

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

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，若对本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本募集说明书“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。如果由于国家宏观经济政策、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	17
一、一般性释义	17
二、专业名词释义	19
第二节 本次发行概况	20
一、公司基本情况	20
二、本次发行基本情况	20
三、本次发行的相关机构	38
第三节 风险因素	41
一、政策风险	41
二、市场风险	41
三、经营风险	42
四、管理风险	44
五、财务风险	45
六、募投项目风险	46
七、可转债产品的风险	46
第四节 发行人基本情况	49
一、公司股本结构及前十名股东持股情况	49
二、公司组织结构及主要对外投资情况	50
三、公司控股股东和实际控制人基本情况	52

四、公司从事的主要业务、主要产品及用途	53
五、公司所处行业的基本情况	53
六、公司的竞争地位	64
七、公司主营业务的具体情况	73
八、公司主要固定资产和无形资产	86
九、公司经营资质及特许经营权情况	95
十、公司境外生产经营情况	96
十一、公司上市以来历次筹资、派现及净资产额变化情况	96
十二、最近三年及一期公司及控股股东、实际控制人作出的重要承诺及承 诺的履行情况	96
十三、公司利润分配政策	107
十四、公司最近三年发行债券和资信评级情况	111
十五、公司董事、监事和高级管理人员情况	111
十六、公司最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况	117
第五节 同业竞争与关联交易	118
一、同业竞争	118
二、关联方及关联关系	119
三、关联交易情况	121
四、规范和减少关联交易的措施	124
第六节 财务会计信息	132
一、最近三年及一期财务报表审计情况	132
二、最近三年及一期财务报表	132
三、合并财务报表范围变化情况	141
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	141
第七节 管理层讨论与分析	144
一、财务状况分析	144
二、盈利能力分析	163
三、现金流量分析	173
四、资本性支出分析	174

五、会计政策及会计估计变更情况	174
六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项情况	179
七、公司财务状况和盈利能力的未来发展趋势	179
八、2021年三季度的主要经营状况	180
第八节 本次募集资金运用	183
一、本次募集资金投资计划	183
二、募集资金投资项目的的基本情况	184
三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响	209
第九节 历次募集资金运用	210
一、前次募集资金基本情况	210
二、前次募集资金使用情况	211
三、前次募集资金实际投资项目变更情况	214
四、前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异内容和原因说明	215
五、前次募集资金投资项目对外转让或置换情况说明	215
六、前次募集资金投资项目实现效益情况说明	216
七、前次发行涉及以资产认购股份的相关资产运行情况	219
八、闲置募集资金的使用	220
九、其他差异说明	220
十、会计师事务所出具的前次募集资金运用专项报告结论	221
第十节 董事及有关中介机构声明	222
一、本公司董事、监事、高级管理人员声明	222
二、本公司董事、监事、高级管理人员声明	223
三、本公司董事、监事、高级管理人员声明	224
四、保荐机构（主承销商）声明	225
五、保荐机构（主承销商）董事长、总经理声明	226
六、保荐机构（主承销商）董事长、总经理声明	227
七、律师声明	228
八、审计机构声明	229
九、债券信用评级机构声明	230
九、债券信用评级机构声明	230

第十一节 备查文件	232
一、备查文件	232
二、查阅地点和查阅时间	232

第一节 释义

本募集说明书中，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
本募集说明书、《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
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会议审议通过，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券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：

$$I=B \times i$$

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 P_0 ，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： $P = P_0 / (1 + N)$ ；

增发新股或配股： $P = (P_0 + A \times K) / (1 + K)$ ；

上述两项同时进行： $P = (P_0 + A \times K) / (1 + N + K)$ ；

派发现金股利： $P = P_0 - D$ ；

三项同时进行： $P = (P_0 - D + A \times K) / (1 + N + K)$ 。

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、本次决议的有效期限

本次发行可转换公司债券决议的有效期限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。

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/或利息以及迟延履行本金和/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 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 星期一	T-1日	1、原股东优先配售股权登记日 2、网上路演
2022年2月22日 星期二	T日	1、发行首日 2、刊登《发行提示性公告》 3、原股东优先配售认购日（缴付足额资金） 4、网上申购（无需缴付申购资金） 5、确定网上中签率
2022年2月23日 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》 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 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 星期一	T+4 日	1、刊登《发行结果公告》 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 风险因素

一、政策风险

（一）宏观经济波动的风险

公司所处行业为建筑装饰行业，主要面向大型房地产客户开展批量精装修业务，行业发展与国民经济的景气程度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城市化进程等宏观经济因素的综合影响较大。2020年以来，受中美贸易战、新冠疫情等因素的影响，我国经济受到了明显的冲击，对房地产行业及其上下游行业亦造成了不利影响，经济运行环境的不确定性较大。如果未来宏观经济继续出现明显波动，将会对公司的经营状况产生不利的影响。

（二）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、市场风险

（一）市场竞争加剧的风险

近年来，随着国内建筑装饰企业快速发展，建筑装饰行业内已经涌现出一批在资金实力、业务规模 and 专业化程度方面具备较强竞争实力的上市公司，公司面临着较为激烈的市场竞争。同时，随着房地产开发业务市场集中度逐步提高，建筑装饰行业集中度也将逐步提高，进一步增加公司的市场竞争压力。

（二）行业的季节性风险

公司主要从事批量精装修业务，具有明显的季节性特征。由于下游房地产企业较多选择在春节前交付房屋，因此四季度装修工程项目进度较快，施工量相对较大，而通常春节后房地产企业开始启动新一年的项目计划，一季度项目开工量相对较少。受上述因素的影响，公司的收入大多集中释放在下半年，结算的工程款所占比例也较大，因此公司存在收入季节性波动性风险。

三、经营风险

（一）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的风险。

（二）工程质量风险

公司所从事的批量精装修业务，其施工工艺具有较强的可复制性，重要施工程序和主要材料在单个项目的不同装修房屋之间大量重复，因此，在施工工艺或材料上存在的缺陷往往会导致整个项目均存在相同的质量问题。虽然公司成立至今未发生过重大工程质量问题，但随着公司业务规模的不断扩大和业务量的持续增加，如果出现工程质量事故将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

（三）劳务及原材料成本上升的风险

公司从事的建筑装饰施工作业需要一批具有专业劳动能力的现场施工人员，公司目前通过具备建筑工程劳务分包资质的专业劳务分包公司解决上述劳动力供应问题。报告期内，公司劳务分包成本占主营业务成本的比重分别为 45.92%、46.78%、45.44%及 47.51%。随着我国人口老龄化加速，企业用人需求与市场供应的短缺矛盾将越来越突出，未来劳务分包成本上涨的压力较大。

此外，公司在从事住宅装修施工项目过程中会大量使用建筑装饰材料，如

石材、木材、油漆、水泥、砂等，相关原材料价格的波动会对公司的经营成本有直接的影响。若出现相关材料成本上涨但公司无法内部消化或向下游客户转嫁原材料产品价格上涨导致的成本增加，则会对公司经营业绩产生负面影响。

（四）安全施工风险

公司的批量精装修项目在执行过程中需要大量的现场作业，存在一定的危险性，对安全生产的要求较高。虽然公司历来重视安全生产工作，制定一系列工程管理制度并在施工过程中严格执行，报告期内公司未发生过重大安全生产事故。但如果未来公司经营过程中发生重大安全生产事故，将对公司的经营造成一定影响。

（五）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。

（六）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。

四、管理风险

（一）经营规模扩大引致的管理风险

上市后，随着公司经营规模持续扩大，人员数量不断增长，经营区域不断扩大，管理难度不断加大。尽管公司在长期发展过程中不断完善内控制度，建立了一套与公司业务发展情况相契合的管理体系，但业务规模、资产规模、人员规模的增长以及管理半径的扩大对于公司管控能力的要求也不断提高。若公司的管理能力不能适应公司业务规模扩张的需要，则可能对公司的运营效率和业务发展造成不利影响。

（二）实际控制人控制的风险

本次发行前，乔荣健先生直接持有发行人 1,208 万股股份（占发行人总股本的 7.98%），通过其 100%持股的中天健间接持有发行人 4,400 万股股份（占发行人总股本的 29.06%），并通过担任天人合一的执行事务合伙人而控制其持有的发行人 800 万股股份（占发行人总股本的 5.28%）的表决权、通过担任顺其自然的执行事务合伙人而控制其持有的发行人 351 万股股份（占发行人总股本的 2.32%）的表决权。乔荣健先生通过直接及间接持股合计控制发行人 6,759 万股股份（占发行人总股本的 44.64%）的表决权，系发行人的实际控制人。虽然发行人已经建立了完善的法人治理结构，但公司实际控制人仍可能利用其控制地位通过行使表决权或其他方式对公司人事、经营决策等方面产生重大影响，存在实际控制人利用其控制地位侵害其他股东利益的可能性。

五、财务风险

（一）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。

（二）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。

（三）净资产收益率下降的风险

本次发行完成后，公司的净资产规模将有较大幅度的增长。由于募投项目实施需要一定时间，且在项目建设投产一段时间后才能达到预计的收益水平，如果在发行后公司的经营业绩不能实现相应增长，则股票发行后短期内公司的净资产收益率可能出现一定幅度的下降，存在因净资产规模扩大导致收益率下滑的风险。

（四）无法享受高新技术企业税收优惠的风险

发行人于 2019 年 3 月取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR201844205349），发证时间为 2018 年 11 月 30 日，有效期三年。根据相关规定，在高新技术企业有效期内，公司可以享受所得税优惠政策，将一定程度上提升公司的净利润水平。若公司未来不能持续享受高新技术企业所得税税收优惠，将会对公司的利润水平造成负面影响。

六、募投项目风险

（一）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。

（二）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的风险。

七、可转债产品的风险

（一）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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。如果由于国家宏观经济政策、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。

(七) 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。

第四节 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
4	张安	境内自然人	9,960,000	6.58	7,470,000

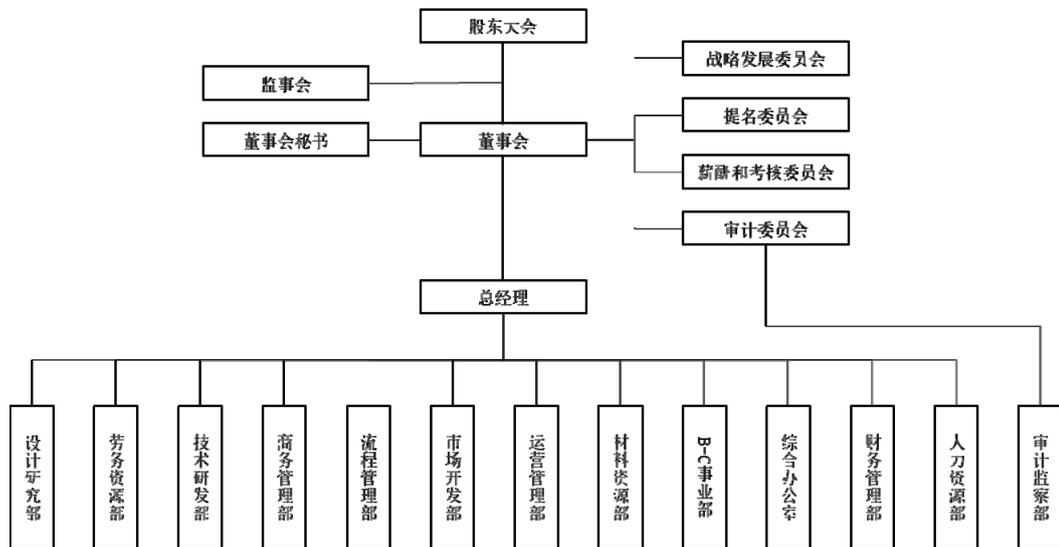
序号	股东名称	股东性质	持股数 (股)	持股比例 (%)	持有有限售条件股数(股)
5	天人合一	境内一般法人	8,000,000	5.28	8,000,000
6	JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	境外法人	3,847,869	2.54	-
7	顺其自然	境内一般法人	3,510,000	2.32	3,510,000
8	MORGAN STANLEY&CO. INTERNATIONAL PLC.	境外法人	2,589,028	1.71	-
9	瑞士信贷(香港)有限公司	境外法人	2,064,178	1.36	-
10	MERRILL-LYNCH 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：

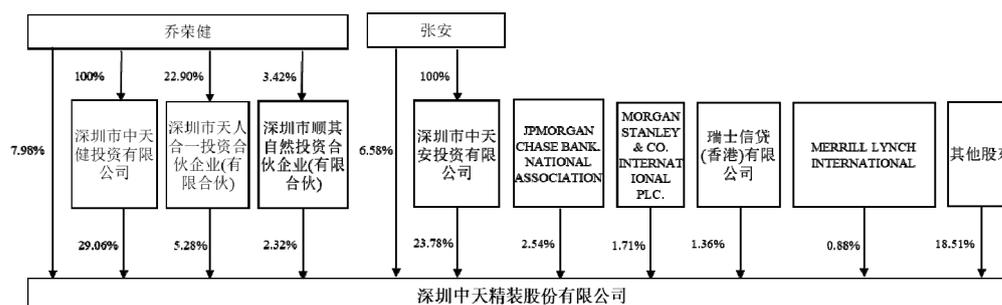
分公司	设立日期	负责人	经营范围	主要生产经营地
四川分公司	2010/06/10	张安	受总公司委托从事：建筑装修装饰工程专业承包、建筑装饰设计。（以上项目均需凭资质证经营）	成都市成华区
广州分公司	2012/07/10	周雄	建筑工程后期装饰、装修和清理；室内装饰、设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	广州市海珠区
重庆分公司	2012/07/19	李东	为所隶属企业法人承接其建筑资质范围内的业务（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营）	重庆市江北区
云南分公司	2014/04/09	黄发金	建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。

三、公司控股股东和实际控制人基本情况

（一）公司股权结构

截至2021年6月30日，公司股权结构图如下：



（二）公司控股股东

公司控股股东为中天健，截至本募集说明书签署日，中天健持有公司29.06%的股份，中天健的基本情况如下：

公司名称：	深圳市中天健投资有限公司
法定代表人：	乔荣健
注册资本：	450万元
成立时间：	2012年11月30日
注册地点：	深圳市福田区百花二路白沙岭百花园（一期）百合阁26C
股权结构：	乔荣健持股100%
经营范围：	投资兴办实业（具体项目另行申报）；经济信息咨询；企业管理咨询（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）

截至2020年末，中天健的总资产为3,245.21万元，净资产为3,245.21万元，2020年度中天健的净利润为1,849.09万元（以上数据经深圳道勤会计师事务所（普通合伙）审计）。

（三）公司实际控制人

乔荣健先生直接持有公司1,208万股股份，占公司总股本的7.98%，通过其100%持股的中天健间接持有发行人4,400万股股份（占发行人总股本的

29.06%)，并分别通过担任天人合一的执行事务合伙人而控制其持有的发行人 800 万股股份（占发行人总股本的 5.2800%）的表决权、通过担任顺其自然的执行事务合伙人而控制其持有的发行人 351 万股股份（占发行人总股本的 2.3200%）的表决权。乔荣健先生通过直接及间接持股合计控制发行人 6,759 万股股份（占发行人总股本的 44.64%）的表决权，为公司实际控制人，目前担任公司董事长。

乔荣健先生的简历详见本章节“十五、公司董事、监事、高级管理人员情况”之“（二）董事、监事和高级管理人员的简历”。

（四）控股股东和实际控制人持有的公司股份是否存在质押情况

截至本募集说明书签署日，公司控股股东及实际控制人持有的公司股份不存在质押情况。

四、公司从事的主要业务、主要产品及用途

公司是国内领先的批量精装修服务提供商，主要为国内大型房地产商提供住宅批量精装修服务，具体业务包括建筑装饰工程施工、建筑装饰工程设计等方面，公司在精装修领域具有较强的市场竞争力。

产品或服务类别	具体内容
批量精装修业务	批量精装修的现场施工业务
设计业务	以精装修小区的室内外装修设计业务为主，兼有连锁机构营业网点、写字楼等公共建筑装修设计业务

公司深耕批量精装修领域十余年，自成立至今共获得各类奖项百余项，是中国建筑装饰协会、广东省建筑业协会和深圳市装饰行业协会会员单位，具有较强的技术实力和良好的市场口碑，可以较高的品质满足客户多样的批量精装修服务要求。目前公司已成为万科集团、保利地产、保利置业、龙湖地产、中海地产、旭辉集团、招商蛇口、中国金茂、华侨城、美的置业、华润置地、融创中国、建发国际、金地集团、花样年控股等大型地产商的供应商，建立了良好的合作关系。

五、公司所处行业的基本情况

根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》（GB/T 4754-2017），

公司从事的主营业务属于建筑装饰和其他建筑业，代码为 E50；根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司主营业务亦属建筑装饰和其他建筑业，代码为 E50。

（一）行业监管体制及相关法律法规

1、行业管理体制及主管部门

建筑装饰行业的主管部门为住建部以及各地建设行政主管部门，主要负责行业资质管理、制定产业政策及产业规划，以及对行业发展方向进行宏观调控与管理。

建筑装饰行业自律组织为中国建筑装饰协会，是建筑装饰行业唯一的全国性法人社团，主要负责在住建部的指导下，加强建筑装饰行业和市场管理。

2、行业主要法律法规及行业标准

目前，我国建筑装饰行业已基本形成了多层次、多门类、多形式的法律法规体系，对包含资质管理、招投标管理、质量及安全生产管理、环境污染控制在内各个方面做出了规范。

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。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，其中主要法律法规如下：

类别	序号	法规/产业政策	颁布/编制单位	发布/修订时间
资质管理	1	中华人民共和国建筑法	全国人大	2019 年
	2	建筑业企业资质管理规定	住建部	2018 年
	3	建筑业企业资质标准	住建部	2015 年
	4	工程设计资质标准	住建部	2007 年
质量及安全管理	1	中华人民共和国安全生产法	全国人大	2021 年
	2	建设工程质量管理条例	国务院	2019 年
	3	住宅项目规范（征求意见稿）	住建部	2019 年
	4	建筑装饰装修工程质量验收标准	住建部	2018 年
	5	建筑施工企业安全生产许可证管理规定	住建部	2015 年
	6	安全生产许可证条例	国务院	2014 年
	7	建筑工程施工质量验收统一标准	住建部	2013 年

类别	序号	法规/产业政策	颁布/编制单位	发布/修订时间
	8	住宅室内装饰装修工程质量验收规范	住建部	2013年
	9	房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定	住建部	2013年
	10	住宅室内装饰装修管理办法	住建部	2011年
	11	建设工程安全生产管理条例	国务院	2004年
	12	住宅装饰装修工程施工规范	住建部	2001年
节能环保	1	民用建筑工程室内环境污染控制规范	住建部	2020年
	2	中华人民共和国节约能源法	全国人大	2018年
	3	中华人民共和国环境影响评价法	全国人大	2018年
	4	中华人民共和国环境噪声污染防治法	全国人大	2018年
	5	中华人民共和国清洁生产促进法	全国人大	2012年
	6	中华人民共和国环境保护法	全国人大	2014年
其他方面	1	中华人民共和国民法典	全国人大	2020年
	2	中华人民共和国消防法	全国人大	2021年
	3	中华人民共和国招标投标法	全国人大	2017年
	4	建筑工程施工发包与承包计价管理办法	住建部	2013年
	5	建设工程价款结算暂行办法	财政部、住建部	2004年

主要政策性文件如下：

发布单位	发布时间	文件名称	政策要点
国务院	2017年	国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见	推进建筑产业现代化，坚持一体化装修，力争用10年左右的时间，使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到30%
发改委	2019年	产业结构调整指导目录（2019年本）	目录将“工厂化全装修技术推广”列入鼓励类产业
住建部	2017年	建筑业发展十三五规划	明确提出到2020年新开工全装修成品住宅面积达到30%，制定新建建筑全装修交付的鼓励政策，提高新建住宅全装修成品交付比例
	2017年	住房城乡建设部科技创新“十三五”专项规划	完善低污染室内装饰装修材料和构配件“测、评、控、用”技术体系
	2008年	关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知	完善扶持政策，推广全装修房

（二）行业发展概述

根据我国《国民经济行业分类与代码》，建筑装饰行业与土木建筑业、设备安装业并列为建筑业的三大组成部分。建筑装饰行业位于建筑业整体链条的末

端，起着进一步完善和美化建筑物以及提高其质量和功能的作用。建筑装饰集产品、技术、艺术、劳务工程于一体，比传统的建筑业更注重艺术效果和环境效果，具有适用性、舒适性、艺术性、多样性、可变性和重复更新性等特点。与土木建筑业、设备安装业一次性完成工程业务不同，建筑物在其使用寿命周期内需要进行多次装修，因此，建筑装饰行业具有需求可持续性的特点。

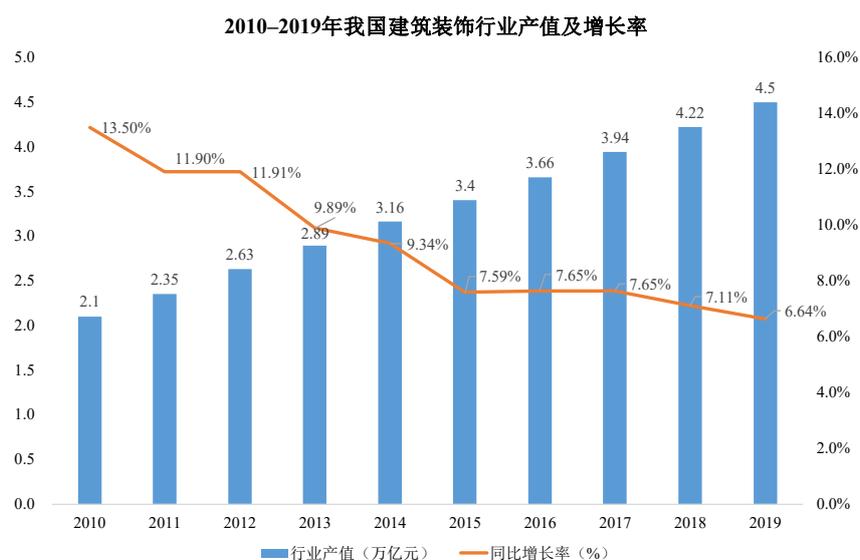
根据建筑物使用性质不同，建筑装饰业又可细分为公共建筑装饰、住宅装饰和幕墙装饰三大类。其中公共建筑装饰包括办公建筑、商业建筑、旅游建筑、科教文体卫建筑、通信建筑以及交通运输类建筑等建筑装饰；住宅装饰则主要以房地产开发的住宅精装修和普通居民的家装需求组成。

建筑装饰业在我国有着悠久的发展历史，近年来，伴随着我国经济的快速增长、城镇化步伐加快，我国房地产、建筑业持续增长，建筑装饰行业显现出巨大的发展潜力。

（三）行业市场规模

建筑装饰行业近年来始终保持较高的增长速度。根据中国建筑装饰协会发布的数据，我国建筑装饰行业总产值由 2010 年的 2.10 万亿元增加到 2019 年的 4.5 万亿元，年复合增长率达 8.8%，整体增速高于我国 GDP 同期增长。

2010-2019 年我国建筑装饰行业的产值及增长率情况如下：

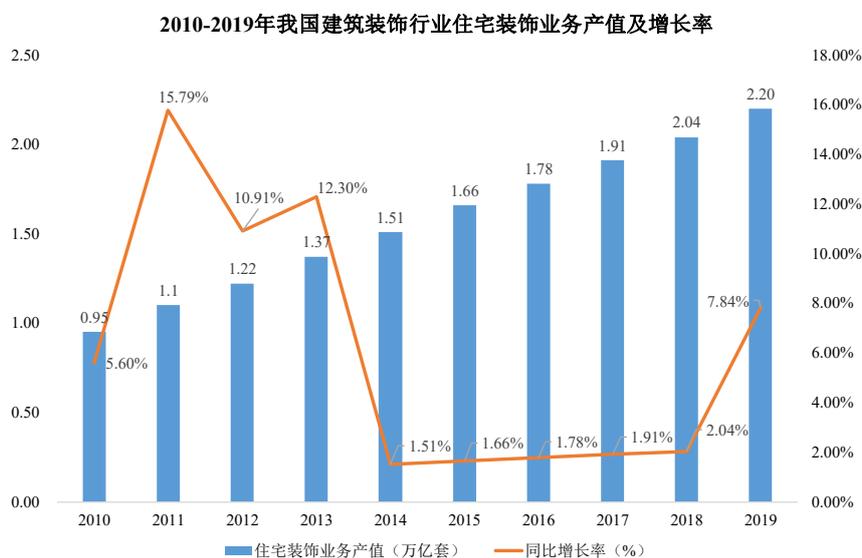


数据来源：中国建筑装饰行业协会

在建筑装饰行业中，住宅装饰业务近年来发展速度相对较快。根据中国建

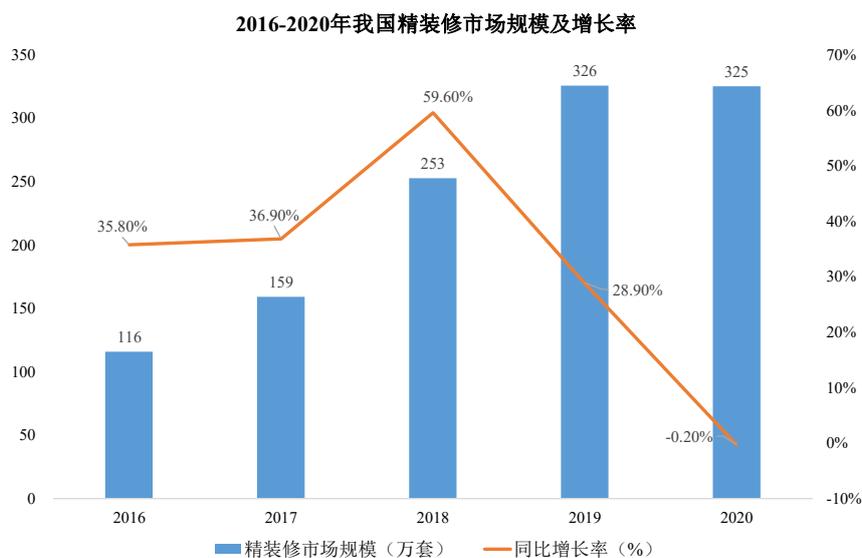
筑装饰协会的数据，2010年至2019年，我国住宅装饰业务全年完成工程总产值从0.95万亿元增长到2.2万亿元、年复合增长率为9.8%，住宅装饰业务的增速明显高于公共建筑装饰业务，行业整体呈现较快发展的态势。

2010-2019年我国建筑装饰行业住宅装饰业务的产值及增长率情况如下：



数据来源：中国建筑装饰行业协会

随着行业的发展，近年来我国精装修市场规模也保持较快的增长率。根据奥维云网统计，2016年至2019年，我国精装修市场整体保持25%以上的增长率，2020年精装规模325万套，疫情之下与2019年基本持平，表现出精装修行业较为稳定的市场需求。



数据来源：奥维云网地产大数据

（四）行业竞争格局

我国建筑装饰行业市场化运作较早，民营企业是参与行业竞争和推动行业发展的主力军。建筑装饰行业企业自成立起就需要建立同市场机制相适应的管理体制，积极参与市场竞争，逐步形成适应生产力发展水平的生产关系格局。因此，建筑装饰行业在竞争机制、用人机制、激励机制、分配机制等方面已较为市场化。近年来，随着经济发展水平的不断提高，建筑装饰行业的设计水平、材料加工能力和施工技术水平也不断提高。

总体来看，我国建筑装饰行业处于充分竞争状态，呈现出“大市场、小企业”特点，主要体现在以下几个方面：

（1）行业竞争激烈，集中度相对较低

根据中国建筑装饰行业协会的数据，2019 年我国从事建筑装饰行业的企业总数在 12 万家左右，市场竞争较为激烈。

2019 年虽然全国建筑装饰行业全年完成工程总产值约为 4.6 万亿元，但排名第一的金螳螂仅实现收入 308.35 亿元，市场份额低于 1%。建筑装饰行业虽然总体市场规模大，但其进入门槛相对较低，市场充分竞争，行业整体呈现出“大行业，小企业”的局面。

（2）行业集中度呈上升趋势

近年来，我国建筑装饰市场日益成熟，下游客户对装饰企业的资质、规模、项目执行能力的要求越来越高，行业中竞争力较差的小型企业逐步被市场所淘汰。根据中国建筑装饰协会发布的《中国建筑装饰蓝皮书》统计，尽管中国建筑装饰市场的市场规模不断扩大，整个市场的企业数量却表现出稳定的减少趋势，从 2011 年的 14.5 万家减少到 2019 年的 12.2 万家，7 年共有 2 万余家企业退出了市场，以承接散户装修的低资质小企业为主，并不涉及资质优良的企业，同时中高端的企业得以发展。

2011-2019年我国建筑装饰企业数量情况如下：



数据来源：中国建筑装饰行业协会

(3) 住宅精装修行业竞争情况

近年来，由于批量精装修业务发展迅速，部分传统家庭住宅散装业务被侵占，但目前大部分城市住宅精装修业务较家庭住宅散装业务的规模仍有一定差距。和住宅散装业务不同，批量精装修业务需要装饰企业具有很强的施工组织能力、过程控制能力，两种类型业务的施工组织模式和面向的直接客户均不相同，决定了两种业务类型分别由不同商业模式类型的装饰企业承接，二者通常不形成直接的竞争关系。批量精装修业务目前主要由具有资质的大型建筑装饰企业承接。

目前，部分以公共装饰为主的装饰公司也积极开展精装修业务。随着住宅产业化的推进以及批量精装修细分市场的扩大，将会吸引更多大型装饰企业特别是已上市的装饰企业投入更多资源发展此类业务，未来的市场竞争将更加激烈。

(五) 行业利润水平及变动趋势

建筑装饰行业发展初期，工程项目利润率较高。受高利润率的吸引，大量企业涌入该行业，使装饰企业数量及工程承接能力总量超出工程年需求量，出现供过于求的现象。特别是在中低端市场，由于业主对设计和施工单位的要求较低，参与的企业实力参差不齐，导致中低端市场的竞争趋于白热化，偷工减

料、低价恶性竞标时有发生。近年来，随着建筑装饰行业不断规范，行业竞争渐趋理性，行业利润率逐步开始稳定。

在中高端市场，由于准入起点较高，市场逐步规范和成熟，行业竞争格局趋于理性和稳定，投资充足、技术含量高、施工难度大、施工体量大的中高端项目规范性越来越强，项目利润率水平呈现稳中有升的局面，整体高于行业平均利润率水平。而在一些技术含量不高、产品定位较低的建筑装饰低端市场领域，进入门槛相对较低，有大量的企业涌入，竞争较为激烈，“最低价中标”的低层次价格竞争格局普遍存在。低端装饰市场仍以价格战为主导，既影响了其利润水平，也给行业的健康发展带来隐患。

在建筑装饰行业中，主要成本包括装饰原材料和劳务用工费用。由于装修项目的原材料种类、劳务工工种较多、工序较多且复杂，因此项目质量与项目最终成本在很大程度上由项目管理能力决定。项目管理控制能力较强的施工企业，能有效降低采购成本、合理规划施工用量、高效配置劳动力资源、提高施工效率、减少浪费。具有成本采购优势、高效项目管理能力和施工效率的企业，将在施工周期、施工质量等方面有较强的竞争力。而通过信息化系统促进施工资源的合理配置，也将大大降低施工成本，提高整体利润率。

与公共建筑装修业务相比，批量精装修业务施工过程中使用的原材料种类和劳务用工工种相对少，项目的标准化和规模化程度较高，因此，更有可能对施工项目进行高效项目管理。基于此，运行良好的批量精装修企业有可能获得更高的利润率。但随着细分行业竞争加剧，以及房地产市场增速放缓，住宅精装修企业的总体利润率水平可能受到影响。

（六）行业进入壁垒

（1）从业经验壁垒

建筑装饰行业是先发优势较为明显的行业，丰富的行业经验与成功的装饰施工案例是建筑装饰企业取得客户信任的决定性因素之一。特别是在批量精装修领域，由于项目规模大，项目质量要求高，管理相对复杂，且项目执行标准化程度高，需要建筑装饰企业充分利用自身经验，在保持较高性价比的前提下保证工程交付质量和交付进度。随着行业的发展和居民消费维权意识提升，地

产公司对实际购房人的投诉压力和可能引发的不良影响更为重视，进而对装饰企业的工程质量要求越来越高，新的行业进入者难以在短期内实现这一目标，形成较强的从业经验壁垒。

(2) 标准化能力壁垒

批量精装修业务具有标准化程度较高的特点，在保证质量的前提下为提升工程效率、降低工程成本，业主方会要求建筑装饰企业具有较高的标准化管理能力，从设计、采购、施工管理、成本控制等多方面入手，采用系统化的方法提高标准化水平，在控制成本的同时保证工程质量。标准化水平一定程度上决定了批量精装修企业的业务水平和扩张能力。

(3) 资金实力壁垒

在建筑装饰行业中，装饰企业投标大中型建筑装饰工程，在招投标阶段需要支付投标保证金、工程前期需要垫付前期材料款、施工过程中需要支付材料及劳务采购款、施工完成后要提供质量保证金，因此施工企业通常需要维持大量营运资金以保证项目运行。同时，房地产开发商在施工过程中向承包商支付工程进度款的比例各有不同，在竣工验收后的项目结算周期与款项支付也存在差异，导致单个项目的现金流状况往往在一定时期内体现为净流出。因此，建筑装饰企业要完成多项施工工程，尤其在业务的快速扩张期，需要大量的流动资金作为履约和业务开展的保障，从而要求企业具备较强的资金实力。

(4) 行业资质壁垒

目前我国对于施工企业从事工程承包、设计业务设定了相应的资质要求，并对不同资质等级下可以开展的业务类型与业务规模进行了详细的规定。行业主要资质证书的颁发均由政府管理部门负责审核，要求申报企业在规模、经营业绩、人员构成等方面必须全部达到资质所要求的标准才能予以颁发，因上述规定，从事建筑装饰业务存在资质壁垒。

(七) 行业技术水平、经营模式及行业特性

1、行业技术特点和技术水平

建筑装饰行业是一个既古老而又新兴的行业，技术基础建立在中国传统建

筑业之上，建筑装饰仍主要是以传统的木工、泥水工、水电工等建筑业工种的施工现场手工制作与组装为主。近年来，建筑装饰行业在设计与施工技术、专业教育、技术立法等方面有了较大进步，在设计理念、施工工艺、材料运用和施工机具等方面有了较大突破，主要表现在工程的质量、文化品位和环保方面均有了较大提升。我国建筑装饰行业已经产生了一批资质等级高、装备较现代化、在设计和施工管理方面有特色，在科技创新上有进展的优秀企业，也创造出一大批在国内、国际上有一定知名度的标志性精品工程。

国内建筑装饰企业与国际先进水平相比仍存在一定的差距，主要体现为：

(1) 在设计领域，虽然计算机辅助设计已经普及，软件的开发已经达到了一定的水平，但在设计理念、思想、审美情趣和文化、艺术表现手法上同国际先进水平仍有较大的差距；在处理功能与美观、准确选材及应用高科技材料、形成有深度的专业化设计等方面还有差距。

(2) 在装饰材料的应用方面，国内企业仍较多的使用传统装饰材料，如陶瓷板材、建筑玻璃等，在新兴材料的运用上总体水平仍然较低，尤其是在节能环保材料的研发与推广方面仍有较大欠缺。

(3) 在施工方面，国内企业与国际先进水平也有较大差距。一方面，施工机具落后，国内企业虽然通过引进和自主开发，一些较为先进的施工机具已在工程中应用，如单元式幕墙工程领域，机具装备水平已经较高，但总的来看，施工现场的机具装备比重不高，装备结构层次较低，传统的工具仍占有较大比重；另一方面，施工组织技术落后，国内企业虽然使用了现代化的先进设备，如电脑、通讯设备等，但利用的深度、配套的系统化程度仍有不足。

2、行业经营模式

建筑装饰行业因所承接项目规模较大，客户多为政府部门、公共组织、大型房地产商等，项目多采用招投标的方式取得。在这种方式下，资质证书齐全、管理规范、行业经验丰富、资金实力雄厚、信誉良好的企业具有一定的优势。

建筑装饰行业属于劳动力密集型行业，在项目管理中，一般装饰公司直接委派由项目经理现场负责的核心管理团队，包括项目经理、设计人员、财务人

员、材料管理人员、安全管理人员等岗位，其余所需的劳动力通过劳务分包的方式，与劳务公司签订协议，由劳务公司分包。

行业中规模较大的企业通常采取在各地成立分支机构的方式实现扩张，分支机构负责完成信息收集、参与投标、项目管理、售后服务、客户关系维护以及企业宣传等工作，以实现在区域内市场开发与业务承接。

3、行业的周期性、区域性和季节性特征

(1) 周期性

建筑装饰行业与国民经济的发展息息相关，行业周期性与国民经济发展的周期性基本保持一致。目前，我国国民经济形势保持良好的发展态势，在相当长的一段时间里，建筑装饰行业将会保持稳定增长。

(2) 区域性

从发展区域来看，本行业发展水平与地区经济发达水平呈正相关关系，国内经济格局的东西部不平衡造成各区域发展程度不同。从中国建筑装饰协会公布的历年行业百强企业的省区分布情况来看，东部地区百强企业数量明显多于中、西部地区，南方地区略多于北方地区。另外，行业中历来有“全国装饰看广东，广东看深圳”的说法，目前同行业中已上市的装饰公司中有多家公司位于深圳，如广田集团、建艺集团等。

(3) 季节性

建筑装饰行业特别是批量精装修行业具有明显的季节性特征。一方面，在市场稳定的情况下，受下游客户房地产开发商整体项目管理、运营周期和销售策略的影响，上半年批量精装修业务的工程进度较慢、收入确认比例较低，而三季度、四季度为配合房地产开发商的经营安排，工程进度开始加快，收入确认比例提高；另一方面，一季度受到春节假期等因素的影响，批量精装修工程进度缓慢。同时，受季节影响，北方地区因受到雨雪、冰冻等因素影响的项目会减缓工程进度甚至不予开工，待天气转暖再进行施工作业。上述综合因素导致装饰企业在下半年收入占比较高，收入具有明显的季节性特征。

（八）公司所处的行业与上下游行业的关系

1、与上游行业的关系

建筑装饰行业上游行业为石材、板材、金属、玻璃等建筑装饰材料行业。房地产行业、建筑装饰行业的发展带动了建筑装饰材料行业的快速发展，新材料的研发和使用也促进了建筑装饰行业的进步，提高了建筑装饰工程的质量。目前，我国已经成为世界上装饰材料生产、消费和出口大国。

建筑装饰材料价格的波动会对建筑装饰行业产生直接影响，而材料质量的好坏也很大程度上决定了装修质量的优劣。准确计算材料用量、用合理的价格及时地采购合格的材料，是装饰项目管理人员的重要工作之一。

2、与下游行业的关系

建筑装饰行业的下游为房地产业。近年来，随着国家经济的持续发展和居民收入水平的提升，我国城市化水平不断提高，固定资产投资快速增长，使得房地产行业保持较高增速，房地产业的快速发展加速了建筑装饰行业的发展，同时建筑装饰行业整体水平提升也促进了房地产消费需求的升级。同时，基于地产调控及宏观经济走势等因素，房地产市场近年来存在一定的波动，可能会对建筑装饰行业的发展也带来一定影响。

六、公司的竞争地位

（一）公司在行业中的竞争地位

公司拥有建筑装修装饰工程专项承包壹级资质和建筑装饰工程设计专项乙级资质，同时具有行业内较好的资信等级，被中国建筑装饰协会授予企业信用评级 AAA 级信用企业。

公司在我国建筑装饰尤其是住宅精装修领域具有较高的知名度和市场影响力，在过去经营过程中获得了下游客户的高度认可，自成立至今共获得各类奖项百余项，良好的企业形象已成为公司不断开拓业务机会的重要保障。公司获得的政府部门及社会组织主要荣誉情况及主要客户颁发奖项情况详见本章节“（三）公司的竞争优势”。

(二) 公司的主要竞争对手

中天精装的核心业务为批量精装修业务，受业务规模化、标准化的特点影响，目前市场上批量精装修业务主要是由具有资质的大型装饰企业承接。因此，公司的主要竞争对手系国内从事批量精装修业务的大型装饰类企业，主要包括：

(1) 深圳广田集团股份有限公司

主要业务为建筑装饰设计与施工，业态涵盖装饰、设计、幕墙、园林、智能、机电、软装、土建、工程金融等领域。公司拥有 20 余年住宅精装修经验，在精装房施工方面，市场占有率全国第一。

(2) 上海全筑控股集团股份有限公司

目前主要业务为公装施工，集建筑装饰研发、设计、施工、家具生产、软装配套等为一体，业务范围涵盖高端住宅、全装修楼盘、长租公寓、酒店、办公以及商业空间。

(3) 苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司

中国建筑装饰行业首家上市公司，连续多年中国建筑装饰百强企业第一名，以室内装饰为主体，融幕墙、家具、景观、艺术品、机电设备安装、智能、展览为一体的专业化装饰集团。

(4) 浙江亚厦装饰股份有限公司

中国建筑装饰行业的龙头企业，在大型公共建筑、高端星级酒店、高档住宅精装修和智能化系统集成、工业化装配式装修领域独占鳌头，引领行业工业化、标准化。

(5) 深圳市奇信建设集团股份有限公司

是一家集建筑装饰设计与施工及物联网平台、新材料研发与应用于一体的“健康智慧人居综合解决方案商”，业务范围涉及公共建筑如体育场馆、展览场馆、综合办公、高端酒店、银行总部、大型医院、综合学校、精装住宅等领域，涵盖项目建设总承包、设计与施工、物联网综合解决方案等。

(6) 深圳市建艺装饰集团股份有限公司

综合性建筑装饰企业，主要为写字楼、政府机关、星级酒店、文教体卫建筑、交通基建建筑等公共建筑及住宅（面向地产商）提供室内建筑装饰的施工和设计服务。

(三) 公司的竞争优势

1、丰富的业务经验

与差异化公共建筑装饰及住宅散装业务不同，批量精装修业务要求供应商具有较强的交付执行能力与更高的质量要求。具体来说：第一，由于批量精装修业务是在一个期间对大量房屋就少数几个户型进行施工，具有标准化、批量化特点，如其中一个环节出现问题，则全部房屋均可能出现质量问题，将可能给开发商及最终业主带来较大的损失，并可能引发群体事件，因此，开发商往往对批量精装修业务的质量要求较高。第二，批量精装修是在房屋交付之前的最后一道工序，其工作效率直接影响开发商交房进度。因此，开发商往往要求供应商具有短时间内交付大量房屋的执行能力。第三，批量装修业务涉及众多材料的使用与损耗，涉及众多人员的调度，高效的组织、恰当的方法能够为开发商节省成本、保证进度。批量精装修业务的上述特点，使得经验与诀窍在精装修领域较为重要。

公司十余年来始终专注于批量精装修业务，该等业务作业环节标准化程度较高，相同作业环节在不同项目之间、同一项目的不同装修房屋之间均具有极高的重复性。通过深度参与调研、沟通、实施、维护等项目全过程，潜心钻研，公司积累了丰富的业务数据、业务经验与批量精装修领域的专有诀窍。目前，公司已具备年交付 6.5 万套批量精装修住房的能力，并已累计完成了 30 万套精装修房屋的交付。

公司凭借丰富的批量精装修业务经验与专有诀窍，一方面能够高效满足不同客户多种精装修住宅的建筑管理及服务需求，不仅包括精装修的规划、设计、实施、售后服务等实施过程，还覆盖住宅使用及管理者的使用、管理、维护、升级等精装修系统的全寿命期，便于客户对于精装修产品进行更加全面、系统、智能化的管理；另一方面，能够将相关工程管理经验、工程施工业务经

验和专有诀窍在不同项目进行复制推广，有利于不断提升公司项目管理质量、施工效率。

2、高效的“1+N”平台化经营管理

经过十余年的努力，中天精装已经打造出一个比较成熟的“1+N”矩阵式经营管理模式，“1”是指公司级的包含若干部门的经营管理平台，“N”是指若干区域中心。通过总部职能部门和区域中心实现对项目执行过程和项目团队的直接管理和双向监督。其中：（1）公司总部设立市场开发部、运营管理部、材料资源部、商务管理部、财务管理部等综合管理部门，对于项目投标、工程进度管理、材料及人工采购管理、财务管理进行集中垂直管控，有利于提升管理效率，有利于充分发挥公司规模化、集约化优势。（2）区域中心根据管理半径划分，每个区域中心下辖数个城市的若干个项目，这些项目由公司承接，项目经理通过竞聘上岗，所有项目的收支均通过公司财务管理部进行，业务上接受部门以及区域中心负责人的指导和监督。

平台经营模式加快了项目管理团队的培养速度，降低项目对个别人员能力的依赖，使公司的业务扩张成为可能。专业化和集约化的管理方式对提升效率、控制成本等方面起到积极作用。

3、强大的标准化精细化项目管理体系

（1）标准化的流程管理体系

公司将标准化、规范化的管理作为企业生存和发展的基础，公司已通过 GB/T19001-2016/ISO9001:2015/GB/T50430-2017 质量管理体系认证、GB/T24001-2016/ISO14001:2015 环境管理体系认证和 GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007 职业健康安全管理体系认证，并建立了以经营流程为管理轴心的内部管理制度体系。公司将项目按核心工序、步骤拆分出众多节点，对每个节点的进度、质量情况进行单独的量化考核，确保项目质量和总体进度。同时，公司按照内部标准化制度，通过适时调整组织架构、设置职责范围、优化内部管理流程等方式，逐步建立起较为严格的多级监督体系，对项目存在问题及时发现和整改。未来，公司计划通过信息化系统的完善，进一步优化项目的管理模式，实现对项目节点更为精确、及时、便捷、高效的监督管

理。

(2) 完全自营的精细管理运作模式

公司多年来一直坚持所有项目均采用自营的运作模式，对每个项目独立核算，独立考核项目盈利情况及资金回收情况；每个项目均包括事前成本计划、事中成本控制、事后成本考核等环节；每个施工标的均按照工程施工流程设置 50 个左右核心控制节点，每周及每月定期监控项目进度、质量、成本管控等情况，并通过不断精细化的作业分工与组织管理，尽可能减少中间管理环节所带来的利润损失，以提升公司的盈利水平。

(3) 投标策划阶段差异化定价严控项目风险

公司参与项目招标前会组建经验丰富的投标小组，根据项目具体情况审慎制作投标书和造价预算等项目策划文件，并根据客户及项目情况制定差异化投标策略，在保证公司毛利率水平基本稳定的情况下，严控各种潜在风险。

(4) 项目人员合理配备专业分工

公司通过在项目配备项目经理、施工员、质检员、资料员、仓管员等，合理分工、提高工作效率；同时充分运用信息化等辅助手段，及时监控项目工期，做到按时、保质、保量完成施工工程。

(5) 考核激励制度化，有效提升员工积极性

公司对不同部门各级员工均制定了明确的绩效考核管理制度，该等制度能够有效激励员工合理管控项目成本，例如，对工程项目人员公司设立超额利润奖，奖励员工在投标利润率和实际实现利润率方面取得超额利润；对商务管理部，公司以人工成本审减额作为考核指标，给予成本节约奖励；对采购部，公司按照投标成本和实际材料采购价之间节约额的一定比例给予采购人员奖金。公司成本节约效果显著。公司对员工合理的激励机制也有利于员工队伍的稳定性。

4、较强的采购成本管控能力

第一，劳务采购精细管理、引入竞争机制、提升公司对工作质量、效率及价格的掌控能力。精装修行业内部分企业采取“大班组长”整体承担项目全部

劳务的组织模式，该模式具有管理便捷等优点，但同时也降低了装修企业对于工程实施细节和大班组的掌控能力。与该模式不同，公司劳务采购采取“小班组”组织模式，即单一项目按不同工艺专业分别聘请劳务班组，并保证各个专业作业流程有两个以上班组参与并相互竞争，从而使公司对劳务供应商在工程质量、作业效率和采购成本等方面有较强的掌控能力。公司目前全年工程项目直接协调调度的劳务班组数量达 800 多个，体现出公司良好的班组管理能力。

第二，材料全面自主采购、尽可能强化总部集中采购、有效降低采购成本。

第三，报告期内公司与优质供应商形成了良好的长期合作关系，同时公司与供应商友好协商合理确定相关采购款的支付周期。由于公司信誉良好、对供应商的应付账款按时支付，因此能够进一步降低公司的采购成本。

5、广泛的跨区域经营能力

建筑装饰工程业务具有点多、面广、分散的行业特点，跨区域经营能力是建筑装饰企业能够实现可持续发展和规模化发展的重要标志。近年来，公司的区域营销优势不断加强，业务覆盖区域逐步扩大。合理有效的经营区域设置不仅为公司提供良好的经营业绩，也为公司培养具有较强独立工作能力的人才队伍、各区域间的相互协作提供了良好的基础条件。目前，公司批量精装修业务在全国各地成立了 20 个区域中心，重点覆盖区域内经济相对发达的城市，并初步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的保障。

6、良好的市场声誉和口碑

对于建筑装饰企业而言，长期积累的市场声誉和丰富的成功项目经验是其不断开拓市场获得订单的必要条件。中天精装自成立至今共获得各类奖项百余项，目前公司是中国建筑装饰协会、广东省建筑业协会和深圳市装饰行业协会会员单位。经过多年的发展，公司在批量精装修领域积累了较强的市场影响力和认可度，良好的企业形象已成为公司不断开拓业务机会的重要保障。2018 年至今公司获得的政府部门及社会组织主要荣誉情况如下：

序号	奖项	颁发时间	颁发单位
1	全装修供应商推介目录	2018.08	中国建筑装饰协会
2	企业信用评价 AAA 级信用企业	2018.08	
3	2017-2018 景裕豪园项目二期 7、8 栋中国建筑工程装饰奖	2018.12	
4	2017-2018 海南清水湾 A11-2A 区 43 栋中国建筑工程装饰奖	2018.12	
5	中国建筑装饰协会理事单位证书	2019.03	
6	2018 年度中国全装修供应商入选品牌（精装修）	2019.05	
7	2018 年度中国住宅全装修精品工程	2019.05	
8	中国建筑装饰杰出住宅空间设计机构	2018.06	
		2019.06	
		2020.09	
9	2020-2023 年企业信用等级证书-AAA	2020.08	
10	2019 年度中国建筑装饰设计奖—银奖	2020.09	
11	2019-2020 年度中国建筑工程装饰奖	2020.12	
12	海南清水湾项目海南省建筑工程装饰奖	2019.07	海南省建筑装饰协会
13	2018 年萝岗项目 2A5 号楼省优奖	2018.07	广东省建筑业协会 建筑装饰分会
14	2018 年香江谢村省优奖	2018.07	
15	2018 年中泰天境省优奖	2018.07	
16	2018 年虎门万科城省优奖	2018.07	
17	2019 年广州誉都广场省优奖	2019.07	
18	2019 年龙岗区保障性住房省优奖	2019.07	
19	2020 年广东省优秀建筑装饰工程奖	2020.07	
20	2021 年广东省建筑装饰行业科技示范工程奖 2021 年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	2021.05	
21	2018 年顺德陈村绀现二期金鹏奖	2019.05	深圳市装饰行业协会
22	2018 年宁佳花园 3B、3C 户内、标准层及大堂项目金鹏奖	2019.05	
23	2018 年京基印象家园幼儿园项目金鹏奖	2019.05	
24	2018 年龙岗区保障性房 2016 年 EPC 学校地块（宝能学校）金鹏奖	2019.05	
25	2019 年安托山小学项目金鹏奖	2020.05	
26	2019 年星河荣御项目 1 号地块 2C2 栋户内及公共区域精装工程金鹏奖	2020.05	
27	2019 年深圳万科云城项目三期 9 栋精装修工程金鹏奖	2020.05	

序号	奖项	颁发时间	颁发单位
28	2020年度深圳装饰行业人力资源管理突出贡献（单位）奖	2020.10	
29	2020年度深圳市金鹏奖	2021.05	
30	2018年中泰天境广州市优奖	2018.07	广州市装饰行业协会
31	2018年萝岗项目2A5号楼广州市优奖	2018.07	
32	2018年香江谢村广州市优奖	2018.07	
33	2020年广州市建筑装饰优质工程奖	2020.05	
34	2018年度广东省守合同重信用企业 2019年度广东省守合同重信用企业 2020年度广东省守合同重信用企业	2019.06 2020.06 2021.06	深圳市市场和质量管理委员会
35	感动福田十佳企业	2019.12	深圳市福田区企业家协会
36	2020“致敬品牌、感恩深圳”行业发展创新奖 2021“致敬品牌、感恩深圳”行业发展贡献奖	2020.10	南方日报社
37	《住宅建筑工程工程品质质量化评估标准》参编单位	2020.10	中国工程建设标准化协会

此外，公司在过去经营过程中获得了下游客户的高度认可，主要客户为公司颁发了较多奖项，2018年至今公司获得的主要奖项如下：

序号	奖项	颁发时间	颁发单位
1	2018-2019年度万科集团总对总战略合作供应商	2018.07	万科集团
2	2018年万科A级供应商（装修类）	2019.03	
3	2018年美的地产集团-集团战略供应商	2018.03	美的置业
4	杨和美的城项目-美的集团观摩标杆项目奖	2018.11	
5	区域精装工程观摩优秀奖	2019.07	
6	2020年度A级供应商	2021.03	星河集团
7	星河地产集团优秀供应商	2018.01	
8	2019年度优秀供应商	2020.01	
9	2020年度优秀供应商	2021.01	
10	星河地产2021年标杆工地	2021.08	昆明万科
11	最佳运营保障奖	2018.04	
12	最佳维修配合奖	2018.04	西安万科
13	2019年保修业务最佳配合奖	2020.01	
14	2020年度优秀合作伙伴	2021.03	旭辉集团
15	招商蛇口-优秀合作伙伴	2018.03	招商蛇口

序号	奖项	颁发时间	颁发单位
16	2017-2018 年度优秀施工战略合作伙伴	2018.11	保利发展控股
17	优秀供应商奖	2018.11 2019.09	融创中国
18	2018 年度下半年广州区域装修园林工程奖第一名	2018.12	雅居乐地产
19	2018 年施工类供应商（装修类）—特级供应商	2019.03	
20	2018 年年度优秀合作伙伴	2019.03	
21	2019 年度工程体系大检查中荣获装修外环境组“第一名”	2019.07	
22	2019 年上半年度装修、园林工程综合评比第一名	2019.07	
23	西安区域 2019 年下半年工程系统排名装修第一名	2019.12	
24	广州区域 2019 年下半年度装修、园林工程综合评比第一名	2020.01	
25	金筑奖	2018.10	
26	东南区域 2018 年度“批量优秀精装总包供应商”	2019.04	

7、优质的客户资源

不同于传统的单体建筑装饰工程，批量精装修具有标准化程度高、在各个装修单体之间可复制性强的业务特点。大型房地产开发企业出于对工程质量和工程进度的严格要求，通常对供应商有严格的准入制度，经过对装饰企业的资质、项目经验、过往合作情况、工程报价等进行多方面考查后，方能确定项目供应商。在具体项目执行过程中，房地产企业亦会有严格的考核管理制度和供应商淘汰机制，要求装饰企业必须保持较高的工程质量和进度管理控制水平，以维系长期良好合作关系。

近年来，为增强业务布局、降低业务经营风险，公司大力开拓优质地产客户的合作空间，并通过优质项目的建设逐步得到上述客户的认可，为公司降低经营风险、提高收入水平起到积极作用。目前公司已成为万科集团（000002.SZ）、保利地产（600048.SH）、保利置业（00119.HK）、龙湖地产（00960.HK）、中海地产（00688.HK）、旭辉集团（00884.HK）、招商蛇口（001979.SZ）、中国金茂（00817.HK）、华侨城（000069.SZ）、美的置业（03990.HK）、华润置地（01109.HK）、融创中国（01918.HK）、建发国际（01908.HK）、金地集团（600383.SH）、花样年控股（01777.HK）等大型地产商的供应商，项目实施流程等均较为规范，公司在项目执行方面获得了上述客

户的充分认可。优质稳定的客户资源保障了公司主营业务的可持续发展，为公司在我国住宅批量精装业务市场的领先优势提供坚实的保障。同时，随着主要客户在全国的业务发展和项目管理水平的不断提升，为满足业务需要，公司的业务布局和业务水平也在随之提高。

8、优秀的人才储备及系统化的人才培训体系

经过多年的积累，特别是近几年的快速发展，公司已培养和引进了各类管理人才和专业技术人才，涵盖了建筑、装饰、设计、经济、管理等多个专业，建立了一支由素质能力强的高层管理人员、执行力强的中层管理人员、创新能力强的设计人员、业务技术优异的项目管理和工程技术人员组成的稳定团队，对公司管理以及施工工程管理具有丰富经验，项目团队在项目周期管控和成本质量管控等方面有较强优势，有利于项目效率提高及成本降低。

同时，公司历来重视对员工的岗位培训和后续教育工作，建立了系统化的培训与考核体系，以不断提升员工素质，增强公司的人才储备。公司内部设有“中天大讲堂”网络培训平台，提供涵盖行业、业务、公司制度、安全管理等方面必备知识和技能的学习课程；同时针对各个岗位的职责要求，公司为员工个性化定制不同的学习计划并进行专项培训。此外，在实际工作过程中，公司采取“以老带新”的方式配备各工程项目部人员，使公司人才得以快速成长。

七、公司主营业务的具体情况

（一）公司主营业务收入的构成情况

公司主要提供批量精装修服务，主营业务包括批量精装修业务及设计业务。2018年度、2019年度、2020年度以及2021年度1-6月，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%、99.97%和99.97%。

报告期内，公司主营业务收入按业务构成情况如下：

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	101,315.07	99.78	255,938.47	99.81	232,998.06	99.68	135,749.75	99.63

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
设计	223.43	0.22	497.77	0.19	757.72	0.32	502.11	0.37
主营业务收入	101,538.50	100.00	256,436.24	100.00	233,755.78	100.00	136,251.86	100.00

公司批量精装修业务布局全国，并在各大区域成立了共计 20 个区域中心，重点覆盖区域内超过 60 个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。

报告期内，公司批量精装修业务按市场区域构成情况如下：

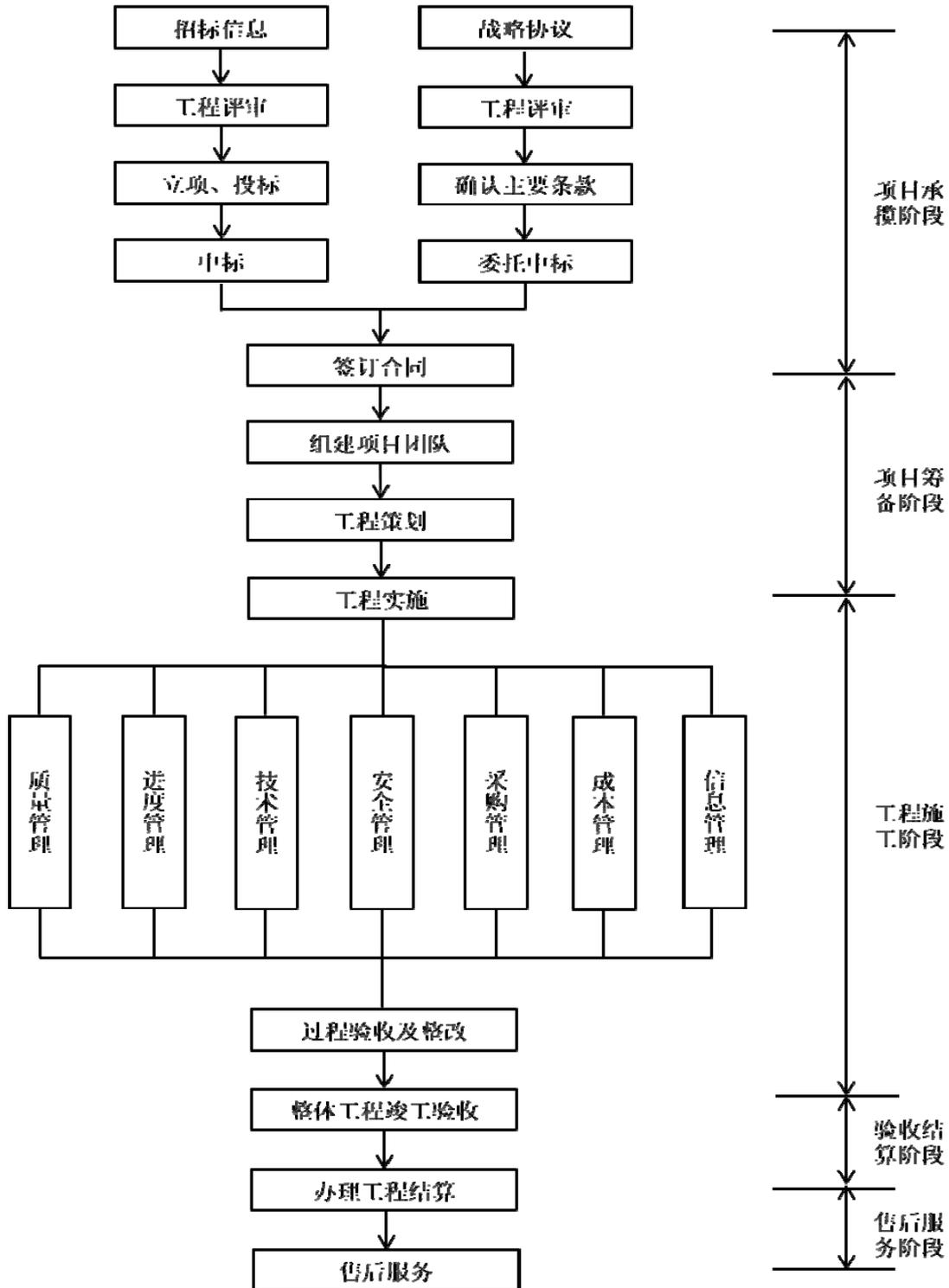
单位：万元，%

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

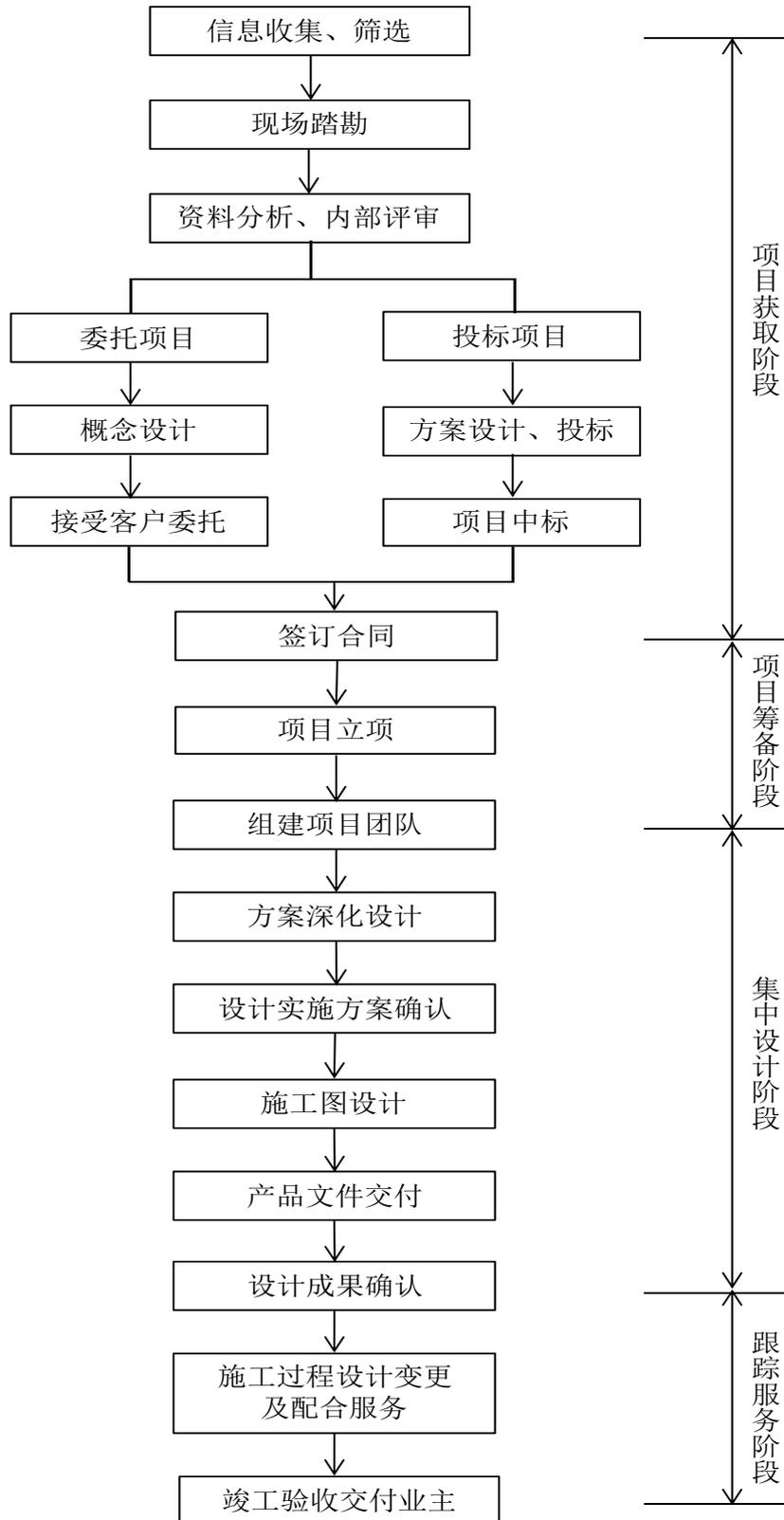
(二) 公司的主要产品及服务流程

公司主要为房地产开发企业提供批量精装修的施工、设计服务，主要业务的流程如下：

1、施工业务主要流程



2、设计业务主要流程



(三) 公司主要经营模式

公司经营模式为自主经营，自主承揽业务并组织实施，项目不挂靠、不转

包。公司住宅批量精装修施工业务的主要经营环节如下图所示：



1、项目承揽模式

公司项目承揽主要包括普通招投标模式和战略协议招投标模式。

(1) 普通招投标模式

普通招投标模式为公司市场开发部门、区域负责人等收集业务信息并洽谈联系，编制投标材料后进行公开竞争性投标以获取项目机会。普通招投标模式一般为针对某个单独的项目由发包方招标、发行人予以投标。

公司的定价方式主要是成本导向定价法，兼顾市场比较法。普通招投标模式下，公司会根据投标当时的原材料、劳务分包水平核算成本，结合公司的实际运营情况，并且考虑可能发生的成本波动风险，对比装修市场行情和招投标潜在竞争情况，计取合理的利润进行投标报价。

普通招投标模式下项目的承揽主要包括以下步骤：

1) 信息收集与筛选

市场信息的主要来源包括：项目方发布的公开招标公告、项目方向公司发出的招标公告或投标邀请函、公司内部其他信息渠道等。公司市场开发部根据以上的信息进行整理、统计和筛选。

2) 组织投标

在公司内部初步确定投标某项目之后，根据投标项目所在地，由公司的相关区域中心内部指定负责人，并组织人员进行投标文件的编制，同时公司材料资源部、商务管理部负责对工程成本进行分析、核算，运营管理部对工程的施工组织进行审核。最终，由材料资源部、市场开发部、商务管理部、区域中心负责人等组成的投标决策小组对投标文件及要点进行讨论修正，报请公司领导层决策。项目投标团队负责后续业主或招标方的项目投标工作、答辩工作。

3) 合同评审、签订合同等手续

项目中标后，公司市场开发部与项目团队组织发起合同，并由公司内部各部门进行会签，之后就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

(2) 战略协议招投标模式

战略协议招投标模式为基于中天精装与部分客户的长期合作关系，部分房地产开发商与中天精装签订战略合作协议并确立战略合作关系，并在战略合作协议中约定中天精装提供装修服务的定价原则、支付方式、质量和管理要求等原则性事项。战略协议模式一般情况下为业主方针对未来一段时间内的项目打包进行战略合作招投标并产生中标单位，后续业主方将战略协议项下的项目直接委托给战略标中标单位，不再针对单独的项目另行招投标。

战略协议招投标模式下，初次战略投标定价基本与上述普通招投标模式采取一致的定价原则，同时也会结合过往公司与战略标招标方的合作情况以及未来可能获取的工程量情况确定最终定价，在签署战略合作协议后，基于该战略协议项下的后续项目合作基本按照协议中的已经约定的主要工序的综合单价对合同总价予以核算，同时会结合市场情况和战略协议调差条款（如有）与业主方协商确定。公司与业主方确定报价后签署具体项目的工程施工合同。

2、项目筹备阶段

(1) 组建项目团队

项目承接后，由公司人力资源部参考投标时确定的初步团队人员进一步组建项目管理团队，项目经理为该工程的第一责任人，全面负责项目的施工管理等工作，同时区域负责人对项目进行全程跟踪监督。项目管理团队一般还包括施工员、质检员、资料员、仓管员、安全员等。同时，公司材料资源部、运营管理部按照项目数量匹配情况向不同的区域中心派驻相关采购员和质检员，加强各项目的采购管理和施工管理。

公司坚持施工项目不转包、不挂靠原则，项目管理团队的主要人员均由公司具体委派，其他施工人员由公司与有长期合作关系的劳务公司按照项目的要求派出。根据施工要求，施工人员需具有木工证、油漆工证、电工证等岗位操作证书，在项目部人员的安排管理下开展施工工作，确保项目的顺利进行。

(2) 制定项目策划

项目团队组建后，一般由项目管理人员联合公司的材料资源部、运营管理部、商务管理部等职能部门，依据业主方的基本要求，对项目总体开展情况进行策划。项目策划文件将作为后续项目执行的总体指引性文件。

3、工程施工阶段

发行人项目中标至实施生产的周期主要基于业主方对项目招投标和项目工期的整体安排确定。

(1) 组织施工

公司在施工管理上采用项目经理负责制。项目经理作为该项目的第一负责人，对项目进度控制、质量监督、人员管理、成本管控、材料管理、签证变更、安全文明等事项全面协调管理。施工过程中，项目团队按项目策划文件落实施工进度，公司运营管理部负责项目的监督、协调。

公司采用垂直管理模式对项目进行管理。项目团队需按周向公司总部报送项目完成进度报表，对项目工序的完工进度进行数据量化并精确到每个施工的房间或公共区域，同时对重点关注事项进行说明。项目团队需向公司总部报送项目营业额月度报表，公司管理层、职能部门对异常项目及时关注并要求整改。

(2) 原材料采购

公司业务所需的原材料主要包括木材、石材、五金件、玻璃、涂料等各种建筑装饰材料。在项目实施过程中，公司根据实际需要，执行严格的成本管理控制原则。主要的采购模式包括自主采购、甲方指定和甲方供应三种模式：

① 自主采购：

项目开工前，项目部按照合同工程量制定采购计划，经材料资源部、财务管理部审批后由材料资源部负责采购。材料资源部根据已有供应商名单及其他市场信息，通过询价、比价、议价后选定供应商进行采购，由供应商将材料运送到施工现场，仓管员负责将材料入库处理。公司建立了供应商审核、评估体系，优质供应商可成为战略合作伙伴并作为项目首选供应商。

施工过程中，对于项目使用的某些特定辅助材料和低值辅料等，如铁钉、锯片、沙子、水泥、焊条、胶布等，其采购金额较小，一般由项目部在项目所在地就近采购。采购款项一般超过两千元即不允许现金支付，需公司财务部门转账支付，低于两千元的采购可以由项目部利用项目备用金采购后向公司申请报销。

②甲方指定

项目实施过程中，部分业主方会要求公司向其指定的材料供应商进行采购，即甲方指定模式。在该模式下，公司与被指定的材料供应商签订合同，约定采购的货物产品类别、供货周期、交货方式、验收标准及违约责任等主要条款，材料供应商配送到项目所在地并由公司验收后入库。

③甲方供应：

项目实施过程中，部分业主方出于总体质量控制和成本控制的要求，对部分原材料自行采购，由装修公司按照需求领用。

4、项目验收及结算

项目基本完工后，部分项目业主方首先组织购房人进行初步验房，公司根据购房人、项目业主方、监理单位的修改意见进行整改。整改完成后，由业主方、监理单位、公司及其他相关方共同组织竣工验收。验收通过后，项目团队在规定的时间内上交竣工结算资料，并与业主方办理竣工结算及收款。一般由公司提供完整的结算资料，按照项目总合同、补充合同及变更签证的内容调整工程总价，业主方收到公司递交的结算资料后进行核实，审核后在一定期限内支付相应的竣工结算款项。

5、售后服务

售后服务水平是房地产开发企业在选择装修供应商过程中关注的指标之一。项目竣工验收后，公司组建售后服务小组，指派专人驻场负责对工程使用、保养及维护保修进行服务。一般维修人员需在项目派驻两年左右，即满足项目质保期的要求。

(四) 公司主要业务收入情况

1、报告期内公司主要业务收入情况

公司主要提供批量精装修服务，主营业务包括批量精装修业务及设计业务。2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年度 1-6 月，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%、99.97%和 99.97%。

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	101,315.07	99.78	255,938.47	99.81	232,998.06	99.68	135,749.75	99.63
设计	223.43	0.22	497.77	0.19	757.72	0.32	502.11	0.37
主营业务收入	101,538.50	100.00	256,436.24	100.00	233,755.78	100.00	136,251.86	100.00

2、报告期内向前五名客户销售情况

报告期内，公司前五大客户情况如下：

(1) 2021 年 1-6 月，公司前五大客户情况如下：

客户名称	销售额（万元）	占营业收入比例
万科集团	19,781.59	19.48%
保利集团	12,062.01	11.88%
融创中国	7,648.13	7.53%
华润置地	6,595.81	6.49%
美的置业	6,411.91	6.31%
合计	52,499.44	51.69%

(2) 2020 年度，公司前五大客户情况如下：

客户名称	销售额（万元）	占营业收入比例
万科集团	72,103.20	28.11%
美的置业	27,882.52	10.87%
保利集团	24,012.74	9.36%
融创中国	14,660.06	5.72%
星河集团	13,246.77	5.16%
合计	151,905.29	59.22%

(3) 2019 年度，公司前五大客户情况如下：

客户名称	销售额（万元）	占营业收入比例
万科集团	68,701.55	29.36%
美的置业	40,295.12	17.22%
融创中国	15,046.22	6.43%
雅居乐	11,929.10	5.10%
旭辉集团	9,164.27	3.92%
合计	145,136.25	62.03%

4) 2018 年度，公司前五大客户情况如下：

客户名称	销售额（万元）	占营业收入比例
万科集团	33,752.48	24.76%
保利集团	16,955.16	12.44%
美的置业	15,364.39	11.27%
融创中国	9,323.63	6.84%
雅居乐	8,830.44	6.48%
合计	84,226.09	61.80%

报告期内，公司前五大客户收入金额分别为 84,226.09 万元、145,136.25 万元、151,905.29 万元和 52,499.44 万元，占当期营业收入的比例分别为 61.80%、62.03%和 59.22%和 51.69%。公司前五大客户主要为万科集团、保利集团、美的置业等房地产开发商，公司主要向其提供批量精装修服务。

公司报告期内不存在向单个客户的销售比例超过销售额的 50%或严重依赖于少数客户的情况。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有 5%以上股东在报告期公司前五大客户中不占有权益。报告期公司前五大客户与公司及其董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在关联关系。

(五) 公司主要产品的原材料、服务和能源采购情况

1、发行人主要产品的原材料采购情况

报告期内，公司采购的主要原材料大类包括粘胶剂及成分、石材、木工材料、金属、土建改造类辅材、墙地砖、部品、小五金、电线电缆等，各大类原

材料下合计包含万余种品类的子类。报告期内，公司原材料采购总额分别为46,250.21万元、72,920.65万元、83,923.58万元和万元。

报告期内，公司向前五名原材料供应商的采购情况如下：

年份	供应商名称	采购内容	采购额 (万元)	占材料采购 总额比例
2021年 1-6月	旭式实业（上海）有限公司	电线电缆	672.64	2.46%
	广东仁高石材有限公司	石材	654.34	2.39%
	云浮市新欧亚石材有限公司	石材	549.22	2.01%
	温州瑞雄装饰材料有限公司	木工材料	426.09	1.56%
	如皋中濠建筑石材厂	石材	388.66	1.42%
	合计	-	2,690.94	9.84%
2020年度	深圳市艾力威尔新材料技术有限公司	家居产品	3,469.22	4.13%
	东莞市德曼木业有限公司	木工材料	1,295.77	1.54%
	广州尚安家居系统集成有限公司	中央空调	1,197.55	1.43%
	福建阿多龙建材有限公司	石材	923.99	1.10%
	福建省南安市景明石业有限公司	石材	863.48	1.03%
	合计	-	7,750.01	9.23%
2019年度	广州市惠光建材有限公司	木工材料	957.90	1.31%
	重庆昊辉建材有限公司	石材	855.54	1.17%
	佛山欧神诺陶瓷有限公司	墙地砖	729.80	1.00%
	广州立邦涂料有限公司	乳胶漆	628.95	0.86%
	西安大光阳建材有限公司	木工材料	594.83	0.82%
	合计	-	3,767.02	5.17%
2018年度	广州市瑞康置业投资有限公司	瓷砖	884.77	1.91%
	深圳市华慈投资发展有限公司	瓷砖	676.94	1.46%
	佛山勤安科技有限公司	水电材料	576.11	1.25%
	通山县飞燕石材厂	石材	560.08	1.21%
	广州市惠光建材有限公司	木工材料	512.51	1.11%
	合计	-	3,210.41	6.94%

随着公司业务的发展，项目所在地分布越来越广，为了节省运费、降低成本、提高采购时效性，公司一般在项目实施地就近采购，导致公司的原材料供应商相对较为分散。报告期内，单个原材料供应商占公司采购总额的比重相对较低，公司向前五名原材料供应商采购金额占采购总额的比重亦较低，不存在

向单个供应商的采购比例超过 50%或严重依赖于少数供应商的情况。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有 5%以上股东在上述原材料供应商中不占有权益。报告期公司前五大材料供应商与公司及其董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在关联关系。

2、发行人主要产品的服务采购情况

按照行业通行做法，公司现场施工用工方式主要为劳务分包。公司装修工程业务均由发行人项目工程管理人员进行管理并组织实施，同时将工程劳务分包给具备资质的劳务分包公司，由其组织劳务工人进行施工作业。

报告期内，公司劳务采购总额分别为 52,318.76 万元、91,746.59 万元、97,776.04 万元和 40,554.04 万元，具体情况如下：

单位：万元，%

劳务公司	2021 年 1-6 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
中泰劳务	11,252.75	27.75	20,782.01	21.25	18,393.20	20.05	23,087.23	44.13
建业劳务	12,038.10	29.68	19,519.24	19.96	18,469.18	20.13	2,718.42	5.20
中建劳务	8,787.18	21.67	24,592.58	25.15	13,039.94	14.21	17,710.91	33.85
陆建装劳务	8,118.47	20.02	27,143.76	27.76	32,175.03	35.07	5,186.79	9.91
川金劳务	357.55	0.88	5,745.15	5.88	9,668.83	10.54	3,614.17	6.91
佳飞劳务	-	-	-6.70	-	0.41	-	1.24	-
合计	40,554.04	100.00	97,776.04	100.00	91,746.59	100.00	52,318.76	100.00

报告期内，发行人不存在向单个劳务供应商采购比例超过各年度采购总额 50%或严重依赖少数供应商的情况。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有 5%以上股东在上述劳务供应商中不占有权益。报告期公司劳务供应商与公司及其董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在关联关系。

3、发行人主要产品的能源采购情况

报告期内，公司产品使用的能源主要为电力，主要为施工过程中的部分机具提供动力或为施工及办公场所提供照明，报告期内各施工项目现场能源供应充足，价格稳定。

(六) 公司安全生产和环境保护的情况

1、安全生产情况

公司高度重视安全施工管理工作，运营管理部下设安全生产管理中心，主要负责公司施工项目的安全管理事项。公司通过学习平台定期安排员工学习安全生产法律法规、公司规章制度，并需要通过相应的内部考评测试。在项目施工现场，项目负责人、施工员和安全员同时负责项目的安全生产工作，公司运营管理部定期到各项目进行安全检查。同时，公司要求新工人入场前需进行三级安全教育（即公司、工程项目部和班组三级教育），并根据现场施工工种的不同相应设置安全操作规程。

公司在项目执行过程中严格执行安全生产的相关规定，报告期内未发生重大安全生产事故。根据深圳市福田区安全生产监督管理局及深圳市福田区应急管理局出具的《安全生产情况证明表》，发行人报告期内不存在因违反安全生产法律法规而受到该局行政处罚，该局亦未接到有关发行人发生安全生产事故的报告。

根据深圳市住房和建设局出具的《关于为深圳中天精装股份有限公司出具无违法违规证明的复函》，报告期内发行人无因违反建筑行业有关法律法规而受行政处罚的记录。

综上，根据发行人的安全生产主管部门出具的证明文件，报告期内发行人未发生安全生产相关的重大事故，不存在安全生产方面的重大违法违规行为。

2、环境保护情况

建筑装饰行业不属于重污染行业，施工过程中“三废”的排放量很小，对环境的影响主要体现在部分建筑材料的挥发性气体及建筑垃圾。公司严格贯彻落实相关规定，制定相应措施减少施工过程中对环境和施工人员的影响。公司及项目委托方、监理单位及其他机构（可能为业主方聘请的检测机构）在项目完工后会进行室内环境质量检测，确保相关检测指标符合要求。同时，针对木材等需现场二次加工的情况，公司严格划定可加工区域，并及时整理加工废料。项目结束后，公司按照业主方要求对施工现场废料进行统一清理。

经查询公开信息，未发现报告期内公司存在因违反环境保护方面的法律法

规而受到行政处罚的情况。

八、公司主要固定资产和无形资产

(一) 主要固定资产

截至 2021 年 6 月 30 日，公司固定资产的基本情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值	成新率
房屋及建筑物	11,071.64	3,432.53	7,639.11	69.00%
运输工具	2,039.57	1,287.94	751.63	36.85%
电子、办公设备及其他	484.10	274.10	210.00	63.26%
合计	13,595.30	4,994.56	8,600.74	43.38%

1、房屋建筑物

(1) 已取得房产证的房屋建筑物

序号	权利人	产权编号/证号/房屋名称	建筑面积 (m ²)	地址	用途	他项权利
1	发行人	深房地字第 3000739753 号	479.85	深圳市福田区滨河大道北	办公	已抵押
2	发行人	深房地字第 3000739766 号	329.26	深圳市福田区滨河大道北	办公	已抵押
3	发行人	深房地字第 3000739770 号	388.12	深圳市福田区滨河大道北	办公	已抵押
4	发行人	深房地字第 3000739776 号	595.31	深圳市福田区滨河大道北	办公	已抵押
5	发行人	深房地字第 3000739786 号	411.13	深圳市福田区滨河大道北	办公	已抵押
6	发行人	粤 (2017) 广州市不动产权第 00038208 号	56.40	广州市海珠区同源街 17 号 713 房	办公	否
7	发行人	粤房地权证莞字第 2400747736 号	207.35	东莞市万科双城水岸六期悠然庄 1802 号	住宅	否
8	发行人	粤 (2017) 佛禅不动产权第 0089826 号	155.41	佛山市禅城区季华五路 55 号 402 房	办公	否
9	发行人	粤 (2017) 佛禅不动产权第 0089828 号	162.17	佛山市禅城区季华五路 55 号 403 房	办公	否
10	发行人	粤 (2017) 佛禅不动产权第 0089827 号	140.03	佛山市禅城区季华五路 55 号 404 房	办公	否
11	发行人	粤 (2017) 佛南不动产权第 0165593 号	39.24	佛山市南海区桂城街道佛平三路 1 号万科金色领域广场 1 座 3503 室	办公	否
12	发行人	鲁 (2019) 荣成市不动产权第 0025144 号	50.38	荣成市洲际假日广场 37 号楼 1105 房	住宅	否
13	发行人	鲁 (2020) 荣成市不动产权第 0001097 号	50.62	荣成市洲际假日广场 37 号楼 1107 房	住宅	否
14	发行人	鲁 (2020) 荣成市不动产权第 0000896 号	50.62	荣成市洲际假日广场 37 号楼 807 房	住宅	否

序号	权利人	产权编号/证号/房屋名称	建筑面积 (m ²)	地址	用途	他项 权利
15	发行人	鲁(2020)荣成市不动产权第0000881号	44.93	荣成市洲际假日广场37号楼705房	住宅	否
16	发行人	鲁(2020)荣成市不动产权第0000899号	50.62	荣成市洲际假日广场37号楼707房	住宅	否
17	发行人	鲁(2020)荣成市不动产权第0000884号	45.14	荣成市洲际假日广场37号楼605房	住宅	否
18	发行人	鲁(2020)荣成市不动产权第0000892号	50.62	荣成市洲际假日广场37号楼607房	住宅	否
19	发行人	赣(2018)九江市不动产权第0064117号	239.91	九江市长虹西大道北侧、长江大道西侧九江中航城1幢107房	商业	否
20	发行人	赣(2018)九江市不动产权第0064118号	59.49	九江市长虹西大道北侧、长江大道西侧九江中航城1幢108房	商业	否
21	发行人	渝(2019)巴南区不动产权第000879245号	48.82	重庆市巴南区禹南大道263号重庆旭辉城二期27号楼1932房	办公	否
22	发行人	粤(2020)佛禅不动产权第0063559号	92.43	佛山市禅城区季华一路29号佛山东基童梦家园项目7座402房	住宅	否
23	发行人	鲁(2021)青岛市黄岛区不动产权第0314931号	58.90	青岛市黄岛区滨海大道4098号13栋1820户	商务金融、住宿餐饮/办公	否
24	发行人	西安融创观澜壹号小区10号楼20101室	121.62	西安市创业东路以南、西环路以东	-	-
25	发行人	西安融创观澜壹号小区10号楼20201室	121.62		-	-
26	发行人	郑州市二七区环旭辉有园5幢2单元401	134.32	郑州市二七区百荣路东、芦庄路北	-	-
27	发行人	长沙旭辉时代花园1-1004	36.74	长沙市天心区桂花坪路219号	-	-
28	发行人	长沙旭辉时代花园1-1005	36.74		-	-
29	发行人	长沙旭辉时代花园1-1006	36.74		-	-
30	发行人	长沙旭辉时代花园1-1007	36.74		-	-
31	发行人	江苏无锡市 XDG-2017-16号地块一期21栋61单元502室	115.61	无锡市滨湖区人民东路北控雁栖湖小区	-	-
32	发行人	江苏无锡市 XDG-2017-16号地块一期21栋61单元401室	115.61		-	-

注1：截至本募集说明书签署日，上述第1-5项房产已解除抵押

注2：截至报告期末，上述第27-32项房产已交付并转入固定资产

(2) 人才住房

序号	房地产名称	建筑面积 (m ²)	地址	用途	状态
1	颂德花园 2 栋 2808 房	64.88	深圳市福田区梅林二街	住宅	员工使用
2	颂德花园 2 栋 404 房	64.35	深圳市福田区梅林二街	住宅	员工使用
3	坤宜福苑 5 号楼 801 房	88.17	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	住宅	员工使用
4	坤宜福苑 5 号楼 802 房	88.16	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	住宅	员工使用
5	坤宜福苑 5 号楼 803 房	59.05	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	住宅	员工使用
6	坤宜福苑 5 号楼 804 房	87.73	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	住宅	员工使用
7	坤宜福苑 5 号楼 2907 房	87.73	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	住宅	员工使用
8	坤宜福苑 5 号楼 2908 房	59.05	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	住宅	员工使用
9	坤宜福苑 5 号楼 2909 房	88.16	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	住宅	员工使用
10	坤宜福苑 5 号楼 2910 房	88.17	深圳市龙岗区平湖凤凰大道南侧	住宅	员工使用

人才房系政府的福利政策房，公司将所购人才住房分配予公司员工居住。公司未取得所购人才住房的产权证书，依据《福田区企业人才住房配售管理办法》和《龙岗区人才住房管理实施细则》，公司所购人才住房产权受限制，不得向政府以外的任何单位或个人进行任何形式的产权交易。

2、租赁物业

截至报告期末，发行人租赁下列物业作为公司区域中心或分公司的办公场所，具体情况如下：

序号	承租方	出租方	位置	用途	租赁期限	面积 (m ²)
1	发行人	刘**	武汉市江夏区保利军运城 12 栋一单元*房	西北区域中心使用	2020/12/01-2021/12/01	143.00
2	发行人	张*	青岛市李沧区秀峰路 7 号 5 号楼 2 单元*户	山东域中心使用	2020/08/05-2021/08/05	122.02
3	发行人	张**	重庆市江北区北滨一路 288 号 5 幢*房	重庆区域中心使用	2020/09/20-2021/09/21	128.88
4	发行人	王**	重庆市江北区溉澜溪片区组团 G 分区 G17-11102 地块 1 号	重庆区域中心使用	2020/08/11-2021/08/10	107.15

序号	承租方	出租方	位置	用途	租赁期限	面积 (m ²)
			楼*号			
5	发行人	广东**投资管理有限公司	广州市海珠区新港东路 2519 号自编*号	粤中区域中心使用	2018/04/15-2022/03/14	310.00
6	发行人	丁**	厦门市集美区园博五里 18 号*室	福建区域中心使用	2020/03/15-2022/03/14	120.34
7	发行人	史*	中山市港口镇银库路 6 号裕港豪庭 5 幢*房	粤西区域中心使用	2020/04/01-2022/03/31	271.50
8	发行人	云**	海口市龙华区海德路 56 号龙泉家园 C 栋*房	海南区域中心使用	2021/03/13-2022/03/12	177.70
9	发行人	陈**	温州市鹿城区雪景公寓 1 幢*室	浙南区域中心使用	2021/03/09-2022/03/08	181.34
10	发行人	甘**	南京市雨花台区宁南街道玉晖名苑 6 幢 1 单元*室	苏中区域中心使用	2021/01/20-2024/01/19	103.26
11	发行人陕西分公司	西安*企业管理咨询服务有限公司	西安市长安区西长安街 300 号盛世商都负一层蒜泥星球项目*号	西安分公司办公使用	2021/03/26-2022/03/25	55.00
12	发行人	邹**	长沙市洋湖垸中央大道万科白鹭郡小区第三期 21 栋*房	湘赣区域中心使用	2021/04/01-2022/03/31	116.79
13	发行人	赵**	石家庄市桥西区南小街 10 号金世界商贸区金智大厦****	河北区域中心使用	2021/04/01-2022/04/01	106.25
14	发行人	何**	杭州市萧山区宁围镇佳境天域成合苑 8 幢**室	浙北区域中心使用	2021/04/28-2022/04/27	171.49
15	发行人	杜**	西安市曲江新区芙蓉东路中海御湖小区 5 号楼 1 单元****号	西北区域中心使用	2021/03/10-2022/03/09	168.48
16	发行人	丁*	苏州市人民路 3188 号万达广场 18 幢****	苏南区域中心使用	2021/03/24-2022/03/23	181.60
17	发行人	林*	成都市天府新区华阳镇伏龙村府河音乐花园 39 幢 2 单元*号	四川区域中心使用	2021/03/29-2021/09/28	215.94
18	发行人	牛*	合肥市包河区滨湖万达亲湖苑 39 栋**	苏北区域中心使用	2021/03/27-2022/03/26	138.06
19	发行人	彭**	沈阳市沈河区青年大街 211- 号(****)	北方区域中心使用	2021/05/07-2022/05/06	239.41

(二) 主要无形资产

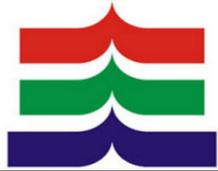
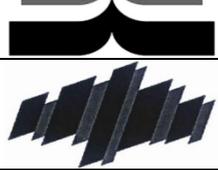
截至 2021 年 6 月 30 日，公司无形资产的基本情况如下：

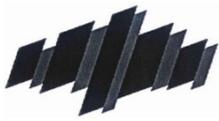
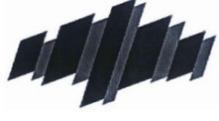
单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	账面价值
商标	3.00	1.80	1.20
专利权	33.33	12.67	20.66
计算机软件	1,207.57	474.47	733.09
合计	1,243.89	488.94	754.95

1、商标

截至 2021 年 6 月 30 日，公司拥有 35 项注册完成并取得注册证书的商标，具体情况如下：

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
1		7695352	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；水龙头；冷热柔巾机；消毒设备；电热窗帘；浴室装置	2011/03/07-2031/03/06
2		7695364	第 19 类：石头、混凝土或大理石艺术品；石膏	2011/07/07-2031/07/06
3		7695372	第 20 类：家具；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；门的非金属附件；家具门；家具用非金属附件	2010/12/14-2030/12/13
4		8192281	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装璜；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修；保险柜的保养与修理；喷涂服务；浴室设备的安装和修理；家具制造（修理）；娱乐体育设备的安装和修理	2011/07/14-2031/07/13
5		8192296	第 42 类：质量检测；化妆品研究；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2011/10/14-2031/10/13
6		10114102	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；水龙头；冷热柔巾	2012/12/21-2022/12/20

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
			机；消毒设备；电热窗帘；浴室装置	
7		10114101	第 19 类：大理石；水泥；瓷砖；柏油；非金属建筑物；非金属建筑材料；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石头；混凝土或大理石艺术品；石膏	2012/12/21-2022/12/20
8		10114100	第 20 类：家具；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；门的非金属附件；家具门；家具用非金属附件	2012/12/21-2022/12/20
9		10114104	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装璜；电器设备的安装与修理；防盗报警系统的安装与维修；保险柜的保养和修理；喷涂服务；浴室设备的安装和修理；家具制造（修理）；娱乐体育设备的安装和修理	2012/12/21-2022/12/20
10		10114103	第 42 类：工程；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2012/12/21-2022/12/20
11		10114097	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；水龙头；冷热柔巾机；消毒设备；电热窗帘；浴室装置	2012/12/21-2022/12/20
12		10114116	第 19 类：大理石；水泥；柏油；非金属建筑物；非金属建筑材料；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石头、混凝土或大理石艺术品；石膏	2013/01/07-2023/01/06
13		10114115	第 20 类：家具；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；门的非金属附件；家具门；家具用非金属附件	2012/12/21-2022/12/20
14		10114099	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装璜；电器设备的安装和修理；防盗报警系统的安装与维修；保险柜的保养和修理；喷涂服务；浴室设备的安装和修理；家具制造（修理）；娱乐体育设备的安装和修理	2012/12/21-2022/12/20

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
15		10114098	第 42 类：质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；艺术品鉴定；无形资产评估	2013/01/07-2023/01/06
16	Strongteam	17306011	第 42 类：工程学；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2016/08/14-2026/08/13
17	Strongteam	17306907	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；龙头；冷热柔巾机；消毒设备；电热窗帘；浴室装置	2016/08/14-2026/08/13
18	Strongteam	17306908	第 19 类：大理石；水泥；瓷砖；柏油；非金属建筑物；非金属建筑材料；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石、混凝土或大理石艺术品；石膏	2016/08/14-2026/08/13
19	 Strongteam Decoration	17306910	第 42 类：工程学；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2016/08/14-2026/08/13
20	 Strongteam	17306911	第 42 类：工程学；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2016/08/14-2026/08/13
21	 Strongteam Decoration	17306004	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；浴室设备的安装和修理；电器的安装和修理；保险柜的保养和修理；喷涂服务；家具修复；防盗报警系统的安装与修理；娱乐体育设备的安装和修理	2016/09/07-2026/09/06
22	 Strongteam	17306005	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；浴室设备的安装和修理；电器的安装和修理；保险柜的保养和修理；喷涂服务；家具修复；防盗报警系统的安装与修理；娱乐体育设备的安装和修理	2016/09/07-2026/09/06
23	Strongteam	17306006	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；电器的安装和修理；浴室设备的安装和修理；保险柜的保养和修理；喷涂服务；家具修复；防盗报警系统的安装与修理；娱乐体育设备的安装和修理	2016/09/07-2026/09/06
24	 Strongteam Decoration	17306007	第 19 类：大理石；石膏；水泥；瓷砖；柏油；非金属建筑材料；非	2016/09/07-2026/09/06

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
			金属建筑物；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石、混凝土或大理石艺术品	
25	 Strongteam	17306008	第 19 类：大理石；石膏；水泥；瓷砖；柏油；非金属建筑材料；非金属建筑物；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石、混凝土或大理石艺术品	2016/09/07-2026/09/06
26	 Strongteam Decoration	17306009	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；龙头；冷热柔巾机；浴室装置；消毒设备；电热窗帘	2016/09/07-2026/09/06
27	 Strongteam	17306010	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；龙头；冷热柔巾机；浴室装置；消毒设备；电热窗帘	2016/09/07-2026/09/06
28	 Strongteam Decoration	17306902	第 42 类：工程学；质量检测；测量；化妆品研究；工业品外观设计；室内装饰设计；服装设计；替他人创建和维护网站；艺术品鉴定；无形资产评估	2016/09/07-2026/09/06
29	 Strongteam Decoration	17306903	第 37 类：建筑信息；建筑；室内装潢；浴室设备的安装和修理；电器的安装和修理；保险柜的保养和修理；喷涂服务；家具修复；防盗报警系统的安装与修理；娱乐体育设备的安装和修理	2016/09/07-2026/09/06
30	 Strongteam Decoration	17306905	第 19 类：大理石；石膏；水泥；瓷砖；柏油；非金属建筑材料；非金属建筑物；建筑玻璃；涂层（建筑材料）；石、混凝土或大理石艺术品	2016/09/07-2026/09/06
31	 Strongteam Decoration	17306906	第 11 类：照明器械及装置；电炊具；冷冻设备和装置；空气调节设备；电吹风；龙头；冷热柔巾机；浴室装置；消毒设备；电热窗帘	2016/09/07-2026/09/06
32	 Strongteam Decoration	17306002	第 20 类：窗用非金属附件；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；家具用非金属附件；门用非金属附件	2016/10/21-2026/10/20
33	 Strongteam	17306003	第 20 类：窗用非金属附件；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；家具用非金属附件；门用非金属附件	2016/10/21-2026/10/20

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
34	Strongteam Decoration	17306904	第 20 类：窗用非金属附件；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；家具用非金属附件；门用非金属附件	2016/10/21-2026/10/20
35	Strongteam	17306909	第 20 类：窗用非金属附件；非金属容器（存储和运输用）；工作台；镜子（玻璃镜）；竹木工艺品；未加工或半加工角、牙、介制品；木制或塑料制招牌；家具用非金属附件；门用非金属附件	2016/10/21-2026/10/20

2、专利

截至 2021 年 6 月 30 日，公司拥有 19 项主要专利权，具体情况如下：

序号	专利名称	专利号/登记号	类型	专利申请日
1	一种墙面装修刷漆装置	2016104538402	发明专利	2016/6/22
2	一种地板芯板切槽机构夹持装置	2015107002163	发明专利	2015/10/26
3	一种建筑墙面沟缝枪	2016103316325	发明专利	2016/5/18
4	一种室内节能环保装修设备	2017214926480	实用新型	2017/11/7
5	一种室内装修板	2017203197044	实用新型	2017/3/29
6	一种室内空气除尘装置	2017215795782	实用新型	2017/11/23
7	一种建筑垃圾回收装置	2017213996749	实用新型	2017/10/27
8	一种多功能室内装修折叠梯	2017211296145	实用新型	2017/9/5
9	一种室内装修用的喷漆装置	2017209509514	实用新型	2017/8/1
10	一种超高天花板反支撑吊杆	2018211221054	实用新型	2018/7/13
11	一种低频声子隔音板	2018211186065	实用新型	2018/7/13
12	一种纳米负离子粉环保口罩	201821116487X	实用新型	2018/7/13
13	一种纳米石墨防火涂料及其施工方法	2018107756501	发明专利	2018/7/13
14	一种蓄能光工地安全指示牌	2018211185842	实用新型	2018/7/13
15	一种保温隔热节能玻璃	2019204156233	实用新型	2019/3/29
16	一种装配式建筑外墙的防水结构	2019204156229	实用新型	2019/3/29
17	一种装配式建筑外墙的密封构造	201920414994X	实用新型	2019/3/29
18	一种装配式建筑木质防潮隔墙	2019204236562	实用新型	2019/3/29
19	一种装配式建筑外墙保温板	2019204156248	实用新型	2019/3/29

3、计算机软件著作权

截至 2021 年 6 月 30 日，公司拥有 21 项计算机软件著作权，具体情况如下：

序号	名称	证书号	登记日期
1	中天项目日志查询维护系统 V1.0	软著登字第 1372525 号	2016/7/26
2	中天项目文件跟踪系统 V1.0	软著登字第 1372522 号	2016/7/26
3	中天自动周报统计分析系统 V1.0	软著登字第 1372348 号	2016/7/26
4	中天工程物料管理系统 V1.0	软著登字第 1374672 号	2016/7/27
5	中天工程质量管理体系 V1.0	软著登字第 1374412 号	2016/7/27
6	中天工艺流程管理系统 V1.0	软著登字第 1374484 号	2016/7/27
7	中天项目策划系统 V1.0	软著登字第 1374538 号	2016/7/27
8	中天工程进度管理系统 V1.0	软著登字第 1381052 号	2016/8/02
9	中天项目关键点管理系统 V1.0	软著登字第 1380012 号	2016/8/02
10	中天人员信息管理系统 V1.0	软著登字第 1394645 号	2016/8/12
11	中天岗位设置管理系统 V1.0	软著登字第 1401147 号	2016/8/17
12	中天权限管理系统 V1.0	软著登字第 1401542 号	2016/8/17
13	中天部门管理系统 V1.0	软著登字第 1401215 号	2016/8/17
14	中天全局管理系统 V1.0	软著登字第 1401220 号	2016/8/17
15	中天分配部门岗位管理系统 V1.0	软著登字第 1401139 号	2016/8/17
16	中天员工信息管理系统 V1.0	软著登字第 1410529 号	2016/8/24
17	中天通信应用管理系统 V1.0	软著登字第 1410570 号	2016/8/24
18	建筑装饰设计工程信息化管理系统 V1.0	软著登字第 6999868 号	2021/2/23
19	基于 BIM 三维可视化技术的精装修设计系统 V1.0	软著登字第 6999871 号	2021/2/23
20	基于在线建模的家装展示系统 V1.0	软著登字第 6999870 号	2021/2/23
21	基于 BIM 的室内优化设计系统 V1.0	软著登字第 6999869 号	2021/2/23

九、公司经营资质及特许经营权情况

(一) 公司拥有的主要资质证书

截至 2021 年 6 月 30 日，公司拥有的与生产经营相关的主要资质如下：

证书名称	资质/许可内容	发证机构	证照号码	有效期至
建筑业企业资质证书	建筑装饰装修工程专业承包壹级	广东省住房和城乡建设厅	D244011774	2021/12/31

证书名称	资质/许可内容	发证机构	证照号码	有效期至
工程设计资质证书	建筑装饰工程设计专项乙级	广东省住房和城乡建设厅	A244019850	2025/7/3
安全生产许可证	许可范围：建筑施工	广东省住房和城乡建设厅	(粤)JZ安许证字[2020]023727 延	2023/9/16

(二) 特许经营权

截至 2021 年 6 月 30 日，公司无任何特许经营权。

十、公司境外生产经营情况

截至 2021 年 6 月 30 日，公司无任何境外经营机构。

十一、公司上市以来历次筹资、派现及净资产额变化情况

单位：万元

首发前最近一期末归属于母公司净资产额（截至2020年3月31日）	72,583.04		
历次融资情况	发行时间	发行类型	筹资净额
	2020年6月	首次公开发行	78,180.58
	合计		78,180.58
首发后累计派现金额	12,112.00		
本次发行前最近一期末归属于母公司净资产额（截至2021年6月30日）	169,326.69		

十二、最近三年及一期公司及控股股东、实际控制人作出的重要承诺及承诺的履行情况

公司首次公开发行时，公司及控股股东、实际控制人作出的承诺及承诺的履行情况如下：

(一) 股份限售的承诺

公司控股股东中天健、公司实际控制人乔荣健分别承诺：

“除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。发行人上市后六个月内若发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，则其持有的发行人股票的锁定期限自动延长六个月。上述发行价指公司首次公开发行股票

的发行价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权除息处理。”

（二）股份减持的承诺

公司控股股东中天健、公司实际控制人乔荣健分别承诺在不影响实际控制人及控股股东地位的前提下，在所持公司股票锁定期满后，按如下方式减持公司股份：

“（1）减持股份的条件

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

（2）减持股份的数量及方式

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

（3）减持股份的价格

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

(4) 减持股份的程序

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

(5) 未履行承诺的约束措施

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

(三) 关于公司稳定股价的预案

公司、控股股东中天健及公司董事、高级管理人员制定并经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过如下股价稳定预案：

“1、启动股价稳定措施的具体条件和程序

(1) 预警条件

公司股票在挂牌上市之日起三年内，一旦出现连续 5 个交易日的收盘价低于公司最近一期的每股净资产的 120%时，公司将在 10 个交易日内召开投资者见面会，与投资者就公司经营状况、财务指标、发展战略进行深入沟通。

(2) 启动条件及程序

当公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于每股净资产时，公司、公司控股股东、董事和高级管理人员将按照法律、法规、规范性文件和公司章程、以及监管机构的有关规定和要求启动稳定公司股价的具体措施。其中，公司应当在 10 个交易日内召开董事会、30 个交易日内召开股东大会，审议稳定股价具体方案，明确该等具体方案的实施期间，并在股东大会审议通过该等方案后的 5 个交易日内实施稳定股价具体方案。启动并实施稳定股价具体方案不得影响公司的上市条件。

本预案中所称每股净资产是指经审计的公司最近一期合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数除以该期审计基准日时公司的股份总数；如该期审计基准日后，因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整。

当触发前述股价稳定措施的启动条件时，公司控股股东、董事、高级管理人员应依照法律、法规、规范性文件和公司章程的规定，积极配合并保证公司按照要求启动稳定股价的预案。

（3）停止条件

在上述第（2）项稳定股价具体方案的实施期间内，如公司股票连续 20 个交易日收盘价高于每股净资产时，将停止实施股价稳定措施。

上述第（2）项稳定股价具体方案实施期满后，如再次发生上述第（2）项的启动条件，则再次启动稳定股价措施。

2、稳定股价的具体措施

（1）公司实施利润分配或资本公积金转增股本

在保证公司经营资金需求的前提下，经董事会、股东大会审议同意，通过实施利润分配或资本公积金转增股本的方式稳定公司股价。

（2）控股股东增持公司股份

1) 在符合股票交易相关规定的前提下，通过交易所集中竞价交易方式增持公司股票。

2) 控股股东增持的股票数量不低于发行人总股本的 1%。

3) 除因继承、被强制执行或上市公司重组等情形必须转股或触发前述股价稳定措施的停止条件外，在董事会、股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间，不转让其持有的公司股份。除经股东大会非关联股东同意外，不由公司回购其持有的股份。

4) 触发前述股价稳定措施的启动条件时，公司的控股股东不因在股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间内不再作为控股股东而拒绝实施上述稳定股价的措施。

(3) 在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）、高级管理人员增持公司股份

1) 在符合股票交易相关规定的前提下，按照公司关于稳定股价具体方案中确定的增持金额和期间，通过交易所集中竞价交易方式增持公司股票。

2) 在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）、高级管理人员购买所增持股票的总金额不低于其上年度初至董事会审议通过稳定股价具体方案日期间，从公司获取的税后薪酬总额的 20%。

3) 除因继承、被强制执行或上市公司重组等情形必须转股或触发前述股价稳定措施的停止条件外，在董事会、股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间，不转让其持有的公司股份。除经股东大会非关联股东同意外，不由公司回购其持有的股份。

4) 触发前述股价稳定措施的启动条件时在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）、高级管理人员，不因在股东大会审议稳定股价具体方案及方案实施期间内职务变更、离职等情形而拒绝实施上述稳定股价的措施。

5) 公司在未来聘任新的在公司领取薪酬的董事（独立董事除外）、高级管理人员前，将要求其签署承诺书，保证其履行公司首次公开发行上市时已做出的稳定股价承诺，并要求其按照公司首次公开发行上市时的相关承诺提出未履行承诺的约束措施。

(4) 公司回购股份

1) 在符合股份回购相关法律法规，以及不影响公司正常经营的前提下，通过交易所集中竞价交易方式回购公司股份，回购价格不高于公司上一年度经审计的每股净资产。

2) 公司通过交易所集中竞价交易方式回购公司股份，应经董事会、股东大会审议通过。股东大会对股份回购进行决议，须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

3) 公司通过交易所集中竞价交易方式回购公司股票的总金额不低于公司上一年度经审计的净利润的 10%或增持的股票数量不低于发行人总股本的 1%。

4) 公司董事会公告股份回购预案后, 公司股票若连续 5 个交易日的收盘价超过公司上一年度经审计的每股净资产, 公司董事会可以做出决议终止本次股份回购事宜, 且在未来 3 个月内不再启动股份回购事宜。在达到股价稳定措施停止条件前, 还将依次开展控股股东增持, 在公司领取薪酬的董事(独立董事除外)、高级管理人员增持等工作以稳定公司股价。

(5) 以法律、行政法规、规范性文件规定以及中国证监会认可的其他方式稳定公司股价。

3、应启动而未启动股价稳定措施的约束措施

在启动股价稳定措施的条件满足时, 如公司、控股股东、在公司领取薪酬的董事(独立董事除外)和高级管理人员未采取上述股价稳定措施, 公司、控股股东、在公司领取薪酬的董事(独立董事除外)和高级管理人员承诺接受以下约束措施:

(1) 公司、控股股东、在公司领取薪酬的董事(独立董事除外)和高级管理人员在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

(2) 如控股股东未采取上述股价稳定措施, 在前述事项发生之日起, 公司有权暂扣归属于控股股东的现金分红, 直至其按上述规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。在公司稳定股价措施实施期间, 控股股东不得转让其持有的公司股份。

(3) 如在公司领取薪酬的董事(独立董事除外)和高级管理人员未采取上述股价稳定措施, 在前述事项发生之日起, 公司有权扣留在公司领取薪酬的董事(独立董事除外)和高级管理人员的税后薪酬总额, 直至其按上述规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。在公司稳定股价措施实施期间, 在公司领取薪酬的董事(独立董事除外)和高级管理人员不得转让持有的公司股份。

4、股价稳定预案的法律程序

本股价稳定预案经公司股东大会审议通过, 自公司完成首次公开发行股票并上市之日起生效。如因法律、法规修订或政策变动等情形导致本预案与相关规定不符, 公司董事会应对本预案进行调整, 并需经出席股东大会的股东所持

表决权股份总数的三分之二以上同意通过。”

（四）对《招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

公司承诺：

“（1）如招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法回购本公司首次公开发行的全部新股。

股份回购价格以有关违法事实被有权部门认定之日前一个交易日收盘价及公司首次公开发行股票的发价孰高为原则确定。本公司上市首日至有权主管机构认定上述相关违法事实日期间，若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，股份回购价格将相应进行调整。

（2）如招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，致使投资者在证券交易中遭受损失的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。

（3）公司若违反上述承诺，将在股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉；如果因未履行相关公开承诺事项给投资者造成损失的，公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。”

公司控股股东中天健承诺：

“（1）如《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》（下称《招股说明书》）存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，本公司将在有权主管机构认定有关违法事实后 30 天内依法回购首次公开发行股票时本公司已转让的原限售股份，回购价格不低于发行价格（期间若公司有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，回购价格将相应进行调整）并督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股。

(2) 如《招股说明书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，该等事项实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的，将在该等违法事实被有权主管机构认定后 30 天内依法赔偿投资者实际损失。

(3) 公司若违反上述承诺，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉，并在违反相关承诺发生之日起 5 个工作日内，暂停在发行人处领取股东分红，直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。”

公司实际控制人乔荣健承诺：

“（1）如《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，该等事项实质性致使投资者在证券交易中遭受损失的，将在该等违法事实被有权主管机构认定后依法赔偿投资者实际损失。

（2）本人若违反上述承诺，将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉，并在违反相关承诺发生之日起 5 个工作日内，暂停在发行人处领取股东分红（如有）及薪酬（如有）或津贴（如有），直至按承诺采取相应的回购或赔偿措施并实施完毕时为止。”

（五）关于同业竞争的承诺

公司控股股东中天健承诺：

“1、本公司确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。

2、本公司在持有发行人股份期间，本公司及本公司直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。

3、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

公司实际控制人乔荣健承诺：

“1、本人确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。

2、本人在持有发行人股份期间，本人及本人直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。

3、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

（六）关于减少和规范关联交易的承诺

公司控股股东中天健承诺：

“1、本公司确认现时与发行人之间不存在关联交易。

2、除非发行人的经营发展所必须，本公司及本公司控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。

3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本公司将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。

4、在发生关联交易的情况下，本公司保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。

5、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

公司实际控制人乔荣健承诺：

“1、本人确认现时除为发行人提供担保外，本人与发行人之间不存在其他关联交易。

2、除非发行人的经营发展所必须，本人及本人控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。

3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本人将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。

4、在发生关联交易的情况下，本人保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。

5、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

(七) 对公司首次公开发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺

公司控股股东中天健、实际控制人兼董事乔荣健承诺：

“在任何情况下，将不会越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。”

公司实际控制人乔荣健兼董事承诺：

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

2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。

3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。

4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

5、承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。”

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人的承诺均正常履行，不存在违背相关承诺的情形。

(八) 关于认购本次可转债的说明及承诺

1、公司实际控制人、董事长乔荣健承诺：

“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时间间隔不满六个月（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。”

2、公司控股股东中天健承诺：

“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时间间隔不满六个月（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。”

十三、公司利润分配政策

（一）公司现行利润分配政策

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规范运作指引》（2020年修订）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%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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。

十四、公司最近三年发行债券和资信评级情况

（一）最近三年公司发行债券情况

截至本募集说明书签署日，公司最近三年未发行债券。

（二）公司报告期内偿付能力指标

项目	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
流动比率（倍）	1.98	1.42	1.48
速动比率（倍）	1.78	1.12	1.10
资产负债率（%）	47.00	63.93	59.82
利息保障倍数（倍）	28.60	33.90	21.98
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

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、利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出

（三）资信评估机构对公司的资信评级情况

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-。

十五、公司董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事和高级管理人员的任职情况如

下：

姓名	职务	任职起始日期	任职终止日期
乔荣健	董事长	2019/11/1	2022/10/31
张安	董事、总经理	2019/11/1	2022/10/31
毛爱军	董事、董事会秘书、财务负责人	2019/11/1	2022/10/31
汪晓东	独立董事	2019/11/1	2022/10/31
杨岚	独立董事	2019/11/1	2022/10/31
郭年明	监事会主席	2019/11/1	2022/10/31
熊伟	监事	2019/11/1	2022/10/31
王建华	职工监事	2019/11/1	2022/10/31

（二）董事、监事和高级管理人员的简历

1、董事会成员

公司本届董事会由 5 名董事组成，其中 2 名为独立董事，董事会设董事长 1 人，人员构成符合相关法律、法规要求。

公司现任董事简历如下：

乔荣健先生，男，1970 年出生，1992 年毕业于东南大学土木工程系工业与民用建筑专业，获得学士学位，2012 年获得长江商学院 EMBA 学位。乔先生具有注册一级建造师、注册造价工程师执业资格和高级工程师、经济师职称，获聘深圳市装饰行业协会专家，现任本公司董事长。乔先生于 1992 年至 2000 年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），历任项目监理、部门助理经理、项目副经理、部门副经理、部门经理等职务；乔先生于 2000 年创立本公司并一直工作至今。乔先生在工程管理、建筑装饰行业具有超过 20 年的丰富经验。

张安，男，1969 年出生，1992 年毕业于浙江大学土木工程系工业与民用建筑专业，获得学士学位，2014 年获得中欧国际工商学院 EMBA 学位。张先生具有注册一级建造师执业资格和高级工程师、经济师职称，获聘深圳市装饰行业协会专家，现任本公司董事、总经理。张先生于 1992 年至 1999 年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），任项目经理；1999 年至 2000 年，张先生供职于深圳市中海建设监理有限公司，任副总经理；2000

年至 2001 年，张先生供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），任董事、副总工程师；张先生于 2001 年加入本公司并一直工作至今。张先生在工程管理、建筑装饰行业具有超过 20 年的丰富经验，并从 1996 年开始为多家房地产公司提供专业培训。

毛爱军，女，1971 年出生，中南财经大学（现中南财经政法大学）本科学历。毛女士具有注册会计师、注册税务师资格以及高级会计师职称，现任本公司董事、董事会秘书、财务负责人。毛女士于 2007 年至 2011 年供职于深圳市越众投资控股有限公司，任审计法务部副总监。毛女士于 2011 年 4 月加入本公司并一直工作至今。

杨岚，女，1969 年出生，硕士研究生学历，注册会计师、注册税务师、注册资产评估师，现任本公司独立董事。杨女士于 1990 年 7 月至 1994 年 7 月任贵阳市审计局科员；1994 年 8 月至 2000 年 1 月，杨女士担任珠海立信会计师事务所任合伙人；2000 年 1 月至 2007 年 5 月，杨女士任上海立信长江会计师事务所珠海分所副所长；2007 年 6 月至 2010 年 8 月，杨女士任广东立信长江会计师事务所有限公司所长；2010 年 8 月至 2014 年 12 月，杨女士任天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所高级经理；2013 年 10 月至 2015 年 5 月，杨女士担任广州证券创新投资管理有限公司财务总监及投资总监；2015 年至今，杨女士担任广州荣邦信息技术有限公司总经理；2019 年 1 月至今，杨女士担任广州荣邦融资租赁有限公司总经理；2020 年 6 月至今，杨女士担任贵州联银荣邦网络货运科技有限公司总经理；2021 年至今，杨女士担任广东中穗会计师事务所有限公司部门经理。杨女士自 2013 年 11 月至今担任本公司独立董事。

汪晓东，男，1971 年出生，1992 年毕业于复旦大学材料科学系材料化学专业，获得学士学位，1995 年从中山大学获得硕士学位。汪先生取得了中华人民共和国律师执业证和专利代理人执业证，并具有经济师资格和职称，现任本公司独立董事。汪先生于 1995 年至 2000 年供职于广东省科技咨询服务中心，任中心主任助理，并于 1997 年至 2000 年兼任中心办公室主任和中心下属天河实业公司总经理；2000 年至 2003 年，汪先生供职于信利律师事务所广州分所，担任律师；2003 年至今，汪先生供职于广东信利盛达律师事务所（后因被吸收合并更名为广东广信君达律师事务所），担任律师、合伙人。汪先生自 2013 年

11 月至今担任本公司独立董事。

2、监事会成员

公司本届监事会由 3 名监事组成，其中 1 人为职工代表监事，监事会人员构成符合相关法律、法规要求。

公司现任监事简历如下：

郭年明，男，1965 年出生，1988 年毕业于浙江大学材料科学与工程系，获得学士学位，1993 年毕业于浙江大学管理工程系，获硕士学位，具有高级经济师职称，现任本公司监事会主席。郭先生于 2008 年至 2009 年供职于中国人寿保险股份有限公司深圳区域审计中心，任综合部经理；2009 年至 2013 年，郭先生供职于中国人寿保险股份有限公司深圳基建办公室，任高级经理；2013 年至今，郭先生供职于中国人寿保险股份有限公司深圳区域审计中心，任综合计划处高级经理。郭先生自 2013 年 11 月至今担任本公司监事会主席。

熊伟，男，1974 年出生，中欧国际工商学院 EMBA、中南财经大学（现中南财经政法大学）管理学硕士，现任本公司监事。熊先生于 1999 年 1 月至 2003 年 3 月供职于华为技术有限公司，任办事处系统部副主任；2003 年 4 月至 2008 年 3 月，熊先生供职于深圳市科皓信息技术有限公司，任执行董事、常务副总经理；2008 年 4 月至 2009 年 3 月，熊先生供职于深圳市麦瑞投资管理有限公司，任高级投资经理；2009 年 4 月至 2009 年 10 月，熊先生供职于深圳市力合创业投资有限公司，任高级投资经理；2009 年 11 月至 2016 年 1 月，熊先生供职于深圳市达晨创业投资有限公司，曾任合伙人；2016 年 2 月至今，熊先生供职于深圳白杨投资管理有限公司，任执行董事兼总经理。熊先生自 2013 年 11 月至今担任本公司监事。

王建华，女，1979 年出生，本科学历，现任本公司职工代表监事、人力资源部经理。王女士于 2000 年至 2002 年供职于中国海外建筑（深圳）有限公司（现中海地产集团有限公司），任装饰部职员；王女士于 2003 年加入本公司并工作至今，历任财务出纳兼办公室职员、综合服务部经理、行政人事部经理、行政事务部经理、人力资源部经理等职务。

3、高级管理人员

张安：现任董事、总经理，其简历参见本章节“（一）现任董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“1、董事会成员”。

毛爱军：现任董事、董事会秘书、财务负责人，其简历参见本章节“（一）现任董事、监事、高级管理人员的基本情况”之“1、董事会成员”。

（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至本募集说明书签署日，公司现任董事、监事和高级管理人员在其他单位的兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位	兼职职务
乔荣健	董事长	中天健	执行董事、总经理
		天人合一	执行事务合伙人
		顺其自然	执行事务合伙人
张安	董事、总经理	中天安	执行董事、总经理
杨岚	独立董事	珠海横琴诺曼地股权投资基金管理有限公司	执行董事、经理
		珠海横琴荣顺投资有限公司	执行董事
		广州荣邦顺融资租赁有限公司	董事、总经理
		深圳中华自行车（集团）股份有限公司	独立董事
		华东医药股份有限公司	独立董事
		广州掌税云信息科技有限公司	副董事长
		广东利银信息科技有限公司	经理
		广州荣邦信息技术有限公司	董事、总经理
		荣邦科技有限公司	董事
		珠海中广信税务师事务所有限公司	执行董事、总经理
		贵州联银荣邦网络货运科技有限公司	执行董事、总经理
		珠海北山力禾文化产业投资股份有限公司	监事会主席
		广东联银体育文旅管理有限公司	董事长
广东中穗会计师事务所有限公司	部门经理		
汪晓东	独立董事	广东广信君达律师事务所	合伙人
郭年明	监事	中国人寿保险股份有限公司	深圳区域审计中心综合计划处高级经理
熊伟	监事	深圳博尔术投资有限公司	执行董事、总经理
		深圳铁木真投资咨询有限公司	执行董事、总经理

姓名	公司职务	兼职单位	兼职职务
		深圳哲别投资咨询企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表
		深圳市木华黎投资咨询企业（有限合伙）	执行事务合伙人
		深圳市慧嘉成长投资基金企业（有限合伙）	执行事务合伙人
		深圳木华黎股权投资企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表
		深圳市千乘资本控股有限公司	执行董事、总经理
		深圳白杨投资管理有限公司	执行董事、总经理
		深圳阿甘资本管理有限公司	执行董事、总经理
		西藏阿甘创业投资管理有限责任公司	执行董事、总经理
		西藏木棉创业投资管理有限责任公司	执行董事、总经理
		深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表
		深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表
		深圳市慧悦成长投资基金企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表
		深圳千乘二期创业投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表
		千乘二期（广州）创业投资基金合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表
		珠海横琴千承二期创业投资基金企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表
		上海数策软件股份有限公司	董事
		深圳壹秘科技有限公司	董事
		深圳鹏锐信息技术股份有限公司	董事
		北京和隆优化科技股份有限公司	董事

（四）董事、监事和高级管理人员持有公司股份情况

截至 2021 年 6 月 30 日，公司的董事、监事、高级管理人员持有公司股份情况如下：

姓名	职务	直接持股数量 (股)	间接持股数 (股)	持股比例 (%)
乔荣健	董事长	12,080,000	45,952,000	38.33
张安	董事、总经理	9,960,000	36,000,000	30.36
毛爱军	董事、董事会秘书、财务负责人	-	530,000	0.35
杨岚	独立董事	-	-	-
汪晓东	独立董事	-	-	-

姓名	职务	直接持股数量 (股)	间接持股数 (股)	持股比例 (%)
郭年明	监事会主席	-	-	-
熊伟	监事	-	-	-
王建华	职工监事	-	260,000	0.17

(五) 董事、监事和高级管理人员薪酬情况

2020 年度，董事、监事和高级管理人员的薪酬情况如下：

单位：万元

姓名	职务	从公司领取报酬	是否从公司关联方获得报酬
乔荣健	董事长	250.67	否
张安	董事、总经理	233.27	否
毛爱军	董事、董事会秘书、 财务负责人	292.46	否
杨岚	独立董事	13.00	否
汪晓东	独立董事	13.00	否
郭年明	监事会主席	8.00	否
熊伟	监事	8.00	否
王建华	职工监事	70.96	否

(六) 公司对管理层的激励情况

报告期内，公司不存在对管理层的股权激励情况。

十六、公司最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况

最近五年公司不存在被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚的情况。

第五节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

(一) 关于同业竞争情况的说明

公司主营业务为批量精装修业务及设计业务。

截至本募集说明书签署日，公司控股股东中天健持有公司 4,400 万股股份，占公司总股本的 29.06%。中天健的经营范围为“投资兴办实业（具体项目另行申报）；经济信息咨询；企业管理咨询（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）”。中天健除持有公司 29.06%股份外，不存在控制其他企业的情形，故公司的控股股东中天健不存在与发行人同业竞争的情形。

截至本募集说明书签署日，公司的实际控制人乔荣健先生除控制公司及公司股东中天健、天人合一、顺其自然外，未投资控制其他企业或在除公司、中天健、天人合一、顺其自然以外的其他企业任职。中天健、天人合一、顺其自然的主营业务为对外投资，均未从事与公司相同或相似的业务，故公司的实际控制人乔荣健不存在与发行人同业竞争的情形。

(二) 关于避免同业竞争的措施

1、公司控股股东关于避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，最大限度地维护公司的利益，保证公司的正常经营，公司控股股东中天健于公司首次公开发行时出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1、本公司确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。

2、本公司在持有发行人股份期间，本公司及本公司直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。

3、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

2、公司实际控制人关于避免同业竞争的承诺

为避免同业竞争，最大限度地维护公司的利益，保证公司的正常经营，公司实际控制人乔荣健于公司首次公开发行时出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“1、本人确认现时不存在任何与发行人直接或间接进行同业竞争的情况。

2、本人在持有发行人股份期间，本人及本人直接或间接控制的其他公司不会以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份或其他权益）直接或间接参与任何导致或可能导致与发行人及其下属子公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动。

3、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

二、关联方及关联关系

根据《公司法》《企业会计准则》《上市规则》等相关法律法规的规定，公司的关联方及关联关系如下：

（一）公司控股股东和实际控制人

公司控股股东为中天健，实际控制人为乔荣健。公司控股股东、实际控制人的具体情况见本章节“三、公司控股股东和实际控制人基本情况”之“（二）公司控股股东”及“（三）公司实际控制人”。

（二）公司控股股东、实际控制人控制的其他企业

截至 2021 年 6 月 30 日，公司控股股东中天健不存在控制其他企业的情况，公司实际控制人乔荣健控制的其他企业如下：

关联方名称	关联关系
天人合一	乔荣健系天人合一执行事务合伙人，天人合一直接持有公司 5.28%股份
顺其自然	乔荣健系顺其自然执行事务合伙人，顺其自然直接持有公司 2.32%股份

（三）持有公司 5%以上股份的其他主要股东

截止 2021 年 6 月 30 日，除公司控股股东、实际控制人及其控制的企业外，公司其他持有 5%以上股份的股东如下：

关联方名称	关联关系
张安	直接持有公司 6.58%股份，同时持有中天安 100%股份
中天安	直接持有公司 23.78%股份，同时为张安控制的企业

（四）公司下属子公司

截至 2021 年 6 月 30 日，发行人无控股子公司，拥有 1 家参股公司。公司参股公司情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“二、公司组织结构及主要对外投资情况”之“（二）重要权益投资情况”。

（五）关联自然人

公司董事、监事及高级管理人员为公司关联自然人，具体情况详见本章节“十五、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（一）董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

此外，公司董事、监事及高级管理人员关系密切的家庭成员也为公司关联自然人。

（六）关联自然人及其控制或具有重大影响的其他企业

由公司关联自然人直接或者间接控制，或具有重大影响的其他企业详见第四节“十五、公司董事、监事和高级管理人员情况”之“（三）董事、监事和高级管理人员的兼职情况”。

（七）报告期内曾经的关联方

关联方名称	关联关系
广东立信嘉州会计师事务所有限公司	发行人独立董事杨岚曾担任董事
广州荣邦顺商业保理有限公司	发行人独立董事杨岚曾担任副总经理
北京天地和兴科技有限公司	发行人监事熊伟曾担任董事
厦门联络易科技有限公司	发行人监事熊伟曾担任董事

三、关联交易情况

(一) 经常性关联交易

报告期内，除了向董事、监事、高级管理人员等关键管理人员支付薪酬外，公司不存在其他经常性关联交易，具体情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
关键管理人员薪酬	467.50	889.37	1,229.12	805.02

(二) 偶发性关联交易

1、向关联方采购商品、接受劳务的情况

报告期内，公司存在向关联方采购商品的情况，具体情况如下：

2020年12月，公司第三届董事会第十次会议审议通过《关于公司与参股公司进行关联交易的议案》，计划向参股公司创点数科采购硬件产品不超过人民币200万元、采购定制化的软件开发服务不超过人民币600万元，关联交易额度的实施期限自董事会审议通过之日起至公司2020年年报披露之日止；2021年4月，公司第三届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司与参股公司进行关联交易预计的议案》，计划向参股公司创点数科采购硬件产品不超过人民币100万元、采购定制化的软件开发服务不超过人民币600万元；关联交易额度的实施期限自董事会审议通过之日起至公司2021年年报披露之日止。

2021年公司与创点数科签署两项采购协议，分别向创点数科采购110.09万元超融合平台设备及服务以及54.26万元网络安全改造设备及服务。截至报告期末，上述54.26万元合同尚余2.71万元尾款待支付；上述110.09万元合同尚余尾款合计44.04万元待支付。

公司与参股公司的关联采购系基于公司正常生产经营需要，有利于公司提升信息化水平，交易定价按照市场公允价格执行，并履行了相关决策程序，未损害上市公司及股东利益，公司对该关联采购不具有重大依赖性，不会对公司未来的财务状况、生产经营产生不利影响。

2、关联担保情况

报告期内，公司实际控制人及其配偶为公司提供担保的具体情况如下：

序号	担保人	担保限额 (万元)	担保方式	主债权合同	担保期限	是否 履行 完毕
1	乔荣健、张安	10,000.00	房产抵押担保	《授信协议》 (编号： 755XY2017001511)	担保期限为担保合同生效日（2017年6月27日）至《授信协议》项下授信债权诉讼时效届满的期间	是
2	乔荣健、曹秀萍	10,000.00	连带责任保证担保	《授信协议》 (编号： 755XY2017001511)	担保期限为担保合同生效日（2017年6月27日）至授信协议项下借款到期日或垫款日加两年止	是
3	乔荣健、曹秀萍	15,000.00	连带责任保证担保	《授信协议》 (编号： 755XY2019005803)	担保期限为担保合同生效日（2019年4月11日）至授信协议项下每笔贷款或其他融资或银行受让的应收账款债权的到期日或每笔垫款日另加三年止	是
4	乔荣健、曹秀萍	10,000.00	连带责任保证担保	《授信协议》 (编号： 755XY2020012054)	担保期限为担保合同生效日（2020年5月18日）至授信协议项下每笔贷款或其他融资或银行受让的应收账款债权的到期日或每笔垫款日另加三年止	是
5	乔荣健	10,000.00	连带责任保证担保	《授信额度协议》 (编号：借 2017 综 07226 罗湖)	担保期限为单笔授信业务起始日至该笔债务履行期限届满日后两年	是
6	乔荣健、曹秀萍	3,000.00	连带责任保证担保	《授信额度合同》 (编号：借 2019 普 32407 罗湖)	担保期限为单笔授信业务起始日至该笔债务履行期限届满日后三年	是
7	乔荣健、曹秀萍	5,500.00	连带责任保证担保	《授信额度合同》 (编号：借 2019 综 32407 罗湖)	担保期限为单笔授信业务起始日至该笔债务履行期限届满日后三年	是

序号	担保人	担保限额 (万元)	担保方式	主债权合同	担保期限	是否履行完毕
8	乔荣健	3,961.00	连带责任 保证担保	《固定资产借款合同》(2014年圳中银福固借字第000008号)	担保期限为主债权的清偿期届满之日(2022年1月20日)起两年,如主债权为分期清偿,则担保期间为自合同生效之日(2014年1月21日)起至最后一期债务履行期届满之日后两年	否
9	乔荣健	12,000.00	连带责任 保证担保	《授信额度协议》(编号:2017圳中银福额协字第0000022号)	担保期限为主债权发生期间届满之日起两年	是
10	乔荣健	12,000.00	连带责任 保证担保	《授信额度协议》(编号:2018圳中银福额协字第1000048号)	担保期限为主债权发生期间届满之日起两年	是
11	乔荣健	13,000.00	连带责任 保证担保	《授信额度协议》(编号:2019圳中银福额协字第1000027号)	主债权发生期间届满之日起两年	是
12	乔荣健	18,100.00	连带责任 保证担保	《授信额度协议》(编号:2020圳中银福额协字第100163号)	主债权发生期间届满之日起两年	是
13	乔荣健	8,000.00	连带责任 保证担保	约定业务发生期间内债务人办理的各项业务实际形成的债权	担保期限为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年	是
14	乔荣健、曹秀萍	10,000.00	连带责任 保证担保	约定业务发生期间内债务人办理的各项业务实际形成的债权	担保期限为主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年	是

注:曹秀萍系公司实际控制人乔荣健的配偶。

(三) 关联方往来款项余额

单位:万元

项目名称	关联方	2021年6月末	2020年末	2019年末	2018年末
其他应付款	创点数科	46.75	-	-	-
合计		46.75	-	-	-

截至2021年6月末,公司关联方往来款其他应付款余额主要系向创点数科采购超融合平台设备及服务、网络安全改造设备及服务的尾款。

四、规范和减少关联交易的措施

（一）关于规范关联交易的制度安排

公司为规范关联交易行为，在《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》及《关联交易管理制度》中明确规定了关联交易的决策程序、关联交易的信息披露等事项。

1、《公司章程》对关联交易决策权利及程序的规定

第三十九条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定并给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股东的利益。

第四十条 股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（十五）审议公司与关联人（包括关联自然人和关联法人）发生的金额在3,000万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易；

第四十一条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（一）单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；

（二）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；

（四）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的30%；

（五）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50%且绝对金额超过5,000万元；

（六）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

董事会审议担保事项时，应当经出席会议的三分之二以上董事审议同意。股东大会审议前款第（四）项担保事项时，应当经出席会议的股东所持表决权

三分之二以上通过。

第五十六条 股东大会拟讨论董事、监事选举事项的，股东大会通知中将充分披露董事、监事候选人的详细资料，至少包括以下内容：

- （一）教育背景、工作经历、兼职等个人情况；
- （二）与公司或公司的控股股东及实际控制人是否存在关联关系；
- （三）披露持有公司股份数量；
- （四）是否受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

除采取累积投票制选举董事、监事外，每位董事、监事候选人应当以单项提案提出。

第七十九条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

董事会应对拟提交股东大会审议的有关事项是否构成关联交易作出判断，在作此项判断时，股东的持股数额应以股权登记日为准。

股东大会审议关联交易事项，有关联关系股东的回避和表决程序如下：

（一）股东大会审议的某项事项与某股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披露其关联关系主动申请回避；

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；

（三）大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；

（四）关联事项形成决议，须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的1/2以上通过，但若该关联交易事项涉及本章程第七十七条规定的项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的2/3以上通过。

关联股东未主动申请回避的，其他参加股东大会的股东或股东代表有权请求关联股东回避；如其他股东或股东代表提出回避请求时，被请求回避的股东

认为自己不属于应回避范围的，应由股东大会会议主持人根据情况与现场董事、监事及相关股东等会商讨论并作出回避与否的决定。

应予回避的关联股东可以参加审议涉及自己的关联交易，并可就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向股东大会作出解释和说明，但该股东无权就该事项参与表决。

第九十七条 董事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有下列忠实义务：

（一）不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产；

（二）不得挪用公司资金；

（三）不得将公司资产或者资金以其个人名义或者其他个人名义开立账户存储；

（四）不得违反本章程的规定，未经股东大会或董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；

（五）不得违反本章程的规定或未经股东大会同意，与本公司订立合同或者进行交易；

（六）未经股东大会同意，不得利用职务便利，为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与本公司同类的业务；

（七）不得接受与公司交易的佣金归为己有；

（八）不得擅自披露公司秘密；

（九）不得利用其关联关系损害公司利益；

（十）法律、行政法规、部门规章及本章程规定的其他忠实义务。

董事违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第一百零七条 董事会行使下列职权：

（九）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、委托理财、关联交易等事项；

第一百一十条 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

第一百一十九条 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

第一百四十一条 监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

2、《股东大会议事规则》对关联交易决策权利及程序的规定

第二十条 股东大会拟讨论董事、监事选举事项的，股东大会通知中应当充分披露董事、监事候选人的详细资料，至少包括以下内容：

- （一）教育背景、工作经历、兼职等个人情况；
- （二）与公司或其控股股东及实际控制人是否存在关联关系；
- （三）披露持有公司股份数量；
- （四）是否受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

除采取累积投票制选举董事、监事外，选举每位董事、监事应当以单项提案提出。

股东大会选举、更换董事或者监事时，可以实行累积投票制。当公司单一股东及其一致行动人拥有权益的股份比例在 30%及以上时，应当采用累积投票制。股东大会以累积投票方式选举董事的，独立董事和非独立董事的表决应当分别进行。

第三十六条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

股东大会审议关联交易事项，有关联关系股东的回避和表决程序按照《公司章程》与《关联交易管理制度》的规定。

第四十二条 股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有关联关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。

股东大会对提案进行表决时，应当由股东代表与监事代表共同负责计票、监票。

3、《董事会议事规则》对关联交易决策权利及程序的规定

第五条 董事会行使以下职权：

（九）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、委托理财、关联交易、资产抵押及对外担保事项；

第十条 关联交易的审批权限、审批程序由公司制定具体的关联交易管理制度。

第十一条 对外担保事项均需经董事会审议通过，根据法律法规和《公司章程》规定需经股东大会审议批准的担保行为，经董事会审议通过后还需提交股东大会审议批准。

第二十四条 委托和受托出席董事会会议应当遵循以下原则：

（一）在审议关联交易事项时，非关联董事不得委托关联董事代为出席；关联董事也不得接受非关联董事的委托；

第三十一条 出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

（一）《上市规则》规定董事应当回避的情形；

（二）董事本人认为应当回避的情形；

（三）《公司章程》规定的因董事与会议提案所涉及的企业有关联关系而须回避的其他情形。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

4、《独立董事工作制度》对关联交易决策权利及程序的规定

第十二条 独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，还可行使以下特别职权：

（一）需要提交股东大会审议的关联交易应当由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事在作出判断前，可以聘请中介机构出具专项报告；

第十四条 公司公开发行股票上市后，独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向公司董事会或股东大会发表独立意见：

（五）需要披露的关联交易、提供担保（不含对合并报表范围内子公司提供担保）、委托理财、提供财务资助、变更募集资金用途、公司自主变更会计政策、股票及衍生品投资等重大事项；

（六）公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或者新发生的总额高于三百万元且高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或者其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；

独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及其理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。如上述有关事项属于需要披露的事项，公司应当将独立董事的意见予以披露，独立董事出现意见分歧无法达成一致时，董事会应将各独立董事的意见分别披露。

5、《关联交易管理制度》对关联交易决策权限及程序的规定

公司制定了《关联交易管理制度》，分别从关联人、关联关系和关联交易的界定、关联交易的审批程序、披露原则等方面对公司的关联交易行为作出规定。

（二）关于规范和减少关联交易的承诺

1、公司控股股东关于规范交易的承诺

公司控股股东中天健于公司首次公开发行时出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺：

“1、本公司确认现时与发行人之间不存在关联交易。

2、除非发行人的经营发展所必须，本公司及本公司控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。

3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本公司将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。

4、在发生关联交易的情况下，本公司保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。

5、若本公司违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本公司将依法承担相应的赔偿责任。”

2、公司实际控人关于规范交易的承诺

公司实际控制人乔荣健于公司首次公开发行时出具了《规范关联交易的承诺函》，承诺：

“1、本人确认现时除为发行人提供担保外，本人与发行人之间不存在其他关联交易。

2、除非发行人的经营发展所必须，本人及本人控制的其他企业不与发行人进行任何关联交易。

3、对于确实无法规避或确有合理理由发生的关联交易，本人将严格遵照有关法律、法规、规章、规范性文件以及发行人关联交易决策管理制度的有关规定履行批准程序，关联交易价格在可比情况下应参照发行人与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，以确保关联交易价格具有公允性。

4、在发生关联交易的情况下，本人保证按照有关法律、法规和公司章程的规定履行信息披露义务，保证不利用关联交易非法转移发行人的资金、利润，不利用关联交易损害发行人及发行人其他股东的利益。

5、若本人违反上述承诺对发行人或发行人其他股东造成损失，本人将依法承担相应的赔偿责任。”

（三）独立董事对关联交易发表的意见

发行人独立董事对公司报告期内的关联交易事项均进行了审议并发表了独立意见，认为该等关联交易遵循了公平、公开、公正的原则，交易价格客观、公允，没有损害公司及中小投资者的利益，审议程序合法、有效，符合有关法律法规及《公司章程》的规定。

第六节 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

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

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；E_i 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；E_j 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；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的月份数；E_k 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；M_k 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

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

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；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份次月起至报告期期末的月份数；M_j 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%

第七节 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，固定资产投资相对较小，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

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券募集资金投资项目，详见本募集说明书“第八节 本次募集资金运用”。

五、会计政策及会计估计变更情况

（一）会计政策变更情况

报告期内，公司会计政策变更情况如下：

1、财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中，增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”，原计入“其他流动资产”项目中的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的票据和应收款改为在“应收款项融资”项目单独列示，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中）；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

根据 2020 年 12 月财政部《企业会计准则实施问答》，公司将利润表中原计入“信用减值损失”的合同资产减值损失重分类至“合同资产减值损失”。该会计政策变更影响对公司净利润和所有者权益无影响。

2、新金融工具准则

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认

和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（简称“新金融工具准则”）。公司自 2019 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2019 年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

公司持有的某些理财产品，其收益取决于标的资产的收益率。公司于 2019 年 1 月 1 日之前将其分类为可供出售金融资产。2019 年 1 月 1 日之后，公司分析其合同现金流量代表的不仅仅为对本金和以未偿本金为基础的利息的支付，因此将该等理财产品重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报为交易性金融资产。

公司在日常资金管理中将部分承兑汇票背书，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此公司 2019 年 1 月 1 日之后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为应收款项融资。

公司在日常资金管理中将部分应收账款保理给金融机构，管理上述应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此公司 2019 年 1 月 1 日之后将该等应收账款重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为应收款项融资。

在 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定

进行分类和计量结果对比如下：

单位：万元

项目	修订前的金融工具确认计量准则		修订后的金融工具确认计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本（贷款及应收款）	61,354.59	以摊余成本计量的金融资产	-
应收票据	摊余成本（贷款及应收款）	1,317.68	以摊余成本计量的金融资产	-
应收款项融资	-	-	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	62,089.14
其他应收款	摊余成本（贷款及应收款）	5,575.06	摊余成本	5,485.35
长期应收款	摊余成本（贷款及应收款）	581.90	摊余成本	581.90
理财产品	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	15,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益（准则要求）	15,098.08

上述会计政策变更对财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	按原准则列示的账面价值 (2018年12月31日)	新金融工具准则影响		其他财务报表列报方式变更影响	按新准则列示的账面价值 (2019年1月1日)
		重分类	重新计量		
可供出售金融资产	15,000.00	-15,000.00	-	-	-
交易性金融资产	-	15,098.08	-	-	15,098.08
应收票据及应收账款	62,672.27	-62,672.27	-	-	-
应收款项融资	-	71,841.01	-9,751.87	-	62,089.14
其他应收款	5,575.06	-98.08	8.36	-	5,485.35
长期应收款	581.90	-	-	-	581.90
递延所得税资产	2,437.01	-	86.22	-	2,523.23
资产合计	86,266.24	9,168.74	-9,657.30	-	85,777.68
应付账款	-	-	-	50,682.19	50,682.19
应付票据及应付账款	50,682.19	-	-	-50,682.19	-
负债合计	50,682.19	-	-	-	50,682.19
其他综合收益	-	9,168.74	-9,730.81	-	-562.06
未分配利润	30,931.67	-	73.51	-	31,005.18
所有者权益合计	30,931.67	9,168.74	-9,657.30	-	30,443.11

3、新收入准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。公司自2020年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。

公司首次执行新收入准则时将已完工未结算项目重分类为合同资产，相应的预期信用损失调整期初留存收益，对可比期间的信息不予追溯调整。

上述会计政策变更对财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	按原准则列示的账面价值 (2019年12月31日)	新收入准则影响 (重分类)	按新准则列示的账面价值 (2020年1月1日)
应收款项融资	105,152.95	-1,810.44	103,342.51
存货	38,041.77	-35,637.86	2,403.91
合同资产	-	36,098.07	36,098.07
长期应收款	974.96	-974.96	-
其他非流动资产	4,602.64	974.96	5,577.60
递延所得税资产	3,673.64	205.17	3,878.82
资产合计	152,445.96	-1,145.07	151,300.89
预收账款	13,329.75	-13,329.75	-
合同负债	-	13,329.75	13,329.75
预计负债	-	17.57	17.57
负债合计	13,329.75	17.57	13,347.32
其他综合收益	-1,191.35	19.98	-1,171.37
未分配利润	47,496.24	-1,182.62	46,313.62
所有者权益合计	46,304.89	-1,162.64	45,142.25

4、新租赁准则

公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，根据新租赁准则的衔接规定，首次执行新租赁准则的累积影响仅调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益

及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。对于首次执行日前的经营租赁，公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，使用权资产按照与租赁负债相等的金额进行必要调整。

执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：万元

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
其他应收款	9,119.71	-1.31	9,118.40
使用权资产	-	60.53	60.53
一年内到期的非流动负债	495.12	11.91	507.03
租赁负债	-	47.32	47.32

（二）会计估计变更情况

报告期内，公司不存在会计估计变更情况。

六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项情况

（一）重大担保事项

截至报告期末，公司不存在可能严重影响公司持续经营的重大担保事项。

（二）重大诉讼等事项

截至报告期末，公司不存在尚未了结或可预见的、涉及金额超过发行人最近一期经审计净资产绝对值 5%的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（三）其他或有事项

截至报告期末，公司无影响正常经营活动的其他或有重要事项。

（四）重大期后事项

报告期各期，公司无影响正常经营活动的重大期后事项。

七、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。

八、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。

第八节 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，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	伦敦荔村南苑东路以北、教育路以东地块保利项目 3、4、5、8、9	佛山市顺德区伦敦荔村南苑东路以北、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) 伦敦荔村南苑东路以北、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	杭州润城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

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	伦敦荔村南苑东路以北、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	项目总收入	项目总成本	项目毛利	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。

第九节 历次募集资金运用

一、前次募集资金基本情况

(一) 募集资金的数额、资金到账情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]793号文《关于核准深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票批复》批准，深圳中天精装股份有限公司首次公开发行A股37,850,000股，每股发行价格为人民币24.52元，募集资金总额为人民币928,082,000.00元，发行上市费用总额为人民币146,276,225.98元（不含增值税），其中应承担的资本化发行上市费用为人民币139,095,000.03元（不含增值税），扣除发行上市费用后的募集资金净额为人民币781,805,774.02元。截至2020年6月5日止，本次发行的保荐机构（主承销商）中信证券股份有限公司已将扣减承销费人民币130,000,000.00元（含增值税）后的资金总额计人民币798,082,000.00元汇入本公司在招商银行股份有限公司深圳车公庙支行开设的人民币账户755903864210518的账户内。上述募集资金已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具了安永华明（2020）验字第61266367_A01号验资报告。

(二) 募集资金在专项账户中的存放情况

1、截至2021年3月31日公司募集资金存放情况

根据《深圳中天精装股份有限公司前次募集资金使用情况专项报告》（安永华明(2021)专字第61266367_A04号），截至2021年3月31日，公司募集资金专户的余额为人民币17,472,389.15元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费），募集资金专项账户存储情况如下：

单位：万元

开户银行名称	银行账号	初始存放金额 ¹	截止日期余额
中国建设银行股份有限公司深圳市分行罗湖支行	44250100002800002709	-	105.53
宁波银行股份有限公司深圳分行	73010122001883237	-	864.41
招商银行股份有限公司深圳车公庙支行	755903864210518	79,808.20	777.30
合计		79,808.20	1,747.24

注 1：募集资金专项账户初始存放金额包含未支付的律师费等发行费用人民币1,627.63万

元，下同

2、截至 2021 年 6 月 30 日公司募集资金存放情况

根据《深圳中天精装股份有限公司关于 2021 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》（安永华明(2021)专字第 61266367_A06 号），截至 2021 年 6 月 30 日，公司募集资金专户的余额为人民币 480,762,094.41 元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费），募集资金专项账户存储情况如下：

单位：万元

开户银行名称	银行账号	初始存放金额 ¹	截止日期余额
中国建设银行股份有限公司深圳市分行罗湖支行	44250100002800002709	-	6,073.46
宁波银行股份有限公司深圳分行	73010122001883237	-	14,713.40
招商银行股份有限公司深圳车公庙支行	755903864210518	79,808.20	27,289.36
合计		79,808.20	48,076.21

注 1：募集资金专项账户初始存放金额包含未支付的律师费等发行费用人民币 1,627.63 万元

二、前次募集资金使用情况

1、截至 2021 年 3 月 31 日公司募集资金使用情况对照表

单位：万元

前次募集资金使用情况对照表										
募集资金净额（已扣除券商承销佣金和其他发行费用）：78,180.58						已累计使用募集资金总额： 25,102.67			利息收入： 69.33	
变更用途的募集资金总额：			不适用			各年度使用募集资金总额： 先期投入及置换金额：8,205.11				
变更用途的募集资金总额比例：			不适用			2020 年度：16,518.15 2021 年第一季度：379.41				
投资项目			募集资金投资总额			截至 2021 年 3 月 31 日募集资金累计投资额				目达到预 定可使用 状态日期
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺 投资金额	募集后承诺 投资金额	实际投资金额	募集前承诺 投资金额	募集后承诺投 资金额	实际投资金额	实际投资金 额与募集后 承诺投资金 额差额	
1	信息化建设项目	信息化建设项目	6,775.71	6,775.71	1,979.97	6,775.71	6,775.71	1,979.97	4,795.74	不适用
2	区域建设项目	区域建设项目	32,411.49	32,411.49	5,961.67	32,411.49	32,411.49	5,961.67	26,449.82	不适用
3	总部建设项目	总部建设项目	15,975.70	15,975.70	1,139.75	15,975.70	15,975.70	1,139.75	14,835.95	不适用
4	研究院建设项目	研究院建设项目	9,752.94	9,752.94	2,756.54	9,752.94	9,752.94	2,756.54	6,996.40	不适用
5	补充营运资金	补充营运资金	13,264.74	13,264.74	13,264.74	13,264.74	13,264.74	13,264.74	-	不适用
	合计		78,180.58	78,180.58	25,102.67	78,180.58	78,180.58	25,102.67	53,077.91	不适用

注：2020 年度使用金额为募集资金实际到位后投入使用金额，不包含年初至 2020 年 5 月 31 日募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金金额。

2、截至 2021 年 6 月 30 日公司募集资金使用情况对照表

单位：万元

前次募集资金使用情况对照表										
募集资金净额（已扣除券商承销佣金和其他发行费用）：78,180.58						已累计使用募集资金总额： 30,182.55			利息收入： 78.18	
变更用途的募集资金总额：			不适用			各年度使用募集资金总额： 先期投入及置换金额：8,205.11				
变更用途的募集资金总额比例：			不适用			2020 年度：16,518.15				
2021 年半年度：5,459.29										
投资项目			募集资金投资总额			截至 2021 年 6 月 30 日募集资金累计投资额				目达到预定可使用 状态日期
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺 投资金额	募集后承诺 投资金额	实际投资金额	募集前承诺 投资金额	募集后承诺投 资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后 承诺投资金额 差额	
1	信息化建设项目	信息化建设项目	6,775.71	6,775.71	2,909.82	6,775.71	6,775.71	2,909.82	3,865.89	不适用
2	区域建设项目	区域建设项目	32,411.49	32,411.49	9,021.97	32,411.49	32,411.49	9,021.97	23,389.52	不适用
3	总部建设项目	总部建设项目	15,975.70	15,975.70	1,296.84	15,975.70	15,975.70	1,296.84	14,678.86	不适用
4	研究院建设项目	研究院建设项目	9,752.94	9,752.94	3,689.18	9,752.94	9,752.94	3,689.18	6,063.76	不适用
5	补充营运资金	补充营运资金	13,264.74	13,264.74	13,264.74	13,264.74	13,264.74	13,264.74	-	不适用
	合计		78,180.58	78,180.58	30,182.55	78,180.58	78,180.58	30,182.55	47,998.03	不适用

注：2020 年度使用金额为募集资金实际到位后投入使用金额，不包含年初至 2020 年 5 月 31 日募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金金额。

三、前次募集资金实际投资项目变更情况

截至 2021 年 3 月 31 日，公司不存在前次募集资金变更情况。

2021 年 9 月 22 日，公司第三届董事会第十五次会议审议通过了《关于部分变更募集资金投资项目实施内容的议案》，同意公司部分变更首次公开发行募集资金投资项目实施内容。

公司总部建设项目关于项目场地的原实施方式为：公司计划于深圳市中心区购置一处 2,300 平方米的写字楼作为总部建设项目场地。预计于 2019 年内装修完成后将目前总部的人员、设备等资源一并迁入新的管理总部。管理总部的建设除房屋购置款以外，不再涉及组织架构和人员安排方面的变化。其中设计部的建设计划于深圳市福田区泰然工业区泰然大厦租赁 800 平方米的办公场地，并进行必要的装修和办公设备购置。原计划预期可以达到使用的时间为 2021 年 12 月 31 日。

公司研究院建设项目关于项目场地的原实施方式为：公司计划购置面积为 800 平方米的办公场地实施研发项目，并进行必要的装修和购置相关办公家具，为加强管理，购置地点计划与管理总部一致。原计划预期可以达到使用的时间为 2021 年 12 月 31 日。

鉴于近年来深圳市政府不断加大对本土上市公司的发展支持力度，采取多种方式满足上市公司总部办公用房需求，《深圳市人民政府关于引发总部项目遴选及用地供应管理暂行办法的通知》（深府规〔2018〕1 号）、《深圳市人民政府办公厅印发深圳市关于进一步提高上市公司质量的实施意见的通知》（深府办〔2021〕4 号）等政策文件的陆续出台，因此，综合考虑公司的长期战略发展需求、实现募集资金配置最优化和效益最大化等因素，公司将总部建设项目及研究院建设项目由购置及租赁办公场所变更为购置土地自建办公楼，公司的使用面积会比原始计划有一定幅度的增加但项目投资总额未发生变化。

由于公司总部建设项目及研究院建设项目办公场所建设方式由购置及租赁办公楼变更为购置土地自建办公楼，项目建设期间预期将有所延长；公司结合募投项目当前实际情况，为维护公司及全体股东的利益，经审慎考量，将上述两个项目延期至 2024 年 12 月 31 日。截至目前，公司已登记报名参与办公场所

用地的采购流程，并与相关部门持续开展沟通、大力推进相关事项落地。

四、前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异内容和原因说明

截至 2021 年 3 月 31 日，公司首次公开发行股票募集资金实际投入 25,102.67 万元，尚有 53,077.91 万元未投入使用；截至 2021 年 6 月 30 日，公司首次公开发行股票募集资金实际投入 30,182.55 万元，尚有 47,998.03 万元未投入使用。公司前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异主要系项目均处于建设期所致。

五、前次募集资金投资项目对外转让或置换情况说明

截至 2021 年 3 月 31 日，公司不存在前次募集资金投资项目已对外转让或置换的情况。

公司以自筹资金先期投入募集资金投资项目及置换具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金投入金额	截至 2020 年 5 月 31 日止以自筹资金预先投入金额	募集资金置换金额
1	信息化建设项目	6,959.78	6,775.71	1,330.52	1,330.52
2	区域中心建设项目	33,292.01	32,411.49	4,266.88	4,266.88
3	总部建设项目	16,409.71	15,975.70	820.01	820.01
4	研究院建设项目	10,017.90	9,752.94	1,787.70	1,787.70
5	补充营运资金	15,235.33	13,264.74	-	-
	合计	81,914.73	78,180.58	8,205.11	8,205.11

公司于 2020 年 6 月 11 日召开第三届董事会第五次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金人民币 8,205.11 万元置换预先投入募投项目自筹资金人民币 8,205.11 万元。安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对公司募集资金投资项目预先投入自筹资金的实际投资情况进行了审核，并出具了安永华明（2020）专字第 61266367_A06 号《深圳中天精装股份有限公司以募集资金置换预先已投入自筹资金鉴证报告》。

六、前次募集资金投资项目实现效益情况说明

（一）前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表如下所示。对照表中实现效益的计算口径、计算方法与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

1、截至 2021 年 3 月 31 日前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表							
实际投资项目		至 2021 年 3 月 31 日止投资项目累计产能利用率 ¹	承诺效益 ²	2020 年及截至 2021 年 3 月 31 日止三个月期间实际效益		截至 2021 年 3 月 31 日止累计实现效益 ³	是否达到预计效益
序号	项目名称			2020 年	截至 2021 年 3 月 31 日止三个月期间		
1	信息化建设项目	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
2	区域建设项目	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
3	总部建设项目	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
4	研究院建设项目	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
5	补充营运资金	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

注 1：本公司募集资金投资项目不适用产能利用率指标。

注 2：本公司未对募集资金投资项目产生的经济效益进行承诺。

注 3：募集资金投资项目对本公司财务状况和经营业绩产生积极影响。

2、截至 2021 年 6 月 30 日前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表							
实际投资项目		至 2021 年 6 月 30 日止投资项目累计产能利用率 ¹	承诺效益 ²	2020 年及截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间实际效益		截至 2021 年 6 月 30 日止累计实现效益 ³	是否达到预计效益
序号	项目名称			2020 年	截至 2021 年 6 月 30 日止六个月期间		
1	信息化建设项目	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
2	区域建设项目	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
3	总部建设项目	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
4	研究院建设项目	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
5	补充营运资金	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

(二) 前次募集资金投资项目无法单独核算效益的情况说明

1、信息化建设项目

信息化建设项目建成后，可降低公司资源消耗、提高运行效率、降低公司的管理成本，该项目属于非生产类项目，不形成直接的经济产出，无法对应单独核算其产生的效益。

2、区域建设项目

区域建设项目的实施将对扩大公司知名度起到积极的推动作用，有利于公司构建高效运作的营销系统，完善售后服务体系，促进公司批量精装修业务在国内市场的快速发展，为公司业务在全国的发展提供保障。该项目属于非生产类项目，不形成直接的经济产出，无法对应单独核算其产生的效益。

3、总部建设项目

总部建设项目将会提升公司办公效率，提升公司形象；设计中心将推动公司项目承揽能力的提升，研发中心将整体增强公司的研发实力和成果转化速度，培训中心将整体增强公司人力资源的素质，未来，公司可能通过研发中心的研发产品出售、培训中心举行对外培训等形式实现收益，但该项目尚在建设中，暂无法对应单独核算其产生的效益。

4、研究院建设项目

研究院建设项目建成后，将整体增强公司的研发实力和成果转化速度，未来，公司可能通过研发中心的研发产品出售等形式实现收益，但该项目尚在建设中，暂无法对应单独核算其产生的效益。

(三) 前次募集资金投资项目未能实现承诺收益的说明

公司不存在前次募集资金投资项目未能实现承诺收益的情况。

七、前次发行涉及以资产认购股份的相关资产运行情况

公司前次募集资金中不存在以资产认购股份的情况。

八、闲置募集资金的使用

（一）使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

2020年6月11日，公司第三届董事会第五次会议审议通过《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币48,500.00万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月。截至2021年3月31日，公司转出募集资金人民币15,263.20万元用于暂时补充公司流动资金。

2021年6月8日，公司第三届董事会第十二次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币45,000.00万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月，截至2021年6月30日，公司使用闲置募集资金用于暂时补充公司流动资金的余额为人民币0元。

（二）使用闲置募集资金进行现金管理情况

2020年6月11日，公司第三届董事会第五次会议审议通过《关于使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司使用额度不超过人民币50,000.00万元的闲置募集资金进行现金管理，有效期为自股东大会审议通过之日起12个月，在前述额度和期限范围内，可循环滚动使用。2020年6月30日，公司2020年第二次临时股东大会审议通过前述议案。截至2021年3月31日，公司使用闲置募集资金进行现金管理的余额为人民币36,136.80万元。

2021年6月8日，公司第三届董事会第十二次会议审议通过了《关于使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司使用额度不超过人民币48,000.00万元的闲置募集资金进行现金管理，有效期为自股东大会审议通过之日起12个月，在前述额度和期限范围内，可滚存使用。2021年6月30日，公司2021年第一次临时股东大会审议通过前述议案，截至2021年6月30日，公司使用闲置募集资金进行现金管理的余额为人民币0元。

九、其他差异说明

公司前次募集资金实际使用情况与公司各年度定期报告和其他信息披露文

件中披露的内容不存在差异。

十、会计师事务所出具的前次募集资金运用专项报告结论

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）针对公司 2021 年 6 月 18 日出具的《深圳中天精装股份有限公司前次募集资金使用情况专项报告》出具了《深圳中天精装股份有限公司前次募集资金使用情况鉴证报告》（安永华明（2021）专字第 61266367_A04 号），其结论如下：“我们认为，贵公司的上述前次募集资金使用情况报告在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）编制，反映了截至 2021 年 3 月 31 日止贵公司前次募集资金使用情况。”

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）针对公司 2021 年 11 月 5 日出具的《深圳中天精装股份有限公司前次募集资金使用情况专项报告》出具了《深圳中天精装股份有限公司前次募集资金使用情况鉴证报告》（安永华明（2021）专字第 61266367_A06 号），其结论如下：“我们认为，贵公司的上述前次募集资金使用情况报告在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）编制，反映了截至 2021 年 6 月 30 日止贵公司前次募集资金使用情况。”

第十节 董事及有关中介机构声明

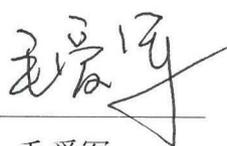
一、本公司董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事签字：



乔荣健



毛爱军



张安



汪晓东



杨岚

深圳中天精装股份有限公司

2022年2月8日

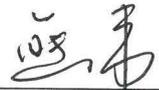


二、本公司董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体监事签名：


郭年明


熊伟


王建华

深圳中天精装股份有限公司
2022年 7月 18日



三、本公司董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体高级管理人员签名：



张安



毛爱军

深圳中天精装股份有限公司

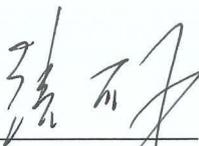
2022年2月18日



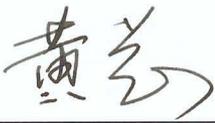
四、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人：


张佑君

保荐代表人：


黄 慈


杨 斌

项目协办人：


秦 晗



2022年 2 月 18 日

五、保荐机构（主承销商）董事长、总经理声明

本人已认真阅读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的全部内容，确认募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

董事长：

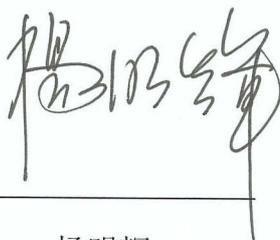

张佑君



六、保荐机构（主承销商）董事长、总经理声明

本人已认真阅读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的全部内容，确认募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对募集说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：



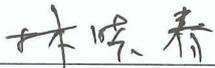
杨明辉



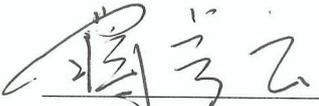
七、律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

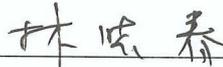
经办律师：


林晓春


洪玉珍


蒋步云

律师事务所负责人：


林晓春



广东信达律师事务所

2022年2月18日

关于募集说明书及其摘要 引用审计报告及其他报告和专项说明的会计师事务所声明

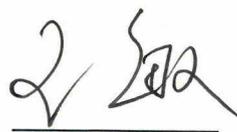
本所及签字注册会计师已阅读深圳中天精装股份有限公司公开发行A股可转换公司债券募集说明书（以下简称“募集说明书”）及其摘要，确认募集说明书及其摘要中引用的经审计的财务报表、经审核的内部控制评估报告、前次募集资金使用情况报告以及非经常性损益明细表和净资产收益率计算表的内容，与本所出具的审计报告（报告编号：安永华明(2020)审字第61266367_A01号、安永华明(2021)审字第61266367_A01号）、内部控制审核报告（报告编号：安永华明(2021)专字第61266367_A01号）、前次募集资金使用情况鉴证报告（报告编号：安永华明(2021)专字第61266367_A04号、安永华明(2021)专字第61266367_A06号）及非经常性损益和净资产收益率的专项说明（专项说明编号：安永华明(2021)专字第61266367_A05号）的内容无矛盾之处。

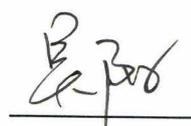
本所及签字注册会计师对深圳中天精装股份有限公司在募集说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告和专项说明的内容无异议，确认募集说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告和专项说明而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告和专项说明的真实性、准确性和完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

本声明仅供深圳中天精装股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请公开发行可转换公司债券使用；未经本所书面同意，不得作其他用途使用。

签字注册会计师：


王宁


王敏


吴阳

首席合伙人授权代表：


张明益

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年2月18日

九、债券信用评级机构声明

本机构及签字的评级人员已阅读《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》募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的资信评级报告不存在矛盾。本机构及签字的评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的资信评级报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

签字评级人员：

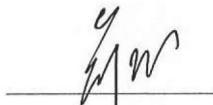


谷建伟



张沙沙

评级机构负责人/被授权人：



俞春江



东方金城国际信用评估有限公司

2022 年 7 月 18 日

东方金诚国际信用评估有限公司 转授权书

兹授权我公司副总监俞春江（身份证号：
330224197908284112）代为审阅和签署《募集说明书》中
有关《资信评级机构声明》内容，授权时间自即日起至 2022
年 12 月 31 日，其他同类转授权同时取消。

授权人：



东方金诚国际信用评估有限公司

2021 年 12 月 23 日



第十一节 备查文件

一、备查文件

除本募集说明书外，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》之盖章页）

