

# 深圳中天精装股份有限公司

SHENZHEN STRONGTEAM DECORATION ENGINEERING CO., LTD.

深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼

首次公开发行股票招股说明书



保荐机构（主承销商）



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

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

本公司的发行申请尚未得到中国证券监督管理委员会核准。本招股说明书（申报稿）不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书全文作为投资决定的依据。

## 首次公开发行 A 股股票招股说明书

股票种类	人民币普通股（A 股）
发行数量及占发行后总股本的比例	公司本次拟公开发行的股份数量不超过 3,785 万股，包括公司公开发行新股和公司股东公开发售股份，其中：公司拟公开发行新股的数量根据询价结果最终确定，发行数量不超过 3,785 万股；公司股东拟公开发售股份的数量不超过 757 万股且不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量（股东公开发售股份所得资金不归公司所有）。本次公开发行完成后，公司公开发行的股份数量占发行后公司股份总数的比例不低于 25%
每股面值	1.00 元
每股发行价格	根据向网下投资者询价结果，由公司与主承销商协商定价或中国证监会认可的其他方式定价，公司原股东公开发售股份的价格与公司发行新股的价格相同
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	不超过 15,140 万股
本次发行前股东对所持股份的流通限制、股东所持股份自愿锁定的承诺	1、公司控股股东中天健、公司股东兼实际控制人乔荣健分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购

其直接或间接持有的股份。发行人上市后六个月内若发行人股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价均低于发行价，则其持有的发行人股票的锁定期自动延长至少六个月。上述发行价指公司首次公开发行股票的发价价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权除息处理。

2、公司股东中天安、张安、天人合一分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。

3、公司股东万丰资产承诺：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。

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

5、在公司担任董事兼高级管理人员的毛爱军、担任监事的王建华分别承诺：在其担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的发行人股份不超过其直接或间接持有

	<p>的发行人股份总数的 25%。在其离职后半年内，不转让其直接或间接持有的发行人股份，并在证券交易所申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售发行人股份数量占其所持有公司股份总数的比例不超过百分之五十。</p> <p>6、以上承诺人如未能履行上述关于股份锁定期的承诺，则其将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉；其违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的，扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有；在减持收益全部缴付发行人之前，如发行人进行现金分红的，可直接从其应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额；在减持收益全部缴付发行人之前，其不得转让直接或间接持有的发行人股份。</p>
保荐人（主承销商）	中信证券股份有限公司
招股说明书签署日期	【】年【】月【】日

## 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股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。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

若因保荐人为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成直接经济损失的，将依法先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者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，股票依法发行后，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。

投资者若对本招股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

### 一、承诺事项

#### (一) 发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

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

公司股东中天安、张安、天人合一分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份（如有）之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人本次发行的股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。

公司股东万丰资产承诺：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。

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

在公司担任董事兼高级管理人员的毛爱军、担任监事的王建华分别承诺：在

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

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

## （二）关于持股 5%以上股东的减持承诺

公开发行前持股5%以上的股东共有5名，分别为中天健、中天安、天人合一、乔荣健及张安。

### 1、乔荣健及中天健减持意向

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

#### “（1）减持股份的条件

本人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的相关情形，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直接及间接所持公司股

份总数的25%，即本人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

本人在所持公司股份满足减持条件后2年内减持公司股票，减持价格根据当时的二级市场价格确定，且不低于公司首次公开发行股票的发价。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

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

### （5）未履行承诺的约束措施

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

## 2、张安及中天安减持意向

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

### “（1）减持股份的条件



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

#### （2）减持股份的数量及方式

在所持公司股票满足减持条件后2年内，本人将根据资金需求决策减持事宜，每年累计减持股份数量不超过本人直接及间接所持公司股份总数的25%。本人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

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

#### （4）减持股份的程序

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

#### （5）未履行承诺的约束措施

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

### 3、天人合一减持意向

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

### “（1）减持股份的条件

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

### （2）减持股份的数量及方式

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

### （3）减持股份的价格

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

### （4）减持股份的程序

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

### （5）未履行承诺的约束措施

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

## （三）关于公司稳定股价的预案

为稳定公司股价，维护投资者的利益，公司、控股股东及公司董事、高级管

理人员制定并经公司2016年第二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，一但出现连续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情况、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

本公司承诺：

“（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行价孰高为原则确定。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。”

本公司控股股东承诺：

“（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。”

本公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员承诺：

“（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) 关于避免同业竞争的承诺

公司实际控制人乔荣健向公司出具了《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、本人不会通过任何方式(包括但不限于单独经营、合资经营或实际持有另一公司或企业的权益)直接或间接参与或从事与发行人经营业务范围相同或相类似的业务或项目,也不为自身或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何法人或其他经济组织与发行人进行直接或间接的竞争。本人及本人控制的其他企业将不在中国境内及境外直接或间接研发、生产或销售发行人研发、生产、销售或承揽的产品或项目(包括但不限于发行人已进行研发等前期工作或已处于生产或建设阶段的产品或项目)。

3、本人不会利用本人对发行人的了解及获取的信息直接或间接参与或从事与发行人相竞争的商业活动,并承诺不直接或间接参与或从事任何损害或可能损害发行人利益的其他竞争行为,该等竞争包括但不限于:直接或间接招聘发行人的专业技术人员、销售人员、高级管理人员,不正当地利用发行人的无形资产,在广告、宣传上贬损发行人的产品形象与企业形象等。

4、若本人从任何第三方获得的商业机会与发行人经营的业务存在竞争或可能发生竞争,则本人将立即通知发行人并将该等商业机会让予发行人。

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。”

公司控股股东中天健向公司出具了《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、本公司不会通过任何方式（包括但不限于单独经营、合资经营或实际持有另一公司或企业的权益）直接或间接参与或从事与发行人经营业务范围相同或相类似的业务或项目，也不为自身或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何法人或其他经济组织与发行人进行直接或间接的竞争。本公司及本公司控制的其他企业将不在中国境内及境外直接或间接研发、生产或销售发行人研发、生产、销售或承揽的产品或项目（包括但不限于发行人已进行研发等前期工作或已处于生产或建设阶段的产品或项目）。

3、本公司不会利用本公司对发行人的了解及获取的信息直接或间接参与或从事与发行人相竞争的商业活动，并承诺不直接或间接参与或从事任何损害或可能损害发行人利益的其他竞争行为，该等竞争包括但不限于：直接或间接招聘发行人的专业技术人员、销售人员、高级管理人员，不正当地利用发行人的无形资产，在广告、宣传上贬损发行人的产品形象与企业形象等。

4、若本公司从任何第三方获得的商业机会与发行人经营的业务存在竞争或可能发生竞争，则本公司将立即通知发行人并将该等商业机会让予发行人。

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。”

#### **（六）关于减少和规范关联交易的承诺**

公司实际控制人乔荣健向公司出具了《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。”

公司控股股东中天健向公司出具了《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。”

#### **（七）相关责任主体对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺**

公司董事、高级管理人员承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益，并根据中国证监会相关规定对公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出如下承诺：

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

- 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束。
- 3、承诺不动用公司资产从事与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。”

公司控股股东中天健、实际控制人乔荣健承诺：“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。”

#### **（八）相关中介机构就本次发行上市相关文件之信息披露事项承诺**

中信证券承诺如下：“本公司为深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形；若因本公司为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成直接经济损失的，将依法先行赔付投资者损失。”

广东信达律师事务所承诺如下：“本次发行并上市过程中，因本所为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失，并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决的，本所承诺将依法赔偿投资者的实际损失。”

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)承诺如下：“本所承诺，因本所为深圳中天精装股份有限公司首次公开发行A股股票出具的以下文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，从而给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失：

（1）于2016年10月31日出具的标准审计报告(报告编号：安永华明(2016)审字第61266367\_A01号)。

（2）于2016年12月2日出具的内部控制审核报告(报告编号：安永华明(2016)专字第61266367\_A01号)。

（3）于2016年12月2日出具的申报财务报表与原始财务报表的差异比较表的专项说明(专项说明编号：安永华明(2016)专字第61266367\_A02号)。

(4) 于2016年12月2日出具的非经常性损益的专项说明(专项说明编号：安永华明(2016)专字第61266367\_A03号)。

(5) 于2016年12月2日出具的主要税种纳税情况的专项说明(专项说明编号：安永华明(2016)专字第61266367\_A04号)。

(6) 于2016年10月31日出具的实收股本验资事项专项复核报告(报告编号：安永华明(2016)专字第61266367\_A06号)。”

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)承诺如下：“本所承诺，因本所为深圳中天精装股份有限公司首次公开发行A股股票出具的以下文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，从而给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失：

(1) 于2017年3月22日出具的标准审计报告(报告编号：安永华明(2017)审字第61266367\_A01号)。

(2) 于2017年3月22日出具的内部控制审核报告(报告编号：安永华明(2017)专字第61266367\_A01号)。

(3) 于2017年3月22日出具的申报财务报表与原始财务报表的差异比较表的专项说明(专项说明编号：安永华明(2017)专字第61266367\_A02号)。

(4) 于2017年3月22日出具的非经常性损益的专项说明(专项说明编号：安永华明(2017)专字第61266367\_A03号)。

(5) 于2017年3月22日出具的主要税种纳税情况的专项说明(专项说明编号：安永华明(2017)专字第61266367\_A04号)。”

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)承诺如下：“本所承诺，因本所为深圳中天精装股份有限公司首次公开发行A股股票出具的以下文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，从而给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失：

(1) 于2017年9月15日出具的标准审计报告(报告编号：安永华明(2017)审字第61266367\_A02号)。

(2) 于2017年9月15日出具的内部控制审核报告(报告编号：安永华明(2017)专字第61266367\_A05号)。

(3)于2017年9月15日出具的申报财务报表与原始财务报表的差异比较表的专项说明(专项说明编号:安永华明(2017)专字第61266367\_A06号)。

(4)于2017年9月15日出具的非经常性损益的专项说明(专项说明编号:安永华明(2017)专字第61266367\_A07号)。

(5)于2017年9月15日出具的主要税种纳税情况的专项说明(专项说明编号:安永华明(2017)专字第61266367\_A08号)。”

国众联资产评估土地房地产估价有限公司承诺如下:“本次发行并上市过程中,因本公司为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给投资者造成损失,并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决的,本公司承诺将依法赔偿投资者的实际损失。”

## 二、本次发行前滚存利润的分配

2016年8月23日,公司召开2016年第二次临时股东大会,会议审议通过了《关于公司本次发行上市前滚存利润分配方案的议案》,议案规定公司本次发行上市前的滚存未分配利润由发行后的新老股东按发行后的持股比例共同享有。

## 三、本次发行上市后的利润分配规划

### (一) 本次发行后的股利分配政策

为进一步完善公司分红政策,加强股东回报规划,本公司于2016年8月23日召开2016年第二次临时股东大会,会议决议通过了关于《公司章程(草案)》的议案,对有关股利分配条款进行了修订。根据《公司章程(草案)》规定,公司本次发行后的利润分配政策如下:

#### 1、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。

## **2、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。

## **3、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。

#### **4、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%。

#### **5、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。

#### **6、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。

## 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）未来三年股利分配政策

为了明确公司未来对新老股东权益分红的回报，本公司进一步细化了《公司



章程》中关于股利分配原则的条款，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督，公司于2016年8月23日召开的2016年第二次临时股东大会，会议决议通过了《深圳中天精装股份有限公司未来分红回报规划》，公司发行上市后三年（含发行当年）分红回报规划如下：

### **1、股东回报规划制定考虑因素**

着眼于可持续发展，公司综合考虑总体发展目标及目前的实际情况，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，并从制度上对股利分配作出安排，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。

### **2、股东回报规划制定原则**

公司股利分配坚持现金分红为主这一基本原则，每年以现金形式分配的利润不低于当年实现的可供分配利润的10%。

### **3、股东回报规划制定和决策机制**

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展目标至少每三年重新审定一次股东分红回报规划，结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见对公司正在实施的股利分配政策作出适当且必要的修改，确定该时段的股东回报规划。如因公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，由公司董事会、监事会进行研究论证并在股东大会提案中详细论证和说明原因，经调整的利润分配政策应严格按照有关法律、行政法规、部门规章及公司章程的规定由股东大会表决通过。

### **4、发行上市后三年的分红回报规划**

公司在提取法定公积金、盈余公积金以后，每年以现金形式分配的利润不低于当年实现的可供分配利润的10%；若公司净利润实现增长，且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配的同时，提出股票股利分配预案。公司每个会计年度结束后，由公司董事会在充分考虑独立董事、监事和公众投资者的意见的基础上提出分红议案，并提交公司股东大会进行表决，股东大会表决时应安排网络投票方式为公众股东参会提供便利。

## 四、特别风险提示

请投资者仔细阅读“第四章 风险因素”章节全文，并提醒投资者特别关注如下风险：

### （一）房地产市场波动带来的影响

房地产行业具有典型的周期性特征，并受到政府调控政策的影响，税收、信贷、限购、限制土地供给等多种调控手段对地产行业的发展产生重要影响。近年来，为促进房地产市场的平稳健康发展，合理引导住房消费，2013 年政府先后出台了限购、房产税试点、加快保障房建设等一系列调控政策；2014 年政府对房地产市场的调控逐步改变了采用行政手段抑制房价的传统做法，更多依靠市场化手段以建立房地产宏观调控的长效机制；2015 年，因宏观经济下行，政府逐步放松前期部分限制性政策，并在货币、信贷、财税等方面推出了一系列有利于房地产市场发展的政策。

受到放松限购限贷、减税、降息、降低首付比等利好政策的带动，2015-2016 年部分热点城市的房价持续快速上升，尤其是 2016 年出现明显过快上涨的情况。2016 年 7 月 26 日中央政治局会议要求“抑制资产泡沫”，之后各地陆续出台新一轮限购限贷政策。2016 年国庆前后，北京、广州、深圳等全国多个热点城市针对房地产行业密集出台了新的调控措施。2017 年 2 月 28 日，中央财经领导小组会议再次强调，要紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，完善一揽子政策组合，合理引导投资行为。2017 年 3 月中旬，北京、广州、南京、青岛等地纷纷根据“因城施策”策略，对当地房地产市场进行了进一步调控，旨在合理引导预期，保持房地产市场稳定。2017 年 7 月 24 日，中共中央政治局召开会议，要求稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。

公司的主要客户为大型房地产企业，如果未来房地产行业景气度持续下行，则可能导致房地产开发企业减少或放缓投资进度、进一步控制成本，从而导致本公司业务订单有所下降、单个项目收益下降；同时可能导致房地产企业延长项目结算周期及付款周期，从而对本公司经营业绩产生负面影响。

## （二）市场竞争加剧的风险

目前，国内从事建筑装饰的同类企业较多，行业的集中度仍然较低，竞争较为激烈。行业中包括金螳螂、广田集团、亚厦股份、全筑股份、奇信股份、建艺集团等多家上市公司在资金实力、业务规模、专业化程度方面已具有较强实力，是公司重要的竞争对手。同时，随着房地产开发业务市场集中度逐步提高，房地产开发业务市场集中度逐步提高，将会陆续出现一些综合能力较强的建筑装饰企业，并进一步增加公司的市场竞争压力。

## （三）经营业绩下滑甚至发生亏损的风险

2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司营业收入分别为84,517.62万元、86,360.76万元、99,971.35万元和37,558.15万元，净利润分别为7,493.38万元、7,225.11万元、8,547.25万元和4,244.72万元。

鉴于房地产行业受宏观经济及政策调控政策较大影响，若地产投资速度与开发进度大幅放缓，或公司主要客户经营发生重大不利变化，则公司的经营业绩可能出现大幅下降。同时，随着公司经营规模的不断扩大，若因经营管理水平滞后导致公司遭遇重大声誉损失，可能导致公司业务收入下降与经营业绩下滑。因此，公司存在上市当年，营业利润较上年下滑 50%甚至亏损的风险。建议投资者在进行决策时谨慎考虑公司未来业绩的波动风险。

## （四）客户集中度较高的风险

公司的营业收入相对集中于少数大客户，存在客户相对集中的风险。2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司批量精装修业务中对前五大客户（按实际控制人合并口径计算）的营业收入分别为70,221.09万元、58,431.95万元、66,334.13万元和26,337.82万元，占当期营业收入的比重分别为83.08%、67.66%、66.35%和70.13%。

万科地产是报告期内公司第一大客户。2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司从万科地产获得的收入分别为49,412.11万元、38,083.94万元、46,372.00万元和16,375.97万元，占公司当期营业收入的比例分别为58.46%、44.10%、46.39%和43.60%，公司单一客户收入占比较高。报告期内，虽然随着

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，从万科地产获得的收入占比 2016 已较 2014 年全年下降 12.07 个百分点，但仍然保持在相对较高的水平。万科地产作为国内领先的房地产开发商之一，发行人与万科地产的合作一方面源于其市场地位，另一方面与万科地产合作可以降低履约风险、提升市场知名度，但若万科地产因自身原因导致的生产经营方面发生重大不利变化，将会对发行人业绩造成较大影响。

虽然本公司正在加强对新客户、新项目的开发力度，未来随着本次募集资金的到位公司业务将进一步拓展，进一步降低公司客户相对集中的风险，使经营更趋稳健和成熟，但短期来看公司客户的集中度难以快速降低。

#### （五）劳动力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。在我国人口老龄化加速、“人口红利”逐步减退的背景下，企业用人需求与市场供应的短缺矛盾将越来越突出，未来劳动力成本的上涨压力较大。公司所处的建筑装饰行业具有劳动密集型特点，劳动力使用量较大。2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司劳务分包成本占营业成本的比重分别为 49.17%、43.85%、46.87%和 42.52%。未来劳动力供应的减少以及劳动力成本的不断上涨，将可能对公司的生产经营造成一定压力。

此外，公司从事住宅装修施工项目过程中，会大量使用相关建筑装饰材料，包括石材、木材、油漆等。若建筑材料整体价格出现上涨但公司无法向下游客户转嫁原材料产品价格上涨导致的成本增加，则会增加公司的经营成本，对公司经营业绩产生负面影响。

#### （六）应收账款回收风险

截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司应收账款账面净值分别为 32,544.65 万元、39,554.51 万元、49,291.61 万元和 43,197.62 万元，占流动资产的比例分别为 62.77%、68.53%、65.63%和 62.74%。截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司应收账款坏账准备余额分别为

4,827.51 万元、6,226.14 万元、7,451.04 万元和 5,994.55 万元。公司应收账款坏账准备的计提政策与行业可比公司基本一致。

公司应收账款占流动资产的比例较高，是建筑装饰行业普遍情况。建筑装饰行业为轻资产行业，流动资产占比较高，且主要业务活动将在建造服务完工后与客户逐步结算，导致应收账款占比普遍较高。随着公司业务规模的逐步扩大，应收账款余额占总资产的比例仍将保持较高水平。具体来说，2014 年以来受房地产市场下滑的影响，公司部分房地产客户工程项目工期及结算周期均有所延长，导致本公司的工程进度款回收周期有所延长，因此公司应收账款期末余额有所增长。就竣工结算款及质量保证金而言，通常情况下，工程竣工验收后，转入应收账款的剩余工程款仍然占到合同总额的 15-30%，该部分工程款除 3-5%的质保金要到质保期结束收取外，其余需待工程竣工结算完成方可收取，而从工程完工到竣工结算所需时间通常为 6-18 个月，项目竣工后的质保期通常为 2 年，因此，随着公司业务规模的不断扩大，公司完工项目的上述应收账款余额也会不断增加。

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将可能发生实际坏账损失，直接影响公司的盈利水平。此外，如果公司无法及时收回相关应收账款，还将直接影响公司的资金周转效率，对公司后续业务规模扩张产生不利影响。

### **（七）资金及流动性风险**

公司在从事批量精装修业务的过程中，工程款项的结算与收款和原材料、人工等成本的结算与支出存在一定的时间差异，项目竣工验收后质量保修金的回收也需要较长的时间，使得公司需要具有一定规模的营运资金以保证项目的正常运行。具体来说，公司资金收支面临的时间性差异主要体现在以下方面：

第一，在建项目进度款回收与原材料、人工等成本支出的时间性差异。一方面，在施工过程中业主方按照合同约定定期或按工程形象进度节点确认并支付工程进度款；另一方面，公司在施工过程中按照相关合同约定需要定期与材料供应

商和劳务供应商结算并支付相关款项。截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，本公司应付账款余额分别为 22,649.62 万元、24,337.41 万元、35,166.54 万元和 27,578.38 万元，应付账款占负债总额的比例分别为 55.21%、63.21%、68.72%和 64.53%，占比较高。随着报告期公司业务规模的增长，应付账款余额不断增加。上述两方面资金结算的时间通常存在差异，使得公司在施工过程中始终面临资金及流动性风险。

第二，公司工程项目竣工验收后会与业主方积极办理相关工程结算事宜，相关竣工结算款一般占到合同总金额的 15%-30%，而项目竣工结算时间通常需要 6-18 个月，且受结算资料的齐备情况、业主方结算速度及结算款支付进度等诸多因素影响，因此，该部分应收账款回收期限通常较长，导致公司面临一定的资金及流动性风险。

第三，项目竣工验收后的质量保修金回收。该部分资金一般为合同总造价的 3-5%，在质保期（一般期限为项目竣工验收后两年）结束后予以返还，也会形成资金的时间性差异。

第四，近年来部分房地产商对供应商的付款方式部分采取以房抵工程款的形式，此类情况也可能造成公司资金回笼周期进一步延长。

第五，公司在对应收票据进行贴现及反向保理时，往往由公司代业主先行垫付贴息，形成其他应收款。

随着公司业务规模的不断增长，公司因上述情况垫付的资金规模会相应增加，公司的资金需求不断增长。若公司同时开工的项目数量较多、规模较大，则可能在相对集中的时间内占用公司大量营运资金。若届时公司无法及时获得相关资金支持，则可能导致公司现金流紧张，影响公司业务的发展。

#### （八）毛利率下降的风险

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司的综合毛利率分别为 22.32%、22.12%、18.71%和 18.67%，批量精装修业务的毛利率分别为 22.29%、22.13%、18.69%和 18.63%。公司 2016 年度毛利率有所下降，主要受营改增税收政策变动影响，具体来说，因建筑行业自 2016 年 5 月 1 日起整体执行营改增的税收政策，

一方面公司批量精装修业务收入由含税收入转为不含税收入；另一方面公司 2016 年批量精装修项目大部分实行简易方式征收增值税，批量精装修业务成本较营改增前变化较小，由此导致公司 2016 年毛利率较 2015 年有所下降，但公司净利率水平仍然较为稳定。2017 年上半年公司毛利率情况与 2016 年整体变化不大。整体来看，公司的毛利率高于同行业上市公司的平均水平，但随着行业竞争激烈程度的上升和房地产行业景气度的下降，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。

### （九）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，一错百错。随着公司业务规模的不断扩大和业务量的持续增加，如果公司在施工过程中个别项目出现不能按期完工、施工质量未达到标准、采购材料质量不合格等较为严重的工程质量问题，可能导致重要客户暂停或终止与发行人的合作关系，甚至引发购房人的集体群诉事件，从而可能对公司的声誉和后续业绩表现带来严重的负面影响。

### （十）营改增政策变动的风险

根据财政部、国家税务总局颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）（以下简称《通知》），包括建筑业等多个行业自 2016 年 5 月 1 日由缴纳营业税改为缴纳增值税。营改增试点改革之前，公司装修业务缴纳营业税，适用税率为 3%；营改增后，公司批量精装修工程项目增值税缴纳分为简易计税方法和一般计税方法两种情况。对于简易计征的工程项目，无法抵扣进项税，按 3% 的税率计征增值税；对于一般计征的工程项目，发行人需按照当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额作为应纳税所得额，并按 11% 的税率计征增值税。

截至本招股说明书签署日，公司大部分批量精装修工程项目适用简易计征方法缴纳增值税，因此营改增政策变化对公司实际税负影响不大。但公司少数项目存在适用一般计税方法缴纳增值税的情况。对于适用一般计税方法缴纳增值税的

项目，公司通常会在工程项目投标阶段充分预估相关增值税税负成本以确定投标报价，但存在公司无法准确估计增值税税负成本或部分增值税进项票据无法取得导致该等项目增值税税负成本超过公司预期的可能，从而导致该等项目毛利率水平下降，对公司经营业绩产生不利影响。此外，如国家关于营改增的相关法律法规发生进一步调整，则也可能对公司经营业绩产生不利影响。



# 目 录

<b>发行概况</b> .....	<b>1</b>
<b>发行人声明</b> .....	<b>4</b>
<b>重大事项提示</b> .....	<b>5</b>
一、承诺事项 .....	5
二、本次发行前滚存利润的分配 .....	20
三、本次发行上市后的利润分配规划 .....	20
四、特别风险提示 .....	25
<b>目 录</b> .....	<b>32</b>
<b>第一章 释义</b> .....	<b>37</b>
一、一般释义 .....	37
二、专业术语释义 .....	39
<b>第二章 概览</b> .....	<b>42</b>
一、发行人简介 .....	42
二、控股股东、实际控制人简介 .....	43
三、主要财务数据及财务指标 .....	44
四、本次发行情况 .....	45
五、募集资金主要用途 .....	46
<b>第三章 本次发行概况</b> .....	<b>48</b>
一、本次发行的基本情况 .....	48
二、本次发行有关当事人 .....	49
三、发行人与中介机构的关系说明 .....	52
四、与本次发行上市有关的重要日期 .....	52
<b>第四章 风险因素</b> .....	<b>53</b>
一、外部经营环境风险 .....	53
二、市场风险 .....	54
三、经营风险 .....	55
四、管理风险 .....	58
五、财务风险 .....	58

六、安全施工风险 .....	63
七、募投项目实施的风险 .....	63
八、实际控制人控制的风险 .....	63
九、其他风险 .....	63
<b>第五章 发行人基本情况 .....</b>	<b>65</b>
一、发行人概况 .....	65
二、发行人改制设立情况 .....	65
三、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况 .....	68
四、发行人设立以来历次验资及评估情况 .....	74
五、发行人的股权结构和组织结构 .....	75
六、发行人控股子公司、参股公司的情况 .....	78
七、发起人、持有发行人 5% 以上股份的主要股东及实际控制人的基本情 况 .....	79
八、发行人股本情况 .....	85
九、发行人内部职工股情况 .....	87
十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况 .....	87
十一、发行人员工及其社会保障情况 .....	87
十二、关于公司稳定股价的预案 .....	93
十三、重要承诺 .....	93
<b>第六章 业务与技术 .....</b>	<b>95</b>
一、发行人主营业务及其变化情况 .....	95
二、发行人所处行业基本情况 .....	96
三、发行人的竞争地位 .....	115
四、发行人的主营业务情况 .....	123
五、发行人与业务相关的主要资产情况 .....	164
六、发行人的重要资质证书 .....	186
七、发行人的技术水平与研发情况 .....	187
八、发行人的质量管理及内部控制措施 .....	189
<b>第七章 同业竞争与关联交易 .....</b>	<b>194</b>
一、发行人的独立性 .....	194

二、同业竞争 .....	196
三、关联方及关联关系 .....	198
四、关联交易 .....	200
五、公司与万科地产的相关交易 .....	203
六、关于规范关联交易的制度安排 .....	209
七、发行人报告期内关联交易所履行的程序及独立董事意见 .....	215
八、公司减少关联交易的措施 .....	216
<b>第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员 .....</b>	<b>218</b>
一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介 .....	218
二、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股情况 .....	222
三、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员其他对外投资情况 .....	224
四、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员薪酬情况 .....	225
五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况 .....	225
六、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员相互之间的亲属关系 .....	227
七、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员与公司签署协议情况 .....	227
八、董事、监事、高级管理人员的任职资格 .....	227
九、董事、监事、高级管理人员变动情况 .....	228
<b>第九章 公司治理结构 .....</b>	<b>230</b>
一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况 .....	230
二、发行人报告期内违法违规情况 .....	239
三、发行人报告期内资金占用和对外担保情况 .....	241
四、发行人内部控制制度情况 .....	241
<b>第十章 财务会计信息 .....</b>	<b>242</b>
一、财务会计报表 .....	242
二、财务报表的编制基础 .....	250
三、合并财务报表范围及变化情况 .....	250
四、重要会计政策和会计估计 .....	250
五、税项 .....	270
六、非经常性损益情况 .....	272

七、最近一年收购兼并情况 .....	272
八、最近一期末主要资产情况 .....	272
九、最近一期末主要负债情况 .....	273
十、股东权益情况 .....	274
十一、现金流量情况 .....	274
十二、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项 .....	274
十三、主要财务指标 .....	276
十四、资产评估情况 .....	277
十五、验资情况 .....	278
<b>第十一章 管理层讨论与分析 .....</b>	<b>279</b>
一、财务状况分析 .....	279
二、盈利情况分析 .....	328
三、现金流状况分析 .....	368
四、资本性支出分析 .....	372
五、或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项 .....	373
六、未来股东分红回报规划 .....	373
七、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析 .....	373
八、审计截止日后的主要经营状况 .....	375
九、公司首次公开发行股票对摊薄即期回报的影响及采取的措施 .....	375
<b>第十二章 业务发展目标 .....</b>	<b>381</b>
一、业务发展战略与计划 .....	381
二、拟定上述计划所依据的假设条件 .....	383
三、实施上述计划面临的主要困难以及拟采用的途径 .....	384
四、发展计划与现有业务的关系 .....	384
<b>第十三章 募集资金运用 .....</b>	<b>385</b>
一、募集资金运用计划 .....	385
二、募集资金投资项目简介 .....	387
三、募集资金运用对公司的影响 .....	415
<b>第十四章 股利分配政策 .....</b>	<b>417</b>

一、发行人现行的股利分配政策 .....	417
二、报告期内股利分配情况 .....	418
三、本次发行后股利分配政策 .....	418
四、本次发行前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序 .....	423
<b>第十五章 其他重要事项 .....</b>	<b>424</b>
一、信息披露制度及协调投资者关系的责任机构 .....	424
二、重大合同 .....	426
三、对外担保情况 .....	431
四、可能对发行人产生较大影响的诉讼或仲裁事项 .....	431
五、发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员存在的重大诉讼或仲裁事项 .....	431
六、董事、监事及高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况 .....	432
<b>第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 .....</b>	<b>433</b>
一、本公司全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	434
二、保荐人（主承销商）声明 .....	435
三、发行人律师声明 .....	436
四、会计师事务所声明 .....	439
五、验资机构声明 .....	440
六、资产评估机构声明 .....	441
<b>第十七章 备查文件 .....</b>	<b>443</b>
一、本招股说明书的备查文件 .....	443
二、查阅时间 .....	443
三、查阅地点 .....	443

## 第一章 释义

本招股说明书中，除非另有说明，下列词汇具有如下含义：

### 一、一般释义

发行人、股份公司、本公司、公司、中天精装	指	深圳中天精装股份有限公司
中天装饰	指	深圳市中天装饰工程有限公司，系发行人整体变更为股份公司前的名称
金林装饰	指	深圳市金林装饰园林设计工程有限公司，系中天装饰的前称
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
安徽分公司	指	深圳中天精装股份有限公司安徽分公司
云南分公司	指	深圳中天精装股份有限公司云南分公司
海南分公司	指	深圳中天精装股份有限公司海南分公司
陕西分公司	指	深圳中天精装股份有限公司陕西分公司
中天健	指	深圳市中天健投资有限公司，系发行人的发起人、控股股东
中天安	指	深圳市中天安投资有限公司，系发行人的发起人股东
天人合一	指	深圳市天人合一投资（有限合伙），系发行人的发起人股东
万丰资产	指	上海万丰资产管理有限公司，系发行人的股东
股东大会	指	深圳中天精装股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳中天精装股份有限公司董事会
监事会	指	深圳中天精装股份有限公司监事会

《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》
《劳动法》	指	《中华人民共和国劳动法》
《公司章程》	指	于 2013 年 11 月 8 日经发行人创立大会审议通过并于 2015 年 7 月 30 日经发行人 2015 年第二次临时股东大会修订的、现行有效的《深圳中天精装股份有限公司公司章程》
《公司章程（草案）》	指	于 2016 年 8 月 23 日经发行人 2016 年第二次临时股东大会审议通过的《深圳中天精装股份有限公司公司章程（草案）》，将于发行人首次公开发行股票并上市之日起生效、实施
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，其前身为中华人民共和国建设部
中信证券、保荐人、保荐机构、主承销商	指	中信证券股份有限公司
信达、发行人律师	指	广东信达律师事务所
安永、发行人会计师	指	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
国众联	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
首次公开发行、本次发行	指	公司本次拟公开发行的股份数量不超过 3,785 万股人民币普通股（A 股）的行为，包括公司公开发行新股和公司股东公开发售股份
发行新股	指	发行人向社会公众公开发行新股的行为

公司股东公开发售股份、老股转让	指	发行人发行新股时，公司原股东将其持有的股份以公开发售方式一并向投资者发售的行为
股票、A股	指	本公司发行的每股面值 1.00 元的人民币普通股股票
上市	指	发行人股票获准在深圳证券交易所挂牌交易
元	指	人民币元
近三年及一期、报告期	指	2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月
金螳螂	指	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司
亚厦股份	指	浙江亚厦装饰股份有限公司
广田集团	指	深圳广田装饰集团股份有限公司
全筑股份	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
奇信股份	指	深圳市奇信建设集团股份有限公司
建艺集团	指	深圳市建艺装饰集团股份有限公司
万科、万科地产、万科集团	指	万科企业股份有限公司及其下属子公司
佳兆业集团	指	佳兆业集团控股有限公司及其下属子公司
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

## 二、专业术语释义

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）以及交融运输类建筑（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
交底	指	对设计、业务、投标、施工要求等信息进行技术交流、沟通、明确或统一理解含义的文件化表述或口头表述
甲供材	指	建筑装饰工程中由甲方提供的装修建材

甲指乙供	指	建筑装饰工程中由施工方在甲方指定的材料供应商处采购的建材
乙供材	指	建筑装饰工程中由施工方提供的装修建材
反向保理	指	在买家资信水平较高、银行主要评估买家信用风险的情况下，供应商以其对买家的应收账款进行流动资金融资

本招股说明书中部分合计数或各数值直接相加之和若在尾数上存在差异的，为四舍五入所致。

## 第二章 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者做出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

### 一、发行人简介

#### （一）发行人基本情况

中文名称	深圳中天精装股份有限公司
英文名称	SHENZHEN STRONGTEAM DECORATION ENGINEERING CO., LTD.
法定代表人	乔荣健
注册资本	11,355 万元
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
公司住所	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼
邮政编码	518041
联系电话	0755-83472133
传真	0755-83476663
公司网址	www.ztjzgf.net
电子邮箱	ir@ztzs.cn
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）发行人主营业务

公司系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。

产品或服务类别	具体内容
---------	------

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

经过在批量精装修领域的十几年的积累，公司有较强的实力、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地产、时代地产、佳兆业地产、龙湖地产、阳光城地产、卓越地产、中航地产、中海地产、旭辉地产、保利地产、香江控股、星河地产、招商蛇口、雅居乐地产、中国金茂、华侨城、美的地产、碧桂园、华润地产等大型地产商的供应商，建立了良好的合作关系。

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。公司自成立至今共获得各类奖项近百项。公司入选了中国建筑装饰行业协会评选的“2013 年度中国建筑装饰行业百强企业”、“2014 年度中国建筑装饰行业百强企业”并被评选为“2014 年住宅精装修工程专业承包商 20 强第三名”，公司还被评为“广东省企业 500 强”、“广东省优秀自主品牌”等，公司施工的项目曾获得“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”、“中国建筑工程装饰奖”等奖项。此外，公司通过多年的项目积累，获得了客户的充分认可，公司及所执行的项目赢得了万科地产等多个客户颁发的数十个奖项。

## 二、控股股东、实际控制人简介

中天健现直接持有发行人 4,400 万股股份（占发行人总股本的 38.7494%），系发行人第一大股东。中天健持有股份比例虽然不足 50%，但因发行人其他股东持股比例较为分散，中天健依其持有的股份所享有的表决权已可对股东大会的决议产生重大影响，系发行人的控股股东。

乔荣健先生直接持有发行人 1,100 万股股份（占发行人总股本的 9.6874%），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 38.7494%），并通过担任天人合一的普通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 7.0454%）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 6,300 万股股份（占发行人总股本的 55.4822%）的表决权，在报告期内始终可支配发行人总股本半数以上的股份表决权，系发行人的实际控制人。

中天健及乔荣健先生的具体情况详见“第五章 发行人基本情况”之“七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）发起人基本情况”。

### 三、主要财务数据及财务指标

#### （一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
资产总计	89,707.29	94,119.16	74,681.55	66,612.60
其中：流动资产	68,850.48	75,101.72	57,716.07	51,850.57
非流动资产	20,856.81	19,017.44	16,965.48	14,762.03
负债合计	42,738.50	51,171.82	38,500.43	41,024.84
其中：流动负债	40,759.67	49,013.90	35,910.00	37,931.87
非流动负债	1,978.83	2,157.92	2,590.43	3,092.97
所有者权益合计	46,968.79	42,947.34	36,181.12	25,587.76

#### （二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	37,558.15	99,971.35	86,360.76	84,517.62
营业利润	5,657.61	10,734.57	9,576.53	9,896.73
利润总额	5,624.42	11,369.98	9,646.15	10,025.58
净利润	4,244.72	8,547.25	7,225.11	7,493.38
扣除非经常性损益后的净利润	3,934.67	7,740.66	6,760.37	7,205.91

#### （三）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,106.27	3,107.21	3,177.91	3,481.42
投资活动产生的现金流量净额	1,227.09	1,007.99	-4,450.04	-5,272.23
筹资活动产生的现金流量净额	3,767.62	-1,890.59	-2,184.18	4,798.93

项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
现金及现金等价物净增加额	888.44	2,224.61	-3,456.30	3,008.13
加：年初现金及现金等价物余额	3,616.92	1,392.31	4,848.61	1,840.48
年末现金及现金等价物余额	4,505.36	3,616.92	1,392.31	4,848.61

#### (四) 主要财务指标

项目	2017年 6月31日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率（倍）	1.69	1.53	1.61	1.37
速动比率（倍）	1.34	1.23	1.35	1.07
资产负债率	47.64%	54.37%	51.55%	61.59%
无形资产（土地使用权、特许经营权除外）占净资产比例	0.93%	1.00%	0.81%	0.64%
项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率（次/年）	0.71	1.95	2.08	2.49
存货周转率（次/年）	2.13	6.79	6.52	7.32
息税折旧摊销前利润（万元）	6,216.36	12,481.90	10,957.39	11,261.99
利息保障倍数（倍）	35.03	37.27	17.71	17.55
扣除非经常性损益基本每股收益（元/股）	0.35	0.68	0.62	0.67
每股经营活动的净现金流量（元）	-0.36	0.27	0.28	0.32
每股净现金流量（元）	0.08	0.20	-0.30	0.28
每股净资产（元）	4.14	3.78	3.19	2.37
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东（%）	8.75	19.75	22.54	31.60

注：上述财务指标的计算方法详见本招股说明书“第十章 财务会计信息”之“十三、主要财务指标”。

注2：以上2017年1-6月数据未经年化

#### 四、本次发行情况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元

发行数量及占发行后总股本的比例	公司本次拟公开发行的股份数量不超过 3,785 万股，包括公司公开发行新股和公司股东公开发售股份，其中：公司拟公开发行新股的数量根据询价结果最终确定，发行数量不超过 3,785 万股；公司股东拟公开发售股份的数量不超过 757 万股且不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量（股东公开发售股份所得资金不归公司所有）。本次公开发行完成后，公司公开发行的股份数量占发行后公司股份总数的比例不低于 25%。本次发行股票的具体数量由公司董事会和保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况以及中国证监会的相关要求在上述发行数量限定范围内协商确定
每股发行价格	根据向网下投资者询价结果，由公司与主承销商协商定价或中国证监会认可的其他方式定价，公司原股东公开发售股份的价格与公司发行新股的价格相同
发行方式	采取网下向询价对象定价配售与网上向社会投资者定价发行相结合的方式
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	主承销商余额包销
上市地点	深圳证券交易所

## 五、募集资金主要用途

公司本次发行股票所募集的资金，在扣除发行费用后，将投入到下列项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金投入金额	建设期	项目备案情况
1	信息化建设项目	4,071.41	4,071.41	4 年	深福田发改备案(2016) 0199 号
2	区域中心建设项目	24,361.32	24,361.32	4 年	深福田发改备案(2016) 0200 号

序号	项目名称	项目总投资	募集资金投入金额	建设期	项目备案情况
3	管理总部及设计研发培训中心建设项目	30,135.61	30,135.61	3年	深福田发改备案(2016)0198号
4	补充营运资金	12,959.60	12,959.60	-	-
合计		<b>71,527.94</b>	<b>71,527.94</b>	-	-

公司本次拟投资项目的投资总额为 71,527.94 万元，拟全部使用募集资金建设。若本次实际募集资金不能满足上述项目投资需要，资金缺口由本公司自筹解决。

公司将严格按照有关规定使用募集资金，如果本次募集资金到位时间与资金需求时间要求不一致，公司则根据项目进度的实际情况暂以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。



## 第三章 本次发行概况

### 一、本次发行的基本情况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元
发行数量及占发行后总股本的比例	公司本次拟公开发行的股份数量不超过 3,785 万股，包括公司公开发行新股和公司股东公开发售股份，其中：公司拟公开发行新股的数量根据询价结果最终确定，发行数量不超过 3,785 万股；公司股东拟公开发售股份的数量不超过 757 万股（股东公开发售股份所得资金不归公司所有）。本次公开发行完成后，公司公开发行的股份数量占发行后公司股份总数的比例不低于 25%
股东公开发售股份数量的确定	在符合法律、法规及中国证监会相关规定的前提下，公司股东参考原持股比例遵循平等自愿的原则经协商一致后确定各自公开发售股份数量，且不超过自愿设定 12 个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量
每股发行价格	根据向网下投资者询价结果，由公司与主承销商协商定价或中国证监会认可的其他方式定价，公司原股东公开发售股份的价格与公司发行新股的价格相同
发行市盈率	【•】倍（按每股发行价格除以发行后每股收益计算）
发行后每股收益	【•】元（按发行上一年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行前每股净资产	【•】元（按本公司截至 2016 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司所有者权益除以本次发行前总股本计算）

发行后每股净资产	【•】元（按本次发行后归属于母公司所有者权益除以发行后总股本计算，其中，发行后归属于母公司所有者权益按本公司截至2016年12月31日经审计的归属于母公司所有者权益和本次募集资金净额之和计算）
发行市净率	【•】倍（按每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	采用网下向询价对象配售和网上资金申购定价发行相结合的方式或中国证监会认可的其他方式
发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
承销方式	主承销商余额包销
上市地点	深圳证券交易所
募集资金总额	【•】万元
募集资金净额	【•】万元
发行费用概算	承销及保荐费用：【•】万元 审计及验资等费用：【•】万元 律师费用：【•】万元 信息披露及发行手续费用：【•】万元
发行费用分摊原则	公司按公开发行新股的数量占本次公开发行新股与老股转让的总数的比例分摊承销费用；公开发售股份的股东按其发售股份的数量占本次公开发行新股与老股转让的总数的比例分摊承销费用，其他发行费用由公司承担

## 二、本次发行有关当事人

### （一）发行人

名称：深圳中天精装股份有限公司

法定代表人：乔荣健

住所：深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼

电话：0755-83472133

传真：0755-83476663

联系人：毛爱军

## （二）保荐人（主承销商）

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

电话：010-60837525

传真：010-60833940

保荐代表人：邓淑芳、吴仁军

项目协办人：李旭华

项目经办人：唐俊、李龙飞、翁伟鹏、吴操健、郑典

## （三）发行人律师

名称：广东信达律师事务所

负责人：张炯

住所：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼

电话：0755-88265288

传真：0755-88265537

经办律师：林晓春、陈臻宇

#### （四）发行人会计师

名称：安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

负责人：毛鞍宁

住所：北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室

电话：010-58153000

传真：010-85188298

经办注册会计师：王宁、王敏

#### （五）评估机构

名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

电话：0755-25132325

传真：0755-25132275

经办注册评估师：王文涛、熊钢

#### （六）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

住所：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

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

#### （七）主承销商收款银行

名称：【】

户名：【】

账号：【】

#### （八）申请上市证券交易所

名称：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

### 三、发行人与中介机构的关系说明

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或者间接的股权关系或其他权益关系。

### 四、与本次发行上市有关的重要日期

本次发行采用网下向询价对象配售和网上资金申购定价发行相结合的方式或中国证监会认可的其他方式，与本次发行上市有关的重要日期如下：

- 1、询价推介时间：【】年【】月【】日—【】年【】月【】日
- 2、网下申购日期：【】年【】月【】日
- 3、定价公告刊登日期：【】年【】月【】日
- 4、网上申购和缴款日期：【】年【】月【】日
- 5、预计股票上市日期：【】年【】月【】日

## 第四章 风险因素

投资者在评价判断公司本次新股发行价值时，除仔细阅读本招股说明书提供的其它资料外，还应特别关注以下风险因素：

### 一、外部经营环境风险

#### （一）宏观经济下行的风险

公司属于建筑装饰行业，主要面向大型房地产客户开展批量精装修业务。当宏观经济发展良好的时候，将会带动房地产开工面积的增加和开工进度的加快，住房市场需求相对旺盛，从而促进公司业务量的增长；而当宏观经济发展出现周期性波动，则会导致房地产及下游住房需求增长放缓，对公司业务拓展带来不利影响。近年来，受金融危机、欧债危机等因素的影响，全球经济形势复苏疲弱，我国宏观经济也受到了明显的影响，GDP 增速下滑，对房地产行业及其上下游行业造成了不利影响。如果未来宏观经济仍然保持下滑趋势，将会对公司未来业绩产生较大影响。

#### （二）房地产市场波动带来的影响

房地产行业具有典型的周期性特征，并受到政府调控政策的影响，税收、信贷、限购、限制土地供给等多种调控手段对地产行业的发展产生重要影响。近年来，为促进房地产市场的平稳健康发展，合理引导住房消费，2013 年政府先后出台了限购、房产税试点、加快保障房建设等一系列调控政策；2014 年政府对房地产市场的调控逐步改变了采用行政手段抑制房价的传统做法，更多依靠市场化手段以建立房地产宏观调控的长效机制；2015 年，因宏观经济下行，政府逐步放松前期部分限制性政策，并在货币、信贷、财税等方面推出了一系列有利于房地产市场发展的政策。

受到放松限购限贷、减税、降息、降低首付比等利好政策的带动，2015-2016 年部分热点城市的房价持续快速上升，尤其是 2016 年出现明显过快上涨的情况。2016 年 7 月 26 日中央政治局会议要求“抑制资产泡沫”，之后各地陆续出台新一轮限购限贷政策。2016 年国庆前后，北京、广州、深圳等全国多个热点城市

针对房地产行业密集出台了新的调控措施。2017年2月28日，中央财经领导小组会议再次强调，要紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，完善一揽子政策组合，合理引导投资行为。2017年3月中旬，北京、广州、南京、青岛等地纷纷根据“因城施策”策略，对当地房地产市场进行了进一步调控，旨在合理引导预期，保持房地产市场稳定。2017年7月24日，中共中央政治局召开会议，要求稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。

公司的主要客户为大型房地产企业，如果未来房地产行业景气度持续下行，则可能导致房地产开发企业减少或放缓投资进度、进一步控制成本，从而导致本公司业务订单有所下降、单个项目收益下降；同时可能导致房地产企业延长项目结算周期及付款周期，从而对本公司经营业绩产生负面影响。

## 二、市场风险

### （一）市场竞争加剧的风险

目前，国内从事建筑装饰的同类企业较多，行业的集中度仍然较低，竞争较为激烈。行业中包括金螳螂、广田集团、亚厦股份、全筑股份、奇信股份、建艺集团等多家上市公司在资金实力、业务规模、专业化程度方面已具有较强实力，是公司重要的竞争对手。同时，随着房地产开发业务市场集中度逐步提高，房地产开发业务市场集中度逐步提高，将会陆续出现一些综合能力较强的建筑装饰企业，并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。由于房地产项目有较多选择在春节前交付项目，因此较多项目需要在四季度完工，而春节之后由于房地产企业开始启动新一年的项目计划、建筑装修工人上班开工时间较晚，因此一般一季度项目的完成量较少。受上述因素的影响，装修施工项目的收入大多集中产生在下半年。因此，在业绩上往往表现出较为明显的季节性特征。投资者应当了解建筑装饰行业的季节性特征，就公司各个季度的经营业绩进行综合考虑，避免因此产生的投资风险。

### 三、经营风险

#### （一）经营业绩下滑甚至发生亏损的风险

2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司营业收入分别为84,517.62万元、86,360.76万元、99,971.35万元和37,558.15万元，净利润分别为7,493.38万元、7,225.11万元、8,547.25万元和4,244.72万元。

鉴于房地产行业受宏观经济及政策调控政策较大影响，若地产投资速度与开发进度大幅放缓，或公司主要客户经营发生重大不利变化，则公司的经营业绩可能出现大幅下降。同时，随着公司经营规模的不断扩大，若因经营管理水平滞后导致公司遭遇重大声誉损失，可能导致公司业务收入下降与经营业绩下滑。因此，公司存在上市当年，营业利润较上年下滑50%甚至亏损的风险。建议投资者在进行决策时谨慎考虑公司未来业绩的波动风险。

#### （二）客户集中度较高的风险

公司的营业收入相对集中于少数大客户，存在客户相对集中的风险。2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司批量精装修业务中对前五大客户（按实际控制人合并口径计算）的营业收入分别为70,221.09万元、58,431.95万元、66,334.13万元和26,337.82万元，占当期营业收入的比重分别为83.08%、67.66%、66.35%和70.13%。

万科地产是报告期内公司第一大客户。2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司从万科地产获得的收入分别为49,412.11万元、38,083.94万元、46,372.00万元和16,375.97万元，占公司当期营业收入的比例分别为58.46%、44.10%、46.39%和43.60%，公司单一客户收入占比较高。报告期内，虽然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，从万科地产获得的收入占比2016已较2014年全年下降12.07个百分点，但仍然保持在相对较高的水平。万科地产作为国内领先的房地产开发商之一，发行人与万科地产的合作一方面源于其市场地位，另一方面与万科地产合作可以降低履约风险、提升市场知名度，但若万科地产因自身原因导致的生产经营方面发生重大不利变化，将会对发行人业绩造成较大影响。



虽然本公司正在加强对新客户、新项目的开发力度，未来随着本次募集资金的到位公司业务将进一步拓展，进一步降低公司客户相对集中的风险，使经营更趋稳健和成熟，但短期来看公司客户的集中度难以快速降低。

### （三）材料采购供应商分散的风险

批量精装修行业所需材料种类繁多，且不同类型与不同地域的项目对材料的种类和规格要求各不相同，这使得少数材料供应商无法满足公司的全部采购需求；公司主要上游材料供应商为石材等基础建材供应商，上述原材料市场均为充分竞争的市场，供应商众多，并未形成少数供应商垄断的局面。近年来，公司项目的地域分布较广，为了节约成本、保证材料运送的及时性，公司一般在项目所在地附近进行材料采购。上述因素综合造成公司原材料的供应商较为分散。2014年、2015年、2016年和2017年上半年，公司向前五大材料供应商采购金额占当期材料采购总金额的比例分别为11.19%、12.51%、9.08%和16.65%。

供应商比较分散的局面将增加公司供应商管理的难度，有可能导致供应商变动频繁、采购货物不能及时到货、采购货物标准和质量不一致或发生变动等情况，进而可能对本公司的生产经营构成一定的不利影响。

### （四）劳动力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。在我国人口老龄化加速、“人口红利”逐步减退的背景下，企业用人需求与市场供应的短缺矛盾将越来越突出，未来劳动力成本的上涨压力较大。公司所处的建筑装饰行业具有劳动密集型特点，劳动力使用量较大。2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司劳务分包成本占营业成本的比重分别为49.17%、43.85%、46.87%和42.52%。未来劳动力供应的减少以及劳动力成本的不断上涨，将可能对公司的生产经营造成一定压力。

此外，公司从事住宅装修施工项目过程中，会大量使用相关建筑装饰材料，包括石材、木材、油漆等。若建筑材料整体价格出现上涨但公司无法向下游客户转嫁原材料产品价格上涨导致的成本增加，则会增加公司的经营成本，对公司经

营业绩产生负面影响。

### **（五）劳务分包及劳务分包商较为集中的风险**

报告期内，公司对劳务用工的需求较大，劳务成本占营业成本的比例较高。按照行业惯例，公司主要采用劳务分包的形式解决劳务用工需求，2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司劳务分包成本占营业成本的比重分别为49.17%、43.85%、46.87%和42.52%。

公司主要与具备相应资质的劳务公司深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司、深圳市中泰建筑劳务有限公司、深圳市川金建筑劳务有限公司和中建劳务分包（深圳）有限公司进行合作。报告期内，公司存在个别劳务供应商因为发生一般安全生产事故而被短期暂扣资质证书的情况，导致该劳务公司在资质证书暂扣期间无法承接深圳市内的新增劳务分包项目。

如果未来公司主要劳务分包供应商发生施工劳务资质被吊销、暂扣等重大不利变化，且公司无法及时更换相关劳务分包供应商，则将可能对公司业务开展造成不利影响。

### **（六）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，一错百错。随着公司业务规模的不断扩大和业务量的持续增加，如果公司在施工过程中个别项目出现不能按期完工、施工质量未达到标准、采购材料质量不合格等较为严重的问题，可能导致重要客户暂停或终止与发行人的合作关系，将可能引发购房人的集体群诉事件且影响可能迅速放大，进而可能对公司的声誉和后续业绩表现带来严重的负面影响。

### **（七）资质无法续期或被取消资质的风险**

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。

截至本招股说明书签署日，公司拥有“建筑装修装饰工程专业承包壹级”资质和“建筑装饰工程设计专项乙级”资质。未来，若公司违反相关资质管理规定、或无法满足相应资质标准所对应的条件，公司存在资质无法续期或被取消资质的风险，将给公司的正常经营管理产生较大影响。

## 四、管理风险

### （一）快速发展带来的工程管理风险

随着公司主营业务不断拓展，经营规模迅速扩张，近三年公司营业收入年均复合增长率 8.76%。在快速发展的过程中，为配合项目管理的需要，公司将项目管理按地域划分为九大区域中心开展，公司总部职能部门对项目在质量、进度、财务上垂直管理，同时区域中心内部也对项目质量、进度、人员等进行管理，形成矩阵式的管控模式。随着公司主营业务的不断扩展，尤其是本次募集资金投资项目实施后，将使公司面临技术创新、市场开拓及管理模式等诸多方面的挑战。如果公司管理水平不能适应公司规模迅速扩张的需要，工程管理方式未能随着公司规模扩大而及时调整和完善，将使公司面临一定的管理风险。

### （二）人力资源风险

公司经过多年的发展，培养了一批中高级管理人员、专业技术骨干和多年合作的熟练技术工人。公司依靠上述人员执行战略计划并管理具体业务，宝贵的人力资源是公司得以发展的关键。本次发行募集资金到位后，有利于公司的资产规模、研发实力、业务规模的扩大。公司对于具有较强市场开拓能力、较高管理水平和专业技术能力的高素质人才的需求将会大幅度增长。公司若不能招揽和挽留众多经验丰富的专业技术人士，可能会对公司未来经营和盈利能力产生影响。

## 五、财务风险

### （一）应收账款回收的风险

截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司应收账款账面净值分别为 32,544.65 万元、39,554.51 万元、49,291.61 万元和 43,197.62 万元，

占流动资产的比例分别为 62.77%、68.53%、65.63%和 62.74%。截至 2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司应收账款坏账准备余额分别为 4,827.51 万元、6,226.14 万元、7,451.04 万元和 5,994.55 万元。公司应收账款坏账准备的计提政策与行业可比公司基本一致。

公司应收账款占流动资产的比例较高，是建筑装饰行业普遍情况。建筑装饰行业为轻资产行业，流动资产占比较高，且主要业务活动将在建造服务完工后与客户逐步结算，导致应收账款占比普遍较高。随着公司业务规模的逐步扩大，应收账款余额占总资产的比例仍将保持较高水平。具体来说，2014 年以来受房地产市场下滑的影响，公司部分房地产客户工程项目工期及结算周期均有所延长，导致本公司的工程进度款回收周期有所延长，因此公司应收账款期末余额有所增长。就竣工结算款及质量保证金而言，通常情况下，工程竣工验收后，转入应收账款的剩余工程款仍然占到合同总额的 15-30%，该部分工程款除 3-5%的质保金要到质保期结束收取外，其余需待工程竣工结算完成方可收取，而从工程完工到竣工结算所需时间通常为 6-18 个月，项目竣工后的质保期通常为 2 年，因此，随着公司业务规模的不断扩大，公司完工项目的上述应收账款余额也会不断增加。

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将可能发生实际坏账损失，直接影响公司的盈利水平。此外，如果公司无法及时收回相关应收账款，还将直接影响公司的资金周转效率，对公司后续业务规模扩张产生不利影响。

## （二）资金及流动性风险

公司在从事批量精装修业务的过程中，工程款项的结算与收款和原材料、人工等成本的结算与支出存在一定的时间差异，项目竣工验收后质量保修金的回收也需要较长的时间，使得公司需要具有一定规模的营运资金以保证项目的正常运行。具体来说，公司资金收支面临的时间性差异主要体现在以下方面：

第一，在建项目进度款回收与原材料、人工等成本支出的时间性差异。一方

面,在施工过程中业主方按照合同约定定期或按工程形象进度节点确认并支付工程进度款;另一方面,公司在施工过程中按照相关合同约定需要定期与材料供应商和劳务供应商结算并支付相关款项。截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日,本公司应付账款余额分别为 22,649.62 万元、24,337.41 万元、35,166.54 万元和 27,578.38 万元,应付账款占负债总额的比例分别为 55.21%、63.21%、68.72%和 64.53%,占比较高。随着报告期公司业务规模的增长,应付账款余额不断增加。上述两方面资金结算的时间通常存在差异,使得公司在施工过程中始终面临资金及流动性风险。

第二,公司工程项目竣工验收后会与业主方积极办理相关工程结算事宜,相关竣工结算款一般占到合同总金额的 15%-30%,而项目竣工结算时间通常需要 6-18 个月,且受结算资料的齐备情况、业主方结算速度及结算款支付进度等诸多因素影响,因此,该部分应收账款回收期限通常较长,导致公司面临一定的资金及流动性风险。

第三,项目竣工验收后的质量保修金回收。该部分资金一般为合同总造价的 3-5%,在质保期(一般期限为项目竣工验收后两年)结束后予以返还,也会形成资金的时间性差异。

第四,近年来部分房地产商对供应商的付款方式部分采取以房抵工程款的形式,此类情况也可能造成公司资金回笼周期进一步延长。

第五,公司在对应收票据进行贴现及反向保理时,往往由公司代业主先行垫付贴息,形成其他应收款。

随着公司业务规模的不断增长,公司因上述情况垫付的资金规模会相应增加,公司的资金需求不断增长。若公司同时开工的项目数量较多、规模较大,则可能在相对集中的时间内占用公司大量营运资金。若届时公司无法及时获得相关资金支持,则可能导致公司现金流紧张,影响公司业务的发展。

### (三) 短期偿债风险

由于建筑装饰工程业务的行业特点,公司在经营过程中的营运资金需求较大,部分营运资金以流动负债的方式解决。截至 2014 年末、2015 年末、2016

年末和 2017 年 6 月末，公司的流动比率分别为 1.37、1.61、1.53 和 1.69，速动比率分别为 1.07、1.35、1.23 和 1.34。随着公司业务规模扩大，公司对营运资金的需求不断提高，未来仍将持续存在短期借款需求，可能使公司存在一定的偿债压力。如果因应收账款回收率降低等因素而影响公司流动资产的变现能力，公司将可能面临短期偿债风险。

#### （四）毛利率下降的风险

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司的综合毛利率分别为 22.32%、22.12%、18.71% 和 18.67%，批量精装修业务的毛利率分别为 22.29%、22.13%、18.69% 和 18.63%。公司 2016 年度毛利率有所下降，主要受营改增税收政策变动影响，具体来说，因建筑行业自 2016 年 5 月 1 日起整体执行营改增的税收政策，一方面公司批量精装修业务收入由含税收入转为不含税收入；另一方面公司 2016 年批量精装修项目大部分实行简易方式征收增值税，批量精装修业务成本较营改增前变化较小，由此导致公司 2016 年毛利率较 2015 年有所下降，但公司净利率水平仍然较为稳定。2017 年上半年公司毛利率情况与 2016 年整体变化不大。整体来看，公司的毛利率高于同行业上市公司的平均水平，但随着行业竞争激烈程度的上升和房地产行业景气度的下降，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。

#### （五）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。

#### （六）抵工程款房产的处置风险

近年来，部分房地产企业因自身资金周转原因，对供应商的付款方式部分采取以建成商品房抵工程款的形式，该等抵款房屋售价通常较市价会有一些折扣。本公司通常采取多种措施尽量避免业主方以房屋抵工程款情况，但综合考虑

业主方的资信状况、公司应收账款回收风险及回收期等因素，报告期内本公司接受了个别房地产客户以房抵款的情况，公司与该等业主方签订抵扣工程款协议和房屋买卖合同，在房屋完成过户及手续齐备后公司会择机对该部分房产进行出售、出租等处置。截止报告期末，已交付公司名下共有 49 处房产属于业主方抵工程款但公司尚未完成处置的情况。截止报告期末，发行人已过户名下共有 40 处房产属于业主方抵工程款但尚未取得房产证的情况，其账面值合计 2,153.72 万元，占总资产的比重为 2.40%。

公司在处置该等抵款房产时，该等抵款房产的价值变化会对公司当期的盈利情况产生影响。同时，公司是否能够顺利、及时处置该等抵款房产，也将直接影响公司的现金流情况。虽然本公司采取多种措施尽量避免上述以房抵工程款的情况，但未来公司业务开展过程中可能仍无法完全避免此类情况，可能给公司的经营业绩带来风险。

#### （七）营改增政策变动的风险

根据财政部、国家税务总局颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）（以下简称《通知》），包括建筑业等多个行业自 2016 年 5 月 1 日由缴纳营业税改为缴纳增值税。营改增试点改革之前，公司装修业务缴纳营业税，适用税率为 3%；营改增后，公司批量精装修工程项目增值税缴纳分为简易计税方法和一般计税方法两种情况。对于简易计征的工程项目，无法抵扣进项税，按 3% 的税率计征增值税；对于一般计征的工程项目，发行人需按照当期销项税额抵扣当期进项税额后的余额作为应纳税所得额，并按 11% 的税率计征增值税。

截至本招股说明书签署日，公司大部分批量精装修工程项目适用简易计征方法缴纳增值税，因此营改增政策变化对公司实际税负影响不大。但公司少数项目存在适用一般计税方法缴纳增值税的情况。对于适用一般计税方法缴纳增值税的项目，公司通常会在工程项目投标阶段充分预估相关增值税税负成本以确定投标报价，但存在公司无法准确估计增值税税负成本或部分增值税进项票据无法取得导致该等项目增值税税负成本超过公司预期的可能，从而导致该等项目毛利率水平下降，对公司经营业绩产生不利影响。此外，如国家关于营改增的相关法律法

规发行进一步调整，则也可能对公司经营业绩产生不利影响。

## 六、安全施工风险

公司所从事的批量精装修项目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。

## 七、募投项目实施的风险

本次募集资金投资项目与公司未来发展密切相关。本次发行募集资金投资项目主要拟用于信息化建设、区域中心建设、设计研发培训中心建设及补充营运资金等，用于扩大公司经营规模，提升管理水平。公司对募资资金投资项目进行了充分的可行性研究，但仍存在市场等因素发生不利变化使募资资金投资项目效益无法全部实现的风险。

## 八、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 1,100 万股股份（占发行人总股本的 9.6874%），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 38.7494%），并通过担任天人合一的普通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 7.0454%）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 6,300 万股股份（占发行人总股本的 55.4822%）的表决权，在报告期内始终可支配发行人总股本半数以上的股份表决权，系发行人的实际控制人。本次发行后，乔荣健先生仍为发行人的实际控制人。虽然公司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。

## 九、其他风险

### （一）股市风险

股票市场的价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、



资金供求关系等因素影响，而且国际、国内政治经济形势以及股市中的投机行为等都会使股票价格产生波动。因此，股票交易是一种风险较大的投资活动，投资者面临股市的系统性风险和非系统性风险。公司提醒投资者正确对待股价波动及股市存在的风险，谨慎投资。

## （二）不可抗力因素导致的风险

诸如地震、战争、疾病、火灾等不可抗力事件的发生，可能给公司的生产经营和盈利能力带来不利影响。

## 第五章 发行人基本情况

### 一、发行人概况

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.		
法定代表人	乔荣健		
注册资本	11,355 万元		
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		
公司住所	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼		
邮政编码	518041		
联系电话	0755-83472133		
传真号码	0755-83476663		
公司网址	www.ztjzgf.net		
电子邮箱	ir@ztzs.cn		

### 二、发行人改制设立情况

#### (一) 设立方式

本公司是由中天装饰整体变更设立的股份有限公司。

经 2013 年 10 月 20 日中天装饰股东会决议和 2013 年 11 月 8 日股份公司创立大会决议批准，由中天装饰原有股东作为发起人，以截至 2013 年 5 月 31 日经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的扣除专项储备后净资产 135,184,171.72 元为基础，折为股份公司股本 10,800 万股，每股面值 1.00 元，折股比例为 80%，其余 27,184,171.72 元计入资本公积，中天装饰整体变更设立为股份有限公司，变更后的公司名称为深圳中天精装股份有限公司。

2013 年 11 月 8 日，大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具大华验字

[2013]000320号《验资报告》，验证本次出资已全部到位。

2013年11月11日，中天装饰在深圳市市场监督管理局完成工商变更登记手续，并领取了注册号为440301104099082的《企业法人营业执照》，注册资本为10,800万元。

## （二）发起人

公司系由中天装饰以整体变更的方式发起设立，发起人为深圳市中天健投资有限公司、深圳市中天安投资有限公司、乔荣健、张安和深圳市天人合一投资（有限合伙）。股份公司设立时的发起人及股本结构如下：

序号	发起人	持股数量（万股）	持股比例
1	深圳市中天健投资有限公司	4,400	40.74%
2	深圳市中天安投资有限公司	3,600	33.33%
3	乔荣健	1,100	10.19%
4	张安	900	8.33%
5	深圳市天人合一投资（有限合伙）	800	7.41%
	<b>合计</b>	<b>10,800</b>	<b>100.00%</b>

## （三）主要发起人改制设立前后拥有的主要资产和实际从事的主要业务

公司主要发起人为中天健、中天安、乔荣健、张安和天人合一。

本公司改制设立前，中天健除持有中天装饰40.74%股权外，还持有深圳市苏商会投资有限公司10%的股权；乔荣健除持有中天装饰10.19%股权外，还持有中天健100%的股权和天人合一16.7750%的财产份额；张安除持有中天装饰8.33%的股权外，还持有中天安100%的股权；中天安、天人合一除分别持有中天装饰33.33%、7.41%股权外，无其他对外投资或进行其他业务经营。

本公司改制设立后，中天健、天人合一无新增对外投资；乔荣健通过新增投资，目前持有天人合一22.65%的财产份额；中天安通过新增投资，目前持有深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙）12%的财产份额；张安通过新增投资，目前分别持有深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙）18%的财产份额、深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙）10%的财产份额和深圳木华黎股权投资企业（有限合伙）6.57%的财产份额。

#### **（四）发行人改制设立前后拥有的主要资产和实际从事的主要业务**

公司系由中天装饰整体变更设立的股份有限公司，整体承继了中天装饰的资产和业务。公司实际从事的主要业务是为国内大型房地产商提供住宅批量精装修服务。

公司拥有的主要资产和实际从事的主要业务在本公司改制设立前后均未发生变化。

#### **（五）发行人改制设立前后的业务流程情况**

公司系由中天装饰整体变更设立，改制设立前后的业务流程未发生变化。公司业务流程的具体内容参见本招股说明书“第六章 业务与技术”之“四、发行人的主营业务情况”。

#### **（六）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况**

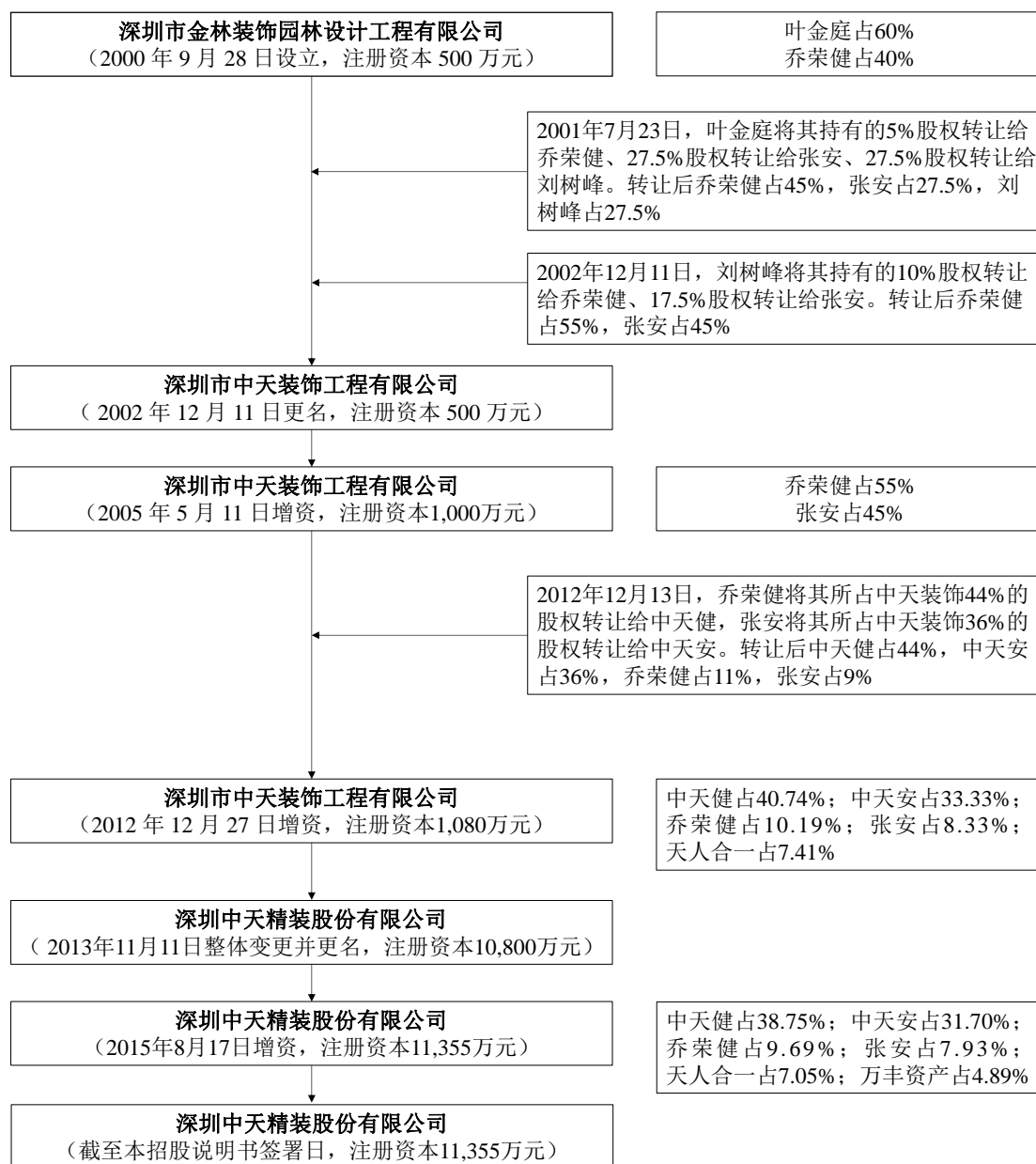
本公司自成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系主要体现在发起人在公司任职和关联交易方面。目前控股股东中天健的单一自然人股东、公司实际控制人乔荣健在本公司任董事长，中天安的单一自然人股东张安在本公司任董事、总经理。此外，发起人乔荣健、张安报告期内为公司的多笔银行借款提供担保。报告期内，公司与主要发起人关联交易的具体内容参见本招股说明书“第七章 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易”。

#### **（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况**

公司系由中天装饰整体变更设立，本公司全体发起人以其在中天装饰所拥有的净资产作为其在本公司的出资。股份公司成立后，中天装饰拥有的业务、资产、机构以及相关债权、债务均由公司整体承继，相关资产的产权变更或过户手续均已办理完毕。

### 三、发行人股本形成及其变化和重大资产重组情况

#### (一) 发行人的股本形成及变化情况



#### 1、发行人前身设立

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

2000年8月23日, 深圳中鹏会计师事务所出具了深鹏验字[2000]第329号《验资报告》, 对金林装饰出资进行了验证。经审验, 截至2000年8月21日, 金林装

饰已收到股东投入的资本500万元，其中实收资本500万元，均为货币出资。

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

金林装饰设立时的具体股权结构情况如下：

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

## 2、第一次股权变更

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

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

本次股权转让完成后，金林装饰股权结构情况如下：

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

## 3、第二次股权变更及名称变更

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

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

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

本次股权转让完成后，中天装饰股权结构情况如下：

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

#### 4、第一次增资

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

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

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

本次增资完成后，中天装饰股权结构情况如下：

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

#### 5、第三次股权变更

2012年12月11日，经中天装饰股东会决议，股东乔荣健将其所持中天装饰44%的股权转让给中天健，同意股东张安将其所持中天装饰36%的股权转让给中天安。同日，股东乔荣健、张安分别与中天健、中天安签订《股权转让协议书》。

2012年12月11日，深圳联合产权交易所出具了编号JZ20121211135的《股权转让见证书》对前述股权转让协议书进行见证。

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

本次股权转让完成后，中天装饰股权结构情况如下：

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

## 6、第二次增资

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

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

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

本次增资完成后，中天装饰股权结构情况如下：

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



## 7、整体变更设立股份有限公司

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

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

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

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

整体变更为股份有限公司后，中天精装的股权结构如下：

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

## 8、第三次增资

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

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

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

本次增资完成后，公司的股权结构如下：

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

本次引入的股东万丰资产的实际控制人为深圳市万科企业股资产管理中心。深圳市万科企业股资产管理中心系2011年4月7日成立的内资企业法人，统一社会信用代码为914403005731442984，注册资本为10,000万元，法定代表人为丁福源，住所为深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心，经营范围为“资产管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）”，经营期限为永久存续。

深圳市万科企业股资产管理中心是依托万科企业股资产设立，相关资产的形

成基于历史原因。深圳市万科企业股资产管理中心的宗旨是“管理企业资产，通过合法投资、运营，使其不断保值增值，并将资产及收益最终全部用于公益事业，包括用于万科员工的困难救助”，其最高权力机构为理事会。万科地产不持有万丰资产及深圳市万科企业股资产管理中心股权，其现任董事、监事、高级管理人员亦未在万丰资产及深圳市万科企业股资产管理中心任职。

## （二）发行人报告期内的重大资产重组情况

报告期内，本公司没有发生重大资产重组情况。

## 四、发行人设立以来历次验资及评估情况

### （一）发行人历次验资情况

公司及其前身自2000年9月28日成立至今历次验资情况如下：

验资日期	验资目的	注册资本	出资方式	验资机构	验资报告
2000年8月	设立验资	500万元	现金	深圳中鹏会计师事务所	深鹏验字[2000]第329号
2005年4月	增资	1,000万元	现金	深圳汇田会计师事务所	深汇田验字[2005]第147号
2012年12月	增资	1,080万元	现金	大华会计师事务所有限公司	大华验字[2012]361号
2013年11月	股份公司设立	10,800万元	净资产折股	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华验字[2013]000320号
2015年8月	增资	11,355万元	现金	深圳道勤会计师事务所（普通合伙）	深道勤所（内）验字[2015]32号

此外，2016年10月31日，安永出具“安永华明(2016)专字第61266367\_A06号”《实收股本验资事项专项复核报告》，对报告期内无证券期货业务资格的深圳道勤会计师事务所（普通合伙）出具的验资报告（深道勤所（内）验字[2015]32号）进行了复核。

### （二）发行人历次评估情况

公司及其前身自2000年9月28日成立至今历次资产评估情况如下：

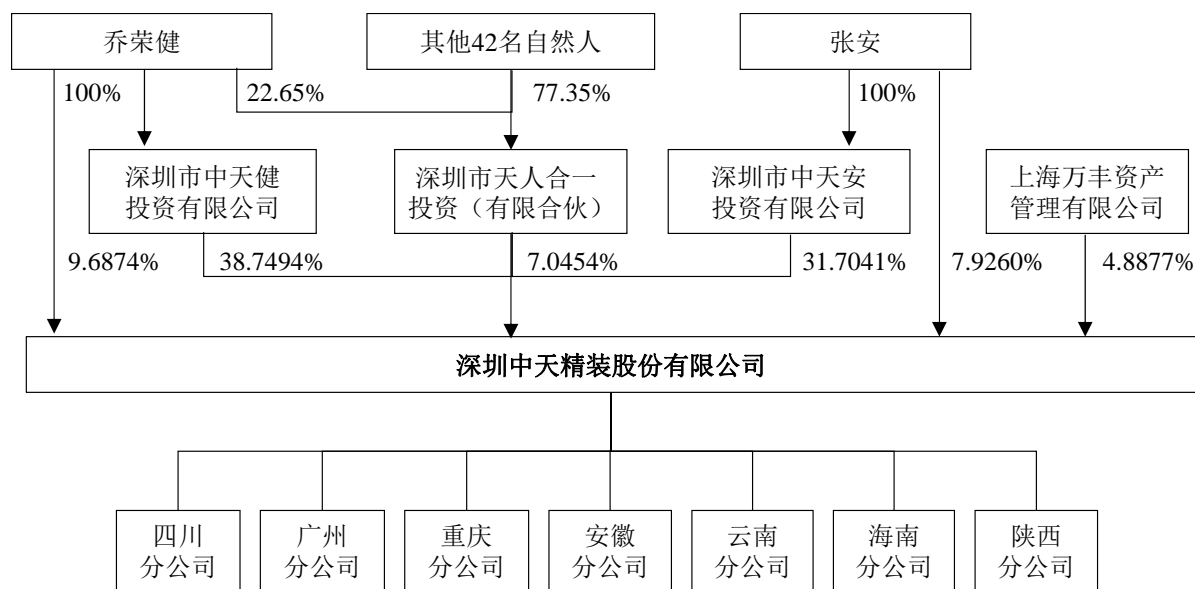
评估日期	评估基准日	资产评估机构	评估目的	评估价值	评估报告号
------	-------	--------	------	------	-------

2013年10月31日	2013年5月31日	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	股份公司设立	16,512.86万元	国众联评报字(2013)第2-370号
-------------	------------	--------------------	--------	-------------	---------------------

## 五、发行人的股权结构和组织结构

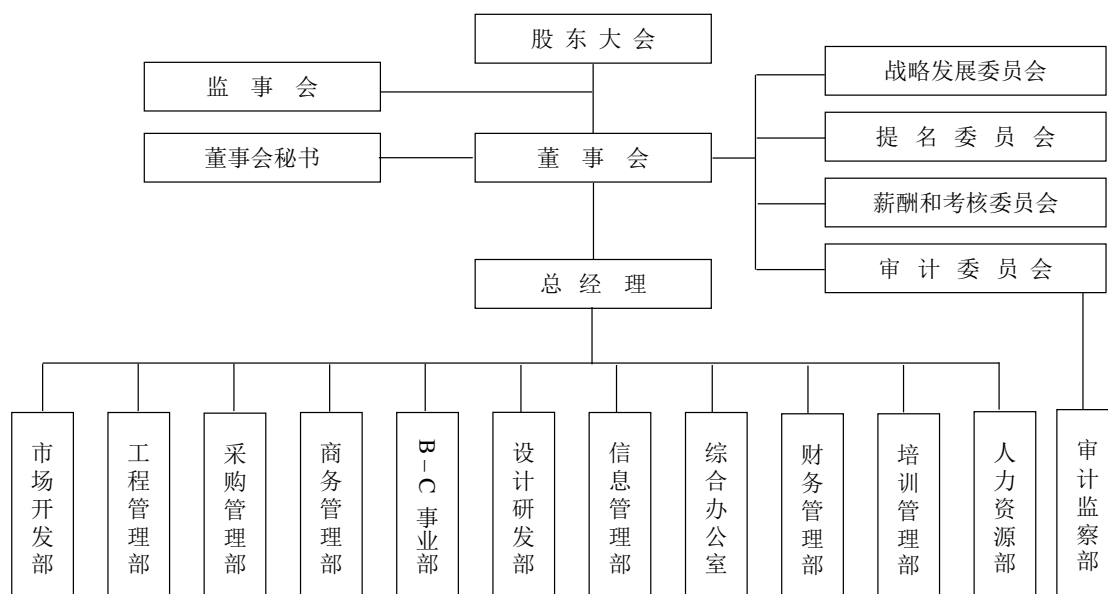
### (一) 股权架构图

截至本招股说明书签署日，本公司共有中天健、中天安、天人合一、万丰资产、乔荣健和张安6名股东，具体股权结构图如下：



### (二) 组织架构图

截至本招股说明书签署日，公司的组织架构如下：



### （三）发行人内部组织机构设置及运行情况

目前本公司主要设有以下12个职能部门，其主要职责如下：

#### 1、市场开发部

负责根据公司年度营业目标，分解各区域中心经营指标；按月统计累计产值及在手工程量；根据需要开展对外宣传推广工作，积极接洽新客户；负责新客户的投标管理，统筹协调既有客户的投标。

#### 2、工程管理部

负责建立工程管理制度和工地管理标准，制定标准工艺流程，编写工序作业指引；负责组织审核项目策划，并确定关键施工节点；负责施工过程中的质量检查和安全检查，排查项目风险；负责交付前的验收，确保工程质量符合公司标准及合同要求；负责项目交付后的维修管理并回收保修余款；负责公司年度质量评比。

#### 3、采购管理部

负责建立采购管理制度，建立材料价格体系；负责建立和维护供应商关系；协调各项目之间的材料采购与调配工作，与项目部协作完成集中材料的采购以及大宗材料的采购；负责审核采购合同文本，监督合同履行状况，负责供应商的评审。

#### 4、商务管理部

负责在公司范围内建立统一的价格体系；建立和更新标准合同范本，审核合同文本；负责班组签证的审核；督促、协助项目部及时办理对内对外结算，项目结束后主持项目后评估。

#### 5、B-C事业部

属于新业务孵化部门，负责探索和开拓针对房屋最终业主方的具有一定批量特点的精装修业务。

#### 6、设计研发部

负责为客户提供建筑户型优化及批量精装修设计服务；为公司内部提供施工图深化设计及现场施工配合服务；负责跟踪国内外建筑装饰行业设计动向，收集、研究和管理最新设计信息。

## **7、信息管理部**

负责公司信息化总体规划，负责具体的业务架构及应用架构设计，完成公司业务所需的应用系统的设计、开发与实施；负责信息设备的采购、安装、运营和维护；负责公司信息安全、用户支持及培训。

## **8、综合办公室**

负责公司资质、荣誉、奖项、政府资助项目等的申请及管理；负责公司内部企业文化的管理；负责公司对外宣传和公司形象管理；负责公司办公环境维护、车辆管理、固定资产管理、会务管理等行政和后勤工作。

## **9、财务管理部**

负责建立公司财务会计体系和内部控制制度，制定和完善公司财务会计核算制度，定期提交财务报表和财务分析；负责所有项目的收入及支出管理，做到专款专用；负责所有项目的财务核算，为项目后评估提供详实的数据。

## **10、培训管理部**

负责公司员工培训需求调查，组织公司员工的针对性学习和培训；建立公司内部、外部讲师团，制作培训课件，为员工提供线上、线下培训；督促员工按时完成学习任务，进行培训管理的其他日常工作。

## **11、人力资源部**

负责制订公司人力资源战略规划，根据公司的发展战略、经营计划和人力资源管理需求，建立并完善人力资源管理体系，制订并完善人力资源管理制度；负责员工招聘、薪资管理、绩效考核和劳动关系管理。

## **12、审计监察部**

负责对公司的财务收支及其有关的经济活动进行审计监督，负责对公司内部

控制制度的完备性和有效性进行评审,负责对公司的经营管理和结算情况进行检查,负责监督及检查公司资产管理运作情况。

除上述职能部门外,公司在全国范围内还设立了6家分公司,主要负责承担其覆盖区域内信息收集和市场营销等职能,具体情况如下:

分公司	设立日期	负责人	经营范围	所在地
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	杨文杰	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
安徽分公司	2013/06/14	毕强	在总公司授权范围内经营。	合肥市蜀山区
云南分公司	2014/04/09	杨文杰	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

## 六、发行人控股子公司、参股公司的情况

截至本招股说明书签署日,发行人无控股子公司和参股公司。

2017年上半年,公司与股东张安及其他非关联方投资人共同对北京有为网络科技有限公司(以下简称“有为网络”)进行增资。其中,公司以25万元认购有为网络1.375%股权、股东张安以50万元认购有为网络2.75%股权。截至本招股说明书签署之日,发行人、发行人股东张安与有为网络已经签署相关增资协议并支付投资款,有为网络的工商登记变更尚未办理完成。

## 七、发起人、持有发行人 5% 以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况

### （一）发起人基本情况

#### 1、乔荣健

乔荣健先生，男，1970年出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为32010219700718\*\*\*\*，住所为广东省深圳市福田区百花三路2号南天大厦。乔荣健先生直接持有公司1,100万股股份，占公司总股本的9.6874%，为公司实际控制人，其简历详见“第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”。

#### 2、张安

张安先生，男，1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为33010619691225\*\*\*\*，住所为广东省深圳市南山区蛇口花园城三期。张安先生直接持有公司900万股股份，占公司总股本的7.9260%，其简历详见“第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介”。

#### 3、深圳市中天健投资有限公司

中天健持有公司4,400万股股份，占公司总股本的38.7494%。中天健成立于2012年11月30日，注册资本450万元，统一社会信用代码914403000589924287，法定代表人乔荣健，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）”，公司住所为深圳市福田区百花二路白沙岭百花园（一期）百合阁26C。中天健是发行人实际控制人乔荣健先生出资设立的一人有限责任公司，乔荣健先生持有该公司100%的股份。

除直接持有发行人股份外，中天健不存在控制其他企业的情况。

经深圳道勤会计师事务所（普通合伙）审计，截至2016年12月31日，中天健的总资产为2,751.52万元，净资产为2,751.52万元，2016年实现净利润为603.49万



元；截至2017年6月30日，中天健的总资产为2,807.68万元，净资产为2,807.68万元，2017年1-6月实现净利润为56.16万元。

#### 4、深圳市中天安投资有限公司

中天安持有公司3,600万股股份，占公司总股本的31.7041%。中天安成立于2012年11月30日，注册资本370万元，统一社会信用代码91440300058990334P，法定代表人张安，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）”，公司住所为深圳市南山区蛇口花园城三期15栋5D。中天安是张安先生出资设立的一人有限责任公司，张安先生持有该公司100%的股份。

除直接持有发行人股份外，中天安不存在控制其他企业的情况。

截至2016年12月31日，中天安的总资产为1,464.36万元，净资产为1,444.36万元，2016年实现净利润为433.95万元；截至2017年6月30日，中天安的总资产为1,459.36万元，净资产为1,399.36万元，2017年1-6月实现净利润为155.00万元（以上数据未经审计）。

#### 5、深圳市天人合一投资（有限合伙）

天人合一为公司的股权激励平台，是公司为激励公司高级管理人员和核心骨干员工的工作积极性、增加公司凝聚力而设立，目前主要由公司高级管理人员和核心骨干员工间接持有公司股权。天人合一持有公司800万股股份，占公司总股本的7.0454%。天人合一成立于2011年5月3日，注册资本800万元，统一社会信用代码914403005747860222，执行事务合伙人乔荣健，经营范围为“股权投资业务；投资咨询、企业管理咨询（不含证券、基金、信托等金融业务及其他法律、行政法规、国务院决定规定登记前须取得行政许可的项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）”，公司住所为深圳市福田区百花二路白沙岭百花园（一期）百合阁26C。

天人合一自设立至今，其合伙人变动情况如下：

单位：万元

序号	合伙人姓名	2011.5.3 出资额	2012年 出资额变动	2013年 出资额变动	2014年 出资额变动	2016年 出资额变动	目前 出资 合计
1	乔荣健	110	112.75		-88.55	47	181.2
2	周雄	34		1			35
3	杨文杰	23		7	3		33
4	毕强	24			9		33
5	顾卫强	13		2	10	-25	0
6	陈日崧	23		2			25
7	黄云星	10	-10		8		8
8	王建华	17	1				18
9	刘燕	4		7	1		12
10	刘志强	22				-22	0
11	戎明强	15			3		18
12	葛中生	15	1	1	1		18
13	袁平华	33		1	1		35
14	黄铁伦	24		6	3		33
15	姚贵华	12		3	5		20
16	王英琴	4			6		10
17	郭安山	10		3	1		14
18	张峰	12			3		15
19	毛爱军		20	10	3		33
20	陈传东		30	3	1		34
21	田萍		10	2	1		13
22	祝丽华		10	1	1		12
23	何芬敏		4				4
24	汪周祥		12	3	1		16
25	谢亚声		1				1
26	冯小倦		1				1
27	陶建华		1				1
28	龙智标		1				1
29	徐健夫			10	1		11
30	廖茜茜			10	1		11
31	甄方华			12	3		15
32	庞锋华			12			12
33	刘期段			12	1		13
34	柯流民			12	1		13
35	郭锡涛			12	1		13
36	朱冬如			12	1		13
37	陈宝英				10		10

序号	合伙人姓名	2011.5.3 出资额	2012年 出资额变动	2013年 出资额变动	2014年 出资额变动	2016年 出资额变动	目前 出资合计
38	王昱寒				10		10
39	彭思贵				12		12
40	蒙承蒸				12		12
41	王永涛				12		12
42	钟诗海				2		2
43	李东				10		10
44	杨文栋				2.3		2.3
45	徐鸿逸				4.5		4.5
46	张安	90	92.25	-154	-28.25		0
47	龙军平				0 <sup>注</sup>		0
48	杨梅			10	-10		0
49	易高妮				0 <sup>注</sup>		0
50	杨年栋				0 <sup>注</sup>		0
51	王曦	18			-18		0
52	张永春	13	-13				0
53	张格	12	-12				0
	合计	538	262	0	0		800

注：龙军平、易高妮和杨年栋分别在2014年年初通过受让取得30万元、10万元和1.2万元合伙份额，后在2014年年中离职将其所持全部合伙份额转让给了乔荣健。因该三人持有合伙份额时间较短，未在上表中进行列示。

截至本招股说明书签署日，天人合一合伙人共计43名，其中有限合伙人42名，普通合伙人1名为乔荣健先生。各合伙人的出资情况如下：

序号	合伙人	出资数额 (万元)	出资比例	在公司任职情况	在公司入职时间
1	乔荣健	181.2	22.6500%	董事长	2000.09.28
2	毛爱军	33.0	4.1250%	董事、财务负责人、 董事会秘书	2011.04.18
3	陈传东	34.0	4.2500%	市场营销总监	2011.02.01
4	周雄	35.0	4.3750%	助理总经理、区域中心 总经理	2004.03.15
5	袁平华	35.0	4.3750%	助理总经理、区域中心 总经理	2002.08.16
6	杨文杰	33.0	4.1250%	区域中心总经理	2004.07.01
7	黄铁伦	33.0	4.1250%	区域中心总经理	2004.03.16
8	毕强	33.0	4.1250%	市场营销总监	2004.07.01
9	陈日崧	25.0	3.1250%	区域中心副总经理	2005.06.27
10	黄云星	8.0	1.0000%	区域中心副总经理	2013.05.14

序号	合伙人	出资数额 (万元)	出资比例	在公司任职情况	在公司入职时间
11	姚贵华	20.0	2.5000%	区域中心副总经理	2006.06.24
12	甄方华	15.0	1.8750%	区域中心副总经理	2011.02.01
13	王建华	18.0	2.2500%	部门经理、监事	2003.03.03
14	庞锋华	12.0	1.5000%	部门副经理	2008.07.18
15	田萍	13.0	1.6250%	部门副经理	2011.03.01
16	刘燕	12.0	1.5000%	部门副经理	2005.03.01
17	徐健夫	11.0	1.3750%	安全主任	2011.04.06
18	廖茜茜	11.0	1.3750%	部门副经理	2011.09.06
19	李东	10.0	1.2500%	部门副经理	2010.07.05
20	王昱寒	10.0	1.2500%	部门副经理	2011.07.28
21	彭思贵	12.0	1.5000%	部门副经理	2010.07.05
22	王英琴	10.0	1.2500%	助理经理	2007.10.10
23	陈宝英	10.0	1.2500%	助理经理	2011.04.01
24	祝丽华	12.0	1.5000%	助理经理	2011.03.08
25	何芬敏	4.0	0.5000%	会计	2007.10.10
26	戎明强	18.0	2.2500%	项目经理	2004.02.14
27	葛中生	18.0	2.2500%	项目经理	2001.08.13
28	汪周祥	16.0	2.0000%	项目经理	2006.03.03
29	郭安山	14.0	1.7500%	部门副经理	2008.07.12
30	张峰	15.0	1.8750%	项目经理	2008.07.01
31	刘期段	13.0	1.6250%	项目经理	2010.08.16
32	柯流民	13.0	1.6250%	项目经理	2004.03.15
33	郭锡涛	13.0	1.6250%	项目经理	2009.09.01
34	朱冬如	13.0	1.6250%	项目经理	2010.07.07
35	蒙承蒸	12.0	1.5000%	项目经理	2010.09.01
36	王永涛	12.0	1.5000%	项目经理	2011.04.02
37	钟诗海	2.0	0.2500%	项目经理	2010.10.25
38	杨文栋	2.3	0.2875%	项目经理	2001.08.20
39	徐鸿逸	4.5	0.5625%	项目经理	2010.07.06
40	谢亚声	1.0	0.1250%	非发行人员工	-
41	冯小倦	1.0	0.1250%	非发行人员工	-
42	陶建华	1.0	0.1250%	非发行人员工	-
43	龙智标	1.0	0.1250%	非发行人员工	-
<b>合计</b>	-	<b>800.0</b>	<b>100.0000%</b>	-	-

天人合一合伙人中谢亚声、冯小倦、陶建华、龙智标四人作为劳务公司的施工班组长，与发行人具有长期的合作历史，且在过往的精装修项目中表现优异，

服务质量获得了发行人的认可。该四人作为非公司员工入伙天人合一，是公司对其进行的激励安排，以进一步巩固未来双方之间的合作关系，不存在针对性的特殊安排。

截至 2016 年 12 月 31 日，天人合一总资产为 989.37 万元，净资产为 881.17 万元，2016 年实现净利润为 106.14 万元；截至 2017 年 6 月 30 日，天人合一的总资产为 881.30 万元，净资产为 881.30 万元，2017 年 1-6 月实现净利润为 0.13 万元（以上数据未经审计）。

## （二）持有发行人 5%以上股份的主要股东基本情况

截至本招股说明书签署日，直接或间接持有发行人 5% 以上股份的主要股东为中天健、中天安、乔荣健先生、张安先生和天人合一，具体情况参见本章“七、发起人、持有发行人 5% 以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）发起人基本情况”。

## （三）实际控制人基本情况

乔荣健先生直接持有发行人 1,100 万股股份（占发行人总股本的 9.6874%），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 38.7494%），并通过担任天人合一的普通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 7.0454%）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 6,300 万股股份（占发行人总股本的 55.4822%）的表决权，在报告期内始终可支配发行人总股本半数以上的股份表决权，系发行人的实际控制人。乔荣健先生现任本公司董事长。

## （四）控股股东、实际控制人控制的其他企业情况

### 1、发行人控股股东控制的其他企业情况

截至本招股说明书签署日，本公司控股股东中天健除持有本公司 38.7494% 股份外，不存在直接或间接控制其他企业的情况。

### 2、发行人实际控制人控制的其他企业情况

截至本招股说明书签署日，本公司的实际控制人乔荣健先生除控制本公司、

中天健及天人合一外，不存在直接或间接控制其他企业的情况。

### （五）股份质押或其他有争议的情况

截至本招股说明书签署日，公司股东所持有的发行人股份不存在质押或其他权利限制或有争议的情况。

## 八、发行人股本情况

### （一）本次发行前后的股本情况

本次发行前公司总股本为11,355万股，本次拟公开发行人民币普通股不超过3,785万股，占发行后总股本的比例不低于25%。其中，公司拟公开发行新股的数量不超过3,785万股；公司股东公开发售股份的数量不超过757万股，且不超过自愿设定12个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量。

假设公司本次公开发行股数为3,785万股，原股东公开发售股份数量为0股，则本次发行前后公司股本结构情况如下：

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数（万股）	持股比例	持股数（万股）	持股比例
中天健	4,400	38.7494%	4,400	29.0621%
中天安	3,600	31.7041%	3,600	23.7781%
乔荣健	1,100	9.6874%	1,100	7.2655%
张安	900	7.9260%	900	5.9445%
天人合一	800	7.0454%	800	5.2840%
万丰资产	555	4.8877%	555	3.6658%
本次公开发行的股份	-	-	3,785	25.0000%
<b>合计</b>	<b>11,355</b>	<b>100.0000%</b>	<b>15,140</b>	<b>100.0000%</b>

### （二）本次发行前公司前十名股东

本次发行前，公司共有六名股东，持股情况及股份性质如下：

序号	股东名称	持股数（万股）	持股比例	股份性质
1	中天健	4,400	38.7494%	法人股
2	中天安	3,600	31.7041%	法人股
3	乔荣健	1,100	9.6874%	自然人股
4	张安	900	7.9260%	自然人股
5	天人合一	800	7.0454%	合伙企业股
6	万丰资产	555	4.8877%	法人股

合计	11,355	100.0000%	
----	--------	-----------	--

### （三）本次发行前公司前十名自然人股东及其在公司任职情况

本次发行前，公司共有两名自然人股东，其直接持股及在发行人处担任职务情况如下：

序号	自然人股东	直接持股数（万股）	持股比例	任职职务
1	乔荣健	1,100	9.6874%	董事长
2	张安	900	7.9260%	董事、总经理
	合计	2,000	17.6134%	

### （四）股东中战略投资者持股情况

截至本招股说明书签署日，发行人股东中无战略投资者。

### （五）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

乔荣健先生为公司股东及实际控制人。本次发行前，乔荣健先生直接持有公司1,100万股股份，占本次发行前总股本的9.6874%；并通过中天健、天人合一间接持有公司部分股权。

中天健为公司控股股东，系乔荣健先生出资设立的一人有限责任公司，乔荣健先生持有该公司100%的股份。本次发行前，中天健直接持有公司4,400万股股份，占本次发行前总股本的38.7494%。

天人合一为公司股东，乔荣健先生系天人合一的普通合伙人，持有天人合一22.65%的财产份额。本次发行前天人合一直接持有公司800万股股份，占本次发行前公司总股本的7.0454%。

张安先生为公司股东。本次发行前，张安先生直接持有公司900万股股份，占本次发行前总股本的7.9260%；并通过中天安间接持有公司部分股权。

中天安为公司股东，系张安先生出资设立的一人有限责任公司，张安先生持有该公司100%的股份。本次发行前，中天安直接持有公司3,600万股股份，占本次发行前总股本的31.7041%。

万丰资产为公司股东，与公司其他股东之间不存在任何关联关系。本次发行前，万丰资产直接持有公司555万股股份，占本次发行前总股本的4.8877%。

截至本招股说明书签署日，除上述关联关系外，公司股东之间无其他关联关系。

#### （六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（一）发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”。

### 九、发行人内部职工股情况

本公司未发行过内部职工股。

### 十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况

本公司不存在工会持股、职工持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

### 十一、发行人员工及其社会保障情况

#### （一）员工基本情况

报告期各期末，发行人的员工人数变动情况如下：

时间	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
员工人数 (人)	534	561	544	559

因预期 2014 年营业额大幅增长，公司 2014 年初开始扩大校园招聘和社会招聘规模，同时相应增加了对新员工的培训力度，在满足业务用人需求的同时培养和储备人才。截至 2014 年末，公司员工人数达到 559 人。

随着员工业务经验的积累，公司于 2015 年根据自身业务的实际发展情况，通过及时调整用人需求、提高人员项目周转以及灵活的薪酬机制等手段，有效地提高了公司人均产值，员工人数较 2014 年略有下降。

2016 年，随着业务量的持续增长，发行人相应扩大了员工招聘规模。截至 2016 年末，发行人聘用员工人数为 561 人，略高于 2014 年末的 559 人。

截至 2017 年 6 月末，发行人聘用员工人数为 534 人，略少于 2016 年末聘用



员工人数，主要是因为发行人 2017 年上半年存在部分人员离职的情况。为了保证公司业务的正常开展，公司持续通过校园招聘和社会招聘对人员予以补充。由于校园招聘的入职时间集中在 7 月、8 月，而发行人于 2016 年已经录用的校园招聘人员尚未入职，因此截至 2017 年 6 月末发行人聘用员工人数略少于 2016 年末。伴随着校园招聘新员工的入职，截至 2017 年 8 月末，发行人聘用员工人数已增加至 571 人，已高于 2016 年末聘用员工人数。

截至2017年6月30日，公司员工构成情况如下：

### 1、员工专业构成

专业分工	人数	占员工总数比例
市场营销人员	9	1.69%
设计研发人员	14	2.62%
工程管理人员	82	15.36%
工程技术人员	272	50.94%
工程辅助人员	101	18.91%
财务人员	23	4.31%
人事行政管理人员	33	6.18%
<b>合计</b>	<b>534</b>	<b>100.00%</b>

### 2、员工受教育程度

受教育程度	人数	占员工总数比例
本科及以上学历	202	37.83%
大专学历	216	40.45%
中专及以下学历	116	21.72%
<b>合计</b>	<b>534</b>	<b>100.00%</b>

### 3、员工年龄分布

年龄区间	人数	占员工总数比例
25岁以下	80	14.98%
25-35岁	334	62.55%
36-45岁	67	12.55%
45岁以上	53	9.93%
<b>合计</b>	<b>534</b>	<b>100.00%</b>

## (二) 发行人执行的员工薪酬制度

### 1、公司目前执行的薪酬制度

公司根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、《工资支付暂行规定》等法律法规，结合公司实际情况制定了一系列薪酬管理制度，包括《薪酬管理制度》、《全员适用的绩效方案》、《项目部绩效方案》、《商务管理部绩效方案》、《市场开发部绩效方案》、《人力资源部绩效方案》等。公司的主要薪酬制度内容如下：

“（一）薪资结构

公司实行岗位级别工资制度，即每一岗位和职位都划分为若干个工资级别和用工标准，根据员工所处的岗位和工作经验能力决定其工资标准。

本公司员工薪酬由基本工资、浮动工资、绩效中的补助、绩效中的奖金、以及保险、住房公积金福利等构成。

……

1、月薪：公司将依据员工具备的学历、资格证书、本岗位工作年限及经验等因素确定其月薪。月薪包含基本工资和浮动工资，比例一般各为月薪的50%。公司可根据员工表现，上下浮动工资。

2、绩效中的补助：

1) 各项补助标准参照公司的《全员适用的绩效方案》、《项目部绩效方案》及各部门的绩效方案执行；

2) 工龄补助：凡连续在公司工作满1年的正式员工，无论职位高低均从次年开始享受100元/月的工龄补助，连续发放三年后不再增加。

3) 其他补助随工资一起发放。

3、绩效中的奖金：

1) 各部门及项目员工根据所在部门或项目的绩效考核办法由员工本人向上一级主动申报；

2) 对每月工作表现突出的员工可由部门经理提出，主管领导同意后给予特别嘉奖。”

## 2、各级别、各类岗位员工的收入水平

发行人员工按级别可分为高级管理层、中级管理层、部门经理级员工等级别，各级别员工最近三年年度税前平均收入的区间范围如下：

单位：万元

级别	2016年	2015年	2014年
高级管理层员工	228.16-237.91	150.07-151.07	190.99-197.76
中级管理层员工	125.31-178.43	101.51-120.93	98.54-134.29
部门经理级员工	45.41-70.81	41.30-55.14	41.31-51.52
部门助理/专业经理级员工	37.56-43.53	26.79-30.83	24.14-30.52
部门助理/专业经理级以下员工	10.10-23.99	10.72-16.46	11.71-13.68
项目经理	47.70-59.69	28.28-47.17	31.91-35.33
项目其他骨干员工	23.33-23.45	19.83-22.92	17.82-20.72
施工员	10.81-19.43	9.68-17.49	9.42-16.66
其他辅助职能员工	7.25	6.62	5.12

发行人员工按岗位可分为市场营销人员、设计研发人员、工程管理人员、工程技术人员、工程辅助人员、财务人员、人事行政管理人员和领导层，各岗位最近三年年度税前平均收入情况如下：

单位：万元

岗位	2016年	2015年	2014年
领导层	174.57	122.39	138.03
市场营销人员	44.93	23.90	17.10
工程管理人员	32.64	25.01	22.79
人事行政管理人员	17.61	15.80	12.26
设计研发人员	15.84	12.69	17.60
财务人员	14.92	15.80	14.35
工程技术人员	10.80	10.24	7.75
工程辅助人员	8.42	7.25	6.38

注：发行人不同级别员工内部还分若干小的级别，上表的收入区间范围系该等细分级别的平均收入的区间范围。

## 3、公司薪酬水平与当地平均工资水平比较情况

公司的员工均位于深圳，公司根据当地的经济发展水平制定相应的薪酬标准，具体情况如下：

单位：元/年

地区	2016年		2015年		2014年	
	公司 人均工资	当地 人均工资	公司 人均工资	当地 人均工资	公司 人均工资	当地 人均工资
深圳	187,299	89,757	177,282	81,034	149,780	72,648

注：当地人均工资来源于深圳市社会保险基金管理局

由上表可见，公司员工的平均工资高于深圳当地人均工资，且呈逐年上涨的趋势。

#### 4、公司未来薪酬制度及水平变化趋势

公司未来的薪酬制度及水平变化将基于行业特点及公司业务发展灵活制定和确定，形成具有以下特点的薪酬制度，具体情况如下：

(1) 加快实现公司战略目标的薪酬体制：公司将根据业务发展规划，建立个性化的岗位绩效考核制度，使员工成长与企业发展目标相一致，最大程度激励员工以实现公司战略目标；

(2) 与员工分享的薪酬体制：将员工的工作业绩与部门/项目经营业绩挂钩，搭建在多劳多得的基础上实现员工共同分享公司成果的薪酬体制；

(3) 保障公平，效率优先的薪酬体制：建立基本薪酬稳定且逐年略有上升的薪酬体系，持续保持行业领先的薪酬标准以吸引优秀人才，同时通过日常业务培训及快速晋升通道，使优秀员工能够实现较快晋升及加薪。

### (三) 员工的社会保障情况

#### 1、发行人的社会保险及住房公积金缴交情况

根据发行人出具的书面确认，并经保荐机构和发行人律师核查其提供的员工名单、社会保险及住房公积金缴交清单，报告期内发行人缴纳社会保险及住房公积金的情况如下：

单位：人

截止时间	社会保险 缴纳人数	住房公积 金缴纳人 数	发行人在册员 工人数	差异原因
2017/6/30	541	543	534	11 位员工在社会保险扣费后离职，2 位员工在社会保险扣费后入职，2 位员工为退休返聘员工未购买社保

截止时间	社会保险 缴纳人数	住房公积 金缴纳人 数	发行人 在册员 工人数	差异原因
				11 位员工在住房公积金扣费后离职，2 位员工在住房公积金扣费后入职
2016/12/31	561	563	561	3 位员工在社会保险扣费后离职，1 位员工在社会保险扣费后入职，2 位员工为退休返聘员工未购买社保 3 位员工在住房公积金扣费后离职，1 位员工在住房公积金扣费后入职
2015/12/31	547	547	544	4 位员工在社会保险扣费后离职，1 位员工为退休返聘员工未购买社保 4 位员工在住房公积金扣费后离职，1 位员工当月入职住房公积金购买未成功
2014/12/31	559	560	559	2 位员工在住房公积金扣费后离职，1 位员工当月入职住房公积金购买未成功

报告期内，发行人社会保险及住房公积金的缴费比例符合当地社会保险的法律、法规要求，具体如下：

险种		发行人缴费比例	深圳要求的单位 缴费比例	员工缴费比例	深圳要求的员 工缴费比例
养老保险	深户	14%	14%	8%	8%
	非深户	13%	13%	8%	8%
医疗保险	深户	6.2%	6.2%	2%	2%
	非深户	6.2%	一档 6.2%，二档 0.6%，三档 0.45%，由企业选择参加	2%	一档 2%，二档 0.2%，三档 0.1%，由企业选择参加
失业保险		0.9%	0.8% <sup>1</sup>	0.5%	0.5%
工伤保险		0.66%	0.14%-1.14%	不缴	
生育保险		0.5%	0.5%	不缴	
住房公积金		5%	5%-12%	5%	5%-12%

除为员工缴纳住房公积金外，发行人通过多种途径完善职工住房保障体系，包括：1、由公司租赁房屋提供给大部分项目部人员居住；2、对于因个人原因未在公司租赁房屋居住的项目部人员，由公司发放租房补助；3、由公司购买多处人才住房，分配予员工居住。

<sup>1</sup> 深圳要求单位缴纳的失业保险费率为 1%，根据《深圳市失业保险浮动费率管理办法》（深府办[2015]38 号），用人单位上一年度没有非因本人意愿中断就业的职工，当年度费率下调 20%

## 2、社会保险、住房公积金等合规证明取得情况

根据深圳市住房公积金管理中心福田区管理部出具的《单位住房公积金缴存证明》，发行人没有因违法违规而被该中心处罚的情况。根据深圳市社会保险基金管理局出具的《证明》，发行人在2014年1月1日至2017年6月30日期间没有因违反社会保险法律、法规或者规章而被该局行政处罚的记录。根据深圳市人力资源和社会保障局出具的《关于深圳中天精装股份有限公司守法情况的复函》，发行人自2014年1月1日至2017年6月30日期间没有因违反劳动法律法规而被该局行政处罚的记录。

## 3、发行人控股股东及实际控制人关于社会保险、住房公积金的承诺

发行人控股股东中天健及实际控制人乔荣健分别承诺，如因发行人在首次公开发行股票并上市日前因未及时、足额为其员工缴纳社会保险、住房公积金事项而受到任何追缴、处罚或损失，中天健及乔荣健将全额承担该等追缴、处罚或损失并承担连带责任，以确保发行人不会因此遭受任何损失。

## 十二、关于公司稳定股价的预案

参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（三）关于公司稳定股价的预案”。

## 十三、重要承诺

### （一）关于股份锁定的承诺

具体承诺情况详见本节“八、发行人股本情况”之“（六）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”的相关内容。

### （二）关于避免同业竞争的承诺

本公司控股股东中天健、实际控制人乔荣健向公司出具了《避免同业竞争的承诺函》，见本招股说明书“第七章 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（二）避免同业竞争的措施”。

### （三）关于规范关联交易的承诺

本公司控股股东中天健、实际控制人乔荣健向公司出具了《规范关联交易的承诺函》，见本招股说明书“第七章 同业竞争与关联交易”之“七、公司减少关联交易的措施”。

### （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

参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（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”。

### （五）关于持股 5%以上股东的减持承诺

参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（二）关于持股5%以上股东的减持承诺”。

### （六）关于填补即期回报措施的承诺

参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（七）相关责任主体对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺”。

### （七）关于租赁物业的补偿承诺

参见本招股说明书“第六章 业务与技术”之“五、发行人与业务相关的主要资产情况”之“（一）主要固定资产情况”。

## 第六章 业务与技术

### 一、发行人主营业务及其变化情况

#### (一) 公司主营业务情况

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。公司在住宅批量精装修领域具有较强的市场竞争力，系中国建筑装饰行业百强企业。

报告期内，公司营业收入的构成如下：

业务名称	2017年1-6月		2016年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
批量精装修业务	37,438.08	99.68	99,655.99	99.68
设计业务	114.37	0.30	309.55	0.31
其他业务	5.70	0.02	5.81	0.01
合计	<b>37,558.15</b>	<b>100.00</b>	<b>99,971.35</b>	<b>100.00</b>

续：

业务名称	2015年度		2014年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
批量精装修业务	85,466.86	98.96	83,772.23	99.12
设计业务	542.17	0.63	682.82	0.81
其他业务	351.72	0.41	62.57	0.07
合计	<b>86,360.76</b>	<b>100.00</b>	<b>84,517.62</b>	<b>100.00</b>

公司营业收入来源于批量精装修业务、设计业务和其他业务。其中，批量精装修业务是公司最主要的业务，报告期内对公司收入贡献比重均在98%以上。公司自成立以来一直从事建筑装饰业务，报告期内公司主营业务未发生重大变化。

#### (二) 批量精装修

公司主要从事批量精装修业务，目前主要的业务细分领域为住宅批量精装修。根据建筑物使用性质和最终客户的不同，建筑装饰行业主要包括公共建筑装



饰业务和住宅装饰业务。其中，住宅装饰业务根据客户性质的不同可分为住宅散装业务和住宅批量精装修业务。就商业模式而言，公共建筑装饰业务和批量精装修业务客户为政府、酒店、地产公司等，为典型的B-B模式。而住宅散装业务直接服务于最终购房人，为B-C模式。不同的业务类型特点分析如下：

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

住宅精装修业务是近年来出现的新业务类型：从消费者角度，住宅精装修是指房地产开发商将住宅交付最终用户前，住宅内所有功能空间及固定面、管线全部作业完成，套内水、电、卫生间、厨房等日常基础配套设备部品完备，达到消费者可入住的状态。从装饰公司角度，住宅精装修是指通过一体化设计，专业化施工，系统化管理，提供较为完整的住宅装修整体解决方案及系统服务。批量精装修一般指基于住宅精装修具有较强的可复制性特征，装饰公司可同时对数量较多的毛坯房（一般为整栋或多栋住宅楼）进行精装修的施工作业。

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

## 二、发行人所处行业基本情况

根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2011），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）行业管理体制

### 1、行业主管部门和监管体制

建筑装饰行业的主管部门为住房和城乡建设部以及各地建设行政主管部门。

建筑装饰行业自律组织为中国建筑装饰协会，其主要任务之一是在国家住建部的指导下，加强建筑装饰行业的市场管理。

### 2、行业主要法律法规和政策

目前，我国已基本形成了多层次、多门类、多形式的较为完善的建筑装饰行业规范法律法规体系，主要包括：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国安全生产法》、《建筑业企业资质管理规定》、《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建筑装饰装修工程质量验收规范》、《室内装饰工程质量规范》、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》等。

上述文件分别对建筑装饰行业的资质管理、招投标管理、质量管理、安全生产等各个方面做出了规范。

## （二）行业准入资质

建筑装饰行业实行资质分级、市场准入制度，不具备相应资质的企业不能承接相应档次或规模的工程和业务。

《中华人民共和国建筑法（2011年修订）》中规定：“从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，划分为不同的资质等级，经资质审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。”

2015年1月实施的《建筑业企业资质标准》（建市[2014]159号）中对建筑装饰装修工程专业承包单位资格分级标准在企业资产、主要人员配置和工程业绩方面进行区分，并规定了不同等级可以承包的工程范围。

2015年3月实施的《建筑业企业资质管理规定》（住房城乡建设部令第22号）中规定：“在中华人民共和国境内从事土木工程、建筑工程、线路管道设备安装工程、装修工程的新建、扩建、改建等活动的企业应当按照其拥有的资产、主要人员、已完成的工程业绩和技术装备等条件申请建筑业企业资质，经审查合格，取得建筑业企业资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建筑施工活动。”

2015年3月实施的《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》（建市[2015]20号）对资质的申请要求和监督管理等方面进行了进一步的说明。

截至本招股说明书签署日，公司拥有“建筑装修装饰工程专业承包壹级”资质和“建筑装饰工程设计专项乙级”资质。

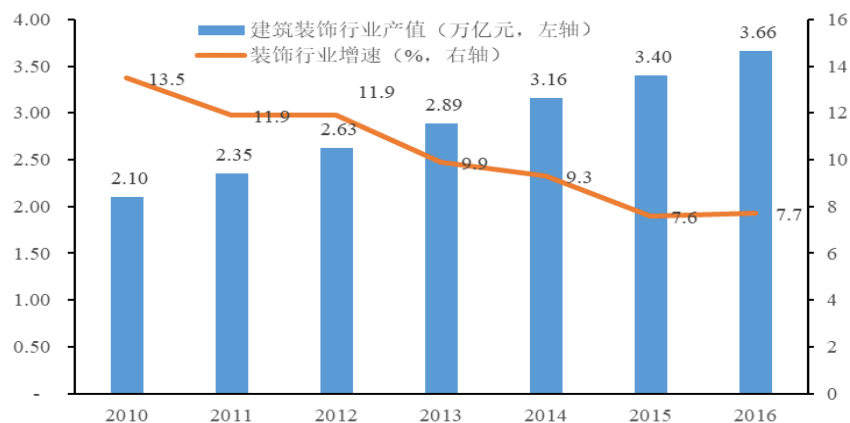
### （三）行业发展概况

#### 1、建筑装饰行业概况

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。

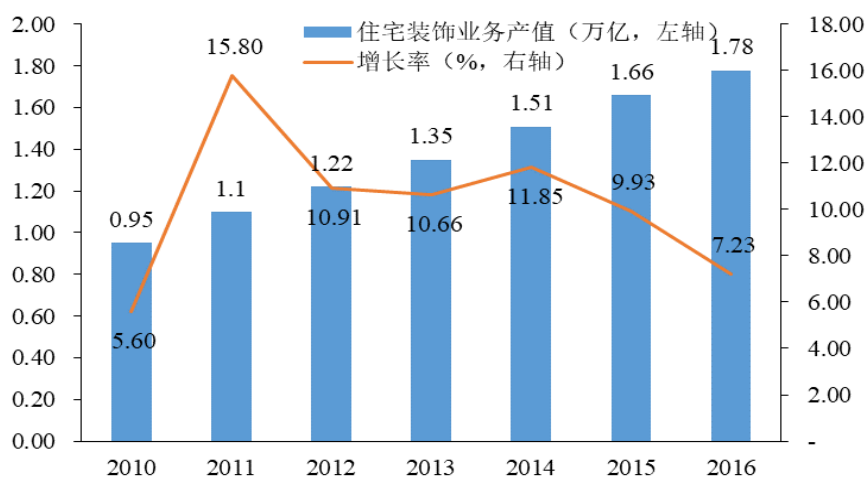
建筑装饰业在我国有着悠久的发展历史，近年来，伴随着我国经济的快速增长、城镇化步伐加快，我国房地产、建筑业持续增长，建筑装饰行业显现出巨大的发展潜力。

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2016年的3.66万亿元，年复合增长率达9.70%，2016年同比增速比2015年提升了0.5个百分点，较宏观经济增长速度提高了0.8个百分点。2010-2016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2016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1.78万亿元、年复合增长率为11.03%，而同期我国公共建筑装饰业务全年完成工程总产值从1.15万亿元增长至1.88万亿元、年复合增长率为8.54%，住宅装饰业务的增速明显高于公共建筑装饰业务。2010-2016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

## 2、市场化程度和竞争格局

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官方网站中装新网发布的《2016年度中国建筑装饰行业发展报告》，2016年我国从事建筑装饰行业的企业总数在13.2万家左右，市场竞争较为激烈。2016虽然全国建筑装饰行业全年完成工程总产值约3.66万亿元，但同期行业排名遥遥领先、稳居第一的金螳螂实现收入196.01亿元，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，市场集中度依然较低，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。近年来，行业内公司数量总体呈下降趋势，根据《2016年度中国建筑装饰行业发展报告》，2016年全国装饰行业企业数量约13.2万家，相比2015年减少了约3,000家，降幅约为2.22%，退出市场的企业主要是承接住宅散户装修的微小型企业。

行业整体集中度的提升为具有一定规模和业务优势的企业带来新的发展机遇。近年来，在行业持续发展、市场快速扩张的背景下，大型装饰企业的发展速度远高于行业的平均水平，行业集中度快速提高，龙头企业群体逐渐形成。根据中国建筑装饰行业协会统计，2005-2014年，装饰行业百强企业的总产值保持增长态势，2005年产值占比仅为4.45%，2014年产值占比约为10%左右。

#### （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，部分侵占了传统家庭住宅散装业务，但目前大部分城市住宅精装修业务仍较家庭住宅散装业务的规模有一定差距。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。

### 3、行业内主要竞争企业

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

以提供综合建筑装饰解决方案及综合工程承建服务为主，专注于大型公共建筑、高档星级酒店等高端建筑装饰市场，形成了住宅精装修、商业综合体等专业细分市场的领先优势，具有行业领先的技术研发优势。

#### (2) 上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

目前主要业务为精装修业务，范围涵盖设计、施工配套部品加工及售后服务的完整产业链。公司业务还包括公共建筑装饰、家装施工、设计和家具业务等。

#### (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，中国大型公共建筑、高端星级酒店、高档住宅精装修等细分市场的领跑者，“工厂化生产”及绿色环保装饰装修的领先者。

#### (5) 深圳市奇信建设集团股份有限公司

主要从事建筑装饰工程的设计与施工业务，装饰工程涉及市政、酒店、学校、医院、商场、高级写字楼、花园别墅等。

#### （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。

### 4、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，建筑装饰企业来完成多项施工工程，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。

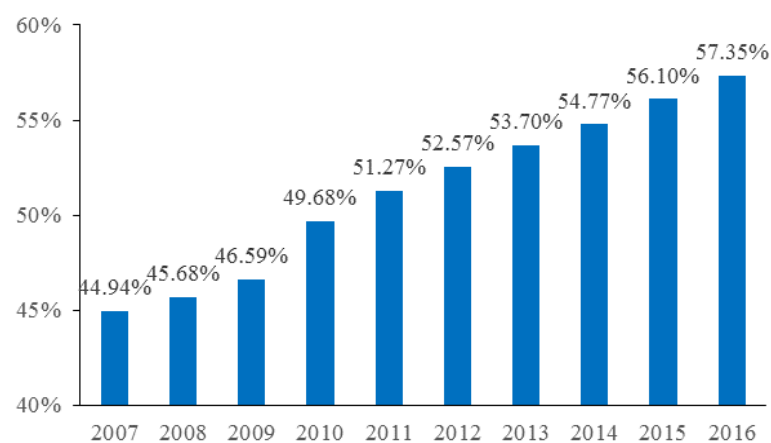
#### （4）行业资质壁垒

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。

### 5、市场需求分析

#### （1）城镇化进程和房地产行业的持续发展提振建筑装饰业务中长期需求

改革开放以来，伴随我国经济的快速增长，城市化进程不断加快。根据国家统计局资料，2007-2016年我国城镇化率由44.94%上涨到57.35%，具体情况如下：



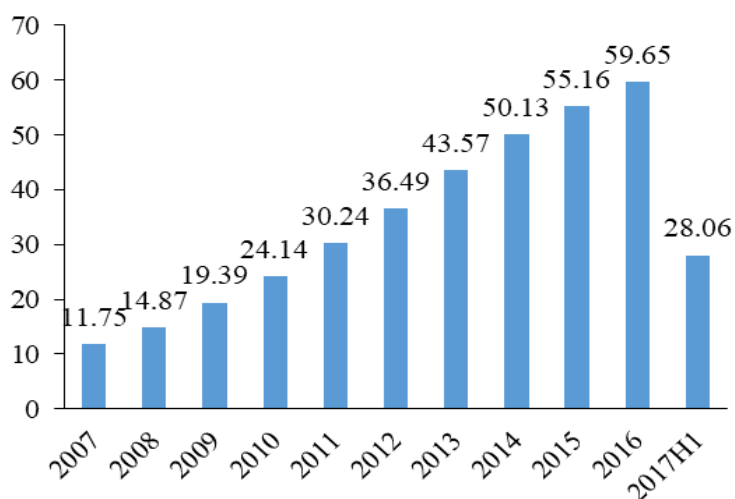
数据来源：国家统计局

根据《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，我国的城镇化率不仅远低于发达国家80%的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家60%的平均水平，城镇化未来仍将有较大的发展空间。城镇化水平的不断提高从中长期看



将持续带动基础设施建设和房地产业的发展。根据国家统计局资料，2007年到2017年上半年我国全社会固定资产投资完成额总体呈现快速增长趋势，具体情况如下：

全社会固定资产投资完成额（万亿元）

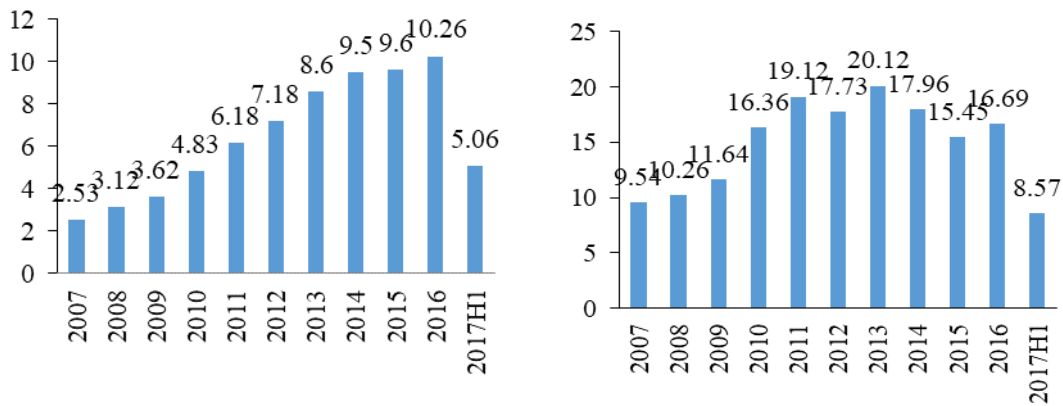


数据来源：国家统计局

在固定资产投资逐年上涨的过程中，房地产开发投资完成额呈现良好的增长态势。但自2014年以来，由于经济形势下滑、待售房屋存量规模较高、房地产业务区域结构不合理、以及国家宏观调控政策因素，我国房地产开发投资完成额开始趋缓并下降，同时房屋新开工面积逐步下行，前述情况给房地产行业短期发展带来了一些不明朗的因素。2016年，房地产开发投资完成额增速较2015年有较大提升，房屋新开工面积也较2015年有所上升。根据国家统计局数据，2007年到2017年上半年我国房地产开发投资完成额及房屋新开工面积情况如下：

房地产开发投资完成额（万亿元）

房屋新开工面积（亿平方米）



数据来源：国家统计局

除城镇化进程外，居民对于住房消费领域不断增长的改善需求亦形成了房地产业中长期发展的有力支撑。更加节能、高效、绿色环保、智能、人居友好型居住环境的需求预期将持续促进房地产行业的发展。

建筑装饰行业作为房地产行业的上游行业，其业务发展受房地产行业发展较大影响。持续提升的城市化率和居民住房改善性需求将对房地产行业中长期发展起到支撑作用，但中短期，受多种因素影响，房地产行业整体增速可能放缓，并进而影响建筑装饰业的发展与行业集中度。建筑装饰行业企业集中度较低，2016年行业龙头金螳螂的市场份额不足1%，因此若下游房地产行业增长乏力，则建筑装饰行业竞争将进一步加大，行业集中度将可能提高，行业领先的企业将有可能做大做强。

## （2）国家政策方向和市场认可度提升共同推动住宅精装修业务发展

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。1999年，国务院办公厅下发《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见的通知》，提出要加强对于住宅装修的管理，积极推广一次性装修或菜单式装修模式，避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象。2002年，《住宅室内装饰装修管理办法》颁布实施，规范和推动了住宅装饰装修行业的发展，提出住宅设计从粗放型向集约型转变，向精细化发展，提倡住宅装修的一体化设计和菜单式服务。2008年，住房和城乡建设部发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》，提出“制定出台相关扶持政策，引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式。要根据本地实际，科学规划，分步实施，

逐步达到取消毛坯房，直接向消费者提供精装修成品房的目标”。2013年1月1日，国务院办公厅转发了发展改革委和住房城乡建设部的《绿色建筑行动方案》，提出要推动建筑工业化，积极推行住宅全装修，鼓励新住宅一次装修到位或菜单式装修，促进个性化装修和产业化装修相统一。2016年2月6日国务院发布的《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出装配式住宅要在未来10年左右占比达到30%，要求以京津冀、长三角、珠三角城市群和常住人口超过300万的其他城市为重点，加快提高装配式建筑占新建建筑面积的比例。近期，上海、浙江、广西等地纷纷出台相关文件进一步落实国务院的若干意见，推进住宅全装修。例如，上海市要求2017年起上海外环内新建商品住宅100%全装修；浙江省要求2016年10月1日起，全省各市、县中心城区新建住宅全部实行全装修；广西要求在推广发展期（2019-2025年）新建全装修成品房面积比率要达到20%以上。海南省自2017年7月开始实行的《海南省商品住宅全装修管理办法（试行）》规定，要求在全省全面施行商品住宅全装修。预计其他省市未来也将会逐步出台类似利好精装修行业的政策文件。

我国住宅精装修行业起步较晚，发展历程尚短，消费者对于精装修住宅的认识程度参差不齐。但随着国家住宅产业化政策和住宅精装修政策的不断推进，以及精装修对商品房销售存在的附加值影响，目前包括万科地产、恒大地产等国内主流房地产开发商均大力发展精装修住宅，重点城市的新楼盘中精装修比例逐步提高，消费者对于精装修房的接受程度逐步提高。

## 6、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与工程年需求量相比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，参与竞标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。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，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和家装散装业务相比，批量精装修业务中使用的装饰原材料种类和劳务用工工种相对少，施工过程的规模化程度更高，施工工序标准化程度相对较高，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。

#### **（四）影响行业发展的有利因素和不利因素**

##### **1、有利因素**

###### **（1）城市化进程的不断加快**

随着我国城镇化步伐的加快，新增建筑装饰消费需求将持续旺盛。与此同时，由于建筑装饰业务自身的更新换代需求，其存量市场也具有较大潜力。据中国建筑装饰行业协会预测，随着我国城市化水平快速提升，每提高1个百分点，将有1,300万左右的农业人口转化为城市人口，直接拉动建筑业需求在6亿平方米以上。我国城镇化步伐的不断加快，将对住宅建筑装饰起到持续的拉动作用。

###### **（2）国家产业政策支持住宅精装修业务的发展**

国家对于住宅产业化、住宅精装修市场的发展一直持鼓励态度。1999 年至

今，国务院及国务院发改委、建设部（后变更为住房城乡建设部）等部门相继发布鼓励住宅精装修的相关支持政策。2014 年以来，上海、浙江、广西等地纷纷出台相关文件进一步落实国务院的若干意见，推进住宅全装修。例如，上海市要求 2017 年起上海外环内新建商品住宅 100%全装修；浙江省要求 2016 年 10 月 1 日起，全省各市、县中心城区新建住宅全部实行全装修；广西要求在推广发展期（2019-2025 年）新建全装修成品房面积比率要达到 20% 以上。产业政策支持将助力国内住宅精装修市场的持续健康发展。

### （3）规章制度的完善和产业政策的推动

建筑装饰行业市场容量大且工程质量要求较高，政府历来高度重视本行业的发展，国家及主管部门从制约和鼓励两个方面来规范和促进行业的竞争与发展：

一是建立健全各项法规制度，规范行业竞争秩序，如《建筑工程设计招标投标管理办法》、《实施工程建设强制性标准监督规定》、《建设工程质量管理条例》、《建筑业企业资质管理规定》、《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》等；

二是制定行业发展引导性政策，如全国人民代表大会通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》、住建部制定了《2011-2015 年建筑业信息化发展纲要》、《2010-2015 年建筑业、勘察设计咨询业技术发展纲要》和《建筑业 10 项新技术》（2010 版）等，中国建筑装饰协会制定了《中国建筑装饰行业“十三五”发展规划纲要》等，以市场准入标准和技术标准为主要内容的法律法规体系正在形成，为规范装饰装修市场秩序、促进建筑装饰行业持续、快速、健康发展奠定了良好基础。

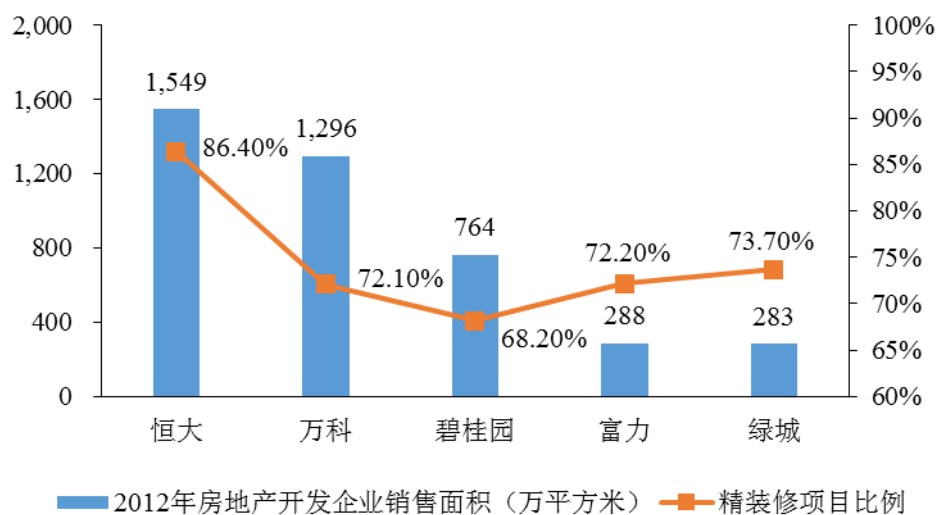
### （4）我国住宅精装修比例较低，提升空间较大

根据发达国家发展经验，精装修住宅占当期交付住宅的比例相对较高。根据《2012年度中国建筑装饰百强企业发展报告》，发达国家精装修住宅的平均比例在80%左右，而2012年中国新开发的楼盘中精装修的比例仅8%，针对单个分散客户的家装散装市场仍然占据主要份额。而批量精装修有明显的资源节约、环保

绿色和规模化优势。在居民对住宅精装修市场认可度逐步提升的背景下，我国批量精装修业务未来提升空间巨大。

#### (5) 大型地产公司已涉足批量精装修业务，为市场大规模拓展提供经验

我国领先的房地产企业精装修比例已经不断提升，根据中国指数研究院发布的《2013年中国家居产业百强企业研究报告》，2012年恒大地产、万科地产、碧桂园等企业住宅地产项目中精装修比例在70%左右的水平。2012年部分房地产开发企业销售房屋的精装修比例情况如下，同时房地产行业领先企业在精装修领域的持续发展亦将促进行业整体向精装修领域进一步发展。



数据来源：《2013年中国家居产业百强企业研究报告》

## 2、不利因素

### (1) 房地产市场波动的影响

房地产业在长达十年的高速发展之后，近年来，受国家房地产调控政策的影响，房地产行业增速放缓，部分地区商品房去库存压力较大。2016年国庆节前后，全国多个城市密集出台了新一轮的限购限贷政策，2017年3月中下旬，北京、广州、南京等城市进一步加强了调控力度，房地产市场短期内发展可能进一步放缓。建筑装饰行业作为房地产的上游产业，有着较强的行业联动关系，受房地产低迷与波动的拖累，建筑装饰行业产值的增速预期也将受到不利影响。

## (2) 行业竞争的规范性有待提升

我国建筑装饰行业起步较晚，行业集中度偏低，业内以中小企业为主，市场竞争较为激烈。而住宅精装修市场近几年迅猛发展，恰逢在房地产市场低迷时期，新进入的中小企业在中低端市场存在偷工减料、低价竞标等不规范竞争手段承揽业务的现象，影响了行业的整体规范性和诚信水平，并使得下游房地产开发商对装饰行业的规范性认可度相对不高，削弱了行业的议价能力，对行业发展产生不利影响。

## (3) 融资渠道单一，营运资金受限

批量精装修项目一般规模较大，需要装饰企业拥有较强的资金实力开展业务。我国建筑装饰企业多为民营企业，资金基本上依靠自身的发展积累，对外融资主要依靠银行借款。但由于建筑装饰企业多为轻资产运营公司，没有大量资产以供办理较大规模抵押贷款，所以，建筑装饰企业营运资金普遍相对紧张，在一定程度上限制了企业的快速发展。此外，在房地产市场低迷阶段，房地产公司对下游装饰企业的付款周期整体拉长，进一步加剧了装饰企业资金紧张的局面。

由于住宅精装修是房地产开发项目流程的最后环节，房地产开发商为保证所开发项目最终可以按时交付往往会优先支付装修供应商进度款，因此虽然住宅装饰企业可能面临一定的资金压力，但整体风险相对可控。

总体来看，房地产属于与政策周期紧密相关的行业。2017年以来，中央层面继续强调“因城施政、分类调控”，重点城市控房价和三四线城市去库存处于并重地位。根据2017年3月“两会”期间发布的《政府工作报告》，我国房地产市场将坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，以市场为主满足多层次需求，落实“因城施策”的战略，在房价上涨过快的区域，加大土地的供应，在三、四线城市落实去库存政策，合理引导预期，保持房地产市场稳定。2017年7月24日，中共中央政治局召开会议，要求稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。信贷政策方面，在央行要求控制新增住房贷款总量和增速的背景下，各地区按照当地房地产行情执行差异化政策。多个城市根据居民已经拥有的房产情况对其新增购房行为在按揭贷款比例、按揭贷款利率等方面推出不同的政策要求，

预计在热点城市按揭贷款比例和贷款利率将持续上行。

近年来，虽然房地产调控政策不断升级，但调控思路按照“坚持住房的居住属性”和“房地产市场分类调控”的基本要求，以确保房地产市场平稳健康发展。相关房地产调控政策可能影响消费者短期购房需求，以及开发商地产投资速度，因此会给公司的业务发展带来一定的影响，但预期不会构成重大不利影响，主要由于我国城镇化率较发达国家低、政策鼓励房屋精装修等上述有利因素。此外以下因素也将提高市场对公司房屋精装修业务的需求：（1）房地产仍然是国民经济支柱性产业，目前出台的政策主要以平抑房价、控制区域金融风险为主，而非全面打压房地产市场；（2）根据2017年《政府工作报告》，棚户区改革计划完成600万套住房，根据国务院常务会议决定，2018-2020年再改造各类棚户区1,500万套，将形成新的增量市场；（3）近年来房地产投资增速总体呈上升趋势。根据国家统计局数据，2016年一季度到2017年二季度，房地产行业投资完成额同比增速分别为5.08%、6.66%、5.53%、6.65%、9.05%和8.79%；（4）全国装修市场规模巨大、集中度相对较低，行业最大企业金螳螂的市场占有率仍不足1%，因此，对于具有竞争优势的市场主要参与者而言，短期房地产行业的波动将有利于行业集中度的提升，有利于业内优秀企业的发展。

从公司业务经营来看，2015年、2016年和2017年1-6月公司的业务收入分别为8.64亿元、10.00亿元和3.76亿元，同比增速分别2.18%、15.76%和1.24%，虽然房地产行业自2016年下半年开始处于较强的政策调控之中，但在上述有利因素作用下，公司业绩仍保持增长。

## （五）行业技术水平及发展趋势

### 1、行业技术水平

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、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。

但是，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，但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缺欠。

(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，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，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、配套的系统化不足。

## 2、行业发展趋势

### (1) 标准化管理的要求不断提升

建筑装饰行业经过多年的发展，目前虽然行业内已经形成一套相对完善的标准化体系，但对于装饰施工业务，目前行业中标准化的产品和标准化的管理模式的建设仍较为欠缺。尤其是对于住宅批量精装修行业，研发适合标准化的产品，打造标准化管理体系，是行业理性扩张的必由之路。

### (2) 节能环保与科技创新的发展与融合

倡导绿色低碳设计、推动建筑装饰工程垃圾减排、促进资源的循环利用、实现清洁化生产、打造全方位智能化建筑，是建筑装饰行业、企业进行制度、管理、

技术创新的主要方向。随着国内消费者消费水平的提高，人们对建筑装饰绿色环保、科技智能的要求越来越高，未来的行业发展必然向着环保、智能化方向发展。

### （3）企业信息化管理水平不断提高

装饰行业具有地域分布广阔、材料多种多样、供应链管理复杂、成本及质量管控难度高等特点，传统的管理模式已经不能满足行业快速发展的需要。ERP系统的应用打破设计、投标、策划、过程控制、后评估乃至维修服务之间的数据鸿沟，在大大提高工作效率的同时，更加合理地配置企业资源，优化业务流程，缩短生产周期，降低生产成本，提高管理洞察力。先进的业务管理系统使装饰企业异地扩张、直接管理成为可能，科学设计的业务管理系统甚至可以提升企业管理效率，从内部激发出更大的生产力。人力资源管理系统、知识管理系统、企业级通信工具等则可以加速信息、知识的传播，在使组织扁平化的同时极大地提高工作效率。随着行业的进一步发展，尤其是大型企业的进一步扩张，信息化建设水平将在很大程度上决定了公司的发展速度。

## （六）行业经营模式及特点

### 1、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、大型房地产商等客户，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。

### 2、行业特点

### （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，百强企业数量东部地区明显多于中、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，深圳地区企业数量占据百强1/3之多，在地区数量排名领先。

2012-2014年我国建筑装饰行业百强企业的地区分布如下：

地区	2014年	2013年	2012年
深圳市	64	60	54
广东省（不含深圳）	4	5	6
北京市	22	22	20
江苏省	20	17	18
浙江省	12	15	14
山东省	10	11	11
上海市	10	9	9
其他地区	36	30	24
<b>合计</b>	<b>178</b>	<b>169</b>	<b>156</b>

数据来源：中国建筑装饰协会

### （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和运营周期、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，尤其是北方因受到雨雪、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。

## （七）建筑装饰行业与上下游行业的关系

### 1、与上游行业的关系

建筑装饰行业的上游行业为石材、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，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，对建筑装饰行业的发展也带来一定的不利影响。

## 三、发行人的竞争地位

### （一）发行人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：2012年，公司获得由中国建筑装饰协会和中国指数研究院评选的“中国家居产业百强企

业”中“家居装饰企业-公装<sup>2</sup>”第三名；2013年，公司获得“中国家居产业百强企业”中“家居装饰企业-精装修”第四名；2014年，公司获得中国建筑装饰协会评选的“2013年中国建筑装饰行业百强企业”称号；2015年3月，公司获得中国建筑装饰协会评选的“2014年中国建筑装饰行业专业细分市场—住宅精装修工程专业承包商”第三名；2015年9月，公司施工的重庆融汇温泉城锦华里项目获得“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”；2015年12月，公司获得中国建筑装饰协会评选的“2014年度中国建筑装饰行业百强企业”称号；2015年12月、2016年11月，公司施工的万科第五园七期项目、万科双城水岸项目、广州星河盛世一期项目分别获得中国建筑装饰协会评选的“中国建筑工程装饰奖”；2017年8月，公司成为中国建筑装饰协会全装修产业分会副会长单位。

此外，中天精装多年来得到下游客户的普遍认可，多次获得万科地产、龙湖地产、中航地产等重要客户的奖项认证，这也为公司业务拓展奠定了良好的市场口碑。

## （二）发行人的竞争优势

### 1、业务经验优势

公司近年来始终坚持批量精装修业务，报告期内公司收入几乎全部来自于批量精装修业务，并在该细分市场积累了大量的工程经验。通过深度参与调研、沟通、实施、维护等项目全过程，公司积累了丰富的数据与经验，形成了一套住宅精装修综合解决方案，能够满足多种精装修住宅的建筑管理及服务需求。公司的住宅精装修综合解决方案，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。

### 2、平台经营和标准化管理优势

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，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管理和双向监督：“1”是指公司级的包含若干部门的经营管理平台，“N”

---

<sup>2</sup> 范围包含从事公共建筑装修企业参与的住宅项目成品房装修业务

是指若干区域中心。其中，公司级的部门员工尤其是部门负责人普遍在公司任职时间较长，对公司业务有比较充分的了解，平时按照制度的规定，对公司的资源进行调度，对项目实施垂直管理；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，同时降低了对项目经理个人能力的要求，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。

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/T19001-2008/ISO9001:2008 质量管理体系认证、GB/T24001-2004/ISO 14001:2004 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。

### **3、跨区域经营优势**

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华南、华东、华中、西南、西北、东北六大地区内成立了九大区域中心，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。目前，公司业务区域中心设立情况如下：

业务区域	区域中心划分	主要业务地区分布情况
华南地区	粤东区域中心	深圳、东莞、惠州等
	粤中区域中心	广州、佛山等
	粤西区域中心	珠海、中山等
华东地区	东南区域中心	厦门、福州、龙岩、漳州等
	华东区域中心	上海、南京、杭州、南昌等
华中地区	中南区域中心	武汉、长沙等
西南地区	西南区域中心	成都、重庆、昆明、贵阳、桂林等
西北地区	西北区域中心	西安等
东北地区	东北区域中心	大连、葫芦岛等

#### 4、市场声誉优势

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近百项，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。2013 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	企业信用评价 AAA 级信用企业	2014.09	中国建筑装饰协会
2	2013 年度中国建筑装饰行业百强企业	2014.11	
3	2014 年度中国建筑装饰行业百强企业	2015.12	
4	2014 年中国建筑装饰行业住宅精装修专业细分市场第三名	2015.03	
5	中国建筑工程装饰奖	2015.12 2016.11	
6	企业信用评价 AAA 级信用企业	2016.06	
7	2015 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖	2015.09	中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会
8	2012 年度广东省诚信示范企业	2013.04	广东省企业联合会、广东省企业家协会
9	2013 年度广东省诚信示范企业	2014.04	
10	2014 年度广东省诚信示范企业	2015.06	
11	2014 年度广东省企业 500 强	2014.07	
12	2013 年度广东省优秀建筑装饰工程奖	2013.08	广东省建筑业协会建筑装饰分会
13	2014 年度广东省优秀建筑装饰工程奖	2014.08	

序号	奖项	颁发时间	颁发单位	
14	2016年深圳万科金域缙香省优奖	2016.07		
15	2016年深圳万科双城水岸省优奖	2016.07		
16	2016年广州星河盛世省优奖	2016.07		
17	2017年东莞万科翡丽山省优奖	2017.06		
18	2017年佛山景裕豪园省优奖	2017.06		
19	2017年广州星河盛世省优奖	2017.06		
20	2017年深圳万科云城省优奖	2017.06		
21	2017年万科嘉悦山省优奖	2017.06		
22	2012年度金鹏奖	2013.05		深圳市装饰行业协会
23	2013年度金鹏奖	2014.04		
24	2016年深圳万科翡逸郡金鹏奖	2016.05		
25	2016年深圳万科翡悦郡金鹏奖	2016.05		
26	2016年深圳万科金域缙香金鹏奖	2016.05		
27	2016年深圳万科双城水岸金鹏奖	2016.05		
28	2016年东莞万科翡丽山金鹏奖	2017.05		
29	2016年深圳万科嘉悦山金鹏奖	2017.05		
30	2016年深圳万科云城金鹏奖	2017.05	广州市装饰行业协会	
31	2016年广州星河盛世广州市优奖	2016.06		
32	2013年度广东省守合同重信用企业	2014.06	深圳市市场监督管理局	
33	2014年度广东省守合同重信用企业	2015.06		
34	2015年度广东省守合同重信用企业	2016.06		
35	2016年度广东省守合同重信用企业	2017.06		
36	2014年度最具影响力装饰企业大奖	2014.12	南方都市报	

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，主要奖项如下：

序号	奖项	颁发时间	颁发单位
1	2012年度装修工程质量奖	2013.03	万科企业股份有限公司
2	2013年度优秀分供方银奖	2013.12	龙湖地产有限公司
3	2015年度优秀供应商	2016.01	星河集团
4	优秀参建单位	2014.01	中航万科房地产开发有限公司
5	优秀项目管理团队	2014.01	
6	最佳质量奖	2014.01	
7	2013-2014年度最佳服务配合奖	2014.03	昆明万科房地产开发有限公司
8	2014-2015年度总经理特别奖	2015.04	
9	2014-2015年度质量安全奖	2015.04	
10	年度最佳质量奖	2016.03	



序号	奖项	颁发时间	颁发单位
11	工程质量奖	2014.12	深圳市广盛荣投资有限公司
12	最佳工程优秀质量奖	2013.01	深圳市万科道霖投资发展有限公司
13	最佳优秀团队配合奖	2013.01	
14	2013 年度优秀供应商银奖	2014.03	深圳市万科房地产有限公司
15	2014 年度装修质量银奖	2015.01	
16	2014 年度优秀供应商奖	2015.04	
17	2015 年度深圳万科客户质量满意奖	2016.01	
18	深圳万科 2015 年度优秀合作伙伴	2016.03	
19	质量管理优秀奖	2017.01	
20	深圳万科 2016 年度卓越品质奖	2017.03	
21	最佳优秀团队奖	2014.01	深圳市万科南城房地产有限公司
22	最佳工程优秀质量奖	2014.01	
23	最佳优秀项目经理奖	2014.01	
24	最佳工程优秀质量奖	2013.05	深圳万科恒大物业有限公司
25	最佳团队合作奖	2013.05	
26	最佳优秀项目团队奖	2014.01	万科（重庆）房地产有限公司
27	最佳质量奖	2013.07	西安万科恺洲置业有限公司
28	团队奋斗奖	2013.07	西安万科企业有限公司
29	优秀项目管理团队	2013.09	
30	2016 年度西安万科长期服务奖	2017.04	
31	2016 年度西安万科精装质量银奖	2017.04	
32	西安万科泊寓优秀合作方	2017.04	
33	最佳贡献奖	2013.01	中山市万科置业有限公司
34	最佳配合奖	2013.01	
35	优秀合作奖	2014.03	
35	优秀项目团队奖	2014.01	厦门富铭九天湖置业有限公司
36	最佳质量奖	2014.01	
37	突出贡献奖	2014.01	
38	质量、进度、配合度排名第一	2017.01	广州越鸿房地产开发有限公司
39	优秀供应商	2017.01	惠州大亚湾美泰汇房地产开发有限公司
40	优秀项目奖	2017.02	广东美的置业有限公司

## 5、客户资源优势

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，房地产企业确定项目供应商。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。

目前公司已成为万科地产、佳兆业地产、龙湖地产、时代地产、阳光城地产、卓越地产、中航地产、中海地产、旭辉地产、保利地产、香江控股、星河地产、招商蛇口、雅居乐地产、中国金茂、华侨城、美的地产、碧桂园、华润地产等大型地产商的供应商，并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。

公司自 2003 年开始与万科地产进行装修业务合作，目前，公司与万科地产的项目合作包括深圳、广州、佛山、东莞、珠海、中山、重庆、西安、南昌、长沙、杭州、成都、昆明、贵阳、徐州、温州、上海、漳州等多个地区，与万科地产总部及上述区域分支建立了良好的合作关系，并不断积极争取万科地产其他地区的业务。同时，近年来为增强业务布局、降低业务经营风险，公司大力开拓与其他优质地产客户的合作空间。公司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。

## 6、人才优势

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。

此外，公司历来重视对员工的系统性培训与考核，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。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。同时，在实际工作过程中，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。

### （三）发行人的竞争劣势

#### 1、设计业务能力不足

设计业务附加值相对较高，且能为施工业务创造业务机会，因此市场上大型的装饰装修类企业均较为重视自身的设计能力。市场领先的装饰企业一般具有甲级设计资质以及较多的具有相应资质的设计人员。

区别于公共装饰企业需要大量的设计工作，一般批量精装修项目仅有少数的几个户型，且复杂度相比公共建筑低，客户对建筑装饰企业设计业务的需求不高。同时，出于项目质量、成本等方面的考虑，项目的设计业务一般多由业主方直接负责。客观上，由于批量精装修具有重复性强的特点，设计成果往往可以在多个项目之间被反复套用，导致设计工作往往难以重复收费。

公司在过去的发展过程中一直以批量精装修的施工业务为主，导致目前设计能力与建筑装饰行业领先公司相比发展相对滞后。目前公司相关设计业务资质仍为建筑装饰工程设计专项乙级，设计业务人员数量占公司员工总数比重较低，报告期内，公司装饰设计业务收入仅有 682.82 万元、542.17 万元、309.55 万元和 114.37 万元，占营业收入的比重仅有 0.81%、0.63%、0.31% 和 0.30%。设计业务能力不足将对公司的长远发展带来一定限制。未来，公司计划通过设立专门的设计中心，强化设计业务团队、拓展设计类业务规模、提升设计业务资质，大力发展该项业务。

#### 2、客户结构相对单一

公司的核心业务定位于批量精装修，公司的客户结构中大多为从事住宅业务的房地产开发商，相比于公共建筑装饰类企业及散装家装企业，公司的客户结构相对单一。下游客户结构的单一化使公司业务对房地产开发商这一客户群体的波动较为敏感。未来公司也将积极探索针对最终购房人的 B-C 装修模式，公司的客户结构会从单一的房地产开发商向开发商和最终房屋居住用户并重的模式发展。

#### 3、单一客户业务占比较高

由于住宅精装修下游行业均为大型房地产开发企业,为了保证装修质量稳定性,一般大型房地产开发企业均有相对稳定的装修业务供应商团队。万科地产是国内较早涉足住宅精装修的开发商之一,且目前万科地产新开发楼盘中住宅精装修的比例较高,是公司较为理想的下游客户。公司长期以来与万科地产保持良好的合作关系,2014年、2015年、2016年和2017年1-6月,公司对万科地产的收入分别为49,412.11万元、38,083.94万元、46,372.00万元和16,375.97万元,占公司当期营业收入的比例分别为58.46%、44.10%、46.39%和43.60%。虽然随着公司业务规模的扩大,报告期内公司客户数量逐步多元化,公司业务分布范围逐步拓展,从万科地产获得的收入占比2016年已较2014年全年下降12.07个百分点,但仍维持在相对较高的水平。

万科地产作为国内规模最大的房地产开发商之一,其供应商管理、项目管理、财务管理等方面较为严格,公司多年来保持与万科地产良好的合作关系,为公司塑造企业形象、提升内部管理水平和市场影响力起到重要作用。同时,作为国内领先的房地产开发商,万科地产具有较好的市场信誉,公司与万科地产建立良好的合作关系,尤其在房地产市场波动期间选择与包括万科地产在内的优质房地产客户合作,可以有效降低公司的经营风险。但是,如果万科地产因市场、政策、企业自身等原因导致其经营状况发生重大变动,则可能对公司的业务开展产生重大影响。

公司未来将进一步结合市场情况,加强对新客户、新项目的开发力度,降低大客户的收入占比,以进一步增强经营稳健性。

## 四、发行人的主营业务情况

### (一) 主要产品及服务

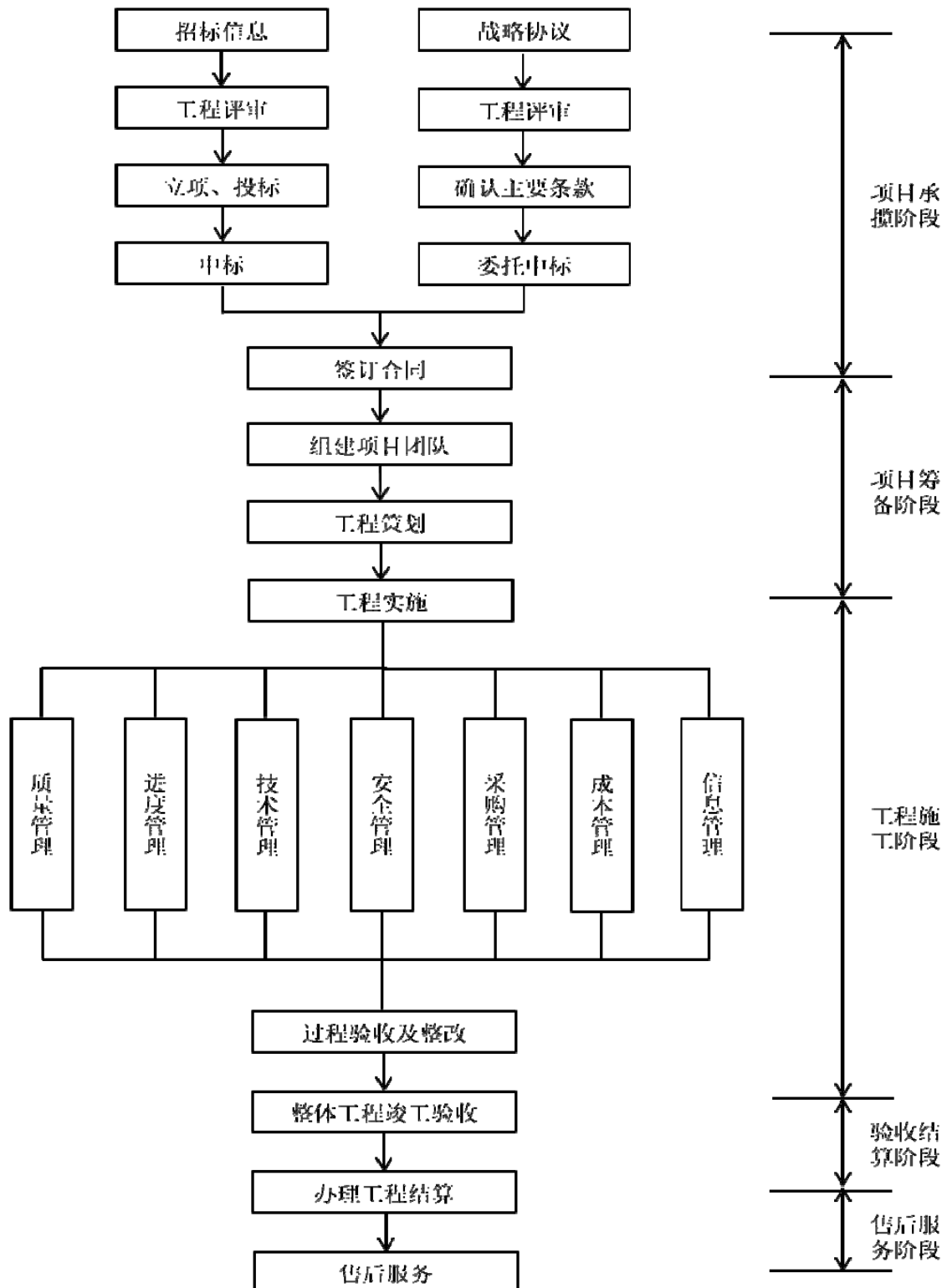
公司是国内领先的批量精装修服务提供商,主要为国内大型房地产商提供住宅批量精装修服务,具体业务包括建筑装饰工程施工、建筑装饰工程设计等方面。

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

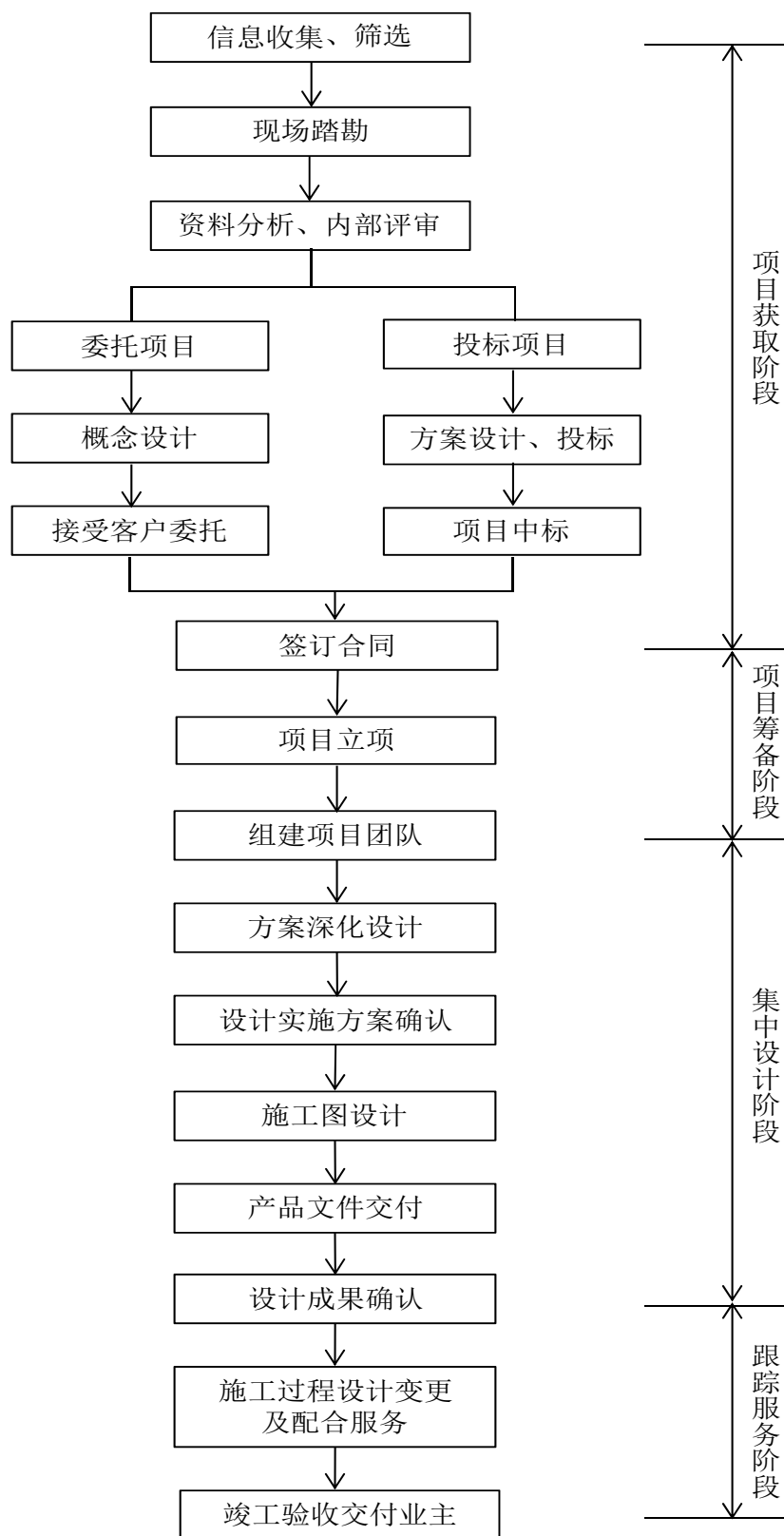
## （二）主要业务流程

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

### 1、施工业务主要流程

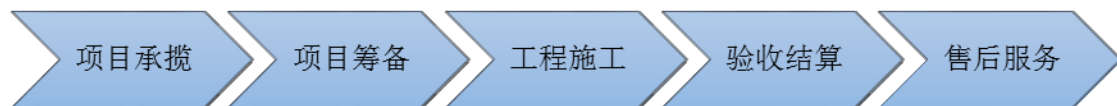


## 2、设计业务主要流程



### （三）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：

##### a.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整理、统计和筛选。

##### b.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，同时公司采购管理部、商务管理部负责对工程成本进行分析、核算，工程管理部对工程的施工组织进行审核。最终，由采购管理部、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。

### c. 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几个项目或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。

## (3) 不同项目承揽模式的具体情况

报告期内，发行人战略协议招投标模式与普通招投标模式签约合同额构成情况如下表所示：

年份	招标模式	签约合同额（万元）	占当期签约额百分比
2014	战略协议招投标项目	44,168.03	44.39%
	普通招投标项目	55,339.14	55.61%
2015	战略协议招投标项目	20,187.76	29.45%
	普通招投标项目	48,352.06	70.55%
2016	战略协议招投标项目	2,307.25	2.57%
	普通招投标项目	87,514.25	97.43%
2017年1-6月	战略协议招投标项目	776.82	2.38%

年份	招标模式	签约合同额（万元）	占当期签约额百分比
	普通招投标项目	31,836.36	97.62%
2014-2017.6	战略协议招投标项目	67,439.86	23.22%
	普通招投标项目	223,041.81	76.78%

万科地产作为公司最主要的客户，因其内部业务管理模式发生变化，2015年停止了与装修供应商的战略合作模式，由此导致自2015年来公司战略协议模式下承揽的项目金额及比例开始降低。2016年和2017年上半年，公司通过战略协议招投标模式签约的合同金额占当年签约总合同金额的比例分别仅有2.57%和2.38%；占比相对较小，公司绝大部分签约项目是通过普通招投标模式获取的。

#### (4) 主要客户的项目承揽方式

报告期内，公司对万科地产、时代地产、卓越地产等客户的项目承揽存在战略协议招投标模式和普通招投标模式两种，对保利地产、佳兆业集团等客户项目主要通过普通招投标模式承揽。报告期各期内公司签约额前五大客户的项目承揽情况如下表所示：

单位：万元

年份	客户	战略协议招投标模式		普通招投标模式		合计
		合同额	占比	合同额	占比	
2014年	万科地产	39,414.72	79.06%	10,438.95	20.94%	49,853.67
	佳兆业集团	-	-	10,984.86	100.00%	10,984.86
	时代地产	3,079.09	43.04%	4,075.62	56.96%	7,154.71
	玉柴地产	-	-	6,000.00	100.00%	6,000.00
	阳光城	-	-	5,911.03	100.00%	5,911.03
2015年	万科地产	16,742.76	50.70%	16,280.03	49.30%	33,022.80
	保利地产	-	-	6,545.42	100.00%	6,545.42
	宏鼎地产	-	-	6,536.60	100.00%	6,536.60
	卓越地产	3,445.00	81.35%	790.00	18.65%	4,235.00
	和邦地产	-	-	3,467.25	100.00%	3,467.25
2016年	万科地产	-	-	33,030.07	100.00%	33,030.07
	中航地产	-	-	10,235.51	100.00%	10,235.51
	长隆集团	-	-	5,892.04	100.00%	5,892.04
	天境地产	-	-	4,652.08	100.00%	4,652.08
	雅居乐	-	-	3,957.52	100.00%	3,957.52
2017年 1-6月	万科地产	776.82	4.81%	15,381.14	95.19%	16,157.96
	保利地产	-	-	2,753.46	100.00%	2,753.46
	美的地产	-	-	2,172.27	100.00%	2,172.27
	雅居乐	-	-	1,752.15	100.00%	1,752.15

年份	客户	战略合作协议招投标模式		普通招投标模式		合计
		合同额	占比	合同额	占比	
	三盛地产	-	-	1,497.88	100.00%	1,497.88

## 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,公司采购管理部、工程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采购管理部、工程管理部、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,通过查阅报告期内发行人中标项目的中标通知书等文件以及项目开工时间,发行人自中标至进场实施生产的周期大部分在2个月以内。

### (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，公司工程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：

### ➤ 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，经采购管理部、财务管理部审批后由采购管理部负责采购。采购管理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。

### ➤ 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。

### ➤ 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。

#### 6、住宅精装修在经营模式上的具体体现

公司目前主要从事的业务为批量精装修业务，该类业务与传统公共建筑装饰业务和家装散装业务最明显的区别为“批量化装修、标准化复制”。

对于公共建筑装饰和家装散装业务，每个项目都是独立的个案，项目之间差异化较强，多个项目的同时经营对装饰企业的设计水平、管理水平和人员素质要求较高，需要装饰企业投入大量的优质资源，且项目的可复制性较低。不同于传统的单体建筑装饰工程，批量精装修项目的单个项目一般户型数较少，同一户型可进行整套装修工艺的整体复制、不同户型可进行核心工序的标准化复制，通过合理的管理措施可对装修的成本、进度等大幅优化。但批量精装修业务基于标准化复制的特点，若因材料或施工工艺存在问题可能导致项目完工后存在大量的同类型装修质量问题或严重的进度滞后，在项目交付最终购房人后可能导致返工维修成本增加，甚至因严重的质量问题或延期交房而引发群体性投诉事件，对项目业主方造成直接压力。因此，批量精装修企业在质量和进度控制方面必须有较强的管理能力，房地产开发商对住宅精装修供应商的质量、进度控制能力要求也越

来越高，进而对住宅批量精装修行业形成了一定的行业经验壁垒。

上述业务特点在公司的经营模式上主要体现为：

(1) 在客户种类和数量方面，从事批量精装修业务的企业，其客户相对集中。大型房地产开发商开发精装修项目的意愿更强，住宅批量精装修客户集中度相对较高；公共建筑类装饰企业虽然也是B-B的业务模式，但客户数量相对较多，客户集中度相对低；家装散装企业主要采用B-C业务模式，其客户数量较多，单个客户价值相对低。

(2) 在营销模式上，与家装散装及公共建筑装饰企业相比，批量精装修业务的客户集中度相对高，因此营销成本较低。在项目机会的获取上，大型房地产开发商对供应商的选择条件相对严格，为保证装修品质房地产开发商对于长期稳定合作的供应商一般不会频繁变更，因此批量精装修企业往往依托过往与客户形成的良好合作关系而获得持续的项目机会，业务的延续性较好。同时，大型房地产开发商的跨地域扩张，也相应吸引住宅精装修企业跟进全国性布局。

(3) 在项目施工阶段，由于装修过程具有标准化复制特点，同时业主方对项目进度与项目质量要求较高，因此，如何合理安排标准化作业、合理安排各施工班组施工工序的时间、空间分布，在保证质量的前提下加快项目进度，是此类业务模式的重要关注点，亦是公司核心竞争力的重要体现。

(4) 在成本控制方面，对比公共建筑装饰项目和家装散装项目，批量精装修项目对单种原材料一般使用量规模较大，通过集中性采购和仓库化管理可使材料成本管控的可操作性更强。在劳务采购上，批量精装修项目一般只对几类主要的施工工种的劳务用工量较大，同时通过合理的项目管理可缩短单个工种的施工周期，流水施工模式提高工人的施工效率，利于劳务采购综合成本的降低。

#### **(四) 设计业务服务提供情况**

设计业务的项目承接中，公司主要通过长期客户直接委托、新客户推荐、公开信息投标等方式取得项目合同。一般与客户首先达成初步意向，公司内部核算后进行合同报价，获得客户认可后签订合同并正式开始设计工作。

公司设计业务的主要服务类型为根据客户要求，按照实际项目的土建工程情

况，对装修提供设计方案并绘制相应施工图纸，同时根据施工执行情况对设计图纸进行调整。公司设计业务类型主要以精装修小区的室内外装修设计和优化为主，兼有少量公共建筑装修设计业务。主要客户群体为房地产开发商，还包括通信运营商、银行、保险等布局营业厅网点的机构客户。

报告期内，公司设计业务占总收入的比重较低，具体情况如下：

单位：万元，%

业务名称	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
设计业务	114.37	0.30	309.55	0.31	542.17	0.63	682.82	0.81

目前，公司收入贡献中主要以批量精装修即施工业务为主，设计业务目前并未大规模开展。未来，公司计划通过设立专门的设计中心，强化设计业务团队、拓展设计类业务规模、提升设计业务资质，大力发展该项业务。

## （五）装修业务服务提供情况

### 1、业务收入情况

报告期内，公司批量精装修业务收入情况如下：

单位：万元，%

业务名称	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
批量精装修业务	37,438.08	99.68	99,655.99	99.68	85,466.86	98.96	83,772.23	99.12

### 2、报告期内前五名客户情况

报告期内，公司批量精装修业务主要客户情况如下：

年份	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比重
2014年	万科企业股份有限公司	49,412.11	58.46%
	佳兆业集团控股有限公司	9,322.84	11.03%
	中航地产股份有限公司	4,708.90	5.57%
	时代地产控股有限公司	4,480.79	5.30%
	阳光城集团股份有限公司	2,296.44	2.73%
	合计	<b>70,221.09</b>	<b>83.08%</b>
2015年	万科企业股份有限公司	38,083.94	44.10%
	佳兆业集团控股有限公司	6,664.99	7.72%

年份	客户名称	收入（万元）	占营业收入的比重
	中航地产股份有限公司	6,466.95	7.49%
	阳光城集团股份有限公司	3,635.30	4.21%
	广东宏鼎地产投资发展集团有限公司	3,580.77	4.14%
	<b>合计</b>	<b>58,431.95</b>	<b>67.66%</b>
2016年	万科企业股份有限公司	46,372.00	46.39%
	保利地产股份有限公司	7,637.22	7.64%
	中航地产股份有限公司	4,528.02	4.53%
	雅居乐集团控股有限公司	4,014.66	4.02%
	广东长隆集团有限公司	3,782.23	3.78%
	<b>合计</b>	<b>66,334.13</b>	<b>66.35%</b>
2017年1-6月	万科企业股份有限公司	16,375.97	43.60%
	中航地产股份有限公司	4,502.78	11.99%
	广州市天境房地产开发有限公司	2,200.30	5.86%
	广东长隆集团有限公司	1,677.09	4.47%
	广州珠光置业有限公司	1,581.68	4.21%
	<b>合计</b>	<b>26,337.82</b>	<b>70.13%</b>

注：受同一实际控制人控制的予以合并披露

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、公司主要关联方、持有公司5%以上股份的股东在上述客户中不占有任何权益，无其他应披露而未披露的关联关系。

报告期内，公司对万科地产的销售额、合同签约额及对万科地产装修采购额占比情况如下：

单位：亿元

序号	年份	公司批量精装修业务对万科地产的销售额	公司与万科地产批量精装修合同签约额	发行人与万科地产的签约额占万科地产装修采购签约额的比重
1	2014年	4.94	4.99	7.1%
2	2015年	3.81	3.30	4.8%
3	2016年	4.64	3.30	4.4%
4	2017年上半年	1.64	1.54	3.2%

注：万科地产装修采购签约额数据来源于万科地产的书面确认

万科地产是国内较早涉足住宅精装修的开发商之一，且目前万科地产新开发楼盘中精装修的比例较高，是公司较为理想的下游客户。公司一直是万科地产重要的装修服务提供商。近年来，为避免客户集中带来的经营风险，公司也加大了



与其他优质地产客户（如中海地产、龙湖地产、时代地产、中航地产、招商蛇口、雅居乐地产、保利地产、中国金茂、华侨城、美的地产、碧桂园、华润地产等）的合作。万科地产对公司营业收入贡献占比已经从2014年的58.46%下降到2016年的46.39%。

万科地产作为国内规模最大的房地产开发商之一，其供应商管理、项目管理、财务管理等方面较为严格，公司多年来保持与万科地产良好的合作关系，为公司塑造企业形象、提升内部管理水平和市场影响力起到重要作用。同时，作为国内领先的房地产开发商，万科地产具有较好的市场信誉，公司与万科地产建立良好的合作关系，尤其在房地产市场波动期间选择与包括万科地产在内的优质房地产客户合作，可以有效降低公司的经营风险。但是，如果万科地产因市场、政策、企业自身等原因导致其经营状况发生重大变动，则可能对公司的业务开展产生重大影响。

### 3、按客户合作年限实现的销售收入情况

报告期各期按照发行人与该客户合作年限情况统计如下：

单位：万元

年份	合作年限	批量精装修收入	占批量精装修业务收入的比重
2014年前十大客户	1年以内	3,588.01	4.28%
	1-3年	17,614.13	21.03%
	3年以上	56,322.11	67.23%
	合计	<b>77,524.26</b>	<b>92.54%</b>
2015年前十大客户	1年以内	2,955.13	3.46%
	1-3年	11,710.26	13.70%
	3年以上	56,970.78	66.66%
	合计	<b>71,636.18</b>	<b>83.82%</b>
2016年前十大客户	1年以内	10,313.40	10.35%
	1-3年	13,261.19	13.31%
	3年以上	56,060.21	56.25%
	合计	<b>79,634.81</b>	<b>79.91%</b>
2017年1-6月前十大客户	1年以内	1,677.09	4.48%
	1-3年	8,661.83	23.14%
	3年以上	20,878.75	55.77%
	合计	<b>31,217.67</b>	<b>83.38%</b>

#### 4、项目工程款的支付情况

一般情况下，项目工程款主要包括工程预付款、工程进度款、竣工结算款及质量保修金。

##### (1) 工程预付款

工程预付款是指在工程施工合同签订后，甲方按照合同的约定在规定时间内预先支付给公司的用以施工准备的款项，通常为项目合同总造价的0-30%。工程预付款在项目开工后按施工进度、约定时间和比例在工程进度款中进行抵扣，直至工程预付款扣完为止。

##### (2) 工程进度款

工程进度款包括两类：

建筑装饰工程的工程周期相对较长，耗用资金较多，为使建筑装饰企业在施工中耗用的资金及时得到补偿，需要对工程价款进行中间结算（进度款结算），通常业主方会定期或按照工程形象进度节点向施工方结算并支付已完工合同金额的70%-85%，但须扣除前期已支付金额。

工程完工后，公司向客户提供完整的竣工资料和竣工验收报告。客户组织相关单位进行验收，并在验收合格后出具验收报告。工程竣工验收合格后，客户一般向公司支付的工程进度款至合同总价的70%-85%左右。

##### (3) 竣工结算款

工程竣工并出具验收报告后，公司向客户提交送审结算书，并附工程量清单、原始合同、签证及附加合同等资料，向客户申请支付剩余工程款项。客户收到送审结算书后，安排相应的审核程序，办理工程竣工结算。竣工结算完成后，客户将扣除质量保修金和前期已付款后的剩余工程款支付给公司。在此阶段，项目工程款一般支付至合同总造价（结算价）的95-97%。

##### (4) 质量保修金

质量保修金是根据国家法律法规规定，公司对交付使用的工程在质量保修期内承担保修责任的保证金，保修金金额一般为工程总造价的3-5%，保修期从工

程实际竣工之日开始计算，一般为2年（防水工程为5年）。保修期满后且项目已完成结算，若无其他质量问题，客户将根据合同约定向公司支付质量保修金。

公司与合作的客户均建立了良好的合作关系，报告期内公司批量精装修业务未发生因工程施工质量、交付时间、价款纠纷等作为被告方的涉诉案件，不存在与主要客户关于施工质量的重大纠纷。

## （六）主要产品原材料及能源采购情况

### 1、主要原材料采购情况

#### （1）主要原材料采购情况

报告期内，公司主要原材料采购金额及占同期材料的采购比例情况如下：

单位：万元，%

原材料	2017年1-6月		2016年	
	金额	占比	金额	占比
石材	2,866.62	22.99	5,595.57	18.16
木工材料	1,595.08	12.79	4,141.59	13.44
胶粘剂及成分	1,469.42	11.79	3,958.66	12.85
墙地砖	1,175.22	9.43	3,271.72	10.62
部品	1,015.28	8.14	2,329.43	7.56
金属	664.93	5.33	1,665.40	5.41
土建改造类辅材	432.81	3.47	1,447.89	4.70
电线电缆	650.96	5.22	1,375.87	4.47
小五金	631.46	5.06	1,380.71	4.48
其他材料	1,965.94	15.77	5,644.87	18.32
<b>总计</b>	<b>12,467.72</b>	<b>100.00</b>	<b>30,811.72</b>	<b>100.00</b>

续：

原材料	2015年		2014年	
	金额	占比	金额	占比
石材	5,063.40	20.39	5,357.51	22.04
木工材料	2,864.92	11.54	3,217.46	13.24
胶粘剂及成分	3,121.52	12.57	3,653.25	15.03
墙地砖	2,507.02	10.10	2,071.35	8.52
部品	2,510.14	10.11	965.98	3.97
金属	1,747.68	7.04	1,484.06	6.11
土建改造类辅材	954.05	3.84	1,206.14	4.96

原材料	2015年		2014年	
	金额	占比	金额	占比
电线电缆	637.25	2.57	806.24	3.32
小五金	1,002.77	4.04	1,238.30	5.10
其他材料	4,418.07	17.80	4,302.51	17.70
<b>总计</b>	<b>24,826.85</b>	<b>100.00</b>	<b>24,302.80</b>	<b>100.00</b>

目前，国内建筑材料供应充足，公司与国内多家供应商建立了良好的合作关系，能够保证原材料供应的质量和及时性。

## (2) 主要原材料采购数量及价格变化分析

### 1) 采购单价、数量、金额及原材料采购成本占比情况

发行人报告期内主要的原材料采购分别为石材、木工材料、胶粘剂及成分、墙地砖、金属、土建改造类辅材、小五金、电线电缆、五金、玻璃、乳胶漆材料等材料，2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司上述按照大类划分的原材料的采购总额占原材料总采购金额的比重分别为82.36%、76.61%、78.11%和78.92%。

由于公司采购的原材料品类繁多、同产品不同型号存在价格差异且所需数量占整个工程采购比例较低的特点，以下根据主要材料中使用量较大的原材料子类进行分析。

报告期内，重要原材料子类采购情况如下：

#### A、2014年

大类	子类	单位	采购金额 (元)	占原材料采 购成本比例	采购数量	平均单价 (元)
石材	深啡网	m <sup>2</sup>	3,438,571	1.41%	9,424	364.87
石材	浅啡网	m <sup>2</sup>	2,976,334	1.22%	7,416	401.34
木工材料	大芯板	m <sup>2</sup>	7,787,646	3.20%	187,648	41.50
木工材料	石膏板	m <sup>2</sup>	7,616,845	3.13%	875,465	8.70
胶粘剂及 成分	黑水泥	kg	14,955,056	6.15%	35,629,903	0.42
胶粘剂及 成分	瓷砖胶	kg	4,107,857	1.69%	2,683,544	1.53
墙地砖	马赛克	m <sup>2</sup>	1,469,409	0.60%	14,494	101.38
金属	铝扣板	m <sup>2</sup>	6,438,240	2.65%	110,174	58.44

大类	子类	单位	采购金额 (元)	占原材料采 购成本比例	采购数量	平均单价 (元)
土建改造 类辅材	陶粒	m <sup>3</sup>	1,785,823	0.73%	8,352	213.82
小五金	主龙骨	m	2,651,683	1.09%	768,745	3.45
电线电缆	电线	m	5,979,962	2.46%	3,777,103	1.58
玻璃	钢化玻璃	m <sup>2</sup>	842,093	0.35%	4,615	182.47
五金	淋浴杆	套	21,595	0.01%	541	39.92
乳胶漆材 料	内墙面漆	L	1,463,187	0.60%	99,892	14.65
乳胶漆材 料	内墙底漆	L	809,504	0.33%	56,162	14.41
总计			<b>62,343,805</b>	<b>25.62%</b>	-	-

## B、2015 年

大类	子类	单位	采购金额 (元)	占原材料采 购成本比例	采购数量	平均单价 (元)
石材	深啡网	m <sup>2</sup>	3,524,723	1.42%	10,900	323.37
石材	浅啡网	m <sup>2</sup>	5,713,661	2.30%	16,379	348.84
木工材料	大芯板	m <sup>2</sup>	5,189,592	2.09%	135,977	38.17
木工材料	石膏板	m <sup>2</sup>	6,527,468	2.63%	787,097	8.29
胶粘剂及 成分	黑水泥	kg	12,100,040	4.87%	32,256,799	0.38
胶粘剂及 成分	瓷砖胶	kg	6,001,547	2.42%	5,327,204	1.13
墙地砖	马赛克	m <sup>2</sup>	753,323	0.30%	7,445	101.19
金属	铝扣板	m <sup>2</sup>	7,421,322	2.99%	139,216	53.31
土建改造 类辅材	陶粒	m <sup>3</sup>	996,137	0.40%	4,858	205.05
小五金	主龙骨	m	2,019,618	0.81%	639,010	3.16
电线电缆	电线	m	5,294,655	2.13%	3,561,800	1.49
玻璃	钢化玻璃	m <sup>2</sup>	1,274,046	0.51%	8,815	144.53
五金	淋浴杆	套	133,842	0.05%	4,054	33.01
乳胶漆材 料	内墙面漆	L	1,960,026	0.79%	161,409	12.14
乳胶漆材 料	内墙底漆	L	868,781	0.35%	70,719	12.28
总计			<b>59,778,781</b>	<b>24.06%</b>	-	-

## C、2016 年

大类	子类	单位	采购金额 (元)	占原材料采 购成本比例	采购数量	平均单价 (元)
石材	深啡网	m <sup>2</sup>	2,779,123	0.90%	8,100	343.10
石材	浅啡网	m <sup>2</sup>	3,991,946	1.30%	11,644	342.83
木工材料	大芯板	m <sup>2</sup>	5,069,761	1.65%	145,382	34.87
木工材料	石膏板	m <sup>2</sup>	9,119,121	2.96%	1,031,142	8.84
胶粘剂及 成分	黑水泥	kg	14,043,858	4.56%	38,091,849	0.37
胶粘剂及 成分	瓷砖胶	kg	7,615,982	2.47%	8,561,947	0.89
墙地砖	马赛克	m <sup>2</sup>	629,385	0.20%	7,099	88.66
金属	铝扣板	m <sup>2</sup>	6,509,922	2.11%	138,761	46.91
土建改造 类辅材	陶粒	m <sup>3</sup>	1,503,672	0.49%	7,626	197.18
小五金	主龙骨	m	3,268,659	1.06%	972,536	3.36
电线电缆	电线	m	12,051,724	3.91%	9,357,415	1.29
玻璃	钢化玻璃	m <sup>2</sup>	2,609,579	0.85%	17,473	149.35
五金	淋浴杆	套	55,543	0.02%	1,764	31.49
乳胶漆材 料	内墙面漆	L	2,158,476	0.70%	194,747	11.08
乳胶漆材 料	内墙底漆	L	1,118,940	0.36%	95,411	11.73
总计			<b>72,525,691</b>	<b>23.54%</b>	-	-

## 4) 2017年1-6月

大类	子类	单位	采购金额 (元)	占原材料采 购成本比例	采购数量	平均单价 (元)
石材	深啡网	m <sup>2</sup>	907,006	0.73%	2,802	323.72
石材	浅啡网	m <sup>2</sup>	1,151,621	0.92%	3,570	322.54
木工材料	大芯板	m <sup>2</sup>	2,505,681	2.01%	67,414	37.17
木工材料	石膏板	m <sup>2</sup>	3,976,373	3.19%	398,285	9.98
胶粘剂及 成分	黑水泥	kg	5,415,461	4.34%	13,090,279	0.41
胶粘剂及 成分	瓷砖胶	kg	3,330,774	2.67%	3,622,923	0.92
墙地砖	马赛克	m <sup>2</sup>	118,585	0.10%	1,254	94.56
金属	铝扣板	m <sup>2</sup>	2,849,317	2.29%	59,346	48.01
土建改造 类辅材	陶粒	m <sup>3</sup>	345,539	0.28%	1,625	212.68
小五金	主龙骨	m	1,641,384	1.32%	399,937	4.10
电线电缆	电线	m	5,898,843	4.73%	3,972,556	1.48

大类	子类	单位	采购金额 (元)	占原材料采 购成本比例	采购数量	平均单价 (元)
玻璃	钢化玻璃	m <sup>2</sup>	612,008	0.49%	5,513	111.02
五金	淋浴杆	套	20,764	0.02%	575	36.11
乳胶漆材 料	内墙面漆	L	704,393	0.56%	78,875	8.93
乳胶漆材 料	内墙底漆	L	425,753	0.34%	40,087	10.62
总计			<b>29,903,502</b>	<b>23.99%</b>	-	-

## 2) 采购数量的变动分析

由于发行人业务模式的原因,报告期内公司主要采购原材料的子类采购数量变化较大,主要是由于以下原因:

A、公司施工工程设计主要由甲方负责,不同的项目设计差异导致装修所需采购原材料品类和数量需求差异较大。

B、对于不同种类工程承包商均可完成的工程,甲方根据项目安排对该工程进行分配,比如,铺设电线电缆工程可能由土建单位承做,也可能交由装修单位承做,因此,甲方施工安排也会影响公司采购品类及数量。

## 3) 采购价格的变动分析

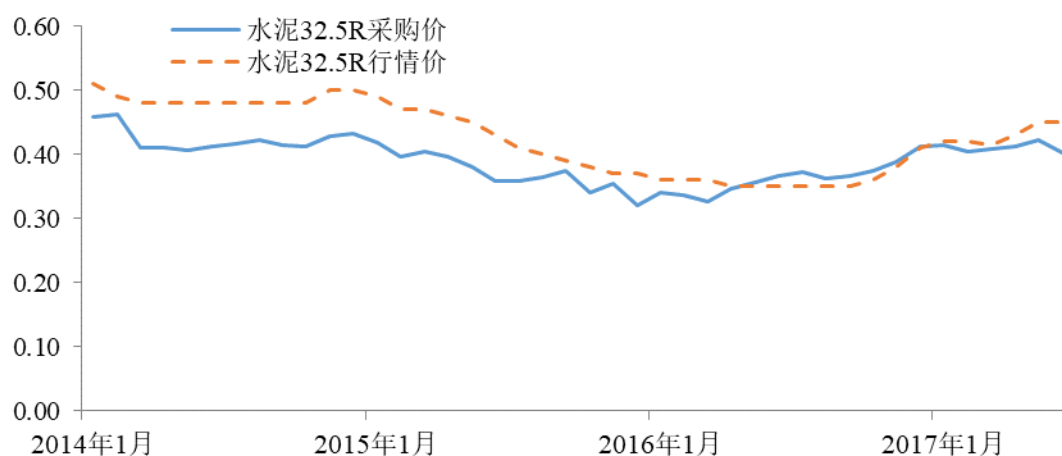
根据对报告期内发行人使用量较大的、且相关材料市场价格能够可靠取得的原材料进行分析,以下考察黑水泥、电线电缆、玻璃等材料的市场价格与发行人采购价格的比对情况及波动情况。

### ① 黑水泥

黑水泥属于“胶粘剂及成分”采购品种,是报告期内单一采购最大的原材料子类,2014年、2015年、2016年和2017年1-6月采购金额分别为1,495.51万元、1,210.00万元、1,404.39万元和541.55万元。以32.5R袋装水泥价格为例,根据《深圳建设工程价格信息》,公司采购价格变化与行情波动情况基本吻合,公司采购价格略低于行情价主要是由于公司在项目所在地采取了适时引入新供应商、规模批量采购等管理措施,加强了公司的议价能力。

32.5R水泥价格与行情价比较情况如下:

单位：元/千克



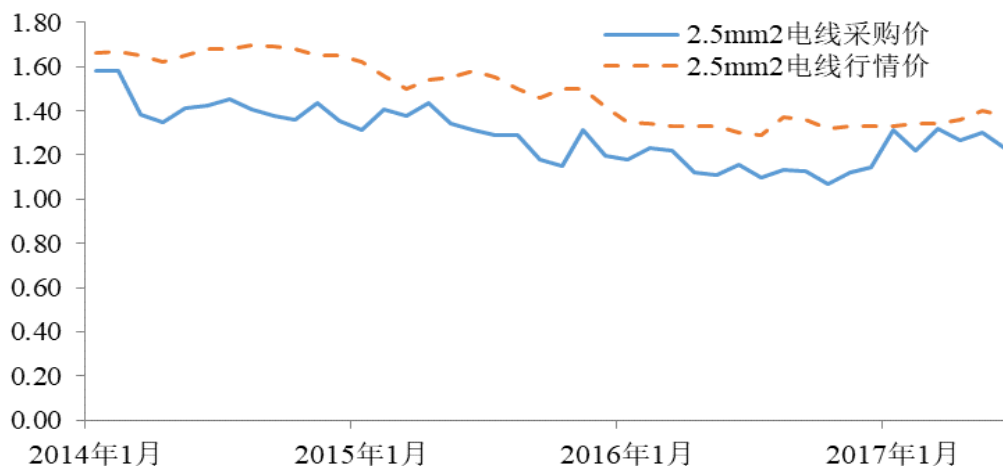
## ② 电线电缆

电线电缆的价格主要受导线主要材质（即铜）价格波动的影响，同时，也受到规格型号、导线质量（电解铜、再生铜）、绝缘包装材料材质、生产厂家等因素的影响，2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司电线电缆采购金额分别为806.24万元、637.25万元、1,375.87万元和650.96万元。BV-2.5mm<sup>2</sup>的电线为公司报告期内主要的使用的电线品类，根据《深圳建设工程价格信息》，公司采购价格变化与行情波动情况基本吻合，公司采购价格略低于行情价主要是由于新供应商的引入以及采购的规模效应加强了议价能力。

公司采购的规格为BV-2.5mm<sup>2</sup>的电线电缆价格对比情况如下：

单位：元/米

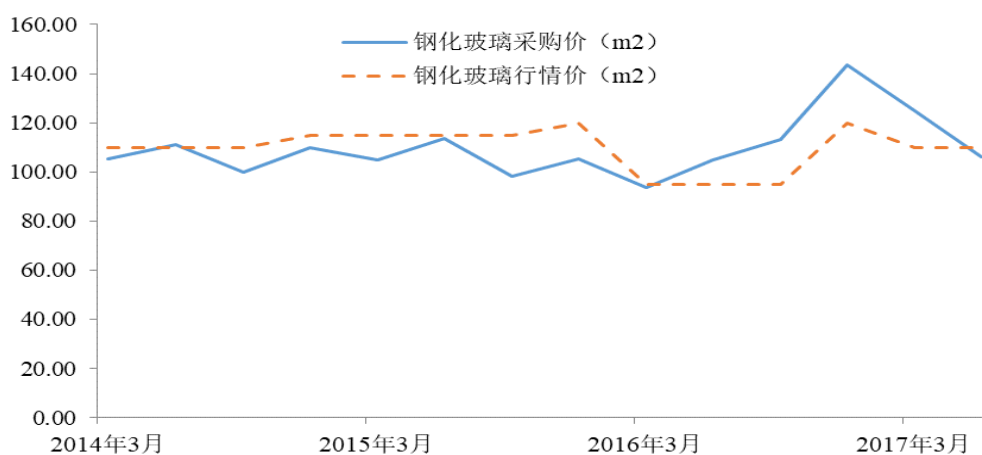




### ③ 玻璃

报告期内，公司的玻璃采购分别为 281.21 万元、243.52 万元、435.40 万元和 89.01 万元，是公司的主要原材料之一。根据《深圳建设工程价格信息》，公司采购价格变化与行情波动情况基本吻合。

单位：元/平方米



### ④ 石材

石材属于天然产品，具有质地纹理变化较大，且种类繁多等特点，因此即使相同品种、同样厚度的石材原材料，其价格也会因颜色、纹理等不同而存在较大价格差异。以雪花白石材为例，市场上同规格的雪花白单价范围约为 500-5,000 元/m<sup>2</sup>之间，价差达到 10 倍；此外，因工程需要使用的石材成品尺寸不一，导致石材成品的加工损耗率差异较大，也可能导致石材价格存在较大差异。因此，公

开市场难以取得可靠的行情信息价作为比较参考。

因此接到石材用料需求后，发行人采购管理部一般会根据具体项目需求，首先明确拟采购的石材厚度及板面质量标准等参数；而后对石材大板市场价格进行走访摸底，初步判断大板的价格水平；再通过行业经验综合考虑石材裁切、包装、运输等过程的成本加成情况，初步判断规格板的价格水平；最后根据对规格板价格的预判、石材供应商投标报价情况、并综合考虑其他因素最终确定采购价格。

除直接采购原材料外，报告期内发行人存在采购材料过程中向供应商一并采购的安装服务，该等服务涉及的材料主要包括部分不锈钢围栏、玻璃等。报告期内发行人采购的安装服务金额分别为710.90万元、475.20万元、254.89万元和129.30万元，金额相对较小。

## 2、主要能源采购情况

公司使用的主要能源为电力，报告期内各施工项目现场能源供应充足，价格稳定。

## 3、发行人前五名材料供应商情况

### (1) 前五大供应商

报告期内，公司向前五名材料供应商的采购情况如下：

年份	供应商名称	主要采购类别	采购金额 (万元)	占材料采购 金额比重
2014 年	云安县富宇石材有限公司	石材	833.07	3.43%
	广州市惠光建材有限公司	木工材料	555.61	2.29%
	云浮市新欧亚石材有限公司	石材	535.79	2.20%
	西安市未央区龙星装饰材料经销部	木工材料	423.24	1.74%
	福建省南安市百宏石业有限公司	石材	370.98	1.53%
	<b>合计</b>		<b>2,718.69</b>	<b>11.19%</b>
2015 年	广州市瑞康置业投资有限公司	瓷砖	960.95	3.87%
	云安县富宇石材有限公司	石材	714.46	2.88%
	山东泰森日利木业有限公司	木门	541.53	2.18%
	福建省南安市百宏石业有限公司	石材	449.08	1.81%
	广州市惠光建材有限公司	木工材料	439.58	1.77%
	<b>合计</b>		<b>3,105.61</b>	<b>12.51%</b>
2016	云浮市美迪亚石材有限公司	石材	693.55	2.25%

年份	供应商名称	主要采购类别	采购金额(万元)	占材料采购金额比重
年	昆山日门建筑装饰有限公司	木门	561.54	1.82%
	云浮富宇石材有限公司	石材	550.21	1.79%
	广州市瑞康置业投资有限公司	瓷砖	498.75	1.62%
	深圳市龙岗区龙岗镇创利装饰材料店	木工材料	493.78	1.60%
	<b>合计</b>		<b>2,797.83</b>	<b>9.08%</b>
2017 年 1-6 月	通山县飞燕石材厂	石材	547.58	4.39%
	云浮市美迪亚石材有限公司	石材	491.73	3.94%
	通山县龙辉石材厂	石材	422.62	3.39%
	广州润城实业集团有限公司	石材、墙地 砖、灯具等	311.55	2.50%
	深圳市龙岗区龙岗镇创利装饰材料店	木工材料	302.55	2.43%
	<b>合计</b>		<b>2,076.02</b>	<b>16.65%</b>

随着公司业务的发展，项目所在地分布越来越广，同时为了节省运费、降低成本、提高采购的时效性，公司一般在项目实施地就近采购，导致公司的材料供应商相对较为分散，单个材料供应商占公司采购总额的比重相对较低。

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方、持有公司5%以上股份的股东在上述供应商中不占有任何权益，无其他应披露未披露的关联关系。

## (2) 新增供应商情况

报告期内，公司向新增供应商采购金额分别为 11,883.58 万元、7,759.22 万元和 9,698.01 万元和 2,591.65 万元，分别新增 1,222 家、1,126 家、1,156 家和 481 家供应商，平均每家的采购金额分别为 9.72 万元、6.89 万元、8.39 万元和 5.39 万元，较为分散。

报告期内，公司新增供应商数量较多，较为分散，主要是由公司的业务经营特点所致，新增供应商具体主要有以下原因：

- ①甲方指定供应商；
- ②甲方合同新增的往年未使用过的原材料；
- ③发展开拓新资源，丰富资源库，避免垄断；

④工程项目新城市的进驻，基础材料受运输半径的影响，公司执行本地化采购。

前五大新增供应商情况如下：

1) 2014 年

序号	供应商	主要采购类别	采购金额 (万元)	采购金额 占原材料 采购比例	成立时间	销售规模 <sup>3</sup> (亿元)	采购金额占销 售规模占比	新增 原因
1	福建省南安市 百宏石业有限公司	石材	370.98	1.53%	2010-11-3	0.16	23.19%	③
2	广东萨米特陶 瓷有限公司	墙地砖	316.02	1.30%	2006-11-29	10.00	0.32%	①
3	福州宜美家建 材有限公司	墙地砖	238.39	0.98%	2012-1-19	0.50	4.77%	①
4	昆明市西山区 红江建材经营 部	木工材料、 小五金	217.10	0.89%	2013-7-16	0.30	7.24%	④
5	西安吉轩建筑 材料有限公司	胶粘剂及 成分等	199.25	0.82%	2013-8-5	0.07	28.46%	③

2) 2015 年

序号	供应商	主要采购类别	采购金额 (万元)	采购金额 占原材料 采购比例	成立时间	销售规模 (亿元)	采购金额占销 售规模占比	新增 原因
1	杭州云川建材 有限公司	木工材料	246.22	0.99%	2006-12-30	1.00	2.46%	④
2	徐州佳家梯业 有限公司	部品	235.47	0.95%	2008-10-23	0.13	18.11%	②
3	深圳市贝江贸 易有限公司	洁具、五金	230.37	0.93%	1997-9-4	0.80	2.88%	①
4	广东嘉俊陶瓷 有限公司	墙地砖	220.27	0.89%	2010-7-26	14.00	0.16%	①
5	佛山市三水金 大田门业有限 公司	部品	177.34	0.17%	2010-11-26	1.00	1.77%	③

3) 2016 年

<sup>3</sup>上述销售规模数据系向供应商询证所得，下同。

序号	供应商	主要采购类别	采购金额 (万元)	采购金额 占原材料 采购比例	成立时间	销售规模 (亿元)	采购金额 占销售规 模占比	新增 原因
1	佛山勤安科技有限公司	水电管线、 电线电缆	294.66	0.96%	2014-12-9	0.50	5.89%	③
2	广州金俊萌华建材有限公司	墙地砖	288.09	0.94%	2011-8-12	0.10	28.81%	③
3	广东宏宇新型材料有限公司	墙地砖	285.93	0.93%	2008-12-31	6.00	0.48%	①
4	广东柏信建材有限公司	胶粘剂及成 分等	265.16	0.86%	2013-10-15	0.28	9.47%	③
5	海南永润实业有限公司	木工材料	258.17	0.84%	2010-10-27	0.46	5.64%	③

## 4) 2017年1-6月

序号	供应商	主要采购类别	采购金额 (万元)	采购金额 占原材料 采购比例	成立时间	销售规模 (亿元)	采购金额 占销售规 模占比	新增 原因
1	通山县飞燕石材厂	石材	547.58	4.39%	1996-1-18	0.22	24.89%	③
2	杭州简素装饰材料有限公司	裱糊材料	76.64	0.61%	2015-10-21	0.02	38.32%	①
3	广州三和门窗有限公司	部品	66.91	0.54%	1999-5-26	0.50	1.34%	①
4	惠东县平山奔达康五金交电店	电线电缆	55.67	0.45%	2014-8-12	0.10	5.57%	③
5	白云区楠青家居实木馆	部品	51.05	0.41%	2016-11-23	0.10	5.11%	①

根据公司的定价机制，新增供应商的材料价格须与历史采购价格进行对比。同口径可对比条件下的材料，除甲方指定由于产品品牌效应可能导致采购价格上升以外，新供应商的材料价格与原供应商采购价格基本持平或略有下浮，下浮主要是由于公司发展开拓新资源，与具备价格优势的供应商建立了合作关系，控制成本和避免垄断。

#### 4、原材料采购款的结算情况

报告期内，公司与原材料供应商的结算方式主要包括：

##### (1) 乙供材料的结算方式

公司在与供应商签署材料采购合同或订单后,对部分采购金额较大的会先向供应商支付10-20%的材料款作为定金。货到验收后,由供应商开具发票,项目部发起付款申请流程,公司财务管理部、采购管理部对采购事项审批无误、单据齐全后,一般会在60天内支付材料款。对部分涉及后续安装程序的采购材料(如门窗类等),公司一般与供货商约定一定比例(一般5%以内)的材料质保金,该部分款项在质保期满后无质量问题时再向供货商支付。

## (2) 甲方指定材料的结算方式

甲方指定材料的主要结算方式与乙供材结算方式一致。

## 5、内部控制制度及其执行情况

### (1) 现金交易

由于公司从事的批量精装工程具有项目地域分布较广、采购物料种类繁多等特点,因此,报告期内公司存在少量现金交易的情况,其中主要为公司工程项目人员使用项目备用金或代垫款项支付 2,000 元以下的紧急零星物料采购,此外,也存在公司缴税时将部分税款转账至员工账户再由员工在项目所在地税务机关代为缴税、工程项目现场存在少量出售建材废品而发生的现金收入等情况。

公司工程项目人员采取现金方式零星采购的物料主要为铁钉、锯片、小五金等项目临时所需材料。报告期内,公司零星物料采购金额较小。2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月,公司通过现金方式支付的零星物料采购款分别为 148.36 万元、121.83 万元、143.99 万元和 67.93 万元,占发行人各期原材料采购当期总付款金额的比例分别为 0.73%、0.50%、0.57%和 0.54%。

报告期内,公司现金方式零星物料采购涉及供应商众多,且供应商集中度较为分散。2014 年、2015 年 2016 年和 2017 年 1-6 月,公司上述现金零星物料采购涉及的供应商分别有 596 家、547 家、576 家和 297 家,其中各期前五大现金采购供应商采购金额合计占发行人各期原材料采购当期总付款金额的比例分别为 0.08%、0.05%、0.06%和 0.07%,报告期内各期均有交易的现金采购的供应商采购金额合计占发行人各期原材料采购总额的比例分别为 0.04%、0.02%、0.03%和 0.03%,报告期内通过现金交易的原材料采购较为分散。报告期各期公司现金

方式零星物料采购前五大供应商具体情况如下：

报告期各期公司现金方式零星物料采购前五大供应商具体情况如下：

A、2014年

序号	供应商	交易内容	现金支付金额 (万元)	占原材料支 付金额比例
1	合肥市蜀山区月旺五金商店	胶粘剂及成分、小五金	4.74	0.02%
2	笑伟标准件批发部	胶粘剂及成分	3.40	0.02%
3	佛山市南海区黄岐郑发五金塑料商行	成品保护材料	3.17	0.02%
4	深圳市宝安区沙井宏昌五金电器店	水电管线及配件、成品保护材料、五金类低耗品	2.49	0.01%
5	南宁市云辉商贸有限公司	墙地砖	2.02	0.01%
合计			<b>15.83</b>	<b>0.08%</b>

B、2015年

序号	供应商	交易内容	现金支付金额 (万元)	占原材料支 付金额比例
1	田江林	胶粘剂及成分	3.72	0.02%
2	武汉盈通建材有限责任公司	油漆、木工材料、小五金、胶粘剂及成分	2.43	0.01%
3	顺德区大良茂宝五金店	小五金	2.36	0.01%
4	陕西鼎茂园林景观工程有限公司	木工材料	2.31	0.01%
5	广州市成裕贸易有限公司	石膏制品	2.20	0.01%
合计			<b>13.02</b>	<b>0.05%</b>

C、2016年

序号	供应商	交易内容	现金支付金额 (万元)	占原材料支 付金额比例
1	莱州市欧力特机械有限公司	低值易耗品	3.70	0.01%
2	广州市多同电子科技有限公司	金属	3.48	0.01%
3	湛江市坡头区上利辉建材商行	胶粘剂及成分、成品保护材料、水电管线及配件	3.47	0.01%
4	佛山市南海区黄岐郑发五金	成品保护材料	2.07	0.01%

序号	供应商	交易内容	现金支付金额 (万元)	占原材料支 付金额比例
	塑料商行			
5	东莞市莞城鑫辉五金交电商 行	成品保护材料	1.89	0.01%
合计			<b>14.62</b>	<b>0.06%</b>

## D、2017年1-6月份

序号	供应商	交易内容	现金支付金额 (万元)	占比
1	重庆文轩膜结构装饰工程有 限公司	裱糊材料	2.30	0.02%
2	西安市雁塔区唯美建材经销 部	墙地砖	2.06	0.02%
3	河南万发天地装饰建材有限 公司	木工材料及瓷砖胶	1.81	0.01%
4	大连市甘井子区金三角东方 广场欧德美橱柜经销部	石材	1.59	0.01%
5	徐艳	油漆材料	1.44	0.01%
合计			9.21	0.07%

## (2) 无发票及内部凭证入账交易

公司存在个别无发票及内部凭证入账交易的情况，2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，发行人的无发票交易金额分别为2.88万元、1.99万元、0万元和0万元，占当期采购额的比例分别为0.01%、0.01%、0%和0%，无发票交易的情况金额较小且分散，随着公司现金管理和采购管理的规范，于2016年末公司已经杜绝无发票及内部凭证入账的交易。此外，针对无发票的相关交易，公司均在所得税汇算清缴时进行了纳税调增处理。公司存在无发票及内部凭证入账的交易主要由于零星采购的过程中个别供应商不配合开具发票等情形导致，对于该等交易公司以供应商送货单、入库单等凭证进行账务处理。

报告期内无发票及内部凭证入账交易情况具体如下：

## A、2014年

交易内容	交易对象	交易金额 (万元)	入账依据	结算方式
油漆材料	西安阳帆建材经营部	0.21	送货单、入库单	现金
玻璃隔断	佛山水沥方铝业有限公司	1.53	请款单、入库单	银行转账
水泥	西安市沣东新城恒达建材厂	0.84	送货单、入库单	银行转账



交易内容	交易对象	交易金额 (万元)	入账依据	结算方式
灯具	陕西伍德照明有限公司	0.15	送货单、入库单	现金
水平仪	天津佳普兰恩商贸有限公司	0.06	网购单、入库单	现金
油漆材料	深圳市纳比特科技有限公司	0.09	送货单、入库单	现金
<b>合计</b>	-	<b>2.88</b>	-	-

### B、2015 年

交易内容	交易对象	交易金额 (万元)	入账依据	结算方式
水泥	深圳市润集建材有限公司	1.73	送货单、入库单	银行转账
货架	西安莲湖区圣起机电设备经销部	0.16	送货单、入库单	现金
装饰盖	无锡市华东商贸城强丰隆卫生洁具经营部	0.10	送货单、入库单	现金
<b>合计</b>	-	<b>1.99</b>	-	-

### (3) 与非法人单位交易

报告期内公司项目遍布全国多个城市，为降低运输成本、提高施工效率，公司工程项目部分建筑装饰材料采取项目当地就近采购的方式。由于建材行业市场集中度相对分散且非法人单位参与者众多，由此导致报告期内公司存在向石材厂、五金经销部等非法人供应商采购原材料的情况。

非法人单位是指经工商行政管理机关登记注册，合法从事营利性生产经营活动，但不具有法人资格的经济组织，主要包括个人独资企业、合伙企业、企业的分支机构（分公司、办事处、代表处）、个体工商户等。经工商信息核查，报告期内与发行人交易的非法人单位主要为个体工商户。

公司对非法人单位采购执行与其他法人单位一致的采购内控管理程序，以保证非法人单位采购质量提高、票据完整，其中大部分非法人单位可根据经营需要领购发票并自行开具发票，其余非法人单位供应商的交易提供税务机关代开的发票。

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司与非法人单位交易金额分别为 9,897.01 万元、8,672.37 万元、9,437.60 万元和 4,314.02 万元，占原材料采购成本的比例分别为 40.72%、34.93%、30.63%和 34.60%。2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司非法人单位材料供应商分别有 902 家、779 家、

724家和394家，报告期各期公司向前五大非法人单位材料供应商采购金额占当期原材料采购成本的比例分别为5.82%、6.58%、5.73%和11.70%，报告期各期均与发行人发生交易的非法人单位供应商采购金额占当期原材料采购成本的比例分别为12.02%、14.01%、12.45%和11.13%，相关采购金额占当期原材料采购成本的比例较小，报告期内通过非法人单位采购的原材料较为分散。

报告期内，发行人向前五大非法人单位采购的具体情况如下：

#### A、2014年

供应商	采购金额 (万元)	占原材料 采购比例	采购内容	入账依据	结算方式
西安市未央区龙星装饰材料经销部	423.24	1.74%	木工材料、小五金	送货单、入库单、发票	银行转账
深圳市龙岗区龙岗镇创利装饰材料店	313.43	1.29%	木工材料、小五金	送货单、入库单、发票	银行转账
高新技术产业开发区真工石材经营部	271.98	1.12%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
昆明市西山区红江建材经营部	217.10	0.89%	木工材料、小五金	送货单、入库单、发票	银行转账
云城区宏豪石材厂	189.34	0.78%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
<b>合计</b>	<b>1,415.10</b>	<b>5.82%</b>			

#### B、2015年

供应商	采购金额 (万元)	占原材料 采购比例	采购内容	入账依据	结算方式
云安县顺云石材加工厂	383.24	1.54%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
广州市白云区黄石高新石材贸易商行	320.74	1.29%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
昆明市西山区红江建材经营部	319.39	1.29%	木工材料、小五金	送货单、入库单、发票	银行转账
云城区新豪源石材厂	312.79	1.26%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
通山县龙辉石材厂	298.52	1.20%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账

供应商	采购金额 (万元)	占原材料 采购比例	采购内容	入账依据	结算方式
合计	<b>1,634.68</b>	<b>6.58%</b>			

## C、2016年

供应商	采购金额 (万元)	占原材料 采购比例	采购内容	入账依据	结算方式
深圳市龙岗区龙岗镇创利装饰材料店	493.78	1.60%	木工材料、小五金	送货单、入库单、发票	银行转账
通山县龙辉石材厂	382.24	1.24%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
云城区新豪源石材厂	375.28	1.22%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
云安县顺云石材加工厂	314.86	1.02%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
广州市白云区黄石高新石材贸易商行	200.51	0.65%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
合计	<b>1,766.66</b>	<b>5.73%</b>			

## 4、2017年1-6月

供应商	采购金额 (万元)	占原材料 采购比例	采购内容	入账依据	结算方式
通山县飞燕石材厂	547.58	4.39%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
通山县龙辉石材厂	422.62	3.39%	石材	送货单、入库单、发票	银行转账
深圳市龙岗区龙岗镇创利装饰材料店	302.55	2.43%	木工材料、小五金	送货单、入库单、发票	银行转账
昆明市西山区红江建材经营部	104.35	0.84%	木工材料、小五金	送货单、入库单、发票	银行转账
莆田市城厢区佳佳隆装璜材料商行	81.18	0.65%	木工材料、小五金	送货单、入库单、发票	银行转账
合计	<b>1,458.28</b>	<b>11.70%</b>			

## (4) 使用个人账户的交易

报告期内，公司不存在通过个人账户交易之情形。

## (5) 相应的内部控制制度及其执行情况

## A、采购流程内部控制制度

发行人对原材料采购制定了《采购管理制度》，并利用 ERP 存货管理系统对项目材料进行管理，定期对项目人员进行 ERP 存货管理系统操作培训，以确保项目材料管理目标能够与财务目标一致，能够在财务数据上得到正确的反映。

## B、现金采购流程内部控制制度

### i. 备用金申请

发行人制定了《现金管理实施条例》、《采购管理制度》和《财务管理报销制度》，对于公司备用金借款要求、责任部门、审批流程等方面进行了规定：

公司员工在项目开工时向公司提交备用金借款流程，可借取不超过 3 万元的备用金，用于项目流动资金的支出。

### ii. 现金采购

公司《现金管理实施条例》对现金使用范围和使用金额进行了严格规定，除 2,000 元以下采购的工具、材料等可以现金支付外，其余事项均需经过审批或经过银行转账，以确保交易有迹可循并受到监控。当项目采购金额在 2,000 元以下时，项目管理部采购员经项目经理同意可先行垫资或使用备用金采购，并与项目经理共同验收入库，再以合规单据向公司报销。公司管理人员与供应商必须执行规避制度，采购时必须要求供应商提供真实有效的发票。所有采购物资必须验收入库，由项目经理和库管员审核并签字，并将材料信息录入存货管理 ERP 系统。

## C、相关内控制度执行情况

报告期内，发行人存在使用现金交易、与非法人单位交易以及无发票交易及内部凭证入账之情形，该情形与公司的行业特点及业务模式紧密相关，发行人不存在使用个人账户交易的情况；公司制定了相应的内部控制制度并按照相关制度严格执行，以较好地规范现金交易、与非法人单位交易、无发票及内部凭证入账交易的情形。

## （七）劳务采购情况

### 1、劳务采购的基本情况

按照行业通行做法，公司承建工程的现场施工用工方式主要为劳务分包。发行人装修工程业务均由发行人外派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。随着公司业务的快速发展，劳务用工逐年增加。

报告期内，与公司有业务合作的劳务分包公司主要包括深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司、深圳市中泰建筑劳务有限公司、深圳市川金建筑劳务有限公司和中建劳务分包（深圳）有限公司，相应具备承揽建筑劳务分包业务所需的建筑业企业资质。具体情况如下：

#### （1）深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司

佳飞劳务成立于 2006 年 10 月 20 日，注册资本 800 万元，统一社会信用代码 914403007938951572，住所为深圳市龙岗区横岗街道大康路 19 号，经营范围：企业投资策划、企业管理顾问（不含限制项目）；建筑施工机械租赁；货物及技术进出口。建筑劳务分包（须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可从事建筑劳务分包业务）。

截至本招股说明书签署日，佳飞劳务的股东情况如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
陈文飞	640.00	80.00%
陈胜航	160.00	20.00%

#### （2）深圳市中泰建筑劳务有限公司

中泰劳务成立于 2005 年 11 月 1 日，注册资本 300 万元，统一社会信用代码 91440300781378697D，住所为深圳市南山区西丽街道中山园路建工村 13 栋 1356 室，经营范围：建筑劳务分包（须取得建设行政主管部门颁发的资质证后方可经营）；建筑工程项目管理与咨询。

截至本招股说明书签署日，中泰劳务的股东情况如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
岳自龙	270.00	90.00%
李才基	30.00	10.00%

#### （3）深圳市川金建筑劳务有限公司

川金劳务成立于2004年8月11日，注册资本600万元，统一社会信用代码：914403007649898913，住所为深圳市南山区南山建工村保障性住房一期13栋1楼160室，经营范围：道路养护、建筑劳务承包（取得建设行政主管部门资质证书方可经营）。

截至本招股说明书签署日，川金劳务的股东情况如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
王光金	570.00	95.00%
王光平	30.00	5.00%

#### （4）中建劳务分包（深圳）有限公司

2017年4月，公司与中建劳务分包（深圳）有限公司（以下简称“中建劳务”）签署了劳务分包战略合作协议。中建劳务的基本情况如下：

中建劳务成立于2016年7月20日，注册资本1,000万元，统一社会信用代码91440300MA5DGRJP4W，住所为深圳市南山区南头街道中山园路建工村13栋253室，经营范围：建筑劳务分包；建筑工程咨询；建筑装饰设计与施工；建筑工程项目管理。

截至本招股说明书签署日，中建劳务的股东情况如下：

股东	出资额（万元）	出资比例
曾逐	600.00	60.00%
沈媛	400.00	40.00%

#### （4）劳务采购金额

报告期内，公司向劳务分包公司具体劳务采购情况如下：

单位：万元

劳务分包公司	项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
佳飞劳务	劳务成本	23,103.27	7,093.24	497.31	-
中泰劳务	劳务成本	9,176.29	18,595.28	19,157.69	8,740.55
川金劳务	劳务成本	0.09	3,804.94	18,431.79	4,179.24
中建劳务	劳务成本	-	-	-	65.37
合计	劳务成本合计	32,279.65	29,493.46	38,086.79	12,985.16
	劳务成本/主营业务成本	49.21%	44.03%	46.87%	42.52%
	劳务成本/主营业务收入	38.22%	34.29%	38.10%	34.58%

## 2、劳务采购的协议履行情况

发行人报告期内主要合作的劳务分包公司包括佳飞劳务、中泰劳务、川金劳务、中建劳务，其与发行人的合作形式均为劳务分包，不存在劳务派遣。公司与上述具备《建筑业企业资质证书》和《安全生产许可证》的劳务分包公司建立了合作关系，分别签订了《劳务分包战略协议》，并按具体项目另行单独签署相关《项目劳务分包合同》，约定劳务分包的施工内容、工作期限、质量要求、合同价款等内容。一般情况下，劳务分包公司会与具体承包的各个班组分别签订《班组承包责任合同书》，由劳务分包公司与施工班组约定施工相关事项。

公司与劳务分包公司签订的《劳务分包战略协议》和《项目劳务分包合同》中约定，劳务公司需负责为派往发行人项目中的劳务工人办理用工手续，派往项目现场的施工技术人员必须持证上岗，发行人有权要求劳务公司将不满足要求的施工人员调离和替换；同时，由发行人组织对现场施工人员进行工作岗位所必须的培训和质量、安全技术交底。

在具体的项目执行上，发行人的批量精装修项目均由发行人外派项目工程管理人员组织实施并进行日常管理。劳务分包公司组织其劳务班组作为现场工程施工人员，在项目施工期间各劳务班组内部由其班组长直接管理，各班组接受发行人关于现场作业、工程施工进度、工程施工质量、劳务分包款项结算等事项的监督管理。

公司与劳务公司建立了良好的合作关系，自合作以来，公司能够按照协议约定及时结算、支付劳务分包工程款。报告期内，公司与前述劳务公司不存在因工程施工质量、劳务分包工程款拖欠等事项产生重大诉讼、纠纷的情况，亦不存在因违反《劳动合同法》等相关法律法规而被有关劳动主管机关行政处罚的情况。

根据佳飞劳务、川金劳务、中泰劳务、中建劳务出具的确认函，各分包公司与中天精装合作过程中严格依照相关法律法规和双方业务合同约定执行，中天精装能够及时支付工程分包款项，不存在重大争议、纠纷、仲裁、诉讼等情形。

根据深圳市人力资源和社会保障局于出具的《深圳市人力资源和社会保障局关于深圳中天精装股份有限公司守法情况的复函》，公司自2014年1月1日至2017

年6月30日期间，无因违反劳动法律法规而被行政处罚的记录。

### 3、公司与劳务公司签订施工劳务分包合同的合法合规性

根据现行有效的《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》（住房和城乡建设部第19号令），建筑业企业可将其所承包的工程中的劳务作业发包给具有相应资质的劳务分包企业完成。根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《关于进一步加强和完善建筑劳务管理工作的指导意见》（建市[2014]112号），“施工总承包、专业承包企业可通过自有劳务人员或劳务分包、劳务派遣等多种方式完成劳务作业”，施工总承包、专业承包企业“可以将劳务作业分包给具有施工劳务资质的企业”。根据上述法律法规，报告期内，发行人作为施工专业承包企业可将劳务作业分包给具有施工劳务资质的其他建筑企业。

发行人与劳务分包公司签订《劳务分包战略协议》，并按具体项目另行签署项目劳务分包合同，约定劳务分包的施工内容、工作期限、质量要求、合同价款等内容，属于前述法律法规所述的劳务分包用工形式。报告期内，与发行人合作的劳务分包公司均取得了《建筑业企业资质证书》，具备承揽建筑劳务分包业务所需的建筑业企业资质，符合相关法律法规的要求。

因此，发行人与劳务公司签订施工劳务分包合同、将部分施工劳务作业发包给具备相应资质的劳务分包公司，是合法合规的。

### 4、劳务分包公司的合法合规性

报告期内，与发行人合作的劳务公司均取得了《建筑业企业资质证书》，具备承揽建筑劳务分包业务所需的建筑业企业资质，符合建设部《关于建立和完善劳务分包制度发展建筑劳务企业的意见》等法律法规的要求。

经查阅公开信息，未发现报告期内佳飞劳务、川金劳务、中建劳务因违法违规事项受到处罚。根据佳飞劳务、川金劳务、中建劳务分别出具的确认函，佳飞劳务、川金劳务、中建劳务不存在尚未了结或可预见的行政处罚，不存在重大违法违规事项，不存在因违反《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规而被有关主管机关或劳动监察机关责令改正或处罚的情况。

经查阅公开信息并经中泰劳务确认，由于中泰劳务作为劳务分包单位的项目



（非与发行人合作项目）发生一般安全生产事故，其于2017年4月7日被深圳市住房和城乡建设局处以暂扣资质证书两个月的行政处罚（深建罚[2017]164号）。根据2017年6月8日中泰劳务出具的确认函，“根据深圳市住房和城乡建设局的相关规定，本公司资质证书暂扣期间无法承接深圳市的劳务分包项目，但不影响已承接项目的继续执行、亦不影响在深圳市以外的地区承接新项目。本公司确认，于上述资质证书暂扣期间，本公司严格履行相关规定，未在深圳市范围内与中天精装及其他客户新签署资质证书范围内的业务合同。截止本确认函出具之日，上述行政处罚导致的资质证书暂扣期已经结束，本公司在深圳市继续承接项目已无障碍。上述资质暂扣处罚决定未对本公司的正常经营构成重大影响，若后续因该等事项对中天精装造成损失的，本公司将积极采取补救措施并承担相应的损失。除上述事项外，本公司自2014年至今不存在其他因违反《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规而被有关主管机关或劳动监察机关责令改正或处罚的情况。”

就上述中泰劳务处罚导致的资质暂扣事项，经访谈深圳市住建局相关负责人确认，资质证书暂扣期间，证书仍然由企业保管，深圳市住建局在其招投标系统中对暂扣资质的企业进行限制；资质证书暂扣期间受处罚公司不能承接深圳市内新的项目，就已承接项目可继续施工，且不影响其在外地承接项目。经核查，发行人按照规定，于中泰劳务资质暂扣期间未与其在深圳地区新签署劳务分包合同。截至本招股说明书签署之日，资质暂扣期已经结束。

除上述中泰劳务的处罚事项外，截至本招股说明书签署之日，未发现佳飞劳务、中泰劳务、川金劳务、中建劳务存在重大违法违规行为；发行人与合作的劳务分包公司之间不存在重大争议或纠纷、诉讼等情况。

## 5、公司劳务采购的定价模式及用工人数

### （1）定价模式

公司采用劳务分包的用工采购形式，系将工程所涉及的劳务施工作业按照工序、工程量进行分解，按照工程中各单项工序的单价和具体工作量逐一进行核算后产生合同价款，而不是通过人员数量和工资予以定价。

具体的核算过程为：1）工序的工程量方面，发行人参考业主方招标文件，

根据统一的工序划分原则及现场实测实量结果，分解出相应的工序和单套工程量，并根据套数核算出该项工序的总体工程量；2）工序的单价方面，发行人依据施工经验、历史用工价格、各地区劳务用工结算价格等因素，每年度由商务管理部牵头制定了各地区劳务分包用工主要工序指导价格，依据该等指导价格并结合区域劳务市场的情况、项目的具体的施工条件等因素，综合制定出各道劳务工序的分包价格；3）根据该项工序的总体工程量和综合单价计算出该项工序施工的总金额；4）该劳务分包合同项下的各项工序金额加总之后，即为核算的该项劳务分包合同价款。最终该劳务分包合同的结算金额还需考虑签证变更、奖励、处罚等金额。

## （2）用工人数

一般情况下，公司在具体施工项目上主要由管理人员（包括项目经理、施工员、安全员、仓管员、资料员等）以及具体的施工工人构成。在项目执行过程中，公司在单个项目上一般指派少量的正式员工（视项目大小而定，一般5-10人）担任项目的管理人员，现场施工工人主要通过劳务分包方式解决，即由劳务分包公司指定劳务工人执行施工作业。

在劳务工人的数量方面，公司在单个项目的施工作业均是由劳务分包公司及相应的劳务班组根据工程内容、工程量、工期等要求，指定具体工种和数量的劳务工人予以执行，公司与劳务分包公司签署的合同中不直接对具体的施工人数作出要求，仅对劳务分包公司及劳务班组指定的劳务工人的资质、技术等进行审核，并对劳务班组的配置是否满足工程量和工期要求、具体施工过程等进行监督管理，但并不实际掌握单个项目各班组每天实际施工人员的动态数量。

## 6、主要劳务分包公司合作的稳定性

截至本招股说明书签署日，发行人与劳务分包公司签订的现行有效的劳务分包战略协议情况如下，公司已经与各劳务分包公司签订的项目劳务合同若尚未执行完毕的，均继续有效执行。

序号	合同名称	交易对方	有效期限
1	2017-2018 年度中天与川金劳务分包战略协议	深圳市川金建筑劳务有限公司	2017.04-2018.03

序号	合同名称	交易对方	有效期限
2	2017-2018 中天与中泰劳务分包战略合作协议	深圳市中泰建筑劳务有限公司	2017.09-2018.08
3	2017-2018 年度（中建）劳务分包战略合作协议	中建劳务分包（深圳）有限公司	2017.05-2018.04

截至本招股说明书签署日，公司与中泰劳务、川金劳务、中建劳务的战略合作协议均在正常执行中。公司与该等劳务分包公司的战略合作协议均为年度战略合作协议，到期后公司将综合考虑劳务分包公司情况及过往合作情况等考虑是否予以续签。

报告期各期，公司与佳飞劳务的劳务采购金额分别为23,103.27万元、7,093.24万元、497.31万元和0万元，呈现快速下降趋势。根据佳飞劳务出具的确认函，佳飞劳务与中天精装合作规模的变化系根据双方对具体项目合作意愿变化所导致的，2016年佳飞劳务暂停与中天精装续签劳务分包战略合作协议，系佳飞劳务自身业务经营转型所需。

虽然报告期内公司与佳飞劳务的合作规模发生变化且双方暂时尚未续签，但并未影响公司正常的生产经营活动。首先，在与佳飞劳务战略合作协议暂停之后，双方不再新签署项目劳务分包合同，但是已经签署的项目劳务分包合同仍正常有效执行；其次，为及时应对佳飞劳务合作意愿的变化，公司在报告期内相应增加了与中泰劳务、川金劳务的合作规模；第三，为降低公司劳务分包商集中风险，公司进一步考察潜在劳务分包供应商，2017年4月，公司与中建劳务签署了劳务分包战略合作协议。

#### 7、公司与劳务分包公司的关联关系核查

截至本招股说明书签署日，发行人及其董事、监事和高级管理人员未在佳飞劳务、中泰劳务、川金劳务中持有任何股权，发行人董事、监事和高级管理人员亦未在该等劳务公司中担任董事、监事和高级管理人员等职位或与其关键管理人员具有关系密切的家庭成员关系或其他导致利益转移的特殊关系。

### （八）安全生产与环境保护情况

#### 1、安全生产

公司高度重视安全施工管理工作，工程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，公司工程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》，发行人自2014年1月1日至2017年6月30日期间，在深圳市未发现因违反建筑行业有关法律法规而受行政处罚的记录。

根据深圳市福田区安全生产监督管理局出具的《安全生产情况证明表》，发行人自2014年1月1日至2017年6月30日期间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。

经核查并根据发行人的安全生产主管部门出具的证明文件，报告期内发行人不存在因安全生产方面违法违规而受到行政处罚的记录。

## 2、环境保护

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ISO: 14001环境管理体系、OHSAS18001职业健康安全管理体系的相关规定，制定相应措施减少施工过程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。

## 五、发行人与业务相关的主要资产情况

### （一）主要固定资产情况

#### 1、固定资产基本情况

截至报告期末，发行人的固定资产情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋及建筑物	13,018.50	1,656.84	11,361.66	87.27%
运输工具	951.48	677.16	274.32	28.83%
电子及办公设备	139.91	116.12	23.79	17.00%
<b>合计</b>	<b>14,109.89</b>	<b>2,450.12</b>	<b>11,659.77</b>	<b>82.64%</b>

#### 2、房屋建筑物

截至报告期末，发行人名下已办理房产证共有17处房产，具体为：

序号	房地产名称	房产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	位置	使用年限	他项权状态
1	深业泰然大厦 8C01	深房地字第 3000739753 号	479.85	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押
2	深业泰然大厦 8C02	深房地字第 3000739766 号	329.26	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押
3	深业泰然大厦 8C03	深房地字第 3000739770 号	388.12	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押
4	深业泰然大厦 8C04	深房地字第 3000739776 号	595.31	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押
5	深业泰然大厦 8C05	深房地字第 3000739786 号	411.13	深圳市福田区滨河大道北	2057/6/29	已抵押
6	增城市富港水岸花园 7 幢 101 号房	粤房地权证穗字第 1220360048 号	42.6	增城市增江街增江大道南 3 号	2049/08/31	未抵押
7	东莞万科双城水岸六期悠然庄 1802 号房	粤房地权证莞字第 2400747736 号	207.35	东莞市塘厦镇大坪村林坪路 28 号	2077/07/12	未抵押
8	重庆协信城二期 8 号楼 1518 房	106 房地证 2014 字第 45888 号	45.30	重庆市南岸区江南大道 26 号	2049/05/30	未抵押

序号	房地产名称	房产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	位置	使用年限	他项权状态
9	东莞万科双城水岸逸湖苑住宅小区悠然庄9号楼901号	粤(2016)东莞不动产权第0015685号	299.18	东莞市塘厦镇大坪村林坪路28号	2077/07/12	未抵押
10	协信.阿卡迪亚E3组团3-102房	渝(2016)渝中区不动产权第001109439号	87.39	重庆市渝中区石油路102号64幢1-2#	2061/03/31	未抵押
11	协信.阿卡迪亚E3组团9-302房	渝(2016)渝中区不动产权第001047059号	118.69	重庆市渝中区石油路102号70幢2单元3-2#	2061/03/31	未抵押
12	广州万科金域华庭自编A3栋7层713房	粤(2017)广州市不动产权第00038208号	56.4	海珠区同源街17号713房	2060/09/11	未抵押
13	镇江市京口区招商北固湾小区30-1402	苏(2017)镇江市不动产权第0044309号	85.52	北固湾路2号北固湾小区三区1幢1402	2081/07/24	未抵押
14	佛山万科金色领域广场1座3334房	粤(2017)佛南不动产权第0163818号	31.40	广东省佛山市南海区桂城街道佛平三路1号金色领域广场1座3334室	2052/11/06	未抵押
15	佛山万科金色领域广场1座3336房	粤(2017)佛南不动产权第0163872号	31.14	广东省佛山市南海区桂城街道佛平三路1号金色领域广场1座3336室	2052/11/06	未抵押
16	佛山万科金色领域广场1座3503房	粤(2017)佛南不动产权第0165593号	39.24	广东省佛山市南海区桂城街道佛平三路1号金色领域广场1座3503室	2052/11/06	未抵押
17	佛山万科金色领域广场1座3634房	粤(2017)佛南不动产权第0164013号	31.40	广东省佛山市南海区桂城街道佛平三路1号金色领域广场1座3634室	2052/11/06	未抵押

注1：上述第6-20项为业主方抵扣工程款所得房屋

注2：上述第10项已于2017年7月出售，第11项已于2017年6月出售

截至报告期末，发行人部分房产未取得房屋产权证书，主要是部分业主方以商品房抵扣应付发行人的工程款。该类房产皆为新建房，发行人已签订购房合同，支付相应价款或签订工程抵款合同同意业主方以相关房产抵偿部分工程款。前述房屋目前已交付发行人，但房产证正在办理过程中。报告期内对于抵账的房产，发行人一般会通过房产中介等渠道积极找寻买家争取尽快变现处理。已交付发行人的房产中尚未取得房产证的情况如下：

序号	房地产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	位置
1	佛山万科禅城区季华路 55 号 402 房	154.62	佛山市禅城区季华五路 55 号
2	佛山万科禅城区季华路 55 号 403 房	161.34	佛山市禅城区季华五路 55 号
3	佛山万科禅城区季华路 55 号 404 房	139.07	佛山市禅城区季华五路 55 号
4	柏悦湾花园 1 期 8 幢 503 房	117.19	火炬开发区博爱七路 92 号柏悦湾 1 期
5	昆明万科金色领域 7 栋 21 层 2117 房	30.11	昆明市五华区昌源中路
6	昆明万科金色领域 7 栋 21 层 2118 房	30.15	昆明市五华区昌源中路
7	昆明万科金色领域 7 栋 21 层 2119 房	30.11	昆明市五华区昌源中路
8	昆明万科金色领域 7 栋 21 层 2120 房	30.11	昆明市五华区昌源中路
9	昆明万科金色领域 7 栋 21 层 2121 房	30.15	昆明市五华区昌源中路
10	昆明万科金色领域 7 栋 21 层 2122 房	30.11	昆明市五华区昌源中路
11	成都市万科五龙公园 H 地块 34 幢 2 单元 601 房	165.87	成都市新都区三河街道龙绣路 89 号
12	威海洲际假日公寓 37-1102	51.20	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
13	威海洲际假日公寓 37-1103	50.98	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
14	威海洲际假日公寓 37-1105	51.01	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
15	威海洲际假日公寓 37-1107	50.54	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
16	威海洲际假日公寓 37-1002	51.41	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
17	威海洲际假日公寓 37-1003	45.3	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
18	威海洲际假日公寓 37-1005	45.33	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号

序号	房地产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	位置
19	威海洲际假日公寓 37-1007	50.81	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
20	威海洲际假日公寓 37-902	51.41	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
21	威海洲际假日公寓 37-903	45.3	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
22	威海洲际假日公寓 37-905	45.33	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
23	威海洲际假日公寓 37-907	50.81	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
24	威海洲际假日公寓 37-802	51.41	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
25	威海洲际假日公寓 37-805	45.33	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
26	威海洲际假日公寓 37-807	50.81	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
27	威海洲际假日公寓 37-702	51.41	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
28	威海洲际假日公寓 37-703	45.30	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
29	威海洲际假日公寓 37-705	45.33	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
30	威海洲际假日公寓 37-707	50.81	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
31	威海洲际假日公寓 37-502	51.41	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
32	威海洲际假日公寓 37-605	45.33	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
33	威海洲际假日公寓 37-607	50.81	山东威海市经区滨海大道海上明珠 18-2 号
34	威海滨海新城 2028 号 9-1712	116.21	山东威海市港西镇滨海新城 2028 号
35	威海滨海新城 2028 号 18-1101	110.32	山东威海市港西镇滨海新城 2028 号
36	广州香江翡翠绿洲森林半岛街 83 号 203 号	80.42	增城市新塘镇翡翠绿洲森林半岛街 83 号 203 号
37	广州香江翡翠绿洲森林半岛街 84 号 302 号	85.43	增城市新塘镇翡翠绿洲森林半岛街 84 号 302 号
38	广州香江翡翠绿洲森林半岛街 85 号 302 号	95.50	增城市新塘镇翡翠绿洲森林半岛街 85 号 302 号
39	东莞金域华庭 1 号商业楼 118 号	113.41	东莞市莞城区东城大道南侧



序号	房地产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	位置
40	成都万科翡丽郡 8 栋 2 单元 2 楼 2 号房	102.00	成都万科翡丽郡 8 栋 2 单元 2 楼 2 号房

注1：第4项、第36-38已于报告期内出售，但房屋尚未办理完成过户

注2：第11项已于2017年7月出售，但房屋尚未办理完成变更

注3：第36-38项已于2017年7月取得房屋产权证书

根据前述统计，截止报告期末，发行人已过户名下共有40处房产属于业主方抵工程款但尚未取得房产证的情况，其账面值合计2,153.72万元，占总资产的比重为2.40%，2017年1-6月上述房产共计提折旧金额49.93万元，占当期净利润的比重为1.18%。

截至报告期末，公司抵款房产超过50%来自万科地产，万科地产因自身要求快速回笼资金会采用以房抵款模式。由于万科地产系国内最大的房地产开发商之一，具有良好的品牌影响力，其产品在市场认可度方面较高，资产出售风险较小；佳兆业、时代、力迅地产、百利地产的抵款房产约占抵款房总额约36%，主要是由于发行人出于保护自身债权安全的考虑，由债务方以房产抵偿拖欠发行人的工程款。

2014-2016年，公司新增抵款房产占营业收入的比重整体控制在3%左右，但2017年1-6月出现一定幅度上升，主要原因：1) 2017年上半年，房地产政策收紧，房地产商对自身现金流控制加强、占用供应商资金流的需求提升；2) 为有效保护公司债权安全，公司将一些长期拖欠的款项或经营出现异常客户的应收款转为房产。

截至报告期末，发行人已签订以下10处物业相关的人才住房购买合同并支付相应价款，发行人暂未取得该等物业的产权证书。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》，发行人所购买的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。截至本招股说明书签署日，发行人根据上述人才住房管理办法的相关规定，将该等人才住房分配予公司员工居住。

序号	房地产名称	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	位置	年限	用途
1	颂德花园 2 栋 2808 房	64.88	深圳市福田区梅林二街	2082/04/11	住宅

序号	房地产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	位置	年限	用途
2	颂德花园 2 栋 404 房	64.35	深圳市福田区梅林二街	2082/04/11	住宅
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	2082/03/15	住宅
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	2082/03/15	住宅
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	2082/03/15	住宅
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	2082/03/15	住宅
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	2082/03/15	住宅
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	2082/03/15	住宅
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	2082/03/15	住宅
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	2082/03/15	住宅

发行人律师认为,上述未取得产权证书的房屋不属于发行人经营所必需的资产,发行人未取得上述物业的产权证书不会对发行人的生产经营造成重大不利影响,不会影响发行人本次发行上市。

### 3、租赁物业

根据租赁合同、租赁物业的产权证书及相关租赁备案登记证明,截至 2017 年 6 月 30 日,发行人租赁物业的情况如下表所示:

序号	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期限	房屋产权证书 编号	租赁备案 情况	用途
一、分公司租赁房产情况								
1	徐林	合肥市清溪路 1157 号绿缘居秋硕园 2#904	170.99	1,700.00	2017/06/09-2018/06/08	房地权证合蜀字第 140018745 号	未备案	安徽分公司办公
2	西安优客工场企业管理咨询有限公司	西安市长安区郭杜街办茅坡村西侧万科城 47 号楼 4 层 D402-01/02	14.00	1,400.00	2016/09/26-2017/09/25	未取得	未备案	西安分公司办公
3	杜朝晖	广州市海珠区晖悦三街 22 号 2407 房	124.65	7,500.00	2016/12/01-2017/11/30	未取得	穗租备 2017B0501500221	广州分公司办公
4	林莉莉	海口市长滨六路五源河公寓 5 幢 3201 房	125.00	3,500.00	2016/06/13-2017/12/12	新购住房, 未取得房产证, 已取得购房合同	未备案	海南分公司办公 <sup>4</sup>
二、装修项目人员临时居住租赁房产情况								
5	刘丽丽	徐州市鼓楼区风尚新城 4 栋 1-2202	67.59	2,600.00	2017/03/01-2018/02/28	房权证徐州字第 SY0057244 号	(2017)房租证 第 03280010 号	徐州万科北宸天地
6	刘晶	徐州市鼓楼区风尚新城 6 号楼 1-401	144.49	2,600.00	2017/03/01-2018/02/28	苏(2015)徐州市不动产权第 0003000 号	(2017)房租证 第 03280008 号	项目人员住宿

<sup>4</sup> 注: 截至本招股说明书签署日, 海南分公司已注销

序号	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期限	房屋产权证书 编号	租赁备案 情况	用途
7	黄伟文	珠海市横琴镇下村 53 号第二层	85.86	3,148.15	2016/06/30-2017/07/01	粤房地证字第 C3501134 号	未备案	珠海市横琴保利国际广场员工住宿
8	胡海云	珠海市香洲区棕榈假日花园 6 栋 1 单元 502 房	135.39	3,800.00	2016/07/27-2017/07/26	粤(2016)珠海市不动产权第 0043793 号	未备案	珠海万科城-期项目住宿
9	刘兵	珠海市香洲区棕榈假日花园 1 栋 3 单元 1001 房	92.45	3,000.00	2016/10/16-2017/10/15	粤(2016)珠海市不动产权第 0038782 号	未备案	
10	薛富艳	西安市未央区玄武路 69 号锦园新世纪 14 栋 1 单元 1004	144.36	2,750.00	2016/08/14-2017/08/13	西安市房权证未央区字第 1125114008-2-14-11004-1 号	未备案	西安市万科大明宫三期项目人员住宿
11	李玉贝	西安市高新区高新路 89 号云顶园 1 号楼 22202 室	132.56	3,200.00	2016/11/01-2017/10/31	西安市房权证高新区字第 1075104001-10-1-22202 号	未备案	西安万科金城国际 C 座项目人员住宿
12	阎桂兰	重庆市渝中区大坪正街 118 号 6 栋 1806	119.62	3,700.55	2017/04/10-2018/04/10	101 房地证 2009 字第 1125 号	未备案	西南片区总经理住宿
13	王香玲	广州市南沙区金隆路碧桂园豪庭三街 3 号 1301 房	108.85	2,968.00	2016/09/01-2017/08/31	粤房地权证穗字第 0420087157 号	未备案	广州南沙金茂湾项目人员住宿
14	梁伟权/何韵梅	佛山市顺德区陈村镇合成社区居民委员会白陈公路 189 号悦峰花苑 1 座 503	103.16	3,783.06	2017/01/01-2017/12/31	粤(2016)顺德区不动产权第 1116073544 号	未备案	佛山市顺德景盛佳园项目人员住宿

序号	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期限	房屋产权证书 编号	租赁备案 情况	用途
15	林芳兰	厦门市同安区美峰三里 2 号 1501 室	147.01	4,270.00	2017/01/01-2 017/12/31	闽(2016)厦门市 不动产权第 0121867 号	未备案	厦门市保利叁仟栋 项目人员住宿
16	吴秀丽	厦门市同安区美峰三里 2 号 1005 室	154.65	2,300.00	2017/02/14-2 017/09/14	闽(2016)厦门市 不动产权第 0156618 号	未备案	
17	任凤兰	上海市嘉定区安诚路 318 弄 42 号 201	137.07	4,600.00	2017/01/10-2 018/01/09	沪房地嘉字 (2006)第 008206 号	未备案	上海万科安亭新镇 一期项目人员住宿
18	唐全明	上海市嘉定区安诚路 318 弄 42 号 302	147.70	4,800.00	2017/02/16-2 018/02/15	沪房地嘉字 (2006)第 008638 号	未备案	
19	李军	上海市嘉定区安诚路 318 弄 42 号 401	137.07	4,700.00	2017/03/10-2 018/03/09	沪房地嘉字 (2005)第 021897 号	未备案	
20	黄廷海	贵阳市云岗区白云大道 201 号和 尚坡安怀小区 35 幢 6 单元 3 层 6 号	74.94	3,500.00	2017/02/01-2 017/12/30	筑房权证云岩字 第 006363 补土号	未备案	贵阳万科城项目人 员住宿
21	卢思才	深圳市龙岗区布龙路坂田富豪 花园陶源居 701	84.41	3,584.35	2017/04/01-2 018/03/31	深房地字第 6000173942 号	未备案	盛荟居项目人员住 宿
22	席娟	西安市枣园西路万科金色悦城 小区 10 号楼 2 单元 602	89.16	2,266.00	2017/04/01-2 017/10/30	新购住房, 已签署 购房合同, 暂未取 得房产证	未备案	西安市万科金色悦 城 DK2 项目人员住 宿

序号	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期限	房屋产权证书 编号	租赁备案 情况	用途
23	张恒	西安市枣园西路万科金色悦城小区9号楼2单元2102	88.42	2,200.00	2017/03/01-2018/02/28	新购住房,未取得房产证,已取得购房合同编号Y14071606	未备案	
24	吴光明	杭州滨江区西兴路与滨康路交叉口玲珑府4栋1701室	80.14	6,700.00	2016/07/12-2017/07/11	浙(2016)杭州市不动产权第0069258号	未备案	杭州万科金辰之光项目人员住宿
25	白万华	西安市长安区雁塔南路与航天北路十字西北部曲江千林郡小区第3幢2单元1201室	128.22	2,900.00	2016/10/09-2017/10/08	新购住房,已签署购房合同,暂未取得房产证	未备案	西安市万科城市之光项目住宿
26	李静	郑州市惠济区桂香路23号院5号楼1单元3层5号	139.15	4,528.98	2017/03/16-2018/03/15	新购住房,已签署购房合同,暂未取得房产证	未备案	惠济美景商业中心项目人员住宿
27	蒋利锋、蒋国卫	杭州萧山区宁东北苑小区1幢1单元402室	100.00	4,800.00	2017/03/31-2018/03/31	新购房屋,合同公证书(2015)杭湘证字第6518-24号	未备案	杭州万科大家钱江之光项目人员住宿
28	李桂开	广州市番禺区钟村街谢村大岗路一巷8号103	220.00	9,500.00	2016/07/07-2017/12/31	未取得	穗租备2016B1301502729号	广州市番禺香江谢村项目人员住宿
29	林石能	广州市天河区乐园大马路天力街18号1204	71.63	7,000.00	2016/12/28-2017/08/27	未取得	穗租备2017B0602000447号	广州潭村项目人员住宿
30	郭旭勤	广州市增城区朱村五社郭屋新八巷4、5号	300.00	3,500.00	2016/09/25-2017/12/25	未取得	未备案	中铁建国际花园项目人员住宿

序号	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期限	房屋产权证书 编号	租赁备案 情况	用途
31	王平	西安市未央区玄武路 69 号锦园 新世纪 14 栋 1 单元 2303	146.00	2,700.00	2017/05/01-2 017/11/01	未取得	未备案	西安市万科大明宫 三期项目人员住宿
32	李建伟	深圳坪山新区江边村五巷 7 号	100.00	1,850.00	2016/08/25-2 017/08/24	未取得	未备案	天峦湖项目人员住 宿
33	周厚军	重庆市渝北区金科东方雅郡 11 栋 1301	153.00	4,000.00	2016/08/01-2 017/07/30	未取得	未备案	重庆御澜道员工住 宿
34	陈茂华	桂林市环城南三路 50 号 19 栋 2 单元 601	135.00	2,632.00	2016/10/13-2 017/10/13	未取得	未备案	桂林象山博望园项 目人员住宿
35	严鸿	成都市五龙家园 15 栋 1 单元 4 楼 2 号	110.00	1,600.00	2016/12/12-2 017/12/11	未取得	未备案	成都市万科翡翠项 目人员住宿
36	张达识	杭州市余杭区南苑街道郎诗未 来街区东园 4 栋 1 单元 1603 室	90.00	3,186.00	2016/12/04-2 017/12/04	未取得	未备案	金地杭州翁梅项目 人员住宿
37	戴一繁	昆明市万科魅力之城 1 期 5 栋 2205 号	113.00	2,682.00	2017/01/10-2 018/01/10	未取得	未备案	昆明魅力之城项目 人员住宿
38	徐俊	昆明市万科魅力之城 1 期 1 栋 701 号	113.00	2,651.16	2017/03/11-2 018/03/10	未取得	未备案	
39	杨俊峰	西安市雁南五路雁湖小区 26 号 1 单元 501 号	80.00	1,482.00	2017/02/15-2 018/02/15	未取得	未备案	西安市万科曲江项 目住宿
40	张荣花	龙岩市双龙路月山小区 3 号楼 1 单元 1101 室	82.52	2,500.00	2017/02/18-2 018/02/17	未取得	未备案	龙岩市中航紫金云 熙一期项目人员住 宿
41	张荣花	龙岩市双龙路月山小区 1 号楼 3 单元 508 室	106.85	2,800.00		未取得	未备案	

序号	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期限	房屋产权证书 编号	租赁备案 情况	用途
42	肖卫萍	重庆市北部新区大竹林江与城12栋11-5	100.00	2,643.25	2017/01/31-2018/01/31	未取得	未备案	重庆悦湾项目人员住宿
43	王亮	九江市中航城2栋1单元3002室	120.00	2,700.00	2017/03/17-2017/09/16	未取得	未备案	九江中航城三期项目人员住宿
44	赵汉民	惠州市惠东县平海镇西北村西外街1-1	145.00	5,696.20	2017/04/01-2018/03/31	未取得	未备案	惠州市万科双月湾二A期项目人员住宿
45	吴振明	广州市黄浦区九龙镇金龙路22号2/3/4层	270.00	6,000.00	2017/01/01-2017/12/31	未取得	未备案	天境花园一二期项目人员住宿
46	梁细滔	广州市萝岗区元岗一街35号4、5楼	153.20	4,500.00	2017/03/11-2017/12/10	宅基地自建房	未备案	萝岗云埔项目人员住宿
47	林成锋	海南省英州镇岗山村仁兴队东北向（海南东线223国道旁）	100.00	3,850.00	2017/04/06-2017/12/06	宅基地自建房	未备案	海南清水湾项目人员住宿
48	刘振平	榭丽花园三期5座1905	84.67	4,000.00	2017/05/01-2018/04/30	深房地字第6000308760号	未备案	深圳万科九州三期员工住宿
49	杜维芳	龙马大道三段碧水锦秀城	124.92	2,600.00	2017/02/20-2018/03/20	泸市房权证龙马潭区字第0000152971号	未备案	泸州龙马首座1#楼室内精装修工程
50	罗景星	佛山市南海区桂城街道佳兆业水岸花园二区3座404房	89.58	3,200.00	2017/02/13-2018/02/12	购房合同（编号：20150619010702）	未备案	中铁建水岸花园项目精装修工程（第二标段）



序号	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期限	房屋产权证书 编号	租赁备案 情况	用途
51	罗磊	重庆市巴南区鱼胡路72号18栋1单元6-2	103.87	2,200.00	2017/03/20-2018/02/19	渝(2016)巴南区不动产权第000368540号	未备案	旭辉城项目二期商业公共部位装修、三期B标公共部位装修工程
52	徐定钿	温州市上陡门11组团8幢709室	59.57	2,600.00	2017/04/01-2018/03/01	温房权证鹿城区字第833773号	未备案	温州万科学院路7号公区装修工程
53	陈雯	宁波市江北区北岸琴森小区36幢2单元703室	138.97	4,700.00	2017/04/05-2018/02/04	200707854	未备案	宁波市江北区湾头JB05-04-13地块住宅项目精装修工程
54	冯燕	广州雅居乐花园灏湖居南区10幢803	96.54	4,600.00	2017/04/17-2017/10/16	粤(2016)广州市不动产权第07235364号	未备案	广州同创誉城项目大堂及公共区精装3、4、5、6
55	李磊	西安市曲江新区中海凯旋门11幢1单元20层12004号房	109.39	3,100.00	2017/04/18-2018/04/17	购房合同编号:Y14107816	未备案	西安市万科城市之光2、3、5楼
56	吴镇海	漳州市芗城区金峰南路99号鑫荣嘉园7栋2505号	128.33	2,800.00	2017/05/01-2017/10/31	商品房产权登记证明书	未备案	漳州市万科城2#地块11-13
57	刘文辉/姜钰樱	厦门市集美区宁海六里118号3901室	126.49	3,800.00	2017/05/01-2018/04/30	厦国土房证第01255534-1号	未备案	东南片区总经理住宿
58	马永芳/岳东	徐州市鼓楼区万科城小区A4-5栋2304号	99.72	2,100.00	2017/05/01-2018/04/30	苏(2016)徐州市不动产权第0068279号	(2017)房租证第05250020号	徐州万科城项目B4区26#27#楼装修工程

序号	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期限	房屋产权证书 编号	租赁备案 情况	用途
59	陈丽/周昌	徐州市鼓楼区万科城小区 A4-15 栋 1804 号	99.72	2,100.00	2017/05/01-2018/04/30	苏(2016)徐州市不动产权第 0030531 号	(2017)房租证第 05250022	
60	王喻	沙坪坝区西物市场 23-3-4-3 号	115.92	1,341.17	2017/05/01-2017/10/01	104 房地产 2005 字第 007143 号	未备案	重庆金色悦城 7、8# 楼公区装修
61	黎焕光	南沙万科府前一号 E 座 304	122.15	3,000.00	2017/05/05-2018/05/04	粤(2016)广州市不动产权第 11042345 号	未备案	广州南沙金茂湾项目人员住宿
62	李昆	西安未央区蔚蓝东庭小区 3 栋 1 单元 12301	66.07	1,740.00	2017/05/06-2017/08/05	购房合同(编号: Y14103080)	未备案	西安万科金域蓝湾销售中心
63	柳华	贵阳市云岩区万科城 C7 楼 407 号	86.17	3,200.00	2017/05/17-2018/05/16	预售合同备案登记表	未备案	贵阳市贵阳万科城项目三期 E 地块 E5-E7、E9-E12 栋
64	胡英	贵阳市云岩区万科城 C6 栋 1107 号	85.73	3,200.00	2017/05/17-2018/05/16	购房合同(编号: WKC-GC-1740)	未备案	
65	辛香云	西安市未央区西安印象小区 8 号楼 3 单元 602 室	158.93	3,100.00	2017/06/01-2018/05/31	已取得权属页	未备案	西安市碧桂园嘉誉一标质 1-3#楼
66	唐春兰	苏州工业园区入达街 99 号月亮湾美颂园 22 幢 301	95.32	4,500.00	2017/06/01-2018/05/31	(2017)苏州工业园区不动第 0035610 号	未备案	苏州市苏州旭辉铂悦犀湖项目一标段 1#2#4#
67	沈卓辉	苏州工业园区入达街 99 号月亮湾美颂园 22 幢 1001 室	95.32	4,500.00	2017/06/08-2018/05/07	(2017)苏州工业园区不动第 0032003 号	未备案	

序号	出租人	租赁房屋	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租金 (元/月)	租赁期限	房屋产权证书 编号	租赁备案 情况	用途
68	何瑞杭	佛山市顺德区陈村镇绀现村委会佛陈路绀村段1号902商业公寓	117.68	6,960.00	2017/06/05-2018/06/04	粤(2016)顺德区不动产权第1116077348号	未备案	佛山市顺德陈村绀现项目一期交楼标准装修工程1、3、12栋
69	莫桂娣	深圳市龙岗坂田光雅园村华丽豪庭1103	50.00	1,900.00	2017/06/05-2017/12/15	未取得	未备案	深圳市信义金御半山E01地块第二批次样板房
70	林木波	广州市南沙区榄核镇蔡新路427号5座5梯303房	82.00	3,000.00	2017/06/20-2018/06/19	粤房地权证穗字第0450045046号	穗租备2017B1510500497	广州市保利星海小镇项目11栋
71	刘展豪	广州市荔湾区鹤园路173号101号	69.50	3,500.00	2017/04/16-2018/04/15	未取得	穗租备201780301400226号	广州尚博雅苑A3#A-3精装样板房
72	王焱菁	清远市清城区石角镇美林湖国际社区怡景湾13-2幢6层05号	140.00	3,300.00	2017/06/20-2017/09/20	购房合同(编号2014090941402755)	未备案	碧桂园半岛壹号
73	苏俊	杭州市萧山区春和钱塘7-2-301室	86.23	4,550.00	2017/06/23-2018/06/22	杭房权证萧移字第15430625号	未备案	华东片区总经理住宿

(1) 租赁房产的所有权不会对发行人的生产经营造成重大不利影响

截至 2017 年 6 月 30 日，发行人总租赁面积为 8,418.90 平方米，其中：已取得房产证的租赁房产 4,076.33 平方米，占发行人总租赁面积的 48.42%；除新购置、宅基地自建房暂无权属证书的房产及已办理租赁备案但发行人未从出租方取得权属证书的房产外，未取得出租方房屋产权证书的租赁物业的面积为 2,228.37 平方米<sup>5</sup>，占发行人总租赁面积的 26.47%。

项目	租赁面积（平方米）	占比
权属完善的租赁房产	4,076.33	48.42%
未取得房屋产权证书的租赁房产	4,342.57	51.58%
其中：新购置、宅基地自建房暂无权属证书的房产	1,628.42	19.34%
已办理租赁备案未取得权属证书房产	485.78	5.77%
其他无权属证书的房产	2,228.37	26.47%
<b>合计</b>	<b>8,418.90</b>	<b>100.00%</b>

发行人租赁物业主要用于装修项目管理人员临时居住或分公司办公使用，每宗租赁物业的面积均不大且可替代性强，租金按照当地市场标准，且公司租赁该等物业的时间一般较短（大多数在一年之内，由项目建设工期决定），因此出租方未提供该等租赁物业的房屋产权证书，或租赁房屋未办理租赁备案不会对发行人生产经营造成重大不利影响。报告期内，发行人不存在因未办理租赁备案而被相关房产主管部门处罚的情况。

(2) 发行人租赁房产办理登记备案手续及相关情况及潜在法律风险

发行人 9 处租赁物业办理了租赁备案手续，合计租赁面积 979.30 平方米；15 处租赁物业因系新购住房、宅基地自建房等原因未取得房屋产权证书，无法办理租赁备案，合计租赁面积 1,628.42 平方米；49 处房产未办理租赁备案，其中 31 处已取得房屋产权证书。

根据《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，房屋租赁合同订立后三十日内，

<sup>5</sup> 部分租赁物业（面积为 485.78 平方米，占发行人总租赁面积的 5.77%）因租赁期限已近届满，出租方不愿再配合提供房屋产权证书，但已办理租赁备案登记；部分物业（面积为 1,628.42 平方米，占发行人总租赁面积的 19.34%）为新购住房或宅基地自建房，无法提供房屋产权证书，但已取得相关购房合同或证明文件。前述两种租赁物业虽未取得房屋产权证书，但应不存在产权纠纷，故未计算在未取得房屋产权证书的的面积之中。

房屋租赁当事人不到租赁房屋所在地房地产主管部门办理房屋租赁登记备案的，房地产主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。发行人部分租赁物业未办理租赁备案登记的情形不符合《商品房屋租赁管理办法》的相关规定，存在被相关房地产管理部门责令改正及罚款的法律风险。发行人租赁物业零星且分散，主要用于项目人员的临时住宿，该等租赁物业同时因未办理租赁备案而被相关主管部门处罚的风险很小，根据发行人的书面确认，报告期内，发行人不存在因未办理租赁备案而被相关房产主管部门处罚的情况。

根据最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理租赁登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。因此，发行人上述49处未办理租赁备案的租赁物业不会因未办理租赁备案影响该等租赁合同的效力，对于已取得房屋产权证书、购房合同或宅基地自建房证明的租赁物业，发行人有权根据相关租赁合同使用该等房屋，不会对发行人的生产经营造成重大不利影响；对于18处未取得有效产权证明、无租赁备案的租赁物业，其租赁合同可能因出租方未取得有效产权证明而存在效力瑕疵。由于发行人租赁物业系主要用于装修项目人员临时居住或分公司办公使用，每宗租赁物业的面积均不大且可替代性强，且公司租赁该等物业的时间一般较短（大多数在一年之内，由项目建设工期决定），上述物业未办理租赁登记备案不会对发行人生产经营造成重大不利影响。

发行人控股股东中天健及实际控制人乔荣健亦出具承诺：如因发行人租赁物业未办理租赁备案或无产权证明等情况导致发行人遭受任何负债、损失，其将向发行人进行全额补偿，避免给发行人造成任何损失。

### （3）部分到期租赁房产续租风险及对可能出现的搬迁情形的应对措施

发行人上述租赁物业主要为装修项目人员的临时居住及分公司办公场所，大部分租赁物业到期后无续租需求；对于有续签需求而无法与原房东续租的物业，因租赁物业系以市场标准取得，发行人在同等条件下可在较短时间内寻找到符合要求的可替代物业，不会对发行人生产经营造成重大不利影响。

### （4）租赁房产的租金的公允性情况

发行人租用的物业主要是从市场无关第三方租赁，经网络查询各租赁物业所在区域的租赁房屋租金水平，支付的租金处于合理的市场价格区间，租金公允，且发行人租赁物业分布较广、租赁面积较小、租期相对较短。根据公司审计报告，截至2017年6月末公司已签订的不可撤销租赁的最低租赁付款额为106.71万元，金额相对较小，且分散于众多的出租人，发行人不存在通过房产租赁进行利益输送的情形。

## （二）主要无形资产

### 1、无形资产基本情况




截至报告期末，发行人的无形资产情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计摊销	账面价值
软件及其他	556.80	120.50	436.30
合计	<b>556.80</b>	<b>120.50</b>	<b>436.30</b>

### 2、商标

截至本招股说明书签署日，发行人在中国境内有35项注册完成并取得注册证书的商标，具体为：

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- 2021/03/06
2		7695364	第 19 类：石头、混凝土或大理石艺术品；石膏	2011/07/07- 2021/07/06
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- 2020/12/13

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
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- 2021/07/13
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- 2021/10/13
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；冷热柔巾机；消毒设备；电热窗帘；浴室装置	2012/12/21- 2022/12/20
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

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
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；室内装潢；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
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；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	2016/08/14-2026/08/13
19		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		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



序号	商标	注册证号	类别	有效期限
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
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

序号	商标	注册证号	类别	有效期限
29		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		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		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		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		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
34		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		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

### 3、专利情况

截至本招股说明书签署日，公司拥有的专利情况如下：

序号	名称	专利号	专利类型	申请日	有效期	取得方式
1	一种防漏水龙头	ZL201120406346.3	实用新型	2011.10.24	10年	受让取得
2	一种三维可调整式机架	ZL201220003221.0	实用新型	2012.01.06	10年	受让取得
3	一种射流下水管道清洗剂	ZL201220271291.4	实用新型	2012.06.11	10年	受让取得

#### 4、软件著作权

截至本招股说明书签署日，公司拥有的软件著作权情况如下：

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	2016/07/26
2	中天项目文件跟踪系统 V1.0	软著登字第 1372522 号	2016/07/26
3	中天自动周报统计分析系统 V1.0	软著登字第 1372348 号	2016/07/26
4	中天工程物料管理系统 V1.0	软著登字第 1374672 号	2016/07/27
5	中天工程质量管理体系 V1.0	软著登字第 1374412 号	2016/07/27
6	中天工艺流程管理系统 V1.0	软著登字第 1374484 号	2016/07/27
7	中天项目策划系统 V1.0	软著登字第 1374538 号	2016/07/27
8	中天工程进度管理系统 V1.0	软著登字第 1381052 号	2016/08/02
9	中天项目关键点管理系统 V1.0	软著登字第 1380012 号	2016/08/02
10	中天工人员信息管理系统 V1.0	软著登字第 1394645 号	2016/08/12
11	中天岗位设置管理系统 V1.0	软著登字第 1401147 号	2016/08/17
12	中天权限管理系统 V1.0	软著登字第 1401542 号	2016/08/17
13	中天部门管理系统 V1.0	软著登字第 1401215 号	2016/08/17
14	中天全局管理系统 V1.0	软著登字第 1401220 号	2016/08/17
15	中天分配部门岗位管理系统 V1.0	软著登字第 1401139 号	2016/08/17
16	中天员工信息管理系统 V1.0	软著登字第 1410529 号	2016/08/24
17	中天通信应用管理系统 V1.0	软著登字第 1410570 号	2016/08/24

#### 六、发行人的重要资质证书

截至本招股说明书签署日，公司拥有的与生产经营相关的主要资质证书如下：

序号	资质名称	发证机构	证照号码	有效期
1	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	2015/12/13-2020/12/13
2	建筑装饰工程设计专项乙级	广东省住房和城乡建设厅	A244019850	2015/06/11-2020/06/11

序号	资质名称	发证机构	证照号码	有效期
3	安全生产许可	广东省住房和城乡建设厅	(粤)JZ安许证字 [2014]022114 延	2017/9/22-2020/9/22
4	质量管理体系认证	广东质检中诚认证有限公司	04915Q10900R0S	2015/06/25-2018/06/24
5	质量管理体系认证	北京泰瑞特认证中心	04816QJ0308R0S	2016/06/03-2018/06/24

除上述证书外，2015年8月，公司分别取得北京泰瑞华特认证中心认证下发的《职业健康安全管理体系认证证书》(04815S20143R0S)、环境管理体系认证(04912E10087R0S)。

公司现持有建筑装饰工程专业承包最高等级证书，资质为“建筑装修装饰工程专业承包壹级”；以及持有“建筑装饰工程设计专项乙级”的设计资质。公司经营业务不存在超资质经营的问题。

综上，根据我国目前法律、法规及相关行业规定，发行人已获得生产经营所需的资质，不存在未获得相关资质而开展业务之情形。报告期内，公司不存在因经营资质不齐全而受到重大行政处罚的情况。

## 七、发行人的技术水平与研发情况

### (一) 技术水平

经过多年的发展，公司在建筑装饰工程施工方面已拥有“建筑装修装饰工程专业承包壹级”资质，属于行业内最高级别施工资质。公司多年来服务于国内领先的房地产开发企业，通过优秀的施工作品获得主管机构及下游客户的诸多奖项（具体见本章“三、发行人竞争地位”）。

公司从设计、采购、施工、维修等环节入手，通过不断总结各种质量问题，建立不同的工艺流程和作业标准，在保证最终交付的同时，有效地降低了成本。公司采用内部总结及外部合作等方式，围绕批量精装修的设计、施工管理，形成了一整套内容充实、适用性强的管理体系，其中比较有代表性的如下所示：

名称	技术特点
批量精装修系列讲座	包含 100 余门内部课程，其中《批量精装修》系列课程主要由公司总经理张安先生对外进行讲授

名称	技术特点
《渗漏维修与防水》	集中研究了房屋装修出现的各种渗漏发生原因、维修对策及设计改进
《卫生间渗漏专题研究》	专题探讨卫生间的防渗漏问题，提出了经济、简便的解决办法
《石材返碱问题探讨》	专题探讨石材返碱的成因及防治方法，提出了经济、简便的解决办法
《瓷砖空鼓问题探讨》	专题分析瓷砖的空鼓原因，提出了经济、简便的解决方案
《批量精装修工艺流程》	针对不同档次的精装修，总结出不同的工艺流程
《精确到户的进度计划编制方法》	将每一户的进度节点细分为数十个，单个工程的节点数在一万到数万之间，本专题研究如何在大量节点的情况下编制进度计划，对进度进行量化
集中加工技术	在施工现场集中加工瓷砖、石材、木工材料等材料的相关技术改进，有效降低了物料损耗，有利于环保
中天信息化一体化平台	在公司内部管理中实现统一组织、统一用户、统一权限、单点登录、内部统一通讯等功能，为其他应用模块提供应用服务
中天 ERP 开发	对公司材料流转、进销存系统进行科学管控，通过信息化系统进行监控反馈

## （二）研发情况

目前正在研发中的项目以及计划研究的项目如下表所示：

研发项目	研发内容
中天信息系统后续建设	资产管理系统、人力资源管理系统、供应链管理系统、分包管理系统、质量管理系统、价格管理系统、进度管理系统、策划管理系统、安全管理系统、商业智能系统等等
物联网技术在装饰工程中的应用	为交付的每一套精装房设置唯一编码，跟踪其施工、使用、维护状况。在物料管理中推行物联网技术，降低损耗率
工程质量自动检测集成设备	研发集成检测工具，实现多种测量功能一体化，同时避免多余的人工操作，提高数据真实性。实现云端数据存储传输，自动比对质量检查是否及时，统计分析质量情况
工地云考勤系统	研发实时考勤系统，对施工工人在施工现场出勤情况进行动态监测，解决工人信息的远程录入、考勤问题
穿戴式产品在工地管理中的应用	运用穿戴式产品实现工地移动管理，防范安全问题
中天 WIKI	将公司内部专业知识以类似维基百科形式编制公司的知识体系，并实现在公司的系列应用软件中直接访问
中天 IM	在公司重要的应用软件中实现信息互相推送
BIM 系统在装饰工程中的应用	BIM 应用以建筑工程为主，对其进行二次开发，使其适合装饰工程，对装饰项目进行全过程管理
新型建材研发	优先研发轻质砂浆，瓷砖粘接剂，取代夹板的石膏类制品，防裂填缝材料等

公司的研发一直坚持稳健原则，坚持针对公司管理痛点研究解决方案，相关研究成果对公司的管理有直接的帮助。报告期内，发行人研究开发费用合计支出372.51万元。

## 八、发行人的质量管理及内部控制措施

### （一）质量控制标准

目前，我国建筑装饰行业已建立较为完整、细致的质量控制标准，其中与公司业务相关的标准主要包括：

序号	标准名称	标准编号
1	《建筑工程施工质量验收统一标准》	GB50300-2001
2	《建筑装饰装修工程质量验收规范》	GB50210-2001
3	《建筑地面工程施工质量验收规范》	GB50209-2010
4	《住宅装饰装修工程施工规范》	GB50327-2001
5	《民用建筑室内空气质量控制规范》	GB50325-2001
6	《施工现场临时用电安全技术规范》	JGJ46-2005
7	《建筑施工安全检查标准》	JGJ59-2011
8	《建筑施工高处作业安全技术规范》	JGJ80-91
9	《玻璃幕墙工程质量检验标准》	JGJ/T139-2001
10	《钢结构工程施工质量验收规范》	GB50205-2001
11	《外墙饰面砖工程施工及验收规范》	JGJ126-2000
12	《屋面工程质量验收规范》	GB50207-2002
13	《地下防水工程质量验收规范》	GB50208-2011
14	《建筑内部装修设计防火规范》	GB50222-95（2011）
15	《给水排水管道工程施工及验收规范》	GB50268-2008

装修质量是建筑装饰企业发展的前提，公司多年来在住宅批量精装领域积累了大量经验，在质量管理方面取得了良好的声誉。

### （二）质量控制措施

#### 1、质量控制措施

公司历来将工程项目质量视为公司发展的核心因素之一，在设计、施工中严格遵照主管部门制定的标准执行。公司已通过GB/T19001-2008/ISO9001:2008质量管理体系认证、GB/T24001-2004/ISO14001:2004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。

公司通过多年批量精装修领域的经验积累，建立了基于数据分析的质量、进度管理体系。在施工过程中，项目部针对每个装修房屋设置数据收集体系并定期更新至公司工程管理部，工程管理部对数据所反映的情况进行分析、复核、评估。公司建立的质量控制体系贯穿了批量精装修的每个环节，其中施工质量控制即对工程质量的控制尤为严格和细致，充分体现了公司的项目操作能力。

在公司项目执行过程中，项目负责人为该项目质量的第一负责人，在公司质量体系标准的要求下，对项目执行质量进行全程把控。项目负责人组织协调各岗位职责，将质量责任层层落实到每个成员及一线施工人员。同时项目团队指定质检员，负责日常项目的具体监督检查和内部汇报工作，对质量控制负有直接责任。

## **2、在当前劳务用工制度下公司对工程质量控制的措施**

在当前劳务用工制度下，公司为保证工程质量，主要采取了以下措施：

### **（1）资质审查**

公司在选择劳务公司时，要求劳务公司提供其企业法人营业执照、建筑工程劳务分包资质证书和安全生产许可证等能证明其具备合法分包资格的证件，并对劳务分包公司过往业务情况进行考察以确定合作关系。

### **（2）施工管理**

主要包括对劳务公司安排的劳务队伍和施工现场负责人资格、劳务工人操作证的审核、劳务人员备案、安全教育、质量自检和不定期检查结合等手段保证施工质量。

### **（3）质量管理**

#### **1) 技术培训**

各项目部设立由项目负责人牵头的质量管理小组，对劳务人员定期进行工程质量教育和技能培训，提高劳务工人的技术操作水平。到重点工序施工时，由项目技术负责人和质检员到现场对工人进行技术指导和质量把控。

#### **2) 技术、质量交底制度**

劳务班组施工前，项目负责人对劳务公司委派的劳务班组长就工程主要技术条件、设计标准、工程部位及组成、主要的施工方法及施工步骤、施工场地布置等内容进行综合性技术交底，劳务班组长组织对劳务施工人员进行单项技术交底。

### 3) 成品保护措施

由于公司施工项目各工序间具有流水作业的特点，为防止后续进场的施工人员对前期已完成工序的破坏，公司建立了严格的成品保护标准，对于已经完工且可能产生二次破坏的工序，公司要求施工人员必须进行成品保护措施，例如覆盖保护膜等。

### 4) 工程质量检查评定

公司对项目质量控制实现多级监督检查制度，从检查层级上包括项目部检查、片区检查、工程管理部检查和管理层检查，从检查阶段上包括土建工程移交阶段检查、施工阶段检查和竣工交付前阶段检查。同时，公司对项目进度中的关键节点设置有单独的质量检查环节，出具相应的质量检查文件。同时，在项目执行过程中，项目委托方及监理单位对项目质量实时监督，在项目竣工验收阶段进行综合检查，发现相关问题会要求项目团队及时进行整改落实。

### 5) 处罚措施

对违反工程质量管理制度的劳务工人，公司将按不同程度给予批评、警告或罚款教育，并向劳务分包公司进行通报。对发生事故的当事人和责任人，按照合同约定追究个人和其公司的责任。

## 3、劳务分包模式下的成本控制

### (1) 劳务班组安排要求

1) 单个项目实行专业劳务班组、多工种协同作业；2) 要求每个项目主要环节至少有2个以上的劳务班组合作，减少管理失误，降低因单一班组垄断项目施工带来的风险，也促进了相互合理竞争；3) 劳务班组需接受公司与劳务分包公司约定的定价规则，结算时采取核量核价的方式确定最终价款。



## （2）劳务分包工序单价控制

1) 发行人依据施工经验、历史用工价格、各地区劳务用工结算价格等因素，每年度由商务管理部牵头制定了各地区劳务分包用工各工序的指导价格，依据该等指导价格和项目的具体情况，制定出各道工序的分包单价；2) 对于明显偏高的工序单价，在定价阶段要求项目部具体说明定价偏高的理由并判断合理性；3) 后续签证变更所涉及的单价也按照初始合同的单价确定。

## （3）劳务分包工程量的控制

1) 根据公司在执行的《劳务分包合同清单标准格式》、《劳务分包工程量清单编制规则》，劳务分包合同价款需在统一的工序拆分方式和工程量计算规则下核定；2) 商务管理部造价员根据计算规则现场实测实量，保证工程量核算准确；3) 加强现场工程量与投标工程量的对比工作，找出现场与图纸的差异，避免因图纸差异导致的额外成本；4) 通过完工后与劳务分包公司及相应劳务班组的结算过程，依据初始合同、签证变更综合确定实际完工的工程量。

## （4）劳务分包签证变更的控制

对于初始合同之外的工程量增加采用劳务分包签证的形式：1) 在劳务合同审阅环节，关注合同边界条件的拟定，避免争议条款；2) 需要发生劳务分包签证时，公司合理核算相应的工程量，根据初始合同既定的单价确定签证变更金额。

## （5）加强劳务分包施工材料用量的控制

1) 根据现场工程量清单核算各劳务工序的材料许用量，建立材料用量总控表；2) 在施工过程中，严格执行ERP出库领料登记，确保劳务班组领料有据可查；3) 在结算环节，对比材料许用量与实际ERP出库领用量的差异，若发生材料超供，相应材料成本在其劳务结算款中扣除，并可视情况给予劳务班组处罚。

## （三）其他内部控制措施

为避免在项目执行过程中发生商业腐败等行为引发纠纷对公司形象、利益造成损害，公司实施了较为严格的内部控制措施：

1、项目收款管理上，公司的业务基本不存在现金收入，项目的工程款均由

业主方直接向公司通过银行汇款、支票、保理、信用证等方式支付，避免大额现金交易的管理漏洞；

2、材料采购管理上，公司实施集中采购制度，项目所需大额建材均由公司采购部直接采购、财务部直接付款，项目部仅能零星采购低值、少量的辅助材料，隔离采购环节的监管漏洞；

3、材料使用管理上，一般情况下，公司单个项目设置有临时仓库，用于存储项目所需的原材料。公司对仓管员设立有严格的约束机制，仓管员需按月出具库存报表，公司巡检人员定期对仓库进行检查。为防止公司项目部内部管理弊端产生仓库管理漏洞，仓管员的薪酬体系独立于其他项目管理人员的薪酬体系。施工班组对原材料的领用也有严格的定量范围和考核机制；

4、公司通过对项目成本进行定期监督，通过动态对比分析项目实际成本与策划成本之间的误差，对出现重大偏差的项目进行重点监督检查；

5、公司建立后评估追责机制，在项目完成结算流程后会进行项目后评估工作，对项目中出现的问题进行总结，必要情况下履行内部追责；

6、在管理人员与骨干员工的管理上，公司与员工签订的劳动合同附带有《廉洁自律协议》，同时在《股权激励计划》中与所激励对象明确约定，若被激励人员发生违反《廉洁自律协议》的相关规定对公司造成损害的，其所持有的有限合伙企业财产份额将被全部没收，给公司造成额外损失的需承担赔偿责任。

## 第七章 同业竞争与关联交易

### 一、发行人的独立性

#### （一）资产独立

公司系由中天装饰整体变更设立的股份公司，承继了原中天装饰的所有资产及负债。公司拥有与生产经营相关的业务体系和相关资产，合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、商标等资产的所有权或使用权。

公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖情形，不存在资金或其他资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情形。

#### （二）人员独立

公司拥有独立的人力资源部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，独立招聘员工。公司总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形。公司的财务人员也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司现任董事与高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》及公司的内部相关规章制度的有关规定通过合法程序产生，不存在其他任何企业、个人干扰或影响公司股东大会、董事会已经作出的人事任免决定的情形。

#### （三）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，能够独立做出财务决策，具有规范的企业会计制度、财务管理制度和内部控制制度。公司在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司作为独立的纳税人依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共同纳税的情形。截至本招股说明书签署日，本公司不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，不存在以资产、权益为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形。

#### （四）业务独立

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争或显失公允的关联交易，且控股股东中天健和实际控制人乔荣健分别出具了《避免同业竞争的承诺函》和《规范关联交易的承诺函》，承诺不与本公司发生任何同业竞争、规范无法避免的关联交易。

公司从事的主要业务是为国内大型房地产商提供批量精装修服务。公司拥有独立的决策和执行机构、完整的业务体系，能够独立开展业务。公司自主对外签署合同、自主承揽业务并提供装修服务，无须依赖实际控制人及其他关联方开展业务活动。

#### （五）机构独立

公司具有完善的法人治理结构，依法建立健全了股东大会、董事会、监事会以及独立董事、董事会秘书制度、总经理工作制度，并在董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬和考核委员会以及战略发展委员会。公司设有市场开发部、工程管理部、采购管理部、商务管理部、B-C事业部、设计研发部、信息管理部、综合办公室、财务管理部、培训管理部、人力资源部和审计监察部。审计监察部对审计委员会负责，其余部门对总经理负责。

公司具有独立设立、调整各职能部门的权力，不存在被控股股东及主要股东进行任何形式干预的情形。公司的经营和办公场所与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，不存在混合经营、合署办公的情形，不存在股东单位和其它关联单位或个人干预股份公司机构设置的情形。

经保荐机构核查，发行人已经达到发行监管对公司独立性的基本要求，上述披露内容真实、准确、完整。

## 二、同业竞争

### （一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争的说明

截至本招股说明书签署日，本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 38.75%。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）”。中天健除持有本公司 38.75% 股份外，另出资 500 万持有深圳市苏商会投资有限公司 10% 股份，深圳市苏商会投资有限公司的经营经营范围包括“投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资文化产业、科技产业、酒店业、餐饮业；投资管理（不含限制项目）；投资咨询（不含限制项目）；投资顾问（不含限制项目）；对未上市企业进行股权投资；开展股权投资和企业上市咨询业务；信息咨询（不含限制项目）；房地产开发经营；自有物业租赁及物业管理”。中天健、深圳市苏商会投资有限公司均未从事与发行人相同或相似的业务，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。

截至本招股说明书签署日，本公司的实际控制人乔荣健先生除控制本公司及公司股东中天健、天人合一外，未投资控制其他企业或在除发行人、中天健、中天安、天人合一以外的其他企业任职。中天健、天人合一的主营业务为对外投资，均未从事与发行人相同或相似的业务，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）避免同业竞争的措施

为避免与公司发生同业竞争，公司实际控制人乔荣健向公司出具了《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、本人不会通过任何方式（包括但不限于单独经营、合资经营或实际持有另一公司或企业的权益）直接或间接参与或从事与发行人经营业务范围相同或相类似的业务或项目，也不为自身或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何法人或其他经济组织与发行人进行直接或间接的竞争。本人及本人控制的其他企

业将不在中国境内及境外直接或间接研发、生产或销售发行人研发、生产、销售或承揽的产品或项目（包括但不限于发行人已进行研发等前期工作或已处于生产或建设阶段的产品或项目）。

3、本人不会利用本人对发行人的了解及获取的信息直接或间接参与或从事与发行人相竞争的商业活动，并承诺不直接或间接参与或从事任何损害或可能损害发行人利益的其他竞争行为，该等竞争包括但不限于：直接或间接招聘发行人的专业技术人员、销售人员、高级管理人员，不正当地利用发行人的无形资产，在广告、宣传上贬损发行人的产品形象与企业形象等。

4、若本人从任何第三方获得的商业机会与发行人经营的业务存在竞争或可能发生竞争，则本人将立即通知发行人并将该等商业机会让予发行人。

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。”

公司控股股东中天健向公司出具了《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、本公司不会通过任何方式（包括但不限于单独经营、合资经营或实际持有另一公司或企业的权益）直接或间接参与或从事与发行人经营业务范围相同或相类似的业务或项目，也不为自身或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何法人或其他经济组织与发行人进行直接或间接的竞争。本公司及本公司控制的其他企业将不在中国境内及境外直接或间接研发、生产或销售发行人研发、生产、销售或承揽的产品或项目（包括但不限于发行人已进行研发等前期工作或已处于生产或建设阶段的产品或项目）。

3、本公司不会利用本公司对发行人的了解及获取的信息直接或间接参与或从事与发行人相竞争的商业活动，并承诺不直接或间接参与或从事任何损害或可能损害发行人利益的其他竞争行为，该等竞争包括但不限于：直接或间接招聘发行人的专业技术人员、销售人员、高级管理人员，不正当地利用发行人的无形资产，在广告、宣传上贬损发行人的产品形象与企业形象等。

4、若本公司从任何第三方获得的商业机会与发行人经营的业务存在竞争或

可能发生竞争，则本公司将立即通知发行人并将该等商业机会让予发行人。

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。”

### 三、关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，报告期内，公司的主要关联方及其关联关系如下：

#### （一）控股股东、实际控制人及其控制的其他企业

关联方名称	关联关系	备注
深圳市中天健投资有限公司	控股股东	直接持有公司 38.75%的股份
乔荣健	实际控制人	直接持有公司 9.69%的股份，同时持有中天健 100% 的股份以及天人合一 22.65%的财产份额

#### （二）持有公司 5%以上股权的其他主要股东

关联方名称	关联关系	备注
深圳市中天安投资有限公司	主要股东	直接持有公司 31.70%的股份
张安	主要股东	直接持有公司 7.93%的股份，同时持有中天安 100%的股份
深圳市天人合一投资（有限合伙）	主要股东	直接持有公司 7.05%的股份

#### （三）关联自然人

公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员为公司的关联自然人，下述人员及其关系密切的家庭成员为发行人关联自然人。

序号	姓名	关联关系
1	乔荣健	持股 5%以上股东及实际控制人，任发行人董事长
2	张安	持股 5%以上股东，任发行人董事、总经理
3	毛爱军	任发行人董事、董事会秘书及财务负责人
4	杨岚	任发行人独立董事
5	汪晓东	任发行人独立董事
6	郭年明	任发行人监事会主席
7	熊伟	任发行人监事
8	王建华	任发行人职工代表监事

**（四）关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织**

除中天健、中天安、天人合一之外，因上述原因构成公司关联方的企业如下：

序号	投资企业名称	关联关系
1	珠海横琴诺曼地股权投资基金管理有限公司	独立董事杨岚持有该公司 80%的股权并任该公司执行董事、经理
2	珠海横琴荣顺投资有限公司	独立董事杨岚持有该公司 85.71%的股权
3	荣邦科技有限公司	独立董事杨岚任该公司董事
4	华东医药股份有限公司	独立董事杨岚任该公司独立董事
5	深圳中华自行车（集团）股份有限公司	独立董事杨岚任该公司独立董事
6	深圳博尔术投资有限公司	监事熊伟持有该公司 60.00%股权并任执行董事、总经理
7	深圳铁木真投资咨询有限公司	监事熊伟持有该公司 100.00%股权并任执行董事、总经理
8	深圳哲别投资咨询企业（有限合伙）	监事熊伟持有该合伙企业 99.90%财产份额并任执行事务合伙人委派代表
9	深圳市木华黎投资咨询企业（有限合伙）	监事熊伟持有该合伙企业 99%的财产份额并任执行事务合伙人
10	深圳市慧嘉成长投资基金企业（有限合伙）	监事熊伟持有该合伙企业 99%的财产份额并任执行事务合伙人
11	深圳木华黎股权投资企业（有限合伙）	监事熊伟任该合伙企业执行事务合伙人委派代表
12	深圳市千乘资本控股有限公司	监事熊伟任该公司执行董事、总经理
13	深圳白杨投资管理有限公司	监事熊伟任该公司执行董事、总经理
14	深圳阿甘资本管理有限公司	监事熊伟任该公司执行董事、总经理
15	深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙）	监事熊伟任该合伙企业执行事务合伙人委派代表
16	深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙）	监事熊伟任该合伙企业执行事务合伙人委派代表
17	深圳市慧悦成长投资基金企业（有限合伙）	监事熊伟任该合伙企业执行事务合伙人委派代表
18	深圳市金威源科技股份有限公司	监事熊伟任该公司董事
19	杭州端点网络科技有限公司	监事熊伟任该公司董事
20	上海中镭新材料科技有限公司	监事熊伟任该公司董事
21	大同新成新材料股份有限公司	监事熊伟任该公司董事
22	深圳雷杜生命科学股份有限公司	监事熊伟任该公司董事
23	上海数策软件股份有限公司	监事熊伟任该公司董事



## 四、关联交易

### （一）经常性关联交易

报告期内，本公司经常性关联交易情况如下：

#### 1、关键管理人员薪酬

2014年、2015年、2016年及2017年1-6月，公司董事、监事及高级管理人员的薪酬总额分别为592.75万元、504.69万元、730.19万元及263.62万元。董监高薪酬的具体情况请参见本招股说明书中“第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“四、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员薪酬情况”。

#### 2、房屋租赁

报告期内，发行人存在向关联自然人乔荣健、张安租用物业的经常性关联交易，具体为：2011年9月21日，中天装饰与乔荣健、张安签署房屋租赁合同，约定乔荣健、张安将其按份共有（乔荣健55%、张安45%）的、面积为595.89m<sup>2</sup>的深圳市福田区天安科技园大厦A602号物业租赁给中天装饰使用，租期为2011年9月25日至2013年9月24日，租金为每月75元/m<sup>2</sup>，即44,691元/月；2013年9月24日，中天装饰与乔荣健、张安续签房屋租赁合同，继续租用前述物业，租期为2013年9月25日至2015年9月24日，租金调整为每月85元/m<sup>2</sup>，即50,650.65元/月。2014年8月，公司搬入自购的办公场所，与乔荣健、张安签订《终止协议》，并于2014年8月4日提前终止租赁关系，未来将不再产生该项关联交易。

报告期内的关联租赁费用情况如下：

项目	2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
租赁费用（万元）	-	-	-	37.14

根据深圳市流动人口和出租屋综合管理办公室发布的《福田区房屋租赁指导租金表》，福田区天安科技园办公高层2014年的指导租金价格均为85元/m<sup>2</sup>，乔荣健、张安将物业租赁给公司使用所收取的租金与政府指导租金标准相当。

## （二）偶发性关联交易

### 1、关联担保

报告期内，公司实际控制人及其配偶、公司其他主要自然人股东为公司提供担保的具体情况如下：

担保方	被担保方	担保主合同	担保金额 (万元)	担保方式	担保期限	担保是否已履行完毕
乔荣健、张安	公司	755XY2017001511	10,000.00	抵押担保	担保期限为抵押合同生效日（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	否
乔荣健、曹秀萍	公司	755XY2017001511	10,000.00	保证担保	担保期限为抵押合同生效日（2017年6月27日）至授信协议项下每笔贷款或其他融资到期日或每笔垫款垫款日	否
乔荣健	公司	2017 圳中银福额协字第 0000022 号	12,000.00	保证担保	主债权发生期间届满之日起两年	否
乔荣健	公司	2016 年圳中银福额协字第 0000074 号	4,000.00	保证担保	主债权发生期间届满之日（2017年2月10日）起两年	否
乔荣健、曹秀萍	公司	2015 年东字第 0015383069 号	8,000.00	保证担保	保证期限为担保书生效之日起（2015年9月16日）至《授信协议》项下每笔贷款或其他融资或受让应收账款债权到期日或每笔垫款的垫款日另加两年	否
乔荣健、张安	公司	2015 年东字第 0015383069 号	8,000.00	抵押担保	抵押合同生效日（2015年9月16日）至《授信协议》项下授信债权诉讼时效届满	否
乔荣健	公司	2015 圳中银福额协字第 0000072 号	3,000.00	保证担保	主债权发生期间届满之日起两年	是

担保方	被担保方	担保主合同	担保金额 (万元)	担保方式	担保期限	担保是否已履行完毕
乔荣健	公司	2014年圳中银福固借字第000008号	3,961.00	保证担保	担保期限至主债权的清偿期届满之日(2022年1月22日)起两年,如主债权为分期清偿,则保证期间为自合同生效之日(2014年1月22日)起至最后一期债务履行期届满之日后两年	否
乔荣健、曹秀萍	公司	2013年东字第0013383066号	8,000.00	保证担保	保证期限为担保书生效之日起(2013年10月16日)至《授信协议》项下每笔贷款或其他融资或受让应收账款债权到期日或每笔垫款的垫款日另加两年	是
乔荣健、张安	公司	2013年东字第0013383066号	8,000.00	抵押担保	担保期限自合同生效之日(2013年10月16日)至授信协议项下授信债权诉讼时效届满的期间	是
乔荣健、曹秀萍	公司	2012年东字第0012386572号	5,000.00	保证担保	保证期限为担保书生效之日起(2012年8月31日)至《授信协议》项下每笔贷款或其他融资或受让应收账款债权到期日或每笔垫款的垫款日另加两年	是
乔荣健、张安	公司	2012年东字第0012386572号	1,253.73	抵押担保	抵押合同生效日(2012年8月31日)至《授信协议》项下授信债权诉讼时效届满	是

注：曹秀萍系公司实际控制人乔荣健的妻子。

## 2、共同投资有为网络

2017年上半年,公司与股东张安及其他非关联方投资人共同对北京有为网络科技有限公司(以下简称“有为网络”)进行增资。其中,公司以25万元认购有为网络1.375%股权、股东张安以50万元认购有为网络2.75%股权。截至本招股说明书签署之日,发行人、发行人股东张安与有为网络已经签署相关增资协议并支付投资款,有为网络的工商登记变更尚未办理完成。

### （三）关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

整体而言，公司关联交易金额较小，关联交易对公司财务状况和经营成果不构成重大影响。

## 五、公司与万科地产的相关交易

保荐机构认为，根据相关法律法规，万科地产不构成发行人的关联方，但为使投资者更好了解发行人报告期内业务经营情况，特在此披露发行人报告期内与万科地产的交易情况。

万科地产作为国内规模最大的房地产开发商之一，公司多年来保持与万科地产良好的合作关系，报告期内，万科地产均为公司第一大客户。公司与万科地产的相关交易情况如下：

### （一）公司与万科地产的合作背景

发行人与万科地产的业务合作是双方理性商业选择的结果。

对万科地产而言，万科地产是国内较早涉足住宅精装修的开发商之一，万科地产作为行业领先地产公司每年精装修工程业务需求量很大，且在装修工程质量、工期等方面均有较高的要求，为确保万科地产精装修房地产项目能够高品质按期交付客户，选择具有较强业务实力、较高声誉的精装修供应商并与其保持长期稳定的合作关系符合万科地产的商业利益和诉求。

对公司而言，作为国内优秀的精装修服务供应商，选择与万科地产合作主要理由如下：第一，由于公司每年施工能力有限，因此在客户及项目选择方面，公司倾向于与行业地位领先、业务量较大的优质房地产公司进行长期合作，以确保公司基本业务量的稳定；第二，作为国内领先的房地产开发商，万科地产具有较好的市场信誉，公司与包括万科地产在内的优质房地产客户合作，有利于公司工程款安全、及时的回收，尤其在房地产市场波动期间，可以有效降低公司的经营风险；第三，公司之所以选择万科地产作为主要合作对象，也是基于对万科地产优秀的商业理念、企业文化和管理水平的高度的认同，通过与万科地产的合作，有助于公司塑造企业形象、提升内部管理水平和市场影响力。

此外，除与万科地产保持良好合作关系外，近年来，为避免客户集中带来的经营风险，公司也加大了与其他优质地产客户的合作，如中海地产、龙湖地产、时代地产、中航地产、招商蛇口、雅居乐地产、保利地产、中国金茂、华侨城、美的地产、碧桂园、华润地产等。万科地产对公司营业收入贡献占比已经从 2014 年的 58.46% 下降到 2016 年的 46.39%。

## （二）报告期内公司与万科地产的签约情况

公司与万科地产不存在集团层面的业务合作。万科地产各地区公司的装修采购均独立开展，公司均通过参与万科地产各地区公司自行组织的资格预审、考察、招标、投标竞价等过程通过市场公允的方式获取万科地产的工程项目。具体项目承揽方式详见本招股说明书“第六章 业务与技术”之“四、发行人的主营业务情况”中相关内容。

2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月，公司与万科地产的装修采购合同额分别为 5.0 亿元、3.3 亿元、3.3 亿元及 1.5 亿元。报告期内，发行人与万科地产的签约额占万科地产当年合计装修采购签约额的比例分别为 7.1%、4.8%、4.4% 及 3.2%。发行人与万科地产的主要合作地区包括深圳、广州、佛山、东莞、厦门、长沙、珠海、中山、漳州、莆田、杭州、嘉兴、扬州、温州、上海、徐州、南昌、成都、重庆、西安、贵阳、昆明、青岛等众多城市。

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
公司与万科地产批量精装修合同签约额（亿元）	1.5	3.3	3.3	5.0
发行人与万科地产的签约额占万科地产装修采购签约额的比重	3.20%	4.40%	4.80%	7.10%

注：万科地产装修采购签约额数据来源于万科地产的书面确认。

## （三）报告期内公司与万科地产交易情况

### 1、报告期各期公司向万科地产提供批量精装修服务形成的收入

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司向万科地产提供批量精装修服务形成的收入分别为 49,412.11 万元、38,083.94 万元、46,372.00 万元和 16,375.97 万元，占公司当期营业收入的比例分别为 58.46%、44.10%、46.39% 和

43.60%，具体情况如下表所示。发行人与万科地产之间的交易占发行人营业收入比重逐年下降。

项目	2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
与万科地产交易金额（万元）	16,375.97	46,372.00	38,083.94	49,412.11
占公司批量精装修业务比例	43.74%	46.53%	44.56%	58.98%
占公司营业收入比例	43.60%	46.39%	44.10%	58.46%

## 2、报告期各期末公司对万科地产应收账款和长期应收款情况

截至2014年末、2015年末、2016年末和2017年6月末，公司对万科地产应收账款和长期应收款净值合计占总资产的比例分别为32.86%、29.94%、29.19%和24.86%。具体情况如下：

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
原值	25,170.93	31,191.11	25,771.88	24,184.94
坏账准备	2,873.96	3,721.81	3,052.12	2,293.93
净值	22,296.97	27,469.30	22,359.36	21,891.01
净值占总资产比例	24.86%	29.19%	29.94%	32.86%

## 3、报告期各期末公司万科地产项目中建造合同形成的资产及负债余额情况

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
建造合同形成的资产余额	4,602.63	2,369.05	3,193.42	3,679.87
建造合同形成的资产余额 占总资产的比例	5.13%	2.52%	4.28%	5.52%
建造合同形成的负债余额	696.24	842.19	851.1	803.17
建造合同形成的负债余额 占总负债的比例	1.63%	1.65%	2.21%	1.96%

4、报告期内公司万科项目累计确认收入前二十大项目情况

2014年、2015年、2016年及2017年1-6月，公司万科项目中累计确认收入前二十大项目各期确认收入合计分别为25,606.97万元、19,130.30万元、18,620.16万元及3,571.94万元，占各期公司营业收入的比重分别为30.30%、22.15%、18.63%和9.51%，呈现逐年下降趋势。

单位：万元

序号	项目名称	合同签订日期	合同预计总收入	合同预计总成本	2014年						2015年						2016年						2017年1-6月						截至2017年6月30日						完工进度	验收情况	结算情况
					当期确认收入	当期确认成本	当期确认毛利	建造合同形成的资产余额	建造合同形成的负债余额	当期确认收入	当期确认成本	当期确认毛利	建造合同形成的资产余额	建造合同形成的负债余额	当期确认收入	当期确认成本	当期确认毛利	建造合同形成的资产余额	建造合同形成的负债余额	当期确认收入	当期确认成本	当期确认毛利	建造合同形成的资产余额	建造合同形成的负债余额	当期确认收入	当期确认成本	当期确认毛利	建造合同形成的资产余额	建造合同形成的负债余额	累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	累计收款金额	应收款项余额			
1	重庆万科金色悦城一期	2014年12月	5,877.92	3,855.04	1,743.87	1,199.59	544.28	711.21	-	-	3,710.63	2,615.49	1,095.14	1,015.91	-	-	421.82	44.23	377.60	-	-	1.59	-4.27	5.86	-	-	5,877.92	3,855.04	2,022.88	5,723.29	179.01	100.0%	已验收	已结算			
2	坪山万科金域缇香二期1标段	2013年10月	5,338.72	3,741.72	4,016.39	2,978.94	1,037.45	771.00	-	-	1,312.87	756.21	556.66	-	0.00	-	-0.30	0.30	-	-	-	-	-	-	-	-	5,338.72	3,741.72	1,597.00	5,172.69	166.03	100.0%	已验收	已结算			
3	东莞市万科虎门万科城4#地块72-74#99-101#	2016年1月	4,385.96	3,468.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,138.61	2,521.61	617.00	428.08	-	-	-	-	52.92	4,333.03	3,426.52	906.51	3,174.23	1,339.26	98.8%	已验收	未结算				
4	西安金城华府二期2.1标段室内精装修工程	2013年8月	4,403.50	2,943.11	3,664.71	2,541.91	1,122.80	-	86.30	216.44	21.50	194.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,403.50	2,943.11	1,460.39	4,178.32	225.17	100.0%	已验收	已结算				
5	昆明魅力之城项目7-1#地块户内及公共装修工程	2015年12月	3,690.02	2,642.90	-	-	-	-	-	1,336.51	981.00	355.51	451.03	-	-	2,353.51	1,661.90	691.61	-	-	-	-	-	-	-	3,690.02	2,642.90	1,047.12	3,646.38	112.77	100.0%	已验收	已结算				
6	万科城3#地项目B区精装修工程	2014年6月	3,592.52	2,601.34	1,346.26	996.90	349.36	333.18	-	-	2,174.03	1,579.90	594.14	-	5.33	72.23	24.54	47.69	-	-	-	-	-	-	-	3,592.52	2,601.34	991.18	2,868.66	751.28	100.0%	已验收	已结算				
7	西安万科金色悦城1.2标	2014年6月	3,585.44	2,547.43	655.02	511.55	143.47	-	66.20	2,746.82	2,059.60	687.22	-	39.58	183.61	-23.71	207.32	-	-	-	-	-	-	-	-	3,585.44	2,547.43	1,038.01	3,321.18	293.31	100.0%	已验收	已结算				
8	佛山万科水晶城16-18#	2014年7月	3,544.75	3,332.71	2,111.00	1,974.99	136.01	21.00	-	1,424.71	1,367.91	56.80	-	-	9.04	0.68	8.36	-	-	-	-	-	-	-	-	3,544.75	3,332.71	212.04	3,369.99	189.42	100.0%	已验收	已结算				
9	西安市万科大明宫三期户内7-8#	2015年12月	3,920.55	3,509.92	-	-	-	-	-	7.13	5.57	1.56	7.13	-	-	1,391.32	1,270.45	120.88	411.49	-	-	2,047.88	1,809.35	238.53	97.08	3,446.34	3,085.37	360.97	2,554.42	895.32	87.9%	未验收	未结算				
10	金城曲江项目2.3标段2#楼精装修总包工程	2014年5月	3,216.33	2,307.29	1,882.33	1,376.95	505.38	99.64	-	1,334.00	930.34	403.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,216.33	2,307.29	909.05	3,086.30	130.04	100.0%	已验收	已结算				
11	万科城7#地项目2.4标段室内精装修工程	2013年9月	3,987.89	3,069.60	2,983.73	2,325.03	658.70	-	-	49.49	14.83	34.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,987.89	3,069.60	918.29	3,987.89	-	100.0%	已验收	已结算				
12	深圳万科云城一期1-3#楼精装修工程	2016年2月	2,961.90	3,246.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,891.05	3,149.06	-258.01	-	77.18	70.85	90.99	-20.14	-	-	2,961.90	3,240.05	-278.15	2,584.08	466.67	100.0%	已验收	未结算				
13	西安金色悦城1.1标段1、3、5、6#室内精装修	2013年8月	2,999.65	2,274.40	2,713.08	2,131.87	581.21	581.28	-	110.04	82.71	27.33	-	0.00	113.50	8.85	104.65	-	-	-	-	-	-	-	-	2,999.65	2,274.40	725.25	2,846.20	153.45	100.0%	已验收	已结算				

序号	项目名称	合同签订日期	合同预计总收入	合同预计总成本	2014年				2015年				2016年				2017年1-6月				截至2017年6月30日						验收情况	结算情况				
					当期确认收入	当期确认成本	当期确认毛利	建造合同形成的资产余额	建造合同形成的负债余额	当期确认收入	当期确认成本	当期确认毛利	建造合同形成的资产余额	建造合同形成的负债余额	当期确认收入	当期确认成本	当期确认毛利	建造合同形成的资产余额	建造合同形成的负债余额	当期确认收入	当期确认成本	当期确认毛利	建造合同形成的资产余额	建造合同形成的负债余额	累计确认收入	累计确认成本			累计毛利	累计收款金额	应收款项余额	完工进度
14	成都万科金色华府	2014年12月	2,711.08	2,281.01	0.31	0.26	0.05	0.31	-	1,427.28	1,212.63	214.66	-	286.45	1,258.79	1,104.98	153.82	-	-	24.68	-36.86	61.54	-	-	2,711.08	2,281.01	430.07	2,599.25	141.74	100.0%	已验收	已结算
15	杭州万科北宸之光二期二标装饰装修工程	2015年5月	2,635.51	1,978.88	-	-	-	-	-	1,868.12	1,376.54	491.58	5.12	-	767.39	602.34	165.04	-	-	-	-	-	-	-	2,635.51	1,978.88	656.62	2,068.00	584.53	100.0%	已验收	未结算
16	西安高新华府5-7#	2015年8月	2,567.27	2,197.97	-	-	-	-	-	500.07	388.90	111.16	25.74	-	2,042.08	1,782.65	259.43	-	25.12	25.12	26.43	-1.30	-	-	2,567.27	2,197.97	369.30	1,965.69	664.36	100.0%	已验收	未结算
17	深圳万科八意府二期	2014年5月	2,489.21	1,668.10	2,281.06	1,594.31	686.75	-	-	-	-6.44	6.44	-	-	131.25	4.59	126.66	-	-	-	21.88	-21.88	-	-	2,489.21	1,668.10	821.12	2,424.41	74.98	100.0%	已验收	已结算
18	深圳万科翡丽郡二期精装修工程(含室内及公共部分)	2014年3月	2,580.45	1,935.68	2,209.21	1,778.78	430.43	-	25.87	131.66	57.89	73.77	-	-	-0.28	-0.01	-0.27	-	-	63.02	-42.77	105.79	-	-	2,580.45	1,935.68	644.77	2,579.21	3.40	100.0%	已验收	已结算
19	杭州万科公园大道二标段	2015年12月	2,399.39	2,511.93	-	-	-	-	-	553.67	531.06	22.61	-	260.24	1,839.69	2,028.30	-188.61	-	49.90	6.02	-47.85	53.88	-	-	2,399.39	2,511.93	-112.12	2,060.59	366.01	100.0%	已验收	未结算
20	西安万科金域东郡一期3、4#楼精装修工程	2014年12月	2,371.70	1,952.49	-	-	-	-	-	226.83	179.35	47.49	97.56	-	2,006.54	1,613.68	392.86	184.73	-	138.33	159.46	-21.14	-	-	2,371.70	1,952.49	419.21	1,811.58	624.24	100.0%	已验收	未结算
合计			69,259.76	54,066.25	25,606.97	19,411.08	6,195.89	2,517.62	178.37	19,130.30	14,154.98	4,975.32	1,602.49	591.60	18,620.16	15,793.82	2,826.34	1,024.30	152.20	3,571.94	2,849.87	722.07	97.08	52.92	68,732.62	53,593.11	15,139.51	62,022.37	7,361.01	-	-	-



## 5、交易定价情况

报告期内，于万丰资产入股前后，发行人万科地产项目及非万科项目加权平均毛利率比较情况如下：

项目	2014年初 至2015年7月	2015年8月 至2017年6月末	毛利率差异值
万科项目加权平均毛利率	20.42%	16.11%	-4.31个百分点
非万科项目加权平均毛利率	23.22%	18.78%	-4.44个百分点

注：以上毛利率计算为合同额加权平均值，已剔除样板房

总体而言，万科项目加权平均毛利率低于非万科项目加权平均毛利率。

2015年8月至2017年6月末与2014年初至2015年7月期间比较，万科项目平均毛利率呈现下降趋势。万科项目加权平均毛利率降幅为4.31个百分点，非万科项目加权平均单价的降幅为4.44个百分点，万科项目与非万科项目毛利率变化幅度无明显差异。

### （四）公司与万科地产合作的可持续性

公司多年来专注于住宅批量精装修服务，具有丰富的行业经验和人才储备，具有完整的住宅精装修综合解决方案，能够满足多种精装修住宅的建筑管理及服务需求。公司在我国住宅精装修领域已具有较高的知名度，系我国建筑装饰行业百强企业，曾获评中国建筑装饰行业住宅精装修专业细分市场第三名的荣誉。

万科地产自2014年开始公布合格供应商名录，发行人报告期内均位列其中。根据万科地产出具的相关书面文件，万科地产认为发行人施工、管理方面较为规范，质量较为稳定，总体高于平均水平；万科地产与发行人合作趋势稳定，2017年度正在合作项目以及2018年预计合作的工程合同量正常，双方合作具有良好的可持续性，目前未发现可能导致万科地产与发行人之间存在重大合作障碍的风险与事实。

综上，发行人提供住宅精装修服务具备市场竞争优势，受到万科地产等主要客户的肯定，与万科地产的合作短期内仍较为稳定。但是，不排除未来存在因重大质量问题被主要客户暂停或终止合作的风险，公司已经在招股说明书“第四章风险因素”之“三、经营风险”之“工程质量风险”中进行提示。

保荐机构认为，根据相关法律法规，万科地产不构成发行人的关联方，但为

使投资者更好了解发行人报告期内业务经营情况，特在此披露发行人报告期内与万科地产的交易情况。

## 六、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。

### （一）《公司章程》对关联交易决策权利及程序的规定

《公司章程》中对规范关联交易做出了如下规定：

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：

（十四）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）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；

（二）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%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）单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；

（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。

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：

- （八）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。

## （二）《股东大会议事规则》对关联交易决策权利及程序的规定

《股东大会议事规则》中对规范关联交易做出了如下规定：

第四条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（一）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；

（二）连续十二个月担保金额超过最近一期经审计总资产30%的；

（三）连续十二个月担保金额超过最近一期经审计净资产50%且绝对金额超过5,000万元的；

（四）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；

（五）单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；

（六）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

第二十二条 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、更换董事时应当实行累积投票制；股东大会选举、更换监事时根据《公司章程》的规定，可以实行累积投票制。

第三十八条 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。

第四十四条 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。

### (三) 《董事会议事规则》对关联交易决策权利及程序的规定

《董事会议事规则》中对规范关联交易做出了如下规定：

第五条 董事会行使以下职权：

(八) 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，下列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。

(一) 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；

(二) 连续十二月担保金额超过最近一期经审计总资产 30%的；

(三) 连续十二个月担保金额超过最近一期经审计净资产 50%且绝对金额超

过 5,000 万元的；

(四) 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；

(五) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保；

(六) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

**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。

**(四) 《独立董事工作制度》对关联交易决策权利及程序的规定**

《独立董事工作制度》对有关关联方交易的规定如下：

**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) 重大关联交易（指公司拟与关联自然人发生的金额在 30 万以上、与关联法人达成的交易金额在 300 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易）应由独立董事认可后再提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

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：

（四）公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于100万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的借款或其他资金往来（股东、实际控制人为自然人的，金额在30万以上的借款或其他资金往来），以及公司是否采取有效措施回收欠款；

#### （五）《关联交易管理制度》对关联交易决策权限及程序的规定

公司还制定了《关联交易管理制度》，该制度共六章四十三条，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。

## 七、发行人报告期内关联交易所履行的程序及独立董事意见

### （一）报告期内关联交易所履行的程序

公司报告期内的关联交易根据《公司章程》及相关规定履行了相关审批程序，有关关联董事和关联股东在决策时予以了回避。

2016年8月8日、2016年8月23日，公司分别召开第一届第十三次董事会、2016年第二次临时股东大会，审议通过了《关于审核确认公司最近三年及一期关联交易情况的议案》，确认公司关联交易均系发生于公司生产经营过程中的正常交易，有关关联协议所确定的条款公允、合理，定价依据和定价方式符合市场规律，交易价格公允、合理，符合公司和全体股东的利益，不存在损害股东合法权益的情形。

2017年3月22日，公司召开第二届董事会第二次会议，审议通过了《关于公司与股东共同对外投资暨关联交易的议案》，确认公司与股东张安对北京有为网络科技有限公司的共同投资事项符合公司发展战略，有利于公司长远发展。

2017年1月1日至2017年6月30日新增的关联担保发生额未超出在发行人第二届董事会第二次会议及2016年年度股东大会审议通过的《关于公司2017年向银行申请授信额度的议案》预计的2017年度接受关联方担保的额度，该等交易并未损害发行人或其他非关联股东的利益。



## （二）独立董事对关联交易发表的意见

就发行人 2014 年至 2016 年发生的关联交易，公司独立董事认为：该等关联交易内容真实，不存在损害公司及其他股东特别是小股东利益的情形，公司已建立了完善的关联交易决策制度，保证了关联交易履行相关程序，关联交易公允。

就公司与股东共同对外投资暨关联交易事项，公司独立董事认为：本次关联交易事项没有对公司业务独立性构成影响，不存在损害公司、公司股东，特别是中小股东利益的情形，不会对公司的经营产生不利影响。

就发行人 2017 年 1-6 月发生的关联担保，公司独立董事认为：本次关联交易事项没有对公司业务独立性构成影响，不存在损害公司、公司股东，特别是中小股东利益的情形，不会对公司的经营产生不利影响。

## 八、公司减少关联交易的措施

本公司将尽量避免或减少关联交易，对于无法避免的关联交易，公司将严格按照公司章程等相关规定进行操作，确保关联交易公开、公平、合理，从而有效保障中小股东的合法权益。

同时，公司实际控制人乔荣健向公司出具了《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。”

公司控股股东中天健向公司出具了《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。”

## 第八章 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

### 一、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员简介

截至本招股说明书签署日，公司共有董事 5 名、监事 3 名、总经理 1 名、董事会秘书 1 名、财务负责人 1 名、核心技术人员 2 名。

#### （一）董事会成员

公司本届董事会由 5 名董事组成，其中 2 名为独立非执行董事，董事会设董事长 1 人。根据公司章程，本公司董事任期为 3 年，任期届满可连选连任。

截至本招股说明书签署日，本公司董事基本情况如下：

姓名	在公司任职	任职期间
乔荣健	董事长	2016 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日
张安	董事、总经理	2016 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日
毛爱军	董事、董事会秘书、财务负责人	2016 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日
杨岚	独立董事	2016 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日
汪晓东	独立董事	2016 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日

本公司董事具体简历情况如下：

#### 1、乔荣健

乔荣健先生，男，1970 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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。

#### 2、张安

张安先生，男，1969 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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），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；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。

### 3、毛爱军

毛爱军女士，女，1971年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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。

### 4、杨岚

杨岚女士，女，1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，注册会计师、注册税务师、注册评估师，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；2015年1月至2016年3月，杨女士担任广州证券创新投资管理有限公司财务总监；2016年3月至今，杨女士担任广州荣邦信息技术有限公司副总经理。杨女士自2013年11月至今担任本公司独立董事。

### 5、汪晓东

汪晓东先生，男，1971年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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。

## （二）监事会成员

截至本招股说明书签署日，公司监事会共 3 名监事，其中职工代表监事 1 名，由职工代表大会选举产生；股东代表监事 2 名，由股东大会选举产生。本届监事会各成员的任期为 3 年。

截至本招股说明书签署日，本公司监事基本情况如下：

姓名	在公司任职	任职期间
郭年明	监事会主席	2016 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日
熊伟	监事	2016 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日
王建华	职工代表监事	2016 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日

本公司监事具体简历情况如下：

### 1、郭年明

郭年明先生，男，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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。

### 2、熊伟

熊伟先生，男，1974 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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美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。

### 3、王建华

王建华女士，女，1979 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，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。

#### （三）高级管理人员

根据公司章程规定，公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人为公司高级管理人员。目前，公司高级管理人员包括总经理 1 名，董事会秘书 1 名，财务负责人 1 名。

截至本招股说明书签署日，本公司高级管理人员基本情况如下：

姓名	在公司任职
张安	董事、总经理
毛爱军	董事、董事会秘书、财务负责人

公司高级管理人员简历如下：

张安：现任董事、总经理，参见发行人董事会成员简介部分。

毛爱军：现任董事、董事会秘书、财务负责人，参见发行人董事会成员简介部分。

#### （四）核心技术人员

本公司现有核心技术人员 2 名，具体情况如下：

乔荣健：现任董事长，参见发行人董事会成员简介部分。

张安：现任董事、总经理，参见发行人董事会成员简介部分。

## （五）董事、监事的提名和选聘情况

### 1、董事的提名和选聘情况

2013年11月8日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举乔荣健、张安、毛爱军、杨岚、汪晓东为第一届董事会成员，各成员的任期为3年，其中杨岚、汪晓东为独立董事。同日，公司第一届董事会第一次会议通过决议，选举乔荣健为公司第一届董事会董事长。

2016年11月2日，发行人召开2016年第三次临时股东大会，选举乔荣健、张安、毛爱军、杨岚、汪晓东组成发行人第二届董事会，其中杨岚、汪晓东为独立董事。同日，发行人召开第二届董事会第一次会议，选举乔荣健为董事长。

### 2、监事的提名和选聘情况

2013年11月8日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，选举郭年明、熊伟为公司股东监事，与职工代表监事王建华共同组成第一届监事会成员，各成员的任期为3年。同日，公司第一届监事会第一次会议通过决议，选举郭年明为公司第一届监事会主席。

2016年11月2日，发行人召开2016年第三次临时股东大会，选举郭年明、熊伟为发行人第二届监事会监事，与经职工代表大会选举产生的职工代表监事王建华共同组成公司第二届监事会。同日，发行人召开第二届监事会第一次会议，选举郭年明为监事会主席。

## 二、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属持股情况

### （一）董事、监事、高级管理人员和核心技术人员持股情况

#### 1、直接持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属直接持有公司股票情况如下：

姓名	职务或亲属关系	直接持有本公司股权比例
乔荣健	董事长	9.69%
张安	董事、总经理	7.93%

## 2、间接持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员及其近亲属间接持有公司股票情况如下：

姓名	职务或亲属关系	通过以下企业间接持有本公司股权	间接持有本公司股权比例
乔荣健	董事长	中天健	38.75%
		天人合一	1.60%
张安	董事、总经理	中天安	31.70%
毛爱军	董事、董事会秘书、财务负责人	天人合一	0.29%
王建华	职工代表监事	天人合一	0.16%

除上述情况外，本公司不存在董事、监事、高级管理人员与核心技术人员间接持有本公司股份的情况，亦不存在其近亲属间接或直接持有本公司股份的情况。

## (二) 报告期股权变动、质押或冻结情况

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及其近亲属持股变动情况如下表：

### 1、直接持股变动情况

单位：万股

姓名	2017年6月末		2016年末		2015年末		2014年末	
	持股数	比例	持股数	比例	持股数	比例	持股数	比例
乔荣健	1,100.00	9.69%	1,100.00	9.69%	1,100.00	9.69%	1,100.00	10.19%
张安	900.00	7.93%	900.00	7.93%	900.00	7.93%	900.00	8.33%

### 2、间接持股变动情况

单位：万股

姓名	间接持股主体	2017年6月末		2016年末		2015年末		2014年末	
		持股数	比例	持股数	比例	持股数	比例	持股数	比例
乔荣健	中天健、天人合一	4,581.20	40.35%	4,581.20	40.35%	4,534.20	39.93%	4,534.20	41.98%



姓名	间接持股主体	2017年6月末		2016年末		2015年末		2014年末	
		持股数	比例	持股数	比例	持股数	比例	持股数	比例
张安	中天安	3,600.00	31.70%	3,600.00	31.70%	3,600.00	31.70%	3,600.00	33.33%
毛爱军	天人合一	33.00	0.29%	33.00	0.29%	33.00	0.29%	33.00	0.31%
王建华	天人合一	18.00	0.16%	18.00	0.16%	18.00	0.16%	18.00	0.17%

截至本招股说明书签署日，上述董事、监事、高级管理人员和核心技术人员所持本公司股份均未被质押或冻结，亦不存在其他有争议的情况。

除上述股份外，本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及其近亲属均未以其他方式直接或间接持有本公司股份。

### 三、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员其他对外投资情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员其他对外投资情况如下：

姓名	本公司职务	投资企业名称	持股比例/出资比例
乔荣健	董事长	深圳市中天健投资有限公司	100.00%
		深圳市天人合一投资（有限合伙）	22.65%
张安	董事、总经理	深圳市中天安投资有限公司	100.00%
		深圳市欧瑞成长投资基金企业（有限合伙）	18.00%
		深圳市天慧成长投资基金企业（有限合伙）	10.00%
		深圳木华黎股权投资企业（有限合伙）	6.57%
毛爱军	董事、董事会秘书、财务负责人	深圳市天人合一投资（有限合伙）	4.125%
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	80.00%
		珠海北山力禾文化产业投资股份有限公司	17.40%
		珠海市金色假日酒店管理有限公司	5.77%
		广东普金星华税务师事务所有限公司	15.00%
		无锡华利通投资咨询有限公司	1.71%
		珠海横琴荣顺投资有限公司	85.71%
		珠海横琴宇中股权投资基金合伙企业（有限合伙）	11.46%
		珠海市悦舍物业管理有限公司	22.22%

姓名	本公司职务	投资企业名称	持股比例/出资比例
熊伟	监事	深圳博尔术投资有限公司	60.00%
		深圳铁木真投资咨询有限公司	100.00%
		深圳哲别投资咨询企业（有限合伙）	99.90%
		苏州迈瑞微电子有限公司	0.95%
		深圳市木华黎投资咨询企业（有限合伙）	99.00%
		深圳市慧嘉成长投资基金企业（有限合伙）	99.00%
		深圳英诺厚德投资企业（有限合伙）	1.5654%
		深圳木华黎股权投资企业（有限合伙）	21.91%
王建华	职工代表监事	深圳市天人合一投资（有限合伙）	2.25%

本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的对外投资不存在与本公司发生利益冲突的情形。除上述对外投资外，本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在其他对外投资。

#### 四、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员薪酬情况

2016 年度，本公司董事、监事和高级管理人员从本公司共领取薪酬及津贴 730.19 万元，具体情况如下：

薪酬及津贴范围	人数
0-20 万	4
20-100 万	1
100-200 万	1
200-300 万	2

本公司内部董事、职工代表监事、高级管理人员和核心技术人员除在本公司领取薪酬外，没有享受其他待遇和退休金计划。本公司独立董事和外部监事除在本公司领取津贴外，不享有本公司其他福利待遇。

#### 五、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员主要兼职情况如下：

姓名	在发行人职务	在其他单位的任职	其他单位与发行人的关联关系
乔荣健	董事长	中天健执行董事、总经理	发行人控股股东
		中天安监事	发行人股东
		天人合一执行事务合伙人	发行人股东

姓名	在发行人职务	在其他单位的任职	其他单位与发行人的关联关系
张安	董事、总经理	中天安执行董事、总经理	发行人股东
		中天健监事	发行人控股股东
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	关联自然人担任执行董事、经理的企业
		珠海北山力禾文化产业投资股份有限公司监事会主席	无关联
		荣邦科技有限公司董事	关联自然人担任董事的企业
		广东普金星华税务师事务所有限公司副所长	无关联
		广东立信嘉州会计师事务所有限公司副所长	无关联
		华东医药股份有限公司独立董事	关联自然人担任独立董事的企业
		深圳中华自行车(集团)股份有限公司独立董事	关联自然人担任独立董事的企业
汪晓东	独立董事	广东广信君达律师事务所合伙人	无关联
郭年明	监事会主席	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	无关联
熊伟	监事	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	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		深圳博尔术投资有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		深圳铁木真投资咨询有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		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	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		深圳市千乘资本控股有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		深圳白杨投资管理有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		深圳阿甘资本管理有限公司执行董事、总经理	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		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	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		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	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		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	关联自然人担任执行事务合伙人委派代表的企业
		深圳市慧嘉成长投资基金企业(有限合伙)执行事务合伙人	关联自然人担任执行事务合伙人的企业
		上海中镭新材料科技有限公司董事	关联自然人担任董事的企业
		大同新成新材料股份有限公司董事	关联自然人担任董事的企业

姓名	在发行人职务	在其他单位的任职	其他单位与发行人的关联关系
		深圳市东信时代信息技术有限公司监事会主席	无关联
		上海数策软件股份有限公司董事	关联自然人担任董事的企业
		西藏阿甘创业投资管理有限责任公司	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业
		西藏木棉创业投资管理有限责任公司	关联自然人担任执行董事兼总经理的企业

除上述已披露的任职外，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员无其他兼职情况。

## 六、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员相互之间的亲属关系

公司现任董事、监事、高级管理人员与核心技术人员相互之间不存在亲属关系。

## 七、董事、监事、高级管理人员与核心技术人员与公司签署协议情况

公司与所有内部董事、职工代表监事、高级管理人员和核心技术人员签定了《劳动合同》，并与独立董事、外部监事分别签订了《独立董事聘任合同》和《监事聘任合同》。截至本招股说明书签署日，上述合同履行正常，不存在违约情形。

公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员做出的相关承诺请参见本招股说明书中“第五章 发行人基本情况”的相关内容。

## 八、董事、监事、高级管理人员的任职资格

公司董事、监事、高级管理人员均符合现行《公司法》、《证券法》和其他有关法律、法规、规范性文件所规定的任职资格，且均未被中国证监会处以证券市场禁入的处罚。

本公司独立董事符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》中的任职要求，董事会秘书符合有关证券交易所上市规则的要求。

上述人员均符合《公司章程》中有关任职资格的规定，且不存在法律上不适

宜担任公司相应职务的情形。

## 九、董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

### （一）发行人报告期董事变动情况

报告期初，公司董事会成员为乔荣健、张安、毛爱军、杨岚和汪晓东，由乔荣健担任董事长。

2016年11月2日，发行人召开2016年第三次临时股东大会，选举上述人员担任第二届董事会董事。同日，发行人召开第二届董事会第一次会议，选举乔荣健为董事长。

### （二）发行人报告期监事变动情况

报告期初，公司监事会成员为郭年明、熊伟和王建华，由郭年明担任监事会主席，王建华担任职工代表监事。

2016年11月2日，发行人召开2016年第三次临时股东大会，选举郭年明、熊伟与经职工代表大会选举的职工代表监事王建华共同担任第二届监事会监事。同日，发行人召开第二届监事会第一次会议，选举郭年明为监事会主席。

### （三）发行人报告期高级管理人员变动情况

报告期初，公司高级管理人员为总经理乔荣健、副总经理张安、财务负责人兼董事会秘书毛爱军。

2015年1月19日，发行人召开第一届董事会第五次会议并通过决议，决定改聘张安为总经理。

2016年11月2日，发行人召开第二届董事会第一次会议并通过决议，决定继续聘任张安为总经理、毛爱军为财务负责人兼董事会秘书。

发行人2015年1月改聘张安为总经理系发行人对管理分工进行的内部调整，发行人核心团队人员并没有发生变化。2016年11月发行人由于董事会、监事会任期届满，发行人履行相应程序进行换届，董事、监事、高级管理人员均未发生变更。

综上，发行人最近三年董事和高级管理人员未发生重大变化。相关人员的任职变动均履行了必要的法律程序，任职符合法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。

## 第九章 公司治理结构

### 一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

本公司自成立以来，严格按照《公司法》、《证券法》等相关法律、法规和规范性文件的要求，逐步建立起职责明确、相互独立、相互监督的由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的法人治理结构。董事会下设审计委员会、薪酬和考核委员会、提名委员会和战略发展委员会等四个专门委员会，建立起较为规范的内部组织结构，制定和完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《对外投资管理制度》、《关联交易管理制度》等一系列法人治理制度，明确了董事会、监事会、经营管理层相互之间的权责范围和工作程序，完善和规范了公司治理结构。

自公司成立以来，股东大会、董事会、监事会等机构和人员均能够按照有关法律、行政法规、公司章程及相关制度的规定，独立有效的运作并切实履行应尽的职责和义务。

#### （一）股东大会制度的建立健全及运行情况

公司于2013年11月8日召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》，对股东大会的权责和运作程序进行了具体规定。

公司于2016年8月23日召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了《关于<公司章程（草案）>的议案》。

#### 1、股东的权利和义务

根据《公司章程》的规定，股东享有下列权力：（1）依照其所持有的股份份数获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记

录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；(6) 公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；(7) 对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；(8) 法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

根据《公司章程》的规定，公司股东承担下列义务：(1) 遵守法律、行政法规和本章程；(2) 依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；(3) 除法律、法规规定的情形外，不得退股；不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益。公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。(4) 法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

## 2、股东大会的职权

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：(1) 决定公司的经营方针和投资计划；(2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；(3) 审议批准董事会的报告；(4) 审议批准监事会报告；(5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；(6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；(8) 对发行公司债券作出决议；(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；(10) 修改本章程；(11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；(12) 审议批准第四十一条规定的担保事项；(13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；(14) 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；(15) 审议达到下列标准的对外投资、收购出售或租赁资产、资产抵押、委托理财等交易事项：1) 交易涉及的资产总额超过公司最近一期经审计总资产的 30%，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；2) 交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50% 以上，且绝对金额超过 5,000 万元；3) 交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利



润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50% 以上，且绝对金额超过 500 万元；4) 交易的成交金额（含承担债务和费用）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；5) 交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50% 以上，且绝对金额超过 500 万元。上述 1 至 5 指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。公司对外投资、收购出售资产和资产租赁、资产抵押、委托理财等交易事项未达到上述标准的，由董事会进行审议。

(16) 审议批准变更募集资金用途事项；(17) 审议股权激励计划；(18) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

### 3、股东大会议事规则

公司制定了《股东大会议事规则》，就股东大会的召开条件、议事程序及表决方式等各项内容作了详尽的规定。

#### (1) 会议的召开

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。

有下列情形之一的，公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会：

(1) 董事人数不足《公司法》规定人数或者本章程所定人数的 2/3 时；(2) 公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；(3) 单独或者合计持有公司 10% 以上股份的股东书面请求时；(4) 董事会认为必要时；(5) 监事会提议召开时；(6) 法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他情形。

公司召开股东大会，召集人应在年度股东大会召开 20 日前通知各股东，临时股东大会应于会议召开 15 日前通知各股东。

#### (2) 议事程序及表决的方式

股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。监事会自行召集的股东大会，由监事会主席主持。监事会主席不能履行职务或不履行职务时，由半数以上监事共同推举的一名监事主持。股东自行召集的股东大会，由召集人推举代表主持。

股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每

一股份享有一票表决权。董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。投票权征集应采取无偿的方式进行，并应向被征集人充分披露信息。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。

#### **4、股东大会制度规范运行情况**

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，发行人共召开了 14 次股东大会。股东大会严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定行使自己的职权，历次会议的召集、提案、出席、表决及会议记录均合法规范，对会议表决事项均作出有效决议。

### **(二) 董事会制度的建立健全及运行情况**

#### **1、董事会的构成**

根据《公司章程》，公司董事会由 5 名董事组成，设董事长 1 名，独立董事 2 名。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。

#### **2、董事会的职权**

董事会行使下列职权：召集股东大会，并向股东大会报告工作；执行股东大会的决议；决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏算方案；制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；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；决定公司内部管理机构的设置；聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；制订公司的基本管理制度；制订公司章程的修改方案；管理公司信息披露事项；向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

#### **3、董事会议事规则**

公司制定了《董事会议事规则》，就董事会的召开条件、议事程序及表决方式等各项内容作了详尽的规定。

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年度各召开一次定期会议。董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日和三日将书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或专人送达，提交全体董事和监事以及总经理。非直接送达董事本人的，还应当通过电话向董事本人进行确认并做相应记录。情况紧急，需要尽快召开董事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。董事会审议通过会议提案并形成相关决议，必须有超过公司全体董事人数之半数的董事对该提案投赞成票。法律、行政法规、《公司章程》和本规则规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。

董事会会议表决实行一人一票，以举手、计名投票等方式进行。出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：（1）《上市规则》规定董事应当回避的情形；（2）董事本人认为应当回避的情形；（3）《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、董事会制度规范运行情况**

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，发行人共召开了 20 次董事会。董事会成员严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等规定行使自己的职权，历次会议的召集、提案、出席、表决及会议记录均合法规范，对会议表决事项均作出有效决议。

### **（三）监事会制度的建立健全及运行情况**

#### **1、监事会的构成**

根据《公司章程》，公司监事会由 3 名监事组成，其中股东代表 2 名，职工

代表 1 名，监事会设监事会主席 1 名。监事的任期每届为 3 年，监事任期届满，可以连选连任。

## 2、监事会的职权

监事会行使下列职权：应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；检查公司财务；对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；向股东大会提出提案；依据《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

## 3、监事会议事规则

公司制定了《监事会议事规则》，就监事会的召开条件、议事程序及表决方式等各项内容作了详尽的规定。

监事会会议分为定期会议和临时会议。监事会定期会议每六个月至少召开一次。监事会临时会议可以随时召开。召开监事会定期会议和临时会议，监事会办公室应当分别提前十日和五日将书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体监事。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。监事会决议应当经半数以上监事通过。与会监事应当对会议记录进行签字确认。监事对会议记录有不同意见的，可以在签字时作出书面说明。监事既不按前款规定进行签字确认，又不对其不同意见作出书面说明的，视为完全同意会议记录的内容。

## 4、监事会制度规范运行情况

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，发行人共召开了 15 次监事会。监事会成员严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等规定行使自己的职权，历次会议的召集、提案、出席、表决及会议记录均合法规范，

对会议表决事项均作出有效决议。

#### **(四) 独立董事制度的建立健全及运行情况**

##### **1、独立董事的构成**

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及其他相关规定，公司建立了独立董事制度，制定了《独立董事工作制度》。2013年11月8日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，会议审议通过选举杨岚、汪晓东为公司独立董事，并审议通过公司第一届董事会独立董事津贴的议案。2016年11月2日，公司召开2016年第三次临时股东大会，会议审议通过选举第二届董事会独立董事的议案，公司独立董事人选未发生变化。

##### **2、独立董事的职权**

根据《独立董事工作制度》，独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，独立董事可行使以下特别职权：重大关联交易（指公司拟与关联自然人发生的金额在30万元以上、与关联法人达成的交易金额在100万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的关联交易）应由独立董事认可后再提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；向董事会提请召开临时股东大会；提议召开董事会；独立聘请外部审计机构和咨询机构；可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权；《公司法》和其他相关法律、法规赋予独立董事的其他权力。

《独立董事工作制度》规定独立董事应当就公司重大事项向董事会或股东大会发表独立意见，包括：提名、任免董事；聘任或解聘高级管理人员；公司董事、高级管理人员的薪酬；公司股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于100万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上的借款或其他资金往来（股东、实际控制人为自然人的，金额在30万元以上的借款或其他资金往来），以及公司是否采取有效措施回收欠款；对公司累计和当期对外担保情况、执行情况进行专项说明；变更募集资金投资项目；股权激励计划；独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；法律、法规、规范性文件和《公司章程》

规定的其他事项。

### 3、独立董事制度规范运行情况

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，独立董事严格按照《公司法》、《公司章程》等规定认真履行职责，保障了公司经营决策的科学性和公正性，对公司的规范运作起到了积极作用。

#### （五）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

##### 1、董事会秘书的设立情况

公司设董事会秘书一名。董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。2013年11月8日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘请毛爱军为董事会秘书；2016年11月2日，经公司2016年第三次临时股东大会审议通过，继续聘任毛爱军为董事会秘书。

##### 2、董事会秘书的职责

董事会秘书履行以下职责：组织筹备董事会会议和股东大会，参加股东大会、董事会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议，负责董事会会议记录工作并签字确认；负责保管公司股东名册、董事会名册，以及董事会、股东大会的会议文件和会议记录等；积极为独立董事履行职责提供协助，介绍情况、提供资料，并做好独立董事与董事会其他董事、董事会专门委员会之间的沟通工作。

在公司公开发行股票并上市后，董事会秘书另履行如下职责：负责公司信息披露事务，协调公司信息披露工作，组织制订公司信息披露事务管理制度，督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；负责公司投资者关系管理和股东资料管理工作，协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通；负责公司信息披露的保密工作，在未公开重大信息出现泄露时，及时向交易所报告并公告；关注公共媒体报道并主动求证真实情况，督促董事会及时回复交易所所有问询；组织董事、监事和高级管理人员进行证券法律法规、上市规则及交易所其他相关规定的培训，协助前述人员了解各自在信息披露中的权利和义务；督促董事、监事和高级管理人员遵守证券法律法规、上市规则、交易所其他相关规定及《公司章程》，切实履行其所作出的承诺；在知悉公司作出或者可能作出违反有关规定的决议时，应当予以提醒并立即如实地向

交易所报告；公司法、证券法、中国证监会及交易所要求履行的其他职责。

### 3、董事会秘书制度规范运行情况

自整体变更设立股份公司至本招股说明书签署日，公司董事会秘书确保了董事会会议、股东大会会议的依法召开，及时向公司股东、董事通报有关信息，为公司治理结构的完善和董事会、股东大会正常行使职权发挥了重要作用。

#### （六）董事会专门委员会情况

##### 1、董事会各专门委员会的设立情况

2013年11月8日，公司创立大会暨第一次股东大会审议通过了设立各专门委员会的议案，董事会设立战略发展委员会、提名委员会、薪酬和考核委员会以及审计委员会。专门委员会成员各由三名董事组成，其中独立董事均占据两席。在四个专门委员会中，除战略发展委员会的主任委员是由公司董事长担任外，提名委员会、薪酬和考核委员会、审计委员会均由独立董事担任主任委员。

目前，各专门委员会组成人员及主要职责如下：

名称	主任委员	委员
战略发展委员会	乔荣健	杨岚、汪晓东
提名委员会	杨岚	汪晓东、张安
薪酬和考核委员会	汪晓东	杨岚、张安
审计委员会	杨岚	汪晓东、张安

2016年11月2日，公司第二届董事会第一次会议选举产生了第二届董事会各专门委员会，各专门委员会成员名单未发生变化。

##### 2、董事会各专门委员会的职责

###### （1）战略发展委员会

战略发展委员会的主要职责权限包括：对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；对涉及公司中长期发展战略规划的重大投资、融资、资本运作、资产经营或处置项目进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对以上事项的实施进行检查；董事会授予的其他事宜。

###### （2）提名委员会

提名委员会的主要职责权限包括：根据公司经营活动、资产规模和股权结构

对董事会的规模和构成向董事会提出建议；研究董事、高级管理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；广泛搜寻合格的董事和高级管理人员的人选；对董事候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议；在董事会换届选举时，向本届董事会提出下一届董事会候选人的建议；公司董事会授权的其他事宜。

### **(3) 薪酬和考核委员会**

薪酬和考核委员会的主要职责权限包括：制定公司高级管理人员的工作岗位职责；制定公司高级管理人员的业绩考核体系与业绩考核指标；制订公司董事和高级管理人员的薪酬制度与薪酬标准；制订公司董事和高级管理人员的长期激励计划；负责对公司长期激励计划进行管理；对授予公司长期激励计划的人员资格、授予条件、行权条件等进行审查；董事会授权委托的其他事宜。

### **(4) 审计委员会**

审计委员会的主要职责权限包括：提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；审核公司的财务信息及其披露；审查公司及各子公司、分公司的内控制度的科学性、合理性、有效性以及执行情况，并对违规责任人进行责任追究提出建议；对内部审计人员尽责情况及工作考核提出意见；公司董事会授权的其他事宜。

## **3、董事会各专门委员会规范运行情况**

公司董事会各专门委员会自设立以来，均严格按照《公司法》、《公司章程》和各专门委员会相关工作细则规范运行，积极履行职责，对公司战略、董事及高管提名、董事及高管薪酬考核、内部审计等事项进行审议，强化了公司董事会的决策功能，促进了公司治理结构的完善。

## **二、发行人报告期内违法违规情况**

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营，不存在因重大违法违规行为而受到重大行政处罚的情况。

报告期内，公司受到的行政处罚具体情况如下：

- 1、2014年3月25日，公司作为建设方由于事先未向公安消防机构及时申



报设计审核而对自有办公楼进行装修被深圳市公安局福田分局消防监督管理大队以深公福（消）行罚决字[2014]第 1085 号《公安行政处罚决定书》处以“责令停止施工并罚款人民币 3 万元整”的处罚。

发行人在收到《行政处罚决定书》后已及时、足额缴纳罚款，并补办了消防设计审核手续，后续已通过建设工程消防验收。

根据深圳市公安局消防监督管理局于 2015 年 8 月 11 日出具的《关于为深圳中天精装股份有限公司出具无重大违法违规证明的复函》，深圳公安局消防监督管理局未发现发行人自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期间存在建设工程未经消防验收或者经验收不合格而擅自使用等消防重大违法行为。

发行人前述违法行为未造成危害后果，深圳市公安局消防监督管理局已出具无重大违法行为确认函。发行人律师认为，发行人上述行为不属于“情节严重”的违法违规行为。

2、2014 年 5 月 19 日，发行人安徽分公司因逾期未纳税申报被合肥市蜀山区国家税务局以蜀山国税税简罚字（2014）第 1092 号《税务行政处罚决定书（简易）》处以罚款 1,000 元。2014 年 5 月 22 日，发行人广州分公司因逾期申报个人所得税被广州市越秀区地方税务局以穗地税越决征字[2014]第（52271）号《税务行政处罚决定书》处以罚款 500 元。2015 年 8 月 28 日，发行人安徽分公司因逾期未纳税申报被合肥市地方税务局蜀山分局以合地税蜀简罚[2015]第 1754 号《税务行政处罚决定书（简易）》处以罚款 300 元。

发行人安徽分公司、广州分公司上述逾期申报行为属于发行人分公司工作中的失误，非主观行为，且税务机关对此作出的行政处罚属于警示性质。发行人律师认为，发行人安徽分公司、广州分公司上述行为不属于“情节严重”的重大违法违规行为，不构成本次发行上市的障碍。

3、2015 年 6 月 25 日，发行人作为施工单位，因所承接的室内装修工程建设单位未取得施工许可证，而被重庆北部新区管理委员会以（北部）建罚字（2015）第 114 号《行政处罚决定书》处以罚款人民币 1.5 万元整。

发行人律师认为，申领施工许可证系建设单位的法定义务，发行人作为施工单位，系在未核验建设单位的施工许可证情况下即进场施工而受到处罚，发行人

在收到《行政处罚决定书》后已及时、足额缴纳罚款，该工程后已依法完成竣工验收备案手续，发行人前述违规行为未造成危害后果，不属于“情节严重”的违法违规行为。发行人在收到上述行政处罚后已积极地进行整改，并承诺在后续项目进场施工前核查建设单位的施工许可证，避免发生类似情形。

### 三、发行人报告期内资金占用和对外担保情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

### 四、发行人内部控制制度情况

#### （一）公司管理层对公司内部控制制度的自我评价

公司董事会认为：本公司根据公司法、证券法、《公司章程》及其他相关法律法规和财政部、证监会、审计署、银监会、保监会制定的《企业内部控制基本规范》，截至 2017 年 6 月 30 日公司现行的内部控制制度较为完整、合理及有效，能够适应公司管理的要求和公司发展的需求，能够较好地保证公司会计资料的真实性、合法性、完整性，能够确保公司所属财产物资的安全、完整；能够严格按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。公司内部控制制度自制定以来，各项制度得到了有效的实施。随着公司不断发展的需要，公司的内控制度还将进一步健全完善，并将在实际中得以有效执行和实施。

#### （二）注册会计师对公司内部控制的审核意见

2017 年 9 月 15 日，安永对公司出具了安永华明(2017)专字第 61266367\_A05 号《内部控制审核报告》，认为于 2017 年 6 月 30 日深圳中天精装股份有限公司内部控制评估报告中所述与财务报表相关的内部控制在所有重大方面有效地保持了按照《企业内部控制基本规范》(财会[2008]7 号)建立的与财务报表相关的内部控制。

## 第十章 财务会计信息

本公司聘请安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)依据中国注册会计师审计准则,对公司2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日以及2017年6月30日的资产负债表,2014年度、2015年度、2016年度以及2017年1-6月的利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注进行了审计。安永出具了标准无保留意见的审计报告(安永华明(2017)审字第61266367\_A02号),审计意见如下:公司上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了深圳中天精装股份有限公司2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日及2017年6月30日的财务状况以及2014年度、2015年度、2016年度及截至2017年6月30日止六个月期间的经营成果和现金流量。

如无特殊说明,以下引用的财务数据均引自经审计的财务报表及附注。

### 一、财务会计报表

#### (一) 资产负债表

单位:万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
<b>流动资产:</b>				
货币资金	4,585.94	3,696.92	1,392.31	4,848.61
可供出售金融资产	3,000.00	4,041.00	4,200.00	-
应收票据	167.42	246.21	230.91	469.13
应收账款	43,197.62	49,291.61	39,554.51	32,544.65
预付款项	246.35	223.92	212.58	75.97
应收利息	8.99	19.91	-	-
其他应收款	3,567.74	2,931.16	2,851.46	2,566.55
存货	14,050.10	14,650.98	9,274.30	11,345.66
其他流动资产	26.31	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>68,850.48</b>	<b>75,101.72</b>	<b>57,716.07</b>	<b>51,850.57</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	25.00	-	-	-

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
长期应收款	404.67	230.03	414.44	274.72
投资性房地产	530.87	-	-	260.65
固定资产	11,659.77	12,005.69	10,655.89	10,907.96
无形资产	436.30	429.61	293.19	164.08
递延所得税资产	2,485.80	3,208.27	2,652.86	1,867.32
其他非流动资产	5,314.39	3,143.84	2,949.11	1,287.30
<b>非流动资产合计</b>	<b>20,856.81</b>	<b>19,017.44</b>	<b>16,965.48</b>	<b>14,762.03</b>
<b>资产总计</b>	<b>89,707.29</b>	<b>94,119.16</b>	<b>74,681.55</b>	<b>66,612.60</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	6,560.00	2,454.27	1,950.00	6,930.21
应付账款	27,578.38	35,166.54	24,337.41	22,649.62
预收款项	1,188.29	1,664.02	1,568.45	1,415.39
应付职工薪酬	2,920.26	5,894.03	4,051.58	3,236.56
应交税费	466.76	1,869.99	3,070.50	2,767.06
其他应付款	709.66	716.32	436.94	437.91
一年内到期的非流动负债	495.12	495.12	495.12	495.12
其他流动负债	841.20	753.60	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>40,759.67</b>	<b>49,013.90</b>	<b>35,910.00</b>	<b>37,931.87</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,774.22	2,021.78	2,516.90	3,012.02
递延收益	204.61	136.14	73.53	80.95
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,978.83</b>	<b>2,157.92</b>	<b>2,590.43</b>	<b>3,092.97</b>
<b>负债合计</b>	<b>42,738.50</b>	<b>51,171.82</b>	<b>38,500.43</b>	<b>41,024.84</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	11,355.00	11,355.00	11,355.00	10,800.00
资本公积	7,514.44	7,514.44	7,514.44	2,749.44
专项储备	826.92	1,050.20	1,331.23	1,468.96
盈余公积	3,007.58	3,007.58	2,152.85	1,430.34
未分配利润	24,264.85	20,020.12	13,827.59	9,139.01
<b>股东权益合计</b>	<b>46,968.79</b>	<b>42,947.34</b>	<b>36,181.12</b>	<b>25,587.76</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>89,707.29</b>	<b>94,119.16</b>	<b>74,681.55</b>	<b>66,612.60</b>

## (二) 利润表

单位：万元

项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	<b>37,558.15</b>	<b>99,971.35</b>	<b>86,360.76</b>	<b>84,517.62</b>
减：营业成本	30,546.98	81,263.88	67,257.97	65,651.29
税金及附加	180.34	598.37	2,878.23	2,812.78
销售费用	308.54	628.70	466.90	458.69
管理费用	1,956.94	5,072.54	4,041.17	3,471.96
财务费用	319.83	435.04	689.58	613.20
资产减值损失/转回	-1,398.55	1,272.62	1,450.37	1,612.97
加：投资收益	13.53	34.36	-	-
二、营业利润	<b>5,657.61</b>	<b>10,734.57</b>	<b>9,576.53</b>	<b>9,896.73</b>
加：营业外收入	36.80	731.92	117.82	155.18
其中：非流动资产处置利得	4.76	692.48	89.40	0.11
减：营业外支出	69.99	96.50	48.21	26.34
其中：非流动资产处置损失	6.66	4.30	17.22	2.44
三、利润总额	<b>5,624.42</b>	<b>11,369.98</b>	<b>9,646.15</b>	<b>10,025.58</b>
减：所得税费用	1,379.69	2,822.73	2,421.03	2,532.19
四、净利润	<b>4,244.72</b>	<b>8,547.25</b>	<b>7,225.11</b>	<b>7,493.38</b>
五、综合收益总额	<b>4,244.72</b>	<b>8,547.25</b>	<b>7,225.11</b>	<b>7,493.38</b>
六、每股收益				
基本每股收益	0.37	0.75	0.66	0.69
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	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	42,569.43	84,058.60	75,617.10	70,567.51
收到其他与经营活动有关的现金	1,497.83	2,482.46	2,886.84	2,468.05
经营活动现金流入小计	<b>44,067.26</b>	<b>86,541.06</b>	<b>78,503.94</b>	<b>73,035.56</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	34,069.74	62,729.91	55,066.66	51,597.36
支付给职工以及为职工支付的现金	8,213.32	10,057.48	10,157.50	8,712.78

项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
支付的各项税费	3,447.44	6,740.78	5,944.94	5,296.23
支付的其他与经营活动有关的现金	2,443.03	3,905.67	4,156.93	3,947.76
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>48,173.53</b>	<b>83,433.85</b>	<b>75,326.03</b>	<b>69,554.13</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,106.27</b>	<b>3,107.21</b>	<b>3,177.91</b>	<b>3,481.42</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	264.74	1,361.80	705.66	49.84
可供出售金融资产的净减少额	1,016.00	159.00	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	24.45	14.45	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,305.19</b>	<b>1,535.25</b>	<b>705.66</b>	<b>49.84</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	78.10	527.26	955.70	5,322.06
可供出售金融资产的净增加额	-	-	4,200.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>78.10</b>	<b>527.26</b>	<b>5,155.70</b>	<b>5,322.06</b>
<b>投资活动使用的现金流量净额</b>	<b>1,227.09</b>	<b>1,007.99</b>	<b>-4,450.04</b>	<b>-5,272.23</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	5,320.00	-
取得借款收到的现金	5,200.00	5,454.27	8,150.00	11,987.53
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,200.00</b>	<b>5,454.27</b>	<b>13,470.00</b>	<b>11,987.53</b>
偿还债务支付的现金	1,187.56	5,445.12	13,210.80	5,434.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	211.82	1,813.49	2,391.38	1,754.40
支付其他与筹资活动有关的现金	33.00	86.25	52.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,432.38</b>	<b>7,344.86</b>	<b>15,654.18</b>	<b>7,188.59</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,767.62</b>	<b>-1,890.59</b>	<b>-2,184.18</b>	<b>4,798.93</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>888.44</b>	<b>2,224.61</b>	<b>-3,456.30</b>	<b>3,008.13</b>
加：年初现金及现金等价物余额	3,616.92	1,392.31	4,848.61	1,840.48
<b>五、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,505.36</b>	<b>3,616.92</b>	<b>1,392.31</b>	<b>4,848.61</b>

## (四) 股东权益变动表

2017年1-6月:

单位: 万元

	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、本期期初余额	11,355.00	7,514.44	1,050.20	3,007.58	20,020.12	42,947.34
二、本期增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	4,244.72	4,244.72
(二) 股东投入和减少资本						
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
(三) 专项储备						
1. 本期提取	-	-	747.95	-	-	747.95
2. 本期使用	-	-	-971.23	-	-	-971.23
三、本期期末余额	11,355.00	7,514.44	826.92	3,007.58	24,264.85	46,968.79

2016年度:

单位: 万元

	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
--	----	------	------	------	-------	--------

	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、本期期初余额	11,355.00	7,514.44	1,331.23	2,152.85	13,827.59	36,181.12
二、本期增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	8,547.25	8,547.25
(二) 股东投入和减少资本						
1. 股东投入资本	-	-	-	-		
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	854.73	-854.73	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-1,500.00	-1,500.00
(三) 专项储备						
1. 本期提取	-	-	1,987.64	-	-	1,987.64
2. 本期使用	-	-	-2,268.67	-	-	-2,268.67
三、本期期末余额	<b>11,355.00</b>	<b>7,514.44</b>	<b>1,050.20</b>	<b>3,007.58</b>	<b>20,020.12</b>	<b>42,947.34</b>

**2015 年度：**

单位：万元

	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	10,800.00	2,749.44	1,468.96	1,430.34	9,139.01	25,587.76
二、本年增减变动金额						



	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) 综合收益总额	-	-	-	-	7,225.11	7,225.11
(二) 股东投入和减少资本						
1. 股东投入资本	555.00	4,765.00	-	-	-	5,320.00
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	722.51	-722.51	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-1,814.02	-1,814.02
(四) 专项储备						
1. 本年提取	-	-	1,690.29	-	-	1,690.29
2. 本年使用	-	-	-1,828.03	-	-	-1,828.03
<b>三、本年年末余额</b>	<b>11,355.00</b>	<b>7,514.44</b>	<b>1,331.23</b>	<b>2,152.85</b>	<b>13,827.59</b>	<b>36,181.12</b>

**2014 年度：**

单位：万元

	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	10,800.00	2,732.07	1,479.84	681.00	3,543.71	19,236.62
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	7,493.38	7,493.38
(二) 股份支付计入股东权益的金额	-	17.38	-	-	-	17.38

	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
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积	-	-	-	749.34	-749.34	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-1,148.75	-1,148.75
(四) 专项储备						
1. 本年提取	-	-	1,677.92	-	-	1,677.92
2. 本年使用	-	-	-1,688.80	-	-	-1,688.80
<b>三、本年年末余额</b>	<b>10,800.00</b>	<b>2,749.44</b>	<b>1,468.96</b>	<b>1,430.34</b>	<b>9,139.01</b>	<b>25,587.76</b>

## 二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 三、合并财务报表范围及变化情况

本公司没有子公司、联营公司和合营公司，无需编制合并财务报表。

## 四、重要会计政策和会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

### （二）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。最近一期会计期间为 2017 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止六个月期间。

### （三）记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

### （四）收入确认和计量的具体方法

收入在相关的经济利益很可能流入本公司、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

#### 1、建造合同收入

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流入本公司，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。本公司以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，本公司根据已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认建造合同收入，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。建造合同预计总成本超过预计总收入的，将预计损失立即确认为当期费用。

合同总收入金额，包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

## **2、提供劳务收入**

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本公司以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

## **3、利息收入**

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## **4、租赁收入**

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

## （五）现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## （六）金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

### 2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

(3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。

除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

### 3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### (2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## 5、金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

### （1）以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本公司，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### （2）可供出售金融资产



如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据，包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断，“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的，转出的累计损失，为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时，需要进行判断。本公司根据公允价值低于成本的程度或期间长短，结合其他因素进行判断。

对于可供出售债务工具投资，其减值按照与以摊余成本计量的金融资产相同的方法评估。不过，转出的累计损失，为摊余成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

### (3) 以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

## 6、金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

#### （1）已转移但未终止确认的金融资产

2015年12月31日，本公司已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为40.00万元。本公司认为，本公司保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款。背书后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。2015年12月31日，本公司以其结算的应付账款账面价值总计为40.00万元。2014年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，本公司并无已背书给供应商用于结算但未终止确认的银行承兑汇票。

2014年12月31日，本公司已贴现给银行用于获取货币资金的商业承兑汇票的账面价值为414.53万元。本公司认为，本公司保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，全额确认其及与之相关的银行借款。贴现后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。2014年12月31日，本公司以其贴现而取得的银行借款账面价值为414.53万元。2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，本公司并无已贴现给银行用于获取货币资金但未终止确认的商业承兑汇票。

#### （2）已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

2014年12月31日、2015年12月31日和2017年6月30日，本公司已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值分别为100.00万元、10.00万元和227.68万元。2015年12月31日和2016年12月31日，已贴现给银行的商业承兑汇票的账面价值分别为8,024.05万元和706.73万元。于2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，其

到期日为 1 至 10 个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行或出票人拒绝付款的，其持有人有权向本公司追索（“继续涉入”）。但由于银行协议免除对本公司承兑汇票贴现的追索权，本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值或确认与之相关的取得的银行存款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本公司认为，继续涉入公允价值并不重大。

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，本公司于其转移日未确认利得或损失。本公司无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书及贴现在 2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月大致均衡发生。

作为日常业务的一部分，本公司和银行或第三方保理公司达成了应收账款保理安排，并将 2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末账面价值分别为 28,360.71 万元、11,498.81 万元、19,863.64 万元和 13,067.47 万元的应收账款转让给银行或第三方保理公司。在该安排下，如果应收账款债务人推迟付款，本公司无须支付任何利息损失。转移后，本公司不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认与之相关的应收账款的账面价值。

此外，作为日常业务的一部分，本公司与银行达成了国内信用证福费廷的业务安排，2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日已贴现给银行的国内延期收款信用证的账面价值分别为 7,365.42 万元、2,854.76 万元和 400.00 万元。2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日，其到期日为 1 至 12 个月。根据与银行的协议免除对本公司信用证结算项下债权的追索权，因此，本公司认为已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应收账款的账面价值。

报告期各期发行人银行及商业票据发生情况如下：

单位：万元

	2017 年 1-6 月 /2017 年 6 月末	2016 年度 /2016 年末	2015 年度 /2015 年末	2014 年度 /2014 年末
期初余额				
商业承兑汇票	246.21	110.91	469.13	448.10

银行承兑汇票	-	120.00	-	22.00
本年增加				
商业承兑汇票	167.42	952.94	8,280.53	676.39
银行承兑汇票	227.68	300.00	709.50	200.00
本年减少				
商业承兑汇票	246.21	817.64	8,638.76	655.36
银行承兑汇票	227.68	420.00	589.50	222.00
本年余额				
商业承兑汇票	167.42	246.21	110.91	469.13
银行承兑汇票	-	-	120.00	-

### (七) 应收款项

#### 1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

本公司将单个项目金额超过人民币 1,000,000.00 元的应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

#### 2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大和单项测试未发生减值的应收款项，应包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。本公司以应收款项期末余额账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收款项计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	30	30
3 至 4 年	50	50
4 至 5 年	80	80
5 年以上	100	100

#### 3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困

难、倒闭、违反合同条款等), 表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失, 计入当期损益。

### (八) 存货

存货是指本公司在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等, 主要包括原材料、周转材料等。存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货, 采用加权平均法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等, 低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 对成本高于可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失, 使得存货的可变现净值高于其账面价值, 则在原已计提的存货跌价准备金额内, 将以前减记的金额予以恢复, 转回的金额计入当期损益。

可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时, 原则上按照单个存货项目计提, 对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备。

### (九) 建造合同

建造合同工程按累计已发生的工程施工成本和累计已确认的毛利(亏损)减已办理结算的价款金额及合同预计损失准备列示。

工程施工成本以实际成本核算, 包括直接材料费用、人工成本、其他直接费用及相应的工程施工间接费用等。个别建造合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)超过已办理结算价款的列为流动资产之“存货-建造合同形成的资产”; 个别建造合同工程已办理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)的金额列为流动负债之“预收账款-建造合同形成的负债”。本公司根据实际情况估计单项建造合同总成本, 若单项建造合同预计总成本将超过其预计总收入, 则提取合同预计损失准备, 计入当期损益。

### （十）投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	预计残值率	使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20年	4.75%

### （十一）固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款，相关税费，使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

除使用提取的安全生产费形成的之外，固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	预计残值率	使用寿命	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20年	4.75%
运输工具	5%	4年	23.75%
电子及办公设备	5%	3-6年	15.84%-31.67%

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

### （十二）借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

### **(十三) 无形资产**

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。

无形资产按照其能为本公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其能为本公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

类别	使用寿命
软件及其他	10年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

#### （十四）资产减值

本公司对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### （十五）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬和离职后福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

##### 1、短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 2、离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生



时计入相关资产成本或当期损益。

### （十六）预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- 1、该义务是本公司承担的现时义务；
- 2、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- 3、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### （十七）股份支付

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。授予的以权益结算的股份支付于授予日的公允价值，采用现金流折现法，以及蒙特卡洛模拟（Monte Carlo Simulation）模型，结合授予股份的条款和条件，做出估计。

在满足业绩条件或服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对由于未满足非市场条件和服务期限条件而最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用。股份支付协议中规定了市场条件或非可行权条件的，无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有服务期限条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

#### **（十八）政府补助**

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或

冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

企业取得政策性优惠贷款贴息的，如为财政将贴息资金直接拨付给企业的情形，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

### （十九）所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所

得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

## （二十）租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### 1、作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 2、作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

## （二十一）利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

## （二十二）安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

## （二十三）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债时，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主

要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### （二十四）重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

##### 1、判断

在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

###### （1）经营租赁—作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，根据租赁合同的条款，本公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

## 2、估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

### (1) 预算总成本及建造合同的完工百分比

本公司根据个别建造合同的完工百分比确认收入，该方法需要管理层作出估计。完工进度参考已发生的实际成本占预算总成本进行估计。鉴于合同中所进行活动性质，进行活动之日及活动完成之日通常会归入不同的会计期间。故此，本公司会及时随着合同进展修订预算总成本和完工百分比。此外，当合同收入较预期少或实际合同成本高于预期，则可能出现可预见的合同亏损。

### (2) 应收账款减值

本公司主要根据当前市场情况，对于应收款项的账龄、客户的财务状况的历史经验作出估计。本公司定期重新评估应收款项的坏账准备是否足够。如果复核所使用的假设及估计发生变化，该变化将会影响估计改变期间的应收款项的坏账准备。

### (3) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### (4) 股份支付

本公司以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

### (5) 固定资产的可使用年限和残值

固定资产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果固定资产的可使用年限缩短，本公司将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的固定资产。

为估计固定资产的可使用年限及预计净残值，本公司会按期复核市场变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本公司对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产的估计可使用年限及/或预计净残值跟先前的估计不同，则会作出额外折旧。本公司将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

### （二十五）重大会计政策变更

2017年5月10日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第16号—政府补助〉的通知》（财会[2017]15号）（以下简称“新准则”），要求自2017年6月12日起施行，并要求对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至新准则施行日之间新增的政府补助根据修订后新准则进行调整。根据新准则，本公司将截至2017年6月30日止6个月期间的贷款贴息从利润表“营业外收入”项目调整为冲减财务费用列报。上述会计政策变更对截至2017年6月30日止6个月期间及前期的公司净利润和公司股东权益无影响。

## 五、税项

### （一）公司主要税种和税率

税种	计税依据
----	------

税种	计税依据
增值税	本公司于 2000 年 9 月成立起被认定为增值税小规模纳税人，按应税收入 3% 计缴增值税；根据财政部、国家税务总局《关于在北京等 8 省市开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2012〕71 号），本公司自 2012 年 8 月 1 日起，设计业务属于增值税应税服务，适用增值税征收率为 3%；根据深圳市福田区国家税务局下发的“深国税福认责[2014]1962 号”《深圳市国家税务局责令申请一般纳税人认定通知书》，本公司于 2014 年 11 月 1 日起设计业务按 6% 的税率计算增值税销项税；根据深圳市福田区国家税务局下发的“深国税福认证（2014）4439 号”《深圳市国家税务局增值税一般纳税人认定通知书》，本公司从 2014 年 12 月 1 日起被认定为增值税一般纳税人，应税收入按 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），本公司自 2016 年 5 月 1 日营改增后，签订的建筑装饰合同税率为 11.00%、设计服务 6.00%、销售货物 17.00%；一般纳税人以清包工方式、甲供工程方式、为建筑老项目提供的建筑服务，可以选择用简易征收 3% 税率。本公司自 2016 年 5 月 1 日起由计缴营业税改为计缴增值税，于 2016 年按照《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）的要求进行列报，该事项对 2016 年度公司净利润和公司股东权益无重大影响。
营业税	应税收入的 3%-5% 计缴营业税。自 2016 年 5 月 1 日起，由计缴营业税改为计缴增值税。
城市维护建设税	按照实际缴纳的流转税的 5%-7% 计缴。
教育费附加	按照实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按照实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	企业所得税按应纳税所得额的 25% 计缴。
个人所得税	根据国家有关税务法规，本公司支付予职工的所得额，由本公司代为扣缴个人所得税。

## （二）税收优惠

根据《深圳市经济特区房产实施办法》第九条规定，新建或新购置的房产，三年免征房产税。本公司房产税相关优惠如下：

万科金色半山花园 1 栋（305、306）的房产税减免期限自 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日；

泰然大厦（8C01、8C02、8C03、8C04、8C05）的房产税减免期限自 2013 年 12 月 1 日至 2016 年 11 月 30 日；

颂德花园 2 栋 404、颂德花园 2 栋 2808 的房产税减免期限自 2015 年 2 月 1 日至 2018 年 1 月 31 日；

平湖坤宜福苑 5 栋（801 房、802 房、803 房、804 房、2907 房、2908 房、



2909 房、2910 房) 的房产税减免期限自 2016 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日。

## 六、非经常性损益情况

根据经注册会计师核验的非经常性损益明细表, 公司报告期内各期末非经常性损益具体情况如下:

单位: 万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
固定资产和无形资产处置损益	-1.79	688.17	72.18	-2.33
其他非流动资产处置损益	-0.11	-	-	-
计入当期损益的政府补助	85.85	37.78	7.42	152.08
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-63.33	-90.54	-9.99	-20.91
可供出售金融资产在持有期内取得的投资收益	8.99	19.91	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4.54	14.45	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	379.25	405.68	497.57	271.82
投资性房地产处置损益	-	-	52.47	-
股份支付费用	-	-	-	-17.38
<b>非经常性损益合计</b>	<b>413.40</b>	<b>1,075.46</b>	<b>619.66</b>	<b>383.29</b>
所得税影响数	-103.35	-268.86	-154.91	-95.82
<b>非经常性损益净影响额</b>	<b>310.05</b>	<b>806.59</b>	<b>464.74</b>	<b>287.47</b>

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43 号)的规定执行。报告期内, 本公司非经常性损益主要为政府补助及非流动资产处置损益。报告期各期内非经常性损益净额与当期净利润相比均较小。

## 七、最近一年收购兼并情况

本公司最近一年无收购兼并其他企业资产(或股权)且被收购企业资产总额或营业收入或净利润超过收购前公司相应项目 20% (含) 的情况。

## 八、最近一期末主要资产情况

### (一) 固定资产

截至报告期末, 本公司的固定资产情况如下:

单位: 万元

项目	2017年6月30日			
	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	13,018.50	1,656.84	-	11,361.66
运输工具	951.48	677.16	-	274.32
电子及办公设备	139.91	116.12	-	23.79
<b>合计</b>	<b>14,109.89</b>	<b>2,450.12</b>	<b>-</b>	<b>11,659.77</b>

报告期末，本公司固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备。

## （二）无形资产

截至报告期末，本公司无形资产情况如下：

项目	2017年6月30日			
	摊销年限	账面原值（万元）	累计摊销（万元）	账面价值（万元）
软件及其他	10年	556.80	120.50	436.30
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>556.80</b>	<b>120.50</b>	<b>436.30</b>

报告期末，本公司无形资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未计提无形资产减值准备。

## 九、最近一期末主要负债情况

### （一）短期借款

截至报告期末，本公司短期借款具体情况如下：

单位：万元

项目	2017年6月30日
保证及抵押借款	6,560.00
质押借款	-
<b>合计</b>	<b>6,560.00</b>

于2017年6月30日，本公司短期借款人民币39,600,000.00元以乔荣健、张安个人所有的福田天安科技创业园大厦A602抵押及乔荣健、曹秀萍的个人信用担保取得；本公司短期借款人民币26,000,000.00元以账面价值为人民币72,903,070.59元的深业泰然大厦八层的办公楼抵押及乔荣健的个人信用担保取得。

于2016年12月31日，公司已质押的商业承兑汇票为人民币1,615,396.23元，用于取得短期借款人民币1,542,703.40元。上述已质押商业承兑汇票已于2017

年2月到期承兑。于2017年6月30日，本公司无已质押的应收票据。

截至2017年6月30日，本公司无已逾期未偿还的借款。

## （二）应付账款

截至报告期末，本公司的应付账款构成情况如下：

项目	2017年6月30日	
	金额（万元）	占比（%）
1年以内	25,909.60	93.95
1至2年	852.73	3.09
2至3年	513.97	1.86
3年以上	302.08	1.10
合计	<b>27,578.38</b>	<b>100.00</b>

报告期末，本公司应付账款中无应付股东及其他关联方款项。

## 十、股东权益情况

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
股本	11,355.00	11,355.00	11,355.00	10,800.00
资本公积	7,514.44	7,514.44	7,514.44	2,749.44
专项储备	826.92	1,050.20	1,331.23	1,468.96
盈余公积	3,007.58	3,007.58	2,152.85	1,430.34
未分配利润	24,264.85	20,020.12	13,827.59	9,139.01
股东权益合计	<b>46,968.79</b>	<b>42,947.34</b>	<b>36,181.12</b>	<b>25,587.76</b>

## 十一、现金流量情况

报告期内，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,106.27	3,107.21	3,177.91	3,481.42
投资活动产生的现金流量净额	1,227.09	1,007.99	-4,450.04	-5,272.23
筹资活动产生的现金流量净额	3,767.62	-1,890.59	-2,184.18	4,798.93
现金及现金等价物净增加额	<b>888.44</b>	<b>2,224.61</b>	<b>-3,456.30</b>	<b>3,008.13</b>
年末现金及现金等价物余额	<b>4,505.36</b>	<b>3,616.92</b>	<b>1,392.31</b>	<b>4,848.61</b>

## 十二、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、资产负债表日

## 后事项及其他重要事项

### （一）重大承诺事项

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### （二）资产负债表日存在的或有事项

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的或有事项。

### （三）资产负债表日后事项

2017 年 7 月 25 日，本公司召开 2017 年第一次临时股东大会，审议并批准利润分配方案，分配现金股利 2,136.81 万元（即每股现金股利人民币 0.19 元）。

### （四）其他重要事项

分部报告：

本公司的收入和资产逾 98% 与批量精装修工程业务相关，所以无需列报业务分部信息。

本公司全部收入来自于中国境内的客户，而且本公司主要资产位于中国境内，无需列报地区分部信息。

主要客户信息：

于 2014 年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入 10%）人民币 58,734.95 万元，来自于对某两个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

于 2015 年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入 10%）人民币 38,083.94 万元，来自于对某一单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

于 2016 年，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入 10%）人民币 46,372.00 万元，来自于对某一单个客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）的收入。

于截至 2017 年 6 月 30 日止六个月期间，营业收入（产生的收入达到或超过本公司收入 10%）人民币 20,878.75 万元，来自于对某两个客户（包括已知受该

客户控制下的所有主体)的收入。

### 十三、主要财务指标

#### (一) 基本财务指标

报告期内，本公司基本财务指标如下：

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率(倍)	1.69	1.53	1.61	1.37
速动比率(倍)	1.34	1.23	1.35	1.07
资产负债率	47.64%	54.37%	51.55%	61.59%
无形资产(土地使用权、特许经营权除外)占净资产比例	0.93%	1.00%	0.81%	0.64%
项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率(次/年)	0.71	1.95	2.08	2.49
存货周转率(次/年)	2.13	6.79	6.52	7.32
息税折旧摊销前利润(万元)	6,216.36	12,481.90	10,957.39	11,261.99
利息保障倍数(倍)	35.03	37.27	17.71	17.55
每股经营活动的净现金流量(元)	-0.36	0.27	0.28	0.32
每股净现金流量(元)	0.08	0.20	-0.30	0.28
每股净资产(元)	4.14	3.78	3.19	2.37

注1：表中指标计算公式如下：

流动比率=流动资产÷流动负债；

速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债；

资产负债率=(负债总额÷资产总额)×100%；

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

应收账款周转率=营业收入÷应收账款余额年初、年末平均值；

存货周转率=营业成本÷存货余额年初、年末平均值；

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

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)÷利息支出；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额÷期末股本总额；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末股本总额；

每股净资产=归属于母公司股东的权益÷期末股本总额。

注2：以上2017年1-6月数据未经年化

#### (二) 净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第09号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)，报告期内本公司的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润		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
2017年 1-6月	归属于公司普通股股东的净利润	9.44	0.37	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	8.75	0.35	不适用
2016年	归属于公司普通股股东的净利润	21.81	0.75	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	19.75	0.68	不适用
2015年	归属于公司普通股股东的净利润	24.09	0.66	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	22.54	0.62	不适用
2014年	归属于公司普通股股东的净利润	32.86	0.69	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	31.60	0.67	不适用

注：上述指标的计算公式如下：

$$1、\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P0}{(E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 + Ek \times Mk \div M0)}$$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

$$2、\text{基本每股收益} = \frac{P0}{S}$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

$$3、\text{稀释每股收益} = \frac{P1}{(S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})}$$

其中：P1 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公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。

## 十四、资产评估情况

2013年10月20日，经公司股东会决议，公司整体变更为股份公司。国众联资产评估土地房地产估价有限公司于2013年10月31日出具资产评估报告(国

众联评报字（2013）第 2-370 号），截至评估基准日 2013 年 5 月 31 日，公司净资产评估值为 16,512.86 万元，评估增值 1,752.53 万元，增值率为 11.87%。具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
总资产	32,917.83	34,670.36	1,752.53	5.32%
流动资产	30,529.45	31,987.18	1,457.73	4.77%
非流动资产	2,388.38	2,683.18	294.80	12.34%
总负债	18,157.50	18,157.50	-	-
净资产	14,760.33	16,512.86	1,752.53	11.87%

## 十五、验资情况

自公司设立至今历次验资情况如下：

验资日期	验资目的	公司注册资本	出资方式	验资机构	验资报告
2000 年 8 月	设立验资	500 万元	现金	深圳中鹏会计师事务所	深鹏验字[2000]第 329 号
2005 年 4 月	增资	1,000 万元	现金	深圳汇田会计师事务所	深汇田验字[2005]第 147 号
2012 年 12 月	增资	1,080 万元	现金	大华会计师事务所有限公司	大华验字[2012]361 号
2013 年 11 月	股份公司设立	10,800 万元	净资产折股	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大华验字[2013]000320 号
2015 年 8 月	增资	11,355 万元	现金	深圳道勤会计师事务所（普通合伙）	深道勤所(内)验字[2015]32 号

此外，2016 年 10 月 31 日，安永出具“安永华明(2016)专字第 61266367\_A06 号”《实收股本验资事项专项复核报告》，对报告期内无证券期货业务资格的深圳道勤会计师事务所（普通合伙）出具的验资报告（深道勤所(内)验字[2015]32 号）进行了复核。

## 第十一章 管理层讨论与分析

本公司管理层以 2014 年度、2015 年度、2016 年度及 2017 年 1-6 月经审计的财务报告为基础，对上述期间本公司的财务状况、盈利能力、现金流量状况和资本性支出进行了讨论和分析。投资者阅读本章内容时，应同时参考本招股说明书“第十章 财务会计信息”中的相关财务报告及其附注的内容。本章讨论和分析的财务数据，除非特别说明，均指报告期合并报告的财务数据和信息。

### 一、财务状况分析

#### (一) 主要资产分析

##### 1、资产结构分析

报告期内，公司主要资产项目及其占当期总资产比例情况如下表所示：

项目	2017年6月30日		2016年末		2015年末		2014年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
货币资金	4,585.94	5.11	3,696.92	3.93	1,392.31	1.86	4,848.61	7.28
可供出售 金融资产	3,000.00	3.34	4,041.00	4.29	4,200.00	5.62	-	-
应收票据	167.42	0.19	246.21	0.26	230.91	0.31	469.13	0.70
应收账款	43,197.62	48.15	49,291.61	52.37	39,554.51	52.96	32,544.65	48.86
预付款项	246.35	0.27	223.92	0.24	212.58	0.28	75.97	0.11
应收利息	8.99	0.01	19.91	0.02	-	-	-	-
其他应收 款	3,567.74	3.98	2,931.16	3.11	2,851.46	3.82	2,566.55	3.85
存货	14,050.10	15.66	14,650.98	15.57	9,274.30	12.42	11,345.66	17.03
其他流动 资产	26.31	0.03	-	-	-	-	-	-
<b>流动资产 合计</b>	<b>68,850.48</b>	<b>76.75</b>	<b>75,101.72</b>	<b>79.79</b>	<b>57,716.07</b>	<b>77.28</b>	<b>51,850.57</b>	<b>77.84</b>
可供出售 金融资产	25.00	0.03	-	-	-	-	-	-
长期应收 款	404.67	0.45	230.03	0.24	414.44	0.55	274.72	0.41
投资性房 地产	530.87	0.59	-	-	-	-	260.65	0.39
固定资产	11,659.77	13.00	12,005.69	12.76	10,655.89	14.27	10,907.96	16.38
无形资产	436.30	0.49	429.61	0.46	293.19	0.39	164.08	0.25
递延所得 税资产	2,485.80	2.77	3,208.27	3.41	2,652.86	3.55	1,867.32	2.80



项目	2017年6月30日		2016年末		2015年末		2014年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
其他非流动资产	5,314.39	5.92	3,143.84	3.34	2,949.11	3.95	1,287.30	1.93
<b>非流动资产合计</b>	<b>20,856.81</b>	<b>23.25</b>	<b>19,017.44</b>	<b>20.21</b>	<b>16,965.48</b>	<b>22.72</b>	<b>14,762.03</b>	<b>22.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>89,707.29</b>	<b>100.00</b>	<b>94,119.16</b>	<b>100.00</b>	<b>74,681.55</b>	<b>100.00</b>	<b>66,612.60</b>	<b>100.00</b>

截至2017年6月30日，公司总资产为89,707.29万元，流动资产占总资产的比重为76.75%。公司流动资产主要包括应收账款、存货等，非流动资产主要为固定资产。

报告期内，本公司资产结构相对稳定。本公司当前的资产结构与公司业务所处行业特点密切相关，具体来说，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，流动资产在公司资产结构中占比较高；同时，由于建筑装饰工程的工程周期相对较长，因此，建筑装饰工程企业通常分期与业主方结算相关工程款项，对于公司工程施工过程中，工作量已完成但业主尚未进行结算的建造合同成本计入存货科目核算，对于已结算未收到的款项计入应收账款核算，由此导致公司存货和应收账款占总资产的比重相对较高。

2014年至2016年，本公司资产规模持续扩大。公司2015年末总资产较2014年末增长12.11%，2016年末总资产较2015年末增长26.03%，主要原因为公司业务规模快速增长，使得应收账款和存货余额有所增长。公司2017年6月30日总资产较2016年末下降了4.69%，流动资产较2016年末下降了8.32%，主要是公司发放了2016年员工年终奖所致。

## 2、流动资产构成分析

截至2017年6月30日，本公司流动资产合计68,850.48万元，占总资产的比例为76.75%，其主要构成情况如下：

### (1) 货币资金及可供出售金融资产

报告期内，本公司货币资金及可供出售金融资产期末余额合计总体较为稳定。截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，货币资金及流动资产中的可供出售金融资产期末余额合计分别为4,848.61万元、5,592.31万元、7,737.92万元和7,585.94万元，占总资产的比例

分别为 7.28%、7.49%、8.22% 和 8.46%，占比相对稳定。

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年末	2015 年末	2014 年末
货币资金	4,585.94	3,696.92	1,392.31	4,848.61
其中：库存现金	-	-	-	-
银行存款	4,505.36	3,616.92	1,392.31	4,848.61
其他货币资金	80.59	80.00	-	-
流动资产——可供出售金融资产	3,000.00	4,041.00	4,200.00	-
货币资金及可供出售金融资产合计	7,585.94	7,737.92	5,592.31	4,848.61

公司通常根据与客户结算情况统筹安排相关现金支出，保持公司货币资金余额在安全范围内，以确保公司稳健运营。报告期内，本公司货币资金以银行存款为主。为加强现金管理效率，公司持有部分银行保本浮动收益类理财产品，该理财产品可以 T+0 灵活赎回，但根据会计准则要求须计入可供出售金融资产核算。本公司于 2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末持有的上述产品余额分别为 4,200.00 万元、4,041.00 万元和 3,000.00 万元。

2016 年末公司 80 万元其他货币资金中，50 万元银行存款作为保函保证金、30 万元的银行存款因作为农民工工资保证金被限制用途。2017 年 6 月 30 日公司 50.00 万元的银行存款因作为保函保证金、30.59 万元的银行存款因作为农民工工资保证金被限制用途。

此外，2017 年 5 月，公司向有为网络投资人民币 25.00 万元，持有有为网络 1.375% 的股权。该项投资计入非流动资产——可供出售金融资产。

## (2) 应收账款

### ① 应收账款确认政策

#### A. 公司的应收账款确认政策

公司应收账款占流动资产的比例较高，主要是由于建筑装饰工程行业的特点所致。建筑装饰工程的工程周期相对较长，耗用资金较多，为使建筑装饰企业在施工中耗用的资金及时得到补偿，需要对工程价款进行中间结算（进度款结算）；待全部工程竣工验收后进行竣工结算。在会计处理方面，工程项目施工过程中，工作量已完成但业主尚未进行结算的建造合同成本计入存货科目核算，对于已结算未收到的款项计入应收账款核算；工程项目竣工验收后，公司将建造合同形成

的资产全部转入应收账款。

根据行业惯例及合同约定，工程款的支付进度通常如下：

阶段	时间	工程款支付进度	主要义务
第一阶段	合同签订至工程开工	部分合同约定有合同总金额 0-30% 左右的预收款	按照合同约定组建合格项目团队并进场开展前期准备工作
第二阶段	工程开工至工程竣工验收	定期或按照工程形象进度节点进行支付，通常为已完工金额的 70%-85%，但须扣除前期已支付金额	按照合同约定组织施工，保证工程按时、按质安全完工
第三阶段	工程竣工验收至完成竣工结算	办理工程竣工结算后支付，累计收款达到合同总金额的 95% 至 97%	按照合同约定及时提供结算资料，并与业主方进行核对
第四阶段	工程竣工验收至工程质保期满	保修期满后收取剩余的合同总金额 3%-5% 的质保金	按照合同约定负责质保维修服务

对于在建项目，业主方定期或按工程形象进度节点与公司结算进度款，进度结算款通常在较短时间内收取，至竣工验收时点累计收款至合同总金额的 70%-85%。

公司工程项目竣工后按照合同约定及时与业主方办理竣工结算，待完成竣工结算后收取竣工结算款，累计收款通常达到合同总金额的 95% 至 97%。由于从工程竣工验收至完成竣工结算（工程竣工结算期间）通常需要 6-18 个月，且受结算资料的齐备情况、业主方办理结算速度及结算款支付进度等诸多因素影响，因此该部分应收账款回收期限通常较长。

公司根据合同约定，在质量保修期内，由于发行人原因导致工程出现质量问题的，发行人有义务及时安排人员维修解决，对甲方造成损失的须承担相关赔偿责任。保修内容通常包括合同条款（含补充合同条款）所包含的工程项目、设计变更和修改或现场签证等。工程质保期一般自整体项目通过竣工验收合格之日或自工程竣工资料、图纸、钥匙移交完毕、房屋集中交付实际使用人使用之日起计算，工程保修期限一般为 24 个月（防水工程一般为 5 年）。

为约束发行人能够及时履行上述保修义务，甲方在工程合同中通常约定将合同金额的 3%-5% 作为质量保修金。保修期满后且项目已完成结算，若无其他质量问题，公司向业主方提交质保金相关结算资料，业主方根据合同规定与公司结算并支付保修金。

项目竣工时，公司按与甲方合同中约定的质量保修金金额确认应收款项，同时确认工程结算。保修期届满，与甲方结算并收回质量保修金时核销已确认的应收款项。

公司根据项目情况、历史经验按合同额的合理比例于项目竣工时在应付款项中计提质量维修成本，同时计入各项目的累计已发生成本。保修期届满时，冲销应付款中已计提但实际未使用的质量维修成本。

另外，对于应收质保金的坏账准备计提政策，公司管理层认为其与应收账款具有相同的信用风险，故而应收质保金与应收账款统一按照账龄分析法计提坏账准备。

## ②公司应收账款总体变动情况分析

### A.报告期内公司应收账款规模变动分析

2014年至2016年，本公司应收账款净额有所增加。截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，本公司应收账款净额分别为32,544.65万元、39,554.51万元、49,291.61万元和43,197.62万元，占总资产的比例分别为48.86%、52.96%、52.37%和48.15%，占比相对稳定。报告期末，本公司应收账款中无应收股东及其他关联方款项。

#### 报告期内公司应收账款相关指标变动情况

项目	2017年1-6月 /2017年6月末	2016年度/ 2016年末	2015年度/ 2015年末	2014年度/ 2014年末
应收账款余额(万元)	49,192.17	56,742.65	45,780.65	37,372.16
坏账准备	5,994.55	7,451.04	6,226.14	4,827.51
应收账款净额(万元)	43,197.62	49,291.61	39,554.51	32,544.65
应收账款净额/总资产	48.15%	52.37%	52.96%	48.86%
应收账款周转率	0.71	1.95	2.08	2.49
应收账款余额 占营业收入比重	130.98%	56.76%	53.01%	44.22%
应收账款余额同比增 长率	10.36%	23.94%	22.50%	22.87%
营业收入同比增长率	1.24%	15.76%	2.18%	22.56%

注：2017年1-6月数据未经年化

2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，公司应收账款余额占营业收入的比重分别为44.22%、53.01%、56.76%

与 130.98%，呈现逐年上升趋势，主要分析如下：

发行人应收账款由以下几部分构成：（1）当年在建项目（形成收入项目）的应收进度款。业主为保障装修项目尽快竣工以利于出售，通常较少拖欠进度款，至竣工验收时点累计收取的进度款占合同总金额的 70%-85%。；（2）已竣工未结算项目形成的占款（占合同总金额的 15%-25%）。由于项目竣工验收至完成竣工结算往往需要 1-1.5 年时间，因此，于每报告期末，应收账款中均包括前 1 至 2 年尚未完成竣工结算的工程款。此部分款项由于未到支付期，因此往往长期挂账并累计增加企业应收账款；（3）已竣工验收但尚需履行质保义务而形成的应收质保金（占合同总金额的 3%-5%）。质保服务的期限为 2-5 年。此部分款项由于未到支付期，因此往往长期挂账并累计增加企业应收账款；（4）已结算但尚未支付的应收账款。此部分款项通常在信用期支付，如长期未支付，将会带来回款风险。

2017 年 6 月末，发行人各类应收账款占应收账款余额的比例情况如下

项目	2017 年 1-6 月 /2017 年 6 月末	2016 年度/ 2016 年末	2015 年度/ 2015 年末	2014 年度/ 2014 年末
在建项目	17%	18%	12%	20%
已竣工未结算	60%	55%	52%	54%
质保金	14%	13%	12%	11%
已结算未支付	10%	14%	23%	15%
<b>合计</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

报告期内，公司已竣工未结算项目及质保金形成的应收款占应收账款余额的比例分别为 65%、64%、68%、74%，上述款项往往因未到支付期而滞留账上。报告期内，业主方结算周期（从竣工验收至竣工结算的时间）逐年有所加长，因此发行人账面已竣工未结算的项目逐年增多，而同期营业收入的增幅相对温和，导致应收账款占营业收入比重逐年上升。

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
结算周期（天数）	498	446	398	349

公司的应收账款结算政策和应收账款信用政策在报告期内未发生重大变化，对于在建项目，业主方定期或按工程形象进度节点与公司结算进度款，进度结算款通常在较短时间内收取，至竣工验收时点累计收款至合同总金额的 70%-85%。

### 应收账款账龄结构及增幅情况

单位：万元，%

账龄	2017年6月末		2016年末		2015年末		2014年末	
	余额	增幅	余额	增幅	余额	增幅	余额	增幅
1年以内 (含1年)	30,430.21	-9.94%	33,788.53	26.17%	26,780.99	12.38%	23,831.55	5.01%
1-2年 (含2年)	11,950.33	-10.33%	13,326.56	11.15%	11,989.27	48.04%	8,098.72	59.44%
2-3年 (含3年)	3,932.18	-34.65%	6,017.52	45.15%	4,145.61	24.97%	3,317.37	73.32%
3-4年 (含4年)	1,637.92	-24.60%	2,172.40	57.88%	1,375.98	-22.32%	1,771.38	302.71%
4-5年 (含5年)	565.36	-5.22%	596.50	-47.48%	1,135.65	1086.55%	95.71	-54.30%
5年以上	676.17	-19.61%	841.15	138.19%	353.14	37.17%	257.44	227.41%
<b>合计</b>	<b>49,192.17</b>	<b>-13.31%</b>	<b>56,742.65</b>	<b>23.94%</b>	<b>45,780.65</b>	<b>22.50%</b>	<b>37,372.16</b>	<b>22.87%</b>

公司2015年末、2016年末应收账款余额有较大幅度增长，主要是由于公司当年竣工项目增加，使得更多存货结转进入应收账款。具体而言，2016年公司1年以内应收账款余额较2015年增加26.17%，2015年公司1年以内应收账款余额较2014年增加12.38%，而2014年的增幅仅为5.01%。

2017年6月30日，公司应收账款余额较2016年末下降13.31%。主要原因为：其一，随着公司对应收款项管理力度的加强，公司2017年上半年应收账款回款情况良好；第二，公司综合考虑应收账款回款风险、资金周转效率等因素，于2017年上半年通过以房抵债方式收回应收账款余额3,639.04万元；其三，受春节等季节性因素影响，上半年公司完成工作量相对下半年较低，使得当期结算的应收账款相对下半年较低。

#### B.公司与可比上市公司应收账款余额占营业收入比例情况

2014年以来，受我国房地产行业景气度下降影响，部分房地产公司延长了工程款的结算及支付周期。可比上市公司应收账款年末余额占全年营业收入的比例有所提升，其均值由2014年的68.76%上升至2016年的93.06%。

本公司2014年至2016年应收账款年末余额占当期营业收入的比例也呈增长趋势，与可比公司趋势一致。但公司应收账款余额占当期营业收入比例低于同行业平均水平，显示出较好的回款能力。

#### 公司及可比公司应收账款余额占当期营业收入比例

单位：%

公司简称	2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
全筑股份	138.31	60.36	58.87	57.66
金螳螂	212.32	102.10	98.87	78.75
亚厦股份	310.74	138.93	135.84	92.28
广田集团	162.97	104.87	96.70	74.61
奇信股份	186.98	87.63	67.23	59.62
建艺集团	117.26	64.50	62.03	49.66
<b>均值</b>	<b>188.10</b>	<b>93.06</b>	<b>86.59</b>	<b>68.76</b>
<b>本公司</b>	<b>130.98</b>	<b>56.76</b>	<b>53.01</b>	<b>44.22</b>

注：以上2017年1-6月数据未经年化

### ③应收账款主要构成分析

#### A.公司应收账款余额前五名客户情况

本公司应收账款涉及的主要客户多为国内知名上市集团、国有控股企业等实力雄厚的房地产公司，具有较好的市场信誉。

报告期各期末，本公司应收账款余额前五名客户及其占期末应收账款余额比例情况如下：

2017年6月30日			
客户名称	应收账款余额 (万元)	占期末应收账款 余额比例(%)	坏账准备 (万元)
万科企业股份有限公司	24,840.80	50.50	2,857.45
中航地产股份有限公司	3,655.88	7.43	228.85
保利房地产(集团)股份有限公司	1,938.05	3.94	139.68
阳光城集团股份有限公司	1,786.37	3.63	116.10
佳兆业集团控股有限公司	1,640.53	3.34	388.13
<b>合计</b>	<b>33,861.62</b>	<b>68.84</b>	<b>3,730.21</b>

2016年12月31日			
客户名称	应收账款余额 (万元)	占期末应收账款 余额比例(%)	坏账准备 (万元)
万科企业股份有限公司	30,950.96	54.55	3,709.80
保利房地产(集团)股份有限公司	3,058.24	5.38	207.09
佳兆业集团控股有限公司	2,723.67	4.80	670.08
中航地产股份有限公司	2,602.32	4.59	140.41
时代地产控股有限公司	2,211.91	3.90	572.77
<b>合计</b>	<b>41,547.10</b>	<b>73.22</b>	<b>5,300.15</b>

2015年12月31日			
-------------	--	--	--

客户名称	应收账款余额 (万元)	占期末应收账款 余额比例 (%)	坏账准备 (万元)
万科企业股份有限公司	25,151.16	54.94	3,039.10
佳兆业集团控股有限公司	4,176.11	9.12	855.21
时代地产控股有限公司	2,409.18	5.26	495.15
中航地产股份有限公司	1,903.96	4.16	95.20
深圳市华剑建设集团有限公司	822.14	1.80	41.11
<b>合计</b>	<b>34,462.55</b>	<b>75.28</b>	<b>4,525.77</b>

2014年12月31日			
客户名称	应收账款余额 (万元)	占期末应收账款 余额比例 (%)	坏账准备 (万元)
万科企业股份有限公司	25,151.16	54.94	2,279.47
佳兆业集团控股有限公司	4,176.11	9.12	651.41
时代地产控股有限公司	2,409.18	5.26	283.86
中航地产股份有限公司	1,903.96	4.16	232.18
深圳市华剑建设集团有限公司	822.14	1.80	433.72
<b>合计</b>	<b>34,462.55</b>	<b>75.28</b>	<b>3,880.63</b>

#### B.截至2017年6月30日公司应收账款余额前十大项目情况

截至2017年6月30日，本公司应收账款余额前十大项目情况如下：

序号	项目名称	合同总金额 (万元)	工程进度 (%)	应收账款 余额 (万元)	坏账准备 (万元)	占期末 应收账款 比例 (%)	截至2017 年8月末 期后回款 (万元)
1	东莞市万科虎门万科城 4#地块.72-74#99-101#	4,056.13	98.79	1,339.26	66.96	2.72	-
2	厦门中航城国际社区 A 区 B2 地块 16#17#楼	1,753.49	98.31	994.63	49.73	2.02	514.00
3	西安市万科大明宫三期户内 7-8#	2,405.72	87.90	895.32	44.77	1.82	342.22
4	广州力迅时光里 9-10#精装修	2,633.71	100.00	826.53	82.65	1.68	60.00
5	万科城 3#地项目 B 区精装修工程	2,983.14	100.00	751.28	75.13	1.53	349.64
6	广州星河盛世二期 6 栋 A 单元、7-9 栋批量精装修及公共区域装修工程	2,633.71	100.00	719.52	35.98	1.46	-
7	杭州翡丽湾项目 8# (1、2、4 单元)、9#栋户内精装修工程	2,346.65	97.09	672.48	33.62	1.37	150.14
8	西安高新华府 5-7#	2,214.78	100.00	664.36	33.22	1.35	-
9	海南清水湾 A13-1 区一期 A1、A2、B1、B5 共 4 栋高层洋房室内批量装修工程	2,800.68	100.00	657.63	32.88	1.34	-
10	成都市万科翡翠洋房一期	1,442.54	98.05	638.24	31.91	1.30	-
<b>合计</b>				<b>8,159.25</b>	<b>486.85</b>	<b>16.59</b>	<b>1,416.00</b>

#### ④公司应收账款账龄构成情况



## A.报告期内，本公司应收账款的账龄情况如下表所示：

账龄	2017年6月末		2016年末		2015年末		2014年末	
	余额 (万元)	占比 (%)	余额 (万元)	占比 (%)	余额 (万元)	占比 (%)	余额 (万元)	占比 (%)
1年以内 (含1年)	30,430.21	61.86	33,788.53	59.55	26,780.99	58.50	23,831.55	63.77
1-2年 (含2年)	11,950.33	24.29	13,326.56	23.49	11,989.27	26.19	8,098.72	21.67
2-3年 (含3年)	3,932.18	7.99	6,017.52	10.60	4,145.61	9.06	3,317.37	8.88
3-4年 (含4年)	1,637.92	3.33	2,172.40	3.83	1,375.98	3.01	1,771.38	4.74
4-5年 (含5年)	565.36	1.15	596.50	1.05	1,135.65	2.48	95.71	0.26
5年以上	676.17	1.37	841.15	1.48	353.14	0.77	257.44	0.69
合计	<b>49,192.17</b>	<b>100.00</b>	<b>56,742.65</b>	<b>100.00</b>	<b>45,780.65</b>	<b>100.00</b>	<b>37,372.16</b>	<b>100.00</b>

公司应收账款账龄主要集中在2年以内，截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，本公司1年以内（含1年）应收账款占应收账款比例分别为63.77%、58.50%、59.55%和61.86%，本公司2年以内（含2年）应收账款占应收账款比例分别为85.44%、84.69%、83.03%和86.15%。公司2年以上的应收账款主要为竣工结算款和质量保证金，其中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。

## B. 超期未收应收账款情况

由于甲方履行支付工程款的内部审批程序需要一定的时间，因此公司根据客户实际情况在部分合同条款中或根据行业惯例设定了信用期，允许客户在双方确认启动付款程序后的一段时间内支付工程款项。报告期内公司针对不同情况应收账款的信用期在7-60天左右。

如果超过相关信用期公司仍未收到客户付款，则相关应收账款视为超期应收账款。报告期内，公司的超期未收款应收账款情况如下：

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
应收账款余额	49,192.17	56,742.65	45,780.65	37,372.16
未超期应收账款	41,470.43	48,691.42	38,959.58	32,074.41
- 占应收账款余额比例	84.30%	85.81%	85.10%	85.82%

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
超期应收账款	7,721.74	8,051.23	6,821.07	5,297.75
- 占应收账款余额比例	15.70%	14.19%	14.90%	14.18%
其中：超期1年以内	4,942.18	4,549.35	4,163.66	4,040.57
超期1-2年	1,530.10	2,167.58	1,907.90	587.58
超期2-3年	861.75	1,052.19	294.53	189.24
超期3年以上	387.72	282.11	454.98	480.36
截至2017年9月30日已收回超期款项	2,461.20	5,876.04	5,098.60	4,473.39
超期应收账款收回比例	31.87%	72.98%	74.75%	84.44%

报告期内，公司部分项目未及时回款，其主要原因为甲方回款及审批流程较长，资金不充裕，或者甲方有特殊的资金支付安排。但经公司积极沟通及协商，多数项目在结算后甲方均能及时安排付款，项目超期收款时间大部分在一年以内。

报告期内，公司超期应收款占应收款的比重约15%，上述款项主要为已办理完结算但尚未收到的工程款。其中，超期1年以内的稳定在10%左右，仅约5%的应收款超出信用期1年以上。

公司应收账款中的构成为应收工程款和质保金。报告期内，公司超期未收款的工程款情况如下：

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
超期应收工程款	4,722.57	4,718.02	3,964.96	2,818.16
其中：超期1年以内	3,179.38	3,230.30	2,964.86	2,613.00
超期1-2年	675.02	977.29	838.05	72.12
超期2-3年	558.52	505.40	29.01	133.04
超期3年以上	309.64	5.03	133.04	-
截至2017年9月30日已收回超期款项	1,746.87	3,805.90	3,334.52	2,519.38
超期应收工程款收回比例	36.99%	80.67%	84.10%	89.40%

报告期内，公司超期未收款的质保金情况如下：

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
超期应收质保金	2,999.17	3,333.21	2,856.11	2,479.59

项目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
其中：超期1年以内	1,762.80	1,319.05	1,198.80	1,427.57
超期1-2年	855.08	1,190.29	1,069.85	515.46
超期2-3年	303.23	546.79	265.52	56.20
超期3年以上	78.08	277.08	321.94	480.36
截至2017年9月30日 已收回超期款项	714.33	2,070.14	1,764.08	1,954.01
超期应收质保金收回比例	23.82%	62.11%	61.77%	78.80%

### ⑤应收账款坏账准备计提情况

#### A.应收账款坏账准备计提政策

##### (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

本公司将单个项目金额超过人民币 100 万元的应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

##### (b) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大和单项测试未发生减值的应收款项，应包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。本公司以应收款项期末余额账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收款项计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5
1—2年（含2年）	10
2—3年（含3年）	30
3—4年（含4年）	50
4—5年（含5年）	80
5年以上	100

##### (c) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款

项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

## B. 公司与同行业可比上市公司坏账准备计提政策比较情况

### i. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收账款，本公司与同行业可比上市公司均单独进行减值测试并计提相关坏账准备。对于单项金额不重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，本公司按信用风险特征划分后按账龄分析法计提坏账准备，本公司与可比上市公司账龄分析法政策对比情况如下：

公司简称	1年以内 (含1年)	1-2年 (含2年)	2-3年 (含3年)	3-4年 (含4年)	4-5年 (含5年)	5年 以上
全筑股份	5%	10%	30%	50%	80%	100%
金螳螂						
奇信股份						
建艺集团						
中天精装						
亚厦股份 (建筑装饰板块)	20%	50%	80%	100%		
广田集团	5%	10%	30%	50%		

公司与行业可比上市公司对“单项金额重大”的应收款项判断标准有所差异。

公司简称	“单项金额重大”判断标准
全筑股份	1,000 万元（含）以上
金螳螂	应收账款：300 万元（含）以上； 其他应收款：50 万元（含）以上
亚厦股份	1,000 万元（含）以上
广田集团	1,000 万元以上
奇信股份	应收账款：2,000 万元（含）以上； 其他应收款：200 万元（含）以上
建艺集团	200 万元以上
中天精装	100 万元以上

公司对“单项金额重大”的应收款项划分标准为 100 万元以上的应收款项，低于同行业可比上市公司的划分线，公司对单项金额重大的应收款项计提坏账准备较为谨慎。

本公司应收账款坏账准备计提政策的制定，充分考虑了公司所处建筑装饰行业特点、客户资信水平及实际坏账损失情况等因素，符合会计准则的相关要求，

符合行业及公司自身实际情况。报告期内，公司严格执行上述坏账准备计提政策。

## ii.按组合计提坏账准备的应收款项

公司与同行业可比上市公司根据自身实际情况，对于按组合计提坏账准备应收款项采取了不同的坏账准备计提方式：

公司简称	组合	坏账准备计提方法
全筑股份、建艺集团、金螳螂（建筑装饰业务）	账龄组合	账龄分析法
	合并范围内主体之间的应收款项划分为一个组合	不计提坏账准备
亚厦股份（建筑装饰业务）	合同期内应收账款（包括结算前应收未收的工程进度款及质保期内的质保金）	余额百分比法，5%
	信用期内应收工程结算款	余额百分比法，10%
	账龄组合（包括逾期工程结算款、质保期满应收未收的质保金及其他应收款）	账龄分析法
	关联方组合	不计提坏账准备
广田集团（建筑装饰业务）	信用期内应收账款	余额百分比法，5%
	账龄组合（包括逾期工程结算款、质保期满应收未收的质保金及其他应收款）	账龄分析法
	关联方组合	不计提坏账准备
	投标保证金和有还款保证的其他应收款	不计提坏账准备
	履约及其他保证金等其他应收款	余额百分比法，5%
奇信股份、中天精装	账龄组合	账龄分析法

其中，对于账龄组合，公司与同行业可比上市公司采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

公司简称	1年以内（含1年）	1-2年（含2年）	2-3年（含3年）	3-4年（含4年）	4-5年（含5年）	5年以上
全筑股份、金螳螂（建筑装饰业务）、奇信股份、建艺集团、中天精装	5%	10%	30%	50%	80%	100%
亚厦股份（建筑装饰业务）	20%	50%	80%	100%		
广田集团（建筑装饰业务）	30%	50%	80%	100%		

注：亚厦股份和广田集团的建筑装饰业务仅对包括逾期工程结算款、质保期满应收未收的质保金及其他应收款按账龄分析法计提坏账准备

公司按账龄组合划分的应收款项计提坏账准备的比例与全筑股份、金螳螂建筑装饰业务、奇信股份、建艺集团一致。

## iii、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

公司与同行业可比上市公司对于单项金额不重大但如有客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项、可收回性存在明显差异、已有客观证据表明其发生了减值的，均单独计提坏账准备。

公司应收款项坏账准备计提政策的制定，充分考虑了公司所处建筑装饰行业特点、客户资信水平及实际坏账损失情况等因素，符合《企业会计准则》的相关要求，符合行业及公司自身实际情况。报告期内，公司严格执行上述坏账准备计提政策。

### C.公司报告期坏账准备计提情况

种类	2017年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面净额 (万元)
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备	1,781.91	3.62	605.25	33.97	1,176.66
按信用风险特征组合计提坏账准备					
1年以内	29,891.09	60.76	1,494.55	5.00	28,396.53
1年至2年	11,249.73	22.87	1,124.97	10.00	10,124.76
2年至3年	3,628.83	7.38	1,088.65	30.00	2,540.18
3年至4年	1,541.97	3.13	770.99	50.00	770.99
4年至5年	563.85	1.15	451.08	80.00	112.77
5年以上	231.04	0.47	231.04	100.00	-
小计	47,106.50	95.76	5,161.28	10.96	41,945.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备	303.75	0.62	228.02	75.07	75.74
合计	49,192.17	100	5,994.55	-	43,197.62
种类	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面净额 (万元)
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备	2,914.58	5.14	953.15	32.70	1,961.42
按信用风险特征组合计提坏账准备					
1年以内	32,985.48	58.13	1,649.27	5.00	31,336.21
1年至2年	12,339.57	21.75	1,233.96	10.00	11,105.61
2年至3年	5,163.75	9.10	1,549.13	30.00	3,614.63
3年至4年	2,123.88	3.74	1,061.94	50.00	1,061.94
4年至5年	543.14	0.96	434.51	80.00	108.63

5年以上	335.19	0.59	335.19	100.00	-
小计	<b>53,491.01</b>	<b>94.27</b>	<b>6,264.00</b>	<b>11.71</b>	<b>47,227.01</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备	<b>337.06</b>	<b>0.59</b>	<b>233.89</b>	<b>69.39</b>	<b>103.17</b>
合计	<b>56,742.65</b>	<b>100.00</b>	<b>7,451.04</b>	<b>13.13</b>	<b>49,291.61</b>
种类	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面净额 (万元)
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备	<b>4,282.27</b>	<b>9.35</b>	<b>1,073.42</b>	<b>25.07</b>	<b>3,208.85</b>
按信用风险特征组合计提坏账准备					
1年以内	25,050.41	54.72	1,252.52	5.00	23,797.89
1年至2年	9,636.93	21.05	963.69	10.00	8,673.24
2年至3年	4,083.78	8.92	1,225.14	30.00	2,858.65
3年至4年	1,322.62	2.89	661.31	50.00	661.31
4年至5年	774.05	1.69	619.24	80.00	154.81
5年以上	208.08	0.45	208.08	100.00	-
小计	<b>41,075.87</b>	<b>89.72</b>	<b>4,929.97</b>	<b>12.00</b>	<b>36,145.90</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备	<b>422.51</b>	<b>0.92</b>	<b>222.74</b>	<b>52.72</b>	<b>199.76</b>
合计	<b>45,780.65</b>	<b>100.00</b>	<b>6,226.14</b>	<b>13.60</b>	<b>39,554.51</b>
种类	2014年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面净额 (万元)
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备	<b>4,073.28</b>	<b>10.90</b>	<b>1,236.71</b>	<b>30.36</b>	<b>2,836.57</b>
按信用风险特征组合计提坏账准备					
1年以内	21,156.04	56.61	1,057.80	5.00	20,098.24
1年至2年	8,075.21	21.61	807.52	10.00	7,267.69
2年至3年	2,168.30	5.80	650.49	30.00	1,517.81
3年至4年	1,409.77	3.77	704.89	50.00	704.89
4年至5年	67.29	0.18	53.83	80.00	13.46
5年以上	140.79	0.38	140.79	100.00	-
小计	<b>33,017.41</b>	<b>88.35</b>	<b>3,415.32</b>	<b>10.34</b>	<b>29,602.09</b>
单项金额不重大但单独计提坏账准备	<b>281.47</b>	<b>0.75</b>	<b>175.48</b>	<b>62.34</b>	<b>105.99</b>
合计	<b>37,372.16</b>	<b>100.00</b>	<b>4,827.51</b>	<b>12.92</b>	<b>32,544.65</b>

⑥本公司与佳兆业集团合作情况及应收账款回收情况

### A. 佳兆业集团债务危机进展情况

佳兆业集团于 2015 年 1 月 1 日发布公告，称由于其董事会主席郭英成的辞职，触发了其与汇丰银行订立的相关融资协议中的“强制性提前还款”条款，由于佳兆业集团未能按时偿还相关款项，随后其数个银行账户及部分预收物业项目等资产被冻结和扣划。此后，佳兆业集团开始实施债务重组，其部分冻结资产也陆续获得解封。根据佳兆业集团公告，截至 2016 年 6 月末，其金额约为人民币 465 亿元的境内债务已经办理相关手续完成重组，经重组后，相关法院、仲裁、强制执行程序已获或将获取消；其境外债务重组亦已于 2016 年 7 月完成。

根据佳兆业集团相关公告，佳兆业集团主要业务处于恢复过程中。于危机爆发前的 2013 年，佳兆业集团实现合约销售 239 亿元；2014 年 1-11 月，佳兆业集团实现合约销售额约为 271.82 亿元；而在危机爆发期间的 2015 年 1-10 月，佳兆业集团实现的合约销售额约为 52.33 亿元，较 2014 年同期 234.59 亿元减少 77.69%。2016 年随着危机的逐步解决，佳兆业集团的销售状况大幅提升，其 2016 年度合约销售额达到 298.43 亿元，销售状况已恢复危机前水平。

### B. 报告期内本公司与佳兆业集团合作情况

2014 年至 2016 年，佳兆业集团是本公司前五大客户。本公司 2014 年、2015 年、2016 年来自佳兆业集团的营业收入分别为 9,322.84 万元、6,664.99 万元、2,976.78 万元，占公司各期营业收入的比例分别为 11.03%、7.72%、2.98%，来自佳兆业集团的营业收入占比不高；公司 2017 年 1-6 月无来自佳兆业集团的收入。报告期内，公司来自佳兆业集团的营业收入如下：

年份	来自佳兆业集团营业收入 (万元)	来自佳兆业集团营业收入占 营业总收入比例 (%)
2017 年 1-6 月	-	-
2016 年度	2,976.78	2.98
2015 年度	6,664.99	7.72
2014 年度	9,322.84	11.03

自获悉佳兆业集团出现债务危机事件后，公司管理层高度重视，一方面全面核查公司与佳兆业集团合作项目进展情况及回款情况，对该等项目的经营风险进行评估；另一方面，公司与佳兆业集团相关负责人员积极沟通，及时了解事件进展，积极协调现有项目工程款的结算及回款事宜。



### C. 佳兆业集团相关应收账款及坏账准备计提情况

截至 2017 年 6 月 30 日，公司与佳兆业集团合作项目的应收账款余额合计为 1,640.53 万元，占公司期末应收账款余额的比例为 3.34%；累计计提坏账准备 388.13 万元，占公司坏账准备计提总金额的比率为 6.47%。

#### 截至 2017 年 6 月 30 日本公司与佳兆业集团合作项目应收账款情况

项目	佳兆业集团涉及相关会计科目金额（万元）	占对应会计科目总金额比例（%）
应收账款余额	1,640.53	3.34
坏账准备	388.13	6.47
应收账款净额	1,252.40	2.90

根据公司目前会计政策，应收账款单项计提减值的判断标准为：公司将单个项目金额超过人民币 100 万元的应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。其中，对于其未来现金流量现值的估计，主要由公司管理层根据与客户沟通回款意愿情况并结合该客户资信情况、经营状况、历史信用情况、项目楼盘风险等多种因素进行综合估计判断。

基于上述会计政策，并结合佳兆业集团危机进展情况、佳兆业项目施工及销售情况、与佳兆业集团相关人员就回款意愿的沟通情况，公司对佳兆业项目应收账款的减值风险进行逐项判断。根据佳兆业集团相关公告，佳兆业集团 2016 年经营状况已逐步好转；其对公司的应付账款处于持续回款过程中，且回款意愿良好；公司对佳兆业集团的应收账款审慎计提了相关坏账准备，对于账龄在 2 年以内的应收账款，相关坏账准备计提比例均显著高于公司会计政策中规定的计提比例，对于账龄在 2 年以上的大额应收账款，亦按照更加谨慎的比例计提了坏账准备。

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司与佳兆业集团合作的具体项目情况如下：

序号	项目名称	合同总金额 (万元)	工程进度	竣工验收情况	竣工结算情况	应收账款 余额(万元)	截至 2017年6 月末账 龄情况	截至 2017年 6月末 坏账计 提金额	截至 2017年 6月末 坏账计 提比例
1	惠州佳兆业中心二期公寓二标段室内装饰工程	4,847.08	100.00%	已验收	未结算	148.28	2-3年	44.48	30.00%
2	佳兆业悦峰花园一期1、2号楼室内、公共区域及地下车库批量精装修工程	2,726.88	100.00%	已验收	未结算	227.93	1-2年	45.59	20.00%
3	佳兆业东戴河项目6#7#楼批量精装修	2,638.49	100.00%	已验收	已结算	70.21	3-4年	35.11	50.00%
4	佳兆业东戴河项目14#15#楼批量精装修工程	2,162.37	100.00%	已验收	已结算	115.84	2-3年	34.75	30.00%
5	大连佳兆业中心项目1#楼批量精装修工程	1,897.46	100.00%	已完工未结算	-	25.00	3-4年	12.50	50.00%
6	深圳呈祥花园一期	1,880.86	100.00%	已验收	未结算	188.58	1-2年	37.72	20.00%
7	长沙佳兆业时代广场4-5#楼	1,838.09	100.00%	已验收	已结算	149.65	1-2年	29.93	20.00%
8	佳兆业假日广场1#楼户内、公共区域及地下车库批量精装修工程	1,349.79	100.00%	已验收	未结算	539.12	1年以内	107.82	20.00%
9	佳兆业东戴河项目12#楼批量精装修工程	1,250.99	100.00%	已验收	已结算	37.81	2-3年	11.34	30.00%
10	大连佳兆业中心公寓批量精装修工程	483.00	100.00%	已完工未结算	-	134.44	1-2年	26.89	20.00%
11	深圳佳兆业悦峰样板房	29.29	100.00%	已验收	已结算	1.51	4-5年	1.21	80.00%
12	深圳大鹏佳兆业假日广场住宅区物业用房	26.13	100.00%	已验收	已结算	1.42	2-3年	0.43	30.00%
13	佳兆业东戴河5#8#样板房	9.99	100.00%	已验收	已结算	0.73	3-4年	0.36	50.00%
	<b>合计</b>	<b>25,327.42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,640.53</b>	<b>-</b>	<b>388.13</b>	

### ⑦质保金的具体会计处理

#### A. 质保义务及质保金核算方法

公司的质保金确认政策详见以上“①应收账款确认政策”。

对于应收质保金的坏账准备计提政策，公司管理层认为其与应收账款具有相同的信用风险，故而应收质保金与应收账款统一按照账龄分析法计提坏账准备。

#### B. 质保费用的核算方法

公司在编制项目合同预计总成本过程中，会根据项目实际情况、历史经验等因素按合同金额的合理比例综合考虑确定质量维修成本。于项目竣工时，公司将该等质量维修成本计入项目累计已发生成本，同时在应付款项中计提质量维修金。在质保期内，公司按照实际发生的质量维修成本冲减上述计提的应付账款余额。后续若项目累计实际质保维修成本与计提金额存在差异，公司会及时调整合同预计总成本及合同累计已发生成本。

报告期内，公司质保期届满且与甲方完成质保金结算的项目实际质保维修成本占该等项目预计总收入合计的比例为 1.15%。

### ⑧应收账款管理应对措施

建筑装饰行业企业应收账款余额普遍较大。报告期内，公司在推动业务快速发展的同时，高度重视应收账款管理的问题，制定了较为完善的内控管理制度及相关激励机制安排，对工程项目相关应收账款实施全流程严格管控，降低应收账款回款风险，加快应收账款回收。具体来说，公司主要内控制度及激励机制安排如下：

#### A.客户及项目筛选

公司在客户拓展的过程中，主要采用强强联合的模式，与国内知名的大型房地产公司进行战略合作，成为其批量精装修业务的重要供应商。截至2016年12月末，公司已成为万科地产、佳兆业地产、龙湖地产、时代地产、阳光城地产、卓越地产、中航地产、中海地产、旭辉地产、保利地产、香江控股、星河地产、招商蛇口、雅居乐地产、中国金茂、华侨城、美的地产、碧桂园、华润地产等大型地产商的供应商。该等客户一般实力雄厚、信誉良好，项目款项回收较为及时，有利于公司在拓展业务的同时控制风险。此外，报告期内本公司也在积极开发新增客户，但在与其正式合作前，公司会通过多种方式考察并综合评估客户信用情况。

除上述客户筛选外，公司在具体参与投标或承接项目前，也会对项目的市场开发定位、区位市场房产供求情况及土建施工情况等综合评估，进一步评估项目的实施风险及回款风险。此外，在项目中标后、签订商务合同过程中，公司会与客户积极商讨结算及回款条件，例如提高预付款比例、提高工程进度款付款比例等，尽量争取有利于公司的结算付款安排。

## B.项目经理负责制，工程全流程严格管控应收账款

公司工程项目实施过程中，项目经理是整个工程项目合同相关工程款收取的第一责任人。具体来说，合同签订后，项目经理立即按合同约定付款条件（如有）向工程委托方申请收取约定的工程预付款；项目开工后，项目经理及时（一般按月或根据合同约定进度或时间节点）统计工作量并上报业主方和监理，并按合同约定付款条件向业主方申请收取工程进度款；项目施工过程中，因设计变更等增加工作量的，项目部建立签证跟踪台账，专人进行跟踪管理，及时做好工程委托方、监理的签证确认工作，申请增加、变更工程量相应比例的工程款；项目完工后，项目经理根据合同约定尽快整理竣工验收资料上报业主方和监理，办理竣工验收手续；竣工验收后，项目经理根据合同约定尽快编制竣工结算资料上报业主方并与业主方进行持续沟通，争取在最短的时间内完成竣工结算工作，及时收回相关工程款；工程竣工结算完成后，待合同约定的质保期届满，项目经理会准备相关资料上报业主方，催收相关质保金。

## C.各部门协同管理

公司财务部、商务管理部、工程管理部等部门会对项目相关工程款的回收进行日常监控。具体来说，公司要求项目经理每周、每月上报项目进展情况相关报告，公司总经理、财务部、商务管理部、工程管理部等管理部门会对该等报告进行审核，及时发现相关收支异常项目。对于收支异常的项目，公司财务部会与各业务部门沟通项目收支情况、讨论工程款回收策略，必要时采取预警措施。

## D.项目独立核算、专款专用、确保项目垫付在合理范围

由于公司严格执行各项目独立核算制度，确保专款专用，并采用收支平衡法监控各项目运行情况，将各项目投入与产出控制在合理范围内。因此，公司能够有效控制工程项目的应收账款回款风险。

## E.考核及激励机制并举

公司对于涉及应收账款回收的各个岗位均制定了明确的考核奖惩措施，涉及岗位包括项目经理、区域中心负责人、以及公司财务部、商务管理部、工程管理部等相关人员，将项目进度款、竣工结算款、质保金等回款情况直接与相关责任人的业绩挂钩，切实提升相关责任人回收应收账款的积极性。

## F.应收账款回款风险的处置

如果发生项目业主方故意拖欠工程款项的情况，项目经理会及时向公司区域中心负责人、财务部、商务管理部、工程管理部及公司总经理进行汇报，在综合评估事件状态及影响后，公司会制定总体解决方案及应对措施。同时，公司会将该客户违约情况加入内部客户负面清单，后续公司将会更加慎重参与该客户的投标活动。

### (3) 其他应收款

#### ①其他应收款构成情况

报告期内，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。截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司其他应收款账面净值分别为 2,566.55 万元、2,851.46 万元、2,931.16 万元和 3,567.74 万元，占总资产的比重分别为 3.85%、3.82%、3.11% 和 3.98%，占比基本稳定。公司其他应收款具体构成如下：

项目	2017 年 6 月末		2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
代业主垫付款项	1,756.31	45.22%	1,819.15	56.87	1,747.17	56.66	1,862.96	67.62
履约、投标等保证金及押金	1,201.62	30.94%	788.15	24.64	781.92	25.36	522.48	18.96
备用金	216.24	12.16%	240.79	7.53	173.85	5.64	196.24	7.12
应收出售房屋款	472.09	5.57%	58.38	1.83	230.72	7.48	80.54	2.92
其他	237.65	6.12%	292.09	9.13	149.88	4.86	92.78	3.37
<b>合计</b>	<b>3,883.91</b>	<b>100.00</b>	<b>3,198.57</b>	<b>100.00</b>	<b>3,083.54</b>	<b>100.00</b>	<b>2,754.99</b>	<b>100.00</b>
减：其他应收款坏账准备	316.17		267.41		232.08		188.44	
<b>其他应收款净值</b>	<b>3,567.74</b>		<b>2,931.16</b>		<b>2,851.46</b>		<b>2,566.55</b>	

报告期内，公司的其他应收款余额持续上升，其主要原因为：其一，因公司业务规模扩大，新增项目数量及合同金额增加，公司应收的履约、投标等保证金及押金亦有所增加；其二，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；其三，公司于 2017 年出售部分以房抵款房产，产生应收出售房屋款

472.09 万元。

其中，代业主垫付款项的主要内容及具体情况如下：

#### A.代业主垫付款项的具体内容

由于公司的主要客户均为大型房地产开发商，具有较高资信水平，因此，商业银行可以就公司应收该等客户的票据办理贴现业务，可以根据该等客户的信用风险评级就公司应收该等客户的应收账款办理反向保理业务。报告期内，为加快资金周转，公司通常将相关应收票据及时贴现，并将部分应收账款办理反向保理业务。对于办理上述贴现及反向保理业务过程中发生的贴息成本，相关客户同意由其全部或部分承担，但通常需由公司先行垫付之后定期与客户进行结算，该等款项公司在其他应收款中代业主垫付款项科目进行核算。

#### B.约定的主要条款

根据公司与万科约定的一般条款，若万科选择国内信用证、商业承兑汇票、保理支付方式，则须按以下方式向公司进行补偿：

补偿金额=补偿款的计算基数×补偿率×期限；

其中：补偿款的计算基数以乙方在原合同项下应收资金且经甲方确认的实际金额为准；补偿率为双方约定的贴现率，一般为乙方获得资金之日的实际贴现率或与央行 1 年期贷款基准利率挂钩之利率；期限为出票日至相应支付方式银行产品的到期日。

根据约定，万科在支付原合同进度款时暂不支付补偿款，累计的补偿款在合同结算付款时一次性支付或按季度/年度定期支付。

#### C.是否符合行业惯例

装修公司为提高资金流动性，对房地产企业以票据形式结算的装修工程款进行买断式贴现或背书转让，是装修行业的惯例。公司在参加万科项目投标时，万科在招标文件中即已说明上述付款方式，对全体投标装饰企业采用相同付款政策。而同行可比上市公司，如全筑股份、金螳螂、奇信股份、建艺集团、亚厦股份、广田集团等，均存在应收票据贴现或背书转让的情形。

因房地产企业以票据结算延长支付期限会为装修企业带来以货币时间价值

衡量的资金成本，房地产企业往往会对装修公司给予补偿，这符合商业惯例。

#### D.具体的会计处理方式

##### i.对于票据贴现

公司办理票据贴现业务时：

借：银行存款

    财务费用                    （贴现成本中业主无需承担部分）

    其他应收款——代业主垫付款项（贴现成本中应由业主承担部分）

    贷：应收票据

收到甲方资金补偿额时：

借：银行存款

    贷：其他应收款——代业主垫付款项

##### ii.对于反向保理

办理应收账款反向保理业务收款时：

借：银行存款

    财务费用                    （反向保理成本中业主无需承担部分）

    其他应收款——代业主垫付款项（反向保理成本中应由业主承担部分）

    贷：应收账款

收到甲方资金补偿额时：

借：银行存款

    贷：其他应收款——代业主垫付款项

#### ②其他应收款坏账计提政策

##### 1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

公司将单个项目金额超过人民币 1,000,000.00 元的应收账款和其他应收款确认为单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。如有客观证据（例如：债务

人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

## 2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大和单项测试未发生减值的应收款项，应包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。公司以应收款项期末余额账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收款项计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	其他应收款 计提比例（%）
1年以内	5
1至2年	10
2至3年	30
3至4年	50
4至5年	80
5年以上	100

## 3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

对其他单项金额不重大且无法按照信用风险特征的相似性和相关性进行组合的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据（例如：债务人发生严重财务困难、倒闭、违反合同条款等），表明公司将无法按应收款项的原有条款收回款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计入当期损益。

对于单项金额重大的其他应收款，公司与同行业可比上市公司均单独进行减值测试并计提相关坏账准备。对于单项金额不重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的其他应收款，公司与同行业可比上市公司均按信用风险特征划分后按账龄分析法计提坏账准备。对于单项金额不重大但如有客观证据表明将无法按其他应收款的原有条款收回款项的，则单独计提坏账准备。

公司与全筑股份、金螳螂、奇信股份、建艺集团、亚厦股份（建筑装饰板块）、广田集团（建筑装饰板块）等同行业可比上市公司的其他应收款账龄分析法政策一致，其计提坏账比例如下：

账龄	1年以内 (含1年)	1-2年 (含2年)	2-3年 (含3年)	3-4年 (含4年)	4-5年 (含5年)	5年 以上
计提比例	5%	10%	30%	50%	80%	100%



公司其他应收款坏账准备计提政策的制定,充分考虑了公司所处建筑装饰行业特点、客户资信水平及实际坏账损失情况等因素,符合《企业会计准则》的相关要求,符合行业及公司自身实际情况。报告期内,公司严格执行上述坏账准备计提政策。

报告期内,本公司其他应收款均按信用风险特征组合计提坏账准备,公司其他应收款账龄主要在1年以内。

#### (4) 存货

##### ① 存货构成情况

截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日,公司存货账面净值分别为11,345.66万元、9,274.30万元、14,650.98万元和14,050.10万元,占总资产的比例分别为17.03%、12.42%、15.57%和15.66%。本公司存货包括原材料和建造合同形成的资产两部分,其中建造合同形成的资产是公司工程项目施工过程中已完工但尚未办理结算的部分,占公司存货的主要部分。报告期内,本公司存货构成情况具体如下:

单位:万元, %

项目	2017年6月30日		2016年末		2015年末		2014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	609.96	4.34	633.46	4.32	775.63	8.36	1,689.52	14.89
建造合同形成的资产	13,440.14	95.66	14,039.61	95.68	8,499.43	91.64	9,656.14	85.11
合计	<b>14,050.10</b>	<b>100.00</b>	<b>14,673.07</b>	<b>100.00</b>	<b>9,275.06</b>	<b>100.00</b>	<b>11,345.66</b>	<b>100.00</b>

本公司2015年末存货余额较2014年末减少18.25%,主要原因是:第一,公司2015年营业收入较2014年增长2.18%,营业收入增幅放缓,存货余额相应减少;第二,2015年当年完工项目较多,导致建造合同形成资产较多结转至应收账款所致。

本公司2016年末存货余额较2015年末增加58.20%,主要是由于公司业务规模扩张,新增施工项目较多,且截至2016年末在建项目部分完工进度较高,导致已完工未结算部分的规模亦有所增加。

本公司2017年6月末存货较2016年末基本持平。

## ②原材料库存情况

报告期各期末，公司主要原材料的库存余额情况如下表所示：

单位：万元

原材料类别	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
石材	78.16	93.90	73.25	257.31
墙地砖	48.74	73.45	125.58	322.21
电线电缆	51.45	61.04	59.74	48.28
乳胶漆材料	31.74	53.11	71.85	147.28
灯具	28.35	51.10	35.54	28.99
木工材料	46.21	49.92	40.28	208.41
五金	27.57	36.44	22.62	107.62
其他主材	82.99	53.31	145.05	103.20
<b>主材小计</b>	<b>395.20</b>	<b>472.27</b>	<b>573.91</b>	<b>1,223.29</b>
胶粘剂及成分	83.93	54.86	72.31	214.48
防水及三防材料	19.56	19.60	23.98	38.60
水电管线及配件	16.79	15.42	30.04	55.14
小五金	13.91	9.53	19.88	25.22
其他辅材	72.20	49.70	48.30	110.00
<b>辅材小计</b>	<b>206.39</b>	<b>149.12</b>	<b>194.51</b>	<b>443.43</b>
<b>其他材料小计</b>	<b>8.36</b>	<b>12.08</b>	<b>7.21</b>	<b>22.80</b>
<b>合计</b>	<b>609.96</b>	<b>633.46</b>	<b>775.63</b>	<b>1,689.52</b>

## ③存货跌价准备情况

报告期内，公司存货计提存货跌价准备情况如下：

单位：万元

项目	2017年6月30日		
	账面余额	跌价准备	账面净额
原材料	609.96	-	609.96
建造合同形成的资产	13,440.14	-	13,440.14
<b>合计</b>	<b>14,050.10</b>	<b>-</b>	<b>14,050.10</b>
项目	2016年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面净额
原材料	633.46	-	633.46
建造合同形成的资产	14,039.61	22.09	14,017.52
<b>合计</b>	<b>14,673.07</b>	<b>22.09</b>	<b>14,650.98</b>
项目	2015年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面净额
原材料	775.63	-	775.63

建造合同形成的资产	8,499.43	0.76	8,498.67
<b>合计</b>	<b>9,275.06</b>	<b>0.76</b>	<b>9,274.30</b>
项目	2014年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面净额
原材料	1,689.52	-	1,689.52
建造合同形成的资产	9,656.14	-	9,656.14
<b>合计</b>	<b>11,345.66</b>	<b>-</b>	<b>11,345.66</b>

截至2017年6月30日，公司建造合同形成的资产中金额大于300万元的工程项目情况如下：

序号	项目名称	预计总收入(万元)	累计发生的成本与累计确认的毛利之和(万元)	累计已办理结算金额(万元)	建造合同形成的资产期末余额(万元)	完工进度(%)
1	广州市番禺香江谢村地块商住项目.三期12、13、17栋精装修工程	5,703.00	5,459.32	4,390.28	1,069.04	95.73
2	中泰天境花园二期户内交楼标准、入户大堂	4,569.26	3,144.58	1,866.02	1,278.56	68.82
3	昆明魅力之城项目2-2#地块装饰装修工程	2,791.51	1,102.02	542.26	559.76	39.48
4	厦门市保利叁仟栋项目一期1标(6-10#楼)	2,665.88	317.74	-	317.74	11.92
5	杭州万科大家钱江之光项目一期装饰装修工程II标段	2,647.85	1,971.27	1,292.14	679.13	74.45
6	桂林象山博望园4-6栋公共部位及户内精装修工程	2,543.34	560.62	-	560.62	22.04
7	佛山景裕豪园三期16栋首层大堂、地下室、标准层公区、东西塔01-04户型室内精装修工程	2,240.05	1,221.12	471.97	749.15	54.51
8	杭州广宇万科公园里项目二标段装饰装修工程	1,721.06	959.71	-	959.71	55.76
9	海南清水湾A13-1区一期二标段共3栋(A6、A8、B8)高层批量装修金配套水电安装工程	1,701.12	998.42	570.83	427.60	58.69
10	2010JP05-厦门中航城B3地块22、23楼公共部分及室内精装修	1,384.70	1,152.02	833.01	319.01	83.20
11	上海万科安亭新镇一期10A-02A地块商品住宅项目室内及公共区域精装修工程	1,297.33	384.07	40.59	343.48	29.60

## ④工程结算、工程施工合同成本、已完工未结算款对应的主要客户情况

## A.工程结算的构成明细

2017年1-6月当期确认的工程结算金额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	当期工程结算金额
1	西安市万科大明宫三期户内7-8#	西安万科大明宫房地产开发有限公司	2,362.30
2	广州市番禺香江谢村地块商住项目三期12、13、17栋精装修工程	广州市番禺区香江房地产发展有限公司	2,361.48
3	杭州翡丽湾项目8#（1、2、4单元）、9#栋户内精装修工程	杭州臻博房地产开发有限公司	1,920.38
4	中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂	广州市天境房地产开发有限公司	1,758.25
5	东莞市万科虎门万科城4#地块.72-74#99-101#	东莞市万宏房地产有限公司	1,675.44

2016年当期确认的工程结算金额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	当期工程结算金额
1	深圳万科云城一期1-3#楼精装修工程	深圳市万科云城房地产开发有限公司	2,961.90
2	昆明魅力之城项目7-1#地块户内及公共装修工程	云南浙万置业有限公司	2,804.54
3	东莞市万科虎门万科城4#72-74#99-101#	东莞市万宏房地产有限公司	2,710.52
4	佛山宏鼎景裕豪园项目7#、8#精装修工程	广东宏鼎房地产投资发展集团有限公司	2,649.08
5	深圳佳兆业中央广场03-03地块三标段（3#）户内、公共区域及地下车库批量精装修工程	宝吉工艺品（深圳）有限公司	2,607.26

2015年当期确认的工程结算金额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	当期工程结算金额
1	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	九江中航城地产开发有限公司	6,108.93
2	重庆万科金色悦城一期	重庆万卓置业有限公司	3,405.93
3	卓越龙华金利居高层批量精装修工程	深圳市华剑建设集团有限公司	2,958.36
4	西安万科金色悦城1.2标	陕西中都房地产开发有限公司	2,720.20
5	万科城3#地项目B区精装修工程	西安万创置业有限公司	2,512.55

2014年当期确认的工程结算金额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	当期工程结算金额
1	惠州佳兆业中心二期公寓二标段室内装饰工程	惠州纬通房产有限公司	4,444.16
2	西安金域华府二期 2.1 标段室内精装修工程	陕西瀚博实业有限公司	3,825.44
3	坪山万科金域缙香二期 1 标段	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	3,254.85
4	万科城 7#地项目 2.4 标段室内精装修工程	西安万科南唐置业有限公司	3,126.19
5	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	九江中航城地产开发有限公司	2,855.93

## B.工程施工合同成本的具体构成明细

2017 年 1-6 月确认的工程施工-合同成本金额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	当期工程施工-合同成本金额
1	西安市万科大明宫三期户内 7-8#	西安万科大明宫房地产开发有限公司	1,809.35
2	中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂	广州市天境房地产开发有限公司	1,525.45
3	广州市番禺香江谢村地块商住项目.三期 12、13、17 栋精装修工程	广州市番禺区香江房地产发展有限公司	1,447.83
4	广州潭村项目 A3\A4 栋电梯前室、大堂、走廊及户内装修工程	广州舜吉实业有限公司	1,325.94
5	厦门中航城国际社区 A 区 B2 地块 16#17#楼	厦门富铭杏博置业有限公司	1,305.06

2016 年确认的工程施工-合同成本金额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	当期工程施工-合同成本金额
1	深圳万科云城一期 1-3#楼精装修工程	深圳市万科云城房地产开发有限公司	3,149.06
2	广州市番禺香江谢村地块商住项目.三期 12、13、17 栋精装修工程	广州市番禺区香江房地产发展有限公司	3,059.40
3	东莞市万科虎门万科城 4#地块.72-74#99-101#	东莞市万宏房地产有限公司	2,521.61
4	海南清水湾 A13-1 区一期 A1、A2、B1、B5 共 4 栋高层洋房室内批量装修工程	中山市雅居乐有限公司	2,303.21
5	深圳佳兆业中央广场 03-03 地块三标段（3 号楼）户内、公共区域及地下车库批量精装修工程	宝吉工艺品（深圳）有限公司	2,064.01

2015 年确认工程施工-合同成本金额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	当期工程施工-合同成本金额
1	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	九江中航城地产开发有限公司	3,223.36
2	重庆万科金色悦城一期	重庆万卓置业有限公司	2,615.49
3	西安万科金色悦城 1.2 标	陕西中都房地产开发有限公司	2,059.60
4	广州力迅时光里 9-10#精装修	广东电白建设集团有限公司	1,759.79
5	福州阳光城世纪广场(阳光城 SOHO)项目 C#楼精装修总承包工程	福建阳光房地产开发有限公司	1,754.66

2014 年确认工程施工-合同成本金额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	当期工程施工-合同成本金额
1	惠州佳兆业中心二期公寓二标段室内装饰工程	惠州纬通房产有限公司	3,572.34
2	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	九江中航城地产开发有限公司	3,357.90
3	坪山万科金域缙香二期 1 标段	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	2,978.94
4	西安金域华府二期 2.1 标段室内精装修工程	陕西瀚博实业有限公司	2,541.91
5	万科城 7#地项目 2.4 标段室内精装修工程	西安万科南唐置业有限公司	2,325.03

C.已完工未结算款对应的主要客户及与该客户的交易情况

2017 年 6 月 30 日已完工未结算余额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	初始合同金额
1	中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂	广州市天境房地产开发有限公司	4,652.08
2	广州市番禺香江谢村地块商住项目三期 12、13、17 栋精装修工程	广州市番禺区香江房地产发展有限公司	5,892.04
3	杭州广宇万科公园里项目二标段装饰装修工程	浙江万鼎房地产开发有限公司	1,772.69
4	佛山景裕豪园三期 16 栋首层大堂、地下室、标准层公区、东西塔 01-04 户型室内精装工程	广州宏鼎房地产投资发展集团有限公司	2,307.25
5	杭州万科大家钱江之光项目一期装饰装修工程 II 标段	杭州万科大家房地产开发有限公司	2,324.84

2016 年末已完工未结算余额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	初始合同金额
1	广州市番禺香江谢村地块商住项目三期 12、13、17 栋精装修工程	广州市番禺区香江房地产发展有限公司	5,892.04
2	佛山罗村力迅城筑一期户内装修工程	佛山泓迅置业有限公司	1,595.41
3	杭州翡丽湾项目 8#(1、2、4 单元)、9#栋户内精装修工程	杭州臻博房地产开发有限公司	2,346.65
4	中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂	广州市天境房地产开发有限公司	4,652.08
5	桂林象山博望园 1-10 栋公共部位及户内精装修工程	广西桂林博望园房地产开发有限公司	6,000.00

2015 年末已完工未结算余额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	初始合同金额
1	重庆万科金色悦城一期	重庆万卓置业有限公司	5,471.01
2	深圳呈祥花园一期	宝吉工艺品（深圳）有限公司	1,880.86
3	广州力迅时光里 9-10#精装修	广东电白建设集团有限公司	2,633.71
4	领江公馆项目一期交楼标准（B 栋）室内装饰工程	广州市东基明丰房地产开发有限公司	990.40
5	福州奥体阳光花园一期（阳光城丽兹公馆）项目精装修总承包工程第四标段	福建臻阳房地产开发有限公司	2,873.42

2014 年末已完工未结算余额前五大项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	初始合同金额
1	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	九江中航城地产开发有限公司	8,590.25
2	佳兆业悦峰花园一期 1、2 号楼室内、公共区域及地下车库批量精装修工程	深圳市泰祥汇丰实业发展有限公司	2,726.88
3	坪山万科金域缙香二期 1 标段	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	3,630.39
4	重庆万科金色悦城一期	重庆万卓置业有限公司	5,471.01
5	西安金色悦城 1.1 标段 1、3、5、6#室内精装修	陕西中都房地产开发有限公司	2,415.45

### ⑤报告期内主要亏损合同情况

#### A. 在建项目亏损合同

公司截至 2017 年 6 月 30 日在建项目中不存在亏损合同，截至 2016 年末在建项目中亏损合同的情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同总金额	工程进度	竣工验收情况	竣工结算情况	累计确认收入	累计确认成本	预计合同损失准备
1	深圳万科云城一期1-3#楼精装修工程	2,961.90	97.61%	已验收	未结算	2,891.05	3,149.06	6.32
2	杭州万科公园大道二标段	2,399.39	99.75%	已验收	未结算	2,393.36	2,559.36	0.42
3	东莞市万科十字单体4.1(样板间项目)	24.55	96.04%	未验收	未结算	23.58	33.43	0.41
4	温州万科学院路7号139户型室内装修工程(样板间项目)	18.24	51.97%	未验收	未结算	9.48	18.94	8.74
5	温州万科学院路7号14、19#楼公区样板房装修工程(样板间项目)	27.52	38.64%	未验收	未结算	10.63	13.26	4.17
6	重庆金科天元道C户型精装测试样板间工程(样板间项目)	6.80	75.24%	未验收	未结算	5.12	11.29	2.03
	<b>合计</b>	<b>5,438.40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,333.22</b>	<b>5,785.34</b>	<b>22.09</b>

B.报告期内各期预计合同损失准备的变动情况具体如下：

单位：万元

	2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
期初余额	22.09	0.76	-	17.47
本期计提	-	22.09	0.76	-
本期转销	-22.09	-0.76	-	-17.47
期末余额	-	22.09	0.76	-

C.存货跌价准备计提是否充分

发行人对报告期各期的工程项目进行减值测试，通过核对初始合同、补充协议、项目签证变更单、初始成本策划表等依据，确认项目预计总收入及预计总成本金额，进而对个别预计亏损的合同计提合同预计损失。截至各期末其他未计提合同损失的项目，发行人认为其由于甲方签字盖章确认的已完工产值和签证足以覆盖工程施工余额，计提的预计合同损失是充分的。



### 3、非流动资产构成分析

#### (1) 固定资产

##### ①固定资产构成情况

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，本公司固定资产分别为 10,907.96 万元、10,655.89 万元、12,005.69 万元和 11,659.77 万元，占总资产的比例分别为 16.38%、14.27%、12.76% 和 13.00%。

公司固定资产占总资产比例总体较低，主要是因为本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，属轻资产经营模式。公司 2016 年末固定资产较 2015 年末增长了 12.67%，主要是由于 2016 年公司新增工程款抵款取得的房产及向政府购买了人才房交付导致。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司固定资产构成情况如下：

单位：万元

项目	原值	累计折旧	账面价值	成新率
房屋及建筑物	13,018.50	1,656.84	11,361.66	87.27%
运输工具	951.48	677.16	274.32	28.83%
电子及办公设备	139.91	116.12	23.79	17.01%
<b>合计</b>	<b>14,109.89</b>	<b>2,450.12</b>	<b>11,659.77</b>	<b>82.64%</b>

报告期末，本公司固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，未计提固定资产减值准备。

##### ②固定资产变动情况

报告期内固定资产变动情况如下：

2017 年 1-6 月：

单位：万元

	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
原价				
<b>期初余额</b>	<b>13,102.57</b>	<b>942.12</b>	<b>148.97</b>	<b>14,193.66</b>
购置	518.33	67.50	4.05	589.89
转出至投资性房地产	-602.41	-	-	-602.41
处置或报废	-	-58.14	-13.11	-71.25
<b>期末余额</b>	<b>13,018.50</b>	<b>951.48</b>	<b>139.91</b>	<b>14,109.89</b>

	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
累计折旧				
期初余额	-1,409.33	-666.79	-111.86	-2,187.97
计提	-314.28	-65.60	-15.37	-395.25
转出至投资性房地产	66.77	-	-	66.77
处置或报废	-	55.23	11.10	66.33
<b>期末余额</b>	<b>-1,656.84</b>	<b>-677.16</b>	<b>-116.12</b>	<b>-2,450.12</b>
账面价值				
<b>期末</b>	<b>11,361.66</b>	<b>274.32</b>	<b>23.79</b>	<b>11,659.77</b>
<b>期初</b>	<b>11,693.25</b>	<b>275.33</b>	<b>37.11</b>	<b>12,005.69</b>

2016年:

单位: 万元

	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
原价				
<b>年初余额</b>	<b>11,175.46</b>	<b>883.56</b>	<b>169.59</b>	<b>12,228.61</b>
购置	2,514.54	64.76	7.15	2,586.45
处置或报废	-587.42	-6.20	-27.78	-621.40
年末余额	13,102.57	942.12	148.97	14,193.66
累计折旧				
年初余额	-940.95	-533.23	-98.54	-1,572.72
计提	-580.81	-139.45	-40.44	-760.70
处置或报废	112.43	5.89	27.12	145.45
<b>年末余额</b>	<b>-1,409.33</b>	<b>-666.79</b>	<b>-111.86</b>	<b>-2,187.97</b>
账面价值				
<b>年末</b>	<b>11,693.25</b>	<b>275.33</b>	<b>37.11</b>	<b>12,005.69</b>
<b>年初</b>	<b>10,234.51</b>	<b>350.33</b>	<b>71.05</b>	<b>10,655.89</b>

2015年:

单位: 万元

	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
原价				
<b>年初余额</b>	<b>11,017.66</b>	<b>719.37</b>	<b>141.07</b>	<b>11,878.11</b>
购置	694.80	164.19	46.94	905.94
处置或报废	-537.01	-	-18.42	-555.44
年末余额	11,175.46	883.56	169.59	12,228.61
累计折旧				
年初余额	-495.43	-402.46	-72.25	-970.14
计提	-523.70	-130.77	-42.06	-696.53
处置或报废	78.18	-	15.77	93.95

	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
年末余额	-940.95	-533.23	-98.54	-1,572.72
账面价值				
年末	10,234.51	350.33	71.05	10,655.89
年初	10,522.23	316.91	68.82	10,907.96

2014年：

单位：万元

	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
原价				
年初余额	1,053.78	580.20	155.27	1,789.25
购置	9,963.89	139.17	117.50	10,220.56
处置或报废	-	-	-131.70	-131.70
年末余额	11,017.66	719.37	141.07	11,878.11
累计折旧				
年初余额	-69.87	-280.72	-100.09	-450.68
计提	-425.56	-121.74	-51.70	-599.00
处置或报废	-	-	79.54	79.54
年末余额	-495.43	-402.46	-72.25	-970.14
账面价值				
年末	10,522.23	316.91	68.82	10,907.96
年初	983.90	299.48	55.18	1,338.56

## ③公司固定资产折旧政策与可比公司对比情况

	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备
中天精装	折旧方法 年限平均法		
	折旧年限（年）	20	4
	残值率（%）	5	5
全筑股份	折旧方法 年限平均法		
	折旧年限（年）	20~40	4~5
	残值率（%）	4	0~4
金螳螂	折旧方法 年限平均法		
	折旧年限（年）	20~30	5~8
	残值率（%）	5~10	5~10
亚厦股份	折旧方法 年限平均法		
	折旧年限（年）	10~40	5~10
	残值率（%）	5	5
广田集团	折旧方法 年限平均法		
	折旧年限（年）	30	4~5

		房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备
				5 (办公设备)
	残值率 (%)	5	5	5
奇信股份	折旧方法	年限平均法		
	折旧年限 (年)	20	5	5
	残值率 (%)	5	5	5
建艺集团	折旧方法	年限平均法		
	折旧年限 (年)	20	5	5
	残值率 (%)	5	5	5

## (2) 无形资产

公司的无形资产主要为软件和专利权。截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司无形资产分别为 164.08 万元、293.19 万元、429.61 万元和 436.30 万元，占总资产的比例分别为 0.25%、0.39%、0.46% 和 0.48%，占比相对较低。2014 年以来公司无形资产有所增长，2015 年较 2014 年增长 78.69%，2016 年较 2015 年增长 46.53%，主要原因是公司加大了软件的开发与购买，以满足公司 ERP、OA、HR 等信息化系统建设与业务精细化管理的需要。

报告期末，本公司无形资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，未计提无形资产减值准备。

## (3) 递延所得税资产

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司递延所得税资产余额分别为 1,867.32 万元、2,652.86 万元、3,208.27 万元和 2,485.80 万元，占总资产的比例分别为 2.80%、3.55%、3.41% 和 2.76%，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 6 月末		2016 年末		2015 年末		2014 年末	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	6,332.01	1,583.00	7,730.56	1,932.64	6,480.03	1,620.01	5,030.41	1,257.60
建造合同预计损失准备	-	-	22.09	5.52	0.76	0.19	-	-

应付暂估款	3,406.56	851.64	3,756.18	939.05	2,959.25	739.81	2,270.23	567.56
应付职工薪酬	-	-	1,188.09	297.02	1,097.90	274.47	87.68	21.92
递延收益	204.61	51.15	136.14	34.03	73.53	18.38	80.95	20.24
<b>合计</b>	<b>9,943.19</b>	<b>2,485.80</b>	<b>12,833.06</b>	<b>3,208.27</b>	<b>10,611.46</b>	<b>2,652.86</b>	<b>7,469.28</b>	<b>1,867.32</b>

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

报告期内，公司的其他非流动资产情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年 6月30日	2016年末	2015年末	2014年末
预付购房款	4,973.04	2,824.66	2,761.47	1,157.01
预付软件款	161.85	124.93	165.63	121.29
待结转上市费用	179.51	155.76	22.00	9.00
预付购车款	-	38.50	-	-
<b>合计</b>	<b>5,314.39</b>	<b>3,143.84</b>	<b>2,949.11</b>	<b>1,287.30</b>

截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，公司其他非流动资产分别为1,287.30万元、2,949.11万元、3,143.84万元和5,314.39万元，占总资产的比例分别为1.93%、3.95%、3.34%和5.91%。报告期内，公司其他非流动资产主要为预付购房款。2017年6月末公司其他非流动资产较2016年末有所增加，系2017年上半年公司新增以房抵债的预付购房款3,490.60万元，以及公司由于处置或转固等原因减少预付购房款1,342.22万元之差额。

## (二) 主要负债分析

### 1、负债结构分析

报告期内，公司主要负债项目变化趋势和占当期总负债比例情况如下：

项目	2017年1-6月		2016年末		2015年末		2014年末	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
<b>流动负债：</b>								
短期借款	6,560.00	15.35	2,454.27	4.80	1,950.00	5.06	6,930.21	16.89
应付账款	27,578.38	64.53	35,166.54	68.72	24,337.41	63.21	22,649.62	55.21

预收款项	1,188.29	2.78	1,664.02	3.25	1,568.45	4.07	1,415.39	3.45
应付职工薪酬	2,920.26	6.83	5,894.03	11.52	4,051.58	10.52	3,236.56	7.89
应交税费	466.76	1.09	1,869.99	3.65	3,070.50	7.98	2,767.06	6.74
其他应付款	709.66	1.66	716.32	1.40	436.94	1.13	437.91	1.07
一年内到期的非流动负债	495.12	1.16	495.12	0.97	495.12	1.29	495.12	1.21
其他流动负债	841.20	1.97	753.60	1.47	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>40,759.67</b>	<b>95.37</b>	<b>49,013.90</b>	<b>95.78</b>	<b>35,910.00</b>	<b>93.27</b>	<b>37,931.87</b>	<b>92.46</b>
<b>非流动负债：</b>								
长期借款	1,774.22	4.15	2,021.78	3.95	2,516.90	6.54	3,012.02	7.34
递延收益	204.61	0.48	136.14	0.27	73.53	0.19	80.95	0.20
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,978.83</b>	<b>4.63</b>	<b>2,157.92</b>	<b>4.22</b>	<b>2,590.43</b>	<b>6.73</b>	<b>3,092.97</b>	<b>7.54</b>
<b>负债合计</b>	<b>42,738.50</b>	<b>100.00</b>	<b>51,171.82</b>	<b>100.00</b>	<b>38,500.43</b>	<b>100.00</b>	<b>41,024.84</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司负债结构基本保持稳定。截至 2017 年 6 月 30 日，本公司的负债总额为 42,738.50 万元，流动负债占比为 95.37%，非流动负债占比为 4.63%。本公司流动负债主要包括：应付账款、应付职工薪酬、短期借款等；非流动负债主要为长期借款。

本公司 2016 年末负债规模较 2015 年末增长较快，同比增长 32.91%，主要原因是公司短期借款、应付账款、应付职工薪酬增加所致。本公司 2017 年 6 月末负债规模较 2016 年末下降 16.48%，主要为应付账款、应付职工薪酬、应交税费下降所致。

## 2、主要负债构成分析

### (1) 短期借款及长期借款

报告期内，本公司短期借款及长期借款具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年末	2015 年末	2014 年末
<b>短期借款</b>	<b>6,560.00</b>	<b>2,454.27</b>	<b>1,950.00</b>	<b>6,930.21</b>
其中：保证及抵押借款	6,560.00	2,300.00	1,950.00	6,515.68
质押借款	-	154.27	-	414.53
<b>长期借款</b>	<b>1,774.22</b>	<b>2,021.78</b>	<b>2,516.90</b>	<b>3,012.02</b>
<b>合计</b>	<b>8,334.22</b>	<b>4,476.05</b>	<b>4,466.90</b>	<b>9,942.23</b>

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 6 月 30 日，公司短期借款分别为 6,930.21 万元、1,950.00 万元、2,454.27 万元和 6,560.00 万元，占总负债的比例分别为 16.89%、5.06%、4.80%和 15.35%；公司长期借款分别为 3,012.02 万元、2,516.90 万元、2,021.78 万元和 1,774.22 万元，占总负债的比例分别为 7.34%、6.54%、3.95%和 4.15%。

公司 2015 年末短期及长期借款之和较 2014 年末大幅减少，主要是由于公司 2015 年 8 月进行了股权融资并偿还了部分银行借款所致。公司 2016 年末短期及长期借款之和与 2015 年末基本持平。公司 2017 年 6 月末短期及长期借款之和较 2016 年末大幅增加，主要是由于 2017 年上半年公司经营活动现金净流出金额较大，因而公司增加了银行借款所致。

## (2) 应付账款

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日，本公司应付账款余额分别为 22,649.62 万元、24,337.41 万元、35,166.54 万元和 27,578.38 万元，应付账款占负债总额的比例分别为 55.21%、63.21%、68.72%和 64.53%。公司 2014 年至 2016 年应付账款余额逐年增长，主要是由于公司业务规模快速增长导致对劳务和材料的采购规模不断增加所致。公司 2017 年 6 月末应付账款余额较 2016 年末下降 21.58%，主要原因为公司与供应商在友好协商的基础上，采用较短的应付账款周期，以降低采购成本。

报告期内，本公司应付账款账龄构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月末	2016 年末	2015 年末	2014 年末
1 年以内	25,909.60	32,795.39	22,557.27	22,252.61
1 至 2 年	852.73	1,572.68	1,495.16	233.66
2 至 3 年	513.97	562.78	142.49	71.86
3 年以上	302.08	235.69	142.49	91.50
合计	<b>27,578.38</b>	<b>35,166.54</b>	<b>24,337.41</b>	<b>22,649.62</b>

2014 年末、2015 年末、2016 年末及 2017 年 6 月末，公司 2 年以内的应付账款余额分别为 22,486.27 万元、24,052.43 万元、34,368.07 万元及 26,762.33 万元，占各期末应收付账款余额的比例分别为 99.28%、98.83%、97.73%及 97.04%，占比较高。公司 1 年以上的应付账款主要包括：其一，部分供应商保修金尚未到

期或到期后尚未办理保修金结算手续，因此公司尚未支付相关款项；其二，部分甲指乙供材料，由于甲方尚未支付相关款项给公司，因此公司亦未支付材料供应商。

报告期内，公司应付账款不存在争议或纠纷。

截至 2017 年 6 月末，公司应付账款前五大供应商情况如下：

供应商	应付账款余额（万元）	占比（%）
深圳市中泰建筑劳务有限公司	8,064.99	29.24
深圳市川金建筑劳务有限公司	3,970.57	14.40
深圳市佳飞建筑劳务分包有限公司	742.84	2.69
通山县龙辉石材厂	392.38	1.42
通山县飞燕石材厂	354.73	1.29
<b>合计</b>	<b>13,525.50</b>	<b>49.04</b>

### （3）预收款项

截至 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日，公司预收款项余额分别为 1,415.39 万元、1,568.45 万元、1,664.02 万元及 1,188.29 万元，占总负债的比例分别为 3.45%、4.07%、3.25% 和 2.78%。

报告期内，本公司预收款项主要是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，具体情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年末	2015 年末	2014 年末
预收工程款	165.33	457.21	407.00	460.09
建造合同形成的负债	1,022.96	1,206.81	1,161.45	955.31
<b>合计</b>	<b>1,188.29</b>	<b>1,664.02</b>	<b>1,568.45</b>	<b>1,415.39</b>

本公司预收款项的账龄较短，报告期末无账龄超过一年的重要预收款项。

公司通常根据合同约定向客户收取 0-30% 的预收工程款。

当在建项目累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已办理计价结算价款时，将差额列为存货之“建造合同形成的资产”；在建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）之和的金额列



为预收款项之“建造合同形成的负债”。

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。

2014-2016年各年末及2017年6月末，公司超过100万元的预收工程款和建造合同形成的负债对应的项目基本情况、客户基本情况以及产生的原因具体情况如下：

序号	项目名称	客户名称	各期末预收账款金额（万元）	分类
<b>2014 年末</b>				
1	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	九江中航城地产开发有限公司	248.85	预收工程款
2	佳兆业假日广场 1#楼户内、公共区域及地下车库批量精装修工程	深圳市泰祥汇丰实业发展有限公司	134.98	预收工程款
3	珠海万科魅力之城	珠海市万汇房地产开发有限公司	234.12	建造合同形成的负债
4	深圳万科翡悦郡	深圳市广盛荣投资有限公司	162.05	建造合同形成的负债
<b>2015 年末</b>				
5	成都万科金色乐府	成都传媒文化置业有限公司	286.45	建造合同形成的负债
6	杭州万科公园大道二标段	杭州东尚置业有限公司	260.24	建造合同形成的负债
7	深圳万科翡御郡府五期	深圳市广盛荣投资有限公司	147.68	建造合同形成的负债
8	乐山和邦小区精装修工程	四川和邦房地产开发有限公司	144.66	建造合同形成的负债
<b>2016 年末</b>				
9	泸州市龙马首座公共区域装饰装修工程 1、2、4 号楼及商业楼梯间	泸州和邦房地产开发有限公司	362.00	预收工程款
10	西安市万科城市之光 2.2、2.3 期 9#、13-17# 楼	陕西隆基帝和置业有限公司	230.97	建造合同形成的负债
11	厦门中航城国际社区 A 区 B2 地块 16#17#楼	厦门富铭杏博置业有限公司	147.28	建造合同形成的负债
<b>2017 年 6 月 30 日</b>				
12	深圳万科九州三期 10#A 座室内	深圳市九州房地产开发有限公司	240.89	建造合同形成的负债

序号	项目名称	客户名称	各期末预收账款金额（万元）	分类
13	九江中航城三期项目3#楼公共部位及户内精装修工程	中航建筑工程有限公司	197.70	建造合同形成的负债
14	西安市万科金域国际C座公寓楼公区及户内	西安青业房地产开发有限公司	143.11	建造合同形成的负债

报告期内，公司各期末预收账款的期后结转情况如下：

单位：万元

期间	各期末预收账款余额	期后结转情况	结转比例	期后12个月结转情况	结转比例
2017年1-6月	1,188.92	987.73	83.12%	不适用	
2016年	1,664.02	1,382.00	83.05%	不适用	
2015年	1,568.45	1,441.36	91.90%	1,509.88	96.27%
2014年	1,415.40	1,170.75	82.72%	1,356.92	95.87%

注：2014年至2016年期后结转情况的统计所采用的为各年末后3个月相关数据，2017年6月期后结转情况的统计所采用的为2017年6月30日后2个月相关数据

2014年至2016年，公司80%以上的预收账款于期后3个月内随着工程进度的进行而结转完毕，95%以上于1年内结转完毕；2017年上半年，公司期后2个月内预收账款结转比例超过80%，报告期内整体结转比例较高。

#### （4）应付职工薪酬

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。截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，公司应付职工薪酬分别为3,236.56万元、4,051.58万元、5,894.03万元和2,920.26万元，占总负债的比例分别为7.89%、10.52%、11.52%和6.83%。2014年至2016年本公司应付职工薪酬逐年上升，2015年末较2014年末增长25.18%，2016年末较2015年末增长45.47%，主要是由于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。本公司2017年6月30日应付职工薪酬较2016年末下降50.45%，主要是由于2016年公司业绩较好，因此2016年末计提较多年终奖并于2017年上半年发放所致。

#### （5）应交税费

报告期内，本公司应交税费的明细情况如下表所示：

单位：万元

税费项目	2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
企业所得税	375.77	1,702.74	1,630.57	1,494.33

税费项目	2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
未交增值税	-	36.94	-	-
营业税	-	-	1,137.48	987.02
个人所得税	58.49	76.05	135.06	135.01
城市建设维护税	18.95	27.20	78.96	68.06
教育费附加	8.12	11.66	34.22	30.06
地方教育费附加	5.42	7.76	25.20	21.63
其他	-	7.64	29.02	30.94
<b>合计</b>	<b>466.76</b>	<b>1,869.99</b>	<b>3,070.50</b>	<b>2,767.06</b>

截至2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日和2017年6月30日，公司应交税费余额分别为2,767.06万元、3,070.50万元、1,869.99万元和466.76万元，占总负债的比例分别为6.74%、7.98%、3.65%和1.09%。公司2016年应交税费较2015年大幅下降，营业税于2016年末及2017年6月末余额为零，主要是因为财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日后建筑业由缴纳营业税变更为缴纳增值税所致。

根据《增值税会计处理规定》公司将2016年末和2017年6月末“应交税费—待转销项税额”的贷方余额753.60万元和841.20万元在“其他流动负债”列示。

### （三）偿债能力分析

#### 1、偿债能力指标分析

报告期内，公司的偿债能力指标情况如下表所示：

指标	2017年6月末	2016年末	2015年末	2014年末
流动比率	1.69	1.53	1.61	1.37
速动比率	1.34	1.23	1.35	1.07
资产负债率	47.64%	54.37%	51.55%	61.59%
指标	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
息税摊销折旧前利润（万元）	6,216.36	12,481.90	10,957.39	11,261.99
利息保障倍数	35.03	37.27	17.71	17.55

注：上表中2017年1-6月各指标计算时，利润表科目相关财务数据未经年化处理。

上述指标的计算公式如下：

流动比率=流动资产÷流动负债

速动比率=(流动资产-存货)÷流动负债

资产负债率=负债总额÷资产总额×100%

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

利息保障倍数=息税前利润÷利息支出

公司主要通过股东出资、自身积累及银行借款等方式筹集资金满足业务规模扩张的资金需求，各项偿债指标处于合理水平。2015 年末，公司流动比率、速动比率较 2014 年末有所上升，资产负债率较 2014 年末有所下降，其主要原因为公司于 2015 年偿还了部分银行借款所致。2017 年 6 月末，公司流动比率、速动比率较 2016 年末有所上升，资产负债率较 2016 年末有所下降，主要是由于公司加强了应收账款及应付账款的管理，且 2017 年 6 月末应付账款下降更多所致。

报告期内，公司利息保障倍数始终保持在较高水平，其中 2016 年利息保障倍数较 2015 年大幅增加，主要是因为（1）公司 2016 年长期借款余额减少，使公司利息支出大幅减少；（2）公司 2016 年利润总额较 2015 年有所增长。

总体来看，公司具有较强的偿债能力。

## 2、偿债能力指标同行业比较

公司与可比上市公司的偿债能力指标对比如下：

公司简称	2017年1-6月			2016年			2015年			2014年		
	流动比率	资产负债率	利息保障倍数	流动比率	资产负债率	利息保障倍数	流动比率	资产负债率	利息保障倍数	流动比率	资产负债率	利息保障倍数
全筑股份	1.31	65.82%	2.10	1.39	63.39%	4.98	1.30	64.10%	6.87	1.26	74.17%	7.56
金螳螂	1.38	59.99%	30.07	1.32	62.19%	28.94	1.34	64.74%	59.48	1.43	66.25%	88.13
亚厦股份	1.45	59.85%	7.65	1.44	60.13%	7.85	1.55	60.73%	19.10	1.52	61.93%	142.41
广田集团	1.69	58.98%	5.17	1.64	60.22%	5.19	1.91	56.50%	3.70	1.62	62.19%	6.47
奇信股份	1.74	54.49%	4.51	1.77	54.57%	5.02	1.75	55.74%	5.13	1.45	66.63%	6.31
建艺集团	1.08	69.36%	2.16	1.25	62.99%	3.77	1.40	66.89%	3.98	1.53	64.33%	5.64
行业均值	<b>1.44</b>	<b>61.41%</b>	<b>8.61</b>	<b>1.47</b>	<b>60.58%</b>	<b>9.29</b>	<b>1.54</b>	<b>61.45%</b>	<b>16.38</b>	<b>1.47</b>	<b>65.92%</b>	<b>42.75</b>
本公司	<b>1.69</b>	<b>47.64%</b>	<b>35.03</b>	<b>1.53</b>	<b>54.37%</b>	<b>37.27</b>	<b>1.61</b>	<b>51.55%</b>	<b>17.71</b>	<b>1.37</b>	<b>61.59%</b>	<b>17.55</b>

截至2017年6月30日，本公司流动比率高於可比上市公司平均水平，资产负债率低於可比上市公司平均水平，利息保障倍数高於可比上市公司平均水平，体现出公司具有较为合理的资产负债结构和较强的偿债能力。

#### （四）资产周转能力分析

##### 1、资产周转能力指标分析

公司的资产周转能力指标如下表所示：

指标	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率	0.71	1.95	2.08	2.49
存货周转率	2.13	6.79	6.52	7.32
总资产周转率	0.41	1.18	1.22	1.51

注1：上述指标的计算公式如下：

应收账款周转率=营业收入÷应收账款余额年初、年末平均值

存货周转率=营业成本÷存货余额年初年末平均值

总资产周转率=营业收入÷总资产平均值

注2：以上2017年1-6月数据未经年化

报告期内，公司应收账款周转率呈下降趋势，主要原因是：第一，受房地产行业景气度下降影响，公司部分客户延长了工程款结算及支付周期；第二，按照工程合同约定，公司需承担工程项目的质保责任，质保期多数为两年（防水一般为5年），待质保期满后相关工程质保金（约占工程款合同总金额的3%-5%）方可回收。因此，报告期内随着公司业务规模的不断扩张，应收账款中质保金规模也在不断增加，导致公司应收账款周转率有所下降。

报告期内公司存货周转率基本稳定，2015年、2016年公司存货周转率略有下降主要是由于公司业务规模有所增长，导致报告期各期存货期初期末平均余额不断增加所致。

报告期内，公司总资产周转率总体呈下降趋势，主要是由于应收账款、存货等增加所致。

##### 2、资产周转能力指标同行业比较

建筑装饰行业公司的应收账款周转率和存货周转率指标受各公司具体业务模式、会计政策及结算周期影响，因此该等因素的差异会导致各公司之间应收账款周转率和存货周转率指标存在差异，不具备直接可比性。

本公司与可比上市公司资产周转能力指标对比如下：

公司简称	2017年1-6月			2016年			2015年			2014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	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	0.78	2.56	0.61	2.02	10.82	1.73	1.87	14.96	1.69	1.93	15.31	1.74
金螳螂	0.47	38.74	0.47	1.02	93.57	1.01	1.07	117.32	1.07	1.46	177.29	1.45
亚厦股份	0.32	2.31	0.29	0.72	6.96	0.66	0.74	8.27	0.69	1.30	15.30	1.22
广田集团	0.54	5.04	0.50	1.10	11.64	1.02	1.06	9.33	0.97	1.62	12.34	1.46
奇信股份	0.54	8.36	0.51	1.28	19.75	1.22	1.61	23.86	1.52	1.94	29.17	1.84
建艺集团	0.90	15.82	0.86	1.69	26.84	1.60	1.81	24.85	1.70	2.34	26.89	2.18
行业均值	<b>0.59</b>	<b>12.14</b>	<b>0.54</b>	<b>1.31</b>	<b>28.26</b>	<b>1.21</b>	<b>1.36</b>	<b>33.10</b>	<b>1.27</b>	<b>1.76</b>	<b>46.05</b>	<b>1.65</b>
中天精装	0.71	2.13	0.53	1.95	6.79	1.58	2.08	6.52	1.66	2.49	7.32	1.97

注 1：2017 年 1-6 月数据未经年化

注 2：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

报告期内公司的存货周转率低于同行业可比上市公司，主要原因如下：

#### 1) 业务模式差异

金螳螂、亚厦股份、广田集团和奇信股份均存在较大比例的公共建筑装饰业务，公共建筑装饰业务与批量精装业务之间在组织模式、结算模式之间有所不同。

#### 2) 会计核算方法差异

①公司的存货主要为建造合同形成的资产，即建造合同的已完工未结算部分。其具体的核算方法为：工程施工成本以实际成本核算，包括直接材料费用、人工成本、其他直接费用及相应的工程施工间接费用等。个别建造合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）超过已办理结算价款的列为流动资产之“存货-建造合同形成的资产”。意味着公司的存货并不因确认收入而直接结转至应收账款，而是公司在现场实际已完成的工程量得到业主的进度结算后，方将存货中对应的工程施工成本及工程施工毛利转入应收账款。

②装饰类可比各公司，对于存货和应收账款的会计核算方法与公司存在差异，主要如下：

部分可比公司（如金螳螂、建艺集团）虽然执行建造合同准则，但其会计核算方法与公司并不相同。

金螳螂和建艺的存货的具体核算方法为：按照单个项目为核算对象，分别核算工程施工成本。项目未完工前，按单个项目归集所发生的实际成本，在工程项目确认收入时结转工程施工成本。意味着这些公司在确认的收入的同时，将工程施工成本及工程施工毛利结转至应收账款，因此导致其每期末存货余额仅包括原材料，在产品，库存商品及周转材料等，而建造合同形成资产（即工程施工成本）余额为零，使得这两家装饰企业的存货周转率较高。

而公司的会计核算为业主方与公司进行进度结算时将存货中对应的工程施工成本及工程施工毛利转入应收账款。因此本公司期末存货中尚包括已实现收入但尚未结算的建造合同形成的资产。

奇信股份有关确认应收账款的核算方法为“公司工程施工合同的收入确认采用完工百分比法，按照经确认的已完工工程量计算完工进度，再根据完工进度及



合同总收入计算应确认的应收账款”，这表明公司在确认的收入的同时，将工程施工成本直接结转至应收账款。导致该公司每期末存货金额很小，存货周转率较高。

3) 结算周期差异：建造合同执行过程中，涉及工程进度结算、年度结算、竣工结算等不同中间过程。结算频率与及时性会影响到存货、应收账款的余额。例如进度结算有按月结算、按节点结算、按季度结算，这三种进度结算的方式不同会导致存货周转率不一致，也就是工程合同签订进度结算的合同条款不同，会导致存货周转率水平。另外各业主进度结算的审批流程和审批时间不一样，也会导致存货确认的时间不一致而导致周转率不一致。因此，因结算周期差异，可能导致各公司应收账款周转率与存货周转率存在差异。

综上，仅看存货周转率各公司不具有可比性，不能全面反映公司的营运能力。结合应收账款及存货周转率角度来看，中天精装的资产周转情况优于行业平均水平，公司具有较强的资产营运能力。

## 二、盈利情况分析

### (一) 利润形成简况

单位：万元，%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	37,558.15	100.00	99,971.35	100.00	86,360.76	100.00	84,517.62	100.00
减：营业成本	30,546.98	81.33	81,263.88	81.29	67,257.97	77.88	65,651.29	77.68
税金及附加	180.34	0.48	598.37	0.60	2,878.23	3.33	2,812.78	3.33
销售费用	308.54	0.82	628.70	0.63	466.90	0.54	458.69	0.54
管理费用	1,956.94	5.21	5,072.54	5.07	4,041.17	4.68	3,471.96	4.11
财务费用	319.83	0.85	435.04	0.44	689.58	0.80	613.20	0.73
资产减值损失	-1,398.55	-3.72	1,272.62	1.27	1,450.37	1.68	1,612.97	1.91
加：投资收益	13.53	0.04	34.36	0.03	-	-	-	-
营业利润	5,657.61	15.06	10,734.57	10.74	9,576.53	11.09	9,896.73	11.71
加：营业外收入	36.80	0.10	731.92	0.73	117.82	0.14	155.18	0.18

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：非流动资产处置利得	4.76	0.01	692.48	0.69	89.40	0.10	0.11	0.00
减：营业外支出	69.99	0.19	96.50	0.10	48.21	0.06	26.34	0.03
其中：非流动资产处置损失	6.66	0.02	4.30	0.00	17.22	0.02	2.44	0.00
<b>利润总额</b>	<b>5,624.42</b>	<b>14.98</b>	<b>11,369.98</b>	<b>11.37</b>	<b>9,646.15</b>	<b>11.17</b>	<b>10,025.58</b>	<b>11.86</b>
减：所得税费用	1,379.69	3.67	2,822.73	2.82	2,421.03	2.80	2,532.19	3.00
<b>净利润</b>	<b>4,244.72</b>	<b>11.30</b>	<b>8,547.25</b>	<b>8.55</b>	<b>7,225.11</b>	<b>8.37</b>	<b>7,493.38</b>	<b>8.87</b>

2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司营业收入分别为84,517.62万元、86,360.76万元、99,971.35万元和37,558.15万元，净利润分别为7,493.38万元、7,225.11万元、8,547.25万元和4,244.72万元。2015年和2016年，公司营业收入分别较上年增长2.18%和15.76%；净利润分别较上年变动-3.58%和18.30%。

## （二）营业收入的构成和分析

报告期内，公司的营业收入构成如下：

单位：万元，%

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	37,552.45	99.98	99,965.54	99.99	86,009.03	99.59	84,455.06	99.93
其他业务收入	5.70	0.02	5.81	0.01	351.72	0.41	62.57	0.07
<b>合计</b>	<b>37,558.15</b>	<b>100.00</b>	<b>99,971.35</b>	<b>100.00</b>	<b>86,360.76</b>	<b>100.00</b>	<b>84,517.62</b>	<b>100.00</b>

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。公司主营业务清晰，报告期内主营业务收入占营业收入比例均在99%以上。公司其他业务收入主要为人才房的租金收入，2015年其他业务收入较高，主要系当年公司处置投资性房地产所得。

### 1、公司营业收入的确认原则及方法

#### （1）批量精装修业务

##### ①收入确认原则及方法

公司批量精装修业务收入确认按《企业会计准则-建造合同》执行。

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。具体计算过程如下：

公式一：完工进度=累计已发生成本 / 预计总成本

公式二：累计合同收入=完工进度×合同总收入

公式三：当期确认收入=累计合同收入—以前会计期间累计已确认合同收入

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流入公司，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。公司以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，本公司根据已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认建造合同收入，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。建造合同预计总成本超过预计总收入的，将预计损失立即确认为当期费用。

## ②确认标准及依据

### A.预计总收入的确认标准及依据

预计总收入包括初始合同金额以及变更签证、补充合同等形成的收入。其中：初始合同金额是指公司与业主签订的工程施工合同中确定的初始合同总金额；变更签证形成的收入是指甲方对合同规定的作业内容进行调整导致工作量或施工方式发生变更时，一般由甲方出具确认的工程变更签证单或指令单，公司据此及时调整预计总收入；补充合同形成的收入是指在原合同约定的施工范围及内容之外进行增项工程施工时，公司通常与甲方签订补充合同明确各自的权利和义务，同时根据补充合同约定的金额公司及时调整预计总收入。

## B. 预计总成本的确认标准及依据

### a. 项目初始预计总成本的确认标准及依据

合同成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在投标阶段，公司会组建投标项目团队，根据招标文件要求、工程设计图纸、现场勘查及与业主方沟通情况，制定施工方案并开展项目预算总成本测算工作。具体来说，公司将整个工程细分为多个分项工程（如泥水工程、木工工程、油漆工程等），并结合整体材料耗用计划、预计材料价格、预计人工使用量、人工费用等资料测算出每个分项工程所涉及的全部材料费用、劳务费用、其他直接费用及间接费用等，最后按分项汇总编制成合同预计总成本。该等预计总成本须经公司市场开发部、片区总经理、公司总经理等领导审核，并以此为基础进行投标报价。

### b. 项目预计总成本的后续调整情况

#### ① 预计总成本的主要调整时点

在工程中标后，公司会组建正式的项目团队进场工作，待作业面正式由土建施工方向公司交接后，公司项目组会根据施工现场实际情况进行实测实量，并根据现场实际测量结果，对各个分项工程的材料及人工用量情况进行细化测算，并据此实测结果对投标时编制的合同预计总成本进行调整。

在项目施工过程中，由于装修业务的工程量较大，涉及的原材料、工种及工序较为繁杂，另外甲方在原合同范围的基础上也会新增设计变更和签证等，因此公司通常会根据项目的实际进展情况及最新变化情况及时对项目预计总成本进行重新估计和调整，使之更符合实际。其中：对于发生变更签证、补充合同等情况，公司会根据该等变动的具体施工方案、工程量清单等编制相应的预计成本清单，并及时修订项目的合同预计总成本；对于劳务用工量、材料用量、劳务及材料价格发生较大变化等情况，公司会于资产负债表日定期核查各项目的实际成本支出与预计总成本的差异，对于差异率超过 3% 且超过 50 万的项目予以重点核查并据实调整项目预计总成本，此外如果发生其他明显与项目预计总成本估计不一致的情况的，公司会根据项目实际情况及时调整项目预计总成本。

项目完工时，公司根据实际完成的工作量清单及项目实际情况更新合同预计总成本。

## ② 公司关于预计总成本管理的主要内控措施及制度

公司制定了《项目策划制度》，一方面对项目预计总成本的编制进行严格管理，从落实施工班组、落实供应商、核定现场工程量、计算材料许用量、策划汇总分析等方面，规定各项目需根据工程量、材料许用量和单价、人工单价，计算出项目的直接成本，并明确相关间接成本的计算方法和原则；另一方面，对于项目策划总成本调整方面，明确提出由公司财务部牵头和项目部于每月复核是否出现上文所述可能影响项目预计总成本的事项，如果出现则应履行相关程序后及时调整项目预计总成本。

报告期内，公司项目预计总成本变化的主要确认依据如下：

预计总成本变化类型	确认依据
1) 补充合同	补充合同，策划成本明细表等
2) 设计变更或签证	指令单或签证单，策划成本明细表等
3) 实际情况变化	施工合同，策划成本明细表，签订的材料合同和劳务分包工程合同

## C. 累计已发生成本

累计已发生成本，是指截至资产负债表日与施工合同相关的直接成本（例如耗用的材料费用、耗用的劳务分包成本、耗用的机械使用费等）、可直接计入施工合同成本的其他直接费用（例如水电费、安全生产费等）、以及基于合同条款应由项目负担的间接费用（例如项目人员工资、折旧费、质量维修成本等）。针对各类成本，公司实行分项目、按月归集核算的方式进行成本管理。

对于所有累计已发生成本的归集，各项目直接发生的费用（如材料成本、劳务分包成本、其他直接费用等）直接计入各项目的成本费用中；各项目共同发生的间接费用按各项目当月实际发生的成本（材料成本、劳务分包成本、其他直接费用等项目直接发生成本的合计）比例进行费用分摊后计入各项目的成本费用中。

对于工程项目已发生的实际成本确认依据如下：

成本分类	确认依据
直接   材料费用	材料采购合同，采购订单，供应商发票，送货单，入库单，出库单等

费用	劳务分包成本	劳务分包合同，劳务分包发票，完成工程量清单，结算单等
	机械使用费	机械使用费等其他直接费用发票等
其他直接费用		水电费发票，计提安全生产费明细表等
间接费用		各月项目部员工工资表，固定资产折旧明细表，计提质量维修成本明细表，差旅费、房租、办公用品等相关费用发票等

针对各类成本，公司实行分项目、按月归集核算的方式进行成本管理（在合同订立时，以项目名称作为各项目的唯一识别码）。公司以项目名称各类成本归集的具体情况说明如下：

(a) 材料成本。按项目实际领用材料的成本进行归集。

(b) 劳务分包成本。公司月末根据项目部审核提交的各劳务分包班组当月实际完成的工程量计入工程施工成本，并于下月初，根据上月提交的各劳务分包班组完成工程量按合同约定申请流程审批支付班组上月人工费进度款。

(c) 间接费用。间接费用主要为公司项目管理人员薪酬、片区管理人员的薪酬及发生的安全生产费、折旧费等间接费用。项目部管理人员的薪酬和其他间接费用每月在“项目制造费用”科目进行归集，月末转入各项目的工程施工-合同成本，不存在费用分摊；而片区管理人员需同时管理2个或以上项目，片区管理人员的薪酬和其他间接费用于每月末按管理的各项目当月实际发生的成本比例进行费用分摊后记入各项目的“公司制造费用”科目，再转入项目的工程施工-合同成本。

#### D. 预计毛利率

于资产负债表日，公司根据各施工项目的最新预计合同总收入及预计合同总成本计算预计毛利率。

#### E. 完工进度

根据《企业会计准则第15号——建造合同》的有关规定，企业确定合同完工进度可以选用下列方法：（1）累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例；（2）已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例；（3）实际测定的完工进度。公司根据施工项目的实际情况且参照同行业可比公司的确认方法，认为项目的完工进度按照累计实际发生的合同成本、为完成合同尚需发生的成本能够

可靠地确定。所以，公司项目的完工进度按照累计实际已发生的合同成本占合同预计总成本的比例确认完工进度。

#### F. 当期收入和当期成本的确认

确定工程项目的完工进度后，根据完工百分比法确认和计量当期的合同收入。即：工程项目当期确认的合同收入=合同总收入×完工进度—以前会计期间累计已确认的收入。

同时，按照工程项目期末累计实际发生的合同成本扣除以前会计期间累计已结转成本后的金额，确认为当期合同成本，即：工程项目当期确认的成本=当期期末累计已发生的合同成本-以前会计期间累计已确认的成本。

### (2) 设计业务

公司设计业务收入确认按“《企业会计准则-收入》-提供劳务”执行。对同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入。完工百分比按照实际累计发生的成本占合同预计总成本的比例确定。设计业务的合同预计总成本包括从设计业务合同签订开始至设计业务合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用，主要包括设计业务人员的人工成本、效果图费及晒图费等。累计已发生成本，是指截至资产负债表日与设计业务合同相关的直接成本，即上述的设计业务人员的人工成本、效果图费及晒图费等。

### 3、营业收入变动情况分析

2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司营业收入分别为84,517.62万元、86,360.76万元、99,971.35万元和37,558.15万元，同比增长率分别为22.56%、2.18%、15.76%和1.24%。报告期内，公司营业收入中，主营业务占比均在99%以上，公司营业收入的增长主要由主营业务增长所致。

公司主营业务收入保持增长，主要是由于随着公司业务规模扩大、批量精装修项目增加导致。其中，2014年公司主营业务收入增长较快，主要是公司业务处于快速增长阶段，新开发多个新客户和规模较大的项目。2015年营业收入与2014年基本持平，2015年增幅较缓主要是由于2014年以来我国房地产行业新开

工住宅面积、竣工房屋面积均减少，下游客户的需求阶段性降低，同时公司第一大客户万科地产于当年取消战略招标机制，部分竞争者以低价抢占市场份额，公司在该过渡期内调整自身项目经营战略，导致主营业务收入整体增幅放缓。2016年主营业务收入较2015年增长16.23%，主要系由于随着房地产政策的变化下游市场情况转好，公司当年开工项目规模增加。2017年1-6月，公司的主营业务收入同比增长1.23%，其主要原因为行业竞争加剧的背景下，公司坚持稳健增长策略，保持较高毛利率水平、维持盈利质量，因此主营业务收入增速相对放缓。

#### 4、与同行业可比上市公司营业收入增长率对比分析

##### (1) 2014年至2016年公司营业收入增长率分析

2014年、2015年和2016年，公司与同行业可比上市公司营业收入及营业收入增长率对比情况如下：

单位：万元，%

公司简称	2016年		2015年		2014年	
	营业收入	同比增长率	营业收入	同比增长率	营业收入	同比增长率
全筑股份	333,588.89	52.68	218,493.04	20.59	181,180.21	8.12
金螳螂	1,960,065.54	5.07	1,865,409.26	-9.83	2,068,859.59	12.35
亚厦股份	893,685.35	-0.35	896,852.37	-30.57	1,291,711.23	6.38
广田集团	1,011,253.74	26.25	801,001.09	-18.16	978,797.03	12.62
奇信股份	328,966.97	-1.51	334,019.42	4.19	320,588.10	24.26
建艺集团	212,690.36	14.75	185,346.83	2.42	180,966.33	5.91
<b>均值</b>	<b>790,041.81</b>	<b>16.15</b>	<b>716,853.67</b>	<b>-5.23</b>	<b>837,017.08</b>	<b>11.60</b>
<b>中天精装</b>	<b>99,971.35</b>	<b>15.76</b>	<b>86,360.76</b>	<b>2.18</b>	<b>84,517.62</b>	<b>22.56</b>

报告期内，公司收入保持不断增长趋势。2014年至2016年，公司各年的营业收入平均增长率为13.50%，而同行业可比公司整体的三年平均增长率为7.51%，公司的营业收入增长率处于同行业可比公司中较高水平。但公司与部分可比公司的收入增长趋势有所差异，其主要原因如下：

##### ①宏观经济对各装饰细分行业的影响不同

项目	2016年	2015年	2014年	三年平均增长率
建筑装饰行业完成工程总产值增长率	7.65%	7.59%	9.34%	8.19%
其中：公共建筑装修装饰	8.05%	5.45%	8.55%	7.35%
住宅装修装饰	7.23%	9.93%	10.22%	9.13%



项目	2016年	2015年	2014年	三年平均 增长率
GDP 增速	7.98%	7.00%	8.20%	7.73%

数据来源：国家统计局、中装新网

国家整体经济形势对建筑装饰行业的发展有着重要影响。2014年起，受宏观经济和固定资产投资增速下降的影响，我国建筑装饰行业产值的增长率亦有所放缓。其中，对于公共建筑装修装饰行业，受宏观经济的影响尤为明显，导致其总体增长率偏低。另一方面，因政府逐步放松前期部分限制性政策，房地产行业景气度有所提高，使住宅装修装饰行业增长率仍保持较高水平。

中天精装主要从事住宅批量精装修业务，服务于大型房地产企业。公司与全筑股份、建艺集团、广田集团的营业收入中都有较大比例来自于对房地产开发商的住宅装修业务，因此在报告期内均保持较高的收入增长趋势。

而大型公共建筑装饰业务是金螳螂、亚厦股份和奇信股份业务的重要组成部分。因宏观经济和固定资产投资增速下降等原因，政府机构、酒店等大型公共建筑装修的新开工项目减少，部分在建项目的施工进度亦有所放缓，金螳螂、亚厦股份和奇信股份于报告期内均曾出现收入下滑。

### ②销售模式及所服务行业客户差异

公司与全筑股份、广田集团、建艺集团都采用大客户经营策略，客户集中度较高，其装饰业务收入增长与客户的增长态势密切相关。公司的最主要客户为万科地产，而全筑股份、广田集团、建艺集团的最主要客户为恒大地产。近年来，万科地产、恒大地产及其他大型房地产企业的上升势头良好，住宅精装修需求量较大，使公司及全筑股份、广田集团、建艺集团在报告期内的收入增长表现较佳。

### ③经营策略差异

2015年我国已经进入经济发展“新常态”，建筑装修装饰行业面临新挑战，部分装修装饰企业主动调整了业务结构。亚厦股份通过调整业务结构，加快互联网家装、智能家居、建筑3D打印等业务的开拓，但新业务的业绩释放仍需时间。奇信股份则采取稳健经营策略，在项目资源选择进一步优化，结合细分市场变化主动调整业务结构，逐步实现由规模经济向质量经济转变。上述两家装饰公司在2015年和2016年的收入增长率均较低。

而中天精装始终坚持批量精装修业务，且在近年来积累了丰富的项目经验和良好的市场声誉，在报告期内不断夯实主业，稳步拓展业务量，2014年至2016年的平均增长率高于行业均值。

## (2) 2017年上半年公司营业收入增长率分析

公司简称	2017年1-6月营业收入		2017年1-6月毛利率	
	金额(万元)	同比增长率	毛利率	同比变化百分点
全筑股份	171,194.54	36.72%	10.89%	-0.22
金螳螂	949,768.24	4.35%	16.65%	0.79
亚厦股份	405,814.46	0.46%	14.45%	-1.95
广田集团	518,113.56	32.42%	12.07%	-2.75
奇信股份	157,932.68	5.71%	15.45%	-0.65
建艺集团	131,783.37	47.18%	11.06%	-3.00
<b>均值</b>	<b>389,101.14</b>	<b>21.14%</b>	<b>13.43%</b>	<b>-1.29</b>
<b>中天精装</b>	<b>37,558.15</b>	<b>1.24%</b>	<b>18.67%</b>	<b>-1.27</b>

2017年1-6月，公司的营业收入为37,558.15万元，同比增长1.24%，低于同行业平均水平，其主要原因为行业竞争加剧的背景下，公司坚持稳健增长策略，保持较高毛利率水平、维持盈利质量，因此营业收入增速相对放缓。

## 5、营业收入按业务类别分析

报告期内，公司的营业收入按照类别划分具体明细如下：

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)	金额(万元)	占比(%)
主营业务	37,552.45	99.98	99,965.54	99.99	86,009.03	99.59	84,455.06	99.93
其中：批量精装修业务	37,438.08	99.68	99,655.99	99.68	85,466.86	98.96	83,772.23	99.12
设计业务	114.37	0.30	309.55	0.31	542.17	0.63	682.82	0.81
其他业务	5.70	0.02	5.81	0.01	351.72	0.41	62.57	0.07
<b>合计</b>	<b>37,558.15</b>	<b>100.00</b>	<b>99,971.35</b>	<b>100.00</b>	<b>86,360.76</b>	<b>100.00</b>	<b>84,517.62</b>	<b>100.00</b>

公司的主营业务主要包括批量精装修业务及设计业务。报告期内，公司批量精装修业务收入占营业收入的比例均在98%以上，是公司主要的收入来源。2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司批量精装修业务收入分别为83,772.23万元、85,466.86万元、99,655.99万元和37,438.08万元，2015年、2016年及2017年1-6月同比增长率分别为2.02%、16.60%和1.27%。

## 6、批量精装修业务收入按区域分析

地区	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
华南	15,790.22	42.18	49,180.58	49.35	42,724.92	49.99	43,984.92	52.51
西南	4,950.58	13.22	15,810.51	15.87	16,312.87	19.09	9,912.53	11.83
华东	11,158.93	29.81	20,650.06	20.72	11,282.66	13.20	8,003.57	9.55
西北	5,297.79	14.15	11,903.90	11.94	11,182.84	13.08	15,826.73	18.89
华中	240.56	0.64	2,008.79	2.02	2,613.02	3.06	3,117.34	3.72
东北	-	-	102.15	0.10	1,350.55	1.58	2,927.15	3.49
合计	37,438.08	100.00	99,655.99	100.00	85,466.86	100.00	83,772.23	100.00

报告期内，公司批量精装修业务在全国华南、华东、华中、西南、西北、东北六大地区内成立了九大区域中心，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。

## 7、主要项目收入情况

### (1) 公司报告期各期收入确认前五大项目情况及其当期合同变更情况

## 2017年1-6月：

单位：万元

序号	工程项目名称	当期收入	累计收入	累计完工比例	2017年初预计总收入金额	2017年补充合同金额	2017年变更签证金额	2017年6月末预计总收入金额	年初合同毛利率	2017年6月末合同毛利率	毛利率差异
1	西安市万科大明宫三期户内7-8#	2,047.88	3,446.34	87.90%	3,562.10	264.77	93.68	3,920.55	8.76%	10.47%	1.72%
2	中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂	2,013.54	3,144.58	68.82%	4,537.38	-	31.88	4,569.26	24.39%	24.30%	-0.10%
3	广州市番禺香江谢村地块商住项目.三期12、13、17栋精装修工程	1,677.09	5,459.32	95.73%	5,542.06	-	160.94	5,703.00	19.11%	17.44%	-1.67%
4	厦门中航城国际社区A区B2地块16#17#楼	1,602.91	1,941.06	98.31%	1,702.42	-	271.98	1,974.40	21.90%	19.16%	-2.74%
5	广州潭村项目A3\A4栋电梯前室、大堂、走廊及户内装修工程	1,581.68	1,925.62	82.29%	2,297.90	-	42.11	2,340.02	16.16%	16.17%	0.01%
当期收入小计		<b>8,923.10</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
占当期营业收入比例		<b>23.76%</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

注：毛利率差异=2017年6月末合同毛利率-年初合同毛利率（下同）

## 2016 年度:

单位: 万元

序号	工程项目名称	当期收入	累计收入	累计完工比例	2016 年初 预计总收入 金额	2016 年 补充合同 金额	2016 年 变更签 证金额	营改增 影响	年末预计 总收入金 额	年初合 同毛利 率	年末合 同毛利 率	毛利率 差异
1	广州市番禺香江谢村 地块商住项目三期 12、13、17 栋精装修 工程	3,782.23	3,782.23	68.25%	5,383.50	-	158.56	-	5,542.06	20.02%	19.11%	-0.91%
2	东莞市万科虎门万科 城 4# 地 块.72-74#99-101#	3,137.88	3,137.88	76.57%	4,056.10	-	157.20	-114.21	4,099.09	21.71%	19.66%	-2.05%
3	深圳万科云城一期 1-3#楼精装修工程	2,890.75	2,890.75	97.61%	2,736.48	-	305.12	-79.70	2,961.90	3.3%	-8.92%	-12.22%
4	海南清水湾 A13-1 区 一期 A1、A2、B1、B5 共 4 栋高层洋房室内 批量装修工程	2,761.91	2,761.91	95.95%	2,800.68	-	161.61	-83.77	2,878.52	20.27%	16.61%	-3.66%
5	深圳佳兆业中央广场 03-03 地块三标段 (3 号楼) 户内、公共区域 及地下车库批量精装 修工程	2,605.21	2,605.21	100.00%	3,177.83	-	-490.10	-80.47	2,607.26	18.97%	20.84%	1.86%
当期收入小计		<b>15,177.98</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
占当期营业收入比例		<b>15.18%</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**2015 年度：**

单位：万元

序号	工程项目名称	当期收入	累计收入	累计完工比例	2015 年初预计总收入金额	2015 年补充合同金额	2015 年变更签证金额	年末预计总收入金额	年初合同毛利率	年末合同毛利率	毛利率差异
1	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	4,347.48	8,964.86	100.00%	8,590.25	-	374.61	8,964.86	27.26%	26.58%	-0.68%
2	重庆万科金色悦城一期	3,710.63	5,454.51	99.20%	5,471.01	-	27.65	5,498.66	31.21%	30.06%	-1.15%
3	卓越龙华金利居高层批量精装修工程	2,955.13	2,958.36	100.00%	2,917.41	-	40.95	2,958.36	38.31%	40.64%	2.33%
4	西安万科金色悦城 1.2 标	2,746.82	3,401.83	98.85%	2,891.17	350.79	199.46	3,441.42	21.90%	24.42%	2.52%
5	广州力迅时光里 9-10#精装修	2,491.71	2,645.90	96.65%	2,633.71	-	103.96	2,737.67	28.69%	29.33%	0.64%
当期收入小计		<b>16,251.77</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
占当期营业收入比例		<b>18.82%</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**2014 年度：**

单位：万元

序号	工程项目名称	当期收入	累计收入	累计完工比例	2014 年初预计总收入金额	2014 年补充合同金额	2014 年变更签证金额	年末预计总收入金额	年初合同毛利率	年末合同毛利率	毛利率差异
1	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	4,616.42	4,617.38	53.75%	8,590.25	-	-	8,590.25	27.26%	27.26%	0.00%
2	惠州佳兆业中心二期公寓二标段室内装饰工程	4,321.95	4,401.99	99.05%	4,847.08	-	-402.93	4,444.16	20.34%	17.40%	-2.94%
3	坪山万科金域缙香二期 1 标段	4,016.39	4,025.85	82.65%	4,080.39	758.41	32.04	4,870.83	27.41%	25.83%	-1.58%
4	西安金域华府二期 2.1 标段室内精装修工程	3,664.71	4,187.05	97.98%	3,134.60	989.23	149.52	4,273.35	27.31%	30.22%	2.91%

序号	工程项目名称	当期收入	累计收入	累计完工比例	2014年初预计总收入金额	2014年补充合同金额	2014年变更签证金额	年末预计总收入金额	年初合同毛利率	年末合同毛利率	毛利率差异
5	万科城 7#地项目 2.4 标段室内精装修工程	2,983.73	3,938.41	100.00%	4,518.28	-	-579.87	3,938.41	21.41%	21.91%	0.50%
当期收入小计		<b>19,603.20</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
占当期营业收入比例		<b>23.19%</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## (2) 公司报告期各期建造合同的主要在手订单情况

### 1、2017 年 6 月末建造合同的主要在手订单情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	当期确认收入	合同起始日期	预计总收入	预计毛利率	完工进度	累计结算额(不含税)	累计确认收入	累计确认成本	预计竣工验收时间
1	西安市万科大明宫三期户内 7-8#	2,047.88	2015 年 12 月	3,920.55	10.47%	87.90%	3,349.26	3,446.34	3,085.37	2017 年 12 月
2	中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂	2,013.54	2016 年 6 月	4,569.26	24.30%	68.82%	1,866.02	3,144.58	2,380.58	2017 年 12 月
3	广州市番禺香江谢村地块商住项目.三期 12、13、17 栋精装修工程	1,677.09	2016 年 8 月	5,703.00	17.44%	95.73%	4,390.28	5,459.32	4,507.23	2017 年 9 月
4	厦门中航城国际社区 A 区 B2 地块 16#17#楼	1,602.91	2016 年 4 月	1,974.40	19.16%	98.31%	1,974.40	1,941.06	1,569.17	2017 年 6 月
5	广州潭村项目 A3\A4 栋电梯前室、大堂、走廊及户内装修工程	1,581.68	2016 年 4 月	2,340.02	16.17%	82.29%	1,632.93	1,925.62	1,614.30	2017 年 11 月

### 2、2016 年末建造合同的主要在手订单情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	当期确认收入	合同起始日期	预计总收入	预计毛利率	完工进度	累计结算额(不含税)	累计确认收入	累计确认成本	预计竣工验收时间
1	广州市番禺香江谢村地块商住项目.三期 12、13、17 栋精装修工程	3,782.23	2016 年 8 月	5,542.06	19.11%	68.25%	2,028.80	3,782.23	3,059.40	2017 年 6 月
2	东莞市万科虎门万科城 4#地块.72-74#99-101#	3,138.61	2016 年 1 月	4,099.09	19.66%	76.57%	2,710.52	3,138.61	2,521.61	2017 年 5 月
3	深圳万科云城一期 1-3#楼精装修工程	2,891.05	2016 年 2 月	2,961.90	-8.92%	97.61%	2,961.90	2,891.05	3,149.06	2016 年 12 月
4	海南清水湾 A13-1 区一期 A1、A2、B1、B5 共 4 栋高层洋房室内批量装修工程	2,761.91	2016 年 7 月	2,878.52	16.61%	95.95%	2,068.99	2,761.91	2,303.21	2017 年 1 月
5	深圳佳兆业中央广场 03-03 地块三标段(3 号楼)户内、公共区域及地下车库批量精装修工程	2,607.26	2016 年 4 月	2,607.26	20.84%	100.00%	2,607.26	2,607.26	2,064.01	2016 年 8 月

### 3、2015 年末建造合同的主要在手订单情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	当期确认收入	合同起始日期	预计总收入	预计毛利率	完工进度	累计结算额	累计确认收入	累计确认成本	预计竣工验收时间
1	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	4,347.48	2014 年 3 月	8,964.86	26.58%	100.00%	8,964.86	8,964.86	6,581.96	2015 年 8 月
2	重庆万科金色悦城一期	3,710.63	2014 年 12 月	5,498.66	30.06%	99.20%	4,438.59	5,454.51	3,815.08	2016 年 1 月
3	卓越龙华金利居高层批量精装修工程	2,955.13	2015 年 5 月	2,958.36	40.64%	100.00%	2,958.36	2,958.36	1,756.06	2015 年 11 月
4	西安万科金色悦城 1.2 标	2,746.82	2014 年 6 月	3,441.42	24.42%	98.85%	3,441.42	3,401.83	2,571.14	2015 年 12 月
5	广州力迅时光里 9-10#精装修	2,491.71	2014 年 11 月	2,737.67	29.33%	96.65%	1,842.59	2,645.90	1,869.73	2016 年 1 月

### 4、2014 年末建造合同的主要在手订单情况如下：

单位：万元



序号	项目名称	当期确认收入	合同起始日期	预计总收入	预计毛利率	完工进度	累计结算额	累计确认收入	累计确认成本	预计竣工验收时间
1	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	4,616.42	2014年3月	8,590.25	27.26%	53.75%	2,855.93	4,617.38	3,358.60	2015年8月
2	惠州佳兆业中心二期公寓二标段室内装饰工程	4,321.95	2013年8月	4,444.16	17.40%	99.05%	4,444.16	4,401.99	3,636.10	2014年12月
3	坪山万科金域缙香二期1标段	4,016.39	2013年10月	4,870.83	25.83%	82.65%	3,254.85	4,025.85	2,985.81	2015年4月
4	西安金域华府二期2.1标段室内精装修工程	3,664.71	2013年8月	4,273.35	30.22%	97.98%	4,273.35	4,187.05	2,921.60	2014年11月
5	万科城7#地项目2.4标段室内精装修工程	2,983.73	2013年9月	3,938.41	21.91%	100.00%	3,938.41	3,938.41	3,075.31	2014年8月

### (3) 公司各期末未完成合同金额情况

根据发行人内部统计，报告期各期末在手但尚未执行的合同额（包含已签合同和已中标确定但尚未签合同）分别为 6.63 亿元、6.07 亿元、6.15 亿元和 6.61 亿元。2017 年 1-10 月，公司本年新增的合同额已达到 11.00 亿元，截止 2017 年 10 月末公司在手但尚未执行的合同额已达到 9.88 亿元。具体情况如下：

单位：亿元

时间	期末在手未执行合同额
2014	6.63
2015	6.07
2016	6.15
2017 年 1-6 月	6.61
2017 年 1-10 月	9.88

注：上述统计未包含补充协议、样板房

2017 年 7-10 月，公司连续中标多个大型项目，公司在此期间新增合同额合计约 7.2 亿元，其中主要包含美的地产约 2.5 亿元、雅居乐约 1.2 亿元、万科地产约 1 亿元等合同。

### (三) 营业成本的构成和分析

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司营业成本分别为 65,651.29 万元、67,257.97 万元、81,263.88 万元和 30,546.98 万元。公司 2015 年营业成本与 2014 年基本持平，2016 年营业成本较 2015 年同比增加 20.82%，主要是由于公司 2016 年度业务规模增长，使公司原材料成本和直接人工成本皆有所上升所致。

报告期内各期，公司的营业成本主要为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，且各期成本的波动情况与营业收入的变动趋势相匹配。

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司营业成本占营业收入比例分别为 77.68%、77.88%、81.29% 和 81.33%，占比相对稳定。

报告期内，公司营业成本按照业务类别划分明细如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
主营业务成本	30,540.10	99.98	81,259.66	99.99	66,987.56	99.60	65,594.47	99.91

其中：批量精装修业务	30,461.51	99.72	81,026.87	99.71	66,555.48	98.96	65,096.86	99.16
设计业务	78.59	0.26	232.79	0.29	432.07	0.64	497.61	0.76
其他业务成本	6.88	0.02	4.22	0.01	270.41	0.40	56.82	0.09
<b>营业成本合计</b>	<b>30,546.98</b>	<b>100.00</b>	<b>81,263.88</b>	<b>100.00</b>	<b>67,257.97</b>	<b>100.00</b>	<b>65,651.29</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司主营业务成本按照成本性质划分主要包括直接费用、其他直接费用及间接费用。其中，直接费用主要包括材料费用及劳务分包成本等，其他直接费用主要包括安全生产费等，间接费用主要包括项目人员工资、折旧费、工程质量保修金等，具体情况如下：

单位：万元，%

主营业务成本	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直接费用	24,908.77	81.56	67,835.88	83.48	54,161.93	80.85	54,111.66	82.49
其中：材料费用	11,919.17	39.03	29,736.42	36.59	24,649.37	36.80	21,816.90	33.26
劳务分包成本	12,985.16	42.52	38,086.79	46.87	29,493.46	44.03	32,279.65	49.21
机械使用费	4.45	0.01	12.67	0.02	19.10	0.03	15.11	0.02
其他直接费用	1,306.40	4.28	3,055.77	3.76	2,796.50	4.17	2,852.58	4.35
其中：安全生产费	747.95	2.45	1,987.64	2.45	1,707.17	2.55	1,668.85	2.54
其他	558.46	1.83	1,068.13	1.31	1,089.33	1.63	1,183.73	1.80
间接费用	4,324.92	14.16	10,368.01	12.76	10,029.13	14.97	8,630.24	13.16
<b>合计</b>	<b>30,540.10</b>	<b>100.00</b>	<b>81,259.66</b>	<b>100.00</b>	<b>66,987.56</b>	<b>100.00</b>	<b>65,594.47</b>	<b>100.00</b>

#### （四）盈利能力分析

##### 1、营业毛利和毛利率分析

###### （1）营业毛利构成分析

报告期内，公司的营业毛利构成列示如下：

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
主营业务	7,012.35	100.02	18,705.88	99.99	19,021.48	99.57	18,860.58	99.97
其中：批量精装修业务	6,976.57	99.51	18,629.12	99.58	18,911.38	99.00	18,675.37	98.99
设计业务	35.78	0.51	76.76	0.41	110.10	0.58	185.21	0.98
其他业务	-1.18	-0.02	1.59	0.01	81.31	0.43	5.75	0.03
<b>合计</b>	<b>7,011.17</b>	<b>100.00</b>	<b>18,707.47</b>	<b>100.00</b>	<b>19,102.79</b>	<b>100.00</b>	<b>18,866.33</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司的营业毛利主要来自批量精装修业务，其毛利贡献比例均在98%以上，是公司主要的利润来源。

## (2) 毛利率变动分析

报告期内，公司毛利率情况具体如下：

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	毛利率	同比变动百分点	毛利率	同比变动百分点	毛利率	同比变动百分点	毛利率	同比变动百分点
主营业务	18.67%	-1.27	18.71%	-3.40	22.12%	-0.22	22.33%	-1.85
其中：批量精装修业务	18.63%	-1.31	18.69%	-3.43	22.13%	-0.17	22.29%	-1.87
设计业务	31.29%	10.35	24.80%	4.49	20.31%	-6.82	27.12%	-0.40
其他业务	-20.62%	-50.27	27.35%	4.23	23.12%	13.93	9.19%	195.69
综合毛利率	18.67%	-1.27	18.71%	-3.41	22.12%	-0.20	22.32%	-1.86

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司综合毛利率分别为22.32%、22.12%、18.71%和18.67%。本公司2014年、2015年综合毛利率相对平稳。公司2016年度毛利率下降约3%，主要受营改增税收政策变动影响，具体来说，因建筑行业自2016年5月1日起整体执行营改增的税收政策，一方面公司批量精装修业务收入由含税收入转为不含税收入；另一方面公司2016年批量精装修项目大部分实行简易方式征收增值税，批量精装修业务成本较营改增前变化较小，由此导致公司2016年毛利率较2015年有所下降，但公司净利率水平仍然较为稳定。批量精装修业务2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月的毛利率分别为22.29%、22.13%、18.69%和18.63%，与公司的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的租金收入，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2017年1-6月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。

## (3) 公司毛利率与可比上市公司对比分析

报告期内，公司与同行业可比上市公司各类业务毛利率及收入占比情况列示如下：

单位：%

公司简称	业务类型	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
		毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比
全筑股份	公装、家装施工	-	-	9.84%	97.66%	13.09%	97.74%	12.78%	96.75%

公司简称	业务类型	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
		毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比
	设计	-	-	29.13%	1.72%	32.84%	2.00%	38.49%	3.09%
	其他	-	-	20.44%	0.61%	34.88%	0.26%	-28.44%	0.16%
	合计	10.89%	100.00%	10.24%	100.00%	13.54%	100.00%	13.51%	100.00%
金螳螂	装饰	14.45%	76.07%	15.05%	81.18%	17.57%	82.89%	18.43%	82.35%
	设计	27.07%	8.31%	28.40%	6.83%	26.90%	7.53%	27.18%	7.23%
	其他	21.85%	15.61%	19.89%	11.98%	12.75%	9.59%	12.38%	10.42%
	合计	16.65%	100.00%	16.55%	100.00%	17.81%	100.00%	18.43%	100.00%
亚厦股份	装修	14.09%	93.33%	12.43%	89.24%	16.45%	87.45%	18.95%	95.02%
	设计	23.40%	1.48%	26.44%	1.46%	23.67%	1.53%	13.46%	1.16%
	其他	18.37%	5.19%	15.20%	9.30%	17.51%	11.02%	19.29%	3.82%
	合计	14.45%	100.00%	12.89%	100.00%	16.68%	100.00%	18.90%	100.00%
广田集团	装饰施工	11.84%	89.93%	10.62%	89.14%	17.04%	95.48%	17.03%	97.89%
	装饰设计	10.98%	1.43%	12.48%	1.84%	12.40%	1.67%	12.66%	1.45%
	其他	14.70%	8.64%	12.24%	9.02%	14.39%	2.85%	16.97%	0.66%
	合计	12.07%	100.00%	10.80%	100.00%	16.89%	100.00%	16.96%	100.00%
奇信股份	装饰	15.31%	98.28%	15.64%	98.74%	17.37%	99.26%	17.30%	98.62%
	设计	23.85%	1.58%	24.88%	1.12%	16.81%	0.71%	20.93%	1.34%
	其他	22.33%	0.14%	21.06%	0.14%	21.59%	0.02%	8.22%	0.05%
	合计	15.45%	100.00%	15.75%	100.00%	17.37%	100.00%	17.34%	100.00%
建艺集团	装饰工程	12.17%	85.94%	12.97%	98.88%	14.43%	99.07%	14.26%	98.93%
	设计	20.62%	0.51%	20.02%	0.87%	19.68%	0.93%	20.52%	1.07%
	其他	3.68%	13.55%	59.47%	0.25%	-	-	-	-
	合计	11.06%	100.00%	13.15%	100.00%	14.48%	100.00%	14.33%	100.00%
行业均值	装饰	<b>13.57%</b>	<b>88.71%</b>	<b>12.76%</b>	<b>92.47%</b>	<b>15.99%</b>	<b>93.65%</b>	<b>16.46%</b>	<b>94.93%</b>
	设计	<b>21.18%</b>	<b>2.66%</b>	<b>23.56%</b>	<b>2.31%</b>	<b>22.05%</b>	<b>2.40%</b>	<b>22.21%</b>	<b>2.56%</b>
	其他	<b>16.18%</b>	<b>8.63%</b>	<b>24.72%</b>	<b>5.22%</b>	<b>20.22%</b>	<b>4.75%</b>	<b>5.69%</b>	<b>3.02%</b>
	合计	<b>13.43%</b>	<b>100.00%</b>	<b>13.23%</b>	<b>100.00%</b>	<b>16.13%</b>	<b>100.00%</b>	<b>16.58%</b>	<b>100.00%</b>
中天精装	批量精装修	18.63%	99.68%	18.69%	99.68%	22.13%	98.96%	22.29%	99.12%
	设计	31.29%	0.30%	24.80%	0.31%	20.31%	0.63%	27.12%	0.81%
	其他	-20.62%	0.02%	27.35%	0.01%	23.12%	0.41%	9.19%	0.07%
	合计	18.67%	100.00%	18.71%	100.00%	22.12%	100.00%	22.32%	100.00%

注：为便于比较，上述全筑股份的“公装、家装施工”业务为其公开披露信息中的公装施工业务和家装施工业务之合称

2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司的批量精装修业务毛利率分别为22.29%、22.13%、18.69%和18.63%，而同行业可比上市公司的装饰业务毛利率分别为16.46%、15.99%、12.76%和13.57%。2014年至2016年，受房地

产行业景气度下降及装饰行业竞争加剧的影响，公司装饰业务毛利率的变化趋势与同行业可比上市公司一致，均呈下降趋势。2017 年上半年，公司装饰业务毛利率与 2016 年基本持平，而同行业可比公司装饰业务平均毛利率则有所回升。

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司的设计业务毛利率分别为 27.12%、20.31%、24.80% 和 31.29%，而同行业可比上市公司的设计业务毛利率分别为 22.21%、22.05%、23.56% 和 21.18%。设计项目的毛利率与设计难度、设计周期等因素相关，不同项目间的毛利率差异较大。与同行业可比上市公司相比，中天精装设计业务收入金额较小，设计业务毛利率波动较大。

2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司的综合毛利率分别为 22.32%、22.12%、18.71% 和 18.67%，高于同行业可比公司平均水平。公司与同行业可比上市公司的主要收入来源均为装饰业务收入，因此其综合毛利率差异主要是由装饰业务毛利率差异所致。而 2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司的装饰业务毛利率分别为 22.29%、22.13%、18.69% 和 18.63%，高于同行业可比公司平均水平，其主要原因如下：

#### ①装修业务模式有所不同

同行业可比公司的装修业务主要分为住宅精装修、公共建筑装饰和家庭装修三类。其中，家庭装修为 B2C 业务，装修公司的议价能力相对较强，毛利率较高。而住宅精装修和公共建筑装饰同为 B2B 业务，但住宅精装修的装修服务标准化程度高，具有规模化优势，其毛利率往往高于或接近于公共建筑装饰毛利率。2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，从同行业可比上市公司来看，住宅精装修的平均毛利率分别为 14.75%、15.69%、16.59% 和 12.15%，而公共建筑装饰的平均毛利率分别为 13.80%、16.03%、13.88% 和 12.19%。

公司简称	业务类型	毛利率			
		2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
全筑股份	公共建筑装饰	-	-	-	9.76%
	住宅全装修	-	-	-	12.79%
	家装施工	-	-	-	20.16%
奇信股份	公共建筑装饰	-	14.32%	17.52%	17.28%
	住宅精装修	-	20.69%	17.11%	17.35%
建艺集团	公共装修	12.19%	13.44%	14.55%	14.37%
	住宅装修	12.15%	12.49%	14.27%	14.11%

平均值	公共装修	12.19%	13.88%	16.03%	13.80%
	住宅精装修	12.15%	16.59%	15.69%	14.75%
	家装施工	-	-	-	20.16%

注：全筑股份于 2015 年度和 2016 年度未再区分公共建筑装饰、住宅全装修和家装施工收入进行披露

公司的装修业务完全属于批量精装修，而金螳螂、亚厦股份、广田集团、奇信股份、建艺集团都有较大比例的公共建筑装饰业务，因此公司的装修业务毛利率高于行业平均水平。

## ②材料采购比例及材料供应方式不同

### i、公司装修项目以甲供材为主，材料采购成本占比较低

报告期内，公司的装修项目整体以甲供材为主。公司承揽的施工合同，材料成本占比相对较少，而部分可比上市公司工程项目材料费用较高。公司与同行业可比上市公司的材料采购成本占营业成本的比例如下：

公司简称	材料采购成本占营业成本的比例			
	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
全筑股份	-	-	59.35%	59.39%
金螳螂	-	58.90%	60.35%	-
亚厦股份	-	63.60%	65.70%	-
广田集团	-	68.00%	68.97%	69.94%
奇信股份	-	63.55%	66.54%	69.23%
建艺集团	-	65.40%	64.93%	65.74%
行业均值	-	63.89%	64.31%	66.08%
中天精装	39.03%	36.59%	36.65%	33.23%

注：可比公司部分年度未披露相关成本构成

### ii、甲方对装饰材料有较强议价能力

由装饰企业提供材料通常包括乙供材和甲指乙供两种方式。

对于乙供材，由乙方按材料采购价格加成部分利润，向甲方报价，但毛利率不会很高。因为如果装饰企业向客户报价过高，则该材料很可能被甲方改为甲供材料，因此乙供材的报价水平受到制约。

而对于“甲指乙供”材料而言，甲方已选定指定的供应商，乙方在材料采购中的议价空间有限，因此“甲指乙供”材料的毛利率亦较低，且通常低于乙供材毛利率水平。根据全筑股份招股书披露，对于恒大地产项目的甲指乙供材料，因恒大

地产仅按材料采购价格的 10% 支付材料管理费，因此，其参与的恒大地产项目“甲指乙供”材料的毛利率仅为 10% 左右，导致全筑股份的营业额较大，而综合毛利率却较低。报告期内，恒大地产是全筑股份、广田集团和建艺集团的主要客户，而这几家装饰公司的装饰服务毛利率均为同行业可比公司中的较低水平。中天精装万科项目中的材料占比较低，导致计算出的综合毛利率高于行业平均水平。

除上述因素外，本公司毛利率高于可比上市公司平均毛利率还有以下原因：

第一，与优质客户同成长。公司主要客户为国内大型优质房地产企业，并已与 2016 年中国房地产销售前二十大企业中的 10 家拥有业务合作关系，分别为万科地产、碧桂园、保利地产、中海地产、华润地产、金地地产、龙湖地产、招商蛇口、旭辉地产、鲁能地产。公司具备行业领先的项目管理水平和质量管控体系，在与其合作过程中不断提升自身服务水平和管理能力，与优质客户共成长。

第二，批量精装业务模式规模优势显著。与可比上市公司公共建筑装修业务不同，公司主要提供住宅批量精装修服务，公司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、同一项目批量推进的不同精装修标的之间均具有极高的重复性。因此，在批量精装修施工作业过程中，本公司一方面能够将多年积累的相关工程管理经营、工程施工经验技术进行复制推广，有利于不断提升项目管理质量和施工效率，工程平均交付周期为 8 个月；另一方面在原材料和劳务采购与调度中能够充分发挥规模效应，降低成本。

第三，平台化集中管控，有效提升管理效率。公司总部设立市场开发部、工程管理部、采购管理部、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、财务管理进行集中管控，有利于提升管理效率，并充分发挥公司规模化、集约化优势。

第四，标准化精细管理，严控成本及质量关。公司董事长乔荣健、总经理张安等高级管理人员在建筑行业从业多年，具备丰富的工程管理经验，对项目成本、施工质量的控制能力较强，所有项目全部自营。目前公司建立了完善的项目管理机制对工程项目实行精细化管理：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；此外，对项目各施工环节专业化拆分后进行细化管理，主要环节引入至少 2 个班组在质量和价格上良性竞争，使公司对供应商有较强的议价能力。

第五，采用较短的应付账款周期，降低采购成本。公司主要从事批量精装修业务，工程量大、周转快，材料具有批量采购等特点。公司已与部分优质供应商形成良好的长期合作关系，信誉良好，因此采用较短的应付账款周期，降低了采购成本。2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司的应付账款周转天数分别为 105.70 天、127.50 天、133.63 天和 184.86 天，低于行业平均水平。

公司简称	应付账款周转天数			
	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
全筑股份	170.50	137.58	151.66	146.31
金螳螂	254.45	251.24	256.77	209.10
亚厦股份	408.81	371.85	387.49	243.20
广田集团	146.95	142.85	169.89	122.07
奇信股份	72.79	101.84	121.75	124.96
建艺集团	74.68	85.65	95.75	89.91
<b>行业均值</b>	<b>188.03</b>	<b>181.83</b>	<b>197.22</b>	<b>155.92</b>
中天精装	184.86	133.63	127.50	105.70

第六，投标策划阶段差异化定价，严控风险。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。

第七，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，例如，对工程项目人员该等制度能够有效激励员工合理管控项目成本，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。报告期内公司员工共贡献超额利润 7,434.78 万元，获颁超额利润奖金 1,505.12 万元，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。

第八，团队行业经验丰富，重视新员工培养。截至 2017 年 6 月末，公司工

程部项目经理及以上级别管理人员的平均司龄约为7年，拥有对公司管理以及施工工程管理的丰富经验，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。此外，公司非常重视对员工的岗位培训和后续教育工作，截止2017年6月末共计上线234门在线课程，2014年至2016年平均每年组织员工2,562人次参与现场及线上课程的学习，授课内容围绕核心业务能力提升、公司工程项目精细化管理、项目成本管控等方面，并将公司的价值观念落实到每位员工的岗位职责上。

第九，充分发挥信息技术优势，提升管控效率。公司高度重视信息系统的开发和建设工作，高效的信息系统支持，能够有效提升公司管理层的管控半径和管控效率，有利于公司合理管控经营成本，也有利于公司未来业务规模的不断提升。目前公司在线上运营的流程共82个，2014至2017年6月，公司员工通过流程系统发起流程超过15万次，流程审批涉及项目前、中、后各环节，流转节点超过130万个，平均每流程经过审批办理环节8.7个。公司对各收入、成本流程均合理控制收支安排，避免冗余支出，极大限度地提高了公司的投入产出比。

#### **(4) 已完工项目的实际毛利率与初始策划毛利率的差异情况**

总体来看，报告期内公司主要已完工项目的实际毛利率与项目初始策划毛利率未有明显差异。项目的实际毛利率与初始策划毛利率存在差异的主要原因如下：

第一，施工过程中，通常会发生部分初始合同范围以外的情况导致合同总收入可能发生变动，如签订补充协议、业主下发指令单或变更签证、施工奖励或处罚等，公司会对上述情况进行合理判断并及时调整预计总收入及预计总成本金额，由此会导致毛利率发生变化。

第二，初始策划成本中公司会根据项目情况预估材料成本、人工成本及安全文明生产费、水电费、质量维修成本、垃圾运输费、不可预测的风险费用等其他间接费用，施工过程中会因为实际材料采购单价、劳务分包实际成本、实际人工工资、奖金及发生的上述其他间接费用调整预计总成本金额，导致毛利率发生变化。

报告期内，各期已完工项目中累计确认收入金额前五大项目的实际毛利率与

初始预计毛利率具体差异情况如下：

①2017年6月

序号	项目名称	毛利率差异
1	东莞市万科虎门万科城 4#地块.72-74#99-101#	-0.79%
2	海南清水湾 A13-1 区一期 A1、A2、B1、B5 共 4 栋高层洋房室内批量装修工程	-0.43%
3	深圳市怀德广场 C、D、E 栋室内精装修工程	-1.78%
4	西安万科金域东郡一期 3、4#楼精装修工程	-3.74%
5	杭州翡丽湾项目 8#（1、2、4 单元）、9#栋户内精装修工程	0.01%

注 1：毛利率差异百分点=实际毛利率—初始策划毛利率（下同）

②2016 年

序号	项目名称	毛利率差异
1	重庆万科金色悦城一期	3.61%
2	昆明魅力之城项目 7-1#地块户内及公共装修工程	5.28%
3	福州奥体阳光花园一期（阳光城丽兹公馆）项目精装修总承包工程第四标段	5.42%
4	时代倾城（清远）项目一期 2、3 标交楼标准装修工程	1.95%
5	佛山宏鼎景裕豪园项目 7#、8#精装修工程	1.63%

③2015 年

序号	项目名称	毛利率差异
1	江西九江中航城一期住宅项目户内精装修及公共部位装修工程	1.45%
2	坪山万科金域缙香二期 1 标段	3.35%
3	佛山万科水晶城 16-18#	-0.67%
4	万科城 3#地项目 B 区精装修工程	4.09%
5	西安万科金色悦城 1.2 标	4.63%

④2014 年

序号	项目名称	毛利率差异
1	厦门中航城 C 区(G02 地块 1-6#楼公共部分及室内、15-17#楼室内)	3.80%
2	惠州佳兆业中心二期公寓二标段室内装饰工程	-2.68%
3	西安金域华府二期 2.1 标段室内精装修工程	6.84%
4	万科城 7#地项目 2.4 标段室内精装修工程	1.60%
5	西安万科城 3#地 A 区 1-5#室内及公共部位精装修工程	2.53%

(5) 引入股东万丰资产前后与万科地产发生业务毛利率的变动情况

万丰资产入股前后，本公司承揽万科项目在定价、支付等方面没有存在明显

不同。万丰资产于 2015 年 8 月入股中天精装，2014 年初至 2015 年 7 月期间、以及 2015 年 8 月至 2017 年 6 月末公司新签约的万科地产项目和非万科地产项目的合同毛利率情况如下表所示：

项目	2015 年 8 月 至 2017 年 6 月末	2014 年初 至 2015 年 7 月	毛利率差异值
万科项目加权平均毛利率	16.11%	20.42%	-4.31 个百分点
非万科项目加权平均毛利率	18.78%	23.22%	-4.44 个百分点

注：以上毛利率计算为加权平均值，已剔除样板房

万丰资产入股前后，发行人承做的万科项目的毛利率下降，但其趋势总体上与非万科项目一致，具有合理性。

## 2、税金及附加

报告期内，公司税金及附加的明细列示如下：

单位：万元

税种	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业税	-	241.95	2,569.85	2,511.41
城市维护建设税	77.54	170.47	179.89	175.80
教育费附加	33.23	73.06	77.10	75.34
地方教育费附加	22.15	48.71	51.40	50.23
其他税金	47.41	64.18	-	-
<b>合计</b>	<b>180.34</b>	<b>598.37</b>	<b>2,878.23</b>	<b>2,812.78</b>

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司税金及附加分别为 2,812.78 万元、2,878.23 万元、598.37 万元和 180.34 万元，占营业收入的比例分别为 3.33%、3.33%、0.60%和 0.48%。2014 年至 2015 年，公司税金及附加占营业收入的比例较为稳定。2016 年及 2017 年 1-6 月受营业税改增值税税收政策调整影响，公司当期营业税金额大幅减小。

## 3、期间费用

报告期内，公司期间费用的构成和变化情况列示如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
销售费用	308.54	11.93	628.70	10.25	466.90	8.98	458.69	10.09
管理费用	1,956.94	75.69	5,072.54	82.66	4,041.17	77.75	3,471.96	76.41
财务费用	319.83	12.37	435.04	7.09	689.58	13.27	613.20	13.50
<b>合计</b>	<b>2,585.31</b>	<b>100.00</b>	<b>6,136.27</b>	<b>100.00</b>	<b>5,197.65</b>	<b>100.00</b>	<b>4,543.85</b>	<b>100.00</b>

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司的期间费用总额分别为 4,543.85 万元、5,197.65 万元、6,136.27 万元和 2,585.31 万元，分别占同期营业收入的 5.38%、6.02%、6.14% 和 6.88%，占比逐渐上升。2014 年至 2016 年公司期间费用合计金额有所增长，主要是因为公司管理费用随业务规模的扩大而相应增加所致。

报告期内，公司期间费用占营业收入的比例如下：

单位：%

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售费用	0.82	0.63	0.54	0.54
管理费用	5.21	5.07	4.68	4.11
财务费用	0.85	0.44	0.80	0.73
<b>合计</b>	<b>6.88</b>	<b>6.14</b>	<b>6.02</b>	<b>5.38</b>

由于公司处于发展的关键时期，加大了对销售活动和管理活动的投入力度，因此报告期内公司销售费用和管理费用占营业收入的比重均呈上升趋势，其具体分析如下：

### （1）销售费用

报告期内，公司销售费用明细情况如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
职工薪酬	248.18	80.44	548.68	87.27	373.81	80.06	371.91	81.08
办公及差旅费	34.40	11.15	45.07	7.17	39.27	8.41	36.68	8.00
展览及广告宣传费	0.82	0.26	1.67	0.27	34.38	7.36	40.05	8.73
其他	25.15	8.15	33.28	5.29	19.44	4.16	10.05	2.19
<b>合计</b>	<b>308.54</b>	<b>100.00</b>	<b>628.70</b>	<b>100.00</b>	<b>466.90</b>	<b>100.00</b>	<b>458.69</b>	<b>100.00</b>

公司销售费用主要为职工薪酬。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司销售费用分别为 458.69 万元、466.90 万元、628.70 万元和 308.54 万元，占营业总收入的比例分别为 0.54%、0.54%、0.63% 和 0.82%。本公司 2016 年销售费用较 2015 年上涨 34.65%，主要是由于公司 2016 年上调了销售人员薪酬及奖金所致。2017 年 1-6 月，公司销售费用中的办公及差旅费较高，其主要原因为公司为开拓客户，销售人员数量增加所致。

公司销售费用占营业总收入比例较低，主要与公司的业务特点和销售模式有关，即公司批量精装修业务的核心客户主要为大中型房地产开发商，报告期内公司主要客户结构相对稳定，公司新客户业务机会开拓主要依靠业内优质客户口碑相传，并不需要进行较多营销费用支出。

## (2) 管理费用

报告期内，公司管理费用明细情况如下：

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
职工薪酬	1,181.45	60.37	3,211.45	63.31	2,542.60	62.92	2,149.19	61.90
折旧及摊销	390.35	19.95	707.43	13.95	629.81	15.58	543.38	15.65
办公及差旅费	154.34	7.89	375.27	7.40	269.94	6.68	252.16	7.26
咨询及中介机构费	94.81	4.84	471.25	9.29	153.08	3.79	55.76	1.61
研究开发费	55.17	2.82	74.60	1.47	114.79	2.84	127.95	3.69
业务招待费	38.92	1.99	98.25	1.94	72.97	1.81	53.06	1.53
税金	-	-	30.23	0.60	163.78	4.05	111.55	3.21
其他	41.90	2.14	104.05	2.05	94.21	2.33	178.90	5.15
<b>合计</b>	<b>1,956.94</b>	<b>100.00</b>	<b>5,072.54</b>	<b>100.00</b>	<b>4,041.17</b>	<b>100.00</b>	<b>3,471.96</b>	<b>100.00</b>

公司管理费用主要由职工薪酬、折旧及摊销等项目构成。2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司管理费用分别为3,471.96万元、4,041.17万元、5,072.54万元和1,956.94万元，占营业总收入的比例分别为4.11%、4.68%、5.07%和5.21%。公司2016年管理费用较2015年有较大增长，主要是由于公司提高了管理相关人员薪酬及奖金所致。

报告期内，公司管理费用中约60%为职工薪酬，公司管理费用中的职工薪酬2016年比2015年增加26.31%，2015年比2014年增加18.31%，其主要原因为公司提高了管理相关人员薪酬及奖金所致。2017年1-6月，公司管理费用中的职工薪酬占管理费用比例为60.37%，较2016年下降2.94%，主要由于公司下半年发放的奖金金额一般高于上半年。

报告期内，公司折旧及摊销占管理费用比例在13.95%-19.95%之间。公司管理费用中的折旧及摊销2015年比2014年增加86.43万元，2016年比2015年增加77.62万元，其主要原因为近年来部分房地产客户因自身资金周转原因，对公

公司的付款方式部分采取以建成商品房抵工程款的形式。2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司固定资产中以房抵债房产数量分别为 13 处、20 处、47 处和 49 处，相应计提的固定资产折旧有所增加。

报告期内，公司的办公及差旅费、业务招待费在报告期内亦逐年增加，其主要原因为公司业务规模扩大，投入于业务开拓的费用有所增加。

2016 年，公司的咨询及中介机构费较 2015 年增加 318.17 万元，其主要为公司于 2016 年完成 IPO 首次申报，按阶段支付给中介机构的费用。

2016 年，公司管理费用中的税金较 2015 年减少 133.55 万元，其主要原因为公司根据财政部下发的《增值税会计处理规定》以及财政部会计司发布的《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，自 2016 年 5 月起将计入管理费用的印花税、房产税、土地使用税及车船使用税以及价格调节基金等费用性税金调整入税金及附加科目。

### (3) 财务费用

报告期内，公司财务费用明细情况如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
利息支出	165.28	51.68	313.49	72.06	577.36	83.73	605.66	98.77
减：利息收入	9.81	3.07	18.39	4.23	25.21	3.66	13.40	2.18
金融机构手续费	164.36	51.39	139.95	32.17	137.43	19.93	20.94	3.41
<b>合计</b>	<b>319.83</b>	<b>100.00</b>	<b>435.04</b>	<b>100.00</b>	<b>689.58</b>	<b>100.00</b>	<b>613.20</b>	<b>100.00</b>

公司财务费用主要是利息支出。2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司财务费用分别为 613.20 万元、689.58 万元、435.04 万元和 319.83 万元，占营业总收入的比例分别为 0.73%、0.80%、0.44%和 0.85%。

公司 2016 年财务费用大幅减少，主要由于公司 2015 年 8 月进行了股权融资，后续偿还了部分银行借款，2016 年公司平均银行借款余额较 2015 年大幅减少，因此 2016 年利息支出较 2015 年有大幅下降所致。2017 年 1-6 月，公司财务费用中的金融机构手续费金额较高，其主要为公司 2017 年上半年对应收账款进行反向保理的金额较高，且加权平均费率略有上升，所需支付的手续费相应增加。

**(4) 主要费用项目与公司人员变动、业务情况、收入变动的匹配情况****①职工薪酬**

报告期内，公司的职工薪酬、营业收入及员工数量情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年		2015年		2014年
	金额	同比增长率	金额	同比增长率	金额	同比增长率	金额
营业收入	37,558.15	1.24%	99,971.35	15.76%	86,360.76	2.18%	84,517.62
销售费用—职工薪酬	248.18	2.51%	548.68	46.78%	373.81	0.51%	371.91
管理费用—职工薪酬	1,181.45	-4.16%	3,211.45	26.31%	2,542.60	18.31%	2,149.19
人均销售费用—职工薪酬	21.27	-25.32%	62.35	55.12%	40.19	-15.70%	47.68
人均管理费用—职工薪酬	12.84	18.93%	29.30	50.05%	19.53	0.86%	19.36

注：每年员工人数取当年每月员工人数的平均值

报告期内，随着公司业务量扩大、营业收入增加，公司的职工薪酬亦呈上升趋势。公司职工薪酬的增长幅度高于员工数量增长幅度，其主要原因为公司业绩增长态势良好，在内部挖潜提升员工劳动生产率的同时，公司支付给员工的平均薪酬有所提高。

2016年，公司“销售费用——职工薪酬”较2015年增加46.78%，其主要原因系公司为优化客户结构，对市场部人员的考核目标和激励机制进行了调整，根据公司的激励制度安排，2016年因市场部在业务拓展方面取得较好成效，公司对市场部员工进行了绩效奖励。2017年1-6月，由于公司新增3名销售人员，且薪资水平低于平均，使公司人均销售费用——职工薪酬同比有所下降。

**②办公及差旅费**

报告期内，公司的办公及差旅费和营业收入情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年		2015年		2014年
	金额	同比增长率	金额	同比增长率	金额	同比增长率	金额
营业收入	37,558.15	1.24%	99,971.35	15.76%	86,360.76	2.18%	84,517.62
销售费用—办公及差旅费	34.40	90.79%	45.07	14.77%	39.27	7.06%	36.68



管理费用—办公及差旅费	154.34	-1.14%	375.27	39.02%	269.94	7.05%	252.16
-------------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	--------

2014年至2016年，公司办公及差旅费与营业收入的增长趋势一致。虽然公司管理人员的变化不大，但随着公司业务量的增加，管理人员的管理半径扩大、人均管理项目数量增加，公司为开发客户、维护客户、管理客户所支付的办公及差旅费金额亦逐渐提高。

2017年1-6月，公司销售人员数量有所增加，使销售费用中的办公及差旅费同比增加；而由于公司管理效率提高，管理人员数量有所减少，使管理费用中的办公及差旅费同比减少。

#### ① 研发支出

2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司的研发支出分别为127.95万元、114.79万元、74.6万元和55.17万元。随着公司前期ERP系统及其他内部管理系统的逐步搭建并投入使用，公司2016年为系统开发所支付的研发支出有所减少，主要为对系统进行运行调试和升级完善。公司技术团队已积累了丰富的研发经验，在未来几年公司仍将进一步打造信息化平台的八大体系，研发支出预计将有所回升。

#### ② 折旧及摊销

2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司的折旧及摊销金额分别为543.38万元、629.81万元、707.43万元和390.35万元。公司持有的泰然大厦写字楼每年产生折旧费用413.43万元，为公司折旧及摊销的主要构成部分。公司折旧费用的增加主要源自于以房抵债房产的增加。

#### ③ 咨询及中介机构费

2014年、2015年、2016年和2017年1-6月，公司的咨询及中介机构费分别为55.76万元、153.08万元、471.24万元和94.81万元。2016年，公司的咨询及中介机构费比2015年增加318.67万元，其主要原因为公司于2016年完成IPO申报，支付中介机构的阶段性费用。

### (5) 同行业可比上市公司对比分析

报告期内，公司期间费用率与可比公司的对比情况列示如下：

单位：%

公司简称	2017年1-6月				2016年度				2015年度				2014年度			
	期间费用率	销售费用率	管理费用率	财务费用率	期间费用率	销售费用率	管理费用率	财务费用率	期间费用率	销售费用率	管理费用率	财务费用率	期间费用率	销售费用率	管理费用率	财务费用率
全筑股份	6.19	1.16	3.38	1.64	4.99	1.18	2.94	0.87	4.26	1.02	2.38	0.86	4.26	1.08	2.30	0.89
金螳螂	6.21	2.38	3.14	0.69	4.34	1.58	2.43	0.33	3.96	1.39	2.40	0.18	3.22	1.15	1.99	0.09
亚厦股份	6.61	1.91	3.91	0.79	6.81	1.84	4.33	0.64	6.92	2.07	4.38	0.46	3.18	0.95	2.13	0.10
广田集团	6.13	2.00	2.81	1.32	5.86	1.84	2.76	1.25	6.70	1.76	2.94	2.00	4.79	1.59	1.73	1.46
奇信股份	5.90	1.13	3.11	1.66	5.32	0.86	3.03	1.42	4.73	0.77	2.39	1.58	4.43	0.68	2.37	1.38
建艺集团	5.71	0.62	1.63	3.46	4.96	1.12	1.90	1.95	4.32	1.03	1.33	1.96	3.49	0.83	1.25	1.41
<b>行业均值</b>	<b>6.12</b>	<b>1.53</b>	<b>3.00</b>	<b>1.59</b>	<b>5.38</b>	<b>1.40</b>	<b>2.90</b>	<b>1.08</b>	<b>5.15</b>	<b>1.34</b>	<b>2.64</b>	<b>1.17</b>	<b>3.90</b>	<b>1.05</b>	<b>1.96</b>	<b>0.89</b>
中天精装	6.88	0.82	5.21	0.85	6.14	0.63	5.07	0.44	6.02	0.54	4.68	0.80	5.38	0.54	4.11	0.73

2014年至2016年，公司期间费用总体高于可比上市公司平均水平，其中，销售费用率、财务费用率低于可比上市公司平均水平，而管理费用率高于可比上市公司平均水平。

报告期内各期，公司销售费用率分别为 0.54%、0.54%、0.63% 和 0.82%，低于同行业可比上市公司的 1.05%、1.34%、1.40% 和 1.53%，其具体对比分析如下：

单位：%

2017 年 1-6 月									
公司简称	职工薪酬、福利及社会保险	办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费	折旧费	房租及物业费	展览及广告宣传费	工程维修或售后维修费	仓储物流费	其他	合计
全筑股份	0.52	0.20	0.04	0.13	0.12	0.11	-	0.05	1.16
金螳螂	1.41	0.21	-	-	0.10	0.19	-	0.47	2.38
亚厦股份	1.00	0.48	-	0.17	-	-	-	0.27	1.91
广田集团	1.17	0.23	0.01	0.13	0.27	0.05	-	0.14	2.00
奇信股份	0.48	0.30	-	-	0.32	-	-	0.03	1.13
建艺集团	0.50	0.04	0.07	-	0.01	-	-	0.01	0.62
<b>行业均值</b>	<b>0.85</b>	<b>0.24</b>	<b>0.02</b>	<b>0.07</b>	<b>0.14</b>	<b>0.06</b>	<b>-</b>	<b>0.16</b>	<b>1.53</b>
中天精装	0.66	0.09	-	-	0.00	-	-	0.07	0.82

2016 年									
公司简称	职工薪酬、福利及社会保险	办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费	折旧费	房租及物业费	展览及广告宣传费	工程维修或售后维修费	仓储物流费	其他	合计
全筑股份	0.53	0.17	0.04	0.13	0.07	0.10	-	0.13	1.18
金螳螂	0.99	0.27	-	0.06	0.14	0.05	0.02	0.05	1.58

2016年									
公司简称	职工薪酬、福利及社会保险	办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费	折旧费	房租及物业费	展览及广告宣传费	工程维修或售后维修费	仓储物流费	其他	合计
亚厦股份	1.12	0.32	-	0.16	-	-	-	0.23	1.84
广田集团	0.97	0.26	0.01	0.18	0.26	0.04	-	0.11	1.84
奇信股份	0.44	0.38	-	-	0.04	-	-	0.01	0.86
建艺集团	0.71	0.10	0.10	-	0.20	-	-	0.02	1.12
<b>行业均值</b>	<b>0.79</b>	<b>0.25</b>	<b>0.03</b>	<b>0.09</b>	<b>0.12</b>	<b>0.03</b>	<b>0.00</b>	<b>0.09</b>	<b>1.40</b>
中天精装	0.55	0.05	-	-	0.00	-	-	0.03	0.63

2015年									
公司简称	职工薪酬、福利及社会保险	办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费	折旧费	房租及物业费	展览及广告宣传费	工程维修或售后维修费	仓储物流费	其他	合计
全筑股份	0.40	0.23	0.02	0.08	0.05	0.13	-	0.11	1.02
金螳螂	0.76	0.31	-	0.05	0.04	0.05	0.13	0.03	1.39
亚厦股份	1.19	0.37	-	0.22	-	-	-	0.29	2.07
广田集团	0.84	0.27	0.03	0.12	0.15	0.21	-	0.14	1.76
奇信股份	0.40	0.34	-	-	0.02	-	-	0.00	0.77
建艺集团	0.73	0.14	0.11	-	0.02	-	-	0.03	1.03
<b>行业均值</b>	<b>0.72</b>	<b>0.28</b>	<b>0.03</b>	<b>0.08</b>	<b>0.05</b>	<b>0.07</b>	<b>0.02</b>	<b>0.10</b>	<b>1.34</b>

2015年									
公司简称	职工薪酬、福利及社会保险	办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费	折旧费	房租及物业费	展览及广告宣传费	工程维修或售后维修费	仓储物流费	其他	合计
中天精装	0.43	0.05	-	-	0.04	-	-	0.02	0.54

2014年									
公司简称	职工薪酬、福利及社会保险	办公、差旅、招待费、汽车费、邮电费	折旧费	房租及物业费	展览及广告宣传费	工程维修或售后维修费	仓储物流费	其他	合计
全筑股份	0.40	0.23	0.02	0.10	0.06	0.21	-	0.07	1.08
金螳螂	0.64	0.28	-	-	0.03	0.07	-	0.12	1.15
亚厦股份	0.60	0.16	-	0.12	-	-	-	0.07	0.95
广田集团	0.72	0.34	0.03	0.11	0.12	0.15	-	0.14	1.59
奇信股份	0.34	0.33	-	-	0.01	-	-	0.01	0.68
建艺集团	0.57	0.09	0.12	-	0.03	-	-	0.02	0.83
<b>行业均值</b>	<b>0.54</b>	<b>0.24</b>	<b>0.03</b>	<b>0.05</b>	<b>0.04</b>	<b>0.07</b>	<b>-</b>	<b>0.07</b>	<b>1.05</b>
中天精装	0.44	0.04	-	-	0.05	-	-	0.01	0.54

公司销售费用率较低的原因主要为：

其一，公司专注于批量精装修业务，公司的客户结构中大多为房地产开发商，相比于公共建筑装饰类企业及散装家装企业，公司的客户结构相对集中。因此，公司所需投入的销售人员数量较少，使得销售费用率较低；

其二，报告期内，公司的主要营销模式为通过维护公司老客户以持续获取业务机会，与客户共成长，同时依靠客户之间的口碑相传开发新客户，无需投入大量广告费用；

其三，公司采取平台化的集中管控模式，公司总部多个综合管理部门，对于项目投标、工程进度管理、材料及人工采购管理、财务管理进行集中管控，承担管理职能的人员数量较多，而销售人员较少，报告期内公司市场部员工为 10 人左右。因此，公司与销售费用相关的薪酬、办公费、差旅费、招待费比率较低，而管理费用率则高于同行业可比公司平均水平。

本公司管理费用率高于可比上市公司平均水平，主要是由于本公司批量精装修业务适合采取平台化的集中管控模式，由此导致公司总部相关职能部门人员较多，相关管理费用较多。

#### 4、资产减值损失

报告期内，公司资产减值损失情况列示如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
坏账损失	-1,398.55	100.00	1,250.53	98.26	1,449.61	99.95	1,612.97	100.00
建造合同 预计损失	-	-	22.09	1.74	0.76	0.05	-	-
<b>资产减值 损失</b>	<b>-1,398.55</b>	<b>100.00</b>	<b>1,272.62</b>	<b>100.00</b>	<b>1,450.37</b>	<b>100.00</b>	<b>1,612.97</b>	<b>100.00</b>

公司资产减值损失包括坏账损失及建造合同预计损失，其中坏账损失是主要组成部分，2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司计提的坏账损失分别为 1,612.97 万元、1,449.61 万元、1,250.53 万元和-1,398.55 万元。

2017 年 1-6 月，公司坏账损失金额为-1,398.55 万元，其中应收账款坏账损失金额为-1,456.49 万元，其主要原因为：2017 年 1-6 月，公司计提应收账款坏

账准备 1,506.29 万元；而 2017 年 6 月 30 日，公司应收账款余额较 2016 年 12 月 31 日减少 6,093.98 万元。由于公司收回部分应收账款，使应收账款坏账准备转回 2,962.79 万元。

## 5、营业利润

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司营业利润分别为 9,896.73 万元、9,576.53 万元、10,734.57 万元和 5,657.61 万元，营业利润率分别为 11.71%、11.09%、10.74% 和 15.06%。2016 年公司营业利润率略有下降，其主要原因为建筑业营业税改增值税税收政策调整的影响，公司综合毛利率有所下降。2017 年 1-6 月，公司营业利润率升至 15.06%，其主要原因为公司应收账款回收情况良好，当期资产减值损失为-1,398.55 万元，占营业收入的比例为-3.72%。

报告期内，公司与同行业上市公司营业利润率对比列示如下：

单位：%

公司简称	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
全筑股份	1.74	2.36	4.60	5.32
金螳螂	11.24	10.07	10.11	10.80
亚厦股份	5.06	4.13	7.61	9.64
广田集团	5.00	4.46	4.08	6.54
奇信股份	5.18	4.63	6.13	7.01
建艺集团	4.01	5.25	5.70	6.28
行业均值	<b>5.37</b>	<b>5.15</b>	<b>6.37</b>	<b>7.60</b>
中天精装	<b>15.06</b>	<b>10.74</b>	<b>11.09</b>	<b>11.71</b>

## 6、营业外收支

报告期内，公司营业外收入情况如下：

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
非流动资产处置利得	4.76	12.93	692.48	94.61	89.40	75.88	0.11	0.07
其中：固定资产处置利得	0.39	1.06	692.48	94.61	89.40	75.88	0.11	0.07
其他非流动资产处置利得	4.37	11.88	-	-	-	-	-	-
政府补助	32.04	87.07	37.78	5.16	7.42	6.30	152.08	98.00
其他	-	-	1.66	0.23	21.00	17.82	2.99	1.92

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
合计	36.80	100.00	731.92	100.00	117.82	100.00	155.18	100.00

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司营业外收入分别为155.18万元、117.82万元、731.92万元和36.80万元，占营业收入的比例分别为0.18%、0.14%、0.73%和0.10%。

2014年度，本公司营业外收入主要是政府补助，主要为：（1）2014年4月，公司收到福田区产业发展专项资金贷款贴息50.00万元；（2）2014年10月，公司收到福田区产业发展专项资金贷款贴息48.33万元；（3）2014年10月，公司收到企业改制上市培育项目资助资金50.00万元。2015年度，本公司营业外收入主要为非流动资产处置利得。2016年，公司营业外收入较2015年增长521.21%，主要是由于公司于2016年处置工程抵款房产，导致营业外收入增加所致。

报告期内，公司营业外支出情况如下：

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
非流动资产处置损失	6.66	9.52	4.30	4.46	17.22	35.72	2.44	9.26
其中：固定资产处置损失	2.18	3.11	0.86	0.89	2.35	4.87	2.44	9.26
无形资产处置损失	-	-	3.44	3.56	14.87	30.84	-	-
其他非流动资产处置损失	4.48	6.40	-	-	-	-	-	-
对外捐赠	-	-	-	-	0.22	0.46	20.82	79.06
其他	63.33	90.48	92.20	95.54	30.77	63.83	3.08	11.69
合计	69.99	100.00	96.50	100.00	48.21	100.00	26.34	100.00

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司营业外支出分别为26.34万元、48.21万元、96.50万元和69.99万元，占营业总收入的比例分别为0.03%、0.06%、0.10%和0.19%。

2014年，公司的营业外支出主要是对外捐赠款项。基于积极履行社会责任、回报社会以及吸引优秀人才加入公司等考虑，本公司2014年向东南大学优秀学



生和贫困学生捐赠 20 万元。

报告期内本公司行政处罚情况，详见本招股说明书“第九章 公司治理结构”之“二、发行人报告期内违法违规情况”。

## 7、净利润

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，本公司净利润分别为 7,493.38 万元、7,225.11 万元、8,547.25 万元和 4,244.72 万元，净利润率分别为 8.87%、8.37%、8.55% 和 11.30%。具体情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
净利润（万元）	4,244.72	8,547.25	7,225.11	7,493.38
净利润率	11.30%	8.55%	8.37%	8.87%

总体来说，公司在报告期内的净利润比较稳定。受我国房地产行业景气度下降影响，公司 2015 年净利润比 2014 年下降 3.58%。随着公司 2015-2016 年业务规模扩张，营业收入大幅增加，2016 年公司净利润较 2015 年增长 18.30%。2017 年 1-6 月，随着公司营业利润率的上升，公司的净利润率亦有所上涨。

## 三、现金流状况分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	-4,106.27	3,107.21	3,177.91	3,481.42
投资活动产生的现金流量净额	1,227.09	1,007.99	-4,450.04	-5,272.23
筹资活动产生的现金流量净额	3,767.62	-1,890.59	-2,184.18	4,798.93
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>888.44</b>	<b>2,224.61</b>	<b>-3,456.30</b>	<b>3,008.13</b>
加：年初现金及现金等价物余额	3,616.92	1,392.31	4,848.61	1,840.48
<b>年末现金及现金等价物余额</b>	<b>4,505.36</b>	<b>3,616.92</b>	<b>1,392.31</b>	<b>4,848.61</b>

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司的现金及现金等价物净增加额分别为 3,008.13 万元、-3,456.30 万元、2,224.61 万元和 888.44 万元。

### （一）经营活动产生的现金流量

#### 1、报告期内公司经营活动产生的现金流量变动情况

##### （1）报告期各期末经营活动产生的现金流量变动情况

报告期内公司经营活动产生的现金流量明细列示如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
销售商品、提供劳务收到的现金	42,569.43	84,058.60	75,617.10	70,567.51
收到其他与经营活动有关的现金	1,497.83	2,482.46	2,886.84	2,468.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>44,067.26</b>	<b>86,541.06</b>	<b>78,503.94</b>	<b>73,035.56</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	34,069.74	62,729.91	55,066.66	51,597.36
支付给职工以及为职工支付的现金	8,213.32	10,057.48	10,157.50	8,712.78
支付的各项税费	3,447.44	6,740.78	5,944.94	5,296.23
支付其他与经营活动有关的现金	2,443.03	3,905.67	4,156.93	3,947.76
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>48,173.53</b>	<b>83,433.85</b>	<b>75,326.03</b>	<b>69,554.13</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,106.27</b>	<b>3,107.21</b>	<b>3,177.91</b>	<b>3,481.42</b>

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司经营活动现金流入分别为73,035.56万元、78,503.94万元、86,541.06万元和44,067.26万元，经营活动现金流出分别为69,554.13万元、75,326.03万元、83,433.85万元和48,173.53万元。报告期内，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。

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为3,481.42万元、3,177.91万元、3,107.21万元和-4,106.27万元。

2017年1-6月经营活动产生的现金流量净额大幅下降，主要是由于公司工程项目开工及结算存在季节性特征所致。具体来说：（1）受春节及冬季因素影响，建筑行业通常一季度收入较少，而成本中员工工资、其他费用等相对固定；（2）公司项目在二季度开工较多，公司在项目进场人员、材料准备等方面有较多支出。因此，公司上半年经营活动现金净流量通常会有所下降；（3）因市场竞争程度提高，公司为保持工程项目毛利率，缩短了现金支付材料款的账期，以降低采购成本，所以2017年上半年购买商品、接受劳务支付的现金有所增加。

（2）报告期各期的1-6月末经营活动产生的现金流量变动情况

报告期各期的1-6月公司经营现金流情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年1-6月	2015年1-6月	2014年1-6月
----	-----------	-----------	-----------	-----------

项目	2017年1-6月	2016年1-6月	2015年1-6月	2014年1-6月
销售商品、提供劳务收到的现金	42,569.43	33,968.87	34,102.59	26,695.95
收到其他与经营活动有关的现金	1,497.83	1,261.79	353.72	664.92
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>44,067.26</b>	<b>35,230.66</b>	<b>34,456.30</b>	<b>27,360.87</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	34,069.74	25,553.32	26,821.28	19,347.70
支付给职工以及为职工支付的现金	8,213.32	5,747.21	5,817.58	4,815.49
支付的各项税费	3,447.44	3,246.71	3,324.89	2,374.53
支付其他与经营活动有关的现金	2,443.03	1,927.68	1,088.99	1,200.36
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>48,173.53</b>	<b>36,474.92</b>	<b>37,052.74</b>	<b>27,738.09</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,106.27</b>	<b>-1,244.26</b>	<b>-2,596.44</b>	<b>-377.22</b>

注：2015年1-6月及2014年1-6月数据未经审计

公司2014年1-6月、2015年1-6月、2016年1-6月及2017年1-6月经营活动现金流量净额分别为-377.22万元、-2,596.44万元、-1,244.26万元和-4,106.27万元。

公司2015年1-6月经营活动现金流量净额较2014年1-6月大幅下降，主要是由于（1）2015年上半年公司完成产值较多，新增投入规模较大，购买商品、接受劳务支付的现金有所增长；（2）公司2014年业绩较2013年有所增长，计提年终奖金较多，公司2014年上半年支付给职工以及为职工支付的现金有所增加。

公司2016年1-6月经营活动现金流量净额较2015年1-6月有所上升，主要是由于公司2015年下半年受到经济环境影响，公司收入规模同比略有下降，2015年整体增长较为缓慢，因此公司2016年上半年新增投入规模有所下降，购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

公司2017年1-6月经营活动现金流量净额较2016年1-6月大幅下降，主要是由于（1）因市场竞争程度提高，公司为保持工程项目毛利率，缩短了现金支付材料款的账期，以降低采购成本，所以2017年上半年购买商品、接受劳务支付的现金有所增加；（2）由于公司2016年公司业绩较好，计提较多年终奖金，并于2017年上半年发放，导致2017年上半年支付给职工以及为职工支付的现金大幅增加。

## 2、报告期内公司营业收入与公司经营活动现金流量状况对比情况

报告期内，公司的营业收入与公司的经营活动现金流量状况对比如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	37,558.15	99,971.35	86,360.76	84,517.62
销售商品、提供劳务收到的现金	42,569.43	84,058.60	75,617.10	70,567.51
差异	-5,011.28	15,912.75	10,743.66	13,950.11
收现比	113.34%	<b>84.08%</b>	<b>87.56%</b>	<b>83.49%</b>

注：收现比=销售商品、提供劳务收到的现金÷营业收入×100%

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比例分别为83.49%、87.56%、84.08%和113.34%，公司工程款回收比例始终保持在较高水平。报告期内，本公司收现比与可比上市公司对比情况如下：

单位：%

公司简称	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
全筑股份	82.90	64.65	59.25	82.21
金螳螂	107.22	96.51	87.70	77.07
亚厦股份	105.39	96.59	92.63	64.76
广田集团	124.73	71.57	61.17	61.01
奇信股份	101.31	82.40	89.76	82.61
建艺集团	96.23	66.87	59.48	66.44
均值	<b>102.96</b>	<b>79.76</b>	<b>75.00</b>	<b>72.35</b>
中天精装	<b>113.34</b>	<b>84.08</b>	<b>87.56</b>	<b>83.49</b>

报告期内，本公司收现比总体保持在较高水平，且高于可比上市公司平均水平，反映出公司良好的工程款回收能力。

## （二）投资活动产生的现金流量

报告期内公司投资活动产生的现金流量明细列示如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
投资活动现金流入	1,305.19	1,535.25	705.66	49.84
投资活动现金流出	78.10	527.26	5,155.70	5,322.06
投资活动产生的现金流量净额	<b>1,227.09</b>	<b>1,007.99</b>	<b>-4,450.04</b>	<b>-5,272.23</b>

2014年度、2015年度、2016年度和2017年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-5,272.23万元、-4,450.04万元、1,007.99万元和1,227.09万元。公司2014年公司投资活动现金净流出较多，主要原因是公司为了满足业务发展需要购置总部办公用房。公司2015年的投资活动现金流出较多，系公司向招商

银行深圳分行泰然支行申购了人民币 4,200 万元的保本浮动收益类理财产品。2016 年和 2017 年 1-6 月，公司的投资活动现金流入较多，主要是公司持有理财产品的规模调整及理财产品投资收益。

### （三）筹资活动产生的现金流量

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量明细列示如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
筹资活动现金流入	5,200.00	5,454.27	13,470.00	11,987.53
筹资活动现金流出	1,432.38	7,344.86	15,654.18	7,188.59
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>3,767.62</b>	<b>-1,890.59</b>	<b>-2,184.18</b>	<b>4,798.93</b>

2014 年度、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 4,798.93 万元、-2,184.18 万元、-1,890.59 万元和 3,767.62 万元。公司主要通过借款以及吸引股东投资筹措资金，2015 年、2016 年筹资活动现金净流量为负数，主要是由于大额偿还借款以及分配股利所致。2017 年 1-6 月筹资活动产生的现金流量净额大幅增长，主要是由于公司新增了短期银行借款所致。

## 四、资本性支出分析

### （一）最近三年的重大资本性支出情况

报告期内，公司的重大资本性支出为：公司管理层出于公司长远发展及业务展示、培训等实际业务需求角度考虑，于 2014 年购置总部办公用房。除此之外，报告期内公司无其他重大资本性支出。

### （二）未来可预见的重大资本性支出计划及资金需求量

公司未来三年的主要资本性支出为本次公开发行募集资金投资项目的投入。募投项目的具体情况参见本招股说明书“第十三章募集资金运用”的相关内容。

除募投项目外，公司无可预见的重大资本性支出。

## 五、或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

本公司的或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项详见“第十章 财务会计信息”之“十一、会计报表附注中的或有事项、承诺事项、资产负债表日后事项及其他重要事项”。

## 六、未来股东分红回报规划

本公司未来股东分红回报规划详见本招股说明书“第十四章 股利分配政策”之“三、本次发行后股利分配政策”。

## 七、公司财务状况和盈利能力的未来趋势分析

### （一）公司整体财务状况

#### 1、资信记录良好

公司在业务与信贷两方面都具有良好的资信记录。在中国建筑装饰协会发布的“2014 年度（第一批）全国建筑装饰行业信用评价公告”中，公司被授予最高级 AAA 的信用评价。根据企业信用信息报告，公司成立至今无不良贷款记录，资信记录良好。

#### 2、财务结构合理

指标	2017 年 1-6 月	2016 年末	2015 年末	2014 年末
流动比率	1.69	1.53	1.61	1.37
速动比率	1.34	1.23	1.35	1.07
资产负债率	47.64%	54.37%	51.55%	61.59%
指标	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
息税摊销折旧前利润(万元)	6,216.36	12,481.90	10,957.39	11,261.99
利息保障倍数	35.03	37.27	17.71	17.55

2017 年 6 月 30 日，公司资产负债率为 47.64%，流动比率为 1.69。2017 年 1-6 月公司利息保障倍数 35.03。公司资产负债结构合理，财务稳健，有利于公司后续持续稳定发展。

#### 3、盈利能力较强

公司利润主要来源于批量精装修业务，公允价值变动、投资收益和营业外收入对公司利润影响均很小。与此同时，公司毛利率、总资产周转率、营业周期等指标总体优于可比上市公司平均水平，体现出公司较强的盈利能力。

## （二）公司面临的挑战

### 1、行业竞争日趋激烈

目前装饰行业已有数家上市公司，其他业内龙头企业也在积极准备上市，其上市后资金实力和知名度必将大幅度提升，竞争能力和竞争地位得以强化，公司以后将面临更为激烈的市场竞争。

### 2、项目管理难度加大

公司承接的装饰工程项目地域分散且数目众多，项目管理难度较大。未来随着业务规模的不断扩大，对项目控制和管理的要求将越来越高，对项目管理人员的素质和能力提出了更高的要求。

### 3、资金及财务管理难度增加

由于建筑装饰行业工程项目普遍存在结算回款进度晚于工程施工进度，因此公司在业务开展过程中需要进行资金的垫付。充足的资金投入和良好的资金管理，是公司业务持续快速发展的重要保障，是公司在激烈的市场竞争中巩固并不断提升行业竞争地位的必要保障。公司目前主要依靠股东资本投入、留存收益和银行信贷融资获得资金，尽管公司目前财务状况良好，但长期来看公司要实现业务发展目标、实现持续快速的发展仍然需要较大的资金支持，这对公司未来的融资能力和资金管理均提出了较大的挑战。

## （三）行业发展前景良好

### 1、中国经济增长为行业带来巨大前景

中国经济的增速虽有所放缓，但依然保持着较高水平，为建筑装饰行业提供了良好的发展条件。城镇化进程的加快和消费升级产生了大量、稳定、持续的装饰需求，同时住宅建筑装饰市场持续存在更新换代需求，为行业带来了巨大的存量市场。

### 2、精装房将替代毛坯房成为未来主流

目前，住宅销售正在由毛坯房向精装修房转变，房屋将变得更加节能、环保、绿色与智能，同时房产开发商亦将为客户提供更高品质住房，精装房将成为未来主流，这与国外房地产发展的趋势相一致。公司作为专注于住宅精装修领域的优质企业，未来业务规模及收入有望继续快速增长。

### **3、建筑装饰行业的逐步规范有利于优质企业发展壮大**

我国建筑装饰行业起步较晚，业内以中小企业为主，大部分企业标准化程度较低，管理不够规范，施工整体质量难以得到保障和提高。近年来，随着政府管理力度的加大及客户质量标准的提高，我国建筑装饰市场开始逐步规范。建筑装饰企业的品牌效应愈加明显，品牌在工程资源分配中的作用愈加重要。公司深耕住宅精装修市场多年，在业内具有良好口碑，行业的逐步规范将极大有利于公司未来的业务发展。

综上所述，公司在本次公开发行完成后，资本实力将得到较大的提升，随着募集资金投资项目的逐步实施，公司营销网点布局将更加完善以满足业务承揽的需求，公司信息系统建设将更加优化以支持业务管理的要求，随着公司继续引进行业杰出人才以及不断提升内部培训，公司未来的核心竞争能力将不断增强，有利于公司未来业务的持续、快速发展和公司盈利水平的不断提升。

## **八、审计截止日后的主要经营状况**

审计截止日至本招股说明书签署日，公司经营情况正常，生产经营模式未发生重大变化，公司采购模式未发生重大变化，公司业务承揽情况及承接项目工程施工情况良好、无重大变化；公司也未出现其他可能影响投资者判断的重大事项。

## **九、公司首次公开发行股票对摊薄即期回报的影响及采取的措施**

### **（一）本次首次公开发行股票对即期回报摊薄的影响**

本次首次公开发行股票完成后，公司总股本规模将扩大，但由于募集资金投资项目实现收益需要一定时间，且公司净利润水平受国家宏观经济形势及市场环境等多种因素影响，从而导致公司每股收益可能在首次公开发行股票完成当年较



上一年度出现下滑。公司特提请广大投资者关注公司首次公开发行股票摊薄即期回报的风险。

## **（二）本次首次公开发行股票的必要性**

### **1、有效增强公司业务可持续发展能力，提高核心竞争力，实现战略规划目标**

经过多年发展，公司已经发展成为中国建筑装饰行业百强企业。按照公司长期战略发展规划，本次公开发行股票所募集的资金将集中投入到信息化建设项目、区域中心建设项目、管理总部及设计研发培训中心建设项目以及补充营运资金等四个项目。其中，信息化建设项目将全面提升公司信息系统的功能，对公司未来业务发展提供有力保障；区域中心建设项目将在公司目前营销网络基础上新建或改扩建形成十一个区域中心，以构建更加完善的营销体系，保证公司业务稳定快速增长；管理总部及设计研发培训中心建设项目将进一步提升公司办公效率和企业形象、提高设计创新能力、加强研发能力、提高人员综合素质，为公司持续发展提供有力支撑；补充营运资金项目将主要用于满足批量精装修业务开展过程中的资金需求，是加强公司业务承揽能力和经营实力的重要保障。

### **2、有利于公司充实资本实力，优化资本结构，进一步提高抗风险能力**

本次首次公开发行募集资金到位后，公司资本实力将得到进一步充实，在一定程度上缓解公司资金需求压力，增强公司业务持续发展动力。同时，首次公开发行并上市有利于拓宽公司融资渠道，建立更加灵活的融资平台，从而有助于公司降低资产负债率，优化资本结构，进一步增强公司抗风险能力和未来持续融资能力。

### **3、有利于公司优化治理结构及经营机制，提高管理水平**

公司首次公开发行股票并上市的过程也是公司不断明确发展方向、完善公司治理、实现规范发展的过程。在此过程中，公司不断优化内部管理和经营机制，强化公司经营管理和内部控制制度建设。未来上市后，公司将不断完善社会公众监督机制，提高公司科学化、法制化管理水平，促进公司持续健康发展。

**（三）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况**

### **1、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系**

公司本次公开发行股票所募集的资金将集中投入到信息化建设项目、区域中心建设项目、管理总部及设计研发培训中心建设项目和补充营运资金等四个项目。其中，信息化建设项目将全面提升公司信息系统的功能，区域中心建设项目将构建更加完善的营销体系，管理总部及设计研发培训中心建设项目将进一步提升公司办公效率和企业形象、提高设计创新能力、加强研发能力、提高人员综合素质，补充营运资金项目将进一步满足批量精装修业务开展过程中的资金需求。本次募集资金投资项目紧密围绕公司的主营业务，有助于进一步增强公司的核心竞争力，加快公司战略目标的实现。

### **2、公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况**

公司从事募投项目的人员资源储备充足。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、技术精和业务专的项目管理和工程技术人员组成的稳定团队。此外，公司历来重视对员工的系统性培训与考核，以不断提升员工素质，为公司形成了充分的储备人才。

公司从事募投项目在技术方面储备充足。通过多年专注于批量精装修业务的积淀，公司在该细分市场积累了大量的工程经验，在不同的精装修成功案例中，公司通过项目全过程的参与，积累了大量住宅精装修综合解决方案的技术经验。

公司从事募投项目在市场方面储备充足。根据中共中央、国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》，我国的城镇化率远低于发达国家80%的平均水平；此外，近年来，为解决中低收入人群住房问题，政府提倡廉租房、公租房、经济适用房等保障房建设也催生了增量的装饰业务的需求，为住宅装饰市场提供了充足的市场发展空间。

## **（四）公司应对本次首次公开发行股票摊薄即期回报采取的填补措施**

### **1、公司现有业务板块运营状况、面临的主要风险**

公司是国内领先的批量精装修服务提供商，主营业务是为国内大中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。报告期内，公司凭借丰富的行业经验和标准化的经营管理模式等优势，业务覆盖区域逐步扩大，公司批量精装修业务在全国华南、华东、华中、西南、西北、东北六大地区内成立了九大区域中心，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。报告期内，公司经营情况良好，实现营业收入分别为 84,517.62 万元、86,360.76 万元、99,971.35 万元和 37,558.15 万元。公司目前面临的主要风险请参见本招股说明书“第四章 风险因素”。

## **2、提高公司日常运营效率，完善业务布局，提升公司经营业绩的具体措施**

### **(1) 坚持公司发展战略，完善业务布局**

公司将坚持发展战略，完善业务布局，在依托市场需求的前提下，坚持以批量精装修的设计与施工业务为核心方向，以跨区域产业布局和信息化建设为争取更大市场份额和长期发展的支撑，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。

### **(2) 进一步加强内部控制，提升公司运营效率**

公司将进一步优化组织管理架构、调整公司机构设置和管理流程、提高职能部门的运转效率；实施以产业化为驱动的技术研发管理体制，促进技术与市场的结合。此外，公司将进一步加强公司采购成本优势和工程管理能力，在保证工程质量的情况下，确保公司毛利率及回款率处于行业领先地位。

### **(3) 强化募集资金管理，提高募集资金使用效率**

公司已根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等有关规定制定了《深圳中天精装股份有限公司募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、管理和监督进行了明确的规定。为保障公司规范、有效使用募集资金，本次首次公开发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金进行专项存储、保障募

集资金用于指定的投资项目、配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，严格管理募集资金的使用，合理防范募集资金使用风险。

公司将努力提高资金的使用效率，在条件成熟时加快推进募集资金投资项目建设，争取募集资金投资项目早日实现预期收益，以更好地回报股东。

#### **(4) 进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制**

公司已按照相关法律法规要求制定了《公司章程》，明确规定了公司的利润分配政策，建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制。公司同时制定了《深圳中天精装股份有限公司未来分红回报规划》，对股东回报合理规划，重视优化利润分配机制并提高现金分红水平，进一步提升对股东的回报。首次公开发行股票完成后，公司将进一步认真贯彻落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关文件要求，结合实际情况和投资者意愿，进一步完善股利分配政策，强化中小投资者权益保障机制，切实提升对公司股东的回报。

#### **(5) 进一步完善公司治理，为公司发展提供制度保障**

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保公司股东能够充分行使权利；确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权、做出科学、迅速和谨慎的决策；确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益；确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

#### **(五) 控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺**

为使公司首次公开发行股票摊薄即期回报的填补措施能够得到切实履行，公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员已作出相关承诺，具体参见“重大事项提示”之“一、承诺事项”之“（七）相关责任主体对公司本次首次发行摊薄即期回报采取填补措施的承诺”。

## （六）保荐机构核查意见

保荐机构认为：发行人所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施以及发行人实际控制人、董事、高级管理人员所做出的相关承诺事项，符合《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》和《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神，以及中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》的规定。

## 第十二章 业务发展目标

### 一、业务发展战略与计划

#### （一）总体发展战略

公司将在充分依托市场需求的前提下，坚持以批量精装修的设计与施工业务为核心方向，以跨区域产业布局和信息化建设为长期发展的重要支撑，完善矩阵式、信息化、全过程的内部管理模式，充分发挥自身在项目管理和成本控制上的竞争优势，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。

#### （二）经营理念

公司自成立以来，始终坚守“诚信经营、质量为先”的经营理念，坚持“简单、透明、规范、责任”的核心价值观，工程项目不挂靠、无转包，坚持不断吸纳优秀客户的企业文化和管理理念，力争在我国装饰施工领域将公司打造成一个特色鲜明的新锐企业。

#### （三）主要业务的经营目标

未来三年（2017-2019），公司将围绕总体发展战略，充分发挥公司在细分市场的知名度、市场覆盖率等多方面的优势，持续优化业务结构，深化企业管理机制，扩大业务规模，打造中天精装企业形象。在不改变主营业务方向的基础上开拓经营思路，积极拓展新的利润增长空间。

公司在内部管理中提出公司利润水平的主要影响因素，可概括为  $P=A*B*C*D$ ，其中 P 代表公司年度实现利润额，A 代表公司平均合同金额，B 代表公司项目团队数量，C 代表公司单个项目团队平均完成项目数量，D 代表公司的利润率水平。为提升公司利润水平，公司主要计划通过如下方式进行改善：

**A:** 设定承接项目的最低标准，筛选单体规模较大、档次较高的项目，提高公司单个项目的平均合同额；**B:** 依托公司“1+N”的管理模式，通过人力资源的扩张及严格培训，丰富公司人才储备，增加公司的项目团队数量和综合能力；**C:** 优先选择工期合理、周转率较快的项目承接，同时提高公司的进度控制水平，

提高项目周转率；D：通过合理选择项目和严格进行成本控制，提升公司的利润率水平，在项目施工时通过严格的成本管控机制保证利润率。

#### **（四）未来三年的主要发展计划**

##### **1、建设区域中心，完善业务布局**

根据住宅装饰行业产业发展政策，公司制定了以扩大现有主营业务为主线，坚持“扩大优势、积极开拓”的思路，形成完善的业务管理体系，建立遍布全国的市场营销网络。

公司上市后将借力国家大力支持珠三角经济区加快建设的机会，继续保持业务在华南区域的规模，扩大在其他区域的营销网络，将业务覆盖至全国各区域主要城市。

公司将进一步完善前期市场开拓和售前技术支持体系、施工全程标准化管理体系和售后服务体系，将市场、技术、工程、售后服务进行有效协调，形成高效的区域营销网络，扩大市场占有率。

##### **2、提升综合实力，满足不同业态的批量精装修的需求**

除住宅以外，目前商业地产、城市综合体及持有型物业的装修需求也相对较大，且在特定物业下存在一定的批量精装修需求。同时，当前全国多个城市也已经提出建设环保节能城市的全新理念。在此背景下，公司将把握市场先机，加大研发力度，充分利用研发中心的最新成果，整合出满足不同业态市场下的批量精装解决方案，形成公司业务新的增长点。

##### **3、加大技术研发力度，提升自主研发创新能力**

公司将依托现有的技术研发体系，实时追踪装修技术发展的最新动向，将最新的信息技术与住宅精装修应用相结合，加强与国内外同行的学术交流与技术合作，增强对住宅性能研究、智能技术研究，加大新工艺、新技术的开发力度，通过自主研发、合作开发、技术购买、转化实施等多种形式提高公司技术水平。

##### **4、建设设计、研发、培训基地，实现住宅精装系统产品的产业化**

公司将大力推进基地的建设，结合公司主营业务并向上游产业链适度延伸，加快公司现有研发项目产业化进程，以自主研发技术创新保证公司的产业化项目

实施。产业基地中将技术研发、工艺管理和系统集成有机地整合，形成专业化的技术能力和标准化可复制的施工管理能力，提高施工质量，降低工程成本，提升公司的核心竞争力和盈利能力。

## 5、积极的人才战略

公司已经建立了完善的人才激励机制，拥有一支稳定的管理团队和骨干员工队伍。上市后，公司将进一步完善人力资源管理系统，拓展招聘渠道和扩大人才储备，加强对高端人才的引进，同时根据各业务模块的发展需要，以各职能岗位胜任素质要求为基础，逐步建立起有针对性的各级职能岗位培训体系，形成公司层面培训和部门内部培养相结合的人才创造模式。公司将进一步健全绩效考核，提供更具吸引力的薪酬机制和福利保障制度，为员工营造良好的工作环境、企业文化和职业成长空间，建立一支高素质的人才队伍。

## 6、优化组织管理架构

公司已形成了一套较为成熟的管理体系，为了适应募投项目实施后企业规模的进一步扩张，公司将根据业务发展的实际情况，进一步优化组织管理架构、调整公司机构设置和管理流程、提高职能部门的运转效率；实施以产业化为驱动的技术研发管理体制，促进技术与市场的结合。同时，加强企业管理信息化建设，提升快速反应决策能力，提高管理效率，以适应未来发展变化的需要。

## 二、拟定上述计划所依据的假设条件

本公司拟定上述计划主要依据以下假设条件：

- 1、本次股票发行成功，募集资金及时到位，募集资金投资项目如期完成；
- 2、公司所遵循的法律、法规以及国家相关行业政策不会发生重大变化；国家宏观政治、经济、法律和社会环境处于正常发展状态，宏观经济保持良好的发展态势，无重大不利变化；
- 3、公司所在行业及市场正常发展，不会出现重大的市场突变情形；
- 4、公司主要经营所在地区以及业务涉及地区的社会经济环境无重大变化；
- 5、不会发生对公司经营业务造成重大不利影响以及导致公司财产重大损失的任何不可抗力事件或不可预见因素。



### 三、实施上述计划面临的主要困难以及拟采用的途径

#### 1、业务规模扩大后的管理问题

随着公司业务的发展，公司的资产规模、研发投入力度、人员数量、营销网络范围等方面都将不断扩大，如何在现有基础上继续保持有序高效的管理，是公司在快速发展中可能面临的挑战。

#### 2、人才储备问题

装饰行业本身是轻资产运行的行业，人才储备是限制企业发展的重要瓶颈。随着公司业务规模的快速扩张，对专业人才的需求也将不断增加。公司专业人才的数量及结构将直接影响到公司业务的扩张进程。

#### 3、资金储备问题

公司在实现上述发展目标的过程中，产品研发、营销网络的拓展和产业化实施都需要大量的资金，而现有的融资渠道较为单一，如果不能满足业务规模扩大新增的营运资金需求，将影响公司业务发展目标的实现。

本次发行募集资金到位后，公司将确保拟投资项目如期开工，借助上市后的资金链支持，扩大经营规模，巩固和提升公司的竞争优势。公司将严格按照上市公司的要求规范使用募集资金，确保上述发展计划逐步落实。

### 四、发展计划与现有业务的关系

公司上述业务发展计划与现有业务相辅相成，公司现有业务是业务发展计划的基础和前提，业务发展计划是公司在近年来取得发展的基础上，在业务与市场上追求更大突破的内在需求，是对公司现有业务的进一步深化。公司将在巩固现有市场和业务的基础上，充分利用技术和经验的优势，在区域和客户细分市场上扩大业务规模，实现公司的经营目标。因此，公司业务发展计划与现有业务具有一致性和延续性，均服务于公司的战略目标。

## 第十三章 募集资金运用

### 一、募集资金运用计划

#### (一) 募集资金投资项目及金额

经公司 2016 年第二次临时股东大会决议，公司拟向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）不超过 3,785 万股，本次募集资金总额为 71,527.94 万元，扣除发行费用后，将全部用于公司主营业务相关项目。

公司本次发行股票所募集的资金，在扣除发行费用后，将投入到下列项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	募集资金投入金额	建设期	项目备案情况
1	信息化建设项目	4,071.41	4,071.41	4 年	深福田发改备案(2016) 0199 号
2	区域中心建设项目	24,361.32	24,361.32	4 年	深福田发改备案(2016) 0200 号
3	管理总部及设计研发培训中心建设项目	30,135.61	30,135.61	3 年	深福田发改备案(2016) 0198 号
4	补充营运资金	12,959.60	12,959.60	-	-
合计		<b>71,527.94</b>	<b>71,527.94</b>	-	-

公司本次拟投资项目的投资总额为 71,527.94 万元，上述投资项目拟全部使用募集资金建设。若本次实际募集资金不能满足上述项目投资需要，资金缺口由本公司自筹解决。如果本次募集资金到位时间与资金需求时间要求不一致，公司将根据项目实际进度暂以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

#### (二) 募集资金投资项目备案及环评情况

根据深圳市人居环境委员会出具的《关于深圳中天精装股份有限公司信息化系统等建设项目环评报批有关事宜的复函》（深人环函[2016]1518 号），发行人申请的设计研发培训中心建设项目、信息化系统建设项目、区域中心建设项目及补充流动资产项目主要建设内容为购买及租赁办公场地、购置办公设备及软件、增加相应业务及管理人员，不涉及生产加工及土地开发，无需办理环评报批手续。

发行人律师认为，区域中心建设项目在各地的项目内容均不属于环评审批范围，无需办理环评报批手续。

经保荐人及发行人律师确认，本次发行人的募集资金投资项目符合国家产业

政策、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

### **（三）募集资金投资项目与主营业务之间的关系**

本次募集资金用于主营业务发展，使用用途明确，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》的规定。本次募集资金投资项目均围绕公司主营业务展开，根据公司发展战略需要，经过充分论证后提出。项目实施后，公司可以更好地满足客户需要，进一步增强公司的核心竞争力，加快公司战略目标的实现。

### **（四）董事会对募集资金使用计划的分析意见**

公司于2016年8月8日召开第一届董事会第十三次会议，审议批准了本次发行的募集资金使用计划，并对募集资金投资项目的可行性作出分析：认为本次发行募集资金投资项目的募集资金数额和所投项目与公司现有的生产经营、财务状况、技术水平和管理能力相适应。各募集资金投资项目的可行性分析依据详见“第十三章 募集资金运用”之“二、募集资金投资项目简介”。

### **（五）募集资金专项存储制度安排**

公司分别于2016年8月8日召开第一届董事会第十三次会议、2016年8月23日召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了《深圳中天精装股份有限公司募集资金管理制度》。该制度已对募集资金的专项存储、使用、变更、监督管理等内容作出详细规定。根据《深圳中天精装股份有限公司募集资金管理制度》的要求，募集资金将按照规定存放在董事会决定的专项账户中集中管理。本次发行所涉及的募集资金将以上述制度为基础，进行规范化的管理和使用，以切实防范相关风险、提高使用效益。

### **（六）对公司同业竞争及独立性的影响**

#### **1、对同业竞争的影响**

截至本招股说明书签署日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争的情形。有关公司的同业竞争情况的说明详见本招股说明书“第七章 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”。

本次募集资金投资项目均属于公司现有主营业务需要，募集资金投资项目的实施不会产生同业竞争的情形。

## 2、对独立性的影响

公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与股东之间相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力；本次募集资金投资项目建成后，也将由公司独立运营，并且公司目前已经进行了必要的人员、技术和市场等方面的储备。因此，本次募集资金投资项目的实施不会导致公司依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不会对公司的独立性产生影响。

## 二、募集资金投资项目简介

### （一）信息化建设项目

#### 1、项目概况

根据公司的发展战略，本项目建设的主要内容为建立公司现代化的信息技术平台。公司拟建设打造信息化平台的八大体系：战略分解落地的计划体系、全面覆盖业务模型的执行体系、施工现场智能终端的自动化体系、自由推送的协同任务体系、可推送强化的培训体系、标准完善规范的知识体系、通畅即时的音影文字沟通体系、安全方便可维护的信息管理体系。本项目的建设将全面改造信息系统的功能，显著提升公司科学决策水平，同时对公司的扩张提供管理保障。

本项目投资估算为 4,071.41 万元，项目建设期为 4 年，具体投资内容如下：

单位：万元

序号	名称	T	T+1	T+2	T+3	投资总额	比例
1	数据中心建设	17.63	39.08	130.35	363.24	550.30	13.52%
2	信息化办公设备	43.10	62.91	130.45	201.63	438.09	10.76%
3	软件建设及研发	393.60	521.32	988.76	908.84	2,812.52	69.08%
4	维护及租赁	34.06	50.56	90.60	95.28	270.50	6.64%
合计		<b>488.39</b>	<b>673.87</b>	<b>1,340.16</b>	<b>1,568.99</b>	<b>4,071.41</b>	<b>100.00%</b>

本项目不直接产生收益，但项目投入后能够提升公司的市场反应能力、优化管理流程、提高公司的综合管理水平。

#### 2、项目的必要性

信息化系统的建设对公司的作用主要体现在以下方面：

（1）为公司扩张做好基础准备。信息化建设是建筑装饰企业跨地域扩张的必要条件，基于行业特点，若公司信息化建设水平滞后，随着执行项目规模的扩

大，公司的管理层级将被迫持续增加，来自施工一线的数据采集成本提升，数据失真进而导致公司总部对项目一线的控制力削弱，则可能造成项目管理质量的急剧下降。信息化建设可以使项目管理突破现行管控模式下的限制，最大限度地实现扁平化管理，从而在业务扩张的同时保证企业管理质量。

(2) 打破数据隔离，提高管理精度。信息化建设可以使企业打破经营过程中产生的数据隔离，实现各个环节的数据共享、继承、统计和分析，为公司的经营管理提供强有力支撑，并一定程度上节约管理成本。

(3) 加快决策速度，应对激烈的市场竞争。传统作业方式下，由于数据统计往往较施工管理存在一定的滞后，导致部分经营决策速度慢、延误市场机遇。在信息化建设的支持下，数据的采集、传送、分析等将大幅缩短时间，甚至可以实现实时同步功能，提升公司的决策响应速度。

### 3、项目的可行性

#### (1) 业务流程清晰

中天精装始终坚持设计科学的内部管理流程，其中，业务执行过程中的关键环节已经有较为稳定的运作模式，例如：项目投标必须详细测算成本；开工需制定详细的策划；工艺流程上的关键节点需精确到户；材料采购和劳务采购必须“量、价双控”；项目必须有后评估，持续地统计后续维修中发现的问题等。公司多年积累的相对稳定的业务流程和标准，是保证信息化建设工作的核心主线。

#### (2) 已有较好的信息化建设基础

自 2009 年开始，公司着手进行信息化系统的具体开发，建设了计算机服务器机房，从物料与仓库管理开始逐步理清公司的业务流程。经过几年的发展，流程驱动已经成为公司日常管理的核心动力，同时公司正式建立起自己软件研发团队；自 2013 年开始，公司借鉴制造业的管理经验，在软件设计的思路理清整个项目管理全过程，使成本管理、进度管理和质量管理实现互通。2015 年初，公司信息化系统的业务模型成功搭建并开始逐步运用和改进，信息化系统的建设具备了进入大规模开发的条件。

#### (3) 良好的人才基础

经过前期的信息化系统建设工作，公司已经拥有一支经验丰富的信息化系统开发与管理团队，并以多种形式与外部团队合作，以相对较低成本实现了信息化系统的初步建设。但是，随着公司快速发展，公司现有开发人员严重不足，制约了系统开发速度。

#### （4）良好的技术储备

经过多年的研发实践，公司已经为信息化系统的建设进行了一定的技术积累，公司初步研发完成了系统的技术框架和前端框架，可加快后续软件开发进程降低开发失败风险。同时对于移动终端、智能设备、通信等所必备技术都已有一定的积累。在基础设备方面，虚拟化、负载均衡等技术也已投入正式使用。

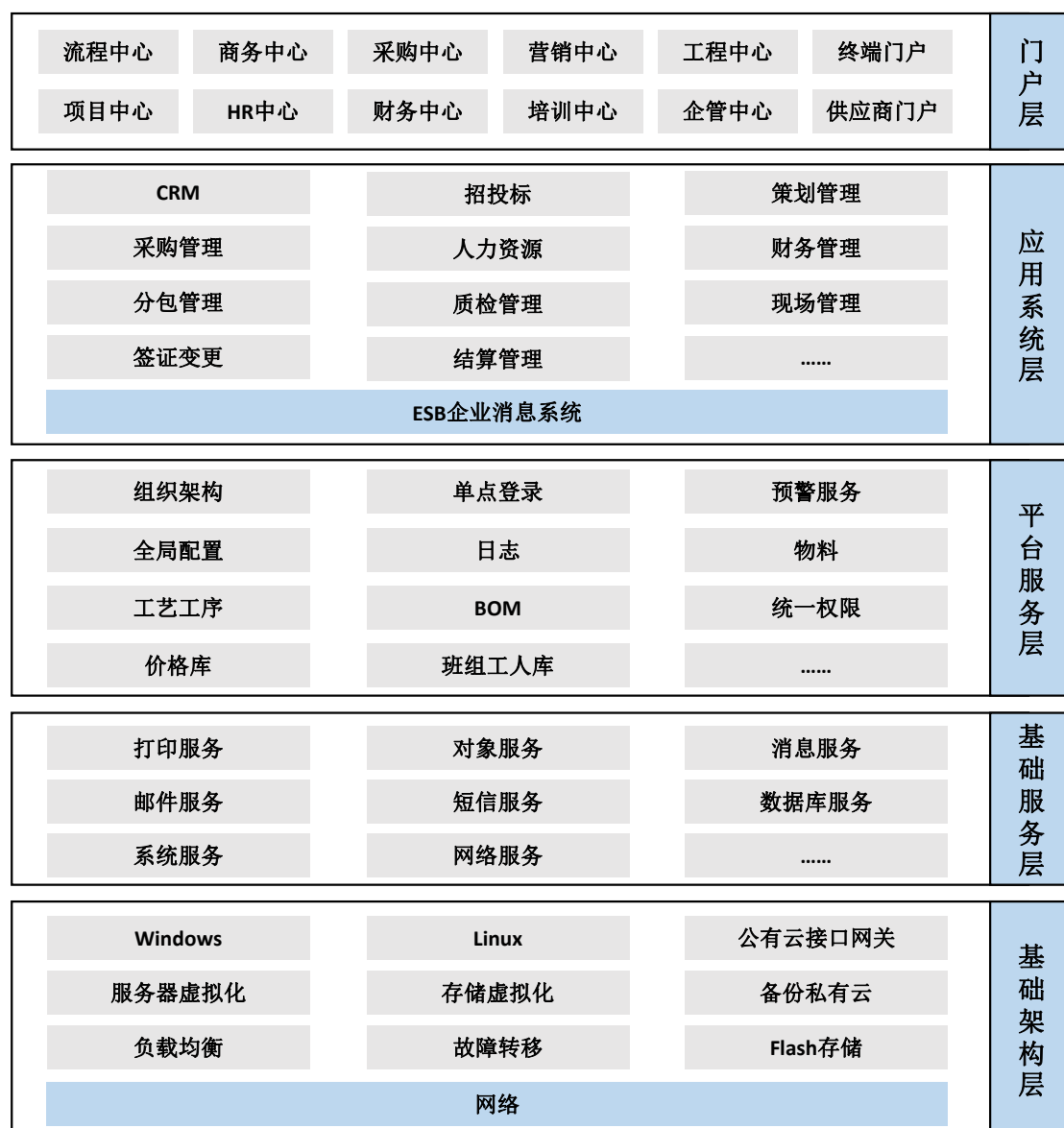
### 4、项目建设方案

#### （1）信息化平台架构

公司主营业务具有分布地域广、工作地点流动性高、项目网络环境受所在地制约等特点，且接入用户数量、合作伙伴与供应商的信息共享数量均随着企业规模扩大而逐步增加，加上应用系统复杂，数据的交互和实时性要求比较高，对公司信息化的网络和系统性能有一定压力。

结合公司实际情况，信息化平台采用集中部署的方式建设在公司现有总部的数据中心。数据中心目前环境条件较好，已建设专业的机房，保证数据中心的连续不间断运转，通过采用私有云与公有云相结合的方式，对用户提供服务。针对集中部署管理的要求，硬件与网络部署需满足软件应用、实际业务应用、网络安全、数据流量等要求，同时需要具有较强的扩展性、先进性。

在信息化建设项目上，公司综合考虑系统的安全性、适应性、开放性、可维护性、结构上的可扩展性、系统性能效率等方面的因素，设计了整套架构的基础，如下图所示：



### ➤ 基础架构层

基础架构层主要构建底层硬件、网络及操作系统之间的运行机制，让各种业务解决方案、应用系统和数据都能不受约束地实现有效配合。

### ➤ 基础服务层

基础服务层为整个系统提供整体的系统服务，包括邮件、短信、数据库、打印、消息、网络通讯等等。在上层的应用系统或业务服务中，均可直接使用这些基础服务，快速实现相关功能。

### ➤ 平台服务层

平台服务层聚合了企业级的主要数据集合，对所有业务系统均可能使用的公

共业务服务进行抽象化。通过这一层实现了多个不同系统之间的跨平台数据共享和功能共享。

➤ 应用系统层

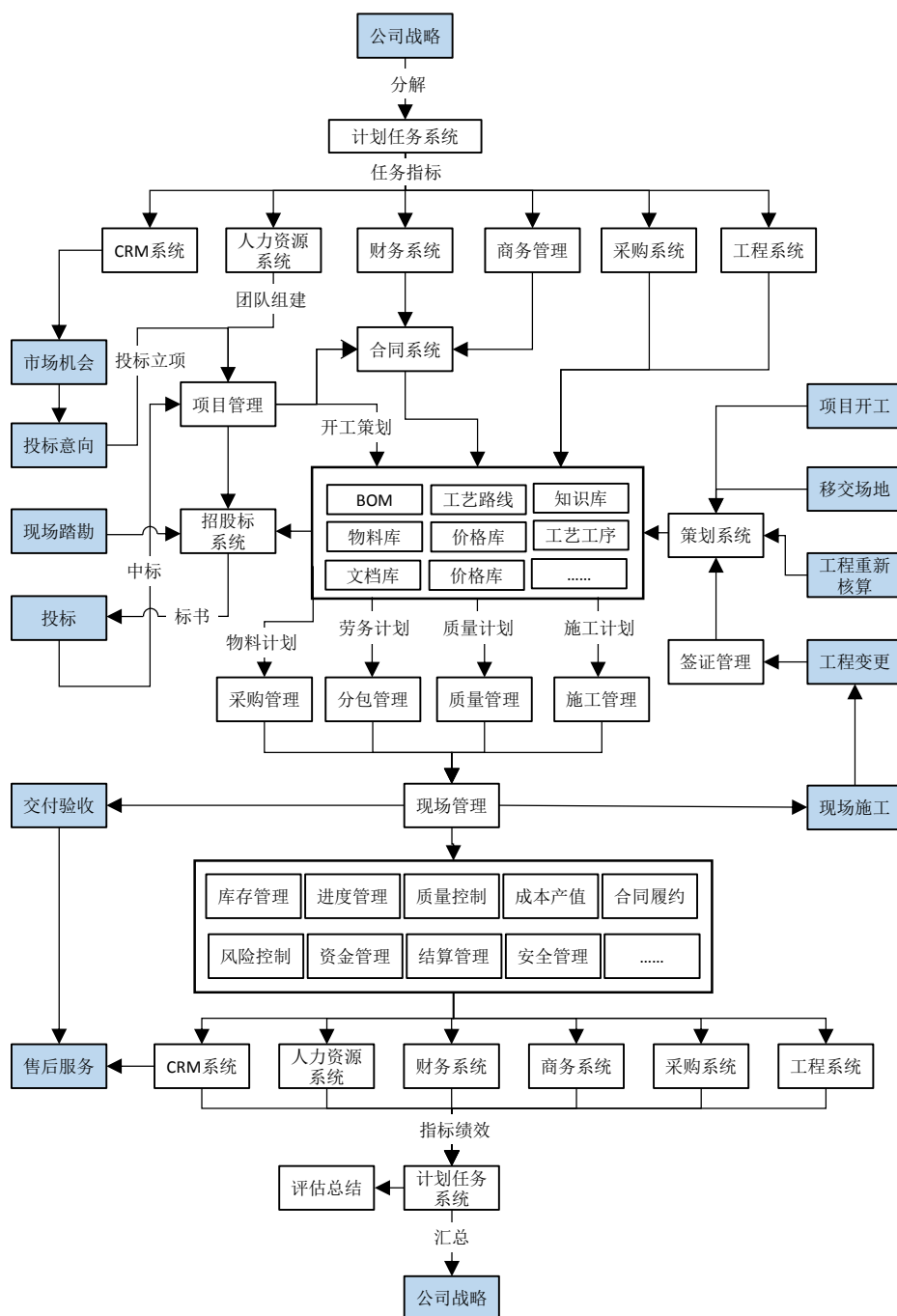
在平台服务层的基础上，将企业业务模型和使用场景进行用户级的逻辑封装。模块化的结构降低了系统的复杂度，使应用逻辑更为清晰，通过企业消息总线将企业研发的系统 and/或第三方厂商的系统连接，解决信息孤岛问题，同时也对不同系统之间的耦合问题进行控制。

➤ 门户层

门户层为用户使用的统一平台，相关的信息、数据和功能都聚合在一个门户当中。门户层也将用户和用户，部门与部门连接在一起，在门户层里协同工作。

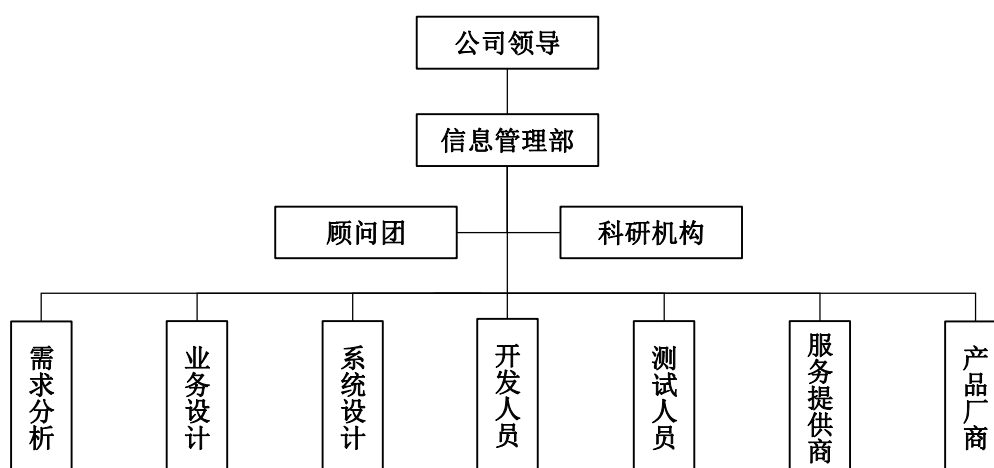


(2) 信息化系统图



(3) 项目实施组织架构

在公司总经理直接管理下，由信息管理部负责整体架构设计与研发安排，并带领需求分析人员、业务设计人员、系统设计人员、开发人员和测试人员协作进行各子系统的研发，并且协同第三方产品厂商和服务提供商，以及专业领域的专家组成的顾问团队和科学研究机构，共同完成信息化系统的建设、管理和维护。



#### (4) 项目实施路线

信息化建设项目是一个复杂的系统，包含了数十个子系统。公司在项目实施路线上，从基础架构到平台设计上均将降低复杂性和复用性作为重要原则，并本着总体规划、分步实施的策略，对信息化建设制定了不同的阶段过程。

A、建设基础架构层和基础服务层，包括建设企业数据中心机房，搭建基础架构的主体框架，以方便后期根据实际进度的推进不断完善更新。同时建立开发平台框架，对所需功能及数据模型进行抽象化，开发公用组件及模块。

B、建设企业平台层，归纳总结企业信息化所有元数据，并根据不同的级别对系统公共服务进行封装，为应用系统开发和第三方厂商系统协同打下基础。

C、开发及实施系统应用层，主要以基础功能和全业务覆盖为目标，旨在打通全业务流程，解决当前实际问题并培养用户习惯。

D、在基础功能的基础上，开发高级功能，进一步完善业务系统，并且在已实施的稳定系统之上开发移动应用。

#### (5) 主要设备及软件

单位：万元

序号	名称	型号配置	数量	金额
<b>(一) 数据中心建设</b>				
1.1	数据库服务器	HP ProLiant DL580 四路 10 核/CPU	4	60.00
1.2	应用服务器	HP ProLiant DL580 四路 8 核/CPU	10	110.00
1.3	光纤存储阵列	IBM Stormize 7000	1	48.00
1.4	光纤交换机	BR-6505-12-16G-0R	2	17.00

序号	名称	型号配置	数量	金额
1.5	光纤卡	IBM 8G HBA	14	6.02
1.6	核心交换机	华为 S6700-24-EI	2	19.20
1.7	接入交换机	思科 SG200-50	2	0.80
1.8	负载均衡设备	深信服 AD-1600	1	11.00
1.9	FlashMax 存储卡	OCZ 1.6T Z-Drive 4500	8	48.00
1.10	备份 NAS 存储	群晖 DS3615xs	2	7.00
1.11	服务器操作系统	微软企业版	10	58.80
1.12	服务器杀毒软件	趋势服务器深度安全防护系统 Deep Security	10	6.00
1.13	光纤网络	电信联通共 20M 光纤	4	35.28
1.14	短信网关	移动短信, 平均每年按 10 万条短信计, 每条 8 分。	4	3.20
1.15	视频会议	POLYCOM RXM1800 多点控制单元, DMA7000 云协作控制器, RPAD 云接入网关, RPRM 云资源管理器, GROUP 500 1080P, 一套总部加区域中心共 12 个节点	1	120.00
小计			-	<b>550.30</b>
<b>(二) 信息化办公设备</b>				
2.1	电脑及基础软件	联想 ThinkPad	258	206.40
2.2	办公打印机	HP LaserJet 1020 Plus	6	0.66
2.3	项目办公室小型路由器	TP-LINK TL-WDR7500	90	4.50
2.4	仓库安全监控设备	海康威视 DS-7816HE-E1/M 16 路, 摄像头和显示屏	77	30.80
2.5	拍摄仪	南天 BP8913MF200-C	77	6.16
2.6	投影仪	雅图 LX312	72	16.56
2.7	考勤机	中控 iFace702	123	8.61
2.8	全向麦	Phoenix DUET EXE	72	14.40
2.9	智能质量检测工具	自研发, 包括研发、原型、试产、量产费用	500	150.00
小计			-	<b>438.09</b>
<b>(三) 软件建设及研发</b>				
3.1	中天信息化基础信息平台	自研发	-	31.68
3.2	策划子系统	自研发	-	316.80
3.3	ERP 子系统	Infor SyteLine, 采购、实施、集成和二次开发	1	350.00

序号	名称	型号配置	数量	金额
3.4	分包子系统	自研发	-	190.08
3.5	采购及供应商门户	自研发	-	95.04
3.6	施工管理子系统	自研发	-	129.36
3.7	商务管理子系统	自研发	-	129.36
3.8	HR 管理子系统	自研发	-	31.68
3.9	培训管理子系统	问鼎学习管理系统，包括二次开发费用	1	85.00
3.10	BPM 流程管理子系统	自研发	-	316.80
3.11	质检子系统	自研发	-	158.40
3.12	项目与事务子系统	JIRA 及插件，包含二次开发费用	1	30.00
3.13	企业沟通子系统	Confluence 及插件，包含二次开发费用	1	30.00
3.14	ESB 企业消息总线中间件	金蝶 ESB，软件已采购。后期应用于系统中需要开发成本	-	20.00
3.15	BI 商务智能系统	Infor dEPM	1	180.00
3.16	手机门户及 APP 应用	自研发	-	126.72
3.17	企业计划任务子系统	自研发	-	264.00
3.18	财务子系统	金蝶 Cloud，包括实施和集成费用	1	80.00
3.19	数据库	Oracle11G	2	160.00
3.20	SQL 数据库	Microsoft AQLSERER 2012	4	64.00
3.21	邮件系统	Microsoft Exchange 2013	2	13.60
3.22	文档管理系统	Microsoft Sharepoint 2013	1	10.00
小计			-	<b>2,812.52</b>
<b>(四) 维护及租赁</b>				
4.1	网关设备升级服务	深信服	4	1.20
4.2	双线路由服务	深信服	3	0.90
4.3	阿里云租用服务	阿里云	4	50.00
4.4	云视频会议服务	全时云会议	3	15.00
4.5	SyteLine 维护服务费	Infor	3	12.00
4.6	分支机构网络费	运营商网络服务及光纤等	4	191.40
小计			-	<b>270.50</b>
合计			-	<b>4,071.41</b>

## 5、项目建设地

本项目建设地点位于公司现有办公场所深圳市福田区深业泰然大厦 C 座 8

层，项目使用公司现有办公场地作为基础建设场所。

## 6、经济效益

本项目属于非生产类项目，不形成直接的经济产出。本项目建设可降低公司资源消耗、提高运行效率、降低公司的管理成本。

### (二) 区域中心建设项目

#### 1、项目概况

截至本招股说明书签署日，公司批量精装修业务遍布在全国华南、华东、华中、西南、西北、东北六大地区，并设置有九大区域中心，形成了初步的营销网络体系。本项目将根据目前公司的营销网络，新建或改扩建形成十一个区域中心网络，以构建更加完善的营销体系，保证公司业务稳定、快速地增长。

本项目投资总额 24,361.32 万元，投资建设期为 4 年，具体投资情况如下：

单位：万元

类型	T	T+1	T+2	T+3	合计	比例
办公场所及装修费用	380.27	219.07	5,582.06	-	6,181.40	25.37%
办公及工程设备	14.00	372.99	106.80	29.40	523.19	2.15%
人员及管理性费用	565.50	3,456.31	5,743.02	7,891.90	17,656.73	72.48%
<b>合计</b>	<b>959.70</b>	<b>4,048.37</b>	<b>11,431.88</b>	<b>7,921.30</b>	<b>24,361.32</b>	<b>100.00%</b>

#### 2、项目的必要性

##### (1) 顺应行业发展趋势实现合理布局的需要

批量精装修业务在全国各地的普及应用程度有较大的差别，目前普及程度不高的地区仍有较大的市场空间。中天精装前期业务发展主要以发达城市为主，项目实施后，通过构建和优化区域网络，一方面优化现有部分区域的结构，加强管理，另一方面积极抢占新兴区域市场先机，可以有效提高公司的市场占有率，进一步完善全国战略性布局。

##### (2) 提高公司市场影响力的需要

市场认可度是批量精装修企业竞争的重要因素之一。近年来房地产消费需求发生深刻变化：房地产开发商的关注重点从单系统功能向综合解决方案方向转移；从实用性消费向个性化消费和带有文化色彩的消费转移。本项目通过全国范围的区域中心建设，使中天精装的市场形象有更大的地域延伸性，提升公司营销

水平。

### (3) 进一步增强公司抗风险能力的需要

由于我国经济和各地城市化进程的不均衡，目前公司业务主要集中在若干个经济发达区域。通过拓展区域网络，可以有效地把握市场先机，布局全国市场，有效化解公司业务集中于部分区域导致的业务分布不均衡风险，保障公司业务稳定持续的增长。

### (4) 公司业务发展的内在需要

区域中心主要作用是以公司为平台，利用当地资源优势，负责所在地业务的开拓、承接以及与相关单位的联络、协调、售后服务。区域中心的建设和完善，将使公司可以更加迅速地响应客户需求，紧密提供跟踪服务，提高客户满意度，保持客户的粘性。

同时，随着公司业务规模进一步扩大，总部业务部门也将考虑调配骨干人员设立和充实区域中心内相关部门，使公司从总部层面下放管理权力，使决策贴近一线，提高决策反应速度和管理效率。

## 3、项目的可行性

### (1) 公司具有相匹配的经营管理能力

经过多年发展，公司已初步形成了覆盖全国市场的能力。公司近年来批量精装修业务涉及数十个城市，经过多年的项目实施，已经形成了一套行之有效的精细化管理模式。目前公司内部管理体系划分为依托区域中心的前端业务体系及总部职能部门为主的后端服务保障体系，并制定了相应的内控保障制度，实现公司对各业务体系有效的扁平化管理和总分制管理。公司拥有多年的异地管控经验，同时也培养了一批优秀的管理人员，为公司进行全国性扩张奠定基础。

### (2) 相关区域已经具备一定的市场基础

公司在重点开拓的地区已经形成一定的市场基础，在目前公司相关业务区域内部已经与主要客户建立了业务合作关系，各主要区域中心覆盖范围内均有项目执行经验，进一步扩展市场已有的基础。

## 4、项目建设方案

### (1) 区域中心选址

公司将拟建的十一个区域按照目前业务规模大小、稳定程度和未来发展空间分为 A、B、C 三类。单个区域网络内部由一个中心城市及若干周边城市组成，公司在每个城市根据工程开展情况设项目部，由该区域的城市中心所设机构负责管理，从而形成总部—区域—项目的三级管理层级。每个区域中心设立业务部门和支持部门，在总部对应部门指导下开展对项目的管理和服务工作。公司目前所选定的营销中心所在中心城市均有较强的区域辐射力，主要情况如下：

类别	名称	中心城市	覆盖地区	卫星城市
A	粤东区域中心	深圳	广东内，深圳及以东	惠州、潮州、汕头、河源、梅州等
A	粤中区域中心	广州	广东内，广州及以北	佛山、肇庆、清远、韶关等
A	中南区域中心	长沙	湖南、湖北	株洲、湘潭、武汉等
A	西南区域中心	重庆	重庆、四川、云南、贵州、广西	成都、乐山、昆明、贵阳等
A	西北区域中心	西安	陕西、山西	太原等
A	华东区域中心一	杭州	浙江、江西、安徽	宁波、南昌、九江、宜春、合肥等
A	华东区域中心二	南京	上海、江苏、山东	苏州、扬州、上海等
A	粤西区域中心	中山	广东内，深圳以西	珠海、江门、阳江、湛江等
B	东南区域中心	厦门	福建	福州、莆田、晋江、漳州等
B	海南区域中心	三亚	海南	海口、崖州等
C	东北区域中心	大连	辽宁、吉林、黑龙江、北京、天津、河北	沈阳、葫芦岛、北京、天津等

本项目建设中 8 个 A 类区域中心城市主要通过购置和租赁写字楼作为办公场所，其中 6 个 A 类区域中心，在建设期（前三年）拟通过租赁方式获得办公场所，建设期第三年拟全部在当地自购房屋，并于建设期实现 A 类区域办公场所全自有化。粤东区域中心拟以公司现有的位于深圳市福田区深业泰然大厦办公场地为建设场所，无需重新购置，需重新予以部分装修。在建设期的前两年，粤中区域中心将利用公司位于佛山的自有房屋，并计划于建设期的第三年在广州购置写字楼用于该区域的运营。B 类和 C 类区域中心城市将通过租赁场所满足日常运营需求。

A 类区域中心购置投资情况如下：

序号	投资内容	建设城市	新增面积 (m <sup>2</sup> )	场地费用 (万元)	装修金额 (万元)	合计 (万元)
1	粤东区域中心	深圳	-	-	110.00	110.00
2	粤中区域中心	广州	471.00	1,648.50	135.90	1,784.40
3	中南区域中心	长沙	247.00	296.40	49.40	345.80
4	西南区域中心	重庆	389.00	404.99	77.80	482.79
5	西北区域中心	西安	300.00	300.00	60.00	360.00
6	华东区域中心一	杭州	300.00	900.00	60.00	960.00
7	华东区域中心二	南京	300.00	900.00	60.00	960.00
8	粤西区域中心	中山	300.00	300.00	60.00	360.00
合计			<b>2,307.00</b>	<b>4,749.89</b>	<b>613.10</b>	<b>5,362.99</b>

各类区域中心房屋租赁情况如下：

单位：万元

类别	投资内容	建设城市	新增面积 (m <sup>2</sup> )	每年租赁费用	装修金额	建设期投入	备注
A	中南区域中心	长沙	200.00	9.60	-	28.80	租赁
	西南区域中心	重庆	200.00	12.00	-	36.00	租赁
	西北区域中心	西安	200.00	13.20	-	39.60	租赁
	华东区域中心一	杭州	300.00	36.00	-	108.00	租赁
	华东区域中心二	南京	300.00	36.00	-	108.00	租赁
	粤西区域中心	中山	300.00	21.60	-	64.80	租赁
B	东南区域中心	厦门	288.00	15.21	57.60	103.23	租赁并装修
	海南区域中心	三亚	298.00	55.46	59.60	225.98	租赁并装修
C	东北区域中心	大连	220.00	20.00	44.00	104.00	租赁并装修
合计			<b>2,306.00</b>	<b>219.07</b>	<b>161.20</b>	<b>818.41</b>	

## B、引进工作人员

各区域中心和重点覆盖城市将设置市场开发部、工程管理部、采购管理部、商务管理部和综合办公室等核心部门。根据不同地区业务发展情况的不同，公司将按照业务需要和区域中心发展情况，逐步增加区域中心工作人员数量，主要包括区域中心新增管理人员、市场人员、采购人员、工程人员、商务人员、行政人员等，根据实际业务需求和公司发展规划，建设期内新增人员数量为 188 人。按照公司目前薪酬标准结合适当的增长率，测算区域中心建设期内所需人员费用 13,582.10 万元，该部分人员所需新增的管理性费用合计 4,074.63 万元。具体情况如下：



	区域	新增人数	人员费用 (万元)	管理性费用 (万元)
A类	粤东区域中心	19	1,284.71	385.41
	粤中区域中心	19	1,284.71	385.41
	中南区域中心	19	1,284.71	385.41
	西南区域中心	19	1,284.71	385.41
	西北区域中心	20	1,377.53	413.26
	华东区域中心一	19	1,284.71	385.41
	华东区域中心二	21	1,516.76	455.03
	粤西区域中心	12	983.18	294.95
B类	东南区域中心	13	1,011.21	303.36
	海南区域中心	14	1,127.23	338.17
C类	东北区域中心	13	1,142.61	342.78
合计		<b>188</b>	<b>13,582.10</b>	<b>4,074.63</b>

### C、新增必要设备

区域中心设置需满足日常经营管理条件，需购置一定量的办公设备，主要包括办公电脑及相应软件，配置复印机、打印机等办公用品以及必备的交通工具。具体需要采购的设备情况如下：

单位：万元

	区域	办公电脑 及软件	工程车辆	商务车辆	其他设备	合计
A类	粤东区域中心	13.30	8.80	26.80	2.73	51.63
	粤中区域中心	13.30	8.80	26.80	2.73	51.63
	中南区域中心	13.30	8.80	26.80	2.73	51.63
	西南区域中心	13.30	8.80	26.80	2.73	51.63
	西北区域中心	14.00	8.80	26.80	2.73	52.33
	华东区域中心一	13.30	8.80	26.80	2.73	51.63
	华东区域中心二	14.70	8.80	26.80	2.73	53.03
	粤西区域中心	8.40	8.80	26.80	1.82	45.82
B类	东南区域中心	9.10	-	26.80	1.82	37.72
	海南区域中心	9.80	-	26.80	1.82	38.42
C类	东北区域中心	9.10	-	26.80	1.82	37.72
合计		<b>131.60</b>	<b>70.40</b>	<b>294.80</b>	<b>26.39</b>	<b>523.19</b>

### 5、项目建设地

本项目建设地主要涉及十一个城市，具体包括深圳市、广州市、长沙市、重庆市、西安市、杭州市、南京市、中山市、厦门市、三亚市和大连市，其中深圳市为公司现有总部附近，其余城市建设地主要考虑需靠近区域的主要客户。具体

情况如下：

序号	投资内容	建设城市	具体地点
1	粤东区域中心	深圳市	深圳市福田区泰然大厦
2	粤中区域中心	广州市	广州市珠江新城附近
3	中南区域中心	长沙市	长沙市五一大道中隆国际大厦附近
4	西南区域中心	重庆市	重庆市国际商务大厦附近
5	西北区域中心	西安市	西安市雁塔路金都国际大厦附近
6	华东区域中心一	杭州市	杭州市武林广场附近
7	华东区域中心二	南京市	南京市河西新区
8	粤西区域中心	中山市	中山市博爱路附近
9	东南区域中心	厦门市	湖里区万达广场附近
10	海南区域中心	三亚市	河东区中铁置业广场附近
11	东北区域中心	大连市	中山路时代广场附近

本项目拟通过利用自有房屋或购买、租赁已建好的写字楼作为办公地点。

## 6、经济效益

区域中心的建设，将对扩大公司知名度起到积极的推动作用，同时也有利于公司锻造一支强大的销售团队，构建高效运作的营销系统，便于快速响应客户的需求，完善售后服务体系。因此，区域中心将促进公司批量精装修业务在国内市场的快速发展，通过对周边城市的集中管理提升对所在区域的管控力度，为公司业务在全国的发展提供保障。由于无法独立核算区域中心的经济效益，因此难以对本项目的经济效益进行具体分析。

### （三）管理总部及设计研发培训中心建设项目

#### 1、项目概况

本项目建设内容主要包括：管理总部、批量精装修设计中心（以下简称“设计中心”）、批量精装修研发中心（以下简称“研发中心”）以及批量精装修培训中心（以下简称“培训中心”）四个主要部分构成。

（1）管理总部：响应深圳市总部经济相关政策，满足未来业务规模、人员规模快速增长对办公场地的需求，改善公司办公条件，提升公司形象，加强公司竞争力，提升客户体检，更好地服务客户。

（2）设计中心：根据国家提倡自主创新、低碳经济、节能环保的指导方针，以市场需求为导向，针对住宅、景观、酒店等单独设立设计分部，增加设计人员

和办公场地，推动公司装修设计水平，增加市场业务量。

(3) 研发中心：结合公司现有主要的技术、产品、创新成果，从材料研发、工艺研发、设备和系统研发三个维度设立单项的研发部门并配置相关的人员、设备，总体提升公司的研发实力，积累面向批量精装修细分市场的需求且具有节能环保、自主创新的各类产品和技术，并加速在业务中的转化应用。

(4) 培训中心：根据公司在批量精装修领域长期积累的工程经验和研发出的相关产品、技术，在企业培训管理部的基础上进行扩建，对与公司业务开展相关的内外部从业人员提供培训增值服务。

本项目预计投资总额为 30,135.61 万元，项目建设期为 3 年。

单位：万元

序号	项目名称	T	T+1	T+2	投资总额	占总投资比例
(一)	<b>固定资产投资</b>	<b>27,218.50</b>	<b>55.54</b>	<b>91.31</b>	<b>27,365.35</b>	<b>90.81%</b>
1	场地费用	27,218.50	-	-	27,218.50	90.32%
1.1	房屋购置费	25,750.00	-	-	25,750.00	85.45%
1.2	建筑工程装修费	1,440.00	-	-	1,440.00	4.78%
1.3	办公家具	28.50	-	-	28.50	0.09%
2	设备投资	-	55.54	29.36	84.90	0.28%
3	车辆购置	-	-	61.95	61.95	0.21%
(二)	<b>无形资产（软件）</b>	<b>-</b>	<b>49.06</b>	<b>37.68</b>	<b>86.74</b>	<b>0.29%</b>
1	软件设备购置	-	49.06	37.68	86.74	0.29%
(三)	<b>人工及管理费用</b>	<b>162.00</b>	<b>989.68</b>	<b>1,469.96</b>	<b>2,621.64</b>	<b>8.70%</b>
1	人工投入	-	665.67	1,145.96	1,811.64	6.01%
2	租金及水电费管理费	162.00	324.00	324.00	810.00	2.69%
(四)	<b>铺底资金</b>	<b>-</b>	<b>30.94</b>	<b>30.94</b>	<b>61.88</b>	<b>0.21%</b>
(五)	<b>总投资</b>	<b>27,380.50</b>	<b>1,125.22</b>	<b>1,629.89</b>	<b>30,135.61</b>	<b>100.00%</b>

## 2、项目的必要性

### (1) 管理总部

#### A、现有总部已无法满足公司未来扩张需要

公司目前的总部设立于深圳市福田区泰然大厦，随着近年来公司业务的快速增长，公司总部办公面积已较为紧张，无法满足公司未来扩张的需要。

#### B、进一步改善企业形象，提升客户体验并增强员工忠诚度

公司从设立之初扎根于深圳，在深圳及周边城市积累了丰富的客户资源，公司的重要客户如万科地产、时代地产、卓越地产、保利地产等公司均设立于深圳及其周边城市。管理总部的建设不仅能为公司开展市场活动提供便利，而且有助于改善客户体验，提升公司市场形象，并最终有助于业务开拓。

此外，公司大部分员工集中在深圳，管理总部建设有利于公司吸引优秀人才，增强员工忠诚度。

### C、响应总部经济政策，加快公司发展

根据深圳市政府于 2008 年 1 月 3 日和 2012 年 8 月 31 日分别发布的《深圳市人民政府关于加快总部经济发展的若干意见》和《深圳市鼓励总部企业发展暂行办法》，总部设立在深圳且符合一定条件的企业可获得深圳市多向政策支持，相关政策发布后，多家龙头企业总部包括阿里巴巴集团国际运营总部、百度股份有限公司华南总部等相继落户深圳。公司在深圳建立管理总部，有利于公司分享政策红利，加快未来发展。

#### (2) 设计中心、研发中心、培训中心

##### A、弥补公司设计业务短板的需要

公司设计业务的资质为“建筑装饰工程设计专项乙级”资质。由于公司过去以装饰施工业务为主要发展方向，对设计业务的发展相对不足，导致目前公司设计业务规模较小、设计人员数量偏少、整体实力不强。2015 年公司设计业务收入占营业收入的比重不足 1%。设计业务已经成为公司综合实力的明显短板。

设计业务的毛利率相对较高，同时，设计业务对公司的批量精装修施工业务具有一定拉动作用，从提升施工业务的贡献值和开拓新利润空间的双重出发点，公司未来将积极发展设计业务。

##### B、提升技术创新能力的需要

在过去的发展历程中，公司先后经历成本竞争、资源整合竞争和持续创新竞争，最终确立了以自主集成技术、进行标准化生产和运营为方向的发展道路。目前公司在研发方面的投入和产出成果相比行业内领先企业仍存在较大差距，主要体现在研发的人员投入有限、资金投入不足、研发基础环境建设薄弱、知识产权

体系建设不完善等方面。通过建设研发中心，公司可有效整合现有资源、提升技术创新水平、全面提升业绩，增强公司的研发实力和综合竞争力。

### C、提升人员综合素质的需要

批量精装修行业是典型的轻资产运营行业，项目运营和管理的水平与相关管理、施工人员的综合素质密切相关。公司目前在实际施工业务开展的过程中，劳动力资源的数量和素质已经成为影响公司项目运行的重要因素。虽然公司过去一直注重对企业员工的培训，但现有的培训力度仍显不足，且针对一线外包劳务工人的技能培训较为欠缺。通过培训中心建设，可以吸引和控制日渐短缺的劳动力资源，提升员工和长期合作的施工班组人员素质，进而对公司业务开展起到推动作用。

### D、促进节能环保产业政策的落实，推动行业可持续发展

批量精装修业务相比传统的家庭装修，具有节能环保的明显优势。随着国家和地方一系列节能环保限制和鼓励措施的出台，批量精装修行业迎来新的发展机遇期。节能环保政策在业务发展中的进一步落实将成为行业发展的新业态：在设计方面，加入全新的绿色环保理念，采用合理的热工、通风和空调设计，达到节能环保的效果；在建筑装饰工艺方面，积极研发节能新技术、新工艺，实现施工现场环保的标准化、提高建筑装饰工程的环境质量；在建筑装饰材料方面，主要研发节能环保的新兴建筑材料、保温材料和绿色建筑装饰材料。上述措施的实施，均需要公司加大对设计、研发和培训的投入。

### E、公司综合服务能力全面发展的需要

该项目的建成将大幅提升公司的综合服务能力，加速公司从批量精装修系统集成商转变为全面系统解决方案服务提供商的进程。

项目	募投项目实施前	募投项目实施后
业务承接	以客户要求为主，业务承揽过程中的竞争优势仍需加强	具有研发和产业化能力，能自主的提出更适合于市场需求的标准化解决方案，提供菜单式及套餐式选择服务，以解决方案的功能性、集成性、技术性为主要竞争点
创新能力	以生产厂家提供的解决方案为基础进行现场简单加工，创新力相对欠缺	培养研究开发能力，以市场需求为主导，研发具有创新力的集成解决方案

项目	募投项目实施前	募投项目实施后
整合能力	有基本的研发能力，但无产业化，依赖并受制于上游的技术和支持，整合能力不强	中心的建成，公司在研发、产业化、标准化方面能力将得到全面提升，公司对于项目的设计、施工、维护等方面的整合能力将提高
售后服务	备品备件可替换性不足，维护难度高，对维护人员技术水平要求较高	工艺、品质明显提高，系统稳定性增强，降低维护成本

### 3、项目的可行性

#### (1) 管理总部

##### A、深圳及周边地区拥有建设本项目的产业基础

深圳市作为我国装修行业的领先地区，拥有大量装修行业高水平的管理技术人才和施工团队，可为公司管理总部的运营发展提供丰富的人力资源；同时，管理总部拟设立于深圳市福田区香蜜湖街道 NEO 大厦园区，提升公司形象和客户服务配套能力。

##### B、深圳市拥有成熟的写字楼市场

深圳市作为我国东南沿海最大的开放城市，人口流量大、市政建设齐全、房地产市场得到充分发展。目前，深圳市拥有较为成熟的写字楼市场，公司拟购置总部办公场所拥有良好的市场供给。

#### (2) 设计中心、研发中心、培训中心

##### A、公司具有一定的设计业务基础，未来市场广阔

公司目前具有建筑装饰设计乙级资质，并设置有专门的设计部门和设计业务团队。2015年，公司执行的设计业务合同近70个，实现收入542.17万元。设计业务团队已运行多年，目前在业务制度建立、流程管控、客户开拓等方面已经有了一定的积累，服务客户包括大型房地产商、通讯运营商等。同时，公司施工业务涉及的客户规模逐渐增加，将为设计业务带来更多的潜在业务机会，随着未来设计中心的建成并投入使用，公司设计业务板块将迎来良好的发展势头。

##### B、公司持续重视员工培训

公司历来重视员工素质的培养，目前由培训管理部具体执行。在制度建设方面，公司对不同岗位的员工设立了不同的培训内容，要求员工必须符合培训后的要求方可在相关岗位担任工作。目前，公司针对员工的岗位培训主要包含入职培训、在岗培训、转岗培训及专项培训，根据企业员工分散、区域分布广、时间难

统一的特点，公司引进并开发了线上学习平台“中天大讲堂”，要求员工必须完成一定学时的学习并通过测验。

### C、拥有丰富的人才储备

公司一直奉行将员工利益与公司利益相结合，采取多项措施，不断提高公司的管理团队和骨干员工的积极性，保持管理团队和人才队伍的稳定。目前公司大部分技术骨干和管理人员在公司工作年限较长，对公司有较为深刻的理解和认识，对业务有较为充足的经验，这些都为公司设计研发培训中心的建立奠定良好的人才基础。

## 4、项目建设方案

### (1) 项目场地

管理总部的建设计划于深圳市福田区香蜜湖街道 NEO 大厦园区购置一处 3,200 平方米的写字楼并购置相应办公家具。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，因此，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。

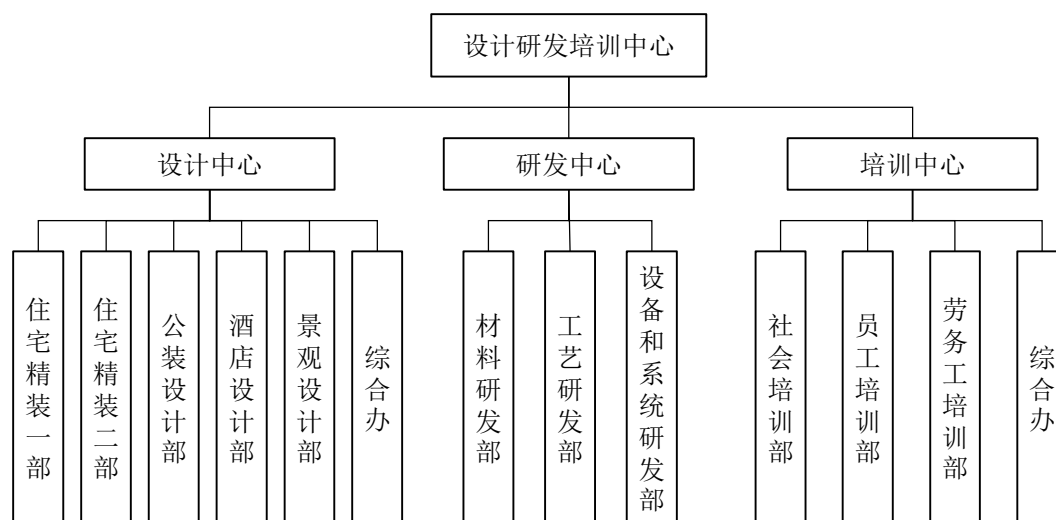
由于研发中心项目、培训中心项目具有专属定制的相关设备和场地要求，公司决定于深圳市福田区香蜜湖街道 NEO 大厦园区购置办公场地建设研发中心和培训中心，并进行必要的装修和购置相关办公家具。为加强管理，购置地点计划与管理总部一致。

序号	项目名称	单价 (元/m <sup>2</sup> )	数量 (m <sup>2</sup> )	总金额 (万元)
<b>1</b>	<b>房屋购置费</b>		<b>5,000</b>	<b>25,750.00</b>
1.1	管理总部	51,500	3,200	16,480.00
1.2	设计中心		-	-
1.3	研发中心		800	4,120.00
1.4	培训中心		1,000	5,150.00
<b>2</b>	<b>建筑工程装修费</b>	-	<b>5,600</b>	<b>1,440.00</b>
2.1	管理总部	3,000	3,200	960.00
2.2	设计中心	2,000	600	120.00
2.3	研发中心	2,000	800	160.00
2.4	培训中心	2,000	1,000	200.00
	<b>合计</b>	-	-	<b>27,190.00</b>

注：设计中心拟租赁一处 600 平方米写字楼作为办公场所，预算为 170 元/平方米/月。

## (2) 组织架构

项目建成后，公司将取消原来的设计研究部、培训管理部，成立设计研发培训中心，由总经理直管。设计研发培训中心统一运行，并单独设置有设计中心、研发中心和培训中心三个子部门，并分别根据业务或职能进行内部结构规划。具体结构如下：



## (3) 人员安排

为保证设计中心、研发中心和培训中心业务顺利开展，公司拟在建设期内增加相关工作人员，包括设计总监、研发总监、培训总监、各部门经理、设计人员、研发人员、培训人员和后勤人员等，上述人员均应需具备相应的研发理论基础和基本技术技能，并经过公司人力资源部和业务中心考核、专业培训后择优录用。

公司现有的设计部门员工将来全部纳入住宅精装一部，培训部门员工将来全部纳入员工培训部。这部分人员的费用在原来的设计业务收入和公司管理费用中继续开支。本项目新增人员的数量和需要的费用情况如下：

中心	子部门	合计	
		新增人数	费用（万元）
设计中心	管理层	1	63.47
	住宅精装一部	4	119.98
	住宅精装二部	6	179.96
	公装设计部	4	119.98
	酒店设计部	4	119.98
	景观设计部	4	87.47
	综合办	1	12.19



中心	子部门	合计	
		新增人数	费用（万元）
小计		24	703.03
研发中心	管理层	1	63.47
	材料研发部	8	239.95
	工艺研发部	8	239.95
	设备和系统研发部	8	239.95
小计		25	783.32
培训中心	管理层	1	63.47
	社会培训部	3	119.01
	员工培训部	-	-
	劳务工培训部	3	119.01
	综合办	1	23.80
小计		8	325.29
合计		57	1,811.64

#### （4）新增设备

为保证设计中心、研发中心和培训中心的顺利运行，本项目需购置相关的硬件、软件设备，具体情况如下：

##### A、硬件投入

序号	设备名称	数量	金额（万元）
<b>一、设计中心硬件投入</b>			
1	台式电脑	47	31.96
2	手绘屏	1	0.60
5	数码复印复合机	1	2.00
6	扫描仪	1	0.30
7	投影机	1	0.30
8	传真机	1	0.35
9	碎纸机	11	2.75
10	黑白激光打印机	1	0.50
11	彩色激光打印机	1	1.60
12	数码摄像机	1	2.00
13	单反数码相机	1	2.00
14	考勤机	1	0.30
小计		-	44.66
<b>二、研发中心硬件投入</b>			
1	台式电脑	2	1.36
2	笔记本电脑	18	21.60

序号	设备名称	数量	金额（万元）
3	平板电脑	5	2.50
4	手绘屏	1	0.60
5	数码复印复合机	1	2.00
6	扫描仪	1	0.30
7	投影机	1	0.30
8	传真机	1	0.35
9	碎纸机	1	0.25
10	黑白激光打印机	1	0.50
11	考勤机	1	0.30
小计		-	<b>30.06</b>
<b>三、培训中心硬件投入</b>			
1	台式电脑	1	0.68
2	笔记本电脑	2	2.40
3	平板电脑带	5	2.50
4	手绘屏	1	0.60
5	数码复印复合机	1	2.00
6	扫描仪	1	0.30
7	投影机	1	0.30
8	传真机	1	0.35
9	碎纸机	1	0.25
10	黑白激光打印机	1	0.50
11	考勤机	1	0.30
小计		-	<b>10.18</b>
硬件设备合计		-	<b>84.90</b>

## B、软件投入

序号	设备名称	数量	金额（万元）
<b>一、设计中心硬件投入</b>			
1	办公系列软件	24	7.68
2	制图软件	24	60.00
5	效果图制作软件	1	2.80
6	图形编辑软件	1	1.30
小计		-	<b>71.78</b>
<b>二、研发中心硬件投入</b>			
1	办公系列软件	25	8.00
2	造价专业软件	1	1.40
小计		-	<b>9.40</b>
<b>三、培训中心硬件投入</b>			

序号	设备名称	数量	金额（万元）
1	办公系列软件	8	2.56
2	造价专业软件	1	3.00
小计		-	5.56
软件合计			86.74

## 5、项目建设地

本项目的实施主体为中天精装，建设地点为深圳 NEO 大厦园区，用于建立大型的管理总部、设计中心、研发中心和培训中心。本项目通过购买、租赁已建好的写字楼作为办公地点，不涉及环境污染。

## 6、经济效益

本项目建成后，管理总部将会提升公司办公效率，提升公司形象；设计中心一方面服务于公司批量精装修的深化设计业务，推动公司项目承揽能力的提升，另一方面承接新的装饰设计业务，为公司带来直接的经济效益；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。

### （四）补充营运资金项目

#### 1、项目概况

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。本项目从行业的特点出发，以公司实际运营情况为基础，结合未来公司发展的战略目标，拟补充营运资金 12,959.60 万元，为公司的发展奠定良好基础。

#### 2、项目的必要性

##### （1）公司的业务模式决定需要大量的营运资金

公司批量精装修业务流程主要包括项目信息收集、项目投标、合同签订、项目实施、竣工验收、项目结算、工程质保等环节，从项目投标到质保期结束时间一般 2-6 年不等，公司需要从项目投标阶段开始投入营运资金，到质保期结束收回全部的资金。

以公司常见的施工项目为例，在项目付款方面：项目投标过程中，需公司要支付一定的投标保证金；签订合同时，需要开具履约保函或支付履约保证金；工程施工过程中，公司需要支付相应的材料采购款、劳务分包款等工程必需支出。在项目的收款方面：施工项目通常定期或按节点结算工程款，通常包括工程进度款、竣工结算款和维修质保金。由于业主方付款时间与项目实际支出存在时间差，导致施工企业在项目执行过程中需大量垫付营运资金。

### （2）资金实力是参与市场竞争的重要保证

资金实力是影响公司业务扩张和发展的重要因素。建筑装饰行业项目承接主要采用招投标的方式确定施工单位。通常情况下，招标方会将投标单位的资金实力、净资产规模等作为重要指标进行审查。随着国内建筑装饰工程市场日趋成熟，工程施工项目规模向大型化发展，对建筑装饰类企业提出更高的资金实力要求。

### （3）资金瓶颈限制公司业务的进一步扩张

2013-2015年，公司的资产结构如下：

单位：万元

项目	2015年 12月31日	2014年 12月31日	2013年 12月31日
流动资产	57,716.07	51,850.57	37,534.28
非流动资产	16,965.48	14,762.03	7,817.69
其中：固定资产	10,655.89	10,907.96	1,338.56
总资产	74,681.55	66,612.60	45,351.97
流动资产/总资产	77.28%	77.84%	82.76%
固定资产/总资产	14.27%	16.38%	2.95%

建筑装饰企业多为“轻资产”运营模式，可供抵押的不动产比例较小，银行借款主要依靠信用贷款，提高授信额度的难度较大。而且，银行贷款的放款时间往往具有很大的不确定性，对项目的按期运作构成制约。2013-2015年末，公司流动资产占总资产比重均在77%以上。整体上公司属于“轻资产”运营，使得公司难以获得较大规模的银行抵押借款。同时，目前公司固定资产中位于深业泰然大厦的办公楼已经用于贷款抵押，除此之外公司可用于办理抵押贷款的资产较少。

受融资渠道的制约，资金短缺将成为限制本公司业务规模进一步扩大、盈利水平进一步提高的瓶颈之一。

#### (4) 公司业务发展需要增加营运资金规模

未来 3-5 年，公司将继续深耕建筑装饰行业，专注于住宅批量精装修领域，充分发挥自身的核心竞争力，进一步提高市场份额。批量精装修业务收入规模的提升离不开资金实力的支持，因此，公司亟需通过融资的方式，满足未来批量精装修业务快速发展带来的营运资金需求。

### 3、项目的可行性

#### (1) 批量精装修业务未来发展空间广阔，为公司业务扩张提供保证

从建筑装饰行业发展的需求驱动因素来看，近年来持续提升的城市化率和固定资产投资拉动了房地产业的发展，提高了对批量精装修业务的需求程度。批量精装修因具有节能环保、资源高效利用等明显优势，近年来得到国家和地方政府在政策方向的大力支持。同时，近年来，大型房地产商（如万科地产、保利地产）等大力发展精装修住宅小区，消费者对精装修住房的认可程度也逐步提升。预计未来批量精装修市场将迎来较为广阔的发展空间，为公司的业务扩张带来可能。

#### (2) 公司具备业务规模扩张所需的专业技术和客户储备

公司多年来始终专注于批量精装修的业务领域，先后与万科地产、龙湖地产、时代地产、佳兆业地产、卓越地产、中航地产、阳光城集团、招商蛇口、保利地产、雅居乐地产等大型客户进行项目合作，在施工过程中积累了丰富的经营和客户储备。公司与主要客户保持良好的合作关系，通过良好的施工质量和项目管理能力获得了大部分客户的认可，近年来多次获得客户颁发的重要奖项，未来公司仍将进一步维系与现有客户的紧密合作关系。同时，公司仍将进一步扩展客户群，提高新客户、新项目的开拓力度，为业务规模扩张提供支持。

#### (3) 公司具有较强的项目管理能力

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，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管理和双向监督：“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。其中，公司级的部门员工尤其是部门负责人普遍在公司任职时间较长，对公司业务有比较充分的了解，平时按照制度的规定，对公司的资源进行调度，对项目实施垂直管理；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，业务上接受部门以区域中心区负责人的指导和监督。平台经营模式加速了项目管理团队的培养速度，同时降低了对项目经理个人能力的要求，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。同时，公司未来计划通过完善信息化系统建设，进一步提升项目管理能力。

#### 4、营运资金需求

##### (1) 营业收入增长率

2013-2015 年，公司营业收入分别为 68,961.58 万元、84,517.62 万元和 86,360.76 万元，复合增长率为 11.91%。

假设未来公司营业收入可以保持 11.91% 的年均增长率<sup>6</sup>，则初步测算公司未来收入情况如下：

项目	2015	2016E	2017E	2018E	2019E	2020E
营业收入	86,360.76	96,643.14	108,149.79	121,026.45	135,436.24	151,561.72

##### (2) 营运资金需求测算

扣除货币资金、可供出售金融资产、短期借款等非经营性科目影响，2015 年末公司主要经营性资产和经营性负债占当期营业收入的比例情况如下：

单位：万元

项目	2015 年末		预测值
	金额	占营业收入比重	占营业收入比重
应收票据	230.91	0.27%	0.27%
应收账款	39,554.51	45.80%	45.80%
预付款项	212.58	0.25%	0.25%
其他应收款	2,851.46	3.30%	3.30%
存货	9,274.30	10.74%	10.74%
<b>经营性流动资产</b>	<b>52,123.76</b>	<b>60.36%</b>	<b>60.36%</b>
应付账款	24,337.41	28.18%	28.18%
预收款项	1,568.45	1.82%	1.82%
其他应付款	436.94	0.51%	0.51%
<b>经营性流动负债</b>	<b>26,342.80</b>	<b>30.50%</b>	<b>30.50%</b>

<sup>6</sup> 本处为营运资金测算的假设分析需要，不构成公司的盈利预测

假设未来公司主要经营性流动资产和经营性流动负债占当期收入比重与2015年一致，2017至2020年各年末公司营运资金占用情况：

单位：万元

项目	2017年末 E	2018年末 E	2019年末 E	2020年末 E
营业收入	108,149.79	121,026.45	135,436.24	151,561.72
应收票据	289.16	323.59	362.12	405.24
应收账款	49,534.21	55,431.92	62,031.82	69,417.52
预付款项	266.21	297.91	333.38	373.07
其他应收款	3,570.89	3,996.05	4,471.83	5,004.26
存货	11,614.23	12,997.06	14,544.53	16,276.25
<b>经营性流动资产</b>	<b>65,274.71</b>	<b>73,046.52</b>	<b>81,743.68</b>	<b>91,476.34</b>
应付账款	30,477.80	34,106.59	38,167.43	42,711.76
预收款项	1,964.17	2,198.03	2,459.74	2,752.60
其他应付款	547.18	612.33	685.23	766.82
<b>经营性流动负债</b>	<b>32,989.16</b>	<b>36,916.95</b>	<b>41,312.40</b>	<b>46,231.19</b>
<b>营运资金占用</b>	<b>32,285.55</b>	<b>36,129.57</b>	<b>40,431.28</b>	<b>45,245.15</b>

假定公司于2018年实现上市，则根据上述假设，2018-2020年，公司新增的营运资金需求=2020年末营运资金占用金额-2017年末营运资金占用金额=12,959.60万元。

经公司股东大会审批，拟从募集资金中使用12,959.60万元补充营运资金，以满足公司的经营所需。

## 5、补充营运资金的管理安排

对于本次补充公司营运资金部分，将采取以下管理安排：

(1) 专户管理。公司将严格按照深圳证券交易所有关募集资金管理规定，将该部分资金存储在董事会决定的专项账户。

(2) 严格将营运资金用于公司主营业务。公司将紧紧围绕主营业务进行资金安排，对于签订的大型工程项目，提前做好资金计划，提高资金使用效率，实现效益最大化。

(3) 完善科学的预算体系，包括销售预算、采购预算、投资预算、人工预算、费用预算等，针对资金链条反应的各种异常信息，及时采取措施，防范风险，提高应对能力。

(4) 完善公司的客户信用政策，建立客户信用档案，对供应商、客户的信用情况进行调查和建档，并进行信用等级设置，对处于不同等级的客户实行不同的信用政策。

(5) 加强大型项目的收款管理，完善相应的应收账款、预付款项控制制度，加强对应收账款的管理，建立预警和报警机制，提高企业资金使用效率。

### 三、募集资金运用对公司的影响

#### (一) 对公司经营情况的影响

本次募集资金投资项目建成后，将进一步扩大公司的营运规模，实现公司产业链和价值链的有效延伸，同时公司目前的主营业务和经营模式不会发生重大变化。

1、信息化建设项目的建成将加强公司的管理执行力，增强项目管理、财务管理、人员管理的能力，支撑公司的规模化运营和成本控制，提供数据分析和科学决策的依据，提高市场反应能力和决策能力，提高企业整体的竞争实力。

2、区域中心建设项目的建成将大幅度提升公司现有的营销水平和管理梯队建设，进一步增加公司的业务覆盖度，支撑公司战略发展方向。同时，区域中心的建成和发展，可有效完善企业管理模式，提升公司的市场影响力，提高业务承接能力，增强公司的抗风险能力。

3、管理总部及设计研发培训中心建设项目的建成将对主营业务的发展起到良好的支撑作用，有效提升公司的综合竞争实力。管理总部将提升客户体验，增进员工忠诚度；设计中心将提升公司设计业务的规模和实力，创造新的利润空间；研发中心将通过对拥有自主知识产权的专利技术的研发及应用，并加以推广与应用，提升公司的技术研发实力；培训中心将通过提升管理人员和从业工人的管理、技术水平，进一步增强人才队伍建设，确保公司的持续发展。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。

4、补充营运资金是为满足公司批量精装修业务的发展需要，支撑公司业务规模的进一步扩张，增加抗风险能力，进一步提高公司的盈利水平。



## （二）新增固定资产、无形资产投资对公司的影响

根据公司现行的固定资产、无形资产的折旧和摊销政策，公司募投项目建成后每年的折旧摊销金额将增加约 2,112 万元，对公司的业绩可能会造成一定影响，但不会对公司首次公开发行股票造成实质性障碍。随着募投项目的全面上线以及相互之间逐渐产生的协同效益，可有效促进公司主营业务的发展，增强公司业务承接能力和设计、施工业务能力，进一步促进公司的业绩增长并消化募投项目产生的折旧和摊销费用。

## （三）对公司净资产收益率及盈利能力的影响

本次股票发行完成后，公司将继续保持发行前主营业务的良性发展趋势，保持公司原有的盈利能力不受影响。但由于公司净资产大幅增长，而项目从建设到产生效益需要一定的时间，在所投资项目产生效益前，公司的净资产收益率预计在短期内将有所下降。从中长期看来，所投资项目符合公司的战略发展规划，具有良好的盈利前景。随着项目的建成投产，公司的盈利能力进一步提升，公司的净资产收益率也将随之提高。

本次募集资金拟投资的项目中，设计中心将为公司带来直接的经济效益，管理总部、研发中心、培训中心以及区域中心建设项目、信息化系统建设项目虽然不产生直接的经济效益，但将大幅提升公司的核心竞争力和工程承接与管理能力，可间接促进公司收入与利润水平的提升。补充营运资金项目能较好地缓解公司营运资金的压力，有利于降低公司的财务成本，提升持续盈利能力。

## 第十四章 股利分配政策

### 一、发行人现行的股利分配政策

根据《公司法》和《公司章程》相关规定，本公司股利分配方案由董事会制订，并经股东会（股东大会）审议批准。本公司董事会将充分考虑全体股东的利益，并根据本公司的经营业绩、现金流量、财务状况、业务开展状况和发展前景、公司进行股利分配的法律和法规限制以及本公司董事会认为相关的其他重要因素，决定是否分配股利及分配的方式和具体数额。根据《公司法》和《公司章程》相关规定，本公司股利分配政策如下：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

2、公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

3、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

4、公司的利润分配政策应重视对投资者的合理投资回报，应保持连续性和稳定性。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。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。

## 二、报告期内股利分配情况

### 1、2014 年利润分配

公司于 2014 年 10 月 8 日召开股东大会，会议审议并通过了 2013 年度利润分配方案，决定分配利润 16,929,854.48 元，扣除 2013 年 9 月已预分配的 2013 年上半年利润 5,442,384.97 元，本次实际分配 11,487,469.51 元。

### 2、2015 年利润分配

公司于 2015 年 6 月 1 日召开股东大会，会议审议并通过了 2014 年度利润分配方案，决定分配利润 18,140,191.18 元。

### 3、2016 年利润分配

公司于 2016 年 3 月 25 日召开股东大会，会议审议并通过了 2015 年度利润分配方案，决定分配利润 15,000,000 元。

### 4、2017 年利润分配

公司于 2017 年 7 月 25 日召开股东大会，会议审议并通过了 2016 年度利润分配方案，决定分配利润 21,368,134.30 元。

截至本招股说明书签署日，上述利润分配方案均已按照《公司章程》的规定实施完毕。

## 三、本次发行后股利分配政策

### （一）本次发行后的股利分配政策

为进一步完善公司分红政策，加强股东回报规划，本公司于 2016 年 8 月 23 日召开 2016 年第二次临时股东大会，会议决议通过了关于《公司章程（草案）》的议案，对有关股利分配的条款进行了修订。

《公司章程（草案）》规定，公司的利润分配政策如下：

#### 1、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。

## **2、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。

## **3、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。

#### **4、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%。

#### **5、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。

## 6、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。

## 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，独立董事是否履职尽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）未来三年股利分配政策

为了明确公司未来对新老股东权益分红的回报，进一步细化《公司章程》中关于股利分配原则的条款，增加股利分配决策透明度和可操作性，便于股东对公司经营和分配进行监督，公司于2016年8月23日召开的2016年第二次临时股东大会，会议决议通过了《深圳中天精装股份有限公司未来分红回报规划》，公司发行上市后三年（含发行当年）回报规划如下：

### 1、股东回报规划制定考虑因素

着眼于可持续发展，公司综合考虑总体发展目标及目前的实际情况，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，并从制度上对股利分配作出安排，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。

### 2、股东回报规划制定原则

公司股利分配坚持现金分红为主这一基本原则，每年以现金形式分配的利润不低于当年实现的可供分配利润的10%。

### 3、股东回报规划制定和决策机制

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展目标至少每三年重新审定一次股东分红回报规划，结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见对公司正在实施的股利分配政策作出适当且必要的修改，确定该时段的股东回报规划。如因公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，由公司董事会、监事会进行研究论证并在股东大会提案中详细论证和说明原因，经调整的利润分配政策应严格按照有关法律、行政法规、部门规章及公司章程的规定由股东大会表决通过。

### 4、发行上市后三年的分红回报规划

公司在提取法定公积金、盈余公积金以后，每年以现金形式分配的利润不低于当年实现的可供分配利润的10%；若公司净利润实现增长，且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，可以在满足上述现金股利分配的同时，提出股票股利分配预案。公司每个会计年度结束后，由公司董事会在充分考虑独立董事、监事和公众投资者的意见的基础上提出分红议案，并提交公司股东大会进行

表决，股东大会表决时应安排网络投票方式为公众股东参会提供便利。

#### **四、本次发行前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序**

2016年8月23日，公司召开2016年第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司本次发行上市前滚存利润分配方案的议案》，议案规定公司本次发行上市前的滚存未分配利润由发行后的新老股东按发行后的持股比例共同享有。



## 第十五章 其他重要事项

### 一、信息披露制度及协调投资者关系的责任机构

为保护投资者的合法权益，提高公司信息管理水平 and 信息披露质量，规范公司信息披露行为，公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》的有关规定，制定了较为严格的信息披露管理制度。

#### （一）信息披露制度

##### 1、信息披露义务人

公司的信息披露义务人包括公司本身，公司董事、监事和高级管理人员，公司各部门及下属公司负责人，持有公司总股本 5% 以上股份的股东及其关联人，公司控股股东及实际控制人以及法律、法规和规范性文件规定的其他信息披露义务人。

##### 2、公司信息披露的原则

信息披露是公司的持续性责任。公司应当根据法律、法规、部门规章、《上市规则》、《规范运作指引》及交易所发布的办法和通知等相关规定，履行信息披露义务。

公司信息披露要体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。公司及相关信息披露义务人应当规范信息披露行为，禁止选择性信息披露，保证所有投资者可以同时获悉同样的信息；不得私下提前向特定对象单独披露、透露或泄露。公司信息披露应当真实、准确、完整、及时，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司不得延迟披露信息，不得有意选择披露时点强化或淡化信息披露效果，造成实际上的不公平。

公司、公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平，不能保证披露的信息内容真实、准确、完整、及时、公平的，应当在公告中作出相应声明并说明理由。

##### 3、信息披露的内容

公司应披露的内容包括定期报告和临时报告。

公司应披露的定期报告包括年度报告、中期报告和季度报告。凡是对投资者作出投资决策有重大影响的信息，均应当披露。公司应当在法律、行政法规、部门规章、规范性文件以及公司信息披露制度规定的期限内，按照中国证监会及交易所的有关规定编制并披露定期报告。公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露年度报告，在每个会计年度的前六个月结束之日起两个月内披露中期报告，在每个会计年度前三个月、前九个月结束后的一个月內披露季度报告。

临时报告是指公司按照法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《上市规则》、《规范运作指引》和交易所其他相关规定发布的除定期报告以外的公告。发生可能对公司证券交易价格产生较大影响的重大事件和重大信息，投资者尚未得知时，公司应实时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。公司应在临时报告所涉及的重大事件最先触及下列任一时点后及时履行首次披露义务：（1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；（2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议（无论是否附加条件或者期限）时；（3）公司（含任一董事、监事或者高级管理人员）知悉该重大事件发生时。

#### **4、信息披露的审核与披露程序**

公司在披露信息前应严格履行以下审查程序：（1）提供信息的部门负责人认真核对相关信息资料；（2）董事会秘书进行合规性审查。公司有关部门研究、决定涉及信息披露事项时，应通知董事会秘书列席会议，并向其提供信息披露所需要的资料。公司有关部门对于是否涉及信息披露事项有疑问时，应及时向董事会秘书或通过董事会秘书向有关部门咨询。公司信息公告由董事会秘书负责对外发布，其他董事、监事、高级管理人员未经董事会书面授权，不得对外发布任何有关公司的重大信息。

#### **5、信息披露的责任划分**

股东对其已完成或正在进行的涉及公司股权变动及质押等事项负有保证信息传递的义务，未尽该义务时应承担有关责任；公司董事会全体成员必须保证公司的信息披露符合公司信息披露制度或其他法律法规的有关规定，对任何误导性陈述或重大遗漏承担个别及连带责任；公司监事及监事会对信息披露的真实、准

确、完整负有监督检查的义务，并保证符合公司信息披露制度或其他法律法规的有关规定，对任何误导性陈述或重大遗漏承担个别及连带责任；各部门负责人应认真地传递公司信息披露制度和有关法律法规所要求的各类信息，并严格按照公司信息披露制度和有关法律法规的规定执行，如有违反，公司董事会将追究部门负责人负责人的责任。

董事会秘书负责公司未公开重大信息的收集，公司应保证董事会秘书能够及时、畅通地获取相关信息。任何董事、监事、高级管理人员知悉未公开重大信息，应及时报告公司董事会，同时告知董事会秘书。

## 6、董事、监事、高级管理人员

董事会办公室是负责管理公司信息披露文件、资料档案的职能部门，董事会秘书是第一负责人。

涉及查阅经公告的信息披露文件，经董事会秘书批准后提供；涉及查阅董事、监事、高级管理人员履行职责时签署的文件、会议记录及各部门、分公司和控股子公司（含全资子公司）履行信息披露职责的相关文件、资料等，经董事会秘书核实身份、董事长批准后提供（证券监管部门要求的，董事会秘书必须及时按要求提供）。

### （二）信息披露服务责任人员

公司董事会秘书毛爱军女士负责公司信息披露工作和投资者服务事项，对外咨询电话为：0755-83472133，传真为：0755-83476663，电子邮箱为：ir@ztzs.cn。

## 二、重大合同

### （一）重大施工合同

截至报告期末，公司正在履行的金额在 500 万元以上的重大施工合同如下：

单位：万元

序号	合同名称	交易对方	合同金额	签署日期
1	桂林象山博望园 1-10 栋公共部位及户内精装修工程施工合同	广西桂林博望园房地产开发有限公司	6,000.00	2014/12/31
2	西安万科大明宫三期户内精装修工程合同	西安万科大明宫房地产开发有限公司	2,405.72	2015/12/30

序号	合同名称	交易对方	合同金额	签署日期
3	中铁建国际花园精装修工程（四标段）专业分包施工合同	中铁城建集团第二工程有限公司	1,401.68	2016/2/29
4	漳州万科城项目 2#地块 11、12、13#楼装修工程合同	漳州市万科滨江置业有限公司	2,127.22	2016/3/9
5	盛荟居项目住宅装修工程施工（分包）补充合同	深圳市乐雅德装饰工程有限公司	692.06	2016/3/31
6	天峦湖项目一期 4 栋装修工程施工合同	深圳市腾高达建筑工程有限公司	1,593.00	2016/4/9
7	万科双月湾二 A 期西区高层精装修工程（标段二）施工合同	惠州市利万房地产开发有限公司	3,549.44	2016/4/20
8	潭村项目 A3、A4 栋电梯前室、大堂、走廊及户内装修工程总承包合同	广州舜吉实业有限公司	2,291.99	2016/4/25
9	中航紫金·云熙项目一期住宅项目户内精装修及公共部位精装修工程合同文件	中建三局第一建设工程有限责任公司	4,074.09	2016/4/25
10	杭州万科大家钱江之光项目一期装饰装修工程 II 标段施工合同	杭州万科大家房地产开发有限公司	2,324.84	2016/4/26
11	中泰天境花园一二期户内交楼标准、入户大堂及各层电梯前室装修工程（一标段）施工合同	广州市天境房地产开发有限公司	4,652.08	2016/6/23
12	西安万科城 8 号地 1、2 标段精装修工程合同	西安万科中泽置业有限公司	1,113.21	2016/6/28
13	文翰华苑一期三标段公共部位及户内精装修工程施工合同	苏州招商瑞盈房地产有限公司	1,705.10	2016/7/3
14	G8.0 香江谢村地块商住项目三期交楼标准装修工程标段 I 合同文件	广州市番禺区香江房地产发展有限公司	5,892.04	2016/8/9
15	深圳万科九州项目三期 III 标段批量精装修工程施工合同	深圳市九州房地产开发有限公司	2,018.44	2016/8/11
16	美的地产集团皇城比华利商住小区一期三区 1-535 号楼第一标段室内装修工程合同	佛山市皇朝房地产发展有限公司	514.28	2016/8/24
17	南京润峯精装修工程施工合同	南京正荣江滨投资发展有限公司	1,342.59	2016/9/1
18	珠海市横琴保利国际广场地块二南塔（一标段）室内装修工程承包合同	珠海横琴保利利和投资有限公司	1,403.00	2016/9/1
19	珠海万科城一期装修工程（户内）（一标段）施工合同	珠海市万有引力房地产有限公司	1,342.46	2016/9/1
20	九江中航城三期项目 3#楼公共部位及户内精装修工程合同文件	中航建筑工程有限公司	1,550.90	2016/10/15
21	杭州万科金辰之光项目装饰装修工程四标段施工合同	杭州锦康置业有限公司	1,547.48	2016/10/24
22	16 栋首层大堂、地下室、标准层公共部位、东西塔 01-04 户型室内精装修工程	广州宏鼎房地产投资发展集团有限公司	2,307.25	2016/10/28
23	西安万科城市之光（曲江御园）项目 2.2&2.3 标段精装修工程合同	陕西隆基帝和置业有限公司	1,006.84	2016/11/1

序号	合同名称	交易对方	合同金额	签署日期
24	金地杭州翁梅项目（一期）二标段公共部位及户内精装修工程	杭州褐石房地产开发有限公司	1,508.06	2016/11/28
25	西安万科金域国际 C 座公寓楼精装修工程合同	西安青业房地产开发有限公司	2,296.29	2016/12/22
26	徐州万科北宸天地项目（二标段）室内及公共部位精装修工程合同	徐州万宸置业有限公司	1,039.70	2017/2/28
27	上海万科安亭新镇一期 10A-02A 地块商品住宅项目室内及公共区域精装修工程合同	上海美好家实业有限公司	1,339.26	2017/2/28
28	西安万科金色悦城项目 DK244#、46#、49#楼精装修工程合同	陕西中开房地产开发有限公司	1,310.83	2017/3/10
29	海南清水湾 A13-1 区一期二阶段共 3 栋（A6、A8、B8）高层批量装修及配套水电安装工程建设工程施工分包合同	中山市时兴装饰有限公司	1,752.15	2017/3/21
30	魅力之城项目 2-2#地块装饰装修工程施工合同	云南浙万置业有限公司	2,871.25	2017/3/31
31	惠济美景商业中心项目 1#楼精装修工程施工合同	郑州美景置业有限责任公司	754.29	2017/4/1
32	旭辉城项目二期商业公共部位装修工程施工合同	重庆旭中房地产开发有限公司	597.23	2017/4/12
33	顺德景盛佳园 B 区 1 栋、2 栋、7 栋精装修工程施工合同	上海世方建筑工程有限公司	1,497.88	2017/4/15
34	西安万科城市之光 2#及四期 3#、5#楼室内及公区精装修工程合同	陕西隆基帝和置业有限公司	605.09	2017/4/15
35	中铁建水岸花园项目精装修工程（第二标段）施工合同	佛山中铁房地产置业有限公司	1,222.84	2017/4/20
36	温州万科学院路 7 号公区装修工程施工合同	温州万昱置业有限公司	603.97	2017/4/30
37	厦门保利叁仟栋项目一期 I 标(6-10#楼)室内精装和公共部分装修工程	广州富利建筑安装工程有限公司	2,745.86	2017/5/9
38	西安碧桂园嘉誉项目货量区户内及公共部位装饰工程（一标段）装修工程施工合同	西安天域实业有限责任公司	1,334.10	2017/5/9
39	杭州万科公园里项目二标段装饰装修工程施工合同	浙江万鼎房地产开发有限公司	1,772.69	2017/5/15
40	深圳沙浦云著花园住宅保障房室内及公共区域装饰工程施工合同	深圳市沙浦巨帆投资有限公司	1,181.33	2017/6/1
41	漳州万科城 01 地块 1、8#及 2#SOHO 装修工程合同	漳州市万科滨江置业有限公司	1,132.77	2017/6/2
42	泸州龙马首座 1#楼室内精装修工程	四川武骏特种玻璃制品有限公司	794.30	2017/6/10
43	顺德陈村绀现项目一期交楼标准装修工程合同	佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	1,829.93	2017/6/25

## （二）重大采购合同

### 1、原材料采购合同

截至报告期末，公司正在履行的重大材料采购合同（采购金额在 200 万元以上）具体如下：

单位：万元

序号	合同名称	交易对方	材料类型	合同金额	签署日期
1	桂林象山博望园项目东鹏瓷砖买卖合同	深圳东鹏陶瓷有限公司	瓷砖	357.48	2015/11/3
2	桂林博望园项目方太厨电买卖合同	桂林昌辉贸易有限公司	厨电	341.37	2016/3/15
3	中天精装万科大明宫三期项目石材买卖合同	南昌辉云石材有限公司	石材	465.15	2016/8/27
4	中天精装万科大明宫三期项目石材买卖合同	通山县龙辉石材厂	石材	399.22	2016/8/29
5	龙岩中航紫金云熙项目冠珠瓷砖买卖合同	广东新明珠陶瓷集团有限公司	瓷砖	219.03	2016/8/30
6	珠海市.万科万科城.一标段(1-3#)项目木工材料采购合同	珠海市海宇新型建材有限公司	木工材料	256.69	2016/11/6
7	广州市.增城中泰天境花园.A1-A4、A11、B1-B2项目橱柜采购合同	长沙正航家具有限公司	橱柜,浴室柜	319.10	2016/11/9
8	厦门市.中航城.B3 地块22-23#楼公共部份及室内精装修工程项目石材采购合同	通山县飞燕石材厂	石材	276.78	2017/4/25
9	广西桂林象山博望园1-10#公共部分及户内项目橱柜、浴室柜采购合同	长沙正航家具有限公司	橱柜、浴室柜	200.95	2017/5/15
10	龙岩市.中航紫金云熙.一期项目橱柜、浴室柜及玄关柜采购合同	长沙正航家具有限公司	橱柜、浴室柜及玄关柜	233.89	2017/6/15
11	龙岩市.中航紫金云熙.一期项目木门采购合同	江山欧派门业股份有限公司	木门	215.97	2017/6/17
12	龙岩市.中航紫金云熙.一期项目楼梯采购合同	昆山市玉山镇朋友楼梯经营部	楼梯	205.00	2017/6/19

### (三) 授信、抵押及借款合同

#### 1、授信合同

截至报告期末，公司正在履行的授信合同如下：

单位：万元

序号	贷款人	合同编号	合同金额	合同期限
1	招商银行股份有限公司深圳车公庙支行	2016 年公二字第 0016320272 号	50,000	2016/6/17-2018/6/16
2	中国银行股份有限公司深圳福田支行	2017 圳中银福额协字第 0000022 号	12,000	2017/3/3-2018/3/3

序号	贷款人	合同编号	合同金额	合同期限
3	招商银行股份有限公司深圳分行	755XY2017001511	10,000	2017/6/27-2019/6/27

## 2、抵押合同

截至报告期末，公司正在履行的抵押合同如下：

单位：万元

序号	贷款人	抵押人	抵押物	担保金额	主债权合同
1	中国银行股份有限公司深圳福田支行	中天精装	深业泰然大厦8C01、8C02、8C03、8C04、8C05	3,961	2014年圳中银福固借字第000008号《固定资产借款合同》
2	中国银行股份有限公司深圳福田支行	中天精装	深业泰然大厦8C01、8C02、8C03、8C04、8C05	12,000	2017圳中银福额协字第0000022号《授信额度协议》

## 3、借款合同

截至报告期末，公司正在履行的借款合同如下：

单位：万元

序号	贷款人	合同金额	借款利率	合同编号	合同期限
1	中国银行股份有限公司深圳福田支行	3,961	基准利率，每年调整一次	2014年圳中银福固借字第000008号	2014/1/21-2022/1/20
2	中国银行股份有限公司深圳福田支行	400	基准利率加92BPs	2016年圳中银福借字第000038号	2016/8/3-2017/8/3
3	招商银行股份有限公司车公庙支行	1,500	基准利率加92BPs	2016年公二字第1016320646号	2016/11/10-2017/9/6
4	招商银行股份有限公司深圳车公庙支行	3,000	基准利率加92BPs	2017年公二字第1017320003号	2017/1/13-2017/7/13
5	中国银行股份有限公司深圳福田支行	2,200	基准利率加92BPs	2017圳中银福借字第000021号	2017/3/28-2018/3/27

### （四）劳务采购战略合同

公司与劳务分包公司签署的正在履行的劳务分包采购战略合同如下：

序号	合同名称	交易对方	有效期限
1	2017-2018年度中天与川金劳务分包战略协议	深圳市川金建筑劳务有限公司	2017.04-2018.03
2	2017-2018年度中天与中泰劳务分包战略协议	深圳市中泰建筑劳务有限公司	2017.09-2018.08
3	2017-2018年度（中建）劳务分包战略协议	中建劳务分包（深圳）有限公司	2017.05-2018.04

### 三、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在任何对外担保事项。

### 四、可能对发行人产生较大影响的诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

截至本招股说明书签署日，发行人存在 1 起诉讼标的金额超过 100 万元的未结案件，具体为：2016 年 11 月 1 日，发行人以威海宝滩旅游发展有限公司及其关联方百利投资控股集团有限公司为被告向山东省荣成市人民法院提起装修合同工程款支付纠纷诉讼，请求法院判决两被告向发行人支付拖欠的工程款、违约金及利息共计 8,159,586.26 元，并承担案件诉讼费用。2016 年 12 月 26 日，山东省荣成市人民法院出具《民事判决书》（[2016]鲁 1082 民初 5490 号），判定（1）被告方威海宝滩旅游发展有限公司于判决生效后三十日内支付发行人工程款 4,014,623.94 元并支付自 2104 年 12 月 1 日至实际给付之日止，按银行同期贷款利率计算的违约金；（2）被告威海宝滩旅游发展有限公司于判决生效后三十日内支付发行人逾期办理房屋抵顶手续及逾期支付工程款 100 万元的违约金 582,163 元；（3）被告百利投资控股集团有限公司对上述（1）（2）债务承担连带责任。

截至本招股说明书签署日，该案件各方当事人未在规定时限内提起上诉，一审判决已生效，目前案件处于执行阶段。被告方已经向发行人支付 100 万元，但被告方按判决书应履行的偿还义务尚未完全履行完毕，发行人已向法院申请强制执行程序。

发行人律师认为，上述诉讼案件系发行人作为原告的工程款追讨案件，不会对发行人生产经营造成重大不利影响，不影响发行人本次发行上市。

### 五、发行人的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员存在的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，发行人不存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。



## 六、董事、监事及高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在董事、监事、高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况。

## 第十六章 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

### 一、本公司全体董事、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招股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。

全体董事签名：



乔荣健



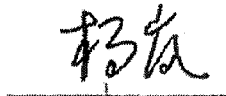
张安



毛爱军



汪晓东

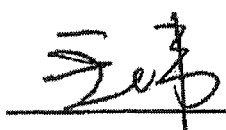


杨岚

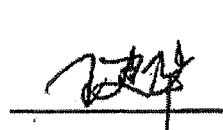
全体监事签名：



郭年明




熊伟



王建华

全体高级管理人员签名：



张安



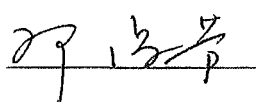
毛爱军



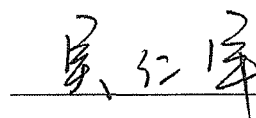
## 二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股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。

保荐代表人：

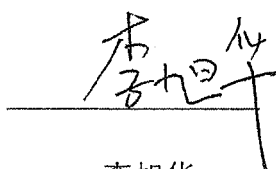


邓淑芳



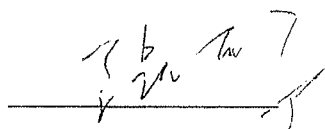
吴仁军

项目协办人：



李旭华

法定代表人：



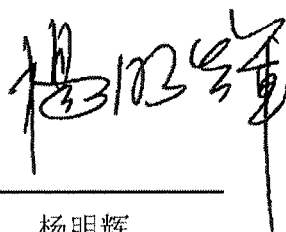
张佑君



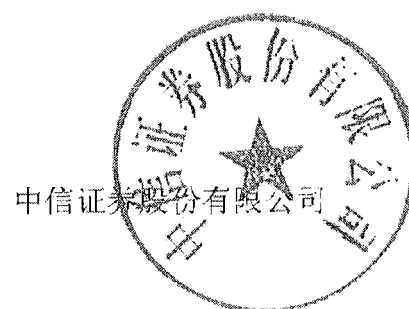
## 保荐机构管理层声明

本人已认真阅读深圳中天精装股份有限公司首次公开发行 A 股股票招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

总经理：



杨明辉



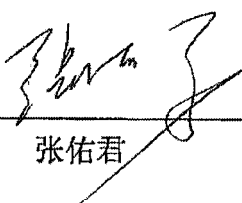
中信证券股份有限公司

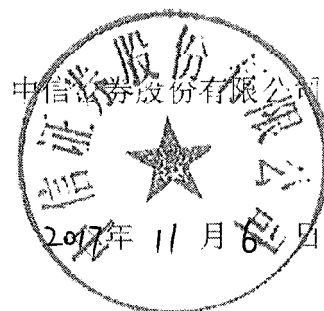
2017年11月6日

## 保荐机构管理层声明

本人已认真阅读深圳中天精装股份有限公司首次公开发行 A 股股票招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

董事长：

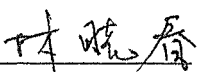
  
张佑君



### 三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股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无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股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，确认招股说明书不致因上述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。

经办律师：

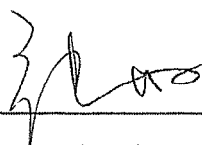


林晓春

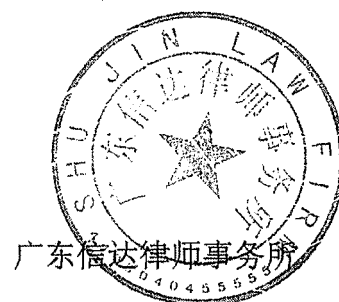


陈臻宇

律师事务所负责人：



张 炯



2017年11月6日



Ernst & Young Hua Ming LLP  
 Level 16, Ernst & Young Tower  
 Oriental Plaza  
 No. 1 East Chang An Avenue  
 Dong Cheng District  
 Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
 中国北京市东城区东长安街1号  
 东方广场安永大楼16层  
 邮政编码: 100738

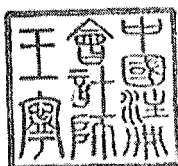
Tel 电话: +86 10 5815 3000  
 Fax 传真: +86 10 8518 8298  
 ey.com

关于招股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首次公开发行 A 股股票招股说明书(申报稿)(“招股说明书”)及其摘要, 确认招股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、申报财务报表与原始财务报表的差异比较表、非经常性损益明细表及主要税种纳税情况的内容, 与本所出具的审计报告(报告编号: 安永华明(2017)审字第 61266367\_A02 号)、内部控制审核报告(报告编号: 安永华明(2017)专字第 61266367\_A05 号)、申报财务报表与原始财务报表的差异比较表的专项说明(专项说明编号: 安永华明(2017)专字第 61266367\_A06 号)、非经常性损益的专项说明(专项说明编号: 安永华明(2017)专字第 61266367\_A07 号)及主要税种纳税情况的专项说明(专项说明编号: 安永华明(2017)专字第 61266367\_A08 号)的内容无矛盾之处。

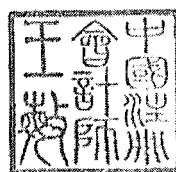
本所及签字注册会计师对深圳中天精装股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的本所出具的上述报告和专项说明的内容无异议, 确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述报告和专项说明而在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对本所出具的上述报告和专项说明的真实性、准确性、完整性、及时性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

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首次公开发行 A 股股票使用; 未经本所书面同意, 不得作其他用途使用。

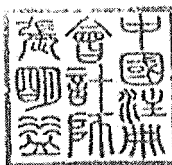


签字注册会计师:

王宁

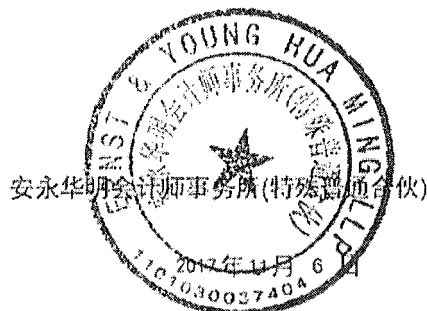


王敏



首席合伙人授权代表:

张明益







Ernst & Young Hua Ming LLP  
Level 16, Ernst & Young Tower  
Oriental Plaza  
No. 1 East Chang An Avenue  
Dong Cheng District  
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国北京市东城区东长安街1号  
东方广场安永大楼16层  
邮政编码: 100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000  
Fax 传真: +86 10 8518 8298  
ey.com

关于招股说明书及其摘要引用实收股本验资事项专项复核报告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首次公开发行A股股票招股说明书(申报稿)(“招股说明书”)及其摘要, 确认招股说明书及其摘要中引用的实收股本验资事项专项复核报告与本所出具的实收股本验资事项专项复核报告(报告编号: 安永华明(2016)专字第61266367\_A06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招股说明书及其摘要中引用的本所出具的实收股本验资事项专项复核报告的内容无异议, 确认招股说明书不致因完整准确地引用本所出具的上述实收股本验资事项专项复核报告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实收股本验资事项专项复核报告的真实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。

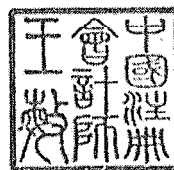
本声明仅供深圳中天精装股份有限公司本次向中国证券监督管理委员会申请首次公开发行A股股票使用; 未经本所书面同意, 不得作其他用途使用。



签字注册会计师:

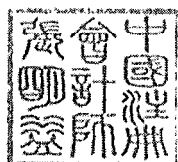
王宁

王宁



王敏

王敏



首席合伙人授权代表:

张明益

张明益



## 六、资产评估机构声明

本机构及签字注册评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述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。

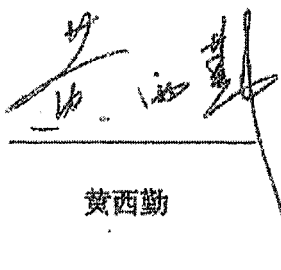
经办注册评估师：



王文涛

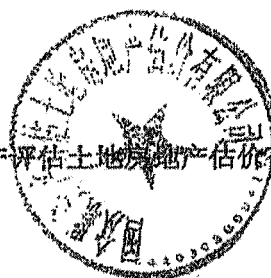
熊钢

评估机构负责人：



黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



2017年11月6日

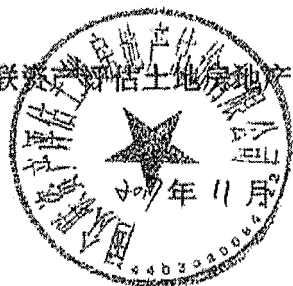
## 关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司 评估人员离职的说明

国众联资产评估土地房地产估价有限公司熊翎于2016年10月因个人原因从本公司离职，其曾作为经办注册资产评估师于2013年11月07日出具了《深圳市中天装饰工程有限公司拟股份制改造所涉及的净资产评估报告》（深国众联评报字[2013]第2-370号），其离职不影响本公司出具的上述评估报告的法律效力。

法定代表人：

黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



## 第十七章 备查文件

### 一、本招股说明书的备查文件

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

- （一）发行保荐书及发行保荐工作报告；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制审核报告；
- （四）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （五）法律意见书及律师工作报告；
- （六）公司章程（草案）；
- （七）中国证监会核准本次发行的文件；
- （八）其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅时间

工作日：上午 9:30 – 11:30、下午 14:00 – 16:00。

### 三、查阅地点

- （一）发行人：深圳中天精装股份有限公司

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

电话：0755-83472133

联系人：毛爱军

- （二）保荐机构（主承销商）：中信证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

电话：010-60837525

联系人：唐俊