

广发证券股份有限公司关于 广州普邦园林股份有限公司首次公开发行股票的 发行保荐工作报告

声明

广发证券股份有限公司及具体负责本次证券发行项目的保荐代表人已根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和中国证监会的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐工作报告，并保证本发行保荐工作报告的真实性、准确性和完整性。

广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”或“本保荐机构”）作为广州普邦园林股份有限公司（以下简称“普邦园林”、“发行人”或“公司”）首次公开发行股票的保荐机构，按照《证券发行上市保荐业务管理办法》、《发行证券的公司信息披露内容与格式准则第27号——发行保荐书和发行保荐工作报告》以及其他有关法律法规、证券行业公认的业务标准、道德规范及勤勉尽职精神，经过本保荐机构的审慎调查与内核小组的研究，现向贵会呈报本次证券发行保荐工作的有关情况。

一、本次证券发行项目的运作流程

（一）保荐机构内部审核项目流程

为保证项目质量，将运作规范、具有发展前景、符合法定要求的企业保荐上市，本保荐机构实行项目流程管理，在项目改制、辅导、立项、内核等环节进行严格把关，控制风险。

1、内部审核流程的组织机构设置

本保荐机构内部审核流程的组织机构设置如下：

（1）投资银行业务管理总部下辖的质量控制部门。该部门为常设机构，投资

银行业务管理总部授权质量控制部门对每个具体项目，指定两名预审人员对项目运作的全流程进行跟踪，具体负责与项目执行人员进行日常沟通、材料审核及开展必要的现场核查工作，该质量控制部门也是公司证券发行项目内部核查部门，经指定的预审人员负有对投资银行业务立项委员会和投资银行业务内核小组提供专业初审意见的工作义务。

(2) 投资银行业务立项委员会。该机构为非常设机构，成员主要由资深投资银行人员及投资银行相关业务负责人组成，立项委员会成员通过参加质量控制部门主持召开的立项会议，提供专业审核意见，行使对具体证券发行项目的表决权，并按多数原则对证券发行项目进行立项核准。

(3) 投资银行业务内核小组，该机构为非常设机构，成员主要由公司内部专业人士及公司外聘专业人士组成，内核小组成员通过质量控制部门主持召开的内核小组会议，提供专业审核意见，行使对具体证券发行项目的表决权，并按多数原则对证券发行项目进行内核核准。

2、内部审核流程的主要环节

本保荐机构内部审核流程的主要环节如下：

内部审核主要环节	决策机构	辅助机构
立项	立项委员会	质量控制部门
内核	内核小组	质量控制部门

3、项目内部审核流程的执行过程

根据《证券发行上市保荐业务管理办法》及其他法律法规，投资银行业务管理总部制定了《投资银行业务立项工作审核工作规定》及《投资银行业务内核工作规定》作为证券发行项目保荐工作内部审核流程的常规制度指引。

立项：投资银行业务人员在发行保荐与承销项目的承揽过程中，根据收集到的资料，以专业判断项目可行，且有相当把握与企业签署相关协议时，经投资银行部负责人认可后，可通过投行项目管理系统提出立项申请。立项申请人应按照质量控制部门的要求，提交立项申请报告和立项材料，完成投行项目管理系统上的项目企业质量指标评价表。立项申请受理后，质量控制部门指定预审人员对材料进行预审。在初审过程中，项目组应提供相应的协助。质量控制部门完成初审，

项目组落实初审意见的相关问题后，经分管投行业务的公司领导同意，由质量控制部门确定会议召开时间，向包括立项表决人员、项目组成员在内的与会人员发出立项会议通知。通过立项会议审议及表决确定项目是否通过立项。

内核：投资银行业务人员必须按外部法律法规等规范性文件及投资银行业务管理总部制定的《广发证券证券发行上市保荐业务尽职调查规定》的要求完成项目尽职调查工作，并在此基础上制作完成内核申请材料，包括：内核申请报告、符合外部监管要求的全套申报材料及工作底稿。内核申请材料首先由投资银行部部门负责人组织部门力量审议。投资银行部认为内核申请材料真实、准确、完整，无重大法律和财务问题的，由其负责人表示同意后，该项目方可提交内核申请。质量控制部门在收到上述内核申请材料后，首先对材料进行完备性核查，对不符合完备性要求的不予受理。内核申请材料受理后，由投资银行部负责人及质量控制部门指定的预审人员分别提出初步审核意见。项目组落实初审意见的相关问题后，应立即提请质量控制部门召开答辩会。答辩会上，项目组向初审人员提交初审意见的书面回复、能支持相关结论的工作底稿及工作日志；质量控制部门初审人员和项目组逐项确认相关问题的具体落实情况。答辩会后，预审人员提交修订后的初审意见完成初审工作。质量控制部门完成初审后向内核小组组长报告，由组长确定当次内核会议的参会委员和召开时间。质量控制部门向与会人员发出内核会议通知，同时通知包括项目组成员在内的其他有权列席人员，组织召开内核会议，对项目进行审议。在项目材料对外报出前，项目组应针对内核会议关注的主要问题提交书面回复和相关整改措施，并提供支持相关结论的工作底稿。质量控制部门与项目组逐项确认相关问题的具体落实情况。同时，质量控制部门负责对拟向主管部门报送的申请材料 and 后续对外报送的材料进行复核后，向内核小组组长汇报。汇报获得同意并按公司规定办理用章手续后，方可对外正式申报材料。

（二）保荐机构关于本次证券发行项目的立项审核情况

1、本次证券发行项目申请立项的时间

本保荐机构的普邦园林项目工作组在 2011 年 1 月 7 日向投资银行立项委员会提出 IPO 立项申请，质量控制部门接收了本次立项申请材料，并安排了相关的审核事宜。

2、本次证券发行项目立项审核的评估决策机构成员构成

普邦园林 IPO 项目立项审核的成员构成：林治海、张少华、安用兵、钟辉、何宽华、黄海宁、陈天喜、陈青、成燕。

3、本次证券发行项目立项评估的时间

普邦园林 IPO 项目立项评估会议于 2011 年 1 月 21 日召开，相关立项委员的表决时间为 2011 年 1 月 21 日至 2011 年 1 月 26 日。

4、本次证券发行项目立项审核结果

以全票通过本项目立项。

(三) 保荐机构关于本次证券发行项目执行的主要过程

1、本次证券发行项目执行人员

普邦园林 IPO 项目成员构成：成燕（保荐代表人）、邵丰（保荐代表人）、许荣宗、李桦、丁双珍、花长劲。

2、本次证券发行项目进场工作时间

普邦园林 IPO 项目组成员从 2010 年 4 月份开始陆续进场工作，前期主要是展开尽职调查，随后开始立项、辅导等相关工作。自 2010 年 9 月开始项目组成员开始进场撰写制作申报材料工作。自 2010 年 4 月至今，项目组在此项目的运作时间超过 19 个月。

3、本次证券发行项目尽职调查的主要工作过程

项目组成员对普邦园林进行了充分详细的尽职调查，主要有以下几个方面：

(1) 走访各部门

项目组人员在尽职调查过程中，对普邦园林的技术研发、采购、设计、工程施工、财务、人力资源等部门进行了详尽的调研，了解了公司的生产经营状况、当地市场竞争状况，现场核查了公司的财务资料及其他相关书面材料，并对公司的研发、设计、采购、工程施工等各个业务环节进行了详细了解，访谈了各环节上的岗位人员。

(2) 走访主要客户、主要供应商

项目组人员走访了公司主要销售客户，向他们了解普邦园林产品的销售情况、市场认可度、市场占有率和公司提供的相关服务质量等。项目组在向客户了解普邦园林设计、施工情况的同时，也会向他们询问一些同行业竞争对手相关情况，以便了解掌握普邦园林与其他同类公司的比较区别。

项目组还走访了公司的主要供应商，向他们了解普邦园林的采购情况、原料市场的价格变动情况、普邦园林与其签订的重大合同及其自身的资信情况等等。通过与供应商的交流，了解了原料市场的基本情况，也核实了公司对原料市场的相关描述和提供的文件材料。

(3) 走访行业协会及其他相关机构部门

项目组通过走访公司的开户银行，了解了普邦园林的资信状况、历年来的资金往来情况及贷款情况等。项目组还与工商、税务、环保、园林等相关监管部门的人员进行了交流，以便了解监管层对公司的看法及公司的规范经营情况。

(4) 访谈公司高层管理人员与其他相关人员

项目组在尽职调查过程中，系统地组织了对所有董事、监事、高管和部分中层管理者的访谈，并根据尽职调查、辅导的需求不时地对普邦园林的相关人员进行访谈。对高层管理人员的访谈主要是了解公司的发展战略、经营情况、内部控制等宏观方面的情况。对中层管理人员及一线职工进行走访主要是向他们了解公司各环节规范运作情况、管理制度建设和执行的情况、公司提供的薪酬社保福利等情况。

(5) 详尽核查各种书面文件资料

项目组除了前面的现场尽职调查外，也投入大量的精力对公司历史文件材料进行核查，主要包括：工商登记资料、生产销售相关资料、风景园林行业资料、技术资料、财务资料、公司各项规章制度、股东大会、董事会、监事会资料等等。

4、保荐代表人参与尽职调查的工作时间及主要过程

本保荐机构指定保荐代表人成燕、邵丰负责普邦园林 IPO 项目。在项目的前

期接触阶段，两位保荐代表人主要负责关键技术方面的指导和把关。从辅导阶段（2010年11月）开始，两位保荐代表人即开始进入现场工作，组织项目组成员开始对企业进行尽职调查，并撰写相关的文件材料。对普邦园林各阶段及各种形式的尽职调查都是在两位保荐代表人的指导和带领下完成的，他们参与了尽职调查的全过程，主要包括：走访公司各部门、重点客户和主要供应商，访谈公司各层级员工及外部相关人士，核查公司的财务管理系统并进行各种测试，核查工商资料、财务资料等重要书面文件，组织参与中介结构协调会等等。两位保荐代表人在尽职调查过程中做到了诚实守信、勤勉尽责，在项目组的整个工作过程中充当着领头人和主要执行者的角色。

（四）保荐机构内部核查部门审核本次证券发行项目的主要过程

1、本次证券发行项目内部核查部门审核过程

本保荐机构的内部核查部门为质量控制部，对普邦园林 IPO 项目的审核流程如下：

（1）由质量控制部指派专人在立项会议召开前进行项目初审，并提出初审意见。

（2）本项目申报广东省证监局辅导备案前和报送内核前由质量控制部指派专人进行现场检查，共进行了两次现场核查。

（3）每次向证监会上报各项材料之前，先将相关材料提交给质量控制部，由质量控制部指派专人进行初审，提出初审意见供内核委员参考。

2、本次证券发行项目内部核查部门专职人员

本保荐机构质量控制部指派的负责普邦园林 IPO 项目的专职人员为：陈天喜、陈青。

3、内部核查部门专职人员现场核查的工作次数和时间

本保荐机构质量控制部专职人员对普邦园林 IPO 项目共进行了两次现场核查：在 2010 年 11 月，第一次在报送辅导备案材料之前，主要是对公司的主体资格、历史沿革情况及生产经营进行了核查；2011 年 1 月，在上报内核材料之前，主要

是对公司的财务资料及项目组制作的申报材料进行了核查。

（五）保荐机构内核小组关于本次证券发行项目的审核过程

1、内核小组成员构成

普邦园林 IPO 项目内核小组成员：林治海, 李淳, 何宽华, 陈青, 龚晓锋, 张少华, 朱项平, 李风华, 陈天喜, 安用兵, 梁烽, 陈家茂, 伍建筑, 钟辉。

2、内核小组会议时间

普邦园林 IPO 项目内核会议于 2011 年 2 月 22 日召开, 内核委员表决时间为 2011 年 2 月 22 日至 2011 年 2 月 24 日。

3、内核小组表决结果

以全票通过本项目内核, 同意推荐普邦园林首次公开发行股票并上市。

二、本次证券发行项目存在的问题及解决情况

（一）保荐机构立项评估决策机构成员主要意见及审议情况

1、保荐机构立项评估决策机构的主要意见

立项委员们总体上认为普邦园林资产质量优良、细分行业地位突出、具有较强的竞争优势, 是一个优质的 IPO 项目。

本保荐机构内部核查部门相关预审人员提出的主要立项初审意见如下:

(1) 根据立项申请材料披露, 2010 年 8 月 29 日, 经普邦园林 2010 年第一次临时股东大会决议, 公司高级管理人员及其他管理人员以经审计的 2010 年 6 月 30 日公司的每股净资产 1.6416 元为依据, 对公司进行增资, 新增股本 1,100 万股。请说明增资对象在公司的任职情况。

(2) 黄建平在股权转让时是否足额缴纳个人所得税?

(3) 募投项目准备情况以及相关的备案、是否涉及土地问题以及进展情况等进行说明。

针对上述问题, 项目组就相关问题进行如下答复:

(1) 问题：根据立项申请材料披露，2010年8月29日，经普邦园林2010年第一次临时股东大会决议，公司高级管理人员及其他管理人员以经审计的2010年6月30日公司的每股净资产1.6416元为依据，对公司进行增资，新增股本1,100万股。请说明增资对象在公司的任职情况。

项目组答复：

共有26位自然人股东在2010年8月对公司进行了增资，经核查，全部新增股东均在公司任职，具体情况如下：

序号	股东	持股数量 (万股)	现任职务	近五年简历
1	曾伟雄	150.00	总经理	2003.8至今在公司任职
2	叶劲枫	110.00	董事、设计总监	2007.10前广州市治园景观设计公司；2007.11至今在公司任职
3	全小燕	80.00	董事、副总经理	2002.4至今在公司任职
4	何江毅	75.00	工程事业部副总经理	1999.2至今在公司任职
5	何高贤	70.00	工程事业部副总经理	1995.7至今在公司任职
6	黄娅萍	65.00	设计院副院长	2006.12.1-2007.12.31广州市治园景观设计公司；2007至今在公司任职
7	万玲玲	60.00	监事会主席	2002.10至今在公司任职
8	曾 杼	60.00	副总经理	2007.10前广州市治园景观设计公司；2007.11至今在公司任职
9	林奕文	50.00	副总经理、工程事业部 总经理	2007.10广东省建筑设计院 2007.10至今在公司任职
10	朱健超	45.00	工程事业部副总经理	2001.5至今在公司任职
11	莫少敏	40.00	总工程师	2006.12.前广州园林建筑规划设计院；2007.1.3至今在公司任职
12	邬穗海	35.00	副总经理	2009.10至今在公司任职
13	郭沛锦	30.00	副总经理	2003.4至今在公司任职
14	马力达	25.00	董事会秘书、财务总监	2003.7-2008.2正中珠江会计师事务所 2008.2-2009.9万科 2009.11-2010.4招商地产 2010.4至今在公司任职
15	卓永恒	20.00	设计院设计一所所长	2003.3至今在公司任职
16	梁 斌	20.00	设计院设计二所所长	2003.6至今在公司任职
17	叶 林	20.00	设计院设计三所所长	2002.7至今在公司任职
18	吴稚华	20.00	设计院设计六所所长	2002.3至今在公司任职
19	黄泽炳	20.00	工程事业部工程片区 总监	2004.4至今在公司任职
20	何文钟	20.00	普邦苗木总经理	2008.6至今在公司任职

21	樊瑞兰	20.00	保养事业部总经理	1999.9 至今在公司任职
22	袁徐安	15.00	设计院设计八所所长	2003.1 至今在公司任职
23	陈锦洪	15.00	工程事业部副总经理	2007.11 至今在公司任职
24	黎雅维	15.00	财务部经理	2001.8 至今在公司任职
25	林琳	10.00	工程事业部副总经理	2001.4 至今在公司任职
26	颜庆华	10.00	工程事业部工程片区 总监	1999.10 至今在公司任职
合计		1,100.00	--	--

(2) 问题：黄建平在股权转让时是否足额缴纳个人所得税？

项目组答复：

经核查，黄建平已经足额缴纳 2,296 万元个人所得税，按股权转让溢价金额的 20% 缴纳。黄建平已提交相关纳税凭证。

(3) 问题：募投项目准备情况以及相关的备案、是否涉及土地问题以及进展情况等进行说明。

项目组答复：

① 土地的取得

园林工程分公司和设计分院均拟采取租赁房产的方式开展业务运行，在募集资金到位前项目不会启动。苗木基地所用土地的取得情况如下：

表：苗木基地建设项目的土地取得情况

序号	名称	项目地址	面积（亩）	期限	租金
1	阳春苗木基地	阳春市八甲镇中田村	1,900	2010.12.10 -2038.07.30	合计租金 300,000 元
2		阳春市三甲镇大桐村	1,500	2010.10.29 -2035.12.19	合计租金 500,000 元
3	四会苗木基地	四会市龙甫镇芙蓉村委会汤可一村、汤可二村	452	2010.04.21 -2040.04.20	2010 年 4 月 21 日至 2025 年 4 月 20 日 每年租金 31,640 元；2025 年 4 月 21 日 至 2040 年 4 月 20 日每年租金 40,680 元
		四会市龙甫镇芙蓉村委会白水村	92	2010.08.13 -2040.08.12	2010 年 8 月 13 日至 2025 年 8 月 12 日 每年租金 6,440 元；2025 年 8 月 13 日 至 2040 年 8 月 12 日每年租金 8,280 元

	四会市龙甫镇白石塘村委	155	2009,10.20 -2055.09.30	每年租金 379,750 元
合计		4,099	-	-

上述土地中，四会白石塘、阳春八甲、阳春三甲地块系承包方（承租方）以转让的方式流转其土地使用权。上述地块的承包方（承租方）取得承包经营权或租赁土地使用权已履行合法的表决程序，且其转让已经过发包方的同意，并已经向当地乡（镇）政府农业部门进行备案，符合《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》的有关规定。

四会芙蓉地块系公司子公司普邦苗木与农村集体经济组织签订承包（租赁）协议直接承包（租赁）农村集体土地使用权的情形，其已经发包方村民小组（户代表）会议全体代表三分之二以上同意，且经当地乡（镇）人民政府批准，符合《中华人民共和国农村土地承包法》的有关规定。

② 项目的备案及环评

募投项目名称		立项文件		环评文件	
		立项单位	备案项目编号	环评单位	环评号
设立景观工程分公司		广州市越秀区发展和改革委员会	110104471010010	不适用	
苗木基地建设	阳春八甲镇中田村苗木基地建设	广东省发展和改革委员会	111200020029005	阳春市环境保护局	春环审【2010】65号
	阳春三甲镇大垌村苗木基地建设	广东省发展和改革委员会	111200020029004	阳春市环境保护局	春环审【2010】49号
	四会苗木基地建设	广东省发展和改革委员会	111200020029003	四会市环境保护局	四环审【2011】11号
设立设计分院		广州市越秀区发展和改革委员会	110104471010011	不适用	

2、保荐机构立项评估决策机构的审议情况

广发证券投资银行部立项委员会于 2011 年 1 月 21 日对普邦园林 IPO 项目进行了审核。立项委员们总体上对该项目表示了认可，认为园林行业前景良好，公司行业地位突出，未来发展可期。立项委员会通过本次立项申请。

（二）保荐机构项目执行人员关注的主要问题及解决情况

1、尽职调查中发现和关注的主要问题

项目组尽职调查过程中发现了一些需要规范解决或进一步核实的问题，主要包括：（1）公司房屋产权权属的完整性及办公场所租赁的合法合规性；（2）公司实际控制人关联公司的核查；（3）公司 2009 年末应收账款大幅增加且增长速度较快，同期经营活动现金流净额快速降低，出现负值，需要关注。

2、针对主要问题的解决措施和结果

针对尽职调查过程中所发现的主要问题，项目组进行了认真核查，核查结果及解决情况如下：

（1）问题：公司房屋产权权属的完整性及办公场所租赁的合法合规性；

项目组对发行人房屋产权权属的完整性进行了核查，并对发行人办公场所租赁的相关情况进行了核查。

经项目组核查，发行人自身拥有的房屋产权权属情况如下：

表：公司拥有房产情况

序号	房屋产权证号	所属人	房屋位置	登记时间	建筑面积 (平方米)
1	粤房地权证穗字第 0920014742 号	普邦园林	广州市天河区东方三路 35 号 721	2011.01.26	45.3
2	粤房地权证穗字第 0920014743 号	普邦园林	广州市天河区马场路 38 号地下二层车位 29	2011.01.26	13.67
3	粤房地权证穗字第 0920014744 号	普邦园林	广州市天河区马场路 38 号之二 2504 房	2011.01.26	68.73
合计					127.70

另外，考虑到发行人目前主要通过租赁来解决办公场所的使用问题，项目组还对发行人办公场所租赁的相关情况进行了专项核查，截至目前，公司共签订 4 份办公场所租赁合同，合计租赁面积为 4,901.79 平方米。

表：公司租赁房产情况

办公场所名称	租赁面积 (平方米)	土地使用权证 号	房屋所有权 证号	备案号	租赁到期 日
广州市越秀区寺右新马路南二街18号三、四楼	2,715.28	穗房地证字第0364225号		穗租备 2011D040230 0131号	2018.11.07
广州市东山区寺右新马路南二街一巷12-20号首层	1,010	穗地证字第 0058351、 0058353号	穗房证字第 0075351、 0075353号	穗租备 202700097号	2018.11.07
广州市越秀区寺右新马路南二街一巷26-31号首层	808.08	穗地证字第 0058354号	穗房证字第 0075354号	穗租备 2011D040230 0133号	2018.11.07
广州市越秀区寺右新马路南二街一巷32-34号首层	368.43	穗地证字第 0058356号	穗房证字第 0075356号	穗租备 2011D040230 0133号	2018.11.07
合计	4,901.79	-	-	-	-

核查结论：发行人自身拥有的房屋均已办理了相关产权证书手续，相关房屋产权合法有效；发行人租赁的办公场所，均已签署了租赁合同，并按要求履行了备案手续，租赁期间及租赁价格合理，能够满足发行人自身办公要求。

(2) 问题：公司实际控制人关联公司的核查

核查过程及结果：经核查，报告期内，公司实际控制人曾控制柳州普邦，其配偶何丽儿与公司主要股东、副董事长黄庆和之配偶周文珠曾共同控制尚景园林。柳州普邦及尚景园林已经分别于2010年11月及2010年9月于柳州市工商局及广州市工商局越秀分局注销。

另外，公司实际控制人涂善忠曾与林炳东、魏存秀、钟良共同投资设立了柳州盛天房地产开发有限公司，其中林炳东、魏存秀、涂善忠、钟良分别持有56%、

14%、16%、14%的股权。2010年6月，涂善忠已将所持有的该公司16%的股份转让给钟良。本次股权转让完成后，公司与柳州盛天不存在关联关系。

公司已将上述三家公司列为报告期内的公司历史关联方进行披露。

(3) 问题：公司 2009 年末应收账款大幅增加且增长速度较快，同期经营活动现金流净额快速降低，出现负值，需要关注。

经核查，项目组了解到：公司 2009 年末应收账款净额较 2008 年末增加 4,637.05 万元，增长 51.93%，高于同期营业收入的增幅，主要原因是 2009 年上半年，在金融危机的影响下，投资方放慢了开发速度，另外，公司管理层考虑到工程款项的回款风险和客户的信用程度，适当控制了当期的项目开工量，2009 年中期后，随着国内宏观经济环境和投资者信心的迅速恢复，公司 2009 年下半年的项目开工率大幅提高，相应产生了较多的应收工程进度款项，导致 2009 年年末的应收账款净额较高。

另外，由于公司 2009 年开始加大对自有苗木基地的建设，新建了南沙、四会清东等苗木基地，增加了 3,199.40 万元的投入。上述因素导致公司 2009 年度经营活动产生的现金流量净额出现负值，为 -3,174.57 万元，较 2008 年度减少 6,239.04 万元，

2010 年公司加强了应收账款的管理，当期期末应收账款余额及当期经营性现金流量净额情况均明显好转。

(三) 保荐机构内部核查部门关注的主要问题及落实情况

本保荐机构内部核查部门关注的主要问题为：行业研究报告对发行人所处行业十分看好，但需关注发行人的主要客户为房地产开发企业，2010 年下半年以来央行实行紧缩政策对房地产的资金造成较大的压力，房地产企业在园林绿化方面的投入以及价格方面是否更谨慎从而对发行人的业绩形成一定压力。

项目组答复：

针对房地产行业可能存在的不确定性，公司管理层的观点如下：

1、房地产行业发展的基本面短期内不会改变，中长期前景良好短期而言，房地产行业波动较大，如 2007 年的过热发展、2008 年的持续低

迷、2009年的强劲上扬，房地产行业表现出大幅震荡的发展态势。但是长期而言，支持房地产行业持续发展的需求基础（如城市化进程加快、人口增多等）未发生改变，而土地供应偏紧的状况始终存在，由这些需求构成的房地产市场的刚性需求决定了央行的紧缩政策不会对行业产生长期的较大的负面影响。因此，房地产市场虽然短期可能大幅波动，但从中长期看，房地产行业前景良好。

2、园林景观在房产销售过程中体现的价值日益突出

随着房地产市场的成熟，消费者购房逐渐趋于理性，房屋质量、周边环境、物业管理水平等房地产项目的内在品质成为决定房价的重要因素。开发商的经营思路从盲目扩大规模转向关注房地产的品质，而园林景观在提升房地产品质中的作用日益增强，开发商尤其是中高端房产开发商对于园林景观的投入也将增加。

另外，从实际情况来看，在房地产行业发展低迷之际，房地产商为增加项目销售卖点，提高销售速度，普遍会加大对小区园林的投入。因此如果房地产行业出现暂时低迷也不会对园林行业带来重大影响。

因此，随着房地产行业的健康发展，公司的地产园林业务也将获得更大的市场空间。

3、公司拥有的优质客户资源为公司保持经营业绩持续增长提供了保证

凭借多年的积累，公司在业内形成了良好的市场形象。公司拥有优质的客户资源，主要客户多数为房地产业实力强劲的企业，包括中信华南、万科地产、保利地产、侨鑫集团、合景泰富等企业。这些房地产开发商大多为上市公司，资金实力雄厚，具有较强的抗风险能力，持续经营能力较强。优质房地产开发商的发展壮大将为公司的业绩提供一定的保障。

4、公司具有较强的跨区域经营能力，一定程度上可分散地域风险

目前，公司的项目涉及华南、华东、华北、华中及西南等区域，跨区域经营能力在同行业中处于领先地位，且区外市场增长速度，2010年增速接近100%。跨区域经营一方面体现了公司具有较强的市场开拓水平、管理能力和良好的品牌优势，另一方面，这也在一定程度上分散地域过于集中的风险，避免公司遭受因局部区域市场萎缩从而降低公司整体盈利水平的风险。

（四）保荐机构内核小组会议意见及落实情况

本保荐机构内核小组预审人员关注的主要问题为：

本保荐机构内部核查部门相关预审人员提出的主要立项初审意见如下：（1）风险因素中工程业务付款方式可能影响公司营运资金，内容相对笼统，建议增加披露内容；（2）发行人主要为房地产项目、酒店及旅游度假村及公共园林项目提供园林景观的设计及园林工程施工服务，招股书中披露了近三年的主要项目，从项目金额看，2010年发行人金额大的项目明显增加，园林类型也发生了一些变化，请结合招股书中“园林行业经营模式和特征”的相关内容说明发行人的经营模式是否发生了变化以及对发行人的影响；（3）根据发行人业务发展目标，发行人将加大公司苗木生产基地建设规模，促进经营管理优化升级，不断提高苗木供应的质量和数量，为园林工程施工业务提供更好的保障。土地的取得对发行人后续经营产生较大影响，建议在招股书中对发行人现在取得的土地情况进行比较详细的披露，包括取得方式（承包、转包、转让等）、对应面积及期限等。

问题 1：风险因素中工程业务付款方式可能影响公司营运资金，内容相对笼统，建议增加披露内容

项目组答复：

项目组已修改招股书披露方式，具体情况如下：

“目前，园林行业工程项目通常采用分期结算的付款方式。在园林工程项目实施过程中，除客户先期提供少量工程预付款外，合同双方往往根据工程实施进度的确认来安排工程款项的支付，客户各期工程款的交付时点较承包方工程材料采购等款项的支付时点有一定滞后，另外，园林工程项目通常实施质保金制度，质保金的实际支付时点距工程决算时点通常需要一至三年。因此，公司在开展园林工程施工业务时，存在公司以自有资金为项目阶段性垫付的情况。

报告期内，公司虽然通过加强客户选择和应收账款管理等手段，以确保工程款项如期支付，且未出现过重大应收账款坏账损失，但也不能排除因公司自身管理不到位、客户合约执行不力或应客户要求推迟工期等情况，导致工程付款较合同规定出现延迟，对公司营运资金的整体安排造成不利影响。”

问题 2：发行人主要为房地产项目、酒店及旅游度假村及公共园林项目提供园林景观的设计及园林工程施工服务，招股书中披露了近三年的主要项目，从项

目金额看，2010年发行人金额大的项目明显增加，园林类型也发生了一些变化，请结合招股书中“园林行业经营模式和特征”的相关内容说明发行人的经营模式是否发生了变化以及对发行人的影响。

项目组答复：

报告期内，发行人经营模式未发生变化，2010年，发行人金额较大的项目增加原因是受益于宏观经济的好转，下游房地产客户普遍增加园林方面的投入所致，另外，发行人在客户结构上有所调整，客户质量有所上升，主要客户中新增客户均为全国知名的房地产商（侨鑫集团等），因此，发行人新增客户签约的金额也有所增加。发行人园林项目类型也未发生较大变化，发行人2010年旅游地产项目及市政公共园林项目金额较以往年度有所增加，但总占比仍保持在20%左右，发行人在上述两个领域的拓展是为了更好规避下游行业单一集中度高的风险所做出的主动性行为。

问题 3：根据发行人业务发展目标，发行人将加大公司苗木生产基地建设规模，促进经营管理优化升级，不断提高苗木供应的质量和数量，为园林工程施工业务提供更好的保障。土地的取得对发行人后续经营产生较大影响，建议在招股书中对发行人现在取得的土地情况进行比较详细的披露，包括取得方式（承包、转包、转让等）、对应面积及期限等。

项目组答复：

项目组已修改招股书的相关披露，具体如下：

“公司共承包或租赁苗木基地 10 块，合计面积 5,487.97 亩，其中四会白石塘、四会芙蓉、阳春八甲和阳春三甲等 4 块合计面积为 4,099 亩的苗木基地为本次募集资金投资项目。

表：公司苗木基地情况

序号	苗木基地情况			面积 (亩)	承包/租赁期	土地承包/租赁费
	所在 城市	名称	位置			
1	广东 四会	清东	东城街道清东 卫国村	9.76	2008.01.01 -2023.06.30	2008年1月1日至2012年12月31日每年承包款5,587.72元；2013年1月1日至2017年12月31日每年承包款6,140.99元；2018年1月1日至2022年12月31日每年承包款6,754.89元；2023年1月1日至2023年6月30日承包款3,715.14元

			东城街道清东 卫国村	93.7	2003.07.01 -2023.06.30	2003年7月1日至2008年6月30日每年承包款 48,724元；2008年7月1日至2013年6月30日 每年承包款53,596.4元；2013年7月1日至2018 年6月30日每年承包款58,956.04元；2018年7 月1日至2023年6月30日每年承包款64,849.77 元
			东城街道清东 卫国村	1.7	2003.07.01 -2013.12.31	每年承包款450元
			东城街道清东 卫国村	9	2005.07.01 -2023.06.30	每年承包款4,347.20元
2	白石 塘		龙甫镇白石塘 村	155	2009.10.20 -2055.09.30	每年承包款379,750元
3	芙蓉		龙甫镇芙蓉村 汤可一村、汤 可二村	452	2010.04.21 -2040.04.20	2010年4月21日至2025年4月20日每年承包款 31,640元；2025年4月21日至2040年4月20日 每年承包款40,680元
			龙甫镇芙蓉村 白水村	92	2010.08.13 -2040.08.12	2010年8月13日至2025年8月12日每年租金 6,440元；2025年8月13日至2040年8月12日 每年承包款8,280元
4	迳口		迳口镇南乡管 理区杭树村、 小良村	241.76	2010.11.01 -2030.10.31	每年租金117,748元
5	下茆		下茆镇南塘村	156.51	2010.11.30 -2035.11.29	2010年11月30日至2019年11月29日每年租金 78,255元；2019年11月30日至2036年11月29 日每年租金86,080元
			下茆镇南塘村	27.95	2010.12.06 -2035.12.05	2010年12月6日至2019年12月5日每年租金 13,975元；2019年12月6日至2036年12月5日 每年租金15,372.5元
6	广东 河源	曾田	曾田镇曾田村	71.73	2010.10.20 -2040.10.20	每年承包款10,759.5元
7		新东	曾田镇新东村	576.86	2010.10.20 -2040.10.20	每年承包款86,529元
8	广东 阳春	八甲	八甲镇中田村	1,900	2010.12.10 -2038.07.30	合计承包款300,000元
9		三甲	三甲镇大垌村	1,500	2010.10.29 -2035.12.19	合计承包款500,000元
10	湖北 孝感	孝感	孝南区西河镇 双堰村	200	2010.11.01 -2028.10.31	2010年11月1日至2015年10月31日每年租金 34,000元；2015年11月1日至2020年10月31 日每年租金40,000元；2020年11月1日至2028 年10月31日每年租金46,000元
合计				5,487.97	-	-

上述承包或租赁的土地中广东河源（曾田和新东）、四会清东、四会下茆、四

会迳口地块系取得农村土地家庭承包经营权的农户或取得农村土地租赁使用权的承租方[以下简称“承包方（承租方）”]以出租或转包的方式流转其土地使用权。上述地块的出租或转包均由承包方（承租方）统一以发包方名义与公司子公司普邦苗木签订，并已向当地乡（镇）人民政府农业部门进行备案，符合《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》的有关规定。

四会白石塘、阳春八甲、阳春三甲地块系承包方（承租方）以转让的方式流转其土地使用权。上述地块的承包方（承租方）取得承包经营权或租赁土地使用权已履行合法的表决程序，且其转让已经过发包方的同意，并已经向当地乡（镇）人民政府农业部门进行备案，符合《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》的有关规定。

四会芙蓉、湖北孝感地块系公司子公司普邦苗木与农村集体经济组织签订承包（租赁）协议直接承包（租赁）农村集体土地使用权的情形，其已经发包方村民小组（户代表）会议全体代表三分之二以上同意，且经当地乡（镇）人民政府批准，符合《中华人民共和国农村土地承包法》的有关规定。”

由于公司于 2009 年 8 月、2010 年 11 月期间在广东省四会市的清东、下崩、迳口等地承包租赁了 540.38 亩的基本农田保护用地，并于 2011 年 5 月 16 日终止租赁上述地块，因此，项目组修改相关招股书披露如下：

“截至本招股说明书签署之日，公司共承包或租赁苗木基地 7 块，合计面积 4,947.59 亩，其中四会白石塘、四会芙蓉、阳春八甲和阳春三甲等 4 块合计面积为 4,099 亩的苗木基地为本次募集资金投资项目。

表：公司苗木基地情况

序号	苗木基地情况			面积 (亩)	有效期	土地承包/租赁费
	所在 城市	名称	位置			
1	广东 河源	曾田	曾田镇曾田村	71.73	2010.10.20 -2040.10.20	每年承包款 10,759.5 元
2		新东	曾田镇新东村	576.86	2010.10.20 -2040.10.20	每年承包款 86,529 元
3	广东 四会	芙蓉	龙甫镇芙蓉村 汤可一村、汤 可二村	452	2010.04.21 -2040.04.20	2010 年 4 月 21 日至 2025 年 4 月 20 日每年承包款 31,640 元；2025 年 4 月 21 日至 2040 年 4 月 20 日 每年承包款 40,680 元
			龙甫镇芙蓉村 白水村	92	2010.08.13 -2040.08.12	2010 年 8 月 13 日至 2025 年 8 月 12 日每年承包款 6,440 元；2025 年 8 月 13 日至 2040 年 8 月 12 日 每年承包款 8,280 元

序号	苗木基地情况			面积 (亩)	有效期	土地承包/租赁费
	所在 城市	名称	位置			
4		白石塘	龙甫镇白石塘村	155	2006.10.1 -2055.09.30	前3年承包款 23,250 元 后46年合计承包款 356,500 元（每年 7,750 元）
5	广东 阳春	三甲	三甲镇大垌村	1,500	2010.10.29 -2035.12.19	合计承包款 500,000 元
6		八甲	八甲镇中田村	1,900	2010.12.10 -2038.07.30	合计承包款 300,000 元
7	湖北 孝感	孝感	孝南区西河镇 双堰村	200	2010.11.01 -2028.10.31	2010年11月1日至2015年10月31日每年租金 34,000 元；2015年11月1日至2020年10月31 日每年租金 40,000 元；2020年11月1日至2028 年10月31日每年租金 46,000 元
合计				4,947.59	-	-

上述承包或租赁的土地中广东河源（曾田和新东）地块系取得农村土地家庭承包经营权的农户或取得农村土地租赁使用权的承租方（以下简称“承包方（承租方）”）以出租或转包的方式流转其土地使用权。上述地块的出租或转包均由承包方（承租方）统一以发包方名义与公司子公司普邦苗木签订，并已向当地乡（镇）人民政府农业部门进行备案，符合《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》的有关规定。

四会白石塘、阳春八甲、阳春三甲地块系承包方（承租方）以转让的方式流转其土地使用权。上述地块的承包方（承租方）取得承包经营权或租赁土地使用权已履行合法的表决程序，且其转让已经过发包方的同意，并已经向当地乡（镇）政府农业部门进行备案，符合《中华人民共和国农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》的有关规定。

四会芙蓉、湖北孝感地块系公司子公司普邦苗木与农村集体经济组织签订承包（租赁）协议直接承包（租赁）农村集体土地使用权的情形，其已经发包方村民小组（户代表）会议全体代表三分之二以上同意，且经当地乡（镇）人民政府批准，符合《中华人民共和国农村土地承包法》的有关规定。”

（五）保荐机构关于与其他证券服务机构专业意见的重大差异说明及解决情况

本保荐机构与其他证券服务机构的专业意见无重大差异。

三、关于申报过程中的核查及持续尽职调查工作

在发行人关于申请首次公开发行股票并上市的申报文件上报中国证监会后，本保荐机构一方面积极组织其他中介机构及公司对中国证监会反馈意见中提出的问题进行进一步的调查、核查，并补充完善相关申报材料，同时也对发行人材料申报后的有关事项进行了持续尽职调查，以勤勉尽责的执业精神，积极关注公司生产经营环境的变化和自身合法经营情况、三会规范运作情况及财务状况，以确认公司能持续满足申报上市的相关法律法规要求。

四、广发证券的保荐意见

综上所述，广发证券认为普邦园林本次公开发行股票符合《公司法》、《证券法》和《首次公开发行股票并上市管理办法》等有关首次公开发行股票的法律、法规、通知中所规定的条件，募集资金投向符合国家产业政策要求，广发证券同意向中国证监会保荐普邦园林申请首次公开发行股票。

五、其他需要说明的事项

无其他需要说明的事项。

特此呈报。

（以下无正文）

(本页无正文,为《广发证券股份有限公司关于广州普邦园林股份有限公司首次公开发行股票的发行业保荐工作报告》的签署页)

项目协办人(签名): 许荣宗
许荣宗

2011年 12月 10日

保荐代表人(签名): 成燕 邵丰
成燕 邵丰

2011年 12月 10日

保荐业务部门负责人(签名): 张少华
张少华

2011年 12月 10日

内核负责人(签名): 何宽华
何宽华

2011年 12月 10日

保荐业务负责人(签名): 林治海
林治海

2011年 12月 10日

保荐机构法定代表人(签名): 林治海
林治海

2011年 12月 10日

保荐机构(公章): 广发证券股份有限公司

2011年 12月 10日

