

# 东吴证券股份有限公司关于 推荐江苏三意楼宇科技股份有限公司 进入全国中小企业股份转让系统挂牌的报告

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）下发的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“系统业务规则”）、《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》（以下简称“推荐业务规定”）、《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引》（以下简称“调查指引”），江苏三意楼宇科技股份有限公司（以下简称“三意楼宇”或“公司”）就其股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌事宜已经召开了董事会和股东大会，并通过了相关决议。同时，我公司对其财务状况、持续经营能力、公司治理和合法合规等事项进行了尽职调查，对三意楼宇本次申请进入全国中小企业股份转让系统挂牌出具本报告。

## 一、尽职调查情况

东吴证券股份有限公司（以下简称“东吴证券”、“我公司”）推荐三意楼宇进入全国中小企业股份转让系统挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）根据《调查指引》的要求，对三意楼宇进行了尽职调查，了解的主要事项包括公司的基本情况、历史沿革、独立性、关联交易、同业竞争、规范运作、持续经营、财务状况、发展前景、重大事项等。

项目小组与三意楼宇总经理、财务负责人及部分董事、监事、员工进行了交谈；查阅了公司章程、三会（股东大会、董事会、监事会）会议记录、公司各项规章制度、会计凭证、会计账簿、审计报告、工商行政管理部门年度检验文件、纳税凭证等；了解了公司的生产经营状况、内控制度、规范运作情况和发展计划。通过上述尽职调查，项目小组出具了《东吴证券股份有限公司关于江苏三意楼宇科技股份有限公司尽职调查报告》，对三意楼宇的财务状况、持续经营能力、公司治理和合法合规等事项发表了意见。

## 二、内核意见

东吴证券推荐挂牌项目内核小组（以下简称“内核小组”）对三意楼宇拟申

请在全国中小企业股份转让系统挂牌的备案文件进行了认真查阅，2016年1月28日召开了内核会议，参加内核会议的委员包括刘立乾、骆廷祺、黄海方、石平、肖晨荣、刘科峰、杨晟七人，其中骆廷祺为注册会计师，黄海方为行业分析师，石平为律师。上述内核成员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任项目小组成员的情形；不存在持有拟推荐公司股份，或在该公司中任职以及存在其他可能影响其公正履行职责的情形。

根据《推荐业务规定》等对内核审核的要求，参会内核委员经过讨论，对三意楼宇本次挂牌出具如下审核意见：

（一）项目小组已按照《调查指引》的要求对公司进行了实地考察、资料核查等工作；项目小组中的注册会计师、律师、行业分析师已就尽职调查中涉及的财务会计事项、法律事项、业务技术事项出具了调查报告。项目小组已按照《调查指引》的要求对公司进行了尽职调查。

（二）公司已按《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》及《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引（试行）》的要求，制作了《江苏三意楼宇科技股份有限公司公开转让说明书（申报稿）》，挂牌前拟披露的信息符合信息披露的要求。

（三）2009年5月6日，江苏三意楼宇科技有限公司（以下简称“三意有限”）前身昆山市山木园林绿化装饰工程有限公司成立；2016年1月26日，公司整体变更为股份有限公司；三意楼宇设立已满两年；业务明确，具有持续经营能力；公司治理机制健全，合法规范经营；股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；主办券商推荐并持续督导。

按《推荐业务规定》的要求，内核会议就是否推荐三意楼宇在全国中小企业股份转让系统挂牌进行了表决。表决采用记名投票方式，一人一票。表决结果为：同意票7票，反对票0票。会议有条件同意推荐三意楼宇进入全国中小企业股份转让系统挂牌。

### 三、推荐意见

根据项目小组对三意楼宇的尽职调查情况，我认为三意楼宇符合进入全国中小企业股份转让系统挂牌的条件：

### （一）依法设立且存续满两年

公司成立于 2009 年 5 月 6 日。2015 年 12 月 26 日，三意有限召开临时股东会并作出决议，以三意有限 2015 年 11 月 30 日经审计的净资产 32,175,583.03 元为基础整体变更，按照 1: 0.93 的比例折为股份公司股份 3,000 万股（每股面值 1 元），其中 3,000 万元为注册资本出资，其余 2,175,583.03 元计入资本公积，整体变更为股份有限公司。

公司整体变更过程中采用历史成本计价原则，未根据资产评估结果进行账务调整，折合股本不高于公司净资产额，公司整体变更符合规定，存续期间可以从有限责任公司成立起计算。

### （二）业务明确，具有持续经营能力

1、本公司主要从事建筑消防工程的相关设备销售、安装设计、维护保养、咨询与技术服务，以及建筑智能化工程的前期咨询、方案设计、软件开发、工程施工、集成调试等一站式维护管理。公司下设子公司江苏三意楼宇云服务股份有限公司，未来将以建筑消防工程、建筑智能化工程为基础，收集消防、电梯、危化品、粉尘、大气水源土壤等涉及民众安全的设施、参与人和单位的数据，专注于城市云安全大数据服务业务。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业为建筑安装业（E49）。截至本报告出具之日，公司主营业务未发生重大变化。

2、根据华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（会审字[2015]4067 号）确认，2013 年度、2014 年度、2015 年 1-11 月公司的主营业务收入占收入总额的比例均为 100.00%，公司主营业务突出。

3、通过询问公司管理层、会计人员，查阅公司工商行政管理部门年度检验文件等，公司报告期内持续经营，不存在终止经营的情况。

综上，公司主要从事建筑消防工程的相关设备销售、安装设计、维护保养、咨询与技术服务，以及建筑智能化工程的前期咨询、方案设计、软件开发、工程施工、集成调试等一站式维护管理，报告期内，公司主营业务未发生重大变化。

### （三）公司治理结构健全、合法规范经营

公司变更为股份公司后，制定了股份公司章程，选举董事，组成董事会；选举股东代表监事，与职工代表监事共同组成监事会；通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》三会议事规则；制定了《关联交易决

策制度》等一系列内控制度。

股份公司成立以来，公司管理层不断加强公司的规范治理，加强各项内部控制制度的完整性及制度执行的有效性，严格按照《公司法》、《公司章程》和“三会议事规则”等规章制度规范运行，未发生损害公司股东、债权人及第三人合法权益的情形。

综上，公司治理结构健全、合法规范经营。

#### （四）公司股份发行和转让行为合法合规

根据对公司的调查，公司股份发行和转让行为均召开了必要的会议，签署了相关协议，履行了必要的手续，合法合规。

#### （五）主办券商推荐并持续督导

公司与东吴证券股份有限公司签订了《推荐挂牌并持续督导协议》，协议合法、合规有效。

### 四、提请投资者关注的事项

#### （一）营运资金周转风险

近年来，公司业务发展较快，规模不断扩大，项目实施数量不断增加的同时各项目的前期投入也相应增加，对公司营运资金提出了更高要求，公司经营性资金需要快速流转才能够充分满足公司经营需要。但由于公司项目周期通常较长，实施复杂，业主支付项目款项的进度容易受多种因素影响，可能出现付款不及时的情况，从而导致公司可能出现营运资金周转紧张的风险。

#### （二）应收账款余额较大的风险

2013年末、2014年末和2015年11月末，公司应收账款余额分别为635.53万元、562.14万元和3,252.98万元，占同期营业收入的比例分别为35.29%、24.61%和58.03%，占流动资产的比例分别为26.98%、23.84%、56.59%，占总资产的比例分别为26.40%、23.45%和51.86%。公司应收账款主要是工程结算过程中确认的工程款债权以及工程保固款性质的债权，2015年1-11月公司营业收入为5,605.86万元，较2014年度增长145.39%，导致2015年11月末应收账款在营业收入、流动资产和总资产中所占比重均较大，虽然公司制定了良好的应收账款管理制度，客户基本能按合同规定的进度付款，但随着公司项目承揽规模的扩大，可能发生由于客户拖延支付或付款能力不佳，导致付款不及时或应收账款发生坏账损失的风

险。

### （三）税收优惠政策变动风险

公司于2015年7月6日经江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局认定为高新技术企业（有效期三年），取得编号为GR201532000432的《高新技术企业证书》。根据《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函[2009]203号），经认定合格的高新技术企业，自认定当年始，可申请享受企业所得税优惠。公司2015年按15%的税率征收企业所得税。若公司高新技术企业资格无法顺利续期，将可能恢复执行25%的企业所得税税率，对盈利能力造成一定程度的不利影响。

### （四）公司治理风险

有限公司阶段，由于公司管理层对相关税收法律法规理解的偏差，2012年、2013年时出现未及时代扣代缴公司员工“工资、薪金所得”个人所得税及未按完工进度确认收入及成本的情况，2015年8月，苏州市昆山地方税务局针对公司出现少报少缴企业所得税等的情况，对三意有限处以少扣少缴税百分之五十的罚款，罚款金额为62,149.3元，其中2013年印花税罚款4.95元、2013年企业所得税罚款37,211.17元、2012年企业所得税罚款22,489.98元、2012年未代扣代缴个人所得税罚款2,443.2元。上述违法行为发生后，公司配合当地税务机关及时将相关税款及罚款缴纳入库，对工作人员加强了对相关法律法规的学习，报告期内未再出现类似违法行为。2016年1月28日，苏州市昆山地方税务局第五税务分局出具《情况说明》，认定该行为不属于重大违法违规行为。

股份公司设立后，公司建立、健全了治理机制，管理层加强了对相关法律法规的理解学习。但是，由于股份公司成立的时间较短，公司管理层在各项管理制度、法律法规的运用及执行中尚缺乏实践经验，相关制度也需要在经营过程中逐渐完善；同时，公司业务规模不断扩大、员工数量增加，将会对公司的经营管理水平提出更高的要求；未来，公司组织架构和管理体系将日趋复杂、管理难度也随之加大。

因此，随着公司规模扩大，公司未来经营中存在因内部管理水平不适应业务发展需要而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

### （五）经济周期和宏观经济波动导致的风险

公司主营业务属于建筑安装业，受建筑业及国民经济景气程度的影响较大。

固定资产投资规模下降和城市化进程放缓等因素均可能导致公司发生营业收入下降和业绩下滑的风险。目前我国宏观经济面临着“调结构”、“稳增长”的新格局，相关宏观经济因素的影响使公司的成长性存在一定的不确定性。

#### （六）施工质量、安全和环境风险

公司建立了完善的施工质量、安全和环境风险相关的防范制度，在实际业务开展过程中也特别关注该类风险，尽可能地采取各种手段规避和减少由于施工质量、安全和环境污染带来的问题。但由于建筑施工行业的特殊性，不可能完全避免该类责任、事故的发生。一旦该类风险变成损失，将会对公司的业绩乃至声誉产生较大不利影响，甚至危及公司的持续经营。

#### （七）股份支付对经营业绩的影响

2015年11月18日，公司股东为激励管理层及部分优秀员工，鼓励管理层及员工与公司共同发展，经有限公司股东会决定，同意由李晓霞、柏德安等5位自然人及部分员工出资设立的百德能投资共同对公司增资200.1179万元，新增股东实际出资534万元，多缴部分333.8821万元计入资本公积，增资价格为2.6684元/注册资本。

2015年11月23日，有限公司召开股东会并作出决议，同意增加公司注册资本244.5194万元，全部由新股东富林明投资认缴，富林明投资实际出资870万元，多缴部分625.4806万元计入资本公积，增资价格为3.5580元/注册资本。

鉴于2015年11月18日管理层及员工增资事项具备股权激励的实质含义，因此，公司以富林明投资认缴出资时的价格为公允价值参考，对管理层及员工增资事项进行股份支付的会计处理，由于该项增资事项不涉及绩效目标，无分期行权条款，故一次性确认为当期费用，使得公司2015年1-11月增加管理费用178.02万元。

由于该次股权激励属于偶然事项，对公司经营业绩产生短暂影响且不影响公司的净资产，对公司未来持续经营能力不存在持续性影响。

#### （八）劳务分包的风险

根据国内建筑业相关法律法规，建筑工程总承包单位可以将承包工程中的部分工程发包给具有相应资质条件的分包单位；但是，除总承包合同中约定的分包外，必须经建设单位认可。公司报告期内不存在业务分包的情况，但公司除在册正式员工外，通过劳务分包合同雇佣项目现场施工人员。虽然公司通过与劳务公

司签订合同规定了双方的权利义务，并且建立了严格的施工管理制度规范，劳务人员在现场施工管理调度下开展工作。但如果在施工过程中出现安全事故或劳资纠纷等问题，则有可能给公司带来经济赔偿纠纷或诉讼的风险。

#### （九）实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人胥德云和冉红伟直接和间接持有公司59.30%的股份，胥德云与冉红伟为夫妻关系。此外，公司董事冉贝儿为胥德云与冉红伟的女儿，董事冉红伟与董事、总经理冉红亮为姐妹关系，监事会主席严晨伟为胥德云的姐夫，因此，实际控制人及其亲属能通过股份及各自的职务对公司的发展战略、人事安排、生产经营、财务等决策实施有效控制。若公司的内部控制有效性不足、公司治理结构不够健全、运作不够规范，可能会导致实际控制人不当控制，损害公司和中小股东利益的风险。

#### （十）市场形象风险

2015年8月12日，上海三意与公司签订《商标、专利许可使用授权书》，授权公司无偿、无限期使用“三意楼宇”字号及商标。由于上海三意与公司同属建筑安装行业，因此若上海三意在业务开展过程中发生违约或重大安全事故等严重影响声誉的情形，则会同时对三意楼宇的市场形象造成负面影响，存在影响公司经营业绩的潜在风险。

（本页无正文，为《东吴证券股份有限公司关于推荐苏州三意楼宇股份有限公司进入全国中小企业股份转让系统挂牌的报告》之签字盖章页）



东吴证券股份有限公司

2016年2月3日