

关于广东玫瑰岛家居股份有限公司 向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所 上市辅导情况报告

广东玫瑰岛家居股份有限公司（以下简称“玫瑰岛”、“辅导对象”或“公司”）拟申请在中华人民共和国境内向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市。国投证券股份有限公司（以下简称“本机构”、“国投证券”或“辅导机构”）作为辅导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《首次公开发行股票并上市辅导监管规定》等有关规定，以及《广东玫瑰岛家居股份有限公司与国投证券股份有限公司关于向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市之辅导协议》（以下简称“《辅导协议》”）相关约定开展辅导工作。现就辅导期内开展辅导工作情况报告如下：

一、辅导期内工作开展情况

2025年2月13日，本机构与辅导对象签署了辅导协议，并按照《首次公开发行股票并上市辅导监管规定》等相关规定及双方约定开展辅导工作。自2025年2月19日至本报告出具日，本机构共开展了两期辅导工作，具体内容如下：

1、推进全面尽职调查工作

辅导期内（2025年2月19日至本报告出具日，下同），国投证券辅导工作小组在前期尽职调查的基础上进一步收集和整理了公司基础资料并进行核查，主要事项包括：全面尽职调查主要包括公司拟上市板块定位、历史沿革、业务发展、财务核算、公司治理等情况，并通过中介机构协调会跟进日常整改事项的落实；核查玫瑰岛设立及其历次股权演变的合法性、有效性；督促玫瑰岛建立健全财务会计制度；督促玫瑰岛建立健全内部决策和控制制度，形成有效的财务、投资以及内部约束和激励机制；督促玫瑰岛建立健全符合上市公司要求的信息披露制度；督促玫瑰岛实现独立运营，做到业务、资产、人员、财务、机构独立完整；督促玫瑰岛形成明确的业务发展目标和未来的发展规划，并制定可行的募集资金投向

和其他投资项目规划等。

2、关注辅导对象经营和合规情况

辅导期内，国投证券辅导工作小组不定期与辅导对象的管理层及主要部门负责人进行沟通，持续关注辅导对象生产经营的合法合规性；关注部分所使用场地存在产权瑕疵的规范进展；通过组织自学、集中授课等方式，玫瑰岛接受辅导人员进行《公司法》《证券法》《证券发行上市保荐业务管理办法》《北京证券交易所向不特定合格投资者公开发行股票注册管理办法》等有关法律法规的培训，使其理解发行上市有关法律、法规和政策，理解作为公众公司规范运作、信息披露和履行承诺等方面的责任和义务；督促玫瑰岛按照有关规定初步建立符合现代企业制度要求的公司治理基础，实现股东会、董事会、监事会等组织机构的规范运行，增强辅导对象及接受辅导人员的法制观念和诚信意识；督促玫瑰岛及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员注重口碑声誉情况，积极贯彻执行国家和地方战略，切实履行社会责任；督促玫瑰岛规范和控股股东及其他关联方的关系；督促接受辅导人员完成辅导测试。

3、评估上市条件

本辅导期内，国投证券辅导工作小组结合近期发行上市审核动态及市场典型案例向公司传达最新的监管动态和审核理念，帮助辅导对象对发行上市的最新政策建立更加充分深入的了解，增强辅导对象对保护中小投资者合法权益的重视。同时，对公司是否达到发行上市条件进行综合评估，持续协助公司开展向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市准备工作。

辅导期内，在国投证券辅导工作小组的组织协调下，北京国枫律师事务所（以下简称“律师”）、天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）相关专业人员也共同参与了辅导工作。辅导期内，辅导机构、律师、会计师相关辅导人员根据国家有关法律及中国证监会、证券交易所的有关规定，已按照辅导计划，紧密合作、互相配合，通过全面尽职调查、配合召开中介协调会、督促规范

整改等多种方式，有序开展辅导工作，实现了较好的辅导效果。

二、辅导过程中发现的问题及规范情况

（一）部分土地、房屋产权瑕疵问题及规范情况

1、情况说明

公司持有或租赁的部分土地、房屋建筑存在产权瑕疵：因生产经营需要，公司在中山厂区搭建临时铁棚仓库用于仓储，未及时履行报建手续，导致该部分建筑物未能办理产权证；公司台山厂区建筑占地已超出了广东玫瑰岛卫浴科技有限公司（以下简称“玫瑰岛科技”）现有土地使用权的红线范围，且玫瑰岛科技自建部分仓库、喷涂车间等建筑物时，未及时履行报建手续，导致该部分房屋未能办理产权证。前述瑕疵房产的总建筑面积合计为 15,773.00 平方米

2、问题规范情况

辅导机构针对该问题取得了中山市港口镇综合行政执法局、中山市港口镇城市建设和管理局、台山市三合镇人民政府、台山市三合镇规划建设办公室等主管部门出具的情况说明、证明文件，证明公司可以继续使用上述房屋、土地，不存在计划拆除及行政处罚的情况。

同时，公司控股股东、实际控制人出具承诺：“若玫瑰岛及其子公司因相关房产、临时建筑未履行报批报建手续或未取得不动产权证书导致相关房产、临时建筑被责令拆除或导致玫瑰岛及子公司受到主管机关任何形式行政处罚或承担任何形式的法律责任，本人/本企业将足额补偿玫瑰岛及其子公司因此产生的相关损失，以确保玫瑰岛及其子公司不会因前述资产瑕疵事项受到经济损失。”

（二）实际控制人持股集中导致的公司治理风险问题及规范情况

1、情况说明

截至本报告出具日，公司控股股东中山市伟杉企业管理有限公司（以下简称“伟杉管理”）直接持有公司股份比例为 72.20%，实际控制人徐伟、肖杉、徐思佳及其一致行动人李龙共同控制公司股东会表决权比例合计为 94.20%。公司虽然制定了比较完善的法人治理结构，但仍然不能完全避免控股股东、实际控制人利用其自身地位，通过行使投票权或其他方式对公司的发展战略、经营决策、财

务管理、人事任免等进行不当控制，损害公司治理结构，进而损害公司和中小股东利益的风险。

2、问题规范情况

公司已建立健全的内控制度并持续完善，公司各项内控制度均得以有效执行，公司股东会、董事会、监事会及管理层相互独立、权责明确、相互监督，形成了科学高效的公司治理体系。公司的股东、董事、监事和高级管理人员均按照制度规定行使权利、履行义务，共同致力于公司高效、规范运行的目标。另外，徐思佳已于 2025 年 3 月 3 日辞去中山市虎嗅企业管理中心(有限合伙)(以下简称“虎嗅管理”)执行事务合伙人职务，由持有财产份额最多且对公司业务熟悉的曹松华担任新的执行事务合伙人，自此徐思佳对虎嗅管理不再构成控制，因此实际控制人控制的表决权比例减少 5.80%。

(三) 净利润下降问题及规范情况

1、情况说明

2024 年，公司营业收入同比增长 6.10%但净利润同比下降 28.42%,下降幅度较大。

2、问题规范情况

经核查，报告期内，公司营业收入持续增长，净利润下降的主要原因是期间费用增加，具体情况如下：

报告期内，销售费用金额和销售费用率均呈增长趋势，主要由于以下几方面的原因：公司销售人员数量及工资水平均有所增长；2023 年以来，公司因推广产品而参加展会的频次大幅增加，并且叠加公司为品牌推广加大广告投放；2023 年以来，因销售活动而增加的出差、招待活动等均有所增加；子公司北京玫瑰岛成立于 2023 年 11 月份，其线下门店的租赁及物业费为公司新增的销售费用；公司对销售人员进行股权激励。

报告期内，公司管理费用金额和管理费用率呈增长趋势，主要由于以下几方面的原因：公司管理人员数量及工资水平均有所增长；2024 年公司支付了中介机构的新三板挂牌费用；公司对管理人员进行股权激励。

经辅导机构核查，2024 年营业收入及净利润较 2023 年下滑幅度较大主要受期间费用的影响，符合公司实际经营情况。

（四）会计差错更正事项问题及规范情况

1、情况说明

根据辅导机构尽职调查过程中发现，公司 2024 年存在会计差错更正事项，主要为变更废料的成本核算方法，不涉及财务报表科目的变化，仅影响主营业务成本、其他业务成本及主营业务毛利率、其他业务毛利率等财务指标。

2、问题规范情况

为更准确反映各会计期间的经营成果及相关会计科目列报，辅导机构督促公司对前期会计差错更正，更正后，公司财务报表未发生变化。申报会计师对前述会计差错更正事项出具了《重要前期差错更正情况的鉴证报告》（天健审〔2025〕3-436 号）。

三、辅导工作效果

（一）辅导机构辅导计划和实施方案的执行情况

1、辅导计划实施方案

辅导期内，国投证券和玫瑰岛均认真履行了《辅导协议》的相关约定，按照辅导计划诚实守信地开展了辅导工作。国投证券作为玫瑰岛的上市辅导机构，根据辅导计划和实施方案的安排，积极推进各项辅导工作，以勤勉尽责的态度履行辅导职责。辅导期内，玫瑰岛严格遵守了《辅导协议》的有关规定，公司治理层和管理层高度重视辅导工作，保证了国投证券与公司各相关部门沟通联系、问题整改反馈、资料收集整理等事宜顺利进行，使得各项辅导工作能按计划顺利开展。辅导工作的实际执行情况与辅导计划不存在差异。辅导对象不存在未按辅导计划开展工作的情况，不存在变更实施方案的情况。

2、辅导人员

辅导工作小组成员包括胡家彬、刘腾蛟、吴中华、胡遥、李宝嘉、张敬衍、王健、李秋函。因工作安排变更，李宝嘉在第一期辅导期间退出辅导小组。为进一步加强辅导工作，第一期辅导期间新增刘虹沁作为辅导工作人员加入辅导工作

小组，上述辅导工作小组成员均具备专业胜任能力，对辅导工作的有效性具有积极影响。

除国投证券外，参与本期辅导工作的其他中介机构包括律师、会计师。辅导期内，辅导机构未发生变化。

（二）规范公司治理结构、会计基础工作、内部控制制度情况

一是公司治理结构方面：辅导对象建立健全了符合上市公司要求的法人治理结构，股东会、董事会、监事会能够按照相关法律、行政法规、规章、规范性文件以及《公司章程》等法律规则及制度赋予的职权独立规范运作、履行各自的权利并承担相关义务。公司的管理层遵守《公司法》《公司章程》及《总经理工作细则》等相关制度的要求行使职权。

二是会计基础工作方面：辅导对象设置了专门会计机构、配备专业的会计人员、制定了各项会计制度。辅导对象的会计师就其最近三年财务会计报告出具了无保留意见的审计报告（《2022 年度审计报告》（天健审（2024）3-317 号）、《2023 年度审计报告》（天健审（2024）3-317 号）、《2024 年度审计报告》（天健审（2025）3-382 号）。

三是内部控制制度方面：为保证日常业务有序进行和持续发展，结合行业特性、自身特点及以往的运营管理经验，制定涵盖人事与财务、营销与售后、生产与研发、采购与销售等各个具体方面的管理制度，确保公司各项工作都有章可循，风险可控，规范运行。辅导对象的会计师出具了无保留结论的《内部控制审计报告》（天健审（2025）3-392 号）。

（三）辅导对象的相关人员掌握证券市场制度规则情况

辅导对象及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员、持有百分之五以上股份的股东（或其法定代表人）等相关接受辅导的人员已掌握发行上市、规范运作等方面的法律法规和规则，理解发行上市的有关法律法规、证券市场监管运作和信息披露的要求，知悉信息披露和履行承诺等方面的责任、义务以及相应的法律责任。

（四）辅导对象及其相关人员了解证券市场概况情况

辅导对象及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员、持有百分之五以上股份的股东（或其法定代表人）等相关接受辅导人员充分学习和理解在北京证券交易所上市及规范运作的一系列工作程序和政策规定。辅导对象及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员等相关接受辅导人员已充分了解多层次资本市场各板块的特点和属性，掌握了拟上市板块的定位和相关监管要求情况。

四、证监局历次现场检查关注问题的整改情况

辅导机构对证监局历次现场检查关注问题及时组织辅导对象及有关中介机构进行了充分分析、说明，执行了相应整改措施。经核查，辅导机构认为：辅导对象已对证监局现场检查的关注问题进行了充分整改。

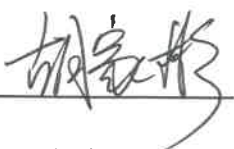
辅导机构自辅导对象最后一次接受现场检查至辅导工作完成期间，持续关注辅导对象相关问题的整改落实以及信息披露义务履行、合法合规经营等情况。经核查，辅导机构认为：辅导对象最后一次接受现场检查至辅导工作完成期间，未发生重大变化。

五、结论

经辅导，本机构认为，辅导对象具备成为上市公司应有的公司治理结构、会计基础工作、内部控制制度，充分了解多层次资本市场各板块的特点和属性；辅导对象及其全体董事、监事、高级管理人员、持有百分之五以上股份的股东（或其法定代表人）和实际控制人已全面掌握发行上市、规范运作等方面的法律法规和规则、知悉信息披露和履行承诺等方面的责任和义务，树立了进入证券市场的诚信意识、自律意识和法治意识。

（本页无正文，为《关于广东玫瑰岛家居股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市辅导情况报告》之辅导机构签章页）

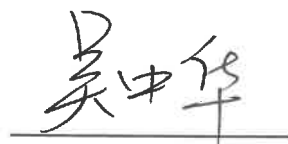
辅导人员签名：



胡家彬



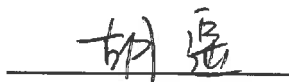
刘腾蛟



吴中华



刘虹沁



胡 遥



张敬衍



王 健



李秋函



国投证券股份有限公司

2025年6月23日