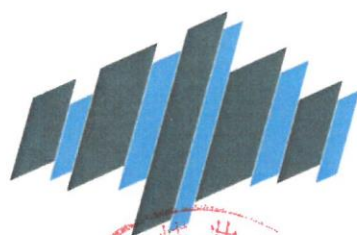


深圳中天精装股份有限公司

SHENZHEN STRONGTEAM DECORATION ENGINEERING CO., LTD.

深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼



首次公开发行 A 股股票招股意向书摘要



保荐机构（主承销商）



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

发行人声明

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股意向书全文的各部分内容。招股意向书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股意向书全文，并以其作为投资决定的依据。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股意向书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

若因保荐人为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成直接经济损失的，将依法先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股意向书摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

释义

本招股意向书摘要中，除非另有说明，下列词汇具有如下含义：

一、一般释义

发行人、股份公司、本公司、公司、中天精装	指	深圳中天精装股份有限公司
中天装饰	指	深圳市中天装饰工程有限公司，系发行人整体变更为股份公司前的名称
金林装饰	指	深圳市金林装饰园林设计工程有限公司，系中天装饰的前称
四川分公司	指	深圳中天精装股份有限公司四川分公司
广州分公司	指	深圳中天精装股份有限公司广州分公司
重庆分公司	指	深圳中天精装股份有限公司重庆分公司
云南分公司	指	深圳中天精装股份有限公司云南分公司
陕西分公司	指	深圳中天精装股份有限公司陕西分公司
南昌分公司	指	深圳中天精装股份有限公司南昌分公司
中天健	指	深圳市中天健投资有限公司，系发行人的发起人、控股股东
中天安	指	深圳市中天安投资有限公司，系发行人的发起人股东
天人合一	指	深圳市天人合一投资（有限合伙），后更名为深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙），系发行人的发起人股东
顺其自然	指	深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙），系发行人的股东
万丰资产	指	上海万丰资产管理有限公司
股东大会	指	深圳中天精装股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳中天精装股份有限公司董事会
监事会	指	深圳中天精装股份有限公司监事会
《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》
《劳动法》	指	《中华人民共和国劳动法》
《公司章程》	指	于 2013 年 11 月 8 日经发行人创立大会审议通过并经发行人 2015 年第二次临时股东大会及 2017 年第四次临时股东大会审议修订的、现行有效的《深圳中天精装股份有限公司公司章程》
《公司章程（草案）》	指	于 2019 年 1 月 7 日经发行人 2019 年第一次临时股东大会审议通过的《深圳中天精装股份有限公司公司章程（草案）》，将于发行人首次公开发行股票并上市之日起生效、实施
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，其前身为中华人民共和国建设部

中信证券、保荐人、保荐机构、主承销商	指	中信证券股份有限公司
信达、发行人律师	指	广东信达律师事务所
安永、发行人会计师	指	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
国众联	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
首次公开发行、本次发行	指	公司本次拟公开发行的股份数量不超过 3,785 万股人民币普通股（A 股）的行为
发行新股	指	发行人向社会公众公开发行新股的行为
股票、A 股	指	本公司发行的每股面值 1.00 元的人民币普通股股票
上市	指	发行人股票获准在深圳证券交易所挂牌交易
元	指	人民币元
近三年、报告期	指	2017 年度、2018 年度及 2019 年度
金螳螂	指	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司
亚厦股份	指	浙江亚厦装饰股份有限公司
广田集团	指	深圳广田装饰集团股份有限公司
全筑股份	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
奇信股份	指	深圳市奇信建设集团股份有限公司
建艺集团	指	深圳市建艺装饰集团股份有限公司
万科、万科地产、万科集团	指	万科企业股份有限公司及其下属子公司
佳兆业集团	指	佳兆业集团控股有限公司及其下属子公司
佳飞劳务	指	深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司
中泰劳务	指	深圳市中泰建筑劳务有限公司
川金劳务	指	深圳市川金建筑劳务有限公司
中建劳务	指	中建劳务分包（深圳）有限公司
建业劳务	指	深圳市建业建筑劳务服务有限公司
陆建装劳务	指	深圳市陆建装建筑劳务有限公司
有为网络	指	北京有为网络科技有限公司
新金融工具准则	指	2017 年财政部新修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》

二、专业术语释义

业主、业主方、甲方、建设单位	指	工程委托方或者投资建设方
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）

住宅精（全）装修	指	房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房与卫生间的基本设备全部安装完成
ERP 系统	指	是英文 Enterprise Resource Planning（企业资源计划）的简称，是指建立在信息技术基础上，以系统化的管理思想，针对物资资源管理（物流）、人力资源管理（人流）、财务资源管理（财流）、信息资源管理（信息流）集成一体化的企业管理软件
BIM	指	英文 Building Information Modeling（建筑信息模型）的简称，是以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础，进行建筑模型的建立，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息
招投标	指	招标和投标是指交易活动中的两个主要步骤。所谓招标是指招标人对货物、工程和服务事先公布采购的条件和要求，邀请投标人参加投标，招标人按照规定的程序确定中标人的行为。所谓投标是指投标人按照招标人提出的要求和条件，参加投标竞争的行为
签证	指	按照合同约定，一般由承包方和发包方代表就施工过程中涉及合同价款之外的责任事件所作的签认证明
交底	指	对设计、业务、投标、施工要求等信息进行技术交流、沟通、明确或统一理解含义的文件化表述或口头表述
部品	指	建筑装饰工程中的各种组合件、零部件的总称，包括木制品、石材、幕墙、五金件等
甲供材	指	建筑装饰工程中由甲方提供的装修建材
甲指乙供	指	建筑装饰工程中由施工方在甲方指定的材料供应商处采购的建材
乙供材	指	建筑装饰工程中由施工方提供的装修建材
反向保理	指	在买家资信水平较高、银行主要评估买家信用风险的情况下，供应商以其对买家的应收账款进行流动资金融资

本招股意向书摘要中部分合计数或各数值直接相加之和若在尾数上存在差异的，为四舍五入所致。

目 录

发行人声明	1
释义	2
一、一般释义.....	2
二、专业术语释义.....	3
目 录	5
第一节 重大事项提示	7
一、承诺事项.....	7
二、本次发行前滚存利润的分配.....	21
三、本次发行上市后的利润分配规划.....	22
四、特别风险提示.....	28
五、关键审计事项.....	35
第二节 本次发行概况	38
第三节 发行人基本情况	40
一、发行人概况.....	40
二、发行人改制设立情况.....	40
三、发行人股本情况.....	43
四、发行人业务情况.....	46
五、发行人资产权属情况.....	51
六、同业竞争和关联交易.....	64
七、发行人董事、监事、高级管理人员.....	68
八、发行人控股股东及实际控制人的基本情况.....	75
九、发行人财务会计信息.....	76
十、发行人股利分配政策.....	85
第四节 募集资金运用	92
第五节 风险因素和其他重要事项	94
一、风险因素.....	94
二、其他重要事项.....	106

第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排	114
一、本次发行各方当事人.....	114
二、本次发行上市的重要日期.....	114
第七节 备查文件	115
一、备查文件.....	115
二、查阅时间.....	115
三、查阅地点.....	115

第一节 重大事项提示

一、承诺事项

（一）发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

公司控股股东中天健、公司股东兼实际控制人乔荣健分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。发行人上市后六个月内若发行人股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，则其持有的发行人股票的锁定期自动延长六个月。上述发行价指公司首次公开发行股票的发行价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权除息处理。

公司股东中天安、张安分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。

公司股东天人合一、顺其自然分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或者委托他人管理，也不由发行人回购本企业直接或间接持有的股份。

在公司担任董事的乔荣健、担任董事兼高级管理人员的张安分别承诺：上述锁定期届满后，在其担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的发行人股份不超过其直接或间接持有的发行人股份总数的25%，在其离职后半年内不转让其直接或间接持有的发行人股份，在向证券交易所申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售公司股票数量占其所持有公司股票总数的比例不超过百分之五十。

在公司担任董事兼高级管理人员的毛爱军、担任监事的王建华分别承诺：在其担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的发行人股份不超过其直接或间接持有的发行人股份总数的25%。在其离职后半年内，不转让其直接或间接持有的发行人股份，并在向证券交易所申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售发行人股份数量占其所持有公司股份总数的比例不超过百分之五十。

以上承诺人如未能履行上述关于股份锁定期的承诺，则其将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；其违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从其应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，其不得转让直接或间接持有的发行人股份。

（二）关于持股 5%以上股东的减持承诺

公开发行前持股5%以上的股东共有5名，分别为中天健、中天安、天人合一、乔荣健及张安。此外，顺其自然占公司股权比例为3.0911%，亦作出相关减持承诺。

1、乔荣健及中天健减持意向

公司实际控制人乔荣健及其控制的公司控股股东中天健出具《持股意向及减持意向的承诺函》，承诺在不影响相关实际控制人及控股股东地位的前提下，在所持公司股票锁定期满后，按如下方式减持公司股份：

“（1）减持股份的条件

本人/本公司直接及间接所持公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持：1、承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2、严格履行关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如未履行公开承诺事项，则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。

（2）减持股份的数量及方式

在所持公司股份满足减持条件后2年内，本人/本公司将综合考虑自身资金需求情况等因素决策减持事宜，每年累计减持股份数量不超过本人/本公司直接及间接所持公司股份总数的25%，即本人/本公司自公司股票上市之日起三十七个月至四十八个月期间累计减持公司股份总数（包括直接及间接持股）不超过锁定期满当日所持公司股份总数的25%；自公司股票上市之日起四十九个月至六十个月期间累计减持公司股份总数（包括直接及间接持股）不超过上市之日起四十八个月期满当日所持公司股份总数的25%。减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。

（3）减持股份的价格

本人/本公司在所持公司股份满足减持条件后2年内减持公司股票的，减持价格根据当时的二级市场价格确定，且不低于公司首次公开发行股票的发价。上述减持价格如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照中国证券监督管理委员会、证券交易所的有关规定作相应调整。

（4）减持股份的程序

本人/本公司在所持公司股份满足减持条件后2年内减持公司股票的，应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明，并由公司在减持前三个交易日予以公告。

（5）未履行承诺的约束措施

本人/本公司将严格履行上述承诺事项，如未能履行承诺事项，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，不得转让直接或间接持有的发行人股份。”

2、张安及中天安减持意向

公司股东张安及其控制的中天安出具《持股意向及减持意向的承诺函》，承诺在所持公司股票锁定期满后，按如下方式减持公司股份：

“（1）减持股份的条件

本人/本公司直接及间接所持有的公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持：1、承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2、严格履行关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如未履行公开承诺事项，则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。

（2）减持股份的数量及方式

在所持公司股票满足减持条件后2年内，本人/本公司将根据资金需求决策减持事宜，每年累计减持股份数量不超过本人/本公司直接及间接所持公司股份总数的25%。本人/本公司减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。

（3）减持股份的价格

本人/本公司在所持公司股票满足减持条件后2年内减持公司股票的，减持价格根据当时的二级市场价格确定。

（4）减持股份的程序

本人/本公司在所持公司股份满足减持条件后2年内减持公司股票的，应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明，并由公司在减持前三个交易日予以公告。

（5）未履行承诺的约束措施

本人/本公司将严格履行上述承诺事项，如未能履行承诺事项，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，不得转让直接或间接持有的发行人股份。”

3、天人合一减持意向

作为发行人上市前持股百分之五以上的股东，天人合一出具《持股意向及减持意向的承诺函》，承诺在所持公司股票锁定期满后，按如下方式减持公司股份：

“（1）减持股份的条件

本企业持有的公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持：1、本企业承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2、严格履行本企业关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如本企业未履行公开承诺事项，则须待承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。

（2）减持股份的数量及方式

在本企业所持公司股票满足减持条件后2年内，本企业将另行以召开合伙人会议等形式自行决定减持数量。本企业减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。

（3）减持股份的价格

本企业在所持公司股票满足减持条件后2年内减持公司股票的，减持价格根据当时的二级市场价格确定。

（4）减持股份的程序

本企业在所持公司股份满足减持条件后2年内减持公司股票的，应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明，并由公司在减持前三个交易日予以公告。

（5）未履行承诺的约束措施

本企业将严格履行上述承诺事项，如未能履行承诺事项，本企业将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；本企业违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从本企业应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，本企业不得转让直接或间接持有的发行人股份。”

4、顺其自然减持意向

关于上市后的股份锁定及减持计划，顺其自然出具承诺如下：

“（1）减持股份的条件

本企业持有的公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持：1，本企业承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期的相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2，严格履行本企业关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事项，如本企业未履行公开承诺事项，则待新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。

（2）减持股份的数量及方式

在本企业所持公司股票锁定期满后，本企业将另行以召开合伙人会议等形式自行决定减持数量。本企业减持股份应符合相关法律、法规、规章的规定，以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。

（3）减持股份的价格

本企业在所持公司股票锁定期满后减持公司股票的，减持价格根据当时的二级市场价格确定。

（4）减持股份的程序

本企业所持公司股份在承诺的锁定期满后减持的，应提前三个交易日向公司提交减持原因、减持数量、减持计划的说明，并由公司在减持前三个交易日予以公告。

（5）未履行承诺的约束措施

本企业将严格履行上述承诺事项，如未能履行承诺事项，本企业将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；本企业违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从本企业应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，本企业不得转让直接或间接持有的发行人股份。”

（三）关于公司稳定股价的预案

为稳定公司股价，维护投资者的利益，公司、控股股东及公司董事、高级管理人员制定并经公司2019年第一次临时股东大会审议通过如下股价稳定预案：

1、启动股价稳定措施的具体条件和程序

（1）预警条件

公司股票在挂牌上市之日起三年内，一旦出现连续5个交易日的收盘价低于公司最近一期的每股净资产的120%时，公司将在10个交易日内召开投资者见面会，与投资者就公司经营状况、财务指标、发展战略进行深入沟通。

（2）启动条件及程序

当公司股票连续20个交易日的收盘价低于每股净资产时，公司、公司控股股东、董事和高级管理人员将按照法律、法规、规范性文件和公司章程、以及监管机构的有关规定和要求启动稳定公司股价的具体措施。其中，公司应当在10个交易日内召开董事会、30个交易日内召开股东大会，审议稳定股价具体方案，明确该等具体方案的实施期间，并在股东大会审议通过该等方案后的5个交易日内实施稳定股价具体方案。启动并实施稳定股价具体方案不得影响公司的上市条件。

本预案中所称每股净资产是指经审计的公司最近一期合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数除以该期审计基准日时公司的股份总数；如该期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整。

当触发前述股价稳定措施的启动条件时，公司控股股东、董事、高级管理人员应依照法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，积极合并保证公司按照要求启动稳定股价的预案。

（3）停止条件

在上述第（2）项稳定股价具体方案的实施期间内，如公司股票连续20个交易日收盘价高于每股净资产时，将停止实施股价稳定措施。

上述第（2）项稳定股价具体方案实施期满后，如再次发生上述第（2）项的

启动条件，则再次启动稳定股价措施。

2、稳定股价的具体措施

（1）公司实施利润分配或资本公积金转增股本

在保证公司经营资金需求的前提下，经董事会、股东大会审议同意，通过实施利润分配或资本公积金转增股本的方式稳定公司股价。

（2）控股股东增持公司股份

1）在符合股票交易相关规定的前提下，通过交易所集中竞价交易方式增持公司股票。

2）控股股东增持的股票数量不低于发行人总股本的1%。

3）除因继承、被强制执行或上市公司重组等情形必须转股或触发前述股价稳定措施的停止条件外，在董事会、股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间，不转让其持有的公司股份。除经股东大会非关联股东同意外，不由公司回购其持有的股份。

4）触发前述股价稳定措施的启动条件时，公司的控股股东不因在股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间内不再作为控股股东而拒绝实施上述稳定股价的措施。

（3）在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）、高级管理人员增持公司股份

1）在符合股票交易相关规定的前提下，按照公司关于稳定股价具体方案中确定的增持金额和期间，通过交易所集中竞价交易方式增持公司股票。

2）在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）、高级管理人员购买所增持股票的总金额不低于其上年度初至董事会审议通过稳定股价具体方案日期间，从公司获取的税后薪酬总额的20%。

3）除因继承、被强制执行或上市公司重组等情形必须转股或触发前述股价稳定措施的停止条件外，在董事会、股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施

期间，不转让其持有的公司股份。除经股东大会非关联股东同意外，不由公司回购其持有的股份。

4) 触发前述股价稳定措施的启动条件时在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）、高级管理人员，不因在股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间内职务变更、离职等情形而拒绝实施上述稳定股价的措施。

5) 公司在未来聘任新的在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）、高级管理人员前，将要求其签署承诺书，保证其履行公司首次公开发行上市时已做出的稳定股价承诺，并要求其按照公司首次公开发行上市时的相关承诺提出未履行承诺的约束措施。

（4）公司回购股份

1) 在符合股份回购相关法律法规，以及不影响公司正常经营的前提下，通过交易所集中竞价交易方式回购公司股份，回购价格不高于公司上一年度经审计的每股净资产。

2) 公司通过交易所集中竞价交易方式回购公司股份，应经董事会、股东大会审议通过。股东大会对股份回购进行决议，须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

3) 公司通过交易所集中竞价交易方式回购公司股票总金额不低于公司上一年度经审计的净利润的10%或增持的股票数量不低于发行人总股本的1%。

4) 公司董事会公告股份回购预案后，公司股票若连续5个交易日的收盘价超过公司上一年度经审计的每股净资产，公司董事会可以做出决议终止本次股份回购事宜，且在未来3个月内不再启动股份回购事宜。在达到股价稳定措施停止条件前，还将依次开展控股股东增持，在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）、高级管理人员增持等工作以稳定公司股价。

（5）以法律、行政法规、规范性文件规定以及中国证监会认可的其他方式稳定公司股价。

3、应启动而未启动股价稳定措施的约束措施

在启动股价稳定措施的条件满足时，如公司、控股股东、在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）和高级管理人员未采取上述股价稳定措施，公司、控股股东、在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）和高级管理人员承诺接受以下约束措施：

（1）公司、控股股东、在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）和高级管理人员在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

（2）如控股股东未采取上述股价稳定措施，在前述事项发生之日起，公司有权暂扣归属于控股股东的现金分红，直至其按上述规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。在公司稳定股价措施实施期间，控股股东不得转让其持有的公司股份。

（3）如在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）和高级管理人员未采取上述股价稳定措施，在前述事项发生之日起，公司有权扣留在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）和高级管理人员的税后薪酬总额，直至其按上述规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。在公司稳定股价措施实施期间，在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）和高级管理人员不得转让持有的公司股份。

4、股价稳定预案的法律程序

本股价稳定预案经公司股东大会审议通过，自公司完成首次公开发行股票并上市之日起生效。如因法律、法规修订或政策变动等情形导致本预案与相关规定不符，公司董事会应对本预案进行调整，并需经出席股东大会的股东所持表决权股份总数的三分之二以上同意通过。

（四）对《招股意向书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

本公司承诺：

“（1）如招股意向书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后30天内依法回购本公司首次公开发行的全部新股。

股份回购价格以有关违法事实被有权部门认定之日前一个交易日收盘价及公司首次公开发行股票的发价孰高为原则确定。本公司上市首日至有权主管机构认定上述相关违法事实日期间，若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，股份回购价格将相应进行调整。

（2）如招股意向书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后30天内依法赔偿投资者实际损失。

（3）公司若违反上述承诺，将在股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关公开承诺事项给投资者造成损失的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后30天内依法赔偿投资者实际损失。”

本公司控股股东承诺：

“（1）如《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股意向书》（下称《招股意向书》）存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，本公司将在有权主管机构认定有关违法事实后30天内依法回购首次公开发行股票时本公司已转让的原限售股份，回购价格不低于发行价格（期间若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，回购价格将相应进行调整）并督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股。

（2）如《招股意向书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，该等事项实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的，将在该等违法事实被有权主管机构认定后30天内依法赔偿投资者实际损失。

（3）公司若违反上述承诺，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉，并在违反相关承诺发生之日起5个工作日内，暂停在发行人处领取股东分红，直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。”

本公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺：

“（1）如《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股意向书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，该等事项实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的，将在该等违法事实被有权主管机构认定后依法赔偿投资者实际损失。

（2）本人若违反上述承诺，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉，并在违反相关承诺发生之日起5个工作日内，暂停在发行人处领取股东分红（如有）及薪酬（如有）或津贴（如有），直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。”

（五）关于避免同业竞争的承诺

公司实际控制人乔荣健向公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1、本人确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。

2、本人在持有发行人股份期间，本人及本人直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。

3、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

公司控股股东中天健向公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1、本公司确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。

2、本公司在持有发行人股份期间，本公司及本公司直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。

3、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

（六）关于减少和规范关联交易的承诺

公司实际控制人乔荣健向公司出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺：

“1、本人确认现时除为发行人提供担保外，本人与发行人之间不存在其他关联交易。

2、除非发行人的经营发展所必须，本人及本人控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。

3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本人将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。

4、在发生关联交易的情况下，本人保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。

5、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

公司控股股东中天健向公司出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺：

“1、本公司确认现时与发行人之间不存在关联交易。

2、除非发行人的经营发展所必须，本公司及本公司控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。

3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本公司将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。

4、在发生关联交易的情况下，本公司保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。

5、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

（七）相关责任主体对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并根据中国证监会相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

“1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。

2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

公司控股股东中天健、实际控制人乔荣健承诺：“在任何情况下，将不会越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。”

（八）相关中介机构就本次发行上市相关文件之信息披露事项承诺

中信证券承诺如下：“本公司为深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形，给投资者造成直接经济损失的，将依法先行赔付投资者损失。”

广东信达律师事务所承诺如下：“本次发行过程中，因本所为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失，并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决的，本所承诺将依法赔偿投资者的实际损失。”

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)承诺如下：“本所为深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏情形。

如因本所为深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的以下文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成损失的，经司法机关生效判定认定后，本所将依法赔偿投资者因本所制作、出具的文件所载内容有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而遭受的损失：

（1）于2020年3月10日出具的标准审计报告(报告编号：安永华明(2020)审字第61266367_A01号)。

（2）于2020年3月10日出具的内部控制审核报告(报告编号：安永华明(2020)专字第61266367_A01号)。

（3）于2020年3月10日出具的申报财务报表与原始财务报表的差异比较表的专项说明(专项说明编号：安永华明(2020)专字第61266367_A02号)。

（4）于2020年3月10日出具的非经常性损益的专项说明(专项说明编号：安永华明(2020)专字第61266367_A03号)。

（5）于2020年3月10日出具的主要税种纳税情况的专项说明(专项说明编号：安永华明(2020)专字第61266367_A04号)。”

国众联资产评估土地房地产估价有限公司承诺如下：“本次发行并上市过程中，因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失，并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决的，本公司承诺将依法赔偿投资者的实际损失。”

二、本次发行前滚存利润的分配

2019年1月7日，公司召开2019年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司本次发行上市前滚存利润分配方案的议案》，议案规定公司本次发行上市前的滚存未分配利润由发行后的新老股东按发行后的持股比例共同享有。

三、本次发行上市后的利润分配规划

（一）本次发行后的股利分配政策

为进一步完善公司分红政策，加强股东回报规划，本公司于2019年1月7日召开2019第一次临时股东大会，会议决议通过了关于《公司章程（草案）》的议案，对有关股利分配条款进行了修订。根据《公司章程（草案）》规定，公司本次发行后的利润分配政策如下：

1、利润分配的决策程序和机制

公司的利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订，经董事会审议通过后提交股东大会批准。独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见，并随董事会决议一并公开披露。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事发表明确的独立意见。

公司监事会应当对董事会和经营管理层执行利润分配、现金分红政策的情况以及决策程序进行有效监督。

股东大会在对利润分配政策进行决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和社会公众股股东的意见。股东大会应根据法律法规、公司章程的规定对董事会提出的利润分配方案进行审议表决。为切实保障社会公众股股东参与股东大会的权利，董事会、独立董事和符合条件的股东可以公开征集其在股东大会上的投票权，并应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的1/2以上通过。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

2、利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配利润，并优先采用现金分红的利润分配方式，具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。公司可以采用股票股利方式进行利润分配，但应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

3、必须现金分红的条件

(1) 公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

(2) 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告（中期分红除外）；

(3) 公司生产经营资金可满足正常生产经营资金需求（具体指公司最近一年经审计的经营活动产生的现金流量净额与净利润之比不低于30%）；

(4) 公司未来十二个月内无重大投资计划或重大资金支出等事项发生（募集资金投资项目除外）。

重大投资计划或重大资金支出事项是指以下情形之一：①公司在未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备等交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以较高者计）占公司最近一期经审计总资产30%以上；②公司在未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出占公司最近一期经审计净资产的50%以上且绝对金额超过5,000万元。

4、现金分红的比例及时间间隔

在保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足必须现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

5、差异化的现金分红政策

公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

6、股票股利分配的条件

根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分配比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

7、利润分配的信息披露

公司应严格按照有关规定在定期报告中详细披露利润分配方案和现金分红政策执行情况，说明是否符合本章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

董事会未按照利润分配政策做出利润分配预案的或者满足分红条件而不进行分红的，应当在定期报告中披露无法确定利润分配预案的原因、未现金分红的原因、未用于现金分红的资金留存公司的用途，公司监事会、独立董事应当对此发表独立意见。

8、利润分配政策的调整

公司因外部经营环境或自身经营状况发生重大变更确需调整利润分配政策的，应在提案中详细论证和说明原因，经董事会、监事会审议通过后提交股东大会以特别决议通过，独立董事应当对该议案发表独立意见。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司股东大会对利润分配政策调整议案进行审议前，应当通过多种渠道（包括但不限于设立专门的投资者咨询电话，在公司网站开设投资者关系专栏，定期举行与公众投资者的见面活动等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司审议调整利润分配政策的股东大会应向股东提供网络形式的投票平台；公司董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

（二）未来三年股利分配政策

为了明确公司未来对新老股东权益分红的回报，本公司进一步细化了《公司章程》中关于股利分配原则的条款，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督，公司于2019年1月7日召开的2019年第一次临时股东大会，会议决议通过了《深圳中天精装股份有限公司未来分红回报规划》，公司发行上市后三年（含发行当年）分红回报规划如下：

1、股东回报规划制定考虑因素

着眼于可持续发展，公司综合考虑总体发展目标及目前的实际情况，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，并从制度上对股利分配作出安排，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。

2、股东回报规划制定原则

公司股利分配坚持现金分红为主这一基本原则，每年以现金形式分配的利润不低于当年实现的可供分配利润的10%。

3、股东回报规划制定和决策机制

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展目标至少每三年重新审定一次股东分红回报规划，结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见对

公司正在实施的股利分配政策作出适当且必要的修改,确定该时段的股东回报规划。如因公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的,应以股东权益保护为出发点,由公司董事会、监事会进行研究论证并在股东大会提案中详细论证和说明原因,经调整的利润分配政策应严格按照有关法律、行政法规、部门规章及公司章程的规定由股东大会表决通过。

4、发行上市后三年的分红回报规划

公司在提取法定公积金、盈余公积金以后,每年以现金形式分配的利润不低于当年实现的可供分配利润的10%;若公司净利润实现增长,且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时,可以在满足上述现金股利分配的同时,提出股票股利分配预案。公司每个会计年度结束后,由公司董事会在充分考虑独立董事、监事和公众投资者的意见的基础上提出分红议案,并提交公司股东大会进行表决,股东大会表决时应安排网络投票方式为公众股东参会提供便利。

四、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

本次首次公开发行股票完成后,公司总股本规模将扩大,但由于募集资金投资项目实现收益需要一定时间,且公司净利润水平受国家宏观经济形势及市场环境等多种因素影响,从而导致公司每股收益可能在首次公开发行股票完成当年较上一年度出现下滑,存在即期回报被摊薄的风险。

(一) 公司应对本次公开发行摊薄即期回报采取的措施

本公司采取以下措施来提高公司日常运营效率,完善业务布局,提升公司经营业绩以应对本次公开发行摊薄即期回报,具体情况如下:

1、坚持公司发展战略,完善业务布局

公司将坚持发展战略,完善业务布局,在依托市场需求的前提下,坚持以批量精装修的设计与施工业务为核心方向,以跨区域产业布局和信息化建设为争取更大市场份额和长期发展的支撑,建设主业突出、技术先进、结构合理、服务全面、机制灵活、具有强大市场影响力的建筑装饰企业,努力使公司成为我国批量精装修行业的领跑者。

2、进一步加强内部控制，提升公司运营效率

公司将进一步优化组织管理架构、调整公司机构设置和管理流程、提高职能部门的运转效率；实施以产业化为驱动的技术研发管理体制，促进技术与市场的结合。此外，公司将进一步加强公司采购成本优势和工程管理能力，在保证工程质量的情况下，确保公司毛利率及回款率处于行业领先地位。

3、强化募集资金管理，提高募集资金使用效率

公司已根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等有关规定制定了《深圳中天精装股份有限公司募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、管理和监督进行了明确的规定。为保障公司规范、有效使用募集资金，本次首次公开发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金进行专项存储、保障募集资金用于指定的投资项目、配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，严格管理募集资金的使用，合理防范募集资金使用风险。

公司将努力提高资金的使用效率，在条件成熟时加快推进募集资金投资项目建设，争取募集资金投资项目早日实现预期收益，以更好地回报股东。

4、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制

公司已按照相关法律法规要求制定了《公司章程》，明确规定了公司的利润分配政策，建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制。公司同时制定了《深圳中天精装股份有限公司未来分红回报规划》，对股东回报合理规划，重视优化利润分配机制并提高现金分红水平，进一步提升对股东的回报。首次公开发行股票完成后，公司将进一步认真贯彻落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关文件要求，结合实际情况和投资者意愿，进一步完善股利分配政策，强化中小投资者权益保障机制，切实提升对公司股东的回报。

5、进一步完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规

和规范性文件的要求,不断完善公司治理结构,确保公司股东能够充分行使权利;确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权、做出科学、迅速和谨慎的决策;确保独立董事能够认真履行职责,维护公司整体利益,尤其是中小股东的合法权益;确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权,为公司发展提供制度保障。

(二) 关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺

为使公司首次公开发行股票摊薄即期回报的填补措施能够得到切实履行,公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员已作出相关承诺,具体参见“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“(七) 相关责任主体对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺”。

五、特别风险提示

请投资者仔细阅读“第四章 风险因素”章节全文,并提醒投资者特别关注如下风险:

(一) 房地产市场波动带来的影响

房地产行业具有典型的周期性特征,并受到政府调控政策的影响,税收、信贷、限购、限制土地供给等多种调控手段对地产行业的发展产生重要影响。近年来,为促进房地产市场的平稳健康发展,合理引导住房消费,2013 年政府先后出台了限购、房产税试点、加快保障房建设等一系列调控政策;2014 年政府对房地产市场的调控逐步改变了采用行政手段抑制房价的传统做法,更多依靠市场化手段以建立房地产宏观调控的长效机制;2015 年,因宏观经济下行,政府逐步放松前期部分限制性政策,并在货币、信贷、财税等方面推出了一系列有利于房地产市场发展的政策。

受到放松限购限贷、减税、降息、降低首付比等利好政策的带动,2015-2016 年部分热点城市的房价持续快速上升,尤其是 2016 年出现明显过快上涨的情况。2016 年 7 月 26 日中央政治局会议要求“抑制资产泡沫”,之后各地陆续出台新一轮限购限贷政策。2016 年国庆前后,北京、广州、深圳等全国多个热点城市针对房地产行业密集出台了新的调控措施。2017 年 2 月 28 日,中央财经领导小

组会议再次强调，要紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，完善一揽子政策组合，合理引导投资行为。2017年3月中旬，北京、广州、南京、青岛等地纷纷根据“因城施策”策略，对当地房地产市场进行了进一步调控，旨在合理引导预期，保持房地产市场稳定。2017年7月24日，中共中央政治局召开会议，要求稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。2018年8月1日，中共中央政治局召开会议，要求合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，2019年7月30日，政治局会议重申“房住不炒”，提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。

公司的主要客户为大型房地产企业，如果未来房地产行业景气度持续下行，则可能导致房地产开发企业减少或放缓投资进度、进一步控制成本，从而导致本公司业务订单有所下降、单个项目收益下降；同时可能导致房地产企业延长项目结算周期及付款周期，从而对本公司经营业绩产生负面影响。

为进一步降低公司的经营风险、减少房地产市场波动对公司业绩的影响，公司于2018年起进一步丰富业务类型，增加学校、幼儿园等具有批量精装修性质的非住宅类项目。2018年度和2019年度，上述非住宅类项目的收入占比已达到6.16%和4.23%。

（二）市场竞争加剧的风险

目前，国内从事建筑装饰的同类企业较多，行业的集中度仍然较低，竞争较为激烈。行业中包括金螳螂、广田集团、亚厦股份、全筑股份、奇信股份、建艺集团等多家上市公司在资金实力、业务规模、专业化程度方面已具有较强实力，是公司重要的竞争对手。同时，随着房地产开发业务市场集中度逐步提高，建筑装饰行业集中度也将逐步提高，将会陆续出现一些综合能力较强的建筑装饰企业，并进一步增加公司的市场竞争压力。

（三）经营业绩波动的风险

2017年、2018年和2019年，公司营业收入分别为93,944.38万元、136,297.30万元和233,962.96万元，净利润分别为8,014.92万元、9,955.49万元和18,323.40万元。

虽然报告期内公司业绩整体呈现上涨趋势,但由于公司下游房地产行业受宏观经济及政策调控较大影响,若地产投资速度与开发进度大幅放缓,或公司主要客户经营发生重大不利变化,则公司的经营业绩可能受到不利影响。同时,随着公司经营规模的不断扩大,若因经营管理水平滞后导致公司遭遇重大声誉损失,可能导致公司经营业绩出现波动。建议投资者在进行决策时谨慎考虑公司未来业绩的波动风险。

根据公司 2020 年 1-3 月的未经审计数据,公司 2020 年 1-3 月营业收入 25,284.80 万元,同比下降 2.52%; 归属于母公司所有者净利润 2,017.76 万元,同比下降 2.33%。公司 2020 年 1-3 月经营业绩有所下滑,主要系受新冠病毒疫情影响,公司在建项目施工进度受到影响进而影响业绩实现。随着国内疫情趋于稳定,以及 2020 年 3 月以来全国复工复产的快速推进,公司主要项目均已正常复工,一季度业绩小幅下滑不会对公司构成重大不利影响。但若全球疫情持续蔓延,且持续较长时间,或者国内疫情出现反弹、防控措施升级,可能对发行人业绩实现、新业务获取等带来较大不利影响。

(四) 客户集中度较高的风险

公司的营业收入相对集中于少数大客户,存在客户相对集中的风险。2017 年、2018 年和 2019 年,公司对前五大客户(按实际控制人合并口径计算)的营业收入分别为 58,749.36 万元、84,226.09 万元和 145,136.25 万元,占当期营业收入的比重分别为 62.54%、61.80%和 62.03%。

万科地产是报告期内公司第一大客户。2017 年、2018 年和 2019 年,公司对万科地产的收入分别为 37,149.08 万元、33,752.48 万元和 68,701.55 万元,占公司当期营业收入的比例分别为 39.54%、24.76%和 29.36%,公司单一客户收入占比较高。报告期内,虽然随着公司业务规模的扩大,公司客户结构逐步多元化,业务分布范围逐步拓展,公司从万科地产获得的收入占比 2018 年较之前年度已显著下降,但仍然保持在相对较高的水平。万科地产作为国内领先的房地产开发商之一,发行人与万科地产的合作一方面源于其市场地位,另一方面与万科地产合作可以降低履约风险、提升市场知名度,但若万科地产因自身原因导致的生产经营方面发生重大不利变化,将会对发行人业绩造成较大影响。

本公司正在加强对新客户、新项目的开发力度，未来随着本次募集资金的到位，公司业务将进一步拓展，进一步降低公司客户相对集中的风险，使经营更趋稳健和成熟。

（五）劳动力及原材料成本上升的风险

公司从事的建筑装饰施工作业需要一批具有专业劳动能力的现场施工人员，公司目前通过具备建筑工程劳务分包资质的专业劳务分包公司解决上述劳动力供应问题。在我国人口老龄化加速、“人口红利”逐步减退的背景下，企业用人需求与市场供应的短缺矛盾将越来越突出，未来劳动力成本的上涨压力较大。公司所处的建筑装饰行业具有劳动密集型特点，劳动力使用量较大。2017年、2018年和2019年，公司劳务分包成本占主营业务成本的比重分别为45.04%、45.92%和46.78%。未来劳动力供应的减少以及劳动力成本的不断上涨，将可能对公司的生产经营造成一定压力。

此外，公司从事住宅装修施工项目过程中，会大量使用相关建筑装饰材料，包括石材、木材、油漆、水泥、砂等。若建筑材料整体价格出现上涨但公司无法向下游客户转嫁原材料产品价格上涨导致的成本增加，则会增加公司的经营成本，对公司经营业绩产生负面影响。

（六）应收账款回收风险

截至2017年末、2018年末和2019年末，公司应收账款净值分别为47,937.68万元、61,354.59万元和103,227.01万元，占流动资产的比例分别为59.04%、51.34%和57.20%。截至2017年末、2018年末和2019年末，公司应收账款坏账准备余额分别为7,086.29万元、9,099.39万元和12,731.89万元。公司应收账款坏账准备的计提政策与行业可比公司基本一致。

（注：2019年末应收账款净值为“应收款项融资”中的“应收账款-账面价值”，坏账准备余额为“应收款项融资”中的“应收账款-累计公允价值变动-累计损失准备”，下同）

公司应收账款占流动资产的比例较高，是建筑装饰行业普遍情况。建筑装饰行业为轻资产行业，流动资产占比较高，且主要业务活动将在建造服务完工后与客户逐步结算，导致应收账款占比普遍较高。随着公司业务规模的逐步扩大，应收账款余额占总资产的比例仍将保持较高水平。就竣工结算款及质量保证金而

言，通常情况下，工程竣工验收后，转入应收账款的剩余工程款仍然占到合同总额的 15-30%，该部分工程款除 3-5%的质保金要到质保期结束收取外，其余需待工程竣工结算完成方可收取，而从工程完工到竣工结算所需时间通常为 6-18 个月，项目竣工后的质保期通常为 2 年，因此，随着公司业务规模的不断扩大，公司完工项目的上述应收账款余额也会不断增加。

尽管公司客户主要为行业或区域龙头企业，经济实力较强、信誉度高，且公司已制定了严格的应收账款管理制度，资金回收具有一定的保障，但如果宏观经济、行业状况、金融市场或者客户自身经营状况发生重大不利变化导致主要客户的财务状况发生重大不利变动，本公司对其的应收账款将可能发生实际坏账损失，直接影响公司的盈利水平。此外，如果公司无法及时收回相关应收账款，还将直接影响公司的资金周转效率，对公司后续业务规模扩张产生不利影响。

（七）资金及流动性风险

公司在从事批量精装修业务的过程中，工程款项的结算与收款和原材料、人工等成本的结算与支出存在一定的时间差异，项目竣工验收后质量保修金的回收也需要较长的时间，使得公司需要具有一定规模的营运资金以保证项目的正常运行。具体来说，公司资金收支面临的时间性差异主要体现在以下方面：

第一，在建项目进度款回收与原材料、人工等成本支出的时间性差异。一方面，在施工过程中业主方按照合同约定定期或按工程形象进度节点确认并支付工程进度款；另一方面，公司在施工过程中按照相关合同约定需要定期与材料供应商和劳务供应商结算并支付相关款项。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，本公司应付账款余额分别为 31,065.79 万元、50,682.19 万元和 82,015.03 万元，应付账款占负债总额的比例分别为 57.75%、61.92%和 64.21%，占比较高。上述两方面资金结算的时间通常存在差异，使得公司在施工过程中始终面临资金及流动性风险。

第二，公司工程项目竣工验收后会与业主方积极办理相关工程结算事宜，相关竣工结算款一般占到合同总金额的 15%-30%，而项目竣工结算时间通常需要 6-18 个月，且受结算资料的齐备情况、业主方结算速度及结算款支付进度等诸多因素影响，因此，该部分应收账款回收期限通常较长，导致公司面临一定的资金

及流动性风险。

第三，项目竣工验收后的质量保修金回收。该部分资金一般为合同总造价的3-5%，在质保期（一般期限为项目竣工验收后两年）结束后予以返还，也会形成资金的时间性差异。

第四，近年来部分房地产商对供应商的付款方式部分采取以房抵工程款的形式，此类情况也可能造成公司资金回笼周期进一步延长。

第五，公司在对应收票据进行贴现及反向保理时，往往由公司代业主先行垫付贴息，形成其他应收款。

随着公司业务规模的不断增长，公司因上述情况垫付的资金规模会相应增加，公司的资金需求不断增长。若公司同时开工的项目数量较多、规模较大，则可能在相对集中的时间内占用公司大量营运资金。若届时公司无法及时获得相关资金支持，则可能导致公司现金流紧张，影响公司业务的发展。

（八）毛利率下降的风险

2017年、2018年和2019年，公司的综合毛利率分别为18.00%、16.37%和16.10%，批量精装修业务的毛利率分别为17.99%、16.33%和16.05%。2018年，公司装饰业务毛利率较2017年下降1.66%，主要系为开辟新的大客户，公司会适当调低项目竞标时的预期毛利率，同时，公司与开拓的新客户在成本管控和施工工期控制等方面都仍处于磨合阶段的影响。2019年，公司毛利率与2018年差异不大。整体来看，公司的毛利率高于同行业上市公司的平均水平，但随着行业竞争激烈程度的上升和房地产行业景气度的下降，批量精装修行业的整体毛利率水平有可能呈现下降趋势，对公司的盈利能力会造成一定的不利影响。

（九）工程质量风险

公司所从事的批量精装修业务，其施工工艺具有较强的可复制性，重要施工程序和主要材料在单个项目的不同装修房屋之间大量重复，因此，在施工工艺或材料上存在的缺陷往往会导致整个项目均存在相同的质量问题，一错百错。随着公司业务规模的不断扩大和业务量的持续增加，如果公司在施工过程中个别项目出现不能按期完工、施工质量未达到标准、采购材料质量不合格等较为严重的问题

题，可能导致重要客户暂停或终止与发行人的合作关系，将可能引发购房人的集体群诉事件且影响可能迅速放大，进而可能对公司的声誉和后续业绩表现带来严重的负面影响。

（十）抵工程款房产的处置风险

近年来，部分房地产企业因自身资金周转原因，对供应商的付款方式部分采取以建成商品房抵工程款的形式，该等抵款房屋售价通常较市价会有一定的折扣。本公司通常采取多种措施尽量避免业主方以房屋抵工程款情况，但综合考虑业主方的资信状况、公司应收账款回收风险及回收期等因素，报告期内本公司接受了个别房地产客户以房抵款的情况，公司与该等业主方签订抵扣工程款协议和房屋买卖合同，在房屋完成过户及手续齐备后公司会择机对该部分房产进行出售、出租等处置。截至报告期末，发行人已入账且尚未销售处置的抵款房产合计 49 处，其中 10 处已取得房产证，账面值合计 1,392.23 万元，占总资产和净资产的比重分别为 0.70%、1.93%；39 处尚未交付过户给发行人或已过户尚未取得房产证，账面值合计 4,536.94 万元，占总资产和净资产的比重分别为 2.27%、6.30%。

公司在处置该等抵款房产时，该等抵款房产的价值变化会对公司当期的盈利情况产生影响。同时，公司是否能够顺利、及时处置该等抵款房产，也将直接影响公司的现金流情况。虽然本公司采取多种措施尽量避免上述以房抵工程款的情况，但未来公司业务开展过程中可能仍无法完全避免此类情况，可能给公司的经营业绩带来风险。

（十一）新冠病毒疫情影响的风险

2020 年初国内新型冠状病毒肺炎疫情爆发后，公司积极响应国家相关要求，积极采取相关应对措施。截至本招股意向书摘要签署日，公司员工尚无确诊病例，大部分施工项目已实现全面复工，本次疫情未对公司的生产经营产生重大不利影响。但是，由于目前疫情的延续时间及影响范围仍存在一定的不确定性，若本次疫情持续时间较长或未来有所加剧，一方面可能会使得公司项目存在因政府政策要求、客户工期要求、土建单位移交工作界面时间、材料及劳务人员是否能够及时供应等因素影响存在较长时间无法正常施工的情况，公司会面临较大的固定成本支出，从而导致公司短期内利润水平有所下降；另一方面可能使得公司相关客

户要求放慢或暂缓部分项目施工进度、暂缓或延后部分签约项目的开工、延迟或减少新项目招标，从而导致公司收入、利润和在手订单有所下降。

此外，公司客户主要为大中型房地产上市公司，其自身抗风险能力较强，其对公司工程款的支付不会存在较大风险。但是，如果本次疫情持续时间较长，对公司下游房地产客户经营情况产生较大不利影响，则房地产客户对公司付款有可能有所延后，从而对公司现金流产生不利影响；同时，若部分房地产客户与公司的工程款结算变慢，款项支付延后，还可能导致公司应收账款账龄增长或回收风险增大，坏账准备计提金额有所增加，可能会进一步对公司未来净利润产生不利影响。

六、关键审计事项

根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》，基于会计师的职业判断，在报告期财务报表审计过程中，建造合同收入确认、应收款项坏账准备、以房抵工程款形成的资产的减值等事项构成关键审计事项。相关事项对投资者价值判断和投资决策具有重要影响，提醒投资者关注。

（一）建造合同收入确认

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，深圳中天精装股份有限公司主要收入来自于采用完工百分比法确认的建造合同。完工百分比法涉及深圳中天精装股份有限公司管理层(以下简称“管理层”)的重大判断和估计，包括对完成的进度、交付的范围以及所需的服务、合同总成本、剩余完工成本、合同总收入和合同风险的估计。此外，由于情况的改变，合同总成本及合同总收入会较原有的估计发生变化(有时可能是重大的)。

（二）应收款项坏账准备

2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，深圳中天精装股份有限公司的应收账款及长期应收账款账面价值分别为人民币 484,441,041.67 元和人民币 619,364,841.29 元，分别占资产总额的 47.38%和 45.27%。应收账款及长期应收账款坏账准备分别为人民币 71,129,481.20 元和人民币 91,300,167.60 元。应收账款及长期应收款坏账准备是管理层基于交易对方的财务状况、对应收款项获取的

担保、应收账款的账龄、交易对方的信用等级和历史还款记录进行评估计算所得。

2019年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的应收款项融资及长期应收账款账面价值为人民币1,061,279,085.15元，占资产总额的53.13%，对应坏账准备金额为人民币128,878,003.05元。深圳中天精装股份有限公司根据其历史信用损失经验建立预期信用损失计提矩阵，根据债务人及经济环境的前瞻性因素做出调整。并基于单项和组合为基础评估考虑不同客户的信贷风险特征，计算应收款项的预期信用损失。计提坏账准备涉及使用重大的会计估计，包括对客户的信用风险、历史还款记录等的考虑。

（三）以房抵工程款形成的资产的减值

2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日，深圳中天精装股份有限公司的固定资产、其他非流动资产及投资性房地产中来自于业主抵偿应付工程款的房产账面价值分别为人民币83,383,498.88元、人民币55,765,419.47元及人民币62,696,563.11元。该部分资产的账面价值占总资产比例分别为8.16%、4.08%及3.14%。确定该资产减值金额涉及管理层重大的判断及估计。

关于关键审计事项的详细内容请见招股意向书“第十章 财务会计信息”以及《审计报告》中相关内容。

七、审计截止日后的主要经营状况

公司财务报告审计截止日为2019年12月31日。公司财务报告审计截止日后至本招股意向书摘要签署之日，公司经营模式、主要客户及供应商构成、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项均未发生重大变化。

（一）2020年1-3月经营业绩说明

根据公司2020年1-3月的未经审计数据，公司2020年1-3月营业收入25,284.80万元，较2019年1-3月同比下降2.52%；归属于母公司所有者净利润2,017.76万元，较2019年1-3月同比下降2.33%；扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润为1,966.20万元，较2019年同期增长0.27%。公司2020年1-3月经营业绩有所下滑，主要原因为受新冠病毒疫情影响，公司在建项目存在一定期限的停工停产，施工进度受到影响进而影响业绩实现。由于公司生产经营存在

一定的季节性，公司一季度营业收入占全年收入比通常仅为 8%-13%，因此一季度业绩出现小幅下滑不会对公司构成重大影响。

具体信息详见招股意向书“第十一章 管理层讨论与分析”之“八、审计截止日后的主要经营情况”。

（二）2020 年 1-6 月经营业绩预计

随着国内疫情趋于稳定，以及 2020 年 3 月以来全国复工复产的快速推进，公司预计 2020 年上半年受本次新冠病毒疫情影响的幅度较为有限。结合公司在手订单、生产计划，目前复工复产情况，并综合考虑新冠病毒疫情的影响以及疫情控制持续向好态势，公司预计 2020 年 1-6 月营业收入及净利润情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月（预计）		较上年同期变动	
	下限	上限	下限	上限
营业收入	110,000	128,000	23.53%	43.74%
归属于母公司股东的净利润	8,700	9,800	9.03%	22.82%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	8,500	9,600	8.49%	22.53%

上述 2020 年 1-6 月业绩预计中的相关财务数据为公司初步测算结果，预计数不代表公司最终可实现收入和净利润，亦不构成公司盈利预测。

上述初步测算均基于国内疫情好转，复工复产快速推进，供应链与劳务市场逐步恢复情况下做出。但若全球疫情持续蔓延，且持续较长时间，或者国内疫情出现反弹，防控措施升级，可能对发行人业绩实现、新业务获取等带来较大不利影响。具体请见“第一节 重大事项提示”之“五、特别风险提示”以及“第五节 风险因素和其他重要事项”中关于“新冠病毒疫情影响的风险”。

第二节 本次发行概况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00 元
发行数量及占发行后总股本的比例	公司本次拟公开发行的股份数量不超过 3,785 万股，本次发行仅限于公司发行新股，公司拟公开发行新股的数量根据询价结果最终确定。本次公开发行完成后，公司公开发行的股份数量占发行后公司股份总数的比例不低于 25%
每股发行价格	【●】元/股。根据向网下投资者询价结果，由公司与主承销商协商定价或中国证监会认可的其他方式定价
发行市盈率	【●】倍（按每股发行价格除以发行后每股收益计算）
发行后每股收益	【●】元（按发行上一年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行前每股净资产	6.34 元（按本公司截至 2019 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东权益除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【●】元（按本次发行后归属于母公司所有者权益除以发行后总股本计算，其中，发行后归属于母公司所有者权益按经审计的归属于母公司的股东权益和本次募集资金净额之和计算）
发行市净率	【●】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	采用网下向询价对象询价配售和网上按市值申购定价发行相结合的方式
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	主承销商余额包销
上市地点	深圳证券交易所
募集资金总额	【●】万元
募集资金净额	【●】万元

发行费用概算	本次发行费用总额为 14,627.62 万元，包括： 承销及保荐费用：12,264.15 万元 审计及验资等费用：970.15 万元 律师费用：642.52 万元 用于本次发行的信息披露费用：566.04 万元 上市手续费及其他费用：184.76 万元 （注：上述费用均为不含增值税费用。此处数值保留 2 位小数，如总数与各明细之和存在差异，为计算中四舍五入原因造成）
--------	---

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称	深圳中天精装股份有限公司
英文名称	SHENZHEN STRONGTEAM DECORATION ENGINEERING CO., LTD.
法定代表人	乔荣健
注册资本	11,355 万元
有限公司成立日期	2000 年 9 月 28 日
整体变更为股份公 司日期	2013 年 11 月 11 日
公司住所	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼
邮政编码	518041
联系电话	0755-83476663
传真号码	0755-83476663
公司网址	www.ztjzgf.net
电子邮箱	ir@ztzs.cn

二、发行人改制设立情况

（一）设立方式

本公司是由中天装饰整体变更设立的股份有限公司。

经 2013 年 10 月 20 日中天装饰股东会决议和 2013 年 11 月 8 日股份公司创立大会决议批准，由中天装饰原有股东作为发起人，以截至 2013 年 5 月 31 日经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的扣除专项储备后净资产 135,184,171.72 元为基础，折为股份公司股本 10,800 万股，每股面值 1.00 元，折股比例为 80%，其余 27,184,171.72 元计入资本公积，中天装饰整体变更设立为股份有限公司，变更后的公司名称为深圳中天精装股份有限公司。

2013 年 11 月 8 日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具大华验字

[2013]000320 号《验资报告》，验证本次出资已全部到位。

2013 年 11 月 11 日，中天装饰在深圳市市场监督管理局完成工商变更登记手续，并领取了注册号为 440301104099082 的《企业法人营业执照》，注册资本为 10,800 万元。

（二）发起人

公司系由中天装饰以整体变更的方式发起设立，发起人为深圳市中天健投资有限公司、深圳市中天安投资有限公司、乔荣健、张安和天人合一。股份公司设立时的发起人及股本结构如下：

序号	发起人	持股数量(万股)	持股比例
1	深圳市中天健投资有限公司	4,400	40.74%
2	深圳市中天安投资有限公司	3,600	33.33%
3	乔荣健	1,100	10.19%
4	张安	900	8.33%
5	深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）	800	7.41%
合计		10,800	100.00%

（三）主要发起人改制设立前后拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司主要发起人为中天健、中天安、乔荣健、张安和天人合一。

本公司改制设立前，中天健除持有中天装饰 40.74%股权外，还持有深圳市苏商会投资有限公司 10%的股权；乔荣健除持有中天装饰 10.19%股权外，还持有中天健 100%的股权和天人合一 16.7750%的财产份额；张安除持有中天装饰 8.33%的股权外，还持有中天安 100%的股权；中天安、天人合一除分别持有中天装饰 33.33%、7.41%股权外，无其他对外投资或进行其他业务经营。

本公司改制设立后，主要发起人乔荣健、张安拥有的主要资产为本公司的股权，其他对外投资情况见招股意向书“第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“三、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员其他对外投资情况”；中天安通过新增投资，目前持有深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙）12%的财产份额；中天健、天人合一无新增对外投资。

（四）发行人改制设立前后拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司系由中天装饰整体变更设立的股份有限公司，整体承继了中天装饰的资产和业务。公司实际从事的主要业务是为国内大型房地产商提供住宅批量精装修服务。

公司拥有的主要资产和实际从事的主要业务在本公司改制设立前后均未发生变化。

（五）发行人改制设立前后的业务流程情况

公司系由中天装饰整体变更设立，改制设立前后的业务流程未发生变化。公司业务流程的具体内容详见招股意向书“第六章 业务与技术”之“四、发行人的主营业务情况”。

（六）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

本公司自成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系主要体现在发起人在公司任职和关联交易方面。目前控股股东中天健的单一自然人股东、公司实际控制人乔荣健在本公司任董事长，中天安的单一自然人股东张安在本公司任董事、总经理。此外，发起人乔荣健、张安报告期内为公司的多笔银行借款提供担保。报告期内，公司与主要发起人关联交易的具体内容参见本招股意向书摘要“第三节 发行人基本情况”之“六、同业竞争和关联交易”。

（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

公司系由中天装饰整体变更设立，本公司全体发起人以其在中天装饰所拥有的净资产作为其在本公司的出资。股份公司成立后，中天装饰拥有的业务、资产、机构以及相关债权、债务均由公司整体承继，相关资产的产权变更或过户手续均已办理完毕。

三、发行人股本情况

（一）本次发行前后的股本情况

本次发行前公司总股本为11,355万股，本次拟公开发行人民币普通股不超过3,785万股，占发行后总股本的比例不低于25%。

假设公司本次公开发行股数为3,785万股，则本次发行前后公司股本结构情况如下：

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
中天健	4,400	38.7494%	4,400	29.0621%
中天安	3,600	31.7041%	3,600	23.7781%
乔荣健	1,208	10.6385%	1,208	7.9789%
张安	996	8.7715%	996	6.5786%
天人合一	800	7.0454%	800	5.2840%
顺其自然	351	3.0911%	351	2.3184%
本次公开发行的股份	-	-	3,785	25.0000%
合计	11,355	100.0000%	15,140	100.0000%

（二）本次发行前公司前十名股东

本次发行前，公司共有六名股东，持股情况及股份性质如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例	股份性质
1	中天健	4,400	38.7494%	法人股
2	中天安	3,600	31.7041%	法人股
3	乔荣健	1,208	10.6385%	自然人股
4	张安	996	8.7715%	自然人股
5	天人合一	800	7.0454%	合伙企业股
6	顺其自然	351	3.0911%	合伙企业股
合计		11,355	100.0000%	

截至本招股意向书摘要签署日，发行人自然人股东乔荣健、张安及其设立的一人有限责任公司中天健、中天安均不存在《公司法》等法律法规规定的禁止投资举办企业的情形，为发行人的适格股东，发行人自然人股东乔荣健、张安持有发行人的股份不存在委托持股、信托持股、对赌协议、一致行动等特殊协议或利益输送安排。

发行人企业股东天人合一、顺其自然的合伙人均为发行人员工或优秀班组成员，该等合伙人均不存在《公司法》等法律法规规定的禁止投资举办企业的情形。天人合一及顺其自然为依法成立企业，为发行人的适格股东，该企业持有发行人的股份不存在委托持股、信托持股、对赌协议、一致行动等特殊协议或利益输送安排。

本次发行中介机构负责人及其签字人员与发行人股东不存在亲属关系、关联关系，不存在直接或间接持有发行人股份的情形。

（三）本次发行前公司前十名自然人股东及其在公司任职情况

本次发行前，公司共有两名自然人股东，其直接持股及在发行人处担任职务情况如下：

序号	自然人股东	直接持股数（万股）	持股比例	任职职务
1	乔荣健	1,208	10.6385%	董事长
2	张安	996	8.7715%	董事、总经理
合计		2,204	19.4100%	

（四）股东中战略投资者持股情况

截至本招股意向书摘要签署日，发行人股东中无战略投资者。

（五）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

乔荣健先生为公司股东及实际控制人。本次发行前，乔荣健先生直接持有公司1,208万股股份，占本次发行前总股本的10.6385%；并通过中天健、天人合一、顺其自然间接持有公司部分股权。

中天健为公司控股股东，系乔荣健先生出资设立的一人有限责任公司，乔荣健先生持有该公司100%的股份。本次发行前，中天健直接持有公司4,400万股股份，占本次发行前总股本的38.7494%。

天人合一为公司股东，乔荣健先生系天人合一的普通合伙人，持有天人合一22.90%的财产份额。本次发行前天人合一直接持有公司800万股股份，占本次发行前公司总股本的7.0454%。

顺其自然为公司股东，乔荣健先生系顺其自然的普通合伙人，持有顺其自然

3.4189%的财产份额。本次发行前顺其自然直接持有公司351万股股份，占本次发行前公司总股本的3.0911%。

张安先生为公司股东。本次发行前，张安先生直接持有公司996万股股份，占本次发行前总股本的8.7715%；并通过中天安间接持有公司部分股权。

中天安为公司股东，系张安先生出资设立的一人有限责任公司，张安先生持有该公司100%的股份。本次发行前，中天安直接持有公司3,600万股股份，占本次发行前总股本的31.7041%。

截至本招股意向书摘要签署日，除上述关联关系外，公司股东之间无其他关联关系。

（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

参见本招股意向书摘要“第一节 重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（一）发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”。

公司股东天人合一、顺其自然分别作出股份锁定承诺：除在发行人首次公开发行股票时本企业依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，本企业直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或者委托他人管理，也不由发行人回购本企业直接或间接持有的股份。

公司实际控制人乔荣健在天人合一、顺其自然均担任执行事务合伙人，其亦相应作出股份锁定承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。根据该承诺，乔荣健持有的天人合一、顺其自然的财产份额自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定。

发行人股东天人合一、顺其自然出具的股份锁定承诺符合法律法规的规定。

四、发行人业务情况

（一）公司主营业务情况

公司是国内领先的精装修服务提供商，主要为国内大型房地产商等提供批量精装修服务，具体业务包括建筑装饰工程施工、建筑装饰工程设计等方面，公司在精装修领域具有较强的市场竞争力。

报告期内，公司营业收入的构成如下：

单位：万元，%

业务名称	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
批量精装修业务	232,998.06	99.59	135,749.75	99.60	93,655.39	99.69
住宅项目	223,103.46	95.36	127,358.09	93.44	92,118.04	98.06
非住宅项目	9,894.60	4.23	8,391.67	6.16	1,537.35	1.64
设计业务	757.72	0.32	502.11	0.37	255.44	0.27
其他业务	207.18	0.09	45.43	0.03	33.56	0.04
合计	233,962.96	100.00	136,297.30	100.00	93,944.38	100.00

公司营业收入来源于批量精装修业务、设计业务和其他业务。其中，批量精装修业务是公司最主要的业务，报告期内对公司收入贡献比重均在99%以上。公司自成立以来一直从事建筑装饰业务，报告期内公司主营业务未发生重大变化。

（二）批量精装修

公司主要从事批量精装修业务，该类业务具有明显的“批量化装修、标准化复制”的特点，结合市场需求情况，公司目标市场主要集中于以下方面：第一，一般商品住宅的批量精装修；第二，保障房、长租公寓、旧城改造等其他住宅领域的批量精装修；第三，学校、幼儿园、酒店等符合批量精装修特点的非住宅项目的批量精装修。

根据建筑物使用性质不同，建筑装饰行业主要包括公共建筑装饰和住宅装饰，其中公共建筑装饰按照装修标的是否具有批量化装修特点可分为差异化项目（如体育馆、展览馆等）和批量化项目（如酒店、学校等）；住宅装饰按照商业模式不同可分为住宅散装业务和住宅批量精装修业务。根据客户及商业模式不同，公共建筑装饰业务和住宅批量精装修业务的客户主要为政府、地产公司等，

为典型的B-B模式，而住宅散装业务的客户主要为最终个人购房者，为B-C模式。不同的业务类型特点分析如下：

业务分类		业务特点					
		直接客户	单个项目规模	项目差异化程度	设计要求	营销成本	客户粘性
公共建筑装饰	差异化项目	政府机构、地产公司等	较大	较高	较高	较高	适中
	批量化项目	政府机构、地产公司等	较大	较低，可复制性强	较低，客户主导设计	适中	适中
住宅装饰	住宅散装	个人等	较小	较高	较高，客户干预设计	较高	较低
	住宅批量精装修	地产公司等	较大	较低，可复制性强	较低，客户主导设计	较低	较高

批量精装修一般指基于精装修标的具有较强的相似性和可复制性特征，装饰公司可同时对数量较多的毛坯房进行批量精装修的施工作业。住宅批量精装修业务近年来得到较快发展：从消费者角度，住宅精装修是指房地产开发商将住宅交付最终用户前，住宅内所有功能空间及固定面、管线全部作业完成，套内水、电、卫生间、厨房等日常基础配套设备部品完备，达到消费者可入住的状态。从装饰公司角度，住宅精装修是指通过一体化设计、专业化施工、系统化管理，提供较为完整的住宅装修整体解决方案及系统服务。

批量精装修在较大程度上满足了多方利益诉求：个人客户方面避免了进行家庭装修的复杂工序，节省时间降低成本；房地产公司通过批量精装修优化了房屋设计，减少入住之后物业管理复杂性带来的麻烦；并提升房屋销售附加值，政府方面增加了相关税收，同时住宅批量精装修符合住宅产业化和绿色环保的潮流。上述因素导致批量精装修业务最近几年呈现出良好的发展势头，国家及地方政府以立法形式推广精装修住宅、逐步减少毛坯房交付比例，房地产开发商也纷纷提高精装修比例。

（三）主要原材料

报告期内，公司主要原材料采购金额及占同期材料的采购比例情况如下：

单位：万元，%

原材料	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
胶粘剂及成分	11,487.88	15.75	6,223.53	13.46	3,543.09	11.83
石材	11,255.50	15.44	6,142.05	13.28	5,497.57	18.35
木工材料	9,353.17	12.83	6,005.17	12.98	3,912.10	13.06
金属	5,069.73	6.95	3,804.98	8.23	2,012.22	6.72
土建改造类辅材	6,323.88	8.67	3,532.03	7.64	1,123.95	3.75
墙地砖	3,893.06	5.34	3,171.00	6.86	2,396.42	8.00
部品	3,343.22	4.58	2,806.02	6.07	3,499.51	11.68
小五金	4,449.12	6.10	2,708.44	5.86	1,442.44	4.81
电线电缆	3,595.87	4.93	2,578.83	5.58	1,363.00	4.55
其他材料	14,149.22	19.40	9,278.18	20.06	5,170.50	17.26
总计	72,920.65	100.00	46,250.21	100.00	29,960.78	100.00

目前，国内建筑材料供应充足，公司与国内大量的各类型供应商建立了良好的合作关系，能够保证原材料供应的质量和及时性。

报告期内，公司采购的主要原材料大类包括胶粘剂及成分、石材、木工材料、金属、土建改造类辅材、墙地砖、部品、小五金、电线电缆等。不同大类材料下包含品类繁多的子类，2019年度，公司合计采购的材料超过两万种。

公司采购的原材料品类繁多、同产品不同型号之间也存在价格差异，单项材料所需数量占整个工程采购比例较低。

（四）行业竞争情况

根据我国《国民经济行业分类与代码》，建筑装饰行业与土木建筑业、设备安装业并列为建筑业的三大组成部分。建筑装饰行业位于建筑业整体链条的末端，起着进一步完善和美化建筑物以及提高其质量和功能的作用。建筑装饰集产品、技术、艺术、劳务工程于一体，比传统的建筑业更注重艺术效果和环境效果，具有适用性、舒适性、艺术性、多样性、可变性和重复更新性等特点。与土木建筑业、设备安装业一次性完成工程业务不同，建筑物在其使用寿命周期内需要进行多次装修，因此，建筑装饰行业具有需求可持续性的特点。

建筑装饰业在我国有着悠久的发展历史，近年来，伴随着我国经济的快速增

长、城镇化步伐加快，我国房地产、建筑业持续增长，建筑装饰行业显现出巨大的发展潜力。

建筑装饰行业近年来始终保持较高的增长速度。根据中国建筑装饰协会发布的数据，我国建筑装饰行业总产值由2010年的2.10万亿元增加到2018年的4.22万亿元，年复合增长率达9.12%，整体增速高于我国GDP同期增长。

总体来看，我国建筑装饰行业处于充分竞争状态，呈现出“大市场、小企业”特点，主要体现在以下几个方面：

（1）行业竞争激烈，集中度相对较低

根据中国建筑装饰行业协会官方网站中装新网发布的《2017年度中国建筑装饰行业发展报告》，2017年我国从事建筑装饰行业的企业总数在13万家左右，市场竞争较为激烈。2017年建筑装饰行业CR5比例（即行业内前5个最大的企业所占市场份额的总和）为1.44%。

2018年虽然全国建筑装饰行业全年完成工程总产值约4.22万亿元，但排名第一的金螳螂实现收入250.89亿元，市场份额低于1%。建筑装饰行业虽然总体市场规模大，但其进入门槛相对较低，市场充分竞争，行业整体呈现出“大行业，小企业”的局面。

（2）行业集中度呈上升趋势

近年来，我国建筑装饰市场日益成熟，下游客户对装饰企业的资质、规模、项目执行能力的要求越来越高，行业中竞争力较差的小型企业逐步被市场所淘汰。近年来，行业内公司数量总体呈下降趋势，根据《2017年度中国建筑装饰行业发展报告》，2017年全国装饰行业企业数量约13万家，而2011年全国装饰企业约14.5万家，整体上呈现出集中度提升的趋势，退出市场的企业主要是承接住宅散户装修的小微型企业。

行业整体集中度的提升为具有一定规模和业务优势的企业带来新的发展机遇。近年来，在行业持续发展、市场快速扩张的背景下，大型装饰企业的发展速度远高于行业的平均水平，行业集中度快速提高，龙头企业群体逐渐形成。根据中国建筑装饰行业协会统计，2017年建筑装饰行业CR5比例为1.44%，较2016年

1.39%提高了0.05个百分点。

（3）住宅精装修行业竞争情况

近年来由于批量精装修业务发展迅速，部分侵占了传统家庭住宅散装业务，但目前大部分城市住宅精装修业务仍较家庭住宅散装业务的规模有一定差距。和住宅散装业务不同，批量精装修业务需要装饰企业具有很强的施工组织能力、过程控制能力，两种类型业务的施工组织模式和面向的直接客户均不相同，决定了两种业务类型分别由不同商业模式类型的装饰企业承接，二者通常不形成直接的竞争关系。批量精装修业务目前主要由具有资质的大型建筑装饰企业承接。

目前，部分以公共装饰为主的装饰公司也积极开展精装修业务。随着住宅产业化的推进以及批量精装修细分市场的扩大，将会吸引更多大型装饰企业特别是已上市的装饰企业投入更多资源发展此类业务，未来的市场竞争将更加激烈。

（五）发行人在行业中的竞争地位

公司拥有建筑装修装饰工程专项承包壹级资质和建筑装饰工程设计专项乙级资质，同时具有行业内较好的资信等级，被中国建筑装饰协会授予企业信用评级AAA级信用企业。

公司在我国建筑装饰尤其是住宅精装修领域具有较高的知名度：2014年，公司获得中国建筑装饰协会评选的“中国建筑装饰行业百强企业”称号；2015年3月，公司获得中国建筑装饰协会评选的“2014年中国建筑装饰行业专业细分市场一住宅精装修工程专业承包商”第三名；2015年6月、2016年5月、2017年5月、2018年5月及2019年5月，公司施工的深圳万科翡丽郡花园项目、深圳万科金域缙香项目、深圳万科嘉悦山项目、东莞万科虎门万科城项目、顺德陈村绀现项目、深圳宁佳花园项目、京基御景印象家园配套幼儿园项目、龙岗保障性住房项目等获得深圳市装饰行业协会评选的“金鹏奖”；2015年9月，公司施工的重庆融汇温泉城锦华里项目获得中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会评选的“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”；2015年12月，公司获得中国建筑装饰协会评选的“2014年度中国建筑装饰行业百强企业”称号；2015年12月、2016年11月、2018年12月，公司施工的万科第五园七期项目、万科双城水岸项目、广州星

河盛世一期项目、深圳万科云城一期1~3#楼项目、景裕豪园项目二期7、8栋项目、海南清水湾A11-2A区43栋项目分别获得中国建筑装饰协会评选的“中国建筑工程装饰奖”；2018年6月、2019年6月，公司分别获得中国建筑装饰协会评选的“中国建筑装饰杰出住宅空间设计机构”；2017年8月，公司成为中国建筑装饰协会全装修产业分会副会长单位；2016年9月、2017年8月、2018年3月，公司连续三年获得中国建筑装饰协会颁发的企业信用等级AAA级证书；2018年6月、2019年6月，公司获得深圳市市场监督管理局评选的“广东省守合同重信用企业”称号；2019年3月，公司取得《高新技术企业证书》。此外，中天精装多年来得到下游客户的普遍认可，多次获得万科地产、保利地产、融创地产、龙湖地产、中航善达等重要客户的奖项认证，为公司业务拓展奠定了良好的市场口碑。

五、发行人资产权属情况

（一）主要固定资产情况

1、固定资产基本情况

截至报告期末，发行人的固定资产情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋及建筑物	10,493.22	2,777.84	7,715.38	73.53%
运输工具	1,646.82	952.78	694.03	42.14%
电子及办公设备	324.90	181.90	143.00	44.01%
合计	12,464.93	3,912.53	8,552.41	68.61%

2、房屋建筑物

截至报告期末，发行人名下房产主要分为三类：1）总部办公用房；2）政府部门购置的人才住房；3）工程抵款房。发行人已取得产权证书的房屋合计17处，其中办公用房5处，抵款房产12处（其中2处已经出售尚未完成过户变更、10处尚未完成处置）；发行人未取得产权证书的房屋合计62处，其中人才房10处，抵款房产52处（其中13处已经出售尚未完成过户变更、39处尚未完成处置）。

（1）总部办公用房

截至报告期末，发行人名下总部办公用房如下，发行人已取得该等物业的产

权证书。

序号	房地产名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	位置	使用年限	他项权 状态
1	深业泰然大厦 8C01	深房地字第 3000739753 号	479.85	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押
2	深业泰然大厦 8C02	深房地字第 3000739766 号	329.26	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押
3	深业泰然大厦 8C03	深房地字第 3000739770 号	388.12	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押
4	深业泰然大厦 8C04	深房地字第 3000739776 号	595.31	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押
5	深业泰然大厦 8C05	深房地字第 3000739786 号	411.13	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押

(2) 人才住房

截至报告期末，发行人已签订以下10处物业相关的人才住房购买合同并支付相应价款，发行人暂未取得该等物业的产权证书。依据《福田区企业人才住房配售管理办法》和《龙岗区人才住房管理实施细则》，发行人所购买的人才住房产权受限制，不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

人才房系政府的福利政策房，房产的使用及处置均有明确的规定，发行人未取得房产证不会影响对该房产的使用。截至本招股意向书摘要签署日，发行人根据上述人才住房管理办法的相关规定，将该等人才住房分配予公司员工居住。

序号	房地产名称	建筑面积 (m ²)	位置	年限	用途	状态
1	颂德花园 2 栋 2808 房	64.88	深圳市福田区梅林二街	2082/04/11	住宅	员工使用
2	颂德花园 2 栋 404 房	64.35	深圳市福田区梅林二街	2082/04/11	住宅	员工使用
3	坤宜福苑 5 号楼 801 房	88.17	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	2082/03/15	住宅	员工使用
4	坤宜福苑 5 号楼 802 房	88.16	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	2082/03/15	住宅	员工使用
5	坤宜福苑 5 号楼 803 房	59.05	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	2082/03/15	住宅	员工使用
6	坤宜福苑 5 号楼 804 房	87.73	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	2082/03/15	住宅	员工使用
7	坤宜福苑 5 号楼 2907 房	87.73	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	2082/03/15	住宅	员工使用

序号	房地产名称	建筑面积 (m ²)	位置	年限	用途	状态
8	坤宜福苑 5 号楼 2908 房	59.05	深圳市龙岗区平湖 凤凰大道南侧	2082/03/15	住宅	员工使用
9	坤宜福苑 5 号楼 2909 房	88.16	深圳市龙岗区平湖 凤凰大道南侧	2082/03/15	住宅	员工使用
10	坤宜福苑 5 号楼 2910 房	88.17	深圳市龙岗区平湖 凤凰大道南侧	2082/03/15	住宅	员工使用

(3) 工程抵款房

截至报告期末，发行人存在部分业主方以商品房抵扣应付发行人工程款所取得的房产。报告期内，发行人接受房地产商以房抵款的要求，主要由于：1）房地产商对自身现金流控制加强、占用供应商资金流的需求提升；2）为有效保护公司债权和现金流安全，公司将一些长期拖欠的款项或经营出现异常客户的应收款转为房产。抵款房产一般为新建一手住房，发行人已签订购房合同，支付相应价款或签订工程抵款合同同意业主方以相关房产抵偿部分工程款。报告期内对于抵账的房产，发行人一般会通过房产中介等渠道积极找寻买家争取尽快变现处理。

截至报告期末，发行人存在52处未取得产权证书的抵款房产，其中13处已经出售尚未完成过户变更、39处尚未完成处置。此外，发行人有12套有证抵款房产，其中2处已经出售尚未完成过户变更、10处尚未完成处置。截止报告期末，发行人尚未处置的抵款房产共计49处。

产权证书	数量	账面价值	占总资产比例	占净资产比例
有房产证	10	1,392.23	0.70%	1.93%
无房产证	39	4,536.94	2.27%	6.30%
合计	49	5,929.17	2.97%	8.23%

抵款房产系开发商以其在建或完工的一手房作价抵扣应付发行人的工程款。经查询，上述未取得产权证书的抵款房产均已完成房屋预售登记或现售登记，为合法房产。

截至报告期末，发行人账面的抵款房产如下：

① 已取得房产证

序号	房地产名称	房产证号	建筑面积 (m ²)	位置	使用年限	期末房屋 状态
1	东莞市万科 双城水岸六 期悠然庄 1802号	粤房地权证莞 字第 2400747736号	207.35	东莞市塘厦 镇大坪村林 坪路28号	2077/07/12	已抵押
2	佛山万科禅 城区季华五 路55号402 房	粤(2017)佛禅 不动产权第 0089826号	155.41	佛山市禅城 区季华五路 55号	2050/08/26	已抵押
3	佛山万科禅 城区季华五 路55号403 房	粤(2017)佛禅 不动产权第 0089828号	162.17		2050/08/26	已抵押
4	佛山万科禅 城区季华五 路55号404 房	粤(2017)佛禅 不动产权第 0089827号	140.03		2050/08/26	已抵押
5	广州万科金 域华庭自编 A3栋7层 713房	粤(2017)广州 市不动产权第 00038208号	56.40	广州市海珠 区同源街17 号	2060/09/11	未抵押
6	佛山万科金 色领域广场 1座3503房	粤(2017)佛南 不动产权第 0165593号	39.24	佛山市南海 区桂城街道 佛平三路1号	2052/11/06	未抵押
7	九江中航城 一幢107	赣(2018)九江 市不动产权第 0064117号	239.91	九江市长虹 西大道北侧、 长江大道西 侧	2051/11/16	未抵押
8	九江中航城 一幢108	赣(2018)九江 市不动产权第 0064118号	59.49		2051/11/16	未抵押
9	重庆旭辉城 二期27号 楼1932房	渝(2019)巴南 区不动产权第 000879245号	48.82	巴南区渝南 大道263号 19-32	2053/10/29	未抵押
10	威海洲际假 日公寓 37-802	鲁(2019)荣成 市不动产权第 0025139号	51.05	荣成市洲际 假日广场	2080/05/17	已出售
11	威海洲际假 日公寓 37-903	鲁(2019)荣成 市不动产权第 0025133号	44.91		2080/05/17	已出售
12	威海洲际假 日公寓 37-1105	鲁(2019)荣成 市不动产权第 0025144号	50.38		2080/05/17	未抵押

截止报告期末，上述12套已取得房产证的房产中，除报告期末已经出售尚未完成过户手续的2套之外，剩余10套未处置的房产账面价值合计1,392.23万元，占总资产和净资产的比重分别为0.70%、1.93%。

②尚未取得房产证

序号	房地产名称	建筑面积 (m ²)	用途	期末房屋状态
1	威海洲际假日公寓 37-1102	51.2	住宅	已出售
2	威海洲际假日公寓 37-1002	51.41	住宅	已出售
3	威海洲际假日公寓 37-902	51.41	住宅	已出售
4	威海洲际假日公寓 37-702	51.41	住宅	已出售
5	威海洲际假日公寓 37-502	51.41	住宅	已出售
6	威海洲际假日公寓 37-1103	50.98	住宅	已出售
7	威海洲际假日公寓 37-1003	45.3	住宅	已出售
8	威海洲际假日公寓 37-1005	45.33	住宅	已出售
9	威海洲际假日公寓 37-1007	50.81	住宅	已出售
10	威海洲际假日公寓 37-905	45.33	住宅	已出售
11	威海洲际假日公寓 37-703	45.3	住宅	已出售
12	威海洲际假日公寓 37-907	50.81	住宅	已出售
13	威海洲际假日公寓 37-805	45.33	住宅	已出售
14	威海洲际假日公寓 37-1107	50.54	住宅	已交付，待处置
15	威海洲际假日公寓 37-807	50.81	住宅	已交付，待处置
16	威海洲际假日公寓 37-705	45.33	住宅	已交付，待处置
17	威海洲际假日公寓 37-707	50.81	住宅	已交付，待处置
18	威海洲际假日公寓 37-605	45.33	住宅	已交付，待处置
19	威海洲际假日公寓 37-607	50.81	住宅	已交付，待处置
20	佛山力迅城筑车位	-	车位	尚未交付
21	佛山力迅城筑北区 1-3 座 1002 号	41.52	商铺	尚未交付
22	佛山力迅城筑北区 1-3 座 1003 号	41.52	商铺	尚未交付
23	佛山力迅城筑北区 4-5 座 1005 号	40.49	商铺	尚未交付
24	佛山力迅城筑北区 4-5 座 1017 号	38.11	商铺	尚未交付
25	佛山力迅城筑北区 1-3 座 1020 号	38.25	商铺	尚未交付
26	佛山力迅城筑北区 6-9 座 1017 号	20.23	商铺	尚未交付
27	佛山力迅城筑北区 6-9 座 1018 号	19.7	商铺	尚未交付
28	佛山力迅城筑北区 6-9 座 1019 号	19.05	商铺	尚未交付
29	佛山力迅城筑北区 6-9 座 1020 号	31.53	商铺	尚未交付
30	佛山时代云图一座 1518 房	54.6	住宅	尚未交付
31	广州星河湾区一号 2-1412 房	37.32	公寓	尚未交付
32	清远时代花城 16 栋 33 号	61.02	商铺	尚未交付

序号	房地产名称	建筑面积 (m ²)	用途	期末房屋状态
33	天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 162 号 1 单元 1803 房	86.99	住宅	尚未交付
34	天津融创星耀五洲项目枫情阳光城 161 号 1 单元 2202 房	100.07	住宅	尚未交付
35	西安融创观澜壹号小区 10 号楼 20101	121.62	住宅	尚未交付
36	西安融创观澜壹号小区 10 号楼 20201	121.62	住宅	尚未交付
37	珠海时代香海彼岸 14 栋 1801 房	122.37	住宅	尚未交付
38	珠海时代香海彼岸 14 栋 2402 房	122.37	住宅	尚未交付
39	珠海时代香海彼岸 14 栋 2902 房	122.37	住宅	尚未交付
40	时代倾城（清远）五期住宅 13 号楼-1806	116.79	住宅	尚未交付
41	时代天启花园住宅 3 栋 2003 房	129.3	住宅	尚未交付
42	时代天启花园车位负一层 1084 号	-	车位	尚未交付
43	时代水岸（清远）住宅 7 栋-2001	95.7	住宅	尚未交付
44	厦门金域缙香 3 号楼 C 栋 801 单元房	89.82	住宅	尚未交付
45	珠海市万科翡翠中央翡玲苑 3 栋 1 单元 401 号房	109.18	住宅	尚未交付
46	佛山东基童梦天下一期项目 7 座 402 房	92.43	住宅	尚未交付
47	广州天河星作项目 9 座 803 单元房	81.03	住宅	尚未交付
48	浙江宁波美的美慈园 5 幢 402 室	127.02	住宅	尚未交付
49	青岛世茂国际中心 1#1820 房	59.25	公寓	尚未交付
50	广州中泰天境花园 A5-602	102.72	住宅	尚未交付
51	青岛融创观湖 21-1-501	138.85	住宅	尚未交付
52	济南万科金域华府商铺 9#1-215	104.15	商铺	尚未交付

注：截止本招股意向书摘要签署日，第 1-19 项房产已办理产权证书

截止报告期末，上述52套未取得房产证的房产中，除报告期末已经出售尚未完成过户手续的13套之外，剩余39套未处置的房产账面价值合计4,536.94万元，占总资产和净资产的比重分别为2.27%、6.30%。

发行人律师认为，发行人对已取得产权证书的房产均拥有合法所有权，上述未取得产权证书的物业不属于发行人经营所必需的资产，发行人未取得该等物业的产权证书不会对发行人的生产经营造成重大不利影响，不影响发行人本次发行上市。

（二）主要无形资产

1、无形资产基本情况

截至报告期末，发行人的无形资产情况如下：

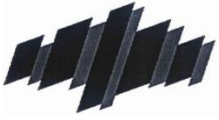
单位：万元

项目	原值	累计摊销	账面价值
商标	3.00	1.35	1.65
专利权	27.68	8.28	19.40
计算机软件	987.30	314.05	673.25
合计	1,017.98	323.68	694.30

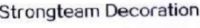
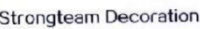
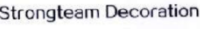
2、商标

截至报告期末，发行人在中国境内有35项注册完成并取得注册证书的商标，具体为：

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
1		7695352	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；水龙头；冷热柔巾机；消毒设备；电热窗帘；浴室装置	2011/03/07- 2021/03/06
2		7695364	第 19 类：石头、混凝土或大理石艺术品；石膏	2011/07/07- 2021/07/06
3		7695372	第 20 类：非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；门的非金属附件	2010/12/14- 2020/12/13
4		8192281	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修；保险柜的保养与修理；喷涂服务；浴室设备的安装和修理；家具制造（修理）；娱乐体育设备的安装和修理	2011/07/14- 2021/07/13
5		8192296	第 42 类：质量检测；化妆品研究；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2011/10/14- 2021/10/13
6		10114102	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；水龙头；冷热柔巾机；消毒设备；电热窗帘；浴室装置	2012/12/21- 2022/12/20

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
7		10114101	第 19 类：大理石；水泥；瓷砖；柏油；非金属建筑物；非金属建筑材料；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石头；混凝土或大理石艺术品；石膏	2012/12/21- 2022/12/20
8		10114100	第 20 类：家具；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；门的非金属附件；家具门；家具用非金属附件	2012/12/21- 2022/12/20
9		10114104	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修；保险柜的保养和修理；喷涂服务；浴室设备的安装和修理；家具制造（修理）；娱乐体育设备的安装和修理	2012/12/21- 2022/12/20
10		10114103	第 42 类：工程；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2012/12/21- 2022/12/20
11		10114097	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；水龙头；冷热柔巾机；消毒设备；电热窗帘；浴室装置	2012/12/21- 2022/12/20
12		10114116	第 19 类：大理石；水泥；柏油；非金属建筑物；非金属建筑材料；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石头、混凝土或大理石艺术品；石膏	2013/01/07- 2023/01/06
13		10114115	第 20 类：家具；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；门的非金属附件；家具门；家具用非金属附件	2012/12/21- 2022/12/20
14		10114099	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；电器设备的安装和修理；防盗报警系统的安装与维修；保险柜的保养和修理；喷涂服务；浴室设备的安装和修理；家具制造（修理）；娱乐体育设备的安装和修理	2012/12/21- 2022/12/20

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
15		10114098	第 42 类：质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；艺术品鉴定；无形资产评估	2013/01/07- 2023/01/06
16	Strongteam	17306011	第 42 类：工程学；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2016/08/14- 2026/08/13
17	Strongteam	17306907	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；龙头；冷热柔巾机；消毒设备；电热窗帘；浴室装置	2016/08/14- 2026/08/13
18	Strongteam	17306908	第 19 类：大理石；水泥；柏油；非金属建筑物；非金属建筑材料；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石头、混凝土或大理石艺术品；石膏	2016/08/14- 2026/08/13
19		17306910	第 42 类：工程学；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2016/08/14- 2026/08/13
20		17306911	第 42 类：工程学；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2016/08/14- 2026/08/13
21		17306004	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；浴室设备的安装和修理；电器的安装和修理；保险柜的保养和修理；喷涂服务；家具修复；防盗报警系统的安装与修理；娱乐体育设备的安装和修理	2016/09/07- 2026/09/06
22		17306005	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；浴室设备的安装和修理；电器的安装和修理；保险柜的保养和修理；喷涂服务；家具修复；防盗报警系统的安装与修理；娱乐体育设备的安装和修理	2016/09/07- 2026/09/06

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
23		17306006	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；电器的安装和修理；浴室设备的安装和修理；保险柜的保养和修理；喷涂服务；家具修复；防盗报警系统的安装与修理；娱乐体育设备的安装和修理	2016/09/07- 2026/09/06
24		17306007	第 19 类：大理石；石膏；水泥；瓷砖；柏油；非金属建筑材料；非金属建筑物；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石、混凝土或大理石艺术品	2016/09/07- 2026/09/06
25		17306008	第 19 类：大理石；石膏；水泥；瓷砖；柏油；非金属建筑材料；非金属建筑物；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石、混凝土或大理石艺术品	2016/09/07- 2026/09/06
26		17306009	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；龙头；冷热柔巾机；浴室装置；消毒设备；电热窗帘	2016/09/07- 2026/09/06
27		17306010	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；龙头；冷热柔巾机；浴室装置；消毒设备；电热窗帘	2016/09/07- 2026/09/06
28		17306902	第 42 类：工程学；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2016/09/07- 2026/09/06
29		17306903	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；浴室设备的安装和修理；电器的安装和修理；保险柜的保养和修理；喷涂服务；家具修复；防盗报警系统的安装与修理；娱乐体育设备的安装和修理	2016/09/07- 2026/09/06
30		17306905	第 19 类：大理石；石膏；水泥；瓷砖；柏油；非金属建筑材料；非金属建筑物；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石、混凝土或大理石艺术品	2016/09/07- 2026/09/06
31		17306906	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；龙头；冷热柔巾机；浴室装置；消毒设备；电热窗帘	2016/09/07- 2026/09/06

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
32		17306002	第 20 类：窗用非金属附件；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；家具用非金属附件；门用非金属附件	2016/10/21- 2026/10/20
33		17306003	第 20 类：窗用非金属附件；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；家具用非金属附件；门用非金属附件	2016/10/21- 2026/10/20
34		17306904	第 20 类：窗用非金属附件；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；家具用非金属附件；门用非金属附件	2016/10/21- 2026/10/20
35		17306909	第 20 类：窗用非金属附件；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；家具用非金属附件；门用非金属附件	2016/10/21- 2026/10/20

上表第3项7695372号第20类商标原使用内容为“家具；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；门的非金属附件；家具门；家具用非金属附件”，由于在“1.家具；2.家具门；3.家具用非金属附件”商品部分的注册因三年未使用，被国家知识产权局决定撤销，截止本招股意向书摘要签署日，国家知识产权局已重新核发第7695372号商标的商标注册证书。根据公司书面确认，该等撤销注册商品公司主营业务领域产品，为防御类注册商标，撤销原第7695372号第20类商标在该等商品上的注册对公司生产经营不存在重大不利影响。

3、专利情况

截至报告期末，公司拥有的专利情况如下：

序号	名称	专利号	专利类型	申请日	有效期	取得方式
1	一种防漏水龙头	2011204063463	实用新型	2011/10/24	10 年	受让取得
2	一种三维可调整式机架	2012200032210	实用新型	2012/01/06	10 年	受让取得
3	一种射流下水管道清洗剂	2012202712914	实用新型	2012/06/11	10 年	受让取得
4	一种地板芯板切槽机构夹持装置	2015107002163	发明专利	2015/10/26	20 年	受让取得
5	建筑墙面沟缝枪	2016103316325	发明专利	2016/05/18	20 年	受让取得
6	一种墙面装修刷漆装置	2016104538402	发明专利	2016/06/22	20 年	受让取得
7	一种室内装修板	2017203197044	实用新型	2017/03/29	10 年	受让取得
8	一种室内装修用的喷漆装置	2017209509514	实用新型	2017/08/01	10 年	受让取得
9	一种多功能室内装修折叠梯	2017211296145	实用新型	2017/09/05	10 年	受让取得
10	一种建筑垃圾回收装置	2017213996749	实用新型	2017/10/27	10 年	受让取得
11	一种室内节能环保装修设备	2017214926480	实用新型	2017/11/07	10 年	受让取得
12	一种室内空气除尘装置	2017215795782	实用新型	2017/11/23	10 年	受让取得
13	一种蓄能发光工地安全指示牌	2018211185842	实用新型	2018/07/13	10 年	原始取得
14	一种低频声子隔音板	2018211186065	实用新型	2018/07/13	10 年	原始取得
15	一种超高天花板反支撑吊杆	2018211221054	实用新型	2018/07/13	10 年	原始取得
16	一种纳米负离子粉环保口罩	201821116487X	实用新型	2018/07/13	10 年	原始取得

4、软件著作权

截至报告期末，公司拥有的软件著作权情况如下：

序号	名称	证书号	登记日期
1	中天项目日志查询维护系统 V1.0	软著登字第 1372525 号	2016/07/26
2	中天项目文件跟踪系统 V1.0	软著登字第 1372522 号	2016/07/26
3	中天自动周报统计分析系统 V1.0	软著登字第 1372348 号	2016/07/26
4	中天工程物料管理系统 V1.0	软著登字第 1374672 号	2016/07/27

序号	名称	证书号	登记日期
5	中天工程质量管理体系 V1.0	软著登字第 1374412 号	2016/07/27
6	中天工艺流程管理系统 V1.0	软著登字第 1374484 号	2016/07/27
7	中天项目策划系统 V1.0	软著登字第 1374538 号	2016/07/27
8	中天工程进度管理系统 V1.0	软著登字第 1381052 号	2016/08/02
9	中天项目关键点管理系统 V1.0	软著登字第 1380012 号	2016/08/02
10	中天人员信息管理系统 V1.0	软著登字第 1394645 号	2016/08/12
11	中天岗位设置管理系统 V1.0	软著登字第 1401147 号	2016/08/17
12	中天权限管理系统 V1.0	软著登字第 1401542 号	2016/08/17
13	中天部门管理系统 V1.0	软著登字第 1401215 号	2016/08/17
14	中天全局管理系统 V1.0	软著登字第 1401220 号	2016/08/17
15	中天分配部门岗位管理系统 V1.0	软著登字第 1401139 号	2016/08/17
16	中天员工信息管理系统 V1.0	软著登字第 1410529 号	2016/08/24
17	中天通信应用管理系统 V1.0	软著登字第 1410570 号	2016/08/24

（三）重要资质证书

发行人从事为国内大型房地产商提供住宅批量精装修业务需取得建筑企业资质、工程设计资质及安全生产许可。发行人已获得上述资质证书及许可证书，具体情况如下：

证书名称	资质等级/ 许可范围	发证机构	证照号码	取得方式	有效期	对生产经营的影响	重要程度
《建筑业企业资质证书》	建筑装饰装修工程专业承包壹级	广东省住房和城乡建设厅	D244011774	自行申请	2015/12/13-2020/12/13	从事装饰装修施工业务的必要资质	非常重要
《工程设计资质证书》	建筑装饰工程设计专项乙级	广东省住房和城乡建设厅	A244019850	自行申请	2015/6/11-2020/6/11	从事工程设计的必要资质	重要
《安全生产许可证》	许可范围：建筑施工	广东省住房和城乡建设厅	（粤）JZ 安许证字[2017]022366 延	自行申请	2017/9/22-2020/9/22	从事建筑施工活动必备的证书	非常重要

公司现持有建筑装饰工程专业承包最高等级证书，资质为“建筑装饰装修工程专业承包壹级”；以及持有“建筑装饰工程设计专项乙级”的设计资质。公司经营业务不存在超资质经营的问题。

综上，根据我国目前法律、法规及相关行业规定，发行人已获得生产经营所需的资质，该等资质和许可目前在合法有效期内，不存在未获得相关资质而开展业务之情形。报告期内，公司不存在因经营资质不齐全而受到重大行政处罚的情况。

六、同业竞争和关联交易

（一）同业竞争

1、同业竞争情况说明

截至本招股意向书摘要签署日，本公司控股股东中天健持有公司 4,400 万股股份，占公司总股本的 38.75%。中天健的经营范围为“投资兴办实业（具体项目另行申报）；经济信息咨询；企业管理咨询（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）”。中天健除持有本公司 38.75%股份外，另出资 500 万持有深圳市苏商会投资有限公司 10%股份，深圳市苏商会投资有限公司的经营范围包括“投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资文化产业、科技产业、酒店业、餐饮业；投资管理（不含限制项目）；投资咨询（不含限制项目）；投资顾问（不含限制项目）；对未上市企业进行股权投资；开展股权投资和企业上市咨询业务；信息咨询（不含限制项目）；房地产开发经营；自有物业租赁及物业管理”。中天健、深圳市苏商会投资有限公司均未从事与发行人相同或相似的业务，故公司的控股股东中天健不存在与发行人同业竞争的情形。

截至本招股意向书摘要签署日，本公司的实际控制人乔荣健先生除控制本公司及公司股东中天健、天人合一、顺其自然外，未投资控制其他企业或在除发行人、中天健、天人合一、顺其自然以外的其他企业任职。中天健、天人合一、顺其自然的主营业务为对外投资，均未从事与发行人相同或相似的业务，故公司的实际控制人乔荣健不存在与发行人同业竞争的情形。

2、避免同业竞争的措施

为避免与公司发生同业竞争，公司实际控制人乔荣健向公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1、本人确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。

2、本人在持有发行人股份期间，本人及本人直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。

3、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

公司控股股东中天健向公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1、本公司确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。

2、本公司在持有发行人股份期间，本公司及本公司直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。

3、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

（二）关联交易

1、经常性关联交易

报告期内，本公司经常性关联交易主要为关键管理人员薪酬。

2017年、2018年及2019年，公司董事、监事及高级管理人员的薪酬总额分别为713.79万元、805.02万元及1,229.12万元。

2、偶发性关联交易

（1）关联担保

报告期内，公司实际控制人及其配偶、公司其他主要自然人股东为公司提供担保的具体情况如下：

担保人	担保权人/ 授信合同	主债权合同	担保限额 (万元)	担保 方式	担保期限	是否履 行完毕
乔荣健、曹秀萍	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	借 2019 普 32407 罗湖	3,000.00	保证担保	合同项下单笔授信业务起始日起至该笔债务履行期限/展期期限届满后三年止	否
乔荣健、曹秀萍	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	借 2019 综 32407 罗湖	5,500.00	保证担保	合同项下单笔授信业务起始日起至该笔债务履行期限/展期期限届满或提前到期日后三年止	否
乔荣健	中国银行股份有限公司深圳福田支行	2019 圳中银福 额协字第 1000027 号	13,000	保证担保	主债权发生期间届满之日起两年	否
乔荣健、曹秀萍	招商银行股份有限公司深圳分行	755XY201900 5803	15,000	保证担保	主债权项下每笔贷款或其他融资或银行受让的应收账款债权到期日或每笔垫款的垫款日另加三年	否
乔荣健、曹秀萍	宁波银行股份有限公司深圳分行	约定业务发生期间内债务人办理的各项业务实际形成的债权	10,000	保证担保	担保期限为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年	否
乔荣健	宁波银行股份有限公司深圳分行	约定业务发生期间内债务人办理的各项业务实际形成的债权	8,000	保证担保	主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年	是
乔荣健	中国银行股份有限公司深圳福田支行	2018 圳中银福 额协字第 1000048 号	12,000	保证担保	主债权发生期间届满之日起两年	是
乔荣健	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	借 2017 综 07226 罗湖	10,000	保证担保	单笔授信业务起始日至该笔债务履行期限届满日后两年	是
乔荣健、曹秀萍	招商银行股份有限公司深圳分行	755XY201700 1511	10,000	保证担保	抵押合同生效日（2017 年 6 月 27 日）至授信协议项下每笔贷款或其他融资到期日或每笔垫款垫款日	是

担保人	担保权人/ 授信合同	主债权合同	担保限额 (万元)	担保 方式	担保期限	是否履 行完毕
乔荣健、张安	招商银行股份有限公司深圳分行	755XY2017001511	10,000	抵押担保	抵押合同生效日（2017年6月27日）至授信协议项下授信债权诉讼时效届满的期间	是
乔荣健	中国银行股份有限公司深圳福田支行	2017 圳中银福额协字第 0000022 号	12,000	保证担保	主债权发生期间届满之日起两年	是
乔荣健	中国银行股份有限公司深圳福田支行	2016 年圳中银福额协字第 0000074 号	4,000	保证担保	主债权发生期间届满之日（2017 年 2 月 10 日）起两年	是
乔荣健、曹秀萍	招商银行股份有限公司深圳车公庙支行	2015 年东字第 0015383069 号	8,000	保证担保	担保书生效日（2015 年 9 月 16 日）起至授信协议项下每笔贷款或其他融资或招商银行受让的应收账款到期或每笔垫款的垫款日起二年	是
乔荣健、张安	招商银行股份有限公司深圳车公庙支行	2015 年东字第 0015383069 号	8,000	抵押担保	合同生效之日（2015 年 9 月 16 日）至授信协议项下授信债权诉讼时效届满的期间	是
乔荣健	中国银行股份有限公司深圳福田支行	2015 圳中银福额协字第 0000072 号	3,000	保证担保	主债权发生期间届满之日起两年	是
乔荣健	中国银行股份有限公司深圳福田支行	2014 年圳中银福固借字第 0000008 号	3,961	保证担保	主债权的清偿期届满之日（2022 年 1 月 22 日）起两年，如主债权为分期清偿，则担保期间为自合同生效之日（2014 年 1 月 22 日）起至最后一期债务履行期届满之日后两年	否

注：曹秀萍系公司实际控制人乔荣健的配偶。

（2）共同投资有为网络

2017 年上半年，公司与股东张安及其他非关联方投资人共同对北京有为网络科技有限公司进行增资。其中，公司以 25 万元认购有为网络 1.375%股权、股东张安以 50 万元认购有为网络 2.75%股权。

2018年4月，发行人与有为网络及其控股股东闵辰羽及其他非关联方签署《股权回购协议》，约定由闵辰羽以25万元回购发行人所持有为网络1.375%的股权。2018年5月，发行人已相应收到25万元回购款项。

3、关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

整体而言，公司关联交易金额较小，关联交易对公司财务状况和经营成果不构成重大影响。

（三）发行人报告期内关联交易所履行的程序及独立董事意见

1、报告期内关联交易所履行的程序

公司报告期内的关联交易根据《公司章程》及相关规定履行了相关审批程序，有关关联董事和关联股东在决策时予以了回避。

发行人上述关联交易已分别由发行人第二届董事会第二次会议、2016年第二次临时股东大会、2016年年度股东大会、2017年年度股东大会、2018年年度股东大会审议通过，该等关联交易并未损害发行人或其他非关联方股东的利益。

2、独立董事对关联交易发表的意见

就发行人报告期内发生的关联交易，公司独立董事认为：该等关联交易内容真实，不存在损害公司及其他股东特别是小股东利益的情形，公司已建立了完善的关联交易决策制度，保证了关联交易履行相关程序，关联交易公允。

七、发行人董事、监事、高级管理人员

（一）董事、监事、高级管理人员任职情况

姓名	职务	性别	出生年份	任期起止日期	经历
乔荣健	董事长	男	1970	2019年11月1日至2022年10月31日	1992年毕业于东南大学土木工程系工业与民用建筑专业，获得学士学位，2012年获得长江商学院EMBA学位。乔先生具有注册一级建造师、注册造价工程师执业资格和高级工程师、经济师职称，获聘深圳市装饰行业协会专家，现任本公司董事长。乔先生于1992年至2000年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），历任项目监理、部门助理经理、项目副经理、部门副经理、部门经理等职务；乔先生于2000年创

姓名	职务	性别	出生年份	任期起止日期	经历
					立本公司并一直工作至今。乔先生在工程管理、建筑装饰行业具有超过 20 年的丰富经验
张安	董事、总经理	男	1969	董事任职期间： 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日	1992 年毕业于浙江大学土木工程系工业与民用建筑专业，获得学士学位，2014 年获得中欧国际工商学院 EMBA 学位。张先生具有注册一级建造师执业资格和高级工程师、经济师职称，获聘深圳市装饰行业协会专家，现任本公司董事、总经理。张先生于 1992 年至 1999 年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），历任项目监理、部门助理经理、项目副经理、部门副经理、部门经理等职务；1999 年至 2000 年，张先生供职于深圳市中海建设监理有限公司，任副总经理；2000 年至 2001 年，张先生供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），任董事、副总工程师；张先生于 2001 年加入本公司并一直工作至今。张先生在工程管理、建筑装饰行业具有超过 20 年的丰富经验，并从 1996 年开始为多家房地产公司提供专业培训
毛爱军	董事、董事会秘书、财务负责人	女	1971	董事任期： 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日	中南财经大学（现中南财经政法大学）本科学历。毛女士具有注册会计师、注册税务师资格以及高级会计师职称，现任本公司董事、董事会秘书、财务负责人。毛女士于 2007 年至 2011 年供职于深圳市越众投资控股有限公司，任审计法务部副总监。毛女士于 2011 年 4 月加入本公司并一直工作至今
杨岚	独立董事	女	1969	2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日	硕士研究生学历，注册会计师、注册税务师、注册评估师，现任本公司独立董事。杨女士于 1990 年 7 月至 1994 年 7 月任贵阳市审计局科员；1994 年 8 月至 2000 年 1 月，杨女士担任珠海立信会计师事务所任合伙人；2000 年 1 月至 2007 年 5 月，杨女士任上海立信长江会计师事务所珠海分所副所长；2007 年 6 月至 2010 年 8 月，杨女士任广东立信长江会计师事务所有限公司所长；2010 年 8 月至 2014 年 12 月，杨女士任天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所高级经理；2015 年 1 月至 2016 年 3 月，杨女士担任广州证券创新投资管理有限公司财务总监；2016 年 3 月至今，杨女士担任广州荣邦信息技术有限公司董事兼总经理。杨女士自 2013 年 11 月至今担任本公司独立董事
汪晓东	独立董事	男	1971	2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日	1992 年毕业于复旦大学材料科学系材料化学专业，获得学士学位，1995 年从中山大学获得硕士学位。汪先生取得了中华人民共和国律师执业证和专利代理人执业证，并具有经济师资格和职称，现任本公司独立董事。汪先生于 1995 年至 2000 年供职于广东省科技咨询服务中心，任中心主任助理，并于 1997 年至 2000 年兼任中心办公室主任和中心下属天河实业公司总经理；2000 年至 2003

姓名	职务	性别	出生年份	任期起止日期	经历
					年，汪先生供职于信利律师事务所广州分所，担任律师；2003年至今，汪先生供职于广东信利盛达律师事务所(后因被吸收合并更名为广东广信君达律师事务所)，担任律师、合伙人。汪先生自2013年11月至今担任本公司独立董事
郭年明	监事会主席	男	1965	2019年11月1日至2022年10月31日	1988年毕业于浙江大学材料科学与工程系，获得学士学位，1993年毕业于浙江大学管理工程系，获硕士学位，具有高级经济师职称，现任本公司监事会主席。郭先生于2008年至2009年供职于中国人寿保险股份有限公司深圳区域审计中心，任综合部经理；2009年至2013年，郭先生供职于中国人寿保险股份有限公司深圳基建办公室，任高级经理；2013年至今，郭先生供职于中国人寿保险股份有限公司深圳区域审计中心，任综合计划处高级经理。郭先生自2013年11月至今担任本公司监事会主席
熊伟	监事	男	1974	2019年11月1日至2022年10月31日	中欧国际工商学院EMBA、中南财经大学（现中南财经政法大学）管理学硕士，现任本公司监事。熊先生于1999年1月至2003年3月供职于华为技术有限公司，任办事处系统部副主任；2003年4月至2008年3月，熊先生供职于深圳市科皓信息技术有限公司，任执行董事、常务副总经理；2008年4月至2009年3月，熊先生供职于深圳市麦瑞投资管理有限公司，任高级投资经理；2009年4月至2009年10月，熊先生供职于深圳市力合创业投资有限公司，任高级投资经理；2009年11月至2016年1月，熊先生供职于深圳市达晨创业投资有限公司，曾任合伙人；2016年2月至今，熊先生供职于深圳白杨投资管理有限公司，任执行董事兼总经理。熊先生自2013年11月至今担任本公司监事
王建华	监事	女	1979	2019年11月1日至2022年10月31日	王女士于2000年至2002年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），任装饰部职员；王女士于2003年加入本公司并工作至今，历任财务出纳兼办公室职员、综合服务部经理、行政人事部经理、行政事务部经理、人力资源部经理等职务

发行人现有核心技术人员6名，具体情况如下：

乔荣健：现任董事长，参见上述董事、监事、高级管理人员任职情况。

张安：现任董事、总经理，参见上述董事、监事、高级管理人员任职情况。

甄方华，男，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，2000年毕业于华中科技大学电气工程及其自动化专业，获得学士学位，现任本公司区域中心总

经理。甄先生具有工程师职称，注册一级建造师资格。甄先生于 2000 年至 2001 年供职于昆明炎黄工程建筑有限公司，任技术员；甄先生于 2003 年至 2008 年，任本公司项目经理；2008 年至 2010 年甄先生离开本公司自主创业；2011 年至今，任本公司区域中心总经理。

毕强先生，男，1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，2004 年毕业于东南大学土木工程专业，获得学士学位，现任本公司市场营销总监。毕先生具有工程师职称，注册一级建造师、注册造价工程师资格。毕先生于 2004 年加入本公司并工作至今，历任项目经理、片区总经理等职务。

彭思贵，男，1987 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，2010 年毕业于重庆大学建筑工程系，获得学士学位，现任本公司区域中心副总经理。彭先生具有工程师职称，注册一级建造师资格。彭先生于 2010 年加入本公司并工作至今，历任项目经理、部门副经理、区域副总经理等职务。

李东先生，男，1987 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，2010 年毕业于重庆大学工程管理系，获得学士学位，现任本公司区域中心副总经理。李先生具有工程师职称。李先生于 2010 年加入本公司并工作至今，历任项目经理、商务管理部副经理、成本总监、区域中心副总经理等职务。

（二）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况

截至本招股意向书摘要签署之日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员主要兼职情况如下：

姓名	在发行人职务	在其他单位的任职	其他单位与发行人的关联关系
乔荣健	董事长	中天健执行董事、总经理	发行人控股股东
		天人合一执行事务合伙人	发行人股东
		顺其自然执行事务合伙人	发行人股东
张安	董事、总经理	中天安执行董事、总经理	发行人股东
杨岚	独立董事	广东立信嘉州会计师事务所有限公司董事	关联自然人担任董事的企业
		广州荣邦顺商业保理有限公司副总经理	关联自然人担任副总经理的企业
		广州荣邦顺融资租赁有限公司董事兼总经理	关联自然人担任董事兼总经理的企业

姓名	在发行人职务	在其他单位的任职	其他单位与发行人的关联关系
		珠海横琴诺曼地股权投资基金管理有限公司执行董事、经理	关联自然人担任执行董事、经理的企业
		珠海北山力禾文化产业投资股份有限公司监事会主席	无关联
		天津宝成机械制造股份有限公司独立董事	关联自然人担任独立董事的企业
		华东医药股份有限公司独立董事	关联自然人担任独立董事的企业
		深圳中华自行车（集团）股份有限公司独立董事	关联自然人担任独立董事的企业
		广州掌税云信息科技有限公司副董事长	关联自然人担任副董事长的企业
		广东利银信息科技有限公司执行董事兼总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		广州荣邦信息技术有限公司董事兼总经理	关联自然人担任董事兼总经理的企业
		荣邦科技有限公司董事	关联自然人担任董事的企业
		珠海中广信税务师事务所有限公司执行董事兼总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		珠海横琴荣顺投资有限公司执行董事	关联自然人担任执行董事的企业
汪晓东	独立董事	广东广信君达律师事务所合伙人	无关联
郭年明	监事会主席	中国人寿保险股份有限公司深圳区域审计中心综合计划处高级经理	无关联
熊伟	监事	深圳木华黎股权投资企业（有限合伙）执行事务合伙人委派代表	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		深圳博尔术投资有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		深圳铁木真投资咨询有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		深圳哲别投资咨询企业（有限合伙）执行事务合伙人委派代表	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		深圳市千乘资本控股有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		深圳白杨投资管理有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		深圳阿甘资本管理有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙）执行事务合伙人委派代表	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙）执行事务合伙人委派代表	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		深圳市慧悦成长投资基金企业（有限合伙）执行事务合伙人委派代表	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		深圳市慧嘉成长投资基金企业（有限合伙）执行事务合伙人	关联自然人担任执行事务合伙人的企业

姓名	在发行人职务	在其他单位的任职	其他单位与发行人的关联关系
		深圳市木华黎投资咨询企业（有限合伙）执行事务合伙人	关联自然人担任执行事务合伙人的企业
		上海数策软件股份有限公司董事	关联自然人担任董事的企业
		深圳壹秘科技有限公司董事	关联自然人担任董事的企业
		西藏阿甘创业投资管理有限责任公司执行董事兼总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		西藏木棉创业投资管理有限责任公司执行董事兼总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		深圳鹏锐信息技术股份有限公司董事	关联自然人担任董事的企业

除上述已披露的任职外，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员无其他兼职情况。

（三）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员薪酬情况

2019 年度，本公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员从本公司共领取薪酬及津贴 2,095.69 万元，具体情况如下：

薪酬及津贴范围	人数（人）
0-20 万	4
20-100 万	1
100-200 万	2
200-300 万	1
300-400 万	3
400-500 万	1

本公司内部董事、职工代表监事、高级管理人员和核心技术人员除在本公司领取薪酬外，没有享受其他待遇和退休金计划。本公司独立董事和外部监事除在本公司领取津贴外，不享有本公司其他福利待遇。

（四）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股情况

1、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员持股情况

（1）直接持股情况

截至本招股意向书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属直接持有公司股票情况如下：

姓名	职务或亲属关系	直接持有本公司股权比例
乔荣健	董事长	10.64%

姓名	职务或亲属关系	直接持有本公司股权比例
张安	董事、总经理	8.77%

(2) 间接持股情况

截至本招股意向书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属间接持有公司股票情况如下：

姓名	职务或亲属关系	通过以下企业间接持有本公司股权	间接持有本公司股权比例
乔荣健	董事长	中天健	38.75%
		天人合一	1.61%
		顺其自然	0.11%
张安	董事、总经理	中天安	31.70%
毛爱军	董事、董事会秘书、财务负责人	天人合一	0.29%
		顺其自然	0.18%
王建华	职工代表监事	天人合一	0.16%
		顺其自然	0.07%
甄方华	区域中心总经理	天人合一	0.13%
		顺其自然	0.26%
毕强	市场营销总监	天人合一	0.29%
		顺其自然	0.22%
彭思贵	区域中心副总经理	天人合一	0.11%
		顺其自然	0.04%
李东	区域中心副总经理	天人合一	0.09%
		顺其自然	0.04%

除上述情况外，本公司不存在董事、监事、高级管理人员与核心技术人员间接持有本公司股份的情况，亦不存在其近亲属间接或直接持有本公司股份的情况。

2、报告期股权变动、质押或冻结情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及其近亲属持股变动情况如下表：

1、直接持股变动情况

单位：万股

姓名	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	持股数	比例	持股数	比例	持股数	比例
乔荣健	1,208.00	10.64%	1,208.00	10.64%	1,208.00	10.64%

张安	996.00	8.77%	996.00	8.77%	996.00	8.77%
----	--------	-------	--------	-------	--------	-------

2、间接持股变动情况

单位：万股

姓名	间接持股主体	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
		持股数	比例	持股数	比例	持股数	比例
乔荣健	中天健、天人合一、顺其自然	4,595.20	40.47%	4,593.20	40.45%	4,591.20	40.43%
张安	中天安	3,600.00	31.70%	3,600.00	31.70%	3,600.00	31.70%
毛爱军	天人合一、顺其自然	53.00	0.47%	53.00	0.47%	53.00	0.47%
王建华	天人合一、顺其自然	26.00	0.23%	26.00	0.23%	26.00	0.23%
甄方华	天人合一、顺其自然	45.00	0.40%	45.00	0.40%	45.00	0.40%
毕强	天人合一、顺其自然	58.00	0.51%	58.00	0.51%	58.00	0.51%
彭思贵	天人合一、顺其自然	17.00	0.15%	17.00	0.15%	17.00	0.15%
李东	天人合一、顺其自然	15.00	0.13%	15.00	0.13%	15.00	0.13%

截至本招股意向书摘要签署日，上述董事、监事、高级管理人员和核心技术人员所持本公司股份均未被质押或冻结，亦不存在其他有争议的情况。

除上述股份外，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及其近亲属均未以其他方式直接或间接持有本公司股份。

八、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

中天健现直接持有发行人4,400万股股份（占发行人总股本的38.7494%），系发行人第一大股东。中天健持有股份比例虽然不足50%，但因发行人其他股东持股比例较为分散，中天健依其持有的股份所享有的表决权已可对股东大会的决议产生重大影响，系发行人的控股股东。

乔荣健先生直接持有发行人1,208万股股份（占发行人总股本的10.6385%），通过其100%持股的中天健间接持有发行人4,400万股股份（占发行人总股本的38.7494%），并分别通过担任天人合一的普通合伙人而控制其持有的发行人800万股股份（占发行人总股本的7.0454%）的表决权、通过担任顺其自然的普通合伙人而控制其持有的发行人351万股股份（占发行人总股本的3.0911%）的表决权。乔荣健先生通过直接及间接持股合计控制发行人6,759万股股份（占发行人总股本的59.5244%）的表决权，在报告期内始终可支配发行人总股本半数以上的股份表决权，系发行人的实际控制人。乔荣健先生现任本公司董事长。

九、发行人财务会计信息

本公司聘请安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)依据中国注册会计师审计准则，对公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2018 年度和 2019 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计。安永出具了标准无保留意见的审计报告（安永华明（2020）审字第 61266367_A01 号），审计意见如下：公司上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳中天精装股份有限公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的经营成果和现金流量。

如无特殊说明，以下引用的财务数据均引自经审计的财务报表及附注。

（一）报告期内的主要财务报表

1、资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	9,118.52	5,064.66	7,398.11
可供出售金融资产	-	15,000.00	5,000.00
交易性金融资产	20,261.42	-	-
应收票据	-	1,317.68	436.34
应收账款	-	61,354.59	47,937.68
应收款项融资	105,152.95	-	-
预付款项	421.58	473.93	216.96
其他应收款	7,333.27	5,575.06	3,842.50
存货	38,041.77	30,572.87	16,317.12
其他流动资产	125.36	158.34	48.89
流动资产合计	180,454.87	119,517.12	81,197.61
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	25.00
长期应收款	974.96	581.90	506.42
投资性房地产	812.10	487.95	516.57

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
固定资产	8,552.41	9,446.35	10,814.05
无形资产	694.30	653.70	591.95
递延所得税资产	3,673.64	2,437.01	3,454.83
其他非流动资产	4,602.64	3,698.59	5,134.89
非流动资产合计	19,310.05	17,305.51	21,043.70
资产总计	199,764.92	136,822.63	102,241.31
流动负债：			
短期借款	11,496.37	12,198.31	9,357.34
应付票据	1,692.18	-	-
应付账款	82,015.03	50,682.19	31,065.79
预收款项	13,329.75	6,727.70	2,348.63
应付职工薪酬	10,660.19	6,686.61	5,751.62
应交税费	2,420.35	502.61	1,238.10
其他应付款	1,284.21	1,445.25	816.12
一年内到期的非流动负债	495.12	495.12	495.12
其他流动负债	3,455.90	1,827.17	998.31
流动负债合计	126,849.10	80,564.97	52,071.03
非流动负债：			
长期借款	536.42	1,031.54	1,526.66
递延收益	174.27	186.41	198.54
递延所得税负债	159.67	64.68	1.90
非流动负债合计	870.36	1,282.63	1,727.10
负债合计	127,719.46	81,847.60	53,798.14
股东权益：			
股本	11,355.00	11,355.00	11,355.00
资本公积	7,514.44	7,514.44	7,514.44
专项储备	234.17	369.31	667.92
其他综合收益	-1,191.35	-	-
盈余公积	6,636.96	4,804.62	3,809.07
未分配利润	47,496.24	30,931.67	25,096.73
股东权益合计	72,045.46	54,975.04	48,443.17
负债和股东权益总计	199,764.92	136,822.63	102,241.31

2、利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	233,962.96	136,297.30	93,944.38
减：营业成本	196,304.96	113,981.17	77,030.66
税金及附加	1,320.28	690.73	488.51
销售费用	1,869.17	1,414.95	865.32
管理费用	7,825.56	4,471.00	4,183.31
研发费用	819.13	719.31	555.94
财务费用	1,053.81	1,043.16	876.65
其中：利息费用	645.13	616.13	379.40
利息收入	-34.58	-41.32	-20.53
加：其他收益	295.33	172.45	203.94
投资收益	178.47	246.80	46.18
公允价值变动收益	61.42	-	-
信用减值损失	-4,044.46	-	-
资产减值损失	-102.20	-2,219.64	161.28
资产处置收益	67.93	744.53	100.78
二、营业利润	21,226.54	12,921.12	10,456.19
加：营业外收入	7.07	5.77	120.00
减：营业外支出	10.41	-	24.26
三、利润总额	21,223.19	12,926.89	10,551.94
减：所得税费用	2,899.79	2,971.41	2,537.02
四、净利润	18,323.40	9,955.49	8,014.92
五、综合收益总额	17,694.12	9,955.49	8,014.92
六、每股收益			
基本每股收益（元/股）	1.61	0.88	0.71
稀释每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用

3、现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	198,296.93	120,358.98	94,131.36

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到的其他与经营活动有关的现金	5,806.99	4,886.74	3,458.98
经营活动现金流入小计	204,103.92	125,245.72	97,590.34
购买商品、接受劳务支付的现金	142,284.85	84,886.19	69,979.76
支付给职工以及为职工支付的现金	22,974.50	15,692.35	12,829.52
支付的各项税费	11,698.43	6,726.56	6,964.55
支付的其他与经营活动有关的现金	9,983.31	8,337.02	4,680.08
经营活动现金流出小计	186,941.10	115,642.12	94,453.91
经营活动产生的现金流量净额	17,162.82	9,603.60	3,136.43
二、投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,084.87	4,542.24	1,836.51
取得投资收益收到的现金	276.54	171.72	43.10
投资活动现金流入小计	1,361.41	4,713.96	1,879.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,143.08	966.77	1,460.46
可供出售金融资产/交易性金融资产的净增加额	5,200.00	9,975.00	984.00
投资活动现金流出小计	6,343.08	10,941.77	2,444.46
投资活动产生的现金流量净额	-4,981.67	-6,227.81	-564.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款所收到的现金	4,679.70	9,598.31	9,520.67
筹资活动现金流入小计	4,679.70	9,598.31	9,520.67
偿还债务支付的现金	13,095.12	11,515.12	5,975.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	636.28	3,661.37	2,674.39
支付的其他与筹资活动有关的现金	66.95	23.25	51.75
筹资活动现金流出小计	13,798.34	15,199.74	8,701.26
筹资活动产生的现金流量净额	-9,118.64	-5,601.43	819.41
四、现金及现金等价物净增加额	3,062.51	-2,225.64	3,390.99
加：年/期初现金及现金等价物余额	4,782.27	7,007.91	3,616.92
五、年/期末现金及现金等价物余额	7,844.77	4,782.27	7,007.91

（二）报告期内非经常性损益的情况

根据经注册会计师核验的非经常性损益明细表，公司报告期内各期非经常性

损益具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
固定资产和无形资产处置损益	45.98	464.46	53.35
其他非流动资产处置损益	21.95	280.07	47.43
计入当期损益的政府补助	307.75	172.45	383.17
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3.35	5.77	-24.26
可供出售金融资产在持有期内取得的投资收益	-	98.08	23.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	148.72	23.19
处置交易性金融资产取得的投资收益	178.47	-	-
交易性金融资产公允价值变动	61.42	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	25.20	421.66
非经常性损益合计	612.22	1,194.75	927.53
所得税影响数	-91.83	-179.21	-231.88
非经常性损益净影响额	520.38	1,015.54	695.65

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43 号）的规定执行。报告期内，本公司非经常性损益主要为固定资产和无形资产处置损益、其他非流动资产处置损益、计入当期损益的政府补助、处置可供出售金融资产及交易性金融资产取得的投资收益。报告期内各期内非经常性损益净额与当期净利润相比均较小。

（三）报告期内主要财务指标

1、基本指标

报告期内，本公司基本财务指标如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.42	1.48	1.56
速动比率（倍）	1.12	1.10	1.25
资产负债率	63.93%	59.82%	52.62%
无形资产（土地使用权、特许经营权除外）占净资产比例	0.96%	1.19%	1.22%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	2.49	2.17	1.68
存货周转率（次/年）	5.72	4.86	4.97
息税折旧摊销前利润（万元）	22,745.35	14,361.26	11,775.79
利息保障倍数（倍）	33.90	21.98	28.81
每股经营活动的净现金流量（元）	1.51	0.85	0.28
每股净现金流量（元）	0.27	-0.20	0.30
每股净资产（元）	6.34	4.84	4.27

注 1：表中指标计算公式如下：

流动比率=流动资产÷流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债；

资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%；

无形资产（土地使用权、特许经营权除外）占净资产的比例=无形资产（土地使用权、特许经营权除外）净值/股东权益合计×100%；

应收账款周转率=营业收入÷应收账款（包括应收款项融资中的应收账款）余额年初、年末平均值；

存货周转率=营业成本÷存货余额年初、年末平均值；

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额÷期末股本总额；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末股本总额；

每股净资产=归属于母公司股东的权益÷期末股本总额。

2、净资产收益率与每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 09 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订），报告期内本公司的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润		加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2019 年	归属于公司普通股股东的净利润	28.96	1.61	不适用
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.14	1.57	不适用
2018 年	归属于公司普通股股东的净利润	19.23	0.88	不适用
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.26	0.79	不适用

报告期利润		加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2017 年	归属于公司普通股股东的净利润	17.47	0.71	不适用
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.96	0.64	不适用

注：以上加权平均净资产收益率和每股收益按中国证券监督管理委员会证监会计字[2009]2 号《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算与披露》（2010 年修订）所载之计算公式计算。计算公式如下：

1、加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2、基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

3、稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中：P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

（四）管理层讨论与分析

1、资产构成及变动分析

截至 2019 年末，公司总资产为 199,764.92 万元，流动资产占总资产的比重为 90.33%。公司流动资产主要包括应收账款、存货等，非流动资产主要为固定资产。

报告期内，本公司资产结构相对稳定。本公司当前的资产结构与公司业务所处行业特点密切相关，具体来说，由于建筑装饰行业机械化设备使用程度较低，固定资产投资相对较小，因此，流动资产在公司资产结构中占比较高；同时，由

于建筑装饰工程的工程周期相对较长，因此，建筑装饰工程企业通常分期与业主方结算相关工程款项，对于公司工程施工过程中，工作量已完成但业主尚未进行结算的建造合同资产计入存货科目核算，对于已结算未收到的款项计入应收账款核算，由此导致公司存货和应收账款占总资产的比重相对较高。

报告期各期末，本公司资产规模持续扩大。公司 2018 年末较 2017 年末、2019 年末较 2018 年末总资产分别增长了 33.82%和 46.00%，其中流动资产分别增长了 47.19%和 50.99%，主要是由于公司 2018 年及 2019 年业务规模大幅增长，应收款项及存货余额增加所致。

2、负债构成及其变化

报告期内，公司负债结构基本保持稳定。截至 2019 年末，本公司的负债总额为127,719.46 万元，流动负债占比为 99.32%，非流动负债占比为 0.68%。本公司负债主要包括应付账款、短期借款等。

公司 2018 年末和 2019 年末负债规模分别较上年末增长 52.14%和 56.05%，主要原因为公司 2018 年和 2019 年业务规模增长较快，新增项目数量有所增加，导致应付账款及预收账款等增幅较大。

3、盈利能力分析

报告期内，公司的营业收入构成如下：

单位：万元，%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	233,755.78	99.91	136,251.87	99.97	93,910.82	99.96
其他业务收入	207.18	0.09	45.43	0.03	33.56	0.04
合计	233,962.96	100.00	136,297.30	100.00	93,944.38	100.00

公司主要提供批量精装修服务，主营业务包括批量精装修业务及设计业务。公司主营业务清晰，报告期内主营业务收入占营业收入比例均在 99%以上。公司其他业务收入主要为人才房的租金收入。

报告期内，公司批量精装修业务收入按区域分析：

地区	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
华南	93,939.02	40.32	61,301.41	45.16	39,302.70	41.97
华东	34,204.21	14.68	24,734.57	18.22	25,717.07	27.46
西南	42,531.11	18.25	17,842.56	13.14	14,284.99	15.25
西北	25,400.30	10.90	14,136.47	10.41	13,530.10	14.45
华中	27,940.62	11.99	13,707.03	10.10	713.23	0.76
东北	8,982.81	3.86	4,027.72	2.97	107.30	0.11
合计	232,998.06	100.00	135,749.75	100.00	93,655.39	100.00

报告期内，公司批量精装修业务在全国华南、华东、西南、西北、华中、东北六大地区内成立了十一个区域中心，重点覆盖区域内经济相对发达的城市，并初步形成了覆盖全国的批量精装修业务能力，为公司业务持续稳定发展提供了必要的保障。

报告期内，公司的营业毛利构成列示如下：

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
主营业务	37,646.30	99.97	22,317.57	100.01	16,915.33	100.01
其中：批量精装修业务	37,388.61	99.28	22,164.28	99.32	16,849.49	99.62
设计业务	257.69	0.68	153.29	0.69	65.85	0.39
其他业务	11.70	0.03	-1.44	-0.01	-1.61	-0.01
合计	37,658.00	100.00	22,316.13	100.00	16,913.73	100.00

报告期内，公司的营业毛利主要来自批量精装修业务，其毛利贡献比例均在 99%以上，是公司主要的利润来源。

2017 年、2018 年和 2019 年，公司综合毛利率分别为 18.00%、16.37%和 16.10%。公司批量精装修业务 2017 年、2018 年和 2019 年的毛利率分别为 17.99%、16.33%和 16.05%，与综合毛利率变化趋势保持一致。公司其他业务收入主要为向员工出租人才房等租金收入，其他业务成本为相应产生的房产折旧。由于政府对人才房出租的价格限制，公司 2017 年和 2018 年向员工收取的租金低于房产折旧，导致其他业务的毛利率为负。2019 年公司其他业务毛利率为 5.65%，较 2018 年有所增长，主要是由于公司于 2019 年处置了一处投资性房地产所致。

4、现金流量分析

2017年、2018年和2019年，公司经营活动现金流入分别为97,590.34万元、125,245.72万元和204,103.92万元，经营活动现金流出分别为94,453.91万元、115,642.12万元和186,941.10万元。2017年至2019年，公司经营活动现金流入和流出均出现较大增长，主要系公司业务规模扩大、相应资金收支活动增加所致。

2017年至2019年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为3,136.43万元、9,603.60万元和17,162.82万元，经营活动产生的现金流量净额情况较好。

2017年、2018年和2019年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-564.85万元、-6,227.81万元和-4,981.67万元。2018年及2019年公司投资活动产生的现金流出较多，主要是由于公司业务规模增长较大，公司储备了较多的现金用于支付供应商应付款项，而该等款项通常须于春节前支付，因此公司基于加强现金管理的角度出发在尚未支付该等款项前暂时申购了相关银行理财产品所致。

2017年度、2018年度和2019年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为819.41万元、-5,601.43万元和-9,118.64万元。公司主要通过借款以及吸引股东投资筹措资金，2018年和2019年筹资活动现金净流量为负数，主要是由于分配股利以及偿还相关借款所致。

十、发行人股利分配政策

（一）发行人现行的股利分配政策

根据《公司法》和《公司章程》相关规定，本公司股利分配方案由董事会制订，并经股东会（股东大会）审议批准。本公司董事会将充分考虑全体股东的利益，并根据本公司的经营业绩、现金流量、财务状况、业务开展状况和发展前景、公司进行股利分配的法律和法规限制以及本公司董事会认为相关的其他重要因素，决定是否分配股利及分配的方式和具体数额。根据《公司法》和《公司章程》相关规定，本公司股利分配政策如下：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决

议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

2、公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

3、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

4、公司的利润分配政策应重视对投资者的合理投资回报，应保持连续性和稳定性。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（二）报告期内股利分配情况

1、2017 年利润分配

公司于 2017 年 7 月 25 日召开股东大会，会议审议并通过了 2016 年度利润分配方案，决定分配利润 21,368,134.30 元。

2、2018 年利润分配

公司于 2018 年 5 月 17 日召开股东大会，会议审议并通过了 2017 年度利润分配方案，决定分配利润 21,250,000.00 元。

公司于 2018 年 9 月 28 日召开股东大会，会议审议并通过了 2018 年半年度利润分配方案，决定分配利润 10,000,000.00 元。

截至本招股意向书摘要签署日，上述利润分配方案均已按照《公司章程》的规定实施完毕。

（三）本次发行后股利分配政策

1、本次发行后的股利分配政策

为进一步完善公司分红政策，加强股东回报规划，本公司于 2019 年 1 月 7 日召开 2019 年第一次临时股东大会，会议决议通过了关于《公司章程（草案）》的议案，对有关股利分配的条款进行了修订。

《公司章程（草案）》规定，公司的利润分配政策如下：

（1）利润分配的决策程序和机制

公司的利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订，经董事会审议通过后提交股东大会批准。独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见，并随董事会决议一并公开披露。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事发表明确的独立意见。

公司监事会应当对董事会和经营管理层执行利润分配、现金分红政策的情况以及决策程序进行有效监督。

股东大会在对利润分配政策进行决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和社会公众股股东的意见。股东大会应根据法律法规、公司章程的规定对董事会提出的利润分配方案进行审议表决。为切实保障社会公众股股东参与股东大会的权利，董事会、独立董事和符合条件的股东可以公开征集其在股东大会上的投票权，并应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的 1/2 以上通过。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（2）利润分配的形式

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配利润，并优先采用现金分红的利润分配方式，具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。公司可以采用股票股利方式进行利润分配，但应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（3）必须现金分红的条件

1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告（中期分红除外）；

3）公司生产经营资金可满足正常生产经营资金需求（具体指公司最近一年经审计的经营活动产生的现金流量净额与净利润之比不低于 30%）；

4）公司未来十二个月内无重大投资计划或重大资金支出等事项发生（募集资金投资项目除外）。

重大投资计划或重大资金支出事项是指以下情形之一：

1）公司在未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备等交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以较高者计）占公司最近一期经审计总资产 30%以上；

2）公司在未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出占公司最近一期经审计净资产的 50%以上且绝对金额超过 5,000 万元。

（4）现金分红的比例及时间间隔

在保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足必须现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

（5）差异化的现金分红政策

公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（6）股票股利分配的条件

根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分配比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

（7）利润分配的信息披露

公司应严格按照有关规定在定期报告中详细披露利润分配方案和现金分红政策执行情况，说明是否符合本章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

董事会未按照利润分配政策做出利润分配预案的或者满足分红条件而不进行分红的，应当在定期报告中披露无法确定利润分配预案的原因、未现金分红的原因、未用于现金分红的资金留存公司的用途，公司监事会、独立董事应当对此发表独立意见。

（8）利润分配政策的调整

公司因外部经营环境或自身经营状况发生重大变更确需调整利润分配政策的，应在提案中详细论证和说明原因，经董事会、监事会审议通过后提交股东大会以特别决议通过，独立董事应当对该议案发表独立意见。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司股东大会对利润分配政策调整议案进行审议前，应当通过多种渠道（包括但不限于设立专门的投资者咨询电话，在公司网站开设投资者关系专栏，定期举行与公众投资者的见面活动等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司审议调整利润分配政策的股东大会应向股东提供网络形式的投票平台；公司董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

2、未来三年股利分配政策

为了明确公司未来对新老股东权益分红的回报，进一步细化《公司章程》中关于股利分配原则的条款，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督，公司于2019年1月7日召开的2019年第一次临时股东大会，会议决议通过了《深圳中天精装股份有限公司未来分红回报规划》，公司发行上市后三年（含发行当年）回报规划如下：

（1）股东回报规划制定考虑因素

着眼于可持续发展，公司综合考虑总体发展目标及目前的实际情况，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，并从制度上对股利分配作出安排，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。

（2）股东回报规划制定原则

公司股利分配坚持现金分红为主这一基本原则，每年以现金形式分配的利润不低于当年实现的可供分配利润的10%。

（3）股东回报规划制定和决策机制

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展目标至少每三年重新审定一次

股东分红回报规划，结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见对公司正在实施的股利分配政策作出适当且必要的修改，确定该时段的股东回报规划。如因公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，由公司董事会、监事会进行研究论证并在股东大会提案中详细论证和说明原因，经调整的利润分配政策应严格按照有关法律、行政法规、部门规章及公司章程的规定由股东大会表决通过。

（4）发行上市后三年的分红回报规划

公司在提取法定公积金、盈余公积金以后，每年以现金形式分配的利润不低于当年实现的可供分配利润的 10%；若公司净利润实现增长，且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配的同时，提出股票股利分配预案。公司每个会计年度结束后，由公司董事会在充分考虑独立董事、监事和公众投资者的意见的基础上提出分红议案，并提交公司股东大会进行表决，股东大会表决时应安排网络投票方式为公众股东参会提供便利。

（四）本次发行前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序

2019 年 1 月 7 日，公司召开 2019 年第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司本次发行上市前滚存利润分配方案的议案》，议案规定公司本次发行上市前的滚存未分配利润由发行后的新老股东按发行后的持股比例共同享有。

第四节 募集资金运用

经公司 2019 年第一次临时股东大会决议，公司拟向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）不超过 3,785 万股。公司本次发行股票所募集的资金，在扣除发行费用后，将投入到下列项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金投入金额	建设期	项目备案情况
1	信息化建设项目	6,959.78	6,775.71	4 年	深福田发改备案（2019）0010 号
2	区域中心建设项目	33,292.01	32,411.49	4 年	深福田发改备案（2019）0012 号
3	总部建设项目	16,409.71	15,975.70	3 年	深福田发改备案（2019）0011 号
4	研究院建设项目	10,017.90	9,752.94	3 年	深福田发改备案（2019）0009 号
5	补充营运资金	15,235.33	13,284.17	-	-
合计		81,914.73	78,200.00		

公司本次拟投资项目的投资总额为 81,914.73 万元，其中 78,200.00 万元部分拟使用募集资金建设。若本次实际募集资金不能满足上述项目投资需要，资金缺口由本公司自筹解决。如果本次募集资金到位时间与资金需求时间要求不一致，公司将根据项目实际进度暂以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

发行人律师认为，上述募投项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》及《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》规定的需要进行环评的建设项目，均无需办理环评报批手续。

经保荐人及发行人律师确认，发行人本次募集资金投资项目符合国家产业政策的要求，属于其主营业务的范畴；相关募投项目已取得的批准和授权合法有效且不涉及与他人合作的情形。

公司于 2018 年 12 月 21 日召开第二届董事会第十次会议，审议批准了本次发行的募集资金使用计划，并对募集资金投资项目的可行性作出分析：认为本次发行募集资金投资项目的募集资金数额和所投项目与公司现有的生产经营、财务

状况、技术水平和管理能力相适应。

公司分别于 2018 年 12 月 21 日召开第二届董事会第十次会议、2019 年 1 月 7 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《深圳中天精装股份有限公司募集资金管理制度》。该制度已对募集资金的专项存储、使用、变更、监督管理等内容作出详细规定。根据《深圳中天精装股份有限公司募集资金管理制度》的要求，募集资金将按照规定存放在董事会决定的专项账户中集中管理。本次发行所涉及的募集资金将以上述制度为基础，进行规范化的管理和使用，以切实防范相关风险、提高使用效益。

第五节 风险因素和其他重要事项

一、风险因素

除本招股意向书摘要中“第一节 重大事项提示”描述的风险因素之外，本公司提醒投资者注意以下风险：

（一）外部经营环境风险

1、宏观经济下行的风险

公司属于建筑装饰行业，主要面向大型房地产客户开展批量精装修业务。当宏观经济发展良好的时候，将会带动房地产开工面积的增加和开工进度的加快，住房市场需求相对旺盛，从而促进公司业务量的增长；而当宏观经济发展出现周期性波动，则会导致房地产及下游住房需求增长放缓，对公司业务拓展带来不利影响。近年来，受金融危机、欧债危机等因素的影响，全球经济形势复苏疲弱，我国宏观经济也受到了明显的影响，GDP 增速下滑，对房地产行业及其上下游行业造成了不利影响。如果未来宏观经济仍然保持下滑趋势，将会对公司未来业绩产生较大影响。

2、房地产市场波动带来的影响

房地产行业具有典型的周期性特征，并受到政府调控政策的影响，税收、信贷、限购、限制土地供给等多种调控手段对地产行业的发展产生重要影响。近年来，为促进房地产市场的平稳健康发展，合理引导住房消费，2013 年政府先后出台了限购、房产税试点、加快保障房建设等一系列调控政策；2014 年政府对房地产市场的调控逐步改变了采用行政手段抑制房价的传统做法，更多依靠市场化手段以建立房地产宏观调控的长效机制；2015 年，因宏观经济下行，政府逐步放松前期部分限制性政策，并在货币、信贷、财税等方面推出了一系列有利于房地产市场发展的政策。

受到放松限购限贷、减税、降息、降低首付比等利好政策的带动，2015-2016 年部分热点城市的房价持续快速上升，尤其是 2016 年出现明显过快上涨的情况。

2016年7月26日中央政治局会议要求“抑制资产泡沫”，之后各地陆续出台新一轮限购限贷政策。2016年国庆前后，北京、广州、深圳等全国多个热点城市针对房地产行业密集出台了新的调控措施。2017年2月28日，中央财经领导小组会议再次强调，要紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，完善一揽子政策组合，合理引导投资行为。2017年3月中旬，北京、广州、南京、青岛等地纷纷根据“因城施策”策略，对当地房地产市场进行了进一步调控，旨在合理引导预期，保持房地产市场稳定。2017年7月24日，中共中央政治局召开会议，要求稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。2018年8月1日，中共中央政治局召开会议，要求合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，2019年7月30日，政治局会议重申“房住不炒”，提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。

公司的主要客户为大型房地产企业，如果未来房地产行业景气度持续下行，则可能导致房地产开发企业减少或放缓投资进度、进一步控制成本，从而导致本公司业务订单有所下降、单个项目收益下降；同时可能导致房地产企业延长项目结算周期及付款周期，从而对本公司经营业绩产生负面影响。

为进一步降低公司的经营风险、减少房地产市场波动对公司业绩的影响，公司于2018年起进一步丰富业务类型，增加学校、幼儿园等具有批量精装修性质的非住宅类项目。2018年度和2019年度，上述非住宅类项目的收入占比已达到6.16%和4.23%。

（二）市场风险

1、市场竞争加剧的风险

目前，国内从事建筑装饰的同类企业较多，行业的集中度仍然较低，竞争较为激烈。行业中包括金螳螂、广田集团、亚厦股份、全筑股份、奇信股份、建艺集团等多家上市公司在资金实力、业务规模、专业化程度方面已具有较强实力，是公司重要的竞争对手。同时，随着房地产开发业务市场集中度逐步提高，建筑装饰行业集中度也将逐步提高，将会陆续出现一些综合能力较强的建筑装饰企业，并进一步增加公司的市场竞争压力。

2、行业的季节性风险

公司主要从事批量精装修业务，具有明显的季节性特征。由于房地产项目有较多选择在春节前交付项目，因此较多项目需要在四季度完工，而春节之后由于房地产企业开始启动新一年的项目计划、建筑装修工人上班开工时间较晚，因此一般一季度项目的完成量较少。受上述因素的影响，装修施工项目的收入大多集中产生在下半年。因此，在业绩上往往表现出较为明显的季节性特征。投资者应当了解建筑装饰行业的季节性特征，就公司各个季度的经营业绩进行综合考虑，避免因此产生的投资风险。

（三）经营风险

1、经营业绩波动的风险

2017 年、2018 年和 2019 年，公司营业收入分别为 93,944.38 万元、136,297.30 万元和 233,962.96 万元，净利润分别为 8,014.92 万元、9,955.49 万元和 18,323.40 万元。

虽然报告期内公司业绩整体呈现上涨趋势，但由于公司下游房地产行业受宏观经济及政策调控较大影响，若地产投资速度与开发进度大幅放缓，或公司主要客户经营发生重大不利变化，则公司的经营业绩可能受到不利影响。同时，随着公司经营规模的不断扩大，若因经营管理水平滞后导致公司遭遇重大声誉损失，可能导致公司经营业绩出现波动。建议投资者在进行决策时谨慎考虑公司未来业绩的波动风险。

根据公司 2020 年 1-3 月的未经审计数据，公司 2020 年 1-3 月营业收入 25,284.80 万元，同比下降 2.52%；归属于母公司所有者净利润 2,017.76 万元，同比下降 2.33%。公司 2020 年 1-3 月经营业绩有所下滑，主要系受新冠病毒疫情影响，公司在建项目施工进度受到影响进而影响业绩实现。随着国内疫情趋于稳定，以及 2020 年 3 月以来全国复工复产的快速推进，公司主要项目均已正常复工，一季度业绩小幅下滑不会对公司构成重大不利影响。但若全球疫情持续蔓延，且持续较长时间，或者国内疫情出现反弹、防控措施升级，可能对发行人业绩实现、新业务获取等带来较大不利影响。

2、客户集中度较高的风险

公司的营业收入相对集中于少数大客户，存在客户相对集中的风险。2017年、2018年和2019年，公司对前五大客户（按实际控制人合并口径计算）的营业收入分别为58,749.36万元、84,226.09万元和145,136.25万元，占当期营业收入的比重分别为62.54%、61.80%和62.03%。

万科地产是报告期内公司第一大客户。2017年、2018年和2019年，公司对万科地产的收入分别为37,149.08万元、33,752.48万元和68,701.55万元，占公司当期营业收入的比例分别为39.54%、24.76%和29.36%，公司单一客户收入占比较高。报告期内，虽然随着公司业务规模的扩大，公司客户结构逐步多元化，业务分布范围逐步拓展，公司从万科地产获得的收入占比2018年较之前年度已显著下降，但仍然保持在相对较高的水平。万科地产作为国内领先的房地产开发商之一，发行人与万科地产的合作一方面源于其市场地位，另一方面与万科地产合作可以降低履约风险、提升市场知名度，但若万科地产因自身原因导致的生产经营方面发生重大不利变化，将会对发行人业绩造成较大影响。

本公司正在加强对新客户、新项目的开发力度，未来随着本次募集资金的到位，公司业务将进一步拓展，进一步降低公司客户相对集中的风险，使经营更趋稳健和成熟。

3、材料采购供应商分散的风险

批量精装修行业所需材料种类繁多，且不同类型与不同地域的项目对材料的种类和规格要求各不相同，这使得少数材料供应商无法满足公司的全部采购需求；公司主要上游材料供应商为石材等基础建材供应商，上述原材料市场均为充分竞争的市场，供应商众多，并未形成少数供应商垄断的局面。近年来，公司项目的地域分布较广，为了节约成本、保证材料运送的及时性，公司一般在项目所在地附近进行材料采购。上述因素综合造成公司原材料的供应商较为分散。2017年、2018年和2019年，公司向前五大材料供应商采购金额占当期材料采购总金额的比例分别为14.00%、6.94%和5.17%。

供应商比较分散的局面将增加公司供应商管理的难度，有可能导致供应商变

动频繁、采购货物不能及时到货、采购货物标准和质量不一致或发生变动等情况，进而可能对本公司的生产经营构成一定的不利影响。

4、劳动力及原材料成本上升的风险

公司从事的建筑装饰施工作业需要一批具有专业劳动能力的现场施工人员，公司目前通过具备建筑工程劳务分包资质的专业劳务分包公司解决上述劳动力供应问题。在我国人口老龄化加速、“人口红利”逐步减退的背景下，企业用人需求与市场供应的短缺矛盾将越来越突出，未来劳动力成本的上涨压力较大。公司所处的建筑装饰行业具有劳动密集型特点，劳动力使用量较大。2017年、2018年和2019年，公司劳务分包成本占主营业务成本的比重分别为45.04%、45.92%和46.78%。未来劳动力供应的减少以及劳动力成本的不断上涨，将可能对公司的生产经营造成一定压力。

此外，公司从事住宅装修施工项目过程中，会大量使用相关建筑装饰材料，包括石材、木材、油漆、水泥、砂等。若建筑材料整体价格出现上涨但公司无法向下游客户转嫁原材料产品价格上涨导致的成本增加，则会增加公司的经营成本，对公司经营业绩产生负面影响。

5、劳务分包商较为集中的风险

报告期内，公司对劳务用工的需求较大，劳务成本占营业成本的比例较高。按照行业惯例，公司主要采用劳务分包的形式解决劳务用工需求，2017年、2018年和2019年，公司劳务分包成本占主营业务成本的比重分别为45.04%、45.92%和46.78%。

公司主要与具备相应资质的劳务公司佳飞劳务、中泰劳务、川金劳务、中建劳务、建业劳务、陆建装劳务等劳务分包公司进行合作。报告期内，公司存在个别劳务供应商因为发生一般安全生产事故而被短期暂扣资质证书的情况，导致该劳务公司在资质证书暂扣期间无法承接深圳市内的新增劳务分包项目。

如果未来公司主要劳务分包供应商发生施工劳务资质被吊销、暂扣等重大不利变化，且公司无法及时更换相关劳务分包供应商，则将可能对公司业务开展造成不利影响。

6、工程质量风险

公司所从事的批量精装修业务，其施工工艺具有较强的可复制性，重要施工程序和主要材料在单个项目的不同装修房屋之间大量重复，因此，在施工工艺或材料上存在的缺陷往往会导致整个项目均存在相同的质量问题，一错百错。随着公司业务规模的不断扩大和业务量的持续增加，如果公司在施工过程中个别项目出现不能按期完工、施工质量未达到标准、采购材料质量不合格等较为严重的问题，可能导致重要客户暂停或终止与发行人的合作关系，将可能引发购房人的集体群诉事件且影响可能迅速放大，进而可能对公司的声誉和后续业绩表现带来严重的负面影响。

7、资质无法续期或被取消资质的风险

目前我国对于施工企业从事工程承包、设计业务设定了相应的资质要求，并对不同资质等级下可以开展的业务类型与业务规模进行了详细的规定。行业主要资质证书的颁发均由政府管理部门负责审核，要求申报企业在规模、经营业绩、人员构成等方面必须全部达到资质所要求的标准才能予以颁发。

截至本招股意向书摘要签署日，公司拥有“建筑装修装饰工程专业承包壹级”（最高等级）资质和“建筑装饰工程设计专项乙级”资质。未来，若公司违反相关资质管理规定、或无法满足相应资质标准所对应的条件，公司存在资质无法续期或被取消资质的风险，将给公司的正常经营管理产生较大影响。

8、现金交易风险

报告期内，公司存在的少量现金交易。材料采购方面，为公司工程项目人员使用项目备用金支付或自行垫付 2,000.00 元以下的紧急零星物料采购。公司材料采购现金交易金额较小，2017 年、2018 年和 2019 年分别为 134.88 万元、120.23 万元和 126.89 万元，占各期原材料采购总付款金额比例为 0.45%、0.33%和 0.18%。劳务采购方面，发行人存在特殊项目（保障紧急项目工期、解决潜在劳资纠纷）借现金支付劳务款、以及项目人员以备用金或自行垫付零星小额劳务支出。公司劳务采购现金交易金额较小 2017 年、2018 年及 2019 年分别为 124.57 万元、47.50 万元和 61.96 万元，占当期劳务采购规模的比例分别为 0.36%、0.09%和 0.07%。

虽然公司现金采购交易规模较小、比例呈现下降，若未来公司无法对现金交易进行有效管理和控制，则可能对公司的成本核算、现金管理、材料管理、施工现场管理等方面造成负面影响。

9、新冠病毒疫情影响的风险

2020年初国内新型冠状病毒肺炎疫情爆发后，公司积极响应国家相关要求，积极采取相关应对措施。截至本招股意向书摘要签署日，公司员工尚无确诊病例，大部分施工项目已实现全面复工，本次疫情未对公司的生产经营产生重大不利影响。但是，由于目前疫情的延续时间及影响范围仍存在一定的不确定性，若本次疫情持续时间较长或未来有所加剧，一方面可能会使得公司项目存在因政府政策要求、客户工期要求、土建单位移交工作界面时间、材料及劳务人员是否能够及时供应等因素影响存在较长时间无法正常施工的情况，公司会面临较大的固定成本支出，从而导致公司短期内利润水平有所下降；另一方面可能使得公司相关客户要求放慢或暂缓部分项目施工进度、暂缓或延后部分签约项目的开工、延迟或减少新项目招标，从而导致公司收入、利润和在手订单有所下降。

此外，公司客户主要为大中型房地产上市公司，其自身抗风险能力较强，其对公司工程款的支付不会存在较大风险。但是，如果本次疫情持续时间较长，对公司下游房地产客户经营情况产生较大不利影响，则房地产客户对公司付款有可能有所延后，从而对公司现金流产生不利影响；同时，若部分房地产客户与公司的工程款结算变慢，款项支付延后，还可能导致公司应收账款账龄增长或回收风险增大，坏账准备计提金额有所增加，可能会进一步对公司未来净利润产生不利影响。

（四）管理风险

1、快速发展带来的工程管理风险

随着公司主营业务不断拓展，经营规模迅速扩张。在快速发展的过程中，为配合项目管理的需要，公司将项目管理按地域划分为十一大区域中心开展，公司总部职能部门对项目在质量、进度、财务上垂直管理，同时区域中心内部也对项目质量、进度、人员等进行管理，形成矩阵式的管控模式。随着公司主营业务的

不断扩展，尤其是本次募集资金投资项目实施后，将使公司面临技术创新、市场开拓及管理模式等诸多方面的挑战。如果公司管理水平不能适应公司规模迅速扩张的需要，工程管理方式未能随着公司规模扩大而及时调整和完善，将使公司面临一定的管理风险。

2、人力资源风险

公司经过多年的发展，培养了一批中高级管理人员、专业技术骨干和多年合作的熟练技术工人。公司依靠上述人员执行战略计划并管理具体业务，宝贵的人力资源是公司得以发展的关键。本次发行募集资金到位后，有利于公司的资产规模、研发实力、业务规模的扩大。公司对于具有较强市场开拓能力、较高管理水平和专业技术能力的高素质人才的需求将会大幅度增长。公司若不能招揽和挽留众多经验丰富的专业技术人士，可能会对公司未来经营和盈利能力产生影响。

（五）财务风险

1、应收账款回收的风险

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司应收账款净值分别为 47,937.68 万元、61,354.59 万元和 103,227.01 万元，占流动资产的比例分别为 59.04%、51.34%和 57.20%。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司应收账款坏账准备余额分别为 7,086.29 万元、9,099.39 万元和 12,731.89 万元。公司应收账款坏账准备的计提政策与行业可比公司基本一致。

公司应收账款占流动资产的比例较高，是建筑装饰行业普遍情况。建筑装饰行业为轻资产行业，流动资产占比较高，且主要业务活动将在建造服务完工后与客户逐步结算，导致应收账款占比普遍较高。随着公司业务规模的逐步扩大，应收账款余额占总资产的比例仍将保持较高水平。就竣工结算款及质量保证金而言，通常情况下，工程竣工验收后，转入应收账款的剩余工程款仍然占到合同总额的 15-30%，该部分工程款除 3-5%的质保金要到质保期结束收取外，其余需待工程竣工结算完成方可收取，而从工程完工到竣工结算所需时间通常为 6-18 个月，项目竣工后的质保期通常为 2 年，因此，随着公司业务规模的不断扩大，公司完工项目的上述应收账款余额也会不断增加。

尽管公司客户主要为行业或区域龙头企业，经济实力较强、信誉度高，且公司已制定了严格的应收账款管理制度，资金回收具有一定的保障，但如果宏观经济、行业状况、金融市场或者客户自身经营状况发生重大不利变化导致主要客户的财务状况发生重大不利变动，本公司对其的应收账款将可能发生实际坏账损失，直接影响公司的盈利水平。此外，如果公司无法及时收回相关应收账款，还将直接影响公司的资金周转效率，对公司后续业务规模扩张产生不利影响。

2、资金及流动性风险

公司在从事批量精装修业务的过程中，工程款项的结算与收款和原材料、人工等成本的结算与支出存在一定的时间差异，项目竣工验收后质量保修金的回收也需要较长的时间，使得公司需要具备一定规模的营运资金以保证项目的正常运行。具体来说，公司资金收支面临的时间性差异主要体现在以下方面：

第一，在建项目进度款回收与原材料、人工等成本支出的时间性差异。一方面，在施工过程中业主方按照合同约定定期或按工程形象进度节点确认并支付工程进度款；另一方面，公司在施工过程中按照相关合同约定需要定期与材料供应商和劳务供应商结算并支付相关款项。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，本公司应付账款余额分别为 31,065.79 万元、50,682.19 万元和 82,015.03 万元，应付账款占负债总额的比例分别为 57.75%、61.92%和 64.21%，占比较高。上述两方面资金结算的时间通常存在差异，使得公司在施工过程中始终面临资金及流动性风险。

第二，公司工程项目竣工验收后会与业主方积极办理相关工程结算事宜，相关竣工结算款一般占到合同总金额的 15%-30%，而项目竣工结算时间通常需要 6-18 个月，且受结算资料的齐备情况、业主方结算速度及结算款支付进度等诸多因素影响，因此，该部分应收账款回收期限通常较长，导致公司面临一定的资金及流动性风险。

第三，项目竣工验收后的质量保修金回收。该部分资金一般为合同总造价的 3-5%，在质保期（一般期限为项目竣工验收后两年）结束后予以返还，也会形成资金的时间性差异。

第四，近年来部分房地产商对供应商的付款方式部分采取以房抵工程款的形式，此类情况也可能造成公司资金回笼周期进一步延长。

第五，公司在对应收票据进行贴现及反向保理时，往往由公司代业主先行垫付贴息，形成其他应收款。

随着公司业务规模的不断增长，公司因上述情况垫付的资金规模会相应增加，公司的资金需求不断增长。若公司同时开工的项目数量较多、规模较大，则可能在相对集中的时间内占用公司大量营运资金。若届时公司无法及时获得相关资金支持，则可能导致公司现金流紧张，影响公司业务的发展。

3、短期偿债风险

由于建筑装饰工程业务的行业特点，公司在经营过程中的营运资金需求较大，部分营运资金以流动负债的方式解决。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司的流动比率分别为 1.56、1.48 和 1.42，速动比率分别为 1.25、1.10 和 1.12。随着公司业务规模扩大，公司对营运资金的需求不断提高，未来仍将持续存在短期借款需求，可能使公司存在一定的偿债压力。如果因应收账款回收率降低等因素而影响公司流动资产的变现能力，公司将可能面临短期偿债风险。

4、毛利率下降的风险

2017 年、2018 年和 2019 年，公司的综合毛利率分别为 18.00%、16.37%和 16.10%，批量精装修业务的毛利率分别为 17.99%、16.33%和 16.05%。2018 年，公司装饰业务毛利率较 2017 年下降 1.66%，主要系为开辟新的大客户，公司会适当调低项目竞标时的预期毛利率，同时，公司与开拓的新客户在成本管控和施工工期控制等方面都仍处于磨合阶段的影响。2019 年，公司毛利率与 2018 年差异不大。整体来看，公司的毛利率高于同行业上市公司的平均水平，但随着行业竞争激烈程度的上升和房地产行业景气度的下降，批量精装修行业的整体毛利率水平有可能呈现下降趋势，对公司的盈利能力会造成一定的不利影响。

5、净资产收益率下降的风险

本次发行完成后，公司的净资产规模将有较大幅度的增长。由于募投项目实施需要一定时间，且在项目建设投产一段时间后才能达到预计的收益水平，如果

在发行后公司的经营业绩不能实现相应增长，则股票发行后短期内公司的净资产收益率可能出现一定幅度的下降，存在因净资产规模扩大导致收益率下滑的风险。

6、抵工程款房产的处置风险

近年来，部分房地产企业因自身资金周转原因，对供应商的付款方式部分采取以建成商品房抵工程款的形式，该等抵款房屋售价通常较市价会有一定的折扣。本公司通常采取多种措施尽量避免业主方以房屋抵工程款情况，但综合考虑业主方的资信状况、公司应收账款回收风险及回收期等因素，报告期内本公司接受了个别房地产客户以房抵款的情况，公司与该等业主方签订抵扣工程款协议和房屋买卖合同，在房屋完成过户及手续齐备后公司会择机对该部分房产进行出售、出租等处置。截至报告期末，发行人已入账且尚未销售处置的抵款房产合计 49 处，其中 10 处已取得房产证，账面值合计 1,392.23 万元，占总资产和净资产的比重分别为 0.70%、1.93%；39 处尚未交付过户给发行人或已过户尚未取得房产证，账面值合计 4,536.94 万元，占总资产和净资产的比重分别为 2.27%、6.30%。

公司在处置该等抵款房产时，该等抵款房产的价值变化会对公司当期的盈利情况产生影响。同时，公司是否能够顺利、及时处置该等抵款房产，也将直接影响公司的现金流情况。虽然本公司采取多种措施尽量避免上述以房抵工程款的情况，但未来公司业务开展过程中可能仍无法完全避免此类情况，可能给公司的经营业绩带来风险。

7、无法享受高新技术企业税收优惠的风险

发行人于 2019 年 3 月取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844205349），发证时间为 2018 年 11 月 30 日，有效期三年。根据相关规定，在高新技术企业有效期内，公司可以享受所得税优惠政策，将一定程度上提升公司的净利润水平。若公司未来不能持续享受高新技术企业所得税税收优惠，将会对公司的利润水平造成负面影响。

（六）安全施工风险

公司所从事的批量精装修项目需要大量的现场作业，存在一定的危险性，对

安全生产的要求较高。虽然公司历来重视安全生产工作，制定一系列工程管理制度并在施工过程中严格执行，报告期内公司未发生过重大安全生产事故。但如果未来公司经营过程中发生重大安全生产事故，将对公司的经营造成一定影响。

（七）募投项目实施的风险

本次募集资金投资项目与公司未来发展密切相关。本次发行募集资金投资项目主要拟用于信息化建设、区域中心建设、总部建设、研究院建设及补充营运资金等，用于扩大公司经营规模，提升管理水平。公司对募投资金投资项目进行了充分的可行性研究，但仍存在市场等因素发生不利变化使募投资金投资项目效益无法全部实现的风险。

（八）实际控制人控制的风险

本次发行前，乔荣健先生直接持有发行人 1,208 万股股份（占发行人总股本的 10.6385%），通过其 100%持股的中天健间接持有发行人 4,400 万股股份（占发行人总股本的 38.7494%），并通过担任天人合一的普通合伙人而控制其持有的发行人 800 万股股份（占发行人总股本的 7.0454%）、通过担任顺其自然的普通合伙人而控制其持有的发行人 351 万股股份（占发行人总股本的 3.0911%）的表决权。乔荣健先生通过直接及间接持股合计控制发行人 6,759 万股股份（占发行人总股本的 59.5244%）的表决权，在报告期内始终可支配发行人总股本半数以上的股份表决权，系发行人的实际控制人。本次发行后，乔荣健先生仍为发行人的实际控制人。虽然公司已经建立了完善的法人治理结构，但公司实际控制人仍可能利用其控制地位通过行使表决权或其他方式对公司人事、经营决策等方面产生重大影响，存在实际控制人利用其控制地位侵害其他股东利益的可能性。

（九）其他风险

1、股市风险

股票市场的价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素影响，而且国际、国内政治经济形势以及股市中的投机行为等都会使股票价格产生波动。因此，股票交易是一种风险较大的投资活动，投资者面临股市的系统性风险和非系统性风险。公司提醒投资者正确对待股价波动及

股市存在的风险，谨慎投资。

2、不可抗力因素导致的风险

诸如地震、战争、疾病、火灾等不可抗力事件的发生，可能给公司的生产经营和盈利能力带来不利影响。

二、其他重要事项

（一）重大合同

1、重大施工合同

截至报告期末，公司正在履行的金额在 3,500 万元以上的重大施工合同如下：

序号	合同名称	交易对方	合同金额 (万元)	签署日期
1	美的置业集团美的鹭明花园项目第一标段批量装修工程合同	佛山市高明区美的房地产发展有限公司	3,958.27	2018/9/12
2	美好艺境项目成品房批量精装修工程二、三标段施工合同	郑州美好艺境置业有限公司	5,655.26	2018/9/18
3	华润置地悦里一期精装修工程 I / II 标段合同	佛山市润穗房地产开发有限公司	4,070.87	2018/10/12
4	深圳万科云城项目六期 1 栋一标段精装修工程施工合同	深圳市万科云城房地产开发有限公司	3,738.23	2018/10/15
5	深圳万科星城名邸一标段精装修工程合同	深圳市西城房地产开发有限公司	7,550.38	2018/12/24
6	苏南旭辉无锡时代城项目二期一标段（13#、15#、16#楼）批量精装修工程施工合同	无锡北辰盛阳置业有限公司	3,933.66	2018/12/26
7	青岛都会中心 S8 地块高层项目精装修工程二标段（3#、4#楼）合同	江苏东建建设工程有限公司	3,956.29	2019/1/10
8	成都万科时代之光项目室内精装修工程合同	成都万新置业有限公司	5,926.20	2019/3/27
9	重庆万科金域华府项目洋房标段精装修工程合同	重庆金域置业有限公司	4,373.08	2019/4/11
10	浙南万科瑶溪北 11-A-24 地块项目装修总包一标段工程施工合同	温州万祯置业有限公司	4,882.68	2019/6/21
11	美的西江御府项目一期（1 栋、7-10 栋、16-17 栋）批量装修工程合同	佛山市顺德区天美房产有限公司	5,358.09	2019/8/2
12	新店保障房地铁社区林前综合体精装修工程 III 标段装修工程施工合同	建发房地产集团有限公司、厦门特房	3,566.06	2019/8/15

序号	合同名称	交易对方	合同金额 (万元)	签署日期
		建设工程集团有限公司		
13	南京江宁 N0.2017G55 地块项目精装修工程 II 标段装修工程施工合同	南京美业房地产发展有限公司	4,578.64	2019/9/4
14	宁波明湖项目三期户内及公区精装修工程 II 标段建设工程施工合同	宁波明湖置业有限公司	5,426.69	2019/9/15
15	西安龙湖南寨子项目二期 2 组团工程公区及室内精装工程合同	西安南湖锦腾置业有限公司	5,812.07	2019/9/29
16	旭辉金科棠府项目精装修工程施工合同	成都市盛部房地产开发有限公司	4,473.21	2019/10/16
17	万科(新疆)四季花城项目四期 6-10 号楼精装修工程合同	新疆浩华房地产开发有限公司	3,837.09	2019/10/28
18	美的遵义云熙府项目一期高层户内及公共部位精装修工程合同	遵义市美云房地产开发有限公司	3,812.80	2019/11/19
19	融创维多利亚湾 C-2-1(G)地块三标段 1#、2#楼高层室内及公共区域精装工程合同	青岛融创游艇产业投资有限公司	5,777.17	2019/11/19
20	泰兴一建建设集团有限公司建设工程施工分包合同	泰兴一建建设集团有限公司	5,608.95	2019/11/20
21	美的贵阳花溪国宾府项目三期四标户内及公共部位精装修工程合同	贵阳美的新时代房地产发展有限公司	3,737.42	2019/12/16

2、重大采购合同

(1) 原材料采购合同

截至报告期末，公司正在履行的重大材料采购合同（采购金额在 300 万元以上）具体如下：

单位：万元

序号	合同名称	交易对方	材料类型	合同金额	签署日期
1	郑州市亚新艺境项目成品房批量精装修工程 2、3 标段项目室内瓷砖采购合同	郑州强宇建材有限公司	瓷砖	590.45	2019/4/17
2	重庆市万科金域华府洋房项目一期 1-31#楼项目石材采购合同	重庆昊辉建材有限公司	石材	397.70	2019/11/23
3	深圳市万科星城华府 03 地块一标段项目石材采购合同	云浮市旺云石材有限公司	石材	331.60	2019/12/6

序号	合同名称	交易对方	材料类型	合同金额	签署日期
4	深圳市万科星城华府 03 地块一标段项目石材采购合同	云浮市美迪亚石材有限公司	石材	671.19	2019/12/7
5	宁波市明湖上湖城章三期 42-50#楼门卫项目石材采购合同	福建阿多龙建材有限公司	石材	341.85	2019/12/14

3、授信、抵押及借款合同

(1) 授信合同

截至报告期末，公司正在履行的授信合同如下：

单位：万元

序号	贷款人	合同编号	合同金额	合同期限
1	中国银行股份有限公司深圳福田支行	2019 圳中银福额协字第 1000027 号	13,000.00	2019/3/7-2020/3/7
2	招商银行股份有限公司深圳分行	755XY2019005803	15,000.00	2019/3/18-2021/3/17
3	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	借 2019 普 32407 罗湖	3,000.00	2019/10/29-2020/8/5
4	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	借 2019 综 32407 罗湖	5,500.00	2019/10/29-2020/8/5

(2) 抵押合同

截至报告期末，公司正在履行的抵押合同如下：

单位：万元

序号	贷款人	抵押人	抵押物	担保金额	主债权合同
1	中国银行股份有限公司深圳福田支行	发行人	深业泰然大厦 8C01、8C02、8C03、8C04、8C05	3,961.00	2014 年圳中银福固借字第 000008 号《固定资产借款合同》
2	中国银行股份有限公司深圳福田支行	发行人	深业泰然大厦 8C01、8C02、8C03、8C04、8C05	13,000.00	2019 圳中银福额协字第 1000027 号
3	招商银行股份有限公司深圳分行	发行人	东莞塘厦镇大坪村林坪路 28 号万科双城水岸逸湖苑住宅小区悠然庄 18 号楼 1802 号	15,000.00	755XY2019005803

序号	贷款人	抵押人	抵押物	担保金额	主债权合同
4	招商银行股份有限公司深圳分行	发行人	佛山市禅城区季华五路 55 号 402、403、404 房	15,000.00	755XY2019005803
5	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	发行人	人民币 600 万元现金	4,500.00	借 2019 普 32407 罗湖

(3) 借款合同

截至报告期末，公司正在履行的借款合同如下：

单位：万元

序号	贷款人	贷款金额	贷款期限	担保方式
1	中国银行股份有限公司深圳福田支行	3,961.00	2014/01/21-2022/01/20	发行人以深业泰然大厦 8 楼物业提供抵押担保、乔荣健提供连带责任保证担保。
2	招商银行股份有限公司深圳分行	4,000.00	2019/6/20-2020/6/19	授信合同（755XY2019005803）项下借款合同，未另行提供担保
3	中国银行股份有限公司深圳福田支行	679.70	2019/12/13-2020/9/6	授信合同（2019 圳中银福额协字第 1000027 号）项下借款合同，未另行提供担保

4、劳务采购战略合同

截至报告期末，公司与劳务分包公司签署的正在履行的劳务分包采购战略合同如下：

序号	合同名称	交易对方	合同期限	主要内容
1	2019-2020 年度中天与川金劳务分包战略协议	深圳市川金建筑劳务有限公司	2019/04/01-2020/03/31	具体工程项目在开工前 10 日签署具体分项目劳务分包合同。
2	2019-2020 年度中天与中建劳务分包战略协议	中建劳务分包（深圳）有限公司	2019/05/01-2020/04/30	建筑劳务公司需与每名施工人员签订劳动合同并缴纳社会保险、从事危险作业的人员需办理意外伤害保险。
3	2018-2020 年度中天与（陆建装）劳务分包战略协议	深圳市陆建装建筑劳务有限公司	2018/05/16-2020/05/15	发行人需对施工人员进行

序号	合同名称	交易对方	合同期限	主要内容
4	2018-2020 年度中天与（深圳建业劳务）劳务分包战略协议	深圳市建业建筑劳务服务有限公司	2018/05/16-2020/05/15	专业培训和安全技术交底。建筑劳务公司需遵守国家政策和法律法规，遵守环保、消防、环卫部门的相关规定；安全施工，对于由其自身安全措施不到位造成的事故承担责任。
5	2019-2020 年度中天与中泰劳务分包战略协议	深圳市中泰建筑劳务有限公司	2019/09/01-2020/08/31	

（二）对外担保情况

截至本招股意向书摘要签署日，公司不存在任何对外担保事项。

（三）可能对发行人产生较大影响的诉讼或仲裁事项

截至本招股意向书摘要签署日，公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

报告期内，发行人有一项金额 50 万元以上的已决诉讼，系发行人作为原告的工程款追讨案件，具体情况如下：

（1）2016 年 11 月，发行人以威海宝滩旅游发展有限公司及其关联方百利投资控股集团有限公司为被告向山东省荣成市人民法院提起装修合同工程款支付纠纷诉讼，请求法院判决两被告向发行人支付拖欠的工程款、违约金及利息共计 8,159,586.26 元，并承担案件诉讼费用。

（2）2016 年 12 月 26 日，山东省荣成市人民法院作出一审判决，判决被告方威海宝滩旅游发展有限公司应于判决生效后三十内：1）支付发行人工程款 4,014,623.94 元并支付自 2014 年 12 月 1 日至实际给付之日止按银行同期贷款利率计算的违约金；2）支付发行人逾期办理抵房手续及逾期支付工程款 100 万元的违约金 582,163 元；3）被告百利投资控股集团有限公司对上述 1）2）项债务承担连带责任。

（3）该案件双方当事人均未在规定时限内提起上诉，一审判决已生效，但被告方按判决书应履行的偿还义务尚未完全履行完毕，发行人已向山东省荣成市人民法院申请强制执行，该法院于 2018 年 7 月 12 日作出执行裁定（[2017]鲁 1082 执 2899 号），因被执行人威海宝滩旅游发展有限公司、百利投资控股集团有限公司

司暂无可供执行的财产，该案暂不具备执行条件，终结执行程序。

上述诉讼案件系发行人作为原告的工程款追讨案件，发行人对尚未收回的工程款已经全额计提坏账准备，后续处理不会对发行人生产经营造成重大不利影响，不影响发行人本次发行上市。

除上述诉讼情况外，报告期内发行人存在部分劳动（务）关系、装修/采购合同、工程款追索的诉讼或仲裁：

原告方/申请人	被告方/被申请人	基本案情	最新进展
发行人	佛冈仕豪国鑫置业有限公司	发行人要求被告支付拖欠的工程款及违约金合计 41.85 万元；后经法院调解，被告方应向发行人支付合计 29 万元	被告方无可执行财产，已进入破产清算程序，发行人已申报债权、等待分配结果
发行人	佛山冠洛门业有限公司	因被申请人未按合同约定按期供货，发行人提起仲裁申请解除合同并要求被申请人双倍返还定金 45.91 万元	仲裁庭支持了发行人的仲裁请求，因被申请人无可执行财产，发行人申请追加对方的法定代表人为执行人，法院已裁定批准
程益爱	发行人、川金劳务、李成法	原告方提起诉讼要求各被告支付劳务工资。经法院调解并出具民事调解书，发行人及川金劳务应分别支付劳务工资 7,000 元，李成法支付劳务工资 3,000 元	发行人已向原告支付 0.7 万元劳务工资，原告已撤诉
张桂英	发行人	申请人提起劳动仲裁，要求解除劳动合同并支付工伤赔偿 7.26 万元	申请人与受聘劳务分包公司及其管理班组长达成和解，申请人已撤回劳动仲裁申请
钟友成	发行人广州分公司、发行人、中建劳务、王达成、赵怀双	原告方因提供劳务过程中受伤提起诉讼，要求五被告共同赔偿原告各项损失合计约 14 万元	法院已作出终审判决，发行人及发行人广州分公司无需承担责任，由另外三名被告承担赔偿责任
郑燕	郑金平、发行人	原告方提起诉讼，要求被告郑金平支付装修劳务服务款项 3.6 万元，要求发行人承担连带清偿责任	法院已作出终审判决，发行人无需承担连带清偿责任
陈用平	发行人	原告方向法院提起诉讼，要求发行人支付休假、加班工资约 2.2 万元	双方达成和解，原告方撤诉

原告方/申请人	被告方/被申请人	基本案情	最新进展
张传宝	李成法、发行人	原告方提起诉讼要求各被告支付劳务工资约 1.4 万元	原告方已撤诉
胡喜栋	李成法、发行人	原告方提起诉讼要求各被告支付劳务工资约 1.2 万元	原告方已撤诉
发行人	海南成美医疗投资有限公司	发行人要求被告支付拖欠工程尾款及利息合计 324.43 万元	法院已作出初审判决，要求被告向发行人支付工程尾款及违约金
林石云	发行人、昆明城业房地产有限公司、代玉庞	原告提起诉讼要求各被告赔偿医疗费、护理费、误工费、残疾赔偿金等各项损失合计 21.45 万元	原告已撤诉
上海东尼建筑装饰有限公司（反诉被告）	佛山市美沃建材有限公司（反诉原告）	原告要求解除与被告之间的购销合同、要求被告返还货款及支付违约金合计 44.3 万元，发行人因与被告有类似购销合同且参与原告与被告的相关沟通被法院追加发行人为第三人。被告提出反诉，要求原告继续接受货物、支付损失 5.7 万元的一半，另一半由发行人承担。	法院已作出初审判决，解除原被告之间的购销合同，判决被告向原告发还货款及违约金合计 26 万余元，驳回被告的全部反诉请求，未要求发行人承担责任
刘定学	发行人、深圳建业建筑劳务服务有限公司、李索超	原告提起诉讼要求各被告支付劳务工资 1.7 万元	法院已作出初审判决，要求发行人向原告支付 1.7 万元劳务工资。发行人不服判决已向上级法院提起上诉，二审尚未开庭
陈瑜	发行人	员工申请劳动仲裁要求发行人支付 2019 年 10 月工资 0.34 万元	已开庭，尚未收到仲裁庭裁决
柯昌利	发行人	原告申请劳动仲裁要求支付违法解除劳动关系赔偿金、未修年假工资、11 月工资及 10 月绩效工资、2019 年年年终奖、律师费合计 51.91 万	尚未开庭

截至报告期末，上述诉讼仲裁涉及金额较小，且大部分已经处理完毕，不会对发行人生产经营造成重大影响；发行人不存在虽在报告期外发生但仍对其有较大影响的诉讼或仲裁。

（四）发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员存在的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股意向书摘要签署日，发行人不存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

（五）董事、监事及高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况

截至本招股意向书摘要签署日，发行人不存在董事、监事、高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况。

第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

一、本次发行各方当事人

当事人	名称	住所	电话	传真	经办人或联系人
发行人	深圳中天精装股份有限公司	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼	0755-83476663	0755-83476663	毛爱军
保荐人 (主承销商)	中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座	010-60837525	010-60833940	邓淑芳、张天亮
律师事务所	广东信达律师事务所	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼	0755-88265288	0755-88265537	林晓春、段梦怡
会计师事务所	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室	010-58153000	010-85188298	王宁、王敏
资产评估机构	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室	0755-25132325	0755-25132275	王文涛、熊钢
股票登记机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼	0755-25938000	0755-25988122	-
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所	深圳市福田区深南大道 2012 号	0755-88668888	-	-

二、本次发行上市的重要日期

初步询价日期	2020 年 4 月 30 日、2020 年 5 月 6 日
刊登发行公告的日期	2020 年 5 月 8 日
申购日期	2020 年 5 月 11 日
缴款日期	2020 年 5 月 13 日
预期股票上市日期	本次发行完成后将尽快申请在深圳证券交易所挂牌上市

第七节 备查文件

一、备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的正式法律文件，该等文件也在指定的网站上披露，具体如下：

- （一）发行保荐书；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制审核报告；
- （四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （五）法律意见书及律师工作报告；
- （六）公司章程（草案）；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他与本次发行有关的重要文件。

二、查阅时间

工作日：上午 9:30 - 11:30、下午 14:00 - 16:00。

三、查阅地点

- （一）发行人：深圳中天精装股份有限公司

办公地址：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼

电话：0755-83476663

联系人：毛爱军

- （二）保荐机构（主承销商）：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

电话：010-60837525

联系人：唐俊

（本页无正文，为《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行 A 股股票招股意向书摘要》之盖章页）

深圳中天精装股份有限公司



2020年4月27日