31,600.00 万元，差异 24,166.84 万元，差异率为 325.12%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合

理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，服务、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

中测行是专业从事工程质量检测的相关技术服务，获得了交通运输部工程质量监督局颁发的公路工程试验检测机构综合甲级证书、桥梁隧道专项证书、住房和城乡建设部颁发的工程勘察专业类甲级资质证书、上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的建设工程质量检测机构资质证书、上海市规划和国土资源管理局颁发的测绘资质证书、上海市气象局颁发的雷电防护装置检测资质证书、上海市建设工程检测行业协会颁发的评估证书、水利部颁发的水利工程质量检测资质等级证书、中国合格评定国家认可委员会颁发的实验室认可证书、检验机构认可证书、上海市质量技术监督局颁发的检验检测机构资质认定证书等。目前标的公司已成为上海市内工程检测项目最全的检测机构之一。随着国家 GDP 的持续增长，全社会固定投资也保持了快速增长的势头，强大的市场需求，自身的经验积累和技术上的优势也为中测行未来的稳定增长提高了保证。

收益法评估的企业价值除了流动资产、固定资产、无形资产等有形资源之外，还包括了管理技术、人才团队、销售渠道、客户资源等重要无形资产，即收益法评估结果中包含了管理技术、人才团队、销售渠道、客户资源等无形资产的价值。

鉴于本次评估目的更看重被评估单位未来的经营状况和获利能力，收益法评估已基本合理的考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估值能够客观、全面的反映被评估单位的市场公允价值。因此，收益法的结果更适用于本次评估目的。

综上所述，评估机构认为收益法的评估结果更为合理，更能客观反映被评估单位股东全部权益的市场价值，因此，评估报告采用收益法的结果作为最终评估结果。

在《资产评估报告》所列的假设前提条件下，中测行在评估基准日的股东全部权益价值为 31,600.00 万元。

（二）评估假设

1、一般假设

（1）假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

（2）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

（3）假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

（4）假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

（5）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

（6）假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2、特殊假设

（1）假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

（2）假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

（3）假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

（4）中测行于 2016 年 11 月 24 日取得《高新技术企业证书》，认定期限为三年，证书编号为 GR201631001624。本次评估假设高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策。

（5）根据财政部、国家税务总局、科技部于 2018 年 9 月 20 日联合发布《关

于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99号）规定：企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在2018年1月1日至2020年12月31日期间，再按照实际发生额的75%在税前加计扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的175%在税前摊销。本次评估假设研究开发费用税前加计扣除比例在预测期间得以延续。

（6）本次评估假设被评估单位目前拥有的各类工程检测资质均可在资质到期后顺利续展，经营活动不因资质到期而产生影响。

（7）被评估单位所使用的房屋建筑物为租赁取得，主要办公场所位上海市杨浦区军工路2390号12幢、18幢、21幢、23幢、38幢及其附属场地，合同租赁期限至2022年12月31日。本次评估假设上述租约到期后可续租，不因办公场所变化对公司经营活动产生影响。

（8）假设评估范围内无形产权利的实施是完全按照有关法律、法规规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律依法保护的权利。

（9）没有考虑现有及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（10）资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

（11）资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。评估报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）资产基础法评估情况

1、流动资产的评估

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款和其他应收款。

(1) 货币资金

货币资金包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款、其他应收款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款

评估人员查阅相关凭证，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

2、固定资产的评估

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

① 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A、设备购置费

对于国产大型机器设备主要依据向设备制造商询价、或参照《2018 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

B、运杂费

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

C、安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D、前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。对小型设备不考虑前期及其他费用。

E、资金成本

资金成本根据项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定，对购置周期短

或购置后即达到预定可使用状态的设备，不考虑资金成本。

F、设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

②车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

③电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价或直接以二手价作为评估值。

(2) 综合成新率的确定

①机器设备和电子设备

机器设备和电子设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处的环境等确定勘察成新率。成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

②运输设备

运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年

第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法，根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察的情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min(年限成新率，里程成新率)+勘察成新率调整值

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

3、无形资产评估

纳入评估范围的其他无形资产包括已获授权实用新型专利 28 项，计算机软件著作权 6 项，正在申请的发明或实用新型专利 5 项。

由于应用该无形资产在未来年度的产生的收益情况可进行合理估计，因此具备了采用收益法的条件，故本次评估对委估检测工艺和技术采用收益法评估。

收益法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益，并用特定的折现系数估算出无形资产价值的一种方法。

本次评估中收益法的计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K}{(1+r)^t}$$

其中：P：无形资产评估价值

r：无形资产折现率

R_t：第 t 年的收入

K: 分成率

n: 经济寿命年限

t: 时序, 未来第 t 年

4、递延所得税资产评估

评估范围内的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同, 产生资产的账面价值与其计税基础的差异。清查核实后, 按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果, 确认递延所得税资产。

5、其他非流动资产评估

评估范围内的其他非流动资产为企业预付的设备款。评估人员查验相关合同及凭证。清查核实后, 按照核实后的金额确认其他非流动资产。

6、负债评估

负债为流动负债, 具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。评估人员根据企业提供的各项目明细表, 对账面值进行了核实, 同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实, 对于截至现场清查日尚未支付的大额款项寄发了询证函, 本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

7、评估结果

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日, 中测行经审计后的总资产账面价值为 8,147.86 万元, 总负债账面价值为 2,669.09 万元, 净资产账面价值为 5,478.77 万元。经资产基础法评估, 总资产的评估值为 10,102.24 万元, 增值额为 1,954.38 万元, 增值率为 23.99%; 负债的评估值为 2,669.09 万元, 增值额为 0 万元, 增值率为 0.00%; 净资产的评估值为 7,433.16 万元, 增值额为 1,954.38 万元, 增值率为 35.67%。

单位: 万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	7,211.73	7,211.73	-	-
二、非流动资产	936.13	2,890.51	1,954.38	208.77
其中：长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	846.60	1,830.98	984.38	116.28
无形资产	-	970	970	100
其中：土地使用权	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	39.13	39.13	-	-
其他非流动资产	50.4	50.4	-	-
资产总计	8,147.86	10,102.24	1,954.38	23.99
三、流动负债	2,669.09	2,669.09	-	-
四、非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,669.09	2,669.09	-	-
净资产	5,478.77	7,433.16	1,954.38	35.67

评估增减值的主要原因如下：

(1) 固定资产增值的原因为固定资产的经济使用年限超过会计折旧年限以及考虑了非沪 C 的上海牌照车辆考虑牌照费的市场价值。

(2) 无形资产增值的原因为无形资产形成过程中发生的相关费用直接计入当期损益，未予资本化，本次评估按照收入分成法评估未做单独计量的无形资产价值，纳入评估范围的其他无形资产截至评估基准日已获授权实用新型专利 28 项，计算机软件著作权 6 项，正在申请的发明或实用新型专利 5 项，无账面值。

(四) 收益法评估情况

1、收益法预测模型

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自

由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

(1) 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值 + 单独评估的长期投资价值

① 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

②溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位溢余资产为溢余货币资金。

③非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

被评估单位的非经营性资产包括其他非流动资产中的预付设备款、递延所得税资产等，非经营性负债为应付账款中的应付设备款和其他应付款中的代收政府部门对员工的租房补贴，本次评估根据核实后的账面值确认评估值。

（2）付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。被评估单位无付息债务。

2、收益年限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

本次评估分两阶段划分收益期。第一阶段为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，共 5 年，为预测期。第二阶段为 2024 年 1 月 1 日至未来永续年限。

3、预测期收益的预测

（1）营业收入预测

被评估单位历史年度营业收入数据如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年	2018 年
营业收入	11,834.57	14,353.02

由上表数据可见，历史年度被评估单位营业收入呈现上升趋势，2018 年营业收入较 2017 年增加 2,518.45 万元，增长率为 21.28%。

本次评估预测期营业收入综合考虑正在执行的历史年度检测服务合同、评估基准日至报告出具日新签订合同、评估基准日后招投标项目、业务人员和项目负责人了解到的预计开展项目等新增合同量及企业整体发展情况进行预测。根据历史年度收入增长情况、历史年度新增合同情况并结合在手合同的执行情况，考虑到目前企业在工程资质、技术支持、人员配置的优势，企业管理层对未来业务的发展前景持稳定增长的态度。根据被评估单位提供的预测计划，年新增不含税合同金额的总量保持约 800 万左右，即预测期内年营业收入增长率为 4.76%~5.90% 之间，并于 2023 年达到公司规模和运营的稳定水平。对未来年度营业收入进行预测如下：

单位：万元

产品(服务)类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
营业收入	15,200.00	16,000.00	16,800.00	17,600.00	17,600.00
收入增加额	846.98	800.00	800.00	800.00	-
营业收入增长率	5.90%	5.26%	5.00%	4.76%	-

(2) 营业成本预测

被评估单位历史年度主营业务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2017年	2018年
主营业务成本合计	5,482.66	7,191.66
毛利额	6,351.91	7,161.36
毛利率	53.67%	49.89%

固定成本为固定资产折旧，依据企业执行的会计政策进行测算。

变动成本包括人工成本、配合费、耗材、房屋租赁费及其他等。

其中：人工成本根据被评估企业工资发放制度，职工工资主要根据预测期职工人数和历史年度平均工资，并考虑一定增长后计算。

配合费结合营业收入变动，依据占营业收入比重后的合理增幅单独测算。

房屋租赁费按照企业签订的房屋租赁协议及分摊比例测算。

耗材等与营业收入呈现一定线性关系，按历史年度占收入的比例及预测年的收入金额进行测算。

其他费用按照与营业收入的关系或按历史年度发生金额并考虑合理增幅后进行测算。

主营业务成本预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
主营业务成本合计	7,712.53	8,060.54	8,474.16	8,884.25	8,858.38
其中：固定成本	172.10	140.70	114.54	68.99	26.27

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
变动成本	7,540.42	7,919.84	8,359.62	8,815.25	8,832.11
预测期综合毛利率	49.26%	49.62%	49.56%	49.52%	49.67%

(3) 税金及附加预测

被评估单位税金及附加包括城市建设维护税、教育费附加、印花税、车船税、残疾人保障金等，其中，城市建设维护税为增值税应缴税额 7%，教育费附加为增值税应缴税额的 4%（2018 年 7 月份开始地方教育费附加减按增值税应缴税额 1% 计提并交纳），印花税为收入的万分之三，车船税按照车辆所在地域的征收标准测算，残疾人保障金按照员工薪酬相关比例标准测算。

具体的税金及附加预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
税金及附加	95.11	100.59	104.75	108.79	108.65

(4) 销售费用预测

销售费用由职工薪酬、办公费、差旅费、招标代理费等组成。职工薪酬根据企业工资发放制度，职工工资主要根据预测期职工人数和历史年度平均工资，并考虑一定增长后计算；办公费、差旅费、招标代理费等，按照历史年度发生金额及合理增幅进行测算，预测如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
职工薪酬	589.29	618.75	643.50	669.24	669.24
办公费	207.95	219.34	231.41	244.19	244.19
差旅费	109.37	114.83	120.58	126.60	126.60
招标代理费	25.84	27.13	28.48	29.91	29.91
合计	932.44	980.06	1,023.97	1,069.95	1,069.95

(5) 管理费用预测

管理费用由职工薪酬、固定资产折旧、租赁费、汽车费用、办公费、技术咨询费、业务招待费、中介机构费用、差旅费及其他等组成。

职工薪酬按人平均工资每年一定比例增长；固定资产折旧依据企业折旧摊销政策进行测算；租赁费按照企业签订的房屋租赁协议及分摊比例测算；汽车费用、办公费、技术咨询费、业务招待费、中介机构费用、差旅费及其他等按照历史年度发生金额及合理增幅进行测算，具体预测如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
职工薪酬	1,062.04	1,115.14	1,159.75	1,206.14	1,206.14
租赁费	92.94	96.58	100.41	104.42	108.63
汽车费用	94.65	99.38	104.35	109.57	109.57
办公费	68.39	71.46	74.67	78.03	78.03
技术咨询费	69.37	72.84	76.48	80.31	80.31
固定资产折旧	38.65	26.74	26.45	20.39	10.30
业务招待费	37.35	39.22	41.18	43.23	43.23
中介机构费用	35.77	37.56	39.44	41.41	41.41
差旅费	32.80	34.44	36.16	37.97	37.97
其他	53.03	58.34	64.17	70.59	70.59
合计	1,585.00	1,651.70	1,723.05	1,792.06	1,786.18

(6) 研发费用预测

研发费用主要由直接人工、折旧和长期摊销组成。直接人工按人平均工资每年一定比例增长；折旧和长期摊销依据企业折旧摊销政策进行测算。其他费用照历史年度发生金额及合理增幅进行测算，具体预测如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
直接人工	1,295.57	1,360.35	1,414.76	1,471.35	1,471.35
折旧和长期摊销	46.46	46.43	39.44	16.45	0.89
其他	2.81	2.95	3.10	3.26	3.26
合计	1,344.84	1,409.73	1,457.30	1,491.06	1,475.49

(7) 财务费用预测

被评估单位现金流情况良好，无付息债务，未来年度无对外融资计划，超额货币资金已作为溢余资产考虑，相应的利息收入亦不再考虑，营运货币资金产生

的利息收入和企业年度内发生的银行手续费发生金额不具有规律性，且金额均较小，从重要性角度，对预测期利润的影响小，故本次评估不预测财务费用。

（8）营业外收支的预测

营业外收支主要为政府补助、固定资产清理损失等，均属于非经常性项目，故营业外收支本次评估预测时不予考虑。

（9）企业所得税的预测

中测行于 2016 年 11 月取得高新技术企业证书，现所得税税率为 15%，本次评估假设上述企业高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策，故预测期及永续期按 15% 计算所得税，同时考虑了研发费用的加计扣除。

根据财政部、国家税务总局、科技部于 2018 年 9 月 20 日联合发布《关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99 号）规定：企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间，再按照实际发生额的 75% 在税前加计扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的 175% 在税前摊销。本次评估假设研究开发费用税前加计扣除比例在预测期间得以延续。

所得税费用的预测数据如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
所得税费用	380.46	413.37	441.04	472.93	481.80

（10）折旧、摊销费用的预测

① 折旧的预测

折旧的预测分为现存资产的折旧和未来资本性支出折旧两部分进行预测。对于现存资产的折旧预测，主要根据各个资产的原值、会计折旧年限、残值率计算求得；对于未来资本性支出形成的资产的折旧主要根据企业会计折旧政策确定的各类型资产的折旧率确定。

②摊销的预测

摊销的预测分为现存资产的折旧和未来资本性支出折旧两部分进行预测。对于现存资产的折旧预测，主要根据各个资产的原值、会计摊销年限计算求得；对于未来资本性支出形成的资产的摊销主要根据企业会计摊销政策确定。

根据以上思路预测的未来年度折旧及摊销费用详见下表：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
折旧	257.21	213.88	180.42	105.84	37.45
摊销	-	-	-	-	-

(11) 资本性支出的预测

资本性支出主要为存量资产的更新支出，存量资产支出的预测主要是根据存量资产的使用年限和折旧年限进行测算，各类资产的资本性支出预测如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
资本性支出	22.06	-	3.05	11.20	12.80

(12) 营运资本增加额的预测

营运资金的变化是现金流的组成部分，“营运资金”是指正常经营所需“流动资产(不包括超额占用资金)”和“无息流动负债”的差额。有息流动负债是融资现金流的内容，不属于“生产经营活动”范围，应当从流动负债中扣除。

年营运资金=(流动资产—溢余资金—非经营性流动资产)–(流动负债—短期借款—非经营性流动负债—一年内到期的非流动负债–长期借款)

营运资金增加=当年营运资金金额—前一年营运资金金额

据此所作的未来年度净营运资金增加预测表如下：

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
营运资金	-220.01	-235.90	-240.02	-249.70	-253.50

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
营运资金增加额	29.75	-15.88	-4.13	-9.68	-3.80

4、永续期收益预测的确定

除折旧摊销、资本性支出对营业成本和营业税金及附加的影响以外，永续期间营业收入、期间费用与2023年相同。

(1) 对于永续期折旧的测算，具体如下：

①将各类现有资产按年折旧额按剩余折旧年限折现到预测末现值；公式为：

$$P_1 = A_1 * (1 - (1+i)^{-n}) / i。$$

其中： A_1 为现有资产年折旧额， i 为折现率； n 为现有资产剩余折旧年限

②将该现值再按永续年限折为年金；公式为 $A_2 = P_1 * i$

③将各类资产下一周期更新支出对应的年折旧额按折旧年限折现到下一周期更新时点再折现到预测末现值；公式为 $P_2 = A_3 * (1 - (1+i)^{-k}) / i / (1+i)^n。$

其中： A_3 为下一周期更新资产的年折旧额； i 为折现率； k 为折旧年限； n 为预测期末至下一次资产更新的年限

④将该现值再按经济年限折为年金；公式为 $A_4 = P_2 * i * (1+i)^N / ((1+i)^N - 1)$

其中 N 为资产的经济寿命年限

⑤将 A_2 和 A_4 相加得出永续期折旧。

(2) 对于永续期资本性支出的预测，具体如下：

①将各类资产下一周期更新支出按尚可使用年限折现到预测末现值；公式为

$$P = F / (1+i)^n$$

其中： F 为资产重置价值，即更新支出； i 为折现率； n 为预测期末至下一次资产更新的年限

②将该现值再按经济年限折为年金；公式为 $A = P * i * (1+i)^N / ((1+i)^N - 1)$

其中： N 为资产的经济寿命年限

依据上述公式，计算所得的永续期资本性支出为 253.97 万元；永续期折旧为 214.69 万元。

5、企业自由现金流的预测

根据上述预测得出预测期企业自由现金流如下：

单位：万元

科目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续年
一、营业收入	15,200.00	16,000.00	16,800.00	17,600.00	17,600.00	17,600.00
减：营业成本	7,712.53	8,060.54	8,474.16	8,884.25	8,858.38	9,035.61
减：税金及附加	95.11	100.59	104.75	108.79	108.65	105.20
减：销售费用	932.44	980.06	1,023.97	1,069.95	1,069.95	1,069.95
减：管理费用	1,585.00	1,651.70	1,723.05	1,792.06	1,786.18	1,786.18
减：研发费用	1,344.84	1,409.73	1,457.30	1,491.06	1,475.49	1,475.49
减：财务费用	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	3,530.09	3,797.38	4,016.78	4,253.89	4,301.36	4,127.57
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	3,530.09	3,797.38	4,016.78	4,253.89	4,301.36	4,127.57
减：所得税费用	380.46	413.37	441.04	472.93	481.80	455.74
四、净利润	3,149.63	3,384.02	3,575.73	3,780.96	3,819.55	3,671.83
五、息前税后营业利润	3,149.63	3,384.02	3,575.73	3,780.96	3,819.55	3,671.83
加：折旧	257.21	213.88	180.42	105.84	37.45	214.69
加：摊销	-	-	-	-	-	-
减：资本支出	22.06	-	3.05	11.20	12.80	253.97
减：营运资本变动	29.75	-15.88	-4.13	-9.68	-3.80	-
六、自由现金流量	3,355.03	3,613.78	3,757.23	3,885.28	3,848.00	3,632.54

6、折现率的确定

本次评估采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本(如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等)。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权

人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。WACC 的计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

(1) 权益资本成本(Ke)的确定

权益资本成本采用资本资产定价模型(CAMP)计算确定：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

①无风险报酬率 r_f

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值采用债券市场评估基准日中长期(距到期日 10 年以上)国债的平均利率 3.2265%作为无风险报酬率。

② β 值

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过同花顺 IFIND 资讯系统查询了 4 家从事检测业务的沪深 300 可比上市公司 2018 年 12 月 31 日的 β_u 值，并取其加权平均值 0.9204 作为被评估单位的 β_u 值，具体数据见下表：

证券代码	证券简称	"Beta [起始交易日期]20170101 [截止交易日期]20181231 [计算周期 2]周
------	------	--

		[收益率计算方法]对数收益率 [标的指数]沪深 300 指数"
603060.SH	国检集团	0.9199
000710.SZ	贝瑞基因	0.9222
300012.SZ	华测检测	0.9397
300215.SZ	电科院	0.8641
平均:		0.9204

采用迭代的方式测算被评估单位资本结构,将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式,根据不同年份的所得税税率,计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U = 0.9204$$

③MRP 市场风险溢价

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合,投资者所要求的高于无风险利率的回报率,由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场,一方面,历史数据较短,并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓,投资者结构、投资理念在不断的发生变化,市场波动幅度很大;另一方面,目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制,再加上国内市场股权割裂的特有属性(存在非流通股),因此,直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素,可信度较差,国际上新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定,因此本次评估采用公认的成熟市场(美国市场)的风险溢价进行调整,具体计算过程如下:

$$\begin{aligned} \text{市场风险溢价} &= \text{成熟股票市场的基本补偿额} + \text{国家补偿额} \\ &= \text{成熟股票市场的基本补偿额} + \text{国家违约补偿额} \times (\sigma_{\text{股票}} / \sigma_{\text{国债}}) \end{aligned}$$

根据上述测算思路和公式,计算确定 2018 年度市场风险溢价为 7.24%。

④ r_c : 为企业特定风险调整系数。

企业特定风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的

差异进行的调整系数。

A、技术风险：被评估单位目前从事的工程检测行业属于技术密集型行业，保持技术的领先性是企业核心竞争力之一，虽然目前在技术细分行业具有一定的优势，但未来公司如果不能进行持续的技术创新或创新不足，而无法满足客户的特定需求，将对公司的经营业绩及持续盈利能力产生重大不利影响。

B、人才流失风险：中测行作为高新技术企业，企业核心技术人员的稳定性是公司赖以存在和发展的基础。通过多年技术研发的积累，已经掌握了多项领先的核心技术，并且在此基础上不断进行研发和拓展。虽然公司核心技术对人员流动性极低，但如果公司核心技术人员流失，公司仍会面临核心技术失密的风险，并会对生产经营造成不利影响。

C、品牌、公信力风险：中测行通过长年经营活动在业内积累了良好品牌效应和社会公信力，一旦发生影响品牌和社会公信力的个别事件，将直接造成客户的流失、资质续展的受限，严重情况下对企业持续经营能力产生重大不利影响。

根据以上分析，企业特定风险调整系数 R_c 取 3.5%。

(2) 债务资本成本(K_d)的确定

被评估单位无付息债务。

(3) 折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算 WACC 为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

= 13.39%

7、经营性资产价值的确定

根据前述对预期收益的预测与折现率的估计分析，将各项预测数据代入评估项目的收益法模型，计算得出经营性资产评估值 28,987.02 万元。

单位：万元

科目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续年
自由现金流量	3,355.03	3,613.78	3,757.23	3,885.28	3,848.00	3,632.54
折现率	13.39%	13.39%	13.39%	13.39%	13.39%	13.39%
折现系数	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现期(年)	0.9391	0.8282	0.7304	0.6441	0.5681	4.2423
各年折现值	3,150.71	2,992.93	2,744.27	2,502.67	2,185.94	15,410.50
现值总和	28,987.02					

8、非经营性资产负债价值的确定

非经营性资产负债是指与生产经营活动无直接关系的资产负债(如供股东自己居住的房产汽车等固定资产、非金融企业的短期股票债券投资、与主营业务无关的关联公司往来款项、与本次评估目的无关待剥离的资产负债等。

经核查和分析，被评估单位非经营性资产、负债如下：

单位：万元

序号	科目	名称	内容	账面值	评估值
	非经营性资产			89.53	89.53
1	其他非流动资产	科诺克（北京）科技有限公司	预付设备款	23.55	23.55
2	其他非流动资产	东莞市高升电子精密科技有限公司	预付设备款	19.50	19.50
3	其他非流动资产	中核控制系统工程有限公司	预付设备款	6.00	6.00
4	其他非流动资产	无锡日晖检测设备有限公司	预付设备款	1.35	1.35
5	递延所得税资产		暂时性差异	39.13	39.13
	非经营性负债			14.00	14.00
1	应付账款	武汉长盛工程检测技术开发有限公司	设备款	3.78	3.78
2	其他应付款	代收政府支付员工款项	住房补贴	10.22	10.22
非经营性资产、负债合计				75.53	75.53

9、溢余资产的确定

被评估单位货币资金账面价值为 4,806.41 万元，根据与企业管理层访谈，通过计算企业评估基准日年度付现成本，了解主要项目的实施周期和收款周期等参数，最终确定的最低货币保有量为 2,300 万元，即溢余货币资金为 2,500.00 万元（取整至百万元）。

10、付息负债的评估

评估基准日中测行不存在付息负债。

11、收益法评估结论

被评估单位股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债评估值+单独评估长期投资评估值-企业付息债务价值

$$=28,987.02+2,500.00+75.53+0.00-0.00$$

$$=31,600.00 \text{ 万元(取整至百万元)}$$

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，在企业持续经营及评估报告所列假设条件下，中测行采用收益法评估的股东全部权益价值为 31,600.00 万元。

二、董事会对本次交易标的评估合理性以及定价公允性分析

(一) 董事会对本次交易评估事项的意见

根据《重组管理办法》等有关规定，董事会在充分了解本次交易的前提下，认真审阅了本次交易相关评估资料，分别对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价的公允性等事项发表如下意见：

1、评估机构具有独立性

本次交易聘请的评估机构江苏中企华中天资产评估有限公司具有证券期货相关业务资格。江苏中企华中天资产评估有限公司及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、本次评估假设前提合理

评估机构出具的评估报告所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，符合本次交易标的的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的相关性一致

本次评估的目的是确定标的公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。江苏中企华中天资产评估有限公司采用了收益法和资产基础法两种评估方法对标的公司股东全部权益价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估值作为评估结果。

本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、本次评估定价公允

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。

综上所述，公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允，评估机构对预期未来各年度收益或现金流量等重要评估依据、计算模型所采用的折现率等重要评估参数及评估结论具有合理性。

(二) 报告期盈利情况与未来预测的差异情况

根据中天资产评估出具的《资产评估报告》，预测期盈利情况如下：

单位：万元

科目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
营业收入	15,200.00	16,000.00	16,800.00	17,600.00	17,600.00
营业成本	7,712.53	8,060.54	8,474.16	8,884.25	8,858.38

科目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
净利润	3,149.63	3,384.02	3,575.73	3,780.96	3,819.55
营业收入增长率	5.90%	5.26%	5.00%	4.76%	-
毛利率	49.26%	49.62%	49.56%	49.52%	49.67%
净利润率	20.72%	21.15%	21.28%	21.48%	21.70%

1、营业收入增长率

报告期标的公司营业收入及增长率如下：

单位：万元

项目	2018年		2017年	
	金额	增长率	金额	增长率
营业收入	14,353.02	21.28%	11,834.57	13.05%

同行业上市公司检测服务类业务营业收入增长率如下：

证券代码	证券名称	2018年收入增长率(%)	2017年收入增长率(%)	检测业务类型
603060.SH	国检集团	25.55	10.61	建设工程检测、材料检测等
300675.SZ	建科院	12.20	7.72	建设工程检测等
000710.SZ	贝瑞基因	18.80		基因检测
300012.SZ	华测检测	29.23	26.12	生命科学检测、工业检测等
300215.SZ	电科院	9.73	18.19	电器检测、环境检测等
增长率上限		29.23	26.12	
增长率下限		9.73	7.72	
标的公司	中测行	21.28	13.05	工程检测

数据来源：同花顺 iFind 金融数据终端

2017年和2018年标的公司的营业收入保持增长，这是全社会固定资产投资保持快速增长、市场需求强大等外部因素和与企业自身团队建设、增加研发力量、资质扩充等内部因素共同作用的结果，通过与可比上市公司同类业务增长情况相比，标的公司的增长也处于区间内水平。

预测期的收入增长率为 4.76%至 5.90%，标的公司预测期的收入增长率低于 2017 年和 2018 年度增长幅度和可比上市公司同类业务增长幅度，具备合理性。

2、毛利率

同行业上市公司检测服务类业务毛利率如下：

证券代码	证券名称	2018 年(%)	2017 年(%)
603060.SH	国检集团	48.00	49.37
300675.SZ	建科院	49.62	49.24
000710.SZ	贝瑞基因	55.96	57.75
300012.SZ	华测检测	46.34	49.42
300215.SZ	电科院	49.41	52.02
毛利率上限		55.96	57.75
毛利率下限		46.34	49.24
标的公司	中测行	49.89	53.67

数据来源：同花顺 iFind 金融数据终端

未来年度盈利预测是基于评估基准日业务模式不发生重大变化的假设前提下，毛利率较评估基准日波动不大。2017 年-2018 年毛利率分别为 53.67%、49.89%，预测期毛利率分布于 49.26%至 49.67%区间内，处于行业合理的区间范围内。

毛利水平预测谨慎、具备合理性。

3、净利润率

报告期内，中测行的净利润和净利润率情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年
营业收入	14,353.02	11,834.57
净利润	3,067.15	2,907.78
净利润率	21.37%	24.57%

预测期内销售净利率分布于 20.72%-21.70%区间内，预测期的净利润率与报

告期内的净利润率差异不大。

（三）交易标的后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势对估值的影响分析

中测行所处的行业具有较为广阔的发展空间。截至本报告书出具日，未有迹象表明中测行在后续经营过程中的政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等会发生重大不利变化，对本次交易评估值没有不利影响。

（四）交易标的与上市公司现有业务协同效应分析

交易标的与上市公司业务具有显著的协同效应，具体分析见“第七节 独立财务顾问核查意见/二、本次交易的合规性分析/(二)本次交易符合《重组管理办法》第四十三条要求的说明/7、本次交易具有显著的协同效应”。

中测行进入建研院后给建研院带来的协同效应无法进行准确的量化测算，因此也无法量化测算对未来建研院经营业绩的影响。本次评估的评估结果中也未考虑上述协同效应。

（五）本次交易标的重要指标对评估的影响及相关敏感性分析

假设其他条件不变（营业成本中受营业收入联动效应的因素除外）的前提下，评估结果对营业收入变动、折现率变动的敏感性分析如下：

1、营业收入变动敏感性分析

营业收入变动幅度	收益法估值（万元）	估值变化率
10%	40,300.00	27.53%
5%	35,900.00	13.61%
0%	31,600.00	0%
-5%	27,200.00	-13.92%
-10%	22,800.00	-27.85%

2、折现率变动敏感性分析

折现率变动幅度	收益法估值（万元）	估值变化率
---------	-----------	-------

折现率变动幅度	收益法估值（万元）	估值变化率
10%	29,100.00	-7.91%
5%	30,300.00	-4.11%
0%	31,600.00	0%
-5%	33,000.00	4.43%
-10%	34,600.00	9.49%

（六）本次交易标的资产的定价公平合理性分析

1、从资产评估角度分析标的资产定价公平合理性

本次交易标的资产的交易价格以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，以具有证券业务资格的评估机构中天资产评估出具的资产评估结果为依据，由交易各方协商确定。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/评估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100% 的股权交易作价为 29,050.10 万元。

本次交易标的资产价格以中天资产评估的资产评估结果为依据协商确定，作价公允、程序公正，不存在损害上市公司及股东的利益。

2、从相对估值角度分析标的资产定价公平合理性

截至本次交易评估基准日 2018 年 12 月 31 日，根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，剔除市盈率为负值或者超过 100 倍的公司，属于专业技术服务业的 A 股上市公司共 39 家，同行业上市公司估值情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率（倍）
000710.SZ	贝瑞基因	36.27
002116.SZ	中国海诚	12.55
002178.SZ	延华智能	40.59
002398.SZ	建研集团	11.89
002469.SZ	三维工程	35.30
002564.SZ	天沃科技	24.50
002738.SZ	中矿资源	42.14
002776.SZ	柏堡龙	40.74
002883.SZ	中设股份	31.15
300012.SZ	华测检测	55.70
300081.SZ	恒信东方	21.28
300215.SZ	电科院	31.31
300284.SZ	苏交科	15.98
300384.SZ	三联虹普	29.51
300492.SZ	山鼎设计	60.97
300500.SZ	启迪设计	33.66

证券代码	证券简称	市盈率（倍）
300635.SZ	达安股份	50.34
300649.SZ	杭州园林	65.29
300668.SZ	杰恩设计	23.66
300676.SZ	华大基因	59.15
300712.SZ	永福股份	27.16
300732.SZ	设研院	15.30
300746.SZ	汉嘉设计	56.78
600629.SH	华建集团	15.20
601226.SH	华电重工	50.84
603017.SH	中衡设计	17.42
603018.SH	中设集团	15.20
603060.SH	国检集团	24.24
603126.SH	中材节能	24.61
603183.SH	建研院	32.94
603357.SH	设计总院	13.94
603458.SH	勘设股份	12.98
603637.SH	镇海股份	51.82
603698.SH	航天工程	29.83
603776.SH	永安行	5.03
603859.SH	能科股份	43.17
603860.SH	中公高科	35.77
603909.SH	合诚股份	52.25
603959.SH	百利科技	32.89
平均值		32.80
中测行		9.08

注：同行业上市数据来源于 WIND；中测行的市盈率=100%股权的交易价格/2019 年承诺净利润。

上表剔除市盈率为负值或者超过 100 倍的公司，专业技术服务业的上市公司的平均市盈率为 32.80 倍，以 2019 年承诺的净利润计算，中测行的市盈率为 9.08 倍，因此从相对估值角度，本次交易的市盈率低于同行业上市公司的平均水平，本次定价具有合理性。

3、从可比交易估值角度分析标的资产定价公平合理性

根据本次交易从事的业务以及所处行业，选取上市公司 2017 年以来与检测业务相关或相近的并购交易项目，有关标的公司估值情况分析如下：

单位：万元

上市公司名称	标的公司	标的公司主要业务	100%股权交易价格	承诺期首年净利润	市盈率（倍）
苏博特	江苏省建筑工程质量检测中心有限公司	工程检测	67,000.00	8,400.00	7.98
建研集团	上海众合检测应用技术研究所有限公司	工程检测	22,000.00	1,800.00	12.22
苏交科	江苏益铭检测科技有限责任公司	环境检测	20,000.00	1,667.00	12.00
建研院	太仓市建设工程质量检测中心有限公司	工程检测	6,000.00	575.00	10.43
平均值			28,750.00	3,110.50	10.66
建研院	中测行	工程检测	29,050.10	3,200.00	9.08

注：市盈率=100%股权交易价格/承诺期首年净利润

如上表所示，本次交易定价的市盈率低于可比交易案例的标的公司作价平均水平，交易标的定价合理公允。

4、从本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度分析标的资产定价公平合理性

本次交易标的资产中测行主营业务为工程检测业务，交易完成后，中测行将成为公司的全资子公司。根据公证天业出具的关于本次交易的《备考审阅报告》及上市公司 2018 年度经审计数据，本次发行前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数
资产总额	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	69,801.49	90,136.56
营业收入	49,460.64	63,813.67
利润总额	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.52	0.68

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份

根据交易对方的利润承诺：中测行 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的

净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。若标的公司盈利承诺顺利实现，本次交易完成后，上市公司的盈利能力将得到一定提升，符合上市公司及全体股东的利益。本次交易完成后，上市公司在业务规模、盈利能力方面均将得到提升。

本次交易完成后，因中测行纳入本公司合并口径，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均显著增长提高。因此，本次交易可以提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。因此，从本次收购对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度来看，交易标的定价是合理、公允的。

综上所述，本次交易作价合理、公允，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

（七）评估基准日至重组报告书披露日交易标的重要变化事项

评估基准日至重组报告书披露日，标的公司股东会于 2019 年 1 月作出决议，向中测行全体股东分红 2,400 万元，本次分红已实施完毕。

本次评估未考虑该期后事项对评估结论的影响。如果考虑该股利分配事项实施的影响，在不复权前提下将导致评估结论减少 2,400 万元。

（八）交易定价与评估结果差异分析

标的资产基于评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估值为 31,600 万元，基于上述评估结果及标的公司评估基准日后分红 2,400 万元的情况，经各方友好协商，本次交易的标的资产的交易价格为 29,050.10 万元，本次交易的定价与评估价格不存在重大差异。

三、独立董事对本次交易标的资产评估事项的意见

根据《上市规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规及公司章程的有关规定，作为公司的独立董事，本着对公司及全体股东负责的态度，按照实事求是的原则，基于独立判断的立场，审阅了中天资产评估就本

次交易涉及的标的资产出具的资产评估报告等相关资料，并对本次交易评估相关事项发表如下独立意见：

1、评估机构的独立性

本次交易聘请的评估机构江苏中企华中天资产评估有限公司具有证券期货相关业务资格。江苏中企华中天资产评估有限公司及其经办评估师与公司、交易对方、标的公司无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，评估机构具有独立性。

2、评估假设前提的合理性

评估机构出具的评估报告所采用的假设前提参照了国家相关法律、法规，综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，符合本次交易标的的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定标的公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。江苏中企华中天资产评估有限公司采用了资产基础法和收益法两种评估方法对标的公司股东全部权益价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估值作为评估结果。

本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、本次评估定价具备公允性

评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估价值公允、准确。本次评估方法选用恰当，评估方法与评估目的具有较好的相关性，所采用计算模型、选取的折现率等重要评估参数及关于预期未来各

年度收益和现金流量等重要评估依据均符合评估对象的实际情况，具有合理性，评估结论合理。因此，本次交易的定价原则也符合法律法规的规定，本次交易定价公允。

综上所述，作为公司的独立董事，我们认为：本次交易相关事项已经具有证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，资产评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估结论合理。评估定价公允，不会损害公司及广大中小股东利益。同意公司本次交易的安排。

第五节 本次交易涉及股份发行的情况

本次重组的整体方案是由建研院向中测行全体股东以非公开发行股份及支付现金的方式购买其合计持有的中测行 100.00% 股权，同时发行股份募集不超过 19,915.03 万元的配套资金，募集资金总额不超过本次交易拟购买资产交易价格的 100.00%。发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终配套融资发行成功与否不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

一、发行股份购买资产

（一）拟发行股份的种类、每股面值

本次向特定对象发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。

（二）发行价格及定价原则

根据《重组管理办法》有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。其中，交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次涉及的发行股份购买资产的定价基准日为建研院第二届董事会第八次会议决议公告日，定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价及交易均价 90%的具体情况如下表所示：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价90%（元/股）
前20个交易日	18.40	16.56
前60个交易日	17.56	15.80
前120个交易日	18.55	16.70

经交易各方友好协商，本次发行价格确定为 18.07 元/股，该价格不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%。

在定价基准日至对价股份登记日期间，上市公司如再有派息、送股、现金分

红、资本公积金转增股本等除权、除息事项，或发生股份回购注销事项，上市公司向交易对方发行股份的价格将按中国证监会和上交所的相关规定做相应调整，发行数量应随之相应调整。

自定价基准日至对价股份登记日期间，如相关法律或中国证监会对发行价格的确定方式进行调整，则发行价格和发行数量也将随之相应调整。

（三）发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为非公开发行，发行对象为冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容十一位中测行股东。

（四）拟发行股份的数量

上市公司拟股份支付对价 20,335.07 万元，按照 18.07 元/股的价格计算，本次交易上市公司拟发行 11,253,493 股，具体发行情况如下：

序号	交易对方	本次交易获得股份数量（股）
1	冯国宝	5,081,651
2	丁整伟	1,688,024
3	吴庭翔	956,547
4	姚建阳	597,842
5	龚惠琴	597,842
6	陈尧江	478,273
7	潘文卿	478,273
8	颜忠明	478,273
9	房峻松	358,705
10	乐嘉麟	358,705
11	吴容	179,358
合计		11,253,493

最终发行数量将以标的公司的交易价格为依据，并以中国证监会核准的数额为准。

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、

资本公积金转增股本等除权、除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

（五）上市地点

本次向特定对象发行的股票拟在上海证券交易所上市。

（六）本次发行股份锁定期

本次建研院发行股份购买资产的交易对方冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容以所持中测行股权认购而取得的建研院股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（即冯国宝等 11 名交易对象）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25% 可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（七）业绩承诺、补偿安排及超额奖励

业绩承诺、补偿安排及超额奖励方式及安排具体情况参见本报告书之“重大

事项提示/十、利润承诺及补偿安排”相关内容。

二、募集配套资金情况

（一）募集配套资金发行方案

1、发行种类和面值

本次募集配套资金发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

2、发行方式及发行对象

本次募集配套资金的发行方式为非公开发行，发行对象为不超过 10 名特定投资者，包括证券投资基金、保险机构投资者、信托公司、财务公司、证券公司、合格境外机构投资者、自然人及其他符合法定条件的合格投资者。证券投资基金管理公司以及其管理的 2 只以上基金认购本次发行股份募集配套资金的，视为一个发行对象。

3、发行价格及定价原则

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额 ÷ 定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。最终发行价格在本公司取得中国证监会关于本次交易的核准批文后，由本公司董事会根据股东大会的授权，按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权变动事项，本次发行股份价格将作相应调整。

在发行期首日至发行前的期间，公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对本次募集配套资金的发行价格进行相应调整。

4、发行数量

公司通过询价的方式向不超过 10 名（含 10 名）符合条件的特定对象发行股份募集配套资金，募集配套资金不超过 19,915.03 万元，发行股份数量不超过 1,200 万股。本次拟购买资产交易价格为 29,050.10 万元，其中发行股份支付对价为 20,335.07 万元，募集配套资金不超过本次拟购买资产股份支付对价的 100%；发行前公司总股本为 12,510.40 万股，发行数量不超过发行前公司总股本的 20%。

在该范围内，最终发行数量将按照《发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，由董事会根据股东大会的授权，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次交易募集配套资金的发行数量亦将作相应调整。

5、锁定期安排

根据《发行管理办法》等相关规定及证监会最新监管要求，本次交易向特定投资者募集配套资金所发行股份自发行结束之日起十二个月内不得上市交易。

本次发行完成后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

若本次募集配套资金的发行对象所认购股份的锁定期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，公司及本次募集配套资金的发行对象将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

6、上市地点

本次募集配套资金发行的股票拟在上海证券交易所上市。

（二）募集配套资金使用计划

本次募集配套资金拟采用询价发行的方式向不超过 10 名符合条件的特定投资者发行股份募集配套资金，募集配套资金总额预计不超过 19,915.03 万元，发行股份数量不超过 1,200.00 万股。募集配套资金的最终金额及发行数量以中国证监会核准的为准。

本次交易募集配套资金拟用于以下用途：

序号	项目	金额（万元）
1	支付本次重组现金对价	8,715.03
2	支付中介费用等交易税费	1,500.00
3	补充流动资金	9,700.00
合计		19,915.03

若本次募集配套资金未被中国证监会及其授权机关核准或募集配套资金发行失败或募集配套资金不足，则公司以自筹资金解决。募集配套资金到位前，公司可根据实际情况先行投入自筹资金，并在募集资金到位之后予以置换。

（三）本次募集配套资金的必要性及合理性分析

1、上市公司前次募集资金使用情况

（1）前次募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]1487号文批准，首次向社会公众发行人民币普通股 2,200 万股，每股面值 1 元，每股发行价格人民币 13.56，募集资金总额为人民币 29,832.00 万元，扣除承销保荐费以及其他发行费用共计 3,839.62 万元后，实际募集资金净额为 25,992.38 万元。上述募集资金已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了苏公 W[2017]B126 号《验资报告》验资确认。

（2）前次募集资金管理情况

公司严格按照《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理制度》等法律法规及规范性文件和公司募集资金管理制度的相关规定，管理和使用募集资金。公司对募集资金实行专户存储，在银行设立募集资金专户，并连同保荐机构东吴证券于 2017 年 8 月 25 日分别与中信银行股份有限公司苏州吴中支行、上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行、宁波银行股份有限公司苏州分行、宁波银行股份有限公司苏州相城支行、交通银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行、江苏银行股份有限公司苏州平江支行签订了《募集资金三方监管协议》，明确了各方的权

利和义务，涉及到由全资子公司苏州市建设工程质量检测中心有限公司、苏州市姑苏新型建材有限公司承建的募投项目，分别与相关银行另行签订了《募集资金四方监管协议》。公司在使用募集资金时严格遵照监管协议执行。

报告期内，公司募集资金的使用严格按照中国证监会、上海证券交易所募集资金使用相关规定和公司募集资金管理制度执行，协议各方均按照《募集资金专户存储三方监管协议》履行了相关职责。募集资金存储具体情况见下表：

单位：元

账户名称	资金托管银行	银行账户	2018年12月31日
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	中信银行苏州吴中支行	8112001013200358279	64,211.62
苏州市建设工程质量检测中心有限公司	中信银行苏州吴中支行	8112001013200359121	109,662,889.46
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	浦发银行苏州分行	89010078801800000181	34,944.90
苏州市姑苏新型建材有限公司	浦发银行苏州分行	89010078801700000233	399,294.85
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	江苏银行苏州平江支行	30010188000187602	2,975,688.35
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	交通银行苏州高新技术产业开发区支行	325604000018150500619	28,633.27
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	宁波银行苏州分行	75010122001042129	194,456.15
苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	宁波银行苏州相城支行	75100122000107039	20,669,451.36
合计		-	134,029,569.96

公司前次募集资金净额为 25,992.38 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，募投项目已累计投入金额 8,497.33 万元，使用闲置募集资金暂时补充上市公司流动资金金额 4,636 万元，募集资金账户余额为 13,402.96 万元（包括累计收到的银行存款利息、扣除银行手续费等的净额）。

（3）前次募集资金使用情况

首次公开发行募集资金使用情况对照表（2018 年度）

单位：万元

募集资金总额				25,992.38	本年度投入募集资金总额				2,440.17		
变更用途的募集资金总额				不适用	已累计投入募集资金总额				8,497.33		
变更用途的募集资金总额比例				不适用							
承诺投资项目	已变更项目，含部分变更(如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投入进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化	
综合性检测机构建设项目	无	12,000.00	12,000.00	508.78	541.38	4.51	2019年9月	—	—	否	
年加工 1000 万平方米改性沥青防水卷材等项目	无	7,000.00	7,000.00	1,196.43	6,962.34	99.46	2017年12月	-883.29	否	否	
绿色建筑技术研究与工程服务建设项目	无	2,037.96	2,037.96	—	—	—	2019年9月	—	—	否	
企业营销网络与信息化系统建设项目	无	1,894.50	1,894.50	9.31	10.41	0.55	2019年9月	—	—	否	
创新建筑技术工程研发中心项目	无	2,059.92	2,059.92	—	—	—	2019年9月	—	—	否	
补充流动资金	无	1,000.00	1,000.00	725.65	983.2	98.32	—	—	—	否	
合计	—	25,992.38	25,992.38	2,440.17	8,497.33	32.69	—	—	—	—	

<p>未达到计划进度原因</p>	<p>“年加工 1000 万平方米改性沥青防水卷材等项目” 2017 年末基本建成，2018 年度正式投产。由于进行部分产品的更新迭代，市场推广尚需一定时间，实现效益比原计划有所滞后。</p>
<p>项目可行性发生重大变化的情况说明</p>	<p>不适用</p>
<p>募集资金投资项目先期投入及置换情况</p>	<p>2017 年 10 月 26 日，公司第一届董事会第二十四次会议以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于公司以募集资金置换项目前期自有资金投入的议案》，同意公司用募集资金中的 55,897,967.36 元置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金（详见公司公告：2017-012 关于公司以募集资金置换项目前期自有资金投入的公告）。截止 2018 年 12 月 31 日，募集资金置换项目前期自有资金事项已实施完毕。</p>
<p>用闲置募集资金暂时补充流动资金情况</p>	<p>2018 年 9 月 27 日召开的第二届董事会第六次会议，审议通过了《关于使用部分暂时闲置的募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司以不超过 6,000 万元的募集资金暂时补充流动资金，期限自董事会审议通过之后 12 个月。（详见公司公告：2018-062 关于使用部分暂时闲置的募集资金暂时补充流动资金的公告）截止 2018 年 12 月 31 日，公司共使用 4,936 万元募集资金暂时补充流动资金，提前归还 300 万元，募集资金暂时补充流动资金余额 4,636 万元。</p>
<p>对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况</p>	<p>2017 年 10 月 26 日召开的第一届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司以部分自有资金以及部分暂时闲置的募集资金进行现金管理的议案》，同意公司以最高额度不超过 5,000.00 万元的暂时闲置的自有资金以及最高额度不超过 10,000 万元的暂时闲置的募集资金进行现金管理，适时用于购买安全性高、流动性好、保本型等金融机构理财产品。在确保不影响募集资金使用的情况下进行滚动使用，并在有效期内和额度范围内，授权董事长签署相关法律文件。详见公司 2017 年 10 月 27 日披露的公告（公告编号：2017-014）《关于公司以部分自有资金以及部分暂时闲置的募集资金进行现金管理的公告》。</p> <p>2018 年 9 月 27 日召开的第二届董事会第六次会议，审议通过了《关于使用部分闲置的募集资金进行现金管理的议案》，同意公司以不超过 10,000 万元的暂时闲置募集资金进行现金管理，期限自董事会审议通过之后 12 个月。详见公司 2018 年 9 月 29 日披露的公告（公告编号：2018-064）《关于公司以部分暂时闲置的募集资金进行现金管理的公告》。</p> <p>截止 2018 年 12 月 31 日，公司募集资金现金管理余额为零。</p>
<p>用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况</p>	<p>不适用</p>

募集资金结余的金额及形成原因	不适用
募集资金其他使用情况	不适用

2、上市公司当前的货币资金余额与募集资金的必要性

根据公证天业出具的苏公 W[2019]A591 号审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，上市公司账面资金余额为 26,872.42 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日
库存现金	4.64
银行存款	26,397.26
其他货币资金	470.51
合计	26,872.42

注：其他货币资金主要为银行保函保证金存款和职工房改房维修资金存款

截至 2018 年 12 月 31 日，上市公司合并报表货币资金为 26,872.42 万元，募集资金专户余额共计 13,402.96 万元，募集资金临时补充上市公司流动资金 4,636.00 万元，上市公司非受限货币资金合计金额为 12,998.95 万元。本次交易涉及的现金对价金额总计为 8,715.03 万元，考虑到现有货币资金需要继续满足上市公司持续经营的需要，并需要为应对偶发性风险事件等临时性波动，预留一部分预防资金，上市公司依靠自有资金支付全部现金对价的难度较大。因此，需要募集配套资金用于支付本次交易的现金对价、中介费用及税金，剩余的募集资金将用于补充上市公司流动资金，以提高本次交易的整合效率。

3、上市公司补充流动资金的合理性分析

公司结合历史运营数据与业务发展规划，根据最近三年营业收入增长情况以及各项经营性资产和经营性负债占营业收入比例情况，按照销售百分比法对构成公司日常经营所需流动资金的主要经营性资产和经营性负债进行了估算进而预测公司 2019 年-2021 年生产经营对流动资金的需求量，具体测算说明如下：

公司 2016 年、2017 年及 2018 年的营业收入分别为 39,207.11 万元、44,398.86 万元及 49,460.64 万元，2017 年、2018 年营业收入增长率分别为 13.24% 和 11.40%，三年营业收入的年复合增长率为 12.32%。

结合公司发展战略，经营状况及市场情况，以 2018 年为基期，选取 12.32% 作为未来三年公司营业收入的增长率，按照销售百分比法预测 2019 年至 2021 年的营运资金需求如下：

单位：万元

项目	2018 年度/2018.12.31		2019 年度 /2019.12.31	2020 年度 /2020.12.31	2021 年度 /2021.12.31
	金额	占当期营业收入的比例			
销售收入	49,460.64	-	55,552.96	62,395.70	70,081.30
应收票据	2,021.00	4.09%	2,269.93	2,549.53	2,863.57
应收账款	26,254.29	53.08%	29,488.17	33,120.37	37,199.98
预付账款	1,113.33	2.25%	1,250.46	1,404.48	1,577.48
存货	7,370.30	14.90%	8,278.13	9,297.79	10,443.05
经营性流动资产 (A)	36,758.91	74.32%	41,286.69	46,372.18	52,084.08
应付票据	177.58	0.36%	199.46	224.03	251.62
应付账款	12,142.41	24.55%	13,638.06	15,317.93	17,204.71
预收账款	1,168.22	2.36%	1,312.12	1,473.74	1,655.27
经营性流动负债 (B)	13,488.22	27.27%	15,149.63	17,015.69	19,111.60
流动资金占用额 (A-B)	23,270.69	-	26,137.06	29,356.49	32,972.48
未来三年新增流动资金需求			9,701.79		

按上表预测，预计 2019 年至 2021 年，公司需累计新增的营运资金需求为 9,701.79 万元。因此，公司计划本次募集资金到位后，其中不超过 9,700.00 万元补充营运资金。鉴于上市公司的货币资金用途及未来使用计划、融资渠道及授信额度等因素，本次上市公司补充流动资金具有充分的合理性，能够增加公司营运资金，促使公司保持合理的资本结构，进而降低公司财务风险，增强公司抗风险能力，提升上市公司盈利水平。

4、本次配套融资有利于提高重组项目的整合效率

上市公司本次募集配套资金拟用于支付本次交易中的现金对价、补充上市公司流动资金、支付本次交易相关中介机构费用，有利于提高重组项目的整合绩效，有利于提高自有资金的使用效率，确保本次交易顺利进行，有利于借助资本市场支持上市公司自身以及标的公司业务更好更快地发展，增强重组后上市公司的盈利能力和整体市场竞争力。

5、募集配套资金金额与上市公司生产经营规模及募投项目与上市公司业务状况、财务状况相匹配

截至 2018 年 12 月 31 日，上市公司资产总额 95,917.19 万元，流动资产总额为 65,424.05 万元。本次募集配套资金不超过 19,915.03 万元，占上市公司 2018 年 12 月 31 日资产总额的 20.76%，占上市公司 2018 年 12 月 31 日流动资产总额的 30.44%，占比规模不大，本次募集配套资金对上市公司经营和管理方式不会造成重大影响，与上市公司的生产经营规模相匹配，有利于推动本次交易完成后上市公司的整体发展。

（四）募集配套资金的使用及管理

为了规范募集资金的管理、提高募集资金使用效率、保护投资者的权益，建研院根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规及公司章程的规定，并结合建研院的实际情况，上市公司制订了《募集资金管理制度》，该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程序，对募集资金存储、使用、变更、管理与监督等内容进行了明确规定。根据《募集资金管理制度》的要求并结合公司生产经营需要，公司对募集资金采用专户存储制度，对募集资金实行严格的审批制度，便于对募集资金使用情况进行监督，以保证募集资金专款专用。本次交易所涉及的配套募集资金将以上述制度为基础，进行规范化的管理和使用，切实维护公司募集资金的安全、防范相关风险、提高使用效益。

（五）本次配套融资失败的补救措施

本次交易方案中，募集配套资金以发行股份及支付现金购买资产为前提和实施条件，最终募集配套资金实施与否不影响发行股份及支付现金购买资产的实施；如募集配套资金未获实施或虽获准实施但不足以支付本次交易的全部现金对价及支付本次交易中介机构费用的，则不足部分由公司以自筹资金补足。

（六）收益法预测中是否包含募集配套资金投入带来的收益

本次交易募集资金用于支付本次交易中的现金对价、补充上市公司流动资金、支付本次交易相关中介机构费用。评估机构在采用收益法对中测行 100% 股权进行评估时，并未考虑募集配套资金带来的影响。因此，即使本次交易的募集配套资金无法成功募集或者无法足额募集，本次交易标的资产中测行 100% 股权的评估价值不会受到影响。

三、本次交易对上市公司的影响

(一) 对上市公司股权结构的影响

本次交易前，上市公司的总股本为 125,104,000 股，根据本次交易方案，本次拟向发行股份及支付现金购买资产之交易对方发行股份数量为 11,253,493 股。本次交易完成后，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后 募集配套资金前		本次交易后 募集配套资金后	
	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例	持股数(股)	持股比例
吴小翔	11,253,560	9.00%	11,253,560	8.25%	11,253,560	7.59%
王惠明	9,512,701	7.60%	9,512,701	6.98%	9,512,701	6.41%
吴其超	9,512,700	7.60%	9,512,700	6.98%	9,512,700	6.41%
黄春生	9,512,701	7.60%	9,512,701	6.98%	9,512,701	6.41%
其他股东	85,312,338	68.19%	85,312,338	62.57%	85,312,338	57.50%
冯国宝	-	-	5,081,651	3.73%	5,081,651	3.43%
丁整伟	-	-	1,688,024	1.24%	1,688,024	1.14%
吴庭翔	-	-	956,547	0.70%	956,547	0.64%
姚建阳	-	-	597,842	0.44%	597,842	0.40%
龚惠琴	-	-	597,842	0.44%	597,842	0.40%
陈尧江	-	-	478,273	0.35%	478,273	0.32%
潘文卿	-	-	478,273	0.35%	478,273	0.32%
颜忠明	-	-	478,273	0.35%	478,273	0.32%
房峻松	-	-	358,705	0.26%	358,705	0.24%
乐嘉麟	-	-	358,705	0.26%	358,705	0.24%
吴容	-	-	179,358	0.13%	179,358	0.12%
募集配套 资金认购 方	-	-	-	-	12,000,000	8.09%
总股本	125,104,000	100.00%	136,357,493	100.00%	148,357,493	100.00%

注 1：本次发行股份购买资产的发行价格为 18.07 元/股。

注 2：由于本次配套融资的发行价格及发行数量尚未确定，上述测算中假设配套融资的发行股份数量按照上限 1,200.00 万股计算。

本次交易完成后，吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生仍为上市公司的控股股东及实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

（二）对上市公司主要财务指标的影响

根据公证天业出具的上市公司报告期《备考审阅报告》及 2018 年度审计报告，公司本次交易前后的主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数
资产总额	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	69,801.49	90,136.56
营业收入	49,460.64	63,813.67
利润总额	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.52	0.68

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份

本次交易完成后，因中测行将纳入上市公司合并范围，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均有所提高。

因此，本次交易有利于增强上市公司的盈利能力，为上市公司全体股东创造更多价值及更好的资本回报。

第六节 本次交易合同的主要内容

2019年4月，公司与冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共11名自然人签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》及《业绩承诺与补偿协议》。

一、发行股份及支付现金购买资产相关协议的主要内容

（一）合同主体和签订时间

2019年4月16日，公司与冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共11名自然人签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》。

（二）本次交易价格及定价依据

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以2018年12月31日为预评估基准日，标的资产的预估值为31,450.10万元。鉴于2019年1月标的公司现金分红2,400万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为29,050.10万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为29,050.10万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日2018年12月31日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/评估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司2019年1月现金分红2,400万元后，各方确定中测行100%的股权交易作价为29,050.10万元。

（三）本次交易对价支付

经交易各方协商，本次交易总价由建研院向冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共11名自然人以非公开发行股份及支付现金的方式支付，其中，股份对价的比例占交易总价的70%，金额为20,335.07万元，现金对价占交易总价的30%，金额为8,715.03万元。具体如下：

序号	交易对方姓名	持有中测行的股权比例（%）	交易对价总金额（万元）	通过本次交易获得的对价		
				获得现金对价（万元）	获得股份对价（万元）	折合股份数量（股）
1	冯国宝	45.1562	13,117.9213	3,935.3764	9,182.5449	5,081,651
2	丁整伟	15.0000	4,357.5150	1,307.2545	3,050.2605	1,688,024
3	吴庭翔	8.5000	2,469.2585	740.7776	1,728.4810	956,547
4	龚惠琴	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	597,842
5	姚建阳	5.3125	1,543.2866	462.9860	1,080.3006	597,842
6	颜忠明	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	478,273
7	潘文卿	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	478,273
8	陈尧江	4.2500	1,234.6293	370.3888	864.2405	478,273
9	房峻松	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	358,705
10	乐嘉麟	3.1875	925.9719	277.7916	648.1804	358,705
11	吴容	1.5938	463.0005	138.9001	324.1003	179,358
合计		100.0000	29,050.1000	8,715.0300	20,335.0700	11,253,493

（四）资产过户的时间安排

冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容应在中国证监会核准本次发行后，根据有关的法律法规的规定及协议约定，妥善办理标的资产的过户手续。

（五）标的资产期间损益归属、上市公司滚存利润归属

1、标的资产在过渡期间产生的收益归上市公司享有，亏损由交易对方根据本次交易前其在标的资产的持股比例承担。由上市公司委托审计机构在交割日后 30 个工作日内出具《专项审计报告》，审计确认标的资产在过渡期间的盈亏情况。若标的资产在过渡期间经《专项审计报告》确认亏损的，则由交易对方于《专项审计报告》出具之日起 10 日内向上市公司以现金方式补足亏损，交易对方中各个主体按交割日前所持标的公司股权比例计算相应的补偿金额。

2、上市公司在本次发行前的滚存未分配利润，由其新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

（六）与资产相关的人员安排

在符合上市公司整体战略的前提下，中测行继续保持独立运作、独立经营。双方一致认可，本次交易不涉及标的公司员工劳动关系的变更。标的公司的现有人员继续保留在标的公司，除非相关方另有约定，目前存续的劳动关系不变更。

（七）发行股份限售期

本次上市公司发行股份购买中测行 100% 股权的交易对方冯国宝等 11 名自然人以资产认购而取得的上市公司股份自发行结束之日起 12 个月内不转让。12 个月之后，在盈利承诺期内若实现盈利承诺，或者虽未实现盈利承诺但履行完毕盈利补偿，则按照下表所示比例分四期解禁可转让股份：

序号	交易对方	第一期	第二期	第三期	第四期	转让中测行 股权所获得 的股份数量 (股)
1	冯国宝	25%	25%	25%	25%	5,081,651
2	丁整伟	25%	25%	25%	25%	1,688,024
3	吴庭翔	25%	25%	25%	25%	956,547
4	姚建阳	25%	25%	25%	25%	597,842
5	龚惠琴	25%	25%	25%	25%	597,842
6	陈尧江	25%	25%	25%	25%	478,273
7	潘文卿	25%	25%	25%	25%	478,273
8	颜忠明	25%	25%	25%	25%	478,273

序号	交易对方	第一期	第二期	第三期	第四期	转让中测行 股权所获得 的股份数量 (股)
9	房峻松	25%	25%	25%	25%	358,705
10	乐嘉麟	25%	25%	25%	25%	358,705
11	吴容	25%	25%	25%	25%	179,358
合计		-	-	-	-	11,253,493

自本次股份发行结束之日起 12 个月之后且 2019 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方（即冯国宝等 11 名交易对象）自本次交易取得的上市公司的股份中的第一个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 24 个月且 2020 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司的股份中的第二个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 36 个月且 2021 年度的《专项审计报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的第三个 25% 可以解除锁定；自本次股份发行结束之日起 48 个月且 2022 年度的《专项审计报告》及《业绩承诺与补偿协议》约定的《减值测试报告》出具后，中测行补偿义务人即业绩承诺方自本次交易取得的上市公司股份中的剩余的 25% 可以解除锁定。

在业绩承诺期间，如当期承诺业绩未实现的，则应先按照《业绩承诺与补偿协议》的规定进行补偿，待补偿完毕后再根据《业绩承诺与补偿协议》的规定进行解锁，交易对方在对上市公司进行业绩补偿时不受上述股份锁定的限制。

在锁定期内，未经上市公司书面同意，交易对方不得将其持有的上市公司股份质押给第三方或在该等股份上设定其他任何权利限制。

如中国证监会及证券交易所要求执行比前款规定更严格规定的，从其规定。

相应股份解禁后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（八）税费

因本次发行股份及支付现金购买资产行为而产生的其他任何税费应根据法律、法规的规定由各方分别承担。法律、法规没有规定的，由发生该等税费的一

方自行支付。

（九）从业承诺及竞业限制承诺

为保证标的公司持续发展和竞争优势，冯国宝等 11 名交易对象应促使标的公司核心人员，保证于《业绩承诺与补偿协议》约定的利润补偿期间在标的公司持续专职任职并履行其应尽的勤勉尽责义务，并与标的公司签署合适期限的劳动合同或劳务合同。

（十）协议的生效条件

本协议经各方签署后，在下述条件全部得到满足之日起生效：

- 1、上市公司董事会、股东大会批准本次发行股份及支付现金购买资产；
- 2、标的公司股东会通过了有关本次交易的股东会决议；
- 3、中国证监会核准本次发行股份及支付现金购买资产。

（十一）违约责任

协议签署后，除不可抗力因素、协议其他条款另有规定外，协议项下任何一方违反其于协议中作出的陈述、保证、承诺及其他义务而给另一方造成损失的，应当全额赔偿其给另一方所造成的全部损失（包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、公证费、调查费、相关差旅费等支出）。

交易对方中各人按照其在本次交易前所持标的公司的出资比例承担其在协议项下的各项义务。但交易对方中的冯国宝、吴庭翔、丁整伟同意，就交易对方在本协议项下的全部义务向上市公司承担个别和连带保证责任。冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

二、《业绩承诺与补偿协议》及补充协议

根据公司与冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人签署的《业绩承诺与补偿协议》及其补充协议，协议约定：

（一）业绩承诺

本次交易对方冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人与公司约定，标的公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。

（二）补偿义务

交易对方中冯国宝、吴庭翔、丁整伟对约定的承诺利润全额承担连带保证责任，交易对方中的其他交易对方按照其在本次交易前持有标的公司的出资比例对承诺利润承担责任，冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

（三）利润补偿方式及数额

在 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的任一年度，如标的公司截至当期期末累积实际净利润小于累积承诺净利润，则本次交易对方同意按照如下约定向上市公司履行补偿义务：

当期应补偿金额=[（截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实现净利润数）÷补偿期限内各期的承诺净利润数总和]×标的股权的交易价格-累计已补偿金额。

补偿义务发生时，本次交易对方应当首先以其通过本次交易获得的上市公司股份（包括转增或送股的股份）进行股份补偿，股份补偿仍不足的，本次交易对方应当就差额部分以现金方式向上市公司进行补偿。

本次交易对方按照各自在本次交易中所取得的对价的金额占前述各方所取得的对价金额总和的比例承担补偿责任。本次交易对方中各人应补偿股份数的计算公式如下：应补偿股份数=当年应补偿金额÷本次发行价格（元/股）×（本次交易前该名补偿义务人持有标的公司出资额÷本次交易前该标的公司全体补偿义务人持有该标的公司出资额）。

各补偿义务人应补偿股份的总数不超过其通过本次交易获得的股份总数及其在补偿期限内获得的上市公司送股、转增的股份数。

（四）减值补偿

利润补偿期限届满时，上市公司应聘请各方认可的具有证券、期货相关业务许可证的会计师事务所将对标的公司进行减值测试，并在标的公司补偿期限最后一个会计年度的《专项审计报告》出具后 30 个工作日内出具《减值测试报告》。

若根据前述《减值测试报告》，标的公司期末减值额/标的资产交易总价>补偿期限内已补偿股份总数/交易对方认购股份总数，则交易对方需另行补偿股份，补偿的股份数量为：期末减值额/每股发行价格－补偿期限内已补偿股份总数。当期交易对方股份不足补偿的部分，应按照发行价格乘以不足股份数量以现金补偿。

（五）超额业绩奖励

经双方协商确认，为了促进标的公司实现更好的效益，上市公司同意对标的公司的核心团队予以奖励。

若标的公司业绩承诺期间的累计实现净利润超过累计承诺净利润，则在最后一期实现净利润的《专项审核报告》及《减值测试报告》出具后的30日内，将累计实现净利润超过累计承诺净利润部分的50%，以现金方式向标的公司届时的核心团队进行奖励，业绩奖励总额不超过标的资产交易价格的20%。因奖励而发生的税费，由奖励获得者承担。

就超额业绩奖励名单与金额的确定方式，交易双方签署了《苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产之业绩承诺与补偿协议之补充协议》，根据协议约定：“超额业绩奖励的核心团队范围、各奖励人员的奖励金额及其实施方案由标的公司董事会审议决定。”

（六）其他约定

1、应收账款的补偿安排

交易双方约定，以标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的90%为基数（含其他应收账款，下同），对于标的公司截至2024年12月31日实际收回的2022年末应收账款与前述基数之间的差额，本次交易对方应在2024年度专项审计报告出具后30日内向上市公司支付现金予以补足。若2022年末的应收账款在2022年年

底前已经计提坏账准备的，则本次交易对方就应收账款所应补足的金额应当扣减已经计提坏账准备的金额，余额由本次交易对方向上市公司补足。

如标的公司嗣后收回上述2024年末尚未收回的2022年末应收账款，则上市公司在标的公司收到每一笔上述应收账款的5个工作日内，将相应金额的补偿款无息返还给本次交易对方，但该等返还总金额以本次交易对方依照本款约定向上市公司支付的补偿金额为限。

对于标的公司截至2022年12月31日的应收账款余额的10%，交易对方应负责取得收款权力的凭据。

2、股份质押

本次交易对方保证对本次交易中获得的上市公司股份（含送股、资本公积金转增股本）优先用于履行本协议项下的补偿承诺，不通过质押该等股份等方式进行逃废补偿义务，未来质押该等股份时，应事先取得上市公司的书面同意，并书面告知质权人根据本协议该等股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在股份质押协议中就该等股份用于支付业绩补偿事项与质权人作出明确约定，该等约定同样应经上市公司事先书面同意。

（七）协议效力

《业绩承诺与补偿协议》自各方签字盖章之日起成立，自《发行股份及支付现金购买资产协议》生效之日起生效。

《业绩承诺与补偿协议》为《发行股份及支付现金购买资产协议》之补充协议，《业绩承诺与补偿协议》没有约定的，适用《发行股份及支付现金购买资产协议》。如《发行股份及支付现金购买资产协议》被解除、终止或被认定为无效，《业绩承诺与补偿协议》亦应解除、终止或失效。

第七节 独立财务顾问核查意见

一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 2、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠；
- 3、本次交易各方能够遵循诚实信用的原则，按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 4、国家现行的法律、法规及政策无重大变化，国家宏观经济形势和交易标的资产的行业政策及市场环境无重大不利变化；
- 5、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易的合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易标的中测行的主营业务为工程检测服务，按照证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订），中测行属于“科学研究和技术服务业——专业技术服务业（M74）”行业。

2014年，国务院下发《关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见》（国发[2014]26号），明确了引导检验检测认证机构集聚发展，推进整合业务相同或相近的检验检测认证机构的发展目标。把检验检测认证作为现阶段我国生产性服务业重点发展的内容之一，提出“要加快发展第三方检验检测认证服务，鼓励不同所有制检验检测认证机构平等参与市场竞争，不断增强权威性和公信力，为提高产品质量提供有力的支持保障服务。”

《认证认可检验检测发展“十三五”规划》中明确，加强政策支持，推动政策落地，为认证认可检验检测服务业发展营造良好环境。

(2) 本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易的标的公司不属于高能耗、高污染行业，未涉及环境保护问题，不存在违反国家有关环境保护法律和行政法规规定的情形。

(3) 本次交易符合土地管理法律和行政法规的规定

截至本报告出具之日，标的公司不存在自有的土地和房屋，本次交易的标的公司不存在违反土地管理法律和行政法规规定的情形。

(4) 本次交易不存在违反有关反垄断法律和行政法规的规定

上市公司、中测行在其所在行业均不存在垄断行为。本次交易完成后，上市公司从事的各项业务均不构成行业垄断行为。本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》及其他反垄断行政法规的情况。

综上所述，本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件

(1) 符合上市公司股本总额要求

上市公司目前注册资本和实收资本为12,510.40万元，符合《上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币5,000万元”的要求。

(2) 符合上市公司股权分布要求

上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指：社会公众持有的股份低于公司股份总数的25%；公司股本总额超过人民币4亿元的，社会公众持股的比例低于10%。其中，社会公众不包括持有上市公司10%以上股份的股东及其一致行动人以及上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人。

本次交易完成后，考虑募集资金前后，公司股本总额增加至13,635.75万股和14,835.75万股（预计本次发行股份购买资产发行的股票数量为1,125.35万股，

募集配套资金发行的股票数量为 1,200.00 万股)，其中社会公众持有的股份不低于总股本的 25%，不会导致上市公司不符合股票上市条件。

因此，本次交易完成后公司满足《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

（1）发行股份的定价情况

①发行股份购买资产所涉股票发行价格

本次发行股份购买资产的股份发行方式为非公开发行，股份发行对象为冯国宝、丁整伟、吴庭翔、姚建阳、龚惠琴、陈尧江、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容 11 名交易对方。

上市公司购买资产的股份发行价格按照《重组管理办法》第四十五条规定：上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

根据上述规定，基于本次交易的整体结构，本公司通过与交易对方之间的协商，兼顾各方利益，确定本次发行价格采用定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，并以该市场参考价的 90% 作为发行价格的基础。

董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

本次交易定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价为 18.40 元/股，该价格的 90% 为 16.56 元/股。根据上述定价基准日和定价依据，各方协商一致本次发行的发行价格为 18.07 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票除息后交易均价的 90%。本次交易的资产定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

在定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

②募集配套资金的股票发行价格

本次发行股份购买资产所发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日，且发行股份数量不超过发行前总股本的20%。

本次发行股份购买资产发行价格为不低于经除权除息调整后的定价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价的90%，定价原则符合《重组管理办法》、《非公开发行股票实施细则》等相关规定。

(2) 标的资产的定价情况

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易中标的资产的交易价格以评估机构按照收益法出具的评估报告的评估结果为依据，由双方协商确定。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以2018年12月31日为预评估基准日，标的资产的预估值为31,450.10万元。鉴于2019年1月标的公司现金分红2,400万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为29,050.10万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为29,050.10万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日2018年12月31日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/评估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100%的股权交易作价为 29,050.10 万元。

（3）本次交易程序合法合规

本次交易已经公司及中介机构充分论证，相关中介机构已针对本次交易出具审计、评估、法律、财务顾问等专业报告，并将按程序报有关监管部门审批。本次交易依据《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等规定遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，不存在损害公司及其股东利益的情形。

（4）独立董事意见

公司独立董事认为：本次交易相关事项已经具有证券、期货相关业务评估资格的资产评估机构进行评估，资产评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估结论合理。评估定价公允，不会损害公司及广大中小股东利益。

因此，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

4、本次交易涉及的资产产权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易上市公司拟购买的资产为中测行 100.00%股权。

根据交易对方出具的承诺和工商登记档案，交易对方所持有的标的公司股权权属清晰、完整，不存在质押、权利担保或其它受限制的情形。

本次交易为公司收购标的公司股权，不涉及债权债务转移事项。

综上所述，本次交易涉及的标的资产产权清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司

重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后，中测行将成为公司的全资子公司。考虑到上市公司与标的公司在客户、资质、地域等方面的协同效应，本次交易有助于增强公司盈利能力和可持续经营能力，提升公司抗风险能力，为上市公司及全体股东带来良好的回报。

本次交易完成后，公司的生产经营符合相关法律法规的规定，不存在因违反法律、法规和规范性文件而导致公司无法持续经营的情形，也不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

6、本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面均已独立于控股股东及实际控制人控制的其他企业，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

本次交易完成后，公司将持有标的公司的全部股权，进一步完善公司产品结构，增强核心竞争力，不会导致公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面的独立性发生重大变化。因此，本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

7、本次交易有利于上市公司形成健全有效的法人治理结构

本次交易前，公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了完善的法人治理结构。本次交易不会导致公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及公司重大经营决策规则与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次交易完成后，公司仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及公司章程的要求规范运作，不断完善公司法人治理结构。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十一条有关

规定。

（二）本次交易符合《重组管理办法》第四十三条要求的说明

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易标的资产中测行主营业务为工程检测业务，交易完成后，中测行将成为公司的全资子公司。根据公证天业出具的关于本次交易的《备考审阅报告》及上市公司 2018 年度经审计数据，本次发行前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数
资产总额	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	69,801.49	90,136.56
营业收入	49,460.64	63,813.67
利润总额	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.52	0.68

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份

根据交易对方的利润承诺：中测行 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。若标的公司盈利承诺顺利实现，本次交易完成后，上市公司的盈利能力将得到一定提升，符合上市公司及全体股东的利益。本次交易完成后，上市公司在业务规模、盈利能力方面均将得到提升。

本次交易完成后，因中测行纳入本公司合并口径，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均显著增长提高。因此，本次交易可以提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

2、本次交易完成后上市公司将采取措施减少关联交易和避免同业竞争，继续保持独立性

本次交易不会新增关联方及关联交易，也不会影响上市公司与控股股东及实

际控制人不存在同业竞争的现状。为充分保护重组完成后上市公司的利益，冯国宝、丁整伟、吴庭翔、姚建阳、龚惠琴、陈尧江、潘文卿、颜忠明、房峻松、乐嘉麟、吴容出具了《关于避免同业竞争的承诺函》和《关于减少并规范关联交易的承诺函》，上市公司的控股股东及实际控制人吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》和《关于减少和规范关联交易的承诺函》。

基于上述相关措施，本次交易有利于上市公司避免同业竞争和规范关联交易，有利于上市公司继续保持独立性。

3、上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）对上市公司 2018 年度财务报告进行了审计，并出具了苏公W[2019]A591 号标准无保留意见的审计报告。

4、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

通过公开信息资料查询及相关方出具的承诺，未发现上市公司及其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查。同时，上市公司及其现任董事、高级管理人员出具了无违法违规行为的承诺函。

5、上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

本次交易发行股份及支付现金购买的资产为中测行100.00%的股权。截至本报告签署日，交易对方所持有的上述股权权属清晰、完整，未设置其他质押、权利担保或其他受限制的情形，转让不存在障碍，可以在约定期限内办理完毕权属转移手续。

6、上市公司为促进行业的整合、转型升级，在其控制权不发生变更的情况下，可以向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象发行股份购买资产。

建研院拟通过发行股份及支付现金的方式购买中测行100.00%的股权。本次交易系上市公司为促进行业或者产业整合，增强与现有主营业务的互补而采取的

重要举措。通过本次交易，上市公司继续扩大其在长三角区域工程检测领域的市场布局。

7、本次交易具有显著的协同效应

建研院一直致力于建筑行业高新技术的开发与应用，现已发展成为集研发、生产、施工、技术服务等于一体的综合性高新技术企业，可以提供建筑行业的一体化服务方案。公司的检测业务主要由子公司苏州市建设工程质量检测中心有限公司、吴江市建设工程质量检测中心有限公司、常熟市东南工程质量检测有限责任公司和太仓市建设工程质量检测中心有限公司承担，但检测领域主要为建筑工程，拥有的主要资质为《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》。中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，检测下游涵盖房建、市政、桥梁、公路、水利工程等众多工程领域，除拥有《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》外，还具有公路工程、桥梁隧道、水利工程、雷电防护装置等不同专业工程领域的检验检测证书。

基于中测行在工程检测领域业务范围的多样性，若本次交易成功实施，对上市公司进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力具有重要的意义。上市公司与标的公司技术及经验共享，上市公司将在资金和市场资源方面为中测行提供支持，中测行可以利用上市公司现有的客户资源基础拓展更多的业务，而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而实现优势互补，发挥协同效应。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十三条的要求。

（三）本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见、相关解答要求的说明

《重组管理办法》第四十四条及其适用意见规定：上市公司发行股份购买资产的，可以同时募集部分配套资金。上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核。考虑

到募集资金的配套性，所募资金可以用于支付本次并购交易中的现金对价，支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用和投入标的资产在建项目建设，也可以用于补充上市公司和标的资产流动资金、偿还债务。

本次交易中，建研院拟募集配套资金总额不超过 19,915.03 万元，用于支付本次交易的现金对价部分、本次交易中介机构费用等相关税费及补充流动资金。本次交易募集配套资金不超过拟购买资产交易价格的 100%，将一并提交并购重组审核委员会审核。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见、相关解答的要求。

（四）不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形

截至本报告签署日，上市公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的如下情形：

（一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（二）上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；

（三）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；

（四）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；

（五）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；

（六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；

（七）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，本独立财务顾问认为：上市公司符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条的规定。

（五）关于本次交易是否构成《重组管理办法》第十三条所规定的重组上市之核查意见

根据中国证监会《重组管理办法》第十三条的规定，构成重组上市是指：

“上市公司自控制权发生变更之日起 60 个月内，向收购人及其关联人购买资产，导致上市公司发生以下根本变化情形之一的，构成重大资产重组，应当按照本办法的规定报经中国证监会核准：

（一）购买的资产总额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100% 以上；

（二）购买的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 100% 以上；

（三）购买的资产在最近一个会计年度所产生的净利润占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告净利润的比例达到 100% 以上；

（四）购买的资产净额占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 100% 以上；

（五）为购买资产发行的股份占上市公司首次向收购人及其关联人购买资产的董事会决议前一个交易日的股份的比例达到 100% 以上；

（六）上市公司向收购人及其关联人购买资产虽未达到本款第（一）至第（五）项标准，但可能导致上市公司主营业务发生根本变化；

（七）中国证监会认定的可能导致上市公司发生根本变化的其他情形。”

上市公司实际控制人为吴小翔、王惠明、吴其超、黄春生四人，上市起至本报告签署日未发生变更，且本次交易也不会导致公司的实际控制人发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条的规定的重组上市。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

三、本次交易所涉及的资产定价和股份定价依据及公平合理性分析

（一）本次交易标的资产的定价依据

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/评估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100%的股权交易作价为 29,050.10 万元。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易标的资产的评估值合理，符合上市公司和中小股东的利益。

（二）本次交易所涉及的股份定价依据

1、发行股份购买资产

本次发行股份购买资产的定价基准日为建研院第二届董事会第八次会议决议公告日。

按照《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

本次交易定价基准日前20个交易日公司股票交易均价为18.40元/股，该价格的90%为16.56元/股。根据上述定价基准日和定价依据，各方协商一致本次发行的发行价格为18.07元/股，不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%。本次交易的资产定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

在定价基准日至发行日期间，建研院如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

2、募集配套资金

本次募集配套资金发行股份的定价基准日为本次募集配套资金的发行期首日，发行价格不低于定价基准日前20个交易日上市公司股票交易均价的90%（定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额÷定价基准日前20个交易日股票交易总量）。最终发行价格在本公司取得中国证监会关于本次交易的核准批文后，由本公司董事会根据股东大会的授权，按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，与本次交易的独立财务顾问协商确定。

在定价基准日至发行日期间，上市公司发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权变动事项，本次发行股份价格将作相应调整。

在发行期首日至发行前的期间，公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上交所的相关规则对本次募集配套资金的发行价格进行相应调整。

（三）本次交易标的资产的定价公平合理性分析

1、从资产评估角度分析标的资产定价公平合理性

本次交易标的资产的交易价格以2018年12月31日为评估基准日，以具有

证券业务资格的评估机构中天资产评估出具的资产评估结果为依据，由交易各方协商确定。

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为 29,050.10 万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行 100% 股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/评估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司 2019 年 1 月现金分红 2,400 万元后，各方确定中测行 100% 的股权交易作价为 29,050.10 万元。

本次交易标的资产价格以中天资产评估的资产评估结果为依据协商确定，作价公允、程序公正，不存在损害上市公司及股东的利益。

2、从相对估值角度分析标的资产定价公平合理性

截至本次交易评估基准日 2018 年 12 月 31 日，根据中国证监会发布的《上

市公司行业分类指引（2012年修订）》，剔除市盈率为负值或者超过100倍的公司，属于专业技术服务业的A股上市公司共39家，同行业上市公司估值情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率（倍）
000710.SZ	贝瑞基因	36.27
002116.SZ	中国海诚	12.55
002178.SZ	延华智能	40.59
002398.SZ	建研集团	11.89
002469.SZ	三维工程	35.30
002564.SZ	天沃科技	24.50
002738.SZ	中矿资源	42.14
002776.SZ	柏堡龙	40.74
002883.SZ	中设股份	31.15
300012.SZ	华测检测	55.70
300081.SZ	恒信东方	21.28
300215.SZ	电科院	31.31
300284.SZ	苏交科	15.98
300384.SZ	三联虹普	29.51
300492.SZ	山鼎设计	60.97
300500.SZ	启迪设计	33.66
300635.SZ	达安股份	50.34
300649.SZ	杭州园林	65.29
300668.SZ	杰恩设计	23.66
300676.SZ	华大基因	59.15
300712.SZ	永福股份	27.16
300732.SZ	设研院	15.30
300746.SZ	汉嘉设计	56.78
600629.SH	华建集团	15.20
601226.SH	华电重工	50.84
603017.SH	中衡设计	17.42
603018.SH	中设集团	15.20
603060.SH	国检集团	24.24
603126.SH	中材节能	24.61

证券代码	证券简称	市盈率（倍）
603183.SH	建研院	32.94
603357.SH	设计总院	13.94
603458.SH	勘设股份	12.98
603637.SH	镇海股份	51.82
603698.SH	航天工程	29.83
603776.SH	永安行	5.03
603859.SH	能科股份	43.17
603860.SH	中公高科	35.77
603909.SH	合诚股份	52.25
603959.SH	百利科技	32.89
平均值		32.80
中测行		9.08

注：同行业上市数据来源于 WIND；中测行的市盈率=100%股权的交易价格/2019 年承诺净利润。

上表剔除市盈率为负值或者超过 100 倍的公司，专业技术服务业的上市公司的平均市盈率为 32.80 倍，以 2019 年承诺的净利润计算，中测行的市盈率为 9.08 倍，因此从相对估值角度，本次交易的市盈率低于同行业上市公司的平均水平，本次定价具有合理性。

3、从可比交易估值角度分析标的资产定价公平合理性

根据本次交易从事的业务以及所处行业，选取上市公司 2017 年以来与检测业务相关或相近的并购交易项目，有关标的公司估值情况分析如下：

单位：万元

上市公司名称	标的公司	标的公司主要业务	100%股权交易价格	承诺期首年净利润	市盈率（倍）
苏博特	江苏省建筑工程质量检测中心有限公司	工程检测	67,000.00	8,400.00	7.98
建研集团	上海众合检测应用技术研究所有限公司	工程检测	22,000.00	1,800.00	12.22
苏交科	江苏益铭检测科技有限责任公司	环境检测	20,000.00	1,667.00	12.00
建研院	太仓市建设工程质量检测中心有限公司	工程检测	6,000.00	575.00	10.43
平均值			28,750.00	3,110.50	10.66
建研院	中测行	工程检测	29,050.10	3,200.00	9.08

注：市盈率=100%股权交易价格/承诺期首年净利润

如上表所示，本次交易定价的市盈率低于可比交易案例的标的公司作价平均

水平，交易标的定价合理公允。

4、从本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度分析标的资产定价公平合理性

本次交易标的资产中测行主营业务为工程检测业务，交易完成后，中测行将成为公司的全资子公司。根据公证天业出具的关于本次交易的《备考审阅报告》及上市公司 2018 年度经审计数据，本次发行前后公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日	
	实际数	备考数
资产总额	95,917.19	130,329.54
归属于母公司所有者权益	69,801.49	90,136.56
营业收入	49,460.64	63,813.67
利润总额	7,788.04	10,873.19
归属于母公司所有者的净利润	6,459.58	9,221.97
基本每股收益（元/股）	0.52	0.68

注：交易后的基本每股收益未考虑配套募集资金发行的股份

根据交易对方的利润承诺：中测行 2019 年、2020 年、2021 年、2022 年的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。若标的公司盈利承诺顺利实现，本次交易完成后，上市公司的盈利能力将得到一定提升，符合上市公司及全体股东的利益。本次交易完成后，上市公司在业务规模、盈利能力方面均将得到提升。

本次交易完成后，因中测行纳入本公司合并口径，上市公司资产总额、归属于母公司所有者权益、营业收入均大幅增加，而归属于母公司所有者的净利润和基本每股收益水平均显著增长提高。因此，本次交易可以提高上市公司资产质量，改善公司财务状况和增强持续盈利能力。因此，从本次收购对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度来看，交易标的定价是合理、公允的。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易作价合理、公允，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

四、本次交易评估方法、评估假设前提以及重要评估参数合理性分析

本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，各类资产的评估方法适当，本次评估结果具有公允性。评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合标的资产的实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。标的资产以评估值作为定价基础，由交易各方协商确定，交易价格公平、合理，不会损害公司及广大中小股东的利益。

综上所述，本独立财务顾问认为：公司本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允，评估机构对预期未来各年度收益或现金流量等重要评估依据、计算模型所采用的折现率等重要评估参数及评估结论具有合理性。

五、本次交易对上市公司的盈利能力和财务状况的影响

根据公证天业出具的审计报告以及对上市公司编制的备考报表出具的审阅报告，交易前后上市公司主要经营状况和盈利指标比较如下：

（一）本次交易后的备考财务状况

1、资产负债结构分析

单位：万元

项目	2018-12-31			2017-12-31		
	实际金额	备考数据	变动率	实际金额	备考数据	变动率
资产总额	95,917.19	130,329.54	35.88%	84,175.67	115,735.43	37.49%
负债总额	24,968.33	39,045.60	56.38%	19,574.55	31,161.63	59.19%
所有者权益合计	70,948.87	91,283.94	28.66%	64,601.12	84,573.80	30.92%
归属于母公司所有者权益	69,801.49	90,136.56	29.13%	64,464.45	84,437.13	30.98%

本次交易完成后，截至2017年12月31日和2018年12月31日，归属于母公司所有者权益均有提升，本次交易有利于保障广大股东权益。备考上市公司财务报表的资产结构综合反映了本次交易完成后上市公司的资产结构。交易完成后，公司

资产结构处于较为稳健状态，符合公司主营业务的资产结构特点。

2、偿债能力分析

项目	2018-12-31		2017-12-31	
	实际数	备考数	实际数	备考数
资产负债率	26.03%	29.96%	23.25%	26.92%
流动比率	2.66	1.89	3.27	2.20
速动比率	2.36	1.70	2.97	2.01

截至2018年12月31日，交易完成后，公司的资产负债率为29.96%，比交易前有所上升；公司的流动比率、速动比率分别为1.89倍和1.70倍，比交易前有所下降。总体来看，交易前后公司的资产负债率较为稳定，资产流动性较强，偿债压力较小，抵御风险的能力较强。

3、运营效率分析

项目	2018-12-31		2017-12-31	
	实际数	备考数	实际数	备考数
应收账款周转率	2.13	2.51	2.19	2.51
存货周转率	4.00	5.12	4.03	5.01

本次交易完成后，公司应收账款周转率和存货周转率略有上升，保持在较合理的水平，公司具有良好的资产运营能力。

(二) 本次交易后的备考经营成果

1、利润构成分析

单位：万元

项目	2018 年度					
	实际金额	占比	备考数据	占比	变动金额	变动比例
营业收入	49,460.64	100.00%	63,813.67	100.00%	14,353.02	29.02%
营业成本	26,362.34	53.30%	33,750.87	52.89%	7,388.53	28.03%
销售费用	4,324.92	8.74%	5,188.62	8.13%	863.69	19.97%
管理费用	8,020.20	16.22%	9,694.19	15.19%	1,674.00	20.87%
研发费用	1,964.34	3.97%	3,227.83	5.06%	1,263.50	64.32%
财务费用	-66.76	-0.13%	-86.82	-0.14%	-20.06	30.05%

营业利润	7,735.65	15.64%	10,825.22	16.96%	3,089.57	39.94%
利润总额	7,788.04	15.75%	10,873.19	17.04%	3,085.15	39.61%
净利润	6,323.61	12.79%	9,086.00	14.24%	2,762.39	43.68%
其中：归属于母公司所有者的净利润	6,459.58	13.06%	9,221.97	14.45%	2,762.39	42.76%
项目	2017年度					
	实际金额	占比	备考数据	占比	变动金额	变动比例
营业收入	44,398.86	100.00%	56,233.43	100.00%	11,834.57	26.66%
营业成本	23,458.40	52.84%	29,137.94	51.82%	5,679.54	24.21%
销售费用	4,283.26	9.65%	5,029.66	8.94%	746.40	17.43%
管理费用	6,670.99	15.03%	8,044.82	14.31%	1,373.84	20.59%
研发费用	1,890.20	4.26%	3,165.13	5.63%	1,274.92	67.45%
财务费用	-20.99	-0.05%	-38.62	-0.07%	-17.63	83.97%
营业利润	7,347.08	16.55%	10,297.42	18.31%	2,950.33	40.16%
利润总额	7,993.88	18.00%	10,940.88	19.46%	2,947.01	36.87%
净利润	6,589.21	14.84%	9,192.22	16.35%	2,603.02	39.50%
其中：归属于母公司所有者的净利润	6,597.54	14.86%	9,200.55	16.36%	2,603.02	39.45%

交易完成后，2017年、2018年公司的营业收入及利润规模均有所上升。公司2017年的营业收入由交易前的44,398.86万元增加到56,233.43万元，增长幅度为26.66%。2017年归属于母公司所有者的净利润由交易前的6,597.54万元增加到9,200.55万元，增长了39.45%。公司2018年的营业收入由交易前的49,460.64万元增加到63,813.67万元，增长幅度为29.02%。2018年归属于母公司所有者的净利润由交易前的6,459.58万元增加到9,221.97万元，增长了42.76%。

交易完成后，公司的综合毛利率将有所提高，公司将与标的公司充分发挥在业务、客户、渠道、管理等方面的协同效应，进一步提升公司的整体业务规模和管理效率。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，公司的盈利能力有一定程度的提升，公司的持续盈利能力增强。

2、盈利能力分析

项目	2018 年度		2017 年度	
	实际数	备考数	实际数	备考数
毛利率	46.70%	47.11%	47.16%	48.18%
销售净利率	12.79%	14.24%	14.84%	16.35%
基本每股收益	0.52	0.68	0.62	0.78
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.46	0.62	0.55	0.70

交易完成后，公司毛利率和销售净利率均比交易完成前有所上升。本次交易完成后，公司将优化业务结构与客户销售网络，强化综合管理能力和协同能力，优势互补，进一步提升公司的盈利水平。

交易完成后，公司 2017 年的基本每股收益为 0.78 元，2018 年的基本每股收益为 0.68 元，分别比交易前当期每股收益 0.62 元、0.52 元有所上升，不存在因本次交易而导致当期每股收益被摊薄的情况。本次交易有利于增厚上市公司的每股收益，有利于保障广大股东的利益。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易有利于增强公司的风险防范能力与持续盈利能力，有利于保护广大中小股东的利益。

六、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制的影响分析

（一）交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩分析

本次交易完成后，上市公司市场地位将进一步提高，竞争优势将进一步增强。

1、拓宽业务范围发挥协同效应

本次交易完成后，基于中测行在工程检测领域业务范围的多样性，随着标的资产注入上市公司，对上市公司进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力具有重要的意义。上市公司将在资金和市场资源方面为中测行提供支持，中测行可以利用上市公司现有的客户资源基础拓展更多的业务，而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而实现优势互补，发挥协同效应。

2、人员交流提升管理及研发水平

本次交易完成后，上市公司与标的公司可以实现技术及经验共享，双方公司

的管理人员、技术人员可以进行交流合作。标的公司管理层在工程检测领域从业多年，经验丰富，且对工程检测市场有深刻的了解。上市公司管理人员可以学习标的公司在工程检测领域的管理经验并增进对扩大在长三角区域工程检测领域的市场布局的了解；双方技术人员可以进行技术交流，增强技术研发水平。

3、统一管理降低成本实现规模效应

本次交易完成后，上市公司可以同标的公司进行整合，优化管理结构，节省人员开支。同时，公司规模扩张，同供应商和客户的议价能力将有所提升。

4、丰富融资渠道保证资金来源

本次交易完成后，标的公司可依托上市公司的融资渠道，保证充足的资金发展公司业务。同时，上市公司也可以为标的公司作为担保，降低融资成本，有利于标的公司拓展业务。同时，上市公司可以借鉴本次并购的经验，在未来继续收购相关企业，实现外延式增长。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：通过本次交易，上市公司市场地位将进一步提高，竞争优势将进一步增强。

本次交易完成后，中测行将成为建研院全资子公司。本次交易主要交易对方基于标的公司目前的经营能力和未来的发展前景，以及收购完成后与上市公司协同效应对标的公司的业绩作出承诺：中测行 2019 年度、220 年度、2021 年度、2022 年度经审计的归属于母公司股东的净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元和 3,920 万元。

（二）交易完成后上市公司的持续发展能力的分析

1、本次交易对上市公司盈利能力驱动因素及持续经营能力的影响分析

（1）规模效应

本次交易完成后，中测行将成为上市公司全资子公司，上市公司的资产规模将进一步扩大。随着上市公司资产及业务整合，上市公司规模效应得以显现，运营效率与盈利能力将得到提升，本次交易有利于增强上市公司的持续盈利能力和抗风险能力。

(2) 产业链整合

本次交易完成后，从产业布局上看，上市公司将拥有更为完整的检测领域产业链。从市场覆盖范围看，随着标的资产注入上市公司，潜在客户范围将更加广泛，上市公司业务板块将得到拓展，本次交易有利于提升上市公司在检测业务板块的服务能力，实现主营业务的协同发展。

(3) 降低标的公司运营成本

本次交易完成后，上市公司将与标的公司进行整合，优化管理结构，节省人员开支，共享后台服务部门，从而降低综合管理成本、财务管理成本和资金成本。同时，随着标的公司经营规模的不断扩大以及与上市公司的协同效应的逐渐实现，标的公司运营成本将得到有效降低。

(4) 销售渠道及资源整合

本次标的资产的主营业务与建研院的主营业务同为工程检测相关行业，上市公司和标的公司已在其各自细分领域建立了较为完整的销售网络，未来上市公司在与标的公司的整合过程中，将进一步融合双方客户需求、拓展潜在客户资源，达到销售网络深度和广度的加速覆盖，进一步提升服务覆盖范围及服务效率。本次交易完成后，上市公司将协调各项资源，发挥与标的公司在工程检测产业相关领域研发、运营、销售等方面的互补优势和协调效应，实现资源优化配置和全面整合。

2、本次交易完成后上市公司的业务构成、经营发展战略和业务管理模式

(1) 本次交易完成后上市公司的业务构成

本次交易完成后，标的资产主营业务及运营模式与上市公司趋同。上市公司在拓宽工程检测业务范围的同时，能够扩大公司的区位优势，随着长三角一体化的发展进程，公司的区位优势将日益凸显。上市公司将通过利用标的公司多样的工程检测资质拓宽业务范围，并以出色的项目执行能力，为客户提供全面、优质的服务。

(2) 本次交易完成后上市公司的经营发展战略

本次交易完成后，上市公司将继续坚持“为客户提供满意的服务和合格的产品，以科研创新为行业发展做出贡献，努力为企业员工打造事业成长平台”三大目标为初心，用优异的业绩回报广大股东。具体目标如下：

①经营目标：随着上市公司与标的公司资产及业务整合，上市公司规模效应得以显现，主营业务规模实现持续增长。

②市场目标：上市公司将通过利用标的公司的区位优势，扩大业务区域，推进“一体两翼十城”布局，市场进一步全国化。

③产业目标：上市公司将通过利用标的公司多样的工程检测资质拓宽业务范围，使公司产业链增宽增长，综合服务能力得到进一步提升。

(3) 业务管理模式

上市公司经过多年探索和调整，已经形成了相对成熟和完善的管理体系，核心业务为工程检测、工程专业施工（保温、防水、加固）、工程设计以及工程监理等技术服务；防水卷材、防水涂料、混凝土外加剂、保温材料、建筑结构胶等新型建筑材料的销售。本次交易完成后，标的公司将成为上市公司的全资子公司，上市公司在保持标的公司业务经营的独立性和完整性的同时，结合经营现状、行业特点、业务模式、组织架构等，对标的公司管理制度、模式进行优化；加强对标的公司的内部控制管理，建立符合上市公司规范要求的内部控制制度，促进上市公司与标的公司之间的有效整合，提升整体管理水平，使得本次重组后上市公司的业务规模、盈利能力和核心竞争力得到有效提升。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司经营业绩、持续经营能力将得到提升。

(三) 交易完成后上市公司的治理机制分析

本次交易前，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关法律、法规要求，建立健全法人治理结构。

本次交易不会导致上市公司董事会、监事会、高级管理人员结构发生重大调整，也不会涉及上市公司重大经营决策规划与程序、信息披露制度等治理机制方面的调整。本次交易完成后，公司将在维持现有制度持续性和稳定性的基础上，

继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规规范性文件以及中国证监会的要求规范运作，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，形成各司其职、有效制衡、决策科学、协调运作的法人治理结构，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后公司的实际情况。

1、股东与股东大会

本次交易完成后，公司将严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保证每位股东能充分行使表决权，保证股东大会各项议案审议程序合法及经表决通过的议案得到有效执行。

建研院《公司章程》和《股东大会议事规则》已明确规定股东大会的召开和表决程序，包括通知、登记、提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议决议的形成、会议记录及其签署、公告等。《公司章程》规定了股东大会对董事会的授权原则。

公司将在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，保证股东大会时间、地点的选择有利于让尽可能多的股东参加会议。

2、董事与董事会

本次交易完成后，将继续严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》的要求，进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。董事会下设的专门委员会，各尽其责，提高了公司董事会的运行效率。

公司独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定；各位董事亦将继续勤勉尽责地履行相关职责和义务。

3、监事与监事会

本次交易完成后，将继续严格按照《公司章程》的要求，为监事正常履

行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

公司监事将继续按照《监事会议事规则》的要求，认真履行自己的职责，对公司重要事项、财务状况以及董事、高管人员、财务负责人履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于信息披露和透明度

本次交易前，上市公司制定了较为完善的信息披露制度，指定董事会秘书负责组织协调公司信息披露管理工作。上市公司能够按照《信息披露管理制度》和有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露有关信息，确保所有股东享有平等机会获取信息，维护其合法权益。本次交易完成后，除按照强制性规定披露信息外，上市公司将继续保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，保证所有股东有平等的机会获得信息。

5、关于公司独立运作情况

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构和财务等方面与公司股东相互独立。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司的市场地位和经营业绩能够得到提升，对上市公司的持续发展能力和公司治理机制的健全发展产生积极的影响。

七、本次交易资产交付安排的有效性及相关违约责任的核查意见

根据上市公司与交易对方签订的《发行股份及支付现金购买资产协议》，本次交易的资产交割安排如下：

（一）交易标的、标的作价及定价依据

根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，以 2018 年 12 月 31 日为预评估基准日，标的资产的预估值为 31,450.10 万元。鉴于 2019 年 1 月标的公司现金分红 2,400 万元，各方协商后确认，标的资产的交易总价暂定为 29,050.10 万元。待评估机构出具正式的评估报告后，如评估报告中的评估结果与上述预估值之间

差额部分在±5%（以评估结果为基准计算，含±5%）以内的，本次交易价格将不做调整，最终确定为29,050.10万元；若差额部分超出±5%（以评估结果为基准计算，不含±5%），则本次交易价格应进行调整。若各方对调整幅度能够协商一致的，双方应当签署补充协议约定最终的交易价格；若各方对于调整幅度无法协商一致的，则任何一方有权解除本协议及其所有补充协议，且无需承担任何违约责任。

评估机构采用资产基础法和收益法对标的公司的股权价值进行评估，并选择收益法的评估结果作为最终评估结论。根据预案中的预估值及中天资产评估出具的《资产评估报告》、截至评估基准日2018年12月31日，标的公司预估值和评估情况如下：

单位：万元

标的资产	账面净资产	预估值	评估值	差异率	评估增值率
中测行100%股权	5,478.77	31,450.10	31,600.00	0.47%	476.77%

注：差异率=（评估值-预估值）/预估值，评估增值率=（评估值-账面净资产）/账面净资产

因此，经交易各方协商，以标的资产评估结果为主要定价参考依据，并综合考虑标的公司财务和业务状况及发展前景、未来盈利能力等各项因素，以及标的公司2019年1月现金分红2,400万元后，各方确定中测行100%的股权交易作价为29,050.10万元。

（二）资产交割安排

1、交割条件

各方同意，《发行股份及支付现金购买资产协议》所述之交易在以下条件均已成就后方可交割：

- （1）上市公司董事会、股东大会批准本次发行股份及支付现金购买资产；
- （2）标的公司股东会通过了有关本次交易的股东会决议；
- （3）本次发行股份及支付现金购买资产的实施获得一切所需的中国政府主管部门的同意、批准或核准。

2、资产交付或过户的时间安排

各方同意，在《发行股份及支付现金购买资产协议》生效且满足实施条件后10个工作日内，交易对方向主管工商行政管理部门提交将其所持标的公司股权转让给上市公司的工商变更登记所需的全部材料，并至迟应当在向主管工商行政管理部门受理后20个工作日内办理完毕相应工商变更登记手续。

3、各方同意，交割日起30日内，上市公司应聘请具有相关资质的中介机构就交易对方在本次发行股份及支付现金购买资产过程中认购上市公司发行的新增股份所支付的对价进行验资并出具验资报告，并于交易完成后30日内向上交所和结算公司及其他相关政府部门（如需）申请办理将新增股份登记至交易对方名下的手续。

（三）协议的生效、变更和终止

1、协议自协议各方签字、盖章之日起成立，在以下条件全部满足后生效：

- （1）上市公司董事会、股东大会批准本次发行股份及支付现金购买资产；
- （2）标的公司股东会通过了有关本次交易的股东会决议；
- （3）中国证监会核准本次发行股份及支付现金购买资产。

2、协议于下列情形之一发生时终止：

- （1）在交割日之前，经各方协商一致终止；
- （2）在交割日之前，本次发行股份及支付现金购买资产由于不可抗力或者各方以外的其他客观原因而不能实施；
- （3）由于交易中的一方严重违反协议或适用法律的规定，致使协议的履行和完成成为不可能或履行和完成协议将使一方遭受重大损失（大于或等于100万元），在此情形下，其他方有权单方以书面通知方式终止本协议。

（四）违约责任

协议签署后，除不可抗力因素、协议其他条款另有规定外，协议项下任何一方违反其于协议中作出的陈述、保证、承诺及其他义务而给另一方造成损失的，应当全额赔偿其给另一方所造成的全部损失（包括但不限于直接损失、诉讼费、律师费、保全费、公证费、调查费、相关差旅费等支出）。

交易对方中各人按照其在本次交易前所持标的公司的出资比例承担其在协议项下的各项义务。但交易对方中的冯国宝、吴庭翔、丁整伟同意，就交易对方在本协议项下的全部义务向上市公司承担个别和连带保证责任。冯国宝/吴庭翔/丁整伟承担连带责任后，就超出按其在本次交易前持有标的公司的出资比例应承担的部分可向其他交易对方追偿。

综上所述，经核查，本独立财务顾问认为：本次交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司支付现金及发行股份后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益。

八、对本次交易是否构成关联交易的核查

（一）本次交易不构成关联交易

本次交易前，中测行及其股东与上市公司及其关联方之间不存在关联关系。

本次交易完成后，不考虑募集配套资金，任一交易对方控制的上市公司的股份均不超过 5%。因此，本次交易不构成关联交易。

（二）本次交易的必要性分析

1、有利于上市公司拓展工程检测业务的业务区域

长三角区域一体化已上升至国家战略，上市公司所在地苏州位于江苏省东南部，长江三角洲中部，是江苏长江经济带重要组成部分，东临上海，南接嘉兴，西抱太湖，北依长江。标的公司所在地上海地处长江三角洲经济区，区位优势突出，经济实力雄厚，服务行业发达，具有全球资源配置能力。

上市公司目前业务主要集中在江苏地区，虽然单一的区域集中有利于公司在区域内的专业化经营，但随着江苏省内行业竞争的日益加剧，区域集中的风险也将随之加大，而中测行深耕上海市场，具有良好发展基础，检验检测资质齐全，尤其在工程检测多样性方面具有先发优势。本次交易完成后，上市公司在拓宽工程检测业务范围的同时，能够扩大公司的区位优势，随着长三角一体化的发展进程，公司的区位优势将日益凸显。

2、加强优势互补，发挥协同效应

建研院一直致力于建筑行业高新技术的开发与应用，现已发展成为集研发、

生产、施工、技术服务等于一体的综合性高新技术企业，可以为客户提供建筑行业的一体化服务方案。公司的检测业务主要由子公司苏州市建设工程质量检测中心有限公司、吴江市建设工程质量检测中心有限公司、常熟市东南工程质量检测有限责任公司和太仓市建设工程质量检测中心有限公司承担，但检测领域主要为建筑工程，拥有的主要资质为《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》等。中测行是一家专业从事建设工程质量检测的综合检测服务机构，检测下游涵盖房建、市政、桥梁、公路、水利工程等众多工程领域，除拥有《建设工程质量检测机构资质证书》、《检验检测机构资质认定证书》外，还具有公路工程、桥梁隧道、水利工程、雷电防护装置等不同专业工程领域的检验检测证书。

基于中测行在工程检测领域业务范围的多样性，若本次交易成功实施，对上市公司进一步提升公司检测业务的服务水平和竞争实力具有重要的意义。上市公司与标的公司技术及经验共享，上市公司将在资金和市场资源方面为中测行提供支持，中测行可以利用上市公司现有的客户资源基础拓展更多的业务，而上市公司可以利用中测行多样的工程检测资质拓宽业务范围，从而实现优势互补，发挥协同效应。

3、通过本次交易，提升上市公司整体盈利能力

本次交易完成后，标的公司将成为公司的全资子公司。根据交易对方的业绩承诺，中测行 2019-2022 年度归属于母公司所有者净利润（按扣除非经常性损益前后的净利润孰低原则确定）分别不低于人民币 3,200 万元、3,424 万元、3,664 万元、3,920 万元。本次交易将为上市公司培养稳定的业绩增长点，进一步增强公司未来的整体盈利能力。

本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的净利润水平将得以提升，有利于进一步提升公司市场拓展能力、资源控制能力、抗风险能力和后续发展能力，提升公司的盈利水平，使股东利益最大化。

综上所述，本次收购完成后，有助于双方发挥各自优势，形成整合效应，提升核心竞争力，实现上市公司与标的公司的协同发展，具有必要性。

（三）本次交易不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形

本次交易依法进行，由上市公司董事会提出方案，聘请审计机构、评估机构、律师事务所、独立财务顾问等独立中介机构出具相关报告。上市公司董事会在审议相关议案时，审议程序和表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，独立董事发表了独立意见。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易不构成关联交易，本次交易具备必要性，本次交易安排不存在损害上市公司及非关联股东利益的情形。

九、本次交易补偿安排的核查

上市公司与交易对方签署了发行股份及支付现金购买资产的利润承诺补偿协议，业绩承诺及补偿措施情况详见“第六节 本次交易合同的主要内容”之“二、《业绩承诺与补偿协议》及补充协议”。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易相关的补偿安排和具体措施合理可行。

十、本次交易符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定

根据证监会发布的《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》第五条规定，证券公司在投资银行类业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方行为的，项目申请时应在披露文件中说明不存在未披露的聘请第三方行为；第六条规定，证券公司应对投资银行类项目的服务对象进行专项核查，关注其在律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、评级机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，是否存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，及相关聘请行为是否合法合规。证券公司应就上述核查事项发表明确意见。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易中本独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

十一、独立财务顾问的结论性意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易后上市公司仍具备股票上市的条件；

3、本次交易价格以具有证券业务资格的评估机构出具的评估结果为基础并经交易各方协商确定，定价科学、合理。交易对方与上市公司就交易标的实际盈利数不足利润承诺数签订的补偿协议切实可行、合理；

4、本次拟购买的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍；

5、本次交易所涉及的各项合同合法，在交易各方诚信履行协议的情况下，不存在上市公司交付现金或发行股票后不能及时获得相应对价的情形；

6、本次交易不构成关联交易；

7、本次交易完成后有利于提高上市公司的资产质量和改善公司盈利能力，有利于上市公司的持续发展。

8、本次交易中本独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人行为；建研院除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构以外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第八节 独立财务顾问内核程序及内核意见

东吴证券内核人员按照《公司法》、《证券法》及《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律法规的规定，对建研院行股份购买资产的资产重组事项实施了内部审核程序。

一、东吴证券内部审核程序

独立财务顾问依据《重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关规定以及《东吴证券股份有限公司投资银行业务内核工作管理办法》、《东吴证券股份有限公司投资银行业务内核工作实施细则》等公司规章制度成立内核小组，对本次建研院重组事项实施了必要的内部审核程序，主要包括以下阶段：

1、投资银行总部质量控制部按照《东吴证券股份有限公司投资银行总部项目质量控制管理办法》相关要求，对申请内核的项目组进行现场检查，形成内核前检查质控报告。

2、投资银行业务问核委员会按照《东吴证券股份有限公司投资银行总部问核工作办法》相关要求，对申请内核的项目组就《重大资产重组项目重要事项尽职调查情况问核表》逐项问核。

3、项目组履行内部问核程序后提出内核申请，经投资银行内核工作组审核认为建研院项目符合提交投资银行业务内核委员会的评审条件后，安排召开内核会议。内核会议上先由项目组对项目进行陈述并对内核委员的提问进行答复；内核委员在对申请材料进行核查和充分讨论后，独立行使表决权进行投票表决，作出内核决议。

4、经内核会议审核通过后，项目组须按照内核会议的审核意见进行整改落实并修改完善相关材料。投资银行内核工作组对答复报告及整改落实情况进行监督审核，经内核会议参会委员审核同意且相关材料修改完善后能出具本独立财务顾问报告。

二、东吴证券内核意见

东吴证券投资银行内核工作组关于本次资产重组的内核意见如下：


1、建研院本次发行股份购买资产符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律法规及规范性文件中相关的基本条件，申报文件的编制符合相关法律、法规及规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情况；

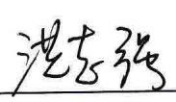
2、本次重组涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司及股东合法权益的情形；


3、本次重组的实施将有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

综上所述，同意为建研院发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金出具独立财务顾问报告。

(本页无正文,为《东吴证券股份有限公司关于苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金之独立财务顾问报告》之签章页)


财务顾问主办人: 
陆韞龙


洪志强


项目协办人: 
沈晓舟


夏 俐


陈振宇

业务部门负责人: 
杨 伟

内核负责人: 
李齐兵

法定代表人: 
范 力



附件：上市公司并购重组财务顾问专业意见附表第 3 号—— 发行股份购买资产

上市公司名称	苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司	独立财务顾问名称	东吴证券股份有限公司	
证券简称	建研院	证券代码	603183	
购买资产类型	完整经营性资产 <input checked="" type="checkbox"/> 不构成完整经营性资产 <input type="checkbox"/>			
交易对方	冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容			
交易对方是否为上市公司控股股东	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	是否构成关联交易	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	
上市公司控制权是否变更	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	交易完成后是否触发要约收购义务	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	
方案简介	<p>建研院拟通过发行股份及支付现金的方式购买冯国宝、吴庭翔、丁整伟、龚惠琴、姚建阳、颜忠明、潘文卿、陈尧江、房峻松、乐嘉麟、吴容共 11 名自然人所持有的中测行 100% 股权。</p> <p>同时，公司拟向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过 19,915.03 万元，不超过拟购买资产股份支付对价的 100%，发行股份数量不超过 1,200.00 万股，不超过本次发行前公司总股本的 20%。本次募集配套资金用于支付本次交易现金对价、中介机构费用等交易税费和补充流动资金。</p> <p>本次交易涉及发行股份购买资产，本次交易定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价为 18.40 元/股，该价格的 90% 为 16.56 元/股。根据上述定价基准日和定价依据，各方协商一致本次发行的发行价格为 18.07 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。</p>			
序号	核查事项	核查意见		备注与说明
		是	否	
一、上市公司是否符合发行股份购买资产条件				
1.1	本次交易是否有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力	是		
	是否有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性			不适用
1.2	上市公司最近一年及一期财务会计报告是否被注册会计师出具无保留意见审计报告	是		
	被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的，注册会计师是否专项核查确认			不适用

	该保留意见、否定意见或者无法表示意见所涉及事项的重大影响是否已经消除或者将通过本次交易予以消除			不适用
1.3	上市公司发行股份所购买的资产，是否为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续	是		
1.4	是否符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条的规定	是		
二、交易对方的情况				
2.1	交易对方的基本情况			
2.1.1	交易对方的名称、企业性质、注册地、主要办公地点、法定代表人、税务登记证号码与实际情况是否相符			不适用
2.1.2	交易对方是否无影响其存续的因素			不适用
2.1.3	交易对方为自然人的，是否未取得其他国家或者地区的永久居留权或者护照		否	除冯国宝拥有加拿大永久居留权外，其他交易对方未取得其他国家或者地区的永久居留权或者护照
2.1.4	交易对方阐述的历史沿革是否真实、准确、完整，不存在任何虚假披露			不适用
2.2	交易对方的控制权结构			
2.2.1	交易对方披露的产权及控制关系是否全面、完整、真实			不适用
2.2.2	如交易对方成立不足一年或没有开展实际业务，是否已核查交易对方的控股股东或者实际控制人的情况			不适用
2.2.3	是否已核查交易对方的主要股东及其他管理人的基本情况			不适用
2.3	交易对方的实力			
2.3.1	是否已核查交易对方从事的主要业务、行业经验、经营成果及在行业中的地位			不适用
2.3.2	是否已核查交易对方的主要业务发展状况			不适用
2.3.3	是否已核查交易对方的财务状况，包括资产负债情况、经营成果和现金流量情况等			不适用
2.4	交易对方的资信情况			
2.4.1	交易对方及其高级管理人员、交易对方的实际控制人及其高级管理人员最近 5 年内是否未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁	是		
	交易对方及高级管理人员最近 5 年内是否未受到与证券市场无关的行政处罚	是		
2.4.2	交易对方是否未控制其他上市公司	是		
	如控制其他上市公司的，该上市公司的合规运作情况，是否不存在控股股东资金占用、违规担保等问题			不适用

2.4.3	交易对方是否不存在其他不良记录	是		
2.5	交易对方与上市公司之间的关系			
2.5.1	交易对方与上市公司之间是否不存在关联关系	是		
2.5.2	交易对方是否未向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况	是		
2.6	交易对方是否承诺在限定期限内不以任何形式转让其所持股份	是		
2.7	交易对方是否不存在为他人代为持有股份的情形	是		
三、上市公司定向发行所购买资产的情况				
3.1	购买资产所属行业是否符合国家产业政策鼓励范围	是		
	若不属于，是否不存在影响行业发展的重大政策因素			不适用
3.2	购买资产的经营状况			
3.2.1	购买的资产及业务在最近3年内是否有确定的持续经营记录	是		
3.2.2	交易对方披露的取得并经营该项资产或业务的时间是否真实	是		
3.2.3	购买资产最近3年是否不存在重大违法违规行为	是		
3.3	购买资产的财务状况			
3.3.1	该项资产是否具有持续盈利能力	是		
3.3.2	收入和利润中是否不包含较大比例(如30%以上)的非经常性损益	是		
3.3.3	是否不涉及将导致上市公司财务风险增加且数额较大的异常应收或应付账款	是		
3.3.4	交易完成后是否未导致上市公司的负债比例过大(如超过70%)，属于特殊行业的应在备注中说明	是		
3.3.5	交易完成后上市公司是否不存在将承担重大担保或其他连带责任，以及其他或有风险	是		
3.3.6	相关资产或业务是否不存在财务会计文件虚假记载；或者其他重大违法行为	是		
3.4	购买资产的权属状况			
3.4.1	如不构成完整经营性资产			
3.4.1.1	权属是否清晰			不适用
3.4.1.2	是否已经办理了相应的权属证明，包括相关资产的所有权、土地使用权、特许经营权、知识产权或其他权益的权属证明			不适用

3.4.1.3	交易对方向上市公司转让前述资产是否不存在政策障碍、抵押或冻结等权利限制			不适用
	是否不会产生诉讼、人员安置纠纷或其他方面的重大风险			不适用
3.4.1.4	该资产正常运营所需要的人员、技术以及采购、营销体系等是否一并购入			不适用
3.4.2	如为完整经营性资产（包括股权或其他可独立核算会计主体的经营性资产）			
3.4.2.1	交易对方是否合法拥有该项权益类资产的全部权利	是		
3.4.2.2	该项权益性资产对应的实物资产和无形资产的权属是否清晰	是		
3.4.2.3	与该项权益类资产相关的公司发起人是否不存在有出资不实或其他影响公司合法存续的情况	是		
3.4.2.4	属于有限责任公司的，相关股权注入上市公司是否已取得其他股东的同意或者有证据表明，该股东已经放弃优先购买权	是		
3.4.2.5	股权对应的资产权属是否清晰	是		
	是否已办理相应的产权证书	是		
3.4.3	该项资产（包括该股权所对应的资产）是否无权利负担，如抵押、质押等担保物权	是		
	是否无禁止转让、限制转让或者被采取强制保全措施的情形	是		
3.4.4	是否不存在导致该资产受到第三方请求或政府主管部门处罚的事实	是		
	是否不存在诉讼、仲裁或其他形式的纠纷	是		
3.4.5	相关公司章程中是否不存在可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议	是		
3.4.6	相关资产是否在最近 3 年曾进行资产评估或者交易			不适用
	相关资产的评估或者交易价格与本次评估价格相比是否存在差异			不适用
	如有差异是否已进行合理性分析			不适用
	相关资产是否在最近 3 年曾进行资产评估或者交易是否在报告书中如实披露			不适用

3.5	资产的独立性			
3.5.1	进入上市公司的资产或业务的经营独立性，是否未因受到合同、协议或相关安排约束，如特许经营权、特种行业经营许可等而具有不确定性	是		
3.5.2	注入上市公司后，上市公司是否直接参与其经营管理，或做出适当安排以保证其正常经营	是		
3.6	是否不存在控股股东及其关联人以与主业无关资产或低效资产偿还其占用上市公司的资金的情况	是		
3.7	涉及购买境外资产的，是否对相关资产进行核查，如委托境外中介机构协助核查，则在备注中予以说明（在境外中介机构同意的情况下，有关上述内容的核查，可援引境外中介机构尽职调查意见）			不适用
3.8	交易合同约定的资产交付安排是否不存在可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险	是		
	相关的违约责任是否切实有效	是		
3.9	拟在重组后发行新股或债券时连续计算业绩的			不适用
3.9.1	购买资产的资产和业务是否独立完整，且在最近两年未发生重大变化			不适用
3.9.2	购买资产是否在进入上市公司前已在同一实际控制人之下持续经营两年以上			不适用
3.9.3	购买资产在进入上市公司之前是否实行独立核算，或者虽未独立核算，但与其经营业务相关的收入、费用在会计核算上是否能够清晰划分			不适用
3.9.4	上市公司与该经营实体的主要高级管理人员是否签订聘用合同或者采取其他方式确定聘用关系			不适用
	是否就该经营实体在交易完成后的持续经营和管理作出恰当安排			不适用
3.10	交易标的的重大会计政策或会计估计是否与上市公司不存在较大差异	是		
	存在较大差异按规定须进行变更的，是否未对交易标的的利润产生影响			不适用
3.11	购买资产的主要产品工艺与技术是否不属于政策明确限制或淘汰的落后产能与工艺技术	是		
3.12	购买资产是否符合我国现行环保政策的相关要求	是		
四、交易定价的公允性				
4.1	上市公司发行新股的定价			

4.1.1	上市公司发行新股的定价是否不低于董事会就定向发行做出决议前 20 个交易日均价		否	根据修订后的《重组办法》，本次发行股份购买资产的定价基准日为公司审议本次重组的首次董事会决议公告日，发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%
4.1.2	董事会决议公告前，上市公司股票是否不存在交易异常的情况	是		
4.2	上市公司购买资产的交易价格如以评估值为基准确定	是		
4.2.1	对整体资产评估时，是否对不同资产采取了不同评估方法	是		
	评估方法的选用是否适当	是		
4.2.2	评估方法是否与评估目的相适应	是		
4.2.3	是否充分考虑了相关资产的盈利能力	是		
4.2.4	是否采用两种以上的评估方法得出评估结果	是		
4.2.5	评估的假设前提是否合理	是		
	预期未来收入增长率、折现率、产品价格、销售量等重要评估参数取值是否合理，特别是交易标的为无形资产时	是		
4.2.6	被评估的资产权属是否明确，包括权益类资产对应的实物资产和无形资产的权属	是		
4.2.7	是否不存在因评估增值导致商誉减值而对公司利润产生较大影响的情况	是		
4.2.8	是否不存在评估增值幅度较大，可能导致上市公司每年承担巨额减值测试造成的费用	是		
4.3	与市场同类资产相比，本次资产交易定价是否公允、合理	是		
4.4	是否对购买资产本次交易的定价与最近 3 年的评估及交易定价进行了比较性分析	是		
五、定向发行须获得的相关批准				
5.1	程序的合法性			
5.1.1	上市公司与交易对方是否已就本次定向发行事项履行了必要的内部决策和报备、审批、披露程序	是		
5.1.2	履行各项程序的过程是否符合有关法律、法规、规则和政府部门的政策要求	是		

5.1.3	定向发行方案是否已经上市公司股东大会非关联股东表决通过	是		
5.2	定向发行后，是否未导致公司涉及特许领域或其他限制经营类领域	是		
	如存在前述问题，是否符合现阶段国家产业政策或者取得相关主管部门的批准，应特别关注国家对行业准入有明确规定的领域			不适用
5.3	本次定向发行是否未导致上市公司控制权发生变化	是		
	如发生变化，交易对方是否按照《上市公司收购管理办法》履行公告、报告义务			不适用
5.4	本次定向发行是否未导致交易对方触发要约收购义务	是		
	如是，交易对方是否拟申请豁免			不适用
	股东大会是否已同意豁免其要约义务			不适用
六、对上市公司的影响				
6.1	上市公司定向发行后，是否符合上市条件	是		
6.2	如果本次交易上市公司变更了主营业务，该变更是否增强了上市公司的核心竞争力			不适用
	如果未变更主营业务，定向发行的目的与公司战略发展目标是否一致	是		
	是否增强了上市公司的核心竞争力	是		
6.3	对上市公司持续经营能力的影响			
6.3.1	上市公司购买的资产是否具有持续经营能力和盈利能力	是		
6.3.2	交易完成后，上市公司的主要资产是否不为现金或流动资产，或主要资产的经营是否具有不确定性，不会对上市公司持续经营产生重大不确定性（例如主要资产是上市公司不能控制经营的股权投资、债权投资等）	是		
6.3.3	交易完成后，上市公司是否具有确定的资产及业务，该等资产或业务是否未受到合同、协议或相关安排约束，从而具有确定性	是		
6.3.4	交易完成后，上市公司是否不需要取得相应领域的特许或其他许可资格	是		
	上市公司获取新的许可资格是否不存在重大不确定性			不适用

6.3.5	本次交易设置的条件（包括支付资金、交付资产、交易方式）是否未导致拟进入上市公司的资产带有重大不确定性（如约定公司不能保留上市地位时交易将中止执行并返还原状等），对上市公司持续经营有负面影响或具有重大不确定性	是		
6.3.6	盈利预测的编制基础和各种假设是否具有现实性			不适用，未编制盈利预测报告
	盈利预测是否可实现			不适用，未编制盈利预测报告
6.3.7	如未提供盈利预测，管理层讨论与分析是否充分反映本次重组后公司未来发展的前景、持续经营能力和存在的问题	是		
6.3.8	交易对方与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议的，相关补偿安排是否可行、合理	是		交易对方与上市公司签订《业绩承诺与利润补偿协议》，相关资产实际盈利数不足业绩承诺数时，交易对方按照协议约定进行补偿
6.4	对上市公司经营独立性的影响			
6.4.1	相关资产是否整体进入上市公司	是		
	上市公司是否有控制权	是		
	在采购、生产、销售和知识产权等方面是否保持独立	是		
6.4.2	关联交易收入及相应利润在上市公司收入和利润中所占比重是否不超过 30%，未影响公司经营的独立性	是		
6.4.3	进入上市公司的资产是否包括生产经营所必需的无形资产（如商标使用权、专利使用权等）	是		
	上市公司是否已取得业务经营所需的全部许可、批准和资质证书（如安全生产许可证、排污许可证、药品生产许可证等）	是		
6.4.4	是否需要向第三方缴纳无形资产使用费		否	
6.4.5	是否不存在控股股东及其关联方或交易对方及其关联方通过交易占用上市公司资金或增加上市公司风险的情形	是		
6.5	对上市公司治理结构的影响			
6.5.1	上市公司控股股东或潜在控股股东是否与上市公司保持独立，是否不存在通过控制权转移而对上市公司现有资产的稳定性构成威胁	是		

6.5.2	定向发行后，是否能够做到上市公司人员、财务、资产完整，拥有独立的银行账户；依法独立纳税；独立做出财务决策	是		
6.5.3	生产经营和行政管理是否能够做到与控股股东分开	是		
6.5.4	如短期内难以完全做到，是否已做出合理的过渡性安排			不适用
6.5.5	定向发行后，上市公司与控股股东及其关联企业之间是否不存在同业竞争	是		
	如有，是否提出切实可行的解决方案			不适用
6.5.6	定向发行后，是否不存在出现因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因发生纠纷的情况；如存在，在备注中说明对上市公司的影响	是		
七、相关事宜				
7.1	各专业机构与上市公司之间是否不存在关联关系涉及的独立财务顾问、评估机构、审计机构、法律顾问是否由上市公司聘请（具体情况在备注栏中列明）	是		
7.2	相关当事人是否已经及时、真实、准确、完整地履行了报告和公告义务	是		
	相关信息是否未出现提前泄露的情形	是		
	相关当事人是否不存在正在被证券监管部门或者证券交易所调查的情形	是		
7.3	上市公司控股股东或者实际控制人是否出具过相关承诺	是		
	是否不存在相关承诺未履行的情形	是		
	如该等承诺未履行是否对本次收购不构成影响			不适用
7.4	二级市场股票交易核查情况			
7.4.1	上市公司二级市场的股票价格是否未出现异常波动	是		
7.4.2	是否不存在上市公司及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
7.4.3	是否不存在交易对方及其董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
7.4.4	是否不存在参与本次定向发行的各中介机构（包括律师事务所、会计师事务所、财务顾问、资产评估事务所）及相关人员及其直系亲属参与内幕交易的嫌疑	是		
7.5	上市公司董事、监事、高级管理人员所作的承诺或声明是否涵盖其应当作出承诺的范围	是		
	是否表明其已经履行了其应负的诚信义务	是		
	是否不需要其对承诺的内容和范围进行补充	是		

7.6	定向发行报告书是否充分披露了定向发行后的经营风险、财务风险、管理风险、技术风险、政策风险及其他风险	是		
	风险对策和此措施是否具有可操作性	是		
尽职调查中重点关注的问题及结论性意见				

1、本次交易双方的主体资格

结论性意见：本次交易双方都为依法成立且合法有效存续的法人或者具有民事行为能力的自然人，交易对方所持中测行的股权权属清晰、完整，不存在质押或其它权利受限制的情形，本次交易资产过户不存在障碍。

2、本次交易的合规性分析

结论性意见：本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的规定。

3、交易标的的经营状况和发展前景

结论性意见：标的公司所处的行业前景较好，标的公司经营状况较好，具有一定的竞争优势，有较好的市场发展潜力。

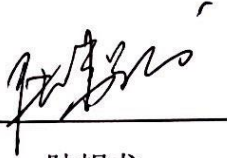
4、本次发行股份购买资产定价的合理性分析

结论性意见：①标的资产定价：本次重组已聘请具有证券业务资格的评估机构江苏中企华中天资产评估有限公司进行评估，评估公司及其经办评估师与建研院、交易对方及标的公司均没有利益关系，具有充分的独立性，其出具的评估报告客观、公正、独立、科学。交易标的的购买价格以评估结果为依据，由交易双方协商后确定最终转让价格，定价公允。②发行股份定价：上市公司发行股份购买资产的价格不低于首次董事会决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%。定价符合《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等相关规定，不存在损害上市公司及股东合法权益的情形，定价合理。

整体结论性意见：本次交易符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定，履行了相应的程序，信息披露完整。本次交易已经建研院董事会审议通过，独立董事出具了独立意见。本次交易的标的资产，已经具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司的审计和评估。本次交易标的资产的价格以评估值为参考经交易双方协商确定，交易价格公允。本次交易有利于完善公司的业务结构、拓宽公司的经营范围，提高公司的核心竞争力；有利于改善公司的财务状况，提高公司的盈利能力与可持续发展能力。对本次交易可能存在的风险，建研院已经作了充分的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。

(本页无正文，为东吴证券股份有限公司关于苏州市建筑科学研究院集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金之独立财务顾问报告之《上市公司并购重组财务顾问专业意见附表》之签章页)

财务顾问主办人：



陆韞龙



洪志强

东吴证券股份有限公司



2019年12月29日