

股票简称：中装建设

股票代码：002822



深圳市中装建设集团股份有限公司

Shenzhen Zhongzhuang Construction Group Co.,Ltd.

(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))

公开发行可转换公司债券 募集说明书摘要

保荐机构（主承销商）



(北京市西城区金融大街 5 号 (新盛大厦) 12、15 层)

二〇二一年四月

声 明

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深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）。

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记载、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。

重大事项提示

公司特别提示投资者关注下列重大事项或风险因素，并仔细阅读募集说明书全文。

一、关于本次可转债发行符合发行条件的说明

根据《公司法》《证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的规定，经董事会对公司的实际情况及相关事项进行了逐项自查和论证，认为公司各项条件满足现行法律法规和规范性文件中关于公开发行可转换公司债券的有关规定，具备公开发行可转换公司债券的条件。

二、公司本次发行的可转债未提供担保

根据《上市公司证券发行管理办法》第二十条的规定：“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 2019 年 12 月 31 日，公司经审计的归属于上市公司股东的净资产为 289,309.14 万元，高于 150,000.00 万元，因此公司未对本次公开发行的可转换公司债券提供担保，请投资者特别关注。

三、关于公司本次发行的可转换公司债券的信用评级

根据中证鹏元 2020 年 11 月 16 日出具的“中鹏信评【2020】第 Z【1216】号 02”《信用评级报告》，公司主体信用等级为 AA，本次发行的可转换公司债券信用等级为 AA。

本次发行的可转换公司债券上市后，在债券存续期内，中证鹏元将对本期债券的信用状况进行定期或不定期跟踪评级，并出具跟踪评级报告。定期跟踪评级在债券存续期内每年进行一次。如果由于公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，导致本期可转债的信用评级级别发生变化，将增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

四、投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同

意接受本次可转换公司债券的债券持有人会议规则并受之约束。

五、关于公司的股利分配政策及股利分配情况

（一）公司的股利分配政策

根据《公司章程》，公司的利润分配政策如下：

1、利润分配原则：公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，应保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定；

2、利润分配方式：公司利润分配可采取现金、股票、现金股票相结合或者法律许可的其他方式；在有条件的情况下，公司可以进行中期现金利润分配；

3、现金分红的条件及最低比例：当公司当年可供分配利润为正数，同时满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%；

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

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

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

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

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，按照前项规定处理。

4、分配股票股利的条件及最低比例：当公司当年可供分配利润为正数时，公司可以采用股票股利方式进行利润分配；每次分配股票股利时，每 10 股股票

分得的股票股利不少于 1 股；采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素；

5、利润分配需履行的决策程序：进行利润分配时，公司董事会应当先制定分配预案，董事会在制定利润分配方案时应充分考虑独立董事、监事会、公众投资者的意见，并经独立董事认可后方能提交董事会审议；公司董事会审议通过的公司利润分配方案，应当提交公司股东大会进行审议；

公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

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。

股东大会对现金分红具体方案进行审议前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

6、公司当年盈利但未提出现金利润分配预案，董事会应当在定期报告中披露未进行现金分红的原因以及未用于现金分红的资金留存公司的用途，并由公司独立董事对此发表相关的独立意见；

7、公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，确需调整利润分配政策的，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案由董事会制定，并经独立董事认可后方能提交董事会审议，独立董事及监事会应当对利润分配政策调整发表独立意见；调整利润分配政策的议案经董事会审议后提交股东大会批准，公司应当安排通过证券交易所交易系统、互联网投票系统等网络投票方式为社会公众股东参加股东大会提供便利；

8、公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

(1) 是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；

(2) 分红标准和比例是否明确和清晰；

(3) 相关的决策程序和机制是否完备；

(4) 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；

(5) 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

9、公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围；

10、股东违规占有公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

(二) 最近三年的利润分配情况

公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度的利润分配方案如下：

年度	利润分配方案	股权登记日	除权除息日
2019 年度	以公司现有总股本 690,424,838 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.40 元（含税），计共派发现金红利 2,761.70 万元。	2020-07-16	2020-07-17
2018 年度	以公司现有总股本 600,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.30 元（含税），计共派发现金红利 1,800.00 万元。	2019-07-11	2019-07-12
2017 年度	以公司现有总股本 600,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.50 元（含税），计共派发现金红利 3,000.00 万元。	2018-07-05	2018-07-06

公司最近三年以现金方式累计分配的利润共计 7,561.70 万元，占合并报表归属于母公司所有者的年均净利润的比例为 39.42%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度

合并报表归属于母公司所有者的净利润	24,760.91	16,709.07	16,075.00
现金分红金额（含税）	2,761.70	1,800.00	3,000.00
现金分红占合并报表归属于母公司所有者的净利润的比例	11.15%	10.77%	18.66%
最近三年累计现金分红额（含税）			7,561.70
最近三年合并报表归属于母公司所有者的年均净利润			19,181.66
最近三年累计现金分红占合并报表归属于母公司所有者的年均净利润的比例			39.42%

公司留存的未分配利润主要用于补充公司流动资金，在扩大现有主营业务规模的同时，积极进行产业链延伸，维持并促进公司持续发展，最终实现股东利益最大化。

六、本次公开发行可转换公司债券相关承诺主体的承诺

1、公司全体董事、高级管理人员承诺：

为确保公司填补回报措施能够得到切实履行，公司全体董事、高级管理人员作如下承诺：

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

（2）承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

（3）承诺不动用公司资产从事与本人所履行职责无关的投资、消费活动；

（4）承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（5）若公司后续推出公司股权激励政策，承诺拟公布的股权激励的行权条件将与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

（6）在承诺出具日后至本次公开发行可转换公司债券发行完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺明确规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，承诺届时将按照中国证监会规定出具补充承诺；

（7）若本人违反上述承诺给公司或者股东造成损失的，将依法承担相应责

任。

2、控股股东及实际控制人对公司填补回报措施的切实履行作出承诺

为贯彻执行相关规定和文件精神，保障公司填补被摊薄即期回报措施能够得到切实履行，公司控股股东庄小红、实际控制人庄重、庄小红、庄展诺对公司填补回报措施能够得到切实履行承诺如下：

“不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。如违反前述承诺或拒不履行前述承诺，本人愿意承担相应的法律责任。在承诺出具日后至本次公开发行可转换公司债券发行完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺明确规定，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，承诺届时将按照中国证监会规定出具补充承诺。”

七、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）市场风险

1、宏观经济波动的风险

公司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。2020年新型冠状病毒肺炎疫情肆虐，对全国、全球经济造成了严重的影响。虽然国家计划加大对基础设施建设的投入，但由于宏观经济影响要素错综复杂，对建筑装饰行业的业务需求和业务结构带来了较大影响。由于本公司所处行业对宏观经济景气度的敏感性，本公司提醒投资者注意宏观经济景气度变化导致公司经营业绩波动的风险。

2、房地产行业政策调控带来的风险

房地产行业作为建筑装饰行业的下游行业，房地产行业的发展情况会对建筑装饰行业的发展产生较大的影响。房地产行业受到国家政策调控的影响较大，近年来，国家陆续颁布了包括信贷、税收等一系列行政手段对于房地产行业进行宏观调控，政策导向成为房地产发展的重要方向。

在当前落实“房住不炒”的大背景下，房地产存在向下波动的可能性，导致房地产投资建设的减少。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的经营业绩带来不利影响。

（二）经营风险

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，并陆续通过 IPO、借壳等方式进入资本市场，与此同时中国建筑装饰市场的巨大需求吸引了较多的大型外资建筑装饰企业进入国内市场，公司当前面临着较为激烈的市场竞争。虽然公司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，公司的行业地位、市场份额、盈利水平等方面都会面临较大的竞争。

2、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。公司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，公司的工程项目能否顺利开展和竣工，除公司自身因素外，还受到公司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，公司所承接的工程项目存在延期、停工或者“烂尾”的风险。虽然公司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，不排除公司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，从而影响公司的经营业绩。

3、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，本公司除在册员工外，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。虽然公司与劳务分包公司

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，则可能给公司的正常生产经营带来一定的风险。

4、工程质量和安全施工风险

公司在采购、施工、验收等环节形成了全过程、全流程的管理控制体系，公司也已经通过了 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，并在公司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。公司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公司的业绩和声誉产生一定的影响。

5、科技转型升级及开拓新兴市场不达预期的风险

2020 年，公司积极致力于科技转型升级，布局 IDC 业务板块。IDC 是国家战略性新兴产业中新一代信息技术的核心基础设施，随着 5G 时代的到来，对 IDC 的需求将进一步增加，从而吸引更多的资本可能进入该行业，市场竞争将更加激烈。如转型升级及开拓新兴市场不达预期，会对公司短期业绩产生较大影响。

（三）财务风险

1、应收账款和合同资产的回款风险

报告期各期末，发行人应收账款和合同资产账面价值合计分别为 233,803.07 万元、278,910.69 万元、355,500.38 万元及 408,540.18 万元，占公司总资产的比例分别为 56.61%、58.81%、58.61%及 61.89%，占比较高。发行人应收账款和合同资产账面价值合计占总资产比例较高由所处行业的特点决定，随着公司业务规模的扩大，应收账款和合同资产账面价值合计总体呈上升趋势，应收账款和合同资产账面价值合计占总资产的比例预计仍将可能保持较高水平。如果未来宏观经济发生不利变化或者货币资金环境趋紧等因素导致应收账款和合同资产不能及时回收或者欠款客户发生重大不利风险，将影响公司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本公司应收账款和合同资产的回收造成不利影

响。

2、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较高，建筑材料价格的波动，对建筑装饰工程成本有直接的影响。虽然公司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，如果公司不能及时将相关成本内部消化或转移到下游客户，则公司盈利水平将受到影响。

3、经营活动现金流净额低于净利润的风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-17,829.86 万元、-24,550.65 万元、6,597.80 万元和-20,632.58 万元，占净利润的比例分别为-111.29%、-148.72%、27.14%和-99.88%，波动较大。公司经营活动产生的现金流量净额低于同期净利润是由公司所处行业的经营模式及发展阶段决定的。

公司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公司款项的回收。上述收付款时间的差异影响了公司资金的流动性，加之公司正处于成长期，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，公司通过增加银行贷款和经营性负债，能够基本满足业务发展需求。但随着公司业务规模的继续增长，公司需要更多的资金来满足日常经营需求。如未来公司经营活动现金流量净额持续大幅低于同期净利润，且公司不能及时通过多渠道筹措资金，公司的资金周转能力将会被削弱，并对公司的业务拓展能力造成不利影响。

4、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 14.65%、14.58%、17.28%和 17.32%，综合考虑研发费用归集口径变化的影响，发行人主营业务综合毛利率整体保持稳定，与同行业上市公司比较不存在重大差异。但是，随着公司业务规模

的持续扩大，面对激烈的市场竞争格局，公司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，公司主营业务毛利率存在下降的风险。

5、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，对公司的经营业绩产生一定影响。2019年公司通过了高新技术企业资格重新认定，有效期三年，2019年1月1日起至2021年12月31日止，公司按照15%的税率缴纳企业所得税。如果未来国家相关税收优惠政策发生调整，公司不能通过高新技术企业资格重新认定，将对未来的经营业绩产生不利影响。

6、资产流动性风险

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，公司的有息债务以短期借款为主，截至2020年9月30日，公司有息债务127,660.00万元，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39.99%，存在一定的流动性压力和风险。

（四）未决诉讼或仲裁风险

截至2020年9月30日，发行人存在部分由工程施工款或材料采购款等纠纷而产生的未决诉讼或仲裁。虽然公司在工程施工、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，但是随着公司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本公司出现新的诉讼或仲裁事项，从而对公司经营产生不利影响。

虽然公司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，但是公司仍面临未决诉讼败诉从而对公司持续经营造成不利影响的风险。

（五）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 249,067,278 股，持股比例合计为 34.52%。截至 2020 年 12 月 31 日，庄小红女士、庄展诺先生合计质押 150,750,000 股，占其所持公司股份的 59.50%，占公司股本的比例为 20.90%。

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，进而影响实际控制人的控股地位。

（六）业务扩张带来的管理风险

公司上市以后，经营规模持续扩大，伴随着业务的快速增长，公司的人员不断增长，经营区域不断扩大，管理难度不断加大。近年来，公司虽然已根据实际情况建立起一套完整的内部控制制度，但是随着公司业务的不拓展和规模扩张，公司将面临管理模式、人才储备、技术创新及市场开拓等多方面的挑战。如果公司管理水平和人才储备不能适应公司规模迅速扩张的需要，组织架构和管理模式未能随着公司规模的扩大而及时调整和完善，将难以保证公司管理水平与经营规模同步增长，使公司面临一定的管理风险。

（七）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建筑施工工程项目建设、五沙（宽原）大数据中心和补充流动资金。对于建筑施工工程项目建设，在投资项目的管理和组织实施过程中，存在工程进度、工程质量、原材料及人工价格等因素发生变化的风险，工程组织和管理能力、项目建设进度、预算控制等是否发生较大变化以及是否出现意外事件或不可抗力，都会对项目预期效益的实现产生影响；对于五沙（宽原）大数据中心，虽然前期对募集资金投资项目进行了缜密的分析和可行性论证，募集资金投资项目符合国家产业政策和公司发展战略，市场前景良好。但在项目实施过程中及项目建成后，假如国家政策、市场环境、行业技术及相关因素出现重大

不利变化，则可能导致公司本次募集资金投资项目产能无法被完全消化，同时折旧摊销成本将上升，或项目建设过程中由于管理不善等原因导致不能如期实施，从而将会带来本次募集资金投资及实施风险。

2、摊薄即期回报的风险

本次公开发行可转债有助于公司增强盈利能力、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，公司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，将在一定程度上摊薄公司的每股收益和净资产收益率，因此公司在转股期内将可能面临即期回报被摊薄的风险。

3、技术风险

IDC 基础服务及其增值服务方面，数据集中、海量数据、管理复杂、连续性要求等对该行业也提出了较高的要求，同时随着各行业数据集中管理需求增加以及业务模式的不断变革，传统数据中心面临诸多挑战，需要不断改进并开发新的技术，如果因为研发不足等技术因素导致不能及时满足客户要求，将对五沙（宽原）大数据中心项目的顺利实施产生不利影响。

4、募投项目租赁用地及建成建筑物的权属风险

五沙（宽原）大数据中心项目用地系顺德宽原向佛山市顺德三泰能源投资有限公司租赁取得，租赁期限自 2019 年 9 月 1 日至 2038 年 12 月 31 日，该土地使用权取得方式为出让，规划用途为工业用地。双方约定，租赁期满后佛山市顺德三泰能源投资有限公司同意在满足相关条件下，按照原合同条款续签，租赁期限至该项国有土地使用权届满之日，即 2057 年 7 月 22 日。在租赁合同到期前，佛山市顺德三泰能源投资有限公司若违约提前解除租赁关系或因其经营不善导致被第三人主张权利，虽然顺德宽原可以依约获得赔偿，但是会对本次募投项目的实施及公司的业务经营造成较大的不利影响。

同时，根据双方签订的合同，基于双方合作需求，顺德宽原出资在租赁土地上建成的建筑物将登记在佛山市顺德三泰能源投资有限公司名下，但将依约办理

抵押权人为顺德宽原的抵押登记手续,若佛山市顺德三泰能源投资有限公司对租赁土地上的建筑物进行抵押或其他处分,也会对本次募投项目的实施及公司的业务经营造成一定的不利影响。

(八) 发行可转债的风险

1、本息兑付风险

在可转债的存续期内,公司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兑付到期本金,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,公司的经营活动预期收益及现金流存在不确定性,可能影响公司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

本次可转债采用固定利率。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,从而使投资者遭受损失。公司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

公司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,公司则需对未转股的可转债偿付本息,从而增加公司的偿债压力。

4、可转债存续期内转股价格向下修正条款不实施及修正幅度存在不确定性的风险

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三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的85%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、可转债存续期内转股价格向下修正导致公司原有股东股本摊薄程度扩大的风险

本次发行设置了公司转股价格向下修正条款，在本次可转债存续期间，当公司股票在任意连续三十个交易日中有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的85%时，公司董事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。股东进行表决时，持有本次可转债的股东应当回避。修正后的转股价格应不低于前项规定的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公司股票交易均价的较高者。

可转债存续期内，若公司股票触发上述条件则本次可转债的转股价格将可能向下调整，在同等转股规模条件下，公司转股股份数量也将相应增加，这将导致原有股东股本摊薄程度扩大。因此，存续期内公司原有股东可能面临转股价格向下修正条款实施导致的股本摊薄程度扩大的风险。

6、可转债价格波动甚至低于面值的风险

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，其市场价格受市

场利率、债券剩余期限、转股价格、公司股票价格、赎回条款、向下修正条款、投资者的预期等诸多因素的影响，这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，可转债的价格可能会出现波动，甚至低于面值，从而影响投资者的投资收益。为此，公司提醒投资者必须充分认识到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。

7、未提供担保的风险

公司本次发行可转债，按相关规定符合不设担保的条件，因而未提供担保措施。如果可转债存续期间出现对公司经营管理和偿债能力有重大负面影响的事件，可转债可能因未提供担保而增加风险。

8、信用评级变化风险

经中证鹏元评级，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，中证鹏元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。

9、流动性风险

本次可转债发行结束后，公司将积极申请在交易所上市交易，但上市核准仍需要在本次可转债发行结束后方能进行，且依赖于主管部门的审核，公司无法保证本次可转债一定能够按照预期在交易所上市交易，具体上市进程存在不确定性。同时，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次可转债在交易所上市交易后本次可转债的持有人能够随时且足额交易其所持有的债券。因此，投资人在购买本次可转债后，可能面临由于债券不能及时上市交易而无法出售，或由于债券上市交易后交易不活跃而不能以期望价格足额出售的流动性风险。

（九）业绩下滑甚至亏损的风险

2020年1月，我国新型冠状病毒肺炎疫情爆发，全国各行业的工作开展均

受到疫情带来的不同程度影响。2020年一季度，公司的业务开展受到人员隔离、交通管制、推迟复工等因素的影响，开工复工率不足，营业收入和净利润均同比下滑；未来若国内新型冠状病毒肺炎疫情不能得到有效防控，或受本节所述相关风险因素的负面影响，以及出现公司未预料到的风险或因不可抗力导致的风险，相关风险均可能导致公司营业收入、毛利率等财务指标波动或下降，从而出现业绩大幅下滑甚至亏损的情况。

（十）股市波动风险

股票市场价格波动的影响因素复杂，股票价格不仅受公司经营环境、财务状况、经营业绩以及所处行业的发展前景等因素的影响而上下波动，同时还将受到国际国内政治、社会、经济、市场、投资者心理因素及其他不可预见因素的影响。因此，即使公司在经营状况稳定良好的情况下，公司股票价格仍可能出现波动的风险。因此，对于发行人股东而言，本次发行完成后，发行人二级市场股价存在若干不确定性，若股价表现低于预期，则投资者将面临投资损失的风险。

八、关于公司 2020 年年度报告尚未披露的提示

本公司 2020 年年报的预约披露时间为 2021 年 4 月 28 日。根据 2020 年业绩快报，预计 2020 年全年归属于上市公司股东的净利润为 28,500.60 万元，根据业绩预告及目前情况所作的合理预计，本公司 2020 年年报披露后，2018 年、2019 年及 2020 年相关数据仍然符合公开发行可转换公司债券的发行条件。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
一、关于本次可转债发行符合发行条件的说明	2
二、公司本次发行的可转债未提供担保	2
三、关于公司本次发行的可转换公司债券的信用评级	2
四、投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受本次可转换公司债券的债券持有人会议规则并受之约束。	2
五、关于公司的股利分配政策及股利分配情况	3
六、本次公开发行可转换公司债券相关承诺主体的承诺	6
七、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 7	
八、关于公司 2020 年年度报告尚未披露的提示	17
目 录	18
第一节 释 义	20
第二节 本次发行概况	24
一、公司基本情况	24
二、本次发行基本情况	25
三、本次发行的相关机构	37
第三节 发行人基本情况	40
一、发行人发行前股本总额及前十名股东持股情况	40
二、公司控股股东和实际控制人情况	41
第四节 财务会计信息	44
一、财务报表审计情况	44

二、发行人最近三年一期财务报表	44
三、关于报告期内合并财务报表合并范围变化的说明	77
四、报告期内主要财务指标及非经常性损益明细表	81
第五节 管理层讨论与分析	84
一、财务状况分析	84
二、偿债能力分析	118
三、营运能力分析	121
四、经营成果和盈利能力分析	124
五、现金流量分析	139
六、资本支出分析	142
七、报告期内会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正	143
八、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项	148
九、公司财务状况和盈利能力未来发展趋势	152
第六节 本次募集资金运用	154
一、本次募集资金的使用计划	154
二、本次募集资金投资项目分析	157
三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响	192
第七节 备查文件	194
一、备查文件	194
二、备查文件的查阅时间	194

第一节 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般词汇		
发行人、中装建设、公司或本公司	指	深圳市中装建设集团股份有限公司
中装有限	指	深圳市中装设计装饰工程有限公司，发行人前身
实际控制人	指	庄重、庄小红和庄展诺
控股股东	指	庄小红
中装市政园林	指	深圳市中装市政园林工程有限公司，公司全资子公司
惠州中装	指	惠州市中装新材料有限公司，公司全资子公司
中装建筑科技	指	深圳市中装建筑科技有限公司，公司全资子公司
中装新能源	指	深圳市中装新能源科技有限公司，公司控股子公司
中装利丰	指	中装利丰建筑工程有限公司，公司控股子公司，已注销
中装智能	指	深圳市中装智能建筑顾问有限公司，公司控股子公司，已注销
南京卓佰年	指	南京卓佰年建筑设计有限公司，公司全资子公司，已注销
吉林中装	指	吉林省中装装饰工程有限公司，公司全资子公司，已注销
中装希奥特	指	深圳市中装希奥特能源科技有限公司，中装新能源的控股子公司，已注销
中装光伏	指	深圳市中装光伏建筑科技有限公司，公司控股子公司，已注销
中阳能源	指	广州中阳能源管理服务有限公司，中装新能源的全资子公司
中园建设	指	深圳中园建设有限公司，中装市政园林的全资子公司
深圳泛湾	指	深圳泛湾建筑科技有限公司，中装建筑科技的控股子公司
运城风力	指	运城市中天翱翔风力发电有限公司，中装新能源的控股的子公司
闻喜风力发电	指	闻喜县翱翔风力发电有限公司，运城风力的全资子公司
河南许鑫风电	指	河南许鑫风电有限公司，中装新能源的全资子公司
许昌许瑞风力	指	许昌许瑞风力发电有限公司，河南许鑫风电的全资子公司
中装科技幕墙	指	深圳市中装科技幕墙工程有限公司，公司全资子公司
中装智链供应链	指	深圳市中装智链供应链有限公司，公司全资子公司
上海装连	指	上海装连科技有限公司，中装智链供应链的控股子公司
上海中装亚拓	指	上海中装亚拓建筑科技有限公司，公司全资子公司
上海中装慧谷	指	上海中装慧谷国际贸易有限公司，公司全资子公司

中装国际控股	指	中装国际控股有限公司，公司全资子公司
中装国际工程（新加坡）	指	中装国际工程管理有限公司，公司全资子公司
中装国际工程（柬埔寨）	指	中装国际工程管理（柬埔寨）有限公司，中装国际工程（新加坡）的全资子公司
海南中装	指	海南中装建设产业发展有限公司，中装建筑科技的全资子公司
中装纳米材料	指	深圳市中装纳米材料科技有限公司，公司控股子公司
中装智链科技	指	深圳市中装智链科技有限公司，公司控股子公司
中装智链本聪	指	中装智链本聪（成都）科技有限公司，中装智链科技的控股子公司
中装云科技	指	深圳市中装云科技有限公司，公司全资子公司
顺德宽原	指	广东顺德宽原电子科技有限公司，中装云科技的控股子公司
中装建工	指	深圳市中装建工有限责任公司，公司控股子公司
嘉泽特	指	深圳市嘉泽特投资有限公司，公司全资子公司
科苑绿化	指	深圳市科苑绿化工程有限公司，嘉泽特的控股子公司
深科元环境	指	深圳市深科元环境工程有限公司，嘉泽特的控股子公司
上海预录	指	上海预录物业服务服务有限公司，深科元环境的全资子公司
科技园物业	指	深圳市科技园物业集团有限公司，嘉泽特的控股子公司
武汉深科元	指	武汉市深科元物业管理有限公司，科技园物业的全资子公司
惠州市深科园	指	惠州市深科园物业管理有限公司，科技园物业的控股子公司
新疆深科园	指	新疆新能深科园物业服务服务有限公司，科技园物业的控股子公司
江门市深科园	指	江门市深科园物业管理有限公司，科技园物业的控股子公司
上海深科园	指	上海深科园物业管理有限公司，科技园物业的全资子公司
合肥深科	指	合肥深科物业服务服务有限公司，科技园物业的全资子公司，已注销
长春深科	指	长春深科物业服务服务有限公司，科技园物业的全资子公司
昆明深科园	指	昆明深科园物业管理有限公司，科技园物业的全资子公司
昆明酒店管理	指	昆明深科园酒店管理有限公司，科技园物业的全资子公司
地产策划	指	深圳市深科元产业地产策划有限公司，科技园物业的全资子公司
无锡深科园	指	无锡深科园物业管理服务有限公司，科技园物业的控股子公司
深科机电	指	深圳市深科机电工程有限公司，科技园物业的全资子公司
贵阳深科园	指	贵阳市深科园物业管理有限公司，科技园物业的全资子公司
陕西深科	指	陕西深科产业园运营管理有限公司，科技园物业的控股子公司
深中科技园	指	深中科技园（中山）有限公司，科技园物业的控股子公司
海口深科园	指	海口深科园物业服务服务有限公司，科技园物业的全资子公司
九江深科	指	九江深科物业管理有限责任公司，科技园物业的全资子公司

金螳螂	指	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司（002081.SZ）
洪涛股份	指	深圳洪涛集团股份有限公司（002325.SZ）
亚厦股份	指	浙江亚厦装饰股份有限公司（002375.SZ）
广田集团	指	深圳广田集团股份有限公司（002482.SZ）
瑞和股份	指	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司（002620.SZ）
宝鹰股份	指	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（002047.SZ）
奇信股份	指	深圳市奇信集团股份有限公司（002781.SZ）
建艺集团	指	深圳市建艺装饰集团股份有限公司（002789.SZ）
维业股份	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司（300621.SZ）
柏联实业	指	惠州市柏联实业有限公司，公司实际控制人控制的其他公司
赛格物业	指	深圳市赛格物业管理有限公司，公司参股公司
南亿科技	指	深圳南亿科技股份有限公司，公司参股公司
周和庄置业	指	深圳周和庄置业有限公司，公司参股公司
上海玳鸽	指	上海玳鸽信息技术有限公司，公司参股公司
呼伦贝尔建联	指	呼伦贝尔建联教育基础设施投资建设有限公司，公司参股公司
引爆互联网	指	深圳市引爆互联网金融服务有限公司，曾为公司参股公司
保荐人、保荐机构、主承销商、	指	东兴证券股份有限公司
发行人律师事务所	指	广东华商律师事务所
天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
大华会计师	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
中证鹏元、评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
《公司章程》	指	《深圳市中装建设集团股份有限公司章程》
股东大会	指	深圳市中装建设集团股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市中装建设集团股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市中装建设集团股份有限公司监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国务院	指	中华人民共和国国务院
国务院办公厅	指	中华人民共和国国务院办公厅
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

《可转债募集说明书》、募集说明书	指	《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募集说明书》
本募集说明书摘要、摘要或本摘要	指	《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募集说明书摘要》
本次发行/可转债	指	发行人 2020 年公开发行可转换为公司 A 股股票的公司债券
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、最近三年及一期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，即 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日
最近一年及一期	指	2019 年度及 2020 年 1-9 月，即 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日

二、专业词汇

公共建筑	指	公共建筑包含办公建筑（包括写字楼、政府部门办公室等），商业建筑（如商场、店铺、娱乐场所等），旅游建筑（如旅馆酒店、饭店等），科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等），以及交通基础设施建筑（如机场、车站建筑等）
住宅建筑	指	普通住宅、别墅和宿舍等建筑
建筑幕墙	指	由支承结构体系与面板组成的、可相对主体结构有一定位移能力、不分担主体结构所受作用的建筑外围护结构或装饰性结构
部品部件	指	建筑装饰工程中的各种组合件、零部件的总称，包括木制品、石材、幕墙、五金件等
业主	指	工程委托方或者建设方
工厂化生产	指	将传统的装饰过程中需要在现场加工、生产完成的装饰部品部件转化为在工厂加工完成的生产方式
鲁班奖	指	即中国建筑工程鲁班奖，创立于 1987 年，由住房和城乡建设部及中国建筑业协会颁发，每年颁发一次，是我国建筑行业工程质量的最高荣誉奖。建筑装饰企业因其业务特点，一般只能作为主要参建单位参与鲁班奖的评选
IDC	指	互联网数据中心（Internet Data Center），即利用相应的机房设施，以出租的方式为用户的服务器等互联网或其他网络相关设备提供放置、代理维护、系统配置及管理服务，及高速互联网带宽租用服务

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异系四舍五入造成。

第二节 本次发行概况

一、公司基本情况

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	1994-04-29
注册资本	721,445,836 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）
邮政编码	518001
股票简称	中装建设
股票代码	002822
上市地点	深圳证券交易所
董事会秘书	于桂添
联系方式	0755-83598225
互联网网址	http://www.zhongzhuang.com/
经营范围	<p>建筑装饰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）；博物馆陈列展览设计专项甲级（凭中国博物馆协会 A2019028 资质证书经营）；博物馆陈列展览施工壹级（凭中国博物馆协会 A2019030 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甲级；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）。</p>

二、本次发行基本情况

（一）核准情况

本次发行已经公司第三届董事会第二十六次会议、2020年第三次临时股东大会审议通过。本次发行已于2021年2月22日通过中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发行审核委员会审核，并于2021年3月17日收到中国证监会证监许可[2021]666号文核准。

此外本次发行的可转换公司债券拟在深圳证券交易所上市，尚需获得深圳证券交易所上市挂牌交易的同意。

（二）本次发行基本条款

1、本次发行证券的种类

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。本次可转债及未来转换的A股股票将在深交所上市。

2、发行规模

本次可转债的发行总额为人民币116,000万元。

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、可转债存续期限

本次可转债期限为自发行之日起六年，即自2021年4月16日至2027年4月15日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

5、票面利率

本次发行的可转换公司债券票面利率为第一年0.30%、第二年0.50%、第三年1.00%、第四年1.50%、第五年1.80%、第六年2.00%。

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： $I=B*i$

I：指年利息额；

B：指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：指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，则顺延至下一个工作日，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。

转股年度有关利息和股利的归属等事项，由公司董事会根据相关法律法规及深交所的规定确定。

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五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，公司不再向其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可转债持有人承担。

7、转股期限

本次发行的可转债转股期自发行结束之日起（2021年4月22日）满六个月后的第一个交易日（2021年10月22日）起至可转债到期日（2027年4月15日）止（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。

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票面余额，公司将按照深交所等部门的有关规定，在可转债持有人转股当日后的五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，按照四舍五入原则精确到 0.01 元。

9、转股价格的确定及其调整

（1）初始转股价格的确定依据

本次发行的可转债初始转股价格为 6.33 元/股，不低于《可转债募集说明书》公告日前二十个交易日公司 A 股股票交易均价（若在该二十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收盘价按经过相应除权、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 A 股股票交易均价=前二十个交易日公司 A 股股票交易总额/该二十个交易日公司 A 股股票交易总量；前一交易日公司 A 股股票交易均价=前一交易日公司 A 股股票交易总额/该日公司 A 股股票交易总量。

（2）转股价格的调整方法及计算公式

在本次发行之后，当公司因派送股票股利、转增股本、增发新股（不包括因本次发行可转债转股而增加的股本）或配股、派送现金股利等情况使公司股本发生变化时，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):

派送股票股利或转增股本: $P1=P0/(1+n)$;

增发新股或配股: $P1=(P0+A*k)/(1+k)$;

上述两项同时进行: $P1=(P0+A*k)/(1+n+k)$;

派送现金股利: $P1=P0-D$;

上述三项同时进行: $P1=(P0-D+A*k)/(1+n+k)$ 。

其中: $P0$ 为调整前转股价; $P1$ 为调整后转股价; n 为派送股票股利或转增股本率; A 为增发新股价或配股价; 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(因员工持股计划、股权激励、业绩承诺或公司为维护公司价值及股东权益所必需回购股份导致的减资除外)、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条款

(1) 修正条件及修正幅度

在本次发行的可转债存续期间,当公司股票在任意连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价低于当期转股价格的 85%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二十个交易日公司股票交易均价和前一交易日公司股票交易均价较高者。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。

若在前述三十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有关信息。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期满后五个交易日内，公司将按可转债票面面值的112%（含最后一期利息）的价格赎回全部未转股的可转债。

（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，如果公司股票在任意连续三十个交易日中至少有十五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： $IA=B*i*t/365$

IA：指当期应计利息；

B：指本次发行的可转债持有人持有的将赎回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）。

若在前述三十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，如果公司股票在任意连续三十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。

若在上述三十个交易日内发生过转股价格因发生派送股票股利、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

若公司本次发行的可转债募集资金投资项目的事实情况与公司在《可转债募集说明书》中的承诺情况相比出现重大变化，且该变化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。在上述情形下，可转债持有人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。

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下午收市后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

本次发行的中装转 2 向股权登记日收市后登记在册的发行人原股东优先配售，原股东优先配售后余额部分（含原股东放弃优先配售部分）通过深交所交易系统网上向社会公众投资者发行。认购金额不足 116,000 万元的部分由保荐机构（主承销商）包销。保荐机构（主承销商）将根据实际资金到账情况确定最终配售结果和包销金额，当包销比例超过本次发行总额的 30% 时，发行人及保荐机构（主承销商）将协商是否采取中止发行措施，并及时向中国证券监督管理委员会报告，如果中止发行，将公告中止发行原因，择机重启发行。

本次可转债的发行对象为：

（1）向发行人原股东优先配售：本发行公告公布的股权登记日（2021 年 4 月 15 日，T-1 日）收市后中国结算深圳分公司登记在册的发行人所有股东。

（2）网上发行：中华人民共和国境内持有深交所证券账户的社会公众投资者，包括：自然人、法人、证券投资基金等（法律法规禁止购买者除外）。

（3）本次发行的主承销商的自营账户不得参与本次申购。

15、向原 A 股股东配售的安排

原股东可优先配售的中装转 2 数量为其在股权登记日（2021 年 4 月 15 日，

T-1 日) 收市后登记在册的持有发行人股份数量按每股配售 1.6078 元可转债的比例计算可配售可转债金额, 再按 100 元/张的比例转换为张数, 每 1 张为一个申购单位。

发行人现有 A 股股本 721,445,836 股, 按本次发行优先配售比例计算, 原股东可优先配售的可转债上限总额约 11,599,406 张, 约占本次发行的可转债总额的 99.994%。由于不足 1 张部分按照中国结算深圳分公司配股业务指引执行, 最终优先配售总数可能略有差异。

16、债券持有人及债券持有人会议相关事项

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

②按《可转债募集说明书》约定的期限和方式要求发行人偿付可转债本金和(或)利息;

③根据《可转债募集说明书》约定的条件将所持有的可转债转为发行人股份;

④根据《可转债募集说明书》约定的条件行使回售权;

⑤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;

⑥依照法律、行政法规及《公司章程》的规定获得有关信息;

⑦法律、行政法规及《公司章程》所赋予的其作为发行人债权人的其他权利。

若公司发生因员工持股计划、股权激励、业绩承诺或公司为维护公司价值及股东权益所必需回购股份而导致减资的情形时, 本次可转换债券持有人不得因此要求公司提前清偿或者提供相应的担保。

2) 可转债债券持有人的义务:

①遵守发行人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除法律、法规规定及《可转债募集说明书》约定之外，不得要求发行人提前偿付可转债的本金和利息；

④遵守债券持有人会议形成的有效决议；

⑤法律、行政法规、其他规范性法律文件及《公司章程》规定的应当由本次可转债债券持有人承担的其他义务。

(2) 债券持有人会议召开情形

1) 发行人拟变更本次《可转债募集说明书》的约定；

2) 发行人不能按期支付本次可转债本息；

3) 发行人发生减资（因员工持股计划、股权激励、业绩承诺或公司为维护公司价值及股东权益所必需回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产；

4) 发行人董事会书面提议召开；

5) 单独或合计持有本次可转债未偿还债券面值总额 10%（以其持有本次可转债总额占本次已发行未偿还债券总额比例计算，下同）以上的债券持有人或相关法律法规、中国证监会、深圳证券交易所规定的或本规则约定的其他机构或人士书面提议召开；

6) 修订本规则；

7) 公司提出债务重组方案；

8) 其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

9) 根据法律、行政法规和其他规范性法律文件及本规则的规定，应当由债券持有人会议审议并决定的其他事项。

本次债券持有人会议其它规定详见同步公告《深圳市中装建设集团股份有限公司可转换公司债券持有人会议规则》。

17、担保事项

本次发行的可转换公司债券不提供担保。

18、本次募集资金用途

本次公开发行可转债计划募集资金总额不超过 116,000.00 万元（含本数），在扣除发行费用后，拟全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金金额
1	建筑施工工程项目建设	68,988.89	45,000.00
1.1	毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目	18,655.02	12,000.00
1.2	东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段	12,044.53	6,000.00
1.3	南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程	11,297.19	7,000.00
1.4	南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程	6,894.94	6,000.00
1.5	南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程	6,843.15	5,000.00
1.6	红土创新广场精装修工程 I 标段	4,618.42	3,500.00
1.7	龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程	4,490.24	2,500.00
1.8	第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程	4,145.41	3,000.00
2	五沙（宽原）大数据中心	75,000.00	40,000.00
3	补充流动资金	31,000.00	31,000.00
	合计	174,988.89	116,000.00

若本次扣除发行费用后的实际募集资金净额少于上述拟投入募集资金金额，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，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有资金或其他方式筹集的资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

19、募集资金管理及存放账户

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决定的募集资金专项账户专户集中管理，具体开户事宜将在发行前由公司董事会确定。

20、本次发行方案的有效期

公司本次发行可转换公司债券方案的有效期为十二个月，自发行方案通过股东大会审议之日起计算。

（三）预计募集资金量和募集资金专项存储账户

1、预计募集资金量

本次可转债的预计募集资金为不超过人民币 116,000.00 万元（含发行费用）。

2、募集资金专项存储账户

本次发行可转债募集资金将存放于公司募集资金存储的专项账户。

（四）债券评级及担保情况

公司聘请中证鹏元为本次发行的可转债进行信用评级，2020年11月16日，中证鹏元出具了“中鹏信评【2020】第Z【1216】号02”《信用评级报告》，评定公司主体信用等级为AA，本次发行的可转债信用等级为AA。

本次发行的可转换公司债券上市后，在债券存续期内，中证鹏元将对本期债券的信用状况进行定期或不定期跟踪评级，并出具跟踪评级报告。定期跟踪评级在债券存续期内每年至少进行一次。

根据《上市公司证券发行管理办法》第二十条的规定，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15亿元的公司除外。截至2019年12月31日，公司经审计的归属于上市公司股东的净资产为289,309.14万元，高于150,000.00万元，因此本公司未对本次公开发行的可转债发行提供担保。

（五）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2021年

4月14日至2021年4月22日。

（六）发行费用

本次发行费用预计总额为2,355.94万元，具体包括：

项目	金额（万元）
保荐及承销费用	1,716.98
律师费用	103.78
会计师费用	297.17
资信评级费用	23.59
发行手续费用	10.94
信息披露费用	203.48
合计	2,355.94

注：以上各项发行费用可能会根据本次发行的实际情况有所增减。

（七）主要日程与停、复牌安排

本次可转债发行期间的主要日程安排如下：

日期	发行安排	停复牌安排
T-2 2021年4月14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 2021年4月15日	网上路演、原A股股东优先配售股权登记日、网下机构投资者递交网下申购表、并开始缴纳申购保证金	正常交易
T 2021年4月16日	刊登发行方案提示性公告；原A股股东优先配售（缴付足额资金）；网上申购日、网下申购日	正常交易
T+1 2021年4月19日	刊登网上中签率及网下发行配售结果公告；进行网上申购的摇号抽签	正常交易
T+2 2021年4月20日	刊登网上申购的摇号抽签结果公告；网上投资者根据中签结果缴款；网下投资者根据配售结果缴款；	正常交易
T+3 2021年4月21日	根据网上网下资金到账情况确认最终配售结果和包销金额	正常交易
T+4 2021年4月22日	刊登发行结果公告	正常交易

注：上述日期均为交易日，如遇重大事项影响本次可转债发行，公司将与保荐人（主承销商）协商后修改发行日程并及时公告。

（八）本次发行证券的上市流通

本次发行的证券不设持有期限限制。发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所申请上市交易，具体上市时间将另行公告。

三、本次发行的相关机构

（一）发行人

名称：深圳市中装建设集团股份有限公司

法定代表人：庄重

办公地址：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）

联系电话：0755-83598225

传真：0755-83567197

联系人：于桂添、陈琳

网址：www.zhongzhuang.com

电子信箱：zhengquan@zhongzhuang.com

（二）保荐机构（主承销商）

名称：东兴证券股份有限公司

法定代表人：魏庆华

办公地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12、15 层

保荐代表人：王斌、邓艳

项目协办人：方妍红

项目经办人：程思、丁淑洪、杨思睿、卢文军

联系电话：010-66555171

传真：010-66555397

网址：<http://www.dxzq.net>

（三）发行人律师事务所

名称：广东华商律师事务所

负责人：高树

办公地址：深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦第 21A-3 层、第 22A、23A、24A 层

联系电话：0755-83025555

传真：0755-83025068

经办律师：张鑫、刘丽萍、袁锦、刘品

（四）审计机构（一）

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：邱靖之

办公地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

联系电话：010-88827799

传真：010-88018737

经办注册会计师：屈先富、唐亚波、黄琼、李世文

（四）审计机构（二）

名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：梁春

办公地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

联系电话：010-58350011

传真：010-58350006

经办注册会计师：刘金平、綦东钰

（五）资信评级机构

名称：中证鹏元资信评估股份有限公司

法定代表人：张剑文

办公地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82872611

传真：0755-82872090

经办分析师：王强、桑竹

（六）主承销商收款银行

收款银行：中国银行金融中心支行

户名：东兴证券股份有限公司

账号：322056023692

（七）申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话：0755-88668888

传真：0755-82083104

（八）登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

办公地址：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

第三节 发行人基本情况

一、发行人发行前股本总额及前十名股东持股情况

（一）公司股本结构

截至 2020 年 12 月 31 日，公司股本结构如下：

股票类别	持股数量（股）	持股比例（%）
一、无限售条件股份		
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	2,603,890	0.36
3、其他内资持股	598,315,894	82.94
其中：境内非国有法人持股	17,797,586	2.47
境内自然人持股	580,518,308	80.47
4、外资持股	1,763,903	0.24
其中：境外法人持股	310,895	0.04
境外自然人持股	1,453,008	0.20
5、基金理财产品等	27,158,489	3.76
无限售条件股份合计	629,842,176	87.30
二、有限售条件流通股份		
1、高管锁定股	56,342,662	7.81
2、首发后限售股	31,260,498	4.33
3、股权激励限售股	4,000,500	0.56
4、其他	-	-
有限售条件流通股份合计	91,603,660	12.70
三、股份总数	721,445,836	100.00

（二）公司前十名股东的持股情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）	质押或冻结情况		限售股份数量（股）
					股份状态	数量（股）	
1	庄小红	境内自然人	176,057,928	24.40	质押	112,500,000	-
2	庄展诺	境内自然人	73,009,350	10.12	质押	38,250,000	54,757,012

3	广州市玄元投资管理有限公司-玄元百顺1号私募证券投资基金	基金、理财产品等	13,246,600	1.84	-	-	
4	陈一	境内自然人	12,749,200	1.77	质押	10,784,000	-
5	宁仙桃	境内自然人	10,762,430	1.49	-	-	-
6	李卓	境内自然人	10,614,867	1.47	-	-	-
7	严勇	境内自然人	8,698,217	1.21	-	-	8,698,217
8	刘广华	境内自然人	8,000,000	1.11	-	-	-
9	深圳市中装建设集团股份有限公司回购专用证券账户	境内一般法人	7,288,400	1.01	-	-	-
10	张昕	境内自然人	5,802,072	0.80	-	-	-
合计			326,229,064	45.22	-	161,534,000	63,455,229

二、公司控股股东和实际控制人情况

（一）控制关系

截至2020年12月31日，发行人之实际控制关系如下：



（二）公司的控股股东和实际控制人

公司控股股东为庄小红，实际控制人为庄重、庄小红、庄展诺，其中庄重和庄小红为夫妻关系，庄展诺为二人之子。截至2020年12月31日，庄小红持有公司176,057,928股，持股比例为24.40%；庄展诺持有公司73,009,350股，持股比例为10.12%；庄小红、庄展诺合计持有发行人249,067,278股，占发行人股份

总数的 34.52%。

庄重先生：中国国籍，1962 年出生，EMBA 在读，国家注册一级建造师。曾任职深圳市南利建筑装饰工程公司；2001 年 4 月至 2012 年 4 月，任中装有限执行董事、总经理；2012 年 4 月至 2017 年 4 月，任公司总经理；2012 年 4 月至今，任公司董事长；现同时兼任惠州中装执行董事兼总经理、中装新能源董事、上海中装慧谷执行董事、上海中装亚拓执行董事、柏联实业执行董事兼经理。

庄重先生是广东省建筑业协会副会长、中国建筑装饰协会常务理事、广东省企业联合会理事；曾荣获“第三届‘深圳百名行业领军人物’”、“全国建筑装饰优秀项目经理”、“全国优秀建造师”、“广东省建筑装饰工程优秀建造师”、“全国建筑装饰行业优秀企业家”、中国建筑装饰协会专家证书及“功勋人物”等称号；由其担任项目经理的项目曾获得“全国建筑工程装饰奖”、“广东省优秀建筑装饰工程奖”等奖项。

庄小红女士：中国国籍，1967 年出生，2002 年 6 月至 2012 年 4 月，任中装有限财务人员；2012 年 4 月至 2017 年 10 月，任公司总经理办公室副主任；现已退休。

庄展诺先生：中国国籍，1986 年出生，硕士研究生学历。2010 年 3 月至 2011 年 8 月，任深圳市润柏建设股份有限公司总经理助理；2011 年 9 月至 2012 年 3 月，任中装市政园林总经理助理；2012 年 4 月至 2017 年 4 月，任公司总经理助理；2012 年 4 月至今，任公司董事；2017 年 4 月至今，任公司总裁。现同时兼任中装新能源董事、上海装连董事长、嘉泽特董事。

庄展诺先生是深圳新阶联合会副会长、潮汕青年协会副会长、中国建筑装饰行业协会副会长。曾任深圳市罗湖区青年企业家协会（第一届）常务副会长、广东省青年企业家协会（第十届）副会长、深圳市罗湖区人大常委会（第七届）人大代表。曾荣获“深圳新生代创业风云人物”、“深圳市产业发展与创新人才”、“深圳市罗湖区菁英计划 A 类人才”等荣誉。

最近三年，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

（三）实际控制人控制的其他企业

截至 2020 年 9 月 30 日，发行人实际控制人控制的其他企业有 1 家，基本情况如下：

公司名称	惠州市柏联实业有限公司	成立时间	2004 年 5 月 13 日
注册资本	50 万元		
法定代表人	庄重		
住所	惠阳区秋长镇新塘村松山		
统一社会信用代码	91441303762905615C		
经营范围	投资办实业；销售：建材、钢材、型材、五金交电；国内贸易；货物装卸服务；仓储服务（不含化学危险品）；普通货物道路运输；加工、销售：装饰材料、金属制品、棉纱。		
股权结构	股东名称	持股比例	
	庄重	100.00%	

（四）实际控制人及重要股东所持发行人股份的质押冻结情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司控股股东、实际控制人及其关联方所持公司股份的质押冻结情况：

公司实际控制人庄小红女士持有公司股份中质押的股份数量为 112,500,000 股（占其所持股份 63.90%，占公司总股本的 15.59%）；公司实际控制人庄展诺先生持有公司股份中质押的股份数量为 38,250,000 股（占其所持股份的 52.39%，占公司总股本的 5.30%）。

除上述质押情况之外，发行人实际控制人及持股 5%以上的重要股东持有的发行人股票不存在其他质押或被冻结的情况。

第四节 财务会计信息

一、财务报表审计情况

天职国际对公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2017 年度、2018 年度及 2019 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了“天职业字[2018]9888 号”、“天职业字[2019]22881 号”和“天职业字[2020]22921 号”标准无保留意见的审计报告。2020 年 1-9 月财务数据未经审计。

二、发行人最近三年一期财务报表

1、合并财务报表

(1) 合并资产负债表

单位：元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动资产：				
货币资金	1,075,755,554.34	1,370,803,641.22	1,086,445,701.82	1,280,185,824.46
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	61,750,000.00			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	58,405,260.43	40,922,931.79	47,742,808.90	12,725,874.00
应收账款	2,562,085,168.51	3,555,003,768.56	2,789,106,942.22	2,338,030,745.71
应收款项融资	20,348,744.80	28,247,547.77		
预付款项	60,978,947.34	56,608,452.65	29,200,384.54	15,820,065.65
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款	141,510,109.49	96,546,161.70	73,262,386.57	68,597,178.82

其中：应收利息				
应收股利	1,800,000.00			
买入返售金融资产				
存货	211,660,078.62	239,276,682.90	189,239,181.27	123,982,177.00
合同资产	1,523,316,678.07			
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	5,044,542.38	9,935,214.60	147,906.49	35,579.25
流动资产合计	5,720,855,083.98	5,397,344,401.19	4,215,145,311.81	3,839,377,444.89
非流动资产：				
发放贷款和垫款				
债权投资				
可供出售金融资产			2,494,700.00	-
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	79,062,572.76	76,464,974.52	63,040,274.84	50,377,882.17
其他权益工具投资	7,494,700.00	2,494,700.00		
其他非流动金融资产	5,567,945.22			
投资性房地产				
固定资产	167,150,654.55	143,738,225.86	153,550,996.42	160,635,723.88
在建工程	171,165,645.90	113,539,461.80	12,853,407.10	761,233.92
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	301,693,129.52	299,943,480.65	266,132,403.68	73,835,524.85
开发支出	434,690.67			
商誉	116,890,854.24	3,824,882.75	144,882.75	144,882.75
长期待摊费用	670,595.96	1,257,721.33	1,307,868.31	1,718,110.10
递延所得税资产	6,511,079.63	3,144,356.53	1,291,902.38	407,978.74
其他非流动资产	23,508,844.35	23,346,259.98	26,336,243.19	2,693,517.18
非流动资产合计	880,150,712.80	667,754,063.42	527,152,678.67	290,574,853.59
资产总计	6,601,005,796.78	6,065,098,464.61	4,742,297,990.48	4,129,952,298.48
流动负债：				

短期借款	1,179,100,000.00	1,212,614,993.68	1,310,000,000.00	970,000,000.00
向中央银行借款				
拆入资金				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	293,357,757.87	167,864,461.84	165,375,360.83	13,057,835.40
应付账款	786,765,021.32	1,014,984,926.09	588,135,857.55	737,416,278.55
预收款项	-	172,402,076.58	81,687,719.55	54,684,857.34
合同负债	197,808,285.93			
卖出回购金融资产款				
吸收存款及同业存放				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
应付职工薪酬	30,539,011.50	23,363,117.69	14,244,319.10	11,902,565.39
应交税费	375,744,037.71	314,183,837.63	272,550,950.98	186,122,163.86
其他应付款	92,582,759.91	53,966,115.03	22,323,313.92	17,519,460.70
其中：应付利息	-	139,199.10		
应付股利	4,660,194.18			
应付手续费及佣金				
应付分保账款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	97,500,000.00	1,000,000.00	10,000,000.00	-
其他流动负债	119,815,941.70	66,692,306.08		
流动负债合计	3,173,212,815.94	3,027,071,834.62	2,464,317,521.93	1,990,703,161.24
非流动负债：				
保险合同准备金				
长期借款	-	97,500,000.00	99,500,000.00	100,000,000.00
应付债券	-	35,959,255.17		
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款	2,158,328.27			

长期应付职工薪酬				
预计负债	12,872,465.16	12,494,992.08	3,216,471.60	-
递延收益	3,735,288.36	3,990,760.17	4,331,389.25	4,335,305.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	18,766,081.79	149,945,007.42	107,047,860.85	104,335,305.00
负债合计	3,191,978,897.73	3,177,016,842.04	2,571,365,382.78	2,095,038,466.24
所有者权益：				
股本	721,685,336.00	683,316,991.00	600,000,000.00	600,000,000.00
其他权益工具	-	10,742,390.35		
其中：优先股				
永续债				
资本公积	1,322,869,492.27	1,082,103,453.93	660,660,373.06	660,660,373.06
减：库存股	73,991,752.81	24,463,894.81		
其他综合收益	-10,946.62	-37,759.00	-29,166.27	1,178.01
专项储备				
盈余公积	122,595,231.34	122,595,231.34	99,116,494.80	82,964,825.54
一般风险准备				
未分配利润	1,199,003,732.70	1,018,835,029.94	812,704,656.20	691,765,585.13
归属于母公司所有者权益合计	3,292,151,092.88	2,893,091,442.75	2,172,452,357.79	2,035,391,961.74
少数股东权益	116,875,806.17	-5,009,820.18	-1,519,750.09	-478,129.50
所有者权益合计	3,409,026,899.05	2,888,081,622.57	2,170,932,607.70	2,034,913,832.24
负债和所有者权益总计	6,601,005,796.78	6,065,098,464.61	4,742,297,990.48	4,129,952,298.48

(2) 合并利润表

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业总收入	3,736,064,750.36	4,859,107,862.49	4,145,695,271.65	3,172,996,288.26
其中：营业收入	3,736,064,750.36	4,859,107,862.49	4,145,695,271.65	3,172,996,288.26
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	3,433,230,230.05	4,459,119,606.17	3,790,487,137.87	2,911,701,540.99
其中：营业成本	3,088,899,429.99	4,019,530,007.49	3,541,342,194.42	2,708,228,113.56

利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任合同准备金 净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	23,043,282.77	29,294,091.78	26,831,218.11	31,137,073.49
销售费用	28,294,465.49	46,374,647.51	39,300,528.18	32,510,823.64
管理费用	110,027,848.00	120,538,867.30	99,023,178.29	86,854,259.37
研发费用	118,294,492.10	151,820,097.09	11,952,402.67	9,802,472.02
财务费用	64,670,711.70	91,561,895.00	72,037,616.20	43,168,798.91
其中：利息费用	44,096,968.22	80,771,070.98	73,872,983.88	51,382,264.67
利息收入	3,377,486.05	6,131,738.80	6,806,579.69	10,019,988.43
加：其他收益	8,107,334.52	3,507,460.72	2,511,904.72	3,073,493.08
投资收益（损失以“-”号 填列）	15,171,240.41	21,052,626.16	13,448,874.01	3,985,289.82
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益	6,634,698.92	9,924,699.68	7,585,359.56	2,487,883.69
以摊余成本计量的金融资 产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“-”号填 列）				
净敞口套期收益（损失以 “-”号填列）				
公允价值变动收益（损失 以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-” 号填列）	-63,769,874.98	-110,869,095.96		
资产减值损失（损失以“-” 号填列）	-1,782,473.34	-1,629,714.99	-118,699,290.66	-62,651,056.34
资产处置收益（损失以“-” 号填列）			-4,228.63	-14,801.61
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	260,560,746.92	312,049,532.25	252,465,393.22	205,687,672.22
加：营业外收入	7,348,584.51	715,289.38	174,092.52	526,008.88
减：营业外支出	9,222,991.40	14,436,917.41	7,149,778.25	3,934,931.06

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	258,686,340.03	298,327,904.22	245,489,707.49	202,278,750.04
减：所得税费用	52,112,612.16	55,200,608.27	80,411,433.43	42,060,894.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	206,573,727.87	243,127,295.95	165,078,274.06	160,217,855.42
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	206,573,727.87	243,127,295.95	165,078,274.06	160,217,855.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	207,785,696.28	247,609,110.28	167,090,740.33	160,749,979.46
2.少数股东损益	-1,211,968.41	-4,481,814.33	-2,012,466.27	-532,124.04
六、其他综合收益的税后净额	-10,946.62	-16,848.49	-59,498.60	70,286.10
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-10,946.62	-8,592.73	-30,344.28	35,845.91
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
5.其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-10,946.62	-8,592.73	-30,344.28	35,845.91
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				

6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备				
8.外币财务报表折算差额	-10,946.62	-8,592.73	-30,344.28	35,845.91
9.其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-8,255.76	-29,154.32	34,440.19
七、综合收益总额	206,562,781.25	243,110,447.46	165,018,775.46	160,288,141.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	207,774,749.66	247,600,517.55	167,060,396.05	160,785,825.37
归属于少数股东的综合收益总额	-1,211,968.41	-4,490,070.09	-2,041,620.59	-497,683.85
八、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.30	0.41	0.28	0.27
（二）稀释每股收益	0.30	0.41	0.28	0.27

(3) 合并现金流量表

单位：元

项目	2020年1-9月	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	3,410,484,402.92	4,377,264,141.62	3,871,139,777.23	2,776,352,912.35
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
代理买卖证券收到的现金净额				

收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	11,542,152.45	16,786,273.06	9,488,661.18	13,417,157.96
经营活动现金流入小计	3,422,026,555.37	4,394,050,414.68	3,880,628,438.41	2,789,770,070.31
购买商品、接受劳务支付的现金	3,190,889,811.07	3,814,136,544.73	3,753,029,199.71	2,678,455,094.51
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
拆出资金净增加额				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	152,770,799.40	123,013,112.49	99,605,056.10	72,449,956.40
支付的各项税费	127,398,380.28	166,132,853.90	140,732,737.97	130,567,306.55
支付其他与经营活动有关的现金	157,293,350.81	224,789,941.93	132,767,981.28	86,596,285.27
经营活动现金流出小计	3,628,352,341.56	4,328,072,453.05	4,126,134,975.06	2,968,068,642.73
经营活动产生的现金流量净额	-206,325,786.19	65,977,961.63	-245,506,536.65	-178,298,572.42
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,595,000,000.00		9,922,947.00	99,684,542.42
取得投资收益收到的现金	18,544,579.04			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			87,378.64	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	29,068,517.27	1,996,968,244.72	885,863,534.34	481,812,863.71
投资活动现金流入小计	1,642,613,096.31	1,996,968,244.72	895,873,859.98	581,497,406.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	94,738,950.98	107,423,471.40	246,071,526.56	63,685,712.60
投资支付的现金	1,605,474,319.86	3,500,000.00	17,494,700.00	147,889,998.48
质押贷款净增加额				

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	31,320,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,985,899,800.00	880,000,000.00	486,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,700,213,270.84	2,128,143,271.40	1,143,566,226.56	697,575,711.08
投资活动产生的现金流量净额	-57,600,174.53	-131,175,026.68	-247,692,366.58	-116,078,304.95
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	113,131,199.53	539,200,000.00	1,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	1,000,000.00	1,000,000.00	-
取得借款收到的现金	500,000,000.00	1,652,614,993.68	1,590,000,000.00	1,690,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	229,000,000.00			
筹资活动现金流入小计	842,131,199.53	2,191,814,993.68	1,591,000,000.00	1,690,000,000.00
偿还债务支付的现金	765,239,513.39	1,761,000,000.00	1,240,500,000.00	1,289,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	71,853,160.84	98,631,871.88	103,872,983.88	111,382,264.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	75,485,583.11		890,000.00	7,071,981.11
筹资活动现金流出小计	912,578,257.34	1,859,631,871.88	1,345,262,983.88	1,407,454,245.78
筹资活动产生的现金流量净额	-70,447,057.81	332,183,121.80	245,737,016.12	282,545,754.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-57.97	-126,619.11	12,764.72	-0.14
五、现金及现金等价物净增加额	-334,373,076.50	266,859,437.64	-247,449,122.39	-11,831,123.29
加：期初现金及现金等价物余额	1,273,781,369.76	1,006,921,932.12	1,254,371,054.51	1,266,202,177.80
六、期末现金及现金等价物余额	939,408,293.26	1,273,781,369.76	1,006,921,932.12	1,254,371,054.51

(4) 合并所有者权益变动表

单位：元

项目	2020年1-9月													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	683,316,991.00			10,742,390.35	1,082,103,453.93	24,463,894.81	-37,759.00		122,595,231.34		1,018,835,029.94	2,893,091,442.75	-5,009,820.18	2,888,081,622.57	
加：会计政策变更													-	-	
前期差错更正													-	-	
同一控制下企业合并													-	-	
其他													-	-	
二、本年期初余额	683,316,991.00	-	-	10,742,390.35	1,082,103,453.93	24,463,894.81	-37,759.00	-	122,595,231.34	-	1,018,835,029.94	2,893,091,442.75	-5,009,820.18	2,888,081,622.57	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	38,368,345.00	-	-	-10,742,390.35	240,766,038.34	49,527,858.00	26,812.38	-	-	-	180,168,702.76	399,059,650.13	121,885,626.35	520,945,276.48	
（一）综合收益总额							26,812.38				207,785,696.28	207,812,508.66	121,631,854.93	329,444,363.59	
（二）所有者投入和减少资本	38,368,345.00	-	-	-10,742,390.35	240,766,038.34	49,527,858.00	-	-	-	-	-	218,864,134.99	253,771.42	219,117,906.41	

1. 所有者投入的普通股	31,135,498.00			192,968,046.56	49,527,858.00							174,575,686.56		174,575,686.56
2. 其他权益工具持有者投入资本	7,232,847.00		-10,742,390.35	37,966,590.02								34,457,046.67		34,457,046.67
3. 股份支付计入所有者权益的金额				9,831,401.76								9,831,401.76		9,831,401.76
4. 其他												-	253,771.42	253,771.42
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,616,993.52	-	-27,616,993.52	-
1. 提取盈余公积														-
2. 提取一般风险准备														-
3. 对所有者(或股东)的分配											-27,616,993.52		-27,616,993.52	-27,616,993.52
4. 其他														-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)														-
2. 盈余公积转增资本(或股本)														-
3. 盈余公积弥补亏损														-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														-
5. 其他综合收益结转留存收益														-
6. 其他														-

(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	721,685,336.00	-	-	-	1,322,869,492.27	73,991,752.81	-10,946.62	-	122,595,231.34	-	1,199,003,732.70	-	3,292,151,092.88	116,875,806.17	3,409,026,899.05
2019 年度															
归属于母公司所有者权益															
项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	600,000,000.00				660,660,373.06		-29,166.27		99,116,494.80		812,704,656.20		2,172,452,357.79	-1,519,750.09	2,170,932,607.70
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	600,000,000.00				660,660,373.06		-29,166.27		99,116,494.80		812,704,656.20		2,172,452,357.79	-1,519,750.09	2,170,932,607.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	83,316,991.00			10,742,390.35	421,443,080.87	24,463,894.81	-8,592.73		23,478,736.54		206,130,373.74		720,639,084.96	-3,490,070.09	717,149,014.87

二、本年期初余额	600,000,000.00				660,660,373.06		1,178.01		82,964,825.54		691,765,585.13		2,035,391,961.74	-478,129.50	2,034,913,832.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-30,344.28		16,151,669.26		120,939,071.07		137,060,396.05	-1,041,620.59	136,018,775.46
（一）综合收益总额							-30,344.28				167,090,740.33		167,060,396.05	-2,041,620.59	165,018,775.46
（二）所有者投入和减少资本													-	1,000,000.00	1,000,000.00
1. 所有者投入的普通股													-	1,000,000.00	1,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													-		
3. 股份支付计入所有者权益的金额													-		
4. 其他													-		
（三）利润分配									16,151,669.26		-46,151,669.26		-30,000,000.00		-30,000,000.00
1. 提取盈余公积									16,151,669.26		-16,151,669.26		-		
2. 提取一般风险准备													-		
3. 对所有者（或股东）的分配											-30,000,000.00		-30,000,000.00		-30,000,000.00
4. 其他													-		
（四）所有者权益内部结转													-		
1. 资本公积转增资本（或股本）													-		
2. 盈余公积转增资本（或股本）													-		

其他														
二、本年期初余额	300,000,000.00				960,660,373.06	-34,667.90		67,105,347.56	606,875,083.65	1,934,606,136.37	507,562.90	1,935,113,699.27		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	300,000,000.00				-300,000,000.00	35,845.91		15,859,477.98	84,890,501.48	100,785,825.37	-985,692.40	99,800,132.97		
（一）综合收益总额						35,845.91			160,749,979.46	160,785,825.37	-497,683.85	160,288,141.52		
（二）所有者投入和减少资本											-	-488,008.55	-488,008.55	
1. 所有者投入的普通股											-			
2. 其他权益工具持有者投入资本											-			
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-			
4. 其他											-	-488,008.55	-488,008.55	
（三）利润分配								15,859,477.98	-75,859,477.98	-60,000,000.00			-60,000,000.00	
1. 提取盈余公积								15,859,477.98	-15,859,477.98		-			
2. 提取一般风险准备											-			
3. 对所有者（或股东）的分配									-60,000,000.00	-60,000,000.00			-60,000,000.00	
4. 其他											-			
（四）所有者权益内部结转	300,000,000.00				-300,000,000.00						-			
1. 资本公积转增资本（或股本）	300,000,000.00				-300,000,000.00						-			

2、母公司财务报表

(1) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动资产：				
货币资金	880,731,976.97	1,357,291,343.63	1,063,099,143.33	1,271,062,678.94
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	58,405,260.43	40,922,931.79	47,742,808.90	12,521,574.00
应收账款	2,444,298,271.18	3,471,089,079.42	2,707,175,729.61	2,277,061,729.03
应收款项融资	20,348,744.80	28,168,687.84		
预付款项	25,674,297.83	22,995,026.66	27,048,079.04	15,157,129.65
其他应收款	477,089,284.44	371,968,825.27	138,712,254.78	97,709,671.24
其中：应收利息				
应收股利				
存货	198,290,681.73	219,181,522.96	176,859,091.55	122,818,050.92
合同资产	1,477,226,715.60			
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,582,065,232.98	5,511,617,417.57	4,160,637,107.21	3,796,330,833.78
非流动资产：				
债权投资				
可供出售金融资产			2,494,700.00	-
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	675,468,831.13	231,615,343.92	214,975,815.26	202,813,422.59
其他权益工具投资	7,494,700.00	2,494,700.00		
其他非流动金融资产				

投资性房地产				
固定资产	128,032,376.87	135,511,930.40	144,679,501.58	150,920,893.17
在建工程	38,866,935.41			
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	190,330,944.09	196,636,244.86	197,972,231.68	2,216,100.85
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	372,320.82	1,066,887.39	1,307,868.31	1,718,110.10
递延所得税资产	4,834,865.23	3,144,356.53	1,291,902.38	407,978.74
其他非流动资产	965,269.28	802,684.91	3,792,668.12	2,693,517.18
非流动资产合计	1,046,366,242.83	571,272,148.01	566,514,687.33	360,770,022.63
资产总计	6,628,431,475.81	6,082,889,565.58	4,727,151,794.54	4,157,100,856.41
流动负债：				
短期借款	1,179,100,000.00	1,212,614,993.68	1,310,000,000.00	970,000,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	310,394,477.49	167,864,461.84	165,375,360.83	13,057,835.40
应付账款	819,827,359.77	1,047,438,039.36	548,560,374.34	710,006,846.54
预收款项		172,402,076.58	80,917,219.40	54,684,857.34
合同负债	171,949,556.26			
应付职工薪酬	12,926,345.79	21,593,051.95	12,657,371.63	11,639,378.47
应交税费	373,890,663.52	304,704,287.26	265,004,904.90	179,275,373.31
其他应付款	257,478,115.80	68,968,904.50	65,754,770.25	83,784,020.61
其中：应付利息		139,199.10		
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	97,500,000.00	1,000,000.00	10,000,000.00	-
其他流动负债	119,095,768.01	66,692,306.08		
流动负债合计	3,342,162,286.64	3,063,278,121.25	2,458,270,001.35	2,022,448,311.67

非流动负债：				
长期借款		97,500,000.00	99,500,000.00	100,000,000.00
应付债券		35,959,255.17		
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债	12,151,175.02	12,494,992.08	3,216,471.60	-
递延收益	3,735,288.36	3,990,760.17	4,331,389.25	4,335,305.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	15,886,463.38	149,945,007.42	107,047,860.85	104,335,305.00
负债合计	3,358,048,750.02	3,213,223,128.67	2,565,317,862.20	2,126,783,616.67
所有者权益：				
股本	721,685,336.00	683,316,991.00	600,000,000.00	600,000,000.00
其他权益工具		10,742,390.35		
其中：优先股				
永续债				
资本公积	1,322,869,694.28	1,082,103,655.94	660,654,003.33	660,654,003.33
减：库存股	73,991,752.81	24,463,894.81		
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	122,595,231.34	122,595,231.34	99,116,494.80	82,964,825.54
未分配利润	1,177,224,216.98	995,372,063.09	802,063,434.21	686,698,410.87
所有者权益合计	3,270,382,725.79	2,869,666,436.91	2,161,833,932.34	2,030,317,239.74
负债和所有者权益总计	6,628,431,475.81	6,082,889,565.58	4,727,151,794.54	4,157,100,856.41

(2) 母公司利润表

单位：元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	3,599,550,613.99	4,761,335,260.50	4,010,655,165.80	3,087,493,354.35
减：营业成本	2,986,916,335.81	3,944,846,045.71	3,428,269,867.17	2,637,869,137.68

税金及附加	22,069,782.44	28,339,729.97	25,838,546.96	30,059,684.59
销售费用	25,748,953.30	45,054,017.98	37,509,437.37	31,002,091.43
管理费用	79,731,300.88	101,032,927.97	85,752,873.04	78,051,815.07
研发费用	113,724,904.52	147,268,508.14	11,952,402.67	9,802,472.02
财务费用	62,754,534.55	91,515,604.75	72,064,107.38	43,179,980.33
其中：利息费用	44,096,287.24	80,771,070.98	73,872,983.88	51,715,484.42
利息收入	3,076,800.68	6,023,314.79	6,753,680.51	9,990,457.83
加：其他收益	7,300,145.38	2,636,656.42	2,498,086.14	3,062,091.62
投资收益(损失以“－”号填列)	13,440,945.98	21,057,327.04	12,154,111.85	1,937,324.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,634,698.92	9,924,699.68	7,585,359.56	2,487,883.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)				
净敞口套期收益(损失以“－”号填列)				
公允价值变动收益(损失以“－”号填列)				
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-68,562,940.29	-123,728,140.81		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-1,782,473.34	-1,629,714.99	-117,172,611.32	-60,721,185.54
资产处置收益(损失以“-”号填列)			10,486.00	-12,147.24
二、营业利润(亏损以“－”号填列)	259,000,480.22	301,614,553.64	246,758,003.88	201,794,256.12
加：营业外收入	6,791,080.79	670,889.30	171,471.16	526,008.74
减：营业外支出	8,906,329.35	14,433,866.81	7,057,952.89	3,878,907.42
三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	256,885,231.66	287,851,576.13	239,871,522.15	198,441,357.44
减：所得税费用	47,416,084.25	53,064,210.71	78,354,829.55	39,846,577.69
四、净利润(净亏损以“－”号填列)	209,469,147.41	234,787,365.42	161,516,692.60	158,594,779.75
(一)持续经营净利润(净亏损以“－”号填列)	209,469,147.41	234,787,365.42	161,516,692.60	158,594,779.75
(二)终止经营净利润(净亏损以“－”号填列)				
五、其他综合收益的税后净额				
(一)不能重分类进损益的其他综合收益				

1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
5.其他				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备				
8.外币财务报表折算差额				
9.其他				
六、综合收益总额	209,469,147.41	234,787,365.42	161,516,692.60	158,594,779.75
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				

(3) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2020年1-9月	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	3,249,191,770.26	4,276,795,749.19	3,748,104,447.44	2,708,219,932.68
收到的税费返还	-			
收到其他与经营活动有关的现金	209,321,474.25	8,990,231.43	9,419,322.06	17,082,219.07

经营活动现金流入小计	3,458,513,244.51	4,285,785,980.62	3,757,523,769.50	2,725,302,151.75
购买商品、接受劳务支付的现金	3,157,387,838.47	3,608,367,380.20	3,632,707,228.49	2,614,596,367.08
支付给职工以及为职工支付的现金	124,233,073.32	112,652,828.37	91,101,093.81	69,464,412.56
支付的各项税费	114,635,166.16	162,086,672.28	133,936,129.52	124,935,934.71
支付其他与经营活动有关的现金	147,186,804.13	355,285,269.40	193,123,386.90	58,976,080.87
经营活动现金流出小计	3,543,442,882.08	4,238,392,150.25	4,050,867,838.72	2,867,972,795.22
经营活动产生的现金流量净额	-84,929,637.57	47,393,830.37	-293,344,069.22	-142,670,643.47
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	1,595,000,000.00		9,922,947.00	101,636,576.65
取得投资收益收到的现金	18,544,579.04			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-			
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,996,968,244.72	885,863,534.34	481,812,863.71
投资活动现金流入小计	1,613,544,579.04	1,996,968,244.72	895,786,481.34	583,449,440.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	45,084,814.40	1,000,604.06	211,370,028.32	52,689,822.13
投资支付的现金	1,866,400,000.00	7,180,000.00	17,494,700.00	203,889,998.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	65,100,000.00			
支付其他与投资活动有关的现金	-	2,090,248,082.58	880,000,000.00	486,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,976,584,814.40	2,098,428,686.64	1,108,864,728.32	742,579,820.61
投资活动产生的现金流量净额	-363,040,235.36	-101,460,441.92	-213,078,246.98	-159,130,380.25
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	113,131,199.53	538,200,000.00		
取得借款收到的现金	500,000,000.00	1,652,614,993.68	1,590,000,000.00	1,690,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	229,000,000.00			
筹资活动现金流入小计	842,131,199.53	2,190,814,993.68	1,590,000,000.00	1,690,000,000.00
偿还债务支付的现金	765,239,513.39	1,761,000,000.00	1,240,500,000.00	1,289,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	71,852,479.86	98,631,871.88	103,872,983.88	111,397,999.44
支付其他与筹资活动有关的现金	73,379,548.69		890,000.00	7,071,981.11
筹资活动现金流出小计	910,471,541.94	1,859,631,871.88	1,345,262,983.88	1,407,469,980.55
筹资活动产生的现金流量净额	-68,340,342.41	331,183,121.80	244,737,016.12	282,530,019.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-57.97	3,163.29	12,764.72	-
五、现金及现金等价物净增加额	-516,310,273.31	277,119,673.54	-261,672,535.36	-19,271,004.27
加：期初现金及现金等价物余额	1,260,695,047.17	983,575,373.63	1,245,247,908.99	1,264,518,913.26
六、期末现金及现金等价物余额	744,384,773.86	1,260,695,047.17	983,575,373.63	1,245,247,908.99

(4) 母公司所有者权益变动表

单位：元

项目	2020年1-9月											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	683,316,991.00	-	-	10,742,390.35	1,082,103,655.94	24,463,894.81			122,595,231.34	995,372,063.09		2,869,666,436.91
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	683,316,991.00	-	-	10,742,390.35	1,082,103,655.94	24,463,894.81	-	-	122,595,231.34	995,372,063.09	-	2,869,666,436.91
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	38,368,345.00	-	-	-10,742,390.35	240,766,038.34	49,527,858.00	-	-	-	181,852,153.89	-	400,716,288.88
（一）综合收益总额										209,469,147.41		209,469,147.41
（二）所有者投入和减少资本	38,368,345.00	-	-	-10,742,390.35	240,766,038.34	49,527,858.00	-	-	-	-	-	218,864,134.99
1. 所有者投入的普通股	31,135,498.00				192,968,046.56	49,527,858.00						174,575,686.56
2. 其他权益工具持有者投入资本	7,232,847.00			-10,742,390.35	37,966,590.02							34,457,046.67

3. 股份支付计入所有者权益的金额					9,831,401.76							9,831,401.76
4. 其他												-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,616,993.52	-27,616,993.52
1. 提取盈余公积												-
2. 对所有者(或股东)的分配											-27,616,993.52	-27,616,993.52
3. 其他												-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)												-
2. 盈余公积转增资本(或股本)												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他综合收益结转留存收益												-
6. 其他												-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-

(六) 其他												-
四、本期期末余额	721,685,336.00	-	-	-	1,322,869,694.28	73,991,752.81	-	-	122,595,231.34	1,177,224,216.98	-	3,270,382,725.79
	2019 年度											
项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	600,000,000.00				660,654,003.33				99,116,494.80	802,063,434.21		2,161,833,932.34
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	600,000,000.00				660,654,003.33				99,116,494.80	802,063,434.21		2,161,833,932.34
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	83,316,991.00			10,742,390.35	421,449,652.61	24,463,894.81			23,478,736.54	193,308,628.88		707,832,504.57
(一) 综合收益总额										234,787,365.42		234,787,365.42
(二) 所有者投入和减少资本	83,316,991.00			10,742,390.35	421,449,652.61	24,463,894.81						491,045,139.15
1. 所有者投入的普通股	83,316,991.00					24,463,894.81						58,853,096.19
2. 其他权益工具持有者投入资本				10,742,390.35	416,563,120.72							427,305,511.07
3. 股份支付计入所有者权益的金额					4,886,531.89							4,886,531.89

4. 其他												
(三) 利润分配								23,478,736.54	-41,478,736.54			-18,000,000.00
1. 提取盈余公积								23,478,736.54	-23,478,736.54			
2. 对所有者(或股东)的分配												-18,000,000.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取								77,577,778.56				77,577,778.56
2. 本期使用								-77,577,778.56				-77,577,778.56
(六) 其他												

四、本期期末余额	683,316,991.00			10,742,390.35	1,082,103,655.94	24,463,894.81			122,595,231.34	995,372,063.09		2,869,666,436.91
2018 年度												
项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	600,000,000.00				660,654,003.33				82,964,825.54	686,698,410.87		2,030,317,239.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	600,000,000.00				660,654,003.33				82,964,825.54	686,698,410.87		2,030,317,239.74
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)									16,151,669.26	115,365,023.34		131,516,692.60
(一) 综合收益总额										161,516,692.60		161,516,692.60
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配								16,151,669.26	-46,151,669.26		-30,000,000.00
1. 提取盈余公积								16,151,669.26	-16,151,669.26		
2. 对所有者(或股东)的分配									-30,000,000.00		-30,000,000.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取							79,014,577.66				79,014,577.66
2. 本期使用							-79,014,577.66				-79,014,577.66
(六) 其他											
四、本期期末余额	600,000,000.00			660,654,003.33				99,116,494.80	802,063,434.21		2,161,833,932.34
	2017 年度										
项目	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计	

		优 先 股	永 续 债	其他			综 合 收 益				
一、上年期末余额	300,000,000.00				960,654,003.33			67,105,347.56	603,963,109.10		1,931,722,459.99
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	300,000,000.00				960,654,003.33			67,105,347.56	603,963,109.10		1,931,722,459.99
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	300,000,000.00				-300,000,000.00			15,859,477.98	82,735,301.77		98,594,779.75
(一) 综合收益总额									158,594,779.75		158,594,779.75
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								15,859,477.98	-75,859,477.98		-60,000,000.00
1. 提取盈余公积								15,859,477.98	-15,859,477.98		

三、关于报告期内合并财务报表合并范围变化的说明

(一) 合并财务报表的合并范围

报告期内，公司合并范围包含的合并主体如下表所示：

序号	企业名称	注册地	所属关系	注册资本 (万元)	持股比例	是否纳入合并报表范围			
						2020 年1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1	中装市政园林	深圳市	子公司	30,000	100.00%	是	是	是	是
2	惠州中装	惠州市	子公司	5,000	100.00%	是	是	是	是
3	中装建筑科技	深圳市	子公司	10,000	100.00%	是	是	是	是
4	中装新能源	深圳市	子公司	1,000	60.00%	是	是	是	是
5	中装利丰	澳门	子公司	10 万澳门币	51.00%	是	是	是	是
6	中装智能	深圳市	子公司	80	52.00%	是	是	是	是
7	南京卓佰年	南京市	子公司	100	100.00%	--	是	是	是
8	吉林中装	长春市	子公司	50	100.00%	--	--	是	是
9	中装希奥特	深圳市	孙公司	1,000	70.00%	是	是	是	--
10	中装光伏	深圳市	子公司	500	80.00%	--	--	--	是
11	中阳能源	广州市	孙公司	1,000	100.00%	是	--	--	--
12	中园建设	深圳市	孙公司	10,080	100.00%	是	是	--	--
13	深圳泛湾	深圳市	孙公司	1,000	51.00%	是	是	--	--
14	运城风力	运城市	孙公司	100	51.00%	是	是	--	--
15	闻喜风力发电	运城市	孙公司	100	100.00%	是	是	--	--
16	河南许鑫风电	许昌市	孙公司	100	100.00%	是	是	--	--
17	许昌许瑞风力	许昌市	孙公司	100	100.00%	是	是	--	--
18	中装科技幕墙	深圳市	子公司	4,000	100.00%	是	是	--	--
19	中装智链供应链	深圳市	子公司	3,000	100.00%	是	是	--	--
20	上海装连	上海市	孙公司	1,000	95.00%	是	是	--	--
21	上海中装亚拓	上海市	子公司	10,000	100.00%	是	是	--	--
22	上海中装慧谷	上海市	子公司	5,000	100.00%	是	是	--	--
23	中装国际控股	香港	子公司	1 亿港币	100.00%	是	是	--	--
24	中装国际工程 (新加坡)	新加坡	子公司	1 亿新加坡 币	100.00%	是	是	--	--

25	中装国际工程 (柬埔寨)	柬埔寨	孙公司	500 万美元	100.00%	是	是	--	--
26	海南中装	海口市	孙公司	1,000	100.00%	是	--	--	--
27	中装纳米材料	深圳市	子公司	2,000	80.00%	是	--	--	--
28	中装智链科技	深圳市	子公司	3,000	85.00%	是	--	--	--
29	中装智链本聪	成都市	孙公司	1,000	51.00%	是	--	--	--
30	中装云科技	深圳市	子公司	10,000	100.00%	是	--	--	--
31	顺德宽原	佛山市	孙公司	1,375	60.00%	是	--	--	--
32	中装建工	深圳市	子公司	10,000	70.00%	是	--	--	--
33	嘉泽特	深圳市	子公司	1,000	100.00%	是	--	--	--
34	科苑绿化	深圳市	孙公司	200	62.00%	是	--	--	--
35	深科元环境	深圳市	孙公司	1,000	51.00%	是	--	--	--
36	上海预录	上海市	孙公司	100	100.00%	是	--	--	--
37	科技园物业	深圳市	孙公司	2,060	51.63%	是	--	--	--
38	武汉深科元	武汉市	孙公司	50	100.00%	是	--	--	--
39	惠州市深科技园	惠州市	孙公司	100	70.00%	是	--	--	--
40	新疆深科技园	新疆	孙公司	613	51.06%	是	--	--	--
41	江门市深科技园	江门市	孙公司	200	60.00%	是	--	--	--
42	上海深科技园	上海市	孙公司	100	100.00%	是	--	--	--
43	合肥深科	合肥市	孙公司	50	100.00%	是	--	--	--
44	长春深科	长春市	孙公司	100	100.00%	是	--	--	--
45	昆明深科技园	昆明市	孙公司	100	100.00%	是	--	--	--
46	昆明酒店管理	昆明市	孙公司	100	100.00%	是	--	--	--
47	地产策划	深圳市	孙公司	50	100.00%	是	--	--	--
48	无锡深科技园	无锡市	孙公司	100	70.00%	是	--	--	--
49	深科机电	深圳市	孙公司	500	100.00%	是	--	--	--
50	贵阳深科技园	贵阳市	孙公司	50	100.00%	是	--	--	--
51	陕西深科	陕西省	孙公司	100	60.00%	是	--	--	--
52	深中科技园	中山市	孙公司	100	51.00%	是	--	--	--
53	海口深科技园	海口市	孙公司	50	100.00%	是	--	--	--
54	九江深科	九江市	孙公司	100	100.00%	是	--	--	--

(二) 报告期内合并报表范围的具体变化情况、变化原因

1、2020 年 1-9 月公司合并范围的变化情况

(1) 合并报表范围增加情况

序号	增加公司	变化原因
1	中阳能源	通过子公司中装新能源拍卖取得
2	海南中装	通过中装建筑科技投资设立
3	中装纳米材料	设立
4	中装智链科技	设立
5	中装智链本聪	通过中装智链科技投资设立
6	中装云科技	设立
7	顺德宽原	中装云科技收购
8	中装建工	收购
9	嘉泽特	收购
10	科苑绿化	收购
11	深科元环境	收购
12	上海预录	收购
13	科技园物业	收购
14	武汉深科元	收购
15	惠州市深科技园	收购
16	新疆深科技园	收购
17	江门市深科技园	收购
18	上海深科技园	收购
19	合肥深科	收购
20	长春深科	收购
21	昆明深科技园	收购
22	昆明酒店管理	收购
23	地产策划	收购
24	无锡深科技园	收购
25	深科机电	收购
26	贵阳深科技园	收购
27	陕西深科	收购
28	深中科技园	收购
29	海口深科技园	收购
30	九江深科	收购

(2) 合并报表范围减少情况

序号	减少公司	变化原因
1	中装利丰	注销
2	中装智能	注销
3	合肥深科	注销

2、2019 年度公司合并范围的变化情况

(1) 合并报表范围增加情况

序号	增加公司	变化原因
1	中园建设	中装市政园林收购
2	深圳泛湾	通过中装建筑科技投资设立
3	运城风力	中装新能源收购
4	闻喜风力发电	通过运城风力投资设立
5	河南许鑫风电	通过中装新能源投资设立
6	许昌许瑞风力	通过河南许鑫风电投资设立
7	中装科技幕墙	收购
8	中装智链供应链	设立
9	上海装连	通过中装智链供应链投资设立
10	上海中装亚拓	设立
11	上海中装慧谷	设立
12	中装国际控投	设立
13	中装国际工程（新加坡）	设立
14	中装国际工程（柬埔寨）	设立

(2) 合并报表范围减少情况

序号	减少公司	变化原因
1	南京卓佰年	注销

3、2018 年度公司合并范围的变化情况

(1) 合并报表范围增加情况

序号	增加公司	变化原因
1	中装希奥特	通过中装新能源投资设立

(2) 合并报表范围减少情况

序号	减少公司	变化原因
1	吉林中装	注销

4、2017 年度公司合并范围的变化情况

(1) 合并报表范围增加情况

序号	增加公司	变化原因
1	中装建筑科技	设立
2	中装新能源	设立

(2) 合并报表范围减少情况

序号	减少公司	变化原因
1	中装光伏	注销

四、报告期内主要财务指标及非经常性损益明细表

(一) 报告期内重要财务指标

1、主要财务指标（合并口径）

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	1.80	1.78	1.71	1.93
速动比率（倍）	1.74	1.70	1.63	1.87
资产负债率（合并）（%）	48.36	52.38	54.22	50.73
资产负债率（母公司）（%）	50.66	52.82	54.27	51.16
归属于母公司所有者每股净资产（元/股）	4.56	4.23	3.62	3.39
项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
总资产周转率（次/年）	0.79	0.90	0.93	0.85
应收账款周转率（次/年）	1.30	1.53	1.62	1.55
存货周转率（次/年）	18.27	18.76	22.61	27.01
息税折旧摊销前利润（万元）	33,147.34	40,547.52	34,477.17	27,125.74
利息保障倍数（倍）	6.87	4.69	4.32	4.94
每股经营活动现金流量（元/股）	-0.29	0.10	-0.41	-0.30
每股净现金流量（元/股）	-0.46	0.39	-0.41	-0.02
研发费用占营业收入的比例	3.17%	3.12%	0.29%	0.31%

注：2020 年 1-9 月的总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率均已年化处理。

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 归属于母公司所有者每股净资产=归属于母公司所有者权益合计/期末普通股股份总数；
- (5) 总资产周转率=2*营业收入/(总资产期初账面价值+总资产期末账面价值)；
- (6) 应收账款周转率=2*营业收入/(应收账款期初账面价值+应收账款期末账面价值+合同资产期初账面价值+合同资产期末账面价值)；
- (7) 存货周转率=2*营业成本/(存货期初账面价值+存货期末账面价值)；
- (8) 息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+折旧费用+摊销费用；
- (9) 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出)/财务费用中的利息支出；
- (10) 每股经营活动现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；
- (11) 每股净现金流量=现金净流入或净支出/期末普通股股份总数；
- (12) 研发费用占营业收入的比例=研发费用/营业收入。

2、净资产收益率和每股收益

根据证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（证监会公告[2010]2号）的规定，公司最近三年及一期的净资产收益率和每股收益如下：

(1) 净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)			
	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
归属于公司普通股股东的净利润	6.84	10.83	7.95	8.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.42	10.80	7.90	8.07

(2) 每股收益

报告期利润	基本每股收益(元)				稀释每股收益(元)			
	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
归属于普通股股东的净利润	0.30	0.41	0.28	0.27	0.30	0.41	0.28	0.27
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	0.28	0.41	0.28	0.27	0.28	0.41	0.28	0.27

(二) 非经常性损益明细表

根据证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008年）》的规定，报告期内发行人非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	-	-1.23	-1.48
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	810.73	350.75	251.19	302.51
非货币性资产交换损益		-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	742.64	1,106.84	586.35	181.29
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		-	-	-31.55
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-187.44	-1,372.16	-696.76	-336.05
其他符合非经常性损益定义的损益项目	134.77	-	-	-
小计	1,500.70	85.43	139.55	114.72
减：所得税费用	230.73	13.23	35.49	17.52
少数股东损益	3.33	-0.11	-	-0.82
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,266.64	72.31	104.06	98.02

第五节 管理层讨论与分析

一、财务状况分析

(一) 资产结构分析

报告期各期末，公司资产的具体构成情况如下：

单位：万元；%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	572,085.51	86.67	539,734.44	88.99	421,514.53	88.88	383,937.74	92.96
非流动资产	88,015.07	13.33	66,775.41	11.01	52,715.27	11.12	29,057.49	7.04
总资产	660,100.58	100.00	606,509.85	100.00	474,229.80	100.00	412,995.23	100.00

报告期各期末，公司资产总额分别为 412,995.23 万元、474,229.80 万元、606,509.85 万元及 660,100.58 万元；报告期各期末，公司的主要资产为货币资金、应收账款及合同资产等流动资产，流动资产占总资产的比例分别为 92.96%、88.88%、88.99% 及 86.67%。

公司所在的建筑装饰行业现场施工作业机械化设备使用程度与制造业相比较低，生产性厂房及生产设备等固定资产投资相对较小；此外，建筑装饰企业在经营中对货币资金需求量较高，并形成占比较高的应收账款及合同资产等流动资产。上述行业特点决定了公司的资产以流动资产为主，非流动资产占比较小。

1、流动资产分析

报告期各期末，发行人的流动资产结构如下：

单位：万元；%

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	107,575.56	18.80	137,080.36	25.40	108,644.57	25.77	128,018.58	33.34
交易性金融资产	6,175.00	1.08	-	-	-	-	-	-
应收票据	5,840.53	1.02	4,092.29	0.76	4,774.28	1.13	1,272.59	0.33
应收账款	256,208.52	44.79	355,500.38	65.87	278,910.69	66.17	233,803.07	60.90

应收款项融资	2,034.87	0.36	2,824.75	0.52	-	-	-	-
预付款项	6,097.89	1.07	5,660.85	1.05	2,920.04	0.69	1,582.01	0.41
其他应收款	14,151.01	2.47	9,654.62	1.79	7,326.24	1.74	6,859.72	1.79
其中：应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应收股利	180.00	0.03	-	-	-	-	-	-
存货	21,166.01	3.70	23,927.67	4.43	18,923.92	4.49	12,398.22	3.23
合同资产	152,331.67	26.63	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	504.45	0.09	993.52	0.18	14.79	-	3.56	-
流动资产合计	572,085.51	100.00	539,734.44	100.00	421,514.53	100.00	383,937.74	100.00

报告期各期末，公司流动资产总额分别为 383,937.74 万元、421,514.53 万元、539,734.44 万元及 572,085.51 万元，呈逐年增长趋势。公司流动资产主要由货币资金、应收账款及合同资产构成，上述三者合计占流动资产的比例分别为 94.24%、91.94%、91.27% 及 90.22 %。

(1) 货币资金

报告期各期末，发行人的货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
现金	17.30	21.98	20.54	23.08
银行存款	88,442.43	127,081.17	101,569.67	125,414.02
其他货币资金	19,115.83	9,977.21	7,054.35	2,581.48
合计	107,575.56	137,080.36	108,644.57	128,018.58

报告期各期末，公司货币资金余额分别 128,018.58 万元、108,644.57 万元、137,080.36 万元及 107,575.56 万元，占流动资产的比例分别为 33.34%、25.77%、25.40% 及 18.80%。

2018 年末较 2017 年末货币资金余额减少 19,374.01 万元，主要系公司经营及投资活动产生的现金流出较大。

2019 年末较 2018 年末货币资金余额增加 28,435.79 万元，主要系公司 2019 年度发行可转换公司债券募集资金到位所致。

2020 年 9 月末较 2019 年末货币资金余额减少 29,504.80 万元，主要系公司

为减轻新型冠状病毒肺炎疫情导致复工复产延迟影响，加快项目推进建设，垫资支付项目用料增加所致。

报告期各期末，公司其他货币资金余额分别为 2,581.48 万元、7,054.35 万元、9,977.21 万元及 19,115.83 万元，主要系公司为开具保函与银行承兑汇票而支付的保证金以及劳务工工资保证金。

(2) 交易性金融资产

截至 2020 年 9 月 30 日，公司持有交易性金融资产 6,175.00 万元，主要系发行人 2020 年 9 月新收购的嘉泽特及科技园物业购买的银行理财产品。

(3) 应收票据及应收款项融资

报告期各期末，发行人应收票据、应收款项融资及其占流动资产的比例情况如下：

单位：万元；%

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	5,840.53	1.02	4,092.29	0.76	4,774.28	1.13	1,272.59	0.33
应收款项融资	2,034.87	0.36	2,824.75	0.52	-	-	-	-
合计	7,875.40	1.38	6,917.05	1.28	4,774.28	1.13	1,272.59	0.33

2017 年末、2018 年末，公司应收票据包括商业承兑汇票和银行承兑汇票。2019 年，根据新金融工具准则的有关规定，公司将应收银行承兑汇票列报于“应收款项融资”项目，应收商业承兑汇票仍在“应收票据”列示。

(4) 应收账款及合同资产

① 应收账款及合同资产总体情况

报告期各期末，公司应收账款及合同资产总体情况如下：

单位：万元

项目	2020.09.30 /2020 年 1-9 月	2019.12.31 /2019 年度	2018.12.31 /2018 年度	2017.12.31 /2017 年度
应收账款账面余额	287,328.39	401,730.37	316,064.61	261,962.62

减：坏账准备	31,119.87	46,229.99	37,153.92	28,159.54
应收账款账面价值	256,208.52	355,500.38	278,910.69	233,803.07
合同资产账面余额	173,994.35	-	-	-
减：坏账准备	21,662.68	-	-	-
合同资产账面价值	152,331.67	-	-	-
应收账款及合同资产账面余额合计/ 营业收入	123.48%	82.68%	76.24%	82.56%
应收账款及合同资产账面余额增长 率	14.83%	27.10%	20.65%	32.62%
营业收入	373,606.48	485,910.79	414,569.53	317,299.63
营业收入增长率	5.00%	17.21%	30.66%	17.88%

报告期各期末，公司应收账款及合同资产账面价值合计分别为 233,803.07 万元、278,910.69 万元、355,500.38 万元及 408,540.18 万元，占流动资产的比例分别为 60.90%、66.17%、65.87% 及 71.42%。报告期各期末，公司应收账款及合同资产账面价值随着经营规模扩大而增加。

②报告期内应收账款形成的原因及合理性

A、建筑装饰行业结算方式导致公司应收账款余额较大

建筑装饰行业属于资金驱动型行业，甲方（业主）结算进度慢于项目施工进度导致建筑装饰企业的应收款项占用资金比例较大。在建筑装饰施工项目实施过程中，一般甲方（业主）与公司会根据项目进度结算工程款，公司的工程款结算流程分为工程预收款、工程进度款、竣工决算款及工程质保金等阶段。

发行人与甲方（业主）结算方式一般为：A、合同签订后至工程开工时，对于合同中约定需要甲方（业主）预先支付工程款的，公司通常按照合同总金额的 0%-30% 收取预收款；B、项目施工过程中，公司根据工程形象进度向甲方（业主）申请工程进度款，通常按已完工工程产值的 60%-85% 收取；C、工程竣工验收后至决算前，工程款通常可收至合同总额的 70%-85%；D、工程决算后，累计收款将达到合同总额的 95%-97%；E、剩余 3%-5% 一般作为工程质保金，质保期通常为竣工验收后的 2 年，具体情况如下：

阶段	时间	完工进度	结算情况	主要权利	主要义务
----	----	------	------	------	------

阶段	时间	完工进度	结算情况	主要权利	主要义务
1	合同签订至开工	0%	若合同中约定预收款, 则预收合同总金额的0%-30%	若合同中约定预收款条款, 按照合同的约定收取相应的预收款	按照合同约定组建合格的项目团队, 开展前期准备工作
2	施工阶段	0%-100%	按完工进度的60%-85%收取工程进度款	每期按照合同的约定收取工程进度款	负责工程设计及施工
3	工程竣工至决算阶段	100%	累计收款达到合同总额的70%-85%	收取至竣工时的进度款	保障工程按时按质完成, 负责项目的现场保护
4	工程决算日	100%	决算后, 累计收款达到合同总额95%-97%	收取工程决算款	配合决算工作, 提交相关资料
5	决算日至质保期满	100%	质保期满后, 收取3%-5%的质保金	收取工程质保金	负责工程的后期维修, 承担相应的维修费用

注: 根据合同约定, 质保期一般以工程竣工验收之日起算。

由上述工程款结算方式可以看出, 公司应收账款、合同资产由工程施工过程中尚未收取的工程进度款、工程决算完成后才收取的工程决算款以及质保期满后收取的工程质保金组成。受客户信誉、合同规模、施工要求及竞争程度等多种因素影响, 公司对不同的客户或项目给予的结算政策会有所差异。报告期内, 公司的结算政策基本稳定。

报告期内, 发行人与同行业可比上市公司结算政策的比较情况如下:

时间	合同签订至开工	施工阶段	工程竣工至决算	项目决算日	决算日至质保期满
完工进度	0%	0%-100%	100%	100%	100%
广田集团	少部分客户按合同总额0%-10%预付款	按完工进度的60%-85%收取工程进度款	累计收款达到合同总额的60%-85%	累计收款达到决算审计价总额的95%-97%	累计收款达到决算审计价总额的100%
奇信股份	合同总额0%-20%预付款	按甲方或监理确认工程量的60%-80%收取工程进度款	累计收款达到合同总额的60%-85%	累计收款达决算额的95%-97%	收取决算额的3%或5%的质保金
建艺集团	按合同总金额的0-30%收取预收款	按完工进度累计收取进度款至合同总金额的70%-85%	收取进度款累计至决算总造价的95%-98%	收取决算总造价的2%-5%作为质保金	
维业股份	按合同总金额的0-30%收取预收款	按完工进度累计收取进度款至合同总金额的70%-85%	收取进度款累计至决算总造价的95%-97%	收取决算总造价的3%-5%作为质保金	
发行人	若合同约定预收款, 则预收	按完工进度的60%-85%收取	累计收款达到合同总额的	决算后, 累计收款达到合同总额的	质保期满, 收取3%-5%保证金

	款占合同总金额 的 0%-30%	工程进度款	70%-85%	95%-97%	
--	---------------------	-------	---------	---------	--

注：上述同行业可比上市公司的结算政策中，广田集团系 2017 年 11 月 11 日公告的可转债反馈意见回复中提及；奇信股份系 2020 年 6 月 23 日公告的非公开反馈意见回复中提及；建艺集团系 2020 年 11 月 27 日公告的非公开反馈意见回复中提及；维业股份系 2020 年 6 月 29 日公告的可转债募集说明书中提及。

由上表可见，公司与同行业可比上市公司结算政策无较大差异。随着公司业务的不拓展，公司应收账款的上述结算方式导致了公司的应收账款在报告期内持续累积增加。

B、持续较快增长的收入也是促使应收账款规模较大的重要原因

报告期内，应收账款（含合同资产）账面余额增长变动与营业收入增长变动对比分析如下：

单位：万元

项目	2020 年 9 月 30 日/ 2020 年 1-9 月		2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度		2018 年 12 月 31 日/ 2018 年度		2017 年 12 月 31 日/2017 年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额
应收账款	287,328.39	-28.48%	401,730.37	27.10%	316,064.61	20.65%	261,962.62
合同资产	173,994.35	100.00%	-	-	-	-	-
合计	461,322.74	14.83%	401,730.37	27.10%	316,064.61	20.65%	261,962.62
营业收入	373,606.48	5.00%	485,910.79	17.21%	414,569.53	30.66%	317,299.63

由上表可见，报告期各期末，公司应收账款（含合同资产）账面余额合计分别为 261,962.62 万元、316,064.61 万元、401,730.37 万元及 461,322.74 万元。公司营业收入主要来源于装饰施工业务，最近三年及一期，公司的营业收入分别为 317,299.63 万元、414,569.53 万元、485,910.79 万元和 373,606.48 万元。在公司业务规模持续较快增长的情况下，应收账款（含合同资产）账面余额相应增加。

C、与同行业可比上市公司对比情况

报告期内，公司与同行业可比上市公司应收账款账面余额占营业收入的比例的对比情况如下：

单位名称	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
------	------------	------------	------------

宝鹰股份	116.30%	100.27%	81.92%
金螳螂	78.71%	82.68%	95.92%
洪涛股份	166.22%	155.73%	158.91%
亚厦股份	120.06%	144.76%	146.65%
广田集团	105.68%	77.45%	69.92%
瑞和股份	82.84%	73.94%	73.29%
奇信股份	107.63%	83.74%	85.31%
建艺集团	85.34%	63.03%	71.92%
维业股份	82.89%	70.79%	75.42%
算术平均值	105.07%	94.71%	95.47%
中装建设	82.68%	76.24%	82.56%

注：上述指标系根据同行业可比上市公司定期报告计算得出。

由上表可见，公司与同行业可比上市公司应收账款账面余额占营业收入的比例均处于较高的水平，不存在重大差异，应收账款较高系建筑装饰行业的普遍情况，具有合理性。

综上，报告期内公司应收账款金额较高主要系建筑装饰行业结算方式以及公司业务规模持续扩大所致。公司与同行业可比上市公司应收账款账面余额占营业收入的比例均处于较高的水平，不存在重大差异，应收账款（含合同资产）较高系建筑装饰行业的普遍情况，具有合理性。

③应收账款具体构成及交易背景

报告期各期末，公司应收账款（含合同资产）余额具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
进度款	259,032.72	56.15%	223,924.51	55.74%	168,019.95	53.16%	131,190.88	50.08%
决算款	136,274.74	29.54%	118,758.30	29.56%	100,810.59	31.90%	91,320.17	34.86%
质保金	66,015.28	14.31%	59,047.56	14.70%	47,234.07	14.94%	39,451.57	15.06%
应收账款余额	461,322.74	100.00%	401,730.37	100.00%	316,064.61	100.00%	261,962.62	100.00%

由上表可见，报告期各期末，公司应收账款由工程进度款、竣工决算款及工程质保金构成。

A、进度款

项目施工过程中，公司按照合同约定组建合格的项目团队，负责工程设计及施工。公司根据工程形象进度向甲方（业主）申请工程进度款，通常按已完工工程产值的 60%-85%收取；工程竣工验收后至决算前，工程款通常可收至合同总额的 70%-85%。

B、决算款

公司需保障工程按时按质量完成，决算款主要系项目完成后，项目部和甲方（业主）配合完成决算工作，提交相关资料。工程决算完成后，公司向甲方（业主）申请工程完工决算款，通常可收至合同总额的 95%-97%。

C、质保金

质保金主要系决算日至质保期满阶段，按照合同约定条款，通常将剩余完工总额的 3%-5%作为工程质保金，质保期通常为竣工验收后的 2 年。

④报告期末应收账款主要应收对象的具体情况

截至 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款（含合同资产）账面余额前十大对象具体情况如下：

单位：万元

序号	单位名称	与公司关系	账面余额	分账龄账面余额	账龄	占应收账款(含合同资产)账面余额的比例	计提坏账准备金额
1	湖南原本山水旅游开发管理有限公司	非关联方	14,200.00	2,200.00	1 年以内	3.08%	7,100.00
				6,400.00	1-2 年		
				5,600.00	2-3 年		
2	中国建筑第八工程局有限公司	非关联方	10,343.86	9,931.46	1 年以内	2.24%	620.63
				371.49	1-2 年		
				17.68	2-3 年		
				23.23	3-4 年		
3	中国葛洲坝集团有限公司	非关联方	6,686.12	3,797.41	1 年以内	1.45%	401.17
				2,092.97	1-2 年		

				375.27	2-3 年		
				408.71	3-4 年		
				11.76	4-5 年		
4	康美大健康产业投资(吉林)有限公司	非关联方	6,128.98	6,128.98	1 年以内	1.33%	367.74
5	江阴市澄星房地产开发有限公司	非关联方	5,948.95	4,321.46	1 年以内	1.29%	356.94
				1,627.49	1-2 年		
6	奥园集团有限公司	非关联方	5,810.90	2,507.57	1 年以内	1.26%	348.65
				1,666.58	1-2 年		
				421.89	2-3 年		
				1,161.86	3-4 年		
				53.00	4-5 年		
7	四川航焱建筑工程有限责任公司	非关联方	4,330.00	4,330.00	1 年以内	0.94%	259.80
8	深圳市投资控股有限公司	非关联方	4,042.32	1,438.10	1 年以内	0.88%	242.54
				1,534.80	1-2 年		
				946.34	2-3 年		
				123.08	3-4 年		
9	广西凯睿置业有限公司	非关联方	4,021.30	4,021.30	1 年以内	0.87%	241.28
10	山东省文登整骨康复养生有限公司	非关联方	3,964.15	3,644.11	1 年以内	0.86%	237.85
				320.04	1-2 年		
合计			65,476.58	65,476.58		14.20%	10,176.60

上述应收账款主要应收对象的具体情况如下：

A、截至报告期末，应收湖南原本山水旅游开发管理有限公司款项主要系亚马逊项目二期主体及配套工程建筑施工总承包工程项目款项，应收账款账面余额 14,200.00 万元。由于受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，湖南原本山水旅游开发管理有限公司对外销售及回款受到影响，导致资金流紧张未按期回款，目前项目已暂停，公司已派人跟进并进行催收。公司已根据谨慎性原则，按照预期信用损失计提坏账准备 7,100.00 万元。

B、截至报告期末，应收中国建筑第八工程局有限公司款项主要系天津华强方特 3D 立体影视基地配套区（方特假日酒店）施工总承包工程、第三届亚青会

汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）、云浮市公安局“三所一中队”建设工程项目精装修等工程项目款项，应收账款账面余额 10,343.86 万元，客户质量较好，应收账款回款风险较小，故按照预期信用损失计提坏账准备 620.63 万元。

C、截至报告期末，应收葛洲坝集团款项主要系海南海棠福湾南区公寓式酒店 1-5#标准层外墙装饰工程、广钢新城 AF040233 地块（紫郡府）项目精装修工程四标段、葛洲坝南京中国府 3#、6#楼幕墙等工程项目款项，应收账款账面余额 6,686.12 万元，客户质量较好，应收账款回款风险较小，故按照预期信用损失计提坏账准备 401.17 万元。

D、截至报告期末，应收康美大健康产业投资（吉林）有限公司款项主要系康美梅河口医疗健康中心医疗园区精装修工程二标段（YL-1#病房楼精装修工程）、康美梅河口医疗健康中心医疗园区精装修工程四标段（YL-8#行政会议中心精装修工程项目款项，应收账款账面余额 6,128.98 万元，客户质量较好，应收账款回款风险较小，故按照预期信用损失计提坏账准备 367.74 万元。

E、截至报告期末，应收江阴市澄星房地产开发有限公司款项主要系澄星大厦办公区域精装修施工工程项目款项，应收账款账面余额 5,948.95 万元，客户质量较好，应收账款回款风险较小，故按照预期信用损失计提坏账准备 356.94 万元。

F、截至报告期末，应收奥园集团款项主要系玉林奥园广场 2、5、6#商业幕墙工程、大余奥园广场 A 区 SY15、SY-Mall 外立面幕墙、铝合金门窗工程、大余奥园广场 SY13、SY13A 外立面幕墙、门窗工程等工程项目款项，应收账款账面余额 5,810.9 万元，客户质量较好，应收账款回款风险较小，故按照预期信用损失计提坏账准备 348.65 万元。

G、截至报告期末，应收四川航焱建筑工程有限责任公司款项主要系四川外国语大学成都学院宜宾校区项目（一期）室内外装饰工程项目款项，应收账款账面余额 4,330.00 万元，客户质量较好，应收账款回款风险较小，故按照预期信用损失计提坏账准备 259.80 万元。

H、截至报告期末，应收深圳市投资控股有限公司款项主要系深圳湾科技生态园深圳湾万丽酒店精装修工程标段二（酒店公区）、深圳湾科技生态园深圳湾万怡酒店精装修工程、深圳市生物医药创新产业园区二期公共区域装修工程项目款项，应收账款账面余额 4,042.32 万元，客户质量较好，应收账款回款风险较小，故按照预期信用损失计提坏账准备 242.54 万元。

I、截至报告期末，应收广西凯睿置业有限公司款项主要系南宁香悦四季项目一期高层住宅室内及公区大货装修工程施工合同、南宁香悦四季二期高层公共区域大货精装修工程项目款项，应收账款账面余额 4,021.30 万元，客户质量较好，应收账款回款风险较小，故按照预期信用损失计提坏账准备 241.28 万元。

J、截至报告期末，应收山东省文登整骨康复养生有限公司款项主要系山东省文登整骨医养康复中心室内装饰工程、山东省文登整骨医养康复中心-查体中心及美容整形中心室内装饰工程工程项目款项，应收账款账面余额 3,964.15 万元，客户质量较好，应收账款回款风险较小，故按照预期信用损失计提坏账准备 237.85 万元。

综上，截至 2020 年 9 月 30 日，公司应收账款主要应收对象为大型企业或知名房地产商等，商业信誉良好，应收账款发生坏账损失的风险较小，且已按照预期信用损失计提相应的坏账准备。同时，针对部分客户因为现金流紧张未按期支付工程款且资信状况发生变化的，基于谨慎性原则，公司已充分计提相应的坏账准备。

⑤报告期各期末应收关联方款项情况

报告期内，公司未与关联方发生关联销售业务，公司不存在应收关联方的款项，也不存在关联方未按约定偿还资金的情况。

⑥报告期各期末应收账款水平的合理性

公司所处的行业为建筑装饰业，根据行业惯例及公司的实际情况，在工程项目进入竣工决算阶段之前，公司一般按完工进度的 60%-85%收取工程进度款，剩余 15%-40%的工程进度款需待工程竣工决算后方可收取，所以随着营业收入增长的同时，应收账款也逐年增加。

报告期内，公司与同行业可比上市公司应收账款账面余额占营业收入的比例的对比情况如下：

单位名称	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
宝鹰股份	116.30%	100.27%	81.92%
金螳螂	78.71%	82.68%	95.92%
洪涛股份	166.22%	155.73%	158.91%
亚厦股份	120.06%	144.76%	146.65%
广田集团	105.68%	77.45%	69.92%
瑞和股份	82.84%	73.94%	73.29%
奇信股份	107.63%	83.74%	85.31%
建艺集团	85.34%	63.03%	71.92%
维业股份	82.89%	70.79%	75.42%
算术平均值	105.07%	94.71%	95.47%
中装建设	82.68%	76.24%	82.56%

注：上述指标系根据同行业可比上市公司定期报告计算得出。

由上表可见，2017年末、2018年末及2019年末，公司应收账款账面余额占营业收入的比例的变动趋势与同行业可比上市公司基本一致，且低于同行业可比上市公司的平均值，发行人目前应收账款账面余额水平控制相对较好，具有合理性。

⑦报告期各期末应收账款坏账准备计提的充分性及谨慎性

报告期各期末，公司应收账款综合坏账率分别为 10.75%、11.76%、11.51% 及 11.44%，保持稳定。报告期内，公司重视应收账款回款管理，同时主要客户为大型企业或知名房地产商等，商业信誉良好，应收账款发生坏账损失的风险较小。公司已充分考虑其性质和收回的可能性，根据坏账准备计提政策提取了足额的坏账准备。

A、公司应收账款坏账计提政策与同行业可比上市公司比较情况

公司简称	按风险特征划分的组合类别
宝鹰股份	组合1：工程合同产生的应收账款 组合2：为设计合同、购销合同产生的应收账款 组合3：公司合并范围内关联方组合

金螳螂	组合 1: 关联方组合 组合 2: 非关联方组合
洪涛股份	组合 1: 职业教育培训类应收款项 组合 2: 建筑装饰类应收款项 组合 3: 设计类应收款项 组合 4: 无显著收回风险的应收关联方款项
亚厦股份	组合 1: 应收政府部门及事业单位客户 组合 2: 应收房地产开发企业客户 组合 3: 应收中央企业及国有企业客户 组合 4: 应收非房地产开发民营企业及个人客户 组合 5: 应收关联方客户
广田集团	组合 1: 建筑装饰业务组合 组合 2: 智能化产品及业务组合 组合 3: 工程金融及其他组合 组合 4: 应收合并范围内关联方组合
瑞和股份	组合 1: 账龄组合 组合 2: 光伏发电补贴组合 组合 3: 逾期天数组合
奇信股份	组合 1: 建筑行业/设计业务/销售业务应收款 组合 2: 合并范围内关联方组合
建艺集团	组合 1: 合并范围内应收款项 组合 2: 合并范围外应收款项
维业股份	组合 1: 非关联方组合 组合 2: 关联方组合
中装建设	组合 1: 有合同纠纷组合 组合 2: 无合同纠纷组合

注：来源于同行业可比上市公司定期报告。

由上表可见，同行业可比上市公司结合自身情况对应收账款划分不同类型的组合，略有差异。

B、公司应收账款综合坏账率与同行业可比上市公司比较情况

报告期各期末，公司与同行业可比上市公司综合坏账率比较情况如下：

单位名称	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
宝鹰股份	12.47%	11.52%	12.62%
金螳螂	9.34%	10.29%	10.50%
洪涛股份	11.96%	11.79%	5.14%
亚厦股份	9.77%	9.07%	8.28%
广田集团	10.98%	10.99%	8.73%

瑞和股份	16.48%	16.63%	14.37%
奇信股份	21.83%	18.80%	17.31%
建艺集团	14.46%	13.43%	10.43%
维业股份	16.53%	19.47%	21.36%
算术平均值	13.76%	13.55%	12.08%
中装建设	11.51%	11.76%	10.75%

注：上述指标系根据同行业可比上市公司定期报告计算得出来。综合坏账率=应收账款坏账准备/应收账款账面余额

由上表可见，报告期各期末，公司综合坏账率处于同行业可比上市公司的中间水平，不存在重大差异。

综上，公司应收账款坏账准备计提充分、谨慎，符合行业惯例。

（5）预付款项

报告期各期末，公司预付款项金额分别为 1,582.01 万元、2,920.04 万元、5,660.85 万元及 6,097.89 万元，公司预付款项主要是预付工程项目的材料采购款等。2019 年末较 2018 年末预付款项增加 2,740.81 万元，主要系公司新增子公司中装智链供应链的预付材料款。

（6）其他应收款

报告期各期末，公司其他应收款余额分别为 7,586.90 万元、8,179.09 万元、10,596.92 万元及 15,528.83 万元，其他应收款净额分别为 6,859.72 万元、7,326.24 万元、9,654.62 万元及 14,151.01 万元，其他应收款占资产总额的比例较小。公司的其他应收款主要系应收股利、项目投标保证金、履约保证金及农民工工资保证金、备用金、押金等。

报告期各期末，公司其他应收款余额的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应收股利	180.00	-	-	-
其他应收款	15,348.83	10,596.92	8,179.09	7,586.90
其中：投标、履约及农民工工资保证金	8,814.26	8,306.15	5,976.74	5,598.51
备用金	1,913.89	657.49	880.01	729.83

诚意金	600.00	600.00	600.00	600.00
押金及其他	4,020.68	1,033.28	722.34	658.56
合计	15,528.83	10,596.92	8,179.09	7,586.90

报告期内，公司其他应收款余额及构成符合公司所处行业的行业特点及自身的业务发展规划。按照建筑装饰行业的惯例，项目投标时，施工方需要向甲方（业主）交付投标保证金或开具投标保函；中标后，为保证工期或施工质量，甲方（业主）往往要求施工方支付履约保证金或开具履约保函；同时，部分大型国企和政府机构要求公司缴纳农民工工资保证金。此外，为保证各地项目的顺利实施，施工方还需要给各工程项目提供一定的日常备用金。

2019 年末较 2018 年末投标、履约及农民工工资保证金增加 2,329.41 万元，增长 38.97%，主要系 2019 年度公司承接项目增多所致。2020 年 9 月末相较 2019 年末备用金增加 1,256.40 万元，增长 191.09%，主要系公司在年末会将部分日常备用金收回。

（5）存货

①存货构成及变动情况分析

报告期各期末，公司存货具体情况如下：

单位：万元；%

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
建造合同形成的已完工未结算资产	21,693.80	99.96	24,034.47	98.97	18,925.76	98.99	12,509.46	98.73
周转材料	8.54	0.04	251.29	1.03	193.27	1.01	160.74	1.27
合计	21,702.34	100.00	24,285.75	100.00	19,119.03	100.00	12,670.20	100.00

由上表可见，报告期各期末，公司存货主要由建造合同形成的已完工未结算资产构成，占比超过 98.00%。

②存货质量分析

报告期各期末，公司存货及其跌价准备的计提情况如下：

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
----	------------	------------	------------	------------

期末存货余额	21,702.34	24,285.75	19,119.03	12,670.20
存货跌价准备	536.33	358.09	195.11	271.99
期末存货净额	21,166.01	23,927.67	18,923.92	12,398.22

截至 2020 年 9 月 30 日，对预计投入的成本收回可能性较低的工程项目，公司管理层根据项目实际情况进行综合判断和分析及与业务沟通，基于谨慎性考虑对其计提了 536.33 万元的存货跌价准备。

2、非流动资产分析

报告期内各期末，发行人的非流动资产结构如下：

单位：万元；%

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	249.47	0.47	-	-
长期股权投资	7,906.26	8.98	7,646.50	11.45	6,304.03	11.96	5,037.79	17.34
其他权益工具投资	749.47	0.85	249.47	0.37	-	-	-	-
其他非流动金融资产	556.79	0.63	-	-	-	-	-	-
固定资产	16,715.07	18.99	14,373.82	21.53	15,355.10	29.13	16,063.57	55.28
在建工程	17,116.56	19.45	11,353.95	17.00	1,285.34	2.44	76.12	0.26
无形资产	30,169.32	34.28	29,994.35	44.92	26,613.24	50.48	7,383.55	25.41
开发支出	43.47	0.05	-	-	-	-	-	-
商誉	11,689.09	13.28	382.49	0.57	14.49	0.03	14.49	0.05
长期待摊费用	67.06	0.08	125.77	0.19	130.79	0.25	171.81	0.59
递延所得税资产	651.11	0.74	314.44	0.47	129.19	0.25	40.80	0.14
其他非流动资产	2,350.88	2.67	2,334.63	3.50	2,633.62	5.00	269.35	0.93
非流动资产合计	88,015.07	100.00	66,775.41	100.00	52,715.27	100.00	29,057.49	100.00

报告期各期末，公司非流动资产总额分别为 29,057.49 万元、52,715.27 万元、66,775.41 万元及 88,015.07 万元，呈逐年增长趋势。公司非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、在建工程及无形资产构成，上述四者合计占非流动资产的比例分别为 98.29%、94.01%、94.90% 及 81.70 %。

(1) 可供出售金融资产、其他权益工具投资和其他非流动金融资产

2018 年末，公司可供出售金融资产为 249.47 万元，主要系发行人对呼伦贝尔建联的股权投资，金额较小，对公司财务状况影响有限。

2019 年和 2020 年根据新金融工具准则对可供出售金融资产进行了重新分类，调整至“其他权益工具投资”和“其他非流动金融资产”。2019 年末及 2020 年 9 月末，公司其他权益工具投资分别为 249.47 万元及 749.47 万元，主要系发行人对上海玳鸽的股权投资 500 万元和呼伦贝尔建联的股权投资 249.47 万元，金额相对均较小。

2020 年 9 月末，公司其他非流动金融资产为 556.79 万元，主要系发行人 2020 年 9 月新收购的控股孙公司科技园物业购买的基金类理财产品。

(2) 长期股权投资

报告期各期末，公司的长期股权投资分别为 5,037.79 万元、6,304.03 万元、7,646.50 万元及 7,906.26 万元，占非流动资产比例分别为 17.34%、11.96%、11.45% 及 8.98%，主要系公司及控股子公司对外的股权投资。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司的长期股权投资余额主要为对赛格物业的长期股权投资 5,005.03 万元，对南亿科技的长期股权投资 1,931.31 万元以及周和庄置业的长期股权投资 259.03 万元。

(3) 固定资产

公司固定资产主要系房屋建筑物、房屋建筑物装修、机器设备、运输工具、办公设备及其他。

报告期各期末，公司固定资产原值、折旧、减值及净值具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
2020.09.30				
房屋建筑物	18,401.99	5,309.48		13,092.51
房屋建筑物装修	2,311.01	2,082.55		228.46
机器设备	4,194.52	1,358.31		2,836.21
运输工具	791.72	653.96		137.76

办公设备及其他	2,120.73	1,700.20	0.40	420.13
合计	27,819.97	11,104.50	0.40	16,715.07
2019.12.31				
房屋建筑物	18,041.84	4,566.77	-	13,475.08
房屋建筑物装修	2,311.01	2,025.44	-	285.57
机器设备	976.80	803.83	-	172.97
运输工具	337.86	194.50	-	143.36
办公设备及其他	1,296.34	999.50	-	296.84
合计	22,963.85	8,590.03	-	14,373.82
2018.12.31				
房屋建筑物	18,041.84	3,709.78	-	14,332.06
房屋建筑物装修	2,312.53	1,948.50	-	364.02
机器设备	968.78	745.25	-	223.53
运输工具	314.18	150.73	-	163.46
办公设备及其他	1,135.00	862.98	-	272.02
合计	22,772.34	7,417.24	-	15,355.10
2017.12.31				
房屋建筑物	18,041.84	2,852.79	-	15,189.05
房屋建筑物装修	1,931.76	1,763.15	-	168.61
机器设备	968.78	678.64	-	290.14
运输工具	272.33	127.23	-	145.10
办公设备及其他	997.76	727.10	-	270.66
合计	22,212.48	6,148.91	-	16,063.57

报告期各期末，公司固定资产账面原值分别为 22,212.48 万元、22,772.34 万元、22,963.85 万元及 27,819.97 万元。其中，2017 年末及 2018 年末，公司固定资产账面原值基本保持稳定。2020 年 9 月末较 2019 年末公司固定资产账面原值增加 4,856.12 万元，主要系拍卖取得中阳能源的固定资产、收购嘉泽特增加的固定资产及惠州中装购置机器设备所致。

(4) 在建工程

报告期各期末，公司在建工程账面价值分别为 76.12 万元、1,285.34 万元、11,353.95 万元及 17,116.56 万元。2018 年末较 2017 年末公司在建工程账面价值

增加 1,209.22 万元, 2019 年末较 2018 年末公司在建工程账面价值增加 10,068.61 万元, 主要系 IPO 募投项目之部品部件项目建设投资增加所致。2020 年 9 月末较 2019 年末公司在建工程账面价值增加 5,762.61 万元, 主要系总部大厦及部品部件工厂化生产项目的建设投入增加所致。

(5) 无形资产

公司无形资产主要系土地使用权、软件、专利权及资质等。报告期各期末, 公司无形资产原值、摊销、减值及净值具体情况如下:

单位: 万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
2020.09.30				
软件	1,445.28	662.41		782.87
土地使用权	25,494.06	2,580.97		22,913.09
专利权	2,400.00	700.00		1,700.00
资质	5,530.00	756.64		4,773.36
合计	34,869.34	4,700.03		30,169.32
2019.12.31				
软件	1,194.24	438.00	-	756.24
土地使用权	25,494.06	1,996.58	-	23,497.48
专利权	2,400.00	520.00	-	1,880.00
资质	4,060.00	199.37	-	3,860.63
合计	33,148.30	3,153.95	-	29,994.35
2018.12.31				
软件	549.57	332.99	-	216.58
土地使用权	25,494.06	1,217.40	-	24,276.66
专利权	2,400.00	280.00	-	2,120.00
合计	28,443.63	1,830.39	-	26,613.24
2017.12.31				
软件	5,296.26	494.32	-	4,801.94
土地使用权	2,400.00	40.00	-	2,360.00
专利权	487.71	266.10	-	221.61
合计	8,183.97	800.41	-	7,383.55

报告期各期末，公司无形资产账面原值分别为 8,183.97 万元、28,443.63 万元、33,148.30 万元及 34,869.34 万元，呈增长趋势。

2018 年末较 2017 年末公司无形资产账面原值增加 20,259.66 万元，主要系公司取得总部大厦土地使用权所致。

2019 年末较 2018 年末公司无形资产账面原值增加 4,704.67 万元，主要系公司收购中园建设 100% 股权取得市政公用工程施工总承包壹级资质等所致。

2020 年 9 月末较 2019 年末公司无形资产账面原值增加 1,721.04 万元，主要系公司收购中装建工 70% 股权取得建筑工程施工总承包壹级资质所致。

（6）商誉

报告期各期末，公司商誉账面价值分别为 14.49 万元、14.49 万元、382.49 万元及 11,689.09 万元。2017 年末及 2018 年末，公司商誉主要系公司收购中装市政园林产生的商誉，2019 年末较 2018 年末商誉增加 368.00 万元，主要系公司收购中装科技幕墙产生的商誉；2020 年 9 月末较 2019 年末商誉增加 11,306.60 万元，主要系公司收购子公司嘉泽特和顺德宽原产生的商誉。

（7）其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产分别为 269.35 万元、2,633.62 万元、2,334.63 万元及 2,350.88 万元，主要系公司根据合同约定，预付在建工程的工程款。

（二）负债结构分析

报告期各期末，公司负债的具体构成情况如下：

单位：万元；%

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	317,321.28	99.41	302,707.18	95.28	246,431.75	95.84	199,070.32	95.02
非流动负债	1,876.61	0.59	14,994.50	4.72	10,704.79	4.16	10,433.53	4.98
合计	319,197.89	100.00	317,701.68	100.00	257,136.54	100.00	209,503.85	100.00

报告期内，公司负债结构稳定，主要系短期借款、应付账款及应交税费等流

动负债。报告期各期末，负债总额分别为209,503.85万元、257,136.54万元、317,701.68万元及319,197.89万元，负债总额的增加主要系为满足公司业务需要借款规模增加以及业务规模增加导致的应付账款、应交税费增加。

1、流动负债分析

报告期各期末，公司的流动负债结构如下：

单位：万元；%

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	117,910.00	37.16	121,261.50	40.06	131,000.00	53.16	97,000.00	48.73
应付票据	29,335.78	9.24	16,786.45	5.55	16,537.54	6.71	1,305.78	0.66
应付账款	78,676.50	24.79	101,498.49	33.53	58,813.59	23.87	73,741.63	37.04
预收款项	-	-	17,240.21	5.70	8,168.77	3.31	5,468.49	2.75
合同负债	19,780.83	6.23	-	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	3,053.90	0.96	2,336.31	0.77	1,424.43	0.58	1,190.26	0.60
应交税费	37,574.40	11.84	31,418.38	10.38	27,255.10	11.06	18,612.22	9.35
其他应付款	9,258.28	2.92	5,396.61	1.78	2,232.33	0.91	1,751.95	0.88
其中：应付利息	-	-	13.92	-	-	-	-	-
应付股利	466.02	0.15	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	9,750.00	3.07	100.00	0.03	1,000.00	0.41	-	-
其他流动负债	11,981.59	3.78	6,669.23	2.20	-	-	-	-
流动负债合计	317,321.28	100.00	302,707.18	100.00	246,431.75	100.00	199,070.32	100.00

报告期各期末，公司流动负债总额分别为 199,070.32 万元、246,431.75 万元、302,707.18 万元及 317,321.28 万元，呈逐年增长趋势。公司流动负债主要由短期借款、应付账款及应交税费构成，上述三者合计占流动负债的比例分别为 95.12 %、88.09 %、83.97 %及 73.79 %。

(1) 短期借款

报告期各期末，公司银行借款分别为 97,000.00 万元、131,000.00 万元、121,261.50 万元及 117,910.00 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
保证借款	95,000.00	100,000.00	131,000.00	97,000.00
承兑汇票贴现	22,910.00	21,261.50	-	-
合计	117,910.00	121,261.50	131,000.00	97,000.00

截至 2020 年 9 月 30 日，公司短期借款中保证借款的具体情况见下表：

序号	借款人	贷款银行	金额（万元）	借款期限
1	中装建设	工商银行	5,000.00	2019/11/6-2020/11/4
2	中装建设	宁波银行	8,000.00	2019/11/7-2020/11/6
3	中装建设	工商银行	5,000.00	2019/11/29-2020/11/29
4	中装建设	中国银行	10,000.00	2019/12/9-2020/12/9
5	中装建设	上海银行	7,000.00	2019/12/17-2020/12/6
6	中装建设	农业银行	10,000.00	2019/12/19-2020/12/17
7	中装建设	工商银行	5,000.00	2020/1/19-2021/1/18
8	中装建设	中国银行	5,000.00	2020/1/22-2021/1/22
9	中装建设	汇丰银行	10,000.00	2020/4/23-2020/10/22
10	中装建设	光大银行	15,000.00	2020/5/18-2021/5/17
11	中装建设	民生银行	5,000.00	2020/6/17-2021/6/17
12	中装建设	交通银行	5,000.00	2020/6/23-2021/6/23
13	中装建设	交通银行	5,000.00	2020/7/30-2021/7/30
合计			95,000.00	

(2) 应付票据

报告期各期末，公司应付票据余额分别为 1,305.78 万元、16,537.54 万元、16,786.45 万元及 29,335.78 万元，占流动负债的比例分别为 0.66%、6.71%、5.55% 及 9.24%，占比较小。公司应付票据主要系银行承兑汇票。

报告期各期末，公司应付票据的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
银行承兑汇票	14,809.43	14,594.16	16,537.54	1,305.78
商业承兑汇票	6,526.34	192.29	-	-
信用证	8,000.00	2,000.00	-	-

合计	29,335.78	16,786.45	16,537.54	1,305.78
----	-----------	-----------	-----------	----------

2018 年末较 2017 年末公司应付票据余额大幅增加，主要系公司当期与供应商结算时约定使用票据支付方式情况增加所致。2019 年末及 2020 年 9 月末，公司存在开具商业承兑汇票支付供应商货款的情形。

(3) 应付账款

报告期各期末，公司应付账款余额分别为 73,741.63 万元、58,813.59 万元、101,498.49 万元及 78,676.50 万元，主要系应付供应商的材料款和劳务费。

报告期各期末，公司应付账款的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
材料款	65,833.36	87,964.51	52,556.40	68,475.13
劳务费	7,963.37	13,049.97	6,024.06	4,992.62
其他	4,879.77	484.01	233.12	273.88
合计	78,676.50	101,498.49	58,813.59	73,741.63

2018 年末较 2017 年末应付账款余额减少 14,928.04 万元，主要系公司与供应商结算时约定使用票据支付方式情况增加所致。2019 年末较 2018 年末应付账款余额增加 42,684.90 万元，主要系公司工程项目增加，需支付材料供应商和劳务供应商的款项相应增加。2020 年 9 月末较 2019 年末应付账款余额减少 22,821.99 万元，主要系公司为减轻新型冠状病毒肺炎疫情导致复工复产延迟影响，加快项目推进建设，垫资支付项目用料增加所致。

报告期各期末，发行人不存在应付持发行人 5% 及以上表决权股份的股东账款情况。

(4) 预收款项和合同负债

报告期各期末，发行人预收款项和合同负债的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
预收款项	-	17,240.21	8,168.77	5,468.49

合同负债	19,780.83	-	-	-
合计	19,780.83	17,240.21	8,168.77	5,468.49

2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司预收款项分别为 5,468.49 万元、8,168.77 万元及 17,240.21 万元，占流动负债的比例分别为 2.75%、3.31% 及 5.70%，占比较低。公司的预收款项主要是预收工程款及设计款。随着公司业务量不断增加，公司预收款项相应增加。截至 2020 年 9 月末，公司预收款项余额为 0 万元，主要系公司实施新收入准则，原列报于“预收款项”中的预收工程款及设计款、税额，分别调整至“合同负债”及“其他流动负债”科目下列报。

(5) 应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬分别为 1,190.26 万元、1,424.43 万元、2,336.31 万元及 3,053.90 万元，主要系公司计提的员工工资、奖金和津贴等。

(6) 应交税费

报告期各期末，公司应交税费分别为 18,612.22 万元、27,255.10 万元、31,418.38 万元及 37,574.40 万元，主要系公司应交增值税等。

报告期各期末，发行人应交税费构成情况如下：

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
增值税	26,330.88	25,092.66	19,340.69	15,047.35
企业所得税	3,228.90	2,369.73	5,021.54	1,351.57
城市维护建设税	2,812.38	2,252.04	1,643.29	1,287.18
教育费附加	1,932.22	1,537.00	1,111.94	866.62
个人所得税	3,207.01	166.96	105.40	29.86
土地使用税	0.00	-	32.23	-
房产税	63.01	-	-	29.64
合计	37,574.40	31,418.38	27,255.10	18,612.22

随着业务规模的扩大，公司营业收入和盈利规模持续增长，计提的应缴增值税也随之增长。

(7) 其他应付款

报告期各期末,公司其他应付款分别为 1,751.95 万元、2,232.33 万元、5,396.61 万元及 9,258.28 万元,主要系公司计提的限制性回购股票义务及单位往来款项等。其中,2020 年 9 月末较 2019 年末公司单位往来款增加 3,358.02 万元,主要系 2020 年 9 月收购科技园物业新增应付水电管理费押金等。

报告期各期末,发行人其他应付款具体情况如下:

单位:万元

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付利息	-	13.92	-	-
其中:企业债券利息	-	13.92	-	-
应付股利	466.02	-	-	-
其他应付款	8,792.26	5,382.69	2,232.33	1,751.95
其中:限制性股票回收义务	2,440.14	2,446.39	-	-
应付专利款	700.00	700.00	700.00	1,400.00
单位往来	4,891.00	1,532.98	75.18	69.02
应付未终止确认商业承兑汇票	-	-	1,207.94	87.90
预提费用及其他	761.12	703.33	249.21	195.03
合计	9,258.28	5,396.61	2,232.33	1,751.95

(8) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末,公司一年内到期的非流动负债金额分别为 0 万元、1,000.00 万元、100.00 万元及 9,750.00 万元。公司一年内到期的非流动负债主要系一年内到期的长期银行借款。

(9) 其他流动负债

2017 年末及 2018 年末,公司不存在其他流动负债。2019 年末及 2020 年 9 月末,公司其他流动负债分别为 6,669.23 万元及 11,981.59 万元,主要系期末未终止确认的已背书未到期商业承兑汇票及待转销项税额。

2、非流动负债分析

报告期各期末,公司的非流动负债结构如下:

单位:万元;%

项目	2020.09.30		2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	-	-	9,750.00	65.02	9,950.00	92.95	10,000.00	95.84
应付债券	-	-	3,595.93	23.98	-	-	-	-
长期应付款	215.83	11.50	-	-	-	-	-	-
预计负债	1,287.25	68.59	1,249.50	8.33	321.65	3.00	-	-
递延收益	373.53	19.90	399.08	2.66	433.14	4.05	433.53	4.16
非流动负债合计	1,876.61	100.00	14,994.50	100.00	10,704.79	100.00	10,433.53	100.00

报告期各期末，公司非流动负债总额分别为 10,433.53 万元、10,704.79 万元、14,994.50 万元及 1,876.61 万元，占负债总额比例较低。公司非流动负债主要包括长期借款、应付债券、预计负债和递延收益。

(1) 长期借款

报告期各期末，公司长期借款余额分别为 10,000.00 万元、9,950.00 万元、9,750.00 万元以及 0 万元，均为保证借款。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司划分为一年内到期的长期借款的具体情况见下表：

序号	借款人	贷款银行	金额（万元）	借款期限
1	中装建设	农业银行	9,750.00	2018/1/10-2021/1/9
合计			9,750.00	--

(2) 应付债券

2017 年末及 2018 年末，公司不存在应付债券余额。2019 年末，公司应付债券余额为 3,595.93 万元，主要系 2019 年 3 月公司公开发行可转换公司债券的未转股余额。2020 年 9 月末，公司应付债券余额为 0 万元，主要系 2019 年 3 月公司公开发行的可转换公司债券已转股或赎回。

(3) 预计负债

报告期各期末，公司预计负债的金额分别为 0 万元、321.65 万元、1,249.50 万元及 1,287.25 万元。2018 年末、2019 年末及 2020 年 9 月末，公司预计负债主要系有证据表明公司很可能需要承担诉讼损失的金额。

(4) 递延收益

报告期各期末,公司递延收益的余额分别为 433.53 万元、433.14 万元、399.08 万元及 373.53 万元,主要系公司收到的与资产相关的尚未摊销完毕的政府补助。报告期内,发行人有 2 项政府补助被认定为与资产相关并计入递延收益科目,项目的具体情况及认定依据如下:

单位: 万元

序号	项目名称	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
1	深圳市罗湖区产业转型升级专项资金	356.20	377.29	405.41	433.53
2	产业转型升级专项资金	17.33	21.79	27.73	-
	合计	373.53	399.08	433.14	433.53

(1) 深圳市罗湖区政府根据《罗湖区产业转型升级专项资金管理办法(试行)》的规定,对公司购置自用办公房的扶持资金,分三期支付。公司将其划分为与资产相关的政府补助,并在资产的折旧年限内平均分配计入当期损益。

(2) 深圳市罗湖区经济促进局根据《罗湖区产业转型升级专项资金管理办法》及实施细则,对公司新装修办公用房的扶持资金,分三期支付。公司将其划分为与资产相关的政府补助,并在资产的折旧年限内平均分配计入当期损益。

各报告期内,上述政府补助递延计入其他收益的金额分别为 28.12 万元、30.10 万元、34.06 万元及 25.55 万元。

(三) 自本次发行董事会决议日前六个月起至今,公司实施或拟实施的财务性投资(包括类金融投资)情况,是否存在投资产业基金

1、有关财务性投资(包括类金融投资)的认定依据

(1) 财务性投资的认定依据

根据中国证监会于 2020 年 6 月发布的《再融资业务若干问题解答》(2020 年 6 月修订): ①财务性投资的类型包括不限于: 类金融; 投资产业基金、并购基金; 拆借资金; 委托贷款; 以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资; 购买收益波动大且风险较高的金融产品; 非金融企业投资金融业务等。②围绕产业链上下游以获取技术、原料或渠道为目的的产业投资,以收购或整合为目的的并购投资,以拓展客户、渠道为目的的委托贷款,如符合公司主营业务及战略发

展方向，不界定为财务性投资。

(2) 类金融业务的认定依据

根据《再融资业务若干问题解答》（2020年6月修订）中的相关解释：除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等。

2、本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司实施或拟实施的财务性投资（包括类金融投资）的情况，是否存在投资产业基金

公司于2020年10月15日召开第三届董事会第二十六次会议，审议通过本次可转换公司债券发行方案。经逐项对照前述有关财务性投资和类金融业务的认定依据，自上述董事会决议日前六个月（即2020年4月15日）起至今，公司实施或拟实施的财务性投资（包括类金融投资）的具体情况如下：

(1) 类金融业务

本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司不存在实施或拟实施投资类金融业务的情况。

(2) 设立或投资产业基金、并购基金

本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司不存在设立或投资产业基金、并购基金的情形。

(3) 拆借资金

本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司不存在实施或拟实施对外资金拆借情形。

(4) 委托贷款

本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司不存在实施或拟实施委托贷款情形。

(5) 以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资

本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司不存在实施或拟实施以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资情形。

(6) 购买收益波动大且风险较高的金融产品

本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司不存在购买收益波动大且风险

较高的金融产品的情形。

(7) 非金融企业投资金融业务

公司于 2019 年 3 月 13 日召开第三届董事会第五次会议和 2019 年 3 月 29 日召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于<出资认购昆仑健康保险股份有限公司不超过 15% 股份>的议案》，同意公司拟自筹资金不超过 55,000 万元人民币认购昆仑健康保险股份有限公司不超过 15% 的股份。2019 年 3 月 31 日，公司与昆仑健康保险股份有限公司签署《关于昆仑健康保险定向增发股份认购协议》，公司拟以 52,500 万元认缴昆仑健康保险股份有限公司 35,000 万股，投资后公司持股 14.95%。

2020 年 11 月 16 日和 2020 年 12 月 4 日，公司分别召开第三届董事会第二十八次会议、2020 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于终止出资认购昆仑健康保险股份有限公司不超过 15% 股份的议案》，并签署了终止协议，终止了该事项的投资。

除上述事项之外，本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司不存在其他实施或拟实施投资金融业务的情形。

(8) 其他财务性投资（包括类金融投资）情况

公司于 2020 年 2 月 4 日与安讯集团有限公司（以下简称“安讯集团”）签署了《深圳市中装建设集团股份有限公司增资安讯集团有限公司之投资框架协议》。公司有意向拟以人民币 5,400 万元对安讯集团进行增资，增资后公司占安讯集团 30% 的股权。若后续安讯集团进行新增注册资本、可转债等任何形式的股权融资（合格 IPO 时除外），在同等条件下，公司有权按出资比例享有优先认购权。

中装建设就上述对外投资事项积极开展工作，基于新型冠状病毒肺炎疫情不可抗力因素的影响，公司一直无法对安讯集团开展尽调工作。为维护公司和全体股东的利益，经友好协商，公司决定终止《深圳市中装建设集团股份有限公司增资安讯集团有限公司之投资框架协议》约定的投资事项，并签署了终止协议。

除上述事项之外，本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司不存在实施或拟实施的其他财务性投资（包括类金融投资）情况的情形。

综上，本次发行董事会决议日前六个月起至今，公司仅存在部分拟实施的财务性投资（包括类金融投资），但是目前已终止，该期间不存在新增其他实施或

拟实施的财务性投资（包括类金融投资）的情况，不存在投资产业基金的情形。

（四）是否存在最近一期末持有金额较大、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

根据中国证监会于 2020 年 6 月发布的《再融资业务若干问题解答》（2020 年 6 月修订）：金额较大指的是，公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的 30%（不包括对类金融业务的投资金额）。期限较长指的是，投资期限或预计投资期限超过一年，以及虽未超过一年但长期滚存。

截至 2020 年 9 月 30 日，公司相关报表项目情况如下：

单位：万元

报表科目	金额	是否属于财务性投资	属于财务性投资金额	财务性投资金额占期末合并报表归属于母公司净资产的比例
交易性金融资产	6,175.00	否	-	-
其他应收款	14,151.01	否	-	-
其他流动资产	504.45	否	-	-
可供出售金融资产	-	否	-	-
长期股权投资	7,906.26	否	-	-
其他权益工具投资	749.47	部分属于	500.00	0.15%
其他非流动金融资产	556.79	是	556.79	0.17%
其他非流动资产	2,350.88	否	-	-
合计	32,393.86		1,056.79	0.32%

1、交易性金融资产

截至 2020 年 9 月 30 日，公司交易性金融资产为 6,175.00 万元，主要系公司 2020 年 9 月新收购的嘉泽特及科技园物业购买的银行理财产品，根据《再融资业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》，不属于财务性投资。具体明细如下：

单位：万元

理财产品名称	产品类型	金额	购买日	到期日
中国建设银行“乾元-私享”净鑫净利（现金管理类按日）开放式净值型私人银行非保本浮动收益型人民币理	非保本浮动收益型	250.00	2020/8/26	2020/12/31

理财产品				
中国建设银行“乾元-周周利”开放式资产组合型保本浮动收益型人民币理财产品	保本浮动收益型	300.00	2020/8/26	2020/12/16
中国建设银行“乾元-周周利”开放式资产组合型保本浮动收益型人民币理财产品	保本浮动收益型	1,000.00	2020/1/22	不定期
中国建设银行“乾元-周周利”开放式资产组合型保本浮动收益型人民币理财产品	保本浮动收益型	2,000.00	2020/3/11	不定期
中信银行共赢智信利率结构 34125 期人民币结构性存款产品	保本浮动收益、封闭式	475.00	2020/5/11	2020/9/30 ^注
招商银行点金公司理财之步步生金 8688 号保本理财计划产品	保本浮动收益类	1,000.00	2020/5/14	不定期
中信银行共赢智信汇率挂钩人民币结构性存款 00589 期	保本浮动收益、封闭式	500.00	2020/8/24	2020/9/30 ^注
招商银行点金公司理财之步步生金 8688 号保本理财计划产品	保本浮动收益型	100.00	2020/6/29	不定期
中国建设银行“乾元-周周利”开放式资产组合型保本浮动收益型人民币理财产品	保本浮动收益型	550.00	2020/3/4	不定期
小计		6,175.00		

注：科技园物业 2020 年三季报结账日为 2020 年 9 月 27 日，该理财产品 2020 年 9 月 30 日到期，故尚未账务处理。

公司上述向银行购买的理财产品主要系投资期限短、安全性高、流动性好、低风险的保本型理财产品，不属于收益波动大且风险较高的金融产品。中国建设银行“乾元-私享”净鑫净利（现金管理类按日）开放式净值型私人银行非保本浮动收益型人民币理财产品虽然为非保本浮动收益型理财产品，但是其理财产品风险评级为二星，风险程度较低，产品类型属于固定收益类，不属于购买收益波动大且风险较高的金融产品。

综上，公司持有的上述理财产品系公司进行现金管理，提高资金使用效率而购买的收益波动小、安全性高的理财产品，不属于收益波动大且风险较高的金融资产，根据《再融资业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》，不属于财务性投资。

2、其他应收款

截至 2020 年 9 月 30 日，公司其他应收款为 14,151.01 万元，主要系应收股

利、项目投标保证金、履约保证金及农民工工资保证金、备用金、押金等，根据《再融资业务若干问题解答（2020年6月修订）》，不属于财务性投资。

3、其他流动资产

截至2020年9月30日，公司其他流动资产为504.45万元，主要系待抵扣进项税，根据《再融资业务若干问题解答（2020年6月修订）》，不属于财务性投资。

4、长期股权投资

截至2020年9月30日，公司长期股权投资账面价值为7,906.26万元，主要系公司及控股子公司对外的股权投资，具体明细如下：

单位：万元

被投资单位	金额	持有被投资单位比例/份额(截至2020年9月30日)	投资时点	投资目的及背景	主营业务/经营范围	是否属于财务性投资
深圳市赛格物业管理有限公司	5,005.03	25.00%	2017年6月	抓住国家大力引进社会资本的政策导向，积极参与国有企业混改，协助国有企业转型升级；整合公司的物业资源，与深圳市赛格物业管理有限公司的物业管理业务有机结合，同时以物业管理作为切入点，与深圳市赛格地产投资股份有限公司形成更深入合作，为进一步巩固公司的行业地位、整合产业链提供支持，促进公司整体战略目标的实现	物业管理业务	否
深圳南亿科技股份有限公司	1,931.31	15.00%	2018年1月	公司在建筑装饰行业积累了多年的经验，随着当下物联网及移动互联网应用的普及和应用环境的不断成熟，市场需求逐渐显现，公司适时投资深圳南亿科技股份有限公司，是公司大力向智慧社区、智能家居领域进行布局的重大举措，是公司产品及业务升级的有效保障，也是公司致力于成为城乡建设综合服务商的必然选择	智能楼宇对讲系统、智能家居系统、监控一卡通等安防产品的研发、生产、销售及运营服务一体化信息系统集成业务	否
深圳周和	259.03	35.00%	2019年11	建设总部大厦	一般经营项目是：在合法取得使用	否

庄置业有限公司			月		权的土地上从事房地产开发经营；房地产信息咨询；物业管理；自有物业租赁；企业形象策划；文化交流活动策划；礼仪服务、会务服务；市场营销策划；展览展示策划；企业管理咨询（不含限制项目）、商务信息咨询、商业信息咨询、信息咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）。许可经营项目是：无	
深圳市科技园物业集团有限公司对外投资单位小计（注）	710.89	-	2020年9月收购嘉泽特及科技园物业新增	发展主营业务与物业管理业务的协同，向存量建筑装饰市场延伸	-	否
合计	7,906.26	-	-	-	-	-

注：主要为深圳市科技园物业集团有限公司以发展公司主营业务等为目的的股权投资。

综上，发行人对深圳市赛格物业管理有限公司、深圳南亿科技股份有限公司、深圳周和庄置业有限公司及深圳市科技园物业集团有限公司进行投资形成的长期股权投资系以发展公司主营业务、或主营业务的业务协同、或对产业上下游进行布局等为目的的产业类投资，根据《再融资业务若干问题解答（2020年6月修订）》，上述投资不属于财务性投资。

5、其他权益工具投资

截至2020年9月30日，公司其他权益工具投资为749.47万元，主要系公司对上海玳鸽的股权投资500万元和呼伦贝尔建联教育基础设施投资建设有限公司的股权投资249.47万元，具体明细如下：

单位：万元

被投资单位	金额	持有被投资单位比例/份额（截至2020年9月30日）	投资时点	投资目的	投资背景	主营业务/经营范围	是否属于财务性投资
呼伦贝尔建联教育基础设施投资建设有限公司	249.47	1%	2018/4/26	参与项目建设，获取工程项目利润	PPP项目	教育基础设施、配套工程投资建设、运营、维护及管理；物业服务；商务咨询服务；会议会展服务；餐饮服务；	否

						园林绿化工程设计、施工和养护；教育设施设备维修；水电安装；卫生保洁服务；洗衣服务；洗浴住宿服务；自有物业租赁；水果、预包装食品、日用品、办公用品的销售。	
上海玳鸽	500.00	3.2258%	2020/1/17	旨在发挥双方优势，共同发展，实现合作共赢，符合公司未来的战略发展规划。能发挥公司在供应链管理方面的场景优势，进一步强化公司在行业的竞争力，对公司未来财务状况和经营业绩产生积极影响	上海玳鸽是一家专注于区块链技术研发与运用的技术公司，为上海市区块链技术协会理事单位。目前，上海玳鸽拥有多项区块链核心技术，其技术产品线将在产业金融、银行、信托、汽车金融及监管科技领域中陆续得到实际应用	从事信息技术、网络科技、智能科技、物联网科技、互联网科技、计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询，数据处理，供应链管理，电子商务（不得从事金融业务），软件开发、销售，文化艺术交流活动策划，广告设计、制作、代理、发布，会务服务，展览展示服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	是
合计	749.47	-	-	-	-	-	

根据《再融资业务若干问题解答（2020年6月修订）》，公司对呼伦贝尔建联教育基础设施投资建设有限公司的股权投资 249.47 万元，系公司与江苏南通二建集团有限公司和呼伦贝尔市国有资产投资运营有限公司合资成立的扎兰屯职业学院校区综合建设 PPP 项目公司，发行人将在项目公司或总承包单位中承接装饰工程、园林景观等业务，获取工程项目利润，与公司主营业务相关，故不属于财务性投资；公司对上海玳鸽的股权投资 500 万元具体系 2019 年 11 月及 2020 年 1 月分别向上海玳鸽增资 100 万元及 400 万元，公司通过投资上海玳鸽，可以依托上海玳鸽拥有的多项区块链核心技术，致力于打造建筑装饰业区块链 BaaS 技术服务平台，可以进一步发挥公司在供应链管理方面的场景优势，进一步强化公司在行业的竞争力，与公司目前主营业务有一定区别，故属于财务性投资。

6、其他非流动金融资产

截至 2020 年 9 月 30 日，公司其他非流动金融资产为 556.79 万元，主要系

公司 2020 年 9 月新收购的控股孙公司科技园物业在报告期之前购买的尚未到期的基金类理财产品，该基金类理财产品系科技园物业以前年度为获取投资收益，使用自有资金购买的，根据《再融资业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》，属于财务性投资。具体明细如下：

单位：万元

产品名称	期末账面余额	初始投资成本	基金类型	购买日	到期日	是否属于财务性投资
歌斐创世鑫根并购基金 H 投资基金	256.79	300.00	股权投资基金	2016/7/31	2021/6/22	是
歌斐诺亚中石化股权六号投资基金	300.00	300.00	股权投资基金	2014/10/30	2022/9/26	是
合计	556.79	-	-	-	-	

7、其他非流动资产

截至 2020 年 9 月 30 日，公司其他非流动资产为 2,350.88 万元，主要系公司根据合同约定，预付在建项目的工程款，根据《再融资业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》，不属于财务性投资。

综上，截至 2020 年 9 月 30 日，公司存在财务性投资（包括类金融投资）为 1,056.79 万元，占发行人期末合并报表归属于母公司股东净资产的比例仅为 0.32%，占比相对较小且未超过 30%，根据《再融资业务若干问题解答（2020 年 6 月修订）》，公司最近一期末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。

二、偿债能力分析

（一）发行人主要偿债能力指标

项目	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	1.80	1.78	1.71	1.93
速动比率（倍）	1.74	1.70	1.63	1.87
资产负债率（合并）（%）	48.36	52.38	54.22	50.73
资产负债率（母公司）（%）	50.66	52.82	54.27	51.16

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
息税折旧摊销前利润（万元）	33,147.34	40,547.52	34,477.17	27,125.74
利息保障倍数（倍）	6.87	4.69	4.32	4.94

（二）发行人具体偿债能力分析

1、流动比率、速动比率、资产负债率分析

报告期各期末，发行人流动比率分别为 1.93 倍、1.71 倍、1.78 倍及 1.80 倍，发行人速动比率分别为 1.87 倍、1.63 倍、1.70 倍及 1.74 倍，公司资产流动性较好，流动资金能够满足公司正常生产经营和短期偿债需求。

报告期各期末，发行人资产负债率（合并）分别为 50.73%、54.22%、52.38% 及 48.36%，资产负债率（母公司）分别为 51.16%、54.27%、52.82% 及 50.66%，整体较为稳定。

综上，发行人流动比率、速动比率处于合理水平，偿债风险较小，报告期内资产负债率整体水平合理。

2、息税折旧摊销前利润和利息保障倍数分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司息税折旧摊销前利润分别为 27,125.74 万元、34,477.17 万元、40,547.52 万元及 33,147.34 万元，2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-9 月，公司利息保障倍数分别为 4.94 倍、4.32 倍、4.69 倍及 6.87 倍。公司息税折旧摊销前利润和利息保障倍数均较高，偿债风险较小。

（三）与同行业可比上市公司比较分析

1、短期偿债能力分析

报告期内，发行人与同行业可比上市公司流动比率、速动比率指标对比如下：

指标	公司	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动比率（倍）	宝鹰股份	1.50	1.63	1.92	2.30
	金螳螂	1.52	1.51	1.49	1.51
	洪涛股份	1.28	1.38	1.26	1.41

	亚厦股份	1.39	1.39	1.41	1.41
	广田集团	1.41	1.44	1.45	1.72
	瑞和股份	1.45	1.43	1.40	1.55
	奇信股份	1.74	1.56	1.52	1.62
	建艺集团	1.26	1.14	1.07	1.09
	维业股份	1.41	1.41	1.39	1.48
	算术平均值	1.44	1.43	1.43	1.57
	发行人	1.80	1.78	1.71	1.93
速动比率（倍）	宝鹰股份	1.50	1.56	1.84	2.21
	金螳螂	1.52	1.51	1.48	1.50
	洪涛股份	1.28	1.38	1.26	1.40
	亚厦股份	1.24	1.24	1.27	1.27
	广田集团	1.34	1.38	1.36	1.59
	瑞和股份	1.37	1.35	1.31	1.44
	奇信股份	1.74	1.49	1.44	1.54
	建艺集团	1.22	1.12	1.03	1.05
	维业股份	1.40	1.34	1.32	1.40
	算术平均值	1.40	1.37	1.37	1.49
	发行人	1.74	1.70	1.63	1.87

注：数据来源于 Wind 资讯。

通过上表对比可知，报告期内，公司流动比率、速动比率均高于同行业可比上市公司的平均值，短期偿债能力较好。

2、长期偿债能力分析

报告期内，发行人与同行业可比上市公司资产负债率（合并）、利息保障倍数指标对比如下：

指标	公司	2020.09.30	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
资产负债率（合并）（%）	宝鹰股份	63.10	59.48	56.65	54.09
	金螳螂	61.01	60.99	59.15	58.31
	洪涛股份	70.77	68.43	68.51	66.25
	亚厦股份	59.34	61.77	61.17	60.94
	广田集团	69.81	71.13	65.98	56.64
	瑞和股份	55.78	55.67	53.69	44.32

	奇信股份	56.02	57.62	60.26	57.97
	建艺集团	72.56	74.13	69.01	67.93
	维业股份	63.53	63.70	63.36	61.76
	算术平均值	63.55	63.66	61.98	58.69
	发行人	48.36	52.38	54.22	50.73
利息保障倍数（倍）	宝鹰股份	2.11	2.10	3.06	3.86
	金螳螂	28.24	24.30	47.38	31.85
	洪涛股份	0.66	1.49	-1.08	2.16
	亚厦股份	6.52	7.11	8.71	9.11
	广田集团	1.90	1.39	2.94	7.40
	瑞和股份	6.23	6.38	7.53	9.46
	奇信股份	-0.01	2.56	3.79	4.68
	建艺集团	1.72	1.52	2.21	2.34
	维业股份	2.85	6.06	6.62	8.37
	算术平均值	5.58	5.88	9.02	8.80
	发行人	6.87	4.69	4.32	4.94

注：数据来源于 Wind 资讯。

通过上表对比可知，报告期各期末，发行人资产负债率（合并）分别为 50.73%、54.22%、52.38% 及 48.36%，低于同行业可比公司的平均值，长期偿债能力较好。

2017-2019 年度，发行人利息保障倍数分别为 4.94 倍、4.32 倍及 4.69 倍，低于同行业可比上市公司的平均值，主要系行业龙头企业金螳螂利息保障倍数较高，若剔除金螳螂后，2017-2019 年度同行业可比上市公司利息保障倍数均值分别为 5.92 倍、4.22 倍及 3.58 倍。总体来说，发行人长期偿债能力较强，能够足额偿还有息债务本息。

三、营运能力分析

（一）发行人营运能力指标

财务指标	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
总资产周转率（次/年）	0.79	0.90	0.93	0.85

应收账款周转率（次/年）	1.30	1.53	1.62	1.55
存货周转率（次/年）	18.27	18.76	22.61	27.01

（二）发行人具体营运能力分析

报告期内，发行人总资产周转率分别为 0.85 次/年、0.93 次/年、0.90 次/年及 0.79 次/年，总资产周转率略有下降，主要系公司资产规模增加所致。

报告期内，发行人应收账款周转率分别为 1.55 次/年、1.62 次/年、1.53 次/年及 1.30 次/年，应收账款周转率略有下降，主要系与公司所处行业的结算方式有关，应收账款余额较大。

报告期内，发行人存货周转率分别为 27.01 次/年、22.61 次/年、18.76 次/年及 18.27 次/年，存货周转率呈下降趋势，主要是因为随着公司大中型施工项目的逐年增多，期末尚未结算的工程施工余额有所增长所致。

（三）与同行业可比上市公司比较分析

报告期内，发行人与同行业可比上市公司营运能力指标对比如下：

指标	公司	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
总资产周转率（次/年）	宝鹰股份	0.52	0.69	0.78	0.84
	金螳螂	0.72	0.85	0.82	0.76
	洪涛股份	0.28	0.34	0.34	0.33
	亚厦股份	0.44	0.51	0.45	0.47
	广田集团	0.45	0.57	0.78	0.79
	瑞和股份	0.56	0.69	0.77	0.76
	奇信股份	0.43	0.83	1.08	0.99
	建艺集团	0.46	0.70	0.78	0.75
	维业股份	0.68	0.96	1.06	1.07
	算术平均值	0.50	0.68	0.76	0.75
	发行人	0.79	0.90	0.93	0.85
应收账款周转率（次/年）	宝鹰股份	1.20	1.04	1.22	1.35
	金螳螂	1.70	1.52	1.37	1.17
	洪涛股份	0.56	0.70	0.74	0.70
	亚厦股份	1.17	0.91	0.76	0.77

	广田集团	1.36	1.17	1.60	1.42
	瑞和股份	2.16	1.56	1.74	1.86
	奇信股份	0.65	1.18	1.62	1.51
	建艺集团	0.99	1.58	1.86	1.74
	维业股份	1.08	1.61	1.90	1.75
	算术平均值	1.21	1.25	1.42	1.36
	发行人	1.30	1.53	1.62	1.55
存货周转率 (次/年)	宝鹰股份	21.62	15.49	17.54	13.65
	金螳螂	277.11	176.80	106.86	89.72
	洪涛股份	111.39	147.09	129.52	107.38
	亚厦股份	4.06	4.96	4.57	5.18
	广田集团	9.48	11.66	12.24	12.30
	瑞和股份	10.58	12.21	13.42	14.14
	奇信股份	16.43	15.36	20.40	20.23
	建艺集团	19.02	26.72	24.58	26.61
	维业股份	22.97	18.60	18.92	19.53
	算术平均值	54.74	47.65	38.67	34.30
	发行人	18.27	18.76	22.61	27.01

注：数据来源于 Wind 资讯。2020 年 1-9 月的总资产周转率、应收账款周转率、存货周转率均已年化处理。

(1) 总资产周转率=2*营业收入/(总资产期初账面价值+总资产期末账面价值);

(2) 应收账款周转率=2*营业收入/(应收账款期初账面价值+应收账款期末账面价值+合同资产期初账面价值+合同资产期末账面价值);

(3) 存货周转率=2*营业成本/(存货期初账面价值+存货期末账面价值);

通过上表对比可知，报告期内，公司总资产周转率、应收账款周转率与同行业可比上市公司保持一致，不存在显著差异。

报告期内，公司的存货周转率与同行业可比上市公司差异较大，主要是因收入确认的方法不同所致。金螳螂及洪涛股份按照《企业会计准则第 14 号——收入》中的“劳务收入”按完工百分比法进行确认收入，并以实际发生的工程施工成本占预计总成本的比重确定完工百分比，该方法确认收入会导致其期末工程施工无余额，从而存货周转率显著高于其他公司，除金螳螂及洪涛股份外，上表其他可比公司均按照《企业会计准则第 15 号——建造合同》确认收入。剔除金螳螂及洪涛股份数据后，公司存货周转率高于同行业可比上市公司的平均值。

四、经营成果和盈利能力分析

报告期内，公司的盈利能力呈现了良好的增长态势。公司营业收入、营业利润及净利润变动情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	373,606.48	485,910.79	414,569.53	317,299.63
营业利润	26,056.07	31,204.95	25,246.54	20,568.77
利润总额	25,868.63	29,832.79	24,548.97	20,227.88
净利润	20,657.37	24,312.73	16,507.83	16,021.79
归属于母公司股东净利润	20,778.57	24,760.91	16,709.07	16,075.00
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	19,511.93	24,688.60	16,605.01	15,976.98

公司营业收入主要来源于装饰施工业务，最近三年及一期，公司的营业收入分别为 317,299.63 万元、414,569.53 万元、485,910.79 万元及 373,606.48 万元，营业收入规模稳步增长；公司归属于母公司所有者的净利润分别为 16,075.00 万元、16,709.07 万元、24,760.91 万元及 20,778.57 万元，盈利能力稳步提升。

（一）营业收入分析

1、营业收入构成分析

（1）按业务类别分类

报告期内，按业务性质的不同，公司营业收入的分类情况如下：

单位：万元；%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
装饰施工	350,836.95	93.91	466,735.67	96.05	395,072.89	95.30	303,599.11	95.68
装饰设计	9,260.41	2.48	9,273.89	1.91	5,973.53	1.44	5,139.81	1.62
园林市政	10,617.59	2.84	9,901.23	2.04	13,523.11	3.26	8,560.71	2.70
物业服务	2,891.53	0.77	-	-	-	-	-	-
营业收入合计	373,606.48	100.00	485,910.79	100.00	414,569.53	100.00	317,299.63	100.00

报告期内，公司收入主要来源于装饰施工业务，占同期营业收入的比例分别

为 95.68%、95.30%、96.05% 及 93.91%。近年来，国家区域协调发展战略的进一步推动，增强了区域发展活力，新型城镇化、实施老旧小区改造、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设及中国特色社会主义先行示范区等发展规划为建筑装饰行业未来的发展提供了宝贵的机遇。公司凭借品牌优势和市场影响力，通过推进项目精细化管理及提升项目承揽效率，报告期内公司建筑装饰业务收入持续稳健增长。

报告期内，公司设计业务收入规模较小，但由于设计业务承担着公司引领施工、品牌拓展和人才培养等重要任务，公司高度重视该项业务的发展。公司在大力引进高端设计人才的同时，积极利用国内科研机构、高等院校等外部社会研发资源，快速提升公司的技术研发水平。

公司设有全资子公司中装市政园林专业从事园林施工业务。报告期内，公司园林业务收入占营业收入的比重分别为 2.70%、3.26%、2.04% 及 2.84%。

2020 年 9 月，公司完成收购嘉泽特及科技园物业股权，其已在物业管理领域耕耘多年。2020 年 9 月其物业管理和物业经营服务收入占营业收入的比重为 0.77%。

（2）按业务区域分类

报告期内，公司营业收入的地区分布情况如下：

单位：万元；%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	168,537.01	45.11	199,820.88	41.12	208,580.10	50.31	152,557.66	48.08
华东地区	69,516.93	18.61	111,985.57	23.05	73,030.51	17.62	62,857.06	19.81
华中地区	27,176.08	7.27	52,930.78	10.89	43,518.41	10.50	26,272.41	8.28
华北地区	30,992.16	8.30	55,338.83	11.39	33,512.82	8.08	23,670.55	7.46
西南地区	46,084.67	12.34	39,821.63	8.20	33,216.62	8.01	26,157.94	8.24
西北地区	17,798.05	4.76	17,140.99	3.53	12,925.19	3.12	12,869.92	4.06
东北地区	13,501.58	3.61	8,872.11	1.83	9,785.87	2.36	12,914.09	4.07
合计	373,606.48	100.00	485,910.79	100.00	414,569.53	100.00	317,299.63	100.00

报告期内，公司的业务主要集中在以珠三角为核心的华南地区、以长三角为

核心的华东地区等经济较为发达的地区，经过多年的资源积累，公司在上述区域具有稳定的项目团队及良好的业务基础，具备一定的竞争优势。报告期内，公司在华南及华东地区合计实现的营业总收入分别为 215,414.72 万元、281,610.62 万元、311,806.46 万元及 238,053.94 万元，占公司同期营业收入的比例分别为 67.89%、67.93%、64.17% 及 63.72 %，占比较高。

2、营业收入变动趋势分析

报告期内，公司营业收入变动趋势情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
营业收入	373,606.48	5.00%	485,910.79	17.21%	414,569.53	30.66%	317,299.63	17.88%

报告期内，公司营业收入分别为 317,299.63 万元、414,569.53 万元、485,910.79 万元及 373,606.48 万元。2017 年度至 2019 年度，公司营业收入分别较上年同期增长 17.88%、30.66% 及 17.21%，主营业务收入保持增长。2020 年 1-9 月，公司营业收入较上年同期增长 5.00%，主要系 2020 年第一季度公司营业收入受新型冠状病毒肺炎疫情导致复工复产延迟有所影响。

未来建筑装饰行业由高速增长期步入中速调整期，行业总体上保持平稳发展，发行人自 2016 年 11 月上市以来，公司知名度及资金实力显著提升，承接大中型项目增多，故 2017 年度、2018 年度、2019 年度营业收入较上年同期实现较大幅度的增长，具体分析如下：

①下游行业的需求带动公司的快速发展

经济社会的发展带来了建筑装饰的需求，促进了行业的发展。从 20 世纪 80 年代中期开始起步，我国建筑装饰行业从不被重视的传统小行业，飞跃发展成为目前社会高度重视的大行业。当前，得益于我国城市化率的提高、国家投资建设力度的加大和消费升级换代的需求增加，建筑装饰行业得以迅速、持续发展。根据中国建筑装饰协会的数据显示，2019 年全国建筑装饰行业完成工程总产值 4.486 万亿元，比上年同比增长 6.30%。随着行业的快速发展，公司业务规模不断扩大，收入稳步增长。

②公司业务市场网络不断扩大，跨区经营能力逐年提高

各报告期内，公司以“固本强基、扬长补短、创新发展”为公司发展的主基调，深耕市场，公司不断拓展营销网络和完善综合服务体系，提升了公司专业能力和品牌影响力，并在业务拓展、市场布局和人才储备等方面建立竞争优势，在市场竞争中占据了有利的地位。

建筑装饰工程业务具有点多、面广、分散的特点。近几年，公司不断扩大网络覆盖范围，27家分公司的相继设立使得公司跨区域经营能力增强，给公司带来了持续的业务收入。

③公司积极提高大、中型项目（合同金额1,000万以上）的拓展和承接力度

随着公司资金、品牌、人力和项目经验等综合实力的不断提升，公司业务承接能力逐年增强，每年大、中型的项目签约数量不断提升，确保了公司营业收入的持续增长。报告期内，公司已经完成了如太平金融大厦、中国移动深圳信息大厦、北京月坛南街4号办公楼项目室内装饰工程（1标段）、宁波报业传媒大厦项目2#楼装修工程、环球都会广场项目室内装修工程、新沙天虹购物中心装饰工程、洱海天域-主体酒店（深航酒店）建设项目装修工程（一标段）、深圳湾科技生态园深圳湾万怡酒店精装修工程、深圳大学学府医院、哈尔滨工业大学深圳校区扩建（I、II、III标段）工程、深圳市新明医院项目精装修工程I标、深圳市农轩100大院项目幕墙工程、武汉天河机场交通中心装饰装修及连接廊桥装饰装修工程施工二标段、和平里花园II期1栋、2A栋、2B栋、2C栋及地下室工程、帝璟东方31~32幢商住楼幕墙工程等项目。

报告期各期，公司新签订的1,000万元（含）以上的大中型施工项目数量分别为121个、144个、188个及130个，呈上升趋势，项目数量及合同金额具体情况如下：

单位：万元

项目	合同情况	2020年1-9月		2019年度	
		数量	合同金额	数量	合同金额
大于等于1,000万元，	当期新签合同	61	80,681.17	105	146,124.54
小于2,000万元	其中：当期完成	3	3,129.26	37	50,275.81

	当期未完成	58	77,551.91	68	95,848.73
大于等于 2,000 万元, 小于 3,000 万元	当期新签合同	29	71,427.11	39	94,980.29
	其中: 当期完成	1	2,046.14	5	11,470.41
	当期未完成	28	69,380.97	34	83,509.88
大于等于 3,000 万元, 小于 5,000 万元	当期新签合同	24	86,669.26	26	93,262.45
	其中: 当期完成	1	3,200.00	0	-
	当期未完成	23	83,469.26	26	93,262.45
5,000 万元以上	当期新签合同	16	122,648.16	18	132,239.38
	其中: 当期完成	1	6,756.14	2	12,447.37
	当期未完成	15	115,892.02	16	119,792.01
合计	当期新签合同	130	361,425.70	188	466,606.66
	其中: 当期完成	6	15,131.54	44	74,193.59
	当期未完成	124	346,294.16	144	392,413.07

(续上表)

项目	合同情况	2018 年度		2017 年度	
		数量	合同金额	数量	合同金额
大于等于 1,000 万元, 小于 2,000 万元	当期新签合同	73	104,247.14	74	100,461.27
	其中: 当期完成	14	20,112.45	16	20,942.09
	当期未完成	59	84,134.69	58	79,519.18
大于等于 2,000 万元, 小于 3,000 万元	当期新签合同	27	65,889.25	26	62,653.88
	其中: 当期完成	0	0.00	2	4,313.82
	当期未完成	27	65,889.25	24	58,340.06
大于等于 3,000 万元, 小于 5,000 万元	当期新签合同	29	107,783.77	11	41,460.54
	其中: 当期完成	3	10,070.26	1	3,127.99
	当期未完成	26	97,713.50	10	38,332.55
5,000 万元以上	当期新签合同	15	124,047.45	10	75,593.82
	其中: 当期完成	1	5,197.70	-	-
	当期未完成	14	118,849.74	10	75,593.82
合计	当期新签合同	144	401,967.61	121	280,169.51
	其中: 当期完成	18	35,380.41	19	28,383.90
	当期未完成	126	366,587.18	102	251,785.61

④稳定的客户群为公司业务增长提供了支撑

近年来，凭借优异稳定的施工质量、不断提升的专业能力，公司在业界树立了良好的品牌形象，重点维系资信、实力、付款条件较好的大型企业或全国性房地产商。优质、稳定的客户群不仅为提高公司业务量和业务收入提供了一定程度的支撑，而且对于提升公司整体形象以及竞争力起到了促进作用。同时，公司不存在严重依赖某一单独客户的情况，报告期内，前五大客户合计销售额占销售总额的比例均不超过 20%，分散的大客户群能够更有效地抵御经营风险。

（二）营业成本分析及毛利分析

1、营业成本分析

报告期内，公司营业成本变动趋势情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
营业成本	308,889.94	5.09%	401,953.00	13.50%	354,134.22	30.76%	270,822.81	20.01%

报告期内，发行人营业成本源自主营业务，公司营业成本分别为 270,822.81 万元、354,134.22 万元、401,953.00 万元及 308,889.94 万元。2017 年度至 2019 年度，公司营业成本分别较上年同期增长 20.01%、30.76% 及 13.50%，2020 年 1-9 月公司营业成本较上年同期增长 5.09%。公司营业成本的变动趋势与营业收入的变动趋势基本一致。

（1）按业务类别分类

报告期内，按业务性质的不同，公司营业成本的分类情况如下：

单位：万元；%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
装饰施工	291,767.27	94.45	387,357.79	96.37	338,399.09	95.56	260,058.73	96.03
装饰设计	6,229.18	2.02	6,595.71	1.64	4,444.10	1.25	3,738.96	1.38
园林市政	8,578.27	2.78	7,999.50	1.99	11,291.02	3.19	7,025.12	2.59
物业	2,315.22	0.75	-	-	-	-	-	-
主营业务成本	308,889.94	100.00	401,953.00	100.00	354,134.22	100.00	270,822.81	100.00

报告期内，随着公司销售规模的扩大，营业成本也相应增长。

（2）营业成本结构分析

报告期内，公司营业成本结构分类情况如下：

单位：万元；%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接材料	182,228.01	58.99	245,546.88	61.09	212,361.11	59.97	161,157.75	59.51
直接人工	93,658.58	30.32	119,527.65	29.74	106,202.37	29.99	81,161.29	29.97
项目费用	30,688.13	9.94	36,878.47	9.17	35,570.75	10.04	28,503.77	10.52
物业成本	2,315.22	0.75	-	-	-	-	-	-
合计	308,889.94	100.00	401,953.00	100.00	354,134.22	100.00	270,822.81	100.00

从结构上来看，公司的主营业务成本主要包括直接材料、直接人工及项目费用。直接材料为项目施工过程中耗用的原材料；直接人工为公司在项目施工过程中发生的施工人员的劳务费用；项目费用为公司在项目实施过程中发生的施工管理人员的工资、临时设施费、施工措施费及安全生产费等费用；2020年9月，公司完成收购嘉泽特及科技园物业股权，新增物业成本。总体上，公司营业成本的结构及比例基本稳定。

2、毛利及毛利率分析

报告期内，公司毛利构成情况如下：

单位：万元；%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	毛利额	占比	毛利额	占比	毛利额	占比	毛利额	占比
装饰施工	59,069.68	91.27	79,377.88	94.54	56,673.79	93.78	43,540.37	93.68
装饰设计	3,031.23	4.68	2,678.17	3.19	1,529.43	2.53	1,400.86	3.01
园林市政	2,039.32	3.15	1,901.73	2.27	2,232.09	3.69	1,535.59	3.30
物业服务	576.31	0.89	-	-	-	-	-	-
主营业务利润合计	64,716.54	100.00	83,957.79	100.00	60,435.31	100.00	46,476.82	100.00

报告期内，公司毛利额分别为 46,476.82 万元、60,435.31 万元、83,957.79 万元及 64,716.54 万元，增长较快。其中装饰施工业务毛利额分别为 43,540.37

万元、56,673.79 万元、79,377.88 万元及 59,069.68 万元，占同期毛利额的比例分别为 93.68%、93.78%、94.54%及 91.27%，系公司毛利的主要来源。

报告期内，公司综合毛利率情况如下：

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
装饰施工	16.84%	17.01%	14.35%	14.34%
装饰设计	32.73%	28.88%	25.60%	27.25%
园林市政	19.21%	19.21%	16.51%	17.94%
物业服务	19.93%	-	-	-
综合毛利率	17.32%	17.28%	14.58%	14.65%

各报告期内，公司综合毛利率分别为 14.65%、14.58%、17.28%及 17.32%，其中 2017 年度及 2018 年度公司综合毛利率保持稳定，2019 年度及 2020 年 1-9 月毛利率较以前年度有所增加，主要原因系：根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定，公司研发投入的归集口径发生变化，原计入成本的研发投入通过“研发费用”科目单独列示，从而导致毛利率有所上升。

从建筑装饰行业的行业经营特点及竞争格局来看，实际影响建筑装饰工程的毛利率因素很多，除了自身的资质、资金、品牌及工程管理能力外，还与承接工程的类型、工程投标过程中的竞争程度、工程施工过程中的材料、人工薪酬的价格波动、施工难易程度、施工期限以及项目所处地的地理位置、周边环境等因素密切相关，因此，各项目间毛利率都会存在差异，不同公司实际取得的毛利率水平也有所不同。

3、与同行业可比上市公司综合毛利率对比分析

报告期内，公司与同行业可比上市公司综合毛利率的情况如下：

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
宝鹰股份	15.87%	16.40%	17.18%	17.04%
金螳螂	17.02%	18.39%	19.51%	16.80%
洪涛股份	16.93%	19.63%	20.21%	22.88%
亚厦股份	14.94%	14.36%	13.53%	15.07%

广田集团	14.94%	13.16%	14.65%	13.22%
瑞和股份	16.15%	16.16%	15.59%	15.64%
奇信股份	14.96%	17.29%	14.53%	14.20%
建艺集团	16.22%	15.35%	15.54%	15.66%
维业股份	13.33%	14.32%	12.65%	12.88%
算术平均数	15.60%	16.12%	15.93%	15.93%
发行人	17.32%	17.28%	14.58%	14.65%

注：数据来源于 Wind 资讯。

由上表可见，各报告期内，公司综合毛利率介于同行业可比上市公司的平均水平之间，不存在重大差异。

（三）期间费用分析

报告期内，发行人期间费用分别为 17,233.64 万元、22,231.37 万元、41,029.55 万元及 32,128.75 万元，占同期营业收入比重分别为 5.43%、5.36%、8.44% 及 8.60%。具体变动情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
销售费用	2,829.45	0.76%	4,637.46	0.95%	3,930.05	0.95%	3,251.08	1.02%
管理费用	11,002.78	2.95%	12,053.89	2.48%	9,902.32	2.39%	8,685.43	2.74%
研发费用	11,829.45	3.17%	15,182.01	3.12%	1,195.24	0.29%	980.25	0.31%
财务费用	6,467.07	1.73%	9,156.19	1.88%	7,203.76	1.74%	4,316.88	1.36%
合计	32,128.75	8.60%	41,029.55	8.44%	22,231.37	5.36%	17,233.64	5.43%

报告期内，公司期间费用的变动趋势与营业收入的变动趋势基本保持一致。

1、销售费用

报告期内，发行人销售费用构成及其占营业收入比例的情况如下：

单位：万元；%

项目	2020 年 1-9 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,683.66	59.50	2,622.18	56.54	2,117.03	53.87	1,724.51	53.04

汽车、差旅费及业务费	785.30	27.75	1,480.64	31.93	1,249.10	31.78	1,116.52	34.34
广告及宣传费	94.49	3.35	115.06	2.48	124.24	3.16	133.89	4.12
通讯及其他	266.00	9.40	419.59	9.05	439.68	11.19	276.17	8.49
合计	2,829.45	100.00	4,637.46	100.00	3,930.05	100.00	3,251.08	100.00
占营业收入的比例		0.76		0.95		0.95		1.02

公司的销售费用主要系人员的薪酬、汽车、差旅费及业务费、广告及宣传费等。随着经营规模的扩大，公司销售人员数量及销售费用等相关费用相应增加。报告期内，公司销售费用的变动趋势与营业收入的变化趋势基本匹配，销售费用占营业收入的比例较为稳定。2020年1-9月较以前年度销售费用率略有下降，主要系公司受新型冠状病毒肺炎疫情影响，业务活动减少所致。

公司与同行业可比上市公司销售费用占营业收入比例对比情况如下：

指标	公司	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
销售费用率	宝鹰股份	0.57%	0.42%	0.40%	0.45%
	金螳螂	1.31%	2.11%	2.69%	2.42%
	洪涛股份	1.73%	2.27%	3.75%	6.81%
	亚厦股份	3.02%	2.84%	2.32%	1.69%
	广田集团	1.52%	1.35%	1.84%	1.91%
	瑞和股份	0.57%	0.62%	0.71%	0.97%
	奇信股份	1.07%	0.96%	0.88%	0.97%
	建艺集团	0.58%	0.60%	0.81%	0.81%
	维业股份	1.43%	1.41%	1.38%	1.34%
	算术平均值	1.31%	1.40%	1.64%	1.93%
	发行人	0.76%	0.95%	0.95%	1.02%

注：数据来源于上市公司定期报告。

经对比，发行人的销售费用率处于同行业可比上市公司的中间水平，略低于同行业可比上市公司的平均值，不存在重大差异。

2、管理费用

报告期内，发行人管理费用构成及其占营业收入比例的情况如下：

单位：万元；%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	3,495.59	31.77	3,835.34	31.82	2,966.98	29.96	2,657.72	30.60
业务招待及差旅费	628.36	5.71	1,165.69	9.67	942.02	9.51	1,013.00	11.66
汽车、维修、劳保费	162.56	1.48	1,319.04	10.94	633.81	6.40	590.46	6.80
办公、通讯及邮费	594.63	5.40	529.20	4.39	511.97	5.17	568.21	6.54
折旧及无形资产、长期待摊费用摊销	1,743.77	15.85	1,668.32	13.84	2,465.19	24.90	1,698.27	19.55
会议、协会评审及培训费	84.40	0.77	207.36	1.72	152.33	1.54	227.24	2.62
律师、咨询及中介费	743.39	6.76	1,372.56	11.39	603.89	6.10	534.16	6.15
租赁及水电费	1,124.17	10.22	974.33	8.08	1,211.10	12.23	969.71	11.16
其他	1,442.77	13.11	493.38	4.09	415.03	4.19	426.65	4.91
股份支付	983.14	8.94	488.65	4.05	-	-	-	-
合计	11,002.78	100.00	12,053.89	100.00	9,902.32	100.00	8,685.43	100.00
占营业收入的比例	2.95		2.48		2.39		2.74	

报告期内，发行人管理费用主要系职工薪酬、业务招待及差旅费、折旧摊销、租赁及水电费等，管理费用占当期营业收入的比例分别为 2.74%、2.39%、2.48% 及 2.95%，基本稳定。2018 年度较 2017 年度管理费用增加 1,216.89 万元，主要系公司取得周和庄置业的总部大厦土地使用权，无形资产摊销增加及租赁费用支出所致；2019 年度较 2018 年度管理费用增加 2,151.57 万元，主要系公司管理人员人数增加所致。2020 年 1-9 月较上年同期管理费用增加 3,112.39 万元，主要系新增子公司费用支出增加，摊销费用增加所致。

公司与同行业可比上市公司管理费用占营业收入比例对比情况如下：

指标	公司	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
管理费用率	宝鹰股份	2.66%	1.96%	1.84%	2.24%
	金螳螂	2.17%	3.25%	3.58%	3.10%
	洪涛股份	5.92%	6.58%	6.25%	6.52%
	亚厦股份	3.13%	2.50%	2.69%	3.68%
	广田集团	1.55%	1.41%	1.84%	2.03%
	瑞和股份	2.44%	2.11%	1.66%	2.33%

奇信股份	5.73%	3.33%	2.13%	2.47%
建艺集团	2.18%	1.62%	1.35%	1.26%
维业股份	4.63%	4.03%	3.81%	3.18%
算术平均值	3.38%	2.98%	2.79%	2.98%
发行人	2.95%	2.48%	2.39%	2.74%

注：数据来源于上市公司定期报告。

经对比，发行人的管理费用率处于同行业可比上市公司的中间水平，略低于同行业可比上市公司的平均值，不存在重大差异。

3、研发费用

报告期内，发行人研发费用构成及其占营业收入比例的情况如下：

单位：万元；%

项目	2020年1-9月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	3,846.01	32.51	2,268.54	14.94	1,043.52	87.31	849.59	86.67
物料消耗	5,557.78	46.98	10,930.46	72.00	-	-	-	-
折旧及摊销	113.66	0.96	969.30	6.38	76.37	6.39	61.37	6.26
委外投入、咨询	1,377.75	11.65	286.10	1.88	-	-	-	-
租赁费	-	-	341.11	2.25	13.67	1.14	13.53	1.38
业务招待及差旅费	34.63	0.29	75.75	0.50	61.68	5.16	55.76	5.69
其他	899.63	7.61	310.75	2.05	-	-	-	-
合计	11,829.45	100.00	15,182.01	100.00	1,195.24	100.00	980.25	100.00
占营业收入的比例	3.17		3.12		0.29		0.31	

报告期内，发行人研发费用分别为 980.25 万元、1,195.24 万元、15,182.01 万元及 11,829.45 万元，呈逐年增长趋势。2018 年度较 2017 年度研发费用增加 214.99 万元，主要系公司研发技术人员增加所致。2019 年度较 2018 年度研发费用增加 13,986.77 万元，主要系：一方面根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定，原通过成本及管理费用归集的研发投入调整为“研发费用”科目单独列示；另一方面研发技术人员及研发投入增加所致。

公司与同行业可比上市公司研发费用占营业收入比例对比情况如下：

指标	公司	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
研发费用率	宝鹰股份	3.24%	3.14%	3.02%	2.81%
	金螳螂	3.28%	2.85%	2.86%	2.93%
	洪涛股份	2.53%	2.37%	2.81%	0.14%
	亚厦股份	2.59%	2.61%	2.62%	2.81%
	广田集团	2.48%	2.58%	2.68%	2.23%
	瑞和股份	2.80%	3.27%	2.94%	3.19%
	奇信股份	3.49%	3.21%	0.46%	0.31%
	建艺集团	3.04%	3.05%	3.12%	3.37%
	维业股份	3.14%	2.75%	0.48%	0.07%
	算术平均值	2.95%	2.87%	2.33%	1.98%
	发行人	3.17%	3.12%	0.29%	0.31%

注：数据来源于上市公司定期报告。

经对比，2017年度及2018年度，发行人的研发费用率远低于同行业可比上市公司的平均值，主要系发行人研发投入归集科目与同行业可比上市公司存在差异所致。2019年度及2020年1-9月，发行人研发费用率与同行业可比上市公司的平均值不存在重大差异。

4、财务费用

报告期内，发行人财务费用主要系银行借款利息支出等，具体构成情况如下：

单位：万元；%

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
利息支出	4,409.70	8,077.11	7,387.30	5,138.23
减：利息收入	337.75	613.17	680.66	1,002.00
手续费及其他	1,312.00	518.50	298.91	147.32
票据贴现利息	1,083.10	1,174.43	199.67	33.32
汇兑损益	0.02	-0.68	-1.45	0.01
合计	6,467.07	9,156.19	7,203.76	4,316.88
占营业收入的比例	1.73	1.88	1.74	1.36

(四) 信用减值损失及资产减值损失

报告期内，发行人信用减值损失及资产减值损失构成如下所示：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
信用减值损失：	-6,376.99	-11,086.91	-	-
应收账款及合同资产坏账损失	-6,046.79	-10,960.52	-	-
其他应收款坏账损失	-218.61	-105.73	-	-
应收票据坏账损失	-111.59	-20.66	-	-
资产减值损失：	-178.25	-162.97	-11,869.93	-6,265.11
坏账损失	-	-	-11,674.82	-6,265.11
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-178.25	-162.97	-195.11	-
合计	-6,555.24	-11,249.88	-11,869.93	-6,265.11

公司根据《企业会计准则》的相关规定，结合公司的具体情况，对应收账款、合同资产、其他应收款、应收票据和存货等计提了减值损失。报告期各期末，公司的在建工程、无形资产等均不存在资产减值情况，未计提减值损失。公司的资产减值损失计提政策稳健，能够保障公司的资本安全和持续经营能力。

（五）其他收益

报告期内，公司其他收益分别为 307.35 万元、251.19 万元、350.75 万元及 810.73 万元，主要系公司收到的与公司日常经营活动相关的政府补助。

（六）投资收益

报告期内，公司投资收益分别为 398.53 万元、1,344.89 万元、2,105.26 万元及 1,517.12 万元，主要系公司购买理财产品取得的投资收益及权益法核算的长期股权投资收益。

（七）营业外收支

报告期内，公司营业外收支情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
营业外收入	734.86	71.53	17.41	52.60
营业外支出	922.30	1,443.69	714.98	393.49
营业外收支净额	-187.44	-1,372.16	-697.57	-340.89

1、营业外收入

报告期内，公司营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
政府补助	18.94	-	-	-
其他	715.92	71.53	17.41	52.60
合计	734.86	71.53	17.41	52.60

报告期内，公司营业外收入金额分别为 52.60 万元、17.41 万元、71.53 万元及 734.86 万元，金额较小。2020 年 1-9 月金额较大的其他主要系诉讼赔偿等。

2、营业外支出

报告期内，公司营业外支出情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
捐赠支出	527.50	122.00	378.97	384.68
未决诉讼预计损失	368.13	1,253.77	321.65	-
其他	26.67	67.92	14.36	8.81
营业外支出合计	922.30	1,443.69	714.98	393.49

报告期内，公司营业外支出金额分别为 393.49 万元、714.98 万元、1,443.69 万元及 922.30 万元，主要系捐赠支出和未决诉讼预计损失。

（八）非经常性损益

报告期内，发行人非经常性损益金额分别为 114.72 万元、139.55 万元、85.43 万元及 1,500.70 万元，主要项目是“计入当期损益的政府补助”及“委托他人投资或管理资产的损益”等，占当期归属于母公司所有者的净利润的比例分别为 0.71%、0.84%、0.35% 及 7.22%，占比较低，对发行人盈利状况影响不大。

（九）所得税费用

报告期内，公司所得税费用情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
----	-----------	--------	--------	--------

当期所得税费用	5,302.52	5,705.31	8,129.54	4,206.09
递延所得税费用	-91.26	-185.25	-88.39	-
所得税费用	5,211.26	5,520.06	8,041.14	4,206.09
利润总额	25,868.63	29,832.79	24,548.97	20,227.88
所得税费用/利润总额	20.15%	18.50%	32.76%	20.79%

报告期内，公司所得税费用分别为 4,206.09 万元、8,041.14 万元、5,520.06 万元及 5,211.26 万元，所得税费用随利润总额的增加而增加，所得税费用与利润总额的比值与公司的所得税率基本一致。2018 年度，公司所得税费用较高主要系公司采用 25% 所得税税率所致。

五、现金流量分析

报告期内，发行人合并报表现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量净额	-20,632.58	6,597.80	-24,550.65	-17,829.86
投资活动产生的现金流量净额	-5,760.02	-13,117.50	-24,769.24	-11,607.83
筹资活动产生的现金流量净额	-7,044.71	33,218.31	24,573.70	28,254.58
现金及现金等价物净增加额	-33,437.31	26,685.94	-24,744.91	-1,183.11
期末现金及现金等价物余额	93,940.83	127,378.14	100,692.19	125,437.11

（一）经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	341,048.44	437,726.41	387,113.98	277,635.29
收到其他与经营活动有关的现金	1,154.22	1,678.63	948.87	1,341.72
经营活动现金流入小计	342,202.66	439,405.04	388,062.84	278,977.01
购买商品、接受劳务支付的现金	319,088.98	381,413.65	375,302.92	267,845.51
支付给职工以及为职工支付的现金	15,277.08	12,301.31	9,960.51	7,245.00
支付的各项税费	12,739.84	16,613.29	14,073.27	13,056.73
支付其他与经营活动有关的现金	15,729.34	22,478.99	13,276.80	8,659.63

经营活动现金流出小计	362,835.23	432,807.25	412,613.50	296,806.86
经营活动产生的现金流量净额	-20,632.58	6,597.80	-24,550.65	-17,829.86

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-17,829.86 万元、-24,550.65 万元、6,597.80 万元及-20,632.58 万元。2019 年度经营活动产生的现金流量净额相较上期有较大改善，主要系公司加强工程款催收，增加付款结算方式所致。2020 年 1-9 月经营活动产生的现金流量为负数，主要系公司为减轻新型冠状病毒肺炎疫情导致复工复产延迟影响，加快项目推进建设，垫资支付项目用料增加所致。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额小于公司的净利润，经营活动产生的现金流量净额占净利润的比例分别为-111.29%、-148.72%、27.14%及-99.88%，主要原因系发行人报告期内经营性应收项目增加所致。

公司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，项目完成后还需要承担质量保证金。而建筑装饰行业甲方（业主）付款进度一般慢于项目完工进度，在流动性偏紧的环境下，公司部分下游客户为了保证自身资金周转需求，会延迟付款进度，造成报告期内公司应收项目增加。

报告期内，发行人净利润调节为经营活动现金流量的过程如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润	20,657.37	24,312.73	16,507.83	16,021.79
加：资产减值准备	6,555.23	11,249.88	11,869.93	6,265.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,283.38	1,175.54	1,304.48	1,362.71
无形资产摊销	1,490.93	1,323.56	1,029.97	227.75
长期待摊费用摊销	94.70	138.52	206.45	169.18
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）	-	-	0.42	1.48
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	0.31	0.81	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	5,492.80	8,089.77	7,470.02	5,138.23

投资损失（收益以“-”号填列）	-1,517.12	-2,105.26	-1,344.89	-398.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-85.01	-185.25	-88.39	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,583.41	-5,166.72	-6,992.80	-4,739.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-82,326.38	-97,881.66	-67,197.18	-67,080.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	25,138.11	65,646.38	12,682.69	25,202.35
其他	-	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-20,632.58	6,597.80	-24,550.65	-17,829.86

（二）投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
收回投资收到的现金	159,500.00	-	992.29	9,968.45
取得投资收益收到的现金	1,854.46	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	8.74	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,906.85	199,696.82	88,586.35	48,181.29
投资活动现金流入小计	164,261.31	199,696.82	89,587.39	58,149.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,473.90	10,742.35	24,607.15	6,368.57
投资支付的现金	160,547.43	350.00	1,749.47	14,789.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	3,132.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	198,589.98	88,000.00	48,600.00
投资活动现金流出小计	170,021.33	212,814.33	114,356.62	69,757.57
投资活动产生的现金流量净额	-5,760.02	-13,117.50	-24,769.24	-11,607.83

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-11,607.83万元、-24,769.24万元、-13,117.50万元及-5,760.02万元。各报告期内，公司投资活动现金流量净额为负主要系IPO募投项目之部品部件项目投资建设投入及对外股权投资支出等。

（三）筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-9月	2019年度	2018年度	2017年度
吸收投资收到的现金	11,313.12	53,920.00	100.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	100.00	100.00	-
取得借款收到的现金	50,000.00	165,261.50	159,000.00	169,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	22,900.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	84,213.12	219,181.50	159,100.00	169,000.00
偿还债务支付的现金	76,523.95	176,100.00	124,050.00	128,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,185.32	9,863.19	10,387.30	11,138.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	7,548.56	-	89.00	707.20
筹资活动现金流出小计	91,257.83	185,963.19	134,526.30	140,745.42
筹资活动产生的现金流量净额	-7,044.71	33,218.31	24,573.70	28,254.58

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 28,254.58 万元、24,573.70 万元、33,218.31 万元及-7,044.71 万元。报告期内，发行人筹资活动现金流入主要系公司对外银行借款、发行可转换公司债券以及发行股份及支付现金购买资产并募集的配套资金，发行人筹资活动现金流出主要系偿还债务本息以及向全体股东分红所支付的现金。

六、资本支出分析

（一）报告期内重大资本支出情况

报告期内，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 6,368.57 万元、24,607.15 万元、10,742.35 万元及 9,473.90 万元，主要系公司购置房屋建筑物、土地使用权、机器设备、办公设备等各项资本性支出。上述资本性支出有利于公司业务的长远发展，增强了公司的持续经营能力。

（二）未来可预见的重大资本支出计划

除本次募投项目及前次募集资金投资项目继续投资建设外，截至 2020 年 9 月 30 日，公司未来可预见的重大资本性支出计划主要系：1、总部大厦投资，预计投资总额为 65,450.00 万元，目前已投资 24,084.49 万元；2、收购科技园物业

少数股东权益。

七、报告期内会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正

（一）会计政策变更

（1）2017年5月10日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第16号——政府补助>的通知》（财会[2017]15号），本准则自2017年6月12日起施行。企业对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则实施日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。公司执行规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
（1）在将合并及母公司利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，将计入其他收益的政府补助在该项目中反映。	“营业外收入”、“其他收益”
（2）将自2017年1月1日起与日常经营活动相关的政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整为利润表“其他收益”项目列报。比较数据不予调整。	调增合并利润表“其他收益”本期金额3,025,080.66元，调减合并利润表“营业外收入”本期金额3,025,080.66元；调增母公司利润表“其他收益”本期金额3,013,679.20元，调减母公司利润表“营业外收入”本期金额3,013,679.20元。

（2）2017年4月28日，财政部颁发新制定的《企业会计准则第42号-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会[2017]13号），本准则自2017年5月28日起施行。企业对实施日存在的持有待售非流动资产、处置组和终止经营采用未来适用法处理。公司执行规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
（1）在合并及母公司利润表中区分“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目。	“持续经营净利润”
（2）在合并及母公司利润表中区分“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目，比较数据相应调整。	增加合并利润表“持续经营净利润”本期金额160,217,855.42元，上期金额155,718,886.74元；增加母公司利润表“持续经营净利润”本期金额158,594,779.75元，上期金额154,024,171.72元。

（3）2017年12月25日，财政部发布了《关于印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。公司执行规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在合并及母公司利润表中新增“资产处置收益”行项目，并追溯调整。	“营业外收入”“营业外支出”、“资产处置收益”
(2) 在合并及母公司利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”和“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	调增合并利润表“资产处置收益”本期金额-14,801.61元，上期金额-130,287.63元；调减母公司利润表“营业外支出”本期金额-12,147.24元，上期金额-130,287.63元。

(4) 2018年6月15日，财政部发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），公司自2018年1月1日采用相关规定。公司受该会计政策变更导致的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；比较数据相应调整	应收票据及应收账款合并报表及母公司报表期末分别列示金额 2,836,849,751.12元、2,754,918,538.51元；期初分别列示金额 2,350,756,619.71元、2,289,583,303.03元；
资产负债表中“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；比较数据相应调整。	应付票据及应付账款合并报表及母公司报表期末分别列示金额 753,511,218.38元、713,935,735.17元；期初分别列示金额 750,474,113.95元、723,064,681.94元；
资产负债表中“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；比较数据相应调整。	无影响
资产负债表中“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；比较数据相应调整。	无影响。
资产负债表中“固定资产清理”并入“固定资产”列示；比较数据相应调整。	无影响。
资产负债表中“工程物资”并入“在建工程”列示；比较数据相应调整。	无影响。
资产负债表中“专项应付款”并入“长期应付款”列示；比较数据相应调整。	无影响。
利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示。	研发费用合并报表及母公司报表本期分别列示金额 11,952,402.67元、9,802,472.02元；上期分别列示金额 11,952,402.67元、9,802,472.02元；相应的管理费用减少上述金额。

<p>利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目；比较数据相应调整。</p>	<p>合并利润表本期列示“其中：利息费用”金额 73,872,983.88 元、“利息收入”金额 6,806,579.69 元；上期列示“其中：利息费用”金额 51,382,264.67 元，“利息收入”金额 10,019,988.43 元。母公司利润表本期列示“其中：利息费用”金额 73,872,983.88 元、“利息收入”金额 6,753,680.51 元；上期列示“其中：利息费用”金额 51,715,484.42 元，“利息收入”金额 9,990,457.83 元。</p>
<p>代扣个人所得税手续费返还，作为其他与日常活动相关的项目在利润表“其他收益”项目中填列。</p>	<p>分别增加合并利润表、母公司利润表“其他收益”本期 154,170.39 元、154,170.39 元，分别减少合并利润表、母公司利润表“营业外收入”本期 154,170.39 元、154,170.39 元；分别增加合并利润表、母公司利润表“其他收益”上期 48,412.42 元、48,412.42 元，分别减少合并利润表、母公司利润表“营业外收入”上期 48,412.42 元、48,412.42 元。</p>
<p>合并现金流量表及现金流量表对无论与资产相关还是与收益相关的政府补助收到的现金均作为“收到的其他与经营活动有关的现金”列报；比较数据相应调整。</p>	<p>分别增加合并现金流量表、母公司现金流量表“收到的其他与经营活动有关的现金”本期 297,100.00 元、297,100.00 元，分别减少合并现金流量表、母公司现金流量表“收到的其他与投资活动有关的现金”本期 297,100.00 元、297,100.00 元；上期无影响。</p>
<p>合并股东权益变动表及股东权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目</p>	<p>无影响。</p>

(5) 公司于 2020 年 4 月 27 日董事会会议批准，自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”与“应收账款”，对比数据相应调整。</p>	<p>合并资产负债表 2019 年 12 月 31 日列示“应收票据”金额 40,922,931.79 元、“应收账款”金额 3,555,003,768.56 元；2018 年 12 月 31 日列示“应收票据”金额 47,742,808.90 元、“应收账款”金额 2,789,106,942.22 元。 母公司资产负债表 2019 年 12 月 31 日列示“应收票据”金额 40,922,931.79 元、“应收账款”金额 3,471,089,079.42 元；2018 年 12 月 31 日列示“应收票据”金额 47,742,808.90 元、“应收账款”金额 2,707,175,729.61 元。</p>

资产负债表中“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”与“应付账款”，对比数据相应调整。	<p>合并资产负债表 2019 年 12 月 31 日列示“应付票据”金额 167,864,461.84 元、“应付账款”金额 1,014,984,926.09 元；2018 年 12 月 31 日列示“应付票据”金额 165,375,360.83 元、“应付账款”金额 588,135,857.55。</p> <p>母公司资产负债表 2019 年 12 月 31 日列示“应付票据”金额 167,864,461.84 元、“应付账款”金额 1,047,438,039.36 元；2018 年 12 月 31 日列示“应付票据”金额 165,375,360.83 元、“应付账款”金额 548,560,374.34 元。</p>
利润表中“资产减值损失”调整为“资产减值损失（损失以“-”号填列）”	<p>合并利润表本期“资产减值损失（损失以“-”号填列）”金额-1,629,714.99 元、上期“资产减值损失（损失以“-”号填列）”金额-118,699,290.66 元。</p> <p>母公司利润表本期“资产减值损失（损失以“-”号填列）”金额-1,629,714.99 元、上期“资产减值损失（损失以“-”号填列）”金额-117,172,611.32 元。</p>

(6) 经公司董事会会议批准，自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
执行新金融工具准则，“应收票据”、“应收账款”和“其他应收款”计提的坏账损失，在“信用减值损失（损失以“-”号填列）”科目列示。	<p>本期合并利润表“信用减值损失（损失以“-”号填列）”金额-110,869,095.96 元。</p> <p>本期母公司利润表“信用减值损失（损失以“-”号填列）”金额-123,728,140.81 元。</p>

执行新金融工具准则，根据企业管理金融资产的业务模式以及金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。影响公司报表的科目有：“应收款项融资”、“可供出售金融资产”、“其他权益工具投资”。根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

合并资产负债表 2019 年 12 月 31 日列示“应收款项融资”金额 28,247,547.77 元、“其他权益工具投资”金额 2,494,700.00 元、“可供出售金融资产”金额 0.00 元；2019 年 1 月 1 日列示“应收款项融资”金额 21,847,128.69 元、“其他权益工具投资”金额 2,494,700.00 元、“可供出售金融资产”金额 0.00 元。

母公司资产负债表 2019 年 12 月 31 日列示“应收款项融资”金额 28,168,687.84 元、“其他权益工具投资”金额 2,494,700.00 元、“可供出售金融资产”金额 0.00 元；2019 年 1 月 1 日列示“应收款项融资”金额 21,847,128.69 元、“其他权益工具投资”金额 2,494,700.00 元、“可供出售金融资产”金额 0.00 元。

(7) 经公司董事会会议批准，自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。前述会计政策变更对公司无影响。

(8) 经公司董事会会议批准，自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。前述会计政策变更对公司无影响。

(9) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	资产负债表
----	-------

	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
应收账款	3,555,003,768.56	-1,462,196,660.04	2,092,807,108.52
合同资产		1,462,196,660.04	1,462,196,660.04
预收账款	172,402,076.58	-172,402,076.58	
合同负债		161,000,255.54	161,000,255.54
其他流动负债	66,692,306.08	11,401,821.04	78,094,127.12

（二）会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更事项。

（三）会计差错更正

报告期内，公司无前期差错更正情况。

八、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

（一）对外担保

截至2020年9月30日，发行人无对外担保情况。

（二）重大诉讼、仲裁

1、截至2020年9月30日，发行人作为被告或被申请人的尚未了结的主要诉讼、仲裁事项及预计负债计提情况如下：

序号	原告	被告	诉讼/仲裁请求	涉案金额 (万元)	案件进展	预计负债 计提分析
1	杭州千岛湖新天地文化发展有限公司	公司	2018年12月6日，杭州千岛湖新天地文化发展有限公司向杭州市淳安县人民法院起诉公司，诉请： 1、杭州千岛湖新天地文化发展有限公司发布的《文渊狮城民宿及商业精装修工程》招标文件、公司投标文件、千岛湖开标文件及双方签订的《文渊狮城民宿及商业精装修工程施工合同》无效； 2、公司返还已付工程款980.00万元并以此为基数按照人民银行同期贷款利率自2017年8月10日起计至全部清偿之日止（暂计至2018年12月6日为57.31万元）利	1,037.31	一审判决驳回原告诉讼请求，目前双方已提起上诉	一审判决驳回原告诉讼请求，二审尚未开庭审理，诉讼事项的结果具有较大的不确定性，故未计提预计负债

序号	原告	被告	诉讼/ 仲裁请求	涉案金额 (万元)	案件进展	预计负债 计提分析
			息； 3、由公司承担本案诉讼费用及保全费用			
2	深圳市中兴合众管理有限公司	公司	2019年5月28日，深圳市中兴合众管理有限公司向深圳国际仲裁院（华南国际经济贸易仲裁委员会）申请仲裁公司，请求裁决公司支付保修工程款3,265.57万元、赔偿已经产生的客房经营损失23.84万元、赔偿维修期间必然产生的经营损失2,311.02万元、赔偿鉴定费8.75万元、承担律师费418.46万元，并由公司承担本案全部仲裁费用	6,027.64	仲裁审理过程中	处于仲裁审理中，仲裁结论尚无法估计，故未计提预计负债
3	福田区建筑工务署	公司	2019年11月24日，深圳市福田区建筑工务署向深圳市福田区人民法院起诉公司，请求判令公司立即返还园岭住宅区综合整治一期工程超付工程款625.06万元并按中国人民银行同期贷款利率支付利息（其中150万元自2012年1月19日起计利息，475.06万元自2011年8月24日起计利息），暂计至2019年11月25日利息293.42万元，合计金额918.48万元，并由公司承担全部诉讼费	918.48	2020年12月9日，法院开庭审理，截至目前暂未判决	法院已开庭审理，截至目前暂未判决，裁判结论尚无法估计，故未计提预计负债

上述诉讼、仲裁事项均为发行人日常经营中由于双方就货款结算或工程款项结算、工程逾期或对施工结果异议而产生的合同纠纷。根据《企业会计准则第13号——或有事项》第四条的规定，与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：1、该义务是企业承担的现时义务；2、履行该义务很可能导致经济利益流出企业；3、该义务的金额能够可靠地计量。

鉴于上述案件均正在审理中或尚未裁决，公司目前尚未能对诉讼或仲裁的结果做出可靠的估计，该义务的金额不能可靠计量，因此上述或有事项不满足预计负债的确认条件，后续公司会根据案件审理进展及预计赔偿义务能够可靠计量时足额计提相关负债，符合《企业会计准则》的相关规定。

2、截至2020年9月30日，发行人作为原告或申请人的尚未了结的主要诉讼、仲裁事项及资产减值准备计提情况如下：

序号	原告	被告	诉讼/仲裁请求	涉案金额(万元)	案件进展	资产减值准备计提分析
1	公司	东莞利兹堡养老服务有限公司	2018年9月25日,东莞利兹堡养老服务有限公司(以下简称“利兹堡”)向东莞市第三人民法院起诉公司,请求法院判决解除双方合同关系,请求确认公司已发生工程量结算价款为219.35万元,要求公司对不合规的工程承担修复责任及停止其他侵权行为,并由公司承担本案诉讼费用。 2018年11月15日,公司向东莞市第三人民法院提交《民事反诉状》,要求利兹堡向公司支付工程款人民币755.75万元及逾期付款利息人民币10.00万元(暂定,从起诉之日起按人民银行同期贷款利率计算至支付之日止),要求利兹堡承担全部诉讼费用	765.75	因利兹堡逾期未交纳案件受理费或提出缓交、减交或免交诉讼费用的申请,法院裁定本案按撤诉处理,本诉受理费1.21万元,由利兹堡负担。目前,公司未再收到利兹堡另行起诉公司的法院传票	应收账款账面余额520.11万元,已根据预期信用损失计提坏账准备260.06万元
2	公司	杭州千岛湖新天地文化发展有限公司	2019年1月12日,公司向浙江省淳安县人民法院提交《民事反诉状》,诉讼请求: 1、被告向公司支付工程进度款424.49万元(按照合同约定支付已完成工程80%的进度款)及该款自2018年1月1日起至款项全部清偿之日止按中国人民银行同期银行贷款年利率6%计算利息损失(暂计至2018年12月31日的利息损失为25.47万元); 2、由被告承担本案全部诉讼费用(含案件受理费、申请费等)	449.96	一审判决驳回公司诉讼请求,目前双方已提起上诉	应收账款账面余额444.13万元,已根据预期信用损失计提坏账准备222.07万元

上述诉讼案件均为发行人日常经营活动中的合同纠纷,且发行人均作为原告。发行人已根据每个案件的具体情况、被告的偿债能力、案件涉及的优先受偿权的可行性以及诉讼律师的意见等多方面因素对相关应收账款计提了足额的坏账准备,符合会计准则的要求。

综上,截至2020年9月30日,发行人不存在对正常生产经营有重大影响的、尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁案件;发行人控股股东或实际控制人、控股子公司、发行人高管人员和核心技术人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项,发行人高管人员和核心技术人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

(三) 或有事项

截至2020年9月30日,发行人无需要披露的或有事项。

(四) 承诺事项

截至2020年9月30日,发行人无需要披露的重大承诺事项。

（五）期后事项

1、公司于2019年3月13日召开第三届董事会第五次会议和2019年3月29日召开的2019年第一次临时股东大会，审议通过《关于<出资认购昆仑健康保险股份有限公司不超过15%股份>的议案》，同意公司拟自筹资金不超过55,000万元人民币认购昆仑健康保险股份有限公司不超过15%的股份。2019年3月31日，公司与昆仑健康保险股份有限公司签署《关于昆仑健康保险定向增发股份认购协议》，公司拟以52,500万元认缴昆仑健康保险股份有限公司35,000万股，投资后公司持股14.95%。

2020年11月16日和2020年12月4日，公司分别召开第三届董事会第二十八次会议、2020年第四次临时股东大会，审议通过了《关于终止出资认购昆仑健康保险股份有限公司不超过15%股份的议案》，并签署了终止协议，终止了该事项的投资。

2、公司于2020年2月4日与安讯集团有限公司（以下简称“安讯集团”）签署了《深圳市中装建设集团股份有限公司增资安讯集团有限公司之投资框架协议》。公司有意向拟以人民币5,400万元对安讯集团进行增资，增资后公司占安讯集团30%的股权。若后续安讯集团进行新增注册资本、可转债等任何形式的股权融资（合格IPO时除外），在同等条件下，公司有权按出资比例享有优先认购权。

2020年11月16日，公司发布《深圳市中装建设集团股份有限公司关于签订投资框架协议的进展公告》（公告编号：2020-200）：中装建设就上述对外投资事项积极开展工作，基于新型冠状病毒肺炎疫情的不可抗力因素的影响，公司一直无法对安讯集团开展尽调工作。为维护公司和全体股东的利益，经友好协商，公司决定终止本《深圳市中装建设集团股份有限公司增资安讯集团有限公司之投资框架协议》约定的投资事项，并签署了终止协议。

3、公司于2020年9月21日召开第三届董事会第二十五次会议及第三届监事会第二十二次会议，审议通过了《关于拟以集中竞价交易方式回购公司股票的议案》，同意公司以集中竞价交易方式使用自有资金回购公司股份，用于未来公司管理层和核心骨干员工股权激励计划。本次回购股份的资金总额不低于人民币5000万元（含），且不超过人民币1亿元（含），回购价格不超过人民币12元

/股，回购价格上限不高于公司董事会审议通过回购方案决议前三十个交易日公司股票交易均价的 150%，具体回购股份数量以回购期满时实际回购的股份数量为准。回购股票如未能在股票回购实施完成之后 36 个月内使用完毕已回购股票，尚未使用的已回购股票将予以注销。本次回购股份的实施期限自董事会审议通过回购股份方案之日（即 2020 年 9 月 21 日）起不超过 3 个月。

截至 2020 年 12 月 21 日，公司已累计回购股票 728.84 万股，占公司总股本的比例为 1.01%，购买的最高价为 7.97 元/股、最低价为 7.08 元/股，已支付的总金额为 5,604.85 万元（不含交易费用）。

4、2020 年 12 月 18 日，公司召开第三届董事会第二十九次会议、第三届监事会第二十六次会议审议通过《关于<深圳市中装建设集团股份有限公司 2020 年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》《关于<深圳市中装建设集团股份有限公司 2020 年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》等，独立董事对上述事项发表独立意见。

九、公司财务状况和盈利能力未来发展趋势

（一）财务状况发展趋势

随着公司业务规模的扩大，投资规模的提升，公司总资产规模将持续增长。公司本次公开发行可转换公司债券中的募集资金项目为建筑施工工程项目、五沙（宽原）大数据中心项目以及补充流动资金项目。截至 2020 年 9 月 30 日，公司资产负债率（合并）为 48.36%，负债水平维持在较为安全的水平。本次发行完成后，公司的总资产规模相应增加，资金实力得到进一步提升，为公司的可持续发展提供有力的保障。

（二）盈利能力发展趋势

公司是一家以室内外装饰为主，融合幕墙、建筑智能、机电、园林、新能源、物业管理等业务为一体的城乡建设综合服务商。公司凭借品牌优势和市场影响力，通过推进项目精细化管理及提升项目承揽效率，报告期内公司建筑装饰业务收入持续稳健增长。

随着本次募投项目的逐步实施完成，公司营业收入及净利润将进一步提升，有利于公司营业收入的稳定增长，进一步提高持续经营能力，更好地为股东创造价值，公司未来发展整体趋势向好。

第六节 本次募集资金运用

一、本次募集资金的使用计划

(一) 本次募集资金投资项目概况

本次公开发行可转换公司债券计划募集资金总额不超过 116,000.00 万元(含本数), 在扣除发行费用后, 拟全部用于以下项目:

单位: 万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金金额
1	建筑施工工程项目建设	68,988.89	45,000.00
1.1	毕节市七星关区第二人民医院二次(功能性)装修 EPC 项目	18,655.02	12,000.00
1.2	东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段	12,044.53	6,000.00
1.3	南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程	11,297.19	7,000.00
1.4	南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程	6,894.94	6,000.00
1.5	南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程	6,843.15	5,000.00
1.6	红土创新广场精装修工程 I 标段	4,618.42	3,500.00
1.7	龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程	4,490.24	2,500.00
1.8	第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目(汕头市体育运动学校)精装修工程	4,145.41	3,000.00
2	五沙(宽原)大数据中心	75,000.00	40,000.00
3	补充流动资金	31,000.00	31,000.00
	合计	174,988.89	116,000.00

若本次扣除发行费用后的实际募集资金净额少于上述拟投入募集资金金额, 在不改变本次募投项目的前提下, 公司董事会可根据项目的实际需求, 对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整, 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

况以自有资金或其他方式筹集的资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。上述募集资金投资项目获得的相关批复情况如下：

1、建筑施工工程项目建设系发行人取得的业主方总工程中部分分包业务，业主方就总工程取得了相关的项目备案和环评文件，具体情况如下：

序号	本次募投项目名称	业主方取得的发改批复/备案	业主方取得的环评批复/备案
1.1	毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修EPC项目	七星发改审批（2020）70号	毕环复（2016）39号
1.2	东盟艺术学院项目精装修工程施工I标段	川投资备【2019-510112-47-03-351593】FGQB-0236号	201951011200000583
1.3	南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程	南发改投资审（2020）11号	202044060500000737
1.4	南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程		
1.5	南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程		
1.6	红土创新广场精装修工程I标段	深发改核准（2014）0175号	深环批函[2015]031号
1.7	龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程	深龙发改（2019）814号	/
1.8	第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程	汕头市发改投预（2019）22号	202044051200000015

2、五沙(宽原)大数据中心项目已取得项目代码为 2020-440606-65-03-007678 的《广东省企业投资项目备案证》；且该项目的环境影响登记表已经完成备案，备案号为 202044060600002133。

3、补充流动资金项目不涉及固定资产投资，不属于《企业投资项目核准和备案管理办法》规定的需要核准或备案的范围。同时，补充流动资金项目不会对环境产生影响。因此发行人利用本次募集资金补充流动资金不需要进行项目立项备案及环境影响评价，已不需要取得主管部门对补充流动资金项目的审批文件。

（二）本次募投项目与公司现有业务的联系和区别

1、公司现有业务及未来发展战略

公司是一家以室内外装饰为主，融合幕墙、建筑智能、机电、园林、新能源、物业管理等业务为一体的城乡建设综合服务商，保持在中国建筑装饰行业的领先地位，同时在 IDC 等新基建业务大力投入资源，践行科技转型战略，在科技创新上有所突破，实现业务拓展。

2、本次募投项目与公司现有业务的联系和区别

(1) 建筑施工工程项目建设

毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目、东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段、南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程、南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程、南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程、红土创新广场精装修工程 I 标段、龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程、第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程等建筑施工工程项目建设，主要系公司为客户提供室内外装饰、建筑智能、机电、市政园林等服务，为公司目前的主营业务，符合公司业务拓展的需要，可有效提升公司的市场竞争力，进一步提高行业影响力。

通过公开发行可转换公司债券募集资金用于上述募投项目建设，有利于缓解公司大型装饰施工项目开展带来的资金压力，保障公司主营业务的持续增长。

(2) 五沙（宽原）大数据中心

五沙（宽原）大数据中心系发行人控股孙公司于广东省佛山市顺德区大良街道五沙工业园区新汇路 6 号建设的大型数据中心，该项目主要系通过建设并运营数据中心，对外出租机柜和取得宽带分成等获取收益，可以给公司带来长期稳定的现金流，将使公司逐步改善依赖传统的装饰主业的现状，使得数据中心业务成为公司新的利润增长点。

虽然该项目的业务模式与发行人目前的现有业务模式有一定区别，但是发行人具备建筑机电安装工程专业承包一级、建筑工程施工总承包壹级等业务资质，也承建了中国移动通信集团北京有限公司望京通信楼和北京基地的机房改造工

程、中国电信股份有限公司深圳分公司智慧龙华定制机房空调建设工程、大连冰山慧谷发展有限公司工业大数据中心 EPC 工程总承包等项目，通过本项目的建设及运营，发行人可以积累丰富的项目经验，为今后作为总包单位承接数据中心建设项目奠定坚实的基础，有助于发行人拓展前景广阔的“新基建”市场。同时，发行人经过多年的发展也积累了丰富的政府、企业等客户资源，能够为数据中心业务导流，可以充分发挥两者的协同效应，共同发展。

本募投项目的顺利建设一方面是顺应国家对于“新基建”产业发展的需要，符合国家产业政策，另一方面利用顺德处于粤港澳大湾区和毗邻广深地区的区位优势，充分发挥发行人目前主营业务的协同优势，建立发行人在 IDC 领域的竞争力，符合发行人科技转型的重要发展战略，对于增强发行人的抗风险能力、提高盈利能力等方面均具有重要作用。

二、本次募集资金投资项目分析

（一）建筑施工工程项目建设

本次拟投入募集资金 45,000.00 万元用于建筑施工工程项目建设，具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	拟投入募集资金金额
1	毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目	18,655.02	12,000.00
2	东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段	12,044.53	6,000.00
3	南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程	11,297.19	7,000.00
4	南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程	6,894.94	6,000.00
5	南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程	6,843.15	5,000.00
6	红土创新广场精装修工程 I 标段	4,618.42	3,500.00
7	龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程	4,490.24	2,500.00

8	第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目(汕头市体育运动学校)精装修工程	4,145.41	3,000.00
合计		68,988.89	45,000.00

1、本项目投资的必要性

(1) 募投项目实施可有效提升公司在建筑装饰领域的竞争力，符合公司战略发展方向

建筑装饰业务系公司主营业务，公司多年来在建筑装饰工程设计及施工业务上精耕细作，锐意进取，成果显著。近年来，凭借着全面的业务资质和优秀的施工能力，公司在全国范围内成功完成了一系列的代表性装饰工程项目。拓展建筑装饰工程项目符合公司主营业务发展方向，上述募投项目的顺利实施可有效提升公司在建筑装饰领域的竞争力，进一步提高市场占有率和行业影响力，符合公司战略发展方向。

(2) 通过募集资金增强财务实力，匹配业务发展资金需求

随着公司业务的不断发展，公司自有资金难以完全满足所有项目的资金需求，而新增银行借款等间接融资方式将会提高公司资产负债率，增加利息支出，为了在建筑装饰行业中持续保持竞争优势，进一步拓展业务规模，公司迫切需要通过长期资金满足公司业务发展所需资金。通过本次公开发行可转债募集资金，一方面有利于缓解公司大型装饰施工项目开展带来的资金压力，保障公司主营业务的持续增长，增强公司的行业竞争力；另一方面能够有效降低公司利息支出和财务风险，改善公司资本结构，增强未来的持续盈利能力。

(3) 通过募集资金可以保障项目按期实施，从而保障未来营业收入稳定增长

根据建筑装饰工程行业惯例，业主方主要根据项目工程进度按月、季度或者按照工程节点支付工程款。在项目实际的施工过程中，业主方支付工程款进度与公司向供应商支付采购款进度不会完全匹配，建筑装饰企业往往需要自行垫付大量的材料款及人工费等项目必须开支，先行投入大量自有资金。因此，公司通过本次公开发行可转债募集资金，有助于保证项目按照进度顺利实施，从而保障未

来营业收入稳定增长。

2、本项目投资的可行性

(1) 建筑装饰行业广阔的市场空间为公司拓展业务提供保障

建筑装饰行业是我国经济发展的重要组成部分，其发展状况与宏观经济的发展水平联系紧密。经济发展的周期性波动显著影响建筑装饰行业的发展，宏观经济的健康平稳发展为建筑装饰行业的发展提供了坚实的基础。

目前我国仍处于城市化、工业化、市场化的快速发展时期，国民经济与社会发展亦处于一个稳定增长的阶段，建筑装饰行业面临着持续、稳定增长的宏观环境。国家“一带一路”、粤港澳大湾区、中国特色社会主义先行示范区等战略方案的深入实施都对行业发展带来积极影响。另外，根据 2020 年 3 月 27 日的中央政治局会议精神，在国内外新冠肺炎疫情防控和经济运行形势下将启动新一轮基建投资，预期会给我国建筑装饰行业带来持续的、巨大的市场需求，为公司业务拓展提供保障。

(2) 公司营业收入及订单金额不断增长、良好的业务发展态势是公司募投资项目顺利实施的坚实业务基础

近年来，公司营业收入持续增加，订单金额不断增长。2017 年-2019 年，公司分别实现营业收入 31.73 亿元、41.46 亿元、48.59 亿元，复合增长率为 23.75%；截至 2020 年 9 月底，公司累计已签约未完工的合同金额高达 100.76 亿元，业务发展态势良好。良好的业务发展态势是公司募投资项目顺利实施的坚实业务基础。

(3) 健全的资质、专业的人才和雄厚的技术储备是募投项目实施的坚实基础

公司一贯奉行“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。近年来，公司获得了包括鲁班奖、全国建筑工程装饰奖在内的国家及省市级工程奖项 300 多项，在行业内的知名度和影响力不断提升。公司业务资质健全，拥有建筑工程施工总承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、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、市政公用工程施工总承包壹级、建筑装饰工程

设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级等资质。经过多年的积累，公司积极引进和培养了各类专业技术、管理人才，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，已经拥有了完善的人才培养体系和人才储备。同时，作为国家高新技术企业，公司持续增加研发人员数量，加大研发投入金额，不断夯实公司核心竞争力。健全的资质、专业的人才和雄厚的技术储备，为本次募投项目的顺利实施打下了坚实基础。

(4) 丰富的项目经验夯实了项目实施能力，可保障募投项目的顺利实施

公司承接的装饰工程遍布全国各地，项目类型覆盖范围广泛，包括文教体卫设施、交通基础设施、商业建筑、高档酒店等公共建筑和普通住宅、别墅等住宅建筑，多年的发展积累了丰富的项目经验。同时，丰富的建筑装饰项目实施经验为公司打造了阶梯型高素质的施工管理队伍，夯实了项目实施能力，为公司业务未来的可持续发展奠定了基础。公司丰富的建筑装饰项目实施经验以及卓越的项目实施能力将保障本次募投项目的顺利实施。

3、项目的具体情况

(1) 毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目

①项目概况

项目名称：毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目

项目投资总额：18,655.02 万元（按暂估工程总承包测算）

项目建设期间：合同工期总日历天数 360 天

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：毕节市七星关区碧海办事处尚家寨村和观音桥办事处迎宾村之间

②项目投资构成

该项目投资总额 18,655.02 万元，其中本次拟投入募集资金 12,000.00 万元，具体投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	是否属于资本性支出	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	17,400.10	是	12,000.00
2	项目管理及其他费用	1,254.92	否	-
	小计	18,655.02		12,000.00

各项明细具体情况如下：

序号	类别	项目投资金额（万元）	占比
一	工程施工成本	17,400.10	93.27%
1	材料成本	7,150.10	38.33%
1.1	地砖	1,152.44	6.18%
1.2	板材	1,540.90	8.26%
1.3	玻璃	452.05	2.42%
1.4	铝板	654.72	3.51%
1.5	涂料	702.64	3.77%
1.6	地胶地板	1,020.76	5.47%
1.7	机电材料	1,154.27	6.19%
1.8	其他材料	472.33	2.53%
2	设备购置成本	4,584.15	24.57%
2.1	高压氧舱	336.76	1.81%
2.2	医疗设备	2,778.96	14.90%
2.3	活动家具	743.47	3.99%
2.4	厢式物流设备	724.96	3.89%
3	劳务成本	5,665.85	30.37%
二	项目管理及其他费用	1,254.92	6.73%
1	项目管理费	552.50	2.96%
2	措施费及其他费用	702.42	3.77%
	合计	18,655.02	100.00%

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；其中材料成本、设备购置成本按照相关规范文件要求并参照相关供应商报价信息或市场价格以及预估使用材料及工程量、设备数量等进行估算、劳务成本主要参照劳务用工价格和预估工人数量及工时等进行估算、项目管理及其他费用主要根据现场管理人员薪酬、现场临时设施和其他费用进行估算。测算同时综合

考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，测算依据充分，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

项目建设进度主要系依据与客户签订工程合同中的工期约定以及项目施工计划综合确定。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 17.35%，项目建成后具有良好的经济效益。

(2) 东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段

①项目概况

项目名称：东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段

项目投资总额：12,044.53 万元

项目建设期间：具体开工时间以甲方下发通知为准，总工期需满足业主要求

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：成都市龙泉驿区十陵镇

②项目投资构成

该项目投资总额 12,044.53 万元，其中本次拟投入募集资金 6,000.00 万元，具体投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	是否属于资本性支出	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	11,325.38	是	6,000.00
2	项目管理及其他费用	719.15	否	-
	小计	12,044.53		6,000.00

各项明细具体情况如下：

序号	类别	项目投资金额（万元）	占比
一	工程施工成本	11,325.38	94.03%
1	材料成本	7,324.19	60.81%
1.1	石材	859.87	7.14%
1.2	地毯	235.62	1.96%
1.3	地板	345.02	2.86%
1.4	门及五金	684.05	5.68%
1.5	布艺皮革墙纸	235.62	1.96%
1.6	瓷砖	1,371.62	11.39%
1.7	板材	1,060.19	8.80%
1.8	金属	157.52	1.31%
1.9	玻璃	233.15	1.94%
1.10	电气	833.38	6.92%
1.11	其他材料	1,308.15	10.86%
2	劳务成本	4,001.19	33.22%
二	项目管理及其他费用	719.15	5.97%
1	项目管理费	386.50	3.21%
2	措施费及其他费用	332.65	2.76%
合计		12,044.53	100.00%

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；其中材料成本按照相关规范文件要求并参照相关供应商报价信息或市场价格以及预估使用材料及工程量等进行估算、劳务成本主要参照劳务用工价格和预估工人数量及工时等进行估算、项目管理及其他费用主要根据现场管理人员薪酬、现场临时设施和其他费用进行估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，测算依据充分，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

项目建设进度主要系依据与客户签订工程合同中的工期约定以及项目施工计划综合确定。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置

换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 18.67%，项目建成后具有良好的经济效益。

(3) 南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程

①项目概况

项目名称：南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程

项目投资总额：11,297.19 万元

项目建设期间：开工日期暂定 2020 年 8 月 10 日（以甲方开工指令为准），
竣工日期暂定 2021 年 5 月 30 日（以发包人批准工期为准）

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：佛山市南海区狮山镇博爱中路

②项目投资构成

该项目投资总额 11,297.19 万元，其中本次拟投入募集资金 7,000.00 万元，
具体投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	是否属于资本性支出	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	10,424.00	是	7,000.00
2	项目管理及其他费用	873.19	否	-
小计		11,297.19		7,000.00

各项明细具体情况如下：

序号	类别	项目投资金额（万元）	占比
一	工程施工成本	10,424.00	92.27%
1	材料成本	6,832.62	60.48%
1.1	配电箱	208.10	1.84%
1.2	电缆	1,228.03	10.87%

1.3	配线配管	428.18	3.79%
1.4	桥架	107.79	0.95%
1.5	灯具	601.12	5.32%
1.6	空调	1,189.55	10.53%
1.7	不锈钢管	229.44	2.03%
1.8	管支撑	408.03	3.61%
1.9	标志	365.09	3.23%
1.10	其他主材费	1,446.87	12.81%
1.11	其他辅材费	620.41	5.49%
2	劳务成本	3,591.38	31.79%
二	项目管理及其他费用	873.19	7.73%
1	项目管理费	472.42	4.18%
2	措施费及其他费用	400.77	3.55%
合计		11,297.19	100.00%

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；其中材料成本按照相关规范文件要求并参照相关供应商报价信息或市场价格以及预估使用材料及工程量等进行估算、劳务成本主要参照劳务用工价格和预估工人数量及工时等进行估算、项目管理及其他费用主要根据现场管理人员薪酬、现场临时设施和其他费用进行估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，测算依据充分，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

项目建设进度主要系依据与客户签订工程合同中的工期约定以及项目施工计划综合确定。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 18.74%，项目建成后具有良好的经济效益。

(4) 南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程

①项目概况

项目名称：南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程

项目投资总额：6,894.94 万元

项目建设期间：开工日期暂定 2020 年 9 月 30 日（以甲方开工指令为准），竣工日期暂定 2021 年 4 月 30 日（以发包人批准工期为准）

项目实施主体：深圳市中装市政园林工程有限公司（中装建设全资子公司）

项目实施地址：佛山市南海区狮山镇的西南部，博爱中路南侧，佛山一环西侧

②项目投资构成

该项目投资总额 6,894.94 万元，其中本次拟投入募集资金 6,000.00 万元，具体投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	是否属于资本性支出	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	6,348.00	是	6,000.00
2	项目管理及其他费用	546.94	否	-
	小计	6,894.94		6,000.00

各项明细具体情况如下：

序号	类别	项目投资金额（万元）	占比
一	工程施工成本	6,348.00	92.07%
1	材料成本	4,115.42	59.69%
1.1	混凝土	588.39	8.53%
1.2	苗木	504.83	7.32%
1.3	钢材	428.57	6.22%
1.4	深棕色塑木	252.38	3.66%

1.5	栏杆	356.98	5.18%
1.6	石材	642.86	9.32%
1.7	砖	47.62	0.69%
1.8	管线	102.64	1.49%
1.9	灯具	152.38	2.21%
1.10	设备	290.31	4.21%
1.11	机械费	48.60	0.70%
1.12	其他材料	699.86	10.15%
2	劳务成本	2,232.58	32.38%
二	项目管理及其他费用	546.94	7.93%
1	项目管理费	282.38	4.10%
2	措施费及其他费用	264.56	3.84%
合计		6,894.94	100.00%

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；其中材料成本按照相关规范文件要求并参照相关供应商报价信息或市场价格以及预估使用材料及工程量等进行估算、劳务成本主要参照劳务用工价格和预估工人数量及工时等进行估算、项目管理及其他费用主要根据现场管理人员薪酬、现场临时设施和其他费用进行估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，测算依据充分，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

项目建设进度主要系依据与客户签订工程合同中的工期约定以及项目施工计划综合确定。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 16.85%，项目建成后具有良好的经济效益。

(5) 南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程

①项目概况

项目名称：南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程

项目投资总额：6,843.15 万元

项目建设期间：开工日期暂定 2020 年 7 月 30 日（以甲方开工指令为准），
竣工日期暂定 2021 年 5 月 30 日（以发包人批准工期为准）

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：佛山市南海区狮山镇博爱中路

②项目投资构成

该项目投资总额 6,843.15 万元，其中本次拟投入募集资金 5,000.00 万元，具体投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	是否属于资本性支出	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	6,314.76	是	5,000.00
2	项目管理及其他费用	528.39	否	-
	小计	6,843.15		5,000.00

各项明细具体情况如下：

序号	类别	项目投资金额（万元）	占比
一	工程施工成本	6,314.76	92.28%
1	材料成本	4,148.90	60.63%
1.1	配电箱	110.61	1.62%
1.2	电缆	388.31	5.67%
1.3	灯具照明	860.45	12.57%
1.4	标志	231.52	3.38%
1.5	综合安防系统	435.73	6.37%
1.6	智能化系统	601.35	8.79%
1.7	停车场设备	464.52	6.79%
1.8	视频控制设备	496.75	7.26%
1.9	其他设备	270.80	3.96%

1.10	其他辅材	288.87	4.22%
2	劳务成本	2,165.86	31.65%
二	项目管理及其他费用	528.39	7.72%
1	项目管理费	244.67	3.58%
2	措施费及其他费用	283.72	4.15%
合计		6,843.15	100.00%

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；其中材料成本按照相关规范文件要求并参照相关供应商报价信息或市场价格以及预估使用材料及工程量等进行估算、劳务成本主要参照劳务用工价格和预估工人数量及工时等进行估算、项目管理及其他费用主要根据现场管理人员薪酬、现场临时设施和其他费用进行估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，测算依据充分，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

项目建设进度主要系依据与客户签订工程合同中的工期约定以及项目施工计划综合确定。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 17.32%，项目建成后具有良好的经济效益。

(6) 红土创新广场精装修工程 I 标段

①项目概况

项目名称：红土创新广场精装修工程 I 标段

项目投资总额：4,618.42 万元

项目建设期间：合同工期总日历天数 165 天

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：深圳市南山区科苑大道与海德三路交汇处西北角

②项目投资构成

该项目投资总额 4,618.42 万元，其中本次拟投入募集资金 3,500.00 万元，具体投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	是否属于资本性支出	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	4,250.73	是	3,500.00
2	项目管理及其他费用	367.69	否	-
	小计	4,618.42		3,500.00

各项明细具体情况如下：

序号	类别	项目投资金额（万元）	占比
一	工程施工成本	4,250.73	92.04%
1	材料成本	2,949.18	63.86%
1.1	石材	1,384.37	29.97%
1.2	金属	163.68	3.54%
1.3	板材	77.89	1.69%
1.4	涂料	51.25	1.11%
1.5	铝格栅	29.63	0.64%
1.6	不锈钢	134.05	2.90%
1.7	瓷砖	81.26	1.76%
1.8	电气	210.48	4.56%
1.9	洁具、给排水管	116.23	2.52%
1.10	机械费	36.53	0.79%
1.11	其他材料	663.81	14.37%
2	劳务成本	1,301.55	28.18%
二	项目管理及其他费用	367.69	7.96%
1	项目管理费	227.84	4.93%
2	措施费及其他费用	139.85	3.03%
	合计	4,618.42	100.00%

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；其中材料成本按照相关规范文件要求并参照相关供应商报价信息或市场价

格以及预估使用材料及工程量等进行估算、劳务成本主要参照劳务用工价格和预估工人数量及工时等进行估算、项目管理及其他费用主要根据现场管理人员薪酬、现场临时设施和其他费用进行估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，测算依据充分，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

项目建设进度主要系依据与客户签订工程合同中的工期约定以及项目施工计划综合确定。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 17.28%，项目建成后具有良好的经济效益。

(7) 龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程

①项目概况

项目名称：龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程

项目投资总额：4,490.24 万元

项目建设期间：合同工期总日历天数 720 天。

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：深圳市龙岗区龙岗中心医院内

②项目投资构成

该项目投资总额 4,490.24 万元，其中本次拟投入募集资金 2,500.00 万元，具体投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	是否属于资本性支出	拟以募集资金投资金额
----	------	--------	-----------	------------

1	工程施工成本	4,176.93	是	2,500.00
2	项目管理及其他费用	313.31	否	-
小计		4,490.24		2,500.00

各项明细具体情况如下：

序号	类别	项目投资金额（万元）	占比
一	工程施工成本	4,176.93	93.02%
1	材料成本	2,875.82	64.05%
1.1	石材	294.00	6.55%
1.2	木饰面	69.93	1.56%
1.3	不锈钢（收边）、栏杆	53.85	1.20%
1.4	瓷砖	88.50	1.97%
1.5	地板	230.04	5.12%
1.6	门窗及五金	291.48	6.49%
1.7	铝板、格栅	202.59	4.51%
1.8	玻璃	58.03	1.29%
1.9	成品家具（含柜体、服务台、洗漱台等）	49.75	1.11%
1.10	机电材料	451.26	10.05%
1.11	其他材料	1,086.40	24.19%
2	劳务成本	1,301.12	28.98%
二	项目管理及其他费用	313.31	6.98%
1	项目管理费	197.61	4.40%
2	措施费及其他费用	115.70	2.58%
合计		4,490.24	100.00%

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；其中材料成本按照相关规范文件要求并参照相关供应商报价信息或市场价格以及预估使用材料及工程量等进行估算、劳务成本主要参照劳务用工价格和预估工人数量及工时等进行估算、项目管理及其他费用主要根据现场管理人员薪酬、现场临时设施和其他费用进行估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，测算依据充分，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

项目建设进度主要系依据与客户签订工程合同中的工期约定以及项目施工计划综合确定。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 15.67%，项目建成后具有良好的经济效益。

(8) 第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程

①项目概况

项目名称：第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程

项目投资总额：4,145.41 万元

项目建设期间：合同工期总日历天数 245 天

项目实施主体：深圳市中装建设集团股份有限公司

项目实施地址：汕头市濠江区南滨路中段

②项目投资构成

该项目投资总额 4,145.41 万元，其中本次拟投入募集资金 3,000.00 万元，具体投资情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	是否属于资本性支出	拟以募集资金投资金额
1	工程施工成本	3,847.22	是	3,000.00
2	项目管理及其他费用	298.19	否	-
	小计	4,145.41		3,000.00

各项明细具体情况如下：

序号	类别	项目投资金额（万元）	占比
一	工程施工成本	3,847.22	92.81%
1	材料成本	2,642.72	63.75%
1.1	石材	470.99	11.36%
1.2	瓷砖	317.98	7.67%
1.3	金属板	216.68	5.23%
1.4	钢结构	86.34	2.08%
1.5	自流平	123.55	2.98%
1.6	板材	398.21	9.61%
1.7	玻璃	70.93	1.71%
1.8	涂料	183.05	4.42%
1.9	布艺墙纸	23.38	0.56%
1.10	其他材料	751.61	18.13%
2	劳务成本	1,204.50	29.06%
二	项目管理及其他费用	298.19	7.19%
1	项目管理费	166.30	4.01%
2	措施费及其他费用	131.89	3.18%
	合计	4,145.41	100.00%

上述项目投资金额系根据项目设计、施工合同的约定以及实际项目需求进行测算；其中材料成本按照相关规范文件要求并参照相关供应商报价信息或市场价格以及预估使用材料及工程量等进行估算、劳务成本主要参照劳务用工价格和预估工人数量及工时等进行估算、项目管理及其他费用主要根据现场管理人员薪酬、现场临时设施和其他费用进行估算。测算同时综合考虑项目的建设规模、建设方案及实施进度等基础上估算项目投资总额，测算依据充分，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

项目建设进度主要系依据与客户签订工程合同中的工期约定以及项目施工计划综合确定。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据项目实际情况以自筹资金先行投入本项目建设。募集资金到位后，公司将按照相关法规规定的程序置换前期投入的资金，剩余募集资金将在施工期间按照建设实际进展情况的需要支出。

④项目效益测算

经测算，本项目毛利率为 15.86%，项目建成后具有良好的经济效益。

4、建筑施工工程项目建设效益测算过程、依据、合理性

建筑施工工程项目主要通过项目施工，按照合同约定收取工程款，赚取工程施工毛利，从而实现项目效益。经测算，本次募集资金投向的建筑施工工程项目具有较好的经济效益，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	签约合同额	项目预计总收入额	项目预算总成本额	毛利	毛利率
1.1	毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目	24,602.75	22,571.33	18,655.02	3,916.31	17.35%
1.2	东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段	16,141.99	14,809.16	12,044.53	2,764.64	18.67%
1.3	南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程	15,154.41	13,903.13	11,297.19	2,605.94	18.74%
1.4	南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程	9,038.44	8,292.15	6,894.94	1,397.21	16.85%
1.5	南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程	9,021.53	8,276.63	6,843.15	1,433.49	17.32%
1.6	红土创新广场精装修工程 I 标段	6,086.00	5,583.49	4,618.42	965.07	17.28%
1.7	龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程	5,803.60	5,324.40	4,490.24	834.16	15.67%
1.8	第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程	5,370.23	4,926.82	4,145.41	781.41	15.86%
小计		91,218.95	83,687.11	68,988.89	14,698.22	17.56%

(1) 项目预计总收入额的测算

根据项目签约合同额和项目收入适用增值税税率，计算得出项目预计总收入额。

(2) 项目预算总成本额的测算

根据项目实施具体内容，分别按材料成本、设备购置成本、劳务成本、项目管理及其他费用等对上述建筑施工工程项目的总成本进行测算，其中材料成本、设备购置成本按照相关规范文件要求并参照相关供应商报价信息或市场价格以及预估使用材料及工程量、设备数量等进行估算、劳务成本主要参照劳务用工价格和预估工人数量及工时等进行估算、项目管理及其他费用主要根据现场管理人员薪酬、现场临时设施和其他费用进行估算。具体测算情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	材料成本	设备购置成本	劳务成本	项目管理及其他费用	小计
1.1	毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修 EPC 项目	7,150.10	5,088.43	5,161.57	1,254.92	18,655.02
1.2	东盟艺术学院项目精装修工程施工 I 标段	7,821.61		3,503.77	719.15	12,044.53
1.3	南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程	7,311.68		3,112.32	873.19	11,297.19
1.4	南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程	4,962.27		1,385.73	546.94	6,894.94
1.5	南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程	4,383.66		1,931.10	528.39	6,843.15
1.6	红土创新广场精装修工程 I 标段	2,949.18		1,301.55	367.69	4,618.42
1.7	龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程	2,875.82		1,301.12	313.31	4,490.24

1.8	第三届亚青会 汕头市游泳跳水馆改建项目 (汕头市体育运动学校)精装修工程	2,642.72		1,204.50	298.19	4,145.41
-----	--	----------	--	----------	--------	----------

(3) 项目毛利率与发行人报告期内毛利率对比情况

发行人最近一年一期分业务类型的综合毛利率情况如下：

项目	2020年1-9月	2019年度
装饰施工	16.84%	17.01%
装饰设计	32.73%	28.88%
园林市政	19.21%	19.21%

经测算，本次募投项目之建筑施工工程项目测算的综合毛利率分别为17.35%、18.67%、18.74%、16.85%、17.32%、17.28%、15.67%、15.86%，与报告期内发行人分业务类型的综合毛利率相比处于合理区间。

综上，发行人根据项目合同金额对预计总收入进行测算，根据项目实施具体内容按各项成本费用对预算总成本进行测算，上述建筑施工工程项目经测算的毛利率与报告期内发行人分业务类型的综合毛利率相比处于合理区间，因此，上述建筑施工工程项目的效益测算过程严谨，依据充分，具有合理性。

(二) 五沙（宽原）大数据中心

1、项目概况

(1) 项目名称：五沙（宽原）大数据中心

(2) 项目投资：本项目投资总额 75,000.00 万元，其中，建设投资 71,631.94 万元，铺底流动资金 3,368.06 万元

(3) 项目实施主体：顺德宽原（中装建设控股孙公司，目前持股 60%）

(4) 项目实施地点：广东省佛山市顺德区大良街道五沙工业园区新汇路 6 号

2、项目实施的必要性

(1) 顺应国家对于“新基建”产业发展的需要

进入 2020 年，国务院逐步强调“新基建”相关产业发展，2020 年 9 月 16 日国务院办公厅发布了《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32 号）指出，进一步加大 5G 网络、数据中心、工业互联网、物联网等新型基础设施建设力度，优先覆盖核心商圈、重点产业园区、重要交通枢纽、主要应用场景等。数据中心作为国家层面认可的“新基建”重要内容之一，更多体现为 5G、人工智能、工业互联网、云计算等新一代信息技术发展的数据中枢和算力载体，数据中心已从“机房”或单一的商业形态演变为承载着各行各业信息系统的基础设施保障，是搭建信息化平台的重要前提。数据中心作为支撑“新基建”发展的重要底座，将成为如同供电、供水、通信管道、消防等传统城市基础设施一样重要的新型城市基础设施。

本项目的建设充分顺应国家对于“新基建”产业发展的需要，利用顺德处于粤港澳大湾区和毗邻广深地区的区位优势，将有助于建立公司在数据中心服务市场上的竞争力。

(2) 满足数据量迅速增长的需要

伴随着互联网基础设施的普及和升级更新，移动设备和智能设备数量的逐年增长，数据流量呈爆发态势，内容传播形式逐渐多元化。从视频、云游戏、AR/VR 的逐渐兴起到产业互联网、智能网联的应用落地，再到目前 5G 商业化进程逐步推进，技术的进步将助推流量快速增长。根据 IDC（Internet Data Center）行业统计数据，2019 年全球数据量为 41ZB，同比增长 24.20%，到 2025 年，全球数据量预计可达到 175ZB。

根据中国互联网络信息中心的数据，截至 2020 年 3 月，我国网民规模为 9.04 亿，其中，手机网民规模达 8.97 亿人，网民中使用手机上网的比例为 99%，移动互联网流量呈现爆发式增长。工信部统计显示，2019 年我国移动互联网接入流量消费达 1,220 亿 GB，比上年增长 71.6%。随着全球数据总量以及移动流量的不断提升，互联网对基础设施的需求将快速提升，数据向云端的集中将对数据中心产生大量的需求，本项目的建设实施，可以更好地满足国内市场对数据中心不断增长的市场需求。

(3) 实现中装建设科技转型的重要发展战略

2020年5月，中装建设全资子公司深圳市中装云科技有限公司通过受让股权和增资的方式，取得顺德宽原60%的股权，中装建设由建筑装饰主营业务拓展至发展前景广阔的IDC领域。本项目的建设将立足佛山，服务全省，辐射华南及粤港澳大湾区，有助于中装建设建立在IDC领域的竞争力，实现中装建设科技转型的重要发展战略，对于增强中装建设的抗风险能力、提高盈利能力等方面均具有重要作用。

(4) 充分发挥协同效应，提高上市公司的核心竞争力和盈利能力

中装建设是一家以室内外装饰为主，融合幕墙、建筑智能、机电、园林、新能源、物业管理等业务为一体的城乡建设综合服务商。经过多年的发展，中装建设积累了丰富的政府、企业客户资源，能够为IDC业务导流。同时，中装建设具备建筑工程施工总承包壹级、建筑机电安装工程专业承包壹级、电子与智能化工程专业承包壹级和建筑智能化系统设计专项乙级等资质，可以作为总包商承接IDC建设项目。通过本项目的建设，可以充分发挥协同效应，同时摆脱对单一建筑装饰业务的依赖，从而进一步提高上市公司的核心竞争力和盈利能力。

3、项目实施的可行性

(1) IDC市场高速增长将充分消化本项目产能

近年来，受“互联网+”、大数据战略、数字经济等国家政策指引以及移动互联网快速发展的驱动，我国IDC行业发展较快。根据中国IDC圈的数据，2019年中国IDC业务市场规模达到1,562.50亿元，同比增长27.20%，2015年至2019年中国IDC业务年均复合增长率超过30%以上。随着5G、工业互联网和人工智能等信息技术逐渐应用于社会各行业领域，政府部门和企事业单位将加强数据中心建设及网络资源业务整合，推动中国IDC行业客户需求充分释放，拉升IDC业务市场规模增长。未来三年中国IDC市场有望保持持续高速增长，预计到2022年，中国IDC业务市场规模将超过3,200.5亿元。高速增长IDC市场需求，为本项目消化产能提供了充足的市场基础。

(2) 中装建设拥有丰富的智能化工程施工经验

在项目建设方面，经过多年发展，中装建设智能化工程实施方面积累了丰富的项目经验，承建了中国移动通信集团北京有限公司望京通信楼和北京基地的机房改造工程、中国电信股份有限公司深圳分公司智慧龙华定制机房空调建设工程、大连冰山慧谷发展有限公司工业大数据中心 EPC 工程总承包等项目的施工，同时具有建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、建筑机电安装工程、建筑工程施工等资质和经验，在本项目建设中将能发挥自身的经验和优势，可以降低项目的建设成本。

(3) 中装建设为本项目建设配备了专业的建设运维团队

中装建设为进行科技转型，已于 2020 年初成立全资子公司深圳市中装云科技有限公司，同时陆续招聘并已组建了一支 20 余人的数据中心建设运维团队，如前腾讯网技术总监汪成先生，参与阿里第一代独立定制设计建设东冠数据中心的谢小林先生，负责建设京东云基地（明美项目）、宝德数据观澜二期、夏龙通信数据中心等项目的李世良先生，参与深圳前海云数据中心建设的刘博文先生，参与万国数据多个数据中心项目建设的李军先生等，核心管理团队拥有丰富的行业及项目经验，专业基础强，管理经验丰富，具备良好的项目实施基础。

(4) 本项目已取得多项审批文件和合作意向

本项目实施主体顺德宽原已经取得了国家工信部许可的“互联网数据中心业务”和“互联网接入服务业务”等电信业务许可资质。截止目前，本项目已取得广东省能源局的能评批复、完成了项目备案和环境影响登记，且与南方电网签订了供电协议，同时与电信运营商、相关互联网公司或云服务公司及地方政企客户就下一步合作展开深入沟通，其中已与美的云、佛山移动等客户签订了合作备忘录。本项目取得的相关前置审批文件和客户合作意向为本项目未来的顺利实施提供重要支撑。

4、项目投资概算及实施效益

本项目计划建设期为 2 年，项目投资总额 75,000 万元，具体投资明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	比例	是否属于资本性支出	拟以募集资金投资金额
1	建设投资	71,631.94	95.51%		

1.1	土建工程费	8,168.21	10.89%	是	40,000.00
1.2	施工工程费	19,540.00	26.05%	是	
1.3	设备购置费	38,726.50	51.64%	是	
1.4	工程建设其他费用	4,488.00	5.98%	是	
1.5	预备费	709.23	0.95%	否	
2	铺底流动资金	3,368.06	4.49%	否	
合计		75,000.00	100.00%		40,000.00

其中：

(1) 土建工程费

本项目为通过自建建筑物进行实施，新建 2 栋数据中心机房大楼，合计建筑面积约 40,841.06 平方米，具体投资额根据建筑物的功能、结构并结合当地工程造价及历史经验进行测算，具体如下：

序号	项目	总建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	金额 (万元)
1	1#楼	20,420.53	2,000.00	4,084.11
2	2#楼	20,420.53	2,000.00	4,084.11
小计		40,841.06		8,168.22

(2) 施工工程费

本项目施工工程费主要根据相关工程的功能、结构和造价及历史经验进行测算，具体如下：

序号	项目名称	项目投资金额 (万元)
1	建筑装饰工程	4,200.00
2	电气系统安装工程	4,500.00
3	空调系统安装工程	3,600.00
4	弱电智能化工程	2,050.00
5	消防工程	2,300.00
6	综合布线	1,700.00
7	给排水工程	400.00
8	室外工程	790.00
小计		19,540.00

(3) 设备购置费

本项目设备购置费主要根据项目设备实际需求、预估数量以及设备市场价格综合估算得出，具体如下：

序号	项目名称	项目投资金额（万元）
1	UPS 系统	6,336.00
2	电气系统	11,000.00
3	发电机	8,060.00
4	机柜	4,000.00
5	空调系统	7,620.00
6	办公设备	30.50
7	其他设备	1,680.00
小计		38,726.50

(4) 工程建设其他费用

工程建设其他费用主要根据项目实施过程中所需的勘探、设计、监理、检测等相关配套工程的造价及历史经验进行测算，预估投资额为 4,488.00 万元。

(5) 预备费

该项目预备费主要为基本预备费，未考虑涨价预备费。基本预备费指项目实施中可能发生、但项目决策阶段难以预料的费用。根据项目工程建设、设备购置费用及其他费用金额情况测算，该项目预备费为 709.23 万元。

(6) 铺底流动资金

在项目建设期以及运营初期，当收入尚未产生或仅少量流入、尚不能覆盖投资以外的付现成本时，为保证项目正常运转，存在的现金流缺口应由铺底流动资金补足，铺底流动资金按建设投资的一定比例预计。经初步测算，该项目铺底流动资金需投入 3,368.06 万元。

本项目计划建设 5,000 个 6KW 标准机柜，待建成并完全达产后，可获得较好的经济效益，预计项目财务内部收益率（税后）为 12.98%，含建设期的投资回收期（税后）为 8.74 年。

5、项目报批事项及进展情况

本项目已取得佛山市顺德区发展和改革局出具的项目代码为2020-440606-65-03-007678的《广东省企业投资项目备案证》；该项目的环境影响登记表已经完成主管部门备案，备案号为202044060600002133。

本项目的建筑施工与设备安装严格按照国家的专业技术规范和标准执行，根据项目建设的方案设计、工程施工与装修，人员招聘以及设备的采购、安装、调试等阶段耗时情况，初步安排如下：

进度阶段	建设期（月）																								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
实施方案设计	■																								
工程及设备招标	■	■																							
1#楼基础建设及装修工程		■	■	■	■	■																			
1#楼设备采购及安装调试						■	■	■	■	■	■														
2#楼基础建设及装修工程													■	■	■	■	■								
2#楼设备采购及安装调试																		■	■	■	■	■	■	■	■
人员招聘及培训										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
试运营												■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
验收竣工																									■

6、项目所需主要能源供应情况

本项目所需能源主要是电，顺德宽原目前已经与南方电网签订供电协议，项目所在地能源供应能够保障项目顺利实施。

7、项目环保措施

本项目无废气产生；废水方面主要是员工生活污水，经由项目所在地管网统一收集后排入市政网，由市政污水处理中心处理；废渣方面主要为少量办公和生活垃圾，经分类收集整理后运往市环卫局指定地点集中，定时清理，统一处理；项目运行时柴油发电机、冷却塔、冷冻机房、通风机、水泵房等设备会有一些噪音，通过相关的降噪装置和绿化布置降低噪音污染。

8、项目用地情况

本项目用地系向佛山市顺德三泰能源投资有限公司租赁取得，项目用地面积约 19,736.51 平方米(约合 29.6 亩)，规划建筑面积 40,841.06 平方米。

9、发行人具备五沙（宽原）大数据中心的实施基础

本次五沙（宽原）大数据中心项目建设系计划在广东省佛山市顺德区大良街道五沙工业区新汇路6号新建2栋4层数据中心机房大楼，规划建设5,000个6KW标准机柜（具体功率根据市场需求灵活调整）。项目采用模块化开发建设，第一年完成1号厂房建设及部署2,500个机柜，第二年完成2号厂房建设及部署2,500个机柜。该项目建设系发行人落实科技转型战略的重要一步，有助于中装建设建立在IDC领域的竞争力，对于增强中装建设的抗风险能力、提高盈利能力等方面均具有重要作用。目前该项目各项准备充足，实施基础良好，具体分析如下：

（1）相关产品市场需求情况

近年来，受“互联网+”、大数据战略、数字经济等国家政策指引以及移动互联网快速发展的驱动，我国IDC行业发展较快。根据中国IDC圈的数据，2019年中国IDC业务市场规模达到1,562.50亿元，同比增长27.20%，2015年至2019年中国IDC业务年均复合增长率超过30%以上。随着5G、工业互联网和人工智能等信息技术逐渐应用于社会各行业领域，政府部门和企事业单位将加强数据中心建设及网络资源业务整合，推动中国IDC行业客户需求充分释放，拉升IDC业务市场规模增长。未来三年中国IDC市场有望保持持续高速增长，预计到2022年，中国IDC业务市场规模将超过3,200.5亿元。高速增长IDC市场需求，为本项目消化产能提供了充足的市场基础。

同时，进入2020年，国务院逐步强调“新基建”相关产业发展，2020年9月

16日国务院办公厅发布了《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32号）指出，进一步加大5G网络、数据中心、工业互联网、物联网等新型基础设施建设力度，优先覆盖核心商圈、重点产业园区、重要交通枢纽、主要应用场景等。数据中心作为国家层面认可的“新基建”重要内容之一，更多体现为5G、人工智能、工业互联网、云计算等新一代信息技术发展的数据中枢和算力载体，数据中心已从“机房”或单一的商业形态演变为承载着各行各业信息系统的基础设施保障，是搭建信息化平台的重要前提。数据中心作为支撑“新基建”发展的重要底座，将成为如同供电、供水、通信管道、消防等传统城市基础设施一样重要的新型城市基础设施。

（2）人员储备

中装建设为进行科技转型，已于2020年初成立全资子公司深圳市中装云科技有限公司，同时陆续招聘并已组建了一支20余人的数据中心建设运维团队，如前腾讯网技术总监汪成先生，参与阿里巴巴集团第一代独立定制设计建设东冠数据中心的谢小林先生，参与建设京东云基地（明美项目）、宝德数据观澜二期、夏龙通信数据中心等项目的李世良先生，参与深圳前海云数据中心建设的刘博文先生，参与万国数据多个数据中心项目建设的李军先生等，核心管理团队拥有丰富的行业及项目经验，专业基础强，管理经验丰富，具备良好的人员储备。

（3）技术储备

本项目实施主体顺德宽原已经取得了国家工信部许可的“互联网数据中心业务”和“互联网接入服务业务”等电信业务许可资质。同时，经过多年发展，中装建设承建了中国移动通信集团北京有限公司望京通信楼和北京基地的机房改造工程、中国电信股份有限公司深圳分公司智慧龙华定制机房空调建设工程、大连冰山慧谷发展有限公司工业大数据中心EPC工程总承包等项目的施工，在智能化工程实施方面积累了丰富的项目经验和技術储备。另外五沙（宽原）大数据中心项目团队具有超过10年的IDC从业经验，曾负责多个数据中心的规划、选址、建设、运维工作，具有成熟的技术储备和项目实施能力。

（4）竞争优势

五沙（宽原）大数据中心项目建设地址位于广东省佛山市顺德区大良五沙工

业园五沙电厂内，项目距离广州市 35 公里，深圳市 70 公里，珠海市 58 公里，临近东新高速，处于珠江三角洲腹地，是“广佛都市圈”、粤港澳大湾区重要组成区域，能很好地满足企业在华南地区特别是如广州、深圳等核心城市对数据中心的持续且旺盛的需求。且该项目总规划建设约 10,000 个标准机柜（本次募投项目之五沙（宽原）大数据中心项目为该项目一期，规划建设约 5,000 个标准机柜），未来超大规模数据中心取代小型数据中心成为发展主流，通过规模化和集约化建设，引入物联网、自动化运维技术和机器人巡检等技术手段，可以在有效降低成本的同时，提升管理效率和服务质量，单机柜盈利能力也会随之提高。

本项目的建设充分顺应国家对于“新基建”产业发展的需要，利用顺德处于粤港澳大湾区和毗邻广深地区的区位优势，将有助于建立公司在数据中心服务市场上的竞争力。

（5）前置审批和客户储备

截至目前，本项目已取得广东省能源局的能评批复、完成了发改委备案和环境影响登记，且与南方电网签订了供电协议，同时与电信运营商、相关互联网公司或云服务公司以及地方政企客户就下一步合作展开深入沟通，其中已与广东美云智数科技有限公司、中国移动通信集团广东有限公司佛山分公司、深圳市稳速网络科技有限公司等客户签订了合作备忘录。本项目取得的相关前置审批和客户合作意向为项目未来的顺利实施提供了重要支撑。

综上，五沙（宽原）大数据中心项目市场需求良好，人员和技术储备充足，具有良好的竞争优势和客户储备，且发行人具有相关的项目建设经验，目前该项目 1 号厂房已进入主体框架工程建设阶段，进展顺利，故发行人具备该募投项目建设的实施基础。

10、五沙（宽原）大数据中心效益测算过程、依据、合理性

本项目计划建设 5,000 个 6KW 标准机柜，待建成并完全达产后，可获得较好的经济效益，预计项目财务内部收益率（税后）为 12.98%，含建设期的投资回收期（税后）为 8.74 年。

（1）五沙（宽原）大数据中心效益测算过程、依据

①营业收入测算

本项目计算期为 20 年，其中：建设期 2 年。计算期第 1 年开始投产，预计第 9 年达产。项目达产后，年产值预计可达到 37,790.55 万元。

项目营业收入包括机柜租赁收入和增值服务收入，各项业务测算价格以当前市场价格作为主要测算依据，结合项目设计机柜数量和各年度达产趋势确定项目业务量规模。据此测算，本项目计算期内实现的营业收入情况如下：

单位：万元

序号	项目	T1 年	T2 年	T3 年	T4 年	T5 年	T6 年	T7 年	T8 年	T9 年	...	T20 年
1	机柜建成数量 (个)	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000		5,000
2	机柜开通率	4.8%	15.0%	36.0%	57.0%	77.0%	87.0%	90.0%	91.0%	92.0%		92.0%
3	机柜实际开通数量 (个)	120	750	1,800	2,850	3,850	4,350	4,500	4,550	4,600		4,600
4	租赁价格 (万元/机柜)	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03	9.03		9.03
5	业务分成比例	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%		90%
6	机柜租赁收入 (3*4*5)	974.97	6,093.58	14,624.59	23,155.60	31,280.37	35,342.75	36,561.47	36,967.71	37,373.94		37,373.94
7	宽带价格 (万元/机柜)	0.906	0.906	0.906	0.906	0.906	0.906	0.906	0.906	0.906		0.906
8	业务分成比例	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%		10%
9	增值服务收入 (3*7*8)	10.87	67.92	163.02	258.11	348.68	393.96	407.55	412.08	416.60		416.60
10	营业收入小计 (6+9)	985.84	6,161.50	14,787.61	23,413.71	31,629.05	35,736.71	36,969.02	37,379.78	37,790.55		37,790.55

②营业成本测算

本项目营业成本主要包括人工费、折旧摊销费、水电能耗费用、设备更新及耗材、设备维保及其他费用。其中：

人工费：根据项目技术运维及后勤保障人员劳动定员数量及岗位平均工资水平结合未来涨幅趋势进行预测；

折旧摊销费：根据项目投入的固定资产原值，按公司现行财务制度计算所得；

水电能耗费用：根据项目运行所需电、水、柴油等消耗量，结合各项能源及耗能工质阶梯价格计算所得；

设备更新及耗材成本：运营期内前3年不考虑设备更新，第4-9年，每年按200万元预估，运营期第10年开始每年递增10%。

设备维保成本：运营期内前3年属于设备厂商免费维保，第4-9年，设备维保成本按设备原值的1.5%测算，运营期第10年开始在原维保成本基础上每年增长10%。

综合上述测算，该项目在运营期内的营业成本情况如下：

单位：万元

序号	项目	T1年	T2年	T3年	T4年	T5年	T6年	T7年	T8年	T9年	...	T20年
1	营业成本	1,375.85	6,963.58	13,240.57	17,743.45	21,872.00	23,786.50	24,409.94	24,666.05	24,925.70		22,839.12
1.1	人工费	132.00	693.00	1,164.24	1,222.45	1,283.57	1,347.75	1,415.14	1,485.90	1,560.19		2,668.46
1.2	折旧摊销费	716.88	3,347.11	5,260.45	5,259.38	5,255.11	5,251.90	5,251.90	5,251.90	5,251.90		355.95
1.3	水电能耗费用	526.97	2,923.48	6,815.89	10,708.29	14,415.35	16,268.88	16,824.93	17,010.29	17,195.64		17,195.64
1.4	设备更新及耗材	-	-	-	188.68	188.68	188.68	188.68	188.68	188.68		538.32
1.5	设备维保	-	-	-	364.64	729.29	729.29	729.29	729.29	729.29		2,080.74

③期间费用测算

A、销售费用

本项目销售费用根据该项费用占营业收入的比例进行测算。其中，前三年分

别按营业收入的 3%、2%和 1%进行测算，第 4 年及以后年度按当年营业收入的 0.5%进行测算，具体情况如下：

单位：万元

项目	T1 年	T2 年	T3 年	T4 年	T5 年	T6 年	T7 年	T8 年	T9 年	...	T20 年
销售费用	29.58	123.23	147.88	117.07	158.15	178.68	184.85	186.90	188.95		188.95

B、管理费用

本项目管理费用是根据预计会发生的人工、地租、咨询费、保险费、办公费等，合理测算得出，具体如下：

单位：万元

项目	T1 年	T2 年	T3 年	T4 年	T5 年	T6 年	T7 年	T8 年	T9 年	...	T20 年
管理费用	402.56	555.56	411.59	425.37	439.84	466.31	482.27	499.02	516.61		805.03

(2) 五沙（宽原）大数据中心效益测算合理性

公司五沙（宽原）大数据中心与上市公司同类型募投项目相比，综合收益指标情况如下：

公司简称	项目	投资回收期（税后，年）	内部收益率（税后）
奥飞数据	廊坊讯云数据中心二期项目	6.59	15.39%
光环新网	北京房山绿色云计算数据中心二期	8.4	14.07%
	上海嘉定绿色云计算基地二期	8.05	12.01%
	燕郊绿色云计算基地三四期	8.76	13.74%
	长沙绿色云计算基地一期	7.92	13.80%
南兴股份	南兴沙田绿色工业云数据产业基地	7.49	15.18%
数据港	JN13-B 云计算数据中心项目	7.02	10.09%
	ZH13-A 云计算数据中心项目	7.18	10.03%
	云创互通云计算数据中心项目	7.16	10.15%
城地香江	沪太智慧云谷数字科技产业园项目一期	8.10	13.28%
中装建设	五沙（宽原）大数据中心	8.74	12.98%

如上表所示，公司五沙（宽原）大数据中心项目的税后回收期 8.74 年，税后内部收益率为 12.98%，与上市公司同类型募投项目不存在较大差异，公司效益测算具有谨慎合理性。

（三）补充流动资金项目

1、项目基本情况

公司拟投入募集资金 31,000.00 万元用于补充流动资金，缓解公司营运资金压力，满足公司经营规模持续增长带来的营运资金需求，降低资产负债率，优化资产结构，增加抗风险能力，进一步提高公司整体盈利能力。

2、项目必要性和可行性分析

公司为大型综合装饰服务提供商，主要承接文教体卫设施、交通基础设施、商业建筑、高档酒店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。公司所处的建筑装饰行业属于资本密集型行业，且资金投入与收回呈现不同步性。随着业务规模的连续增长，需加大前期的垫资，单纯依靠经营活动产生的净现金流难以满足公司经营中对流动资金周转的新需求。

公司根据报告期营业收入增长情况，经营性应收（应收账款、应收票据、应收款项融资及预付款项）、应付（应付账款、应付票据及预收款项）及存货科目对流动资金的占用情况，对公司未来流动资金需求进行了测算。具体测算过程如下：

公司 2017-2019 年营业收入复合增长率为 23.75%。2020 年初由于受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，公司项目整体开工较晚，主营业务收入增幅下降，2020 年 1-9 月较同期增幅仅为 5.00%。随着新型冠状病毒肺炎疫情得到有效防控，公司预计 2021 年和 2022 年营业收入将恢复增长，为谨慎起见，2020 年营业收入按同比 2019 年增幅 5.00% 测算，2021 年和 2022 年按同比增长 10.00% 测算。

根据公司营业收入预测值，按照应收票据、应收账款、应收款项融资、预付款项、存货、应付票据、应付账款和预收款项占营业收入的百分比，测算 2020-2022 年新增流动资金需求如下：

单位：万元

项目	2019 年度审定数	各项经营性资产负债占营业收入比例	2020 年度预测数	2021 年度预测数	2022 年度预测数
营业收入	485,910.79	100.00%	510,206.55	561,227.21	617,349.93

应收票据	4,092.29	0.84%	4,296.91	4,726.60	5,199.26
应收账款	355,500.38	73.16%	373,275.56	410,603.12	451,663.43
应收款项融资	2,824.75	0.58%	2,965.99	3,262.59	3,588.85
预付款项	5,660.85	1.16%	5,943.89	6,538.28	7,192.11
存货	23,927.67	4.92%	25,124.06	27,636.47	30,400.12
经营性流动资产合计	392,005.94	80.67%	411,606.42	452,767.06	498,043.76
应付票据	16,786.45	3.45%	17,625.78	19,388.35	21,327.19
应付账款	101,498.49	20.89%	106,573.46	117,230.81	128,953.89
预收款项	17,240.21	3.55%	18,102.23	19,912.45	21,903.69
经营性流动负债合计	135,525.15	27.89%	142,301.47	156,531.61	172,184.77
流动资金占用金额（经营性流动资产-经营性流动负债）	256,480.79	52.78%	269,304.95	296,235.44	325,858.99
2022年末流动资金占用额较2019年末增加额					69,378.20

根据上述测算，公司 2020-2022 年流动资金缺口为 69,378.20 万元，本次公开发行可转换公司债券拟使用募集资金补充流动资金 31,000.00 万元，低于公司流动资金实际需求，具有合理性。

因此，本次使用部分募集资金补充流动资金将有效缓解公司未来营运资金的压力，满足公司经营规模扩张后营运资金的周转需求，有利于增强公司竞争能力，降低经营风险，具有必要性和合理性。

（四）各项投资构成是否属于资本性支出，是否以募集资金投入

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。本次募投项目中建筑施工工程项目建设系受业主方或发包方委托，按照合同约定对建筑施工工程实施全过程或若干阶段的承包，并对所承包工程负责。该等项目专业性强、工艺及结构较为复杂、一次性投资较大，实施周期跨越不同的会计年度，为公司产生的经济效益也跨越不同的会计年度。项目具体投资主要由工程施工成本、项目管理及其他费用构成。其中，工程施工成本主要包括项目施工所需的材料成本、设备成本和劳务成本等投入，上述投入是完成工程所需的必要投入，属于项目的合同成本，将工程施工成本作为资本性支出符合企业会计准则的规定。项目管理及其他费用亦为项目施工所必须的支出，实际支出时计入合同成本，出于谨慎考虑，

列示为非资本性支出。

本次募投项目的具体投资构成情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	资本性支出金额	拟投入募集资金金额
1	建筑施工工程项目建设	68,988.89	64,087.12	45,000.00
1.1	毕节市七星关区第二人民医院二次（功能性）装修EPC项目	18,655.02	17,400.10	12,000.00
1.2	东盟艺术学院项目精装修工程施工I标段	12,044.53	11,325.38	6,000.00
1.3	南海区体育中心项目第一标段工程施工机电安装专业分包工程	11,297.19	10,424.00	7,000.00
1.4	南海区体育中心项目第一标段工程施工园林景观、绿化、道路及照明灯塔工程专业分包工程	6,894.94	6,348.00	6,000.00
1.5	南海区体育中心项目第一标段工程施工智能化专业分包工程	6,843.15	6,314.76	5,000.00
1.6	红土创新广场精装修工程I标段	4,618.42	4,250.73	3,500.00
1.7	龙岗中心医院门急诊大楼修缮改造工程	4,490.24	4,176.93	2,500.00
1.8	第三届亚青会汕头市游泳跳水馆改建项目（汕头市体育运动学校）精装修工程	4,145.41	3,847.22	3,000.00
2	五沙（宽原）大数据中心	75,000.00	70,922.71	40,000.00
3	补充流动资金	31,000.00		31,000.00
	合计	174,988.89	135,009.83	116,000.00

综上所述，本次公开发行可转换公司债券募集资金投入建筑施工工程项目建设和五沙（宽原）大数据中心项目建设的均为资本性投入；本次公开发行拟投入募集资金 31,000.00 万元用于补充流动资金，占募集资金总额的 26.72%，低于《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（修订版）》中规定的 30% 限制，符合监管要求的相关规定。

三、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次募集资金项目建设符合国家相关的产业政策、行业发展趋势以及未来公

司战略转型和业务拓展的需要，具有良好的市场前景和盈利空间。建筑施工工程项目建设顺利实施可有效提升公司在建筑装饰领域的竞争力，进一步提高市场占有率和行业影响力，符合公司战略发展方向；五沙（宽原）大数据中心项目建设有助于中装建设建立在 IDC 领域的竞争力，实现中装建设科技转型的重要发展战略；补充流动资金将有效缓解公司未来营运资金的压力，满足公司经营规模扩张后营运资金的周转需求。

（二）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的总资产规模相应增加，资金实力得到进一步提升，为公司的可持续发展提供有力的保障。可转债的票面利率较低，在转股前，公司使用募集资金的财务成本较低，随着可转债持有人转股，公司的资产负债率将逐步降低，有利于优化公司的资本结构、提升公司的抗风险能力。同时，随着募集资金投资项目的推进，公司进入新的业务板块，项目效益逐步释放，公司整体经营规模、盈利能力将得到一定提升。

第七节 备查文件

一、备查文件

除本摘要及募集说明书披露的资料外，公司将整套发行申请文件及其他相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告和已披露的第三季度报告；
- 2、保荐机构出具的发行保荐书；
- 3、法律意见书、律师工作报告；
- 4、注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
- 5、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 6、中国证监会核准本次发行的文件；
- 7、其他与本次发行有关的重要文件。

二、备查文件的查阅时间

自本摘要公告之日起，除法定节假日以外的每日 9:30-11:30，13:30-16:30，投资者可至本公司、保荐人（主承销商）住所查阅相关备查文件。

（本页无正文，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募集说明书摘要》之盖章页）

深圳市中装建设集团股份有限公司

2021年 11月 14日

