股票代码：002989　　股票简称：中天精装　　上市地点：深圳证券交易所

# 深圳中天精装股份有限公司

SHENZHEN STRONGTEAM DECORATION ENGINEERING CO.,LTD.

（广东省深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼）

# 公开发行A股可转换公司债券
# 募集说明书摘要

保荐人（主承销商）

中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

募集说明书摘要签署时间：2022年 2 月 18 日

# 声 明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在虚假记载、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。

投资者应当认真阅读公司公开披露的信息，自主判断企业的投资价值，自主做出投资决策，若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

# 重大事项提示

公司特别提醒投资者注意以下重大事项及风险，并认真阅读“风险因素”章节的全文。

## 一、关于本次可转债发行符合发行条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行管理办法》等有关法律法规及规范性文件的规定，公司对申请公开发行 A 股可转换公司债券的资格和条件进行了认真审查，认为本公司符合关于公开发行 A 股可转换公司债券的各项资格和条件。

本公司 2021 年年报的预约披露时间为 2022 年 4 月 28 日。根据 2021 年业绩预告，预计 2021 年全年归属于上市公司股东的净利润为 11,000 万元至 14,000 万元。根据业绩预告及目前情况所作的合理预计，本公司 2021 年年报披露后，2019 年、2020 年及 2021 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。

## 二、关于公司本次发行的可转换公司债券的信用评级

本次可转换公司债券经东方金诚评级，根据其出具的《深圳中天精装股份有限公司 2021 年度公开发行可转换公司债券信用评级报告》，中天精装主体长期信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA-，评级展望稳定。

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

## 三、公司本次发行 A 股可转换公司债券不提供担保

根据《上市公司证券发行管理办法》第二十条规定：“公开发行可转换公司债券，应当提供担保，但最近一期末经审计的净资产不低于人民币十五亿元的公司除外”。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司经审计归属母公司股东净资产为 16.20 亿元，符合不设担保的条件，因此本次发行的可转债未设担保。

## 四、关于本公司的股利分配政策和决策程序

### （一）公司利润分配政策

为进一步强化回报股东意识，健全利润分配制度，为股东提供持续、稳定、合理的投资回报，公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的规定，于《公司章程》中明确了公司利润分配政策，具体条款如下：

**1、利润分配的形式**

公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配利润，并优先采用现金分红的利润分配方式，具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。公司可以采用股票股利方式进行利润分配，但应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

**2、必须现金分红的条件**

（1）公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告（中期分红除外）；

（3）公司生产经营资金可满足正常生产经营资金需求（具体指公司最近一年经审计的经营活动产生的现金流量净额与净利润之比不低于 30%）；

（4）公司未来十二个月内无重大投资计划或重大资金支出等事项发生（募集资金投资项目除外）。重大投资计划或重大资金支出事项是指以下情形之一：

①公司在未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备等交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以较高者计）占公司最近一期经审计总资产 30%以上；

②公司在未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出占公司最近一期经审计净资产的 50%以上且绝对金额超过 5,000 万元。

**3、现金分红的比例及时间间隔**

在保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上每年年度股东大会召开后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足必须现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

**4、差异化的现金分红政策**

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

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

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

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

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

**5、股票股利分配的条件**

根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分配比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

**6、利润分配的决策程序和机制**

公司的利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订，经董事会审议通过后提交股东大会批准。独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见，并随董事会决议一并公开披露。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事发表明确的独立意见。

公司监事会应当对董事会和经营管理层执行利润分配、现金分红政策的情况以及决策程序进行有效监督。

股东大会在对利润分配政策进行决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和社会公众股股东的意见。股东大会应根据法律法规、公司章程的规定对董事会提出的利润分配方案进行审议表决。为切实保障社会公众股股东参与股东大会的权利，董事会、独立董事和符合条件的股东可以公开征集其在股东大会上的投票权，并应当通过多种渠道（包括但不限于电话、传真、邮箱、互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持表决权的 1/2 以上通过。

存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

**7、利润分配的信息披露**

公司应严格按照有关规定在定期报告中详细披露利润分配方案和现金分红政策执行情况，说明是否符合本章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

董事会未按照利润分配政策做出利润分配预案的或者满足分红条件而不进行分红的，应当在定期报告中披露无法确定利润分配预案的原因、未现金分红的原因、未用于现金分红的资金留存公司的用途，公司监事会、独立董事应当对此发表独立意见。

**8、利润分配政策的调整**

公司因外部经营环境或自身经营状况发生重大变更确需调整利润分配政策

的，应在提案中详细论证和说明原因，经董事会、监事会审议通过后提交股东大会以特别决议通过，独立董事应当对该议案发表独立意见。调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司股东大会对利润分配政策调整议案进行审议前，应当通过多种渠道（包括但不限于设立专门的投资者咨询电话，在公司网站开设投资者关系专栏，定期举行与公众投资者的见面活动等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。公司审议调整利润分配政策的股东大会应向股东提供网络形式的投票平台；公司董事会、独立董事和符合一定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

**（二）最近三年公司利润分配情况**

1、2018 年 9 月 28 日，公司召开 2018 年第一次临时股东大会审议通过了 2018 年半年度利润分配的方案，合计分配利润 1,000.00 万元（含税）。

2、2020 年 9 月 3 日，公司召开 2020 年第三次临时股东大会审议通过了 2018-2019 年度未分配利润的分配方案，以公司股份 151,400,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4 元（含税），合计派发现金 6,056.00 万元（含税）。

3、2021 年 5 月 20 日，公司召开 2020 年年度股东大会审议通过了 2020 年度公司利润分配的方案，以公司股份 151,400,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4 元（含税），合计派发现金 6,056.00 万元（含税）。

公司最近三年现金分红情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 现金分红金额（含税） | 12,112.00 | - | 1,000.00 |
| 合并报表中归属于上市公司股东的净利润 | 18,883.16 | 18,323.40 | 9,955.49 |
| 当年现金分红占归属上市公司股东的净利润的比例 | 64.14% | - | 10.04% |
| 最近三年累计现金分配合计 | 13,112.00 | | |
| 最近三年年均可分配利润 | 15,720.68 | | |

| | |
|---|---|
| 最近三年累计现金分配利润占年均可分配利润的比例 | 83.41% |

注：上表中 2020 年度分红 12,112.00 万元系为 2020 年度利润分红 6,056.00 万元、2018-2019 年度未分配利润分红 6,056.00 万元之合计数。

## 五、特别风险提示

本公司提请投资者仔细阅读募集说明书“第三节 风险因素”全文，并特别注意以下事项：

### （一）房地产市场波动的风险

房地产行业具有典型的周期性特征，政府的长期调控政策，如税收、信贷、限购、限制土地供给、房产税改革等多种调控手段均可能对地产行业的发展产生重要影响，2021 年 10 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会审议通过了《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，本次房产税试点改革可能对试点城市的房地产价格、房地产供需情况均会产生重要影响。公司的主要客户为大型房地产企业，虽然目前房地产行业调控政策已经趋于稳定，但若未来房地产调控政策持续收紧或行业景气度持续下行，则可能会对公司现有施工项目的推进、客户回款及未来业务的拓展带来不利影响。

### （二）新冠疫情的风险

2020 年初以来，国内外爆发新冠疫情，对宏观经济造成了一定冲击，公司及下游客户、上游供应商的生产经营活动均受到了不同程度的影响。虽然目前国内疫情已得到有效控制，但未来新冠疫情的发展情况仍具有一定不确定性，若疫情反复，公司的施工项目可能因此产生延误、停工等情形，亦可能影响项目的回款、结算进度，进而对公司的生产经营产生不利影响。

### （三）主要客户相对集中的风险

报告期各期，公司对前五大客户的收入占公司当期营业收入的比例分别为 61.80%、62.03%、59.22%和 51.69%，客户集中度较高。尽管随着公司业务规模的扩大，公司客户结构逐步多元化，业务分布范围逐步拓展，但仍存在公司主要客户生产经营发生变化或者发生重大信用风险事件，进而对公司经营业绩造成不利影响的风险。

**（四）应收账款及应收票据回收风险**

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 61,354.59 万元、103,227.01 万元、127,493.38 万元和 122,022.36 万元，应收票据账面价值分别为 1,317.68 万元、1,925.94 万元、12,044.88 万元和 12,300.84 万元，合计占总资产比例分别为 45.80%、52.63%、45.66%和 44.10%。公司应收款项账面价值占总资产比例较高为建筑装饰行业内普遍现象，随着公司业务规模的不断扩大，上述应收款项账面价值也将呈现增长趋势，占总资产的比例预计仍将保持较高水平。

尽管公司客户主要为行业或区域龙头企业，经济实力较强、信誉度高，且公司已制定了严格的应收账款管理制度，资金回收具有一定的保障，但如果宏观经济、行业状况、金融市场或者客户自身经营状况发生重大不利变化或者发生重大信用风险事件，导致主要客户的财务状况发生重大不利变动，本公司对其的应收账款及应收票据将可能发生实际坏账损失，进而可能对公司经营业绩和资金管理造成不利影响。

**（五）毛利率下降的风险**

报告期内，公司的综合毛利率分别为 16.37%、16.10%、16.05%和 15.93%，批量精装修业务的毛利率分别为 16.33%、16.05%、16.03%和 15.90%，整体保持稳定，与同行业上市公司相比不存在重大差异。但随着行业竞争激烈程度的上升、房地产行业景气度的下降以及原材料价格的上升，批量精装修行业的整体毛利率水平有可能呈现下降趋势，对公司的盈利能力会造成一定的不利影响。

**（六）募投项目风险**

**1、摊薄即期回报的风险**

本次发行完成后，可转债未来转股将使得公司股本总额及净资产规模相应增加，但本次发行募集资金投资项目的建设及效益释放均需要一定时间，募集资金投资项目带来的盈利增长速度短期内可能会低于公司股本及净资产的增长速度，从而对公司的每股收益、净资产收益率等财务指标产生一定的摊薄作用，存在摊薄即期回报的风险。

**2、募投项目不能达到预期收益的风险**

本次募集资金投资项目与公司主营业务紧密相关，相关项目的顺利实施将进一步增进公司项目经验积累和增强公司的核心竞争力。虽然公司前期对募投项目进行了详尽的可行性论证，但在募投项目的实施过程中，存在因工程进度、施工质量、原材料价格等因素出现不利变化，导致募集资金投资项目实际盈利水平达不到预期的收益水平。

**（七）可转债产品的风险**

**1、发行可转债到期不能转股的风险**

公司股票价格不仅受公司盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济形势及政策、投资者的偏好、投资项目预期收益等因素的影响。如果因公司股票价格走势低迷或可转债持有人的投资偏好等原因导致可转债到期未能实现转股，公司必须对未转股的可转债偿还本息，将会相应增加公司的资金负担和生产经营压力。

**2、可转债价格波动的风险**

可转债作为一种复合型金融产品，具有股票和债券的双重特性，其二级市场价格受市场利率、剩余年限、票面利率、转股价格、公司股票价格、赎回条款及回售条款、投资者的心理预期等诸多因素影响，因此价格波动较为复杂，可能会出现异常波动或与其投资价值严重背离的现象，甚至可能低于面值，从而可能使投资者不能获得预期的投资收益。

**3、利率风险**

在可转债的存续期内，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。

**4、本息兑付风险**

在可转债的存续期内，公司需按可转债的发行条款就可转债未转股的部分偿付利息及到期兑付本金，并承兑投资者可能提出的回售要求。受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，公司的经营活动可能没有带来预期的

回报，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响公司对可转债本息的按时足额兑付，以及对投资者回售要求的承兑能力。

**5、可转债在转股期内不能转股的风险**

在可转债存续期内，当公司股票在任意三十个连续交易日中至少十五个交易日的收盘价低于当期转股价格 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表决，该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施。股东大会进行表决时，持有公司本次发行可转换公司债券的股东应当回避；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的公司股票交易均价。

公司股价走势取决于公司业绩、宏观经济形势、股票市场总体状况等多种因素影响。本次可转债发行后，如果公司股价持续低于本次可转换公司债券的转股价格，或者公司由于各种客观原因导致未能及时向下修正转股价格，或者即使公司向下修正转股价格，公司股价仍持续低于修正后的转股价格，则可能导致本次发行的可转债转换价值发生重大不利变化，并进而导致可转换公司债券在转股期内不能转股的风险。

**6、评级风险**

公司聘请的评级公司东方金诚对本次可转债进行了评级，主体信用级别为 AA-，本次可转债信用级别为 AA-。在本次可转债存续期限内，东方金诚将每年至少公告一次跟踪评级报告。如果由于国家宏观济政策、公司自身等因素致使公司盈利能力下降，将会导致公司的信用等级发生不利变化，增加投资者的风险。

**7、可转债未担保的风险**

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。

**（八）公司业绩下滑的风险**

根据发行人 2021 年度业绩预告，发行人预计 2021 年全年归属于上市公司

股东的净利润为 11,000 万元至 14,000 万元，较上年同期下降 41.75%-25.86%，扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为 9,400 万元至 12,400 万元，较上年同期下降 45.48%-28.08%，主要原因一方面系由于国家对房地产行业宏观政策有所收紧，例如恒大地产、华夏幸福、蓝光地产、融创中国及雅居乐等房地产开发商均出现了不同程度的信用风险或负面舆论情况，公司出于谨慎性考虑，计提信用减值损失、合同资产减值损失有所增加，另一方面系由于大宗材料价格有所上涨，致使公司工程材料成本整体有所增加综合所致。

发行人就存在信用风险或负面舆情的客户应收款项进行了坏账准备单项计提，其中融创中国、雅居乐等系为公司主要客户，截至 2021 年末形成了一定规模的应收款项及合同资产，公司对该等资产进行了梳理，并按照预估信用损失率计提了坏账及减值准备，预计会对 2021 年度盈利水平造成一定影响。考虑到计提减值后，公司对融创中国等客户的应收款项及合同资产仍有较大规模，如后续该等客户资信情况出现进一步恶化，则可能进一步对发行人利润水平造成不利影响，甚至可能出现本次可转换公司债券发行上市当年业绩下滑超过 50%的情况，并提示广大投资者注意发行人业绩下滑的风险。

截至目前，公司经营状况整体正常，并将就相关应收款项积极采取资产保全措施，敦促各类应收款项回款，全面保障公司资金流，切实维护公司整体利益、尤其是中小股东的合法权益。

## 六、关于持股 5%以上的股东、董事、监事及高级管理人员针对认购本次可转债的说明及承诺

### （一）公司董事、监事、高级管理人员的承诺

公司董事、监事、高级管理人员均向公司出具了《关于深圳中天精装股份有限公司本次可转债认购计划的说明及承诺》，针对认购本次可转债的计划作出说明及承诺如下：

“1、如公司启动本次可转债发行，本人将按照《证券法》《可转换公司债券管理办法》等相关规定，将根据本次可转债发行时的市场情况及资金安排决定是否参与认购公司本次发行的可转债，并严格履行相应信息披露义务。若公司启动本次可转债发行之日与本人及配偶、父母、子女最后一次减持公司股票

的日期间隔不满六个月（含）的，本人及配偶、父母、子女将不参与认购公司本次发行的可转债。

2、若认购成功，本人承诺，本人及配偶、父母、子女将严格遵守相关法律法规对短线交易的要求，即自认购本次可转债之日起至本次可转债发行完成后六个月内不减持公司股票或本次发行的可转债。

3、本人自愿作出本承诺函，并接受本承诺函的约束。若本人及配偶、父母、子女出现违反承诺的情况，由此所得收益全部归公司所有，并依法承担由此产生的法律责任。”

**（二）公司持股 5%以上股东及实际控制人控制的企业的承诺**

除实际控制人兼董事长乔荣健、董事兼总经理张安外，公司持股 5%以上股东中天健、中天安及天人合一，乔荣健控制的企业顺其自然均向公司出具了《关于深圳中天精装股份有限公司本次可转债认购计划的说明及承诺》，针对认购本次可转债的计划作出说明及承诺如下：

“1、如公司启动本次可转债发行，本企业将按照《证券法》《可转换公司债券管理办法》等相关规定，将根据本次可转债发行时的市场情况及资金安排决定是否参与认购公司本次发行的可转债，并严格履行相应信息披露义务。若公司启动本次可转债发行之日与本企业最后一次减持公司股票的日期间隔不满六个月（含）的，本企业将不参与认购公司本次发行的可转债。

2、若认购成功，本企业承诺，本企业将严格遵守相关法律法规对短线交易的要求，即自认购本次可转债之日起至本次可转债发行完成后六个月内不减持公司股票或本次发行的可转债。

3、本企业自愿作出本承诺函，并接受本承诺函的约束。若本企业出现违反承诺的情况，由此所得收益全部归公司所有，并依法承担由此产生的法律责任。”

# 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、关于公司本次发行的可转换公司债券的信用评级 ..... 2

三、公司本次发行 A 股可转换公司债券不提供担保 ..... 2

四、关于本公司的股利分配政策和决策程序 ..... 3

五、特别风险提示 ..... 7

六、关于持股 5%以上的股东、董事、监事及高级管理人员针对认购本次可转债的说明及承诺 ..... 11

**目 录** ..... **13**

**第一节 释义** ..... **15**

一、一般性释义 ..... 15

二、专业名词释义 ..... 17

**第二节 本次发行概况** ..... **18**

一、公司基本情况 ..... 18

二、本次发行基本情况 ..... 18

三、本次发行的相关机构 ..... 36

**第三节 发行人基本情况** ..... **39**

一、公司股本结构及前十名股东持股情况 ..... 39

二、公司组织结构及主要对外投资情况 ..... 40

**第四节 财务会计信息** ..... **43**

一、最近三年及一期财务报表审计情况 ..... 43

二、最近三年及一期财务报表 ..... 43

三、合并财务报表范围变化情况 ..... 52

四、最近三年及一期的主要财务指标及非经常性损益明细表 ..... 52

**第五节 管理层讨论与分析** ..... **55**

一、财务状况分析 ..... 55

二、盈利能力分析 ..... 74

三、现金流量分析 ..... 84

四、资本性支出分析 ..... 85
五、公司财务状况和盈利能力的未来发展趋势 ..... 85
六、2021 年三季度的主要经营状况 ..... 86
**第六节 本次募集资金运用 ..... 89**
一、本次募集资金投资计划 ..... 89
二、募集资金投资项目的基本情况 ..... 90
三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响 ..... 115
**第七节 备查文件 ..... 116**
一、备查文件 ..... 116
二、查阅地点和查阅时间 ..... 116

# 第一节 释义

本募集说明书摘要中，除另有说明外，下列简称具有如下含义：

## 一、一般性释义

| | | |
|---|---|---|
| 发行人、本公司、公司、中天精装 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 本次发行、本次公开发行可转换公司债券 | 指 | 公司本次公开发行 A 股可转换公司债券的行为 |
| 募集说明书摘要、《可转债募集说明书》 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券募集说明书 |
| 本募集说明书摘要、《可转债募集说明书摘要》 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券募集说明书摘要 |
| 保荐机构、主承销商、中信证券 | 指 | 中信证券股份有限公司 |
| 公司律师、律师 | 指 | 广东信达律师事务所 |
| 审计机构、安永 | 指 | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 评级机构、东方金诚 | 指 | 东方金诚国际信用评估有限公司 |
| 国务院 | 指 | 中华人民共和国国务院 |
| 住建部 | 指 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 |
| 全国人大 | 指 | 中华人民共和国全国人民代表大会 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 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 |
| 四川分公司 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司四川分公司 |
| 广州分公司 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司广州分公司 |
| 重庆分公司 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司重庆分公司 |
| 云南分公司 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司云南分公司 |
| 陕西分公司 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司陕西分公司 |
| 运营管理部 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司原工程管理部，后更名为运营管理部 |
| 材料资源部 | 指 | 深圳中天精装股份有限公司原采购管理部，后更名为材料资源部 |
| 中天健 | 指 | 深圳市中天健投资有限公司，系发行人的控股股东 |
| 中天安 | 指 | 深圳市中天安投资有限公司，系发行人的主要股东 |
| 天人合一 | 指 | 深圳市天人合一投资（有限合伙），后更名为深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙），系发行人的主要股东 |
| 顺其自然 | 指 | 深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙），系发行人的股东 |
| 佳飞劳务 | 指 | 深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 中泰劳务 | 指 | 深圳市中泰建筑劳务有限公司 |
| 川金劳务 | 指 | 深圳市川金建筑劳务有限公司 |
| 中建劳务 | 指 | 中建劳务分包（深圳）有限公司 |
| 建业劳务 | 指 | 深圳市建业建筑劳务服务有限公司 |
| 陆建装劳务 | 指 | 深圳市陆建装建筑劳务有限公司 |
| 保利集团 | 指 | 中国保利集团有限公司 |
| 保利地产 | 指 | 保利发展控股集团股份有限公司 |
| 保利置业 | 指 | 保利置业集团有限公司 |
| 中海集团 | 指 | 中国海外集团有限公司 |
| 中海地产 | 指 | 中国海外发展有限公司 |
| 新希望地产 | 指 | 新希望集团有限公司 |
| 华润集团 | 指 | 华润（集团）有限公司 |
| 华润置地 | 指 | 华润置地有限公司 |
| 美的置业 | 指 | 美的置业集团有限公司 |
| 星河集团 | 指 | 星河控股集团 |
| 龙湖地产 | 指 | 龙湖集团控股有限公司 |
| 万科集团 | 指 | 万科企业股份有限公司 |
| 旭辉集团 | 指 | 旭辉控股集团 |
| 金科集团 | 指 | 金科地产集团股份有限公司 |
| 融创中国 | 指 | 融创中国控股有限公司 |
| 雅居乐 | 指 | 雅居乐集团控股有限公司 |
| 招商蛇口 | 指 | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 |
| 中国金茂 | 指 | 中国金茂控股集团有限公司 |
| 华侨城 | 指 | 深圳华侨城股份有限公司 |
| 建发国际 | 指 | 建发国际投资集团有限公司 |
| 金地集团 | 指 | 金地(集团)股份有限公司 |
| 花样年控股 | 指 | 花样年控股集团有限公司 |
| 《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》 |
| 《管理办法》 | 指 | 《上市公司证券发行管理办法》 |
| 《上市规则》 | 指 | 《深圳证券交易所股票上市规则》 |
| 《公司章程》 | 指 | 《深圳中天精装股份有限公司章程》 |
| 报告期、最近三年及一期 | 指 | 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-6 月 |

| | | |
|---|---|---|
| A 股 | 指 | 人民币普通股 |
| 交易日 | 指 | 深圳证券交易所的正常营业日 |
| 元、万元、亿元 | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元 |

## 二、专业名词释义

| | | |
|---|---|---|
| 业主、业主方、甲方、建设单位 | 指 | 工程委托方或者投资建设方 |
| 公共建筑 | 指 | 公共建筑包含办公建筑（包括写字楼、政府部门办公室等），商业建筑（如商场、金融建筑等），旅游建筑（如旅馆饭店、娱乐场所等），科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等），通信建筑（如邮电、通讯、广播用房）以及交通运输类建筑（如机场、车站建筑、桥梁等） |
| 住宅精（全）装修 | 指 | 房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房与卫生间的基本设备全部安装完成 |
| ERP 系统 | 指 | 是英文 Enterprise Resource Planning（企业资源计划）的简称，是指建立在信息技术基础上，以系统化的管理思想，针对物资资源管理（物流）、人力资源管理（人流）、财务资源管理（财流）、信息资源管理（信息流）集成一体化的企业管理软件 |
| BIM | 指 | 英文 Building Information Modeling（建筑信息模型）的简称，是以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础，进行建筑模型的建立，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息 |
| 招投标 | 指 | 招标和投标是指交易活动中的两个主要步骤。所谓招标是指招标人对货物、工程和服务事先公布采购的条件和要求，邀请投标人参加投标，招标人按照规定的程序确定中标人的行为。所谓投标是指投标人按照招标人提出的要求和条件，参加投标竞争的行为 |
| 签证 | 指 | 按照合同约定，一般由承包方和发包方代表就施工过程中涉及合同价款之外的责任事件所作的签认证明 |
| 部品 | 指 | 建筑装饰工程中的各种组合件、零部件的总称，包括木制品、石材、幕墙、五金件等 |

注：本募集说明书摘要数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入造成。

# 第二节 本次发行概况

## 一、公司基本情况

| | |
|---|---|
| 中文名称 | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 英文名称 | SHENZHEN STRONGTEAM DECORATION ENGINEERING CO., LTD. |
| 有限公司成立日期 | 2000年9月28日 |
| 整体变更为股份公司日期 | 2013年11月11日 |
| 注册资本 | 15,140万元 |
| 注册地址 | 深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼 |
| 办公地址 | 深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦C座8楼 |
| 法定代表人 | 乔荣健 |
| 股票上市地 | 深圳证券交易所 |
| 上市时间 | 2020年6月10日 |
| 股票简称 | 中天精装 |
| 股票代码 | 002989.SZ |
| 经营范围 | 建筑装修装饰工程专业承包壹级（凭资质证书经营）；建筑装饰设计乙级（凭资质证书经营）；建筑材料的购销及其他国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外） |

## 二、本次发行基本情况

### （一）本次发行的核准情况

本次公开发行 A 股可转换公司债券方案于 2021 年 6 月 18 日经公司第三届董事会第十三次议审议通过，于 2021 年 6 月 30 日经公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过。

2021 年 10 月 16 日，经公司召开的第三届董事会第十七次会议审议通过，对本次可转换公司债券发行方案进行了调整，对本次可转换公司债发行规模进行了调减，发行方案的其他条款不变。

本次发行已于 2021 年 11 月 22 日通过中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核，并于 2021 年 12 月 1 日领取《关于核准深圳中天精装股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可[2021]3769 号）。

**（二）本次发行可转债的基本条款**

**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。该可转换公司债券及未来转换的公司 A 股股票将在深圳证券交易所上市。

**2、发行规模**

本次公开发行可转换公司债券拟募集资金总额为人民币 57,700.00 万元，发行数量为 5,770,000 张，577,000 手。

**3、债券期限**

本次发行的可转换公司债券的期限为自发行之日起六年，即 2022 年 2 月 22 日至 2028 年 2 月 21 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）。

**4、票面金额和发行价格**

本次发行的可转换公司债券每张面值为人民币 100 元，按面值发行。

**5、票面利率**

第一年 0.3%、第二年 0.5%、第三年 1.0%、第四年 1.5%、第五年 2.0%、第六年 3.0%。

**6、还本付息的期限和方式**

本次发行的可转换公司债券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**

计息年度的利息（以下简称“年利息”）指可转换公司债券持有人按持有的可转换公司债券票面总金额自可转换公司债券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：指本次发行的可转换公司债券持有人在计息年度（以下简称“当年”或“每年”）付息债权登记日持有的可转换公司债券票面总金额；

i：指可转换公司债券当年票面利率。

**（2）付息方式**

1）本次可转换公司债券采用每年付息一次的付息方式，计息起始日为可转换公司债券发行首日。可转换公司债券持有人所获得利息收入的应付税项由可转换公司债券持有人负担。

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

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圳证券交易所的规定确定。

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）申请转换成股票的可转换公司债券，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。

**7、转股期限**

本次发行的可转债转股期自可转债发行结束之日（2022 年 2 月 28 日）满六个月后的第一个交易日（2022 年 8 月 28 日）起至可转债到期日（2028 年 2 月 21 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、担保事项**

本次公开发行的可转换公司债券不提供担保。

**9、转股价格的确定**

本次发行的可转换公司债券的初始转股价格为 23.52 元/股，不低于募集说明书公告日前二十个交易日公司股票交易均价（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，则对调整前的交易日的交易价格按经过相

应除权、除息调整后的价格计算）和前一个交易日公司股票交易均价。

募集说明书公告日前二十个交易日公司股票交易均价=募集说明书公告日前二十个交易日公司股票交易总额/该二十个交易日公司股票交易总量；募集说明书公告日前一交易日公司股票交易均价=募集说明书公告日前一交易日公司股票交易总额/该日公司股票交易总量。

**10、转股价格的调整及计算方式**

在本次发行之后，若公司发生派送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转换公司债券转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况时，公司将按上述条件出现的先后顺序，依次对转股价格进行累积调整，具体调整办法如下：

假设调整前转股价为 Po，每股派送红股或转增股本率为 N，每股增发新股或配股率为 K，增发新股价或配股价为 A，每股派发现金股利为 D，调整后转股价为 P（调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派送红股或转增股本：P＝Po/（1＋N）；

增发新股或配股：P＝（Po＋A×K）/（1＋K）；

上述两项同时进行：P＝（Po＋A×K）/（1+N+K）；

派发现金股利：P＝Po-D；

三项同时进行时：P＝（Po-D＋A×K）/（1＋N＋K）。

公司出现上述股份和/或股东权益变化时，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转股价格调整的公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股期间（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转换公司债券持有人转股申请日或之后，转换股票登记日之前，则该持有人的转股申请按公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、合并、分立或任何其他情形使公司股份类别、数量和/或股东权益发生变化从而可能影响本次发行的可转换公司债券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换公司债券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。

**11、转股价格的向下修正**

**（1）修正权限与修正幅度**

在本次发行的可转换公司债券存续期内，当公司股票在任意连续三十个交易日中至少十五个交易日的收盘价低于当期转股价格 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表决。该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施。股东大会进行表决时，持有公司本次发行可转换公司债券的股东应当回避；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。

若在前述三十个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在转股价格调整日前的交易日按调整前的转股价格和收盘价计算，在转股价格调整日及之后的交易日按调整后的转股价格和收盘价计算。

**（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相关公告，公告修正幅度、股权登记日及暂停转股期间（如需）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。

**12、转股股数确定方式**

本次可转换公司债券持有人在转股期内申请转股时，转股数量的计算公式为：Q=V/P，并以去尾法取一股的整数倍。

其中：Q 为转股的数量；V 为可转换公司债券持有人申请转股的可转换公司债券票面总金额；P 为申请转股当日有效的转股价格。

本次可转换公司债券持有人申请转换成的股份须是整数股。转股时不足转

换为一股的可转换公司债券余额，公司将按照深圳证券交易所等部门的有关规定，在本次可转换公司债券持有人转股当日后的五个交易日内以现金兑付该不足转换为一股的可转换公司债券余额。该不足转换为一股的可转换公司债券余额对应的当期应计利息的支付将根据证券登记机构等部门的有关规定办理。

**13、赎回条款**

**（1）到期赎回条款**

在本次发行的可转换公司债券期满后五个交易日内，公司将按债券面值的115%（含最后一期利息）的价格赎回未转股的可转换公司债券。

**（2）有条件赎回条款**

在本次发行的可转换公司债券转股期内，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换公司债券：

1）在本次发行的可转换公司债券转股期内，如果公司股票在任何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）当本次发行的可转换公司债券未转股余额不足 3,000 万元时。

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

IA：指当期应计利息；

B：指本次发行的可转换公司债券持有人持有的将赎回的可转换公司债券票面总金额；

i：指可转换公司债券当年票面利率；

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）。

本次可转债的赎回期与转股期相同，即发行结束之日满六个月后的第一个交易日起至本次可转债到期日止。

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。

**14、回售条款**

**（1）有条件回售条款**

在本次发行的可转换公司债券最后两个计息年度内（即 2026 年 2 月 22 日至 2028 年 2 月 21 日），如果公司股票任何连续三十个交易日的收盘价格低于当期转股价格的 70%时，可转换公司债券持有人有权将其持有的可转换公司债券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。

当期应计利息的计算公式为：

$IA = B \times i \times t / 365$

其中：IA 为当期应计利息；B 为本次发行的可转换公司债券持有人持有的将回售的可转换公司债券票面总金额；i 为可转换公司债券当年票面利率；t 为计息天数，即从上一个付息日起至本计息年度回售日止的实际日历天数（算头不算尾）。

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

本次发行的可转换公司债券的最后两个计息年度，可转换公司债券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换公司债券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。可转换公司债券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换公司债券募集资金投资项目的实施情况与公司在

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，本次发行的可转换公司债券持有人享有一次回售的权利。可转换公司债券持有人有权将其持有的全部或部分可转换公司债券按照债券面值加当期应计利息的价格回售给公司。

当期应计利息的计算公式为：

$IA = B \times i \times t / 365$

其中：IA 为当期应计利息；B 为本次发行的可转换公司债券持有人持有的将回售的可转换公司债券票面总金额；i 为可转换公司债券当年票面利率；t 为计息天数，即从上一个付息日起至本计息年度回售日止的实际日历天数（算头不算尾）。

持有人在附加回售条件满足后，可以在公司公告后的附加回售申报期内进行回售，本次附加回售申报期内不实施回售的，自动丧失该回售权。

**15、转股年度有关股利的归属**

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

**16、发行方式及发行对象**

**（1）发行方式**

本次发行的可转债向发行人在股权登记日（2022 年 2 月 21 日，T-1 日）收市后中国结算深圳分公司登记在册的原股东优先配售，原股东优先配售后余额部分（含原股东放弃优先配售部分）采用通过深圳证券交易所交易系统网上定价发行的方式进行。

1）原股东可优先配售的可转债数量

原股东可优先配售的精装转债数量为其在股权登记日（2022 年 2 月 21 日，T-1 日）收市后登记在册的持有中天精装的股份数量按每股配售 3.8110 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，即每股配售 0.038110 张可转债。发行人现有总股本 151,400,000

股，按本次发行优先配售比例计算，原股东最多可优先认购 5,769,854 张，约占本次发行的可转债总额 5,770,000 张的 99.9975%。

由于不足 1 张部分按照中国结算深圳分公司证券发行人业务指南执行，最终优先配售总数可能略有差异。

2）原股东的优先配售通过深交所交易系统进行，配售代码为“082989”，配售简称为“精装配债”。原股东可根据自身情况自行决定实际认购的可转债数量。

原股东网上优先配售可转债认购数量不足 1 张部分按照《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券发行人业务指南》（以下简称“中国结算深圳分公司证券发行人业务指南”）执行，即所产生的不足 1 张的优先认购数量，按数量大小排序，数量小的进位给数量大的参与优先认购的原股东，以达到最小记账单位 1 张，循环进行直至全部配完。（以下简称“精确算法”）

3）原股东除可参加优先配售外，还可参加优先配售后余额部分的申购。原股东参与网上优先配售的部分，应当在 T 日申购时缴付足额资金。原股东参与网上优先配售后余额的网上申购时无需缴付申购资金。

4）网上发行

社会公众投资者通过深交所交易系统参加网上发行。网上发行申购代码为“072989”，申购简称为“精装发债”。最低申购数量为 10 张（1,000 元），每 10 张为一个申购单位，超过 10 张的必须是 10 张的整数倍。每个账户申购数量上限为 10,000 张（100 万元），如超过该申购上限，则超出部分申购无效。

投资者参与可转债网上申购只能使用一个证券账户，申购一经确认不得撤销。同一投资者使用多个证券账户参与同一只可转债申购的，或投资者使用同一证券账户多次参与同一只可转债申购的，以该投资者的第一笔申购为有效申购，其余申购均为无效申购。

确认多个证券账户为同一投资者持有的原则为证券账户注册资料中的“账户持有人名称”、“有效身份证明文件号码”均相同。证券账户注册资料以 T-1 日日终为准。

**（2）发行对象**

1）向发行人原股东优先配售：发行公告公布的股权登记日（2022 年 2 月 21 日，T-1 日）收市后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网上申购。

**17、向原股东配售的安排**

**（1）优先配售日期**

1）股权登记日 2022 年 2 月 21 日（T-1 日）；

2）原股东优先配售认购时间：2022 年 2 月 22 日（T 日）9:15-11:30，13:00-15:00，逾期视为自动放弃优先配售权。

3）原股东优先配售缴款时间：2022 年 2 月 22 日（T 日）。

**（2）优先配售数量**

原股东可优先配售的可转债数量为其在股权登记日收市后登记在册的持有发行人 A 股普通股股份数按每股配售 3.8110 元可转债的比例，并按 100 元/张的比例转换为张数，每 1 张为一个申购单位，不足 1 张的部分按照精确算法原则处理，即每股配售 0.038110 张可转债。

发行人现有总股本 151,400,000 股，按本次发行优先配售比例计算，原股东最多可优先认购 5,769,854 张，约占本次发行的可转债总额 5,770,000 张的 99.9975%。由于不足 1 张部分按照中国结算深圳分公司证券发行人业务指南执行，最终优先配售总数可能略有差异。

**（3）优先配售认购方法**

1）原股东的优先认购通过深交所交易系统进行，配售代码为“082989”，配售简称为“精装配债”。

2）认购 1 张“精装配债”的价格为 100 元，每个账户最小认购单位为 1 张（100 元），超过 1 张必须是 1 张的整数倍。

3）若原股东的有效申购数量小于或等于其可优先认购总额，则可按其实际有效申购量获配精装转债，请投资者仔细查看证券账户内“精装配债”的可配余额。

4）原股东所持股票如托管在两个或者两个以上的证券营业部，则以托管在各营业部的股票分别计算可认购的张数，且必须依照深交所相关业务规则在对应证券营业部进行配售认购。

5）投资者当面委托时，填写好认购委托单的各项内容，持本人身份证或法人营业执照、证券账户卡和资金账户卡（确认资金存款额必须大于或等于认购所需的款项）到认购者开户的与深交所联网的证券交易网点，办理委托手续。柜台经办人员查验投资者交付的各项凭证，复核无误后即可接受委托。

投资者通过电话委托或其它自动委托方式委托的，应按各证券交易网点规定办理委托手续。投资者的委托一经接受，不得撤单。

6）优先配售的部分，应当在 T 日申购时缴付足额资金。原股东参与优先配售后余额部分的网上申购时无需缴付申购资金。

7）原股东除优先配售外，还可参加优先配售后余额部分的申购。

**18、债券持有人会议相关事项**

**（1）可转换公司债券持有人的权利**

1）依照其所持有的可转换债券数额享有《可转债募集说明书》约定利息；

2）根据《可转债募集说明书》约定条件将所持有的本期可转债转为公司股票；

3）根据《可转债募集说明书》约定的条件行使回售权；

4）依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的本期可转债；

5）依照法律、公司章程的规定获得有关信息；

6）按《可转债募集说明书》约定的期限和方式要求公司偿付本期可转债本息；

7）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；

8）法律、行政法规及公司章程所赋予的其作为公司债权人的其他权利。

**（2）可转换公司债券持有人的义务**

1）遵守公司所发行本期可转债条款的相关规定；

2）依其所认购的本期可转债数额缴纳认购资金；

3）遵守债券持有人会议形成的有效决议；

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

5）法律、行政法规及公司章程规定应当由可转换公司债本期债券持有人承担的其他义务。

**（3）在本期可转债存续期间内，当出现以下情形之一时，公司董事会或者债券受托管理人应当召集债券持有人会议：**

1）公司拟变更《可转债募集说明书》的约定；

2）公司未能按期支付本期可转债本息；

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

4）担保人（如有）或者担保物（如有）发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

5）发生其他对债券持有人权益有重大实质影响的事项；

6）单独或合计持有本期可转债未偿还债券面值总额 10%以上的持有人书面提议召开债券持有人会议；

7）根据法律、行政法规、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所及本规则的规定，应当由债券持有人会议审议并决定的其他事项。

**（4）下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：**

1）公司董事会；

2）单独或合计持有本期可转债未偿还债券面值总额 10%以上的持有人；

3）法律、法规、中国证监会规定的其他机构或人士。

公司将在募集说明书中约定保护债券持有人权利的办法，以及债券持有人会议的权限、程序和决议生效条件。

**19、本次募集资金用途**

本次公开发行可转换公司债券的募集资金总额不超过 57,700.00 万元（含 57,700.00 万元），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资总额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| **1** | **建筑装饰工程项目** | **58,015.43** | **45,900.00** |
| 1.1 | 保利集团精装修工程项目 | 8,654.75 | 6,900.00 |
| 1.2 | 中海集团精装修工程项目 | 1,633.30 | 1,200.00 |
| 1.3 | 新希望地产集团精装修工程项目 | 1,719.52 | 1,400.00 |
| 1.4 | 华润集团精装修工程项目 | 10,137.93 | 6,800.00 |
| 1.5 | 美的置业集团精装修工程项目 | 10,742.60 | 8,700.00 |
| 1.6 | 星河集团精装修工程项目 | 4,364.43 | 3,600.00 |
| 1.7 | 龙湖地产精装修工程项目 | 4,367.37 | 3,600.00 |
| 1.8 | 万科集团精装修工程项目 | 10,699.66 | 8,800.00 |
| 1.9 | 旭辉集团精装修工程项目 | 3,006.78 | 2,600.00 |
| 1.10 | 金科集团精装修工程项目 | 2,689.09 | 2,300.00 |
| **2** | **补充流动资金** | **14,800.00** | **11,800.00** |
| **合计** | | **72,815.43** | **57,700.00** |

如本次发行实际募集资金（扣除发行费用后）少于拟投入募集资金总额，公司董事会将根据募集资金用途的重要性和紧迫性安排募集资金的具体使用，不足部分将通过自筹方式解决。在本次发行可转换公司债券募集资金到位之前，如公司以自有资金先行投入上述项目建设，公司将在募集资金到位后按照相关法律、法规规定的程序予以置换。在最终确定的本次募集资金投资项目（以有关主管部门备案文件为准）范围内，公司董事会或董事会授权人士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。

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

**20、募集资金存管**

公司已经制定《募集资金管理办法》。本次发行的募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户中，具体开户事宜在发行前由公司董事会或董事会授权人士确定。

**21、评级事项**

公司本次发行的可转换公司债券已经东方金诚评级，并出具了《深圳中天精装股份有限公司 2021 年度公开发行可转换公司债券信用评级报告》，根据该评级报告，公司主体信用级别为 AA-，本次可转债信用级别为 AA-。

**22、本次决议的有效期**

本次发行可转换公司债券决议的有效期为公司股东大会审议通过本次发行方案之日起 12 个月内有效。

**（三）可转债持有人及可转债持有人会议**

**1、债券持有人的权利与义务**

**（1）可转换公司债券持有人的权利**

1）依照其所持有的可转换债券数额享有《可转债募集说明书》约定利息；

2）根据《可转债募集说明书》约定条件将所持有的本期可转债转为公司股票；

3）根据《可转债募集说明书》约定的条件行使回售权；

4）依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的本期可转债；

5）依照法律、公司章程的规定获得有关信息；

6）按《可转债募集说明书》约定的期限和方式要求公司偿付本期可转债本息；

7）依照法律、行政法规等相关规定及本规则参与或委代理人参与债券持有

人会议并行使表决权；

8）法律、行政法规及公司章程所赋予的其作为公司债权人的其他权利。

**（2）可转换公司债券持有人的义务**

1）遵守公司所发行本期可转债条款的相关规定；

2）依其所认购的本期可转债数额缴纳认购资金；

3）遵守债券持有人会议形成的有效决议；

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

5）法律、行政法规及公司章程规定应当由可转换公司债本期债券持有人承担的其他义务。

**2、债券持有人会议的召开情形**

**（1）在本期可转债存续期间内，当出现以下情形之一时，公司董事会或者债券受托管理人应当召集债券持有人会议：**

1）公司拟变更《可转债募集说明书》的约定；

2）公司未能按期支付本期可转债本息；

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

4）担保人（如有）或者担保物（如有）发生重大不利变化时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

5）发生其他对债券持有人权益有重大实质影响的事项；

6）单独或合计持有本期可转债未偿还债券面值总额 10%以上的持有人书面提议召开债券持有人会议；

7）根据法律、行政法规、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所及本规则的规定，应当由债券持有人会议审议并决定的其他事项。

**（2）下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：**

1）公司董事会；

2）单独或合计持有本期可转债未偿还债券面值总额 10%以上的持有人；

3）法律、法规、中国证监会规定的其他机构或人士。

公司将在募集说明书中约定保护债券持有人权利的办法，以及债券持有人会议的权限、程序和决议生效条件。

**（四）预计募集资金量和募集资金专项存储情况**

**1、预计募集资金量**

本次可转债预计募集资金总额不超过人民币 57,700.00 万元（含 57,700.00 万元，未扣除发行费用）。

**2、募集资金专项存储账户**

公司对本次公开发行可转债募集资金设立专用账户，并与银行签订募集资金专用账户管理协议，将募集资金净额及时、完整地存放在使用专户内，并按照规定的募集资金使用计划及进度使用。

**（五）本次债券的评级和担保情况**

本次可转换公司债券经东方金诚国际信用评估有限公司评级，根据其出具的《深圳中天精装股份有限公司 2021 年度公开发行可转换公司债券信用评级报告》，中天精装主体长期信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA-，评级展望稳定。

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

本次发行的可转债不提供担保。

**（六）违约责任及争议解决机制**

**1、违约的情形**

在本次债券或本期债券存续期内，以下事件构成违约事件：

（1）公司未能按时完成本次债券或本期债券的本息兑付；

（2）公司丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始与破产、清算相关的诉讼程序；

（3）公司发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于中期票据、短期融资券、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等直接融资债务，以及银行贷款、承兑汇票等间接融资债务；

（4）公司未按照《债券持有人会议规则》规定的程序，私自变更本次债券或本期债券募集资金用途；

（5）其他对本次债券或本期债券的按期付息兑付产生重大不利影响的情形。

**2、违约责任的承担方式**

发生上述所列违约事件时，公司应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照本次债券或本期债券募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金和/或利息以及迟延支付本金和/或利息产生的罚息、违约金等。

**3、争议解决机制**

本期债券发行适用于中国法律并依其解释。

本期债券发行和存续期间所产生的争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，争议各方有权按照《债券持有人会议规则》等规定，申请仲裁。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本期债券发行及存续期的其他权利，并应履行其他义务。

## （七）承销方式与承销期

### 1、承销方式

本次可转债发行由保荐机构（主承销商）以余额包销方式承销。

### 2、承销期

本次可转债发行的承销期为自 2022 年 2 月 18 日至 2022 年 2 月 28 日。

## （八）发行费用

发行费用包括保荐及承销费用、律师费用、会计师费用、资信评级费用、发行手续费用等其他费用。本次可转债的保荐及承销费将根据承销及保荐协议中的相关条款结合发行情况最终确定，律师费、会计师专项审计及验资费用、资信评级费用、信息披露、发行手续费用及等其他费用将根据实际发生情况增减。

| 项目 | 金额（不含税，万元） |
| --- | --- |
| 保荐及承销费用 | 330.19 |
| 律师费用 | 75.47 |
| 会计师费用 | 80.67 |
| 资信评级费用 | 23.58 |
| 信息披露、发行手续费用等其他费用 | 60.61 |
| **合计** | **570.52** |

## （九）承销期间停、复牌安排

本次可转债发行期间的主要日程安排如下：

| 日期 | 交易日 | 发行安排 |
| --- | --- | --- |
| 2022 年 2 月 18 日<br>星期五 | T-2 日 | 1、刊登《募集说明书》及摘要、《发行公告》、《网上路演公告》 |
| 2022 年 2 月 21 日<br>星期一 | T-1 日 | 1、原股东优先配售股权登记日<br>2、网上路演 |
| 2022 年 2 月 22 日<br>星期二 | T 日 | 1、发行首日<br>2、刊登《发行提示性公告》<br>3、原股东优先配售认购日（缴付足额资金）<br>4、网上申购（无需缴付申购资金）<br>5、确定网上中签率 |
| 2022 年 2 月 23 日<br>星期三 | T+1 日 | 1、刊登《网上发行中签率及优先配售结果公告》<br>2、网上申购摇号抽签 |
| 2022 年 2 月 24 日 | T+2 日 | 1、刊登《网上中签号码公告》 |

| 日期 | 交易日 | 发行安排 |
| --- | --- | --- |
| 星期四 | | 2、网上投资者根据中签号码确认认购数量并缴纳认购款(投资者确保资金账户在 T+2 日日终有足额的可转债认购资金） |
| 2022 年 2 月 25 日<br>星期五 | T+3 日 | 保荐机构（主承销商）根据网上资金到账情况确定最终配售结果和包销金额 |
| 2022 年 2 月 28 日<br>星期一 | T+4 日 | 1、刊登《发行结果公告》<br>2、向发行人划付募集资金 |

上述日期均为交易日。如相关监管部门要求对上述日程安排进行调整或遇重大突发事件影响发行，本公司将与主承销商协商后修改发行日程并及时公告。

### （十）本次发行可转债的上市流通

本次发行的可转债不设持有期限制。发行结束后，本公司将尽快向深交所申请上市交易，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

| | |
| --- | --- |
| 发行人： | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 法定代表人： | 乔荣健 |
| 办公地址： | 深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼 |
| 经办人员： | 毛爱军 |
| 联系电话： | 0755-83476663 |
| 传真： | 0755-83476663 |

### （二）保荐机构/主承销商

| | |
| --- | --- |
| 名称： | 中信证券股份有限公司 |
| 法定代表人： | 张佑君 |
| 办公地址： | 北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 |
| 联系电话： | 010-60833233 |
| 传真： | 010-60833955 |
| 保荐代表人： | 黄慈、杨斌 |
| 项目协办人： | 秦晗 |
| 其他经办人： | 李旭华、曾彦森（已离职）、王琛、李朱光、丁雨涵、郑伊（已离职） |

## （三）律师事务所

| | |
|---|---|
| 名称： | 广东信达律师事务所 |
| 负责人： | 林晓春 |
| 办公地址： | 深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼 |
| 联系电话： | 0755-88265288 |
| 传真： | 0755-88265537 |
| 经办律师： | 林晓春、洪玉珍、蒋步云 |

## （四）审计机构

| | |
|---|---|
| 名称： | 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 执行事务合伙人： | 毛鞍宁 |
| 办公地址： | 北京市东城区东长安街 1 号东方广场安永大楼 17 层 |
| 联系电话： | 010-58153000 |
| 传真： | 010-85188298 |
| 经办注册会计师： | 王宁、王敏、吴阳 |

## （五）资信评级机构

| | |
|---|---|
| 名称： | 东方金诚国际信用评估有限公司 |
| 法定代表人： | 崔磊 |
| 办公地址： | 北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层 |
| 联系电话： | 010-62299800 |
| 传真： | 010-62299803 |
| 经办评级人员： | 谷建伟、张沙沙 |

## （六）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： | 0755-82083194 |

## （七）股票登记机构

| | |
|---|---|
| 名称： | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 |
| 办公地址： | 深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼 |
| 联系电话： | 0755-21899999 |
| 传真： | 0755-21899000 |

## （八）收款银行

| | |
|---|---|
| 收款银行： | 中信银行北京瑞城中心支行 |
| 户名： | 中信证券股份有限公司 |
| 账号： | 7116810187000000121 |

# 第三节 发行人基本情况

## 一、公司股本结构及前十名股东持股情况

### （一）公司的股本结构

截至 2021 年 6 月 30 日，公司股本总额为 151,400,000 股，股本结构如下：

| 股份类型 | 数量（股） | 比例（%） |
|---|---|---|
| **一、有限售条件股份** | **75,060,000** | **49.58** |
| 国家持股 | - | - |
| 国有法人持股 | - | - |
| 其他内资持股合计 | 75,060,000 | 49.58 |
| 其中：境内法人持股 | 55,510,000 | 36.67 |
| 境内自然人持股 | 19,550,000 | 12.91 |
| 内资持股合计 | 75,060,000 | 49.58 |
| 外资持股合计 | - | - |
| 其中：境外法人持股 | - | - |
| **二、无限售条件股份** | **76,340,000** | **50.42** |
| 人民币普通股 | 76,340,000 | 50.42 |
| **三、股份总数** | **151,400,000** | **100.00** |

注：1）为保持系统数据之间的一致性，上述数据依据中登公司出具的股本结构表填写；

2）截至报告期末，张安先生直接个人持有实际无限售条件可上市流通的股份为 249 万股，其个人持有的 747 万股（75%）为高管锁定股；

3）中天安作为张安一人控制的企业，在公司首次公开发行时承诺“在所持公司股票满足减持条件后 2 年内，公司将根据资金需求决策减持事宜，每年累计减持股份数量不超过公司直接及间接所持公司股份总数的 25%”，按照承诺，中天安持有实际无限售条件可上市流通的股份为 900 万股，与中登股东结构表中的数据有差异。中登公司没有对中天安的股份进行锁定，主要是中登公司对股东自己的个别承诺，非法定规则约定，没实行自动锁定。

### （二）公司前十名股东持股情况

截至 2021 年 6 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 股东性质 | 持股数（股） | 持股比例（%） | 持有有限售条件股数（股） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中天健 | 境内一般法人 | 44,000,000 | 29.06 | 44,000,000 |
| 2 | 中天安 | 境内一般法人 | 36,000,000 | 23.78 | - |
| 3 | 乔荣健 | 境内自然人 | 12,080,000 | 7.98 | 12,080,000 |

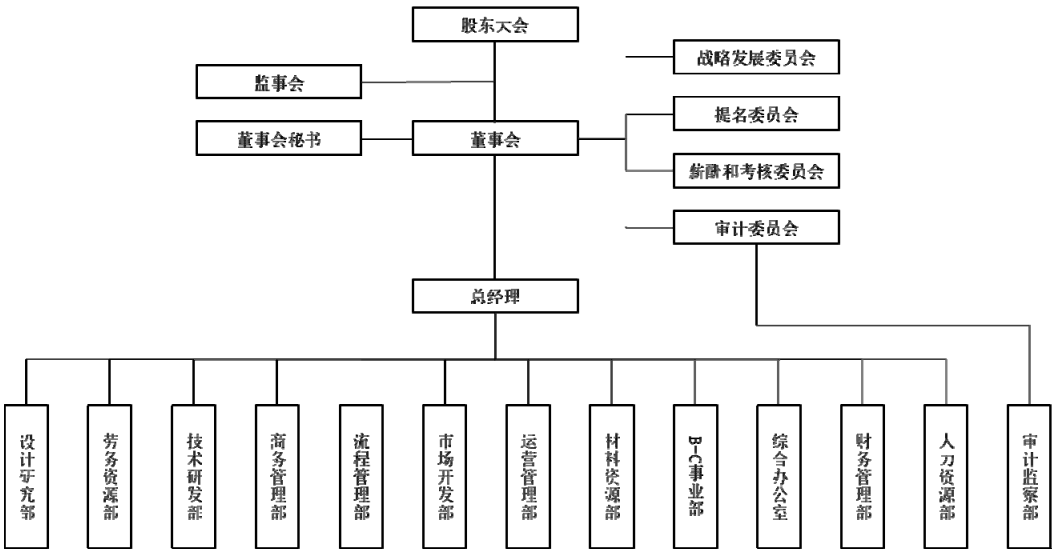
| 序号 | 股东名称 | 股东性质 | 持股数（股） | 持股比例（%） | 持有有限售条件股数（股） |
|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 张安 | 境内自然人 | 9,960,000 | 6.58 | 7,470,000 |
| 5 | 天人合一 | 境内一般法人 | 8,000,000 | 5.28 | 8,000,000 |
| 6 | JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION | 境外法人 | 3,847,869 | 2.54 | - |
| 7 | 顺其自然 | 境内一般法人 | 3,510,000 | 2.32 | 3,510,000 |
| 8 | MORGAN STANLEY&CO. INTERNATIONAL PLC. | 境外法人 | 2,589,028 | 1.71 | - |
| 9 | 瑞士信贷(香港)有限公司 | 境外法人 | 2,064,178 | 1.36 | - |
| 10 | MERRILL-LYNCH INTERNATIONAL | 境外法人 | 1,327,107 | 0.88 | - |
| 合计 | | | 123,378,182 | 81.49 | 75,060,000 |

注：截至本募集说明书摘要出具日，中天安及其一致行动人合计质押公司股份 600 万股，占其所持有公司股份总数的 13.05%，占公司总股本的 3.96%。

## 二、公司组织结构及主要对外投资情况

### （一）公司组织结构图

截至本募集说明书摘要签署日，公司组织结构图如下：




### （二）重要权益投资情况

#### 1、控股子公司基本情况

截至 2021 年 6 月 30 日，公司无控股子公司。

**2、参股公司基本情况**

截至 2021 年 6 月 30 日，公司拥有 1 家参股公司，具体情况如下：

| | |
|---|---|
| 公司名称 | 深圳市创点数科技术有限公司 |
| 法定代表人 | 郑波 |
| 注册资本 | 人民币 1,202.4295 万元 |
| 成立日期 | 2020 年 5 月 12 日 |
| 注册地址 | 深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南七道 16 号深圳市数字技术园 B1 栋六层 B 区 |
| 股权结构 | 郑波持股 83.0818%；中天精装持股 8.4175%；黄昌持股 5.0505%；宁波梅山保税港区云丝路股权投资基金合伙企业（有限合伙）持股 3.3670%；涂悦持股 0.0832%； |
| 经营范围 | 计算机软硬件及电子产品的技术开发；计算机数据库、计算机系统分析、计算机系统集成；计算机技术服务；数据库服务；数据库管理；互联网技术开发；信息技术咨询服务（不含人才中介服务及其它限制项目）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）机电一体化产品、电控自动大门、交通管理设备设施及安防智能系统设备的安装、维修及产品的技术支持和保养服务（以上不含限制项目）；机电设备、楼宇智能化工程设计与施工(除特种设备)；空调设备、通风设备系统安装服务。经营电信业务。 |

**3、分公司基本情况**

截至 2021 年 6 月 30 日，公司拥有 5 家分公司，具体情况如下：

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

注：2021 年 8 月 16 日，发行人新设河北分公司，负责人为廖铁林，经营范围为建筑装修装饰工程施工：建筑装饰设计；建筑材料销售。（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），注册地址为河北省石家庄市桥西区裕华西路 66 号海悦天地购物广场 A 至 F 座 6 单元 820 号。

# 第四节 财务会计信息

## 一、最近三年及一期财务报表审计情况

公司 2018、2019、2020 年度财务报告经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为安永华明(2020)审字第 61266367_A01 号和安永华明(2021)审字第 61266367_A01 号审计报告，审计意见类型均为标准无保留意见。公司 2021 年 1-6 月财务数据未经审计。

## 二、最近三年及一期财务报表

### （一）资产负债表

单位：万元

| 项目 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|---|
| **流动资产：** | | | | |
| 货币资金 | 82,716.13 | 68,669.10 | 9,118.52 | 5,064.66 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | 15,000.00 |
| 交易性金融资产 | 3,181.32 | 34,674.48 | 20,261.42 | - |
| 应收票据 | - | - | - | 1,317.68 |
| 应收账款 | - | - | - | 61,354.59 |
| 应收款项融资 | 134,323.20 | 139,538.26 | 105,152.95 | - |
| 预付款项 | 746.76 | 319.75 | 421.58 | 473.93 |
| 其他应收款 | 13,459.72 | 9,119.71 | 7,333.27 | 5,575.06 |
| 存货 | 2,930.85 | 1,252.38 | 38,041.77 | 30,572.87 |
| 合同资产 | 43,157.84 | 29,536.23 | - | - |
| 其他流动资产 | 4.74 | 42.87 | 125.36 | 158.34 |
| **流动资产合计** | **280,520.55** | **283,152.79** | **180,454.87** | **119,517.12** |
| **非流动资产：** | | | | |
| 长期应收款 | - | - | 974.96 | 581.90 |
| 长期股权投资 | 170.82 | 216.85 | - | - |
| 投资性房地产 | 878.86 | 873.40 | 812.10 | 487.95 |
| 固定资产 | 8,600.74 | 7,967.83 | 8,552.41 | 9,446.35 |
| 使用权资产 | 61.10 | - | - | - |
| 无形资产 | 754.95 | 621.94 | 694.30 | 653.70 |
| 递延所得税资产 | 4,139.58 | 4,256.22 | 3,673.64 | 2,437.01 |

| 项目 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 其他非流动资产 | 9,469.60 | 8,509.39 | 4,602.64 | 3,698.59 |
| **非流动资产合计** | **24,075.65** | **22,445.63** | **19,310.05** | **17,305.51** |
| **资产总计** | **304,596.20** | **305,598.42** | **199,764.92** | **136,822.63** |
| **流动负债：** | | | | |
| 短期借款 | 33,921.08 | 29,294.62 | 11,496.37 | 12,198.31 |
| 应付票据 | 6,155.95 | 3,000.00 | 1,692.18 | - |
| 应付账款 | 72,623.05 | 81,904.19 | 82,015.03 | 50,682.19 |
| 预收款项 | - | - | 13,329.75 | 6,727.70 |
| 合同负债 | 5,501.42 | 7,715.03 | - | - |
| 应付职工薪酬 | 8,088.28 | 11,047.86 | 10,660.19 | 6,686.61 |
| 应交税费 | 1,743.44 | 2,480.98 | 2,420.35 | 502.61 |
| 其他应付款 | 2,272.95 | 1,796.32 | 1,284.21 | 1,445.25 |
| 一年内到期的非流动负债 | 47.34 | 495.12 | 495.12 | 495.12 |
| 其他流动负债 | 4,633.00 | 5,598.09 | 3,455.90 | 1,827.17 |
| **流动负债合计** | **134,986.50** | **143,332.22** | **126,849.10** | **80,564.97** |
| **非流动负债：** | | | | |
| 长期借款 | - | 41.30 | 536.42 | 1,031.54 |
| 租赁负债 | 14.15 | - | - | - |
| 预计负债 | - | 3.01 | - | - |
| 递延所得税负债 | 112.79 | 97.80 | 159.67 | 64.68 |
| 递延收益 | 156.07 | 162.14 | 174.27 | 186.41 |
| **非流动负债合计** | **283.01** | **304.25** | **870.36** | **1,282.63** |
| **负债合计** | **135,269.51** | **143,636.47** | **127,719.46** | **81,847.60** |
| **所有者权益：** | | | | |
| 股本 | 15,140.00 | 15,140.00 | 11,355.00 | 11,355.00 |
| 资本公积金 | 82,628.14 | 82,628.14 | 7,514.44 | 7,514.44 |
| 其它综合收益 | -1,316.27 | -1,652.65 | -1,191.35 | - |
| 专项储备 | 259.23 | 68.72 | 234.17 | 369.31 |
| 盈余公积金 | 8,525.27 | 8,525.27 | 6,636.96 | 4,804.62 |
| 未分配利润 | 64,090.32 | 57,252.47 | 47,496.24 | 30,931.67 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 169,326.69 | 161,961.95 | 72,045.46 | 54,975.04 |
| **所有者权益合计** | **169,326.69** | **161,961.95** | **72,045.46** | **54,975.04** |

| 项目 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 负债和所有者权益总计 | **304,596.20** | **305,598.42** | **199,764.92** | **136,822.63** |

## （二）利润表

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **一、营业收入** | **101,571.74** | **256,493.22** | **233,962.96** | **136,297.30** |
| 减：营业成本 | 85,394.81 | 215,314.09 | 196,304.96 | 113,981.17 |
| 税金及附加 | 639.57 | 1,181.62 | 1,320.28 | 690.73 |
| 销售费用 | 1,068.77 | 1,636.92 | 1,869.17 | 1,414.95 |
| 管理费用 | 3,153.07 | 6,428.73 | 7,825.56 | 4,471.00 |
| 研发费用 | 3,452.66 | 8,752.02 | 819.13 | 719.31 |
| 财务费用 | -469.84 | -51.93 | 1,053.81 | 1,043.16 |
| 其中：利息费用 | 469.5 | 824.42 | 645.13 | 616.13 |
| 利息收入 | 816.47 | 862.44 | 34.58 | 41.32 |
| 加：其他收益 | 91.46 | 755.82 | 295.33 | 172.45 |
| 投资收益 | 1,091.12 | 862.02 | 178.47 | 246.80 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -46.03 | -33.15 | - | - |
| 公允价值变动收益 | -349.30 | 413.07 | 61.42 | - |
| 资产减值损失 | -700.81 | 104.13 | -102.20 | -2,219.64 |
| 信用减值损失 | -361.61 | -2,507.23 | -4,044.46 | - |
| 资产处置收益 | -88.73 | -118.01 | 67.93 | 744.53 |
| **二、营业利润** | **8,014.84** | **22,741.57** | **21,226.54** | **12,921.12** |
| 加：营业外收入 | - | 16.97 | 7.07 | 5.77 |
| 减：营业外支出 | 0.32 | 1.67 | 10.41 | - |
| **三、利润总额** | **8,014.52** | **22,756.87** | **21,223.19** | **12,926.89** |
| 减：所得税费用 | 1,176.67 | 3,873.71 | 2,899.79 | 2,971.41 |
| **四、净利润** | **6,837.85** | **18,883.16** | **18,323.40** | **9,955.49** |
| 持续经营净利润 | 6,837.85 | 18,883.16 | 18,323.40 | 9,955.49 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 6,837.85 | 18,883.16 | 18,323.40 | 9,955.49 |
| 加：其他综合收益 | 336.38 | -481.28 | -629.29 | - |
| **五、综合收益总额** | **7,174.23** | **18,401.88** | **17,694.12** | **9,955.49** |
| 归属于母公司普通股东综合收益总额 | 7,174.23 | 18,401.88 | 17,694.12 | 9,955.49 |

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **六、每股收益：** | | | | |
| 基本每股收益 | 0.45 | 1.43 | 1.61 | 0.88 |
| 稀释每股收益 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |

## （三）现金流量表

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **经营活动产生的现金流量：** | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 91,664.17 | 234,811.49 | 198,296.93 | 120,358.98 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 5,251.20 | 9,323.59 | 5,806.99 | 4,886.74 |
| **经营活动现金流入小计** | **96,915.37** | **244,135.08** | **204,103.92** | **125,245.72** |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 77,021.13 | 181,682.12 | 142,284.85 | 84,886.19 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 16,028.44 | 30,866.98 | 22,974.50 | 15,692.35 |
| 支付的各项税费 | 8,425.52 | 9,787.38 | 11,698.43 | 6,726.56 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 8,054.47 | 14,746.70 | 9,983.31 | 8,337.02 |
| **经营活动现金流出小计** | **109,529.56** | **237,083.18** | **186,941.10** | **115,642.12** |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-12,614.19** | **7,051.90** | **17,162.82** | **9,603.60** |
| **投资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 37,143.86 | 68,700.00 | 85,300.00 | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 1,137.15 | 895.17 | 276.54 | 171.72 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 665.22 | 787.65 | 1,084.87 | 4,542.24 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 5,000.00 | - | - | - |
| **投资活动现金流入小计** | **43,946.24** | **70,382.81** | **86,661.41** | **4,713.96** |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 948.18 | 1,157.18 | 1,143.08 | 966.77 |
| 投资支付的现金 | 6,019.02 | 83,700.00 | 90,500.00 | 9,975.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | 250.00 | - | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | 11,000.00 | - | - |
| **投资活动现金流出小计** | **6,967.20** | **96,107.18** | **91,643.08** | **10,941.77** |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **36,979.03** | **-25,724.36** | **-4,981.67** | **-6,227.81** |
| **筹资活动产生的现金流量：** | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 79,808.20 | - | - |
| 取得借款收到的现金 | 13,799.20 | 13,096.19 | 4,679.70 | 9,598.31 |

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **筹资活动现金流入小计** | **13,799.20** | **92,904.39** | **4,679.70** | **9,598.31** |
| 偿还债务支付的现金 | 18,775.62 | 17,174.82 | 13,095.12 | 11,515.12 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 619.92 | 7,274.33 | 636.28 | 3,661.37 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | - | 1,590.52 | 66.95 | 23.25 |
| **筹资活动现金流出小计** | **19,395.54** | **26,039.67** | **13,798.34** | **15,199.74** |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-5,596.34** | **66,864.72** | **-9,118.64** | **-5,601.43** |
| **现金及现金等价物净增加额** | **18,768.50** | **48,192.25** | **3,062.51** | **-2,225.64** |
| 期初现金及现金等价物余额 | 56,037.03 | 7,844.77 | 4,782.27 | 7,007.91 |
| **期末现金及现金等价物余额** | **74,805.53** | **56,037.03** | **7,844.77** | **4,782.27** |

## （四）所有者权益变动表

单位：万元

| 2021 年 6 月 30 日 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| **一、上年期末余额** | **15,140.00** | **82,628.14** | **68.72** | **-1,652.65** | **8,525.27** | **57,252.47** | **161,961.95** |
| **二、本年期初余额** | **15,140.00** | **82,628.14** | **68.72** | **-1,652.65** | **8,525.27** | **57,252.47** | **161,961.95** |
| **三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）** | **-** | **-** | **190.51** | **336.38** | **-** | **6,837.85** | **7,364.74** |
| (一)综合收益总额 | - | - | - | 336.38 | - | 6,837.85 | 7,174.23 |
| (二)利润分配 | - | - | - | - | - | - | - |
| (三)专项储备 | - | - | 190.51 | - | - | - | 190.51 |
| 1．本期提取 | - | - | 2,839.43 | - | - | - | 2,839.43 |
| 2．本期使用 | - | - | -2,648.92 | - | - | - | -2,648.92 |
| **四、本期期末余额** | **15,140.00** | **82,628.14** | **259.23** | **-1,316.27** | **8,525.27** | **64,090.32** | **169,326.69** |

单位：万元

| 2020 年 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| **一、上年年末余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **234.17** | **-1,191.35** | **6,636.96** | **47,496.24** | **72,045.46** |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | 19.98 | - | -1,182.62 | -1,162.64 |
| **二、本年年初余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **234.17** | **-1,171.37** | **6,636.96** | **46,313.62** | **70,882.82** |

| 2020 年 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| **三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）** | **3,785.00** | **75,113.70** | **-165.45** | **-481.28** | **1,888.32** | **10,938.85** | **91,079.13** |
| (一)综合收益总额 | - | - | - | -481.28 | - | 18,883.16 | 18,401.88 |
| (二)所有者投入和减少资本 | 3,785.00 | 75,113.70 | - | - | - | - | 78,898.70 |
| 1.所有者投入的普通股 | 3,785.00 | 75,113.70 | - | - | - | - | 78,898.70 |
| (三)利润分配 | - | - | - | - | 1,888.32 | -7,944.32 | -6,056.00 |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | 1,888.32 | -1,888.32 | - |
| 2.对股东的分配 | - | - | - | - | - | -6,056.00 | -6,056.00 |
| (四)专项储备 | - | - | -165.45 | - | - | - | -165.45 |
| 1.本年提取 | - | - | 6,581.79 | - | - | - | 6,581.79 |
| 2.本年使用 | - | - | -6,747.24 | - | - | - | -6,747.24 |
| **四、本年年末余额** | **15,140.00** | **82,628.14** | **68.72** | **-1,652.65** | **8,525.28** | **57,252.47** | **161,961.95** |

单位：万元

| 2019 年 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| **一、上年年末余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **369.31** | **-** | **4,804.62** | **30,931.67** | **54,975.04** |
| 加：会计政策变更 | - | - | - | -562.06 | - | 73.51 | -488.56 |
| **二、本年年初余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **369.31** | **-562.06** | **4,804.62** | **31,005.18** | **54,486.48** |

| 2019 年 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| **三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）** | **-** | **-** | **-135.14** | **-629.29** | **1,832.34** | **16,491.06** | **17,558.98** |
| (一)综合收益总额 | - | - | - | -629.29 | - | 18,323.40 | 17,694.12 |
| (二)利润分配 | - | - | - | - | 1,832.34 | -1,832.34 | - |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | 1,832.34 | -1,832.34 | - |
| 2.对股东的分配 | - | - | - | - | - | - | - |
| (三)专项储备 | -- | | -135.14 | - | - | - | -135.14 |
| 1.本年提取 | - | - | 5,266.10 | - | - | - | 5,266.10 |
| 2.本年使用 | - | - | -5,401.24 | - | - | - | -5,401.24 |
| **四、本年年末余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **234.17** | **-1,191.35** | **6,636.96** | **47,496.24** | **72,045.46** |

单位：万元

| 2018 年 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| **一、本年年初余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **667.92** | **3,809.07** | **25,096.73** | **48,443.17** |
| **二、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）** | **-** | **-** | **-298.62** | **995.55** | **5,834.94** | **6,531.87** |
| (一)综合收益总额 | - | - | - | - | 9,955.49 | 9,955.49 |
| (二)利润分配 | - | - | - | 995.55 | -4,120.55 | -3,125.00 |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | 995.55 | -995.55 | - |

| 2018 年 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 资本公积 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| 2.对股东的分配 | - | - | - | - | -3,125.00 | -3,125.00 |
| (三)专项储备 | - | - | -298.62 | - | - | -298.62 |
| 1.本年提取 | - | - | 2,715.46 | - | - | 2,715.46 |
| 2.本年使用 | - | - | -3,014.08 | - | - | -3,014.08 |
| **三、本年年末余额** | **11,355.00** | **7,514.44** | **369.31** | **4,804.62** | **30,931.67** | **54,975.04** |

## 三、合并财务报表范围变化情况

公司不存在纳入合并报表范围内的子公司，无需编制合并财务报表。

## 四、最近三年及一期的主要财务指标及非经常性损益明细表

### （一）最近三年及一期主要财务指标

| 项目 | 2021 年 6 月末/2021 年 1-6 月 | 2020 年末/2020 年度 | 2019 年末/2019 年度 | 2018 年末/2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率（倍） | 2.08 | 1.98 | 1.42 | 1.48 |
| 速动比率（倍） | 1.76 | 1.78 | 1.12 | 1.10 |
| 资产负债率（%） | 44.41 | 47.00 | 63.93 | 59.82 |
| 应收账款周转率（次/年） | 1.45 | 1.97 | 2.49 | 2.17 |
| 存货周转率（次/年） | 4.77 | 6.48 | 5.72 | 4.86 |
| 总资产周转率（次/年） | 0.67 | 1.02 | 1.39 | 1.14 |
| 每股经营活动现金净流量（元/股） | -0.83 | 0.47 | 1.51 | 0.85 |
| 每股净现金流量（元/股） | 1.24 | 3.18 | 0.27 | -0.20 |
| 研发费用占营业收入的比重（%） | 3.40 | 3.41 | 0.35 | 0.53 |

注：上述财务指标的计算公式如下：
1、流动比率=流动资产/流动负债
2、速动比率=速动资产/流动负债（速动资产=流动资产-存货-合同资产中已完工未结算资产）
3、资产负债率=总负债/总资产×100%
4、应收账款周转率＝营业收入÷应收账款（包括应收款项融资中的应收账款）余额年初、年末平均值，2021 年 1-6 月数据已年化
5、存货周转率=营业成本/存货（含分类为合同资产中已完工未结算资产）余额年初、年末平均值，2021 年 1-6 月数据已年化
6、总资产周转率=营业收入/平均总资产，2021 年 1-6 月数据已年化
7、每股经营性现金净流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本
8、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本
9、研发费用占营业收入的比重=研发费用/营业收入

### （二）最近三年及一期扣除非经常性损益前后的每股收益和净资产收益率

根据中国证监会发布的《公开发行证券的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）》要求计算，公司最近三年及一期净资产收益率及每股收益如下表所示：

| 项目 | | 加权平均净资产收益率（%） | 每股收益（元/股） | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股 | 2021 年 1-6 月 | 4.12 | 0.45 | 不适用 |

| 项目 | | 加权平均净资产收益率（%） | 每股收益（元/股） | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 基本每股收益 | 稀释每股收益 |
| 股东的净利润 | 2020 年度 | 16.01 | 1.43 | 不适用 |
| | 2019 年度 | 28.96 | 1.61 | 不适用 |
| | 2018 年度 | 19.23 | 0.88 | 不适用 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 2021 年 1-6 月 | 3.74 | 0.41 | 不适用 |
| | 2020 年度 | 14.62 | 1.14 | 不适用 |
| | 2019 年度 | 28.14 | 1.57 | 不适用 |
| | 2018 年度 | 17.26 | 0.79 | 不适用 |

注：上述指标计算公式如下：

1、加权平均净资产收益率计算公式

加权平均净资产收益率=P/（E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0－Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0）

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的月份数。

2、基本每股收益计算公式

基本每股收益=P÷S

S=S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的月份数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的月份数。

3、报告期内公司不存在稀释性的潜在普通股，稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

## （三）公司最近三年及一期非经常性损益明细表

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 固定资产和无形资产处置损益 | - | 23.26 | 45.98 | 464.46 |
| 其他非流动资产处置损益 | -88.73 | -141.27 | 21.95 | 280.07 |
| 计入当期损益的政府补助 | 46.07 | 727.13 | 307.75 | 172.45 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -0.32 | 15.30 | -3.35 | 5.77 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 46.03 | - | - | - |
| 可供出售金融资产在持有期内取得的投资收益 | - | - | - | 98.08 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | - | - | - | 148.72 |

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | 1,091.12 | 895.16 | 178.47 | - |
| 交易性金融资产公允价值变动 | -349.30 | 413.07 | 61.42 | - |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | - | - | - | 25.20 |
| **非经常性损益合计** | **744.87** | **1,932.65** | **612.22** | **1,194.75** |
| 所得税影响数 | -111.73 | -289.90 | -91.83 | -179.21 |
| **非经常性损益净影响额** | **633.14** | **1,642.75** | **520.38** | **1,015.54** |
| 非经常性损益占净利润比例 | 9.26% | 8.70% | 2.84% | 10.20% |

# 第五节 管理层讨论与分析

## 一、财务状况分析

### （一）资产结构与资产质量分析

报告期各期末，公司资产构成情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动资产 | 280,520.55 | 92.10 | 283,152.79 | 92.66 | 180,454.87 | 90.33 | 119,517.12 | 87.35 |
| 非流动资产 | 24,075.65 | 7.90 | 22,445.63 | 7.34 | 19,310.05 | 9.67 | 17,305.51 | 12.65 |
| **合计** | **304,596.20** | **100.00** | **305,598.42** | **100.00** | **199,764.92** | **100.00** | **136,822.63** | **100.00** |

报告期各期末，公司资产总额分别为 136,822.63 万元、199,764.92 万元、305,598.42 万元和 304,596.20 万元，其中，流动资产总额分别为 119,517.12 万元、180,454.87 万元、283,152.79 万元和 280,520.55 万元，分别占当期资产总额的比例为 87.35%、90.33%、92.66%和 92.10%，主要由货币资金、交易性金融资产、可供出售金融资产、应收账款/应收款项融资、存货/合同资产等构成；非流动资产总额分别为 17,305.51 万元、19,310.05 万元、22,445.63 万元和 24,075.65 万元，分别占当期资产总额的比例为 12.65%、9.67%、7.34%和 7.90%，主要由固定资产、递延所得税资产和其他非流动资产等构成。

#### 1、流动资产结构分析

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 货币资金 | 82,716.13 | 27.16 | 68,669.10 | 22.47 | 9,118.52 | 4.56 | 5,064.66 | 3.70 |
| 可供出售金融资产 | - | - | - | - | - | - | 15,000.00 | 10.96 |
| 交易性金融资产 | 3,181.32 | 1.04 | 34,674.48 | 11.35 | 20,261.42 | 10.14 | - | - |
| 应收票据 | - | - | - | - | - | - | 1,317.68 | 0.96 |
| 应收账款 | - | - | - | - | - | - | 61,354.59 | 44.84 |
| 应收款项融资 | 134,323.20 | 44.10 | 139,538.26 | 45.66 | 105,152.95 | 52.64 | - | - |
| 预付款项 | 746.76 | 0.25 | 319.75 | 0.10 | 421.58 | 0.21 | 473.93 | 0.35 |
| 其他应收款 | 13,459.72 | 4.42 | 9,119.71 | 2.98 | 7,333.27 | 3.67 | 5,575.06 | 4.07 |

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 存货 | 2,930.85 | 0.96 | 1,252.38 | 0.41 | 38,041.77 | 19.04 | 30,572.87 | 22.34 |
| 合同资产 | 43,157.84 | 14.17 | 29,536.23 | 9.67 | - | - | - | - |
| 其他流动资产 | 4.74 | 0.01 | 42.87 | 0.01 | 125.36 | 0.06 | 158.34 | 0.12 |
| **流动资产合计** | **280,520.55** | **92.10** | **283,152.79** | **92.66** | **180,454.87** | **90.33** | **119,517.12** | **87.35** |

**（1）货币资金**

报告期各期末，公司货币资金余额分别为 5,064.66 万元、9,118.52 万元、68,669.10 万元和 82,716.13 万元，占总资产比例分别为 3.70%、4.56%、22.47%和 27.16%。公司货币资金明细表如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 银行存款 | 81,727.03 | 98.80 | 67,443.89 | 98.22 | 8,155.13 | 89.43 | 4,782.31 | 94.43 |
| 其他货币资金 | 989.10 | 1.20 | 1,225.21 | 1.78 | 963.40 | 10.57 | 282.35 | 5.57 |
| **合计** | **82,716.13** | **100.00** | **68,669.10** | **100.00** | **9,118.52** | **100.00** | **5,064.66** | **100.00** |

2020 年末公司货币资金较 2019 年末增加 59,550.58 万元，主要系公司首次公开发行并上市募集资金到账所致。2021 年 6 月末公司货币资金较 2020 年末增加 14,047.03 万元，主要系公司购买的部分理财产品到期赎回所致。

**（2）交易性金融资产、可供出售金融资产**

为加强现金管理效率，报告期各期末公司持有一定的理财产品，其中：2018 年末，公司可供出售金融资产为 15,000.00 万元，占总资产比例为 10.96%；2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，公司交易性金融资产分别为 20,261.42 万元、34,674.48 万元和 3,181.32 万元，占总资产比例分别为 10.14%、11.35%和 1.04%。2020 年末公司交易性金融资产较 2019 年末增加 14,413.06 万元，主要系公司使用暂时闲置资金购买理财产品增加所致。2021 年 6 月末公司交易性金融资产较 2020 年末减少 31,493.16 万元，主要系公司理财产品到期赎回所致。

**（3）应收款项融资/应收账款、应收票据**

报告期各期末，公司应收款项融资/应收账款、应收票据具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收票据净额 | 12,300.84 | 12,044.88 | 1,925.94 | 1,317.68 |
| 应收账款净额 | 122,022.36 | 127,493.38 | 103,227.01 | 61,354.59 |
| **合计** | **134,323.20** | **139,538.26** | **105,152.95** | **62,672.27** |

注：2019 年末、2020 年末和 2021 年 6 月末，应收票据、应收账款均纳入应收款项融资科目核算

**1）应收账款**

①应收账款规模变动情况

报告期各期末，公司应收账款净额分别为 61,354.59 万元、103,227.01 万元、127,493.38 万元和 122,022.36 万元，占总资产的比例分别为 44.84%、51.67%、41.72%和 40.06%。

单位：万元

| 项目 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款余额 | 137,589.11 | 143,489.79 | 117,299.13 | 70,453.98 |
| 减：应收账款坏账准备 | 14,269.58 | 14,318.62 | 12,731.89 | 9,099.39 |
| 累计公允价值变动-其他 | -1,297.17 | -1,677.79 | -1,340.23 | - |
| 应收账款净额 | 122,022.36 | 127,493.38 | 103,227.01 | 61,354.59 |
| 应收账款净额/总资产 | 40.06% | 41.72% | 51.67% | 44.84% |

注：1、2019-2021 年“应收账款余额”为“应收款项融资”中的“应收账款-原值”；
2、2019-2021 年“应收账款坏账准备”为“应收款项融资”中的“应收账款-累计公允价值变动-累计损失准备”；
3、2019-2021 年“累计公允价值变动-其他”主要为依据新金融工具准则考虑时间价值损失对“应收款项融资”中的“应收账款”公允价值进行的调整；
4、2019-2021 年“应收账款净额”为“应收款项融资”中的“应收账款-账面价值”

报告期各期末，公司应收账款余额的变动趋势如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月/ 2021 年 6 月末 | 2020 年度/ 2020 年末 | 2019 年度/ 2019 年末 | 2018 年度/ 2018 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款余额 | 137,589.11 | 143,489.79 | 117,299.13 | 70,453.98 |
| 应收账款余额增长率 | -4.11% | 22.33% | 66.49% | 28.04% |
| 营业收入 | 101,571.74 | 256,493.22 | 233,962.96 | 136,297.30 |
| 营业收入同比增幅 | -6.42% | 9.63% | 71.66% | 45.08% |

| 项目 | 2021 年 1-6 月/ 2021 年 6 月末 | 2020 年度/ 2020 年末 | 2019 年度/ 2019 年末 | 2018 年度/ 2018 年末 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 应收账款余额占营业收入比例 | - | 55.94% | 50.14% | 51.69% |

报告期各期末，公司应收账款余额分别较上年末变化 28.04%、66.49%、22.33%和-4.11%，公司营业收入同期增长比率分别为 45.08%、71.66%、9.63%和-6.42%，公司应收账款变动趋势与公司业务规模的变动趋势基本一致。

2018 年末、2019 年末和 2020 年末，公司应收账款余额占营业收入比例分别为 51.69%、50.14%和 55.94%。其中，2020 年末该比例有所上升，主要原因为上半年新冠疫情影响和致使部分项目工期延后，进而四季度交工项目较多，而工程款支付通常较工程结算存在一定滞后，使得 2020 年末应收账款规模增幅较大。

②应收账款账龄构成情况

报告期各期末，应收账款账龄构成情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 |
| 1 年以内（含） | 97,406.83 | 70.80 | 102,073.46 | 71.14 | 89,975.91 | 76.71 | 43,501.52 | 61.74 |
| 1 至 2 年（含） | 24,630.60 | 17.90 | 28,167.86 | 19.63 | 14,211.87 | 12.12 | 15,605.67 | 22.15 |
| 2 至 3 年（含） | 10,351.20 | 7.52 | 8,162.47 | 5.69 | 7,072.84 | 6.03 | 5,836.01 | 8.28 |
| 3 至 4 年（含） | 2,519.04 | 1.83 | 2,050.55 | 1.43 | 2,676.50 | 2.28 | 3,354.02 | 4.76 |
| 4 至 5 年（含） | 1,237.52 | 0.90 | 1,617.56 | 1.13 | 1,443.03 | 1.23 | 1,104.12 | 1.57 |
| 5 年以上 | 1,443.91 | 1.05 | 1,417.89 | 0.99 | 1,918.97 | 1.64 | 1,052.63 | 1.49 |
| **合计** | **137,589.11** | **100.00** | **143,489.79** | **100.00** | **117,299.13** | **100.00** | **70,453.98** | **100.00** |

公司应收账款账龄主要集中在 2 年以内，报告期各期末，公司 1 年以内（含 1 年）应收账款占应收账款比例分别为 61.74%、76.71%、71.14%和 70.80%，公司 2 年以内（含 2 年）应收账款占应收账款比例分别为 83.89%、88.83%、90.77%和 88.70%。公司 2 年以上的应收账款主要为竣工结算款，竣工结算款的结算周期主要受竣工结算资料完备情况、业主方办理竣工结算进度及竣工结算款支付进度等因素影响。

③应收账款坏账计提情况

报告期内，公司应收账款坏账计提具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | 787.75 | 787.75 | 787.75 | 787.75 | 804.79 | 804.79 | 419.94 | 419.94 |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 136,801.36 | 13,481.82 | 142,702.03 | 13,530.87 | 116,494.35 | 11,927.11 | 70,034.04 | 8,679.46 |
| **合计** | **137,589.11** | **14,269.58** | **143,489.79** | **14,318.62** | **117,299.13** | **12,731.89** | **70,453.98** | **9,099.40** |

报告期各期末，公司按单项计提坏账准备的应收账款余额分别为 419.94 万元、804.79 万元、787.75 万元和 787.75 万元，坏账准备分别为 419.94 万元、804.79 万元、787.75 万元和 787.75 万元，计提比例均为 100%。

**2）应收票据**

报告期各期末，公司应收票据净额分别为 1,317.68 万元、1,925.94 万元、12,044.88 万元和 12,300.84 万元，占总资产的比例分别为 0.96%、0.96%、3.94%和 4.04%，具体情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 应收票据余额 | 13,285.48 | 12,959.36 | 2,091.89 | 1,387.03 |
| 减：应收票据坏账准备 | 733.26 | 647.97 | 104.59 | 69.35 |
| 累计公允价值变动-其他 | -251.38 | -266.51 | -61.36 | - |
| 应收票据净额 | 12,300.84 | 12,044.88 | 1,925.94 | 1,317.68 |
| 应收票据净额/总资产 | 4.04% | 3.94% | 0.96% | 0.96% |

注：1、2019-2021 年“应收票据余额”为“应收款项融资”中的“应收票据-原值”；
2、2019-2021 年“应收票据坏账准备”为“应收款项融资”中的“应收票据-累计公允价值变动-累计损失准备”；
3、2019-2021 年“累计公允价值变动-其他”主要为依据新金融工具准则考虑时间价值损失对“应收款项融资”中的“应收票据”公允价值进行的调整；
4、2019-2021 年“应收票据净额”为“应收款项融资”中的“应收票据-账面价值”

**（4）其他应收款**

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 5,575.06 万元、7,333.27 万元、9,119.71 万元和 13,459.72 万元，占总资产比例分别为 4.07%、3.67%、

2.98%和 4.42%。公司其他应收款主要包括代业主垫付款项和履约、投标等保证金及押金等，具体构成如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 保证金及押金 | 5,496.62 | 37.54 | 2,904.18 | 29.11 | 2,254.36 | 28.14 | 2,138.59 | 35.61 |
| 代业主垫付款 | 5,160.93 | 35.25 | 4,668.31 | 46.79 | 3,910.45 | 48.80 | 2,272.66 | 37.84 |
| 备用金及其他 | 2,664.47 | 18.20 | 2,120.28 | 21.25 | 1,513.69 | 18.89 | 924.70 | 15.40 |
| 应收出售房屋款 | 1,320.14 | 9.02 | 284.02 | 2.85 | 333.98 | 4.17 | 572.13 | 9.53 |
| 应收利息 | - | - | - | - | - | - | 98.08 | 1.63 |
| **合计** | **14,642.17** | **100.00** | **9,976.79** | **100.00** | **8,012.48** | **100.00** | **6,006.16** | **100.00** |
| 减：坏账准备 | -1,182.45 | -8.08 | -857.08 | -8.59 | -679.20 | -8.48 | -431.09 | -7.18 |
| **其他应收款净值** | **13,459.72** | **91.92** | **9,119.71** | **91.41** | **7,333.27** | **91.52** | **5,575.06** | **92.82** |

报告期各期末，公司的其他应收款余额持续上升，其主要原因为：（1），因公司业务规模扩大，投标项目数量不断增加，在执行项目数量也在不断增加，由此导致应收的履约、投标等保证金及押金有所增加，且项目应收账款保理产生的代业主垫付款项有所增长；（2）因公司施工项目增加，调拨给各个项目的备用金金额总和增加。

**（5）存货**

报告期各期末，公司存货账面价值为 30,572.87 万元、38,041.77 元、1,252.38 万元和 2,930.85 万元，占资产总额的比例分别为 22.35%、19.04%、0.41%和 0.96%。公司存货构成情况具体如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 | 账面余额 | 占比 |
| 原材料 | 2,930.85 | 100.00 | 1,252.38 | 100.00 | 2,403.91 | 6.31 | 2,321.18 | 7.59 |
| 已完工未结算资产 | - | - | - | - | 35,701.35 | 93.69 | 28,264.10 | 92.41 |
| **合计** | **2,930.85** | **100.00** | **1,252.38** | **100.00** | **38,105.26** | **100.00** | **30,585.28** | **100.00** |

2018 年末及 2019 年末，公司存货包括原材料和已完工未结算资产两部分，其中已完工未结算资产系为公司工程项目施工过程中已完工但尚未办理结算的部分。2020 年末及 2021 年 6 月末公司存货相比 2019 年末大幅下降，主要

是根据新收入准则，已完工未结算资产于“合同资产”科目进行核算所致。

**（6）合同资产**

2020 年末及 2021 年 6 月末，公司合同资产账面价值分别为 29,536.23 万元和 43,157.84 万元，占总资产的比例分别为 9.67%和 14.17%。公司合同资产包括已完工未结算资产以及一年以内到期的应收质保金，公司依据新金融工具准则确定合同资产的预期信用损失，具体构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | | 2020 年末 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 已完工未结算资产 | 40,397.78 | 1,616.15 | 38,781.64 | 27,092.57 | 1,083.70 | 26,008.86 |
| 一年以内到期的应收质保金 | 4,862.44 | 486.24 | 4,376.20 | 3,919.30 | 391.93 | 3,527.37 |
| **合计** | **45,260.23** | **2,102.39** | **43,157.84** | **31,011.86** | **1,475.63** | **29,536.23** |

2021 年 6 月末公司合同资产较 2020 年末有所增长，主要系公司业务存在一定的季节性特征，通常情况下于三、四季度工程结算规模相对较大所致。

**（7）其他流动资产**

报告期各期末，公司其他流动资产余额分别为 158.34 万元、125.36 万元、42.87 万元和 4.74 万元，占总资产的比例分别为 0.12%、0.06%、0.01%和 0.01%。公司其他流动资产为待抵扣增值税及预缴企业所得税，报告期内无重大变化。

单位：万元

| 项目 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 待抵扣的增值税 | 4.74 | 42.87 | 125.36 | 77.57 |
| 预缴企业所得税 | - | - | - | 80.77 |
| **合计** | **4.74** | **42.87** | **125.36** | **158.34** |

**2、非流动资产结构分析**

报告期内，公司非流动资产构成情况如下表：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 长期应收款 | - | - | - | - | 974.96 | 0.49 | 581.90 | 0.43 |

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 长期股权投资 | 170.82 | 0.06 | 216.85 | 0.07 | - | - | - | - |
| 投资性房地产 | 878.86 | 0.29 | 873.40 | 0.29 | 812.10 | 0.41 | 487.95 | 0.36 |
| 固定资产 | 8,600.74 | 2.82 | 7,967.83 | 2.61 | 8,552.41 | 4.28 | 9,446.35 | 6.90 |
| 使用权资产 | 61.10 | 0.02 | - | - | - | - | - | - |
| 无形资产 | 754.95 | 0.25 | 621.94 | 0.20 | 694.30 | 0.35 | 653.70 | 0.48 |
| 递延所得税资产 | 4,139.58 | 1.36 | 4,256.22 | 1.39 | 3,673.64 | 1.84 | 2,437.01 | 1.78 |
| 其他非流动资产 | 9,469.60 | 3.11 | 8,509.39 | 2.78 | 4,602.64 | 2.30 | 3,698.59 | 2.70 |
| **非流动资产合计** | **24,075.65** | **7.90** | **22,445.63** | **7.34** | **19,310.05** | **9.67** | **17,305.51** | **12.65** |

报告期各期末，公司非流动资产总额分别为 17,305.51 万元、19,310.05 万元、22,445.63 万元和 24,075.65 万元，分别占当期资产总额的比例为 12.65%、9.67%、7.34%和 7.90%，主要由固定资产、递延所得税资产和其他非流动资产等构成。由于建筑装饰行业机械化设备使用程度较低，固定资产投入相对较小，因此非流动资产在公司资产结构中占比较低。

**（1）固定资产**

报告期各期末，公司固定资产账面价值分别为 9,446.35 万元、8,552.41 万元、7,967.83 万元和 8,600.74 万元，占总资产的比例分别为 6.90%、4.28%、2.61%和 2.82%。公司固定资产主要为自有办公楼，固定资产具体构成如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 |
| 房屋及建筑物 | 7,639.11 | 88.82 | 7,236.66 | 90.82 | 7,715.38 | 90.21 | 8,936.56 | 94.60 |
| 运输工具 | 751.63 | 8.74 | 640.61 | 8.04 | 694.03 | 8.12 | 442.97 | 4.69 |
| 电子办公设备及其他 | 210.00 | 2.44 | 90.56 | 1.14 | 143.00 | 1.67 | 66.82 | 0.71 |
| **合计** | **8,600.74** | **100.00** | **7,967.83** | **100.00** | **8,552.41** | **100.00** | **9,446.35** | **100.00** |

公司固定资产占总资产比例总体较低，主要是因为公司的主要业务为提供批量精装修服务，主要以人工和材料投入为主，属于轻资产经营模式。

**（2）无形资产**

报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为 653.70 万元、694.30 万元、621.94 万元和 754.95 万元，占总资产的比例分别为 0.48%、0.35%、0.20%和

0.25%。公司无形资产构成如下表所示：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 |
| 商标 | 1.20 | 0.16 | 1.35 | 0.22 | 1.65 | 0.24 | 1.95 | 0.30 |
| 专利权 | 20.66 | 2.74 | 16.63 | 2.67 | 19.40 | 2.79 | 22.16 | 3.39 |
| 计算机软件 | 733.09 | 97.10 | 603.96 | 97.11 | 673.25 | 96.97 | 629.59 | 96.31 |
| **合计** | **754.95** | **100.00** | **621.94** | **100.00** | **694.30** | **100.00** | **653.70** | **100.00** |

公司无形资产主要为软件和专利权。公司购买及开发软件主要是为了满足公司信息系统开发与建设以及业务精细化管理的需要。

**（3）递延所得税资产**

报告期各期末，公司递延所得税资产余额分别为 2,437.01 万元、3,673.64 万元、4,256.22 万元和 4,139.58 万元，占总资产的比例分别为 1.78%、1.84%、1.39%和 1.36%。公司递延所得税资产的主要形成原因为公司计提资产减值准备，因资产的账面价值小于其计税基础，形成可抵扣暂时性差异所致。

**（4）其他非流动资产**

报告期各期末，公司其他非流动资产余额分别为 3,698.59 万元、4,602.64 万元、8,509.39 万元和 9,469.60 万元，占总资产的比例分别为 2.70%、2.30%、2.78%和 3.11%。公司其他非流动资产构成如下表所示：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 | 账面价值 | 占比 |
| 预付购房款 | 7,039.74 | 74.34 | 7,355.65 | 86.44 | 4,401.96 | 95.64 | 3,248.28 | 87.82 |
| 待结转上市费用 | - | - | - | - | 163.75 | 3.56 | 255.00 | 6.89 |
| 预付软件款 | 120.45 | 1.27 | 235.98 | 2.77 | 29.55 | 0.64 | 127.34 | 3.44 |
| 预付购车款 | - | - | 15.28 | 0.18 | 7.38 | 0.16 | 67.97 | 1.84 |
| 到期日在一年以上的应收质保金 | 2,309.41 | 24.39 | 902.49 | 10.61 | - | - | - | - |
| **合计** | **9,469.60** | **100.00** | **8,509.39** | **100.00** | **4,602.64** | **100.00** | **3,698.59** | **100.00** |

**（二）负债结构与负债质量分析**

报告期各期末，公司负债构成情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 流动负债 | 134,986.50 | 99.79 | 143,332.22 | 99.79 | 126,849.10 | 99.32 | 80,564.97 | 98.43 |
| 非流动负债 | 283.01 | 0.21 | 304.25 | 0.21 | 870.36 | 0.68 | 1,282.63 | 1.57 |
| **合计** | **135,269.51** | **100.00** | **143,636.47** | **100.00** | **127,719.46** | **100.00** | **81,847.60** | **100.00** |

报告期各期末，公司负债总额分别为 81,847.60 万元、127,719.46 万元、143,636.47 万元和 135,269.51 万元。公司负债主要为流动负债，流动负债占负债总额的比例在 95%以上。

**1、流动负债结构分析**

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 短期借款 | 33,921.08 | 25.08 | 29,294.62 | 20.39 | 11,496.37 | 9.00 | 12,198.31 | 14.90 |
| 应付票据 | 6,155.95 | 4.55 | 3,000.00 | 2.09 | 1,692.18 | 1.32 | - | - |
| 应付账款 | 72,623.05 | 53.69 | 81,904.19 | 57.02 | 82,015.03 | 64.21 | 50,682.19 | 61.92 |
| 预收款项 | - | - | - | - | 13,329.75 | 10.44 | 6,727.70 | 8.22 |
| 合同负债 | 5,501.42 | 4.07 | 7,715.03 | 5.37 | - | - | - | - |
| 应付职工薪酬 | 8,088.28 | 5.98 | 11,047.86 | 7.69 | 10,660.19 | 8.35 | 6,686.61 | 8.17 |
| 应交税费 | 1,743.44 | 1.29 | 2,480.98 | 1.73 | 2,420.35 | 1.90 | 502.61 | 0.61 |
| 其他应付款 | 2,272.95 | 1.68 | 1,796.32 | 1.25 | 1,284.21 | 1.01 | 1,445.25 | 1.77 |
| 一年内到期的非流动负债 | 47.34 | 0.03 | 495.12 | 0.34 | 495.12 | 0.39 | 495.12 | 0.60 |
| 其他流动负债 | 4,633.00 | 3.43 | 5,598.09 | 3.90 | 3,455.90 | 2.71 | 1,827.17 | 2.23 |
| **流动负债合计** | **134,986.50** | **99.79** | **143,332.22** | **99.79** | **126,849.10** | **99.32** | **80,564.97** | **98.43** |

**（1）短期借款**

报告期各期末，公司短期借款分别为 12,198.31 万元、11,496.37 万元、29,294.62 万元和 33,921.08 万元，占总负债比例分别为 14.90%、9.00%、20.39%及 25.08%。公司短期借款构成如下表所示：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 质押借款 | 1,260.33 | 3.72 | 1,214.30 | 4.15 | 816.67 | 7.10 | 1,098.31 | 9.00 |

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 保证借款 | - | - | 10,080.32 | 34.41 | - | - | - | - |
| 信用借款 | 32,660.75 | 96.28 | 10,000.00 | 34.14 | - | - | - | - |
| 保证及抵押借款 | - | - | 8,000.00 | 27.31 | 10,679.70 | 92.90 | 11,100.00 | 91.00 |
| **合计** | **33,921.08** | **100.00** | **29,294.62** | **100.00** | **11,496.37** | **100.00** | **12,198.31** | **100.00** |

报告期各期末，公司短期借款总体有所增加，主要系随着业务规模的不断扩大，公司新增银行借款所致。

**（2）应付账款**

报告期各期末，公司应付账款分别为 50,682.19 万元、82,015.03 万元、81,904.19 万元和 72,623.05 万元，占负债总额的比例分别为 61.92%、64.21%、57.02%和 53.69%。

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 1 年以内 | 66,368.66 | 91.39 | 74,865.14 | 91.41 | 77,514.43 | 94.51 | 47,815.58 | 94.34 |
| 1 至 2 年 | 4,323.31 | 5.95 | 5,124.08 | 6.26 | 2,743.80 | 3.35 | 1,781.04 | 3.51 |
| 2 至 3 年 | 1,168.18 | 1.61 | 1,145.17 | 1.40 | 1,014.81 | 1.24 | 598.33 | 1.18 |
| 3 年以上 | 762.91 | 1.05 | 769.80 | 0.94 | 741.99 | 0.90 | 487.24 | 0.96 |
| **合计** | **72,623.05** | **100.00** | **81,904.19** | **100.00** | **82,015.03** | **100.00** | **50,682.19** | **100.00** |

公司 2018 年末至 2020 年末应付账款总体呈增长趋势，与公司业务规模变化趋势基本相一致。2021 年 6 月末，公司应付账款较 2020 年末下降 11.33%，主要系公司业务具有季节性特点，上半年春节期间结算并支付供应商款项规模较大，应付账款规模有所下降所致。

**（3）预收款项**

2018 年末和 2019 年末，公司预收款项分别为 6,727.70 万元和 13,329.75 万元，占总负债比例分别为 8.22%和 10.44%。根据新收入准则，2020 年起，公司该等预收款项于“合同负债”科目进行核算。公司预收账款构成如下表所示：

单位：万元，%

| 项目 | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 预收工程款 | 2,817.17 | 21.13 | 2,623.25 | 38.99 |
| 建造合同形成的负债 | 10,512.57 | 78.87 | 4,104.45 | 61.01 |
| **合计** | **13,329.75** | **100.00** | **6,727.70** | **100.00** |

公司预收款项包括预收工程款和建造合同形成的负债，其中预收工程款为公司从合同签订至工程开工阶段收取的预收款项，建造合同形成的负债为项目已办理计价结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和的部分。由于部分项目工期较紧，业主方于资产负债表日办理相关结算及付款周期较长等原因，为了保证项目工程进度如期完成，可能会超结算部分工程进度款，使得项目已办理计价结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和。根据各期末项目工期安排等实际情况的不同，公司预收款项余额存在一定波动。

**（4）合同负债**

2020 年末和 2021 年 6 月末，公司合同负债分别为 7,715.03 万元和 5,501.42 万元，占总负债比例分别为 5.37%和 4.07%。公司合同负债包括预收工程款和建造合同形成的负债。公司合同负债构成如下表所示：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 预收工程款 | 1,170.23 | 21.27 | 932.54 | 12.09 |
| 建造合同形成的负债 | 4,331.18 | 78.73 | 6,782.50 | 87.91 |
| **合计** | **5,501.42** | **100.00** | **7,715.03** | **100.00** |

**（5）应付职工薪酬**

报告期各期末，公司应付职工薪酬分别为 6,686.61 万元和 10,660.19 万元、11,047.86 万元和 8,088.28 万元，占总负债的比例分别为 8.17%、8.35%、7.69%和 5.98%。公司应付职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、五险一金等。2019 年末公司应付职工薪酬较上年末增长 59.43%，主要是由于：（1）公司业务规模大幅增长，员工人数有所增加；（2）公司为调动公司员工积极性及吸

引人才，工资水平及奖金有所增长所致。2020 年末公司应付职工薪酬较上年末整体相当；2021 年 6 月末公司应付职工薪酬有所减少，主要系 2020 年度计提的年终奖在 2021 年发放所致。

**（6）其他应付款**

报告期各期末，公司其他应付款分别为 1,445.25 万元、1,284.21 万元、1,796.32 万元和 2,272.95 万元，占总负债比例分别为 1.77%、1.01%、1.25%和 1.68%。公司其他应付款主要为往来款、预提费用、处置抵工程款房产的预收定金。

**2、非流动负债结构分析**

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 6 月末 | | 2020 年末 | | 2019 年末 | | 2018 年末 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 长期借款 | - | - | 41.30 | 0.03 | 536.42 | 0.42 | 1,031.54 | 1.26 |
| 租赁负债 | 14.15 | 0.01 | - | - | - | - | - | - |
| 预计负债 | - | - | 3.01 | 0.00 | - | - | - | - |
| 递延所得税负债 | 112.79 | 0.08 | 97.80 | 0.07 | 159.67 | 0.13 | 64.68 | 0.08 |
| 递延收益 | 156.07 | 0.12 | 162.14 | 0.11 | 174.27 | 0.14 | 186.41 | 0.23 |
| **非流动负债合计** | **283.01** | **0.21** | **304.25** | **0.21** | **870.36** | **0.68** | **1,282.63** | **1.57** |

报告期各期末，公司非流动负债总额分别为 1,282.63 万元、870.36 万元、304.25 万元和 283.01 万元，占总负债的比例分别为 1.57%、0.68%、0.21%和 0.21%，主要由长期借款、递延收益、租赁负债、递延所得税负债等构成。

**（三）偿债能力分析**

**1、偿债能力分析**

报告期各期末，公司偿债能力主要财务指标如下：

| 项目 | 2021 年 6 月末/2021 年 1-6 月 | 2020 年末/2020 年度 | 2019 年末/2019 年度 | 2018 年末/2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 流动比率（倍） | 2.08 | 1.98 | 1.42 | 1.48 |
| 速动比率（倍） | 1.76 | 1.78 | 1.12 | 1.10 |
| 资产负债率（%） | 44.41 | 47.00 | 63.93 | 59.82 |
| 每股经营活动现金净流量（元/股） | -0.83 | 0.47 | 1.51 | 0.85 |

| 项目 | 2021 年 6 月末/2021 年 1-6 月 | 2020 年末/2020 年度 | 2019 年末/2019 年度 | 2018 年末/2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 利息保障倍数（倍） | 18.07 | 28.60 | 33.90 | 21.98 |

报告期各期末，公司流动比率分别为 1.48、1.42、1.98 和 2.08，速动比率分别为 1.10、1.12、1.78 和 1.76，公司流动比率和速动比率较高，流动性及短期偿债能力均较好。公司 2020 年末流动比率和速动比率均有所上升，主要系 2020 年公司首次公开发行并上市募集资金，使得货币资金及交易性金融资产规模均有所增加所致。

报告期各期末，公司资产负债率分别为 59.82%、63.93%、47.00%和 44.41%，整体呈现下降趋势，一方面系公司业务规模持续增长，盈利水平提升，资产结构有所优化，另一方面系公司完成首发上市，资本规模有所增加所致。

报告期各期，公司利息保障倍数分别为 21.98、33.90、28.60 和 18.07，公司有息负债较少，利息保障倍数总体较高，2021 年 1-6 月利息保障倍数略有下降，主要为公司业务规模存在一定的季节性，上半年息税前利润占比相对较低所致。综合来看，公司财务安全性较高，偿债能力良好。

**2、同行业可比公司对比情况**

公司流动比率与同行业可比公司对比如下：

单位：倍

| 公司名称 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 金螳螂 | 1.56 | 1.50 | 1.51 | 1.49 |
| 亚厦股份 | 1.42 | 1.38 | 1.39 | 1.41 |
| 广田集团 | 1.28 | 1.27 | 1.44 | 1.45 |
| 全筑股份 | 1.16 | 1.26 | 1.19 | 1.22 |
| 奇信股份 | 1.53 | 1.54 | 1.56 | 1.52 |
| 建艺集团 | 1.23 | 1.23 | 1.14 | 1.07 |
| **可比公司均值** | **1.36** | **1.36** | **1.37** | **1.36** |
| **中天精装** | **2.08** | **1.98** | **1.42** | **1.48** |

公司速动比率与同行业可比公司对比如下：

单位：倍

| 公司名称 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 金螳螂 | 1.55 | 1.50 | 1.51 | 1.48 |
| 亚厦股份 | 1.24 | 1.25 | 1.24 | 1.27 |
| 广田集团 | 1.23 | 1.22 | 1.38 | 1.36 |
| 全筑股份 | 1.04 | 1.21 | 1.12 | 1.11 |
| 奇信股份 | 1.35 | 1.46 | 1.49 | 1.44 |
| 建艺集团 | 1.19 | 1.19 | 1.12 | 1.03 |
| **可比公司均值** | **1.27** | **1.31** | **1.31** | **1.28** |
| **中天精装** | **1.76** | **1.78** | **1.12** | **1.10** |

公司资产负债率与同行业可比公司对比如下：

单位：%

| 公司名称 | 2021 年 6 月末 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
|---|---|---|---|---|
| 金螳螂 | 59.77 | 61.90 | 60.99 | 59.15 |
| 亚厦股份 | 60.97 | 61.49 | 61.77 | 61.17 |
| 广田集团 | 71.30 | 72.83 | 71.13 | 65.98 |
| 全筑股份 | 76.86 | 74.62 | 74.37 | 76.13 |
| 奇信股份 | 66.21 | 62.65 | 57.62 | 60.26 |
| 建艺集团 | 77.66 | 76.54 | 74.13 | 69.01 |
| **可比公司均值** | **68.79** | **68.34** | **66.67** | **65.28** |
| **中天精装** | **44.41** | **47.00** | **63.93** | **59.82** |

2018 年至 2019 年，公司偿债能力指标整体处于同行业可比公司平均水平，其中流动比率略高于同行业可比公司均值，速动比率略低于同行业可比公司均值，资产负债率略低于同行业可比公司均值。

2020 年公司以来流动比率、速动比率提升，资产负债率整体优于可比上市公司平均水平，一方面系公司业务规模不断增长、盈利水平有序提升，相关指标得到了进一步优化，另一方面系公司首次公开发行并上市募集资金到账后，资本规模得到了进一步提升，偿债能力亦得到了进一步增强。

**3、银行授信及现金流量情况**

截至 2021 年 6 月 30 日，公司合计获得各银行金融机构授信总额人民币 9 亿元，已使用银行授信总额为人民币 3.27 亿元（均为借款使用），尚剩余授信

额度 5.73 亿元。报告期内，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

报告期各期，公司经营活动现金流量净额分别为 9,603.60 万元、17,162.82 万元、7,051.90 万元和-12,614.19 万元。2018 年至 2020 年公司经营活动现金流情况良好；2021 年 1-6 月公司经营活动现金流量净额为负，主要系公司结算具有一定的季节性，一方面系上半年春节期间结算并支付供应商款项规模较大，另一方面上半年开工项目较多、需垫付资金也相应较大，经营活动现金流出金额较大所致。整体来看，公司经营活动现金流量健康，具有较强的偿债能力。

## （四）营运能力分析

### 1、营运能力分析

报告期内，公司资产周转能力有关财务指标如下：

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 应收账款周转率（次） | 1.45 | 1.97 | 2.49 | 2.17 |
| 存货周转率（次） | 4.77 | 6.48 | 5.72 | 4.86 |
| 总资产周转率（次） | 0.67 | 1.02 | 1.39 | 1.14 |

注：2021 年 1-6 月数据已年化

报告期各期，公司存货周转率分别为 4.86、5.72、6.48 和 4.77，其中 2018 年度、2019 年度和 2020 年度存货周转率呈现逐年增长趋势，主要系公司项目结算节奏有所加快，期末已完工未结算资产占营业成本比例逐年下降，进而导致公司存货周转率有所上升。

报告期各期，公司应收账款周转率分别为 2.17、2.49、1.97 和 1.45，总资产周转率分别为 1.14、1.39、1.02 和 0.67。2019 年公司应收账款周转率、总资产周转率较 2018 年有所上升，主要是由于公司加强了应收账款回收管理，且营业收入较上年大幅增长所致；2020 年度应收账款周转率有所下降，主要系 2020 年上半年部分项目工期受疫情影响相对有所滞后，导致公司 2020 年末项目交工较为集中，结转应收账款规模较大所致，2020 年度总资产周转率有所下降，主要系公司首发上市并募集资金，资产规模增长幅度较大所致。

由于公司业务受季节性因素影响，每年上半年收入占公司全年营业收入均相对较低，进而导致 2021 年上半年应收账款周转率（年化）、存货周转率（年化）和总资产周转率（年化）均相对较低。

**2、同行业可比公司对比情况**

公司应收账款周转率与同行业可比公司对比如下：

单位：次

| 公司名称 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 金螳螂 | 1.57 | 1.37 | 1.23 |
| 亚厦股份 | 1.17 | 0.82 | 0.69 |
| 广田集团 | 1.18 | 1.05 | 1.45 |
| 全筑股份 | 1.33 | 1.35 | 1.75 |
| 奇信股份 | 0.68 | 0.94 | 1.33 |
| 建艺集团 | 0.89 | 1.36 | 1.63 |
| **可比公司均值** | **1.14** | **1.15** | **1.35** |
| **中天精装** | **1.97** | **2.49** | **2.17** |

公司存货周转率与同行业可比公司对比如下：

单位：次

| 公司名称 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 金螳螂 | 335.83 | 176.80 | 106.86 |
| 亚厦股份 | 4.90 | 4.96 | 4.57 |
| 广田集团 | 11.95 | 11.66 | 12.24 |
| 全筑股份 | 10.71 | 10.88 | 9.37 |
| 奇信股份 | 10.43 | 15.36 | 20.40 |
| 建艺集团 | 21.10 | 26.72 | 24.58 |
| **可比公司均值** | **65.82** | **41.06** | **29.67** |
| **中天精装** | **6.48** | **5.72** | **4.86** |

公司总资产周转率与同行业可比公司对比如下：

单位：次

| 公司名称 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 金螳螂 | 0.74 | 0.85 | 0.82 |
| 亚厦股份 | 0.49 | 0.51 | 0.45 |
| 广田集团 | 0.51 | 0.57 | 0.78 |

| 公司名称 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- |
| 全筑股份 | 0.54 | 0.78 | 0.97 |
| 奇信股份 | 0.49 | 0.83 | 1.08 |
| 建艺集团 | 0.51 | 0.70 | 0.78 |
| **可比公司均值** | **0.55** | **0.71** | **0.81** |
| **中天精装** | **1.02** | **1.39** | **1.14** |

报告期各期，公司应收账款周转率及总资产周转率整体高于同行业可比公司平均水平，存货周转率相对低于同行业可比上市公司。

公司应收账款周转率及存货周转率与同行业可比公司存在一定差异，主要原因是对于工程施工项目，公司与同行业可比公司在收入确认政策、工程施工成本结转政策等方面存在一定差异，应收账款周转率、存货周转率并不完全可比，单一指标不能全面反映公司的营运能力。如将应收账款余额、存货余额（含分类为合同资产中已完工未结算资产部分）合并，用于计算应收账款及存货周转率，以消除可比公司会计政策差异，则公司的上述比率总体优于同行业可比公司平均水平，公司具有较强的资产营运能力。

公司应收账款及存货周转率与同行业可比公司对比如下：

单位：次

| 公司简称 | 2020 年 | | | 2019 年 | | | 2018 年 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 应收账款周转率 | 存货周转率 | 应收账款及存货周转率 | 应收账款周转率 | 存货周转率 | 应收账款及存货周转率 | 应收账款周转率 | 存货周转率 | 应收账款及存货周转率 |
| 全筑股份 | 1.33 | 10.71 | 1.20 | 1.14 | 10.88 | 1.22 | 1.75 | 9.37 | 1.51 |
| 金螳螂 | 1.57 | 335.83 | 1.34 | 1.32 | 176.80 | 1.36 | 1.23 | 106.80 | 1.22 |
| 亚厦股份 | 1.17 | 4.90 | 0.73 | 1.07 | 4.96 | 0.72 | 0.69 | 4.57 | 0.61 |
| 广田集团 | 1.18 | 11.95 | 0.85 | 0.93 | 11.66 | 0.97 | 1.45 | 12.24 | 1.31 |
| 奇信股份 | 0.68 | 10.43 | 0.49 | 1.04 | 15.36 | 0.90 | 1.33 | 20.40 | 1.26 |
| 建艺集团 | 0.89 | 21.10 | 0.86 | 1.19 | 26.72 | 1.30 | 1.63 | 24.58 | 1.55 |
| **行业均值** | **1.14** | **65.82** | **0.91** | **1.12** | **41.06** | **1.08** | **1.35** | **29.67** | **1.24** |
| **中天精装** | **1.97** | **6.48** | **1.57** | **2.49** | **5.72** | **1.56** | **2.17** | **4.86** | **1.58** |

注：1、应收账款及存货周转率=营业收入/（期末应收账款余额+期末存货余额+期初应收账款余额+期初存货余额）*2；
2、存货计算口径包括分类为合同资产中已完工未结算资产部分

## 二、盈利能力分析

报告期内，公司整体盈利情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 101,571.74 | 256,493.22 | 233,962.96 | 136,297.30 |
| 营业成本 | 85,394.81 | 215,314.09 | 196,304.96 | 113,981.17 |
| 营业利润 | 8,014.84 | 22,741.57 | 21,226.54 | 12,921.12 |
| 利润总额 | 8,014.52 | 22,756.87 | 21,223.19 | 12,926.89 |
| 净利润 | 6,837.85 | 18,883.16 | 18,323.40 | 9,955.49 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 6,837.85 | 18,883.16 | 18,323.40 | 9,955.49 |

公司深耕批量精装修行业，持续努力不断优化客户结构、拓展业务规模，报告期内公司营业收入规模不断增加。2018 年度至 2020 年度，公司营业总收入分别为 136,297.30 万元、233,962.96 万元和 256,493.22 万元，其中，2019 年度营业收入较 2018 年度同比增长 71.66%，主要原因为公司客户多元化战略以及加强业务开拓的效果逐渐显现，保利、美的、融创等客户的项目承接总规模提高，使得公司收入规模大幅增长；2020 年面对新冠肺炎疫情，公司积极推进复工复产，努力克服疫情带来的不利影响，营业收入较 2019 年同比增长 9.63%，是极少数实现营收与净利润均保持同比增长的建筑装饰上市公司。2021 年 1-6 月，公司营业收入较去年同期下降 6.42%，一方面系公司不同年度间上下半年业务收入分布的不均衡程度有所偏差，另一方面系公司市场部门于去年开始的改革工作于 2021 年上半年尚未完全见效所致。

报告期各期，公司实现归属于母公司所有者的净利润分别为 9,955.49 万元、18,323.40 万元、18,883.16 万元和 6,837.85 万元，其中，2019 年度归属于母公司所有者的净利润大幅增长，主要为市场及客户开拓效果显现，进而收入规模增长所致；2020 年度，公司克服新冠疫情带来成本增加、工期缩短的极大困难，归属于母公司所有者的净利润较上年略有增长，实现平稳发展。2021 年 1-6 月，公司归属于母公司所有者的净利润同比下降 22.78%，主要系大宗材料价格上涨致使公司工程材料成本有所增加所致。

## （一）营业收入构成

### 1、营业收入分业务情况

报告期各期，公司的营业收入按业务构成分类情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **主营业务收入** | **101,538.50** | **99.97** | **256,436.24** | **99.98** | **233,755.78** | **99.91** | **136,251.86** | **99.97** |
| 批量精装修业务 | 101,315.07 | 99.75 | 255,938.47 | 99.78 | 232,998.06 | 99.59 | 135,749.75 | 99.60 |
| 设计业务 | 223.43 | 0.22 | 497.77 | 0.19 | 757.72 | 0.32 | 502.11 | 0.37 |
| **其他业务收入** | **33.24** | **0.03** | **56.99** | **0.02** | **207.18** | **0.09** | **45.43** | **0.03** |
| **合计** | **101,571.74** | **100.00** | **256,493.23** | **100.00** | **233,962.96** | **100.00** | **136,297.29** | **100.00** |

报告期各期，公司的主营业务收入分别为 136,251.86 万元、233,755.78 万元、256,436.24 万元和 101,538.50 万元，占营业收入的比重分别为 99.97%、99.91%、99.98%和 99.97%。公司主营业务包括批量精装修业务及设计业务。

报告期内，公司营业收入中批量精装修业务占比较高，占各期营业收入比均超过 99%，公司其他业务收入主要为人才房的租金收入。

### 2、主营业务收入分区域情况

报告期各期，公司主要经营批量精装修业务，其收入按区域分布如下：

单位：万元，%

| 地区 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 华东 | 29,513.35 | 29.13 | 63,415.88 | 24.78 | 34,204.21 | 14.68 | 24,734.57 | 18.22 |
| 华南 | 28,394.75 | 28.03 | 84,580.18 | 33.05 | 93,939.02 | 40.32 | 61,301.41 | 45.16 |
| 东北 | 13,782.59 | 13.60 | 20,910.26 | 8.17 | 8,982.81 | 3.86 | 4,027.72 | 2.97 |
| 西北 | 13,371.75 | 13.20 | 27,358.32 | 10.69 | 25,400.30 | 10.90 | 14,136.47 | 10.41 |
| 西南 | 12,657.49 | 12.49 | 47,309.07 | 18.48 | 42,531.11 | 18.25 | 17,842.56 | 13.14 |
| 华中 | 3,595.14 | 3.55 | 12,364.76 | 4.83 | 27,940.62 | 11.99 | 13,707.03 | 10.10 |
| **合计** | **101,315.07** | **100.00** | **255,938.47** | **100.00** | **232,998.06** | **100.00** | **135,749.75** | **100.00** |

公司批量精装修业务在全国华南、华东、西南、西北、华中、东北六大地区内成立了 20 个区域中心，重点覆盖区域内经济相对发达的城市，形成了覆盖全国的批量精装修业务能力，为公司业务持续稳定发展提供了必要保障。

### 3、主营业务收入分季度情况

报告期各期，公司各季度批量精装修收入分布情况如下：

单位：万元，%

| 季度 | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 第一季度 | 25,161.84 | 9.83 | 25,966.88 | 11.14 | 11,584.68 | 8.53 |
| 第二季度 | 83,111.59 | 32.47 | 62,665.47 | 26.90 | 29,493.00 | 21.73 |
| 第三季度 | 76,671.58 | 29.96 | 66,927.55 | 28.72 | 38,582.87 | 28.42 |
| 第四季度 | 70,993.45 | 27.74 | 77,438.16 | 33.24 | 56,089.20 | 41.32 |
| **合计** | **255,938.47** | **100.00** | **232,998.06** | **100.00** | **135,749.75** | **100.00** |

报告期各期，公司收入存在一定的季节性，具体来说，公司第一季度营业收入占比较低，约在 8%-12%之间，第二季度、第三季度占比相对稳定，约在21%-33%之间，第四季度实现收入占比较高，约在 27%-42%之间。

## （二）营业成本构成

### 1、营业成本分业务情况

报告期各期，公司的营业成本按业务构成分类情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **主营业务成本** | **85,357.75** | **99.96** | **215,246.99** | **99.97** | **196,109.48** | **99.90** | **113,934.30** | **99.96** |
| 批量精装修业务 | 85,207.72 | 98.79 | 214,918.04 | 99.82 | 195,609.45 | 99.65 | 113,585.47 | 99.65 |
| 设计业务 | 150.03 | 0.18 | 328.95 | 0.15 | 500.03 | 0.25 | 348.82 | 0.31 |
| **其他业务成本** | **37.06** | **0.04** | **67.10** | **0.03** | **195.48** | **0.10** | **46.87** | **0.04** |
| **营业成本合计** | **85,394.81** | **100.00** | **215,314.09** | **100.00** | **196,304.96** | **100.00** | **113,981.17** | **100.00** |

公司营业成本主要是批量精装修业务成本。报告期各期，公司的批量精装修业务成本分别为 113,585.47 万元、195,609.45 元、214,918.04 万元和 85,207.72 万元，占营业成本比例分别为 99.65%、99.65%、99.82%和 98.79%。批量精装修业务成本均占各年营业成本的 98%以上，各类成本的结构基本稳定，未出现大幅波动的情况。

**2、主营业务成本构成**

报告期各期，公司主营业务成本构成情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| **直接费用** | **63,644.26** | **74.56** | **174,896.25** | **81.25** | **162,372.64** | **82.80** | **95,318.73** | **83.66** |
| 其他材料费用 | 22,967.79 | 26.91 | 76,932.91 | 35.74 | 70,520.80 | 35.96 | 42,958.74 | 37.70 |
| 劳务分包成本 | 40,554.04 | 47.51 | 97,776.04 | 45.43 | 91,746.59 | 46.78 | 52,318.76 | 45.92 |
| 机械使用费 | 122.43 | 0.14 | 187.30 | 0.09 | 105.24 | 0.05 | 41.23 | 0.04 |
| **其他直接费用** | **8,398.99** | **9.84** | **13,751.37** | **6.39** | **10,839.59** | **5.53** | **4,759.84** | **4.18** |
| 其他安全生产费 | 2,816.84 | 3.30 | 6,565.06 | 3.05 | 5,262.93 | 2.68 | 2,715.00 | 2.38 |
| 其他 | 5,582.15 | 6.54 | 7,186.31 | 3.34 | 5,576.66 | 2.84 | 2,044.84 | 1.79 |
| **间接费用** | **13,314.50** | **15.60** | **26,599.37** | **12.36** | **22,897.25** | **11.68** | **13,855.73** | **12.16** |
| 合计 | **85,357.75** | **100.00** | **215,246.99** | **100.00** | **196,109.48** | **100.00** | **113,934.30** | **100.00** |

2018 年度、2019 年度和 2020 年度，公司主营业务成本结构总体保持稳定，其中材料费用占比稳定在 35%-38%左右；劳务分包成本占比在 45%-47%左右；包含项目人员工资、折旧费等在内的间接费用稳定在 11%-13%左右。2021 年 1-6 月公司主营业务成本中的间接费用占比有所增加，主要系上半年包含春节假期等因素致使项目推进进度相对较慢，但人员工资、折旧费用等固定成本仍将持续计提、发生所致。

## （三）销售毛利分析

**1、公司毛利构成情况分析**

报告期各期末，公司按业务类别划分的毛利构成情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 批量精装修业务 | 16,107.35 | 99.57 | 41,020.43 | 99.61 | 37,388.61 | 99.28 | 22,164.28 | 99.32 |
| 设计业务 | 73.40 | 0.45 | 168.82 | 0.41 | 257.69 | 0.68 | 153.29 | 0.69 |
| 其他业务 | -3.82 | -0.02 | -10.12 | -0.02 | 11.70 | 0.03 | -1.44 | -0.01 |
| **合计** | **16,176.93** | **100.00** | **41,179.13** | **100.00** | **37,658.00** | **100.00** | **22,316.13** | **100.00** |

报告期内，公司的业务毛利主要来自批量精装修业务，其毛利贡献比例均在99%以上，是公司主要的利润来源。

**2、公司各类业务毛利率情况**

**（1）综合毛利率分析**

报告期各期末，公司各项业务毛利率情况如下：

单位：%

| 项目 | 2021年1-6月 | | 2020年度 | | 2019年度 | | 2018年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 毛利率 | 变动百分点 | 毛利率 | 变动百分点 | 毛利率 | 变动百分点 | 毛利率 |
| **主营业务** | **15.94** | **-0.12** | **16.06** | **-0.04** | **16.10** | **-0.28** | **16.38** |
| 批量精装修业务 | 15.90 | -0.13 | 16.03 | -0.02 | 16.05 | -0.28 | 16.33 |
| 设计业务 | 32.85 | -1.07 | 33.92 | -0.09 | 34.01 | 3.48 | 30.53 |
| **其他业务** | **-11.50** | **6.24** | **-17.74** | **-23.39** | **5.65** | **8.82** | **-3.17** |
| **综合毛利率** | **15.93** | **-0.12** | **16.05** | **-0.05** | **16.10** | **-0.27** | **16.37** |

报告期各期，公司综合毛利率分别为16.37%、16.10%、16.05%和15.93%。主营业务毛利率分别为16.38%、16.10%、16.06%和15.94%，与综合毛利率变化趋势保持一致。公司其他业务收入主要为向员工出租人才房等租金收入，其他业务成本为相应产生的房产折旧。由于政府对人才房出租的价格限制，公司2018年和2020年向员工收取的租金低于房产折旧，导致其他业务的毛利率为负。2019年公司其他业务毛利率为5.65%，较2018年有所增长，主要是由于公司于2019年处置了一处投资性房地产所致。

**（2）公司综合毛利率与同行业上市公司比较**

报告期内各期间，公司与可比上市公司综合毛利率比较情况如下：

| 项目 | 公司名称 | 2021年1-6月 | 2020年末 | 2019年末 | 2018年末 |
|---|---|---|---|---|---|
| 毛利率（%） | 建艺集团 | 16.26 | 16.60 | 15.35 | 15.54 |
| | 金螳螂 | 17.27 | 16.59 | 18.39 | 19.51 |
| | 广田集团 | 13.92 | 12.80 | 13.16 | 14.65 |
| | 亚厦股份 | 13.13 | 14.26 | 14.36 | 13.53 |
| | 奇信股份 | 10.50 | 6.39 | 17.29 | 14.53 |
| | 全筑股份 | 6.61 | 13.17 | 12.98 | 14.49 |
| | **平均值** | **12.95** | **13.30** | **15.25** | **15.37** |

| 项目 | 公司名称 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年末 | 2019 年末 | 2018 年末 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 中天精装 | 15.93 | 16.05 | 16.10 | 16.37 |

报告期内，公司的毛利率相对高于同行业可比公司平均水平，主要是由于：

1）成本结构不同：公司在执行批量精装修业务时，更多提供的是装修服务，只就业主方难以管理、难以集中采购的辅助材料进行采购，较少对业主方进行材料采购垫款，因上述原因，公司的材料成本占营业成本的比重显著低于同行业可比公司。

2）公司管理层多年来深入理解及实践科学管理、精益管理方式，其深度管理的意识较同行更为领先。精装业务环节复杂，重复性高，公司通过提高管理深度，细化管理颗粒度，及时准确地掌握业务进度和问题，动态管控及时纠偏，保证作业质量，提升作业效率。公司采用专业化分工、标准化施工、系统化培训等方式实现对业务的深度管理，有效提升施工质量与效率，进而提升了公司的毛利率。

**（四）期间费用分析**

报告期内，公司期间费用及变化情况如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 金额 | 同比增长 | 金额 | 同比增长 | 金额 | 同比增长 | 金额 | 同比增长 |
| 销售费用 | 1,068.77 | 37.85 | 1,636.92 | -12.43 | 1,869.17 | 32.10 | 1,414.95 | 63.52 |
| 管理费用 | 3,153.07 | 1.35 | 6,428.73 | -17.85 | 7,825.56 | 75.03 | 4,471.00 | 6.88 |
| 研发费用 | 3,452.66 | 562.97 | 8,752.02 | 968.45 | 819.13 | 13.88 | 719.31 | 29.39 |
| 财务费用 | -469.84 | -211.73 | -51.93 | -104.93 | 1,053.81 | 1.02 | 1,043.16 | 18.99 |

**1、销售费用**

报告期各期，公司销售费用及占营业收入比例情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 销售费用 | 1,068.77 | 1,636.92 | 1,869.17 | 1,414.95 |
| 营业收入 | 101,571.74 | 256,493.22 | 233,962.96 | 136,297.30 |
| 占营业收入比例 | 1.05% | 0.64% | 0.80% | 1.04% |

报告期各期，公司销售费用构成如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 职工薪酬 | 852.51 | 79.77 | 1,327.01 | 81.07 | 1,617.14 | 86.52 | 1,194.53 | 84.42 |
| 办公及差旅费 | 82.59 | 7.73 | 131.09 | 8.01 | 138.25 | 7.40 | 111.46 | 7.88 |
| 展览及广告宣传费 | 38.34 | 3.59 | 56.39 | 3.44 | 22.86 | 1.22 | 33.83 | 2.39 |
| 其他 | 95.33 | 8.92 | 122.44 | 7.48 | 90.92 | 4.86 | 75.14 | 5.31 |
| **合计** | **1,068.77** | **100.00** | **1,636.92** | **100.00** | **1,869.17** | **100.00** | **1,414.95** | **100.00** |

公司的销售费用主要为职工薪酬。报告期各期，公司销售费用分别为 1,414.95 万元、1,869.17 万元、1,636.92 万元和 1,068.77 万元，占营业收入的比例分别为 1.04%、0.80%、0.64%和 1.05%。

公司销售费用 2019 年度较 2018 年度增长 32.10%，主要是由于公司持续开拓客户、挖掘市场业务机会，销售人员薪酬、办公及差旅费均有所增长所致；2020 年度较 2019 年度减少 12.43%，主要是受新冠疫情影响，公司收入规模增速较 2019 年有所放缓，计提的管理人员薪酬略有下降所致。公司 2021 年上半年销售费用较去年同期有所增长，主要系公司加大市场开拓力度、加强市场拓展团队建设和人才储备，进而职工薪酬、办公及差旅费用等均有所增加所致。

**2、管理费用**

报告期内，公司管理费用及占营业收入比例情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 管理费用 | 3,153.07 | 6,428.73 | 7,825.56 | 4,471.00 |
| 营业收入 | 101,571.74 | 256,493.22 | 233,962.96 | 136,297.30 |
| 占营业收入比例 | 3.10% | 2.51% | 3.34% | 3.28% |

报告期内，公司管理费用构成如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 职工薪酬 | 2,418.13 | 76.69 | 4,847.93 | 75.41 | 6,087.89 | 77.79 | 2,993.61 | 66.96 |

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 折旧及摊销 | 282.98 | 8.97 | 524.47 | 8.16 | 583.90 | 7.46 | 605.37 | 13.54 |
| 咨询及中介机构费 | 10.51 | 0.33 | 119.09 | 1.85 | 380.18 | 4.86 | 228.99 | 5.12 |
| 办公及差旅费 | 281.69 | 8.93 | 469.95 | 7.31 | 470.62 | 6.01 | 440.48 | 9.85 |
| 业务招待费 | 20.75 | 0.66 | 74.26 | 1.16 | 98.69 | 1.26 | 84.01 | 1.88 |
| 其他 | 139.01 | 4.41 | 393.02 | 6.11 | 204.28 | 2.61 | 118.53 | 2.65 |
| **合计** | **3,153.07** | **100.00** | **6,428.73** | **100.00** | **7,825.56** | **100.00** | **4,471.00** | **100.00** |

公司管理费用主要由职工薪酬、折旧及摊销等项目构成。报告期各期，公司管理费用分别为 4,471.00 万元、7,825.56 万元、6,428.73 万元和 3,153.07 万元，占营业收入的比例分别为 3.28%、3.34%、2.51%和 3.10%。2019 年度管理费用较 2018 年度增长 75.03%，主要原因为 2019 年公司业务大规模增长，管理人员数量有所增加，进而管理费用中的职工薪酬相应增长。2020 年度较 2019 年度减少 17.85%，主要是受新冠疫情影响，公司收入规模增速较 2019 年有所放缓，计提的管理人员薪酬略有下降所致。

**3、研发费用**

报告期内，公司研发费用及占营业收入比例情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 研发费用 | 3,452.66 | 8,752.02 | 819.13 | 719.31 |
| 营业收入 | 101,571.74 | 256,493.22 | 233,962.96 | 136,297.30 |
| 占营业收入比例 | 3.40% | 3.41% | 0.35% | 0.53% |

报告期内，公司研发费用明细具体如下：

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 职工薪酬 | 1,914.12 | 55.44 | 3,402.48 | 38.88 | 681.02 | 83.14 | 584.84 | 81.31 |
| 直接材料 | 1,399.41 | 40.53 | 5,021.44 | 57.37 | 18.08 | 2.21 | 41.03 | 5.70 |
| 折旧及摊销 | 92.03 | 2.67 | 168.78 | 1.93 | 111.75 | 13.64 | 82.07 | 11.41 |
| 其他 | 47.11 | 1.36 | 159.32 | 1.82 | 8.29 | 1.01 | 11.36 | 1.58 |
| **合计** | **3,452.66** | **100.00** | **8,752.02** | **100.00** | **819.13** | **100.00** | **719.31** | **100.00** |

报告期内，公司的研发费用主要为研发人员的职工薪酬、直接材料、折旧及摊销等。报告期各期，公司研发费用分别为 719.31 万元、819.13 万元、8,752.02 万元和 3,452.66 万元，占营业收入的比例分别为 0.53%、0.35%、3.41%和 3.40%。2020 年公司研发费用较 2019 年大幅增长，一方面系公司进一步加大研发投入，研发活动支出进一步增加，另一方面系公司对研发费用归集方法进行了调整，将“营业成本”中同时承担公司生产任务亦实质性改进了装修技术、产品（服务）、工艺流程的研发支出调整至“研发费用”科目归集所致。

**4、财务费用**

报告期内，公司财务费用及占营业收入比例情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 财务费用 | -469.84 | -51.93 | 1,053.81 | 1,043.16 |
| 营业收入 | 101,571.74 | 256,493.22 | 233,962.96 | 136,297.30 |
| 占营业收入比例 | -0.46% | -0.02% | 0.45% | 0.77% |

报告期内，公司财务费用明细具体如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 利息支出 | 469.50 | 824.42 | 645.13 | 616.13 |
| 减：利息收入 | 816.47 | -862.44 | -34.58 | -41.32 |
| 金融机构手续费 | -122.87 | -13.92 | 443.25 | 468.34 |
| **合计** | **-469.84** | **-51.93** | **1,053.81** | **1,043.16** |

报告期各期，公司财务费用分别为 1,043.16 万元、1,053.81 万元、-51.93 万元和-469.84 万元，占营业收入的比例分别为 0.77%、0.45%、-0.02%和-0.46%。2018 年度和 2019 年度，公司财务费用相对较高，主要为公司银行借款所形成的利息支出相对较高所致；2020 年度及 2021 年 1-6 月，公司财务费用为负数，主要为公司所购理财产品形成的利息收入相对较高所致。

## （五）资产减值损失及信用减值损失

报告期内，公司资产减值损失及信用减值损失具体如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 资产减值损失 | -700.81 | 104.13 | -102.20 | -2,219.64 |
| 信用减值损失 | -361.61 | -2,507.23 | -4,044.46 | - |
| **合计** | **-1,062.42** | **-2,403.10** | **-4,146.66** | **-2,219.64** |

公司已制定并严格执行资产减值准备计提政策，报告期内公司资产减值损失分别为-2,219.64 万元、-102.20 万元、104.13 万元和-700.81 万元，信用减值损失分别为-4,044.46 万元、-2,507.23 万元和-361.61 万元，均与应收账款、合同资产、其他应收款、存货等相关，公司各项资产的减值准备计提充分合理。

## （六）非经常性损益对经营成果的影响

报告期各期，公司非经常性损益净额分别为 1,015.54 万元、520.38 万元、1,642.75 万元和 633.14 万元。公司非经常性损益主要为固定资产和无形资产处置损益、其他非流动资产处置损益、计入当期损益的政府补助、处置可供出售金融资产及交易性金融资产取得的投资收益。报告期各期内非经常性损益净额占当期净利润比例分别为 10.20%、2.84%、8.70%和 9.26%，占比总体较低。

报告期内，公司非经常性损益构成如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 固定资产和无形资产处置损益 | - | 23.26 | 45.98 | 464.46 |
| 其他非流动资产处置损益 | -88.73 | -141.27 | 21.95 | 280.07 |
| 计入当期损益的政府补助 | 46.07 | 727.13 | 307.75 | 172.45 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -0.32 | 15.30 | -3.35 | 5.77 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 46.03 | - | - | - |
| 可供出售金融资产在持有期内取得的投资收益 | - | - | - | 98.08 |
| 处置可供出售金融资产取得的投资收益 | - | - | - | 148.72 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | 1,091.12 | 895.16 | 178.47 | - |
| 交易性金融资产公允价值变动 | -349.30 | 413.07 | 61.42 | - |

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | - | - | - | 25.20 |
| **非经常性损益合计** | **744.87** | **1,932.65** | **612.22** | **1,194.75** |
| 所得税影响数 | -111.73 | -289.90 | -91.83 | -179.21 |
| **非经常性损益净影响额** | **633.14** | **1,642.75** | **520.38** | **1,015.54** |
| 非经常性损益占净利润比例 | 9.26% | 8.70% | 2.84% | 10.20% |

## 三、现金流量分析

报告期内，公司的现金流量情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | 2020 年度 | 2019 年度 | 2018 年度 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 经营活动现金流入小计 | 96,915.37 | 244,135.08 | 204,103.92 | 125,245.72 |
| 经营活动现金流出小计 | 109,529.56 | 237,083.18 | 186,941.10 | 115,642.12 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-12,614.19** | **7,051.90** | **17,162.82** | **9,603.60** |
| 投资活动现金流入小计 | 43,946.24 | 70,382.81 | 86,661.41 | 4,713.96 |
| 投资活动现金流出小计 | 6,967.20 | 96,107.18 | 91,643.08 | 10,941.77 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **36,979.03** | **-25,724.36** | **-4,981.67** | **-6,227.81** |
| 筹资活动现金流入小计 | 13,799.20 | 92,904.39 | 4,679.70 | 9,598.31 |
| 筹资活动现金流出小计 | 19,395.54 | 26,039.67 | 13,798.34 | 15,199.74 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-5,596.34** | **66,864.72** | **-9,118.64** | **-5,601.43** |
| **现金及现金等价物净增加额** | **18,768.50** | **48,192.25** | **3,062.51** | **-2,225.64** |

### （一）经营活动产生的现金流量分析

2018 年、2019 年和 2020 年，公司经营活动现金流入分别为 125,245.72 万元、204,103.92 万元和 244,135.08 万元，经营活动现金流出分别为 115,642.12 万元、186,941.10 万元和 237,083.18 万元。公司经营活动现金流入和流出均出现较大增长，主要系公司业务规模扩大，相应资金收支活动增加所致。2018 年至 2020 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 9,603.60 万元、17,162.82 万元和 7,051.90 万元，经营活动产生的现金流量净额情况较好。

2021 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额为-12,614.19 万元，主要原因为批量精装修业务具有季节性特征，一方面公司通常会在春节前与供应商进行结算并支付款项，因此通常上半年结算并支付供应商款项规模较大，且上

半年开工项目较多，需支付保证金增加，使得经营活动现金流出金额较大；另一方面系项目结算及回款相对集中于三、四季度，经营活动现金流入金额相对较小。

### （二）投资活动产生的现金流量分析

报告期各期，公司投资活动现金流量净额分别为-6,227.81 万元、-4,981.67 万元、-25,724.36 万元和 36,979.03 万元。2018 年至 2020 年公司投资活动产生的现金净流出较多，主要系公司业务规模持续增长，公司储备一定规模的现金用于支付供应商应付款项，而该等款项通常须于春节前支付，基于加强现金管理的角度，在尚未支付该等款项前暂时用于购买理财产品所致。2021 年 1-6 月公司投资活动现金流量净额为 36,979.03 万元，主要原因是部分理财产品到期赎回，导致投资活动现金流净额为正。

### （三）筹资活动产生的现金流量分析

报告期各期，公司筹资活动现金流量净额分别为-5,601.43 万元、-9,118.64 万元、66,864.72 万元和-5,596.34 万元。2018 年、2019 年和 2021 年 1-6 月筹资活动现金净流量为负数，主要系分配股利以及偿还相关借款所致。2020 年度筹资活动现金流量净额较大，主要系公司首次公开发行并上市募集资金所致。

## 四、资本性支出分析

报告期内，随着公司业务规模的不断扩大及前次募集资金投资项目的建设投入，公司在固定资产等方面进行了资本性支出。报告期各期，公司在购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 966.77 万元、1,143.08 万元、1,157.18 万元和 948.18 万元。

公司未来可预见的重大资本性支出计划主要是本次公开发行可转换公司债募集资金投资项目，详见本募集说明书摘要“第六节 本次募集资金运用”。

## 五、公司财务状况和盈利能力的未来发展趋势

### （一）财务状况发展趋势

#### 1、资产状况发展趋势

报告期内，公司资产规模不断增加，资产质量良好，随着公司经营规模的

扩大和经营积累的增加，公司的总资产规模也将不断提高。本次募集资金到位及募投项目的有序实施，将助力公司资产规模进一步提升。

**2、负债状况发展趋势**

报告期内，公司加强对财务费用的管控，有息负债的规模较小。公司负债以经营性流动负债为主，如进一步增加中长期资金配置有利于改善公司的资本结构，提高公司抗风险能力。随着本次可转换公司债券的发行，短期内公司债务规模将会显著提升，但本次可转换公司债券转股后，公司净资产规模将进一步增加，财务结构将更趋合理，有利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

### （二）盈利能力发展趋势

公司主营业务盈利能力较强，公司整体财务状况良好，未来公司财务状况和盈利能力将持续向好。本次公开发行募集资金到位后，随着公司发展战略的推进及本次募投项目的实施，公司的市场布局将进一步完善、市场竞争力将进一步增强。长期来看，公司发展战略的实施将增强公司的综合竞争实力和抗风险能力，有利于各盈利指标的优化，公司整体盈利能力将随之进一步提高。

## 六、2021 年三季度的主要经营状况

本报告期截止至 2021 年 6 月 30 日，2021 年三季度公司经营模式、主要客户及供应商构成、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项均未发生重大变化。

公司 2021 年 1-9 月未经审计的主要财务数据如下：

**1、资产负债表主要数据**

单位：万元，%

| 项目 | 2021 年 9 月 30 日 | | 2020 年 12 月 31 日 | | 同比变动 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | |
| 流动资产 | 295,532.15 | 92.41 | 283,152.79 | 92.66 | 4.37 |
| 非流动资产 | 24,284.40 | 7.59 | 22,445.63 | 7.34 | 8.19 |
| **资产总计** | **319,816.55** | **100.00** | **305,598.42** | **100.00** | **4.65** |
| 流动负债 | 151,174.24 | 47.27 | 143,332.22 | 46.90 | 5.47 |

| 项目 | 2021 年 9 月 30 日 | | 2020 年 12 月 31 日 | | 同比变动 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | |
| 非流动负债 | 338.21 | 0.11 | 304.25 | 0.10 | 11.16 |
| **负债合计** | **151,512.44** | **47.37** | **143,636.47** | **47.00** | **5.48** |
| **股东权益合计** | **168,304.11** | **52.63** | **161,961.95** | **53.00** | **3.92** |

截至 2021 年 9 月末，公司资产负债整体规模及结构均未发生重大变动。

**2、利润表主要数据**

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-9 月 | 2020 年 1-9 月 | 同比变动 |
|---|---|---|---|
| **营业收入** | **175,472.60** | **185,398.63** | **-5.35%** |
| 营业成本 | 148,786.82 | 159,168.56 | -6.52% |
| 营业利润 | 13,758.16 | 18,383.65 | -25.16% |
| 利润总额 | 13,747.84 | 18,397.18 | -25.27% |
| **净利润** | **11,714.30** | **15,636.46** | **-25.08%** |
| 归母净利润 | 11,714.30 | 15,636.46 | -25.08% |
| 扣非后归母净利润 | 10,335.25 | 14,872.38 | -30.51% |

公司 2021 年 1-9 月盈利指标变动趋势与半年度基本一致。2021 年 1-9 月，公司营业收入为 175,472.60 万元，较去年同期下降 5.35%，一方面系公司不同年度间季节性收入分布的不均衡程度有所偏差，另一方面系公司市场部门于去年开始的改革工作于 2021 年尚未完全见效等因素综合所致。2021 年 1-9 月，公司净利润为 11,714.30 万元，较去年同期下降 25.08%，主要系大宗材料价格上涨致使公司工程材料成本有所增加所致。

**3、现金流量表主要数据**

单位：万元

| 项目 | 2021 年 1-9 月 | 2020 年 1-9 月 | 同比变动 |
|---|---|---|---|
| 经营活动现金流入小计 | 164,834.41 | 173,987.66 | -5.26% |
| 经营活动现金流出小计 | 166,744.48 | 172,445.43 | -3.31% |
| **经营活动产生的现金流量净额** | **-1,910.07** | **1,542.23** | **-223.85%** |
| 投资活动现金流入小计 | 44,736.99 | 65,610.60 | -31.81% |
| 投资活动现金流出小计 | 7,183.79 | 74,440.99 | -90.35% |
| **投资活动产生的现金流量净额** | **37,553.20** | **-8,830.38** | **-525.27%** |

| 项目 | 2021 年 1-9 月 | 2020 年 1-9 月 | 同比变动 |
| --- | --- | --- | --- |
| 筹资活动现金流入小计 | 13,799.20 | 92,001.99 | -85.00% |
| 筹资活动现金流出小计 | 36,221.31 | 22,181.69 | 63.29% |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | **-22,422.11** | **69,820.30** | **-132.11%** |
| **现金及现金等价物净增加额** | **13,221.01** | **62,532.14** | **-78.86%** |

2021 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额为-1,910.07 万元，主要原因为批量精装修业务具有季节性特征，通常上半年结算并支付供应商款项规模较大，且上半年开工项目较多、所需支付保证金增加，而三季度起项目陆续结算回款，经营活动现金流入，整体呈现收支平衡的状态。

2021 年 1-9 月公司投资活动现金流量净额为 37,553.20 万元，主要原因是部分理财产品到期赎回，导致投资活动现金流净额为正。

2021 年 1-9 月筹资活动现金净流量净额为-22,422.11 万元，主要系分配股利以及偿还相关借款所致，而去年同期筹资活动现金流量净流入较大，主要系公司首次公开发行并上市募集资金所致。

# 第六节 本次募集资金运用

## 一、本次募集资金投资计划

本次公开发行可转换公司债券的募集资金总额不超过 57,700.00 万元（含 57,700.00 万元），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资总额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | **建筑装饰工程项目** | **58,015.43** | **45,900.00** |
| 1.1 | 保利集团精装修工程项目 | 8,654.75 | 6,900.00 |
| 1.2 | 中海集团精装修工程项目 | 1,633.30 | 1,200.00 |
| 1.3 | 新希望地产集团精装修工程项目 | 1,719.52 | 1,400.00 |
| 1.4 | 华润集团精装修工程项目 | 10,137.93 | 6,800.00 |
| 1.5 | 美的置业集团精装修工程项目 | 10,742.60 | 8,700.00 |
| 1.6 | 星河集团精装修工程项目 | 4,364.43 | 3,600.00 |
| 1.7 | 龙湖地产精装修工程项目 | 4,367.37 | 3,600.00 |
| 1.8 | 万科集团精装修工程项目 | 10,699.66 | 8,800.00 |
| 1.9 | 旭辉集团精装修工程项目 | 3,006.78 | 2,600.00 |
| 1.10 | 金科集团精装修工程项目 | 2,689.09 | 2,300.00 |
| **2** | **补充流动资金** | **14,800.00** | **11,800.00** |
| **合计** | | **72,815.43** | **57,700.00** |

如本次发行实际募集资金（扣除发行费用后）少于拟投入募集资金总额，公司董事会将根据募集资金用途的重要性和紧迫性安排募集资金的具体使用，不足部分将通过自筹方式解决。在本次发行可转换公司债券募集资金到位之前，如公司以自有资金先行投入上述项目建设，公司将在募集资金到位后按照相关法律、法规规定的程序予以置换。在最终确定的本次募集资金投资项目（以有关主管部门备案文件为准）范围内，公司董事会或董事会授权人士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。

公司已经制定《募集资金管理办法》。本次发行的募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户中，具体开户事宜在发行前由公司董事会或董事会授权人士确定。

本次募投建筑装饰工程项目均为全装修工程项目。公司作为全装修工程项

目承包方无需就本次募投项目单独履行备案审批程序。

## 二、募集资金投资项目的基本情况

### （一）建筑装饰工程项目

本次拟投入募集资金 45,900.00 万元用于建筑装饰工程项目，具体如下：

单单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资总额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 保利集团精装修工程项目 | 8,654.75 | 6,900.00 |
| 2 | 中海集团精装修工程项目 | 1,633.30 | 1,200.00 |
| 3 | 新希望地产集团精装修工程项目 | 1,719.52 | 1,400.00 |
| 4 | 华润集团精装修工程项目 | 10,137.93 | 6,800.00 |
| 5 | 美的置业集团精装修工程项目 | 10,742.60 | 8,700.00 |
| 6 | 星河集团精装修工程项目 | 4,364.43 | 3,600.00 |
| 7 | 龙湖地产精装修工程项目 | 4,367.37 | 3,600.00 |
| 8 | 万科集团精装修工程项目 | 10,699.66 | 8,800.00 |
| 9 | 旭辉集团精装修工程项目 | 3,006.78 | 2,600.00 |
| 10 | 金科集团精装修工程项目 | 2,689.09 | 2,300.00 |
| **合计** | | **58,015.43** | **45,900.00** |

**1、本项目投资的必要性**

**（1）有效提升公司市场影响力和核心竞争力，深度契合公司战略发展方向**

公司深耕建筑装饰行业，专注于住宅批量精装修领域，具有丰富的业务经验，深谙业务专有窍门，多年来一直坚持对项目进行精细化管理，通过不断完善作业分工与组织模式提升业务标准化水平，并持续落实全国性业务布局、全面多元化客户结构，建设主业突出、技术先进、结构合理、服务全面、机制灵活、具有强大市场影响力的建筑装饰企业，努力使公司成为我国批量精装修行业的领跑者。

本次募投项目均为批量精装修项目，与公司主营业务紧密相关，相关项目的顺利实施将进一步增进公司项目经验积累、增强公司行业竞争优势、提升公司市场影响力。此外，本次募投项目包含万科集团、保利集团、美的置业、华润集团等多个大中型房地产开发商客户，项目分布在广东、河北、江苏、四

川、安徽等 13 个省、市、自治区，符合公司客户结构多元化政策和业务全国性布局战略，与公司长期战略发展方向深度契合。

**（2）有利于公司在手项目顺利高质量完成，全面保障公司营业收入及利润稳定增长**

建筑装饰工程业务具有资金密集型特点。具体来说，公司业务开展通常具有按照项目进度进行计量和结算的特点，即业主方根据合同具体约定，按月或季度对施工进度进行计量，而后进行工程进度款的结算支付。由于工程施工具有连续性特点，实际成本的发生和结算支付进度款中间存在一定的时间间隔，业主方的进度款支付与公司向供应商支付材料、施工款项的进度不完全匹配，由此导致实际施工过程中公司往往需要垫付一定规模的资金。部分大型项目工程量相对较大、施工周期通常在一年以上，导致该等项目整体回款周期相对较长，公司需要垫付的资金也更多。

因此，充裕的资金储备是公司工程项目顺利高质量完成的基本保障，也是公司业绩增长的基本保障。一方面，本次募投项目均为公司重大项目，项目规模整体较大、施工周期相对较长，对资金的需求量也相应更大。本次募集资金将为募投项目的实施提供更充裕的资金保障，有助于项目的顺利推进、高质量完成。另一方面，本次募集资金也有利于缓解公司业务扩张过程中的资金压力，有利于确保公司在手项目顺利开展、有序落地，为公司营业收入的稳定增长提供全面保障。截至 2021 年一季度末，公司已签约未完工订单金额为 332,158.36 万元、已中标尚未签约订单金额为 136,419.56 万元，上述项目的顺利推进、圆满完成均需要充足的资金支持。

**（3）有利于增强公司资金实力、提升竞争优势，为公司进一步业务开拓及业绩快速增长保驾护航**

近年来，我国政策导向强力推动住宅精装修业务发展，建筑装饰行业总产值高速增长，对批量精装修业务的需求程度有序提高，批量精装修市场也将迎来较为广阔的发展空间。报告期内，公司业务规模持续扩大、营业收入逐年增长，而批量精装修业务开展对营运资金量的需求较大，业务规模的提升离不开资金实力的支持。

本次募投项目的实施，一方面有利于缓解公司大型项目的资金压力，有利于顺利推动项目实施，持续巩固公司的行业领先地位；另一方面，还有利于进一步扩充公司资金规模、降低公司融资成本、优化公司资本结构，有利于公司后续在大中型项目机会的获取过程中获取更大的竞争优势，有利于公司未来的业务开拓和新增订单的获取，为公司业绩的快速增长提供有力的保障。

**（4）有利于公司优化供应商合作关系，进一步提升项目盈利水平**

本次募集资金将为募投项目提供更坚实的资金保障，公司可以通过项目资金的优化使用安排，在项目材料及工程劳务的采购等方面与相关供应商争取更为优惠的采购价格，进一步降低项目成本、提升项目的整体盈利水平。

**2、项目可行性分析**

**（1）住宅精装修业务市场空间广阔，为公司业务发展提供坚实保障**

我国城镇化进程、房地产行业的持续发展乃至居民对于住房消费领域不断增长的改善需求均对建筑装饰业务起到了充分的提振作用，根据中国建筑装饰协会发布的数据统计，我国建筑装饰行业总产值由 2010 年的 2.1 万亿元增加到 2019 年的 4.5 万亿，年复合增长率达 8.8%，整体增速高于我国 GDP 同期增长，其中，住宅装饰业务年复合增长率为 9.8%，增速明显高于公共建筑装饰。

住宅精装修具有节能、环保的显著特点，国家政策层面一直鼓励支持住宅精装修行业发展。近年来，从中央相关部委到地方政府部门，推动精装修行业发展的相关政策不断出台并落地，《建筑业发展“十三五”规划》明确提出“2020 年新开工全装修成品住宅面积达到 30%”的目标，但与发达国家 80%以上的整体住宅精装修比例仍有较大的差距，精装修长期渗透率仍有较大的增长空间，住宅精装修业务市场空间广阔，将为公司业务发展提供了巨大的平台和坚实的保障。

**（2）公司业务规模持续增长，客户结构逐渐多元化，为项目顺利开展提供良好的业态环境基础**

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月，公司业务规模持续增长，实现营业收入 136,297.30 万元、233,962.96 万元、256,493.23 及 34,192.89 万元，同比增长率分别为 71.66%、9.63%及 35.15%，截至 2021 年一季度末，

公司已签约未完工订单金额为 332,158.36 万元、已中标尚未签约订单金额为 136,419.56 万元，具有充沛的订单储备；此外客户多元化颇见成效，在房地产行业前二十强企业中，有十六家与公司有业务合作，抗风险能力持续增强，形成了良好的业态环境，为公司项目的顺利开展全面夯实基础。此外，本次募投项目包括万科集团、保利集团、中海地产、美的置业等大中型房地产开发商，该等客户均具有较大的资产规模、较强的资金实力和较好的信用水平，可确保本次募投项目顺利完成。

**（3）公司具有丰富的项目经验积累，深谙业务技术窍门，为募投项目的顺利实施提供专业技术保障**

装饰装修业务具有装修行业工序复杂、涉及劳务工种、材料种类众多等特点，丰富的实施经验和专业技术储备是项目顺利开展的先决条件和必要前提。发行人在批量精装修领域有 10 年以上专业经验，对批量精装修业务涉及的土建交付、工程预算、施工工序分解与管理、成本控制、进度控制、质量控制、现场管理、人员配备均具有丰富的经验积累，依据多年施工经验掌握了一定的专有诀窍，可以帮助客户提高装修质量，减少返工返修情况，并长期坚持精细化管理，全面管控由于工序复杂、工种材料繁多等原因而可能出现的多种问题，成本管控效果卓著，可以为募投项目的顺利实施提供专业技术保障，确保募投项目的高质量高效率完成。

**3、项目基本情况**

**（1）保利集团精装修工程项目**

本项目系为保利集团下属商品房室内及公共区域精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 成都保利时代 6 期 2-5 号楼室内批量精装修与公区精装修工程 | 成都市金牛区西北桥北街保利时代 | 四川府河华益置业有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 2 | 武汉保利时光印象一期一标段户内及公共区域精装修工程 | 武汉江夏区大桥新区办事处龚家铺、豹山村 | 武汉保平金丰置业有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 3 | 伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块保利项目 3、4、5、8、9 | 佛山市顺德区伦教荔村南苑东路以北、教育路以东 | 佛山市保坤置业有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 号楼、物业管理用房公共部分及室内装修工程 | | | |
| 4 | 广州市广钢 225A 地块项目 1、4 号楼精装修工程 | 广州市荔湾区芳村大道南以西，鹤洞路以南 | 富利建设集团有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

**1）成都保利时代 6 期 2-5 号楼室内批量精装修与公区精装修工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 1,870.41 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 1 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际竣工时间以发包人审批工期为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 1,624.20 | 1,500.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 246.20 | - |
| **合计** | | **1,870.41** | **1,500.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 14.22%，经济效益良好。

**2）武汉市保利时光印象一期一标段户内及公共区域精装修工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,533.45 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 12 月 20 日（实际工期以发包人审批工期为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 2,125.33 | 2,100.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 408.11 | - |
| **合计** | | **2,533.45** | **2,100.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 16.22%，经济效益良好。

**3）伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块保利项目 3、4、5、8、9 号楼、物业管理用房公共部分及室内装修工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,203.10 元，项目开工时间为 2021 年 6 月 8 日，项目预计完工交付时间为 2022 年 7 月 15 日（实际工期以发包人审批工期为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 1,955.82 | 1,900.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 247.28 | - |
| **合计** | | **2,203.10** | **1,900.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 14.95%，经济效益良好。

**4）广州市广钢 225A 地块项目 1、4 号楼精装修工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,047.80 万元，项目开工时间为 2020 年 10 月 1 日，预计完工交付时间为 2022 年 7 月 8 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 1,784.63 | 1,400.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 263.17 | - |
| **合计** | | **2,047.80** | **1,400.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数

额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 14.89%，经济效益良好。

**（2）中海集团精装修工程项目**

本项目系为中海集团下属商品房室内及公共区域精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 中海九樾（玖悦花园）项目二标段公共部位及户内精装修分包工程 | 安徽省合肥市包河区成都路与贵州路交叉路口南侧 | 合肥中海宏洋海晟房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

**1）中海九樾（玖悦花园）项目二标段公共部位及户内精装修分包工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 1,633.30 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 1,372.59 | 1,200.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 260.71 | - |
| **合计** | | **1,633.30** | **1,200.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数

额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 13.40%，经济效益良好。

**（3）新希望地产集团精装修工程项目**

本项目系为新希望地产集团下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 苏州市锦麟芳华项目批量精装修工程二标段 | 苏州市工业园区东兴路与常台高速交叉口西南侧 | 苏州锦致置业有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

**1）苏州市锦麟芳华项目批量精装修工程二标段**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 1,719.52 万元，项目开工时间为 2021 年 4 月 30 日，预计完工交付时间为 2022 年 12 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 1,478.49 | 1,400.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 241.03 | - |
| **合计** | | **1,719.52** | **1,400.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数

额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 15.19%，经济效益良好。

**（4）华润集团精装修工程项目**

本项目系为华润集团下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 横琴万象世界项目二期精装修工程 I 标段 | 广东省珠海市横琴新区天沐河片区，北侧至天沐河，南侧紧邻开新三道，东侧紧邻开新二道 | 横琴万象世界发展有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 2 | 华润广州增城荔城街三联村 082 地块项目公区及户内精装修工程（二标段） | 广州增城荔城街三联村 082 地块项目公区及户内精装修工程（二标段） | 广州增城区润昱置业有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 3 | 中华人民共和国浙江省杭州市余政储出【2018】40 号地块城北副中心一期精装修专业分包工程（一标段） | 杭州市余杭区良渚新城，杭行路以西，良运路以南，好运街以北 | 杭州润璇房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

**1）横琴万象世界项目二期精装修工程 I 标段**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,664.53 万元，项目开工时间为 2020 年 6 月 30 日，预计完工交付时间为 2023 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 2,080.95 | 2,000.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 583.57 | - |
| **合计** | | **2,664.53** | **2,000.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 15.42%，经济效益良好。

**2）华润广州增城荔城街三联村 082 地块项目公区及户内精装修工程（二标段）**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 3,869.78 万元，项目开工时间为 2020 年 10 月 21 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 3,243.92 | 2,600.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 625.86 | - |
| **合计** | | **3,869.78** | **2,600.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 16.89%，经济效益良好。

**3）中华人民共和国浙江省杭州市余政储出【2018】40 号地块城北副中心一期精装修专业分包工程（一标段）**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 3,603.62 万元，项目开工时间为 2020 年 12 月 25 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 3,049.64 | 2,200.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 553.98 | - |
| **合计** | | **3,603.62** | **2,200.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 16.08%，经济效益良好。

**（5）美的置业集团精装修工程项目**

本项目系为美的置业下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 美的置业集团中部区域邯郸美的新城项目二期二标室内批量装修工程及公共区域装修工程 | 邯郸经济技术开发区新区纬五路以北、荀子大街以东、磁山路以南、新区经一街以西 | 邯郸市华美世纪房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 2 | 美的置业集团中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公区精装修工程 | 河南省开封市龙亭区金耀路美的国宾府 | 开封市美豫房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 3 | 中部区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼公区装修工程及华北区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼批量精装工程 | 邯郸市丛台区毛遂大街翰林府海棠苑项目内 | 邯郸市天志城房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

**1）美的置业集团中部区域邯郸美的新城项目二期二标室内批量装修工程及公共区域装修工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 3,257.15 万元，项目开工时间为 2020 年 12 月 25 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 2,815.73 | 2,300.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 441.42 | - |
| **合计** | | **3,257.15** | **2,300.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测

算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 13.55%，经济效益良好。

**2）美的置业集团中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公区精装修工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 4,501.38 万元，项目开工时间为 2021 年 4 月 30 日，预计完工交付时间为 2022 年 12 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 3,987.15 | 3,900.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 514.23 | - |
| **合计** | | **4,501.38** | **3,900.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 13.59%，经济效益良好。

**3）中部区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼公区装修工程及华北区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼批量精装工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,984.07 万元，项目开工时间为 2021 年 4 月 13 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 2,602.00 | 2,500.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 382.07 | - |
| **合计** | | **2,984.07** | **2,500.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 13.55%，经济效益良好。

**（6）星河集团精装修工程项目**

本项目系为星河集团下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 苏州星河平江新著项目公区及户内精装修工程二标段 | 苏州市姑苏区日益路以北，永方路以东 | 苏州星河博源房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |
| 2 | 惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程 | 惠州市惠东县巽寮滨海旅游度假区巽寮村委大寨村小组鹅公督地段 | 惠州市南乾实业有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

**1）苏州星河平江新著公区及户内精装修工程二标段**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,348.06 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 31 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 1,974.71 | 1,900.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 373.35 | - |
| **合计** | | **2,348.06** | **1,900.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 12.35%，经济效益良好。

**2）惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,016.37 万元，项目开工时间为 2021 年 6 月 20 日，预计完工交付时间为 2022 年 8 月 30 日（实际开工时间、工期以发包人开工令、审批工期等书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 1,707.86 | 1,700.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 308.51 | - |
| **合计** | | **2,016.37** | **1,700.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 15.08%，经济效益良好。

**（7）龙湖地产精装修工程项目**

本项目系为龙湖地产下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 太原龙湖北京龙湖太原大井峪天钜项目室内精 | 山西省太原市万柏林区大井峪街大井峪城 | 太原新城悦拓房地产开发有 | 深圳中天精装股份有限公司 |

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| | 装修三标段 | 中村改造 A 区/B 区地块 | 限公司 | |
| 2 | 北京龙湖石家庄九里晴川项目室内及公区精装修工程合同 | 河北省石家庄市鹿泉区上庄镇新庄村，东至 G5 高速辅路，南至古井北路，西至山前大道，北至村路 | 河北龙湖高远房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

**1）太原龙湖北京龙湖太原大井峪天钜项目室内精装修三标段**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,047.30 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 10 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 1,823.67 | 1,700.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 223.62 | - |
| **合计** | | **2,047.30** | **1,700.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 15.35%，经济效益良好。

**2）北京龙湖石家庄九里晴川项目室内及公区精装修工程合同**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,320.07 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 30 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 1,981.43 | 1,900.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 338.64 | - |
| **合计** | | **2,320.07** | **1,900.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 14.65%，经济效益良好。

**（8）万科集团精装修工程项目**

本项目系为万科集团下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 银川万科翡翠林溪花园二标段 30#-50#楼 | 宁夏回族自治区银川市金凤区宝湖路以南，亲水街以东，纬十路以北，烟墩巷以西 | 宁夏亘元房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | 西安万科翡翠国宾东区 1.2 标段（3-4#楼）精装修工程 | 陕西省西安市雁塔区丈八北路与科技七路交界翡翠国宾项目东区一标段 | 陕西宝天房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

**1）银川万科翡翠林溪花园二标段 30#-50#楼**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 6,075.39 万元，项目开工时间为 2021 年 6 月 25 日，预计完工交付时间为 2023 年 3 月 30 日（实际开工时间、工期以发包人开工令、审批工期等书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 5,138.59 | 4,800.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 936.81 | - |
| **合计** | | **6,075.39** | **4,800.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 15.37%，经济效益良好。

**2）西安万科翡翠国宾东区 1.2 标段（3-4#楼）精装修工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 4,624.27 万元，项目开工时间为 2021 年

5 月 30 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 4,112.50 | 4,000.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 511.77 | - |
| 合计 | | **4,624.27** | **4,000.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 14.39%，经济效益良好。

**（9）旭辉集团精装修工程项目**

本项目系为旭辉集团下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 旭辉长安府（推广名：旭辉公元）3#地块批量精装修工程 | 石家庄市长安区新城大道与北二环交口东北角 | 河北和坚房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

**1）旭辉长安府（推广名：旭辉公元）3#地块批量精装修工程**

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 3,006.78 万元，项目开工时间为 2021 年

5 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 2,674.83 | 2,600.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 331.95 | - |
| **合计** | | **3,006.78** | **2,600.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 12.90%，经济效益良好。

**（10）金科集团精装修工程项目**

本项目系为金科集团下属商品房批量精装修工程，涉及的工程子项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目实施地址 | 发包人 | 实施主体 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 辰光项目批量精装修及公区精装修工程 | 重庆市两江新区水土组团 C 分区 C39-1 地块 | 重庆美宸房地产开发有限公司 | 深圳中天精装股份有限公司 |

①项目概况

本项目投资总额按项目成本估算为 2,689.09 万元，项目开工时间为 2021 年 3 月 15 日，预计完工交付时间为 2022 年 6 月 30 日（实际工期以发包人书面通知为准）。

②项目投资成本

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目投资金额 | 拟使用募集资金 |
|---|---|---|---|
| 1 | 工程材料及劳务成本 | 2,365.18 | 2,300.00 |
| 2 | 工程管理及其他费用 | 323.91 | - |
| **合计** | | **2,689.09** | **2,300.00** |

上述项目投资金额系根据项目设计、施工方案以及实际项目需求进行测算；工程建设价格参照相关供应商报价信息或市场价格估算。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，具体数额明细安排及测算过程合理。

③项目实施进度

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 18.99%，经济效益良好。

**4、建筑装饰工程项目经济效益测算合理性**

**（1）本次募投项目的效益测算情况**

建筑装饰工程项目均为公司全装修工程项目，通过项目实施按照合同相关约定收取工程款项并实现项目盈利，经测算，本次募集资金投向的建筑装饰工程项目均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 | 项目总收入 | 项目总成本 | 项目毛利 | 毛利率 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **保利集团精装修工程项目** | **10,200.63** | **8,654.75** | **1,545.88** | **15.15** |
| 1.1 | 成都保利时代 6 期 2-5 号楼室内批量精装修与公区精装修工程 | 2,180.29 | 1,870.41 | 309.89 | 14.22 |
| 1.2 | 武汉保利时光印象一期一标段户内及公共区域精装修工程 | 3,023.92 | 2,533.45 | 490.47 | 16.22 |
| 1.3 | 伦教荔村南苑东路以北、教育路以东地块保利项目 3、4、5、8、9 号楼、物业管理用房公共部分及室内装修工程 | 2,590.36 | 2,203.10 | 387.26 | 14.95 |

| 序号 | 项目名称 | 项目<br>总收入 | 项目<br>总成本 | 项目<br>毛利 | 毛利率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.4 | 广州市广钢 225A 地块项目 1、4 号楼精装修工程 | 2,406.06 | 2,047.80 | 358.27 | 14.89 |
| **2** | **中海集团精装修工程项目** | **1,886.04** | **1,633.30** | **252.74** | **13.40** |
| 2.1 | 中海九樾（玖悦花园）项目二标段公共部位及户内精装修分包工程 | 1,886.04 | 1,633.30 | 252.74 | 13.40 |
| **3** | **新希望地产集团精装修工程项目** | **2,027.61** | **1,719.52** | **308.09** | **15.19** |
| 3.1 | 苏州市锦麟芳华项目批量精装修工程二标段 | 2,027.61 | 1,719.52 | 308.09 | 15.19 |
| **4** | **华润集团精装修工程项目** | **12,100.66** | **10,137.93** | **1,962.73** | **16.22** |
| 4.1 | 横琴万象世界项目二期精装修工程 I 标段 | 3,150.31 | 2,664.53 | 485.78 | 15.42 |
| 4.2 | 华润广州增城荔城街三联村 082 地块项目公区及户内精装修工程（二标段） | 4,656.24 | 3,869.78 | 786.46 | 16.89 |
| 4.3 | 中华人民共和国浙江省杭州市余政储出【2018】40 号地块城北副中心一期精装修专业分包工程（一标段） | 4,294.11 | 3,603.62 | 690.49 | 16.08 |
| **5** | **美的置业集团精装修工程项目** | **12,428.74** | **10,742.60** | **1,686.14** | **13.57** |
| 5.1 | 美的置业集团中部区域邯郸美的新城项目二期二标室内批量装修工程及公共区域装修工程 | 3,767.67 | 3,257.15 | 510.52 | 13.55 |
| 5.2 | 美的置业集团中部区域开封国宾府项目 1-3#、5-15#楼室内装修及公区精装修工程 | 5,209.15 | 4,501.38 | 707.77 | 13.59 |
| 5.3 | 中部区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼公区装修工程及华北区域邯郸翰林府海棠苑 11-17#楼批量精装工程 | 3,451.92 | 2,984.07 | 467.85 | 13.55 |
| **6** | **星河集团精装修工程项目** | **5,053.37** | **4,364.43** | **688.94** | **13.63** |
| 6.1 | 苏州星河平江新著项目公区及户内精装修工程二标段 | 2,678.94 | 2,348.06 | 330.88 | 12.35 |
| 6.2 | 惠东山海半岛二期一标段四组团批量精装修工程 | 2,374.43 | 2,016.37 | 358.06 | 15.08 |
| **7** | **龙湖地产精装修工程项目** | **5,136.93** | **4,367.37** | **769.56** | **14.98** |
| 7.1 | 太原龙湖北京龙湖太原大井峪天钜项目室内精装修三标段 | 2,418.56 | 2,047.30 | 371.26 | 15.35 |
| 7.2 | 北京龙湖石家庄九里晴川项目室内及公区精装修工程 | 2,718.37 | 2,320.07 | 398.30 | 14.65 |
| **8** | **万科集团精装修工程项目** | **12,580.30** | **10,699.66** | **1,880.64** | **14.95** |
| 8.1 | 银川万科翡翠林溪花园二标段 30#-50#楼 | 7,178.77 | 6,075.39 | 1,103.38 | 15.37 |
| 8.2 | 西安万科翡翠国宾东区 1.2 标段（3-4#楼）精装修工程 | 5,401.53 | 4,624.27 | 777.26 | 14.39 |
| **9** | **旭辉集团精装修工程项目** | **3,451.92** | **3,006.78** | **445.14** | **12.90** |
| 9.1 | 旭辉长安府（推广名：旭辉公元）3#地块批量精装修工程 | 3,451.92 | 3,006.78 | 445.14 | 12.90 |
| **10** | **金科集团精装修工程项目** | **3,319.53** | **2,689.09** | **630.44** | **18.99** |
| 10.1 | 辰光项目批量精装修及公区精装修工程 | 3,319.53 | 2,689.09 | 630.44 | 18.99 |

| 序号 | 项目名称 | 项目总收入 | 项目总成本 | 项目毛利 | 毛利率 |
|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | | **68,185.72** | **58,015.43** | **10,170.29** | **14.92** |

项目总收入系为根据项目合同测算的预计收入，项目总成本系为根据项目施工方案、采购需求、管理成本等因素进行测算所得的预算成本。经测算，本次募投项目预计可实现毛利 10,170.29 万元，平均毛利率 14.92%，具有较好的经济效益。

**（2）报告期内公司同类业务效益情况**

报告期内，公司主营业务毛利率情况如下：

| 项目 | 2021 年 1-6 月 | | 2020 年度 | | 2019 年度 | | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 毛利率 | 变动百分点 | 毛利率 | 变动百分点 | 毛利率 | 变动百分点 | 毛利率 |
| 批量精装修业务 | 15.90% | -0.13 | 16.03% | -0.02 | 16.05% | -0.28 | 16.33% |
| 设计业务 | 32.85% | -1.07 | 33.92% | -0.09 | 34.01% | 3.48 | 30.53% |
| 主营业务 | 15.93% | -0.04 | 16.06% | -0.04 | 16.10% | -0.28 | 16.38% |

由上表可知，报告期内公司批量精装修业务毛利率分别为 16.33%、16.05%、16.03%和 15.90%，本次建筑装饰工程项目平均毛利率为 14.92%，与公司同类业务效益水平基本相当，上述募投项目效益测算具备合理性和谨慎性。

**（二）补充流动资金项目**

**1、项目基本情况**

公司拟投入募集资金 11,800.00 万元用于补充流动资金，有效缓解公司营运资金压力，优化公司资产结构、降低公司融资成本，为公司的长期战略发展夯实资金基础。

**2、项目必要性和可行性分析**

公司所处建筑装饰行业对营运资金量的需求较大，主要用于满足批量精装修业务过程中各个环节的资金占用需求，包括各类型保证金、工程周转资金等垫资需求，强大的资金实力是公司参与市场竞争的重要保证。近年来，公司充分发挥自身的核心竞争力、持续提高市场份额、业务规模高速发展，进而产生

了更大的营运资金需求。

因此，本次使用部分募集资金补充流动资金将有利于缓解公司的资金需求，为公司业务规模的扩张提供资金保障，进一步提升公司的市场竞争力，具有必要性和合理性。

## 三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

### （一）本次发行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长期战略考量，贴合市场需求，具有良好的市场发展前景和经济效益。建筑装饰工程项目的顺利实施可进一步提升公司经营业绩，巩固公司在批量精装修市场的行业口碑，强化公司与大客户之间的商业往来，为公司日后取得高质量业务机会做铺垫，总体符合公司战略发展方向；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产生的资金周转需求。

### （二）本次发行对公司财务状况的影响

本次募集资金到位后，公司的总资产和总负债规模均有所增长，资金储备将进一步增强。随着未来可转换公司债券持有人陆续转股，公司资产负债率也将持续降低，财务结构更趋优化，经营实力和抗风险能力也将逐步提升；此外，由于募集资金投资项目的建设及效益释放均需要一定时间，募集资金投资项目带来的盈利增长速度短期内可能会低于公司股本及净资产的增长速度，从而对公司即期回报产生一定的摊薄作用，但从中长期来看，随着募投项目实施完成，公司收入和利润水平均将得到提高，公司盈利能力和盈利稳定性将不断增强，有利于公司业务的持续发展。

# 第七节 备查文件

## 一、备查文件

除募集说明书及本募集说明书摘要外，本公司将以下备查文件供投资者查阅。有关目录如下：

（一）公司最近三年的财务报告、审计报告和已披露的半年度报告

（二）保荐人出具的发行保荐书

（三）法律意见书和律师工作报告

（四）注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告

（五）资信评级机构出具的资信评级报告

（六）中国证监会核准本次发行的文件

（七）其他与本次发行有关的重要文件

## 二、查阅地点和查阅时间

自本募集说明书摘要公告之日起，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、保荐机构（主承销商）住所查阅相关备查文件。

（本页无正文，为《深圳中天精装股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

深圳中天精装股份有限公司

2022 年 2 月 18 日