

万联证券股份有限公司
关于
深圳市中装建设集团股份有限公司
公开发行可转换公司债券
之
发行保荐书

保荐机构（主承销商）



二〇一九年三月

声 明

万联证券股份有限公司（以下简称“万联证券”或“保荐机构”或“保荐人”）及其保荐代表人已根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《上市公司证券发行管理办法》（下称“《管理办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》等有关法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐书，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

第一节 本次证券发行基本情况

一、保荐代表人、项目组成员简介

（一）保荐代表人姓名

侯陆方、时光。

（二）保荐代表人保荐业务执业情况

侯陆方，保荐代表人，万联证券投资银行总部业务董事，曾负责或参与的项目包括：阳煤化工（600691）非公开发行项目、辰安科技（300523）首发项目、来伊份（603777）首发项目等。

时光，保荐代表人，万联证券投资银行总部执行董事，曾负责或参与的项目包括：诚志股份（000990）非公开发行项目、远大智能（002689）首发项目等项目，具有丰富的投资银行业务经验。

（三）保荐代表人签字情况的说明

截至本发行保荐书签署日，侯陆方、时光均只负责 1 家中小板在审企业，即中装建设公开发行可转换公司债券项目。

侯陆方最近 3 年内未担任过已完成的首发、再融资项目签字保荐代表人；除负责中装建设公开发行可转换公司债券项目的保荐工作外，未负责其他在审项目的保荐工作。

时光最近 3 年内未担任过已完成的首发、再融资项目签字保荐代表人；除负责中装建设公开发行可转换公司债券项目的保荐工作外，未负责其他在审项目的保荐工作。

上述两名保荐代表人最近 3 年内不存在违规记录，违规记录包括被中国证监会采取过监管措施、受到过证券交易所公开谴责或中国证券业协会自律处分。

（四）项目协办人

樊刚强，万联证券投资银行总部董事总经理，曾主持和参与了力群印务、湖

北凯龙、龙福化纤及普路通(002769)等首次公开发行股票项目;科力远(600478)及长电科技(600584)等非公开发行股票项目。

(五) 其他项目组成员

林芄、罗百灵、王增乐、王嘉章、高媛。

二、发行人基本情况

(一) 发行人概况

公司名称	深圳市中装建设集团股份有限公司
英文名称	Shenzhen Zhongzhuang Construction Group Co.,Ltd.
法定代表人	庄重
成立时间	1994-4-29
注册资本	60,000 万元
注册地址	广东省深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四-五层(仅限办公)
办公地址	广东省深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四-五层(仅限办公)
邮政编码	518001
公开发行股票情况	2016 年 10 月 14 日,公司经中国证券监督管理委员会“证监许可【2016】2351 号”文《关于核准深圳市中装建设集团股份有限公司首次公开发行股票批复》的核准,向社会公开发行人民币普通股不超过 7,500 万股(每股面值 1 元),并于 2016 年 11 月 29 日在深圳证券交易所挂牌交易,证券简称“中装建设”,证券代码为“002822”。
A 股上市交易所	深圳证券交易所
A 股简称	中装建设
A 股代码	002822
董事会秘书	于桂添
联系方式	0755-83598225
所属行业	E50 建筑装饰和其他建筑业
经营范围	筑装修装饰工程专业承包壹级;电子与智能化工程专业承包壹级;建筑机电安装工程专业承包壹级;建筑幕墙工程专业承包壹级;防水防腐保温工程专业承包壹级(以上均按建设部 D244023230 号建筑业企业资质证书经营);消防设施工程专业承包贰级、建筑工程施工总承包叁级(凭建设部 D344045053 号建筑业企业资质证书经营);安全技术防范系统设计、施工、维修贰级(凭广东省公安厅粤 GB765 号广东省安全技术防范系统设计、施工、维修资格证经营);建筑装饰工程设计专项甲级(凭建设部 A144002493 工程设计资质证书经营);建筑智能化系统设计专项乙级;建筑幕墙工程设计专项乙级;消防设施工程设计专项乙级(以上均按建设部 A244002490 工程设计资质证书经营);音、视频工程企业资质特级(凭中国录音师协会 NO.A074041 资质证书经营);净化工程叁级(凭洁净行业协会 SZCA1128 号资质证书经营);展览陈列工程设计与施工一体化一级(凭中国展览馆协会 C20171457 资质证书经营);

	承装类、承修类电力设施许可证肆级（凭国家能源局南方监管局6-1-00265-2017资质证书经营）；园林绿化；灯光音响、舞台设备安装；建筑智能化产品的技术开发；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。医疗器械销售、维修及售后服务。
互联网网址	http://www.zhongzhuang.com/

（二）本次保荐的发行人证券发行上市的类型

上市公司公开发行可转换公司债券。

（三）发行人股东情况

1、股权结构

截至2018年9月30日，发行人股本结构如下：

股票类别	数量（股）	比例
一、有限售条件股份		
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	293,940,000	48.99
其中：境内非国有法人持股	11,981,250	2.00
境内自然人持股	281,958,750	46.99
4、外资持股	-	-
其中：境外法人持股	-	-
境外自然人持股	-	-
有限售条件股份合计	293,940,000	48.99
二、无限售条件流通股		
1、人民币普通股	306,060,000	51.01
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
无限售条件流通股合计	306,060,000	51.01
三、股份总数	600,000,000	100.00

2、前十名股东情况

截至2018年9月30日，发行人前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东类型	持股数量（股）	持股比例（%）	股份限售情况	质押股份数量（股）
1	庄小红	境内自然人	198,439,650	33.07	有限售条件股份	147,700,000

序号	股东名称	股东类型	持股数量 (股)	持股比例 (%)	股份限售情况	质押股份数量 (股)
2	庄展诺	境内自然人	73,009,350	12.17	有限售条件股份	61,299,991
3	陈一	境内自然人	35,354,000	5.89	无限售条件股份	19,218,000
4	鼎润天成	境内非国有法人	23,962,500	3.99	其中有限售条件股份 11,981,250 股	11,981,250
5	昆山中科	境内非国有法人	15,324,300	2.55	无限售条件股份	-
6	邓会生	境内自然人	10,509,750	1.75	有限售条件股份	10,500,000
7	上海融银	境内非国有法人	8,884,200	1.48	无限售条件股份	-
8	福州中科	境内非国有法人	8,591,800	1.43	无限售条件股份	8,000,000
9	刘广华	境内自然人	8,000,000	1.33	无限售条件股份	-
10	吴睿智	境内自然人	6,952,500	1.16	无限售条件股份	-
合计			389,028,050	64.82	-	258,699,241

注：限售股份为公司首次公开发行股票时原股东依据法律法规及股份限售承诺进行的限售。公司前十大股东中，庄展诺为庄小红之子，邓会生为庄小红之妹夫、庄展诺之姨夫。

(四) 发行人历次筹资、分红转增情况

项目	发行时间	发行类别	筹资净额(万元)
历次筹资情况	2016年11月	A股首发	67,603.20
	合计		67,603.20
历次利润分配情况	2016年，以截至2016年12月31日公司股份总数30,000万股为基数，以资本公积金向每位股东每10股转增10股，共计转增30,000万股；以2016年度经审计的可供分配利润向全体股东派发现金股利(含税)6,000万元，即每10股派发现金(含税)2元。 2017年，以截至2017年12月31日公司股份总数60,000万股为基数，以2017年度经审计的可供分配利润向全体股东派发现金股利(含税)3,000万元，即每10股派发现金(含税)0.5元。		
累计派现金额	9,000.00万元		
截至2018年9月30日归属于母公司所有者权益	213,665.03万元		

(五) 发行人主要财务数据及财务指标

1、主要财务报表数据

(1) 简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
资产总额	470,397.21	412,995.23	336,756.59	229,575.30
负债总额	256,732.18	209,503.85	143,245.22	119,719.72
所有者权益	213,665.03	203,491.38	193,511.37	109,855.58

项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
归属于母公司所有者权益	213,822.53	203,539.20	193,460.61	109,756.05

(2) 简要合并利润表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
营业收入	296,363.35	317,299.63	269,171.41	259,880.60
营业利润	16,650.46	20,563.93	19,757.22	17,889.70
利润总额	16,674.46	20,227.88	19,677.93	19,074.70
净利润	13,179.26	16,021.79	15,571.89	15,361.66
归属于母公司所有者的净利润	13,286.19	16,075.00	15,618.32	15,381.12

(3) 简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
经营活动产生的现金流量净额	-33,073.80	-17,829.86	-11,187.96	2,302.75
投资活动产生的现金流量净额	-21,891.76	-11,607.83	-664.00	-5.21
筹资活动产生的现金流量净额	29,460.51	28,254.58	85,581.39	-139.32
现金及现金等价物净增加额	-25,504.82	-1,183.11	73,724.65	2,156.20

2、主要财务指标

项目	2018年 9月30日	2017年 12月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日
流动比率	1.71	1.93	2.23	1.76
速动比率	1.64	1.87	2.18	1.71
资产负债率（合并）（%）	54.58	50.73	42.54	52.15
资产负债率（母公司）（%）	54.92	51.16	42.91	52.84
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	3.56	3.39	3.22	2.44
项目	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
应收账款周转率（次/年）	1.02	1.38	1.51	1.79
存货周转率（次/年）	16.93	26.29	30.62	34.10
总资产周转率（次/年）	0.67	0.85	0.95	1.19
利息保障倍数（倍）	4.21	4.94	7.47	7.23
每股经营活动产生的现金净额（元）	-0.55	-0.30	-0.19	0.05
每股净现金流量（元）	-0.43	-0.02	1.23	0.05

注：2016 年度，公司以总股本 30,000 万股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 10 股，共计转增 30,000 万股，转增后公司总股本变更为 60,000 万股，为了便于同口径比较，在计算报告期内的每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额和每股净现金流量时，以前年度总股本按照转增比例重新计算调整。

3、净资产收益率及每股收益

项目	报告期	加权平均净资产 收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2018 年 1-9 月	6.37%	0.22	0.22
	2017 年度	8.12%	0.27	0.27
	2016 年度	12.67%	0.34	0.34
	2015 年度	15.07%	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2018 年 1-9 月	6.13%	0.21	0.21
	2017 年度	8.07%	0.27	0.27
	2016 年度	12.73%	0.34	0.34
	2015 年度	14.08%	0.32	0.32

注：2016 年度，公司以总股本 30,000 万股为基数，以资本公积向全体 3 股东每 10 股转增 10 股，共计转增 30,000 万股，转增后公司总股本变更为 60,000 万股，为了便于同口径比较，在计算报告期内的每股收益时，以前年度总股本按照转增比例重新计算调整。

三、发行人与本保荐机构之间关系的说明

作为深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券项目的保荐机构，本保荐机构保证不存在下列可能影响公正履行保荐职责的情形：

（一）本保荐机构或本保荐机构控股股东、实际控制人、重要关联方未持有发行人或重要关联方的股份；

（二）发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方未持有本保荐机构或本保荐机构控股股东、实际控制人、重要关联方的股份；

（三）本保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员不存在拥有发行人权益或在发行人任职的情况；

（四）本保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在相互提供担保或者融资等情况；

（五）本保荐机构与发行人之间无其他关联关系。

四、本保荐机构内部审核程序和内核意见

（一）立项审核程序

本保荐机构对证券发行项目申报的内部审核依据本保荐机构《万联证券股份有限公司投资银行总部项目审核委员会工作细则》进行。

2017年6月1日，项目组提交了本项目的立项申请报告。

2017年6月12日，公司召开投资银行总部项目审核委员会（以下简称“项目审核委员会”），对本项目的立项申请进行了审核。项目审核委员会会议以投票方式对本项目的立项申请进行了表决，同意票数达到8票。

2017年8月7日，公司召开风险控制委员会（以下简称“风险控制委员会”）会议，对本项目的立项申请进行了风险事项审核。风险控制委员会会议以投票方式对本项目的立项申请进行了表决，同意票数达到7票。

2017年8月14日，公司召开管理层办公会，对本项目的立项申请进行了审核，办公会决议通过本项目立项申请。

（二）内部审核程序

本保荐机构对证券发行项目申报的内部审核依据本保荐机构《万联证券股份有限公司投资银行业务内核管理制度》进行。

风险管理部受理项目组提出的内核申请前，质量控制部结合项目现场检查情况，对项目申报材料的完备性、合规性进行审核，对项目质量进行初步评判，并出具书面初审意见。申报项目经质量控制部初审通过后，风险管理部提请内核委员会主任召集内核会议，进入内核评审程序。

内核会议在7名（含）以上内核委员出席，且出席的内核委员不存在《万联证券股份有限公司投资银行业务内核管理制度》规定的回避情形时方可召开。内核委员会会议实行一人一票制，内核委员会委员可以投同意票或反对票，同意票数达到出席全部票数的三分之二（含）以上，即为通过。

经内核会议无条件通过的项目由公司内核负责人决定是否报送证监会或交

易所。经内核会议有条件通过的项目，内核会议后应形成内核委员会反馈意见：

1、项目组应根据反馈意见，进行补充尽职调查或修改申报文件，并作出反馈意见答复；2、项目反馈意见回复及修改后的申报材料应经投行内核部审核通过后，通过公司办公系统报该项目内核委员审核，内核委员审核通过后，由公司内核负责人决定是否报送中国证监会或交易所。

（三）内核意见

经万联证券内核委员会投票表决，本项目以 8 票同意、0 票反对通过内核委员会审核，内核意见如下：

根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》和《万联证券股份有限公司投资银行业务内核管理制度》等有关规定，经审核，保荐机构同意推荐深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券。

第二节 本保荐机构承诺事项

本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本发行保荐书。

本保荐机构通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，承诺：

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施；

9、证监会规定的其他事项。

第三节 对本次证券发行的推荐意见

一、本保荐机构对本次证券发行的推荐结论

保荐机构经充分尽职调查、审慎核查认为：发行人符合《公司法》、《证券法》及《管理办法》等法律法规规定的上市公司公开发行可转换公司债券的条件和要求，同意担任发行人公开发行可转换公司债券的保荐人，保荐其向中国证监会申请公开发行可转换公司债券。

二、发行人本次公开发行可转换公司债券发行履行《公司法》、《证券法》及中国证监会规定的决策程序

发行人此次公开发行可转换公司债券并上市事宜已根据《公司法》、《证券法》及《管理办法》等有关规定经董事会和股东大会审议批准，具体情况如下：

（一）2017年9月11日，发行人召开第二届董事会第十六次会议，审议通过了公开发行可转换公司债券并上市的相关事项，包括：

- 1、《关于审议公司符合公开发行可转换公司债券条件的议案》
- 2、《关于审议<公司公开发行可转换公司债券方案>的议案》
 - （1）本次发行证券的种类
 - （2）发行规模
 - （3）票面金额和发行价格
 - （4）可转债存续期限
 - （5）票面利率
 - （6）还本付息的期限和方式
 - （7）转股期限
 - （8）转股股数确定方式以及转股时不足一股金额的处理方法
 - （9）转股价格的确定及其调整

- (10) 转股价格的向下修正条款
 - (11) 赎回条款
 - (12) 回售条款
 - (13) 转股年度有关股利的归属
 - (14) 发行方式及发行对象
 - (15) 向原 A 股股东配售的安排
 - (16) 债券持有人及债券持有人会议相关事项
 - (17) 担保事项
 - (18) 募集资金拟投资项目情况
 - (19) 募集资金管理及存放账户
 - (20) 本次方案的有效期
- 3、《关于审议<公司公开发行可转换公司债券预案>的议案》
 - 4、《关于审议<公司公开发行可转换公司债券募集资金运用的可行性分析报告>的议案》
 - 5、《关于审议<公司前次募集资金使用情况报告>的议案》
 - 6、《关于审议<公司关于公开发行可转换公司债券摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司采取措施>的议案》
 - 7、《关于审议<公司全体董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人关于填补即期回报措施能够得到切实履行的承诺>的议案》
 - 8、《关于审议<公司可转换公司债券持有人会议规则>的议案》；
 - 9、《关于提请股东大会授权董事会办理本次公开发行可转换公司债券相关事宜的议案》
 - 10、《关于提请召开公司 2017 年第三次临时股东大会的议案》

(二) 2017年9月28日, 发行人召开2017年第三次临时股东大会, 以现场投票与网络投票相结合的投票方式逐项审议并通过了上述事项。

(三) 2018年9月21日, 发行人召开第三届董事会第三次会议, 根据发行人2017年第三次临时股东大会的授权, 对本次发行方案进行了调整, 调减了本次发行募集资金总额及投资项目。

(四) 2018年10月10日, 发行人召开2018年第三次临时股东大会, 决议将公司本次公开发行可转换公司债券的有效期延长至2019年10月9日止。

三、本保荐机构对本次证券发行符合《证券法》规定的发行条件的说明

经保荐机构核查, 本次证券发行符合《证券法》相关规定, 具体如下:

- 1、公司具备健全且运行良好的组织机构;
- 2、公司具有持续盈利能力, 财务状况良好;
- 3、公司最近三年财务会计文件无虚假记载, 无其他重大违法行为;
- 4、公司符合经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的其他条件。

具体查证情况详见本节第四条相关内容。

四、本保荐机构对本次证券发行符合中国证监会对公开发行可转债相关规定的说明

(一) 本次证券发行符合《管理办法》规定的发行条件

- 1、发行人的组织机构健全、运行良好。

(1) 发行人《公司章程》合法有效, 股东大会、董事会、监事会和独立董事制度健全, 能够依法有效履行职责;

(2) 发行人内部控制制度健全, 能够有效保证公司运行的效率、合法合规性和财务报告的可靠性; 内部控制制度的完整性、合理性、有效性不存在重大缺陷;

(3) 发行人现任董事、监事和高级管理人员具备任职资格，能够忠实和勤勉地履行职务，不存在违反《公司法》第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，且最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚、最近十二个月内未受到过证券交易所的公开谴责；

(4) 发行人与控股股东及实际控制人的人员、资产、财务分开，机构、业务独立，能够自主经营管理；

(5) 发行人最近十二个月内不存在违规对外提供担保的行为。

2、发行人的盈利能力具有可持续性。

(1) 根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告及公司已披露的财务报告，公司最近三个会计年度连续盈利，公司 2015 年度至 2017 年度归属于公司普通股股东的净利润（扣除非经常性损益前后孰低）分别为 14,374.42 万元、15,618.32 万元和 15,976.98 万元；

(2) 发行人业务和盈利来源相对稳定，不存在严重依赖于控股股东、实际控制人的情形；

(3) 现有主营业务或投资方向能够可持续发展，经营模式和投资计划稳健，主要产品或服务的市场前景良好，行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化；

(4) 发行人高级管理人员和核心技术人员稳定，最近十二个月内未发生重大不利变化；

(5) 发行人重要资产、核心技术或其他重大权益的取得合法，能够持续使用，不存在现实或可预见的重大不利变化；

(6) 发行人不存在可能严重影响其持续经营的担保、诉讼、仲裁或其他重大事项；

(7) 发行人曾于 2016 年 11 月公开发行证券，不存在发行当年营业利润比上年下降百分之五十的情形。

3、发行人的财务状况良好。

- (1) 发行人会计基础工作规范，严格遵循国家统一会计制度的规定；
- (2) 发行人最近三年财务报表未被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；
- (3) 发行人资产质量总体状况良好，不良资产不足以对公司财务状况造成重大不利影响；
- (4) 发行人经营成果真实，现金流量正常，营业收入和成本费用的确认严格遵循国家有关企业会计准则的规定，最近三年资产减值准备计提充分合理，不存在操纵经营业绩的情形；
- (5) 发行人最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

最近三年现金股利分配情况如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
合并报表中归属于上市公司股东的净利润	16,075.00	15,618.32	15,381.12
现金分红（含税）	3,000.00	6,000.00	-
现金分红占归属于上市公司股东净利润的比例	18.66%	38.42%	-
最近三年累计现金分配合计	9,000.00		
最近三年年均可分配利润	15,691.48		
最近三年累计现金分配利润占年均可分配利润的比例	57.36%		

4、发行人最近三十六个月内财务会计文件无虚假记载，且不存在下列重大违法行为：

- (1) 违反证券法律、行政法规或规章，受到中国证监会的行政处罚，或者受到刑事处罚；
- (2) 违反工商、税收、土地、环保、海关法律、行政法规或规章，受到行政处罚且情节严重，或者受到刑事处罚；
- (3) 违反国家其他法律、行政法规且情节严重的行为。

5、发行人的募集资金的数额和使用符合下列规定：

- (1) 募集资金净额不超过项目需求量；

(2) 募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；

(3) 本次募集资金投资项目不存在为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资的情形，不存在直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司的情形；

(4) 项目投资实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性；

(5) 公司已建立募集资金专项存储制度，该制度规定募集资金应存放于公司董事会设立的专项账户进行管理，专款专用，专户存储。

6、发行人不存在下列情形：

(1) 本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(2) 擅自改变前次公开发行证券募集资金的用途而未作纠正；

(3) 最近十二个月内受到过证券交易所的公开谴责；

(4) 发行人及控股股东或实际控制人最近十二个月内存在未履行向投资者作出的公开承诺的行为；

(5) 发行人或现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；

(6) 严重损害投资者的合法权益和社会公共利益的其他情形。

7、本公司符合《上市公司证券发行管理办法》第十四条的有关规定：

(1) 最近三个会计年度加权平均净资产收益率平均不低于百分之六，扣除非经常性损益后的净利润与扣除前的净利润相比，以低者作为加权平均净资产收益率的计算依据；

根据天职国际出具的《关于深圳市中装建设集团股份有限公司最近三年加权平均净资产收益率及非经常性损益明细表审核报告》(天职业字[2018]9888-4号)，公司最近三个会计年度加权平均净资产收益率平均为 11.61%，不低于 6%，扣除

非经常性损益后的净利润与扣除前的净利润相比，以低者作为加权平均净资产收益率的计算依据。

(2) 本次发行后累计公司债券余额不超过最近一期末净资产额的百分之四十；

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人未经审计的归属于母公司所有者权益为 213,822.53 万元，本次发行完成后，累计公司债券余额不超过 52,500 万元，未超过最近一期末净资产额的百分之四十。

(3) 最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于公司债券一年的利息；根据已披露的财务报告，发行人 2015 年度至 2017 年度实现的可分配利润分别为 15,381.12 万元、15,618.32 万元和 16,075.00 万元，年均可分配利润为 15,691.48 万元，按合理利率水平计算，不少于公司债券一年的利息。

8、发行人符合《管理办法》第二十条的有关规定：公开发行可转换公司债券，应当提供担保，但最近一期未经审计的净资产不低于人民币十五亿元的公司除外。截至 2017 年 12 月 31 日，公司经审计的所有者权益为 20.35 亿元，最近一期未经审计的净资产达到人民币十五亿元，因此，发行人本次公开发行可转换公司债券可以不提供担保。

(二) 对发行人符合《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》规定的核查情况

通过对发行人所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项等进行核查，本保荐机构认为，发行人对于本次公开发行可转债摊薄即期回报的影响估计合理谨慎，并制定了合理可行的填补即期回报措施，发行人董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人也对保证填补即期回报措施能够切实履行做出了相关承诺并予以公告，符合《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。

（三）对发行人符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》规定的核查情况

1、关于融资期限的规定

发行人前次募集资金于 2016 年 11 月到位，本次发行人申请发行可转债，不受 18 个月的期限限制，符合《发行监管问答》第二条的规定。

2、发行人持有财务性投资的情况

（1）持有交易性金融资产和可供出售金融资产的情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人不存在持有交易性金融资产和可供出售金融资产的情形。

（2）借予他人款项的情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人不存在借予他人款项的情形。

（3）委托理财的情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人不存在持有金额较大、期限较长的委托理财的情形。

经查阅发行人的财务报表、定期报告以及购买理财产品进展的公告，取得并核对购买理财产品的凭证及银行回单，保荐机构认为：截至 2018 年 9 月 30 日，发行人不存在持有金额较大、期限较长的交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资的情形，符合《发行监管问答》第三条的规定。

五、发行人存在的主要风险

（一）宏观经济波动的风险

发行人所处的行业为建筑装饰业，建筑装饰行业的发展状况与国家的经济发展水平密切相关，宏观经济增长的周期性波动对建筑装饰行业有较大影响。国家宏观调控政策和行业产业政策的变化会对基础设施建设、房地产开发以及商业投资活动等造成直接影响，从而对建筑装饰行业的业务需求和业务结构带来较大影

响，若公司客户受到宏观经济波动的不利影响，将对公司的业绩及现金流造成一定影响。

（二）政策风险

1、国家产业政策变化的风险

近年来，为了调整房市结构、防止房价上涨过快，挤压房市泡沫以避免出现大的资产泡沫化，国家采取了金融、税收、行政等一系列手段对房地产行业进行宏观调控。但是，我国政府对房地产的持续调控，主要是调整住房供应结构，并不会影响房地产业作为国民经济支柱产业的重要地位，未来住宅开发建设中小户型、经济适用房、保障房等比重将逐步提高，从而带动自住型刚性需求的增长；此外，国家和地方政府不断出台扶持政策，引导和鼓励新建商品住宅实现一次装修到位或采取菜单式装修模式，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；另外，随着房地产行业的竞争加剧，房地产开发企业也积极通过住宅精装修等举措来提高所开发楼盘的附加值。因此，截至目前，国家房地产调控政策对住宅精装修业务的发展影响有限。但是，如果政府继续出台更为严厉的房地产调控政策，则可能会在业务订单量、施工进度及客户回款等方面对公司住宅精装修业务带来不利影响。

同时，国家大力推动政府和社会资本合作（PPP）模式的发展，各级政府亦密集出台有关 PPP 模式的政策，其中市政工程基础设施建设、生态环保均属于重点投资领域。公司需要把握 PPP 模式的发展机遇，扩大在行业内的市场份额，提升整体盈利能力。

若发行人未能积极把握国家产业政策的变化带来的机遇并应对潜在风险，将对发行人未来的可持续发展及业绩造成不利影响。

2、企业税收优惠发生变化的风险

2015 年，公司通过高新技术企业认定，2015 年至 2017 年适用 15% 的企业所得税优惠税率。2018 年，公司未通过高新技术企业资格重新认定，公司 2018 年度按 25% 的税率缴纳企业所得税，将对公司的经营业绩产生一定影响。2018 年，子公司中装园林通过了高新技术企业认定，自 2018 年起适用 15% 的企业所得税

税率，有效期三年。

如果未来国家相关税收优惠政策发生调整，将对公司的经营业绩产生不利影响。

（三）既有业务相关风险

1、市场竞争加剧的风险

随着国内建筑装饰企业的快速发展，已经有相当一部分企业在建筑装饰的设计、施工及综合配套服务等方面具备了较强的竞争实力，同时，中国建筑装饰市场的巨大需求吸引了外资建筑装饰企业进入国内市场，发行人当前面临着较为激烈的市场竞争。受房地产市场限购政策影响，新建楼盘数量有所下降，报告期内，发行人住宅精装修业务收入规模呈现一定波动，新增签约规模存在一定下滑，虽然发行人已经具有较为全面的业务资质，拥有丰富的施工、设计经验和人才储备，但随着市场竞争加剧，发行人的行业地位、市场份额、盈利水平等方面都会面临较大的挑战。

2、应收账款的回款风险

报告期各期末，发行人应收账款净额分别为 142,279.41 万元、175,302.97 万元、233,803.07 万元和 286,007.56 万元，占公司总资产的比例分别为 61.98%、52.06%、56.61%和 60.80%，占比较高。发行人应收账款净额占总资产比例较高由所处行业的特点决定。随着发行人业务规模的扩大，应收账款余额总体上呈增加趋势，应收账款净额占总资产的比例预计仍将可能保持较高水平。未来，如果宏观经济发生不利变化或货币资金环境趋紧等因素导致应收账款不能及时回收或欠款客户发生经营风险，将影响发行人的资金周转速度和经营活动现金流量，从而对发行人的经营及业绩水平造成不利影响。

此外，发行人尚存在部分由工程施工纠纷而产生的未决诉讼或仲裁，若该等诉讼久拖不决或者败诉也将会对发行人应收账款的回收造成不利影响。

3、原材料价格上涨的风险

发行人主营业务成本中原材料占比超过60%，建筑材料价格的波动，对建

建筑装饰工程成本有直接的影响。虽然报告期内在原材料构成中占比较大的石材、板材、金属和玻璃等材料的价格上涨幅度较小，发行人也通过与供应商长期合作等方式保证基础建材供应充足且在一定程度上保障原材料价格的稳定，但是不排除未来因建筑材料价格上涨、供应短缺等因素导致公司材料成本增加，如果发行人不能及时将相关成本内部消化或转移到下游客户，则盈利水平将受到影响。

4、工程项目的实施风险

建筑工程一般涉及施工准备、工程开工、工程主体和建筑装饰等多个环节及众多施工单位。发行人所从事的建筑装饰业务属于建筑施工项目的后期工程，其施工进度依赖于建筑工程项目的整体进度。因此，发行人的工程项目能否顺利开展和竣工，除自身因素外，还受到发行人控制范围以外的众多因素影响。如果发生甲方（业主）资金紧缺导致无法支付工程款、项目土建工程延误、工程项目被监管机构叫停、甲方（业主）变更工程设计等情况，发行人所承接的工程项目存在延期、停工或者“烂尾”的风险。虽然发行人在选择项目时偏向于承接客户信誉较好、实力较强或回款较为及时的工程项目，但随着业务规模不断扩大，承接的工程项目数量不断增加，不排除承接的项目由于各方面原因出现延期、停工或者“烂尾”，导致工程施工投入不能如期结算、回收，甚至出现坏账损失，从而影响经营业绩。

5、通过劳务分包公司使用施工人员的风险

由于建筑装饰行业本身的经营特点，发行人除在册员工外，还通过专业劳务分包公司使用具有专业技能的施工人员进行施工作业。虽然发行人与劳务分包公司签订合同明确约定了双方的权利和义务，并建立了严格的日常施工管理制度，但是如果劳务分包公司不能及时安排施工人员，或者施工过程中出现安全事故或劳务纠纷，则可能给发行人的正常生产经营带来一定的风险。

6、经营活动现金流净额低于净利润的风险

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额占净利润的比例分别为14.99%、-71.85%、-111.29%和-250.95%，波动较大。发行人经营活动产生的现金流量净额低于同期净利润是由发行人所处行业的经营模式及发展阶段决定的。

发行人作为建筑装饰施工类企业，在工程项目实施过程中，需根据项目情况支付履约保证金、垫付材料款及劳务款。建筑装饰行业甲方（业主）付款进度一般慢于项目完工进度；同时，项目完成后工程款的决算流程较长、结算时存在项目质保金等因素也影响了发行人款项的回收。上述收付款时间的差异影响了资金的流动性，加之发行人正处于成长期，业务规模的持续增长在一定程度上进一步加大了上述差异。

目前发行人通过增加银行贷款和经营性负债，基本能够满足业务发展需求。但随着发行人业务规模的继续增长，需要更多的资金来满足日常经营需求。未来，如发行人经营活动现金流量净额持续大幅低于同期净利润，且不能及时通过多渠道筹措资金，发行人的资金周转能力将会被削弱，并对业务拓展能力造成不利影响。

7、毛利率下降的风险

报告期内，发行人主营业务综合毛利率分别为 17.13%、16.16%、14.65%和 13.57%，整体保持稳定，与同行业上市公司比较，处于中游水平。但是，随着业务规模的持续扩大，面对激烈的市场竞争格局，发行人为开拓新的市场及为保持与优质客户的长期合作关系，未来有可能采取适当降低毛利率的营销策略，因此，发行人主营业务毛利率存在下降的风险。

8、工程质量和安全施工风险

发行人在采购、施工、验收等环节形成了全过程、全流程的管理控制体系，发行人也已经通过了 ISO9001 质量管理体系认证、GB/T50430 质量管理体系认证和 GB/T28001 职业健康安全管理体系认证，并在内部设立了专门的质量安全部门确保工程质量以及安全施工管理。发行人设立至今未发生过重大工程质量和安全事故，但若出现工程质量或安全事故将对发行人的业绩和声誉产生一定的影响。

9、法律诉讼和仲裁风险

截至本发行保荐书签署日，发行人存在部分由工程施工款或材料采购款纠纷而产生的未决诉讼或仲裁。虽然发行人在工程施工、工程管理及财务收支等方面

拥有较为完善的内部控制，与客户和供应商建立了良好的合作关系，但是随着业务规模的持续扩张，不排除因客户或供应商的商业信用等因素的变化导致发行人出现新的诉讼或仲裁事项，从而对公司经营产生不利影响。

虽然发行人未决诉讼等重大或有事项均为正常合法的建筑装饰经营行为中所涉及合同纠纷，公司已依法聘请律师积极应诉，根据《企业会计准则——或有事项》的规定进行了相关会计处理，但是，发行人仍面临未决诉讼败诉从而对持续经营造成不利影响的风险。

10、流动性风险

目前，考虑到主营业务所需垫付的投标保证金、履约保证金等资金需求及周转周期，发行人的有息债务以短期借款为主，截至 2018 年 9 月 30 日，公司有息债务 144,450.00 万元，均为银行授信额度内的短期及长期银行借款，占负债总额比例为 56.26%，存在一定的流动性压力和风险。

11、实际控制人股权质押风险

发行人实际控制人庄小红女士、庄展诺先生合计持有公司 271,449,000 股，持股比例合计为 45.24%。截至 2018 年 9 月 30 日，庄小红女士、庄展诺先生合计质押 208,999,991 股用于融资，占其所持公司股份的 76.99%，占公司股本的比例为 34.83%。

根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》及股票质押式回购交易融资相关协议的规定，在融入方不按照约定到期购回或者发生约定的实现质权的情形时，质权人可以就拍卖、变卖质押财产所得价款优先受偿。虽然公司庄小红女士、庄展诺先生资信状况良好、履约能力较强且已承诺采取合法措施持续维持控制地位的稳定性，但若其未能按照约定到期购回股票，所质押的公司股份可能出现被强制平仓，进而产生股权质押的风险。

（四）募集资金投资项目风险

1、募投项目投资及实施的风险

本次募集资金主要用于装配式建筑产业基地的建设，虽然发行人对募集资金投资项目在业务前景、生产线设计、工程建设方案等各个方面都进行了缜密的论

证、分析，但在项目实施过程中，建设计划能否按时完成、项目的实施过程是否顺利、实施效果是否良好等方面均存在着一定的不确定性；同时，国家、各省市密集出台了一系列支持和鼓励装配式建筑发展的产业政策、地方政策，将装配式建筑产业的发展提升至建筑业转型发展的战略高度，但由于各地市经济发展不均衡、思想认识存在差异，对新产业、新趋势的接受、认可和推动需要一定的过程，可能对相关政策的接受、推广、落地执行存在滞后状况，将给募集资金投资项目的投资回报带来一定的不确定性。

同时，本次募集资金投资项目完成后，发行人预计将增加固定资产 52,360.66 万元，每年增加折旧费用 4,939.15 万元。发行人本次募集资金投资项目满产后，预计每年平均新增销售收入 59,310.00 万元，扣除折旧等相关费用后，每年平均新增税后利润 8,778.60 万元，发行人本次募集资金投资项目的新增收益完全可以覆盖因项目实施而新增的固定资产折旧。短期内，由于本次募集资金投资项目产生效益需要一段时间，发行人的每股收益和净资产收益率将可能有所降低。

在募投项目的实施方面，由于本次募投项目的建设内容与目前发行人的装饰装修业务存在一定的差异，发行人在项目管理、设计研发及营销网络建设方面的积累在本次项目的建设和实施过程中的转化存在一定不确定性。同时，若市场环境、技术发展等方面发生重大不利变化导致发行人营业收入没有保持相应增长，募集资金投资项目的预期效益不能实现，则发行人存在因固定资产折旧大量增加而导致利润下滑的风险。

2、摊薄即期回报的风险

本次公开发行可转债有助于发行人扩大生产能力、增强盈利能力、提高抗风险能力。随着本次发行可转债募集资金的到位及转股，发行人的股本和净资产规模将相应增加，随着本次可转债募集资金投资项目的顺利建成、投产，募集资金投资项目的经济效益将在可转债存续期间逐步释放。本次发行完成后，若投资者在转股期内转股，将会在一定程度上摊薄发行人的每股收益和净资产收益率，因此发行人在转股期内将可能面临即期回报被摊薄的风险。发行人控股股东、实际控制人、全体董事及高级管理人员对此已经作出相关承诺并予以公告，并积极采取相应的措施，对可能产生摊薄的即期回报进行填补。

3、技术风险

装配式建筑作为行业发展的热点，相关的行业政策、技术标准陆续出台，例如住房和城乡建设部于 2016 年发布了《装配式混凝土结构建筑技术规范》、《装配式钢结构建筑技术规范》等技术标准，但装配式建筑的发展在现阶段仍存在不均衡的现象，技术标准仍需在实践中不断完善；同时，虽然发行人已建立相对完善的技术研发机制，拥有具备一定规模且经验丰富的研发设计团队，并通过不定期培训、与国内知名研究院及高校进行技术交流等方式，进一步提高了研发团队在装配式建筑方面的技术储备，但仍存在由于装配式建筑领域处在快速发展的探索阶段造成生产研发技术无法满足客户需求的风险。

（五）发行可转债的风险

1、本息兑付风险

在可转债的存续期内，发行人需根据约定的可转债发行条款就可转债未转股部分偿付利息及到期兑付本金、并在触发回售条件时兑现投资者提出的回售要求。受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动预期收益及现金流存在不确定性，可能影响发行人对可转债本息的按时足额兑付能力以及对投资者回售要求的承兑能力。

2、利率风险

本次可转债利率为固定利率。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。在债券存续期内，当市场利率上升时，可转债的价值可能会相应降低，或将使投资者遭受损失。发行人提醒投资者充分考虑市场利率波动可能引起的风险，以避免和减少损失。

3、可转债到期不能转股的风险

发行人的股票价格不仅受盈利水平和经营发展的影响，宏观经济政策、社会形势、汇率、投资者的偏好和心理预期都会对其走势产生影响。如果因上述因素导致可转债未能在转股期内转股，发行人则需对未转股的可转债偿付本息，从而增加偿债压力。

4、可转债存续期内转股价格向下修正的风险

尽管在本次发行的可转债存续期间，当公司股票在任意连续二十个交易日中至少有十个交易日的收盘价低于当期转股价格的 90% 时，公司董事会会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会审议表决。但修正后的转股价格应不低于该次股东大会召开日前二十个交易日公司股票交易均价和前一交易日均价之间的较高者，同时修正后的转股价格不低于最近一期经审计的每股净资产和股票面值。可转债存续期内，本次可转债的转股价格向下修正条款可能因修正转股价格低于公司最近一期经审计的每股净资产而无法实施。在满足可转债转股价格向下修正条件的情况下，发行人董事会可能基于公司的实际情况、股价走势、市场因素等多重考虑，不提出转股价格向下修正方案，或董事会提出转股价格向下修正方案但未能通过股东大会表决。因此，在可转债存续期内，可转债持有人可能面临转股价格向下修正条款不能实施的风险。

在本次发行的可转债存续期间，即使发行人根据向下修正条款对转股价格进行修正，转股价格的修正幅度也将由于“修正后的转股价格应不低于该次股东大会召开日前二十个交易日公司股票交易均价和前一交易日均价之间的较高者，同时修正后的转股价格不低于最近一期经审计的每股净资产和股票面值。”的规定而受到限制，修正幅度存在不确定性的风险。

5、可转债价格波动的风险

可转债是一种具有债券特性且附有股票期权的混合型证券，为复合型衍生金融产品，具有股票和债券的双重特性。其在二级市场价格受市场利率、债券剩余期限、转股价格、股票价格、赎回条款、回售条款和转股价格向下修正条款、投资者的预期等诸多因素的影响，需要可转债的投资者具备一定的专业知识。可转债在上市交易、转股等过程中，价格可能会出现异常波动或与其投资价值严重偏离的现象，从而可能使投资者不能获得预期的投资收益。

为此，发行人提醒投资者充分认识到今后债券市场和股票市场中可能遇到的风险，以便作出正确的投资决策。同时，发行人将严格按照有关法律、法规的要求以及所作出的承诺，规范运作，提高经营管理水平，并按照国家证券监督管理部门及证券交易所的有关规定及时进行信息披露，保障投资者的合法权益。

六、对发行人发展前景的评价

发行人是一家以室内外装饰为主，融合幕墙、建筑智能化、园林等为一体的大型综合装饰服务提供商，目前主要承接办公楼、商业建筑、高档酒店、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、别墅等住宅建筑的装饰施工和设计业务。经过多年发展，发行人积累了丰富的经验。通过对发行人的尽职调查、查阅行业研究报告、访谈发行人管理层，本保荐机构认为发行人发展前景广阔，主要分析如下：

（一）行业政策

以《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国消防法》等法律为基础，以《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》、《建筑企业资质管理规定》、《建筑施工企业安全生产许可证管理条例》等法规、规章为主要内容，以《建筑装饰装修工程质量验收规范》、《住宅装饰装修工程施工规范》、《玻璃幕墙工程技术规范》及《建筑装饰装修设计与施工资质标准》、《建筑幕墙工程设计与施工资质标准》等规范、标准为有效补充的多层次法律法规体系已建立健全，为规范装饰装修市场秩序、促进建筑装饰行业持续发展奠定了基础。

（二）行业发展前景及趋势

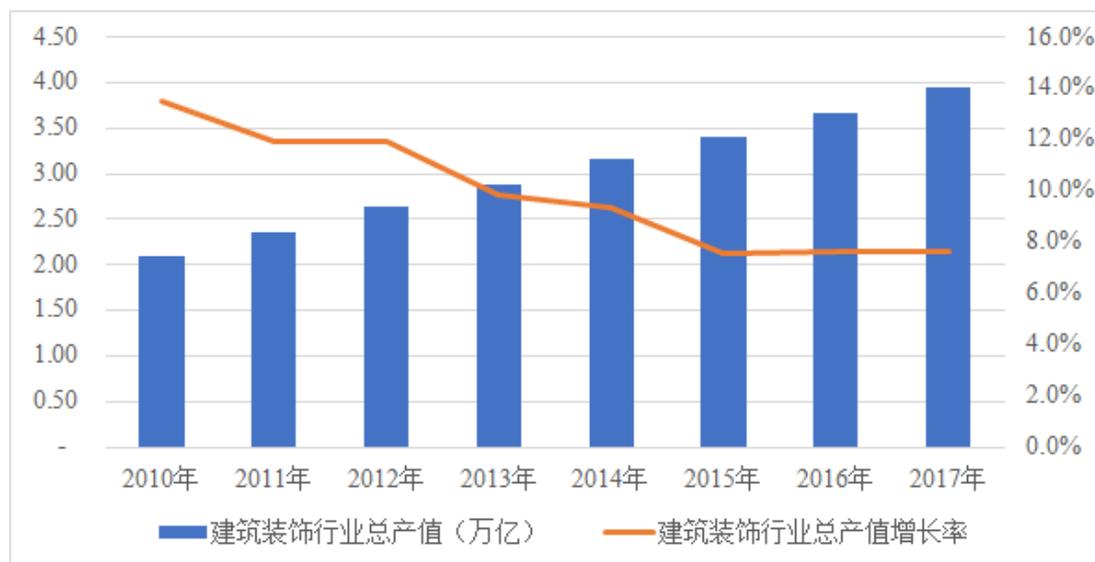
1、行业概况

建筑装饰行业与房屋和土木工程建筑业、建筑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，是为建筑、构造物运用装饰材料对其内部和外部进行装饰装修，提高其使用功能和艺术价值的工程活动的行业，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。与土木工程建筑业、建筑安装业等一次性完成工程业务不同，建筑物在其整个使用寿命周期中都需要进行多次装修，酒店类装修通常 5-7 年更新一次，其他建筑物的装修通常不超过 10 年更新一次，因此建筑装饰行业具有乘数效应和需求可持续性的特点。根据建筑物使用性质不同，建筑装饰业又可细分为公共建筑装饰和住宅装饰。其中公共建筑装饰包括办公建筑、商业建筑、旅游建筑、科教文体卫建筑、通信建

筑以及交通运输类建筑等建筑装饰；住宅装饰则主要以房地产开发的住宅精装修和普通居民的家装需求组成。按照装饰专业划分可分为室内外装饰、幕墙、建筑智能化、机电设备安装、消防、暖通等。

总体来讲，我国建筑装饰行业经历了起步期（1978-1988 年）、震荡期（1989-1993 年）、稳步发展期（1994-2004 年）和快速发展期（2005 年至今）。近年来，受北京奥运会、广州亚运会、上海世博会、深圳大运会等国际大型活动的带动，以及我国城镇化及固定资产投资的拉动，我国建筑装饰行业发展迅速，队伍数量、经营规模均得到了较快的发展。我国建筑装饰行业 2017 年的总产值约为 3.94 万亿元，比 2016 年增加了 2,800 亿元，增幅为 7.6%，增长速度比 2016 年提升了 0.1 个百分点，比宏观经济增长速度提高了 0.7 个百分点¹。2010-2017 年，我国建筑装饰行业总产值及增速如下图所示：

2010-2017 年我国建筑装饰行业的总产值及增速



2、建筑装饰细分市场发展概况

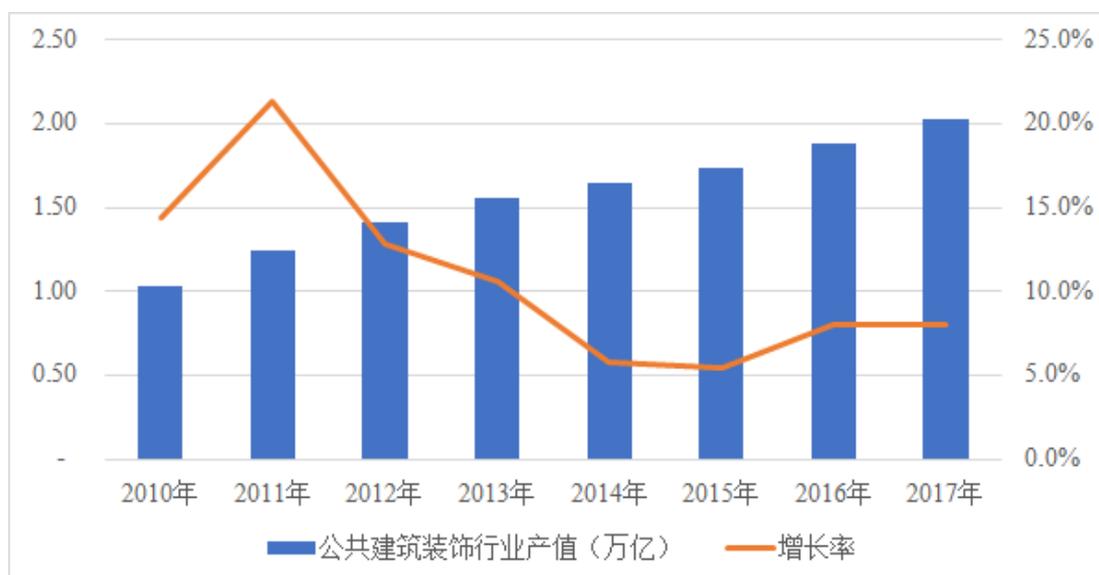
(1) 公共建筑装饰行业

随着我国经济实力的增强，公共建筑投资保持快速增长，特别是 2008 年北京奥运会、2010 年上海世博会、2010 年广州亚运会和 2011 年深圳世界大学生运

¹ 数据来源：中国建筑装饰协会

动会等大型国际活动的举办，带动了大批体育场馆、会场、酒店、机场等公共建筑的投资建设，从而拉动装饰需求的大幅增长。2017年，我国公共建筑装饰装修全年总产值为2.03万亿元，比2016年增长了1,500亿元，增长幅度为8.1%。其中，建筑幕墙全年完工总产值3,600亿元，比2016年增加了100亿元，增长幅度为2.8%；境外工程产值950亿元，比2016年增加了400亿元，增长幅度为72.73%。总体来看，2010-2017年，我国公共建筑装饰市场总产值及增速如下图所示：

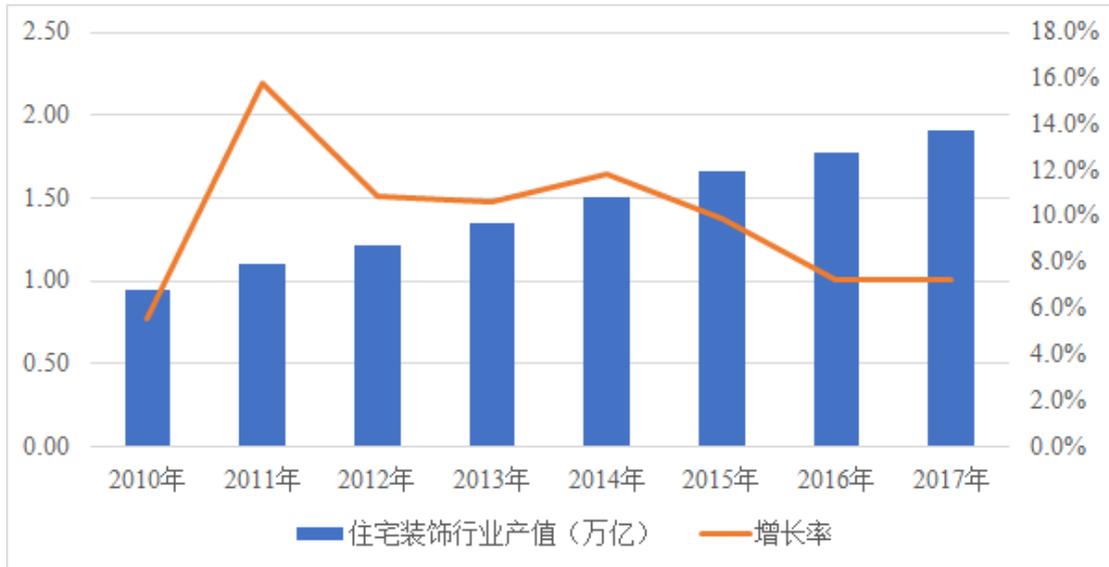
2010-2017年我国公共建筑装饰行业的市场规模



(2) 住宅建筑装饰行业

随着城镇化建设的深入推进和住宅地产的持续发展，我国住宅建筑装饰呈现快速的增长态势。2017年，我国住宅装修装饰全年完成总产值1.91万亿元，较2016年增加了1,300亿元，增长幅度为7.3%。其中，新建住宅毛坯房装修装饰工程总量5,500亿元，与2016年持平，增长幅度为零；改造性住宅装修装饰工程总产值6,000亿元，比2016年增加了700亿元，增长幅度为13.21%。总体来看，2010-2017年，我国住宅建筑装饰市场总产值及增速如下图所示：

2010-2017 年我国住宅建筑装饰行业的市场规模



3、行业发展前景

2017年4月，住房和城乡建设部组织编制了《建筑业发展“十三五”规划》，明确今后五年全国建筑业总产值目标年均增长7%，建筑业增加值年均增长5.5%；促进大型企业做优做强，形成一批以开发建设一体化、全过程工程咨询服务、工程总承包为业务主体，技术管理领先的龙头企业。巩固保持超高层房屋建筑、高速铁路、高速公路、大体量坝体、超长距离海上大桥、核电站等领域的国际技术领先地位。加大信息化推广力度，应用BIM(Building Information Modeling)技术的新开工项目数量增加。到2020年，城镇绿色建筑占新建建筑比重达到50%，新开工全装修成品住宅面积达到30%，绿色建材应用比例达到40%。装配式建筑面积占新建建筑面积比例达到15%²。

根据国家城镇化发展规划等相关数据，预计2015年到2020年6年，全国建筑装饰每年总需求将达到3.40万亿元到5.94万亿元，总需求年复合增速约11.09%³。在国民经济持续增长、城镇化建设稳步推进和居民消费水平持续提高的推动下，我国的建筑装饰行业未来发展前景广阔。

(1) 国民经济持续增长

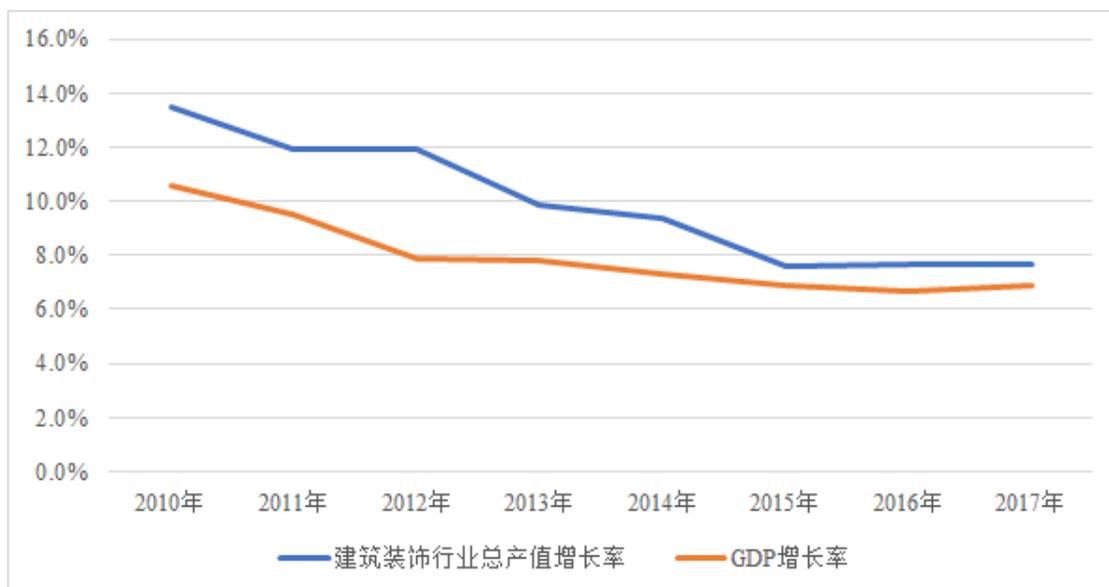
² 数据来源：《建筑业发展“十三五”规划》

³ 数据来源：中国建筑装饰协会

国民经济的发展带动更多的公共建筑、住宅建筑的装饰需求，促进建筑装饰行业的发展；而建筑装饰行业的发展又会促进上游的石材、板材、金属、玻璃等行业的发展，进而拉动国民经济的增长。因此，建筑装饰行业的发展与国民经济的持续稳定增长密切相关。

党的十八大报告明确提出，确保 2020 年实现全面建成小康社会的宏伟目标，实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番。据此推测，2010 年至 2020 年，我国 GDP 年均增长率将不低于 7.2%。

2010-2017 年我国建筑装饰行业总产值增长率和 GDP 增长率⁴



(2) 城镇化建设稳步推进

2003 年以来，我国城镇化发展迅速，城镇化率以平均每年 1.31 个百分点的速度提高，城镇人口平均每年增长 2,049 万人。2017 年，我国城镇人口比重达到 58.52%，比 2003 年上升了 17.99 个百分点⁵。

2003-2017 年全国城镇人口比重

年份	城镇人口数 (万人)	城镇人口比重 (%)	比重比上年提高 (%)
2003	52,376	40.53	1.44

⁴ 数据来源：中国建筑装饰协会、国家统计局

⁵ 数据来源：国家统计局

年份	城镇人口数（万人）	城镇人口比重（%）	比重比上年提高（%）
2004	54,283	41.76	1.23
2005	56,212	42.99	1.23
2006	58,288	44.34	1.35
2007	60,633	45.89	1.55
2008	62,403	46.99	1.10
2009	64,512	48.34	1.35
2010	66,978	49.95	1.61
2011	69,079	51.27	1.32
2012	71,182	52.57	1.30
2013	73,111	53.73	1.16
2014	74,916	54.77	1.04
2015	77,116	56.10	1.33
2016	79,298	57.35	1.25
2017	81,347	58.52	1.17

“十三五”期间仍然是我国城镇化快速提升的时期，每年的城镇化率提高1个百分点以上，有1,300万左右的农业人口转化为城镇人口，直接拉动建筑业需求6亿平方米以上。2014年3月，《国家新型城镇化发展规划（2014-2020）》颁布，提出2020年中国常住人口城镇化率达到60%左右，按照目前的实际发展速度，届时常住人口的城镇化比例，可能高于所制定的目标。同时，国务院发展研究中心和世界银行的研究预测，到2030年，中国的城镇化率预计将达到70%左右，大约有10亿人将生活在城市⁶。城市化率的不断提高带动了基础设施建设和房地产业的快速发展，产生大量装饰需求，建筑物在其整个使用寿命周期中都需要进行多次装修，酒店类装修通常5-7年更新一次，其他建筑物的装修通常不超过10年更新一次，城镇化建设所带来的住房建设和装修需求将成为建筑装饰行业发展的强劲动力。

（3）居民消费水平持续提高

近年来，我国城镇居民人均可支配收入持续增长，2017年，城镇居民人均可支配收入已达到36,396.19元⁷。党的十八大报告明确提出的，我国将在2020年实现城乡居民人均收入比2010年翻一番的宏伟目标，未来10年，我国人均收

⁶ 联合国开发计划署驻华代表处和国务院发展研究中心编著的《中国人类发展报告2016》

⁷ 数据来源：国家统计局

入水平将持续增长。

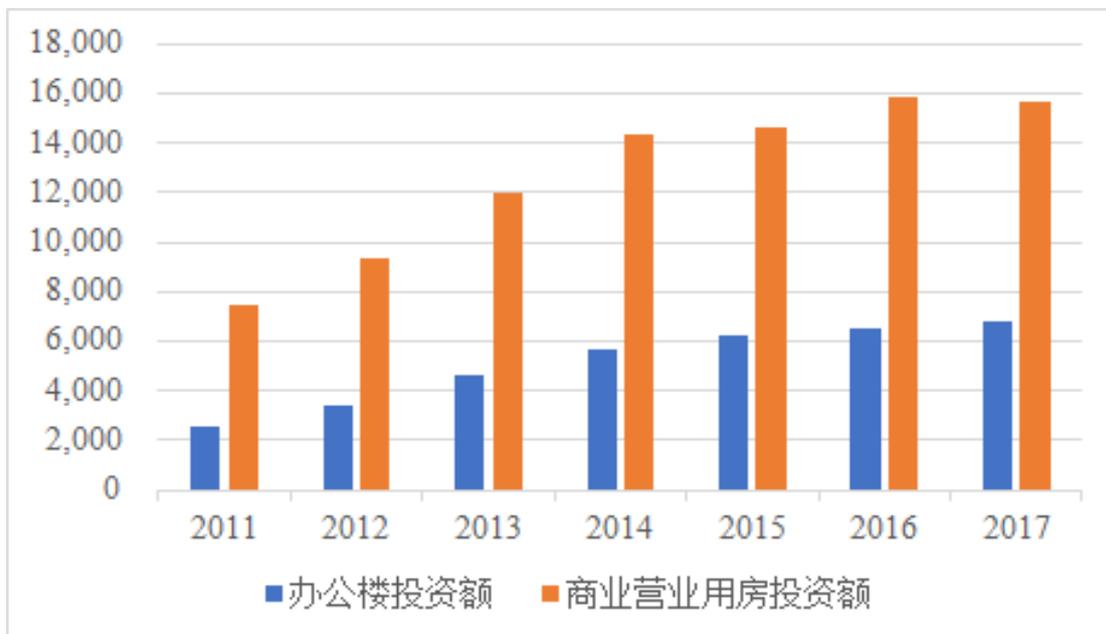
随着人们收入水平的逐步提高,居民的消费需求已经从满足基本生存向追求舒适转变,对生活空间环境的改善成为居民消费的主要方向。人们对居住环境品质、装饰质量和档次提出更高的要求,推动建筑装饰行业整体水平向更高层次发展。同时,居民消费水平的提升也将带动旅游业、餐饮业、会展业等现代服务业的快速发展,从而为此类行业中建筑装饰市场提供了广阔的发展空间。我国居民消费水平的持续提高为建筑装饰行业的发展提供了有力的保障。

4、市场需求分析

建筑装饰行业的发展与国民经济发展水平密切相关,我国宏观经济的发展为建筑行业的发展奠定了坚实的基础,同时,城镇化进程也为我国建筑装饰行业创造了持续的、巨大的市场需求。建筑装饰行业的市场需求主要来源于两部分,一是新开发建筑的初始装饰需求;二是存量建筑改建、扩建或是初始装饰自然老旧而形成的更新需求。从初始装饰需求来看,商业地产、酒店业、文化产业、基础设施建设及住宅地产未来几年仍将持续发展,这将为我国建筑装饰行业的持续发展提供保障。从更新需求来看,建筑物在其使用寿命周期内有多次装修需求,如酒店、写字楼的装饰周期一般是 5-7 年,而娱乐场所、商务用房的装饰周期还会更短,存量建筑的二次装饰需求也将为建筑装饰市场的可持续增长提供保障。

(1) 商业地产

商业地产的形式多样,按其功能可分为办公楼和商业建筑两大类。其中,商业建筑是指专门用于商业经营活动的房地产,主要包括购物中心、百货商城、娱乐会所、超市、店铺以及银行网点、证券等经营性场所。我国商业地产发展迅速,截至 2017 年,全国办公楼和商业建筑开发投资额分别达 6,761 亿元和 15,640 亿元。商业地产的发展将为公共建筑装饰行业带来巨大的市场空间。

2011-2017 年我国商业地产完成投资额⁸

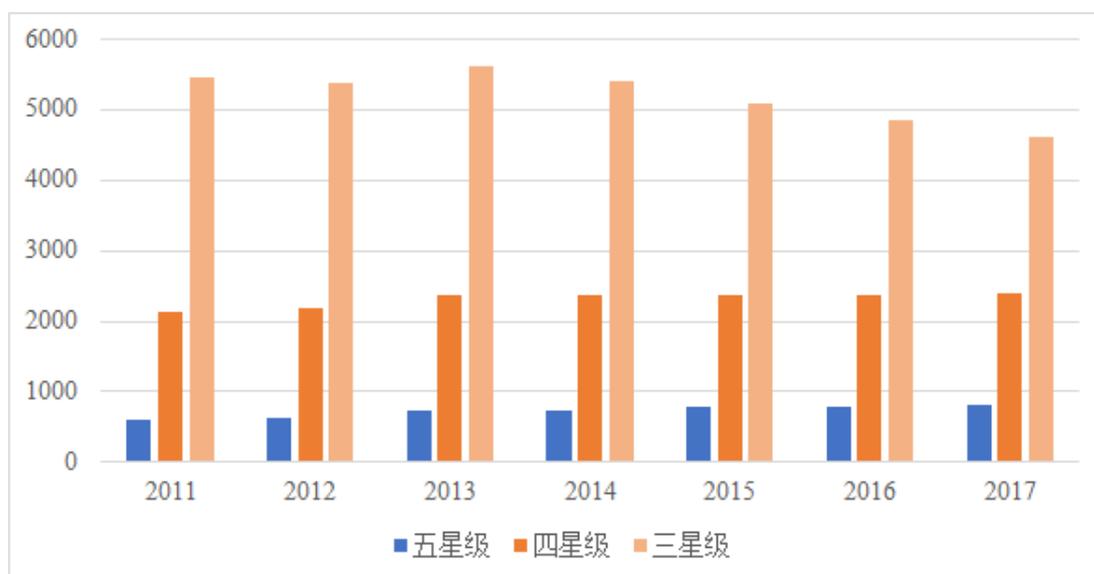
(2) 酒店业

随着国民经济发展，商务差旅活动需求不断扩大，居民生活水平的逐渐提高带来了消费升级，出游需求越来越多，对高端酒店的需求呈现出良好的增长态势。截至 2017 年底，国内星级酒店数量达到 9,566 家；2011 年到 2017 年，五星级酒店、四星级酒店、三星级酒店数量的年均复合增长率分别为 4.83%、1.95% 和 -2.81%，高端星级酒店的数量特别是五星级酒店的数量呈现增长的趋势⁹。未来高端星级酒店供应的持续增长，将为装饰龙头企业抢占高端装修市场份额提供良好的发展机遇。

⁸ 数据来源：国家统计局

⁹ 数据来源：国家旅游局

2011-2017 年我国高端星级酒店数量（家）



（3）文教体卫设施

文化教育产业是传承国家文明、提升国民素质的重要基础，也是我国政府大力扶持的方向；医疗卫生事业事关人民群众身心健康，国家高度重视医疗卫生事业的发展。随着城市的不断发展、城镇人口的增加，文化中心、教育机构、体育场馆、卫生设施在城市建设中将占据越来越重要的位置。文化中心主要包括图书馆、剧院、博物馆、艺术表演场馆、会展中心、各级群众文化站、文化馆等；教育机构主要有幼儿园、中小学、大专院校等；城市体育中心则主要是指各种体育场、体育馆等；卫生设施主要是医院等建筑。

文化、教育、体育、医疗相关领域都和保障民生、文明建设息息相关，是影响人民生活水平的重要因素。目前，注重民生、不断改善人民生活水平是国家的发展方向，随着国家在上述领域的不断投入，与文化、教育、体育、医疗相关的设施建设将持续扩张，与之配套的建筑装饰需求也将稳定增长。

（4）交通基础设施

随着我国国民经济持续高速发展，城镇化进程不断加快，城市基础设施特别是交通设施相对落后与城镇化快速发展的矛盾逐渐体现。近年来，国家已将铁路和城市轨道交通的发展放在突出位置，“十二五”期间，我国对铁路、机场等交通基础设施建设的投入进一步增加，取得了巨大的成绩，我国铁路固定资产投资

完成 3.58 亿，新线投产 3.05 万千米，较“十一五”分别增长 47.3%、109%；“十二五”期间，我国通用机场达到 500 个以上，国际航空运输总周转量、旅客运输量年均分别增长 8.7%、16.9%，与我国签署航空运输协定的国家增至 118 个，国际航线由 302 条增至 663 条，通航 56 个国家和地区的 138 个城市，中国民航国际影响力大幅提升。十三五规划纲要中指出，在交通建设重点工程中，打造国际枢纽机场，建成北京新机场，建设京津冀、长三角，珠三角世界级机场群，加快建设哈尔滨、深圳、昆明、成都、重庆、西安、乌鲁木齐等国际航空枢纽，强化区域性枢纽机场功能。实施部分繁忙干线机场新建、迁建和扩能改造工程，建设支线机场和通用机场。建设郑州等以货运功能为主的机场。新增民用运输机场 50 个以上。以上新建、迁建和扩能改造工程将为建筑装饰行业带来巨大市场需求。

2018 年 6 月 25 日，交通运输部制定《交通运输服务决胜全面建成小康社会开启全面建设社会主义现代化国家新征程三年行动计划（2018—2020 年）》（以下简称“行动计划”），该行动计划包括 8 个方面，共 76 项任务，着力推进综合交通基础设施建设，到 2020 年高速铁路里程达到 3 万公里，覆盖 80% 以上的城区常住人口 100 万以上的城市；高速公路总里程达到 15 万公里，基本覆盖城镇人口 20 万以上城市及地级行政中心；新增沿海港口万吨级以上深水泊位约 180 个；新增及改善航道约 2700 公里；民航运输机场基本覆盖城区常住人口 20 万以上的城市。随着《三年计划》的出台，各省市已经开始积极着手各项工作的开展，预计铁路、机场等交通基础设施建设将带来巨大的装修装饰需求。

（5）住宅地产

随着存量商业营运用房、住宅数量的增长和二手房交易市场的成熟，以及人民对生活质量要求的逐渐提高，既有建筑整体及局部的更新改造等存量需求不断扩大。建筑业竣工面积是装饰行业存量需求较为准确的前瞻性指标。据国家统计局网站公布的全国房地产开发和销售情况，2015 年全国房屋竣工面积 100,039 万平方米，比上年下降 6.9%，其中，住宅竣工面积 73,777 万平方米，比上年下降 8.8%，办公楼竣工面积 3,419 万平方米，比上年增长 8.8%，商业营业用房竣工面积 12,027 万平方米，比上年下降 0.5%；2016 年全国房屋竣工面积 106,128 万平方米，较上年增长 6.1%，其中，住宅竣工面积 77,185 万平方米，较上年增长

4.6%；2017 年全国房屋竣工面积 101,486 万平方米，比上年下降 4.4%，其中，住宅竣工面积 71,815 万平方米，比上年下降 7.0%，办公楼竣工面积 4,007 万平方米，比上年增长 10.4%，商业营业用房竣工面积 12,670 万平方米，比上年增长 1.2%。

尽管我国经济增长趋势有所放缓，但对建筑装饰行业的影响较小，随着居民对家庭住宅装饰要求的不断提高，较大的存量市场已能够支撑建筑装饰行业的发展。

（三）发行人的竞争力

1、发行人行业地位

根据中国建筑装饰协会的评定，发行人自 2006 年起连续入选“中国建筑装饰行业百强企业”，且排名不断提升。2016 年-2017 年度，公司位列装饰类第 8 名。

2008-2017 年度，中装建设行业百强排名情况

序号	年度	排名
1	2017 年度	第 8 位
2	2016 年度	第 8 位
3	2015 年度	第 8 位
4	2014 年度	第 9 位
5	2013 年度	第 9 位
6	2012 年度	第 13 位
7	2011 年度	第 14 位
8	2010 年度	第 21 位
9	2009 年度	第 23 位
10	2008 年度	第 24 位

注：根据《2016—2017 年度中国建筑装饰行业综合数据统计公告》，发行人位列 2016 年-2017 年度装饰类第 8 名。

2、发行人竞争优势

①品牌优势

发行人一贯奉行“质量先行、科学管理、优质服务、打造精品”的质量方针和“科学化、环保化、人性化”的装饰理念，以优良的业绩取信于社会，发

行人在行业内的知名度和影响力不断提升。

发行人的工程项目所获主要奖项情况如下：

工程项目获奖情况				
序号	项目名称	奖项	颁奖单位	年份
一	国家级荣誉			
1	洱海天域一主体酒店（深航酒店）建设项目装修工程（一标段）	2017-2018年度中国建筑工程装饰奖	中国建筑装饰协会	2018
2	环球都会广场项目室内装修工程	2017-2018年度中国建筑工程装饰奖	中国建筑装饰协会	2018
3	新沙天虹购物中心装饰工程	2017-2018年度中国建筑工程装饰奖	中国建筑装饰协会	2018
4	新型框架式幕墙	2018年全国建筑装饰行业科技创新成果奖证书	《中华建筑报》	2018
5	一种防潮的木质装饰地板	2018年全国建筑装饰行业科技创新成果奖证书	《中华建筑报》	2018
6	一种盥洗台	2018年全国建筑装饰行业科技创新成果奖证书	《中华建筑报》	2018
7	一种建筑材料收缩系数的远程即时测试系统	2018年全国建筑装饰行业科技创新成果奖证书	《中华建筑报》	2018
8	深圳市农轩 100 大院项目幕墙工程	2018年全国建筑装饰行业科技示范工程奖	《中华建筑报》	2018
9	深圳市新明医院项目精装修工程 I 标	2018年全国建筑装饰行业科技示范工程奖	《中华建筑报》	2018
10	太平金融大厦	鲁班奖	中国建筑业协会	2017
11	和平里花园 II 期 1 栋、2A 栋、2B 栋 2C 栋及地下室	鲁班奖	中国建筑业协会	2017
12	帝璟东方 31-32 栋商住楼幕墙	2017年全国建筑装饰行业科技示范工程奖	中国建筑装饰协会	2017
13	一种轻质建筑装饰板	2017年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	中国建筑装饰协会	2017
14	中山市龙山华府商业一“商业楼”幕墙工程	2016年全国建筑装饰行业科技示范工程奖	中国建筑装饰协会	2017
15	佛山市西樵梦工场国艺酒店装饰工程	2016年全国建筑装饰行业科技示范工程奖	中国建筑装饰协会	2017
16	智能建筑电缆井电气火灾监控系统	2016年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	中国建筑装饰协会	2017
17	一种陶瓷建筑装饰板地面安装施工技术	2016年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	中国建筑装饰协会	2017
18	一种玻璃幕墙自动卡接机构施工技术	2016年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	中国建筑装饰协会	2017
19	深圳南山文体中心工程	鲁班奖	中国建筑业协会	2015
20	深圳证券交易所营运中心工程	鲁班奖	中国建筑业协会	2015
21	中洲华府工程	鲁班奖	中国建筑业协会	2015

工程项目获奖情况				
序号	项目名称	奖项	颁奖单位	年份
22	深圳市恒和大厦幕墙	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	中国建筑业协会	2015
23	深圳丽雅查尔顿酒店装修	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	中国建筑业协会	2015
24	劲嘉科技大厦装饰（一期）	全国建筑工程装饰奖	中国建筑业协会	2014
25	深圳综合热工水力与安全实验室项目幕墙	全国建筑工程装饰奖	中国建筑业协会	2014
26	维雅德酒店幕墙工程	全国建筑工程装饰奖	中国建筑业协会	2014
27	卓越皇岗世纪中心项目 2 号楼及裙楼配套	鲁班奖	中国建筑业协会	2013
二	省级荣誉			
1	深圳市农轩 100 大院项目幕墙工程	2018 年广东省优秀建筑装饰工程奖证书	中国建筑业协会建筑装饰分会	2018
2	深圳市新明医院项目精装修工程 I 标	2018 年广东省优秀建筑装饰工程奖证书	中国建筑业协会建筑装饰分会	2018
3	新型框架式幕墙	2018 年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	中国建筑业协会建筑装饰分会	2018
4	一种防潮的木质装饰地板	2018 年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	中国建筑业协会建筑装饰分会	2018
5	一种盥洗台	2018 年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	中国建筑业协会建筑装饰分会	2018
6	一种建筑材料收缩系数的远程即时测试系统	2018 年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	中国建筑业协会建筑装饰分会	2018
7	深圳市农轩 100 大院项目幕墙工程	2018 年广东省建筑装饰行业科技示范工程证书	中国建筑业协会建筑装饰分会	2018
8	深圳市新明医院项目精装修工程 I 标	2018 年广东省建筑装饰行业科技示范工程证书	中国建筑业协会建筑装饰分会	2018
9	深圳市帝璟东方 31-32 栋商住楼幕墙工程	2017 年广东省优秀建筑装饰工程奖证书	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2017
10	深圳市新沙天虹购物中心装饰工程	2017 年广东省优秀建筑装饰工程奖证书	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2017
11	深圳市环球都会广场项目室内装修工程	2017 年广东省优秀建筑装饰工程奖证书	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2017
12	中山市龙山华府商业一“商业楼”幕墙工程	2016 年广东省建筑装饰行业科技示范工程	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2016
13	佛山市西樵梦工场国艺酒店装饰工程	2016 年广东省建筑装饰行业科技示范工程	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2016
14	深圳市新世界倚山花园三期外墙石材安装工程	2016 年广东省建筑装饰行业科技示范工程	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2016
15	投行大厦“第一创业大厦”项目精装修工程	2016 年广东省建筑装饰行业科技示范工程	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2016
16	一种玻璃幕墙自动卡接机构施工技术	2016 年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2016
17	智能建筑电缆井电气火灾监控系统	2016 年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2016
18	一种陶瓷建筑装饰板地面	2016 年广东省建筑装饰行业	广东省建筑业协会	2016

工程项目获奖情况				
序号	项目名称	奖项	颁奖单位	年份
	安装施工	科技创新成果奖	建筑装饰分会	
19	深圳市形色城负二至六层内装饰及安装工程	2015 年度广东省优秀建筑装饰工程奖	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2015
20	深圳丽雅查尔顿酒店室内精装修工程	2015 年度广东省优秀建筑装饰工程奖	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2015
21	中山市东凤镇文体艺术中心外墙装饰工程	2015 年度广东省优秀建筑装饰工程奖	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2015
22	深圳市鸿隆世纪大厦 4F-5F 装饰工程	2015 年度广东省优秀建筑装饰工程奖	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2015
23	深圳南山文体中心工程	广东省建设工程优质奖	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2015
24	深圳南山文体中心工程	广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2015
25	中洲华府工程	广东省建设工程优质奖	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2015
26	赤山集团办公大楼	2014 年度山东省建筑工程质量泰山杯	山东省住房和城乡建设厅	2015
27	深圳市恒和大厦幕墙工程	2015 年广东省建筑装饰业科技示范工程	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2015
28	深圳市丽雅查尔顿酒店装修工程	2015 年广东省建筑装饰业科技示范工程	广东省建筑业协会建筑装饰分会	2015
29	维雅德酒店幕墙工程	广东省优秀建筑装饰工程奖	广东省建筑业协会	2014
30	劲嘉科技大厦装修工程(二期)	广东省优秀建筑装饰工程奖	广东省建筑业协会	2014

发行人所获主要奖项情况如下：

公司获奖情况			
序号	奖项	颁奖单位	年份
一	国家级荣誉		
1	企业信用评价 AAA 级信用企业	中国建筑装饰协会	2018
2	2016 年度中国建筑装饰杰出办公空间设计机构	中国建筑装饰协会	2017
3	中国绿色医院建设成就奖 十佳医疗装饰机构	中国建筑装饰协会	2016
4	2015 年度幕墙工程委员会推荐企业名单	中国建筑装饰协会幕墙工程委员会	2016
5	2015 年度设计机构五十强	中国建筑装饰协会	2016
6	2015 年度幕墙工程委员会推荐企业名单	中国建筑装饰协会幕墙工程委员会	2016
7	2014 年度中国建筑幕墙行业百强企业	中国建筑装饰协会幕墙工程委员会	2015
8	2014 年度中国建筑装饰行业百强企业	中华建筑报、中国建筑装饰新闻网	2015
9	2014 年度中国建筑装饰设计机构五十强企业	中国建筑装饰协会	2015
10	关于表彰“第七届全国优秀建造师”的决定	中国建筑业协会建造师分会	2015

公司获奖情况			
序号	奖项	颁奖单位	年份
11	企业信用评价 AAA 级信用企业	中国建筑装饰协会	2015
二	省级荣誉		
1	广东省建筑业 AAA 级信用企业	广东省建筑业协会	2018
2	广东省企业 500 强	广东省企业联合会 广东省企业家协会	2018
3	广东省诚信示范企业（2008-2017，连续十年）	广东省企业联合会 广东省企业家协会	-
4	广东省守合同重信用企业（2002-2017，连续 16 年）	广东省工商行政管理局	-
5	2014-2015 国家守合同重信用企业	广东省企业家协会、 广东省企业联合会	2016
6	广东省企业 500 强（2012-2015）	广东省企业联合会 广东省企业家协会	-

②项目经验优势

发行人具备丰富的项目经验，承接的装饰工程遍布全国各地，项目类型覆盖范围广泛，包括办公楼、商业建筑、高档酒店、文教体卫设施、交通基础设施、普通住宅、别墅等。

序号	项目名称	图片	项目简介
1	北京奥运会主新闻中心		北京2008年奥运会主新闻中心（MPC）所在建筑为国家会议中心配套设施的其中四个楼层，其中主新闻中心（MPC）是第29届夏季奥运会和第13届夏季残奥会新闻中心。

序号	项目名称	图片	项目简介
2	深圳机场T3航站楼		<p>深圳宝安国际机场T3航站楼分为A、B两个功能区域。A区包括1座五星级酒店和2层停车库；B区包括1栋快捷酒店与酒店式管理公寓4栋写字楼、商业街及停车库等。</p>
3	深圳卓越·皇岗世纪中心		<p>集写字楼、商业、酒店多种业态于一体的大型综合项目。</p>
4	深圳证券交易所运营中心		<p>现代化的超高层办公楼。该建筑整体造型犹如一个漂亮的烛台，由塔楼和空中悬挑的裙楼所组成，为国内罕见的巨型悬挑超高层建筑。</p>

序号	项目名称	图片	项目简介
5	中华人民共和国交通部办公楼四季厅		<p>交通部办公楼四季厅位于北京市东城区建国门内大街11号暨长安街，是交通部举行重要会议及会见外宾的场所。</p>
6	南昌红谷滩万达广场		<p>大型城市综合体，涵盖大型商业中心、休闲娱乐中心、室内外双步行街、超五星级酒店、精装SOHO、高级写字楼六大顶级业态，为南昌市地标性建筑，辐射整个江西。</p>
7	深圳南山文体中心		<p>由剧场、体育馆、游泳馆三个部分组成，是南山区目前体量最大的文化项目，也是区级群众性的文化体育公共设施。</p>

序号	项目名称	图片	项目简介
8	佛山西樵梦工场国艺酒店		<p>酒店楼高 6 层，精心打造了 350 间不同意念的特色客房和套房，6 个中外特色餐厅，14 间设备齐全的多功能会议室，完善的康体休闲、娱乐设施、商务设施。</p>
9	天津帝旺凯悦酒店		<p>天津市单体体量最大的五星级酒店，共有客房近四百间，以及千人宴会厅、会议室、健身房。</p>

序号	项目名称	图片	项目简介
10	洛阳机场新航站楼		河南省洛阳市市重点建设项目，项目新建一个D类除冰隔离坪及相应联络道；新建东灯光变电站及助航灯光监控系统，改造相关灯光系统及站坪照明；更新塔台设备，增设UPS、航行情报和资料收集、导航集中监控、气象信息网络等系统。

③跨区域经营优势

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否实现可持续发展和规模化发展的重要标志。近年来，发行人始终坚持“立足华南、面向全国”的战略方针，通过实施本地化人才策略，加大对全国各地市场拓展力度，业务范围迅速扩张。当前发行人已在北京、上海、江苏、陕西、山东、海南、安徽、云南、四川、福建、辽宁、重庆、湖北、湖南、浙江、湖北、广东等地设立了分支机构，形成了一个覆盖全国的市场网络，在珠江三角洲、长江三角洲和京津环渤海经济带等重点区域形成了稳定的品牌影响力，已充分具备跨区域经营能力。

④人才及技术优势

发行人一贯坚持“以人为本”的管理理念，积极引进和培养各类专业技术人才、管理人才，以及具有经验丰富的高层管理团队和执行力强的中层管理人员。经过十几年的发展，发行人已经拥有了完善的人才培养体系和人才储备，其中包括国家注册建造师、注册电气工程师、注册结构工程师和注册造价工程师等在内

的高端人才。同时，随着发行人设计研发中心项目建设的推进，将在专业人才的引进和培养方面取得新的突破。此外，发行人通过实地调研、座谈等方式积极开展与行业内专业机构的沟通交流，并计划与国内知名的高校建筑系建立产学研合作关系，以形成长期可持续的人才培养机制，为业务发展奠定基础。

发行人主管工程业务的高级管理人员何斌、廖伟潭、庄超喜等均具有十年以上的建筑装饰行业从业经验。常务副总经理何斌先生是中国建筑装饰协会专家，广东省建筑业协会工程质量技术管理专家，深圳市建筑工程系列专业技术资格第三评审委员会（高级工程师职称）评委，深圳市装饰协会专家。曾多次荣获“全国建筑装饰优秀项目经理”、“全国建筑装饰行业科技示范工程科技创新奖”、“全国建筑装饰行业科技创新成果奖”、“全国优秀建造师”、“广东省建筑装饰工程优秀建造师”、“广东省优秀建筑装饰工程奖项目经理”等荣誉。

此外，发行人多位高级管理人员和技术专家担任行业协会专家委员会专家成员以及省、市级重点工程评标专家库成员。

⑤项目管理能力优势

发行人先后通过了 ISO9001 质量管理体系、GB/T50430 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系和 GB/T28001 职业健康安全管理体系认证，并在严格实施上述管理标准的同时，建立了一套以项目经理为主要负责人、全体项目成员共同参与的项目管理体系。

发行人通过建立健全项目管理制度，规范项目操作流程，对整个项目过程实施有效的成本控制、质量控制、进度控制、安全控制、合同管理和信息管理，并通过绩效考核将上述管理目标落实到个人，实现对项目全方位、全过程的管理和控制。发行人按照事前计划、事中检查、事后评价的管理思路，对项目实施过程中的各类问题做到及时发现、及时调整，在保证施工安全的前提下，严控项目成本和工程质量，避免出现较大的工期延误。成熟的项目管理体系提升了发行人的整体运作效率和行业信誉，使得发行人在激烈的行业竞争中处于有利的地位。

⑥建筑智能化领域的先发优势

由于智能建筑在安全、便捷、节能、环保等方面的突出优势，建筑智能化

系统已成为建筑装饰工程的重要组成部分。高端建筑装饰工程，特别是信息化水平要求高的写字楼、酒店等，智能化系统工程造价可达到装饰工程总造价的20%-30%。

鉴于智能化工程和室内外装饰工程在设计、施工阶段存在较多的交叉、配合环节，二者紧密联系，因此，甲方（业主）在招标时通常会设置较高的门槛，要求工程承包方同时具备建筑装修装饰工程专业承包资质和建筑智能化工程专业承包资质。目前，发行人同时具备一级建筑装修装饰工程专业承包资质和一级电子与智能化工程专业承包资质，在项目承揽过程中具有一定优势。

发行人从2007年开始从事智能化工程顾问、设计业务，经过多年技术积累和沉淀，取得了丰富的项目经验，其代表性项目如下：

序号	业务类别	代表性项目名称
1	设计顾问类	珠海歌剧院、深圳机场 T3 航站楼扩建工程配套商业区、西藏会展中心、南方科技大学、深圳中国人寿大厦、深圳青少年活动中心、深圳市麒麟山疗养院等。
2	工程承包类	赣南假日酒店、武汉东湖宾馆百花一、二号楼、大连红星滨海社区第2标段、大连红星滨海社区物业楼、天津出入境检验检疫局网络机房工程、绿地中环广场、湖南省电力公司调度通信楼、新郑市人民医院、中国移动大楼等。

（以下无正文）

(此页无正文，为《万联证券股份有限公司关于深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券之发行保荐书》之签署页)

项目协办人: 樊刚强
樊刚强

保荐代表人: 侯陆方 时光
侯陆方 时光

内核负责人: 朱晓昱
朱晓昱

保荐业务负责人: 罗钦城
罗钦城

法定代表人: 罗钦城
罗钦城

总经理: 罗钦城
罗钦城

董事长: 李舫金
李舫金

万联证券股份有限公司
2019年3月22日

附件 1:

万联证券股份有限公司

保荐代表人专项授权书

中国证券监督管理委员会:

兹授权我公司保荐代表人侯陆方、时光,根据《证券发行上市保荐业务管理办法》及国家其它有关法律、法规和证券监督管理规定,具体负责我公司担任保荐机构(主承销商)的深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券项目的尽职推荐及持续督导等保荐工作事宜。

本授权有效期限自授权之日起至深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券并上市持续督导期届满止。如果本公司在授权有效期限内重新任命其他保荐代表人替换上述同志负责的深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券项目保荐工作,本授权书即行废止。

特此授权。

保荐代表人: 侯陆方
侯陆方

时光
时 光

保荐机构: 万联证券股份有限公司

法定代表人: 罗钦城
罗钦城

2019年3月22日

附件 2:

万联证券股份有限公司

关于签字保荐代表人签字情况的说明

中国证券监督管理委员会:

本公司指派侯陆方、时光为深圳市中装建设集团股份有限公司(以下简称“中装建设”)公开发行可转换公司债券的保荐代表人,具体负责中装建设公开发行可转换公司债券的尽职保荐和持续督导等保荐工作。

截至本说明出具日,保荐代表人侯陆方从事保荐工作如下:

(一)最近 3 年内不存在违规记录,违规记录包括被中国证监会采取过监管措施、受到过证券交易所公开谴责或中国证券业协会自律处分;

(二)最近 3 年内未担任过已完成的首发、再融资项目签字保荐代表人;

(三)除负责中装建设公开发行可转换公司债券项目的保荐工作外,未负责其他在审项目的保荐工作。

截至本说明出具日,保荐代表人时光从事保荐工作如下:

(一)最近 3 年内不存在违规记录,违规记录包括被中国证监会采取过监管措施、受到过证券交易所公开谴责或中国证券业协会自律处分;

(二)最近 3 年内未担任过已完成的首发、再融资项目签字保荐代表人;

(三)除负责中装建设公开发行可转换公司债券项目的保荐工作外,未负责其他在审项目的保荐工作。

特此说明。

(此页无正文,为《万联证券股份有限公司关于签字保荐代表人签字情况的说明》之签章页)

保荐代表人: 侯陆方

侯陆方

时光

时光

法定代表人: 罗钦城

罗钦城

万联证券股份有限公司

2019年3月22日