

国泰君安证券股份有限公司

关于

江河创建集团股份有限公司

发行股份购买资产

之

独立财务顾问报告

（修订稿）

独立财务顾问



国泰君安证券股份有限公司  
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

二零一三年十二月

## 声明与承诺

国泰君安证券股份有限公司受江河创建集团股份有限公司（以下简称“江河创建”）委托，担任本次发行股份购买资产事宜的独立财务顾问，就该事项向江河创建全体股东提供独立意见，并制作本独立财务顾问报告。本独立财务顾问报告是依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规文件的有关规定和要求，按照行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用和勤勉尽责的原则，通过尽职调查与对《江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产报告书》等文件的审慎核查后出具的，旨在对本次交易进行独立、客观、公正的评价，供广大投资者和有关方参考。

本独立财务顾问特作如下声明：

1、本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由本次交易各参与方提供，有关资料提供方已做出承诺，其所提供的所有信息均为真实、准确、完整的信息，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并愿为上述承诺承担个别和连带的法律责任。

2、本独立财务顾问报告是基于各方均按照江河创建发行股份购买资产的方案全面履行其所负责任的假设而提出的，方案的任何调整或修改均可能使本独立财务顾问报告失效，除非本独立财务顾问补充和修改本独立财务顾问报告。

3、本独立财务顾问已对出具本独立财务顾问报告所依据的事实进行了尽职调查，对本独立财务顾问报告内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

4、本独立财务顾问的职责范围并不包括应由江河创建董事会负责的对本次交易商业可行性的评论。本独立财务顾问报告旨在通过对《江河创建发行股份购买资产报告书》所涉内容进行详尽核查和深入分析，就本次交易是否合法、合规以及对江河创建全体股东是否公平、合理发表独立意见。

5、对于对本独立财务顾问报告的出具有所影响而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问依据有关政府部门、

律师事务所、会计师事务所及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件作出判断。

6、本独立财务顾问在本独立财务顾问报告中就本次交易对上市公司的影响进行了分析，但上述分析仅供投资者参考。本独立财务顾问提请投资者注意，本独立财务顾问报告不构成对江河创建的任何投资建议，本独立财务顾问不对投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策可能产生的任何后果或损失承担责任。

7、本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读江河创建董事会发布的《江河创建发行股份购买资产报告书》等公告、独立董事意见和与本次交易有关的审计报告、法律意见书和盈利预测审核报告等文件之全文。

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，承诺如下：

1、本独立财务顾问已按照法律、行政法规和中国证监会的规定履行了尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与江河创建披露的文件内容不存在实质性差异；

2、本独立财务顾问已对江河创建披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

3、本独立财务顾问有充分理由确信江河创建委托本独立财务顾问出具意见的发行股份购买资产方案符合法律、法规以及中国证监会和证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、本独立财务顾问有关本次发行股份购买资产事项的专业意见已分别提交国泰君安内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见；

5、本独立财务顾问在与江河创建接触后至担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

## 修订说明

《江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产之独立财务顾问报告》及相关文件于 2013 年 9 月 28 日公开披露。根据《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》以及本次发行股份购买资产的最新进展，本独立财务顾问对本报告进行了补充和修订，补充和修订的内容主要体现在以下方面：

一、本次交易已取得中国证监会的核准文件，“重大事项提示”中根据本次交易进展情况修订了本次交易尚需履行的程序；删除了本次交易无法获得批准的风险。

二、补充披露上市公司第一大股东江河源的基本情况，详见本报告“第二章 上市公司基本情况”之“六、上市公司第一大股东及实际控制人情况”。

三、补充披露上市公司本次交易前 12 个月内的资产购买行为，详见本报告“第七章 独立财务顾问意见”之“十二、本次重组前 12 个月内的资产购买行为是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》”。

四、补充披露港源装饰自 1992 年 12 月成立以来历次股权转让和增资行为的相关信息，详见本报告“第四章 交易标的基本情况”之“一、港源装饰的基本情况”。

五、补充披露标的资产未取得权证的土地和房产涉及的集体土地的土地性质及其对生产经营和估值的影响，详见本报告“第四章 交易标的基本情况”之“一、港源装饰的基本情况”。

六、补充披露港源装饰将集体土地及其上厂房、设备出租给一家无关联企业的具体情况，以及江河源对房屋、土地权属瑕疵问题出具的承诺函，详见本报告“第四章 交易标的基本情况”之“一、港源装饰的基本情况”。

七、补充披露港源装饰涉及合同工程款纠纷的案件审理情况、会计处理情况及对估值的影响，详见本报告书“第四章 交易标的基本情况”之“一、港源装饰的基本情况”。

八、补充披露港源装饰正在申请的 13 项专利的相关情况，详见本报告书

“第四章 交易标的基本情况”之“三、港源装饰主营业务的具体情况”。

九、补充披露标的资产主要管理层、核心技术人员、供应商、客户近两年的变动情况，详见本报告书“第四章 交易标的基本情况”之“一、港源装饰的基本情况”和“三、港源装饰主营业务的具体情况”。

十、补充披露本次评估与前次评估之间差异的合理性分析，详见本报告书“第七章 独立财务顾问意见”之“三、本次交易定价依据及公平合理性的分析”。

十一、补充披露本次评估中营业收入预测及财务费用预测的相关信息，详见本报告书“第四章 交易标的基本情况”之“二、标的资产的评估情况”。

十二、补充披露港源装饰应收账款可收回性及坏账准备计提的充分性，详见本报告书“第四章 交易标的基本情况”之“一、港源装饰的基本情况”。

# 目 录

声明与承诺 .....	1
修订说明 .....	3
目 录 .....	5
释 义 .....	8
重大事项提示 .....	12
<b>第一章 本次交易概述 .....</b>	<b>18</b>
一、 本次交易的背景和目的 .....	18
二、 本次交易的决策过程 .....	21
三、 本次交易的主要内容 .....	22
四、 本次交易不构成关联交易 .....	23
五、 本次交易不构成重大资产重组 .....	23
<b>第二章 上市公司基本情况 .....</b>	<b>25</b>
一、 上市公司概况 .....	25
二、 设立情况及上市以来股本变动情况 .....	25
三、 上市公司最近三年控股权变动情况及重大资产重组情况 .....	28
四、 上市公司的主要财务指标 .....	28
五、 上市公司主营业务情况 .....	29
六、 上市公司第一大股东及实际控制人情况 .....	31
<b>第三章 交易对方基本情况 .....</b>	<b>33</b>
一、 交易对方概况 .....	33
二、 城建集团的基本情况 .....	33
三、 自然人王波的基本情况 .....	39
四、 其他事项说明 .....	40
<b>第四章 交易标的基本情况 .....</b>	<b>41</b>
一、 港源装饰的基本情况 .....	41

二、 标的资产的评估情况 .....	90
三、 港源装饰主营业务的具体情况 .....	104
<b>第五章 发行股份情况 .....</b>	<b>124</b>
一、 本次交易方案 .....	124
二、 本次发行前后主要财务数据比较 .....	127
三、 本次发行前后上市公司股本结构变化 .....	127
四、 本次交易不会导致上市公司控制权变化 .....	128
<b>第六章 本次交易合同的主要内容 .....</b>	<b>129</b>
一、 合同主体、签订时间 .....	129
二、 交易价格及定价依据 .....	129
三、 支付方式 .....	129
四、 资产交付或过户的时间安排 .....	130
五、 交易标的自评估基准日至交割日期间损益的归属 .....	131
六、 生效、变更和终止 .....	131
七、 业绩承诺及补偿措施 .....	132
八、 违约责任 .....	133
<b>第七章 独立财务顾问意见 .....</b>	<b>135</b>
一、 主要假设 .....	135
二、 本次交易合规性分析 .....	135
三、 本次交易定价依据及公平合理性的分析 .....	145
四、 本次交易涉及的评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性一致及本次评估定价的公允性分析 .....	160
五、 结合上市公司盈利预测以及董事会讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题 .....	162
六、 对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析 .....	164
七、 对交易合同约定的资产交付安排是否可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任是否切实有效，发表明确意见 .....	169
八、 对本次发行股份购买资产是否构成关联交易进行核查，并依据核查确认	

的相关事实发表明确意见。涉及关联交易的，还应当充分分析本次交易的必要性及本次交易是否损害上市公司及非关联股东的利益.....	169
九、 交易对方与上市公司根据《重组办法》第三十三条的规定，就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议的，独立财务顾问应当对补偿安排的可行性、合理性发表意见。 .....	170
十、 根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》，财务顾问应对拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方是否存在对拟购买资产非经营性资金占用问题进行核查并发表意见.....	170
十一、 根据《关于配合做好并购重组审核分道制相关工作的通知》，财务顾问应对上市公司信息披露和规范运作状况及产业政策和交易类型等事项发表意见.....	171
十二、 本次重组前 12 个月内的资产购买行为是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》 .....	172
十三、 港源装饰自 1992 年 12 月成立以来历次股权转让和增资行为的核查 .....	177
十四、 港源幕墙是否为员工持股平台，期间是否存在股权激励安排或股份代持安排，是否涉及股份支付的会计处理、是否需要补缴相关税费，是否涉及任何法律或经济纠纷或纠纷风险.....	179
十五、 标的资产未取得权证的土地和房产涉及的集体土地的土地性质，是否为农用耕地，影响标的资产正常生产经营的风险大小，以及对本次交易估值的影响.....	180
十六、 港源装饰股东城建集团、王波对因上述房屋、土地的权属瑕疵问题出具的承诺函是否能够完全覆盖相关风险.....	182
十七、 港源装饰及其子公司评估净利润与盈利预测净利润是否存在差异 ..	183
<b>第八章 独立财务顾问结论性意见 .....</b>	<b>184</b>
<b>第九章 独立财务顾问内核程序及内部审核意见 .....</b>	<b>186</b>
一、 内核程序 .....	186
二、 内核意见.....	186
<b>第十章 备查文件 .....</b>	<b>188</b>
一、 备查文件 .....	188
二、 备查时间与地点.....	189

## 释 义

在本独立财务顾问报告中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

### 一、一般术语

上市公司、公司、发行人、江河创建	指	江河创建集团股份有限公司（2013年5月17日前名称为“北京江河幕墙股份有限公司”）
江河公司	指	公司前身北京江河幕墙装饰工程有限公司
江河源	指	北京江河源控股有限公司（前身为北京江河源工贸有限责任公司），江河创建的第一大股东
江河创展	指	北京江河创展投资管理有限公司（前身为北京黔龙华资国际投资管理咨询有限公司）
黔龙投资	指	北京黔龙华资国际投资管理咨询有限公司
江河幕墙	指	北京江河幕墙系统工程有限公司
承达装饰	指	承达集团有限公司
港源装饰、标的公司	指	北京港源建筑装饰工程有限公司
港源设计	指	北京港源建筑装饰设计有限公司，港源装饰全资子公司
港源鹏宇	指	大连港源鹏宇建筑装饰工程有限公司，港源装饰全资子公司
港源鲲宇	指	辽宁港源鲲宇建筑装饰工程有限公司，港源装饰全资子公司
港源天宇	指	北京港源天宇建筑装饰工程有限公司，港源装饰持有其62%股权
港源海宇	指	北京港源海宇建筑装饰工程有限公司，港源装饰持有其60%股权

国门房地产	指	北京国门港源谐庭房地产开发有限公司，港源装饰持有其 50% 股权
港源银雨	指	上海港源银雨光电科技有限公司，港源装饰持有其 45% 股权
城建集团	指	北京城建集团有限责任公司
交易标的、标的资产、拟购入资产	指	城建集团和自然人王波持有的港源装饰合计 26.25% 股权，其中城建集团占 21%，王波占 5.25%
交易对方	指	城建集团和自然人王波
交易价格	指	江河创建收购标的资产的价款
本次交易、发行股份购买资产	指	公司拟通过向城建集团和自然人王波非公开发行股份购买港源装饰合计 26.25% 的股权，其中城建集团转让其持有的港源装饰 21% 股权，王波转让其持有的港源装饰 5.25% 股权
标的股份	指	上市公司本次拟向交易对方发行的人民币普通股（A 股）
报告书	指	《江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产报告书（修订稿）》
独立财务顾问报告、本独立财务顾问报告、本报告	指	《国泰君安证券股份有限公司关于江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产之独立财务顾问报告》
《发行股份收购资产协议》	指	江河创建集团股份有限公司与北京城建集团有限责任公司、王波签署的《非公开发行股份收购资产协议》
《补充协议》	指	江河创建集团股份有限公司与北京城建集团有限责任公司、王波签署的《非公开发行股份收购资产协议之补充协议》

《利润补偿协议》	指	江河创建集团股份有限公司与北京城建集团有限责任公司、王波签署的《利润补偿协议》
建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
发行股份的定价基准日	指	江河创建第三届董事会第五次会议相关决议公告之日
交割日	指	城建集团、王波将标的资产变更至江河创建名下之日（交割日以当月之最后一日为准）
过渡期间	指	自评估基准日（不包括评估基准日当日）至交割日（包括交割日当日）的期间
独立财务顾问、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司，本次发行股份购买资产中江河创建聘请的独立财务顾问
律师、天元律师	指	北京市天元律师事务所
华普天健、会计师、审计机构	指	华普天健会计师事务所（北京）有限公司
中京民信、评估机构	指	中京民信（北京）资产评估有限公司
审计/评估基准日	指	2013年5月31日
最近两年及一期、报告期	指	2011年、2012年和2013年1-5月

元	指	人民币元
---	---	------

## 二、专业术语

公共建筑	指	公共建筑包含办公建筑（包括写字楼、政府部门办公室等），商业建筑（如商场、金融建筑等），旅游建筑（如旅馆饭店、娱乐场所等），科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等），通信建筑（如邮电、通讯、广播用房）以及交通运输类建筑（如机场、车站建筑、桥梁等）
建筑幕墙、外装	指	通常是由面板和支承结构组成的、不分担主体结构所受荷载与作用的建筑外围护系统，是高层建筑外墙子系统的主要形式。根据施工方式的不同，通常分为单元式幕墙和构件式幕墙
鲁班奖	指	建筑工程鲁班奖，由建设部及中国建筑业协会颁发，是我国建筑行业工程质量的最高荣誉奖
室内装饰装修、内装	指	为公共建筑、住宅、酒店及城市商业项目提供室内装修、装饰及相关服务

本独立财务顾问报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本独立财务顾问报告“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

本独立财务顾问提请投资者注意下列重大事项：

### 一、本次交易概览

上市公司将通过向城建集团和自然人王波非公开发行股份购买城建集团及自然人王波所持有的港源装饰合计 26.25% 股权，其中城建集团转让其持有的港源装饰 21% 的股权，王波转让其持有的港源装饰 5.25% 的股权。

参照经具有证券期货业务资格的评估机构以 2013 年 5 月 31 日为基准日进行评估且经北京市国资委核准的评估结果，标的资产的评估值为 47,389.33 万元，经交易各方协商确认，交易价格为 47,397.60 万元。

本次交易前，上市公司收购了黔龙投资 100% 的股权，进而通过黔龙投资持有港源装饰 12.5% 的股权，并将黔龙投资更名为江河创展；然后通过江河创展对港源装饰进行增资的方式实现间接持有港源装饰 38.75% 的股权。本次交易完成后，上市公司将直接持有港源装饰 26.25% 的股权，并通过江河创展间接持有港源装饰 38.75% 的股权，从而合计持有港源装饰 65% 的股权。上市公司的主营业务未发生改变，本次交易不安排配套融资，未导致控股股东和实际控制人发生变更。

本次交易不构成关联交易，亦不构成重大资产重组行为，但符合《重组办法》第四十二条关于上市公司发行股份购买资产的规定，需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核。

### 二、本次交易中的股票发行情况

#### 1、发行价格

本次发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第三届董事会第五次会议决议公告日。发行价格为定价基准日前 20 个交易日上市公司股票交易均价，即

13.92 元/股，该发行价格已经上市公司 2013 年第二次临时股东大会批准。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若发行人发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行价格将依据中国证监会和上海证券交易所的相关规则进行相应调整。

## 2、发行数量

本次发行股份购买资产的股份发行数量为向各交易对方发行股份数量之和。向各交易对方发行股份数量=交易对方向江河创建转让的港源装饰股权的交易价格/发行价格。

根据交易双方协商确定的交易价格，本次发行股份购买资产的交易总额为 47,397.60 万元，按 13.92 元/股的发行价格计算，预计本次发行股份购买资产的发行股份数量为 3,405.00 万股。本次购买资产所发行股份的最终数量将由上市公司股东大会授权董事会根据标的资产的最终交易价格及发行价格确定，并以中国证监会核准数量为准。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若发行人发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则发行数量将随发行价格调整而作相应调整。

## 3、锁定期

根据《重组办法》，为保护上市公司全体股东利益，特别是保护上市公司中小股东的利益，本次交易之交易对方城建集团和自然人王波分别出具了关于本次认购上市公司股份的锁定期承诺函。本次交易对方城建集团和自然人王波承诺：认购获得的上市公司股份自本次发行结束之日起 12 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

## 三、业绩承诺及补偿措施

根据评估报告中港源装饰相应年度的盈利预测数，港源装饰在 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年合并报表口径下拟实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为 15,887.58 万元、19,397.15 万元、22,335.19 万元和 23,447.71 万元。

交易对方的承诺期为本次交易实施完毕后三年，若本次发行股份购买资产于 2013 年度实施完毕，则利润补偿承诺期为 2013 年、2014 年、2015 年；若本次发行股份购买资产于 2014 年度实施完毕，则利润补偿承诺期为 2014 年、2015 年、2016 年。如承诺期间港源装饰的每个年度实际净利润数不足预测的净利润数，则城建集团和王波将按照签署的《利润补偿协议》的规定进行补偿。具体补偿办法详见本报告“第六章 本次交易合同的主要内容”之“七、业绩承诺及补偿措施”。

#### 四、本次交易的条件

2013 年 7 月 15 日，江河创建第三届董事会第五次会议审议通过了《关于公司发行股份购买资产的议案》；2013 年 9 月 25 日，北京市国资委以《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于同意北京港源建筑装饰工程有限公司资产置换的批复》（京国资产权【2013】206 号）批准了本次交易。2013 年 9 月 27 日，江河创建第三届董事会第七次会议审议通过了《关于对<关于公司发行股份购买资产的议案>进行完善的议案》等与本次交易相关的议案，同意上市公司进行本次交易。2013 年 10 月 14 日，江河创建 2013 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司发行股份购买资产的议案》等与本次交易相关的议案，同意公司进行本次交易，并授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜。

本次发行股份购买资产已经获得中国证券监督管理委员会《关于核准江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产的批复》的核准。

#### 五、风险因素

##### 1、标的资产估值风险

截至评估基准日，本次交易的标的资产港源装饰 26.25% 股权的评估价值为 47,389.33 万元，而标的资产所对应的经审计的归属于母公司股东的净资产为 21,226.44 万元，评估增值率 123.26%。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合标的公司的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用了资产基础法和收益法两种方法对标的资产的价值进行评估。考虑评估方法的适用前提和评估目的，本次交易采用收益法评估结果作为最

终评估结果。虽然评估机构在评估过程中严格按照评估的相关规定，并履行了勤勉、尽职的义务，但由于收益法基于一系列假设和对未来的预测，如未来情况出现预期之外的较大变化，可能导致资产估值与实际情况不符的风险，提请投资者注意评估增值较大风险。

## **2、盈利预测风险**

本次交易中华普天健对标的公司和上市公司出具了盈利预测审核报告，虽然盈利预测过程中遵循谨慎性原则，对未来盈利预测的相关风险作出了合理估计，但是由于标的公司和上市公司的实际盈利情况受国内外宏观经济和建筑装饰行业等因素的影响，可能导致报告书披露的盈利预测数据与未来实际经营情况存在差异，提醒投资者注意风险。

## **3、因商誉减值而影响利润的风险**

通过本次交易上市公司实现对港源装饰的控股，该行为属于非同一控制下企业合并，若发行股份的成本大于交易标的净资产公允价值，则上市公司合并资产负债表将形成一定金额的商誉。根据《企业会计准则》规定，本次交易形成的商誉需在未来每年年度终了做减值测试。如果未来港源装饰经营状况未达到预期，可能导致商誉减值，从而影响公司合并报表的利润。

## **4、本次交易可能取消的风险**

上市公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次发行股份购买资产过程中，仍存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能；本次交易标的资产业绩大幅下滑，则本次交易可能将无法按期进行。如果本次交易无法进行或如需重新进行，则交易需面临交易标的重新定价的风险，提请投资者注意。

## **5、市场风险**

港源装饰所处的建筑装饰行业，与国家的经济发展水平关系密切，经济增长的周期性波动对建筑装饰行业有一定影响。如果经济增长发生波动，可能影响建筑装饰的需求，进而影响港源装饰的经营业绩，提请投资者注意风险。

## 6、交易完成后的内外装业务协同发展未达预期的风险

上市公司自创立以来直至 2012 年 6 月完成收购承达装饰以前，一直从事幕墙系统业务，尽管幕墙系统业务与室内装饰装修业务同属建筑装饰行业，幕墙系统业务与室内装饰装修业务客户趋同且有较大的业务协同效应，但是室内装饰装修行业与建筑幕墙行业在业务模式上存在一定的差异，可能存在内外装业务协同发展未达预期的风险；同时，上市公司现有控股子公司承达装饰亦专门从事室内装饰装修业务，虽然港源装饰与承达装饰的目标客户定位和业务区域有所不同，但仍可能存在内部竞争造成的资源浪费风险。

## 7、部分土地、房屋权属瑕疵风险

2003 年 1 月，港源装饰向北京市昌平区小汤山镇人民政府购买了位于小汤山工业园区大东流 295 号的一栋办公楼，该办公楼所占用的土地为集体土地（面积 9,152.89 平方米，港源装饰拥有集体土地使用权证书）。目前，该宗土地及其上建筑物主要用于港源装饰行政部门办公使用，日常使用人员约 100 人，占员工总人数的比例约为 9%。同月，港源装饰从北京中恒远投资咨询有限责任公司租赁取得一宗集体土地的使用权，期限为 50 年，宗地面积约 50 亩。港源装饰在该宗地上建造了一处建筑面积约 9,000 平米的厂房，目前，该宗土地上厂房、设备出租给一家无关联的企业，用于门窗及幕墙生产。港源装饰有少量业务委托该企业加工，2012 年该部分委托加工业务所产生的营业成本占港源装饰营业成本的比例不足 1%。港源装饰的核心业务和优势为内装设计及施工，属于轻资产业务，不需要使用生产厂房。出于成本考虑，幕墙的生产加工主要在项目所在地区进行，多采用外协方式，对上述生产厂房的依赖性较低。

截至 2013 年 5 月 31 日，上述两宗土地及其上房屋的账面净值为 1,902.26 万元。上述两宗土地及其上房屋存在被政府部门依法责令退还、拆除或者改变用途的风险，如果该等土地或者房屋被责令退还、拆除、改变用途，虽然不会对标的公司的正常生产经营产生重大影响，但可能导致标的公司的该等资产遭受部分或全额损失。

北京市昌平区小汤山镇人民政府出具确认函，确认港源装饰占用的上述土地目前不存在规划调整或者拆迁计划的情形，港源装饰可继续占有使用上述土地及

地上房屋。北京市国土资源局昌平分局出具确认函，确认港源装饰所使用的土地不存在规划调整等情形，可继续使用上述土地及地上房屋。北京市昌平区住房和城乡建设委员会出具确认函，确认港源装饰所使用的地上建筑物目前不存在被拆除的情形，也不存在规划调整，港源装饰可继续使用该地上房屋。对于上述存在瑕疵的房屋、土地，交易对方城建集团、王波出具了《承诺函》，承诺：如因上述房屋、土地的权属瑕疵问题对港源装饰造成任何损失，城建集团、王波将按照各自在本次交易中所转让的港源装饰的股权比例向江河创建承担相应的赔偿责任。江河创建第一大股东江河源承诺：如因上述房屋和土地的权属瑕疵问题对港源装饰、江河创建造成任何损失，江河源愿意在城建集团、王波赔偿的基础上，承担其余的全部损失。

## 8、股票价格波动风险

本次交易将对上市公司的生产经营和财务状况产生一定程度的影响，进而影响上市公司股票价格。另外行业的景气度变化、宏观经济形势变化、国家经济政策调整、公司经营状况等因素，都会对股票价格带来影响。因此，上市公司提醒投资者，需关注股价波动及今后股市中可能涉及的风险。

除上述风险外，《江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产报告书（修订稿）》第十三章披露了本次交易的其他风险，提醒投资者认真阅读，注意投资风险。

## 第一章 本次交易概述

### 一、本次交易的背景和目的

#### (一) 本次交易的背景

##### 1、建筑装饰行业发展前景广阔

我国建筑装饰行业持续保持健康快速的发展趋势。根据中国建筑装饰协会 2012 年中国建筑装饰行业发展报告，2012 年全国建筑装饰行业完成工程总产值 2.63 万亿元，比 2011 年增加了 2,800 亿元，增长幅度为 11.20%，比宏观经济增长速度高出约 3.4 个百分点。其中公共建筑装饰装修市场受国家投资规模增长，各项建设事业全面发展的拉动，全年完成工程总产值 1.41 万亿元，比 2011 年增加了 1,600 亿元，增长幅度为 13%；住宅装饰装修市场受房地产投资增幅减缓，国家对房地产市场调控常态化等因素的影响，全年完成工程总产值 1.22 万亿元，比 2011 年增加了 1,200 亿元，增长幅度为 10.80%。

根据中国建筑装饰协会“十二五”发展规划纲要，至 2015 年行业工程总产值力争达到 3.8 万亿元，比 2010 年增长 1.7 万亿元，总增长率为 81%，年平均增长率为 12.30% 左右。其中，室内装饰装修争取达到 2.6 万亿元，比 2010 年增长 1.5 万亿元，增长幅度在 136% 左右，年平均增长率为 18.9% 左右；建筑幕墙要达到 4,000 亿元，比 2010 年增长 2,500 亿元，增长幅度在 167% 左右，年平均增长率为 21.3% 左右，行业发展前景广阔。

中国共产党第十八次全国代表大会提出了城镇化发展战略，新型城镇化带来的对办公楼、文体场馆、交通设施等公共建筑及住宅装饰等的大量需求，也为建筑装饰行业带来强劲的发展动力。

##### 2、建筑装饰行业进入整合时期

随着竞争的日趋激烈和资质要求的提高，建筑装饰行业已经进入整合时

期。根据中国建筑装饰协会“十二五”发展规划纲要，到2015年，中国建筑装饰行业的企业总数力争保持在12万家左右，比2010年减少3万家，下降幅度为20%左右；与此同时，公共建筑装饰装修100强企业的平均产值力争达到25亿元，建筑幕墙专业50强的平均产值争取达到30亿元。通过整合，行业内将形成一批具有规模实力和技术实力的大型建筑装饰企业。

2012年，行业内企业间的并购、重组力度加大，多家百强企业的股权进行了调整与重组，特别是上市公司实施的并购数量与规模都超过2011年。

### 3、公司的“标准化、系统化、全球化”发展战略

建筑装饰行业市场容量巨大，但市场集中度较低，未来将逐步向行业内优势企业集中。为提升上市公司在建筑装饰行业的市场份额，进一步扩大在行业中的领先优势，上市公司一方面以效益为中心，以量化管理为工具，加快管理变革，促进公司效益提升，另一方面也利用资本平台，通过各种并购融资、支付手段，收购具有独特业务优势和竞争实力，并能够和上市公司现有业务产生协同效应的优质企业。

上市公司将在现有幕墙、内装两大业务群，江河幕墙、港源装饰、承达装饰三大产业单位的业务格局的基础上进行有效集成，实现优势互补，协同发展；继续加快系统化战略的实施，加大对区域性或细分行业龙头企业的并购和整合，充分发挥幕墙、内装等相关业务多元化的协同效应。

“系统创造，集成建设”是上市公司的核心经营理念，未来上市公司将继续坚持“标准化、系统化、全球化”发展战略，致力于构建“以创意设计为驱动，以标准化制造为依托，以现场傻瓜式安装为业务模式”的新型绿色建筑系统，努力实现上市公司“为了人类的生存环境”之企业追求。

#### （二）本次交易的目的

本次交易前，上市公司通过受让北京黔龙华资国际投资管理咨询有限公司（江河创展的前身）100%股权，并由江河创展对港源装饰增资5.70亿元，而间接持有港源装饰38.75%股权。根据上市公司之前披露的签订股权收购合作协议

公告，上述增资完成后江河创建将通过非公开发行股份来支付城建集团和自然人股东转让其持有的港源装饰合计 26.25% 的股权的对价。

### **1、通过进一步收购少数股权实现对港源装饰的控股**

本次交易完成后，上市公司将直接持有港源装饰 26.25% 的股权，并通过江河创展间接持有港源装饰 38.75% 的股权，从而合计持有港源装饰 65% 的股权。港源装饰为全国建筑装饰行业百强排名前十名的装饰企业，成为上市公司的控股子公司后，将有利于上市公司的内装业务在大陆地区进一步实现快速拓展，从而为上市公司加快实施系统化战略，扩大内装业务规模奠定基础。

### **2、增加上市公司与被收购公司的业务协同效应**

作为建筑装饰行业的两大细分行业，室内装饰装修和建筑幕墙客户群存在一定重叠，经营模式趋同，具有业务协同效应。收购港源装饰前，上市公司已通过收购承达装饰 85% 的股权成为其控股股东。承达装饰是香港室内装饰行业的领先企业，专门为大型住宅及酒店项目提供专业、高档的室内装饰工程承建服务。为充分利用上市公司的市场平台和管理平台，在中国大陆地区大力开拓内装市场，上市公司于 2012 年 11 月开始策划收购港源装饰的股权，与港源装饰的股东签订了股权收购合作框架协议。作为上述股权收购的一部分，本次发行股份购买资产完成后，上市公司将控股第二家在室内装饰装修行业内的领先企业，从而形成江河幕墙、港源装饰、承达装饰三大产业单位的业务格局，发挥业务协同效应。

### **3、提升上市公司整体实力，使全体股东利益最大化**

根据港源装饰最近两年及一期经审计的财务报告，2011 年末、2012 年末、2013 年 5 月末归属于母公司所有者权益分别为 20,535.27 万元、33,940.83 万元和 80,862.63 万元；2011 年度、2012 年度、2013 年 1-5 月归属于母公司股东的净利润分别为 10,159.62 万元、13,171.39 万元和 6,738.27 万元。本次交易完成后，上市公司归属于母公司股东的权益规模和净利润水平将得以提升，有利于进一步提升公司的综合竞争能力、市场拓展能力、资源控制能力和后续发展能力，提

升上市公司的盈利水平，增强抗风险能力和可持续发展的能力，使股东利益最大化。

#### 4、通过相关多元化经营，抵御周期波动风险

本次交易完成后，上市公司的内装业务将进一步扩大，可以进一步减小幕墙系统业务周期波动风险以及前期投资较大的财务风险，优化公司的主营业务结构。通过相关多元化经营，增强公司的持续经营能力和防御风险能力。

## 二、本次交易的决策过程

2013年7月13日，港源装饰召开股东会，全体股东一致同意本次交易。

2013年7月15日，上市公司与城建集团及王波签署了《发行股份收购资产协议》。

2013年7月15日，上市公司召开第三届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产的议案》及相关议案，同意上市公司本次发行股份购买资产事项。

2013年9月17日，中京民信出具的《资产评估报告》（京信评报字(2013)第125号）经北京市国资委出具的京国资产权[2013]199号批复予以核准。

2013年9月25日，北京市国资委出具了京国资产权[2013]206号批复同意本次交易的方案。

2013年9月27日，上市公司与城建集团及王波签署了《发行股份收购资产协议之补充协议》及《盈利补偿协议》。

2013年9月27日，上市公司召开第三届董事会第七次会议，审议通过了《关于对<关于公司发行股份购买资产的议案>进行完善的议案》、《关于<江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产报告书>（草案）及其摘要的议案》、提请召开临时股东大会等与本次交易相关的议案。

2013年10月14日，上市公司召开2013年第二次临时股东大会，审议通过

了《关于公司发行股份购买资产的议案》、《关于〈江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产报告书〉（草案）及其摘要的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》等与本次交易相关的议案。

### 三、本次交易的主要内容

#### （一）本次交易总体方案

本次交易总体方案为，江河创建拟向城建集团和自然人王波非公开发行股份购买其持有的港源装饰合计 26.25% 股权。

#### （二）交易对方

本次交易的交易对方为城建集团和自然人王波。

#### （三）标的资产

本次非公开发行股份拟购买的标的资产为城建集团和王波持有的港源装饰合计 26.25% 的股权，其中城建集团转让其持有的港源装饰 21% 股权，王波转让其持有的港源装饰 5.25% 股权。

#### （四）标的资产作价

标的资产的交易价格以中京民信出具的、并经北京市国资委核准的《资产评估报告》确认的资产评估结果为基础确定。中京民信对于标的资产分别采用资产基础法、收益法两种方法进行了评估，最终采用收益法评估结果作为评估结论。根据中京民信出具的《资产评估报告》（京信评报字(2013)第125号），截止评估基准日2013年5月31日，标的资产的评估值为47,389.33万元。上述《资产评估报告》已经北京市国资委核准。经由交易各方协商确认，标的资产的交易价格为47,397.60万元。

#### 四、本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方为城建集团和王波，在本次交易前与上市公司及其关联方不存在关联关系，也未因为本次交易构成潜在关联方。本次交易不构成关联交易。

#### 五、本次交易不构成重大资产重组

2013年1月，上市公司完成收购黔龙投资并将其更名为江河创展，而间接持有港源装饰12.5%的股权。2013年3月，江河创展向港源装饰支付的增资款总额为57,000万元，其中1,500万元计入港源装饰的注册资本，增资后江河创展持有港源装饰38.75%的股权。本次交易后，江河创建将直接和间接持有港源装饰65%的股权。

根据上市公司2012年度财务数据和港源装饰财务数据及交易价格情况，有关指标计算结果如下：

单位：万元

项目	资产总额 2012年12月31日	营业收入 2012年度	资产净额（注1） 2012年12月31日
江河创建	1,244,205.46	898,920.45	447,966.58
港源装饰	176,992.81	345,903.67	122,897.60（注2）
占江河创建相应指标比例	<b>14.23%</b>	<b>38.48%</b>	<b>27.43%</b>

注1：根据《重组办法》的相关规定，计算重组指标时，购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。

注2：此处计算重组指标时的成交金额=收购黔龙投资18,500万元+增资57,000万元+本次交易47,397.60万元=122,897.60万元。

根据上述计算结果及《重组办法》的规定，港源装饰2012年末的资产总额及资产净额（成交金额与账面值孰高）与2012年度营业收入均未达到江河创建相应指标的50%，本次江河创建收购港源装饰26.25%股权的交易未构成上市公司重大资产重组行为。

本次交易符合《重组办法》第四十二条关于上市公司发行股份购买资产的规定，并依据《重组办法》第四十六条，本次交易需提交中国证监会并购重组委审核，取得中国证监会核准后方可实施。

## 第二章 上市公司基本情况

### 一、上市公司概况

公司名称	江河创建集团股份有限公司
公司英文名称	Jangho Group Co.,Ltd
股票上市地	上海证券交易所
股票代码	601886
股票简称	江河创建
注册地址	北京市顺义区牛汇北五街5号
办公地址	北京市顺义区牛汇北五街5号
注册资本	112,000 万元
法定代表人	刘载望
营业执照注册号	110000000236322
邮政编码	101300
联系电话	010-60411166
传真	010-60411666
公司网站	www.jangho.com
经营范围	<p>许可经营项目：制造各类幕墙、门窗、钢结构产品；加工各类玻璃、铝材、石材、钢材、金属五金制品等建筑装饰材料；对外派遣实施上市公司境外工程所需的劳务人员。</p> <p>一般经营项目：专业承包；建筑幕墙工程设计；建筑装饰设计；销售各类幕墙、门窗、钢结构产品；销售各类玻璃、铝材、石材、钢材、金属五金制品等建筑装饰材料；技术咨询、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；承包境外建筑幕墙工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；技术开发。</p>

### 二、设立情况及上市以来股本变动情况

#### （一）改制及设立情况

1999年2月4日，北京江河源工贸有限责任公司、自然人刘载望、自然人富仁珠共同出资设立了江河公司，设立时注册资本为1,000万元，其中江河源以现金20万元出资，占股权比例的2%；自然人刘载望以现金15万元和实物资产785万元

出资，占股权比例的80%，自然人富仁珠以现金10万元和实物资产170万元出资，占股权比例的18%。北京方诚会计师事务所对设立时投入的实物资产进行了评估，并出具了方会评字[99]第014号评估报告。北京方诚会计师事务所对上述出资情况进行了验证，出具了方会验字（99）第042号开业登记验资报告书。北京市工商行政管理局于1999年2月4日向江河公司颁发了注册号为1100001023632号企业法人营业执照。

江河公司设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	江河源	20.00	现金	2.00
2	刘载望	800.00	实物资产及现金	80.00
3	富仁珠	180.00	实物资产及现金	18.00
合计	—	<b>1,000.00</b>	—	<b>100.00</b>

## （二）整体变更为股份有限公司

江河公司于2007年4月16日召开了股东会，将公司整体变更为股份有限公司，整体变更后的公司名称为北京江河幕墙股份有限公司。以审计基准日2007年2月28日经审计的账面净资产25,355.34万元，按1：0.828的比例折为21,000万股，未计入股本部分4,355.34万元计入资本公积。安徽华普会计师事务所出具华普验字[2007]第0460号《验资报告》，确认截至2007年2月28日，北京江河幕墙股份有限公司的出资已经缴足。2007年4月29日，公司完成工商登记，领取了注册号为110000000236322的《企业法人营业执照》，注册资本为21,000万元。

北京江河幕墙股份有限公司成立后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	江河源	9,240.00	44.00
2	刘载望	7,585.20	36.12
3	江河汇众	4,174.80	19.88
合计		<b>21,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （三）2011 年公开发行普通股上市

根据中国证券监督管理委员会于2011年7月下发的证监许可[2011]1128号文，核准北京江河幕墙股份有限公司公开发行新股，公司采用网下向询价对象询价配售和网上资金申购定价发行相结合的方式，于2011年8月9日公开发行11,000万股新股，发行价格为20.00元/股，募集资金总额为220,000.00万元，募集资金净额为208,745.49万元，上述资金到位情况经华普天健会验字[2011]4507号《验资报告》验证。公司股票于2011年8月18日在上海证券交易所挂牌交易。本次发行完成后，公司股份总数由45,000万股增加至56,000万股，公司注册资本变更为56,000万元。

首次公开发行后，公司的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	江河源	15,782.26	28.18
2	刘载望	14,184.32	25.33
3	江河汇众	7,806.88	13.94
4	绵阳基金	4,000.00	7.14
5	内蒙古燕京啤酒原料有限公司	1,200.00	2.14
6	北京嘉喜乐投资有限公司	1,200.00	2.14
7	赵美林	458.15	0.82
8	王飞	280.50	0.50
9	王德虎	87.89	0.16
10	公众股东	11,000.00	19.65
	<b>合计</b>	<b>56,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （四）2013 年公司公积金转增股本

2013年4月18日，经公司2012年度股东大会审议，以2012年12月31日公司总股本为基数，按每10股派发现金红利2.60元（含税），共分配股利145,600,000元，并以资本公积金向全体股东每10股转增10股，合计转增560,000,000股。2013年5月，公司利润分配实施完成后总股本为112,000万股，注册资本变更为112,000万元。

转增实施完成后，公司的股权结构为：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	江河源	31,564.52	28.18
2	刘载望	28,408.66	25.36
3	其他非限售股东	52,026.82	46.46
	<b>合计</b>	<b>112,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （五）2013 年公司名称变更

2013 年 4 月 18 日，经公司 2012 年度股东大会审议通过将公司中文名称由原“北京江河幕墙股份有限公司”变更为“江河创建集团股份有限公司”，公司英文名称由原“Beijing Jangho CurtainWall Co., Ltd.”变更为“Jangho Group Co., Ltd.”。公司已办完全部工商变更手续，于 2013 年 5 月 17 日领取了新的营业执照。公司股票简称从 2013 年 6 月 3 日起变更为“江河创建”，公司股票代码不变，债券简称和债券代码不变。

## 三、上市公司最近三年控股权变动情况及重大资产重组情况

上市公司最近三年第一大股东均为江河源，实际控制人均为刘载望和富海霞夫妇，未发生控股权变更的情形。

上市公司最近三年未进行过重大资产重组。

## 四、上市公司的主要财务指标

### （一）资产负债主要数据

单位：万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
资产总额	1,244,205.46	775,574.39	513,203.77
负债总额	791,474.58	364,818.55	345,057.24
所有者权益合计	452,730.88	410,755.84	168,146.53
归属于母公司所有者权益合计	447,966.58	411,156.56	168,243.85

**(二) 利润表主要数据**

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	898,920.45	576,249.05	518,217.26
利润总额	55,520.04	39,705.29	36,365.51
净利润	47,563.51	33,709.74	30,642.27
归属于母公司所有者的净利润	47,849.63	34,028.73	30,916.70

**(三) 现金流量表主要数据**

单位：万元

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
经营活动产生的现金流量净额	-24,042.91	-112,656.02	25,728.72
投资活动产生的现金流量净额	-55,066.33	-10,782.23	-11,980.99
筹资活动产生的现金流量净额	141,205.15	183,126.23	16,792.48
现金及现金等价物净增加额	61,935.53	59,591.40	30,536.71

**(四) 主要财务指标**

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
基本每股收益（元/股）	0.85	0.70	0.69
每股净资产（元/股）	8.00	7.34	3.74
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.43	-2.01	0.57
资产负债率（%）	63.61	47.04	67.24
加权平均净资产收益率（%）	11.00	13.35	20.24

**五、上市公司主营业务情况**

上市公司为行业领先的建筑装饰系统整体解决方案供应商，主要从事建筑

装饰系统的研发设计、生产制造、安装施工与技术服务，为客户提供涵盖建筑幕墙和室内装饰装修的建筑装饰系统整体解决方案。上市公司以“系统创造，集成建设”为企业发展理念，坚持“标准化，系统化，全球化”发展战略。在中国大陆，上市公司深耕本土市场，主要集中在以环渤海、长三角、珠三角三大经济圈为主体的东部地区，以武汉为中心的中部地区和以成渝经济区为中心的西部地区开展业务；在海外上市公司坚持走市场多元化道路，主要集中在中国港澳市场和以新加坡为中心的东南亚市场，以海湾六国为主体的中东市场，以澳大利亚为代表的资源型国家市场和以美国为代表的发达国家市场开展业务。上市公司定位于高端市场，主营业务分为幕墙系统业务和内装系统业务。

上市公司拥有行业内首家国家级企业技术中心和符合合格评定国家认可委员会认可的 CNAS 出口企业检测中心，被北京市认定为光伏建筑一体化北京市工程实验室，并被国家人力资源和社会保障部、全国博士后管理委员会批准设立全国博士后科研工作站。2008 年以来上市公司连续被北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市国家税务局、北京市地方税务局评为高新技术企业。2010 年 12 月上市公司被评为国家火炬计划重点高新技术企业。2011 年 7 月上市公司被国家工业和信息化部、财政部评为全国首批 55 家国家级技术创新示范企业，成为中国建筑建材行业首家国家级技术创新示范单位。2005 年以来上市公司连续位居“中国建筑幕墙行业 50 强企业”的前两名。依托“技术领先、服务领先、品质领先、成本领先”四大竞争优势，近年来上市公司在国内外先后承接了包括中央电视台新址、首都机场 3 号航站楼、上海中心、广州珠江城、澳门新濠天地、新加坡金沙综合娱乐城、阿布扎比金融中心、迪拜无限塔、卡塔尔巴瓦金融区、沙特 CMA Tower 在内的数百项大型标志性幕墙工程，先后获得鲁班奖 24 项，国家优质工程银质奖 7 项。

上市公司上市前一直专注于幕墙系统业务，并取得了快速发展。2011 年上市公司上市后提出了“标准化、系统化、全球化”发展战略，主营业务也开始由专业化向相关多元化转变。2012 年通过成功收购承达装饰以及就最终控股港源装饰达成协议并取得实质进展，上市公司已经高起点的进入了国内外内装市场，上市公司的主营业务已由原来单一的幕墙业务转变为“内外兼修”、幕墙与内装齐头并进的业务格局。

2013年5月，上市公司正式更名为江河创建集团股份有限公司。在上市公司更名的同时，为了保留和发展江河在幕墙行业的强势品牌，江河创建新设立子公司北京江河幕墙系统工程有限公司（以下简称“江河幕墙”），江河创建将把上市公司的主要幕墙业务逐步分立并注入江河幕墙，江河创建主要保留投融资等集团总部管理职能，并作为集团的企业技术中心和产业孵化器，最终形成以江河创建为集团控股管理公司，下辖幕墙、内装等两大业务群，形成江河幕墙、港源装饰、承达装饰三大产业单位的业务格局。

上市公司最近三年的主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2012年度	2011年度	2010年度
幕墙系统	781,124.91	576,066.26	518,103.85
内装系统	117,291.42	-	-
合计	<b>898,416.33</b>	<b>576,066.26</b>	<b>518,103.85</b>

## 六、上市公司第一大股东及实际控制人情况

### （一）第一大股东

上市公司第一大股东为北京江河源控股有限公司。截至本报告签署日，江河源持有本公司股份31,564.52万股，占本公司总股本的28.18%。

江河源成立于1998年11月27日，注册号为：110113007265079，由自然人刘载望、富海霞共同出资设立，营业地址位于北京市顺义区牛山地区牛山环岛西侧500米，注册资本5,000万元，其中刘载望占85%，富海霞占15%，法定代表人为富海霞。主营业务有项目投资、投资管理；经济贸易咨询；销售机械电气设备、电子产品、汽车配件、五金、交电、化工产品（一类易制毒化学品及化学危险品除外）、建筑材料（不含沙石）、通讯器材、计算机软硬件及外围设备；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；仓储服务，物业管理，酒店管理，餐饮管理；家居装饰及设计，园林绿化服务及风景园林工程设计；接受委托提供劳务服务（不含对外劳务合作、排队服务）；货物进出口、代理进出口、技术进出口；组织文

化艺术交流活动（除演出及演出中介），企业形象策划、会议服务、组织展览展示活动，工艺品设计，电脑图文设计，广告设计、制作、代理、发布。

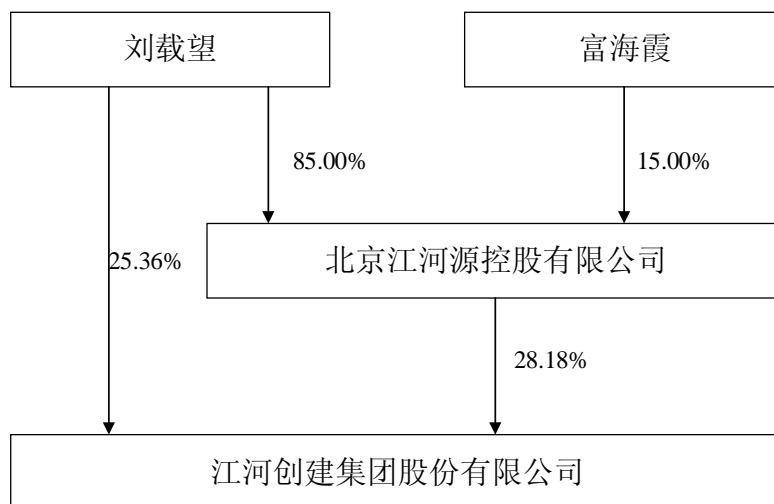
## （二）实际控制人基本情况

截至本报告签署日，上市公司的实际控制人为刘载望、富海霞夫妇。刘载望、富海霞夫妇直接及间接合计持有上市公司股份59,973.18万股，约占上市公司股份的比例为53.55%。

上市公司实际控制人刘载望、富海霞夫妇除实际控制上市公司外，还持有江河源100%的股权，其中刘载望占85%，富海霞占15%。除上市公司和江河源及其下属企业之外，刘载望、富海霞夫妇未控股、参股其他企业。

## （三）上市公司、上市公司第一大股东及实际控制人的股权关系

截至本报告签署日，上市公司、上市公司第一大股东及实际控制人的股权关系如下：



## 第三章 交易对方基本情况

### 一、交易对方概况

本次交易的交易对方为城建集团和自然人王波。

### 二、城建集团的基本情况

#### （一）城建集团基本信息

公司名称	北京城建集团有限责任公司
住所	北京市海淀区北太平庄路 18 号
企业类型	有限责任公司(国有独资)
法定代表人	徐贱云
注册资本	人民币 108,197.3 万元
成立时间	1997-06-19
经营期限	1997-06-19 至 2047-06-18
营业执照注册号	110000005019473
组织机构代码号	10190993-4
税务登记证号码	京税证字 110108101909934 号
经营范围	授权进行国有资产经营管理；承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包；房地产开发、商品房销售；机械施工、设备安装；商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售；建筑机械设备及车辆租赁；仓储、运输服务；购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材；零售汽车（不含小轿车）；饮食服务；物业管理；承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口；向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员（不含海员）。

#### （二）历史沿革及股本变动情况

##### 1、企业设立

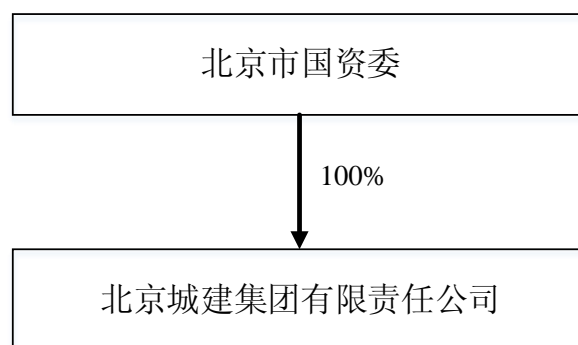
1997 年 6 月，经北京市人民政府批准北京城建集团总公司改制为北京城建集团有限责任公司，为国有独资企业。公司注册资本为 30,210.00 万元。城建集

团于 1997 年 6 月 19 日领取北京市工商局核发的营业执照（110000005019473）。

## 2、2005 年 9 月，增加注册资本

2005 年 9 月，根据北京市国资委《关于同意北京城建集团有限责任公司增加企业注册资本的批复》（京国资产权字[2004]128 号），同意城建集团以资本公积转增注册资本，注册资本由 30,210.00 万元增加至 108,197.30 万元，增资后仍为国有独资企业。2005 年 11 月，城建集团进行了工商登记变更，并于 2005 年 11 月领取北京市工商局换发的营业执照（110000005019473）。

### （三）股权结构及控制关系



城建集团为国有独资公司，实际控制人为北京市国资委。

### （四）主要业务发展情况及主要财务指标

城建集团是一家以工程总承包、房地产开发、设计咨询为主业的大型综合性建筑企业集团，城建集团在工业与民用建筑、市政工程、地铁、高速公路、园林绿化、深基础、长输管线等领域的设计和施工业务遍及全国，并涉足东南亚、中东和非洲多国，房地产开发业务也从北京走向外埠、并通过与设计 and 施工业务的融合，形成了独特的竞争优势。城建集团还从事工业生产、物业经营、饭店管理、外经外贸等多种业务。城建集团现有总资产 630 亿元，自有员工 26,500 人。

城建集团最近三年的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
资产总额	6,302,947.75	5,119,738.50	4,276,699.01
归属于母公司所有者权益	502,078.09	293,977.26	285,524.81
项目	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	3,657,829.70	3,082,122.40	2,624,895.09
营业利润	197,271.71	173,905.06	173,035.63
利润总额	195,760.04	166,390.75	154,644.63
归属于母公司所有者净利润	24,777.84	16,032.11	11,742.06

### （五）最近一年简要财务报表

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），对城建集团 2012 年度的财务报告进行审计并出具了标准无保留意见的《审计报告》（XYZH/2012A4039）。城建集团 2012 年度简要财务报表如下：

#### 1、2012 年 12 月 31 日简要合并资产负债表

单位：元

项目	2012年12月31日
流动资产	51,619,863,233.89
非流动资产	11,409,614,271.24
资产总计	63,029,477,505.13
流动负债	41,142,508,443.17
非流动负债	11,132,081,829.97
负债总计	52,274,590,273.14
归属于母公司所有者权益合计	5,020,780,871.62
所有者权益合计	10,754,887,231.99

#### 2、2012 年度简要合并利润表

单位：元

项目	2012年度
营业收入	36,578,296,971.22
营业利润	1,972,717,141.90

项目	2012 年度
利润总额	1,957,600,395.91
净利润	1,259,626,283.94
归属于母公司所有者的净利润	247,778,406.02

### 3、2012 年度简要合并现金流量表

单位：元

项目	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,492,737,666.97
投资活动产生的现金流量净额	-86,233,424.54
筹资活动产生的现金流量净额	810,274,190.73
汇率变动对现金的影响	-16,644.22
现金及现金等价物净增加额	5,216,761,788.94
期末现金及现金等价物余额	12,891,629,115.79

#### (六) 下属企业情况

截至 2013 年 5 月 31 日，城建集团共控股 31 家企业、参股 37 家企业，基本情况如下：

##### 1、控股子公司

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
1	北京城建房地产开发有限公司	30,000	100%	房地产开发、销售房地产、房屋租赁等
2	北京城建新城投资开发有限公司	30,000	100%	房地产开发、销售房地产、房屋租赁等
3	北京城建置业有限责任公司	5,000	100%	房地产开发、物业管理
4	北京城建集团总公司北苑宾馆	320	100%	住宿、制售中餐冷荤、洗浴、美容、销售酒、饮料等
5	雄县雄州宾馆有限公司	1,288	100%	住宿、制售中餐冷荤、洗浴、美容、销售酒、饮料等

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
6	北京城科房地产开发有限公司	1,500	100%	房地产开发、销售房地产、房屋出租等
7	北京城建集团总公司材料公司	800	100%	销售金属材料、木材、建筑材料、汽车配件、五金、百货。
8	北京市园林绿化有限公司	9,325	100%	施工总承包、专业承包、园林绿化施工、园林绿化与园林设计
9	北京市花木有限公司	2,568	100%	施工总承包、专业承包、园林绿化施工、园林绿化与园林设计
10	北京市园林古建工程有限公司	2,008	100%	施工总承包、专业承包、园林绿化施工、园林绿化与园林设计
11	北京市园林古建设计研究院有限公司	300	100%	施工总承包、专业承包、园林绿化施工、园林绿化与园林设计
12	北京城建建设工程有限公司	30,000	100%	施工总承包、专业承包
13	北京城建一建设发展有限公司	10,000	100%	施工总承包、专业承包
14	北京城建二建设工程有限公司	15,000	100%	施工总承包、专业承包
15	北京城建七建设工程有限公司	8,200	100%	施工总承包、专业承包
16	北京城建十六建筑工程有限责任公司	6,000	100%	施工总承包、专业承包
17	北京城建集团（辽宁）有限责任公司	2,000	100%	施工总承包、专业承包
18	北京城建集团（大连）有限责任公司	1,000	100%	施工总承包、专业承包
19	北京城建（越南）有限责任公司	636	100%	施工总承包、专业承包
20	北京城建投资发展股份有限公司	88,920	50.41%	房地产开发、销售房地产、房屋出租等
21	北京城建设计研究总院有限责任公司	23,076.94	65.00%	城市轨道交通设计咨询等
22	北京城建五建设工程有限公司	10,000	58.78%	施工总承包、专业承包
23	北京城建五资产管理有限公司	1,000	58.78%	施工总承包、专业承包
24	北京城建八建设发展有限责任公司	10,000	90.00%	施工总承包、专业承包
25	北京城建精工钢结构工程有限公司	2,000	51.00%	施工总承包、专业承包
26	城建三河物业管理有限责任公司	300	50.55%	物业管理，内部房屋出租
27	北京长青国际老年公寓有限公司	2,999.9	80.00%	住宿、物业管理
28	北京城建集团马来西亚有限公司	100 万马币	51.00%	施工总承包、专业承包
29	北京海泰建设发展有限公司	43,076	48.84%	施工总承包、专业承包

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
30	吕梁新城城建投资管理有限公司	10,000	49.00%	施工总承包、专业承包
31	中科城市建设工程公司	100 万美元	71.00%	施工总承包、专业承包

## 2、参股子公司

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例	主营业务
1	北京国础建筑工程信息咨询有限公司	100	40.00%	信息咨询
2	北京城建远东建设投资集团有限公司	10,100	20.00%	施工总承包、专业承包
3	北京城建四建设工程有限公司	30,000	20.00%	施工总承包、专业承包
4	北京城建六建设工程有限公司	10,000	11.26%	施工总承包、专业承包
5	北京城建九建设工程有限公司	10,000	20.00%	施工总承包、专业承包
6	北京城建十建设工程有限公司	5,000	20.00%	施工总承包、专业承包
7	北京城建十一建设工程有限公司	2,500	20.00%	施工总承包、专业承包
8	北京城建道桥工程有限公司	30,000	20.00%	施工总承包、专业承包
9	北京城建亚泰建设集团有限公司	15,000	29.01%	施工总承包、专业承包
10	北京城建安装工程有限公司	10,600	24.00%	施工总承包、专业承包
11	北京港源建筑装饰工程有限公司	30,000	21.00%	施工总承包、专业承包
12	北京城建中南土木工程集团有限公司	20,000	6.00%	施工总承包、专业承包
13	北京城建亚东混凝土公司	2,498.03	15.00%	生产各种强度等级的混凝土和特种混凝土、销售商品混凝土等
14	北京城建北方建设有限责任公司	10,000	20.00%	施工总承包、专业承包
15	北京城建沥青混凝土有限公司	6,000	20.00%	生产各种强度等级的混凝土和特种混凝土、销售商品混凝土等
16	北京城建混凝土有限公司	2,000	20.00%	生产各种强度等级的混凝土和特种混凝土、销售商品混凝土等
17	北京城建长城建筑装饰工程有限责任公司	2,000	10.00%	施工总承包、专业承包
18	北京城建建材工业有限公司	2,000	25.00%	制造建筑构件
19	北京城建天宁消防有限责任公司	2,100	15.24%	消防
20	北京城建锅炉管道安装有限公司	2,150	29.49%	施工总承包、专业承包
21	北京城建华宇建设工程有限公司	5,053.8	5.36%	施工总承包、专业承包
22	北京中盛恒信工程检测科技有限	200	20.00%	轨道交通自动化监测

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例	主营业务
	公司			
23	北京城建重工有限公司	1,500	15.00%	货物专用运输, 制造混凝土搅拌机
24	北京城建五维市政工程有限公司	5,700	26.15%	施工总承包、专业承包
25	北京中广广播电视工程安装公司	1,000	12.00%	施工总承包、专业承包
26	北京城市轨道交通设计研究院有限公司	1,000	10.00%	城市轨道交通设计咨询等
27	北京实创科技园开发建设股份有限公司	38,557.56	14.44%	房地产开发、销售房地产、房屋出租等
28	国家体育场有限责任公司	115,523.2	12.60%	施工总承包、专业承包
29	北京国奥投资发展有限公司	140,000	4.00%	施工总承包、专业承包
30	三杰国际钢结构有限公司	9,960	33.33%	施工总承包、专业承包
31	北京地铁京通发展有限责任公司	140,000	32.00%	工程咨询, 组织设计交流、承办展览会
32	北京金州工程有限公司	688.6 万美元	30.00%	施工总承包、专业承包
33	北京国施联咨询有限公司	105	28.59%	城市轨道交通设计咨询等
34	北京隆福大厦股份有限公司	13,032	0.30%	商业贸易
35	北京康弛国际赛事基地有限公司	12,400	32.00%	商业贸易、承办赛事
36	北京首开立信置业股份有限公司	15,510.51	1.42%	房地产开发、销售房地产、房屋出租等
37	北京首开亿信置业股份有限公司	49,124	1.09%	房地产开发、销售房地产、房屋出租等

### 三、自然人王波的基本情况

姓名	王波	曾用名	无	性别	男	国籍	中国
身份证号码	11010819580918****						
通讯地址	北京市海淀区王庄路**号*楼***号						
家庭住址	北京市海淀区王庄路**号*楼***号						
是否取得其他国家或地区的居留权	否						
是否与任职单位存在产权关系	是, 持有港源装饰 14% 的股权						
最近三年的职业和职务	港源装饰董事长						
控股的核心企业和关联企业的情况	无						

## 四、其他事项说明

### （一）交易对方与上市公司的关联关系说明

交易对方城建集团、王波在本次交易前与上市公司及其关联方之间不存在关联关系。

### （二）交易对方向上市公司推荐的董事、监事及高级管理人员情况

截至本报告签署日，本次交易对方城建集团、王波未向上市公司推荐董事、监事和高级管理人员。

### （三）交易对方最近五年内未受行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

根据交易对方提供的资料及相关承诺，本次交易的交易对方及其董事、监事、高级管理人员最近五年内不存在受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情形。

## 第四章 交易标的基本情况

本次交易拟购买资产为城建集团和王波持有的港源装饰合计 26.25% 的股权，其中城建集团占 21%，王波占 5.25%。

### 一、港源装饰的基本情况

#### （一）基本信息

企业名称	北京港源建筑装饰工程有限公司
住所	北京市昌平区小汤山工业开发区大东流 295 号
法定代表人	王波
注册资本	人民币 30,000 万元
实收资本	人民币 30,000 万元
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期	1992 年 12 月 7 日
营业期限	1992 年 12 月 7 日至 2027 年 12 月 6 日
营业执照注册号	110000410032829
组织机构代码号	60000071-7
税务登记证号码	京税证字 110114600000717 号
经营范围	许可经营项目：建筑装饰材料的研制、生产；生产、加工建筑幕墙、金属门窗产品、木器产品；施工总承包；专业承包； 一般经营项目：建筑装饰与建筑幕墙工程设计与咨询；销售建筑材料；房地产开发。

#### （二）历史沿革

##### 1、1992 年 12 月港源装饰设立

1992 年 10 月 6 日，北京市城乡建设委员会签发《关于合资建立港源建筑装饰工程有限公司立项及可行性报告的批复》，同意北京市第四城市建设工程公司（以下简称“北京四建”）与香港中成建材国际有限公司（以下简称“香港中成”）共同设立北京港源建筑装饰工程有限公司。

1992年10月19日，北京四建与香港中成签署了《北京港源建筑装饰工程有限公司合同》。次日，双方签署了《北京港源建筑装饰工程有限公司章程》。港源装饰的合同和公司章程约定港源装饰注册资本100万美元，其中北京四建以房产和施工机具设备折合51万美元出资，香港中成以现金49万美元出资。

1992年11月19日，北京市对外经济贸易委员会签发《关于合资经营“北京港源建筑装饰工程有限公司”合同、章程和董事会组成的批复》（（92）京经贸[资]字第1198号），批准北京市第四城市建设工程公司与香港中成建材国际有限公司所签合资经营“北京港源建筑装饰工程有限公司”合同，及该合营公司的章程和董事会组成。

1992年11月22日，北京市人民政府签发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸京字[1992]1379号）。

1992年12月7日，港源装饰经国家工商行政管理局注册成立，注册号为工商企合京字3282号，经营期限至2007年12月6日。

1993年1月19日，中惠会计师事务所第十一分所出具了《验资报告》（惠验字9301038号），经审验，截至验资之日，港源装饰共计收到北京市第四城市建设工程公司投资的51万美元，香港中成建材国际有限公司投入的49万美元，总计100万美元。后经港源装饰股东会一致同意，北京四建的股权继承方城建集团对出资方式进行了调整、规范，经会计师审核，经过调整、规范，港源装饰的注册资本已足额缴纳。

港源装饰设立时股权结构如下所示：

序号	股东姓名/名称	注册资本（万美元）	占注册资本比例
1	北京市第四城市建设工程公司	51	51%
2	香港中成建材国际有限公司	49	49%
合计		100	100%

## 2、1997年第一次股权转让及增资

1997年，香港中成将其持有的港源装饰的49%股权转让给美国大纽约企业

有限公司（以下简称“大纽约企业”）；同时港源装饰在原注册资本 100 万美元的基础上，再增资 50 万美元，北京四建与大纽约企业增资仍按中方 51%、外方 49% 投入。根据香港中成与大纽约企业签订《股权转让协议书》，本次股权转让以出资原值 49 万美元的价格进行转让。

本次股权转让及增资完成后，港源装饰股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本（万美元）	占注册资本比例
1	北京四建	76.5	51%
2	大纽约企业	73.5	49%
	<b>合计</b>	<b>150</b>	<b>100%</b>

### （1）股权转让和增资的原因

#### ①股权转让的原因

香港中成有意退出港源装饰，同时大纽约企业愿意入股，经各方同意由香港中成将其所持港源装饰的股权转让给大纽约企业。

#### ②增资的原因

为贯彻国家对外资企业增资精神，提高企业的竞争实力，保证有雄厚的资金力量，对港源装饰增资 50 万美元。

### （2）是否履行了必要的批准程序

1997年6月12日，北京市对外经济贸易委员会签发《关于北京港源建筑装饰工程有限公司公司章程修改协议的批复》。

1997年6月23日，北京市人民政府签发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸京字[1992]1379号）。

本次变更已在国家工商行政管理总局办理完成变更登记手续，并于1997年12月23日取得换发《企业法人营业执照》（注册号：企合京总副字第003282号）。

### （3）是否存在股份代持行为

根据港源装饰主要经营管理人员的书面确认，其与大纽约企业之间不存在任

何关联关系，不存在委托北京四建、大纽约企业代为持有港源装饰股权或其他协议或利益安排的情形。

根据城建集团的书面确认，北京四建不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

根据港源装饰的书面确认，北京四建、大纽约企业不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

综上，大纽约企业不存在代港源装饰其他股东及主要经营骨干持有股权的行为，北京四建不存在股份代持行为。

#### (4) 作价是否公允

##### ①股权转让

股权转让价格是由交易双方综合考虑港源装饰当时的经营状况和发展经营规模而协商决定，该次股权转让获得其他全体股东的同意，转让定价公允。

##### ②增资

港源装饰全体股东按照相同的价格同比例转增，且经全体股东一致协商，增资价格公允。

#### (5) 大纽约企业的基本情况

根据大纽约企业的营业登记证（登记号 931013000580），大纽约企业成立日期为 1993 年 10 月 13 日，设立时发行了 200 股无面值股票，经营范围未做限定。经咨询美国律师，大纽约企业目前已经解散，因企业未曾被公开交易，在纽约州政府数据库里未发现任何关于该公司股权架构或是股东明细的公开信息。

港源装饰经营管理骨干出具确认函，与大纽约企业不存在任何关联关系。

### 3、1999 年第二次增资

1999 年，港源装饰注册资本由 150 万美元增加至 200 万美元，由北京四建与大纽约企业同比例增资。本次增资完成后，港源装饰股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本（万美元）	占注册资本比例
1	北京四建	102	51%
2	大纽约企业	98	49%
	<b>合计</b>	<b>200</b>	<b>100%</b>

#### （1）增资的原因

根据北京市建委、国家建设部对施工企业资质等级要求的规定，同时也为了进一步加强港源装饰的实力，扩大生产经营规模，经港源装饰 1999 年 3 月 5 日董事会决定，将港源装饰注册资本由 150 万美元增资至 200 万美元。

#### （2）是否履行了必要的批准程序

1999 年 3 月 30 日，大纽约企业利用分得股利再投资已经国家外汇管理局北京外汇管理部以（99）汇资投字（014）号批准。

1999 年 4 月 19 日，北京市对外经济贸易委员会签发《关于北京港源建筑装饰工程有限公司公司章程修改协议的批复》。

1999 年 4 月 28 日，北京市人民政府签发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸京字[1992]00781 号）。

本次变更已在国家工商行政管理总局办理完成变更登记手续，并于 1999 年 6 月 4 日取得换发《企业法人营业执照》（注册号：企合京总副字第 003282 号）。

#### （3）是否存在股份代持行为

大纽约企业不存在代港源装饰其他股东及主要经营管理骨干持有股权的行为，北京四建不存在股权代持行为。

#### （4）作价是否公允

港源装饰全体股东按照相同的价格同比例转增，且经全体股东一致协商，增资作价公允。

#### 4、2000 年第二次股权转让

2000 年，北京四建将其在港源装饰 51% 的股权转让给城建股份。根据北京四建与城建股份签订的《股权转让协议书》及城建集团的确认，上述股权按出资原值 102 万美元的价格进行转让。

本次股权转让完成后，港源装饰股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本（万美元）	占注册资本比例
1	城建股份	102	51%
2	大纽约企业	98	49%
	<b>合计</b>	<b>200</b>	<b>100%</b>

##### （1）股权转让的原因

北京四建与城建股份的股权转让系为城建集团与城建集团直属（控股）企业之间的资产重组及整合。

##### （2）是否履行了必要的批准程序

2000 年 11 月 8 日，北京市对外经济贸易委员会签发《关于北京港源建筑装饰工程有限公司股权转让的批复》（京经贸资字[2000]725 号）。

2000 年 11 月 12 日，北京市人民政府签发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸京字[1992]0781 号）。

港源装饰已就本次变更办理完成工商变更登记手续。

根据《国有资产评估管理办法》第三条、第十八条的规定，国有资产占有单位资产转让，应当进行资产评估，并由国有资产管理行政主管部门确认资产评估结果。本次股权转让未履行评估手续，对于上述股权转让未履行评估手续的问题，城建集团已向北京市国资委如实汇报，北京市国资委于 2013 年 9 月 25 日核准了本次交易。此外，城建集团出具了书面承诺，“北京市第四城市建设工程公司与城建股份、城建股份与我集团公司之间的股权转让实为我集团公司与集团直属（控股）企业之间的资产重组及整合，虽未履行评估备案手续，但不存在损害我集团公司管理的国有资产利益的情形；且我集团公司持有的港源装饰股权亦不存在纠

纷或潜在纠纷，该部分股权权属清晰明确。若因上述股权转让的原因直接对江河创建集团股份有限公司、港源装饰造成经济损失，我集团承诺将承担全部赔偿责任。”因此，上述股权转让存在的问题不会使江河创建、港源装饰遭受任何实际损失，也不存在损害国有资产利益的情形。

### （3）是否存在股份代持行为

根据港源装饰主要经营管理骨干的确认，其不存在委托城建股份代为持有港源装饰股权或其他协议或利益安排的情形。

根据城建集团的书面确认，城建股份不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

根据港源装饰书面确认，城建股份不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

综上，城建股份不存在股份代持行为，大纽约企业不存在代港源装饰其他股东及主要经营管理骨干持有股权的行为。

### （4）作价是否公允

本次股权转让实际为城建集团与城建集团直属（控股）企业之间的资产重组及整合，股权转让作价按出资原值进行转让，该次股权转让获得其他全体股东的同意，转让定价公允。

## 5、2001年第三次股权转让

2001年，城建股份将其持有的港源装饰51%的股权转让给城建集团。根据城建股份与城建集团签订的《股权转让协议书》及城建集团的确认，上述股权按出资原值102万美元的价格进行转让。

本次股权转让完成后，港源装饰的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本（万美元）	占注册资本比例
1	城建集团	102	51%
2	大纽约企业	98	49%
合计		200	100%

(1) 股权转让的原因

城建股份与城建集团的股权转让系为城建集团与城建集团直属（控股）企业之间的资产重组及整合。

(2) 是否履行了必要的批准程序

2001年7月16日，北京市对外经济贸易委员会签发《关于北京港源建筑装饰工程有限公司股权转让的批复》（京经贸资字[2001]438号）。

2001年7月21日，北京市人民政府签发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸京字[1992]0781号）。

上述股东变更已办理完成工商变更登记手续。

根据《国有资产评估管理办法》第三条、第十八条的规定，国有资产占有单位资产转让，应当进行资产评估，并由国有资产管理行政主管部门确认资产评估结果。本次股权转让未履行评估手续，对于上述股权转让未履行评估手续的问题，城建集团已向北京市国资委如实汇报，北京市国资委于2013年9月25日核准了本次交易。此外，城建集团出具了书面承诺，“北京市第四城市建设工程公司与城建股份、城建股份与我集团公司之间的股权转让实为我集团公司与集团直属（控股）企业之间的资产重组及整合，虽未履行评估备案手续，但不存在损害我集团公司管理的国有资产利益的情形；且我集团公司持有的港源装饰股权亦不存在纠纷或潜在纠纷，该部分股权权属清晰明确。若因上述股权转让的原因直接对江河创建集团股份有限公司、港源装饰造成经济损失，我集团承诺将承担全部赔偿责任。”因此，上述股权转让存在的问题不会使江河创建、港源装饰遭受任何实际损失，也不存在损害国有资产利益的情形。

(3) 是否存在股份代持行为

根据港源装饰主要经营骨干的确认，其不存在委托城建集团代为持有港源装饰股权或其他协议或利益安排的情形。

根据城建集团的书面确认，城建集团不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

根据港源装饰书面确认，城建集团不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

综上，城建集团不存在股份代持行为，大纽约企业不存在代港源装饰其他股东及主要经营管理人员持有股权的行为。

#### (4) 作价是否公允

本次股权转让实际为城建集团与城建集团直属（控股）企业之间的资产重组及整合，股权转让作价按出资原值进行转让，该次股权转让定价公允。

### 6、2003 年第四次股权转让

2003 年，城建集团将其持有的港源装饰 21% 的股权转让给北京港源幕墙装饰工程有限公司（以下简称“港源幕墙”），大纽约企业将其持有的港源装饰 8% 的股权转让给港源幕墙，大纽约企业将其持有的港源装饰 12% 的股权转让给台北大地工艺室内装修设计有限公司（以下简称“台北大地”）。

根据城建集团与港源幕墙签订的《北京市产权转让合同》，城建集团将其持有的 21% 股权转让给港源幕墙，转让价款总计人民币 4,543,917 元。

根据大纽约企业与台北大地签订的《股权转让协议书》，大纽约企业将其所持有的港源装饰 12% 股权以 500 万元人民币的价格转让给台北大地。

根据大纽约企业与港源幕墙签订的《股权转让协议书》，大纽约企业将其所持有的港源装饰 8% 股权以 1,731,016 元人民币的价格转让给港源幕墙。

本次股权转让后，港源装饰的股权结构如下所示：

序号	股东姓名/名称	注册资本（万美元）	占注册资本比例
1	城建集团	60	30%
2	大纽约企业	58	29%
3	港源幕墙	58	29%
4	台北大地	24	12%
	合计	200	100%

#### (1) 股权转让的原因

2002年，港源装饰拟由其主要经营管理骨干参与持股，但因港源装饰当时为中外合资企业，根据当时有效的《中华人民共和国中外合资经营企业法》第一条规定，仅允许外国合营者同中国的公司、企业或其它经济组织共同举办合营企业，而中国境内自然人无法直接参与港源装饰的持股，经各方协商，由43名港源装饰经营管理骨干通过受让范亚成所持港源幕墙股权的方式成为港源幕墙股东，同时，港源幕墙受让城建集团及大纽约企业拟出让的股权而持有港源装饰29%的股权，自此港源幕墙成为港源装饰员工持股平台，港源装饰主要经营管理骨干通过港源幕墙间接持有港源装饰股权。同时为了保持城建集团为港源装饰第一大股东，城建集团与大纽约企业同意由大纽约企业出让12%股权给新外资股东台北大地。

## (2) 是否履行了必要的批准程序

2002年12月2日，城建集团与港源幕墙签订了《北京市产权转让合同》，约定城建集团将其持有的21%股权转让给港源幕墙，2002年12月3日，北京产权交易中心出具《产权转让交割单》。北京市正宏会计师事务所有限责任公司就本次股权转让出具的《评估报告》已在北京市财政局备案。

2002年12月30日，北京市对外经济贸易委员会签发《关于北京港源建筑装饰工程有限公司股权转让的批复》（京经贸资字[2002]841号）。

2003年2月9日，北京市人民政府签发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸京字[1992]0781号）。

本次变更已办理完成工商变更登记手续。

## (3) 是否存在股份代持行为

根据港源装饰主要经营管理骨干的确认，其与台北大地之间不存在任何关联关系，不存在委托台北大地代为持有港源装饰股权或其他协议或利益安排的情形。

根据港源幕墙的书面确认，其不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

根据港源装饰书面确认，港源幕墙、台北大地不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

综上，城建集团、港源幕墙不存在股份代持行为，大纽约企业、台北大地不存在代港源装饰其他股东及主要经营管理人员持有股权的行为。

#### (4) 作价是否公允

港源幕墙受让港源装饰股权的定价依据为港源装饰经评估的净资产值，且港源幕墙受让城建集团所持部分港源装饰股权履行了产权交易所公开交易的程序，转让定价公允。台北大地受让大纽约企业所持部分港源装饰股权的定价依据为以港源装饰经评估的净资产值为基础协商确定，转让定价公允。

#### (5) 港源幕墙的具体情况

根据港源幕墙的工商登记资料及其设立时的《企业法人营业执照》(注册号：1101052072955)，港源幕墙于 1999 年 7 月 9 日设立，设立时的注册资本 1,200 万元，经营范围是：可承担 3000 平米以下、高度 30 米以下建筑幕墙施工；加工、安装不锈钢制品、铝合金制品，塑钢门窗，采光顶；销售建筑材料、装饰材料；劳务服务。

港源幕墙设立初期主要从事中小幕墙工程，2002 年港源装饰主要经营管理人员受让范亚成部分股权从而港源幕墙成为持股平台后，仅有零星业务。

1999 年设立时港源幕墙的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	注册资本(万元)	占比
1	范亚成	960	80%
2	范海英	240	20%
合计		1,200	100%

2002 年港源装饰主要经营管理人员受让范亚成部分股权后，港源幕墙的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	注册资本（元）	占比
1	范亚成	3,325,066	27.71%
2	范海英	2,400,000	20.00%
3	王波等 43 名港源装饰经营管理骨干	6,274,934	52.29%
合计		<b>12,000,000</b>	<b>100%</b>

2003 年港源装饰主要经营管理骨干受让范亚成部分股权后，港源幕墙的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	注册资本（元）	占比
1	范亚成	2,169,706	18.08%
2	范海英	2,400,000	20.00%
3	王波等 43 名港源装饰经营管理骨干	7,430,294	61.92%
合计		<b>12,000,000</b>	<b>100%</b>

2007 年范亚成收购港源装饰主要经营管理骨干持有的港源幕墙股权后，港源幕墙股权结构如下表所示：

序号	股东名称	注册资本（万元）	占比
1	范亚成	960	80%
2	范海英	240	20%
合计		<b>1,200</b>	<b>100%</b>

#### （6）台北大地的基本情况

根据台北大地的营利事业登记证（营利事业统一编号 84487890），台北大地成立日期为 1995 年 12 月 6 日，注册资本为 600 万元新台币，经营范围为：景观工程业、噪音及振动防制工程业、配管工程业、电器安装业、冷冻空调工程业、通风系统安装工程业、消防安全设备安装工程业、自动控制设备工程业、照明设备安装工程业、通信工程业、室内装潢业、门窗安装工程业、室内轻钢架工程业。经咨询台湾律师，台北大地已经解散，无法于工商登记网站上查得该公司董事、监察人、股东等资讯，根据台湾地区相关规定，也不能获取关于该公司股东之相关信息。

港源装饰经营管理骨干出具确认函，与台北大地不存在任何关联关系。

## 7、2003年第三次增资

2003年，港源装饰注册资本由200万美元增加至248万美元，增加的48万美元由港源装饰股东按持股比例承担。

本次增资后，港源装饰的股权结构如下所示：

序号	股东姓名/名称	注册资本（万美元）	占注册资本比例
1	城建集团	74.40	30%
2	大纽约企业	71.92	29%
3	港源幕墙	71.92	29%
4	台北大地	29.76	12%
合计		<b>248.00</b>	<b>100%</b>

### （1）增资的原因

为了使港源装饰的注册资本达到建筑施工二级资质标准，决定将港源装饰注册资本由200万美元增加到248万美元。

### （2）是否履行了必要的批准程序

2003年9月29日，北京市对外经济贸易委员会签发《关于北京港源建筑装饰工程有限公司增资的批复》（京经贸资字[2003]597号）。

2003年10月21日，北京市人民政府签发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸京字[1992]00781号）。

2003年11月1日，大纽约企业和台北大地利用分得股利再投资已经国家外汇管理局北京外汇管理部以（京）汇资核字第A110000200300172号批准。

本次变更已在北京市工商行政管理局办理完成变更登记手续，并于2003年12月8日取得换发《企业法人营业执照》（注册号：企合京总副字第003282号）。

### （3）是否存在股份代持行为

城建集团、港源幕墙不存在股份代持行为，大纽约企业、台北大地不存在代

港源装饰其他股东及主要经营骨干持有股权的行为。

#### (4) 作价是否公允

港源装饰全体股东按照相同的价格同比例出资，且经全体股东一致协商，增资作价公允。

### 8、2007年第五次股权转让

2007年，大纽约企业将所持有的港源装饰29%的股权转让给港源幕墙，台北大地将所持有的港源装饰12%的股权转让给港源幕墙。

根据大纽约企业与港源幕墙签订的《股权转让协议书》及本所核查，大纽约企业向港源幕墙转让上述股权以71.92万美元等值人民币6,024,300.50元的价格进行转让。

根据台北大地与港源幕墙签订的《股权转让协议书》及本所核查，台北大地向港源幕墙转让上述股权以29.76万美元等值人民币2,492,814元的价格进行转让。

本次股权转让后，港源装饰变为内资企业，其股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本（元）	占注册资本比例
1	城建集团	6,232,035	30%
2	港源幕墙	14,541,415	70%
合计		<b>20,773,450</b>	<b>100%</b>

#### (1) 股权转让的原因

根据港源装饰合营协议及港源幕墙、港源装饰及其主要经营骨干的确认，港源装饰各出资方约定的15年合营期限已到期且未延长合营期限，外资股东大纽约企业、台北大地有意退出港源装饰，港源幕墙作为港源装饰员工持股平台，经各方协商，由港源幕墙受让上述外资股东持有的港源装饰股权。

#### (2) 是否履行了必要的批准程序

2007年4月2日，北京市商务局签发《关于外资企业北京港源建筑装饰工程有

限公司股权转让及变更为内资企业的批复》（京商资[2007]411号）。

本次变更已在北京市工商行政管理局办理完成变更登记手续，并于 2007 年 4 月 20 日取得换发《企业法人营业执照》（注册号：110000410032829）。

(3) 是否存在股份代持行为

城建集团、港源幕墙不存在股份代持行为。

(4) 作价是否公允

交易各方综合考虑港源装饰当时的经营状况和发展经营规模，港源装饰合营期限已到且外资股东有意退出港源装饰，因此该次股权以出资原值进行转让，定价公允。

## 9、2007 年第六次股权转让

2007 年，港源幕墙将其持有港源装饰的 12.5% 的股权转让给黔龙投资，20% 的股权转让给王波，10% 的股权转让给申会贤，9.5% 的股权转让给刘通，9% 的股权转让给李瑞林，9% 的股权转让给贾爱萍。

港源幕墙向黔龙投资转让 12.5% 股权系按出资原值 2,596,681.25 元进行转让。港源幕墙向王波、申会贤、李瑞林、刘通、贾爱萍转让合计 57.5% 股权的总价款为 9,680,433.25 元。

本次股权转让完成后，港源装饰的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本（元）	占注册资本比例
1	城建集团	6,232,035.00	30%
2	黔龙投资	2,596,681.25	12.5%
3	王波	4,154,690.00	20%
4	申会贤	2,077,345.00	10%
5	刘通	1,973,477.75	9.5%
6	李瑞林	1,869,610.50	9%
7	贾爱萍	1,869,610.50	9%
合计		<b>20,773,450.00</b>	<b>100%</b>

### （1）股权转让的原因

2007 年大纽约企业、台北大地退出港源装饰，将其所持港源装饰的全部股权转让给港源幕墙。港源装饰变更为内资企业后，港源装饰主要经营管理骨干可依法直接持有港源装饰股权，港源装饰经营管理骨干拟受让港源幕墙持有的港源装饰的股权。同时，为了便于港源装饰更有效的进行经营决策，强化核心领导班子的作用，减少股东会因人数众多投票表决的复杂性，经各方协商，港源幕墙将持有港源装饰的 57.5% 股权转让给王波、申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍，其余 38 名港源装饰经营管理骨干委托申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍代为持有股权；同时，港源幕墙将剩余所持港源装饰 12.5% 的股权转让给黔龙投资。

之后，由港源幕墙股东范亚成收购上述 43 名港源装饰经营管理骨干所持港源幕墙的股权，自此，43 名港源装饰经营管理骨干不再持有港源幕墙股权，港源幕墙不再作为港源装饰员工持股平台。

### （2）是否履行了必要的批准程序

本次变更已在北京市工商行政管理局办理完成变更登记手续。

### （3）是否存在股份代持行为

根据江河创展（原黔龙投资）、城建集团、王波及港源装饰的书面确认，黔龙投资、城建集团、王波不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

根据港源装饰及申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍等经营管理骨干的书面确认，自然人股东申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍代港源装饰其他经营管理骨干合计持有港源装饰 28.5% 的股权。

### （4）作价是否公允

港源幕墙向王波、申会贤、李瑞林、刘通、贾爱萍转让股权主要为港源装饰主要经营管理骨干对港源装饰持股方式的调整，并经各方同意，股权转让定价公允。

港源幕墙向黔龙投资转让股权的价格是由交易双方综合考虑港源装饰当时

的经营状况协商决定，股权转让定价公允。

(5) 港源幕墙是否为员工持股平台，期间是否存在股权激励安排或股份代持安排

根据港源装饰、港源幕墙及相关人员确认以及港源幕墙的工商登记资料，2002年，43名港源装饰经营管理骨干通过受让范亚成持有港源幕墙的股权成为港源幕墙股东，同时，港源幕墙受让城建集团及大纽约企业出让的股权而持有港源装饰的股权，自此港源幕墙成为港源装饰员工持股平台，港源装饰主要经营管理骨干通过港源幕墙间接持有港源装饰股权；2007年港源幕墙股东范亚成收购上述43名港源装饰经营管理骨干所持港源幕墙的股权，自此，港源装饰经营管理骨干不再持有港源幕墙的股权，港源幕墙不再系港源装饰员工持股平台。

港源幕墙股东范亚成、范海英确认，港源幕墙作为港源装饰经营管理骨干持股平台期间，二人对港源装饰不享有任何权益，目前或者将来也不会向港源装饰或43名港源装饰员工主张任何权益，与43名港源装饰经营管理骨干、港源装饰之间不存在任何纠纷或潜在纠纷，将来也不会产生任何争议或纠纷。

港源装饰主要经营管理骨干间接持有的港源装饰的股权系以公允价格取得，且港源装饰经营管理骨干均确认自身持有的港源幕墙股权不存在股份代持的安排。因此，2002年至2007年港源幕墙作为港源装饰员工持股平台期间不存在股权激励安排或股份代持安排。

## 10、2011年第四次增资

2011年，港源装饰增加注册资本14,266,550元至3,500万元，各股东按相同比例以资本公积、盈余公积、未分配利润转增。

本次增资完成后，港源装饰的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本（万元）	占注册资本比例
1	城建集团	1,050	30%
2	黔龙投资	437.5	12.5%
3	王波	700	20%
4	申会贤	350	10%
5	刘通	332.5	9.5%
6	李瑞林	315	9%

序号	股东姓名/名称	注册资本（万元）	占注册资本比例
7	贾爱萍	315	9%
	合计	<b>3,500</b>	<b>100%</b>

#### （1）增资的原因

随着港源装饰经营规模不断扩大和客户对港源装饰资本实力的要求的不断提高，为满足港源装饰快速发展的需要各方同意以资本公积金等转增注册资本。

#### （2）是否履行了必要的批准程序

本次变更已在北京市工商行政管理局昌平分局办理完成变更登记手续，并于2011年6月8日取得换发《企业法人营业执照》（注册号：110000410032829）。

#### （3）是否存在股份代持行为

根据江河创展、城建集团、王波及港源装饰的书面确认，黔龙投资、城建集团、王波不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

本次转增完成后，自然人股东申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍代港源装饰其他经营管理骨干合计持有港源装饰 28.5% 的股权。

#### （4）作价是否公允

港源装饰全体股东按照相同的价格同比例转增，且经全体股东一致协商，增资作价公允。

### 11、2013 年第五次增资

2013 年，江河创展向港源装饰增资，总增资额为 57,000 万元，注册资本从 3,500 万元增加至 5,000 万元。

本次增资完成后，港源装饰的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	注册资本（万元）	占注册资本比例
1	城建集团	1,050.00	21%

序号	股东姓名/名称	注册资本（万元）	占注册资本比例
2	江河创展	1,937.50	38.75%
3	王波	700.00	14%
4	申会贤	350.00	7%
5	刘通	332.50	6.65%
6	李瑞林	315.00	6.3%
7	贾爱萍	315.00	6.3%
合计		<b>5,000</b>	<b>100%</b>

#### （1）增资的原因

江河创建通过收购黔龙投资 100% 股权而间接持有港源装饰 12.5% 股权，为了促进港源装饰的进一步发展，港源装饰各股东有意让江河创建通过江河创展对港源装饰进行增资。

#### （2）是否履行了必要的批准程序

2013 年 2 月 22 日，北京市国资委出具《关于对北京港源建筑装饰工程有限公司拟增资扩股评估项目予以核准的批复》，对评估报告予以核准。

本次变更已在北京市工商行政管理局昌平分局办理完成变更登记手续，并于 2013 年 3 月 28 日取得换发《企业法人营业执照》（注册号：110000410032829）。

#### （3）是否存在股份代持行为

根据江河创展、城建集团、王波及港源装饰的书面确认，江河创展、城建集团、王波不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

根据港源装饰及申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍等经营管理骨干的书面确认，本次增资完成后，自然人股东申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍代港源装饰其他经营管理骨干合计持有港源装饰 19.95% 的股权。

#### （4）作价是否公允

本次增资已履行了相应的评估核准程序，且经全体股东一致协商，本次作价

公允。

## 12、2013年第六次增资

2013年，港源装饰增加注册资本25,000万元，全体股东以资本公积同比例转增，增资完成后注册资本为30,000万元。

本次增资完成后，港源装饰的股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	占注册资本比例
1	城建集团	6,300	21%
2	江河创展	11,625	38.75%
3	王波	4,200	14%
4	申会贤	2,100	7%
5	刘通	1,995	6.65%
6	李瑞林	1,890	6.3%
7	贾爱萍	1,890	6.3%
合计		30,000	100%

### （1）增资行为的原因

为满足港源装饰发展的需要，各方同意通过资本公积金转增注册资本以增强港源装饰的资本实力，有利于港源装饰业务规模的扩张。

### （2）是否履行了必要的批准程序

本次变更已在北京市工商行政管理局昌平分局办理完成变更登记手续，并于2013年5月16日取得换发《企业法人营业执照》（注册号：110000410032829）。

### （3）是否存在股份代持行为

港源装饰2007年第六次股权转让后，自然人股东申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍代港源装饰其他38名经营管理骨干持有港源装饰的股权。2008年至2009年期间，港源装饰经营管理骨干朱丹因离职将委托贾爱萍持有的港源装饰1.25%股权转让由港源装饰经营管理骨干王振西持有，薛忠伟因退休将委托贾爱萍持有的港源装饰1%股权中的0.5%股权转让由经营管理骨干杨志毅持有，剩余0.5%的股

权转由港源装饰经营管理骨干李瑞林暂时持有，2012年朱丹重新加入港源装饰成为经营管理骨干后受让了上述剩余0.5%的股权。至此，自然人股东申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍代港源装饰其他39名经营管理骨干合计持有港源装饰19.95%的股权。本次增资完成后，申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍所持股权比例未发生变化，其代持股权比例也未发生变化。

目前存在股份代持行为的四个自然人股东的自持及代持股权情况如下表：

① 申会贤

持股类型	股东名称	注册资本（万元）	占注册资本比例（%）
自持股权	申会贤	525	1.75
委托持股	陈春喜	210	0.70
	崔一琪	315	1.05
	周永金	168	0.56
	阮志雄	147	0.49
	崔连英	105	0.35
	贾便利	105	0.35
	陈祥林	105	0.35
	李忠	105	0.35
	姜鸿雁	105	0.35
	陈敬均	105	0.35
	刘显良	63	0.21
袁素臣	42	0.14	
合计		2,100	7.00

② 刘通

持股类型	股东名称	注册资本（万元）	占注册资本比例（%）
自持股权	刘通	525	1.75
委托持股	林力	315	1.05
	王德余	315	1.05
	杜绍元	168	0.56
	丁家春	168	0.56

持股类型	股东名称	注册资本（万元）	占注册资本比例（%）
	苏克权	168	0.56
	黄清生	105	0.35
	金山祥	105	0.35
	陈育松	63	0.21
	余海青	63	0.21
合计		<b>1,995</b>	<b>6.65</b>

## ③ 李瑞林

持股类型	股东名称	注册资本（万元）	占注册资本比例（%）
自持股权	李瑞林	525	1.75
委托持股	刘宴山	210	0.7
	丁强	210	0.7
	高强	315	1.05
	刘升永	252	0.84
	曹海明	168	0.56
	孙琳	105	0.35
	段天明	105	0.35
合计		<b>1,890</b>	<b>6.30</b>

## ④ 贾爱萍

持股类型	股东名称	注册资本（万元）	占注册资本比例（%）
自持股权	贾爱萍	315	1.05
委托持股	刘建华	168	0.56
	侯春友	147	0.49
	苑传军	147	0.49
	杨志毅	105	0.35
	周万能	105	0.35
	谢正生	94.5	0.315
	刘杰	63	0.21
	张长林	63	0.21

持股类型	股东名称	注册资本（万元）	占注册资本比例（%）
	朱丹	105	0.35
	王振西	262.5	0.875
	马文生	315	1.05
	<b>合计</b>	<b>1,890</b>	<b>6.30</b>

港源装饰自然人股东申会贤、刘通、李瑞林和贾爱萍 4 人代另外 39 名经营管理骨干持股是为了便于港源装饰更有效的进行经营决策。上述委托人和代持人均均为港源装饰的经营管理骨干，除被港源装饰雇佣外，均未与港源装饰发生其他交易，不存在不能持有港源装饰股权的情形。

各方确认，上述委托持股关系是当事人真实意思表示，未违反现行法律、法规的禁止性规定，不存在潜在纠纷的情形。被代持人对代持期间港源装饰历次股权变动及结果确认无异议，对委托申会贤等 4 人持有港源装饰股权期间通过的相关决议均予以认可。

江河创建承诺，在本次交易完成后的十八个月内，江河创建将促使港源装饰按照符合法律规定的方式解决上述委托持股问题。

本次交易的标的资产为城建集团、王波持有的港源装饰的股权，根据城建集团、王波及其他主要经营管理骨干的书面确认，城建集团、王波不存在代他人持有港源装饰股权的情形，也不存在委托、信托或其他任何协议或安排间接持有港源装饰股权的情形。

#### （4）作价是否公允

港源装饰全体股东按照相同的价格同比例转增，且经全体股东一致协商，增资作价公允。

截止本报告出具日，港源装饰不存在出资不实或影响其合法存续的其他情况。

### （三）股权结构及控制关系情况

截至本报告签署日，港源装饰的股东及其所持股份比例如下表所示：

序号	出资方	出资额（万元）	比例
1	北京江河创展投资管理有限公司	11,625.00	38.75%
2	北京城建集团有限责任公司	6,300.00	21.00%
3	王波	4,200.00	14.00%
4	申会贤	2,100.00	7.00%
5	刘通	1,995.00	6.65%
6	李瑞林	1,890.00	6.30%
7	贾爱萍	1,890.00	6.30%
合计		<b>30,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### （四）对外投资情况

#### 1、北京港源建筑装饰设计有限公司

企业名称	北京港源建筑装饰设计有限公司
住所	北京市海淀区大柳树富海中心2号楼1008号
法定代表人	李臣伟
注册资本	人民币1000万元
实收资本	人民币1000万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2006年9月6日
营业执照注册号	110108009892721
组织机构代码号	79341577-4
税务登记证号码	110108793415774
经营范围	工程和技术研究与试验发展；建筑装饰工程设计；室内外装饰装修工程咨询、监理；环境艺术设计；室内外饰品设计；饰品制作工艺的研究、开发；信息咨询；室内外装饰品开发。

港源设计为港源装饰的全资子公司。

#### 2、大连港源鹏宇建筑装饰工程有限公司

企业名称	大连港源鹏宇建筑装饰工程有限公司
------	------------------

住所	大连市甘井子区黄山路 3A、3B 号
法定代表人	王振西
注册资本	人民币 800 万元
实收资本	人民币 800 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
成立日期	2011 年 1 月 11 日
营业执照注册号	210200000048694
组织机构代码号	56552595-5
税务登记证号码	210211565525955
经营范围	建筑装饰与建筑幕墙工程设计与咨询；建筑工程施工（以上均凭资质证经营）

港源鹏宇为港源装饰的全资子公司。

### 3、辽宁港源鲲宇建筑装饰工程有限公司

企业名称	辽宁港源鲲宇建筑装饰工程有限公司
住所	沈阳市和平区文体路 6-3 号（2101）
法定代表人	高明
注册资本	人民币 1000 万元
实收资本	人民币 1000 万元
公司类型	有限责任公司
成立日期	2013 年 1 月 14 日
营业执照注册号	210000004957586
组织机构代码号	05983226-6
税务登记证号码	210102059832266
经营范围	一般经营范围:房地产开发；建筑材料研发；建筑装饰与建筑幕墙工程设计与咨询；销售建筑材料。

港源鲲宇为港源装饰的全资子公司。

### 4、北京港源天宇建筑装饰工程有限公司

企业名称	北京港源天宇建筑装饰工程有限公司
住所	北京市昌平区小汤山镇大东流村 295 号 3 层 313 室
法定代表人	陈春喜
注册资本	人民币 1000 万元
实收资本	人民币 1000 万元
公司类型	其他有限责任公司

成立日期	2008年5月5日
营业执照注册号	110116011001071
组织机构代码号	67506826-5
税务登记证号码	110114675068265
经营范围	一般经营范围:专业承包;建筑装饰工程设计、咨询。

港源天宇为港源装饰的控股子公司，持股比例为 62%。

### 5、北京港源海宇建筑装饰工程有限公司

企业名称	北京港源海宇建筑装饰工程有限公司
住所	北京市昌平区小汤山镇大东流村 295 号 3 层 318 室
法定代表人	高强
注册资本	人民币 500 万元
实收资本	人民币 500 万元
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	2008年9月3日
营业执照注册号	110114011309560
组织机构代码号	680489048
税务登记证号码	110114680489048
经营范围	一般经营范围:房屋建筑装饰工程专业承包。

港源海宇为港源装饰的控股子公司，持股比例为 60%。

### 6、北京国门港源华庭房地产开发有限公司

企业名称	北京国门港源华庭房地产开发有限公司
住所	北京市顺义区国门商务区机场东路 2 号 103 室
法定代表人	阎国祥
注册资本	人民币 3000 万元
实收资本	人民币 3000 万元
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	2007年12月6日
营业执照注册号	110000010663578
组织机构代码号	66990025-4
税务登记证号码	11011366990254
经营范围	一般经营范围:房地产开发;建筑材料研发;建筑装饰与建筑幕墙工程设计与咨询;销售建筑材料。

国门房地产为港源装饰的联营子公司，持股比例为 50%。国门房地产自成立至今未对外开展实际经营业务，也未对外进行投资、融资活动。港源装饰已对该项投资足额计提减值准备，并准备在适当时候办理注销工商登记手续。

## 7、上海港源银雨光电科技有限公司

企业名称	上海港源银雨光电科技有限公司
住所	上海市宜山路 439 号 1704 室
法定代表人	翁世元
注册资本	人民币 200 万元
实收资本	人民币 200 万元
公司类型	有限责任公司（国内合资）
成立日期	2004 年 4 月 14 日
营业执照注册号	3101042008673
组织机构代码号	76118252-3
税务登记证号码	310104761182523
经营范围	半导体及其它类型光源、光电器件、照明、灯饰及配套设备的产销，光机电一体化专业领域内的八技服务，计算机网络、自动控制设备的研发、安装，市政、道路、景观的照明工程施工、建筑装饰、水电安装。（涉及许可经营的凭许可证经营）。

港源银雨为港源装饰的参股子公司，持股比例为 45%。港源银雨从 2008 年起已无实际经营，港源装饰亦已全额计提此项 90 万元投资的减值准备。

## （五）主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

### 1、主要资产及权属情况

根据华普天健会计师事务所（北京）有限公司会审字[2013]第 2090 号《审计报告》，截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰资产总额 245,936.44 万元，其中流动资产 232,756.91 万元，占资产总额的 94.64%，非流动资产 13,179.53 万元，占资产总额的 5.36%；在非流动资产中，固定资产 8,447.36 万元，占资产总额的

3.43%；无形资产 259.81 万元，占资产总额的 0.11%。

流动资产是港源装饰资产构成的主要组成部分，其中应收账款占比较大，截至 2013 年 5 月 31 日应收账款净额为 139,156.73 万元，占资产总额的 56.58%。港源装饰的应收账款余额较多、占资产比例较高是由公司所处行业的特点以及公司的收入确认方法所决定的。随着港源装饰业务规模的快速扩张，应收账款的余额也随之相应增长。

#### (1) 应收账款可收回性分析

##### ①行业结算特点

港源装饰系内装饰行业，与业主或总包工程价款结算方式通常为：（1）合同签订后通常收取 10%的工程预付款；（2）工程进度款按实际完成累计工程量的一定比例支付（一般为 70%-85%）；（3）工程决算后通常收款至决算价款的 90%-95%；（4）质保期满后收回全部工程价款。

##### ②港源装饰应收账款余额构成

港源装饰应收账款按项目结算状态分为三类：在施工程进度款、已完工未决算工程的结算款及已完工决算工程的结算款（含质保金）。

单位：万元

项目状态	累计结算产值	累计回款额	累计回款比例 (%)	应收账款余额		2013 年 6 月至 10 月回款额	
				金额	占累计结算产值比例 (%)		
2013 年 5 月末	已完工决算工程	248,953.46	221,270.94	88.88	27,683.23	11.12	5,429.96
	已完工未决算工程	352,688.76	259,989.48	73.72	92,720.18	26.29	7,636.38
	在施工程	200,216.05	168,462.72	84.14	31,766.71	15.87	50,037.45
	合计	801,858.27	649,723.15	81.03	152,170.12	18.97	63,103.79

由上表可见，项目累计回款率在 81.03%，回款情况符合建筑装饰行业结算特点。

③截止 2013 年 5 月 31 日应收账款账龄分布情况

单位：万元

账龄	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1 年以内	80,813.09	53.11	4,040.65	5.00
1-2 年	58,609.13	38.52	5,860.91	10.00
2 年以上	12,747.90	8.38	3,111.82	24.41
<b>合计</b>	<b>152,170.12</b>	<b>100.00</b>	<b>13,013.39</b>	<b>8.55</b>

由上表可见，港源装饰应收账款账龄主要集中在 2 年以内，与港源装饰的施工周期及结算模式基本一致，账龄结构合理，符合港源装饰所处行业的特点，港源装饰已按照江河创建坏账准备计提政策充分计提了坏账准备，坏账准备占应收账款余额比例为 8.55%。

## ④账龄超过 2 年以上的主要项目应收账款余额情况

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	截止 2013 年 5 月末累计结算产值	截止 2013 年 5 月末累计回款	应收账款余额	账龄超过 2 年的应收账款		账龄超过 2 年的应收账款余额性质	2013 年 6 月至 10 月的回款额	客户目前经营情况
						金额	占累计结算产值比例			
1、	北京轨道交通亦庄线 BT 工程装修施工 03 合同段	北京城建轨道交通建设有限公司	7,390.83	5,241.47	2,149.36	2,149.36	29.08%	结算尾款和质保金	1,200.00	正常经营
2、	山东济宁圣都大酒店及娱乐区工程	济宁圣都国际会议中心有限公司	26,008.93	23,120.02	2,888.91	2,888.91	11.11%	结算尾款和质保金	—	正常经营
3、	北京奥林匹克公园 B 区奥运村装饰装修工程—B 区	北京城建集团有限责任公司/国奥投资发展有限公司	20,049.61	18,840.83	1,208.78	1,208.47	6.03%	结算尾款和质保金	—	正常经营
4、	运河宾馆改造工程	济宁市运河宾馆	6,638.24	5,943.87	694.37	694.37	10.46%	结算尾款和质保金	—	正常经营
5、	国家体育场工程	北京城建集团国家体育场总承包部	8,868.24	8,270.23	598.01	598.01	6.74%	结算尾款和质保金	—	正常经营
6、	长春恒大绿洲首期 5、6 号楼室内装修工程	长春隆基房地产开发有限公司	6,103.97	4,025.59	2078.38	576.69	9.45%	结算款	1,408.52	正常经营

7、	北京京东方显示技术有限公司 2#建筑普通装饰工程	北京城建集团京东方项目经理部	5,762.09	4,895.00	867.09	549.95	9.54%	结算尾款和质保金	600.00	正常经营
8、	空港企业园幕墙工程	北京天源建筑工程有限责任公司第三分公司	5,042.65	4,540.00	502.65	502.65	9.97%	结算尾款和质保金	—	正常经营
9、	廊坊荣盛发展大厦幕墙工程	荆州市城市建设集团工程有限公司	1,967.09	1,450.00	517.09	459.88	23.38%	结算款	10.00	正常经营
10、	项目一	客户一	14,040.00	13,737.34	302.66	302.66	2.16%	结算款	602.10	正常经营
11、	银泰二期工程	北京银泰置业有限公司	8,219.75	7,918.75	301.00	301.00	3.66%	质保金	—	正常经营
12、	奥运村赛后改造	北京城建集团有限责任公司/国奥投资发展有限公司	4,888.50	4,004.73	883.78	295.27	6.04%	质保金	—	正常经营
13、	南京国际商城工程	北京城建集团南京国际商城总承包部	3,919.00	3,268.17	650.83	286.86	7.32%	结算尾款和质保金	—	正常经营
14、	太原恒大绿洲三期（36#、37#楼）商铺及单元门廊外立面装修工程	恒大地产集团太原有限公司	1,806.35	822.50	983.84	254.37	14.08%	结算款	—	正常经营
15、	机场零星工程	北京首都国际机场股份有限公司	1,134.00	913.86	220.14	220.14	19.41%		—	正常经营

16、	梅陇幕墙	浙江东海建筑工程有限公司	1,712.38	1,529.50	182.88	182.88	10.68%	结算款	—	正常经营
17、	武警特警宿舍楼	北京城建集团总承包部	3,400.00	3,220.00	180.00	180.00	5.29%	结算款	—	正常经营
18、	骨科医院	沈阳市骨科医院	1,458.29	1,291.75	166.53	166.53	11.42%	结算尾款和质保金	—	正常经营
19、	东台展示厅	东台市城市建设投资发展有限公司	1,815.90	1,456.17	359.73	164.02	9.03%	结算款	—	正常经营
20、	光大银行工程	中国光大银行股份有限公司	2,945.83	2,803.76	142.07	142.07	4.82%	质保金	—	正常经营
合计			133,171.65	117,293.55	15,878.11	12,124.09	9.10%		3,820.62	

由上表可见，2年以上账龄前20大项目应收账款余额12,124.09万元，主要系已完工决算工程的结算款（含质保金），占全部2年以上应收账款余额的比例为95.11%，占上述项目累计结算产值的比例为9.10%，工程平均回款率达到90%，回款情况符合装饰类企业的结算特点。上述项目6-10月份的期后回款占5月末的应收账款余额的24.06%。除上述2年以上账龄应收账款对应的前20名项目以外，剩余项目的客户也经营正常，且2年以上的应收账款余额合计仅为623.81万元，单一客户2年以上应收账款余额在150万以内，金额较小。

综上，港源装饰2年以上账龄应收账款对应的项目情况良好，客户均正常经营，回款良好，应收账款的可回收性高，发生坏账的可能性较小。

## （2）坏账准备计提的充分性说明

### ①港源装饰报告期各期末坏账准备计提情况

单位：万元

账龄		应收账款余额	应收账款占比 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
2013 年5 月末	2年以内(含2年)	139,422.22	91.62	9,901.57	7.10
	2年以上	12,747.90	8.38	3,111.82	24.41
	合计	152,170.12	100.00	13,013.39	8.55
2012 年末	2年以内(含2年)	113,112.11	85.92	7,187.18	6.35
	2年以上	18,537.00	14.08	4,494.22	24.24
	合计	131,649.10	100.00	11,681.40	8.87
2011 年末	2年以内(含2年)	106,910.12	96.22	6,717.36	6.28
	2年以上	4,196.40	3.78	1,186.65	28.28
	合计	111,106.52	100.00	7,904.00	7.11

上表可见，港源装饰2011年末、2012年末和2013年5月末应收账款坏账准备实际计提比例分别为7.11%、8.87%及8.55%，其中2年以上应收账款坏账准备占2年以上应收账款余额比例分别为28.28%、24.24%及24.41%。

### ②可比上市公司坏账准备计提情况比较分析

A.可比上市公司应收账款按账龄组合计提坏账准备政策情况如下表：

项目	1年之内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
金螳螂	5%	10%	30%	50%	80%	100%
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%
行业平均	5%	10%	30%	50%	65%	75%
港源装饰	5%	10%	20%	40%	80%	100%

从上表可知，港源装饰 2 年以内的坏账计提比例与行业平均水平一致；2-4 年计提比例低于行业平均水平，4 年以上计提比例高于行业平均水平。

B.截止 2013 年 5 月末与可比已上市公司应收账款坏账准备计提情况对比列示如下：

单位：万元

项目	应收账款余额	坏账准备金额	坏账准备比例(%)
金螳螂	833,404.50	68,005.88	8.16
亚厦股份	700,158.93	50,274.80	7.18
广田股份	414,303.95	27,278.35	6.58
瑞和股份	113,588.20	8,850.46	7.79
行业平均坏账准备比例	2,061,455.58	154,409.49	7.49
港源装饰	152,170.12	13,013.38	8.55

注：同行业上市公司数据取 2013 年 6 月 30 日中期报告公开披露的金额

港源装饰已按江河创建坏账政策充分计提了坏账准备，由上表分析可见，2013 年 5 月末，港源装饰总体坏账准备计提比例为 8.55%，高于 7.49% 的同行业平均水平，坏账准备计提充分。

经核查，本独立财务顾问认为港源装饰应收账款余额、账龄结构等符合行业结算特点，应收账款的可回收性较高，坏账准备计提充分。

### (3) 固定资产

截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰拥有的固定资产基本情况如下：

单位：元

项目	账面原值	账面净值	成新率
房屋及建筑物	79,798,668.74	67,089,119.98	84.07%
构筑物	3,714,846.00	2,381,849.32	64.12%
机器设备	6,236,132.59	1,857,680.47	29.79%

项目	账面原值	账面净值	成新率
运输设备	13,137,242.56	9,272,093.12	70.58%
电子设备及其他	10,281,112.51	3,872,809.05	37.67%
<b>合计</b>	<b>113,168,002.40</b>	<b>84,473,551.94</b>	<b>74.64%</b>

i. 房屋建筑物及土地状况

港源装饰目前拥有 25 处房屋，其中 17 处房屋已取得房屋所有权证书，8 处房屋尚未取得房屋所有权证书。

截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰已取得房屋所有权证书的房屋具体如下：

序号	权证编号	坐落位置	建筑面积（平方米）	使用年限
1	京房权证海涉移字第 0083910 号	北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼	508.54	2005 年-2075 年
2	京房权证朝字第 896130 号	北京市朝阳区南三里屯路 16 号楼 3 层商业 306	140.71	2003 年-2043 年
3	京房权证朝字第 1042756 号	北京市朝阳区京顺东街 6 号院 15 号楼	1,869.9	2010 年-2060 年
4	沈房权证和平字第 10011453 号	和平区文体路 6-3 号（2101）	209.41	2006 年-2076 年
5	沈房权证和平字第 10011454 号	和平区文体路 6-3 号（2102）	224.28	
6	秦皇岛市房权证秦北房字第 20005623 号	蓝色港湾天鹅堡 16-1 号房	279.84	2006 年-2046 年
7	秦皇岛市房权证秦北房字第 20005601 号	蓝色港湾天鹅堡 15-1 号房	80.32	
8	秦皇岛市房权证秦北房字第 20005594 号	蓝色港湾天鹅堡 15-2 号房	88.84	
9	秦皇岛市房权证秦北房字第 20005596 号	蓝色港湾天鹅堡第 15 栋 304 号房	54.56	
10	秦皇岛市房权证秦北房字第 20005595 号	蓝色港湾天鹅堡第 15 栋 303 号房	37.34	
11	秦皇岛市房权证秦北房字第 20005599 号	蓝色港湾天鹅堡第 15 栋 302 号房	53.95	
12	秦皇岛市房权证秦北房字第 20005597 号	蓝色港湾天鹅堡第 15 栋 301 号房	33.99	
13	秦皇岛市房权证秦北房字第 20005598 号	蓝色港湾天鹅堡第 15 栋 204 号房	54.56	
14	秦皇岛市房权证秦北	蓝色港湾天鹅堡第 15 栋 202 号房	53.95	

序号	权证编号	坐落位置	建筑面积(平方米)	使用年限
	房字第 20005600 号			2012 年-2062 年
15	秦皇岛市房权证秦北房字第 20005602 号	蓝色港湾天鹅堡第 15 栋 201 号房	44.05	
16	沪房地嘉字(2013)第 014804 号	嘉定区金沙江西路 1555 弄 31 号 901 室	324.61	
17	沪房地嘉字(2013)第 014803 号	嘉定区金沙江西路 1555 弄 31 号 902 室	299.74	

截至 2013 年 5 月 31 日，房屋及建筑物中存在权证问题的资产如下：

序号	房屋名称或用途	位置	建筑面积(平方米)
1	办公楼	北京市昌平区小汤山工业园区大东流村 295 号	4,365.89
2	宿舍	北京市昌平区小汤山工业园区大东流村 295 号	602.00
3	门卫房(北)	北京市昌平区小汤山工业园区大东流村 295 号	21.6
4	门卫房(南)	北京市昌平区小汤山工业园区大东流村 295 号	32.4
5	厂房	北京市昌平区小汤山工业园区大东流村	9,180.00
6	车库	北京市昌平区小汤山工业园区大东流村	27.00
7	车间西侧平房	北京市昌平区小汤山工业园区大东流村	118.00
8	车间北侧活动板房	北京市昌平区小汤山工业园区大东流村	630.00

①办公楼(第 1 项): 2003 年港源装饰从北京市昌平区小汤山镇人民政府购入的办公楼与土地使用权, 土地面积 13 亩(9152.89 平方米), 使用期限 50 年, 取得集体土地使用权证书, 该集体产权土地及该土地上的办公楼合计原值 11,132,117.80 元、累计折旧 4,708,752.26 元、净值 6,423,365.54 元。目前, 该宗土地及其上建筑物主要用于港源装饰行政部门办公使用, 日常使用人员约 100 人, 占员工总人数的比例约为 9%。

②厂房（第 5 项）：2003 年北京中恒远投资有限公司转让给港源装饰 50 亩土地，土地性质为集体土地使用权，标的公司在该块土地上自建的厂房合计原值 11,265,103.27 元，累计折旧 2,591,922.49 元，净值 8,673,180.78 元。目前，该宗土地上厂房、设备出租给一家无关联的企业，用于门窗及幕墙生产。港源装饰有少量业务委托该企业加工，但该部分委托加工业务所产生的营业成本占港源装饰营业成本的比例不到 1%。港源装饰的核心业务和优势为内装设计及施工，属于轻资产业务，不需要使用生产厂房。幕墙业务占港源装饰营业收入的比例约为 30%，且大部分幕墙业务采用外协生产方式，采取就地加工的模式，对位于北京的生产厂房的依赖性较低。

③构筑物（第 2-4 项和第 6-8 项）：建设在上述两块集体土地上的构筑物合计原值 3,714,846.00 元，累计折旧 1,332,996.68 元，净值 2,381,849.32 元。

截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰拥有的房屋建筑物均能满足日常生产使用的要求，无用于抵押、担保以及其他所有权受限的情况。

#### ii. 机器、运输及电子设备情况

截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰拥有的机器设备、运输设备和电子设备及其他的新成率分别为 29.79%、70.58% 和 37.67%，所有设备日常使用维护保养较好，使用情况正常。

#### （4）无形资产

截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰拥有的无形资产基本情况如下：

单位：元

项目	账面原值	账面净值
软件及其他	1,443,570.00	1,053,815.48
土地使用权	2,300,000.00	1,544,247.44
<b>合计</b>	<b>3,743,570.00</b>	<b>2,598,062.92</b>

无形资产中的土地使用权为 2003 年北京中恒远投资有限公司转让给港源装饰的 50 亩土地，使用期限 50 年，该土地性质为集体土地使用权，账面原值 2,300,000.00 元，账面净值 1,544,247.44 元。

2003年8月8日，北京中恒远投资有限公司与港源装饰签署了《备忘录》，北京中恒远投资有限公司同意无偿提供3亩地给港源装饰使用，使用期限至2053年3月31日止。

(5) 港源装饰将集体土地上厂房、设备出租给一家无关联企业的具体情况

① 租赁合同的主要内容

港源装饰与北京港源永特门窗有限公司（以下简称“永特门窗”）于2012年4月1日签订《基地、厂房、机器设备租赁合同》，约定港源装饰将位于昌平区小汤山大东流295号北京港源建筑装饰工程有限公司院内的加工车间及周边场地（约12000平方米）、现有机器设备租赁给永特门窗使用。租赁物的功能为建筑幕墙、门窗的生产加工，包租给永特门窗使用，由永特门窗自行管理，港源装饰有权随时监督、检查。未经港源装饰书面同意，永特门窗不得改变加工车间的使用用途，也不得将其转租他人使用。

租赁期限为两年，从2012年4月1日起至2014年3月31日止。承租费为第一年50万元，第二年55万元，按月支付。

② 承租方与港源装饰的关系

根据永特门窗的工商登记资料，永特门窗设立及股权变动情况如下：1、永特门窗设立于2007年9月30日，设立时的注册资本为100万元，其中，郭加伟出资40万元，郭加旭出资30万元，林建君出资30万元；2、2012年7月，林建君将其出资30万元转让给郭加伟，转让后，郭加伟出资70万元，郭加旭出资30万元；3、截至目前，永特门窗注册资本为100万元，郭加伟出资70万元，郭加旭出资30万元。

根据永特门窗及郭加伟、郭加旭出具的书面确认，其与港源装饰及其董事、监事、高级管理人员之间不存在关联关系或其他利益安排机制。

经核查，独立财务顾问认为港源装饰与永特门窗无关联关系，双方签署的租赁合同真实、有效。

经核查，律师认为港源装饰与永特门窗无关联关系，双方签署的租赁合同真实、有效。

## (6) 对房屋、土地权属瑕疵问题的解决方案及中介机构核查意见

2003 年港源装饰从北京市昌平区小汤山镇人民政府购入一栋办公楼、附属构筑物，以及其土地使用权，土地面积 13 亩，使用期限 50 年，并取得集体土地使用权证书。同年，北京中恒远投资有限公司转让给港源装饰 50 亩土地使用权，期限为 50 年。上述两宗地均为集体性质土地，根据北京市规划委员会向北京市昌平区政府下发的《关于昌平区小汤山镇产业用地控制性详细规划的批复》（市规函【2010】1808 号）及现行有效的规划图所示，港源装饰所处的两宗地为工业用地，不属于农用耕地。

对于上述存在瑕疵的房屋、土地，城建集团、王波出具了《承诺函》，承诺：如因上述房屋、土地的权属瑕疵问题对港源装饰造成任何损失，城建集团、王波将按照各自在本次交易中所转让的港源装饰的股权比例向江河创建承担相应的赔偿责任。江河创建第一大股东江河源承诺：如因上述房屋和土地的权属瑕疵问题对港源装饰、江河创建造成任何损失，江河源愿意在城建集团、王波赔偿的基础上，承担其余的全部损失。

北京市昌平区小汤山镇人民政府出具确认函，确认港源装饰占用的上述土地目前不存在规划调整或者拆迁计划的情形，港源装饰可继续占有使用上述土地及地上房屋。北京市国土资源局昌平分局出具确认函，确认港源装饰所使用的土地不存在规划调整等情形，可继续使用上述土地及地上房屋。北京市昌平区住房和城乡建设委员会出具确认函，确认港源装饰所使用的地上建筑物目前不存在被拆除的情形，也不存在规划调整，港源装饰可继续使用该地上房屋。



本次评估采用收益法的结果作为最终评估结论，收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业未来可以产生的收益折现后作为被评估企业股权的评估价值。在进行收益法评估时，上述房屋和土地使用权的权属瑕疵对港源装饰持续的生产经营没有实质的影响，因此上述房屋和土地使用权的权属瑕疵对本次交易估值不会产生影响。

经核查，独立财务顾问认为：港源装饰位于北京市昌平区小汤山镇的两宗集体土地为工业用地，不属于农用耕地；一宗地及其上建筑物主要用于港源装饰行政部门办公使用，使用人员数量有限，可替代性较强，另一宗地上厂房和机器设

备出租给一家无关联的企业使用，且北京市昌平区小汤山镇人民政府、北京市国土资源局昌平分局、北京市昌平区住房和城乡建设委员会等政府机构已出具可继续使用房屋和土地的确认证，交易对方、上市公司第一大股东已承诺承担或有损失的赔偿责任，能够完全覆盖相关风险，不会对港源装饰的正常生产经营产生重大影响；本次交易的定价以收益法评估结果为依据，房产、土地的权属瑕疵对港源装饰持续的生产经营没有实质的影响，因此对本次交易估值没有影响。

## 2、港源装饰拥有的商标、专利和业务资质情况

截至本报告签署日，港源装饰拥有注册商标情况如下：

序号	商标	注册证号	注册类别	主要核定服务项目	有效期限
1		1774815	第 42 类	工程；环境保护咨询；技术项目研究；技术研究；建筑学；建筑制图；建筑咨询；室内装饰设计；研究和开发（替他人）；（商品截止）	自 2012 年 5 月 21 日至 2022 年 5 月 20 日
2		1949589	第 37 类	仓库建筑和修理；拆除建筑物；厨房设备的安装和修理；搭脚手架；电气设备的安装与修理；防湿业务（建筑物）；粉饰；敷石膏、涂灰泥；给排水设备的安装与修理；商业摊位及商店的建筑；室内外油漆；室内装潢；室内装潢修理；室外装饰与修理；卫生设备的安装和修理；屋顶修复；用浮石磨光；用纸糊墙；浴室设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；砖石建筑（商品截止）	自 2012 年 8 月 28 日至 2022 年 8 月 27 日

截至 2013 年 8 月 5 日，港源装饰拥有已经获得授权的专利 15 项，具体情况如下：

序号	专利名称	专利类型	专利号	取得方式
1	吊顶检修口	实用新型	ZL 201220588165.1	自主申请
2	门窗防风防尘装置	实用新型	ZL 201220125722.6	自主申请

3	竖向操作架	实用新型	ZL 201220125721.1	自主申请
4	绝缘分割件	实用新型	ZL 201120172977.3	自主申请
5	幕墙三维可调连接件	实用新型	ZL 201220164590.8	自主申请
6	球形网架转接件	实用新型	ZL 201120544855.2	自主申请
7	隐藏式合页暗门	实用新型	ZL 201220164587.6	自主申请
8	双层节能铝合金隔热保温窗	实用新型	ZL 201120321739.4	自主申请
9	蚀刻不锈钢柱头	外观设计	ZL 201130297947.0	自主申请
10	柱础（蚀刻不锈钢）	外观设计	ZL 201130297946.6	自主申请
11	免胶铝合金插件	实用新型	ZL 201120524005.6	自主申请
12	与风口结合的装饰组合梁	实用新型	ZL 201220283210.2	自主申请
13	外幕墙骨架连接构件	实用新型	ZL 201120319844.4	自主申请
14	吊篮支撑架	实用新型	ZL 201220588183.X	自主申请
15	分隔栏板	外观设计	ZL 201230113338.X	自主申请

截至本报告签署日，港源装饰拥有的建筑装饰业相关资质证书情况如下：

类型	专业资质	等级	证书编号
建筑业企业资质证书	建筑装修装饰工程专业承包	壹级	B1036011011401
	建筑幕墙工程专业承包	壹级	
	金属门窗工程专业承包	壹级	
	机电设备安装工程专业承包	壹级	
	房屋建筑工程施工总承包	贰级	
	钢结构工程专业承包	贰级	
工程设计资质证书	园林古建筑工程专业承包	叁级	A111003339
	建筑装饰工程设计专项	甲级	
	建筑幕墙工程设计专项	甲级	

### 3、对外担保情况

截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰对外担保的情况如下：

序号	合同名称	主合同债权人	被担保方	担保金额 (万元)	担保期限	担保用途
1	最高额	宁波银行股份	北京泰维兴业贸易有	700.00	2012.07.23--201	300 万流贷、

序号	合同名称	主合同债权人	被担保方	担保金额 (万元)	担保期限	担保用途
	保证合同	有限公司北京分行	限公司		3.07.22	400万友融保
2	全程履约保函反担保保证书	长安保证担保有限公司陕西分公司	北京城建六建设工程有限公司	2,519.10	2012.01.04--2013.12.31	流动资金贷款
3	最高额保证合同	上海浦发银行股份有限公司北京分行	北京城建远东建设投资集团有限公司	5,000.00	2012.10.15--2013.09.25	流动资金贷款
4	最高额保证合同	中国民生银行股份有限公司总行营业部	北京城建远东建设投资集团有限公司	5,000.00	2012.12.14--2013.12.31	流动资金贷款

注：截至本报告签署日，上表中第一项和第三项担保已到期解除，北京城建六建设工程有限公司和北京城建远东建设投资集团有限公司为港源装饰分别提供 15,000 万元和 7,000 万元的担保。

#### 4、主要负债情况

截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰的负债总额为 164,371.24 万元，主要为流动负债。具体情况如下：

单位：元

项目	金额
<b>流动负债</b>	<b>1,640,431,111.54</b>
应付账款	1,141,943,438.90
预收款项	100,845,554.92
应付职工薪酬	11,668,324.02
应交税费	148,358,981.06
应付股利	168,164,700.00
其他应付款	69,450,112.64
<b>非流动负债</b>	<b>3,281,245.20</b>
预计负债	3,281,245.20

#### 5、抵押、质押等权利限制、未决诉讼和关联方资金占用等情况的说明

(1) 截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰的资产不存在抵押、质押的情况，也不

存在银行贷款。

## (2) 未决诉讼

截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰涉及的金额较大的未决诉讼、仲裁情况如下：

### ① 黑龙江省安装工程公司诉港源装饰案

2010 年 8 月 16 日，黑龙江省安装工程公司向北京市海淀区人民法院就建设工程分包合同纠纷案对北京城建四建设工程有限责任公司、港源装饰、北京市轨道交通建设管理有限公司提起诉讼。2012 年 6 月 20 日，北京市海淀区人民法院作出（2011）海民初字第 4631 号民事判决，判决北京城建四建设工程有限责任公司向黑龙江省安装工程公司支付工程款 2,258,348.00 元，港源装饰、北京市轨道交通建设管理有限公司承担连带责任。2012 年 11 月 12 日，北京市第一中级人民法院作出终审判决（民事判决书（2012）一中民终字第 11327 号），维持一审判决。

根据港源装饰确认，北京市轨道交通建设管理有限公司已向黑龙江省安装工程公司支付工程款 2,258,348 元，港源装饰已于 2013 年 11 月承担了该诉讼案件的利息款 402,487.33 元，该案件已结。本案本金 2,258,348.00 元已经由被告轨道交通建设公司承担，港源装饰承担了 402,487.33 元的利息支出，已于 2013 年 11 月计入了营业外支出。

### ② 港源装饰诉大连海明科技有限公司案

2010 年 2 月，港源装饰向辽宁省高级人民法院就港源装饰承包大连海明科技有限公司的大连智业广场 D1#楼、D2#楼、E#楼的内外装饰装修合同纠纷案对大连海明科技有限公司提起诉讼。2011 年 5 月 31 日，辽宁省高级人民法院作出（2010）辽民一初字第 1 号民事判决，判决大连海明科技有限公司向港源装饰支付剩余工程款 21,388,751.44 元。该案件正在执行过程中，港源装饰基于回收风险，财务核算时根据会计准则相关规定未确认该笔营业收入及应收款项，该项目对应的装饰成本已于发生当时计入当期营业成本。

③ 大连海明科技有限公司诉港源装饰案

2011年10月27日，大连海明科技有限公司向大连市中级人民法院就港源装饰承包的大连智业广场D1#楼、D2#楼、E#楼的内外装饰装修合同纠纷案对港源装饰提起诉讼，要求港源装饰向大连海明科技有限公司支付工程质量违约金1,346,849.97元、工程逾期违约金19,327,297.50元。该案件正在司法鉴定过程中。港源装饰基于相同工程的另一起诉讼案件（港源装饰诉大连海明科技有限公司案）港源装饰已胜诉，本案败诉的风险较小，因此未予计提预计负债。

④ 宁夏华远房地产开发有限公司诉港源装饰案

2013年2月27日，宁夏华远房地产开发有限公司向宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院就创展大厦外幕墙及钢结构施工合同纠纷案对港源装饰提起诉讼，要求港源装饰向宁夏华远房地产开发有限公司支付逾期交工违约金6,562,490.40元。该案件正在审理过程中。港源装饰基于谨慎性原则，在报告期内预计负债3,281,245.20元计入了营业外支出。

⑤ 港源装饰诉上海复高软件开发有限公司、陈建焕、廖况明、罗永武案

2013年，港源装饰向上海市闸北区人民法院就股权转让合同纠纷案对海复高软件开发有限公司、陈建焕、廖况明、罗永武提起诉讼，要求上海复高软件开发有限公司、陈建焕、廖况明、罗永武支付欠付股权转让款235万元及其利息。该案件正在审理过程中。

⑤ 源装饰诉侨光电梯（上海）有限公司案

2013年5月，港源装饰向上海市金山区人民法院就建筑装饰工程施工合同对侨光电梯（上海）有限公司提起诉讼，要求侨光电梯（上海）有限公司向港源装饰支付工程款3,250,000元。

2013年8月9日，上海市金山区人民法院作出（2013）金民三（民）初字第1484号《民事判决书》，判决侨光电梯（上海）有限公司支付港源装饰工程款325万元，侨光电梯（上海）有限公司支付港源装饰利息损失（以120万元为基数自2013年1

月1日至该判决生效日止按中国人民银行同期贷款利率标准计算的利息损失)。公司基于谨慎性原则,未确认该项目对应工程款的收入,已发生的成本于发生时计入当期营业成本。

本次评估,在采用成本法评估时,对港源装饰计提的预计负债(328.12万元)予以确认,在净资产的评估值中已扣除;在采用收益法评估时,对港源装饰公司计提的预计负债(328.12万元)已作为非经营性负债扣除。

对黑龙江省安装工程公司诉港源装饰案的利息402,487.33元由港源装饰承担,该金额较小,对本次评估值没有影响。在建筑装饰工程行业中,由于装饰工程的复杂性,企业经营过程中产生合同工程款纠纷的现象普遍存在,对于这类影响估值的风险因素,在采用收益法测算时,通过折现率中的 $\beta$ 系数来进行考虑和调整。对港源装饰 $\beta$ 系数的测算中,考虑到了其出现工程款纠纷产生的经营风险。本次对可比公司风险系数 $\beta$ 的计算采用的是距评估基准日一定时间段的数据进行的,根据收益与风险匹配的原则,该风险与本次预测期内的收益相匹配。

综上所述,本次评估采用收益法评估结果,考虑到了港源装饰在评估基准日的预计负债和出现工程款纠纷产生的经营风险,港源装饰涉及合同工程款纠纷的案件及其审理情况对本次交易估值没有影响。

经核查,独立财务顾问认为港源装饰涉及合同工程款纠纷等未决诉讼已于报告期按《企业会计准则第13号——或有事项》等相关会计准则进行了恰当的会计处理和相关信息的披露。报告期后,根据相关案件的审理情况,港源装饰于2013年11月承担利息支出402,487.33元,已于发生时计入当期营业外支出,符合相关企业会计准则的规定。港源装饰涉及合同工程款纠纷的案件及其审理情况在交易报告书中进行了充分披露,该等事项金额较小且在评估时已考虑到相关风险,对本次交易的估值没有影响。

交易对方城建集团、王波出具了《承诺函》,承诺:如因诉讼事项对港源装饰造成任何损失,城建集团、王波将按照各自在本次交易中所转让的港源装饰的股权比例承担相应的赔偿责任。因此,上述案件不会对本次交易构成实质障碍。

### (3) 关联方非经营性资金占用情况

截至 2013 年 5 月 31 日，城建集团及其关联方对港源装饰的非经营性资金占用情况如下：

资金占用的关联方	金额（元）	备注
北京城建集团有限责任公司	761,403.64	外部单位-往来款
北京城建远东建设投资集团有限公司	60,000,000.00	押金
<b>合计</b>	<b>60,761,403.64</b>	

其中，北京城建远东建设投资集团有限公司的 6,000 万元押金已于 2013 年 6 月归还。北京城建集团有限责任公司 761,403.64 元往来款已于 2013 年 7 月归还。

#### （六）最近三年主营业务发展情况

港源装饰的主营业务为建筑装饰工程的施工和设计，以建筑装饰工程施工为主，集装饰、幕墙、土建、园林古建、机电和钢结构工程综合承接能力于一身。2010 年至 2012 年，港源装饰的经营规模增长迅速，营业收入和净利润的复合增长率超过 20%，申请发明和实用新型专利十余项，中国文字博物馆工程、宁夏博物馆工程、鄂尔多斯大剧院工程、国家博物馆装修工程等获鲁班奖，连续 3 年被评选为中国建筑装饰行业百强企业（第 7 名），是北京地区最大的建筑装饰装修类企业。

#### （七）最近两年及一期的财务数据及财务指标

根据华普天健出具的华会师报字[2013]第 2090 号《审计报告》，港源装饰最近两年及一期的合并财务报告主要会计数据如下所示：

##### 1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2013 年 5 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	245,936.44	176,992.81	157,604.10
负债总额	164,371.24	142,461.02	136,506.75
所有者权益合计	81,565.20	34,531.79	21,097.35
归属于母公司所有者权益合计	80,862.63	33,940.83	20,535.27

## 2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2013年1-5月	2012年度	2011年度
营业收入	157,163.32	345,903.67	293,622.78
营业利润	9,541.70	17,543.36	13,928.41
利润总额	9,180.49	17,696.92	13,999.22
归属于母公司所有者的净利润	6,738.27	13,171.39	10,159.62

## 3、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2013年1-5月	2012年度	2011年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,460.19	11,485.88	-8,293.18
投资活动产生的现金流量净额	-37,359.35	77.26	-2,613.23
筹资活动产生的现金流量净额	48,642.18	-10,683.62	12,248.35
现金及现金等价物净增加额	7,822.65	879.52	1,341.94

### (八) 最近三年内曾进行资产评估、交易、增资或改制的情况

#### 1、签订股权转让和增资的协议

2012年11月1日，江河创建与持有港源装饰12.5%股权的黔龙投资的自然人股东阎国祥、闫素签订了《股权转让框架协议》。2012年11月2日，江河创建与港源装饰及港源装饰的股东城建集团、黔龙投资、自然人王波、申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍签订了《合作框架协议》。

根据上述协议，标的公司有意受让自然人阎国祥、闫素持有的黔龙投资100%的股权，进而通过黔龙投资持有港源装饰12.5%的股权；然后通过黔龙投资对港源装饰进行增资的方式实现间接持有港源装饰38.75%的股权。

上述事项的详细情况参见本章“一、港源装饰的基本情况”之“(二) 历史沿革”。

## 2、评估情况

2012年12月10日,中京民信对港源装饰的全部股东权益以2012年9月30日为评估基准日的市场价值进行评估,出具《资产评估报告》(京信评报字[2012]第263号)。港源装饰在评估基准日的股权全部权益账面价值22,457.45万元,采用收益法评估的股东全部权益价值结果为121,621.94万元,评估增值99,164.49万元,增值率441.57%。

2013年2月22日,北京市国资委向城建集团出具《关于对北京港源建筑装饰工程有限公司拟增资扩股评估项目予以核准的批复》(京国资产权[2013]22号),确认了中京民信的评估结果。

## 3、收购作价情况

黔龙投资股权的转让价格以协议各方认可的评估机构对港源装饰以2012年9月30日为基准日的资产评估结果为基础,并考虑黔龙投资除了港源装饰12.5%的股权外的其他资产价值协商确定。根据中京民信出具的《资产评估报告》(京信评报字[2012]第263号),港源装饰的12.5%股权的评估值应为15,202.74万元,最终交易价格为18,500.00万元。

## 4、增资作价情况

黔龙投资对港源装饰的增资金额依据经主管国资部门确认的《资产评估报告》(京信评报字[2012]第263号)载明的3/7净资产值为基础,经各方协商确定;同时除黔龙投资之外的港源装饰各股东放弃对港源装饰进行同步增资的权利。港源装饰3/7股权的评估值为52,123.69万元,最终确认的增资总额为57,000.00万元。2013年3月26日,港源装饰召开股东会并通过决议,同意江河创展增资57,000万元,其中注册资本增加1,500万元。增资完成后,港源装饰的注册资本为5,000万元,江河创展持有其38.75%股权。

除上述收购、增资的事项外,港源装饰最近三年曾进行过的其他增资情况参见本章“一、港源装饰的基本情况”之“(二)历史沿革”。

## （九）近两年主要管理层、核心技术人员的变动情况

港源装饰现任管理层及核心技术人员的概况如下表所示。

姓名	职务/岗位
王波	董事长
李瑞林	书记、副总经理
王振西	总裁
朱丹	总经理
刘通	常务副总经理
贾爱萍	总经济师
刘飞宇	总会计师
刘升永	副总经理
孙琳	副总经理
赵彦兵	总工程师
李臣伟	总设计师
韩军	总建筑师

近两年来，港源装饰管理层及核心技术人员变动情况如下：

### 1、管理层变动

2012年7月，港源装饰同意王振西辞去总经理职务，同时聘任为总裁；聘任朱丹为总经理；聘任刘升永、孙琳为副总经理。

2013年1月，港源装饰同意申会贤辞去总会计师职务，聘任刘飞宇为总会计师。

### 2、核心技术人员变动

2012年1月，港源装饰聘任赵彦兵为总工程师，原总工程师刘宴山由于身体原因不再担任原职务，调整为管理者代表。

2012年7月，港源装饰聘任李臣伟为总设计师，原总设计师韩军聘任为总建筑师。

## （十）其他事项

### 1、标的资产的权属情况

截至本报告签署日，港源装饰的注册资本已全部缴足，不存在出资不实或影响其合法存续的其他情况。

交易对方承诺：拥有的港源装饰的股权权属清晰、完整，不存在委托他人持股或者代他人持股的情况，不存在抵押、质押等权利限制，也不存在涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或妨碍权属转移的其他情况。

### 2、其他股东放弃优先购买权情况及公司章程关于股权转让的其他前置条件

2013年7月13日，港源装饰除城建集团、王波外的股东出具同意函，同意城建集团和自然人王波转让其所持有的港源装饰合计 26.25%的股权，并放弃对上述股权的优先购买权。

港源装饰的公司章程中不存在关于股权转让的其他前置条件。

## 二、标的资产的评估情况

### （一）标的资产的评估概述

港源装饰截至 2013 年 5 月 31 日经审计后归属于母公司所有者权益为 80,862.63 万元。根据中京民信出具的京信评报字(2013)第 125 号《北京城建集团有限责任公司拟以持有北京港源建筑装饰工程有限公司的 21% 股权购买江河创建集团股份有限公司定向增发的股票项目北京港源建筑装饰工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，港源装饰采用收益法评估的股东全部权益价值结果为 180,530.77 万元，评估增值率 123.26%，采用成本法(资产基础法)评估的净资产价值为 94,998.87 元，评估增值率 17.48%。

本次评估以收益法的评估结果作为最终的评估结论，港源装饰股东全部权益以收益法评估结果为 180,530.77 万元。标的资产港源装饰 26.25% 股权的评估价

值为 47,389.33 万元。

## （二）评估方法的合理性分析

两种评估方法结果差异主要原因是：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益折现后作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。成本法(资产基础法)是从现时成本角度出发，将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股权的评估价值。

本次评估最终确定选取收益法评估结果作为评估结论，主要原因如下：较收益法而言，资产基础法评估结果未能从整体上体现出企业各项业务的综合获利能力及整体价值，而收益法从企业的未来获利角度考虑，综合考虑了港源装饰的业务资质、品牌竞争力、客户资源价值、人力资源价值、企业管理价值等因素，以及技术经验等各项资源的价值，因而认为收益法评估结果更能客观合理的地反映企业股东全部权益价值。根据上述分析，评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：港源装饰股东全部权益以收益法评估结果为 180,530.77 万元。

## （三）成本法（资产基础法）评估说明

截至 2013 年 5 月 31 日，港源装饰按成本法评估结果如下：

评估结果分类汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率（%）
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产合计	224,279.99	225,712.71	1,432.72	0.64
非流动资产合计	15,985.88	29,128.64	13,142.76	82.21
其中:长期股权投资	3,339.02	9,098.63	5,759.61	172.49
固定资产	8,360.70	13,368.00	5,007.30	59.89
无形资产	259.81	2,993.84	2,734.03	1,052.32
长期待摊费用	49.15	49.15	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率(%)
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
递延所得税资产	3,977.20	3,619.02	-358.18	-9.01
资产总计	240,265.87	254,841.35	14,575.48	6.07
流动负债	159,514.36	159,514.36	-	-
非流动负债	328.12	328.12	-	-
负债总计	159,842.48	159,842.48	-	-
净资产	80,423.39	94,998.87	14,575.48	18.12

港源装饰评估基准日母公司总资产账面价值 240,265.87 万元，评估值 254,841.35 万元，评估增值 14,575.48 万元，增值率 6.07%。总负债账面价值 159,842.48 万元，评估值 159,842.48 万元，无评估增减值。净资产账面 80,423.39 万元，净资产评估值 94,998.87 万元，评估增值 14,575.48 万元，增值率 18.12%。

#### (四) 收益法评估说明

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

##### 1、收益法评估采用的假设

- (1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；
- (2) 被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- (3) 国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- (4) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- (5) 被评估单位不改变经营方向，按照现有主营持续经营；
- (6) 委托方和被评估单位提供的评估资料和产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；

(7) 被评估单位的经营者是负责的，公司管理团队无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营；

(8) 被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；

(9) 被评估单位未来将采取的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(10) 被评估单位的营业所消耗的主要原材料、辅料、燃料、能源的供应及价格(除已知的价格变动情况外)及人力成本无重大变化；

(11) 被评估单位的成本、费用控制能按相关计划实现；

(12) 被评估单位的收入支出均产生在年(期)中。

## 2、具体方法和模型选择

本次收益法评估模型选用股权自由现金流折现模型，即经济收益流是公司股东全部权益产生的现金流。以未来若干年度内的股东全部权益净现金流量作为依据，采用适当折现率折现得出折现值后，再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债，计算得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=股权自由现金流折现值+非经营性资产价值-非经营性负债+溢余资产

### (1) 股权自由现金流折现值

股权自由现金流折现值按以下公式确定：

股权自由现金流折现值=明确预测期间的股权自由现金流现值+明确的预测期之后的股权自由现金流(终值)现值。

### (2) 明确的预测期

根据被评估单位目前的经营情况、未来的发展计划和市场的发展情况，明确的预测期为 2013 年 6 月至 2018 年 12 月，2018 年以后达到收益稳定期，以后各年收益与 2018 年相同。

### (3) 收益期

北京港源建筑装饰工程有限公司成立以来,不断完善,快速发展,是全国建筑装饰行业名列前茅的装饰百强企业,2010 标的公司被中国建筑装饰协会评为“改革开放 30 年建筑装饰行业突出贡献企业”,2009 年度被北京市工商行政管理局认定为“北京市著名商标”企业。被评估单位在人员、资产、管理上也不存在影响其持续经营的障碍。因此预测收益期即为永续期。

### (4) 股权自由现金流

股权自由现金流的计算公式如下:

股权自由现金流=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用+营业外收入-营业外支出-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额。

### (5) 折现率

折现率按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为股权自由现金流,则折现率选取股东权益资本成本。采用资本资产定价模型(CAPM)估算,公式为:

$$Re=Rf+\beta\times RPm+Rt$$

其中:

Re: 折现率

Rf: 无风险回报率

$\beta$ : Beta 风险系数

RPm: 市场风险超额回报率

Rt: 企业特有风险超额回报率。

### (6) 非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系,企业经营现金流量折现值不包含其价值的资产。

### (7) 非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业经营现金流量折现值不包含其价值的负债。

### (8) 溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

## 3、股权自由现金流量的预测

### (1) 预测基准

预测基准：对公司的未来财务数据预测是参考公司 2008 年至 2013 年 5 月的经营业务为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，特别是公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预测，经过综合分析编制的。

预测依据包括以下四个方面：

- a.利用企业历史数据及各项财务、经济、技术指标进行预测；
- b.利用国家有关法律法规及国家有关税收和财会政策进行预测；
- c.利用市场、行业、企业实际状况合理预测；
- d.利用公司未来年度经营计划进行预测。

### (2) 营业收入的预测

#### ① 未来年度收入预测来源于城建集团的比例及可实现性

港源装饰与城建集团及其下属多家企业是在平等互利的市场原则基础上建立的长期业务合作关系，且港源装饰作为城建集团及其下属企业的供应商之一，其承接城建集团的项目均通过公开的招投标环节，并凭自身实力和良好业界口碑获得订单。随着港源装饰不断发展壮大，在市场竞争中的优势不断增强，预计未来年度收入中来源于城建集团的部分不会发生重大不利变化。

A. 2013年1-10月来源于城建集团的收入4.82亿元，预测2013年11-12月在施项目来源于城建集团的收入0.78亿元，上述金额占2013年度预测收入41.51亿元的13.49%。

B. 截止2013年10月港源装饰持有城建集团订单4.91亿元，预计2013年11月-12月和2014年度新增订单4.35亿元，合计9.26亿元订单，预测2014年度实现收入8.02亿元，占2014年度盈利预测收入49.81亿元的16.10%。

2013年度和2014年度收入预测来源于城建集团的比例分别为13.49%和16.10%，根据以往的合作经验、在手订单和新增订单的预期，上述收入比例可实现性较高。

C. 因内装行业订单的施工周期一般为半年至一年左右，无法具体预测较长时间后的订单情况，因此本次评估2014年及以后年度营业收入预测主要依据港源装饰营业收入历史增长水平、行业未来发展前景、同行业上市公司的营业收入增长水平和与江河创建的业务协同效应等因素，预测了未来年度收入的增长率，从而计算出未来年度的营业收入预测。

②2013年业务开展情况及2013年预测收入的可实现性；

截止2013年10月31日，港源装饰持有订单金额23.94亿元，已实现收入337,644.05万元，占2013年度预测收入415,084.41万元的比例为81.34%，目前持有订单足以支持完成年度预测收入。根据港源装饰以往全年业绩分布和装饰行业收入季度波动的特点，港源装饰2013年预测收入的可实现性较高。

③ 2014年及以后年度营业收入的测算依据和测算过程。

A.本次评估预测2014年及以后年度营业收入的测算依据

a.港源装饰的营业收入历史增长水平

港源装饰2010-2012年母公司营业收入年增长率平均为22%，呈现出良好的增长趋势。

b.装饰装修行业未来发展前景

对港源装饰未来的营业收入预测时，我们对装饰装修行业未来的发展前景进

行了分析，“十二五”行业规模的发展目标如下：①行业 2015 年工程总产值力争达到 3.8 万亿元，比 2010 年增长 1.7 万亿元，总增长率为 81%，年平均增长率为 12.3%左右。②在全部工程总产值中，公共建筑装饰装修(包括住宅开发建设中的整体楼盘商品房装修)争取达到 2.6 万亿元，比 2010 年增长 1.5 万亿元，增长幅度在 136%左右，年平均增长率为 18.9%左右；其中建筑幕墙要达到 4,000 亿元，比 2010 年增长 2,500 亿元，增长幅度在 167%左右，年平均增长率为 21.3%左右。③住宅装饰装修(单个家庭独立装修工程)争取达到 1.2 万亿元，比 2010 年增长 2,500 亿元，增长幅度在 26.3%左右，年平均增长速度为 4.9%左右。

#### c. 同行业上市公司的营业收入增长水平

对同行业中的上市公司嘉寓股份、洪涛股份、亚厦股份、广田股份、金螳螂等企业的历史营业收入增长情况如下表：

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	平均
亚厦股份	54%	80%	62%	32%	57%
金螳螂	23%	62%	53%	37%	44%
嘉寓股份	23%	13%	35%	11%	21%
广田股份	54%	119%	29%	25%	57%
洪涛股份	25%	15%	44%	31%	29%
平均	36%	58%	45%	27%	41%

可以看出，同行业上市公司最近几年保持了较高的营业收入增长率。

#### d. 与江河创建的业务协同效应

江河创建对港源装饰并购完成后，港源装饰将在市场开拓上将充分发挥与江河创建的业务协同效应，有利于促进港源装饰的业务发展。

### B. 测算结果

港源装饰已完成了 2012 年预定的年度收入、利润增长 20%的目标，2013 年 1-5 月完成年度预计收入的 37.9%，截止 2013 年 10 月底，完成预计收入的 81.34%，根据对在手订单、预计承接新订单情况及项目进度情况的合理预测，2013 年度预计实现营业收入增长 20%，能够保持企业历史年度的快速增长势头，预计 2014 年、2015 年的营业收入还将分别增加 20%和 15%，2016 年和 2017 年的营业收

入趋于平稳，增长率为 5%，2018 年以后保持 2017 年的收入水平永续不变。具体情况如下：

单位：万元

	2013年6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
营业收入	241,113.16	467,628.05	537,772.26	564,660.87	592,893.92	592,893.92	592,893.92
年增长率		20%	15%	5%	5%	0%	0%

### (3) 主营业务成本的预测

对港源装饰未来主营业务成本的预测，首先，我们对同行业上市公司的经营利润水平进行了分析，对同行业的上市公司如嘉寓股份、洪涛股份、亚厦股份、广田股份、金螳螂和瑞和股份等企业历年的毛利率、净利率水平进行了分析、对比。其次，我们查询了截止评估基准日，被评估企业正在执行和将要执行的合同(包括部分已竣已结，部分未结；非项目类；已竣未结；已竣已结；在施工程)的收入、成本、毛利水平进行了分析，以确定港源装饰正常经营的毛利水平。

港源公司未来的主营业务成本预测如下：

单位：万元

序号	成本	预测数据						
		2013年6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
1	材料	144,039.37	278,978.77	320,825.58	336,866.86	353,710.21	353,710.21	353,710.21
2	人工	56,495.26	109,421.33	125,834.53	132,126.26	138,732.57	138,732.57	138,732.57
3	其他直接费	2,059.40	3,988.69	4,586.99	4,816.34	5,057.16	5,057.16	5,057.16
4	机械费	500.70	969.77	1,115.24	1,171.00	1,229.55	1,229.55	1,229.55
5	间接费	7,981.40	15,458.55	17,777.33	18,666.20	19,599.51	19,599.51	19,599.51
6	折旧	69.74	123.62	123.62	123.62	123.62	123.62	123.62
	<b>小计</b>	<b>211,145.87</b>	<b>408,940.73</b>	<b>470,263.29</b>	<b>493,770.28</b>	<b>518,452.62</b>	<b>518,452.62</b>	<b>518,452.62</b>
	增长率	21.04%	20.00%	15.00%	5.00%	5.00%		-

### (4) 营业税金、期间费用和资产减值损失的预测

单位：万元

项目	2013年6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
营业税金	7,902.79	15,572.01	17,907.82	18,803.21	19,743.37	19,743.37	19,743.37

及附加							
销售费用	961.31	1,780.75	2,033.70	2,130.67	2,232.48	2,232.48	2,232.48
管理费用	4,442.21	9,147.30	10,432.46	10,930.03	11,447.55	11,447.55	11,447.55
财务费用	110.62	599.53	605.36	607.60	49.94	49.94	49.94
资产减值损失	4,701.13	6,768.08	7,783.30	8,172.46	8,581.09	8,581.09	8,581.09
<b>合计</b>	<b>18,118.06</b>	<b>33,867.67</b>	<b>38,762.64</b>	<b>40,643.97</b>	<b>42,054.43</b>	<b>42,054.43</b>	<b>42,054.43</b>

预计随着港源装饰经营规模的增大，预测分析未来港源装饰的营业税金及附加、期间费用将随着收入的增加而逐年同比增加。资产减值损失主要为坏账准备形成，包括应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备。2013年6-12月、2014年坏账准备根据历史年度的回款率、坏账率进行预测，2015年及以后年度根据2014年坏账准备占主营业务收入的比例并根据主营业务收入增长比例进行预测。

本次评估港源装饰根据生产经营需要和营运资金缺口安排融资计划，计划于2014年初增加银行借款1亿元，预计2016年底偿还，按5.6%利率计算每年发生利息费用支出560万元。以后年度，港源装饰资金收支趋于平衡，未考虑融资计划安排，因此2017年后账务费用大幅度地下降。

具体测算过程如下表：

单位：万元

项目	2013年 6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
1、短期贷款							
贷款期初余额			10,000.00	10,000.00			
贷款本期增加		10,000.00					
贷款本期减少				10,000.00			
贷款期末余额		10,000.00	10,000.00				
2、利息费用							
利息支出		560.00	560.00	560.00			
利息收入（用“-”）	-113.78	-199.33	-199.33	-199.33	-199.33	-199.33	-199.33
汇兑损益							
手续费	24.41	38.86	44.69	46.93	49.27	49.27	49.27
其他（保函手续费）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
小计	110.62	599.53	605.36	607.60	49.94	49.94	49.94

经核查，独立财务顾问认为对港源装饰评估中的财务费用预测依据考虑了生产经营情况导致的资金安排变化，预测合理。

#### (5) 所得税费用的预测

被评估企业所得税率为 25%。

#### (6) 折旧及摊销、资本性支出及营运资金追加额的预测

港源装饰的折旧主要为房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备和家具等的折旧，无形资产主要为土地使用权、办公用计算机软件，长期待摊费用主要为房屋装修摊销。

通过对港源装饰现有资产规模、资产状况等因素的分析。后续资本性支出与折旧、摊销相同。

对同行业上市公司历史数据进行了分析，结合港源装饰目前实际的资本结构、收款政策、资产负债的周转率水平分析判断，企业的营运资金占年度销售收入的比例逐年增长。

具体折旧及摊销、资本性支出及营运资金追加额的预测数据见下表：

单位：万元

项目	2013年 6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
折旧及摊销	527.12	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61
资本性支出	527.12	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61
营运资金增加额	-4,192.14	26,216.08	25,861.81	23,432.84	27,606.99	-	-

#### (7) 股权自由现金流量的预测

单位：万元

项目	2013年 6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
一、营业收入	241,113.16	467,628.05	537,772.26	564,660.87	592,893.92	592,893.92	592,893.92
其中：主营业务	241,113.16	467,628.05	537,772.26	564,660.87	592,893.92	592,893.92	592,893.92

项目	2013年6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
收入							
其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-
二、营业成本	229,263.93	442,808.42	509,025.94	534,414.25	560,507.05	560,507.05	560,507.05
减：主营业务成本	211,145.87	408,940.73	470,263.30	493,770.28	518,452.62	518,452.62	518,452.62
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	7,902.79	15,572.01	17,907.82	18,803.21	19,743.37	19,743.37	19,743.37
销售费用	961.31	1,780.75	2,033.70	2,130.67	2,232.48	2,232.48	2,232.48
管理费用	4,442.21	9,147.30	10,432.46	10,930.03	11,447.55	11,447.55	11,447.55
财务费用	110.62	599.53	605.36	607.60	49.94	49.94	49.94
资产减值损失	4,701.13	6,768.08	7,783.30	8,172.46	8,581.09	8,581.09	8,581.09
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
三、营业利润	11,849.23	24,819.63	28,746.32	30,246.62	32,386.87	32,386.87	32,386.87
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
四、利润总额	11,849.23	24,819.63	28,746.32	30,246.62	32,386.87	32,386.87	32,386.87
减：所得税费用	3,013.11	6,306.01	7,302.85	7,683.73	8,224.90	8,224.90	8,224.90
五、净利润	8,836.12	18,513.63	21,443.48	22,562.89	24,161.97	24,161.97	24,161.97
加：折旧及摊销	527.12	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61
减：资本性支出	527.12	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61
减：营运资金增加额	-4,192.14	26,216.08	25,861.81	23,432.84	27,606.99	-	-
加：资产减值损失	3,525.85	5,076.06	5,837.47	6,129.35	6,435.81	6,435.81	6,435.81
加：追加有息债务本金	-	10,000.00	-	-	-	-	-
减：有息债务本金偿还额	-	-	-	10,000.00	-	-	-
六、营业现金流量	<b>16,554.11</b>	<b>7,373.61</b>	<b>1,419.14</b>	<b>-4,740.60</b>	<b>2,931.39</b>	<b>30,597.79</b>	<b>30,597.79</b>

#### 4、折现率的确定

##### (1) 无风险回报率 $R_f$ 的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 Wind 资讯查询到期日距评估基准日 10 年以上的国债

平均收益率(复利)为 4.11%，因此本次无风险回报率  $R_f$  取 4.11%。

## (2) Beta 风险系数的确定

根据同花顺查询的沪深300股票2年期建筑装饰业上市公司Beta计算确定，以选取可比上市公司的加权剔除财务杠杆调整Beta值作为被评估单位的无杠杆Beta值为1.1591。具体如下表：

代码	002081.SZ	002482.SZ	002325.SZ	002375.SZ	平均
简称	金螳螂	广田股份	洪涛股份	亚厦股份	
标的指数	000300.SH	000300.SH	000300.SH	000300.SH	
计算周期	周	周	周	周	
时间范围从	2011/5/31	2011/5/31	2011/5/31	2011/5/31	
时间范围至	2013/5/31	2013/5/31	2013/5/31	2013/5/31	
收益率计算方法	普通收益率	普通收益率	普通收益率	普通收益率	
原始 Beta	1.0465	1.445	1.2741	1.5833	
调整 Beta	1.0311	1.2982	1.1836	1.3908	1.2259
剔除杠杆原始 Beta	1.0037	1.2931	1.274	1.4823	1.2633
剔除杠杆调整 Beta	0.989	1.1617	1.1836	1.3021	1.1591
Alpha	0.8838	0.6658	1.0456	0.9123	
R 平方	0.5757	0.602	0.5114	0.6462	
误差值标准偏差	4.3789	5.6465	6.3069	5.5081	
Beta 标准偏差	0.1509	0.1946	0.2174	0.1898	
观察值点数	99	99	99	99	

## (3) 市场风险超额回报率

股权市场超额风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。我们利用上证综指和深圳成份指数，计算出 2000-2012 年国内  $RP_m$  几何平均数为 7.27%。

本次评估市场风险超额回报率取 7.27%。

## (4) 企业特有风险超额回报率的确定

本次评估考虑到被评估单位在融资条件、资本流动性以及治理结构和资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，确定被评估单位的特有风险超额回报率  $R_t=1.5\%$ 。

#### (5) 计算股东权益资本成本

$$R_e=R_f+\beta\times R_{Pm}+R_t=4.11\%+1.1591\times 7.27\%+1.5\%=14.04\%$$

### 5、非经营性资产

指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的资产。经清查，港源装饰的非经营性资产为部分其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产，采用重置成本法评估，还包括长期股权投资，采用基础资产法和收益法评估。非经营性资产评估值为 49,681.43 万元，具体内容如下表所示。

单位：元

项目	业务内容	评估值	备注
其他应收款		14,637,803.62	
长期股权投资	北京港源建筑装饰设计有限公司	19,324,824.65	收益法
	北京港源天宇建筑装饰工程有限公司	16,371,187.62	收益法
	北京港源海宇建筑装饰工程有限公司	22,746,727.35	收益法
	大连港源鹏宇建筑装饰工程有限公司	7,566,377.62	基础资产法
	北京国门港源谐庭房地产开发有限公司	14,946,717.98	基础资产法
	辽宁港源鲲宇建筑装饰工程有限公司	10,011,273.71	基础资产法
	上海港源银雨光电科技有限公司	19,173.25	基础资产法
其他流动资产		355,000,000.00	
递延所得税资产		36,190,210.78	
<b>合计</b>		<b>496,814,296.58</b>	

### 6、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债，经清查，港源装饰的非经营性负债包括其他应付款、应付股利和预计负债，采用重置成本法评估。非经营性负债的评估值为 18,559.73 万元。

## 7、溢余资产

溢余资产根据评估基准日货币资金扣减最低货币资金保有量的余额确定。港源装饰正常保持 3 个月的货币资金即可满足需要，经测算，港源装饰无溢余资产。

### (五) 收益法评估结果

经计算，股东全部权益价值=股权自由现金流量折现值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产= 180,530.77 万元。

单位：万元

项目	2013年 6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
营业现金流量	16,554.11	7,373.61	1,419.14	-4,740.60	2,931.39	30,597.79	30,597.79
折现率	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%
年期数	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08	N
折现系数	0.9624	0.8673	0.7606	0.6669	0.5848	0.5128	
折现值	15,931.78	6,395.41	1,079.34	-3,161.60	1,714.31	15,690.95	
5年后收益折现	111,758.89						
加：非经营性资产	49,681.43						
减：非经营性负债	18,559.73						
加：溢余资产	-						
<b>评估值</b>	<b>180,530.77</b>						

## 三、港源装饰主营业务的具体情况

### (一) 主要业务情况

港源装饰为全国业务领先的，集装饰、土建、幕墙、机电安装、钢结构和园林古建筑工程综合承接能力于一身的综合建筑装饰工程承建商，主营业务类别分为建筑装饰工程的施工与设计，主要业务收入内装系统业务收入，具体业务情况及代表工程如下表所示：

业务分类	业务概述	代表工程
内装系统	承担各类建筑的	中国国家大剧院、中国国家博物馆、中国国家体育场、中国

业务分类	业务概述	代表工程
工程施工	室内装饰工程的施工	文字博物馆、沈阳奥体中心、北京奥运大厦、北京五棵松文化体育中心、北京工人体育场、北京饭店等
	承担各类型建筑幕墙工程设计、生产、制作、安装及施工	国际体育场、北京奥林匹克运动员村、北京国奥村桂林会所、北京奥运大厦、辽宁省国际会议中心、辽宁桃仙国际机场T3航站楼贵宾区、邯郸市丛台迎宾馆、武汉中核国际酒店、中共中央组织部全国组织干部学院、河北省博物馆等
内装系统设计	承担各类建筑内外装饰工程的设计	国际体育场、北京奥林匹克运动员村、北京国奥村桂林会所、北京奥运大厦、辽宁省国际会议中心、辽宁桃仙国际机场T3航站楼贵宾区、邯郸市丛台迎宾馆、武汉中核国际酒店、中共中央组织部全国组织干部学院、河北省博物馆等

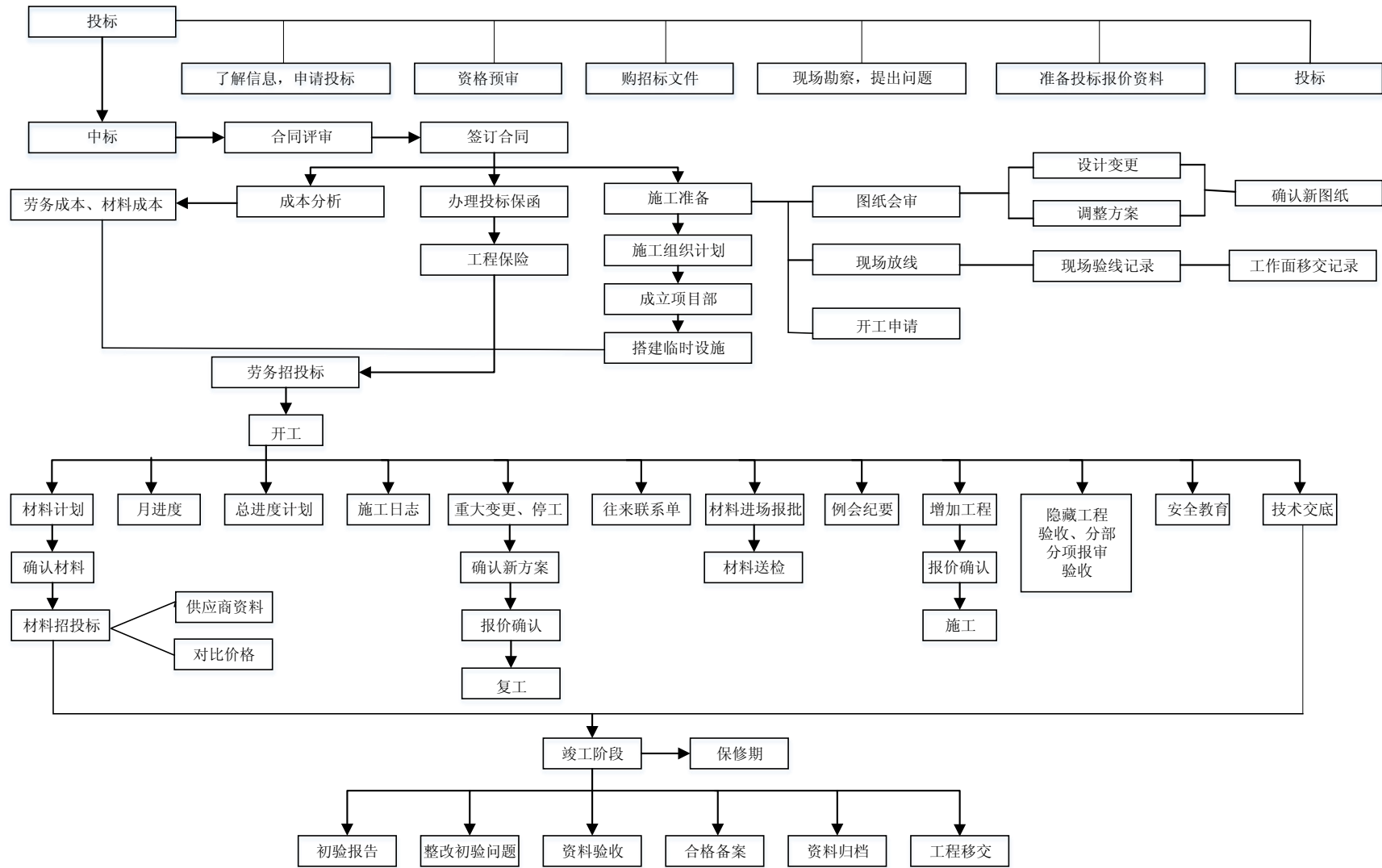
2010年至2012年，港源装饰的经营规模增长迅速，营业收入和净利润的复合增长率超过20%，申请发明和实用新型专利十余项，中国文字博物馆工程、宁夏博物馆工程、鄂尔多斯大剧院工程、国家博物馆装修工程等获鲁班奖，连续3年被评选为中国建筑装饰行业百强企业（第7名），是北京地区最大的建筑装饰企业、北京市著名商标企业。

最近两年及一期港源装饰的主营业务按业务构成分类如下：

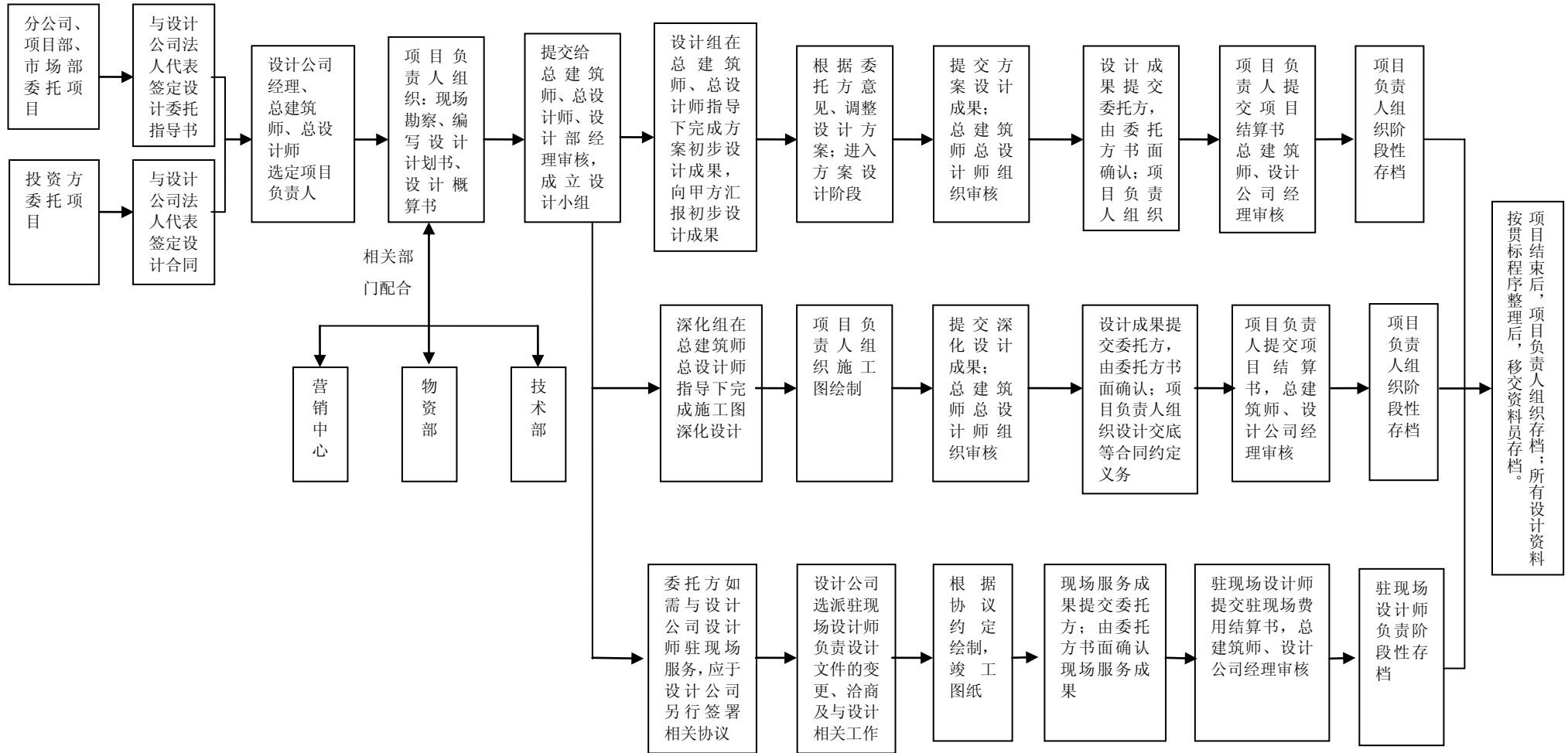
业务类别	2013年1-5月		2012年度		2011年度	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
内装系统工程施工	156,295.31	99.45%	342,161.36	98.94%	291,710.36	99.36%
内装系统设计	862.01	0.55%	3,661.03	1.06%	1,891.11	0.64%
合计	<b>157,157.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>345,822.39</b>	<b>100.00%</b>	<b>293,601.47</b>	<b>100.00%</b>

## （二）业务流程

### 1、建筑装饰工程施工业务流程



## 2、设计业务流程



### （三）主要经营模式

#### 1、业务承接

建筑装饰施工工程业务通常以招投标的形式进行，极少量工程为直接委托或邀请投标，港源装饰的业务承接流程如下：

（1）业务联系阶段：营销中心的营销开发部依靠各地的分支机构及网上搜集相应的招标信息，安排对招标方的资质情况、信用情况进行调查，再经过对装饰主体的现场勘查后由部门负责人或分管领导决定是否参与竞标。

（2）资格预审阶段：公开招标的项目，一般设有资格预审的环节。港源装饰由营销中心准备相应文件参加资格预审，通过预审后一般仅剩若干家企业参与投标。

（3）投标阶段：已确认参与投标后，营销中心根据招标文件要求，办理投标保证金，制作投标文件。营销中心的综合办公室和投标保证金部负责编制标书，根据招标文件来做预算、施工组织设计及准备相应的资格文件。对 5000 万元以内工程项目由主管营销的副总经理审核标书，对于超过 5000 万元或地方标志性等重要装饰工程项目需由公司总裁、董事长负责审核。

（4）合同谈判、评审阶段：投标中标后，经营部会同营销中心共同与招标方谈判合同的具体细节。合同基本谈妥后，公司经营部、人事部、法务部等部门将对合同进行会审，通过后交由办公室盖章。

#### 2、采购业务

港源装饰属建筑装饰行业，主要对外采购石材、板材、玻璃、钢材、油漆等各种建筑材料。

（1）采购内部决策流程：一般施工材料采购由物资部负责采购，项目经理负责审核根据项目现场情况和图纸提出的材料采购需求计划和采购清单，物资部根据成本控制部给予的限价建议和询价、比价，按程序确定采购的材料价格，签订材料采购合同，确保采购价格合理、材料到货及时以及材料质量合

格。材料配送到工地后，材料员负责收货，确定没有质量问题后办理材料入库手续并交项目经理签字确认。材料员会同项目经理、项目财务人员每月将对项目仓库材料进行盘点，并与材料配送情况一起上报物资部及公司财务部。

(2) 采购模式：集中采购、统一配送的采购模式。对于与港源装饰有长期合作的供应商，主要包括以石材、板材、钢材、油漆等需求量较大或金额较大的各类建筑材料，实行“集中采购、统一配送”的采购模式。港源装饰按照优质优价原则，通过询价、比价、议价后从供应链信息系统中挑选供应商进行采购，材料员对入库原材料进行验收。

### 3、工程管理

(1) 工程管理：工程中标后由分管生产的领导根据项目性质和人力资源分配项目经理到各工程。

①构建项目团队：生产部门负责项目的实施，工程部负责组建项目管理团队和制定施工计划，负责生产的副总指派项目经理，项目团队主要人员均由港源装饰工程部和人事部委派负责，包括项目经理（大项目配备生产副经理）、主任工程师、项目技术负责人（或技术员）、预算员、材料员、安全员、质检员等，项目经理负责统筹管理。

②项目成本管理：经营部负责项目成本的预测与监控，在工程合同签订完成后，成本控制部结合图纸、预算编制项目成本预测分析，后经分管生产的主管领导审核、批准后由预算员负责成本控制，落实项目成本控制目标与管理；

③材料管理：在各工地现场由材料员负责材料出入库管理，审核出入库相应手续，并将材料入库、领料及库存情况时时记录；

④项目实施：现场开工需严格按照惯例装饰业务需装饰施工业务分类，包括室内及室外装饰工程。

#### (2) 劳务分包

根据建设部《建筑业企业资质管理规定》第六条规定：取得专业承包资质的企业（以下简称专业承包企业），可以承接施工总承包企业分包的专业工程和建

设单位依法发包的专业工程。专业承包企业可以对所承接的专业工程全部自行施工，也可以将劳务作业依法分包给具有相应资质的劳务分包企业。

施工现场的项目经理及项目工程师、技术员、预算员、质检员、安全员、材料员等“七大员”均为港源装饰的员工，从而保证施工管理的有效性，确保工程质量、工程安全、工程进度和安全。

对于现场施工工人的使用，港源装饰采取与具备资质的劳务分包公司进行合作的方式进行，由港源装饰与此类合法劳务公司签订《施工劳务分包合同》，约定劳务分包的形式和内容，由劳务作业分包人按约定完成劳务作业。目前，港源装饰与部分劳务公司长期合作，劳务公司按照项目要求派出具备相应资格的劳务工人。港源装饰根据《劳务分包协议》，约定劳务公司负责为其所提供的施工工人进行岗前安全教育和每月的安全培训，协助公司项目部对施工工人进行工作岗位所必须的专业培训以及质量和安全技术交底；其派出的施工工人服从港源装饰的调度安排；由其负责办理相关人员的招用工手续，并签订劳动合同以及缴纳相关保险；由其负责处理施工工人在执行劳务分包合同中所发生的争议、工伤事故等事项，以及配合上级主管部门的检查等。港源装饰根据劳务分包合同的约定，按月对劳务公司提交的用工清单进行复核，并根据复核结果与劳务公司结算相应的工资及管理费用，监督劳务公司对施工工人工资的发放工作。同时，港源装饰还督促劳务公司与施工工人签订符合法律法规要求的劳动合同，切实保护施工工人的合法权益。

为确保劳务工人施工质量，公司要求施工人员必须持三证上岗。

#### 4、公司工程款结算情况

港源装饰的工程款结算流程分为工程预付款、工程进度款、竣工验收、竣工决算款及质量保证金等阶段。

(1) 工程预付款。指建筑装饰工程施工合同订立后由发包人按照合同的约定，在正式开工前（一般 30 天内）预先支付给港源装饰的用以施工准备和购买所需主要材料的款项。开工后按约定的时间和比例逐次扣除。

(2) 工程进度款。指发包方按工程承包合同有关条款规定的工程进度支付

给港源装饰的款项。工程进度款按当月实际完成质量合格的总工程量的一定比例支付（一般为 70%-85%）。港源装饰一般在下月 5 日前递交当月支付申请报告及请款单给发包方，发包方于收到报表后核实确认并支付工程进度款，按约定时间工程委托方应扣除的工程预付款，与工程进度款同期结算。

（3）竣工验收。工程具备竣工验收条件，港源装饰按国家工程竣工验收有关规定，向工程委托方提供完整的竣工资料及竣工验收报告。工程委托方收到竣工验收报告后组织有关单位验收，并在验收后给予认可。工程委托方收到港源装饰送交的竣工验收报告后（一般为 10 天）不组织验收，或验收后不提出修改意见（一般为 10 天），视为竣工验收报告已被认可。未办理验收手续，工程委托方自行使用场地，则视为工程验收合格，并自使用当天起计算保修期。工程项目竣工验收合格后支付至合同总价的 90%-95%。

（4）竣工决算款。工程竣工验收报告经工程委托方认可后，港源装饰向工程委托方递交竣工结算报告及完整的结算资料，双方按照协议约定的合同价款及专用条款约定的合同价款调整内容，进行工程竣工决算。工程委托方收到港源装饰递交的竣工结算报告及完整的结算资料后（视工程类型和大小一般为三到十八个月）进行核实，确认资料的完整性并在审核完毕后一定的期限内（一般为三个月内）决算工程款。工程竣工决算结束时一般支付至工程结算价款的 95%-97%。

（5）质量保修金。根据国家法律、行政法规的有关规定，港源装饰对交付使用的工程在质量保修期内（2-5 年）承担质量保修责任，工程质量保证金一般为施工合同价款的 3%-5%，保修期从工程实际竣工之日计算。

## 5、竣工验收、决算与收款

由项目经理组织竣工报验、竣工资料的汇编提交工作，涉及材料包括提交竣工图、设计变更、现场签证、主材确认单、施工方案以及施工合同。港源装饰经营部成立专门结算组，将投标涉及的招标、答疑、报价等文件与项目经理汇总资料进行核对，并通过项目现场实地检验编制结算书。工程竣工验收通过后，在规定的时间内上交竣工资料，并与业主或招标方办理竣工决算及收款。

## 6、售后服务

项目竣工验收后，根据施工合同条款通常留有 3%-5%的质保金，该部分款项于质保期满后收讫，在质量保证期间以及保证期满后，港源装饰的工程部负责售后服务，对工程使用、保养及维护保修进行定期跟踪服务。

## 7、主要产品的产销情况

港源装饰以建筑装饰工程的施工和设计为主要业务，其施工及设计能力与承接工程业务量相适应。报告期内，其业务量不断扩大，设计、施工能力不断提升，各项业务保持快速增长的态势。港源装饰客户分布于多个行业，承接并完成了一大批国家和省市级重点工程，其中包括国家大剧院、首都国际机场 1、2、3 号航站楼、首都国际机场专机楼、中央电视台新址、国家博物馆、中国延安干部学院、上海科技馆 APEC 大堂、济宁圣都市大酒店等建筑装饰工程，特别是在 2008 北京奥运场馆和 2010 上海世博会场馆的建设中，港源装饰参加了国家体育场（鸟巢）、奥运村、五棵松文化体育中心篮球馆、北京工人体育场、北京奥运大厦、沈阳奥体中心、上海世博会匈牙利馆等多项奥运会和世博会工程项目的装饰施工。

港源装饰主要通过参与公开招标和邀标的方式取得工程订单，工程价格根据工程项目大小、工程质量要求及工程材料等因素综合确定。报告期内的客户类型和中标价格的形成相对稳定。

### （四）最近两年及一期港源装饰对主要客户实现的销售收入情况

#### 1、2013 年 1-5 月前五名客户

序号	客户名称	销售额（万元）	占当期营业收入的百分比
1	客户一	28,762.78	18.30%
2	客户二	26,144.99	16.64%
3	客户三	11,334.45	7.21%
4	客户四	8,018.26	5.10%
5	客户五	6,112.61	3.89%

序号	客户名称	销售额（万元）	占当期营业收入的百分比
合计		<b>80,373.08</b>	<b>51.14%</b>

## 2、2012 年前五名客户

序号	客户名称	销售额（万元）	占当期营业收入的百分比
1	客户一	77,435.65	22.39%
2	客户二	61,860.65	17.88%
3	客户三	26,310.76	7.61%
4	客户四	17,692.74	5.11%
5	客户五	8,802.70	2.54%
合计		<b>192,102.50</b>	<b>55.53%</b>

## 3、2011 年前五名客户

序号	客户名称	销售额（万元）	占当期营业收入的百分比
1	客户一	40,229.68	13.70%
2	客户二	24,610.83	8.38%
3	客户三	20,780.24	7.08%
4	客户四	17,492.07	5.96%
5	客户五	6,363.15	2.17%
合计		<b>109,475.98</b>	<b>37.29%</b>

最近两年，港源装饰的前五大客户较为稳定，与港源装饰有着长期的合作关系。

本次交易前，城建集团持有港源装饰 21% 的股权，另一方面，城建集团及其控制的企业为港源装饰的重要客户，2011 年度、2012 年度及 2013 年 1-5 月占港源装饰营业收入的比重分别为 13.70%、22.39% 和 18.30%。本次交易完成后，城

建集团将不直接持有港源装饰的股权，而是持有江河创建的股份。港源装饰与城建集团是在平等互利的市场原则基础上保持着良好的长期合作关系，并且城建集团在 2013 年 3 月签署的《合作协议》中表示将一如既往地支持港源装饰。目前双方之间的业务合作没有发生明显变化。

本次交易前江河创建已通过购买资产和增资方式间接持有了港源装饰 38.75% 的股权，港源装饰不存在因本次交易而导致主要客户流失的情况。

港源装饰不存在单个客户的销售比例超过 50% 的情况。除城建集团外，港源装饰的董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有港源装饰 5% 以上股份的股东在上述前 5 名客户中不存在占有权益的情况。

#### （五）主要原材料及能源供应情况

港源装饰属建筑装饰行业，耗用的主要原材料为各种建筑装饰材料，主要包括木饰、木板材料、石材及油漆类、铝材类、玻璃类、五金、洁具材料等。所需的能源主要系电能，成本占工程总造价的比例较低。

报告期内，港源装饰的主要原材料及能源供应情况稳定。

#### （六）最近两年向供应商采购情况

##### 1、2013 年 1-5 月前五名供应商

序号	供应商名称	采购额（万元）	占当期采购总额的百分比
1	北京威尔登家具有限公司	3,400.13	4.13%
2	福建环球石材有限公司	2,670.25	3.25%
3	北京茗盛宏源商贸有限公司	1,260.31	1.53%
4	北京德茂华松迪建筑材料厂	1,050.22	1.28%
5	北京纯净永康建材销售中心	1,350.36	1.64%
合计		<b>9,731.27</b>	<b>11.83%</b>

## 2、2012 年前五名供应商

序号	供应商名称	采购额（万元）	占当期采购总额的百分比
1	北京华鹰达商贸有限公司	5,560.29	3.15%
2	北京班诺混凝土有限公司	4,350.45	2.46%
3	北京金盛发商贸有限公司	4,200.32	2.38%
4	北京金隅砼有限公司	2,650.45	1.50%
5	北京城建亚东砼有限公司	2,400.34	1.36%
合计		<b>19,161.85</b>	<b>10.85%</b>

## 3、2011 年前五名供应商

序号	供应商名称	采购额（万元）	占当期采购总额的百分比
1	北京洋亿伟业钢铁贸易有限公司	2,840.63	1.61%
2	北京城建亚东混凝土有限公司	2,380.27	1.35%
3	莱州市正鑫石材有限公司	1,108.67	0.63%
4	宝胜科技创新股份有限公司	850.02	0.48%
5	莱美嘉国际贸易（北京）有限公司	680.06	0.39%
合计		<b>7,859.65</b>	<b>4.45%</b>

最近两年，港源装饰对单个供应商的采购占比很小，主要依据价格和品质挑选供应商。由于产业链上游供应商的产品和业务供应量大、同质性较强，竞争激烈，港源装饰选择供应商的空间较大，主要供应商的变化不会对生产经营造成显著影响。

本次交易前江河创建已通过购买和增资方式间接持有了港源装饰 38.75% 的股权，港源装饰不存在因本次交易而导致主要供应商流失的情况。

港源装饰不存在单个供应商的采购比例超过 50% 的情况。董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、主要关联方或持有港源装饰 5% 以上股份的股东在上述供应商中不存在占有权益的情况。

## （七）质量控制措施

质量管理是项目管理的关键，在施工质量控制方面港源装饰形成了自身独有的特色及优势，在施工质量方面取得了良好的声誉。

港源装饰通过了国际质量管理体系（ISO9001）、环境管理体系（ISO14001）及职业健康安全管理体系（OHSAS18001）“三标一体化”认证，制定了质量控制标准、质量管理措施、售后质量纠纷解决方案，对施工过程的各个环节实行严格的质量控制和监督。

### 1、质量控制标准

- （1）有效版本的《质量手册》、《环境手册》及《职业健康安全手册》；
- （2）《工程建设施工企业质量管理规范》（GB/T 50430）、《建设工程质量管理条例》《实施工程建设强制性标准监督规定》等法规；
- （3）《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300）、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325）、《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210—2001）及国家相关规程规范；
- （4）上级主管部门下发的其他专项管理规定。

### 2、质量控制的主要措施

（1）各级行政一把手是质量第一责任人，对本单位的工程质量负全面责任。港源装饰总经理是公司的质量第一责任人，基层单位项目经理是该单位工程的质量第一责任人。

（2）总工程师是质量管理直接责任人。分公司、项目总工程师是基层单位质量管理的直接责任人，应定期组织技术、质量、施工负责人检查在施工程施工情况，确保施工质量处于有效控制中。

（3）质量部对所承建的工程实施质量监督，在监督过程中有否决权、停工权、奖罚权。

（4）原材料、构配件、设备的采购控制。

执行《物资管理制度》，物资部必须保证供应合格产品，并附有有效的质量/环境/安全保证证明及检测资料。

各单位施工所用材料必须依据《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2001）等现行规范中的要求进行材料的检查验收。进入现场的材料应有生产厂家的材质证明（包括厂名、品种、出厂日期、出厂编号、试验数据）和出厂质量/环保/安全合格证及使用说明，要求复验的材料要有取样送检证明报告。新材料未经试验鉴定，不得用于工程。

机电部执行《项目管理细则》中的《机电安装管理办法》，各专业管理人员，对各种原材料设备等要严格把关，进场的各种上下水管材、管件、电气配管、箱盒、导线、设备等必须合格，相关材质证明的资料齐全，否则不得进场。

（5）凡建筑面积 1000 平方米以上、工程造价 1000 万以上的工程，单位质检员依据合同要求和公司总的质量目标要求，编制单位工程质量目标设计或质量管理措施、制度，由项目总工程师审核；重点工程或 10000 m<sup>2</sup>以上工程的质量目标计划，由总工程师编制，经项目经理和质量部审核，报总工程师审批后实施。

工程质量目标设计或质量管理措施、制度应符合 ISO9001 标准、ISO14001 标准和 GB/T28001—2001 标准和《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）的要求，内容包括：编制依据、项目概况、分项、分部（子分部）及单位（子单位）工程质量目标计划、质量保证组织机构、现场质量/环境/安全管理制度、质量责任制、工程质量验收制度、主要质量通病的预防措施等。

（6）加强施工中的过程控制，严格执行“工序确认单”（自检、交接检、专检），施工班组对施工完成的检验批必须认真做好自检、交接检，并由施工队负责人报质检员检查验收，验收合格并签字确认，填写《分项工程检验批质量验收记录表》，并报监理工程师（建设单位）验收。否则不得进行下道工序。

（7）加强土建与水电施工的配合，全面提高工程质量。施工中土建与水电

风等专业要密切配合，凡隐（预）检项目涉及到的专业都要参加隐（预）检验收。共同确认符合各专业要求后，由技术员组织并填写验收手续，报监理工程师（建设单位）认可后，方可进行下道工序。

（8）工程验收必须严格执行《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）和《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2001）及相关规程、规范。

（9）优质工程的等级申报（市级优良工程、市级优质装饰工程、长城杯奖工程、鲁班奖工程等），申报表由基层单位填写，公司质量部审核后，经相关单位（乙方、甲方、监理、上级主管部门、监督站）填写意见、签字盖章，由公司质量部报送审批单位。其获得的优质等级以审批单位结论为准。

#### （10）月度质量报表

a.各单位每月 22 日前，对完成的分项工程及管理的项目上报质量部质量管理月报、质量小结。

b.工期在两个月以内或建筑面积在 1000 m<sup>2</sup>以下的工程，可在竣工后按上述要求报表。

c.各施工队质检员必须在每月 20 日之前向项目经理、质量部以书面形式上报如下内容：①本月在施的分项工程，已完成分项工程，以及自检、交接检确认率。②本月各分项工程的质量情况，包括好的方面与不足的方面。③本队的质量活动或质量教育情况。④公司、基层单位对本队承担的施工项目所提出的问题处理情况，及处理完后的验收、验证情况。

d.合作单位在每个工程结算前向公司上报质量报表、施工质量小结和竣工验收证明，报表及小结内容参见第 c 条。

#### （11）检测工具的配置与管理

公司给质检员配备一套常用检测工具，以便现场检查使用。基层单位如需使用其它专用检测工具，可从质量部临时借用，无故损坏者应予赔偿。

因质检员对检测工具管理不当丢失或损坏的，质检员自行解决检测工具或

由基层单位配置，个人承担费用。以确保工程质量有效的控制。在配备新的检测工具时必须以旧换新，否则费用由个人承担，测量工具执行港源装饰《计量工作程序》中 B 类工具的管理，统一由技术部下发并建立档案。

(12)单位工程项目团队必须设质检员或兼职质检员，劳务队伍质量人员的设置按照劳务管理规定执行；

(13)为尽快提高各单位质量负责人和现场质检员的业务素质，质量部每季度组织一次质量月检培训，要求各单位质量负责人参加（详情见各季度月检计划），以便相互学习，相互提高业务水平。

(14)质量部每月(季度)召开一次质量分析会，各单位质量负责人必须参加。会议内容为：①各单位质量负责人阐述本单位在施的工程质量和质量管理情况；②以图片、投影形式分析各单位现场质量情况、现场监控情况和质量小结上报情况等③对现场存在问题分析和对公司质量管理的建议。

(15)关于在施工程上报影像资料的规定，按照下表所列内容项目团队每月提供影像资料每发生一项提供两张照片。

序号	内容	要求
1	隐蔽工程	每项隐蔽工程验收前留存能清晰显示隐蔽部位做法，特别是涉及强条内容和结构安全做法的照片；
2	样板工程	样板完成后，发送能反映样板区域主控项目的质量情况，同时上报整体宏观效果的照片；
3	重要节点	凡单独绘制有节点（大样）图和构造详图的部位（如结构受力点、铆接连接点等），既要有节点做法照片，又要有完成面照片；
4	不同材料收边收口位置	应反映出不同材料收边收口处的顺畅、紧密、平整、分格等特征
5	宏观放样	主要反映墙、顶、地交界面的情况，天花完成面各末端设置的排布情况，外幕墙分格及门窗口设置情况；
6	“四新”部位	新材料、新产品、新技术、新工艺的施工过程、特殊做法照片及完成面照片

## （八）生产技术水平

港源装饰多年来致力于政府工程项目、商业综合体和大型公共建筑工程的

设计与施工服务，在施工过程中不断更新着技术，使其更能够体现建筑环保、节能的特性，港源装饰的一些工艺水平也达到了行业领先水平。

### 1、港源装饰主要研发成果

序号	科技成果名称	获奖情况	核心创新点
1	北京会议中心8号楼内装综合工法	城建集团科技进步二等奖 (2012)	本成果为复杂的精装工程，创新点突出，共获得了4项专利成果，包括2个发明专利、1个实用新型专利和1个外观设计专利。主要核心创新点包括室内仿古GRC组合柱与仿古彩画梁装饰系统及其施工工法、大型仿古金属组合月亮门及其施工工法、回廊分隔栏板（组合栏杆）施工技术、大量金银箔施工技术、铝板雕花仿古铜装饰饰面施工技术、风口与装饰梁组合施工技术、石膏制品仿木雕花施工工艺、钢骨架干挂屋面瓦施工工艺。
2	异型树脂板仿威尼斯玻璃在室内装饰中的应用	城建集团科技进步三等奖 (2012)	采用树脂板经过异型加工及特殊表面处理工艺，达到设计要求的表面肌理感观及透光效果，从而克服了威尼斯玻璃易碎的缺点，替代了造价昂贵的威尼斯玻璃，给工程节约了成本而不失效果。将树脂板质量较轻，不易破损，便于运输和安装的优势与威尼斯玻璃的观感效果相结合，是该领域的一个突破，在树脂板热熔加工的过程中分多层洒树脂颗粒形成一层柔光层，避免了其透光性直接的缺点，值得探讨与推广。
3	昆明新机场主屋面吊顶施工工艺	城建集团科技进步三等奖 (2011)	在屋面网架结构下进行金属板吊顶安装，相比于普通混凝土结构存在诸多困难，尤其对于曲面吊顶，更需要比较成熟完善的吊挂系统、角度调节系统。球形网架转接件是本项目的核心创新技术，网架结构变形造成下弦球偏位是随机的，没有统一规律可循的，为了修正下弦球偏位，采用转接装置进行调节，这样使主吊顶施工存在的技术难点得到了很好的化解，使主吊顶施工突破了技术瓶颈，最终实现了双曲面吊顶线条过渡自然、顺滑流畅，使设计意图得到了完美体现。
4	济宁圣都大酒店大堂天花施工技术研究与应用	城建集团科技进步二等奖 (2009)	本项目施工技术难点和创新点如下：（1）因为LED灯带在四边形的交界处不能断开，也不能外露。经过仔细研究讨论，我们采取了在交界处打孔，将LED灯带穿入基层板内，在吊顶内穿过去后再从下一个四边形的边缘穿出来，很好地解决了这一难题。（2）整个吊顶造型为双曲面，灯槽呈网状；我们用方钢管煨弯做龙骨，用多层板做基层，很好地解决了双曲面造型的骨架问题。（3）采用无纸面石膏板做为饰面的基层，无纸面石膏板用水润湿后可以煨弯，很好地解决了双曲面适应问题以及防火和涂刷马来漆问题。
5	超大平板景泰蓝施工工艺研	城建集团科技	平板景泰蓝用于现代墙面装饰，是一种新型施工工艺。本项目的4400mm×7500mm、4590mm×7500mm的平板更是

序号	科技成果名称	获奖情况	核心创新点
	究与应用	进步二等奖  (2008)	国内最大平板景泰蓝装饰尺寸。景泰蓝的生产工艺流程：先经过打胎—掐丝—焊丝—进行点蓝—三次烧蓝—打磨—然后再抛光—镀金—切割—预拼—基层背板固定—最后编号包装。操作工艺流程为： <u>测量放线</u> → <u>基层处理</u> → <u>主龙骨安装</u> → <u>次龙骨安装</u> → <u>安装景泰蓝板</u> → <u>板面修补处理</u> → <u>嵌缝收边</u> → <u>清理</u>

以上施工工艺均在实际施工中得以有效的应用，并成为港源装饰施工质量的重要保障之一。

## 2、港源装饰目前正在研发的技术

根据建筑室内、外装饰行业未来发展的趋势，结合港源装饰自身承包的项目，港源装饰目前正在研究的科技创新项目有：

(1)《大跨度无粘结预应力施工工法》——本项目立足《山东邹城商务中心商务大厦工程》，结合工程实际情况，攻克施工技术难点，主要应用于跨度较大工程，为了增强结构的抗震性能及增强耐久性，设计时采用了有粘结预应力结构形式。本工程同时还是混凝土超长结构，在东西方向的梁及空心板中，通过配置无粘结温度预应力筋，达到不设伸缩缝的目的。

(2)《卫生间墙地集成安装研究与产品开发》——本项目主要研究方向：无机非金属材料板、块墙地面集成系统工法研究及产品开发；金属材料板墙地面集成系统工法研究及产品开发。

(3)《可独立拆卸吊顶系统研究及产品开发》——本项目立足研发可独立拆卸的吊顶系统及产品开发，提高该系统拆卸的效率。①本项目主要研究免龙骨可独立拆卸吊顶系统，打破传统龙骨安装吊顶的工艺，增加吊顶吊杆数量，每根吊杆独立安装；②吊顶系统的铝板由公司的铝型材厂家研制生产，根据吊顶的特殊性，与独立安装的吊杆通过 U 型扣件完美结合，既可独立安装拆卸，又美观新颖，消除了龙骨对外观的影响。

港源装饰正在申请的专利项目共 13 项，其中，发明专利 1 项，实用新型专利 12 项，专利受理及代理费用均由港源装饰承担，均已获得受理通知，尚未获

得授权，具体如下：

序号	专利名称	类型	申请号	申请日	申请进展	预计办毕时间
1	三维可调节金属幕墙连接系统及其施工方法	发明专利	201310066750.4	2013.03.04	实质审查生效	2014.03
2	墙面石材固定提升装置	实用新型	201320446307.5	2013.07.25	审查中	2014.02
3	墙面石材拆卸工具	实用新型	201320446555.X	2013.07.26	审查中	2014.02
4	节能铝合金遮阳通风幕墙窗	实用新型	201320446132.8	2013.07.26	审查中	2014.02
5	节能铝合金幕墙窗	实用新型	201320435497.0	2013.07.23	审查中	2014.02
6	用于幕墙开启窗的安全装置	实用新型	201320435900.X	2013.07.23	审查中	2014.02
7	铝合金异形窗通用组角组件	实用新型	201320435851.X	2013.07.23	审查中	2014.02
8	高密封性节能幕墙开启窗	实用新型	201320435929.8	2013.07.23	审查中	2014.02
9	室内椭圆造型放线工具	实用新型	201320479829.5	2013.08.08	审查中	2014.02
10	可伸缩木门套	实用新型	201320449099.4	2013.07.26	审查中	2014.02
11	一种连接两块石材板块的金属件	实用新型	201320472959.6	2013.08.06	审查中	2014.03
12	台下盆安装固定架	实用新型	201320472960.9	2013.08.06	审查中	2014.03
13	浴缸检修口	实用新型	201320523876.5	2013.08.27	审查中	2014.03

截至目前，港源装饰未因专利事项与其他方发生纠纷，亦未因专利事项起诉其他方或被其他方起诉，上述正在申请中的专利不存在任何法律或经济纠纷或纠纷风险。

经核查，独立财务顾问认为港源装饰正在申请的专利不存在法律或经济纠纷或纠纷风险。

在未来几年内，港源装饰专利的研究方向主要从装饰材料、施工技术和幕墙三个方面展开研究，充分发掘建筑装饰材料中的新材料和施工中的新技术，重视古代建筑装饰和幕墙工程中新的创新点，港源装饰在未来几年计划每年申请专利 20 至 30 项。

## （九）安全生产与环境保护

港源装饰根据财政部《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企[2012]16号）的相关规定计提安全风险专项储备基金。截至2013年5月31日，安全生产经费的余额为48,187,151.21元。

港源装饰在报告期间受到安全生产与环境保护方面的行政处罚具体如下：

1、2011年6月29日，由于中国人民解放军第二炮兵总医院西大门改造工程现场土堆未按有关规定做好遮尘工作，北京市西城区城市管理监察大队对港源装饰处罚4,000元；

2、2012年5月7日，港源装饰承建的轨道交通10号线二期08标樊家村站装饰工程的临时用电未设置漏电保护器，违反了《北京市建设工程施工现场管理办法》的相关规定，北京市住房和城乡建设委员会给予港源装饰责令改正，处1万元罚款的行政处罚。

## 第五章 发行股份情况

### 一、本次交易方案

根据江河创建与城建集团和王波签署的《发行股份收购资产协议》及《补充协议》的约定，以及港源装饰股东会通过的有关本次交易的相关议案，本次交易总体方案为，江河创建拟向城建集团和自然人王波非公开发行股份购买其持有的港源装饰合计 26.25% 股权。本次交易根据《重组办法》规定的标准不构成重大资产重组行为。

#### （一）本次交易方案的主要内容

##### 1、交易对方

本次交易的交易对方为城建集团和自然人王波。

##### 2、标的资产

本次非公开发行股份拟购买的标的资产为城建集团和王波持有的港源装饰合计26.25%的股权，其中城建集团转让其持有的港源装饰21%股权，王波转让其持有的港源装饰5.25%股权。

##### 3、交易价格

中京民信出具、并经北京市国资委核准的《资产评估报告》（京信评报字(2013)第125号）确认的标的资产评估结果为47,389.33万元。经交易各方协商确认，交易价格为47,397.60万元。

##### 4、期间损益归属

根据《发行股份收购资产协议》的规定，除非中国证监会或上海证券交易所等监管机构另有要求外，自评估基准日至交割日期间，如港源装饰产生的净利润

为正数，则标的资产所对应的净利润为江河创建享有，如产生的利润为负数，则标的资产所对应的损失由城建集团、王波以现金方式补偿江河创建。

## 5、对价支付方式

江河创建以向交易对方非公开发行股份的方式支付交易对价，非公开发行股份的具体方案请见本节“（二）本次交易中的股票发行”的有关内容。

### （二）本次交易中的股票发行

#### 1、发行股份的种类和面值

本次非公开发行股份的种类为人民币普通股（A股），面值为人民币1元。

#### 2、发行方式

本次股份发行的方式为向特定对象非公开发行。

#### 3、发行对象

非公开发行股份购买资产的股份发行对象为城建集团和自然人王波。

#### 4、发行价格及定价依据

本次非公开发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第三届董事会第五次会议决议公告日。发行价格为定价基准日前20个交易日上市公司股票的交易均价，即13.92元/股，该发行价格已经上市公司2013年第二次临时股东大会批准。在定价基准日至发行股份登记日期间，上市公司如有派发股利、送股、转增股本等除权除息事项，上述发行价格将根据中国证监会和上海证券交易所的相关规则进行相应调整。

#### 5、发行数量

本次发行股份购买资产的股份发行数量为向各交易对方发行股份数量之和。  
向各交易对方发行股份数量=交易对方向江河创建转让的港源装饰股权的交易价格/发行价格。

中京民信出具、并经北京市国资委核准的《资产评估报告》(京信评报字(2013)第125号)确认的标的资产评估结果为47,389.33万元。经交易各方协商确认,交易价格为47,397.60万元,按照13.92元/股的发行价格计算,本次发行股份购买资产的发行股份数量为34,050,000股(其中向王波发行6,810,000股,向城建集团发行27,240,000股)。最终发行数量将由上市公司股东大会授权董事会根据标的资产的最终交易价格及发行价格确定,并以中国证监会核准数量为准。

在本次发行的定价基准日至发行日期间,若上市公司发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项,则发行数量将随发行价格调整而作相应调整。

## 6、上市地点

本次非公开发行的股份拟在上海证券交易所上市。

## 7、锁定期

上市公司向交易对方非公开发行的股份,自本次发行结束之日起12个月内不得转让,在此之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

若交易对方所认购股份的锁定期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符,上市公司及交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

## 8、是否募集配套资金

本次交易不募集配套资金。

## 9、滚存利润安排

本次非公开发行股份完成后,上市公司本次发行前的滚存未分配利润由上市公司新老股东共享。

## 10、决议有效期

与本次非公开发行股份有关的决议有效期为上市公司股东大会审议通过本次交易具体方案之日起12个月。

## 二、本次发行前后主要财务数据比较

根据上市公司 2012 年年报以及 2012 年备考财务数据，本次发行前后上市公司主要财务数据比较如下：

单位：万元

项目	2012 年度	2012 年度（备考）	增幅
总资产	1,244,205.46	1,474,622.17	18.52%
归属于母公司股东的所有者权益	447,966.58	521,163.08	16.34%
营业收入	898,920.45	1,244,824.12	38.48%
利润总额	55,520.04	72,090.10	29.85%
归属于母公司股东的净利润	47,849.63	55,284.18	15.54%
基本每股收益（元/股）（注）	0.43	0.48	11.63%

注：江河创建在 2013 年 4 月实施了每 10 股转增 10 股的 2012 年度利润分配方案，为比较的口径一致，2012 年基本每股收益按转增后股本计算。

本次交易完成后，上市公司总资产规模、净资产规模、收入规模、净利润水平明显增加；同时，由于本次交易完成后净利润的增幅高于上市公司股本的增幅，每股收益亦得到提升。

## 三、本次发行前后上市公司股本结构变化

上市公司目前的总股本为 112,000 万股，按照本次交易方案，上市公司本次将发行普通股 3,405 万股用于购买资产。本次交易前后上市公司的股本结构变化如下表所示：

股东	本次交易前		本次拟发行股数（股）	本次交易后	
	持股数（股）	持股比例		持股数（股）	持股比例
刘载望、富海霞夫妇及其控制的企业	599,731,766	53.55%		599,731,766	51.97%
城建集团及自然人王波	-	-	34,050,000	34,050,000	2.95%
其他股东	520,268,234	46.45%		520,268,234	45.08%
总股本	1,120,000,000	100.00%		1,154,050,000	100.00%

#### 四、本次交易不会导致上市公司控制权变化

本次交易完成后，交易对方将持有上市公司 34,050,000 股，占比 2.95%；刘载望、富海霞夫妇及其控制的企业仍合计持有上市公司 599,731,766 股，占比 51.97%。刘载望、富海霞夫妇仍为上市公司的实际控制人，本次交易不会导致上市公司控制权变化。

## 第六章 本次交易合同的主要内容

### 一、合同主体、签订时间

2013年7月15日，上市公司与城建集团、王波签订了《非公开发行股份收购资产协议》。

2013年9月27日，上市公司与城建集团、王波签订了《非公开发行股份收购资产之补充协议》、《利润补偿协议》。

### 二、交易价格及定价依据

标的资产在本次交易中的交易价格依照经交易各方共同认可的具有证券业务资质的资产评估机构对港源装饰以2013年5月31日为评估基准日进行资产评估，并且经北京市国资委核准备案的评估结果进行确定，标的资产的交易价格应不低于前述评估结果。

依据2013年7月18日中京民信出具的《资产评估报告》（京信评报字(2013)第125号），以2013年5月31日为评估基准日，标的资产的评估价值为人民币47,389.33万元，该评估结果已经北京市国资委核准。最终交易各方协商一致，标的资产的交易价格确定为人民币47,397.60万元。

### 三、支付方式

本次交易中，江河创建向城建集团、王波非公开发行股份作为收购港源装饰21%、5.25%股权的对价。

#### （一）股份发行价格

本次非公开发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第三届董事会第五

次会议决议公告日。江河创建发行股份的发行价格为定价基准日前 20 个交易日江河创建股票的交易均价，计算方式为：发行价格=定价基准日前 20 个交易日江河创建股票交易的总额/定价基准日前 20 个交易日江河创建股票交易的总量。据此计算的发行股份价格为 13.92 元人民币/股。

## （二）股份发行数量

本次发行股份的发行数量按照标的资产的交易价格与本次发行股份的发行价格确定，本次发行股份数量计算方式为：发行的股份数量=交易对方向江河创建转让的港源装饰股权的交易价格/发行价格，不能整除时依照中国证监会和上海证券交易所相关规定处理。

在定价基准日至发行股份登记日期间，若江河创建发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行股份的发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。

## （三）股份限售期

城建集团、王波对本次认购江河创建股份的限售期做出如下承诺：

城建集团、王波通过本次交易获得的江河创建新增股份自股份发行结束之日起 12 个月内不转让，在此之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

## 四、资产交付或过户的时间安排

协议各方同意于本次交易方案获得中国证监会批准之日起 3 个工作日内向有权的工商行政管理部门申请办理港源装饰股权转让手续。江河创建将于港源装饰 26.25% 股权工商变更登记至江河创建名下之日起 10 个工作日内向有关主管部门申请将本次发行的股份登记至交易对方名下。

## 五、交易标的自评估基准日至交割日期间损益的归属

除非中国证监会或上海证券交易所等监管机构另有要求外，自评估基准日至交割日期间，如港源装饰产生的净利润为正数，则标的资产所对应的净利润为江河创建享有，如产生的利润为负数，则标的资产所对应的损失由城建集团、王波以现金方式补偿江河创建。

## 六、生效、变更和终止

### （一）生效

协议自各方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章之日起成立，在经城建集团董事会、北京市国资委批准、江河创建董事会和股东大会审议通过、且本次交易取得中国证监会的核准后生效。

### （二）终止

协议在发生下列情形之一终止（因一方违约导致的协议终止依据协议违约条款执行），协议终止后，各方应恢复原状，并各自承担因签署及履行协议所支付的相关费用：

- 1、本次交易未取得北京市国资委的批准；
- 2、本次交易未被中国证监会核准；
- 3、江河创建股票被上海证券交易所终止上市；
- 4、在中国证监会对本次交易核准的有效期内，本次交易未能成功实施完毕；
- 5、各方一致协议解除、终止协议。

### （三）变更

协议的任何变更或补充均须经各方协商同意后签署书面文件并履行各自审批程序后方能正式生效，并应作为协议的组成部分。

交易各方可就协议之任何未尽事宜另行签订补充协议，补充协议是协议不可分割之组成部分，与协议具有同等法律效力。

## 七、业绩承诺及补偿措施

### （一）业绩承诺

交易双方同意本协议中的净利润预测数根据中京民信（北京）资产评估有限公司（下称“中京民信”）于2013年7月18日针对本次交易所出具的《北京港源建筑装饰工程有限公司股东全部权益价资产评估报告》（京信评报字(2013)第125号）中列明的标的公司相应年度的盈利预测数，按照以港源装饰现行的会计准则和会计政策模拟编制的2013年、2014年、2015年、2016年港源装饰合并报表中拟实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润额来确定，具体金额如下表所示：

年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
净利润预测数	15,887.58 万元	19,397.15 万元	22,335.19 万元	23,447.71 万元

交易对方的承诺期为本次交易实施完毕后三年，若本次发行股份购买资产于2013年度实施完毕，则利润补偿承诺期为2013年、2014年、2015年；若本次发行股份购买资产于2014年度实施完毕，则利润补偿承诺期为2014年、2015年、2016年。如承诺期间港源装饰的每个年度实际净利润数不足预测的净利润数，则城建集团和王波负责按照本次交易中其转让的股权比例向江河创建补偿。

## （二）补偿措施

若港源装饰在承诺期内任一会计年度对应的实际净利润数未能达到对应会计年度的评估预测净利润数，城建集团和王波将采用现金方式对江河创建进行补偿，城建集团和王波该年度补偿金额的具体计算公式如下：

城建集团在任一会计年度的现金补偿金额=（港源装饰当期预测净利润数－港源装饰当期实际净利润数）×21%；

王波在任一会计年度的现金补偿金额=（港源装饰当期预测净利润数－港源装饰当期实际净利润数）×5.25%；

在各年计算的补偿现金金额小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的现金不冲回。

上述港源装饰当期实际净利润数为港源装饰相应期限经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润。负责审计工作的会计师事务所在承诺期内上市公司每一会计年度审计报告中应单独披露目标资产对应的实际净利润金额与评估预测净利润金额的差异情况，并出具专项审核意见。净利润差额最终以该等盈利专项审核意见为准。交易对方应在盈利专项审核意见出具之日起 10 个工作日内向江河创建支付应补偿金额。

## 八、违约责任

若任何一方违约，守约方有权采取如下一种或多种救济措施以维护其权利：

- 1、要求违约方实际履行；
- 2、暂时停止履行义务，待违约方违约情势消除后恢复履行；守约方根据此款规定暂停履行义务不构成守约方不履行或迟延履行义务；
- 3、要求违约方补偿守约方的直接经济损失，包括为此次交易而实际发生的费用、可预见的其他经济损失以及守约方为此进行诉讼或者公证而产生的费用；
- 4、违约方因违反协议所获得的利益应作为赔偿金支付给守约方；

5、若任何一方（违约方）严重违约，守约方有权书面通知违约方解除协议，解除通知自发出之日起生效；

6、法律法规或协议规定的其他救济方式。

## 第七章 独立财务顾问意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的资产评估报告、审计报告、盈利预测审核报告和有关协议、公告等资料，并在本报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具了独立财务顾问报告。

### 一、主要假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

- 1、本次交易各方遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠；
- 4、本次交易所涉及的权益所在地的社会经济环境无重大变化；
- 5、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 6、所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 二、本次交易合规性分析

#### （一）本次交易符合《重组办法》第十条的规定

#### 1、符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

##### （1）国家产业政策

本次交易的交易标的为城建集团、王波分别持有的港源装饰 21%、5.25% 的股权，港源装饰的主营业务为建筑装饰工程的施工和设计。根据《产业结构调整

指导目录（2011年本）修正》，建筑装饰工程的内装、幕墙均不属于限制类或者淘汰类产业。因此，本次交易的交易标的所从事的业务符合国家产业政策。

## （2）环境保护

港源装饰主要从事建筑装饰工程的施工和设计，不属于重污染行业。根据环境主管部门出具的证明，港源装饰的生产经营不存在严重违反法规的行为。

## （3）土地管理

2003年1月10日，港源装饰与北京市昌平区小汤山镇人民政府（下称“小汤山政府”）签订协议，小汤山政府将其拥有的位于小汤山镇的一宗集体土地的使用权及其上建筑转让给港源装饰，包括：土地使用权（面积9,152.89平方米）、地上全部建筑物（其中办公楼建筑面积3,359.89平方米）和院内全部花草树木及设施的所有权，转让价格为人民币450万元。目前，该宗土地及其上建筑物主要用于港源装饰行政部门办公使用，日常人员约100人，占员工总人数的比例约为9%。

2003年1月10日，港源装饰与北京中恒远投资咨询有限责任公司签订协议，港源装饰向北京中恒远投资咨询有限责任公司租赁取得位于小汤山镇的一宗集体土地的使用权，期限为50年，宗地面积约50亩，土地使用费为250万元。港源装饰在该宗地上建造了一处建筑面积约9,000平米的厂房，目前，该宗土地上厂房、设备出租给一家无关联的企业，用于门窗及幕墙生产。港源装饰有少量业务委托该企业加工，2012年该部分委托加工业务所产生的营业成本占港源装饰营业成本的比例不足1%。港源装饰的核心业务和优势为内装设计及施工，属于轻资产业务，不需要使用生产厂房。由于成本原因，幕墙的生产加工主要在项目所在地区进行，多采用外协方式，对上述生产厂房的依赖性较低。

对于上述存在瑕疵的房屋、土地，城建集团、王波出具了《承诺函》，承诺：如因上述房屋、土地的权属瑕疵问题对港源装饰造成任何损失，城建集团、王波将按照各自在本次交易中所转让的港源装饰的股权比例向江河创建承担相应的赔偿责任。江河创建第一大股东江河源承诺：如因上述房屋和土地的权属瑕疵问题对港源装饰、江河创建造成任何损失，江河源愿意在城建集团、王波赔偿的基

基础上，承担其余的全部损失。

北京市昌平区小汤山镇人民政府出具确认函，确认港源装饰占用的上述土地目前不存在规划调整或者拆迁计划的情形，可以继续占用上述土地及地上房屋。北京市国土资源局昌平分局出具确认函，确认港源装饰所使用的土地不存在规划调整等情形，可继续使用上述土地及地上房屋。北京市昌平区住房和城乡建设委员会出具确认函，确认港源装饰所使用的地上建筑物目前不存在被拆除的情形，也不存在规划调整，港源装饰可继续使用该地上房屋。

经核查，本独立财务顾问认为：港源装饰使用集体土地不符合土地管理有关法律法规的要求，但鉴于港源装饰一直以建筑装饰工程施工和设计为核心业务，对土地依赖性较低，两宗地中一宗地及其上建筑用于行政办公，使用人员较少，可替代性较强，另一宗地及其上建筑出租给第三方使用，并不会对港源装饰的生产经营产生实质影响。且北京市昌平区小汤山镇人民政府出具确认函，确认港源装饰占用的上述土地目前不存在规划调整或者拆迁计划的情形，港源装饰可以继续占用上述土地及地上房屋；北京市国土资源局昌平分局出具确认函，确认港源装饰所使用的土地不存在规划调整等情形，可继续使用上述土地及地上房屋；北京市昌平区住房和城乡建设委员会出具确认函，确认港源装饰所使用的地上建筑物目前不存在被拆除的情形，也不存在规划调整，港源装饰可继续使用该地上房屋。此外，交易对方城建集团、王波出具承诺，如因上述房屋、土地的权属瑕疵问题对港源装饰造成任何损失，城建集团、王波将按照各自在本次交易中所转让的港源装饰的股权比例承担相应的赔偿责任。江河创建第一大股东江河源承诺，如因上述房屋和土地的权属瑕疵问题对港源装饰、江河创建造成任何损失，江河源愿意在城建集团、王波赔偿的基础上，承担其余的全部损失。因此上述土地及其上建筑物的使用不会对港源装饰的正常经营及合法存续产生实质影响，也不会对本次交易构成实质障碍。

#### （4）反垄断等其他法律和行政法规的规定

本次交易完成后，上市公司从事的各项生产经营业务不构成垄断行为，本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断行政法规的相关规定的情形。

港源装饰在报告期间受到过如下行政处罚：

A.2011年6月29日，由于中国人民解放军第二炮兵总医院西大门改造工程现场土堆未按有关规定做好遮尘工作，北京市西城区城市管理监察大队处罚4,000元；

B.2012年5月7日，港源装饰承建的轨道交通10号线二期08标樊家村站装饰工程的临时用电未设置漏电保护器，违反了《北京市建设工程施工现场管理办法》的相关规定，北京市住房和城乡建设委员会给予港源装饰责令改正，处1万元罚款的行政处罚。

对于上述处罚，北京市西城区城市管理监察大队出具专项说明，认为港源装饰对可能产生污染建筑材料未严密遮盖的行为不属于重大违法行为，对其作出的行政处罚属于一般性行政处罚；北京市建设工程安全质量监督总站出具专项说明，认为港源装饰未按建筑业安全作业规程和标准采取有效措施消除安全隐患的行为不属于重大违法行为，对其作出的行政处罚属于一般性行政处罚。

北京市昌平区安全生产监督管理局出具书面证明，港源装饰自2010年1月1日至2013年5月31日在昌平区域内未发生生产安全事故，也未发现存在违反安全生产法律法规的行为。

北京市昌平区质量技术监督局出具书面证明，港源装饰自2010年6月以来，未因违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到该局行政处罚的情形。

北京市昌平区环保局出具书面证明，港源装饰自2010年8月1日至2012年7月31日未因违反环保法律法规受到过该局行政处罚。

经核查，本独立财务顾问认为，虽然港源装饰曾受到上述行政处罚，但该等处罚非因港源装饰主观故意造成，且不属于情节严重的情形，上市公司已采取相关措施避免类似事件发生，；北京市西城区城市管理监察大队和北京市建设工程安全质量监督总站分别出具了专项说明，证明上述行为不属于重大违法违规行为；因此上述行政处罚不会对港源装饰的生产经营产生重大影响，亦不会对本次重组构成实质性的法律障碍。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易事项符合国家相关产业政策和有关环境保护、反垄断等法律法规。港源装饰两宗地的使用不符合土地管理有关法律法规的要求，但不会对港源装饰的正常经营及合法存续产生实质影响，也不会对本次交易构成实质障碍。

## 2、不会导致上市公司不符合股票上市条件

江河创建目前总股本 112,000 万股，社会公众股为 36,332.70 万股。按照交易标的的交易价格 47,397.60 万元计算，本次发行的股份数量为 3,405.00 万股，交易完成后，上市公司总股本增加为 115,405.00 万股，社会公众股为 39,737.70 万股，占比 34.43%，符合社会公众股比例不低于 10% 的上市条件。此外，上市公司最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载，符合相关法律法规规定的其他股票上市条件。因此本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件。

## 3、发行股份购买资产所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

标的资产在本次交易中的交易价格依照经交易各方共同认可的具有证券业务资质的资产评估机构对港源装饰以 2013 年 5 月 31 日为评估基准日进行资产评估，并且经北京市国资委核准的评估结果进行确定，为人民币 180,530.77 万元。标的资产的评估价格为 47,389.33 万元，最终经协商一致，标的资产的交易价格为 47,397.60 万元人民币。

江河创建发行股份的发行价格为定价基准日前 20 个交易日江河创建股票的交易均价，计算方式为：发行价格=定价基准日前 20 个交易日江河创建股票交易的总额/定价基准日前 20 个交易日江河创建股票交易的总量。

上市公司独立董事就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性发表了独立意见，认为评估机构独立，评估假设前提合理，评估定价公允。

经核查，本独立财务顾问认为：交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

#### **4、重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法**

本次交易的标的资产为城建集团、王波分别持有的港源装饰 21%、5.25% 的股权。港源装饰的工商登记资料显示，该等股权分别属于城建集团、王波所有。2013 年 7 月 13 日，港源装饰召开股东会，同意本次交易。同时，除城建集团、王波外的其他股东签署了同意函，同意放弃对城建集团持有的港源装饰 21% 的股权和王波持有的港源装饰 5.25% 的股权的优先购买权。经向工商部门查询并根据城建集团、王波的承诺，该等股权不存在委托他人持股或者代他人持股的情况，不存在抵押、质押等权利限制，也未涉及诉讼、仲裁、司法强制执行或妨碍权属转移的其他情况。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的股权权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，本次交易不涉及债权债务的处理。

#### **5、有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形**

本次交易是江河创建贯彻执行做大做强建筑装饰，实现内外兼修战略的体现。通过收购标的资产，江河创建实现了对港源装饰的实际控制，从而在原有江河幕墙和承达装饰的基础上，进一步扩大了上市公司内装业务的规模，有利于上市公司增强持续经营能力。本次交易不会导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

经核查,本独立财务顾问认为:本次交易有利于上市公司增强持续经营能力,不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

## **6、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立,符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定**

本次交易前,上市公司遵照中国证监会及交易所有关规定在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立,未因违反独立性原则而受到中国证监会、地方监管局或交易所的处罚。本次交易不属于关联交易,标的资产在业务、资产、财务、人员、机构等方面与上市公司的实际控制人及其关联人保持独立。因此,本次交易完成后,上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立。

经核查,本独立财务顾问认为:本次交易不会对上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立产生负面影响,符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

## **7、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前,江河创建已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、交易所的相关规定,设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构,制定了相应的议事规则并遵照执行,建立了比较完善的内部控制制度,从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职权。

本次交易完成后,上市公司将继续严格遵照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求,在需要时对董事会、监事会构成以及上市公司管理和组织架构进行适当调整,以适应本次交易后的业务运作及法人治理要求,进一步规范、完善上市公司法人治理结构,提升整体经营效率、提高上市公司盈利能力。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易符合《重组管理办法》第十条的有关规定。

## **(二) 本次交易符合《重组办法》第四十二条的规定**

### **1、有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性**

#### **(1) 有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力**

根据华普天健出具的江河创建备考报表的《审计报告》（会审字[2013]2089号）和《江河创建集团股份有限公司2013年度及2014年度备考合并盈利预测审核报告》（会审字[2013]2088号），本次交易完成后，一方面上市公司的总资产规模和盈利规模将得到提升，从而有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况；另一方面本次交易将扩大上市公司的内装业务规模，从而有利于上市公司进一步增强抗风险能力和持续盈利能力。

#### **(2) 有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性**

本次交易完成后，不会产生新的关联交易，和实际控制人及其关联方不存在同业竞争。为了更好的保护上市公司中小股东利益，江河源、刘载望、富海霞针对避免同业竞争和规范关联交易事项分别出具了相应的书面承诺。本次交易完成后上市公司与实际控制人及其关联方仍继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。因此本次交易有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业

竞争，增强独立性。

**2、上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告；被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的，须经注册会计师专项核查确认，该保留意见、否定意见或者无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者将通过本次交易予以消除**

华普天健对江河创建 2012 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（华会师报字[2013]第 0810 号）。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具了无保留意见审计报告。

**3、上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续**

本次交易的标的资产为城建集团、王波分别持有的港源装饰 21%、5.25% 的股权。该股权权属清晰，分别属于城建集团和王波所有，并在工商部门进行了登记。

《发行股份收购资产协议》约定，交易各方于本次交易方案获得中国证监会批准之日起 3 个工作日内向有权的工商行政管理部门申请办理港源装饰股权转让手续。

除城建集团、王波外的其他股东签署了同意函，同意放弃对城建集团持有的港源装饰 21% 的股权和王波持有的港源装饰 5.25% 的股权的优先购买权。根据向工商部门的查询及城建集团、王波的承诺，该等股权不存在委托他人持股或者代他人持股的情况，不存在抵押、质押等权利限制，也未涉及诉讼、仲裁、司法强制执行或妨碍权属转移的其他情况。因此，上述股权能够在约定期限内办理完毕权属转移手续。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，能够在约定期限内办理完毕权属转移手续。

4、上市公司为促进行业或者产业整合，增强与现有主营业务的协同效应，在其控制权不发生变更的情况下，可以向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象发行股份购买资产，发行股份数量不低于发行后上市公司总股本的 5%；发行股份数量低于发行后上市公司总股本的 5%的，主板、中小板上市公司拟购买资产的交易金额不低于 1 亿元人民币，创业板上市公司拟购买资产的交易金额不低于 5000 万元人民币

本次交易为上市公司为促进内装业务发展壮大，实现内外兼修而发起的产业整合，能够增强与现有幕墙业务的协同效应。本次发行股份购买资产的交易对方——城建集团、王波为江河创建控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的非关联方，本次交易不会导致控制权变更。

本次交易标的资产的交易价格为 47,397.60 万元，发行股份数量为 3,405.00 万股，占发行后上市公司总股本的比例为 2.95%，低于 5%，但交易金额高于 1 亿元人民币。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司本次交易是为了促进产业整合，增强与现有主营业务的协同效应。本次交易中，上市公司系向与控股股东、实际控制人无关联关系的特定对象发行股份购买资产，发行数量低于发行后上市公司总股本的 5%，但交易金额高于 1 亿元人民币，本次交易完成后，上市公司的控制权不会发生变更。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次交易的整体方案符合《重组办法》第四十二条的要求。

### （三）不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形

江河创建不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形：

1、本次交易申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

2、不存在公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；

3、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情形；

4、不存在现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情形；

5、不存在上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

6、不存在最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；

7、不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

### 三、本次交易定价依据及公平合理性的分析

#### （一）标的资产定价的依据

本次交易标的资产的交易价格以具有证券从业资格的评估机构中京民信出具、北京市国资委核准的资产评估结果为依据，由交易各方协商确定，最终本次交易拟购买资产的交易价格为 47,397.60 万元。

中京民信分别采用了资产基础法、收益法两种方法对港源装饰全部股东权益进行评估，最终采用收益法评估结果作为评估结论。根据中京民信出具的京信评报字(2013)第 125 号《资产评估报告》，交易标的资产在评估基准日（2013 年 5 月 31 日）的市场价值为 47,389.33 万元，评估增值率约为 123.26%。

## （二）发行股份定价的依据

本次股份发行的定价按照市场化的原则，根据《重组办法》第四十四条要求，发行股份的发行价格为人民币 13.92 元/股，不低于上市公司第三届第五次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。

定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价计算公式为：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额 / 决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

在本次发行的定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，上述发行价格将作相应调整，发行股数也随之进行调整。具体调整办法以中国证监会及上交所的相关规定为准。

## （三）交易标的定价的公允性分析

### 1、从相对估值角度分析本次交易定价的公允性

#### （1）拟购买资产交易定价的市盈率、市净率

本次港源装饰 26.25% 股权作价 47,397.60 万元。根据华普天健出具的《审计报告》及《盈利预测审核报告》，港源装饰 2012 年实现归属于母公司股东的净利润为 13,171.39 万元，2013 年预计实现净利润为 15,887.58 万元，港源装饰的相对估值水平如下：

项目	2012 年实际	2013 年预测
港源装饰净利润（万元）	13,171.39	15,887.58
港源装饰基准日账面净资产（万元）	80,862.63	-
拟购买资产交易价格（万元）	47,397.60	47,397.60
港源装饰交易市盈率（倍）（注 1）	13.71	11.36
港源装饰交易市净率（倍）（注 2）	2.23	-

注 1：交易市盈率 = 拟购买资产交易价格 / (净利润 \* 26.25%)

注 2：交易市净率 = 拟购买资产交易价格 / (基准日账面净资产 \* 26.25%)

#### （2）可比同行业上市公司的市盈率、市净率

根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订）的行业分类，港源装饰属于建筑装饰和其他建筑业（E50）。截至本次交易的评估基准日 2013 年 5 月 31 日，根据证监会 2013 年 2 季度发布的上市公司行业分类同行业上市公司估值情况如下（剔除上市公司中市盈率、市净率为负值及市盈率高于 100 倍的公司）

股票代码	简称	市盈率	市净率
002081	金螳螂	31.51	7.89
002325	洪涛股份	44.85	5.92
002375	亚厦股份	31.75	5.53
002482	广田股份	33.02	3.91
002620	瑞和股份	32.16	2.57
300117	嘉寓股份	31.43	1.42
600496	精工钢构	23.20	2.27
601886	江河幕墙	34.10	3.58
<b>平均</b>		<b>32.75</b>	<b>4.14</b>

注 1：市盈率（PE）=该公司 2013 年 5 月 31 日收盘价/该公司 2012 年度每股收益；

注 2：市净率（PB）=该公司 2013 年 5 月 31 日收盘价/该公司 2013 年第一季度末每股净资产。

截至 2013 年 5 月 31 日，同行业上市公司平均市盈率为 32.75 倍，本次交易拟购买资产的交易市盈率为 13.71 倍，显著低于行业平均水平；以 2013 年盈利预测数据计算，交易对价对应的市盈率为 11.36 倍，也显著低于行业平均水平。

同行业上市公司平均市净率 4.14 倍，本次交易拟购买资产的交易市净率为 2.23 倍，显著低于同行业上市公司平均水平。

本次交易市盈率、市净率显著低于可比公司，说明本次交易的定价水平显著低于股票二级市场估值水平，这保护了江河创建原股东的利益。

## 2、结合江河创建的市盈率、市净率水平分析本次交易定价的公允性

根据江河创建 2012 年度财务报告和 2013 年一季度财务报告，江河创建 2012 年度实现基本每股收益 0.43 元（2013 年 4 月份实施每 10 股转增 10 股的利润分配方案前基本每股收益为 0.85 元），2013 年 3 月 31 日归属于母公司股东的每股净资产为 4.08 元。以本次发行股份价格 13.92 元/股计算，本次发行股份的市盈率、市净率如下：

公司	市盈率（PE）	市净率（PB）
----	---------	---------

江河创建	32.37	3.41
港源装饰	13.71	2.23

注 1：江河创建市盈率（PE）= 本次发行股价/江河创建 2012 年度每股收益

注 2：江河创建市净率（PB）= 本次发行股价/江河创建 2013 年一季度末每股净资产

本次交易港源装饰静态市盈率为 13.71 倍、按 2013 年承诺利润计算的动态市盈率为 11.36 倍，江河创建的静态市盈率为 32.37 倍，因此港源装饰的静态及动态市盈率均显著低于江河创建 2012 年的市盈率；港源装饰按照评估基准日净资产计算的市净率为 2.23 倍，江河创建按照 2013 年一季度末归属母公司的净资产计算的市净率为 3.41 倍，港源装饰的市净率也低于江河创建的市净率。

综上所述，本次交易作价合理、公允，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

### 3、本次的评估及交易定价与最近 3 年的评估及交易定价的比较性分析

2012 年 12 月 10 日，中京民信对港源装饰的全部股东权益以 2012 年 9 月 30 日为评估基准日的市场价值进行评估，出具《资产评估报告》（京信评报字[2012]第 263 号）。港源装饰在评估基准日的股权全部权益账面价值 22,457.45 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值结果为 121,621.94 万元。

2013 年 7 月 18 日，中京民信对港源装饰的全部股东权益以 2013 年 5 月 31 日为评估基准日的市场价值进行评估，出具《资产评估报告》（京信评报字[2013]第 125 号）。港源装饰在评估基准日的股权全部权益账面价值 80,423.39 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值结果为 180,530.77 万元。

两次评估均采用收益法评估结果作为评估结论。由于两次评估时港源装饰的资本结构不同，两次评估采用的收益口径不同，前次评估采用了企业自由现金流量计算方法，本次评估采用了股权自由现金流量计算方法。

#### （1）前次评估计算过程

前次评估的基准日为 2012 年 9 月 30 日，收益法计算公式为：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值-有息债务+非经营性资产价值+溢余资产-非经营性负债价值

企业自由现金流量=营业收入-营业成本-营业税金及附加+其它业务利润-管理费用-营业费用-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

计算表如下：

单位：万元

项 目	2012年10-12月	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	永续
一、营业收入	97,630.38	394,470.83	453,641.45	521,687.67	573,856.44	602,549.26	602,549.26
其中：主营业务收入	97,630.38	394,470.83	453,641.45	521,687.67	573,856.44	602,549.26	602,549.26
其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业成本	85,358.19	347,257.77	399,333.22	459,220.00	505,133.19	530,385.45	530,385.45
其中：主营业务成本	85,358.19	347,257.77	399,333.22	459,220.00	505,133.19	530,385.45	530,385.45
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	3,251.09	13,135.88	15,106.26	17,372.20	19,109.42	20,064.89	20,064.89
销售费用	-	-	-	-	-	-	-
管理费用	2,460.88	10,092.33	11,847.48	13,806.78	15,901.22	17,402.61	17,402.61
财务费用	-	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	6,560.22	23,984.85	27,354.49	31,288.70	33,712.61	34,696.32	34,696.32
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	6,560.22	23,984.85	27,354.49	31,288.70	33,712.61	34,696.32	34,696.32
减：所得税费用	1,640.06	5,996.21	6,838.62	7,822.17	8,428.15	8,674.08	8,674.08
四、净利润	4,920.17	17,988.64	20,515.87	23,466.52	25,284.46	26,022.24	26,022.24
加：折旧及摊销	123.93	499.99	499.99	499.99	499.99	499.99	499.99
减：资本性支出	123.93	499.99	499.99	499.99	499.99	499.99	499.99
减：营运资金增加额	17,605.09	17,751.19	18,441.51	20,300.46	20,084.98	14,346.41	-
五、营业现金流量	-12,684.93	237.45	2,074.35	3,166.07	5,199.48	11,675.83	26,022.24
折现率	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%	13.00%
年期数	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75
折现系数	0.9848	0.9124	0.8075	0.7146	0.6324	0.5596	0.4952
折现值	-12,492.62	216.65	1,674.95	2,262.38	3,287.99	6,534.06	
5年后收益折现	112,028.73						
加：非经营性资产	9,613.79						
减：非经营性负债	2,149.98						
加：溢余资产	8,645.99						
减：有息债务	8,000.00						
评估值	121,621.94						

## (2) 本次评估计算过程

本次评估的评估基准日为 2013 年 5 月 31 日，收益法计算公式为：

股东全部权益价值=股权自由现金流折现值+非经营性资产价值-非经营性负债+溢余资产

股权自由现金流=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+资产减值损失×(1-所得税税率)+追加有息债务本金-有息债务本金偿还额

计算表如下：

单位：万元

项 目	2013年 6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
一、营业收入	241,113.16	467,628.05	537,772.26	564,660.87	592,893.92	592,893.92	592,893.92
其中：主营业务收入	241,113.16	467,628.05	537,772.26	564,660.87	592,893.92	592,893.92	592,893.92
其他业务收入	-	-	-	-	-	-	-
二、营业成本	229,263.93	442,808.42	509,025.94	534,414.25	560,507.05	560,507.05	560,507.05
减：主营业务成本	211,145.87	408,940.73	470,263.30	493,770.28	518,452.62	518,452.62	518,452.62
其他业务成本	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	7,902.79	15,572.01	17,907.82	18,803.21	19,743.37	19,743.37	19,743.37
销售费用	961.31	1,780.75	2,033.70	2,130.67	2,232.48	2,232.48	2,232.48
管理费用	4,442.21	9,147.30	10,432.46	10,930.03	11,447.55	11,447.55	11,447.55
财务费用	110.62	599.53	605.36	607.60	49.94	49.94	49.94
资产减值损失	4,701.13	6,768.08	7,783.30	8,172.46	8,581.09	8,581.09	8,581.09
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-	-	-	-
三、营业利润	11,849.23	24,819.63	28,746.32	30,246.62	32,386.87	32,386.87	32,386.87
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
四、利润总额	11,849.23	24,819.63	28,746.32	30,246.62	32,386.87	32,386.87	32,386.87
减：所得税费用	3,013.11	6,306.01	7,302.85	7,683.73	8,224.90	8,224.90	8,224.90
五、净利润	8,836.12	18,513.63	21,443.48	22,562.89	24,161.97	24,161.97	24,161.97
加：折旧及摊销	527.12	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61
减：资本性支出	527.12	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61	807.61
减：营运资金增加额	-4,192.14	26,216.08	25,861.81	23,432.84	27,606.99	-	-
加：资产减值损失	3,525.85	5,076.06	5,837.47	6,129.35	6,435.81	6,435.81	6,435.81
加：追加有息债务本金	-	10,000.00	-	-	-	-	-
减：有息债务本金	-	-	-	10,000.00	-	-	-

项 目	2013年 6-12月	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	永续
偿还额							
六、营业现金流量	16,554.11	7,373.61	1,419.14	-4,740.60	2,931.39	30,597.79	30,597.79
折现率	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%	14.04%
年期数	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08	N
折现系数	0.9624	0.8673	0.7606	0.6669	0.5848	0.5128	
折现值	15,931.78	6,395.41	1,079.34	-3,161.60	1,714.31	15,690.95	
5年后收益折现	111,758.89						
加：非经营性资产	49,681.43						
减：非经营性负债	18,559.73						
加：溢余资产	-						
七、评估值	180,530.77						

### (3) 两次评估差异

2012年9月30日港源装饰净资产按收益法评估值为121,621.94万元；2013年5月31日港源装饰净资产按收益法评估值结果为180,530.77万元。本次评估值较前次评估值增加约5.9亿元，对两次评估产生差异的具体项目及主要原因比较分析如下：

#### ① 营业收入

根据企业历史水平及行业发展前景，两次评估对营业收入的预测基本一致，2013-2017年差异率在1.6%-3%。对比如下表：

单位：万元

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
一、营业收入						
2013	388,118.49	467,628.05	537,772.26	564,660.87	592,893.92	592,893.92
2012	394,470.83	453,641.45	521,687.67	573,856.44	602,549.26	602,549.26
差异	-6,352.34	13,986.60	16,084.59	-9,195.57	-9,655.34	-9,655.34
差异率	-1.61%	3.08%	3.08%	-1.60%	-1.60%	-1.60%

注：“2013”指本次评估的预测数据，其中2013年数据为2013年1-5月的报表数据与2013年6-12月预测数据的和；“2012”指前次评估的预测数据；“差异”为本次评估的预测数据与前次预测数据的差额；“差异率”为差异额与前次预测数据的比例。下表各项目定义与本表相同。

两次评估相比，营业收入的预测差异主要在2014年和2015年，营业收入的预测增加了3.08%，产生差异的主要原因为：2013年3月，江河创建通过江河创展向港源装饰增资并成为第一大股东后，港源装饰的资本实力增强，自身业务开

拓能力增强，同时江河创建在装饰业务开拓方面能够给予港源装饰大力支持，可以充分发挥业务协同效应。

### ② 营业成本

两次评估对营业成本的预测基本一致，2013-2017年差异率在2.4%左右。对比如下表：

单位：万元

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
二、营业成本						
2013	339,099.13	408,940.73	470,263.30	493,770.28	518,452.62	518,452.62
2012	347,257.77	399,333.22	459,220.00	505,133.19	530,385.45	530,385.45
差异	-8,158.64	9,607.51	11,043.30	-11,362.91	-11,932.83	-11,932.83
差异率	-2.35%	2.41%	2.40%	-2.25%	-2.25%	-2.25%

### ③ 毛利率

根据港源装饰从2012年9月30日至2013年5月31日间的经营情况，港源装饰的毛利率水平有所上升：在本次评估中预测港源装饰从2014年起的毛利率为12.6%，较前次评估的预测提高了0.6%左右。对比如下表：

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
三、毛利率						
2013	12.63%	12.55%	12.55%	12.55%	12.56%	12.56%
2012	11.97%	11.97%	11.97%	11.98%	11.98%	11.98%
差异	0.66%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%	0.58%

两次评估相比，本次评估毛利率的预测较前次评估毛利率预测提高了0.6个百分点，产生差异的主要原因：

A.2013年3月，江河创建通过江河创展向港源装饰增资并成为第一大股东后，港源装饰引入江河创建较先进的工程管理经验，进一步加强预算管理、定额管理，成本管理水平有所提高。

B.江河创建在国内外拥有比较完善的营销网络和客户资源，将与港源装饰资源共享、优势互补，充分发挥业务协同效应；同时港源装饰在市场定位上将更多地面向中高端客户开展业务，而中高端业务的毛利率相应较高。

前次评估主要参考的港源装饰 2012 年 1-9 月毛利率是 11.71%，本次评估参考的 2013 年 1-5 月港源装饰毛利率已增高到 12.96%，可以看出，港源装饰的毛利率水平是呈现上升的趋势。

#### ④ 管理费用和营业费用

本次评估中两项费用与营业收入的比例较前次评估在 2013-2017 年降低了 0.2-0.6%左右。对比表如下：

单位：万元

	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
四、管理费用、 营业费用						
2013	9,217.18	10,928.05	12,466.16	13,060.70	13,680.03	13,680.03
2012	10,092.33	11,847.48	13,806.78	15,901.22	17,402.61	17,402.61
差异	-875.15	-919.43	-1,340.62	-2,840.52	-3,722.57	-3,722.57
两项费用与营 业收入的比例						
2013	2.37%	2.34%	2.32%	2.31%	2.31%	2.31%
2012	2.56%	2.61%	2.65%	2.77%	2.89%	2.89%
差异	-0.18%	-0.27%	-0.33%	-0.46%	-0.58%	-0.58%

两次评估相比，本次评估管理费用、营业费用的预测较前次评估预测有所下降，产生差异的主要原因：

A.江河创建通过江河创展向港源装饰增资并成为港源装饰的第一大股东后，港源装饰将进一步发挥民营企业务实、高效的经营管理机制，通过绩效考核、预算管理等方式提高企业的管理效率和效益，从而费用率有所降低。

B.江河创建在国内外拥有比较完善的营销网络和管理平台，港源装饰在市场布局和业务开拓等方面可与江河创建资源共享、优势互补，发挥协同效应，从而使得费用率有所降低。

#### ⑤ 利润总额

前次评估收益口径采用企业自由现金流量，利润总额预测时未考虑扣减财务费用；本次评估收益口径采用股权自由现金流量，利润总额预测时扣减了财务费用，且考虑了资产减值损失。将本次评估的利润总额口径调整为与前次一致进行

比较，本次评估的利润总额营业收入率较前次评估提高 0.8%-1.2%，主要是由于江河创建通过江河创展向港源装饰增资并成为港源装饰的第一大股东后，港源装饰的经营管理效率提升，在市场布局和业务开拓等方面可与江河创建资源共享、优势互补，使得毛利率略有提高，费用率有所降低，对比表如下：

单位：万元

	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
六、调整后利润总额						
2013	26,588.59	32,187.25	37,134.99	39,026.68	41,017.90	41,017.90
2012	23,984.85	27,354.49	31,288.70	33,712.61	34,696.32	34,696.32
差异	2,603.74	4,832.76	5,846.29	5,314.08	6,321.58	6,321.58
调整后利润总额与营业收入的比例						
2013	6.85%	6.88%	6.91%	6.91%	6.92%	6.92%
2012	6.08%	6.03%	6.00%	5.87%	5.76%	5.76%
差异	0.77%	0.85%	0.91%	1.04%	1.16%	1.16%

#### ⑥ 所得税率

两次评估采用的所得税率均为 25%。

#### ⑦ 现金流

前次评估收益口径采用企业自由现金流量，本次评估收益口径采用股权自由现金流量，由于计算的口径不同，本次评估是在江河创展对港源装饰增资 5.7 亿元的基础上，考虑未来的资金安排计划、资产减值损失（税后）、及资本性支出等因素后计算而来的，两次的自由现金流差异较大，详见下表：

2012 年 9 月 30 日

单位：万元

项目	2012 年 10—12 月	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	永续
企业自由现金流量	-12,684.93	237.45	2,074.35	3,166.07	5,199.48	11,675.83	26,022.24

2013 年 5 月 31 日

项目	2013 年 6—12 月	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	永续
股权自由现金流量	16,554.11	7,373.61	1,419.14	-4,740.60	2,931.39	30,597.79	30,597.79

两次评估相比,本次评估基准日后第一期及未来5年的自由现金流与前次相比变动较大,其中第一期的现金流相差2.92亿元,产生差异的主要原因为:

A.前次评估时港源装饰尚未增资,资金实力不足,仅评估基准日后第一期需投入营运资金1.76亿元。而2013年3月江河创建通过江河创展向港源装饰增资5.7亿元,其中约2.15亿元已于本次评估基准日2013年5月31日前投入到港源装饰的生产经营中,本次评估基准日后的第一期营运资金收回0.42亿元。两次评估基准日后第一期营运资金追加的差额为2.18亿元。

B.本次评估基准日第一期后的年度,港源装饰在市场布局和业务开拓等方面将与江河创建实现资源共享、优势互补,发挥业务协同效应;在市场定位上将更多地面向中高端客户开展业务,中高端工程项目施工周期较长,单体投资规模较大,占用的营运资金更多,使得本次评估的营运资金追加额相应提高。

### ⑧ 折现率

前次评估的折现率采用加权平均资本成本(WACC),本次评估采用股东权益资本成本。由于两次评估基准日之间的无风险利率、Beta风险系数、市场风险溢价及企业资本结构的差异,本次评估的折现率为14.04%,与前次评估折现率中采用的股东权益资本成本13.39%比较,上升约0.6%。

由于本次自由现金流和折现率的变动,最终使得本次自由现金流量折现值较前次评估的企业自由现金流折现值相比增加约3.59亿元。

### ⑨ 除自由现金流折现值以外的其他资产和负债

A.两次评估的非经营性资产与非经营性负债的具体对比如下表:

单位:万元

项目	2012年9月30日	2013年5月31日	差额
非经营性资产	9,613.79	49,681.43	40,067.64
其中:其他流动资产	0	35,500.00	
非经营性负债	2,149.98	18,559.73	16,409.76
其中:应付股利	0	16,816.47	

本次评估的非经营性资产比前次增加4亿元,其中其他流动资产增加3.55亿元,为港源装饰增资后利用闲余资金购买的理财产品。

本次评估的非经营性负债比前次增加 1.64 亿元，主要为应付股利增加 1.68 亿元，系 2013 年 5 月底前计提的分红。

#### B.有息负债

前次评估时港源装饰的有息负债为 8,000 万元，系 2012 年 9 月 30 日港源装饰拥有银行短期借款，本次评估基准日前已经归还。

#### C.溢余资产

前次评估时港源装饰的溢余资产 8,645.99 万元，本次评估时没有溢余资产。

另外，两次评估基准日期间港源装饰净资产账面值也有较大幅度的增长。影响净资产变化的主要原因包括：江河创建于 2013 年 3 月向港源装饰进行了增资，增资总额为 5.7 亿元；从 2012 年 9 月 30 日至本次评估基准日，港源装饰实现利润 1.1 亿元；2013 年 5 月底前港源装饰计提应付股利 1.68 亿元。本次评估，江河创建增资的 5.7 亿元中，用于购买的理财产品 3.55 亿元，已作为非经营性资产在收益法评估时加回，剩余的资金 2.15 亿元作为评估基准日后第一期营运资金投入港源装饰的生产经营中。扣除增资 5.7 亿元的影响，本次评估值为 12.42 亿元，与前次评估值 12.16 亿元的差异较小。

综上分析，两次评估结果分别根据各自评估时港源装饰的经营情况、会计政策、资本结构和收益预测得出，公允地反映了两个不同评估基准日的股东全部权益价值，两者的差异是合理的。

经核查，独立财务顾问认为本次评估与前次评估评估值公允，两者差异合理。

#### 4、本次交易定价与最近 3 年交易定价的比较性分析

根据以 2012 年 9 月 30 日为评估基准日的《资产评估报告》的评估结果，并考虑黔龙投资拥有的其他资产负债，2013 年 1 月江河创建收购了黔龙投资 100% 股权而间接持有港源装饰 12.50%，交易双方协商确定最终的交易定价为 18,500.00 万元。同样根据该次评估结果，2013 年 3 月江河创建通过黔龙投资增加港源装饰 1,500 万元注册资本（占增资前注册资本的 3/7），该次增资的最终交易价格为 57,000.00 万元，在评估结果的基础上有所溢价。

本次交易前，江河创建间接拥有港源装饰 38.75% 的股权。根据以 2013 年 5 月 31 日为评估基准日的《资产评估报告》的评估结果，本次交易标的资产港源装饰 26.25% 的股权的评估结果为 47,389.33 万元。经交易各方协商确认，交易价格为 47,397.60 万元。

本次交易的定价与前两次交易定价的对比情况如下：

单位：万元

交易简称	评估基准日	港源装饰股东全部权益评估结果	交易对应股权比例	交易价格
收购黔龙投资	2012 年 9 月 30 日	121,621.94	12.50% (注)	18,500.00
增资港源装饰			3/7	57,000.00
本次交易	2013 年 5 月 31 日	180,530.77	26.25%	47,397.60

注：江河创建通过收购黔龙投资 100% 股权，间接持有了港源装饰 12.50% 的股权，交易定价以港源装饰 12.50% 股权的评估价值为基础并考虑了黔龙投资拥有的其他资产价值后由协议各方协商确定

综上所述，本次交易定价所参照的评估结果已充分考虑两次评估基准日之间港源装饰和市场等因素发生的变化，交易定价合理、公允。

## 5、从本次发行对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度分析本次定价合理性

本次交易将进一步增强上市公司盈利水平及可持续发展能力，具体后，上市公司预计 2013 年度、2014 年度将分别实现营业收入 1,687,608.13 万元和 2,138,333.65 万元，归属于母公司股东净利润 53,812.77 万元和 58,497.29 万元，基本每股收益分别为 0.47 元和 0.51 元，较 2012 年度的相应指标有显著提高，反映公司未来盈利能力将得到进一步提高，持续经营能力将显著增强。

### (1) 交易前后上市公司的利润构成及变化情况分析

单位：万元

项目	2013 年 1-5 月(备考)	2013 年 1-5 月	变化额	变化率
主营业务收入	569,604.83	412,447.51	157,157.32	38.10%
--幕墙系统	346,606.99	346,606.99	0.00	0.00%
--内装系统	222,135.83	65,840.52	156,295.31	237.38%

项目	2013年1-5月(备考)	2013年1-5月	变化额	变化率
--设计	862.01	0.00	862.01	-
营业毛利	93,844.90	73,139.08	20,705.82	28.31%
--幕墙系统	62,569.68	62,569.68	0.00	0.00%
--内装系统	31,083.11	10,569.40	20,513.71	194.09%
--设计	192.10	0.00	192.10	-
营业利润	22,340.52	14,921.41	7,419.11	49.72%
利润总额	22,640.56	15,582.66	7,057.90	45.29%
净利润	16,046.91	11,319.61	4,727.30	41.76%
归属于母公司所有者的净利润	13,550.90	11,293.61	2,257.29	19.99%
基本每股收益	0.12	0.1	0.02	20.00%
项目	2012年度(备考)	2012年度	变化额	变化率
主营业务收入	1,244,238.72	898,416.33	345,822.39	38.49%
--幕墙系统	781,124.91	781,124.91	0.00	0.00%
--内装系统	459,452.78	117,291.42	342,161.36	291.72%
--设计	3,661.03	-	3,661.03	-
营业毛利	220,461.87	177,574.88	42,886.99	24.15%
--幕墙系统	159,520.48	159,520.47	0.01	0.00%
--内装系统	60,544.00	18,054.41	42,489.59	235.34%
--设计	397.39	-	397.39	-
营业利润	69,903.15	53,486.64	16,416.51	30.69%
利润总额	72,090.10	55,520.04	16,570.06	29.85%
净利润	59,636.92	47,563.51	12,073.41	25.38%
归属于母公司所有者的净利润	55,284.18	47,849.63	7,434.55	15.54%
基本每股收益	0.48	0.43	0.05	11.63%

注：江河创建在2013年4月实施了每10股转增10股的2012年度利润分配方案，为比较的口径一致，2012年度基本每股收益按转增后股本计算。

本次交易完成后，江河创建的营业收入、利润总额、归属于母公司所有者的净利润和每股收益等指标较交易前均有显著提高。港源装饰并入合并报表范围后，江河创建内装系统业务的营业收入和营业毛利的金额大幅增长，所占比例提升较大，上市公司的利润构成更多元化，整体盈利能力进一步增强。

## (2) 港源装饰持续盈利能力分析

单位：万元

项目	2014 年度 (预测)	2013 年度 (预测)	2013 年 1-5 月	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	498,101.29	415,084.41	157,163.32	345,903.67	293,622.78
营业利润	26,483.16	21,884.83	9,541.70	17,543.36	13,928.41
利润总额	26,483.16	21,523.62	9,180.49	17,696.92	13,999.22
归属于母公司所有者的净利润	19,397.16	15,887.57	6,738.27	13,171.39	10,159.62

2011 年、2012 年和 2013 年 1-5 月，港源装饰的营业收入、营业利润、净利润均保持了较快增长；根据经审核的盈利预测报告，预计港源装饰的经营业绩在 2013 年、2014 年仍能保持持续增长的趋势，持续盈利能力将不断增强。

### (3) 上市公司持续盈利能力分析

根据江河创建 2013 年度、2014 年度备考合并盈利预测审核报告，公司的备考合并盈利预测表如下：

单位：万元

项 目	2013年度预测数			2014年度 预测数
	2013年1-5月 份已审数	2013年6-12月 份预测数	合计数	
一、营业收入	<b>569,876.54</b>	<b>1,117,731.59</b>	<b>1,687,608.13</b>	<b>2,138,333.65</b>
减：营业成本	475,970.75	933,338.02	1,409,308.77	1,804,432.66
营业税金及附加	8,871.44	15,277.22	24,148.67	31,406.08
销售费用	8,897.36	13,082.80	21,980.16	28,436.93
管理费用	40,891.74	66,708.28	107,600.02	134,270.19
财务费用	12,667.65	5,855.33	18,522.98	27,301.30
资产减值损失	310.66	30,821.07	31,131.73	27,666.12
加：公允价值变动收益(损失以 “—”号填列)	—	—	—	—
投资收益(损失以“— 号填列)	73.57	—	73.57	—
二、营业利润(亏损以“—”填列)	<b>22,340.52</b>	<b>52,648.86</b>	<b>74,989.38</b>	<b>84,820.37</b>
加：营业外收入	698.88	252.65	951.53	402.63
减：营业外支出	398.84	—	398.84	—
三、利润总额(亏损总额以“— 号填列)	<b>22,640.56</b>	<b>52,901.50</b>	<b>75,542.07</b>	<b>85,223.00</b>

项 目	2013年度预测数			2014年度 预测数
	2013年1-5月 份已审数	2013年6-12月 份预测数	合计数	
减：所得税费用	6,593.66	8,529.13	15,122.79	17,744.80
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>16,046.91</b>	<b>44,372.37</b>	<b>60,419.28</b>	<b>67,478.19</b>
其中：归属于母公司股东净利润	13,550.90	40,261.87	53,812.77	58,497.29
少数股东损益	2,496.01	4,110.50	6,606.51	8,980.91
<b>五、基本每股收益</b>	<b>0.12</b>	<b>0.35</b>	<b>0.47</b>	<b>0.51</b>

本次交易完成后，上市公司预计 2013 年度、2014 年度将分别实现营业收入 1,687,608.13 万元和 2,138,333.65 万元，归属于母公司股东净利润 53,812.77 万元和 58,497.29 万元，基本每股收益分别为 0.47 元和 0.51 元，较 2012 年度的相应指标有显著提高，反映上市公司未来盈利能力将得到进一步提高，持续经营能力将显著增强。

因此，从本次交易对上市公司盈利能力、持续发展能力的影响角度来看，交易标的定价是合理的。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易所涉及的定价合理、公允，充分保护了上市公司全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

#### 四、本次交易涉及的评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性一致及本次评估定价的公允性分析

##### （一）评估机构具有独立性

本次交易的评估机构为中京民信，该公司具有相关部门颁发的评估资格证书和证券业务资格。评估机构及其经办评估师与公司、交易对方、港源装饰除了业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利害关系。因此，

评估机构具有独立性。

## （二）评估假设前提的合理性

本次评估的假设前提和限制条件均按照国家有关法规、规定进行，并遵循了市场通用惯例与准则，符合评估对象的实际情况，未发现与评估假设前提相悖的事实存在，评估假设前提具有合理性。

## （三）评估方法与评估目的的相关性一致

本次评估的目的是确定标的资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。中京民信采用了市场法和收益法两种评估方法分别对港源装饰全部股东权益价值进行了评估，并最终选择了收益法的评估值作为本次评估结果。本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对港源装饰全部股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，与评估目的的相关性一致。

## （四）本次评估定价公允

本次评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，各类资产的评估方法适当，本次评估结果具有公允性。评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合港源装饰的实际情况，预期各年度收益和现金流量评估依据及评估结论合理。标的资产以评估值作为定价基础，交易价格公平、合理，不会损害公司及广大中小股东的利益。

综上所述，独立财务顾问认为：本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的《资产评估报告》的评估结论合理，评估定价公允，评估机构对预期未来各年度收益或现金流量

等重要评估依据、计算模型所采用的折现率等重要评估参数及评估结论具有合理性。

五、结合上市公司盈利预测以及董事会讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题

### （一）本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况

#### 1、财务状况分析

单位：万元

项目	2013年5月31日(备考)		2012年12月31日(备考)		2012年12月31日(实际)	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	1,289,153.63	86.90%	1,282,288.27	86.96%	1,116,276.64	89.72%
非流动资产合计	194,318.23	13.10%	192,333.91	13.04%	127,928.82	10.28%
资产总计	1,483,471.86	100.00%	1,474,622.17	100.00%	1,244,205.46	100.00%
流动负债合计	854,012.68	89.63%	828,389.44	88.52%	685,928.42	86.66%
非流动负债合计	98,807.42	10.37%	107,484.34	11.48%	105,546.16	13.34%
负债合计	952,820.10	100.00%	935,873.78	100.00%	791,474.58	100.00%

本次交易完成后，公司的资产总额、负债总额均随着港源装饰纳入合并报表范围而增长，资产负债率略低于交易前的水平。

#### 2、盈利能力分析

单位：万元

项目	2013年1-5月(备考)	2013年1-5月(实际)	2012年度(备考)	2012年度(实际)
主营业务收入	569,604.83	412,447.51	1,244,238.72	898,416.33

项目	2013年1-5月(备考)	2013年1-5月(实际)	2012年度(备考)	2012年度(实际)
--幕墙系统	346,606.99	346,606.99	781,124.91	781,124.91
--内装系统	222,135.83	65,840.52	459,452.78	117,291.42
--设计	862.01	0.00	3,661.03	-
营业毛利	93,844.90	73,139.08	220,461.87	177,574.88
--幕墙系统	62,569.68	62,569.68	159,520.48	159,520.47
--内装系统	31,083.11	10,569.40	60,544.00	18,054.41
--设计	192.10	0.00	397.39	-
营业利润	22,340.52	14,921.41	69,903.15	53,486.64
利润总额	22,640.56	15,582.66	72,090.10	55,520.04
净利润	16,046.91	11,319.61	59,636.92	47,563.51
归属于母公司所有者的净利润	13,550.90	11,293.61	55,284.18	47,849.63
基本每股收益	0.12	0.10	0.48	0.43

从 2012 年度数据来看，本次交易完成后，上市公司的营业收入、利润总额、归属于母公司所有者的净利润、每股收益等指标较交易前均有显著提高。港源装饰并入合并报表范围后，上市公司内装系统业务的营业收入和营业毛利的金额大幅增长，所占比例提升较大，公司的利润构成更多元化，公司整体盈利能力进一步增强。

## (二) 本次交易完成后，上市公司持续盈利能力分析

2010 年至 2012 年，港源装饰的经营规模增长迅速，营业收入和净利润的复合增长率超过 20%，申请发明和实用新型专利十余项，中国文字博物馆工程、宁夏博物馆工程、鄂尔多斯大剧院工程、国家博物馆装修工程等获鲁班奖，连续 3 年被评选为中国建筑装饰行业百强企业（第 7 名），是北京地区最大的建筑装饰企业、北京市著名商标企业。2012 年，港源装饰实现营业收入 345,903.67 万元，归属于母公司所有者的净利润 13,171.39 万元。

本次交易完成后，港源装饰的资产和业务将纳入上市公司的平台架构内，有助于上市公司实现资源的优化配置，增强协同效应，增强上市公司的持续盈利能力。上市公司 2012 年实现营业收入 898,416.33 万元，实现归属母公司股东净利润 47,849.63 万元，每股收益 0.43 元。预计上市公司 2013 年、2014 年的备考营业收入为 1,687,608.13 万元和 2,138,333.65 万元，实现归属于母公司所有者

的净利润 53,812.77 万元和 58,497.29 万元，基本每股收益分别为 0.47 元和 0.51 元，较 2012 年已实现的相应指标有显著提高，反映公司未来盈利能力将得到明显改善，持续经营能力将显著增强。

综上，本独立财务顾问认为：本次交易完成后上市公司的盈利能力得到增强，财务状况得到改善，本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益，尤其是中小股东的合法权益的问题。

## 六、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析

### （一）市场地位

江河创建是行业领先的建筑装饰系统整体解决方案供应商，主要从事建筑装饰系统的研发设计、生产制造、安装施工与技术服务，为客户提供涵盖建筑幕墙和室内装饰装修的建筑装饰系统整体解决方案，其中建筑幕墙系统的营业收入占大部分。

本次交易完成后，江河创建将直接持有港源装饰 26.25%的股权，并通过江河创展间接持有港源装饰 38.75%的股权，从而合计持有港源装饰 65%的股权，实现对港源装饰的控制。港源装饰为全国建筑装饰行业百强排名前十的内装企业，且为北京地区最大的内装企业，拥有良好的品牌知名度和历史业绩。

收购港源装饰前，江河创建已通过收购承达装饰 85%的股权成为其控股股东。承达装饰是香港内装行业的领先企业，专门为大型住宅及酒店项目提供专业、高档的室内装饰工程承建服务。本次收购港源装饰完成后，上市公司在原有江河幕墙建筑幕墙业务和承达装饰内装业务的基础上，内装系统进一步得到拓展和丰富，内装业务实力和规模大大提升，真正成为建筑装饰领域“内外兼修”、平衡发展的企业。

同时，本次收购完成后，上市公司的营业收入和盈利能力将得到较大提升，资产规模也会扩大，这将进一步扩大上市公司在建筑装饰领域的市场份额，增强竞争力和抗风险能力。

## （二）经营业绩

根据上市公司的备考财务报告，上市公司 2012 年营业收入（实际）898,920.45 万元、营业收入（备考）1,244,824.12 万元；归属母公司股东的净利润（实际）47,849.63 万元、归属母公司股东的净利润（备考）55,284.18 万元；每股收益（实际）0.43 元、每股收益（备考）0.48 元。根据上述财务数据，收购港源装饰将提升上市公司的营业收入、净利润和每股收益。

## （三）持续发展能力

根据江河创建 2013 年度、2014 年度备考合并盈利预测审核报告，上市公司的备考合并盈利预测表如下：

单位：万元

项 目	2013年度预测数			2014年度 预测数
	2013年1-5月 份已审数	2013年6-12月 份预测数	合计数	
<b>一、营业收入</b>	<b>569,876.54</b>	<b>1,117,731.59</b>	<b>1,687,608.13</b>	<b>2,138,333.65</b>
减：营业成本	475,970.75	933,338.02	1,409,308.77	1,804,432.66
营业税金及附加	8,871.44	15,277.22	24,148.67	31,406.08
销售费用	8,897.36	13,082.80	21,980.16	28,436.93
管理费用	40,891.74	66,708.28	107,600.02	134,270.19
财务费用	12,667.65	5,855.33	18,522.98	27,301.30
资产减值损失	310.66	30,821.07	31,131.73	27,666.12
加：公允价值变动收益(损失以 “—”号填列)	—	—	—	—
投资收益(损失以“— 号填列)	73.57	—	73.57	—
<b>二、营业利润（亏损以“—”填列）</b>	<b>22,340.52</b>	<b>52,648.86</b>	<b>74,989.38</b>	<b>84,820.37</b>
加：营业外收入	698.88	252.65	951.53	402.63
减：营业外支出	398.84	—	398.84	—
<b>三、利润总额（亏损总额以“—”</b>	<b>22,640.56</b>	<b>52,901.50</b>	<b>75,542.07</b>	<b>85,223.00</b>

项 目	2013年度预测数			2014年度 预测数
	2013年1-5月 份已审数	2013年6-12月 份预测数	合计数	
号填列)				
减：所得税费用	6,593.66	8,529.13	15,122.79	17,744.80
<b>四、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>16,046.91</b>	<b>44,372.37</b>	<b>60,419.28</b>	<b>67,478.19</b>
其中：归属于母公司股东净利润	13,550.90	40,261.87	53,812.77	58,497.29
少数股东损益	2,496.01	4,110.50	6,606.51	8,980.91
<b>五、基本每股收益</b>	<b>0.12</b>	<b>0.35</b>	<b>0.47</b>	<b>0.51</b>

假设本次交易在 2013 年年初完成，上市公司预计 2013 年度、2014 年度将分别实现营业收入 1,687,608.13 万元和 2,138,333.65 万元，归属于母公司股东净利润 53,812.77 万元和 58,497.29 万元，基本每股收益分别为 0.47 元和 0.51 元，较 2012 年度的相应指标均有提高，反映公司未来盈利能力和持续经营能力将进一步增强。

#### （四）公司治理

本次交易前，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和其它有关法律法规、规范性文件的要求，不断完善上市公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进了公司规范运作，提高了公司治理水平。

##### 1、本次交易完成后上市公司的治理结构

###### （1）股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司股东将继续按照《公司章程》的规定按其所持股份享有平等地位，并承担相应义务；上市公司将严格按照证监会的《上市公司股东大会规则》和该公司的《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，确保股东合法行使权益，平等对待所有股东。

###### （2）董事与董事会

上市公司董事会设董事 9 名，其中独立董事 3 名，董事会的人数及人员构成

符合法律、法规和《公司章程》的要求。各位董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等开展工作，出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行职务和义务，同时积极参加相关培训，熟悉相关法律法规。

截至本报告签署日，本次交易的交易对方未提出向上市公司推荐董事。

### （3）监事与监事会

上市公司监事会设监事 3 名，其中职工代表监事 1 名，监事会的人数及人员构成符合法律、法规的要求。各位监事能够按照《监事会议事规则》的要求，认真履行自己的职责，对公司的重大交易、关联交易、财务状况以及董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

截至本报告签署日，本次交易的交易对方未提出向上市公司推荐监事。

### （4）信息披露

上市公司严格按照有关法律法规以及《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》等的要求，真实、准确、及时、公平、完整地披露有关信息；指定公司董事会秘书负责信息披露工作，协调公司与投资者的关系，接待投资者来访，回答投资者咨询，向投资者提供公司已披露的资料；指定《中国证券报》、《上海证券报》为上市公司定期报告披露的指定报刊。确保上市公司所有股东能够平等的机会获得信息。

## 2、本次交易完成后上市公司的独立性

上市公司自成立以来严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、资产、人员、机构和财务等方面与公司股东相互独立，拥有独立完整的采购、生产、销售、研发系统，具备面向市场自主经营的能力。本次交易完成后，上市公司将继续保持应有的独立性。

### （1）人员独立

上市公司的董事、监事均严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举，履行了合法程序；上市公司的人事管理与股东完全分开，总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均未在股东单位兼职或领取薪酬；上市公

司在员工管理、社会保障、工资报酬等方面独立于股东和其他关联方。

## (2) 资产独立

上市公司拥有独立的采购、销售、研发、生产、服务体系及配套设施，上市公司股东与上市公司的资产产权界定明确。

## (3) 财务独立

上市公司设有独立的财务部门，配备了专门的财务人员，建立了符合有关会计制度要求、独立的会计核算体系和财务管理制度。

## (4) 机构独立

上市公司设立并不断完善股东大会、董事会、监事会等法人治理机构，各组织机构依法行使各自的职权；上市公司建立了独立的、适应自身发展需要的组织机构，制订了完善的岗位职责和管理制度，各部门按照规定的职责独立运作。

## (5) 业务独立

上市公司已经建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构和内部组织结构，在经营管理上独立运作。上市公司独立对外签订合同，开展业务，形成了独立完整的业务体系，具备面向市场自主经营的能力。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，上市公司市场份额将会提高，市场地位将提升，经营业绩将比交易前提升，持续发展能力增强，公司治理机制健全发展，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的要求。

## 七、对交易合同约定的资产交付安排是否可能导致上市公司交付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任是否切实有效，发表明确意见

根据上市公司与城建集团、王波签署的《非公开发行股份收购资产协议》约定，交易各方同意于本次交易方案获得中国证监会批准之日起3个工作日内向有权的工商行政管理部门申请办理港源装饰股权转让手续，在标的资产工商变更登记至江河创建名下，江河创建将在10个工作日内向有关主管部门申请将本次发行的股份登记至城建集团及王波名下。同时，该协议也明确了交易双方的违约责任，且切实有效。具体参见本报告“第六章 本次交易合同的主要内容”。

经核查，本独立财务顾问认为：对交易合同约定的资产交付安排不会导致上市公司发行股份后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任切实有效，不会损害上市公司股东利益，尤其是中小股东的利益。

## 八、对本次发行股份购买资产是否构成关联交易进行核查，并依据核查确认的相关事实发表明确意见。涉及关联交易的，还应当充分分析本次交易的必要性及本次交易是否损害上市公司及非关联股东的利益

本次交易不构成关联交易，交易对方城建集团、自然人王波在本次交易前与上市公司及其关联方之间不存在关联关系。

经核查，本独立财务顾问认为：本次发行股份购买资产不构成关联交易。

九、交易对方与上市公司根据《重组办法》第三十三条的规定，就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订补偿协议的，独立财务顾问应当对补偿安排的可行性、合理性发表意见。

上市公司与交易对方城建集团、自然人王波签订了《利润补偿协议》，根据协议，如承诺期间港源装饰的每个年度实际净利润数不足评估预测的净利润数，则交易对方就不足部分按照本次交易中其转让的股权比例以现金方式向上市公司进行补偿。具体参见本报告“第六章 本次交易合同的主要内容”。

本次交易是上市公司为增强内装系统业务，增强与现有业务的协同效应，在控制权不发生变更的情况下，向非关联第三方发行股份购买资产而促成的产业并购，不强制要求以股份形式进行补偿。

经核查，本独立财务顾问认为：交易对方与上市公司关于实际盈利数不足利润预测数补偿安排切实可行、具有合理性。

十、根据《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第10号》，财务顾问应对拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方是否存在对拟购买资产非经营性资金占用问题进行核查并发表意见

截至2013年5月31日，城建集团及其关联方对港源装饰的非经营性资金占用情况如下：

资金占用的关联方	金额（元）	备注
----------	-------	----

资金占用的关联方	金额（元）	备注
北京城建集团有限责任公司	761,403.64	外部单位-往来款
北京城建远东建设投资集团有限公司	60,000,000.00	押金
合计	60,761,403.64	

其中，北京城建远东建设投资集团有限公司的 6,000 万元押金已于 2013 年 6 月归还。北京城建集团有限责任公司 761,403.64 元往来款已于 2013 年 7 月归还。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本报告签署日，拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方不存在对拟购买资产的非经营性资金占用。

## 十一、根据《关于配合做好并购重组审核分道制相关工作的通知》，财务顾问应对上市公司信息披露和规范运作状况及产业政策和交易类型等事项发表意见

（一）本次重大资产重组涉及的行业或企业是否属于《国务院关于促进企业兼并重组的意见》和工信部等 12 部委《关于加快推进重点行业企业兼并重组的指导意见》确定的“汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、电子信息、医药、农业产业化龙头企业”等重点支持推进兼并重组的行业或企业；

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易涉及的上市公司和交易标的均属于建筑装饰行业，不属于《国务院关于促进企业兼并重组的意见》和工信部等 12 部委《关于加快推进重点行业企业兼并重组的指导意见》确定的“汽车、钢铁、水泥、船舶、电解铝、稀土、电子信息、医药、农业产业化龙头企业”等重点支持推进兼并重组的行业或企业。

（二）本次重大资产重组所涉及的交易类型是否属于同行业或上下游并购，是否构成借壳上市；

经核查，本独立财务顾问认为：

本次交易涉及的上市公司和交易标的均属于建筑装饰行业，属于同行业并购。

本次交易后，上市公司的控股股东和实际控制人未发生变化，不构成借壳上市。

### **(三) 本次重大资产重组是否涉及发行股份；**

按照 13.92 元/股的发行价格计算，本次发行股份购买资产的发行股份数量为 34,050,000 股（其中向王波发行 6,810,000 股，向城建集团发行 27,240,000 股）。最终发行数量将由上市公司股东大会授权董事会根据标的资产的最终交易价格及发行价格确定，并以中国证监会核准数量为准。

### **(四) 上市公司是否存在被中国证监会立案稽查尚未结案的情形；**

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司信息披露和规范运作状况良好，不存在被中国证监会立案稽查尚未结案的情形。

## **十二、本次重组前 12 个月内的资产购买行为是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》**

在本次交易前十二个月内，江河创建共发生了 2 次资产交易行为，具体情况如下：

### **(一) 收购黔龙投资 100%股权**

#### **1、交易概况**

2012 年 11 月 1 日，江河创建与持有港源装饰 12.5% 股权的黔龙投资的股东阎国祥、闫素签订了《股权转让框架协议》。2012 年 12 月 17 日，江河创建与阎国祥、闫素分别签订了《股权转让合同》。同日，江河创建召开第二届董事会第二十一次会议审议通过《关于收购北京黔龙华资国际投资管理咨询有限公司

100%股权的议案》，同意江河创建以 18,500 万元的价款收购黔龙投资 100%的股权，进而通过黔龙投资持有港源装饰 12.5%的股权。2013 年 1 月 4 日，上述收购已完成交割并办理完成相关工商变更登记工作，同时黔龙投资更名为江河创展。

## 2、交易对象的基本情况

黔龙投资股权的转让方为自然人阎国祥、闫素，分别持有黔龙投资 70%和 30%的股权。

阎国祥，中国国籍，身份证号：1101051950\*\*\*\*\*36，住所：北京市朝阳区安贞西里四区\*号楼\*门\*号。曾任港源装饰非执行董事，转让黔龙投资股权后不再担任港源装饰的任何职务。

闫素，中国国籍，身份证号：1101051981\*\*\*\*\*22，住所：北京市朝阳区安贞西里四区\*号楼\*门\*号。阎国祥之女，未在港源装饰担任过任何职务。

## 3、标的资产作价

江河创建与阎国祥、闫素以 2012 年 9 月 30 日为评估基准日的港源装饰评估结果为基础，并考虑黔龙投资拥有的其他资产负债以及适当溢价，协商确定了黔龙投资 100%股权最终的交易价款为 18,500.00 万元。

## 4、相关交易合同的主要内容

江河创建与阎国祥、闫素于 2012 年 11 月 1 日共同签署《股权转让框架协议》，阎国祥、闫素同意按照该协议确定的原则将黔龙投资 100%的股权转让给江河创建，以便江河创建间接取得黔龙投资所持港源装饰 12.5%的股权。

江河创建与阎国祥于 2012 年 12 月 17 日签订《股权转让合同》，江河创建受让阎国祥持有的黔龙投资 70%股权，转让价款总额为人民币 12,950 万元，价款分三期支付，转让方和受让方应在支付第一期价款之日起 20 个工作日内完成股权转让的工商变更登记手续，在股权过户完成后进行交接。

江河创建与闫素于 2012 年 12 月 17 日签订《股权转让合同》，江河创建受让闫素持有的黔龙投资 30%股权，转让价款总额为人民币 5,550 万元，价款分三

期支付，转让方和受让方应在支付第一期价款之日起 20 个工作日内完成股权转让的工商变更登记手续，在股权过户完成后进行交接。

## （二）增资港源装饰

### 1、交易概况

2013 年 3 月 20 日，江河创建与港源装饰及港源装饰的股东城建集团、江河创展、自然人王波、申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍签订了《增资协议》。同日，江河创建召开第二届董事会第二十四次会议审议通过《关于增资北京港源建筑装饰工程有限公司的议案》，同意江河创展向港源装饰进行增资，增资款总额为 57,000 万元，其中 1,500 万元计入港源装饰的注册资本，其余增资金额计入资本公积金。增资完成后，港源装饰的注册资本为 5,000 万元，江河创展持有其 38.75% 股权。2013 年 3 月 26 日，港源装饰召开股东会并通过决议，同意江河创展增资 57,000 万元，其中注册资本增加 1,500 万元，其余增资金额计入资本公积金。2013 年 3 月 28 日，港源装饰完成工商变更登记，领取新的营业执照。

### 2、标的资产作价

增资前港源装饰注册资本为 3,500 万元，江河创展拟增资 1,500 万元注册资本，因此增资总额以增资前港源装饰股权价值的  $3/7(1500/3500)$  为基础确定。港源装饰以 2012 年 9 月 30 日为评估基准日的《资产评估报告》的评估结果，港源装饰净资产评估价值的  $3/7$  为 52,123.69 万元。增资定价以评估报告为基础，经各方协商确定最终的增资额为 57,000 万元。

### 3、相关交易合同的主要内容

公司于 2012 年 11 月 2 日与港源装饰及港源装饰的股东城建集团、黔龙投资、王波、申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍签订了《合作框架协议》。各方同意，协议约定的全部条件满足之后，黔龙投资将按照评估报告确定的港源装饰在基准日的净资产评估价值的  $3/7$  向港源装饰增资，除黔龙投资之外的港源装饰各股东放弃对港源装饰进行同步增资的权利。

2013 年 3 月 20 日，城建集团、江河创展与王波等 5 名自然人签订了《增资协议》，各方同意港源装饰增加注册资本 1,500 万元，本次增资款全部由江河创

展以现金方式认缴，除江河创展之外的其他股东同意放弃对港源装饰进行同步增资的权利，本次增资后除江河创展之外的港源装饰各股东所持的港源装饰股权按照 70%的比例相应被稀释。各方同意本次增资定价以评估报告载明的经评估后的净资产值为基础，由各方协商确认，江河创展本次增资需支付的增资款总额为 57,000 万元。

### （三）本次交易情况

江河创建拟向城建集团和自然人王波非公开发行股份购买其持有的港源装饰合计 26.25% 股权，其中城建集团转让其持有的港源装饰 21% 股权，王波转让其持有的港源装饰 5.25% 股权。标的资产的交易价格以中京民信出具的、并经北京市国资委核准的《资产评估报告》确认的资产评估结果为基础确定，标的资产的评估值对应为 47,389.33 万元，经交易各方协商确定，标的资产的交易价格为 47,397.60 万元。

### （四）交易作价公允性分析

根据港源装饰以 2012 年 9 月 30 日为评估基准日的《资产评估报告》，港源装饰的净资产评估价值为 121,621.94 万元。因此收购黔龙投资时其持有的港源装饰 12.50% 的股权价值相应为 15,202.74 万元，考虑了黔龙投资的其他资产后并相应溢价后，各方协商确认最终的交易价格是 18,500 万元。

江河创展增资港源装饰时，增资前港源装饰注册资本为 3,500 万元，江河创展拟增资 1,500 万元注册资本，因此增资金额以增资前港源装饰股权价值的  $\frac{3}{7}(\frac{1500}{3500})$  为基础确定。根据港源装饰以 2012 年 9 月 30 日为评估基准日的《资产评估报告》，港源装饰的净资产评估价值为 121,621.94 万元。港源装饰净资产评估价值的  $\frac{3}{7}$  对应为 52,123.69 万元，各方协商确认增资总额为 57,000 万元。增资完成后，其他股东所持港源装饰股权相应以 70% 的比例稀释，之前江河创展持有的港源装饰 12.5% 的股权也稀释为 8.75%，增资后江河创建通过江河创展间接持有港源装饰合计 38.75% 的股权。

本次发行股份购买资产依据港源装饰以 2013 年 5 月 31 日为评估基准日的《资产评估报告》，港源装饰的净资产评估价值为 180,530.77 万元，标的资产港

源装饰 26.25% 股权对应的评估价格为 47,389.33 万元，最终经协商一致，标的资产的交易价格为 47,397.60 万元。

本次交易的定价与前两次交易定价的对比情况如下：

单位：万元

交易简称	评估基准日	港源装饰股东全部权益评估结果	交易对应股权比例	交易价格
收购黔龙投资	2012 年 9 月 30 日	121,621.94	12.50% (注)	18,500.00
增资港源装饰			3/7	57,000.00
本次交易	2013 年 5 月 31 日	180,530.77	26.25%	47,397.60

注：江河创建通过收购黔龙投资 100% 股权，间接持有了港源装饰 12.50% 的股权，交易定价以港源装饰 12.50% 股权的评估价值为基础并考虑了黔龙投资拥有的其他资产价值后由协议各方协商确定

各方以评估结果为基础、并经协商一致，因此交易的作价公允。

本次交易前，公司收购了黔龙投资 100% 的股权，进而通过黔龙投资持有港源装饰 12.5% 的股权，然后通过江河创展对港源装饰进行增资的方式实现间接持有港源装饰 38.75% 的股权，因此公司本次交易与前述收购、增资事项属于《重组办法》第十三条第四款规定的“上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售”的情形，应当累计计算交易金额。第一次收购的交易金额为 18,500 万元，第二次增资的交易金额为 57,000 万元，本次交易的交易金额为 47,397.60 万元，三次交易价格累计额为 122,897.60 万元。

《重组办法》规定，购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，营业收入以被投资企业的营业收入为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准。

根据上市公司财务数据和港源装饰财务数据及交易价格情况，有关重组指标计算结果如下：

单位：万元

项目	资产总额 2012 年 12 月 31 日	营业收入 2012 年度	资产净额 2012 年 12 月 31 日
江河创建	1,244,205.46	898,920.45	447,966.58
港源装饰	176,992.81	345,903.67	33,940.83

累计成交金额	122,897.60		
占江河创建相应指标比例	14.23%	38.48%	27.43%

因此港源装饰资产总额、资产净额（成交金额与账面值孰高）与营业收入均未达到江河创建相应指标的 50%，本次交易未构成上市公司重大资产重组行为。

本次交易符合《重组办法》第四十二条关于上市公司发行股份购买资产的规定，并依据《重组办法》第四十六条，本次交易需提交中国证监会并购重组委审核，取得中国证监会核准后方可实施。

经核查，独立财务顾问认为江河创建该等资产购买行为的交易作价公允；本次交易与之前收购、增资事项属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的上市公司在 12 个月内连续对同一资产进行购买的情形，本次交易前 12 个月内的资产购买行为均符合《上市公司重大资产重组管理办法》之相关规定；本次交易属于发行股份购买资产，需提交中国证监会并购重组委审核，取得中国证监会核准后方可实施。

### 十三、港源装饰自 1992 年 12 月成立以来历次股权转让和增资行为的核查

港源装饰自 1992 年 12 月成立以来历次股权转让和增资行为已在本独立财务顾问报告“第四章 交易标的基本情况”之“一、港源装饰的基本情况”进行了补充披露和更新。

经核查，本独立财务顾问认为：

1、港源装饰自 1992 年 12 月成立以来历次股权转让和增资行为的原因合理、作价公允。

2、除北京四建转让股权给城建股份、城建股份转让股权给城建集团未履行国有资产评估手续外，港源装饰自 1992 年 12 月成立以来历次股权转让和增资行为履行了必要的批准程序。

上述未履行国有资产评估程序的情况未对港源装饰股东股权转让及目前持股形成实质性影响，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

3、本次交易的标的资产为城建集团、王波持有的港源装饰的股权，不涉及代持情况，权属清晰。

4、为了便于港源装饰更有效的进行经营决策，强化核心领导班子的作用，减少股东会因人数众多投票表决的复杂性，2007 年港源幕墙将其持有的港源装饰的股权转让给王波、申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍 5 名自然人，其中，申会贤、刘通、李瑞林、贾爱萍 4 名自然人股东代港源装饰 38 名主要经营管理骨干持股。2008 年至 2009 年期间，港源装饰经营管理骨干朱丹因离职将委托贾爱萍持有的港源装饰 1.25% 股权转由港源装饰经营管理骨干王振西持有，薛忠伟因退休将委托贾爱萍持有的港源装饰 1% 股权中的 0.5% 股权转由经营管理骨干杨志毅持有，剩余 0.5% 的股权转由港源装饰经营管理骨干李瑞林暂时持有，2012 年朱丹重新加入港源装饰成为经营管理骨干后受让了上述剩余 0.5% 的股权。至此，李瑞林等 4 名自然人股东代港源装饰主要经营管理骨干持股的人数增加到 39 名，该委托持股关系延续至今。上述存在代持的股权，不属于本次交易的范围，且李瑞林等自然人股东的股权代持行为经相关方确认不存在潜在纠纷的情形。上述代持人和被代持人除被港源装饰雇佣外均未与港源装饰发生其他交易，均具备直接持有港源装饰股权的资格。江河创建已承诺在本次交易完成后的十八个月内将促使港源装饰按照符合法律规定的方式解决上述委托持股问题，因此，李瑞林等自然人股东的股权代持行为不会对本次交易构成障碍。

除上述委托持股关系外，港源装饰自 1992 年 12 月成立以来，大纽约企业、台北大地不存在代港源装饰其他股东及主要经营管理骨干持有港源装饰股权的行为，北京四建、城建股份、城建集团、港源幕墙、江河创展、王波不存在股份代持行为。

十四、港源幕墙是否为员工持股平台，期间是否存在股权激励安排或股份代持安排，是否涉及股份支付的会计处理、是否需要补缴相关税费，是否涉及任何法律或经济纠纷或纠纷风险

**（一）港源幕墙是否为员工持股平台，期间是否存在股权激励安排或股份代持安排**

根据港源装饰、港源幕墙及相关人员确认以及港源幕墙的工商登记资料，2002年，43名港源装饰经营管理骨干通过受让范亚成持有港源幕墙的股权成为港源幕墙股东，同时，港源幕墙受让城建集团及大纽约企业出让的股权而持有港源装饰的股权，自此港源幕墙成为港源装饰员工持股平台，港源装饰主要经营管理骨干通过港源幕墙间接持有港源装饰股权；2007年港源幕墙股东范亚成收购上述43名港源装饰经营管理骨干所持港源幕墙的股权，自此，港源装饰经营管理骨干不再持有港源幕墙的股权，港源幕墙不再系港源装饰员工持股平台。

港源幕墙股东范亚成、范海英确认，港源幕墙作为港源装饰经营管理骨干持股平台期间，二人对港源装饰不享有任何权益，目前或者将来也不会向港源装饰或43名港源装饰员工主张任何权益，与43名港源装饰经营管理骨干、港源装饰之间不存在任何纠纷或潜在纠纷，将来也不会产生任何争议或纠纷。

港源装饰主要经营管理骨干间接持有的港源装饰的股权系以公允价格取得，且港源装饰经营管理骨干均确认自身持有的港源幕墙股权不存在股份代持的安排。因此，2002年至2007年港源幕墙作为港源装饰员工持股平台期间不存在股权激励安排或股份代持安排。

**（二）如存在，请补充披露是否涉及股份支付的会计处理、是否需要补缴相关税费**

港源幕墙作为员工持股平台期间不存在股权激励安排或股份代持安排，因此不存在企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具

为基础确定的负债的交易情形，因此不需要进行股份支付的会计处理。

上述股权转让不存在股权激励安排，也未产生转让收益，因此不需要补缴相关税费。

### **（三）目前是否涉及任何法律或经济纠纷或纠纷风险**

根据港源幕墙、港源装饰及其主要经营管理人员、港源幕墙除港源装饰经营管理骨干外的股东范亚成、范海英的确认及律师对港源装饰主要经营管理人员的访谈，上述三次股权转让行为不存在任何法律或经济纠纷或纠纷风险。

经核查，本独立财务顾问认为港源装饰 2002 年和 2007 年的三次股权转让主要系公司逐步推行员工持股及员工持股方式由持股平台间接持有转为员工通过代持的方式由自然人直接持有所致，港源幕墙作为港源装饰的员工持股平台期间不存在股权激励安排或股份代持安排，也未产生转让收益，因此不需要补缴相关税费。该等股权转让行为不存在任何法律或经济纠纷或纠纷风险。

## **十五、标的资产未取得权证的土地和房产涉及的集体土地的土地性质，是否为农用耕地，影响标的资产正常生产经营的风险大小，以及对本次交易估值的影响**

### **（一）标的资产未取得权证的土地和房产涉及的集体土地的土地性质**

2003 年港源装饰从北京市昌平区小汤山镇人民政府购入一栋办公楼、附属构筑物，以及其土地使用权（简称“宗地一”），土地面积 13 亩，使用期限 50 年，并取得集体土地使用权证书。同年，北京中恒远投资有限公司转让给港源装饰 50 亩土地使用权（简称“宗地二”），期限为 50 年。上述两宗地均为集体性质土地，根据北京市规划委员会向北京市昌平区政府下发的《关于昌平区小汤山

镇产业用地控制性详细规划的批复》（市规函【2010】1808号）及现行有效的规划图所示，港源装饰所处的两宗地为工业用地，不属于农用耕地。

## （二）影响标的资产正常生产经营的风险大小

根据《土地管理法》、《中共中央国务院关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知》，港源装饰并不是土地管理法允许的集体建设用地的适格用地主体，上述两宗土地及其上房屋存在被政府部门依法责令退还、拆除或者改变用途的风险。目前，宗地一及其上建筑物主要用于港源装饰行政部门办公使用，可替代性较强，日常使用人员约 100 人，占员工总人数的比例约为 9%。宗地二上的厂房、设备出租给一家无关联的企业，用于门窗及幕墙生产。港源装饰有少量业务委托该企业加工，2012 年该部分委托加工业务所产生的营业成本占港源装饰营业成本的比例不足 1%。港源装饰的核心业务和优势为内装设计及施工，属于轻资产业务，不需要使用生产厂房。出于成本考虑，门窗幕墙的生产加工主要在项目所在地区进行，多采用外协方式，对上述生产厂房的依赖性较低。因此，如果该等土地或者房屋被责令退还、拆除、改变用途，可能导致港源装饰的该等资产遭受部分或全额损失（截至 2013 年 5 月 31 日，上述两宗土地及其上房屋的账面净值为 1,902.26 万元），但不会对港源装饰的正常生产经营产生重大影响。

此外，北京市昌平区小汤山镇人民政府出具确认函，确认港源装饰占用的上述土地目前不存在规划调整或者拆迁计划的情形，港源装饰可继续占有使用上述土地及地上房屋。北京市国土资源局昌平分局出具确认函，确认港源装饰所使用的土地不存在规划调整等情形，可继续使用上述土地及地上房屋。北京市昌平区住房和城乡建设委员会出具确认函，确认港源装饰所使用的地上建筑物目前不存在被拆除的情形，也不存在规划调整，港源装饰可继续使用该地上房屋。交易对方城建集团、王波出具了《承诺函》，承诺：如因上述房屋、土地的权属瑕疵问题对港源装饰造成任何损失，城建集团、王波将按照各自在本次交易中所转让的港源装饰的股权比例向江河创建承担相应的赔偿责任。江河创建第一大股东江河源承诺：如因上述房屋和土地的权属瑕疵问题对港源装饰、江河创建造成任何损失，江河源愿意在城建集团、王波赔偿的基础上，承担其余的全部损失。

### （三）对本次交易估值的影响

本次评估采用收益法的结果作为最终评估结论，收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业未来可以产生的收益折现后作为被评估企业股权的评估价值。在进行收益法评估时，上述房屋和土地使用权的权属瑕疵对港源装饰持续的生产经营没有实质的影响，因此上述房屋和土地使用权的权属瑕疵对本次交易估值不会产生影响。

经核查，本独立财务顾问认为：港源装饰位于北京市昌平区小汤山镇的两宗集体土地为工业用地，不属于农用耕地；一宗地及其上建筑物主要用于港源装饰行政部门办公使用，使用人员数量有限，可替代性较强，另一宗地上厂房和机器设备出租给一家无关联的企业使用，且北京市昌平区小汤山镇人民政府、北京市国土资源局昌平分局、北京市昌平区住房和城乡建设委员会等政府机构已出具可继续使用房屋和土地的确认证书，交易对方、上市公司第一大股东已承诺承担或有损失的赔偿责任，能够完全覆盖相关风险，不会对港源装饰的正常生产经营产生重大影响；本次交易的定价以收益法评估结果为依据，房产、土地的权属瑕疵对港源装饰持续的生产经营没有实质的影响，因此对本次交易估值没有影响。

## 十六、港源装饰股东城建集团、王波对因上述房屋、土地的权属瑕疵问题出具的承诺函是否能够完全覆盖相关风险

就港源装饰房屋、土地的权属瑕疵问题，城建集团、王波出具了《承诺函》，承诺：如因上述房屋、土地的权属瑕疵问题对港源装饰造成任何损失，城建集团、王波将按照各自在本次交易中所转让的港源装饰的股权比例承担相应的赔偿责任。

据上，城建集团、王波仅承诺按照各自在本次交易中所转让的港源装饰的股权比例承担相应的赔偿责任，未能完全覆盖房屋、土地权属瑕疵的相关风险。

江河创建第一大股东江河源于 2013 年 11 月 15 日出具了《承诺函》，承诺：如因上述房屋和土地的权属瑕疵问题对港源装饰、江河创建集团股份有限公司造成任何损失，江河源愿意在城建集团、王波赔偿的基础上，承担其余的全部损失。

经核查，本独立财务顾问认为：港源装饰股东城建集团、王波对因上述房屋、土地的权属瑕疵问题出具了承诺函，按照各自在本次交易中所转让的港源装饰的股权比例承担相应的赔偿责任。同时，江河源出具了愿意承担其余全部损失的承诺函，房屋、土地权属瑕疵问题的相关风险能够被完全覆盖。

## 十七、港源装饰及其子公司评估净利润与盈利预测净利润是否存在差异

本次评估采用收益法评估的子公司包括港源天宇、港源海宇和港源设计，其他子公司仅采用成本法评估。经核查，各家公司盈利预测净利润与评估净利润一致，核对表如下：

单位：万元

序号	主体	2013 年 6-12 月评 估净利润	2013 年 6-12 月盈利 预测净利润	2014 年度 评估净利润	2014 年度盈利 预测净利润	是否存 在差异
1	港源装饰母 公司	8,836.12	8,836.12	18,513.63	18,513.63	否
2	港源天宇	24.31	24.31	227.88	227.88	否
3	港源海宇	124.29	124.29	692.51	692.51	否
4	港源设计	266.13	266.13	326.18	326.18	否

经核查，独立财务顾问认为港源装饰的盈利预测净利润与评估净利润不存在差异。

## 第八章 独立财务顾问结论性意见

经核查《江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产报告书》及相关文件，本独立财务顾问认为：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的规定；

2、本次交易后上市公司仍具备股票上市的条件；

3、本次交易价格根据具有证券业务资格的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公平、合理。本次非公开发行股票的价格符合《重组办法》、《上市公司证券发行管理办法》《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论公允、合理，有效地保证了交易价格的公平性；

4、本次拟购买的标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，不存在债权债务的处理；

5、本次交易完成后有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，本次交易有利于上市公司的持续发展、不存在损害股东合法权益的问题；

6、本次交易完成后上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构；

7、本次交易所涉及的各项合同及程序合理合法，在交易各方履行本次交易相关协议的情况下，不存在上市公司交付现金或发行股票后不能及时获得相应对价的情形；

8、本次交易不构成关联交易；交易对方与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数情况的补偿安排切实可行、合理；

9、本次交易不存在交易对方对标的公司的非经营性资金占用。

## 第九章 独立财务顾问内核程序及内部审核意见

### 一、内核程序

#### 1、提出内核申请

根据相关法律、法规规定出具的财务顾问专业意见类型，项目小组向国泰君安内核机构提出内核申请并提交与本次交易有关的申请资料。

#### 2、初步审核

针对项目小组递交的内核申请文件，国泰君安内核机构指派专人负责项目初步审核工作，根据中国证监会和上交所的有关规定，对内核申请文件的完整性、合规性及文字格式的正确性做一般性审查，并要求项目小组补充、修改和调整。

#### 3、专业审核

内核人员对内核申请文件中的重要问题进行专业审查并做出独立判断，并出具审查意见，以内核备忘录的形式反馈给项目小组，项目小组进行相应的文件修改。

### 二、内核意见

国泰君安内核工作小组成员在仔细审阅了本次发行股份购买资产报告书及独立财务顾问报告后，认为：

1、同意出具《国泰君安证券股份有限公司关于江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产之独立财务顾问报告》，并将独立财务顾问报告报送相关证券监管部门审核；

2、本次交易涉及的标的资产权属清晰，有利于提高上市公司资产质量和盈

利能力、改善上市公司财务状况、增强上市公司持续经营能力，符合上市公司及全体股东的利益；

3、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规和规范性文件的相关规定。

## 第十章 备查文件

### 一、备查文件

1. 江河创建第三届董事会第五次会议决议；
2. 江河创建第三届董事会第七次会议决议；
3. 江河创建独立董事关于发行股份购买资产的独立意见；
4. 江河创建与城建集团、王波签署的《非公开发行股份收购资产协议》及其补充协议和《利润补偿协议》；
5. 北京市国资委对本次评估结果的核准文件；
6. 江河创建 2013 年第二次临时股东大会会议决议；
7. 北京市国资委对本次交易方案的批复文件；
8. 华普天健对港源装饰出具的《审计报告》（会审字[2013]第 2090 号）；
9. 华普天健对港源装饰出具的《盈利预测审核报告》（会审字[2013]第 2098 号）；
10. 华普天健对江河创建出具的《审计报告》（会审字[2013]2089 号）；
11. 华普天健对江河创建出具的《备考合并盈利预测审核报告》（会审字[2013]2088 号）；
12. 中京民信对港源装饰出具的《北京城建集团有限责任公司拟以持有北京港源建筑装饰工程有限公司的 21% 股权购买江河创建集团股份有限公司定向增发的股票项目北京港源建筑装饰工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字(2013)第 125 号）；
13. 国泰君安出具的《国泰君安证券股份有限公司关于江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产之独立财务顾问报告》；

14. 天元律师出具的《北京市天元律师事务所关于江河创建集团股份有限公司非公开发行股份购买资产的法律意见》。

## 二、备查时间与地点

投资者可在报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午 9:30-11:30，下午 2:00-5:00，于下列地点查阅上述文件。

1、江河创建集团股份有限公司

联系地址：北京市顺义区牛汇北五街 5 号

电话：010-60411166

传真：010-60411666

联系人：刘中岳、王鹏

2、国泰君安证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 9 层

电话：010-59312899

传真：010-59312908

联系人：唐伟、李强、陈圳寅、康赞亮

3、指定信息披露报刊：《中国证券报》、《上海证券报》

4、指定信息披露网址：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

（此页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于江河创建集团股份有限公司发行股份购买资产之独立财务顾问报告》之签章页）

项目协办人：

---

陈圳寅

项目主办人：

---

唐伟

---

李强

内核负责人：

---

许业荣

部门负责人：

---

刘欣

法定代表人（或授权代表）：

---

刘欣

国泰君安证券股份有限公司

年 月 日