

广东广和律师事务所

关于深圳市维业装饰集团股份有限公司

首次公开发行股票并在创业板上市的

补充法律意见书（五）

中国·深圳·福田区深南大道 1006 号国际创新中心 A 栋 10 层

电话 (Tel): (0755) 83679909 83679824 传真 (Fax): (0755) 83679694

二〇一六年十二月

广东广和律师事务所
关于深圳市维业装饰集团股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书（五）

致：深圳市维业装饰集团股份有限公司

广东广和律师事务所（以下简称“本所”）接受深圳市维业装饰集团股份有限公司（以下简称“发行人”）的委托，作为发行人首次公开发行股票并在创业板上市的专项法律顾问。本所律师在审核、查验发行人相关资料的基础上，根据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《首次公开发行股票并在创业板上市管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公开发行证券公司信息披露的编报规则第12号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》等有关法律、法规的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，于2015年8月13日出具了《广东广和律师事务所关于深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）和《广东广和律师事务所关于深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”），于2015年12月23日出具了《广东广和律师事务所关于深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（一）》（以下简称“《补充法律意见书（一）》”），于2016年3月28日出具了《广东广和律师事务所关于深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（二）》（以下简称“《补充法律意见书（二）》”），于2016年9月21日出具了《广东广和律师事务所关于深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（三）》（以下简称“《补充法律意见书（三）》”），于2016年11月28日出具了《广东广和律师事务所关于深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（四）》（以下简称“《补充法律意见书（四）》”）。

根据中国证券监督管理委员会的反馈意见，本所律师就反馈意见中涉及的具体问题再次进行了审慎核查，本所律师在对相关情况进一步核查和验证的基础

上，就本所再次核查的情况出具本补充法律意见书。本补充法律意见书是对本所律师已经出具的《法律意见书》和《律师工作报告》的相关内容进行修改补充或作进一步说明，本所在《法律意见书》中发表法律意见的声明及所用名称之简称同样适用于本补充法律意见书。

为出具本补充法律意见书，本所律师特作如下说明：

1、本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及本补充法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查、验证，保证本补充法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2、本所仅就与发行人本次发行上市有关的法律问题发表意见，而不对会计、审计、资产评估、内部控制等其他专业事项发表意见。在本补充法律意见书中对有关审计、验资报告和内部控制鉴证报告等专业报告中某些数据和结论的引述，并不代表本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示保证，本所律师并不具备核查和评价该等数据和结论的适当资格。

3、发行人已向本所作出承诺，保证已全面地向本所律师提供了出具本补充法律意见书所必需的、真实的、完整的原始书面材料、副本材料、复印材料或者口头证言，并且提供予本所律师的所有文件的复印件与原件相符，所有文件上的签名、印章均为真实，且一切足以影响本补充法律意见书的事实和文件均已向本所披露，并无任何隐瞒、疏漏之处。

4、本所律师承诺已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行上市申请的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证本补充法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

5、本补充法律意见书仅供发行人为本次发行上市之目的而使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的，或由任何其他人予以引用。

6、本所同意发行人部分或全部在招股说明书中自行引用或按中国证监会审核要求引用本补充法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，同时本所律师承诺已经对有关招股说明书修改后的内容

进行再次审阅并确认。

7、本所同意将本补充法律意见书作为发行人本次申请公开发行股票所必备的法定文件，随同其他申报材料一同上报，并承担相应的法律责任。

基于上述前提，本所律师根据《证券法》的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，在对发行人提供的有关文件和事实进行核查的基础上，出具本补充法律意见如下：

问题二

关于业务模式：（1）请提供报告期各期甲供材料、甲控材（甲指材）和包工包料的收入金额和占比、毛利率对比及原因分析。请说明各期固定总价包干、固定单价、浮动总价、浮动单价的收入金额和占比。（2）对于甲控材（甲指材）的情形，请说明其材料型号、品牌、供应商、采购价格、采购时点是否由发包人提前确定或由发行人自主决定。（3）部分合同的结算价格=合同包干价+变更签证+甲供材/甲分包配合管理费-多供的甲供材金额-临时水电费-违约处罚金，请说明该类合同中甲供材多出部分的原因、所有权、处置情况，相关的材料是否计入项目成本。（4）请说明报告期内的工程是否存在未达到合同约定的“合格”、“优良”的工程质量标准的，是否存在防火涂料部分没有通过当地消防部门的验收的情形，是否存在无法获得合同约定的荣誉。（5）请说明发行人报告期内是否发生重大人、机、料的安全事故，是否存在与分包商的纠纷，是否与发包人存在纠纷。（6）请保荐机构和申报会计师对此（1）、（3）进行核查并发表意见，请保荐机构和发行人律师对此（2）、（4）、（5）进行核查并明确发表意见。

【答复】

一、对于甲控材（甲指材）的情形，请说明其材料型号、品牌、供应商、采购价格、采购时点是否由发包人提前确定或由发行人自主决定

对于甲控材（甲指材）的情形，其材料型号、品牌是由发包人提前确定的，供应商、采购价格、采购时点是由发行人自主决定的。

二、请说明报告期内的工程是否存在未达到合同约定的“合格”、“优良”

的工程质量标准的，是否存在防火涂料部分没有通过当地消防部门的验收的情形，是否存在无法获得合同约定的荣誉

（一）请说明报告期内的工程是否存在未达到合同约定的“合格”、“优良”的工程质量标准的，是否存在防火涂料部分没有通过当地消防部门的验收的情形，是否存在无法获得合同约定的荣誉

国家对建筑装饰行业质量控制制定了一系列的标准规范，如《建筑工程施工质量验收统一标准》、《建筑装饰装修工程质量验收规范》、《建筑地面工程施工质量验收规范》、《住宅装饰装修工程施工规范》等，公司严格执行与主要业务相关的国家和行业标准规范。

公司设立质安部负责公司工程安全及质量管理工作。质安部由经理、副经理、质安工程师、资料员等人员组成。质安部管理工作职能包括：1、建立健全项目部各级人员安全生产责任制；2、制定公司年度质量、安全管理目标；3、对重点项目的施工组织设计进行审核，以及参与部分项目的安全技术交底工作；4、负责对公司所有在建项目的质量、安全工作的检查；5、负责对各项目质检员进行相关技能培训等等。

公司 2005 年通过并开始贯彻 ISO9001 质量管理标准, 2006 年通过 GB/T28001 职业健康安全管理体系及 ISO14001 环境管理体系认证。公司施工工程质量方面严格按照 GB/T19001-2008 质量管理体系标准执行，每个阶段和步骤明确目标责任，落实到岗到人，建立了多层次质量控制管理架构，主要包括：工程质量及安全管理、成本控制管理、工程施工进度管理、档案管理、工程变更管理、工程应急管理。

公司具体施工均按照与甲方签订的合同及相关技术规范履行进行。公司进场前甲方会为公司的施工提供满足施工条件的施工现场，具体施工过程中甲方或甲方的委派人员会随时对施工进度、质量等进行检查，并有监理单位在施工阶段对建设工程质量、造价、进度进行控制，公司的完工进度还需要得到监理单位、甲方在工程进度确认函上确认。

报告期内，公司未发生过重大质量纠纷。深圳市市场和质量监督管理委员会

于 2016 年 7 月 1 日出具《复函》，证明公司报告期内没有违反市场和质量监督管理有关法律法规的记录。

（二）本所律师的核查意见

经核查后，本所律师认为：发行人报告期内的工程不存在未达到合同约定的“合格”、“优良”的工程质量标准，不存在防火涂料部分没有通过当地消防部门的验收的情形，不存在无法获得合同约定的荣誉。

三、请说明发行人报告期内是否发生重大人、机、料的安全事故，是否存在与分包商的纠纷，是否与发包人存在纠纷

（一）发行人报告期内是否发生重大人、机、料的安全事故

发行人制定了《安全生产管理制度》，对安全检查监督制度、安全教育制度、安全技术措施编制审查制度、安全技术交底制度、施工项目部安全管理制度、安全档案制度等进行了规定。

发行人由质安部负责日常安全检查，各工程项目部负责人组织工地质安、技术、保卫等专业管理人员，对工地进行现场全面安全检查。

发行人对员工进行定期不定期的安全培训，工程开工前要根据施工工程的特点，制定相应施工组织设计（方案），根据危险源、特别是重大危险源制定相应的安全技术措施，对特种作业人员进行资格审查，坚持“持证上岗”。公司建立了施工安全事故应急救援预案体系及安全档案制度等。

深圳市福田区安全生产监督管理局于 2016 年 7 月 12 日出具《安全生产情况证明表》：维业股份报告期内未因违反 9 反安全生产法律法规而受到行政处罚，也未接到有关公司发生安全生产事故的报告。

因此，发行人报告期内未发生重大人、机、料的安全事故。

（二）是否存在与分包商的纠纷

发行人除劳务分包及按照相关法律、法规的规定将项目工程中的部分工程（如园林绿化、消防设施等）合法外包给具有专业资质的公司外，主要工程均由发行人自行实施。报告期内，发行人与上述分包商均按照合同约定行使各自权利，履行各自义务，发行人与上述分包商不存在纠纷。

（三）是否与发包人存在纠纷

报告期内，发行人与公司绝大部分客户合作情况良好，除发行人与少量客户存在因客户拖欠工程款的原因导致公司起诉客户的情况，具体情况如下：

1、维业股份诉空军济南南郊离职干部休养所支付工程款案，目前该案件已被法院中止审理，尚未判决。

2、维业股份诉深圳东方高柏酒店管理有限公司支付工程款案，截至本补充法律意见书出具之日，各被告正在筹措款项支付所欠发行人工程款。

3、维业股份（原告）诉江苏宏泰酒店管理有限公司（被告）装饰装修工程合同纠纷截至本补充法律意见书出具之日，被告已提起上诉，该案正在二审审理过程中。

除上述纠纷外，发行人与发包人不存在其他重大纠纷。

（四）本所律师的核查意见

经核查，本所律师认为：发行人报告期内未发生重大人、机、料的安全事故，与分包商不存在纠纷，与发包人不存在除本补充法律意见书披露外的其他重大纠纷。

问题十三

请说明各期末的专项储备和各期计提的安全生产费，相关的安全生产费期后的结转金额、科目，是否符合相关的规定中的结转科目和计提比例。请保荐机构和发行人律师对此进行核查并明确发表意见。

【答复】

一、说明各期末的专项储备和各期计提的安全生产费，相关的安全生产费期后的结转金额、科目，是否符合相关的规定中的结转科目和计提比例

（一）各期末的专项储备和各期计提的安全生产费

单元：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
期初余额	971.59	767.82	895.03	1,094.71

本期计提	2,309.40	2,676.80	2,890.82	3,138.10
本期使用	1,226.59	2,473.04	3,018.02	3,337.78
期末余额	2,054.39	971.59	767.82	895.03

（二）相关的安全生产费期后的结转金额、科目

单元：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
本期结转金额	1,226.59	2,473.04	3,018.02	3,337.78
其中计入科目：				
现金	75.16	164.01	171.16	173.97
应付账款	956.99	1660.12	2547.51	2964.22
其他应收款	194.44	637.2	291.68	179.93
其他	-	11.71	7.67	19.66

发行人各期安全生产费的使用全部系与安全生产直接相关的支出。

（三）是否符合相关的规定中的结转科目和计提比例

根据《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》（财企〔2006〕478号）和《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）的规定，发行人参照建设工程施工企业计提标准，自2012年1月1日起对建筑装饰工程项目按合同金额的2%计提安全生产费专项储备基金，用于安全生产费用开支。

根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）第十九条的规定，建设工程施工企业安全费用应当按照以下范围使用：（一）完善、改造和维护安全防护设施设备支出（不含“三同时”要求初期投入的安全设施），包括施工现场临时用电系统、洞口、临边、机械设备、高处作业防护、交叉作业防护、防火、防爆、防尘、防毒、防雷、防台风、防地质灾害、地下工程有害气体监测、通风、临时安全防护等设施设备支出；（二）配备、维护、保养应急救援器材、设备支出和应急演练支出；（三）开展重大危险源和事故隐患评估、监控和整改支出；（四）安全生产检查、评价（不包括新建、改建、扩建项目安全评价）、咨询和标准化建设支出；（五）配备和更新现场作业人员安全防护用品支出；（六）安全生产宣传、教育、培训支出；（七）安全生产适用的新技术、新标准、新工艺、新装备的推广应用支出；（八）安全设施及特种设备检测检验支出；（九）其他与安全生产直接相关的支出。

发行人严格按照《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》（财企〔2006〕478号）和《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）的规定计提和使用安全生产费，其结转科目和计提比例符合上述规定。

二、本所律师的核查过程及核查意见

（一）核查过程

本所律师会同保荐机构执行了下列核查程序：

1、获取或编制专项储备明细表，复核加计是否正确，并与报表数、总账数及明细账合计数核对是否相符。

2、核查安全生产费用、维简费和其他具有类似性质的费用计提的范围是否符合规定，检查发行人是否满足计提安全生产费的条件。

3、对专项储备的计提额逐项审查至原始凭证，审查安全生产费、维简费和其他具有类似性质的费用的计提是否符合有关规定，检查会计处理是否正确。安全生产费、维简费和其他具有类似性质的费用的提取标准是否符合建筑施工企业以建筑安装工程造价为计提依据的规定。

4、对专项储备的结转金额逐项审查至原始凭证，审查安全生产费、维简费和其他具有类似性质的费用的使用是否符合有关规定的使用范围，检查会计处理是否正确。

5、检查专项储备的列报是否已按照企业会计准则的规定在财务报表中作出恰当列报和披露。

（二）本所律师核查意见

经核查，本所律师认为：发行人安全生产费的提取标准符合建筑施工企业以建筑安装工程造价为计提依据的规定，且其各期结转符合有关规定的使用范围。因此，本所律师认为发行人安全生产费计提和使用符合《高危行业企业安全生产费用财务管理暂行办法》（财企〔2006〕478号）和《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）的规定。

问题十七

请结合发行人对职工的福利安排、各类人员的住房安排、各类人员的划分标准及构成、工作内容、重要性、学历、股权激励安排等分类说明发行人的职工薪酬较低的原因，说明是否存在压低人工薪酬的行为，是否存在股东或其他人员、法人替发行人代付人工薪酬的行为。请保荐机构和申报会计师、发行人律师对此核查并发表意见。

【答复】

发行人目前员工队伍稳定，工资薪酬体系能够适应发行人业务发展的需要。发行人各岗位员工平均薪酬保持稳定，波动较小。发行人不存在压低人工薪酬的行为，不存在股东或其他人员、法人替发行人代付人工薪酬的行为。

一、发行人对员工的福利安排、各类人员的住房安排

为吸引和培养优秀员工，保持行业竞争力，发行人制定了《薪酬与福利管理制度》，建立了较为规范、公平、合理的薪酬管理体系，能较好地适应企业发展要求，促进员工与发行人共同成长发展。目前，发行人的员工薪酬由基本工资、岗位/级别工资、驻外/技术津贴等各种补助构成。

为完善公司福利体系，规范福利管理，同时增强员工的集体归属感，打造企业的凝聚力，公司专门制定了《员工福利管理制度》。员工福利是公司薪酬管理体系的一部分，具体分为四部分内容：一、法定福利，包括社会保险、住房公积金及带薪年假；二、通用福利，包括免费工作餐、工作服、教育培训、体检费等；三、专项福利，包括结婚礼金、生日礼金、住院慰问金、直系亲属去世慰问金等；四、其他福利，包括“人才引进”入深户、政府福利房、商业保险、住宿供给（因公司每年会从各大高校招聘一些应届毕业生扩充维业人才队伍，因此公司对新入职的员工提供1年免费住宿，其中房租费和物业管理费均由公司承担）等。

由上可以看出，发行人为较好地适应企业发展要求，打造企业凝聚力，充分体现公司对员工的关怀与关爱，制定了较为合理的《薪酬与福利管理制度》及《员工福利管理制度》。发行人未来的薪酬制度将以目前的薪酬制度为基础，根据同行业情况进行适时调整，力争平均薪酬水平保持在行业中上水平，从而进一步吸引人才和保持员工队伍的稳定。

二、报告期内发行人各岗位员工薪酬统计情况

报告期内，发行人各岗位员工的构成及薪酬情况统计如下表所示：

岗位构成	2016年6月30日 /2016年1-6月		2015年12月31日 /2015年度		2014年12月31日 /2014年度		2013年12月31日 /2013年度	
	期末员工数量 (人)	员工平均月薪(元)	期末员工数量 (人)	员工平均月薪(元)	期末员工数量 (人)	员工平均月薪(元)	期末员工数量 (人)	员工平均月薪(元)
工程管理人员	291	4,525.16	279	4,286.95	289	4,459.07	291	4,885.27
设计研发人员	44	4,054.22	55	5,019.27	63	4,558.84	48	4,517.52
营销人员	51	6,047.77	61	6,842.84	54	6,840.88	45	5,734.07
预决算人员	42	5,714.66	42	6,141.10	46	6,919.29	33	5,918.48
财务人员	44	6,658.05	40	6,426.53	52	7,073.93	48	6,395.02
行政管理人员	48	8,818.06	41	9,124.42	41	9,207.15	34	9,000.45
全体员工平均工资水平	520	5,281.48	518	5,356.58	545	5,473.27	499	5,420.39

报告期内，发行人各岗位员工平均薪酬保持稳定，波动较小。发行人工程管理人员工资较低，而行政管理人员工资较高的原因均与公司人员的划分标准，工作内容、重要性及学历有关。

（一）各类人员的划分标准及构成、工作内容、重要性及学历的影响

发行人属于工程施工类企业，工程管理人员中不仅包括项目经理，还包括了施工员、质检员、材料员、安全员等，且工程管理人员中有较多人员为直接从项目所在地招聘的基层人员，西北地区和西南地区工程管理基层人员的工资在一定程度上拉低了工程管理人员平均水平。从员工学历来看，截至2016年6月30日，员工总人数520人，大专及大专以下的员工人数为350人，工程管理基层人员中低学历员工较多，也在一定程度上影响了工程管理人员的工资水平。

发行人的行政管理人员中包括公司高管、各业务线分管副总经理、行政部、人力资源部等人员。发行人行政管理人员工资较高，主要因为发行人重视人才作用，实施积极的人才稳定措施，给予发行人各业务线骨干一定的行政职级，因此在划分员工结构和统计人数时，行政管理人员中不仅包括高管，也包括分管副总经理，这在一定程度上既拉高了行政管理人员的平均工资，同时也在一定程度上

拉低了设计研发人员、工程管理人员的平均工资。

发行人在人才管理方面，坚持“以人为本”的人才理念，实行科学有效的培训模式和薪酬激励机制；经过多年的培养和锻炼，现已形成了阶梯型高素质的施工管理队伍。发行人长期对人才的引进和培养，并提供各类学习、交流与合作的平台，不仅能吸引更多的优秀人才加入公司，更为公司日后的可持续性发展奠定了基础。

（二）公司核心员工的稳定性较强

发行人制定了员工晋升通道和员工绩效考核挂钩的工资薪酬体系，发行人员的工资水平随着员工个人能力的提升和工龄、司龄的增长而逐步提升，发行人的核心骨干员工均为跟随维业股份成长多年的老员工，在与公司共同起步、共同成长的过程中，彼此建立了较为深厚的感情，该部分员工认可维业文化和维业价值观，员工稳定性较强；另外发行人一系列精品标杆工程以及坚持“以人为本”的人才理念，也吸引着许多优秀的应届毕业生加入公司，但建筑装饰行业特别是基层工程管理人员工作条件相对艰苦，基层人员流动性较大，基层人员的工资水平相对偏低，随着年轻员工对公司文化、企业价值的认可和个人能力的提升，公司则会适才而用，升职加薪，因此公司员工的平均工资略低于同行业上市公司，但总体仍高于深圳市“建筑装饰和其他建筑业”职工年平均工资。公司在 2012 年度实施了员工持股计划，实现了核心骨干人员间接持股，鼓励核心员工为公司长期服务并分享公司的发展成果。

综上所述，发行人目前员工队伍稳定，工资薪酬体系能够适应公司业务发展的需要。公司未来的薪酬制度将以目前的薪酬制度为基础，根据同行业情况进行适时调整，公司将力争平均薪酬水平保持在行业中上水平，从而进一步吸引人才和保持员工队伍的稳定。公司不存在压低人工薪酬的行为，不存在股东或其他人员、法人替发行人代付人工薪酬的行为。

三、本所律师的核查意见

经核查，本所律师认为：发行人不存在压低人工薪酬的行为，不存在股东或其他人员、法人替发行人代付人工薪酬的行为。

问题十八

发行人存在多个关联人持股的投资公司，请说明上述投资公司所投资的公司名单，是否与发行人有业务往来。请保荐机构和发行人律师对此核查并发表意见。

【答复】

一、发行人存在多个关联人持股的投资公司，请说明上述投资公司所投资的公司名单，是否与发行人有业务往来。请保荐机构和发行人律师对此进行核查并发表意见。

（一）发行人关联人直接或间接持股的投资公司情况

报告期内，发行人关联人直接或间接持股的投资公司如下：

1、深圳华扬立业投资中心（有限合伙）

深圳华扬立业投资中心（有限合伙）（以下简称“华扬投资”）成立于 2015 年 04 月 08 日，现持有深圳市市场监督管理局核发的注册号“440300602449330”的《非企业法人营业执照》，认缴出资金额为 1,600 万元，实缴出资金额为 512 万元，经营场所为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（进驻深圳市前海商务秘书有限公司），执行合伙人为黄云凯。其经营范围为投资兴办实业（具体项目另行申报），投资咨询、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理、保险资产管理等业务及不含其他限制项目），受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务），受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动，不得以公开方募集资金开展投资活动，不得从事公开募集基金管理业务），企业管理咨询（不含限制项目）”。

截至本补充法律意见书出具之日，华扬投资的合伙人、出资额、出资比例以及合伙人性质如下：

序号	名称	合伙人性质	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	黄云凯	普通合伙人	200.00	12.50	64.00	12.50
2	苏敦成	有限合伙人	400.00	25.00	128.00	25.00
3	张汉清	有限合伙人	1,000.00	62.50	320.00	62.50
合计			1,600.00	100.00	512.00	100.00

华扬投资的主要经营业务为投资咨询和投资管理，与发行人不存在同业竞争。华扬投资与发行人报告期内主要客户或供应商不存在重合或关联关系。

2、深圳市维业信诚投资发展有限公司

深圳市维业信诚投资发展有限公司（以下简称“维业信诚”）成立于 2008 年 1 月 9 日，现持有注册号为“440301103116638”的《企业法人营业执照》，注册资本为 3,000 万元，住所为深圳市福田区香蜜新村 13 栋 D5，法定代表人为张汉伟。其经营范围为投资兴办实业（具体项目另行申报），投资咨询（不含限制项目）。

截至本补充法律意见书出具之日，维业信诚的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	张汉伟	2,500.00	83.33
2	罗欢钟	500.00	16.67
合计		3,000.00	100.00

维业信诚主要从事股票、股权投资，与发行人不存在同业竞争。维业信诚与发行人报告期内主要客户或供应商不存在重合或关联关系。

3、深圳市维业博瑞投资有限公司

深圳市维业博瑞投资有限公司（以下简称“维业博瑞”）成立于 2009 年 07 月 20 日，曾持有注册号为“440301104161542”的《企业法人营业执照》，注册资本为 500 万元，住所为深圳市福田区香蜜新村 13 栋 D-5 室，法定代表人为张汉伟。其经营范围为投资兴办实业（具体项目另行申报），企业管理咨询、信息咨询、商务信息咨询、房地产信息咨询（不含人才中介服务及其他限制项目），生物技术的技术开发，国内贸易（不含专营、专控、专卖商品及其他限制项目）。截至本补充法律意见书出具之日，维业博瑞已经注销。

截至注销之日，维业博瑞的股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	维业信诚	330.00	66.00
2	李强	170.00	34.00
合计		500.00	100.00

维业博瑞存续期间未开展经营业务，与发行人不存在同业竞争。维业博瑞与发行人报告期内主要客户或供应商不存在重合或关联关系。

（二）发行人关联人持股的投资公司所投资的公司名单，是否与发行人有业务往来

1、深圳华扬立业投资中心（有限合伙）

经与华扬投资及发行人确认并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，华扬投资无对外投资的企业，亦不存在与发行人的业务往来。

2、深圳市维业信诚投资发展有限公司

经与维业信诚及发行人确认并经本所律师核查，报告期内，维业信诚的对外投资企业为深圳市维业博瑞投资有限公司（截至本补充法律意见书出具之日，维业博瑞已经注销），维业博瑞存续期间与发行人不存在业务往来。

截至本补充法律意见书出具之日，深圳市维业信诚投资发展有限公司无对外投资的企业，亦不存在与发行人的业务往来。

3、深圳市维业博瑞投资有限公司

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，深圳市维业博瑞投资有限公司已经注销。

（三）本所律师的核查意见

经核查，本所律师认为：报告期内，发行人关联人直接或间接持股的投资公司为深圳华扬立业投资中心（有限合伙）、深圳市维业信诚投资发展有限公司、深圳市维业博瑞投资有限公司，维业博瑞是维业信诚的对外投资企业，维业博瑞存续期间与发行人不存在业务往来。截至本补充法律意见书出具之日，华扬投资、维业信诚无对外投资企业，亦不存在与发行人的业务往来，维业博瑞已经注销。

二、本所律师对发行人披露的关联方关系和关联交易的核查意见

经核查发行人报告期内的关联交易，本所律师认为：发行人披露的关联方关系真实、准确、完整，发行人报告期内的关联交易真实、合法、有效，关联交易价格公允，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

问题二十五

关于抵债房产：（1）何种类型的应收账款会采用以房抵债的形式进行结算，发行人是否有相关标准。（2）是由何方主动提出以房抵债的意向，发行人是如何考虑的。（3）报告期内以房抵债的金额，占当期应收账款余额的比例、营业收入的比例。（4）发行人的抵债房产什么情况下出售，什么情况下出租？什么情况下计入投资性房地产，什么情况下计入其他非流动资产？（5）报告期后抵债房产的处置情况，请列示已对外出售房产的出售金额、出售金额占房产账面价值的比例，说明相关款项是否收回；请列示未出售房产的账面价值，占全部抵债房产的比例。（6）请说明抵债房产的入账依据。（7）报告期内是否存在开发商将已抵债给发行人的房产私自卖出的情况。（8）请说明部分房产没有办理房产证，发行人将其计入其他非流动资产的依据。请说明部分房产已办理房产证，部分没有办理的原因，已办理房产证的是否存在减值迹象。房产入账时是否经过评估，如何确定公允价值高于应收账款而不需要计提损失。（9）请保荐机构、申报会计师和发行人律师对上述事项进行核查并发表意见。（10）请说明抵债房产的处置手续是否合法合规及以房抵债是否存在法律风险，对发行人的生产经营是否造成重大影响，发行人未来是否继续接受客户以房抵债的意向，请中介机构发表明确核查意见。

【答复】

一、何种类型的应收账款会采用以房抵债的形式进行结算，发行人是否有相关标准

以房抵债产生的情形主要在公司催收应收账款的过程中，建设方或房地产开发商由于资金周转困难或者其他原因不能按时支付工程款，房地产开发商或建设方为了使其房地产开发项目工程完工销售、资金回笼，往往可能提出将其所已建成尚未出售或已经开始预售的商品房抵偿所欠公司的工程款。含有存量商品房的客户一般情况下在资金周转困难或者其他原因不能按时支付工程款时会以以房抵债的形式进行结算，一般没有固定的标准，按照实际情况去执行以房抵债的结算事宜。

二、是由何方主动提出以房抵债的意向，发行人是如何考虑的

一般情况下房地产开发商或建设方为了促进其房地产开发项目工程销售、减少支付工程款所带来的资金流出，往往可能提出将其所已建成尚未出售或已经开始预售的商品房抵偿所欠公司的工程款。公司为了保全工程款，也倾向于接受以房抵工程款的方案。由于发行人取得客户抵偿工程款的商品房（或商业地产）的目的并不是自己持有，而是为了通过出售取得相应的工程款，因此，发行人获取的抵债房产会尽快出售或出租。截至本补充法律意见书出具之日，兰溪谷小区 18 号楼 2 单元 603 室及储藏室尚待售或待租，除此之外的其他抵债房产均以出售或出租，并且相应款项均以收取。

三、报告期内以房抵债的金额，占当期应收账款余额的比例、营业收入的比例

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
抵债金额（万元）	2,222.52	1,851.35	207.13	-
应收账款余额（万元）	129,344.96	129,694.37	134,309.35	104,799.71
营业收入（万元）	72,375.22	133,808.31	180,165.18	178,224.82
抵债金额占应收账款余额比例（%）	1.72	1.43	0.15	-
抵债金额占营业收入比例（%）	3.07	1.38	0.11	-

从上表中可以看出，报告期内，发行人接受客户以房抵工程款的金额占当期应收账款余额及营业收入的比重均较小。

四、发行人的抵债房产什么情况下出售，什么情况下出租？什么情况下计入投资性房地产，什么情况下计入其他非流动资产

公司第二届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司抵债房产的处理议案》并修订了《应收账款管理制度》，董事会议案中明确指出发行人以抵消工程款取得的商品房持有目的在于回收应收账款，对已经取得的抵债房产应尽快出售或出租，以获得资金的回笼。

发行人取得客户抵偿工程款的商品房的目的并不是为了持有，而是为了通过出售取得相应的工程款，因此，发行人获取的抵债房产会尽快出售。

如果发行人在与客户签订以房抵债协议时，客户不能给予一次免费更名的机会时，则发行人与房地产商直接办理《商品房买卖合同》的网签手续，并办理房产证。针对已经办理房屋产权证并可以出租的房产，在待售期间可以出租以获取一定的租金收益。针对已经办理房屋产权证的房产，发行人将其计入投资性房地产，投资性房地产的入账价值为抵偿应收账款的账面余额。

如果发行人在与客户签订以房抵债协议时，客户可以给予一次免费更名的机会时，则发行人暂时不与房地产商签署《商品房买卖合同》并办理网签手续。当发行人将房产出售给第三人时，由房地产商与该买受人签订《商品房买卖合同》，并将该房屋过户至买受人名下。因此，发行人以房抵债取得的该部分房产没有办理房产证。针对没有办理房产证的房产，发行人的主要目的是为了尽快出售，不存在出租的情况。对于尚未办理房产证且尚未出售的抵债房产，发行人将其计入其他非流动资产，其他非流动资产的入账价值为抵偿应收账款的账面余额。

2014 年、2015 年、2016 年 1-6 月，发行人抵债资产的具体情况如下：

1、2016 年 1-6 月的抵债房产事项的具体情况如下：

单位：万元

抵债事项	是否办理房产证	抵债金额	对各项资产的影响及变化		
			投资性房地产	固定资产	其他非流动资产
世茂智慧之门 1 号 612、1108、1208 室	否	269.60	-	-	269.60
武汉中央文化区 k4 地块一期 2 单元 2 号楼 402 和 502 室	否	500.00	-	-	791.92 ^注
铭廷花园 01 幢 1303、1402、1403 室，02 幢 1102、1202、1203 室	否	1,155.00	-	-	1,161.00
合计		1,924.60	-	-	2,222.52

注：发行人于 2016 年 1 月与绵阳经开万达广场投资有限公司（以下简称“绵阳万达”）、武汉万达东湖置业有限公司（以下简称“武汉万达”）达成协议：公司向武汉万达购买“武汉中央文化区 K4 地块项目”项下两套商品房，购房款 791.92 万元一部分以绵阳万达在《绵阳 CBD 万达广场 SOHO 公寓 D 座室内精装修工程》项下所欠公司工程款中的 500.00 万元予以冲抵，购房款与所欠工程款之间的差额 291.92 万元，在发行人将房产出售后支付给武汉万达。发行人将 291.92 万元欠款计入其他应付款。

2、2015 年度的抵债房产事项的具体情况如下：

单位：万元

抵债事项	是否办理房产证	抵债金额	对各项资产的影响及变化		
			投资性房地产	固定资产	其他非流动资产

龙岩万达广场 A 区 A3#幢 1809、1810 室	否	81.21	-	-	81.21
荆门万达广场 SOHO 公寓 B714-B716、A1709-A1712 室	否	150.60	-	-	150.60
武汉中央文化区 K6 地块一期 4 单元 1103、1104 室	否	382.18	-	-	382.18
芝罘万达广场 E 区底商 E5-01	否	350.32	-	-	312.00
兴庆区民族南街 46#共享春天 1、2、3 号楼 8A03、10A03、13A03、13A04 室	是	457.39	457.39	-	-
兰溪谷小区 16 号楼 1 单元 2101 和 2301 室、16 号楼 2 单元 2101 和 2301 室、18 号楼 2 单元 603 室及其车位和储藏室	是	455.94	467.97	-	-
合计		1,877.64	925.36	-	925.99

3、2014 年度的抵债房产事项的具体情况如下：

单位：万元

抵债房产	是否办理房 产证	抵债金额	对各项资产的影响及变化		
			投资性 房地产	固定资 产	其他非流 动资产
宁波市天境花园 1-902	否	207.13			207.13

五、抵债房产的处置情况，请列示已对外出售房产的出售金额、出售金额占房产账面价值的比例，说明相关款项是否收回；请列示未出售房产的账面价值，占全部抵债房产的比例

报告期内，发行人抵债房产的处置情况具体如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度	合计
报告期内房产抵债金额	2,222.52	1,851.35	207.13	-	4,281.00
上述抵债房产已出售金额(销售价格)	2,222.52	1,394.50	207.13	-	3,824.15
上述已出售房产入账价值	2,222.52	1,394.50	207.13	-	3,824.15
上述已出售房产对应的应收账款价值	1,930.60	1,432.82	207.13	-	3,570.55
上述房产出售收	1,930.60	1,379.87	207.13	-	3,517.60

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度	合计
回金额(扣除处置费用)					
已售房产对应的应收账款回收金额	1,930.60	1,379.87	207.13	-	3,517.60
其中:已办理房产证的抵债房产处置金额	-	457.39	-	-	457.39
未办理房产证的抵债房产处置金额	2,222.52	937.11	207.13	-	3,366.76
未出售的抵债房产金额	-	456.85	-	-	456.85

注: 1、2016 年 1-6 月的抵债房产均已对外销售,“房产抵债金额”比“已出售房产对应的应收账款价值”多出 291.92 万元,是发行人于 2016 年 1 月与绵阳经开万达广场投资有限公司(以下简称“绵阳万达”)、武汉万达东湖置业有限公司(以下简称“武汉万达”)达成协议:公司向武汉万达购买“武汉中央文化区 K4 地块项目”项下两套商品房,购房款 791.92 万元一部分以绵阳万达在《绵阳 CBD 万达广场 SOHO 公寓 D 座室内精装修工程》项下所欠公司工程款中的 500.00 万元予以冲抵,剩余购房款与所欠工程款之间的差额 291.92 万元,在发行人将房产出售后支付给武汉万达。发行人将 291.92 万元欠款计入其他应付款。因此不存在客户以远高于欠款的房产抵债的情形。2016 年 1-6 月的抵债房产未办理房产证,出售时不涉及税费。

2、2015 年的抵债房产除“兰溪谷小区 16 号楼 1 单元 2101 和 2301 室、16 号楼 2 单元 2101 和 2301 室、18 号楼 2 单元 603 室及其车位和储藏室”未对外出售,其他抵债房产已对外销售,“抵债房产已出售金额(销售价格)”比“房产出售收回金额(扣除处置费用)”多 14.63 万元,是出售房产的相关税费。其余出售的抵债房产未办理房产证,出售时不涉及税费。

报告期内发行人抵债房产入账价值 4,281.00 万元,抵偿应收账款账面余额 3,989.08 万元。截至本补充法律意见书出具之日,上述抵债房产出售金额为 3,824.15 万元,出售房产金额占抵债房产的比例为 89.33%;出售抵债房产入账价值 3,824.15 万元,对应的抵偿的应收账款账面余额为 3570.55 万元,通过出售相应抵债房产收回对应的应收账款 3,517.60 万元。

上述已出售抵债房产在出售前已办理房产证的金额为 457.39 万元,未办理产权证的房产金额为 3,366.76 万元。

截至本补充法律意见书出具之日，发行人抵债房产未出售房产价值为 456.85 万元，占全部抵债房产的比例为 10.67%。

六、请说明抵债房产的入账依据

（一）企业会计准则相关规定

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定：“投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。”在《企业会计准则讲解》(2010)第四章第一节中进一步指出：作为投资性房地产的“已出租的建筑物是指企业拥有产权的、以经营租赁方式出租的建筑物，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物”。用于出租的建筑物是指企业拥有产权的建筑物。已出租的建筑物是企业已经与其他方签订了租赁协议，约定以经营租赁方式出租的建筑物。一般应自租赁协议规定的租赁期开始日起，经营租出的建筑物才属于已出租的建筑物。通常情况下，对企业持有以备经营出租的空置建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签定租赁协议，也应视为投资性房地产。这里的空置建筑物，是指企业新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的相关辅助服务在整个协议中不重大的，应当将该建筑物确认为投资性房地产。

一般情况下，企业拥有产权、以经营租赁方式出租、并且在可预见的未来不会改变持有意图的商业地产可以认为符合投资性房地产的定义和确认条件。

根据《企业会计准则第 4 号——固定资产》的规定：固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品提供劳务、出租或经营管理而持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。从固定资产的定义看，固定资产具有的特征之一：固定资产是为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有。企业持有固定资产的目的是为了生产商品、提供劳务、出租或经营管理，这意味着，企业持有的固定资产是企业的劳动工具或手段，而不是直接用于出售的产品。其中“出租”的固定资产：指用以出租的机器设备类固定资产，不包括以经营租赁方式出租的建筑物，后者属于企业的投资性房地产，不属于固定资产。

根据《企业会计准则——基本准则》规定，“资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。预计在资产负债表日起一年内或一个正常营业周期中变现、出售或耗用的资产为流动资产”。

（二）抵债房产计入投资性房地产或其他非流动资产的依据

报告期抵消应收账款取得的商品房在未来会转化为一项非流动资产，发行人在未来较长的时期内使用该项非流动资产并从中获利，在期末编制财务报表时，将其分类为非流动资产。

龙岩万达广场 A 区 A3#幢 1809 和 1810 室共两套商品房、荆门万达广场 SOHO 公寓 B714-B716、A1709-A1712 室共七套商品房、武汉中央文化区 K6 地块一期 4 单元 1103 和 1104 室共两套商品房、芝罘万达广场 E 区底商 E5-01 一套商品房、世茂智慧之门 1 号 612、1108、1208 室共三套商品房、武汉中央文化区 k4 地块一期 2 单元 2 号楼 402 和 502 室共两套商品房，铭廷花园 01 幢 1303、1402、1403 室及 02 幢 1102、1202、1203 室共六套商品房在期末尚未交房或未取得房产证，非发行人持有的房地产，不属于投资性房地产的核算范围，在期末编制财务报表时列示于其他非流动资产中，并在附注中披露其性质。

兴庆区民族南街 46#共享春天 1、2、3 号楼 8A03、10A03、13A03、13A04 共四套商品房和兰溪谷小区 16 号楼 1 单元 2101 和 2301 室、16 号楼 2 单元 2101 和 2301 室、18 号楼 2 单元 603 室及其车位、储藏室等房屋建筑物，在各报告期末均已取得房产证且已出租或虽未出租但公司第二届董事会第二十六次会议作出书面决议，明确表明公司持有房产的目的在于回收应收账款，对已经取得的抵债房产应尽快出售或出租，以获得资金的回笼，公司依据该决议将以上已办理产权证的房屋建筑物作为投资性房地产核算，并按成本模式进行后续计量。

发行人对于以上房屋建筑物的分类均严格按照准则的相关规定执行，划分依据充分合理，符合企业会计准则的规定。

七、报告期内是否存在开发商将已抵债给发行人的房产私自卖出的情况

报告期内，发行人存在接受部分房地产商类客户用商品房抵偿工程款的情况，发行人均与该部分房地产开发商签署了以房抵偿工程款的相关协议，并对抵

债房产及双方的权利义务进行了明确约定，上述房地产商客户均为国内大型的房地产开发商，信誉较好，报告期内不存在开发商私自卖出抵债资产的情况。

八、请说明部分房产没有办理房产证，发行人将其计入其他非流动资产的依据。请说明部分房产已办理房产证，部分没有办理的原因，已办理房产证的是否存在减值迹象。房产入账时是否经过评估，如何确定公允价值高于应收账款而不需要计提损失

（一）说明部分房产没有办理房产证，发行人将其计入其他非流动资产的依据

发行人取得客户抵偿工程款的商品房的目的并不是为了持有，而是为了通过出售取得相应的工程款，因此，发行人获取的抵债房产会尽快出售或出租。

为了避免抵债房屋两次交易过户所产生的相关税费，发行人在与房地产商客户签署相应的以房抵债协议时，房地产商客户一般均会给发行人一次免费更名的机会。即发行人与房地产商客户签署以房抵债协议时，暂时不与房地产商签署《商品房买卖合同》并到房产局办理备案手续。发行人将房产出售给第三人时，由房地产商与该买受人签订《商品房买卖合同》，并将该房屋过户至买受人名下。因此，发行人以房抵债取得的部分房产没有办理房产证。

发行人均与涉及以房抵债的房地产开发商签署了以房抵偿工程款的相关协议，并对抵债房产及双方的权利义务进行了明确约定。根据协议，发行人拥有通过抵债取得的房产的收益权和处置权，在未来期间可以通过出租或出售从该房产中取得收益，但未办理房产证不属于投资性房地产的核算范围，因此发行人将其计入非流动资产。

（二）说明部分房产已办理房产证，部分没有办理的原因，已办理房产证的是否存在减值迹象

对于开发商没有给予发行人更名机会的房产，发行人办理了房产证。

办理了房产证的房产有：共享春天 1、2、3 号楼 8A03、10A03、13A03、13A04 室；兰溪谷小区 16 号楼 1 单元 2101 和 2301 室、16 号楼 2 单元 2101 和 2301 室、18 号楼 2 单元 603 室及其车位、储藏室等房屋建筑物。

其中共享春天 1、2、3 号楼 8A03、10A03、13A03、13A04 室已于 2016 年 9

月出售，发行人已收回款项，因此不存在减值。

兰溪谷小区 16 号楼、18 号楼及相关物业尚未出售，账面价值 467.97 万元。鉴于公司管理层对其持有的投资性房地产的意图主要为赚取租金或资本增值，故在考虑其减值迹象时主要将其与该类商品房当地市价相比。如该类商品房的市价或评估价值低于其账面价值，则存在减值迹象，需要计提减值准备；如该类商品房的市价或评估价值高于其账面价值，则不存在减值迹象，无需计提减值准备。

截至 2015 年 12 月 31 日，兰溪谷小区物业账面价值与当地市价对比情况如下表：

抵债房产	房地点	账面价值 (万元)	市价 (万元)	是否存在 减值迹象
兰溪谷小区 16 号楼 1 单元 2101 和 2301 室、16 号楼 2 单元 2101 和 2301 室、18 号楼 2 单元 603 室及其车位和储藏室	宁夏银川市兴庆区丽景北街东侧兰溪谷小区	467.97	478.61	否

注：2015 年客户以房抵工程款的相关事项大部分集中于 12 月份完成，发行人与客户签署以房抵偿工程款的协议之前均委托具备房地产评估资质的评估机构进行价格咨询，以上房产市价来源于国众联资产评估土地房地产估价有限公司的《房地产价值咨询意见书》。

截至 2016 年 6 月 30 日，兰溪谷小区物业账面价值与当地市价对比情况如下表：

抵债房产	房地点	账面价值 (万元)	市价 (万元)	是否存在减 值迹象
兰溪谷小区 16 号楼 1 单元 2101 和 2301 室、16 号楼 2 单元 2101 和 2301 室、18 号楼 2 单元 603 室及其车位和储藏室	宁夏银川市兴庆区丽景北街东侧兰溪谷小区	456.85	481.96	否

注：上述房地产市价来源于国众联资产评估土地房地产估价有限公司的国众联评报字（2016）第 2-846 号的评估价值。

发行人各期末均在市场上了解其所持有商品房的市场价值，并与账面价值比较。经对比分析，以上商品房均未出现减值迹象，因此各期末均未对以上商品房进行减值测试并计提减值准备。

（三）房产入账时是否经过评估，如何确定公允价值高于应收账款而不需要计提损失

发行人与客户签署以房抵偿工程款的协议之前，均委托具备房地产评估资质的评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司进行价格咨询，并取得该评估机构出具的《房地产价值咨询意见书》。

2016 年 10 月，发行人委托具备证券业务资格的资产评估机构国众联资产评估土地房地产估价有限公司对公司截至 2016 年 6 月末通过抵债取得的投资性房地产和其他流动资产进行了评估，并出具了国众联评报字（2016）第 2-846 号《评估报告》。

综上，发行人相关抵债房产价值经过了具有证券业务资格的评估机构的评估。

上述抵债房产均按双方协商抵债时点的房产市价签署以房抵偿工程款的协议，房产市价参考《房地产价值咨询意见书》确定，因此抵债房产的价值与应收账款金额较为一致，抵债时不存在房产价值低于应收账款而需要对应收账款计提坏账准备的情形。

九、本所律师的核查意见

经核查，本所律师认为：发行人以房抵债形式结算应收账款主要系应房地产开发商或建设方的需要，并非发行人主动选择该形式结算应收账款，故发行人无固定标准；在房地产开发商或建设方主动提出以房抵债的意向时，发行人在考虑工程款可回收性的基础上与房地产开发商或建设方进行谈判；报告期内以房抵债的金额相对于各期应收账款余额的比例及营业收入的比例极小；报告期后抵债房产大部分已处置完毕，部分虽未处置业已出租；抵债房产的入账依据充足，符合《企业会计准则——基本准则》及《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》对确认相关资产的要求；报告期内不存在开发商将已抵债给发行人的房产私自卖出的情况；发行人抵债房产的处置手续，均履行了必要的程序并已依法缴纳了相关税费，合法、合规。

十、抵债房产处置手续的合法合规性及以房抵债是否存在法律风险，对发行人的生产经营是否造成重大影响，发行人未来是否继续接受客户以房抵债的

意向

（一）发行人抵债房产处理手续合法合规

1、办理完毕房屋产权证房屋处置手续的合法合规性

（1）共享春天小区的房屋，发行人经与买受人签署《银川市存量房买卖合同》并依法缴纳了相关税费，现房屋已过户给买受人，房屋转让款发行人已收取完毕。该房屋处置过程合法、合规。

（2）兰溪谷小区房屋除 18 号楼 2 单元 603 及储藏间暂未出租外，其他房屋均已出租，并与承租人签订了《租赁合同》。

综上，发行人抵债房屋中，已办理完毕产权证的房屋的处置手续合法、合规。

2、未办理完毕房屋产权证房屋处置手续的合法合规性

（1）未办理完毕房屋产权证房屋处置手续的合法合规性

发行人在与房地产商客户签署相应的以房抵债协议时，会在抵债协议中附上抵债房屋的房号、建筑面积及房屋价款等信息。由于发行人取得房地产商客户抵偿工程款的商品房（或商业地产）的目的并不是自己持有，而是为了通过出售取得相应的工程款。因此，为了避免抵债房屋两次交易过户所产生的相关税费，发行人在与房地产商客户签署相应的以房抵债的协议时，房地产商客户一般均会给发行人一次免费更名的机会，即发行人与房地产商客户签署以房抵债协议时，暂时不与房地产商签署《商品房买卖合同》并到房产局办理备案手续，待发行人确定该抵债商品房购买人后再与房地产商签署《商品房买卖合同》，并办理房屋产权证书。

发行人将未办理完毕房屋产权证的房屋出售给房产买受人时，具体的流程如下：发行人与房产买受方协商一致后，与房产买受人签订《购房协议书》将该抵债房屋出售给房产买受人，房产买受人向发行人出具《购房承诺书》承诺购买此套房屋并将购房款支付给发行人；同时，发行人向房地产商客户出具《弃权声明书》确认放弃该抵债房屋的产权并要求房地产商客户以房产买受人的名义开具购房发票，然后由房地产商与该抵债房产的买受人签订《商品房买卖合同》，并将该房屋过户至买受人名下，房产买受人直接将购房款支付给发行人，上述款项均已收回。

综上，发行人抵债房屋中，未办理完毕产权证的房屋的处置手续合法、合规。

(2) 以房抵债是否存在法律风险，对发行人的生产经营是否造成重大影响，发行人未来是否继续接受客户以房抵债的意向

A、以房抵债是否存在法律风险，发行人未来是否继续接受客户以房抵债的意向

发行人接受部分房地产商类客户用商品房抵偿工程款，均与房地产开发商签署了以房抵偿工程款的相关协议，并对抵债房产进行了明确约定，上述房地产商客户均为国内大型的房地产开发商，信誉较好，一般不存在合同违约或其他原因导致房屋抵债合同不能实际履行的情况，但不排除未来极少数房地产商客户违约所导致的法律风险。按照发行人现有的关于抵债协议的审核流程及目前处理情况，截至本补充法律意见书出具之日，尚未出现房地产商客户的违约情况，发行人以房抵债所产生的法律风险是可控的。

一般情况下，发行人为了保全工程款、加快资金回笼，也接受房地产商客户提出的以房抵债的意向。鉴于以房抵工程款的情形在建设工程领域是普遍存在的，未来如发行人的房地产商客户向发行人提出以房抵债意向时，发行人在充分考量、评估房地产商的资信情况后，在风险可控并价格公允的情况下仅选择接受资信良好的房地产商客户提出的以房抵债意向，且发行人在签署及履行以房抵债事项时，将严格执行已制定的以房抵工程款审核流程。

B、相关业务对发行人的生产经营是否造成重大影响

发行人取得该类房产的目的是为了出售而非持有，房地产商客户用正在销售的房产抵偿所欠供应商的工程款的行为也是为了促进其房地产开发项目的销售，减少其支付装饰工程款所带来的资金流出。发行人为了保全工程款，加快资金回笼，也倾向于接受以房抵工程款的方案。发行人与部分房地产类客户签署的以房抵工程款的协议具备商业合理性和真实性，发行人大部分抵债房产已经处理完毕，没有发生合同对方违约或其他原因导致房屋抵债合同不能实际履行的情形，以房抵债属于偶发性情况且涉及的金额较小，不会对发行人的生产经营造成重大影响。

(二) 本所律师的核查意见

经核查，本所律师认为：发行人抵债房产处置的手续合法、合规；抵债的房

地产商客户均为国内大型的房地产开发商，信誉较好，一般不存在合同违约或其他原因导致房屋抵债合同不能实际履行的情况，按照发行人现有的关于抵债协议的审核流程及目前处理情况，发行人以房抵债所产生的法律风险是可控的；鉴于以房抵工程款的情形在建设工程领域是普遍存在的，发行人确认未来如发行人的房地产商客户向发行人提出以房抵债意向时，发行人在充分考量、评估房地产商的资信情况后，在风险可控并价格公允的情况下仅选择接受资信良好的房地产商客户提出的以房抵债意向，且发行人在签署及履行以房抵债事项时，将严格执行已制定的以房抵工程款审核流程；相关业务对发行人的生产经营没有造成重大影响。

问题二十六

（1）请把反馈回复第 14 题……（3）请说明报告期内发行人的诉讼事项对发行人生产经营的影响，是否会对发行人造成重大损失。请中介机构核查并发表明确意见。

【答复】

一、请说明报告期内发行人的诉讼事项对发行人生产经营的影响，是否会对发行人造成重大损失。请中介机构核查并发表明确意见

（一）维业股份诉空军济南南郊离职干部休养所支付工程款案

截至本补充法律意见书出具之日，空军济南南郊离职干部休养所 8 号楼装饰工程项目形成的应收款项账面余额为 85 万元。基于目前案件进展情况，发行人认为该笔款项未来收回的可能性较小，根据谨慎性原则，对上述工程项目形成的应收款项账面余额为 85 万元进行全额计提坏账，发行人对该款项计提的坏账准备充分适当。

本所律师认为：该案件涉及的应收款项金额较小，且发行人全额计提了坏账准备，该案件对发行人的预计影响已在相关坏账准备计提中予以充分考虑，该案件不会对发行人的生产经营、财务状况、经营效益造成重大影响，也不会给发行人造成重大损失。

（二）维业股份诉深圳东方高柏酒店管理有限公司支付工程款案

维业股份诉深圳东方高柏酒店管理有限公司支付工程款案涉及的应收账款账面余额为 2,400 万元,已计提坏账准备 720 万元,应收账款账面价值为 1,680 万元。发行人已针对该项诉讼采取了财产保全措施,该项诉讼涉及的保全财产价值合计 3,592.80 万元,基于谨慎性考虑后公司以上述保全财产价值的 50%作为预计未来现金流量的现值,被保全资产预计未来现金流量现值为 1,796.40 万元,高于该应收账款的账面价值。发行人对该款项计提的坏账准备充分适当。

基于报告期获取的证据及保全财产预计未来现金流量现值的合理预期,深圳市中级人民法院已判决发行人二审胜诉,如深圳东方高柏酒店管理有限公司拒不付款,发行人则可申请强制执行措施收回工程款,不会对公司的生产经营和财务状况造成重大影响。

本所律师认为:维业股份诉深圳东方高柏酒店管理有限公司支付工程款案涉及应收账款金额 2,400 万元,发行人已经采取了诉讼保全措施,并且深圳市中级人民法院已判决发行人二审胜诉,如深圳东方高柏酒店管理有限公司拒不付款,发行人则可申请强制执行措施收回工程款。该项诉讼涉及的保全财产价值合计 3,592.80 万元,远高于发行人应收账款的账面价值,且发行人已经充分计提了坏账准备 720 万元。发行人强制执行诉讼保全财产预计可以收回公司的应收账款。该案件对发行人的预计影响已在相关坏账准备计提中予以充分考虑,该案件不会对发行人的生产经营、财务状况、经营效益造成重大影响,也不会给发行人造成重大损失。

（三）维业股份（原告）诉江苏宏泰酒店管理有限公司（被告）装饰装修工程合同纠纷

公司基于法院对被告江苏宏泰酒店管理有限公司于判决生效后十日内给付公司工程款 281.16 万元及违约金的一审判决结果,判断该款项不可回收的可能性为 50%,截至 2016 年 6 月末,上述工程项目形成的应收账款账面余额为 281.16 万元,并已计提坏账准备 140.58 万元,计提比例为 50%,应收账款账面价值为 140.58 万元。维业股份诉江苏宏泰酒店管理有限公司（被告）装饰装修工程合同纠纷所涉的应收账款的坏账准备的计提是充分的。

本所律师认为：该案件涉及的应收账款金额为 281.16 万元，金额较小，且发行人已计提了 140.58 万元的坏账准备，目前该项诉讼已经由法院一审判决发行人胜诉，目前正在二审过程中。该案件事实清楚，发行人二审胜诉的可能性极大，该案件对发行人的预计影响已在相关坏账准备计提中予以充分考虑，该案件不会对发行人的生产经营、财务状况、经营效益造成重大影响，也不会给发行人造成重大损失。

（四）维业股份西南分公司原负责人夏先军职务侵占罪引起的三个案件

张小兵（原告）诉发行人（被告一）、发行人西南分公司（被告二）、夏先军（被告三）民间借贷纠纷，涉案金额 107 万元；何建平（原告）诉发行人西南分公司（被告一）、发行人（被告二）、夏先军（被告三）、王梦娟（被告四）借贷合同纠纷，涉案金额 177 万元；代松林（原告）诉发行人（被告一）、发行人西南分公司（被告二）、夏先军（被告三）、王梦娟（被告四）借贷合同纠纷，涉案金额 118 万元，上述三个案件涉案金额合计 401 万元。

上述三个案件系维业股份原西南分公司负责人夏先军涉嫌私刻公章导致的三起民间借贷纠纷，依照《最高人民法院关于在审理经济纠纷案件中涉及经济犯罪嫌疑若干问题的规定》（法释〔1998〕7 号）之规定，因行为人盗窃、盗用单位的公章、业务介绍信、盖有公章的空白合同书，或者私刻单位的公章签订经济合同，骗取财物归个人占有、使用、处分或者进行其他犯罪活动构成犯罪的，单位对行为人该犯罪行为所造成的经济损失不承担民事责任。依照上述条文，行为人夏先军已经被公安机关立案侦查，并且维业股份已向法院申请司法鉴定确认公章的真实性。上述三个案件所有的款项均未转入发行人及发行人西南分公司的银行账户，亦未用于发行人及发行人西南分公司的生产经营。同时，结合案件的证据材料来看，案件存在多处有悖常理之处，三个案件的原告或被害人明知借款协议中约定借款人为发行人西南分公司却将所借款项打入夏先军个人账户中或通过现金支付给夏先军，三个案件的原告或被害人存在明显过错。因此，本所律师认为，发行人对上述案件承担经济责任的可能性较小。

发行人基于谨慎性原则并依据《企业会计准则第 13 号——或有事项》，发行人将上述三个案件所涉及的借款本金共计 330.00 万元全部确认为预计负债。

实际控制人张汉清承诺：“如果公司因上述诉讼的生效判决导致公司承担任

何经济损失（包括赔付借款本金、诉讼费、律师费等），其愿意无条件给予全额补偿，并不要求维业股份支付任何形式的对价。”

本所律师认为：基于对上述案件的行为人涉嫌盗用、私刻公章骗取财物的刑事犯罪行为，发行人承担经济责任的可能性较小，发行人已针对上述三个未决诉讼计提了 330 万元的预计负债，公司实际控制人张汉清先生出具了“如果公司因上述诉讼的生效判决导致公司承担任何经济损失（包括赔付借款本金、诉讼费、律师费等），其愿意无条件给予全额补偿，并不要求维业股份支付任何形式的对价。”的承诺，上述未决诉讼的判决结果不会对发行人的生产经营、财务状况、经营效益造成重大影响，也不会对发行人造成重大损失。

问题二十七

关于夏先军案件。请发行人说明公司涉及诉讼是否已完整披露、是否存在其他潜在重大纠纷，发行人内部控制制度是否健全且被有效执行，充分说明上述案件对发行人未来生产经营的影响。请保荐机构和发行人律师对此进行核查并发表明确意见。

【答复】

一、维业股份西南分公司原负责人夏先军职务侵占罪引起的三个案件的案情概况及进展情况

夏先军在担任维业股份西南分公司负责人期间，涉嫌私刻西南分公司公章与他人签订借款及担保合同，将上述资金据为己有，该行为已触犯刑法并涉嫌构成职务侵占罪。公司已向公安机关报案，成都市公安局双流区分局于 2016 年 6 月 27 日作出了《立案决定书》，目前该案正在刑事侦查阶段。因夏先军涉嫌私刻公章的行为所引起的三个案件相关情况如下：

（一）张小兵（原告）诉发行人（被告一）、发行人西南分公司（被告二）、夏先军（被告三）民间借贷纠纷

张小兵诉至双流县人民法院九江法庭称：维业股份西南分公司于 2014 年 12 月 5 日向其借款 80 万元并出具了《借条》，约定于 2015 年 3 月 4 日前全部归还，

并提供夏先军个人的商铺及其他财产提供担保。借款期限届满后，张小兵称多次催告未收到相应还款，双方因此发生纠纷，张小兵遂将发行人、发行人西南分公司、夏先军诉至法院。

张小兵诉讼请求：1、判令维业股份连带向张小兵偿还借款本金 80 万元，并向张小兵支付违约金 24 万元，并支付逾期还款的资金占用利息；2、判令维业股份连带承担支付张小兵追索借款发生的费用共计 3 万元；3、判令维业股份承担诉讼费用和保全费用。

目前该案正在一审审理过程中，基于夏先军已涉嫌刑事犯罪，维业股份依据《民事诉讼法》的规定，目前已向法院申请中止该诉讼。

（二）何建平（原告）诉发行人西南分公司（被告一）、发行人（被告二）、夏先军（被告三）、王梦娟（被告四）借贷合同纠纷

何建平诉至成都市青羊区人民法院称：维业股份西南分公司向何建平借款 150 万元并签订了《借款协议》，债权担保人为夏先军和王梦娟。何建平称将款借出后，维业股份分公司于 2015 年 9 月 16 日起未支付利息，多次催促未果后将发行人西南分公司、发行人、夏先军和王梦娟诉至法院。

何建平诉讼请求：1、判令维业股份连带向何建平偿还借款 150 万元；2、向何建平支付违约金和支付借款利息 18 万元；2、判令维业股份连带承担支付何建平律师费共计 9 万元；3、判令维业股份承担诉讼费用及何建平为实现债权产生的其他费用。

维业股份辩称：1、无法确认《借款协议》中西南分公司的印章是否属实，对本案借款事实不知情。2、因夏先军涉嫌职务侵占等犯罪正在侦查过程当中，依照相关规定应以刑事案件审理结果为依据，请求法院中止审理。

目前该案正在一审审理过程中，基于夏先军已涉嫌刑事犯罪，维业股份依据《民事诉讼法》的规定，目前已向法院申请中止该诉讼。

（三）代松林（原告）诉发行人（被告一）、发行人西南分公司（被告二）、夏先军（被告三）、王梦娟（被告四）借贷合同纠纷

代松林诉至成都市青羊区人民法院称：2014 年 12 月 16 日，被告夏先军、王梦娟向原告借款并签订《借款协议》，何建平为该协议提供了担保，同日，被

告二向代松林出具了《承诺函》，承诺由被告二对上述借款本金、利息、违约金及实现债权的所有费用提供连带担保。借款到期后，被告三、四不能按时还款，又与代松林签订《借款展期协议》，约定将借款展期至 2015 年 5 月 14 日。2016 年 1 月 19 日，代松林与被告二、三、四及何建平共同签订《还款协议》，约定由被告二、三、四共同承担借款本金、利息、违约金及实现债权的所有费用并放弃何建平担保责任。代松林称上述借款利息仅支付至 2015 年 9 月 16 日，多次催促未果后将维业股份、维业股份西南分公司、夏先军、王梦娟诉至法院。

代松林诉讼请求：1、判令维业股份连带向代松林偿还借款本金 100 万元；2、向代松林支付违约金和支付借款利息 10 万元；2、判令维业股份连带承担支付代松林律师费、公证费共计 8 万元；3、判令维业股份承担诉讼费用及代松林为实现债权产生的其他费用。

维业股份辩称：1、无法确认原告证据中加盖的西南分公司的印章是否属实，没有对西南分公司担保行为出具过授权，西南分公司也没有提供担保的经营范围；2、夏先军以乙方个人名义签署《借款协议》且为自己使用，若该债务属实，应为夏先军个人债务；3、因夏先军涉嫌职务侵占等犯罪正在侦查过程当中，依照相关规定应以刑事案件审理结果为依据，请求法院中止审理。

目前该案正在一审审理过程中，基于夏先军已涉嫌刑事犯罪，发行人依据《民事诉讼法》的规定，目前已向法院申请中止该诉讼。

二、公司涉及诉讼是否已完整披露、是否存在其他潜在重大纠纷

夏先军案件公司涉及诉讼已经准确、完整披露，不存在其他重大潜在纠纷。

三、发行人内部控制制度是否健全且被有效执行，上述案件对发行人未来生产经营的影响

（一）发行人内部控制制度是否健全且被有效执行

报告期内张小兵、何建平、代林松等三人诉发行人、西南分公司及夏先军所涉民间借贷纠纷案件系上述案件的行为人夏先军涉嫌构成盗用、私刻印章以企图骗取财物的个人违法行为，夏先军的个人行为已构成涉嫌刑事犯罪，属于偶发事件，发行人并不知情也无主观过错，无法预期及预控，且事后发行人已依法向侦查机关、审理法院提交了相关证据，配合查明涉案事实及事后追索。

报告期内，发行人严格执行国家颁布的法律法规及行业规章，按照相关法律法规制定了《内部控制制度》并由董事会予以审议通过。

发行人设有股东大会、董事会、监事会和经营管理层等组织机构，建立健全了股东大会、董事会、监事会等三会制度以及独立董事制度和董事会秘书制度；并根据生产经营需要设置了预算合约部、成本部、采购部、深化设计部、工程管理部、质安部、研发管理部、设计院、会计核算部、资金管理部、人力资源部等职能部门，并相应建立了各项行政管理制度、人事管理制度、工程管理制度、材料采购管理制度、财务管理制度、审计监察管理制度以及技术管理制度等内部控制管理制度。发行人在合同印章管理、人员聘用、分子公司管控、工程运营、工程采购、工程质量、工程款项支付、财务监督等经营环节建立了规范的授权审批流程，各部门在各自职能范围内履行职责，发行人具有健全的组织机构和完善的内部控制体系。

发行人制定了《印章管理制度》、《合同管理制度》、《分子公司管理制度》、《货币资金管理制度》、《费用报销管理制度》等制度，公司的所有印章实行专人保管、专柜保管、领导审批使用和使用登记制度，在经济合同管理、采购、运营、工程管理等环节分别建立了规范的授权审批流程。夏先军案件发生后，发行人进一步加强了对分支机构的内部管控与授权，将分公司所有公章全部收归总部，由总部专人保管；同时加强员工职业道德培训，提高员工的法律规范意识和职业道德。

申报会计师对发行人的内部控制制度进行了专项审核，出具了《内部控制鉴证报告》（信会师报字[2016]第 310817 号），报告的结论性意见为：发行人按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2016 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

综上所述，夏先军私刻印章的行为仅是其个人的违法行为，发行人已建立了比较完善的内部控制制度并且有效地贯彻执行，符合国家有关法律、法规的要求，内部控制制度合法、合理且有效，能够适应公司管理的要求和发展的需要。发行人的内部控制制度健全且被有效执行。

（二）上述案件对发行人未来生产经营的影响

上述三个案件系发行人原西南分公司负责人夏先军涉嫌盗用、私刻公章导致

的三起民间借贷纠纷，依照《最高人民法院关于在审理经济纠纷案件中涉及经济犯罪嫌疑若干问题的规定》（法释〔1998〕7号）之规定，因行为人盗窃、盗用单位的公章、业务介绍信、盖有公章的空白合同书，或者私刻单位的公章签订经济合同，骗取财物归个人占有、使用、处分或者进行其他犯罪活动构成犯罪的，单位对行为人该犯罪行为所造成的经济损失不承担民事责任。依照上述条文，行为人夏先军已经被公安机关刑事立案侦查，目前夏先军已被批准逮捕并羁押在成都双流看守所。发行人已向法院申请司法鉴定确认公章的真实性。上述三个案件所有的款项均未转入发行人及发行人西南分公司的银行账户，亦未用于发行人及发行人西南分公司的生产经营。同时，结合案件的证据材料来看，案件存在多处有悖常理之处，三个案件的原告或被害人明知借款协议中约定借款人为发行人西南分公司却将所借款项打入夏先军个人账户中或通过现金支付给夏先军，三个案件的原告或被害人存在明显过错。因此，广和律师认为，上述案件的行为人夏先军涉嫌构成盗用、私刻公章以骗取财物的刑事犯罪行为，发行人对上述案件承担经济责任的可能性较小。

发行人基于谨慎性原则并依据《企业会计准则第13号——或有事项》，将上述三个案件所涉及的借款本金共计330.00万元全部确认为预计负债。

发行人的实际控制人张汉清亦承诺：“如果公司因上述诉讼的生效判决导致公司承担任何经济损失（包括赔付借款本金、诉讼费、律师费等），其愿意无条件给予全额补偿，并不要求维业股份支付任何形式的对价。”

综上所述：基于对上述案件的行为人涉嫌盗用、私刻公章骗取财物的刑事犯罪行为，发行人承担经济责任的可能性较小，发行人已针对上述三个未决诉讼计提了330万元的预计负债，公司实际控制人张汉清先生出具了全额补偿的承诺，上述未决诉讼的判决结果不会对发行人的生产经营、财务状况、经营效益造成重大影响，也不会对发行人造成重大损失。

四、本所律师的核查意见

经核查，本所律师认为：夏先军案件公司涉及诉讼已经准确、完整披露，不存在其他重大潜在纠纷。夏先军私刻印章的行为仅是其个人的违法行为，发行人已建立了比较完善的内部控制制度并且有效地贯彻执行，符合国家有关法律、法规的要求，内部控制制度合法、合理且有效，能够适应公司管理的要求和发展的

需要。发行人的内部控制制度健全且被有效执行。鉴于发行人对上述案件承担经济责任的可能性较小且发行人已经计提了预计负债，同时发行人实际控制人张汉清已作出全额补偿的承诺，因此上述案件的判决结果不会对公司的财务状况、未来生产经营造成重大影响。

问题二十八

报告期发行人邀请招标方式实现收入金额较大、比例较高。请发行人说明上述业务是否符合《招标投标法》等相关法律法规规定的邀请招标的条件，未能满足公开招投标的原因，是否存在违反《招标投标法》等相关法律法规规定的情形。请发行人说明报告期内各期公开招投标方式承接项目的数量、金额，其中涉及国有资金投入的项目的数量和金额，请保荐机构和发行人律师全面核查发行人报告期承接业务的方式，说明报告期应当履行公开招投标方式承接的业务是否均已履行了公开招投标程序，相关信息披露是否准确完整，说明核查过程、核查方式，并发表明确意见。

【答复】

一、请保荐机构和发行人律师全面核查发行人报告期承接业务的方式，说明报告期应当履行公开招投标方式承接的业务是否均已履行了公开招投标程序，相关信息披露是否准确完整，说明核查过程、核查方式，并发表明确意见

（一）发行人业务的承接方式

发行人主营业务为建筑装饰工程施工业务和建筑装饰设计业务。发行人的经营模式为自主承接业务，自主组织设计或施工。设计、施工项目的承接方式以招投标模式（公开招标、邀请招标）为主，非招投标模式为辅。

根据相关法律法规的规定，对于涉及使用国有资金投资或者国有资金投资占控股或者主导地位的工程项目，发行人均履行了公开招标投标程序。发行人承接的装饰装修工程项目来自民营企业的较多，因此发行人以邀请招标方式承接的工程项目较多，公开招标承接的项目占比略低。

（二）公开招标和邀请招标程序

对于《中华人民共和国招标投标法》规定的必须进行招投标的项目和业主要求进行招投标的项目，发行人组织有关人员进行投标。具体流程包括：1、信息收集与筛选：经营部门结合公司战略方向收集市场招标信息，市场信息的主要来源包括项目方发布的公开招标公告、项目方向本公司发出的招标公告或投标邀请函等。公开招标的信息来源渠道主要有：各省市的建设工程交易中心网站（即建设局网站）、各企业的招采平台、招标代理的企业网站和各省市地区的政府采购网；2、组织投标：对于满足招标公告所设条件同时亦满足公司设定标准的，在拟投标项目立项申请通过内部评审后，由公司组织项目投标小组按照招标公告规定的流程，进行报名和提交预审申请书。如果通过项目方预审筛选，则公司根据招标要求制作投标文件、编制造价预算文件参与工程竞标并跟进投标结果。3、签订合同：项目中标后，运营中心负责与项目委托方或其代理机构联系，跟进项目合同签约进程，针对合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

对于工程项目投标程序，发行人制定了《工程投标管理实施细则》，用以规范投标行为，防范投标风险，维护发行人利益。发行人相应部门主要评审项目招标文件及公告文件内容，具体情况如下：

发行人运营本部对招标条件及公司的符合性、招标要求、合同条款、工程承包范围的明确性、工程计价原则、工程款支付和结算方式的合理性、违约责任及评分办法等进行评审和分析。法务部对招标程序的合法性、业主方的资信、招标文件的各项法律风险、违约条款及其他合同条件的合法合规性等进行法律评审。

发行人运营中心根据各部门的评审意见提出明确的综合意见，经分管副总审核后报总经理审批。如遇到招标程序不符合程序的项目，最终评审结果为放弃投标。

发行人制定了项目立项会制度，经营部门在获得项目的信息以后，首先要对目标投标项目进行内部立项，由运营中心、工程管理部、法务部和经营主管副总共同组成立项小组，并召开项目立项会议对项目进行评审，对于涉及国有资产而未采用公开招标、可能导致后期项目存在中止、收款困难、诉讼等后果的项目不予立项。

综上，发行人制定的工程项目立项会制度，运营本部对招标条件的审核，法务部对招标程序的合法性、业主方的资信、招标文件的各项法律风险等进行的法

律评审，保证了发行人招标程序的合法合规性。发行人招标程序的合法合规性保证了工程项目应当履行而已经履行了公开招投标程序。

（三）公开招标和邀请招标合同情况统计

报告期内，公开招标和邀请招标合同数量、金额统计情况如下：

承接类型	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	合同数量(个)	合同金额(万元)	合同数量(个)	合同金额(万元)	合同数量(个)	合同金额(万元)	合同数量(个)	合同金额(万元)
公开招标	83	24,908.91	156	94,502.05	156	55,544.49	234	86,804.65
邀请招标	92	102,547.56	191	113,963.71	190	94,214.72	189	97,544.91
其他	25	63.49	10	40.11	84	350.05	103	464.94
合计	200	127,519.95	357	208,505.88	430	150,109.26	526	184,814.51

其中，公开招标的合同中客户类型分类统计如下：

客户类型	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	合同数量(个)	合同金额(万元)	合同数量(个)	合同金额(万元)	合同数量(个)	合同金额(万元)	合同数量(个)	合同金额(万元)
政府、事业单位、国企	62	20,085.01	103	55,036.94	113	40,278.02	176	58,641.80
民营企业	21	4,823.90	53	39,465.11	43	15,266.47	58	28,162.86
合计	83	24,908.91	156	94,502.05	156	55,544.49	234	86,804.65

从上述统计表中可以看出，2013年-2016年1-6月，发行人通过公开招投标方式取得的合同金额分别为86,804.65万元、55,544.49万元、94,502.05万元和24,908.91万元，占报告期新签合同金额的比重分别为46.97%、37.00%、45.32%和19.53%；其中，涉及国有资金投入的政府、事业单位、国企项目新签合同金额分别为58,641.80万元、40,278.02万元、55,036.94万元和20,085.01万元，所占公开招投标方式取得的合同金额的比重分别为67.56%、72.51%、58.24%和80.63%。

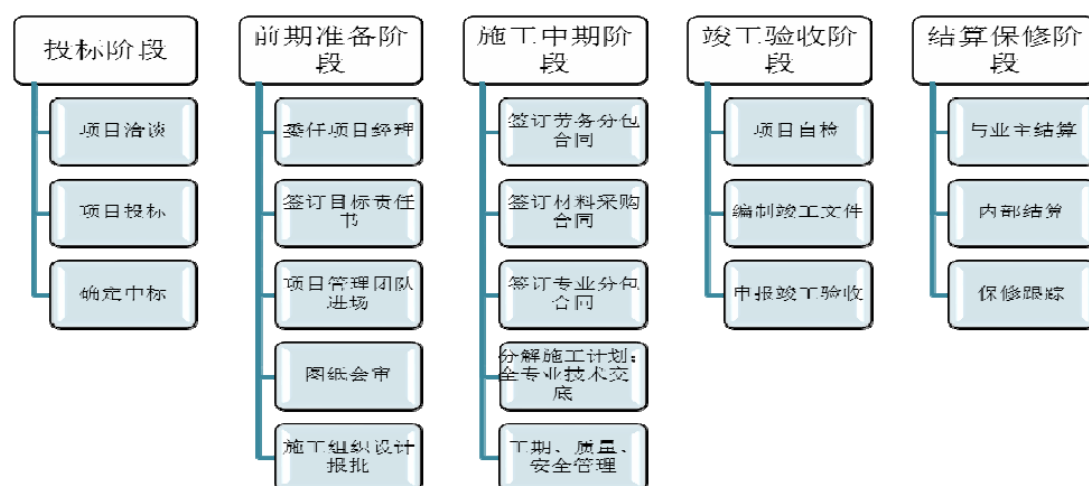
公开招标客户类型中，政府、事业单位、国企等涉及国有资金投入或者国有资金投入占控股或者主导地位的工程项目占比较多。民营企业如腾讯、万达、龙光地产等企业也会以公开招标的方式评选装饰装修公司。

（四）信息披露准确完整

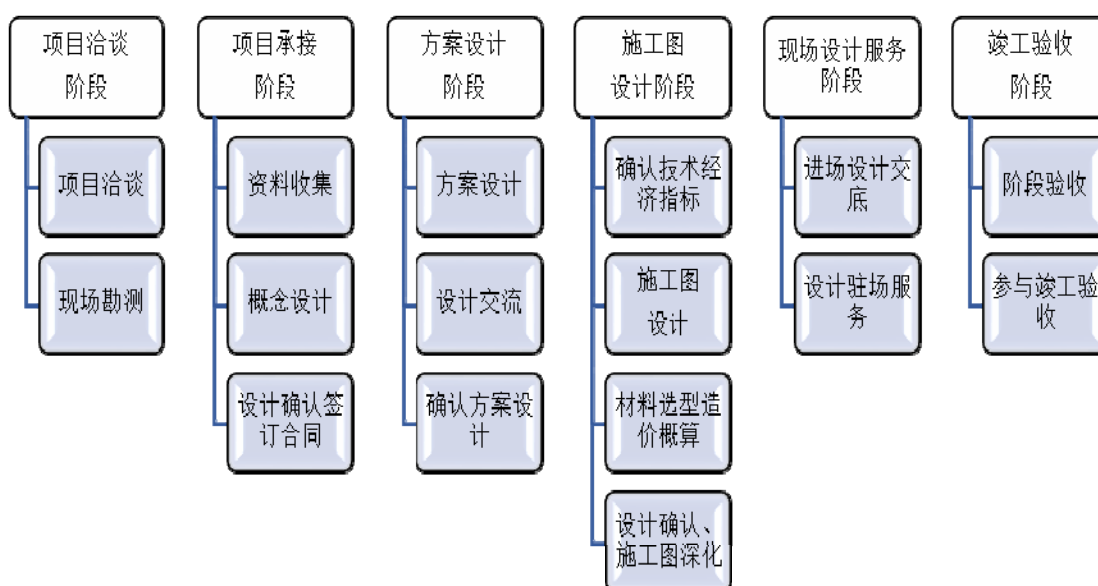
发行人在招股说明书“第六节 业务与技术”之“一、发行人的主营业务及其变化情况”之“（四）发行人主要经营模式”中披露如下：

“（四）发行人主要经营模式

公司的经营模式为自主承接业务，自主组织设计或施工。公司建筑装饰工程施工业务流程如下：



公司建筑装饰设计业务流程如下：



1、项目承接

公司施工、设计项目的承接一般以招投标模式（公开招标、邀请招标）为主，非招投标模式为辅的方式。

（1）招投标模式

招标分为公开招标和邀请招标。公开招标,是指招标人以招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标。邀请招标,是指招标人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标。

对于《中华人民共和国招标投标法》规定的必须进行招投标的项目和业主要求进行招投标的项目,公司组织有关人员进行投标。具体流程包括:①信息收集与筛选:经营部门结合公司战略方向收集市场招标信息,市场信息的主要来源包括项目方发布的公开招标公告、项目方向本公司发出的招标公告或投标邀请函等。②组织投标:对于满足招标公告所设条件同时亦满足公司设定标准的,在拟投标项目立项申请通过内部评审后,由公司组织项目投标小组按照招标公告规定的流程,进行报名和提交预审申请书,如果通过项目方预审筛选,则公司根据招标要求制作投标文件、编制造价预算文件参与工程竞标并跟进投标结果。③签订合同:项目中标后,运营中心负责与项目委托方或其代理机构联系,跟进项目合同签约进程,就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

（2）非招投标模式

非招标模式是指对于不需执行招投标流程的项目,甲方直接向某一家中意的承包单位发出邀请,直接就发包项目的合同条件和价格进行谈判,直至签订合同的模式,也称为“议标”模式,适用于小型或可选择对象不多的特殊项目。该类项目一般由公司业务员开辟各类业务渠道,宣传公司优势,引导业主深入了解公司在装饰施工行业中享有的品牌、信誉及施工能力等综合优势,得到业主认可后进入商务谈判、签订工程业务合同。

（3）公司主营业务收入按业务承接模式分类

报告期内,公司主营业务收入按照业务承接模式分类情况如下:

项目	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
公开	24,884.56	34.39	66,047.71	49.38	73,637.69	40.88	87,826.47	49.29

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
招标								
邀请 招标	47,451.92	65.58	67,672.82	50.60	106,122.25	58.92	89,990.57	50.50
非招投 标模式	16.72	0.02	29.83	0.02	313.35	0.17	369.32	0.21
木制品 销售	-	-	-	-	47.47	0.03	2.00	0.001
合计	72,353.21	100.00	133,750.36	100.00	180,120.75	100.00	178,188.36	100.00

从上表中可以看出，邀请招标和公开招标是公司承接项目的主要方式，公司通过招投标模式取得的营业收入占公司主营业务收入比重超过 99%。”

经核查招股说明书信息披露情况，本所律师认为：招股说明书披露的与发行人承接项目方式相关的信息披露真实、准确、完整。

二、本所律师的核查过程及核查意见

（一）本所律师的核查过程

针对上述问题，本所律师执行了下列核查程序和方式：

1、获取了报告期内工程施工、设计项目合同汇总表，根据客户类型、工程项目性质，逐条复核发行人对项目承接方式的分类是否准确。选取 500 万元以上工程合同，审阅工程合同相应的招投标文件，包括招标公告、招标邀请书、标书、中标通知书等，复核招投标程序是否符合规定，核查是否存在应公开招标而未公开招标的情形。已查阅的 2013 年至 2016 年 1-6 月的工程合同占各期工程合同总金额的比例分别为 84.43%、82.19%、86.76%和 88.17%。对公司市场管理部负责人及工程管理部负责人访谈，了解公开招标情况。

2、取得了深圳市住房和建设局于 2016 年 8 月 3 日出具《关于深圳市维业装饰集团股份有限公司出具无违法违规证明的复函》（深建函[2016]2139 号）：深圳市维业装饰集团股份有限公司自 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期间，无因违反建筑行业有关法律法规而受行政处罚的记录。

（二）本所律师的核查意见

经核查，本所律师认为：报告期内，发行人通过招投标方式承接业务，发行人承接业务合法合规，不存在应履行招投标程序而未履行的情形；报告期发行人

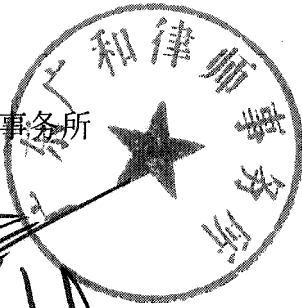
以邀请招标方式实现收入金额较大、比例较高主要是因为发行人承接的民营企业的工程项目较多。发行人承接工程项目的方式符合《招标投标法》等相关法律法规关于公开招标或邀请招标的规定，不存在违反《招标投标法》等相关法律法规规定的情形。招股说明书关于与发行人承接项目方式相关的信息披露真实、准确、完整。

本补充法律意见书一式三份，每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文, 为《广东广和律师事务所关于深圳市维业装饰集团股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书(五)》签署页)

广东广和律师事务所



负责人: 董新

经办律师: 高全增

高全增

经办律师: 杨波

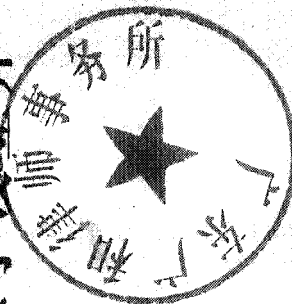
杨波

2016年12月21日

律师事务所执业许可证

证号: 24403199520395803

广东广和 律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关: 广东省司法厅

发证日期: 二零一四年 十一月 十二日

No. 70045340

中华人民共和国司法部监制

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

证号:

215031903190000005

广东广和

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件、准予设立并执业。



广东省司法厅

发证机关:

2014

发证日期:

11

年

月

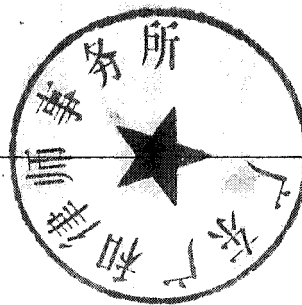
日

律师事务所登记事项 (三)

合 伙 人									
鲁潮	鲁楷	鲁小平	陆文亮	61-69	鲁宏	罗御伦	盘顺辉	沈玉华	孙国东
罗广平	宁 崛	骆建军	毛志晶	65-68	彭志斌	邱东阳	宋玉涵	孙若伟	孙 童
穆 宏	彭志斌	盘顺辉	彭红瑛	69-72	石千章	13-76	孙 坚	27-80	王 博
石玉辉	宋玉涵	孙国东	孙 童	81-84	王佳强	85-88	文景志	89-92	项昭亮
孙建武	汪 旭	魏汉蛟	习 刚	邢顺伟	邢志忠	73-100	杨青松	杨 斌	杨 斌
汪海燕	王 旭	王 博	文景志	89-92	项昭亮	13-16	邢志忠	73-100	杨 斌
王文胜	伍 琼	邢顺伟	邢志忠	73-100	杨 斌	杨 斌	岳 峰	张方硕	张雅丽
吴伟舜	肖 衡	杨 斌	杨 斌	岳 峰	张学辉	张宗建	赵山杉	朱爱新	周 悦
肖才元	薛国超	杨小五	于 奎	张京陆	张智然	周春毅	郑 平	张 晶	张 晶
熊卫国	杨晓肆	游润惠	张 晶	张 晶	张 晶	张 晶	张 晶	张 晶	张 晶

律师事务所登记事项 (四)

合 伙 人									
朱涛	祖冲	蒯同刊	余 余	1971-02	鄢烈超	涂家珍	卜功元	胡生	胡生
鄢烈超	涂家珍	卜功元	胡生	1971-02	胡生	胡生	胡生	胡生	胡生

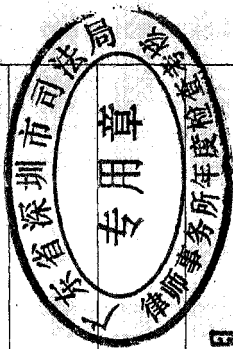


律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

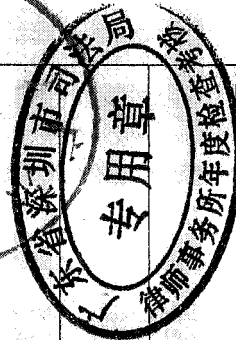
考核年度	2013年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	有效期至2015年5月31日



考核年度	2014年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	有效期至2016年5月31日



考核年度	2015年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	有效期至2017年5月31日



中华人民共和国 组织机构代码证

代码 G 3 4 7 8 2 1 4 - X



机构名称 广东广和律师事务所

机构类型 其他机构(负责人:重新)

地址 广东省深圳市福田区福虹路世贸广场 A C 座 2 0 楼

有效期 自 2014 年 04 月 15 日
至 2018 年 04 月 14 日

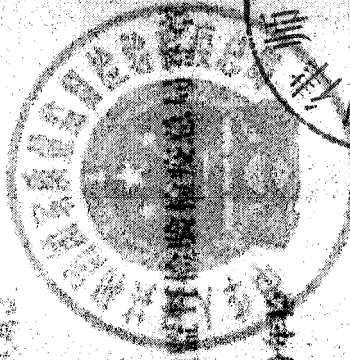
颁发单位 深圳市市场监督管理局

登记号 组代管 440304-3553373



说明

1. 中华人民共和国组织机构代码证由中华人民共和国工业和信息化部(工业和信息化部)统一印制,由中华人民共和国组织机构代码管理中心(工业和信息化部)统一发放,是中华人民共和国组织机构代码的唯一合法凭证。
2. 中华人民共和国组织机构代码证由中华人民共和国组织机构代码管理中心(工业和信息化部)统一印制,由中华人民共和国组织机构代码管理中心(工业和信息化部)统一发放,是中华人民共和国组织机构代码的唯一合法凭证。
3. 中华人民共和国组织机构代码证由中华人民共和国组织机构代码管理中心(工业和信息化部)统一印制,由中华人民共和国组织机构代码管理中心(工业和信息化部)统一发放,是中华人民共和国组织机构代码的唯一合法凭证。
4. 中华人民共和国组织机构代码证由中华人民共和国组织机构代码管理中心(工业和信息化部)统一印制,由中华人民共和国组织机构代码管理中心(工业和信息化部)统一发放,是中华人民共和国组织机构代码的唯一合法凭证。
5. 中华人民共和国组织机构代码证由中华人民共和国组织机构代码管理中心(工业和信息化部)统一印制,由中华人民共和国组织机构代码管理中心(工业和信息化部)统一发放,是中华人民共和国组织机构代码的唯一合法凭证。



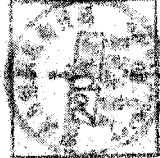
中华人民共和国

国家质量监督检验检疫总局

书有效期内每年 04 月份年检

不另行通知。

年 段 证 本



NO 2014 1164050

中华人民共和国 组织机构代码证

(副本)

代码 63478214-X



机构名称 广东广和律师事务所

机构类型 其他机构(负责人:董新)

地址 广东省深圳市福田区福虹路世贸广场A C座20楼

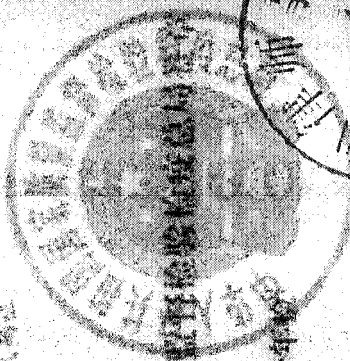
有效期 自2014年04月15日至2018年04月14日

颁发单位 深圳市市场监督管理局

登记号 组代管440301-355373-1



1. 中华人民共和国组织机构代码证是组织机构代码持有人(单位和个人)的唯一标识, 是其在国家质量监督检验检疫总局(以下简称国家质检总局)注册登记的标志, 是其在中华人民共和国境内从事生产经营活动的法定凭证, 是其在中华人民共和国境内从事生产经营活动的法定凭证, 是其在中华人民共和国境内从事生产经营活动的法定凭证。
2. 中华人民共和国组织机构代码证(以下简称代码证)不得出租、出借、转让、涂改、伪造、变造、损毁、丢失。
3. 中华人民共和国组织机构代码证(以下简称代码证)的有效期为十年, 自颁发之日起计算。有效期满前, 代码持有人应当依法办理续证手续。
4. 中华人民共和国组织机构代码证(以下简称代码证)的持有人应当依法使用代码证, 不得将代码证用于其他用途。



中华人民共和国

国家质量监督检验检疫总局

证书有效期内每年04月份年检

恕不另行通知。

年检记录



NO 2014 1164538

执业机构 广东广和

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14403199610424872

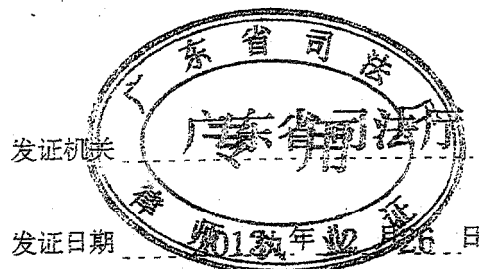
法律职业资格
或律师资格证号 2850



持证人 高全增

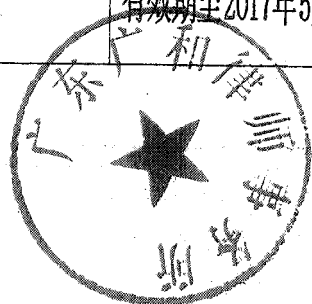
性别 男

身份证号 440301196811192538



律师年度考核备案

考核年度	2015年度
考核结果	称职
备案机关	广东省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期至2017年5月31日



律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 广东广和

律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14403200210480852

法律职业资格
或律师资格证号 18200172060236

发证机关 广东省司法厅
发证日期 2015 年 12 月 26 日



持证人 杨波

性 别 男

身份证号 432925197206250014

律师年度考核备案

考核年度	2015年度
考核结果	称 职
备案机关	广东省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期至2017年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	