

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

Shanghai Trendzone Construction Decoration Group Co.,Ltd.



公开发行可转换公司债券募集说明书摘要

股票简称：全筑股份

股票代码：603030

注册地址：上海市青浦区朱家角镇沪青平公路 6335 号 7 幢 461

保荐人（主承销商）



募集说明书摘要签署时间：二零二零年四月

声 明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或者投资人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，证券依法发行后，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。

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

重大事项提示

投资者在评价公司本次发行的可转换公司债券时，应特别关注下列重大事项：

一、关于公司本次发行的可转换公司债券的信用评级

本次可转换公司债券经东方金诚评级，根据东方金诚出具的东方金诚债评字[2019]693号《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司公开发行可转换公司债券信用评级报告》，全筑股份主体长期信用等级为AA，本次可转换公司债券信用等级为AA，评级展望稳定。

公司本次发行的可转换公司债券上市后，东方金诚将在每年公司公布年报后2个月内出具定期跟踪评级报告。

二、公司本次发行可转换公司债券的担保事项

公司本次发行可转换公司债券未设置担保。

三、公司的股利分配政策和现金分红比例

根据公司章程的规定，公司的股利分配政策主要如下：

（一）利润分配基本原则

公司实施积极的利润分配政策。公司利润分配应重视对投资者的合理回报及公司持续发展的需要，在制定利润分配方案前应充分听取股东特别是社会公众股东的利益诉求，科学研究当前及未来宏观经济环境、货币政策对公司经营的影响，准确估计公司当前及未来经营对资金的需求。公司利润分配政策应保持一致性、合理性和稳定性。

（二）股东回报规划

公司董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，制定明确、清晰的《股东回报规划》，并详细说明规划安排的理由等情况。

公司董事会制定的《股东回报规划》应符合本章程的规定。

公司《股东回报规划》每三年制定一次。根据公司发展阶段、经营状况并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见，公司董事会可以调整股东分红回报规划。

（三）公司利润分配的方式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及法律法规允许的其他方式分配利润。利润分配时，现金分红优先于股票股利，具备现金分红条件时，应当优先采用现金分红方式进行利润分配。

（四）公司利润分配的期间

公司具备分红条件，则每年至少进行一次现金分红。公司董事会可以根据公司的盈利及资金需求状况提议进行中期利润分配。

公司利润分配不得超过累计可分配利润。

（五）公司利润分配的具体条件及分配比例

1、现金分红的具体条件和比例：

（1）公司处于成长期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司存在重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司以现金分红方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%。

（2）公司处于成长期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司无重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

（3）公司处于成熟期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司存在重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%。

（4）公司处于成熟期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司无重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%。

重大投资计划或重大现金支出是指公司在未来12个月内拟购买资产以及对外投资等交易涉及的资产总额达到或超过公司最近一期经审计净资产百分之五十以上或者达到或超过公司最近一期经审计总资产百分之三十以上的事项。根据公司章程规定，重大投资计划或重大现金支出等事项应经董事会审议后，提交股东大会表决通过。

2、发放股票股利的具体条件

公司董事会充分考虑公司成长性、每股净资产摊薄、公司股权、债权融资成本、公司监管机构对注册资本的要求、行业现状等因素，认为公司经营发展有必要增加公司股本，且现金分红不低于当年现金分红最低比例时，可以发放股票股利。

（六）公司利润分配政策的调整

公司的利润分配政策不得随意调整。如现行政策与公司生产经营情况、投资规划和长期发展的需要及监管机构的要求确实发生冲突的，可以调整利润分配政策，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。

公司董事会在利润分配政策的调整过程中，需与独立董事、监事充分讨论。公司利润分配政策调整方案需经全体董事过半数同意通过，并分别经公司半数以上独立董事、公司监事会同意，方能提交公司股东大会审议。公司应以股东权益保护为出发点，在提交股东大会的议案中详细说明修改的原因，独立董事应当就利润分配政策调整的合理性发表独立意见。

公司利润分配政策的调整需提交公司股东大会审议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的2/3以上通过。

（七）公司利润分配方案的审议机制

1、公司利润分配方案由公司董事会制定，公司董事会应根据公司的经营状况及当前的财务数据，提出可行的利润分配提案，经全体董事过半数通过并决议形成利润分配方案。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

董事会拟定利润分配提案前应通过投资者关系互动平台等有效联系方式，征求公众投资者的意见，并由董事会秘书负责汇总意见并在审议利润分配提案的董事会上说明。

2、召开审议利润分配的董事会会议前，公司独立董事应当就利润分配的提案发表明确意见，经全体独立董事过半数通过方可提交董事会审议，如半数以上独立董事未通过利润分配提案，则独立董事应提出明确的反对理由并要求董事会重新制定利润分配提案，必要时，独立董事可提请召开股东大会。

3、监事会应当就利润分配的提案提出明确意见，监事会如未通过利润分配的提案，可建议董事会重新制定利润分配提案，必要时，监事会可提请召开股东大会。

4、利润分配提案经董事会、监事会审议通过后，由董事会提议召开股东大会，并报股东大会批准；利润分配提案应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的半数以上通过。

（八）未来三年分红回报具体计划（2019-2021年）

发行人在综合考虑企业盈利能力、经营发展规划、股东回报、经营现金流等因素基础上制定了《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司未来三年（2019-2021年）股东回报规划》。

2019年至2021年期间，具备现金分红条件时，公司计划每年至少进行一次现金分红。发行人将根据公司的利润分配政策并结合公司当年的利润实现情况、现金流量状况及未来发展规划等因素，以实现股东合理回报为出发点，制订公司当年的利润分配预案。

（九）最近三年现金分红情况及未分配利润使用安排情况

发行人最近三年的股利分配情况如下：

单位：万元				
项目	2018年度	2017年度	2016年度	合计
合并报表中归属于上市公司股东的净利润	26,048.19	16,475.56	10,039.14	52,562.89
现金分红（含税）	1,053.19	1,884.41	1,077.32	4,014.92
股份回购	6,998.54	-	-	6,998.54

现金分红与股份回购合计	8,051.73	1,884.41	1,077.32	11,013.46
当年现金分红（含税）占归属于上市公司股东的净利润的比例	4.04%	11.44%	10.73%	-
当年现金分红（含税）和股份回购金额合计占归属于上市公司股东的净利润的比例	30.91%	11.44%	10.73%	-
最近三年年均可分配利润	17,520.96			
最近三年累计现金分配利润占年均可分配利润的比例	22.91%			
最近三年累计现金分配利润和股份回购合计金额占年均可分配利润的比例	62.86%			

公司一向重视对股东的回报，尤其是现金分红回报，多年来致力于保持利润分配政策的连续性与稳定性。报告期内，公司在制定各年度利润分配预案的过程中，参考投资者意见，并充分考虑了公司的资金需求与未来发展投入、股东短期现金分红回报与中长期回报之间的平衡。公司主业发展良好，对资金均有较高的需求，因此公司留存未分配利润用于全装修业务发展，其效益体现在公司的总体效益之中。

四、本公司提请投资者仔细阅读募集说明书“风险因素”全文，并特别注意以下风险：

（一）经营环境变化风险

公司属于建筑装饰行业，以住宅全装修为主要业务，报告期内住宅全装修业务收入占比较高。住宅全装修业务的增长主要受新房开工面积、开工进度以及住宅全装修业务比例影响，其发展程度与国民经济和房地产行业的发展水平息息相关。因此，宏观经济环境、房地产行业发展和居民住房需求的变化对于公司的经营具有重要影响。

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。

目前，受全球经济形势变化和国内经济结构调整的影响，国内经济增速有所放缓，对房地产行业及其上下游行业造成了不利影响，如果未来宏观经济出现持续大幅波动，将对公司未来业绩产生重大不利影响。

（二）客户集中度较高的风险

公司的大客户战略在一定时期内会呈现出客户集中度较高的态势，2016年度、2017年度、2018年度及2019年第一季度公司的前五大客户收入占比分别为69.30%、62.20%、59.54%、65.92%。恒大地产与公司长期稳定合作，2016年度、2017年度、2018年度及2019年第一季度，恒大及恒大关联公司收入占比分别为58.09%、53.09%、51.56%、55.13%。

报告期内，公司除继续保持与原有主要客户业务合作外，已持续致力于拓展新客户资源，以分散前述风险。但鉴于公司主要客户收入占比较高，若短期内主要客户经营情况发生重大变化，或与公司的合作关系不再继续，将对公司经营及业绩造成不利影响。

（三）应收账款回收的风险

建筑装饰行业普遍存在着垫资建设、应收账款规模较大、回款周期较长的特征。报告期内，我国房地产市场及全装修市场发生了较大变化。尤其在2018年度，一方面消费者对于全装修的需求空前高涨导致公司业务及收入规模高速增长，另一方面房地产企业资金压力较大，因此行业上下游资金链较为紧张。2016年末、2017年末、2018年末和2019年一季度末，公司应收账款余额分别为20.13亿元、27.45亿元、46.97亿元、43.63亿元，占对应期间营业收入比重分别为60.36%、59.35%、72.04%、393.24%¹。

未来，随着公司业务规模的持续扩大，若房地产行业资金持续紧张，公司应收款项净额及其相应占比将持续处于较高水平。如果宏观经济出现波动、下游客户偿付能力或意愿出现变化，将对公司应收款项的及时回收产生影响，进而影响公司整体业绩水平。

¹ 在计算2019年一季度期末应收账款占期间营业收入比重时，由于分母为季度营业收入，故比重较前期存在较大差异。

（四）资产负债率较高的风险

发行人所处的建筑装饰行业普遍资产负债率较高。在公司业务快速增长以及行业上下游资金链较为紧张的大背景下，发行人2016年末、2017年末、2018年末和2019年一季度末的资产负债率（合并）分别为63.39%、67.84%、76.13%、76.40%，资产负债率较高且持续增长，结构上以短期负债为主。

虽然公司已采取股权融资方式降低资产负债率，并通过发行长期债务工具优化债务结构，但如果未来宏观经济出现大幅波动，导致公司的债权方的借款能力及意愿、债务方的还款能力及意愿出现重大变动，可能导致公司基于资金面情况改变既定的经营计划，进而影响公司整体业绩水平。

（五）募集资金投资项目的风险

1、本次发行摊薄即期股东收益的风险

本次发行后，公司可转债投资者持有的可转换公司债券将可能部分或全部转股，公司的总股本和净资产将会有一定幅度的增加，而募集资金投资项目从开始实施至产生预期效益亦需要一定时间，公司收益增长可能不会与净资产增长保持同步，因此公司存在短期内净资产收益率下降的风险。

2、募集资金投资项目不能达到预期效益的风险

公司本次募集资金将投资于恒大集团全装修工程项目、宝矿集团全装修工程项目及中国金茂全装修工程项目。公司对该类项目的设计、施工均拥有丰富的经验和充足的技术、人员储备，但项目从开始到完工需要相对较长的时间周期，工程项目管理、预算控制、生产安全等因素都可能影响工程实施的时间长度及成本高低，可能导致项目无法实现计划的经济效益。

（六）与本次可转债发行相关的主要风险

1、本息兑付风险

在可转债存续期限内，公司需对未转股的可转债偿付利息及到期时兑付本金。此外，在可转债触发回售条件时，若投资者行使回售权，则公司将在短时间内面临较大的现金支出压力，对企业生产经营产生负面影响。因此，若公司经营

活动出现未达到预期回报的情况，不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响公司对可转债本息的按时足额兑付，以及投资者回售时的承兑能力。

2、可转债到期未能转股的风险

本次可转债转股情况受转股价格、转股期内公司股票价格、投资者偏好及预期等诸多因素影响。如因公司股票价格低迷或未达到债券持有人预期等原因导致可转债未能在转股期内转股，公司则需对未转股的可转债偿付本金和利息，从而增加公司的财务费用负担和资金压力。

3、可转债存续期内转股价格向下修正条款不实施的风险

本次发行设置了公司转股价格向下修正条款。在本次发行的可转债存续期间，当公司 A 股股票在任意连续 20 个交易日中至少有 10 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。该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施。股东大会进行表决时，持有公司本次发行的可转债的股东应当回避。修正后的转股价格应不低于该次股东大会召开日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价和前一交易日公司 A 股股票的交易均价。同时，修正后的转股价格不得低于最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

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。此外，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调整方案，或董事会虽提出转股价格向下调整方案但方案未能通过股东大会表决。因此，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实施的风险。

4、可转债转换价值降低的风险

公司股价走势受公司业绩、宏观经济形势、股票市场总体状况等多种因素影响。本次可转债发行后，如果公司股价持续低于本次可转债的转股价格，可转债的转换价值将因此降低，从而导致可转债持有人的利益蒙受损失。虽然本次发行设置了公司转股价格向下修正条款，但若公司由于各种客观原因导致未能及时向修正转股价格，或者即使公司向修正转股价格股价仍低于转股价格，仍可能

导致本次发行的可转债转换价值降低，可转债持有人的利益可能受到重大不利影响。

5、信用评级变化风险

经东方金诚评级，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA。在本期债券的存续期内，东方金诚将持续关注公司经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果由于公司外部经营环境、自身或评级标准变化等因素，导致本次可转债的信用评级级别变化，将会增大投资者的风险，对投资人的利益产生一定影响。

请投资者关注以上重大事项提示，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

五、2019 年业绩快报、2019 年第三季度财务报告披露事项

发行人已于 2019 年 10 月 30 日披露了 2019 年第三季度报告，截至 2019 年 9 月 30 日，发行人合并口径下资产总额 1,034,007.27 万元，负债总额 794,714.29 万元，所有者权益合计 239,292.98 万元。2019 年 1-9 月，发行人合并口径的营业收入 544,447.99 万元，归属于母公司所有者的净利润 15,928.47 万元。具体情况请参见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

发行人已于 2020 年 3 月 10 日披露了 2019 年度业绩快报，截至 2019 年 12 月 31 日，发行人合并口径下资产总额 955,864.94 万元，归属于上市公司股东的所有者权益 218,865.90 万元。2019 年度，发行人合并口径的营业收入 694,920.67 万元，归属于上市公司股东的净利润 22,207.70 万元。具体情况请参见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

目 录

重大事项提示.....	3
目录.....	12
第一节 本次发行概况.....	14
一、发行人基本情况.....	14
二、本次发行概况.....	14
三、承销方式及承销期.....	24
四、发行费用.....	24
五、主要日程与停复牌示意性安排.....	24
六、本次发行证券的上市流通.....	25
七、本次发行的有关机构.....	25
第二节 发行人基本情况.....	27
一、发行人的股本总额及前十名股东的持股情况.....	27
二、公司控股股东、实际控制人基本情况.....	27
第三节 财务会计信息.....	29
一、会计师事务所的审计意见类型.....	29
二、发行人财务报表.....	29
五、公司报告期内的主要财务指标及非经常性损益明细表.....	32
第四节 管理层讨论与分析.....	34
一、财务状况分析.....	34
二、盈利能力分析.....	40
三、现金流量分析.....	50
四、资本性支出分析.....	52
五、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析.....	53
第五节 募集资金运用.....	55
一、本次募集资金使用计划.....	55
二、本次募集资金项目的背景和必要性.....	55
三、本次募集资金投资项目的的基本情况.....	59
四、本次募集资金投资项目效益分析.....	63

五、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响.....	63
第六节 备查文件.....	65

第一节 本次发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

英文名称：Shanghai Trendzone Construction Decoration Group Co., Ltd.

法定代表人：朱斌

成立日期：1998年10月14日

股份公司设立日期：2011年4月25日

注册地址：青浦区朱家角镇沪青平公路6335号7幢461

股本总额：53,821.38万元

经营范围：建筑工程，建筑幕墙工程，建筑装潢领域的技术开发、技术服务，室内装潢及设计，水电安装，绿化工程，土石方工程，机电设备安装。家具、木制品、机电设备、暖通设备、安全防范设备、计算机软件及辅助设备的销售，商务信息咨询【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

上市地：上海证券交易所

股票简称：全筑股份

股票代码：603030

二、本次发行概况

（一）本次发行的核准情况

本次可转债的发行于2019年7月1日经公司第三届董事会第三十九次会议审议通过，于2019年7月22日经公司2019年度第二次临时股东大会审议通过，于2019年8月28日经公司第三届董事会第四十三次会议审议通过变更部分发行条款。

本次可转债的发行于2020年3月16日经中国证监会核准，核准文号为证监许可〔2020〕371号。

（二）本次可转债基本发行条款

1、发行证券的种类

本次发行证券的种类为可转换为公司 A 股股票的可转换公司债券，该可转债及未来转换的 A 股股票将在上海证券交易所上市。

2、发行规模

本次发行的可转债拟募集资金总额为人民币 38,400 万元。

3、票面金额和发行价格

本次发行的可转债每张面值为人民币 100 元，按面值发行。

4、债券期限

本次发行的可转债期限为自发行之日起 6 年。

5、票面利率

第一年 0.4%、第二年 0.6%、第三年 1.0%、第四年 1.5%、第五年 1.8%、第六年 2.0%。

6、还本付息的期限和方式

本次发行的可转债采用每年付息一次的付息方式，到期归还本金和最后一年利息。

（1）年利息计算

年利息指可转债持有人按持有的可转债票面总金额自可转债发行首日起每满一年可享受的当期利息。

年利息的计算公式为： $I=B \times i$

I：年利息额；

B：本次发行的可转债持有人在计息年度（以下简称“当年”或“每年”）付息债权登记日持有的可转债票面总金额；

i：可转债的当年票面利率。

（2）付息方式

1) 本次发行的可转债采用每年付息一次的付息方式，计息起始日为可转债发行首日。

2) 付息日：每年的付息日为本次发行的可转债发行首日起每满一年的当日。如该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另付息。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。

3) 付息债权登记日：每年的付息债权登记日为每年付息日的前一交易日，公司将在每年付息日之后的 5 个交易日内支付当年利息。在付息债权登记日前（包括付息债权登记日）申请转换成公司股票的可转债，公司不再向可转债持有人支付本计息年度及以后计息年度的利息。

4) 可转债持有人所获得利息收入的应付税项由持有人承担。

7、转股期限

本次发行的可转债转股期自可转债发行结束之日（2020 年 4 月 24 日，即募集资金划至发行人账户之日）起满 6 个月后的第 1 个交易日起至可转债到期日止（即 2020 年 10 月 26 日至 2026 年 4 月 19 日止）。

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

本次发行的可转债持有人在转股期内申请转股时，转股数量 Q 的计算方式为： $Q=V/P$ ，并以去尾法取一股的整数倍，其中： V 为可转债持有人申请转股的可转债票面总金额； P 为申请转股当日有效的转股价。

可转债持有人申请转换成的股份须是一股的整数倍，转股时不足转换为一股的可转债余额，公司将按照上海证券交易所等部门的有关规定，在可转债持有人转股当日后的 5 个交易日内以现金兑付该部分可转债的票面余额及其所对应的当期应计利息。

9、转股价格的确定及其调整

(1) 初始转股价格的确定依据

本次发行的可转债的初始转股价格为 5.47 元/股，不低于募集说明书公告日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价（若在该 20 个交易日内发生过因除权、除

息引起股价调整的情形，则对调整前交易日的交易均价按经过相应除权、除息调整后的价格计算）和前一个交易日公司 A 股股票交易均价。

前二十个交易日公司股票交易均价=前二十个交易日公司股票交易总额/该二十个交易日公司股票交易总量；前一交易日公司股票交易均价=前一交易日公司股票交易额/该日公司股票交易量。

（2）转股价格的调整方法及计算公式

在本次发行之后，若公司发生派送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转债转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况，将按下述公式进行转股价格的调整（保留小数点后两位，最后一位四舍五入）：

派送红股或转增股本： $P1 = P0 / (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1 = (P0 + A \times k) / (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1 = (P0 + A \times k) / (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1 = P0 - D$ ；

上述三项同时进行： $P1 = (P0 - D + A \times k) / (1+n+k)$ 。

其中： $P1$ 为调整后转股价， $P0$ 为调整前转股价， n 为送股或转增股本率， A 为增发新股或配股价， k 为增发新股或配股率， D 为每股派送现金股利。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登董事会决议公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股时期（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转债持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、合并、分立或任何其他情形使公司股份类别、数量和/或股东权益发生变化从而可能影响本次发行的可转债持有人的债权利益或转股衍生权益时，公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护本次发行的可转债持有人权益的原则调整转股价格。有关转股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定来制订。

10、转股价格的向下修正

（1）修正条件及修正幅度

在本次发行的可转债存续期间，当公司 A 股股票在任意连续 20 个交易日中至少有 10 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。

上述方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施。股东大会进行表决时，持有公司本次发行的可转债的股东应当回避。修正后的转股价格应不低于该次股东大会召开日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价和前一交易日公司 A 股股票的交易均价，同时，修正后的转股价格不得低于最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

若在前述 20 个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

（2）修正程序

如公司决定向下修正转股价格，公司将在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登股东大会决议公告，公告修正幅度、股权登记日及暂停转股期间等。从股权登记日后的第一个交易日（即转股价格修正日）开始恢复转股申请并执行修正后的转股价格。若转股价格修正日为转股申请日或之后，转换股份登记日之前，该类转股申请应按修正后的转股价格执行。

11、赎回条款

（1）到期赎回条款

在本次发行的可转债到期后 5 个交易日内，公司将按债券面值的 113%（含最后一期利息）的价格赎回未转股的可转债。

（2）有条件赎回条款

在本次发行的可转债转股期内，当下述两种情形的任意一种出现时，公司董事会会有权决定按照债券面值加当期应计利息的价格赎回全部或部分未转股的可转债：

1) 在本次发行的可转债转股期内, 如果公司 A 股股票连续 30 个交易日中至少有 15 个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的 130% (含 130%)。

2) 当本次发行的可转债未转股余额不足 3,000 万元时。

当期应计利息的计算公式为: $IA=B \times i \times t / 365$

IA: 指当期应计利息;

B: 指本次发行的可转债持有人持有的可转债票面总金额;

i: 指可转债当年票面利率;

t: 指计息天数, 即从上一个付息日起至本计息年度赎回日止的实际日历天数 (算头不算尾)。

若在前述 30 个交易日内发生过转股价格调整的情形, 则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算, 调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

12、回售条款

(1) 有条件回售条款

本次发行的可转债最后两个计息年度, 如果公司 A 股股票在任何连续 30 个交易日的收盘价格低于当期转股价格的 70% 时, 可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按债券面值加上当期应计利息的价格回售给公司。

若在上述交易日内发生过转股价格因发生派送红股、转增股本、增发新股 (不包括因本次发行的可转债转股而增加的股本)、配股以及派发现金股利等情况而调整的情形, 则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算, 在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。如果出现转股价格向下修正的情况, 则上述“连续三十个交易日”须从转股价格调整之后的第一个交易日起重新计算。

本次发行的可转债最后两个计息年度, 可转债持有人在每年回售条件首次满足后可按上述约定条件行使回售权一次, 若在首次满足回售条件而可转债持有人未在公司届时公告的回售申报期内申报并实施回售的, 该计息年度不应再行使回售权, 可转债持有人不能多次行使部分回售权。

(2) 附加回售条款

在本次发行的可转债存续期内，若公司根据中国证监会的相关规定被视作改变募集资金用途或被中国证监会认定为改变募集资金用途的，可转债持有人享有一次回售的权利。可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按债券面值加当期应计利息的价格回售给公司。可转债持有人在附加回售条件满足后，可以在公司公告后的附加回售申报期内进行回售，本次附加回售申报期内不实施回售的，不应再行使附加回售权。

当期应计利息的计算公式为： $IA=B \times i \times t/365$

IA：指当期应计利息；

B：指本次发行的可转债持有人持有的可转债票面总金额；

i：指可转债当年票面利率；

t：指计息天数，即从上一个付息日起至本计息年度回售日止的实际日历天数（算头不算尾）。

13、转股年度有关股利的归属

因本次发行的可转债转股而增加的公司 A 股股票享有与原 A 股股票同等的权益，在股利发放的股权登记日当日登记在册的所有普通股股东（含因可转债转股形成的股东）均参与当期股利分配，享有同等权益。

14、发行方式及发行对象

本次发行的全筑转债向发行人在股权登记日收市后登记在册的原 A 股股东实行优先配售，原 A 股股东优先配售后余额部分（含原 A 股股东放弃优先配售部分）通过上交所交易系统网上向社会公众投资者发行。

1) 公司原股东：本次可转债发行公告公布的股权登记日（即 2020 年 4 月 17 日，T-1 日）收市后登记在册的公司所有股东。

2) 一般社会公众投资者：持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司证券账户的自然人、法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者等（国家法律、法规禁止者除外）。

3) 本次发行的承销团成员的自营账户不得参与本次申购。

15、本次募集资金用途

本次发行拟募集资金总额为人民币 38,400 万元，扣除发行费用后全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	恒大集团全装修工程项目	39,621.32	23,400.00
2	宝矿集团全装修工程项目	16,348.62	10,000.00
3	中国金茂全装修工程项目	6,484.61	5,000.00
合计		62,454.55	38,400.00

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

公司已建立募集资金专项存储制度，本次发行可转债的募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户中，具体开户事宜将在发行前由公司董事会确定，并在发行公告中披露开户信息。

16、担保事项

本次可转债未设置担保。

17、债券持有人会议相关事项

依据《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司可转换公司债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”），债券持有人的权利与义务、债券持有人会议的召开情形等相关事项如下：

（1）债券持有人的权利与义务

1) 可转债债券持有人的权利

- ①依照其所持有可转债数额享有约定利息；
- ②根据约定条件将所持有的可转债转为本公司股份；
- ③根据约定的条件行使回售权；

④依照法律、行政法规及《公司章程》的规定转让、赠与或质押其所持有的可转债；

⑤依照法律、《公司章程》的规定获得有关信息；

⑥按约定的期限和方式要求公司偿付可转债本息；

⑦依照法律、行政法规等相关规定参与或委托代理人参与债券持有人会议并行使表决权；

⑧法律、行政法规及《公司章程》所赋予的其作为公司债权人的其他权利。

2) 可转债债券持有人的义务

①遵守公司发行可转债条款的相关规定；

②依其所认购的可转债数额缴纳认购资金；

③遵守债券持有人会议形成的有效决议；

④除法律、法规规定和规范性文件的规定及《可转债募集说明书》约定之外，不得要求公司提前偿付本期可转债的本金和利息；

⑤法律、行政法规及发行人《公司章程》规定应当由可转债持有人承担的其他义务。

(2) 可转债持有人会议的召开情形

在本期可转债存续期间内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议：

1) 公司拟变更本次可转债募集说明书的约定；

2) 公司不能按期支付本次可转债本息；

3) 公司发生减资（因员工持股计划、股权激励或公司为维护公司价值及股东权益所必须回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产；

4) 拟修改债券持有人会议规则；

5) 发生其他对债券持有人权益有重大实质影响的事项；

6) 根据法律、行政法规、中国证监会、上海证券交易所及债券持有人会议规则的规定，应当由债券持有人会议审议并决定的其他事项。

关于债券持有人会议规则的详细内容,请投资者参阅本公司在上海证券交易所网站公告的《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司可转换公司债券持有人会议规则》。

18、本次发行可转债方案的有效期限

自公司股东大会通过本次发行可转债方案相关决议之日起十二个月内有效。

(三) 债券评级及担保情况

1、评级情况

本次可转换公司债券经东方金诚评级,根据东方金诚出具的东方金诚债评字[2019]69号《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司公开发行可转换公司债券信用评级报告》,全筑股份主体长期信用等级为AA,本次可转换公司债券信用等级为AA,评级展望稳定。

公司本次发行的可转换公司债券上市后,东方金诚将在每年公司公布年报后2个月内出具定期跟踪评级报告。

2、担保情况

本次可转债未设置担保。

(四) 募集资金存放专户

公司已经制订了募集资金管理相关制度,本次发行可转债的募集资金将存放于公司董事会指定的募集资金专项账户中。

三、承销方式及承销期

本次发行由主承销商以余额包销方式承销,承销期的起止时间:自2020年4月16日至2020年4月24日。

四、发行费用

发行费用:	1,097.74 万元
其中:承销保荐费用	920.00 万元
律师费用	66.00 万元
会计师费用	13.00 万元

资信评级费用	25.00 万元
信息披露费用及发行手续费	69.90 万元
其他	3.84 万元

五、主要日程与停复牌示意性安排

本次发行期间的主要日程示意性安排如下（如遇不可抗力则顺延）：

日期	发行安排	停牌安排
T-2 日 (2020年4月16日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、网上路演公告	正常交易
T-1 日 (2020年4月17日)	原股东优先配售股权登记日； 网上路演；	正常交易
T 日 (2020年4月20日)	刊登发行提示性公告； 原股东优先配售（缴付足额资金）； 网上申购（无需缴付申购资金）； 确定网上中签率	正常交易
T+1 日 (2020年4月21日)	刊登《网上中签率及优先配售结果公告》； 网上发行摇号抽签	正常交易
T+2 日 (2020年4月22日)	刊登《网上中签结果公告》； 网上申购中签缴款(投资者确保资金账户在 T+2 日日终有足额的转债认购资金)；	正常交易
T+3 日 (2020年4月23日)	根据网上资金到账情况确定最终配售结果和包销金额	正常交易
T+4 日 (2020年4月24日)	刊登《发行结果公告》； 募集资金划至发行人账户	正常交易

注：上述日期为交易日。如相关监管部门要求对上述日程安排进行调整或遇重大突发事件影响发行，公司将与保荐机构（主承销商）协商后修改发行日程并及时公告。

六、本次发行证券的上市流通

本次发行的证券无持有期限限制。发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所申请上市交易，具体上市时间将另行公告。

七、本次发行的有关机构

（一）发行人

名称：	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
法定代表人：	朱斌
注册地址：	上海市青浦区朱家角镇沪青平公路 6335 号 7 幢 461

办公地址:	上海市南宁路 1000 号 15 楼
联系人:	李勇
邮政编码:	200235
联系电话:	021-33372630
传真:	021-33372630

(二) 保荐人（主承销商）

名称:	海通证券股份有限公司
法定代表人:	周杰
住所:	上海市广东路 689 号
邮政编码:	200001
联系电话:	021-23219000
传真:	021-63411627
保荐代表人:	张子慧、张晓峰
项目协办人:	成功
项目经办人:	蹇新华、马文浩、杨丹、张裕恒、丁嘉禾

(三) 律师事务所

名称:	北京国枫律师事务所
负责人:	张利国
住所:	北京市建国门内大街 26 号新闻大厦 7 层
联系电话:	010-88004488
传真:	010-66090016
经办律师:	臧欣、成威

(四) 会计师事务所

名称:	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
法定代表人:	孙勇
住所:	上海市黄浦区中山南路 100 号金外滩国际广场 6 楼
联系电话:	021-63525500
传真:	021-63525566
经办注册会计师:	林德伟、吉同刚、戎凯宇

(五) 资信评级机构

名称:	东方金诚国际信用评估有限公司
法定代表人:	罗光
住所:	北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元
联系电话:	010-62299800
传真:	010-62299803
经办评级人员:	葛新景、刘怡雯

(六) 申请上市的证券交易所

申请上市的证券交易所：	上海证券交易所
住所：	上海市浦东南路 528 号证券大厦
联系电话：	021-68808888
传真：	021-68804868

（七）股票登记机构

股票登记机构：	中国证券登记结算有限公司上海分公司
联系地址：	上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼
联系电话：	021-58708888
传真：	021-58899400

（八）收款银行

开户行：	招商银行上海分行常德支行
户名：	海通证券股份有限公司
账号：	010900120510531

第二节 发行人基本情况

一、发行人的股本总额及前十名股东的持股情况

1、本次发行前发行人股本结构

截至 2019 年 9 月 30 日，公司总股本为 538,213,833 股，股本结构如下：

序号	股份类型	数量（股）	比例（%）
1	有限售条件股份	2,414,400	0.45
2	无限售条件股份	535,799,433	99.55
	其中：人民币普通股	535,799,433	99.55
3	股份总数	538,213,833	100.00

2、发行人前十大股东持股情况

截至 2019 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下：

股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质	限售股份数量（股）
朱斌	167,188,581	31.06	境内自然人	0
陈文	50,289,420	9.34	境内自然人	0
正安县全维企业管理有限公司	23,423,062	4.35	境内非国有法人	0
蒋惠霆	20,631,300	3.83	境内自然人	240,000
丛中笑	17,658,480	3.28	境内自然人	240,000
上海城开(集团)有限公司	15,739,920	2.92	境内非国有法人	0
上海全筑建筑装饰集团股份有限公司回购专用证券账户	11,682,800	2.17	未知	0
徐东福	8,068,100	1.50	境内自然人	0
黄碧蓉	4,032,705	0.75	境内自然人	0
顾敏芝	4,002,252	0.74	境内自然人	0
合计	322,716,620	59.94		480,000

二、公司控股股东、实际控制人基本情况

截至 2019 年 9 月 30 日，朱斌直接持有发行人 31.06% 的股权，为发行人控股股东、实际控制人。

截至 2019 年 9 月 30 日，朱斌直接持有的公司股权中 51.14% 股股票被质押，合计占发行人总股本的 15.89%。

朱斌，男，中国国籍，拥有澳大利亚永久居留权，1968 年出生，硕士研究生学历，毕业于同济大学建筑学专业，一级注册建造师。1998 年至 2011 年 3 月，朱斌任上海全筑建筑装饰工程有限公司董事长，总经理；2011 年 4 月至 2014 年

4月任公司董事长，总经理；2014年4月至今任公司董事长。

截至2019年9月30日，除本公司及其子公司外，朱斌控制的公司情况如下：

公司名称	出资金额（万元）	出资比例
上海全筑投资有限公司	330.00	66.00%

第三节 财务会计信息

本节引用的2016-2018年财务会计数据,均引自公司经审计的财务报告;2019年1-6月财务数据未经审计。

一、会计师事务所的审计意见类型

公司已聘请众华会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司2016年度、2017年度及2018年度的财务报表进行审计,并出具了众会字(2017)第0268号、众会字(2018)第0888号、众会字(2019)第0173号标准无保留意见的审计报告。

发行人已于2019年10月30日披露了2019年第三季度报告,具体情况请参见巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。

发行人已于2020年3月10日披露了2019年度业绩快报,具体情况请参见巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。

二、发行人财务报表

(一) 合并报表

1、合并资产负债表

单位:元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计	9,767,760,512.53	8,118,156,762.87	5,307,375,448.74	3,956,274,630.80
负债合计	7,049,560,450.20	6,180,371,968.66	3,600,743,676.82	2,507,934,770.37
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	2,043,683,577.62	1,822,332,412.84	1,606,557,650.31	1,430,371,342.69
少数股东权益	262,774,160.26	115,452,381.37	100,074,121.61	17,968,517.74
所有者权益(或股东权益)合计	2,306,457,737.88	1,937,784,794.21	1,706,631,771.92	1,448,339,860.43
负债和所有者权益(或股东权益)总计	9,767,760,512.53	8,118,156,762.87	5,307,375,448.74	3,956,274,630.80

2、合并利润表

单位:元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	3,427,076,829.28	6,521,024,513.62	4,625,372,697.91	3,335,888,890.52

营业利润（亏损以“-”号填列）	142,638,019.81	357,493,983.12	196,783,039.57	78,503,076.85
归属于母公司股东的净利润	97,224,519.33	260,481,854.74	164,755,598.68	100,391,414.28

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-126,226,804.84	192,270,207.35	-279,012,332.17	-290,477,763.97
投资活动产生的现金流量净额	-67,946,298.96	132,256,383.67	-422,944,534.46	-181,009,657.98
筹资活动产生的现金流量净额	354,457,382.26	-231,138,738.93	574,514,086.86	763,899,858.36
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-115,816.29	-1,634,600.77	-151,160.11	396.30
现金及现金等价物净增加额	160,168,462.17	91,753,251.32	-127,593,939.88	292,412,832.71
期末现金及现金等价物余额	586,021,617.10	425,853,154.93	334,099,903.61	461,693,843.49

（二）母公司报表

1、资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计	5,878,086,365.47	5,526,791,008.77	4,951,861,824.93	3,864,848,994.81
负债合计	4,250,556,343.27	3,885,144,565.38	3,364,520,432.95	2,470,894,492.41
所有者权益（或股东权益）合计	1,627,530,022.20	1,641,646,443.39	1,587,341,391.98	1,393,954,502.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,878,086,365.47	5,526,791,008.77	4,951,861,824.93	3,864,848,994.81

2、利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	761,705,009.02	3,097,887,201.29	4,216,169,927.93	3,237,259,442.23
营业利润（亏损以“-”号填列）	1,170,234.13	128,219,450.00	199,725,042.95	96,585,270.02
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,686,172.16	128,953,576.28	202,767,709.54	131,150,748.36
净利润（净亏损以“-”号填列）	9,996,051.19	108,652,894.60	181,552,665.99	110,457,502.84

3、现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流	299,922,565.60	369,950,449.92	-378,275,179.23	-295,841,013.30

量净额				
投资活动产生的现金流量净额	-253,408,477.19	-30,332,936.21	-445,623,690.38	-183,190,655.37
筹资活动产生的现金流量净额	573,363.11	-246,536,357.41	568,258,682.37	754,534,858.36
汇率变动对现金及现金等价物的影响				
现金及现金等价物净增加额	47,087,451.52	93,081,156.30	-255,640,187.24	275,503,189.69
期末现金及现金等价物余额	284,678,404.85	237,590,953.33	144,509,797.03	400,149,984.27

三、公司报告期内的主要财务指标及非经常性损益明细表

(一) 主要财务指标

报告期内，公司主要财务指标如下表：

主要财务指标	2019年1-6月/ 2019年6月30日	2018年度/ 2018年12月31日	2017年度/ 2017年12月31日	2016年度/ 2016年12月31日
流动比率（倍）	1.23	1.22	1.30	1.39
速动比率（倍）	1.13	1.11	1.13	1.22
资产负债率（母公司）	72.31%	70.30%	67.94%	63.93%
资产负债率（合并）	76.39%	76.13%	67.84%	63.39%
应收账款周转率（次）	0.70	1.88	2.11	2.20
存货周转率（次）	4.52	9.37	8.27	10.82
每股经营活动产生的现金流量（元）	-0.23	0.36	-0.52	-1.64
每股净现金流量（元）	0.30	0.17	-0.24	1.65

(二) 最近三年一期扣除非经常性损益前后的每股收益和净资产

收益率

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
基本每股收益（元/股）	0.18	0.49	0.31	0.20
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.15	0.48	0.29	0.13
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	4.84%	15.09%	10.90%	9.89%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	4.29%	14.74%	10.36%	6.54%

注：2016年、2017年、2018年净资产收益率相关指标已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2019）第5382号专项鉴证报告专项审核。

(三) 公司最近三年一期的非经常性损益明细表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置损益	12,443.82	-3,602,342.25	-143,329.78	-70,717.54
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,488,213.00	4,022,230.52	3,559,262.31	10,219,301.89
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位	-	-	275,406.55	-

可辨认净资产公允价值产生的收益				
委托他人投资或管理资产的损益	1,891,609.07	7,275,660.73	5,827,025.21	372,821.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-435,441.55	-318,521.29	512,214.02	25,136,518.81
所得税影响额	-925,430.71	-1,582,289.41	-1,527,993.01	-1,595,744.66
少数股东权益影响额	-1,673,976.85	144,678.01	-330,954.22	-92,613.52
合计	14,357,416.78	5,939,416.31	8,171,631.08	33,969,566.90

注：公司 2016 年、2017 年、2018 年三年的非经常性损益明细已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2019）第 5382 号专项鉴证报告专项审核。

第四节 管理层讨论与分析

本公司董事会提请投资者注意：以下讨论与分析应结合公司经审计的财务报表及报表附注和本募集说明书摘要揭示的财务及其他信息一并阅读（财务数据尾数差异为四舍五入引起）。

一、财务状况分析

（一）资产构成及变化情况分析

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	866,308.50	88.69%	708,914.63	87.32%	435,345.33	82.03%	339,176.82	85.73%
非流动资产	110,467.55	11.31%	102,901.04	12.68%	95,392.21	17.97%	56,450.64	14.27%
资产总额	976,776.05	100.00%	811,815.68	100.00%	530,737.54	100.00%	395,627.46	100.00%

从资产结构来看，公司主要资产为流动资产，2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司流动资产占比分别为85.73%、82.03%、87.32%及88.69%，较高的流动资产占比与公司“轻资产”的经营模式和业务特点相匹配，公司所在的建筑装饰行业在经营中会形成金额较高的应收账款、存货等流动资产，而对房屋建筑物、机器设备等固定资产需求量相对较少。

从资产规模来看，公司资产总额于报告期内增长迅速，2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司资产总额分别为395,627.46万元、530,737.54万元、811,815.68万元及976,776.05万元，2016-2018年复合增长率为43.25%，主要系公司业务规模的不断扩张以及利润的快速增长所致。

1、主要流动资产分析

报告期内，公司的流动资产结构如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	104,319.53	12.04%	55,960.36	7.89%	38,036.94	8.74%	57,749.26	17.03%
应收票据	107,397.89	12.40%	110,610.06	15.60%	27,607.26	6.34%	32,961.52	9.72%

应收账款	545,703.37	62.99%	438,570.17	61.87%	253,831.10	58.31%	185,574.32	54.71%
预付账款	3,859.08	0.45%	6,497.49	0.92%	5,523.15	1.27%	5,934.25	1.75%
其他应收款	20,362.44	2.35%	20,767.55	2.93%	11,875.99	2.73%	4,168.15	1.23%
存货	68,823.75	7.94%	63,788.81	9.00%	55,258.48	12.69%	41,466.51	12.23%
其他流动资产	15,842.45	1.83%	12,720.19	1.79%	43,212.40	9.93%	11,322.82	3.34%
流动资产合计	866,308.50	100.00%	708,914.63	100.00%	435,345.33	100.00%	339,176.82	100.00%

报告期内，公司流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款和存货构成，2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，上述资产合计总额占流动资产的比重分别为93.69%、86.08%、94.36%和95.38%。

2、主要非流动资产分析

报告期内，公司非流动资产的构成如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	-	-	2,130.00	2.07%	2,130.00	2.23%	130.00	0.23%
长期股权投资	2,512.15	2.27%	2,538.46	2.47%	330.43	0.35%	-	-
其他权益工具投资	2,030.00	1.84%	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	2,410.05	2.18%	2,484.36	2.41%	1,114.71	1.17%	1,189.86	2.11%
固定资产	51,715.41	46.82%	46,017.93	44.72%	46,665.82	48.92%	45,828.11	81.18%
在建工程	2,224.47	2.01%	1,319.43	1.28%	312.10	0.33%	297.67	0.53%
无形资产	4,922.65	4.46%	4,844.23	4.71%	4,829.21	5.06%	4,056.98	7.19%
开发支出	-	-	-	-	259.25	0.27%	-	-
商誉	32,266.29	29.21%	32,266.29	31.36%	32,419.83	33.99%	-	-
长期待摊费用	2,149.90	1.95%	2,121.98	2.06%	983.97	1.03%	695.78	1.23%
递延所得税资产	7,419.36	6.72%	5,946.51	5.78%	3,388.61	3.55%	2,538.65	4.50%
其他非流	2,817.26	2.55%	3,231.83	3.14%	2,958.29	3.10%	1,713.60	3.04%

流动资产								
非流动资产合计	110,467.55	100.00%	102,901.04	100.00%	95,392.21	100.00%	56,450.64	100.00%

(二) 负债构成及变化情况分析

报告期内，公司流动负债与非流动负债的构成如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	704,956.05	94.48%	580,232.12	93.88%	336,110.09	93.34%	243,434.77	97.07%
非流动负债	41,174.23	5.52%	37,805.07	6.12%	23,964.27	6.66%	7,358.71	2.93%
负债总额	746,130.28	100.00%	618,037.20	100.00%	360,074.37	100.00%	250,793.48	100.00%

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，公司负债总额分别为250,793.48万元、360,074.37万元、618,037.20万元及746,130.28万元；其中，流动负债占比较高，主要为应付票据及应付账款等经营性负债，与公司业务特点相一致。

1、主要流动负债分析

报告期内，公司流动负债的构成如下表：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	115,187.49	16.34%	96,261.02	16.59%	67,409.07	20.06%	60,369.53	24.80%
应付票据	75,190.51	10.67%	32,050.57	5.52%	12,140.02	3.61%	19,717.48	8.10%
应付账款	417,488.66	59.22%	364,120.78	62.76%	197,979.30	58.91%	139,942.66	57.49%
预收款项	45,300.01	6.43%	40,149.91	6.92%	26,203.30	7.80%	10,541.53	4.33%
应付职工薪酬	1,193.90	0.17%	1,576.66	0.27%	1,399.81	0.42%	96.30	0.04%
应交税费	4,143.01	0.59%	6,757.05	1.16%	3,444.24	1.02%	2,162.17	0.89%
其他应付款	2,769.35	0.39%	2,612.92	0.45%	3,535.39	1.05%	1,823.25	0.75%
其中：应付利息	318.39	0.05%	228.03	0.04%	171.75	0.05%	418.65	0.17%
一年内到期的非流动负债	9,135.35	1.30%	9,727.78	1.68%	9,266.44	2.76%	1,195.28	0.49%
其他流动负债	34,547.76	4.90%	26,975.42	4.65%	14,732.52	4.38%	7,586.56	3.12%
流动负债合计	704,956.05	100.00%	580,232.12	100.00%	336,110.09	100.00%	243,434.77	100.00%

报告期内，公司流动资产主要由短期借款、应付票据及应付账款、预收款项等构成，上述负债合计占公司流动负债总额的90%以上。

2、非流动负债分析

报告期公司非流动负债主要由长期借款及长期应付款构成，具体如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	36,273.94	88.10%	27,250.78	72.08%	474.08	1.98%	7,358.71	100.00%
长期应付款	4,788.46	11.63%	10,442.45	27.62%	22,263.19	92.90%	-	-
专项应付款	-	-	-	-	1,227.00	5.12%	-	-
递延所得税负债	111.84	0.27%	111.84	0.30%	-	-	-	-
非流动负债合计	41,174.23	100.00%	37,805.07	100.00%	23,964.27	100.00%	7,358.71	100.00%

（三）偿债能力分析

1、偿债能力指标分析

报告期内，本公司与偿债能力相关的主要财务指标如下表所示：

偿债能力指标	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产负债率（母公司）	72.31%	70.30%	67.94%	63.93%
资产负债率（合并）	76.39%	76.13%	67.84%	63.39%
流动比率（倍）	1.23	1.22	1.30	1.39
速动比率（倍）	1.13	1.11	1.13	1.22
偿债能力指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
利息保障倍数（倍）	4.09	6.34	4.14	4.98

报告期内，公司的资产负债率相对较高，主要与公司业务特点有关，公司住宅全装修业务工程项目周期较长，项目运作需要大量流动资金，公司长期以来凭借良好的经营管理以借款方式补充流动资金缺口，杠杆率较高。报告期内，公司流动比率、速度比率保持稳定，短期偿债能力较强。

报告期内，公司利息保障倍数整体呈上升趋势，对公司债务的偿付提供了有效保障，具备良好的偿还到期债务的能力。

公司根据实际经营情况，合理使用财务杠杆，保持稳健的资产负债结构。

2、与同行业上市公司的对比分析

报告期内，发行人与同行业上市公司偿债能力指标比较如下：

年度	指标	金螳螂	亚厦股份	广田集团	宝鹰股份	算术平均	本公司
2019年 1-6月	资产负债率 (母公司)	49.77%	57.93%	59.74%	22.15%	47.40%	72.31%
	资产负债率 (合并)	58.21%	61.38%	63.98%	60.87%	61.11%	76.39%
	流动比率	1.54	1.40	1.47	1.75	1.54	1.23
	速动比率	1.53	1.24	1.38	1.69	1.46	1.13
2018年度	资产负债率 (母公司)	49.88%	56.99%	61.13%	20.83%	47.21%	70.30%
	资产负债率 (合并)	59.15%	61.17%	65.98%	56.65%	60.74%	76.13%
	流动比率	1.49	1.41	1.45	1.92	1.57	1.22
	速动比率	1.48	1.27	1.36	1.84	1.49	1.11
2017年度	资产负债率 (母公司)	52.52%	56.28%	48.51%	22.71%	45.01%	67.94%
	资产负债率 (合并)	58.31%	60.94%	56.64%	54.09%	57.50%	67.84%
	流动比率	1.51	1.41	1.72	2.30	1.74	1.30
	速动比率	1.50	1.27	1.59	2.21	1.64	1.13
2016年度	资产负债率 (母公司)	55.86%	54.76%	54.79%	22.91%	47.08%	63.93%
	资产负债率 (合并)	62.19%	60.13%	60.22%	66.15%	62.17%	63.39%
	流动比率	1.32	1.44	1.64	1.49	1.47	1.39
	速动比率	1.31	1.32	1.54	1.37	1.39	1.22

数据来源：wind 资讯

如上表所示，公司的流动比率、速动比率低于同行业平均水平、资产负债率高于同行业平均水平，反映了公司为满足业务增长导致长期资金需求较大。

(四) 资产周转能力分析

1、资产周转能力指标分析

报告期内，公司有关资产周转率的指标如下表：

单位：次/年

财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率	0.70	1.88	2.11	2.20
存货周转率	4.52	9.37	8.27	10.82

(1) 应收账款周转率

报告期内，公司应收账款周转情况良好。报告期内，应收账款周转率逐渐下降，主要系应收账款规模增幅较大所致。

(2) 存货周转率

报告期内，公司存货周转率较高，并保持相对稳定。2017年度，由于期末已完工未结算的工程存货金额较大且尚未结转成本导致存货周转率较上年度下降。

2、同行业上市公司的比较分析

报告期内，公司与同行业上市公司应收账款周转率及存货周转率比较情况如下：

单位：次/年

年度	指标	金螳螂	亚厦股份	广田集团	宝鹰股份	算术平均	本公司
2019年 1-6月	应收账款周转率	0.71	0.39	0.56	0.49	0.54	0.70
	存货周转率	64.09	2.15	4.98	7.56	19.70	4.52
2018年度	应收账款周转率	1.37	0.76	1.60	1.22	1.24	1.88
	存货周转率	106.86	4.57	12.24	17.54	35.30	9.37
2017年度	应收账款周转率	1.17	0.77	1.42	1.35	1.18	2.11
	存货周转率	89.72	5.18	12.30	13.65	30.21	8.27
2016年度	应收账款周转率	1.14	0.78	1.22	1.40	1.13	2.20
	存货周转率	93.57	6.96	11.64	11.54	30.93	10.82

数据来源：Wind资讯

公司应收账款周转率略高于行业平均水平，主要系公司主要从事住宅全装修业务，客户多为一线房地产企业，回款质量良好。

存货周转率低于行业平均主要原因为同行业上市公司在收入确认上存在两种方法：一是按照实际发生的工程施工成本占工程预算总成本的比重确认工程完工百分比，并按此比例确认收入、毛利及相应的应收工程款，这种方法期末工程施工无余额，存货周转率相对较高，比如金螳螂、宝鹰股份；二是按照已完成的

工作量占总工作量的比重确认完工百分比，并按此比例确认收入、毛利以及相应的应收工程款，实际发生的工程施工成本、确认的毛利与工程结算的差额即为期末工程施工余额，故期末存货余额相对较大，存货周转率相对较低，比如亚厦股份和本公司。

二、盈利能力分析

（一）营业收入分析

报告期内，公司营业收入的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	342,255.14	99.87%	645,095.43	98.93%	461,061.36	99.68%	333,451.62	99.96%
其他业务收入	452.55	0.13%	7,007.02	1.07%	1,475.91	0.32%	137.27	0.04%
营业收入合计	342,707.68	100.00%	652,102.45	100.00%	462,537.27	100.00%	333,588.89	100.00%

报告期内，公司主营业务收入占营业收入的比例均在98%以上，公司主营业务较为集中。

1、主营业务收入按业务划分

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
公装施工	314,818.24	91.98%	589,337.52	91.36%	430,512.49	93.37%	320,574.85	96.14%
其中：住宅全装修	282,463.85	82.53%	450,978.69	69.91%	344,570.29	74.73%	255,148.22	76.52%
公共建筑装饰	32,354.39	9.45%	138,358.83	21.45%	85,942.20	18.64%	65,426.63	19.62%
家装施工	2,694.03	0.79%	4,892.19	0.76%	7,642.50	1.66%	5,223.69	1.57%
设计业务	15,765.32	4.61%	29,593.27	4.59%	18,844.10	4.09%	5,747.80	1.72%
家具业务	8,977.54	2.62%	21,272.45	3.30%	4,062.26	0.88%	1,905.28	0.57%
合计	342,255.14	100.00%	645,095.43	100.00%	461,061.36	100.00%	333,451.62	100.00%

公司主营业务为建筑装饰工程的设计和施工，报告期内主营业务收入增长迅速。2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-6月，公司主营业务收入分别为333,451.62万元、461,061.36万元、645,095.43万元和342,255.14万元，2016-2018年度复合增长率为39.09%。

公司专注于住宅全装修的设计与施工,公司营业收入稳定增长的主要来源于住宅全装修业务的持续增长,报告期内,住宅全装修业务占主营业务收入的比例均保持在 65%以上。报告期内,下游地产行业整合日趋激烈,市场份额逐渐向以成品住宅交付为主的一线房企集中,加之成品住宅替代毛坯房符合国家政策导向,公司住宅全装修业务规模迅速增长。未来公司进一步将精力集中于住宅全装修,并将进一步渗透全装修的各个产业链,将公司打造成具备完整产业链的全装修公司。

2、主营业务收入按客户类别划分

单位:万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
恒大地产项目	213,257.56	62.31%	336,231.05	52.12%	245,542.90	53.26%	193,792.25	58.12%
非恒大地产项目	128,997.58	37.69%	308,864.38	47.88%	215,518.46	46.74%	139,659.37	41.88%
合计	342,255.14	100.00%	645,095.43	100.00%	461,061.36	100.00%	333,451.62	100.00%

报告期内,恒大地产均为公司第一大客户。出现上述情况的主要原因是:一方面,公司始终将住宅全装修业务作为核心业务,经过多年发展,陆续完成了众多住宅全装修业务,已经积累了较高的品牌影响力和市场地位,在住宅全装修业务领域排名靠前;另一方面,恒大地产作为国内大型房地产企业之一,于全国率先推行住宅全装修,具有较大的住宅装饰装修业务需求,恒大地产在与公司合作的同时也与广田集团、宝鹰股份、建艺股份等多个优质装修企业合作,上述同行业公司全装修业务的第一大客户均为恒大地产。

3、主营业务收入按区域划分

单位:万元

地区	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东地区	182,408.75	53.30%	247,866.12	38.42%	210,364.50	45.63%	158,176.22	47.44%
华中地区	45,752.80	13.37%	133,114.59	20.63%	45,989.33	9.97%	18,433.80	5.53%
东北地区	26,954.02	7.88%	55,433.67	8.59%	46,365.59	10.06%	51,664.47	15.49%
华北地区	9,301.40	2.72%	22,545.93	3.49%	40,064.37	8.69%	32,089.41	9.62%
华南地区	26,386.63	7.71%	56,865.65	8.82%	45,304.18	9.83%	23,042.48	6.91%
西北地区	18,215.55	5.32%	33,386.27	5.18%	27,675.09	6.00%	23,068.78	6.92%
西南地区	26,109.84	7.63%	62,502.45	9.69%	31,176.83	6.76%	26,976.47	8.09%
境外地区	7,126.15	2.08%	19,590.76	3.04%	2,510.29	0.54%	-	-

澳门特别行政区	-	-	13,789.99	2.14%	11,611.20	2.52%	-	-
合计	342,255.14	100.00%	645,095.43	100.00%	461,061.36	100.00%	333,451.62	100.00%

公司总部位于上海，早期业务主要集中在华东地区。报告期内，公司逐步加大了向全国各地的业务拓展力度，华南地区、华中地区、西南地区、华北地区、东北地区的业务量逐步增大，已成为公司重要收入来源。经过多年发展，公司已从区域性公司向全国各地发展，公司业务地域分布趋于合理。

4、营业收入季节性分析

单位：万元

产品系列	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一季度	103,411.70	15.86%	46,454.30	10.04%	26,786.38	8.03%
二季度	165,018.95	25.31%	124,740.24	26.97%	98,430.92	29.51%
三季度	185,206.18	28.40%	128,227.22	27.72%	96,470.27	28.92%
四季度	198,465.62	30.43%	163,115.50	35.27%	111,901.32	33.54%
合计	652,102.45	100.00%	462,537.27	100.00%	333,588.89	100.00%

受下游客户房地产开发商整体项目管理和运营周期、一季度受春节假期以及年初银行信贷政策不确定等因素影响，公司一季度乃至二季度住宅全装修业务存在工程进度相对较慢、工程结算额及收入确认比例相对较低的情况；而三季度开始，随着房地产开发商全年经营策略的逐步确定，为了配合房地产行业“金九银十”以及年终销售计划等，公司工程进度相对加快，收入确认比例及工程款回款比例相对较高。因此，公司在各季度的收入存在一定的波动性。

（二）毛利及毛利率分析

1、公司毛利及毛利率水平

报告期内，公司毛利总额及其占比如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
公装施工	33,226.76	77.20%	71,276.95	75.42%	50,974.49	81.70%	31,188.16	91.34%
住宅全装修	29,485.35	68.51%	56,923.66	60.23%	36,573.12	58.62%	25,407.02	74.41%
公共建筑装饰	3,741.41	8.69%	14,353.28	15.19%	14,401.37	23.08%	5,781.13	16.93%

家装施工	427.30	0.99%	604.34	0.64%	1,548.43	2.48%	865.59	2.53%
设计业务	7,441.30	17.29%	14,796.32	15.66%	8,529.69	13.67%	1,674.38	4.90%
家具业务	1,697.93	3.95%	5,490.85	5.81%	871.54	1.40%	365.57	1.07%
主营业务毛利额	42,793.29	99.43%	92,168.47	97.53%	61,924.15	99.25%	34,093.70	99.85%
毛利总额	43,038.64	100.00%	94,506.90	100.00%	62,393.51	100.00%	34,145.72	100.00%

报告期内，住宅全装修业务作为公司核心业务为公司毛利额贡献占比最大。此外，公司设计及家具业务于报告期内发展迅速，毛利增长较大，主要受益于业务开拓及公司产业链外延并购成果显著。

报告期内，公司毛利率及其变动如下：

项目	2019年1-6月	2018年度	变动	2017年度	变动	2016年度
公装施工	10.55%	12.09%	0.25%	11.84%	2.11%	9.73%
住宅全装修	10.44%	12.65%	1.89%	10.76%	0.80%	9.96%
公共建筑装饰	11.56%	10.29%	-5.60%	15.89%	7.05%	8.84%
家装施工	15.86%	12.35%	-7.91%	20.26%	3.69%	16.57%
设计业务	47.20%	50.00%	4.74%	45.26%	16.13%	29.13%
家具业务	18.91%	25.81%	4.36%	21.45%	2.26%	19.19%
主营业务	12.50%	14.29%	0.86%	13.43%	3.21%	10.22%
综合毛利率	12.56%	14.49%	1.00%	13.49%	3.25%	10.24%

报告期内，公司主营业务毛利率整体上升。

1) 公装施工业务毛利及毛利率变动分析

报告期内，公司公装施工业务快速增长，毛利贡献相应上升，公装施工毛利额从2016年度的31,188.16万元上升至2018年度的71,276.95万元，增长128.54%，是公司利润的主要来源，其中以住宅全装修业务为主。一直以来，公司始终将住宅全装修业务作为公司发展的核心业务，随着未来住宅全装修行业的稳定发展，公司公装施工业务比重将保持较高比重。

2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-6月，公司公装施工业务的毛利率分别为9.73%、11.84%、12.09%和10.55%。随着公司行业认可度及专业化水平的不断提升，公司公装施工业务整体呈小幅上升趋势。

2) 家装施工业务毛利及毛利率变动分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，家装施工业务的毛利分别为 865.59 万元、1,548.43 万元、604.34 万元和 427.30 万元，毛利率分别为 16.57%、20.26%、12.35% 及 15.86%。由于公司家装施工业务收入金额及占比较小，毛利率受到项目的个案影响较大，报告期内毛利及毛利率存在一定的波动性。

3) 设计业务毛利及毛利率变动分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，设计业务的毛利分别为 1,674.38 万元、8,529.69 万元、14,796.32 万元和 7,441.30 万元，毛利率分别为 29.13%、45.26%、50.00% 及 47.20%。

设计是公司的核心竞争力，是公司品牌价值的重要体现，一直以来，公司高度重视设计，专门成立设计子公司，同时为体现设计的价值，住宅全装修业务和家装业务均单独收取设计费用，设计质量得到了客户的认可，因此报告期内维持了相对较高的毛利率，且呈增长趋势。2017 年设计业务毛利大幅增长主要是由于收购地东设计所致。未来，公司将持续加强对设计业务的投入，提高自身的核心价值，此块业务也将有较大发展。

4) 家具业务毛利及毛利率变动分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，家具业务的毛利分别为 365.57 万元、871.54 万元、5,490.85 万元和 1,697.93 万元，毛利率分别为 19.19%、21.45%、25.81% 和 18.91%。

报告期内，公司生产的家具主要为装修业务做配套，公司家具加工即配套部品加工为住宅全装修业务的一个环节，为全装修业务提供部品配套服务。随着公司家具业务的逐步拓展，报告期内，公司家居业务毛利贡献呈增长趋势。2018 年家具业务毛利大幅增长主要是由于收购 Trendgosa 所致。

2、与同行业上市公司综合毛利率比较

公司与同行业上市公司综合毛利率的比较如下：

公司	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
金螳螂	18.92%	19.51%	16.80%	16.55%
亚厦股份	14.16%	13.53%	13.33%	12.89%
广田集团	12.68%	14.65%	11.56%	10.80%

宝鹰股份	17.71%	17.18%	15.44%	17.11%
平均值	15.87%	16.22%	14.28%	14.32%
本公司	12.56%	14.49%	13.49%	10.24%

数据来源：wind 资讯、可比公司定期报告。

报告期内，公司毛利率低于同行业上市公司，主要原因是业务类型差异所致。根据公司战略，发行人主要业务集中于住宅全装修业务，且客户目标集中于头部房地产开发商。一方面，住宅全装修业务与公共建筑装饰、家装施工、幕墙施工相比属于毛利偏低的品种。另一方面，头部房地产开发商虽然业务风险较小，但议价能力较强。

（三）费用分析

报告期内，公司的费用总额随公司营业收入的增加而增加，期间费用及费用率情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率
销售费用	2,389.73	0.70%	4,259.37	0.65%	3,533.25	0.76%	3,921.70	1.18%
管理费用	7,584.87	2.21%	16,979.82	2.60%	12,712.62	2.75%	9,799.70	2.94%
研发费用	6,319.28	1.84%	17,840.83	2.74%	14,824.57	3.21%	-	-
财务费用	6,184.74	1.80%	6,792.81	1.04%	6,436.17	1.39%	2,910.94	0.87%
合计	22,478.62	6.56%	45,872.83	7.03%	37,506.60	8.11%	16,632.33	4.99%

注：费用率=期间费用/当期营业收入

1、销售费用

公司销售费用主要包括营销部门人员的工资及福利费、广告费、房租及物业费、差旅费。2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-6月，公司销售费用分别为3,921.70万元、3,533.25万元、4,259.37万元和2,389.73万元。

报告期内，公司销售费用明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工资及福利费	891.37	37.30%	1,499.38	35.20%	1,071.28	30.32%	1,463.84	37.33%
社会保险费	239.98	10.04%	363.33	8.53%	225.17	6.37%	301.43	7.69%
广告费	116.86	4.89%	225.07	5.28%	147.66	4.18%	244.53	6.24%

折旧摊销费	105.87	4.43%	199.72	4.69%	313.77	8.88%	142.85	3.64%
房租及物业费	214.09	8.96%	566.81	13.31%	504.40	14.28%	438.10	11.17%
差旅费	236.94	9.92%	525.88	12.35%	320.17	9.06%	290.01	7.39%
办公费	140.47	5.88%	223.66	5.25%	110.75	3.13%	179.46	4.58%
业务招待费	162.87	6.82%	298.72	7.01%	191.37	5.42%	106.79	2.72%
售后维修费	227.39	9.52%	44.29	1.04%	259.21	7.34%	331.70	8.46%
其他	53.88	2.25%	312.50	7.34%	389.47	11.02%	422.99	10.79%
合计	2,389.73	100.00%	4,259.37	100.00%	3,533.25	100.00%	3,921.70	100.00%

报告期内，公司销售费用整体呈上升趋势，与公司业务规模扩张相匹配，同时在规模效应影响下，销售费用率逐年下降。

2、管理费用

报告期内，公司管理费用明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年		2017年度		2016年度	
	金额	金额	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工资及福利费	2,376.55	31.33%	5,051.42	29.75%	3,507.42	27.59%	3,054.72	31.17%
社会保险费	647.83	8.54%	1,351.37	7.96%	855.98	6.73%	778.32	7.94%
折旧费	1,156.13	15.24%	1,185.96	6.98%	1,797.69	14.14%	1,516.24	15.47%
其他摊销费用	424.83	5.60%	710.12	4.18%	511.6	4.02%	393.43	4.01%
房租及物业费	485.22	6.40%	2,236.29	13.17%	1,352.89	10.64%	1,215.51	12.40%
差旅费	379.99	5.01%	984.59	5.80%	687.84	5.41%	482.12	4.92%
办公费	1,498.45	19.76%	3,108.06	18.30%	1,675.65	13.18%	1,395.21	14.24%
业务招待费	290.43	3.83%	753.02	4.43%	436.46	3.43%	280.63	2.86%
股份支付费用	137.10	1.81%	1,044.09	6.15%	1,250.07	9.83%	184.54	1.88%
其他	188.34	2.48%	554.9	3.27%	637.01	5.01%	498.98	5.09%
合计	7,584.87	100.00%	16,979.82	100.00%	12,712.62	100.00%	9,799.70	100.00%

2017年，公司管理费用较上年度增加2,912.92万元，主要系2017年度公司实施限制性股票激励计划，部分激励对象达到股权激励计划规定条件，相应确认股份支付费用所致。

2018年，公司管理费用较上年度增加4,267.20万元，主要原因为随着公司业务规模的快速扩张及近年来承揽项目地域分布愈发分散，相应的人工费用及办公场所增加，从而导致工资福利费、社会保险费、房租及物业费、办公费等相应增加。

3、研发费用

报告期内，公司研发费用明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
工资及福利费	1,963.70	31.07%	6,257.90	35.08%	5,963.30	40.23%	-	-
社会保险费	582.69	9.22%	925.48	5.19%	561.68	3.79%	-	-
材料费	3,697.91	58.52%	10,448.95	58.57%	8,210.30	55.38%	-	-
其他	74.98	1.19%	208.49	1.17%	89.28	0.60%	-	-
合计	6,319.28	100.00%	17,840.83	100.00%	14,824.57	100.00%	-	-

公司研发课题围绕主营业务，以“人居环境塑造，人居生活服务”为战略出发点，对工程施工中的重点环节进行技术研发升级。报告期内，公司研发费用稳定增长，主要为研发项目人员的工资及所需材料费支出。2016年度，公司未将研发费用支出单独归集列式，故上表中未体现。

4、财务费用

报告期内，公司财务费用具体构成如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
利息净支出	5,097.82	6,758.52	6,407.74	2,860.21
汇兑净损失	-	-142.38	-11.07	-0.04
银行手续费	62.66	176.67	39.49	50.77
其他	1,024.26	-	-	-
合计	6,184.74	6,792.81	6,436.17	2,910.94

报告期内，公司财务费用逐年增加主要是由于利息支出增长所致。业务规模的扩大使得公司的资金需求不断增加，推动了其债务规模的增长。

（四）利润表其他项目分析

1、资产减值损失

报告期内，公司资产减值损失情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
坏账损失	-	11,199.67	4,462.53	7,930.69
商誉减值损失	-	153.54	-	-
合计	-	11,353.21	4,462.53	7,930.69

报告期内，公司资产减值损失包括坏账损失和商誉减值损失。公司资产减值损失主要系公司应收款项计提的坏账准备所致。

2、信用减值损失

2019年1-6月，公司信用减值损失为5,991.91万元，主要系坏账损失。

坏账损失原计入“资产减值损失”，根据新金融工具准则，于2019年度起计入“信用减值损失”。

3、其他收益

报告期内，公司其他收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
增值税即征即退	4.90	9.84	16.75	-
稳岗补贴	-	13.51	-	-
个税手续费返还	-	31.18	-	-
增税返还	-	1.78	-	-
加计抵减增值税	15.68	-	-	-
合计	20.57	56.32	16.75	-

4、投资收益

报告期内，公司投资收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
权益法核算的长期股权投资收益	173.69	-417.96	-159.57	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益	0.25	-	-	-
理财产品投资收益	189.16	727.57	582.70	37.28
合计	363.10	309.60	423.13	37.28

2017年度，公司权益法核算的长期股权投资收益为-159.57万元，主要为公司持有的上海中梁全筑住宅科技有限公司及郑州市全居装饰工程有限公司股权以权益法进行核算，确认当期投资损益所致。2018年度、2019年1-6月，公司确认上述股权投资损益-417.96万元、173.69万元。

5、营业外收入

报告期内，公司营业外收入主要由政府补助构成，具体明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置利得合计	1.47	0.04	-	2.44
其中：固定资产处置利得	1.47	0.04	-	-
政府补助	1,548.82	357.53	355.93	1,021.93
违约金、罚款收入	-	21.94	26.44	15.10
应收账款保理净损益	-	-	-	2,500.35
其他	11.65	42.52	79.44	6.00
合计	1,561.95	422.02	461.81	3,543.38

报告期内，公司计入营业外收入的政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
纳税百强企业奖励款	18.00	3.00	-	3.00
商标奖励款	-	-	-	50.00
企业扶持资金	1,241.52	144.15	285.20	968.93
人才发展专项资金	-	8.00	64.37	-
见习基地补助	-	-	6.36	-
国库退税	-	1.18	-	-
2016年上海市促进文化创意产业发展财政扶持资金	-	40.50	-	-
杨浦财政局中小企业发展专项资金	289.30	157.70	-	-
专精特新专项补助	-	3.00	-	-
合计	1,548.82	357.53	355.93	1,021.93

6、营业外支出

报告期内，公司营业外支出具体的明细如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置损失合计	0.23	2.10	-	9.51
其中：固定资产处置损失	0.23	2.10	-	-
对外捐赠	50.00	77.00	18.10	6.77
罚款支出	-	1.64	9.02	0.03
赔偿支出	-	-	-	1.00
其他	5.20	17.66	-	-
合计	55.43	98.41	27.12	7.80

（五）非经常性损益分析

公司报告期非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置损益	1.24	-360.23	-14.33	-7.07
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,548.82	402.22	355.93	1,021.93
委托他人投资或管理资产的损益	189.16	727.57	582.70	37.28
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	27.54	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-43.54	-31.85	51.22	2,513.65
所得税影响额	-92.54	-158.23	-152.80	-159.57
少数股东权益影响额	-167.40	14.47	-33.10	-9.26
合计	1,435.74	593.94	817.16	3,396.96

注：公司 2016 年、2017 年、2018 年三年的非经常性损益明细已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2019）第 5382 号专项鉴证报告专项审核。

报告期内，公司非经常性损益波动主要系各期收到政府补助、委托他人投资或管理资产的损益、其他营业外收入和支出波动所致。公司盈利能力较为稳定，不存在依赖非经常性损益的情形。

三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量构成如下所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量净额	-12,622.68	19,227.02	-27,901.23	-29,047.78
投资活动产生的现金流量净额	-6,794.63	13,225.64	-42,294.45	-18,100.97
筹资活动产生的现金流量净额	35,445.74	-23,113.87	57,451.41	76,389.99
现金及现金等价物净增加额	16,016.85	9,175.33	-12,759.39	29,241.28

（一）经营活动产生的现金流量分析

1、公司经营活动产生的现金流量波动较大且净利润与经营活动现金流量差异较大的原因

报告期内，公司净利润和经营性现金流量净额之间的影响因素如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
净利润	12,491.35	28,722.80	17,084.86	9,143.97
加：资产减值准备	5,991.91	11,353.21	4,462.53	5,060.84
固定资产折旧	1,274.61	2,665.41	2,248.15	1,762.88
无形资产摊销	275.09	481.82	428.89	228.41
长期待摊费用摊销	298.26	331.31	385.46	211.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	358.17	14.33	7.07
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	2.10	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	6,184.74	6,873.68	7,041.89	3,161.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-363.10	-309.60	-423.13	-37.28
递延所得税	-1,472.84	-2,557.91	-801.28	-762.76

资产减少 (增加以 “—”号填 列)				
递延所得税 负债增加 (减少以 “—”号填 列)	-	111.84	-	-
存货的减少 (增加以 “—”号填 列)	-5,034.93	-8,526.16	-12,333.18	-27,592.51
经营性应收 项目的减少 (增加以 “—”号填 列)	-137,950.81	-295,900.85	-121,428.11	-85,645.43
经营性应付 项目的增加 (减少以 “—”号填 列)	105,683.06	274,577.10	74,168.29	65,230.14
其他	-	1,044.09	1,250.07	184.54
经营活动产 生的现金流 量净额	-12,622.68	19,227.02	-27,901.23	-29,047.78

其中：

(1) 2016 年公司经营活动现金流情况

2016 年公司经营活动产生的现金流量净额为-29,047.78 万元，净利润为 9,143.97 万元，二者差异 38,191.75 万元，主要原因是：

- 1) 坏账准备计提资产减值准备 5,060.84 万元；
- 2) 存货中的建造合同形成的已完工未结算资产增加 27,592.51 万元；
- 3) 因公司业务规模增长导致的经营性应收项目增加 85,645.43 万元；

4) 因业务规模增长使得相应原材料及劳务采购增长导致的经营性应付项目增加 65,230.14 万元。

(2) 2017 年公司经营活动现金流情况

2017 年公司经营活动产生的现金流量净额为-27,901.23 万元，净利润为 17,084.86 万元，二者差异 44,986.09 万元，主要原因是：

- 1) 坏账准备计提资产减值准备 4,462.53 万元；
- 2) 有息负债产生财务费用 7,041.89 万元；
- 3) 存货中的建造合同形成的已完工未结算资产增加 12,333.18 万元；
- 4) 因公司业务规模增长导致的经营性应收项目增加 121,428.11 万元；
- 5) 因业务规模增长使得相应原材料及劳务采购增长导致的经营性应付项目增加 74,168.29 万元。

(3) 2018 年公司经营活动现金流情况

2018 年公司经营活动产生的现金流量净额为 19,227.02 万元，净利润为 28,722.80 万元，二者差异 9,495.78 万元，主要原因是：

- 1) 坏账准备计提资产减值准备 11,353.21 万元；
- 2) 有息负债产生财务费用 6,873.68 万元；
- 3) 存货中的建造合同形成的已完工未结算资产增加 8,526.16 万元；
- 4) 因公司业务规模增长导致的经营性应收项目增加 295,900.85 万元；
- 5) 因业务规模增长使得相应原材料及劳务采购增长导致的经营性应付项目增加 274,577.10 万元。

(4) 2019 年 1-6 月公司经营活动现金流情况

2019 年 1-6 月公司经营活动产生的现金流量净额为-12,622.68 万元，净利润为 12,491.35 万元，二者差异 25,114.03 万元，主要原因是：

- 1) 坏账准备计提资产减值准备 5,991.91 万元；

- 2) 有息负债产生财务费用 6,184.74 万元;
- 3) 存货中的建造合同形成的已完工未结算资产增加 5,034.93 万元;
- 4) 因公司业务规模增长导致的经营性应收项目增加 137,950.81 万元;
- 5) 因业务规模增长使得相应原材料及劳务采购增长导致的经营性应付项目增加 105,683.06 万元。

2、公司经营活动产生的现金流量波动较大且净利润与经营活动现金流量差异较大的合理性

(1) 营业收入持续增长导致营运资金投入增加

近年来,随着城市化进程不断加快、政策引导下全装修成品住宅比例提高及保障性住房建设力度的增强,住宅全装修行业整体快速发展。公司经过十余年的发展,树立了良好的口碑,在住宅全装修行业的综合竞争力不断提升。在此背景下,发行人加大市场拓展力度,营业收入规模持续增长,自 2016 年度 333,588.89 万元增至 2018 年度 652,102.45 万元,所需营运资金亦大幅增加。报告期内,经营活动产生的现金流量累计为-50,344.67 万元。

(2) 行业特色的慢周转导致应收账款规模大

公司从事的全装修行业实施周期、收款周期均较长,导致应收账款规模大。在收入大幅增长的情况下,慢周转导致经营性现金流出(施工)与经营性现金流入(回款)时间间隔较大。前述经营性现金流入、流出的时间性差异导致经营性现金流量净额往往为负。

(3) 宏观经济形势及房地产宏观调控导致行业资金紧张

报告期内,国内外宏观经济形势不佳,金融市场整体要求降杠杆、房地产行业持续受到宏观调控。在此大背景下,公司下游房地产行业资金情况较为紧张,发行人所在全装修行业资金亦受到影响,加剧了前述经营性现金流量的净流出。

(4) 2018 年度集中回款导致公司经营活动产生的现金流改善

其主要原因是公司于 2017 年度新签了较多大额订单，并于年内集中实施并产生经营活动现金流出。2018 年度，前述大额订单对应的应收工程款集中支付，导致该年度经营性活动现金流入较大。前述情况导致 2018 年度公司在收入大幅增长的情况下，经营活动产生的现金流量净额为 19,227.02 万元。

（二）投资活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-18,100.97 万元、-42,294.45 万元、13,225.64 万元及-6,794.63 万元。

2016 年度，公司购买短期理财产品 1 亿元，截至 2016 年末尚未到期赎回，故年度投资活动产生的现金流量净额为负。

2017 年度，为提高资金使用效率，公司使用闲置募集资金及自有资金购买短期理财产品累计金额较大，故年度投资活动产生的现金流量大幅流出。

2018 年度，公司投资活动现金流量净额为 13,225.64 万元，主要系公司闲置资金购买的短期理财产品到期赎回所致。

（三）筹资活动产生的现金流量分析

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 76,389.99 万元、57,451.41 万元、-23,113.87 万元和 35,445.74 万元。

报告期内，随着近年来业务量的上升，公司经营性净现金流出整体较大，因此采取了多种方式进行筹资。2016 年度，公司完成了非公开发行股份，当年筹资净额处于高位。2017 年度，公司主要通过借款等方式筹资，并于 2018 年度部分偿还。2019 年上半年，子公司全筑装饰收到少数股权投资款，故当期筹资净额较 2018 年增长较大。

四、资本性支出分析

（一）报告期内重大资本性支出

报告期内，公司主要资本性支出明细如下：

1、与募集资金相关的重大资本性支出：

(1) 首次公开发行股票募集资金资本性支出情况

公司首次公开发行股票募集资金净额为36,024.25万元，截至2018年末，公司首次公开发行股票募投项目已实施完毕，2016年度、2017年度、2018年度，公司首次公开发行股票募集资金重大资本性支出情况如下：

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
装配式工厂建设项目	69.25	31.21	2,351.58
信息化建设项目	-	7.23	570.95
综合楼建设项目	-	-	-
区域中心建设项目	-	303.14	4.02

(2) 2016年度非公开发行股票募集资金资本性支出情况

公司2016年非公开发行股票募集资金净额为48,836.00万元，报告期内，公司2016年度非公开发行股票募集资金资本性支出情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
全生态家居服务平台（一期）	2,256.31	365.85	-	0.03
设计一体化及工业化装修项目	-	58.01	4,785.00	-
信息化建设项目	255.38	362.79	476.19	0.02
区域中心建设项目	0.02	-	21.89	-

2、募集资金以外的重大资本性支出

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
对外股权投资	-	11,707.33	8,574.93	999.60
房屋及建筑物	5,706.63	1,886.46	-	-

(二) 未来可预见的重大资本性支出计划

除本次发行募集资金有关投资外，发行人无可预见的其它重大资本性支出计划。

五、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析

（一）财务状况未来趋势分析

公司作为一家集建筑装饰研发、设计、施工、家具生产、软配套和建筑科技为一体的集团公司，经过多年发展，业务范围涵盖住宅施工、室内设计、幕墙家具制造等多个类别。近年来，公司业务体量增长迅速，资产规模快速扩大，未来公司将继续深耕于住宅全装修产业链，将根据生产经营需要和股东权益规模，继续保持合适的资本结构。

（二）盈利能力未来趋势分析

1、政策导向推升市场容量

2017年5月，住建部发布的《建筑业发展“十三五”规划》中明确指出，到2020年新开工全装修成品住宅面积达到30%。根据中国建筑装饰协会统计，我国平均住宅全装修比例在10%左右，一线城市新房比例为50%，但距离欧美、日本等发达国家80%的全装修比例仍有较大差距，这说明我国住宅全装修市场仍有较大的拓展空间。公司多年来一直立足于住宅全装修市场，与下游优质地产公司建立了长期合作关系，随着成品住宅全装修比例逐渐上升，结构调整带来的增量市场将带动公司业务规模持续上升。

2、“传统”与“创新”双轮驱动促进公司稳定盈利能力稳定增长

公司提出的“双轮驱动”战略即在保障住宅全装修这一传统业务稳定增长的基础上逐步建立面向消费升级的家居服务。未来公司将逐步从装修市场延伸至装修后市场，为业主提供一系列人居生活服务。公司将依据第一手的装修数据，建立人居环境数据库，通过数据分析判断，主动为业主提供产品设备的维修保养、更新更换、升级改造等服务。公司“双轮驱动”的发展战略将促进公司未来盈利能力的稳定增长。

第五节 募集资金运用

一、本次募集资金使用计划

公司本次公开发行可转换公司债券的拟募集资金总额为人民币 38,400 万元，扣除发行费用后全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	恒大集团全装修工程项目	39,621.32	23,400.00
2	宝矿集团全装修工程项目	16,348.62	10,000.00
3	中国金茂全装修工程项目	6,484.61	5,000.00
合计		62,454.55	38,400.00

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

公司已建立募集资金专项存储制度，本次发行可转债的募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户中，具体开户事宜将在发行前由公司董事会确定，并在发行公告中披露开户信息。

本次募投项目均为全装修工程项目。公司作为全装修工程项目承包方无需就本次募投项目单独履行备案审批程序。

二、本次募集资金项目的必要性及合理性

（一）本次募投项目的必要性

1、有利于夯实扩大公司主营业务

公司主要从事住宅全装修系统配套服务业务，配合下游客户暨房地产企业为消费者提供成品住宅实现的专业管理及技术服务，属于轻资产的劳动密集型、资金密集型产业。从事该行业必备的资源要素主要包括：（1）设计、施工、成本

管控领域的专业经验、能力；（2）能够响应下游客户集中需求的劳务组织能力；（3）标准部品的研发、生产、安装管理能力；（4）为消费者居住后提供完整的居住服务保障体系的能力；（5）能够承担项目较长实施周期的资金压力。

近年来，（1）消费者消费理念及对成品住宅消费升级的需求逐步提升；（2）为满足对住宅安全施工、绿色环保、节能、购建和谐社区等的要求，国家先后出台各项鼓励全装修的政策；（3）为提高成品住宅品质、品牌、市场竞争力，房地产开发商对住宅全装修的意愿逐步增强。在上述因素的共同推动下，公司近3年业务保持高速增长。公司现有资金实力无法满足旺盛的市场需求，可能成为公司抓住市场机遇、继续保持高增长的瓶颈、短板。

本次募集资金投资项目主要为住宅全装修项目，其本质是公司主营业务的扩大再生产，有利于公司夯实主营业务，符合公司战略发展目标。

2、有利于提升公司市场占有率和行业地位

住宅全装修为建筑装饰行业新的细分领域，住宅全装修业务涉及咨询、设计、施工、软装、采购、部品配套、智能系统、安装、调试的专业管理及技术服务等方面，具有高度标准化、高度精细化管理、高度成本管控、完整的服务保障体系等特点，对相关企业的综合运营能力及服务系统要求较高，具有一定的行业门槛，目前住宅全装修领域内的知名大型企业数量较少。公司2009年至今一直把住宅全装修作为公司主营业务，是最早的专业住宅全装修系统服务商之一。近年来，公司住宅全装修业务规模快速增长，2016-2018年公司营业收入规模分别为33.36亿元、46.25亿元、65.21亿元。未来随着市场集中度进一步提高，市场份额将逐渐向口碑好、品质高的龙头企业集中，本次募投项目将进一步提升公司行业地位，提高市场占有率。

3、有利于缓解公司的资金需求

截至2019年6月30日，公司货币资金余额为104,319.53万元，其他流动资产中9,460.00万元为公司利用闲置资金购买的理财产品，截止2019年6月末可供使用的货币资金及理财产品金额合计为113,779.53万元，公司货币资金拟用于

支付材料采购、施工劳务运费、偿还借款等。截至 2019 年 6 月 30 日，公司待偿还借款 151,461.43 万元，后续日常经营现金支付需求较大。

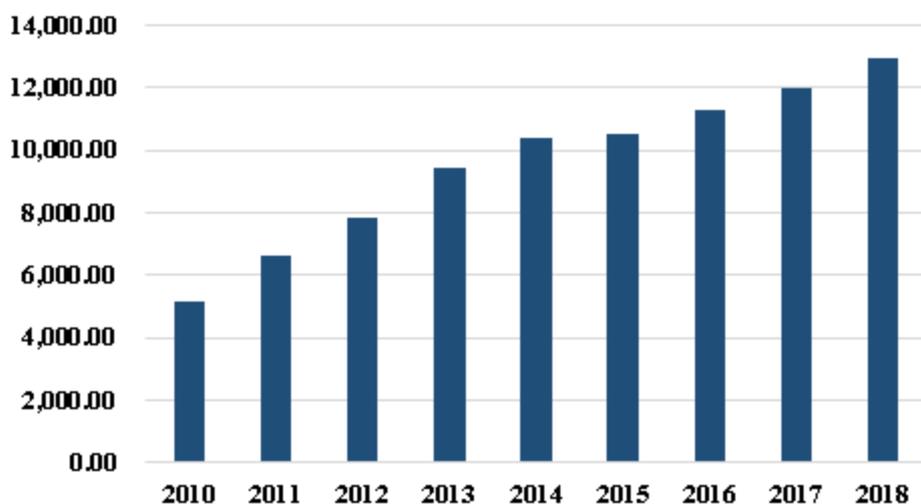
公司经营规模扩张的同时，债务规模也快速增长。尽管未出现债务违约等情况，2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-6 月公司的资产负债率分别为 63.39%、67.84%、76.13%、76.39%，一直处于相对较高水平，对于业务规模增长带来的营运资金缺口，目前债务融资主要依靠银行借款，融资成本相对较高。通过本次公开发行可转债，公司财务结构将得到进一步的优化，整体运营能力、抗风险能力、举债能力将得到进一步增强，为迎接未来行业的发展奠定坚实的基础。

（二）本次募投项目的合理性

1、市场需求旺盛，行业发展潜力大

我国经济水平持续高速增长，根据国家统计局的统计数据，2005 年至 2017 年，我国国内生产总值从 18.73 万亿元增长到 82.08 万亿元，年均增长速度约为 9.11%。我国建筑装饰行业虽然起步较晚，但是发展迅速。伴随着国内人民生活水平的提高及对室内设计及装修的需求日益扩大，建筑装饰行业的市场规模逐步增加。

建筑业：装饰装修产值（万元）



数据来源：国家统计局

根据国家统计局统计，2018 年我国成品住宅占有率约为 27%左右，一线城市新房约为 50%，但距离欧美、日本等发达国家 80%的全装修比率仍有较大差距，因此我国全装修市场仍有较大的上升空间。目前，国内知名的大型住宅全装修企业较少，这为公司提供了市场机会。

2、住宅全装修符合国家政策导向

从政策导向来看，政府大力推广成品住宅，不论是中央还是各级省市政府部门，对于推广住宅全装修的初衷由来已久。国务院办公厅联合八部委最早于 1999 年就曾首次提出“加强对住宅装修的管理，积极推广一次性装修或菜单式装修模式，避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象”。住宅全装修包括成品住宅、集中式长租公寓的全装修。集中式长租公寓 100%实现全装修将是趋势；住房和城乡建设部 2017 年 4 月印发的《建筑业发展“十三五”规划》中更是直接指出 2020 年新开工全装修成品住宅面积要达到 30%的目标；整体住宅全装修比例将更高。对于政府来说，全装修住宅节能环保的特点与绿色住宅的建设要求一致，是未来住宅的发展方向，推进全装修住宅的发展也是发展绿色住宅的发展要求。近年来，山东、海南、成都、上海、苏州、浙江、辽宁、嘉兴、菏泽等地相继出台了鼓励成品住宅建设的政策，提出成品住宅发展目标。

3、公司拥有良好的客户资源

公司经过多年住宅全装修市场的积累，与包括恒大地产、城开集团、上海置业、陆家嘴集团、华发集团、复地集团、绿城集团、富力集团、万科地产、恒盛地产、绿地集团、华润置地、宝矿集团、金茂集团、世茂集团、凯德置地、格力地产等在内的国内多家大型房地产企业建立了合作关系。大型房地产企业在经营稳定性、抗风险能力以及资金交付实力方面较中小房地产企业更有保障，因此，公司建立的多元化优势客户群体对于公司业务实现持续稳定发展提供了有力保障。

4、公司住宅全装修领域人才储备充足

住宅全装修领域，由于项目规模大，项目质量要求高，项目管理相对复杂，需要建筑装饰企业将自身积累的行业经验与对客户需求、施工项目定位的深入理

解相结合，针对不同客户需求提供多样化的项目解决方案。从设计方面讲，需要设计师拥有丰富的住宅设计经验，这与公共建筑装饰设计有很大区别。从施工方面讲，从最基础的施工工艺到整个项目的现场管理都需要拥有丰富经验的施工工人和项目经理。公司经过 20 年的发展，拥有一支强大的设计师队伍、施工管理人员队伍及售后技术服务保障队伍。他们在行业深耕多年，具备了丰富的行业经验，为本次募投项目实施提供充分的人才储备及技术支持。

5、公司住宅全装修业务订单充足

公司凭借丰富的行业经验与积累多年的成功装饰施工案例，在住宅全装修领域获得了下游优质客户的认可，并与主要大型房地产企业保持密切合作，近年来业务规模不断扩大，新签订单保持快速增长。2018 年，公司全装修施工业务累计新签订单 63.91 亿元，较上年同期增长 42.15%。截至 2019 年 9 月末，公司累计已签约待实施合同金额为 129.80 亿元。

综上所述，公司募集资金用于本次募投项目具有必要性、合理性。

三、本次募集资金投资项目的的基本情况

（一）恒大集团全装修工程项目

1、项目概况

本项目系为恒大地产集团有限公司及其子公司下属商品房项目实施全装修工程，具体涉及子项目情况如下：

序号	项目	发包方	合同签署日期	预计/实际开工时间
1	开封恒大文化旅游城家园 B 区 35-36#、39#、50-51#、53#、55-57#楼室内精装修工程	开封博联旅游开发有限公司	2019 年 6 月	2020 年 3 月
2	苏州恒大童世界项目 A-02-08 地块（11#~16#楼）高层室内装修工程	太仓晟宇旅游开发有限公司	2019 年 4 月	2019 年 12 月
3	中国海南海花岛 2#岛三(二)期 334#-335#、336#-337#楼室内精装修工程	詹州信恒旅游开发有限公司	2019 年 5 月	2019 年 7 月
4	恒大海上海威尼斯 6-1 地块	启东勤盛	2019 年 5 月	2019 年 8 月

	902#、903#、905#楼室内精装修工程	置业有限公司		
5	恒大海上海威尼斯3-2b地块五标段912#、913#、915#楼室内精装修工程	启东勤盛置业有限公司	2019年5月	2019年8月
6	海南海口恒大美丽沙项目1501地块1#、3#楼大批量精装修工程	新世界中国地产(海口)有限公司	2019年5月	2019年7月
7	重庆恒大御龙天峰三期T13、T15#楼批量精装修工程	重庆尖置房地产有限公司	2019年4月	2019年12月
8	沈阳恒大绿洲十期106#_109#楼室内精装修工程	恒大长基(沈阳)置业有限公司	2019年4月	2019年7月

注：上表中预计开工/竣工时间为暂定时间，具体时间以合同发包方书面通知及实际工期为准。

恒大集团是一家知名的世界500强企业，主营地产、文化旅游、健康养老等业务。恒大集团有限公司是中国规模最大的房地产开发商之一，在房地产开发、建筑规划与设计、建设及施工监理、物业管理等领域拥有中国最高资质。自2004年起，恒大集团长期被评为“中国房地产企业十强”。恒大集团在中国280多个城市拥有800多个地产项目。恒大集团是公司的主要客户之一。

2、项目投资概算

恒大集团全装修工程项目系公司作为承包方承接客户住宅项目整体全装修服务，具体包括装饰工程施工、安装工程施工以及项目管理，全装修完成后交付。

本项目投入主要包括装饰工程支出、安装工程支出及项目管理费，具体构成如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	其中：资本性支出	拟投入募集资金
一	装饰工程	30,187.77	30,187.77	18,400.00
(一)	人工费 ^{注1}	10,069.12	10,069.12	-
(二)	材料费 ^{注2}	20,118.65	20,118.65	18,400.00
二	安装工程	7,733.41	7,733.41	5,000.00

(一)	人工费	2,237.58	2,237.58	-
(二)	材料费	5,495.83	5,495.83	5,000.00
三	项目管理费	1,700.14	-	-
	合计	39,621.32	37,921.18	23,400.00

注 1：上述材料费主要包括主材、辅材费；其中主材主要为瓷砖、石材、不锈钢、铝材、涂料、石膏制品、墙纸、软包、灯具、开关插座、电线、电缆、卫浴洁具、卫浴五金、玻璃制品、木制品、门五金、木地板、地毯、水电管材等；其中辅材主要为基层板、龙骨、水泥、黄沙及其他零星辅材。下同。

注 2：上述人工费主要包括技工、普工费；其中技工主要为泥工、木工、油漆工、水电工、墙纸工、防水工、电焊工；其中普工主要为清扫工、二结构工、保洁工、电梯工、搬运工、临时保安。下同。

3、项目实施进度计划

恒大集团全装修工程项目涉及 8 个子项目，各子项目均为实施工期一年以上且为公司产生的经济效益跨越一个会计年度。各子项目本次募集资金使用和项目建设进度安排具体如下：

(1) 开封恒大文化旅游城家园 B 区 35-36#、39#、50-51#、53#、55-57#楼室内精装修工程

根据《开封恒大文化旅游城家园 B 区 35-36#、39#、50-51#、53#、55-57#楼室内精装修工程施工合同》中相关条款约定，本项目主要进度如下：

开工日期为 2019 年 7 月 10 日。（以上时间为暂定，具体以甲方通知为准。）

预计合同工期累计不超过 720 日历天，未含春节假期 30 日/年。

竣工日期根据甲方通知及合同总工期确定。

防水工程、室内装修工程、外墙装修工程的质量保修期分别为 5 年、2 年、3 年。

截至本反馈意见回复签署日，本项目尚未启动，募集资金亦尚未投入。

(2) 苏州恒大童世界项目 A-02-08 地块（11#~16#楼）高层室内装修工程

根据《苏州恒大童世界项目 A-02-08 地块（11#~16#楼）高层室内装修工程施工合同》中相关条款约定，本项目主要进度如下：

合同未约定开工日期，具体以甲方通知为准。

预计合同工期累计不超过 540 日历天，未含春节假期 30 日/年。

竣工日期根据甲方通知及合同总工期确定。

防水工程、室内装修工程、外墙装修工程的质量保修期分别为 5 年、2 年、3 年。

截至本反馈意见回复签署日，本项目尚未启动，募集资金亦尚未投入。

(3) 中国海南海花岛 2#岛三（二）期 334#-335#、336#-337#楼室内精装修工程

根据《中国海南海花岛 2#岛三（二）期 334#-335#楼室内精装修工程施工合同》、《中国海南海花岛 2#岛三（二）期 336#-337#楼室内精装修工程施工合同》中相关条款约定，本项目主要进度如下：

合同未约定开工日期，具体以甲方通知为准。

预计合同工期累计不超过 720 日历天，未含春节假期 30 日/年。

竣工日期根据甲方通知及合同总工期确定。

防水工程、室内装修工程、外墙装修工程的质量保修期分别为 5 年、2 年、3 年。

本项目已于 2019 年 7 月 5 日启动，募集资金亦开始投入。

(4) 恒大海上威尼斯 6-1 地块 902#、903#、905#楼室内精装修工程

根据《恒大海上威尼斯 6-1 地块 902#、903#、905#楼室内精装修工程施工合同》中相关条款约定，本项目主要进度如下：

合同未约定开工日期，具体以甲方通知为准。

预计合同工期累计不超过 540 日历天，未含春节假期 30 日/年。

竣工日期根据甲方通知及合同总工期确定。

防水工程、室内装修工程、外墙装修工程的质量保修期分别为 5 年、2 年、3 年。

本项目已于 2019 年 8 月 1 日启动，募集资金亦开始投入。

(5) 恒大海上威尼斯 3-2b 地块五标段 912#、913#、915#楼室内精装修工程

根据《恒大海上威尼斯 3-2b 地块五标段 912#、913#、915#楼室内精装修工程施工合同》中相关条款约定，本项目主要进度如下：

合同未约定开工日期，具体以甲方通知为准。

预计合同工期累计不超过 540 日历天，未含春节假期 30 日/年。

竣工日期根据甲方通知及合同总工期确定。

防水工程、室内装修工程、外墙装修工程的质量保修期分别为 5 年、2 年、3 年。

本项目已于 2019 年 8 月 1 日启动，募集资金亦开始投入。

(6) 海南海口恒大美丽沙项目 1501 地块 1#、3#楼大批量精装修工程

根据《海南海口恒大美丽沙项目 1501 地块 1#、3#楼大批量精装修工程施工合同》中相关条款约定，本项目主要进度如下：

开工日期暂定为 2019 年 4 月 1 日，具体以甲方通知为准。

预计合同工期累计不超过 386 日历天，未含春节假期 30 日/年。

竣工日期根据甲方通知及合同总工期确定。

防水工程、室内装修工程、外墙装修工程的质量保修期分别为 5 年、2 年、3 年。

本项目已于 2019 年 7 月 24 日启动，募集资金亦开始投入。

(7) 重庆恒大御龙天峰三期 T13、T15#楼批量精装修工程

根据《重庆恒大御龙天峰三期 T13、T15#楼批量精装修工程施工合同》中相关条款约定，本项目主要进度如下：

开工日期暂定为 2019 年 4 月 1 日，具体以甲方通知为准。

预计合同工期累计不超过 479 日历天，未含春节假期 30 日/年。

竣工日期根据甲方通知及合同总工期确定。

防水工程、室内装修工程、外墙装修工程的质量保修期分别为 5 年、2 年、3 年。

截至本反馈意见回复签署日，本项目尚未启动，募集资金亦尚未投入。

(8) 沈阳恒大绿洲十期 106#_109#楼室内精装修工程

根据《沈阳恒大绿洲十期 106#_109#楼室内精装修工程施工合同》中相关条款约定，本项目主要进度如下：

开工日期暂定为 2019 年 5 月 31 日，具体以甲方通知为准。

预计合同工期累计不超过 417 日历天，未含春节假期 30 日/年。

竣工日期根据甲方通知及合同总工期确定。

防水工程、室内装修工程、外墙装修工程的质量保修期分别为 5 年、2 年、3 年。

本项目已于 2019 年 7 月 31 日启动，募集资金亦开始投入。

(二) 宝矿集团全装修工程项目

1、项目概况

本项目为宝矿控股（集团）有限公司下属商品房项目实施全装修工程，具体涉及子项目情况如下：

序号	项目	发包方	合同签署日期	预计/实际开工时间	预计竣工时间
1	宝矿集团洲际三期 120 地块住宅、华邑酒店、华敏二期 1#院、瑞金大厦公寓精装修改造工程	宝矿集团	2019 年 4 月	2019 年 7 月	2020 年 9 月

注：上表中预计开工/竣工时间为暂定时间，具体时间以合同发包方书面通知及实际工期为准。

宝矿集团成立于 1996 年，是一家具有国际贸易、商业地产、高端酒店、投资管理四大事业板块的大型综合性集团公司。集团旗下的地产开发业务，主要面向高品质的商务楼宇，投资领域涵盖办公楼、酒店、酒店式公寓、商场、高档住宅等多种业态，开发的项目包括宝矿国际大厦、宝矿洲际商务中心、达邦协作广场、苏河洲际中心、中国金融大厦改建外高桥喜来登酒店项目、淮海名邸等。

2、项目投资概算

宝矿集团全装修工程项目系公司作为承包方承接客户住宅项目整体全装修服务，具体包括装饰工程施工、安装工程施工以及项目管理，全装修完成后交付。

本项目投入主要包括装饰工程支出、安装工程支出及项目管理费，具体构成如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	其中：资本性支出	拟投入募集资金
一	装饰工程	13,028.62	13,028.62	8,500.00
(一)	人工费	2,605.72	2,605.72	-
(二)	材料费	10,422.90	10,422.90	8,500.00
二	安装工程	2,720.00	2,720.00	1,500.00
(一)	人工费	816.00	816.00	-
(二)	材料费	1,904.00	1,904.00	1,500.00
三	项目管理费	600.00	-	-
	合计	16,348.62	15,748.62	10,000.00

3、项目实施进度计划

宝矿集团全装修工程项目实施工期一年以上且为公司产生的经济效益跨越一个会计年度，募集资金使用和项目建设进度安排具体如下：

根据《精装修工程施工合作合同》中相关条款约定，本项目主要进度如下：

合同未约定开工日期，具体以甲方通知为准。

预计合同工期累计不超过 480 日历天。

工程的保修期自工程竣工并经甲方验收合格之日起计划 2 年（以甲方签署的竣工验收证明载明的验收合格日期为准）。

本项目已于 2019 年 7 月 1 日启动，募集资金亦开始投入。

（三）中国金茂全装修工程项目

1、项目概况

本项目为中国金茂控股集团有限公司下属商品房项目实施全装修工程，具体涉及子项目情况如下：

序号	项目	发包方	合同签署日期	预计/实际开工时间	预计竣工时间
1	武侯金茂府一期大区精装工程（一标段）	成都隆中策置业有限公司	2019年5月	2019年7月	2020年4月

注：上表中预计开工/竣工时间为暂定时间，具体时间以合同发包方书面通知及实际工期为准。

中国金茂是世界五百强企业之一中国中化集团有限公司旗下房地产和酒店板块的平台企业，于2007年8月17日在香港联合交易所主板上市（股票代码：HK.00817），是香港恒生综合指数成份股之一。“金茂”为中国驰名商标。自2005年以来，“金茂”品牌已连续十四次入围“中国500最具价值品牌”榜。2018年，“金茂”以232.65亿元的品牌价值位居第194位。

2、项目投资概算

中国金茂全装修工程项目系公司作为承包方承接客户住宅项目整体全装修服务，具体包括装饰工程施工、安装工程施工以及项目管理，全装修完成后交付。

本项目投入主要包括装饰工程支出、安装工程支出及项目管理费，具体构成如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额	其中：资本性支出	拟投入募集资金
一	装饰工程	5,321.67	5,321.67	4,500.00
（一）	人工费	1,544.17	1,544.17	1,500.00
（二）	材料费	3,777.50	3,777.50	3,000.00
二	安装工程	922.51	922.51	500.00
（一）	人工费	235.10	235.10	-
（二）	材料费	687.41	687.41	500.00
三	项目管理费	240.43	-	-
	合计	6,484.61	6,244.18	5,000.00

3、项目实施进度计划

中国金茂全装修工程项目实施工期一年以上且为公司产生的经济效益跨越一个会计年度，募集资金使用和项目建设进度安排具体如下：

合同未约定开工日期，具体开工时间以甲方通知为准。

预计合同工期累计不超过 380 日历天。

本项目已于 2019 年 8 月 7 日启动，募集资金亦开始投入。

（四）募集资金投入部分是否属于资本性支出

1、募集资金投入部分属于资本性支出

资本性支出是指企业单位在经营过程中发生以及后续效益回收均跨越多个会计期间的支出。这类支出应予以资本化并计入资产类科目。

收益性支出是资本性支出的对称，是指企业单位在经营过程中发生以及后续效益回收仅与本会计年度相关的支出。这类支出在发生时应记入当年有关成本费用科目。

本次募集资金投资项目均属于全装修工程承包施工，系受业主委托，按照合同约定对全装修工程的整体（可能包括设计、采购、施工、调试等部分）实行全过程或若干阶段的承包，并对所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责。相关项目专业性强、技术含量高、工艺及结构较为复杂、一次性投资较大，实施工期在一年以上，为公司产生的经济效益也跨越一个会计年度。项目实施成本主要由“装饰工程费”、“安装工程费”、“项目管理费”构成。其中“装饰工程费”、“安装工程费”构成建造合同的直接费用，根据《企业会计准则第 15 号--建造合同》将其计入“工程施工——合同成本”，属于资本性支出。“项目管理费”出于谨慎考虑，列示为非资本性支出。

2、募集资金项目均为合同工期超过一年的长期项目

本次募投项目的工期情况如下：

项目名称	启动时间	工期
恒大集团全 开封恒大文化旅游城家园 B 区 35-36#、	尚未启动	累计不超过 720 日历天，未

装修工程项目	39#、50-51#、53#、55-57#楼室内精装修工程		含春节假期 30 日/年
	苏州恒大童世界项目 A-02-08 地块 (11#~16#楼) 高层室内装修工程	尚未启动	累计不超过 540 日历天, 未含春节假期 30 日/年
	中国海南海花岛 2#岛三(二)期 334#-335#、336#-337#楼室内精装修工程	2019 年 7 月 5 日	累计不超过 720 日历天, 未含春节假期 30 日/年
	恒大海上威尼斯 6-1 地块 902#、903#、905#楼室内精装修工程	2019 年 8 月 1 日	累计不超过 540 日历天, 未含春节假期 30 日/年
	恒大海上威尼斯 3-2b 地块五标段 912#、913#、915#楼室内精装修工程	2019 年 8 月 1 日	累计不超过 540 日历天, 未含春节假期 30 日/年
	海南海口恒大美丽沙项目 1501 地块 1#、3#楼大批量精装修工程	2019 年 7 月 24 日	累计不超过 386 日历天, 未含春节假期 30 日/年
	重庆恒大御龙天峰三期 T13、T15#楼批量精装修工程	尚未启动	累计不超过 479 日历天, 未含春节假期 30 日/年
	沈阳恒大绿洲十期 106#_109#楼室内精装修工程	2019 年 7 月 31 日	累计不超过 417 日历天, 未含春节假期 30 日/年
宝矿集团全装修工程项目	2019 年 7 月 1 日	累计不超过 480 日历天	
中国金茂全装修工程项目	2019 年 8 月 7 日	累计不超过 380 日历天	

(五) 是否存在董事会前投入

2019 年 7 月 1 日, 发行人召开第三届董事会第三十九次会议, 审议通过了《关于公司符合公开发行 A 股可转换公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行 A 股可转换公司债券方案的议案》、《关于公司公开发行可转换公司债券预案的议案》、《关于公司公开发行可转换公司债券募集资金使用可行性分析报告的议案》等与本次发行可转换公司债券相关的事项。

本次募投项目开始投入时间见下表:

项目名称	开始投入时间
恒大集团全装修工程项目	2019 年 7 月 5 日
宝矿集团全装修工程项目	2019 年 7 月 1 日
中国金茂全装修工程项目	2019 年 8 月 7 日

截至董事会决议日, 各募投项目尚未启动并实际投入资金, 不存在董事会前投入的情况。

(六) 本次募投项目投资规模的合理性

本次募集资金总投资金额系根据合同的约定、相关报价信息或市场价格估算以及实际项目需求进行测算,综合考虑项目的规模、实施方案及实施进度等因素,同时结合本公司项目管理、成本管理的实际经验基础上估算,其投资规模测算合理。

公司在拟定本次募投项目投资规模时,已充分考虑选取总投资中属于资本性支出部分,同时亦不存在董事会前投入的情况。本次募投项目投资规模是合理的。

四、本次募集资金投资项目效益分析

(一) 本次募投项目的效益测算情况

本次募集资金投资项目效益主要通过各工程项目的毛利实现,各工程项目预计实现效益情况如下:

单位:万元

序号	项目名称	项目总收入	项目总成本	毛利额	毛利率
1	恒大集团全装修工程项目	44,749.43	39,621.32	5,128.11	11.46%
2	宝矿集团全装修工程项目	18,348.62	16,348.62	2,000.00	10.90%
3	中国金茂全装修工程项目	7,286.08	6,484.61	801.47	11.00%
	合计	70,384.13	62,454.55	7,929.58	11.27%

注:项目相关税费等因素会导致测算毛利率与实际毛利率存在差异。

其中,项目预计总收入为根据签订的项目合同情况测算的预计收入;项目总成本为根据相关采购合同、报价信息或市场价格估算以及实际项目需求进行测算;毛利额为项目总收入扣除项目总成本的差额;毛利率为毛利额与项目总收入之比。经测算,本次募投项目预计可实现毛利 7,929.58 万元,平均毛利率 11.27%,具有较好的经济效益。

(二) 报告期内公司同类业务效益情况

报告期内,公司住宅全装修项目毛利率水平会因客户情况、项目所在地理位置及当地经济发展水平、项目工期、人工及材料价格波动等因素的影响而有所差异。

报告期内,公司主营业务毛利率情况如下:

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
主营业务	12.50%	14.29%	13.43%	10.22%
其中：住宅全装修	10.44%	12.65%	10.76%	9.96%
综合毛利率	12.56%	14.49%	13.49%	10.24%

基于以上数据可知，公司本次募投项目毛利率与公司主营业务毛利率水平接近。

（三）上市公司同类业务效益情况

报告期内，同行业上市公司装饰类业务毛利率情况如下：

公司	业务类型	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
金螳螂	装饰	17.21%	15.25%	14.15%	15.05%
亚厦股份	建筑装饰工程	13.90%	13.54%	13.90%	12.19%
广田集团	装饰工程施工	14.91%	15.59%	12.49%	10.62%
宝鹰股份	装饰工程施工	17.23%	17.39%	15.16%	16.47%
算术平均值		15.81%	15.44%	13.93%	13.58%

数据来源：wind 资讯、可比公司定期报告。

公司募投项目毛利率测算数相对低于同行业上市公司装饰类业务毛利率水平。公司本次募投项目均为住宅全装修项目，且项目甲方均为市场知名的头部房地产开发商。一方面，住宅全装修项目与公共建筑装饰、家装施工项目等相比属于毛利相对略低的品种。另一方面，头部房地产开发商业务风险较小，但议价能力相对较强。出于谨慎性考虑，公司本次募投项目毛利率测算相对较低。

五、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次公开发行可转换公司债券募集资金投向为“恒大集团全装修工程项目”、“宝矿集团全装修工程项目”及“中国金茂全装修工程项目”。本次募集资金投资项目的实施符合公司发展战略及行业趋势，募投项目完成后，将有助于提升公司行业地位和品牌价值。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次发行将进一步扩大公司的资产规模和业务规模。募集资金到位后，公司的总资产和总负债规模均有所增长。随着未来可转换公司债券持有人陆续实现转股，公司的资产负债率将逐步降低。本次发行是公司保持可持续发展、巩固行业领先地位的重要战略措施，通过募投项目的顺利实施，募集资金将得到有效使用，为公司和投资者带来较好的投资回报，促进公司健康发展。

第六节 备查文件

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

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告、最近一期的财务报告；
- （二）保荐机构出具的发行保荐书及发行保荐工作报告；
- （三）法律意见书及律师工作报告；
- （四）注册会计师关于前次募集资金使用情况的鉴证报告；
- （五）中国证监会核准本次发行的文件；
- （六）资信评级机构出具的资信评级报告；
- （七）其他与本次发行有关的重要文件。

投资者于本次发行承销期间，可在上海证券交易所网站查阅，也可至本公司及保荐人（主承销商）住所查阅。查阅时间为工作日上午 9:00—11:30；下午 13:00—17:00。

（本页无正文，为《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司公开发行可转换公司债券募集说明书摘要》之签字盖章页）

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司



2020年4月16日