



上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
与
海通证券股份有限公司关于
《关于请做好全筑股份非公开发行股票发
审委会议准备工作的函》
的回复

保荐人（主承销商）



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

二零二零年九月

中国证券监督管理委员会：

根据贵会《关于请做好全筑股份非公开发行股票发审委会议准备工作的函》的要求，海通证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）会同上海全筑建筑装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“股份公司”、“全筑股份”或“发行人”）及其他中介机构对发审会工作函的问题逐项予以落实，有关情况说明和回复如下。

除非另有说明，本回复中简称或专有名词与《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司非公开发行股票预案》具有相同含义。

本回复中若各加数直接相加之和与合计数在尾数上存在差异，这些差异是由四舍五入造成的。

目 录

目 录.....	2
第 1 题.....	3
第 2 题.....	16
第 3 题.....	29
第 4 题.....	35

第 1 题 关于募投项目。 申请人本次拟募集资金用于收购国盛海通所持全筑装饰 18.50% 股权，请申请人：(1) 说明本次收购条件，收购方式和收购价格是否符合 2019 年 5 月发行人与国盛海通签署的《增资协议》；(2) 说明国盛海通作为纾困基金，是否已对本次收购协议履行了必要的国有资产转让审批程序，是否构成本次募投实施障碍；(3) 结合可比交易案例等，进一步说明本次收购定价的公允合理性。(4) 发行人说明与国盛海通之间是否存在其他约定，2019 年度国盛海通增资全筑装饰是否构成“明股实债”。请保荐机构，发行人律师、会计师发表核查意见。

【回复】

一、说明本次收购条件，收购方式和收购价格是否符合 2019 年 5 月发行人与国盛海通签署的《增资协议》

(一) 2019 年 5 月《增资协议》相关内容

2019 年 5 月，为优化公司资产负债结构，同时引入国有背景的战略投资者，发行人、国盛海通等各方共同签署《增资协议》，由国盛海通以 3 亿元人民币增资全筑装饰并取得其 18.50% 的股权。

本次《增资协议》的主要内容如下：

1、本次增资方案

各方一致同意，基于本协议约定的条款和条件，目标公司的注册资本由目前的 5 亿元人民币增资至 613,496,933 元人民币，即本次新增注册资本 113,496,933 元人民币，新增注册资本由投资方认缴。投资方同意以 3 亿元人民币的对价认购目标公司的新增注册资本，对应本次增资后目标公司 18.50% 的股权。

2、关于业绩预期

目标公司 2019 年度、2020 年度及 2021 年度（“业绩预期年度”）每年净利润预计分别不低于 24,000 万元、28,800 万元、34,560 万元（简称“预期净利润”，2019 年度、2020 年度及 2021 年度目标公司各年度分别实际实现的净利润简称“实际净利润”）。

3、关于退出

于本次增资的交割日后，投资方有权按照本协议约定的条件和顺序选择本条所约定的其中一种退出方式，出售其所持有的目标公司的股份，从而实现对目标公司投资的退出。

①发股买资产方式

除非另行协商一致，在下列条件得以全部满足的情况下，投资方应当优先通过上市公司发行股份购买资产的方式，向上市公司出售投资方持有的目标公司的全部股权：

A、在发股买资产交易完成前，目标公司任一业绩预期年度的实际净利润不存在未达到业绩预期的情况；

B、上市公司及目标公司整体经营良好；

C、发股买资产交易符合届时证券监管部门的监管政策且其成功实施不存在重大障碍；

D、证券市场整体运行良好；

E、上市公司董事会及股东大会审议通过关于发股买资产交易的决议；

F、不存在其他投资方认为对发股买资产交易具有重大不利影响的情形。

投资方选择通过发股买资产方式实现对目标公司投资退出的，上市公司应自交割日起十八（18）个月内就发股买资产交易完成向中国证监会的申报工作，并取得中国证监会就发股买资产交易出具的受理通知书（该取得受理通知书的日期称为“受理日”）。若发股买资产交易自受理日起六（6）个月内尚未获得中国证监会的核准，则届时投资方与上市公司应另行协商是否继续进行发股买资产交易。并且，若自交割日起三十三（33）个月内发股买资产交易仍未获得中国证监会核准的，投资方有权另行选择现金收购方式或换股方式退出对目标公司的投资。

②现金收购方式

如发生下列任一情形，投资方有权要求上市公司按照本协议约定的现金收购价格提前收购投资方届时持有的目标公司的全部股权：

A、本协议约定的“发股买资产方式”条件无法得以全部满足的；

B、自交割日起十八（18）个月内上市公司因任何原因未能就发股买资产交易完成申报工作并获得中国证监会出具的受理通知书的；

C、自交割日起二十四（24）个月内上市公司因任何原因未能就发股买资产交易获得证监会的核准，且投资方与上市公司协商决定不再继续进行发股买资产交易的；

D、自交割日起三十三（33）个月内上市公司因任何原因未能完成发股买资产交易的；

E、目标公司任一业绩预期年度的实际净利润低于预期净利润；

F、存在或发生对目标公司或上市公司的业务、资产、债务和责任、财务状况或运营情况已产生或经合理预见会产生重大不利影响的事件、事实、条件、变化或其它情况；

G、目标公司、上市公司、控股股东及主要股东严重违反本协议及其他交易文件项下的任一义务、责任、承诺、陈述与保证，且于投资方发出书面通知的二十（20）个工作日内未予有效补救的；

H、目标公司或上市公司发生被托管、接管、重组、停业、进入破产程序、被吊销营业执照、解散、清算、涉及重大违法违规或重大法律纠纷；

I、控股股东及主要股东出现违反本协议及其他交易文件的承诺或个人诚信的重大问题，发生侵占上市公司及/或目标公司财产或资源等的严重违法违规行为；

J、未经投资方同意，上市公司失去对目标公司的控制权或控股股东失去对上市公司的控制权；

K、发生其他严重不利于投资方的情形时。

③换股方式

各方同意，在触发“现金收购方式”之任一情形时，届时各方亦可另行诚意协商，在符合中国法律、中国证券监管部门的证券监管要求以及国有资产监管机构的国资监管要求的前提下，由投资方通过以其所持目标公司股权换取控股股东、主要股东或其他上市公司股东所持的上市公司的股份，或者出售所持目标公司股权并以出售资金购买上市公司股份等方式实现对目标公司投资的退出。换股交易项下目标公司的股权的价格应根据评估值确定。

4、关于退出阶段对目标公司的估值

投资人自目标公司退出阶段涉及对目标公司进行评估的，目标公司的评估值不低于目标公司最近一年经审计净利润的 8 倍，且评估作价依据及评估方法与本次增资时的评估保持一惯性原则。

(二) 本次收购条件，收购方式和收购价格符合 2019 年 5 月《增资协议》约定

1、本次收购条件

根据《增资协议》中“（3）关于退出”部分的约定，“投资方有权按照本协议约定的条件和顺序选择本条所约定的其中一种退出方式”。

依顺序而言，优选以“①发股买资产方式”退出。但鉴于其条件中约定“A、在发股买资产交易完成前，目标公司任一业绩预期年度的实际净利润不存在未达到业绩预期的情况；”，而目标公司 2019 年度净利润 21,483.70 万元，未达到业绩预期的 24,000 万元，因此未触发发行股份购买资产的退出条件。

次选方案为“②现金收购方式”退出。条件中约定“发股买资产方式条件无法得以全部满足的”，投资方有权要求上市公司按照本协议约定的现金收购价格收购相关股权。投资方依照条款选择现金收购退出。

本次收购条件符合《增资协议》中相关约定。

2、本次收购方式

鉴于发行人依照《增资协议》条款，负有以现金收购方式满足投资方退出需求的义务。发行人结合自身的偿债能力及财务情况，计划通过本次非公开发行股票的方式，募集资金用于前述履约事项。

本次收购的方式为通过非公开发行募集资金实施，相关方式未在《增资协议》中约定明确，但属于“现金收购退出”的范畴，符合《增资协议》约定。

3、本次收购价格

根据《增资协议》“（4）关于退出阶段对目标公司的估值”，投资人自目标公司退出阶段涉及对目标公司进行评估的，目标公司的评估值不低于目标公司最近一年经审计净利润的 8 倍，且评估作价依据及评估方法与本次增资时的评估保持一惯性原则。

（1）本次收购的估值情况

根据上海财瑞资产评估有限公司出具的沪财瑞评报字（2020）第 2047 号《上海国盛海通股权投资基金合伙企业（有限合伙）拟股权转让行为涉及的上海全筑装饰有限公司股东全部权益价值评估报告》，目标公司 100% 股权价值截至 2019 年 12 月 31 日（“评估基准日”）的评估值为 177,055 万元，而全筑装饰 2019 年度经审计净利润为 21,483.70 万元，目标公司评估值对应净利润的 8.24 倍，高于《增资协议》约定的 8 倍。

因此，本次收购估值情况符合《增资协议》约定。

（2）本次收购的定价依据及评估情况

本次收购聘请了上海财瑞资产评估有限公司实施评估工作。评估采用资产基础法得出全筑装饰的股东全部权益价值 143,750.74 万元，采用收益法得出全筑装饰的股东全部权益价值 177,055.00 万元。综合考虑企业经营模式、行业发展趋势、未来盈利能力等，最终使用收益法评估全筑装饰股东全部权益价值为 177,055.00 万元。

2019 年国盛海通增资全筑装饰时，同样聘请了上海财瑞资产评估有限公司实施评估工作。评估采用资产基础法得出全筑装饰的股东全部权益价值

67,924.46 万元，采用收益法得出全筑装饰的股东全部权益价值 161,681.00 万元。经综合考虑，最终使用收益法评估全筑装饰股东全部权益价值为 161,681.00 万元。

前后两次评估聘请了相同的评估机构，选取了相同的评估作价依据及评估方法，能够保持一贯性原则，符合《增资协议》约定。

综上，本次收购条件、收购方式和收购价格符合 2019 年 5 月发行人与国盛海通签署的《增资协议》。

二、说明国盛海通作为纾困基金，是否已对本次收购协议履行了必要的国有资产转让审批程序，是否构成本次募投实施障碍

（一）国盛海通已履行必要的国有资产转让审批程序

根据国盛海通的合伙协议及工商档案、登录国家企业信用信息公示系统检索（检索日期：2020 年 9 月 3 日），截至检索日，国盛海通的股权结构如下：

序号	合伙人	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例（%）
1	上海国盛资本管理有限公司	普通合伙人	100	0.0204
2	上海国盛（集团）有限公司	有限合伙人	250,000	51.0100
3	上海海通证券资产管理 有限公司	有限合伙人	100,000	20.4040
4	上海国企改革发展股权投资 基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	50,000	10.2020
5	上海电气（集团）总公司	有限合伙人	50,000	10.2020
6	上海富盛经济开发区 开发有限公司	有限合伙人	20,000	4.0808
7	中国东方资产管理 股份有限公司	有限合伙人	20,000	4.0808
	合计	---	490,100	100.0000

经查验，国盛海通是由上海国盛资本管理有限公司管理的私募基金，基金编号为“SET449”。

从相关规定、国资委官方网站上的问题解答以及监管实践来看，对于合伙制基金，监管部门鼓励按照市场化方式运作，不要求按照《企业国有资产交易监督管理办法》（以下简称“32 号令”）通过产权市场公开进行产权转让交易。2020

年5月，上海市国资国企改革工作推进领导小组通过的《市国资委监管企业私募股权投资基金监督管理暂行办法》（以下简称“暂行办法”）也贯彻了这一监管思路。

同时，按照32号令第六十六条规定，“政府设立各类股权投资基金投资形成企业产（股）权对外转让，按照有关法律法规规定执行。”根据上海市经济信息化委、上海市财政局制定的《上海产业转型升级投资基金管理办法》第二十条的规定，“政府投资基金形成的股权，投资时在投资协议及相关合同中载明退出条件和退出方式的，可以按照合同约定退出；投资时未约定退出条件和退出方式的，可以按规定进行资产评估后，以不低于评估值退出，或者以评估值为依据在产权交易市场公开挂牌转让退出。”

综上，国盛海通转让其持有的全筑装饰18.50%股权不适用32号令的规定，按照其合伙协议履行相应程序即可。根据国盛海通的《合伙协议》，“本合伙企业下设投委会，对投资项目的相关事项进行审议和决策。”“投委会的主要职能是：……（2）对投资基金的资金配置和投资项目的投资及退出进行审议；……”

2020年5月13日，国盛海通召开投资决策委员会第六次会议作出决议，同意全筑股份以现金方式受让国盛海通持有的全筑装饰全部股权，相关决议程序符合《合伙协议》的规定。

（二）是否构成本次募投实施障碍

国盛海通已就本次股权转让履行了必要的内部决策程序，合法合规，不会对本次募投项目的实施构成障碍。

三、结合可比交易案例等，进一步说明本次收购定价的公允合理性

1、可比交易案例

本次可比案例选取自Wind数据，样本范围系2017年1月至今建筑与工程领域及其他相关领域的收购案例，再从中删除不具可比性的案例。结果具体如下：

序号	可比案例	标的公司主营业务	时间	PE 倍数
1	延长化建（600248）换股吸收合并陕西建工	陕西建工主要从事建筑施工业务，同时从事与	2020年1月	11.73

		建筑主业相配套的机电设备安装等业务		
2	多喜爱（002761）重大资产置换及换股吸收合并浙建集团	浙建集团的主营业务包括建筑施工、基础设施投资运营、工业制造及工程服务业等	2019年4月	10.08
3	中衡设计（603017）支付现金收购华造设计少数股东22.8%权益	建筑设计、规划；可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计等	2019年6月	5.81
4	中工国际（002051）收购中国中元100%股权	中国中元主要从事设计咨询及工程承包业务，主要包括特种设备、物流系统工程以及建筑工程设计及承包业务	2018年9月	9.85
平均值				9.37
5	全筑装饰		2020年6月	8.24

上述案例距离发行人本次收购少数股权时间较近，且标的公司主营业务与全筑装饰主营业务相似度较高，因此具备较好的行业、业务可比性；同时，上述案例使用了包含静态市盈率在内的一个或多个估值指标，为增加估值可比性，统一使用静态市盈率的估值口径。

由上表可知，案例平均 PE 倍数为 9.37，全筑装饰 PE 倍数为 8.24。本次交易定价的 PE 倍数略低于市场可比交易案例的 PE 倍数平均值，总体上较为接近，收购价格公允、合理。

2、本次收购价格与 2019 年增资价格的对比情况

2019 年 5 月，国盛海通现金增资全筑装饰之时，根据上海财瑞资产评估有限公司出具的沪财瑞评报字（2019）第 2043 号《评估报告》，截至 2018 年 12 月 31 日，全筑装饰在评估基准日的股东全部权益评估值 1,616,810,000 元，PE 约 8.08 倍。

2020 年 6 月，国盛海通计划通过股权转让方式实现退出时，根据上海财瑞资产评估有限公司出具的沪财瑞评报字（2020）第 2047 号《评估报告》，截至

2019年12月31日,全筑装饰在评估基准日的股东全部权益评估值1,770,550,000元, PE8.24倍。

本次收购价格与2019年增资价格相比,估值提升了9.51%,PE倍数相当。估值提升情况在合理范围之内,本次收购定价的公允合理。

四、发行人说明与国盛海通之间是否存在其他约定, 2019年度国盛海通增资全筑装饰是否构成“明股实债”

(一) 发行人与国盛海通之间不存在未披露的其他约定

发行人与国盛海通之间的约定包括:

1、2019年度增资协议的相关约定

2019年5月,发行人、国盛海通等各方共同签署《增资协议》,相关内容详见本题之“一”。

为确保前述增资股权合作顺利,同期发行人还向国盛海通出具了《关于全筑股份与国盛海通与全筑装饰之股权合作之承诺函》,主要包括:

(1) 全筑股份与住宅全装修业务相关的所有经营资质应当全部转移至全筑装饰,后续新增资质也应由全筑装饰办理;

(2) 自本次增资工商变更完成后,全筑股份下属所有新签住宅全装修业务应当由全筑装饰实施,不得以全筑股份合并范围内其他主体,或其他受全筑股份控股股东、实际控制人控制的主体实施;

(3) 鉴于国资要求,在国盛海通通过各种方式退出全筑装饰之前,对于全筑装饰的所有评估事项聘请的评估事务所,应当由国盛海通认可的第三方评估机构实施;

(4) 全筑股份应当定期向国盛海通报送全筑装饰的财务报表,以确保国盛海通的财务知情权。

2、2020年度股权退出相关约定

2020年6月，由于双方合作未达预期，发行人、国盛海通等各方共同签署《股权转让协议》，约定国盛海通退出。主要内容如下：

根据众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2020）第5882号《审计报告》，目标公司2019年度实际实现的净利润为21,483.70万元，低于原协议第6.1条约定的2019年度预期净利润24,000万元。根据原协议第7.3条的约定，各方同意由收购方按照原交易文件及本协议约定的条款和条件受让投资方持有的目标公司注册资金对应的11,349.69万元出资额，对应目标公司18.50%的股权（“回购股权”，前述交易称为“收购交易”）。

根据上海财瑞资产评估有限公司出具的沪财瑞评报字（2020）第2047号《上海国盛海通股权投资基金合伙企业（有限合伙）拟股权转让行为涉及的上海全筑装饰有限公司股东全部权益价值评估报告》（“《资产评估报告》”），目标公司100%股权价值截至2019年12月31日（“评估基准日”）的评估值为177,055万元。根据原协议第7.3.2条的约定，本次股权转让价格为“目标公司评估值×投资方届时所持目标公司的股权比例”。根据原协议的约定并经各方协商一致，本次股权转让的价格确定为32,755.175万元（“收购价格”，对应的价款称为“收购价款”）。

3、发行人与国盛海通不存在其他约定

根据发行人与国盛海通出具的声明，除前述提及的若干协议、约定之外，发行人与国盛海通不存在其他约定。

（二）2019年度国盛海通增资全筑装饰不构成“明股实债”

1、增资后，国盛海通实际享有全筑装饰之股东权利

2019年5月，发行人、国盛海通等各方共同签署《增资协议》，由国盛海通以3亿元人民币增资全筑装饰并取得其18.50%的股权。

完成本次增资后，全筑装饰于2019年6月修订了《公司章程》。根据章程约定，所有股东根据其持股份额，享受完整的股东权利，具体包括：（1）表决权；（2）经营参与权；（3）董监事选举权；（4）董监事会报告审议权；（5）

查阅会议记录和财务会议报告权；（6）利润分配权；（7）增减资、发行证券事项决议权；（8）法律规定的其他股东应有权力。

因此，国盛海通享受全筑装饰的股东权利是完整的、不受限的。

2、发行人未承担必然之回购义务

根据 2019 年度签署的增资协议，国盛海通取得全筑建筑的少数股权后，可能选择作为战略投资者长期持有，也有权利选择以下三者之一的退出方式：（1）通过发行股份购买资产换取发行人股份；（2）由发行人现金收购退出；（3）由发行人股东以发行人股票交换退出。

根据增资协议及双方实际谈判过程，国盛海通对于退出的选择如下：

①如果全筑装饰业务发展良好，且国盛海通判断持有全筑装饰股权的选择优于三种退出方案（例如由于全筑股份股价大幅上涨，换股价格过高），则可能作为战略投资者长期持有享受分红；

②如果全筑装饰业务发展良好，且国盛海通判断换股至发行人处更为有利，则可能选择通过发行股份购买资产换取发行人股份；

③如果全筑装饰业务发展未及预期，或虽业绩达到但由于内外部决策或审核等各种原因导致无法选择换股，则可能选择由发行人现金收购退出；

④如果全筑装饰业务发展未及预期，且换股、现金收购退出两种方案都无法实施，则约定由发行人股东以发行人股票交换退出；

⑤鉴于发行人预测了未来三年业绩，国盛海通可以在未来三年中根据前述约定作灵活选择。

3、发行人未约定必然之回购价格，国盛海通承担交易框架内之合理商业风险和机会

基于交易各方谈判结果，2019 年度增资协议中并未约定必然之回购价格，国盛海通承担交易框架内之合理商业风险和机会。

但从彼时的风险控制角度而言，国盛海通在交易前做了大量尽职调查及商业谈判工作，以确保此项投资风险基本可控：

(1) 发行人在手订单量处于历史高位，后续收入增长确定性较大；

(2) 发行人客户质量较好，虽然资金紧张，但实质回款风险较小；

(3) 国盛海通对于全筑装饰委派一名董事；

(4) 发行人于谈判过程中签署《关于全筑股份与国盛海通于全筑装饰之股权合作之承诺函》，对于合作基础以及合作道德风险作出必要约定。

4、2019 年度国盛海通增资全筑装饰不构成“明股实债”

综上所述，发行人认为 2019 年度国盛海通增资属于正常的股权投资行为，不属于明股实债。增资协议中约定在特定情况下有若干可选的退出方式，现金退出只是其中一种，亦未对于现金退出的金额做兜底承诺，没有“明股实债”特征的相关条款、安排。

五、请保荐机构，发行人律师、会计师发表核查意见

保荐机构、发行人律师、会计师执行了以下核查程序：

1、取得国盛海通的内部决策程序，并向发行人与国盛海通了解决策程序；

2、取得全筑装饰股权《资产评估报告》（沪财瑞评报字（2020）第 2047 号），对收益法、资产基础法评估的主要参数、假设预测依据进行复核；

3、查找可比交易案例，分析本次收购定价的公允性、合理性；

4、查阅《增资协议》及《股权转让协议》，了解签订背景，对比主要内容及效益实现情况。

经核查，保荐机构、发行人律师、会计师认为：

1、本次收购条件、收购方式和收购价格符合 2019 年 5 月发行人与国盛海通签署的《增资协议》；2、国盛海通已按照国资相关规定履行其内部决策程序，合法合规，不会对本次募投项目的实施构成障碍；3、本次的交易价格与市场可比案例的价格水平接近，定价公允；4、发行人与国盛海通出《增资协议》和《股

权转让协议》不存在其他约定，且国盛海通实际享有全筑装饰之股东权利，承担交易框架内之合理商业风险和机会；发行人未承担必然之回购义务，未约定必然之回购价格，因此不构成“明股实债”。

第 2 题 关于业绩下滑。发行人 2020 年上半年归属于母公司所有者的净利润 7,553.42 万元，同比减少 22.31%；营业收入 21.09 亿元，同比减少 38.47%，且发行人存在多起尚未了结的重大诉讼。

请发行人；（1）结合行业环境变化及公司自身经营情况，对照同行业可比公司情况，进一步说明公司 2020 年上半年业绩下滑的原因及合理性，结合复工复产和在手订单情况说明业绩是否存在进一步下滑风险，是否对公司经营及本次收购构成重大不利影响；（2）补充说明未决诉讼当前进展情况，结合诉讼当事人财务状况说明相关案件是否存在执行困难或执行不能的情况，相关预计负债计提是否充分，测算案例败诉对发行人净利润的影响，并说明是否可能对公司造成重大不利影响，请保荐机构及会计师发表核查意见。

【回复】

一、结合行业环境变化及公司自身经营情况，对照同行业可比公司情况，进一步说明公司 2020 年上半年业绩下滑的原因及合理性，结合复工复产和在手订单情况说明业绩是否存在进一步下滑风险，是否对公司经营及本次收购构成重大不利影响

（一）结合行业环境变化及公司自身经营情况，对照同行业可比公司情况，进一步说明公司 2020 年上半年业绩下滑的原因及合理性

1、行业环境变化

自 2020 年 1 月以来，新冠肺炎在国内爆发、蔓延，对于各行各业的正常生产经营活动造成较大的系统性冲击，建筑装饰行业的业务订单需求、人员流动、开工量在 2020 年第一季度均面临较大困难，短时间内的行业环境相比 2019 年同期有较大下滑；2020 年 4 月以来，随着国内疫情防控形势的明显好转，各行业复工复产的有序开展，房地产和基建板块行情的逐步复苏，建筑行业整体环境有较大幅度回暖。而随着“国内循环为主、国内国际互促双循环”新型经济格局的构建，内需的占比和重要性将不断提升，未来行业环境将总体向好。

2、公司经营情况

发行人 2020 年第一季度和上半年的经营情况如下：

科目	2020年1-6月	2019年1-6月	变动幅度
营业收入（万元）	210,881.79	342,707.68	-38.47%
归母净利润（万元）	7,553.42	9,722.45	-22.31%
扣非后归母净利润（万元）	6,540.57	8,286.71	-21.07%
加权平均净资产收益率	3.44%	4.84%	减少 1.40 个百分点
科目	2020年1-3月	2019年1-3月	变动幅度
营业收入（万元）	57,832.58	110,958.55	-47.88%
归母净利润（万元）	2,287.31	5,023.83	-54.47%
扣非后归母净利润（万元）	1,309.60	4,331.20	-69.76%
加权平均净资产收益率	0.87%	2.64%	减少 1.77 个百分点

根据上表，公司在 2020 年一季度的营业收入、归母净利润、扣非后归母净利润、加权平均净资产收益率与去年同期相比均有较大下滑，整体经营业绩受到疫情因素影响较大；自二季度开始，随着国内疫情得到较好控制，发行人经营情况明显好转：与去年上半年相比，2020 年上半年的营业收入、归母净利润、扣非后归母净利润、加权平均净资产收益率的同比下降幅度较一季度明显收窄。

3、同行业可比公司情况

2020 年一季度，可比上市公司金螳螂、亚厦股份、宝鹰股份、广田集团营业收入与上年同期相比，分别下滑 28.66%、24.97%、37.42%、43.97%；归母净利润与上年同期相比，分别下滑 44.27%、33.92%、79.66%、273.02%。

2020 年上半年，可比上市公司金螳螂、亚厦股份、宝鹰股份、广田集团营业收入与上年同期相比，分别下滑 4.21%、17.88%、16.69%、23.73%；归母净利润与上年同期相比，分别下滑 9.17%、34.67%、46.58%、87.75%。

因此，发行人可比企业的经营状况均表现为 2020 年一季度同比下滑较多，二季度经营情况好转，2020 年上半年的综合经营业绩降幅较一季度明显收窄，与发行人业绩波动特点相同。

4、公司 2020 年上半年业绩下滑的原因及合理性

2020 年上半年业绩下滑原因如下：

(1) 受疫情影响开工进度、结算进度放缓。由于一季度疫情影响，下游客户项目开工建设进度放缓，使得公司的项目开工进度放缓及相关的项目结算进度放缓，进而导致公司收入确认同比下滑。

(2) 属于行业整体短期影响。发行人可比上市公司金螳螂、亚厦股份、宝鹰股份、广田集团 2020 年一季度营业收入、与上年同期相比，均下滑较多，属于短期影响。随着国内疫情防控形势的好转，以及房地产、基建板块回暖，自第二季度开始，发行人及可比公司经营情况均已回升。

综上，发行人 2020 上半年业绩下滑主要系受到疫情影响，与同行业可比公司经营业绩的波动相似，具有合理性。

(二) 结合复工复产和在手订单情况，发行人业绩不存在进一步下滑风险，不对公司经营及本次收购构成重大不利影响

1、复工复产情况

受益于国内迅速、有效的疫情防控措施，自 2020 年 4 月以来，国内疫情得到明显缓解，各地复工复产情况良好，规模以上工业增加值 4、5、6 月分别增长 3.9%、4.4%和 4.8%。随着多项经济支持政策出台，基建投资力度将会加大，房企土地购置、新开工及施工情况逐步较快恢复正常，全年房地产行业开发投资额预期有所回升。因此，建筑装饰行业 2020 年仍有望保持稳定发展。

2、在手订单情况

公司目前复工情况良好。2019 年各季度末、2020 年 3 月末、2020 年 6 月末，公司在手合同额分别为 123.92 亿元、133.34 亿元、129.80 亿元、138.77 亿元、146.05 亿元、155.51 亿元；其中，公司最主要收入来源的住宅全装修业务在手合同额分别为 84.01 亿元、92.21 亿元、89.68 亿元、91.18 亿元、100.06 亿元、110.91 亿元。总体上，公司在手订单充沛，且整体呈上升趋势；在 2020 年二季度行业环境好转的情况下，公司继续实现在手合同额的净增长，经营情况不断向好，为未来公司业务的恢复与发展提供有力支撑。

综上，发行人业绩不存在进一步下滑风险，不会对公司经营及本次收购构成重大不利影响。

二、补充说明未决诉讼当前进展情况，结合诉讼当事人财务状况说明相关案件是否存在执行困难或执行不能的情况，相关预计负债计提是否充分，测算案例败诉对发行人净利润的影响，并说明是否可能对公司造成重大不利影响

（一）未决诉讼当前进展情况

根据《上海证券交易所股票上市规则》11.1.1条，“上市公司应当及时披露涉案金额超过1000万元，并且占公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上的重大诉讼、仲裁事项。未达到前款标准或者没有具体涉案金额的诉讼、仲裁事项，董事会基于案件特殊性认为可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响，或者本所认为有必要的，以及涉及股东大会、董事会决议被申请撤销或者宣告无效的诉讼，公司也应当及时披露。”11.1.2条规定，“上市公司连续12个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计达到第11.1.1条所述标准的，适用该条规定。已经按照第11.1.1条规定履行披露义务的，不再纳入累计计算范围。”

经查验，发行人2019年12月31日经审计的归属于上市公司股东的净资产为213,810.76万元。根据发行人确认并经查验，发行人不存在涉案金额超过1000万元，并且占发行人最近一期经审计净资产绝对值10%以上的重大诉讼、仲裁事项。

结合发行人实际情况，诉讼、仲裁的披露标准确定为涉及标的金额超过1,000万元，或标的金额虽未达到1,000万元，但可能会对发行人生产经营、财务状况、未来发展有重大影响的诉讼、仲裁。

截至本回复签署日，发行人及其控股子公司尚未了结的重大诉讼当前进展情况如下：

序号	原告	被告	涉案金额	诉讼情况	进展情况	诉讼当事人情况	案件是否存在执行困难或执行不能的情况	预计负债计提情况	案例败诉对发行人净利润的影响
1	南京台亚百货市场管理有限公司（反诉被告）	全筑股份（反原告）	32,220,561元（本诉标的）； 11,748,075.72元（反诉标的）	2013年11月26日，南京台亚百货市场管理有限公司（以下简称“南京台亚”）与发行人签署《北极阁广场装饰项目的工程合同》，约定由发行人承建南京市玄武区北京东路1号北极阁广场负一楼改造项目的装饰工程。2016年5月9日，南京台亚以该项目工期延误和质量问题为由起诉发行人，要求发行人承担工期延误违约金32,220,561元并修复涉诉工程质量不合格、不符合约定的部分。2016年5月，南京市玄武区人民法院对该案予以立案，2016年6月20日，发行人提起反诉，要求南京台亚支付工程款10,260,619.86元和违约金1,217,455.86元。	2019年5月21日，南京市玄武区人民法院作出一审判决，判决全筑股份向南京台亚支付工期延误违约金476万元与修复费用42,233.02元，南京台亚向全筑股份支付工程款7,409,628.53元及迟延履行违约金（以4,481,285.68元为基数，自2014年6月22日起；以2,928,342.85元为基数，自2015年1月16日起，均按中国人民银行发布的同期同类贷款利率计算至工程款实际付清时止）。2019年5月30日，发行人提出上诉，要求改判驳回南京台亚一审全部诉讼请求。2019年6月10日，南京台亚提出上诉，要求改判发行人按5万元/天标准向其支付工期延误违约金，即在一审判决第一项476万元的基础上增加714万元。2020年8月3日，南京市中级人民法院作出终审判决，驳回上诉，维持原判。截至本回复出具日，该案处于执行阶段。	原告南京台亚百货市场管理有限公司经营情况正常，有足够的偿付执行能力。	否，应支付的违约金及修复费用与应收取的工程款和违约金抵消后金额较小，目前未发现执行不能的情形。	公司账面应收账款原值750万元，已计提坏账准备530万元，坏账拨备率70.67%，应收账款净额220万元，该金额低于一审判决结果，预计负债计提充分。	该案件已判决生效，无败诉风险。
2	全筑	海上	26,401,663.	2014年12月及2015年1月，发行人	2019年7月8日，山东省青岛市中	原告海上嘉年华	否，发行人已经	公司账面应收	该案件已判

	股份	嘉 年 华（青 岛）置 业 有 限 公 司	63 元	与海上嘉年华（青岛）置业有限公司（以下简称“海上嘉年华”）签订《青岛海上嘉年华逸东华酒店项目六~十七层东西侧客房及公共区域精装修施工工程合同》及补充协议，约定由发行人承担该精装修施工工程。2018 年，发行人因海上嘉年华未按照合同约定支付工程款，向青岛市中级人民法院提起诉讼，要求海上嘉年华支付尚欠工程款 26,401,663.63 元并支付相应利息。	级人民法院作出一审判决，判决海上嘉年华向全筑股份支付工程款 23,575,920.19 元及利息并加倍支付迟延履行期间的债务利息、支付案件受理费 181652 元、支付保全费 5000 元。截至本回复出具日，该案处于执行阶段。	（青岛）置业有限公司经营情况正常，该案件中全筑股份已通过司法程序查封对方房产，有足够的偿付执行能力。	对被执行人 8 套房产进行了财产保全，目前正在司法拍卖阶段，根据该等房产的评估价值，金额可以覆盖法院判决所支持的金额。	账 款 原 值 2,275.31 万元，已计提坏账准备 798.19 万元，坏账拨备率 35.08%，应收账款净额 1,477.12 万元，该金额低于一审判决结果，预计负债计提充分。	决生效，无败诉风险。
3	全筑股份	上 海 世 方 建 筑 工 程 有 限 公 司	15,486,395.81 元	发行人与上海世方建筑工程有限公司（以下简称“世方公司”）签订《建设工程施工承包合同》，实际负责明天华城三期精装修施工工程。2020 年发行人以世方公司拖欠工程款为由，向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，请求判令被告一世方公司支付欠款本金 15,294,219.69 元及逾期利息 192,176.12 元；（以 15,294,219.69 元为本金，自 2019 年 12 月 9 日起，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算，暂计至 2020 年 3 月 24 日，为人民币 192,176.12 元），总共暂计人民币	本案已于 2020 年 6 月 9 日完成证据交换程序，已于 2020 年 9 月 2 日开庭审理。	原告上海世方建筑工程有限公司出现流动性风险，该案件中全筑股份已通过司法程序查封对方房产，有足够的偿付执行能力。	尚待判决，被告已对债权金额进行了确认和认可，因涉及特殊事项，故尚未冻结，发行人拟实施预查封，由于发行人债权顺位靠前，执行不存在实质性障碍。	公司账面应收账款原值 1,538.57 万元，已计提坏账准备 203.63 万元，坏账拨备率 13.23%，应收账款净额 1,334.94 万元，公司通过司法程序预查封对方相关房产，轮候顺位靠前，清偿概率	若该案件败诉，应收账款无法收款，核销该债权可能导致归母净利润损失 1,134.70 万元。

				15,486,395.81 元；并要求被告二开发商上海荣惠置业有限公司在未支付工程款范围内承担连带清偿责任。				较大，查封房屋的金额足以覆盖该债权，预计负债计提充分。	
4	全筑股份	上海世方建筑工程有限公司	25,749,173.29 元	发行人与上海世方建筑工程有限公司（以下简称“世方公司”）先后签订 3 份《建设工程施工承包合同》，全筑工程承包惠南颐景园的精装修施工工程。2020 年，发行人以世方公司拖欠工程款为由，向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，要求被告一世方公司支付欠款本金 25,449,924.59 元及逾期利息暂计 416,249.78 元；（以 25,449,924.59 元为本金，2019 年 8 月 20 日之后按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算，暂计至 2020 年 3 月 31 日，为人民币 299,248.70 元），总共暂计人民币 25,749,173.29 元；要求被告二开发商上海三花颐景置业有限公司在欠付工程款范围内承担支付义务；并要求两被告承担本案全部诉讼费、保全费用。	2020 年 7 月 28 日，法院开庭审理了本案。截至本回复出具日，该案尚未判决。	原告上海世方建筑工程有限公司出现流动性风险，该案件中全筑股份已通过司法程序保全对方房产，有足够的偿付执行能力。	尚待判决，已对被告价值 2,000 万元的房产进行了保全，剩余金额较小，不会对发行人财产状况造成重大不利影响。	公司账面应收账款原值 2,269.15 万元，已计提坏账准备 385.99 万元，坏账拨备率 17.01%，应收账款净额 1,883.16 万元，公司通过司法程序保全对方房产，清偿概率较大，保全房屋的金额足以覆盖该债权，预计负债计提充分。	若该案件败诉，应收账款无法收款，核销该债权可能导致归母净利润损失 1,600.68 万元。
5	全筑装饰	上海世方	66,573,351.87 元	全筑装饰与上海世方建筑工程有限公司（以下简称“世方公司”）签订合同，	截至本回复出具日，本案尚处于诉讼受理阶段。	原告上海世方建筑工程有限公司	尚待审理，已对被告部分车辆及	公司账面应收账款原值	若该案件败诉，应收账款

		建 筑 工 程 有 限 公 司	<p>约定由全筑装饰进行三盛铂尔曼酒店的室内精装修施工。因建设方世方公司未按期支付工程款，全筑装饰因此向法院提起诉讼，要求世方公司和舟山三盛酒店管理有限公司支付工程款65,664,986.23元及逾期利息2,482,045.28元；[以65,664,986.23元为基数，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率自2019年12月20日起计算至（全部清偿/实际履行完毕）之日止的利息，暂计至2020年4月19日，为人民币908,365.64元]，总共暂计人民币66,573,351.87元。</p>		<p>出现流动性风险，该案件中全筑股份已通过司法程序保全对方资产及现金，并拥有优先受偿权，该项目法拍的评估作价足够覆盖公司的债权，有足够的偿付执行能力。</p>	<p>运营账户进行了保全，同时，由于三盛铂尔曼酒店正常运营中，价值约5亿元，若法院判决全筑装饰享有优先权，则执行不存在实质性障碍。</p>	<p>6,566.50万元，已计提坏账准备765.39万元，坏账拨备率11.66%，应收账款净额5,801.10万元，公司通过司法程序冻结对方账户现金，并保全对方车辆，该案件中对方公司通过违规操作融资租赁给到浙商银行，已与司法机关沟通该案件中对方的相关责任。同时全筑股份作为该项目司法诉讼中最大的债权人，拥有优先权，该项目法拍的评估作价足够覆</p>	<p>无法收款，核销该债权可能导致归母净利润损失3,545.93万元。</p>
--	--	--------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------

								盖公司的债权，清偿概率较大，预计负债计提充分。	
6	全筑股份	上海绿地建筑工程有限公司	33,972,408元	全筑股份与上海绿地建筑工程有限公司（以下简称“绿地公司”）就吴江滨湖新城把地块项目二期大平层室内精装修工程（一标段、二标段）签订了《施工合同》。因绿地公司未按时支付工程款，全筑股份向苏州市吴江区人民法院提起诉讼，要求绿地公司支付工程款 33,972,408 元及逾期付款期间的利息。	2020 年 6 月，法院作出判决，要求绿地公司支付工程款 29,269,561.98 元及相应利息。截至本回复出具日，绿地公司已支付全部工程款，但利息尚未支付。全筑股份已申请法院强制执行，截至本回复出具日，该案尚在执行中。	原告上海绿地建筑工程有限公司经营情况正常，有足够的偿付执行能力。	绿地公司已全额支付工程款 29,269,561.98 元，利息金额较小，已申请强制执行，收回不存在实质性障碍。	公司账面应收账款原值 3,057.21 万元，已计提坏账准备 305.72 万元，坏账拨备率 10.00%，应收账款净额 2,751.49 万元，该金额低于一审判决结果，且 7 月已收到对方的诉讼赔偿 2,900 余万元，预计负债计提充分。	该案件已判决生效，无败诉风险。
7	全筑装饰	江苏南通三建集团股份有限公司	12,807,890.81 元	全筑装饰与江苏南通三建集团股份有限公司（以下简称“南通三建”）签署协议，约定由全筑装饰负责浦东新区御桥社区 02 单元 NH001-06、NH002-03、NH002-06 地块项目中康桥项目 C 地块 1-5 号楼和 7 号楼共 6 幢小高层的精装	截至本回复出具日，本案处于诉讼受理阶段。	原告江苏南通三建集团股份有限公司经营情况正常，该案件中全筑股份已通过司法程序保全对方	尚待审理，已对开发商持有的房产进行了保全，预计执行不存在实质性障碍。	公司账面应收账款原值 1,028.08 万元，已计提坏账准备 117.08 万元，坏账拨备率	若该案件败诉，应收账款无法收款，核销该债权可能导致归母净利润损失

		公司		修施工。全筑装饰如期完工并取得竣工验收备案证书后，南通三建未及时支付工程款，全筑装饰因此向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，要求南通三建支付工程款 12,807,890.81 元及逾期利息，该项目建设方上海海东房地产有限公司在欠付工程款范围内承担支付义务，全筑装饰同时还对标的工程主张建设工程价款优先受偿权。		房产，有足够的偿付执行能力。		11.39%，应收账款净额 911.00 万元，公司通过司法程序查封对方相关房产，清偿概率较大，查封房屋的金额足以覆盖该债权，预计负债计提充分。	556.85 万元。
8	全筑股份	绿地控股集团杭州东城房地产开发有限公司	35,840,655.8 元	全筑股份与绿地控股集团杭州东城房地产开发有限公司（以下简称“杭州绿地”）于 2016 年 6 月签订施工合同，约定由全筑股份负责杭政储出（2013）57 号地块（华家池项目住宅地块）精装修工程。由于杭州绿地未及时支付工程款，全筑股份向杭州市江干区人民法院提起诉讼，要求杭州绿地支付剩余工程款 35,840,655.8 元及逾期利息。	该案已于 2020 年 7 月 13 日被法院受理。截至本回复出具日，该案尚未开庭审理。	原告上海绿地建筑工程有限公司经营情况正常，有足够的偿付执行能力。	尚待审理，已对被告子公司股权进行了财产保全，子公司持有价值约 5 亿元的土地使用权，若发行人获得胜诉判决，执行不存在实质性障碍。	公司账面应收账款原值 3,002.94 万元，已计提坏账准备 134.53 万元，坏账拨备率 4.48%，应收账款净额 2,868.41 万元，公司通过司法程序保全了对子公司的股权，子公司持有价值约 5 亿元的土地使用	若该案件败诉，应收账款无法收款，核销该债权可能导致归母净利润损失 2,438.15 万元。

								权，清偿概率较大，保全资产的金额足以覆盖该债权，预计负债计提充分。	
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------------------	--

前述 8 项诉讼中，1、2、6 已判决生效，不存在败诉风险。3、4、5、7、8 项如果败诉，应收账款无法收款，核销该债权分别可能导致归母净利润损失 1,134.70 万元、1,600.68 万元、3,545.93 万元、556.85 万元、2,438.15 万元，合计 9,276.31 万元。

首先，该等金额占发行人 2019 年度营业收入 693,611.62 万元的 1.34%，占 2020 年上半年末股东权益 260,709.55 万元的 3.56%。相关占比较小，不会对公司造成重大不利影响。

其次，相关诉讼案情清晰，实际胜诉几率较大，且多有查封、冻结资产等保障措施，且已计提合理拨备，实际超额损失可能性较小。

再次，在发行人所处行业中，多将诉讼作为催收账款的常用方式。根据历史经验，诉讼实际转变为大额坏账的情况不多见。

综上，上述诉讼案件主要为日常经营活动中的合同纠纷，发行人作为被告的案件诉讼标的金额占发行人营业收入和净资产的比重较小，不会对发行人的持续经营造成重大不利影响，且不会对发行人本次发行构成实质性法律障碍。

三、请保荐机构及会计师发表核查意见

保荐机构、会计师进行了如下核查：1、分析、比较发行人及可比公司 2020 年一季度及 2020 年上半年的主要经营指标，并向发行人了解公司上半年业绩情况、在手订单情况以及后续的总体经营状况及业绩下滑风险；2、查验了发行人提供的尚未了结的重大诉讼、仲裁案件材料，访谈诉讼律师以及发行人法务部门负责人了解相关诉讼仲裁案件的进展情况，以及诉讼仲裁案件披露的完整性，同时了解相关诉讼仲裁案件对发行人生产经营、财务状况及未来发展的影响；3、实地走访上海市高级人民法院诉讼服务中心了解发行人及其主要子公司诉讼案件情况；4、登录中国裁判文书网、人民法院公告网、中国执行信息公开网网站查询发行人及其各重要子公司的诉讼仲裁案件情况；5、测算发行人尚未了结的重大诉讼、仲裁案件涉案金额对发行人财务状况的影响；6、访谈发行人董事会秘书、财务负责人及合规负责人，了解相关诉讼仲裁案件对发行人生产经营、财务状况及未来发展的影响。

经核查，保荐机构、会计师认为：1、公司 2020 年上半年业绩下滑，主要系由于新冠疫情影响导致的开工量不足，与同行业可比公司的经营情况相似，且下滑主要集中于一季度。自二季度开始，发行人经营情况明显好转，在手订单量逐渐充沛，不存在业绩进一步下滑的风险，不会对公司收购产生重大不利影响。2、相关诉讼已计提足额预计负债（坏账准备），整体风险可控，即使全部败诉也不会对公司生产经营、财务状况和未来发展产生重大不利影响。

第3题 关于商誉，最近一期末，申请人商誉金额 3.23 亿元。请申请人结合被收购资产经营状况，收购时评估情况、业绩承诺实现情况、历年减值测试预测业绩及实现情况，评估测试主要参数假设差异等，说明商誉减值准备计提充分性。请保荐机构及会计师发表核查意见。

【回复】

一、最近一期末商誉整体情况

2020 年 6 月 30 日，公司商誉的账面价值为 31,052.08 万元，其具体构成为：

单位：万元

被投资单位名称	账面原值	减值准备	账面净值
上海地东建筑设计事务所有限公司	28,196.83	-	28,196.83
GOS Australia Pty Ltd	4,069.47	1,214.21	2,855.25
艾尔门窗系统（上海）有限公司	153.54	153.54	-
合计	32,419.83	1,367.75	31,052.08

（一）地东设计公司

上海地东建筑设计事务所有限公司（以下简称“地东设计”）资产经营状况，收购时评估情况、业绩承诺实现情况、历年减值测试预测业绩及实现情况、评估测试主要参数假设差异如下：

1、被收购资产经营状况

地东设计整体资产经营状况良好。

2019 年度，地东设计实现收入高于预测数据，主要因为 2019 年与甲方确认产值良好，且大部分产值均已实现回款；而毛利率与净利润低于预测数据，主要因为公司新签项目毛利率略低所致。2020 年 1-6 月，由于疫情原因，地东设计整体业绩略低于预测数，随着企业复产复工，整体业绩回暖，下半年预计可以完成预测业绩。地东设计在手合同充足，经营活动现金流良好，盈利能力持续增长，不存在商誉减值的迹象。

地东设计报告期内的简要财务状况和经营状况：

单位：万元

项目	2020年6月30日 /2020年1-6月	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度	2017年12月31日 /2017年度
资产总额	9,983.71	13,538.33	12,261.03	9,532.42
负债总额	3,297.38	3,430.48	2,943.06	2,343.03
所有者权益	6,686.33	10,107.86	9,317.97	7,189.39
营业收入	9,266.99	19,482.98	16,013.98	10,584.18
净利润	2,778.47	6,207.59	5,458.58	3,709.39

2、收购时评估情况

2017年1月，公司聘请万隆（上海）资产评估有限公司对地东设计进行评估。根据万隆评估出具的《万隆评报字（2017）第1348号》评估报告所示，地东设计股东全部权益价值评估为30,260万元。

3、业绩承诺实现情况

根据收购协议约定，地东设计2017年、2018年、2019年承诺净利润分别不低于2,500万、3,000万、3,600万元。

在实际经营过程中，地东设计2017年、2018年、2019年分别实现净利润3,709.39万元、5,458.58万元、6,207.59万元，三年均完成了承诺利润。

4、历年减值测试预测业绩及实现情况

单位：万元

项目	净利润		差异
	业绩实现数据	收购或上年商誉减值预测/ 预测当年数据	
2017年度	3,709.39	2,333.28	1,376.11
2018年度	5,458.58	4,700.00	758.58
2019年度	6,207.59	6,341.21	-133.62
2020年1-6月	2,778.47	2,790.38	-11.91

注：2020年1-6月预测数据为2019年商誉减值测试评估预测2020年度经营情况的一半，评估师未对2020年1-6月单独评估测算。

5、评估测试主要参数假设差异

公司于 2018 年末、2019 年末聘请了具有从事证券相关业务资格的评估机构对商誉减值测试涉及的地东设计与商誉相关资产组可回收价值项目进行了评估，并出具评估报告。评估测试主要参数假设差异统计如下：

(1) 评估报告及评估单位

年报期间	评估机构	报告号
2018 年	北京金开资产评估有限公司	金开评报字 [2019] 第 024 号
2019 年	北京金开资产评估有限公司	金开评报字 [2020] 第 054 号

(2) 主要参数

年度	关键参数			
	预测期	预测期 收入增长率	折现率	毛利率
2018 年	2019 年-2023 年 (后续为稳定期)	7.65%-11.92%	13.42%	48.15%-50.67%
2019 年	2020 年-2024 年 (后续为稳定期)	-3.74%-18.69%	16.94%	48.18%-50.28%

地东设计主要业务为建筑设计，根据公司已签订的合同、协议、发展规划、历年经营趋势、行业发展趋势、市场竞争情况等因素的综合分析，对评估基准日未来五年的主营业务收入及其相关的成本、费用、利润的波动性进行预测。采用的折现率是反映当时市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。2019 年预测期收入增长率波动主要由于下游客户房地产行业变动所致，而预期毛利率基本平稳。

公司在商誉减值测试过程中根据实际情况对评估参数进行合理调整，不存在显著差异的异常情况。

(二) GOSA 公司

GOS Australia Pty Ltd（以下简称“GOSA 公司”）资产经营状况，收购时评估情况、业绩承诺实现情况、历年减值测试预测业绩及实现情况、评估测试主要参数假设差异如下：

1、被收购资产经营状况

GOSA 公司整体资产经营状况尚可，但 2019 年度利润水平曾出现大幅波动。

2019 年度，GOSA 公司资本性支出加大，人工成本上升，而新签业务未及时施工导致业绩下降，经测算商誉减值 1,214.21 万元。2020 年 1-6 月，GOSA 公司虽然毛利率未达到预期，但是在受疫情影响的环境下，公司收入产值依然超过预期，净利润规模接近预算数，随着企业复产复工，整体业绩回暖，下半年预计可以完成预测业绩。GOSA 公司在手合同充足，经营活动现金流健康，盈利能力回升，商誉减值拨备充分。

GOSA 报告期内的简要财务状况和经营状况：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日 /2020 年 1-6 月	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度
资产总额	11,409.76	9,598.41	8,855.17	8,521.30
负债总额	4,692.86	3,584.96	2,486.32	2,910.49
所有者权益	6,716.90	6,013.44	6,368.84	5,610.81
营业收入	9,531.30	14,328.84	15,014.85	12,677.15
净利润	684.74	35.94	1,161.18	992.33

2、收购时评估情况

2017 年 12 月，以 GOSA 公司 EBITDA 380 万澳元给予 6.23 倍估值，总计 2,366 万澳元。该交易未进行评估。

3、业绩承诺实现情况

全筑股份收购 GOSA 公司时未与其作出相关业绩承诺约定。

4、历年减值测试预测业绩及实现情况

单位：万元

项目	净利润		差异
	业绩实现数据	收购或上年商誉减值预测/ 预测当年数据	
2017 年度	992.33	949.20	43.13
2018 年度	1,161.18	1,050.00	111.18
2019 年度	35.94	1,881.13	-1,845.19

2020 年 1-6 月	684.74	706.40	-21.66
--------------	--------	--------	--------

5、评估测试主要参数假设差异

公司于 2018 年末、2019 年末聘请了具有从事证券相关业务资格的评估机构对商誉减值测试涉及的 GOSA 公司与商誉相关资产组可回收价值项目进行了评估，并出具评估报告。评估测试主要参数假设差异统计如下：

(1) 评估报告及评估单位

年报期间	评估机构	报告号
2018 年	北京金开资产评估有限公司	金开评报字 [2019] 第 025 号
2019 年	北京金开资产评估有限公司	金开评报字 [2020] 第 052 号

(1) 主要参数

年度	关键参数			
	预测期	预测期 收入增长率	折现率	毛利率
2018 年	2019 年-2023 年 (后续为稳定期)	2.75%-5.30%	13.50%	15.44%-19.37%
2019 年	2020 年-2024 年 (后续为稳定期)	2.25%-8.29%	13.50%	15.14%-18.43%

GOSA 公司主要经营橱柜生产与销售，根据公司已签订的合同、协议、发展规划、历年经营趋势、行业发展趋势、市场竞争情况等因素的综合分析，对评估基准日未来五年的主营业务收入及其相关的成本、费用、利润的波动性进行预测。采用的折现率是反映当时市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。预测期收入增长率、毛利率基本平稳。

公司在商誉减值测试过程中根据实际情况对评估参数进行合理调整，不存在显著差异的异常情况。

(三) 艾尔门窗

2017 年公司收购艾尔门窗系统（上海）有限公司（简称“艾尔门窗”）形成的 153.54 万元商誉，因为艾尔门窗现金流和经营利润持续恶化，且明显低于

形成商誉时的预期，再加之商誉金额较小，占公司总资产的 0.02%，故公司 2018 年一次性全额计提了相应的商誉减值。

二、商誉减值准备计提充分性

地东设计公司在手合同充足，经营活动现金流良好，盈利能力持续增长，不存在商誉减值的迹象。

GOSA 公司在手合同充足，经营活动现金流健康，盈利能力回升，商誉减值拨备充分。

2017 年公司收购艾尔门窗公司形成的 153.54 万元商誉，因为艾尔门窗现金流和经营利润持续恶化，且明显低于形成商誉时的预期，再加之商誉金额较小，占公司总资产的 0.02%，故公司 2018 年一次性全额计提了相应的商誉减值。

整体而言，发行人商誉减值准备计提是充分的。

三、请保荐机构及会计师发表核查意见

保荐机构及会计师查阅了上市公司历次收购标的资产相关审计报告及评估报告、报告期内历年商誉减值测试评估报告；复核历次收购对价分摊至可辨认净资产的过程，分析其合理性；复核各次评估时主要参数的选取情况，分析其合理性；复核各次评估的评估方法和主要过程，分析其合理性；复核业绩承诺实现情况及与业绩预测主要参数比对的过程，分析其合理性；取得商誉减值准备测试表，检查商誉减值准备金额计提的准确性；评估了管理层与商誉减值测试相关的内部控制的设计和运行有效性。

经核查，保荐机构及会计师认为：公司商誉减值测试符合《企业会计准则》的相关规定，商誉减值准备计提充分。

第4题 关于客户，报告期内，恒大地产集团为申请人第一大客户，占营业收入比重一直在50%以上，恒大材料公司为申请人前两大供应商，占总采购比例分别为17.15%、11.46%、22.44%。

请进一步说明：（1）申请人取得恒大地产集团业务合同的主要方式及占比；（2）申请人向恒大材料公司采购的原因，是否有恒大地产集团指定采购的情形；（3）申请人与恒大地产集团及恒大材料公司的销售及采购价格是否公允；（4）申请人是否对恒大地产集团构成大客户依赖。请保荐机构及会计师发表核查意见。

【回复】

一、申请人取得恒大地产集团业务合同的主要方式及占比

1、申请人取得恒大地产集团业务合同的主要方式及占比

恒大的全装修管理模式主要体现为高度标准化和中央集中采购，恒大在2007年开始启动全国范围内的全装修战略合作装饰企业筛选考察，按照资质、规模、业绩、过往案例、管理能力、关键人员等条件筛选潜在的合作装饰企业，公司作为合格供应商企业进入恒大全装修配套名录，并且恒大定期进行装修合作质量进行综合评判，公司在历年合作评估中表现优异。

申请人取得恒大地产集团业务合同100%通过邀标方式。在产生业务需求以后，恒大地产集团将向进入其全装修配套名录的供应商发出邀标函，公司通过市场化投标竞争的方式，取得其中的部分业务合同。

为保证装修施工工程的顺利进行和施工工程价格的公允性，恒大地产集团将同一楼盘中的建筑装饰施工项目发包给几家建筑装饰企业，采取同样的合作方式以及同样的定价方式，不存在以不同业务合作方式竞争并取得业务合同的情况。

2、申请人取得恒大地产集团业务合同的规模及其占比

报告期内，申请人取得恒大地产业务合同的规模及其在所有业务合同中的占比如下：（单位：亿元）

类别	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
----	-----------	--------	--------	--------

新签恒大房地产业务合同	17.22	30.31	49.17	29.73
新签全部业务合同	54.07	117.04	107.79	77.61
其中恒大地产占比	31.85%	25.90%	45.62%	38.31%

二、申请人向恒大材料公司采购的原因，是否有恒大地产集团指定采购的情形

申请人向恒大材料公司采购，属于恒大地产集团指定采购的情形。

公司客户恒大地产集团有限公司与供应商深圳恒大材料设备有限公司、广州恒大材料设备有限公司是关联公司，同属恒大集团。公司对于恒大集团既作采购又作销售，系根据行业惯例以及甲方要求，在部分项目采购中采取甲指乙供的合作方式。

甲指乙供指房地产商或发包方对于项目实施过程中原材料的品牌、渠道、规格、型号等进行指定，实施单位按照指定办理。甲指乙供的安排一般是基于对于原材料质量管控以及成本管控的考虑。

恒大集团项目总量以及建材消耗量巨大，其对于建材商的议价能力高于发行人及其他专业从事装修业务的上市公司，能够取得更为优惠的采购价格。基于前述原因，恒大在部分项目中要求采用甲指乙供模式，由恒大材料公司先行采购，再提供给实施全装修业务的乙方单位。前述甲指乙供事项主要目的系降本增效、提升产品的市场竞争力，不涉及其他利益安排。

三、申请人与恒大地产集团及恒大材料公司的销售及采购价格是否公允

（一）销售价格的公允性

公司向恒大地产集团销售价格由双方根据市场价格，经商业化竞争后协商确定。销售定价原则采用成本加成，销售价格涵盖了材料成本费（主材、辅材）、人工成本费（技工、普工）、项目管理成本费及合理利润范围。项目实施若涉及甲指乙供，在销售价格定价过程中减少了材料成本费的询价、议价流程，直接按甲指乙供价格确定。

恒大地产集团对装修工程在工程招标和材料使用方面均实行标准化管理。恒大地产集团在装修项目的发包过程中，分区域采用市场化集中招标。为保证装修

施工工程的顺利进行和施工工程价格的公允性，恒大地产集团将同一楼盘中的建筑装饰施工项目发包给几家建筑装饰企业，采取同样的甲指乙供合作方式以及同样的定价方式，公司对恒大地产集团的销售价格具备公允性。

（二）采购价格的公允性

在甲指乙供的业务模式下，恒大材料公司通过集中采购的方式向厂商大批量采购恒大地产项目所需的主要原材料，包括石材、卫浴、橱柜、瓷砖等。恒大地产则指定发行人以恒大材料确定的价格向其进行采购。发行人与恒大材料约定的材料采购价格一般不在采购合同中明确，而是在发行人与发包方签订的施工合同的附件中进行约定。

公司向恒大材料公司作甲指乙供采购，其价格由恒大指定。具体定价系恒大材料公司集中采购成本作适量上浮。

四、申请人不对恒大地产集团构成大客户依赖

恒大地产集团是公司的第一大客户且占比较高，但公司不存在对恒大集团的依赖，不会影响和限制公司未来发展，主要原因包括：

1、恒大地产集团自 2010 年起即是公司最大客户，公司持续取得恒大地产集团全装修订单，为公司的规模发展提供坚实的基础；同时，公司作为建筑装饰行业中的重要参与者，在业内具有品牌优势、客户资源优势、标准化优势和工业化、产业化优势。恒大地产集团建立自身的供应商管理制度，每月根据项目进展、安全施工、施工质量等因素对供应商中的供应商进行评分考核，实行淘汰制度；同时每个装饰装修项目均根据供应商评分等因素选取供应商。公司承接恒大地产集团项目为公司品牌、项目管理能力等市场竞争力的体现。恒大地产集团的业务增长及产品质量也有赖于公司稳定的全装修房质量管控以及售后服务保障。公司与恒大地产集团的规模化战略合作是双赢局面，是双方共同的选择。

2、据公开资料显示，恒大地产集团每年的全装修需求量巨大，恒大地产集团近三年 2017 年度、2018 年度、2019 年度销售面积为 5,162 万平方米、5,239 万平方米、5,846 万平方米，按照恒大地产集团全装修房比例 90%、平均单位造价 1000 元/平米测算，恒大地产集团近三年全装修服务需求为 460 亿元、470 亿

元及 520 亿元左右；公司 2017 年度、2018 年度及 2019 年度对恒大地产集团的销售收入分别为 24.55 亿、33.62 亿及 37.48 亿元，在恒大地产集团全年全装修服务中均占比较小。

3、公司自上市之后就积极开拓新的战略合作客户及新的业务板块，目前长期与公司合作的地产公司主要有恒大、绿城、保利、复地、嘉里、上海地产等地产集团，新的业务板块如设计业务、家具业务、租赁式住宅装修业务、定制精装业务也在稳步推进。

因此，公司不存在对大客户依赖的情形。

五、请保荐机构及会计师发表核查意见

保荐机构和会计师对发行人管理层进行访谈，了解公司业务模式、客户结构及行业特点，了解公司与恒大及恒大关联公司的业务发展情况，关注发行人客户集中度高是否具有合理性；对恒大相关人员进行访谈，了解发行人与恒大之间的业务模式，了解恒大地产集团及其关联公司既是客户又是供应商的原因，了解发行人与其交易的定价方式；抽查发行人与恒大地产集团采购及销售合同，关注相关交易的价格、定价方式等，并与同种类其他产品进行比对，关注交易价格是否公允。

经核查，保荐机构和会计师认为：公司系经认证的恒大合格供应商，取得恒大地产集团业务合同全部系通过邀标方式市场化竞争取得；公司选择恒大材料公司提供的甲指乙供材料为行业惯例以及合理的商业运营决定，不涉及其他利益安排；公司与恒大地产集团之间关采购价格、销售价格公允；公司不存在对恒大地产集团的依赖，不会影响和限制公司未来发展。

（本页无正文，为上海全筑建筑装饰集团股份有限公司《<关于请做好全筑股份非公开发行股票发审委会议准备工作的函>的回复》之盖章页）

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司



(本页无正文，为海通证券股份有限公司《<关于请做好全筑股份非公开发行股票发审委会议准备工作的函>的回复》之签署页)

保荐代表人签名： 张子慧
张子慧

雷浩
雷浩

保荐机构董事长签名： 周杰
周杰



声 明

本人已认真阅读上海全筑建筑装饰集团股份有限公司本次发审委会议准备工作函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，发审委会议准备工作函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构董事长签名：



周 杰

