# 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

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

# 发行概况

| | |
|---|---|
| 股票种类 | 人民币普通股（A 股） |
| 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% |
| 每股面值 | 1.00 元 |
| 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 |
| 预计发行日期 | 2020 年 5 月 11 日 |
| 拟上市证券交易所 | 深圳证券交易所 |
| 发行后总股本 | 不超过 15,140 万股 |
| 本次发行前股东对所持股份的流通限制、股东所持股份自愿锁定的承诺 | 1、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均低于发行价，则其持有的发行人股票的锁定期限自动延长至少六个月。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。<br>2、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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | |
|---|---|
| | 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。<br>3、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。<br>4、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。<br>5、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。<br>6、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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | |
|---|---|
| | 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。 |
| 保荐人（主承销商） | 中信证券股份有限公司 |
| 招股意向书签署日期 | 2020 年 4 月 27 日 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 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限自动延长六个月。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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的相关情形，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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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行价。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：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“（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的相关情形，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**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**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届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，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，积极配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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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行价孰高为原则确定。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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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陈述、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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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[1]，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

[1] 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”



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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本招股意向书“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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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“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“重大事项提示”之“五、特别风险提示”以及“第四章 风险因素”中关于“新冠病毒疫情影响的风险”。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 目 录

**发行概况 ..... 1**
**发行人声明 ..... 4**
**重大事项提示 ..... 5**
一、承诺事项 ..... 5
二、本次发行前滚存利润的分配 ..... 19
三、本次发行上市后的利润分配规划 ..... 20
四、特别风险提示 ..... 24
五、关键审计事项 ..... 33
**目 录 ..... 36**
**第一章 释义 ..... 41**
一、一般释义 ..... 41
二、专业术语释义 ..... 42
**第二章 概览 ..... 44**
一、发行人简介 ..... 44
二、控股股东、实际控制人简介 ..... 46
三、主要财务数据及财务指标 ..... 46
四、本次发行情况 ..... 48
五、募集资金主要用途 ..... 48
**第三章 本次发行概况 ..... 50**
一、本次发行的基本情况 ..... 50
二、本次发行有关当事人 ..... 51
三、发行人与中介机构的关系说明 ..... 53
四、与本次发行上市有关的重要日期 ..... 53
**第四章 风险因素 ..... 54**
一、外部经营环境风险 ..... 54
二、市场风险 ..... 55
三、经营风险 ..... 56



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、管理风险 ..... 60
五、财务风险 ..... 61
六、安全施工风险 ..... 64
七、募投项目实施的风险 ..... 65
八、实际控制人控制的风险 ..... 65
九、其他风险 ..... 65
**第五章 发行人基本情况 ..... 67**
一、发行人概况 ..... 67
二、发行人改制设立情况 ..... 67
三、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况 ..... 70
四、发行人设立以来历次验资及评估情况 ..... 84
五、发行人的股权结构和组织结构 ..... 85
六、发行人控股子公司、参股公司的情况 ..... 88
七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况88
八、发行人股本情况 ..... 99
九、发行人内部职工股情况 ..... 102
十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况 ..... 102
十一、发行人员工及其社会保障情况 ..... 103
十二、关于公司稳定股价的预案 ..... 107
十三、重要承诺 ..... 107
**第六章 业务与技术 ..... 108**
一、发行人主营业务及其变化情况 ..... 108
二、发行人所处行业基本情况 ..... 109
三、发行人的竞争地位 ..... 132
四、发行人的主营业务情况 ..... 143
五、发行人与业务相关的主要资产情况 ..... 194
六、发行人的重要资质证书 ..... 233
七、发行人的技术水平与研发情况 ..... 235
八、发行人的质量管理及内部控制措施 ..... 237



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**第七章 同业竞争与关联交易 ..... 108**
一、发行人的独立性 ..... 247
二、同业竞争 ..... 249
三、关联方及关联关系 ..... 250
四、关联交易 ..... 252
五、公司与万科地产的相关交易 ..... 255
六、关于规范关联交易的制度安排 ..... 265
七、发行人报告期内关联交易所履行的程序及独立董事意见 ..... 270
八、公司减少关联交易的措施 ..... 271
**第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员 ..... 273**
一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介 ..... 273
二、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 ..... 278
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 ..... 280
四、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员薪酬情况 ..... 294
五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况 ..... 294
六、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员相互之间的亲属关系 ..... 296
七、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员与公司签署协议情况 ..... 296
八、董事、监事、高级管理人员的任职资格 ..... 296
九、董事、监事、高级管理人员变动情况 ..... 296
**第九章 公司治理结构 ..... 299**
一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况 ..... 299
二、发行人报告期内违法违规情况 ..... 310
三、发行人报告期内资金占用和对外担保情况 ..... 312
四、发行人内部控制制度情况 ..... 312
**第十章 财务会计信息 ..... 314**
一、财务会计报表 ..... 314
二、财务报表的编制基础 ..... 321
三、合并财务报表范围及变化情况 ..... 321



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、重要会计政策和会计估计 ..... 321
五、税项 ..... 352
六、非经常性损益情况 ..... 356
七、最近一年收购兼并情况 ..... 356
八、最近一期末主要资产情况 ..... 357
九、最近一期末主要负债情况 ..... 357
十、股东权益情况 ..... 358
十一、现金流量情况 ..... 358
十二、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项 ..... 359
十三、主要财务指标 ..... 361
十四、资产评估情况 ..... 363
十五、验资情况 ..... 363
十六、关键审计事项 ..... 364
**第十一章 管理层讨论与分析 ..... 367**
一、财务状况分析 ..... 367
二、盈利情况分析 ..... 435
三、现金流状况分析 ..... 486
四、资本性支出分析 ..... 490
五、或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项 ..... 491
六、未来股东分红回报规划 ..... 491
七、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析 ..... 491
八、审计截止日后的主要经营状况 ..... 493
九、公司首次公开发行股票对摊薄即期回报的影响及采取的措施 ..... 496
**第十二章 业务发展目标 ..... 501**
一、业务发展战略与计划 ..... 501
二、拟定上述计划所依据的假设条件 ..... 503
三、实施上述计划面临的主要困难以及拟采用的途径 ..... 504
四、发展计划与现有业务的关系 ..... 504



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**第十三章 募集资金运用 ..... 505**
一、募集资金运用计划 ..... 505
二、募集资金投资项目简介 ..... 507
三、募集资金运用对公司的影响 ..... 539
**第十四章 股利分配政策 ..... 541**
一、发行人现行的股利分配政策 ..... 541
二、报告期内股利分配情况 ..... 542
三、本次发行后股利分配政策 ..... 542
四、本次发行前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序 ..... 546
**第十五章 其他重要事项 ..... 547**
一、信息披露制度及协调投资者关系的责任机构 ..... 547
二、重大合同 ..... 549
三、对外担保情况 ..... 553
四、可能对发行人产生较大影响的诉讼或仲裁事项 ..... 553
五、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 ..... 555
六、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 ..... 555
**第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 ..... 556**
一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明 ..... 557
二、保荐人（主承销商）声明 ..... 558
三、发行人律师声明 ..... 561
四、会计师事务所声明 ..... 562
五、验资机构声明 ..... 563
六、资产评估机构声明 ..... 564
**第十七章 备查文件 ..... 556**
一、本招股意向书的备查文件 ..... 566
二、查阅时间 ..... 566
三、查阅地点 ..... 566



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第一章 释义

本招股意向书中，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，其前身为中国人民共和国建设部 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | |
|---|---|---|
| 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） |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | |
|---|---|---|
| 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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第二章 概览

**本概览仅对招股意向书全文做扼要提示。投资者做出投资决策前，应认真阅读招股意向书全文。**

## 一、发行人简介

### （一）发行人基本情况

| | |
|---|---|
| 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 | 0755-83476663 |
| 公司网址 | www.ztjzgf.net |
| 电子邮箱 | ir@ztzs.cn |
| 经营范围 | 建筑装修装饰工程专业承包壹级（凭资质证书经营）；建筑装饰设计乙级（凭资质证书经营）；建筑材料的购销及其他国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外） |

### （二）发行人主营业务

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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 产品或服务类别 | 具体内容 |
| --- | --- |
| 批量精装修业务 | 批量精装修的现场施工业务 |
| 设计业务 | 以精装修小区的室内外装修设计业务为主，兼有连锁机构营业网点、写字楼等公共建筑装修设计业务 |

经过在批量精装修领域的十几年的积累，公司有较强的实力、以较高的品质满足客户多样的批量精装修服务要求，目前公司已成为万科地产、时代地产、佳兆业地产、龙湖地产、阳光城地产、卓越地产、中航善达、中海地产、旭辉地产、保利地产、香江控股、星河地产、招商蛇口、雅居乐地产、中国金茂、华侨城地产、美的置业、碧桂园、华润地产等大型地产商的供应商，建立了良好的合作关系。

经过多年的发展，公司在批量精装修领域积累了较强的市场影响力和认可度。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—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、深圳万科金域缇香项目、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、深圳万科云城项目、景裕豪园项目、海南清水湾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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项认证，为公司业务拓展奠定了良好的市场口碑。

## 二、控股股东、实际控制人简介

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。

中天健及乔荣健先生的具体情况详见“第五章 发行人基本情况”之“七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）发起人基本情况”。

## 三、主要财务数据及财务指标

### （一）资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| **资产总计** | **199,764.92** | **136,822.63** | **102,241.31** |
| 其中：流动资产 | 180,454.87 | 119,517.12 | 81,197.61 |
| 非流动资产 | 19,310.05 | 17,305.51 | 21,043.70 |
| **负债合计** | **127,719.46** | **81,847.60** | **53,798.14** |
| 其中：流动负债 | 126,849.10 | 80,564.97 | 52,071.03 |
| 非流动负债 | 870.36 | 1,282.63 | 1,727.10 |
| **所有者权益合计** | **72,045.46** | **54,975.04** | **48,443.17** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## （二）利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 233,962.96 | 136,297.30 | 93,944.38 |
| 营业利润 | 21,226.54 | 12,921.12 | 10,456.19 |
| 利润总额 | 21,223.19 | 12,926.89 | 10,551.94 |
| 净利润 | 18,323.40 | 9,955.49 | 8,014.92 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 17,803.02 | 8,939.95 | 7,319.27 |

## （三）现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 17,162.82 | 9,603.60 | 3,136.43 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -4,981.67 | -6,227.81 | -564.85 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -9,118.64 | -5,601.43 | 819.41 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 3,062.51 | -2,225.64 | 3,390.99 |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 4,782.27 | 7,007.91 | 3,616.92 |
| 年末现金及现金等价物余额 | 7,844.77 | 4,782.27 | 7,007.91 |

## （四）主要财务指标

| 项目 | 2019 年<br>12 月 31 日 | 2018 年<br>12 月 31 日 | 2017 年<br>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 |
| 扣除非经常性损益基本每股收益（元/股） | 1.57 | 0.79 | 0.64 |
| 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 |
| 加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东）（%） | 28.14 | 17.26 | 15.96 |

注：上述财务指标的计算方法详见本招股意向书“第十章 财务会计信息”之“十三、主要



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财务指标”。

## 四、本次发行情况

| | |
|---|---|
| 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%。本次发行股票的具体数量由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况以及中国证监会的相关要求在上述发行数量限定范围内协商确定 |
| 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 |

## 五、募集资金主要用途

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第三章 本次发行概况

## 一、本次发行的基本情况

| | |
|---|---|
| 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | |
|---|---|
| 发行费用概算 | 本次发行费用总额为 14,627.62 万元，包括：<br>承销及保荐费用：12,264.15 万元<br>审计及验资等费用：970.15 万元<br>律师费用：642.52 万元<br>用于本次发行的信息披露费用：566.04 万元<br>上市手续费及其他费用：184.76 万元<br>（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） |

## 二、本次发行有关当事人

### （一）发行人

名称：深圳中天精装股份有限公司

法定代表人：乔荣健

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

电话：0755-83476663

传真：0755-83476663

联系人：毛爱军

### （二）保荐人（主承销商）

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：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

电话：010-60837525

传真：010-60833940

保荐代表人：邓淑芳、张天亮



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目协办人：李旭华

项目经办人：唐俊、李龙飞、翁伟鹏、吴操健、郑典、秦晗、曾彦森

**（三）发行人律师**

名称：广东信达律师事务所

负责人：张炯

住所：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼

电话：0755-88265288

传真：0755-88265537

经办律师：林晓春、段梦怡

**（四）发行人会计师**

名称：安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人：毛鞍宁

住所：北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 01-12 室

电话：010-58153000

传真：010-85188298

经办注册会计师：王宁、王敏

**（五）评估机构**

名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室

电话：0755-25132325

传真：0755-25132275



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经办注册评估师：王文涛、熊钢

**（六）股票登记机构**

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

住所：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

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

**（七）申请上市证券交易所**

名称：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

## 三、发行人与中介机构的关系说明

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或者间接的股权关系或其他权益关系。

## 四、与本次发行上市有关的重要日期

本次发行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，与本次发行上市有关的重要日期如下：

| | |
|---|---|
| 1、初步询价日期： | 2020 年 4 月 30 日、2020 年 5 月 6 日 |
| 2、刊登发行公告的日期： | 2020 年 5 月 8 日 |
| 3、申购日期： | 2020 年 5 月 11 日 |
| 4、缴款日期： | 2020 年 5 月 13 日 |
| 5、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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第四章 风险因素

投资者在评价判断公司本次新股发行价值时，除仔细阅读本招股意向书提供的其它资料外，还应特别关注以下风险因素：

## 一、外部经营环境风险

### （一）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。

### （二）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

### （一）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。

### （二）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

### （一）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。

### （二）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（三）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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（四）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。

**（五）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。

**（六）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（七）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。

**（八）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现场管理等方面造成负面影响。

### （九）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

### （一）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

张的需要，工程管理方式未能随着公司规模的扩大而及时调整和完善，将使公司面临一定的管理风险。

### （二）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

### （一）应收账款回收的风险

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末[2]，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。

[2] 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”



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（二）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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（三）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。

**（四）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。

**（五）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（六）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。

**（七）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。公司对募资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资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

### （一）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（二）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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第五章 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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[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“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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（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参见本招股意向书“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“第七章 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易”。

**（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况**

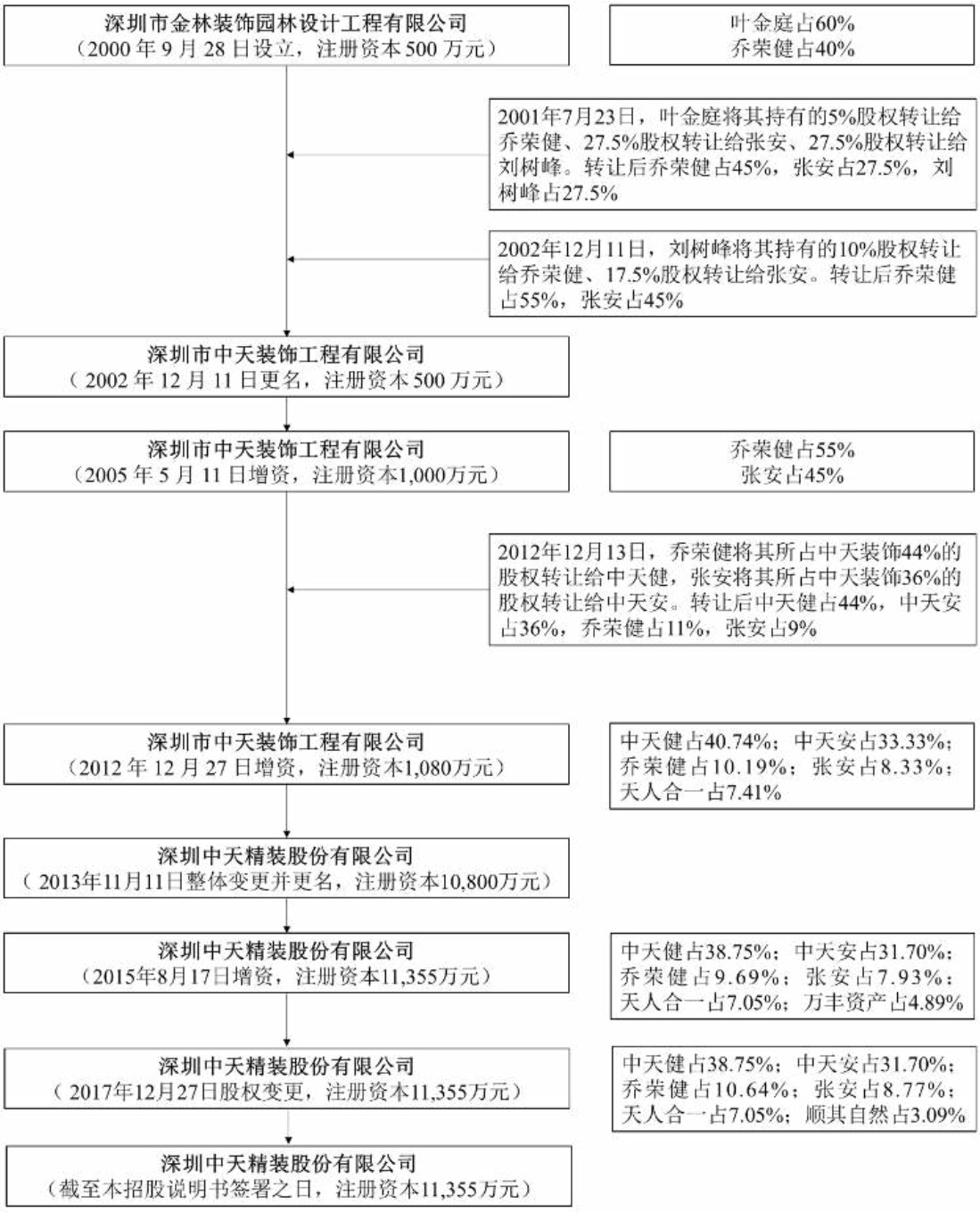
公司系由中天装饰整体变更设立，本公司全体发起人以其在中天装饰所拥有的净资产作为其在本公司的出资。股份公司成立后，中天装饰拥有的业务、资产、机构以及相关债权、债务均由公司整体承继，相关资产的产权变更或过户手续均已办理完毕。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 三、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况

## （一）发行人的股本形成及变化情况




### 1、发行人前身设立

本公司前身金林装饰于 2000 年 9 月 28 日设立，设立时名称为“深圳市金林装饰园林设计工程有限公司”。金林装饰由自然人叶金庭和乔荣健共同投资设立，注册资本为 500 万元。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2000年8月23日，深圳中鹏会计师事务所出具了深鹏验字[2000]第329号《验资报告》，对金林装饰出资进行了验证。经审验，截至2000年8月21日，金林装饰已收到股东投入的资本500万元，其中实收资本500万元，均为货币出资。

2000年9月28日，金林装饰办理完成工商注册登记，取得了深圳市工商行政管理局颁发的注册号为4403012053494的《企业法人营业执照》。

金林装饰设立时的具体股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 叶金庭 | 300.0 | 60.0% |
| 2 | 乔荣健 | 200.0 | 40.0% |
| **合计** | | **500.0** | **100.0%** |

**2、第一次股权变更**

2001年5月28日，经金林装饰股东会决议，乔荣健、张安、刘树峰合计受让叶金庭持有的金林装饰60%的股权，其中乔荣健、张安、刘树峰分别受让5%、27.5%和27.5%的股权。2001年5月31日，叶金庭就上述股权转让事宜分别与刘树峰、张安和乔荣健签订《股权转让合同书》，前述三份《股权转让合同书》经深圳市工商行政管理局于2001年6月4日分别出具深工商股合鉴字[2001]第179号、深工商股合鉴字[2001]第180号和深工商股合鉴字[2001]第181号《合同鉴证书》予以鉴证。

2001年7月23日，金林装饰办理完成工商变更登记手续并取得了变更后注册号为4403012053494的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，金林装饰股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 乔荣健 | 225.0 | 45.0% |
| 2 | 张安 | 137.5 | 27.5% |
| 3 | 刘树峰 | 137.5 | 27.5% |
| **合计** | | **500.0** | **100.0%** |

金林装饰设立时的全部出资均由乔荣健筹措支付。金林装饰设立后，叶金庭身兼多家公司职务，无暇参与金林装饰的经营。叶金庭选择退出时，考虑到其名下股权对应的出资均由乔荣健筹措支付、其持有金林装饰股权时间较短且持股期



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

间未参与金林装饰的实际经营管理，因此股权转让的对价 20 万元系主要考虑叶金庭在金林装饰筹建期间的贡献，由各方友好协商确定的。

根据叶金庭的书面确认，本次股权转让的转让对价已支付完毕，叶金庭确认其与乔荣健、张安及刘树峰之间不存在任何争议，也不会向该等人士及金林装饰提出任何主张。

**3、第二次股权变更及名称变更**

2002年11月25日，刘树峰分别与乔荣健、张安签订《股权转让合同书》，将其占金林装饰27.5%的股权转让予两人，其中乔荣健和张安分别受让10%和17.5%的股权。2002年11月25日，深圳市公证处分别出具（2002）深证叁字第3930号和（2002）深证叁字第3931号《公证书》，对上述《股权转让合同书》进行了公证。

2002年11月28日，经金林装饰股东会决议，公司名称由“深圳市金林装饰园林设计工程有限公司”变更为“深圳市中天装饰工程有限公司”。

2002年12月11日，中天装饰办理完成工商变更登记手续并取得了变更后注册号为4403012053494的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，中天装饰股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 乔荣健 | 275.0 | 55.0% |
| 2 | 张安 | 225.0 | 45.0% |
| **合计** | | **500.0** | **100.0%** |

**4、第一次增资**

2005年4月26日，经中天装饰股东会决议，中天装饰注册资本由500万元增加至1,000万元，新增注册资本500万元由股东乔荣健和张安以现金分别认缴275万元及225万元。

2005年4月30日，深圳汇田会计师事务所出具深汇田验字[2005]第147号《验资报告》，对上述增资进行了验证。经审验，截至2005年4月29日，中天装饰已收到新增的注册资本500万元，出资方式为货币资金，中天装饰累计实收资本达到1,000万元。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2005年5月11日，中天装饰办理完成工商变更登记手续并取得了变更后的注册号为4403012053494的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，中天装饰股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 乔荣健 | 550.0 | 55.0% |
| 2 | 张安 | 450.0 | 45.0% |
| **合计** | | **1,000.0** | **100.0%** |

**5、第三次股权变更**

2012年12月11日，经中天装饰股东会决议，股东乔荣健将其所持中天装饰44%的股权转让给中天健，同意股东张安将其所持中天装饰36%的股权转让给中天安。同日，股东乔荣健、张安分别与中天健、中天安签订《股权转让协议书》。2012年12月11日，深圳联合产权交易所出具了编号JZ20121211135的《股权转让见证书》对前述股权转让协议书进行见证。

2012年12月13日，中天装饰办理完成工商变更登记手续并取得了变更后的注册号为440301104099082的《企业法人营业执照》。

本次股权转让完成后，中天装饰股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 深圳市中天健投资有限公司 | 440.0 | 44.0% |
| 2 | 深圳市中天安投资有限公司 | 360.0 | 36.0% |
| 3 | 乔荣健 | 110.0 | 11.0% |
| 4 | 张安 | 90.0 | 9.0% |
| **合计** | | **1,000.0** | **100.0%** |

**6、第二次增资**

2012年12月20日，经中天装饰股东会决议，天人合一以880万元对中天装饰进行增资，其中80万元计入实收资本，800万元计入资本公积。增资后，中天装饰注册资本由1,000万元变更为1,080万元。

2012年12月27日，大华会计师事务所有限公司出具大华验字[2012]361号《验资报告》，对上述增资进行了验证。经审验，截至2012年12月26日，中天装饰已收到天人合一缴纳的出资款880万元，其中，新增注册资本（实收资本）80万元，剩余部分800万元计入中天装饰公司资本公积，股东以货币出资。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2012年12月27日，中天装饰办理完成工商变更登记手续并取得了变更后的注册号为440301104099082的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，中天装饰股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 股权比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 深圳市中天健投资有限公司 | 440.0 | 40.7407% |
| 2 | 深圳市中天安投资有限公司 | 360.0 | 33.3333% |
| 3 | 乔荣健 | 110.0 | 10.1852% |
| 4 | 张安 | 90.0 | 8.3333% |
| 5 | 深圳市天人合一投资（有限合伙） | 80.0 | 7.4075% |
| **合计** | | **1,080.0** | **100.0000%** |

**7、整体变更设立股份有限公司**

2013年10月20日，中天装饰召开股东会，决议由中天装饰原有股东共同发起设立股份公司。根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2013]005673号审计报告，截至审计基准日2013年5月31日，扣除专项储备后中天装饰净资产为135,184,171.72元。中天装饰决议以上述经审计净资产为基础，折为股份公司股本10,800万股，其余27,184,171.72元计入资本公积，折股比例为80%。同时，中天装饰决议将公司名称由“深圳市中天装饰工程有限公司”变更为“深圳中天精装股份有限公司”。

2013年10月31日，国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具国众联评报字（2013）第2-370号《资产评估报告》，截至评估基准日2013年5月31日，中天装饰资产总额为32,917.83万元，负债总额为18,157.50万元，净资产为14,760.33万元，评估价值16,512.86万元。

2013年11月8日，股份公司创立大会召开并审议通过了设立股份公司的相关议案。同日，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》，经审验，截至2013年11月8日，中天装饰已收到各发起人缴纳的注册资本合计10,800万元，均系以中天装饰截至2013年5月31日止经审计的扣除专项储备后的净资产135,184,171.72元为基础折股投入，共计10,800万股，每股面值1.00元，折合股本后的余额转为资本公积。

2013年11月11日，公司在深圳市市场监督管理局完成了工商变更登记手续，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

取得了注册号为440301104099082的《企业法人营业执照》。

整体变更为股份有限公司后，中天精装的股权结构如下：

| 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 | 40.7407% |
| 2 | 深圳市中天安投资有限公司 | 3,600 | 33.3333% |
| 3 | 乔荣健 | 1,100 | 10.1852% |
| 4 | 张安 | 900 | 8.3333% |
| 5 | 深圳市天人合一投资（有限合伙） | 800 | 7.4075% |
| **合计** | | **10,800** | **100.0000%** |

**8、第三次增资**

2015年7月30日，经2015年第二次临时股东大会决议，公司增发股份555万股，每股面值1.00元，每股发行价格为9.59元，本次增发股份由新股东万丰资产以5,320万元认购，其中555万元计入公司股本，4,765万元计入公司资本公积。公司增资扩股后股本总额由10,800万股增加至11,355万股，其中万丰资产持有555万股，占公司增资扩股后总股本的4.8877%。

2015年8月12日，深圳道勤会计师事务所（普通合伙）出具深道勤所（内）验字[2015]32号《验资报告》，对上述增资进行了验证。经审验，截至2015年8月11日，公司已收到股东万丰资产缴纳的新增注册资本（实收资本）555万元；公司累计注册资本为11,355万元，实收资本11,355万元。2016年10月31日，安永出具安永华明(2016)专字第61266367_A06号《实收股本验资事项专项复核报告》，对于上述出资进行了验资复核。

2015年8月17日，公司在深圳市市场监督管理局完成了工商变更登记手续，取得了统一社会信用代码为91440300724738801E的《企业法人营业执照》。

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 持股数量（万股） | 持股比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 深圳市中天健投资有限公司 | 4,400 | 38.7494% |
| 2 | 深圳市中天安投资有限公司 | 3,600 | 31.7041% |
| 3 | 乔荣健 | 1,100 | 9.6874% |
| 4 | 张安 | 900 | 7.9260% |
| 5 | 深圳市天人合一投资（有限合伙） | 800 | 7.0454% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 股东名称 | 持股数量（万股） | 持股比例 |
| --- | --- | --- | --- |
| 6 | 上海万丰资产管理有限公司 | 555 | 4.8877% |
| **合计** | | **11,355** | **100.0000%** |

本次引入的股东万丰资产的实际控制人为深圳市万科企业股资产管理中心。深圳市万科企业股资产管理中心系2011年4月7日成立的内资企业法人，统一社会信用代码为91440300573144298 4，注册资本为10,000万元，法定代表人为周卫军，住所为深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心，经营范围为“资产管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）”，经营期限为永久存续。

深圳市万科企业股资产管理中心是依托万科企业股资产设立，相关资产的形成基于历史原因。深圳市万科企业股资产管理中心的宗旨是“管理企业资产，通过合法投资、运营，使其不断保值增值，并将资产及收益最终全部用于公益事业，包括用于万科员工的困难救助”，其最高权力机构为理事会。

**9、第四次股权变更**

2017年12月26日，万丰资产与顺其自然、乔荣健、张安签订《股份转让协议书》，将其持有的公司555万股股份全部转让，其中由顺其自然受让351万股，乔荣健受让108万股，张安受让96万股。

顺其自然系发行人员工持股平台，执行事务合伙人为乔荣健，其余合伙人均为公司员工。

2017年12月27日，公司在深圳联合产权交易所完成本次股份转让的过户登记手续。本次股权转让完成后，公司的股权结构情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 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 | 38.7494% |
| 2 | 深圳市中天安投资有限公司 | 3,600 | 31.7041% |
| 3 | 乔荣健 | 1,208 | 10.6385% |
| 4 | 张安 | 996 | 8.7715% |
| 5 | 深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） | 800 | 7.0454% |
| 6 | 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙） | 351 | 3.0911% |
| **合计** | | **11,355** | **100.0000%** |

（1）顺其自然设立的原因及基本情况



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年 11 月 21 日，发行人首次申请公开发行股票未通过中国证监会发行审核委员会审核，此后万丰资产考虑对外出售 555 万股发行人股份。基于对发行人业务的了解以及未来发展的信心，发行人股东乔荣健、张安和部分员工拟自筹资金从万丰资产受让全部发行人股份。除股东乔荣健、张安以自然人名义直接受让万丰资产转让的部分股份外，其他有意受让股份的发行人员工同意共同设立有限合伙企业顺其自然作为承接万丰资产股份的主体，并通过该主体间接持有发行人股份。

2017 年 12 月 20 日，顺其自然在深圳市市场监督管理局完成设立登记，并于 2017 年 12 月 27 日以 4,563 万元受让万丰资产持有发行人的 351 万股股份（占发行人股份总额的 3.0911%），成为发行人股东。

（2）顺其自然合伙人范围及选定依据

根据顺其自然的合伙人协议、发行人的书面确认并经与顺其自然合伙人访谈，顺其自然的合伙协议系根据《中华人民共和国合伙企业法》订立，不存在限制合伙人范围及条件的特殊条款，顺其自然合伙人入伙时均为发行人员工，选择标准是自愿参与，先到先得。

（3）顺其自然的财产份额变动情况

截至本招股意向书签署日，顺其自然共计有 49 名合伙人，其中有限合伙人 48 名，普通合伙人 1 名，具体情况如下：

| 序号 | 合伙人名称 | 合伙人类别 | 认缴出资额（万元） | 认缴出资比例 | 在发行人处任职 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 乔荣健 | 普通合伙人 | 156.00 | 3.4189% | 董事长 |
| 2. | 周　雄 | 有限合伙人 | 598.00 | 13.1054% | 助理总经理、区域中心总经理 |
| 3. | 陈传东 | 有限合伙人 | 390.00 | 8.5470% | 市场营销总监 |
| 4. | 甄方华 | 有限合伙人 | 390.00 | 8.5470% | 区域中心总经理 |
| 5. | 陈日崧 | 有限合伙人 | 325.00 | 7.1225% | 区域中心总经理 |
| 6. | 毕　强 | 有限合伙人 | 325.00 | 7.1225% | 市场营销总监 |
| 7. | 黄铁伦 | 有限合伙人 | 260.00 | 5.6980% | 区域中心总经理 |
| 8. | 袁平华 | 有限合伙人 | 260.00 | 5.6980% | 助理总经理、区域中心总经理 |
| 9. | 毛爱军 | 有限合伙人 | 260.00 | 5.6980% | 董事、财务负责人、董事会秘书、工会主席 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 合伙人名称 | 合伙人类别 | 认缴出资额（万元） | 认缴出资比例 | 在发行人处任职 |
|---|---|---|---|---|---|
| 10. | 姚贵华 | 有限合伙人 | 130.00 | 2.8490% | 区域中心总经理 |
| 11. | 王建华 | 有限合伙人 | 104.00 | 2.2792% | 部门经理、监事 |
| 12. | 祝丽华 | 有限合伙人 | 104.00 | 2.2792% | 助理经理 |
| 13. | 方　平 | 有限合伙人 | 78.00 | 1.7094% | 助理经理 |
| 14. | 庞锋华 | 有限合伙人 | 78.00 | 1.7094% | 市场营销总监 |
| 15. | 李　东 | 有限合伙人 | 65.00 | 1.4245% | 区域中心副总经理 |
| 16. | 彭思贵 | 有限合伙人 | 65.00 | 1.4245% | 区域中心副总经理 |
| 17. | 郭安山 | 有限合伙人 | 65.00 | 1.4245% | 区域中心副总经理 |
| 18. | 黄发金 | 有限合伙人 | 65.00 | 1.4245% | 区域中心副总经理 |
| 19. | 李繁清 | 有限合伙人 | 65.00 | 1.4245% | 区域助理总经理 |
| 20. | 涂雪芳 | 有限合伙人 | 65.00 | 1.4245% | 行政专员 |
| 21. | 黎云健 | 有限合伙人 | 52.00 | 1.1396% | 区域助理总经理 |
| 22. | 黄永锋 | 有限合伙人 | 52.00 | 1.1396% | 市场专业经理 |
| 23. | 叶飞跃 | 有限合伙人 | 52.00 | 1.1396% | 市场专业经理 |
| 24. | 王昱寒 | 有限合伙人 | 39.00 | 0.8547% | 部门经理 |
| 25. | 陈宝英 | 有限合伙人 | 39.00 | 0.8547% | 部门副经理 |
| 26. | 洪　平 | 有限合伙人 | 39.00 | 0.8547% | 部门副经理 |
| 27. | 付海姣 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 专业经理 |
| 28. | 程　伟 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 项目副经理 |
| 29. | 沈竞航 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 项目经理 |
| 30. | 李为军 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 项目经理 |
| 31. | 廖茜茜 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 部门副经理 |
| 32. | 孔新平 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 部门副经理 |
| 33. | 李　涛 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 市场主管 |
| 34. | 李　昊 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 项目副经理 |
| 35. | 鄢忠新 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 项目经理 |
| 36. | 杨　光 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 专业经理 |
| 37. | 刘　恬 | 有限合伙人 | 26.00 | 0.5698% | 人事专员 |
| 38. | 邓　岚 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 行政专员 |
| 39. | 柯昌利 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 采购员（已离职） |
| 40. | 田　野 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 项目经理 |
| 41. | 许文斌 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 项目经理 |
| 42. | 张　峰 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 区域助理总经理 |
| 43. | 刘有光 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 行政司机 |
| 44. | 王英琴 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 部门副经理 |
| 45. | 廖铁林 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 项目经理 |
| 46. | 汪　月 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 财务管理部会计（已离职） |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 合伙人名称 | 合伙人类别 | 认缴出资额（万元） | 认缴出资比例 | 在发行人处任职 |
|---|---|---|---|---|---|
| 47. | 赵　超 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 施工员 |
| 48. | 刘　燕 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 部门经理 |
| 49. | 郭峻红 | 有限合伙人 | 13.00 | 0.2849% | 施工员 |
| **合计** | | | **4,563.00** | **100.0000%** | **—** |

根据从工商部门调取的顺其自然的工商登记资料，顺其自然自设立至今进行过一次财产份额的变动，即原合伙人钟晓雷将其持有顺其自然 0.5698%的财产份额（对应的出资额为 26 万元）以人民币 30 万元转让给乔荣健。该次财产份额转让系转让方和受让方双方意思自治的行为，转让价格系由转让方和受让方根据转让财产份额对应的原始投资额、转让方持有财产份额的时间及发行人业绩状况等因素协商确定。根据银行支付凭证，上述转让价格已由乔荣健全额支付。2019 年 3 月 26 日，顺其自然完成上述财产份额转让的工商变更手续。

（4）顺其自然合伙人的出资来源及持股情况

顺其自然普通合伙人乔荣健的出资来源于其自有资金，不存在接受发行人及其他股东资助的情形。顺其自然有限合伙人出资来源于各自家庭积累资金及/或借款，不存在接受发行人、发行人股东乔荣健、张安及其分别控制的一人有限责任公司中天健、中天安资助的情形。顺其自然全体合伙人不存在接受万丰资产、万科地产资助的情形。

顺其自然各合伙人所持顺其自然的财产份额权属清晰，不存在委托持股、信托持股或其他股权安排，不存在纠纷或潜在纠纷。

**（二）发行人报告期内的重大资产重组情况**

报告期内，本公司没有发生重大资产重组情况。

**（三）发行人历次出资、增资及股权转让的资金来源及合法性**

**1、发行人的股本形成及变化情况**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 工商设立/变更日期 | 事项 | 资金来源及合法性 | 增资及股权转让的原因、价格定价依据及其合理性 | 出资/股权转让款支付情况 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2000/09 | 金林装饰设立，注册资本 500 万元 | 根据对叶金庭进行的访谈，其出资金额系由乔荣健实际筹措并投入金林装饰。乔荣健资金来源为设立金林装饰之前多年工作的薪酬积累及家庭积蓄，来源合法 | — | 根据《验资报告》（深鹏验字[2000]第 329 号），500 万元出资已于 2000 年 8 月 21 日在金林装饰设立之前足额缴纳 |
| 2001/07 | 乔荣健、张安、刘树峰合计受让股东叶金庭持有金林装饰 60%的股权（对应出资额 300 万元） | 乔荣健、张安、刘树峰多年工作的薪酬积累，来源合法 | 根据对叶金庭的访谈，因其身兼数职、未曾参与金林装饰的实际经营，且其名下股权对应的出资实由乔荣健筹措，故选择退出并转让其持有金林装饰股权。本次股权转让价格合计为 20 万元，系根据叶金庭在金林装饰筹建期间的贡献由各方协商确定<br>乔荣健、张安、刘树峰曾在中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产深圳有限公司）共事，业务领域各有所长。由于金林装饰设立后未实际开展业务，乔荣健特邀请张安、刘树峰入股，希望发挥二人的专长，促进公司快速发展壮大。刘树峰与张安取得金林装饰的股权价格低于该等股权对应的注册资本金额，系乔荣健为吸引优秀伙伴共同创业所作安排 | 叶金庭确认已收到乔荣健、张安、刘树峰支付的股权转让款 |
| 2002/12 | 刘树峰将所持金林装饰 27.5%的股权（对应出资额 137.50 万元）分别转让给乔荣健、张安 | 乔荣健、张安多年工作的薪酬积累及家庭积蓄，来源合法 | 根据刘树峰确认，其系因个人原因选择退出金林装饰并转让其持有金林装饰股权；本次股权转让价格合计为 49.8515 万元，系考虑刘树峰实际出资金额以及其任职期间对金林装饰经营的贡献由各方协商确定 | 刘树峰确认已收到乔荣健、张安支付的股权转让款 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 工商设立/变更日期 | 事项 | 资金来源及合法性 | 增资及股权转让的原因、价格定价依据及其合理性 | 出资/股权转让款支付情况 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2005/05 | 中天装饰增资至1,000万元，新增注册资本500万元 | 乔荣健、张安多年工作的薪酬积累及家庭积蓄，来源合法 | 本次增资系为增加中天装饰资本金，促进其业务发展，由中天装饰原股东等比例增资，每1元注册资本对应的增资价格为1元 | 根据《验资报告》（深汇田验字[2005]第147号），乔荣健、张安已于2005年4月29日缴足500万元增资款 |
| 2012/12 | 乔荣健将所持中天装饰44%的股权以440万元转让给中天健，张安将所持中天装饰36%的股权以360万元转让给中天安 | 乔荣健、张安以多年工作的薪酬积累及家庭积蓄对中天健、中天安出资，来源合法 | 本次股权转让系乔荣健、张安将其持有中天装饰部分股权的持股方式由个人直接持股变更为通过个人设立的一人有限责任公司中天健、中天安间接持有，本次转让价格系参照注册资本作价进行 | 根据中天健、中天安支付股权转让款的银行凭证，中天健、中天安已分别于2012年12月24日向乔荣健、张安支付股权转让价款 |
| 2012/12 | 中天装饰增资至1,080.00万元，新增注册资本80万元由天人合一以880万元认缴 | 天人合一合伙人以个人自有资金对天人合一的出资，来源合法 | 本次增资的主要目的为吸收中高层管理人员和核心技术人员入股，以保持公司中高层管理人员及核心技术团队的稳定性和参与企业管理的积极性；本次增资由天人合一以现金方式认购，每1元注册资本对应的增资价格为11元，系参考中天装饰2012年预计利润3倍的基础上协商确定 | 根据《验资报告》（大华验字[2012]361号），天人合一已于2012年12月26日缴足880万元增资款 |
| 2013/11 | 中天装饰整体变更为股份有限公司，发行人设立时的股份总额为10,800万元 | 按照经审计的扣除专项储备后的净资产折股，来源合法 | — | 根据《验资报告》（大华验字[2013]000320号），截至2013年5月31日，中天装饰经审计扣除专项储备后的净资产中的10,800万元 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 工商设立/变更日期 | 事项 | 资金来源及合法性 | 增资及股权转让的原因、价格定价依据及其合理性 | 出资/股权转让款支付情况 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | | | | 已折为股份公司股本，其他部分计入股份公司的资本公积 |
| 2015/08 | 发行人增资至11,355万元，新增股本555万股由万丰资产以5,320万元认购 | 万丰资产的自有资金，来源合法 | 本次增资的目的为增加发行人发展资金，确保发行人稳健发展；本次增资价格为9.59元/股，系参照发行人2014年度扣除非经常性损益后净利润的15倍市盈率基础上协商确定 | 根据《验资报告》（深道勤所[内]验字[2015]32号），万丰资产已于2015年8月11日缴足5,320万元增资款 |
| 2017/12 | 万丰资产将所持发行人555万股股份以合计7,215万元分别转让给乔荣健、张安及顺其自然 | 乔荣健、张安多年工作的薪酬积累、发行人分红、家庭积蓄及银行借款，来源合法<br>顺其自然有限合伙人以其个人自有资金及/或借款对顺其自然出资，来源合法 | 2017年，发行人首次申请公开发行股票未通过证监会发审委审核。随后，万丰资产决议对外转让发行人股权。经友好协商，乔荣健、张安及顺其自然受让万丰资产转让的股权。本次股份转让价格为13元/股，系根据发行人2017年度预计净利润的15倍协商确定 | 根据乔荣健、张安及顺其自然提供的银行转账凭证，截止2018年2月，该等股份转让款已足额支付完毕 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2、增资或股权转让定价存在较大差异的原因**

发行人的增资或股权转让定价存在较大差异的情形具体如下：

（1）2001年7月乔荣健、张安、刘树峰受让股权及2002年12月刘树峰转让股权的价格与每股注册资本存在差异

2001年7月，叶金庭将所持金林装饰60%的股权（对应出资额300万元）以合计20万元转让给乔荣健、张安及刘树峰，该次股权转让价格与转让股权对应出资额之间存在较大差异，主要原因在于该次股权转让有特定的背景。一方面，叶金庭持有的金林装饰股权对应的出资实际由乔荣健负责筹措，该转让股权价格系根据叶金庭在金林装饰筹建期间的贡献由各方协商确定的；另一方面，乔荣健为吸引优秀伙伴共同创业，故安排叶金庭将其持有金林装饰的股权以低于该等股权对应的注册资本金额的价格转让给刘树峰与张安。

2002年12月，刘树峰将所持金林装饰27.5%的股权分别转让给乔荣健、张安，该次股权转让价格为49.815万元，与对应出资额137.50万元存在较大差异，主要原因在于刘树峰之前系以较低的价格取得股权，本次转让价格考虑刘树峰实际出资金额以及其任职期间对金林装饰经营的贡献由各方协商确定。

（2）2012年12月，乔荣健、张安将其持有中天装饰的股权转让给中天健、中天安的转让价格（每1元注册资本对应的转让价格为1元）与同期天人合一向中天装饰增资的价格（每1元注册资本对应的增资价格为11元）存在差异

上述差异的主要原因为受让股权的股东和增资股东的主体身份不同。受让股权的股东中天健、中天安分别为股东乔荣健、张安设立的一人有限责任公司，本次转让系个人股东将其持有中天装饰的部分股权转让给该等人士设立的一人有限责任公司，实质为个人股东将其部分股权的持股方式由直接持股变更为间接持股，因此，该等股权转让参照注册资本作价转让，股权转让行为合法有效。增资股东天人合一为中天装饰股权激励平台，其增资价格系参考中天装饰2012年预计利润3倍的基础上协商确定，该增资定价综合考虑了中天装饰的净资产值以及对应增资股权用于股权激励的目的，增资行为亦合法有效。

（3）2015年8月万丰资产入股时的增资对价（9.59元/股）与2017年12月万丰



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产股份转让对价（13元/股）存在数额差异

万丰资产入股及转让的每股作价均以发行人净利润的15倍市盈率为基础，并由各方协商确定。综上所述，万丰资产增资入股和股份转让的作价采用同样倍数的市盈率基础，其股份转让作价高于增资入股作价符合万丰资产作为发行人财务投资者的投资属性，是公允合理的。

## 四、发行人设立以来历次验资及评估情况

### （一）发行人历次验资情况

公司及其前身自2000年9月28日成立至今历次验资情况如下：

| 验资日期 | 验资目的 | 注册资本 | 出资方式 | 验资机构 | 验资报告 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2000 年 8 月 | 设立验资 | 500 万元 | 现金 | 深圳中鹏会计师事务所 | 深鹏验字[2000]第 329 号 |
| 2005 年 4 月 | 增资 | 1,000 万元 | 现金 | 深圳汇田会计师事务所 | 深汇田验字[2005]第 147 号 |
| 2012 年 12 月 | 增资 | 1,080 万元 | 现金 | 大华会计师事务所有限公司 | 大华验字[2012]361 号 |
| 2013 年 11 月 | 股份公司设立 | 10,800 万元 | 净资产折股 | 大华会计师事务所（特殊普通合伙） | 大华验字[2013]000320 号 |
| 2015 年 8 月 | 增资 | 11,355 万元 | 现金 | 深圳道勤会计师事务所（普通合伙） | 深道勤所(内)验字[2015]32 号 |

此外，2016年10月31日，安永出具“安永华明(2016)专字第61266367_A06号”《实收股本验资事项专项复核报告》，对报告期内无证券期货业务资格的深圳道勤会计师事务所（普通合伙）出具的验资报告（深道勤所（内）验字[2015]32号）进行了复核。

### （二）发行人历次评估情况

公司及其前身自2000年9月28日成立至今历次资产评估情况如下：

| 评估日期 | 评估基准日 | 资产评估机构 | 评估目的 | 评估价值 | 评估报告号 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2013 年 10 月 31 日 | 2013 年 5 月 31 日 | 国众联资产评估土地房地产估价有限公司 | 股份公司设立 | 16,512.86 万元 | 国众联评报字（2013）第 2-370 号 |

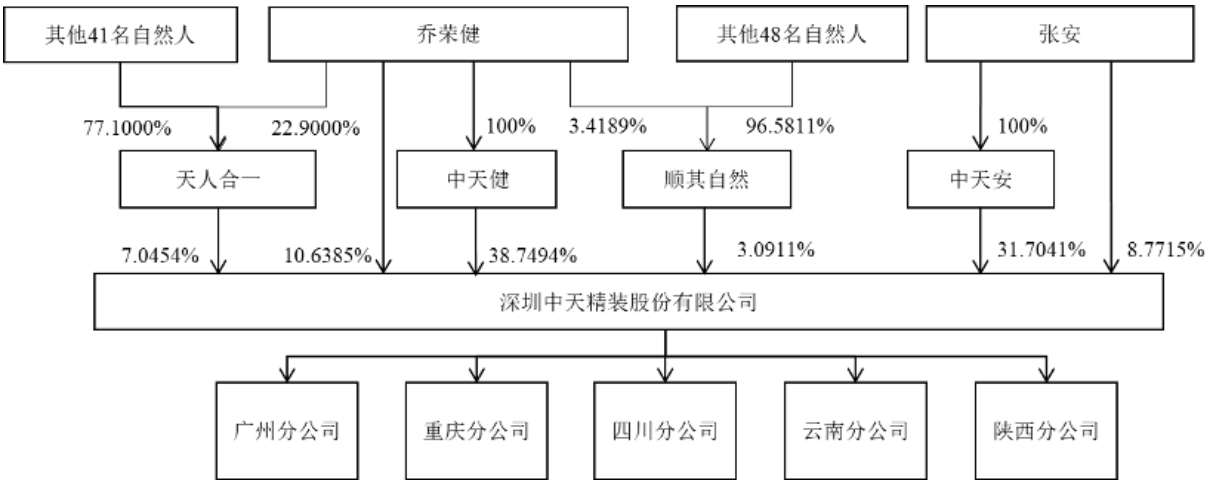


cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 五、发行人的股权结构和组织结构

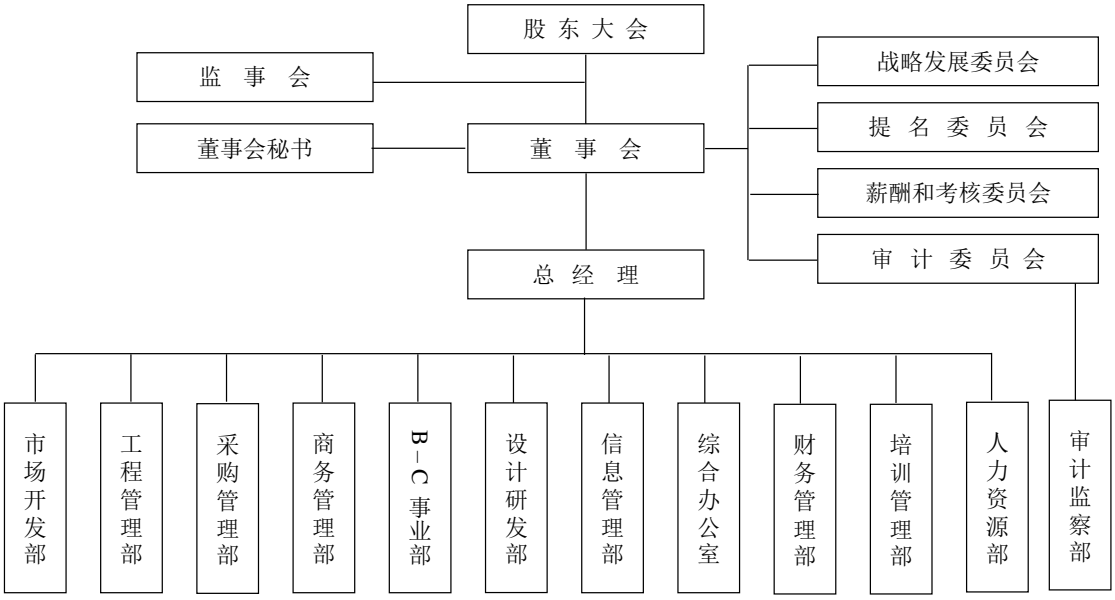
## （一）股权架构图

截至本招股意向书签署日，本公司共有中天健、中天安、天人合一、顺其自然、乔荣健和张安6名股东，具体股权结构图如下：




## （二）组织架构图

截至本招股意向书签署日，公司的组织架构如下：




## （三）发行人内部组织机构设置及运行情况

目前本公司主要设有以下12个职能部门，其主要职责如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**1、市场开发部**

负责根据公司年度营业目标，分解各区域中心经营指标；按月统计累计产值及在手工程量；根据需要开展对外宣传推广工作，积极接洽新客户；负责新客户的投标管理，统筹协调既有客户的投标。

**2、工程管理部**

负责建立工程管理制度和工地管理标准，制定标准工艺流程，编写工序作业指引；负责组织审核项目策划，并确定关键施工节点；负责施工过程中的质量检查和安全检查，排查项目风险；负责交付前的验收，确保工程质量符合公司标准及合同要求；负责项目交付后的维修管理并回收保修余款；负责公司年度质量评比。

**3、采购管理部**

负责建立采购管理制度，建立材料价格体系；负责建立和维护供应商关系；协调各项目之间的材料采购与调配工作，与项目部协作完成集中材料的采购以及大宗材料的采购；负责审核采购合同文本，监督合同履行状况，负责供应商的评审。

**4、商务管理部**

负责在公司范围内建立统一的价格体系；建立和更新标准合同范本，审核合同文本；负责班组签证的审核；督促、协助项目部及时办理对内对外结算，项目结束后主持项目后评估。

**5、B-C事业部**

属于新业务孵化部门，负责探索和开拓针对房屋最终业主方的具有一定批量特点的精装修业务。

**6、设计研发部**

负责为客户提供建筑户型优化及批量精装修设计服务；为公司内部提供施工图深化设计及现场施工配合服务；负责跟踪国内外建筑装饰行业设计、研发动向，收集、研究和管理最新设计、研发信息。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**7、信息管理部**

负责公司信息化总体规划，负责具体的业务架构及应用架构设计，完成公司业务所需的应用系统的设计、开发与实施；负责信息设备的采购、安装、运营和维护；负责公司信息安全、用户支持及培训。

**8、综合办公室**

负责公司资质、荣誉、奖项、政府资助项目等的申请及管理；负责公司内部企业文化的管理；负责公司对外宣传和公司形象管理；负责公司办公环境维护、车辆管理、固定资产管理、会务管理等行政和后勤工作。

**9、财务管理部**

负责建立公司财务会计体系和内部控制制度，制定和完善公司财务会计核算制度，定期提交财务报表和财务分析；负责所有项目的收入及支出管理，做到专款专用；负责所有项目的财务核算，为项目后评估提供详实的数据。

**10、培训管理部**

负责公司员工培训需求调查，组织公司员工的针对性学习和培训；建立公司内部、外部讲师团，制作培训课件，为员工提供线上、线下培训；督促员工按时完成学习任务，进行培训管理的其他日常工作。

**11、人力资源部**

负责制订公司人力资源战略规划，根据公司的发展战略、经营计划和人力资源管理需求，建立并完善人力资源管理体系，制订并完善人力资源管理制度；负责员工招聘、薪资管理、绩效考核和劳动关系管理。

**12、审计监察部**

负责对公司的财务收支及其有关的经济活动进行审计监督，负责对公司内部控制制度的完备性和有效性进行评审，负责对公司的经营管理和结算情况进行检查，负责监督及检查公司资产管理运作情况。

除上述职能部门外，截至本招股意向书签署日，公司在全国范围内还设立了



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5家分公司，具体情况如下：

| 分公司 | 设立日期 | 负责人 | 经营范围 | 所在地 |
|---|---|---|---|---|
| 四川分公司 | 2010/06/10 | 张安 | 受总公司委托从事：建筑装修装饰工程专业承包、建筑装饰设计。（以上项目均需凭资质证经营） | 成都市成华区 |
| 广州分公司 | 2012/07/10 | 周雄 | 建筑工程后期装饰、装修和清理；室内装饰、设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批注后方可开展经营活动） | 广州市海珠区 |
| 重庆分公司 | 2012/07/19 | 李东 | 为所隶属企业法人承接其建筑资质范围内的业务（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营） | 重庆市江北区 |
| 云南分公司 | 2014/04/09 | 黄发金 | 建筑装饰装修工程设计与施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） | 昆明市五华区 |
| 陕西分公司 | 2015/12/11 | 甄方华 | 建筑装饰装修工程专业承包；建筑装饰设计。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营） | 西安市长安区 |

注：南昌分公司由于管理架构调整，于2019年4月2日注销

# 六、发行人控股子公司、参股公司的情况

截至本招股意向书签署日，发行人无控股子公司和参股公司。

# 七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况

## （一）发起人基本情况

### 1、乔荣健

乔荣健先生，男，1970年出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为32010219700718****，住所为广东省深圳市福田区百花三路2号南天大厦。乔荣健先生直接持有公司1,208万股股份，占公司总股本的10.6385%，为公司实际控制人，其简历详见“第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”。

**2、张安**

张安先生，男，1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为33010619691225****，住所为广东省深圳市南山区蛇口花园城三期。张安先生直接持有公司996万股股份，占公司总股本的8.7715%，其简历详见“第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”。

**3、深圳市中天健投资有限公司**

中天健持有公司4,400万股股份，占公司总股本的38.7494%。中天健成立于2012年11月30日，注册资本450万元，统一社会信用代码9144030005899242 87，法定代表人乔荣健，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）”，公司住所为深圳市福田区百花二路白沙岭百花园（一期）百合阁26C。中天健是发行人实际控制人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。

除直接持有发行人股份外，中天健不存在控制其他企业的情况。

经深圳道勤会计师事务所（普通合伙）审计，截至2019年12月31日，中天健的总资产为1,405.12万元，净资产为1,396.12万元，2019年度实现净利润为-30.52万元。

**4、深圳市中天安投资有限公司**

中天安持有公司3,600万股股份，占公司总股本的31.7041%。中天安成立于2012年11月30日，注册资本370万元，统一社会信用代码91440300058990334P，法定代表人张安，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）”，公司住所为深圳市南山区蛇口花园城三期15栋5D。中天安是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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除直接持有发行人股份外，中天安不存在控制其他企业的情况。

截至2019年12月31日，中天安的总资产为865.60万元，净资产为859.88万元，2019年度实现净利润为-21.21万元（以上数据未经审计）。

除中天安外，张安不存在其他控制的对外投资企业，中天安主要从事投资相关业务，与发行人不存在同业竞争。

**5、深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）**

（1）设立的原因及基本情况

为进一步调动核心员工的积极性，增强企业凝聚力，提高核心员工与发行人长期共同发展的关切度，使该等人士能够分享发行人发展带来的收益，形成企业内部的激励机制和监督机制，发行人设立天人合一作为持股平台进行股权激励。

2011年1月中天装饰发布《股权激励计划》（以下简称“《激励计划》”），对激励对象的范围、授予股权数量、激励股权增加、授予股权价格、退出等事项进行了规定。2011年1月18日，乔荣健、周雄等22名合伙人签署《深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）之合伙协议》，同意设立天人合一。

天人合一持有公司800万股股份，占公司总股本的7.0454%。天人合一成立于2011年5月3日，注册资本800万元，统一社会信用代码914403005747860222，执行事务合伙人乔荣健，经营范围为“股权投资业务；投资咨询、企业管理咨询（不含证券、基金、信托等金融业务及其他法律、行政法规、国务院决定规定登记前须取得行政许可的项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）”，公司住所为深圳市福田区百花二路白沙岭百花园（一期）百合阁26C。

截至 2019 年 12 月 31 日，天人合一的总资产为 881.22 万元，净资产为 881.22 万元，2019 年度实现净利润为-0.05 万元（以上数据未经审计）。

（2）天人合一合伙人范围及选定依据

根据《激励计划》，激励对象为符合股权激励规定条件的人员，具体范围和选定依据如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 职务 | 岗位要求 |
| --- | --- |
| 总经理 | — |
| 副总经理 | — |
| 助理总经理、总监 | 本岗位满 1 年 |
| 部门经理、助理经理 | 本岗位满 1 年 |
| A1 类项目经理 | 入职 3 年以上且完成 2 个结算额 2,000 万以上项目成功交付并通过评估 |
| A2 类项目经理 | 入职 2 年以上且完成 1 个结算额 1,000 万以上项目成功交付并通过评估 |
| A3 类项目经理 | 入职 1 年以上且完成 2 个结算额 400 万以上项目成功交付并通过评估 |
| 达 1 类标准的设计部核心员工股权 | 年度设计费收入达 800 万以上且使公司创收 240 万以上 |
| 达 2 类标准的设计部核心员工股权 | 年度设计费收入达 400 万以上且使公司创收 120 万以上 |
| 财务人员 | 入职 3 年且本岗位满 2 年 |
| 其他 | 经激励对象组成的联席会议 2/3 多数同意可建议将特定员工或特定岗位纳入激励对象，激励对象名单由中天装饰总经理办公会最终核定 |

（3）天人合一的财产份额变动情况

截至本招股意向书签署日，天人合一自设立至今合伙人变动情况如下：

单位：万元

| 序号 | 合伙人姓名 | 2011.5.3 出资额 | 2012 年出资额变动 | 2013 年出资额变动 | 2014 年出资额变动 | 2016 年出资额变动 | 2018 年出资额变动 | 目前出资合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 乔荣健 | 110 | 112.75 | | -88.55 | 47 | 2 | 183.2 |
| 2 | 周雄 | 34 | | 1 | | | | 35 |
| 3 | 杨文杰 | 23 | | 7 | 3 | | | 33 |
| 4 | 毕强 | 24 | | | 9 | | | 33 |
| 5 | 陈日崧 | 23 | | 2 | | | | 25 |
| 6 | 黄云星 | 10 | -10 | | 8 | | | 8 |
| 7 | 王建华 | 17 | 1 | | | | | 18 |
| 8 | 刘燕 | 4 | | 7 | 1 | | | 12 |
| 9 | 戎明强 | 15 | | | 3 | | | 18 |
| 10 | 葛中生 | 15 | 1 | 1 | 1 | | | 18 |
| 11 | 袁平华 | 33 | | 1 | 1 | | | 35 |
| 12 | 黄铁伦 | 24 | | 6 | 3 | | | 33 |
| 13 | 姚贵华 | 12 | | 3 | 5 | | | 20 |
| 14 | 王英琴 | 4 | | | 6 | | | 10 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 合伙人姓名 | 2011.5.3出资额 | 2012年出资额变动 | 2013年出资额变动 | 2014年出资额变动 | 2016年出资额变动 | 2018年出资额变动 | 目前出资合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15 | 郭安山 | 10 | | 3 | 1 | | | 14 |
| 16 | 张峰 | 12 | | | 3 | | | 15 |
| 17 | 毛爱军 | | 20 | 10 | 3 | | | 33 |
| 18 | 陈传东 | | 30 | 3 | 1 | | | 34 |
| 19 | 田萍 | | 10 | 2 | 1 | | | 13 |
| 20 | 祝丽华 | | 10 | 1 | 1 | | | 12 |
| 21 | 何芬敏 | | 4 | | | | | 4 |
| 22 | 汪周祥 | | 12 | 3 | 1 | | | 16 |
| 23 | 谢亚声 | | 1 | | | | | 1 |
| 24 | 冯小倦 | | 1 | | | | | 1 |
| 25 | 陶建华 | | 1 | | | | | 1 |
| 26 | 龙智标 | | 1 | | | | | 1 |
| 27 | 徐健夫 | | | 10 | 1 | | | 11 |
| 28 | 廖茜茜 | | | 10 | 1 | | | 11 |
| 29 | 甄方华 | | | 12 | 3 | | | 15 |
| 30 | 庞锋华 | | | 12 | | | | 12 |
| 31 | 刘期段 | | | 12 | 1 | | | 13 |
| 32 | 柯流民 | | | 12 | 1 | | | 13 |
| 33 | 郭锡涛 | | | 12 | 1 | | | 13 |
| 34 | 朱冬如 | | | 12 | 1 | | | 13 |
| 35 | 陈宝英 | | | | 10 | | | 10 |
| 36 | 王昱寒 | | | | 10 | | | 10 |
| 37 | 彭思贵 | | | | 12 | | | 12 |
| 38 | 蒙承蒸 | | | | 12 | | | 12 |
| 39 | 王永涛 | | | | 12 | | | 12 |
| 40 | 李东 | | | | 10 | | | 10 |
| 41 | 杨文栋 | | | | 2.3 | | | 2.3 |
| 42 | 徐鸿逸 | | | | 4.5 | | | 4.5 |
| 43 | 顾卫强 | 13 | | 2 | 10 | -25 | | 0 |
| 44 | 刘志强 | 22 | | | | -22 | | 0 |
| 45 | 张安 | 90 | 92.25 | -154 | -28.25 | | | 0 |
| 46 | 龙军平 | | | | 0[注] | | | 0 |
| 47 | 杨梅 | | | 10 | -10 | | | 0 |
| 48 | 易高妮 | | | | 0[注] | | | 0 |
| 49 | 杨年栋 | | | | 0[注] | | | 0 |
| 50 | 王曦 | 18 | | | -18 | | | 0 |
| 51 | 钟诗海 | | | | 2 | | -2 | 0 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 合伙人姓名 | 2011.5.3 出资额 | 2012 年出资额变动 | 2013 年出资额变动 | 2014 年出资额变动 | 2016 年出资额变动 | 2018 年出资额变动 | 目前出资合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 52 | 张永春 | 13 | -13 | | | | | 0 |
| 53 | 张格 | 12 | -12 | | | | | 0 |
| 合计 | | **538** | **262** | **0** | **0** | **0** | **0** | **800** |

注：龙军平、易高妮和杨年栋分别在 2014 年年初通过受让取得 30 万元、10 万元和 1.2 万元合伙份额，后在 2014 年年中离职将其所持全部合伙份额转让给了乔荣健。因该三人持有合伙份额时间较短，未在上表中进行列示。

天人合一历次财产份额变动的定价情况：

| 工商设立/变更日期 | 事项 | 单价（元/财产份额） | 定价依据及其合理性 |
|---|---|---|---|
| 2011/05/03 | 乔荣健、周雄等 22 人出资设立天人合一 | 1.00 | 合伙人于 2010 年确定出资，根据《激励计划》，天人合一初始每财产份额的价格按照中天装饰估值为 1 亿元、中天装饰未来股改后总股本为 1 亿股、天人合一未来入股中天装饰后每财产份额对应一股中天装饰股份的原则，确定为 1 元 |
| | | 1.05 | 合伙人于 2011 年确定出资，根据《激励计划》，该次定价系在参考中天装饰 2010 年利润总额的 3 倍的基础上确定 |
| 2012/12/27 | 黄云星、张永春因从中天装饰离职而退伙 | 1.00 | 获得激励股权后不满 3 年辞职，根据《激励计划》财产份额转让价格为原始投资价格 |
| | 张格因从中天装饰离职而退伙 | 1.05 | |
| | 新增激励对象陈传东、毛爱军、祝丽华、田萍、汪周祥、何芬敏、龙智标、冯小倦、陶建华及谢亚声等 10 位作为有限合伙人入伙。因新分配激励股权份额，原合伙人王建华、葛中生增资 | 1.11 | 合伙人于 2012 年 4 月完成出资缴纳，根据《激励计划》，该次定价系在参考中天装饰 2011 年利润总额的 3 倍的基础上确定 |
| | 乔荣健、张安增资 | 1.20 | 合伙人于 2012 年 12 月完成出资缴纳，根据《激励计划》，该次定价系在参考中天装饰 2012 年预测利润总额的 3 倍基础上确定 |
| 2013/05/30 | 新增激励对象及新分配激励股权份额，张安将持有天人合一 154 万元财产份额转让给陈传东等 24 位自然人 | 1.26 | 合伙人于 2013 年 4 月支付财产份额转让款，根据《激励计划》，该次定价系在参考中天装饰 2012 年利润总额的 3 倍的基础上确定 |
| 2014/06/20 | 新增激励对象及新分配激励 | 2.10 | 合伙人于 2014 年 3 月支付财产份额转让 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 工商设立/变更日期 | 事项 | 单价（元/财产份额） | 定价依据及其合理性 |
|---|---|---|---|
| | 股权份额，张安将持有天人合一 28.25 万元财产份额转让给龙军平；乔荣健将持有天人合一157.75万元转让给龙军平等37位自然人 | | 款，根据《激励计划》，该次定价系在参考中天装饰 2013 年利润总额的 3 倍的基础上确定 |
| | 王曦因从发行人处离职，将其持有的全部财产份额转让给乔荣健 | 2.10 | 获得激励股权满 3 年后辞职，根据《激励计划》，该次定价系在参考中天装饰 2013 年利润总额的 3 倍的基础上确定 |
| | 杨梅因从发行人处离职，将其持有的全部财产份额转让给乔荣健 | 1.26 | 获得激励股权后不满 3 年辞职，根据《激励计划》，财产份额转让价格为原始投资价格 |
| 2014/10/16 | 龙军平、杨年栋因从发行人处离职，将其持有的全部财产份额转让给乔荣健 | 2.10 | 获得激励股权后不满 3 年辞职，根据《激励计划》，财产份额转让价格为原始投资价格 |
| 2014/11/10 | 易高妮因从发行人处离职，将其持有的全部财产份额转让给乔荣健 | 2.10 | 获得激励股权后不满 3 年辞职，根据《激励计划》，财产份额转让价格为原始投资价格 |
| 2016/03/30 | 顾卫强、刘志强因从发行人处离职，将其持有的全部财产份额转让给乔荣健 | 2.10 | 获得激励股权满 3 年后辞职，根据《激励计划》，该次定价系在参考发行人 2015 年利润总额的 3 倍的基础上确定 |
| 2018/10/23 | 钟诗海因从发行人处离职，将其持有的全部财产份额转让给乔荣健 | 3.00 | 获得激励股权满 3 年后辞职，根据《激励计划》，该次定价系在参考发行人 2017 年利润总额的 3 倍的基础上确定 |

截至本招股意向书签署日，天人合一合伙人共计42名，其中有限合伙人41名，普通合伙人1名为乔荣健先生。各合伙人的出资情况如下：

| 序号 | 合伙人 | 出资数额（万元） | 出资比例 | 在公司任职情况 | 在公司入职时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 乔荣健 | 183.2 | 22.9000% | 董事长 | 2000.09.28 |
| 2 | 毛爱军 | 33.0 | 4.1250% | 董事、财务负责人、董事会秘书、工会主席 | 2011.04.18 |
| 3 | 陈传东 | 34.0 | 4.2500% | 市场营销总监 | 2011.02.01 |
| 4 | 周　雄 | 35.0 | 4.3750% | 助理总经理、区域中心总经理 | 2004.03.15 |
| 5 | 袁平华 | 35.0 | 4.3750% | 助理总经理、区域中心总经理 | 2002.08.16 |
| 6 | 杨文杰 | 33.0 | 4.1250% | 区域中心总经理 | 2004.07.01 |
| 7 | 黄铁伦 | 33.0 | 4.1250% | 区域中心总经理 | 2004.03.16 |
| 8 | 毕　强 | 33.0 | 4.1250% | 市场营销总监 | 2004.07.01 |
| 9 | 陈日崧 | 25.0 | 3.1250% | 区域中心总经理 | 2005.06.27 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 合伙人 | 出资数额（万元） | 出资比例 | 在公司任职情况 | 在公司入职时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 黄云星 | 8.0 | 1.0000% | 区域中心总经理 | 2013.05.14 |
| 11 | 姚贵华 | 20.0 | 2.5000% | 区域中心总经理 | 2006.06.24 |
| 12 | 甄方华 | 15.0 | 1.8750% | 区域中心总经理 | 2011.02.01 |
| 13 | 王建华 | 18.0 | 2.2500% | 部门经理、监事 | 2003.03.03 |
| 14 | 庞锋华 | 12.0 | 1.5000% | 市场营销总监 | 2008.07.18 |
| 15 | 田　萍 | 13.0 | 1.6250% | 部门副经理 | 2011.03.01 |
| 16 | 刘　燕 | 12.0 | 1.5000% | 部门经理 | 2005.03.01 |
| 17 | 徐健夫 | 11.0 | 1.3750% | 安全主任 | 2011.04.06 |
| 18 | 廖茜茜 | 11.0 | 1.3750% | 部门副经理 | 2011.09.06 |
| 19 | 李东 | 10.0 | 1.2500% | 区域中心副总经理 | 2010.07.05 |
| 20 | 王昱寒 | 10.0 | 1.2500% | 部门经理 | 2011.07.28 |
| 21 | 彭思贵 | 12.0 | 1.5000% | 区域中心副总经理 | 2010.07.05 |
| 22 | 王英琴 | 10.0 | 1.2500% | 部门副经理 | 2007.10.10 |
| 23 | 陈宝英 | 10.0 | 1.2500% | 部门副经理 | 2011.04.01 |
| 24 | 祝丽华 | 12.0 | 1.5000% | 助理经理 | 2011.03.08 |
| 25 | 何芬敏 | 4.0 | 0.5000% | 会计 | 2007.10.10 |
| 26 | 戎明强 | 18.0 | 2.2500% | 项目经理 | 2004.02.14 |
| 27 | 葛中生 | 18.0 | 2.2500% | 城市经理 | 2001.08.13 |
| 28 | 汪周祥 | 16.0 | 2.0000% | 项目经理 | 2006.03.03 |
| 29 | 郭安山 | 14.0 | 1.7500% | 区域中心副总经理 | 2008.07.12 |
| 30 | 张　峰 | 15.0 | 1.8750% | 区域助理总经理 | 2008.07.01 |
| 31 | 刘期段 | 13.0 | 1.6250% | 项目经理 | 2010.08.16 |
| 32 | 柯流民 | 13.0 | 1.6250% | 项目经理 | 2004.03.15 |
| 33 | 郭锡涛 | 13.0 | 1.6250% | 项目经理 | 2009.09.01 |
| 34 | 朱冬如 | 13.0 | 1.6250% | 项目经理 | 2010.07.07 |
| 35 | 蒙承蒸 | 12.0 | 1.5000% | 项目经理 | 2010.09.01 |
| 36 | 王永涛 | 12.0 | 1.5000% | 城市经理 | 2011.04.02 |
| 37 | 杨文栋 | 2.3 | 0.2875% | 项目经理 | 2001.08.20 |
| 38 | 徐鸿逸 | 4.5 | 0.5625% | 项目经理 | 2010.07.06 |
| 39 | 谢亚声 | 1.0 | 0.1250% | 非发行人员工 | - |
| 40 | 冯小倦 | 1.0 | 0.1250% | 非发行人员工 | - |
| 41 | 陶建华 | 1.0 | 0.1250% | 非发行人员工 | - |
| 42 | 龙智标 | 1.0 | 0.1250% | 非发行人员工 | - |
| **合计** | **-** | **800.0** | **100.0000%** | **-** | **-** |

注：截至本招股意向书签署日，杨文杰、徐鸿逸已离职

（4）天人合一合伙人的出资来源及持股情况



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天人合一合伙人的出资及财产份额转让对价均已支付完毕，各合伙人所持的合伙企业财产份额均由其以自有资金认购，不存在委托持股、信托持股或其他股权安排，不存在纠纷或潜在纠纷。

（5）非发行人员工合伙人情况

天人合一合伙人中谢亚声、冯小倦、陶建华、龙智标四人作为劳务公司的施工班组长，与发行人具有长期的合作历史，且在过往的精装修项目中表现优异，服务质量获得了发行人的认可。

1）基本信息及近五年的任职情况

谢亚声，男，系建筑劳务分包公司油漆班组组长；陶建华，男，系建筑劳务分包公司水电班组组长；龙智标，男，系建筑劳务分包公司木工班组组长；冯小倦，男，系建筑劳务分包公司木工班组组长。

谢亚声、陶建华、龙智标、冯小倦四人于 2014 年至今先后任职于发行人合作的建筑劳务分包公司深圳市中泰建筑劳务有限公司、中建劳务分包（深圳）有限公司、深圳市陆建装建筑劳务有限公司、深圳市川金建筑劳务有限公司等。

2）成为天人合一合伙人的主要原因及依据

A、为促进与劳务分包商的合作，达到互利共赢，2011 年 3 月中天装饰发布优秀班组长评选办法，规定由各项目经理和管理人员评选当年合作劳务班组中的优秀班组长，当选的优秀班组长可获得奖杯、参加发行人年终大会、培训等奖励，连续两届获选优秀班组长的人员有机会获得激励股权。经评选，谢亚声、陶建华、龙智标、冯小倦、王国围、田荣等六人 2010 年、2011 年度连续两年获得优秀班组长荣誉，按规定有机会获得中天装饰的激励股权。根据王国围、田荣的书面确认，其自愿放弃本次认购天人合一财产份额的机会。

B、根据《激励计划》，经激励对象组成的联席会议 2/3 多数同意可建议将特定员工或特定岗位纳入激励对象，激励对象名单由中天装饰总经理办公会最终核定。2012 年 4 月 20 日，天人合一召开合伙人会议对 2012 年度合伙人变更事宜进行审议，根据发行人优秀班组长评选办法并经全体合伙人同意，决定吸纳连续两年获得年度优秀班组长荣誉的谢亚声等四人成为天人合一的有限合伙人，各认



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

购天人合一 1 万元的财产份额，认购价格与当期入伙的中天装饰员工相同。2012 年 4 月 25 日，中天装饰总经理办公会审议通过了 2012 年度天人合一合伙人变更名单，同意确定连续两年当选优秀班组长的谢亚声、陶建华、龙智标、冯小倦四人成为天人合一有限合伙人。

3）施工班组长作为天人合一有限合伙人不存在其他利益安排

谢亚声、陶建华、龙智标、冯小倦所在的劳务分包公司承接发行人劳务分包作业的定价系根据市场价格综合确定。该四人 2012 年 4 月经确定成为天人合一有限合伙人后，其所在班组的服务单价与 2012 年 4 月之前不存在明显差异；谢亚声等四人所在班组在 2017 至 2019 年与发行人业务往来金额分别为 242.93 万元、349.81 万元和 732.24 万元，分别占当年发行人合计劳务采购成本的 0.70%、0.67%和 0.80%，占比相对较小，对发行人业务开展不构成重大影响。

谢亚声等四人已分别出具《确认函》，确认其所在的劳务分包公司向发行人提供劳务分包服务系遵循市场化定价，双方之间不存在利益输送等情形；其所持有的天人合一的财产份额均为其本人真实持有，不存在信托、委托代持或者任何类似安排，不存在质押、冻结或设定其他第三者权益的情形，不存在纠纷或潜在的纠纷；其与发行人控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员不存在关联关系、亲属关系或其他利益关系。

**（二）持有发行人 5%以上股份的主要股东基本情况**

截至本招股意向书签署日，直接或间接持有发行人5%以上股份的主要股东为中天健、中天安、乔荣健先生、张安先生和天人合一，具体情况参见本章“七、发起人、持有发行人5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）发起人基本情况”。

**（三）实际控制人基本情况**

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**1、实际控制人认定**

乔荣健为发行人的创始人，自 2001 年 7 月至今一直担任发行人董事长/执行董事及法定代表人，且在 2002 年 3 月至 2015 年 1 月发行人发展初期的 13 年里一直兼任发行人总经理，对发行人的业务发展起到决定性作用。乔荣健实际可支配发行人的表决权超过 50%，对发行人股东大会决议及董事会决议有重要影响，并决定了发行人历届董事会半数以上成员的选任，且长期以来对发行人的业务发展起到了决定性作用，可单独控制发行人，因此，可以认定为发行人的实际控制人。

在乔荣健实际可支配发行人 59.5244%股份表决权的情况下，张安无法独立或联合其他股东对发行人股东大会、董事会决议及董事会、监事会成员选任以及其他重大事项决策产生决定性影响。张安不属于发行人的创始股东，其于 2001 年 7 月成为中天装饰股东，乔荣健与张安各自真实持有发行人股权，彼此之间亦不存在一致行动协议等安排，在既往法人治理运作中，乔荣健和张安分别根据自己意志行使对应股份的表决权，并按照职责分工协作经营管理公司，两人不构成共同控制关系。综上，张安虽参与发行人的经营管理，但依其可实际控制的表决权无法对发行人的经营方针、组织机构运作及业务运作构成重大影响，因此，张安不属于发行人的实际控制人。

**2、不存在通过实际控制人认定规避发行条件或监管的情形**

《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条规定：“发行人最近 3 年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更。”报告期内，乔荣健通过直接持有发行人股份，以及通过其一人有限公司中天健及其分别担任执行事务合伙人的天人合一、顺其自然，始终可支配发行人总股本半数以上的股份表决权。乔荣健作为发行人的实际控制人地位没有发生任何变化。因此，发行人不存在通过实际控制人的认定规避发行条件的情形。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《公司法》第一百四十二条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。”发行人控股股东中天健、实际控制人乔荣健已分别作出三年的锁定期承诺，股东张安及其一人有限公司中天安已分别作出一年的锁定期承诺。该等锁定承诺符合相关法律法规的要求，发行人不存在通过实际控制人认定规避监管的情形。

### （四）控股股东、实际控制人控制的其他企业情况

#### 1、发行人控股股东控制的其他企业情况

截至本招股意向书签署日，本公司控股股东中天健除持有本公司38.7494%股份外，不存在直接或间接控制其他企业的情况。

#### 2、发行人实际控制人控制的其他企业情况

截至本招股意向书签署日，本公司的实际控制人乔荣健先生除控制本公司、中天健、天人合一及顺其自然外，不存在直接或间接控制其他企业的情况。

### （五）股份质押或其他有争议的情况

截至本招股意向书签署日，公司股东所持有的发行人股份不存在质押或其他权利限制或有争议的情况。

## 八、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% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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 |
| 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，该等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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%。

截至本招股意向书签署日，除上述关联关系外，公司股东之间无其他关联关系。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

### （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“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。

## 九、发行人内部职工股情况

本公司未发行过内部职工股。

## 十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况

本公司不存在工会持股、职工持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 十一、发行人员工及其社会保障情况

## （一）员工基本情况

报告期各期末，发行人的员工人数变动情况如下：

| 时间 | 2019.12.31 | 2018.12.31 | 2017.12.31 |
|---|---|---|---|
| 员工人数（人） | 1,238 | 898 | 584 |

截至2019年12月31日，公司员工构成情况如下：

### 1、员工专业构成

| 专业分工 | 人数 | 占员工总数比例 |
|---|---|---|
| 市场营销人员 | 22 | 1.78% |
| 设计研发人员 | 29 | 2.34% |
| 工程管理人员 | 160 | 12.92% |
| 工程技术人员 | 748 | 60.42% |
| 工程辅助人员 | 215 | 17.37% |
| 财务人员 | 43 | 3.47% |
| 人事行政管理人员 | 21 | 1.70% |
| **合计** | **1,238** | **100.00%** |

### 2、员工受教育程度

| 受教育程度 | 人数 | 占员工总数比例 |
|---|---|---|
| 本科及以上学历 | 393 | 31.74% |
| 大专学历 | 561 | 45.32% |
| 中专及以下学历 | 284 | 22.94% |
| **合计** | **1,238** | **100.00%** |

### 3、员工年龄分布

| 年龄区间 | 人数 | 占员工总数比例 |
|---|---|---|
| 25岁以下 | 437 | 35.30% |
| 26-35岁 | 597 | 48.22% |
| 36-45岁 | 117 | 9.45% |
| 46岁以上 | 87 | 7.03% |
| **合计** | **1,238** | **100.00%** |

## （二）员工的社会保障情况

1、发行人的社会保险及住房公积金缴交情况



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内发行人缴纳社会保险及住房公积金的情况如下：

单位：人

| 截止时间 | 社会保险缴纳人数 | 住房公积金缴纳人数 | 发行人在册员工人数 | 差异原因 |
|---|---|---|---|---|
| 2019/12/31 | 1,241 | 1,241 | 1,238 | 10 位员工在社会保险扣费后离职，5 位员工在社会保险扣费后入职，2 位员工为退休返聘员工未购买社保<br>9 位员工在住房公积金扣费后离职,6 位员工在住房公积金扣费后入职 |
| 2018/12/31 | 900 | 902 | 898 | 6 位员工在社会保险扣费后离职，2 位员工在社会保险扣费后入职，2 位员工为退休返聘员工未购买社保<br>6 位员工在住房公积金扣费后离职，2 位员工在住房公积金扣费后入职 |
| 2017/12/31 | 575 | 576 | 584 | 1 位员工在社会保险扣费后离职，8 位员工在社会保险扣费后入职，2 位员工为退休返聘员工未购买社保<br>1 位员工在住房公积金扣费后离职，9 位员工在住房公积金扣费后入职 |

报告期各期末，发行人社会保险和住房公积金缴纳人数与在册员工数基本一致，少量人数差异主要系员工入职、离职时间与社会保险、住房公积金相关手续办理时间存在短期差异所导致。

报告期内，深圳的社会保险及住房公积金缴费费率要求如下：

| 险种 | 期间 | 缴费费率要求 |
|---|---|---|
| 养老保险 | 2017/01-2019/12 | 用人单位 14%（深户）/13%（非深户）；员工 8% |
| 医疗保险 | 2017/01-2018/11 | 用人单位 6.2%（深户）/一档 6.2%，二档 0.6%，三档 0.45%，由企业选择参加（非深户）<br>员工 2%（深户）/一档 2%，二档 0.2%，三档 0.1%，由企业选择参加（非深户） |
| | 2018/12-2019/12 | 用人单位一档缴费费率下调 1 个百分点，其他费率不变 |
| 失业保险 | 2017/01-2018/11 | 用人单位基准费率 1%，根据上一年度辞退职工比例、失业保险费收支率和招用就业困难人员数等因素核定实际费率；员工 0.5% |
| | 2018/12-2019/12 | 用人单位基准费率 0.7%；员工 0.3% |
| 工伤保险 | 2017/01-2018/02 | 根据用人单位所处行业，基准费率为 0.14%、0.28%、0.49%、0.63%、0.66%、0.78%、0.96%、1.14% |
| | 2018/03-2019/04 | 工伤保险支缴率为零的用人单位，其工伤保险费率在所述行业基准费率基础上下浮 50% |
| | 2019/05-2019/12 | 工伤保险在执行八类工伤保险行业基准费率和浮动费率 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 险种 | 期间 | 缴费费率要求 |
| --- | --- | --- |
| | | 政策的基础上，各用人单位现行缴费费率继续维持阶段性下调 30%的规定 |
| 生育保险 | 2017/01-2017/12 | 用人单位 0.5% |
| | 2018/01-2019/12 | 用人单位 0.45% |
| 住房公积金 | 2017/01-2019/12 | 用人单位 5%-12%；员工 5%-12% |

发行人报告期内社会保险及住房公积金的缴费费率情况如下：

| 险种 | | 2017 | | 2018 | | 2019 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | | 用人单位 | 员工 | 用人单位 | 员工 | 用人单位 | 员工 |
| 养老保险 | 深户 | 14% | 8% | 14% | 8% | 14% | 8% |
| | 非深户 | 13% | 8% | 13% | 8% | 13% | 8% |
| 医疗保险 | | 6.2% | 2% | 6.2%/5.2% | 2% | 5.2% | 2% |
| 失业保险 | | 0.9%/1% | 0.5% | 1%/0.8%/0.56% | 0.5%/0.3% | 0.56%/0.63% | 0.3% |
| 工伤保险 | | 0.66% | — | 0.66%/0.33% | — | 0.23%/0.165% | - |
| 生育保险 | | 0.5% | — | 0.45% | — | 0.45% | - |
| 住房公积金 | | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |

根据上表，发行人报告内社会保险及住房公积金的缴费费率符合当地社会保险、住房公积金相关法律、法规要求。

除为员工缴纳住房公积金外，发行人通过多种途径完善职工住房保障体系，包括：1、由公司租赁房屋提供给大部分项目部人员居住；2、对于因个人原因未在公司租赁房屋居住的项目部人员，由公司发放租房补助；3、由公司购买多处人才住房，分配予员工居住。

报告期内，发行人向项目部人员发放租房补助的具体情况如下：

单位：万元

| 时间 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 租房补助金额 | 52.29 | 30.79 | 23.11 |
| **合计** | **106.19** | | |

**2、社会保险、住房公积金等合规证明取得情况**

根据深圳市住房公积金管理中心福田区管理部出具的《单位住房公积金缴存证明》，发行人没有因违法违规而被该中心处罚的情况。根据深圳市社会保险基金管理局出具的《证明》，发行人自2017年1月1日至2019年12月31日期间没有因



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

违反社会保险法律、法规或者规章而被该局行政处罚的记录。根据深圳市人力资源和社会保障局出具的《关于深圳中天精装股份有限公司守法情况的复函》，发行人自2017年1月1日至2019年12月31日期间没有因违反劳动法律法规而被该局行政处罚的记录。

**3、发行人控股股东及实际控制人关于社会保险、住房公积金的承诺**

发行人控股股东中天健及实际控制人乔荣健分别承诺，如因发行人在首次公开发行股票并上市日前因未及时、足额为其员工缴纳社会保险、住房公积金事项而受到任何追缴、处罚或损失，中天健及乔荣健将全额承担该等追缴、处罚或损失并承担连带责任，以确保发行人不会因此遭受任何损失。

**4、社会保险及住房公积金需补缴金额情况测算**

如严格执行相关法律法规的最大口径计算，报告期内，发行人仍需补缴的社会保险及住房公积金测算情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 社保 | 公积金 | 社保 | 公积金 | 社保 | 公积金 |
| 按工资总额应缴金额 | 1,988.23 | 585.34 | 1,269.89 | 433.46 | 934.72 | 303.40 |
| 实际缴纳金额 | 1,988.23 | 585.34 | 1,269.89 | 433.46 | 1,004.17 | 256.45 |
| 需补缴金额 | - | - | - | - | - | 46.95 |

在上述最大口径计算的情况下，报告期内，发行人社会保险和住房公积金需补缴金额对发行人扣非后净利润的影响如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 扣非后净利润 | 17,803.02 | 8,939.95 | 7,319.27 |
| 社会保险及住房公积金需补缴金额 | 0.00 | 0.00 | 46.95 |
| 需补缴金额占公司扣非后净利润的比例 | 0.00% | 0.00% | 0.64% |

上述住房公积金需补缴金额对发行人净利润的影响较小，对发行人经营和当期业绩不构成重大影响；扣除该等金额后，发行人 2017 年、2018 年及 2019 年归属于母公司股东的净利润（扣除非经常性损益前后的净利润孰低值）累计仍超过 3,000 万元，符合《首发管理办法》第二十六条第（一）项的规定。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 十二、关于公司稳定股价的预案

参见本招股意向书“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（三）关于公司稳定股价的预案”。

## 十三、重要承诺

**（一）关于股份锁定的承诺**

具体承诺情况详见本节“八、发行人股本情况”之“（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”的相关内容。

**（二）关于避免同业竞争的承诺**

本公司控股股东中天健、实际控制人乔荣健向公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，见本招股意向书“第七章 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（二）避免同业竞争的措施”。

**（三）关于规范关联交易的承诺**

本公司控股股东中天健、实际控制人乔荣健向公司出具了《规范关联交易的承诺函》，见本招股意向书“第七章 同业竞争与关联交易”之“八、公司减少关联交易的措施”。

**（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**

参见本招股意向书“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（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”。

**（五）关于持股 5%以上股东的减持承诺**

参见本招股意向书“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（二）关于持股5%以上股东的减持承诺”。

**（六）关于填补即期回报措施的承诺**

参见本招股意向书“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”。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第六章 业务与技术

## 一、发行人主营业务及其变化情况

### （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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

## 二、发行人所处行业基本情况

根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》，公司从事的主营业务



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

属于建筑装饰和其他建筑业，代码为E50；根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司主营业务亦属建筑装饰和其他建筑业，代码为E50。

**（一）行业管理体制**

**1、行业主管部门和监管体制**

建筑装饰行业的主管部门为住房和城乡建设部以及各地建设行政主管部门。

建筑装饰行业自律组织为中国建筑装饰协会，其主要任务之一是在国家住建部的指导下，加强建筑装饰行业的市场管理。

**2、行业主要法律法规和政策**

目前，我国已基本形成了多层次、多门类、多形式的较为完善的建筑装饰行业规范法律法规体系，主要包括：《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国安全生产法》《建筑业企业资质管理规定》《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《建筑装饰装修工程质量验收规范》《室内装饰工程质量规范》《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

上述文件分别对建筑装饰行业的资质管理、招投标管理、质量管理、安全生产等各个方面做出了规范。

**（二）行业准入资质**

建筑装饰行业实行资质分级、市场准入制度，不具备相应资质的企业不能承接相应档次或规模的工程和业务。

《中华人民共和国建筑法（2011年修订）》中规定：“从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，经资质审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。”



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2015年1月实施的《建筑业企业资质标准》（建市[2014]159号）中对建筑装修装饰工程专业承包单位资格分级标准在企业资产、主要人员配置和工程业绩方面进行区分，并规定了不同等级可以承包的工程范围。

2015年3月实施的《建筑业企业资质管理规定》（住房城乡建设部令第22号）中规定：“在中华人民共和国境内从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程、装修工程的新建、扩建、改建等活动的企业应当按照其拥有的资产、主要人员、已完成的工程业绩和技术装备等条件申请建筑业企业资质，经审查合格，取得建筑业企业资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。”2018年12月，住建部对上述规定进行修订，对资质申请材料电子化事项进行说明。

2015年3月实施的《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》（建市[2015]20号）对资质的申请要求和监督管理等方面进行了进一步的说明。

截至本招股意向书签署日，公司拥有建筑装饰领域最高等级资质“建筑装修装饰工程专业承包壹级”。同时，公司拥有“建筑装饰工程设计专项乙级”资质。

**（三）行业发展概况**

**1、建筑装饰行业概况**

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。

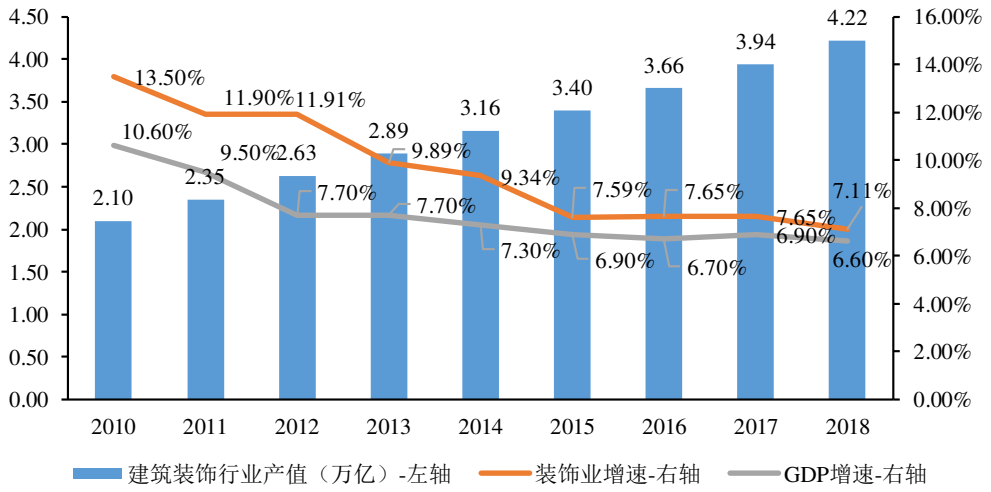
建筑装饰业在我国有着悠久的发展历史，近年来，伴随着我国经济的快速增长、城镇化步伐加快，我国房地产、建筑业持续增长，建筑装饰行业显现出巨大的发展潜力。

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

亿元，年复合增长率达9.12%，整体增速高于我国GDP同期增长。2010-2018年我国建筑装饰行业的产值及增长率情况如下：

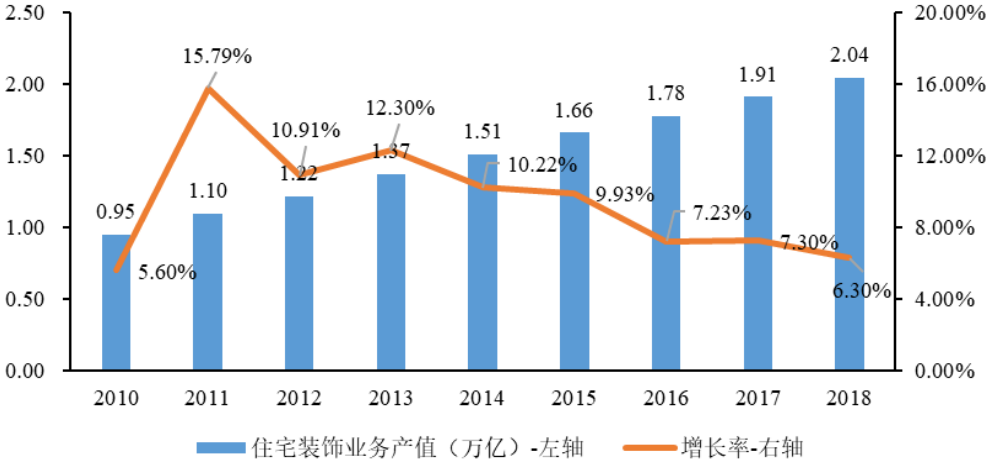



数据来源：中国建筑装饰行业协会

在建筑装饰行业中，住宅装饰业务近年来发展速度相对较快。根据中国建筑装饰协会的数据，2010年至2018年，我国住宅装饰业务全年完成工程总产值从0.95万亿元增长到2.04万亿元、年复合增长率为10.02%，而同期我国公共建筑装饰业务全年完成工程总产值从1.15万亿元增长至2.18万亿元、年复合增长率为8.32%，住宅装饰业务的增速明显高于公共建筑装饰业务。

根据中国建筑装饰协会的数据，2018年，我国住宅装修装饰全年完成2.04万亿元，精装修成品房全年完成工程总产值为8,500亿元，新建毛坯房住宅装修装饰工程总产值为4,900亿元，改造性住宅装修装饰工程总产值6,900亿元。

2010-2018年我国建筑装饰行业住宅装饰业务的产值及增长率情况如下：

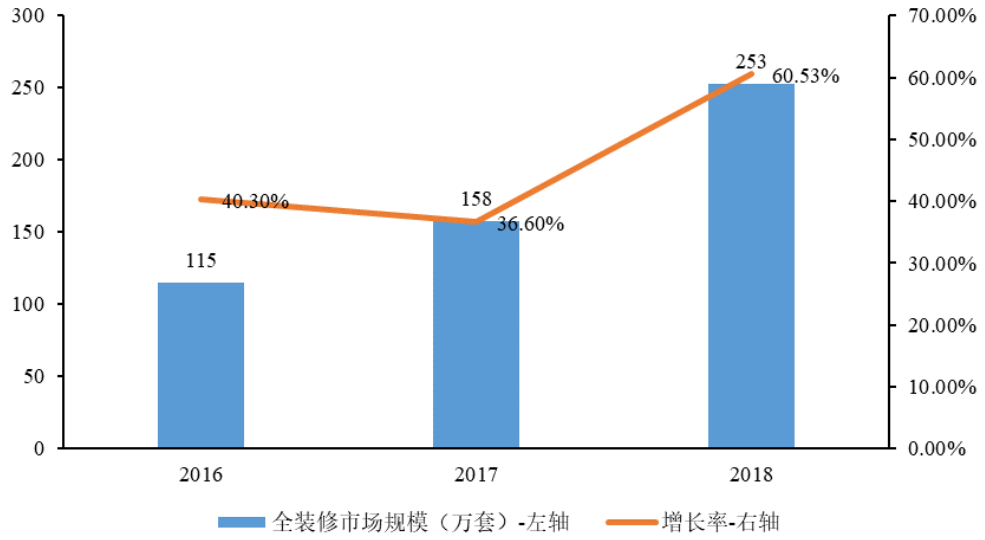





cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数据来源：中国建筑装饰行业协会

随着行业的发展，近年来我国精装修市场规模也保持较快的增长率。根据中国建筑装饰协会统计，2016年至2018年，精装修市场整体保持35%以上的增长率。2018年全年，国内精装修市场新开盘项目规模已达253万套。




数据来源：中国建筑装饰行业协会

**2、市场化程度和竞争格局**

我国建筑装饰行业市场化运作较早，民营企业是参与行业竞争和推动行业发展的主力军。建筑装饰行业企业自成立起就需要建立同市场机制相适应的管理体制，积极参与市场竞争，逐步形成适应生产力发展水平的生产关系格局。因此，建筑装饰行业在竞争机制、用人机制、激励机制、分配机制等方面已较为市场化。近年来，随着经济发展水平的不断提高，建筑装饰行业的设计水平、材料加工能力和施工技术水平也不断提高。

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

场竞争较为激烈。2017年建筑装饰行业CR5[3]比例为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

[3] CRn 指数即行业集中率，是指该行业的相关市场内前 N 家最大的企业所占市场份额的总和，CR5 即为 5 个最大的企业占有该相关市场份额



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**3、行业内主要竞争企业**

中天精装的核心业务为批量精装修业务，受业务规模化、标准化的特点影响，目前市场上批量精装修业务主要是由具有资质的大型装饰企业承接。因此，公司的主要竞争对手系国内从事批量精装修业务的大型装饰类企业，主要包括：

（1）深圳广田集团股份有限公司

以提供综合建筑装饰解决方案及综合工程承建服务为主，专注于大型公共建筑、高档星级酒店等高端建筑装饰市场，形成了住宅精装修、商业综合体等专业细分市场的领先优势，具有行业领先的技术研发优势。

（2）上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

目前主要业务为精装修业务，范围涵盖设计、施工配套部品加工及售后服务的完整产业链。公司业务还包括公共建筑装饰、家装施工、设计和家具业务等。

（3）苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司

中国建筑装饰行业首家上市公司，连续多年中国建筑装饰百强企业第一名，以室内装饰为主体，融幕墙、家具、景观、艺术品、机电设备安装、智能、展览为一体的专业化装饰集团。

（4）浙江亚厦装饰股份有限公司

中国建筑装饰行业的龙头企业，中国大型公共建筑、高端星级酒店、高档住宅精装修等细分市场的领跑者，“工厂化生产”及绿色环保装饰装修的领先者。

（5）深圳市奇信建设集团股份有限公司

主要从事建筑装饰工程的设计与施工业务，装饰工程涉及市政、酒店、学校、医院、商场、高级写字楼、花园别墅等。

（6）深圳市建艺装饰集团股份有限公司

综合性建筑装饰企业，主要为写字楼、政府机关、星级酒店、文教体卫建筑、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交通基建建筑等公共建筑及住宅（面向地产商）提供室内建筑装饰的施工和设计服务。

**4、行业进入壁垒**

（1）从业经验壁垒

建筑装饰行业是先发优势较为明显的行业，丰富的行业经验与成功的装饰施工案例是建筑装饰企业取得客户信任的决定性因素之一。特别是在批量精装修领域，由于项目规模大，项目质量要求高，管理相对复杂，且项目执行标准化程度高，需要建筑装饰企业充分利用自身经验，在保持较高性价比的前提下保证工程交付质量和交付进度。随着行业的发展和居民消费维权意识提升，地产公司对实际购房人的投诉压力和可能引发的不良影响更为重视，进而对装饰企业的工程质量要求越来越高，新的行业进入者难以在短期内实现这一目标，形成较强的从业经验壁垒。

（2）标准化能力壁垒

批量精装修业务具有标准化程度较高的特点，在保证质量的前提下为提升工程效率、降低工程成本，业主方会要求建筑装饰企业具有较高的标准化管理能力，从设计、采购、施工管理、成本控制等多方面入手，采用系统化的方法提高标准化水平，在控制成本的同时保证工程质量。标准化水平一定程度上决定了批量精装修企业的业务水平和扩张能力。

（3）资金实力壁垒

在建筑装饰行业中，装饰企业投标大中型建筑装饰工程，在招投标阶段需要支付投标保证金、工程前期需要垫付前期材料款、施工过程中需要支付材料及劳务采购款、施工完成后要提供质量保证金，因此施工企业通常需要维持大量营运资金以保证项目运行。同时，房地产开发商在施工过程中向承包商支付工程进度款的比例各有不同，在竣工验收后的项目结算周期与款项支付也存在差异，导致单个项目的现金流状况往往在一定时期内体现为净流出。因此，建筑装饰企业要完成多项施工工程，尤其在业务的快速扩张期，需要大量的流动资金作为履约和业务开展的保障，从而要求企业具备较强的资金实力。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

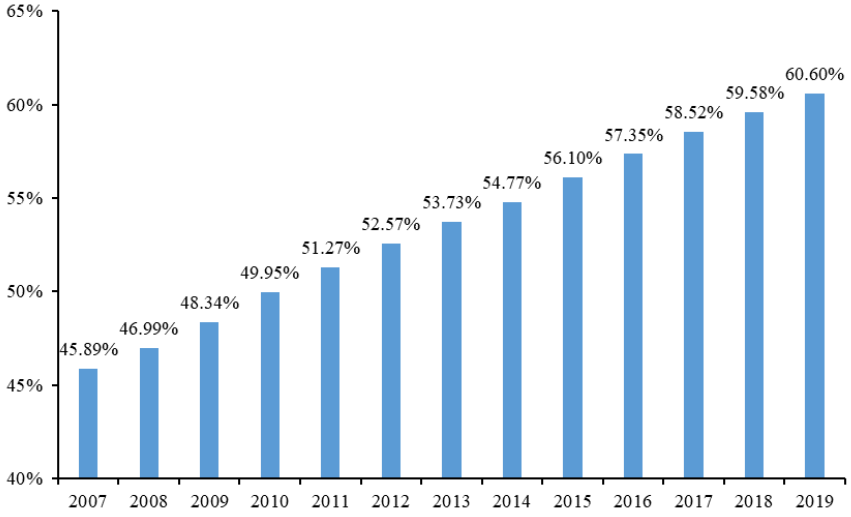
（4）行业资质壁垒

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，因上述规定，从事建筑装饰业务存在资质壁垒。

**5、市场需求分析**

（1）城镇化进程和房地产行业的持续发展提振建筑装饰业务中长期需求

改革开放以来，伴随我国经济的快速增长，城市化进程不断加快。根据国家统计局资料，2007-2019年我国城镇化率由44.94%上涨到60.60%，具体情况如下：



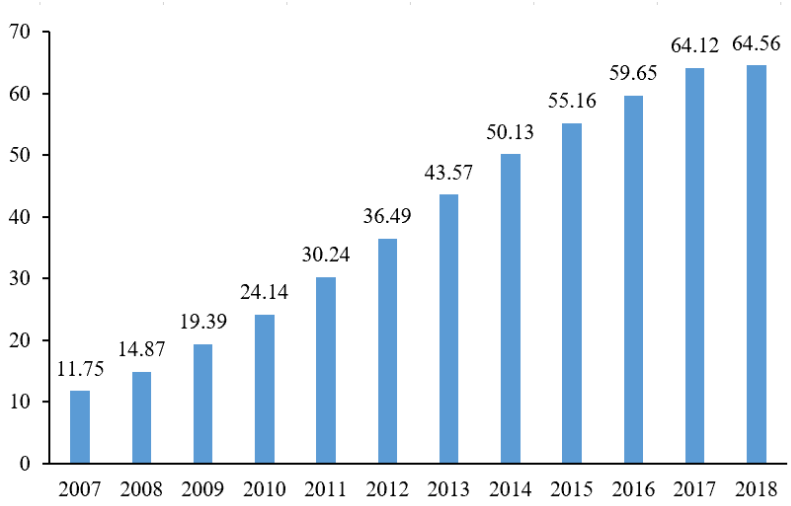

数据来源：国家统计局

根据《国家新型城镇化规划（2014－2020年）》，我国的城镇化率低于发达国家80%的平均水平，城镇化未来仍将有较大的发展空间。城镇化水平的不断提高从中长期看将持续带动基础设施建设和房地产业的发展。根据国家统计局资料，2007年到2018年我国全社会固定资产投资完成额总体呈现快速增长趋势，具体情况如下：

**全社会固定资产投资完成额（万亿元）**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn




数据来源：国家统计局

在固定资产投资逐年上涨的过程中，房地产开发投资完成额呈现良好的增长态势。2014年至2015年，由于经济形势下滑、待售房屋存量规模较高、房地产业务区域结构不合理、以及国家宏观调控政策因素，导致我国房地产开发投资完成额增速放缓，房屋新开工面积下滑。但我国的房地产政策的调控主要为达到“房住非炒”之目的，并非抑制房地产行业发展。2019年，房地产开发投资完成额较2018年增长10%，房屋新开工面积也较2018年增长9%，2019年房屋新开工面积已经达到近十年新高。根据国家统计局数据，2007年到2019年我国房地产开发投资完成额及房屋新开工面积情况如下：

**房地产开发投资完成额（万亿元）**

**房屋新开工面积（亿平方米）**

数据来源：国家统计局

除城镇化进程外，居民对于住房消费领域不断增长的改善需求亦形成了房地产业中长期发展的有力支撑。更加节能、高效、绿色环保、智能、人居友好型居住环境的需求预期将持续促进房地产行业的发展。

建筑装饰行业作为房地产行业的上游行业，其业务发展受房地产行业发展较



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大影响。持续提升的城市化率和居民住房改善性需求将对房地产行业中长期发展起到支撑作用，但中短期，受多种因素影响，房地产行业整体增速可能放缓，并对建筑装饰业的发展有一定的影响。目前建筑装饰行业企业集中度较低，2018年行业龙头金螳螂的市场份额不足1%，因此若下游房地产行业增长乏力，则一方面建筑装饰行业的竞争压力会进一步加大，另一方面建筑装饰行业领先企业的竞争优势也将进一步凸显，行业集中度将会进一步提高。

（2）国家政策导向强力推动住宅精装修业务发展

住宅精装修具有节能、环保的显著特点，国家政策层面一直鼓励支持住宅精装修行业发展。近年来，从中央相关部委到地方政府部门，推动精装修行业发展的相关政策不断出台并落地。

2017 年，住房城乡建设部发布《建筑业发展“十三五”规划》，规划提出，到 2020 年，全国新开工全装修成品住宅面积达到 30%。在国家政策的积极指导下，各地方政府纷纷出台了精装修的相关政策，并相应提出了精装修实施的时间表以及相应的目标比率。

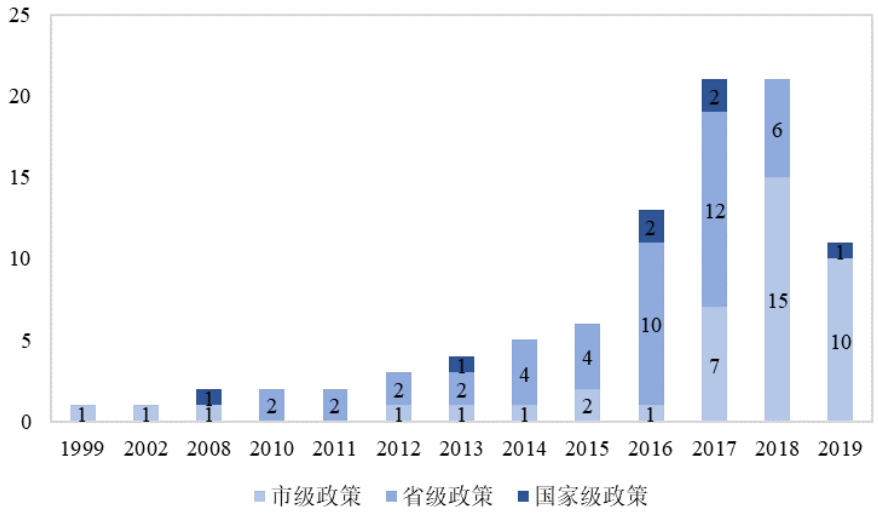
2019 年 2 月，住建部于《住房和城乡建设部办公厅关于<城乡给水工程项目规范>等 38 项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》发布《住宅项目规范（征求意见稿）》，城镇新建住宅要全装修交付，即所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，给水排水、供暖、通风和空调、燃气、照明供电等系统基本安装到位，厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕，达到基本使用标准。

根据奥维云网（AVC）统计，从 2016 年开始，中央及地方密集发布了众多与住宅装修相关的政策共 66 次。尤其在 2018 年及 2019 年，城市级别的政策颁布合计多达 25 次，全面形成中央统领规划、地方因地施策的积极局面。

全国有关精装修/全装修政策颁布数量及变化



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn




数据来源：奥维云网（AVC）地产大数据

| 地区 | 时间 | 政策 | 主要内容 |
|---|---|---|---|
| 北京 | 2015.10 | 《关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》 | 2015 年 10 月 31 日起，本市范围内全面推行保障性住房项目全装修成品交房 |
| 上海 | 2016.8 | 《关于进一步加强本市新建全装修住宅建设管理的通知》 | 从 2017 年起，本市新建商品全装修住宅面积占比：外环线以内的城区应达到 100%，除奉贤区、金山区、崇明区之外，其他地区应达到 50%。奉贤区、金山区、崇明区实施全装修的比例为 30%，至 2020 年应达到 50%。本市保障性住房中，公共租赁住房（含集中新建和商品住房中配建）的全装修比例为 100%。 |
| 天津 | 2017.10 | 《市建委关于加强装配式建筑建设管理的通知》 | 2018 年起，实施装配式建筑的保障性住房和商品住房全装修比例达到 100% |
| 浙江 | 2016.9 | 《关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》 | 2016 年 10 月 1 日起，全省各市、县中心城区出让或划拨上的新建住宅全部实行全装修和成品交付；2020 年新建多层和高层住宅基本实现全装修 |
| 辽宁 | 2015.7 | 《辽宁省绿色建筑实施行动方案》 | 2020 年底，全省新建住宅中全装修面积比例不低于 50% |
| 河南 | 2017.8 | 《关于加快发展成品住宅的指导意见》 | 2018 年起，全省市、县新开工建设商品住宅，全部要按照成品住宅设计建设 |
| 四川 | 2016.3 | 《四川省人民政府关于推进建筑产业现代化发展的指导意见》 | 2020 年新建住宅全装修率 50%；2025 年新建住宅全装修率 70% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 地区 | 时间 | 政策 | 主要内容 |
| --- | --- | --- | --- |
| 重庆 | 2018.7 | 《关于进一步促进建筑业改革与持续健康发展的实施意见》 | 2020 年主城区新建商品房全装修比例达到 20%以上 |
| 山东 | 2015.9 | 《山东省房地产业转型升级实施方案》 | 新建高层、小高层住宅 2018 年全装修覆盖率 100% |
| 海南 | 2016.12 | 《关于继续落实“两个暂停”政策，进一步促进房地产市场健康发展的通知》 | 2017 年 7 月 1 日起，各市县商品住宅项目全部实行全装修 |
| 江苏 | 2014.11 | 《关于加快推进建筑产业现代化促进建筑产业转型升级的意见》 | 2025 年一半以上新房以成品房交付 |
| 湖北 | 2018.4 | 《省人民政府关于促进全省建筑业改革发展二十条意见》 | 2019 年起，全省各城市新建商品住宅中，全面推行一体化装修技术 |
| 成都 | 2017.10 | 《关于进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见》 | 2022 年底，全市新开工商品住宅和保障性住房成品住宅面积比例达到 100% |
| 广西 | 2016.8 | 《关于大力推广装配式建筑促进我区建筑产业现代化发展的指导意见》 | 2020 年底综合试点城市新建全装修成品房面积比率达 20%以上 |
| 长沙 | 2018.3 | 《关于进一步推进新建商品住宅全装修建设的通知》 | 市内五区新供地商品住宅采用全装修建设交付的比例不低于 70% |
| 山西 | 2018.8 | 《关于加快推进住宅全装修工作的实施意见》 | 全省新开工建设的住宅原则上实行住宅全装修，推行成品交房；太原市中心城区新开工全装修住宅面积比例力争达到 100% |
| 南京 | 2019.1 | 《关于进一步加强我市商品住房全装修建设管理的通知》 | 全装修交付的新建商品住房项目，全装修应随商品住房主体工程一道，同步设计、同步建设、同步监管、同步交付，实行对全装修工程的全过程监管 |
| 宁波 | 2019.6 | 《宁波市全装修住宅工程质量监督要点（试行）》 | 明确了工程质量管理服务机构对全装修住宅工程交付样板房抽查、关键工序抽查、日常巡查抽验、分户质量检验抽查、用材及室内环境质量检测等的监督、检查要求。 |
| 晋城 | 2020.1 | 《关于加快推进住宅全装修工作的实施意见》 | 到 2025 年，全市新开工全装修住宅面积占新开工住宅面积的比例力争达到 60%以上，其中中心城区达到 95%以上 |

根据统计，至 2018 年全国推出精装修项目的城市有 213 个，仅 2018 年就增加了超 50 个城市。各级政府主管部门引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

分布实施，逐步达到取消毛坯房、直接向消费者提供全装修成品房的目标。随着近年来国家和地方政策的出台，精装修市场保持快速发展，全面精装房时代的到来已是大势所趋。

**6、行业利润水平及变动趋势**

建筑装饰行业发展初期，工程项目利润率较高。受高利润率的吸引，大量企业涌入该行业，使装饰企业数量及工程承接能力总量与工程年需求量相比出现供过于求的现象。特别是在中低端市场，由于业主对设计和施工单位的要求较低，参与的企业实力参差不齐，导致中低端市场的竞争趋于白热化，偷工减料、低价恶性竞标时有发生。近年来，随着建筑装饰行业不断规范，行业竞争渐趋理性，行业利润率逐步开始稳定。

在中高端市场，由于准入起点较高，市场逐步规范和成熟，行业竞争格局趋于理性和稳定，投资充足、技术含量高、施工难度大、施工体量大的中高端项目规范性越来越强，项目利润率水平呈现稳中有升的局面，整体高于行业平均利润率水平。在一些技术含量不高、产品定位较低的建筑装饰低端市场领域，进入门槛相对较低，有大量的企业涌入，竞争较为激烈，“最低价中标”的低层次价格竞争格局普遍存在。低端装饰市场仍以价格战为主导，影响了其利润水平，也给行业的健康发展带来隐患。

在建筑装饰行业中，主要成本包括装饰原材料和劳务用工费用。由于装修项目的原材料种类、劳务工工种较多、工序较多且复杂，因此项目质量与项目最终成本在很大程度上由项目管理能力决定。项目管理控制能力较强的施工企业，能有效降低采购成本、合理规划施工用量、高效配置劳动力资源、提高施工效率、减少浪费。具有成本采购优势、高效项目管理能力和施工效率的企业，将在施工周期、施工质量等方面有较强的竞争力。而通过信息化系统促进施工资源的合理配置，也将大大降低施工成本，提高整体利润率。

与公共建筑装修业务相比，批量精装修业务施工过程中使用的原材料种类和劳务用工工种相对少，项目的标准化和规模化程度较高，因此，更有可能对施工项目进行高效项目管理。基于此，运行良好的批量精装修企业有可能获得更高的利润率。但随着细分行业竞争加剧，以及房地产市场增速放缓，住宅精装修企业



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的总体利润率水平可能受到影响。

**（四）影响行业发展的有利因素和不利因素**

**1、有利因素**

（1）行业制度建设及国家产业政策支持住宅精装修业务的发展

建筑装饰行业市场容量大且工程质量要求较高，政府历来高度重视本行业的发展，国家及主管部门从制约和鼓励两个方面来规范和促进行业的竞争与发展：

一是建立健全各项法规制度，规范行业竞争秩序，如《建筑工程设计招标投标管理办法》《实施工程建设强制性标准监督规定》《建设工程质量管理条例》《建筑业企业资质管理规定》《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》等；

二是制定行业发展引导性政策，如全国人民代表大会通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、住建部制定的《2016-2020 年建筑业信息化发展纲要》和《建筑业 10 项新技术》（2010 版）等，中国建筑装饰协会制定了《中国建筑装饰行业“十三五”发展规划纲要》等，以市场准入标准和技术标准为主要内容的法律法规体系正在形成，为规范装饰装修市场秩序、促进建筑装饰行业持续、快速、健康发展奠定了良好基础。

国家对于住宅产业化、住宅精装修市场的发展一直持鼓励态度。1999 年至今，国务院及国务院发改委、建设部（后变更为住房和城乡建设部）等部门相继发布鼓励住宅精装修的相关支持政策。2014 年以来，上海、浙江、广东、广西、海南等地纷纷出台相关文件进一步落实国务院的若干意见，推进住宅全装修，设定相关覆盖率目标并予以财政奖励，产业政策支持将助力国内住宅精装修市场的持续健康发展。

（2）城市化进程的不断加快

随着我国城镇化步伐的加快，新增建筑装饰消费需求将持续旺盛。与此同时，由于建筑装修业务自身的更新换代需求，其存量市场也具有较大潜力。据中国建



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

筑装饰行业协会预测，随着我国城市化水平快速提升，每提高1个百分点，将有1,300万左右的农业人口转化为城市人口，直接拉动建筑业需求在6亿平方米以上。我国城镇化步伐的不断加快，将对住宅建筑装饰起到持续的拉动作用，也将会带动教育类建筑、酒店、医院等建筑物快速增长，对建筑装修业务发展亦起到驱动作用。

（3）我国住宅精装修的渗透率较低，未来发展空间广阔

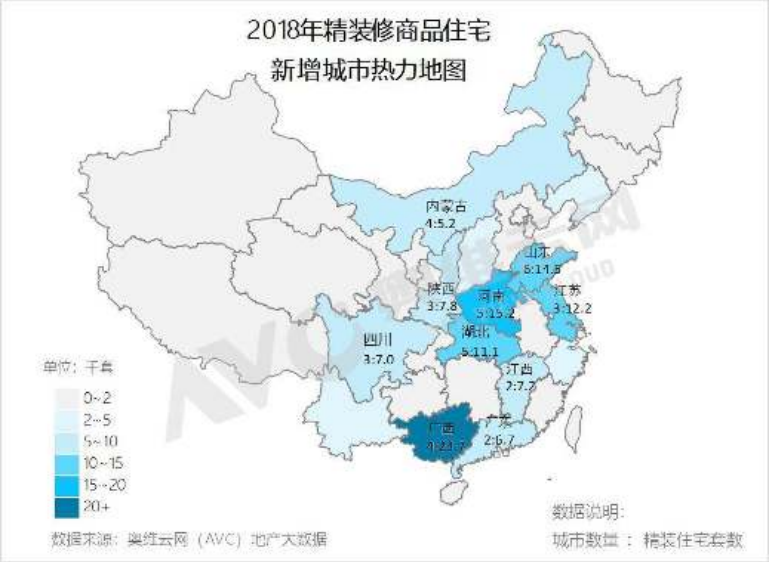
精装房是房地产产品最终面向消费者的完整体现形式，毛坯房的交房模式系房地产经济爆发式发展的阶段性产物，根据发达国家发展经验，精装修住宅占当期交付住宅的比例相对较高。智研咨询 2016 年数据显示，我国住宅全装修的比例不足 20%，一线城市住宅全装修也未超过 50%，这与发达国家 80%的住宅全装修比例仍有较大的差距。我国整体上住宅精装修的渗透率仍处于较低水平。奥维云网（AVC）地产大数据显示，2018 年全国精装修商品住宅开盘市场渗透率27.5%，仍有较大增长空间。

在政策引导和市场推动的双重作用下，住宅精装修在过去几年迎来了快速发展、已经成为新开发项目房屋交付的整体趋势。根据《建筑业发展“十三五”规划》，到 2020 年，全国新开工全装修成品住宅面积需达到 30%。

根据统计，至2018年全国推出精装修/全装修项目的城市有213个，仅2018年就增加了超50个城市。其中，一线城市由于精装修政策出台较早、市场覆盖率较高；二线城市目前已经成为精装修市场的主力市场，规模最大；三、四线城市及其他沿海旅游地区县级市也逐渐加入精装修的队伍，二、三、四线城市将逐渐成为精装修市场的主力区域。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn




（4）大型房企精装修比例较高，房地产行业集中度提升将叠加精装修行业发展

随着近年来房地产市场政策的变化，国家政策坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”总体基调，多项措施并行的情况下，房地产市场趋向于健康、稳定发展，大型房地产企业也更加倾向于通过房屋精装修提升产品整体附加值、提升利润水平。目前，国内主流房地产开发企业均已涉足精装修领域，房地产行业领先企业在精装修领域的持续发展亦将促进行业整体向精装修领域进一步发展。

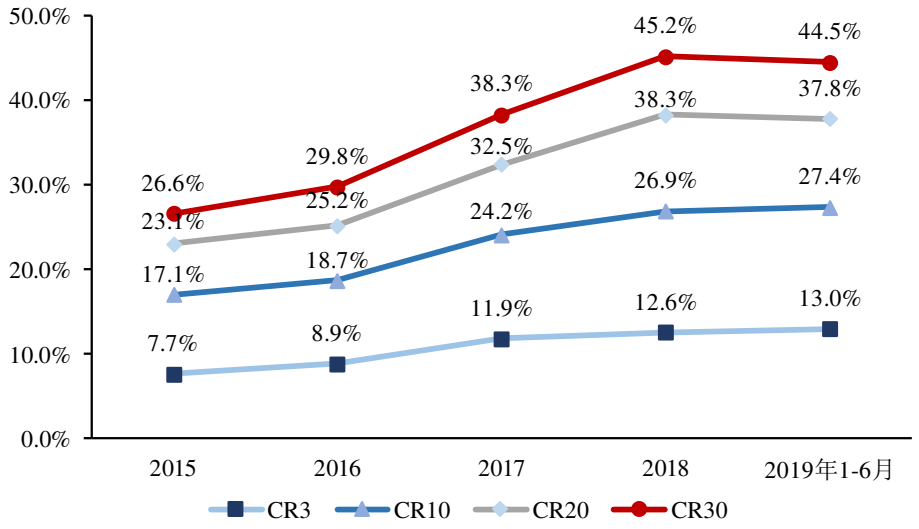
根据统计，2018 年有 885 家开发商推出 2,728 个精/全装修商品住宅项目，相比 2017 年分别增长接近 80%、72%。涉足精装修的开发商数量大涨，是因为其中 392 家是三年内首次有精装修项目开盘。

近年来，房地产行业的集中度不断上升，而大型房地产企业一方面更加注重产品质量和性价比，另一方面更倾向于集中采购模式、选择具有实力的装修供应商提供装修服务。地产龙头企业市占率的提升和规模快速增长，将进一步支撑优质精装修企业业绩增长。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**前 30 大房地产企业销售额集中度情况**




数据来源：CRIC，中国房地产测评中心

（5）旧城改造、长租公寓、教育类建筑等拓宽精装修市场空间

2016 年 2 月 6 日国务院发布的《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》中指出，需大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧住宅小区综合整治、危房和非成套住房改造，到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。根据统计，2018 年，全国棚户区改造开工 626 万套，2017 年，国务院政策会议上提出 2018-2020 年预计改造各类棚户区 1,500 万套的目标。2019 年 4 月，财政部发布《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》，2019 年棚户区计划改造 285 万套。棚户区改造、安置房整改、人才公寓建设等均涉及大量住宅装修业务，在旧城改造改造的大背景下，相关住宅装修业务量有望进一步增长，精装修市场亦将有所拓宽。

为完善房地产市场，2016 年 6 月，国务院发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，推动在国内建立租售并举的住房长效机制。2017 年 7 月，住建部发文，鼓励民营机构规模化住房租赁业发展，选择深圳、广州、南京等城市开展试点。北京、杭州等城市也在土地市场出台新规，要求部分出让土地须自持或配建一定比例的租赁房。2017 年开始，房地产企业大规模进入长租公



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

寓领域。长租公寓从交房状态上看，一般为精装修房屋、达到居住者可直接入住的条件。长租公寓的发展将成为精装修业务新的重要增长点。

同时，相比于住宅项目与房地产行业发展具有较高的关联度，具有批量装修性质的非住宅项目（例如学校、酒店等）受住宅地产的市场影响相对较小，随着城镇化进程、国家人口政策调整、教育产业规划等持续释放需求。例如，根据《国家教育事业发展“十三五”规划》，对“十三五”期间需要实现的学前教育、义务教育、高中教育、高等教育等阶段总体目标进行规划，并要求优化教育资源配置结构，统筹规划学校布局等，将对未来学校、幼儿园等建设工作以及随之产生的精装修需求带来积极影响。

**2、不利因素**

（1）房地产市场波动的影响

建筑装饰行业作为房地产的上游产业，有着较强的行业联动关系，会受到房地产行业波动的影响。

总体来看，房地产属于与政策周期紧密相关的行业。2017 年以来，中央层面继续强调“因城施政、分类调控”，重点城市控房价和三四线城市去库存处于并重地位。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。

近年来，虽然房地产调控政策不断升级，但调控思路按照“坚持住房的居住属性”和“房地产市场分类调控”的基本要求，以确保房地产市场平稳健康发展。相关房地产调控政策可能影响消费者短期购房需求，以及开发商地产投资速度，因此会给建筑装饰尤其是住房类装饰业务发展带来一定的影响，但预期不会构成重大不利影响，主要由于我国城镇化率较发达国家低、政策鼓励房屋精装修等上述有利因素。此外以下因素也将提高市场对住宅精装修业务的需求：

1）房地产仍然是国民经济支柱性产业，目前出台的政策主要以平抑房价、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

控制区域金融风险为主，而非全面打压房地产市场；2）近年来房地产投资增速总体呈上升趋势。根据国家统计局数据，全国房地产开发投资 2017 年、2018 年、2019 年同比增速分别为 7.02%、9.5%、9.9%；3）近年来，国家大力推进旧城改造、长租公寓建设、保障房建设等政策，为批量装修市场带来增量；4）全国装修市场规模巨大、集中度相对较低，行业最大企业金螳螂的市场占有率仍不足 1%，对于具有竞争优势的市场主要参与者而言，短期房地产行业的波动将有利于行业集中度的提升，有利于业内优秀企业的发展。

（2）行业竞争的规范性有待提升

我国建筑装饰行业起步较晚，行业集中度偏低，业内以中小企业为主，市场竞争较为激烈。而住宅精装修市场近几年迅猛发展，新进入的中小企业在中低端市场存在偷工减料、低价竞标等不规范竞争手段承揽业务的现象，影响了行业的整体规范性和诚信水平，并使得下游房地产开发商对装饰行业的规范性认可度相对不高，削弱了行业的议价能力，对行业发展产生不利影响。

（3）融资渠道单一，营运资金受限

批量精装修项目一般规模较大，需要装饰企业拥有较强的资金实力开展业务。我国建筑装饰企业多为民营企业，资金基本上依靠自身的发展积累，对外融资主要依靠银行借款。但由于建筑装饰企业多为轻资产运营公司，没有大量资产以供办理较大规模抵押贷款，所以，建筑装饰企业营运资金普遍相对紧张，在一定程度上限制了企业的快速发展。此外，在房地产市场低迷阶段，房地产公司对下游装饰企业的付款周期整体拉长，进一步加剧了装饰企业资金紧张的局面。

由于住宅精装修是房地产开发项目流程的最后环节，房地产开发商为保证所开发项目最终可以按时交付往往会优先支付装修供应商进度款，因此虽然住宅装饰企业可能面临一定的资金压力，但整体风险相对可控。

**（五）行业技术水平及发展趋势**

**1、行业技术水平**

建筑装饰行业是一个既古老而又新兴的行业，技术基础建立在中国传统建筑业之上，建筑装饰仍主要是以传统的木工、泥水工、水电工等建筑业工种的施工



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现场手工制作与组装为主。近年来，建筑装饰行业在设计与施工技术、专业教育、技术立法等方面有了较大进步，在设计理念、施工工艺、材料运用和施工机具等方面有了较大突破，主要表现在工程的质量、文化品位和环保方面均有了较大提升。我国建筑装饰行业已经产生了一批资质等级高，装备较现代化，在设计、施工管理方面有特色，在科技创新上有进展的优秀企业，也创造出一大批在国内、国际上有一定知名度的标志性精品工程。

国内建筑装饰企业与国际先进水平相比仍存在一定的差距，主要体现为：

（1）在设计领域，虽然计算机辅助设计已经普及，软件的开发已经达到了一定的水平，但在设计理念、思想、审美情趣和文化、艺术表现手法上同国际先进水平仍有较大的差距；在处理功能与美观、准确选材及应用高科技材料、形成有深度的专业化设计等方面还有差距。

（2）在装饰材料的应用方面，国内企业仍较多的使用传统装饰材料，如陶瓷板材、建筑玻璃等，但在新兴材料的运用上总体水平仍然较低，尤其是在节能环保材料的研发与推广方面仍有较大缺欠。

（3）在施工方面，国内企业与国际先进水平也有较大差距。一方面，施工机具落后，虽然通过引进和自主开发，一些较为先进的施工机具已在工程中应用，如单元式幕墙工程领域，机具装备水平已经较高，但总的看，施工现场的机具装备比重不高，装备结构层次较低，传统的工具仍占有较大比重；另一方面，施工组织技术落后，虽然使用了现代化的先进设备，如电脑、通讯设备等，但利用的深度、配套的系统化不足。

**2、行业发展趋势**

（1）行业标准化建设及企业研发创新能力提升

建筑装饰行业经过多年的发展，目前虽然行业内已经形成一套相对完善的标准化体系，但对于装饰施工业务，目前行业中标准化的产品和标准化的管理模式的建设仍较为欠缺。对于住宅批量精装修行业，研发适合标准化的产品，打造标准化管理体系，是行业理性扩张的必由之路。

与此同时，批量精装修业务相比传统的家庭装修，在节能环保方面具有明显



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

优势，随着国家和地方一系列节能环保限制和鼓励措施的出台，批量精装修行业迎来新的发展机遇期。因此，通过研发的人员投入、研发项目的开展、研发基础环境建设的加强，企业可进一步整合现有资源，提升技术创新水平，增强研发实力和综合竞争力。

（2）企业业务结构逐渐多元化

近年来，基于地产调控及宏观经济走势等因素，房地产市场近年来存在一定的波动，因此，业内企业一方面积极进行主营业务的横向延伸和业务结构的多元化，从传统的住宅精装修业务拓展到了学校等具有批量精装修的性质的装修业务，分散业务类型单一的风险，以此有效规避市场波动带来的风险，并且进一步加强客户的多元化，逐渐拓展市场份额；另一方面，有效协调不同业务间的资源配置，优化业务流程，缩短生产周期，降低生产成本，提高管理洞察力，综合增强企业的核心竞争力，增加企业的盈利增长点。

**（六）行业经营模式及特点**

**1、经营模式**

建筑装饰行业因所承接项目规模较大，客户多为政府部门、公共组织、大型房地产商等，项目多采用招投标的方式取得。在这种方式下，资质证书齐全、管理规范、行业经验丰富、资金实力雄厚、信誉良好的企业具有一定的优势。

建筑装饰行业属于劳动力密集型行业，在项目管理中，一般装饰公司直接委派由项目经理现场负责的核心管理团队，包括项目经理、设计人员、财务人员、材料管理人员、安全管理人员等岗位，其余所需的劳动力通过劳务分包的方式，与劳务公司签订协议，由劳务公司分包。

行业中规模较大的企业通常采取在各地成立分支机构的方式实现扩张，分支机构负责完成信息收集、参与投标、项目管理、售后服务、客户关系维护以及企业宣传等工作，以实现在区域内市场开发与业务承接。

**2、行业特点**

（1）周期性



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑装饰行业与国民经济的发展息息相关，行业周期性与国民经济发展的周期性基本保持一致。目前，我国国民经济形势保持良好的发展态势，在相当长的一段时间里，建筑装饰行业将会保持稳定增长。

（2）区域性

从发展区域来看，本行业发展水平与地区经济发达水平呈正相关关系，国内经济格局的东西部不平衡造成各区域发展程度不同。从中国建筑装饰协会公布的历年行业百强企业的省区分布情况来看，百强企业数量东部地区明显多于中、西部地区，南方地区略多于北方地区。另外，行业中历来有“全国装饰看广东，广东看深圳”的说法，目前同行业中已上市的装饰公司中，如广田集团、建艺集团、奇信股份等多家公司均位于深圳。

（3）季节性

建筑装饰行业特别是批量精装修行业具有明显的季节性特征。一方面，在市场稳定的情况下，受下游客户房地产开发商整体项目管理和运营周期、销售策略的影响，上半年批量精装修业务的工程进度较慢、收入确认比例较低，而三季度、四季度为配合房地产开发商的经营安排，工程进度开始加快，收入确认比例提高；另一方面，一季度受到春节假期等因素的影响，批量精装修工程进度缓慢。同时，受季节影响，尤其是北方因受到雨雪、冰冻等因素影响的项目会减缓工程进度甚至不予开工，待天气转暖再进行施工作业。上述综合因素导致装饰企业在下半年收入占比较高，收入具有明显的季节性特征。

**（七）建筑装饰行业与上下游行业的关系**

**1、与上游行业的关系**

建筑装饰行业的上游行业为石材、板材、金属、玻璃等建筑装饰材料行业。房地产行业、建筑装饰行业的发展带动了建筑装饰材料行业的快速发展，新材料的研发和使用也促进了建筑装饰行业的进步，提高了建筑装饰工程的质量。目前，我国已经成为世界上装饰材料生产、消费和出口大国。

建筑装饰材料价格的波动会对建筑装饰行业产生直接影响，而材料质量的好坏也很大程度上决定了装修质量的优劣。准确计算材料用量、用合理的价格及时



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地采购合格的材料，是装饰项目管理人员的重要工作之一。

**2、与下游行业的关系**

建筑装饰行业的下游为房地产业。近年来，随着国家经济的持续发展和居民收入水平的提升，城市化水平不断提高，固定资产投资快速增长，使得房地产行业保持较高增速，房地产业的快速发展加速了建筑装饰行业的发展，同时建筑装饰行业整体水平提升也促进了房地产消费需求的升级。同时，基于地产调控及宏观经济走势等因素，房地产市场近年来存在一定的波动，对建筑装饰行业的发展也带来一定的不利影响。

## 三、发行人的竞争地位

### （一）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价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—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、深圳万科金域缇香项目、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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（二）发行人的竞争优势**

**1、丰富的业务经验**

与差异化公共建筑装饰及住宅散装业务不同，批量精装修业务要求供应商具有较强的交付执行能力与更高的质量要求。具体来说：第一，由于批量精装修业务是在一个期间对大量房屋就少数几个户型的施工，具有标准化、批量化特点，如其中一个环节出现问题，则全部房屋均可能出现问题，将可能给开发商及最终业主带来较大的损失，并可能引发群体事件，因此，开发商往往对批量精装修业务的质量要求较高。第二，批量精装修是在房屋交付之前的最后一道工序，其工作效率直接影响开发商交房进度。因此，开发商往往要求供应商具有短时间内交付大量房屋的执行能力。第三，批量装修领业务涉及众多材料的使用与损耗，涉及众多人员的调度，高效组织、恰当的方法能够为开发商节省成本、保证进度。批量精装修业务的上述特点，使得经验与诀窍在精装修领域较为重要。

公司十余年来始终专注于批量精装修业务，该等业务作业环节标准化程度较高，相同作业环节在不同项目之间、同一项目的不同装修房屋之间均具有极高的重复性。通过深度参与调研、沟通、实施、维护等项目全过程，潜心钻研，公司积累了丰富的业务数据、业务经验与批量精装修领域的专有诀窍。目前，公司已具备年交付 4.5 万套批量精装修住房的能力，并已累计完成了 22 万套精装修房屋的交付。

公司凭借丰富的批量精装修业务经验与专有诀窍，一方面能够高效满足不同客户多种精装修住宅的建筑管理及服务需求，不仅包括精装修的规划、设计、实



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

施、售后服务等实施过程，还覆盖住宅使用及管理者的使用、管理、维护、升级等精装修系统的全寿命期，便于客户对于精装修产品进行更加全面、系统、智能化的管理；另一方面，能够将相关工程管理经营、工程施工业务经验和专有诀窍在不同项目进行复制推广，有利于不断提升公司项目管理质量、施工效率。

**2、高效的“1+N”平台化经营管理**

经过十余年的努力，中天精装已经打造出一个比较成熟的“1+N”矩阵式经营管理模式，“1”是指公司级的包含若干部门的经营管理平台，“N”是指若干区域中心。通过总部职能部门和区域中心实现对项目执行过程和项目团队的直接管理和双向监督。其中：（1）公司总部设立市场开发部、工程管理部、采购管理部、商务管理部、财务管理部等综合管理部门，对于项目投标、工程进度管理、材料及人工采购管理、财务管理进行集中垂直管控，有利于提升管理效率，有利于充分发挥公司规模化、集约化优势。（2）区域中心根据管理半径划分，每个区域中心下辖数个城市的若干个项目，这些项目由公司承接，项目经理通过竞聘上岗，所有项目的收支均通过公司财务管理部进行，业务上接受部门以及区域中心负责人的指导和监督。

平台经营模式加快了项目管理团队的培养速度，降低项目对个别人员能力的依赖，使公司的业务扩张成为可能。专业化和集约化的管理方式对提升效率、控制成本等方面起到积极作用。

**3、强大的标准化精细化项目管理体系**

（1）标准化的流程管理体系

公司将标准化、规范化的管理作为企业生存和发展的基础，公司已通过GB/T19001-2016/ISO9001:2015/GB/T50430-2017 质量管理体系认证、GB/T24001-2016/ISO14001:2015 环境管理体系认证和GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007 职业健康安全管理体系认证，并建立了以经营流程为管理轴心的内部管理制度体系。公司将项目按核心工序、步骤拆分出众多节点，对每个节点的进度、质量情况进行单独的量化考核，确保项目质量和总体进度。同时，公司按照内部标准化制度，通过适时调整组织架构、设置职责范



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

围、优化内部管理流程等方式，逐步建立起较为严格的多级监督体系，对项目存在问题及时发现和整改。未来，公司计划通过信息化系统的完善，进一步优化项目的管理模式，实现对项目节点更为精确、及时、便捷、高效的监督管理。

（2）完全自营的精细管理运作模式

公司多年来一直坚持所有项目均采用自营的运作模式，对每个项目独立核算，独立考核项目盈利情况及资金回收情况；每个项目均包括事前成本计划、事中成本控制、事后成本考核等环节；每个施工标的均按照工程施工流程设置 50 个左右核心控制节点，每周及每月定期监控项目进度、质量、成本管控等情况，并通过不断精细化的作业分工与组织管理，尽可能减少中间管理环节所带来的利润损失，以提升公司的盈利水平。

（3）投标策划阶段差异化定价严控项目风险

公司参与项目招标前会组建经验丰富的投标小组，根据项目具体情况审慎制作投标书和造价预算等项目策划文件，并根据客户及项目情况制定差异化投标策略，在保证公司毛利率水平基本稳定的情况下，严控各种潜在风险。

（4）项目人员合理配备专业分工

公司通过在项目配备项目经理、施工员、质检员、资料员、仓管员等，合理分工、提高工作效率；同时充分运用信息化等辅助手段，及时监控项目工期，做到按时、保质、保量完成施工工程。

（5）考核激励制度化，有效提升员工积极性

公司对不同部门各级员工均制定了明确的绩效考核管理制度，该等制度能够有效激励员工合理管控项目成本，例如，对工程项目人员公司设立超额利润奖，奖励员工在投标利润率和实际实现利润率方面取得超额利润；对商务管理部，公司以人工成本审减额作为考核指标，给予成本节约奖励；对采购部，公司按照投标成本和实际材料采购价之间节约额的一定比例给予采购人员奖金。报告期内公司员工共贡献超额利润 5,991.72 万元，获颁超额利润奖金 1,348.31 万元，公司成本节约效果显著。公司对员工合理的激励机制也有利于员工队伍的稳定性。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**4、较强的采购成本管控能力**

第一，劳务采购精细管理、引入竞争机制、提升公司对工作质量、效率及价格的掌控能力。精装修行业内部分企业采取“大班组长”整体承担项目全部劳务的组织模式，该模式具有管理便捷等优点，但同时也降低了装修企业对于工程实施细节和大班组的掌控能力。与该模式不同，公司劳务采购采取“小班组”组织模式，即单一项目按不同工艺专业分别聘请劳务班组，并保证各个专业作业流程有两个以上班组参与并相互竞争，从事使公司对劳务供应商在工程质量、作业效率和采购成本等方面有较强的掌控能力。公司目前全年工程项目直接协调调度的劳务班组数量达 700 多个，体现出公司良好的班组管理能力。

第二，材料全面自主采购、尽可能强化总部集中采购、有效降低采购成本。

第三，报告期内公司与优质供应商形成了良好的长期合作关系，同时公司与供应商友好协商合理确定相关采购款的支付周期。由于公司信誉良好、对供应商的应付账款按时支付，因此能够进一步降低公司的采购成本。

**5、广泛的跨区域经营能力**

建筑装饰工程业务具有点多、面广、分散的行业特点，跨区域经营能力是建筑装饰企业能够实现可持续发展和规模化发展的重要标志。近年来，公司的区域营销优势不断加强，业务覆盖区域逐步扩大。合理有效的经营区域设置不仅为公司提供良好的经营业绩，也为公司培养具较强独立工作能力的人才队伍、各区域间的相互协作提供了良好的基础条件。目前，公司批量精装修业务在全国各地成立了 11 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。未来公司在全国十五个重点区域设立业务区域中心，具体情况如下：

| 业务区域划分 | 主要业务地区分布情况 |
| --- | --- |
| 粤东区域中心 | 深圳、东莞、惠州、潮州、汕头、河源、梅州等 |
| 粤中区域中心 | 广州、佛山、肇庆、清远、韶关等 |
| 粤西区域中心 | 珠海、中山、江门、阳江、湛江、南宁、桂林等 |
| 西北区域中心一 | 西安、太原等 |
| 西北区域中心二 | 兰州、乌鲁木齐、西宁等 |
| 华东区域中心一 | 杭州、温州、合肥、宁波、马鞍山等 |
| 华东区域中心二 | 南京、徐州、上海、苏州、滁州、南昌、湘潭、株洲等 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 业务区域划分 | 主要业务地区分布情况 |
| --- | --- |
| 河南区域中心 | 郑州、许昌等 |
| 山东区域中心 | 青岛、济南、烟台、日照、沈阳等 |
| 华北区域中心 | 北京、天津、石家庄等 |
| 华中区域中心 | 武汉、襄樊、长沙、湘潭、株洲等 |
| 东南区域中心 | 福州、厦门、泉州、漳州等 |
| 海南区域中心 | 三亚、海口、崖州、万宁等 |
| 西南区域中心一 | 重庆、成都、乐山等 |
| 西南区域中心二 | 昆明、大理、西双版纳、贵阳等 |

**6、良好的市场声誉和口碑**

对于建筑装饰企业而言，长期积累的市场声誉和丰富的成功项目经验是其不断开拓市场获得订单的必要条件。中天精装自成立至今共获得各类奖项百余项，目前公司是中国建筑装饰协会、广东省建筑业协会和深圳市装饰行业协会会员单位。经过多年的发展，公司在批量精装修领域积累了较强的市场影响力和认可度，良好的企业形象已成为公司不断开拓业务机会的重要保障。2017 年至今公司获得的政府部门及社会组织主要荣誉情况如下：

| 序号 | 奖项 | 颁发时间 | 颁发单位 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2017-2018 深圳万科云城一期 1～3#楼中国建筑工程装饰奖 | 2017.11 | 中国建筑装饰协会 |
| 2 | 2017-2018 景裕豪园项目二期 7、8 栋中国建筑工程装饰奖 | 2018.12 | |
| 3 | 2017-2018 海南清水湾 A11-2A 区 43 栋中国建筑工程装饰奖 | 2018.12 | |
| 4 | 全装修供应商推介目录 | 2018.08 | |
| 5 | 企业信用评价 AAA 级信用企业 | 2017.08<br>2018.08 | |
| 6 | 中国建筑装饰协会理事单位证书 | 2019.03 | |
| 7 | 中国建筑装饰杰出住宅空间设计机构 | 2018.06<br>2019.06 | |
| 8 | 2015 福建奥体阳光花园一期 1#楼“闽江杯”优质工程奖 | 2017.05 | 福建省工程建设质量安全协会<br>福建省建筑业协会 |
| 9 | 2015 福建奥体阳光花园一期期 22#楼“闽江杯”优质工程奖 | 2017.05 | |
| 10 | 海南清水湾项目海南省建筑工程装饰奖 | 2019.07 | 海南省建筑装饰协会 |
| 11 | 2017 年东莞万科翡丽山省优奖 | 2017.06 | 广东省建筑业协会建筑装饰分会 |
| 12 | 2017 年佛山景裕豪园省优奖 | 2017.06 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 奖项 | 颁发时间 | 颁发单位 |
| --- | --- | --- | --- |
| 13 | 2017 年广州星河盛世 6、7、8、9 栋省优奖 | 2017.06 | |
| 14 | 2017 年深圳万科云城省优奖 | 2017.06 | |
| 15 | 2017 年万科嘉悦山省优奖 | 2017.06 | |
| 16 | 2018 年萝岗项目 2A5 号楼省优奖 | 2018.07 | |
| 17 | 2018 年香江谢村省优奖 | 2018.07 | |
| 18 | 2018 年中泰天境省优奖 | 2018.07 | |
| 19 | 2018 年虎门万科城省优奖 | 2018.07 | |
| 20 | 2019 年广州誉都广场省优奖 | 2019.07 | |
| 21 | 2019 年龙岗区保障性住房省优奖 | 2019.07 | |
| 22 | 2016 年东莞万科翡丽山金鹏奖 | 2017.05 | 深圳市装饰行业协会 |
| 23 | 2016 年深圳万科嘉悦山金鹏奖 | 2017.05 | |
| 24 | 2016 年深圳万科云城金鹏奖 | 2017.05 | |
| 25 | 2017 东莞虎门万科城 | 2018.05 | |
| 26 | 2017 深圳万科九州三期 | 2018.05 | |
| 27 | 2018 年顺德陈村绀现二期金鹏奖 | 2019.05 | |
| 28 | 2018 年宁佳花园 3B、3C 户内、标准层及大堂项目金鹏奖 | 2019.05 | |
| 29 | 2018 年京基印象家园幼儿园项目金鹏奖 | 2019.05 | |
| 30 | 2018 年龙岗区保障性房 2016 年 EPC 学校地块（宝能学校）金鹏奖 | 2019.05 | |
| 31 | 2017 年广州星河盛世 6、7、8、9 栋广州市优奖 | 2017.06 | 广州市装饰行业协会 |
| 32 | 2018 年中泰天境广州市优奖 | 2018.07 | |
| 33 | 2018 年萝岗项目 2A5 号楼广州市优奖 | 2018.07 | |
| 34 | 2018 年香江谢村广州市优奖 | 2018.07 | |
| 35 | 2016 年度广东省守合同重信用企业<br>2017 年度广东省守合同重信用企业<br>2018 年度广东省守合同重信用企业 | 2017.06<br>2018.06<br>2019.06 | 深圳市市场和质量监督管理委员会 |

此外，公司在过去经营过程中获得了下游客户的高度认可，主要客户为公司颁发了较多奖项，2017 年至今公司获得的主要奖项如下：

| 序号 | 奖项 | 颁发时间 | 颁发单位 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2017 年万科 A 级供应商（装修类） | 2018.03 | 万科地产 |
| 2 | 2018-2019 年度万科集团总对总战略合作供应商 | 2018.07 | |
| 3 | 2018 年万科 A 级供应商（装修类） | 2019.03 | |
| 4 | 2017 年美的地产集团-装修标杆奖 | 2018.03 | 美的置业 |
| 5 | 2018 年美的地产集团-集团战略供应商 | 2018.03 | |
| 6 | 2017 年美的地产集团-优秀供应商 | 2018.03 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 奖项 | 颁发时间 | 颁发单位 |
| --- | --- | --- | --- |
| 7 | 杨和美的城项目-美的集团观摩标杆项目奖 | 2018.11 | |
| 8 | 区域精装工程观摩优秀奖 | 2019.07 | |
| 9 | 星河地产集团优秀供应商 | 2018.01 | 星河集团 |
| 10 | 2017 年优秀供应商 | 2018.02 | |
| 11 | 2019 年度优秀供应商 | 2020.01 | |
| 12 | 最佳运营保障奖 | 2018.04 | 昆明万科房地产开发有限公司 |
| 13 | 最佳维修配合奖 | 2018.04 | |
| 14 | 质量管理优秀奖 | 2017.01 | 深圳市万科房地产有限公司 |
| 15 | 深圳万科 2016 年度优秀合作伙伴 | 2017.01 | |
| 16 | 深圳万科 2016 年度卓越品质奖 | 2017.03 | |
| 17 | 2016 年度西安万科长期服务奖 | 2017.04 | 西安万科企业有限公司 |
| 18 | 2016 年度西安万科精装质量银奖 | 2017.04 | |
| 19 | 西安万科泊寓优秀合作方 | 2017.04 | |
| 20 | 2017 年度精装质量银奖 | 2018.04 | |
| 21 | 2019 年保修业务最佳配合奖 | 2020.01 | |
| 22 | 质量、进度、配合度排名第一 | 2017.01 | 广州越鸿房地产开发有限公司 |
| 23 | 优秀供应商 | 2017.01 | 惠州大亚湾美泰汇房地产开发有限公司 |
| 24 | 2017 年度优秀合作团队 | 2018.03 | 厦门市万科企业有限公司 |
| 25 | 招商蛇口-优秀合作伙伴 | 2018.03 | 招商蛇口 |
| 26 | 2017 年度精装交付优胜奖 | 2018.04 | |
| 27 | 2017-2018 年度优秀施工战略合作伙伴 | 2018.11 | 保利发展控股集团股份有限公司 |
| 28 | 优秀供应商奖 | 2018.11<br>2019.09 | 融创地产 |
| 29 | 2018 年度下半年广州区域装修园林工程奖第一名 | 2018.12 | 雅居乐地产 |
| 30 | 2018 年施工类供应商（装修类）—特级供应商 | 2019.03 | |
| 31 | 2018 年年度优秀合作伙伴 | 2019.03 | |
| 32 | 2019 年度工程体系大检查中荣获装修外环境组“第一名” | 2019.07 | |
| 33 | 2019 年上半年度装修、园林工程综合评比第一名 | 2019.07 | |
| 34 | 西安区域 2019 年下半年工程系统排名装修第一名 | 2019.12 | |
| 35 | 广州区域 2019 年下半年度装修、园林工程综合评比第一名 | 2020.01 | |
| 36 | 金筑奖 | 2018.10 | 金地集团 |
| 37 | 东南区域 2018 年度“批量优秀精装总包供应商” | 2019.04 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**7、优质的客户资源**

不同于传统的单体建筑装饰工程，批量精装修具有标准化程度高、在各个装修单体之间可复制性强的业务特点。大型房地产开发企业出于对工程质量和工程进度的严格要求，通常对供应商有严格的准入制度，经过对装饰企业的资质、项目经验、过往合作情况、工程报价等进行多方面考查后，房地产企业确定项目供应商。在具体项目执行过程中，房地产企业亦会有严格的考核管理制度和供应商淘汰机制，要求装饰企业必须保持较高的工程质量和进度管理控制水平，以维系长期良好合作关系。

目前公司已成为万科地产（000002.SZ）、保利地产（600048.SH）、龙湖地产（0960.HK）、碧桂园（2007.HK）、中海地产（0688.HK）、时代地产（1233.HK）、阳光城地产（000671.SZ）、中航善达（000043.SZ）、旭辉地产（0884.HK）、香江控股（600162.SH）、招商蛇口（001979.SZ）、佳兆业地产（1638.HK）、雅居乐地产（3383.HK）、中国金茂（0817.HK）、华侨城（000069.SZ）、美的置业（3990.HK）、华润地产（1109.HK）等大型地产商的供应商，项目实施流程等均较为规范，公司在项目执行方面获得了上述客户的充分认可，2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司来源于上市公司的收入占比分别为 69.81%、75.73%及 79.06%。优质稳定的客户资源保障了公司主营业务的可持续发展，为公司在我国住宅批量精装业务市场的领先优势提供坚实的保障。同时，随着主要客户在全国的业务发展和项目管理水平的不断提升，为满足业务需要，公司的业务布局和业务水平也在随之提高。

公司自 2003 年开始与万科地产进行装修业务合作，目前，公司与万科地产的项目合作包括深圳、广州、佛山、东莞、珠海、中山、重庆、西安、南昌、成都、厦门、昆明、温州等区域业务。同时，近年来为增强业务布局、降低业务经营风险，公司大力开拓与其他优质地产客户的合作空间。公司通过优质项目的建设逐步得到上述客户的认可，为公司降低经营风险、提高收入水平起到积极作用。

**8、优秀的人才储备及系统化的人才培训体系**

经过多年的积累，特别是近几年的快速发展，公司已培养和引进了各类管理人才和专业技术人才，涵盖了建筑、装饰、设计、经济、管理等多个专业，建立



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

了一支由素质能力强的高层管理人员、执行力强的中层管理人员、创新能力强的设计人员、业务技术优异的项目管理和工程技术人员组成的稳定团队。截至 2019 年末，公司工程部项目经理及以上级别管理人员共计 145 人，平均司龄约为 7.43 年，拥有对公司管理以及施工工程管理的丰富经验，项目团队在项目周期管控和成本质量管控等方面有较强优势，有利于项目效率提高及成本降低。

同时，公司历来重视对员工的岗位培训和后续教育工作，建立了系统化的培训与考核体系，以不断提升员工素质，增强公司的人才储备。公司内部设有“中天大讲堂”网络培训平台，提供涵盖行业、业务、公司制度、安全管理等方面必备知识和技能的学习课程；同时针对各个岗位的职责要求，公司为员工个性化定制不同的学习计划并进行专项培训。截至 2019 年共计上线 420 门在线课程，2017 年至 2019 年平均每年每个员工现场及在线学时 79.9 小时。此外，在实际工作过程中，采取“以老带新”的方式配备各工程项目部人员，使公司人才得以快速成长。

**9、信息技术优势**

公司高度重视信息系统的开发和建设工作，高效的信息系统支持，能够有效提升公司管理层的管控半径和管控效率，有利于公司合理管控经营成本和经营风险，也有利于公司未来业务规模的不断提升。

目前公司在线上运营的流程共 113 个，2017 年至 2019 年，公司员工通过流程系统发起流程超过 22 万次，流程审批涉及项目前、中、后各环节，流转节点超过 200 万个，平均每流程经过审批办理环节 9 个。公司对各收入、成本流程均合理控制收支安排，避免冗余支出，极大限度地提高了公司的投入产出比。

**（三）发行人的竞争劣势**

**1、设计业务能力不足**

设计业务附加值相对较高，且能为施工业务创造业务机会，因此市场上大型的装饰装修类企业均较为重视自身的设计能力。市场领先的装饰企业一般具有甲级设计资质以及较多的具有相应资质的设计人员。

区别于公共装饰企业需要大量的设计工作，一般批量精装修项目仅有少数的



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

几个户型，且复杂度相比公共建筑低，客户对建筑装饰企业设计业务的需求不高。同时，出于项目质量、成本等方面的考虑，项目的设计业务一般多由业主方直接负责。客观上，由于批量精装修具有重复性强的特点，设计成果往往可以在多个项目之间被反复套用，导致设计工作往往难以重复收费。

公司在过去的发展过程中一直以批量精装修的施工业务为主，导致目前设计能力与建筑装饰行业领先公司相比发展相对滞后。目前公司相关设计业务资质仍为建筑装饰工程设计专项乙级，设计业务人员数量占公司员工总数比重较低，报告期内，公司装饰设计业务收入仅有 255.44 万元、502.11 万元和 757.72 万元，占营业收入的比重仅有 0.27%、0.37%和 0.32%。设计业务能力不足将对公司的长远发展带来一定限制。未来，公司计划通过设立专门的设计中心，强化设计业务团队、拓展设计类业务规模、提升设计业务资质，大力发展该项业务。

**2、客户结构相对单一**

公司的核心业务定位于批量精装修，公司的客户结构中大多为从事住宅业务的房地产开发商，相比于公共建筑装饰类企业及散装家装企业，公司的客户结构相对单一。下游客户结构的单一化使公司业务对房地产开发商这一客户群体的波动较为敏感。为丰富业务结构，2018 年公司着力开发新增了学校装修、幼儿园装修等非住宅装修项目，充分丰富了客户的种类。2018 年及 2019 年，非住宅类项目的施工业务收入占比已达到 6.16%及 4.23%，远高于 2017 年的水平。

**3、单一客户业务占比较高**

由于住宅精装修下游行业均为大型房地产开发企业，为了保证装修质量稳定性，一般大型房地产开发企业均有相对稳定的装修业务供应商团队，例如可比公司中广田集团为恒大地产主要的装修供应商之一，根据公开披露信息，2018 年广田集团来自恒大地产的收入占比为 48.65%、前五大客户收入占比 53.75%；2018 年全筑股份来自恒大地产的收入占比为 51.56%，前五大客户收入占比为 59.54%。

万科地产是国内较早涉足住宅精装修的开发商之一，且目前万科地产新开发楼盘中住宅精装修的比例较高，是公司较为理想的下游客户。公司长期以来与万科地产保持良好的合作关系，2017 年、2018 年和 2019 年，公司对万科地产的收



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%。随着公司业务规模的扩大，报告期内公司客户数量逐步多元化，公司业务分布范围逐步拓展，从万科地产获得的收入占比呈现整体下降趋势，尤其是 2018 年以来，公司多元化客户工作取得积极进展，来自万科地产的收入占比已低于 30%。截至 2019 年末，公司在手尚未执行的万科地产合同额为 6.17 亿元。

万科地产作为国内规模最大的房地产开发商之一，其供应商管理、项目管理、财务管理等方面较为严格，公司多年来保持与万科地产良好的合作关系，为公司塑造企业形象、提升内部管理水平和市场影响力起到重要作用。同时，作为国内领先的房地产开发商，万科地产具有较好的市场信誉，公司与万科地产建立良好的合作关系，尤其在房地产市场波动期间选择与包括万科地产在内的优质房地产客户合作，可以有效降低公司的经营风险。但是，如果万科地产因市场、政策、企业自身等原因导致其经营状况发生重大变动，则可能对公司的业务开展产生重大影响。

公司未来将进一步结合市场情况，巩固现有客户的合作关系，加强对新客户、新项目的开发力度，进一步增强经营稳健性。

## 四、发行人的主营业务情况

### （一）主要产品及服务

公司是国内领先的批量精装修服务提供商，主要为国内大型房地产商提供住宅批量精装修服务，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。

| 产品或服务类别 | 具体内容 |
| --- | --- |
| 批量精装修业务 | 批量精装修的现场施工业务 |
| 设计业务 | 以精装修小区的室内外装修设计业务为主，兼有连锁机构营业网点、写字楼等公共建筑装修设计业务 |

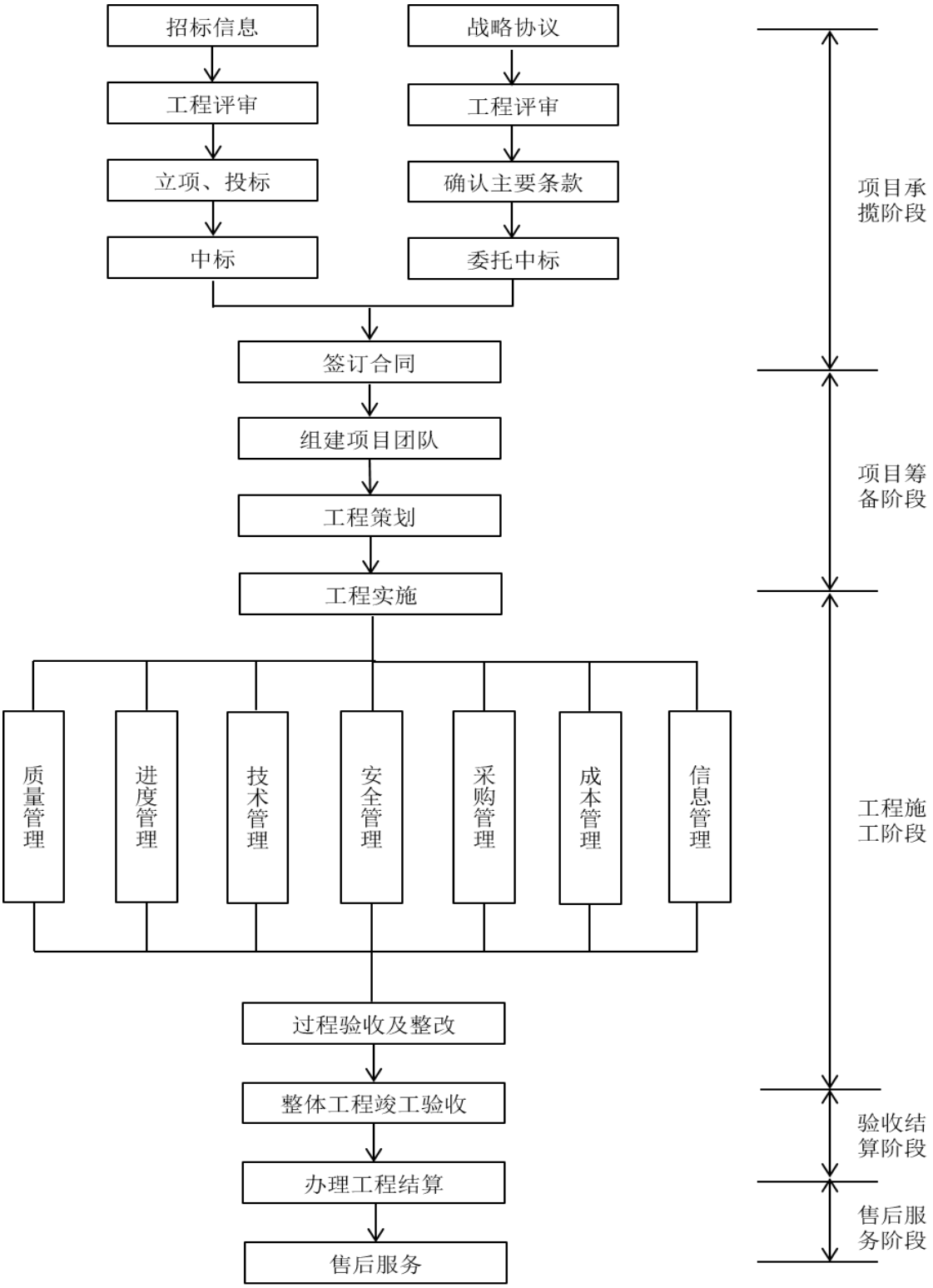
### （二）主要业务流程

公司主要为房地产开发企业提供批量精装修的设计、施工服务，主要业务的流程如下：

**1、施工业务主要流程**



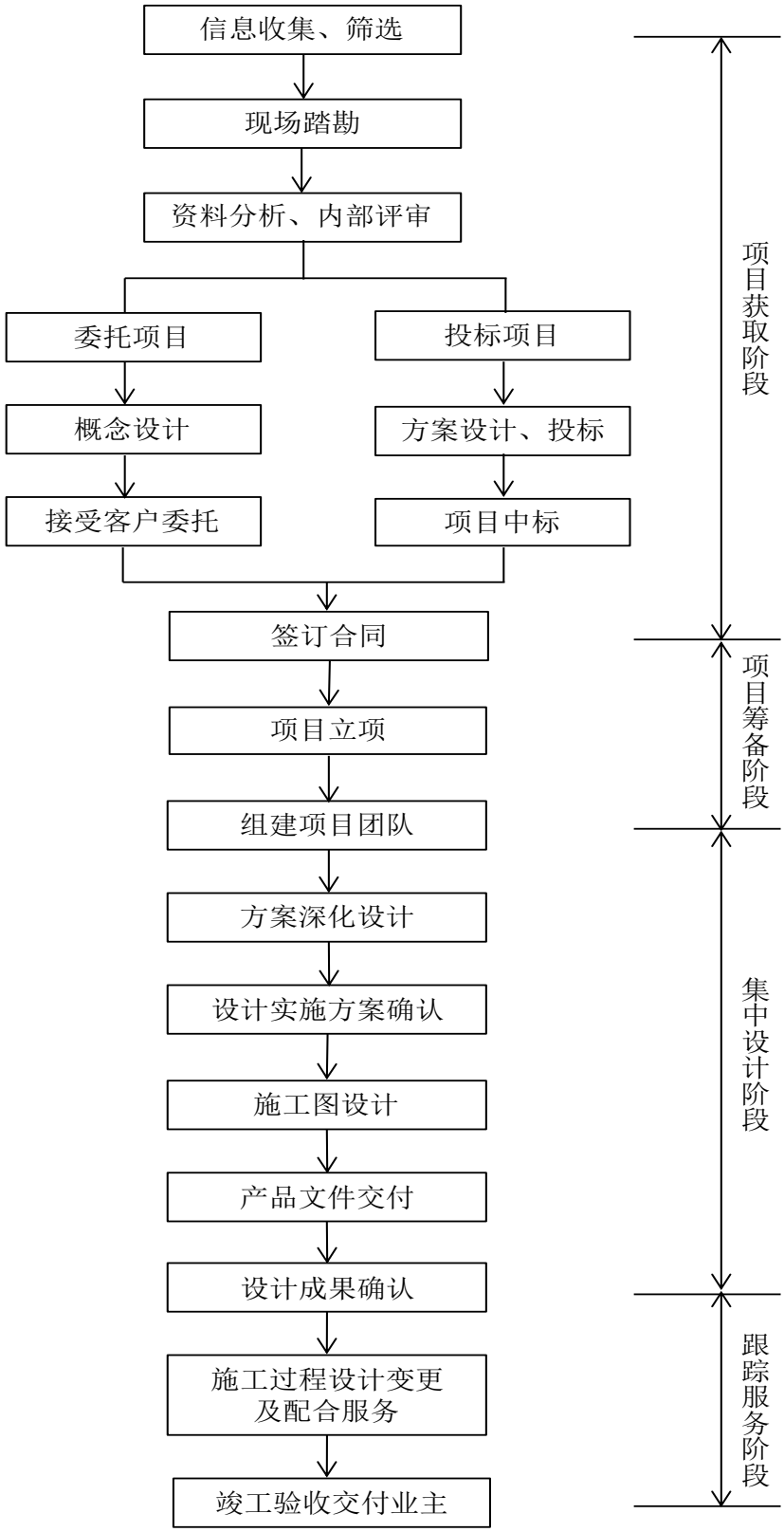
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn






cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2、设计业务主要流程**

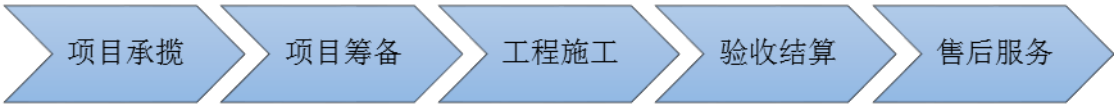





cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

### （三）主要经营模式

公司经营模式为自主经营，自主承揽业务并组织实施，项目不挂靠、不转包。公司住宅批量精装修施工业务的主要经营环节如下图所示：




#### 1、项目承揽模式

公司项目承揽主要包括普通招投标模式和战略协议招投标模式。

（1）普通招投标模式

普通招投标模式为公司市场开发部门、区域负责人等收集业务信息并洽谈联系，编制投标材料后进行公开竞争性投标以获取项目机会。普通招投标模式一般为针对某个单独的项目由发包方招标、发行人予以投标。

公司的定价方式主要是成本导向定价法，兼顾市场比较法。普通招投标模式下，公司会根据投标当时的原材料、劳务分包水平核算成本，结合公司的实际运营情况，并且考虑可能发生的成本波动风险，对比装修市场行情和招投标潜在竞争情况，计取合理的利润进行投标报价。

普通招投标模式下项目的承揽主要包括以下步骤：

1）信息收集与筛选

市场信息的主要来源包括：项目方发布的公开招标公告、项目方向公司发出的招标公告或投标邀请函、公司内部其他信息渠道等。公司市场开发部根据以上的信息进行整理、统计和筛选。

2）组织投标

在公司内部初步确定投标某项目之后，根据投标项目所在地，由公司的相关区域中心内部指定负责人，并组织人员进行投标文件的编制，同时公司采购管理部、商务管理部负责对工程成本进行分析、核算，工程管理部对工程的施工组织进行审核。最终，由采购管理部、市场开发部、商务管理部、区域中心负责人等



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组成的投标决策小组对投标文件及要点进行讨论修正，报请公司领导层决策。项目投标团队负责后续业主或招标方的项目投标工作、答辩工作。

3）合同评审、签订合同等手续

项目中标后，公司市场开发部与项目团队组织发起合同，并由公司内部各部门进行会签，之后就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

（2）战略协议招投标模式

战略协议招投标模式为基于中天精装与部分客户的长期合作关系，部分房地产开发商与中天精装签订战略合作协议并确立战略合作关系，并在战略合作协议中约定中天精装提供装修服务的定价原则、支付方式、质量和管理要求等原则性事项。战略协议模式一般情况下为业主方针对未来一段时间内的项目打包进行战略合作招投标并产生中标单位，后续业主方将战略协议项下的项目直接委托给战略标中标单位，不再针对单独的项目另行招投标。

战略协议招投标模式下，初次战略投标定价基本与上述普通招投标模式采取一致的定价原则，同时也会结合过往公司与战略标招标方的合作情况以及未来可能获取的工程量情况确定最终定价，在签署战略协议后，基于该战略协议项下的后续项目合作基本按照协议中的已经约定的主要工序的综合单价对合同总价予以核算，同时会结合市场情况和战略协议调差条款（如有）与业主方协商确定。公司与业主方确定报价后签署具体项目的工程施工合同。

（3）普通招投标与战略协议模式的异同

1）普通招投标与战略协议模式的对比

战略协议模式为部分开发商与发行人签订战略合作协议，后续业主方将战略协议项下的项目直接委托给发行人时再单独签署项目施工合同，即不再针对单独的项目另行招投标。在战略协议中，双方只约定通用性条款，例如合作范围、定价依据、支付方式、工期、施工合规性要求、施工资源保障性要求，但一般不会对具体的项目直接委托，后续委托项目的详细信息均通过单独的项目合同进行明确。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

战略协议模式最终落实到具体项目中时，与普通招投标所获取的项目在项目组织、施工内容、定价方式、支付形式等方面不会存在重大差异。

战略协议模式一般是在发行人与业主方合作过一个或多个项目且得到业主方信任的情况下进行的，业主方对于初次合作的批量精装修供应商通常不会采用战略协议模式。

2）普通招投标与战略协议模式的合同定价

对于普通招投标模式，发行人会根据投标当时的原材料、劳务分包水平核算成本，结合公司的实际运营情况，并且考虑可能发生的成本波动风险，对比装修市场行情和招投标潜在竞争对手情况，计取合理的利润后最终确定投标报价。

对于战略协议模式，在战略协议中约定的定价清单基本与上述普通招投标模式的计价原则一致，但同时会考虑发行人与客户的合作历史、战略标可能获取的项目规模等因素。在签署战略协议后，后续单体项目基本按照战略协议中已经约定的定价清单对合同总价予以核算，同时会结合市场情况和战略协议调差条款与业主方协商确定。

（4）发行人采用战略协议招投标方式符合行业惯例

批量精装修行业客户主要为大型房地产开发商，而大型房地产开发商精装修业务规模通常较大，通过与优质装饰装修业务供应商建立长期、稳定、深入的战略合作伙伴关系，有利于房地产开发商锁定优质供应商资源、统筹项目安排，保障项目交付。

经查询同行业可比上市公司公开文件，金螳螂、亚厦股份、广田集团、全筑股份、奇信股份、建艺集团等公司均普遍存在战略协议模式获取项目的情况，发行人采用战略协议方式符合行业惯例。

（5）不同项目承揽模式的具体情况

报告期内，发行人始终采取战略协议模式与普通招投标模式获取项目，具体构成情况如下表所示：

| 年份 | 招标模式 | 合同额（万元） | 占比 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2017 | 战略协议项目 | 40,504.35 | 23.51% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 年份 | 招标模式 | 合同额（万元） | 占比 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 普通招投标项目 | 131,812.45 | 76.49% |
| 2018 | 战略协议项目 | 98,245.56 | 41.65% |
| | 普通招投标项目 | 137,625.44 | 58.35% |
| 2019 年 | 战略协议项目 | 86,028.41 | 32.84% |
| | 普通招投标项目 | 175,936.79 | 67.16% |
| 2017-2019 年 | 战略协议项目 | 224,778.32 | 33.54% |
| | 普通招投标项目 | 445,374.68 | 66.46% |

公司2016年度战略协议项目较少，主要是由于公司主要客户万科地产因其内部业务管理模式发生变化，2015年至2016年期间基本暂停了与装修供应商的战略合作模式所致。但自2017年起，由于江苏、四川、河南、山东、海南、上海、浙江等地纷纷出台相关文件推进住宅全装修，为争取精装修供应商产能资源，各大地产客户纷纷启动战略合作模式，包括万科地产、美的置业、中国金茂、时代地产、招商蛇口、融创地产等均与公司签署战略协议，因此2017年、2018年和2019年，公司通过战略协议模式签约的合同金额占当总合同金额的比例分别为23.51%、41.65%和32.84%，占比有所增加。

报告期内，公司批量精装修业务普通招投标和战略协议项目的收入占营业收入比重情况如下：

| 年份 | 战略协议 | | 普通招投标 | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 收入（万元） | 占比 | 收入（万元） | 占比 |
| 2017 年 | 7,087.81 | 7.54% | 83,696.55 | 89.09% |
| 2018 年 | 30,069.86 | 22.06% | 102,365.21 | 75.10% |
| 2019 年 | 98,191.18 | 42.14% | 133,786.50 | 57.42% |

注：未包含样板房、设计业务收入

**2、项目筹备阶段**

（1）组建项目团队

项目承接后，由公司人力资源部参考投标时确定的初步团队人员进一步组建项目管理团队，项目经理为该工程的第一责任人，全面负责项目的施工管理等工作，同时区域负责人对项目进行全程跟踪监督。项目管理团队一般还包括施工员、质检员、资料员、仓管员、安全员等。同时，公司采购管理部、工程管理部按照项目数量匹配情况向不同的区域中心派驻相关采购员和质检员，加强各项目的采



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

购管理和施工管理。

公司坚持施工项目不转包、不挂靠原则，项目管理团队的主要人员均由公司具体委派，其他施工人员由公司与有长期合作关系的劳务公司按照项目的要求派出。根据施工要求，施工人员需具有木工证、油漆工证、电工证等岗位操作证书，在项目部人员的安排管理下开展施工工作，确保项目的顺利进行。

（2）制定项目策划

项目团队组建后，一般由项目管理人员联合公司的采购管理部、工程管理部、商务管理部等职能部门，依据业主方的基本要求，对项目总体开展情况进行策划。项目策划文件将作为后续项目执行的总体指引性文件。

**3、工程施工阶段**

发行人项目中标至实施生产的周期主要基于业主方对项目招投标和项目工期的整体安排确定。

（1）组织施工

公司在施工管理上采用项目经理负责制。项目经理作为该项目的第一负责人，对项目进度控制、质量监督、人员管理、成本管控、材料管理、签证变更、安全文明等事项全面协调管理。施工过程中，项目团队按项目策划文件落实施工进度，公司工程管理部负责项目的监督、协调。

公司采用垂直管理模式对项目进行管理。项目团队需按周向公司总部报送项目完成进度报表，对项目工序的完工进度进行数据量化并精确到每个施工的房间或公共区域，同时对重点关注事项进行说明。项目团队需向公司总部报送项目营业额月度报表，公司管理层、职能部门部对异常项目及时关注并要求整改。

（2）原材料采购

公司业务所需的原材料主要包括木材、石材、五金件、玻璃、涂料等各种建筑装饰材料。在项目实施过程中，公司根据实际需要，执行严格的成本管理控制原则。主要的采购模式包括自主采购、甲方指定和甲方供应三种模式：

- 自主采购



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目开工前，项目部按照合同工程量制定采购计划，经采购管理部、财务管理部审批后由采购管理部负责采购。采购管理部根据已有供应商名单及其他市场信息，通过询价、比价、议价后选定供应商进行采购，由供应商将材料运送到施工现场，仓管员负责将材料入库处理。公司建立了供应商审核、评估体系，优质供应商可成为战略合作伙伴并作为项目首选供应商。

施工过程中，对于项目使用的某些特定辅助材料和低值辅料等，如铁钉、锯片、沙子、水泥、焊条、胶布等，其采购金额较小，一般由项目部在项目所在地就近采购。采购款项一般超过两千元即不允许现金支付，需公司财务部门转账支付，低于两千元的采购可以由项目部利用项目备用金采购后向公司申请报销。

- 甲方指定

项目实施过程中，部分业主方会要求公司向其指定的材料供应商进行采购，即甲方指定模式。在该模式下，公司与被指定的材料供应商签订合同，约定采购的货物产品类别、供货周期、交货方式、验收标准及违约责任等主要条款，材料供应商配送到项目所在地并由公司验收后入库。

- 甲方供应

项目实施过程中，部分业主方出于总体质量控制和成本控制的要求，对部分原材料自行采购，由装修公司按照需求领用。

**4、项目验收及结算**

项目基本完工后，部分项目业主方首先组织购房人进行初步验房，公司根据购房人、项目业主方、监理单位的修改意见进行整改。整改完成后，由业主方、监理单位、公司及其他相关方共同组织竣工验收。验收通过后，项目团队在规定的时间内上交竣工结算资料，并与业主方办理竣工结算及收款。一般由公司提供完整的结算资料，按照项目总合同、补充合同及变更签证的内容调整工程总价，业主方收到公司递交的结算资料后进行核实，审核后在一定期限内支付相应的竣工结算款项。

**5、售后服务**

售后服务水平是房地产开发企业在选择装修供应商过程中关注的指标之一。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目竣工验收后，公司组建售后服务小组，指派专人驻场负责对工程使用、保养及维护保修进行服务。一般维修人员需在项目派驻两年左右，即满足项目质保期的要求。

**6、住宅精装修在经营模式上的具体体现**

公司目前主要从事的业务为批量精装修业务，该类业务与传统公共建筑装饰业务和家装散装业务最明显的区别为“批量化装修、标准化复制”。

对于公共建筑装饰和家装散装业务，每个项目都是独立的个案，项目之间差异化较强，多个项目的同时经营对装饰企业的设计水平、管理水平和人员素质要求较高，需要装饰企业投入大量的优质资源，且项目的可复制性较低。不同于传统的单体建筑装饰工程，批量精装修项目的单个项目一般户型数较少，同一户型可进行整套装修工艺的整体复制、不同户型可进行核心工序的标准化复制，通过合理的管理措施可对装修的成本、进度等大幅优化。但批量精装修业务基于标准化复制的特点，若因材料或施工工艺存在问题可能导致项目完工后存在大量的同类型装修质量问题或严重的进度滞后，在项目交付最终购房人后可能导致返工维修成本增加，甚至因严重的质量问题或延期交房而引发群体性投诉事件，对项目业主方造成直接压力。因此，批量精装修企业在质量和进度控制方面必须有较强的管理能力，房地产开发商对住宅精装修供应商的质量、进度控制能力要求也越来越高，进而对住宅批量精装修行业形成了一定的行业经验和管理能力壁垒。

上述业务特点在公司的经营模式上主要体现为：

（1）在客户种类和数量方面，从事批量精装修业务的企业，其客户相对集中。大型房地产开发商开发精装修项目的意愿更强，住宅批量精装修客户集中度相对较高；公共建筑类装饰企业虽然也是B-B的业务模式，但客户数量相对较多，客户集中度相对低；家装散装企业主要采用B-C业务模式，其客户数量较多，单个客户价值相对低。

（2）在营销模式上，与家装散装及公共建筑装饰企业相比，批量精装修业务的客户集中度相对高，因此营销成本较低。在项目机会的获取上，大型房地产开发商对供应商的选择条件相对严格，为保证装修品质房地产开发商对于长期稳



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

定合作的供应商一般不会频繁变更，因此批量精装修企业往往依托过往与客户形成的良好合作关系而获得持续的项目机会，业务的延续性较好。同时，大型房地产开发商的跨地域扩张，也相应吸引住宅精装修企业跟进全国性布局。

（3）在项目施工阶段，由于装修过程具有标准化复制特点，同时业主方对项目进度与项目质量要求较高，因此，如何合理安排标准化作业、合理安排各施工班组施工工序的时间、空间分布，在保证质量的前提下加快项目进度，是此类业务模式的重要关注点，亦是公司核心竞争力的重要体现。

（4）在成本控制方面，对比公共建筑装饰项目和家装散装项目，批量精装修项目对部分原材料一般使用量规模较大，通过集中性采购和仓库化管理可使材料成本管控的可操作性更强。在劳务采购上，批量精装修项目一般只对几类主要的施工工种的劳务用工量较大，同时通过合理的项目管理可缩短单个工种的施工周期，流水施工模式提高工人的施工效率，利于劳务采购综合成本的降低。

**（四）设计业务服务提供情况**

设计业务的项目承接中，公司主要通过长期客户直接委托、新客户推荐、公开信息投标等方式取得项目合同。一般与客户首先达成初步意向，公司内部核算后进行合同报价，获得客户认可后签订合同并正式开始设计工作。

公司设计业务的主要服务类型为根据客户要求，按照实际项目的土建工程情况，对装修提供设计方案并绘制相应施工图纸，同时根据施工执行情况对设计图纸进行调整。公司设计业务类型主要以精装修小区的室内外装修设计和优化为主，兼有少量公共建筑装修设计业务。主要客户群体为房地产开发商。

报告期内，公司设计业务占总收入的比重较低，具体情况如下：

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 |
| 设计业务 | 757.72 | 0.32 | 502.11 | 0.37 | 255.44 | 0.27 |

目前，公司收入贡献中主要以批量精装修即施工业务为主，设计业务目前并未大规模开展。未来，公司计划通过设立专门的设计中心，强化设计业务团队、拓展设计类业务规模、提升设计业务资质，大力发展该项业务。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## （五）装修业务服务提供情况

### 1、业务收入情况

报告期内，公司批量精装修业务收入情况如下：

单位：万元，%

| 业务名称 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占收入比例 | 金额 | 占收入比例 | 金额 | 占收入比例 |
| 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 |

### 2、报告期内前五名客户情况

（1）报告期前五大客户的基本情况

报告期内，公司主要客户及收入情况如下表所示：

| 年份 | 客户名称 | 收入（万元） | 占营业收入的比重 |
|---|---|---|---|
| 2017 年 | 万科企业股份有限公司 | 37,149.08 | 39.54% |
| | 中航善达股份有限公司 | 7,623.97 | 8.12% |
| | 保利发展控股集团股份有限公司 | 6,221.14 | 6.62% |
| | 广东长隆集团有限公司 | 4,129.30 | 4.40% |
| | 广州市天境房地产开发有限公司 | 3,625.87 | 3.86% |
| | **合计** | **58,749.36** | **62.54%** |
| 2018 年 | 万科企业股份有限公司 | 33,752.48 | 24.76% |
| | 保利发展控股集团股份有限公司 | 16,955.16 | 12.44% |
| | 美的置业控股有限公司 | 15,364.39 | 11.27% |
| | 融创中国控股有限公司 | 9,323.63 | 6.84% |
| | 雅居乐集团控股有限公司 | 8,830.44 | 6.48% |
| | **合计** | **84,226.09** | **61.80%** |
| 2019 年 | 万科企业股份有限公司 | 68,701.55 | 29.36% |
| | 美的置业控股有限公司 | 40,295.12 | 17.22% |
| | 融创中国控股有限公司 | 15,046.22 | 6.43% |
| | 雅居乐集团控股有限公司 | 11,929.10 | 5.10% |
| | 旭辉控股（集团）有限公司 | 9,164.27 | 3.92% |
| | **合计** | **145,136.25** | **62.03%** |

注：受同一实际控制人控制的予以合并披露；中航地产股份有限公司2018年更名为中航善达股份有限公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至本招股意向书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、公司主要关联方、持有公司5%以上股份的股东在上述客户中不占有任何权益，无其他应披露而未披露的关联关系。

1）万科企业股份有限公司（简称“万科地产”）

万科企业股份有限公司（万科A：000002.SZ，万科企业：2202.HK）成立于1984年5月，注册资本为1,099,521.0218万元人民币，第一大股东为深圳市地铁集团有限公司，主营业务包括房地产开发和物业服务等。2018年度，万科地产营业收入2,976.79亿元、净利润492.72亿元；2019年1-6月，万科地产营业收入1,393.20亿元，净利润192.86亿元（数据来源于上市公司公开披露文件）。2019年度，万科地产名列《中国房地产企业销售排行榜》（克而瑞研究中心发布，下同）第二位。

2）保利发展控股集团股份有限公司（简称“保利地产”）

保利发展控股集团股份有限公司（保利地产：600048.SH），曾用名：保利房地产（集团）股份有限公司，成立于1992年9月，注册资本1,189,226.4425万元人民币，控股股东为保利南方集团有限公司，主营业务包括房地产开发与经营等。2018年度，保利地产营业收入1,945.55亿元、净利润261.49亿元；2019年1-6月，保利地产营业收入711.21亿元，净利润129.64亿元（数据来源于上市公司公开披露文件）。2019年度，保利地产名列《中国房地产企业销售排行榜》第五位。

3）美的置业控股有限公司（简称“美的置业”）

美的置业控股有限公司（美的置业：3990.HK），注册资本2,000,000,000港元，控股股东为美的发展控股(BVI)有限公司，主营业务包括物业开发、物业管理服务及商业物业投资及运营。美的置业成立于2017年，其境内主要经营主体为美的置业集团有限公司，成立于1995年1月。2018年度，美的置业营业收入303.21亿元、净利润32.10亿元；2019年1-6月，美的置业营业收入141.95亿元，净利润18.89亿元（数据来源于上市公司公开披露文件）。2019年度，美的置业名列《中国房地产企业销售排行榜》第三十四位。

4）融创中国控股有限公司（简称“融创中国”）



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

融创中国控股有限公司（融创中国：1918.HK）成立于2007年4月，注册资本为100,000万元港币，控股股东为融创国际投资控股有限公司，主营业务包括住宅及商业地产综合开发等。2018年度，融创中国营业收入1,262.45亿元、净利润165.67亿元；2019年1-6月，融创中国营业收入768.38亿元，净利润112.91亿元（数据来源于上市公司公开披露文件）。2019年度，融创中国名列《中国房地产企业销售排行榜》第四位。

5）雅居乐集团控股有限公司（简称“雅居乐”）

雅居乐集团控股有限公司（雅居乐集团：3383.HK）成立于2005年7月14日，注册资本为100,000万元港币，控股股东为Top Coast Investment Limited，主营业务包括物业开发、投资及管理等。2018年度，雅居乐营业收入562.83亿元、净利润71.25亿元；2019年1-6月，雅居乐营业收入271.14亿元，净利润58.94亿元（数据来源于上市公司公开披露文件）。2019年度，雅居乐名列《中国房地产企业销售排行榜》第二十六位。

6）旭辉控股（集团）有限公司（简称“旭辉控股”）

旭辉控股（集团）有限公司（旭辉控股集团：0884.HK）成立于 2011 年 5 月 12 日，注册资本为 10,000 万元港币，第一大股东为茂福投资有限公司，主营业务包括房地产开发、房地产投资及物业管理业务。2018 年度，旭辉控股营业收入 424.30 亿元、净利润 54.09 亿元；2019 年 1-6 月，旭辉控股营业收入 200.63 亿元，净利润 31.94 亿元（数据来源于上市公司公开披露文件）。2019 年度，旭辉控股名列《中国房地产企业销售排行榜》第十五位。

7）中航善达股份有限公司（简称“中航善达”）

中航善达股份有限公司（中航善达：000043.SZ），曾用名：中航地产股份有限公司（2018年更名），成立于1985年5月，注册资本为66,696.1416万元人民币，控股股东为中国航空技术深圳有限公司，主要业务为地产开发、物业经营与管理、酒店运营等。2018年度，中航善达营业收入66.56亿元、净利润8.24亿元；2019年1-6月，中航善达营业收入25.80亿元，净利润0.81亿元（数据来源于上市公司公开披露文件）。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8）广东长隆集团有限公司（简称“长隆集团”）

广东长隆集团有限公司成立于2000年4月，注册资本为16,000万元人民币，控股股东为苏志刚，经营范围为：项目投资策划，企业经营管理，根据公开资料，长隆集团主要经营广州长隆与珠海长隆两大旅游度假区，并拥有部分物业和酒店资产。发行人报告期内与长隆集团下属公司广州市番禺区香江房地产发展有限公司开展装修业务合作，该公司成立于2000年3月，注册资本33,600万元，主要业务为房地产开发经营。

9）广州市天境房地产开发有限公司（简称“天境地产”）

广州市天境房地产开发有限公司成立于2013年10月，注册资本为1,000万元人民币，控股股东为广东中泰房地产开发有限公司，经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；物业管理。

（2）报告期前五大客户与发行人存在的购销以外的其他关系

1）以房抵款

报告期内，公司与前五大客户发生的以房抵款情况如下：

单位：套，万元

| 抵款客户 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 数量 | 金额 | 数量 | 金额 | 数量 | 金额 |
| 万科地产 | 2 | 610.57 | 1 | 291.75 | 12 | 993.87 |
| 美的置业 | 1 | 56.46 | - | - | 1 | 63.80 |
| 融创中国 | 1 | 298.19 | - | - | 4 | 372.07 |
| 中航善达 | - | - | - | - | 2 | 365.21 |
| 旭辉控股 | - | - | - | - | 3 | 101.14 |

2）应收账款反向保理

报告期内，公司与前五大客户办理应收账款反向保理金额如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 万科地产 | 45,635.66 | 18,450.25 | 28,071.06 |
| 保利地产 | 1,435.91 | 3,524.03 | - |
| 美的置业 | 16,836.93 | 4,719.40 | - |
| 雅居乐 | 599.75 | - | - |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）物业出租

报告期内，公司与主要客户万科地产存在物业出租情况：

单位：万元

| 出租方 | 承租方 | 出租物业 | 租金收入 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
| 发行人 | 佛山市万科物业服务有限公司 | 佛山市禅城区季华五路 55 号 402、403、404 号 | 31.01 | 31.01 | 20.68 |

除上述事项外之外，报告期内，发行人不存在与主要客户在设计和装修业务之外的其他业务合作，也不存在其他投资、借贷、担保、人员兼职等非购销业务事项。

（3）发行人与主要客户的合作年限、项目取得或承揽方式及后续合作模式

发行人报告期内与前五大主要客户之合作情况如下：

| 类型 | 客户名称 | 初次项目合作 | 项目承揽方式（注） | 业务合作模式 |
|---|---|---|---|---|
| 第一类 | 万科地产 | 2003 年 | 战略协议（占比 54.49%）<br>普通招投标（占比 45.51%） | 客户将项目中部分精装修工程分包给发行人，由发行人组织实施 |
| | 保利地产 | 2015 年 | 普通招投标 | |
| | 雅居乐 | 2016 年 | 战略协议（占比 26.13%）<br>普通招投标（占比 73.87%） | |
| | 旭辉控股 | 2010 年 | 普通招投标 | |
| 第二类 | 美的置业 | 2017 年 | 战略协议（占比 76.50%）<br>普通招投标（占比 23.50%） | |
| | 融创中国 | 2017 年 | 战略协议（占比 57.21%）<br>普通招投标（占比 42.79%） | |
| 第三类 | 中航善达 | 2012 年 | 普通招投标 | |
| | 长隆集团 | 2016 年 | 普通招投标 | |
| | 天境地产 | 2016 年 | 普通招投标 | |

注：战略协议和普通招投标占比分别为报告期内该模式下签约合同额占报告期内发行人与该客户全部签约额的比例。

（4）报告期主要客户交易变化情况，发行人与主要客户交易的稳定性和持续性分析

1）公司与主要客户交易情况



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元，%

| 类别 | 客户名称 | 2019 年 | | | 2018 年 | | | 2017 年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 金额 | 占比 | 排名 | 金额 | 占比 | 排名 | 金额 | 占比 | 排名 |
| 第一类 | 万科地产 | 68,701.55 | 29.36 | 1 | 33,752.48 | 24.76 | 1 | 37,149.08 | 39.54 | 1 |
| | 雅居乐 | 11,929.10 | 5.10 | 4 | 8,830.44 | 6.48 | 5 | 2,272.53 | 2.42 | 9 |
| | 保利地产 | 5,860.32 | 2.50 | 7 | 16,955.16 | 12.44 | 2 | 6,221.14 | 6.62 | 3 |
| | 旭辉控股 | 9,164.27 | 3.92 | 5 | 1,111.57 | 0.82 | 18 | 2,311.06 | 2.46 | 8 |
| 第二类 | 美的置业 | 40,295.12 | 17.22 | 2 | 15,364.39 | 11.27 | 3 | 1,916.61 | 2.04 | 11 |
| | 融创中国 | 15,046.22 | 6.43 | 3 | 9,323.63 | 6.84 | 4 | 653.18 | 0.70 | 22 |
| 第三类 | 天境地产 | 2,640.52 | 1.13 | 15 | 311.07 | 0.23 | 28 | 3,625.87 | 3.86 | 5 |
| | 中航善达 | - | - | - | 408.43 | 0.30 | 27 | 7,623.97 | 8.12 | 2 |
| | 长隆集团 | - | - | - | 1,204.35 | 0.88 | 17 | 4,129.30 | 4.40 | 4 |
| **合计收入** | | **153,637.09** | | | **87,261.52** | | | **65,902.74** | | |
| **占当年收入比例** | | **65.67** | | | **64.02** | | | **70.16** | | |

2）报告期各主要客户与公司业务合作变动及业务持续性分析

①报告期各主要客户与公司的业务合作波动情况

报告期各主要客户与公司的业务合作存在年度波动的情况，一方面是由于不同客户自身业务发展情况及精装修需求有所波动；另一方面也与公司客户选择的战略调整有关。以万科地产为例：

A.报告期内发行人主动调整客户结构

为降低风险，控制第一大客户占比，报告期内，发行人主动调整客户结构，加大非万科地产业务开发。经过三年的业务调整，发行人非万科地产的新签合同额持续增长、2019年签约规模较2016年增长了逾261.98%，来自万科地产的收入规模总体控制在合理水平。

单位：亿元，%

| 项目 | 2019年度 | | 2018年度 | | 2017年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 新签合同额 | 增幅 | 新签合同额 | 增幅 | 新签合同额 | 增幅 |
| 万科 | 5.64 | -37.89 | 9.08 | 200.44 | 3.02 | -8.51 |
| 非万科 | 20.56 | 41.70 | 14.51 | 2.10 | 14.21 | 150.21 |
| **合计** | **26.20** | **11.06** | **23.59** | **36.88** | **17.23** | **91.84** |

报告期内对万科地产精装签约额情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019年 | 2018 年 | 2017 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 万科与发行人新签合同（亿元） | 5.64 | 9.08 | 3.02 |
| 占万科采购额比例（%） | 3.1 | 6.5 | 3.3 |

B.万科地产自身的收入变化

报告期内万科地产自身的收入及变动情况如下：

单位：亿元，%

| 客户名称 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 营业收入 | 同比增长率 | 营业收入 | 同比增长率 | 营业收入 | 同比增长率 |
| 万科地产 | 3,678.94 | 23.59 | 2,976.79 | 22.55 | 2,428.97 | 1.01 |

受调控政策影响，报告期内房地产行业景气程度有所波动，万科地产的收入也随之变化。2017年度，万科地产的营业收入较2016年增幅仅为1.01%，发行人作为万科地产的供应商，当期新签合同额相应受到影响，导致2018年较2017年来自万科的收入略有下降。2018年以来，万科自身收入不断增长，发行人与万科新签合同额亦大幅增加，随着相关项目的逐步落地，2019年发行人来自万科的收入亦相应增长。

C.发行人与万科地产业务合作的持续性

2018年发行人与万科地产合计签约额约为9.08亿元，较2017年增长200.44%。2019年，发行人与万科地产合计签约额约为5.64亿元，较2018年有所下降。截至2018年末和2019年末，发行人在手未执行的万科合同额约为6.66亿元和6.17亿元。2018年新签约额及在手合同额方面较2017年有较大提升，主要有几方面原因：（1）2018年和2019年，万科地产自身营业收入分别同比增加22.55%、23.59%，万科地产自身采购需求增加，发行人新签合同额相应增加。（2）发行人连续多年荣获万科地产A级供应商，能为下游客户提供较好品质的装修服务，万科地产为锁定发行人服务能力，与发行人的战略协议采购大幅增加。2019年新签约额较2018年有所下降，主要系公司2018年度已获取大量万科战略协议项目，2019年为平衡客户结构而整体控制与万科的签约情况所致，2019年末公司来自万科的在手营业额较2018年末基本保持稳定。

②发行人与主要客户交易的稳定性和持续性



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A.国家对精装修市场提供了较强的政策支持，推动精装修市场整体快速发展，为发行人持续、稳定经营提供基础保障。

B.发行人与主要客户保持良好合作关系，奠定业务持续扩张基础

报告期内，万科地产系公司第一大客户。报告期内发行人对万科地产的销售额占比整体呈现下降趋势，一方面系发行人为降低单一客户依赖风险，主动调整客户占比结构，另一方面系发行人不断丰富客户结构并扩大业务规模，将相对有限的产能均衡至各新业务机会所致。

报告期内，公司持续坚持全国化布局、重点拓展大客户项目。公司与保利地产、融创中国、美的置业、雅居乐、旭辉地产、碧桂园、华夏幸福、华侨城、阳光城等大型房地产公司均建立或保持了良好的合作关系，该等客户均为全国经营的大型房地产开发商，具有项目分布广、精装修需求大等特点，对发行人的业务发展起到重要作用。

报告期各期末，发行人在手合同额快速增加，具体情况如下：

| 时间 | 期末在手未执行合同额（亿元） |
|---|---|
| 2017 年末 | 12.57 |
| 2018 年末 | 20.79 |
| 2019 年末 | 22.94 |

C.发行人客户数量的增加和客户结构的调整，有效增加订单量，分散经营风险，尤其是大型开发商合作规模增加，客户可提供的装修需求更为持续

报告期内，发行人客户数量整体呈现增加趋势：

| 年度 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|---|---|---|---|
| 新增加客户数量 | 22 | 17 | 8 |
| 典型新增客户 | 美的置业、融创中国、碧桂园、华侨城等 | 华夏幸福、中南建设等 | 新希望、建发股份等 |

根据统计，在2019年全国前20大房地产开发商中，发行人已经与15家建立项目合作。受益于发行人多元化客户的策略，发行人抗风险能力增强，即使发生少量客户业务的减少，发行人也有能力迅速将自身产能转移到其他客户的项目承揽和执行上，不会对发行人业务规模的持续性构成重大不利影响。

D.发行人自身综合实力得到客户认可，报告期内不存在因自身原因导致的重



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

要客户流失，不存在与主要客户发生重大纠纷情况

（5）发行人与主要客户在销售定价、毛利率、结算方式等方面的差异情况及同一客户在报告期内的变动情况

1）主要客户销售定价情况

通常针对与客户合作情况的不同，公司报价的成本加成系数会略有差异。具体来说：（1）对于合作规模较大、客户资信较高、回款较快且有保障、后续有持续业务机会的客户，公司通常会视项目情况适当降低成本加成系数，以维持合作关系，争取取得后续订单；（2）对于房地产开发经验较低的中小房地产企业，考虑到该等公司的项目管理实际情况、项目风险、项目周期、客户资信水平及回款情况等因素，公司通常会制定较高的成本加成系数以应对项目相关风险。

2）毛利率情况

报告期各期公司主要客户毛利率存在一定波动，主要原因为：

A.公司为扩大业务规模，适度调减销售定价，当期毛利率相应下降。

如前述，报告期内公司新客户开发、营业收入、人员增长均增速较快，与之相适应，公司适度调减销售定价，项目毛利率总体相应有所下降。

B.第二类客户因素：对于新客户，销售定价往往会低于传统客户，同时甲乙双方在土建交付、质量执行标准、项目执行等方面存在一定的磨合期。因此，其毛利率水平低于传统客户。

C.第三类客户因素：此类客户业务开发规模相对较小，合作项目数量较少，其报告期内毛利率的波动主要受个体项目当年毛利率情况的影响。

3）结算方式差异情况

公司的结算主要包括进度款结算及竣工结算。根据与业主签订工程施工合同中约定的付款条款及公司的工程款结算流程，公司于每月末针对所有在建的工程项目根据业主批复的工程付款审核报告或进度款审算单确认当月的工程结算金额。报告期内，公司对于同一客户的信用政策基本保持一致，不同客户之间的信用周期可能因为客户结算流程的不同存在一定的差异。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（6）万丰资产转让发行人股权对发行人与万科地产交易不构成影响

1）合作模式未发生变化

万丰资产转让公司股权前后，发行人始终通过普通招投标和战略协议模式与万科进行合作，各阶段具体项目获取方式及比例变化主要系万科地产根据房地产市场行情变动以及自身发展需求调整供应商遴选机制所致，在项目其他合作方面未发生实质性变化。

2）销售交易情况未发生明显不合理变化

收入：万丰资产2017年末退出后，公司从万科地产取得的收入规模基本保持稳定，2018年实现收入3.38亿元，虽然较2017年的3.71亿元同比略有下降，但主要是由于发行人主动降低单一客户占比、2017年与万科地产新签约合同额不高等原因导致。2019年，发行人对万科地产实现收入6.87亿元，同比增长103.55%，增幅较大，但占当期营业收入比为29.36%，基本保持在合理水平。

签约额：2018年和2019年发行人与万科地产合计签约额约9.08亿元、5.64亿元，截至2018年末和2019年末，发行人在手未执行的万科合同额约为6.66亿元和6.17亿元，在新签约及在手合同额方面较2017年有较大提升。

毛利率：万丰资产于2017年底转让公司股权，公司2017年度开工的万科地产项目平均初始策划毛利率为16.31%，公司2018年度和2019年度开工的万科地产项目平均初始策划毛利率分别为16.80%和17.04%，总体不存在显著变化。

**4、项目工程款的支付情况**

一般情况下，项目工程款主要包括工程预付款、工程进度款、竣工结算款及质量保修金。

（1）工程预付款

工程预付款是指在工程施工合同签订后，甲方按照合同的约定在规定时间内预先支付给公司的用以施工准备的款项，通常为项目合同总造价的0-30%。工程预付款在项目开工后按施工进度、约定时间和比例在工程进度款中进行抵扣，直至工程预付款扣完为止。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）工程进度款

工程进度款包括两类：

建筑装饰工程的工程施工过程中耗用资金较多，为使建筑装饰企业在施工中耗用的资金及时得到补偿，需要对工程价款进行中间结算（进度款结算），通常业主方会在施工过程中定期或按照工程形象进度节点向施工方支付已完工合同金额的70%-85%，但须扣除前期已支付金额。

工程完工后，公司向客户提供完整的竣工资料和竣工验收报告。客户组织相关单位进行验收，并在验收合格后出具验收报告。工程竣工验收合格后，客户一般向公司支付的工程进度款至合同总价的70%-85%左右。

（3）竣工结算款

工程竣工并出具验收报告后，公司向客户提交送审结算书，并附工程量清单、原始合同、签证及附加合同等资料，向客户申请支付剩余工程款项。客户收到送审结算书后，安排相应的审核程序，办理工程竣工结算。竣工结算完成后，客户将扣除质量保修金和前期已付款后的剩余工程款支付给公司。在此阶段，项目工程款一般支付至合同总造价（结算价）的95-97%。

（4）质量保修金

质量保修金是根据国家法律法规规定，公司对交付使用的工程在质量保修期内承担保修责任的保证金，保修金金额一般为工程总造价的3-5%，保修期从工程实际竣工之日开始计算，一般为2年（防水工程为5年）。保修期满后且项目已完成结算，若无其他质量问题，客户将根据合同约定向公司支付质量保修金。

公司与合作的客户均建立了良好的合作关系，报告期内公司批量精装修业务未发生因工程施工质量、交付时间、价款纠纷等作为被告方的涉诉案件，不存在与主要客户关于施工质量的重大纠纷。

截至报告期期末，公司在手未执行合同额合计22.94亿元，较2017年末、2018年末保持提升趋势。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## （六）主要产品原材料及能源采购情况

### 1、主要原材料采购情况

（1）主要原材料采购情况

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粘胶剂及成分、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，以下根据主要材料中使用量较大的原材料子类进行分析。报告期内重要原材料子类采购情况如下：

**2017 年度：**

| 大类 | 子类 | 单位 | 采购金额（元） | 占原材料采购成本比例 | 采购数量 | 平均单价（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 石材 | 深啡网 | $m^2$ | 1,685,077 | 0.56% | 4,820 | 349.58 |
| 石材 | 浅啡网 | $m^2$ | 2,441,026 | 0.81% | 7,538 | 323.82 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 大类 | 子类 | 单位 | 采购金额（元） | 占原材料采购成本比例 | 采购数量 | 平均单价（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 木工材料 | 大芯板 | $m^2$ | 4,991,127 | 1.67% | 136,628 | 36.53 |
| 木工材料 | 石膏板 | $m^2$ | 9,700,984 | 3.24% | 951,173 | 10.20 |
| 胶粘剂及成分 | 黑水泥 | kg | 12,650,983 | 4.22% | 30,555,575 | 0.41 |
| 胶粘剂及成分 | 瓷砖胶 | kg | 8,072,928 | 2.69% | 8,510,727 | 0.95 |
| 墙地砖 | 马赛克 | $m^2$ | 183,013 | 0.06% | 2,022 | 90.51 |
| 金属 | 铝扣板 | $m^2$ | 6,225,095 | 2.08% | 121,210 | 51.36 |
| 土建改造类辅材 | 陶粒 | $m^3$ | 1,000,729 | 0.33% | 4,547 | 220.10 |
| 小五金 | 主龙骨 | m | 3,520,847 | 1.18% | 877,900 | 4.01 |
| 电线电缆 | 电线 | m | 12,210,831 | 4.08% | 7,784,144 | 1.57 |
| 玻璃 | 钢化玻璃 | $m^2$ | 1,906,615 | 0.64% | 14,884 | 128.10 |
| 五金 | 淋浴杆 | 套 | 24,387 | 0.01% | 846 | 28.83 |
| 五金 | 纸巾架 | 个 | 25,457 | 0.01% | 430 | 59.20 |
| 乳胶漆材料 | 内墙面漆 | L | 2,244,188 | 0.75% | 219,170 | 10.24 |
| 乳胶漆材料 | 内墙底漆 | L | 1,152,224 | 0.38% | 108,276 | 10.64 |
| **总计** | | | **68,035,511** | **22.71%** | **-** | **-** |

**2018 年度：**

| 大类 | 子类 | 单位 | 采购金额（元） | 占原材料采购成本比例 | 采购数量 | 平均单价（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 石材 | 深啡网 | $m^2$ | 1,211,436 | 0.26% | 3,432 | 353.01 |
| 石材 | 浅啡网 | $m^2$ | 803,031 | 0.17% | 2,012 | 399.12 |
| 木工材料 | 大芯板 | $m^2$ | 6,522,014 | 1.41% | 195,140 | 33.42 |
| 木工材料 | 石膏板 | $m^2$ | 16,249,096 | 3.51% | 1,540,483 | 10.55 |
| 胶粘剂及成分 | 黑水泥 | kg | 25,677,710 | 5.55% | 51,709,662 | 0.50 |
| 胶粘剂及成分 | 瓷砖胶 | kg | 13,518,267 | 2.92% | 14,119,677 | 0.96 |
| 墙地砖 | 马赛克 | $m^2$ | 887,536 | 0.19% | 10,678 | 83.12 |
| 金属 | 铝扣板 | $m^2$ | 4,395,647 | 0.95% | 92,081 | 47.74 |
| 土建改造类辅材 | 陶粒 | $m^3$ | 2,002,743 | 0.43% | 8,940 | 224.02 |
| 小五金 | 主龙骨 | m | 5,803,405 | 1.25% | 1,382,281 | 4.20 |
| 电线电缆 | 电线 | m | 22,594,130 | 4.89% | 14,389,484 | 1.57 |
| 玻璃 | 钢化玻璃 | $m^2$ | 3,285,585 | 0.71% | 19,510 | 168.40 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 大类 | 子类 | 单位 | 采购金额（元） | 占原材料采购成本比例 | 采购数量 | 平均单价（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 五金 | 淋浴杆 | 套 | 180,365 | 0.04% | 3,789 | 47.60 |
| 五金 | 纸巾架 | 个 | 10,078 | 0.00% | 170 | 59.28 |
| 乳胶漆材料 | 内墙面漆 | L | 3,160,369 | 0.68% | 333,863 | 9.47 |
| 乳胶漆材料 | 内墙底漆 | L | 1,631,354 | 0.35% | 170,664 | 9.56 |
| **总计** | | | **107,932,767** | **23.34%** | **-** | **-** |

**2019 年度：**

| 大类 | 子类 | 单位 | 采购金额（元） | 占原材料采购成本比例 | 采购数量 | 平均单价（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 石材 | 深啡网 | $m^2$ | 703,103 | 0.10% | 1,950 | 360.48 |
| 石材 | 浅啡网 | $m^2$ | 1,268,158 | 0.17% | 3,573 | 354.90 |
| 木工材料 | 大芯板 | $m^2$ | 10,414,990 | 1.43% | 343,631 | 30.31 |
| 木工材料 | 石膏板 | $m^2$ | 25,627,909 | 3.51% | 2,701,107 | 9.49 |
| 胶粘剂及成分 | 黑水泥 | kg | 41,718,355 | 5.72% | 84,369,423 | 0.49 |
| 胶粘剂及成分 | 瓷砖胶 | kg | 28,329,757 | 3.89% | 28,844,117 | 0.98 |
| 墙地砖 | 马赛克 | $m^2$ | 271,060 | 0.04% | 3,162 | 85.72 |
| 金属 | 铝扣板 | $m^2$ | 10,342,353 | 1.42% | 192,164 | 53.82 |
| 土建改造类辅材 | 陶粒 | $m^3$ | 4,183,772 | 0.57% | 16,195 | 258.34 |
| 小五金 | 主龙骨 | m | 8,384,038 | 1.15% | 1,835,266 | 4.57 |
| 电线电缆 | 电线 | m | 30,429,759 | 4.17% | 20,902,717 | 1.46 |
| 玻璃 | 钢化玻璃 | $m^2$ | 4,174,538 | 0.57% | 16,527 | 252.58 |
| 五金 | 淋浴杆 | 套 | 88,476 | 0.01% | 2,042 | 43.33 |
| 五金 | 纸巾架 | 个 | 222,943 | 0.03% | 3091 | 72.13 |
| 乳胶漆材料 | 内墙面漆 | L | 6,742,903 | 0.92% | 810,536 | 8.32 |
| 乳胶漆材料 | 内墙底漆 | L | 3,315,558 | 0.45% | 429,730 | 7.72 |
| **总计** | | | **176,217,672** | **24.17%** | - | - |

（2）原材料采购数量变动分析

报告期内部分主要原材料各年采购数量变化较大，主要是由于以下原因：

1）原材料采购数量与公司营业额总量密切相关，公司营业额越大则项目总体规模越大，进而公司对原材料需求总量相应增加。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018年度及2019年度，公司上述原材料子类的采购数量分别较上年出现较大增长，主要原因为2018年度及2019年度公司营业额同比增幅较大，进而对原材料的需求总量增大。

2）公司施工工程设计主要由甲方负责，不同的项目设计差异导致装修所需采购原材料品类和数量需求差异较大。

3）对于不同种类工程承包商均可完成的工程，甲方根据项目安排对该工程进行分配，比如，铺设电线电缆工程可能由土建单位承做，也可能交由装修单位承做，因此，甲方施工安排也会影响公司采购品类及数量。

（3）原材料采购价格变动分析

由于材料质地差异、市场价格变动、采购档次变化、采购渠道等原因，上表中报告期内公司部分主要原材料采购价格变化较大，其具体情况及原因如下：

1、石材类中浅啡网 2019 年平均采购单价较 2018 年下降 11.08%，2018 年平均采购单价较 2017 年上涨 23.25%，主要原因为石材属于天然产品，具有质地纹理变化较大，且种类和规格繁多等特点，因此即使相同品种、同样厚度的石材原材料，其价格也会因颜色、纹理等不同而存在较大价格差异。

2、黑水泥 2018 年平均采购单价较 2017 年上涨 19.94%，陶粒 2019 年平均采购单价较 2018 年上涨 15.32%；其采购价格有所上涨主要原因为该等材料属于较为标准化材料，采购价格波动情况与市场价格波动情况基本一致，报告期内黑水泥、电线、陶粒市场价格有所上涨使得公司该等材料采购价格有所上涨。

3、五金类中淋浴杆 2018 年的平均采购单价较 2017 年上涨 65.14%，小五金类中主龙骨 2019 年的平均采购单价较 2018 年上涨 8.81%，主要原因为公司为提高项目品质，对选用淋浴杆及主龙骨产品的档次进行了升级，产品档次的提高使得该材料采购价格相应提高。

4、乳胶漆材料中内墙面漆和内墙底漆 2019 年的平均采购单价较 2018 年分别降低 12.12%和 19.28%，主要原因为公司优化了乳胶漆采购渠道，且该等产品供应商较以前年度集中，采购价格有所降低。

**2、主要能源采购情况**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司使用的主要能源为电力，主要为施工过程中的部分机具提供动力或为施工及办公场所提供照明，报告期内各施工项目现场能源供应充足，价格稳定。

**3、发行人前五名材料供应商情况**

报告期内，公司向前五名材料供应商的采购情况如下：

| 年份 | 供应商名称 | 主要采购类别 | 采购金额（万元） | 占材料采购金额比重 |
|---|---|---|---|---|
| 2017 年 | 长沙正航家具有限公司 | 部品 | 1,031.81 | 3.44% |
| | 云浮市美迪亚石材有限公司 | 石材 | 924.56 | 3.09% |
| | 通山县飞燕石材厂 | 石材 | 915.99 | 3.06% |
| | 通山县龙辉石材厂 | 石材 | 701.22 | 2.34% |
| | 深圳市龙岗区龙岗镇创利装饰材料店 | 木工材料 | 621.72 | 2.08% |
| | **合计** | | **4,195.30** | **14.00%** |
| 2018 年 | 广州市瑞康置业投资有限公司 | 瓷砖 | 884.77 | 1.91% |
| | 深圳市华慈投资发展有限公司 | 瓷砖 | 676.94 | 1.46% |
| | 佛山勤安科技有限公司 | 水电材料 | 576.11 | 1.25% |
| | 通山县飞燕石材厂 | 石材 | 560.08 | 1.21% |
| | 广州市惠光建材有限公司 | 木工材料 | 512.51 | 1.11% |
| | **合计** | | **3,210.41** | **6.94%** |
| 2019 年 | 广州市惠光建材有限公司 | 木工材料 | 957.90 | 1.31% |
| | 重庆昊辉建材有限公司 | 石材 | 855.54 | 1.17% |
| | 佛山欧神诺陶瓷有限公司 | 墙地砖 | 729.80 | 1.00% |
| | 广州立邦涂料有限公司 | 乳胶漆 | 628.95 | 0.86% |
| | 西安大光阳建材有限公司 | 木工材料 | 594.83 | 0.82% |
| | **合计** | | **3,767.02** | **5.17%** |

随着公司业务的发展，项目所在地分布越来越广，同时为了节省运费、降低成本、提高采购的时效性，公司一般在项目实施地就近采购，导致公司的材料供应商相对较为分散，单个材料供应商占公司采购总额的比重相对较低。

截至本招股意向书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方、持有公司5%以上股份的股东在上述供应商中不占有任何权益，无其他应披露未披露的关联关系。

**4、原材料采购款的结算情况**

报告期内，公司与原材料供应商的结算方式主要包括：

（1）乙供材料的结算方式



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司在与供应商签署材料采购合同或订单后，对部分采购金额较大的会先向供应商支付10-20%的材料款作为定金。货到验收后，由供应商开具发票，项目部发起付款申请流程，公司财务管理部、采购管理部对采购事项审批无误、单据齐全后，一般会在60天内支付材料款。对部分涉及后续安装程序的采购材料（如门窗类等），公司一般与供货商约定一定比例（一般5%以内）的材料质保金，该部分款项在质保期满后无质量问题时再向供货商支付。

（2）甲方指定材料的结算方式

甲方指定材料的主要结算方式与乙供材结算方式一致。

**5、现金交易、个人账户交易、非法人单位交易、无发票交易以及其他内部凭证入账情况**

（1）现金交易情形

发行人所属的批量精装修行业具有工程项目地域分布较广、采购物料种类繁多等特点，部分材料采购为金额较小的零星采购。

报告期内，发行人材料采购存在的少量现金交易，主要为零星采购产生。零星采购总金额较小，具体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。零星采购涉及的物料主要为铁钉、锯片、小五金等项目临时所需材料，涉及供应商较多且供应商集中度低。

报告期内，发行人材料采购现金交易金额较小。2017年、2018年及2019年，发行人现金采购款分别为134.88万元、120.23万元和126.89万元，占发行人各期原材料采购总付款金额的0.45%、0.33%和0.18%。

报告期内，发行人现金材料采购涉及供应商众多，且集中度低。2017年、2018年和2019年，现金采购涉及的供应商分别有627家、658家和796家，其中现金采购涉及的前五大供应商、采购金额及占各期原材料采购总付款金额的比例如下：

**2017年：**

单位：万元

| 序号 | 供应商 | 交易内容 | 现金支付金额 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 成都京东世纪贸易有限公司 | 插座 | 5.06 | 0.02% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 供应商 | 交易内容 | 现金支付金额 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | 青岛海信空调营销股份有限公司青岛分公司 | 电器 | 3.30 | 0.01% |
| 3 | 广州鑫华发实业有限公司 | 瓷砖、石材 | 2.50 | 0.01% |
| 4 | 莱州市欧力特机械有限公司 | 加工机器推拉杆、轴承 | 2.31 | 0.01% |
| 5 | 重庆文轩膜结构装饰工程有限公司 | 透光膜 | 2.30 | 0.01% |
| **合计** | | | **15.46** | **0.06%** |

注：占比为发行人向其现金采购金额占发行人当期原材料采购的总付款金额的比例，下同。

**2018年：**

单位：万元

| 序号 | 供应商 | 交易内容 | 现金支付金额 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 东莞市源兴泰建材有限公司 | 墙地砖 | 3.54 | 0.01% |
| 2 | 上海赛纬仪器有限公司 | 电子秤 | 2.95 | 0.01% |
| 3 | 广州晶东贸易有限公司 | 测量仪器 | 2.19 | 0.01% |
| 4 | 西安华讯得贸易有限公司 | 考勤机 | 2.19 | 0.01% |
| 5 | 杭州浦恩科技有限公司 | 测量仪器 | 1.82 | 0.01% |
| **合计** | | | **12.69** | **0.05%** |

**2019年：**

单位：万元

| 序号 | 供应商 | 交易内容 | 现金支付金额 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 广州晶东贸易有限公司 | 测量仪器、对讲机 | 2.22 | 0.00% |
| 2 | 上海洁适比贸易有限公司 | 安全帽 | 1.61 | 0.00% |
| 3 | 上海普会信息科技有限公司 | 呼叫器 | 1.53 | 0.00% |
| 4 | 佛山市三水区白坭镇硕达五金电器商行 | 五金零星材料 | 1.53 | 0.00% |
| 5 | 孟津县送庄镇汪海涛永生锯片商行 | 锯片 | 1.40 | 0.00% |
| **合计** | | | **8.28** | **0.01%** |

（2）与非法人单位交易情形

发行人项目遍布全国多个城市，部分建筑材料就近采购。由于建材行业市场集中度低，非法人单位参与者众多，发行人存在向非法人供应商采购原材料的情形。报告期内，与发行人交易的非法人单位主要为个体工商户。大部分非法人单位可根据经营需要领购发票并自行开具发票，其余非法人单位供应商提供税务机关代开的发票。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017年、2018年和2019年，发行人与非法人单位材料供应商交易金额分别为9,837.07万元、11,877.75万元和17,386.02万元，占发行人各期原材料采购金额的32.83%、25.68%和23.84%。

2017年、2018年和2019年，发行人非法人单位材料供应商分别有662家、694家和741家。其中，向前五大非法人单位采购金额占当期原材料采购金额的8.95%、4.22%和2.94%。报告期各期均与发行人发生交易的非法人单位的各期采购金额分别占当期原材料采购金额的16.84%、13.26%和9.75%。

报告期内，发行人向前五大非法人单位材料供应商采购的具体情况如下：

**2017 年：**

| 供应商 | 采购金额（万元） | 占原材料采购比例 | 采购内容 | 入账依据 | 结算方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 通山县飞燕石材厂 | 915.99 | 3.06% | 石材 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 通山县龙辉石材厂 | 701.22 | 2.34% | 石材 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 深圳市龙岗区龙岗镇创利装饰材料店 | 621.72 | 2.08% | 木工材料、小五金 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 昆山市玉山镇朋友楼梯经营部 | 223.43 | 0.75% | 木工材料、小五金 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 昆明市西山区红江建材经营部 | 218.72 | 0.73% | 木工材料、小五金 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| **合计** | **2,681.08** | **8.95%** | | | |

**2018 年：**

| 供应商 | 采购金额（万元） | 占原材料采购比例 | 采购内容 | 入账依据 | 结算方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 通山县飞燕石材厂 | 560.08 | 1.21% | 石材 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 昆明市西山区红江建材经营部 | 407.99 | 0.88% | 木工材料、小五金 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 博罗县石湾镇石建水泥店 | 382.51 | 0.83% | 水泥 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 官渡区元姣建材经营部 | 330.39 | 0.71% | 石材、土建改造类辅材 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 昆明市西山区江林建材经营部 | 270.93 | 0.59% | 金属、油漆、小五金、木工材料 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| **合计** | **1,951.90** | **4.22%** | | | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2019 年：**

| 供应商 | 采购金额（万元） | 占原材料采购比例 | 采购内容 | 入账依据 | 结算方式 |
|---|---|---|---|---|---|
| 西安市未央区鹏昱装饰材料经销部 | 538.45 | 0.74% | 建材 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 渝北区优创建材经营部 | **464.96** | 0.64% | 建材 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 江门市蓬江区华林装饰商行 | 405.52 | 0.56% | 木工材料、小五金 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 大渡口区帛江建材经营部 | 401.56 | 0.55% | 石材 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| 通山县龙辉石材厂 | 330.37 | 0.45% | 石材 | 送货单、入库单、发票 | 银行转账 |
| **合计** | **2,140.87** | **2.94%** | | | |

（3）使用个人账户交易情形

根据发行人《采购管理制度》，公司材料采购活动应通过对公账户进行结算，不得使用个人账户进行结算。

报告期内，发行人不存在使用个人账户交易采购材料情况。

（4）无发票及内部凭证入账交易情形

根据发行人《采购管理制度》，供应商必须提供真实的发票。发行人采购过程严格按照《采购管理制度》执行采购控制流程。报告期内，发行人不存在材料采购无发票及内部凭证入账交易的情形。

**（七）劳务采购情况**

**1、劳务采购的基本情况**

按照行业通行做法，公司承建工程的现场施工用工方式主要为劳务分包。发行人装修工程业务均由发行人外派项目工程管理人员进行管理并组织实施，同时将工程劳务分包给具备资质的劳务分包公司，由其组织劳务工人进行施工作业。随着公司业务的快速发展，劳务用工逐年增加。

（1）发行人工程施工现场用工模式

1）发行人项目部人员：系发行人派往项目部的工作人员。上述人员负责项目的总体安排、进度控制、施工质量、材料出入库、数据报送以及财务核算等等



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目全过程管理事项。

①项目现场各类管理岗位职责

通常情况下，发行人按照以下标准组成单个项目的项目组：每个项目配置项目经理、资料员、仓管员各 1 人；并按照装修房屋套数配备数量不等的施工员及质检员，一般情况下约 150 套左右的房屋装修，配备 1 名施工员、1 名质检员。对于典型项目（例如装修套数在 400 至 600 套），一般配置合计 10 人左右。

项目经理：作为项目第一责任人，全面负责项目全过程管理，组织项目策划及施工过程监督管控，组织项目管理团队以及采购施工分包班组，统筹与甲方、监理、土建等外部对接事宜等。

施工员：对所负责的装修单元，根据施工图、施工规范以及施工进度计划进行现场施工管理，对施工质量要求、进度要求、材料下料、成本管控、安全管理等进行跟踪和控制，对所负责班组实施动态管理等。

质检员：对所负责的装修单元，根据公司、甲方质量检查标准以及项目整体施工进度编制质检计划，负责现场实测实量得出质量数据、进行质量分析，并将数据提交施工员落实整改，以及对原材料进行内部检查。

安全员：负责施工现场安全生产日常检查及记录，对于作业人员违规违章行为予以纠正或查处，对于施工现场存在的安全隐患督促整改等。

资料员：负责与甲方及劳务班组的收付款相关材料，项目报销单据及办公流程处理，项目内外部各类报表编制及各类材料报审工作，对项目其他业务及财务资料的保存等。

仓管员：负责仓库的整体管理，材料的收货、清点、进仓及出库领用，对材料的进销存进行登记及 ERP 录入，定期对仓库进行盘点等。

②项目现场管理团队工作内容

在具体项目施工过程中，发行人项目现场管理人员负责工程项目的全面组织实施及日常管理，包括但不限于劳务分包合同签署、劳务服务量价成本控制、施工质量管控、施工项目增减变动、施工材料管理、项目验收等。劳务分包公司组



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

织的劳务班组作为现场施工人员，接受发行人项目现场管理人员在工艺、质量、进度、安全生产、款项支付和结算等事项的监督和管理。具体来说：

安全生产管理：在项目施工现场，项目负责人、安全员全面负责项目的安全生产管理工作，施工员及质检员积极配合，发行人工程管理部定期到各项目进行安全检查。发行人要求新劳务工人入场前需进行三级安全教育（即公司、工程项目部和班组三级教育），并根据现场施工工种的不同相应设置安全操作规程。

技术、质量交底：劳务班组施工前，发行人项目管理人员需要对劳务分包公司委派的劳务班组长就工程主要技术条件、设计标准、工程部位及组成、主要的施工方法及施工步骤、施工场地布置等内容进行综合性技术交底，劳务班组长组织对劳务施工人员进行单项技术交底。

技术质量把控：各项目部设立由项目负责人牵头的质量管理小组，对劳务人员定期进行工程质量教育和技能培训，提高劳务工人的技术操作水平。到重点工序施工时，由项目技术负责人和质检员到现场对工人进行技术指导和质量把控。

工程质量检查：项目负责人、施工员、质检员等项目现场管理人员每日巡检各装修单元的质量情况、每周通过实测实量填报质量和进度汇总表并反馈至总部，对于发现的质量问题必须予以即刻纠正。

工程质量检查评定：发行人对项目质量控制实现多级监督检查制度，从检查层级上包括项目部检查、片区检查、工程管理部检查和管理层检查，从检查阶段上包括土建工程移交阶段检查、施工阶段检查和竣工交付前阶段检查。发行人对项目进度中的关键节点设置有单独的质量检查环节，出具相应的质量检查文件。同时，在项目执行过程中，项目委托方及监理单位对项目质量实时监督，在项目竣工验收阶段进行综合检查，发现相关问题会要求项目团队及时进行整改落实。

材料采购管理：深圳中天项目上自行采购材料均为自主购买，并与劳务分包公司约定其按照工程既定需求领用，对班组领用的材料类型及许可用量有明细约定。

处罚管理：项目现场管理人员对于劳务分包公司班组成员存在违反工程质量管理制度的情况，将按不同程度给予批评、警告或扣减工程款，并向劳务分包公



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司进行通报等措施。对发生事故的当事人和责任人，按照合同约定追究个人和其公司的责任。

2）劳务分包商派驻的人员：即劳务分包商派驻工作现场的人员。

（2）劳务分包的管理及业务模式

1）管理模式

发行人对劳务采购进行精细管理、引入竞争机制、提升公司对工作质量、效率及价格的掌控能力。精装修行业内部分企业采取“大班组”整体承担项目全部劳务的组织模式，该模式具有管理便捷等优点，但同时也降低了装修企业对于工程实施细节和大班组的掌控能力。与该模式不同，公司劳务采购采取“小班组”组织模式，即单一项目按不同工种专业分别聘请劳务班组，并保证各个专业作业流程有两个以上班组参与并相互竞争，从而使公司对劳务供应商在工程质量、作业效率和采购成本等方面有较强的掌控能力。公司 2019 年全年工程项目直接协调调度的劳务班组数量超过 700 个，体现出公司良好的劳务班组管理能力。

在具体的项目执行上，发行人的批量精装修项目均由发行人外派项目工程管理人员组织实施并进行日常管理。劳务分包公司组织其劳务班组作为现场工程施工人员，在项目施工期间各劳务班组内部由其班组长直接管理，各班组接受发行人关于现场作业、工程施工进度、工程施工质量、劳务分包款项结算等事项的监督和管理。

2）劳务分包公司施工过程及施工方式

劳务公司提供的服务内容主要包括泥水、油漆、木工、水电等重复性较高的施工作业，现场施工也是按照上述作业属性分成相应的专业班组。此外，还包括少量杂工班组、其他专业班组等。

发行人在班组进场前进行技术交底，各施工班组按照房屋施工的顺序穿插进行施工，施工所需材料由发行人提供、劳务班组按照需求领料，并按照项目的质量、进度等要求完成相关工序施工。

具体施工作业上，泥水班组主要负责石材铺贴、瓷砖铺贴、墙地面找平、防



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

水等；木工班组主要负责各类吊顶切割安装、木制面施工等；油漆班组主要负责墙地面乳胶漆、腻子等工序；水电班组主要负责水电管线铺设、开关插座安装、洁具五金安装等。施工主要由现场施工人员通过从发行人处领取的材料、辅助相关的施工器具在待装修房屋中进行施工。

（3）主要合作的劳务分包公司

报告期内，与公司有业务合作的劳务分包公司包括深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司、深圳市中泰建筑劳务有限公司、深圳市川金建筑劳务有限公司、中建劳务分包（深圳）有限公司、深圳市建业建筑劳务服务有限公司、深圳市陆建装建筑劳务有限公司，具体情况如下：

1）深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司

佳飞劳务成立于 2006 年 10 月 20 日，注册资本 800 万元，统一社会信用代码 9144030079389515 72，住所为深圳市福田区福田街道滨河路爱地大厦办公楼 802，经营范围：一般经营项目是：企业投资策划、企业管理顾问（不含限制项目）；建筑施工机械租赁；货物及技术进出口。许可经营项目是：建筑劳务分包（须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可从事建筑劳务分包业务）。

截至本招股意向书签署日，佳飞劳务的股东情况如下：

| 股东 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|---|---|---|
| 陈文飞 | 640.00 | 80.00% |
| 陈胜航 | 160.00 | 20.00% |

2）深圳市中泰建筑劳务有限公司

中泰劳务成立于 2005 年 11 月 1 日，注册资本 1,500 万元，统一社会信用代码 91440300781378697D，住所为深圳市南山区西丽街道中山园路建工村 13 栋 1356 室，经营范围：一般经营项目是：建筑工程项目管理与咨询,机械设备租赁，建筑材料，水电设备的上门维修，建筑材料的销售，机电设备的上门安装,租赁及销售，国内贸易（法律，行政法规禁止的项目除外，法律，行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：建筑劳务分包（须取得建设行政主管部门颁发的资质证后方可经营），工程造价咨询,水电安装工程的施工，楼宇智能化工程的设计与施工，室内外装修装饰工程的设计及施工；劳务派遣。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至本招股意向书签署日，中泰劳务的股东情况如下：

| 股东 | 出资额（万元） | 出资比例 |
| --- | --- | --- |
| 岳自龙 | 1,350.00 | 90.00% |
| 李天英 | 150.00 | 10.00% |

3）深圳市川金建筑劳务有限公司

川金劳务成立于 2004 年 8 月 11 日，注册资本 600 万元，统一社会信用代码：914403007649898913，住所为深圳市南山区南山建工村保障性住房一期 13 栋 1 楼 160 室，经营范围：道路养护、建筑劳务承包（取得建设行政主管部门资质证书方可经营）。

截至本招股意向书签署日，川金劳务的股东情况如下：

| 股东 | 出资额（万元） | 出资比例 |
| --- | --- | --- |
| 王小强 | 570.00 | 95.00% |
| 王尉 | 30.00 | 5.00% |

4）中建劳务分包（深圳）有限公司

中建劳务成立于 2016 年 7 月 20 日，注册资本 1,000 万元，统一社会信用代码 91440300MA5DGRJP4W，住所为深圳市南山区蛇口街道渔一社区南山互联网创新创意服务商务基地二期 B206，经营范围：一般经营项目是：建筑工程、市政公用工程、机电工程、地基与基础工程、模板脚手架工程、建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、桥梁工程、隧道工程、防水防腐工程、消防设施工程、城市及道路照明工程、钢结构工程、土石方工程、园林绿化工程、造林绿化工程、园林古建筑工程、水土保持工程、环境污染治理工程的设计与施工；建筑劳务分包；幕墙设计、建筑工程设计、园林景观设计、展览设计、美术设计、环境艺术设计、装饰设计。许可经营项目是：建筑劳务分包；建筑工程咨询；建筑装饰设计与施工；建筑工程项目管理。

截至本招股意向书签署日，中建劳务的股东情况如下：

| 股东 | 出资额（万元） | 出资比例 |
| --- | --- | --- |
| 曾逐 | 600.00 | 60.00% |
| 沈媛 | 400.00 | 40.00% |

5）深圳市建业建筑劳务服务有限公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建业劳务成立于 2003 年 4 月 15 日，注册资本 1,300 万元，统一社会信用代码 91440300748881661W，住所为深圳市深圳市南山区桃源街道桃源社区龙珠四路 2 号方大广场 2 号楼 802-803，经营范围：从事建筑工程的劳务分包、劳务派遣（不含证券、保险、基金、金融业务、人才中介服务及其它限制项目）、劳务服务；建筑材料设备租赁。

截至本招股意向书签署日，建业劳务的股东情况如下：

| 股东 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|---|---|---|
| 张绮开 | 559.00 | 43.00% |
| 杨环 | 416.00 | 32.00% |
| 肖祥艳 | 104.00 | 8.00% |
| 王巧云 | 91.00 | 7.00% |
| 姜晓梅 | 65.00 | 5.00% |
| 唐燕 | 65.00 | 5.00% |

6）深圳市陆建装建筑劳务有限公司

陆建装劳务成立于 2013 年 12 月 26 日，注册资本 500 万元，统一社会信用代码 91440300068672735T，住所为深圳市福田区滨河大道与益田路交界东南皇都广场 3 号楼 1303、1304，经营范围：建筑工程劳务分包；建设工程设计咨询、建筑设备租赁；环保技术开发,生物除臭技术开发、技术服务、劳务派遣、市政道路交通设施的上门维修；道路清扫；建筑材料、装饰材料、五金交电、机电设备、消防器材、环保产品、净化设备、家具、一类国内医疗器械的购销及其它国内贸易，货物进出口、技术进出口。污水处理、垃圾清运。

截至本招股意向书签署日，陆建装劳务的股东情况如下：

| 股东 | 出资额（万元） | 出资比例 |
|---|---|---|
| 廖志辉 | 325.00 | 65.00% |
| 钟清宁 | 175.00 | 35.00% |

**2、劳务采购规模及交易情况**

（1）劳务采购成本及结算支付

报告期内，公司向劳务分包公司具体劳务采购情况如下：

单位：万元，%



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 劳务公司 | 2017 年 | | 2018 年 | | 2019 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 佳飞劳务 | 0.88 | 0.00 | 1.24 | 0.00 | 0.41 | 0.00 |
| 中泰劳务 | 21,619.95 | 62.35 | 23,087.23 | 44.13 | 18,393.20 | 20.05 |
| 川金劳务 | 9,082.91 | 26.19 | 3,614.17 | 6.91 | 9,668.83 | 10.54 |
| 中建劳务 | 3,972.98 | 11.46 | 17,710.91 | 33.85 | 13,039.94 | 14.21 |
| 建业劳务 | - | - | 2,718.42 | 5.20 | 18,469.18 | 20.13 |
| 陆建装劳务 | - | - | 5,186.79 | 9.91 | 32,175.03 | 35.07 |
| **劳务成本合计** | **34,676.71** | | **52,318.76** | | **91,746.59** | |
| **劳务成本/主营业务成本** | **45.04** | | **45.92** | | **46.78** | |
| **劳务成本/主营业务收入** | **36.93** | | **38.40** | | **39.25** | |

1）劳务采购整体规模随收入一并增长，劳务成本占总成本比例稳定

劳务采购是公司业务经营过程中重要的成本支出项，报告期内，随着公司业务量和收入的整体增长，公司劳务采购的整体交易规模也随之增长。劳务成本占当期主营业务成本的比例相对较为稳定，劳务采购交易规模的增加具有合理性。

2）报告期内发行人劳务外包商的交易规模变动的原因及合理性

报告期内发行人劳务采购额随发行人整体业务需求增加而增长，为降低劳务供应商集中风险，发行人主动新增三家劳务分包公司并逐步分散采购比例，同时佳飞劳务因自身业务转型而暂停与发行人的合作。上述原因综合导致报告期内各劳务分包商的采购规模有所波动，主要系发行人为降低经营风险而主动调节的结果，具有合理性。

3）报告期内发行人劳务采购成本不存在跨期核算的情形

公司采取按项目进行劳务费用结算的方式，在劳务班组完成分包工程内容并经验收合格后，公司与劳务分包公司及其指定的劳务班组办理结算，结算过程主要系双方对工作量和工序单价的进一步确认，其中工程量核算范围包含初始合同以及施工过程中的签证变更，并结合项目奖励、处罚费用等进行综合结算。结算办理完毕后，公司根据合同约定和已支付款项情况，支付剩余款项。

一般情况下，劳务分包款按照施工进度予以支付：项目施工过程中，逐月按照完工进度支付至合同价款的 60-70%左右，完工进度由劳务班组提出申请并经公司项目管理人员、财务管理人员、公司领导层等审核确认；完工并验收合格后，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

支付至合同价款的 85%左右；办理完毕结算后，支付至合同价款的 95%左右；剩余 5%左右作为质保金，在施工项目整体质保期结束时进行支付。

4）劳务采购现金交易情况

报告期内，发行人劳务分包款主要通过银行转账的方式支付，但存在部分特殊情况下的现金支付。主要包括：1）特殊项目借现金支付劳务款：保障紧急项目工期或解决潜在劳资纠纷，项目人员借现金支付劳务款；2）现金垫付零星劳务支出：项目管理人员以备用金/自行垫付零星材料采购及临时加班补贴。

2017 年、2018 年及 2019 年，发行人采用现金支付劳务分包款分别为 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%。报告期内，发行人现金支付劳务采购的规模及比例较低，且整体呈现下降趋势。

发行人劳务采购中现金交易的金额和比例均较低，单个项目中现金支付劳务采购款的金额和比例均较低，少量现金支付的情况符合工程业务的实际需要。报告期内，发行人依据《现金管理实施条例》《采购管理制度》《财务管理报销制度》等制度严格控制现金交易，所有现金支付的劳务采购交易均需严格履行相关的审批流程。

（2）劳务采购成本中不包含材料

发行人劳务采购成本不含有装修施工所需各类主材、辅材等材料费用。发行人项目上自行采购材料均为自主购买，并与劳务施工班组约定其按照工程既定需求领用，劳务公司与劳务班组所签署的承包责任书（经发行人审定）中对班组领用的材料类型及许可用量有明细约定。

（3）劳务分包公司与发行人的服务及资金往来

报告期内，因佳飞劳务自身业务转型的原因，于 2016 年开始逐步取消与发行人的业务合作，2017 年、2018 年及 2019 年，发行人与佳飞劳务无新增劳务分包项目合作，发生的劳务成本仅为 0.88 万元、1.24 万元及 0.41 万元，均为前期工程项目的少量维修成本。

经各劳务公司书面确认，报告期内，发行人主要合作的中泰劳务、川金劳务、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中建劳务、建业劳务、陆建装劳务的具体合作情况如下，经各劳务分包公司的书面确认，发行人均不是上述劳务分包公司的唯一客户，也并未专门或主要为发行人服务。

| 劳务公司 | 2019年<br>与发行人合作 | 2018年<br>与发行人合作 | 2017年<br>与发行人合作 |
|---|---|---|---|
| 川金劳务 | 2019年第二大客户，劳务分包结算额占比25.44% | 2018年第四大客户，劳务分包结算额占比12.73% | 2017年第二大客户，劳务分包结算额占比33.40% |
| 中泰劳务 | 2019年第一大客户，劳务分包结算额占比6.42% | 2018年第一大客户，劳务分包结算额占比7.88% | 2017年第一大客户，劳务分包结算额占比13.19% |
| 中建劳务 | 2019年第一大客户，劳务分包结算额占比52.18% | 2018年第一大客户，劳务分包结算额占比62.20% | 2017年第一大客户，劳务分包结算额占比23.18% |
| 陆建装劳务 | 2019年第一大客户，劳务分包结算额占比20.22% | 2018年第四大客户，劳务分包结算额占比4.90% | - |
| 建业劳务 | 2019年第五大客户，劳务分包结算额占比13.58% | 2018年第六大客户，劳务分包结算额占比3.98% | - |

注：陆建装劳务和建业劳务为2018年起与发行人合作

报告期内，发行人与主要合作的劳务分包公司不存在除正常劳务分包业务之外的其他业务合作，不存在除业务之外的资金往来。报告期内，发行人实际控制人乔荣健与发行人主要合作的劳务分包公司不存在业务合作、不存在资金往来。

**3、劳务采购的协议履行情况**

发行人报告期内主要合作的劳务分包公司包括佳飞劳务、中泰劳务、川金劳务、中建劳务、建业劳务、陆建装劳务，其与发行人的合作形式均为劳务分包，不存在劳务派遣。公司与上述具备《建筑业企业资质证书》和《安全生产许可证》的劳务分包公司建立了合作关系，分别签订了《劳务分包战略协议》，并按具体项目另行单独签署相关《项目劳务分包合同》，约定劳务分包的施工内容、工作期限、质量要求、合同价款等内容。一般情况下，劳务分包公司会与具体承包的各个班组分别签订《班组承包责任合同书》，由劳务分包公司与施工班组约定施工相关事项。

根据发行人与劳务分包商的协议，劳务分包商的主要权利包括：1）收取分



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

包施工的进度款和结算款；2）要求发行人对施工边界约定，对于质量、进度等在施工进场前进行技术交底；3）对于项目所需材料，要求发行人及时提供使用。

根据发行人与劳务分包商的协议，劳务分包商的主要义务包括：1）具有从事分包作业的相关资质；2）为项目配置合格、足量的施工作业人员；3）按照约定的质量、进度要求完成既定的施工任务，服从发行人关于质量、进度、技术、安全生产等方面的现场管理；4）配合项目的变更、整改、验收、工程结算等。

报告期内，发行人与具备资质的劳务分包公司建立合作关系，并签订了《劳务分包战略协议》和具体项目的《项目劳务分包合同》。发行人与劳务分包公司作为上述合同的签署方，构成劳务服务采购的法律关系。

劳务分包公司承接具体项目后，将与各个劳务班组分别签订《班组承包责任合同书》，对施工相关事项予以约定。劳务分包公司与各班组/施工人员作为上述合同的签署方，构成雇佣关系。

在劳务服务采购过程中，发行人未直接与劳务分包公司派出的劳务工人或各劳务班组签署劳动合同或合作协议，发行人与该等人员之间不存在直接法律关系，该等劳务工人并非发行人员工，与发行人不构成雇佣关系。

公司与劳务公司建立了良好的合作关系，自合作以来，公司能够按照协议约定及时结算、支付劳务分包工程款。报告期内，公司与前述劳务公司不存在因工程施工质量、劳务分包工程款拖欠等事项产生重大诉讼、纠纷的情况，亦不存在因违反《劳动合同法》等相关法律法规而被有关劳动主管机关行政处罚的情况。

根据佳飞劳务、川金劳务、中泰劳务、中建劳务、建业劳务、陆建装劳务出具的确认函，各分包公司与中天精装合作过程中严格依照相关法律法规和双方业务合同约定执行，中天精装能够及时支付工程分包款项，不存在重大争议、纠纷、仲裁、诉讼等情形。

根据深圳市人力资源和社会保障局于出具的《深圳市人力资源和社会保障局关于深圳中天精装股份有限公司守法情况的复函》，公司自2017年1月1日至2019年12月31日期间，无因违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

**4、公司采取劳务分包经营模式的合法合规性**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据现行有效的《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》（住房和城乡建设部第19号令），建筑业企业可将其所承包的工程中的劳务作业发包给具有相应资质的劳务分包企业完成。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《关于进一步加强和完善建筑劳务管理工作的指导意见》（建市[2014]112号），“施工总承包、专业承包企业可通过自有劳务人员或劳务分包、劳务派遣等多种方式完成劳务作业”，施工总承包、专业承包企业“可以将劳务作业分包给具有施工劳务资质的企业”。根据上述法律法规，报告期内，发行人作为施工专业承包企业可将劳务作业分包给具有施工劳务资质的其他建筑企业。

发行人与劳务分包公司签订《劳务分包战略协议》，并按具体项目另行签署项目劳务分包合同，约定劳务分包的施工内容、工作期限、质量要求、合同价款等内容，属于前述法律法规所述的劳务分包用工形式。报告期内，与发行人合作的劳务分包公司均取得了《建筑业企业资质证书》，具备承揽建筑劳务分包业务所需的建筑业企业资质，符合相关法律法规的要求。

因此，发行人与劳务公司签订施工劳务分包合同、将部分施工劳务作业发包给具备相应资质的劳务分包公司，是合法合规的。

**5、劳务分包公司的合法合规性**

报告期内，与发行人合作的劳务公司均取得了《建筑业企业资质证书》，具备承揽建筑劳务分包业务所需的建筑业企业资质，符合建设部《关于建立和完善劳务分包制度发展建筑劳务企业的意见》等法律法规的要求。

| 劳务公司 | 证书名称 | 证书编号 |
| --- | --- | --- |
| 佳飞劳务 | 建筑业企业资质证书 | D344113024 |
| 川金劳务 | 建筑业企业资质证书 | D344105508 |
| 中泰劳务 | 建筑业企业资质证书 | D344039007 |
| 中建劳务 | 建筑业企业资质证书 | D344140714 |
| 陆建装劳务 | 建筑业企业资质证书 | D344287345 |
| 建业劳务 | 建筑业企业资质证书 | D344010447 |

经查阅公开信息，部分劳务公司存在被深圳市住房和建设局处罚的情况，具体如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 劳务分包公司名称 | 处罚时间 | 处罚原因 | 处罚结果 | 是否履行完毕 | 与发行人的关系 |
|---|---|---|---|---|---|
| 深圳市中泰建筑劳务有限公司 | 2017/04/07 | 发生一般安全事故 | 停标，暂扣资质证书 2 个月 | 履行完毕 | 非发行人项目，暂扣资质证书期间未与发行人在深圳地区新签署劳务分包合同 |
| 深圳市建业建筑劳务服务有限公司 | 2017/12/07 | 项目违规 | 罚款 8,510.83 元，企业部分人员暂扣资质 1 年 | 履行完毕 | 公司资质未受暂扣处罚，在该段期间内与发行人在深圳无合作项目 |

中泰劳务系因深圳瑞华薄膜科技有限公司二期年产 600 吨聚酰亚胺薄膜项目发生一般安全事故，于 2017 年 4 月 7 日被深圳市住房和建设局处以暂扣资质证书两个月的行政处罚（深建罚[2017]164 号）。该等处罚并非因中泰劳务与发行人合作项目所导致。暂扣资质证书期间，中泰劳务未与发行人在深圳地区新签署劳务分包合同。

2017 年 12 月 7 日，建业劳务由于项目违规，被深圳市住房和建设局处以罚款 8,510.83 元、部分人员暂扣资质证书 1 年的行政处罚（深建罚〔2017〕574 号），该处罚主要系针对建业劳务项目人员处罚，对建业劳务业务经营无重大影响，该违规行为发生时，建业劳务与发行人尚未在深圳区域建立合作关系。建业劳务前述处罚均非因与发行人合作项目所导致。

就上述中泰劳务处罚导致的资质暂扣事项，经访谈深圳市住建局相关负责人确认，资质证书暂扣期间，证书仍然由企业保管，深圳市住建局在其招投标系统中对暂扣资质的企业进行限制；资质证书暂扣期间受处罚公司不能承接深圳市内新的项目，就已承接项目可继续施工，且不影响其在外地承接项目。

在上述劳务分包公司暂扣资质期间，发行人未与其在深圳地区新签署劳务分包合同。截至本招股意向书签署之日，资质暂扣期已经结束，根据发行人的书面确认，发行人未曾因该等劳务分包公司的违规事项受到相关政府部门处罚。

除已披露情况外，未发现报告期内佳飞劳务、川金劳务、中建劳务、陆建装劳务因违法违规事项受到重大行政处罚。根据佳飞劳务、川金劳务、中建劳务、陆建装劳务分别出具的确认函，佳飞劳务、川金劳务、中建劳务、陆建装劳务不



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存在尚未了结或可预见的行政处罚，不存在重大违法违规事项，不存在因违反《劳动法》《劳动合同法》等相关法律法规而被有关主管机关或劳动监察机关责令改正或处罚的情况。

**6、公司劳务采购的定价模式和用工人数**

（1）劳务采购的定价模式

劳务分包定价模式系通过核算工程量及工序价格进行定价，而非通过人数及薪酬予以定价：公司采用劳务分包的用工采购形式，系将工程所涉及的劳务施工作业分解到四大主要工种和其他小工种，再按照每个工种进行拆分工序，在典型项目中，公司将劳务分包作业拆解为上千个施工工序。公司劳务采购按总价包干或综合单价包干的形式进行分包，按照工程中各单项工序的单价和具体工作量逐一进行核算后产生合同价款，而不是通过人员数量和工资予以定价。

具体的核算过程为：1）工序的工程量方面，发行人参考业主方招标文件，根据统一的工序划分原则及现场实测实量结果，分解出相应的工序和单套工程量，并根据套数核算出该项工序的总体工程量；2）工序的单价方面，发行人依据施工经验、历史用工价格、各地区劳务用工结算价格等因素，每年度由商务管理部牵头制定了各地区劳务分包用工主要工序指导价格，依据该等指导价格并结合区域劳务市场的情况、项目的具体的施工条件等因素，综合制定出各道劳务工序的分包价格；3）根据该项工序的总体工程量和综合单价计算出该项工序施工的总体金额；4）该劳务分包合同项下的各项工序金额加总之后，即为核算的该项劳务分包合同价款。最终该劳务分包合同的结算金额还需考虑签证变更、奖励、处罚等金额。

（2）劳务分包模式下用工人员情况

发行人与劳务分包公司签署的分包合同、以及劳务公司与劳务班组签订的班组承包责任合同书，仅就工作内容、工作量（分解工序）、工序单价或包干总价、工期等进行约定，但并不就具体施工的人数进行约定。在实务操作中，发行人仅关注劳务公司及班组是否按照约定的进度、质量要求完成施工作业，相关劳务人员是否拥有相应的资质，是否遵守发行人的现场管理，而并不对其具体用工人数



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

进行统计。项目执行过程中，班组长亦会根据施工现场进度灵活调配班组人员。基于上述情况，公司并不统计劳务用工的具体人数。

（3）施工班组数量情况

根据统计，发行人于 2017 年至 2019 年完工、且报告期内确认收入超过 500 万元的项目合计 174 个，统计上述项目所采购的劳务班组情况如下：

**报告期内完工且收入 500 万元以上项目平均单项目班组数量统计**

| 时间 | 项目数量 | 木工班组 | 泥水班组 | 水电班组 | 油漆班组 | 杂工班组 | 其他班组 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2017 | 41 | 3.10 | 3.71 | 2.12 | 3.02 | 3.00 | 0.76 | 15.71 |
| 2018 | 45 | 2.91 | 4.33 | 2.13 | 2.73 | 3.91 | 0.71 | 16.73 |
| 2019 | 88 | 3.32 | 4.26 | 2.02 | 2.45 | 2.55 | 1.22 | 15.83 |
| **平均** | **-** | **3.11** | **4.10** | **2.09** | **2.74** | **3.15** | **0.89** | **16.09** |

根据统计，各年度平均单个项目采购的各工种班组数量基本保持稳定，其中平均单个项目采购木工班组 3.11 个、泥水班组 4.10 个、水电班组 2.09 个、油漆班组 2.74 个、杂工班组 3.15 个、其他班组 0.89 个。报告期各年，单项目平均采购劳务班组数量分别为 15.71 个、16.73 个、15.83 个，各年的平均班组数量较为稳定。

（4）劳务采购定价公允性

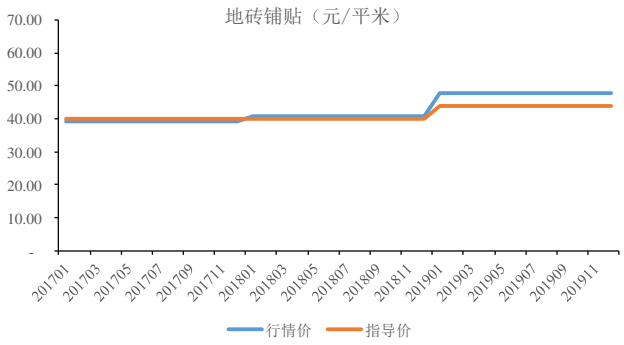
公司收集并查阅了《深圳建设工程价格信息》[4]中深圳市劳务用工市场价格情况，该劳务价格与市场实际价格的可比性较强，发行人在深圳地区的用工价格也参考了该等价格。报告期内，典型工序的上述深圳市劳务用工市场价格与公司制定的深圳地区劳务分包指导价格对比情况如下：

1）地砖铺贴工序

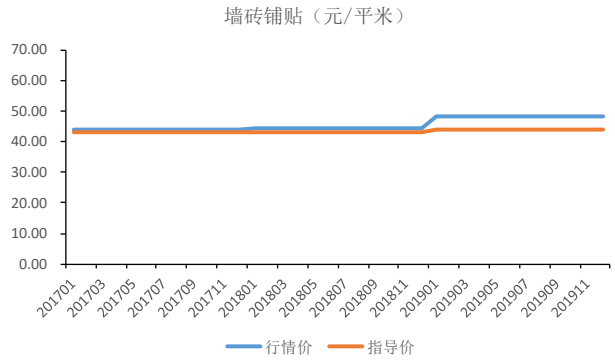
[4]主管：深圳市住房和建设局，主办：深圳市建设工程造价管理站



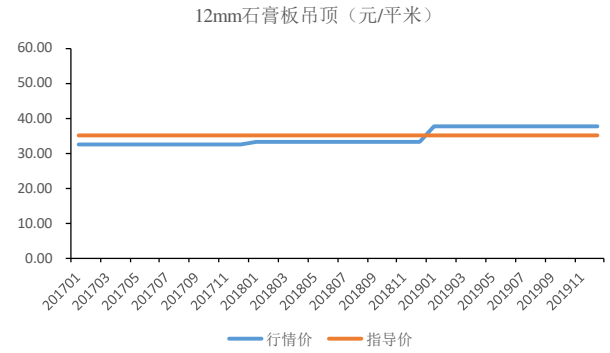
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



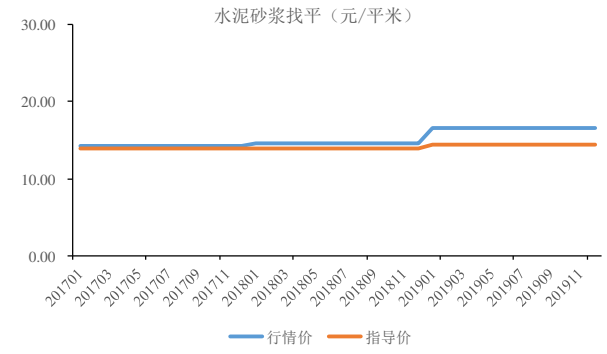

2）墙砖铺贴工序




3）石膏板吊顶工序




4）水泥砂浆找平工序




根据上述对比并结合公司劳务用工的实际情况，公司的劳务用工单价基本参



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

照市场定价，与市场行情价格总体符合。具体执行的价格与指导价略有差异，主要原因：1）经咨询深圳行情价格制定机构，其价格取样范围较广、取样企业较多，与公司的业务类型和模式并不完全可比；2）就具体工序而言，同一工序在不同项目上也存在单价差异（例如同为墙砖铺贴工序，虽然按单位面积核算单价，但所贴墙砖的大小、数量、拼接工艺不同会导致单价不同）。

经各劳务分包公司书面确认，发行人与劳务分包公司相关协议均为充分协商的基础上确定，参照历史项目价格和市场行情予以协商定价。报告期内，公司不存在因劳务采购价格事项与劳务分包公司发生重大诉讼、仲裁等情况。

建筑工劳务市场系充分竞争的市场，且劳务用工的流动性较大。公司劳务采购规模较大、且劳务班组及工人众多，若发生定价明显偏低的情况，会迅速造成相应班组工人的流失影响施工进度。报告期内，发行人不存在上述因工人缺失严重影响进度的情况。

**7、公司与劳务分包公司的关联关系核查**

截至本招股意向书签署日，发行人及其股东、董事、监事和高级管理人员、核心技术人员未在佳飞劳务、中泰劳务、川金劳务、中建劳务、建业劳务、陆建装劳务中持有任何股权，发行人董事、监事和高级管理人员亦未在该等劳务公司中担任董事、监事和高级管理人员、核心技术人员等职位或与其关键管理人员具有关系密切的家庭成员关系或其他导致利益转移的特殊关系。

发行人主要合作的劳务分包公司曾经或现在均非发行人控制，发行人与该等劳务分包公司保持独立。

**8、发行人劳务外包属于合法的劳务分包，而不是项目整体转包**

发行人作为施工专业承包企业，全面负责项目获取、项目执行、竣工结算及项目维保等涉及的各个环节，仅将项目劳务施工作业合法分包给有资质的劳务公司，而劳务施工作业仅为项目执行过程中的一个环节，劳务分包不属于整体装修工程的转包。

| 业务阶段 | 业务概览 | 具体内容 | 组织形式 |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目承揽阶段 | 投标承揽 | 搜集信息、参与投标 | 发行人依据项目经验及市场情况独立决策、独立参与 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 业务阶段 | 业务概览 | 具体内容 | 组织形式 |
| --- | --- | --- | --- |
| | 协议签署 | 商议条款、规定与业主方的权利义务、签署工程施工合同 | 发行人与业主方签署，并约定发行人不得将项目转包他方 |
| 项目执行阶段 | 项目组织 | 完成工程策划、组建管理团队进驻现场 | 发行人独立完成 |
| | 施工管理 | 根据项目要求，对施工质量、施工进度管理 | 发行人按照甲方要求接受甲方及第三方（如工程监理单位等）的监督管理、并监督管理分包作业班组。每个施工标的均按照施工工艺详细拆分成若干个核心工序进行节点控制，实时监控项目进度、质量、成本管控等情况，每周及每月定期形成内部报表并由项目部反馈至总部相关职能部门及管理层 |
| | 施工作业 | 泥水、木工、水电、油漆等具体施工作业 | 发行人将施工作业向有资质的劳务分包公司进行分包，劳务公司组织劳务班组负责具体的施工任务。发行人对施工作业的质量和进度等进行监督管理 |
| | 材料采购及管理 | 项目所需各类主材、辅材的采购及使用管理 | 项目所需材料种类繁多、型号复杂，除甲方提供材料外，需要发行人提供的材料由发行人向市场进行采购，包括询价比价、协议签署、质量管控、仓储管理等均由发行人完成。施工作业班组仅按照约定许用量向发行人领用 |
| | 财务管理 | 项目收支、财务单据管理、项目账务核算 | 发行人的施工项目逐一建账、独立核算。收入端：甲方付款手续均由发行人与甲方办理、由发行人收取；支出端：发行人与材料供应商及劳务分包商办理财务付款/结算事宜，所支出款项由发行人直接支付 |
| | 安全管理 | 施工过程中各项安全操作规范 | 发行人对自身项目管理人员和施工班组安全管理负有责任。施工班组进场前发行人组织对其进行安全教育。劳务公司和施工班组长对施工工人也负有安全管理责任 |
| 项目竣工结算阶段 | 竣工验收 | 办理整体工程竣工手续 | 作为项目专业承包单位，接受甲方及第三方（如监理单位）的工程验收，配合甲方共同完成项目竣工验收手续 |
| | 办理工程结算 | 与甲方办理工程结算 | 发行人与甲方对工程量、价及变更情况等按照协议约定办理结算，收取结算款项 |
| 售后服务阶段 | 工程维保 | 质保期内承担保修义务 | 发行人按照合同该约定负责装修工程维保事宜，具体施工作业由劳务班组完成 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## （八）安全生产与环境保护情况

### 1、安全生产

公司高度重视安全施工管理工作，工程管理部下设安全生产管理中心，主要负责公司施工项目的安全管理事项。公司通过学习平台定期安排员工学习安全生产法律法规、公司规章制度，并需要通过相应的内部考评测试。在项目施工现场，项目负责人、施工员和安全员同时负责项目的安全生产工作，公司工程管理部定期到各项目进行安全检查。同时，公司要求新工人入场前需进行三级安全教育（即公司、工程项目部和班组三级教育），并根据现场施工工种的不同相应设置安全操作规程。

公司在项目执行过程中严格执行安全生产的相关规定，报告期内未发生重大安全生产事故。根据深圳市福田区安全生产监督管理局及深圳市福田区应急管理局出具的《安全生产情况证明表》，发行人报告期内不存在因违反安全生产法律法规而受到该局行政处罚，该局亦未接到有关发行人发生安全生产事故的报告。

根据深圳市住房和建设局出具的《关于为深圳中天精装股份有限公司出具无违法违规证明的复函》，报告期内发行人无因违反建筑行业有关法律法规而受行政处罚的记录。

综上，根据发行人的安全生产主管部门出具的证明文件，报告期内发行人未发生安全生产相关的重大事故，不存在安全生产方面的重大违法违规行为。

### 2、环境保护

建筑装饰行业不属于重污染行业，施工过程中“三废”的排放量很小，对环境的影响主要体现在部分建筑材料的挥发性气体及建筑垃圾。公司严格贯彻落实相关规定，制定相应措施减少施工过程对环境和施工人员的影响。公司及项目委托方、监理单位及其他机构（可能为业主方聘请的检测机构）在项目完工后会进行室内环境质量检测，确保相关检测指标符合要求。同时，针对木材等需现场二次加工的情况，公司严格划定可加工区域，并及时整理加工废料。项目结束后，公司按照业主方要求对施工现场废料进行统一清理。

经查询公开信息，未发现报告期内公司存在因违反环境保护方面的法律法规



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

而受到行政处罚的情况。

**（九）发行人核心业务优势**

基于批量精装修业务的上述特点，公司在行业领域的特色与竞争优势如下：

1、专业经验：发行人在批量精装修领域有 10 年以上的专业经验，且 99%业务集中于此业务领域。对批量精装修业务涉及的土建交付、工程预算、施工工序分解与管理、成本控制、进度控制、质量控制、现场管理、人员配备均具有丰富的经验。

2、客户基础：发行人与业内主要客户均有业务合作。在房地产行业前二十强企业中，有十六位与发行人有业务合作，发行人在批量精装修领域的专业能力与经验获得客户认可。

3、交付能力：公司已具备年交付 4.5 万套批量精装修住房的能力，并已累计完成了 22 万套精装修房屋的交付。

4、业内声誉与专有诀窍：精装修施工过程仍主要依赖于工人依靠器具手工操作，在施工工艺上整体不存在明显差异，但在项目整体管控尤其是风险高发点控制的经验上，发行人依据多年施工经验掌握了一定的专有诀窍。上述诀窍可以帮助客户提高装修质量，减少返工。由于精装修业务涉及大量小业主，良好的装修质量可以帮助客户减少成本，减少与小业主的纠纷。报告期历年，公司被多个甲方评定为“优秀供应商”。

5、全国性业务布局：基于良好的客户基础，以及与万科、保利、雅居乐、融创、美的等企业的长期合作，公司已初步形成了全国性的业务布局，为未来业务增长奠定了更坚实的基础。

6、精细化管理：装修行业工序复杂，涉及劳务工种、材料种类众多。如不能对项目进度、质量、原材料采购及使用、劳务采购及使用、施工技术、土建要求、工序管理进行精细化管理控制，则可能导致工期延长、返工、成本上涨、质量问题纠纷、无法按期交付等多种问题，最终将增加客户成本、降低其市场声誉。

公司多年来一直坚持对项目进行精细化管理，通过不断完善作业分工与组织



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模式，形成更加标准化的服务模式，提升此类服务的标准化水平，进而提高利润率。具体而言：

（1）“小班组”的精细化劳务用工管理

劳务使用方面，与业内部分企业采取大班组长整体承担项目全部劳务的组织模式不同，公司采取“小班组”组织模式，按专业划分为泥水、木工、水电、油漆等不同类型劳务班组，并保证同一项目不同工种上均有两个以上班组进行相互竞争。公司报告期内典型项目平均班组数量为 16.09 个。公司全年工程项目直接协调、调度、现场管理的劳务班组达 700 多个，充分体现出公司良好的班组管理能力。

公司将工程所涉及的劳务施工作业分解到四大主要工种和其他小工种，再按照每个工种进行拆分工序、逐一工序定价。在典型项目中，公司将劳务分包作业拆解为上千个施工工序，精细化的工序划分保证公司严格控制劳务成本。

（2）全面总部集中采购、严格领用标准的精细化材料管理

材料采购方面，精装修项目使用材料种类众多且型号复杂，2019 年公司共采购过 2 万余种不同品牌或型号的材料，材料的采购和使用管理工作量极大。与业内部分企业采取由地区公司、项目公司采购或由劳务班组代为采购材料不同，公司无子公司、也未通过分公司采购，同时也未要求劳务班组采购装修材料，几乎全部己方负责材料均为自主采购，并对大部分材料通过总部集中采购的方式。对于新增采购事项，均要求“货比三家”后签署采购合同。

材料使用方面，与劳务班组通过实测实量等方式严格限定材料领用量，根据出入库信息实时监控，有效控制项目的材料用量。

（3）专业化分工、细致化分项、信息化辅助的项目组织和管控方式

在管理组织方面，公司通过在项目配备项目经理、施工员、质检员、资料员、仓管员等，合理分工提高工作效率。

在管理深度方面，公司对每个项目均细化分解核心节点（单套房间 50 个左右），并要求对项目核心节点的质量及进度情况由项目部填写周报、月报等形式



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

予以反馈。

# 五、发行人与业务相关的主要资产情况

## （一）主要固定资产

### 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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 |
| 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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

1）发行人账面的抵款房产情况

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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 房地产名称 | 建筑面积（$m^2$） | 用途 | 期末房屋状态 |
|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 房地产名称 | 建筑面积（$m^2$） | 用途 | 期末房屋状态 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 厦门金域缇香 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：截止招股意向书签署日，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。

2）以商品房抵扣工程款的背景及合理性

① 抵款背景

房地产行业是资金密集型行业。因业务扩张、融资政策及行业政策多变等因素，房地产企业普遍重视资金管理。如遇房地产市场融资政策收紧，或者因业务扩张需要，开发商资金存在压力，会提出以商品房抵付下游供应商工程款。此外，部分经营出现问题的开发商为了偿还长期欠付供应商的款项，也存在将尚未完成销售的商品房作价偿还债务的情况。

② 以房抵款在业内具有一定的普遍性



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

住宅类项目具有单体面积小、市场接受度高、存在增值空间等特点，以房抵款在业内具有一定的普遍性。因上述原因，当开发商提出以房抵款要求时，下游供应商为了维护业务关系，会接受一定比例的以房抵款。

经查阅可比公司的公开信息，根据广田集团2019年半年度报告披露，截止2019年6月末，广田集团以房抵债资产账面净额12,448.96万元；全筑股份2018年年度报告、维业股份招股意向书也均披露存在接受客户以商品房扣抵工程款的情况。

③ 抵款商品房系参照市场价格作价

发行人接受的抵款商品房一般为在建或完工的一手房屋，房地产开发商对该等房屋的同期销售一般执行统一的定价原则。考虑到抵款行为对发行人现金流的影响、发行人就抵款商品房需支付的税费成本等因素，一般情况下房地产开发商会在计算抵款金额时在楼盘销售价格基准上给予发行人不超过9折的折扣，以兼顾发行人利益。

④ 发行人接受以房抵款有利于控制应收账款的回收风险、保护自身债权

发行人接受房地产开发商提出的以房抵款建议则可加快应收账款的回收速度、降低回款风险、保护自身债权，抵款房若能在较短时间内处置也可加快资金回流速度。

⑤ 以房抵债不属于为客户变相融资，不存在纠纷或潜在纠纷

发行人抵款房产基本按照市价或略有折扣与开发商作价，开发商对房产抵款视同完成销售，开发商不承担抵款房的回购义务、也未因发行人持有该等抵款房产而支付利息。以房抵债的房产在交由发行人后，房产的处理均由发行人自行处置，发行人持有和处置该等房产的盈亏均由发行人自主承担。因此，以房抵债事项不属于为客户变相融资。就抵款房产，发行人与客户之间不存在纠纷或潜在纠纷。

3）抵款房出售情况及出售风险分析

①抵偿房产及其出售情况



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，发行人抵款房产的变化情况如下：

单位：套，万元

| 2016 年末：尚未处置房产 105 套、合计入账金额 6,670.77 万元 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **时间** | **新增房产数量** | **新增房产入账金额** | **出售房产数量** | **出售房产入账金额** | **出售房产出售金额** | **出售盈余合计** |
| 2017 年 | 39 | 4,271.17 | 33 | 3,326.94 | 3,791.03 | 464.09 |
| 2018 年 | 11 | 1,217.05 | 74 | 3,277.84 | 3,490.52 | 212.68 |
| 2019 年 | 8 | 1,783.15 | 7 | 822.18 | 887.86 | 65.68 |
| **报告期合计** | **58** | **7,271.37** | **114** | **7,426.96** | **8,169.41** | **742.45** |
| 2019 年末：尚未处置房产 49 套、合计入账金额 6,515.19 万元、账面金额 5,929.17 万元 | | | | | | |

报告期内，发行人合计出售抵款房产 114 套，合计处置房产的入账金额 7,426.96 万元，合计盈余 742.45 万元。

②出售风险分析

发行人取得抵款房不以增值为目的，将在条件许可的情况下（如产权证办理完毕）尽快处置。

截至 2019 年末，发行人已入账但尚未处置的房产共计 49 套，其入账时间均在 2014 年及以后，以 2019 年末为截点，入账时间在 2 年以上共有 33 套，金额占比为 58.31%；入账时间在 1-2 年的 8 套，金额占比为 14.32%；入账时间在 1 年以内的有 8 套，金额占比为 27.37%。具体情况如下：

| **截至 2019 年末入账时间** | **数量（套）** | **入账金额合计（万元）** | **金额占比** |
|---|---|---|---|
| 2 年以上 | 33 | 3,799.20 | 58.31% |
| 1-2 年 | 8 | 932.83 | 14.32% |
| 1 年以内 | 8 | 1,783.15 | 27.37% |
| **全部** | **49** | **6,515.19** | **100.00%** |

发行人抵款房产无法出售的可能性较低，主要由于：A.抵款房无明显出售瑕疵；B.大部分房屋的区位较好，存在活跃的交易市场；C.可通过适当降价处理加速销售。发行人抵款房产无法出售的可能性较低，但若发生地方房屋限购政策进一步收紧或房产证办理进一步时间进一步延长，则可能存在抵款房产处置速度变慢、甚至部分抵款房产长期无法出售的风险。

③不会对发行人生产经营形成重大不利影响

抵款房产未对发行人的生产经营形成重大不利影响，理由如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A.抵款房产对现金流的影响有限

发行人严格控制以房抵款，2017 年、2018 年和 2019 年，发行人接受的业主方抵工程款房产的入账金额分别为 4,271.17 万元、1,217.05 万元和 1,783.15 万元，占当期公司经营活动现金流入金额的比重分别为 4.38%、0.97%和 0.87%。

B.抵款房产占发行人资产比重不大

截至 2019 年末，发行人抵款房产的账面价值占总资产的比重仅为 3.14%。

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 固定资产--房屋建筑物（抵款房产部分） | 1,055.60 | 1,840.31 | 2,974.65 |
| 投资性房地产（对外租赁抵款房产） | 812.10 | 487.95 | 516.57 |
| 其他非流动资产--预付购房款（抵款房产部分） | 4,401.96 | 3,248.28 | 4,847.13 |
| **合计** | **6,269.66** | **5,576.54** | **8,338.35** |
| **占总资产比重** | **3.14%** | **4.08%** | **8.16%** |

C.抵款房产对利润的影响

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人抵款房产当年计提的折旧金额分别为 202.64 万元、149.56 万元和 120.86 万元，占当期净利润的比重分别为 2.53%、1.50%和 0.66%，影响相对较小。

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人抵款房产当年计提的减值准备金额分别为 0 万元、76.39 万元和 36.71 万元，占当期净利润的比重分别为 0.00%、0.77%和 0.20%，影响相对较小。

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人处置抵款房，分别取得处置收益 100.78 万元、744.53 万元和 67.93 万元，占当期净利润的比重分别为 1.26%、7.48%和 0.37%。

D.抵款房产减值情况

2019 年 6 月末，发行人已根据深圳市卓智信资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（深卓智信评报字[2019]第 1-046 号）对 3 处抵款房产计提资产减值准备 36.72 万元。（2018 年末已计提 76.39 万元，累计计提 113.11 万元）

单位：万元



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 名称 | 2019 年 6 月 30 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面价值 | 评估值 | 增值额 | 增值率 |
| 珠海时代香海彼岸 14 栋 1801 房 | 220.27 | 208.02 | -12.25 | -5.56% |
| 珠海时代香海彼岸 14 栋 2402 房 | 232.50 | 220.27 | -12.23 | -5.26% |
| 珠海时代香海彼岸 14 栋 2902 房 | 232.50 | 220.27 | -12.23 | -5.26% |
| **合计** | **685.27** | **648.56** | **-36.72** | **-5.36%** |

报告期末，根据北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）出具的《资产评估报告》（北方亚事评报字[2020]第 01-041 号），发行人抵款房产未发生进一步减值。

5）报告期内采用以房抵工程款的客户构成情况，相关抵债金额及占其应收款的比例情况

报告期内以房抵款的主要客户、抵款金额以及占应收款比情况如下：

单位：万元

| 年度 | 客户 | 抵债房产入账金额（注 1） | 期初应收账款余额 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 2017 年 | 万科 | 993.87 | 30,950.96 | 3.21% |
| | 力迅（注 2） | 901.04 | 626.37 | 143.85% |
| | 时代 | 761.67 | 2,211.91 | 34.43% |
| | 佳兆业 | 480.88 | 2,723.67 | 17.66% |
| | 融创（注 3） | 372.07 | - | - |
| | 中航 | 365.21 | 2,602.32 | 14.03% |
| | 其他 | 396.43 | 658.74 | 60.18% |
| **合计** | | **4,271.17** | **39,773.97** | **10.74%** |
| 抵债房产入账金额占当年营业收入比例 | | | | 4.55% |
| 抵债房产入账金额占期末应收账款余额比例 | | | | 7.76% |
| 2018 年 | 时代 | 822.74 | 1,174.57 | 70.05% |
| | 万科 | 291.75 | 23,638.94 | 1.23% |
| | 星河 | 102.56 | 283.79 | 36.14% |
| **合计** | | **1,217.05** | **25,097.3** | **4.85%** |
| 抵债房产入账金额占当年营业收入比例 | | | | 0.89% |
| 抵债房产入账金额占期末应收账款余额比例 | | | | 1.73% |
| 2019 年 | 万科 | 610.57 | 26,892.54 | 2.27% |
| | 力迅 | 364.90 | 739.02 | 49.38% |
| | 融创 | 298.19 | 2,300.29 | 12.96% |
| | 中泰 | 210.98 | 860.27 | 24.52% |
| | 东基 | 163.42 | 240.42 | 67.97% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 年度 | 客户 | 抵债房产入账金额（注 1） | 期初应收账款余额 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| | 世茂 | 78.65 | 0.73 | （注 4） |
| | 美的 | 56.46 | 3,615.58 | 1.56% |
| **合计** | | **1,783.17** | **34,648.85** | **5.15%** |
| 抵债房产入账金额占当年营业收入比例 | | | | 0.76% |
| 抵债房产入账金额占期末应收款项融资——应收账款原值比例 | | | | 1.52% |

注 1：抵债房产入账金额包含抵债金额及相关税金，与实际抵债金额存在一定差异但差异总体较小

注 2：2017 年度发行人与力迅的相关项目实现工程结算 1,210.46 万元，相关抵债房产入账金额/（期初应收账款余额+2017 年工程结算金额）实为 49.05%；力迅当时发生自身危机，故发行人将应收款大比例转化为抵款房产保护自身债权

注 3：发行人与融创于 2017 年度开始合作，因此期初应收账款余额为 0 万元；2017 年度发行人与融创的相关项目实现工程结算 413.35 万元，相关抵债房产入账金额除以 2017 年工程结算金额实为 90.01%

注 4：发行人与世茂 2018 年项目结算金额较低，因此 2019 年期初应收账款余额较低。2019 年发行人与世茂的相关项目实现工程结算 1,476.76 万元，相关抵债房产入账金额除以 2019 年工程结算金额实为 5.33%

**3、租赁物业**

根据租赁合同、租赁物业的产权证书及相关租赁备案登记证明，截至 2019 年末，发行人租赁物业的情况如下表所示：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 崔耀能 | 广州市花都区花城街平石西路 18 号古谷小镇·西区 B2 栋 1201 房 | 119.78 | 3,875.00 | 2019/11/21-2020/02/20 | 未提供 | 项目租房 |
| 2 | 张波 | 武汉市陶馨路陶馨园 21 号楼 1 单元 304 室 | 131.25 | 2,750.00 | 2019/11/01-2020/04/30 | 已提供拆迁安置补偿协议 | 项目租房 |
| 3 | 侯波 | 成都市天府新区雅居乐花园 D 区商业街 2-9 | 193.40 | 2,615.76 | 2019/09/01-2020/02/29 | 已提供购房协议 | 项目租房 |
| 4 | 钟华金 | 江门市新会区翠湖居 9 座 201 | 117.99 | 1,300.00 | 2019/09/18-2020/01/18 | 粤房地权证 0 字第 430311 号 | 项目租房 |
| 5 | 钟丽贤 | 东莞市大朗镇新世纪明上居 14 栋 1105 单位 | 127.43 | 3,600.00 | 2019/10/20-2020/03/20 | 粤房地权证莞字第 2000946822 号 | 项目租房 |
| 6 | 李奕飞 | 中山市阜沙镇埠港西路 15 号埠丰豪庭 2 栋 1003 房 | 162.73 | 5,500.00 | 2019/05/17-2020/05/17 | 粤房地权证中府字第 0214106033 号 | 项目租房 |
| 7 | 韩国良 | 江门市蓬江区杜阮镇杜臂村松翠里 182 号房一层和二层 | 344.72 | 3,720.00 | 2019/09/01-2020/08/31 | 粤房地证字第 C0786369 号 | 项目租房 |
| 8 | 侯清红 | 佛山市南海区里水镇沙涌上沙路十里尚堤花园 5B3306 房 | 114.68 | 2,500.00 | 2019/03/08-2020/03/08 | 粤（2017）佛南不动产权第 0180163 号 | 项目租房 |
| 9 | 许少玲 | 佛山市高明区杨和镇杨西大道 501 号 8 座 302 房 | 90.65 | 1,700.00 | 2019/03/15-2019/12/31 | 粤（2018）佛高不动产权第 0017115 号 | 项目租房 |
| 10 | 林坚鸥 | 佛山市高明区杨和镇杨西大道雅居蓝湾 8 座 204 房 | 93.50 | 2,300.00 | 2019/03/04-2019/12/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 11 | 陈霁 | 佛山市高明区杨和镇杨西大道 501 号雅居蓝湾 8 座 202 房 | 91.00 | 1,700.00 | 2019/04/01-2020/03/30 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 12 | 黎潮华 | 佛山市顺德区大良镇逢幸街 15 号 | 301.64 | 7,000.00 | 2019/05/16-2020/05/15 | 粤（2017）顺德区不动产权第 | 项目 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 1117090400 号 | 租房 |
| 13 | 黎潮华 | 佛山市顺德区大良逢沙逢幸街 15 号铺面 | | 1,400.00 | 2019/11/01-2020/10/31 | | 项目租房 |
| 14 | 吕嘉欣 | 广州市南沙区美麓二街 3 号 403 房 | 141.13 | 4,574.47 | 2019/05/06-2020/05/05 | 未提供 | 项目租房 |
| 15 | 黄焕弟 | 佛山市顺德区北滘镇北滘社区居民委员会南源花园富源楼 4 座 201 号 | 90.95 | 3,600.00 | 2019/11/01-2020/11/01 | 粤（2018）顺德区不动产权第 0075582 号 | 项目租房 |
| 16 | 郑鑫 | 清远市横荷街道丽都花城小区 14 栋 105 号 | 53.88 | 3,000.00 | 2019/11/08-2020/08/07 | 粤（2017）清远市不动产权第 0037098 号 | 项目租房 |
| 17 | 冉开军 | 郑州市中牟县文通路与平安大道交汇处绿博嘉园 D 区 7#2 单元 402 | 130.00 | 1,275.00 | 2019/11/14-2020/11/14 | 已提供刘集镇大冉庄村民委员会证明 | 项目租房 |
| 18 | 张恒 | 西安市莲湖区枣园西路万科金色悦城 | 89.00 | 2,600.00 | 2019/04/01-2020/03/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 19 | 廖继梅/钟国华 | 重庆市江北区凤澜路 88 号 4 幢 23-8 | 90.23 | 4,000.00 | 2019/09/01-2020/08/31 | 渝（2017）江北区不动产权第 000016227 号 | 项目租房 |
| 20 | 杨超/王丽 | 成都市红光镇红高路 88 号 18 栋 4 层 401 号 | 123.08 | 3,200.00 | 2019/08/26-2019/02/25 | 川（2018）郫都区不动产权第 0018306 号 | 项目租房 |
| 21 | 周必英 | 重庆市北碚区龙凤桥街道丽泽佳苑小区 5 号楼 11-6 号 | 96.00 | 1,600.00 | 2019/09/26-2020/09/26 | 未提供 | 项目租房 |
| 22 | 刘成 | 重庆市北碚区龙凤桥街道龙庭花园小区 11 号楼 2-3 号 | 115.98 | 1,585.95 | 2019/07/10-2020/07/09 | 渝（2017）北碚区不动产权第 000551147 号 | 项目租房 |
| 23 | 何家勇 | 马鞍山市和县乌江镇滨江名都 7 幢 2 单元 804 室 | 123.39 | 1,666.00 | 2019/11/17-2020/03/16 | 皖（2017）和县不动产权第 0002086 号 | 项目租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 | 王健 | 湖州市武康街道中利达花园 10 幢 302 室 | 167.00 | 3,800.00 | 2019/07/11-2020/07/10 | 未提供 | 项目租房 |
| 25 | 张良华 | 浙江省舟山市普陀区东港街道海华路 885 号宁兴金色海岸花园 7 幢 604 室 | 104.19 | 4,455.00 | 2019/07/09-2020/01/08 | 未提供 | 项目租房 |
| 26 | 谭正平 | 惠州市大亚湾西区连城国际花园 2 栋二单元 1003 号房 | 78.49 | 2,500.00 | 2018/03/01-2020/03/01 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 27 | 李丽欢 | 深圳市宝安区民治街道横岭 4 区 56 号 301 | 112.55 | 7,000.00 | 2018/08/27-2020/05/31 | 深房地字第 5000347799 号 | 项目租房 |
| 28 | 邱燕怀 | 深圳市龙岗区平湖街道新木创意大厦 A 单元 3A03 房 | 174.00 | 7,562.00 | 2019/12/01-2019/12/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 29 | 周灿荣 | 深圳市坪山新区竹坑茜村 25-1 栋第二、五层 | 48.00 | 3,000.00 | 2019/09/01-2020/01/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 30 | 董潘 | 乌鲁木齐市新市区东站路 228 号四季花城 6-1-2102 室 | 88.49 | 2,300.00 | 2019/05/08-2020/05/07 | 未提供 | 项目租房 |
| 31 | 李燕 | 武汉市江夏区美加湖滨新城 107 栋 1 单元 201 室 | 190.00 | 4,500.00 | 2019/07/09-2020/07/08 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 32 | 倪轩 | 武汉市江夏区联投龙湾二期 1 栋 1 单元 901 室 | 111.40 | 3,500.00 | 2019/11/01-2020/01/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 33 | 廖惠君 | 漳州市金品花园 5 栋 1302 室 | 180.72 | 3,500.00 | 2019/01/12-2020/01/11 | 漳房权证字芗字第 01187342 号 | 项目租房 |
| 34 | 陈坚 | 福州市仓山区夏雨苑 22#509 单元 | 95.15 | 3,000.00 | 2019/04/17-2020/04/16 | 榕房权证 CS 字第 16001073 号 | 项目租房 |
| 35 | 林立 | 三亚市吉阳区同心家园三期安 1 栋 | 114.78 | 4,300.00 | 2019/07/01-2020/07/01 | 已提供拆迁补偿与安置协议 | 项目 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2201 房 | | | | | 租房 |
| 36 | 罗刘勇 | 株洲市天元区栗雨南路 520 号春藤小镇 9 栋 204 室 | 112.18 | 3,000.00 | 2019/03/19-2020/03/19 | 湘（2018）株洲市不动产权第 0014541 号 | 项目租房 |
| 37 | 熊辉 | 南昌市西湖区中山西路 38 号蓝湾半岛 B 座 1103 室 | 167.44 | 5,500.00 | 2019/10/01-2019/12/31 | 已提供房屋产权证 | 项目租房 |
| 38 | 李海英 | 长沙市雨花区万芙北路 439 号湘府名邸 2 栋 712 | 131.86 | 3,000.00 | 2019/08/01-2020/01/31 | 长房权证雨花字第 711006572 号 | 项目租房 |
| 39 | 张莉 | 无锡市惠山区晴山蓝城 46 号 102 室 | 124.97 | 2,590.00 | 2018/11/16-2020/05/15 | 锡房权证惠山字第 HS1000248476 号 | 项目租房 |
| 40 | 袁美荣 | 无锡市晴山蓝城 13-201 | 113.29 | 2,415.00 | 2018/10/15-2020/10/15 | 苏（2016）无锡市不动产权第 0001071 号 | 项目租房 |
| 41 | 豆京涛 | 郑州市金水区翠花路 7 号华林都市家园 21 号楼 19 层 1904 号 | 97.42 | 3,140.00 | 2019/05/20-2020/05/20 | 郑房权证字第 1301271388 号 | 项目租房 |
| 42 | 王东祥 | 郑州市金水区翠花路 7 号华林都市家园 21 号楼 9 层 904 号 | 97.42 | 3,200.00 | 2019/12/21-2020/02/20 | 郑房权证字第 1401222430 号 | 项目租房 |
| 43 | 黄佳 | 厦门市集美区园博五里路 14 号 53 号车位 | 15 | 500 | 2019/03/22-2020/03/21 | 未提供 | 项目租房 |
| 44 | 曲志鑫 | 青岛市李沧区上王埠社区黑龙江中路 259 号 16 号楼 1 单元 2104 户 | 100.00 | 2,921.00 | 2019/10/20-2020/10/19 | 已提供青岛市上王埠社区居委会出具的证明 | 项目租房 |
| 45 | 杜成维 | 西安市曲江新区芙蓉东路中海御湖 5 号楼 1 单元 2401 | 168.48 | 7,699.23 | 2019/03/10-2020/03/10 | 已提供购房合同 | 陕西分公司办公 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 46 | 彭丹 | 重庆市北部新区金渝大道 56 号 8 幢 3-16-1 | 130.93 | 4,614.27 | 2019/03/21-2020/03/20 | 渝（2018）两江新区不动产权第 000092985 号 | 重庆分公司办公 |
| 47 | 谭登磊 | 重庆市江北区融景路 23 号 4 幢 25-7 | 81.75 | 3,400.00 | 2019/03/11-2020/03/10 | 未提供 | 区域总经理租房 |
| 48 | 广东蛮牛投资管理有限公司 | 广州市海珠区新港东路 2519 号自编 34-06 号 | 271.5 | 第一年租金 18,462.00 元；第二年租金 19,570.00 元；第三年租金 20,744.00 元；第四年租金 21,989.00 元 | 2018/04/15-2022/03/14 | 未提供 | 广州分公司办公 |
| 49 | 王超然 | 郑东新区永平路 19 号 7 号楼 1 单元 22 层 85/86 房 | 146.93 | 6,500.00 | 2019/03/12-2021/03/11 | 郑房权证字第 1101078783 号、郑房权证字第 1101079443 号 | 区域办公租房 |
| 50 | 丁婷婷 | 厦门市集美区园博五里路 18 号 3003 房 | 120.34 | 5,300.00 | 2018/03/15-2020/03/14 | 厦国土房证第 01174635 号 | 区域办公租房 |
| 51 | 史焓 | 中山市港口镇银库路 6 号裕港豪庭 5 | 130.65 | 3,700.00 | 2018/04/01-2020/03/31 | 粤房地权证中府字第 | 区域 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 幢 902 房 | | | | 0212003178 号 | 办公租房 |
| 52 | 戴一繁 | 昆明市万科魅力之城 1 期 5 栋 2205 号 | 113.00 | 2,682.00 | 2019/07/11-2020/01/10 | 未提供 | 项目租房 |
| 53 | 徐俊 | 昆明市万科魅力之城 1 期 1 栋 701 号房 | 112.86 | 2,682.00 | 2019/03/11-2020/03/10 | 未提供 | 项目租房 |
| 54 | 冯肖敏 | 佛山市顺德陈村镇绀现村委会佛陈路绀村段 1 号 603 | 102.26 | 7,000.00 | 2018/01/01-2019/12/31 | 粤（2016）顺德区不动产权第 1116043789 号 | 项目租房 |
| 55 | 田小英/帅少波 | 武汉市江夏区大桥新区办事处联投龙湾三期 5 栋 3 单元 22 层 4 室 | 92.16 | 3,300.00 | 2019/09/15-2020/03/15 | 鄂(2017)武汉市江夏不动产权第 0027525 号 | 项目租房 |
| 56 | 黄秀珍 | 广东省佛山市南海区里水镇沙涌上沙路十里尚堤花园 6 座 3201 房 | 91.00 | 2,300.00 | 2019/03/05-2020/03/05 | 未提供 | 项目租房 |
| 57 | 郑戊莲 | 佛山市顺德区北滘镇北滘居委会天宁路 19 号海琴水岸 23 栋 1002 房 | 164.61 | 4,100.00 | 2019/01/20-2020/01/20 | 粤房地权证佛字第 0300140176 号 | 项目租房 |
| 58 | 梁细滔 | 广州市黄埔区东区路元岗一街 35 号 401 房 | 200.00 | 5,000.00 | 2019/05/14-2020/07/14 | 未提供 | 项目租房 |
| 59 | 杨唐滨 | 深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都 A 栋 A3 座 2 单元 604 | 128.86 | 5,300.00 | 2019/01/01-2020/12/31 | 粤（2016）深圳市不动产权第 0187006 号 | 项目租房 |
| 60 | 邹德芳 | 深圳市宝安区新桥街道富通丽沙花都 B 栋 B1 座 2 单元 604 | 94.81 | 5,200.00 | 2019/03/12-2020/03/11 | 未提供 | 项目租房 |
| 61 | 郑良志 | 深圳市宝安区新桥街道上星南路名豪丽城 11 栋 33E | 109.86 | 4,300.00 | 2019/02/01-2020/04/01 | 未提供 | 项目租房 |
| 62 | 陶心远 | 西安市雁塔区西沣二路 56 号万科高 | 165.00 | 4,300.00 | 2019/06/01-2020/06/06 | 未提供 | 项目 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 新华府 11 栋 3 单元 402 号 | | | | | 租房 |
| 63 | 吴越 | 甘肃兰州保利领秀山一期高层 3-2-1204 | 136.54 | 2,454.00 | 2019/02/22-2020/02/22 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 64 | 任永强 | 邯郸市丛台区军师府邸春华园 2-2-501 | 138 | 2015.22 | 2019/05/23-2020/05/23 | 未提供 | 项目租房 |
| 65 | 任永强 | 邯郸市丛台区军师府邸春华园 3-1-1701 | 138 | 2015.22 | 2019/05/23-2020/05/23 | 未提供 | 项目租房 |
| 66 | 杨雷 | 成都青白江区凤祥大道 1266 号 13 栋 2 单元 3 层 303 号 | 84.62 | 3,000.00 | 2019/07/28-2020/07/28 | 川（2019）青白江区不动产权第 0006946 号 | 项目租房 |
| 67 | 张晓东 | 成都青白江区凤凰西五路 28 号 3 栋 2 单元 24 层 2404 号 | 101.41 | 3,000.00 | 2019/07/11-2020/07/10 | 川（2017）青白江区不动产权第 0001791 号 | 项目租房 |
| 68 | 张明朋 | 镇江市京口区华润新村 44 幢第 5 层 503 室 | 89.52 | 1,280.00 | 2019/02/25-2020/02/24 | 镇房权证京字第 9003937900 号 | 项目租房 |
| 69 | 蒋艳 | 镇江市京口区米山人家 14 幢 702 号 | 131.05 | 2.900.00 | 2019/05/10-2020/05/11 | 镇房权证京字第 12423252 号 | 项目租房 |
| 70 | 刘学理 | 株洲市天元区栗雨南路 520 号春藤小镇 9 栋 2301 室 | 123.22 | 3,000.00 | 2019/02/27-2020/02/27 | 湘 (2018) 株洲市不动产权第 0035926 号 | 项目租房 |
| 71 | 李新春 | 深圳市龙华区民治街道星河传奇花园 2 期 A 座 303 | 80.38 | 7,000.00 | 2019/01/01-2019/12/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 72 | 李保存 | 深圳市南山区石鼓花园 10 栋 2 单元 304B | 9.00 | 2,750.00 | 2019/04/01-2020/03/31 | 已提供街道办事处证明 | 项目租房 |
| 73 | 蒋勇 | 昆明市盘龙区青云街道办事处苏家营碧桂园凤凰湾小区 A1-4 幢 1 单元 11 | 124.52 | 4,156.98 | 2019/03/20-2020/03/19 | 已提供购房合同 | 项目租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 楼 1101 室 | | | | | |
| 74 | 吴为难 | 晋江市池店镇池峰路溜霞花园 2 栋 1604 室 | 165.60 | 4,000.00 | 2019/07/03-2020/07/02 | 晋房权证池店字第 201502860 号 | 项目租房 |
| 75 | 王振鹏 | 三亚市天涯区芒果路海坡安置区 2 栋 9C 房 | 125.71 | 5,000.00 | 2019/02/26-2020/09/25 | 已提供安置协议 | 项目租房 |
| 76 | 施建宙 | 重庆市渝中区瑞天路 182 号 9 单元 11-4# | 131.00 | 4,200.00 | 2019/03/22-2020/03/21 | 已提供预购商品房抵押合同 | 项目租房 |
| 77 | 陈颖 | 重庆市金科城 37 区 1-1-202 | 97.33 | 2,220.33 | 2019/03/02-2020/03/01 | 渝（2017）北碚区不动产证明第 000268671 号 | 项目租房 |
| 78 | 许鹏 | 重庆市金科城 37 区 46-1-302 | 75.73 | 1,797.41 | 2019/03/02-2020/03/01 | 渝（2017）北碚区不动产证明第 000464802 号 | 项目租房 |
| 79 | 陈华垣 | 佛山市三水区白坭镇黄金大道 35 号三水凯旋花园 8 座 301 房 | 111.90 | 2,600.00 | 2019/01/01-2019/12/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 80 | 郭士贵 | 济南高新区牛旺小区 4#楼 1 单元 1001 室 | 120.00 | 3,606.00 | 2019/02/18-2020/02/17 | 已提供居委会证明 | 项目租房 |
| 81 | 赵志庆 | 汉中市汉台区海德理想城 | 87.00 | 1,800.00 | 2019/04/28-2020/04/27 | 未提供 | 项目租房 |
| 82 | 曾庆洋 | 佛山市南海区桂城街道南一路 39 号江南名居 12 座 705 房 | 90.80 | 2,800.00 | 2019/03/01-2020/03/01 | 粤房地权证佛字第 0200009244 号 | 项目租房 |
| 83 | 李智民/张佳 | 成都东升街道槽中街 333 号 14 栋 1 单元 12 层 1202 号 | 134.51 | 3,500.00 | 2019/06/01-2020/05/31 | 川（2017）双流区不动产权第 0021290 号 | 项目租房 |
| 84 | 何俊磊 | 昆明市安宁市玉龙名苑一期 131 幢 3 单元 801 号 | 112.13 | 2,342.00 | 2019/05/28-2020/05/27 | 未提供 | 项目租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 85 | 夏亮/成应红 | 长沙市蓝色港湾 15 栋 2002 | 109.23 | 1,800.00 | 2019/05/16-2020/05/16 | 湘（2019）宁乡市不动产权第 0007393 号 | 项目租房 |
| 86 | 王秀秀 | 浙江省宁波市鄞州区首南街道鲍家耷小区 1 幢 3 号 205 室 | 84.65 | 2,315.79 | 2019/02/23-2020/02/22 | 浙（2017）宁波市鄞州不动产权第 0637551 号 | 项目租房 |
| 87 | 郑肇良 | 海口市秀英区海盛路祥和家园 9 号楼 1407 房 | 132.56 | 4,500.00 | 2019/02/16-2020/02/15 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 88 | 尧超 | 株洲市三一歌雅郡 14 栋 2706 | 99.60 | 1,600.00 | 2019/03/25-2020/01/24 | 未提供 | 项目租房 |
| 89 | 周倩倩/张占 | 成都市天府新区万安镇麓山大道二段 19 号附 7 号 | 132.74 | 2,700.00 | 2019/03/09-2020/03/08 | 川（2018）成天不动产权第 0016641 号 | 项目租房 |
| 90 | 朱晓娜 | 嘉兴市南湖区余新镇乾庄 10 幢 105 室及地下车库 BC 区幢 10-050 室 | 390.16 | 4,500.00 | 2019/03/10-2020/03/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 91 | 淮安建华汤始房地产开发有限公司 | 江苏省淮安市翔宇大道 801 号建华玖珑湾项目 D 幢 101 号商铺 | 93.85 | 938.5 | 2019/07/01-2020/06/30 | 未提供 | 区域办公租房 |
| 92 | 李威 | 淮安市东风花园 D10 幢 505 室 | 97.07 | 3,100.00 | 2019/02/20-2020/02/19 | 淮房权证清浦字第 A201325066 号 | 项目租房 |
| 93 | 胡庆华 | 成都天府新区成都直管区瑞祥西街 336 号 5 栋 1 单元 17 楼 1703 号 | 105.00 | 2,800.00 | 2019/02/15-2020/02/14 | 未提供 | 项目租房 |
| 94 | 李仁树 | 成都天府新区成都直管区瑞祥西街 336 号 2 栋 1 单元 20 楼 2005 号 | 105.00 | 2,800.00 | 2019/03/23-2020/03/23 | 未提供 | 项目租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 95 | 郑波 | 南京市江南区沙井大道 39 号南宁国际商业贸易中心 A4 号楼 1 单元十五层 1503 号房 | 103.75 | 3,500.00 | 2019/06/06-2020/06/05 | 桂（2018）南宁市不动产权第 0069838 号 | 项目租房 |
| 96 | 黄萍 | 庐山北大道南齿生活区 50 栋 2 单元 601 室 | 150.89 | 4,142.86 | 2019/02/15-2020/04/15 | 赣（2019）南昌市不动产权第 0021468 号 | 项目租房 |
| 97 | 张梅 | 江门市蓬江区棠下镇保利大都会中宇花园 9 幢 1604 室 | 88.43 | 3,200.00 | 2019/11/01-2020/04/30 | 粤（2016）江门市不动产权第 0002636 号 | 项目租房 |
| 98 | 孙艳辉 | 沈阳市经济技术开发区十四号路 3 甲 4-1 号楼 1 单元 6 层 3 号 | 181.76 | 3,140.00 | 2019/03/28-2020/03/27 | 辽（2018）沈阳市不动产权第 0110195 号 | 项目租房 |
| 99 | 蔡俊彬 | 佛山市高明区杨和镇杨西大道 501 号雅居蓝湾 8 座 1003 房 | 90.27 | 1,800.00 | 2019/03/04-2020/03/03 | 粤（2018）佛高不动产权第 0050365 号 | 项目租房 |
| 100 | 大米公寓 | 广州市伍仙桥直街 52 号 303 号房 | 15.00 | 2,300.00 | 2019/04/27-2020/02/26 | 未提供 | 项目租房 |
| 101 | 邱荣亮 | 佛山市顺德区乐从镇佛山新城同德道 18 号碧桂园新城之光花园一期 6 座 1202 房 | 93.86 | 3,500.00 | 2019/04/12-2020/05/11 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 102 | 余美容 | 佛山市三水区白坭镇黄金大道 38 号黄金花园黄金苑 A 座 1 梯 204 | 90.58 | 2,600.00 | 2019/06/01-2020/05/31 | 粤（2018）佛三不动产权第 0039047 号 | 项目租房 |
| 103 | 陈钜铭/何丽娟 | 中山市三角镇区旭日领裕园 19 幢 1301 房 | 128.90 | 2,700.00 | 2019/04/01-2020/03/31 | 已提供购房备案登记表 | 项目租房 |
| 104 | 张嘉 | 清远清城区新城富强中路丽都花城 7 栋 506 | 94.91 | 3,000.00 | 2019/03/01-2020/03/01 | 粤房地权证清字第 0200185785 号 | 项目租房 |
| 105 | 廖建军 | 武汉市洪山区金地圣爱米伦小区 3 栋 | 133.00 | 5,200.00 | 2019/03/13-2020/03/12 | 未提供 | 区域 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 一单元 1804 室 | | | | | 办公租房 |
| 106 | 王学 | 青岛市城阳区 3081 路 28 号 79 号楼 1 单元 1503 户 | 155.73 | 4,958.30 | 2019/04/01-2020/03/31 | 未提供 | 区域办公租房 |
| 107 | 陈世水 | 苏州市三香路 353 号 1808 室 | 152.96 | 4,100.00 | 2019/03/25-2020/03/24 | 未提供 | 区域办公租房 |
| 108 | 静沅沅 | 乌鲁木齐水磨沟区万科中央公园小区 2 栋 2 单元 2104 室 | 99.86 | 3,860.00 | 2019/07/01-2020/01/01 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 109 | 陈玲玲 | 云南省西双版纳州景洪市滨江俊园一期 2 栋 2206 号 | 75.00 | 3,500.00 | 2019/12/09-2020/01/08 | 未提供 | 项目租房 |
| 110 | 杨菲 | 贵州省贵阳市花溪区洛平新城 13 栋 1 单元 12-2 号房屋 | 152.00 | 3,500.00 | 2019/05/27-2020/05/26 | 未提供 | 项目租房 |
| 111 | 刘丽君/华建红 | 深圳市宝安区沙井街道沙中路 32 号中熙香莎公馆 1 栋 1C-1002 | 87.82 | 4,700.00 | 2019/04/30-2020/02/29 | 未提供 | 项目租房 |
| 112 | 吴亚军 | 西安市雁塔区长安南路华城泊郡 | 105.59 | 3,000.00 | 2019/01/10-2020/07/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 113 | 林少花 | 中山市三乡镇振华路 88 号雅居乐新城 13 期 2 区 32 栋 2 座 602 房 | 115.75 | 3,500.00 | 2019/10/27-2020/04/27 | 已提供购房备案表 | 项目租房 |
| 114 | 胡怀全/杜映容 | 成都红光镇红高路 88 号 14 栋 2 单元 17 层 1705 号 | 109.07 | 3,000.00 | 2019/11/10-2020/05/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 115 | 张忠荣/ | 重庆市北碚区龙凤三村 186 号 2 栋 | 107.20 | 1,268.76 | 2019/04/10-2020/04/09 | 未提供 | 项目 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 胡静 | -13-5 号 | | | | | 租房 |
| 116 | 梁厚智 | 重庆市北碚区龙凤桥街道丽泽佳苑 3 栋 5-5 号房 | 60.00 | 1,268.76 | 2019/07/09-2020/07/08 | 已提供房屋安置协议 | 项目租房 |
| 117 | 文丽 | 湖南省株洲市天元区栗雨南路 520 号春藤小 5 栋 1801 室 | 114.63 | 3,000.00 | 2019/08/10-2020/08/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 118 | 文正兵 | 遵义市新蒲新区蔷薇国际 35 栋 25 楼 1 号房 | 118.73 | 3,400.00 | 2019/07/13-2020/07/12 | 已提供房屋购置协议 | 项目租房 |
| 119 | 项君良 | 温州市君悦华庭 4-501 室 | 162.44 | 3,583.00 | 2019/10/18-2020/10/17 | 未提供 | 项目租房 |
| 120 | 夏兵 | 南京市江宁区鹏山路 28 号中粮祥云 4 幢 0 单元 502 | 89.06 | 3,900.00 | 2019/09/19-2020/09/18 | 未提供 | 项目租房 |
| 121 | 徐俊 | 南京市江宁区秣陵街道龙眠大道 588 号东方龙湖湾 90 幢 306 室 | 118.20 | 4,300.00 | 2019/09/17-2020/09/16 | 未提供 | 项目租房 |
| 122 | 林先红 | 四川省成都市成华区建设北路三段 289 号 6-2-24 室 | 111.67 | 2,879.58 | 2019/12/01-2020/11/30 | 未提供 | 项目租房 |
| 123 | 龙炳红 | 贵州省贵阳市花溪区甲秀南路洛平新城 24 栋 1 单元 17-1 | 144.26 | 3,100.00 | 2019/11/05-2020/11/05 | 未提供 | 项目租房 |
| 124 | 张明文 | 海阳市西张家庄 | 154.54 | 3,300.00 | 2019/08/09-2020/09/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 125 | 刘书玲 | 中山市埠丰豪庭 11 栋 1102 房 | 90.00 | 2,500.00 | 2019/08/18-2020/08/18 | 未提供 | 项目租房 |
| 126 | 杨艳艳 | 温州市鹿城区金溪园 10 幢 1202 室 | 127.00 | 4,500.00 | 2019/09/24-2020/09/23 | 未提供 | 项目租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 127 | 董如均 | 绍兴市柯桥区张茜小区中潭园 B 幢 601 室 | 112.78 | 3,400.00 | 2019/10/01-2020/09/30 | 未提供 | 项目租房 |
| 128 | 徐红 | 淮安市玲珑湾小区 1 栋 7-c | 90.20 | 2,000.00 | 2019/10/17-2020/10/16 | 未提供 | 项目租房 |
| 129 | 奈斯酒店管理（西双版纳）有限公司 | 西双版纳市景洪区江北俊发滨江俊园 5-501、5-25a09 | 108.00 | 5,200.00 | 2019/11/20-2020/01/19 | 未提供 | 项目租房 |
| 130 | 江艳艳 | 四川省成都市简阳市射洪坝街泰安路 39 号 2 栋 1 楼 105 室 | 109.42 | 3,500.00 | 2019/07/10-2020/07/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 131 | 吴均 | 四川省成都市简阳市射洪坝街道办事处雄州大道南段 939 号 2 栋 2 单元 20 楼 2004 室 | 118.04 | 3,500.00 | 2019/09/04-2020/09/03 | 未提供 | 项目租房 |
| 132 | 罗呈巍 | 贵州省贵阳市花溪区甲秀南路洛平新城 1 栋 1 单元 505 | 149.95 | 3,200.00 | 2019/08/15-2020/08/16 | 未提供 | 项目租房 |
| 133 | 济宁房管家经济有限公司 | 济宁市高新区方回小区 4-2-602 | 142.00 | 2,000.00 | 2019/09/18-2020/09/17 | 未提供 | 项目租房 |
| 134 | 叶小兰 | 深圳市光明新区柑山路 128 栋 2 号 601 | 83.00 | 3,800.00 | 2019/11/01-2020/09/30 | 未提供 | 项目租房 |
| 135 | 张慕华 | 郑州市二七区丽水街 15 号 2 号楼 14 | 88.19 | 1,800.00 | 2019/07/01-2020/03/31 | 未提供 | 项目 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 层 1403 | | | | | 租房 |
| 136 | 谢光利 | 广州市荔湾区珠江金茂府 4 栋 2504 房 | 108.17 | 5,100.00 | 2019/08/23-2020/08/22 | 已提供购房协议 | 项目租房 |
| 137 | 廖瑞芳 | 广州市黄埔区牛桥东街 1 号之二 101 房 | 63.00 | 4,000.00 | 2019/09/22-2020/09/22 | 未提供 | 项目租房 |
| 138 | 刘芬 | 青岛市李沧区上王埠社区黑龙江中路 259 号 17 号楼 2 单元 804 户 | 110.00 | 2,700.00 | 2019/07/23-2020/08/22 | 未提供 | 项目租房 |
| 139 | 付霞 | 济南高新区牛旺小区 4#3 单元 1904 室 | 120.00 | 3,606.00 | 2019/09/28-2020/09/27 | 未提供 | 项目租房 |
| 140 | 李振岗 | 青岛市城阳区东郭庄小区 7 号楼三单元 601 号 | 108.00 | 2,774.00 | 2019/08/18-2020/08/18 | 已提供青岛市城阳街道东郭庄社区居委会出具的文件 | 项目租房 |
| 141 | 闵莉 | 武汉市保利心语三期 17 栋一单元 503 室 | 133.85 | 4,300.00 | 2019/12/10-2020/06/09 | 武房权证湖字第 2013016415 号 | 项目租房 |
| 142 | 孟庆丽 | 惠州市博罗县园洲镇福园南路 8 号润福壹号公馆 5 栋 18 层 01 房 | 122.14 | 2,400.00 | 2019/07/10-2020/07/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 143 | 黄建华 | 深圳龙华区和平路 301 号金庸阁 B 栋 B2 座 305 | 75.84 | 3,600.00 | 2019/07/21-2020/01/21 | 深房地字第 5000321359 号 | 项目租房 |
| 144 | 陈永 | 深圳市坪山区京基御景印象花园四期 2 栋 A 座 302 | 88.30 | 3,600.00 | 2019/05/07-2020/05/06 | 粤（2017）深圳市不动产权第 0018145 号 | 项目租房 |
| 145 | 刘锦坚 | 深圳市坪山区京基御景印象花园四期 2 栋 C 座 402 | 88.52 | 3,600.00 | 2019/05/07-2020/05/06 | 未提供 | 项目租房 |
| 146 | 郑州市童话镇 | 郑州市高新区枫杨街大里鑫桂源 13 号楼 2 单元 1105 户 | 130.00 | 3,600.00 | 2019/07/01-2020/06/30 | 未提供 | 项目租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 酒店服务有限公司 | | | | | | |
| 147 | 鲁云霞 | 深圳市福田区沙尾东村 92 号 602 房 | 146.20 | 8,000.00 | 2019/12/01-2020/10/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 148 | 阎婕 | 西安市曲江新区曲江池北路 1369 号 17 幢 10401 室 | 75.84 | 5,000.00 | 2019/10/09-2020/03/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 149 | 李百正 | 西安市长安区航天基地神舟三路凤鸣和园小区 12 号楼 1 单元 2501 号 | 92.04 | 3,200.00 | 2019/07/03-2020/07/02 | 未提供 | 项目租房 |
| 150 | 林清世 | 石狮市恒大首府 11 栋 2102 室 | 157.00 | 4,300.00 | 2019/07/05-2020/07/04 | 未提供 | 项目租房 |
| 151 | 金胜 | 南京市星星营 98 号 34 幢 603 室 | 132.45 | 4,500.00 | 2019/10/25-2020/12/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 152 | 徐姝 | 重庆市南岸区二塘路中段万科金域学府 8 栋 10-8 | 89.89 | 2,643.00 | 2019/07/25-2020/07/24 | 渝（2019）南岸区不动产权第 000473539 号 | 项目租房 |
| 153 | 刘琼 | 成都市天府新区万安镇麓山大道二段 19 号附 7 号 | 143.00 | 3,664.92 | 2019/09/07-2020/03/06 | 未提供 | 区域办公租房 |
| 154 | 钟瑞欣 | 佛山市顺德区乐从镇佛山新城同德道 18 号碧桂园新城之光花园一期 6 座 602 房 | 94.48 | 3,500.00 | 2019/09/25-2020/09/24 | 粤（2019）佛顺不动产权第 0020485 号 | 项目租房 |
| 155 | 王庆祥 | 佛山市顺德区北滘镇北滘社区居委会南源花园富林楼七座 602 号 | 83.80 | 3,200.00 | 2019/07/26-2020/07/26 | 粤房地证字第 C1468429 号 | 项目租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 156 | 何瑞杭 | 佛山市顺德区陈村镇绀现村段 1 号 902 商住楼 | 117.68 | 3,800.00 | 2019/11/01-2020/10/30 | 粤（2016）顺德区不动产权第 1116077348 号 | 项目租房 |
| 157 | 黄正国 | 佛山市顺德区北滘镇北滘社区居委会南源花园富林楼一座 501 号 | 94.20 | 3,400.00 | 2019/09/01-2020/09/01 | 粤房地证字第 C1126475 号 | 项目租房 |
| 158 | 曾淑兰 | 珠海市金湾区金地格林春晓花园二期商铺 102-2 号商铺 | 52.48 | 3,400.00 | 2019/11/01-2020/10/31 | 粤（2018）珠海市不动产权第 0038104 号 | 项目租房 |
| 159 | 高雪莲 | 珠海市金湾区金地格林春晓花园二期 47 栋 1303 房 | 81.10 | 2,600.00 | 2019/08/15-2020/08/14 | 粤（2018）珠海市不动产权第 0016425 号 | 项目租房 |
| 160 | 郭小峰 | 西安市长安区学府大街万景荔知湾 3 栋 1 单元 1804 室 | 109.00 | 2,800.00 | 2019/03/20-2020/03/19 | 未提供 | 项目租房 |
| 161 | 柳青 | 宜昌市清风华园 4 号楼 1 单元 602 室 | 106.97 | 3,200.00 | 2019/09/25-2020/06/24 | 未提供 | 项目租房 |
| 162 | 杨增风 | 西安市龙记国会山 A2-2201 | 91.21 | 2,500.00 | 2019/11/03-2020/05/02 | 已提供购房协议 | 项目租房 |
| 163 | 余润虾 | 广东省佛山市顺德区龙江镇左滩剑井一路 5、6 号 | 31.43 | 4,200.00 | 2019/06/01-2020/06/01 | 已提供佛山市顺德区左滩村委会出具的证明 | 项目租房 |
| 164 | 余康池 | 广东省佛山市顺德区龙江镇左滩村商业（滩圩）街 3 号 | 50.00 | 1,500.00 | 2019/09/09-2020/06/08 | 已提供土地租用协议 | 项目租房 |
| 165 | 戎楚鹏 | 广州市黄埔区广新路 688 号 1807 房 | 111.18 | 4,300.00 | 2019/09/01-2020/08/31 | 粤房地权证穗字第 1120074626 | 项目租房 |
| 166 | 詹启宏 | 宁波鄞州区明湖花苑三期 30 幢 706 室 | 117.56 | 4,375.00 | 2019/06/15-2020/02/14 | 未提供 | 项目租房 |
| 167 | 朱智勇/ | 成都市东升街道金河路 4199 号 8 栋 1 | 82.12 | 3,400.00 | 2019/07/09-2020/07/09 | 双房权证监证字第 1400719 号 | 项目 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 阿姆 | 单元 8 楼 801 | | | | | 租房 |
| 168 | 黄纪辉/谢勇 | 昆明市金州大道蓝色港湾 17 栋 2109 | 88.32 | 1,600.00 | 2019/07/04-2020/07/04 | 未提供 | 项目租房 |
| 169 | 陶丽 | 安宁市太平新城街道办事处玉龙名苑 131 幢 3 单元 603 房 | 100.43 | 2,093.00 | 2019/07/01-2020/06/31 | 云（2018）安宁市不动产权第 0012701 号 | 项目租房 |
| 170 | 盛茜 | 宁波市书香景苑北一期 11 幢 1503 室 | 98.00 | 3,700.00 | 2019/07/28-2020/07/27 | 未提供 | 项目租房 |
| 171 | 赵显燕、唐开文 | 重庆市北碚区蔡家岗镇嘉景大道 6 号 4-1-6-3 | 87.12 | 3,150.00 | 2019/09/07-2020/09/06 | 渝（2018）北碚区不动产权第 000827615 | 项目租房 |
| 172 | 文丽、易振涛 | 湖南省株洲市天元区栗雨南路 520 号春藤小镇 5 栋 1801 室 | 114.63 | 3,000.00 | 2019/08/10-2020/08/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 173 | 韦娅楠 | 重庆市九龙坡区杨渡村 138 号 5 栋 3-6、7-2 号 | 157.11 | 4,000.00 | 2019/08/18-2020/08/18 | 渝（2018）九龙坡区不动产权第 001144323 号 | 项目租房 |
| 174 | 陈名木 | 贵阳市观山湖区长岭北路 8 号美的林城时代美景苑 6 栋 2 单元 10 层 3 号 | 95.53 | 4,000.00 | 2019/10/18-2020/10/17 | 未提供 | 项目租房 |
| 175 | 王永林 | 贵阳市长岭北路 8 号美的林城时代 B10 栋 3 单元 3 层 2 号 | 128.59 | 4,000.00 | 2019/10/15-2020/10/14 | 黔（2017）观山湖区不动产权第 0047972 号 | 项目租房 |
| 176 | 陈瑞鸿 | 昆明市官渡区春城时光花园（9-2 号地块）1 座 0901 号房 | 177.87 | 3,800.00 | 2019/10/01-2020/10/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 177 | 张平平 | 重庆市江北区北滨一路 288 号 5 幢 64-2 | 129.73 | 4,800.00 | 2019/09/20-2020/09/19 | 已提供购房协议 | 区域办公租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 178 | 李家琪 | 宁波市鄞州区首南街道鲍家耸小区 1 幢 4 号 408 室 | 58.09 | 2,914.85 | 2019/11/18-2020/02/18 | 未提供 | 项目租房 |
| 179 | 邹美松 | 温州市龙湾区雄心村 | 211.08 | 3,800.00 | 2019/07/10-2020/07/09 | 温房权证龙湾区字第 047647 号 | 项目租房 |
| 180 | 张发枝 | 福州市仓山区夏雨苑 B 区 23 栋 1205 | 128.88 | 3,300.00 | 2019/03/17-2020/03/16 | 已提供征收补偿协议 | 项目租房 |
| 181 | 胡千里 | 长沙市岳麓区世贸铂翠湾二期 10 栋 307 室 | 122.20 | 4,500.00 | 2019/12/11-2020/12/10 | 湘（2016）长沙市不动产权第 0034950 号 | 项目租房 |
| 182 | 陈洁 | 云南省腾冲市曲石镇石镇山居高黎 3 栋 403 | 118.00 | 4,651.16 | 2019/07/07-2020/07/06 | 未提供 | 项目租房 |
| 183 | 周斌 | 重庆市北碚区蔡家岗镇嘉景大道 6 号附 57 号 2-2 | 70.00 | 1,500.00 | 2019/06/01-2020/04/31 | 未提供 | 区域办公租房 |
| 184 | 三彩不动产管理有限公司海口分公司 | 海口市秀英区长流镇长滨路 10 号鲁能海蓝园筑小区 5 栋 1 单元 805 室 | 91.78 | 2,680.79 | 2019/08/21-2020/08/20 | 未提供 | 项目租房 |
| 185 | 展畅 | 海口市秀英区长流镇长滨路 10 号鲁能海蓝园筑小区 5 栋 1 单元 9 层 901 | 100.23 | 2,900.00 | 2019/08/27-2020/04/30 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 186 | 刘璋 | 西双版纳自治州景洪市曼弄枫村曼贺纳新寨 50 号 106 房 206 房 | 210.00 | 5,000.00 | 2019/12/05-2020/12/04 | 已提供曼弄枫村民委员会曼贺纳村民小组出具的证明 | 项目租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 187 | 刘云 | 昆明市盘龙区青云街道办事处苏家营碧桂园凤凰湾小区 A1-10 幢 | 42.60 | 1,826.55 | 2019/11/25-2020/11/25 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 188 | 李立言 | 昆明市盘龙区青云街道办事处苏家营碧桂园凤凰湾小区凤栖苑一街 2 幢 1201 | 126.88 | 3,779.07 | 2019/08/20-2020/08/19 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 189 | 洪剧 | 福建省厦门市翔安区新店镇林前村浦园林前里 16 号 | 209.60 | 3,500.00 | 2019/08/04-2020/08/03 | 已提供农村房屋所有权证 | 项目租房 |
| 190 | 单建伟 | 苏州市阳山花苑小区 51 幢 203 | 60.03 | 2,800.00 | 2019/08/23-2020/08/22 | 苏（2018）苏州市不动产权第 5078981 号 | 项目租房 |
| 191 | 严洪根 | 苏州市浒墅人家三区 14 幢 1104 室 | 74.61 | 2,000.00 | 2019/10/09-2020/10/08 | 苏（2017）苏州市不动产权第 5051507 | 项目租房 |
| 192 | 徐丽平 | 西安市海德堡 7 号楼 2 单元 1602 室 | 99.33 | 2,800.00 | 2019/10/08-2020/10/07 | 未提供 | 项目租房 |
| 193 | 罗国华 | 宁波市樟树街 105 弄 18 号 110 室 | 117.68 | 3,600.00 | 2019/09/01-2020/08/31 | 甬房权证私新字第 98007509 号 | 项目租房 |
| 194 | 刘兴涛 | 成都市青白江区大湾凤凰大道三段 8 号 31 栋 2 单元 1 层 1104 | 88.87 | 2,800.00 | 2019/08/09-2020/02/09 | 未提供 | 项目租房 |
| 195 | 蔡旭兵 | 镇江市京口区东吴路 88 号 3 栋 405 室 | 119.00 | 2,600.00 | 2019/11/02-2020/01/08 | 未提供 | 项目租房 |
| 196 | 杨荣娟 | 深圳市坪山区竹坑石湖村 40 号港华便利店三楼 302~303 室 | 121.31 | 3,500.00 | 2019/12/01-2020/11/30 | 未提供 | 项目租房 |
| 197 | 白鹤岭 | 深圳市龙华区民治大道潜龙花园 17 栋 6 楼 F 房 | 114.81 | 7,800.00 | 2019/12/01-2020/11/30 | 深房地字第 5000098645 号 | 项目租房 |
| 198 | 李益军 | 兰州市保利领秀山 6 号楼 1 单元 1502 | 94.15 | 2,000.00 | 2019/07/01-2020/06/30 | 未提供 | 项目 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 号 | | | | | 租房 |
| 199 | 何晋男 | 西安市雁塔区西洋路万科高新华府 16 幢 2 单元 26 层 22601 号 | 126.79 | 4,450.00 | 2019/10/28-2020/10/28 | 未提供 | 项目租房 |
| 200 | 吴华淼 | 深圳市宝安区新桥街道中心路富通丽沙花都 G 栋 G2 座 3 单元 702 | 96.80 | 4,500.00 | 2019/11/19-2020/11/18 | 粤（2019）深圳市不动产权第 0209625 号 | 项目租房 |
| 201 | 侯顺新 | 陕西省西安市未央区辛家庙玄武东路天香心苑 1-3-3206 | 131.31 | 2,600.00 | 2019/11/01-2020/06/30 | 未提供 | 项目租房 |
| 202 | 刘红碧 | 佛山市禅城区科润路 10 号涟岸二座 504 房 | 126.80 | 3,200.00 | 2019/11/01-2019/12/31 | 粤（2017）佛禅不动产权第 0097450 号 | 项目租房 |
| 203 | 冉发安 | 郑州市中牟县文通路与平安大道交汇处绿博嘉园 D 区 | 130.97 | 2,270.00 | 2019/03/01-2020/03/01 | 未提供 | 区域办公租房 |
| 204 | 李庆 | 南宁市江南区沙进大道 39 号南宁国际商业贸易中心 A15 号楼 1 单元 602 号 | 68.89 | 2,000.00 | 2019/08/26-2020/08/25 | 桂（2017）南宁市不动产权第 0023868 号） | 项目租房 |
| 205 | 王建霞 | 重庆市南岸区新塘路 207 号 9 幢 8-6 | 111.86 | 3,080.00 | 2019/09/02-2020/03/01 | 已提供购房合同 | |
| 206 | 深圳市维品实业有限公司 | 深圳市宝安区菱塘路 69 号巷寓 12 层 1201 | 140.00 | 7,920.00 | 2019/09/04-2020/03/03 | 未提供 | 项目租房 |
| 207 | 姚怡 | 长沙市碧桂园南城首府房屋 A2 栋 2504 间 | 96.18 | 2,200.00 | 2019/11/04-2021/01/31 | 湘（2018）长沙市不动产权第 0426525 号 | 项目租房 |
| 208 | 章辉 | 宁波市明湖三期 35 幢 1601 室 | 108.13 | 3,800.00 | 2019/06/15-2020/06/14 | 浙（2017）宁波市鄞州不动产权 | 项目 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 出租方 | 位置 | 面积（平方米） | 租金（元/月） | 租赁期限 | 出租方产权情况 | 用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 第 0586706 号 | 租房 |
| 209 | 王新芬 | 青岛市李沧区黑龙江中路 864 号 4 号楼 2 单元 702 户 | 94.11 | 3,250.00 | 2019/08/06-2020/08/06 | 未提供 | 项目租房 |
| 210 | 房洋 | 马鞍山市和县乌江镇滨江名都 6 幢 3 单元 506 号房 | 110.40 | 1,800.00 | 2019/11/07-2020/01/07 | 皖（2017）和县不动产权第 0000875 号 | 项目租房 |
| 211 | 蒋顺金 | 桂林市象山区平山野狗山 24 号住宅 | 140.26 | 2,800.00 | 2019/11/01-2019/12/31 | 未提供 | 项目租房 |
| 212 | 李春姬 | 青岛市黄岛区滨海大道 1201 号 1 栋 1 单元 401 | 139.16 | 3,980.00 | 2019/12/20-2020/03/19 | 鲁（2016）青岛市黄岛区不动产权第 0030972 号 | 项目租房 |
| 213 | 王泰安 | 佛山市高明区荷城镇竹园路四号西座 303 号 | 450.00 | 7,000.00 | 2019/07/25-2020/01/26 | 未提供 | 项目租房 |
| 214 | 顾华 | 郑州市二七区嵩山南路锦绣山河玉福园小区 2 栋 1 单元 | 123.87 | 3,100.00 | 2019/10/20-2020/04/20 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 215 | 王小棠 | 西安市雁翔路海德堡小区 7 号楼 2 单元 2001 号 | 128.25 | 4,000.00 | 2019/12/04-2020/06/03 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 216 | 刁伟 | 西安市樱花一路万科燕园小区 4 号楼 2 单元 404 号 | 136.97 | 3,200.00 | 2019/09/01-2020/08/31 | 已提供购房合同 | 项目租房 |
| 217 | 蒋胜军/王颖 | 株洲市金山路三一歌雅郡 1 号楼 1 单元 301 号 | 124.02 | 2,563.00 | 2019/12/01-2020/12/01 | 房权证株字 1000291805 号 | 项目租房 |
| 218 | 魏国强 | 西安市雁翔路华著中城小区 24 号 2-2302 号 | 135.00 | 3,900.00 | 2019/09/01-2020/02/30 | 未提供 | 项目租房 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据上述表格，截至2019年末，发行人总租赁物业面积为25,657.71平方米，其中有97项物业的出租方未能提供租赁物业产权证书或其他有权出租证明，面积为11,652.08平方米，占发行人总租赁面积的45.41%。已取得出租方有权出租证明的租赁物业中部分物业为宅基地自建房（面积为968.03平方米，占发行人总租赁面积的3.77%），均已取得相关村委会的证明。

鉴于发行人租赁物业主要用于装修项目管理人员临时居住或分公司办公使用，每宗租赁物业的面积均不大且可替代性强，租金按照当地市场标准，且公司租赁该等物业的时间一般较短（大多数在一年之内，由项目建设工期决定），因此部分出租方未提供该等租赁物业的房屋产权证书等事项不会对发行人生产经营造成重大不利影响。

发行人的租赁物业系用于装修项目人员临时居住或分公司办公使用，存在未办理租赁备案登记手续的情形。根据《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人不到租赁房屋所在地房地产主管部门办理房屋租赁登记备案的，房地产主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。发行人部分租赁物业未办理租赁备案登记的情形不符合《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，如未在相关房地产管理部门规定期限内改正则存在被处以罚款的法律风险。

报告期内，发行人不存在因未办理租赁备案而被相关房产主管部门处罚的情况。鉴于未办理租赁登记备案对市场经济秩序不存在重大影响，行为轻微且涉及的处罚金额对发行人主营业务收入不存在重要影响。

根据最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理租赁登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。因此，发行人未办理租赁备案的租赁物业不会因未办理租赁备案影响该等租赁合同的效力。

发行人上述租赁物业主要为项目人员的临时住所或分公司办公场所，大部分租赁物业到期后无续租需求；对于有续签需求而无法与原出租方续租的物业，因



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

租赁物业系以市场标准取得，发行人在同等条件下可在较短时间内寻找到符合要求的替代物业，不会对发行人生产经营造成重大不利影响。

### （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；室内装璜；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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 商标 | 注册证号 | 类别 | 有效期限 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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；室内装璜；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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 商标 | 注册证号 | 类别 | 有效期限 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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；室内装璜；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 |
| 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 | Strongteam Decoration | 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 | Strongteam | 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 商标 | 注册证号 | 类别 | 有效期限 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 21 | Strongteam Decoration | 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 | Strongteam | 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 |
| 23 | Strongteam | 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 | Strongteam Decoration | 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 | Strongteam | 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 | Strongteam Decoration | 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 | Strongteam | 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 | Strongteam Decoration | 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 商标 | 注册证号 | 类别 | 有效期限 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 29 | Strongteam Decoration | 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 | Strongteam Decoration | 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 | Strongteam Decoration | 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 |
| 32 | Strongteam Decoration | 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 | Strongteam | 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 | Strongteam Decoration | 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 | Strongteam | 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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，截止招股意向书签署日，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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 名称 | 专利号 | 专利类型 | 申请日 | 有效期 | 取得方式 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 5 | 中天工程质量管理系统 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 |

## 六、发行人的重要资质证书

### （一）发行人拥有相关业务资质情况

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》 | 建筑装修装饰工程专业承包壹级 | 广东省住房和城乡建设厅 | D244011774 | 自行申请 | 2015/12/13-2020/12/13 | 从事装修装饰施工业务的必要资质 | 非常重要 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 《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“建筑装修装饰工程专业承包壹级”；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。

**（二）发行人维持或再次取得相关重要资质不存在法律风险或障碍**

**1、建筑业企业资质证书（建筑装修装饰工程专业承包壹级）**

建筑企业资质证书为发行人生产经营至关重要的资质证书，该证书由广东省住房和城乡建设厅颁发。截至本招股意向书签署日，发行人符合《建筑业企业资质标准》（建市[2014]159号）中关于建筑装修装饰工程专业承包壹级资质的下列主要条件：

| 标准 | 具体要求 | 备注 |
|---|---|---|
| 企业资产 | 净资产 1,500 万元以上 | 符合 |
| 企业主要人员 | 建筑工程专业一级注册建造师不少于 5 人 | 符合 |
| | 技术负责人具有 10 年以上从事工程施工技术管理工作经历，且具有工程序列高级职称或建筑工程专业一级注册建造师执业资格 | 符合 |
| | 建筑美术设计、结构、暖通、给排水、电气等专业中级以上职称人员不少于 10 人 | 符合 |
| | 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 30 人，且施工员、质量员、安全员、材料员、造价员、劳务员、资料员等人员齐全 | 符合 |
| | 经考核或培训合格的木工、砌筑工、镶贴工、油漆工、石作业工、水电工等中级工以上技术工人不少于 30 人 | 符合 |
| 企业工程业绩 | 近 5 年承担过单项合同额 1,500 万元以上的装修装饰工程 2 项 | 符合 |

**2、工程设计资质证书（建筑装饰工程设计专项乙级）**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工程设计资质证书为发行人生产经营相关的重要资质证书，该证书由广东省住房和城乡建设厅颁发。截至本招股意向书签署日，发行人符合《工程设计资质标准》（建市[2007]86号）等相关规定中关于建筑装饰工程设计专项乙级资质的下列主要条件：

| 标准 | 具体要求 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 资历和信誉 | 具有独立企业法人资格 | 符合 |
| | 社会信誉良好，净资产不少于 100 万元人民币 | 符合 |
| 技术条件 | 专业配备齐全、合理，主要专业技术人员数量不少于 7 人，其中环境艺术设计、室内设计、建筑相关专业人员不少于 3 人；电气、给水排水、暖通空调、结构专业人员分别不少于 1 人；在主要专业技术人员配备表规定的人员中，非注册人员应参与过中型以上建筑装饰工程设计项目不少于 2 项，具备中级以上专业技术职称 | 符合 |
| | 企业的主要技术负责人或总设计师、总工程师应具有大学本科以上学历，6 年以上从事建筑装饰设计经历，主持过中型（≥1200 万）以上建筑装饰工程设计项目不少于 2 项，具备中级以上专业技术职称 | 符合 |
| 技术装备及管理水平 | 有必要的技术装备及固定的工作场所 | 符合 |
| | 有较完善的质量体系和技术、财务、档案等管理制度 | 符合 |

**3、安全生产许可证**

安全生产许可证为发行人从事建筑行业的重要证书，该证书由广东省住房和城乡建设厅颁发。根据《建设部关于建筑施工企业安全生产许可证有效期满延期工作的通知》（建质[2007]201号），如建筑施工企业在规定时间内提出延期申请，且在安全生产许可证有效期内：1）未发生生产安全事故且对事故发生负有责任的；2）未曾被暂扣过安全生产许可证的；3）未受到各级建设主管部门3次以上（含3次）处罚、通报批评或安全生产诚信不良记录的等情况时，经原颁发管理机关同意，在提供规定资料后，可不再对企业进行审查。

截至本招股意向书签署日，发行人不存在上述需重新审查的情况，在提交相关申请材料后，发行人再次取得安全生产许可证不存在重大法律风险或障碍。

## 七、发行人的技术水平与研发情况

### （一）技术水平

经过多年的发展，公司在建筑装饰工程施工方面已拥有“建筑装修装饰工程



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

专业承包壹级”资质，属于行业内最高级别施工承包资质。公司多年来服务于国内领先的房地产开发企业，通过优秀的施工作品获得主管机构及下游客户的诸多奖项（具体见本章“三、发行人竞争地位”）。

公司从设计、采购、施工、维修等环节入手，通过不断总结各种质量问题，建立不同的工艺流程和作业标准，在保证最终交付的同时，有效地降低了成本。公司采用内部总结及外部合作等方式，围绕批量精装修的设计、施工管理，形成了一整套内容充实、适用性强的管理体系，其中比较有代表性的如下所示：

| 名称 | 技术特点 |
| --- | --- |
| 批量精装修系列讲座 | 包含 100 余门内部课程，其中《批量精装修》系列课程主要由公司总经理张安先生对外进行讲授 |
| 《渗漏维修与防水》 | 集中研究了房屋装修出现的各种渗漏发生原因、维修对策及设计改进 |
| 《卫生间渗漏专题研究》 | 专题探讨卫生间的防渗漏问题，提出了经济、简便的解决办法 |
| 《石材返碱问题探讨》 | 专题探讨石材返碱的成因及防治方法，提出了经济、简便的解决办法 |
| 《瓷砖空鼓问题探讨》 | 专题分析瓷砖的空鼓原因，提出了经济、简便的解决方案 |
| 《批量精装修工艺流程》 | 针对不同档次的精装修，总结出不同的工艺流程 |
| 《精确到户的进度计划编制方法》 | 将每一户的进度节点细分为数十个，单个工程的节点数在一万到数万之间，本专题研究如何在大量节点的情况下编制进度计划，对进度进行量化 |
| 集中加工技术 | 在施工现场集中加工瓷砖、石材、木工材料等材料的相关技术改进，有效降低了物料损耗，有利于环保 |
| 中天信息化一体化平台 | 在公司内部管理中实现统一组织、统一用户、统一权限、单点登录、内部统一通讯等功能，为其他应用模块提供应用服务 |
| 中天 ERP 开发 | 对公司材料流转、进销存系统进行科学管控，通过信息化系统进行监控反馈 |

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。

**（二）研发情况**

目前正在研发中的项目以及计划研究的主要项目如下表所示：

| 研发项目 | 研发内容 |
| --- | --- |
| 中天信息系统后续建设 | 资产管理系统、人力资源管理系统、供应链管理系统、分包管理系统、质量管理系统、价格管理系统、进度管理系统、策划管理系统、安全管理系统、商业智能系统等等 |
| 物联网技术在装饰工程中的应用 | 为交付的每一套精装房设置唯一编码，跟踪其施工、使用、维护状况。在物料管理中推行物联网技术，降低损耗率 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 研发项目 | 研发内容 |
| --- | --- |
| 工程质量自动检测集成设备 | 研发集成检测工具，实现多种测量功能一体化，同时避免多余的人工操作，提高数据真实性。实现云端数据存储传输，自动比对质量检查是否及时，统计分析质量情况 |
| 工地云考勤系统 | 研发实时考勤系统，对施工工人在施工现场出勤情况进行动态监测，解决工人信息的远程录入、考勤问题 |
| 穿戴式产品在工地管理中的应用 | 运用穿戴式产品实现工地移动管理，防范安全问题 |
| 中天 WIKI | 将公司内部专业知识以类似维基百科形式编制公司的知识体系，并实现在公司的系列应用软件中直接访问 |
| 中天 IM | 在公司重要的应用软件中实现信息互相推送 |
| BIM 系统在装饰工程中的应用 | BIM 应用以建筑工程为主，对其进行二次开发，使其适合装饰工程，对装饰项目进行全过程管理 |
| 新型建材研发 | 优先研发轻质砂浆，瓷砖粘接剂，取代夹板的石膏类制品，防裂填缝材料等 |
| 装配式装修工艺及材料 | 研究装配式装修的工艺处理及材料使用，实现标准化产品的批量迅速复制扩张，推进建筑产业现代化发展 |

截至报告期末，发行人已经申请并获得受理的专利申请如下：

| 序号 | 名称 | 申请号 | 专利类型 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 一种瓷砖透气嵌缝胶 | 201810774826.1 | 发明专利 |
| 2 | 一种海鸥石负离子生态腻子及其制备方法 | 201810775649.9 | 发明专利 |
| 3 | 一种纳米石墨烯防火涂料及其施工方法 | 201810775650.1 | 发明专利 |
| 4 | 一种纳米纤维素气凝胶保温板及其制备方法 | 201810774829.5 | 发明专利 |
| 5 | 一种十水硫酸钠相变隔热砂浆及其制备方法 | 201810774830.8 | 发明专利 |
| 6 | 一种装配式建筑用密封胶及其制备方法 | 201910247304.0 | 发明专利 |
| 7 | 一种保温节能玻璃及其制作方法 | 201910247151.X | 发明专利 |
| 8 | 一种装配式建筑吸音木隔墙及其设计方法 | 201910247144.X | 发明专利 |
| 9 | 一种装配式建筑外墙抹灰砂浆及其制作方法 | 201910247139.9 | 发明专利 |

# 八、发行人的质量管理及内部控制措施

## （一）质量控制标准

目前，我国建筑装饰行业已建立较为完整、细致的质量控制标准，其中与公司业务相关的标准主要包括：

| 序号 | 标准名称 | 标准编号 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 《建筑工程施工质量验收统一标准》 | GB50300-2013 |
| 2 | 《建筑装饰装修工程质量验收规范》 | GB50210-2018 |
| 3 | 《建筑地面工程施工质量验收规范》 | GB50209-2010 |
| 4 | 《住宅装饰装修工程施工规范》 | GB50327-2001 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 标准名称 | 标准编号 |
| --- | --- | --- |
| 5 | 《民用建筑室内空气污染控制规范》 | GB50325-2010 |
| 6 | 《施工现场临时用电安全技术规范》 | JGJ46-2005 |
| 7 | 《建筑施工安全检查标准》 | JGJ59-2011 |
| 8 | 《建筑施工高处作业安全技术规范》 | JGJ80-2016 |
| 9 | 《玻璃幕墙工程质量检验标准》 | JGJ/T139-2001 |
| 10 | 《钢结构工程施工质量验收规范》 | GB50205-2001 |
| 11 | 《外墙饰面砖工程施工及验收规范》 | JGJ126-2015 |
| 12 | 《屋面工程质量验收规范》 | GB50207-2012 |
| 13 | 《地下防水工程质量验收规范》 | GB50208-2011 |
| 14 | 《建筑内部装修设计防火规范》 | GB50222-2017 |
| 15 | 《给水排水管道工程施工及验收规范》 | GB50268-2008 |

装修质量是建筑装饰企业发展的前提，公司多年来在住宅批量精装领域积累了大量经验，在质量管理方面取得了良好的声誉。

**（二）质量控制措施**

**1、质量控制措施**

公司历来将工程项目质量视为公司发展的核心因素之一，在设计、施工中严格遵照主管部门制定的标准执行。公司已通过GB/T19001-2016/ISO9001:2015/GB/T50430-2017质量管理体系认证、GB/T24001-2016/ISO14001:2015环境管理体系认证和GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007职业健康安全管理体系认证。

公司通过多年批量精装修领域的经验积累，建立了基于数据分析的质量、进度管理体系。在施工过程中，项目部针对每个装修房屋设置数据收集体系并定期更新至公司工程管理部，工程管理部对数据所反映的情况进行分析、复核、评估。公司建立的质量控制体系贯穿了批量精装修的每个环节，其中施工质量控制即对工程质量的控制尤为严格和细致，充分体现了公司的项目操作能力。

在公司项目执行过程中，项目负责人为该项目质量的第一负责人，在公司质量体系标准的要求下，对项目执行质量进行全程把控。项目负责人组织协调各岗位职责，将质量责任层层落实到每个成员及一线施工人员。同时项目团队指定质检员，负责日常项目的具体监督检查和内部汇报工作，对质量控制负有直接责任。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，发行人不存在因工程施工质量导致的重大纠纷、潜在纠纷或群体性质量纠纷事件。

**2、在当前劳务用工制度下公司对工程质量控制的措施**

（1）劳务公司及班组的选择以及合同签署

公司根据下列因素选择劳务分包公司：1）劳务分包公司必须具有合法的建筑劳务分包资质，各项业务经营规范性强；2）劳务分包公司有能力提供足够丰富的各工种劳务班组，所提供班组施工技术水平较高、行业经验丰富。在此基础上，公司与劳务分包公司建立合作关系，签订《劳务分包战略协议》，并按具体项目另行单独签署相关项目劳务分包合同。

在具体项目上，为确保项目进度、施工质量，以及内部管理需要，通常公司要求单项目主要工种至少选择 2 个以上的班组同时施工。并根据下列因素选择具体的合作班组：1）是否与班组长有合作历史，在历次合作中服务质量符合要求；2）班组长是否有较好的声誉与历史业绩；3）工期是否能匹配；4）班组要求的工作报价。报告期内，发行人典型项目中（统计报告期内完工且三年合计收入超过 500 万元的项目），公司需要选择平均 15.66 个班组。在班组选定后，公司与劳务公司就单项目签订更具体的劳务分包合同，并由劳务公司与班组确定具体班组承包责任合同书（需要发行人审定确认）。

根据统计，发行人于 2017 年至 2019 年完工、且报告期内确认收入超过 500 万元的项目合计 174 个，统计上述项目所采购的劳务班组情况如下：

**报告期内完工的收入 500 万元以上项目平均单项目班组数量统计**

| 时间 | 项目数量 | 木工班组 | 泥水班组 | 水电班组 | 油漆班组 | 杂工班组 | 其他班组 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2017 | 41 | 3.10 | 3.71 | 2.12 | 3.02 | 3.00 | 0.76 | 15.71 |
| 2018 | 45 | 2.91 | 4.33 | 2.13 | 2.73 | 3.91 | 0.71 | 16.73 |
| 2019 | 88 | 3.32 | 4.26 | 2.02 | 2.45 | 2.55 | 1.22 | 15.83 |
| **平均** | **-** | **3.11** | **4.10** | **2.09** | **2.74** | **3.15** | **0.89** | **16.09** |

（2）施工质量管理

在当前劳务用工模式下，为保证工程质量公司主要采取了以下措施：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1）成立项目部，派驻足额项目现场人员，专人负责质量管控

通常情况下，发行人按照以下标准组成单个项目的项目组：每个项目配置项目经理、资料员、仓管员各 1 人；并按照装修房屋套数配备数量不等的施工员及质检员，一般情况下约 150 套左右的房屋装修，配备 1 名施工员、1 名质检员。对于典型项目（例如装修套数在 400 至 600 套），一般配置合计 10 人左右。其中，项目经理全面负责项目质量管理、施工员按照所划分单元负责项目施工监督、质检员专门负责质量监督检查事宜，对责任范围内的施工质量均具有直接责任。

按照公司管理规定，项目人员必须每日巡检各装修单元的质量情况、每周通过实测实量填报质量和进度汇总表并反馈至总部，对于发现的质量问题必须予以即刻纠正。

通过足够的人员配置，公司可以保障项目进度和施工质量满足要求。

2）技术培训

各项目部设立由项目负责人牵头的质量管理小组，对劳务人员定期进行工程质量教育和技能培训，提高劳务工人的技术操作水平。到重点工序施工时，由项目技术负责人和质检员到现场对工人进行技术指导和质量把控。

3）技术、质量交底制度

劳务班组施工前，发行人项目管理人员需要对劳务公司委派的劳务班组长就工程主要技术条件、设计标准、工程部位及组成、主要的施工方法及施工步骤、施工场地布置等内容进行综合性技术交底，劳务班组长组织对劳务施工人员进行单项技术交底。

4）成品保护措施

由于公司施工项目各工序间具有流水作业的特点，为防止后续进场的施工人员对前期已完成工序的破坏，公司建立了严格的成品保护标准，对于已经完工且可能产生二次破坏的工序，公司要求施工人员必须进行成品保护措施。

5）工程质量检查评定

公司对项目质量控制实现多级监督检查制度，从检查层级上包括项目部检



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

查、片区检查、工程管理部检查和管理层检查，从检查阶段上包括土建工程移交阶段检查、施工阶段检查和竣工交付前阶段检查。公司对项目进度中的关键节点设置有单独的质量检查环节，出具相应的质量检查文件。同时，在项目执行过程中，项目委托方及监理单位对项目质量实时监督，在项目竣工验收阶段进行综合检查，发现相关问题会要求项目团队及时进行整改落实。

6）处罚措施

如劳务分包公司班组成员存在违反工程质量管理制度的情况，公司将按不同程度给予批评、警告或扣减工程款，并向劳务分包公司进行通报。对发生事故的当事人和责任人，按照合同约定追究个人和其公司的责任。

（3）施工项目增减变动的管理

发行人劳务分包任务中，对于初始合同之外的工程量变动采用劳务分包签证的形式：1）在劳务合同审阅环节，关注合同边界条件的拟定，避免争议条款；2）按照项目需要确定发生劳务分包签证时，公司会根据项目变化情况合理核算相应的工程量，对于变动工序中若初始合同已约定单价的，按初始单价确定签证变更金额；若初始合同并未约定的，则按照市场价格与劳务公司及班组进行洽谈确认；3）签证变更相关文档需要由项目部发起并经公司相关决策人员审批，并以书面形式与劳务公司及班组确认；4）签证变更涉及增加工作量的，发行人会与劳务公司及班组明确签证变更部分施工的质量及进度等要求，并要求其接受统一管理；5）最终在项目结算时，发行人与劳务公司将依据签证变更载明事项进行结算。

（4）劳务分包人员要求

在劳务班组的人员管理上，根据合同约定，劳务公司需负责为派往发行人项目中的劳务工人办理用工手续、签署用工合同；派往项目现场的施工人员必须按国家规定持证上岗，发行人有权要求劳务公司将不满足要求的施工人员调离和替换；同时，由发行人负责组织对施工人员进行必要的岗位培训；在工人进场工作前，发行人牵头组织对工人完成三级安全教育并登记（公司教育、工程项目部教育和劳务班组教育）。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）劳务分包模式下的成本控制

1）分拆作业工序，项目部实施现场直管，提高精细化管理水平

A、公司的劳务分包并非将项目整体分包给单一劳务班组，而是对项目按照施工环节、施工工种进行分解，并相应选择专业化的施工班组。

公司将工程所涉及的劳务施工作业分解到四大主要工种和其他小工种，再按照每个工种进行拆分工序、逐一工序定价。在典型项目中，公司将劳务分包作业拆解为上千个施工工序，精细化的工序划分保证公司严格控制劳务成本。

根据统计报告期内典型项目（报告期完工且三年收入 500 万元以上所有项目）平均班组数量为 16.09 个，此种管理方式大幅提高了管理精细度，减少了单一分包可能造成的利润损失与管理盲点，增加施工质量的稳定性。

B、通常公司要求单项目主要工种至少选择 2 个以上的班组同时施工，减少管理失误，降低因单一班组垄断项目施工带来的风险，也促进相互合理竞争；

C、公司项目部对各个班组、各个工序实施直管，以控制每个工序、每个班组的施工质量、进度、材料领用、现场秩序。

2）确定年度用工指导价格，避免不合理报价

发行人依据施工经验、历史用工价格、各地区劳务用工结算价格等因素，公司制定了各地区劳务分包用工各工序的指导价格，依据该等指导价格和项目的具体情况，制定出各道工序的分包单价；对于明显偏高的工序单价，在定价阶段要求项目部具体说明定价偏高的理由并判断合理性；后续签证变更所涉及的单价也按照初始合同的单价确定。

3）实测实量确定工程量

公司在项目投标及策划阶段会对项目现场进行实测实量，保证初始工程量核算准确。公司项目部在项目管理过程中，对于班组工程量会与劳务班组进行实测实量，在项目整体完工后亦会与业主及其监理公司一起对项目现场进行再次实测实量，保证最终各方计价结算工程量的核算准确。

4）对施工材料用量的控制



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工程施工中，如材料未合理使用、搬用与存放，可能导致损毁、丢失、损耗，将增加工程成本。为此，公司对施工材料用量予以严格控制：

A、公司根据工程量并考虑合理的损耗，确定合理的材料用量，并在此基础上建立材料用量总控表；公司在劳务外包合同中对劳务班组许用的材料数量做出明确规定；B、施工过程中，严格执行 ERP 出库领料登记，确保劳务班组领料有据可查，未出现重大偏差；C、在结算环节，对比材料许用量与实际 ERP 出库领用量的差异，若发生材料超供，相应材料成本在其劳务结算款中扣除，并可视情况给予劳务班组扣减工程款。

（6）项目验收制度

在项目执行过程中，各施工班组在完工后，就其工程质量需接受公司的验收检查。验收全部采用实测实量，并严格比对前期合同要求，对施工班组的完工情况进行全面检验。在通过发行人的验收后，在项目整体完工后业主方及监理方将对项目执行整体验收，若出现问题，施工班组需继续予以整改。待项目验收通过后，公司方可与劳务分包公司办理结算事宜。

**（三）其他内部控制措施**

1、项目收款管理上，公司的业务基本不存在现金收入，项目的工程款均由业主方直接向公司通过银行汇款、支票、保理、信用证等方式支付，避免大额现金交易的管理漏洞；

2、材料采购管理上，公司实施集中采购制度，项目所需大额建材均由公司采购部直接采购、财务部直接付款，项目部仅能零星采购低值、少量的辅助材料，隔离采购环节的监管漏洞；

3、材料使用管理上，一般情况下，公司单个项目设置有临时仓库，用于存储项目所需的原材料。公司对仓管员设立有严格的约束机制，仓管员需按月出具库存报表，公司巡检人员定期对仓库进行检查。为防止公司项目部内部管理弊端产生仓库管理漏洞，仓管员的薪酬体系独立于其他项目管理人员的薪酬体系。施工班组对原材料的领用也有严格的定量范围和考核机制；

4、公司通过对项目成本进行定期监督，通过动态对比分析项目实际成本与



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

策划成本之间的误差，对出现重大偏差的项目进行重点监督检查；

5、公司建立后评估追责机制，在项目完成结算流程后会进行项目后评估工作，对项目中出现的问题进行总结，必要情况下履行内部追责；

6、在管理人员与骨干员工的管理上，公司与员工签订的劳动合同附带有《廉洁自律协议》，同时在《股权激励计划》中与所激励对象明确约定，若被激励人员发生违反《廉洁自律协议》的相关规定对公司造成损害的，其所持有的有限合伙企业财产份额将被全部没收，给公司造成额外损失的需承担赔偿责任。

7、材料采购中现金交易、个人账户交易、非法人单位交易、无发票交易以及其他内部凭证入账的相关内控措施

（1）现金交易的内部控制

A、备用金借款流程

发行人制定了《现金管理实施条例》《采购管理制度》和《财务管理报销制度》，对于公司备用金借款要求、责任部门、审批流程等方面进行了规定：公司员工在项目开工时向公司提交备用金借款审批流程，每个项目可借取总额不超过3万元的备用金，用于项目的临时小额支出。

B、零星物料现金采购流程

公司《现金管理实施条例》对现金使用范围和使用金额进行了严格规定，除2,000元以下采购的工具、材料等可以现金支付外，其余事项均需经过审批或经过银行转账，以确保交易有迹可循并受到监控。当项目采购金额在2,000元以下时，项目管理部采购员经项目经理同意可先行垫资或使用备用金采购，并与项目经理共同验收入库，再以合规单据（增值税发票及送货单、入库验收单）向公司报销。公司管理人员必须执行《采购管理制度》，采购时必须要求供应商提供真实有效的发票。所有采购物资必须验收入库，由项目经理和库管员审核并签字，并将材料信息录入存货管理ERP系统。

（2）与非法人单位（个人、农户、个体工商户等）交易的内部控制



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司向非法人单位采购适用公司的《采购管理制度》，对向非法人单位的采购同样纳入采购内部控制流程且接受监督，主要材料的采购必须签订合同，其他材料由项目经理根据采购金额视情况而定，并要求提供正规有效的发票和第三方送货单后付款。

（3）使用个人账户交易的内部控制流程

发行人制定了完善的采购管理控制文件，发行人采购过程按照《采购管理制度》执行采购控制流程，且通过公司对公账户结算采购材料货款，报告期内发行人不存在使用个人账户交易的情况。

（4）无发票及内部凭证入账的情况的内部控制流程

发行人制定了完善的采购管理控制文件，发行人采购过程按照《采购管理制度》执行采购控制流程，严格监督和管理采购过程各项环节，防范无发票及内部凭证入账情形的发生，报告期内发行人不存在无发票及内部凭证入账的情形。

（5）相关内部控制措施的规范性情况

1）发行人的现金交易情形符合行业经营特点或经营模式；

2）2017 年、2018 年和 2019 年，发行人现金材料采购涉及的供应商分别有 627 家、658 家和 796 家，发行人向前五大供应商现金采购金额仅为 15.46 万元、12.69 万元和 8.28 万元，占各期原材料采购总付款金额的 0.06%、0.05%和 0.01%。经核查报告期内各期前三十大供应商（发行人向其采购金额占比 30%以上），其并非为发行人的关联方；

3）发行人材料采购现金交易具有可验证性，在现金交易发生前、采购后、报销时，均有相应的审批、入库、领用、报销流程，并附有相应发票及单据，发行人现金交易情况不影响发行人内部控制有效性；

4）2017 年、2018 年和 2019 年，发行人现金材料采购款分别为 134.88 万元、120.23 万元和 126.89 万元，占发行人各期原材料采购总付款金额的 0.45%、0.33%和 0.18%。报告期内，发行人现金交易金额较小，占比逐年降低；

5）发行人现金管理制度与业务模式匹配且执行有效，现金材料采购交易仅



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

限于金额低于 2,000 元的零星小额支出，现金交易业务账账一致、账款一致。

报告期内，发行人不存在相关内部控制不规范的情形。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第七章 同业竞争与关联交易

## 一、发行人的独立性

### （一）资产独立

公司系由中天装饰整体变更设立的股份公司，承继了原中天装饰的所有资产及负债。公司拥有与生产经营相关的业务体系和相关资产，合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、商标等资产的所有权或使用权。

公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖情形，不存在资金或其他资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

### （二）人员独立

公司拥有独立的人力资源部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，独立招聘员工。公司总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形。公司的财务人员也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司现任董事与高级管理人员均严格按照《公司法》《公司章程》及公司的内部相关规章制度的有关规定通过合法程序产生，不存在其他任何企业、个人干扰或影响公司股东大会、董事会已经作出的人事任免决定的情形。

### （三）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，能够独立做出财务决策，具有规范的企业会计制度、财务管理制度和内部控制制度。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司作为独立的纳税人依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共同纳税的情形。截至本招股意向书签署日，本公司不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，不存在以资产、权益为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（四）业务独立**

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争或显失公允的关联交易，且控股股东中天健和实际控制人乔荣健分别出具了《避免同业竞争的承诺函》和《规范关联交易的承诺函》，承诺不与本公司发生任何同业竞争、规范无法避免的关联交易。

公司从事的主要业务是为国内大型房地产商提供批量精装修服务。公司拥有独立的决策和执行机构、完整的业务体系，能够独立开展业务。公司自主对外签署合同、自主承揽业务并提供装修服务，无须依赖实际控制人及其他关联方开展业务活动。

**（五）机构独立**

公司具有完善的法人治理结构，依法建立健全了股东大会、董事会、监事会以及独立董事、董事会秘书制度、总经理工作制度，并在董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬和考核委员会以及战略发展委员会。公司设有市场开发部、工程管理部、采购管理部、商务管理部、B-C 事业部、设计研发部、信息管理部、综合办公室、财务管理部、培训管理部、人力资源部和审计监察部。审计监察部对审计委员会负责，其余部门对总经理负责。

公司具有独立设立、调整各职能部门的权力，不存在被控股股东及主要股东进行任何形式干预的情形。公司的经营和办公场所与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，不存在混合经营、合署办公的情形，不存在股东单位和其它关联单位或个人干预股份公司机构设置的情形。

发行人已经达到发行监管对公司独立性的基本要求，上述披露内容真实、准确、完整。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 二、同业竞争

### （一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争的说明

截至本招股意向书签署日，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。

### （二）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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

## 三、关联方及关联关系

根据《公司法》《企业会计准则》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，报告期内，公司的主要关联方及其关联关系如下：

### （一）控股股东、实际控制人及其控制的其他企业

| 关联方名称 | 关联关系 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 深圳市中天健投资有限公司 | 控股股东 | 直接持有公司 38.75%的股份 |
| 乔荣健 | 实际控制人 | 直接持有公司 10.64%的股份，同时持有中天健 100%的股份、天人合一 22.90%的财产份额以及顺其自然 3.42%的财产份额 |
| 深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） | 实际控制人控制的其他企业 | 乔荣健系天人合一普通合伙人 |
| 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙） | 实际控制人控制的其他企业 | 乔荣健系顺其自然普通合伙人 |

### （二）持有公司 5%以上股权的其他主要股东

天人合一系实际控制人乔荣健控制的企业，同时亦直接持有公司 7.05%的股份。除乔荣健、中天健、天人合一外，持有公司 5%以上股权的其他主要股东如下：

| 关联方名称 | 关联关系 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 深圳市中天安投资有限公司 | 主要股东 | 直接持有公司 31.70%的股份 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 关联方名称 | 关联关系 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 张安 | 主要股东 | 直接持有公司 8.77%的股份，同时持有中天安 100%的股份 |

**（三）关联自然人**

公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员为公司的关联自然人，下述人员及其关系密切的家庭成员为发行人关联自然人。

| 序号 | 姓名 | 关联关系 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 乔荣健 | 持股 5%以上股东及实际控制人，任发行人董事长 |
| 2 | 张　安 | 持股 5%以上股东，任发行人董事、总经理 |
| 3 | 毛爱军 | 任发行人董事、董事会秘书及财务负责人 |
| 4 | 杨　岚 | 任发行人独立董事 |
| 5 | 汪晓东 | 任发行人独立董事 |
| 6 | 郭年明 | 任发行人监事会主席 |
| 7 | 熊　伟 | 任发行人监事 |
| 8 | 王建华 | 任发行人职工代表监事 |

**（四）关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织**

除中天健、中天安、天人合一、顺其自然之外，因上述原因构成公司关联方的企业如下：

| 序号 | 投资企业名称 | 关联关系 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 珠海横琴诺曼地股权投资基金管理有限公司 | 独立董事杨岚持有该公司 80%的股权并任该公司执行董事兼总经理 |
| 2 | 珠海横琴荣顺投资有限公司 | 独立董事杨岚持有该公司 85.71%的股权并担任该公司执行董事 |
| 3 | 广东立信嘉州会计师事务所有限公司 | 独立董事杨岚任该公司董事 |
| 4 | 广州荣邦顺商业保理有限公司 | 独立董事杨岚任该公司副总经理 |
| 5 | 广州荣邦顺融资租赁有限公司 | 独立董事杨岚任该公司董事兼总经理 |
| 6 | 天津宝成机械制造股份有限公司 | 独立董事杨岚任该公司独立董事 |
| 7 | 深圳中华自行车（集团）股份有限公司 | 独立董事杨岚任该公司独立董事 |
| 8 | 华东医药股份有限公司 | 独立董事杨岚任该公司独立董事 |
| 9 | 广州掌税云信息科技有限公司 | 独立董事杨岚任该公司副董事长 |
| 10 | 广东利银信息科技有限公司 | 独立董事杨岚持有该公司 70%股权并任执行董事兼总经理 |
| 11 | 广州荣邦信息技术有限公司 | 独立董事杨岚任该公司董事兼总经理 |
| 12 | 荣邦科技有限公司 | 独立董事杨岚任该公司董事 |
| 13 | 珠海中广信税务师事务所有限公司 | 独立董事杨岚持有该公司 70%股权并任执行董事兼总经理 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 投资企业名称 | 关联关系 |
| --- | --- | --- |
| 14 | 深圳博尔术投资有限公司 | 监事熊伟持有该公司 60.00%股权并任执行董事兼总经理 |
| 15 | 深圳铁木真投资咨询有限公司 | 监事熊伟持有该公司 100.00%股权并任执行董事兼总经理 |
| 16 | 深圳哲别投资咨询企业（有限合伙） | 监事熊伟持有该合伙企业 99.90%财产份额并任执行事务合伙人委派代表 |
| 17 | 深圳市木华黎投资咨询企业（有限合伙） | 监事熊伟持有该合伙企业 99%的财产份额并任执行事务合伙人 |
| 18 | 深圳市慧嘉成长投资基金企业（有限合伙） | 监事熊伟持有该合伙企业 99%的财产份额并任执行事务合伙人 |
| 19 | 深圳木华黎股权投资企业（有限合伙） | 监事熊伟任该合伙企业执行事务合伙人委派代表 |
| 20 | 深圳市千乘资本控股有限公司 | 监事熊伟任该公司执行董事兼总经理 |
| 21 | 深圳白杨投资管理有限公司 | 监事熊伟任该公司执行董事兼总经理 |
| 22 | 深圳阿甘资本管理有限公司 | 监事熊伟任该公司执行董事兼总经理 |
| 23 | 西藏阿甘创业投资管理有限责任公司 | 监事熊伟任该公司执行董事兼总经理 |
| 24 | 西藏木棉创业投资管理有限责任公司 | 监事熊伟任该公司执行董事兼总经理 |
| 25 | 深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙） | 监事熊伟任该合伙企业执行事务合伙人委派代表 |
| 26 | 深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙） | 监事熊伟任该合伙企业执行事务合伙人委派代表 |
| 27 | 深圳市慧悦成长投资基金企业（有限合伙） | 监事熊伟任该合伙企业执行事务合伙人委派代表 |
| 28 | 上海数策软件股份有限公司 | 监事熊伟任该公司董事 |
| 29 | 深圳壹秘科技有限公司 | 监事熊伟任该公司董事 |
| 30 | 北京天地和兴科技有限公司 | 监事熊伟曾担任该企业董事，自 2019 年 12 月不再担任该企业董事 |
| 31 | 深圳鹏锐信息技术股份有限公司 | 监事熊伟任该公司董事 |
| 32 | 厦门联络易科技有限公司 | 监事熊伟曾担任该企业董事，自 2019 年 10 月不再担任该企业董事 |

# 四、关联交易

## （一）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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## （二）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 | 755XY2019005803 | 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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 | 招商银行股份有限公司深圳分行 | 755XY2017001511 | 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 |
| 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000008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**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（三）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。

## 五、公司与万科地产的相关交易

根据相关法律法规，万科地产不构成发行人的关联方，但为使投资者更好了解发行人报告期内业务经营情况，特在此披露发行人报告期内与万科地产的主要交易情况。

万科地产作为国内规模最大的房地产开发商之一，公司多年来保持与万科地产良好的合作关系，报告期内，万科地产均为公司第一大客户。公司与万科地产的相关交易情况如下：

**（一）公司与万科地产的合作背景**

发行人与万科地产的业务合作是双方理性商业选择的结果。

对万科地产而言，万科地产是国内较早涉足住宅精装修的开发商之一，万科地产作为行业领先地产公司每年精装修工程业务需求量较大，且在装修工程质量、工期等方面均有较高的要求，为确保万科地产精装修房地产项目能够高品质按期交付客户，选择具有较强业务实力、较高声誉的精装修供应商并与其保持长期稳定的合作关系符合万科地产的商业利益和诉求。

对公司而言，作为国内优秀的精装修服务供应商，选择与万科地产合作主要理由如下：第一，由于公司每年施工能力有限，因此在客户及项目选择方面，公司倾向于与行业地位领先、业务量较大的优质房地产公司进行长期合作，以确保



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司基本业务量的稳定；第二，作为国内领先的房地产开发商，万科地产具有较好的市场信誉，公司与包括万科地产在内的优质房地产客户合作，有利于公司工程款安全、及时的回收，尤其在房地产市场波动期间，可以有效降低公司的经营风险；第三，公司之所以选择万科地产作为主要合作对象，也是基于对万科地产的商业理念、企业文化和管理水平的高度的认同，通过与万科地产的合作，有助于公司塑造企业形象、提升内部管理水平和市场影响力。

此外，除与万科地产保持良好合作关系外，近年来，为避免客户集中带来的经营风险，公司也加大了与其他优质地产客户的合作，如中海地产、龙湖地产、时代地产、中航善达、招商蛇口、雅居乐地产、保利地产、中国金茂、华侨城、美的置业、碧桂园、华润地产等。万科地产对公司营业收入贡献占比已经从 2017 年的 39.54%下降到 2019 年的 29.36%。

**（二）报告期内公司与万科地产的签约情况**

万科地产各地区公司的装修采购一般独立开展，公司主要通过参与万科地产各地区公司自行组织的资格预审、考察、招标、投标竞价等过程通过市场公允的方式获取万科地产的工程项目。具体项目承揽方式详见本招股意向书“第六章 业务与技术”之“四、发行人的主营业务情况”中相关内容。

2017 年、2018 年和 2019 年，公司与万科地产的装修采购合同额分别为 3.0 亿元、9.1 亿元和 5.6 亿元。报告期内，发行人与万科地产的主要合作地区包括深圳、广州、佛山、东莞、厦门、长沙、珠海、中山、漳州、莆田、杭州、嘉兴、扬州、温州、上海、徐州、南昌、成都、重庆、乌鲁木齐、西安、贵阳、昆明、青岛等众多城市。

**（三）报告期内公司与万科地产交易情况**

**1、报告期各期公司来自万科地产的收入**

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%，具体情况如下表所示。发行人与万科地产之间的交易占发行人营业收入比重逐年下降。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 与万科地产交易金额（万元） | 68,701.55 | 33,752.48 | 37,149.08 |
| 占公司营业收入比例 | 29.36% | 24.76% | 39.54% |

**2、报告期内万科地产毛利率情况**

报告期各期，公司万科项目当期毛利率情况如下：

| 公司名称 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 万科地产 | 17.74% | 16.70% | 19.38% |

注：以上统计剔除样板房

2018 年，万科地产项目当期毛利率为 16.70%，较 2017 年有所下降，主要是由于 2017 年开工且跨期至 2018 年的华东地区万科项目毛利率为负影响所致，该等项目 2018 年实现营业收入 0.24 亿元，占 2018 年万科项目当期总收入的比例为 7.38%，但其当期毛利率仅为-0.13%。2018 年其他万科项目毛利率基本正常。随着公司对华东地区万科项目的经营策略和地区策略的调整，万科地产项目的毛利率有所增长。

**3、报告期各期公司与万科签订的合同金额**

2017 年、2018 年和 2019 年，公司与万科的签约额分别为 3.02 亿元、9.08 亿元及 5.64 亿元，分别占公司总签约额的 17.54%、38.49%及 21.53%，具体情况如下表所示。公司与万科的签约额占总签额的比例随地产市场景气程度及万科自身经营情况有所波动。

单位：亿元，%

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 万科新签合同 | 5.64 | 9.08 | 3.02 |
| 公司新签合同总额 | 26.20 | 23.59 | 17.23 |
| **占比** | **21.53** | **38.49** | **17.54** |

2017 年、2018 年和 2019 年，公司与万科的战略协议签约额分别为 0.17 亿元、7.02 亿元及 2.48 亿元，分别占公司与万科当期签约总额的 5.60%、77.33%及 43.92%，具体情况如下表所示。公司与万科签订的战略签约额占万科项目总签约额的比例随地产市场景气程度及万科自身经营情况有所波动。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：亿元，%

| 项目 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 万科新签合同额 | 5.64 | 100.00 | 9.08 | 100.00 | 3.02 | 100.00 |
| 其中：战略招投标 | 2.48 | 43.92 | 7.02 | 77.33 | 0.17 | 5.60 |
| 普通招投标 | 3.16 | 56.08 | 2.06 | 22.67 | 2.85 | 94.40 |

**4、报告期各期末公司对万科地产应收账款和长期应收款情况**

（1）公司对万科地产应收账款和长期应收款情况

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司对万科地产应收账款和长期应收款净值合计占总资产的比例分别为 20.95%、17.58%和 17.75%。具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 原值 | 40,034.59 | 26,997.31 | 24,172.01 |
| 坏账准备 | 4,124.93 | 2,943.38 | 2,755.62 |
| 累计公允价值变动-其他 | 455.26 | - | - |
| 净值 | 35,454.40 | 24,053.93 | 21,416.39 |
| 净值占总资产比例 | 17.75% | 17.58% | 20.95% |

注：2019 年末“坏账准备”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”以及“长期应收款-坏账准备”，“累计公允价值变动-其他”主要为依据新金融工具准则考虑时间价值损失对“应收款项融资”中的“应收账款”公允价值进行的调整，净值为“应收款项融资”中的“应收账款-账面价值”以及“长期应收款-净值”

（2）公司对万科地产应收账款占其收入、应收账款总额的情况

报告期各期，万科应收账款占各期对其收入的比例、对万科应收款占应收账款总额的比例情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| 来自万科的收入 | 68,701.55 | 33,752.48 | 37,149.08 |
| - 收入增幅 | 103.55% | -9.14% | -19.89% |
| 万科收入占比 | 29.36% | 24.76% | 39.54% |
| 万科应收账款余额 | 39,624.86 | 26,892.54 | 23,638.94 |
| - 应收账款余额增幅 | 47.35% | 13.76% | -23.62% |
| 其中一年以内应收账款 | 29,779.99 | 17,461.66 | 15,157.86 |
| 万科应收账款余额占其收入的比例 | 57.68% | 79.68% | 63.63% |
| 一年以内应收账款占其收入的比例 | 43.35% | 51.73% | 40.80% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 应收账款余额 | 117,299.13 | 70,453.98 | 55,023.98 |
| 万科应收账款余额占应收账款余额的比率 | 33.78% | 38.17% | 42.96% |

2017 年至 2019 年，万科地产应收账款占营业收入的比例分别为 63.63%、79.68%和 57.68%。除 2018 年外，应收账款余额增幅与收入增幅总体一致。2018 年，万科地产应收账款占营业收入的比例上涨有所上升，主要是由于当年公司大部分收入产生于四季度，由于款项结算通常需要一定的周期，四季度产生的收入虽结转了应收账款，但在当年未完成现金支付。具体而言，公司 2017 年四季度、2018 年四季度、2019 年四季度收入占各年批量精装修收入的比重分别为 34.52%、41.32%与 33.24%。

（3）公司对万科地产的信用政策情况

由于甲方履行支付工程款的内部审批程序需要一定的时间，因此公司根据客户实际情况在部分合同条款中或根据行业惯例针对进度款以及竣工结算款分别设定了信用期，允许客户在双方确认启动付款程序后的一段时间内支付工程款项。报告期内，公司与万科地产签订的项目合同中部分明确约定了信用期，若合同中未明确约定信用期则通常视为信用期为 0 天。上述约定信用期的合同具体情况如下：

| 报告期间 | 类型 | 信用期 |
| --- | --- | --- |
| 2019 年 | 进度款信用期 | 15-60 天 |
| | 竣工结算款信用期 | 20-90 天 |
| 2018 年 | 进度款信用期 | 30 天内 |
| | 竣工结算款信用期 | 30 天内 |
| 2017 年 | 进度款信用期 | 30 天内 |
| | 竣工结算款信用期 | 30 天内 |

报告期内，公司与万科地产合作项目的信用期可能会根据项目的具体情况存在细微差异，但总体差异大不，除 2019 年存在 2 个项目结算周期在 60 天-90 天外，其余均在 30 天内。报告期内公司对万科地产的信用政策未发生变化。

**5、报告期各期末公司万科地产项目中建造合同形成的资产及负债余额情况**

截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司与万科地产之建造合同形成的资产余额占总资产比例分别为 3.64%、2.62%和 1.78%，公司与万科地产之建



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

造合同形成的负债余额占总负债比例分别为 2.12%、3.61%和 4.52%。具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年<br>12 月 31 日 | 2018 年<br>12 月 31 日 | 2017 年<br>12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 建造合同形成的资产余额 | 3,553.80 | 3,590.67 | 3,723.78 |
| 建造合同形成的资产余额占总资产的比例 | 1.78% | 2.62% | 3.64% |
| 建造合同形成的负债余额 | 5,782.74 | 2,953.49 | 1,139.24 |
| 建造合同形成的负债余额占总负债的比例 | 4.52% | 3.61% | 2.12% |

公司万科地产项目建造合同形成的资产余额占公司建造合同形成的资产余额的比例如下：

单位：万元

| 建造合同形成的资产 | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 万科 | 3,553.80 | 9.95% | 3,590.67 | 12.70% | 3,723.78 | 23.43% |
| 其他客户 | 32,147.55 | 90.05% | 24,673.43 | 87.30% | 12,167.87 | 76.57% |
| **合计** | **35,701.35** | **100.00%** | **28,264.10** | **100.00%** | **15,891.65** | **100.00%** |

公司万科地产项目建造合同形成的负债余额占公司建造合同形成的负债余额的比例如下：

单位：万元

| 建造合同形成的负债 | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 万科 | 5,782.74 | 55.01% | 2,953.49 | 71.96% | 1,139.24 | 76.78% |
| 其他客户 | 4,729.83 | 44.99% | 1,150.96 | 28.04% | 344.53 | 23.22% |
| **合计** | **10,512.57** | **100.00%** | **4,104.45** | **100.00%** | **1,483.77** | **100.00%** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**6、公司万科项目报告期内累计确认收入前二十大项目情况**

公司万科项目报告期内累计确认收入前二十大项目，报告期内实现收入合计为 62,478.99 万元，占报告期内公司总营业收入的 13.46%。

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 合同开工日期 | 报告期内实现收入 | 截至 2019 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 累计确认收入 | 累计收款金额 | 应收款项余额 | 完工进度 | 完工结算情况 |
| 1 | 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | 2017 年 10 月 | 5,006.39 | 5,006.39 | 4,359.18 | 539.58 | 100.00% | 已结算 |
| 2 | 深圳市.万科宝龙学校.教室主体 | 2018 年 3 月 | 4,647.41 | 4,647.41 | 3,593.01 | 1,519.14 | 100.00% | 已完工未结算 |
| 3 | 重庆市.万科重庆天地.B15 地块一期二标段 1-4#楼 | 2019 年 4 月 | 4,248.93 | 4,248.93 | 3,406.52 | 1,631.30 | 95.12% | 已完工未结算 |
| 4 | 深圳市.深圳万科朗华泊寓 A.B 座改造项目 | 2018 年 10 月 | 4,063.72 | 4,063.72 | 2,826.01 | 1,612.00 | 100.00% | 已完工未结算 |
| 5 | 深圳市.安托山小学.整体 | 2019 年 3 月 | 4,030.00 | 4,030.00 | 3,588.33 | 804.37 | 100.00% | 已完工未结算 |
| 6 | 深圳市.万科云城.六期 1 栋一标段 | 2018 年 11 月 | 3,593.92 | 3,593.92 | 3,177.50 | 560.74 | 94.31% | 在建 |
| 7 | 重庆万科金域华府洋房项目 | 2018 年 7 月 | 3,286.51 | 3,286.51 | 2,790.74 | 1,199.90 | 82.67% | 在建 |
| 8 | 昆明魅力之城项目 2-2#地块装饰装修工程 | 2017 年 1 月 | 3,042.31 | 3,042.31 | 2,970.15 | 163.43 | 100.00% | 已结算 |
| 9 | 西安市万科金域国际 C 座公寓楼公区及户内 | 2016 年 12 月 | 2,953.84 | 3,047.07 | 2,981.40 | 157.08 | 100.00% | 已结算 |
| 10 | 重庆市.万科观承.M14 地块室内及公区装修工程 | 2018 年 3 月 | 2,791.32 | 2,791.32 | 2,326.00 | 833.81 | 100.00% | 已完工未结算 |
| 11 | 成都市.万科时代之光.一期 1-6#楼 | 2018 年 11 月 | 2,785.62 | 2,785.62 | 1,009.40 | 2,969.63 | 51.24% | 在建 |
| 12 | 万科城三期装修工程（9#11#12#13#）（户内）施工合同 | 2017 年 7 月 | 2,755.05 | 2,755.05 | 2,689.91 | 147.79 | 100.00% | 已结算 |
| 13 | 成都市万科时光润园 1-8#楼 | 2018 年 7 月 | 2,674.46 | 2,674.46 | 2,665.37 | 666.34 | 83.58% | 在建 |
| 14 | 惠州市万科双月湾二 A 期西区高层 | 2016 年 2 月 | 2,572.44 | 3,577.51 | 3,500.59 | 184.24 | 100.00% | 已结算 |
| 15 | 西安市万科大明宫三期户内 7-8# | 2016 年 6 月 | 2,435.75 | 3,834.20 | 3,749.75 | 199.48 | 100.00% | 已结算 |
| 16 | 深圳市.坪山新区京基御景印象等.6 所配套幼儿园装修工程 | 2015 年 7 月 | 2,391.65 | 2,391.65 | 1,525.31 | 393.83 | 89.17% | 在建 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 项目名称 | 合同开工日期 | 报告期内实现收入 | 截至 2019 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 累计确认收入 | 累计收款金额 | 应收款项余额 | 完工进度 | 完工结算情况 |
| 17 | 深圳万科九州三期 10#A 座室内 | 2015 年 11 月 | 2,381.44 | 2,687.67 | 2,685.25 | 83.05 | 100.00% | 已结算 |
| 18 | 乌鲁木齐市.新疆万科四季花城.四期 4#、5#楼装修总承包工程 | 2015 年 7 月 | 2,371.33 | 2,371.33 | 1,817.77 | 624.70 | 100.00% | 已完工未结算 |
| 19 | 昆明市.昆明万科魅力之城 8-1#地块.6、11、12、13 栋装饰装修工程 | 2018 年 11 月 | 2,259.43 | 2,259.43 | 2,320.21 | 41.05 | 100.00% | 已结算 |
| 20 | 三亚市.万科湖畔项目.二期 G5G6 栋 | 2016 年 1 月 | 2,187.47 | 2,187.47 | 1,607.38 | 802.52 | 99.05% | 已完工未结算 |
| **合计** | | | **62,478.99** | **65,281.97** | **55,589.78** | **15,133.96** | **-** | **-** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**7、以房抵工程款情况**

报告期各期发行人接受的抵款房产情况如下：

| 年份 | 抵款客户 | 数量（套） | 金额（万元） | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 2017 年 | 万科地产 | 12 | 993.87 | 23.27% |
| | 非万科 | 27 | 3,277.30 | 76.73% |
| 2018 年 | 万科地产 | 1 | 291.75 | 23.97% |
| | 非万科 | 10 | 925.30 | 76.03% |
| 2019 年 | 万科地产 | 2 | 610.57 | 34.24% |
| | 非万科 | 6 | 1,172.59 | 65.76% |

**8、反向保理情况**

由于公司的主要客户均为大型房地产开发商，具有较高资信水平，因此，商业银行可以就公司应收该等客户的票据办理贴现业务，商业银行或保理公司可以根据该等客户的信用风险评级就公司应收该等客户的应收账款办理反向保理业务。报告期内，为加快资金周转，公司通常将相关应收票据及时贴现，并将部分应收账款办理反向保理业务。对于办理上述贴现及反向保理业务过程中发生的贴息成本，相关客户同意由其全部或部分承担，但通常需由公司先行垫付之后定期与客户进行结算，该等款项公司在其他应收款中代业主垫付款项科目进行核算。

报告期内，发行人与万科的应收账款反向保理情况如下：

单位：万元，%

| 客户 | 保理发生额 | 当期收入 | 保理占当期收入比例 | 应收账款期末余额 | 保理占应收账款期末余额比例 | 中天承担贴息额 | 中天垫付贴息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2017 年 | 28,071.06 | 37,149.08 | 75.56 | 23,638.94 | 118.75 | 415.90 | 1,228.31 |
| 2018 年 | 18,450.25 | 33,752.48 | 54.66 | 26,892.54 | 68.61 | 362.15 | 826.97 |
| 2019 年 | 45,635.66 | 68,701.55 | 66.43 | 39,624.86 | 115.17 | 416.59 | 1,928.24 |

**8、物业租赁**

报告期内，公司与主要客户万科地产存在少量物业出租情况：

单位：万元

| 出租方 | 承租方 | 出租物业 | 租金收入 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
| 发行人 | 佛山市万科物业服务有限公司 | 佛山市禅城区季华五路 55 号 402、403、404 号 | 31.01 | 31.01 | 20.68 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（四）公司与万科地产合作的可持续性**

①万丰资产并未在入股期间通过不正常途径为发行人谋取万科地产的业务机会

根据发行人与万丰资产签署的《股份认购及增资协议》，双方在协议中约定如下：“投资方及其控制、影响的其他企业与标的公司不存在任何业务往来，投资方未曾、之后也不会为标的公司谋取任何不正当利益或通过不正当途径为标的公司谋取任何业务机会”。

万丰资产非万科地产的关联方，在万丰资产入股期间，发行人与万科地产的销售金额、销售单价、交易条件、信用政策、应收账款等未发生明显变化。

②发行人与万科地产的合作具备可持续性

公司多年来专注于住宅批量精装修服务，具有丰富的行业经验和人才储备，具有完整的住宅精装修综合解决方案，能够满足多种精装修住宅的建筑管理及服务需求。公司在我国住宅精装修领域已具有较高的知名度，系我国建筑装饰行业百强企业，曾获评中国建筑装饰行业住宅精装修专业细分市场第三名的荣誉。

万科地产自 2014 年开始公布合格供应商名录，发行人报告期内均位列其中，2017 年及 2018 年发行人为万科地产 A 级供应商。根据万科地产出具的相关书面文件，万科地产认为发行人在企业诚信、工程质量、工程进度、安全生产等方面表现较好，多次获得万科集团总部、地区公司、项目公司的好评及万科地产对供应商的内部评奖；万科地产与发行人合作趋势稳定，正在合作项目以及 2020 年全年预计合作的工程合同量正常，双方合作具有良好的可持续性，目前未发现可能导致万科地产与发行人之间存在重大合作障碍的风险与事实。

综上，发行人提供住宅精装修服务具备市场竞争优势，受到万科地产等主要客户的肯定，与万科地产的合作短期内仍较为稳定。但是，不排除未来因重大质量和安全问题被主要客户暂停或终止合作的风险，公司已经在招股意向书“第四章风险因素”之“三、经营风险”之“（六）工程质量风险”和“六、安全施工风险”中进行提示。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 六、关于规范关联交易的制度安排

公司为规范关联交易行为，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》《独立董事工作制度》及《关联交易管理制度》中明确规定了关联交易的决策程序、关联交易的信息披露等事项。

**（一）《公司章程》对关联交易决策权利及程序的规定**

《公司章程》中对规范关联交易做出了如下规定：

第三十六条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定并给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股东的利益。

第三十七条 股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（十四）审议公司与关联人（包括关联自然人和关联法人）发生的金额在1,000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易；

第三十八条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（一）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50%以后提供的任何担保；

（二）连续十二个月内担保金额超过最近一期经审计总资产 30%的；

（三）连续十二个月内担保金额超过最近一期经审计净资产 50%的且绝对金额超过 5,000 万元的；

（四）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；

（五）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；

（六）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

第五十三条 股东大会拟讨论董事、监事选举事项的，股东大会通知中将充分披露董事、监事候选人的详细资料，至少包括以下内容：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）教育背景、工作经历、兼职等个人情况；

（二）与公司或公司的控股股东及实际控制人是否存在关联关系；

（三）披露持有公司股份数量；

（四）是否受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

除采取累积投票制选举董事、监事外，每位董事、监事候选人应当以单项提案提出。

第七十六条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

董事会应对拟提交股东大会审议的有关事项是否构成关联交易作出判断，在作此项判断时，股东的持股数额应以股权登记日为准。

股东大会审议关联交易事项，有关联关系股东的回避和表决程序如下：

（一）股东大会审议的某项事项与某股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披露其关联关系主动申请回避；

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；

（三）大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；

（四）关联事项形成决议，须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的1/2 以上通过，但若该关联交易事项涉及本章程第七十七条规定的事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的 2/3 以上通过。

关联股东未主动申请回避的，其他参加股东大会的股东或股东代表有权请求关联股东回避；如其他股东或股东代表提出回避请求时，被请求回避的股东认为自己不属于应回避范围的，应由股东大会会议主持人根据情况与现场董事、监事及相关股东等会商讨论并作出回避与否的决定。

应予回避的关联股东可以参加审议涉及自己的关联交易，并可就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向股东大会作出解释和说明，但该股东无权就该



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

事项参与表决。

第九十四条 董事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有下列忠实义务：

（一）不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产；

（二）不得挪用公司资金；

（三）不得将公司资产或者资金以其个人名义或者其他个人名义开立账户存储；

（四）不得违反本章程的规定，未经股东大会或董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；

（五）不得违反本章程的规定或未经股东大会同意，与本公司订立合同或者进行交易；

（六）未经股东大会同意，不得利用职务便利，为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与本公司同类的业务；

（七）不得接受与公司交易的佣金归为己有；

（八）不得擅自披露公司秘密；

（九）不得利用其关联关系损害公司利益；

（十）法律、行政法规、部门规章及本章程规定的其他忠实义务。

董事违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第一百零四条 董事会行使下列职权：

（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易等事项；

第一百零八条 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

第一百一十六条 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

第一百三十八条 监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

**（二）《股东大会议事规则》对关联交易决策权利及程序的规定**

《股东大会议事规则》中对规范关联交易做出了如下规定：

第二十条 股东大会拟讨论董事、监事选举事项的，股东大会通知中应当充分披露董事、监事候选人的详细资料，至少包括以下内容：

（一）教育背景、工作经历、兼职等个人情况；

（二）与公司或其控股股东及实际控制人是否存在关联关系；

（三）披露持有公司股份数量；

（四）是否受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

除采取累积投票制选举董事、监事外，选举每位董事、监事应当以单项提案提出。

股东大会选举、更换董事时应当实行累积投票制；股东大会选举、更换监事时根据《公司章程》的规定，可以实行累积投票制。

第三十六条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

股东大会审议关联交易事项，有关联关系股东的回避和表决程序按照《公司章程》与《关联交易管理制度》的规定。

第四十二条 股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有关联关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。

股东大会对提案进行表决时，应当由股东代表与监事代表共同负责计票、监票。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（三）《董事会议事规则》对关联交易决策权利及程序的规定**

《董事会议事规则》中对规范关联交易做出了如下规定:

第五条 董事会行使以下职权：

（九）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、委托理财、关联交易、资产抵押及对外担保事项；

第十条 关联交易的审批权限、审批程序由公司制定具体的关联交易管理制度。

第十一条 对外担保事项均需经董事会审议通过，根据法律法规和《公司章程》规定需经股东大会审议批准的担保行为，经董事会审议通过后还需提交股东大会审议批准。

第二十四条 委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：

（一）在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托；

第三十一条 出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

（一）《上市规则》规定董事应当回避的情形；

（二）董事本人认为应当回避的情形；

（三）《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

**（四）《独立董事工作制度》对关联交易决策权利及程序的规定**

《独立董事工作制度》对有关关联方交易的规定如下：

第十二条 独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，还可行使以下特别职权：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）重大关联交易（指公司拟与关联自然人发生的金额在 30 万以上、与关联法人达成的交易金额在 300 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易）应由独立董事认可后再提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

第十四条 公司公开发行股票上市后，独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向公司董事会或股东大会发表独立意见：

（四）公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 100 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的借款或其他资金往来（股东、实际控制人为自然人的，金额在 30 万以上的借款或其他资金往来），以及公司是否采取有效措施回收欠款；

**（五）《关联交易管理制度》对关联交易决策权限及程序的规定**

公司还制定了《关联交易管理制度》，该制度共六章四十三条，分别从关联人、关联关系和关联交易的界定、关联交易的审批程序、披露原则等方面对公司的关联交易行为作出规定。

## 七、发行人报告期内关联交易所履行的程序及独立董事意见

**（一）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。

**（二）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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 八、公司减少关联交易的措施

本公司将尽量避免或减少关联交易，对于无法避免的关联交易，公司将严格按照公司章程等相关规定进行操作，确保关联交易公开、公平、合理，从而有效保障中小股东的合法权益。

同时，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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

## 一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介

截至本招股意向书签署日，公司共有董事 5 名、监事 3 名、总经理 1 名、董事会秘书 1 名、财务负责人 1 名、核心技术人员 6 名。

### （一）董事会成员

公司本届董事会由 5 名董事组成，其中 2 名为独立董事，董事会设董事长 1 人。根据公司章程，本公司董事任期为 3 年，任期届满可连选连任。

截至本招股意向书签署日，本公司董事基本情况如下：

| 姓名 | 在公司任职 | 任职期间 |
| --- | --- | --- |
| 乔荣健 | 董事长 | 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日 |
| 张安 | 董事、总经理 | 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日 |
| 毛爱军 | 董事、董事会秘书、财务负责人 | 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日 |
| 杨岚 | 独立董事 | 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日 |
| 汪晓东 | 独立董事 | 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日 |

本公司董事具体简历情况如下：

**1、乔荣健**

乔荣健先生，男，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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。

**2、张安**

张安先生，男，1969 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**3、毛爱军**

毛爱军女士，女，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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。

**4、杨岚**

杨岚女士，女，1969 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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。

**5、汪晓东**

汪晓东先生，男，1971 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 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。

**（二）监事会成员**

截至本招股意向书签署日，公司监事会共 3 名监事，其中职工代表监事 1 名，由职工代表大会选举产生；股东代表监事 2 名，由股东大会选举产生。本届监事会各成员的任期为 3 年。

截至本招股意向书签署日，本公司监事基本情况如下：

| 姓名 | 在公司任职 | 任职期间 |
|---|---|---|
| 郭年明 | 监事会主席 | 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日 |
| 熊伟 | 监事 | 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日 |
| 王建华 | 职工代表监事 | 2019 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日 |

本公司监事具体简历情况如下：

**1、郭年明**

郭年明先生，男，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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。

**2、熊伟**

熊伟先生，男，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**3、王建华**

王建华女士，女，1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任本公司职工代表监事、人力资源部经理。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。

**（三）高级管理人员**

根据公司章程规定，公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人为公司高级管理人员。目前，公司高级管理人员包括总经理 1 名，董事会秘书 1 名，财务负责人 1 名。

截至本招股意向书签署日，本公司高级管理人员基本情况如下：

| 姓名 | 在公司任职 |
| --- | --- |
| 张安 | 董事、总经理 |
| 毛爱军 | 董事、董事会秘书、财务负责人 |

公司高级管理人员简历如下：

张安：现任董事、总经理，参见发行人董事会成员简介部分。

毛爱军：现任董事、董事会秘书、财务负责人，参见发行人董事会成员简介部分。

**（四）核心技术人员**

本公司现有核心技术人员 6 名，具体情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

乔荣健：现任董事长，参见发行人董事会成员简介部分。

张安：现任董事、总经理，参见发行人董事会成员简介部分。

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。

**（五）董事、监事的提名和选聘情况**

**1、董事的提名和选聘情况**

2013 年 11 月 8 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举乔荣健、张安、毛爱军、杨岚、汪晓东为第一届董事会成员，各成员的任期为 3 年，其中杨岚、汪晓东为独立董事。同日，公司第一届董事会第一次会议通过决议，选举乔荣健为公司第一届董事会董事长。

2016 年 11 月 2 日，发行人召开 2016 年第三次临时股东大会，选举乔荣健、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

张安、毛爱军、杨岚、汪晓东组成发行人第二届董事会，其中杨岚、汪晓东为独立董事。同日，发行人召开第二届董事会第一次会议，选举乔荣健为董事长。

2019 年 11 月 1 日，发行人召开 2019 年第二次临时股东大会，选举乔荣健、张安、毛爱军、杨岚、汪晓东组成发行人第三届董事会，其中杨岚、汪晓东为独立董事。同日，发行人召开第三届董事会第一次会议，选举乔荣健为董事长。

**2、监事的提名和选聘情况**

2013 年 11 月 8 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举郭年明、熊伟为公司股东监事，与职工代表监事王建华共同组成第一届监事会成员，各成员的任期为 3 年。同日，公司第一届监事会第一次会议通过决议，选举郭年明为公司第一届监事会主席。

2016 年 11 月 2 日，发行人召开 2016 年第三次临时股东大会，选举郭年明、熊伟为发行人第二届监事会监事，与经职工代表大会选举产生的职工代表监事王建华共同组成公司第二届监事会。同日，发行人召开第二届监事会第一次会议，选举郭年明为监事会主席。

2019 年 11 月 1 日，发行人召开 2019 年第二次临时股东大会，选举郭年明、熊伟为发行人第三届监事会监事，与经职工代表大会选举产生的职工代表监事王建华共同组成公司第三届监事会。同日，发行人召开第三届监事会第一次会议，选举郭年明为监事会主席。

## 二、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

### （一）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% |
| 张安 | 董事、总经理 | 8.77% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2、间接持股情况**

截至本招股意向书签署日，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。

**（二）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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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。

## 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

截至本招股意向书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属（配偶、父母、子女）其他对外投资情况如下：

| 姓名 | 本公司职务 | 投资企业名称 | 持股比例/出资比例 |
|---|---|---|---|
| 乔荣健 | 董事长 | 深圳市中天健投资有限公司 | 100.00% |
| | | 深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） | 22.90% |
| | | 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙） | 3.4189% |
| 张安 | 董事、总经理 | 深圳市中天安投资有限公司 | 100.00% |
| | | 深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙） | 22.00% |
| | | 深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙） | 9.00% |
| | | 深圳木华黎股权投资企业（有限合伙） | 13.87% |
| | | 广州六色大数据科技有限公司 | 12.00% |
| | | 深圳市云丝路创新发展基金企业（有限合伙） | 5.00% |
| | | 北京小葱智能科技有限公司 | 1.28% |
| | | 宁波梅山保税港区云丝路股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 13.33% |
| | | 湖北省黄冈市飞黄教育科技有限公司 | 8.00% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 姓名 | 本公司职务 | 投资企业名称 | 持股比例/出资比例 |
|---|---|---|---|
| 毛爱军 | 董事、董事会秘书、财务负责人 | 深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） | 4.1250% |
| | | 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙） | 5.6980% |
| 杨岚 | 独立董事 | 珠海横琴诺曼地股权投资基金管理有限公司 | 80.00% |
| | | 珠海北山力禾文化产业投资股份有限公司 | 17.40% |
| | | 无锡华利通投资咨询有限公司 | 1.71% |
| | | 珠海横琴荣顺投资有限公司 | 85.71% |
| | | 珠海横琴宇中股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 11.46% |
| | | 广东立信嘉州会计师事务所有限公司 | 10.00% |
| | | 珠海中广信税务师事务所有限公司 | 70.00% |
| | | 珠海市悦舍物业管理有限公司 | 29.37% |
| | | 广东利银信息科技有限公司 | 70.00% |
| 熊伟 | 监事 | 深圳博尔术投资有限公司 | 60.00% |
| | | 深圳铁木真投资咨询有限公司 | 100.00% |
| | | 深圳哲别投资咨询企业（有限合伙） | 99.90% |
| | | 苏州迈瑞微电子有限公司 | 0.90% |
| | | 深圳市木华黎投资咨询企业（有限合伙） | 99.00% |
| | | 深圳市慧嘉成长投资基金企业（有限合伙） | 99.00% |
| | | 深圳英诺厚德投资企业（有限合伙） | 1.15% |
| | | 深圳木华黎股权投资企业（有限合伙） | 21.91% |
| | | 长沙衡开智能科技有限公司 | 0.41% |
| | | 杭州锐冠科技有限公司 | 0.44% |
| 郑华枫 | 发行人监事熊伟之配偶 | 深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙） | 10.00% |
| | | 深圳市米柚科技有限公司 | 0.87% |
| | | 深圳博尔术投资有限公司 | 40.00% |
| | | 深圳市木华黎投资咨询企业（有限合伙） | 1.00% |
| | | 深圳市慧嘉成长投资基金企业（有限合伙） | 1.00% |
| 王建华 | 职工代表监事 | 深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） | 2.2500% |
| | | 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙） | 2.2792% |
| 甄方华 | 区域中心总经理 | 深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） | 1.8750% |
| | | 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙） | 8.5470% |
| 毕强 | 市场营销总监 | 深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） | 4.1250% |
| | | 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙） | 7.1225% |
| 彭思贵 | 区域中心副总经理 | 深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） | 1.5000% |
| | | 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙） | 1.4245% |
| 李东 | 区域中心副总经理 | 深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙） | 1.2500% |
| | | 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙） | 1.4245% |

上述企业的基本情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | 深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙） | 2013/12/23 | 深圳市福田区车公庙天祥大厦 13C2-64 | 股权投资 | 总资产：3,468<br>净资产：3,468<br>净利润：2.75 | 李斌 | 31.00% | 经备案的私募基金，其管理人为深圳白杨投资管理有限公司，其执行事务合伙人为管理人的全资子公司深圳阿甘资本管理有限公司 |
| | | | | | | 张安 | 22.00% | |
| | | | | | | 中天安 | 12.00% | |
| | | | | | | 李雁翎 | 10.00% | |
| | | | | | | 深圳阿甘资本管理有限公司 | 9.00% | |
| | | | | | | 王晓峰 | 8.00% | |
| | | | | | | 刘卓飞 | 6.00% | |
| | | | | | | 罗鑫 | 2.00% | |
| 2. | 深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙） | 2015/06/24 | 深圳市福田区园岭街道百花二路南天大厦（南天二花园）五栋四单元 1420 室 | 股权投资 | 总资产：8,525<br>净资产：8,433<br>净利润：732 | 佛山市诺金天使投资有限公司 | 32.40% | 经备案的私募基金，其管理人为深圳白杨投资管理有限公司，其执行事务合伙人为管理人的全资子公司西藏阿甘创业投资管理有限责任公司 |
| | | | | | | 佛山市践行企业管理咨询服务有限公司 | 3.60% | |
| | | | | | | 西藏阿甘创业投资管理有限责任公司 | 4.50% | |
| | | | | | | 周斌 | 22.50% | |
| | | | | | | 李斌 | 9.00% | |
| | | | | | | 郑华枫 | 10.00% | |
| | | | | | | 吴梅珠 | 4.50% | |
| | | | | | | 王晓峰 | 4.50% | |
| | | | | | | 张安 | 9.00% | |
| 3. | 深圳木华黎股权投资企业（有 | 2016/03/17 | 深圳市前海深港合作区前湾一路 | 投资管理、投资咨询 | 总资产：6,874<br>净资产：6,874 | 熊伟 | 21.91% | 执行事务合伙人为深圳博尔术投资有限公 |
| | | | | | | 刘爱林 | 24.10% | |

[5] 表内企业的财务状况由相关董事、监事、高级管理人员及核心技术人员提供



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 限合伙） | | 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司） | | 净利润：-0.4 | 周斌 | 13.14% | 司，该公司为发行人监事熊伟控股公司 |
| | | | | | | 珠海市横琴践行股权投资企业（有限合伙） | 8.76% | |
| | | | | | | 李斌 | 7.45% | |
| | | | | | | 张安 | 13.87% | |
| | | | | | | 王正立 | 1.31% | |
| | | | | | | 杜运春 | 1.31% | |
| | | | | | | 王晓峰 | 0.88% | |
| | | | | | | 吴梅珠 | 1.31% | |
| | | | | | | 互动派科技股份有限公司 | 5.84% | |
| | | | | | | 深圳博尔术投资有限公司 | 0.10% | |
| 4. | 广州六色大数据科技有限公司 | 2016/12/30 | 广州市海珠区敦和路 57-1 号自编 205 房 01 室（仅限办公用途） | 大数据 | 总资产：0.5533<br>净资产：-9.2036<br>净利润：-3.6417 | 张永城 | 54.50% | 根据张安的书面确认该公司实际控制人为张永城，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 张安 | 12.00% | |
| | | | | | | 李斌 | 10.00% | |
| | | | | | | 甘霖 | 10.00% | |
| | | | | | | 郭燕仪 | 5.00% | |
| | | | | | | 俞颖 | 2.50% | |
| | | | | | | 黄晓璐 | 2.00% | |
| | | | | | | 张士国 | 1.00% | |
| | | | | | | 陈尚智 | 1.00% | |
| | | | | | | 刘洪展 | 1.00% | |
| | | | | | | 练智泉 | 1.00% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5. | 深圳市云丝路创新发展基金企业（有限合伙） | 2015/06/03 | 深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳前海商务秘书有限公司） | 投资、咨询等 | 总资产：14,511.59<br>净资产：14,465.31<br>净利润：-199.35 | 张莉 | 10.50% | 经备案的私募基金，其管理人及执行事务合伙人为深圳市云丝路股权投资基金企业（有限合伙） |
| | | | | | | 应佳卿 | 10.00% | |
| | | | | | | 何思模 | 7.00% | |
| | | | | | | 郑建昌 | 5.00% | |
| | | | | | | 陈向明 | 5.00% | |
| | | | | | | 朱永淑 | 5.00% | |
| | | | | | | 张安 | 5.00% | |
| | | | | | | 龙林 | 3.00% | |
| | | | | | | 李斌 | 2.50% | |
| | | | | | | 张成康 | 2.50% | |
| | | | | | | 隆艳艳 | 1.50% | |
| | | | | | | 深圳市浩方电子商务有限公司 | 26.50% | |
| | | | | | | 深圳市世纪海翔创新投资有限公司 | 8.00% | |
| | | | | | | 深圳市云丝路股权投资基金企业（有限合伙） | 0.50% | |
| | | | | | | 广州心心相融投资合伙企业（有限合伙） | 8.00% | |
| 6. | 北京小葱智能科技有限公司 | 2016/07/06 | 北京市海淀区西三旗建材城中路 12 号 17 号平房 105 | 提供物联网+人工智能技术软硬件一体解决方案 | 总资产：183.15<br>净资产：93.34<br>净利润：-128.85 | 邓正平 | 78.29% | 根据张安的书面确认该公司实际控制人为邓正平，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 汕头市番茄投资有限公司 | 7.14% | |
| | | | | | | 杭州银杏数股权投资合伙企业（有限合伙） | 5.10% | |
| | | | | | | 深圳市云丝路创新发展基金企业（有限合伙） | 3.83% | |
| | | | | | | 广东瑞德智能科技股份有限公司 | 3.57% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 张安 | 1.28% | |
| | | | | | | 张卫锋 | 0.79% | |
| 7. | 宁波梅山保税港区云丝路股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 2018/08/01 | 浙江省宁波市北仑区梅山七星路88号1幢401室C区C0021 | 投资、咨询 | 总资产：3,925.64<br>净资产：3,925.64<br>净利润：-47.26 | 周斌 | 13.33% | 经备案的私募基金，其管理人及执行事务合伙人为深圳市云丝路股权投资基金企业（有限合伙） |
| | | | | | | 张安 | 13.33% | |
| | | | | | | 郑薇 | 6.67% | |
| | | | | | | 李岩 | 6.67% | |
| | | | | | | 深圳市世纪海翔创新投资有限公司 | 18.67% | |
| | | | | | | 深圳前海同心资产管理有限公司 | 6.67% | |
| | | | | | | 共青城浩恩投资合伙企业（有限合伙） | 6.67% | |
| | | | | | | 深圳市浩方电子商务有限公司 | 13.33% | |
| | | | | | | 广州心心相融投资合伙企业（有限合伙） | 13.33% | |
| | | | | | | 深圳市云丝路股权投资基金企业（有限合伙） | 1.33% | |
| 8. | 湖北省黄冈市飞黄教育科技有限公司 | 2018/08/16 | 黄冈市黄州区新港大道166号 | 教育科技 | 总资产：375.34<br>净资产：368.68<br>净利润：-67.55 | 陈红利 | 60.00% | 根据张安的书面确认该公司实际控制人为陈红利，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 张安 | 8.00% | |
| | | | | | | 黄文祥 | 8.00% | |
| | | | | | | 樊炜 | 4.00% | |
| | | | | | | 丁建义 | 4.00% | |
| | | | | | | 涂卫兵 | 4.00% | |
| | | | | | | 胡克俭 | 4.00% | |
| | | | | | | 何军芳 | 4.00% | |
| | | | | | | 赵晓通 | 4.00% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9. | 珠海横琴诺曼地股权投资基金管理有限公司 | 2014/12/22 | 珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-1520 | 受托管理股权投资基金企业，从事投资管理及相关咨询服务 | 总资产：504.21<br>净资产：467.53<br>净利润：-10.96 | 杨岚 | 80.00% | 根据杨岚的书面确认该公司实际控制人为杨岚，系发行人独立董事 |
| | | | | | | 蒙丽萍 | 20.00% | |
| 10. | 珠海北山力禾文化产业投资股份有限公司 | 2011/05/24 | 珠海市南屏镇北山村北山正街 57 号之一[北山戏院] | 项目投资；广告策划；制作；会展服务；物业管理（凭资质经营）；经营演出及经济服务；组织群众文化艺术活动 | 总资产：1,823.60<br>净资产：1.630.57<br>净利润：81.79 | 杨岚 | 17.40% | 根据杨岚的书面确认该公司实际控制人为薛文，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 珠海横琴西利投资有限公司 | 56.60% | |
| | | | | | | 刘德琴 | 20.00% | |
| | | | | | | 郑秀卿 | 6.00% | |
| 11. | 无锡华利通投资咨询有限公司 | 2008/10/23 | 无锡惠山经济开发区智慧路 1 号清华创新大厦 A210 | 从事高新技术产业投资咨询与管理服务、科研服务，工程建设项目管理 | 总资产：2,811.71<br>净资产：2,811.71<br>净利润：486.13 | 张铭 | 10.00% | 根据杨岚的书面确认该公司实际控制人为贾天喜，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 蒋丽 | 7.00% | |
| | | | | | | 王德保 | 2.89% | |
| | | | | | | 王双双 | 2.68% | |
| | | | | | | 杨岚 | 1.71% | |
| | | | | | | 无锡利佳投资管理技术有限公司 | 18.04% | |
| | | | | | | 深圳市协力通科技发展有限公司 | 15.93% | |
| | | | | | | 无锡深惠信息技术有限公司 | 13.93% | |
| | | | | | | 深圳市智汇通企业管理咨询有限公司 | 10.71% | |
| | | | | | | 无锡暖鑫诚悦投资咨询有限公司 | 4.36% | |
| | | | | | | 深圳市长江洲信息管理有限公司 | 3.39% | |
| | | | | | | 深圳市中至为科技有限公司 | 2.36% | |
| | | | | | | 无锡红方投资咨询有限公司 | 1.64% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 深圳市择端投资控股有限公司 | 5.36% | |
| 12. | 珠海横琴荣顺投资有限公司 | 2014/12/08 | 珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-24345（集中办公区） | 创业投资，为企业、政府和有关机构提供物流相关的发展战略、信息系统规划，企业内部物流供应链优化，运输配送网络规划和优化，投资咨询服务 | 总资产：701.33<br>净资产：699.28<br>净利润：0.002 | 杨岚 | 85.71% | 根据杨岚的书面确认该公司实际控制人为杨岚，系发行人独立董事 |
| | | | | | | 刘晖 | 14.29% | |
| 13. | 珠海横琴宇中股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 2014/12/29 | 珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-1551 | 私募基金：从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资以及相关服务 | 总资产：4,670.63<br>净资产：4,650.53<br>净利润：-0.55 | 张宝有 | 20.83% | 经备案的私募基金，其管理人及执行事务合伙人为珠海横琴诺曼地股权投资基金管理有限公司 |
| | | | | | | 杨岚 | 11.46% | |
| | | | | | | 刘正刚 | 10.42% | |
| | | | | | | 珠海横琴诺曼地股权投资基金管理有限公司 | 10.42% | |
| | | | | | | 孙烨 | 8.33% | |
| | | | | | | 张昕 | 6.77% | |
| | | | | | | 徐秀娟 | 6.77% | |
| | | | | | | 唐勇 | 6.25% | |
| | | | | | | 刘挺 | 6.25% | |
| | | | | | | 俞岳峰 | 6.25% | |
| | | | | | | 何华焜 | 6.25% | |
| 14. | 广东立信嘉州会计师事务所 | 2004/12/09 | 广州市增城区新塘镇荔新十二路 | 审查企业会计报表，出具审 | 总资产：488.34<br>净资产：396.89 | 李继红 | 55.00% | 根据杨岚的书面确认该公司实际控制人为 |
| | | | | | | 吕用敏 | 29.00% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 有限公司 | | 96 号 2 幢 903 房 | 计报告；会计师事务所业务；代理记账服务；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告 | 净利润：30.54 | 杨岚 | 10.00% | 李继红，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 陈可书 | 3.00% | |
| | | | | | | 方丽琴 | 3.00% | |
| 15. | 珠海中广信税务师事务所有限公司 | 2003/01/28 | 珠海市吉大景山路 188 号粤财大厦 20 楼 14-15 单元 | 工商咨询服务；企业财务咨询服务；税务师事务所业务 | 总资产：73.91<br>净资产：-83.28<br>净利润：-5.40 | 杨岚 | 70.00% | 根据杨岚的书面确认该公司实际控制人为杨岚，系发行人独立董事 |
| | | | | | | 许祥舜 | 10.00% | |
| | | | | | | 李小坚 | 10.00% | |
| | | | | | | 敖红琴 | 10.00% | |
| 16. | 珠海市悦舍物业管理有限公司 | 2016/10/19 | 珠海市香洲区南屏镇北山村北山社区北山正街北三巷十八号之一谦裕堂 A09 房 | 物业管理 | 总资产：306.46<br>净资产：238.28<br>净利润：-3.66 | 王晓宁 | 15.87% | 根据杨岚的书面确认该公司实际控制人为杨忠泽，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 于淼 | 8.73% | |
| | | | | | | 杨岚 | 29.37% | |
| | | | | | | 杨忠泽 | 29.37% | |
| | | | | | | 蒙汉光 | 16.67% | |
| 17. | 广东利银信息科技有限公司 | 2015/04/02 | 广州市南沙区丰泽东路 106 号 14 楼 X1415 房 | 信息技术咨询服务；互联网金融信息服务 | 总资产：8.08<br>净资产：-6.15<br>净利润：2.56 | 杨岚 | 70% | 根据杨岚的书面确认该公司实际控制人为杨岚，系发行人独立董事 |
| | | | | | | 蒙丽萍 | 30% | |
| 18. | 深圳博尔术投资有限公司 | 2016/01/28 | 深圳市南山区南山街道深圳湾创业投资大厦 28 层 03 室 | 投资管理、投资咨询 | 总资产：51<br>净资产：50<br>净利润：29 | 熊伟 | 60.00% | 根据熊伟的书面确认该公司实际控制人为熊伟，系发行人监事 |
| | | | | | | 郑华枫 | 40.00% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19. | 深圳铁木真投资咨询有限公司 | 2016/03/17 | 深圳市南山区南山街道深圳湾创业投资大厦 28 层 03 室 | 投资管理、投资咨询 | 总资产：40<br>净资产：40<br>净利润：0 | 熊伟 | 100.00% | 根据熊伟的书面确认该公司实际控制人为熊伟，系发行人监事 |
| 20. | 深圳哲别投资咨询企业（有限合伙） | 2016/05/11 | 深圳市福田区园岭街道南天社区百花二路 31 号南天大厦 5 栋 1420 | 投资管理、投资咨询 | 总资产：1,500<br>净资产：1,499<br>净利润：0 | 熊伟 | 99.90% | 根据熊伟的书面确认该企业实际控制人为熊伟，系发行人监事 |
| | | | | | | 深圳博尔术投资有限公司 | 0.10% | |
| 21. | 苏州迈瑞微电子有限公司 | 2014/03/04 | 苏州工业园区新平街 388 号 22 幢 11 层 01&02&03&12 | 指纹识别芯片研发、生产 | 总资产：4,741<br>净资产：1,724<br>净利润：-837 | 李扬渊 | 45.52% | 根据熊伟的书面确认该公司实际控制人为李扬渊，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 郭小川 | 33.12% | |
| | | | | | | 张云霞 | 6.51% | |
| | | | | | | 熊伟 | 0.90% | |
| | | | | | | 北京国科正道投资中心（有限合伙） | 0.20% | |
| | | | | | | 深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙） | 0.95% | |
| | | | | | | 北京国科瑞华战略性新兴产业投资基金（有限合伙） | 6.80% | |
| | | | | | | 苏州迈瑞微投资咨询合伙企业（有限合伙） | 3.00% | |
| | | | | | | CASREV RUND II-USD L.P. | 3.00% | |
| 22. | 深圳市木华黎投资咨询企业（有限合伙） | 2016/01/27 | 深圳市福田区福田街道皇岗口岸福田南路 38 号广银大厦 1718-48 | 投资管理、投资咨询 | 总资产：50<br>净资产：-5<br>净利润：-55 | 熊伟 | 99.00% | 根据熊伟的书面确认该企业实际控制人为熊伟，系发行人监事 |
| | | | | | | 郑华枫 | 1.00% | |
| 23. | 深圳市慧嘉成长投资基金企业（有限合伙） | 2016/01/21 | 深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司） | 投资管理、投资咨询 | 暂未实际经营 | 熊伟 | 99.00% | 根据熊伟的书面确认该企业实际控制人为熊伟，系发行人监事 |
| | | | | | | 郑华枫 | 1.00% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24. | 深圳英诺厚德投资企业(有限合伙) | 2015/10/29 | 深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司） | 股权投资 | 总资产：42,000<br>净资产：41,704<br>净利润：-4 | 李竹 | 16.27% | 经备案的私募基金，其管理人及执行事务合伙人为深圳英诺厚德基金管理有限公司 |
| | | | | | | 清华大学教育基金会 | 13.75% | |
| | | | | | | 宁波梅山保税港区得英缘投资合伙企业（有限合伙） | 9.16% | |
| | | | | | | 深圳嘉道功程股权投资基金（有限合伙） | 6.87% | |
| | | | | | | 芜湖歌斐景泽投资中心（有限合伙） | 6.87% | |
| | | | | | | 宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙） | 6.87% | |
| | | | | | | 厦门梅花投资管理股份有限公司 | 5.96% | |
| | | | | | | 美盛控股集团有限公司 | 5.73% | |
| | | | | | | 北京嘉影投资中心（有限合伙） | 4.58% | |
| | | | | | | 杨杰 | 4.12% | |
| | | | | | | 赵义顺 | 2.29% | |
| | | | | | | 深圳市东方富海投资管理股份有限公司 | 2.29% | |
| | | | | | | 北京红杉泰德股权投资中心（有限合伙） | 2.29% | |
| | | | | | | 宁波智宸鑫源投资中心(有限合伙) | 2.29% | |
| | | | | | | 付利军 | 2.06% | |
| | | | | | | 熊伟 | 1.15% | |
| | | | | | | 林森 | 1.15% | |
| | | | | | | 郭宏 | 1.15% | |
| | | | | | | 逯金重 | 1.15% | |
| | | | | | | 方翔 | 1.15% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 郑世斌 | 1.15% | |
| | | | | | | 深圳英诺厚德基金管理有限公司 | 0.80% | |
| | | | | | | 肖毅 | 0.46% | |
| | | | | | | 深圳前海金诚股权投资中心壹期（有限合伙） | 0.46% | |
| 25. | 长沙衡开智能科技有限公司 | 2016/03/07 | 长沙市望城经济技术开发区唯罗克路 130 号 | 焊丝行业机器人 | 总资产：8,827<br>净资产：5,873<br>净利润：725 | 长沙星纳科投资有限公司 | 47.89% | 根据熊伟的书面确认该公司实际控制人为邹湘衡，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 北京中科达通科技发展有限公司 | 13.24% | |
| | | | | | | 深圳市慧悦成长投资基金企业（有限合伙） | 17.33% | |
| | | | | | | 戴虹雯 | 8.12% | |
| | | | | | | 沈福安 | 4.87% | |
| | | | | | | 长沙衡辉企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 4.06% | |
| | | | | | | 深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙） | 3.20% | |
| | | | | | | 湖南省牾然信息科技合伙企业（有限合伙） | 0.88% | |
| | | | | | | 熊伟 | 0.41% | |
| 26. | 杭州锐冠科技有限公司 | 2011/10/26 | 浙江省杭州市余杭区良渚街道姚家路 5 号 3 幢 | 化纤行业机器人 | 总资产：9,808<br>净资产：5,346<br>净利润：-919 | 杭州奥冠企业管理咨询有限公司 | 23.32% | 根据熊伟的书面确认该公司实际控制人为陈小兵，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 陈小兵 | 11.29% | |
| | | | | | | 深圳市汇川投资有限公司 | 14.57% | |
| | | | | | | 陈亮 | 9.17% | |
| | | | | | | 张家春 | 6.51% | |
| | | | | | | 梁衍为 | 7.41% | |
| | | | | | | 湖杉芯聚（成都）创业投资中心（有限合伙） | 6.73% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 宁波梅山保税港区天鹰合城投资管理合伙企业（有限合伙） | 4.48% | |
| | | | | | | 杭州越冠投资管理合伙企业（有限合伙） | 7.69% | |
| | | | | | | 深圳市慧悦成长投资基金企业（有限合伙） | 5.73% | |
| | | | | | | 深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙） | 1.76% | |
| | | | | | | 深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙） | 0.88% | |
| | | | | | | 熊伟 | 0.44% | |
| 27. | 深圳市米柚科技有限公司 | 2014/12/31 | 深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司） | 电子商务 | 总资产：0<br>净资产：0<br>净利润：0 | 十堰安芙兰新兴产业投资有限公司 | 4.44% | 根据熊伟的书面确认该公司实际控制人为黎华，该股东与发行人不存在关联关系 |
| | | | | | | 杭州韵轮投资管理合伙企业（有限合伙） | 9.5% | |
| | | | | | | 郭利锋 | 0.44% | |
| | | | | | | 杨建平 | 10.88% | |
| | | | | | | 曾艺芳 | 0.80% | |
| | | | | | | 王蕴 | 1.00% | |
| | | | | | | 郑华枫 | 0.87% | |
| | | | | | | 汪兵 | 1.00% | |
| | | | | | | 刘江峰 | 1.21% | |
| | | | | | | 梁美玉 | 1.31% | |
| | | | | | | 曾伟民 | 0.50% | |
| | | | | | | 陈晓红 | 0.87% | |
| | | | | | | 深圳市小柚投资企业(有限合伙) | 8.83% | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 对外投资企业名称 | 设立日期 | 住所 | 主营业务 | 2019 年末基本财务状况（万元）[5] | 股东/合伙人 | 股权比例/财产份额 | 实际控制人及其背景情况 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 深圳市诺亚信成长一期股权投资合伙企业(有限合伙) | 4.83% | |
| | | | | | | 深圳市中孵三号投资管理企业(有限合伙) | 1.93% | |
| | | | | | | 深圳市东信时代信息技术有限公司 | 8.70% | |
| | | | | | | 深圳市小柚实业有限公司 | 41.18% | |
| | | | | | | 中科正达创业一号（深圳）企业管理合伙企业（有限合伙） | 1.70% | |

报告期内发行人与前述企业不存在交易；前述企业与发行人之间不存在相同、相似业务，不构成同业竞争或利益冲突；前述企业中无房地产开发商，亦无发行人从业所需的建筑原材料及劳务供应商，与发行人之间不存在装修领域的上下游业务。

本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员及其近亲属（配偶、父母、子女）的对外投资不存在与本公司发生利益冲突的情形。除上述对外投资外，本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在其他对外投资。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 四、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。

## 五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况

截至本招股意向书签署日，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 |
| | | 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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 |
| | | 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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。

## 六、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员相互之间的亲属关系

公司现任董事、监事、高级管理人员与核心技术人员相互之间不存在亲属关系。

## 七、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员与公司签署协议情况

公司与所有内部董事、职工代表监事、高级管理人员和核心技术人员签定了《劳动合同》，并与独立董事、外部监事分别签订了《独立董事聘任合同》和《监事聘任合同》。截至本招股意向书签署日，上述合同履行正常，不存在违约情形。

公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员做出的相关承诺请参见本招股意向书中“第五章 发行人基本情况”的相关内容。

## 八、董事、监事、高级管理人员的任职资格

公司董事、监事、高级管理人员均符合现行《公司法》《证券法》和其他有关法律、法规、规范性文件所规定的任职资格，且均未被中国证监会处以证券市场禁入的处罚。

本公司独立董事符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》中的任职要求，董事会秘书符合有关证券交易所上市规则的要求。

上述人员均符合《公司章程》中有关任职资格的规定，且不存在法律上不适宜担任公司相应职务的情形。

## 九、董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（一）发行人报告期董事变动情况**

报告期初，公司董事会成员为乔荣健、张安、毛爱军、杨岚和汪晓东，由乔荣健担任董事长。

2016 年 11 月 2 日，发行人召开 2016 年第三次临时股东大会，选举上述人员担任第二届董事会董事。同日，发行人召开第二届董事会第一次会议，选举乔荣健为董事长。

2019 年 11 月 1 日，发行人召开 2019 年第二次临时股东大会，选举乔荣健、张安、毛爱军、杨岚、汪晓东组成发行人第三届董事会，其中杨岚、汪晓东为独立董事。同日，发行人召开第三届董事会第一次会议，选举乔荣健为董事长。

**（二）发行人报告期监事变动情况**

报告期初，公司监事会成员为郭年明、熊伟和王建华，由郭年明担任监事会主席，王建华担任职工代表监事。

2016 年 11 月 2 日，发行人召开 2016 年第三次临时股东大会，选举郭年明、熊伟与经职工代表大会选举的职工代表监事王建华共同担任第二届监事会监事。同日，发行人召开第二届监事会第一次会议，选举郭年明为监事会主席。

2019 年 11 月 1 日，发行人召开 2019 年第二次临时股东大会，选举郭年明、熊伟为发行人第三届监事会监事，与经职工代表大会选举产生的职工代表监事王建华共同组成公司第三届监事会。同日，发行人召开第三届监事会第一次会议，选举郭年明为监事会主席。

**（三）发行人报告期高级管理人员变动情况**

2015 年初，公司高级管理人员为总经理乔荣健、副总经理张安、财务负责人兼董事会秘书毛爱军。

2015 年 1 月 19 日，发行人召开第一届董事会第五次会议并通过决议，决定改聘张安为总经理。

2016 年 11 月 2 日，发行人召开第二届董事会第一次会议并通过决议，决定继续聘任张安为总经理、毛爱军为财务负责人兼董事会秘书。2019 年 11 月 1 日，发行人召开第三届董事会第一次会议并通过决议，决定继续聘任张安为总经理、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

毛爱军为财务负责人兼董事会秘书。

发行人2015年1月改聘张安为总经理系发行人对管理分工进行的内部调整，发行人核心团队人员并没有发生变化。2016年11月、2019年11月发行人由于董事会、监事会任期届满，发行人履行相应程序进行换届，董事、监事、高级管理人员均未发生变更。

综上，发行人最近三年董事和高级管理人员未发生重大变化。相关人员的任职变动均履行了必要的法律程序，任职符合法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第九章 公司治理结构

## 一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

本公司自成立以来，严格按照《公司法》《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，逐步建立起职责明确、相互独立、相互监督的由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的法人治理结构。董事会下设审计委员会、薪酬和考核委员会、提名委员会和战略发展委员会等四个专门委员会，建立起较为规范的内部组织结构，制定和完善了《公司章程》《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》《监事会议事规则》《独立董事工作制度》《总经理工作制度》《董事会秘书工作制度》《对外投资管理制度》《关联交易管理制度》等一系列法人治理制度，明确了董事会、监事会、经营管理层相互之间的权责范围和工作程序，完善和规范了公司治理结构。

自公司成立以来，股东大会、董事会、监事会等机构和人员均能够按照有关法律、行政法规、公司章程及相关制度的规定，独立有效的运作并切实履行应尽的职责和义务。

### （一）股东大会制度的建立健全及运行情况

公司于 2013 年 11 月 8 日召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《公司章程》《股东大会议事规则》，对股东大会的权责和运作程序进行了具体规定。

公司于 2019 年 1 月 7 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于<公司章程（草案）>的议案》《关于修改法人治理文件的议案》，对股东大会的权责和运作程序进行了修订。

#### 1、股东的权利和义务

根据《公司章程》的规定，股东享有下列权力：（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其所持有的股份；（5）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

根据《公司章程》的规定，公司股东承担下列义务：（1）遵守法律、行政法规和本章程；（2）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；（3）除法律、法规规定的情形外，不得退股；（4）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益。公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。（5）法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

**2、股东大会的职权**

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改本章程；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准第三十八条规定的担保事项；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；（14）审议公司与关联人（包括关联自然人和关联法人）发生的金额在 3,000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易；（15）审议达到下列标准的对外投资、收购出售或租赁资产、资产抵押、委托理财等交易事项：1）交易涉及的资产总额超过公司最近一期经审计总资产的 30%，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；2）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额超过 5,000 万元；3）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；4）交易的成交金额（含承担债务和费用）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；5）交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元。公司对外投资、收购出售资产和资产租赁、资产抵押、委托理财等交易事项未达到上述标准的，由董事会进行审议。（16）审议股权激励计划；（17）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

**3、股东大会议事规则**

公司制定了《股东大会议事规则》，就股东大会的召开条件、议事程序及表决方式等各项内容作了详尽的规定。

**（1）会议的召开**

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现《公司章程》规定的应当召开临时股东大会的情形时，临时股东大会应当在二个月内召开。

公司召开股东大会，召集人应在年度股东大会召开 20 日前通知各股东，临时股东大会应于会议召开 15 日前通知各股东。

**（2）议事程序及表决的方式**

股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。监事会自行召集的股东大会，由监事会主席主持。监事会主席不能履行职务或不履行职务时，由半数以上监事共同推举的一名监事主持。股东自行召集的股东大会，由召集人推举代表主持。

股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。投票权征集应采取无偿的方式进行，并应向被征集人充分披露信息。股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会审议关联交易事项，有关联关



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

系股东的回避和表决程序按照《公司章程》与《关联交易管理制度》的规定。

**4、股东大会制度规范运行情况**

自整体变更设立股份公司至本招股意向书签署日，发行人共召开了 22 次股东大会。股东大会严格按照《公司法》《公司章程》《股东大会议事规则》等规定行使自己的职权，历次会议的召集、提案、出席、表决及会议记录均合法规范，对会议表决事项均作出有效决议。

**（二）董事会制度的建立健全及运行情况**

**1、董事会的构成**

根据《公司章程》，公司董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 名，独立董事 2 名。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。

**2、董事会的职权**

董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏算方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易等事项；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

**3、董事会议事规则**

公司制定了《董事会议事规则》，就董事会的召开条件、议事程序及表决方式等各项内容作了详尽的规定。

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

度各召开一次定期会议。董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日和三日将书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或专人送达，提交全体董事和监事以及总经理。非直接送达董事本人的，还应当通过电话向董事本人进行确认并做相应记录。情况紧急，需要尽快召开董事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会审议通过会议提案并形成相关决议，必须有超过公司全体董事人数之半数的董事对该提案投赞成票。法律、行政法规、《公司章程》和本规则规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。

董事会会议表决实行一人一票，以举手、计名投票等方式进行。出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：（1）《上市规则》规定董事应当回避的情形；（2）董事本人认为应当回避的情形；（3）《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

**4、董事会制度规范运行情况**

自整体变更设立股份公司至本招股意向书签署日，发行人共召开了 34 次董事会。董事会成员严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等规定行使自己的职权，历次会议的召集、提案、出席、表决及会议记录均合法规范，对会议表决事项均作出有效决议。

**（三）监事会制度的建立健全及运行情况**

**1、监事会的构成**

根据《公司章程》，公司监事会由 3 名监事组成，其中股东代表 2 名，职工代表 1 名，监事会设监事会主席 1 名。监事的任期每届为 3 年，监事任期届满，可以连选连任。

**2、监事会的职权**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依据《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

**3、监事会议事规则**

公司制定了《监事会议事规则》，就监事会的召开条件、议事程序及表决方式等各项内容作了详尽的规定。

监事会会议分为定期会议和临时会议。监事会定期会议每六个月至少召开一次。监事会临时会议可以随时召开。召开监事会定期会议和临时会议，监事会办公室应当分别提前十日和五日将书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体监事。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。监事会决议应当经半数以上监事通过。与会监事应当对会议记录进行签字确认。监事对会议记录有不同意见的，可以在签字时作出书面说明。监事既不按前款规定进行签字确认，又不对其不同意见作出书面说明的，视为完全同意会议记录的内容。

**4、监事会制度规范运行情况**

自整体变更设立股份公司至本招股意向书签署日，发行人共召开了 27 次监事会。监事会成员严格按照《公司法》《公司章程》《监事会议事规则》等规定行使自己的职权，历次会议的召集、提案、出席、表决及会议记录均合法规范，对会议表决事项均作出有效决议。

**（四）独立董事制度的建立健全及运行情况**

**1、独立董事的构成**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《公司法》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》以及其他相关规定，公司建立了独立董事制度，制定了《独立董事工作制度》。2013 年 11 月 8 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，会议审议通过选举杨岚、汪晓东为公司独立董事，并审议通过公司董事会独立董事津贴的议案。2016 年 11 月 2 日，公司召开 2016 年第三次临时股东大会，会议审议通过选举第二届董事会独立董事的议案，公司独立董事人选未发生变化。2019 年 11 月 1 日，公司召开 2019 年第二次临时股东大会，会议审议通过选举第三届董事会独立董事的议案，公司独立董事人选未发生变化。

**2、独立董事的职权**

根据《独立董事工作制度》，独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，独立董事可行使以下特别职权：重大关联交易（指公司拟与关联自然人发生的金额在 30 万以上、与关联法人达成的交易金额在 300 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易）应由独立董事认可后再提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；向董事会提请召开临时股东大会；提议召开董事会；独立聘请外部审计机构和咨询机构；可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权；《公司法》和其他相关法律、法规赋予独立董事的其他权力。

《独立董事工作制度》规定独立董事应当就公司重大事项向董事会或股东大会发表独立意见，包括：提名、任免董事；聘任或解聘高级管理人员；公司董事、高级管理人员的薪酬；公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 100 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的借款或其他资金往来（股东、实际控制人为自然人的，金额在 30 万元以上的借款或其他资金往来），以及公司是否采取有效措施回收欠款；对公司累计和当期对外担保情况、执行情况进行专项说明；变更募集资金投资项目；股权激励计划；独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定的其他事项。

**3、独立董事制度规范运行情况**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

自整体变更设立股份公司至本招股意向书签署日，独立董事严格按照《公司法》《公司章程》等规定认真履行职责，保障了公司经营决策的科学性和公正性，对公司的规范运作起到了积极作用。

**（五）董事会秘书制度的建立健全及运行情况**

**1、董事会秘书的设立情况**

公司设董事会秘书一名。董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。2013 年 11 月 8 日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘请毛爱军为董事会秘书；2016 年 11 月 2 日，公司召开第二届董事会第一次会议，继续聘任毛爱军为董事会秘书。2019 年 11 月 1 日，公司召开第三届董事会第一次会议，继续聘任毛爱军为董事会秘书。

**2、董事会秘书的职责**

董事会秘书履行以下职责：组织筹备董事会会议和股东大会，参加股东大会、董事会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议，负责董事会会议记录工作并签字确认；负责保管公司股东名册、董事会名册，以及董事会、股东大会的会议文件和会议记录等；积极为独立董事履行职责提供协助，介绍情况、提供资料，并做好独立董事与董事会其他董事、董事会专门委员会之间的沟通工作。

在公司公开发行股票并上市后，董事会秘书另履行如下职责：负责公司信息披露事务，协调公司信息披露工作，组织制订公司信息披露事务管理制度，督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；负责公司投资者关系管理和股东资料管理工作，协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通；负责公司信息披露的保密工作，在未公开重大信息出现泄露时，及时向交易所报告并公告；关注公共媒体报道并主动求证真实情况，督促董事会及时回复交易所所有问询；组织董事、监事和高级管理人员进行证券法律法规、上市规则及交易所其他相关规定的培训，协助前述人员了解各自在信息披露中的权利和义务；督促董事、监事和高级管理人员遵守证券法律法规、上市规则、交易所其他相关规定及《公司章程》，切实履行其所作出的承诺；在知悉公司作出或者可能作出违反有关规定的决议时，应当予以提醒并立即如实地向交易所报告；公司法、证券法、中国证监会及交易所要求履行的其他职责。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**3、董事会秘书制度规范运行情况**

自整体变更设立股份公司至本招股意向书签署日，公司董事会秘书确保了董事会会议、股东大会会议的依法召开，及时向公司股东、董事通报有关信息，为公司治理结构的完善和董事会、股东大会正常行使职权发挥了重要作用。

**（六）董事会专门委员会情况**

**1、董事会各专门委员会的设立情况**

2013 年 11 月 8 日，公司创立大会暨第一次股东大会审议通过了设立各专门委员会的议案，董事会设立战略发展委员会、提名委员会、薪酬和考核委员会以及审计委员会。专门委员会成员各由三名董事组成，其中独立董事均占据两席。在四个专门委员会中，除战略发展委员会的主任委员是由公司董事长担任外，提名委员会、薪酬和考核委员会、审计委员会均由独立董事担任主任委员。

目前，各专门委员会组成人员及主要职责如下：

| 名称 | 主任委员 | 委员 |
| --- | --- | --- |
| 战略发展委员会 | 乔荣健 | 杨岚、汪晓东 |
| 提名委员会 | 杨岚 | 汪晓东、张安 |
| 薪酬和考核委员会 | 汪晓东 | 杨岚、张安 |
| 审计委员会 | 杨岚 | 汪晓东、张安 |

2016 年 11 月 2 日，公司第二届董事会第一次会议选举产生了第二届董事会各专门委员会，各专门委员会成员名单未发生变化。

2019 年 11 月 1 日，公司第三届董事会第一次会议选举产生了第三届董事会各专门委员会，各专门委员会成员名单未发生变化。

**2、董事会各专门委员会的职责**

**（1）战略发展委员会**

战略发展委员会的主要职责权限包括：对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；对涉及公司中长期发展战略规划的重大投资、融资、资本运作、资产经营或处置项目进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对以上事项的实施进行检查；董事会授予的其他事宜。

**（2）提名委员会**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

提名委员会的主要职责权限包括：根据公司经营活动、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；研究董事、高级管理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；广泛搜寻合格的董事和高级管理人员的人选；对董事候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议；在董事会换届选举时，向本届董事会提出下一届董事会候选人的建议；公司董事会授权的其他事宜。

**（3）薪酬和考核委员会**

薪酬和考核委员会的主要职责权限包括：制定公司高级管理人员的工作岗位职责；制定公司高级管理人员的业绩考核体系与业绩考核指标；制订公司董事和高级管理人员的薪酬制度与薪酬标准；制订公司董事和高级管理人员的长期激励计划；负责对公司长期激励计划进行管理；对授予公司长期激励计划的人员资格、授予条件、行权条件等进行审查；董事会授权委托的其他事宜。

**（4）审计委员会**

审计委员会的主要职责权限包括：提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；审核公司的财务信息及其披露；审查公司及各子公司、分公司的内控制度的科学性、合理性、有效性以及执行情况，并对违规责任人进行责任追究提出建议；对内部审计人员尽责情况及工作考核提出意见；公司董事会授权的其他事宜。

**3、董事会各专门委员会规范运行情况**

公司董事会各专门委员会自设立以来，均严格按照《公司法》《公司章程》和各专门委员会相关工作细则规范运行，积极履行职责，对公司战略、董事及高管提名、董事及高管薪酬考核、内部审计等事项进行审议，强化了公司董事会的决策功能，促进了公司治理结构的完善。

**（七）公司治理结构合理性**

**1、发行人已建立了健全的公司治理结构**

发行人自成立以来，严格按照《公司法》《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，逐步建立起职责明确、相互独立、相互监督的由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的法人治理结构。董事会下设审计委员会、薪酬



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和考核委员会、提名委员会和战略发展委员会等四个专门委员会，建立起较为规范的内部组织结构，制定和完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》等一系列法人治理制度，明确了董事会、监事会、经营管理层相互之间的权责范围和工作程序，完善和规范了公司治理结构。

发行人的公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书及各董事会专门委员会各自规范运行，切实履行职责。

**2、公司治理结构较为精简的原因及合理性**

截至本招股意向书签署日，发行人董事会由 5 人组成，其中包含 2 名独立董事；设有高级管理人员 2 名，包含总经理 1 名，董事会秘书兼财务负责人 1 名，该等设置符合公司法及相关规定的要求，亦被其他上市公司所适用的。发行人的董事会及高级管理层的设置相对精简，主要是由于以下原因：

（1）发行人规模相对较小：2019 年末，发行人总资产 19.98 亿元，净资产 7.20 亿元；2019 年度，发行人营业收入 23.40 亿元，净利润 1.83 亿元。与同行业其他上市公司相比较，发行人规模相对较小。

（2）业务管理跨度相对较小：截至报告期末，发行人共设立 5 家分公司，未设立子公司。分公司仅负责承担片区内信息收集和市场营销职能，而发行人日常总体项目管理、营销管理、采购管理、人力资源管理、财务管理职能均在总部。同时，发行人总部共成立了十一个区域中心，形成了较为成熟的“1+N”矩阵式经营管理模式（“1”是指公司级的包含若干部门的经营管理平台，“N”是指下辖数个城市的若干区域中心）：通过总部职能部门和区域中心实现对项目执行过程和项目团队的直接管理和双向监督，总部各职能部门依据公司制度对项目实施垂直管理，区域负责人负责区域内项目的指导、监督和总体管控。

上述模式下，各区域中心负责人负责其区域内的业务经营并向总部汇报，区域中心和总部各职能部门共同配合发行人高级管理人员进行公司经营管理。因此，发行人业务管理跨度相对较小，公司高级管理层结构能够满足公司运营要求。

（3）业务相对单一，中高层管理人员具有丰富的经验：发行人主要从事单



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一批量精装修业务，未涉及其他业务，发行人中高层管理人员在前述单一业务上均具有多年的经验，且发行人骨干团队较为稳定，管理工作较为熟悉。截至本招股意向书签署日，发行人中高层管理人员基本情况如下：

| 姓名 | 职务 | 入职日期 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 乔荣健 | 董事长 | 2000 年 9 月 | - |
| 张安 | 总经理 | 2001 年 6 月 | - |
| 毛爱军 | 财务负责人、董事会秘书 | 2011 年 4 月 | - |
| 袁平华 | 助理总经理、区域中心总经理 | 2002 年 8 月 | 华东一区域负责人 |
| 周雄 | 助理总经理、区域中心总经理 | 2004 年 3 月 | 粤中区域负责人 |
| 黄铁伦 | 区域中心总经理 | 2004 年 3 月 | 粤东区域负责人 |
| 陈日崧 | 区域中心总经理 | 2006 年 2 月 | 粤西区域负责人 |
| 姚贵华 | 区域中心总经理 | 2006 年 6 月 | 东南及海南区域负责人 |
| 甄方华 | 区域中心总经理 | 2011 年 2 月 | 西北区域负责人 |
| 黄云星 | 区域中心总经理 | 2013 年 5 月 | 华东二区域负责人 |
| 郭安山 | 区域中心副总经理 | 2008 年 7 月 | 河南区域负责人 |
| 彭思贵 | 区域中心副总经理 | 2010 年 7 月 | 山东区域负责人 |
| 李东 | 区域中心副总经理 | 2010 年 7 月 | 西南区域负责人 |
| 毕强 | 市场营销总监 | 2004 年 7 月 | - |
| 庞锋华 | 市场营销总监 | 2008 年 7 月 | - |
| 陈传东 | 市场营销总监 | 2011 年 2 月 | - |

**3、结构精简符合行业惯例**

发行人同行业上市公司的董事会、高级管理层结构各不相同，但同时也存在采取相对精简的公司治理结构的上市公司，例如建艺集团（002789.SZ）的董事会成员为 6 人，亚厦股份（002375.SZ）的高级管理层成员为 3 人。发行人相对精简的公司治理结构与公司的规模、业务管理模式、中高层管理人员的经验和专业等相匹配。发行人未来不排除会根据业务规模的扩张和管理项目的增多适时考虑扩充公司董事会及高级管理层成员。

**4、公司董事、监事、高级管理人员均具备相应任职资格**

发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》《证券法》及相关规则规定的不得担任董事、监事、高级管理人员的情况，具备相关任职资格。

## 二、发行人报告期内违法违规情况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》等相关法律法规及《公司章



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

程》的规定规范运作、依法经营，不存在因重大违法违规行为而受到重大行政处罚的情况。

**（一）发行人控股股东、实际控制人、董事、监事和高级管理人员的重大违法违规行为情况**

根据发行人控股股东中天健的公共信用报告，发行人实际控制人、董事、监事和高级管理人员的无刑事犯罪记录证明等，并经查询公开信息，报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事及高级管理人员不存在违法违规行为。

**（二）发行人近三年内的违法违规行为**

1、2019年8月14日，发行人作为施工单位，因所承接的室内装修工程的建设单位（即甲方）未取得施工许可证即进行施工，被徐州市住房和城乡建设局处以行政处罚。根据徐州市住房和城乡建设局出具的《行政处罚决定书》（徐住建罚字[2019]6号），鉴于“该工程已补办相关手续，且上述违法行为尚未造成严重后果”，徐州市住房和城乡建设局根据《建筑工程施工许可管理办法》对发行人处以人民币1.5万元罚款。

申领施工许可证系建设单位的法定义务，发行人作为施工单位，系在未充分核验建设单位施工许可证情况下即进场施工而受到处罚。该工程已补办相关手续，发行人前述违规行为未造成严重后果，主管部门对发行人的处罚金额较小，且相关罚款已被及时足额缴纳，该等违规行为不属于重大违法违规行为。

根据发行人相关主管部门出具的证明及与徐州市住房和城乡建设局相关人员访谈，并经查询相关公开信息等方式，发行人受到徐州市住房和城乡建设局处罚所涉及事项不属于重大违法违规行为

2、因发行人仓库存放的卫浴产品未获得卫浴品牌商授权，被江门市新会区市场监督管理局处以行政处罚。根据 2020 年 1 月 15 日江门市新会区市场监督管理局出具的《行政处罚决定书》（新市监处字[2020]8 号），因发行人不知该等商品侵犯注册商标专用权且能证明该等商品是合法取得并说明提供者，该局责令发行人停止销售，未对发行人进行其他处罚。

上述行为非发行人主观行为，且发行人得知该等商品侵犯注册商标专用权后发行人已停止该等产品销售安装，并寻找新的供货渠道进行解决，主管部门未对



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人进行罚款，上述违规行为不属于重大违法违规行为。

综上，发行人最近三年不存在因违反法律法规而受到重大行政处罚的情形。前述违规行为对发行人经营情况不会造成重大不利影响，亦不会构成发行人发行上市的实质性障碍。

**（三）发行人及其子公司不存在违反招投标相关法律法规的情形，亦不存在诉讼或其他纠纷**

报告期内，发行人按照客户要求履行招投标程序，不存在提供虚假投标材料、采用不正当手段谋取中标、恶意串通等违反招投标相关法律法规的情形。

根据深圳市市场监督管理局、深圳市住房和建设局出具的书面确认并经核查相关公开信息，报告期内发行人不存在因违反招投标相关法律法规受到任何行政处罚或被列入不良行为记录名单的情形。

报告期内，发行人不存在因违反招投标相关法律法规而进入诉讼程序的情形。

## 三、发行人报告期内资金占用和对外担保情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

## 四、发行人内部控制制度情况

**（一）公司管理层对公司内部控制制度的自我评价**

公司董事会认为：本公司根据公司法、证券法、《公司章程》及其他相关法律法规和财政部、证监会、审计署、银监会、保监会制定的《企业内部控制基本规范》，截至 2019 年 12 月 31 日公司现行的内部控制制度较为完整、合理及有效，能够适应公司管理的要求和公司发展的需求，能够较好地保证公司会计资料的真实性、合法性、完整性，能够确保公司所属财产物资的安全、完整；能够严格按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。公司内部控制制度自制定以来，各项制度得到了有效的实施。随着公司不断发展的需要，公司的内控制度还将进一步健全完善，并将在



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

实际中得以有效执行和实施。

**（二）注册会计师对公司内部控制的审核意见**

2020 年 3 月 10 日，安永对公司出具了安永华明(2020)专字第 61266367_A01 号《内部控制审核报告》，认为于 2019 年 12 月 31 日深圳中天精装股份有限公司内部控制评估报告中所述与财务报表相关的内部控制在所有重大方面有效地保持了按照《企业内部控制基本规范》(财会[2008]7 号)建立的与财务报表相关的内部控制。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十章 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、财务会计报表

### （一）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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## （二）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 |

## （三）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 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 5,806.99 | 4,886.74 | 3,458.98 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| **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：年初现金及现金等价物余额 | 4,782.27 | 7,007.91 | 3,616.92 |
| **五、年末现金及现金等价物余额** | **7,844.77** | **4,782.27** | **7,007.91** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）股东权益变动表

**2019 年度：**

单位：万元

| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、上年年末余额 | 11,355.00 | 7,514.44 | 369.31 | - | 4,804.62 | 30,931.67 | 54,975.04 |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | -562.06 | - | 73.51 | -488.56 |
| 二、本年年初余额 | 11,355.00 | 7,514.44 | 369.31 | -562.06 | 4,804.62 | 31,005.18 | 54,486.48 |
| 三、本年增减变动金额 | | | | | | | |
| (一)综合收益总额 | - | - | - | -629.29 | - | 18,323.40 | 17,694.12 |
| (二)利润分配 | | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | 1,832.34 | -1,832.34 | - |
| 2.对股东的分配 | - | - | - | - | - | - | - |
| (三)专项储备 | | | | | | | |
| 1.本年提取 | - | - | 5,266.10 | - | - | - | 5,266.10 |
| 2.本年使用 | - | - | -5,401.24 | - | - | - | -5,401.24 |
| **三、本年年末余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **234.17** | **-1,191.35** | **6,636.96** | **47,496.24** | **72,045.46** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2018 年度：**

单位：万元

| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、本年年初余额 | 11,355.00 | 7,514.44 | 667.92 | 3,809.07 | 25,096.73 | 48,443.17 |
| 二、本年增减变动金额 | | | | | | |
| (一)综合收益总额 | - | - | - | - | 9,955.49 | 9,955.49 |
| (二)利润分配 | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | 995.55 | -995.55 | - |
| 2.对股东的分配 | - | - | - | - | -3,125.00 | -3,125.00 |
| (三)专项储备 | | | | | | |
| 1.本年提取 | - | - | 2,715.46 | - | - | 2,715.46 |
| 2.本年使用 | - | - | -3,014.08 | - | - | -3,014.08 |
| **三、本年年末余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **369.31** | **4,804.62** | **30,931.67** | **54,975.04** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2017 年度：**

单位：万元

| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、本年年初余额 | 11,355.00 | 7,514.44 | 1,050.20 | 3,007.58 | 20,020.12 | 42,947.34 |
| 二、本年增减变动金额 | | | | | | |
| (一)综合收益总额 | - | - | - | - | 8,014.92 | 8,014.92 |
| (二)利润分配 | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | 801.49 | -801.49 | - |
| 2.对股东的分配 | - | - | - | - | -2,136.81 | -2,136.81 |
| (三)专项储备 | | | | | | |
| 1.本年提取 | - | - | 1,867.12 | - | - | 1,867.12 |
| 2.本年使用 | - | - | -2,249.40 | - | - | -2,249.40 |
| **三、本年年末余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **667.92** | **3,809.07** | **25,096.73** | **48,443.17** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 三、合并财务报表范围及变化情况

本公司没有子公司、联营公司和合营公司，无需编制合并财务报表。

## 四、重要会计政策和会计估计

**（一）遵循企业会计准则的声明**

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 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。

**（二）会计期间**

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

**（三）记账本位币**

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。

**（四）收入确认和计量的具体方法**

收入在经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

**1、建造合同收入**

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

入本公司，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。本公司以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，本公司根据已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认建造合同收入，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。建造合同预计总成本超过预计总收入的，将预计损失立即确认为当期费用。

合同总收入金额，包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

**2、提供劳务收入**

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本公司以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

**3、利息收入**

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

**4、租赁收入**

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

**（五）现金及现金等价物**

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

险很小的投资。

**（六）金融工具**

**2017 年度及 2018 年度：**

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

**1、金融工具的确认和终止确认**

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

**2、金融资产分类和计量**

本公司的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金融资产的后续计量取决于其分类：

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

2）持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

3）贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

**3、金融负债分类和计量**

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

2）其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

**4、金融工具抵销**

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

**5、金融资产减值**

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

1）以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本公司，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

2）可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本公司根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

对于可供出售债务工具投资，其减值按照与以摊余成本计量的金融资产相同的方法评估。不过，转出的累计损失，为摊余成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

3）以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

**6、金融资产转移**

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

**自 2019 年 1 月 1 日起：**

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

**1、金融工具的确认和终止确认**

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

**2、金融资产分类和计量**

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合收益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

1）以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产主要包含部分应收票据和应收账款，列报为应收款项融资。

3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**3、金融负债分类和计量**

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

2）其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

**4、金融工具减值**

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本公司直接减记该金融资产的账面余额。

**5、金融工具抵销**

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

**6、金融资产转移**

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

报告期内，公司金融资产转移具体情况如下：

（1）已转移但未终止确认的金融资产



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司已背书给供应商用于结算应付账款的承兑汇票的账面价值分别为 41.00 万元及 16.00 万元。本公司认为，本公司保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款。背书后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。2017 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司以其结算的应付账款账面价值总计为 41.00 万元及 16.00 万元。2018 年 12 月 31 日，本公司并无已背书给供应商用于结算但未终止确认的承兑汇票。

2017 年 12 月 31 日，本公司已贴现给银行用于获取货币资金的电子银行承兑汇票的账面价值为 98.98 万元，以票据质押给第三方融资机构而取得的借款账面价值为 238.36 万元；本公司认为，本公司保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，全额确认其及与之相关的银行借款。贴现后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司并无已贴现给银行用于获取货币资金但未终止确认的商业承兑汇票。

2018 年 12 月 31 日，作为日常业务的一部分，本公司和第三方保理公司达成了应收账款保理安排并将账面价值为 1,098.31 万元的应收账款转让给第三方保理公司。在该安排下，如果该些应收账款债务人推迟付款，本公司被要求补偿第三方机构损失。本公司未暴露于转移后应收账款债务人违约风险。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。2018 年 12 月 31 日，在该安排下转移但尚未结算的应收账款的原账面价值为 1,098.31 万元。2017 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，无上述安排下转移但尚未结算的应收账款。

（2）已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

2017 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，本公司已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值分别为 177.82 万元及 1,564.13 万元。其到期日为 1 至 5 个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行或出票人拒绝付款的，其持有人有权向本公司追索（“继续涉入”）。本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值或确



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

认与之相关的取得的银行存款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本公司认为，继续涉入公允价值并不重大。

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，本公司于其转移日未确认利得或损失。本公司无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书及贴现在 2017 年度、2018 年度及 2019 年度大致均衡发生。

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，作为日常业务的一部分，本公司和银行或第三方保理公司达成了应收账款的保理安排，并将账面价值分别为 28,071.06 万元、27,733.34 万元及 69,231.91 万元的应收账款转让给银行或第三方保理公司。在该安排下，如果应收账款债务人推迟付款，本公司无须支付任何利息损失。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认与之相关的应收账款的账面价值。

2017 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，作为日常业务的一部分，本公司与银行达成了国内信用证福费廷的业务安排，已贴现给银行的国内延期收款信用证的账面价值分别为 400.00 万元及 294.62 万元。其到期日为 1 至 12 个月。根据与银行的协议免除对本公司信用证结算项下债权的追索权，因此，本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应收账款的账面价值。2018 年 12 月 31 日，本公司无贴现给银行的国内延期收款信用证。

报告期各期公司银行及商业票据发生情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度/2019 年末 | 2018 年度/2018 年末 | 2017 年度/2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 期初余额 | | | |
| 商业承兑汇票 | 1,387.03 | 289.57 | 246.21 |
| 银行承兑汇票 | - | 146.78 | - |
| 本年增加 | | | |
| 商业承兑汇票 | 2,091.89 | 1,447.03 | 478.80 |
| 银行承兑汇票 | 1,889.13 | 258.85 | 842.67 |
| 本年减少 | | | |
| 商业承兑汇票 | 1,387.03 | 349.57 | 435.44 |
| 银行承兑汇票 | 1,889.13 | 405.63 | 695.90 |
| 本年余额 | | | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年度/2019 年末 | 2018 年度/2018 年末 | 2017 年度/2017 年末 |
| --- | --- | --- | --- |
| 商业承兑汇票 | 2,091.89 | 1,387.03 | 289.57 |
| 银行承兑汇票 | - | - | 146.78 |

注：上述余额为银行及商业票据原值

**（七）应收款项**

应收款项包括应收票据、应收账款及其他应收款。

**2017 年度及 2018 年度：**

**1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

本公司将单个项目金额超过人民币 100.00 万元的应收票据、应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

**2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项**

对于单项金额不重大和单项测试未发生减值的应收款项，应包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。本公司以应收款项期末余额账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收款项计提坏账准备，计提比例如下：

| 账龄 | 应收账款<br>计提比例（%） | 其他应收款<br>计提比例（%） | 商业承兑汇票<br>计提比例（%） |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 年以内 | 5 | 5 | 5 |
| 1 年至 2 年 | 10 | 10 | 10 |
| 2 年至 3 年 | 30 | 30 | 30 |
| 3 年至 4 年 | 50 | 50 | 50 |
| 4 年至 5 年 | 80 | 80 | 80 |
| 5 年以上 | 100 | 100 | 100 |

**3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**自 2019 年 1 月 1 日起：**

本公司 2019 年 1 月 1 日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法参见本节“（六）金融工具”。

**（八）存货**

存货是指本公司在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括原材料、周转材料等。存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

**（九）建造合同**

建造合同工程按累计已发生的工程施工成本和累计已确认的毛利（亏损）减已办理结算的价款金额及合同预计损失准备列示。

工程施工成本以实际成本核算，包括直接材料费用、人工成本、其他直接费用及相应的工程施工间接费用等。个别建造合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）超过已办理结算价款的列为流动资产之“存货-建造合同形成的资产”；个别建造合同工程已办理结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）的金额列为流动负债之“预收账款-建造合同形成的负债”。本公司根据实际情况估计单项建造合同总成本，若单项建造合同预计总成本将超过其预计总收入，则提取合同预计损失准备，计入当期损益。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（十）投资性房地产**

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

| 类别 | 预计残值率 | 使用寿命 | 年折旧率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋及建筑物 | 5% | 20 年 | 4.75% |

**（十一）固定资产**

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

除使用提取的安全生产费形成的之外，固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

| 类别 | 预计残值率 | 使用寿命 | 年折旧率 |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋及建筑物 | 5% | 20 年 | 4.75% |
| 运输工具 | 5% | 4 年 | 23.75% |
| 电子及办公设备 | 5% | 3-6 年 | 15.84%-31.67% |

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

**（十二）借款费用**

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（1）资产支出已经发生；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

（1）专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；

（2）占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

**（十三）无形资产**

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 类别 | 使用寿命 |
| --- | --- |
| 软件、专利及其他 | 10 年 |

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

**（十四）资产减值**

本公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

**（十五）职工薪酬**

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬和离职后福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

**1、短期薪酬**

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

**2、离职后福利（设定提存计划）**

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

时计入相关资产成本或当期损益。

**（十六）预计负债**

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

1、该义务是本公司承担的现时义务；

2、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

3、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

**（十七）股份支付**

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。授予的以权益结算的股份支付于授予日的公允价值，采用现金流折现法，以及蒙特卡洛模拟（MonteCarloSimulation）模型，结合授予股份的条款和条件，做出估计。

在满足业绩条件或服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对由于未满足非市场条件和服务期限条件而最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用。股份支付协议中规定了市场条件或非可行权条件的，无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有服务期限条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

**（十八）政府补助**

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财政直接将贴息资金拨付给本公司的，本公司以实际收到的贷款贴息冲减相关借款费用。

**（十九）所得税**

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

**（二十）租赁**

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

**1、作为经营租赁承租人**

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

**2、作为经营租赁出租人**

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

**（二十一）利润分配**

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

**（二十二）安全生产费**

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

**（二十三）公允价值计量**

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产和应收款项融资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债时，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

**（二十四）重大会计判断和估计**

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

**1、判断**

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

（1）经营租赁—作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

理。

（2）业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本公司管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

（3）合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付等。

**2、估计的不确定性**

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

（1）预算总成本及建造合同的完工百分比

本公司根据个别建造合同的完工百分比确认收入，该方法需要管理层作出估计。完工进度参考已发生的实际成本占预算总成本进行估计。鉴于合同中所进行活动性质，进行活动之日及活动完成之日通常会归入不同的会计期间。故此，本公司会及时随着合同进展修订预算总成本和完工百分比。此外，当合同收入较预期少或实际合同成本高于预期，则可能出现可预见的合同亏损。

（2）应收款项融资减值（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

本公司采用预期信用损失模型对应收款项融资的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

（3）应收款项减值（2017 年度及 2018 年度适用）



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司主要根据当前市场情况，对于应收款项的账龄、客户的财务状况的历史经验作出估计。本公司定期重新评估应收款项的坏账准备是否足够。如果复核所使用的假设及估计发生变化，该变化将会影响估计改变期间的应收款项的坏账准备。

（4）除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（6）股份支付

本公司以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

（7）固定资产的可使用年限和残值

固定资产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产的实际可使



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果固定资产的可使用年限缩短，本公司将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的固定资产。

为估计固定资产的可使用年限及预计净残值，本公司会按期复核市场变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本公司对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产的估计可使用年限及/或预计净残值跟先前的估计不同，则会作出额外折旧。本公司将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

**（二十五）重大会计政策变更**

**1、政府补助列报方式变更**

2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第 16 号—政府补助〉的通知》（财会[2017]15 号）（以下简称“新准则”），要求自 2017 年 6 月 12 日起施行，并要求对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至新准则施行日之间新增的政府补助根据修订后新准则进行调整。根据新准则，本公司将与公司日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”列报；将 2017 年的贷款贴息从利润表“营业外收入”项目调整为冲减财务费用列报。上述会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

**2、资产处置损益列报方式变更**

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)要求，本公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了比较利润表。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

**3、财务报表列报方式变更**

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中，增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”，原计入“其他流动资产”项目中的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的票据和应收款改为在“应收款项融资”项目单独列示，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中）；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；本公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

**4、新金融工具准则**

2017 年，财政部颁布了修订的《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》（简称“新金融工具准则”）。本公司自 2019 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2019 年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的某些理财产品，其收益取决于标的资产的收益率。本公司于2019 年 1 月 1 日之前将其分类为可供出售金融资产。2019 年 1 月 1 日之后，本公司分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将该等理财产品重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。

本公司在日常资金管理中将部分承兑汇票背书，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本公司 2019 年 1 月 1 日之后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为应收款项融资。

本公司在日常资金管理中将部分应收账款保理给金融机构，管理上述应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此本公司 2019 年 1 月 1 日之后将该等应收账款重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为应收款项融资。

在 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

单位：万元

| | 修订前的金融工具确认计量准则 | | 修订后的金融工具确认计量准则 | |
|---|---|---|---|---|
| | 计量类别 | 账面价值 | 计量类别 | 账面价值 |
| 应收账款 | 摊余成本(贷款及应收款) | 61,354.59 | 以摊余成本计量的金融资产 | - |
| 应收票据 | 摊余成本(贷款及应收款) | 1,317.68 | 以摊余成本计量的金融资产 | - |
| 应收款项融资 | - | - | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 | 62,089.14 |
| 其他应收款 | 摊余成本(贷款及应收款) | 5,575.06 | 摊余成本 | 5,485.35 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 长期应收款 | 摊余成本(贷款及应收款) | 581.90 | 摊余成本 | 581.90 |
| 理财产品 | 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(可供出售类资产) | 15,000.00 | 以公允价值计量且其变动计入当期损益（准则要求） | 15,098.08 |

在 2019 年 1 月 1 日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

单位：万元

| | 按原金融工具准则列示的账面价值 | 重分类 | 重新计量 | 按新金融工具准则列示的账面价值 |
|---|---|---|---|---|
| **1.以摊余成本计量的金融资产** | | | | |
| (1)应收账款 | | | | |
| 按原金融工具准则列示的余额 | 70,453.98 | - | - | 70,453.98 |
| 减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 | - | -70,453.98 | - | -70,453.98 |
| 重分类：预期信用损失准备 | -9,099.39 | 9,099.39 | - | - |
| 按新金融工具准则列示的余额 | 61,354.59 | -61,354.59 | - | - |
| (2)应收票据 | | | | |
| 按原金融工具准则列示的余额 | 1,387.03 | - | - | 1,387.03 |
| 减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 | - | -1,387.03 | - | -1,387.03 |
| 重分类：预期信用损失准备 | -69.35 | 69.35 | - | - |
| 按新金融工具准则列示的余额 | 1,317.68 | -1,317.68 | - | - |
| (3)其他应收款 | | | | |
| 按原金融工具准则列示的余额 | 6,006.16 | - | - | 6,006.16 |
| 减：应收利息转出 | - | -98.08 | - | -98.08 |
| 重新计量：预期信用损失准备 | -431.09 | - | 8.36 | -422.73 |
| 按新金融工具准则列示的余额 | 5,575.06 | -98.08 | 8.36 | 5,485.35 |
| (4)长期应收款 | | | | |
| 按原金融工具准则列示的余额 | 612.52 | - | - | 612.52 |
| 重新计量：预期信用损失准备 | -30.63 | - | - | -30.63 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | 按原金融工具准则列示的账面价值 | 重分类 | 重新计量 | 按新金融工具准则列示的账面价值 |
|---|---|---|---|---|
| 按新金融工具准则列示的余额 | 581.90 | - | - | 581.90 |
| 以摊余成本计量的总金融资产 | 68,829.23 | -62,770.34 | 8.36 | 6,067.24 |
| **2.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产** | | | | |
| (1)理财产品-可供出售金融资产 | | | | |
| 按原金融工具准则列示的余额 | 15,000.00 | - | - | 15,000.00 |
| 减：转出至以公允价值计量且其变动计入当期损益(新金融工具准则) | - | -15,000.00 | - | -15,000.00 |
| 按新金融工具准则列示的余额-交易性金融资产 | 15,000.00 | -15,000.00 | - | - |
| (2)应收款项融资 | | | | |
| 按原金融工具准则列示的余额 | - | - | - | - |
| 加：以摊余成本计量的金融资产转入 | - | 71,841.01 | - | 71,841.01 |
| 重新计量：公允价值变动 | - | - | -9,751.87 | -9,751.87 |
| 按新金融工具准则列示的余额-应收款项融资 | - | 71,841.01 | -9,751.87 | 62,089.14 |
| 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 | 15,000.00 | 56,841.01 | -9,751.87 | 62,089.14 |
| **3.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产** | | | | |
| (1)理财产品-可供出售金融资产 | | | | |
| 按原金融工具准则列示的余额 | - | - | - | - |
| 加：以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产转入 | - | 15,000.00 | - | 15,000.00 |
| 加：应收利息转入 | - | 98.08 | - | 98.08 |
| 按新金融工具准则列示的余额-交易性金融资产 | - | 15,098.08 | - | 15,098.08 |
| **4.递延所得税资产** | **2,437.01** | **-** | **86.22** | **2,523.23** |
| **资产总计** | **86,266.24** | **9,168.74** | **-9,657.30** | **85,777.68** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | 按原金融工具准则列示的账面价值 | 重分类 | 重新计量 | 按新金融工具准则列示的账面价值 |
|---|---|---|---|---|
| **5.其他综合收益** | | | | |
| 按原金融工具准则列示的余额 | - | - | - | - |
| 重新计量：公允价值变动 | - | - | 8,018.43 | 8,018.43 |
| 重新计量：坏账准备 | - | -9,168.74 | 1,712.37 | -7,456.37 |
| 按新金融工具准则列示的余额 | - | -9,168.74 | 9,730.81 | 562.06 |
| **总计** | **86,266.24** | **-** | **73.51** | **86,339.75** |

在 2019 年 1 月 1 日，原金融资产减值准备 2018 年 12 月 31 日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

单位：万元

| 计量类别 | 按原金融工具准则计提损失准备 | 重新计量 | 按新金融工具准则计提损失准备 |
|---|---|---|---|
| 应收票据 | 69.35 | - | 69.35 |
| 应收账款 | 9,099.39 | -78.12 | 9,021.27 |
| 其他应收款 | 431.09 | -8.36 | 422.73 |
| 长期应收款 | 30.63 | - | 30.63 |
| **总计** | **9,630.46** | **-86.48** | **9,543.98** |

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

| | 按原准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日） | 新金融工具准则影响 | | 其他财务报表列报方式变更影响 | 按新准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日） |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 重分类 | 重新计量 | | |
| 可供出售金融资产 | 15,000.00 | -15,000.00 | - | - | - |
| 交易性金融资产 | - | 15,098.08 | - | - | 15,098.08 |
| 应收票据及应收账款 | 62,672.27 | -62,672.27 | - | - | - |
| 应收款项融资 | - | 71,841.01 | -9,751.87 | - | 62,089.14 |
| 其他应收款 | 5,575.06 | -98.08 | 8.36 | - | 5,485.35 |
| 长期应收款 | 581.90 | - | - | - | 581.90 |
| 递延所得税资产 | 2,437.01 | - | 86.22 | - | 2,523.23 |
| **资产合计** | **86,266.24** | **9,168.74** | **-9,657.30** | **-** | **85,777.68** |
| 应付账款 | - | - | - | 50,682.19 | 50,682.19 |
| 应付票据及应付账款 | 50,682.19 | - | - | -50,682.19 | - |
| **负债合计** | **50,682.19** | **-** | **-** | **-** | **50,682.19** |
| 其他综合收益 | - | 9,168.74 | -9,730.81 | - | -562.06 |
| 未分配利润 | 30,931.67 | - | 73.51 | - | 31,005.18 |
| **所有者权益合计** | **30,931.67** | **9,168.74** | **-9,657.30** | **-** | **30,443.11** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（二十六）新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异及影响**

**1、公司报告期内的收入会计政策**

公司报告期内的收入会计政策详见本章之“四、重要会计政策和会计估计”之“（四）收入确认和计量的具体方法”。

**2、公司在新收入准则下的会计政策**

2017 年，财政部发布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”）。根据执行新收入准则的相关要求，公司将自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。如若公司采用新收入准则，则收入相关的会计政策预计将调整如下：

“本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

1、建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含批量精装修的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2、质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所建造的资产提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照附注预计负债的描述进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

保证是否为法定要求、质量保证期限以及公司承诺履行任务的性质等因素。

3、合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

(1)如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

(2)如果合同变更不属于上述第(1)种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

(3)如果合同变更不属于上述第(1)种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。”

**3、新收入准则实施前后收入确认会计政策的主要差异以及实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面产生的影响**

新收入准则对于“企业与客户之间合同产生的收入”强调了对合同的识别以及单项履约义务的认定，并区分了企业的履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，然后在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

发行人主营业务为批量精装修业务，其与客户签订的合同通常仅包含批量精装修的履约义务，并无服务型质保的履约义务，因此仅为单一的履约义务。发行人按照建造合同的约定在指定的项目现场开展施工作业，发行人的履约成果是附着在客户的房屋建筑物上的，故客户能够控制发行人履约过程中的在建资产，因此发行人的批量精装修业务属于在某一时段内履行的履约义务。同时由于发行人的批量精装修合同均为固定造价合同，履约过程中已发生和将发生的成本能够可靠地计量，履约进度可以合理确定。因此新收入准则下，发行人采用投入法确认履约进度，进而根据合同预计总收入确认当期收入。

发行人现行会计政策同样规定：当建造合同的结果能够可靠估计时，发行人



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

按照按完工百分比法确认合同收入和合同费用，完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

因此，新收入准则实施前后，发行人的会计政策对于收入确认和计量的要求基本一致，并未发生显著差异，该会计政策变更亦不会对发行人现有的经营模式和合同条款产生重大影响。

**4、发行人执行新收入准则对报告期内主要财务指标的影响**

假定发行人报告期各期采用新收入准则后，发行人下述主要财务指标变动比例均未超过 5%，采用新收入准则对发行人财务指标不构成重大影响。

（1）报告期各期收入、成本、毛利率无变化。

（2）报告期各期归属于公司普通股股东的净利润变化情况具体如下：

单位：万元

| 期间 | 新收入准则 | 现行准则 | 差异 | 变动比例 |
|---|---|---|---|---|
| 2017 | 7,959.35 | 8,014.92 | -55.56 | -0.69% |
| 2018 | 9,471.26 | 9,955.49 | -484.23 | -4.86% |
| 2019 | 18,109.57 | 18,323.40 | -213.84 | -1.17% |

（3）报告期各期资产总额变化情况具体如下：

单位：万元

| 期间 | 新收入准则 | 现行准则 | 差异 | 变动比例 |
|---|---|---|---|---|
| 2017 | 101,811.05 | 102,241.31 | -430.26 | -0.42% |
| 2018 | 135,874.07 | 136,822.63 | -948.56 | -0.69% |
| 2019 | 198,607.68 | 199,764.92 | -1,157.24 | -0.58% |

（4）报告期各期归属于公司普通股股东的净资产变化情况具体如下：

单位：万元

| 期间 | 新收入准则 | 现行准则 | 差异 | 变动比例 |
|---|---|---|---|---|
| 2017 | 47,966.42 | 48,443.17 | -476.75 | -0.98% |
| 2018 | 54,014.06 | 54,975.04 | -960.98 | -1.75% |
| 2019 | 70,870.65 | 72,045.46 | -1,174.82 | -1.63% |

# 五、税项

## （一）公司主要税种和税率

| 税种 | 计税依据 |
|---|---|
| 增值税 | 本公司于 2000 年 9 月成立起被认定为增值税小规模纳税人，按应税收入 3%计缴增值税。 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 税种 | 计税依据 |
| --- | --- |
| | 根据财政部、国家税务总局《关于在北京等 8 省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2012〕71 号），本公司自 2012 年 8 月 1 日起，设计业务属于增值税应税服务，适用增值税征收率为 3%。<br>根据深圳市福田区国家税务局下发的“深国税福认责[2014]1962 号”《深圳市国家税务局责令申请一般纳税人认定通知书》，本公司于 2014 年 11 月 1 日起设计业务按 6%的税率计算增值税销项税。<br>根据深圳市福田区国家税务局下发的“深国税福认正（2014）4439 号”《深圳市国家税务局增值税一般纳税人认定通知书》，本公司从 2014 年 12 月 1 日起被认定为增值税一般纳税人，应税收入按 6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。<br>根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），本公司自 2016 年 5 月 1 日营改增后签订的建筑装饰合同税率为 11%、设计服务合同税率为 6%、销售货物合同税率为 17%；一般纳税人以清包工方式、甲供工程方式、为建筑老项目提供的建筑服务，可以选择用简易征收 3%税率。<br>根据财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），本公司自 2018 年 5 月 1 日起，签订的建筑装饰合同税率为 10%、设计服务合同税率为 6%、销售货物合同税率为 16%。<br>根据财政部、国家税务总局和海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局和海关总署公告 2019 年第 39 号），本公司自 2019 年 4 月 1 日起，签订的建筑装饰合同税率为 9%、设计服务合同税率为 6%、销售货物合同税率为 13%。 |
| 营业税 | 应税收入的 3%-5%计缴营业税。自 2016 年 5 月 1 日起，由计缴营业税改为计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | 按照实际缴纳的流转税的 5%-7%计缴。 |
| 教育费附加 | 按照实际缴纳的流转税的 3%计缴。 |
| 地方教育费附加 | 按照实际缴纳的流转税的 2%计缴。 |
| 企业所得税 | 企业所得税按应纳税所得额的 25%或 15%计缴。 |
| 个人所得税 | 根据国家有关税务法规，本公司支付予职工的所得额，由本公司代为扣缴个人所得税。 |

**（二）税收优惠**

根据《深圳市经济特区房产实施办法》第九条规定，新建或新购置的房产，三年免征房产税。本公司房产税相关优惠如下：

（1）颂德花园 2 栋 404、颂德花园 2 栋 2808 的房产税减免期限自 2015 年 2 月 1 日至 2018 年 1 月 31 日；

（2）平湖坤宜福苑 5 栋（801 房、802 房、803 房、804 房、2907 房、2908 房、2909 房、2910 房）的房产税减免期限自 2016 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司已取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844205349），有效期三年，2018 年至 2020 年本公司享受按 15%缴纳企业所得税的优惠政策。

## 六、非经常性损益情况

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。报告期各期内非经常性损益净额与当期净利润相比均较小。

## 七、最近一年收购兼并情况

本公司最近一年无收购兼并其他企业资产（或股权）且被收购企业资产总额或营业收入或净利润超过收购前公司相应项目 20%（含）的情况。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 八、最近一期末主要资产情况

### （一）固定资产

截至报告期末，本公司的固定资产情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 账面原值 | 累计折旧 | 减值准备 | 账面价值 |
| 房屋及建筑物 | 10,493.22 | 2,777.84 | - | 7,715.38 |
| 运输工具 | 1,646.82 | 952.78 | - | 694.03 |
| 电子及办公设备 | 324.90 | 181.90 | - | 143.00 |
| **合计** | **12,464.93** | **3,912.53** | **-** | **8,552.41** |

报告期末，本公司固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备。

### （二）无形资产

截至报告期末，本公司无形资产情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 摊销年限 | 账面原值 | 累计摊销 | 账面价值 |
| 商标 | 10 年 | 3.00 | 1.35 | 1.65 |
| 专利权 | 10 年 | 27.68 | 8.28 | 19.40 |
| 计算机软件 | 10 年 | 987.30 | 314.05 | 673.25 |
| **合计** | **-** | **1,017.98** | **323.68** | **694.30** |

报告期末，本公司无形资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提无形资产减值准备。

## 九、最近一期末主要负债情况

### （一）短期借款

截至报告期末，本公司短期借款具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|
| 保证及抵押借款 | 10,679.70 |
| 质押借款 | 816.67 |
| **合计** | **11,496.37** |

截至报告期末，上述借款的年利率为 3.72%至 7.29%。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至报告期末，本公司短期借款 10,000 万元以账面价值为 339.15 万元的固定资产和 459.34 万元的投资性房地产抵押及乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得。本公司短期借款 679.70 万元以账面价值为 6,256.72 万元的固定资产抵押及乔荣健的个人信用担保取得。本公司短期借款 816.67 万元以人民币 600.00 万元的定期保证金质押及乔荣健、曹秀萍个人信用担保取得。

**（二）应付账款**

截至报告期末，本公司应付账款构成情况如下：

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|
| | 金额（万元） | 占比（%） |
| 1 年以内 | 77,514.43 | 94.51 |
| 1 至 2 年 | 2,743.80 | 3.35 |
| 2 至 3 年 | 1,014.81 | 1.24 |
| 3 年以上 | 741.99 | 0.90 |
| **合计** | **82,015.03** | **100.00** |

报告期末，本公司应付账款中无应付股东及其他关联方款项。

## 十、股东权益情况

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 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** |

## 十一、现金流量情况

报告期内，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 17,162.82 | 9,603.60 | 3,136.43 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -4,981.67 | -6,227.81 | -564.85 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -9,118.64 | -5,601.43 | 819.41 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 3,062.51 | -2,225.64 | 3,390.99 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 年末现金及现金等价物余额 | 7,844.77 | 4,782.27 | 7,007.91 |

# 十二、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

**（一）重大承诺事项**

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

**（二）资产负债表日存在的或有事项**

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的或有事项。

**（三）资产负债表日后事项**

新型冠状病毒感染的肺炎疫情自 2020 年 1 月在国内多地爆发，疫情及相关防控措施对包括湖北省在内的部分省市的房地产及其上下游行业的企业经营造成了一定影响，从而可能在一定程度上影响本公司部分批量精装修业务的复工时间、施工工期及项目推进进度，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。

本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本招股意向书签署日，本公司判断，本次疫情对公司生产经营的影响总体可控，不会对本公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大不利影响。

**（四）其他重要事项**

**1、分部报告：**

本公司的收入和资产逾 99%与批量精装修工程业务相关，所以无需列报业务分部信息。

本公司全部收入来自于中国境内的客户，而且本公司主要资产位于中国境内，无需列报地区分部信息。

主要客户信息：

2017 年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入 10%）37,149.08 万



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元，来自于对某一单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

2018 年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入 10%）33,752.48 万元、16,955.16 万元及 15,364.39 万元，分别来自于对三家单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

2019 年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入 10%）68,701.55 万元及 40,295.12 万元，分别来自于对两家单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

**2、租赁**

（1）作为出租人

本公司经营性租出固定资产的账面价值如下：

单位：万元

| | **2019 年 12 月 31 日** | **2018 年 12 月 31 日** | **2017 年 12 月 31 日** |
|---|---|---|---|
| 房屋及建筑物 | 318.00 | 336.26 | 354.51 |

本公司经营性租出固定资产均为根据《福田区企业人才住房配售管理办法》申购并已出租给本公司员工的人才保障住房。

本公司经营性租出投资性房地产的账面价值如下：

单位：万元

| | **2019 年 12 月 31 日** | **2018 年 12 月 31 日** | **2017 年 12 月 31 日** |
|---|---|---|---|
| 房屋及建筑物 | 812.10 | 487.95 | 516.57 |

该些投资性房地产为佛山市禅城区季华五路 55 号 402、403、404 房、九江中航城 1 期商铺 1#107 房（复式）、1#108 房等五处房产，均为本公司通过以房抵工程款方式取得的房产。该些投资性房地产是以经营租赁的形式租给第三方的房产。自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算，该些投资性房地产已办妥产权证书。

（2）作为承租人

重大经营租赁：

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

| | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 1 年以内(含 1 年) | 309.90 | 292.10 | 110.05 |
| 1 年至 2 年(含 2 年) | 23.48 | 49.57 | 2.73 |
| 2 年至 3 年(含 3 年) | 5.87 | - | - |
| **合计** | **339.26** | **341.67** | **112.78** |

# 十三、主要财务指标

## （一）基本财务指标

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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## （二）净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 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 |
| 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÷2＋Ei×Mi÷M0－Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷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÷S

S＝S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷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×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk＋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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 十四、资产评估情况

2013 年 10 月 20 日，经公司股东会决议，公司整体变更为股份公司。国众联资产评估土地房地产估价有限公司于 2013 年 10 月 31 日出具资产评估报告（国众联评报字（2013）第 2-370 号），截至评估基准日 2013 年 5 月 31 日，公司净资产评估值为 16,512.86 万元，评估增值 1,752.53 万元，增值率为 11.87%。具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 评估增值 | 增值率 |
|---|---|---|---|---|
| 总资产 | 32,917.83 | 34,670.36 | 1,752.53 | 5.32% |
| 流动资产 | 30,529.45 | 31,987.18 | 1,457.73 | 4.77% |
| 非流动资产 | 2,388.38 | 2,683.18 | 294.80 | 12.34% |
| 总负债 | 18,157.50 | 18,157.50 | - | - |
| 净资产 | 14,760.33 | 16,512.86 | 1,752.53 | 11.87% |

## 十五、验资情况

自公司设立至今历次验资情况如下：

| 验资日期 | 验资目的 | 公司注册资本 | 出资方式 | 验资机构 | 验资报告 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2000 年 8 月 | 设立验资 | 500 万元 | 现金 | 深圳中鹏会计师事务所 | 深鹏验字[2000]第 329 号 |
| 2005 年 4 月 | 增资 | 1,000 万元 | 现金 | 深圳汇田会计师事务所 | 深汇田验字[2005]第 147 号 |
| 2012 年 12 月 | 增资 | 1,080 万元 | 现金 | 大华会计师事务所有限公司 | 大华验字[2012]361 号 |
| 2013 年 11 月 | 股份公司设立 | 10,800 万元 | 净资产折股 | 大华会计师事务所（特殊普通合伙） | 大华验字[2013]000320 号 |
| 2015 年 8 月 | 增资 | 11,355 万元 | 现金 | 深圳道勤会计师事务所（普通合伙） | 深道勤所(内)验字[2015]32 号 |

此外，2016 年 10 月 31 日，安永出具“安永华明(2016)专字第 61266367_A06 号”《实收股本验资事项专项复核报告》，对无证券期货业务资格的深圳道勤会计师事务所（普通合伙）出具的验资报告（深道勤所(内)验字[2015]32 号）进行了复核。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 十六、关键审计事项

关键审计事项是会计师根据职业判断，认为对 2017 年度、2018 年度及 2019 年度的财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，会计师不对这些事项单独发表意见。会计师对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

会计师已经履行了审计报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，会计师的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。会计师执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

### （一）建造合同收入确认

#### 1、关键审计事项

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，发行人主要收入来自于采用完工百分比法确认的建造合同。完工百分比法涉及发行人管理层(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)。

#### 2、审计中的应对

会计师了解、评价和测试了发行人与收入确认相关的内部控制；获取了重大建造合同，复核关键合同条款，并验证合同预计总收入；抽样检查了相关支持性文件验证已发生的合同成本；执行了截止性测试程序，检查相关合同成本是否被记录在恰当的会计期间；复核了管理层于确定预计合同总成本时所采用的编制方法和假设；重新计算了重大合同的完工百分比及按照完工百分比法确认的收入；检查了在施项目是否存在合同总成本超过总收入情形并计提相关合同预计损失；对重要合同的毛利率执行了分析性复核程序；也复核了收入相关披露的恰当性和充分性。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（二）应收款项坏账准备**

**1、关键审计事项**

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，发行人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 元及人民币 619,364,841.29 元，分别占资产总额的 47.38%及 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 元及人民币 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，发行人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。发行人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。

**2、审计中的应对**

会计师通过如下审计程序来评估应收款项坏账准备的充足性和准确性，包括：复核了应收款项减值计提的会计政策，评估政策的恰当性和预期信用损失和减值准备计提比例的合理性，评估了管理层假设是否可靠，考虑前瞻性因素的影响，以及考虑了是否有关于长账龄应收款项及逾期应收款项的特别减值指标以评估应收款项坏账准备的充足性和合理性；对于按照信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项，会计师复核了管理层对于信用风险特征组合的设定，并抽样复核了账龄等关键信息，检查了管理层对于应收款项坏账准备的计算；考虑历史现金回收表现对确定坏账准备的影响；并考虑是否存在对应收款项可回收性产生任何影响的情况；通过检查发行人明细账及交付证据测试应收款项账龄的准确性以及检查长账龄应收账款的回款情况；测试资产负债表日后收到的回款；复核了应收款项减值相关披露的恰当性和充分性。

**（三）以房抵工程款形成的资产的减值**

**1、关键审计事项**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日，发行人的固定资产、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。

**2、审计中的应对**

会计师了解、评价和测试了发行人与以房抵工程款形成的资产的减值相关的内部控制；检查了以房抵工程款形成的资产的减值准备计提的会计政策，评估了管理层所使用的方法的合理性；对以房抵工程款形成的资产进行了实地盘点，检查资产实际状态；了解了以房抵工程款交易流程，检查了相关交易合同及协议，咨询了外部律师，判断房产归属是否明确，是否不存在潜在处置障碍；获取了管理层编制的以房抵工程款形成的资产减值测试表，复核其减值的计算过程；获取了 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日相关资产评估报告，评估了资产评估师的资格、专业胜任能力、独立性以及复核评估所采用的可比实例等基础数据，并引入会计师内部评估专家检查评估方法、评估时采用的评估单价以及评估结果的合理性。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十一章 管理层讨论与分析

本公司管理层以 2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审计的财务报告为基础，对上述期间本公司的财务状况、盈利能力、现金流量状况和资本性支出进行了讨论和分析。投资者阅读本章内容时，应同时参考本招股意向书“第十章 财务会计信息”中的相关财务报告及其附注的内容。本章讨论和分析的财务数据，除非特别说明，均指报告期合并报告的财务数据和信息。

## 一、财务状况分析

### （一）主要资产分析

#### 1、资产结构分析

报告期内，公司主要资产项目及其占当期总资产比例情况如下表所示：

| 项目 | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 占比（%） |
| 货币资金 | 9,118.52 | 4.56 | 5,064.66 | 3.70 | 7,398.11 | 7.24 |
| 可供出售金融资产 | - | - | 15,000.00 | 10.96 | 5,000.00 | 4.89 |
| 交易性金融资产 | 20,261.42 | 10.14 | - | - | - | - |
| 应收票据 | - | - | 1,317.68 | 0.96 | 436.34 | 0.43 |
| 应收账款 | - | - | 61,354.59 | 44.84 | 47,937.68 | 46.89 |
| 应收款项融资 | 105,152.95 | 52.64 | - | - | - | - |
| 预付款项 | 421.58 | 0.21 | 473.93 | 0.35 | 216.96 | 0.21 |
| 其他应收款 | 7,333.27 | 3.67 | 5,575.06 | 4.07 | 3,842.50 | 3.76 |
| 存货 | 38,041.77 | 19.04 | 30,572.87 | 22.34 | 16,317.12 | 15.96 |
| 其他流动资产 | 125.36 | 0.06 | 158.34 | 0.12 | 48.89 | 0.05 |
| **流动资产合计** | **180,454.87** | **90.33** | **119,517.12** | **87.35** | **81,197.61** | **79.42** |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - | 25.00 | 0.02 |
| 长期应收款 | 974.96 | 0.49 | 581.90 | 0.43 | 506.42 | 0.50 |
| 投资性房地产 | 812.10 | 0.41 | 487.95 | 0.36 | 516.57 | 0.51 |
| 固定资产 | 8,552.41 | 4.28 | 9,446.35 | 6.90 | 10,814.05 | 10.58 |
| 无形资产 | 694.30 | 0.35 | 653.70 | 0.48 | 591.95 | 0.58 |
| 递延所得税资产 | 3,673.64 | 1.84 | 2,437.01 | 1.78 | 3,454.83 | 3.38 |
| 其他非流动资产 | 4,602.64 | 2.30 | 3,698.59 | 2.70 | 5,134.89 | 5.02 |
| **非流动资产合计** | **19,310.05** | **9.67** | **17,305.51** | **12.65** | **21,043.70** | **20.58** |
| **资产总计** | **199,764.92** | **100.00** | **136,822.63** | **100.00** | **102,241.31** | **100.00** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，固定资产投入相对较小，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、流动资产构成分析**

截至 2019 年末，本公司流动资产合计 180,454.87 万元，占总资产的比例为 90.33%，其主要构成情况如下：

**（1）货币资金、可供出售金融资产及交易性金融资产**

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，货币资金、流动资产中的可供出售金融资产及交易性金融资产期末余额合计分别为 12,398.11 万元、20,064.66 万元和 29,379.94 万元，占总资产的比例分别为 12.13%、14.66%和 14.71%。

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| **货币资金** | **9,118.52** | **5,064.66** | **7,398.11** |
| 其中：银行存款 | 8,155.13 | 4,782.31 | 7,317.53 |
| 其他货币资金 | 963.40 | 282.35 | 80.59 |
| 流动资产——可供出售金融资产 | - | 15,000.00 | 5,000.00 |
| 流动资产——交易性金融资产 | 20,261.42 | - | - |
| **合计** | **29,379.94** | **20,064.66** | **12,398.11** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司通常根据与客户结算情况统筹安排相关现金支出，保持公司货币资金余额在安全范围内，以确保公司稳健运营。报告期内，本公司货币资金以银行存款为主。为加强现金管理效率，公司持有部分流动性较高的银行低风险理财产品。本公司于 2017 年末、2018 年末和 2019 年末持有的上述产品余额分别为 5,000.00 万元、15,000.00 万元和 20,261.42 万元。2018 年末，公司可供出售金融资产余额增长较大，主要是由于公司 2018 年末在手订单增长较多，因此公司提前储备资金以满足该等项目后续的生产经营投入。2019 年末，公司可供出售金融资产余额为 0 万元，主要是由于根据新金融工具准则的相关规定，上述银行低风险理财产品自 2019 年 1 月 1 日起计入交易性金融资产科目核算。

**（2）应收款项融资**

2017 年末及 2018 年末，公司无应收款项融资。2019 年末，公司应收款项融资账面价值为 105,152.95 万元，具体情况如下：

| 项目 | 账面价值 | 账面原值 | 累计公允价值变动 | 其中：累计损失准备 |
|---|---|---|---|---|
| 应收票据 | 1,925.94 | 2,091.89 | 165.95 | 104.59 |
| 应收账款 | 103,227.01 | 117,299.13 | 14,072.12 | 12,731.89 |
| **合计** | **105,152.95** | **119,391.02** | **14,238.07** | **12,836.49** |

关于报告期内公司应收款项融资的分析详见本招股意向书“第十一章 管理层讨论与分析”之“一、财务状况分析”之“（一）主要资产分析”之“2、流动资产构成分析”之“（3）应收票据”及“（4）应收账款”。

**（3）应收票据**

公司报告期各期末，公司应收票据及应收款项融资中应收票据[6]的情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 应收票据余额 [1] | 2,091.89 | 1,387.03 | 436.34 |
| 减：应收票据坏账准备 [2] | 104.59 | 69.35 | - |
| 累计公允价值变动-其他 [3] | 61.36 | - | - |
| **应收票据净额 [4]** | **1,925.94** | **1,317.68** | **436.34** |

注：1、2019 年末“应收票据余额”为“应收款项融资”中的“应收票据-原值”；

2、2019 年末“应收票据坏账准备”为“应收款项融资”中的“应收票据-累计公允价

[6]如无特殊说明，以下 2019 年末应收票据数据包括“应收票据”及“应收款项融资——应收票据”



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

值变动-累计损失准备”；
3、2019 年末“累计公允价值变动-其他”主要为依据新金融工具准则考虑时间价值损失对“应收款项融资”中的“应收票据”公允价值进行的调整；
4、2019 年末“应收票据净额”为“应收款项融资”中的“应收票据-账面价值”（下同）

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司应收票据净额分别为 436.34 万元、1,317.68 万元和 1,925.94 万元，占总资产的比例分别为 0.43%、0.96%和 0.96%，占比较低。

自 2019 年 1 月 1 日起，由于公司在日常资金管理中将部分承兑汇票背书，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此根据新金融工具准则的要求，将应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，将应收票据账面原值考虑公允价值变动（包括信用风险损失和时间价值损失等考量因素）后，于财务报表“应收款项融资”科目列示。

**（4）应收账款**

报告期各期末，公司应收账款及应收款项融资中应收账款[7]情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 应收账款余额 [1] | 117,299.13 | 70,453.98 | 55,023.98 |
| 减：应收账款坏账准备 [2] | 12,731.89 | 9,099.39 | 7,086.29 |
| 累计公允价值变动-其他 [3] | 1,340.23 | - | - |
| **应收账款净额 [4]** | **103,227.01** | **61,354.59** | **47,937.68** |

注：1、2019 年末“应收账款余额”为“应收款项融资”中的“应收账款-原值”；
2、2019 年末“应收账款坏账准备”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”；
3、2019 年末“累计公允价值变动-其他”主要为依据新金融工具准则考虑时间价值损失对“应收款项融资”中的“应收账款”公允价值进行的调整；
4、2019 年末“应收账款净额”为“应收款项融资”中的“应收账款-账面价值”（下同）

**①应收账款确认政策**

**A. 公司的应收账款确认政策**

公司应收账款占流动资产的比例较高，主要是由于建筑装饰工程行业的特点所致。建筑装饰工程的工程周期相对较长，耗用资金较多，为使建筑装饰企业在

[7]如无特殊说明，以下 2019 年末应收账款数据包括“应收账款”及“应收款项融资——应收账款”



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

施工中耗用的资金及时得到补偿，需要对工程价款进行中间结算（进度款结算）；待全部工程竣工验收后进行竣工结算。在会计处理方面，工程项目施工过程中，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；工程项目竣工验收后，公司将建造合同形成的资产全部转入应收账款。

根据行业惯例及合同约定，工程款的支付进度通常如下：

| 阶段 | 时间 | 工程款支付进度 | 主要义务 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第一阶段 | 合同签订至工程开工 | 部分合同约定有合同总金额 0-30%左右的预收款 | 按照合同约定组建合格项目团队并进场开展前期准备工作 |
| 第二阶段 | 工程开工至工程竣工验收 | 定期或按照工程形象进度节点进行支付，通常为已完工金额的70%-85%，但须扣除前期已支付金额 | 按照合同约定组织施工，保证工程按时、按质安全完工 |
| 第三阶段 | 工程竣工验收至完成竣工结算 | 办理工程竣工结算后支付，累计收款达到合同总金额的 95%至 97% | 按照合同约定及时提供结算资料，并与业主方进行核对 |
| 第四阶段 | 工程竣工验收至工程质保期满 | 保修期满后收取剩余的合同总金额 3%-5%的质保金 | 按照合同约定负责质保维修服务 |

对于在建项目，业主方定期或按工程形象进度节点与公司结算进度款，进度结算款通常在较短时间内收取，至竣工验收时点累计收款至合同总金额的70%-85%。

公司工程项目竣工后按照合同约定及时与业主方办理竣工结算，待完成竣工结算后收取竣工结算款，累计收款通常达到合同总金额的 95%至 97%。由于从工程竣工验收至完成竣工结算（工程竣工结算期间）通常需要 6-18 个月，且受结算资料的齐备情况、业主方办理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。

公司根据合同约定，在质量保修期内，由于公司原因导致工程出现质量问题的，公司有义务及时安排人员维修解决，对甲方造成损失的须承担相关赔偿责任。保修内容通常包括合同条款（含补充合同条款）所包含的工程项目、设计变更和修改或现场签证等。工程质保期一般自整体项目通过竣工验收合格之日或自工程竣工资料、图纸、钥匙移交完毕、房屋集中交付实际使用人使用之日起计算，工程保修期限一般为 24 个月（防水工程一般为 5 年）。

为约束公司能够及时履行上述保修义务，甲方在工程合同中通常约定将合同



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额的 3%-5%作为质量保修金。保修期满后且项目已完成结算，若无其他质量问题，公司向业主方提交质保金相关结算资料，业主方根据合同规定与公司结算并支付保修金。

项目竣工时，公司按与甲方合同中约定的质量保修金金额确认应收款项，同时确认工程结算。保修期届满，与甲方结算并收回质量保修金时核销已确认的应收款项。

公司根据项目情况、历史经验按合同额的合理比例于项目竣工时在应付款项中计提质量维修成本，同时计入各项目的累计已发生成本。保修期届满时，冲销应付款中已计提但实际未使用的质量维修成本。

另外，对于应收质保金的坏账准备计提政策，公司管理层认为其与应收账款具有相同的信用风险，故而应收质保金与应收账款统一按照账龄分析法计提坏账准备。

**②公司应收账款总体变动情况分析**

**A.报告期内公司应收账款规模变动分析**

报告期各期末，本公司应收账款净额总体有所增加。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款净额分别为 47,937.68 万元、61,354.59 万元和 103,227.01 万元，占总资产的比例分别为 46.89%、44.84%和 51.67%，占比相对稳定。报告期末，本公司应收账款中无应收股东及其他关联方款项。

**报告期内公司应收账款相关指标变动情况**

| 项目 | 2019 年度 /2019 年末 | 2018 年度/ 2018 年末 | 2017 年度/ 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 应收账款余额（万元） | 117,299.13 | 70,453.98 | 55,023.98 |
| 减：应收账款坏账准备 | 12,731.89 | 9,099.39 | 7,086.29 |
| 累计公允价值变动-其他 | 1,340.23 | - | - |
| 应收账款净额（万元） | 103,227.01 | 61,354.59 | 47,937.68 |
| 应收账款净额/总资产 | 51.67% | 44.84% | 46.89% |
| 应收账款周转率（次/年） | 2.49 | 2.17 | 1.68 |
| 应收账款余额占营业收入比重 | 50.14% | 51.69% | 58.57% |
| 应收账款余额增长率 | 66.49% | 28.04% | -3.03% |
| 营业收入同比增长率 | 71.66% | 45.08% | -6.03% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

自 2019 年 1 月 1 日起，由于公司在日常资金管理中将部分应收账款保理给金融机构，管理上述应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此根据新金融工具准则的要求，将应收账款重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，将应收账款账面原值考虑公允价值变动（包括信用风险损失和时间价值损失等考量因素）后，于财务报表“应收款项融资”科目列示。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款原值总体呈增长趋势，与公司业务规模的变动趋势一致。

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款余额占营业收入的比重分别为 58.57%、51.69%和 50.14%。报告期内，应收账款余额总体增加，主要因公司营业收入快速增长。应收账款余额的增幅比例总体低于营业收入的增幅比例，导致应收账款占营业收入比重总体呈现下降趋势。报告期各期末公司应收账款主要分析如下：

公司应收账款分为四类：（1）当年在建项目（形成收入项目）的应收进度款。业主为保障装修项目尽快竣工以利于出售，通常较少拖欠进度款，至竣工验收时点累计收取的进度款占合同总金额的 70%-85%；（2）已竣工未结算项目形成的占款（占合同总金额的 15%-25%）。由于项目竣工验收至完成竣工结算往往需要 6-18 月时间，因此，于每报告期末，应收账款中均包括前 1 至 2 年尚未完成竣工结算的工程款。此部分款项由于未到支付期，因此往往长期挂账并累计增加企业应收账款；（3）已竣工验收但尚需履行质保义务而形成的应收质保金（占合同总金额的 3%-5%）。质保服务的期限为 2-5 年。此部分款项由于未到支付期，因此往往长期挂账并累计增加企业应收账款；（4）已结算但尚未支付的应收账款。此部分款项通常在信用期支付，如长期未支付，将会带来回款风险。

报告期各期末，公司各类应收账款占应收账款原值的比例情况如下：

| 项目 | 2019 年度/2019 年末 | 2018 年度/2018 年末 | 2017 年度/2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 在建项目 | 31% | 27% | 17% |
| 已竣工未结算 | 58% | 54% | 61% |
| 质保金 | 8% | 12% | 14% |
| 已结算未支付 | 3% | 7% | 8% |
| **合计** | **100%** | **100%** | **100%** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注：2019 年末应收账款包括“应收款项融资”中的“应收账款”（下同）

报告期内，公司已竣工未结算项目及质保金形成的应收款占应收账款余额的比例分别为 75%、66%、66%，上述款项往往因未到支付期而滞留账上。报告期内，业主方平均结算周期（从竣工验收至竣工结算的时间）略有波动，但总体相对稳定。

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| 结算周期（天数） | 456 | 468 | 407 |

公司的应收账款结算政策和应收账款信用政策在报告期内未发生重大变化，对于在建项目，业主方定期或按工程形象进度节点与公司结算进度款，进度结算款通常在较短时间内收取，至竣工验收时点累计收款至合同总金额的 70%-85%。

**B.公司与可比上市公司应收账款情况**

**应收账款净额占总资产比例**

装修行业是轻资产行业，应收账款为其主要会计科目，占总资产的比例普遍较高。2017 年末、2018 年末和 2019 年末公司应收账款净额占总资产的比例分别为 46.89%、44.84%和 51.67%，同行业可比上市公司于 2017 年末和 2018 年末该指标平均分别为 55.08%和 54.12%，公司应收账款占总资产的比例略低于同行。具体如下表所示：

单位：%

| 公司简称 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 全筑股份 | - | 54.02 | 47.83 |
| 金螳螂 | - | 55.88 | 63.95 |
| 亚厦股份 | - | 57.93 | 61.19 |
| 广田集团 | - | 47.74 | 50.42 |
| 奇信股份 | - | 68.81 | 63.64 |
| 建艺集团 | - | 40.32 | 43.46 |
| **行业均值** | **-** | **54.12** | **55.08** |
| **中天精装** | **51.67** | **44.84** | **46.89** |

注：1、2019 年末中天精装数据为应收款项融资中的应收账款原值扣除累计公允价值变动后占总资产的比例

2、截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

公司的应收账款净额占总资产的比例略低于同行业可比上市公司均值，主要是由于：第一，装饰类各可比公司与公司在存货和应收账款的会计核算方法方面



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

存在一定差异；第二，结算周期差异，建造合同执行过程中涉及工程进度结算、年度结算、竣工结算等不同中间过程，结算频率与及时性会影响到存货、应收账款的余额；第三，公司应收账款涉及的主要客户多为国内知名上市集团、国有控股企业等实力雄厚的房地产公司，客户具有较好的市场信誉，能够及时结算并支付相关款项；第四，公司近年来不断加强应收账款回收管理，通过采取票据贴现、反向保理等多种方式进行应收账款的回收，并取得了良好的效果。

**应收账款余额占营业收入比例**

2018 年度及 2019 年度公司应收账款占营业收入比重分别较上年同比有所下降，主要是由于公司 2018 年度及 2019 年度业务规模发展较快，收入大幅增长，在建项目数量较多，进度款结算周期较短，应收账款余额增幅小于收入增幅。

报告期内，公司应收账款占收入的比例有所波动，但整体呈下降趋势，公司应收账款余额占当期营业收入比例低于同行业平均水平，显示出较好的回款能力。

**公司及可比公司应收账款余额占当期营业收入比例**

单位：%

| 公司简称 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| 全筑股份 | - | 72.04 | 59.35 |
| 金螳螂 | - | 82.68 | 95.92 |
| 亚厦股份 | - | 144.57 | 146.65 |
| 广田集团 | - | 77.45 | 69.92 |
| 奇信股份 | - | 83.27 | 85.31 |
| 建艺集团 | - | 63.03 | 71.92 |
| **均值** | **-** | **87.20** | **88.18** |
| **中天精装** | **50.14** | **51.69** | **58.57** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

**③应收账款主要构成分析**

**A.公司应收账款余额前五名客户情况**

本公司应收账款涉及的主要客户多为国内知名上市集团、国有控股企业等实力雄厚的房地产公司，具有较好的市场信誉。

报告期各期末，本公司应收账款余额前五名客户及其占期末应收账款余额比例情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 2019 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|
| 客户名称 | 应收账款原值（万元） | 占期末应收账款原值比例（%） | 累计损失准备（万元） |
| 万科企业股份有限公司 | 39,624.86 | 33.78 | 4,104.45 |
| 美的置业集团有限公司 | 15,717.60 | 13.40 | 803.82 |
| 雅居乐集团控股有限公司 | 6,118.69 | 5.22 | 631.38 |
| 融创中国控股有限公司 | 5,893.82 | 5.03 | 340.24 |
| 保利发展控股集团股份有限公司 | 5,398.83 | 4.60 | 509.46 |
| **合计** | **72,753.80** | **62.03** | **6,389.36** |

| 2018 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|
| 客户名称 | 应收账款余额（万元） | 占期末应收账款余额比例（%） | 坏账准备（万元） |
| 万科企业股份有限公司 | 26,892.54 | 38.17 | 2,938.14 |
| 保利发展控股集团股份有限公司 | 5,687.78 | 8.07 | 454.32 |
| 雅居乐集团控股有限公司 | 3,743.71 | 5.31 | 257.96 |
| 美的置业控股有限公司 | 3,615.58 | 5.13 | 180.86 |
| 融创中国控股有限公司 | 2,300.29 | 3.27 | 115.06 |
| **合计** | **42,239.89** | **59.94** | **3,946.32** |

| 2017 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|
| 客户名称 | 应收账款余额（万元） | 占期末应收账款余额比例（%） | 坏账准备（万元） |
| 万科企业股份有限公司 | 23,638.94 | 42.96 | 2,728.97 |
| 中航善达股份有限公司 | 3,090.09 | 5.62 | 280.07 |
| 保利发展控股集团股份有限公司 | 2,429.99 | 4.42 | 247.96 |
| 广州长隆集团有限公司 | 1,688.23 | 3.07 | 84.41 |
| 阳光城集团股份有限公司 | 1,636.22 | 2.97 | 244.63 |
| **合计** | **32,483.46** | **59.04** | **3,586.04** |

**B.截至 2019 年 12 月 13 日公司应收账款余额前十大项目情况**

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司应收账款原值前十大项目情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入（万元） | 工程进度（%） | 应收账款原值（万元） | 累计损失准备（万元） | 占期末应收账款原值比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 成都市.万科时代之光.一期 1-6#楼 | 5,436.88 | 51.24 | 2,969.63 | 148.48 | 2.53 |
| 2 | 广州市.花都融创万达城.B3 地块 1-7#楼 | 5,617.35 | 99.84 | 1,884.39 | 94.22 | 1.61 |
| 3 | 重庆市.万科重庆天地.B15 地块一期二标段 1-4#楼 | 4,466.82 | 95.12 | 1,631.30 | 81.56 | 1.39 |
| 4 | 深圳市.万科万村朗华泊寓项目.朗华泊寓 A 座.B 座 | 4,063.72 | 100.00 | 1,612.00 | 80.60 | 1.37 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入（万元） | 工程进度（%） | 应收账款原值（万元） | 累计损失准备（万元） | 占期末应收账款原值比例（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 西安市.万科中铁翡翠国际.二期 37#38#41#号楼 | 3,380.42 | 69.81 | 1,586.09 | 79.30 | 1.35 |
| 6 | 深圳市.万科宝龙学校.教室主体 | 4,647.41 | 100.00 | 1,519.14 | 151.91 | 1.30 |
| 7 | 深圳市.星河传奇保障房.二标段 2#3# | 2,525.80 | 38.31 | 1,483.05 | 74.15 | 1.26 |
| 8 | 东莞市.金湖郦城二期一标段.4.5.7.8 栋 | 2,985.08 | 99.55 | 1,375.15 | 68.76 | 1.17 |
| 9 | 昆明市.美的顺城府.一期二标段 | 4,442.59 | 100.00 | 1,349.37 | 67.47 | 1.15 |
| 10 | 中山市.融创澳华花园.一期一标 24#-27#.31#-34#楼 | 3,014.17 | 97.88 | 1,300.41 | 65.02 | 1.11 |
| 合计 | | | | **16,710.52** | **911.48** | **14.25** |

④公司应收账款账龄构成情况

**A.报告期内，本公司应收账款的账龄情况如下表所示：**

| 账龄 | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 原值（万元） | 占比（%） | 余额（万元） | 占比（%） | 余额（万元） | 占比（%） |
| 1 年以内（含 1 年） | 89,975.91 | 76.71 | 43,501.52 | 61.74 | 33,855.20 | 61.53 |
| 1－2 年（含 2 年） | 14,211.87 | 12.12 | 15,605.67 | 22.15 | 11,998.58 | 21.81 |
| 2－3 年（含 3 年） | 7,072.84 | 6.03 | 5,836.01 | 8.28 | 5,245.63 | 9.53 |
| 3－4 年（含 4 年） | 2,676.50 | 2.28 | 3,354.02 | 4.76 | 2,234.68 | 4.06 |
| 4－5 年（含 5 年） | 1,443.04 | 1.23 | 1,104.12 | 1.57 | 936.24 | 1.70 |
| 5 年以上 | 1,918.97 | 1.64 | 1,052.63 | 1.49 | 753.66 | 1.37 |
| **合计** | **117,299.13** | **100.00** | **70,453.98** | **100.00** | **55,023.98** | **100.00** |

公司应收账款账龄主要集中在 2 年以内，截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，本公司 1 年以内（含 1 年）应收账款占应收账款比例分别为 61.53%、61.74%和 76.71%，本公司 2 年以内（含 2 年）应收账款占应收账款比例分别为 83.33%、83.89%和 88.82%。公司 2 年以上的应收账款主要为竣工结算款和质量保证金，其中竣工结算款的结算周期主要受竣工结算资料完备情况、业主方办理竣工结算进度及竣工结算款支付进度等因素影响。

公司应收账款余额 2018 年末较 2017 年末增长 28.04%、2019 年末较 2018 年末增长 66.49%，主要是 2018 年及 2019 年公司业务规模大幅增长所致。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**B.超期未收应收账款情况**

由于甲方履行支付工程款的内部审批程序需要一定的时间，因此公司根据客户实际情况在部分合同条款中或根据行业惯例设定了信用期，允许客户在双方确认启动付款程序后的一段时间内支付工程款项。报告期内公司针对不同情况应收账款的信用期在 7-60 天左右。

如果超过相关信用期公司仍未收到客户付款，则相关应收账款视为超期应收账款。报告期内，公司的超期未收款应收账款情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 应收账款原值 | 117,299.13 | 70,453.98 | 55,023.98 |
| 未超期应收账款 | 103,605.77 | 61,609.43 | 46,467.54 |
| -占应收账款原值比例 | 88.33% | 87.45% | 84.45% |
| 超期应收账款 | 13,693.37 | 8,844.55 | 8,556.44 |
| -占应收账款原值比例 | 11.67% | 12.55% | 15.55% |
| 其中：超期 1 年以内 | 8,475.18 | 5,474.12 | 5,301.68 |
| 超期 1-2 年 | 2,258.51 | 1,905.82 | 1,669.32 |
| 超期 2-3 年 | 1,173.28 | 567.85 | 909.23 |
| 超期 3 年以上 | 1,786.39 | 896.77 | 676.21 |
| 截至 2020 年 2 月 29 日已收回超期款项 | 3,693.83 | 5,963.59 | 6,748.54 |
| 超期应收账款收回比例 | 26.98% | 67.43% | 78.87% |

报告期内，公司部分项目未及时回款，其主要原因为甲方回款及审批流程较长，或者甲方有特殊的资金支付安排等。但经公司积极沟通及协商，多数项目在结算后甲方均能及时安排付款，项目超期收款时间大部分在一年以内。

报告期内，公司超期应收款占应收账款的比重约 11%-16%，上述款项主要为已办理完结算但尚未收到的工程款。其中，超期 1 年以内占应收账款的比重稳定在 7%-10%左右，仅约 4%-6%的应收款超出信用期 1 年以上。

公司应收账款中的构成部分为应收工程款和质保金。报告期内，公司超期未收款的工程款情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 超期应收工程款 | 8,396.95 | 4,987.49 | 5,146.23 |
| 其中：超期 1 年以内 | 6,140.38 | 3,681.34 | 3,813.07 |
| 超期 1-2 年 | 1,091.35 | 580.65 | 803.33 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | |
|---|---|---|---|
| 超期 2-3 年 | 349.40 | 253.55 | 188.61 |
| 超期 3 年以上 | 815.82 | 471.95 | 341.21 |
| 截至 2020 年 2 月 29 日已收回超期款项 | 3,309.59 | 3,899.85 | 4,202.85 |
| 超期应收工程款收回比例 | 39.41% | 78.19% | 81.67% |

报告期内，公司超期未收款的质保金情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| 超期应收质保金 | 5,296.42 | 3,857.06 | 3,410.21 |
| 其中：超期 1 年以内 | 2,334.80 | 1,792.78 | 1,488.60 |
| 超期 1-2 年 | 1,167.17 | 1,325.17 | 866.00 |
| 超期 2-3 年 | 823.88 | 314.29 | 720.62 |
| 超期 3 年以上 | 970.57 | 424.82 | 335.00 |
| 截至 2020 年 2 月 29 日已收回超期款项 | 384.24 | 2,063.75 | 2,545.68 |
| 超期应收质保金收回比例 | 7.25% | 53.51% | 74.65% |

**⑤应收账款坏账准备计提情况**

**A.应收账款坏账准备计提政策**

**2017 年及 2018 年：**

（a）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

本公司将单个项目金额超过人民币 100 万元的应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

（b）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大和单项测试未发生减值的应收款项，应包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。本公司以应收款项期末余额账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收款项计提坏账准备，计提比例如下：

| 账龄 | 应收账款计提比例（%） |
|---|---|
| 1 年以内（含 1 年） | 5 |
| 1－2 年（含 2 年） | 10 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 账龄 | 应收账款计提比例（%） |
| --- | --- |
| 2－3 年（含 3 年） | 30 |
| 3－4 年（含 4 年） | 50 |
| 4－5 年（含 5 年） | 80 |
| 5 年以上 | 100 |

（c）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

**自 2019 年 1 月 1 日起：**

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失，考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司采用账龄分析法计提损失准备的预期信用损失率如下：

| 账龄 | 预期信用损失率(%) |
| --- | --- |
| 1 年以内 | 5 |
| 1 至 2 年 | 10 |
| 2 至 3 年 | 30 |
| 3 至 4 年 | 48 |
| 4 至 5 年 | 79 |
| 5 年以上 | 100 |

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期能够全部或部分收回应收款项合同现金流量时，则直



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

接减记该应收款项的账面余额。应收款项发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。其中：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

**B.公司与同行业可比上市公司坏账准备计提政策比较情况**

**i.单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

对于单项金额重大的应收账款，本公司与同行业可比上市公司均单独进行减值测试并计提相关坏账准备。

公司与行业可比上市公司对“单项金额重大”的应收款项判断标准有所差异。

| 公司简称 | “单项金额重大”判断标准 |
| --- | --- |
| 全筑股份 | 1,000 万元（含）以上 |
| 金螳螂 | 应收账款：300 万元（含）以上；<br>其他应收款：50 万元（含）以上 |
| 亚厦股份 | 1,000 万元（含）以上 |
| 广田集团 | 1,000 万元以上 |
| 奇信股份 | 应收账款：2,000 万元（含）以上；<br>其他应收款：200 万元（含）以上 |
| 建艺集团 | 200 万元以上 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 公司简称 | “单项金额重大”判断标准 |
| --- | --- |
| 中天精装 | 100 万元以上 |

公司对“单项金额重大”的应收款项划分标准为 100 万元以上的应收款项，低于同行业可比上市公司的划分线，公司对单项金额重大的应收款项计提坏账准备较为谨慎。

本公司应收账款坏账准备计提政策的制定，充分考虑了公司所处建筑装饰行业特点、客户资信水平及实际坏账损失情况等因素，符合会计准则的相关要求，符合行业及公司自身实际情况。报告期内，公司严格执行上述坏账准备计提政策。

**ii.按组合计提坏账准备的应收款项**

公司与同行业可比上市公司根据自身实际情况，对于按组合计提坏账准备应收款项采取了不同的坏账准备计提方式：

| 公司简称 | 组合 | 坏账准备计提方法 |
| --- | --- | --- |
| 建艺集团 | 账龄组合 | 账龄分析法 |
| | 合并范围内主体之间的应收款项划分为一个组合 | 不计提坏账准备 |
| 亚厦股份（建筑装饰业务）、全筑股份 | 合同期内应收账款（包括结算前应收未收的工程进度款及质保期内的质保金） | 余额百分比法，5% |
| | 信用期内应收工程结算款 | 余额百分比法，10% |
| | 账龄组合（包括逾期工程结算款、质保期满应收未收的质保金及其他应收款） | 账龄分析法 |
| | 关联方组合 | 不计提坏账准备 |
| 广田集团（建筑装饰业务） | 信用期内应收账款 | 余额百分比法，5% |
| | 账龄组合（包括逾期工程结算款、质保期满应收未收的质保金及其他应收款） | 账龄分析法 |
| | 关联方组合 | 不计提坏账准备 |
| | 投标保证金和有还款保证的其他应收款 | 不计提坏账准备 |
| | 履约及其他保证金等其他应收款 | 余额百分比法，5% |
| 奇信股份、金螳螂、中天精装 | 账龄组合 | 账龄分析法 |

其中，对于账龄组合，公司与同行业可比上市公司采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

| 公司简称 | 1 年以内（含 1 年） | 1-2 年（含 2 年） | 2-3 年（含 3 年） | 3-4 年（含 4 年） | 4-5 年（含 5 年） | 5 年以上 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 金螳螂（建筑装饰业务）、奇信股份、建艺集团 | 5% | 10% | 30% | 50% | 80% | 100% |
| 中天精装（2017-2018 年） | 5% | 10% | 30% | 50% | 80% | 100% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 中天精装（2019 年度） | 5% | 10% | 30% | 48% | 79% | 100% |
| 亚厦股份（建筑装饰业务）、全筑股份 | 20% | 50% | 80% | 100% | | |
| 广田集团（建筑装饰业务） | 30% | 50% | 80% | 100% | | |

注：全筑股份、亚厦股份和广田集团的建筑装饰业务仅对包括逾期工程结算款、质保期满应收未收的质保金及其他应收款按账龄分析法计提坏账准备

此外，亚厦股份、全筑股份、广田集团对于合同期内或信用期内的应收账款也采用余额百分比法计提坏账准备，具体情况如下：

| 公司简称 | 余额百分比法 |
|---|---|
| 亚厦股份（建筑装饰业务）、全筑股份 | 合同期内应收账款：统一按 5%<br>信用期内应收工程决算款：统一按 10% |
| 广田集团（建筑装饰业务） | 信用期内应收账款：统一按 5% |

2017 年至 2019 年，公司按账龄组合划分的应收款项计提坏账准备的比例与金螳螂建筑装饰业务、奇信股份、建艺集团一致。而全筑股份、亚厦股份和广田集团按账龄分析法计提坏账准备的比例虽然较高，但其对于部分在信用期内的应收账款，按余额百分比法计提坏账准备，与公司对 1 年以内账龄的应收账款计提坏账的比例接近。2019 年起公司适用新金融工具准则，按账龄组合划分的应收款项融资中的应收款项计提坏账准备的比例与 2017 年及 2018 年基本一致。

**iii、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

公司与同行业可比上市公司对于单项金额不重大但如有客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项、可收回性存在明显差异、已有客观证据表明其发生了减值的，均单独计提坏账准备。

公司应收款项坏账准备计提政策的制定，充分考虑了公司所处建筑装饰行业特点、客户资信水平及实际坏账损失情况等因素，符合《企业会计准则》的相关要求，符合行业及公司自身实际情况。报告期内，公司严格执行上述坏账准备计提政策。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**C.公司报告期坏账准备计提情况**

| 种类 | 2019 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 原值 | | 累计损失准备 | | 原值减累计损失准备（万元） |
| | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 计提比例（%） | |
| **单项计提坏账准备** | **804.79** | **0.69** | **804.79** | **100.00** | **-** |
| **按信用风险特征组合计提坏账准备** | | | | | |
| 1 年以内 | 89,975.91 | 76.70 | 4,498.80 | 5.00 | 85,477.11 |
| 1 年至 2 年 | 13,827.02 | 11.79 | 1,382.70 | 10.00 | 12,444.32 |
| 2 年至 3 年 | 7,072.84 | 6.03 | 2,121.85 | 30.00 | 4,950.99 |
| 3 年至 4 年 | 2,676.50 | 2.28 | 1,284.72 | 48.00 | 1,391.78 |
| 4 年至 5 年 | 1,443.04 | 1.23 | 1,140.00 | 79.00 | 303.04 |
| 5 年以上 | 1,499.03 | 1.28 | 1,499.03 | 100.00 | - |
| **小计** | **116,494.35** | **99.31** | **11,927.11** | **10.24** | **104,567.24** |
| **合计** | **117,299.13** | **100.00** | **12,731.89** | **10.56** | **104,567.24** |

注：2019 年起公司适用新金融工具准则，公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失，对于单项评估预期信用损失的应收款项，均单独考虑其信用风险特征，不再区分单项重大和单项不重大。

| 种类 | 2018 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面净额（万元） |
| | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 计提比例（%） | |
| **单项金额重大并单独计提坏账准备** | **252.87** | **0.36** | **252.87** | **100.00** | **-** |
| **按信用风险特征组合计提坏账准备** | | | | | |
| 1 年以内 | 43,501.52 | 61.74 | 2,175.08 | 5.00 | 41,326.44 |
| 1 年至 2 年 | 15,605.67 | 22.15 | 1,560.57 | 10.00 | 14,045.10 |
| 2 年至 3 年 | 5,836.01 | 8.28 | 1,750.80 | 30.00 | 4,085.21 |
| 3 年至 4 年 | 3,354.02 | 4.76 | 1,677.01 | 50.00 | 1,677.01 |
| 4 年至 5 年 | 1,104.12 | 1.57 | 883.30 | 80.00 | 220.82 |
| 5 年以上 | 632.70 | 0.90 | 632.70 | 100.00 | - |
| **小计** | **70,034.04** | **99.40** | **8,679.46** | **12.39** | **61,354.59** |
| **单项金额不重大但单独计提坏账准备** | **167.07** | **0.24** | **167.07** | **100.00** | **-** |
| **合计** | **70,453.98** | **100.00** | **9,099.40** | **12.92** | **61,354.59** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 种类 | 2017 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面净额（万元） |
| | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 计提比例（%） | |
| **单项金额重大并单独计提坏账准备** | **278.07** | **0.51** | **278.07** | **100.00** | - |
| **按信用风险特征组合计提坏账准备** | | | | | |
| 1 年以内 | 33,855.20 | 61.53 | 1,692.76 | 5.00 | 32,162.44 |
| 1 年至 2 年 | 11,998.58 | 21.81 | 1,199.86 | 10.00 | 10,798.72 |
| 2 年至 3 年 | 5,245.63 | 9.53 | 1,573.69 | 30.00 | 3,671.94 |
| 3 年至 4 年 | 2,234.68 | 4.06 | 1,117.34 | 50.00 | 1,117.34 |
| 4 年至 5 年 | 914.24 | 1.66 | 731.39 | 80.00 | 182.85 |
| 5 年以上 | 330.52 | 0.60 | 330.52 | 100.00 | - |
| **小计** | **54,578.84** | **99.19** | **6,645.56** | **12.18** | **47,933.28** |
| **单项金额不重大但单独计提坏账准备** | **167.07** | **0.30** | **162.67** | **97.37** | **4.40** |
| **合计** | **55,023.98** | **100.00** | **7,086.29** | **12.88** | **47,937.68** |

**D. 公司及同行业上市可比公司按信用风险特征组合计提坏账准备情况**

报告期内，公司及同行业上市可比公司按信用风险特征组合计提坏账准备的情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

| 公司简称 | 2019 年 12 月 31 日 | | | 2018 年 12 月 31 日 | | | 2017 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 应收账款余额 | 坏账准备 | 坏账计提比例 | 应收账款余额 | 坏账准备 | 坏账计提比例 | 应收账款余额 | 坏账准备 | 坏账计提比例 |
| 全筑股份 | - | - | - | 469,749.11 | 31,178.94 | 6.64% | 274,535.24 | 20,704.14 | 7.54% |
| 金螳螂 | - | - | - | 2,065,553.99 | 205,275.97 | 9.94% | 2,000,660.11 | 198,810.50 | 9.94% |
| 亚厦股份 | - | - | - | 1,330,548.35 | 118,921.79 | 8.94% | 1,328,795.27 | 109,204.96 | 8.22% |
| 广田集团 | - | - | - | 1,108,321.52 | 112,093.38 | 10.11% | 876,430.40 | 76,480.57 | 8.73% |
| 奇信股份 | - | - | - | 416,273.96 | 76,334.72 | 18.34% | 334,079.01 | 57,842.18 | 17.31% |
| 建艺集团 | - | - | - | 175,212.95 | 21,893.64 | 12.50% | 175,837.19 | 18,345.55 | 10.43% |
| **行业均值** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **11.08%** | **-** | **-** | **10.36%** |
| **中天精装** | **116,494.35** | **11,927.11** | **10.24%** | **70,034.04** | **8,679.46** | **12.39%** | **54,578.84** | **6,645.56** | **12.18%** |

注：1、2019 年末中天精装应收账款余额为“应收款项融资”中按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款原值
2、截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

由上表可见，2019 年末、2018 年末、2017 年末，公司按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，其计提的坏账准备占期末应收账款余额的比例分别为 10.24%、12.39%、12.18%，而同行业可比上市公司于 2018 年末、2017 年末该比例的均值为 11.08%、10.36%。公司计提坏账准备的比例与行业平均水平差异不大且略高于可比公司水平，反映出公司对于应收账款坏账准备的计提具有一定的谨慎性。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑥本公司与佳兆业集团合作情况及应收账款回收情况

A. 佳兆业集团债务危机进展情况

佳兆业集团于 2015 年 1 月 1 日发布公告，称由于其董事会主席郭英成的辞职，触发了其与汇丰银行订立的相关融资协议中的“强制性提前还款”条款，由于佳兆业集团未能按时偿还相关款项，随后其数个银行账户及部分预收物业项目等资产被冻结和扣划。此后，佳兆业集团开始实施债务重组，其部分冻结资产也陆续获得解封。根据佳兆业集团公告，截至 2016 年 6 月末，其金额约为人民币 465 亿元的境内债务已经办理相关手续完成重组，经重组后，相关法院、仲裁、强制执行程序已获或将获取消；其境外债务重组亦已于 2016 年 7 月完成。

根据佳兆业集团相关公告，佳兆业集团主要业务已恢复危机前水平。于危机爆发前的 2013 年，佳兆业集团实现合约销售额 239 亿元；2014 年 1-11 月，佳兆业集团实现合约销售额约为 271.82 亿元；而在危机爆发期间的 2015 年 1-10 月，佳兆业集团实现的合约销售额约为 52.33 亿元，较 2014 年同期 234.59 亿元减少 77.69%。2016 年随着危机的逐步解决，佳兆业集团的销售状况大幅提升，其 2016 年度合约销售额达到 298.43 亿元，销售状况已恢复危机前水平，2017 年度佳兆业合约销售额 447.14 亿元，较 2016 年增长 49.83%；2018 年合约销售额 700.59 亿元，较 2017 年增长 56.68%。

B. 报告期内本公司与佳兆业集团合作情况

公司 2017 年、2018 年和 2019 年来自佳兆业集团的营业收入分别为 537.72 万元、0 万元和 27.91 万元，占公司各期营业收入的比例分别为 0.57%、0%和 0%，来自佳兆业集团的营业收入占比不高，且呈现下降趋势；报告期内，公司来自佳兆业集团的营业收入如下：

| 年份 | 来自佳兆业集团营业收入（万元） | 来自佳兆业集团营业收入占营业总收入比例（%） |
|---|---|---|
| 2019 年度 | 27.91 | 0.00 |
| 2018 年度 | - | - |
| 2017 年度 | 537.72 | 0.57 |

自获悉佳兆业集团出现债务危机事件后，公司管理层高度重视，一方面全面核查公司与佳兆业集团合作项目进展情况及回款情况，对该等项目的经营风险进



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行评估；另一方面，公司与佳兆业集团相关负责人员积极沟通，及时了解事件进展，积极协调现有项目工程款的结算及回款事宜，同时审慎开展与佳兆业的新增业务合作。

**C. 佳兆业集团相关应收账款及坏账准备计提情况**

截至 2019 年 12 月 31 日，公司与佳兆业集团合作项目的应收账款余额合计为700.53万元，占公司期末应收账款原值的比例为0.60%，累计损失准备为510.98万元，占公司累计损失准备总金额的比例为 4.01%。

**截至 2019 年 12 月 31 日本公司与佳兆业集团合作项目应收账款情况**

| 项目 | 佳兆业集团涉及相关会计科目金额（万元） | 占对应会计科目总金额比例（%） |
|---|---|---|
| 应收账款原值 | 700.53 | 0.60% |
| 累计损失准备 | 510.98 | 4.01% |
| 应收账款原值减累计损失准备 | 189.56 | 0.18% |

根据公司 2017 年度至 2019 年度会计政策，应收账款单项计提减值的判断标准为：公司将单个项目金额超过人民币 100 万元的应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。其中，对于其未来现金流量现值的估计，主要由公司管理层根据与客户沟通回款意愿情况并结合该客户资信情况、经营状况、历史信用情况、项目楼盘风险等多种因素进行综合估计判断。

基于上述会计政策，并结合佳兆业集团危机进展情况、佳兆业项目施工及销售情况、与佳兆业集团相关人员就回款意愿的沟通情况，公司对佳兆业项目应收账款的减值风险进行逐项判断。于佳兆业危机发生的 2014 年至 2016 年，公司对佳兆业集团的应收账款审慎计提了相关坏账准备，对于账龄在 2 年以内的应收账款，相关坏账准备计提比例均显著高于公司会计政策中规定的计提比例，对于账



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

龄在 2 年以上的大额应收账款，亦按照更加谨慎的比例计提了坏账准备。

根据佳兆业集团相关公告，佳兆业集团 2017 年以来经营状况已逐步好转，其对公司的应付账款处于持续回款过程中，且回款意愿良好，公司于 2017 年起不再对其单独计提坏账。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司与佳兆业集团合作的具体项目情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 合同总金额（万元） | 工程进度 | 竣工验收情况 | 竣工结算情况 | 应收账款原值（万元） | 截至 2019 年末账龄情况 | 截至 2019 年末坏账计提金额（万元） | 截至 2019 年末坏账计提比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 惠州佳兆业中心二期公寓二标段室内装饰工程 | 4,847.08 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 24.19 | 5 年以上 | 24.19 | 100% |
| 2 | 佳兆业悦峰花园一期 1-2 栋批量精装修工程 | 2,726.88 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 33.64 | 4-5 年 | 26.58 | 79% |
| 3 | 葫芦岛佳兆业东戴河启动区 6#-7# | 2,638.49 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 62.08 | 5 年以上 | 62.08 | 100% |
| 4 | 佳兆业东戴河二标段 14#-15# | 2,162.37 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 115.84 | 5 年以上 | 115.84 | 100% |
| 5 | 大连佳兆业中心 1# | 1,897.46 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 2.76 | 5 年以上 | 2.76 | 100% |
| 6 | 深圳呈祥花园一期 | 1,880.86 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 122.31 | 3-4 年 | 58.71 | 48% |
| 7 | 长沙佳兆业时代广场 4-5#楼 | 1,838.09 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 126.16 | 4-5 年 | 99.66 | 79% |
| 8 | 深圳大鹏佳兆业假日广场 | 1,349.79 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 81.22 | 3-4 年 | 38.99 | 48% |
| 9 | 葫芦岛佳兆业东戴河启动区 12# | 1,250.99 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 37.81 | 5 年以上 | 37.81 | 100% |
| 10 | 大连佳兆业中心公寓 | 483.00 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 90.86 | 3-4 年 | 43.61 | 48% |
| 11 | 深圳佳兆业悦峰样板房 | 29.29 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 1.51 | 5 年以上 | 1.51 | 100% |
| 12 | 深圳大鹏佳兆业假日广场住宅区物业用房 | 26.13 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 1.42 | 4-5 年 | 1.12 | 79% |
| 13 | 佳兆业东戴河 5#8#样板房 | 9.99 | 100.00% | 已验收 | 已结算 | 0.73 | 5 年以上 | 0.73 | 100% |
| **合计** | | **21,140.43** | **-** | **-** | **-** | **700.53** | **-** | **513.59** | **73.31%** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**⑦质保金的具体会计处理**

**A.质保义务及质保金核算方法**

公司的质保金确认政策详见以上“①应收账款确认政策”。

对于应收质保金的坏账准备计提政策，公司管理层认为其与应收账款具有相同的信用风险，故而应收质保金与应收账款统一按照账龄分析法计提坏账准备。

**B. 质保费用的核算方法**

公司在编制项目合同预计总成本过程中，会根据项目实际情况、历史经验等因素按合同金额的合理比例综合考虑确定质量维修成本。于项目竣工时，公司将该等质量维修成本计入项目累计已发生成本，同时在应付款项中计提质量维修金。在质保期内，公司按照实际发生的质量维修成本冲减上述计提的应付账款余额。后续若项目累计实际质保维修成本与计提金额存在差异，公司会及时调整合同预计总成本及合同累计已发生成本。

**⑧应收账款管理应对措施**

建筑装饰行业企业应收账款余额普遍较大。报告期内，公司在推动业务快速发展的同时，高度重视应收账款管理的问题，制定了较为完善的内控管理制度及相关激励机制安排，对工程项目相关应收账款实施全流程严格管控，降低应收账款回款风险，加快应收账款回收。具体来说，公司主要内控制度及激励机制安排如下：

**A.客户及项目筛选**

公司在客户拓展的过程中，主要采用强强联合的模式，与国内知名的大型房地产公司进行战略合作，成为其批量精装修业务的重要供应商。截至2019年末，公司已成为万科地产、时代地产、佳兆业地产、龙湖地产、阳光城地产、卓越地产、中航善达、中海地产、旭辉地产、保利地产、香江控股、星河地产、招商蛇口、雅居乐地产、中国金茂、华侨城地产、美的置业、碧桂园、华润地产等大型地产商的供应商。该等客户一般实力雄厚、信誉良好，项目款项回收较为及时，有利于公司在拓展业务的同时控制风险。此外，报告期内本公司也在积极开发新增客户，但在与其正式合作前，公司会通过多种方式考察并综合评估客户信用情



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

况。

除上述客户筛选外，公司在具体参与投标或承接项目前，也会对项目的市场开发定位、区位市场房产供求情况及土建施工情况等进行综合评估，进一步评估项目的实施风险及回款风险。此外，在项目中标后、签订商务合同过程中，公司会与客户积极商讨结算及回款条件，例如提高预付款比例、提高工程进度款付款比例等，尽量争取有利于公司的结算付款安排。

**B.项目经理负责制，工程全流程严格管控应收账款**

公司工程项目实施过程中，项目经理是整个工程项目合同相关工程款收取的第一责任人。具体来说，合同签订后，项目经理立即按合同约定付款条件（如有）向工程委托方申请收取约定的工程预付款；项目开工后，项目经理及时（一般按月或根据合同约定进度或时间节点）统计工作量并上报业主方和监理，并按合同约定付款条件向业主方申请收取工程进度款；项目施工过程中，因设计变更等增加工作量的，项目部建立签证跟踪台账，专人进行跟踪管理，及时做好工程委托方、监理的签证确认工作，申请增加、变更工程量相应比例的工程款；项目完工后，项目经理根据合同约定尽快整理竣工验收资料上报业主方和监理，办理竣工验收手续；竣工验收后，项目经理根据合同约定尽快编制竣工结算资料上报业主方并与业主方进行持续沟通，争取在最短时间内完成竣工结算工作，及时收回相关工程款；工程竣工结算完成后，待合同约定的质保期届满，项目经理会准备相关资料上报业主方，催收相关质保金。

**C.各部门协同管理**

公司财务部、商务管理部、工程管理部等部门会对项目相关工程款的回收进行日常监控。具体来说，公司要求项目经理每周、每月上报项目进展情况相关报告，公司总经理、财务部、商务管理部、工程管理部等管理部门会对该等报告进行审核，及时发现相关收支异常项目。对于收支异常的项目，公司财务部会与各业务部门沟通项目收支情况、讨论工程款回收策略，必要时采取预警措施。

**D.项目独立核算、专款专用、确保项目垫付在合理范围**

由于公司严格执行各项目独立核算制度，确保专款专用，并采用收支平衡法监控各项目运行情况，将各项目投入与产出控制在合理范围内。因此，公司能够



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有效控制工程项目的应收账款回款风险。

**E.考核及激励机制并举**

公司对于涉及应收账款回收的各个岗位均制定了明确的考核奖惩措施，涉及岗位包括项目经理、区域中心负责人、以及公司财务部、商务管理部、工程管理部等相关人员，将项目进度款、竣工结算款、质保金等回款情况直接与相关责任人的业绩挂钩，切实提升相关责任人回收应收账款的积极性。

**F.应收账款回款风险的处置**

如果发生项目业主方故意拖欠工程款项的情况，项目经理会及时向公司区域中心负责人、财务部、商务管理部、工程管理部及公司总经理进行汇报，在综合评估事件状态及影响后，公司会制定总体解决方案及应对措施。同时，公司会将该客户违约情况加入内部客户负面清单，后续公司将会更加慎重参与该客户的投标活动。

**⑨报告期内公司反向保理业务开展情况**

由于公司的主要客户均为大型房地产开发商，具有较高资信水平，因此，商业银行可以就公司应收该等客户的票据办理贴现业务，可以根据该等客户的信用风险评级就公司应收该等客户的应收账款办理反向保理业务。报告期内，为加快资金周转，公司通常将相关应收票据及时贴现，并将部分应收账款办理反向保理业务。对于办理上述贴现及反向保理业务过程中发生的贴息成本，相关客户同意由其全部或部分承担，但通常需由公司先行垫付之后定期与客户进行结算，该等款项公司在其他应收款中代业主垫付款项科目进行核算。

报告期内，发行人分别与以下 17 家保理机构办理应收账款反向保理业务，包括：中国银行股份有限公司深圳福田支行（以下简称“中国银行”）、招商银行股份有限公司深圳车公庙支行（以下简称“招商银行”）、深圳市前海一方商业保理有限公司（以下简称“前海一方”）、深圳前海恒荣源商业保理有限公司（以下简称“前海恒荣源”）、深圳前海联捷商业保理有限公司（以下简称“前海联捷”）、前海结算商业保理（深圳）有限公司（以下简称“前海结算”）、深圳市前海一方恒融商业保理有限公司（以下简称“前海一方恒融”）、深圳市星顺商业保理有限公司（以下简称“深圳星顺”）、深圳联合保理有限公司（以



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

下简称“联合保理”）、尚隽商业保理（上海）有限公司（以下简称“尚隽商业”）、中国中投证券有限责任公司（以下简称“中投证券”）、深圳市柏霖汇商业保理有限公司（以下简称“柏霖汇”）、华泰证券资产管理公司（以下简称“华泰资管”）、融迅商业保理有限公司（以下简称“融迅保理”）、中化商业保理有限公司（以下简称“中化保理）、上海银行股份有限公司（以下简称“上海银行”）、华夏资本管理有限公司（以下简称“华夏资本”）。

2017 年、2018 年和 2019 年，发行人应收账款反向保理业务累计发生额分别为 2.81 亿元、2.88 亿元和 6.92 亿元，具体详见下表所示：

单位：万元

| 保理单位 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| 中国银行 | 4,541.73 | 6,622.28 | 9,703.29 |
| 招商银行 | - | - | 771.72 |
| 前海一方 | 21,410.02 | 11,217.39 | 14,835.48 |
| 前海恒荣源 | 10,624.34 | 610.58 | 2,760.57 |
| 前海联捷 | 16,413.48 | 3,045.14 | - |
| 前海结算 | 909.55 | 1,674.25 | - |
| 前海一方恒融 | 1,317.79 | 153.48 | - |
| 深圳星顺 | 2,323.50 | 1,435.74 | - |
| 联合保理 | - | 285.90 | - |
| 尚隽商业 | 178.35 | 262.85 | - |
| 中投证券 | - | 3,524.03 | - |
| 柏霖汇 | 7,856.23 | - | - |
| 华泰资管 | 44.40 | - | - |
| 融迅保理 | 1,302.61 | - | - |
| 中化保理 | 417.93 | - | - |
| 上海银行 | 500.47 | - | - |
| 华夏资本 | 1,391.50 | - | - |
| **合计** | **69,231.91** | **28,831.65** | **28,071.06** |

保理机构在办理反向保理业务过程中，会根据市场利率水平、持有应收账款期限、信用风险等多种因素确定保理服务费。报告期内，发行人办理反向保理业务承担的保理服务费各年平均费率在 3.87%-12%。

**⑩应收账款期后回款情况分析**

报告期内，公司各期期末应收账款回款情况如下表所示：

单位：万元



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 期间 | 应收款项融资——应收账款公允价值 | 期后 2 个月回款情况 | 回款比例 | 期后 12 个月回款情况 | 回款比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2019 年末 | 103,227.01 | 29,148.01 | 28.24% | | 不适用 |
| 期间 | 各期末应收账款净额 | 期后 3 个月回款情况 | 回款比例 | 期后 12 个月回款情况 | 回款比例 |
| 2018 年末 | 61,354.59 | 22,856.61 | 37.25% | 39,818.94 | 64.90% |
| 2017 年末 | 47,937.68 | 14,707.37 | 30.68% | 28,770.51 | 60.02% |

从上表可以看到，2017 年及 2018 年，发行人应收账款于各资产负债表后 3 个月内平均回款比例达到应收账款净值的 33.97%，2019 年末应收账款期后 2 个月内回款比例为 28.24%，主要为公司收到在建项目的进度款回款、以及已结算未付款部分的应收账款。公司上述款项的回款比例与公司应收账款结构是匹配的。

发行人应收账款于2017年末及2018年末后12个月回款比例平均为62.46%，其中除了上述已回款的在建项目进度款和已结算未付款部分款项外，还有在此期间完成竣工结算项目的结算款回款以及质保期结束后的部分应收质保金回款。

报告期内，2017 年末期后 3 个月内回款比例略低，2018 年末期后 3 个月回款比例较高，主要是由于 2017 年末公司应收账款中进度款占比较低，而 2018 年末公司应收账款进度款占比较高所致。

**（5）其他应收款**

**①其他应收款构成情况**

报告期内，公司其他应收款主要包括：代业主垫付款项和履约、投标等保证金及押金。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司其他应收款账面净值分别为 3,842.50 万元、5,575.06 万元和 7,333.27 万元，占总资产的比重分别为 3.76%、4.07%和 3.67%，占比基本稳定。公司其他应收款具体构成如下：

| 项目 | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 占比（%） |
| 保证金及押金 | 2,254.36 | 28.14 | 2,138.59 | 35.61 | 1,139.10 | 26.79 |
| 代业主垫付款 | 3,910.45 | 48.80 | 2,272.66 | 37.84 | 1,760.26 | 41.40 |
| 备用金及其他 | 1,513.69 | 18.89 | 924.70 | 15.40 | 616.78 | 14.51 |
| 应收出售房屋款 | 333.98 | 4.17 | 572.13 | 9.53 | 713.01 | 16.77 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 占比（%） |
| 应收利息 | - | 0.00 | 98.08 | 1.63 | 23.00 | 0.54 |
| **合计** | **8,012.48** | **100.00** | **6,006.16** | **100.00** | **4,252.14** | **100.00** |
| 减：坏账准备 | -679.20 | -8.48 | -431.09 | -7.18 | -409.63 | -9.63 |
| **其他应收款净值** | **7,333.27** | **91.52** | **5,575.06** | **92.82** | **3,842.50** | **90.37** |

报告期内，公司的其他应收款余额持续上升，其主要原因为：其一，因公司业务规模扩大，新增项目规模有所增加，2017 年度、2018 年度及 2019 年度公司新开工项目数量分别为 75 个、118 个和 119 个，在建项目数量分别为 69 个、128 个和 142 个，应收的履约、投标等保证金及押金有所增加，且项目应收账款保理产生的代业主垫付款项有所增长；其二，因公司施工项目增加，调拨给各个项目的备用金金额总和增加；其三，公司于 2017 年、2018 年、2019 年出售了部分以房抵款房产，使得期末应收出售房屋款分别为 713.01 万元和 572.13 万元和 333.98 万元。

**②其他应收款坏账计提政策**

**2017 年度及 2018 年度：**

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

公司将单个项目金额超过人民币 100 万元的应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大和单项测试未发生减值的应收款项，应包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。公司以应收款项期末余额账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收款项计提坏账准备，计提比例如下：

| 账龄 | 其他应收款<br>计提比例（%） |
|---|---|
| 1 年以内 | 5 |
| 1 至 2 年 | 10 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 账龄 | 其他应收款<br>计提比例（%） |
| --- | --- |
| 2 至 3 年 | 30 |
| 3 至 4 年 | 50 |
| 4 至 5 年 | 80 |
| 5 年以上 | 100 |

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

对于单项金额重大的其他应收款，公司与同行业可比上市公司均单独进行减值测试并计提相关坏账准备。对于单项金额不重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的其他应收款，公司与同行业可比上市公司均按信用风险特征划分后按账龄分析法计提坏账准备。对于单项金额不重大但如有客观证据表明将无法按其他应收款的原有条款收回款项的，则单独计提坏账准备。

公司与全筑股份、金螳螂、奇信股份、建艺集团、亚厦股份（建筑装饰板块）、广田集团（建筑装饰板块）等同行业可比上市公司的其他应收款账龄分析法政策一致，其计提坏账比例如下：

| 账龄 | 1 年以内<br>（含 1 年） | 1-2 年<br>（含 2 年） | 2-3 年<br>（含 3 年） | 3-4 年<br>（含 4 年） | 4-5 年<br>（含 5 年） | 5 年<br>以上 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 计提比例 | 5% | 10% | 30% | 50% | 80% | 100% |

公司其他应收款坏账准备计提政策的制定，充分考虑了公司所处建筑装饰行业特点、客户资信水平及实际坏账损失情况等因素，符合《企业会计准则》的相关要求，符合行业及公司自身实际情况。报告期内，公司严格执行上述坏账准备计提政策。

报告期内，本公司其他应收款均按信用风险特征组合计提坏账准备，公司其他应收款账龄主要在 1 年以内。

**2019 年 1 月 1 日以后：**

2019 年 1 月 1 日起，公司以预期信用损失为基础，对其他应收款进行减值处理并确认损失准备。公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

1、信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加，其中：

定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等；

2、已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

（3）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

3、预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。其中：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

4、前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经济指标。

**③其他应收款前五名对手方及其他应收款性质情况**

2019 年末其他应收款前五名的对手方、年末余额、其他应收款性质等具体情况如下：

| 对手方 | 年末余额（万元） | 占其他应收款余额合计数的比例(%) | 性质 | 账龄 | 坏账准备年末余额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 深圳市万科云城房地产开发有限公司 | 319.20 | 3.98 | 代业主垫付款项 | 2 年以内 | 23.17 |
| 武汉保利金夏房地产开发有限公司 | 200.96 | 2.51 | 代业主垫付款项 | 2 年以内 | 18.20 |
| 重庆瑞安天地房地产发展有限公司 | 200.00 | 2.50 | 履约保证金 | 1 年以内 | 16.00 |
| 深圳市科筑建设管理有限公司 | 196.83 | 2.46 | 代业主垫付款项 | 1 年以内 | 9.84 |
| 西安万创置业有限公司 | 191.43 | 2.39 | 代业主垫付款项 | 5 年以内 | 84.29 |
| **合计** | **1,108.41** | **13.84** | **-** | **-** | **151.50** |

2018 年末其他应收款前五名的对手方、年末余额、其他应收款性质等具体情况如下：

| 对手方 | 年末余额（万元） | 占其他应收款余额合计数的比例(%) | 性质 | 账龄 | 坏账准备年末余额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 西安万创置业有限公司 | 191.07 | 3.18 | 代业主垫付款项 | 4 年以内 | 42.50 |
| 富利建设集团有限公司（原广州富利） | 184.00 | 3.07 | 履约保证金 | 1 年以内 | 9.20 |
| 佛山市顺德区绀恒美的房地产有限公司 | 168.87 | 2.81 | 代业主垫付款项 | 1 年以内 | 8.44 |
| 武汉保利金夏房地产开发有限公司 | 162.95 | 2.71 | 代业主垫付款项 | 1 年以内 | 8.15 |
| 深圳市万科云城房地产开发有限公司 | 144.28 | 2.4 | 代业主垫付款项 | 1 年以内 | 7.21 |
| **合计** | **851.18** | **14.17** | **-** | **-** | **75.50** |

2017 年末其他应收款前五名的对手方、年末余额、其他应收款性质等具体情况如下：

| 对手方 | 年末余额（万元） | 占其他应收款余额合计数的比例(%) | 性质 | 账龄 | 坏账准备年末余额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 对手方 | 年末余额（万元） | 占其他应收款余额合计数的比例(%) | 性质 | 账龄 | 坏账准备年末余额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 西安万创置业有限公司 | 177.07 | 4.16 | 代业主垫付款项 | 4 年以内 | 61.92 |
| 云南浙万置业有限公司 | 142.41 | 3.35 | 代业主垫付款项 | 2 年以内 | 8.21 |
| 西安万科大明宫房地产开发有限公司 | 142.38 | 3.35 | 代业主垫付款项 | 1-3 年 | 9.14 |
| 惠州市利万房地产开发有限公司 | 135.95 | 3.2 | 代业主垫付款项 | 1-2 年 | 7.62 |
| 东莞市万科置地有限公司 | 98.26 | 2.31 | 代业主垫付款项 | 1-4 年 | 38.54 |
| **合计** | **696.07** | **16.37** | **-** | **-** | **125.43** |

**（6）存货**

**①存货构成情况**

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司存货账面净值分别为 16,317.12 万元、30,572.87 万元和 38,041.77 万元，占总资产的比例分别为 15.96%、22.34%和 19.04%。

本公司存货包括原材料和建造合同形成的资产两部分，其中建造合同形成的资产是公司工程项目施工过程中已完工但尚未办理结算的部分，占公司存货的主要部分。报告期内，本公司存货构成情况具体如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 |
| 原材料 | 2,403.91 | 6.31 | 2,321.18 | 7.59 | 471.96 | 2.88 |
| 建造合同形成的资产 | 35,701.35 | 93.69 | 28,264.10 | 92.41 | 15,891.65 | 97.12 |
| **合计** | **38,105.26** | **100.00** | **30,585.28** | **100.00** | **16,363.61** | **100.00** |

本公司 2018 年末存货较 2017 年末增长 86.91%，2019 年末较 2018 年末增加 24.59%，增幅较大，主要是建造合同形成的资产变动所致。报告期各期末，公司建造合同形成的资产账面价值及其增幅情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 建造合同形成的资产 | 35,637.86 | 28,251.68 | 15,845.16 |
| 建造合同形成的资产增幅 | 26.14% | 78.30% | 13.04% |
| 营业收入 | 233,962.96 | 136,297.30 | 93,944.38 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
| --- | --- | --- | --- |
| 营业收入增幅 | 71.66% | 45.08% | -6.03% |

2018 年末，建造合同形成的资产较 2017 年大幅增加 78.30%，主要原因为（1）公司营业收入大幅增长，建造合同收入相应增长；（2）存货结算周期略有放缓，具体来说，造成上述情况的原因是公司的营业收入具有较强的季节性，通常四季度收入占比最高。2018 年，公司收入规模大幅增长，且四季度占比更高。由于工程进度款通常按月或按季度定期结算，将导致四季度实施的工程量，尤其是最后一个月的工程量存在未结算的情况。2018 年 4 季度公司营业收入较 2017 年同季度增长 73.55%。因此，因最后一个季度的工程量未到结算期，且增幅较大，会导致结转应收账款比率下降。

2019 年末，建造合同形成的资产较 2018 年末增长 26.14%，但其增速低于营业收入的同比增长率 71.66%，主要是由于（1）2019 年业务规模持续大幅增长，收入增长导致公司建造合同形成的资产有所增加；（2）公司 2017 年末、2018 年末及 2019 年末在建项目数量分别为 69 个、128 个和 142 个，当年完工项目数量分别为 57 个、58 个、101 个，公司 2019 年完工的项目较多，项目完工时点会将相关其建造合同形成的资产全部转入应收账款，由此导致存货增长率虽有所增加，但其增速低于营业收入的增长率。

2017 年度、2018 年度及 2019 年度公司新开工项目数量分别为 75 个、118 个和 119 个，在建项目数量分别为 69 个、128 个和 142 个，

**②原材料库存情况**

报告期各期末，公司主要原材料的库存余额情况如下表所示：

单位：万元

| 原材料类别 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
| --- | --- | --- | --- |
| 石材 | 399.22 | 168.24 | 62.09 |
| 墙地砖 | 94.55 | 127.49 | 45.65 |
| 电线电缆 | 207.21 | 208.72 | 43.46 |
| 乳胶漆材料 | 112.50 | 109.18 | 35.41 |
| 灯具 | 57.77 | 84.32 | 17.25 |
| 木工材料 | 67.80 | 82.43 | 37.14 |
| 五金 | 56.66 | 179.30 | 26.45 |
| 其他主材 | 586.66 | 816.14 | 53.98 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 原材料类别 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|
| **主材小计** | 1,582.36 | **1,775.82** | **321.43** |
| 胶粘剂及成分 | 292.32 | 149.01 | 42.12 |
| 防水及三防材料 | 34.90 | 59.16 | 23.91 |
| 水电管线及配件 | 104.05 | 70.64 | 12.52 |
| 小五金 | 65.61 | 75.44 | 16.21 |
| 其他辅材 | 289.84 | 170.79 | 44.85 |
| **辅材小计** | **786.72** | **525.04** | **139.62** |
| **其他材料小计** | **34.83** | **20.32** | **10.91** |
| **合计** | **2,403.91** | **2,321.18** | **471.96** |

**③存货跌价准备情况**

报告期内，公司存货计提存货跌价准备情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面净额 |
| 原材料 | 2,403.91 | - | 2,403.91 |
| 建造合同形成的资产 | 35,701.35 | 63.49 | 35,637.86 |
| **合计** | **38,105.26** | **63.49** | **38,041.77** |
| **项目** | **2018 年 12 月 31 日** | | |
| | **账面余额** | **跌价准备** | **账面净额** |
| 原材料 | 2,321.18 | - | 2,321.18 |
| 建造合同形成的资产 | 28,264.10 | 12.42 | 28,251.68 |
| **合计** | **30,585.28** | **12.42** | **30,572.87** |
| **项目** | **2017 年 12 月 31 日** | | |
| | **账面余额** | **跌价准备** | **账面净额** |
| 原材料 | 471.96 | - | 471.96 |
| 建造合同形成的资产 | 15,891.65 | 46.49 | 15,845.16 |
| **合计** | **16,363.61** | **46.49** | **16,317.12** |

截至 2019 年 12 月 31 日，公司建造合同形成的资产中金额大于 500 万元的工程项目情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入（万元） | 累计发生的成本与累计确认的毛利之和（万元） | 累计已办理结算金额（万元） | 建造合同形成的资产期末余额（万元） | 完工进度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 郑州市亚新美好艺境项目成品房批量精装修工程 2/3 标段 | 5,696.77 | 5,335.95 | 3,631.34 | 1,704.61 | 93.67% |
| 2 | 佛山市.华侨城天鹅湖四期.南区套内及公共区域装饰、天睿花园样板房及展示区装饰工程 | 3,125.81 | 2,970.95 | 1,534.87 | 1,436.08 | 95.05% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入（万元） | 累计发生的成本与累计确认的毛利之和（万元） | 累计已办理结算金额（万元） | 建造合同形成的资产期末余额（万元） | 完工进度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 青岛市.青岛融创都会中心.二标段 3、4#楼 | 4,551.46 | 2,005.19 | 715.20 | 1,289.99 | 44.06% |
| 4 | 佛山市.美的西江府项目.一期（1、7、8-10、16、17 栋） | 4,517.82 | 3,188.53 | 2,066.90 | 1,121.63 | 70.58% |
| 5 | 湖州市.德信德清 030 地块.五标段 27-29#楼大货精装修工程 | 3,048.86 | 2,358.38 | 1,345.08 | 1,013.31 | 77.35% |
| 6 | 长沙市.宁乡美的城.一期二标 5#、6#、9#、10#楼 | 2,558.90 | 1,800.08 | 907.17 | 892.91 | 70.35% |
| 7 | 成都市.雅居乐花园.2 组团 6-8-9#栋及 3 组团 7#栋 | 2,033.16 | 827.45 | - | 827.45 | 40.70% |
| 8 | 德信舟山东宸府项目 8-13、15-16#大货精装修工程 | 2,821.72 | 2,798.00 | 1,973.18 | 824.81 | 99.16% |
| 9 | 昆明市.俊发玉龙湾.5 标 36 栋、39 栋、41 栋 | 2,136.38 | 1,215.81 | 447.70 | 768.12 | 56.91% |
| 10 | 佛山市.高明美的鹭明花园.一期 1#-4#、10#-12# | 3,289.29 | 3,263.44 | 2,496.04 | 767.40 | 99.21% |
| 11 | 中山市.融创澳华花园.一期二标 21#-23#.28#-30#-35-38 栋室内项目 | 2,596.37 | 1,179.52 | 458.02 | 721.51 | 45.43% |
| 12 | 成都市.旭辉金科棠府.A 标段 1－6＃楼，8＃楼；B 标段 7＃楼，9－13＃楼 | 4,103.86 | 951.10 | 233.61 | 717.49 | 23.18% |
| 13 | 江门市.怡福朗荟.1、2、3、5#装修装饰工程 | 2,489.40 | 2,334.15 | 1,618.09 | 716.06 | 93.76% |
| 14 | 三亚市.海上大都会左岸.6#14#楼 | 1,949.35 | 1,498.89 | 792.67 | 706.22 | 76.89% |
| 15 | 中山市.融创月湾首府.一期二标段 1#.8#.9#.10#楼室内精装修 | 2,559.66 | 2,444.39 | 1,778.39 | 666.00 | 95.50% |
| 16 | 无锡市.旭辉时代城项目二期.一标段 13#楼、15#楼、16#楼 | 3,576.06 | 1,064.58 | 413.21 | 651.37 | 29.77% |
| 17 | 中山市.雅居乐新城.十五期 4#1-3 栋、9#1-2 栋 | 3,309.39 | 2,863.39 | 2,218.57 | 644.82 | 86.52% |
| 18 | 深圳市.坪山新区京基御景印象等.6 所配套幼儿园装修工程 | 2,682.02 | 2,391.65 | 1,750.72 | 640.94 | 89.17% |
| 19 | 江门美的美雅花园项目 1-8#栋公区及室内部分批量精装修 | 2,367.07 | 2,251.82 | 1,620.41 | 631.40 | 95.13% |
| 20 | 成都市.朗诗熙华府.一标段 8、9、10#楼 | 1,922.35 | 1,845.59 | 1,234.89 | 610.70 | 96.01% |
| 21 | 株洲市.美的翰城.二期 B 标段 12.13.15.16 栋 | 1,774.23 | 603.23 | - | 603.23 | 34.00% |
| 22 | 福州市.阳光城檀府.第四标段 30#-33#、35#楼 | 2,152.10 | 1,902.66 | 1,313.48 | 589.18 | 88.41% |
| 23 | 海口市.仁恒海棠公园一期.一期 1-3#楼 | 1,895.09 | 1,674.51 | 1,088.67 | 585.84 | 88.36% |
| 24 | 江门市.美的美雅花园.5、6、7# | 1,675.16 | 631.67 | 55.64 | 576.03 | 37.71% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入（万元） | 累计发生的成本与累计确认的毛利之和（万元） | 累计已办理结算金额（万元） | 建造合同形成的资产期末余额（万元） | 完工进度 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 宁波市.明湖上湖城章.三期 42-50#楼+门卫 | 4,978.61 | 1,464.89 | 896.94 | 567.96 | 29.42% |
| 26 | 广州市.长隆珑翠花园四期 A3、A4 栋 | 3,556.21 | 3,246.77 | 2,702.21 | 544.56 | 91.30% |
| 27 | 海阳碧桂园二期二标段 126-128、259-262#精装修工程 | 3,082.71 | 2,587.74 | 2,079.19 | 508.55 | 84.01% |
| 28 | 南宁市.建发江南悦府.II 标段 3#、5# | 3,192.92 | 775.36 | 275.23 | 500.13 | 24.28% |

**④工程结算、工程施工合同成本、已完工未结算款的主要项目情况**

**A. 报告期各期公司工程结算前五大项目情况**

2019 年当期确认的工程结算金额前五大项目情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 当期工程结算金额 |
|---|---|---|
| 1 | 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 5,708.63 |
| 2 | 重庆市.万科重庆天地.B15 地块一期二标段 1-4#楼 | 4,466.82 |
| 3 | 深圳市.深圳万科朗华泊寓 A.B 座改造项目 | 4,063.72 |
| 4 | 深圳市.安托山小学.整体 | 4,030.00 |
| 5 | 广州市花都融创万达城 B3 地块 1-7#楼 | 3,749.14 |

2018 年当期确认的工程结算金额前五大项目情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 当期工程结算金额 |
|---|---|---|
| 1 | 深圳市.万科宝龙学校.教室主体 | 4,647.41 |
| 2 | 西安市.融创南长安街壹号.二标段 15、19、20#楼 | 3,845.36 |
| 3 | 惠州市.美泰天韵 1 栋、2 栋室内批量精装修 | 3,786.41 |
| 4 | 昆明市.美的顺城府.一期二标段 | 3,506.45 |
| 5 | 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | 3,403.77 |

2017 年当期确认的工程结算金额前五大项目情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 当期工程结算金额 |
|---|---|---|
| 1 | 中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂 | 4,464.39 |
| 2 | 广州市番禺香江谢村地块商住项目.三期 12、13、17 栋精装修工程 | 3,847.05 |
| 3 | 龙岩市中航紫金云熙一期 | 3,406.57 |
| 4 | 昆明魅力之城项目 2-2#地块装饰装修工程 | 3,033.18 |
| 5 | 西安市万科大明宫三期户内 7-8# | 2,985.87 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**B. 报告期各期公司工程施工合同成本金额前五大项目情况**

2019 年确认的工程施工-合同成本金额前五大项目情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 当期工程施工-合同成本金额 |
|---|---|---|
| 1 | 郑州市亚新美好艺境项目成品房批量精装修工程 2/3 标段 | 4,408.36 |
| 2 | 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 3,537.39 |
| 3 | 重庆市.万科重庆天地.B15 地块一期二标段 1-4#楼 | 3,433.87 |
| 4 | 深圳市.万科云城.六期 1 栋一标段 | 2,880.21 |
| 5 | 深圳市.安托山小学.整体 | 2,852.15 |

2018 年确认的工程施工-合同成本金额前五大项目情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 当期工程施工-合同成本金额 |
|---|---|---|
| 1 | 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 3,662.65 |
| 2 | 深圳市.万科宝龙学校.教室主体 | 3,654.00 |
| 3 | 西安市.融创南长安街壹号.二标段 15、19、20#楼 | 3,138.53 |
| 4 | 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | 2,937.97 |
| 5 | 惠州市.美泰天韵 1 栋、2 栋室内批量精装修 | 2,819.32 |

2017 年确认的工程施工-合同成本金额前五大项目情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 当期工程施工-合同成本金额 |
|---|---|---|
| 1 | 龙岩市中航紫金云熙一期 | 2,866.53 |
| 2 | 中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂 | 2,797.19 |
| 3 | 西安市万科大明宫三期户内 7-8# | 2,529.83 |
| 4 | 昆明魅力之城项目 2-2#地块装饰装修工程 | 2,296.98 |
| 5 | 惠州市万科双月湾二 A 期西区高层 | 1,945.20 |

**C. 报告期各期公司建造合同形成的资产余额前五大项目情况**

2019 年末建造合同形成的资产余额前五大项目情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入 |
|---|---|---|
| 1 | 郑州市亚新美好艺境项目成品房批量精装修工程 2/3 标段 | 5,696.77 |
| 2 | 佛山市.华侨城天鹅湖四期.南区套内及公共区域装饰、天睿花园样板房及展示区装饰工程 | 3,125.81 |
| 3 | 青岛市.青岛融创都会中心.二标段 3、4#楼 | 4,551.46 |
| 4 | 佛山市.美的西江府项目.一期（1、7、8-10、16、17 栋） | 4,517.82 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入 |
| --- | --- | --- |
| 5 | 湖州市.德信德清 030 地块.五标段 27-29#楼大货精装修工程 | 3,048.86 |

2018 年末建造合同形成的资产余额前五大项目情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 佛山市.宏宇十里尚堤南苑.1#楼东西塔 | 2,780.78 |
| 2 | 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 8,451.39 |
| 3 | 武汉市.武汉保利军运城项目部.四标段、17#、19、20-25 号楼 | 3,335.38 |
| 4 | 广州市花都融创万达城 B3 地块 1-7#楼 | 5,057.44 |
| 5 | 西安万科泊寓梦想城 3-4 层 | 1,547.56 |

2017 年末建造合同形成的资产余额前五大项目情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 广州市.长隆珑翠花园四期 A3、A4 栋 | 3,416.90 |
| 2 | 佛山市顺德陈村绀现项目一期交楼标准装修工程 1、3、12 栋 | 1,941.96 |
| 3 | 深圳市宁佳花园一期 3 栋 B 座 3 栋 C 座 | 1,916.37 |
| 4 | 佛山市顺德景盛佳园 B 区 1 号、2 号、7 号楼精装修工程 | 1,500.96 |
| 5 | 重庆中航二郎科技新城 A6-1-3/03、A6-1-4/03 地块项目公共部位精装修工程施工合同 | 1,466.27 |

**⑤报告期内主要亏损合同情况**

**A.在建项目亏损合同**

发行人截至 2019 年末在建项目中亏损合同情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入 | 工程进度 | 累计确认收入 | 累计确认成本 | 预计合同损失准备 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 佛山市.美的林里苑.一期 1-3#楼公区 | 145.51 | 90.10% | 131.11 | 143.96 | -1.54 |
| 2 | 汉中市.雅居乐花园一期.一标段 1/2/8/9/10/12/13/16/17#楼公共区域 | 194.05 | 35.23% | 68.37 | 76.58 | -15.08 |
| 3 | 南昌市.美的悦江府.1-3#楼、5-7#楼、12-15#楼 | 1,434.10 | 98.56% | 1,413.39 | 1,478.33 | -0.95 |

注：以上统计剔除样板房

发行人截至 2018 年末在建项目中亏损合同情况如下：

单位：万元

| 序 | 项目名称 | 预计总收入 | 工程进度 | 累计确认 | 累计确认 | 预计合同 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 号 | | | | 收入 | 成本 | 损失准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 广州同创誉城项目大堂及公共区精装【3、4、5、6】 | 298.86 | 97.64% | 291.82 | 297.41 | -0.14 |
| 2 | 江门市.美的公园天下花园.1-7#栋公共区域部分项目 | 371.36 | 91.12% | 338.38 | 388.52 | -4.89 |
| 3 | 苏州市苏州旭辉铂悦犀湖项目一标段 1#2#4# | 1,845.66 | 99.70% | 1,840.07 | 1,841.97 | -0.01 |

注：以上统计剔除样板房

发行人截至 2017 年末在建项目中亏损合同的情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 预计总收入 | 工程进度 | 累计确认收入 | 累计确认成本 | 预计合同损失准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 珠海市横琴保利国际广场地块二南塔（一标段）室内装修工程承包合同 | 1,363.89 | 85.78% | 1,170.01 | 1,193.73 | -2.83 |
| 2 | 上海万科安亭新镇一期 10A-02A 地块商品住宅项目室内及公共区域精装修工程 | 1,395.61 | 82.28% | 1,148.25 | 1,204.47 | -12.11 |
| 3 | 徐州万科城项目 B4 区 26#27#楼装修工程 | 684.72 | 81.18% | 555.84 | 628.37 | -16.82 |
| 4 | 宁波市江北区湾头 JB05-04-13 地块住宅项目精装修工程 | 1,286.61 | 88.84% | 1,143.09 | 1,237.53 | -11.86 |
| 5 | 广州市雅居乐海珠石岗 1#8-33、3#21-33 | 216.64 | 66.49% | 144.04 | 148.36 | -2.18 |

注：以上统计剔除样板房

**B.报告期内各期预计合同损失准备的变动情况**

报告期内公司各期预计合同损失准备期末余额较小，具体如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| 期初余额 | 12.42 | 46.49 | 22.09 |
| 本期计提 | 18.75 | 12.42 | 46.70 |
| 本期转销 | -13.59 | -46.49 | -22.30 |
| 期末余额 | 17.57 | 12.42 | 46.49 |

**C.存货跌价准备计提是否充分**

公司对报告期各期的工程项目进行减值测试，通过核对初始合同、补充协议、项目签证变更单、初始成本策划表等依据，确认项目预计总收入及预计总成本金



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

额，进而对个别预计亏损的合同计提合同预计损失。对于截至各期末其他未计提合同损失的项目，公司认为其由于甲方签字盖章确认的已完工产值和签证足以覆盖工程施工余额，综上，公司计提的预计合同损失是充分的。报告期内，公司不存在异常中止、暂停和延期的项目。

**D.与同行业可比公司对比情况**

同行业上市公司的对亏损合同计提情况如下：

单位：万元

| 公司简称 | 列示科目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 金螳螂 | 其他非流动负债 | - | 973.89 | 703.08 |
| | 其他流动负债 | - | - | - |
| 全筑股份 | 存货 | - | - | - |
| 亚厦股份 | 存货 | - | 209.05 | 209.05 |
| 奇信股份 | 存货 | - | - | - |
| 广田股份 | 存货 | - | 360.22 | - |
| 建艺集团 | - | - | - | - |
| **本公司** | **存货** | **17.57** | **12.42** | **46.49** |

注：“-”为可比公司未披露相关数据，且截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

**3、非流动资产构成分析**

**（1）固定资产**

**①固定资产构成情况**

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司固定资产账面价值分别为 10,814.05 万元、9,446.35 万元和 8,552.41 万元，占总资产的比例分别为 10.58%、6.90%和 4.28%。

公司固定资产占总资产比例总体较低，主要是因为本公司的主要业务为提供批量精装修服务，主要以人工和材料投入为主，属轻资产经营模式。公司 2018 年末固定资产较 2017 年末下降 12.65%，主要是由于公司出售部分以房抵债房产所致；公司 2019 年末固定资产较 2018 年下降 9.46%，主要是由于部分固定资产转出至投资性房地产、出售部分以房抵债房产所致。

截至 2019 年末，公司固定资产构成情况如下：

单位：万元



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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%** |

报告期末，本公司固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，未计提固定资产减值准备。

**②固定资产变动情况**

报告期内固定资产变动情况如下：

**2019 年：**

单位：万元

| | 房屋及建筑物 | 运输工具 | 电子及办公设备 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **原价** | | | | |
| 年初余额 | 11,270.44 | 1,269.40 | 208.36 | 12,748.19 |
| 购置 | 36.29 | 437.07 | 120.74 | 594.10 |
| 转出至投资性房地产 | -541.21 | - | - | -541.21 |
| 处置或报废 | -272.29 | -59.65 | -4.20 | -336.15 |
| 年末余额 | 10,493.22 | 1,646.82 | 324.90 | 12,464.93 |
| **累计折旧** | | | | |
| 年初余额 | -2,333.87 | -826.43 | -141.53 | -3,301.84 |
| 计提 | -524.21 | -183.02 | -44.36 | -751.59 |
| 转出至投资性房地产 | 22.55 | - | - | 22.55 |
| 处置或报废 | 57.70 | 56.67 | 3.99 | 118.36 |
| 年末余额 | -2,777.84 | -952.78 | -181.90 | -3,912.53 |
| **账面价值** | | | | |
| 年末 | 7,715.38 | 694.03 | 143.00 | 8,552.41 |
| 年初 | 8,936.56 | 442.97 | 66.82 | 9,446.35 |

**2018 年：**

单位：万元

| | 房屋及建筑物 | 运输工具 | 电子及办公设备 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **原价** | | | | |
| 年初余额 | 12,439.61 | 1,017.20 | 140.36 | 13,597.18 |
| 购置 | 379.82 | 291.24 | 67.99 | 739.05 |
| 转出至投资性房地产 | - | - | - | - |
| 处置或报废 | -1,549.00 | -39.04 | - | -1,588.03 |
| 年末余额 | 11,270.44 | 1,269.40 | 208.36 | 12,748.19 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | 房屋及建筑物 | 运输工具 | 电子及办公设备 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **累计折旧** | | | | |
| 年初余额 | -1,932.25 | -728.42 | -122.46 | -2,783.13 |
| 计提 | -557.41 | -135.10 | -19.08 | -711.59 |
| 转出至投资性房地产 | - | - | - | - |
| 处置或报废 | 155.79 | 37.09 | - | 192.87 |
| 年末余额 | -2,333.87 | -826.43 | -141.53 | -3,301.84 |
| **账面价值** | | | | |
| 年末 | 8,936.56 | 442.97 | 66.82 | 9,446.35 |
| 年初 | 10,507.37 | 288.78 | 17.90 | 10,814.05 |

**2017 年：**

单位：万元

| | 房屋及建筑物 | 运输工具 | 电子及办公设备 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| **原价** | | | | |
| 年初余额 | 13,102.57 | 942.12 | 148.97 | 14,193.66 |
| 购置 | 518.33 | 140.88 | 4.51 | 663.72 |
| 转出至投资性房地产 | -602.41 | - | - | -602.41 |
| 处置或报废 | -578.88 | -65.80 | -13.11 | -657.79 |
| 年末余额 | 12,439.61 | 1,017.20 | 140.36 | 13,597.18 |
| **累计折旧** | | | | |
| 年初余额 | -1,409.33 | -666.79 | -111.86 | -2,187.97 |
| 计提 | -620.04 | -124.14 | -21.71 | -765.89 |
| 转出至投资性房地产 | 66.77 | - | - | 66.77 |
| 处置或报废 | 30.35 | 62.51 | 11.10 | 103.96 |
| 年末余额 | -1,932.25 | -728.42 | -122.46 | -2,783.13 |
| **账面价值** | | | | |
| 年末 | 10,507.37 | 288.78 | 17.90 | 10,814.05 |
| 年初 | 11,693.25 | 275.33 | 37.11 | 12,005.69 |

**③公司固定资产折旧政策与可比公司对比情况**

| | | 房屋及建筑物 | 运输工具 | 电子及办公设备 |
|---|---|---|---|---|
| 中天精装 | 折旧方法 | 年限平均法 | | |
| | 折旧年限（年） | 20 | 4 | 3~6 |
| | 残值率（%） | 5 | 5 | 5 |
| 全筑股份 | 折旧方法 | 年限平均法 | | |
| | 折旧年限（年） | 20~40 | 4~5 | 3~5 |
| | 残值率（%） | 4 | 0~4 | 0~4 |
| 金螳螂 | 折旧方法 | 年限平均法 | | |
| | 折旧年限（年） | 20~30 | 5~8 | 5~8 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | 房屋及建筑物 | 运输工具 | 电子及办公设备 |
|---|---|---|---|---|
| | 残值率（%） | 5~10 | 5~10 | 5~10 |
| 亚厦股份 | 折旧方法 | 年限平均法 | | |
| | 折旧年限（年） | 10~40 | 5~10 | 3~10（电子设备）<br>5~10（办公设备） |
| | 残值率（%） | 5 | 5 | 5 |
| 广田集团 | 折旧方法 | 年限平均法 | | |
| | 折旧年限（年） | 30 | 4~5 | 3~5（电子设备）<br>5（办公设备） |
| | 残值率（%） | 5 | 5 | 5 |
| 奇信股份 | 折旧方法 | 年限平均法 | | |
| | 折旧年限（年） | 20 | 5 | 5 |
| | 残值率（%） | 5 | 5 | 5 |
| 建艺集团 | 折旧方法 | 年限平均法 | | |
| | 折旧年限（年） | 20 | 5 | 5 |
| | 残值率（%） | 5 | 5 | 5 |

**④固定资产的变动趋势与发行人生产经营情况配比情况分析**

**A. 固定资产账面价值与总资产配比关系**

报告期各期末，公司固定资产账面价值分别为 10,814.05 万元、9,446.35 万元和 8,552.41 万元，占总资产的比例分别为 10.58%、6.90%和 4.28%。公司业务为提供批量精装修服务，属于轻资产经营模式，经营活动以人工和材料投入为主，固定资产占总资产比例总体较低。

**B. 固定资产原值变动情况与营业收入配比关系**

a. 房屋及建筑物

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| **年初原值** | **11,270.44** | **12,439.61** | **13,102.57** |
| **年末原值** | **10,493.22** | **11,270.44** | **12,439.61** |
| 其中：购置 | 36.29 | 379.82 | 518.33 |
| 转出至投资性房地产 | 541.21 | - | 602.41 |
| 处置或报废 | 272.29 | 1,549.00 | 578.88 |
| **原值净增加** | **-777.22** | **-1,169.18** | **-662.96** |
| **营业收入** | **233,962.96** | **136,297.30** | **93,944.38** |

报告期各期，公司固定资产中房屋及建筑物原值净增加金额分别为-662.96 万元、-1,169.18 万元和-777.22 万元。公司固定资产中房屋与建筑主要为公司自



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有办公楼和以房抵债房产，由于公司为轻资产经营模式下的非生产型企业，房屋与建筑物的增减变化与产能、产值的增减变化不存在必然联系，因此，房屋与建筑物的变动情况与营业收入的变动情况亦不存在必然联系。

2018 年房屋及建筑物原值减少 1,169.18 万元，主要是由于公司 2017 年度及 2018 年度出售部分以房抵债房产所致，2019 年房屋及建筑物原值减少 777.22 万元，主要是由于公司将原值为 541.21 万元的房产于 2019 年起用于以经营租赁的形式出租，因此转出至投资性房地产科目。

报告期各期末，公司拥有的房屋及建筑物除以房抵债房产外，其他房屋及建筑物主要为公司自有办公楼，其原值为 8,683.84 万元。公司自有办公楼主要行使总部管理职能与后台运营维护职能，该办公楼能够满足现阶段公司业务的开展，与营业收入的变化不存在直接联系。根据公司发展计划，报告期内公司逐步出售以房抵债房产，以房抵债房产原值逐年降低，其变化情况与营业收入的变化亦不存在直接联系。

b. 运输工具

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| **年初原值** | **1,269.40** | **1,017.20** | **942.12** |
| **年末原值** | **1,646.82** | **1,269.40** | **1,017.20** |
| 其中：购置 | 437.07 | 291.24 | 140.88 |
| 处置或报废 | 59.65 | 39.04 | 65.80 |
| **原值净增加** | **377.42** | **252.20** | **75.08** |
| **营业收入** | **233,962.96** | **136,297.30** | **93,944.38** |

报告期各期，公司固定资产中运输工具原值净增加金额分别为 75.08 万元、252.20 万元和 377.42 万元。公司拥有的运输工具主要为公司给工程项目配备的经济型乘用车，公司根据新项目实际需要购买，视车辆状况出售或报废。公司新增项目数量较多时，则公司将相应增加工程项目所需的乘用车配备数量；同时，公司新增项目数量较多时，则当年公司营业收入也将相应增长。因此，运输工具的变动情况与公司当年营业收入变动情况密切相关。

2018 年，公司营业收入较上年增长 45.08%，当年新增项目数量较多，公司相应增加部分生产用车辆，全年购置车辆 291.24 万元，较上年增长 106.73%。2019 年，公司购置车辆 437.07 万元，主要是由于公司 2019 年业务规模持续大幅增长，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年营业收入较上年增长 71.66%。因此，公司运输工具的变动情况与当年营业收入的变动情况基本配比。

c. 电子及办公设备

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| **年初原值** | **208.36** | **140.36** | **148.97** |
| **年末原值** | **324.90** | **208.36** | **140.36** |
| 其中：购置 | 120.74 | 67.99 | 4.51 |
| 处置或报废 | 4.20 | - | 13.11 |
| 原值净增加 | 116.54 | 67.99 | -8.60 |
| **营业收入** | **233,962.96** | **136,297.30** | **93,944.38** |

报告期各期，公司固定资产中电子及办公设备原值净增加金额分别为-8.60 万元、67.99 万元和 116.54 万元。公司拥有的电子及办公设备主要为电脑、交换机、电视、投影仪等，主要供公司总部管理部门和后台部门使用，通常按需购入，一般在使用年限期满后报废，与营业收入的变化不存在直接联系。

**（2）无形资产**

截至 2019 年末，发行人无形资产构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 摊销年限 | 账面原值 | 累计摊销 | 账面价值 |
| 商标 | 10 年 | 3.00 | 1.35 | 1.65 |
| 专利权 | 10 年 | 27.68 | 8.28 | 19.40 |
| 计算机软件 | 10 年 | 987.30 | 314.05 | 673.25 |
| **合计** | **-** | **1,017.98** | **323.68** | **694.30** |

截至 2018 年末，发行人无形资产构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 摊销年限 | 账面原值 | 累计摊销 | 账面价值 |
| 计算机软件 | 10 年 | 854.40 | 224.81 | 629.59 |
| 专利权 | 10 年 | 27.68 | 5.52 | 22.16 |
| 商标 | 10 年 | 3.00 | 1.05 | 1.95 |
| **合计** | **-** | **885.08** | **231.38** | **653.70** |

截至 2017 年末，发行人无形资产构成如下：

单位：万元



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2017 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 摊销年限 | 账面原值 | 累计摊销 | 账面价值 |
| 计算机软件 | 10 年 | 734.49 | 149.01 | 585.48 |
| 专利权 | 10 年 | 7.80 | 3.58 | 4.22 |
| 商标 | 10 年 | 3.00 | 0.75 | 2.25 |
| **合计** | **-** | **745.29** | **153.34** | **591.95** |

公司的无形资产主要为软件和专利权。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司无形资产账面价值分别为 591.95 万元、653.70 万元和 694.30 万元，占总资产的比例分别为 0.58%、0.48%和 0.35%，占比相对较低。2018 年较 2017 年增长 10.43%，2019 年较 2018 年增长 6.21%，主要原因是公司加大了软件的开发与购买，以满足公司 ERP、OA、HR 等信息化系统建设与业务精细化管理的需要。报告期末，本公司无形资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，未计提无形资产减值准备。

**（3）递延所得税资产**

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司递延所得税资产余额分别为 3,454.83 万元、2,437.01 万元和 3,673.64 万元，占总资产的比例分别为 3.38%、1.78%和 1.84%，具体情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 坏账准备 | 751.95 | 114.52 | 9,653.42 | 1,719.31 | 7,522.58 | 1,880.65 |
| 存货跌价准备 | 63.49 | 9.52 | 12.42 | 1.86 | 46.49 | 11.62 |
| 其他非流动资产减值准备 | 113.10 | 16.97 | 76.39 | 11.46 | - | - |
| 应付暂估款 | 4,149.83 | 622.47 | 3,213.29 | 481.99 | 3,492.63 | 873.16 |
| 应付职工薪酬 | 1,305.89 | 195.88 | 1,188.06 | 178.21 | 2,559.06 | 639.76 |
| 递延收益 | 174.27 | 42.35 | 186.41 | 44.18 | 198.54 | 49.64 |
| 应收款项融资公允价值变动-损失准备 | 12,836.49 | 2,461.68 | - | - | - | - |
| 应收款项融资公允价值变动-其他 | 1,401.59 | 210.24 | - | - | - | - |
| **合计** | **20,796.61** | **3,673.64** | **14,329.99** | **2,437.01** | **13,819.30** | **3,454.83** |

公司递延所得税资产的主要形成原因为公司计提资产减值准备，因资产的账



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

面价值小于其计税基础，形成可抵扣暂时性差异所致。

**（4）其他非流动资产**

报告期内，公司的其他非流动资产情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 预付购房款 | 4,515.06 | 3,324.67 | 4,847.13 |
| 预付软件款 | 29.55 | 127.34 | 84.50 |
| 待结转上市费用 | 163.75 | 255.00 | 203.26 |
| 预付购车款 | 7.38 | 67.97 | - |
| **合计** | **4,715.74** | **3,774.98** | **5,134.89** |
| 其他非流动资产减值准备 | -113.10 | -76.39 | - |
| **其他非流动资产净值** | **4,602.64** | **3,698.59** | **5,134.89** |

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司其他非流动资产分别为 5,134.89 万元、3,698.59 万元和 4,602.64 万元，占总资产的比例分别为 5.02%、2.70%和 2.30%。

报告期内，公司其他非流动资产主要为预付购房款。2018 年末其他非流动资产较 2017 年末大幅下降，主要是由于公司 2018 年抵款房产金额较小，同时出售了较多的以房抵债的房产导致其对应的预付购房款大幅下降。2019 年末公司其他非流动资产较 2018 年末有所增加，主要是由于公司新增预付购房款所致。此外，根据对于公司以房抵债房产的评估情况，公司 2018 年末和 2019 年末的其他非流动资产减值准备分别为 76.39 万元和 113.10 万元。

**（5）投资性房地产**

报告期各期末，公司投资性房地产账面价值分别为 516.57 万元、487.95 万元和 812.10 万元，占总资产的比例分别为 0.51%、0.36%和 0.41%，占比相对较低。2018 年末投资性房地产账面价值较 2017 年末有所降低，其原因为投资性房地产以成本模式进行后续计量计提折旧所致。2019 年末投资性房地产账面价值较上年末新增 324.15 万元，主要原因为公司于 2019 年度将账面原值为 541.21 万元的房产以经营租赁的形式出租给第三方，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算。具体情况如下：

截至 2019 年末，发行人投资性房地产的构成如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

| 房产名称 | 2019 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 折旧年限 | 账面原值 | 累计折旧 | 账面价值 |
| 佛山市禅城区季华五路 55 号 402 房 | 20 年 | 204.33 | 48.53 | 155.81 |
| 佛山市禅城区季华五路 55 号 403 房 | 20 年 | 218.47 | 51.89 | 166.58 |
| 佛山市禅城区季华五路 55 号 404 房 | 20 年 | 179.61 | 42.66 | 136.95 |
| 九江中航城 1 期商铺 1#108 房 | 20 年 | 147.06 | 10.48 | 136.58 |
| 九江中航城 1 期商铺 1#107 房（复式） | 20 年 | 232.76 | 16.57 | 216.18 |
| **合计** | **-** | **982.23** | **170.13** | **812.10** |

截至 2018 年末，发行人投资性房地产的构成如下：

单位：万元

| 房产名称 | 2018 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 折旧年限 | 账面原值 | 累计折旧 | 账面价值 |
| 佛山市禅城区季华五路 55 号 402 房 | 20 年 | 204.33 | 38.82 | 165.51 |
| 佛山市禅城区季华五路 55 号 403 房 | 20 年 | 218.47 | 41.51 | 176.96 |
| 佛山市禅城区季华五路 55 号 404 房 | 20 年 | 179.61 | 34.13 | 145.48 |
| **合计** | **-** | **602.41** | **114.46** | **487.95** |

截至 2017 年末，发行人投资性房地产的构成如下：

单位：万元

| 房产名称 | 2017 年 12 月 31 日 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 折旧年限 | 账面原值 | 累计折旧 | 账面价值 |
| 佛山市禅城区季华五路 55 号 402 房 | 20 年 | 204.33 | 29.11 | 175.22 |
| 佛山市禅城区季华五路 55 号 403 房 | 20 年 | 218.47 | 31.13 | 187.34 |
| 佛山市禅城区季华五路 55 号 404 房 | 20 年 | 179.61 | 25.60 | 154.01 |
| **合计** | **-** | **602.41** | **85.84** | **516.57** |

**（6）对主要非流动资产进行减值测试的具体方法及结果**

**①房屋及建筑物**

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》，公司于资产负债表日判断全部房产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。公司以单项资产为基础估计其可收回金额。当资产的可收回金额低于其账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

报告期内各期发行人均自行或聘请外部专家对全部房产的公允价值采用市场法进行评估，并根据历史及交易经验将处置房产时预期产生的手续费及相



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关税费暂估处置费用，最终根据经评估的资产公允价值减去预计处置费用后的净额确认其可收回金额。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人计提资产减值准备 113.10 万元。

单位：万元

| 房产名称 | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|
| | 账面原值 | 减值准备 | 账面价值 |
| 珠海时代香海彼岸 14 栋 1801 房 | 244.58 | 36.55 | 208.03 |
| 珠海时代香海彼岸 14 栋 2402 房 | 257.57 | 37.30 | 220.27 |
| 珠海时代香海彼岸 14 栋 2902 房 | 259.52 | 39.25 | 220.27 |
| **合计** | **761.67** | **113.10** | **648.56** |

**②除房屋及建筑物外的其他有形资产**

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》规定，企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

发行人定期对运输交通工具及电子办公设备进行盘点，并设专人对相关资产进行实物管理，定期检查资产使用状况，确认是否存在老化、闲置、无法满足使用需求等减值迹象。报告期各期内发行人判断除房屋及建筑物外的其他有形资产未见减值迹象。

**③无形资产**

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》规定，企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

发行人报告期内均设专人对软件资产进行维护，检查资产使用状况，检查是否需要更新升级，确认是否可以满足办公需求。报告期各期内发行人判断相关无形资产未见减值迹象。

**（二）主要负债分析**

**1、负债结构分析**

报告期内，公司主要负债项目变化趋势和占当期总负债比例情况如下：

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 占比（%） | 金额（万元） | 占比（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **流动负债：** | | | | | | |
| 短期借款 | 11,496.37 | 9.00 | 12,198.31 | 14.90 | 9,357.34 | 17.39 |
| 应付票据 | 1,692.18 | 1.32 | - | - | - | - |
| 应付账款 | 82,015.03 | 64.21 | 50,682.19 | 61.92 | 31,065.79 | 57.75 |
| 预收款项 | 13,329.75 | 10.44 | 6,727.70 | 8.22 | 2,348.63 | 4.37 |
| 应付职工薪酬 | 10,660.19 | 8.35 | 6,686.61 | 8.17 | 5,751.62 | 10.69 |
| 应交税费 | 2,420.35 | 1.90 | 502.61 | 0.61 | 1,238.10 | 2.30 |
| 其他应付款 | 1,284.21 | 1.01 | 1,445.25 | 1.77 | 816.12 | 1.52 |
| 一年内到期的非流动负债 | 495.12 | 0.39 | 495.12 | 0.60 | 495.12 | 0.92 |
| 其他流动负债 | 3,455.90 | 2.71 | 1,827.17 | 2.23 | 998.31 | 1.86 |
| **流动负债合计** | **126,849.10** | **99.32** | **80,564.97** | **98.43** | **52,071.03** | **96.79** |
| **非流动负债：** | | | | | | |
| 长期借款 | 536.42 | 0.42 | 1,031.54 | 1.26 | 1,526.66 | 2.84 |
| 递延收益 | 174.27 | 0.14 | 186.41 | 0.23 | 198.54 | 0.37 |
| 递延所得税负债 | 159.67 | 0.13 | 64.68 | 0.08 | 1.90 | 0.00 |
| **非流动负债合计** | **870.36** | **0.68** | **1,282.63** | **1.57** | **1,727.10** | **3.21** |
| **负债合计** | **127,719.46** | **100.00** | **81,847.60** | **100.00** | **53,798.14** | **100.00** |

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。

**2、主要负债构成分析**

**（1）短期借款及长期借款**

报告期内，本公司短期借款及长期借款具体情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| **短期借款** | **11,496.37** | **12,198.31** | **9,357.34** |
| 其中：保证及抵押借款 | 10,679.70 | 11,100.00 | 7,020.00 |
| 质押借款 | 816.67 | 1,098.31 | 2,337.34 |
| **长期借款** | **536.42** | **1,031.54** | **1,526.66** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
| --- | --- | --- | --- |
| 合计 | **12,032.79** | **13,229.85** | **10,884.00** |

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司短期借款分别为 9,357.34 万元、12,198.31 万元和 11,496.37 万元，占总负债的比例分别为 17.39%、14.90%和 9.00%；公司长期借款分别为 1,526.66 万元、1,031.54 万元和 536.42 万元，占总负债的比例分别为 2.84%、1.26%和 0.42%。

报告期内，公司短期借款总体有所增加，主要是由于随着公司业务规模的不断扩大，公司新增了流动资金借款及应收账款质押借款所致。公司长期借款主要系购买总部办公大楼所产生的贷款，随着逐步归还，公司报告期内长期借款规模逐年下降。

**（2）应付票据**

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司应付票据全部为银行承兑汇票，余额为 1,692.18 万元，占总负债的比例为 1.32%。公司 2017 年末和 2018 年末均无应付票据。

**（3）应付账款**

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%。报告期各期末，公司应付账款的变动情况与公司业务规模变化趋势一致。2018 年末及 2019 年末公司应付账款规模有所增长，主要是由于公司业务规模有所增长导致对劳务和材料的采购规模不断增加所致。

报告期内，本公司应付账款账龄构成情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 年以内 | 77,514.43 | 47,815.58 | 28,808.35 |
| 1 至 2 年 | 2,743.80 | 1,781.04 | 1,282.65 |
| 2 至 3 年 | 1,014.81 | 598.33 | 559.52 |
| 3 年以上 | 741.99 | 487.24 | 415.26 |
| **合计** | **82,015.03** | **50,682.19** | **31,065.79** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司 2 年以内的应付账款余额分别为 30,091.01 万元、49,596.62 万元和 80,258.23 万元，占各期末应付账款余额的比例分别为 96.86%、97.86%和 97.86%，占比较高。公司 1 年以上的应付账款主要为部分供应商保修金尚未到期或到期后尚未办理保修金结算手续，因此公司尚未支付相关款项。

报告期各期末，公司应付账款前五大供应商的期末余额及占当年采购金额比例情况如下：

（1）2019 年

| 供应商名称 | 应付账款余额（万元） | 当年采购金额（万元） | 占比（%） |
|---|---|---|---|
| 深圳市陆建装建筑劳务有限公司 | 13,836.23 | 32,175.03 | 43.00 |
| 深圳市中泰建筑劳务有限公司 | 9,534.49 | 18,393.20 | 51.84 |
| 深圳市建业建筑劳务服务有限公司 | 7,871.57 | 18,469.18 | 42.62 |
| 中建劳务分包（深圳）有限公司 | 6,972.52 | 13,039.94 | 53.47 |
| 深圳市川金建筑劳务有限公司 | 4,519.91 | 9,668.83 | 46.75 |
| **合计** | **42,734.72** | **91,746.18** | **46.58** |

（2）2018 年

| 供应商名称 | 应付账款余额（万元） | 当年采购金额（万元） | 占比（%） |
|---|---|---|---|
| 深圳市中泰建筑劳务有限公司 | 11,874.30 | 23,087.23 | 51.43 |
| 中建劳务分包（深圳）有限公司 | 7,376.37 | 17,710.91 | 41.65 |
| 深圳市陆建装建筑劳务有限公司 | 3,385.93 | 5,186.79 | 65.28 |
| 深圳市川金建筑劳务有限公司 | 2,216.14 | 3,614.17 | 61.32 |
| 深圳市建业建筑劳务服务有限公司 | 1,549.13 | 2,718.42 | 56.99 |
| **合计** | **26,401.85** | **52,318.76** | **50.46** |

（3）2017 年

| 供应商名称 | 应付账款余额（万元） | 当年采购金额（万元） | 占比（%） |
|---|---|---|---|
| 深圳市中泰建筑劳务有限公司 | 8,633.76 | 21,619.95 | 39.93 |
| 深圳市川金建筑劳务有限公司 | 4,053.97 | 9,082.91 | 44.63 |
| 中建劳务分包（深圳）有限公司 | 2,979.76 | 3,972.98 | 75.00 |
| 深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司 | 395.88 | 0.88 | 44,986.36 |
| 云浮市美迪亚石材有限公司 | 372.83 | 924.56 | 40.33 |
| **合计** | **16,436.20** | **35,601.28** | **46.17** |

**（4）预收款项**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**①预收账款构成情况**

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司预收款项余额分别为 2,348.63 万元、6,727.70 万元和 13,329.75 万元，占总负债的比例分别为 4.37%、8.22%和 10.44%。

报告期内，本公司预收款项主要是预收工程款和建造合同形成的负债，其中预收工程款为公司从合同签订至工程开工阶段收取的预收款项，建造合同形成的负债为项目已办理计价结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和的部分，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 预收工程款 | 2,817.17 | 2,623.25 | 864.86 |
| 建造合同形成的负债 | 10,512.57 | 4,104.45 | 1,483.77 |
| **合计** | **13,329.75** | **6,727.70** | **2,348.63** |

公司通常根据合同约定向客户收取 0-30%的预收工程款。2018 年末和 2019 年末公司预收账款分别较上年末大幅增加，主要是由于：（1）公司业务规模大幅增长，预收款项目数量及金额有所增加；（2）公司部分项目工期较为紧张，客户为保证工程进度同意提前支付相关预付款确保公司能够提前开展相关准备工作，导致建造合同形成的负债有所增加。

当在建项目累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已办理计价结算价款时，将差额列为存货之“建造合同形成的资产”；在建项目已办理计价结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和的金额列为预收款项之“建造合同形成的负债”。由于部分项目工期较紧，业主方于资产负债表日办理相关结算及付款周期较长等原因，为了保证项目工程进度如期完成，可能会超结算部分工程进度款，使得项目已办理计价结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和。

**②预收的工程款金额和建造合同形成的负债金额、对应的项目基本情况、客户基本情况以及产生的原因**

报告期各期末，公司超过 100 万元的预收工程款和建造合同形成的负债对应的项目基本情况、客户基本情况以及产生的原因具体情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**A. 截至 2019 年末**

| 序号 | 项目名称 | 客户名称 | 各期末预收账款金额（万元） | 分类 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 南宁市.建发江南悦府.II 标段 3#、5# | 南宁市鼎驰置业投资有限责任公司 | 316.74 | 预收账款 |
| 2 | 江门市.美的美雅花园.5、6、7# | 江门市美顺房地产开发有限公司 | 326.84 | 预收账款 |
| 3 | 佛山市.美的北滘财富中心项目.7 号楼总部大楼装修工程 标段二（18~21，23~25 层） | 佛山市顺德区恒广裕置业投资有限公司 | 243.19 | 预收账款 |
| 4 | 三亚市.万科大都会左岸.一期 1-2#楼 | 个人业主 | 602.76 | 预收账款 |
| 5 | 厦门市.新店保障房地铁社区林前综合体精装修工程 III 标段.三期 2-1#、2-2#、2-3#楼 | 建发房地产集团有限公司 | 713.21 | 预收账款 |
| 6 | 青岛市.青岛融创都会中心.二标段 3、4#楼 | 江苏东建建设工程有限公司 | 400.82 | 预收账款 |
| 7 | 西安市.万科东方传奇.三期 13#、16#、17#楼户内及公区精装工程 | 西安雁顺置业有限公司 | 169.92 | 建造合同形成的负债 |
| 8 | 西安市.中国铁建国际城（二期 37#38#41#号楼）精装修工程 | 中铁二十一局集团德盛和置业有限公司 | 971.73 | 建造合同形成的负债 |
| 9 | 重庆万科御澜道三期 3.2 标段 6-8#楼 | 重庆溪畔置业有限公司 | 850.94 | 建造合同形成的负债 |
| 10 | 成都市万科时光润园 1-8#楼 | 成都万科锦都置业有限公司 | 365.57 | 建造合同形成的负债 |
| 11 | 重庆万科金域华府洋房项目 | 重庆金域置业有限公司 | 374.63 | 建造合同形成的负债 |
| 12 | 成都市.万科时代之光.一期 1-6#楼 | 成都万新置业有限公司 | 861.41 | 建造合同形成的负债 |
| 13 | 西安市.万科金域东郡.2.5 标段 22#、23#、17#楼 | 西安唐安房地产开发有限公司 | 245.70 | 建造合同形成的负债 |
| 14 | 西安市.万科金域未央.一期 2#、4# | 西安科奥房地产开发有限公司 | 114.82 | 建造合同形成的负债 |
| 15 | 中山市.雅居乐剑桥郡.一组团 04 区 1 栋、2 栋、15 栋、16 栋室内精装修工程 | 中山市时兴装饰有限公司 | 356.02 | 建造合同形成的负债 |
| 16 | 深圳市.万科星城华府.03 地块一标段 | 深圳市西城房地产开发有限公司 | 715.46 | 建造合同形成的负债 |
| 17 | 深圳市.星河传奇保障房.二标段 2#3# | 深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司 | 408.43 | 建造合同形成的负债 |
| 18 | 西安市.龙湖紫宸.一期二标段 8/9#号楼 | 西安旭晟置业有限公司 | 497.67 | 建造合同形成的负债 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 项目名称 | 客户名称 | 各期末预收账款金额（万元） | 分类 |
|---|---|---|---|---|
| 19 | 东莞市.星河时代花园.一期项目住宅 12~14 号楼 | 东莞市怡新房地产有限公司 | 108.95 | 建造合同形成的负债 |
| 20 | 济南市.济南万科翡翠公园一期.1.1 标段 7#10# | 济南万林房地产开发有限公司 | 420.65 | 建造合同形成的负债 |
| 21 | 重庆市.万科重庆天地.B15 地块一期二标段 1-4#楼 | 重庆瑞安天地房地产发展有限公司 | 217.90 | 建造合同形成的负债 |
| 22 | 广州市.华润东山福利院.四期精装修工程 | 广州润康养老发展有限公司 | 130.14 | 建造合同形成的负债 |
| 23 | 佛山市.美的明湖花园项目.7 号楼总部大楼装修工程标段二（18~21，23~25 层） | 佛山市高明区新江房地产发展有限公司 | 423.72 | 建造合同形成的负债 |
| 24 | 深圳市.沙井星河荣御 1 号地块.2 标段 2C 栋公寓户内及公共区域 | 深圳市星顺房地产开发有限公司 | 140.58 | 建造合同形成的负债 |
| 25 | 西安市.万科金色悦城.DK132、33、34# | 陕西中硕房地产开发有限公司 | 239.97 | 建造合同形成的负债 |
| 26 | 西安市.龙湖仁德家居装修项目.6-8 层 | 重庆集凯科技服务有限公司 | 278.35 | 建造合同形成的负债 |
| 27 | 西安市.万科高新华府.五期 28#楼 | 陕西佳鑫伟业房地产开发有限公司 | 101.07 | 建造合同形成的负债 |
| 28 | 泉州市.万科金域滨江.二期一标 1-2#楼 | 泉州市爱乐置业有限公司 | 225.34 | 建造合同形成的负债 |
| 29 | 济南市.万科翡翠公园二期.2.1 标段 5#6# | 济南万林房地产开发公司 | 330.69 | 建造合同形成的负债 |
| 30 | 重庆市.万科观承.二期 15-16#楼、22-24#楼 | 重庆星畔置业有限公司 | 235.57 | 建造合同形成的负债 |
| 31 | 重庆市.保利堂悦 A 项目二期.一标段 | 保利（重庆）投资实业有限公司 | 234.39 | 建造合同形成的负债 |

**B．截至 2018 年末**

| 序号 | 项目名称 | 客户名称 | 各期末预收账款金额（万元） | 分类 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 江门市.美的美雅花园项目.1-8#栋公区及室内部分批量精装修 | 江门市美顺房地产开发有限公司 | 1,160.26 | 预收工程款 |
| 2 | 重庆市.万科观承.M14 地块室内及公区装修工程 | 重庆星畔置业有限公司 | 924.60 | 建造合同形成的负债 |
| 3 | 深圳市.万科云城.六期 1 栋一标段 | 深圳市万科云城房地产开发有限公司 | 847.53 | 建造合同形成的负债 |
| 4 | 江门市.美的公园天下花园.8-10 栋公区及室内批量精装 | 江门市美拓房地产开发有限公司 | 474.88 | 预收工程款 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 项目名称 | 客户名称 | 各期末预收账款金额（万元） | 分类 |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 乌鲁木齐市.新疆万科四季花城.四期 4#、5#楼装修总承包工程 | 新疆浩华房地产开发有限公司 | 450.16 | 建造合同形成的负债 |
| 6 | 西安市龙湖冠寓盛龙广场项目 13-22 层 | 西安冠寓商业运营管理有限公司 | 427.15 | 建造合同形成的负债 |
| 7 | 昆明市.昆明万科魅力之城 8-1#地块.6、11、12、13 栋装饰装修工程 | 云南浙万置业有限公司 | 238.16 | 建造合同形成的负债 |
| 8 | 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | 深圳市万科云城房地产开发有限公司 | 190.42 | 建造合同形成的负债 |
| 9 | 昆明市.美的顺城府.一期二标段 | 昆明城业房地产有限公司 | 168.74 | 建造合同形成的负债 |
| 10 | 西安市.融创南长安街壹号.二标段 15、19、20#楼 | 西安天磊置业有限公司 | 158.71 | 建造合同形成的负债 |
| 11 | 佛山市.华润置地悦里.一期 I 标段 1#2#栋，II 标段 3#4#栋 | 佛山市润穗房地产开发有限公司 | 135.56 | 建造合同形成的负债 |

**C. 截至 2017 年末**

| 序号 | 项目名称 | 客户名称 | 各期末预收账款金额（万元） | 分类 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | 深圳市万科云城房地产开发有限公司 | 662.46 | 建造合同形成的负债 |
| 2 | 西安市.融创南长安街壹号.二标段 15、19、20#楼 | 西安天磊置业有限公司 | 611.98 | 预收工程款 |
| 3 | 漳州市漳州万科城 01 地块 1#、8#、soho2#楼 | 漳州市万科滨江置业有限公司 | 171.77 | 建造合同形成的负债 |

上述项目存在建造合同形成的负债余额主要是由于部分项目工期较为紧或甲方结算程序较为复杂等原因，客户为保证工程进度同意提前支付相关预付款确保公司能够提前开展相关准备工作，导致建造合同形成的负债有所增加。

**③报告期内，公司各期末预收账款的期后结转情况如下：**

单位：万元

| 期间 | 各期末预收账款余额 | 期后 2 个月结转情况 | 结转比例 | 期后 12 个月结转情况 | 结转比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2019 年 | 13,329.75 | 5,524.82 | 41.45% | | 不适用 |
| **期间** | **各期末预收账款余额** | **期后 3 个月结转情况** | **结转比例** | **期后 12 个月结转情况** | **结转比例** |
| 2018 年 | 6,727.70 | 2,966.18 | 44.09% | 5,487.00 | 81.56% |
| 2017 年 | 2,348.63 | 1,093.28 | 46.55% | 2,278.03 | 96.99% |

2017 至 2018 年末，公司 44%以上的预收账款于期后 3 个月内随着工程进度



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的进行而结转完毕，81%以上于 1 年内结转完毕。2019 年末，预收账款期后 2 个月结转比例 41.45%。报告期内公司预收账款整体结转比例较高。

**（4）应付职工薪酬**

公司应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、五险一金等。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司应付职工薪酬分别为 5,751.62 万元、6,686.61 万元和 10,660.19 万元，占总负债的比例分别为 10.69%、8.17%和 8.35%。2018 年末和 2019 年末公司应付职工薪酬分别较上年末增长 16.26%和 59.43%，主要是由于：（1）公司业务规模大幅增长，员工人数有所增加；（2）公司为调动公司员工积极性及吸引人才，工资水平及奖金有所增长所致。

**（5）应交税费**

报告期内，本公司应交税费的明细情况如下表所示：

单位：万元

| 税费项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 企业所得税 | 1,436.88 | - | 1,107.81 |
| 增值税 | 606.56 | 400.34 | 18.19 |
| 个人所得税 | 261.91 | 57.34 | 55.99 |
| 城市建设维护税 | 68.55 | 23.69 | 13.75 |
| 教育费附加 | 28.18 | 10.16 | 5.89 |
| 地方教育费附加 | 16.54 | 7.39 | 3.93 |
| 房产税及其他 | 1.73 | 3.69 | 32.53 |
| **合计** | **2,420.35** | **502.61** | **1,238.10** |

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司应交税费余额分别为 1,238.10 万元、502.61 万元和 2,420.35 万元，占总负债的比例分别为 2.30%、0.61%和 1.90%。公司 2018 年末应交税费余额较 2017 年末有所下降，主要是由于公司于 2018 年 11 月取得高新技术企业认证，适用的所得税率从 25%降低至 15%，公司 2018 年度的所得税缴纳金额超过了应缴金额，因此截至 2018 年末，公司的应交企业所得税为 0 万元。2019 年，公司按照 15%税率缴纳企业所得税，由于公司 2019 年利润水平同比大幅增长，因此 2019 年末应交税费较 2018 年末有所增长。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《增值税会计处理规定》公司将 2017 年末、2018 年末和 2019 年末“应交税费—待转销项税额”的贷方余额 998.31 万元、1,827.17 万元和 3,455.90 万元在“其他流动负债”列示。

**（6）其他应付款**

报告期各期末，发行人其他应付款的具体构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | | 2018 年末 | | 2017 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 增长率 | 金额 | 增长率 | 金额 | 增长率 |
| 往来款 | 509.80 | 25.86% | 405.07 | 54.82% | 261.64 | 25.41% |
| 预提费用 | 112.26 | -67.99% | 350.66 | 98.28% | 176.86 | 48.33% |
| 处置抵工程款房产的预收定金 | 185.75 | -39.75% | 308.31 | 205.26% | 101.00 | 152.50% |
| 应付中介机构费 | 75.00 | -50.00% | 150.00 | 100.00% | 75.00 | -56.61% |
| 各类押金及保证金 | 72.69 | 57.19% | 46.24 | 31.74% | 35.10 | 20.95% |
| 其他 | 328.72 | 77.71% | 184.97 | 11.08% | 166.53 | 55.95% |
| **合计** | **1,284.21** | **-11.14%** | **1,445.25** | **77.09%** | **816.12** | **13.93%** |

发行人其他应付款主要为往来款、预提费用、处置抵工程款房产的预收定金及应付中介机构费。

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 816.12 万元、1,445.25 万元和 1,284.21 万元。2018 年末，其他应付款较上年同比增长 77.09%，主要原因为年内处置抵工程款的房产数量增多使得预收定金大幅增加。2019 年末，其他应付款较 2018 年下降 11.14%，主要是公司 2019 年末预提费用和处置抵工程款房产的预收定金较 2018 年末有所下降所致。

**（7）递延收益**

报告期内，本公司递延收益的明细情况如下表所示：

单位：万元

| 补助项目 | 期初余额 | 本期新增 | 本期转入其他收益 | 期末余额 | 与资产相关/与收益相关 |
|---|---|---|---|---|---|
| **2019年** | | | | | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 总部企业-购置办公用房支持 | 186.41 | - | -12.14 | 174.27 | 与资产相关 |
| **合计** | **186.41** | **-** | **-12.14** | **174.27** | |
| **2018年** | | | | | |
| 总部企业-购置办公用房支持 | 198.54 | - | -12.14 | 186.41 | 与资产相关 |
| **合计** | **198.54** | **-** | **-12.14** | **186.41** | |
| **2017年** | | | | | |
| 总部企业-购置办公用房支持 | 136.14 | 73.45 | -11.04 | 198.54 | 与资产相关 |
| **合计** | **136.14** | **73.45** | **-11.04** | **198.54** | |

截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，公司递延收益分别为 198.54 万元、186.41 万元和 174.27 万元，系由“ERP 信息化项目”及“总部企业-购置办公用房支持”的政府补助所构成。

**（三）偿债能力分析**

**1、偿债能力指标分析**

报告期内，公司的偿债能力指标情况如下表所示：

| **指标** | **2019 年末** | **2018 年末** | **2017 年末** |
|---|---|---|---|
| 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% |
| **指标** | **2019 年度** | **2018 年度** | **2017 年度** |
| 息税摊销折旧前利润（万元） | 22,745.35 | 14,361.26 | 11,775.79 |
| 利息保障倍数（倍） | 33.90 | 21.98 | 28.81 |

注：上述指标的计算公式如下：
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%
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＝息税前利润÷利息支出

公司主要通过股东出资、自身积累及银行借款等方式筹集资金以满足业务规模扩张的资金需求，各项偿债指标处于合理水平。2018 年末，公司资产负债率较 2017 年末略有上升，流动比率及速动比率有所下降，主要是由于随着公司 2018 年业务规模增长，应付账款规模大幅增长所致。2019 年末，公司资产负债率较 2018 年末略有上升，流动比率有所下降，速动比率略有上升，主要原因为公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年业务规模增长较快，应付账款及预收账款的增幅均较大，而 2019 年末完工项目较多，存货较上年末增长相对较低所致。

公司利息保障倍数始终保持在较高水平。2018 年末，公司利息保障倍数较 2017 年末有所下降，主要是由于随着公司业务规模的扩大，借款规模有所上升，利息支出大幅增加所致；2019 年末，公司利息保障倍数较 2018 年末有所上升，主要原因为公司业务规模大幅增长，进而息税前利润增长较大，但有息负债较上年末变化不大。

总体来看，公司具有较强的偿债能力。

**2、偿债能力指标同行业比较**

公司与可比上市公司的偿债能力指标对比如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 公司简称 | 2019 年 | | | 2018 年 | | | 2017 年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 流动比率 | 资产负债率 | 利息保障倍数 | 流动比率 | 资产负债率 | 利息保障倍数 | 流动比率 | 资产负债率 | 利息保障倍数 |
| 全筑股份 | - | - | - | 1.22 | 76.13% | 6.34 | 1.30 | 67.84% | 4.14 |
| 金螳螂 | - | - | - | 1.49 | 59.15% | 47.38 | 1.51 | 58.31% | 31.85 |
| 亚厦股份 | - | - | - | 1.41 | 61.17% | 8.71 | 1.41 | 60.94% | 9.11 |
| 广田集团 | - | - | - | 1.45 | 65.98% | 2.94 | 1.72 | 56.64% | 7.40 |
| 奇信股份 | - | - | - | 1.52 | 60.26% | 3.79 | 1.62 | 57.97% | 4.68 |
| 建艺集团 | - | - | - | 1.07 | 69.01% | 2.21 | 1.09 | 67.93% | 2.34 |
| **行业均值** | **-** | **-** | **-** | **1.36** | **65.28%** | **11.89** | **1.44** | **61.61%** | **9.92** |
| **本公司** | **1.42** | **63.93%** | **33.90** | **1.48** | **59.82%** | **21.98** | **1.56** | **52.62%** | **28.81** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

2017 年末及 2018 年末，本公司流动比率、利息保障倍数高于可比上市公司平均水平，资产负债率低于可比上市公司平均水平，体现出公司具有较为合理的资产负债结构和较强的偿债能力。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## （四）资产周转能力分析

### 1、资产周转能力指标分析

公司的资产周转能力指标如下表所示：

| 指标 | 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 |
| 总资产周转率（次/年） | 1.39 | 1.14 | 0.96 |

注：上述指标的计算公式如下：

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

总资产周转率＝营业收入÷总资产年初、年末平均值

2018 年及 2019 年公司的应收账款周转率、总资产周转率分别较上年有所上升，主要是由于公司加强了应收账款管理力度，且公司 2018 年及 2019 年营业收入均较上年大幅增长。

2018 年公司的存货周转率较 2017 年有所下降，主要是由于公司业务规模大幅扩张，新增施工在建项目较多，导致已完工未结算部分的规模有所增加，存货增加。2019 年公司存货周转率较 2018 年有所上升，主要是由于公司业务规模大幅增长，营业成本相应增长，而 2019 年底完工项目较多，存货增长率低于营业成本增长率所致。

### 2、资产周转能力指标同行业比较

建筑装饰行业公司的应收账款周转率和存货周转率指标受各公司具体业务模式、会计政策及结算周期影响，因此该等因素的差异会导致各公司之间应收账款周转率和存货周转率指标存在差异，不具备直接可比性。

本公司与可比上市公司资产周转能力指标对比如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：次/年

| 公司简称 | 2019 年 | | | 2018 年 | | | 2017 年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 应收账款周转率 | 存货周转率 | 应收账款及存货周转率 | 应收账款周转率 | 存货周转率 | 应收账款及存货周转率 | 应收账款周转率 | 存货周转率 | 应收账款及存货周转率 |
| 全筑股份 | - | - | - | 1.75 | 9.37 | 1.51 | 1.94 | 8.27 | 1.62 |
| 金螳螂 | - | - | - | 1.23 | 106.80 | 1.22 | 1.05 | 89.72 | 1.04 |
| 亚厦股份 | - | - | - | 0.69 | 4.57 | 0.61 | 0.71 | 5.18 | 0.63 |
| 广田集团 | - | - | - | 1.45 | 12.24 | 1.31 | 1.29 | 12.30 | 1.18 |
| 奇信股份 | - | - | - | 1.33 | 20.40 | 1.26 | 1.26 | 20.23 | 1.19 |
| 建艺集团 | - | - | - | 1.63 | 24.58 | 1.55 | 1.56 | 26.61 | 1.49 |
| **行业均值** | **-** | **-** | **-** | **1.35** | **29.67** | **1.24** | **1.30** | **27.05** | **1.19** |
| **中天精装** | **2.49** | **5.72** | **1.82** | **2.17** | **4.86** | **1.58** | **1.68** | **4.97** | **1.32** |

注：1、应收账款及存货周转率=营业收入/（期末应收账款余额+期末存货余额+期初应收账款余额+期初存货余额）*2

2、截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内公司的存货周转率低于同行业可比上市公司，主要原因如下：

（1）从横向比较看，公司的存货周转率低于同行业可比公司平均水平，主要原因是会计政策不同。具体来说：

各公司会计政策方面存在差异，公司的应收账款会计政策与可比公司中全筑股份、亚厦股份、广田集团的一致。

其他可比公司（如金螳螂、建艺集团、奇信股份）等虽然执行建造合同准则，但根据其会计政策描述：金螳螂“在工程项目确认收入时结转工程施工成本”，建艺集团“期末按完工百分比法结转工程施工成本”，因此可以看出，该等公司未设置工程结算科目用于核算与业主的进度结算，因此在确认收入的同时，直接将工程施工成本及工程施工毛利结转至应收账款，导致该等公司每期末存货金额仅包括原材料，在产品，库存商品及周转材料等，而建造合同形成资产（即工程施工成本）余额为零。奇信股份“公司工程施工合同的收入确认采用完工百分比法，按照经确认的已完工工程量计算完工进度，再根据完工进度及合同总收入计算应确认的应收账款”，这表明奇信股份在按照工作量节点确认收入的同时，将工程施工成本直接结转至应收账款，即其在确认的收入的同时，将工程施工成本直接结转至应收账款。

而公司的会计政策为业主方与公司进行结算时将存货中对应的工程施工成本及工程施工毛利转入应收账款。报告期内，公司严格按照合同的约定积极与业主方办理进度款结算和竣工结算手续，但由于部分“建造合同形成的资产”未到结算时点或相关结算手续办理需要一定时间周期等因素，导致公司“建造合同形成的资产”始终存在相关余额，导致公司存货余额相对较高，存货周转率相对较低。

公司及可比公司工程施工相关科目结转政策对比情况

| 公司简称 | 工程施工成本结转政策 |
| --- | --- |
| 全筑股份、亚厦股份、广田集团、中天精装 | 期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目 |
| 金螳螂 | 期末，对已实际发生未报账的工程成本由项目部统计报财务部门进行工程施工成本暂估，在工程项目确认收入时结转工程施工成本。 |
| 建艺集团 | 期末按完工百分比法结转工程施工成本，建造合同形成的已完工未结算资产的期末余额为 0 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 公司简称 | 工程施工成本结转政策 |
| --- | --- |
| 奇信股份 | 公司工程施工合同的收入确认采用完工百分比法，按照经确认的已完工工程量计算完工进度，再根据完工进度及合同总收入计算应确认的应收账款<br>期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目 |

由于公司与金螳螂、奇信股份、建艺集团因存货结转至应收账款的时点以及结转的金额存在一定的差异，因此与其存货周转率并不可比。同时，在与公司应收账款会计政策相同的三家可比公司中，在收入确认会计政策方面只有亚厦股份与公司一致，均按照成本法确认完工百分比，而全筑、广田则按照工作量法确认完工百分比。综上，由于上述会计政策的差异，在同行业可比公司中，公司的会计政策与亚厦股份更为一致，因此，亚厦股份的存货周转率与公司更为可比。

| 公司 | 收入确认会计政策 | 应收账款会计政策 |
| --- | --- | --- |
| 全筑股份 | 工作量法 | 与公司一致 |
| 金螳螂 | 成本法 | 不一致 |
| 亚厦股份 | 成本法 | 与公司一致 |
| 广田集团 | 工作量法 | 与公司一致 |
| 奇信股份 | 工作量法 | 不一致 |
| 建艺集团 | 成本法 | 不一致 |
| 中天精装 | 成本法 | 按甲方确认金额从工程施工结转应收，工程施工与工程结算的差额作为存货 |

报告期内，公司的存货周转率与亚厦股份的存货周转率变动趋势一致，存货周转率数值也较为接近。

如将存货余额与应收账款余额合并，计算应收账款及存货周转率，以消除可比公司会计政策差异，则公司的上述比率均高于同行业可比公司。

（2）从纵向看，公司存货周转率逐年下降，这主要是由于公司业务规模快速增长，且营业收入具有季节性特点。四季度执行的施工工程量，尤其是最后一个月的工程量，因未到结算时点（通常为每月或每季固定日期）而保留在存货中，导致存货周转率逐年降低。

综上，仅看存货周转率各公司不具有可比性，不能全面反映公司的营运能力。结合应收账款及存货周转率角度来看，中天精装的资产周转情况优于行业平均水平，公司具有较强的资产营运能力。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 二、盈利情况分析

### （一）利润形成简况

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 |
| **一、营业收入** | **233,962.96** | **100.00** | **136,297.30** | **100.00** | **93,944.38** | **100.00** |
| 减：营业成本 | 196,304.96 | 83.90 | 113,981.17 | 83.63 | 77,030.66 | 82.00 |
| 税金及附加 | 1,320.28 | 0.56 | 690.73 | 0.51 | 488.51 | 0.52 |
| 销售费用 | 1,869.17 | 0.80 | 1,414.95 | 1.04 | 865.32 | 0.92 |
| 管理费用 | 7,825.56 | 3.34 | 4,471.00 | 3.28 | 4,183.31 | 4.45 |
| 研发费用 | 819.13 | 0.35 | 719.31 | 0.53 | 555.94 | 0.59 |
| 财务费用 | 1,053.81 | 0.45 | 1,043.16 | 0.77 | 876.65 | 0.93 |
| 其中：利息费用 | 645.13 | 0.28 | 616.13 | 0.45 | 379.40 | 0.40 |
| 利息收入 | -34.58 | -0.01 | -41.32 | -0.03 | -20.53 | -0.02 |
| 加：其他收益 | 295.33 | 0.13 | 172.45 | 0.13 | 203.94 | 0.22 |
| 投资收益 | 178.47 | 0.08 | 246.80 | 0.18 | 46.18 | 0.05 |
| 公允价值变动收益 | 61.42 | 0.03 | - | - | - | - |
| 信用减值损失 | -4,044.46 | -1.73 | - | - | - | - |
| 资产减值损失 | -102.20 | -0.04 | -2,219.64 | -1.63 | 161.28 | 0.17 |
| 资产处置收益 | 67.93 | 0.03 | 744.53 | 0.55 | 100.78 | 0.11 |
| **二、营业利润** | **21,226.54** | **9.07** | **12,921.12** | **9.48** | **10,456.19** | **11.13** |
| 加：营业外收入 | 7.07 | 0.00 | 5.77 | 0.00 | 120.00 | 0.13 |
| 减：营业外支出 | 10.41 | 0.00 | - | - | 24.26 | 0.03 |
| **三、利润总额** | **21,223.19** | **9.07** | **12,926.89** | **9.48** | **10,551.94** | **11.23** |
| 减：所得税费用 | 2,899.79 | 1.24 | 2,971.41 | 2.18 | 2,537.02 | 2.70 |
| **四、净利润** | **18,323.40** | **7.83** | **9,955.49** | **7.30** | **8,014.92** | **8.53** |

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。

### （二）营业收入的构成和分析

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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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。

**1、公司营业收入的确认原则及方法**

**（1）批量精装修业务**

**①收入确认原则及方法**

公司批量精装修业务收入确认按《企业会计准则-建造合同》执行。

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。具体计算过程如下：

公式一：完工进度=累计已发生成本／预计总成本

公式二：累计合同收入=完工进度×合同总收入

公式三：当期确认收入=累计合同收入－以前会计期间累计已确认合同收入

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流入公司，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。公司以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，本公司根据已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认建造合同收入，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。建造合同预计总成本超过预计总收入的，将预计损失立即确认为当期费用。

**②确认标准及依据**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**A.预计总收入的确认标准及依据**

预计总收入包括初始合同金额以及变更签证、补充合同等形成的收入。其中：初始合同金额是指公司与业主签订的工程施工合同中确定的初始合同总金额；变更签证形成的收入是指甲方对合同规定的作业内容进行调整导致工作量或施工方式发生变更时，一般由甲方出具确认的工程变更签证单或指令单，公司据此及时调整预计总收入；补充合同形成的收入是指在原合同约定的施工范围及内容之外进行增项工程施工时，公司通常与甲方签订补充合同明确各自的权利和义务，同时根据补充合同约定的金额公司及时调整预计总收入。

**B.预计总成本的确认标准及依据**

a．项目初始预计总成本的确认标准及依据

合同成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在投标阶段，公司会组建投标项目团队，根据招标文件要求、工程设计图纸、现场勘查及与业主方沟通情况，制定施工方案并开展项目预算总成本测算工作。具体来说，公司将整个工程细分为多个分项工程（如泥水工程、木工工程、油漆工程等），并结合整体材料耗用计划、预计材料价格、预计人工使用量、人工费用等资料测算出每个分项工程所涉及的全部材料费用、劳务费用、其他直接费用及间接费用等，最后按分项汇总编制成合同预计总成本。该等预计总成本须经公司市场开发部、片区总经理、公司总经理等领导审核，并以此为基础进行投标报价。

b.项目预计总成本的后续调整情况

① 预计总成本的主要调整时点

在工程中标后，公司会组建正式的项目团队进场工作，待作业面正式由土建施工方向公司交接后，公司项目组会根据施工现场实际情况进行实测实量，并根据现场实际测量结果，对各个分项工程的材料及人工用量情况进行细化测算，并据此实测结果对投标时编制的合同预计总成本进行调整。

在项目施工过程中，由于装修业务的工程量较大，涉及的原材料、工种及工序较为繁杂，另外甲方在原合同范围的基础上也会新增设计变更和签证等，因此公司通常会根据项目的实际进展情况及最新变化情况及时对项目预计总成本进



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行重新估计和调整，使之更符合实际。其中：对于发生变更签证、补充合同等情况，公司会根据该等变动的具体施工方案、工程量清单等编制相应的预计成本清单，并及时修订项目的合同预计总成本；对于劳务用工量、材料用量、劳务及材料价格发生较大变化等情况，公司会于资产负债表日定期核查各项目的实际成本支出与预计总成本的差异，对于差异率超过 3%且超过 50 万的项目予以重点核查并据实调整项目预计总成本，此外如果发生其他明显与项目预计总成本估计不一致的情况的，公司会根据项目实际情况及时调整项目预计总成本。

项目完工时，公司根据实际完成的工作量清单及项目实际情况更新合同预计总成本。

② 公司关于预计总成本管理的主要内控措施及制度

公司制定了《项目策划制度》，一方面对项目预计总成本的编制进行严格管理，从落实施工班组、落实供应商、核定现场工程量、计算材料许用量、策划汇总分析等方面，规定各项目需根据工程量、材料许用量和单价、人工单价，计算出项目的直接成本，并明确相关间接成本的计算方法和原则；另一方面，对于项目策划总成本调整方面，明确提出由公司财务部牵头和项目部于每月复核是否出现上文所述可能影响项目预计总成本的事项，如果出现则应履行相关程序后及时调整项目预计总成本。

报告期内，公司项目预计总成本变化的主要确认依据如下：

| 预计总成本变化类型 | 确认依据 |
| --- | --- |
| 1）补充合同 | 补充合同，策划成本明细表等 |
| 2）设计变更或签证 | 指令单或签证单，策划成本明细表等 |
| 3）实际情况变化 | 施工合同，策划成本明细表，签订的材料合同和劳务分包工程合同 |

**C.累计已发生成本**

累计已发生成本，是指截至资产负债表日与施工合同相关的直接成本（例如耗用的材料费用、耗用的劳务分包成本、耗用的机械使用费等）、可直接计入施工合同成本的其他直接费用（例如水电费、安全生产费等）、以及基于合同条款应由项目负担的间接费用（例如项目人员工资、折旧费、质量维修成本等）。针对各类成本，公司实行分项目、按月归集核算的方式进行成本管理。

对于所有累计已发生成本的归集，各项目直接发生的费用（如材料成本、劳



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

务分包成本、其他直接费用等）直接计入各项目的成本费用中；各项目共同发生的间接费用按各项目当月实际发生的成本（材料成本、劳务分包成本、其他直接费用等项目直接发生成本的合计）比例进行费用分摊后计入各项目的成本费用中。

对于工程项目已发生的实际成本确认依据如下：

| 成本分类 | | 确认依据 |
|---|---|---|
| 直接费用 | 材料费用 | 材料采购合同，采购订单，供应商发票，送货单，入库单，出库单等 |
| | 劳务分包成本 | 劳务分包合同，劳务分包发票，完成工程量清单，结算单等 |
| | 机械使用费 | 机械使用费等其他直接费用发票等 |
| 其他直接费用 | | 水电费发票，计提安全生产费明细表等 |
| 间接费用 | | 各月项目部员工工资表，固定资产折旧明细表，计提质量维修成本明细表，差旅费、房租、办公用品等相关费用发票等 |

针对各类成本，公司实行分项目、按月归集核算的方式进行成本管理（在合同订立时，以项目名称作为各项目的唯一识别码）。公司以项目名称各类成本归集的具体情况说明如下：

(a) 材料成本。按项目实际领用材料的成本进行归集。

(b) 劳务分包成本。公司月末根据项目部审核提交的各劳务分包班组当月实际完成的工程量计入工程施工成本，并于下月初，根据上月提交的各劳务分包班组完成工程量按合同约定申请流程审批支付班组上月人工费进度款。

(c) 间接费用。间接费用主要为公司项目管理人员薪酬、片区管理人员的薪酬及发生的安全生产费、折旧费等。项目部管理人员的薪酬和其他间接费用每月在“项目制造费用”科目进行归集，月末转入各项目的工程施工-合同成本，不存在费用分摊；而片区管理人员需同时管理 2 个或以上项目，片区管理人员的薪酬和其他间接费用于每月末按管理的各项目当月实际发生的成本比例进行费用分摊后记入各项目的“公司制造费用”科目，再转入项目的工程施工-合同成本。

**D.预计毛利率**

于资产负债表日，公司根据各施工项目的最新预计合同总收入及预计合同总成本计算预计毛利率。

**E.完工进度**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《企业会计准则第 15 号——建造合同》的有关规定，企业确定合同完工进度可以选用下列方法：（1）累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例；（2）已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例；（3）实际测定的完工进度。公司根据施工项目的实际情况且参照同行业可比公司的确认方法，认为项目的完工进度按照累计实际发生的合同成本、未完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。所以，公司项目的完工进度按照累计实际已发生的合同成本占合同预计总成本的比例确认完工进度。

**F.当期收入和当期成本的确认**

确定工程项目的完工进度后，根据完工百分比法确认和计量当期的合同收入。即：工程项目当期确认的合同收入=合同总收入×完工进度—以前会计期间累计已确认的收入。

同时，按照工程项目期末累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已结转成本后的金额，确认为当期合同成本，即：工程项目当期确认的成本=当期期末累计已发生的合同成本-以前会计期间累计已确认的成本。

**（2）设计业务**

公司设计业务收入确认按“《企业会计准则-收入》-提供劳务”执行。对同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入。完工百分比按照实际累计发生的成本占合同预计总成本的比例确定。设计业务的合同预计总成本包括从设计业务合同签订开始至设计业务合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用，主要包括设计业务人员的人工成本、效果图费及晒图费等。累计已发生成本，是指截至资产负债表日与设计业务合同相关的直接成本，即上述的设计业务人员的人工成本、效果图费及晒图费等。

**2、营业收入变动情况分析**

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。报告期内，公司营业收入中，批量精装修业务收入占比均在 99%以上，公司营业收入的变动主要由批量精装修业务收入的变动所致。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018 年和 2019 年，公司的批量精装修业务收入同比变动幅度分别为 44.95%和 71.64%。

公司坚持稳健增长的策略，维持盈利质量，并通过与老客户加深战略合作及不断拓展新客户的方式，逐步扩大业务规模，报告期内收入总体呈上升趋势。2017 年受主要客户如万科、保利、中航等房地产企业的营业额增幅下降的影响，公司收入水平略有下降。随着公司客户多元化战略以及加强业务开拓的效果逐渐显现，公司通过提高保利、美的、融创等客户的项目承接总规模，使得 2018 年和 2019 年批量精装修业务收入同比增幅达到 44.95%和 71.64%。

**3、营业收入与同行业可比上市公司对比分析**

报告期内，公司营业收入及营业收入增长率与同行业可比公司对比情况如下：

单位：万元，%

| 公司简称 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 营业收入 | 同比增长率 | 营业收入 | 同比增长率 | 营业收入 |
| 全筑股份 | - | - | 652,102.45 | 40.98 | 462,537.27 |
| 金螳螂 | - | - | 2,508,859.61 | 19.49 | 2,099,640.59 |
| 亚厦股份 | - | - | 919,947.30 | 1.44 | 906,879.70 |
| 广田集团 | - | - | 1,439,763.71 | 14.86 | 1,253,522.97 |
| 奇信股份 | - | - | 499,937.05 | 27.66 | 391,608.05 |
| 建艺集团 | - | - | 296,361.26 | 21.21 | 244,504.86 |
| **均值** | **-** | **-** | **1,052,828.56** | **20.94** | **893,115.57** |
| **中天精装** | **233,962.96** | **71.66** | **136,297.30** | **45.08** | **93,944.38** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

从上表可以看到，公司 2018 年、2019 年营业收入同比增长率分别为 45.08%、71.66%，营业收入持续大幅增长。

2018 年度公司与可比公司平均营业收入均有所增长，公司的营业收入增长率高于同行业平均水平，主要原因为：（1）公司传统主要客户万科地产等 2018 年收入规模快速增长；（2）公司客户结构调整呈现出良好效果，公司自 2017 年起新开发的客户美的置业、融创中国等 2018 年以来持续保持快速发展状态，为公司业务规模扩张提供了良好的机会；（3）公司在加大业务开拓的同时，也在积极开展人员招聘工作，公司员工人数从 2017 年底的 584 人增加至 2018 年底的



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

898 人，由此使得公司产能有所提升，为公司业务规模扩张提供了良好的基础。2019 年，公司的营业收入保持了持续高速增长的态势，2019 年营业收入较 2018 年增长 71.66%。

**4、营业收入按业务类别分析**

报告期内，公司的营业收入按照类别划分具体明细如下：

| 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 | 233,755.78 | 99.91 | 136,251.87 | 99.97 | 93,910.82 | 99.96 |
| 其中：批量精装修业务 | 232,998.06 | 99.59 | 135,749.75 | 99.60 | 93,655.39 | 99.69 |
| 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** |

公司的主营业务主要包括批量精装修业务及设计业务。报告期内，公司批量精装修业务收入占营业收入的比例均在 99%以上，是公司主要的收入来源。2017 年、2018 年和 2019 年，公司批量精装修业务收入分别为 93,655.39 万元、135,749.75 万元和 232,998.06 万元，2018 年及 2019 年同比变化率分别为 44.95%和 71.64%。

**5、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。

**6、营业收入按季度分析**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（1）报告期内各期收入按季度分布情况**

报告期各期，公司的营业收入存在一定的季节性，具体来说，公司第一季度营业收入占比较低，约在 8%-13%之间，第二季度、第三季度占比相对稳定，约在 21%-28.8%之间，第四季度实现收入占比较高，约在 33%-42%之间。报告期内，公司各季度批量精装修收入分布情况如下：

单位：万元

| 季度 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 第一季度 | 25,966.88 | 11.14% | 11,584.68 | 8.53% | 12,061.42 | 12.88% |
| 第二季度 | 62,665.47 | 26.90% | 29,493.00 | 21.73% | 25,376.66 | 27.10% |
| 第三季度 | 66,927.55 | 28.72% | 38,582.87 | 28.42% | 23,898.02 | 25.52% |
| 第四季度 | 77,438.16 | 33.24% | 56,089.20 | 41.32% | 32,319.29 | 34.51% |
| **合计** | **232,998.06** | **100.00%** | **135,749.75** | **100.00%** | **93,655.39** | **100.00%** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，公司及同行业可比公司各季度营业收入占全年营业收入比例情况如下：

| 年度 | 季度 | 全筑股份 | 金螳螂 | 亚厦股份 | 广田集团 | 奇信股份 | 建艺集团 | 平均值 | 中天精装 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2019 年 | 第一季度 | - | - | - | - | - | - | - | 11.14% |
| | 第二季度 | - | - | - | - | - | - | - | 26.90% |
| | 第三季度 | - | - | - | - | - | - | - | 28.72% |
| | 第四季度 | - | - | - | - | - | - | - | 33.24% |
| 2018 年 | 第一季度 | 15.86% | 20.19% | 20.32% | 16.17% | 16.94% | 20.90% | 18.40% | 8.53% |
| | 第二季度 | 25.31% | 23.27% | 25.45% | 26.12% | 26.57% | 24.08% | 25.13% | 21.73% |
| | 第三季度 | 28.40% | 30.43% | 25.07% | 27.21% | 25.84% | 25.28% | 27.04% | 28.42% |
| | 第四季度 | 30.43% | 26.11% | 29.17% | 30.50% | 30.65% | 29.75% | 29.43% | 41.32% |
| 2017 年 | 第一季度 | 10.04% | 20.71% | 17.69% | 14.86% | 16.90% | 29.47% | 18.28% | 12.88% |
| | 第二季度 | 26.97% | 24.53% | 27.06% | 26.47% | 23.43% | 24.43% | 25.48% | 27.10% |
| | 第三季度 | 27.72% | 29.69% | 24.06% | 27.87% | 27.21% | 26.38% | 27.15% | 25.52% |
| | 第四季度 | 35.27% | 25.08% | 31.19% | 30.80% | 32.46% | 19.72% | 29.09% | 34.51% |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

总体而言，同行业公司均存在季节性差异，通常一季度略低，四季度最高；报告期内，公司一季度收入占比略低于同行，而四季度略高于同行。主要原因如下：

（1）同行业部分公司中，公装业务占比较高，而公司主要为住宅精装修

同行业公司中，金螳螂主要从事公装业务，奇信股份报告期内公装占比超过 80%；建艺集团报告期内公装占比接近 50%；亚厦股份亦主要以公装业务为主。公司业务的季节性特点与全筑股份、广田集团更为接近，均主要服务于住宅精装修。如以此两家公司作为比较，发行人的季节性特点与同行业并无显著差异。

| 年度 | 季度 | 全筑股份 | 广田集团 | 平均值 | 中天精装 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2019 年 | 第一季度 | - | - | - | 11.14% |
| | 第二季度 | - | - | - | 26.90% |
| | 第三季度 | - | - | - | 28.72% |
| | 第四季度 | - | - | - | 33.24% |
| 2018 年 | 第一季度 | 15.86% | 16.17% | 16.02% | 8.53% |
| | 第二季度 | 25.31% | 26.12% | 25.72% | 21.73% |
| | 第三季度 | 28.40% | 27.21% | 27.81% | 28.42% |
| | 第四季度 | 30.43% | 30.50% | 30.47% | 41.32% |
| 2017 年 | 第一季度 | 10.04% | 14.86% | 12.45% | 12.88% |
| | 第二季度 | 26.97% | 26.47% | 26.72% | 27.10% |
| | 第三季度 | 27.72% | 27.87% | 27.80% | 25.52% |
| | 第四季度 | 35.27% | 30.80% | 33.04% | 34.51% |

（2）与公司客户的业务情况密切相关



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司主要客户中，万科地产、保利地产公告了各季度竣工面积情况，其中 2017 年至 2018 年万科地产一季度竣工面积占全年竣工面积的比例约 5%左右，四季度竣工面积占全年竣工面积的比例在 43%-50%；保利地产一季度竣工面积占全年竣工面积的比例在 9%-13%，四季度竣工面积占全年竣工面积的比例 30%-47%，均具有更强的季节性特征。具体情况如下：

| 报告期 | 季度 | 万科地产 | | 保利地产 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 竣工面积（万平方米） | 占全年比例 | 竣工面积（万平方米） | 占全年比例 |
| 2018 年 | 第一季度 | 155 | 5.61% | 219 | 9.88% |
| | 第二季度 | 763 | 27.67% | 542 | 24.45% |
| | 第三季度 | 638 | 23.13% | 412 | 18.58% |
| | 第四季度 | 1,202 | 43.59% | 1,044 | 47.09% |
| 2017 年 | 第一季度 | 124 | 5.40% | 203 | 13.07% |
| | 第二季度 | 512 | 22.26% | 481 | 30.96% |
| | 第三季度 | 500 | 21.72% | 390 | 25.10% |
| | 第四季度 | 1,165 | 50.62% | 480 | 30.87% |

注：截至本招股意向书签署日，公司主要客户尚未公告 2019 年全年竣工面积情况

因万科地产与保利地产等在报告期内为发行人主要客户，万科地产报告期各期均为公司的第一大客户，其业务执行进度将直接影响发行人的施工进度与收入确认。

**（2）报告期内各期收入前五大项目各季度完工百分比变动情况**

报告期内各期，公司各季度收入分布基本稳定，具有季节性特征，通常第一季度收入占比较低，第四季度收入占比较高。主要原因为：一方面，受下游客户房地产开发商整体项目管理和运营周期、销售策略的影响，通常大量装修项目甲方要求于年底前交房，因



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

此第四季度通常会加快工程进度，导致收入确认较多；另一方面，一季度受到春节假期、气候等因素的影响，批量精装修工程进度缓慢。报告期各期收入前五大项目各季度完工百分比变动情况如下：

2019 年前五大项目各季度完工百分比变动情况如下：

| 项目名称 | 开工日期 | 期末项目状态 | 各季度末完工百分比 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 一季度 | 二季度 | 三季度 | 四季度 |
| 郑州市 亚新美好艺境项目 成品房批量精装修工程 2/3 标段 | 2018 年 7 月 | 在建 | 4.47% | 23.40% | 69.10% | 93.67% |
| 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 2018 年 3 月 | 已完工未结算 | 76.03% | 99.39% | 100.00% | 100.00% |
| 重庆市.万科重庆天地.B15 地块一期二标段 1-4#楼 | 2019 年 4 月 | 已完工未结算 | 0.16% | 14.33% | 54.82% | 95.12% |
| 深圳市.安托山小学.整体 | 2019 年 3 月 | 已完工未结算 | 0.89% | 63.09% | 100.00% | 100.00% |
| 深圳市.深圳万科朗华泊寓 A.B 座改造项目 | 2018 年 10 月 | 已完工未结算 | 40.64% | 91.08% | 96.89% | 100.00% |

2018 年前五大项目各季度完工百分比变动情况如下：

| 项目名称 | 开工日期 | 期末项目状态 | 各季度末完工百分比 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 一季度 | 二季度 | 三季度 | 四季度 |
| 深圳市.万科宝龙学校.教室主体 | 2018 年 3 月 | 已完工未结算 | 0.07% | 31.29% | 94.82% | 100.00% |
| 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 2018 年 3 月 | 在建 | - | 1.58% | 7.21% | 54.36% |
| 惠州市.美泰天韵 1 栋、2 栋室内批量精装修 | 2018 年 9 月 | 在建 | - | - | 6.66% | 86.17% |
| 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | 2017 年 10 月 | 在建 | 15.58% | 42.39% | 68.34% | 89.41% |
| 西安市.融创南长安街壹号.二标段 15、19、20#楼 | 2017 年 8 月 | 已完工未结算 | 19.48% | 50.99% | 76.69% | 96.26% |

2017 年前五大项目各季度完工百分比变动情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目名称 | 开工日期 | 期末项目状态 | 各季度末完工百分比 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 一季度 | 二季度 | 三季度 | 四季度 |
| 中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂 | 2016 年 7 月 | 已完工未结算 | 40.17% | 68.82% | 90.17% | 99.37% |
| 龙岩市中航紫金云熙一期 | 2016 年 2 月 | 已完工未结算 | 16.13% | 43.47% | 80.96% | 99.61% |
| 昆明魅力之城项目 2-2#地块装饰装修工程 | 2017 年 1 月 | 已完工未结算 | 1.15% | 39.48% | 81.46% | 100.00% |
| 西安市万科金域国际 C 座公寓楼公区及户内 | 2016 年 12 月 | 在建 | 5.12% | 24.46% | 33.26% | 96.23% |
| 西安市万科大明宫三期户内 7-8# | 2016 年 6 月 | 已完工未结算 | 58.41% | 87.90% | 96.04% | 99.77% |

**7、主要项目收入情况**

**（1）项目合同变更情况**

报告期各期收入确认前五大项目情况及其当期合同变更情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2019 年度：**

单位：万元

| 序号 | 工程项目名称 | 当期收入 | 累计收入 | 累计完工比例 | 年初预计/初始策划总收入金额 | 年内补充合同金额 | 年内变更签证等金额 | 年末预计总收入金额 | 年初合同毛利率 | 年末合同毛利率 | 毛利率差异 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 郑州市.亚新美好艺境项目成品房批量精装修工程 2/3 标段 | 5,152.06 | 5,335.95 | 93.67% | 5,154.92 | 462.58 | 79.27 | 5,696.77 | 13.29% | 14.40% | 1.11% |
| 2 | 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 4,463.56 | 9,057.37 | 100.00% | 8,451.39 | 332.21 | 273.78 | 9,057.37 | 20.27% | 20.51% | 0.24% |
| 3 | 重庆市.万科重庆天地.B15 地块一期二标段 1-4#楼 | 4,248.93 | 4,248.93 | 95.12% | 4,211.92 | - | 254.90 | 4,466.82 | 19.65% | 19.18% | -0.47% |
| 4 | 深圳市.安托山小学.整体 | 4,021.27 | 4,030.00 | 100.00% | 3,200.00 | 830.00 | - | 4,030.00 | 19.67% | 29.01% | 9.34% |
| 5 | 深圳市.深圳万科朗华泊寓 A.B 座改造项目 | 3,519.16 | 4,063.72 | 100.00% | 3,764.39 | 363.72 | -64.39 | 4,063.72 | 19.34% | 21.83% | 2.49% |
| **当期收入小计** | | **21,404.98** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **占当期营业收入比例** | | **9.15%** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

注 1：毛利率差异=年末合同毛利率-年初合同毛利率（下同）

注 2：若项目为以前年度开工项目，则该项目年初预计总收入等于上年末预计总收入；若项目为当年新开工项目，则该项目年初预计总收入等于初始策划总收入（下同）



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2018 年度：**

单位：万元

| 序号 | 工程项目名称 | 当期收入 | 累计收入 | 累计完工比例 | 年初预计/初始策划总收入金额 | 年内补充合同金额 | 年内变更签证等金额 | 年末预计总收入金额 | 年初合同毛利率 | 年末合同毛利率 | 毛利率差异 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 深圳市.万科宝龙学校.教室主体 | 4,647.41 | 4,647.41 | 100.00% | 4,078.04 | - | 569.37 | 4,647.41 | 16.78% | 21.38% | 4.60% |
| 2 | 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 4,593.81 | 4,593.81 | 54.36% | 8,451.39 | - | - | 8,451.39 | 20.27% | 20.27% | - |
| 3 | 惠州市.美泰天韵 1 栋、2 栋室内批量精装修 | 3,893.39 | 3,893.39 | 86.24% | 4,368.93 | - | 145.63 | 4,514.56 | 26.32% | 27.59% | 1.27% |
| 4 | 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | 3,875.81 | 4,296.16 | 89.41% | 4,613.46 | - | 191.42 | 4,804.88 | 22.55% | 24.04% | 1.49% |
| 5 | 西安市.融创南长安街壹号.二标段 15、19、20#楼 | 3,569.37 | 4,084.01 | 96.26% | 4,111.73 | - | 130.98 | 4,242.72 | 16.15% | 12.58% | -3.57% |
| **当期收入小计** | | **20,579.79** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **占当期营业收入比例** | | **15.10%** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2017 年度：**

单位：万元

| 序号 | 工程项目名称 | 当期收入 | 累计收入 | 累计完工比例 | 年初预计/初始策划总收入金额 | 年内补充合同金额 | 年内变更签证等金额 | 年末预计总收入金额 | 年初合同毛利率 | 年末合同毛利率 | 毛利率差异 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂 | 3,412.34 | 4,543.38 | 99.37% | 4,537.38 | - | 34.78 | 4,572.16 | 24.39% | 19.61% | -4.78% |
| 2 | 龙岩市中航紫金云熙一期 | 3,411.55 | 3,958.99 | 99.61% | 3,875.49 | - | 98.85 | 3,974.33 | 20.30% | 16.57% | -3.73% |
| 3 | 昆明魅力之城项目 2-2#地块装饰装修工程 | 3,017.56 | 3,017.56 | 100.00% | 2,787.62 | 183.00 | 46.94 | 3,017.56 | - | 23.88% | - |
| 4 | 西安市万科金域国际 C 座公寓楼公区及户内 | 2,837.69 | 2,930.92 | 96.23% | 2,229.40 | 442.02 | 374.45 | 3,045.87 | 16.90% | 34.25% | 17.35% |
| 5 | 西安市万科大明宫三期户内 7-8# | 2,565.05 | 3,963.50 | 99.77% | 3,562.10 | 264.77 | 145.95 | 3,972.83 | 8.76% | 3.98% | -4.78% |
| **当期收入小计** | | **15,244.19** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **占当期营业收入比例** | | **16.23%** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（2）在手订单情况**

报告期各期末，公司已开工项目于期末完工百分比未达 100%的前五名主要项目情况如下：

**2019 年末：**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 客户名称 | 合同起始日期 | 当期确认收入 | 预计总收入 | 预计毛利率 | 实际完工进度 | 累计结算额（不含税） | 累计确认成本 | 预计竣工验收时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 郑州市 亚新美好艺境项目 成品房批量精装修工程 2/3 标段 | 亚新 | 2018 年 7 月 | 5,152.06 | 5,696.77 | 14.40% | 93.67% | 3,631.34 | 4,567.81 | 2020 年 4 月 |
| 2 | 重庆市.万科重庆天地.B15 地块一期二标段 1-4#楼 | 万科 | 2019 年 4 月 | 4,248.93 | 4,466.82 | 19.18% | 95.12% | 4,466.82 | 3,433.87 | 2019 年 12 月 |
| 3 | 昆明市.美的顺城府.一期三标 | 美的 | 2018 年 12 月 | 3,494.25 | 3,517.82 | 19.43% | 99.45% | 3,517.82 | 2,818.76 | 2019 年 12 月 |
| 4 | 无锡市.旭辉时代城项目一期.二标段 1#、2#、3#、5#、6#、7#、10#、12#、19#楼 | 旭辉 | 2019 年 1 月 | 3,472.21 | 3,545.45 | 18.60% | 98.40% | 3,545.45 | 2,839.86 | 2019 年 12 月 |
| 5 | 深圳市.万科云城.六期 1 栋一标段 | 万科 | 2018 年 11 月 | 3,470.58 | 3,810.91 | 16.93% | 94.31% | 3,629.35 | 2,985.50 | 2020 年 6 月 |

注 1：项目预计毛利率=（年末预计总收入-年末预计总成本）/年末预计总收入
注 2：客户“亚新”指“郑州亚新房地产开发有限公司”



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2018 年末：**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 客户名称 | 合同起始日期 | 当期确认收入 | 预计总收入 | 预计毛利率 | 实际完工进度 | 累计结算额（不含税） | 累计确认成本 | 预计竣工验收时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 名巨 | 2018 年 3 月 | 4,593.81 | 8,451.39 | 20.27% | 54.36% | 3,348.74 | 3,662.65 | 2019 年 6 月 |
| 2 | 惠州市.美泰天韵 1 栋、2 栋室内批量精装修 | 美泰汇 | 2018 年 9 月 | 3,893.39 | 4,514.56 | 27.59% | 86.24% | 3,786.41 | 2,819.32 | 2019 年 1 月 |
| 3 | 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | 万科 | 2017 年 10 月 | 3,875.81 | 4,804.88 | 24.04% | 89.41% | 4,486.58 | 3,263.53 | 2019 年 6 月 |
| 4 | 西安市.融创南长安街壹号.二标段 15、19、20#楼 | 融创 | 2017 年 8 月 | 3,569.37 | 4,242.72 | 12.58% | 96.26% | 4,242.72 | 3,570.05 | 2018 年 12 月 |
| 5 | 武汉市.保利军运城.二标段 7-13#、30#楼 | 保利 | 2017 年 12 月 | 3,416.48 | 4,324.96 | 20.94% | 79.02% | 2,657.19 | 2,702.00 | 2019 年 6 月 |

注 1：客户“美泰汇”指惠州大亚湾美泰汇房地产开发有限公司

注 2：客户“名巨”指深圳市名巨控股集团有限公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2017 年末：**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 客户名称 | 合同起始日期 | 当期确认收入 | 预计总收入 | 预计毛利率 | 实际完工进度 | 累计结算额（不含税） | 累计确认成本 | 预计竣工验收时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂 | 天境 | 2016 年 7 月 | 3,412.34 | 4,572.16 | 19.61% | 99.37% | 4,572.16 | 3,652.33 | 2017 年 12 月 |
| 2 | 龙岩市中航紫金云熙一期 | 中航 | 2016 年 2 月 | 3,411.55 | 3,974.33 | 16.57% | 99.61% | 3,974.33 | 3,302.83 | 2017 年 12 月 |
| 3 | 西安市万科金域国际 C 座公寓楼公区及户内 | 万科 | 2016 年 12 月 | 2,837.69 | 3,045.87 | 34.25% | 96.23% | 2,353.88 | 1,926.96 | 2018 年 1 月 |
| 4 | 西安市万科大明宫三期户内 7-8# | 万科 | 2016 年 6 月 | 2,565.05 | 3,972.83 | 3.98% | 99.77% | 3,972.83 | 3,805.85 | 2017 年 10 月 |
| 5 | 惠州市万科双月湾二 A 期西区高层 | 万科 | 2016 年 2 月 | 2,334.14 | 3,534.67 | 16.55% | 94.47% | 3,067.96 | 2,786.54 | 2018 年 6 月 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）完工奖励情况

①2019 年客户对公司的各类主要施工、完工奖励情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 奖励金额（万元） |
|---|---|---|
| 1 | 广州市花都融创万达城 B3 地块 1-7#楼 | 45.00 |
| 2 | 昆明市.万科魅力之城.8-2#地块 8、14-16 栋 | 15.00 |
| 3 | 佛山市顺德陈村绀现项目二期 6-8 楼 | 16.60 |
| 4 | 佛山市美的花湾城三期 13-15 楼室内项目 | 15.62 |
| 5 | 苏州市.招商文翰华苑.一期 22、23#楼 | 11.44 |
| 6 | 西安市.万科城 8 号地 1.2 标段.5-8#楼 | 10.00 |
| 7 | 佛山市.美的悦公馆.1-6#楼室内精装修工程 | 54.54 |
| 8 | 00014.ZZ00884 深圳市.沙井星河荣御 1 号地块.2 标段 2C 栋公寓户内及公共区域 | 140.27 |
| 9 | 昆明市.美的顺城府.一期二标 | 71.74 |
| 10 | 昆明市.美的顺城府.一期三标 | 28.87 |
| 11 | 深圳万科云城三期项目 | 20.00 |
| 12 | 佛山市顺德陈村绀现项目二期 6-8 楼 | 19.30 |
| 13 | 佛山市美的花湾城三期 13-15 楼室内项目 | 46.86 |
| 14 | 深圳市宁佳花园一期 3 栋 B 座 3 栋 C 座 | 14.20 |
| 15 | 深圳市.信义荔景御园.3 栋 ABC 单元 | 10.55 |
| 16 | 中山市.融创澳华花园.一期一标 24#-27#.31#-34#楼 | 29.03 |
| 17 | 江门市.美的公园天下花园.8-10 栋公区及室内批量装修 | 30.06 |
| 合计 | | **579.05** |

②2018 年客户对公司的各类主要施工、完工奖励情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 奖励金额（万元） |
|---|---|---|
| 1 | 佛山市顺德陈村绀现项目二期 6-8 楼 | 30.50 |
| 2 | 惠州市.万科双月湾.二 A 期西区高层 | 30.00 |
| 3 | 贵阳万科城项目三期 E 地块 E5-E7/E9-E12 栋 | 28.13 |
| 4 | 广州市.中国铁建国际花园.8-10# | 27.77 |
| 合计 | | **116.40** |

③2017 年客户对公司的各类主要施工、完工奖励情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 奖励金额（万元） |
|---|---|---|
| 1 | 东莞市万科虎门万科城 4#地块.72-74#99-101# | 195.61 |
| 2 | 深圳万科九州三期 10#A 座室内 | 40.00 |
| 3 | 广州力讯时光里 9-10#精装修 | 26.34 |
| 4 | 成都市万科翡翠洋房一期 | 19.29 |
| 合计 | | **281.24** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**8、收入第三方回款情况**

发行人报告期内的第三方回款情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| **1、应收账款保理所对应收入** | **62,371.08** | **25,974.46** | **25,289.24** |
| 占营业收入比例 | 26.66% | 19.06% | 26.92% |
| **2、客户所属集团集中支付对应收入** | **7,275.45** | **4,400.07** | **5,352.45** |
| 占营业收入比例 | 3.11% | 3.23% | 5.70% |
| **3、其他第三方回款情形对应收入** | **131.14** | **134.79** | **47.05** |
| 占营业收入比例 | 0.06% | 0.10% | 0.05% |
| 合计占营业收入的比例 | 28.58% | 22.39% | 32.67% |

发行人报告期内的三方回款主要系应收账款保理及客户所属集团集中支付所形成。公司进行应收账款保理时，与银行或保理公司均签订了明确的协议，清楚约定了各方权利及义务。公司部分项目的回款存在由客户所属集团集中支付的情形，但该等客户主要为万科、中海、佳兆业等知名地产公司。应收账款保理及由集团集中支付的情形，在房地产企业中较为常见。

**（三）营业成本的构成和分析**

2017 年、2018 年和 2019 年，公司营业成本分别为 77,030.66 万元、113,981.17 万元和 196,304.96 万元。随着公司业务规模大幅增长，2018 年及 2019 年营业成本分别同比增长 47.97%、72.23%。

报告期内各期，公司的营业成本主要为批量精装修业务成本，均占各年营业成本的 99%以上，各类成本的结构基本稳定，未出现大幅波动的情况，且各期成本的波动情况与营业收入的变动趋势相匹配。

**1、营业成本构成情况**

报告期内，公司营业成本按照业务类别划分明细如下：

| 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（%） |
| 主营业务成本 | 196,109.48 | 99.90 | 113,934.30 | 99.96 | 76,995.49 | 99.95 |
| 其中：批量精装修业务 | 195,609.45 | 99.65 | 113,585.47 | 99.65 | 76,805.90 | 99.71 |
| 设计业务 | 500.03 | 0.25 | 348.82 | 0.31 | 189.59 | 0.25 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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（%） |
| 其他业务成本 | 195.48 | 0.10 | 46.87 | 0.04 | 35.17 | 0.05 |
| **营业成本合计** | **196,304.96** | **100.00** | **113,981.17** | **100.00** | **77,030.66** | **100.00** |

报告期内，公司主营业务成本按照成本性质划分主要包括直接费用、其他直接费用及间接费用。其中，直接费用主要包括材料费用及劳务分包成本等，其他直接费用主要包括安全生产费等，间接费用主要包括项目人员工资、折旧费、工程质量保修金等，具体情况如下：

单位：万元，%

| 主营业务成本 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 直接费用 | 162,372.64 | 82.80 | 95,318.73 | 83.66 | 63,532.48 | 82.51 |
| 其中：材料费用 | 70,520.80 | 35.96 | 42,958.74 | 37.70 | 28,832.15 | 37.45 |
| 劳务分包成本 | 91,746.59 | 46.78 | 52,318.76 | 45.92 | 34,676.71 | 45.04 |
| 机械使用费 | 105.24 | 0.05 | 41.23 | 0.04 | 23.62 | 0.03 |
| 其他直接费用 | 10,839.59 | 5.53 | 4,759.84 | 4.18 | 3,156.07 | 4.10 |
| 其中：安全生产费 | 5,262.93 | 2.68 | 2,715.00 | 2.38 | 1,867.12 | 2.42 |
| 其他 | 5,576.66 | 2.84 | 2,044.84 | 1.79 | 1,288.95 | 1.67 |
| 间接费用 | 22,897.25 | 11.68 | 13,855.73 | 12.16 | 10,306.94 | 13.39 |
| **合计** | **196,109.48** | **100.00** | **113,934.30** | **100.00** | **76,995.49** | **100.00** |

报告期内，公司主营业务成本结构总体保持稳定，其中材料费用占比稳定在35%-38%左右；劳务分包成本占比在 45%-47%左右；包含项目人员工资、折旧费等在内的间接费用稳定在 11%-14%左右。

报告期内，公司主要成本科目波动情况与收入波动一致。具体情况如下：

| 项目 | 2019 年 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额（万元） | 变动率 | 金额（万元） | 变动率 | 金额（万元） | 变动率 |
| 主营业务收入 | 233,755.78 | 71.56% | 136,251.87 | 45.09% | 93,910.82 | -6.06% |
| 主营业务成本 | 196,109.48 | 72.13% | 113,934.30 | 47.98% | 76,995.49 | -5.25% |
| 其中：材料费用 | 70,520.80 | 64.16% | 42,958.74 | 49.00% | 28,832.15 | -3.04% |
| 劳务分包成本 | 91,746.59 | 75.36% | 52,318.76 | 50.88% | 34,676.71 | -8.95% |
| 间接费用 | 22,897.25 | 65.25% | 13,855.73 | 34.43% | 10,306.94 | -0.59% |

**2、已完工项目实际总成本和初始策划成本的差异情况**

报告期内，各期已完工项目中累计确认收入金额前五大项目的实际总成本和初始策划成本的差异情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**①2019 年**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 初始策划成本 | 累计确认成本 | 成本差异 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 6,738.29 | 7,200.04 | 461.75 |
| 2 | 广州市花都融创万达城 B3 地块 1-7#楼 | 3,874.51 | 4,163.48 | 288.97 |
| 3 | 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | 3,573.12 | 3,965.37 | 392.24 |
| 4 | 武汉市.保利军运城.二标段 7-13#、30#楼 | 3,239.71 | 3,800.39 | 560.68 |
| 5 | 惠州市.美泰天韵 1 栋、2 栋室内批量精装修 | 3,219.13 | 3,226.19 | 7.06 |

注：成本差异=累计确认成本-初始策划成本（下同）

**②2018 年**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 初始策划成本 | 累计确认成本 | 成本差异 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 深圳市.万科宝龙学校.教室主体 | 3,393.74 | 3,654.00 | 260.26 |
| 2 | 西安市.融创南长安街壹号.二标段 15、19、20#楼 | 3,447.63 | 3,570.05 | 122.42 |
| 3 | 惠州市万科双月湾二 A 期西区高层 | 2,901.78 | 3,084.31 | 182.53 |
| 4 | 贵阳市贵阳万科城项目三期 E 地块 E5 | 2,147.74 | 2,580.86 | 433.12 |
| 5 | 西安市万科金域国际 C 座公寓楼公区及户内 | 1,736.72 | 2,030.27 | 293.55 |

**③2017 年**

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 初始策划成本 | 累计确认成本 | 成本差异 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 广州市番禺香江谢村地块商住项目.三期 12、13、17 栋精装修工程 | 4,305.61 | 4,616.33 | 310.73 |
| 2 | 中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂 | 3,430.53 | 3,652.33 | 221.80 |
| 3 | 东莞市万科虎门万科城 4#地块.72-74#99-101# | 3,175.40 | 3,510.46 | 335.06 |
| 4 | 西安市万科大明宫三期户内 7-8#（注 2） | 1,879.59 | 3,805.85 | 1,926.26 |
| 5 | 龙岩市中航紫金云熙一期 | 3,083.37 | 3,302.83 | 219.46 |

报告期内各期已完工项目的累计确认成本和初始策划成本存在差异的主要原因如下：

1、施工过程中通常会发生初始合同范围以外的情况使得合同总成本发生变动，如签订补充协议、业主下发指令单或变更签证等；

2、初始策划成本中公司会根据项目情况预估材料成本、人工成本及安全文明生产费、水电费、质量维修成本、垃圾运输费、不可预测的风险费用等其他间



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

接费用，施工过程中因实际材料采购单价、劳务分包实际成本、实际人工工资、奖金及上述其他间接费用的不同使得实际成本发生变化，并于完工时根据实际施工情况进行调整；

3、因项目参与评选质量优秀奖等奖项，对项目质量要求大幅提高，或是甲方增加了新的设计或施工要求，为达到该要求，除签订补充合同或签证变更外，由乙方承自行承担了更多的成本。

**（四）盈利能力分析**

**1、营业毛利和毛利率分析**

**（1）营业毛利构成分析**

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。

**（2）毛利率变动分析**

报告期内，公司毛利率情况具体如下：

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 毛利率 | 变动百分点 | 毛利率 | 变动百分点 | 毛利率 | 变动百分点 |
| 主营业务 | 16.10% | -0.28 | 16.38% | -1.63 | 18.01% | -0.70 |
| 其中：批量精装修业务 | 16.05% | -0.28 | 16.33% | -1.66 | 17.99% | -0.70 |
| 设计业务 | 34.01% | 3.48 | 30.53% | 4.75 | 25.78% | 0.98 |
| 其他业务 | 5.65% | 8.82 | -3.17% | 1.62 | -4.79% | -32.14 |
| 综合毛利率 | 16.10% | -0.27 | 16.37% | -1.63 | 18.00% | -0.71 |

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%、



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

发行人批量精装修业务毛利率 2018 年较 2017 年有所下降，2019 年与 2018 年基本持平。报告期内，公司剔除样板房外万科及非万科项目毛利率情况：

| 公司名称 | 2019年 | | | 2018年 | | | 2017年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 占比 | 当期毛利率 | 收入 | 占比 | 当期毛利率 | 收入 | 占比 | 当期毛利率 |
| 万科地产 | 68,389.24 | 29.51% | 17.74% | 32,961.88 | 24.83% | 16.70% | 34,769.57 | 39.63% | 19.38% |
| 非万科 | 163,348.85 | 70.49% | 15.44% | 99,900.10 | 75.17% | 16.46% | 55,231.20 | 60.37% | 17.65% |
| **合计** | **231,738.09** | **100.00%** | **16.12%** | **132,861.98** | **100.00%** | **16.52%** | **90,000.77** | **100.00%** | **18.32%** |

注：以上统计剔除样板房

2018 年公司万科及非万科项目批量精装修业务毛利率较 2017 年均有所下降。毛利率下降的主要原因为：

（1）万科项目 2018 年毛利率下降主要是华东地区跨期项目的影响

万科地产项目 2018 年当期毛利率为 16.70%，较 2017 年有所下降，主要是由于 2017 年开工且跨期至 2018 年的华东地区万科项目毛利率为负影响所致，该等项目 2018 年实现营业收入 0.24 亿元，占 2018 年万科项目当期总收入的比例为 7.38%，但其当期毛利率仅为-0.13%。2018 年其他万科项目毛利率基本正常。

（2）非万科地产项目 2018 年毛利率略有下降，具体分析如下：

1）客户结构不断优化，非万科地产客户收入占比不断增加

为避免单一客户集中的经营风险，公司于 2017 年起开始大力开拓其他客户（尤其是上市公司客户），大幅降低万科地产业务收入占比。受上述因素影响，公司非万科地产客户签约持续增长，详见下表所示。

单位：亿元，%

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 新签合同额 | 增幅 | 新签合同额 | 增幅 | 新签合同额 | 增幅 |
| 万科 | 5.64 | -37.89% | 9.08 | 200.44 | 3.02 | -8.51 |
| 非万科 | 20.56 | 41.70% | 14.51 | 2.10 | 14.21 | 150.21 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 新签合同额 | 增幅 | 新签合同额 | 增幅 | 新签合同额 | 增幅 |
| 合计 | 26.20 | 11.06% | 23.59 | 36.88 | 17.23 | 91.84 |

新客户的增加使得公司客户结构更加合理，经营更加稳健。2017 年、2018 年和 2019 年，公司对万科地产的收入占公司当期营业收入的比例分别为 39.54%、24.76%和 29.36%，2018 年以来万科业务占比较 2017 年整体下降了约 10 个百分点，发行人单一客户集中的风险大幅降低。

2）新客户项目毛利率较低

客户结构调整，2018 年非万科客户的收入占比显著增大，而公司与新客户首次合作在项目执行过程中存在一定的适应期和磨合成本，导致发行人 2018 年毛利率较 2017 年有所下降。

3）2017 年开工且在 2018 年继续执行的非万科项目毛利率较低

公司 2018 年非万科地产项目营业收入主要由 2017 年开工项目和 2018 年新开工项目构成。其中：2017 年开工且在 2018 年继续执行的项目，在 2018 年实现的收入占公司 2018 年非万科地产项目收入的 44.54%，该等项目 2018 年当期毛利率仅有 13.84%。而公司 2018 年新开工项目在当年实现的收入占比 54.68%，其当期实现的毛利率为 17.84%，毛利率处于正常水平。

因此，2017 年开工且在 2018 年继续执行的项目毛利率较低，导致 2018 年非万科地产项目当期毛利率下降。

（3）原材料价格持续上涨进一步拉低了公司项目毛利率

公司项目平均工期在 260 天以上，且项目签约至开工通常亦需要一段时间的开工准备期，导致项目周期通常较长。由于公司与业主方签订的施工合同多数为总价包干合同，因此，在合同实施过程中，公司需要承担原材料价格波动的风险。2018 年，公司部分项目原材料价格持续上涨。由于公司无法及时将材料上涨产生的额外成本转移至下游客户，导致 2018 年公司各类项目的当期毛利率均出现了一定程度的下滑。

**报告期内公司毛利率有所下降不会对公司持续盈利产生重大不利影响**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，公司营业收入和净利润均实现大幅增长，公司的盈利能力未受到重大不利影响。2018 年，受原材料价格波动及新开发客户处于磨合阶段的影响，公司毛利率略有下降，但营业收入及净利润水平有较大幅度的增长。公司 2019 年毛利率水平与 2018 年基本一致。公司报告期内公司毛利率及净利润率情况详见下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 营业收入 | 233,962.96 | 136,297.30 | 93,944.38 |
| 营业毛利 | 37,658.00 | 22,316.13 | 16,913.73 |
| 毛利率 | 16.10% | 16.37% | 18.00% |
| 净利润 | 18,323.40 | 9,955.49 | 8,014.92 |
| 净利润率 | 7.83% | 7.30% | 8.53% |

未来，公司认为批量精装修业务依然会保持良好的增长趋势，公司持续盈利能力不会发生重大变化，主要原因如下：

其一，未来房地产行业仍然会保持稳健的发展势头，保障房、长租公寓等建设需求稳定，在国家积极推行住宅全装修、绿色建筑的政策背景下，未来批量精装修市场需求是稳健增长的；

其二，全国装修市场规模巨大、集中度相对较低，行业最大企业金螳螂的市场占有率仍不足 1%，因此，对于具有竞争优势的市场主要参与者而言，短期房地产行业出现政策波动的情况，将有利于行业集中度的提升，有利于业内优秀企业的发展；

其三，公司以较高的服务品质积累市场口碑，获得老客户信赖及新客户的业务合作机会，目前公司除了与万科、保利、中航、雅居乐等传统客户保持长期良好的合作关系外，2017 年及 2018 年还新开发了融创、美的、世茂、金茂、新力等新客户，为公司后续业务的发展打下了良好的基础。

其四，除住宅装修项目外，公司于 2018 年起着力推进非住宅项目装修，如学校、幼儿园、酒店等类似项目。该等项目受住宅房地产政策及市场变化的影响较小，未来公司将进一步拓展该类型项目，持续完善业务结构、增强抗风险能力。

**（3）公司毛利率与可比上市公司对比分析**

根据 WIND 数据库 A 股上市公司“申银万国行业类”之“装修装饰”分类，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中主要从事装修装饰业务的上市公司毛利率情况如下表所示。发行人报告期内毛利率水平与同行业上市公司不存在明显差异，2018 年度发行人毛利率较低于该等上市公司毛利率平均值，主要因发行人客户结构调整所致。

单位：%

| 公司简称 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 金螳螂 | - | 19.51 | 16.80 |
| 江河集团 | - | 18.46 | 15.12 |
| 广田集团 | - | 14.65 | 11.56 |
| 亚厦股份 | - | 13.53 | 13.33 |
| 全筑股份 | - | 14.49 | 13.49 |
| 宝鹰股份 | - | 17.18 | 15.44 |
| 中装建设 | - | 14.58 | 14.65 |
| 洪涛股份 | - | 20.21 | 22.88 |
| 奇信股份 | - | 14.53 | 14.20 |
| 东易日盛 | - | 37.16 | 36.91 |
| 瑞和股份 | - | 15.59 | 12.93 |
| 建艺集团 | - | 15.54 | 12.80 |
| 维业股份 | - | 12.65 | 12.88 |
| 亚泰国际 | - | 21.97 | 17.21 |
| 风语筑 | - | 30.17 | 28.65 |
| 柯利达 | - | 16.85 | 14.19 |
| 弘高创意 | - | 15.14 | 16.28 |
| 美芝股份 | - | 12.79 | 13.44 |
| 名雕股份 | - | 32.17 | 31.09 |
| 华凯创意 | - | 27.43 | 31.36 |
| **平均值** | **-** | **18.45** | **17.50** |
| **中天精装** | **16.10** | **16.37** | **18.00** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

综合考虑上述装修装饰行业上市公司的业务类型、业务标的、业务面向对象、主要客户结构等情况与发行人的可比性，发行人选取以下上市公司作为发行人的可比公司进行进一步分析。报告期内，发行人与该等上市公司的毛利率对比情况如下：

| 公司简称 | 2019 年 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 全筑股份 | - | 14.49% | 13.49% |
| 金螳螂 | - | 19.51% | 16.80% |
| 亚厦股份 | - | 13.53% | 13.33% |
| 广田集团 | - | 14.65% | 11.56% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 公司简称 | 2019 年 | 2018 年度 | 2017 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 奇信股份 | - | 14.53% | 14.20% |
| 建艺集团 | - | 15.54% | 12.80% |
| **中位数** | **-** | **14.59%** | **13.41%** |
| **中天精装** | **16.10%** | **16.37%** | **18.00%** |

注 1：2018 年，金螳螂、亚厦股份、全筑股份的部分研发相关成本费用从营业成本调整至研发费用列示

注 2：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

2017 年、2018 年和 2019 年，公司综合毛利率分别为 18.00%、16.37%和 16.10%。同行业可比公司于 2018 年的综合毛利率中位数变化不大，而公司 2018 年的综合毛利率与 2017 年相比有所下降。2019 年，公司毛利率水平与 2018 年变化不大。

公司与同行业可比上市公司的主要收入来源均为装饰业务收入，2017 年至 2018 年可比公司装饰业务收入占比平均值均在 89%以上，公司装饰业务收入占比在 99%以上，因此公司与可比上市公司综合毛利率差异主要是由装饰业务毛利率差异所致。报告期内，公司与同行业可比上市公司装饰业务毛利率及收入占比情况如下表所示：

**公司及可比公司装饰业务收入占比及毛利率统计**

| 公司简称 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 毛利率 | 收入占比 | 毛利率 | 收入占比 | 毛利率 | 收入占比 |
| 全筑股份 | - | - | 12.10% | 91.12% | 11.99% | 94.73% |
| 金螳螂 | - | - | 15.25% | 72.64% | 14.15% | 76.51% |
| 亚厦股份 | - | - | 12.75% | 89.57% | 13.06% | 91.76% |
| 广田集团 | - | - | 15.59% | 84.65% | 12.49% | 81.50% |
| 奇信股份 | - | - | 14.15% | 98.19% | 13.97% | 98.36% |
| 建艺集团 | - | - | 15.59% | 97.96% | 12.54% | 98.99% |
| **平均值** | **-** | **-** | **14.24%** | **89.02%** | **13.03%** | **90.31%** |
| **中天精装** | **16.05%** | **99.59%** | **16.33%** | **99.60%** | **17.99%** | **99.69%** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

报告期内，公司的毛利率高于同行业可比公司平均水平，主要是由于：

1）成本结构不同：公司在执行批量精装修业务时，更多提供的是装修服务，只就业主方难以管理、难以集中采购的辅助材料进行采购，较少对业主方进行材料采购垫款，因上述原因，公司的材料成本占营业成本的比重显著低于同行。报告期内，公司材料采购成本占营业成本的比例仅为 35%-38%左右，而同行业可



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

比上市公司材料采购成本占营业成本的比例均值在 60%左右。

| 公司简称 | 材料采购成本占营业成本的比例 | | |
|---|---|---|---|
| | 2019 | 2018 | 2017 年 |
| 全筑股份 | - | - | - |
| 金螳螂 | - | 58.42% | 56.36% |
| 亚厦股份 | - | 62.43% | 62.17% |
| 广田集团 | - | 54.13% | 64.01% |
| 奇信股份 | - | 60.87% | 60.77% |
| 建艺集团 | - | 61.53% | 62.12% |
| **平均值** | **-** | **59.48%** | **61.09%** |
| **中天精装** | **35.96%** | **37.70%** | **37.45%** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据，全筑股份于各期年度报告中未披露相关成本构成

批量精装修行业涉及的装修材料品类众多，不同装修材料的管理复杂程度及特点也存在较大差异。总体来说，可比公司由于具有较强的资金及融资优势，因此，其在为大型房地产公司提供精装修服务以及供应装修辅材的同时，还充分发挥其资金优势，采取“甲指乙供”方式向业主方提供部分建筑主材，如洁具、瓷砖、厨房电器等，因此其营业成本中材料采购成本占比相对较高。而公司主要以提供精装修服务为主，同时采取“乙供”方式向业主方提供绝大部分装修辅助材料，因而公司的材料成本占营业成本比例远低于可比公司平均水平。由于甲指乙供材料的毛利率大幅低于乙供材料，所以使得该等公司的毛利率相对较低，而导致公司毛利率水平相对高于部分可比公司。

2）公司毛利率较低的甲指乙供材料占比较低

在材料供应中，公司采取“甲指乙供”方式提供的材料很少，公司合同金额大于 500 万元的项目中“甲指乙供”材料合计成本仅为 0.88 亿元，占报告期内公司营业成本合计 38.73 亿元的比重仅为 2.27%。通常，“甲指乙供”材料的毛利率较低低于乙供材毛利率水平，这主要是由于甲方已选定了明确的供应商，因此公司在材料采购中与供应商的议价空间有限。报告期内，公司上述合同金额大于 500 万元的项目中“甲指乙供”材料的加权毛利率仅为 4.58%。

而最可比公司，以广田集团、全筑股份、建艺集团为例，根据其公开披露的信息，其第一大客户均为恒大地产，但其第一大供应商也均为恒大地产的子公司广州恒大材料设备有限公司（以下简称“恒大材料公司”）。根据下表统计，全



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

筑股份、广田集团、建艺集团的营业成本中，仅来自恒大材料公司的材料在营业成本的占比均已高达 11-40%，考虑到其在装修业务中可能还存在其他甲方指定的供应商，因此其实际甲指乙供材料占成本比重应更高。

| 项目 | | 恒大地产收入占比 | 恒大材料公司采购占总采购额比例 | 恒大材料公司采购占当期营业成本比重 |
|---|---|---|---|---|
| 全筑股份 | 2014 年 | 44.58% | 39.39% | 23.39% |
| | 2018 年 | 51.56% | 11.46% | 11.16% |
| 广田集团 | 2016 年 | 43.88% | 40.32% | 25.01% |
| | 2017 年 | 41.94% | 37.27% | 27.34% |
| | 2018 年 | 48.65% | 11.81% | 7.36% |
| 建艺集团 | 2015 年 1-9 月 | 44.99% | 31.00% | 20.35% |

注 1：全筑股份数据取自其招股意向书及交易所年报问询函答复，建艺集团的数据取自其招股意向书，广田集团数据取自其年报。
注 2：根据广田集团《2018 年度第二期中期票据募集说明书》中信息披露，其向装饰工程业务第一大供应商广州恒大材料设备有限公司主要采购瓷砖、洁具、厨房电器、木制品等材料。

根据全筑股份招股意向书披露，其对于恒大地产项目的甲指乙供材料，因恒大地产仅按材料采购价格的 10%支付材料管理费，因此，其参与的恒大地产项目“甲指乙供”材料的毛利率仅为 10%左右，该毛利率水平低于公司精装修业务平均毛利率水平。因此，导致虽然全筑股份的营业额较大，但其综合毛利率却较低。

报告期内，恒大地产是全筑股份、广田集团的主要客户，而这几家装饰公司的装饰服务毛利率均为同行业可比公司中的相对较低水平。

**2017-2019 年同行业公司毛利率（%）对比**

| 公司简称 | 2019 年 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 全筑股份 | - | 14.49 | 13.49 |
| 广田集团 | - | 14.65 | 11.56 |
| 建艺集团 | - | 15.54 | 12.80 |
| 亚厦股份 | - | 13.53 | 13.33 |
| 奇信股份 | - | 14.53 | 14.20 |
| 金螳螂 | - | 19.51 | 16.80 |
| **平均值** | **-** | **15.38** | **13.70** |
| **中天精装** | **16.10** | **16.37** | **18.00** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

**（4）已完工项目的实际毛利率与初始策划毛利率的差异情况**

总体来看，报告期内公司主要已完工项目的实际毛利率与项目初始策划毛利率未有明显差异。2017 年度、2018 年度和 2019 年度当期已完工项目的实际毛利



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

率与期初毛利率差异分别为-2.60%、-1.11%和-0.49%。具体情况如下表所示：

| 报告期 | 累计确认收入（万元） | 初始策划毛利率 | 实际毛利率 | 毛利率差异 |
|---|---|---|---|---|
| 2019 年度 | 192,109.32 | 17.04% | 16.55% | -0.49% |
| 2018 年度 | 88,934.84 | 14.82% | 13.71% | -1.11% |
| 2017 年度 | 89,010.20 | 19.21% | 16.61% | -2.60% |

项目的实际毛利率与初始策划毛利率存在差异的主要原因如下：

第一，施工过程中，通常会发生部分初始合同范围以外的情况导致合同总收入可能发生变动，如签订补充协议、业主下发指令单或变更签证、施工奖励或处罚等，公司会对上述情况进行合理判断并及时调整预计总收入及预计总成本金额，由此会导致毛利率发生变化。

第二，初始策划成本中公司会根据项目情况预估材料成本、人工成本及安全文明生产费、水电费、质量维修成本、垃圾运输费、不可预测的风险费用等其他间接费用，施工过程中会因为实际材料采购单价、劳务分包实际成本、实际人工工资、奖金及发生的上述其他间接费用调整预计总成本金额，导致毛利率发生变化。

报告期内，各期已完工项目中累计确认收入金额前五大项目的实际毛利率与初始预计毛利率具体差异情况如下：

**①2019 年**

| 序号 | 项目名称 | 毛利率差异 |
|---|---|---|
| 1 | 惠州市.名巨天汇花园.地块一（1-4#）地块二（7-10#）户内精装修工程 | 0.24 个百分点 |
| 2 | 广州市花都融创万达城 B3 地块 1-7#楼 | 2.38 个百分点 |
| 3 | 深圳市深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程 | -1.76 个百分点 |
| 4 | 武汉市.保利军运城.二标段 7-13#、30#楼 | 2.78 个百分点 |
| 5 | 惠州市.美泰天韵 1 栋、2 栋室内批量精装修 | 2.22 个百分点 |

注：毛利率差异百分点=实际毛利率—初始策划毛利率（下同）

**②2018 年**

| 序号 | 项目名称 | 毛利率差异 |
|---|---|---|
| 1 | 深圳市.万科宝龙学校.教室主体 | 4.60 个百分点 |
| 2 | 西安市.融创南长安街壹号.二标段 15、19、20#楼 | -3.57 个百分点 |
| 3 | 惠州市万科双月湾二 A 期西区高层 | -2.83 个百分点 |
| 4 | 贵阳市贵阳万科城项目三期 E 地块 E5 | 0.25 个百分点 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | |
|---|---|---|
| 5 | 西安市万科金域国际 C 座公寓楼公区及户内（注） | 15.39 个百分点 |

注：西安市万科金域国际 C 座公寓楼公区及户内项目主要因甲方提出新设计和施工要求，签订补充合同增加收入 442.02 万元，补充合同毛利率为 60.43%，签证变更增加收入 481.51 万元，签证变更毛利率为 57.20%，使得项目实际毛利率较初始策划毛利率有所提高

**③2017 年**

| 序号 | 项目名称 | 毛利率差异 |
|---|---|---|
| 1 | 广州市番禺香江谢村地块商住项目.三期 12、13、17 栋精装修工程 | 1.41 个百分点 |
| 2 | 中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂 | -4.78 个百分点 |
| 3 | 东莞市万科虎门万科城 4#地块.72-74#99-101# | -1.83 个百分点 |
| 4 | 西安市万科大明宫三期户内 7-8#（注） | -17.89 个百分点 |
| 5 | 龙岩市中航紫金云熙一期 | -3.51 个百分点 |

注：西安市万科大明宫三期户内 7-8#项目由于甲方增加了个性化设计变更，虽然项目签订补充合同增加收入 1,491.22 万元，但补充合同毛利率为-4.04%，并且除此之外承担新增成本 266.04 万元，使得项目实际毛利率较初始策划毛利率有所降低

**2、税金及附加**

报告期内，公司税金及附加的明细列示如下：

单位：万元

| 税种 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 城市维护建设税 | 620.37 | 280.15 | 180.40 |
| 教育费附加 | 265.87 | 120.06 | 77.32 |
| 地方教育费附加 | 177.25 | 80.04 | 51.54 |
| 房产税及其他 | 256.79 | 210.47 | 179.25 |
| **合计** | **1,320.28** | **690.73** | **488.51** |

2017 年、2018 年和 2019 年，公司税金及附加分别为 488.51 万元、690.73 万元和 1,320.28 万元，占营业收入的比例分别为 0.52%、0.51%和 0.56%，占比较为稳定。

**3、期间费用**

报告期内，公司期间费用的构成和变化情况列示如下：

| 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（%） |
| 销售费用 | 1,869.17 | 16.16 | 1,414.95 | 18.50 | 865.32 | 13.35 |
| 管理费用 | 7,825.56 | 67.65 | 4,471.00 | 58.46 | 4,183.31 | 64.55 |
| 研发费用 | 819.13 | 7.08 | 719.31 | 9.40 | 555.94 | 8.58 |
| 财务费用 | 1,053.81 | 9.11 | 1,043.16 | 13.64 | 876.65 | 13.53 |
| **合计** | **11,567.67** | **100.00** | **7,648.42** | **100.00** | **6,481.22** | **100.00** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年、2018 年和 2019 年，公司的期间费用总额分别为 6,481.22 万元、7,648.42 万元和 11,567.67 万元，分别占同期营业收入的 6.90%、5.61%和 4.94%。2018 年，公司的期间费用总额较 2017 年度大幅增长，主要是由于（1）公司 2018 年加大了客户开发力度，销售费用大幅增长；（2）随着 2018 年度公司业务规模大幅增长，公司增加了管理人员人数、增加了借款规模，因此管理费用、财务费用均有所增长。2019 年，公司的期间费用总额较 2018 年度增幅较大，主要原因为公司业务规模大幅增长，销售费用、管理费用相应增长。

报告期内，公司期间费用占营业收入的比例如下：

单位：%

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 销售费用 | 0.80 | 1.04 | 0.92 |
| 管理费用 | 3.34 | 3.28 | 4.45 |
| 研发费用 | 0.35 | 0.53 | 0.59 |
| 财务费用 | 0.45 | 0.77 | 0.93 |
| **合计** | **4.94** | **5.61** | **6.90** |

**（1）销售费用**

报告期内，公司销售费用明细情况如下：

| 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（%） |
| 职工薪酬 | 1,617.14 | 86.52 | 1,194.53 | 84.42 | 731.61 | 84.55 |
| 办公及差旅费 | 138.25 | 7.40 | 111.46 | 7.88 | 74.89 | 8.65 |
| 展览及广告宣传费 | 22.86 | 1.22 | 33.83 | 2.39 | 2.36 | 0.27 |
| 其他 | 90.92 | 4.86 | 75.14 | 5.31 | 56.47 | 6.53 |
| **合计** | **1,869.17** | **100.00** | **1,414.95** | **100.00** | **865.32** | **100.00** |

公司销售费用主要为职工薪酬。2017 年、2018 年和 2019 年，公司销售费用分别为 865.32 万元、1,414.95 万元和 1,869.17 万元，占营业总收入的比例分别为 0.92%、1.04%和 0.80%。公司销售费用 2018 年度较 2017 年度增长 63.52%，2019 年度较 2018 年度增长 32.10%，主要是由于 2017 年以来公司持续开拓客户，业务规模持续增长，销售人员薪酬、办公及差旅费均有所增长所致。

**（2）管理费用**

报告期内，公司管理费用明细情况如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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（%） |
| 职工薪酬 | 6,087.89 | 77.79 | 2,993.61 | 66.96 | 2,758.13 | 65.93 |
| 折旧及摊销 | 583.90 | 7.46 | 605.37 | 13.54 | 663.61 | 15.86 |
| 咨询及中介机构费 | 380.18 | 4.86 | 228.99 | 5.12 | 223.34 | 5.34 |
| 办公及差旅费 | 470.62 | 6.01 | 440.48 | 9.85 | 332.23 | 7.94 |
| 业务招待费 | 98.69 | 1.26 | 84.01 | 1.88 | 90.15 | 2.15 |
| 其他 | 204.28 | 2.61 | 118.53 | 2.65 | 115.85 | 2.77 |
| **合计** | **7,825.56** | **100.00** | **4,471.00** | **100.00** | **4,183.31** | **100.00** |

公司管理费用主要由职工薪酬、折旧及摊销等项目构成。2017 年、2018 年和 2019 年，公司管理费用分别为 4,183.31 万元、4,471.00 万元和 7,825.56 万元，占营业总收入的比例分别为 4.45%、3.28%和 3.34%。公司管理费用 2018 年度较 2017 年度增长 6.88%，2019 年度较 2018 年度增长 75.03%，主要原因为 2018 年及 2019 年公司业务规模大幅增长，管理人员薪酬有所提升，同时 2019 年公司新增了较多的管理人员，使得管理费用中的职工薪酬相应增长。

报告期内，公司管理费用中约 7%-16%为折旧及摊销，2018 年及 2019 年，公司管理费用中折旧及摊销有所下降，主要是由于公司处置了部分以房抵债房产，使得折旧减少所致。

**（3）研发费用**

报告期内，公司研发费用明细情况如下：

| 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（%） |
| 职工薪酬 | 681.02 | 83.14 | 584.84 | 81.31 | 476.21 | 85.66 |
| 直接材料 | 18.08 | 2.21 | 41.03 | 5.70 | 9.61 | 1.73 |
| 折旧及摊销 | 111.75 | 13.64 | 82.07 | 11.41 | 64.45 | 11.59 |
| 其他 | 8.29 | 1.01 | 11.36 | 1.58 | 5.67 | 1.02 |
| **合计** | **819.13** | **100.00** | **719.31** | **100.00** | **555.94** | **100.00** |

报告期内，公司的研发费用主要为研发人员的职工薪酬、折旧及摊销等。2017 年、2018 年和 2019 年，公司研发费用分别为 555.94 万元、719.31 万元和 819.13 万元。

公司研发费用中职工薪酬占比最大，于报告期各年度占比均达到 80%以上。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，随着公司研发投入的增大，研发人员数量有所增加，研发人员职工薪酬逐年上涨，使得公司研发费用呈较快上升趋势。

**（4）财务费用**

报告期内，公司财务费用明细情况如下：

| 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（%） |
| 利息支出 | 645.13 | 61.22 | 616.13 | 59.06 | 379.40 | 43.28 |
| 减：利息收入 | -34.58 | -3.28 | -41.32 | -3.96 | -20.53 | -2.34 |
| 金融机构手续费 | 443.25 | 42.06 | 468.34 | 44.90 | 517.78 | 59.06 |
| **合计** | **1,053.81** | **100.00** | **1,043.16** | **100.00** | **876.65** | **100.00** |

公司财务费用主要是利息支出。2017 年、2018 年和 2019 年，公司财务费用分别为 876.65 万元、1,043.16 万元和 1,053.81 万元，占营业收入的比例分别为 0.93%、0.77%和 0.45%。报告期内公司财务费用呈增长趋势，其主要原因为报告期内公司增大了银行借款规模，利息支出有所增加。

**（5）期间费用中主要费用项目变动情况**

**①职工薪酬**

报告期内，公司的职工薪酬、营业收入及员工数量情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 同比增长率 | 金额 | 同比增长率 | 金额 | 同比增长率 |
| 营业收入 | 233,962.96 | 71.66 | 136,297.30 | 45.08 | 93,944.38 | -6.03 |
| 销售费用—职工薪酬 | 1,617.14 | 35.38 | 1,194.53 | 63.27 | 731.61 | 33.34 |
| 销售费用-职工薪酬占营业收入的比例 | 0.69 | - | 0.88 | - | 0.78 | - |
| 管理费用（含研发费用）—职工薪酬 | 6,768.90 | 89.16 | 3,578.45 | 10.64 | 3,234.34 | -1.30 |
| 管理费用（含研发费用）—职工薪酬占营业收入的比例 | 2.89 | - | 2.63 | - | 3.44 | - |
| 销售人员平均薪酬 | 72.30 | 33.74 | 54.06 | 3.61 | 52.18 | 2.75 |
| 管理（含研发）人员平均薪酬 | 45.07 | 17.32 | 38.42 | 3.37 | 37.17 | 0.30 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注 1：考虑到部分人员年内入职及离职等情况，上表中计算平均薪酬时的人员平均数量为按照其当年实际工作日占全年工作日比例折算后的平均人数

2017 至 2019 年，公司销售费用中的职工薪酬呈逐年增长趋势，2018 年较 2017 年上涨 63.27%，2019 年较 2018 年上涨 35.38%，主要是由于：（1）2017 至 2019 年公司销售人员数量持续增加。公司自 2017 年起开展客户结构调整战略，为加大新客户及新项目拓展力度，增加了市场开发部人员力量，2017 至 2019 年各期末人数分别为 16 人、22 人及 22 人；（2）公司销售人员的奖励通常是依据销售人员当年参与开发并中标的项目合同金额或投标净利润乘以奖励系数确定的。因此公司销售人员薪酬及奖励与公司当期新签合同额具有较强的相关性。2017 至 2019 年各年公司合同签约额分别为 17.23 亿元、23.59 亿元及 26.20 亿元，签约额逐年增长，因此公司销售人员职工薪酬也逐年增长。

2017 至 2019 年，公司管理费用（含研发费用）中的职工薪酬分别为 3,234.34 万元、3,578.45 万元及 6,768.90 万元。公司部分管理岗位相关人员，除主要承担管理职责外，还承担了相关研发职责。因此，将管理费用及研发费用中的职工薪酬合并分析。2018 年及 2019 年公司管理费用中的职工薪酬分别较上年有所增长，主要是由于公司业务规模大幅增长，管理人员数量有所增加，同时，管理人员的绩效薪酬随着业务规模的增长而增长，人均薪酬有所上涨。

**②办公及差旅费**

报告期内，公司的办公及差旅费和营业收入情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 同比增长率 | 金额 | 同比增长率 | 金额 | 同比增长率 |
| 营业收入 | 233,962.96 | 71.66 | 136,297.30 | 45.08 | 93,944.38 | -6.03 |
| 销售费用—办公及差旅费 | 138.25 | 24.03 | 111.46 | 48.83 | 74.89 | 66.16 |
| 管理费用—办公及差旅费 | 470.62 | 6.84 | 440.48 | 32.58 | 332.23 | -11.47 |
| **办公及差旅费合计** | **608.87** | **10.31** | **551.94** | **35.57** | **407.12** | **-3.15** |

2018 年度和 2019 年度，公司办公及差旅费分别为 551.94 万元和 608.87 万元，分别同比增长 35.57%和 10.31%，与营业收入的增长趋势一致。其中，销售费用和管理费用中的办公及差旅费均较上年有所增长，主要原因为公司 2018 年



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

和 2019 年经营业绩较好，营业收入增幅较大，经营活动中开发、维护、管理客户所发生的办公及差旅费相应有所增长。

**③研发费用**

2017 年、2018 年和 2019 年，公司的研发费用分别为 555.94 万元、719.31 万元和 819.13 万元。报告期内，公司不断加大研究开发力度，因此研发费用不断增加，在未来几年公司仍将进一步打造信息化平台的八大体系，研发支出预计将有进一步上涨。

**④折旧及摊销**

报告期内，公司折旧及摊销情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2019 年度 | | 2018 年度 | | 2017 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 同比增长率 | 金额 | 同比增长率 | 金额 | 同比增长率 |
| 总资产（年末） | 199,764.92 | 46.00 | 136,822.63 | 33.82 | 102,241.31 | 8.63 |
| 管理费用——折旧及摊销 | 583.90 | -3.55 | 605.37 | -8.78 | 663.61 | 0.96 |
| 研发费用——折旧及摊销 | 111.75 | 36.17 | 82.07 | 27.33 | 64.45 | 28.51 |
| **折旧及摊销合计** | **695.65** | **1.19** | **687.44** | **-5.58** | **728.06** | **2.92** |

2017 年度、2018 年度及 2019 年度，公司折旧及摊销金额分别为 728.06 万元、687.44 万元和 695.65 万元，2017 年、2018 年及 2019 年分别同比增长 2.92%、-5.58%及 1.19%。公司持有的泰然大厦写字楼每年产生折旧费用 413.43 万元，为公司折旧及摊销的主要构成部分。

**⑤咨询及中介机构费**

2017 年度、2018 年度和 2019 年，公司的咨询及中介机构费分别为 223.34 万元、228.99 万元和 380.18 万元。2019 年公司的咨询及中介机构费较高，主要原因为公司于 2019 年完成 IPO 申报，支付中介机构的阶段性费用。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（6）同行业可比上市公司对比分析**

报告期内，公司期间费用率与可比公司的对比情况列示如下：

单位：%

| 公司简称 | 2019 年度 | | | | 2018 度 | | | | 2017 年度 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 期间费用率 | 销售费用率 | 管理费用及研发费用率 | 财务费用率 | 期间费用率 | 销售费用率 | 管理费用及研发费用率 | 财务费用率 | 期间费用率 | 销售费用率 | 管理费用及研发费用率 | 财务费用率 |
| 全筑股份 | - | - | - | - | 7.03 | 0.65 | 5.34 | 1.04 | 8.11 | 0.76 | 5.95 | 1.39 |
| 金螳螂 | - | - | - | - | 9.34 | 2.69 | 6.44 | 0.21 | 6.31 | 2.42 | 3.28 | 0.61 |
| 亚厦股份 | - | - | - | - | 8.29 | 2.32 | 5.31 | 0.66 | 7.06 | 1.69 | 4.77 | 0.59 |
| 广田集团 | - | - | - | - | 9.18 | 1.84 | 4.53 | 2.81 | 5.53 | 1.91 | 2.60 | 1.01 |
| 奇信股份 | - | - | - | - | 5.41 | 0.88 | 2.59 | 1.93 | 5.31 | 0.97 | 2.78 | 1.56 |
| 建艺集团 | - | - | - | - | 9.18 | 0.81 | 4.47 | 3.91 | 5.90 | 0.81 | 1.76 | 3.32 |
| **行业均值** | **-** | **-** | **-** | **-** | **8.07** | **1.53** | **4.78** | **1.76** | **6.37** | **1.43** | **3.52** | **1.41** |
| **中天精装** | **4.94** | **0.80** | **3.69** | **0.45** | **5.61** | **1.04** | **3.81** | **0.77** | **6.90** | **0.92** | **5.04** | **0.93** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

**① 销售费用率对比**

2017 年至 2019 年，公司销售费用率分别为 0.92%、1.04%、0.80%，其中，2017 年、2018 年低于同行业可比上市公司的 1.43%、1.53%，其具体对比分析如下：

单位：%



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 2019 年 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公司简称 | 职工薪酬、福利及社会保险 | 办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费 | 折旧费 | 房租及物业费 | 展览及广告宣传费 | 工程维修或售后维修费 | 仓储物流费 | 其他 | 合计 |
| 全筑股份 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 金螳螂 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 亚厦股份 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 广田集团 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 奇信股份 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 建艺集团 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **行业均值** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **中天精装** | **0.69** | **0.06** | **-** | **-** | **0.01** | **-** | **-** | **0.04** | **0.80** |

单位：%

| 2018 年 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公司简称 | 职工薪酬、福利及社会保险 | 办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费 | 折旧费 | 房租及物业费 | 展览及广告宣传费 | 工程维修或售后维修费 | 仓储物流费 | 其他 | 合计 |
| 全筑股份 | 0.29 | 0.16 | 0.03 | 0.09 | 0.03 | 0.01 | - | 0.05 | 0.65 |
| 金螳螂 | 1.87 | 0.27 | - | 0.05 | 0.41 | 0.04 | 0.05 | 0.01 | 2.69 |
| 亚厦股份 | 1.19 | 0.62 | - | 0.15 | - | - | - | 0.35 | 2.32 |
| 广田集团 | 1.25 | 0.29 | 0.01 | 0.11 | 0.08 | 0.00 | 0.00 | 0.09 | 1.84 |
| 奇信股份 | 0.46 | 0.30 | - | - | 0.08 | 0.03 | - | 0.01 | 0.88 |
| 建艺集团 | 0.65 | 0.02 | 0.06 | - | 0.07 | - | - | 0.00 | 0.81 |
| **行业均值** | **0.95** | **0.28** | **0.02** | **0.07** | **0.11** | **0.01** | **0.01** | **0.09** | **1.53** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 2018 年 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公司简称 | 职工薪酬、福利及社会保险 | 办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费 | 折旧费 | 房租及物业费 | 展览及广告宣传费 | 工程维修或售后维修费 | 仓储物流费 | 其他 | 合计 |
| **中天精装** | **0.88** | **0.08** | **-** | **-** | **0.02** | **-** | **-** | **0.06** | **1.04** |

单位：%

| 2017 年 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公司简称 | 职工薪酬、福利及社会保险 | 办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费 | 折旧费 | 房租及物业费 | 展览及广告宣传费 | 工程维修或售后维修费 | 仓储物流费 | 其他 | 合计 |
| 全筑股份 | 0.28 | 0.13 | 0.07 | 0.11 | 0.03 | 0.06 | - | 0.08 | 0.76 |
| 金螳螂 | 1.61 | 0.31 | - | 0.05 | 0.29 | 0.06 | 0.05 | 0.04 | 2.42 |
| 亚厦股份 | 0.92 | 0.38 | - | 0.15 | - | - | - | 0.24 | 1.69 |
| 广田集团 | 1.19 | 0.25 | 0.01 | 0.14 | 0.18 | 0.03 | 0.02 | 0.09 | 1.91 |
| 奇信股份 | 0.46 | 0.31 | - | - | 0.16 | 0.04 | - | 0.00 | 0.97 |
| 建艺集团 | 0.59 | 0.07 | 0.07 | - | 0.07 | - | - | 0.01 | 0.81 |
| **行业均值** | **0.84** | **0.24** | **0.02** | **0.07** | **0.12** | **0.03** | **0.01** | **0.08** | **1.43** |
| **中天精装** | **0.78** | **0.08** | **-** | **-** | **0.00** | **-** | **-** | **0.06** | **0.92** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，公司销售费用率总体保持稳定，其中 2019 年销售费用率同比略有下降主要为营业收入增速较高所致。

公司销售费用率低于同行业可比公司的原因主要为：

（1）同行业中，销售费用占比较高的主要为从事公装或者业务种类相对丰富的公司，如金螳螂、亚厦股份、广田集团，而公司业务种类单一，集中于批量精装业务，且报告期早期客户相对集中，主要销售工作由公司高管承担，不纳入销售费用计量，因此，销售费用率相对低。

（2）2017 年，尤其是 2018 年后，公司业务规模大幅度增长，新客户大量增加，销售费用率相应上升。除低于一些公装业务占比较大的企业或者规模较大的企业，如金螳螂、亚厦股份、广田集团，销售费用率已高于行业其他三家可比公司。

**② 管理费用及研发费用率对比**

2017 年至 2019 年，公司管理费用及研发费用率分别为 5.04%、3.81%、3.69%，其中，2017 年、2018 年同行业可比上市公司的平均值为 3.52%、4.78%，其具体对比分析如下：

单位：%

| 2019 年 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 公司简称 | 职工薪酬 | 折旧及摊销 | 办公及差旅费 | 咨询及中介机构费 | 业务招待费 | 其他 | 合计 |
| 全筑股份 | - | - | - | - | - | - | - |
| 金螳螂 | - | - | - | - | - | - | - |
| 亚厦股份 | - | - | - | - | - | - | - |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 2019 年 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **公司简称** | **职工薪酬** | **折旧及摊销** | **办公及差旅费** | **咨询及中介机构费** | **业务招待费** | **其他** | **合计** |
| 广田集团 | - | - | - | - | - | - | - |
| 奇信股份 | - | - | - | - | - | - | - |
| 建艺集团 | - | - | - | - | - | - | - |
| **行业均值** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| **中天精装** | **2.89** | **0.30** | **0.20** | **0.16** | **0.04** | **0.10** | **3.69** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：%

| 2018 年 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **公司简称** | **职工薪酬** | **折旧及摊销** | **办公及差旅费** | **咨询及中介机构费** | **业务招待费** | **其他** | **合计** |
| 全筑股份 | 2.08 | 0.29 | 0.63 | - | 0.12 | 2.22 | 5.34 |
| 金螳螂 | 3.52 | 0.42 | 0.45 | 0.02 | 0.02 | 2.01 | 6.44 |
| 亚厦股份 | 2.78 | 0.24 | 0.23 | 0.17 | 0.10 | 1.79 | 5.31 |
| 广田集团 | 2.55 | 0.24 | 0.10 | 0.09 | 0.06 | 1.48 | 4.53 |
| 奇信股份 | 1.37 | 0.23 | 0.17 | 0.17 | 0.16 | 0.49 | 2.59 |
| 建艺集团 | 0.58 | 0.44 | 0.13 | 0.40 | 0.05 | 2.88 | 4.47 |
| **行业均值** | **2.15** | **0.31** | **0.28** | **0.14** | **0.09** | **1.81** | **4.78** |
| **中天精装** | **2.63** | **0.50** | **0.32** | **0.17** | **0.06** | **0.13** | **3.81** |

单位：%

| 2017 年 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **公司简称** | **职工薪酬** | **折旧及摊销** | **办公及差旅费** | **咨询及中介机构费** | **业务招待费** | **其他** | **合计** |
| 全筑股份 | 0.94 | 0.50 | 0.51 | - | 0.09 | 3.91 | 5.95 |
| 金螳螂 | 1.96 | 0.40 | 0.41 | 0.00 | 0.02 | 0.48 | 3.28 |
| 亚厦股份 | 3.08 | 0.23 | 0.23 | 0.13 | 0.09 | 1.02 | 4.77 |
| 广田集团 | 1.44 | 0.36 | 0.18 | 0.15 | 0.06 | 0.42 | 2.60 |
| 奇信股份 | 1.36 | 0.20 | 0.21 | 0.13 | 0.17 | 0.71 | 2.78 |
| 建艺集团 | 0.56 | 0.48 | 0.19 | 0.34 | 0.09 | 0.12 | 1.76 |
| **行业均值** | **1.56** | **0.36** | **0.29** | **0.13** | **0.09** | **1.11** | **3.52** |
| **中天精装** | **3.44** | **0.77** | **0.35** | **0.24** | **0.10** | **0.14** | **5.04** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**A、发行人“管理及研发费用率”波动情况分析**

2017 年至 2019 年，发行人“管理及研发费用率”（即管理及研发费用占营业收入的比例）指标分别为 5.04%、3.81%、3.69%，该指标 2018 年及 2019 年有所下降，主要原因是：

第一，2017 至 2018 年，发行人营业收入同比快速增长，而管理及研发费用中的职工薪酬增幅小于营业收入增幅，导致管理及研发费用率有所下降。公司营业收入的快速增长，主要依靠公司相关工程管理人员的快速增长实现。2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司工程管理相关人员分别为 499 人、793 人和 1,123 人，同比增长率分别为 5.72%、58.92%和 41.61%。

| 项目 | | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 收入同比增幅 | 可比公司均值 | - | 20.94% | 17.54% |
| | 中天精装 | 71.66% | 45.08% | -6.03% |
| 管理及研发费用中职工薪酬同比增幅 | 可比公司均值 | - | 79.28% | 25.46% |
| | 中天精装 | 89.16% | 10.64% | -1.30% |

第二，公司折旧及摊销新增较少，使得管理及研发费用中折旧与摊销占营业收入的比例略有下降。

2017 年、2018 年和 2019 年，公司管理费用及研发费用中折旧及摊销分别为 728.06 万元、687.44 万元和 695.65 万元，占管理费用及研发费用的比例分别为 15.36%、13.24%、8.05%，占营业收入比例分别为 0.77%、0.50%和 0.30%，总体呈下降趋势。2017 年、2018 年，同行业可比公司折旧及摊销占营业收入的占比分别为 0.36%、0.31%，总体保持稳定。上述差异主要原因为虽然公司业务规模有所增长，但公司报告期内新增固定资产较少，除使用公司既有总部办公楼外并未新增购置其他办公场所，并且其他折旧和摊销主要为公司为管理人员配备的计算机、软件等资产形成折旧和摊销。其中，2018 年折旧及摊销有所下降主要是因为发行人 2018 年处置了较多抵账房产所致。

**B、可比公司“管理及研发费用率”波动情况分析**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年、2018 年[8]，同行业可比公司“管理及研发费用率”指标分别为 3.52%、4.78%。该指标的变动主要原因是：

第一，报告期内，可比公司管理及研发费用中，其职工薪酬的各期平均增速高于营业收入增速，使得管理及研发费用率有所增加。

| 项目 | | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 收入同比增幅 | 可比公司均值 | - | 20.94% | 17.54% |
| | 中天精装 | 71.66% | 45.08% | -6.03% |
| 管理及研发费用中职工薪酬同比增幅 | 可比公司均值 | - | 79.28% | 25.46% |
| | 中天精装 | 89.16% | 10.64% | -1.30% |

第二，可比公司管理及研发费用中“其他”子科目占营业收入比例逐年大幅增长，2017 年、2018 年分别为 1.11%、1.81%，使得管理及研发费用率大幅增长。

单位：%

| 报告期间 | 公司简称 | 管理及研发费用占营业收入比例 | 主要子科目占营业收入比例[注] | 其他子科目占营业收入比例 |
|---|---|---|---|---|
| 2019 年 | 行业均值 | - | - | - |
| | 中天精装 | 3.69 | 3.59 | 0.10 |
| 2018 年 | 行业均值 | 4.78 | 2.97 | 1.81 |
| | 中天精装 | 3.81 | 3.68 | 0.13 |
| 2017 年 | 行业均值 | 3.52 | 2.43 | 1.11 |
| | 中天精装 | 5.04 | 4.90 | 0.14 |

注：“主要子科目”为“管理及研发费用”减去管理及研发费用中“其他”子科目。上表管理及研发费用中“主要”子科目包括：职工薪酬、折旧及摊销、办公及差旅费、咨询及中介机构费、业务招待费和、税金。管理及研发费用中“其他”子科目为上述子科目之外的项目，包括：管理费用-租赁、管理费用-股份支付、管理费用-其他、研发费用-材料、研发费用-其他等。

报告期内，可比公司管理及研发费用中“其他”子科目占营业收入比例逐年大幅增长，主要系由于下表中标灰色的部分可比公司“其他”科目同比增长较快。经查阅相关可比公司公开披露信息，其“其他”科目增长的原因通常为以下情况：（1）管理费用-股份支付科目较快增长；（2）管理费用-租赁科目快速增长；（3）研发费用-直接投入/材料科目较快增长等。

单位：%

| 公司简称 | 2019 年 | | 2018 年 | | 2017 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 占比 | 变动率 | 占比[1] | 变动率 | 占比 |
| 全筑股份 | - | - | 2.22 | -43.22 | 3.91 |

[8] 注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 金螳螂 | - | - | 2.01 | 318.75[2] | 0.48 |
| 亚厦股份 | - | - | 1.79 | 75.49 | 1.02 |
| 广田集团 | - | - | 1.48 | 252.38[3] | 0.42 |
| 奇信股份 | - | - | 0.49 | -30.99 | 0.71 |
| 建艺集团 | - | - | 2.88 | 2300.00[4] | 0.12 |
| **行业均值** | **-** | **-** | **1.81** | **63.06** | **1.11** |
| **中天精装** | **0.10** | **-23.08** | **0.13** | **-7.14** | **0.14** |

注 1：上表中“占比”指标为管理及研发费用中“其他”子科目占营业收入比例。

注 2：金螳螂 2018 年占比情况较 2017 年增长较大，主要系 2018 年度金螳螂管理费用中租赁费、研发费用中直接投入等相关费用增长较大导致；

注 3：广田集团 2018 年占比情况较 2017 年增长较大，主要系 2018 年度广田集团管理费用中股份支付、研发费用中直接投入等相关费用增长较大导致；

注 4：建艺集团 2018 年占比情况较 2017 年增长较大，主要系 2018 年度建艺集团研发费用中材料费用等相关费用增长较大导致。

**4、信用减值损失及资产减值损失**

报告期内，公司信用减值损失情况列示如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 应收款项融资坏账损失 | 3,745.87 | - | - |
| 其他应收款坏账损失 | 256.47 | - | - |
| 预付账款坏账损失 | 21.43 | | |
| 长期应收款（含一年内到期的非流动资产）坏账损失 | 20.69 | - | - |
| **信用减值损失** | **4,044.46** | **-** | **-** |

注：信用减值损失自 2019 年 1 月 1 日起适用

根据新金融工具准则要求，2019 年度，公司信用减值损失为 4,044.46 万元，包括应收款项融资、其他应收款、预付账款、长期应收款（含一年内到期的非流动资产）计提的坏账损失。

报告期内，公司资产减值损失情况列示如下：

| 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（%） |
| 坏账损失 | - | - | 2,130.84 | 96.00 | -207.98 | 128.96 |
| 其他非流动资产减值损失 | 36.71 | 35.92 | 76.39 | 3.44 | - | - |
| 存货跌价损失 | 65.49 | 64.08 | 12.42 | 0.56 | 46.70 | -28.96 |
| **资产减值损失** | **102.20** | **100.00** | **2,219.64** | **100.00** | **-161.28** | **100.00** |

2017 年和 2018 年，公司资产减值损失包括坏账损失、其他非流动资产减值损失及存货跌价损失，其中坏账损失是主要组成部分，公司计提的坏账损失分别



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为-207.98 万元和 2,130.84 万元。

2017 年公司资产减值损失为-161.28 万元，其中应收账款坏账损失金额为-207.98 万元，其主要原因为：2017 年末公司计提应收账款坏账准备 7,086.29 万元，而 2017 年末公司应收账款余额较 2016 年末仅减少 1,718.67 万元，由于公司收回部分应收账款，使应收账款坏账准备转回 2,371.40 万元所致。

2018 年公司资产减值损失为 2,219.64 万元，其中应收账款坏账损失金额为 2,130.84 万元，主要是由于公司 2018 年业务规模扩大，应收账款大幅增加，因此计提的坏账损失有所增长；其他非流动资产减值损失金额为 76.39 万元，系根据公司以房抵债房产的评估情况计提的减值损失。

2019 年，资产减值损失仅包括其他非流动资产减值损失和存货跌价损失，合计 102.20 万元。

**5、资产处置收益**

2017 年、2018 年和 2019 年，公司资产处置收益分别为 100.78 万元、744.53 万元和 67.93 万元，主要系公司处置工程抵款房产等资产所产生的收益。

**6、其他收益**

根据 2017 年 5 月财政部《关于印发修订<企业会计准则第 16 号——政府补助>的通知》，与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。2017 年、2018 年和 2019 年，公司其他收益分别为 203.94 万元、172.45 万元和 295.33 万元，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|---|---|---|---|
| 深圳市企业上市培育项目资助经费 | - | - | 100.00 |
| 经济贡献支持 | - | - | 40.00 |
| 综合贡献支持 | 70.00 | 50.00 | - |
| 人才奖励支持 | 60.00 | 50.00 | - |
| 产业转型升级补助 | - | 50.00 | 20.00 |
| 个人所得税手续费返还 | 22.50 | - | 17.47 |
| 高新企业认定奖 | 25.00 | - | - |
| 企业研发资助 | 40.90 | - | - |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
| --- | --- | --- | --- |
| 总部企业-购置办公用房支持 | 12.14 | 12.14 | 11.04 |
| 失业保险稳岗补贴 | 10.91 | 10.31 | 8.37 |
| 创意设计作品获奖支持 | 50.00 | - | - |
| 其他 | 3.88 | - | 7.06 |
| **合计** | **295.33** | **172.45** | **203.94** |

**7、营业利润**

2017 年、2018 年和 2019 年，公司营业利润分别为 10,456.19 万元、12,921.12 万元和 21,226.54 万元，营业利润率分别为 11.13%、9.48%和 9.07%，高于可比公司平均水平，体现了公司较好的盈利能力。报告期内，公司与同行业上市公司营业利润率对比列示如下：

单位：%

| 公司简称 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 全筑股份 | - | 5.48 | 4.25 |
| 金螳螂 | - | 10.13 | 11.12 |
| 亚厦股份 | - | 5.00 | 4.56 |
| 广田集团 | - | 2.06 | 6.31 |
| 奇信股份 | - | 4.80 | 5.14 |
| 建艺集团 | - | 3.68 | 4.45 |
| **行业均值** | **-** | **5.19** | **5.97** |
| **中天精装** | **9.07** | **9.48** | **11.13** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

**8、营业外收支**

报告期内，公司营业外收入情况如下：

| 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（%） |
| 政府补助 | - | - | - | - | 120.00 | 100.00 |
| 其他 | 7.07 | 100.00 | 5.77 | 100.00 | - | - |
| **合计** | **7.07** | **100.00** | **5.77** | **100.00** | **120.00** | **100.00** |

2017 年、和 2018 年和 2019 年，公司营业外收入分别为 120.00 万元、5.77 万元和 7.07 万元，占营业收入的比例分别为 0.13%、0.00%和 0.00%。2018 年度和 2019 年度公司政府补助为 0 万元，主要是由于根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)要求，公司将政府补助计入其他



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收益科目列报。

报告期内，公司营业外支出情况如下：

| 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（%） |
| 对外捐赠 | - | - | - | - | 3.00 | 12.37 |
| 其他支出 | 10.41 | 100.00 | - | - | 21.26 | 87.63 |
| **合计** | **10.41** | **100.00** | **-** | **-** | **24.26** | **100.00** |

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，公司营业外支出分别为 24.26 万元、0 万元和 10.41 万元，占营业总收入的比例分别为 0.03%、0.00%和 0.00%。2018 年度公司营业外支出为 0 万元，主要是由于根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)要求，公司在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报。

报告期内本公司行政处罚情况，详见本招股意向书“第九章 公司治理结构”之“二、发行人报告期内违法违规情况”。

**9、净利润**

2017 年、2018 年和 2019 年，本公司净利润分别为 8,014.92 万元、9,955.49 万元和 18,323.40 万元，净利润率分别为 8.53%、7.30%和 7.83%。具体情况如下：

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 净利润（万元） | 18,323.40 | 9,955.49 | 8,014.92 |
| 净利润率 | 7.83% | 7.30% | 8.53% |

2018 年，随着上游房地产行业的政策放松，公司业务规模有较大幅度的增长，但受原材料价格上涨等因素影响，公司的净利润率略有下降。2019 年，受适用高新技术企业 15%的企业所得税优惠政策的影响，公司净利率略有上升。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 三、现金流状况分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 17,162.82 | 9,603.60 | 3,136.43 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -4,981.67 | -6,227.81 | -564.85 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -9,118.64 | -5,601.43 | 819.41 |
| **现金及现金等价物净增加额** | **3,062.51** | **-2,225.64** | **3,390.99** |
| 加：年初现金及现金等价物余额 | 4,782.27 | 7,007.91 | 3,616.92 |
| **年末现金及现金等价物余额** | **7,844.77** | **4,782.27** | **7,007.91** |

2017 年、2018 年和 2019 年，公司的现金及现金等价物净增加额分别为 3,390.99 万元、-2,225.64 万元和 3,062.51 万元。

### （一）经营活动产生的现金流量

#### 1、报告期内公司经营活动产生的现金流量变动情况

报告期内公司经营活动产生的现金流量明细列示如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 198,296.93 | 120,358.98 | 94,131.36 |
| 收到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** |

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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**2、报告期内公司主营业务收入与公司经营活动现金流量状况对比情况**

报告期内，公司的主营业务收入与公司的经营活动现金流量状况对比如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 主营业务收入 | 233,755.78 | 136,251.87 | 93,910.82 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 198,296.93 | 120,358.98 | 94,131.36 |
| 差异 | 35,458.85 | 15,892.89 | -220.54 |
| **收现比** | **84.83%** | **88.34%** | **100.23%** |

注：收现比=销售商品、提供劳务收到的现金÷主营业务收入×100%

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与主营业务收入的比例分别为 100.23%、88.34%和 84.83%，公司工程款回收比例始终保持在较高水平。2017 和 2018 年度，本公司收现比总体高于可比上市公司平均水平，反映出公司良好的工程款回收能力。2019 年，公司收现比较 2018 年略有下降，主要原因为公司 2019 年业务规模大幅扩张，在建项目规模增长，而在建项目进度款通常按一定比例收取，使得收现比略有下降。

报告期内，本公司收现比与可比上市公司对比情况如下：

单位：%

| 公司简称 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 全筑股份 | - | 67.34 | 68.50 |
| 金螳螂 | - | 91.66 | 105.13 |
| 亚厦股份 | - | 103.54 | 96.16 |
| 广田集团 | - | 80.13 | 105.66 |
| 奇信股份 | - | 89.60 | 92.77 |
| 建艺集团 | - | 82.53 | 84.38 |
| **均值** | **-** | **85.80** | **92.10** |
| **中天精装** | **84.83** | **88.34** | **100.23** |

注：截至本招股意向书签署日，可比公司尚未披露 2019 年相关财务数据

**3、报告期内公司净利润与公司经营活动现金流量净额对比情况**

报告期内公司经营活动现金流量净额与公司净利润存在较大差异，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 净利润（1） | 18,323.40 | 9,955.49 | 8,014.92 |
| 经营活动现金流量净额（2） | 17,162.82 | 9,603.60 | 3,136.43 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | |
|---|---|---|---|
| **差异（=（1）-（2））** | **1,160.58** | **351.89** | **4,878.49** |

报告期内，由公司净利润调整得出经营活动现金流量净额的计算过程如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 净利润 | 18,323.40 | 9,955.49 | 8,014.92 |
| 加：资产减值损失/（转回） | 102.20 | 2,219.64 | -161.28 |
| 信用减值损失 | 4,044.46 | - | - |
| 固定资产折旧 | 751.59 | 711.59 | 765.89 |
| 无形资产摊销 | 92.30 | 78.03 | 59.49 |
| 投资性房地产折旧 | 33.12 | 28.61 | 19.08 |
| 处置固定资产、投资性房地产、无形资产和其他长期资产的收益 | -67.93 | -744.53 | -100.78 |
| 财务费用 | 680.05 | 616.13 | 456.10 |
| 投资收益 | -178.47 | -246.80 | -46.18 |
| 公允价值变动收益 | -61.42 | - | - |
| 递延所得税资产的减少/(增加) | -1,150.41 | 1,017.81 | -246.56 |
| 递延所得税负债的增加 | 94.99 | 62.78 | 1.90 |
| 专项储备的减少 | -135.14 | -298.62 | -382.28 |
| 存货的减少/(增加) | -7,519.98 | -14,221.67 | -1,690.54 |
| 经营性应收项目的增加 | -51,005.63 | -19,296.38 | -2,387.46 |
| 经营性应付项目的增加/(减少) | 53,159.68 | 29,721.52 | -1,165.86 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **17,162.82** | **9,603.60** | **3,136.43** |

从上表可以看到，2017 年及 2019 年公司经营活动产生的现金流量净额与净利润不一致的主要原因是经营性应收项目、经营性应付项目和存货项目变动的影响。2018 年，公司经营性现金流与净利润不存在明显差异。具体分析如下：

**①应收账款、应付账款变动的影响**

报告期各期末，公司应收账款余额大于应付账款，主要是由于公司从事的批量精装修业务向客户收款账期通常比公司向供应商付款账期略长导致。具体来说：

在应收账款方面，公司批量精装修工程项目通常分期与客户结算工程款。在项目施工过程中发行人通常会与业主方进行进度款结算，业主方定期或按工程形象进度节点与公司结算进度款，进度结算款通常在较短时间内收取，至竣工验收时点累计收款至合同总金额的 70%-85%。待全部工程竣工验收后进行最终竣工结算，由于从工程竣工验收至完成竣工结算（即工程竣工结算期间）通常需要



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6-18 个月，且受结算资料的齐备情况、业主方办理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。因此，公司应收账款账龄主要在 3 年以内。

在应付账款方面，公司材料采购通常定期与材料供应商进行结算，并通常约定在全部材料交付并验收合格后 2 个月左右完成剩余全部材料款结算；劳务分包方面公司通常每月或按工程形象进度节点与劳务分包公司进行结算。因此，公司应付账款账期主要在 1 年以内。

应收账款和应付账款变动的差额会导致公司经营活动产生的现金流量净额产生波动，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 应收账款 | 117,299.13 | 70,453.98 | 55,023.98 |
| 应付账款 | 82,015.03 | 50,682.19 | 31,065.79 |
| **应收账款与应付账款的差额** | **35,284.10** | **19,771.79** | **23,958.19** |

公司应收账款与应付账款的差额 2017 年末与 2018 年末基本持平；2019 年末该差额有所增长，主要原因为公司业务规模增长较大，应收账款和应付账款相应增长，其差额随之增长。

**②存货变动的影响**

公司存货主要为建造合同形成的资产，随着公司业务发展增速的变化及各年年末在建、完工项目数量的差异，报告期内公司存货的余额存在一定波动，存货净变动导致经营活动产生的现金流量净额在各期之间有所波动，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 存货 | 38,041.77 | 30,572.87 | 16,317.12 |
| **期末与期初差额** | **7,468.90** | **14,255.75** | **1,666.14** |

2017 年存货对经营性现金流影响不大。公司 2018 年末较 2017 年末存货余额有所增加，导致公司经营活动产生的现金流量净额减少 14,255.75 万元，主要是由于公司业务规模扩张，2018 年营业收入同比增长 45.08%，导致已完工未结算部分的规模亦有所增加。公司 2019 年末较 2018 年末存货余额有所增加，导致公司经营活动产生的现金流量净额减少 7,468.90 万元。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

### （二）投资活动产生的现金流量

报告期内公司投资活动产生的现金流量明细列示如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 投资活动现金流入 | 1,361.41 | 4,713.96 | 1,879.61 |
| 投资活动现金流出 | 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** |

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。

### （三）筹资活动产生的现金流量

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量明细列示如下：

单位：万元

| 项目 | 2019 年度 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|---|---|---|---|
| 筹资活动现金流入 | 4,679.70 | 9,598.31 | 9,520.67 |
| 筹资活动现金流出 | 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** |

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。

## 四、资本性支出分析

### （一）最近三年的重大资本性支出情况

报告期内公司无重大资本性支出。

### （二）未来可预见的重大资本性支出计划及资金需求量

公司未来三年的主要资本性支出为本次公开发行募集资金投资项目的投入。募投项目的具体情况参见本招股意向书“第十三章 募集资金运用”的相关内容。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除募投项目外，公司无可预见的重大资本性支出。

## 五、或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

本公司的或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项详见“第十章 财务会计信息”之“十二、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项”。

## 六、未来股东分红回报规划

本公司未来股东分红回报规划详见本招股意向书“第十四章 股利分配政策”之“三、本次发行后股利分配政策”。

## 七、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析

### （一）公司整体财务状况

#### 1、资信记录良好

公司在业务与信贷两方面都具有良好的资信记录。公司被中国建筑装饰协会授予最高级 AAA 的信用评价。根据企业信用信息报告，公司成立至今无不良贷款记录，资信记录良好。

#### 2、财务结构合理

公司资产负债结构合理，财务稳健，有利于公司后续持续稳定发展。

| 指标 | 2019 年末 | 2018 年末 | 2017 年末 |
|---|---|---|---|
| 流动比率 | 1.42 | 1.48 | 1.56 |
| 速动比率 | 1.12 | 1.10 | 1.25 |
| 资产负债率 | 63.93% | 59.82% | 52.62% |
| **指标** | **2019 年度** | **2018 年度** | **2017 年度** |
| 息税摊销折旧前利润（万元） | 22,745.35 | 14,361.26 | 11,775.79 |
| 利息保障倍数 | 33.90 | 21.98 | 28.81 |

#### 3、盈利能力较强

公司利润主要来源于批量精装修业务，公允价值变动、投资收益和营业外收入对公司利润影响均很小。与此同时，公司毛利率、总资产周转率、营业周期等指标总体优于可比上市公司平均水平，体现出公司较强的盈利能力。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（二）公司面临的挑战**

**1、行业竞争日趋激烈**

目前装饰行业已有数家上市公司，其他业内龙头企业也在积极准备上市，其上市后资金实力和知名度必将大幅度提升，竞争能力和竞争地位得以强化，公司以后将面临更为激烈的市场竞争。

**2、项目管理难度加大**

公司承接的装饰工程项目地域分散且数目众多，项目管理难度较大。未来随着业务规模的不断扩大，对项目控制和管理的要求将越来越高，对项目管理人员的素质和能力提出了更高的要求。

**3、资金及财务管理难度增加**

由于建筑装饰行业工程项目普遍存在结算回款进度晚于工程施工进度，因此公司在业务开展过程中需要进行资金的垫付。充足的资金投入和良好的资金管理，是公司业务持续快速发展的重要保障，是公司在激烈的市场竞争中巩固并不断提升行业竞争地位的必要保障。公司目前主要依靠股东资本投入、留存收益和银行信贷融资获得资金，尽管公司目前财务状况良好，但长期来看公司要实现业务发展目标、实现持续快速的发展仍然需要较大的资金支持，这对公司未来的融资能力和资金管理能力均提出了较大的挑战。

**（三）行业发展前景良好**

**1、中国经济增长为行业带来巨大前景**

中国经济的增速虽有所放缓，但依然保持着较高水平，为建筑装饰行业提供了良好的发展条件。城镇化进程的加快和消费升级产生了大量、稳定、持续的装饰需求，同时住宅建筑装饰市场持续存在更新换代需求，为行业带来了巨大的存量市场。

**2、精装房将替代毛坯房成为未来主流**

目前，住宅销售正在由毛坯房向精装修房转变，房屋将变得更加节能、环保、绿色与智能，同时房产开发商亦将为客户提供更高品质住房，精装房将成为未来主流，这与国外房地产发展的趋势相一致。公司作为专注于住宅精装修领域的优



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

质企业，未来业务规模及收入有望继续快速增长。

**3、建筑装饰行业的逐步规范有利于优质企业发展壮大**

我国建筑装饰行业起步较晚，业内以中小企业为主，大部分企业标准化程度较低，管理不够规范，施工整体质量难以得到保障和提高。近年来，随着政府管理力度的加大及客户质量标准的提高，我国建筑装饰市场开始逐步规范。建筑装饰企业的品牌效应愈加明显，品牌在工程资源分配中的作用愈加重要。公司深耕住宅精装修市场多年，在业内具有良好口碑，行业的逐步规范将极大有利于公司未来的业务发展。

综上所述，公司在本次公开发行完成后，资本实力将得到较大的提升，随着募集资金投资项目的逐步实施，公司营销网点布局将更加完善以满足业务承揽的需求，公司信息系统建设将更加优化以支持业务管理的要求，随着公司继续引进行业杰出人才以及不断提升内部培训，公司未来的核心竞争能力将不断增强，有利于公司未来业务的持续、快速发展和公司盈利水平的不断提升。

## 八、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**

公司 2020 年 1-3 月未经审计的主要财务数据如下：

**1、资产负债表主要数据**

单位：万元

| 项目 | 2020 年 3 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 同比变动 |
|---|---|---|---|
| 流动资产 | 148,987.79 | 180,454.87 | -17.44% |
| 非流动资产 | 13,133.78 | 19,310.05 | -31.98% |
| **资产总计** | **162,121.57** | **199,764.92** | **-18.84%** |
| 流动负债 | 84,042.56 | 126,849.10 | -33.75% |
| 非流动负债 | 5,495.97 | 870.36 | 531.46% |
| **负债合计** | **89,538.53** | **127,719.46** | **-29.89%** |
| **股东权益合计** | **72,583.04** | **72,045.46** | **0.75%** |

注：2020 年 3 月数据未经审计



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2020 年 3 月末，公司流动资产占总资产比重为 91.90%，流动资产主要包括交易性金融资产、应收账款、存货、合同资产等，非流动资产主要包括固定资产等。总体而言，公司一季度受到疫情影响，因正常施工而产生的存货以及结转的应收增加较少，同时公司通过赎回理财产品以及应收款回款等支付应付材料和劳务款较多，综合导致总资产规模下降。

**2、利润表主要数据**

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年 1-3 月 | 同比变动 |
|---|---|---|---|
| **营业收入** | **25,284.80** | **25,938.83** | **-2.52%** |
| 营业成本 | 21,450.56 | 21,910.83 | -2.10% |
| 营业利润 | 2,341.27 | 2,426.92 | -3.53% |
| 利润总额 | 2,343.54 | 2,430.59 | -3.58% |
| **净利润** | **2,017.76** | **2,066.00** | **-2.33%** |
| 归母净利润 | 2,017.76 | 2,066.00 | -2.33% |
| 扣非后归母净利润 | 1,966.20 | 1,960.94 | 0.27% |

注：上述数据未经审计

2020 年 1-3 月，公司营业收入 25,284.80 万元，较 2019 年 1-3 月同比下降 2.52%，主要原因为疫情对公司在建项目施工进度有所影响，而公司按照完工百分比法确认收入，公司一季度营业收入受到一定影响。2020 年 1-3 月，受营业收入同比小幅下滑的影响，公司净利润为 2,017.76 万元，较 2019 年 1-3 月同比下降 2.33%。

**3、现金流量表主要数据**

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年 1-3 月 | 同比变动 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 47,216.11 | 39,443.33 | 19.71% |
| 经营活动现金流出小计 | 65,963.03 | 48,124.36 | 37.07% |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-18,746.92** | **-8,681.03** | **-115.95%** |
| 投资活动现金流入小计 | 15,050.87 | 15,856.68 | -5.08% |
| 投资活动现金流出小计 | 441.70 | 5,634.42 | -92.16% |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **14,609.18** | **10,222.26** | **42.92%** |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,950.00 | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 224.90 | 1,654.00 | -86.40% |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **2,725.10** | **-1,654.00** | **-264.76%** |
| **现金及现金等价物净增加额** | **-1,412.64** | **-112.77** | **-1,152.67%** |

注：上述数据未经审计



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2020 年 1-3 月，公司经营活动现金流净额为-18,746.92 万元，主要由于一季度因采购账期及复工后新增采购成本需要，支付了相对较多的供应商应付款项（材料、劳务款），但受疫情影响客户对工程款的结算及付款审核周期有所滞后。公司 2020 年 1-3 月经营活动现金流净额为负与公司以前年度一季度情况不存在差异、与行业可比公司的情况保持一致。

2020 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额为 14,609.18 万元，较 2019 年 1-3 月同比增长 42.92%，主要为公司购买的理财产品金额同比减少所致。

2020 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额为 2,725.10 万元，主要为公司一季度新增少量银行借款所致。

**4、纳入非经常性损益的主要项目和金额**

单位：万元

| 项目 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年 1-3 月 |
|---|---|---|
| 固定资产和无形资产处置损益 | -0.38 | - |
| 其他非流动资产处置损益 | -41.43 | - |
| 计入当期损益的政府补助 | 70.73 | 3.03 |
| 其他营业外收入和支出 | 2.65 | 0.63 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | 74.39 | 105.28 |
| 交易性金融资产公允价值变动 | -45.30 | 14.66 |
| **非经常性损益合计** | **60.66** | **123.60** |
| 所得税影响金额 | -9.10 | -18.54 |
| **扣除所得税影响后的非经常性损益** | **51.56** | **105.06** |

注：上述数据未经审计

**（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 | 8,500 | 9,600 | 8.49% | 22.53% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 归属于母公司股东的净利润 | | | | |

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“重大事项提示”之“五、特别风险提示”以及“第四章 风险因素”中关于“新冠病毒疫情影响的风险”。

## 九、公司首次公开发行股票对摊薄即期回报的影响及采取的措施

### （一）本次首次公开发行股票对即期回报摊薄的影响

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。公司特提请广大投资者关注公司首次公开发行股票摊薄即期回报的风险。

### （二）本次首次公开发行股票的必要性

**1、有效增强公司业务可持续发展能力，提高核心竞争力，实现战略规划目标**

经过多年发展，公司已经发展成为中国建筑装饰行业百强企业。按照公司长期战略发展规划，本次公开发行股票所募集的资金将集中投入到信息化建设项目、区域中心建设项目、总部建设项目、研究院建设项目以及补充营运资金等五个项目。其中，信息化建设项目将全面提升公司信息系统的功能，对公司未来业务发展提供有力保障；区域中心建设项目将在公司目前营销网络基础上新建或改扩建形成十五个区域中心，以构建更加完善的营销体系，保证公司业务稳定快速增长；总部建设项目旨在形成公司的总部管理、批量精装修设计及批量精装修培训等三大职能；研究院建设项目主要为研发面向批量精装修细分市场需求且具有节能环保、自主创新的各类产品和技术以及装配式装修相关方面进行研发，为公



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司持续发展提供有力支撑；补充营运资金项目将主要用于满足批量精装修业务开展过程中的资金需求，是加强公司业务承揽能力和经营实力的重要保障。

**2、有利于公司充实资本实力，优化资本结构，进一步提高抗风险能力**

本次首次公开发行募集资金到位后，公司资本实力将得到进一步充实，在一定程度上缓解公司资金需求压力，增强公司业务持续发展动力。同时，首次公开发行并上市有利于拓宽公司融资渠道，建立更加灵活的融资平台，从而有助于公司降低资产负债率，优化资本结构，进一步增强公司抗风险能力和未来持续融资能力。

**3、有利于公司优化治理结构及经营机制，提高管理水平**

公司首次公开发行股票并上市的过程也是公司不断明确发展方向、完善公司治理、实现规范发展的过程。在此过程中，公司不断优化内部管理和经营机制，强化公司经营管理和内部控制制度建设。未来上市后，公司将不断完善社会公众监督机制，提高公司科学化、法制化管理水平，促进公司持续健康发展。

**（三）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况**

**1、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系**

公司本次公开发行股票所募集的资金将集中投入到信息化建设项目、区域中心建设项目、总部建设项目、研究院建设项目以及补充营运资金等五个项目。其中，信息化建设项目将全面提升公司信息系统的功能，区域中心建设项目将构建更加完善的营销体系，总部建设项目旨在形成公司的总部管理、批量精装修设计及批量精装修培训等三大职能，研究院建设项目将为公司持续发展提供有力支撑，补充营运资金项目将用于满足批量精装修业务开展过程中的资金需求。本次募集资金投资项目紧密围绕公司的主营业务，有助于进一步增强公司的核心竞争力，加快公司战略目标的实现。

**2、公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况**

公司从事募投项目的人员资源储备充足。经过多年的积累，特别是近几年的快速发展，公司已培养和引进了各类管理人才和专业技术人才，涵盖了建筑、装



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

饰、设计、经济、管理等多个专业，建立了一支由素质能力强的高层管理人员、执行力强的中层管理人员、创新能力强的设计人员、技术精和业务专的项目管理和工程技术人员组成的稳定团队。此外，公司历来重视对员工的系统性培训与考核，以不断提升员工素质，为公司形成了充分的储备人才。

公司从事募投项目在技术方面储备充足。通过多年专注于批量精装修业务的积淀，公司在该细分市场积累了大量的工程经验，在不同的精装修成功案例中，公司通过项目全过程的参与，积累了大量住宅精装修综合解决方案的技术经验。

公司从事募投项目在市场方面储备充足。根据中共中央、国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014－2020 年）》，我国的城镇化率远低于发达国家 80%的平均水平；此外，近年来，为解决中低收入人群住房问题，政府提倡廉租房、公租房、经济适用房等保障房建设也催生了增量的装饰业务的需求，为住宅装饰市场提供了充足的市场发展空间。

**（四）公司应对本次首次公开发行股票摊薄即期回报采取的填补措施**

**1、公司现有业务板块运营状况、面临的主要风险**

公司是国内领先的批量精装修服务提供商，主营业务是为国内大中型房地产商提供住宅批量精装修服务，具体业务包括建筑装饰工程施工、建筑装饰工程设计等。报告期内，公司凭借丰富的行业经验和标准化的经营管理模式等优势，业务覆盖区域逐步扩大，公司已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。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。公司目前面临的主要风险请参见本招股意向书“第四章 风险因素”。

**2、提高公司日常运营效率，完善业务布局，提升公司经营业绩的具体措施**

**（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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（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；



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（五）控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员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”。

**（六）保荐机构核查意见**

保荐机构认为：发行人所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施以及发行人实际控制人、董事、高级管理人员所做出的相关承诺事项，符合《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》和《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神，以及中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的规定。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十二章 业务发展目标

## 一、业务发展战略与计划

### （一）总体发展战略

公司将在充分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长期发展的重要支撑，完善矩阵式、信息化、全过程的内部管理模式，充分发挥自身在项目管理和成本控制上的竞争优势，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。

### （二）经营理念

公司自成立以来，始终坚守“诚信经营、质量为先”的经营理念，坚持“简单、透明、规范、责任”的核心价值观，工程项目不挂靠、无转包，坚持不断吸纳优秀客户的企业文化和管理理念，力争在我国装饰施工领域将公司打造成一个特色鲜明的新锐企业。

### （三）主要业务的经营目标

2019 年至 2021 年，公司将围绕总体发展战略，充分发挥公司在细分市场的知名度、市场覆盖率等多方面的优势，持续优化业务结构，深化企业管理机制，扩大业务规模，打造中天精装企业形象。在不改变主营业务方向的基础上开拓经营思路，积极拓展新的利润增长空间。

公司在内部管理中提出公司利润水平的主要影响因素，可概括为 P=A*B*C*D，其中 P 代表公司年度实现利润额，A 代表公司平均合同金额，B 代表公司项目团队数量，C 代表公司单个项目团队平均完成项目数量，D 代表公司的利润率水平。为提升公司利润水平，公司主要计划通过如下方式进行改善：

A：设定承接项目的最低标准，筛选单体规模较大、档次较高的项目，提高公司单个项目的平均合同额；B：依托公司“1+N”的管理模式，通过人力资源的扩张及严格培训，丰富公司人才储备，增加公司的项目团队数量和综合能力；C：优先选择工期合理、周转率较快的项目承接，同时提高公司的进度控制水平，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

提高项目周转率；D：通过合理选择项目和严格进行成本控制，提升公司的利润率水平，在项目施工时通过严格的成本管控机制保证利润率。

**（四）未来三年的主要发展计划**

**1、建设区域中心，完善业务布局**

根据住宅装饰行业产业发展政策，公司制定了以扩大现有主营业务为主线，坚持“扩大优势、积极开拓”的思路，形成完善的业务管理体系，建立遍布全国的市场营销网络。

公司上市后将借力国家大力支持粤港澳大湾区加快建设的机会，继续保持业务在华南区域的规模，扩大在其他区域的营销网络，将业务覆盖至全国各区域主要城市。

公司将进一步完善前期市场开拓和售前技术支持体系、施工全程标准化管理体系和售后服务体系，将市场、技术、工程、售后服务进行有效协调，形成高效的区域营销网络，扩大市场占有率。

**2、提升综合实力，满足不同业态的批量精装修的需求**

除住宅以外，目前商业地产、城市综合体、持有型物业、酒店及教育类建筑等的装修需求也相对较大，旧城改造、长租公寓等也存在较大需求，且在特定物业下存在一定的批量精装修需求。同时，当前全国多个城市也已经提出建设环保节能城市的全新理念。在此背景下，公司将把握市场先机，加大研发力度，充分利用研发中心的最新成果，整合出满足不同业态市场下的批量精装解决方案，形成公司业务新的增长点。

**3、加大技术研发力度，提升自主研发创新能力**

公司将依托现有的技术研发体系，实时追踪装修技术发展的最新动向，将最新的信息技术与住宅精装修应用相结合，加强与国内外同行的学术交流与技术合作，增强对住宅性能研究、智能技术研究，加大新工艺、新技术的开发力度，通过自主研发、合作开发、技术购买、转化实施等多种形式提高公司技术水平。

**4、建设设计、研发、培训基地，实现住宅精装系统产品的产业化**

公司将大力推进基地的建设，结合公司主营业务并向上游产业链适度延伸，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加快公司现有研发项目产业化进程，以自主研发技术创新保证公司的产业化项目实施。产业基地中将技术研发、工艺管理和系统集成有机地整合，形成专业化的技术能力和标准化可复制的施工管理能力，提高施工质量，降低工程成本，提升公司的核心竞争力和盈利能力。

**5、积极的人才战略**

公司已经建立了完善的人才激励机制，拥有一支稳定的管理团队和骨干员工队伍。上市后，公司将进一步完善人力资源管理系统，拓展招聘渠道和扩大人才储备，加强对高端人才的引进，同时根据各业务模块的发展需要，以各职能岗位胜任素质要求为基础，逐步建立起有针对性的各级职能岗位培训体系，形成公司层面培训和部门内部培养相结合的人才创造模式。公司将进一步健全绩效考核，提供更具吸引力的薪酬机制和福利保障制度，为员工营造良好的工作环境、企业文化和职业成长空间，建立一支高素质的人才队伍。

**6、优化组织管理架构**

公司已形成了一套较为成熟的管理体系，为了适应募投项目实施后企业规模的进一步扩张，公司将根据业务发展的实际情况，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。同时，加强企业管理信息化建设，提升快速反应决策能力，提高管理效率，以适应未来发展变化的需要。

## 二、拟定上述计划所依据的假设条件

本公司拟定上述计划主要依据以下假设条件：

1、本次股票发行成功，募集资金及时到位，募集资金投资项目如期完成；

2、公司所遵循的法律、法规以及国家相关行业政策不会发生重大变化；国家宏观政治、经济、法律和社会环境处于正常发展状态，宏观经济保持良好的发展态势，无重大不利变化；

3、公司所在行业及市场正常发展，不会出现重大的市场突变情形；

4、公司主要经营所在地区以及业务涉及地区的社会经济环境无重大变化；

5、不会发生对公司经营业务造成重大不利影响以及导致公司财产重大损失



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的任何不可抗力事件或不可预见因素。

## 三、实施上述计划面临的主要困难以及拟采用的途径

**1、业务规模扩大后的管理问题**

随着公司业务的发展，公司的资产规模、研发投入力度、人员数量、营销网络范围等方面都将不断扩大，如何在现有基础上继续保持有序高效的管理，是公司在快速发展中可能面临的挑战。

**2、人才储备问题**

装饰行业本身是轻资产运行的行业，人才储备是限制企业发展的重要瓶颈。随着公司业务规模的快速扩张，对专业人才的需求也将不断增加。公司专业人才的数量及结构将直接影响到公司业务的扩张进程。

**3、资金储备问题**

公司在实现上述发展目标的过程中，产品研发、营销网络的拓展和产业化实施都需要大量的资金，而现有的融资渠道较为单一，如果不能满足业务规模扩大新增的营运资金需求，将影响公司业务发展目标的实现。

本次发行募集资金到位后，公司将确保拟投资项目如期开工，借助上市后的资金链支持，扩大经营规模，巩固和提升公司的竞争优势。公司将严格按照上市公司的要求规范使用募集资金，确保上述发展计划逐步落实。

## 四、发展计划与现有业务的关系

公司上述业务发展计划与现有业务相辅相成，公司现有业务是业务发展计划的基础和前提，业务发展计划是公司在近年来取得发展的基础上，在业务与市场上追求更大突破的内在需求，是对公司现有业务的进一步深化。公司将在巩固现有市场和业务的基础上，充分利用技术和经验的优势，在区域和客户细分市场上扩大业务规模，实现公司的经营目标。因此，公司业务发展计划与现有业务具有一致性和延续性，均服务于公司的战略目标。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十三章 募集资金运用

## 一、募集资金运用计划

### （一）募集资金投资项目及金额

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。

### （二）募集资金投资项目备案情况

发行人申请的信息化建设项目、区域中心建设项目、总部建设项目、研究院建设项目及补充营运资金项目主要建设内容为购买及租赁办公场地、购置办公设备及软件、增加相应业务及管理人员和充实发行人营运资金水平等，不涉及生产加工及土地开发。

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

**（三）募集资金投资项目与主营业务之间的关系**

本次募集资金用于主营业务发展，使用用途明确，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》的规定。本次募集资金投资项目均围绕公司主营业务展开，根据公司发展战略需要，经过充分论证后提出。项目实施后，公司可以更好地满足客户需要，进一步增强公司的核心竞争力，加快公司战略目标的实现。

**（四）董事会对募集资金使用计划的分析意见**

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。各募集资金投资项目的可行性分析依据详见“第十三章 募集资金运用”之“二、募集资金投资项目简介”。

**（五）募集资金专项存储制度安排**

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。

**（六）对公司同业竞争及独立性的影响**

**1、对同业竞争的影响**

截至本招股意向书签署日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争的情形。有关公司的同业竞争情况的说明详见本招股意向



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

书“第七章 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”。

本次募集资金投资项目均属于公司现有主营业务需要，募集资金投资项目的实施不会产生同业竞争的情形。

**2、对独立性的影响**

公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与股东之间相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力；本次募集资金投资项目建成后，也将由公司独立运营，并且公司目前已经进行了必要的人员、技术和市场等方面的储备。因此，本次募集资金投资项目的实施不会导致公司依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不会对公司的独立性产生影响。

## 二、募集资金投资项目简介

### （一）信息化建设项目

**1、项目概况**

根据公司的发展战略，本项目建设的主要内容为建立公司现代化的信息技术平台。公司拟建设打造信息化平台的八大体系：战略分解落地的计划体系、全面覆盖业务模型的执行体系、施工现场智能终端的自动化体系、自由推送的协同任务体系、可推送强化的培训体系、标准完善规范的知识体系、通畅即时的音影文字沟通体系、安全方便可维护的信息管理体系。本项目的建设将全面改造信息系统的功能，显著提升公司科学决策水平，同时对公司的扩张提供管理保障。

本项目投资估算为 6,959.78 万元，项目建设期为 4 年，具体投资内容如下：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

| 序号 | 名称 | T | T+1 | T+2 | T+3 | 投资总额 | 比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 数据中心建设 | 102.62 | 135.88 | 486.32 | 399.30 | 1,124.12 | 16.15% |
| 2 | 信息化办公设备 | 123.05 | 175.24 | 153.65 | 198.02 | 649.96 | 9.34% |
| 3 | 软件建设及研发 | 541.12 | 1,229.48 | 1,590.76 | 1,382.84 | 4,744.20 | 68.17% |
| 4 | 维护及租赁 | 56.18 | 90.24 | 135.20 | 159.88 | 441.50 | 6.34% |
| **合计** | | **822.97** | **1,630.84** | **2,365.93** | **2,140.04** | **6,959.78** | **100.00%** |

本项目不直接产生收益，但项目投入后能够提升公司的市场反应能力、优化管理流程、提高公司的综合管理水平。

**2、项目的必要性**

信息化系统的建设对公司的作用主要体现在以下方面：

（1）为公司扩张做好基础准备。信息化建设是建筑装饰企业跨地域扩张的必要条件，基于行业特点，若公司信息化建设水平滞后，随着执行项目规模的扩大，公司的管理层级将被迫持续增加，来自施工一线的数据采集成本提升，数据失真进而导致公司总部对项目一线的控制力削弱，则可能造成项目管理质量的急剧下降。信息化建设可以使项目管理突破现行管控模式下的限制，最大限度地实现扁平化管理，从而在业务扩张的同时保证企业管理质量。

（2）打破数据隔离，提高管理精度。信息化建设可以使企业打破经营过程中产生的数据隔离，实现各个环节的数据共享、继承、统计和分析，为公司的经营管理提供强有力支撑，并一定程度上节约管理成本。

（3）加快决策速度，应对激烈的市场竞争。传统作业方式下，由于数据统计往往较施工管理存在一定的滞后，导致部分经营决策速度慢、延误市场机遇。在信息化建设的支持下，数据的采集、传送、分析等将大幅缩短时间，甚至可以实现实时同步功能，提升公司的决策响应速度。

**3、项目的可行性**

（1）业务流程清晰

中天精装始终坚持设计科学的内部管理流程，其中，业务执行过程中的关键环节已经有较为稳定的运作模式，例如：项目投标必须详细测算成本；开工需制定详细的策划；工艺流程上的关键节点需精确到户；材料采购和劳务采购必须



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“量、价双控”；项目必须有后评估，持续地统计后续维修中发现的问题等。公司多年积累的相对稳定的业务流程和标准，是保证信息化建设工作的核心主线。

（2）已有较好的信息化建设基础

自 2009 年开始，公司着手进行信息化系统的具体开发，建设了计算机服务器机房，从物料与仓库管理开始逐步理清公司的业务流程。经过几年的发展，流程驱动已经成为公司日常管理的核心动力，同时公司正式建立起自己软件研发团队；自 2013 年开始，公司借鉴制造业的管理经验，在软件设计的思路上理清整个项目管理全过程，使成本管理、进度管理和质量管理实现互通。2015 年初，公司信息化系统的业务模型成功搭建并开始逐步运用和改进，信息化系统的建设具备了进入大规模开发的条件。

（3）良好的人才基础

经过前期的信息化系统建设工作，公司已经拥有一支经验丰富的信息化系统开发与管理团队，并以多种形式与外部团队合作，以相对较低成本实现了信息化系统的初步建设。但是，随着公司快速发展，公司现有开发人员严重不足，制约了系统开发速度。

（4）良好的技术储备

经过多年的研发实践，公司已经为信息化系统的建设进行了一定的技术积累，公司初步研发完成了系统的技术框架和前端框架，可加快后续软件开发进程降低开发失败风险。同时对于移动终端、智能设备、通信等所必备技术都已有一定的积累。在基础设备方面，虚拟化、负载均衡等技术也已投入正式使用。

**4、项目建设方案**

（1）信息化平台架构

公司主营业务具有分布地域广、工作地点流动性高、项目网络环境受所在地制约等特点，且接入用户数量、合作伙伴与供应商的信息共享数量均随着企业规模扩大而逐步增加，加上应用系统复杂，数据的交互和实时性要求比较高，对公司信息化的网络和系统性能有一定压力。

结合公司实际情况，信息化平台采用集中部署的方式建设在公司现有总部的



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数据中心。数据中心目前环境条件较好，已建设专业的机房，保证数据中心的连续不间断运转，通过采用私有云与公有云相结合的方式，对用户提供服务。针对集中部署管理的要求，硬件与网络部署需满足软件应用、实际业务应用、网络安全、数据流量等要求，同时需要具有较强的扩展性、先进性。

在信息化建设项目上，公司综合考虑系统的安全性、适应性、开放性、可维护性、结构上的可扩展性、系统性能效率等方面的因素，设计了整套架构的基础，如下图所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

- **基础架构层**

基础架构层主要构建底层硬件、网络及操作系统之间的运行机制，让各种业务解决方案、应用系统和数据都能不受约束地实现有效配合。

- **基础服务层**

基础服务层为整个系统提供整体的系统服务，包括邮件、短信、数据库、打印、消息、网络通讯等等。在上层的应用系统或业务服务中，均可直接使用这些基础服务，快速实现相关功能。

- **平台服务层**

平台服务层聚合了企业级的主要数据集合，对所有业务系统均可能使用的公共业务服务进行抽象化。通过这一层实现了多个不同系统之间的跨平台数据共享和功能共享。

- **应用系统层**

在平台服务层的基础上，将企业业务模型和使用场景进行用户级的逻辑封装。模块化的结构降低了系统的复杂度，使应用逻辑更为清晰，通过企业消息总线将企业研发的系统和/或第三方厂商的系统连接，解决信息孤岛问题，同时也对不同系统之间的耦合问题进行控制。

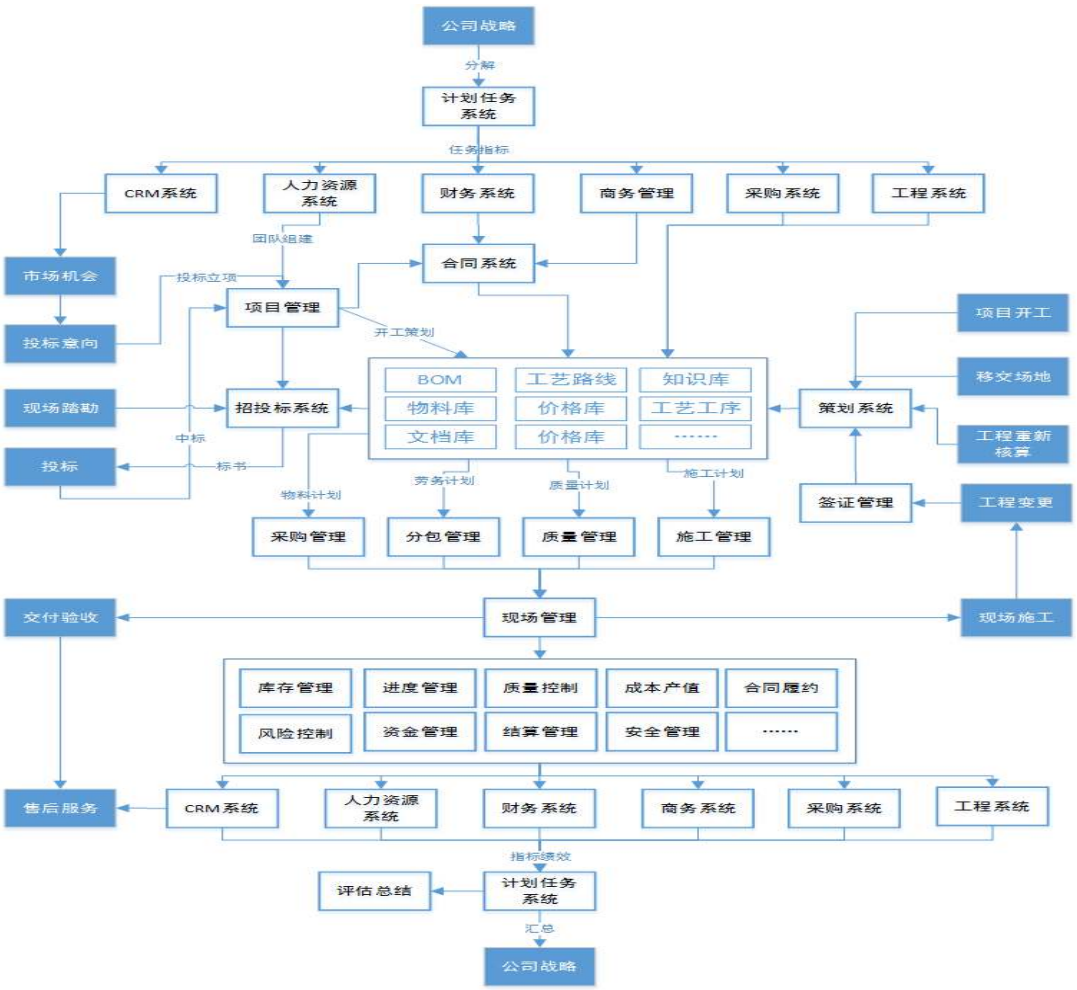
- **门户层**

门户层为用户使用的统一平台，相关的信息、数据和功能都聚合在一个门户当中。门户层也将用户和用户，部门与部门连接在一起，在门户层里协同工作。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）信息化系统图

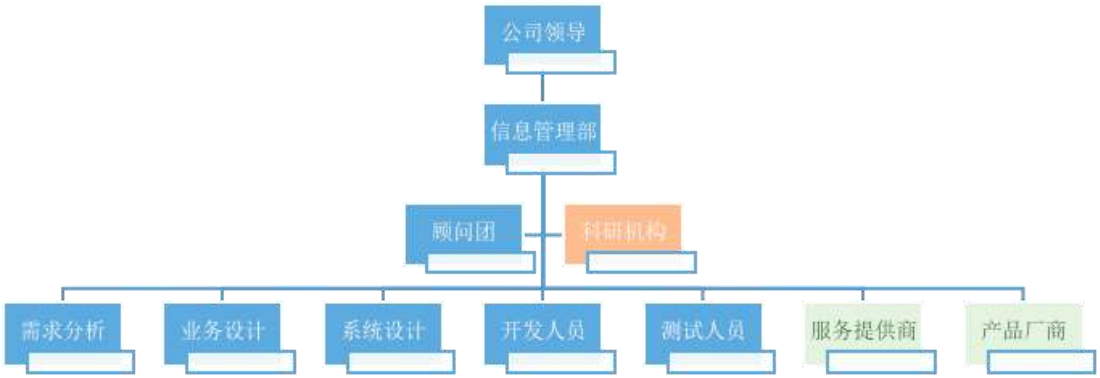



（3）项目实施组织架构

在公司总经理直接管理下，由信息管理部负责整体架构设计与研发安排，并带领需求分析人员、业务设计人员、系统设计人员、开发人员和测试人员协作进行各子系统的研发，并且协同第三方产品厂商和服务提供商，以及专业领域的专家组成的顾问团队和科学研究机构，共同完成信息化系统的建设、管理和维护。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn




（4）项目实施路线

信息化建设项目是一个复杂的系统，包含了数十个子系统。公司在项目实施路线上，从基础架构到平台设计上均将降低复杂性和复用性作为重要原则，并本着总体规划、分步实施的策略，对信息化建设制定了不同的阶段过程。

A、建设基础架构层和基础服务层，包括建设企业数据中心机房，搭建基础架构的主体框架，以方便后期根据实际进度的推进不断完善更新。同时建立开发平台框架，对所需功能及数据模型进行抽象化，开发公用组件及模块。

B、建设企业平台层，归纳总结企业信息化所有元数据，并根据不同的级别对系统公共服务进行封装，为应用系统开发和第三方厂商系统协同打下基础。

C、开发及实施系统应用层，主要以基础功能和全业务覆盖为目标，旨在打通全业务流程，解决当前实际问题并培养用户习惯。

D、在基础功能的基础上，开发高级功能，进一步完善业务系统，并且在已实施的稳定系统之上开发移动应用。

（5）主要设备及软件

单位：万元

| 序号 | 名称 | 型号配置 | 数量 | 金额 |
|---|---|---|---|---|
| **（一）数据中心建设** | | | | |
| 1.1 | 数据库服务器 | HP ProLiant DL580 四路 10 核/CPU | 2 | 70.00 |
| 1.2 | 应用服务器 | HP ProLiant DL580 四路 8 核/CPU | 6 | 150.00 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 名称 | 型号配置 | 数量 | 金额 |
|---|---|---|---|---|
| 1.3 | 光纤存储阵列 | IBM Stormize 7000，包含硬盘 | 1 | 120.00 |
| 1.4 | 光纤交换机 | BR-6505-12-16G-0R | 2 | 17.00 |
| 1.5 | 光纤卡 | IBM 8G HBA | 16 | 6.88 |
| 1.6 | 核心交换机 | 华为 S6700-24-EI | 4 | 38.40 |
| 1.7 | 接入交换机 | 思科 SG200-50 | 4 | 2.00 |
| 1.8 | 负载均衡设备 | 深信服 AD-1600 | 2 | 22.00 |
| 1.9 | 存储卡 | OCZ 1.6TZ-Drive 4500 | 24 | 144.00 |
| 1.10 | 防火墙 | Palo Alto Networks | 4 | 120.00 |
| 1.11 | 堡垒机 | 齐治 | 2 | 40.00 |
| 1.12 | 备份 NAS 存储 | 群晖 DS3615xs | 2 | 7.00 |
| 1.13 | 服务器操作系统 | 微软 Windows Server 企业版 | 10 | 58.80 |
| 1.14 | 服务器杀毒软件 | 趋势服务器深度安全防护系统 Deep Security | 15 | 9.00 |
| 1.15 | 光纤网络 | 电信联通共 20M 光纤 | 4 | 59.04 |
| 1.16 | 漏洞扫描 | | 1 | 20.00 |
| 1.17 | 视频会议 | POLYCOM RXM1800 多点控制单元，DMA7000 云协作控制器，RPAD 云接入网关，RPRM 云资源管理器，GROUP 500 1080P，一套总部加片区共 12 个节点 | 1 | 240.00 |
| **小计** | | | **-** | **1,124.12** |
| **（二）信息化终端设备** | | | | |
| 2.1 | 计算机及基础软件 | DELL 商务办公计算机 | 278 | 222.40 |
| 2.2 | 办公打印机 | HP LaserJet 1020 Plus | 6 | 0.66 |
| 2.3 | 项目办公室小型路由器 | TP-LINK TL-WDR7500 | 225 | 13.50 |
| 2.4 | 安全监控设备 | 海康威视 DS-7816HE-E1/M 16 路，摄像头和显示屏 | 215 | 86.00 |
| 2.5 | 拍摄扫描仪 | 南天 BP8913MF200-C | 215 | 17.20 |
| 2.6 | 投影仪 | 雅图 LX312 | 154 | 46.20 |
| 2.7 | 面部识别网络考勤机 | 中控 iFace702 | 832 | 83.20 |
| 2.8 | 全向麦 | Phoenix DUET EXE | 154 | 30.80 |
| 2.9 | 智能终端 | 自研发，包括研发、原型、试产、量产费用 | 500 | 150.00 |
| **小计** | | | **-** | **649.96** |
| **（三）软件建设及研发** | | | | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 名称 | 型号配置 | 数量 | 金额 |
|---|---|---|---|---|
| 3.1 | 中天信息化基础信息平台 | 自研发 | - | 80.64 |
| 3.2 | 策划系统 | 自研发 | - | 422.40 |
| 3.3 | 劳务管理系统 | 自研发 | - | 330.00 |
| 3.4 | 采购及供应商门户 | 自研发 | - | 314.16 |
| 3.5 | 智慧工地系统 | 自研发 | - | 232.32 |
| 3.6 | 商务管理系统 | 自研发 | - | 168.96 |
| 3.7 | 保修管理系统 | 自研发 | - | 73.92 |
| 3.8 | 财务管理系统 | 自研发 | - | 475.20 |
| 3.9 | HR 管理系统 | 自研发 | - | 158.40 |
| 3.10 | 培训管理系统 | 问鼎学习管理系统，包括二次开发费用 | - | 57.00 |
| 3.11 | BPM 流程管理子系统 | 自研发 | - | 331.20 |
| 3.12 | 质检子系统 | 自研发 | - | 224.40 |
| 3.13 | 任务管理系统 | 自研发 | - | 316.80 |
| 3.14 | 企业消息总线中间件 | 自研发 | - | 21.12 |
| 3.15 | BI 商务智能报表 | 自研发 | - | 269.28 |
| 3.16 | 手机门户及 APP 应用 | 自研发 | - | 316.80 |
| 3.17 | 企业计划任务系统 | 自研发 | - | 264.00 |
| 3.18 | 财务系统 | 金蝶 EAS，包括实施、集成及年维护费用 | 1 | 80.00 |
| 3.19 | 数据库 | Oracle11G | 2 | 160.00 |
| 3.20 | SQL 数据库 | Microsoft AQLSERER 2012 | 4 | 64.00 |
| 3.21 | 邮件系统 | Microsoft Exchange 2013 | 2 | 13.60 |
| 3.22 | 文档管理系统 | Microsoft Sharepoint 2013 | 1 | 10.00 |
| 3.23 | 文档加密安全管理系统 | 亿赛通电子文档安全管理系统 | 1 | 30.00 |
| 3.24 | 灾难备份系统 | 戴尔易安信 | 1 | 30.00 |
| 3.25 | 运维平台 | 群晖 | 1 | 50.00 |
| 3.26 | 私有云 | 北塔软件 | 1 | 50.00 |
| 3.27 | 超融合 | 灵雀云容器平台 | 1 | 200.00 |
| **小计** | | | **-** | **4,744.20** |
| **（四）维护及租赁** | | | | |
| 4.1 | 网关设备升级服务 | 深信服 | 4 | 4.00 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 名称 | 型号配置 | 数量 | 金额 |
|---|---|---|---|---|
| 4.2 | 双线路由服务 | 深信服 | 3 | 1.50 |
| 4.3 | 阿里云 SAAS 服务 | 阿里云 | 4 | 50.00 |
| 4.4 | 云视频会议服务 | 全时云会议 | 3 | 15.00 |
| 4.5 | 防火墙维护保修费 | 年维护保养费 | 4 | 60.00 |
| 4.6 | 堡垒机维护保修费 | 年维护保养费 | 4 | 20.00 |
| 4.7 | 存储维护保修费 | 年维护保养费 | 4 | 10.00 |
| 4.8 | 项目网络费 | 运营商网络服务及光纤等 | 4 | 220.00 |
| 4.9 | 片区网络费 | 网络费 | 4 | 60.00 |
| 4.10 | 总部办公室网费用 | 网络费 | 4 | 1.00 |
| **小计** | | | **-** | **441.50** |
| **合计** | | | **-** | **6,959.78** |

**5、项目建设地**

本项目建设地点位于公司现有办公场所深圳市福田区深业泰然大厦 C 座 8 层，项目使用公司现有办公场地作为基础建设场所。

**6、经济效益**

本项目属于非生产类项目，不形成直接的经济产出。本项目建设可降低公司资源消耗、提高运行效率、降低公司的管理成本。

**（二）区域中心建设项目**

**1、项目概况**

截至本招股意向书出具日，公司业务覆盖粤东、粤中、粤西、西南、东南、华东一/二、西北、山东、郑州、海南十一个区域，并设置有广州、四川、重庆、云南、陕西等分公司，形成了初步的营销管理网络体系。本项目将根据目前公司的营销管理网络，新建或改扩建形成十五个区域网络，以构建更加完善的营销管理体系，保证公司业务稳定、快速地增长。

本项目投资总额 33,292.01 万元，投资建设期为 4 年，具体投资情况如下：

单位：万元

| 类型 | T | T+1 | T+2 | T+3 | 合计 | 比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 购买办公场所及装修费用 | 0.00 | 8,261.63 | 0.00 | 0.00 | 8,261.63 | 24.82% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 类型 | T | T+1 | T+2 | T+3 | 合计 | 比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 新增租赁办公场所及装修费用 | 475.74 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 475.74 | 1.43% |
| 新增人员费用 | 1,905.00 | 3,487.00 | 5,366.35 | 7,586.70 | 18,345.05 | 55.10% |
| 新增管理性费用 | 571.50 | 1,046.10 | 1,609.91 | 2,276.01 | 5,503.52 | 16.53% |
| 新增办公及工程设备 | 111.70 | 429.30 | 60.97 | 27.30 | 629.27 | 1.89% |
| 新增软件 | 17.70 | 11.70 | 11.70 | 35.70 | 76.80 | 0.23% |
| **合计** | **3,081.64** | **13,235.73** | **7,048.93** | **9,925.71** | **33,292.01** | **100.00%** |

**2、项目的必要性**

（1）顺应行业发展趋势实现合理布局的需要

批量精装修业务在全国各地的普及应用程度有较大的差别，目前普及程度不高的地区仍有较大的市场空间。中天精装前期业务发展主要以发达城市为主，本项目实施后，通过构建和优化区域网络，一方面优化现有部分区域的结构，加强管理，另一方面积极抢占新兴区域市场先机，可以有效提高公司的市场占有率，进一步完善全国战略性布局。

（2）提高公司市场影响力的需要

市场认可度是批量精装修企业竞争的重要因素之一。近年来房地产消费需求发生深刻变化：房地产开发商的关注重点从单系统功能向综合解决方案方向转移；从实用性消费向个性化消费和带有文化色彩的消费转移。本项目通过全国范围的区域中心建设，使中天精装的市场形象有更大的地域延伸性，提升公司营销水平。

（3）进一步增强公司抗风险能力的需要

由于我国经济和各地城市化进程的不均衡，目前公司业务主要集中在若干个经济发达区域。通过拓展区域网络，可以有效地把握市场先机，布局全国市场，有效化解公司业务集中于部分区域导致的业务分布不均衡风险，保障公司业务稳定持续的增长。

（4）公司业务发展的内在需要

区域中心主要作用是以公司为平台，利用当地资源优势，负责所在地业务的开拓、承接以及与相关单位的联络、协调、售后服务。区域中心的建设和完善，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

将使公司可以更加迅速地响应客户需求，紧密提供跟踪服务，提高客户满意度，保持客户的粘性。

同时，随着公司业务规模进一步扩大，总部业务部门也将考虑调配骨干人员设立和充实区域中心内相关部门，使公司从总部层面下放管理权力，使决策贴近一线，提高决策反应速度和管理效率。

**3、项目的可行性**

（1）公司具有相匹配的经营管理能力

经过多年发展，公司已初步形成了覆盖全国市场的能力。公司近年来批量精装修业务涉及数十个城市，经过多年的项目实施，已经形成了一套行之有效的精细化管理模式。目前公司内部管理体系划分为依托区域中心的前端业务体系及总部职能部门为主的后端服务保障体系，并制定了相应的内控保障制度，实现公司对各业务体系有效的扁平化管理和总分制管理。公司拥有多年的异地管控经验，同时也培养了一批优秀的管理人员，为公司进行全国性扩张奠定基础。

（2）相关区域已经具备一定的市场基础

公司在重点开拓的地区已经形成一定的市场基础，在相关区域内部已经与主要客户建立了业务合作关系，具体情况如下：

| | **已与我司建立业务往来的区域** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **华南** | **华东** | **华中** | **西南** | **西北** | **东北** | **东南/海南** | **北方** |
| 万科地产 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ |
| 中海地产 | √ | | √ | √ | √ | | √ | |
| 龙湖地产 | | | | √ | √ | | | |
| 佳兆业地产 | √ | | √ | | | √ | | √ |
| 时代地产 | √ | | √ | | | | | |
| 中航善达 | √ | √ | | √ | | | √ | |
| 旭辉地产 | | √ | √ | √ | | | | |
| 美的置业 | √ | √ | √ | √ | | √ | √ | √ |
| 雅居乐地产 | √ | √ | √ | √ | √ | √ | √ | |
| 融创 | √ | | | | √ | | | √ |

**4、项目建设方案**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）区域中心选址

公司将扩建或新建的十五个区域中心，单个区域中心覆盖范围由一个中心城市及若干周边城市组成，公司在每个城市根据工程开展情况设项目部，由该区域的中心城市所设机构负责管理，从而形成总部—区域—项目的三级管理层级。每个区域中心设立业务部门和支持部门，在总部对应部门指导下开展对项目的管理和服务工作。公司目前所选定的区域中心所在中心城市均有较强的区域辐射力，主要情况如下：

| 序号 | 区域中心名称 | 中心城市 | 覆盖地区 |
|---|---|---|---|
| 1 | 粤东区域中心 | 深圳 | 深圳、东莞、惠州、潮州、汕头、河源、梅州等 |
| 2 | 粤中区域中心 | 广州 | 广州、佛山、肇庆、清远、韶关等 |
| 3 | 粤西区域中心 | 中山 | 珠海、中山、江门、阳江、湛江、南宁、桂林等 |
| 4 | 西北区域中心一 | 西安 | 西安、太原等 |
| 5 | 西北区域中心二 | 兰州 | 兰州、乌鲁木齐、西宁等 |
| 6 | 华东区域中心一 | 杭州 | 杭州、温州、合肥、宁波、马鞍山等 |
| 7 | 华东区域中心二 | 苏州 | 南京、徐州、上海、苏州、滁州、南昌、湘潭、株洲等 |
| 8 | 河南区域中心 | 郑州 | 郑州、许昌等 |
| 9 | 山东区域中心 | 青岛 | 青岛、济南、烟台、日照、沈阳等 |
| 10 | 华北区域中心 | 天津 | 北京、天津、石家庄等 |
| 11 | 华中区域中心 | 武汉 | 武汉、襄樊、长沙、湘潭、株洲等 |
| 12 | 东南区域中心 | 厦门 | 福州、厦门、泉州、漳州等 |
| 13 | 海南区域中心 | 三亚 | 三亚、海口、崖州、万宁等 |
| 14 | 西南区域中心一 | 重庆 | 重庆、成都、乐山等 |
| 15 | 西南区域中心二 | 昆明 | 昆明、大理、西双版纳、贵阳等 |

本项目建设的区域中心所用场地于 2019 年采取租赁方式以用于区域日常运营，于 2020 年起采取购置写字楼方式以满足区域未来日常运营。其中粤东区域中心基于深圳现有写字楼场地建设并投入运营。

具体购置投资情况如下：

| 序号 | 投资内容 | 建设城市 | 新增面积（$m^2$） | 场地费用（万元） | 装修金额（万元） | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 粤东区域中心 | 深圳 | 2,200.00 | - | 110.00 | 110.00 |
| 2 | 粤中区域中心 | 广州 | 281.60 | 1,049.30 | 56.32 | 1,105.62 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 投资内容 | 建设城市 | 新增面积（$m^2$） | 场地费用（万元） | 装修金额（万元） | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 粤西区域中心 | 中山 | 246.40 | 468.48 | 49.28 | 517.76 |
| 4 | 西北区域中心一 | 西安 | 299.20 | 508.64 | 59.84 | 568.48 |
| 5 | 西南区域中心一 | 重庆 | 299.20 | 511.78 | 59.84 | 571.62 |
| 6 | 河南区域中心 | 郑州 | 228.80 | 263.12 | 45.76 | 308.88 |
| 7 | 山东区域中心 | 青岛 | 228.80 | 388.96 | 45.76 | 434.72 |
| 8 | 东南区域中心 | 厦门 | 228.80 | 350.83 | 45.76 | 396.59 |
| 9 | 华东区域中心一 | 杭州 | 281.60 | 864.51 | 56.32 | 920.83 |
| 10 | 华东区域中心二 | 苏州 | 299.20 | 807.84 | 59.84 | 867.68 |
| 11 | 海南区域中心 | 三亚 | 264.00 | 336.19 | 52.80 | 388.99 |
| 12 | 华中区域中心 | 武汉 | 264.00 | 528.00 | 52.80 | 580.80 |
| 13 | 西北区域中心二 | 兰州 | 228.80 | 480.48 | 45.76 | 526.24 |
| 14 | 西南区域中心二 | 昆明 | 228.80 | 343.20 | 45.76 | 388.96 |
| 15 | 华北区域中心 | 天津 | 211.20 | 532.22 | 42.24 | 574.46 |
| **合计** | | | **5,790.40** | **7,433.55** | **828.08** | **8,261.63** |

具体租赁情况如下：

| 序号 | 投资内容 | 建设城市 | 新增面积（$m^2$） | 场地费用（万元） | 装修金额（万元） | 合计（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 粤东区域中心 | 深圳 | - | - | - | - |
| 2 | 粤中区域中心 | 广州 | 281.60 | 62.18 | - | - |
| 3 | 粤西区域中心 | 中山、桂林 | 246.40 | 17.74 | - | - |
| 4 | 西北区域中心一 | 西安 | 299.20 | 39.49 | - | - |
| 5 | 西南区域中心一 | 重庆 | 299.20 | 32.31 | - | - |
| 6 | 河南区域中心 | 郑州 | 228.80 | 14.83 | - | - |
| 7 | 山东区域中心 | 青岛 | 228.80 | 26.36 | - | - |
| 8 | 东南区域中心 | 厦门 | 228.80 | 19.85 | - | - |
| 9 | 华东区域中心一 | 杭州 | 281.60 | 40.55 | - | - |
| 10 | 华东区域中心二 | 苏州 | 299.20 | 41.65 | - | - |
| 11 | 海南区域中心 | 三亚 | 264.00 | 50.69 | - | - |
| 12 | 华中区域中心 | 武汉 | 264.00 | 47.52 | - | - |
| 13 | 西北区域中心二 | 兰州 | 228.80 | 30.20 | - | - |
| 14 | 西南区域中心二 | 昆明 | 228.80 | 21.96 | - | - |
| 15 | 华北区域中心 | 天津 | 211.20 | 30.41 | - | - |
| **合计** | | | **3,590.40** | **475.74** | **-** | **475.74** |

B、引进工作人员

各区域中心和重点覆盖城市将设置市场开发部、工程管理部、采购管理部、商务管理部和综合办公室等核心部门。根据不同地区业务发展情况的不同，公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

将按照业务需要和区域中心发展情况，逐步增加区域中心工作人员数量，主要包括区域中心新增管理人员、市场人员、采购人员、工程人员、商务人员、行政人员等，根据实际业务需求和公司发展规划，建设期内新增人员数量为 176 人。按照公司目前薪酬标准结合适当的增长率，测算区域中心建设期内所需人员费用 18,345.05 万元，该部分人员所需新增的管理性费用合计 5,503.52 万元。具体情况如下：

| 区域中心 | 新增人数 | 人员费用（万元） | 管理性费用（万元） |
|---|---|---|---|
| 粤东 | 8 | 562.52 | 168.76 |
| 粤中 | 11 | 1,222.15 | 366.65 |
| 粤西 | 9 | 934.65 | 280.39 |
| 西北一 | 12 | 1,272.83 | 381.85 |
| 西南一 | 12 | 1,272.83 | 381.85 |
| 郑州 | 12 | 1,275.33 | 382.60 |
| 山东 | 12 | 1,176.33 | 352.90 |
| 东南 | 11 | 1,037.10 | 311.13 |
| 华东一 | 12 | 1,115.87 | 334.76 |
| 华东二 | 12 | 1,085.87 | 325.76 |
| 海南 | 13 | 1,549.21 | 464.77 |
| 华中 | 14 | 1,638.94 | 491.69 |
| 西北二 | 13 | 1,492.67 | 447.80 |
| 西南二 | 13 | 1,423.37 | 427.01 |
| 华北 | 12 | 1,285.43 | 385.63 |
| **小计** | **176** | **18,345.05** | **5,503.52** |

C、新增必要设备

区域中心设置需满足日常经营管理条件，需购置一定量的办公设备，主要包括办公电脑及相应软件，配置复印机、打印机等办公用品以及必备的交通工具。具体需要采购的设备情况如下：

单位：万元

| 区域 | 办公电脑及软件 | 工程车辆 | 商务车辆 | 其他设备 | 公用软件 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 粤东区域中心 | 8 | 8.8 | 26.8 | 2.73 | 1.6 | 47.93 |
| 粤中区域中心 | 11 | 8.8 | 26.8 | 2.73 | 1.6 | 50.93 |
| 粤西区域中心 | 9 | 8.8 | 26.8 | 2.73 | 1.6 | 48.93 |
| 西北区域中心一 | 12 | 8.8 | 26.8 | 2.73 | 1.6 | 51.93 |
| 西南区域中心一 | 12 | 8.8 | 26.8 | 2.73 | 1.6 | 51.93 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 区域 | 办公电脑及软件 | 工程车辆 | 商务车辆 | 其他设备 | 公用软件 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 河南区域中心 | 12 | 8.8 | 26.8 | 2.73 | 1.6 | 51.93 |
| 山东区域中心 | 12 | 8.8 | 26.8 | 2.73 | 1.6 | 51.93 |
| 东南区域中心 | 11 | 8.8 | 26.8 | 1.82 | 1.6 | 50.02 |
| 华东区域中心一 | 12 | 0 | 26.8 | 1.82 | 1.6 | 42.22 |
| 华东区域中心二 | 12 | 0 | 26.8 | 1.82 | 1.6 | 42.22 |
| 海南区域中心 | 13 | 0 | 26.8 | 1.82 | 1.6 | 43.22 |
| 华中区域中心 | 14 | 0 | 26.8 | 1.82 | 1.6 | 44.22 |
| 西北区域中心二 | 13 | 0 | 26.8 | 1.82 | 1.6 | 43.22 |
| 西南区域中心二 | 13 | 0 | 26.8 | 1.82 | 1.6 | 43.22 |
| 华北区域中心 | 12 | 0 | 26.8 | 1.82 | 1.6 | 42.22 |
| **合计** | **176** | **70.4** | **402** | **33.67** | **24** | **706.07** |

**5、项目建设地**

本项目建设地主要涉及十五个城市，具体包括深圳、广州、中山、西安、重庆、郑州、青岛、厦门、杭州、苏州、三亚、武汉、兰州、昆明、天津，其中深圳市为公司现有总部附近，其余城市建设地选取靠近该区域的主要客户的地段，具体情况如下：

| 序号 | 投资内容 | 建设城市 | 具体地点 |
|---|---|---|---|
| 1 | 粤东区域中心 | 深圳 | 深圳市福田区泰然大厦 |
| 2 | 粤中区域中心 | 广州 | 广州市珠江新城富力盈通大厦附近 |
| 3 | 粤西区域中心 | 中山 | 中山市利和国际金融中心附近 |
| 4 | 西北区域中心一 | 西安 | 西安市软件园国际人才大厦附近 |
| 5 | 西南区域中心一 | 重庆 | 重庆市龙湖时代天街附近 |
| 6 | 河南区域中心 | 郑州 | 郑州市郑东新区绿地之窗附近 |
| 7 | 山东区域中心 | 青岛 | 青岛市中铁青岛广场附近 |
| 8 | 东南区域中心 | 厦门 | 厦门市国际会展中心附近 |
| 9 | 华东区域中心一 | 杭州 | 浙江市世界贸易中心附近 |
| 10 | 华东区域中心二 | 苏州 | 苏州市园区晋合广场附近 |
| 11 | 海南区域中心 | 三亚 | 三亚市中隆国际附近 |
| 12 | 华中区域中心 | 武汉 | 武汉市江岸区世纪中心附近 |
| 13 | 西北区域中心二 | 兰州 | 兰州市城关区万达写字楼附近 |
| 14 | 西南区域中心二 | 昆明 | 昆明市润城第一大道附近 |
| 15 | 华北区域中心 | 天津 | 天津市金融街和平中心写字楼附近 |

本项目拟通过利用自有房屋或购买、租赁已建好的写字楼作为办公地点。

**6、经济效益**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区域中心的建设，将对扩大公司知名度起到积极的推动作用，同时也有利于公司锻造一支强大的销售团队，构建高效运作的营销系统，便于快速响应客户的需求，完善售后服务体系。因此，区域中心将促进公司批量精装修业务在国内市场的快速发展，通过对周边城市的集中管理提升对所在区域的管控力度，为公司业务在全国的发展提供保障。由于无法独立核算区域中心的经济效益，因此难以对本项目的经济效益进行具体分析。

**（三）总部建设项目**

**1、项目概况**

总部项目旨在形成公司的总部管理、批量精装修设计及批量精装修培训等三大职能：

（1）总部管理职能：响应深圳市总部经济相关政策，满足未来业务规模、人员规模快速增长对办公场地的需求，改善公司办公条件，提升公司形象，加强公司竞争力，提升客户体检，更好地服务客户。

（2）批量精装修设计职能：根据国家提倡自主创新、低碳经济、节能环保的指导方针，以市场需求为导向，针对住宅、景观、酒店等单独设立设计分部，增加设计人员和办公场地，推动公司装修设计水平，增加市场业务量。

（3）批量精装修培训职能：根据公司在批量精装修领域长期积累的工程经验和研发出的相关产品、技术，在公司培训管理部的基础上进行扩建，对与公司业务开展相关的内外部从业人员提供培训增值服务。

本项目预计投资总额为 16,409.71 万元，项目建设期为 3 年。

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | T | T+1 | T+2 | 投资总额 | 占总投资比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **（一）** | **固定资产投资** | **12,673.90** | **8.16** | **57.62** | **12,739.68** | **77.64%** |
| 1 | 场地费用 | 12,644.00 | - | - | 12,644.00 | 77.05% |
| 1.1 | 房屋购置费 | 11,845.00 | - | - | 11,845.00 | 72.18% |
| 1.2 | 建筑工程装修费 | 770.00 | - | - | 770.00 | 4.69% |
| 1.3 | 办公家具 | 29.00 | - | - | 29.00 | 0.18% |
| 2 | 设备投资 | 29.90 | 8.16 | 16.32 | 54.38 | 0.33% |
| 3 | 车辆购置 | - | - | 41.30 | 41.30 | 0.25% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 项目名称 | T | T+1 | T+2 | 投资总额 | 占总投资比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **（二）** | **无形资产（软件）** | **41.40** | **71.58** | **37.68** | **150.66** | **0.92%** |
| 1 | 软件购置 | 41.40 | 71.58 | 37.68 | 150.66 | 0.92% |
| **（三）** | **人工及管理费用** | **719.56** | **1,066.90** | **1,618.53** | **3,404.99** | **20.75%** |
| 1 | 人工投入 | 444.76 | 792.10 | 1,343.73 | 2,580.59 | 15.73% |
| 2 | 租金及水电费管理费 | 274.80 | 274.80 | 274.80 | 824.40 | 5.02% |
| **（四）** | **流动资金** | **16.01** | **43.46** | **54.90** | **114.37** | **0.70%** |
| **（五）** | **总投资** | **13,450.88** | **1,190.10** | **1,768.73** | **16,409.71** | **100.00%** |

**2、项目的必要性**

（1）总部管理职能建设

A、现有总部已无法满足公司未来扩张需要

公司目前的总部设立于深圳市福田区泰然大厦，随着近年来公司业务的快速增长，公司总部办公面积已较为紧张，无法满足公司未来扩张的需要。

B、进一步改善企业形象，提升客户体验并增强员工忠诚度

公司从设立之初扎根于深圳，在深圳及周边城市积累了丰富的客户资源，公司的重要客户如万科地产、时代地产、卓越地产、保利地产等公司均设立于深圳及其周边城市。公司总部的设立有利于企业与客户建立更加紧密的合作纽带，为公司开展市场活动提供便利。

同时，公司总部的设立还将增强公司在行业内的形象，提升公司的行业地位，增强行业竞争能力，推动公司现有业务加速发展。

此外，公司管理层和总部职能部门员工基本都在深圳，公司总部的设立将极大改善办公环境，员工办公舒适度和满意度将得到有效提升，不仅有利于公司吸引优秀人才，而且还有利于公司核心员工和管理团队的稳定。

C、响应总部经济政策，加快公司发展

根据深圳市政府于 2008 年 1 月 3 日和 2012 年 8 月 31 日分别发布的《深圳市人民政府关于加快总部经济发展的若干意见》和《深圳市鼓励总部企业发展暂行办法》，总部设立在深圳且符合一定条件的企业可获得深圳市多向政策支持，相关政策发布后，多家龙头企业总部包括阿里巴巴集团国际运营总部、百度股份



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有限公司华南总部等相继落户深圳。公司在深圳建立管理总部，有利于公司分享政策红利，加快未来发展。

（2）设计和培训职能建设

A、弥补公司设计业务短板的需要

公司设计业务的资质为“建筑装饰工程设计专项乙级”。由于公司过去以装饰施工业务为主要发展方向，对设计业务的发展相对不足，导致目前公司设计业务业绩规模较小、设计人员数量偏少、整体实力不强，2017 年公司设计业务收入占总收入的比重不足 1%。设计业务已经成为公司综合实力的明显短板。

设计业务自身具有良好的盈利空间，同时，对公司的批量精装修施工业务具有一定拉动作用，为此，公司未来有必要积极发展设计业务。

B、提升人员综合素质的需要

批量精装修行业是典型的轻资产运营行业，项目运营和管理的水平与管理人员和施工人员的综合素质密切相关，是影响公司项目正常运行的重要因素。虽然公司过去一直注重对企业员工的培训，但现有的培训力度仍显不足，且针对一线外包劳务工人的技能培训也较为欠缺。通过培训部建设，可以吸引日渐短缺的劳动力资源，提升员工和长期合作的施工班组人员素质，进而对公司业务开展起到推动作用。公司设计和研发能力的提升也均需要公司加大对设计和研发技术的人员培训予以落实。

C、公司综合能力提升的需要

本项目的实施，公司在产业化、标准化方面能力将得到全面提升，并逐步实现均质化扩张，公司对于项目的设计、施工、维护等方面的整合能力将提高。售后服务方面，工艺、品质的提高和系统稳定性的增强，降低了维护人员技术水平要求，提高了公司整体售后服务能力。

**3、项目的可行性**

（1）总部管理职能建设

深圳市作为我国装修行业的领先地区，拥有大量装修行业高水平的管理技术人才和施工团队，可为公司管理总部的运营发展提供丰富的人力资源；同时，公



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司总部拟在深圳中心区选址，对提升公司形象和客户服务配套能力均有较大提升。

B、深圳市拥有成熟的写字楼市场

深圳市作为我国东南沿海最大的开发城市，人口流量大、市政建设齐全、房地产市场得到充分发展。目前，深圳市拥有较为成熟的写字楼市场，使得公司实施本项目具有可行性。

（2）设计和培训职能建设

A、公司具有一定的设计业务基础，未来市场广阔

公司目前具有建筑装饰设计乙级资质，具有专门的设计业务团队。设计业务团队已运行多年，目前在业务制度建立、流程管控、客户开拓等方面已经有了一定的积累，服务客户包括大型房地产商、通讯运营商等。同时，公司施工业务客户和业务规模的逐渐增加，将为设计业务带来更多的潜在业务机会，随着未来设计部的建成并投入使用，公司设计业务板块将迎来良好的发展势头。

B、公司具有良好的培训体系建设

公司历来重视员工素质的培养，目前由培训管理部具体执行。在制度建设方面，公司对不同岗位的员工设立了不同的培训内容，要求员工必须达到培训要求方可在相关岗位担任工作。目前，公司针对员工的岗位培训主要包含入职培训、在岗培训、转岗培训及专项培训，根据公司员工区域分散、时间难统一的特点，公司引进并开发了线上学习平台“中天大讲堂”，要求员工必须完成一定学时的学习并通过测验。

C、拥有丰富的人才储备

公司一直奉行将员工利益与公司利益相结合，采取多项措施，不断提高公司的管理团队和骨干员工的积极性，保持管理团队和人才队伍的稳定。目前公司大部分技术骨干和管理人员在公司工作年限较长，对公司有较为深刻的理解和认识，对业务有较为充足的经验，这些都为公司设计和培训职能的建设奠定良好的人才基础。

**4、项目建设方案**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）项目场地

公司计划于深圳市中心区购置一处2,300平方米的写字楼作为总部建设项目场地。预计于2019年内装修完成后将目前总部的人员、设备等资源一并迁入新的管理总部。管理总部的建设除房屋购置款以外，不再涉及组织架构和人员安排方面的变化。

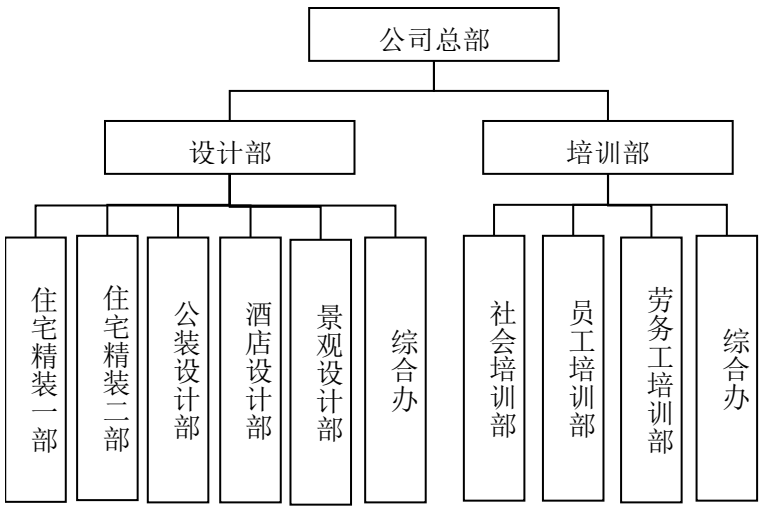
其中设计部的建设计划于深圳市福田区泰然工业区泰然大厦租赁800平方米的办公场地，并进行必要的装修和办公设备购置。

| 序号 | 项目名称 | 单价（元/m²） | 数量（m²） | 总金额（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 房屋购置费 | 51,500 | 2,300 | 11,845.00 |
| 2 | 建筑工程装修费 | - | 3,100 | 770.00 |
| **合计** | | **-** | **-** | **12,615.00** |

注：设计中心拟租赁一处800平方米写字楼作为办公场所，预算为200元/平方米/月。

（2）组织架构

项目建成后，公司原设计业务相关部门整合至设计部，原培训业务相关部门整合至培训部，为公司总部下设部门，由总经理直管。设计部、培训部分别根据业务或职能进行内部结构规划。具体结构如下：




（3）人员安排

为保证设计职能、培训职能的顺利开展，公司拟在建设期内增加相关工作人员，包括设计总监、培训总监、各部门经理、设计人员、培训人员和后勤人员等，上述人员均应具备相应岗位的基本技能，并经过公司人力资源部和业务中心考



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

核、专业培训后择优录用。

公司现有的设计部门员工将来全部纳入设计部下属的住宅精装一部，培训部门员工将来全部纳入员工培训部。这部分人员的费用在原来的设计业务收入和公司管理费用中继续开支。本项目新增人员的数量和需要的费用情况如下：

| 子部门 | 合计 | |
|---|---|---|
| | 新增人数 | 费用（万元） |
| 设计部 | 50 | 2,063.20 |
| 培训部 | 8 | 517.39 |
| **合计** | **58** | **2,580.59** |

（4）新增设备

为保证保证设计职能、培训职能的顺利开展，本项目需购置相关的硬件、软件设备，具体情况如下：

A、硬件投入

| 序号 | 设备名称 | 数量 | 金额（万元） |
|---|---|---|---|
| 1 | 台式电脑带常规软件 | 51 | 34.68 |
| 2 | 笔记本电脑带常规软件 | 2 | 2.40 |
| 3 | 平板电脑带常规软件 | 5 | 2.50 |
| 4 | 手绘屏 | 2 | 1.20 |
| 5 | 数码复印复合机 | 2 | 4.00 |
| 6 | 扫描仪 | 2 | 0.60 |
| 7 | 投影机 | 2 | 0.60 |
| 8 | 传真机 | 2 | 0.70 |
| 9 | 碎纸机 | 2 | 0.50 |
| 10 | 黑白激光打印机 | 2 | 1.00 |
| 11 | 彩色激光打印机 | 1 | 1.60 |
| 12 | 数码摄像机 | 1 | 2.00 |
| 13 | 单反数码相机 | 1 | 2.00 |
| 14 | 考勤机 | 2 | 0.60 |
| **硬件设备合计** | | **-** | **54.38** |

B、软件投入

| 序号 | 设备名称 | 数量 | 金额（万元） |
|---|---|---|---|
| 1 | MS office（按人分摊） | 58 | 18.56 |
| 2 | CAD（设计部） | 50 | 125.00 |
| 3 | 3DMAX 三维效果图、动画制作软件（设计部） | 1 | 2.80 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 设备名称 | 数量 | 金额（万元） |
| --- | --- | --- | --- |
| 4 | Photoshop（图像编辑、后期制作软件）（设计部） | 1 | 1.30 |
| 5 | 造价专业软件 | 1 | 3.00 |
| **软件合计** | | | **150.66** |

**5、项目建设地**

本项目的实施主体为中天精装，建设地点为福田区泰然工业区。本项目通过购买、租赁已建好的写字楼作为办公地点，不涉及环境污染。

**6、经济效益**

本项目建成后，管理总部将会提升公司办公效率，提升公司形象；设计中心一方面服务于公司批量精装修的深化设计业务，推动公司项目承揽能力的提升，另一方面承接新的装饰设计业务，为公司带来直接的经济效益；研发中心将整体增强公司的研发实力和成果转化速度，培训中心将整体增强公司人力资源的素质。未来，公司可能通过研发中心的研发产品出售、培训中心举行对外培训等形式实现收益。

**（四）研究院建设项目**

**1、项目概况**

本项目建设内容主要为结合公司现有主要的技术、产品、创新成果，配置人员和设备在材料研发、工艺研发、设备和系统研发方面提升公司的研发实力，研发面向批量精装修细分市场需求且具有节能环保、自主创新的各类产品和技术以及装配式装修相关方面进行研发，并加速在业务中的转化应用，提高公司装配式装修等方面的研发实力和市场竞争力。

本项目预计投资总额为 10,017.90 万元，项目建设期为 3 年。

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | T | T+1 | T+2 | 投资总额 | 占总投资比例 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **（一）** | **固定资产投资** | **4,465.60** | **177.76** | **248.25** | **4,891.61** | **48.83%** |
| 1 | 场地费用 | 4,318.50 | - | - | 4,318.50 | 43.11% |
| 1.1 | 房屋购置费 | 4,120.00 | - | - | 4,120.00 | 41.13% |
| 1.2 | 建筑工程装修费 | 160.00 | - | - | 160.00 | 1.60% |
| 1.3 | 办公家具 | 38.50 | - | - | 38.50 | 0.38% |
| 2 | 设备投资 | 147.10 | 177.76 | 227.60 | 552.46 | 5.51% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 项目名称 | T | T+1 | T+2 | 投资总额 | 占总投资比例 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 车辆购置 | - | - | 20.65 | 20.65 | 0.21% |
| **（二）** | **无形资产（软件）** | **233.64** | **8.44** | **7.36** | **249.44** | **2.49%** |
| 1 | 软件设备购置 | 233.64 | 8.44 | 7.36 | 249.44 | 2.49% |
| **（三）** | **人工及管理费用** | **929.39** | **1,609.13** | **2,338.33** | **4,876.85** | **48.68%** |
| 1 | 人工投入 | 900.59 | 1,580.33 | 2,309.53 | 4,790.45 | 47.82% |
| 2 | 租金及水电费管理费 | 28.80 | 28.80 | 28.80 | 86.40 | 0.86% |
| **（四）** | **总投资** | **5,628.63** | **1,795.33** | **2,593.94** | **10,017.90** | **100.00%** |

**2、项目的必要性**

A、提升技术创新能力的需要

在过去的发展历程中，公司先后经历了成本竞争、资源整合能力竞争和持续创新技术竞争的挑战，最终确定了以自主集成技术进行标准化生产和运营的独特发展模式。目前公司在研发方面的投入和产出成果相比行业内领先企业仍存在较大差距，主要体现在研发的人员投入有限、资金投入不足、研发基础环境建设薄弱、知识产权体系建设不完善等方面。通过实施研发项目，公司可有效整合现有资源，提升技术创新水平，增强公司的研发实力和综合竞争力。

B、节能环保产业政策落实和可持续发展的需要

批量精装修业务相比传统的家庭装修，在节能环保方面具有明显优势。随着国家和地方一系列节能环保限制和鼓励措施的出台，批量精装修行业迎来新的发展机遇期：在设计方面，加入全新的绿色环保理念，采用合理的热工、通风和空调设计，达到节能环保的效果；在建筑装饰工艺方面，积极研发节能新技术、新工艺，实现施工现场环保的标准化管理，提高建筑装饰工程的环境质量；在建筑装饰材料方面，主要研发节能环保的新兴建筑材料、保温材料和绿色建筑装饰材料。

C、装配式建筑产业发展的需要

目前，建筑装修行业正处于技术变革时期，装配式建筑采用系统化设计、模块化生产及施工，具有节能减耗、封闭隔音、防火抗震等现代化功能，引领行业由粗放型向集约型转变，逐步向建筑产业现代化发展，装配式建筑作为建筑产业现代化的发展重点，也是未来建筑产业生产方式。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

D、公司装修业务技术能力提升的需要

公司将持续推动装配式装修业务的技术研发工作，打造完整的装配式装修技术产品体系，以直击传统装修无法实现的均质化扩张痛点，突破产能瓶颈，未来将有望重塑家装、公寓、酒店乃至公装的市场份额格局，显著提升市场占有率；同时，公司将致力于实现全产业链部品协同，改善传统施工中前后工序难协调以及返工次数较多的问题，显著提升业务效率。

E、维持公司竞争力并提高市场占有率的需要

本项目实施后，公司研发和产业化能力将得到提升，能提出更适合于市场需求的标准化解决方案，提供菜单式及套餐式选择服务，以解决方案的功能性、集成性、技术性为主要竞争点；同时，公司将逐步实现产业链协同，以市场需求为主导，研发具有创新力且高效的集成解决方案。前述实力的提升将提高公司竞争力和市场占有率。

**3、项目的可行性**

A、研发人员培训体系的支持

公司历来重视员工素质的培养，目前由培训管理部具体执行。在制度建设方面，公司对包括研发人员在内的员工设立了不同的培训内容，要求员工必须达到培训要求方可在相关岗位担任工作。目前，公司针对员工的岗位培训主要包含入职培训、在岗培训、转岗培训及专项培训，根据公司员工区域分散、时间难统一的特点，公司引进并开发了线上学习平台“中天大讲堂”，要求员工必须完成一定学时的学习并通过测验。

B、装配式建筑产业政策的支持

2017 年 3 月 23 日，住房城乡建设部出具《“十三五”装配式建筑行动方案》，指出到 2020 年，全国装配式建筑占新建建筑的比例达到 15%以上，其中重点推进地区达到 20%以上，积极推进地区达到 15%以上，鼓励推进地区达到 10%以上。到 2020 年，培育 50 个以上装配式建筑示范城市，200 个以上装配式建筑产业基地，500 个以上装配式建筑示范工程，建设 30 个以上装配式建筑科技创新基地，充分发挥示范引领和带动作用。各地政府及相关部门也积极贯彻国家的政策或指导意见，出台关于发展装配式建筑的指导性文件，从强化规划引领、加强



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用地政策支持、加强财税扶持、加大金融支持几方面提出支持性的政策，为装配式建筑行业的发展提供良好的政策环境。

C、公司装修业务技术能力提升的需要

装配式装修特点较为切合住宅全装修以及长租公寓的装修需求，可实现快速的标准化及批量化装修，未来有望借助住宅全装修及住房租赁行业浪潮进行快速发展。公司当前面向市场进行装配式业务开拓仍处于发展初期，可面向住宅类精装修业务、高端人才公寓、星级酒店、商铺、及医院业务，未来亦可面向家装市场，具有广阔的发展空间。

D、拥有丰富的人才储备

公司一直奉行将员工利益与公司利益相结合，采取多项措施，不断提高公司的管理团队和骨干员工的积极性，保持管理团队和人才队伍的稳定。目前公司大部分技术骨干和管理人员在公司工作年限较长，对公司有较为深刻的理解和认识，对业务有较为充足的经验，这些都为本项目实施奠定良好的人才基础。

**4、项目建设方案**

（1）人员安排

为研发项目的顺利开展，公司拟在建设期内增加相关工作人员，包括研发总监、研发人员和后勤人员等，上述人员均应具备相应的研发理论基础和基本技术技能，并经过公司人力资源部和业务中心考核、专业培训后择优录用。

本项目新增人员的数量和需要的费用情况如下：

| 子部门 | T | | T+1 | | T+2 | | 合计 | | 人均费用（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 新增人数 | 费用含管理性费用 | 新增人数 | 费用含管理性费用（万元） | 新增人数 | 费用含管理性费用（万元） | 新增人数 | 费用含管理性费用（万元） | |
| 管理层 | 1 | 30.72 | 0 | 32.25 | 0 | 33.86 | 1 | 96.83 | 96.83 |
| 材料研发部 | 2 | 44.23 | 2 | 92.88 | 4 | 195.06 | 8 | 332.17 | 41.52 |
| 工艺研发部 | 2 | 44.23 | 2 | 92.88 | 4 | 195.06 | 8 | 332.17 | 41.52 |
| 设备和系统研发部 | 2 | 44.23 | 2 | 92.88 | 4 | 195.06 | 8 | 332.17 | 41.52 |
| 装配式建设部门 | 25 | 737.18 | 16 | 1,269.42 | 11 | 1,690.50 | 52 | 3,697.10 | 71.10 |

（2）新增设备



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为保证本研发项目顺利实施，本项目需购置相关的硬件、软件设备，具体情况如下：

A、硬件投入

| 序号 | 设备名称 | 数量 | 金额（万元） |
|---|---|---|---|
| 1 | 台式电脑带常规软件 | 2 | 1.36 |
| 2 | 笔记本电脑带常规软件 | 70 | 84.00 |
| 3 | 平板电脑带常规软件 | 5 | 2.50 |
| 4 | 手绘屏 | 1 | 0.60 |
| 5 | 数码复印复合机 | 1 | 2.00 |
| 6 | 扫描仪 | 1 | 0.30 |
| 7 | 投影机 | 1 | 0.30 |
| 8 | 传真机 | 1 | 0.35 |
| 9 | 碎纸机 | 1 | 0.25 |
| 10 | 黑白激光打印机 | 1 | 0.50 |
| 11 | 考勤机 | 1 | 0.30 |
| 12 | 绿色提效工具 | 1 | 5.00 |
| 13 | 检测工具箱 | 1 | 5.00 |
| 14 | 测试打样设备 | 3 | 450.00 |
| **小计** | | **-** | **552.46** |

B、软件投入

| 序号 | 设备名称 | 数量 | 金额（万元） |
|---|---|---|---|
| 1 | MS office（按人分摊） | 77 | 24.64 |
| 2 | 造价专业软件 | 1 | 1.40 |
| 3 | BIM | 1 | 90.00 |
| 4 | CAD2018 | 50 | 125.00 |
| 5 | 3D | 3 | 8.40 |
| **小计** | | **-** | **249.44** |

**5、项目场地**

由于本项目对设备和场地有专属定制的相关要求，因此，公司决定新购置办公场地实施本研发项目，并进行必要的装修和购置相关办公家具。为加强管理，购置地点计划与管理总部一致。

| 序号 | 费用名称 | 单价（元/$m^2$） | 数量（$m^2$） | 总金额（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 房屋购置费 | 51,500 | 800 | 4,120.00 |
| 2 | 建筑工程装修费 | 2,000 | 800 | 160.00 |
| **合计** | | **-** | **-** | **4,280.00** |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**6、经济效益**

本项目建成后，将整体增强公司的研发实力和成果转化速度，未来，公司可能通过研发中心的研发产品出售等形式实现收益。

**（五）补充营运资金项目**

**1、项目概况**

公司所处建筑装饰行业对营运资金量的需求较大，主要用于满足批量精装修业务过程中各个环节的资金占用需求，包括各类型保证金、工程周转资金等垫资需求。本项目从行业的特点出发，以公司实际运营情况为基础，结合未来公司发展的战略目标，拟补充营运资金 15,235.33 万元，为公司的发展奠定良好基础。

**2、项目的必要性**

（1）公司的业务模式决定需要大量的营运资金

公司批量精装修业务流程：

主要包括项目信息收集、项目投标、合同签订、项目实施、竣工验收、项目结算、工程质保等环节，从项目投标到质保期结束时间一般 2-6 年不等，公司需要从项目投标阶段开始投入营运资金，到质保期结束收回全部的资金。

以公司常见的施工项目为例，在项目付款方面：项目投标过程中，需公司要支付一定的投标保证金；签订合同时，需要开具履约保函或支付履约保证金；工程施工过程中，公司需要支付相应的材料采购款、劳务分包款等工程必需支出。在项目的收款方面：施工项目通常定期或按节点结算工程款，通常包括工程进度款、竣工结算款和维修质保金。由于业主方付款时间与项目实际支出存在时间差，导致施工企业在项目执行过程中需大量垫付营运资金。

（2）资金实力是参与市场竞争的重要保证

资金实力是影响公司业务扩张和发展的重要因素。建筑装饰行业项目承接主要采用招投标的方式确定施工单位。通常情况下，招标方会将投标单位的资金实力、净资产规模等作为重要指标进行审查。随着国内建筑装饰工程市场日趋成熟，工程施工项目规模向大型化发展，对建筑装饰类企业提出更高的资金实力要求。

（3）资金瓶颈限制公司业务的进一步扩张



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑装饰企业多为“轻资产”运营模式，可供抵押的不动产比例较小，银行借款主要依靠信用贷款，提高授信额度的难度较大。而且，银行贷款的放款时间往往具有很大的不确定性，对项目的按期运作构成制约。2015-2017 年末，公司流动资产占总资产比重均在 77%以上。整体上公司属于“轻资产”运营，使得公司难以获得较大规模的银行抵押借款。同时，目前公司固定资产中位于深业泰然大厦的办公楼已经用于贷款抵押，除此之外公司可用于办理抵押贷款的资产较少。

受融资渠道的制约，资金短缺将成为限制本公司业务规模进一步扩大、盈利水平进一步提高的瓶颈之一。

（4）公司业务发展需要增加营运资金规模

未来 3-5 年，公司将继续深耕建筑装饰行业，专注于住宅批量精装修领域，充分发挥自身的核心竞争力，进一步提高市场份额。批量精装修业务收入规模的提升离不开资金实力的支持，因此，公司亟需通过融资的方式，满足未来批量精装修业务快速发展带来的营运资金需求。

**3、项目的可行性**

（1）批量精装修业务未来发展空间广阔，为公司业务扩张提供保证

从建筑装饰行业发展的需求驱动因素来看，近年来持续提升的城市化率和固定资产投资拉动了房地产业的发展，提高了对批量精装修业务的需求程度。批量精装修因具有节能环保、资源高效利用等明显优势，近年来得到国家和地方政府在政策方向的大力支持。同时，近年来，大型房地产商（如万科地产、保利地产）等大力发展精装修住宅小区，消费者对精装修住房的认可程度也逐步提升。预计未来批量精装修市场将迎来较为广阔的发展空间，为公司的业务扩张带来可能。

（2）公司具备业务规模扩张所需的专业技术和客户储备

公司多年来始终专注于批量精装修的业务领域，先后与万科地产、龙湖地产、时代地产、佳兆业地产、卓越地产、中航善达、阳光城集团、招商蛇口、保利地产、雅居乐地产等大型客户进行项目合作，在施工过程中积累了丰富的经营和客户储备。公司与主要客户保持良好的合作关系，通过良好的施工质量和项目管理能力获得了大部分客户的认可，近年来多次获得客户颁发的重要奖项，未来公司



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

仍将进一步维系与现有客户的紧密合作关系。同时，公司仍将进一步扩展客户群，提高新客户、新项目的开拓力度，为业务规模扩张提供支持。

（3）公司具有较强的项目管理能力

经过十余年的努力，中天精装已经打造出一个比较成熟的“1+N”矩阵式经营管理模式，通过总部职能部门和区域中心实现对项目执行过程和项目团队的直接管理和双向监督：“1”是指公司级的包含若干部门的经营管理平台，“N”是指若干区域中心。其中，公司级的部门员工尤其是部门负责人普遍在公司任职时间较长，对公司业务有比较充分的了解，平时按照制度的规定，对公司的资源进行调度，对项目实施垂直管理；区域中心根据管理半径划分，每个区域中心下辖数个城市的若干个项目，这些项目由公司承接，项目经理通过竞聘上岗，所有项目的收支均通过公司财务管理部进行，业务上接受部门以区域中心区负责人的指导和监督。平台经营模式加速了项目管理团队的培养速度，同时降低了对项目经理个人能力的要求，使公司的业务扩张成为可能。专业化和集约化的管理方式对提升效率、控制成本等方面起到积极作用。同时，公司未来计划通过完善信息化系统建设，进一步提升项目管理能力。

**4、营运资金需求**

（1）营业收入增长率

2015-2017 年，公司营业收入分别为 86,360.76 万元、99,971.35 万元和 93,944.38 万元，则初步测算公司未来收入情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2017 | 2018E | 2019E | 2020E | 2021E | 2022E |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 93,944.38 | 131,522.14 | 142,090.41 | 153,507.88 | 165,842.78 | 179,168.84 |

（2）营运资金需求测算

扣除货币资金、可供出售金融资产、短期借款等非经营性科目影响，2015-2017 年公司主要经营性资产和经营性负债平均值占营业收入的比例情况如下：

单位：万元



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 项目 | 2017 年 | 2016 年 | 2015 年 | 2015-2017 年平均值占 2017 年收入的比例 | 预测值 |
|---|---|---|---|---|---|
| 应收票据及应收账款 | 48,374.02 | 49,537.82 | 39,785.42 | 48.86% | 48.86% |
| 预付款项 | 216.96 | 223.92 | 212.58 | 0.23% | 0.23% |
| 其他应收款 | 3,842.50 | 2,951.08 | 2,851.46 | 3.42% | 3.42% |
| 存货 | 16,317.12 | 14,650.98 | 9,274.30 | 14.28% | 14.28% |
| **经营性流动资产** | **68,750.61** | **67,363.80** | **52,123.76** | **66.79%** | **66.79%** |
| 应付账款及应付票据 | 31,065.79 | 35,166.54 | 24,337.41 | 32.14% | 32.14% |
| 预收款项 | 2,348.63 | 1,664.02 | 1,568.45 | 1.98% | 1.98% |
| 其他应付款 | 816.12 | 716.32 | 436.94 | 0.70% | 0.70% |
| **经营性流动负债** | **34,230.55** | **37,546.88** | **26,342.80** | **34.82%** | **34.82%** |

假设未来公司主要经营性流动资产和经营性流动负债占当期收入比重与上表预测值一致，2018 至 2022 年各年末公司营运资金占用情况：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

| 项目 | 2018 年末 E | 2019 年末 E | 2020 年末 E | 2021 年末 E | 2022 年末 E |
|---|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 131,522.14 | 142,090.41 | 153,507.88 | 165,842.78 | 179,168.84 |
| 应收票据及应收账款 | 64,258.72 | 69,422.14 | 75,000.45 | 81,027.01 | 87,537.82 |
| 预付款项 | 304.94 | 329.45 | 355.92 | 384.52 | 415.42 |
| 其他应收款 | 4,501.02 | 4,862.69 | 5,253.43 | 5,675.56 | 6,131.61 |
| 存货 | 18,779.79 | 20,288.81 | 21,919.09 | 23,680.37 | 25,583.17 |
| **经营性流动资产** | **87,844.47** | **94,903.09** | **102,528.89** | **110,767.45** | **119,668.01** |
| 应付账款 | 42,265.88 | 45,662.09 | 49,331.21 | 53,295.14 | 57,577.60 |
| 预收款项 | 2,604.51 | 2,813.80 | 3,039.89 | 3,284.16 | 3,548.05 |
| 其他应付款 | 919.05 | 992.90 | 1,072.68 | 1,158.87 | 1,251.99 |
| **经营性流动负债** | **45,789.44** | **49,468.78** | **53,443.78** | **57,738.17** | **62,377.64** |
| **营运资金占用** | **42,055.03** | **45,434.30** | **49,085.11** | **53,029.28** | **57,290.37** |

根据上述假设，2019-2022 年，公司新增的营运资金需求=2022 年末营运资金占用金额-2018 年末营运资金占用金额=15,235.33 万元。

综上所述，营运资金需求的测算以公司营业收入增长率、经营性流动资产、经营性流动负债等数据为依据，切实考虑了公司的实际资金需求，与发行人现有资产、业务规模等相匹配，不存在超过实际需要量的情况。

**5、补充营运资金的管理安排**

对于本次补充公司营运资金部分，将采取以下管理安排：

（1）专户管理。公司将严格按照深圳证券交易所有关募集资金管理规定，将该部分资金存储在董事会决定的专项账户。

（2）严格将营运资金用于公司主营业务。公司将紧紧围绕主营业务进行资金安排，对于签订的大型工程项目，提前做好资金计划，提高资金使用效率，实现效益最大化。

（3）完善科学的预算体系，包括销售预算、采购预算、投资预算、人工预算、费用预算等，针对资金链条反应的各种异常信息，及时采取措施，防范风险，提高应对能力。

（4）完善公司的客户信用政策，建立客户信用档案，对供应商、客户的信用情况进行调查和建档，并进行信用等级设置，对处于不同等级的客户实行不同



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的信用政策。

（5）加强大型项目的收款管理，完善相应的应收账款、预付款项控制制度，加强对应收账款的管理，建立预警和报警机制，提高企业资金使用效率。

## 三、募集资金运用对公司的影响

### （一）对公司经营情况的影响

本次募集资金投资项目建成后，将进一步扩大公司的营运规模，实现公司产业链和价值链的有效延伸，同时公司目前的主营业务和经营模式不会发生重大变化。

1、信息化建设项目的建成将加强公司的管理执行力，增强项目管理、财务管理、人员管理的能力，支撑公司的规模化运营和成本控制，提供数据分析和科学决策的依据，提高市场反应能力和决策能力，提高企业整体的竞争实力。

2、区域中心建设项目的建成将大幅度提升公司现有的营销水平和管理梯队建设，进一步增加公司的业务覆盖度，支撑公司战略发展方向。同时，区域中心的建成和发展，可有效完善企业管理模式，提升公司的市场影响力，提高业务承接能力，增强公司的抗风险能力。

3、总部建设项目的建成将对主营业务的发展起到良好的支撑作用，有效提升公司的综合竞争实力。管理总部将提升客户体验，增进员工忠诚度；设计中心将提升公司设计业务的规模和实力，创造新的利润空间；培训中心将通过提升管理人员和从业工人的管理、技术水平，进一步增强人才队伍建设，确保公司的持续发展。未来，公司可能通过培训中心举行对外培训等形式实现收益。

4、研究院项目的建成将通过对拥有自主产权的专利技术的研发及应用，并加以推广与应用，提升公司的技术研发实力，未来，公司可能通过研发中心的研发产品出售等形式实现收益。

5、补充营运资金是为满足公司批量精装修业务的发展需要，支撑公司业务规模的进一步扩张，增加抗风险能力，进一步提高公司的盈利水平。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

**（二）新增固定资产、无形资产投资对公司的影响**

根据公司现行的固定资产、无形资产的折旧和摊销政策，公司募投项目建成后每年的折旧摊销金额将增加约 2,112 万元，对公司的业绩可能会造成一定影响，但不会对公司首次公开发行股票造成实质性障碍。随着募投项目的全面上线以及相互之间逐渐产生的协同效益，可有效促进公司主营业务的发展，增强公司业务承接能力和设计、施工业务能力，进一步促进公司的业绩增长并消化募投项目产生的折旧和摊销费用。

**（三）对公司净资产收益率及盈利能力的影响**

本次股票发行完成后，公司将继续保持发行前主营业务的良性发展趋势，保持公司原有的盈利能力不受影响。但由于公司净资产大幅增长，而项目从建设到产生效益需要一定的时间，在所投资项目产生效益前，公司的净资产收益率预计在短期内将有所下降。从中长期看来，所投资项目符合公司的战略发展规划，具有良好的盈利前景。随着项目的建成投产，公司的盈利能力进一步提升，公司的净资产收益率也将随之提高。

本次募集资金拟投资的项目中，设计中心将为公司带来直接的经济效益，总部建设、研究部建设以及区域中心建设项目、信息化系统建设项目虽然不产生直接的经济效益，但将大幅提升公司的核心竞争力和工程承接与管理能力，可间接促进公司收入与利润水平的提升。补充营运资金项目能较好地缓解公司营运资金的压力，有利于降低公司的财务成本，提升持续盈利能力。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十四章 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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 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

**（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 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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，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**



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十五章 其他重要事项

## 一、信息披露制度及协调投资者关系的责任机构

为保护投资者的合法权益，提高公司信息管理水平和信息披露质量，规范公司信息披露行为，公司根据《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》的有关规定，制定了较为严格的信息披露管理制度。

### （一）信息披露制度

#### 1、信息披露义务人

公司的信息披露义务人包括公司本身，公司董事、监事和高级管理人员，公司各部门及下属公司负责人，持有公司总股本 5%以上股份的股东及其关联人，公司控股股东及实际控制人以及法律、法规和规范性文件规定的其他信息披露义务人。

#### 2、公司信息披露的原则

信息披露是公司的持续性责任。公司应当根据法律、法规、部门规章、《上市规则》《规范运作指引》及交易所发布的办法和通知等相关规定，履行信息披露义务。

公司信息披露要体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。公司及相关信息披露义务人应当规范信息披露行为，禁止选择性信息披露，保证所有投资者均可以同时获悉同样的信息；不得私下提前向特定对象单独披露、透露或泄露。公司信息披露应当真实、准确、完整、及时，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司不得延迟披露信息，不得有意选择披露时点强化或淡化信息披露效果，造成实际上的不公平。

公司、公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平，不能保证披露的信息内容真实、准确、完整、及时、公平的，应当在公告中作出相应声明并说明理由。

#### 3、信息披露的内容

公司应披露的内容包括定期报告和临时报告。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司应披露的定期报告包括年度报告、中期报告和季度报告。凡是对投资者作出投资决策有重大影响的信息，均应当披露。公司应当在法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及公司信息披露制度规定的期限内，按照中国证监会及交易所的有关规定编制并披露定期报告。公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露年度报告，在每个会计年度的前六个月结束之日起两个月内披露中期报告，在每个会计年度前三个月、前九个月结束后的一个月内披露季度报告。

临时报告是指公司按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《上市规则》、《规范运作指引》和交易所其他相关规定发布的除定期报告以外的公告。发生可能对公司证券交易价格产生较大影响的重大事件和重大信息，投资者尚未得知时，公司应实时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。公司应在临时报告所涉及的重大事件最先触及下列任一时点后及时履行首次披露义务：（1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；（2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议（无论是否附加条件或者期限）时；（3）公司（含任一董事、监事或者高级管理人员）知悉该重大事件发生时。

**4、信息披露的审核与披露程序**

公司在披露信息前应严格履行以下审查程序：（1）提供信息的部门负责人认真核对相关信息资料；（2）董事会秘书进行合规性审查。公司有关部门研究、决定涉及信息披露事项时，应通知董事会秘书列席会议，并向其提供信息披露所需要的资料。公司有关部门对于是否涉及信息披露事项有疑问时，应及时向董事会秘书或通过董事会秘书向有关部门咨询。公司信息公告由董事会秘书负责对外发布，其他董事、监事、高级管理人员未经董事会书面授权，不得对外发布任何有关公司的重大信息。

**5、信息披露的责任划分**

股东对其已完成或正在进行的涉及公司股权变动及质押等事项负有保证信息传递的义务，未尽该义务时应承担有关责任；公司董事会全体成员必须保证公司的信息披露符合公司信息披露制度或其他法律法规的有关规定，对任何误导性陈述或重大遗漏承担个别及连带责任；公司监事及监事会对信息披露的真实、准确、完整负有监督检查的义务，并保证符合公司信息披露制度或其他法律法规的



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有关规定，对任何误导性陈述或重大遗漏承担个别及连带责任；各部门负责人应认真地传递公司信息披露制度和有关法律法规所要求的各类信息，并严格按照公司信息披露制度和有关法律法规的规定执行，如有违反，公司董事会将追究部门负责人的责任。

董事会秘书负责公司未公开重大信息的收集，公司应保证董事会秘书能够及时、畅通地获取相关信息。任何董事、监事、高级管理人员知悉未公开重大信息，应及时报告公司董事会，同时告知董事会秘书。

**6、董事、监事、高级管理人员**

董事会办公室是负责管理公司信息披露文件、资料档案的职能部门，董事会秘书是第一负责人。

涉及查阅经公告的信息披露文件，经董事会秘书批准后提供；涉及查阅董事、监事、高级管理人员履行职责时签署的文件、会议记录及各部门、分公司和控股子公司（含全资子公司）履行信息披露职责的相关文件、资料等，经董事会秘书核实身份、董事长批准后提供（证券监管部门要求的，董事会秘书必须及时按要求提供）。

### （二）信息披露服务责任人员

公司董事会秘书毛爱军女士负责公司信息披露工作和投资者服务事项，对外咨询电话为：0755-83476663，传真为：0755-83476663，电子邮箱为：ir@ztzs.cn。

## 二、重大合同

### （一）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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 合同名称 | 交易对方 | 合同金额（万元） | 签署日期 |
|---|---|---|---|---|
| 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、厦门特房建设工程集团有限公司 | 3,566.06 | 2019/8/15 |
| 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 |

**（二）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：



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 |
| 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 |

**（三）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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 序号 | 贷款人 | 抵押人 | 抵押物 | 担保金额 | 主债权合同 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |

**（四）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。<br>建筑劳务公司需与每名施工人员签订劳动合同并交纳社会保险、从事危险作业的人员需办理意外伤害保险。<br>发行人需对施工人员进行 |
| 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 | |
| 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 | |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 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 | |

## 三、对外担保情况

截至本招股意向书签署日，公司不存在任何对外担保事项。

## 四、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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 | 发行人要求被告方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 |
| 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 |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

| 原告方/申请人 | 被告方/被申请人 | 基本案情 | 最新进展 |
| --- | --- | --- | --- |
| 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。

## 五、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。

## 六、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。



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构

# 声明



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

乔荣健　　张　安　　毛爱军

汪晓东　　杨　岚

全体监事签名：

郭年明　　熊　伟　　王建华

全体高级管理人员签名：

张　安　　毛爱军

深圳中天精装股份有限公司

2020年 4月27日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股意向书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

保荐代表人：

邓淑芳　　张天亮

项目协办人：

李旭华

法定代表人：

张佑君

中信证券股份有限公司

2020年4月27日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 保荐机构管理层声明

本人已认真阅读深圳中天精装股份有限公司首次公开发行 A 股股票招股意向书的全部内容，确认招股意向书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股意向书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：

杨明辉

中信证券股份有限公司

2020年 4月 27日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 保荐机构管理层声明

本人已认真阅读深圳中天精装股份有限公司首次公开发行 A 股股票招股意向书的全部内容，确认招股意向书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股意向书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

董事长：

张佑君

中信证券股份有限公司

2020 年 4 月 27 日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读深圳中天精装股份有限公司首次公开发行A股股票招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股意向书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

林晓春　　段梦怡

律师事务所负责人：

张炯

广东信达律师事务所

2020年4月27日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话：+86 10 5815 3000
Fax 传真：+86 10 8518 8298
ey.com

# 关于招股意向书及其摘要引用审计报告及其他报告和专项说明的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读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("招股意向书")及其摘要，确认招股意向书及其摘要中引用的经审计的财务报表、经审核的内部控制评估报告、申报财务报表与原始财务报表的差异比较表、非经常性损益明细表及主要税种纳税情况的内容，与本所出具的审计报告(报告编号：安永华明（2020）审字第 61266367_A01 号)、内部控制审核报告(报告编号：安永华明(2020)专字第 61266367_A01 号)、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)、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)及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)的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对深圳中天精装股份有限公司在招股意向书及其摘要中引用的本所出具的上述报告和专项说明的内容无异议，确认招股意向书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告和专项说明而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告和专项说明的真实性、准确性、完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供深圳中天精装股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行 A 股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

签字注册会计师：

王宁

王敏

首席合伙人授权代表：

张明益

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

2020 年 4 月 27 日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 16, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza
No. 1 East Chang An Avenue
Dong Cheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼16层
邮政编码：100738

Tel 电话：+86 10 5815 3000
Fax 传真：+86 10 8518 8298
ey.com

# 关于招股意向书及其摘要引用实收股本验资事项专项复核报告的会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读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("招股意向书")及其摘要，确认招股意向书及其摘要中引用的实收股本验资事项专项复核报告与本所出具的实收股本验资事项专项复核报告(报告编号：安永华明(2016)专字第61266367_A06号)的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对深圳中天精装股份有限公司在招股意向书及其摘要中引用的本所出具的实收股本验资事项专项复核报告的内容无异议，确认招股意向书不致因完整准确地引用本所出具的上述实收股本验资事项专项复核报告而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述实收股本验资事项专项复核报告的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供深圳中天精装股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行A股股票使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

签字注册会计师：

王宁

王敏

首席合伙人授权代表：

张明益

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

2020 年 4 月 27 日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

## 六、资产评估机构声明

本机构及签字评估师已阅读招股意向书及其摘要，确认招股意向书及其摘要与本机构出具的评估报告无矛盾之处。本机构及签字评估师对发行人在招股意向书及其摘要中引用的评估报告的内容无异议，确认招股意向书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办签字评估师：

资产评估师 王文涛 47080006

王文涛　　熊钢

评估机构负责人：

黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2020年4月27日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司
# 评估人员离职的说明

国众联资产评估土地房地产估价有限公司熊钢于2016年10月因个人原因从本公司离职，其曾作为经办注册资产评估师于2013年11月07日出具了《深圳市中天装饰工程有限公司拟股份制改造所涉及的净资产评估报告》（深国众联评报字[2013]第2-370号），其离职不影响本公司出具的上述评估报告的法律效力。

法定代表人：

黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2020年4月27日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

# 第十七章 备查文件

## 一、本招股意向书的备查文件

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



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn