

长城证券股份有限公司

关于深圳市建艺装饰集团股份有限公司

首次公开发行股票并上市

之

发行保荐工作报告

保荐人（主承销商）



长城证券股份有限公司

GREAT WALL SECURITIES CO., LTD.

保荐机构及保荐代表人声明

长城证券股份有限公司（以下简称“长城证券”、“本保荐机构”）接受深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“建艺装饰”、“发行人”）委托，担任其本次首次公开发行股票并上市的保荐机构。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》等法律、法规和规范性文件的要求，长城证券对发行人进行了尽职调查，就发行人本次首次公开发行股票并上市出具本发行保荐工作报告（以下简称“本报告”）。

本保荐机构根据本报告出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表意见。

本保荐机构已经对与出具本报告有关的文件资料进行了审查判断，并据此出具意见。

发行人保证已经提供了本保荐机构认为出具本报告所必需的、真实的原始书面材料、副本材料或者口头证言。

发行人保证上述文件和证言真实、准确、完整，文件上所有签字与印章真实，复印件与原件一致。

对于本发行保荐工作报告至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本保荐机构依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件发表意见。

本保荐机构、本项目保荐代表人黄梅、秦翠萍及项目组成员根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》等有关法律、法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，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，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

本报告仅供发行人为本次发行之目的使用，不得用作任何其他目的。

本保荐机构同意，本报告作为发行人申请本次发行所必备的法定文件，将随其他申报材料一起上报贵会，并依法对所出具的意见承担责任。

目 录

一、项目运作流程	4
(一) 项目立项审核流程.....	4
(二) 项目执行主要过程.....	4
(三) 内部核查部门对本项目的审核过程.....	9
二、项目存在问题及其解决情况	13
(一) 立项评估决策机构意见.....	13
(二) 尽职调查中发现的主要问题及解决情况.....	14
(三) 内部核查部门关注问题及核查情况.....	41
(四) 内核委员会审核意见及核查落实情况.....	43
(五) 对其他证券服务机构出具专业意见的核查情况.....	45

释 义

在本报告中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

建艺装饰、发行人、公司	指	深圳市建艺装饰集团股份有限公司
长城证券、保荐机构、保荐人	指	长城证券股份有限公司
国浩、发行人律师	指	国浩律师（深圳）事务所
瑞华、发行人会计师	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）。2013年5月，“中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）”与“国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）”合并成立了“瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）”
报告期	指	首次申报的报告期为“2010年、2011年、2012年，即2010年1月1日至2012年12月31日”，因补充更新财务数据，报告期变更为“2012年、2013年、2014年、2015年1-9月，即2012年1月1日至2015年9月30日”
最近三年一期	指	2012年、2013年、2014年、2015年1-9月，即2012年1月1日至2015年9月30日
高管	指	董事、监事、高级管理人员

除特别说明外，本报告中所使用的简称与《招股说明书》中具有相同含义。

一、项目运作流程

（一）项目立项审核流程

1、立项审核流程

根据《长城证券有限责任公司投资银行事业部项目立项管理办法》，首次公开发行股票并上市项目立项，由项目组在对项目进行必要、充分的尽职调查，认为项目申报条件基本成熟后，经所在业务部门负责人同意，方可向质量控制和业务管理部（以下简称“质控部”）提出立项申请。项目立项基本流程如下：

（1）项目组准备全套立项申请材料，经部门负责人签字同意后向质控部提交。

（2）质控部审核立项申请材料的完备性。

（3）质控部正式受理立项申请后，安排综合审核员、法律审核员和财务审核员对项目进行审核，并出具立项审核意见。质控部可视需要安排现场核查。

（4）质控部组织召开立项评审委员会，立项评审会审议后通过投票表决方式决定项目是否立项。2/3 以上成员同意，视为项目立项；反之不予立项。

2、建艺装饰IPO项目立项

2012年12月初，项目组向质控部提交建艺装饰IPO项目立项申请材料，质控部初步审核通过后将有关申请材料提交立项评审委员会进行评审。

2012年12月12日，长城证券召开立项评审会议，立项评审委员会的7位委员参与了建艺装饰IPO项目的立项评审，审议结果是同意该项目立项。

（二）项目执行主要过程

1、项目执行成员构成

长城证券投资银行事业部对本项目进行了合理的人员配置，组建了精干有效的项目组。项目组成员在财务、法律、投行业务经验上各有所长，包括：

姓名	项目角色	进场时间	具体工作内容
黄梅	保荐代表人、辅导人员	2012年2月	组织尽职调查、上市辅导、负责项目日常管理、重大问题讨论、财务核查、申报材料制作和审定、工作底稿核对、历次申报文件更新等
秦翠萍	保荐代表人、辅导人员	2012年12月	组织尽职调查、上市辅导、重大问题讨论、财务核查、申报材料审定、工作底稿核对、历次申报文件更新等
高仲华	项目协办人、辅导人员	2012年8月	参与尽职调查、上市辅导、财务核查、申报材料和工作底稿制作、历次申报文件更新等

2、尽职调查的主要过程

根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《保荐人尽职调查工作准则》、《证券发行上市保荐业务工作底稿指引》等相关法规的要求，本着诚实守信、勤勉尽责的原则，项目组严格按照业务规则、行业执业规范和道德准则对发行人进行了全面深入的尽职调查。

项目组采取的尽职调查方式包括：查阅和取得与本项目相关的文件和资料；约谈发行人的高管、部分员工、控股股东等；实地调查发行人主要经营场所；与发行人律师、发行人会计师的经办人员进行沟通和相关询问、调查等。通过不同调查方式，本保荐机构对发行人所在行业竞争和具体经营等业务与技术情况、同业竞争与关联交易、高管人员、组织结构与内部控制、财务与会计、业务发展目标、募集资金运用、风险因素及其他重要事项进行了全面调查；充分了解了发行人的经营情况及其面临的风险和问题，并对发行人所有涉及发行条件或对投资者做出投资决策有重大影响的信息，均勤勉尽责地进行了尽职调查。具体过程如下：

(1) 初步调查阶段

2012年2月，本保荐机构组建了建艺装饰项目组，对发行人进行实地考察和调研，通过核查发行人工商资料，与发行人高级管理人员访谈，了解发行人的主营业务情况、所处市场情况、业绩表现及经营情况，核查发行人财务资料，对发行人是否具备IPO条件作出初步判断。

2012年3-6月，针对发行人申请首次公开发行股票存在的主要问题、整改方案与发行人、发行人律师、发行人会计师多次进行沟通和讨论，拟定问题整改措

施、改制方案及相关工作安排；并协助发行人完成改制。

（2）现场核查和辅导阶段

2012年10月，本保荐机构与发行人正式签订《辅导协议》，制订辅导工作计划及实施方案，并向中国证券监督管理委员会深圳监管局（以下简称“深圳证监局”）报送了辅导备案登记材料。

2012年10月至2013年4月，本保荐机构组织发行人律师、发行人会计师对发行人董事、监事、高级管理人员等辅导对象进行现场集中授课，并对辅导对象进行了书面考试，考试成绩全部合格。

2013年4月，本保荐机构向深圳证监局提出辅导验收申请，同时报送了《辅导工作总结报告》，深圳证监局对发行人的规范运作和辅导效果进行了验收。

2012年8月至2013年4月，本保荐机构项目组对发行人进行了较为全面的尽职调查。

项目组按照中国证监会《保荐人尽职调查工作准则》的要求，编写并向发行人提交了《首次公开发行股票并上市尽职调查清单》，要求发行人提供本次发行相关的文件和资料。

项目组对发行人陆续提供的资料进行阅读、核查核实，对原件和复印件进行核对；对发行人高管和部分员工进行了访谈，全面了解发行人基本情况、业务与技术、同业竞争与关联交易、高管人员、组织结构与内部控制、财务与会计、业务发展目标、募集资金运用、风险因素等情况；到有关行政主管部门依法查阅资料、向行政主管部门相关人员询证发行人守法状况；取得发行人及其高管或有关主管部门的书面声明和承诺，并进行审慎核查和确认。

在逐步核查核实资料的基础上，对于需要进一步提供的相关资料，项目组编写了《首次公开发行股票并上市尽职调查补充清单》，发行人均按照要求陆续提供补充调查资料。

项目组与发行人、其他中介机构召开了多次中介机构协调会，讨论包括发行人存在的问题及整改方案、工作进度安排、募集资金投资项目等事项。

项目组分别走访了发行人的主要供应商、客户及主要分子公司，核实发行人的具体业务情况与行业状况。项目组走访了工商、税务等政府行政部门，询证发行人的守法状况；并走访了国家知识产权局、国家商标局，函证了主要应收账款及银行存款，对期末存货和固定资产盘点进行监盘，对发行人相关资产进行了核实。

（3）申请文件制作阶段

在开展尽职调查的同时，项目组同时着手申请文件的制作，结合申请文件制作，对文件涉及的事项及结论进行再次核查确认，并取得足够证明核查事项的书面材料。

（4）财务核查、补充 2013 年度、2014 年上半年、2014 年三季度、2014 年度财务数据、反馈意见之回复（一）、反馈意见之回复（二）、反馈意见之回复（三）、初审会讨论问题进一步落实的情况回复及相关政策落实、补充 2015 年一季度财务数据、补充 2015 年半年度财务数据、补充 2015 年三季度财务数据

项目组根据中国证监会发行监管函【2012】551 号《关于做好首次公开发行股票公司 2012 年度财务报告专项检查工作的通知》、证监会公告【2012】14 号《关于进一步提高首次公开发行股票公司财务信息披露质量有关问题的意见》等法规的要求，制定了财务核查的工作计划，对发行人首次公开发行股票报告期财务会计信息的真实性、准确性、完整性开展全面核查工作。核查工作包括主要客户和供应商的现场走访与函证，销售及收款循环、采购及付款循环、存货循环、资金循环核查，重点工程现场走访及建档文件核查等。项目根据发行人 2013 年度、2014 年上半年、2014 年三季度、2014 年度财务报告、反馈意见之回复（一）、反馈意见之回复（二）、反馈意见之回复（三）、初审会讨论问题进一步落实的情况回复、补充 2015 年一季度财务报告、补充 2015 年半年度财务报告、补充 2015 年三季度财务报告对发行人申请文件进行了全面更新。

项目组督促发行人及控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员、其他中介机构等根据《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》（证监会公告【2013】42 号）相关要求，落实股份锁定、减持意向、稳定股价、信

息披露违规承担责任、各承诺相关约束措施等事项。

3、保荐代表人参与尽职调查的主要过程

本项目保荐代表人黄梅、秦翠萍分别自 2012 年 2 月和 2012 年 12 月开始负责并参与尽职调查工作，其尽职调查范围主要包括：发行人基本情况、业务与技术、同业竞争与关联交易、组织机构与内部控制、财务与会计、募集资金运用、公司或有风险等。主要内容如下：

(1) 拟定尽职调查方案，包括确定尽职调查目标、尽职调查提纲、调查时间计划、人员组织方案等；

(2) 组织和参与尽职调查，包括对参与尽职调查的本项目组成员和发行人有关人员提供业务辅导和技术支持、监督和控制尽职调查过程、对尽职调查反馈的问题进行分析并拟定补充尽职调查提纲、形成尽职调查主要专题的结论；

(3) 将在尽职调查中的问题及意见反馈给发行人高管、其他中介机构人员，以寻求更详实、更完整的文件及资料支持，以此提高和保证尽职调查质量；

(4) 组织发行人高管、其他中介机构人员召开现场分析讨论会，分析讨论在尽职调查中发现的重点问题及整改措施；

(5) 就尽职调查中发现的问题向本保荐机构质控部门汇报，寻求技术支持；

(6) 在充分实施尽职调查的基础上制作发行保荐书和发行保荐工作报告等书面材料；

(7) 核查其他证券服务机构的专业意见，与相关人员进行充分沟通，以保证本保荐机构的意见与其他证券服务机构的意见不存在重大差异；

(8) 协助发行人制作招股说明书及全套申报文件，并对招股说明书进行核查；保荐代表人黄梅、秦翠萍对本次公开发行全套申请文件进行了反复审阅和修订，以确保申请文件的真实、准确、完整；

(9) 在对发行人报告期内的情况实施尽职调查基础上，修订和补充相关申报文件，并对补充申报文件进行了审阅和复核。

（三）内部核查部门对本项目的审核过程

1、本保荐机构的内部审核程序

本保荐机构建立了健全的内部审核机制，审核程序分为事中的项目管理和质量控制、事后的内部审核两个阶段。

第一阶段：项目管理和质量控制阶段

本保荐机构质控部是证券发行内核委员会的常设办事机构，项目执行过程中，质控部适时参与项目的进展过程，以便对项目进行事中的管理和控制，进一步保证和提高项目质量。质控部通过现场检查等方式了解项目进展情况，掌握项目中出现的问题，与企业、其他中介机构一起讨论项目实施中存在的问题，并参与相关问题解决方案的制订工作。

第二阶段：项目的内核审查阶段

投资银行事业部实施项目申报材料内核制度，包括业务部门审核、质控部审核、公司证券发行内核委员会审核等三级审核。通过三级审核机制，对保荐项目的合规性进行审核，以加强项目的质量管理和保荐风险控制。本次内部审核的主要过程如下：

（1）业务部内部初审

项目组将项目申报文件初稿提交所属业务部，业务部组织人员进行内部初审。

（2）质量控制和业务管理部审核阶段

2013年4月11日至15日，质控部的审核人员通过实地查看发行人生产经营场所、主要办公场所，查阅工作底稿，与项目组成员、发行人管理层、其他中介机构进行访谈等方式，了解项目进展情况，对项目存在的问题及整改情况进行核查。经过现场核查和讨论，质控部出具初审报告。2013年4月17日，质控部组织召开预审会议对申报材料进行预审。

(3) 内核委员会审核阶段

预审通过后，质控部根据中国证监会的有关规定，对申请材料的完整性、合规性等进行审查，形成审核报告，并提交内核委员会审核。

内核委员会以内核小组会议形式工作，质控部应在内核会议召开前 5 天，将会议通知及审核材料送达全体参加会议的内核委员会成员，以保证其有足够时间了解和判断本项目。内核会议必须 7 名内核委员会成员出席方可举行，与会内核委员会成员就申请文件的完整性、合规性进行审核，查阅有关问题的说明及证明资料，听取项目组汇报，内核委员会成员以现场表决方式对项目申报材料是否符合中国证监会要求的申报条件进行表决，表决票设同意票、反对票和暂缓票，同意票数达到出席人数的三分之二以上为通过。内核委员会成员投反对票和暂缓票的，应书面说明理由并签名。对内核委员会审核通过的项目方可对外申报。

2、本保荐机构对本次证券发行上市的内核意见

本保荐机构证券发行内核委员会已按《长城证券股份有限公司内核委员会工作规则》的有关规定，在认真核查建艺装饰首次公开发行股票并上市项目申请文件，并对申请文件制作质量进行严格控制的基础上，于 2013 年 4 月 22 日召开了内核委员会会议。本次应参加内核会议的委员人数为 7 人，实际参加人数为 7 人，分别为徐浙鸿、曾晓玲、姜成、董建明、贾彦、桑涛、潘渝嘉，达到规定人数。

经过集体讨论和表决，内核委员会会议认为建艺装饰已达到首次公开发行股票并上市有关法律法规的要求，在其发行申请材料中未发现虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，经表决，内核委员 7 票同意，表决结果符合我公司内核会议三分之二多数票通过原则，表决通过，同意推荐建艺装饰首次公开发行股票并上市的申请材料上报中国证券监督管理委员会。

3、本保荐机构对建艺装饰补充 2013 年度财务数据的内部审核程序及内核意见

2014 年 3 月 19 日至 3 月 21 日，质控部审核人员对发行人首次公开发行股票项目拟补充 2013 年度审计报告及财务核查等事项进行了现场核查，审阅了更

新的保荐业务工作底稿和财务核查工作底稿，并与项目组进行充分沟通，对 2013 年度财务状况、相关政策落实情况及工作底稿提出书面审核意见。项目组对质控部提出的书面意见进行专项核查并回复后，质控部形成审核报告，并在内核会议召开前 5 天提交内核委员会审核。

本保荐机构于 2014 年 3 月 28 日召开了内核委员会会议。本次应参加内核会议的委员人数为 7 人，实际参加人数为 7 人，分别为徐浙鸿、张国连、姜成、董建明、史金鹏、贾彦、田爱华，达到规定人数。

经过集体讨论和表决，内核委员会会议认为建艺装饰补充 2013 年度报告材料仍然符合首次公开发行股票并上市有关法律法规的要求，该公司发行申请材料中不存在虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏。经表决，内核委员 7 票同意，表决结果符合我公司内核会议三分之二多数票通过原则，表决通过，同意推荐深圳市建艺装饰集团股份有限公司首次公开发行股票补充 2013 年度财务数据申请材料上报中国证监会。

4、本保荐机构内部问核程序

(1) 问核程序的实施情况

2014 年 3 月 28 日，本保荐机构对建艺装饰项目签字保荐代表人、保荐业务负责人进行了问核。两名签字保荐代表人，誊写了《关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表》所附承诺事项。

(2) 问核中发现的问题

本次问核中未发现项目组在尽职调查中存在未勤勉尽责的情况。

(3) 在尽职调查中对重点事项采取的核查过程、手段及方式

①对重点工程项目的核查：项目组采取了收集并查阅项目资料、实地走访、函证等方式进行核查；

②对恒大地产依赖性的核查：项目组采取了查阅资料、数据对比、访谈等方式进行核查。

5、本保荐机构对建艺装饰补充 2014 年上半年财务数据的内部审核程序

2014 年 8 月 29 日，质控部审核人员完成了发行人首次公开发行股票项目补充 2014 年上半年财务数据相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰 2014 年上半年财务报告及相关申请材料上报中国证监会。

6、本保荐机构对建艺装饰补充 2014 年三季度财务数据的内部审核程序

2014 年 12 月 23 日，质控部审核人员完成了发行人首次公开发行股票项目补充 2014 年三季度财务数据相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰 2014 年三季度财务报告及相关申请材料上报中国证监会。

7、本保荐机构对建艺装饰补充 2014 年度财务数据的内部审核程序

2015 年 3 月 30 日，质控部审核人员完成了发行人首次公开发行股票项目补充 2014 年度财务数据相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰 2014 年度财务报告及相关申请材料上报中国证监会。

8、本保荐机构对建艺装饰反馈意见之回复（一）的内部审核程序

2015 年 5 月 11 日，质控部审核人员完成了发行人首次公开发行股票项目反馈意见之回复（一）相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰补充相关申请文件上报中国证监会。

9、本保荐机构对建艺装饰反馈意见之回复（二）的内部审核程序

2015 年 5 月 28 日，质控部审核人员完成了发行人首次公开发行股票项目反馈意见之回复（二）相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰补充相关申请文件上报中国证监会。

10、本保荐机构对建艺装饰反馈意见之回复（三）的内部审核程序

2015 年 6 月 10 日，质控部审核人员完成了发行人首次公开发行股票项目反馈意见之回复（三）相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰补充相关申请文件上报中国证监会。

11、本保荐机构对建艺装饰初审会讨论问题进一步落实的情况回复的内部审核程序

2015年6月16日，质控部审核人员完成了发行人初审会讨论问题进一步落实的情况回复相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰补充相关申请文件上报中国证监会。

12、本保荐机构对建艺装饰补充 2015 年一季度财务数据的内部审核程序

2015年7月28日，质控部审核人员完成了发行人首次公开发行股票项目补充 2015 年一季度财务数据相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰 2015 年一季度财务报告及相关申请材料上报中国证监会。

13、本保荐机构对建艺装饰补充 2015 年半年度财务数据的内部审核程序

2015年9月21日，质控部审核人员完成了发行人首次公开发行股票项目补充 2015 年半年度财务数据相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰 2015 年半年度财务报告及相关申请材料上报中国证监会。

14、本保荐机构对建艺装饰补充 2015 年三季度财务数据的内部审核程序

2016年1月28日，质控部审核人员完成了发行人首次公开发行股票项目补充 2015 年三季度财务数据相关材料的审核工作，质控部同意项目组将建艺装饰 2015 年三季度财务报告及相关申请材料上报中国证监会。

二、项目存在问题及其解决情况

（一）立项评估决策机构意见

2012年8月至2012年12月，项目组对本项目进行了立项阶段的尽职调查。根据长城证券的项目立项制度，项目组于2012年12月在尽职调查的基础上正式向质控部提交立项申请报告，2012年12月12日长城证券立项评审会会议审议后认为：建艺装饰基本面良好，具有可持续发展能力；法人治理结构健全，运作规范；符合首次公开发行股票并上市的相关条件，本项目符合长城证券项目立项

的相关规定，同意立项。

（二）尽职调查中发现的主要问题及解决情况

项目组通过尽职调查发现的发行人主要问题及落实情况如下（相关问题回复内容根据新的报告期数据予以更新，下同）：

问题一、发行人与控股股东及直系亲属投资企业之间的同业竞争和关联交易问题

发行人控股股东、实际控制人刘海云及其直系亲属，除投资发行人外，还参股广东建艺石材有限公司、礼县建艺矿业开发有限公司、济南大众兴和置业有限公司，其配偶颜如珍控股梅州市富达房地产开发有限公司，前述公司是否与发行人构成同业竞争，报告期内是否与发行人发生了关联交易和关联资金往来？

落实情况：

项目组针对上述公司从事的主要业务是否与发行人构成同业竞争，以及报告期内与发行人之间的交易及资金往来情况进行了核查，相关情况如下：

1、对广东建艺石材有限公司的核查情况

建艺石材成立于 2009 年 3 月 9 日，注册资本和实收资本为 2,000 万元，法定代表人为颜健基，住所为平远县仁居镇五福村，主营业务为露天饰面用花岗岩开采和销售。

截至本工作报告签署日，建艺石材的股权结构如下：

股东	出资额（万元）	持股比例（%）
刘海云	600.00	30.00
凌健	600.00	30.00
刘文胜	400.00	20.00
颜健基	260.00	13.00
李淼泉	140.00	7.00
合计	2,000.00	100.00

（1）同业竞争核查

建艺石材开采和销售的石材为花岗岩石材。花岗岩与大理石等高档石材不同，主要用于户外装饰、雕塑、路面和广场铺设等。发行人的主营业务为室内建筑装饰施工和设计，其在项目施工过程中所使用的石材主要是大理石等室内装饰用石材。

经核查，建艺石材生产和销售的石材并非发行人装饰施工所需的建筑材料，不构成业务的上下游关系，不存在同业竞争的情形。

(2) 关联交易核查

经核查，报告期内发行人和建艺石材之间未发生关联交易及关联资金往来。

2、对礼县建艺、大众兴和、梅州富达的核查情况

(1) 同业竞争核查

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人控股股东刘海云及直系亲属其他对外投资情况如下：

序号	企业名称	关联关系	主营业务	备注
1	礼县建艺	刘海云持股 48%，并担任董事	矿产品（多金属矿）的开采和销售	未实际运营
2	大众兴和	刘海云持股 16%，并担任董事，其配偶颜如珍担任监事	房地产开发和运营（旅游度假村）	未实际运营
3	梅州富达	刘海云配偶颜如珍持股 52%，并担任执行董事、经理、法定代表人	房地产开发	2008 年“富达苑”销售完毕后，未再开发其他房地产项目，也无土地储备

从上表可知，礼县建艺、大众兴和、梅州富达的主营业务与发行人从事的建筑装饰施工和设计业务存在明显差异，不构成业务的上下游关系，不存在同业竞争的情况。

(2) 关联交易核查

经核查，报告期内发行人和礼县建艺、大众兴和、梅州富达未发生关联交易及关联资金往来。

问题二、发行人对恒大地产集团业务的依赖性问题

报告期内，恒大地产集团一直为发行人第一大客户，发行人来自恒大地产集团的收入占当期营业收入的比重分别为 19.60%、30.47%、44.34%、44.99%，发行人是否对恒大地产集团业务存在重大依赖？发行人对恒大地产集团的项目定价依据是否与其他主要客户存在较大差异？发行人董事、监事、高级管理人员及发行人控股股东是否与恒大地产集团存在关联关系？

落实情况：

1、公司与恒大地产集团及其关联方的合作模式

（1）合作模式

公司于 2007 年开始与恒大地产集团合作，并逐渐成为恒大地产集团在精装修业务的战略合作伙伴之一。恒大地产集团进入住宅市场多年，其开发的住宅基本为精装修房，产品标准化程度较高，已形成较完善的成本预算体系。为提高工作效率，减少不必要的招标费用，恒大地产集团对下属项目普遍采用邀请招标的方式，并对主要材料采用甲供材料模式。公司与恒大地产集团下属的项目公司签署《装修工程施工合同》时，恒大地产集团指定其子公司恒大材料作为该装修工程的主材供应商。

报告期内，公司向恒大材料采购材料，并为恒大地产集团下属项目公司提供装饰施工服务，是由于恒大地产集团的业务模式所致，和广田股份、瑞和股份、宝鹰股份、全筑股份等同行上市公司与恒大地产集团的业务合作模式一致。

（2）信用政策

2012 年下半年，恒大地产集团陆续对包括建艺装饰在内的建筑装饰供应商改用商业承兑汇票作为主要结算方式，除此以外，公司与恒大地产集团、其他客户签订工程合同的信用政策没有明显差异，基本为：工程开工时，按照合同总金额的 0-30%收取预收款；工程竣工验收后，收取进度款至合同总金额的 70-85%；工程审计决算后，收取进度款至决算总造价的 95-98%，余款 2-5%作为质保金在质保期结束后支付。

2、公司对恒大地产集团不存在严重依赖

报告期内各期，公司来自恒大地产集团的收入分别为 30,173.84 万元、52,060.30 万元、80,246.11 万元、61,743.08 万元，占比分别为 19.60%、30.47%、44.34%、44.99%。公司对恒大地产集团收入占比略高，但不构成严重依赖，具体分析如下：

(1) 2012 年至 2014 年，恒大地产集团营业收入及主要营运数据持续上升

2012 年至 2014 年，恒大地产集团的营业收入及主要营运数据具体如下：

项目	2014 年	2013 年	2012 年	复合增长率
营业收入（亿元）	1,113.98	936.71	652.60	30.65%
土地储备（百万平方米）	147	151	140	2.47%
项目数量（个）	305	291	229	15.41%
覆盖城市（个）	147	147	122	9.77%
在建工程面积（万平方米）	4,135	3,948	3,898	3.00%
新开工面积（万平方米）	2,250	1,988	1,605	18.40%
竣工面积（万平方米）	2,063	1,938	1,374	22.54%
合约销售面积（万平米）	1,820	1,489	1,549	8.41%
合约销售金额（亿元）	1,315	1,004	923	19.35%

注：上述数据摘自恒大地产集团年报。

2012 年至 2014 年，恒大地产集团的营业收入从 652.60 亿元大幅增长至 1,113.98 亿元，复合增长率达 30.65%。恒大地产集团在房地产开发方面，注重工程建设计划与销售计划、工程竣工计划的匹配，同时大力推进产品升级换代、实施标准化战略优化，以提升自身的市场竞争力。2012 年至 2014 年，恒大地产集团新开工面积从 1,605 万平方米增加至 2,250 万平方米，复合增长率达 18.40%，竣工面积从 1,374 万平方米增长至 2,063 万平方米，复合增长率达 22.54%；在建工程面积分别为 3,898 万平方米、3,948 万平方米、4,135 万平方米，保持着较大的在建规模。持续增长的新开工面积和竣工面积，以及一直维持在高位的在建面积，印证了恒大地产集团项目开发高周转的发展战略。

在恒大地产集团自身业务高速发展，及其项目快速开发、快速销售的发展模式下，恒大地产集团坚持精装修交楼、标准化装修，通过战略合作联盟的方式降低成本、缩短工期，对装修施工的需求亦将相应增长。因此，公司与恒大地产集

团之间的交易存在可持续性。

（2）恒大地产集团与装饰公司采用战略合作的模式

①恒大地产集团与装饰公司的合作模式

近年来，人工、建材价格显著上升，一定程度上对恒大地产集团的毛利率构成挤压。在此期间，恒大地产集团通过覆盖房地产开发全流程的战略联盟，实施“品牌+规模”发展战略：A. 品牌方面，恒大地产集团从项目规划设计、施工、园林建设到建筑装饰，均选用国内外知名施工企业及供货商，纳入其供应商数据库，甚至形成紧密的战略合作伙伴关系；B. 规模方面，获得认可的供应商，恒大地产集团凭借自身庞大的在建工程面积优势，在给予合作伙伴大规模开发建设业务的吸引下，强化集中招投标、集中采购等方式，控制成本支出。

②同行业上市公司与恒大地产集团的合作情况

同行业上市公司中，金螳螂、亚厦股份、广田股份、宝鹰股份、全筑股份均为恒大地产集团的精装修供应商，部分更是战略合作伙伴。2012年至2014年，上述公司营业收入均实现了不同程度的增长，当中来自恒大地产集团的收入贡献较大。例如：

A. 2007年至2009年，广田股份（IPO报告期间）来自恒大地产集团的营业收入分别为19,909.40万元、47,618.25万元、70,650.85万元，占比分别为22.71%、38.15%、36.83%。

B. 2012年至2014年，全筑股份来自恒大地产集团的营业收入分别为37,856.90万元、77,976.55万元、80,765.43万元，占比分别为28.74%、46.53%、44.58%。

③公司与恒大地产集团的合作情况

公司作为国内综合实力较强的装饰公司，2013年在中国建筑装饰行业百强中排名第八名，在公共建筑和住宅精装修领域具有较为显著的竞争优势，符合恒大地产集团战略合作的标准。

自 2007 年开始与恒大地产集团合作以来，公司在施工工期、装饰质量方面都能较好地配合恒大地产集团制定的高周转开发计划，从而获得恒大地产集团总部及各下属项目公司的认可，并已经成为恒大集团战略合作供应商，业务合作不存在不确定性，未来合作空间广阔。

报告期内，公司对恒大地产集团营业收入的大幅增长，一方面是源自恒大地产集团自身业务快速发展，另一方面是由于公司成为恒大地产集团精装修业务的战略合作伙伴，恒大地产集团逐渐增加了直接向公司邀请招标的项目数量和项目规模。

(3) 公司与其他客户的合作

①公共建筑装饰与住宅精装修的均衡发展

近年来，公司致力于拓展公共建筑装饰业务来源，以均衡公共建筑装饰、住宅精装修业务的比例。报告期各期，公司公共建筑装饰业务均保持在 10 亿元以上的营业收入规模，期间的重大客户包括山西国际贸易中心有限公司、武汉璞玉酒店管理有限公司、河南省人民医院、深圳市建筑工务署等，涵盖政府机关、星级酒店、金融机构、医院等不同类型的客户群体，有助于公司降低因客户集中度较高可能导致的经营风险。

②拓展其他住宅精装修客户

除恒大地产集团外，公司还与其他大型集团客户保持良好的合作关系，如万达集团、华润集团、佳兆业集团等公司。公司目前尚处于发展阶段，随着承建工程项目不断增多，经营区域不断扩大，公司对工程管理人才的需求持续增加。面对恒大地产集团高周转、短周期的合作模式，公司将在确保恒大地产集团和其他客户工程质量的前提下，通过积极吸收优秀工程管理人员和营销人员，以实现经营规模的同步增长。

截至 2015 年 9 月，公司与其他非恒大地产集团已签约但未完工的合同金额约为 10 亿元。来自其他客户的营业收入增长较有保障。

综上所述，恒大地产集团业务发展情况良好，业绩及在建项目持续增长，公

司与恒大地产集团之间的交易逐年稳定增长系恒大地产集团自身业务快速发展、对装饰施工需求增长及与公司达成战略合作的结果。公司系全国知名的装饰施工企业，竞争优势明显，与恒大地产集团的合作紧密，未来合作空间广阔。报告期内公司非恒大项目亦保持稳定增长，因此，公司对恒大地产集团不存在严重依赖的情形。

3、公司对恒大地产集团项目、其他客户项目毛利率对比

单位：%

客户	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
恒大地产集团	14.30	14.00	13.74	13.85
其他客户	14.78	14.59	13.92	12.68
合计	14.56	14.33	13.86	12.91

报告期内，公司对恒大地产集团项目的毛利率分别为 13.85%、13.74%、14.00%、14.30%；对其他客户项目的毛利率分别为 12.68%、13.92%、14.59%、14.78%。2012 年其他客户毛利率略低，主要是由于公司为提升酒店项目的品牌影响以及拓展华中地区市场，以较低的预算毛利率投标承接了超五星级标准的武汉璞玉酒店室内装饰项目，该项目 2012 年确认营业收入 1.93 亿元，占当年营业收入比例为 12.54%，致使当年公共建筑装饰业务的毛利率略低。

整体而言，公司对恒大地产集团的毛利率其他客户基本一致，不存在毛利率异常情况。

4、发行人与恒大地产集团的关联关系核查

经核查发行人的工商登记资料、发行人股东及高管背景、恒大地产集团的公开披露信息，确认发行人与恒大地产集团仅为业务合作关系，不存在其他关联关系。

问题三、发行人采用劳务分包方式使用劳务工的合法合规性问题

报告期内，发行人采用劳务分包的方式使用劳务工，是否符合相关法律法规规定？是否存在因薪资发放、安全事故等问题而发生纠纷、仲裁和诉讼的情况？

落实情况：

1、发行人采用劳务分包方式使用劳务工情况核查

发行人承建项目的工程施工用人方式主要为劳务分包。由发行人负责项目施工的管理和监督，劳务公司组织具有相应资格的建筑工人进行工程施工工作。

发行人与具有《建筑业企业资质证书》和《安全生产许可证》的深圳市建茂建筑工程劳务有限公司、深圳中建劳务有限公司建立了稳定的合作关系。公司与劳务公司针对各合作项目签订《建筑安装施工分包合同》和《安全生产协议书》，明确约定劳务分包的施工内容、工作期限、工作质量、合同价款、合同文件、材料设备机具供应、施工安全责任的划分、价款结算支付等内容。

根据《建筑安装施工分包合同》和《安全生产协议书》的约定，由发行人组建与工程相适应的项目管理团队，劳务公司组织具有相应资格的建筑工人投入施工工作；施工需要的材料由公司负责采购、运送到现场，施工机具主要由劳务公司自备；劳务公司对工程项目的安全生产负责，因其安全措施不力造成的事故由劳务公司承担损失和赔偿。

经核查深圳市建茂建筑工程劳务有限公司和深圳中建劳务有限公司的《营业执照》等工商资料，《建筑业企业资质证书》和《安全生产许可证》等业务资质证书，发行人与劳务分包公司签署的协议，确认深圳市建茂建筑工程劳务有限公司和深圳中建劳务有限公司系依法设立，具备木工作业分包、脚手架搭设作业分包、砌筑作业分包、钢筋作业分包、抹灰作业分包、混凝土作业分包、油漆作业分包、水暖电安装作业分包资质，采用劳务分包方式的各工程项目均签署了《建筑安装施工分包合同》和《安全生产协议书》。

2、因薪资发放而发生的纠纷情况核查

2014年4月22日，河北省住房和城乡建设厅发布《关于公布2013年以来严重拖欠行为的49家施工企业和2家建设单位黑名单的通知》（冀建市【2014】17号），建艺装饰因石家庄万达广场项目被列入上述名单。

保荐机构经核查了解到，发行人石家庄万达广场E2标段3号楼装修施工工程的现场管理人员因与施工人员在工程质量问题上存在纠纷，导致未能及时支付施工人员工资44.57万元。截至2014年6月末，发行人已经全部结清相关工资。2014年7月7日，石家庄市建设局分别向广东省住建厅、深圳市住建局出具证

明文件，证明发行人拖欠问题已经解决，现场整改到位。2014年12月31日，公司已取得河北省进出省施工队伍管理办公室重新颁发的《建筑业企业进冀备案证》（编号：进冀20130107）。

保荐机构认为，发行人因工程质量纠纷拖欠施工工人工资，违反了有关法律法规的规定，对公司声誉造成了不利影响。事情发生后，发行人高度重视，对该项目的现场管理人员进行了相应的处罚，并梳理了公司的项目管理制度，加强了项目管理力度，确保以后不再发生类似事件。同时，发行人积极与项目方及施工人员沟通，已全部结清相关工资，石家庄市建设局、深圳市住建局、广东省住建厅已分别出具相关文件，证明公司已完成整改。最近三年，发行人在河北省地区的营业收入分别为101.56万元、4,086.61万元、5,110.43万元、502.11万元，占发行人整体业务比例较少，上述事件不会对发行人未来的业绩造成较大影响。

项目组对发行人高管和深圳市建茂建筑工程劳务有限公司、深圳中建劳务有限公司的法定代表人进行了访谈；核查了由深圳市人力资源和社会保障局、深圳市住房和建设局、深圳市福田区安全生产监督管理局对发行人出具的相关证明文件；核查了深圳市住房和建设局出具的《深圳市建茂建筑工程劳务有限公司诚信状况证明》、《深圳中建劳务有限公司诚信状况证明》；并结合网络查寻等辅助核查方式，确认报告期内发行人除上述事件外，不存在其他因劳务分包拖欠工资、发生安全事故等问题而导致的相关纠纷、仲裁和诉讼。

问题四、发行人前身成立时未履行验资程序的问题

1994年，发行人前身建艺装饰有限成立时未履行验资程序，是否构成本次发行上市的法律障碍？

核查情况：

1、关于1994年有效的相关法规及解释性文件

根据当时有效的《企业法人登记管理条例》（1988年6月3日国务院令第1号）第十五条：申请企业法人开业登记，应当提交下列文件、证件：……（四）资金信用证明、验资证明或者资金担保；……

根据当时有效的国家国有资产管理局、财政部、国家工商行政管理局于1992

年5月11日联合颁布的《国有资产产权登记管理暂行办法》第七条的规定：由国有资产管理部门审核同意的《国有资产产权登记表》作为企业单位占有、使用国有资产的资金信用证明。

根据当时工商部门的有关解释：资金信用证明是国有资产管理部门出具的证明全民所有制企业资金数额的证明。目前，我国对全民所有制企业的资产实行国有资产产权登记制度。国有资产管理部门对申请登记注册的全民所有制企业的资产进行产权登记后为企业发放《国有资产产权登记表》。因此，申请开业登记注册的全民所有制企业，应向登记主管机关提交企业开业的《国有资产产权登记表》及相应文件。

2、关于对银行进账单和后续验资审验情况的核查

经核查银行进账单，已查见建艺实业于1994年3月1日缴存500万元出资的银行进账单。

经核查工商底档，发行人前身建艺装饰有限公司于1994年设立时，提交了深圳市投资管理公司出具的《国有资产产权登记表》（编号：234403016900602）及建艺实业盖公章的《出资证明》；1995年建艺实业对发行人增资500万元时，深圳市执信审计师事务所出具了深执信验字【1995】054号《验资报告》，该次验资报告载明，建艺实业于1994年3月1日以现金方式对建艺装饰有限公司出资500万元。

综上所述，1994年发行人前身建艺装饰有限公司成立时，建艺实业以现金方式出资的500万元，已经实际入账；虽未履行验资程序，但提交了深圳市投资管理公司出具的《国有资产产权登记表》，符合当时有效的《企业法人登记管理条例》对企业设立登记的相关要求，不会对发行人本次发行构成法律障碍。

问题五、督促发行人完善现金分红政策

保荐机构应督促发行人根据《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》完善现金分红政策。

落实情况：

发行人根据《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》（证监会公告【2013】43号）的要求对《深圳市建艺装饰集团有限公司章程（草案）》“第一百五十六条公司利润分配政策”进行了修订，并于2014年4月14日召开的2014年第一次临时股东大会审议通过了《关于修订深圳市建艺装饰集团有限公司章程（草案）的议案》。

根据上述议案，发行人上市后的利润分配政策如下：

（一）利润分配的原则和形式

公司遵循重视对投资者的合理回报并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展的原则，采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司优先采用现金分红的利润分配方式。

（二）现金分红的条件

公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

- 1、公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；
- 2、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；
- 3、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司在一年内购买资产、对外投资、进行固定资产投资等交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计净资产的 10% 或者总资产 30% 以上的事项，同时存在账面值和评估值的，以高者为准。

（三）现金分红的比例及时间

在满足现金分红条件的情况下，公司采取现金方式分配股利。公司应保持利润分配政策的连续性与稳定性，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%。

公司董事会可以根据公司的资金状况提议公司进行中期现金分配。

（四）股票股利分配的条件

公司可以根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，并结合公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，在保证最低现金分红比例和公司股本规模合理的前提下，公司可以采用股票股利方式进行利润分配。

（五）利润分配的决策程序和机制

公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配预案发表独立意见。分配预案经董事会及监事会审议通过，方可提交股东大会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分配预案应由出席股东大会的股东或股东代表以所持二分之一以上的表决权通过。

（六）利润分配政策调整的条件、决策程序和机制

公司根据生产经营情况、投资规划、现金流状况及公司发展所处的阶段，认为既有的利润分配政策对公司发展可能造成不利影响或因不可抗力对公司生产经营造成重大影响的，可以调整利润分配政策。调整利润分配政策应以保护股东权益为出发点，调整后的利润分配政策不违反相关法律法规、规范性文件及本章程的规定。

有关调整现金分配政策的议案，应由董事会、监事会审议通过，独立董事发表独立意见，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

(七) 有关利润分配的信息披露

1、公司应在定期报告中披露利润分配方案的制定及执行情况。

2、公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

(1) 是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；

(2) 分红标准和比例是否明确和清晰；

(3) 相关的决策程序和机制是否完备；

(4) 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；

(5) 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

3、公司当年符合现金分红条件，董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，还应说明未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见，同时在召开股东大会时，公司应当提供网络投票等方式以方便中小股东参与股东大会表决。

(八) 监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督，并应对年度内盈利但未提出利润分配的预案，就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。

(九) 存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。”

经本保荐机构核查，发行人修订后的《公司章程（草案）》中关于现金分红的政策符合现行法律、法规和规范性文件的规定。

经核查，本保荐机构认为发行人已经制定了完善的利润分配政策，发行人利

利润分配的决策机制符合《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》的规定，发行人利润分配政策和未来分红规划注重给予投资者合理回报、有利于保护投资者合法权益。

问题六、发行人 2014 年末应收账款余额较大的合理性

2014年末，发行人应收账款账面余额为89,865.40万元，同比增长较大，是否与发行人原有结算政策相符？与同行业上市公司相比是否合理？

落实情况：

一、报告期应收款大幅增加的原因

1、应收账款大幅增加的原因

报告期各期末，公司按各施工阶段划分的应收账款明细情况如下：

阶段	2015. 9. 30		2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31		期间增量 (万元)
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	
进度款	24,138.90	21.23	20,433.55	22.74	12,743.90	19.76	8,592.34	19.34	15,546.56
决算款	67,302.21	59.20	52,499.08	58.42	39,135.92	60.70	28,529.34	64.23	38,772.87
质保期	22,243.83	19.57	16,932.77	18.84	12,597.43	19.54	7,295.16	16.42	14,948.67
余额	113,684.93	100.00	89,865.40	100.00	64,477.25	100.00	44,416.84	100.00	69,268.09
坏账准备	11,334.25	-	8,157.97	-	4,889.69	-	2,730.78	-	8,603.47
净额	102,350.69	-	81,707.42	-	59,587.56	-	41,686.06	-	60,664.63

报告期内，公司营业收入持续增长，应收账款余额从 44,416.84 万元增加至 113,684.93 万元。其中，决算阶段应收账款余额从 28,529.34 万元增加至 67,302.21 万元，大幅增长 38,772.87 万元，系公司应收账款增加的主要原因。

2、信用政策、结算方式变化情况

建筑装饰施工各阶段的工程款结算政策具体如下：

阶段	时间	完工进度	收款进度	主要权利	主要义务
1	合同签订至工程开工 (不超过 3 个月)	0%	按合同总金额的 0-30%收取预收款	预收部分工程款	组建项目团队 安排前期工作
2	工程开工至工程竣工 (2-24 个月)	0-100%	按完工进度累计收取 进度款至合同总金额的 70%-85%	按照合同约定 收取工程进度款； 根据施工的实际	按照合同 约定进行施工

				情况向甲方提出合同变更建议,与委托方达成一致意见后签订补充协议或进行签证确认	
3	工程竣工至工程决算 (6-36个月)	100%	收取进度款累计至 决算总造价的 95%-98%	收取至竣工时的 进度款	配合审计决算工 作
4	工程决算至质保期 (2-5年)	100%	收取决算总造价的 2%-5%作为质保金	收取质量保证金	按照合同约定 提供质保服务

报告期内,公司根据行业惯例及合同约定与客户进行结算,信用政策没有发生变化。

2012年下半年,恒大地产集团陆续改用商业承兑汇票作为主要结算方式。除此以外,公司与其他客户的结算方式并无发生变化。

二、应收账款周转率大幅下降分析

报告期各期,公司应收账款周转率分别为 4.33 次、3.14 次、2.34 次、1.80 次;“应收款项”¹周转率分别为 4.08 次、2.61 次、1.87 次、1.45 次,均呈现下降趋势。

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
应收账款周转率	1.80	2.34	3.14	4.33
“应收款项”周转率	1.45	1.87	2.61	4.08

注 1: 2015 年 1-9 月周转率按年化数据计算;

注 2: 应收款项周转率=营业收入 / 应收账款、应收商业承兑汇票期初期末平均余额。

1、按客户结构分析

(1) 恒大地产集团

单位: 万元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
应收账款	30,986.73	20,068.05	12,481.81	14,626.74
商业票据	27,268.55	21,713.54	17,718.64	4,428.39

¹ “应收款项”=应收账款+应收商业承兑汇票

合计	58,255.28	41,781.59	30,200.45	19,055.13
来自恒大地产集团营业收入	61,743.08	80,246.11	52,060.30	30,173.84
应收账款周转率(次)	3.22	4.93	3.84	2.34
“应收款项”周转率(次)	1.65	2.23	2.11	2.00

报告期各期，恒大地产集团应收账款周转率分别为 2.34 次、3.84 次、4.93 次、3.22 次，逐年加快，一方面主要是由于恒大地产集团从 2012 年开始，陆续改用应收票据作为结算方式。报告期各期，恒大地产集团应收账款和应收票据合计的“应收款项”周转率分别为 2.00 次、2.11 次、2.23 次、1.65 次；另外，恒大地产集团陆续开工新项目，处于进度款阶段的项目数量持续增加且及时结算，也有助于提高周转水平。

(2) 其他客户

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
应收账款	82,698.20	69,797.35	51,995.44	29,790.10
来自其他客户营业收入	75,505.24	100,720.22	118,813.89	123,808.66
应收账款周转率(次)	1.32	1.65	2.91	5.47

报告期各期，其他客户应收账款周转率分别为 5.47 次、2.91 次、1.65 次、1.32 次，逐年下降，主要是由于其他客户在 2012 年及以前年度的项目陆续进入决算期和质保期，按照行业结算政策应收账款回收时间较长，所以其他客户应收账款周转率逐年下降。

2、按工程结算周期分析

报告期各期末，公司按各施工阶段划分的应收账款明细情况如下：

阶段	2015. 9. 30		2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31		期间增量 (万元)
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	
进度款	24,138.90	21.23	20,433.55	22.74	12,743.90	19.76	8,592.34	19.34	15,546.56
决算款	67,302.21	59.20	52,499.08	58.42	39,135.92	60.70	28,529.34	64.23	38,772.87
质保期	22,243.83	19.57	16,932.77	18.84	12,597.43	19.54	7,295.16	16.42	14,948.67
余额	113,684.93	100.00	89,865.40	100.00	64,477.25	100.00	44,416.84	100.00	69,268.09
坏账准备	11,334.25	-	8,157.97	-	4,889.69	-	2,730.78	-	8,603.47
净额	102,350.69	-	81,707.42	-	59,587.56	-	41,686.06	-	60,664.63

(1) 决算期应收账款、质保期应收账款回收时间较长

从工程完工到竣工决算完成、以及质保期届满的时间周期较进度款回收时间长：非政府工程的决算周期一般在1年左右，恒大地产集团等客户的工程决算周期在1-2年左右；政府工程则因报批手续多而耗时较长，其决算周期常常需要2-3年。工程决算周期、质保期时间的长短直接影响公司应收账款的周转速度。

(2) 决算期应收账款规模增加

随着公司业务不断增长，项目数量、项目规模持续增加，前期项目陆续进入竣工至决算阶段。2012年至2015年9月末，决算阶段应收账款余额从28,529.34万元增加至67,302.21万元，大幅增长38,772.87万元。决算期应收账款余额大幅增长，是公司应收账款周转率下降的主要原因。

3、同行业上市公司应收账款相关指标对比

尽管公司在报告期内的应收余额占同期营业收入比例、应收账款周转率均呈下降趋势，但与同行业上市公司趋势一致，且相关指标表现较优，具体如下：

(1) 应收账款余额占同期营业收入比例对比

单位：%

公司	2014年	2013年	2012年
金螳螂	78.75	65.74	59.18
洪涛股份	95.84	74.03	49.45
亚厦股份	92.28	65.42	60.11
广田股份	74.61	55.33	49.45
瑞和股份	79.42	75.71	67.12
宝鹰股份	63.35	44.70	44.40
全筑股份	57.66	49.93	52.07
平均值	77.42	61.55	54.54
建艺装饰	49.66	37.73	28.85

(2) “应收款项”周转率对比

单位：次

公司	2014年	2013年	2012年
金螳螂	1.43	1.80	2.16
洪涛股份	1.14	1.75	2.46

亚厦股份	1.27	1.68	1.87
广田股份	1.51	1.78	1.94
瑞和股份	1.18	1.38	1.65
宝鹰股份	1.94	2.51	2.75
全筑股份	1.66	1.95	1.83
平均值	1.45	1.84	2.09
建艺装饰	1.87	2.61	4.08

4、报告期各期，公司按照行业惯例及合同约定进行结算，并未发生变化。

三、应收账款逾期情况、坏账准备计提充分性分析

1、应收账款逾期情况

账龄	2015. 9. 30		2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
合同期内小计	107,531.16	94.59	85,421.44	95.05	61,342.09	95.14	42,580.76	95.87
1年以内	79,099.29	69.58	60,943.78	67.81	46,413.68	71.98	38,306.29	86.24
1至2年	17,460.27	15.36	16,341.76	18.18	12,577.21	19.51	3,531.04	7.95
2至3年	7,438.82	6.54	7,276.14	8.10	2,080.26	3.23	695.65	1.57
3年以上	3,532.77	3.11	859.76	0.96	270.94	0.42	47.78	0.11
合同期外小计	6,153.77	5.41	4,443.96	4.95	3,135.16	4.86	1,836.08	4.13
1年以内	1,709.36	1.50	2,099.32	2.34	1,892.47	2.93	959.93	2.15
1至2年	1,615.87	1.42	1,262.14	1.40	379.38	0.59	553.61	1.25
2至3年	1,274.64	1.12	176.04	0.20	314.56	0.49	215.6	0.49
3年以上	1,553.90	1.37	906.46	1.01	548.75	0.85	106.94	0.24
合计	113,684.93	100.00	89,865.40	100.00	64,477.25	100.00	44,416.84	100.00

公司应收账款余额一般包括下述两个部分，合同期内应收账款与合同期外应收账款。合同期内应收账款指根据合同规定未到收款期的应收账款，主要包括按结算进度确认的应收账款、处于项目甲方内部请款流程的进度款、工程决算完成后才收取的竣工决算款、质保期内的工程质保金等；合同期外应收账款指根据合同规定，应收取的工程进度款、竣工决算款中尚未收到的部分，即逾期应收账款，具体构成如下：

报告期各期末，公司合同期外应收账款分别为 1,836.08 万元、3,135.16 万元、4,443.96 万元、6,153.77 万元，占同期末应收账款余额的比重分别为 4.13%、4.86%、4.95%、5.41%，占比较低。公司计提的坏账准备均高于上述合同期外金额。

报告期各期末，公司与全筑股份、奇信建设合同期外应收账款占比基本相近，具体如下：

公司	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
全筑股份	4.76%	3.56%	3.78%
奇信建设	4.36%	6.06%	4.97%
平均值	4.56%	4.81%	4.38%
建艺装饰	4.95%	4.86%	4.13%

2、坏账准备计提充分性

(1) 账龄分布合理，1 年以内应收账款占比较高

与同行业上市公司的应收账款账龄分布对比，公司 1 年以上的应收账款占比与同行业上市公司相近。随着前期项目陆续进入竣工至决算阶段、决算至质保期阶段，2014 年末公司 1 年以上应收账款占比提高到 29.85%，具体情况如下：

单位：%

应收账款占比	2014. 12. 31		2013. 12. 31		2012. 12. 31	
	1 年以内	1 年以上	1 年以内	1 年以上	1 年以内	1 年以上
金螳螂	75.65	24.35	74.53	25.47	73.98	26.02
亚厦股份	72.43	27.57	70.79	29.21	75.08	24.92
广田股份	69.47	30.53	77.20	22.80	77.41	22.59
瑞和股份	62.09	37.91	59.72	40.28	64.74	35.26
宝鹰股份	73.96	26.04	73.91	26.09	67.21	32.79
全筑股份	73.77	26.23	72.39	27.61	68.34	31.66
平均值	71.23	28.77	71.42	28.58	71.13	28.87
建艺装饰	70.15	29.85	74.92	25.08	88.40	11.60

注：洪涛股份并未按账龄披露应收账款的分布情况，因此上表统计未将其包含其中。

通过上述表格分析，公司应收账款整体质量良好，与同行业上市公司的应收账款账龄分布对比，公司 1 年以上的应收账款占比相对较低，账龄结构相对较好。

(2) 坏账准备计提政策谨慎

公司及同行业上市公司应收账款坏账计提比例对比如下：

单位：%

公司	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 至 4 年	4 至 5 年	5 年以上
金螳螂	5	10	30	50	80	100
洪涛股份	-	-	-	-	-	-
亚厦股份	5	10	30	50	80	100

广田股份	5	10	30	50	50	50
瑞和股份	5	10	30	50	50	50
宝鹰股份	5	10	30	50	80	100
全筑股份	5	10	30	50	80	100
建艺装饰	5	10	30	50	80	100

注：洪涛股份并未采用账龄百分比法计提坏账准备，而是将应收账款分为有合同纠纷和无合同纠纷两类，对于有合同纠纷组合按个别认定计提坏账准备，无合同纠纷组合统一按余额的 5% 计提坏账准备。

从上表可知，与同行业上市公司相比，公司的坏账准备计提政策较为谨慎。

(3) 计提的坏账准备金额高于合同期外应收账款

报告期各期末，计提的应收账款坏账准备分别为 2,730.78 万元、4,889.69 万元、8,157.97 万元、11,334.25 万元，均高于合同期外应收账款。

四、应收账款持续增加对公司财务状况的影响，公司应对措施及未来趋势

1、对公司财务状况影响

2012 年至 2014 年，公司应收账款余额从 44,416.84 万元增加至 89,865.40 万元，应收账款坏账准备从 2,730.78 万元增加至 8,157.97 万元，应收账款周转率从 4.33 次下降至 2.34 次；经营活动现金流量净额分别为 5,278.82 万元、-17,049.30 万元、-10,654.81 万元。2015 年 9 月末，公司应收账款余额为 113,684.93 万元，应收账款坏账准备为 11,334.25 万元，2015 年 1-9 月，经营活动现金流量净额为 -25,465.01 万元。如果未来应收账款随着营业收入持续增长，且进入决算阶段、质保金阶段应收账款多于新开工项目应收账款，公司应收账款坏账准备金额将可能继续增加，应收账款周转率可能继续下降；增加的资产减值损失会减少当期净利润；销售商品、提供劳务收到的现金、经营活动现金流量净额可能会减少。

2、公司应对措施

(1) 加强与战略客户的合作关系

公司通过走战略合作和强强联合的模式，集中精力发展装饰施工业务，努力成为国内名列前茅的大型地产公司、大型集团企业、国内外高端品牌酒店客户的战略合作伙伴，为其提供建筑装饰施工服务。该等客户一般实力雄厚、信誉良好，项目款项回收较为及时，有利于公司在拓展业务的同时控制风险。

（2）加强应收账款相关的内部管理

建筑装饰施工企业应收账款余额普遍较高，占公司流动资产、总资产的比例较高。为更好地管理应收账款，降低坏账风险，公司建立了项目经理具体负责，工程管理中心、财务管理中心、营销管理中心、法务部联动配合的应收账款管理制度；做到提前把关、过程跟踪、后续总结。

①提前把关

在项目启动前，营销管理中心将连同工程管理中心对项目发包方的资产实力、抵押情况、信用品质等方面进行摸底调查，对于资信状况良好的发包方才参与投标或具体承接。

②过程跟踪

双方签订合同开展工作后，项目经理根据合同约定收款条件和时间，向项目甲方申请工程预收款（如有）。项目进场开工后，项目经理认真做好施工日志等现场记录工作，每月统计工作量，并与甲方或监理单位确认完工进度，按照合同约定的节点向甲方申请收取进度款。如果施工过程中因设计变更、土建施工等原因增加公司施工工作量的，项目经理组织项目部做好资料收集、数据统计等工作，便于后期与甲方或监理单位申请补充协议或签证。财务管理中心定期与甲方单位进行对账，确认应收账款金额是否准确、完整。

项目竣工后，项目经理在规定的时间内整理好全套工程资料，向甲方或监理单位申请竣工验收，积极配合甲方竣工审计工作，以加快决算阶段工程款的回收。竣工审计工作整体完成后，项目经理将项目相关资料转交工程管理中心、财务管理中心留底。项目经理在质保期满时，向甲方申请质保金回收。

公司每个月的经营管理会议上，财务管理中心会提交上月按项目统计的应收账款明细表，由总经理、分管工程副总经理、工程管理中心总监集中讨论，对于部分需要重点关注的项目，分管副总经理、工程管理中心总监、项目经理制定具体跟踪计划。

③后续总结

如果发生项目甲方故意拖欠工程款项，项目经理将按照合同约定采取协商、发文等措施，及时报告工程管理中心总监、分管副总经理、总经理，并会同法务部综合评估事件状态及影响后，再确认后续安排。

公司财务管理中心根据各项目回款情况，结合工程管理中心、法务部反馈信息，整理甲方资信负面清单，报总经理审批后，转发营销管理中心，不再参与该等甲方项目的投标活动。

3、应收账款未来趋势

随着营业收入的持续增长，应收账款整体规模将相应增加。一方面，公司新开工项目不断增加，新旧项目比例日趋均衡，应收账款整体的账龄结构将有所优化；另一方面，公司对内加强各阶段应收账款的回收力度，对外积极拓展大型战略客户，通过建立持续稳定的业务关系，有助于工程款项及时回收。未来，公司力争将应收账款占营业收入的比例控制在合理范围。

问题七、发行人 2013 年和 2014 年经营活动现金流量下降的原因及合理性

2013 年和 2014 年，发行人销售商品、提供劳务收到的现金占比下降，经营活动现金流量净额为负的原因，与同行业上市公司对比是否合理。

落实情况：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
销售商品、提供劳务收到的现金	78,675.17	120,240.01	110,246.04	107,362.92
收到其他与经营活动有关的现金	103.95	300.43	201.05	631.26
经营活动现金流入小计	78,779.12	120,540.44	110,447.09	107,994.18
购买商品、接受劳务支付的现金	91,664.89	116,165.07	113,809.99	92,123.11
支付给职工以及为职工支付的现金	3,156.25	4,097.66	3,185.59	2,465.78
支付的各项税费	6,485.35	8,191.82	7,546.98	6,429.83
支付其他与经营活动有关的现金	2,937.63	2,740.71	2,953.84	1,696.64
经营活动现金流出小计	104,244.13	131,195.25	127,496.39	102,715.35
经营活动产生的现金流量净额	-25,465.01	-10,654.81	-17,049.30	5,278.82

1、报告期内公司经营活动现金流量分析

报告期各期，公司按收入百分比法量化的经营活动现金流量情况如下：

单位：%

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
营业收入	100.00	100.00	100.00	100.00
营业成本	85.44	85.67	86.14	87.09
流入：销售商品、提供劳务收到的现金	57.32	66.44	64.52	69.72
收到其他与经营活动有关的现金	0.08	0.17	0.12	0.41
流出：购买商品、接受劳务支付的现金	66.79	64.19	66.60	59.83
支付给职工以及为职工支付的现金	2.30	2.26	1.86	1.60
支付的各项税费	4.73	4.53	4.42	4.18
支付其他与经营活动有关的现金	2.14	1.51	1.73	1.10
经营活动产生的现金流量净额	-18.55	-5.89	-9.98	3.43

注：上表以各期营业收入作为基数 100%，各经营活动现金流入、流出项目按其占营业收入的百分比关系量化计算。

(1) 销售商品、提供劳务收到的现金

公司在施工过程中根据工程进度收取 70-85% 的进度款，该收款政策并未改变。2012 年至 2014 年，销售商品、提供劳务收到的现金占比同期营业收入分别为 69.72%、64.52%、66.44%，占比有所下降，主要是由于：①恒大地产集团从 2012 年下半年开始采用商业承兑汇票进行结算，即公司的恒大地产集团工程项目在到期结算时并非收到银行现金转账，而是商业承兑汇票。同时，公司经对比原有银行贷款利率与商业承兑汇票卖断式贴现利率，公司为提高经营收益率，并未大量将商业承兑汇票贴现。最近三年，公司收到的商业承兑汇票分别为 8,247.49 万元、30,101.50 万元、37,436.54 万元，卖断贴现金额分别为 3,002.90 万元、2,342.81 万元、0 元；②随着公司项目数量的增加，前期项目逐渐进入竣工决算阶段和质保期阶段。2012 年至 2014 年末，公司决算阶段的应收账款余额从 28,529.34 万元增加至 52,499.08 万元，质保期阶段的应收账款余额从 7,295.16 万元增加至 16,932.77 万元。根据行业结算政策和合同约定，该两阶段项目回款时间一般长于进度款阶段。因此，当项目处于该两阶段时，应收账款余额较高，销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入比例会较低。

(2) 购买商品、接受劳务支付的现金

在材料采购过程中，公司利用自身的材料采购规模优势，综合考虑供应商提供的信用政策、折扣期限等因素，最大限度的提高资金使用效率。同时，公司劳务成本占营业成本的比例约为 20-30%，该部分人工成本对支付的及时性要求较

高。2012年至2014年，公司购买商品、接受劳务支付的现金占同期营业收入的比例分别为59.83%、66.60%、64.19%。

(3) 支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费

2012年至2014年，支付给职工以及为职工支付的现金占同期营业收入比例分别为1.60%、1.86%、2.26%；支付的各项税费占同期营业收入比例分别为4.18%、4.42%、4.53%，该两项指标均基本与公司业务规模发展水平相匹配。

综上所述，受到恒大地产集团变更结算方式以及公司越来越多项目进入决算阶段和质保期阶段的影响，公司2013年、2014年销售收现比例有所下降；但公司仍及时支付劳务分包费用，且支付的职工费用及各项税费也和收入规模保持稳定比例，因此公司在2013年、2014年经营活动现金流量为净流出。

2、与同行业上市公司比较分析

(1) 经营活动现金流量净额对比

单位：万元

公司	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年	三年一期合计
金螳螂	-78,210.09	-34,600.52	100,035.82	77,450.07	64,675.28
洪涛股份	-15,233.38	22,312.90	-22,966.66	-15,040.36	-30,927.50
亚厦股份	-117,382.82	14,792.45	12,962.77	1,166.52	-88,461.08
广田股份	-148,505.79	24,526.89	-5,753.58	-75,861.11	-205,593.59
瑞和股份	-11,765.55	3,318.28	-24,212.85	-1,280.53	-33,940.65
宝鹰股份	-26,320.59	-73,864.50	-44,859.61	14,372.59	-130,672.11
全筑股份	-12,813.66	-2,372.19	1,636.50	3,463.32	-10,086.03
平均值	-58,604.55	-6,555.24	2,406.05	610.07	-62,143.67
建艺装饰	-25,465.01	-10,654.81	-17,049.30	5,278.82	-47,890.29

最近三年一期，同行业上市公司经营活动现金流量累计净额合计基本为净流出，公司经营活动现金流量累计净额为-47,890.29万元，优于同行业上市平均值。尽管金螳螂在此期间经营活动现金累计净流入64,675.28万元，但与其同期的收入、利润规模相比，累计净流入金额也相对较小。

2015年9月末，公司商业票据的余额为27,560.51万元，若将该部分商业票据进行卖断式贴现，公司最近三年一期的经营活动现金流量净额将为-20,329.78

万元。

(2) 经营活动现金流量指标对比

项目	公司	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入 (%)	金螳螂	78.86	77.07	79.99	75.56
	洪涛股份	60.42	75.42	61.39	79.82
	亚厦股份	78.32	64.76	71.00	72.01
	广田股份	56.21	61.01	64.55	57.09
	瑞和股份	99.30	73.18	63.63	72.02
	宝鹰股份	78.37	62.53	69.27	95.48
	全筑股份	60.64	82.21	90.03	91.46
	平均值	73.16	70.88	71.41	77.63
	建艺装饰	57.32	66.44	64.52	69.72
经营活动现金流量净额/净利润 (%)	金螳螂	-59.03	-18.23	63.00	69.42
	洪涛股份	-59.73	75.87	-82.16	-73.56
	亚厦股份	-192.02	13.84	19.92	1.79
	广田股份	-532.01	44.62	-10.89	-199.45
	瑞和股份	-220.91	60.56	-298.97	-17.40
	宝鹰股份	-94.35	-270.61	-204.06	94.44
	全筑股份	-468.08	-30.75	24.01	56.58
	平均值	-232.31	-17.81	-69.88	-9.74
	建艺装饰	-478.42	-124.07	-194.77	80.51

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入的指标与同行业上市公司相比略低，主要原因为：①从2012年开始，恒大地产集团改以票据结算；②部分同行业上市公司，根据自身业务需要采用卖断式贴现或背书等方式对外转让商业承兑汇票。如广田股份，2012年贴现商业承兑汇票10,684.56万元，2013年、2014年分别向金融机构卖断商业承兑汇票85,895.74万元、108,068.57万元。但公司在自有资金和银行贷款足以应对日常营运开支的情况下，未大量进行相关操作，以节省贴现手续费或因背书而需要向供应商提供的折扣优惠。考虑该等因素后，公司相关指标处于合理区间。

2012年至2014年，公司经营活动现金流量净额/净利润的指标分别为80.51%、-194.77%、-124.07%。与同行业上市公司相比：①总体而言，各公司相关指标均存在一定程度的波动；②部分同行业上市公司，因再融资后银行存款的利息收入较高，对经营活动现金流量净额有所帮助。如亚厦股份，2012年至2014

年，“收到其他与经营活动有关的现金-利息收入”分别为 1,418.17 万元、3,482.94 万元、3,073.22 万元，占同期经营活动现金流量净额分别为 121.57%、26.87%、20.87%。

综上所述，报告期内公司经营活动现金流量情况与同行业上市公司同期趋势基本相同，相关现金流的财务数据、财务指标符合行业特性。

问题八、督促发行人落实独立性和募集资金投资项目的信息披露

保荐机构应督促发行人根据《首次公开发行股票并上市管理办法》（证监会令第 122 号）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 1 号—招股说明书（2015 年修订）》落实独立性和募集资金投资项目的信息披露。

落实情况：

经核查，本保荐机构认为：发行人在独立性方面符合《首次公开发行股票并上市管理办法》的要求，并已按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 1 号—招股说明书（2015 年修订）》的要求，在招股说明书“第五章 业务和技术”、“第六章 同业竞争与关联交易”详细披露独立性相关方面情况。发行人关于独立性的信息披露内容真实、准确、完整。

本保荐机构已出具《长城证券有限责任公司关于深圳市建艺装饰集团股份有限公司首次公开发行股票募集资金投资项目符合环境保护要求的核查意见》，认为发行人募集资金投资项目符合环境保护要求。同时，发行人已就“建艺环保建筑装饰材料生产加工项目”取得土地使用权证。经核查，保荐机构认为发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定，发行人在募集资金使用方面符合《首次公开发行股票并上市管理办法》的要求，并已按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 1 号—招股说明书（2015 年修订）》的要求，在招股说明书“第十二章 募集资金运用”详细披露募集资金投资项目的相关方面情况。

问题九、督促发行人、发行人控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员履行《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》（证监会公告【2015】31号）

保荐机构应督促发行人根据《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》披露本次募集资金到位后当年公司每股收益相对于上年度每股收益的变动趋势；若存在摊薄情况，还需进一步披露相关内容以及制定填补回报的具体措施；公司董事、高级管理人员应作出忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东合法权益的承诺；公司董事会进行相关分析，并将相关事项形成议案提交股东大会表决。

落实情况：

2015年12月21日，发行人召开第二届董事会第一次会议，根据证监会《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（征求意见稿）》的相关要求，审议通过了本次融资摊薄即期回报分析、将填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺等事项的议案。议案同时明确，如证监会经征求意见后最终公告的文件内容有所修订，公司将再次召开董事会、股东大会进行审议。

发行人、发行人控股股东、实际控制人刘海云，发行人董事、高级管理人员均按照《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》（证监会公告【2015】31号）的要求分别出具了忠诚、勤勉履行职责，维护公司和全体股东合法权益的承诺函。

2015年12月30日，证监会正式公告了《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》（证监会公告【2015】31号），文件内容与征求意见稿一致，因此公司无需再次召开董事会审议相关内容。

2016年1月6日，发行人召开2016年第一次临时股东大会，审议通过了公司董事会对公司本次融资摊薄即期回报进行分析、将填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺等事项形成的议案。

发行人预计的即期回报摊薄情况合理、填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、《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》中关于保护中小投资者合法权益的精神。

相关内容已于招股说明书“重大事项提示”、“第十章 管理层讨论与分析”之“七、本次募集资金到位后即期回报被摊薄的相关情况分析”中披露。

(三) 内部核查部门关注问题及核查情况

本保荐机构内部核查部门关注的主要问题及项目组核查情况如下：

问题一、核查发行人是否对恒大地产集团存在业务上的重大依赖。

核查情况：

相关核查情况参见本部分“(二) 尽职调查中发现的主要问题及解决情况”。

问题二、核查报告期发行人与控股股东及关联方投资企业之间的同业竞争及关联交易情况。

核查情况：

相关核查情况参见本部分“(二) 尽职调查中发现的主要问题及解决情况”。

问题三：报告期两次股份支付的确认基础是否准确？

核查情况：

2011年12月23日，刘海云共向20名员工转让270万元出资额。其中员工肖惊已于2011年11月退休，其受让的5万元出资额不作为股份支付处理，其余向19名在职员工转让的265万元出资额作为股份支付处理。

发行人于2011年11月2日增资600万元，由海滨、阎永平、张蕾出资认购。由于计算误差，上述三人的出资价格略有差异，其中海滨、张蕾的入股价格为8.93元/单位出资额，阎永平的入股价格为9.0144元/单位出资额。

发行人遵循谨慎性原则，选择以阎永平的增资入股价 9.0144 元/单位出资额作为股份支付的比照价格计算计入管理费用的股份支付金额，计算公式为：

$$265 \times (9.0144 - 2) = 1,858.82 \text{ 万元。}$$

2012 年 12 月 19 日，建艺人、建艺仕合计认购发行人 60 万股股份，认购价格为 4.30 元/股。其中刘海云通过建艺人、建艺仕持有的发行人 3.10 万股股份不作为股份支付处理。

2012 年 11 月 5 日，佛山凯鼎等六家 PE 机构以 20 元/股的价格对发行人增资。发行人选取最近一次 PE 增资价格作为股份支付的比照价格计算管理费用的股份支付金额，计算公式为： $56.90 \times (20 - 4.30) = 893.34$ 万元。

综上所述，发行人上述两次股份支付费用的确认准确，符合企业会计准则的相关要求。

问题四：核查设立和转让建艺劳务的原因、受让方王小军与发行人是否存在关联关系、建艺劳务是否存在重大违法违规的情况。

核查情况：

1、设立和转让建艺劳务的原因

根据对公司控股股东刘海云的访谈，查询深圳市建设局的相关政策文件和新《劳动合同法》的相关规定，了解到发行人设立和转让建艺劳务的原因如下：

(1) 深圳市建设局于 2006 年 6 月发布了《关于在全市政府投资工程中推行建筑劳务分包制度的通知》，通知规定 2006 年 10 月 1 日后，政府投资工程施工企业必须将建筑劳务作业分包给有资质的劳务分包企业，且鼓励施工企业及其他具备条件的企业在 2006 年 10 月 1 日前协助施工队办理工商登记并申请劳务企业资质。有鉴于此，发行人于 2006 年 11 月设立了建艺劳务。

(2) 2007 年 6 月，新《劳动合同法》颁布，规定“用人单位不得设立劳务派遣单位向本单位或者所属单位派遣劳动者”，尽管“劳务分包”和“劳务派遣”存在差异，但在具体操作时主管机关对于劳务分包也参照新《劳动合同法》对于

劳务派遣的相关规定执行。由于建艺劳务无法向发行人（母公司）提供劳务分包服务，发行人没有保留建艺劳务的必要，2011 年底发行人向无关联第三方王小军转让了建艺劳务股权。

由于从建艺劳务成立到新《劳动合同法》颁布的时间不长，建艺劳务从成立至建艺装饰有限转让其持有的股权前，一直未实际开展业务。

2、发行人与受让方王小军的关联关系核查

经核查发行人工商资料、发行人股东及高管的背景情况，访谈发行人高管和王小军，并取得王小军出具的声明和承诺、发行人高管的关联关系调查表，王小军与发行人主要股东及发行人高管不存在关联关系。

3、2011-2013 年建艺劳务守法情况核查

2013 年 1 月，深圳市福田区国税局、深圳市保税区地方税务局、深圳市市场监督管理局、深圳市人力资源和社会保障部等部门分别出具书面证明，证明鲁匠劳务（建艺劳务的控股股东变更为自然人王小军后，更名为“鲁匠劳务”）在报告期内不存在因违反相关法律法规而被处罚的情况。

（四）内核委员会审核意见及核查落实情况

审核意见一、关注发行人通过劳务分包方式使用劳务工的合法合规性及相关风险。

核查落实情况：

关于发行人通过劳务分包方式使用劳务工的合法合规性的相关核查情况参见本部分“（二）尽职调查中发现的主要问题及解决情况”。

项目组已在《招股说明书》“第三章 风险因素”中披露“通过劳务分包公司使用施工人员的风险”。

审核意见二、关注发行人收入确认过程中确认工程进度的依据和合同执行过程中发生工作量变更情况的处理方法。

核查落实情况：

1、收入确认的会计政策

(1) 装饰施工业务的收入确认

①发行人按照《企业会计准则-建造合同》确认营业收入。

发行人施工工程营业收入按照实际累计发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定完工百分比。

发行人首先按照项目合同所确定的总造价作为公司在该项目实施过程中可实现的合同收入总额；然后，按照完工百分比确认每个会计期间实现的营业收入。对当期完成决算的工程项目，按决算收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入；对当期完工但暂未决算的工程项目，按合同总收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入，若实际已收到的工程款超过合同总价，则按已实现的收款确认总收入。

②确认进度的依据

发行人按累计实际发生的合同成本占预计总成本比例作为完工百分比确认工程进度，该完工百分比一般经项目甲方、第三方监理、发行人项目经理与形象进度进行对比和确认。通常情况下，完工百分比与形象进度差异较小；若两者差异较大，发行人将对工程核算的料工费成本进行复核，并与项目甲方、监理进行沟通，具体核查差异原因，待问题解决后按复核后的完工百分比确认当期工程进度。

(2) 装饰设计业务的收入确认

发行人按照“《企业会计准则-收入》提供劳务收入”，确认营业收入。按照已经发生的成本占预计总成本的比例，确定当期提供劳务的完工进度。

经核查，发行人收入确认的会计处理符合企业会计准则的相关规定。

2、合同执行过程中发生工程量变更情况的处理方法

经核查，发行人如果在施工过程中额外增加的工程量占合同总额，或者增加的工程造价累计达到一定金额/比例时，发行人将与工程委托方签订补充协议，或者由发行人出具签证单据，经监理单位及工程委托方确认后作工程变更签证。同时，发行人相应调整合同金额和预算总成本，并按照更新后的情况确定完工百分比。

审核意见三、关注发行人对恒大地产集团的依赖性风险。

核查落实情况：

关于发行人对恒大地产集团业务依赖的相关核查情况参见本部分“（二）尽职调查中发现的主要问题及解决情况”。

项目组已在《招股说明书》“第三章 风险因素”中披露“对主要客户依赖的风险”。

审核意见四、关注发行人 2014 年末应收账款余额较大的合理性。

核查落实情况：

关于发行人2014年末应收账款余额合理性的相关核查情况参见本部分“（二）尽职调查中发现的主要问题及解决情况”。

（五）对其他证券服务机构出具专业意见的核查情况

本项目的证券服务机构除本保荐机构（主承销商）外，还包括发行人会计师，发行人律师等机构。本保荐机构在尽职调查范围内并在合理、必要、适当及可能的调查、验证和复核的基础上，对发行人律师和发行人会计师出具的专业报告进行了必要的调查、验证和复核：

1、对发行人会计师、发行人律师出具的专业报告与《招股说明书》、本保荐机构出具的报告以及尽职调查工作底稿进行比较和分析；

2、核查发行人会计师、发行人律师及其签字人员的执业资格；

3、通过召开中介机构协调会、重点问题讨论等形式与中介机构的主要经办人对相关问题进行充分讨论。

本保荐机构通过对发行人会计师、发行人律师出具的专业意见进行必要及审慎的核查，确认上述证券服务机构出具的专业意见与本保荐机构所作的判断不存在差异。

(本页无正文,为《长城证券股份有限公司关于深圳市建艺装饰集团股份有限公司首次公开发行股票并上市之发行保荐工作报告》之签章页)

项目协办人: 高仲华
高仲华

保荐代表人: 黄梅 秦翠萍
黄 梅 秦翠萍

保荐业务部门负责人: 江向东
江向东

内核负责人: 张丽丽
张丽丽

保荐业务负责人: 李翔
李翔

法定代表人: 黄耀华
黄耀华

