

中信证券股份有限公司关于 深圳中天精装股份有限公司 首次公开发行股票之上市保荐书

深圳证券交易所：

经中国证券监督管理委员会“证监许可（2020）793号”文核准，深圳中天精装股份有限公司（以下简称“中天精装”、“发行人”、“公司”）3,785万股社会公众股公开发行已于2020年5月8日刊登招股说明书。发行人已承诺在发行完成后将尽快办理工商登记变更手续。中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“保荐机构”）认为发行人申请其股票上市完全符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，特推荐其股票在贵所中小板上市交易。现将有关情况报告如下：

如无特别说明，本上市保荐书中的简称或名词的释义与《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行A股股票招股说明书》中相同。

一、发行人概况

（一）发行人基本情况

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

信息披露部门：	董事会办公室
信息披露负责人：	毛爱军

1、发行人前身设立

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

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

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

金林装饰设立时的具体股权结构情况如下：

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

2、第一次股权变更

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

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

本次股权转让完成后，金林装饰股权结构情况如下：

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

3、第二次股权变更及名称变更

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

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

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

本次股权转让完成后，中天装饰股权结构情况如下：

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

4、第一次增资

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

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

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

本次增资完成后，中天装饰股权结构情况如下：

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

5、第三次股权变更

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

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

本次股权转让完成后，中天装饰股权结构情况如下：

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

6、第二次增资

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

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

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

本次增资完成后，中天装饰股权结构情况如下：

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

7、整体变更设立股份有限公司

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

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

2013年11月8日，股份公司创立大会召开并审议通过了设立股份公司的相关议案。同日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具大华验字[2013]000320号《验资报告》，经审验，截至2013年11月8日，中天装饰已收到各发起人缴纳的注册资本合计10,800万元，均系以中天装饰截至2013年5月31日止经审计的扣除专项储备后的净资产135,184,171.72元为基础折股投入，共计10,800万股，每股面值1.00元，折合股本后的余额转为资本公积。

2013年11月11日，公司在深圳市市场监督管理局完成了工商变更登记手续，取得了注册号为440301104099082的《企业法人营业执照》。

整体变更为股份有限公司后，中天精装的股权结构如下：

序号	发起人	持股数量（万股）	持股比例
1	深圳市中天健投资有限公司	4,400	40.7407%
2	深圳市中天安投资有限公司	3,600	33.3333%
3	乔荣健	1,100	10.1852%
4	张安	900	8.3333%
5	深圳市天人合一投资（有限合伙）	800	7.4075%
合计		10,800	100.0000%

8、第三次增资

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

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

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

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例
1	深圳市中天健投资有限公司	4,400	38.7494%
2	深圳市中天安投资有限公司	3,600	31.7041%
3	乔荣健	1,100	9.6874%
4	张安	900	7.9260%
5	深圳市天人合一投资（有限合伙）	800	7.0454%
6	上海万丰资产管理有限公司	555	4.8877%
合计		11,355	100.0000%

9、第四次股权变更

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

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

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

序号	股东名称	持股数量 (万股)	持股比例
1	深圳市中天健投资有限公司	4,400	38.7494%
2	深圳市中天安投资有限公司	3,600	31.7041%
3	乔荣健	1,208	10.6385%
4	张安	996	8.7715%
5	深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）	800	7.0454%
6	深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）	351	3.0911%
合计		11,355	100.0000%

（二）主营业务

1、公司主营业务情况

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

单位：万元，%

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

公司营业收入来源于批量精装修业务、设计业务和其他业务。其中，批量精

装修业务是公司最主要的业务，报告期内对公司收入贡献比重均在99%以上。公司自成立以来一直从事建筑装饰业务，报告期内公司主营业务未发生重大变化。

2、批量精装修

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

根据建筑物使用性质不同，建筑装饰行业主要包括公共建筑装饰和住宅装饰，其中公共建筑装饰按照装修标的是否具有批量化装修特点可分为差异化项目（如体育馆、展览馆等）和批量化项目（如酒店、学校等）；住宅装饰按照商业模式不同可分为住宅散装业务和住宅批量精装修业务。根据客户及商业模式不同，公共建筑装饰业务和住宅批量精装修业务的客户主要为政府、地产公司等，为典型的B-B模式，而住宅散装业务的客户主要为最终个人购房者，为B-C模式。不同的业务类型特点分析如下：

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

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

为完整的住宅装修整体解决方案及系统服务。

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

（三）发行人主要财务数据

根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“安永华明（2020）审字第61266367_A01号”审计报告，公司2017年、2018年和2019年的财务数据和财务指标如下：

1、资产负债表

单位：万元

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

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

2、利润表

单位：万元

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

3、现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	198,296.93	120,358.98	94,131.36
收到的其他与经营活动有关的现金	5,806.99	4,886.74	3,458.98

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

4、财务指标

报告期内，公司基本财务指标如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.42	1.48	1.56

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
速动比率（倍）	1.12	1.10	1.25
资产负债率	63.93%	59.82%	52.62%
无形资产（土地使用权、 特许经营权除外）占净 资产比例	0.96%	1.19%	1.22%
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款周转率（次/年）	2.49	2.17	1.68
存货周转率（次/年）	5.72	4.86	4.97
息税折旧摊销前利润 （万元）	22,745.35	14,361.26	11,775.79
利息保障倍数（倍）	33.90	21.98	28.81
每股经营活动的净现金 流量（元）	1.51	0.85	0.28
每股净现金流量（元）	0.27	-0.20	0.30
每股净资产（元）	6.34	4.84	4.27

注 1：表中指标计算公式如下：

流动比率=流动资产÷流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债；

资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%；

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

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

存货周转率=营业成本÷存货余额年初、年末平均值；

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

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额÷期末股本总额；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末股本总额；

每股净资产=归属于母公司股东的权益÷期末股本总额。

5、审计截止日后的主要经营状况

公司财务报告审计截止日为 2019 年 12 月 31 日。公司 2020 年 1-3 月经营业绩说明和 2020 年 1-6 月经营业绩预计情况如下：

（1）2020 年 1-3 月经营业绩说明

根据公司 2020 年 1-3 月的未经审计数据，公司 2020 年 1-3 月营业收入 25,284.80 万元，较 2019 年 1-3 月同比下降 2.52%；归属于母公司所有者净利润 2,017.76 万元，较 2019 年 1-3 月同比下降 2.33%；扣除非经常损益后归属于母公

司所有者的净利润为 1,966.20 万元，较 2019 年同期增长 0.27%。公司 2020 年 1-3 月经营业绩有所下滑，主要原因为受新冠病毒疫情影响，公司在建项目存在一定期限的停工停产，施工进度受到影响进而影响业绩实现。由于公司生产经营存在一定的季节性，公司一季度营业收入占全年收入比通常仅为 8%-13%，因此一季度业绩出现小幅下滑不会对公司构成重大影响。

（2）2020 年 1-6 月经营业绩预计

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

单位：万元

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

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

二、申请上市股票的发行情况

发行人本次公开发行前总股本为 11,355 万股，本次公开发行 3,785 万股人民币普通股（A 股），占发行后总股本的比例为 25%。

（一）本次发行的基本情况

- 1、股票种类：人民币普通股（A 股）；
- 2、每股面值：人民币 1.00 元；
- 3、发行股数：3,785 万股（全部为新股），占发行后总股本的比例为 25%，本次发行原股东不公开发售老股；

4、发行价格：24.52 元/股；

5、发行后每股收益：1.1759 元（按发行上一年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）；

6、发行市盈率：20.85 倍（按每股发行价格除以发行后每股收益计算）；

7、发行前每股净资产：6.34 元（按公司截至 2019 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东权益除以本次发行前总股本计算）；

8、发行后每股净资产：9.92 元（按本次发行后归属于母公司所有者权益除以发行后总股本计算，其中，发行后归属于母公司所有者权益按 2019 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司的股东权益和本次募集资金净额之和计算）；

9、市净率：2.47 倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）；

10、发行方式：采用网下向询价对象询价配售和网上按市值申购定价发行相结合的方式；

11、发行对象：符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；

12、承销方式：主承销商余额包销；

13、预计募集资金总额和净额：预计募集资金总额为 92,808.20 万元；扣除发行费用后的净额为 78,180.58 万元。

14、发行费用

本次发行费用总额为 14,627.62 万元，包括承销及保荐费用 12,264.15 万元、审计及验资等费用 970.15 万元、律师费用 642.52 万元、用于本次发行的信息披露费用 566.04 万元、上市手续费及其他费用 184.76 万元。以上费用均为不含增值税费用。

（二）发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

公司控股股东中天健、公司股东兼实际控制人乔荣健分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股

份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。发行人上市后六个月内若发行人股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，则其持有的发行人股票的锁定期自动延长六个月。上述发行价指公司首次公开发行股票的发价价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权除息处理。

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

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

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

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

以上承诺人如未能履行上述关于股份锁定期的承诺，则其将在发行人股东大

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

（三）关于持股 5%以上股东的减持承诺

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

1、乔荣健及中天健减持意向

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

“（1）减持股份的条件

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

（2）减持股份的数量及方式

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

（3）减持股份的价格

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

（4）减持股份的程序

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

（5）未履行承诺的约束措施

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

2、张安及中天安减持意向

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

“（1）减持股份的条件

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

（2）减持股份的数量及方式

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

（3）减持股份的价格

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

（4）减持股份的程序

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

（5）未履行承诺的约束措施

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

3、天人合一减持意向

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

“（1）减持股份的条件

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

毕。

（2）减持股份的数量及方式

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

（3）减持股份的价格

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

（4）减持股份的程序

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

（5）未履行承诺的约束措施

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

4、顺其自然减持意向

关于上市后的股份锁定及减持计划，顺其自然出具承诺如下：

“（1）减持股份的条件

本企业持有的公司股份在满足以下条件的前提下，方可进行减持：1，本企业承诺的锁定期届满且没有应当延长锁定期相关情形，如延长股份锁定期，则顺延；2，严格履行本企业关于公司本次首次公开发行所作出的所有公开承诺事

项，如本企业未履行公开承诺事项，则待新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕。

（2）减持股份的数量及方式

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

（3）减持股份的价格

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

（4）减持股份的程序

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

（5）未履行承诺的约束措施

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

三、保荐机构对公司是否符合上市条件的说明

中天精装股票上市符合《中华人民共和国证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》规定的上市条件：

（一）股票已公开发行；

（二）本次发行后中天精装股本总额为15,140万元，不少于人民币五千万元；

（三）公开发行的股份占中天精装本次发行后股份总数的25.00%，公开发行股份的比例不低于25%；

（四）中天精装最近三年无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载；

（五）深圳证券交易所要求的其他条件。

四、保荐机构是否存在可能影响公正履行保荐职责情形的说明

经核查，中信证券作为保荐机构不存在下列可能影响公正履行保荐职责的情形：

（一）保荐机构及其大股东、实际控制人、重要关联方持有发行人的股份合计超过百分之七；

（二）发行人持有或者控制保荐机构股份超过百分之七；

（三）保荐机构的保荐代表人或者董事、监事、经理、其他高级管理人员拥有发行人权益、在发行人任职等可能影响公正履行保荐职责的情形；

（四）保荐机构及其控股股东、实际控制人、重要关联方为发行人控股股东、实际控制人、重要关联方提供担保或融资。

（五）保荐机构与发行之间存在其他关联关系。

五、保荐机构按照有关规定应当承诺的事项

（一）作为中天精装首次公开发行股票并上市的保荐机构，中信证券已在发行保荐书中做出如下承诺：

1、有充分理由确信中天精装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、有充分理由确信中天精装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、有充分理由确信中天精装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、保证发行保荐书、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、保证对中天精装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。

（二）本保荐机构承诺，自愿按照《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，自证券上市之日起持续督导发行人履行规范运作、信守承诺、信息披露等义务。

（三）本保荐机构承诺，将遵守法律、行政法规和中国证监会对推荐证券上市的规定，接受证券交易所的自律管理。

六、对公司持续督导期间的工作安排

事项	工作安排
（一）持续督导事项	在本次发行股票上市当年的剩余时间及其后两个完整会计年度内对发行人进行持续督导
1、督导发行人有效执行并完善防止大股东、实际控制人、其他关联机构违规占用发行人资源的制度	强化发行人严格执行中国证监会相关规定的意识，进一步完善各项管理制度和发行人的决策机制，协助发行人执行相关制度；通过《保荐及承销协议》约定确保保荐机构对发行人关联交易事项的知情权，与发行人建立经常性信息沟通机制，持续关注发行人相关制度的执行情况及履行信息披露义务的情况
2、督导发行人有效执行并完善防止高管人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度	督导发行人有效执行并进一步完善内部控制制度；与发行人建立经常性信息沟通机制，持续关注发行人相关制度的执行情况及履行信息披露义务的情况

事项	工作安排
3、督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见	督导发行人尽可能避免和减少关联交易，若有关的关联交易为发行人日常经营所必须或者无法避免，督导发行人按照《公司章程》、《关联交易决策制度》等规定执行，对重大的关联交易本机构将按照公平、独立的原则发表意见
4、督导发行人履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向中国证监会、证券交易所提交的其他文件	与发行人建立经常性信息沟通机制，督促发行人负责信息披露的人员学习有关信息披露的规定
5、持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项	督导发行人按照《募集资金管理及使用制度》管理和使用募集资金；定期跟踪了解项目进展情况，通过列席发行人董事会、股东大会，对发行人募集资金项目的实施、变更发表意见
6、持续关注发行人为他人提供担保等事项，并发表意见	督导发行人遵守《公司章程》、《对外担保制度》以及中国证监会关于对外担保行为的相关规定
7、持续关注发行人经营环境和业务状况、股权变动和管理状况、市场营销、核心技术以及财务状况	与发行人建立经常性信息沟通机制，及时获取发行人的相关信息
8、根据监管规定，在必要时对发行人进行现场检查	定期或者不定期对发行人进行回访，查阅所需的相关材料并进行实地专项核查
（二）保荐协议对保荐机构的权利、履行持续督导职责的其他主要约定	有权要求发行人按照证券发行上市保荐有关规定和保荐协议约定的方式，及时通报与保荐工作相关的信息；在持续督导期间内，保荐机构有充分理由确信发行人可能存在违法违规行为以及其他不当行为的，督促发行人做出说明并限期纠正，情节严重的，向中国证监会、深圳证券交易所报告；按照中国证监会、深圳证券交易所信息披露规定，对发行人违法违规的事项发表公开声明
（三）发行人和其他中介机构配合保荐机构履行保荐职责的相关约定	发行人及其高管人员以及为发行人本次发行与上市提供专业服务的各中介机构及其签名人员将全力支持、配合保荐机构履行保荐工作，为保荐机构的保荐工作提供必要的条件和便利，亦依照法律及其它监管规则的规定，承担相应的责任；保荐机构对发行人聘请的与本次发行与上市相关的中介机构及其签名人员所出具的专业意见存有疑义时，可以与该中介机构进行协商，并可要求其做出解释或者出具依据
（四）其他安排	无

七、保荐机构和相关保荐代表人的联系地址、电话和其他通讯方式

保荐机构（主承销商）：中信证券股份有限公司

保荐代表人：邓淑芳、张天亮

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

邮 编：518048

电 话：0755-23835291

传 真：0755-23835201

八、保荐机构认为应当说明的其他事项

无其他需要说明的事项。

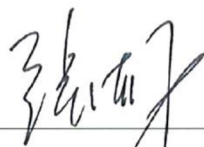
九、保荐机构对本次股票上市的推荐结论

作为中天精装首次公开发行股票上市的保荐机构中信证券认为，中天精装申请其股票上市符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规的有关规定，中天精装股票具备在深圳证券交易所中小板上市的条件。中信证券愿意推荐中天精装的股票在深圳证券交易所中小板上市交易，并承担相关保荐责任。

（以下无正文）

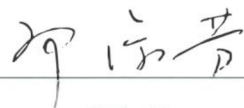
（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票之上市保荐书》签字盖章页）

法定代表人（授权代表）：

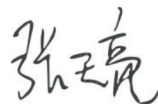


张佑君

保荐代表人：



邓淑芳



张天亮



中信证券股份有限公司

2020年6月9日