

# 深圳市华南装饰集团股份有限公司

Shenzhen Huanan Decoration Group Co., Ltd.

(深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼)



## 首次公开发行股票招股说明书

(申报稿)

保荐人 (主承销商)



**万和证券股份有限公司**  
Vanho Securities Co., Ltd.

(海口市南沙路 49 号通信广场二楼)

声明：本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。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作出投资决定的依据。

## 发行概况

（一）发行股票类型	境内人民币普通股（A股）
（二）发行股数	本次拟向社会公众发行不超过 5,666.67 万股的 A 股（具体以中国证监会核准的股票发行数量为准），本次发行完成后，公司公开发行的股份数将不少于本次发行后公司股份总数的 25%。本次发行不涉及公司原有股东公开发售股份。
（三）每股面值	人民币 1.00 元
（四）每股发行价格	人民币【】元
（五）预计发行日期	【】年【】月【】日
（六）拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
（七）发行后总股本	不超过 22,666.67 万股
（八）本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺	具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“一、股东关于股份锁定和减持意向的承诺”相关内容
（九）保荐机构、主承销商	万和证券股份有限公司
（十）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。

保荐人承诺因其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，给投资者造成损失的，将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

本公司提醒投资者关注以下重大事项：

### 一、股东关于股份锁定和减持意向的承诺

#### （一）本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份、延长锁定期限的承诺

##### 1、本公司控股股东、实际控制人及实际控制人的一致行动人等企业/个人的锁定承诺

本公司的控股股东为深圳市华南控股集团有限公司，实际控制人为叶强、叶芬芳夫妇及其子叶志锋先生三人，叶璐嘉女士作为叶强、叶芬芳夫妇的女儿，属于实际控制人的一致行动人。此外，本公司股东深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）亦属于实际控制人的一致行动人。前述企业/个人分别作出如下承诺：

“（1）自本次发行股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本企业/本人于公司本次公开发行股票前已直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

（2）本企业/本人所持公司股份在上述承诺期限届满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司在证券交易所上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本企业/本人持有公司股票的锁定期限自动延长 6 个月。

若上述锁定期间，公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，上述收盘价将按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整。

（3）因公司进行权益分派等导致本企业/本人持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。

（4）本企业/本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件中关于上市公

司实际控制人、控股股东、董事、监事及高级管理人员持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如未来我国法律、法规及规范性文件修订上市公司实际控制人、控股股东、董事及高级管理人员持股及股份变动的有关规定，本企业/本人将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。”

股东深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）补充承诺：

“上述锁定期届满前，上述义务不因本合伙企业执行事务合伙人变更而发生变化。”

此外，叶强先生作为本公司现任董事长作出进一步承诺：

“（1）上述承诺期限届满后，在担任公司董事、监事、高级管理人员期间，将向公司申报本人直接及间接持有的公司股份及其变动情况，每年转让的股份不得超过本人所直接及间接持有公司股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人直接及间接所持有的公司股份。

（2）本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，本人将仍遵守前述规定及证监会、深圳证券交易所关于董事、监事、高级管理人员股份转让的其他规定。”

## **2、黄少辉、深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）的锁定承诺**

本公司股东黄少辉、深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）作出如下承诺：

“（1）自本次发行股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本企业/本人于公司本次公开发行股票前已直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

（2）本企业/本人所持公司股份在上述承诺期限届满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司在证券交易所上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本企业/本人持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

若上述锁定期间，公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，上述收盘价将按照中国证监会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整。

（3）因公司进行权益分派等导致本企业/本人持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。

（4）本企业/本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件中关于上市公司实际控制人、控股股东、董事、监事及高级管理人员持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如未来我国法律、法规及规范性文件修订上市公司实际控制人、控股股东、董事、监事及高级管理人员持股及股份变动的有关规定，本企业/本人将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。”

此外，黄少辉先生作为本公司总经理进一步承诺：

“（1）上述承诺期限届满后，在担任公司董事、高级管理人员期间，将向公司申报本人直接及间接持有的公司股份及其变动情况，每年转让的股份不得超过本人所直接及间接持有公司股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人直接及间接所持有的公司股份。

（2）本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，本人将仍遵守前述规定及证监会、深圳证券交易所关于董事、监事、高级管理人员股份转让的其他规定。”

### **3、持有公司股份的其他董事、监事、高级管理人员的锁定承诺**

除叶强、黄少辉外，其他直接或间接持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员包括陈晟珑、张民、牛洪林、康珂、叶远城、柯凡等 6 人，前述 6 人分别作出如下承诺：

“（1）自本次发行股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人于公司本次公开发行股票前已直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

（2）上述承诺期限届满后，在担任公司董事、监事、高级管理人员期间，将向公司申报本人直接及间接持有的公司股份及其变动情况，每年转让的股份

不得超过本人所直接及间接持有公司股份总数的 25%；离职后半年内，不转让本人直接及间接所持有的公司股份。

（3）本人在任期届满前离职的，在本人就任时确定的任期内和任期届满后 6 个月内，本人将仍遵守前述规定及证监会、深圳证券交易所关于董事、监事、高级管理人员股份转让的其他规定。

（4）因公司进行权益分派等导致本人持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。

（5）本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司实际控制人、控股股东、董事、监事及高级管理人员持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如未来我国法律、法规及规范性文件修订上市公司实际控制人、控股股东、董事、监事及高级管理人员持股及股份变动的有关规定，本人将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。”

此外，陈晟珑、张民、牛洪林还进一步承诺：

“（1）本人所持公司股份在上述承诺期限届满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司在证券交易所上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

（2）若上述锁定期间，公司股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，上述收盘价将按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定作相应调整。”

#### **4、首次公开发行前直接持有本公司股份的其他股东**

作为本次公开发行申请前 12 个月新增股东（详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及变化情况”之“（二）发行人整体变更后的股本形成及变化情况”之“6、2020 年 03 月，股份公司第三次股份转让”相关内容），江晖、相荣清分别作出如下承诺：

“（1）自本人取得公司股份之日（2020 年 3 月 19 日）起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人于公司本次公开发行股票前已直接或间接持有的公司

股份，也不由公司回购该部分股份；若前述锁定期届满之日距本次公开发行上市之日计算不足 12 个月的，则自本次发行股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人于公司本次公开发行股票前已直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

（2）因公司进行权益分派等导致本人持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。

（3）本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如未来我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本人将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。”

首次公开发行前直接持有本公司股份的其他股东还包括彭剑锐、庄利安、深圳市樟园几何投资控股有限公司、叶胜浩 4 名企业/个人，前述企业/个人分别作出如下承诺：

“（1）自本次发行股票上市之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本企业/本人于公司本次公开发行股票前已直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

（2）因公司进行权益分派等导致本企业/本人持有公司股份发生变化的，仍应遵守上述规定。

（3）本企业/本人将严格遵守我国法律、法规及规范性文件关于上市公司股东持股及股份变动的有关规定，规范、诚信履行相关义务；如未来我国法律、法规及规范性文件修订上市公司股东持股及股份变动的有关规定，本企业/本人将及时根据法律规定对上述承诺予以调整。”

## **（二）实际控制人、公开发行前持有公司 5%以上股份的股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员的减持意向承诺**

本公司的实际控制人为叶强、叶芬芳夫妇及其子叶志锋先生等 3 人，公开发行前持有本公司 5%以上的股东包括深圳市华南控股集团有限公司、深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）、黄少辉、彭剑锐、深圳市深华昭股权



投资合伙企业（有限合伙）、庄利安等 6 名企业或个人，其他持有本公司股份的董事、监事、高级管理人员包括陈晟珑、张民、牛洪林、康珂、叶远城、柯凡等 6 人。上述 15 名企业或个人分别作出如下承诺：

“（1）股份锁定期满后，本企业/本人拟减持股票的，将认真遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所关于股东减持的相关规定，结合公司稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股票减持计划，在股票锁定期满后逐步减持。

（2）本企业/本人减持公司股份应符合相关法律、法规、规章的规定，具体方式包括但不限于交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。

（3）本企业/本人持有的首次公开发行前已发行的公司股份在承诺的锁定期满后减持的，将提前 15 个交易日向公司提交减持原因、减持数量、未来减持计划、减持对公司治理结构及持续经营影响的说明，并由公司在减持前 15 个交易日予以公告。本企业/本人不需承担披露义务的情况除外。

（4）自本承诺函出具之日起至公司首次公开发行股票并上市期间，本企业/本人新取得的公司股份应一并遵守上述承诺内容。

（5）如公司及相关方在采取稳定股价的措施阶段时，本企业/本人将不减持所持有的公司股份。”

### （三）履行股份锁定和减持意向承诺的约束性措施

前述已经作出减持意向承诺的企业或个人均进一步作出承诺，若违反已经作出的股份锁定或减持意向承诺，则：

“（1）本企业/本人将在股东大会及中国证监会指定的披露媒体上公开说明违反上述减持意向或法律强制性规定减持公司股票的具体原因并向公司股东和社会公众投资者道歉。

（2）本企业/本人持有的公司股份自违反上述减持意向或法律强制性规定减持公司股票之日起 6 个月内不得直接或间接减持。

（3）本企业/本人如果因未履行承诺事项而获得收益的，所得的收益归公

司所有，并将在获得收益的 5 日内将前述收入支付给公司指定账户。

（4）如果因未履行承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本企业/本人将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。”

## 二、公司稳定股价预案和承诺

为强化股东、管理层诚信义务，保护中小股东权益，本公司根据《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》（证监会公告〔2013〕42 号）等相关规定及公司的实际情况，就公司上市后三年内稳定公司股价的具体措施及其他相关事宜，制定预案如下：

### （一）启动股价稳定措施的条件

自本公司首次公开发行股票并上市之日起三年内，如果公司股票连续 20 个交易日（第 20 个交易日称为“触发股价稳定措施之日”）收盘价均低于上一会计年度未经审计的每股净资产（以下简称“触发股价稳定措施的约定情形”）时，则应当在触发股价稳定措施之日起 3 个交易日内，公司、控股股东、董事（不包括独立董事和未在公司领取薪酬的外部董事）和高级管理人员（以下统称“股价稳定措施的相关主体”、“相关主体”）应当协商确定启动稳定股价预案约定的一种或多种措施，以稳定公司股价。

如上一年度末审计基准日后，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，上一会计年度经审计的每股净资产应相应进行调整。

### （二）稳定股价的具体措施

#### 1、控股股东增持公司股份的承诺

如相关主体经协商决定由控股股东增持公司股份的，则：

（1）公司控股股东应当在作出上述决定之日起 5 个交易日内向公司提出二级市场增持公司股票的计划，并按照相关规定通知上市公司予以公示。

但，如果在触发股价稳定措施之日起 3 个交易日期满，股价稳定措施的相关主体依然未能协商一致的，则公司控股股东应当承担增持本公司股份的强制

义务，自期满后 5 个交易日内向公司提出二级市场增持公司股票的计划，并按照相关规定通知上市公司予以公示。

（2）与触发股价稳定措施的约定情形相关的控股股东增持计划中，增持价格不得高于公司上一会计年度经审计的每股净资产，同一个增持期限内增持股票的数量不超过公司股票总数的 3%，增持期限为增持公告发布之日起不超过 6 个月。增持计划实施完毕后 6 个月内不得出售所增持的股票。

（3）在实施股票增持期间，如果公司股价已经不属于触发股价稳定措施的约定情形的，则控股股东可以中止实施增持计划，在本次增持期限届满前再次触发约定情形的，控股股东应当继续履行前述增持计划。

（4）如果增持将导致公司股权不符合上市条件的，或增持期限届满后不再属于触发股价稳定措施的约定情形的，则控股股东有权终止实施增持计划。

## 2、公司回购股份

在不违反相关规定的前提下，如相关主体协商决定由公司回购股份的，则：

（1）在作出前述决定之日起 5 个交易日内制定回购方案并提交董事会审议，董事会审议通过之后及时将方案提交股东大会审议（如需），股东大会审议通过之后，应当及时履行债权人通知及公告等法定减资程序，同时将相关材料报送中国证监会和深圳证券交易所备案。

（2）回购方案应当符合《公司法》《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》及《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等相关法律、法规的规定，且不应导致公司股权不符合上市条件。

（3）回购期限为董事会决议或股东大会决议公告之日起不超过 3 个月，回购价格不得高于公司上一会计年度末经审计的每股净资产，回购股票的数量不超过公司股票总数的 3%，且公司用于本次回购的资金总额不得超过本次公开发行募集资金总额的 5%。

（4）在回购方案生效后或实施股票回购期间，如果公司股票收盘价在连续 20 个交易日内均已不再属于触发股价稳定措施的约定情形的，或继续回购将导

致公司股权不符合上市条件的，则公司可以终止实施回购计划。

（5）在回购方案生效后或实施股票回购期间及本次回购计划实施完毕之日起 3 个月内，控股股东、有增持义务的董事和高级管理人员不得减持公司股票。

### **3、在公司领取薪酬的董事与高级管理人员增持公司股票**

如相关主体协商决定由董事（不包括独立董事和未在公司领取薪酬的外部董事）和高级管理人员（以下简称“有增持义务的董事和高管”）增持公司股票的，则：

“（1）有增持义务的董事和高管应当在作出前述决定之日起 5 个工作日内向公司提出增持计划，并通知董事会由公司按规定予以公告。

（2）本次增持计划的增持方式为二级市场集中竞价交易，增持价格不得高于公司上一会计年度未经审计的每股净资产，增持期限为增持公告发布之日起不超过 6 个月，增持期限内用于增持的金额不少于本人上年度从公司领取的税后薪酬的 20%，但不超过 50%（含），增持期限内累计用于增持的金额不高于本人上年度从公司领取的税后薪酬的 100%（含）。增持计划实施完毕后 6 个月内不得出售所增持的股票。

（3）在实施股票增持期间，如果公司股价已经不属于触发股价稳定措施的约定情形的，则有增持义务的董事和高管可以中止实施增持计划，在本次增持期限届满前再次触发约定情形的，有增持义务的董事和高管应当继续履行前述增持计划。

（4）如果增持将导致公司股权不符合上市条件的，或增持期限届满后不再属于触发股价稳定措施的约定情形的，则有增持义务的董事和高管有权终止实施增持计划。”

### **（三）约束措施和相关承诺**

1、公司、控股股东、有增持义务的董事和高级管理人员将在公司股东大会及中国证券监督管理委员会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因，并向公司股东和社会公众投资者道歉。

2、自触发股价稳定措施之日起，公司董事会应在 3 个交易日内召开董事会会议，并及时公告将采取的具体措施并履行后续法律程序。董事会不履行上述义务的，全体董事以上一年度薪酬为限对股东承担赔偿责任。

3、控股股东负有增持股票义务时，但未按本预案的规定提出增持计划和/或未实际实施增持计划的，公司有权责令控股股东在限期内履行增持股票义务。控股股东仍不履行的，前述事项发生之日起的现金分红由公司暂时扣留，直至其采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。

4、有增持义务的董事和高管未履行股票增持义务时，公司有权责令其履行该项义务，仍不履行的，公司有权扣减应向该董事、高级管理人员支付的当年税后薪酬；若应采取而未采取稳定股价的具体措施，公司有权自前述事项发生之日起停发其薪酬，累计停发的薪酬不超过其年度薪酬的 50%，直至其采取相应的稳定股价措施并实施完毕时为止。

### 三、发行前滚存未分配利润分配方案

根据本公司第二届董事会第十五次会议及 2021 年第一次临时股东大会决议，本次发行前公司累积的滚存未分配利润由本次公开发行完成后的新老股东按照本次发行后的各自持股比例共同享有。

### 四、本次发行上市后的股利分配政策

根据公司 2021 年第一次临时股东大会通过的《公司章程（草案）》及《关于公司上市后未来三年内股东分红回报规划的议案》，本次发行后公司将实施连续、稳定的利润分配政策，具体内容如下：

#### （一）利润分配的决策程序与机制

##### 1、利润分配方案的制定

本公司每年利润分配方案由公司董事会、管理层结合公司章程的规定、当年盈利情况、资金情况和股东回报规划提出并拟定。董事会提出的利润分配预案应当经全体董事过半数通过，且经二分之一以上独立董事通过后方可提交股东大会审议。

在方案制定过程中，公司董事会应当充分研究和论证本次利润分配是否符

合现金分红的条件，并通过多种渠道听取公众投资者、独立董事、监事及高级管理人员的意见。

独立董事在审议利润分配预案时应当发表明确的独立意见并公开披露。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

## 2、股东大会对利润分配方案的审议

本公司股东大会对利润分配具体方案进行审议前，公司应当通过电话、传真、邮箱、网络等多种渠道与股东特别是公众投资者进行沟通和交流，充分听取公众投资者的意见和诉求，并及时回复公众投资者关心的问题。公司实际控制人有义务敦促公司及时反馈和解答投资者关于利润分配的疑问。

股东大会审议利润分配具体方式方案时，须经出席的股东所持表决权的过半数表决通过；应当采取现场投票和网络投票相结合的方式，为公众投资者提供便利。具体审议时，应当对中小投资者的投票表决单独计票。

## 3、利润分配方案的实施

本公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会必须在股东大会召开后2个月内完成利润分配的具体事项。

### （二）利润分配政策的调整机制

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，在原已审议通过的利润分配方案具体实施前，确需调整利润分配政策的，应当遵循以下原则：

1、调整后的利润分配政策不得违反中国证监会、深圳证券交易所的相关规定。

2、有关利润分配政策调整的议案由董事会审议并提交股东大会表决，董事会审议时，应当经全体董事过半数通过并经二分之一以上独立董事通过，独立董事应当对利润分配政策调整的事项发表独立意见并公开披露。

监事会应当对董事会拟定的利润分配调整议案进行审议并经全体监事过半数以上通过。

3、利润分配调整的议案经董事会审议通过后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过，且对中小投资者的表决应当单独计票。公司应安排网络投票等方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。

### （三）利润分配的基本原则

1、公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理的、稳定的投资回报并兼顾公司的长远和可持续发展。

2、公司董事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑对中小投资者的利益保护，同时兼顾独立董事及监事的意见。

3、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、当年盈利水平以及是否有重大资金支出的预期安排等因素，提出恰当的利润分配方案，同时防止利润分配过度，影响公司的长期经营。

4、在符合现金利润分配条件情况下，公司原则上每年进行一次现金利润分配；在有条件的情况下，公司可以进行中期现金利润分配。

### （四）利润分配的形式

公司利润分配可采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。在具备现金分红条件下，本公司应当优先采用现金分红进行利润分配。

如公司董事会提出的利润分配预案中未采用现金分红方式，而公司当年又实现盈利的，董事会应当在定期报告中说明未进行现金利润分配的原因，并由公司独立董事对此发表相关的独立意见。

### （五）利润分配的具体条件和比例

#### 1、现金分红的条件和比例

除特殊情况外，公司在当年盈利且合并报表累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

特殊情况是指下列情况之一：当年实现的每股可供分配利润低于 0.10 元；

当年现金流不足，实施现金分红将影响公司后续持续经营；公司未来十二个月内存在重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）；审计机构对公司该年度财务报告未出具标准无保留意见的审计报告。

重大投资计划或重大现金支付指以下情形之一：

（1）公司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达到或超过公司上一年度末经审计的净资产的 50%，且超过 5,000 万元。

（2）公司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达到或超过公司上一年度末经审计的总资产的 30%。

## 2、股票股利分配的条件

在公司经营状况良好，且董事会认为公司每股收益、股票价格、每股净资产等与公司股本规模、股本结构不匹配时，可以在实施上述现金股利分配的同时，发放股票股利。

## 3、差异化现金分红政策

如公司同时采取现金及股票股利分配利润的，在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司实施差异化现金分红政策：

（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%。

（4）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。

## 五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺

### （一）填补被摊薄即期回报的措施

根据《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》（证监会公告〔2015〕31号）等相关规定，针对本次募集资金到位当年即期回报被摊薄的情况，公司承诺通过如下措施努力提高公司的收入和盈利水平，以填补被摊薄的即期回报，增强公司持续回报能力：

### **1、持续加强工程质量管理，不断提升运营效率和盈利能力**

本次发行后，公司将通过精细化管理、引入竞争机制持续加强工程质量和工程进度管理，提升精细化管理水平；同时，公司通过扩大原材料集中采购比例，进一步发挥规模优势，提高运营效率和资金使用效率。

### **2、加强募集资金管理**

公司已按照《公司法》《证券法》《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》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定制定了《募集资金管理制度（草案）》，募集资金到位后，公司将及时与保荐机构、监管银行签署《三方监管协议》，按照《募集资金管理制度（草案）》的规定对募集资金进行专项存储，在募集资金使用过程中，严格履行申请和审批手续，同时，明确各控制环节的相关责任，按投资计划申请、审批、使用募集资金，并对使用情况进行检查与监督，以确保募集资金的有效管理和使用，从根本上保障投资者特别是中小投资者利益。

### **3、持续加强经营管理和内部控制，不断提升运营效率和盈利能力**

公司已根据法律法规和规范性文件的规定建立健全了股东大会、董事会及其各专门委员会、监事会、独立董事、董事会秘书和高级管理层的管理结构，已制定了较为完善、健全的公司内部控制制度管理体系，保证了公司各项经营活动的正常有序进行，公司未来几年将进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策程序，严格控制公司的各项成本费用支出，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升公司经营效率和盈利能力。

### **4、落实利润分配政策，优化投资回报机制**

《公司章程（草案）》中关于利润分配政策尤其是现金分红的规定符合《中国证监会关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等的要求。公司将严格执行《公司章程（草案）》中约定的

利润分配政策，在公司主营业务实现健康发展和经营业绩持续提振的过程中，给予投资者持续、稳定的合理回报。

公司制定了《公司上市后未来三年股东分红回报规划》，建立了对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，对利润分配作出制度性安排，保证利润分配政策的连续性和稳定性。

本公司提醒投资者注意：上述填补回报措施不构成对公司未来利润作出的任何保证。

## （二）公司董事、高级管理人员关于本次公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺及约束性措施

### 1、采取填补措施的承诺

本公司董事、高级管理人员作为承诺义务人，分别作出如下承诺：

“（1）本人承诺不会以无偿或者不公平条件通过公司（含子公司）向其他单位或者个人输送利益，亦不采取其他方式损害公司的任何利益。

（2）作为公司的董事/高级管理人员，本人承诺将全力支持和遵守公司对董事、高级管理人员的职务消费行为制定的规范性措施。

（3）本人承诺将不动用公司资产从事与本人职务无关的投资、消费活动，遵守公司规章制度关于董事、高级管理人员行为规范的要求。

（4）本人承诺将全力支持公司董事会薪酬委员会在制定或修订薪酬制度时，将相关薪酬安排（如有）与公司填补回报措施的执行情况挂钩，并在公司董事会或股东大会审议该薪酬制度议案时投赞成票。

（5）本人承诺，如公司未来实施员工股权激励，将全力支持公司将该等员工股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况挂钩，并在公司董事会或股东大会审议该股权激励议案时投赞成票。

（6）如若上述承诺与中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所关于填补回报措施及其承诺的明确规定不符合或不够明确或不能满足相关规定的，本人承诺将根据中国证券监督管理委员会的相关规定及监管要求及时进行相应调整或补充承诺。”

## 2、未采取填补措施的承诺的约束性措施

本人作为公司的董事、高级管理人员，若本人未履行或未完全履行填补措施承诺的，给公司或者股东造成损失的，本人愿意：

“（1）在股东大会或中国证券监督管理委员会指定的公开媒体上作出解释并道歉；

（2）依法承担对公司及/或股东的补偿责任；

（3）无条件接受中国证券监督管理委员会及/或深圳证券交易所等证券监管机关对本人作出的处罚或采取的相关监管措施。”

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

1、是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，相关的决策程序和机制是否完备。

2、独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用。

3、当年盈利情况满足现金分红而未采用现金分红的，董事会是否予以专项说明。

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

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

## 六、相关责任主体关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏时采取相关措施的承诺

### （一）公司的承诺

1、公司首次公开发行股票并上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、如公司首次公开发行股票并上市招股说明书被相关监管机关认定存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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，本公司将自中国证监会认定有关违法事实之日起依法回购首次公开发行的全部新股以及已转让的原限售股份。

回购价格为发行价格加上同期银行存款利息，如公司股票有派息、送股、资本公积转增股份等除权、除息事项的，回购的股份还包括发行的全部新股及已转让原限售股份的派生股份，发行价格亦将相应进行除权、除息调整。

3、如公司首次公开发行并上市招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本公司将依法赔偿投资者损失，并依法承担其他相应的法律责任。

4、本公司将积极采取合法措施履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

## （二）控股股东及实际控制人的承诺

1、公司首次公开发行股票并上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司/本人对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、如公司首次公开发行股票并上市招股说明书被相关监管机关认定存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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，本公司/本人将自中国证监会认定有关违法事实之日起依法回购已转让的原限售股份，同时督促公司依法回购首次公开发行的全部新股。

回购价格为发行价格加上同期银行存款利息，如公司股票有派息、送股、资本公积转增股份等除权、除息事项的，回购的股份还包括发行的全部新股及已转让原限售股份的派生股份，发行价格亦将相应进行除权、除息调整。

3、如公司首次公开发行并上市招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本公司/本人将依法赔偿投资者损失，并依法承担其他相应的法律责任。

4、本公司/本人将积极采取合法措施履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

### （三）董事、监事、高级管理人员承诺

1、公司首次公开发行股票并上市招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司全体董事、监事、高级管理人员对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

2、如公司首次公开发行股票并上市招股说明书被相关监管机关认定存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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，本公司全体董事、监事、高级管理人员将自中国证监会认定有关违法事实之日起依法购回已经转让的原限售股份，同时督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股。

回购价格为发行价格加上同期银行存款利息，如公司股票有派息、送股、资本公积转增股份等除权、除息事项的，回购的股份还包括发行的全部新股及已转让原限售股份的派生股份，发行价格亦将相应进行除权、除息调整。

3、如公司首次公开发行并上市招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失，本公司全体董事、监事、高级管理人员将依法赔偿投资者损失，并依法承担其他相应的法律责任。

4、本公司全体董事、监事、高级管理人员将积极采取合法措施履行上述承诺，自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。

## 七、相关责任主体承诺事项的约束措施

### （一）发行人关于未履行承诺的约束性措施

公司将严格履行首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督，并接受以下约束措施：

“1、如本公司非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺（相关承诺需按法律、法规、公司章程的规定履行相关审批程序，下同）并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）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）对本公司该等未履行承诺的行为负有个人责任的董事、监事、高级管理人员调减或停发薪酬或津贴；

（3）不得批准未履行承诺的董事、监事、高级管理人员的主动离职申请，但可以进行职务变更；

（4）给投资者造成损失的，本公司将向投资者依法承担赔偿责任。

2、如本公司因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）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）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，并提交股东大会审议，尽可能地保护本公司投资者利益。

3、如本公司公开承诺事项已承诺了未履行有关承诺的约束措施，本公司承诺将按照该等承诺的约束措施采取相应补救措施；若本公司采取相应补救措施仍无法弥补未履行相关承诺造成的损失，本公司将采取本承诺项下的约束措施直至相应损失得以弥补或降到最小。”

## （二）发行人控股股东关于未履行承诺的约束性措施

华南控股将严格履行发行人首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督，并接受以下约束措施：

“1、如本企业非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）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）不得转让本企业直接或间接持有的公司股份。但因继承、被强制执

行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；

（3）暂不领取公司分配利润中归属于本企业的部分；

（4）如果本企业因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户；

（5）本企业未履行上述承诺及招股说明书的其他承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。

2、如本企业因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）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）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。

3、如本企业公开承诺事项已承诺了未履行有关承诺的约束措施，本企业承诺将按照该等承诺的约束措施采取相应补救措施；若本企业采取相应补救措施仍无法弥补未履行相关承诺造成的损失，本企业将采取本承诺项下的约束措施直至相应损失得以弥补或降到最小。”

### （三）公司实际控制人关于未履行承诺的约束性措施

本人将严格履行就发行人首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督，并接受以下约束措施：

“1、如本人非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）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）不得转让本人直接或间接持有的公司股份，但因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；

（3）暂不领取公司分配利润中归属于本人的部分；

（4）如果本人因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户；

（5）本人主动申请调减或停发薪酬或津贴，可以职务变更但不得主动要求离职；

（6）本人未履行上述承诺及招股说明书的其他承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。

2、如本人因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）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）尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。

3、如本人公开承诺事项已承诺了未履行有关承诺的约束措施，本人承诺将按照该等承诺的约束措施采取相应补救措施；若本人采取相应补救措施仍无法弥补未履行相关承诺造成的损失，本人将采取本承诺项下的约束措施直至相应损失得以弥补或降到最小。”

#### **（四）公司董事、监事、高级管理人员关于未履行承诺的约束性措施**

本人将严格履行就发行人首次公开发行股票并上市所作出的所有公开承诺事项，积极接受社会监督，并接受以下约束措施：

“1、如本人非因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

（1）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）不得转让本人直接或间接持有的公司股份，但因继承、被强制执行、上市公司重组、为履行保护投资者利益承诺等必须转股的情形除外；



(3) 暂不领取公司分配利润中归属于本人的部分；

(4) 如果本人因未履行相关承诺事项而获得收益的，所获收益归公司所有，并在获得收益的五个工作日内将所获收益支付给公司指定账户；

(5) 本人主动申请调减或停发薪酬或津贴，可以职务变更但不得主动要求离职；

(6) 本人未履行上述承诺及招股说明书的其他承诺事项，给投资者造成损失的，依法赔偿投资者损失。

2、如本人因不可抗力原因导致未能履行公开承诺事项的，需提出新的承诺并接受如下约束措施，直至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕：

(1) 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) 尽快研究将投资者利益损失降低到最小的处理方案，尽可能地保护公司投资者利益。

3、如本人公开承诺事项已承诺了未履行有关承诺的约束措施，本人承诺将按照该等承诺的约束措施采取相应补救措施；若本人采取相应补救措施仍无法弥补未履行相关承诺造成的损失，本人将采取本承诺项下的约束措施直至相应损失得以弥补或降到最小。”

## 八、本次发行相关中介机构的承诺

### （一）保荐机构承诺

发行人保荐机构万和证券股份有限公司承诺：

“本公司为华南装饰首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形。因本公司为华南装饰首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法先行赔偿投资者损失。”

### （二）发行人律师承诺

发行人律师广东华商律师事务所承诺：

“本机构为华南装饰首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若本机构未能依照法律法规及行业准则的要求勤勉尽责、存在过错致使本机构为华南装饰首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给投资者造成直接经济损失的，本机构将依生效的仲裁裁决书或司法判决书赔偿投资者损失。”

### （三）发行人会计师承诺

发行人会计师中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：

“本机构为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。因本机构为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

### （四）发行人评估机构承诺

发行人评估机构北京国融兴华资产评估有限责任公司承诺：

“本机构为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。因本机构为发行人首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。”

## 九、特别风险提示

请投资者仔细阅读“第四节 风险因素”全文，并特别关注以下风险：

### （一）宏观经济波动风险

公司所处的建筑装饰行业为国民经济发展的重要组成部分，其发展状况与宏观经济的发展水平联系紧密。经济发展的周期性波动显著影响着建筑装饰行业的发展。

近年来，我国经济发展呈现新常态发展的特点，国民经济增长由高增长向中高速增长转变，经济下行压力较大。2013年至2020年，我国GDP增速呈下降趋势，受宏观经济发展的形势影响，建筑装饰行业的发展速度也有所放缓。

如若未来几年我国宏观经济仍出现较大波动，将对建筑装饰行业的整体需求产生影响，进而对公司经营发展造成一定影响。

## （二）政府对房地产开发行业进行调控的政策风险

房地产行业受政策调整的影响较大，中国政府未来房地产调控政策的变化将对房地产行业产生较大影响，进而影响建筑装饰行业的发展。近年来，为了调整房地产市场结构，防止房价过快上涨，消除房地产市场泡沫，进一步促进房地产市场平稳健康发展，国家通过银行信贷、税收、行政等一系列政策手段对房地产行业进行了宏观调控。

在国内经济增速放缓，国家对房地产行业实施调控的背景下，房地产行业存在向下波动的可能性，从而会对本公司的经营造成不利影响。公司目前来源于房地产企业的收入占比较高，如果相关房地产企业经营状况不佳，可能会减缓开发进度，从而减少本公司的订单规模，对公司经营业绩产生不利影响。

## （三）应收账款余额较大以及回收的风险

公司所处建筑装饰行业普遍具有应收账款余额较大且占当期营业收入的比例偏高的特点。公司报告期各期末应收账款余额（包括应收款项融资中的应收账款余额和合同资产余额）分别为 146,167.44 万元、161,183.64 万元和 193,090.12 万元，占各期营业收入的比例分别为 82.65%、80.55%和 89.63%，占比较高，主要与装修装饰工程施工业务的“前期垫付、分期结算、分期收款”运营模式相关。

随着公司业务规模的扩大，应收账款可能继续保持在较高水平。当宏观经济增速持续回落，或者建筑装饰行业的外部经营环境出现恶化，公司应收账款余额占营业收入的比例存在上升的风险。一方面，虽然公司多数客户具有良好的信誉，但如果客户财务状况恶化，应收账款发生坏账损失，将直接影响公司利润水平；另一方面，应收账款回收不够及时，将直接影响资金周转效率，对公司业务规模扩张产生不利影响。

## （四）经营活动现金流量净额为负导致的偿债风险

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5,581.00 万元、-

3,372.80 万元和 4,412.16 万元，其中 2019 年度经营现金流量净额为负。目前大部分装饰工程项目往往占用大量营运资金，使得公司业务规模的扩张能力在相当程度上依赖于资金的周转情况。

尽管公司均与客户在合同中明确约定了付款期限和支付方式，但是，未来如果受宏观经济的影响，客户的资金实力出现下降，则公司可能面临一定的项目款项回收风险。因此，如果客户不能及时支付工程进度款、结算款，将影响公司的资金周转及使用效率，进而影响公司业务的持续发展。

### （五）资产负债率偏高的风险

报告期各期末，发行人的资产负债率（母公司）分别为 75.59%、72.62% 和 72.97%，公司面临着潜在的偿债风险。资产负债率偏高与本公司所处的行业特点及融资渠道只能依赖于自身积累和银行借款有关。若公司在上市后未能充分利用资本市场有效拓宽融资渠道，持续改善资本结构，可能面临偿债能力不足的风险。

### （六）原材料价格波动的风险

公司从事建筑装饰工程业务需要的各种建筑装饰材料，除部分项目部分材料由甲方直接提供外，其余材料均需要公司自行采购。报告期内，公司的主要原材料包括石材、木制品、铝材、钢材、油漆等。

公司属于全国性的建筑装饰企业，施工项目数量多且遍布全国各地。由于建筑装饰工程具有很强的个性化特征，受客户结构、工程类别、项目所在地、装修档次等因素影响，各个项目之间的设计、外部环境、产品选型、所在区域和业主单位的需求都存在较大差异，因此公司各年的原材料的用量存在一定波动。

2020 年度，公司前五大类原材料采购额如下所示：

单位：万元

材料类别	金额	占采购总额比
石材类	14,047.86	13.66%
水电安装类	13,433.21	13.06%
木制品、板材类	12,270.59	11.93%

材料类别	金额	占采购总额比
铝型材、铝板类	10,705.48	10.41%
基础辅材类	8,350.46	8.12%
合计	<b>58,807.60</b>	<b>57.18%</b>

根据前述用量测算，当各项原材料价格上涨，公司毛利率变动幅度以及利润总额变化情况如下：

单位：万元

项目	上涨幅度	石材类	水电安装类	木制品、板材类	铝型材、铝板类	基础辅材类
毛利率变动幅度	5%	-0.33%	-0.31%	-0.28%	-0.25%	-0.19%
	10%	-0.65%	-0.62%	-0.57%	-0.50%	-0.39%
利润总额变动幅度	5%	-702.39	-671.66	-613.53	-535.27	-417.52
	10%	-1,404.79	-1,343.32	-1,227.06	-1,070.55	-835.05

注：上述财务数据测算以 2020 年度营业收入、营业成本和利润总额作为基础进行测算。

由于公司各项原材料占比总体较为分散，若出现单价上涨 5% 的情形时，各项原材料价格上涨对公司 2020 年度毛利率的影响在 0.19% 至 0.33% 之间，对公司 2020 年度利润总额的影响程度为 417.52 万元至 702.39 万元；若出现单价上涨 10% 的情形时，各项原材料价格上涨对公司 2020 年度毛利率的影响在 0.39% 至 0.65% 之间，对公司 2020 年度利润总额的影响程度为 835.05 万元至 1,404.79 万元。若上述材料同时上涨 10%，则公司 2020 年度的利润总额将由 10,050.12 万元下降至 4,169.35 万元。因此，若原材料价格显著上升，而公司的装饰施工业务未能就涨价与客户达成一致，公司将面临采购成本大幅上涨而带来的成本压力，进而挤压公司的利润空间。

## 十、新冠疫情对公司的影响及应对措施

### （一）新冠疫情对发行人的影响

2020 年 1 月以来，新冠肺炎疫情的突发及延续对国民经济和人民生活均产生了较大影响，根据国家统计局公布的 2020 年一季度国民经济运行数据，一季度国内生产总值 206,504 亿元，按可比价格计算同比下降 6.8%，为有数据记录以来的首度负增长。

装饰装修行业作为劳动密集型行业，受到的冲击较为明显。受疫情延续及复工复产推迟的影响，公司在项目的承接、实施、交付、验收与决算等相关工作的正常推进受到较大负面影响，进而对公司经营管理活动、业务拓展、项目施工等方面产生不利影响。

公司报告期内按季度划分的主营业务收入情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	收入	同比	收入	同比	收入
一季度	13,464.13	-43.44%	23,805.43	25.88%	18,911.80
二季度	54,117.92	72.37%	31,396.89	11.01%	28,284.00
三季度	69,213.40	61.91%	42,749.14	-15.17%	50,394.64
四季度	78,633.19	-22.99%	102,103.03	29.59%	78,791.60
合计	<b>215,428.64</b>	<b>7.68%</b>	<b>200,054.49</b>	<b>13.42%</b>	<b>176,382.04</b>

如上表所示，2020 年一季度，公司各地开工复工项目减少较为明显，收入同比下降 41.17%。随着国内疫情逐步得到控制，公司主要工程项目均已开工，公司逐步恢复到正常生产经营状态，全年主营业务收入累计 215,428.64 万元，同比增长 7.68%。第一季度业绩下滑未对公司构成重大不利影响。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司在手装饰施工业务订单尚未确认产值金额 181,853.54 万元。公司在手订单较为充足，盈利能力具有可持续性。

## （二）公司对新冠疫情所采取的应对措施

面对疫情带来的负面影响，在遵循国家疫情防控要求的前提下，公司相应成立了疫情防控工作领导小组，并召开多次领导小组会议部署疫情防控工作，通过出台防控措施、动态跟踪员工健康状态、采购口罩、消毒液等防疫物资、对轮值上班人员监测体温、全面消杀办公区域等措施，全力保障员工健康，统筹抓好疫情防控和复工复产工作。

随着国内疫情逐渐好转，公司对于各工程项目，迅速调整施工方案，积极配合政府和甲方要求，快速、有序地推进开工复工项目。为尽可能降低疫情对公司业务发展的影响，公司将努力通过优化施工组织效率和抢工期等措施，力

争全年工程进度达到业主方预期要求。同时，公司将加强全面预算管理，提质增效，尽力将疫情造成的不利影响降到最低。

建筑装饰行业是我国经济发展的重要组成部分，根据 2020 年 3 月 27 日的中央政治局会议精神，在国内外新冠肺炎疫情防控和经济运行形势下将启动新一轮基建投资，预期会给我国建筑装饰行业带来持续的、巨大的市场需求，为公司业务拓展提供保障。

## 目录

发行概况 .....	1
发行人声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
一、股东关于股份锁定和减持意向的承诺.....	3
二、公司稳定股价预案和承诺.....	9
三、发行前滚存未分配利润分配方案.....	12
四、本次发行上市后的股利分配政策.....	12
五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺.....	15
六、相关责任主体关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏时采取相关措施的承诺.....	18
七、相关责任主体承诺事项的约束措施.....	20
八、本次发行相关中介机构的承诺.....	24
九、特别风险提示.....	25
十、新冠疫情对公司的影响及应对措施.....	28
目录.....	31
第一节 释义 .....	36
一、普通词语.....	36
二、专业术语.....	39
第二节 概览 .....	41
一、发行人简介.....	41
二、发行人控股股东与实际控制人简介.....	42
三、主要财务数据及财务指标.....	43
四、本次发行情况.....	45
五、募集资金用途.....	45
第三节 本次发行概况 .....	46
一、本次发行的基本情况.....	46
二、本次发行有关机构.....	47
三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系.....	48



四、本次发行的有关重要日期.....	49
<b>第四节 风险因素 .....</b>	<b>50</b>
一、宏观经济波动风险.....	50
二、政府对房地产开发行业进行调控的政策风险.....	50
三、财务风险.....	51
四、业务风险.....	54
五、管理风险.....	55
六、租赁房产的风险.....	56
七、募集资金投资项目实施风险.....	56
八、疫情等不确定因素对经营业绩的影响.....	56
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>58</b>
一、公司基本情况.....	58
二、发行人设立及改制重组情况.....	58
三、发行人设立以来股本形成及变化情况.....	61
四、发行人设立以来的重大资产重组情况.....	88
五、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性.....	88
六、发行人的组织结构.....	90
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 .....	95
八、发行人股本情况.....	110
九、内部职工股情况.....	115
十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量不存在 超过两百人的情形.....	115
十一、发行人员工及其社会保障情况.....	115
十二、实际控制人、持有 5% 以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监 事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况.....	118
<b>第六节 业务与技术 .....</b>	<b>120</b>
一、发行人的主营业务、主要产品及其变化情况.....	120
二、发行人所处行业的基本情况.....	130
三、发行人在行业中的竞争地位.....	160

四、发行人主营业务的具体情况.....	170
五、发行人的主要固定资产及无形资产.....	256
六、发行人的特许经营权情况.....	275
七、发行人的专业资质情况.....	275
八、发行人主要生产技术和研发技术情况.....	284
九、发行人的境外经营情况.....	293
十、发行人的质量控制情况.....	293
<b>第七节 同业竞争与关联交易 .....</b>	<b>296</b>
一、发行人独立运营情况.....	296
二、同业竞争情况.....	298
三、关联方及关联关系.....	300
四、关联交易情况.....	308
五、关于规范关联交易的制度安排.....	332
六、报告期内关联交易所履行的程序及独立董事意见.....	338
七、规范和减少关联交易的措施.....	339
<b>第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员 .....</b>	<b>341</b>
一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况.....	341
二、董事、监事的提名和选聘情况.....	347
三、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持股情况....	348
四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员及其近亲属的其他投资情 况.....	349
五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况.....	361
六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的对外兼职情况.....	362
七、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间的亲属关系.....	363
八、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员与本公司签定的协议和重 要承诺及履行情况.....	363
九、董事、监事、高级管理人员任职资格.....	364
十、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况.....	364
<b>第九节 公司治理 .....</b>	<b>367</b>

一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度及董事会专门委员会制度的建立健全及运行情况.....	367
二、发行人报告期内违法违规情况.....	382
三、发行人报告期内资金占用和对外担保情况.....	383
四、发行人内部控制制度情况.....	384
<b>第十节 财务会计信息 .....</b>	<b>385</b>
一、财务报表.....	385
二、财务报表的编制基础及合并范围的变化.....	401
三、报告期内主要采用的会计政策和会计估计.....	402
四、主要税项及税收优惠.....	455
五、分部信息.....	455
六、最近一年及一期收购兼并情况.....	455
七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表.....	455
八、最近一期末主要资产情况.....	457
九、最近一期末主要负债情况.....	458
十、所有者权益变动情况.....	460
十一、报告期内现金流量简要情况.....	461
十二、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项.....	461
十三、报告期申报财务报表与原始财务报表涉及差异调整事项.....	461
十四、重要财务指标.....	465
十五、发行人设立时及报告期内资产评估情况.....	468
十六、发行人历次验资情况.....	468
<b>第十一节 管理层讨论与分析 .....</b>	<b>469</b>
一、财务状况分析.....	469
二、盈利能力分析.....	527
三、现金流量分析.....	658
四、资本性支出分析.....	664
五、发行人财务状况和盈利能力的未来趋势分析.....	664
六、即期回报摊薄情况、填补即期回报措施及相关承诺.....	666
<b>第十二节 业务发展目标 .....</b>	<b>668</b>

一、公司的战略发展目标.....	668
二、未来三年的具体发展规划.....	668
三、实施发展目标和规划的假设条件和面临的主要困难.....	670
四、具体发展规划与现有业务的关系.....	671
<b>第十三节 募集资金运用 .....</b>	<b>672</b>
一、本次募集资金项目概况.....	672
二、募集资金专项存储制度的建立及执行情况.....	674
三、募集资金投资项目与公司现有主营业务之间的关系及对同业竞争和独立性的影响.....	674
四、募集资金投资项目介绍.....	674
五、募集资金运用对财务状况及经营成果的影响.....	693
<b>第十四节 股利分配政策 .....</b>	<b>694</b>
一、发行人报告期内股利分配政策和实际股利分配情况.....	694
二、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序.....	695
三、本次发行上市后的股利分配政策.....	695
<b>第十五节 其他重要事项 .....</b>	<b>699</b>
一、负责信息披露和投资者关系管理的机构.....	699
二、发行人的重大合同.....	700
三、发行人对外担保情况.....	723
四、发行人重大诉讼或仲裁事项.....	723
五、发行人控股股东或实际控制人、控股子公司、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.....	727
六、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....	727
<b>第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明 .....</b>	<b>729</b>
<b>第十七节 备查文件 .....</b>	<b>737</b>
一、备查文件.....	737
二、查阅地址及时间.....	737

## 第一节 释义

在本招股说明书中，除非文意另有所指，下列简称和术语具有如下涵义：

### 一、普通词语

华南装饰、本公司、公司、股份公司、发行人	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司，2015年11月由深圳市华南装饰股份有限公司更名而来
华南有限、有限公司	指	深圳市华南装饰设计工程有限公司，发行人前身，于2015年9月整体变更为深圳市华南装饰股份有限公司
华南工贸、华南控股	指	发行人控股股东，深圳市华南控股集团有限公司，2017年12月由深圳市华南工贸集团有限公司更名而来，而深圳市华南工贸集团有限公司于2008年5月由深圳市华南工贸发展有限公司更名而来
龙子实业	指	深圳市龙子实业有限公司，发行人有限公司阶段的控股股东名称，于1997年6月更名为深圳市华南工贸发展有限公司，2008年5月更名为深圳市华南工贸集团有限公司
华南开发、华南投资	指	深圳市华南投资股份有限公司，1995年1月由深圳市华南投资开发股份有限公司更名而来
华南玻璃	指	深圳市华南玻璃有限公司，发行人有限公司阶段的历史股东
深华昭	指	深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙），公司股东
华明兴瑞	指	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙），公司股东
同聚创新	指	深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙），公司股东
同聚创业	指	深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙），公司股东
樟园几何	指	深圳市樟园几何投资控股有限公司，公司股东
华南饰海	指	深圳市华南饰海装饰材料贸易有限公司
华力特	指	深圳市华力特装饰设计有限公司
陆河高新	指	陆河县华南装饰高新科技产业有限公司，发行人的全资子公司
创凌通、创凌通科技	指	深圳市创凌通科技有限公司，发行人的关联方
华南物业	指	深圳市华南物业管理有限公司
四川分公司	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司四川分公司
北京分公司	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司北京分公司
昆明分公司	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司昆明分公司
宁夏分公司	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司宁夏分公司
江苏分公司	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司江苏分公司
众志劳务	指	深圳市众志建筑工程劳务有限公司
同德源劳务	指	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司
绿之城劳务	指	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司
赢天下	指	杭州赢天下建筑有限公司

万年青劳务	指	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司
卓建劳务	指	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司
粤匠劳务	指	深圳市粤匠建筑劳务有限公司
晟明达劳务	指	深圳市晟明达建筑劳务有限公司
康安劳务	指	深圳市康安建筑劳务有限公司
股票、A股	指	发行人根据本招股说明书向社会公开发行的每股面值为 1.00 元的人民币普通股股票
本次发行、本次公开发行	指	发行人本次向社会公众公开发行不超过 5,666.67 万股人民币普通股
《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》
《公司章程》	指	现行《深圳市华南装饰集团股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	《深圳市华南装饰集团股份有限公司章程（草案）》
股东大会	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司股东大会
董事会	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司董事会
监事会	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司监事会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
深交所	指	深圳证券交易所
保荐人、保荐机构、主承销商、万和证券	指	万和证券股份有限公司
中兴财光华、发行人会计师、申报会计师	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
华商律所、发行人律师	指	广东华商律师事务所
本招股说明书、招股说明书	指	深圳市华南装饰集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书（申报稿）
审计报告	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（中兴财光华审会字（2021）第 102067 号）
内部控制鉴证报告	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制鉴证报告》（中兴财光华审专字（2021）第 102027 号）
最近三年、报告期	指	2018 年、2019 年及 2020 年
报告期各期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元
时代地产	指	广州市时代控股集团有限公司及其下属子公司
龙湖地产	指	重庆龙湖企业拓展有限公司及其下属子公司
合景泰富	指	广州合景控股集团有限公司及其下属子公司
万科、万科地产	指	万科企业股份有限公司及其下属子公司

大悦城、中粮地产、中粮·大悦城	指	大悦城控股集团股份有限公司及其下属子公司
大族	指	大族控股集团有限公司及其下属子公司
龙光地产	指	龙光集团有限公司及其下属子公司
华润置地	指	华润置地有限公司及其下属子公司
金螳螂	指	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司
广田集团	指	深圳广田集团股份有限公司
中天精装	指	深圳中天精装股份有限公司
宝鹰股份	指	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司
奇信股份	指	深圳市奇信集团股份有限公司
中装建设	指	深圳市中装建设集团股份有限公司
洪涛股份	指	深圳洪涛集团股份有限公司
瑞和股份	指	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司
建艺集团	指	深圳市建艺装饰集团股份有限公司
维业股份	指	深圳市维业装饰集团股份有限公司
美芝股份	指	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司
全筑股份	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
中孚泰	指	中孚泰文化建筑股份有限公司
时代装饰	指	深圳时代装饰股份有限公司
德才装饰	指	德才装饰股份有限公司
罗曼股份	指	上海罗曼照明科技股份有限公司
北京银行	指	北京银行股份有限公司
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
华夏银行	指	华夏银行股份有限公司
民生银行	指	中国民生银行股份有限公司
浦发银行	指	上海浦东发展银行股份有限公司
兴业银行	指	兴业银行股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
平安租赁（天津）	指	平安国际融资租赁（天津）有限公司
光大银行	指	中国光大银行股份有限公司
杭州银行	指	杭州银行股份有限公司
中信银行	指	中信银行股份有限公司
江苏银行	指	江苏银行股份有限公司
“6+9”银行	指	“6”是指中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、交通银行、中国邮政储蓄银行；“9”是指其他9家全国

		性股份制商业银行，包括：华夏银行、平安银行、兴业银行、民生银行、浦东发展银行、招商银行、光大银行、中信银行、浙商银行
--	--	--

## 二、专业术语

业主、甲方、建设单位	指	工程委托方或投资建设方
项目部、项目团队、项目管理团队	指	包含项目经理、施工员、安全员、质量员等在内的并由项目经理现场负责的核心管理团队，在公司的管理与监督下统筹项目施工的全面管理。
公共建筑	指	公共建筑包含办公建筑（包括写字楼、政府部门办公室等），商业建筑（如商场、金融建筑等），旅游建筑（如旅馆饭店、娱乐场所等），科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等），通信建筑（如邮电、通讯、广播用房）以及交通运输类建筑（如机场、车站建筑、桥梁等）。
住宅精装修	指	住宅交房屋钥匙前，所有住宅功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备全部安装完成。
幕墙	指	现代大型和高层建筑常用，由面板与支承结构体系组成的、可相对主体有一定位移能力或自身有一定变形能力、不承担主体结构所受作用、带有装饰效果的建筑外围护墙。
招投标	指	招标和投标，交易活动中的两个主要步骤。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；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。
部品部件	指	建筑装饰工程中的各种组合性部件，包括木制品、幕墙、钢材、铝材结构等。
签证、签证变更	指	按合同约定，一般由承包方和发包方双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的表述或口头表达。
鲁班奖	指	“中国建设工程鲁班奖”（国家优质工程），是中国建筑行业工程质量方面的最高荣誉奖，由住建部、中国建筑业协会评选并颁发，每年评选一次。
全国建筑工程装饰奖	指	中国建筑装饰行业的最高荣誉奖，由中国建筑装饰协会主办，每年评选一次，该奖项已于 2015 年更名为“中国建筑装饰奖”。
全国建筑装饰行业创新成果奖	指	鼓励全国建筑装饰施工企业创新精神的专项奖项，由中国建筑装饰协会主办，每年评选一次。
全国建筑装饰行业科技示范工程奖	指	鼓励全国建筑装饰施工企业创新精神的专项奖项，由中国建筑装饰协会主办，每年评选一次。
中国建筑装饰协会	指	1984 年 9 月经民政部批准成立的建筑装饰行业的专业协会
CAD	指	Computer Aided Design 的缩写，即计算机辅助设计，利用计算机及其图形设备帮助设计人员进行设计工作
BIM	指	建筑信息模型（Building Information Modeling），指以三维数字技术为基础，通过统一的工业基础类标准，集成建设工程项目各种相关信息的工程数据模型
VR	指	虚拟现实（Virtual Reality）的英文缩写，是一种可以创建和体验虚拟世界的计算机仿真系统，它利用计算机生成一种模拟环境，使用户沉浸到该环境中。



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

## 第二节 概览

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

### 一、发行人简介

#### （一）发行人概况

中文名称:	深圳市华南装饰集团股份有限公司
英文名称:	Shenzhen Huanan Decoration Group Co., Ltd.
注册地址:	深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼
注册资本:	17,000.00 万元
法定代表人:	叶强
统一社会信用代码:	91440300192244711M
成立日期:	1993 年 9 月 15 日，于 2015 年 9 月 25 日整体变更为股份有限公司
经营范围:	建筑施工总承包工程；建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程的设计与施工；消防设施工程；钢结构工程；舞台音响、建筑材料、铝合金门窗的购销；空调安装工程；展览工程、展览陈列工程设计与施工工程；医疗器械与医院洁净室及受控环境的装饰装修、机电安装、电子智能化、实验室、电子厂房、食品厂房等各类相关洁净工程的设计与施工；自有物业租赁、销售；各类工程建设活动。

#### （二）发行人主营业务情况

本公司成立于 1993 年 9 月 15 日，自设立以来，公司聚焦建筑装饰工程领域，坚持为客户提供“高品质、高效率、专业化”的建筑装饰设计与管理服务，业务范围覆盖公共建筑装饰、住宅精装修等领域的方案设计、技术咨询、工程管理服务。

公司所承接装饰工程的具体项目类型包括：（1）以地铁、机场、博物馆、医院为代表的公共设施装饰项目，其客户主要包括政府部门和大中型国有企业等；（2）以写字楼、酒店、会所、购物中心为代表的商业建筑装饰项目，其客户以商业地产开发商和运营商为主；（3）以生产厂房、车间、仓库为代表的工业建筑装饰项目，其客户主要是一般性制造企业；（4）以精装商品房为主体的住宅建筑装饰项目，其客户主要为大中型房地产公司。

经过近 30 年坚持不懈的努力，公司已经发展为建筑装饰领域内的知名企业，在公共建筑装饰和住宅建筑装饰领域积累了丰富的行业经验，并于 2002 年获得“中国建筑装饰行业百强企业”称号，自 2011 年起一直处于全国装饰行业前 20 强，2019 年位列第 10 名。公司自 2000 年以来累计获得中国建设工程鲁班奖 9 项、国家优质工程奖 1 项、中国建筑工程装饰奖 32 项、省级建筑装饰优质工程奖 20 项、市级金鹏奖 36 项。自 2012 年起，公司还有共计 33 项工程获得国家或省级“示范工程”称号。公司连续 13 年获得“守合同重信用企业”荣誉称号，同时被中国建筑装饰协会授予企业信用评价 AAA 级信用企业，2020 年被深圳市企业联合会、深圳市企业家协会授予 2020 深圳 500 强企业，公司品牌优势明显。

与此同时，公司还与时代地产、龙湖地产、万科、中粮·大悦城、华润置地、龙光地产等大中型房地产企业保持长期的合作关系，多次被评为优秀供应商、战略合作伙伴等。因此，本公司在行业内享有较高的品牌声誉。

本公司将继续专注于建筑装饰工程领域，以装配式施工为发展方向，确立“装饰设计-装配式部品部件生产-装饰施工”的一体化发展路径，完善业务结构，提升装饰业务的附加值和项目盈利水平。未来实现登陆资本市场目标后，随着资金实力和行业知名度的进一步提升，公司将继续围绕“提高整体产值规模和项目综合盈利能力”这一目标，以“提升优质客户规模和增强施工管理水平”为核心，以“精细化施工、品质化施工、项目管理动态化”为业务支点，继续为客户提供“高品质、高效率、专业化”的建筑装饰设计与管理服务，力争将公司打造成国内建筑装饰领域的领先企业。

## 二、发行人控股股东与实际控制人简介

本公司的控股股东为深圳市华南控股集团有限公司。截至本招股说明书签署日，该公司持有本公司 32.35% 的股份。

本公司的实际控制人为叶强、叶芬芳夫妇及其子叶志锋先生。截至本招股说明书签署日，叶强先生直接持有本公司 2.94% 的股份，叶志锋先生直接持有本公司 5.88% 的股份，叶强、叶芬芳夫妇及叶志锋先生通过华南控股合计间接持有本公司 32.35% 的股份。此外，叶芬芳女士作为华明兴瑞和同聚创业的唯一

执行事务合伙人，间接控制上述两合伙企业所持 7.60% 股份的表决权。因此，前述三人直接和间接控制本公司 48.78% 股份的表决权，为本公司的实际控制人。

华南控股及叶强先生、叶芬芳女士、叶志锋先生等人的具体情况详见本招股说明书“第五节 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”的相关内容。

### 三、主要财务数据及财务指标

公司报告期内的财务报告已经中兴财光华审计，主要财务数据及财务指标如下：

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
资产总计	210,253.89	180,440.85	171,308.93
其中：流动资产	196,488.17	168,495.45	160,681.29
非流动资产	13,765.72	11,945.40	10,627.65
负债合计	153,460.48	131,047.98	129,502.22
其中：流动负债	153,459.14	130,042.64	129,502.22
非流动负债	1.34	1,005.34	-
归属于母公司所有者权益	56,793.41	49,392.87	41,806.72
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	56,793.41	49,392.87	41,806.72

#### （二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	215,428.64	200,094.59	176,848.99
营业成本	186,986.36	174,358.25	155,635.72
营业利润	10,050.87	12,350.27	6,573.91
利润总额	10,050.12	12,395.48	6,590.85
净利润	7,267.75	8,752.73	4,329.20

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于母公司股东的净利润	7,267.75	8,752.73	4,329.20
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	6,846.45	8,538.33	4,229.83

### （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,412.16	-3,372.80	5,581.00
投资活动产生的现金流量净额	-79.66	-69.41	25.61
筹资活动产生的现金流量净额	-4,214.95	-3,820.28	191.38
现金及现金等价物净增加额	117.55	-7,262.49	5,797.99

### （四）主要财务指标

主要财务指标	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
流动比率（倍）	1.28	1.30	1.24
速动比率（倍）	1.25	1.24	1.20
资产负债率（母公司）	72.97%	72.62%	75.59%
归属于公司股东的每股净资产（元）	3.34	2.91	2.46
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例	0.06%	0.03%	0.09%
应收账款周转率（次）	1.22	1.30	1.33
存货周转率（次）	44.26	49.35	53.64
息税折旧摊销前利润（万元）	13,243.99	15,462.51	8,882.22
归属于母公司所有者的净利润（万元）	7,267.75	8,752.73	4,329.20
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,846.45	8,538.33	4,229.83
利息保障倍数（倍）	4.48	5.46	4.38
每股经营活动现金流量（元）	0.26	-0.20	0.33
每股净现金流量（元）	0.01	-0.43	0.34

注：以上财务指标的计算方法详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“十二、重要财务指标”。

## 四、本次发行情况

发行股票种类	人民币普通股（A股）
股票面值	每股 1.00 元
发行股数	公司本次拟向社会公众发行不超过 5,666.67 万股的 A 股（具体以中国证监会核准的股票发行数量为准），本次发行完成后，公司公开发行的股份数将不少于本次发行后公司股份总数的 25%。本次发行不涉及公司原有股东公开发售股份。
发行方式	采取网下向网下投资者询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式，或中国证监会等监管机关认可的其他发行方式。
发行对象	符合资格的网下投资者及在深交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）或中国证监会规定的其他对象。
承销方式	余额包销
拟上市证券交易所	深圳证券交易所

## 五、募集资金用途

本次发行募集资金运用方案已经公司第二届董事会第十五次会议、第二届董事会第十八次会议；2021 年第一次临时股东大会、2021 年第三次临时股东大会审议批准。本次公开发行股票募集资金扣除发行费用后将按照轻重缓急顺序依次用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金金额
1	陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目	14,340.83	14,340.83
2	创意设计中心建设项目	3,038.28	3,038.28
3	补充工程营运资金	87,871.10	40,000.00
合计		<b>105,250.21</b>	<b>57,379.11</b>

若本次实际募集资金不能满足项目的资金需求，不足部分由公司自筹解决。若本次募集资金到位时间与项目资金需求时间要求不一致的，公司将根据项目实际进度以自筹资金先期投入，待募集资金到位后予以置换。

### 第三节 本次发行概况

#### 一、本次发行的基本情况

序号	项目	基本情况	
1	股票种类	人民币普通股（A股）	
2	每股面值	1.00元	
3	发行股数、占发行后总股本的比例	公司本次拟向社会公众发行不超过 5,666.67 万股的 A 股（具体以中国证监会核准的股票发行数量为准）；本次发行完成后，公司公开发行的股份数将不少于本次发行后公司股份总数的 25%。本次发行不涉及公司原有股东公开发售股份。	
4	每股发行价格	【】元	
5	发行后每股收益	【】元（以【】年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润和发行后总股本计算）	
6	发行前市盈率	【】倍（每股收益按照【】年度经审计的扣除非经常性损益的净利润除以本次发行前总股本计算）	
	发行后市盈率	【】倍（每股收益按照【】年度经审计的扣除非经常性损益的净利润除以本次发行后总股本计算）	
7	发行前每股净资产	【】元（以【】年【】月【】日经审计的净资产除以本次发行前总股本计算）	
8	发行后每股净资产	【】元（以【】年【】月【】日经审计的净资产加上预计募集资金净额和发行后总股本计算）	
9	市净率	【】倍（按每股发行价格除以本次发行前每股净资产计算）	
		【】倍（按每股发行价格除以本次发行后每股净资产计算）	
10	发行方式	采用网下向投资者询价配售与网上按市值申购发行相结合的方式或中国证监会等监管机构认可的其他发行方式	
11	发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	
12	承销方式	余额包销	
13	预计募集资金总额	【】万元	
14	预计募集资金净额	【】万元	
15	发行费用概算	承销及保荐费用	【】万元
		审计及验资费用	【】万元
		律师费用	【】万元
		用于本次发行的信息披露费用	【】万元
		发行手续费用	【】万元
		合计	【】万元
16	拟上市地点	深圳证券交易所	

## 二、本次发行有关机构

### （一）发行人

名称：	深圳市华南装饰集团股份有限公司
住所：	深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼
法定代表人：	叶强
联系电话：	0755-83223950
传真：	0755-82516299
联系人：	陈晟珑

### （二）保荐人（主承销商）

名称：	万和证券股份有限公司
住所：	海口市南沙路 49 号通信广场二楼
办公地址：	深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦 20 层西厅
法定代表人：	冯周让
保荐代表人：	郑丽芳、陈慎思
项目协办人：	陈佳伟
项目经办人：	何尉山、周家明、宁可、潘璐莹、邢昊翔
联系电话：	0755-82830333
传真：	0755-25842783

### （三）发行人律师

名称：	广东华商律师事务所
住所：	深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 21A-3、22A、23A、24A 层
负责人：	高树
经办律师：	黄俊伟、赵乾坤、崔友财
联系电话：	0755-83025555
传真：	0755-83025068、0755-83025058

### （四）会计师事务所

名称：	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：	北京市西城区阜成门外大街 2 号万通大厦 A 座 24 层
负责人：	姚庚春



经办注册会计师：	李秋波、肖和勇
联系电话：	010-52805600
传真：	010-52805601

### （五）资产评估机构

名称：	北京国融兴华资产评估有限责任公司
住所：	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 23 层 2507 室
负责人：	赵向阳
经办注册评估师：	赵春贤、张志华
联系电话：	010-51667811
传真：	010-82253743

### （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
联系电话：	0755-21899999
传真：	0755-21899000

### （七）承销商收款银行

户名：	万和证券股份有限公司
账号：	4420 1504 2000 5250 1058
开户行地址：	中国建设银行深圳市黄贝岭支行

### （八）拟上市证券交易所

名称：	深圳证券交易所
联系电话：	0755-88668888
住址：	深圳市福田区深南大道 2012 号

## 三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系

发行人与本次发行有关的各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间接的股权关系或其他权益关系。

#### 四、本次发行的有关重要日期

1、询价推介时间：	【】年【】月【】日-【】年【】月【】日
2、定价公告刊登日期：	【】年【】月【】日
3、申购日期：	【】年【】月【】日
4、缴款日期：	【】年【】月【】日
5、股票上市日期：	【】年【】月【】日

## 第四节 风险因素

投资者在评价公司本次发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。下述风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序，但并不表示风险因素会依次发生。

### 一、宏观经济波动风险

公司所处的建筑装饰行业为国民经济发展的重要组成部分，其发展状况与宏观经济的发展水平联系紧密。经济发展的周期性波动显著影响着建筑装饰行业的发展。

近年来，我国经济发展呈现新常态发展的特点，国民经济增长由高增长向中高速增长转变，经济下行压力较大。2013年至2020年，我国GDP增速呈下降趋势，受宏观经济发展的形势影响，建筑装饰行业的发展速度也有所放缓。若未来几年我国宏观经济出现较大波动，将对建筑装饰行业的整体需求产生影响，进而对公司经营发展造成一定影响。

### 二、政府对房地产开发行业进行调控的政策风险

房地产行业受政策调整的影响较大，中国政府未来房地产调控政策的变化将对房地产行业产生较大影响，进而影响建筑装饰行业的发展。近年来，为防止房价过快上涨，消除房地产市场泡沫，进一步促进房地产市场平稳健康发展，国家通过银行信贷、税收、行政等一系列政策手段对房地产行业进行了宏观调控。

在国内经济增速放缓，国家对房地产行业实施调控的背景下，房地产行业存在向下波动的可能性，从而会对本公司的经营造成不利影响。公司目前来源于房地产企业的收入占比较高，如果相关房地产企业经营不佳，可能会减缓开发进度，从而减少本公司的订单规模，对公司经营业绩产生不利影响。

### 三、财务风险

#### （一）应收账款余额较大以及回收的风险

公司所处建筑装饰行业普遍具有应收账款余额较大且占当期营业收入的比例偏高的特点。公司报告期各期末应收账款余额（包括应收款项融资中的应收账款余额和合同资产余额）分别为 146,167.44 万元、161,183.64 万元和 193,090.12 万元，占各期营业收入的比例分别为 82.65%、80.55%和 89.63%，占比较高，主要与装修装饰工程施工业务的“前期垫付、分期结算、分期收款”运营模式相关。

随着公司业务规模的扩大，应收账款可能继续保持在较高水平。当宏观经济增速持续回落，或者建筑装饰行业的外部经营环境出现恶化，公司应收账款余额占营业收入的比例存在上升的风险。一方面，虽然公司多数客户具有良好的信誉，但如果客户财务状况恶化，应收账款发生坏账损失，将直接影响公司利润水平；另一方面，应收账款回收不够及时，将直接影响资金周转效率，对公司业务规模扩张产生不利影响。

#### （二）存货发生跌价损失的风险

报告期各期末，公司存货净值分别为 2,900.68 万元、3,912.24 万元和 4,318.88 万元。公司各期末存货的主要构成是建造合同形成的已完工未结算资产与原材料。报告期内，公司承建的施工项目不断增加，相应建造合同形成的已完工未结算资产亦逐年增加。如果由于客户财务状况恶化或无法按期结算，可能导致存货中的建造合同形成的已完工未结算资产产生存货跌价损失风险，对公司的经营业绩和财务状况产生不利影响。

#### （三）经营活动现金流量净额为负导致的偿债风险

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5,581.00 万元、-3,372.80 万元和 4,412.16 万元，其中 2019 年度经营现金流量净额为负。目前大部分装饰工程项目往往占用大量营运资金，使得公司业务规模的扩张能力在相当程度上依赖于资金的周转情况。

尽管公司均与客户在合同中明确约定了付款期限和支付方式，但是，未来如果受宏观经济的影响，客户的资金实力出现下降，则公司可能面临一定的项目款项回收风险。因此，如果客户不能及时支付工程进度款、结算款，将影响公司的资金周转及使用效率，进而影响公司业务的持续发展。

#### （四）资产负债率偏高的风险

报告期各期末，发行人的资产负债率（母公司）分别为 75.59%、72.62% 和 72.97%，公司面临着潜在的偿债风险。资产负债率偏高与本公司所处的行业特点及融资渠道只能依赖于自身积累和银行借款有关。若公司在上市后未能充分利用资本市场有效拓宽融资渠道，持续改善资本结构，可能面临偿债能力不足的风险。

#### （五）净资产收益率摊薄的风险

报告期内，公司扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 10.67%、19.15% 和 12.90%。本次发行后，公司净资产将大幅增长，而此次募集资金拟投资的建设项目建设周期较长，在建设期及投产初期，募集资金投资项目难以对公司盈利产生显著贡献。因此，公司存在短期内因净资产增幅较大而导致净资产收益率摊薄的风险。

#### （六）原材料价格波动的风险

公司从事建筑装饰工程业务需要的各种建筑装饰材料，除部分项目部分材料由甲方直接提供外，其余材料均需要公司自行采购。报告期内，公司的主要原材料包括石材、木制品、铝材、钢材、油漆等。

公司属于全国性的建筑装饰企业，施工项目数量多且遍布全国各地。由于建筑装饰工程具有很强的个性化特征，受客户结构、工程类别、项目所在地、装修档次等因素影响，各个项目之间的设计、外部环境、产品选型、所在区域和业主单位的需求都存在较大差异，因此公司各年的原材料的用量存在一定波动。

2020 年度，公司前五大类原材料采购额如下所示：

单位：万元

材料类别	金额	占采购总额比
石材类	14,047.86	13.66%
水电安装类	13,433.21	13.06%
木制品、板材类	12,270.59	11.93%
铝型材、铝板类	10,705.48	10.41%
基础辅材类	8,350.46	8.12%
<b>合计</b>	<b>58,807.60</b>	<b>57.18%</b>

根据前述用量测算，当各项原材料价格上涨，公司毛利率变动幅度以及利润总额变化情况如下：

单位：万元

项目	上涨幅度	石材类	水电安装类	木制品、板材类	铝型材、铝板类	基础辅材类
毛利率变动幅度	5%	-0.33%	-0.31%	-0.28%	-0.25%	-0.19%
	10%	-0.65%	-0.62%	-0.57%	-0.50%	-0.39%
利润总额变动幅度	5%	-702.39	-671.66	-613.53	-535.27	-417.52
	10%	-1,404.79	-1,343.32	-1,227.06	-1,070.55	-835.05

注：上述财务数据测算以 2020 年度营业收入、营业成本和利润总额作为基础进行测算。

由于公司各项原材料占比总体较为分散，若出现单价上涨 5% 的情形时，各项原材料价格上涨对公司 2020 年度毛利率的影响在 0.19% 至 0.33% 之间，对公司 2020 年度利润总额的影响程度为 417.52 万元至 702.39 万元；若出现单价上涨 10% 的情形时，各项原材料价格上涨对公司 2020 年度毛利率的影响在 0.39% 至 0.65% 之间，对公司 2020 年度利润总额的影响程度为 835.05 万元至 1,404.79 万元。若上述材料同时上涨 10%，则公司 2020 年度的利润总额将由 10,050.12 万元下降至 4,169.35 万元。因此，若原材料价格显著上升，而公司的装饰施工业务未能就涨价与客户达成一致，公司将面临采购成本大幅上涨而带来的成本压力，进而挤压公司的利润空间。

### （七）劳务分包成本占比较高及劳务分包商较为集中的风险

公司建筑装饰工程中的具体施工作业采取劳务分包方式由劳务公司提供。报告期内，公司劳务分包成本占当期主营业务成本的比重分别为 35.55%、

38.68%和 40.15%。若未来劳动力成本不断提高，可能给公司带来较大的成本压力并影响公司的经营业绩。

公司主要与具备相应资质的劳务公司进行合作，报告期各期公司向前五大劳务供应商采购金额占当期劳务采购总额的比例分别为 98.57%、84.20%和 82.63%。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。

## （八）应收票据结算风险

截至 2020 年 12 月末，公司已贴现或背书但尚未到期的应收票据余额为 4,810.51 万元，发行人已按照《中国银保监会办公厅关于进一步加强企业集团财务公司票据业务监管的通知》（银保监办发〔2019〕133 号）等相关要求，未对该等票据进行终止确认。未来该等票据若出现承兑人拒绝兑付等情况，可能存在贴现银行或转让背书方对发行人行使票据追索权的风险。

## 四、业务风险

### （一）市场竞争风险

目前国内建筑装饰企业数量较多，行业集中度相对较低，而且装饰市场趋于成熟，市场产品同质化现象严重，导致现有建筑装饰企业的存量竞争尤为激烈。根据中国建筑装饰协会的统计，截至 2019 年底，建筑装饰全行业企业数量约为 11 万家；同时行业中包括金螳螂、广田集团、中天精装、宝鹰股份、奇信股份、中装建设、洪涛股份、瑞和股份、建艺集团、维业股份、美芝股份、全筑股份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，本公司面临一定的市场竞争风险。

### （二）业务资质无法续期或者取消资质的风险

国家主管部门对建筑施工企业从事工程承包、设计业务进行严格的资质认证和等级管理，从业企业需要取得业务资质，才能在相应的资质范围内开展业务活动。公司拥有工程设计建筑装饰工程专项甲级、建筑装修装饰工程专业承包一级等主要业务资质，并严格在资质范围内开展经营活动。如果未来公司在

专业技术人员、技术水平、经营业绩等方面不能持续符合相应资质申请标准，导致业务资质不能延续或被降低等级，将对公司的业务开展造成不利影响。

## 五、管理风险

### （一）公司治理风险

截至本招股说明书签署日，公司总股本为 17,000 万股，实际控制人叶强、叶芬芳夫妇及其子叶志锋，三人可实际支配公司股份的表决权合计为 48.78%。本次发行成功后，叶强、叶芬芳夫妇及其子叶志锋仍为公司实际控制人。虽然公司已通过建立《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《对外担保管理制度》《对外投资管理制度》《独立董事工作制度》《募集资金管理制度》《总经理工作制度》及《关联交易管理制度》等各项内控制度以避免实际控制人利用控股地位损害公司和其他股东利益，但实际控制人未来仍可能通过公司董事会或通过行使股东表决权等方式对公司的发展战略、生产经营、利润分配等决策产生重大影响。若公司实际控制人权利行使不当，则可能对公司及公司其他股东的利益造成不利影响。

### （二）公司规模扩张引致的管理风险

近年来，本公司业务稳步发展，公司 2019 年度和 2020 年度营业收入较上年度分别增长 13.14%和 7.66%。随着公司业务的不拓展，公司资产规模和员工数量都将进一步增长，管理难度加大。尤其是本次募集资金投资项目的实施，在通过工厂化生产提升建筑装饰部品部件的自给能力的同时，也对公司的经营管理能力提出了更高要求。随着公司规模的扩大，若公司在研发、采购、生产、施工等方面的管理水平不能随之有效提高，将给公司运营带来较大挑战，公司面临一定的管理风险。

### （三）施工安全及质量风险

工程类企业对项目工程安全、质量要求较高。公司历来十分重视工程安全及工程质量，在施工安全、质量方面已经制定了一套完备的工程管理制度并且严格执行，全面引入国际质量管理体系、环境管理体系及职业健康安全管理体系认证，并在工程施工过程中进行全面有效地控制，公司报告期内未发生过重



大安全事故和重大工程质量问题。若所承接的工程后续出现重大安全事故或重大工程质量问题，将会对公司的业绩和声誉造成一定程度负面影响。

#### （四）未决诉讼风险

截至本招股说明书签署日，公司存在部分未决诉讼，具体情况详见本招股说明书“第十五节 其他重要事项”之“四、发行人重大诉讼或仲裁事项”的相关内容。若公司在相关纠纷中败诉或者胜诉后无法得到实质性解决，将对公司的经营和财务状况产生一定影响。

### 六、租赁房产的风险

截至本招股说明书签署日，公司全部办公场地均通过租赁方式实现，其中总部的办公场所系向控股股东华南控股租赁。目前公司租赁控股股东房产的价格与周边商业办公场所的租赁价格基本一致，同时公司制定了相关的关联交易决策、监督制度，以确保前述关联交易的公允性，若未来实际控制人利用其控制地位不与公司续租或关联租赁价格有失公允，将对本公司的经营产生不利的影

### 七、募集资金投资项目实施风险

公司本次募集资金投资项目符合国家产业政策，公司对本次募集资金投资项目的建设规模、设备购置、人员、技术的配置方案等进行了反复论证，本次募集资金项目将进一步提升公司的核心竞争力，有利于公司持续稳定发展，有助于扩大公司的业务规模，提高公司的盈利能力。

公司在项目实施过程中，存在因项目进度、项目质量、投资成本发生变化等引致的风险；同时，竞争对手的发展、原材料价格的变动、市场容量的增减、宏观经济形势的变化等因素也会对项目的投资回报和公司的预期收益产生影响。本次募集资金投资项目的建设计划能否按时完成、项目的实施过程和实施效果等均存在一定不确定性。

### 八、疫情等不确定因素对经营业绩的影响

2020年初，我国新型冠状病毒肺炎疫情爆发，因隔离、交通管制等防疫管控，公司的采购、施工环节在短期内受到了一定程度影响。一方面，公司工程

项目的施工受到延期复工影响，相比正常进度有所延后；另一方面，公司客户受延期复工的影响，工程项目的招投标、审计、结算及验收等工作也相应延后。随着国内疫情逐步得到控制，公司各工程项目均已正常推进，公司逐步恢复到正常生产经营状态。但是海外疫情仍相对严峻，其持续时间、影响范围还存在较大的不确定性，国内亦存在疫情二次爆发的可能性，对公司的生产经营仍有可能造成一定程度的负面影响。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、公司基本情况

中文名称:	深圳市华南装饰集团股份有限公司
英文名称:	Shenzhen Huanan Decoration Group Co., Ltd.
注册地址:	深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼三楼
注册资本:	17,000.00 万元
法定代表人:	叶强
统一社会信用代码:	91440300192244711M
成立日期:	1993 年 9 月 15 日, 于 2015 年 9 月 25 日整体变更为股份有限公司
经营范围:	建筑施工总承包工程; 建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程的设计与施工; 消防设施工程; 钢结构工程; 舞台音响、建筑材料、铝合金门窗的购销; 空调安装工程; 展览工程、展览陈列工程设计与施工工程; 医疗器械与医院洁净室与受控环境的装饰装修、机电安装、电子智能化、实验室、电子厂房、食品厂房等各类相关洁净工程的设计与施工; 自有物业租赁、销售; 各类工程建设活动。
联系人:	陈晟珑
联系电话:	0755-83223950
传真号码:	0755-82516299
邮政编码:	518000
公司网址:	<a href="http://www.huananchina.com/">http://www.huananchina.com/</a>
电子邮箱:	ecslevip@huananchina.com

### 二、发行人设立及改制重组情况

#### （一）设立方式

本公司系深圳市华南装饰设计工程有限公司于 2015 年 9 月 25 日整体变更设立的股份有限公司。

2015 年 8 月 25 日, 深圳市华南装饰设计工程有限公司召开股东会并作出决议, 原有限公司整体变更为股份有限公司。2015 年 9 月 10 日, 全体股东签署《发起人协议书》, 一致同意以截至 2015 年 5 月 31 日经审计的净资产并剔除专项储备后的剩余部分即 172,478,183.67 元为基准, 折合成股份公司股本 10,000 万股, 由原股东按原出资比例分别持有, 剩余部分 72,478,183.67 元计入股份公司的资本公积。

2015年9月25日，公司取得深圳市市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码91440300192244711M。

## （二）发起人

本公司设立时的发起人为原华南有限的全部股东，具体包括：深圳市华南工贸集团有限公司、叶强、黄少辉、叶志锋。

股份公司设立时，各发起人及其持股情况如下：

单位：万股、%

序号	发起人姓名/名称	持股数量	持股比例
1	深圳市华南工贸集团有限公司	5,500.00	55.00
2	黄少辉	3,000.00	30.00
3	叶志锋	1,000.00	10.00
4	叶强	500.00	5.00
合计		10,000.00	100.00

## （三）在改制设立发行人之前，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

### 1、深圳市华南工贸集团有限公司（以下简称“华南控股”或“华南工贸”）

本公司改制设立前，发起人华南控股的主要业务为股权投资和物业管理，除持有华南有限的股权外，所拥有的资产情况具体如下：

单位：万元、%

序号	控股/参股公司名称	认缴出资额	持股比例
1	深圳万华企业管理有限公司	720.00	36.00
2	深圳市华南电力技术投资发展有限公司	1,020.00	34.00
3	深圳市创凌通科技有限公司	400.00	40.00
4	深圳市华南物业管理有限公司	200.00	100.00
5	小普未来科技（深圳）股份公司	700.00	28.00
6	深圳市万杰实业发展有限公司	50.00	10.00
7	深圳市华南桑拿泳池设备有限公司	51.00	51.00

## 2、其他发起人

本公司改制设立前，其他发起人除持有华南有限的股权外，主要资产拥有情况如下：

单位：万元、%

发起人	控股/参股公司名称	认缴出资额	持股比例
黄少辉	深圳市崇升投资有限公司	60.00	6.00
叶志锋	深圳市华南工贸集团有限公司（现名：深圳市华南控股集团有限公司） <sup>注1</sup>	1,500.00	30.00
	陆河华南旅游开发有限公司（现名：华南生态城开发（陆河）有限公司） <sup>注2</sup>	255.00	51.00
	深圳市华南电力技术投资发展有限公司	540.00	18.00
	深圳市快捷海味食品有限公司 <sup>注3</sup>	40.00	80.00
叶强	深圳市华南工贸集团有限公司	3,100.00	62.00
	陆河华南旅游开发有限公司（吊销） <sup>注4</sup>	190.00	38.00

注 1：本公司完成股份改制后，原深圳市华南工贸集团有限公司后更名为深圳市华南控股集团有限公司；

注 2：叶志锋持有股份的原陆河华南旅游开发有限公司成立于 2018 年，后更名为华南生态城开发（陆河）有限公司；

注 3：深圳市快捷海味食品有限公司已于 2019 年 11 月 29 日注销；

注 4：叶强持有股份的陆河华南旅游开发有限公司成立于 2006 年，2012 年 5 月至今处于吊销未注销状态。

### （四）发行人设立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司由华南有限整体变更设立，成立时承继了原华南有限的全部资产和业务。股份公司设立时的业务以建筑装饰工程的设计与施工管理服务为主。

股份公司设立前后，本公司拥有的资产和实际从事的主要业务均未发生重大变化。

### （五）在发行人成立之后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司改制设立后，主要发起人华南控股、黄少辉、叶志锋、叶强等企业或个人所拥有的主要资产和实际从事的主要业务未发生重大变化。

## （六）改制前原企业的业务流程、改制后发行人的业务流程，以及原企业和发行人业务流程间的联系

本公司由华南有限整体变更设立，因此改制前后业务流程未发生变化。具体的业务流程详见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人主营业务的具体情况”之“（二）主要服务的流程图”的相关内容。

## （七）发行人设立以来，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，在生产经营方面独立运作，不存在依赖主要发起人的情形，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

关联关系与关联交易的具体情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“三、关联方及关联关系”和“四、关联交易情况”的相关内容。

## （八）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司由华南有限整体变更设立，承继了华南有限的全部资产、负债、权益，相关资产的产权变更登记手续已办理完毕。

## 三、发行人设立以来股本形成及变化情况

1993年8月16日，深圳市建设局出具《关于成立深圳华南装饰工程公司的批复》（深建复〔1993〕211号），经研究同意设立深圳华南装饰工程公司。

同日，深圳市华南投资开发股份有限公司（以下简称“华南投资”）召开董事会并作出决议：一致同意设立全资附属“深圳市华南装饰设计工程公司”，其注册资金为人民币500.00万元，由深圳市华南投资开发股份有限公司全资投入。

1993年8月26日，华南投资向原深圳市工商行政管理局提交了《关于成立“深圳市华南装饰设计工程公司”的申请报告》（深华投字〔1993〕72号），申请办理工商登记注册手续。根据已签署的《深圳市华南装饰设计工程公司章程》，该企业的经济性质为全民所有制企业。

1993年10月18日，深圳中诚会计师事务所出具《验资证明书》（诚验资字（1993）第C454号），确认股东深圳市华南投资开发股份有限公司实际缴付出资额为500.00万元。

1993年9月15日，深圳市工商行政管理局核发了编号为“深企法字04379号”的《营业执照》（注册号为19224471-1号）。

深圳市华南投资开发股份有限公司的股权结构及实际控制人具体情况如下：

华南投资系于1993年2月6日在深圳市设立的股份制企业，经济性质为股份制（全民—外资）；自设立之日起至1999年12月被依法吊销营业执照，华南投资股份结构未发生任何变更，具体情况如下：

单位：万股、%

股东名称	股份数	出资比例	股东类别	备注
深圳华鹏物业有限公司	380.00	38.00%	中外合资	1998年11月4日吊销
香港安宁贸易有限公司	220.00	22.00%	外资	2001年12月14日解散
深圳北京贸易公司	200.00	20.00%	全民	2008年6月15日吊销
温岭县工业物资总公司	100.00	10.00%	全民	1999年7月30日注销
深圳深新纺织实业有限公司	100.00	10.00%	外商独资	存续
<b>合计</b>	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>	-	-

通过深圳市市监局的“商事登记簿”网站（[amr.sz.gov.cn](http://amr.sz.gov.cn)）和国家企业信用信息公示系统网站（[www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)）查询，并查阅华南投资的工商登记资料，深圳华鹏物业有限公司系由全民所有制企业深圳市大洋进出口公司（深圳市国资委控制下的企业）持股40.00%、外资企业香港旭日实业公司持股30.00%、外商独资企业天宝仪表（深圳）有限公司持股30.00%组成的中外合资企业；香港安宁贸易有限公司系由自然人合计持股100%的外资企业；深圳北京贸易公司系由北京对外经济贸易委员会100%持股的全民所有制企业；温岭县工业物资总公司系由温岭县经济委员会100%持股的全民所有制企业；深圳深新纺织实业有限公司系由自然人100%控制的外商独资企业。

## （一）发行人整体变更前的股本形成及变化情况

### 1、1997年05月，华南有限初始设立

1995年10月15日，华南工程召开股东会并作出决议，同意公司规范登记方案，并将名称变更为“深圳市华南装饰设计工程有限公司”，同意股东华南开发将其持有的95.00%的股权转让给龙子实业。

1995年12月6日，深圳市产权交易所出具了《关于深圳市华南装饰设计工程公司资产评估结果报告书》（产评字（1995）067号），经评估，截至1995年8月31日，公司资产净值为186,124.30元。

1995年12月20日，华南投资与龙子实业签署《产权转让合同书》，华南投资将其持有公司95.00%的股权以30.00万元转让给龙子实业。1995年12月21日，深圳市公证处出具《公证书》（（95）深证经字第901号），对上述股权转让进行了公证。

1996年3月6日，深圳市人民政府经济体制改革办公室出具《关于改组设立深圳市华南装饰设计工程有限公司的批复》（深改字〔1996〕19号），确认：①华南投资以产权转让方式将下属全资企业华南工程改组为“深圳市华南装饰设计工程有限公司”；②经深圳市产权交易所评估，截止1995年8月31日，华南工程的净资产为186,124.30元。

1996年11月26日，深圳市公司规范与改组领导小组办公室出具《关于规范深圳市华南装饰设计工程公司的批复》（深规办〔1996〕108号），确认：①华南投资以出资转让的方式将华南工程依法规范为有限责任公司，规范后的公司名称为“深圳市华南装饰设计工程有限公司”；②经深圳市产权交易所评估，截止1995年8月31日，华南工程的净资产为186,124.30元；③经规范后，华南工程的注册资本为500.00万元，其中，龙子实业出资475.00万元、占注册资本的比例为95.00%，华南投资出资25.00万元、占注册资本的比例为5.00%。

1997年5月9日，深圳市工商局核准了本次工商变更登记，并核发了执照号为“深司字N27979”号的《企业法人营业执照》。



根据深圳市经济体制改革办公室、深圳市工商局、深圳市国有资产管理办公室发布的《深圳市对原有有限责任公司和股份有限公司进行规范的实施意见》（深改字（1996）4号）规定“市国资办负责市属一级国有企业（包括独资和控股有限责任公司）的指导、审核”、“市体改办负责以下公司的指导、审核：（3）市属一级国有企业（包括独资和控股有限责任公司）以外的其他有限责任公司”。根据以上规定，华南有限作为市属一级国有企业以外的其他有限责任公司，其股东国有权益变动和规范登记由深圳市经济体制改革办公室负责。

本次股权转让已履行相应的资产评估、有权部门深圳市人民政府经济体制改革办公室和深圳市公司规范与改组领导小组办公室审批程序，转让价格高于资产评估值，不存在国有资产流失的情形。

1997年5月9日，华南有限在深圳市工商行政管理局注册成立，并重新领取了《企业法人营业执照》，注册号为“19224471-1”号；执照号为“深司字N27979”号。

本次股权转让完成后，华南有限初始设立时的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市龙子实业有限公司	475.00	95.00
2	深圳市华南投资股份有限公司	25.00	5.00
合计		<b>500.00</b>	<b>100.00</b>

1997年6月23日，深圳市龙子实业有限公司更名为深圳市华南工贸发展有限公司。

股东本次更名后，华南有限的股权结构重新列示如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸发展有限公司	475.00	95.00
2	深圳市华南投资股份有限公司	25.00	5.00
合计		<b>500.00</b>	<b>100.00</b>

龙子实业收购华南有限股权时其股权结构情况及实际控制人情况，之后历次股权变动情况如下：

事项	注册资本（万元）	股权结构
1995年9月25日，龙子实业设立	500.00	叶芬芳持股 50%、深圳市华南装饰设计工程公司持股 50%
1997年6月23日，龙子实业更名为“深圳市华南工贸发展有限公司”	500.00	叶芬芳持股 50%、深圳市华南装饰设计工程有限公司 <sup>注1</sup> 持股 50%
2004年11月9日，第一次股权转让及第一次增资	2,000.00	叶强持股 50%、叶志锋持股 30%、叶芬芳持股 20%
2007年8月20日，第二次增资	5,000.00	叶强持股 62%、叶志锋持股 30%、叶芬芳持股 8%
2008年5月29日，深圳市华南工贸发展有限公司更名为“深圳市华南工贸集团有限公司”，股东及注册资本未变更。		
2017年12月5日，深圳市华南工贸集团有限公司更名为“深圳市华南控股集团有限公司”，股东及注册资本未变更。		

注 1：1997 年 5 月，深圳市华南装饰设计工程公司规范登记为深圳市华南装饰设计工程有限公司。

综上，龙子实业于 1995 年 12 月收购华南工程 95% 的股权时，华南工程、叶芬芳分别持有龙子实业 50% 的股权。根据龙子实业的工商登记资料及对叶强先生的访谈确认，龙子实业设立的主要目的为收购华南工程，龙子实业于 1995 年 12 月的主要人员为“叶强担任董事长兼总经理，叶芬芳和叶胜浩担任董事”，且主要经营管理由叶强、叶芬芳夫妇负责。因此，龙子实业收购华南工程时，龙子实业的共同实际控制人为叶强、叶芬芳夫妇。

## 2、1997 年 12 月，华南有限第一次增资

为增加公司资本金，促进业务发展，华南有限的股东以公司注册资本为基准定价，协商确定按 1 元/注册资本进行增资。

1997 年 12 月 18 日，华南有限股东会作出决议，同意华南有限注册资本由 500.00 万元增至 1,000.00 万元，其中华南工贸以货币形式认缴 425.00 万元，华南投资以货币形式认缴 75.00 万元。

1997 年 11 月 26 日，深圳唐人会计师事务所出具《验资报告》（深唐所验字（1997）第 049 号），对本次增资进行了验证。

1997 年 12 月 18 日，深圳市工商局核准了本次工商变更登记，并核发了新

的《企业法人营业执照》。

根据《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日实施）第三条规定，“国有资产占有单位（以下简称“占有单位”）有下列情形之一的，应当进行资产评估：（一）资产拍卖、转让；（二）企业兼并、出售、联营、股份经营；（三）与外国公司、企业和其他经济组织或者个人开办中外合资经营企业或者中外合作经营企业；（四）企业清算；（五）依照国家有关规定需要进行资产评估的其他情形。”

根据《中华人民共和国企业国有资产法》（2009年5月1日实施）第三十条的规定“国家出资企业合并、分立、改制、上市，增加或者减少注册资本，发行债券，进行重大投资，为他人提供大额担保，转让重大财产，进行大额捐赠，分配利润，以及解散、申请破产等重大事项，应当遵守法律、行政法规以及企业章程的规定，不得损害出资人和债权人的权益。”第三十三条的规定“国有资本控股公司、国有资本参股公司有本法第三十条所列事项的，依照法律、行政法规以及公司章程的规定，由公司股东会、股东大会或者董事会决定。由股东会、股东大会决定的，履行出资人职责的机构委派的股东代表应当依照本法第十三条的规定行使权利。”第十三条的规定“履行出资人职责的机构委派的股东代表参加国有资本控股公司、国有资本参股公司召开的股东会会议、股东大会会议，应当按照委派机构的指示提出提案、发表意见、行使表决权，并将其履行职责的情况和结果及时报告委派机构。”

综上，《国有资产评估管理办法》对国有企业以货币方式增资国有资本参股企业的资产评估程序未提出明确要求；参考《中华人民共和国企业国有资产法》，国有资本参股公司增资由公司股东会决定。据此，华南有限作为国有资本参股公司，其股东以货币方式增资由公司股东会决定，无需履行资产评估程序。

综上，公司本次增资已履行了股东会决议、工商登记、验资等必备法律程序，合法有效；定价公允，不存在国有资产流失的情形。

本次增资完成后，华南有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸发展有限公司	900.00	90.00
2	深圳市华南投资股份有限公司	100.00	10.00
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 3、1999年10月，华南有限第一次股权转让

1999年10月15日，原股东华南投资召开董事会，同意将其持有的华南有限10%的产权以100.00万元转让给深圳市华南玻璃有限公司（以下简称“华南玻璃”）。同日，华南投资与华南玻璃签订《股权转让协议》。同日，深圳市龙岗区公证处出具（99）深龙证经字第1214号《公证书》，就本次股权转让事宜予以公证。

1999年10月18日，华南有限股东会作出决议，同意华南投资将其持有的10%股权转让给华南玻璃，其他股东放弃优先购买权。

1999年10月28日，华南有限就本次股权转让完成工商变更登记，本次股权转让后，华南有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸发展有限公司	900.00	90.00
2	深圳市华南玻璃有限公司	100.00	10.00
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00</b>

本次股份转让前，华南有限的国有股东华南投资为股份制公司，原深圳市商贸投资公司（现深圳市投资控股有限公司）间接持有华南投资15.20%股份。

《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年07月18日开始实施，现行有效）对《国有资产评估管理办法》进行了进一步的解释。第五条明确规定：

“《办法》第三条规定的应当进行资产评估，是指发生该条款所说的经济情形时，除经国有资产管理行政主管部门批准可以不予评估外，都必须进行资产评估”；第六条明确规定：“资产转让是指国有资产占有单位有偿转让超过百万元或占全部固定资产原值百分之二十以上的非整体性资产的经济行为”。

本次股权转让并未进行评估，系因根据当时华南投资的公司章程，对外转

让资产审批权限在公司董事会，该事项已经通过华南投资内部董事会审议。深圳市人民政府国有资产监督管理委员会已对本次股权转让行为予以确认，具体情况如下：

① 2017年11月7日，深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）与华南控股签署《华南装饰公司国有权益结算协议书》，2018年1月30日，深投控与华南控股签署《华南装饰公司国有权益结算协议书之补充协议》。约定以1999年9月30日为股权转让基准日，由深投控组织开展评估工作，根据北京中同华资产评估有限公司出具的编号为中同华评报字（2017）第892号的《评估报告》，对原华南投资转让给华南玻璃的10.00%股权进行追溯评估，华南工贸同意支付该国有权益结算款项，并已于2018年2月1日向深投控支付完毕。

② 2018年2月13日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《深圳市国资委关于深圳市华南装饰设计工程有限公司股权转让问题的确认函》（深国资委函〔2018〕135号），确认华南投资于1999年将其所持有的华南有限10.00%股权转让给华南玻璃，现已按规定对该项股权转让的相关程序进行了完善，上述股权转让行为有效。

华南玻璃收购华南有限股权时其股权结构情况及实际控制人情况，之后历次股权变动情况如下：

事项	注册资本（万元）	股权结构
1999年4月26日，华南玻璃设立	200.00	深圳市华南工贸发展有限公司持股90%、庄汉文持股6.00%、叶芬芳持股4.00%
2003年4月14日，第一次股权转让	200.00	叶光建持股42.00%、叶华持股38.00%、深圳市华南工贸发展有限公司持股20.00%
2020年7月17日，华南玻璃注销		

华南玻璃于1999年10月收购华南有限10.00%的股权时，华南工贸、庄汉文、叶芬芳分别持有华南玻璃90.00%、6.00%、4.00%的股权，其中叶强、叶芬芳通过华南工贸控制华南玻璃90.00%的表决权，并由叶芬芳直接持有华南玻璃4.00%的股权，即叶强、叶芬芳合计控制华南玻璃94.00%的表决权。因此，华

南玻璃于 1999 年 10 月收购华南有限 10.00% 的股权时，华南玻璃的共同实际控制人为叶强、叶芬芳夫妇。

#### 4、2002 年 06 月，华南有限第二次增资

2002 年 4 月 28 日，华南有限股东会作出决议，同意华南有限的注册资本增加至 1,500.00 万元，其中新增部分由新股东叶强、新股东叶志锋以货币形式分别认缴 350.00 万元和 150.00 万元。

2002 年 5 月 13 日，深圳市海勤达会计师事务所有限公司出具《验资报告》（深海验字（2002）第 155 号），对本次增资行为进行了验证。

2002 年 6 月 18 日，公司就本次增资完成工商变更登记，并领取了新的营业执照（注册号 4403011002336，执照号“深司字 N65983”）。

本次增资完成后，华南有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸发展有限公司	900.00	60.00
2	叶强	350.00	23.33
3	叶志锋	150.00	10.00
4	深圳市华南玻璃有限公司	100.00	6.67
合计		1,500.00	100.00

#### 5、2006 年 09 月，华南有限第二次股权转让

2006 年 7 月 18 日，华南有限通过股东会决议，同意股东华南玻璃将其持有的占华南有限 6.67% 的股份以 100.00 万元转让给华南工贸，其他股东放弃优先购买权。2006 年 7 月 20 日，华南玻璃与华南工贸签订《股权转让协议书》。

2006 年 8 月 14 日，深圳市公证处出具《公证书》（（2006）深证字第 93530 号），对本次股权转让进行了公证。

2006 年 9 月 7 日，华南有限就本次股权转让变更工商登记，本次股权转让后，华南有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸发展有限公司	1,000.00	66.67
2	叶强	350.00	23.33
3	叶志锋	150.00	10.00
合计		<b>1,500.00</b>	<b>100.00</b>

#### 6、2007年10月，华南有限第三次增资

2007年8月24日，华南有限召开股东会，同意将华南有限注册资本增加至3,500.00万元，其中新增部分全部由原股东深圳市华南工贸发展有限公司以货币形式认缴。

2007年10月9日，深圳日正会计师事务所出具《验资报告》（深日正验字〔2007〕328号），对本次增资进行了验证。

2007年10月22日，华南有限就本次增资完成工商变更登记，并领取了新的营业执照（注册号440301102939404）。

本次增资完成后，华南有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸发展有限公司	3,000.00	85.71
2	叶强	350.00	10.00
3	叶志锋	150.00	4.29
合计		<b>3,500.00</b>	<b>100.00</b>

2008年5月29日，股东深圳市华南工贸发展有限公司更名为深圳市华南工贸集团有限公司，本次更名后，华南有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸集团有限公司	3,000.00	85.71
2	叶强	350.00	10.00
3	叶志锋	150.00	4.29
合计		<b>3,500.00</b>	<b>100.00</b>

## 7、2010年07月，华南有限第四次增资

2010年6月25日，华南有限召开股东会，同意华南有限注册资本增加至5,500.00万元，新增2,000.00万元由三位原股东华南工贸、叶强和叶志锋以货币形式分别认缴1,000.00万元、475.00万元和525.00万元。

2010年7月7日，深圳日正会计师事务所（普通合伙）出具《验资报告》（深日正验字（2010）064号），对本次增资进行了验证。

2010年7月14日，公司就本次增资完成工商变更登记，并向深圳市市场监督管理局申领了新的营业执照（注册号440301102939404）。

本次增资完成后，华南有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸集团有限公司	4,000.00	72.73
2	叶强	825.00	15.00
3	叶志锋	675.00	12.27
合计		5,500.00	100.00

## 8、2012年11月，华南有限第三次股权转让

2012年9月17日，华南有限召开股东会，同意黄少辉以1,260.27万元受让华南工贸持有的华南有限12.73%股权、以990.00万元受让叶强持有的华南有限10.00%股权、以224.73万元受让叶志锋持有的华南有限2.27%股权，其他股东放弃优先购买权；同意罗名祥以495.00万元受让华南工贸持有的华南有限5.00%股权，其他股东放弃优先购买权。

2012年9月24日，华南工贸、叶强、叶志锋等三方与黄少辉分别签订《股权转让协议书》。同日，华南工贸与罗名祥签订《股权转让协议书》。

2012年9月24日，深圳联合产权交易所对上述股权转让分别出具编号为“JZ20120924047”和“JZ20120924050”的《股权转让见证书》，对上述股权转让行为进行了见证。

2012年11月2日，华南有限就本次股权转让完成工商变更登记，本次股权转让后，华南有限的股权结构如下：



单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸集团有限公司	3,025.00	55.00
2	黄少辉	1,375.00	25.00
3	叶志锋	550.00	10.00
4	叶强	275.00	5.00
5	罗名祥	275.00	5.00
合计		<b>5,500.00</b>	<b>100.00</b>

### 9、2014年05月，华南有限第四次股权转让

2014年5月9日，华南有限召开股东会，同意股东黄少辉以830.00万元受让罗名祥持有的华南有限5.00%股权，其他股东放弃优先购买权。

2014年5月14日，罗名祥和黄少辉签订《股权转让协议书》。同日，深圳联合产权交易所对上述股权转让出具了编号为“JZ20140514016”的《股权转让见证书》。

2014年5月21日，华南有限就本次股权转让完成工商变更登记，本次股权转让完成后，华南有限的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深圳市华南工贸集团有限公司	3,025.00	55.00
2	黄少辉	1,650.00	30.00
3	叶志锋	550.00	10.00
4	叶强	275.00	5.00
合计		<b>5,500.00</b>	<b>100.00</b>

## （二）发行人整体变更后的股本形成及变化情况

### 1、2015年09月，股份公司整体变更设立

2015年8月25日，华南有限召开股东会并作出决议，原有限公司整体变更为股份有限公司。

2015年8月28日，北京国融兴华资产评估有限责任公司出具“国融兴华评报字〔2015〕第020194号”《资产评估报告》，截至2015年5月31日，深圳

市华南装饰设计工程有限公司所有者权益（净资产）的评估值为 19,077.48 万元。

2015 年 9 月 10 日，全体股东签署《发起人协议书》，一致同意以截至 2015 年 5 月 31 日经审计的净资产并剔除专项储备后的剩余部分即 172,478,183.67 元为基准，折合成股份公司股本 10,000 万股，由原股东按原出资比例分别持有，剩余部分 72,478,183.67 元计入股份公司的资本公积。

2015 年 9 月 22 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会审议并通过了设立股份公司的相关议案。

2015 年 9 月 26 日，中兴财光华对华南装饰整体变更的出资情况进行审验，并出具了编号为中兴财光华审验字（2015）第 02064 号的《验资报告》：“经审验：截至 2015 年 9 月 26 日止，贵公司（筹）已将深圳市华南装饰设计工程有限公司 2015 年 5 月 31 日的净资产中 10,000.00 万元折合成股本 10,000.00 万元，其余未折合部分 7,247.82 万元计入公司资本公积。”

2015 年 9 月 25 日，华南装饰取得深圳市市场监督管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码 91440300192244711M。

整体变更设立后，华南装饰的股权结构如下：

单位：万股、%

序号	股东名称	股本	出资比例
1	深圳市华南工贸集团有限公司	5,500.00	55.00
2	黄少辉	3,000.00	30.00
3	叶志锋	1,000.00	10.00
4	叶强	500.00	5.00
合计		<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>

2015 年 11 月，公司名称由“深圳市华南装饰股份有限公司”变更为“深圳市华南装饰集团股份有限公司”。

## 2、2016 年 09 月，股份公司第一次增资

2016 年 3 月 9 日，本公司召开 2016 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于公司增资扩股方案及修改<公司章程>相应条款的议案》，决议公司股本

增加至 12,500.00 万元，其中深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“深华昭”）认缴 1,290.00 万元新增股本，深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“华明兴瑞”）认缴 960.00 万元新增股本，深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“同聚创新”）认缴 168.00 万元新增股本，深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“同聚创业”）认缴 82.00 万元新增股本，出资方式均为货币。

本次增资的价格参考 2015 年 5 月末每股净资产协商确定，增资价格为 1.90 元/股。

2016 年 5 月 5 日，深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）对本次股东出资进行验资，并出具了《验资报告书》（深永鹏审验字（2016）第 020 号），验证截至 2016 年 4 月 21 日止，公司已收到新增注册资本 2,500.00 万元，全部以货币出资。

2016 年 9 月 18 日，公司向深圳联合产权交易所申请办理上述股份新增登记，取得了新的股东名册。

本次增资完成后，华南装饰的股权结构如下：

单位：万股、%

序号	股东名称	股本	出资比例
1	深圳市华南工贸集团有限公司	5,500.00	44.00
2	黄少辉	3,000.00	24.00
3	深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）	1,290.00	10.32
4	叶志锋	1,000.00	8.00
5	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	960.00	7.68
6	叶强	500.00	4.00
7	深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	168.00	1.34
8	深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）	82.00	0.66
合计		<b>12,500.00</b>	<b>100.00</b>

### 3、2017 年 05 月，股份公司第二次增资

2017 年 3 月 15 日，本公司召开 2017 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于同意深圳市华南装饰集团股份有限公司增资扩股方案的议案》，决议

公司股本增加至 17,000.00 万元，其中新股东陈湧锐、庄利安、深圳市樟园几何投资控股有限公司（以下简称“樟园几何”）分别认缴 2,550.00 万元新增股本、900.00 万元新增股本、800.00 万元新增股本，原股东华明兴瑞认缴 250.00 万元新增股本，出资方式均为货币。

本次增资的目的是为了满足公司快速发展所面临的资金需求，增资的价格参考 2016 年末每股净资产协商确定，增资价格为 2.5 元/股。

2017 年 5 月 2 日，深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）对本次股东增资进行了验资，并出具了《验资报告书》（深永鹏审验字（2017）第 026 号），验证截至 2017 年 4 月 26 日止，公司已收到新增注册资本 4,500.00 万元，全部以货币出资。

2017 年 5 月 10 日，公司向深圳联合产权交易所申请办理上述股份新增登记，取得了新的股东名册。

本次增资完成后，华南装饰的股权结构如下：

单位：万股、%

序号	股东名称	股本	出资比例
1	深圳市华南工贸集团有限公司	5,500.00	32.35
2	黄少辉	3,000.00	17.65
3	陈湧锐	2,550.00	15.00
4	深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）	1,290.00	7.59
5	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	1,210.00	7.12
6	叶志锋	1,000.00	5.88
7	庄利安	900.00	5.29
8	深圳市樟园几何投资控股有限公司	800.00	4.71
9	叶强	500.00	2.94
10	深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	168.00	0.99
11	深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）	82.00	0.48
合计		<b>17,000.00</b>	<b>100.00</b>

2017 年 12 月 5 日，公司控股股东深圳市华南工贸集团有限公司更名为深圳市华南控股集团有限公司。控股股东本次更名完成之后，华南装饰的股权结构重新列示如下：

单位：万股、%

序号	股东名称	股本	出资比例
1	深圳市华南控股集团有限公司	5,500.00	32.35
2	黄少辉	3,000.00	17.65
3	陈湧锐	2,550.00	15.00
4	深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）	1,290.00	7.59
5	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	1,210.00	7.12
6	叶志锋	1,000.00	5.88
7	庄利安	900.00	5.29
8	深圳市樟园几何投资控股有限公司	800.00	4.71
9	叶强	500.00	2.94
10	深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	168.00	0.99
11	深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）	82.00	0.48
合计		<b>17,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 4、2018年10月，股份公司第一次股份转让

2018年9月12日，股东陈湧锐和自然人彭剑锐签订《股份转让协议书》，双方约定陈湧锐将其持有的华南装饰 2,050.00 万股股份（占总股本的 12.06%）以 6,150.00 万元价格转让给彭剑锐。

本次股份转让背景及价格：原股东陈湧锐基于其自身资金规划及事业规划发展考虑，无意继续投资建筑装饰行业，转让价格为 3.00 元/股，参考 2017 年未审净资产由双方协商确定。

2018年10月24日，公司向深圳联合产权交易所申请办理了上述股份协议转让过户登记。

本次股份转让完成之后，华南装饰的股权结构如下：

单位：万股、%

序号	股东名称	股本	出资比例
1	深圳市华南控股集团有限公司	5,500.00	32.35
2	黄少辉	3,000.00	17.65
3	彭剑锐	2,050.00	12.06
4	深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）	1,290.00	7.59
5	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	1,210.00	7.12

序号	股东名称	股本	出资比例
6	叶志锋	1,000.00	5.88
7	庄利安	900.00	5.29
8	深圳市樟园几何投资控股有限公司	800.00	4.71
9	叶强	500.00	2.94
10	陈湧锐	500.00	2.94
11	深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	168.00	0.99
12	深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）	82.00	0.48
合计		<b>17,000.00</b>	<b>100.00</b>

### 5、2018年11月，股份公司第二次股份转让

2018年9月13日，股东陈湧锐和自然人叶胜浩签订《股份转让协议书》，双方约定陈湧锐将其持有的华南装饰500.00万股股份（占总股本的2.94%）以1,500.00万元价格转让给叶胜浩。

本次股份转让背景及价格：原股东陈湧锐基于其自身资金需求及事业规划发展考虑，无意继续投资建筑装饰行业，转让价格为3.00元/股，参考2017年未经审计净资产并由双方协商确定。

2018年11月19日，公司向深圳联合产权交易所申请办理上述股份协议转让过户登记。

本次股份转让完成之后，华南装饰的股权结构如下：

单位：万股、%

序号	股东名称	股本	出资比例
1	深圳市华南控股集团有限公司	5,500.00	32.35
2	黄少辉	3,000.00	17.65
3	彭剑锐	2,050.00	12.06
4	深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）	1,290.00	7.59
5	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	1,210.00	7.12
6	叶志锋	1,000.00	5.88
7	庄利安	900.00	5.29
8	深圳市樟园几何投资控股有限公司	800.00	4.71
9	叶强	500.00	2.94

序号	股东名称	股本	出资比例
10	叶胜浩	500.00	2.94
11	深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	168.00	0.99
12	深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）	82.00	0.48
合计		<b>17,000.00</b>	<b>100.00</b>

## 6、2020年03月，股份公司第三次股份转让

2019年12月30日，股东彭剑锐分别与自然人江晖、相荣清签署《股份转让协议书》，约定其向江晖、相荣清分别转让100万股股份（占总股本的0.59%）、50万股股份（占总股本的0.29%），对应的转让对价分别为350.00万元、175.00万元。

本次股份转让背景及价格：原股东彭剑锐因个人资金规划，与自然人江晖、相荣清协商之后参照2019年9月30日的净资产确定转让价格为3.50元/股。

江晖与相荣清的基本情况如下：

姓名	身份证号	与发行人其他股东、董事、监事、高级管理人员是否存在关联关系	与本次发行的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员是否存在关联关系	是否存在股份代持情形
江晖	34040319650202****	否	否	否
相荣清	32108419890401****	否	否	否

2020年3月19日，公司向深圳联合产权交易所申请办理了上述股份协议转让过户登记。

本次股份转让完成之后，华南装饰的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	股本	出资比例
1	深圳市华南控股集团有限公司	5,500.00	32.35
2	黄少辉	3,000.00	17.65
3	彭剑锐	1,900.00	11.18
4	深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）	1,290.00	7.59
5	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	1,210.00	7.12
6	叶志锋	1,000.00	5.88

序号	股东名称	股本	出资比例
7	庄利安	900.00	5.29
8	深圳市樟园几何投资控股有限公司	800.00	4.71
9	叶强	500.00	2.94
10	叶胜浩	500.00	2.94
11	深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	168.00	0.99
12	江晖	100.00	0.59
13	深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）	82.00	0.48
14	相荣清	50.00	0.29
合计		<b>17,000.00</b>	<b>100.00</b>

### （三）发行人历次股权变动的原因、合理性、价格及定价依据和公允性等情况说明

截至本招股说明书签署日之日，发行人历次股权转让、增资的具体情况如下：

#### 1、1993年9月，深圳市华南装饰设计工程公司（以下简称“华南工程”）成立

1993年8月16日，深圳市建设局出具《关于成立深圳华南装饰工程公司的批复》（深建复〔1993〕211号），经研究同意设立深圳华南装饰工程公司。

同日，深圳市华南投资开发股份有限公司（以下简称“华南投资”）召开董事会并作出决议，一致同意设立全资附属“深圳市华南装饰设计工程公司”，其注册资金为人民币500.00万元，由深圳市华南投资开发股份有限公司全资投入。

1993年8月26日，华南投资向深圳市工商行政管理局提交了《关于成立“深圳市华南装饰设计工程公司”的申请报告》（深华投字〔1993〕72号），申请办理工商登记注册手续。

1993年10月18日，深圳中诚会计师事务所出具《验资证明书》（诚验资字〔1993〕第C454号），确认股东华南投资实际缴付出资额为500.00万元。

1993年9月15日，深圳市工商行政管理局核发了编号为“深企法字04379号”的《营业执照》（注册号为19224471-1号）。



华南工程的成立不涉及相关税费的缴纳。

2、1997年5月，深圳市华南装饰设计工程公司规范登记为“深圳市华南装饰设计工程有限公司”（以下简称“华南有限”），华南投资将持有的华南有限95.00%的股权转让给深圳市龙子实业有限公司（以下简称“龙子实业”）

事项	情况说明
设立时股权转让情况	华南投资将其持有华南有限95%的股权以30万元的价格转让给龙子实业。
资金来源	龙子实业的自有资金。
转让原因及合理性	华南工程自设立后未能达到生产经营预期，一直处于亏损状态，为改善华南有限生产经营，华南投资将华南有限的控股权转让给具备多年建筑装饰行业经验的叶强、叶芬芳共同控制的企业龙子实业。
价格、定价依据及公允性	龙子实业以30.00万元价格受让华南有限95.00%股权，本次股权转让定价参照华南有限的净资产评估值协商确定。 根据深圳市产权交易所出具的《关于深圳市华南装饰设计工程公司资产评估结果报告书》（产评字（1995）067号），截至1995年8月31日，公司净资产评估值为186,124.30元；华南有限95.00%的股权对应净资产评估值为176,818.09元。本次股权转让价格高于净资产评估值，定价公允。
转让款项支付情况	1、根据华南投资与龙子实业签署的《产权转让合同书》及银行支付凭证，龙子实业已于1995年12月22日向华南投资支付股权转让价款30.00万元。 2、由于华南有限规范登记后的净资产评估值为186,124.30元，而规范登记的注册资本为500.00万元，存在净资产出资不足情形。为规范解决公司净资产出资不足问题，华南控股于2019年12月20日投入货币资金4,813,875.70元，对华南有限的历史出资进行补足，且经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审验字（2020）第102008号《验资报告》审验。
税收缴纳情况	本次股权转让的交易双方系法人，不涉及个人所得税。
公司决策程序	1、1995年10月15日，华南工程（华南有限前身）做出股东会决议，同意股东华南投资转让95%的股权转让给龙子实业。 2、1995年12月20日，华南投资与龙子实业签署《产权转让合同》，华南投资将其公司95.00%的股权以30.00万元转让给龙子实业。
有权机关核准程序	1、1995年12月6日，深圳市产权交易所出具《关于深圳市华南装饰设计工程公司资产评估结果报告书》（产评字（1995）067号），经评估，截至1995年8月31日，公司资产净值为186,124.30元。 2、1996年3月6日，深圳市人民政府经济体制改革办公室出具《关于改组设立深圳市华南装饰设计工程有限公司的批复》（深改字〔1996〕19号），确认：（1）华南投资以产权转让方式将下属全资企业深圳市华南装饰设计工程公司改组为“深圳市华南装饰设计工程有限公司”；（2）经深圳市产权交易所评估，截至1995年8月31日，深圳市华南装饰设计工程公司的净资产为186,124.30元。 3、1996年11月26日，深圳市公司规范与改组领导小组办公室出具《关于规范深圳市华南装饰设计工程公司的批复》（深规办〔1996〕108号），确认：（1）华南投资以出资转让的方式将深圳市华南装饰设计工程公司依法规范为有限责任公司，规范后的公司名称为“深圳市华南装饰

事项	情况说明
	设计工程有限公司”；（2）经深圳市产权交易所评估，截至 1995 年 8 月 31 日，深圳市华南装饰设计工程公司的净资产为 186,124.30 元；（3）经规范登记后，深圳市华南装饰设计工程有限公司的注册资本为 500.00 万元，其中，龙子实业出资 475.00 万元，占注册资本的比例为 95.00%，华南投资出资 25.00 万元，占注册资本的比例为 5.00%。 4、1997 年 5 月 9 日，深圳市工商局核准了本次工商变更登记，并核发了执照号为“深司字 N27979”号的《企业法人营业执照》。

### 3、1997 年 12 月，华南有限第一次增资

事项	情况说明
增资情况	华南有限增资至 1,000.00 万元，新增注册资本 500.00 万元，其中华南工贸（原龙子实业）认缴 425.00 万元，华南投资认缴 75.00 万元。
资金来源	华南工贸和华南投资的自有资金。
增资原因及合理性	本次增资系为增加华南装饰资本金，促进业务发展。
价格、定价依据及公允性	本次增资的认缴价格为 1.00 元/注册资本，本次增资价格以注册资本为基准定价并经各方协商确定。
增资款项支付情况	根据《验资报告》（深唐所验字（1997）第 049 号），并查询出资的银行凭证，华南工贸、华南投资分别实缴增资额 425.00 万元、75.00 万元，均为货币出资。
税收缴纳情况	该次增资均为货币出资，不涉及缴纳相关税收。
公司决策程序	1997 年 12 月 18 日，公司股东会作出决议，同意公司注册资本由 500.00 万元增至 1,000.00 万元，其中华南工贸以货币形式认缴 425.00 万元，华南投资以货币形式认缴 75.00 万元。
有权机关核准程序	1997 年 12 月 18 日，深圳市工商局核准了本次工商变更登记，并核发了新的《企业法人营业执照》。

### 4、1999 年 10 月，华南有限第一次股权转让

事项	情况说明
转让情况	华南投资持有的华南有限 10.00%股权转让给华南玻璃。
资金来源	华南工贸通过自有资金代华南玻璃支付。
转让原因及合理性	华南投资经营发展一直处于停滞状态，无意再持有华南有限的股权。
价格、定价依据及公允性	转让双方协商确定按照注册资本平价转让。鉴于在股权转让完成后，华南投资因未能按规定申报 1997-1998 年度年检，于 1999 年 12 月 24 日被深圳市工商局吊销营业执照，本次股权转让价款未能及时支付。 根据中同华评报字（2017）第 892 号《评估报告》，华南有限 10.00%股权在 1999 年 9 月 30 日的追溯市场估值为 178.00 万元，同时确定该估值所产生的利息合计 1,123,155.33 元，合计国有权益共计 2,903,155.33 元。本次股权转让实际履行的价格参照华南有限当时净资产评估值确定，定价公允。
转让款项支付情况	华南控股已参照公司资产评估值及其利息确定的价格共计 2,903,155.33 元代华南玻璃支付给深圳市投资控股有限公司。
税收缴纳情况	本次股权转让的交易双方系法人，不涉及个人所得税。

事项	情况说明
公司决策程序	1999年10月18日，华南有限通过股东会决议，同意股东华南投资将其持有的10.00%股权转让给华南玻璃，其他股东放弃优先购买权。
有权机关核准程序	1999年10月15日，华南投资召开董事会，同意将其持有华南有限10.00%的股权以100.00万元转让给华南玻璃。 1999年10月28日，深圳市工商局核准了本次工商变更登记，并核发了新的《企业法人营业执照》。 根据北京中同华资产评估有限公司出具的编号为中同华评报字（2017）第892号的《评估报告》，华南有限10.00%股权在1999年9月30日的追溯市场估值为178.00万元，同时确定该估值所产生的利息合计1,123,155.33元，合计国有权益共计2,903,155.33元。 深圳市投资控股有限公司与华南工贸/华南控股分别于2017年11月7日、2018年1月30日签订《华南装饰公司国有权益结算协议书》《华南装饰公司国有权益结算协议书之补充协议》。 2018年2月13日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会出具《深圳市国资委关于深圳市华南装饰设计工程有限公司股权转让问题的确认函》（深国资委函〔2018〕135号），确认华南投资于1999年将其所持有的华南有限10.00%股权转让给华南玻璃，现已按规定对该项股权转让的相关程序进行了完善，上述股权转让行为有效。

### 5、2002年6月，华南有限第二次增资

事项	情况说明
增资情况	华南有限增资至1,500.00万元，新增注册资本500.00万元。
资金来源	叶强、叶志锋分别出资的350.00万元、150.00万元为其投资经营、家庭累积的自有资金，来源合法。
增资原因及合理性	本次增资系为增加华南装饰资本金，促进业务发展。
价格、定价依据及公允性	本次增资的认缴价格为1.00元/注册资本，本次增资价格以注册资本为基准定价并经各方协商确定。
增资款项支付情况	根据编号为深海验字（2002）第155号的《验资报告》，并查询出资的银行凭证，叶强、叶志锋分别实缴增资额350.00万元、150.00万元。
税收缴纳情况	该次增资均为货币出资，不涉及缴纳相关税收。
公司决策程序	2002年4月28日，华南有限股东会作出决议，同意华南有限的注册资本增加至1,500.00万元，其中新增部分500.00万元由叶强、叶志锋以货币形式认缴。
有权机关核准程序	2002年6月18日，深圳市工商局核准了本次工商变更登记，并核发了新的《企业法人营业执照》。

### 6、2006年9月，华南有限第二次股权转让

事项	情况说明
转让情况	华南玻璃将其持有公司6.67%的股权以100.00万元转让给华南工贸。
资金来源	本次股权转让系采用款项抵销的情形，不涉及货币支付。
转让原因及合理性	华南玻璃经营发展一直处于停滞状态，无意再持有华南有限的股权。
价格、定价依据及公允性	每1.00元注册资本对应的转让价格为1.00元，本次转让价格以注册资本为基准定价并经双方协商确定。

事项	情况说明
转让款项支付情况	1999年10月，华南玻璃受让华南投资所持有公司10.00%的股权，华南玻璃未及时支付相关股权转让款项。 2018年2月，华南控股参照华南投资所持有公司10.00%的股权的追溯评估值，代华南玻璃支付有关股权转让款项。 2018年2月，华南控股与华南玻璃签订《款项冲抵协议》，确认1999年华南玻璃受让华南装饰10%股权时应付华南投资的转让款已于2017年在深圳市投资控股有限公司主导办理华南装饰国有股权规范时由华南控股代为支付给了深圳市投资控股有限公司，双方同意该款项冲抵2006年华南控股应支付给华南玻璃的转让款。
税收缴纳情况	本次股权转让的交易双方系法人，不涉及个人所得税。
公司决策程序	2006年7月18日，华南有限通过股东会决议，同意华南玻璃将其持有华南有限6.67%的股权转让给华南工贸，其他股东放弃优先购买权。
有权机关核准程序	2006年9月7日，深圳市工商局核准了本次工商变更登记，并核发了新的《企业法人营业执照》。

### 7、2007年10月，华南有限第三次增资

事项	情况说明
增资情况	华南有限增资至3,500.00万元，华南工贸新增注册资本2,000.00万元。
资金来源	华南工贸出资的2,000.00万元为其合法经营所得，来源合法。
增资原因及合理性	本次增资系为增加华南装饰资本金，促进业务发展。
价格、定价依据及公允性	本次增资的认缴价格为1元/注册资本，本次增资价格以注册资本为基准定价并经各方协商确定。
增资款项支付情况	根据《验资报告》（深日正验字（2007）328号），并查询出资的银行凭证，股东华南工贸实缴增资额2,000.00万元。
税收缴纳情况	本次增资均为货币出资，不涉及缴纳相关税费。
公司决策程序	2007年8月24日，华南有限召开股东会，同意将华南有限注册资本增加至3,500.00万元，新增部分均由华南工贸以货币形式认缴。
有权机关核准程序	2007年10月22日，深圳市工商局核准了本次工商变更登记，并核发了新的《企业法人营业执照》。

### 8、2010年7月，华南有限第四次增资

事项	情况说明
增资情况	华南有限增资至5,500.00万元，新增注册资本2,000.00万元。
资金来源	华南工贸、叶强、叶志锋分别出资的1,000.00万元、475.00万元、525.00万元为其自有资金，来源合法。
增资原因及合理性	本次增资系为增加华南装饰资本金，促进业务发展。
价格、定价依据及公允性	本次增资的认缴价格为1元/注册资本，本次增资价格以注册资本为基准定价并经各方协商确定。
增资款项支付情况	根据《验资报告》（深日正验字[2010]064号），并查询出资的银行凭证，股东华南工贸、叶强、叶志锋实缴增资额1,000.00万元、475.00万元、525.00万元。
税收缴纳情况	该次增资均为货币出资，不涉及缴纳相关税费。

事项	情况说明
公司决策程序	2010年6月25日，华南有限召开股东会，同意华南有限注册资本增加至5,500.00万元，新增2,000.00万元由华南工贸、叶强和叶志锋以货币形式分别认缴1,000.00万元、475.00万元和525.00万元。
有权机关核准程序	2010年7月14日，深圳市市监局核准了本次工商变更登记，并颁发了新的《企业法人营业执照》。

### 9、2012年11月，华南有限第三次股权转让

事项	情况说明
转让情况	华南工贸、叶强、叶志锋将其持有的华南有限12.73%、10.00%、2.27%股权分别以1,260.27万元、990.00万元、224.73万元转让给黄少辉；华南工贸持有的华南有限5.00%股权以495.00万元转让给罗名祥。
资金来源	经访谈黄少辉、罗名祥并经确认，黄少辉和罗名祥系多年的业务合作伙伴，其作为整体的业务团队一起加入公司；考虑到罗名祥的资金紧张，罗名祥受让股权的495.00万元股权转让款项中有156.40万元系由黄少辉代为支付给华南工贸；目前罗名祥已和黄少辉结清该款项；罗名祥所持有公司的股权系其真实所持有，不存在任何代持的情形。 黄少辉、罗名祥支付的股权转让款2,475.00万元、495.00万元为其自有资金/自筹资金，来源合法。
转让原因及合理性	本次股权转让的主要目的是为吸收公司中高层管理人员入股，以保持公司中高层管理人员的稳定性和参与企业管理的积极性。
价格、定价依据及公允性	本次股权转让的价格为1.8元/注册资本，系参照华南有限2011年年度财务报表所示净资产协商确定。
转让款项支付情况	根据《股权转让协议书》并查询股权转让相关的银行流水，确认股东黄少辉、罗名祥实际支付股权转让款2,475.00万元、495.00万元。
税收缴纳情况	经查阅《税收通用完税证》，转让方叶强、叶志锋已缴纳个人所得税。
公司决策程序	2012年9月17日，华南有限召开股东会，同意黄少辉以1,260.27万元受让华南工贸持有的华南有限12.73%股权、以990.00万元受让叶强持有的华南有限10.00%股权、以224.73万元受让叶志锋持有的华南有限2.27%股权，其他股东放弃优先购买权；同意罗名祥以495.00万元受让华南工贸持有的华南有限5.00%股权，其他股东放弃优先购买权。
有权机关核准程序	2012年11月2日，深圳市市监局核准了本次工商变更登记，并颁发了新的《企业法人营业执照》。

### 10、2014年5月，华南有限第三次股权转让

事项	情况说明
转让情况	黄少辉以830.00万元受让罗名祥持有的华南有限5%股权。
资金来源	黄少辉支付的股权转让款830.00万元为其投资经营所得、家庭累积的自有资金，来源合法。
转让原因及合理性	本次股权转让的原因系罗名祥自身资金需求及事业规划发展考虑，无意继续持有发行人股权。
价格、定价依据及公允性	本次股权转让的价格为3.02元/注册资本，系参照华南有限2013年年度财务报表所示净资产协商确定。
转让款项支付情况	根据《股权转让协议书》并查询的银行转账凭证，黄少辉实际支付转让款830.00万元。
税收缴纳情况	经查阅《税收完税证明》，转让方罗名祥已缴纳个人所得税

事项	情况说明
公司决策程序	2014年5月9日，华南有限召开股东会，同意股东黄少辉以830.00万元受让罗名祥持有的华南有限5.00%股权，其他股东放弃优先购买权。
有权机关核准程序	2014年5月21日，华南有限就本次股权转让完成工商变更登记。

### 11、2015年9月，整体变更为股份公司

事项	情况说明
变更情况	华南有限整体变更为股份有限公司，股本总额为10,000.00万元。
资金来源	按照经审计的净资产（扣除专项储备）折股。
原因及合理性	整体变更。
款项支付情况	根据《验资报告》（中兴财光华审验字（2015）第02064号），截至2015年9月26日，华南装饰经审计剔除专项储备后的净资产中的10,000.00万元已折为股份公司股本，其他部分计入股份公司的资本公积。
税收缴纳情况	经查阅《税收完税证明》，发起人自然人股东叶强、叶志锋、黄少辉已按照相关规定缴纳个人所得税。
公司决策程序	2015年9月10日，华南工贸、黄少辉、叶志锋、叶强等4名华南有限股东签署《发起人协议》，约定共同作为发起人将华南有限整体变更为股份有限公司。 2015年9月22日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人出席，审议并通过了整体变更的议案。
有权机关核准程序	2015年9月25日，深圳市市监局核准了该次工商变更登记，向华南装饰核发了《营业执照》。

### 12、2016年9月，发行人第一次增资

事项	情况说明
增资情况	华南装饰增资至12,500.00万元，新增注册资本2,500.00万元。
资金来源	深华昭、华明兴瑞、同聚创新、同聚创业分别缴付的增资款2,451.00万元、1,824.00万元、319.20万元、155.80万元为其自有资金，来源合法。
增资原因及合理性	本次增资目的主要为激励公司员工，引入的股东均为发行人的员工持股平台。
价格、定价依据及公允性	增资的价格参考2015年5月末每股净资产协商确定，增资价格为1.9元/股，定价公允。
增资款项支付情况	根据《验资报告》（深永鹏审验字（2016）第020号），并查询出资的银行凭证，深华昭、华明兴瑞、同聚创新、同聚创业分别缴付增资款2,451.00万元、1,824.00万元、319.20万元、155.80万元。
税收缴纳情况	该次增资全部为货币出资，不涉及缴纳相关税费。
公司决策程序	2016年3月9日，发行人召开2016年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于公司增资扩股方案及修改〈公司章程〉相应条款的议案》，决议公司股本增加至12,500.00万元，其中深华昭认缴1,290.00万元新增股本，华明兴瑞认缴960.00万元新增股本，同聚创新认缴168.00万元新增股本，同聚创业认缴82.00万元新增股本，出资方式均为货币。

事项	情况说明
有权机关核准程序	2016年3月14日，深圳市市监局核准了本次注册资本金数额变更登记。 2016年9月18日，发行人向深圳联合产权交易所申请办理上述股份新增登记，并取得了新的股东名册。

### 13、2017年5月，发行人第二次增资

事项	情况说明
增资情况	华南装饰增资至 17,000.00 万元，新增注册资本 4,500.00 万元。
资金来源	陈湧锐、庄利安、樟园几何、华明兴瑞分别缴付的增资款 6,375.00 万元、2,250.00 万元、2,000.00 万元、625.00 万元为自有资金，来源合法。
增资原因及合理性	本次增资的目的是为了满足公司快速发展所面临的资金需求。
价格、定价依据及公允性	增资的价格参考 2016 年末每股净资产协商确定，增资价格为 2.5 元/股，定价公允。
增资款项支付情况	根据《验资报告》（深永鹏审验字（2017）第 026 号、深永鹏验字（2017）064 号）、（中兴财光华审验字（2020）第 102010 号），并查询出资的银行流水，陈湧锐、庄利安、樟园几何、华明兴瑞分别缴付增资款 6,375.00 万元、2,250.00 万元、2,000.00 万元、625.00 万元。
税收缴纳情况	该次增资全部为货币出资，不涉及缴纳相关税费。
公司决策程序	2017年3月15日，发行人召开2017年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于同意深圳市华南装饰集团股份有限公司增资扩股方案的议案》，决议公司股本增加至 17,000.00 万元，其中新股东陈湧锐、庄利安、樟园几何、华明兴瑞分别认缴 2,550.00 万元、900.00 万元、800.00 万元、250.00 万元，出资方式均为货币。
有权机关核准程序	2017年4月1日，深圳市市监局核准了本次注册资本金数额变更登记。 2017年5月10日，发行人向深圳联合产权交易所申请办理上述股份新增登记，并取得了新的股东名册。

### 14、2018年10月，发行人第一次股份转让

事项	情况说明
转让情况	彭剑锐以 6,150.00 万元受让陈湧锐持有的华南装饰 12.06% 股份。
资金来源	彭剑锐实际支付股份转让款 6,150.00 万元为自有资金，来源合法。
转让原因及合理性	原股东陈湧锐基于其自身资金需求及事业规划发展考虑，无意继续投资建筑装饰行业。
价格、定价依据及公允性	转让价格为 3.00 元/股，参考 2017 年末净资产双方协商确定，转让价格公允。
转让款项支付情况	根据《股份转让协议》并查询银行流水，彭剑锐已支付股份转让款 6,150.00 万元。
税收缴纳情况	经查阅《税收完税证明》，转让方陈湧锐已按照相关规定缴纳个人所得税。
公司决策程序	该事项无需履行公司内部决策程序。
有权机关核准程序	2018年10月24日，发行人向深圳联合产权交易所申请办理上述股份协议转让过户登记。

**15、2018年11月，发行人第二次股份转让**

事项	情况说明
转让情况	叶胜浩以 1,500.00 万元受让陈湧锐持有的华南装饰 2.94% 股份。
资金来源	叶胜浩实际支付股权转让款 1,500.00 万元为自有资金，来源合法。
转让原因及合理性	原股东陈湧锐基于其自身资金需求及事业规划发展考虑，无意继续投资建筑装饰行业。
价格、定价依据及公允性	转让价格为 3.00 元/股，参考 2017 年未审净资产双方协商确定，转让价格公允。
转让款项支付情况	根据《股份转让协议》并查询银行流水，叶胜浩已支付股份转让款 1,500.00 万元。
税收缴纳情况	经查阅《税收完税证明》，转让方陈湧锐已按照相关规定缴纳个人所得税。
公司决策程序	该事项无需履行公司内部决策程序。
有权机关核准程序	2018 年 11 月 19 日，发行人向深圳联合产权交易所申请办理了上述股份协议转让过户登记。

**16、2020年3月，发行人第三次股份转让**

事项	情况说明
转让情况	江晖、相荣清分别以 350.00 万元、175.00 万元受让彭剑锐持有的华南装饰 0.59%、0.29% 股权。
资金来源	经核查，江晖当时资金较为紧张，其所支付股份转让款中有 230 万元系来源于朋友叶远城的借款。截至 2020 年 9 月 11 日，江晖已将该 230 万元的借款及其利息归还。江晖所持有公司的股份系其真实所持有，不存在任何代持的情形。江晖、相荣清支付的股份转让款 350.00 万元、175.00 万元为其自有资金/自筹资金，来源合法。
转让原因及合理性	彭剑锐因个人资金规划，需转让公司部分股份。
价格、定价依据及公允性	彭剑锐与自然人江晖、相荣清协商之后参照 2019 年 9 月末的净资产确定转让价格为 3.50 元/股，转让价格公允。
转让款项支付情况	根据《股份转让协议》并查询银行流水，江晖、相荣清已支付股份转让款 350.00 万元、175.00 万元。
税收缴纳情况	经查阅《税收完税证明》，转让方彭剑锐已按照相关规定缴纳个人所得税。
公司决策程序	该事项无需履行公司内部决策程序。
有权机关核准程序	2020 年 3 月 19 日，发行人向深圳联合产权交易所申请办理了上述股份协议转让过户登记。

综上所述，发行人历次增资和股权转让具有合理性、定价公允；增资及股权转让价款均已支付；包括整体变更设立股份公司在内的公司历次股权变动过程中的税收已依法缴纳；增资及股权转让款来源于自有资金或借款，不存在来源于发行人提供借款或担保的情形。发行人股东所持有公司股权不存在代持的情形；增资和股权转让履行了公司决策和有权机关核准程序；股权转让真实，



历次股权变动不存在纠纷或潜在纠纷；不存在委托持股、利益输送或其他利益安排。

#### 四、发行人设立以来的重大资产重组情况

本公司自设立以来，未发生过重大资产重组情况，亦不存在收购其他企业重大资产的行为。

#### 五、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性

##### （一）发行人历次验资情况

本公司自成立以来的验资情况如下：

序号	验资日期	验资机构	验资报告编号	验资事项	出资方式
1	1993.10.18	深圳市中诚会计师事务所	诚验资字（1993）第C454号	深圳市华南装饰设计工程公司初始设立，注册资本500.00万元	货币
2	1997.11.26	深圳唐人会计师事务所	深唐所验字（1997）第049号	华南有限增加注册资本至1,000.00万元	货币
3	2002.05.13	深圳市海勤达会计师事务所有限公司	深海验字（2002）第155号	华南有限增加注册资本至1,500.00万元	货币
4	2007.10.09	深圳日正会计师事务所	深日正验字（2007）328号	华南有限增加注册资本至3,500.00万元	货币
5	2010.07.07	深圳日正会计师事务所（普通合伙）	深日正验字（2010）064号	华南有限增加注册资本至5,500.00万元	货币
6	2015.09.26	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华审验字（2015）第02064号	整体变更设立股份公司，变更注册资本为10,000.00万元	净资产折股
7	2016.05.05	深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）	深永鹏验字（2016）020号	股份公司增加注册资本至12,500.00万元	货币
8	2017.05.02	深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）	深永鹏审验字（2017）026号	股份公司增加注册资本至17,000.00万元	货币
9	2017.07.19	深圳市永鹏会计师事务所（普通合伙）	深永鹏审验字（2017）064号	股份公司增加注册资本至17,000.00万元	货币
10	2020.12.14	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华审验字（2020）第102008号	原全民所有制改制时净资产补足义务履行情况验证	货币
11	2020.12.22	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华审验字（2020）第102009号	股份公司增加注册资本至12,500.00万元重新验资	货币
12	2020.12.22	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华审验字（2020）第102010号	股份公司增加注册资本至17,000.00万元重新验资	货币

## （二）发行人重新或补充验资情况

### 1、关于原全民所有制改制时净资产补足义务履行情况的补充复核

1997年5月5日，华南投资出具《关于改组深圳市华南装饰设计工程公司的决定》，载明：经深圳市产权交易所评估（审计），截至1995年8月31日，公司的净资产为186,124.30元，对此，本公司予以确认，对于注册资本不足部分，由新老股东补足。

鉴于1997年5月原全民所有制企业改制为有限责任公司时，经评估机构评估并经深圳市人民政府体制改革办公室和深圳市公司规范与改组领导小组办公室确认的净资产仅为186,124.30元，而原有限公司的初始注册资本为500.00万元，存在净资产低于注册资本而须新老股东补足的义务。

考虑到原股东华南投资已经停止经营并处于吊销状态，现股东华南控股自愿承担了上述全部净资产补足义务。2019年12月20日，华南装饰收到控股股东4,813,875.70元的货币资金，上述净资产补足义务已履行完毕。

2020年12月14日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》（中兴财光华审验字（2020）第102008号），对上述净资产补足过程进行审验：截至2019年12月20日止，华南装饰已收到股东深圳市华南控股集团有限公司货币资金人民币4,813,875.70元，用于补足净资产，账列资本公积。

### 2、发行人重新验资情况

2020年12月22日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中兴财光华审验字（2020）第102009号），对2016年5月股份公司增加注册资本至12,500.00万元进行了重新验资，确认：截至2016年4月21日止，公司已经收到本次增资股东认缴的股款人民币4,750.00万元，其中2,500.00万元增加股本，2,250.00万元增加资本公积，各股东以货币出资4,750.00万元。

2020年12月22日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《验资报告》（中兴财光华审验字（2020）第102010号），对2017年4月股份公司增加注册资本至17,000.00万元进行了重新验资，确认：截至2017年7月19

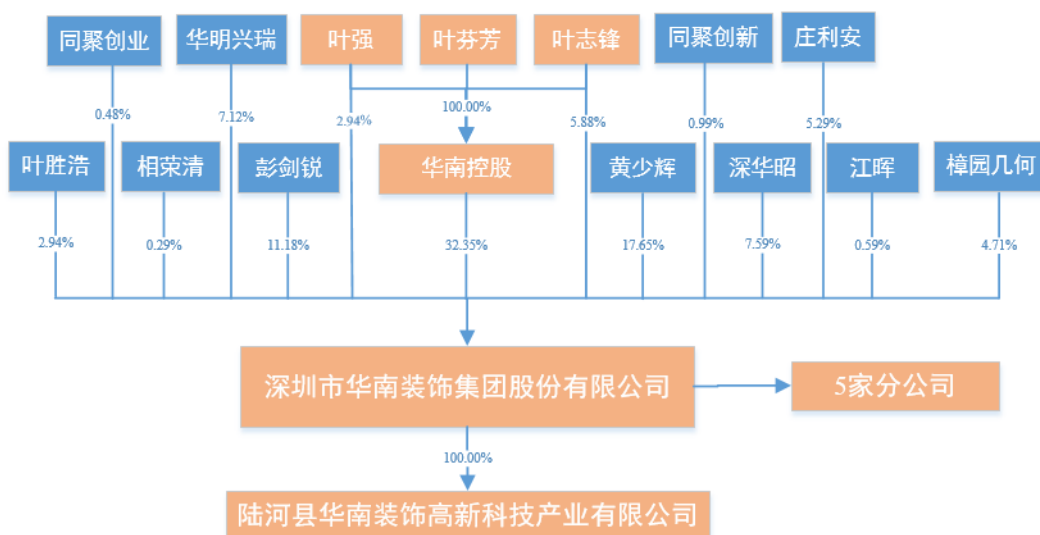
日止，公司已收到上述股东投入投资款人民币 11,250.00 万元，其中 4,500.00 万元增加股本，6,750.00 万元增加资本公积，各股东以货币出资 11,250.00 万元。

### （三）发行人设立时发起人投入资产的计量属性

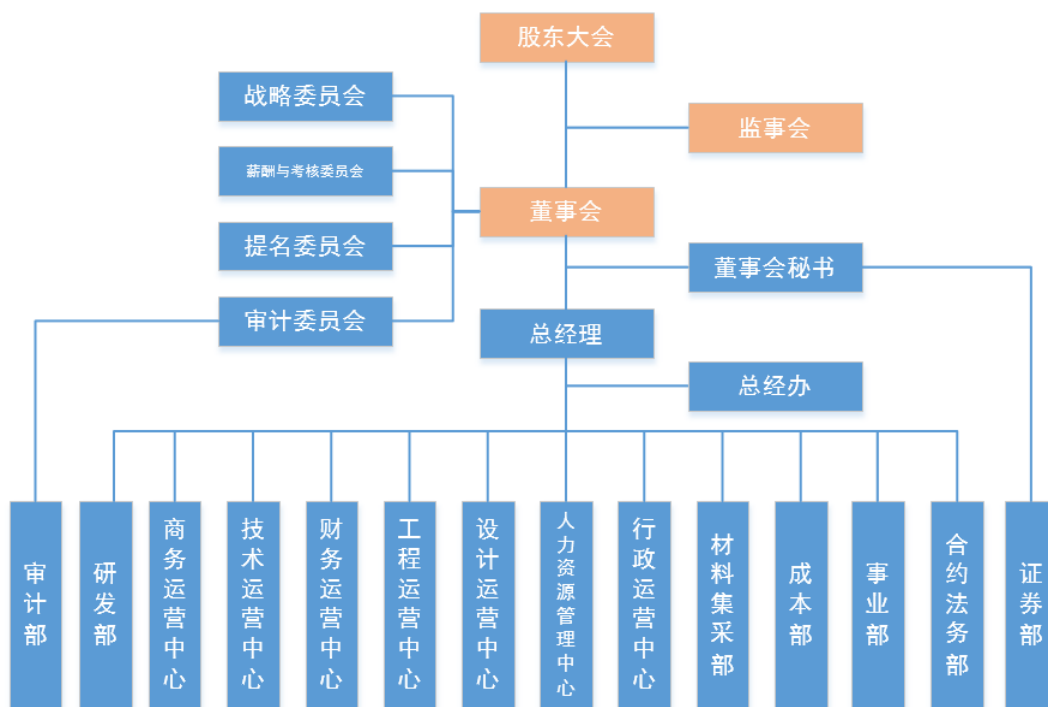
本公司是由华南有限整体变更设立的股份有限公司。股份公司设立后，各发起人按照原出资比例依法享有股份公司的股份，华南有限的资产、业务、债权、债务等全部由股份公司承担，公司未改变其资产的计量属性。

## 六、发行人的组织结构

### （一）发行人股权结构图



## （二）发行人组织结构



本公司的法人治理结构包括股东大会、董事会、监事会以及总经理等机构。其中，股东大会是公司的最高权力机构，董事会是公司经营管理的决策机构，向股东大会负责；监事会是公司的监督机构，向股东大会负责；总经理负责公司的日常经营活动，执行公司董事会的各项决议。

此外，为提升公司治理水平，本公司董事会下设战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会和审计委员会等四个专门委员会，为董事会提供战略发展、薪酬考核、董监高提名以及内部审计等方面的咨询建议。

## （三）主要职能部门的职责

本公司由总经理负责日常经营活动，直接管理商务运营中心、技术运营中心、财务运营中心、工程运营中心、设计运营中心、成本部、材料集采部、合约法务部、人力资源管理中心等部门。此外，公司设置了证券部并由董事会秘书管理，同时设置了审计部并向审计委员会负责。各部门运行情况良好，其主要职能如下：

序号	部门	核心职责
1	证券部	协助董事会秘书处理公司日常的信息披露事务；协助董事会秘书、依照法定程序筹备董事会会议和股东大会；协助董事会秘书、处理

序号	部门	核心职责
		与监管机构和证券交易所的日常沟通与重大信息申报；及负责董事会秘书交办的其他相关工作。
2	财务运营中心	负责公司的财务核算工作，协调组织公司及下属分子公司的年度预算及决算工作，定期对预算完成情况进行分析与监督；对公司的财务与业务情况提出建议，更好地反映各业务节点的具体内容，督促各项目及时完成工程量上报与进度款收付工作；负责企业财务管理、资金筹集、内部调拨，制定资金使用管理办法，以提升资金使用效率为目的，合理使用公司资金；建立综合成本管控体系，制定成本管理和考核办法，配合成本部完成项目成本的预算与动态控制。
3	合约法务部	负责起草、制定和审核公司各项业务合同，重点防范各项业务的法律风险；负责公司合同管理制度的制定与完善；研究有关企业经营管理方面的法律法规，参与重大经营决策活动（如工程招投标业务）的谈判，为管理层提供法律意见；配合事业部或工程运营中心完成工程款项的催收，根据决策层意见，作为诉讼代理人处理公司各项外部法律事务。
4	成本部	制定和完善成本管理制度和流程，监控各工程项目所发生的成本。项目中标后，根据市场形势及时、客观地核算项目的管理目标，并向财务运营中心等相关部门提供成本预算资料；合理评估项目的材料和劳务费用的预采购量，监测项目材料和劳务费用的异常情况并及时进行预警；对在建项目的成本实行动态监控，督促工程运营中心与项目经理合理控制成本，并对出现成本异常情况采取措施进行纠偏。
5	材料集采部	负责建立、健全公司工程施工所用主料、辅料采购制度；及时统计、归纳所采购物料的市场信息及其上下游产品的市场变化，进行信息的分析与整理，制定适时、适当的材料采购策略，为商务运营中心的招投标和成本部的施工成本动态监控提供技术支持；在满足项目现场需要的前提下，合理控制采购成本，制定大宗材料的采购计划，推进材料采购跟单进度；完成战略供应商的评选与和主材询价，完善供应商池，对供应商的材料供应进行综合考评。
6	事业部	作为公司的业务拓展中心，主要负责收集整理市场施工项目招投标信息，判定是否满足甲方的施工技术指标；持续跟进甲方，获取具体的业务信息，了解甲方的信用与付款能力，判定项目的合理利润，客观评估项目施工的综合风险；将项目信息及时反馈给商务运营中心，配合完成项目招投标；对完工项目进行客户回访及满意度调查；根据公司的年度经营计划和管理目标，实现年度销售目标。
7	工程运营中心	接收商务运营中心转交的施工图纸及招标相关文件，参照成本部的成本预算和考核利润，在内部遴选与项目需求匹配的且经验丰富的项目经理，组建项目施工团队；连接项目团队与甲方及监理单位，综合管理项目进度，实现甲方需求与施工计划的匹配；对项目现场管理进行考核，对施工班组的施工质量进行检查；负责与甲方单位确认项目施工进度，并督促甲方根据合同约定的施工进度及时付款；督促项目部落实项目施工管理资料的收集及整理，推进项目的竣工验收与决算管理工作。
8	行政运营中心	根据公司战略目标和经营方针，建立良好的行政运营服务体系，为公司提供优质高效的行政后勤服务管理，负责公司档案管理工作。
9	技术运营中心	参与行业技术标准的编制、技术交流和推广应用；负责公司 ISO 相关体系的认证工作；负责各工程项目施工方案和图纸的审核。

序号	部门	核心职责
10	设计运营中心	为客户提供高附加值的装饰设计服务；积极参与行业内的设计竞标；为招投标环节提供技术支持；负责项目现场的深化设计。
11	商务运营中心	根据事业部提供的业务投标信息，在其他部门协同配合下，负责公司的投标工作，包括但不限于商务投标文件制作，商务谈判等。
12	人力资源管理中心	根据公司发展目标指标进行公司人力资源规划、人员招聘；开展人力资源日常入、转、调、离等事务，维护人力资源数据及信息系统、员工人事档案管理；薪酬核算、绩效考评及工资核定；组织员工内外培训。
13	审计部	负责公司内部经济活动、管理和效益情况的审计监督，内部控制制度的健全性、有效性及风险管理的评审，各类专项审计；负责公司内部审计与外部审计之间的沟通，接受审计委员会的指导，为其日常工作提供必要的运营支持。
14	总经办	协助总经理做好必要的对外和对内沟通、协调工作，负责公司内部各项制度、通知等文书的起草与签发工作；安排好总经理办公事宜及日常行政事务，管理公司的信息办公及数据库系统。
15	研发部	负责公司对施工工法的探索性改良及对应的专利申请，结合具体的施工流程，落实施工工艺的应用；根据市场的需求，推进新型建筑材料的研发工作和专利申请工作。

#### （四）发行人的分公司、控股子公司及参股公司情况

##### 1、发行人的分公司情况

截至本招股说明书签署日，公司在全国范围内还另行设立了 5 家分公司，主要负责承担区域内的客户关系维护工作、业务拓展工作，具体情况如下：

分公司	成立日期	负责人	经营范围
北京分公司	2001.11.01	杨森	在隶属企业授权范围内从事建筑活动；销售舞台音响、建筑材料、铝合金门窗；装饰工程设计。
江苏分公司	2002.03.19	庄耀林	装饰工程设计、施工；舞台音响、建筑材料、铝合金门窗购销；空调安装工程。
宁夏分公司	2009.07.22	杨大卫	装饰工程的设计与施工、消防设备及安装、空调安装工程。
昆明分公司	2009.09.11	彭子旺	装饰工程的设计与施工；消防设备及安装（限上门安装）；舞台音响、建筑材料、铝合金门窗的购销；空调安装工程（限上门安装）
四川分公司	2020.07.17	丘志成	建筑施工总承包工程；建筑装饰装修工程；建筑幕墙工程的设计与施工；消防设施工程；钢结构工程；舞台音响、建筑材料、铝合金门窗的购销；空调安装工程；展览工程、展览陈列工程设计与施工工程；医疗器械与医院洁净室与受控环境的装饰装修、机电安装、电子智能化、实验室、电子厂房、食品厂房各类相关洁净工程的设计与施工；自有物业租赁、销售

## 2、发行人的控股子公司、参股公司的情况

截至本招股说明书签署日，公司只拥有 1 家全资子公司：陆河县华南装饰高新科技产业有限公司，发行人实际控制人、董事、高级管理人员除了通过直接或间接持有公司股份而持有子公司权益之外，不存在与公司合资、合营、联营或通过其他方式持有子公司权益的情况，具体情况如下：

### （1）基本情况

公司名称：	陆河县华南装饰高新科技产业有限公司
成立时间：	2018.03.23
注册资本：	500.00 万元
实收资本：	500.00 万元
注册地址：	陆河县新河工业园区内公共实训基地办公楼 204 房
主要生产经营地：	陆河县新河工业园区内公共实训基地办公楼 204 房
主营业务：	建筑材料和装饰材料研发、生产和销售

### （2）主要财务数据

单位：万元

时间	总资产	净资产	净利润
2020 年度/2020 年 12 月 31 日	461.81	461.81	-13.89

注：以上财务数据经中兴财光华审计。

## 3、发行人设立各分、子公司的商业合理性

发行人采取以总公司为主体，子公司、分公司并存的经营模式，确立了“装饰设计-装配式部品部件生产-装饰施工”一体化发展路径的建筑装饰设计与施工管理服务产业链。

发行人的战略发展目标为始终秉承“专注于品质第一，为社会提供优质、安全的生产、生活环境”的企业宗旨，实施标准化生产战略、质量战略、创新战略、人才战略，加快扩大生产规模，完善装饰工程全产业链，力争将打造成国内建筑装饰领域的领先企业。

因此，发行人围绕公司主营业务和战略发展目标，设立了子、分公司来进一步扩大市场规模，符合公司长期发展利益，具有商业合理性。

#### 4、各子、分公司之间的业务关系、发展定位、与发行人主营业务的对应关系

发行人与子、分公司之间的发展定位及主营业务对应关系如下表所示：

序号	名称	主营业务	发展定位	与发行人主营业务的对应关系
1	陆河县华南装饰高新科技产业有限公司	建筑材料和装饰材料研发、生产和销售	环保建筑装饰部品部件生产基地	满足发行人向上游延伸的战略发展需要
2	北京分公司	在隶属企业授权范围内从事建筑活动；销售舞台音响、建筑材料、铝合金门窗；装饰工程设计	拓展业务、跟踪服务项目、维护客户关系	扩大发行人建筑装饰市场规模
3	江苏分公司	装饰工程设计、施工；舞台音响、建筑材料、铝合金门窗购销；空调安装工程。。	拓展业务、跟踪服务项目、维护客户关系	扩大发行人建筑装饰市场规模
4	宁夏分公司	装饰工程的设计与施工、消防设备及安装、空调安装工程	拓展业务、跟踪服务项目、维护客户关系	扩大发行人建筑装饰市场规模
5	昆明分公司	装饰工程的设计与施工；消防设备及安装（限上门安装）；舞台音响、建筑材料、铝合金门窗的购销；空调安装工程（限上门安装）	拓展业务、跟踪服务项目、维护客户关系	扩大发行人建筑装饰市场规模
6	四川分公司	建筑施工总承包工程；建筑装饰装修工程；建筑幕墙工程的设计与施工；消防设施工程；钢结构工程；舞台音响、建筑材料、铝合金门窗的购销；空调安装工程；展览工程、展览陈列工程设计与施工工程；医疗器械与医院洁净室与受控环境的装饰装修、机电安装、电子智能化、实验室、电子厂房、食品厂房各类相关洁净工程的设计与施工；自有物业租赁、销售	拓展业务、跟踪服务项目、维护客户关系	扩大发行人建筑装饰市场规模

发行人设立各子、分公司主要是基于公司经营发展的实际需要，各子、分公司之间业务划分明确，发展定位清晰，均和发行人主营业务相同。

#### 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

本公司的发起人为华南控股、黄少辉、叶志锋、叶强。其基本情况如下：



## 1、深圳市华南控股集团有限公司

### （1）基本情况

公司名称：	深圳市华南控股集团有限公司		
成立时间：	1995.09.25		
注册资本：	5,000.00 万元		
实收资本：	5,000.00 万元		
注册地址：	深圳市福田区福田街道彩田路彩虹新都彩虹大厦 28 楼 ABC		
主要生产经营地：	深圳市福田区福田街道彩田路彩虹新都彩虹大厦 28 楼 ABC		
股东构成：	名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	叶强	3,100.00	62.00
	叶志锋	1,500.00	30.00
	叶芬芳	400.00	8.00
	合计	5,000.00	100.00
主营业务：	自有房屋租赁；兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业；经济信息咨询（不含国家专营、专控、专卖商品及限制项目）		

### （2）最近一年主要财务数据

单位：万元

时间	总资产	净资产	净利润
2020 年度/2020 年 12 月 31 日	28,055.08	25,040.97	-159.60

注：以上财务数据经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## 2、其他发起人

### （1）叶强

中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为：440301196103\*\*\*\*\*，住址：广东省深圳市福田区阳明山庄\*\*\*\*\*。

### （2）黄少辉

中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为：441523197301\*\*\*\*\*，住址：广东省深圳市福田区石厦北三街南方国际广场\*\*\*\*\*。

### （3）叶志锋

中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为：440301198312\*\*\*\*\*，住

址：广东省深圳市福田区阳明山庄\*\*\*\*\*。

叶志锋先生，1983年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。2010年12月至2011年6月，任宁波银行股份有限公司深圳分行客户经理；2004年11月至今，任发行人控股股东华南控股的董事；2002年6月至2015年9月，任华南有限董事；2015年7月起至2016年7月，任深圳市创凌通孵化器有限公司执行董事、总经理；2015年3月至今，任小普未来科技（深圳）股份公司董事；2018年10月至今，任华南生态城开发（陆河）有限公司执行董事、经理；2018年7月至今，任深圳市华南电力技术投资发展有限公司董事。

## （二）持有发行人5%以上股份的主要股东

截至本招股说明书签署日，除股东黄少辉、叶志锋外，其他持有本公司5%以上股份的主要股东有：深华昭、华明兴瑞、彭剑锐、庄利安。其基本情况如下：

### 1、深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）

#### （1）基本情况

企业名称：	深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）
执行事务合伙人：	罗芳妹
成立时间：	2016.01.18
认缴份额：	2,451.00万元
实缴份额：	2,451.00万元
主要经营场所：	深圳市福田区梅林街道梅林八路与彩田北路交汇处华南办公楼二楼
经营范围：	股权投资、投资兴办实业、投资管理、投资咨询

注：该合伙企业主要用于员工持股。

#### （2）深华昭的合伙人情况

单位：万元、%

合伙人名称	合伙人类型	公司职务	认缴出资	认缴比例
罗芳妹	执行事务合伙人	行政文员	28.50	1.16
王存先	有限合伙人	项目经理	760.00	31.01
彭少桥	有限合伙人	离职（原项目经理）	570.00	23.26

合伙人名称	合伙人类型	公司职务	认缴出资	认缴比例
罗名彪	有限合伙人	项目经理	570.00	23.26
黄少辉	有限合伙人	总经理	475.00	19.38
叶芬芳	有限合伙人	退休（原人事副经理）	47.50	1.94
<b>合计</b>	-	-	<b>2,451.00</b>	<b>100.00</b>

### （3）最近一年主要财务数据

单位：万元

时间	总资产	净资产	净利润
2020年度/2020年12月31日	2,451.43	2,449.43	0.00

注：以上财务数据未经审计。

## 2、深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）

### （1）基本情况

企业名称：	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）
执行事务合伙人：	叶芬芳
成立时间：	2016.01.05
认缴份额：	2,299.00 万元
实缴份额：	2,299.00 万元
主要经营场所：	深圳市福田区梅林街道梅林八路与彩田北路交汇处华南办公楼二楼
经营范围：	股权投资、投资兴办实业、投资管理、投资咨询

注：该合伙企业主要用于员工持股。

### （2）华明兴瑞的合伙人情况

单位：万元、%

合伙人名称	合伙人类型	公司职务	认缴出资	认缴比例
叶芬芳	执行事务合伙人	退休（原人事副经理）	199.50	8.68
苏立常	有限合伙人	项目经理	484.50	21.07
黄少辉	有限合伙人	总经理	285.00	12.40
牛洪林	有限合伙人	副总经理	66.50	2.89
陈晟珑	有限合伙人	董事会秘书	57.00	2.48
彭永龙	有限合伙人	工程一中心总经理	57.00	2.48
刘伟	有限合伙人	商务运营中心总经理	57.00	2.48
刘信	有限合伙人	无	57.00	2.48

合伙人名称	合伙人类型	公司职务	认缴出资	认缴比例
周峰波	有限合伙人	设计运营中心总经理	57.00	2.48
叶帝先	有限合伙人	总经理助理	47.50	2.07
叶永华	有限合伙人	离职（原财务运营中心总经理）	47.50	2.07
杨志洲	有限合伙人	事业一部总经理	47.50	2.07
叶远城	有限合伙人	事业二部总经理	47.50	2.07
余代泉	有限合伙人	成本部经理	38.00	1.65
黄宝华	有限合伙人	行政运营中心总经理	38.00	1.65
康珂	有限合伙人	人力资源管理中心总经理	38.00	1.65
谭翠琼	有限合伙人	财务运营中心总经理	38.00	1.65
张民	有限合伙人	财务总监	38.00	1.65
陶晶	有限合伙人	商务运营中心副总经理	19.00	0.83
丁义平	有限合伙人	商务运营中心总经理助理	38.00	1.65
谢敏	有限合伙人	事业四部总经理	38.00	1.65
罗明舜	有限合伙人	工程三中心总经理	38.00	1.65
杨森	有限合伙人	北京分公司总经理	38.00	1.65
杨大卫	有限合伙人	宁夏分公司经理	38.00	1.65
叶诚	有限合伙人	项目经理	38.00	1.65
叶绍奖	有限合伙人	项目经理	76.00	3.31
温进春	有限合伙人	离职（原河南分公司经理）	19.00	0.83
吴铭洲	有限合伙人	项目经理	38.00	1.65
温斌	有限合伙人	集采部经理	28.50	1.24
丘伟雅	有限合伙人	事业二部质安经理	28.50	1.24
彭毅	有限合伙人	离职（原业务总监）	19.00	0.83
罗宣	有限合伙人	项目经理	19.00	0.83
叶伟庄	有限合伙人	项目经理	19.00	0.83
叶志波	有限合伙人	项目经理	19.00	0.83
叶盛藻	有限合伙人	项目经理	19.00	0.83
黄素朋	有限合伙人	项目经理	19.00	0.83
陈天华	有限合伙人	项目经理	19.00	0.83
聂杨	有限合伙人	工程一中心施工员	9.50	0.41
叶锦恕	有限合伙人	项目经理	9.50	0.41
陈晓瑜	有限合伙人	华南控股员工	7.60	0.33

合伙人名称	合伙人类型	公司职务	认缴出资	认缴比例
翁允淑	有限合伙人	华南控股员工	1.90	0.08
合计	-	-	<b>2,299.00</b>	<b>100.00</b>

### （3）最近一年主要财务数据

单位：万元

时间	总资产	净资产	净利润
2020年度/2020年12月31日	2,449.33	2,447.33	-0.13

注：以上财务数据未经审计。

## 3、其他主要股东

### （1）彭剑锐

中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为：441523196903\*\*\*\*，住址：广东省深圳市南山区西海湾花园\*\*\*\*。

### （2）庄利安

中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为：440306198305\*\*\*\*，住址：广东省深圳市龙岗区黄阁路阳光天健城\*\*\*\*。

## （三）控股股东、实际控制人

本公司控股股东为深圳市华南控股集团有限公司，实际控制人为叶强、叶芬芳夫妇及其子叶志锋先生。其中，华南控股及叶强、叶志锋等人的基本情况详见本节“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”的相关内容。

叶芬芳，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码为：440301196310\*\*\*\*，住址：广东省深圳市福田区阳明山庄\*\*\*\*。叶芬芳女士为股东叶强先生的配偶，叶志锋先生为叶强、叶芬芳夫妇之子。

叶芬芳女士，1963年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，高中学历。1990年9月至2000年1月，任深圳市罗湖区蛟龙实业公司装饰工程部人事助理；2000年1月至2013年10月，任发行人人事副经理；2013年11月至2015年9月，任华南有限人事副经理（退休返聘）；2015年9月至2017年4

月，任发行人人事副经理（退休返聘）；2017年5月至今，任同聚创业执行事务合伙人；2019年6月至今，任华明兴瑞执行事务合伙人。

截至本招股说明书签署日，华南控股持有本公司32.35%的股份，为本公司的控股股东。此外，叶强先生直接持有本公司2.94%的股份，叶志锋先生直接持有本公司5.88%的股份，叶强、叶芬芳夫妇及叶志锋先生通过华南控股合计间接持有本公司32.35%的股份。同时，叶芬芳作为华明兴瑞和同聚创业的唯一执行事务合伙人，依据合伙协议约定，可间接控制两合伙企业所持7.60%股份的表决权。因此，前述三人通过直接及间接持股合计控制本公司48.78%股份的表决权，为本公司的实际控制人。

#### （四）控股股东、实际控制人控制的其他企业基本情况

截至本招股说明书签署日，除控股股东和本公司外，本公司控股股东、实际控制人控制的其他企业的具体情况如下：

##### 1、深圳市华南电力技术投资发展有限公司（以下简称“华南电力”）

###### （1）基本情况

公司名称：	深圳市华南电力技术投资发展有限公司		
成立时间：	2003.10.22		
注册资本：	3,000.00 万元		
实收资本：	3,000.00 万元		
注册地址：	深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田南路 3002 号彩虹新都彩虹大厦 28E		
主要生产经营地：	深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田南路 3002 号彩虹新都彩虹大厦 28E		
股东构成：	名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	华南控股	1,020.00	34.00
	庄辉华	990.00	33.00
	叶志锋	540.00	18.00
	叶顺洲	450.00	15.00
	合计	3,000.00	100.00
主营业务：	电力技术开发；投资兴办实业（具体项目另行申办）		

## (2) 最近一年主要财务数据

单位：万元

时间	总资产	净资产	净利润
2020年度/2020年12月31日	3,444.05	2,724.32	8.46

注：以上财务数据未经审计。

## 2、深圳市华南物业管理有限公司（以下简称“华南物业”）

## (1) 基本情况

公司名称：	深圳市华南物业管理有限公司		
成立时间：	2008.04.23		
注册资本：	200.00 万元		
实收资本：	200.00 万元		
注册地址：	深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田南路 3002 号彩虹新都彩虹大厦 28B		
主要生产经营地：	深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田南路 3002 号彩虹新都彩虹大厦 28B		
股东构成：	名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	华南控股	200.00	100.00
主营业务：	物业管理；信息咨询（不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）		

## (2) 最近一年主要财务数据

单位：万元

时间	总资产	净资产	净利润
2020年度/2020年12月31日	104.78	103.17	6.17

注：以上财务数据未经审计。

## 3、华南生态城开发（陆河）有限公司（以下简称“华南生态城”）

## (1) 基本情况

公司名称：	华南生态城开发（陆河）有限公司		
成立时间：	2018.10.12		
注册资本：	1,350.00 万元		
实收资本：	187.50 万元		
注册地址：	陆河县河田镇下寨园螺河湾小区商铺 16 号		
主要生产经营地：	陆河县河田镇下寨园螺河湾小区商铺 16 号		

股东构成：	名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	华南控股	1,147.50	85.00
	叶顺源	135.00	10.00
	叶锦恕	67.50	5.00
	合计	1,350.00	100.00
主营业务：	对旅游景点的投资、茶叶种植及销售；油茶、果蔬、苗木的种植和销售、旅游资源开发、游览景区管理、酒店管理服务、物业管理、文化传播、养老服务、养生保健服务（非医疗）。		

## （2）最近一年主要财务数据

单位：万元

时间	总资产	净资产	净利润
2020年度/2020年12月31日	199.47	169.97	-6.26

注：以上财务数据未经审计。

## 4、深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“同聚创业”）

### （1）基本情况

企业名称：	深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）
执行事务合伙人：	叶芬芳
成立时间：	2015.12.30
认缴份额：	155.80万元
实缴份额：	155.80万元
主要经营场所：	深圳市福田区梅林街道梅林八路与彩田北路交汇处华南办公楼二楼
经营范围：	股权投资、投资兴办实业、投资管理、投资咨询

注：该合伙企业主要用于员工持股，工商注册时使用发行人经营场所进行备案登记，无需向发行人支付费用。

### （2）同聚创业的合伙人情况

单位：万元、%

合伙人名称	合伙人类型	公司职务	认缴出资	认缴比例
叶芬芳	执行事务合伙人	退休（原人事部副经理）	72.20	46.34
赵书岗	有限合伙人	事业三部总经理	9.50	6.10
庄乃共	有限合伙人	工程一中心施工员	9.50	6.10
高莉萍	有限合伙人	商务运营中心预算员	9.50	6.10



合伙人名称	合伙人类型	公司职务	认缴出资	认缴比例
彭睦才	有限合伙人	工程一中心项目经理	3.80	2.44
陈漫露	有限合伙人	离职（原财务运营中心会计员）	3.80	2.44
黄琼凡	有限合伙人	项目经理	3.80	2.44
颜艳泉	有限合伙人	商务运营中心技术员	3.80	2.44
叶伟明	有限合伙人	项目经理	3.80	2.44
李国军	有限合伙人	研发部经理	3.80	2.44
彭继军	有限合伙人	工程一中心材料员	3.80	2.44
赵华通	有限合伙人	项目经理	3.80	2.44
赵常明	有限合伙人	项目经理	3.80	2.44
余成展	有限合伙人	离职（原集采部信息员）	3.80	2.44
叶国彪	有限合伙人	事业二部经营总监	3.80	2.44
黄晓凤	有限合伙人	离职（原财务出纳）	1.90	1.22
彭秀香	有限合伙人	离职（原财务出纳）	1.90	1.22
吴晓明	有限合伙人	工程一中心预结算员	1.90	1.22
叶颖玉	有限合伙人	离职（集采部统计员）	1.90	1.22
李慧敏	有限合伙人	工程三中心财务文员	1.90	1.22
蓝育贵	有限合伙人	资审部经理	1.90	1.22
吕志涛	有限合伙人	工程一中心材料员	1.90	1.22
<b>合计</b>	-	-	<b>155.80</b>	<b>100.00</b>

### （3）最近一年主要财务数据

单位：万元

时间	总资产	净资产	净利润
2020年度/2020年12月31日	156.10	155.05	-0.13

注：以上财务数据未经审计。

## 5、深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业

有关华明兴瑞的具体情况，请参见本节“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“（二）持有发行人5%以上股份的主要股东”的相关内容。

**6、华南茶业（陆河）有限公司（以下简称“华南茶业”）**

公司名称：	华南茶业（陆河）有限公司		
成立时间：	2021.03.02		
注册资本：	500.00 万元		
实收资本：	0.00 万元		
注册地址：	汕尾市陆河县河田镇人民路中段广南一街 162 号		
主要生产经营地：	汕尾市陆河县河田镇人民路中段广南一街 162 号		
股东构成：	名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	华南生态城	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00
主营业务：	茶叶的种植及销售		

**7、华南油茶（陆河）有限公司（以下简称“华南油茶”）**

公司名称：	华南油茶（陆河）有限公司		
成立时间：	2021.03.03		
注册资本：	500.00 万元		
实收资本：	0.00 万元		
注册地址：	汕尾市陆河县河田镇人民路中段广南一街 162 号		
主要生产经营地：	汕尾市陆河县河田镇人民路中段广南一街 162 号		
股东构成：	名称	出资额（万元）	出资比例（%）
	华南生态城	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00
主营业务：	油茶种植及销售		

**（五）其他重要股东的情况**

截至本招股说明书签署日，除华明兴瑞、深华昭、同聚创业外，本公司的员工持股平台还包括同聚创新，具体情况如下：

**1、基本情况**

企业名称：	深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）
执行事务合伙人：	叶璐嘉
成立时间：	2015.12.21
认缴份额：	319.20 万元

实缴份额：	319.20 万元
主要经营场所：	深圳市福田区梅林街道梅林八路与彩田北路交汇处华南办公楼二楼
经营范围：	股权投资、投资兴办实业、投资管理、投资咨询

注：该合伙企业主要用于员工持股，工商注册时使用发行人经营场所进行备案登记，无需向发行人支付费用。

同聚创新的执行事务合伙人叶璐嘉女士为叶强、叶芬芳夫妇的女儿，因此同聚创新为实际控制人叶强、叶芬芳、叶志锋的一致行动人。

## 2、同聚创新的合伙人情况

单位：万元、%

合伙人名称	合伙人类型	公司职务	认缴出资	认缴比例
叶璐嘉	执行事务合伙人	人力资源管理中心总经理助理	102.60	32.14
叶秋男	有限合伙人	财务运营中心经理	13.30	4.17
叶利汪	有限合伙人	商务运营中心技术员	13.30	4.17
叶勇军	有限合伙人	事业二部经理	13.30	4.17
胡培清	有限合伙人	商务经理	9.50	2.98
陈金凤	有限合伙人	审计部经理	9.50	2.98
罗汉荣	有限合伙人	项目经理	9.50	2.98
叶洁生	有限合伙人	行政部经理	9.50	2.98
罗玉燕	有限合伙人	事业二部业务员	9.50	2.98
彭丽珍	有限合伙人	事业二部业务员	9.50	2.98
黄大洪	有限合伙人	商务运营中心经理	9.50	2.98
彭智明	有限合伙人	离职（原工程一中心经理）	9.50	2.98
蔡睿昌	有限合伙人	财务运营中心副经理	9.50	2.98
庄耀林	有限合伙人	江苏分公司经理	7.60	2.38
柯凡	有限合伙人	证券部副经理	7.60	2.38
刘新渡	有限合伙人	工程一中心结算经理	5.70	1.79
颜晶玉	有限合伙人	离职（原人力资源管理中心人事助理）	5.70	1.79
马巍	有限合伙人	工程一中心副总经理	5.70	1.79
罗伟丽	有限合伙人	离职（原财务运营中心会计）	5.70	1.79
蔡绵汶	有限合伙人	事业四部经理	3.80	1.19
庄海安	有限合伙人	行政运营中心后勤主任	3.80	1.19

合伙人名称	合伙人类型	公司职务	认缴出资	认缴比例
李嘉敏	有限合伙人	秘书处行政助理	3.80	1.19
庄肯发	有限合伙人	成本部成本员	3.80	1.19
高穗	有限合伙人	离职（原事业二部助理）	3.80	1.19
罗向阳	有限合伙人	集采部信息员	3.80	1.19
潘金萍	有限合伙人	合约法务部经理	3.80	1.19
叶海贝	有限合伙人	离职（原资审部资料员）	1.90	0.60
林文操	有限合伙人	商务经理	1.90	0.60
李朝珍	有限合伙人	江苏分公司投标员	1.90	0.60
杨志森	有限合伙人	北京分公司副经理	1.90	0.60
彭飞祥	有限合伙人	事业二部业务主办	1.90	0.60
向洪发	有限合伙人	行政运营中心后勤保安	1.90	0.60
李媛媛	有限合伙人	行政运营中心评优专员	1.90	0.60
叶彬彬	有限合伙人	离职（原商务运营中心预算员）	1.90	0.60
周楠	有限合伙人	离职（原事业二部业务员）	1.90	0.60
叶丽惠	有限合伙人	事业三部资料文员	1.90	0.60
刘建华	有限合伙人	离职（原业务文员）	1.90	0.60
钟志春	有限合伙人	事业一部业务员	1.90	0.60
彭晓君	有限合伙人	离职（原财务运营中心劳务会计）	1.90	0.60
侯妙纯	有限合伙人	离职（原人力资源管理中心薪酬专员）	1.90	0.60
合计	-	-	319.20	100.00

### 3、最近一年主要财务数据

单位：万元

时间	总资产	净资产	净利润
2020年度/2020年12月31日	319.35	318.65	-0.01

注：以上财务数据未经审计。

### （六）发行人股份质押或有其他争议的情况

截至本招股说明书签署日，本公司股东所持公司股份均不存在质押、冻结或其他争议的情况。

## （七）发行人股东的适格性及关联关系

### 1、发行人现有股东均为适格股东

发行人现有 14 名股东中，有 8 名系自然人股东、6 名系机构股东。

#### （1）发行人的自然人股东均为适格股东

截至本招股说明书签署日，发行人自然人股东包括叶强、叶志锋、黄少辉、彭剑锐、庄利安、叶胜浩、江晖、相荣清等 8 位，该 8 位自然人股东均为在中国境内拥有住所的中国公民，具有完全民事行为能力 and 行为能力，且不属于以下情形：1、公务员、县以上党和国家机关退（离）休干部；党政机关的干部和职工；2、处级以上领导干部配偶、子女；3、国有企业领导人，国企领导人配偶、子女；4、现役军人等不得作为公司股东的情形。

上述自然人股东均不存在《公司法》《中华人民共和国公务员法》《中共中央、国务院关于严禁党政机关和党政干部经商、办企业的决定》（中发〔1984〕27 号）《中国人民解放军内务条令（试行）（军令〔2018〕58 号）》等法律法规规定的禁止投资举办企业的情形，为发行人的适格股东。

#### （2）发行人的机构股东为适格股东

截至本招股说明书签署日，发行人 6 家机构股东包括：1、控股股东华南控股为发行人实际控制人叶强、叶芬芳、叶志锋合计持有 100% 股权的有限公司；2、深华昭、华明兴瑞、同聚创新、同聚创业为发行人员工持股平台；3、深圳市樟园几何投资控股有限公司的主营业务为股权投资，不属于为专门投资发行人而设立的投资机构，其股东为朱伟奇、朱能顺、朱荣展三人。

上述 6 家机构股东，均系依据中国法律设立并合法存续的有限公司或有限合伙企业，在中国境内设有住所，非自然人股东不存在员工持股会、工会、基金会等国家法律法规、规范性文件等相关规定导致股东不适格的情形。此外，6 家机构股东的股东或合伙人均为自然人，也均不存在上述不得作为公司股东的情形。

综上所述，发行人现有股东均为适格股东。

## 2、发行人部分股东之间存在亲属关系或一致行动关系，但不存在委托持股、信托持股或其他关联关系

### （1）直接持股股东的亲属关系或一致行动关系

#### ① 叶强、叶志锋与同聚创新、华明兴瑞、同聚创业

本次发行前，叶强直接持有发行人 500.00 万股股份，占发行人本次发行前总股本的 2.94%；叶志锋直接持有发行人 1,000.00 万股股份，占发行人本次发行前总股本的 5.88%；叶芬芳为华明兴瑞的执行事务合伙人，华明兴瑞现持有发行人 1,210.00 万股股份，占发行人本次发行前总股本的 7.12%；叶璐嘉为同聚创新的执行事务合伙人，同聚创新现持有发行人 168.00 万股股份，占发行人本次发行前总股本的 0.99%；叶芬芳为同聚创业的执行事务合伙人，同聚创业现持有发行人 82.00 万股股份，占发行人本次发行前总股本的 0.48%。

叶芬芳系叶强的配偶，叶志锋、叶璐嘉系叶强、叶芬芳夫妇的长子和长女，叶强、叶志锋与同聚创新、华明兴瑞、同聚创业存在一致行动关系。

#### ② 黄少辉与深华昭

本次公开发行前，黄少辉直接持有发行人 3,000.00 万股股份，占发行人本次发行前总股本的 17.65%；深华昭持有发行人 1,290.00 万股股份，占发行人本次发行前总股本的 7.59%。深华昭的执行事务合伙人为罗芳妹，罗芳妹系黄少辉的配偶；黄少辉与深华昭存在一致行动关系。

### （2）间接持股股东的亲属关系或关联关系

序号	直接股东名称	间接股东姓名	关联关系说明
1	深华昭	黄少辉	1、罗芳妹为黄少辉的配偶，其在深华昭持股 2、罗宣为黄少辉姐姐的配偶，其在华明兴瑞持股
		叶芬芳	1、叶强为叶芬芳的配偶 2、叶璐嘉为叶芬芳的女儿，其在同聚创新持股 3、叶志锋为叶芬芳的儿子，其在华南装饰、华南控股持股
		罗芳妹	1、黄少辉为罗芳妹的配偶，其在华南装饰、华明兴瑞、深华昭持股 2、罗宣为罗芳妹的配偶黄少辉姐姐的配偶，其在华明兴瑞持股
2	华明兴瑞	叶芬芳	1、叶强为叶芬芳的配偶 2、叶璐嘉为叶芬芳的女儿，其在同聚创新持股 3、叶志锋为叶芬芳的儿子，其在华南控股、华南装饰

序号	直接股东名称	间接股东姓名	关联关系说明
			持股
		黄少辉	1、罗芳妹为黄少辉的配偶，其在深华昭持股 2、罗宣为黄少辉姐姐的配偶，其在华明兴瑞持股
		叶帝先	叶颖玉为叶帝先的配偶，其在同聚创业持股
		罗宣	1、黄少辉姐姐为罗宣的配偶，黄少辉在华明兴瑞、深华昭及华南装饰持股 2、罗芳妹配偶黄少辉为罗宣配偶的弟弟，罗芳妹在深华昭持股
		叶绍奖	叶秋男为叶绍奖的女儿，其在同聚创新持股
		陈晓瑜	叶利汪为陈晓瑜妹妹的配偶，其在同聚创新持股
		叶远城	吕志涛为其配偶的弟弟，其在同聚创业持股
3	同聚创新	叶秋男	叶绍奖为叶秋男的父亲，其在华明兴瑞持股
		叶利汪	陈晓瑜为叶利汪配偶的姐姐，其在华明兴瑞持股
		叶璐嘉	1、叶强、叶芬芳为叶璐嘉的父母 2、叶志锋为叶璐嘉的胞兄，其在华南控股、华南装饰持股
4	同聚创业	叶芬芳	1、叶强为叶芬芳的配偶 2、叶璐嘉为叶芬芳的女儿，其在同聚创新持股 3、叶志锋为叶芬芳的儿子，其在华南控股、华南装饰持股
		叶颖玉	叶帝先为叶颖玉的配偶，其在华明兴瑞持股
		吕志涛	叶远城为其姐姐的配偶，其在华明兴瑞持股

### 3、发行人与中介机构不存在持股关系或其他利益关系

经核查发行人工商登记资料、发行人自然人股东填写的问卷调查，并根据发行人及各中介机构出具的书面确认，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、经办人员之间不存在直接或间接持股关系或其他利益关系。

## 八、发行人股本情况

### （一）本次拟发行股份及发行前后股本变动情况

本次公开发行不涉及公司原有股东公开发售股份。本次发行前公司的总股本为 17,000.00 万股，公司本次拟向社会公开发行人民币普通股不超过 5,666.67 万股，发行后总股本不超过 22,666.67 万股，最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。

假设公司本次公开发行的股份数量为 5,666.67 万股，公司发行前后的股本结构如下：

单位：万股、%

股东名称	发行前		发行后	
	股数	持股比例	股数	持股比例
华南控股	5,500.00	32.35	5,500.00	24.26
黄少辉	3,000.00	17.65	3,000.00	13.24
彭剑锐	1,900.00	11.18	1,900.00	9.04
深华昭	1,290.00	7.59	1,290.00	5.69
华明兴瑞	1,210.00	7.12	1,210.00	5.34
叶志锋	1,000.00	5.88	1,000.00	4.41
庄利安	900.00	5.29	900.00	3.97
樟园几何	800.00	4.71	800.00	3.53
叶强	500.00	2.94	500.00	2.21
叶胜浩	500.00	2.94	500.00	2.21
同聚创新	168.00	0.99	168.00	0.74
江晖	100.00	0.59	100.00	0.44
同聚创业	82.00	0.48	82.00	0.36
相荣清	50.00	0.29	50.00	0.22
社会公众股	-	-	5,666.67	25.00
<b>总股本</b>	<b>17,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>22,666.67</b>	<b>100.00</b>

## （二）前十名股东情况

本次公开发行前，公司前十名股东如下：

单位：万股、%

序号	股东名称	股数	持股比例
1	华南控股	5,500.00	32.35
2	黄少辉	3,000.00	17.65
3	彭剑锐	1,900.00	11.18
4	深华昭	1,290.00	7.59
5	华明兴瑞	1,210.00	7.12
6	叶志锋	1,000.00	5.88
7	庄利安	900.00	5.29



序号	股东名称	股数	持股比例
8	樟园几何	800.00	4.71
9	叶强	500.00	2.94
10	叶胜浩	500.00	2.94
合计		16,600.00	97.65

### （三）前十名自然人股东及其在发行人处担任职务情况

本次公开发行前，公司共有 8 名自然人股东，其中叶强任本公司董事长，黄少辉任本公司董事兼总经理，其他自然人股东未在本公司任职。

### （四）国有股及外资股情况

本公司现有股东中不存在国有股或外资股的情形。

### （五）股东中战略投资者持股情况

本公司现有股东中不存在战略投资者持股的情形。

### （六）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

本次发行前，本公司股东华明兴瑞、同聚创业的执行事务合伙人为叶芬芳女士，华南控股为叶强、叶芬芳夫妇及其子叶志锋先生三人持股 100.00%的主体。此外，同聚创新的执行事务合伙人为叶强、叶芬芳夫妇的女儿叶璐嘉女士。因此，本公司股东华南控股、叶强、叶志锋、华明兴瑞、同聚创业、同聚创新等 6 名股东互为关联方。

本公司股东深华昭的执行事务合伙人为黄少辉的配偶罗芳妹女士，因此本公司股东深华昭、黄少辉等 2 名股东互为关联方。

除上述关联关系外，本次发行前公司股东之间不存在其他关联关系。

### （七）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

本公司全体股东关于所持股份流通限制和自愿锁定股份的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“一、股东关于股份锁定和减持意向的承诺”相关内

容。

## （八）本次发行前股东间曾约定的回购等特殊权利安排及其解除情况

经查阅发行人提供的《增资协议》、发行人及发行人现有股东出具的《承诺函》，并对自然人股东及企业股东的法定代表人或执行事务合伙人进行访谈确认，发行人股东与发行人及其实际控制人等相关方之间不存在对赌协议等特殊协议或安排。

## （九）股东中员工持股平台持股情况

### 1、发行人员工持股平台合伙人的具体职级职务

截至本招股说明书签署日，发行人共有四个员工持股平台，分别为深华昭、华明兴瑞、同聚创新和同聚创业。除华明兴瑞的3名合伙人刘信、陈晓瑜及翁允淑非公司员工，该四个平台的全体合伙人均为或曾为发行人的员工；其中，刘信为发行人实际控制人叶强的朋友，陈晓瑜及翁允淑为控股股东华南控股的员工。

发行人四个员工持股平台合伙人具体职级职务详见本节“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“（二）持有发行人5%以上股份的主要股东”、“（四）控股股东、实际控制人控制的其他企业基本情况”、“（五）其他重要股东的情况”相关内容。

### 2、员工持股平台的相关合伙人均符合合伙人的选择标准

根据对发行人的访谈确认，为吸引与保留优秀管理人才和业务骨干，有效平衡发行人的短期目标与长期目标，促进发行人的长远、有效、健康发展，发行人设立深华昭、华明兴瑞、同聚创新、同聚创业作为持股平台进行股权激励，发行人员工持股平台合伙人的确定标准主要考虑了合伙人在公司的工作职级、工作年限、工作能力、尽职程度及其历史贡献等因素。

经查阅深华昭、华明兴瑞、同聚创新、同聚创业的《合伙协议书》，员工持股平台的合伙人的选择标准均为：（一）为发行人或发行人分公司、子公司的在职员工，认同发行人的企业文化；（二）现有担任发行人及其分公司、子

公司以下职务或符合相应任职年限的人员：担任发行人或其分公司、子公司部门副经理级及以上级别；至 2015 年 9 月 30 日时任职满三年的职工；关键岗位的优秀职工或有着突出贡献的职工；（三）遵守所任职公司的规章制度，在职期间有良好的业绩表现；（四）无刑事记录。

如有入伙人在入伙时不满足上述基本条件，但经全体合伙人一致同意入伙的，可以入伙。

### 3、非发行人员工成为员工持股平台投资人的原因

发行人的四个员工持股平台中，仅华明兴瑞的 3 名合伙人刘信、陈晓瑜及翁允淑非公司员工，刘信为发行人实际控制人之一叶强的朋友，陈晓瑜及翁允淑为控股股东华南控股的员工。

序号	姓名	简介	入股原因
1	刘信	2011 年至今在深圳市华业装饰设计工程有限公司担任执行董事、总经理	刘信为发行人实际控制人之一叶强的朋友，在叶强创业初期曾给予一定帮助；同时，刘信看好公司的长期发展，有意愿参与员工持股计划。
2	陈晓瑜	自 2011 年 7 月至今在发行人控股股东华南控股任出纳职务	陈晓瑜为华南控股重要员工，华南控股不存在股权激励；同时，陈晓瑜看好公司长期发展，有意愿参与员工持股计划。
3	翁允淑	自 2014 年 4 月至今在发行人控股股东华南控股任会计职务	翁允淑为华南控股重要员工，华南控股不存在股权激励；同时，翁允淑看好公司长期发展，有意愿参与员工持股计划。

上述人员因看好发行人发展前景，希望与发行人共同成长，以个人合法收入出资参与了该激励计划；上述人员经全体合伙人一致同意入伙，入伙程序符合各合伙企业《合伙协议》，其间接认购公司的股份不存在违法违规的情形；上述人员间接认购公司股份的价格与其他员工合伙人相同，价格公允。

### 4、离职员工仍然作为合伙人的原因及合理性

经查阅深华昭、华明兴瑞、同聚创新、同聚创业的《合伙协议书》第二十八条第 2 项约定，有限合伙人与目标公司或其分公司、子公司协商一致终止双方劳动关系，该有限合伙人可以书面申请继续保留财产份额。

经核查上述持股平台的离职人员陈漫露、高穗、侯妙纯、黄晓凤、罗伟丽、彭晓君、彭秀香、彭毅、彭智明、温进春、颜晶玉、叶彬彬、叶海贝、叶

颖玉、叶永华、彭少桥、刘建华、余成展、周楠出具的保留合伙企业财产份额的申请文件，符合合伙协议约定，该等已离职员工持有员工持股平台份额具备合理性。

## 九、内部职工股情况

本公司设立以来，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、委托持股或股东数量不存在超过两百人的情形

本公司设立以来，不存在工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股或股东数量超过两百人的情形。

## 十一、发行人员工及其社会保障情况

### （一）公司员工情况

#### 1、员工人数及变化情况

报告期各期末，本公司员工人数及变化情况如下：

单位：人

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
公司员工人数	820	676	585

#### 2、员工专业结构

截至2020年12月31日，本公司员工按岗位划分的情况如下：

单位：人

专业分工	人数	占员工总数的比例
工程人员	571	69.63%
业务人员	120	14.63%
技术人员	44	5.37%
财务人员	47	5.73%
行政人员	38	4.63%
合计	820	100.00%

### 3、员工受教育程度

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司员工按受教育程度划分的情况如下：

单位：人

受教育程度	人数	占员工总数比例
本科及以上学历	152	18.54%
大专学历	389	47.44%
中专及以下学历	279	34.02%
合计	<b>820</b>	<b>100.00%</b>

### 4、员工年龄结构划分

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司员工按年龄结构情况如下：

单位：人

专业分工	人数	占员工总数比例
25 岁以下（含）	149	18.17%
26-35 岁	271	33.05%
36-45 岁	199	24.27%
46 岁以上（含）	201	24.51%
合计	<b>820</b>	<b>100.00%</b>

## （二）员工社会保障情况

报告期内，公司严格执行国家用工制度、劳动保护制度、社会保障制度和医疗保障制度，并制定了完善的人力资源管理体系，对员工聘用程序、职务薪酬、职业培训、绩效考核等进行了详细规定，并编制了《员工手册》。公司依法与员工签订了劳动合同，双方按照劳动合同的约定享有权利和履行义务。报告期内，本公司不存在劳务派遣等用工形式。

此外，报告期内，本公司根据相关法律法规和规范性文件及地方政府的相关规定，为符合条件的员工及时缴纳了社会保险和住房公积金。

报告期各期末，本公司及下属各分、子公司为全体员工缴纳社会保险的情况如下：

单位：人

保险类别	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日

	在册	实缴	在册	实缴	在册	实缴
养老保险	820	804	676	657	585	565
医疗保险	820	804	676	657	585	565
工伤保险	820	804	676	657	585	565
失业保险	820	804	676	657	585	565
生育保险	820	804	676	636	585	547

报告期各期末，本公司及下属各分、子公司为全体员工缴纳住房公积金的情况如下：

单位：人

缴纳类别	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	在册	实缴	在册	实缴	在册	实缴
住房公积金	820	804	676	654	585	570

报告期内，公司及其子公司已为绝大多数员工缴纳社会保险、住房公积金，同时也存在未给部分员工缴纳社会保险、住房公积金的情况，主要原因有：（1）新员工于月底入职，已过扣缴时间，发行人未为其购买当月的社会保险、住房公积金；（2）员工于月初提出离职申请，发行人无法为其购买当月的社会保险、住房公积金；（3）退休返聘人员无须缴纳社会保险、住房公积金；（4）员工自愿放弃购买住房公积金；（5）已经签订了《三方协议》的实习生，因尚未毕业无法缴纳社会保险、住房公积金等。

根据本公司及其子公司所在地社会保险管理部门及住房公积金管理部门出具的证明，报告期内，本公司及下属各分、子公司不存在因违反劳动、社会保险及住房公积金相关法律法规而受到行政处罚的情形。

控股股东深圳市华南控股集团有限公司，实际控制人叶强、叶芬芳、叶志锋分别承诺如下：

“一、如应有权部门要求或根据其决定，华南装饰或其子公司需要为其员工补缴社保或住房公积金，或者华南装饰或其子公司因未为员工缴纳住房公积金而受到任何罚款或其他损失，本企业/本人愿意在无需华南装饰或其子公司支付任何对价的情况下承担所有相关金钱赔付义务和责任。

二、本企业/本人保证上述承诺的真实性；如上述承诺不真实，本企业/本人将承担由此引发的一切法律责任。”

报告期内，按发行人及子公司未缴纳社保、公积金的人次、应缴纳的标准测算，公司未来可能需补缴的社保、公积金金额以及对公司经营成果的影响如下：

单位：万元

项目		2020 年度	2019 年度	2018 年度
净利润		7,267.75	8,752.73	4,329.20
未来可能需补缴的社 会保险费测算	金额	-	-	-
	占净利润的比例	-	-	-
未来可能需补缴的住 房公积金测算	金额	3.00	0.69	0.91
	占净利润的比例	0.04%	0.01%	0.02%

如上表所示，发行人未来无需补缴社会保险，未来可能需要补缴的住房公积金金额占各期净利润的比例较低，对公司的经营成果影响较小。

## 十二、实际控制人、持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

### （一）关于股份锁定和减持意向的承诺

本公司实际控制人及全体股东关于所持股份的股份锁定和减持意向的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“一、股东关于股份锁定和减持意向的承诺”。

### （二）关于避免同业竞争的承诺

为避免与公司构成现实及潜在的同业竞争，本公司实际控制人、控股股东分别出具了《关于避免同业竞争的声明和承诺函》，具体内容详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争情况”之“（二）控股股东、实际控制人作出的避免同业竞争的承诺”的相关内容。

### （三）关于减少及规范关联交易的承诺

为减少和规范与公司的关联交易，本公司实际控制人、控股股东分别出具了《关于规范和减少关联交易的声明与承诺函》，具体内容详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“六、规范和减少关联交易的措施”的相关内容。

### （四）关于稳定股价措施的承诺

本公司的控股股东、实际控制人、董事和高级管理人员关于稳定股价措施的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“二、公司稳定股价预案和承诺”的相关内容。

### （五）关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺

本公司董事、高级管理人员关于对公司填补回报措施能够得到切实履行的承诺详见本招股说明书“重大事项提示”之“五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺”的相关内容。

### （六）关于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

本公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于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详见本招股说明书“重大事项提示”之“六、相关责任主体关于招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏时采取相关措施的承诺”的相关内容。

### （七）利润分配政策的承诺

详见本招股说明书重大事项提示之“三、发行前滚存未分配利润分配方案”及“四、本次发行上市后的股利分配政策。”



## 第六节 业务与技术

### 一、发行人的主营业务、主要产品及其变化情况

#### （一）发行人的主营业务及其变化情况

自 1993 年设立以来，公司聚焦建筑装饰工程领域，坚持为客户提供“高品质、高效率、专业化”的建筑装饰设计与管理服务，业务范围覆盖公共建筑装饰和住宅精装修等领域的方案设计、技术咨询、工程管理等服务。

公司所承接装饰工程的具体项目类型包括：（1）以地铁、机场、博物馆、医院为代表的公共设施装饰项目，其客户主要包括政府部门和大中型国有企业等；（2）以写字楼、酒店、会所、购物中心为代表的商业建筑装饰项目，其客户以商业地产开发商和运营商为主；（3）以生产厂房、车间、仓库为代表的工业建筑装饰项目，其客户主要是一般性制造企业；（4）以精装商品房为主体的住宅建筑装饰项目，其客户主要为大中型房地产公司。

报告期内，发行人的主营业务未发生重大变更，公司始终专注于建筑装饰工程领域，以精细化施工、品质化施工、项目管理扁平化为支点，致力于为客户提供“高品质、高效率、专业化”的装饰设计与施工管理服务。

#### （二）主要产品

##### 1、公共建筑装饰工程项目

公共建筑装饰简称“公装”，是指通过建筑装饰设计和施工来保护公共建筑的主体结构、完善其使用功能并美化其室内外空间的过程。

##### （1）城市公共设施装饰工程项目

城市公共设施是指由政府或其他社会组织提供的，属于社会公众使用或享用的公共建筑或设备。通常认为城市公共设施包括城市公共基础设施和城市公共服务设施。城市公共基础设施又可以细分为交通、市政等基础设施；城市公共服务设施又包括教育、医疗、体育、文化等各类为城市服务的公共设施。

该类项目因普遍系政府部门、事业单位或大中型国企直接或间接投资，在装饰需求上除注重安全性、实用性外，亦比较注重提升城市形象和体现城市特色。

近年来，公司所承建的已完工公共设施装饰工程项目代表如下：

序号	项目名称	项目图示	项目内容	项目特点
1	北京首都国际机场扩建工程 3 号航站楼建筑工程 T3A 精装修专业分包工程\T3A 四层、五层及天花吊顶精装修合同段/T3C 候机指廊（西楼）精装修专业分包工程		由主楼和国内候机指廊，国际候机指廊组成	誉为“中国第一国门”的北京首都国际机场为世界十大客运机场之一，该工程天花部分采用了迄今为止亚洲最大的双曲面网架构成，造型宏伟，通透简洁。是奥运项目的精品之一，该项目荣获 2008 年度中国建设工程鲁班奖（北京首都机场三号航站楼、停车楼及交通中心）及 2010 年全国建筑工程装饰奖（首都国际机场 T3C 航站楼候机指廊西楼装饰）。
2	杭州萧山国际机场二期项目一阶段国际航站楼（标段二）室内装饰工程		包括到达层，机场贵宾厅，多个头等舱休息室和国际联检厅、边防、海关、检验检疫、外币兑换、免税店等配套设施及 8 个登机廊桥，其中一个为专供目前体型最大的客机—空客 A380 使用的廊桥	位于浙江省杭州市东部，是华东地区第二大国际机场，也是上海浦东机场的主备降机场，属国家重点建设工程，该项目荣获 2011-2012 年度全国建筑工程装饰奖及浙江省优秀建筑装饰工程奖。
3	深圳文化中心音乐厅二次装修工程第 3 标段		项目包括多功能厅、贵宾接待房、演员高级培训用房以及办公服务用房	该项目是属深圳市政府重点项目，亦是深圳市对外联络、文化交流的窗口。音乐厅采用先进的灯光、声效控制达到了国际领先水平。该项目荣获 2008 年全国建筑工程装饰奖、广东省优秀建筑工程装饰奖及深圳市装饰工程金鹏奖。
4	深港西部通道口岸旅检大楼（港方部分）精装修指定分包工程		旅检大楼（港方部分）的精装修项目	深港西部通道口岸旅检大楼是国家的重大建设项目，也是全国改革开放的窗口。公司根据港方图纸进行深化设计、施工，在工期紧、难度大、要求高的情况下工程质量完全达到了双标准（英标，国标）该项目荣获深圳市装

序号	项目名称	项目图示	项目内容	项目特点
				饰工程金鹏奖。
5	深圳市轨道交通二期 3 号线车站装修工程施工总承包 3111 标		红岭站、老街站、晒布站、翠竹站、田贝站、水贝站站厅站台出入口通道公共区及公共卫生间等	深圳市交通的重要标志，为 2011 年暑期的大运会提供了全新的交通动脉，为市民、游客带来更安全、更舒适、更便利的交通服务。该项目荣获 2011-2012 年度全国建筑工程装饰奖及广东省优秀建筑工程装饰奖。
6	北京地铁 14 号线工程土建施工 08 合同段装修工程		自右安门外大街与玉林南路交叉路口东北侧沿凉水河北岸向东，穿越开阳里西巷、开阳里东巷、开阳路与北京南站预留工程对接	该项目整体风格融入中国元素，造型典雅，简洁明亮、充分体现了北京地铁沿线的特色，在施工过程中获得了甲方的好评。
7	楚雄州文化中心民族剧院室内精装修工程		室内精装修工程	民族剧院是楚雄州文化中心的主体建筑，此次设计色彩采用了当地民族特有的红色、黑色以及白色，勾勒出当地古朴醇厚的自然风貌，象征性的体现了楚雄近几年在经济、文化等方面的飞速发展及当地人文的变迁。该项目荣获 2013-2014 年度全国建筑工程装饰奖及云南省建筑装饰工程奖。
8	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）		澄江化石地博物馆布展工程的整体策划、内部装饰装修设计及展览展示设计、模型及多媒体设计等；展品布展、模型制作，场景复原，展柜展板制作，文物复制，软件开发等	玉溪市重点工程，设计注入了多种元素、色彩及造型；展馆内设有若干较大模型、雕塑、幕布；是亚洲唯一的化石类世界自然遗产博物馆，对生命的起源具有极高的科研意义和历史研究价值；该项目荣获 2019-2020 年度中国建筑工程装饰奖。

序号	项目名称	项目图示	项目内容	项目特点
9	威海市中心医院病房大楼扩建工程主楼、附楼装饰装修		建筑施工约 9 万平方米，主楼一层至十七层建筑施工约 6 万平方米；附楼一层至五层建筑施工约 3 万平方米	威海市综合性三级甲等医院，市重点项目，设有大型会议多功能厅、包含有急诊、新生儿科、学术中心、产房、冠心病监护病房等。该项目荣获 2019-2020 年度中国建筑工程装饰奖。
10	深圳市档案中心（一期）幕墙专业工程		位于深圳市福田区梅林中康片区，建筑面积约 12 万平方米，由南区及跨林康路连廊、北区和地下室组成	深圳市档案馆为市政府授权主管全市档案工作的行政事务机构，外墙装饰采用玻璃、陶土板、石材及铝板幕墙型式。该项目荣获 2016-2017 年度中国建设工程鲁班奖、2013-2014 年度全国建筑工程装饰奖、广东省优秀建筑装饰工程奖及深圳市装饰工程金鹏奖。
11	深圳市滨海医院幕墙工程II标段		幕墙施工	该项目是深圳市政府投资，以五星级酒店式标准建设，营造一所大型综合性医院。该项目荣获 2014-2015 年度中国建设工程鲁班奖、2013-2014 年度全国建筑工程装饰奖、广东省优秀建筑装饰工程奖及深圳市装饰工程金鹏奖。
12	新建徐州至淮安至盐城铁路盐城站站房及相关工程		外装幕墙深化设计及施工	该项目是江苏腹地最重要的铁路大动脉之一，具有京沪高铁第二通道的重要功能，设计大气简洁，功能性具全，符合现代城际交通站点需求。

## （2）商业建筑装饰工程项目

以写字楼、酒店、购物中心或商业综合体为代表的商业建筑装饰项目，其客户则以商业地产开发商和运营商为主，其中写字楼、购物中心和商业综合体建筑的装修注重实用性和细节处理，而酒店类建筑的装修则更加讲究个性化、多样化和舒适感，注重对原设计整体效果的最终体现，满足消费者差异化的消费需求。

近年来，本公司所承建的已完工商业建筑装饰工程项目代表如下：

序号	项目名称	项目图片	项目内容	项目特点
1	索菲特酒店室内精装修工程施工（一标段）		酒店内部装修，包括大堂、客房、餐厅、宴会厅、会议室、健身中心、商务中心	坐落于昆明西昌路，其设计采用大面积的曲面形式将云南的风土人情展现的淋漓尽致，将现代设计与云南文化特色完美的结合在一起。该项目荣获 2016-2017 年度国家优质工程奖、2015-2016 年度中国建筑工程装饰奖及云南省建筑装饰工程奖。
2	西双版纳喜来登度假酒店项目室内装修工程（第二标段）		内部装修，包括大堂、客房、餐厅、会议室、总统套房	位于景洪市嘎洒镇，其设计理念契合喜来登品牌理念，演绎、西双版纳当地傣文化特色，在色调上，以温馨的米黄、咖啡为主色调，点缀以孔雀蓝与明黄，象征美丽、善良、吉祥，呈现了浓郁的东南亚风情。该项目荣获 2015-2016 年度中国建筑工程装饰奖及云南省建筑装饰工程奖。
3	天颐茶源-红瑞徕茶庄项目-装修工程		内部装修，包括大堂、客房、餐厅、会议室等	位于云南省临沧市，其整体造型设计具有浓厚的民族文化特色，与周围的环境、资源状况相统一协调，结合山水林等生态资源，对茶庄园进行湿地和森林绿化打造，把茶庄园建成一个森林庄园，同时突出茶文化的主体特色，打造成一个高起点、多功能、国际化、与当地民族特色和茶文化相结合，融度假休闲与保健服务为一体，具有高层次接待能力的高端国际养生庄园式会所。该项目荣获 2015-2016 年度中国建筑工程装饰奖及云南省建筑装饰工程奖。

序号	项目名称	项目图片	项目内容	项目特点
4	海悦建国饭店室内装修工程		酒店公区及客房等	座落在山东省威海市的海悦建国饭店，是一座涉外五星级大酒店，设计典雅，用材考究。
5	威海卫大厦第三期一二层室内精装修工程		室内装修、包括大堂、客房、餐厅、会议室等	威海市地标性建筑，整体风格现代但不失典雅，设计细节体现了海滨城市的特色。该项目荣获 2019-2020 年度中国建筑工程装饰奖。
6	东原财富广场 4 号楼精装修承包工程		室内装修，包括大堂、客房、餐厅、会议室等	该项目分为希尔顿欢朋酒店、琥珀酒店。酒店大堂集欢迎区、商务区、休闲区、聚会区于一体。集贵州特色人文元素，以贵阳山水气韵为灵感基础，结合「法式府邸」概念对酒店空间展开设计。
7	武清总部基地希尔顿欢朋酒店精装修工程		室内装修，包括大堂、客房、餐厅、健身房等	天津武清希尔顿欢朋酒店位于京津冀交汇处的天津武清创业总部基地中心位置，独具希尔顿欢朋特色的“HUB”大堂，集聚会、休闲及商务功能于一体。
8	北京雁栖湖国际高尔夫球场会所室内装饰装修工程		室内装修，包括大堂、客房、餐厅、会议室等	该项目是一家定位于北京高端商务人群的纯会员制私人俱乐部。设计风格以粘贴古希腊古罗马艺术符号为特征，山花尖顶，通花栏杆、石膏线脚饰窗的处理，具有强烈的装饰效果，属于经典的欧式风格建筑。
9	大兴区生物医药基地东配套 6 号及 7 号 0505-053、0505-062 地块住宅混合公建用地项目三标段西 4#、10#楼公共区域精装修工程		室内步行街、商业综合体	该项目位于北京市大兴区的超大城市综合体，其设计运用现代、简约来体现建筑空间的年代特质，减弱空间单调、呆板的感觉。该项目荣获 2017-2018 年度中国建筑工程装饰奖。

序号	项目名称	项目图片	项目内容	项目特点
10	中电长城大厦南塔公共区域精装修工程		公共部分、大堂 室内装修	该项目位于深圳市南山区，属超高层综合楼，打造了一个大气、简约、时尚、充满了个性与灵性的办公空间。该项目荣获 2019-2020 年度中国建筑工程装饰奖、广东省优秀建筑装饰工程奖、深圳市装饰工程金鹏奖。
11	中信证券卓越时代广场二期办公楼装修改造工程		二期办公楼 15-23 层	该项目设计元素简单统一，色调与材质搭配和谐，形态上注重空间的穿插，结构与韵律，注重文化与环境的交融。该项目荣获 2011-2012 年度全国建筑工程装饰奖。
12	百度科技园项目（二期）室内精装修分包工程二标段		办公场所、员工餐厅、健身房等	百度科技园园区 5 栋楼由廊桥相连，占地约 30 万平方米。正无穷大“∞”和“莫比乌斯环”的造型设计寓意着百度不可限量的未来。
13	深圳市华为总部精装修分包工程		总部办公楼	该项目是华为基地的核心工程，外墙全部采用花岗岩石板岩，室内工艺可谓精雕细琢，该项工程的完成为华为基地添加了奇异的光彩，成为写字楼工程的典范。该项目荣获 2005 年全国建筑工程装饰奖、广东省优秀建筑装饰工程奖及深圳市装饰工程金鹏奖。
14	大族环球科研办公楼项目幕墙装饰工程		幕墙施工	本项目幕墙技术特点是将建筑美学、功能、节能等因素有机的统一起来，突显出现代主义高层建筑时代的显著特征。该项目荣获 2017-2018 年度中国建筑工程装饰奖。

序号	项目名称	项目图片	项目内容	项目特点
15	服装信息化研发 及时尚展示中心 幕墙安装工程		幕墙施工	本项目外墙建筑立面采用石材与玻璃相结合，竖向线条，色彩简洁大方，形体挺拔有力，具有现代建筑的典雅风范。 该项目荣获 2017-2018 年度中国建筑工程装饰奖。

### （3）工业建筑装饰工程项目

以生产厂房、车间、仓库为代表的工业建筑装饰项目，其客户主要是一般性制造企业，可以细分为洁净工程项目和非洁净工程项目。洁净工程项目注重对工程施工后的洁净度达标情况，非洁净工程项目则较为注重施工、完工的及时性。

近年来，本公司所承建的已完工工业建筑装饰项目代表如下：

序号	项目名称	项目图示	项目内容	项目特点
1	蒙自经济技术开发区 科技孵化园建设项目 （一期工业厂房）室 内装修及安装工程设 计施工总承包 （EPC）		净化厂房 （含办公 区）室内装 修	园区秉承建设“千亿园区”的发展目标，着力推进“工业强区”战略，坚持产业集群化发展路径。按照“三片一体”和“一区五园”进行布局和架构，形成了功能明确、各具特色、产业鲜明、布局优化的开发格局。 该项目荣获 2017-2018 年度中国建筑工程装饰奖及云南省建筑装饰工程奖。



序号	项目名称	项目图示	项目内容	项目特点
2	射阳县经济开发区电子信息产业园二期装修工程		净化车间装修工程	该园区着力打造华东地区有重要影响力电子信息产业基地。项目整体设计以净化车间为主，在功能上力求满足电子元器件生产需求，突出功能性、实用性。
3	深圳津村药业有限公司生产车间改造工程项目		生产车间室内改造	该项目以生产车间为主，在基层处理上力求达到体系认证标准，材料环保安全，功能齐备，满足使用需求。
4	康惠（惠州）半导体有限公司5号厂房净化装修工程项目		净化厂房室内装修	该项目为开发区重点项目，以净化车间为主，在材料及设备安装上要满足净化厂房空间的需求，在保质保量有前下，该项目得到了甲方的一致认可好评。

## 2、住宅建筑装饰工程项目

住宅建筑装饰是指为了保护住宅建筑的主体结构，完善住宅的使用功能，采用装饰装修材料或饰物，对住宅内部表面和使用空间环境所进行的处理和美化过程。

本公司的住宅建筑装饰业务主要以批量精装住房项目为主，其客户主要为大中型房地产开发商，该类建筑的装饰过程具有批量同质化复制的特点，且由于最终客户是个人业主，房地产商有交房率要求，因此会格外关注装饰工程的交付时间、细节与工程质量。

近年来，本公司所承建的已完工住宅建筑装饰工程项目代表如下：

序号	项目名称	项目图示	项目内容	项目特点
1	珠海中信红树湾一期户内、电梯厅、二标段二期户内精装修工程		本项目分为中信红树湾一期及二期户内精装修	项目位于珠海市珠海大道澳门回归纪念公园南侧。秉承“环境、空间、文化、效益”的设计理念，具有生态文化型特色的“第五代”城市住宅特点。
2	成都龙湖铁塔厂项目一期（滨江上府）户内精装修工程		本项目为成都龙湖铁塔厂一期滨江上府户内精装修项目	项目位于成都市成华区，项目以“高级、定制、艺术”为核心理念，采用艺术感的表达方式，将高层区的五栋建筑打造各具特色的艺术岛屿；营造定制感的私家花园，打造以“时光与沉淀”为主题的归家体系，回归生活的“本我”。
3	深圳市爵悦公馆1#平层户型（除复式外）室内精装修		室内精装修工程	项目位于龙岗清霞路，住宅每户拥有观景阳台，保证室内外空间的自然融合，独创覆盖全年龄段的家庭式主题园林和轻奢会所，构筑大运品质最高的国际精工住宅。该项目荣获深圳市装饰工程金鹏奖。
4	岭宏健康家园一期、二期室内精装修工程		本项目分为两期，为批量室内精装修工程	项目邻布澜路，现代的室内设计，用材环保节能，满足居家使用功能。该项目荣获广东省优质工程奖及深圳市装饰工程金鹏奖。
5	人民北路一期 2-5 组团住宅户内批量精装修工程 2 标段		本项目为成都龙湖上城超高层精装修项目	项目为成都首个双地铁 TOD，坐享地铁 1/6 号线，属于龙湖集团的重点项目。

序号	项目名称	项目图示	项目内容	项目特点
6	深圳万科上星项目 06 地块外立面幕墙供货及安装工程		幕墙安装	项目占地面积约 12 万平方米，建筑面积约 92.2 万平方米，是集教育、商业、居住、公寓、商办、文体、酒店等多重业态于一体的近百万级综合体大盘。
7	星汇云城（红云项目）住宅楼工程 3 幢（自编 25-27 栋）二次装修工程		住宅室内及公区精装	位于广州城市中轴之上，珠江新城正北 8 公里。

## 二、发行人所处行业的基本情况

按照中国证监会公布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司属于“建筑装饰和其他建筑业（代码：E50）”；按照国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），公司属于“建筑装饰和其他建筑业（代码：E50）”中的“建筑装饰业（代码：E501）”。

### （一）行业主管部门及现行监管体制

公司所处行业的政府主管部门有中国住房和城乡建设部以及各地建设行政主管部门，政府主管部门对行业的管理主要集中在宏观调控指导和产业政策制定方面。

公司所处行业的自律性组织为中国建筑装饰协会。该协会成立于 1984 年，主要职责是协助政府部门对行业内企业进行监督管理，规范行业行为，维护行业和会员单位的合法权益以及协助制订行业标准等。

## （二）行业主要法律法规及政策

### 1、行业主要产业政策

国务院、发改委、工信部和住建部等部门相继出台了与本行业相关的产业政策，政策主旨是保障本行业的健康发展，满足社会经济发展对本行业不断提升的需求。目前，主管部门及行业协会制定的各项行业政策均集中于建筑业，建筑装饰作为建筑工程交付使用的最后环节，亦受到上述政策的影响。

目前，公司所处行业的主要产业政策如下：

发布日期	法规/政策	发布机构	内容摘要
2017.12	《关于印发建筑市场信用管理暂行办法的通知》	住建部	住房城乡建设部负责指导和监督全国建筑市场信用体系建设工作，制定建筑市场信用管理规章制度，建立和完善全国建筑市场监管公共服务平台，公开建筑市场各方主体信用信息，指导省级住房城乡建设主管部门开展建筑市场信用体系建设工作。
2017.04	《建筑业发展“十三五”规划》	住建部	建筑节能及绿色建筑发展目标。城镇新建民用建筑全部达到节能标准要求，能效水平比 2015 年提升 20%。到 2020 年，城镇绿色建筑占新建建筑比重达到 50%，新开工全装修成品住宅面积达到 30%，绿色建材应用比例达到 40%。装配式建筑面积占新建建筑面积比例达到 15%。
2017.02	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	国务院办公厅	推广智能和装配式建筑。坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，推动建造方式创新，大力发展装配式混凝土和钢结构建筑，在具备条件的地方倡导发展现代木结构建筑，不断提高装配式建筑在新建建筑中的比例。力争用 10 年左右的时间，使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%。在新建建筑和既有建筑改造中推广普及智能化应用，完善智能化系统运行维护机制，实现建筑舒适安全、节能高效。
2016.09	《关于大力发展装配式建筑的指导意见》	国务院	以京津冀、长三角、珠三角三大城市群为重点推进地区，常住人口超过 300 万的其他城市为积极推进地区，其余城市为鼓励推进地区，因地制宜发展装配式混凝土结构、钢结构和现代木结构等装配式建筑。力争用 10 年左右的时间，使装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%。同时，逐步完善法律法规、技术标准和监管体系，推动形成一批设计、施工、部品部件规模化生产企业，具有现代装配建造水平的工程总承包企业以及与之相适应的专业化技能队伍。
2016.08	《2016-2020 年建筑业信息化发展纲要》	住建部	普及项目管理信息系统，开展施工阶段的 BIM 基础应用。有条件的企业应研究 BIM 应用条件下的施工管理模式和协同工作机制，建立基于 BIM 的项目管理信息系统。 推进企业管理信息系统建设。完善并集成项目管理、人力资源管理、财务资金管理、劳务管理、物资材料

发布日期	法规/政策	发布机构	内容摘要
			管理等信息系统，实现企业管理与主营业务的信息化。
2016.03	《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》	发改委	发展适用、经济、绿色、美观建筑，提高建筑技术水平、安全标准和工程质量，推广装配式建筑和钢结构建筑。
2016.02	《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	国务院	完善部品部件标准，实现建筑部品部件工厂化生产。鼓励建筑企业装配式施工，现场装配。建设国家级装配式建筑生产基地。加大政策支持力度，力争用 10 年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%。
2015.11	《智能建筑设计标准》	住建部	根据各类工程的使用功能、管理要求以及工程建设的投资标准，对智能建筑划分为甲、乙、丙三级，其中甲级，适用于配置智能化系统标准高而齐全的建筑中；乙级，适用于配置基本智能化系统而综合型较强的建筑中；丙级，适用于配置部分主要智能化系统，并有发展和扩充需要的建筑中。
2015.08	《促进绿色建材生产和应用行动方案》	工信部、住建部	新建建筑中绿色建材应用比例达到 30%，绿色建筑应用比例达到 50%，试点示范工程应用比例达到 70%，既有建筑改造应用比例提高到 80%。
2014.07	《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》	住建部	调整非国有资金投资项目发包方式，试行非国有资金投资项目建设单位自主决定是否进行招标发包，是否进入有形市场开展工程交易活动，并由建设单位对选择的设计、施工等单位承担相应的责任。建设单位应当依法将工程发包给具有相应资质的承包单位，依法办理施工许可、质量安全监督等手续，确保工程建设实施活动规范有序。

## 2、行业主要法律法规

本公司主要以建筑装饰工程的设计和施工管理为主，接受建筑行业的行业规范法律体系指导。目前，管理及规范本行业的主要法律法规具体如下：

领域	文件名称	文件号	时间
综合指导法规	《中华人民共和国建筑法》	主席令第 29 号	2019 年修正
	《中华人民共和国民法典》	主席令第 45 号	2021 年
招标投标与工程分包	《中华人民共和国招标投标法》	主席令第 86 号	2017 年修正
	《中华人民共和国招标投标法实施条例》	国务院令第 709 号	2019 年修订
	《建筑工程设计招标投标管理办法》	住建部令第 33 号	2017 年
	《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》	建设部令第 47 号	2019 年
	《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》	建市规〔2019〕1 号	2019 年

领域	文件名称	文件号	时间
安全生产及质量管理	《建设工程安全生产管理条例》	国务院令 第 393 号	2004 年
	《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》	建设部令 第 128 号	2004 年
	《建设工程质量管理条例》	国务院令 第 714 号	2019 年修订
	《建筑装饰装修工程质量验收标准》	住建部公告第 1834 号	2018 年
资质规范	《建筑业企业资质管理规定》	住建部令 第 45 号	2018 年
	《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》	建市规〔2020〕1 号	2020 年
	《住房和城乡建设部关于建筑业企业资质管理有关问题的通知》	建市〔2015〕154 号	2015 年
其他规范	《住宅室内装饰装修管理办法》	建设部令 第 9 号	2011 年
	《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》	住建部令 第 16 号	2013 年

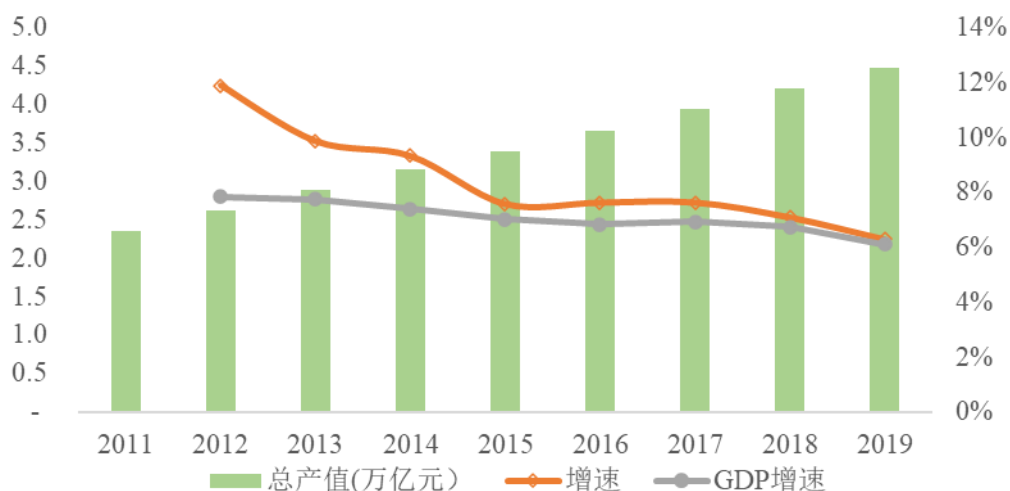
### （三）行业发展概况

#### 1、建筑装饰行业的整体发展情况

##### （1）行业规模

近年来，受城镇化进程推进、固定资产投资规模不断扩大、居民消费升级等因素推动，我国建筑装饰行业发展迅速，整体保持增长趋势。2019 年度，中国建筑装饰行业完成工程总产值 4.486 万亿元，较上年度同比增长 6.30%，2011-2019 年的复合增长率达到了 8.42%，整体增速高于我国 GDP 同期增长。

2011 年-2019 年，我国建筑装饰行业的产值及增长率情况如下：



数据来源：2017 年及以前的数据来自《中国建筑装饰行业发展报告（2018）》；2018、2019 年数据来自《2019 中国建筑装饰行业年鉴》。

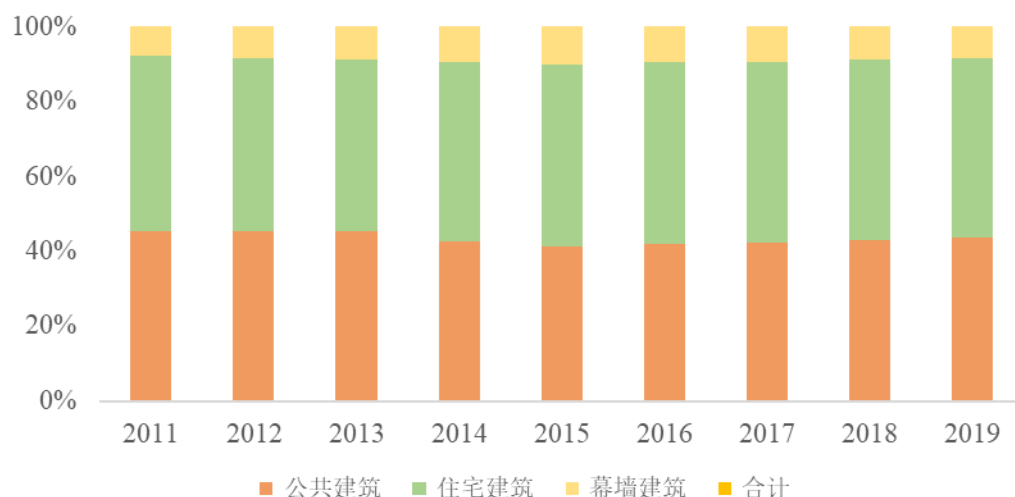
“十三五”期间，随着我国经济进入“新常态”，建筑装饰行业由高速增长期进入中速调整期，行业增长率较此前有所下滑。一方面，我国稳定发展的宏观经济为建筑行业的发展提供了坚实的基础，尤其是城市化进程、固定资产投资规模不断扩大以及二、三线城市经济发展迅速等都为我国建筑装饰行业创造了持续的市场需求，行业总体保持平稳发展；另一方面，政府出台多项措施为行业发展提供政策支持，如深化对建筑装饰行业的简政放权、改革建筑装饰企业资质管理制度、招投标管理制度等，都为建筑装饰产业带来新的市场机遇。

## （2）行业结构

根据建筑物使用性质不同，建筑装饰业可以细分为公共建筑装饰、住宅装饰和幕墙装饰三大类。其中公共建筑装饰包括办公建筑、商业建筑、旅游建筑、科教文体卫建筑、通信建筑以及交通运输类建筑等建筑装饰；住宅装饰则主要以房地产开发的住宅精装修和普通居民的家装组成；幕墙装饰通常应用于高层商业或办公大楼的外墙维护，因此相对公共建筑装饰和住宅装饰而言，施工技术含量较高，但市场规模相对较小。

根据中国建筑装饰行业协会对 2011 年至 2019 年度期间上述三个细分市场规模的总体统计，近年来建筑装饰行业结构较为稳定。2019 年度，公共建筑装饰、住宅建筑装饰和幕墙装饰的产值占比分别为 43.69%、47.93%、8.38%。公共建筑装饰市场和住宅建筑装饰市场为建筑装饰行业的主要组成部分。

2011 年-2019 年，我国建筑装饰行业的构成情况如下：



数据来源：2017年及以前的数据来自《中国建筑装饰行业发展报告（2018）》；2018、2019年数据来自《2019中国建筑装饰行业年鉴》。

## 2、建筑装饰主要细分市场的发展情况

### （1）公共建筑装饰细分市场的发展情况

2011-2019年，我国公共建筑装饰行业的复合增长率为7.91%，具体情况如下：



数据来源：2017年及以前的数据来自《中国建筑装饰行业发展报告（2018）》；2018、2019年数据来自《2019中国建筑装饰行业年鉴》，公共建筑装饰产值已经剔除幕墙数据的影响。



### ① 公共设施装饰工程项目

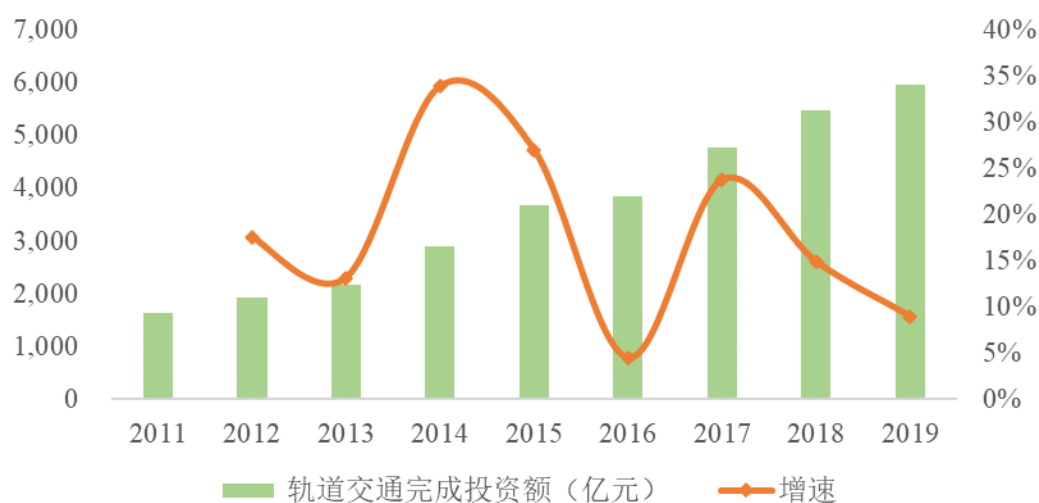
公共设施主要包括城市公共基础设施和城市公共服务设施两个类别。其中，城市公共基础设施以机场、轨道交通等设施为代表，城市公共服务设施则以医院、学校等设施为代表的。因新建、改建、扩建公共设施项目而引发的公共建筑装饰需求是近年来装饰市场快速发展的重要因素之一。

#### A、城市公共基础设施

随着我国城市化进程的加快，我国城市人口的数量快速增加。根据国家统计局的数据，截至 2019 年末，我国城市辖区年末总人口超过 200 万以上的地级及以上城市总共 64 个，而 2000 年该数据仅为 20 个。以常住人口作为衡量指标，截至 2017 年末，常住人口超过 500 万的城市共计 37 个，总人口合计超过 3.8 亿人。为解决人口的快速增加所引发的交通堵塞问题，各大中型城市均加大了对城市轨道交通建设和机场建设的投入，间接带动了地铁站、高铁站、机场等公共基础设施的装饰装修需求。

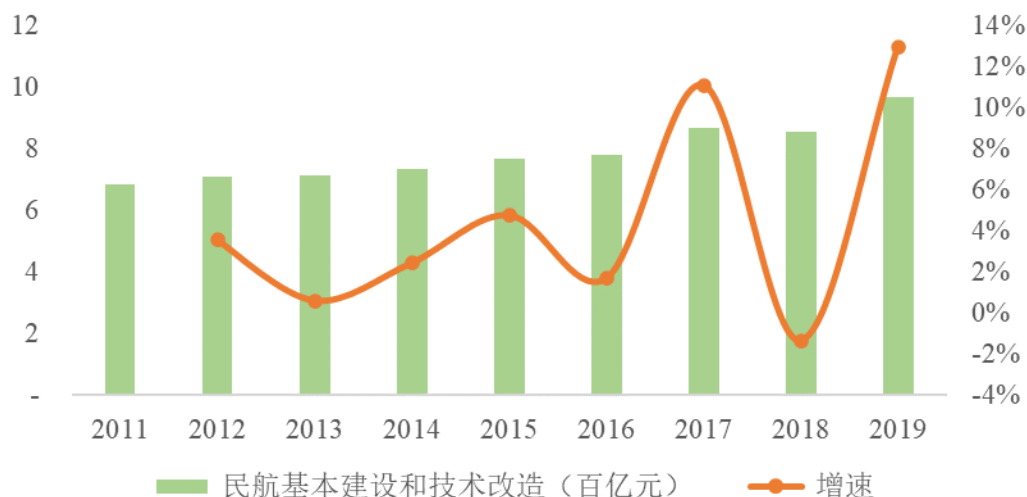
我国城市轨道交通项目的投资总额已经从 2011 年的 1,628.00 亿元增加至 2019 年的 5,958.90 亿元，年复合增长率为 17.61%，预计该项投入将继续保持高速增长，可以合理推测未来因地铁、轻轨、城轨等建设项目的建设将会新增部分公共基础设施的装饰装修需求。

2011 年-2019 年，全国轨道交通固定资产投资如下：



数据来源：Wind。

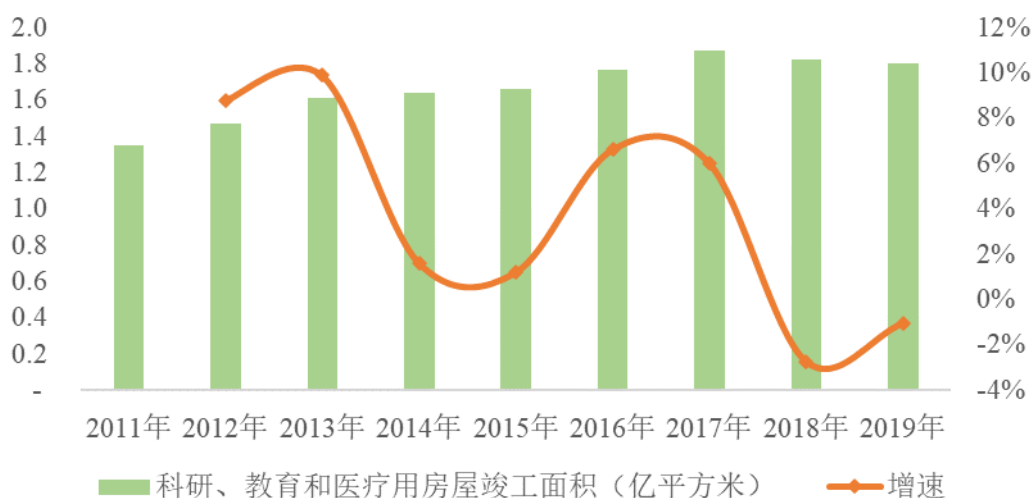
此外，随着我国国民经济的持续增长，航空运输需求旺盛促使了中央和地方政府加大对机场建设的投入，特别是民用机场建设掀起了新一轮的发展高潮。2011年-2019年，我国民航业基本建设和技术改造支出的具体情况如下：



数据来源：中国民用航空局。

## B、城市公共服务设施

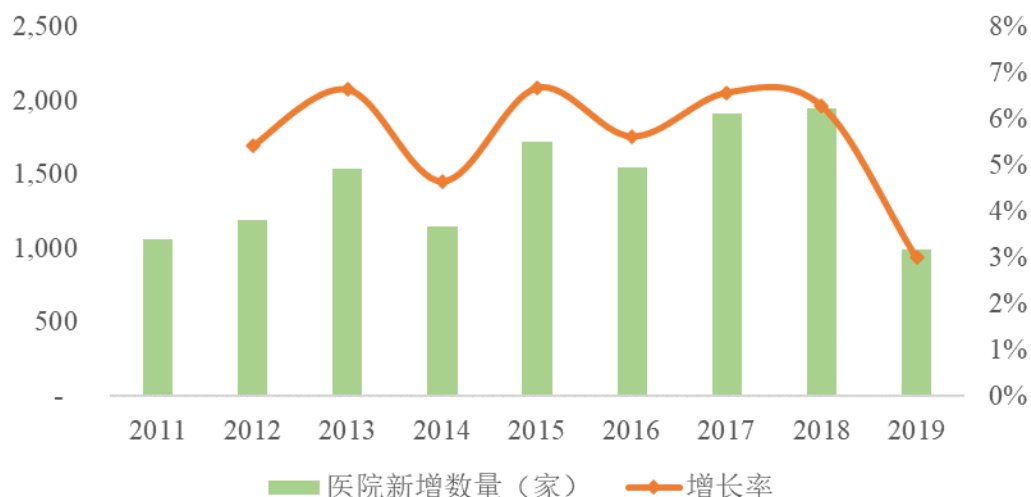
除城市公共基础设施领域的投资规模在逐年上升外，近年来为了满足快速新增的城市人口的医疗与教育需求，各级政府亦相继加大了有关支出。国家统计局的数据显示，我国用于科研、教育和医疗用房屋竣工面积累计值已从2011年度的13,503.08万平方米增长至2019年度的18,053.10万平方米。具体情况如下：



数据来源：国家统计局。

以医院为例，医院作为特殊的公共场所，其室内设计和装修要求远不同于其他建筑，装饰装修整体要求相对较高，不仅需要满足基本的医疗功能需求（如洁净功能、无菌环境等），还需要兼顾到患者的心理需求，为患者创造良好的治疗环境。根据国家卫生和计划生育委员会的数据，自 2011 年以来我国医院数量规模逐年提升，平均增长率保持在 5.55% 的水平。

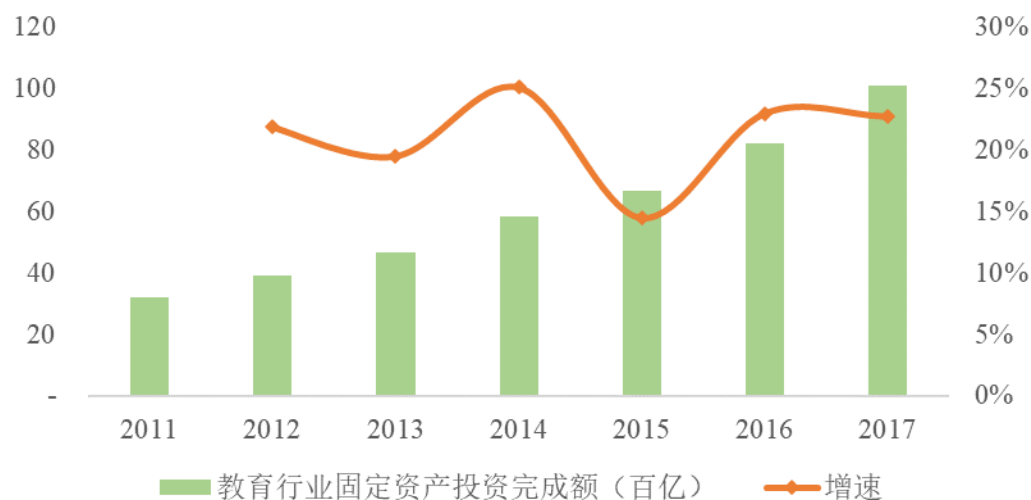
2011 年-2019 年，全国新增医院数量及增长率情况如下：



数据来源：国家统计局，国家卫生和计划生育委员会。

在教育服务设施建设方面，虽然教育机构的总体数量规模未发生较大变化，但由于原有教育服务设施的改建、扩建所引发的存量建筑二次装修需求，依然是公共建筑装饰市场快速发展的动因之一。

2011 年-2017 年，我国教育行业固定资产投资情况如下：



数据来源：国家统计局，2011年-2017年统计年鉴。

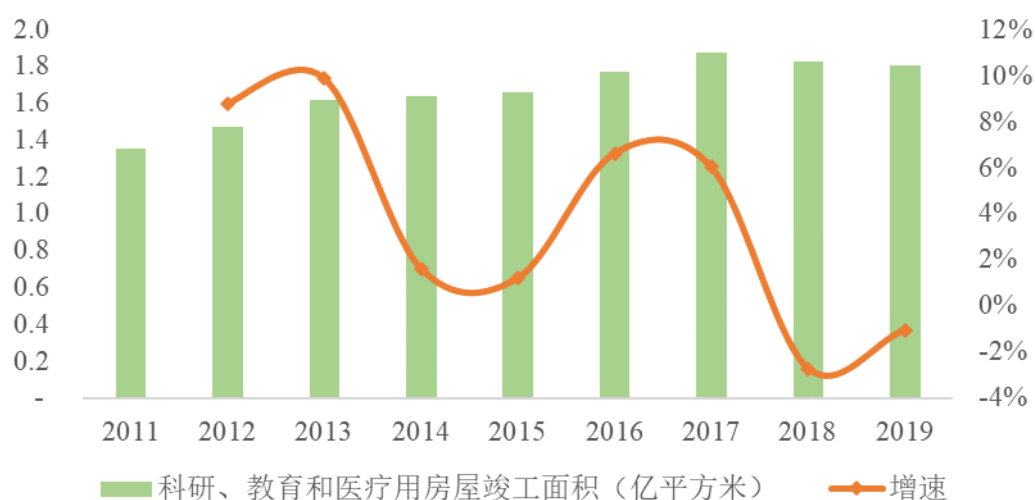
## ② 商业建筑装饰工程项目

商业建筑主要包括写字楼、酒店、购物中心或商业综合体等设施。随着对外开放的扩大、经济活动日益频繁，以及国内居民消费水平的提高和消费结构的升级，我国旅游业、会展业、酒店业等现代产业步入快速发展阶段，第三产业逐渐成为经济增长的主引擎，各类写字楼、酒店、商业中心等设施的建设开始逐年加快，这些公共建筑不仅为建筑装饰行业提供了广阔的市场空间，而且对建筑装饰的质量、品质提出了更高的要求，不断推动建筑装饰行业向高标准、高层次发展。

### A、写字楼类

由于经济持续增长，我国写字楼的市场增量曾长期保持稳定，亦为公共建筑装饰市场向前发展起到了突出的促进作用。虽然自2018年下半年以来，受经济下行压力和国际贸易争端等因素的影响，我国主要城市的写字楼的需求稍有减缓，但科技发展、共享办公和经济持续开放等积极因素将为写字楼市场带来新的增长点。随着新经济的发展，IT及高科技产业、金融产业以及专业服务类企业对写字楼的租赁需求将会逐渐扩大，客观上会加大对办公用房的需求。而装饰装修作为办公用房投入租赁市场的前置环节，总体需求会随着办公用房的竣工而有所提升。

2011年-2019年，我国办公用房竣工面积的具体情况如下：



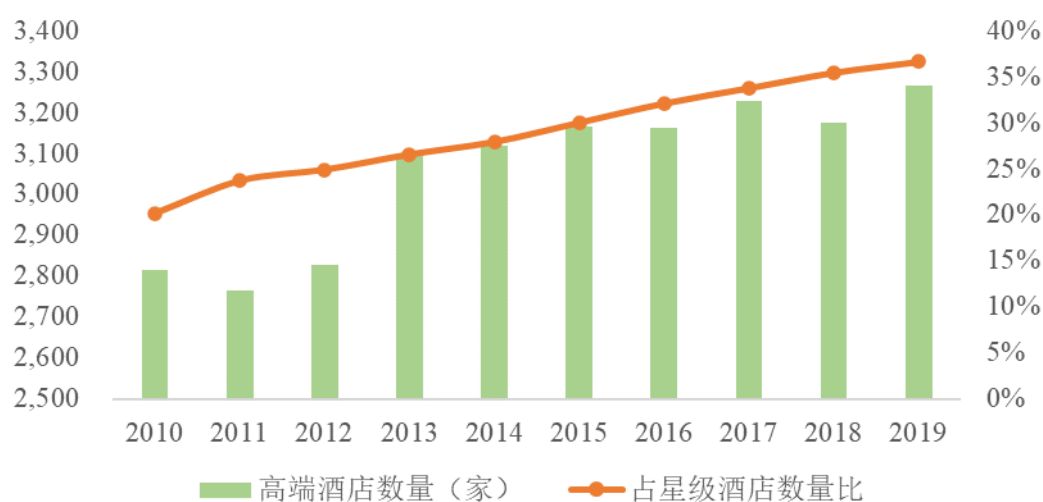
数据来源：国家统计局。

## B、酒店类

酒店类建筑的装饰需求旺盛程度在商业建筑中仅次于写字楼，一方面是因为近年来商业差旅活动的需求不断新增，居民生活条件的改善和收入水平的逐年提升客观上促进了消费升级，国内高端酒店的数量保持增长态势，另一方面国内酒店的装饰风格越来越多样化、国际化、高端化，硬件设施的要求也越来越高，致使酒店的平均装饰成本也逐年上升，高端酒店的占比也越来越大。因此，新增酒店和存量酒店的升级改造都为酒店装饰带来了巨大的市场需求。

根据文化和旅游部每年公告的各年度《全国星级饭店统计报告》，近年来国内高端酒店占星级酒店比呈上升趋势，2019年度占比已超过35%。

2010年-2019年，我国高端酒店的数量及占星级酒店数量比相关情况如下：



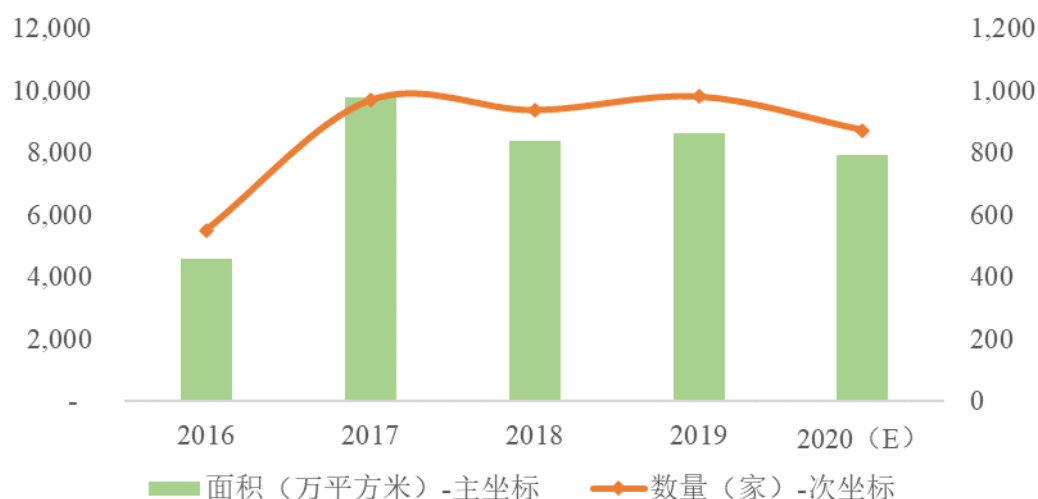
数据来源：文化和旅游部，2010年-2019年各年度的《全国星级饭店统计报告》，高端酒店包括四星及五星。

## C、购物中心和商业综合体

商业综合体是购物中心综合其他功能性用途的建筑（比如酒店、办公、会展或者公寓等）所形成的建筑混合体，生活中比较典型的商业综合体包括万象城、苏宁广场、天虹商场、万达广场、银泰百货、龙湖天街等。近年来，随着人们消费水平的提高，越来越多的商业综合体开始在城市里悄然出现，融入城市发展的潮流之中，并逐渐成为代表城市品牌与生活方式的标志。

购物中心及商业综合体不仅具有初始投资额高、建设要求高、对装饰企业品牌价值和市场声誉提升较快等特点，而且后期建设方的二次扩建改建需求潜力也较大。商业综合体出现及迸发是近年来公共建筑装饰领域的新热点。

2016年-2020年，我国拟开业购物中心数量和体量的具体情况如下：



数据来源：相关数据由赢商网统计和整理，2016年数据参见人民网《今年全国近千家购物中心开业》；2017年-2019年数据参见《2019年全国拟开业购物中心数量创新高：982个，超8600万平方米》；2020年数据参见《2020年全国拟开业874个购物中心，盘点开业筹备工作重点》。

### ③ 工业建筑装饰工程项目

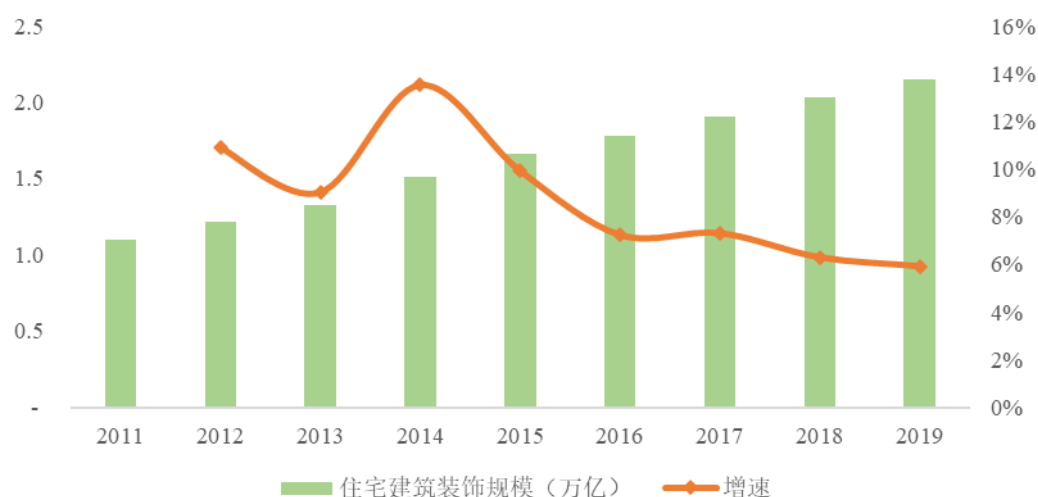
产业结构调整、工业化水平提高及新型工业的发展亦会促进公共建筑装饰的市场规模进一步增长。如高端制造业（如集成电路）、生物制药、医疗器械、食品生产、水处理、化妆或护肤用品等行业对研发、生产、仓储流程都有特殊的无菌或低菌、恒温、恒湿的环境要求。此外，生产自动化、智能化也在一定程度上对工业建筑的内部布局提出了新的要求。因此，工业建筑装饰具有较强的需求扩张潜力。

以洁净工程为例，根据中金企信国际咨询公布的《2020-2026年中国洁净室工程市场研究及投资建议预测报告》，我国洁净室工程行业2020年的市场规模将由2015年的767.55亿元增长至1,412.33亿元，年均复合增长率在12.97%左右。

## （2）住宅建筑装饰细分市场的发展情况

住宅装饰装修，是指住宅竣工验收合格后，业主或住宅使用人对住宅进行装饰装修的建筑活动。近年来，随着城镇居民人口数量的提升、存量房数量的增长以及居民消费升级的推动，我国住宅装饰增长快速，增长速度略高于公共建筑装饰，特别是二次装修需求增速，逐步进入释放期，成为住房消费的重要部分，并占据了建筑装饰市场的最大市场份额。根据中国建筑装饰协会的统计，2019年住宅建筑装饰全年完成总产值2.15万亿元，较2018年增加5.91%，2011-2019年的复合增长率达到8.74%。虽然最近两年受房地产市场宏观调控的影响，住宅建筑装饰市场的增速可能放缓，但增长趋势将有望继续维持，预计2020年住宅建筑装饰市场的全年产值将高达2.40万亿元。

2011年-2019年，我国住宅建筑装饰市场情况如下：



数据来源：2017年及以前的数据来自《中国建筑装饰行业发展报告（2018）》；2018、2019年数据来自《2019中国建筑装饰行业年鉴》。

按照装饰服务所面向的直接对象分类，住宅装饰装修可以细分为批量精装和家装两个类型。其中批量精装主要是针对新建的精装修商品住宅以及全装修的保障房，直接业主方通常是房地产公司；而家装则主要是针对新建的毛坯房、需要装修改造的存量房（包括二手房交易房和需翻新的存量老房），直接业主方通常是个人业主。

根据中国建筑装饰协会的统计数据，2019年度商品房精装修和改造性住宅装修在住宅建筑装饰市场的占比分别为42.33%和35.81%，住宅建筑装饰市场

受商品房精装修和改造型住宅装修的市场规模影响较大。

#### ① 商品房精装修工程项目

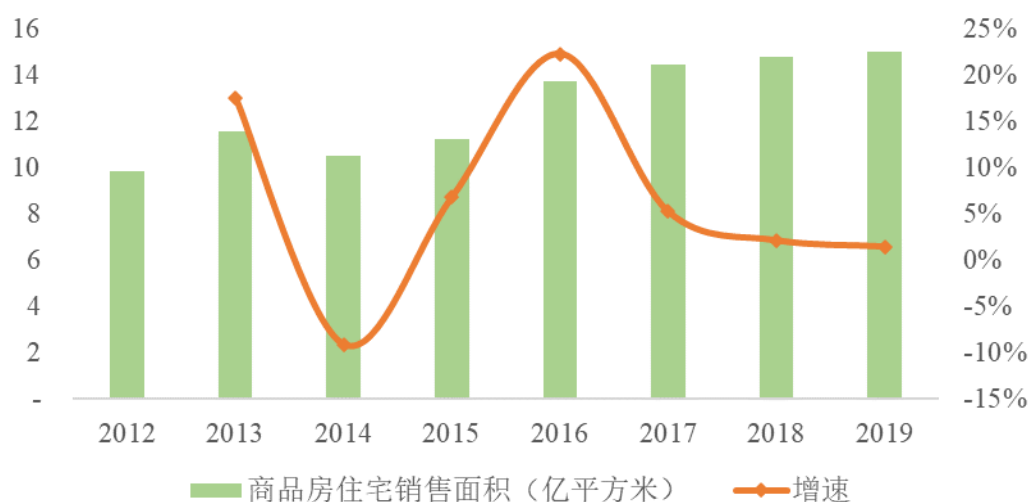
商品房交付分为精装交付和毛坯交付。商品房精装修一般具有批量、可复制的特点，其市场规模的变化主要取决于商品房销售面积和价格、精装房渗透率三个因素。

##### A、商品房住宅销售呈现“量价齐升”的总体趋势

我国自 1998 年确定改革住房体制以来，房地产行业开始了新一轮的高速发展，对经济增长的拉动作用也越来越大。同时，居民对住房的品质也有了更高的要求，城镇居民的人均住宅建筑面积已经从 2000 年的 20.30 平方米提高至 2018 年的 39.00 平方米，商品房住宅销售面积整体保持上升趋势。

此外，受通货膨胀、供需关系的影响，我国住宅商品房平均销售价格也在同一时期保持上涨态势，从 2010 年的 4,725.00 元/平方米上涨至 2018 年的 8,544.11 元/平方米，近 8 年的复合增长率为 7.69%。

2012 年-2019 年，我国商品房住宅销售情况如下：



数据来源：国家统计局。

2017 年下半年开始，为保障房地产市场的平稳健康发展，全力避免楼市大起大落，中央政府针对房地产市场的宏观调控开始趋严，正式确立了“房住不炒”的基本定位，建立了“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制。



预计未来两年，我国商品房住宅销售面积将保持缓慢增长态势，而销售价格将开始呈现多极分化。

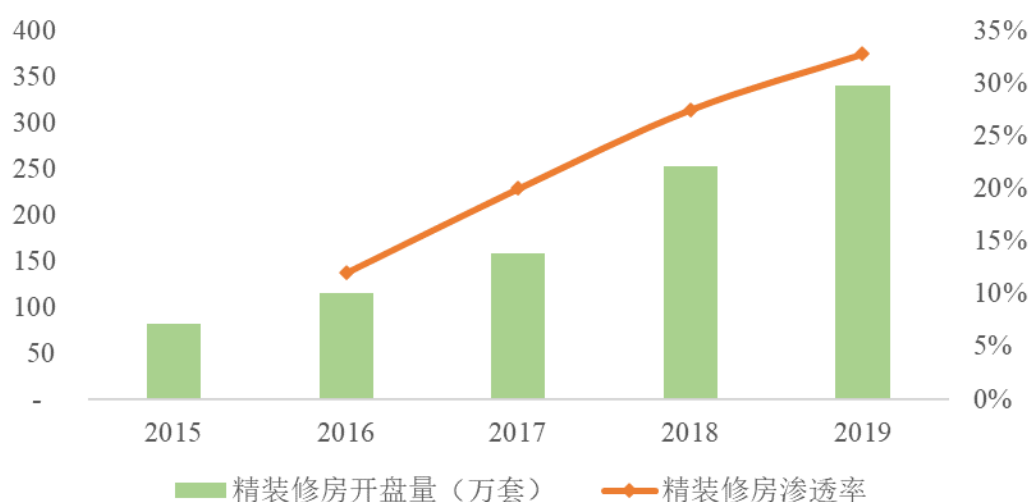
### B、受政策推动影响，精装商品房的渗透比率继续提升

在全装修比例方面，住房与建设部在 2017 年制定的《建筑业十三五规划》中明确提出，到 2020 年新开工全装修成品住宅面积要达到 30%；而在 2019 年 2 月，该部下发的《住宅项目规范（征求意见稿）》中亦已明确提出，城镇新建住宅应当全装修交付。另外，各省级主管部门亦已因地制宜地提出了类似的指导政策，如四川省提出到 2020 年新建住宅全装修比例达到 50%。

此外，受商品房限价政策因素的影响，毛坯房的利润被挤压，而精装修已经成为商品房提升单位面积售价来增厚利润的重要手段，通过批量化的精装修，不仅可以控制和降低装修成本，还能够帮助消费者省去大量房屋装修的繁琐流程和时间，增加了对消费者的吸引力，总体上提高了住宅商品房的盈利空间。

在中央、地方出台各类促进政策以及潜在利润空间的驱动下，全国推出精装房的开发商数量不断增加，精装修房开盘套数增加迅猛，从 2015 年的 82 万套增加至 2019 年的 340 万套，复合增长率高达 42.70%。与此同时，精装房的渗透率也从 2016 年的 12% 提升至 2019 年的 32.8%。与之对比，欧美国家的全装修比例已经达到了 80%，因此，我国精装房市场还存在较大的提升空间。

2015 年-2019 年，我国精装修房开盘量和渗透率情况如下：



数据来源：奥维云网，中信证券研究部，公开数据整理。

如果未来商品房住宅销售继续维持以往的增长趋势，在精装修的渗透率不断提升的前提下，商品房精装修的市场规模将继续保持增长态势。

### ② 改造性装修工程项目

改造性住宅装饰通常适用于二手房转让交易、存量老房和长租房，其消费者主要是个人业主。

一般商品房住宅平均每 10 年要进行重新装修，此外，消费者对生活品质、居住环境的要求越来越高以及家庭人口的增长，都将引发二次装修需求的增长。此外，部分个人业主为满足其自身对室内装饰个性化、高端化的追求，会选择重新装修，这也是改造性住宅装修市场的重要组成部分。随着时间推移，二次装修市场将会步入快速释放并走向成熟的阶段，在住宅建筑装饰市场所占据的市场份额亦会随之增加。

### ③ 毛坯房装修工程项目

除商品房精装修和改造性住宅装修外，毛坯房装修也是住宅建筑装饰的重要组成部分，其所面对的消费也是个人。由于近年来精装房的供给在快速上升，而毛坯房的供给在快速下降，预计市场份额会逐渐萎缩。

## 3、建筑装饰设计市场的发展情况

装饰工程设计与狭义的“室内设计”概念趋同，可以理解为：为了满足人们各种行为需求，运用一定的物质技术手段与经济能力，根据使用对象的特殊性以及他们所处的特定环境，对建筑内部空间进行的规划和组织，从而创造有利于使用者物质功能需要与精神功能需要的、安全、卫生、舒适、优美的建筑内部环境。

从业务流程来看，装饰工程设计是装饰工程施工的前置阶段，可以说是整个装饰工程的起点，因此装饰领域的工程设计与工程施工会受到大致相同市场因素的影响。根据我国建筑装饰协会设计委员会保守估计：建筑装饰设计市场逐年增长，2016 年已达到将近 2,000 亿元。随着建筑装饰市场规模的进一步扩大，装饰工程设计的市场规模也将同步增长。

## （四）行业竞争格局和行业市场化程度

### 1、行业企业数量多，行业集中度低

目前国内建筑装饰企业数量较多，行业集中度相对较低，而且装饰市场趋于成熟，市场产品同质化现象严重，导致现有建筑装饰企业的存量竞争尤为激烈。总体来看，我国建筑装饰行业呈现出“大市场、小企业”的一种较为充分的市场竞争状态，缺乏强有力的代表企业，很难形成市场合力。

根据中国建筑装饰协会行业数据统计显示，截至 2019 年底，建筑装饰全行业企业数量约为 11 万家，比 2018 年减少了约 1.5 万家，减少的绝对量比 2018 年增加了 1 万家，减少幅度为 13.64%，比 2018 年加快了近 10 个百分点，但中小企业数量比重依然较高，市场集中度极低。

### 2、行业市场结构与环境不断优化，行业梯次正逐步形成

近年来，在行业持续发展、市场快速扩张的背景下，大型装饰企业由于在业务资质、资金规模、专业人才和客户资源等方面的优势较中小型装饰企业更为突出，因此，其发展速度远高于行业的平均水平，行业集中度在缓慢提高，龙头企业群体逐渐形成，行业结构与梯次正在发生重大变化。

现阶段，行业内已经逐步形成由上市公司构成第一梯次、由百强企业构成第二梯次、由一级企业构成第三梯次、由其他企业构成第四梯次的行业结构。这一结构与梯次已经逐渐得到社会、投资者的高度认可，已经成为客户资源分配的重要依据，使工程市场资源的配置越来越与企业的规模和结构相匹配，推动了市场结构的调整与优化。

### 3、行业内的主要竞争对手

#### （1）深圳市宝鹰建设集团股份有限公司

公司成立于 1994 年，为深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（股票代码：002047）全资子公司。公司主营业务为建筑装饰工程设计与施工，主要为高档酒店、大型企业、政府机构、跨国公司、大型房地产项目等客户提供装饰设计和施工综合解决方案及承建管理服务，业务范围涵盖：装饰装修工程、幕墙钢结构工程、集成智能化工程、建筑消防工程、机电安装工程、安防技术工

程、金属门窗工程、展览展会工程和医疗设备工程。承接的项目分为公共建筑装饰、住宅精装修、幕墙装饰以及其他工程四类，其主要包含了高端酒店、写字楼、展馆、轨道交通、机场、医院、剧院、体育场馆、学校和商场等多种业态项目类型。2019年度中国建筑装饰行业装饰类并列第三名。

#### （2）苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司

公司成立于1993年，是中国装饰行业首家上市公司，股票代码：002081。公司是以室内装饰为主体，融幕墙、景观、软装、家具、机电设备安装等为一体的综合性专业化装饰集团。公司承接的项目包括公共建筑装饰和住宅装饰等，涵盖酒店装饰、文体会展建筑装饰、商业建筑装饰、交通运输基础设施装饰、住宅装饰等多种业务形态。2019年度中国建筑装饰行业装饰类第一名。

#### （3）深圳洪涛集团股份有限公司

公司成立于1985年，股票代码：002325。公司主营业务为承接剧院会场、图书馆、酒店、写字楼、医院、体育场馆等公共装饰工程的设计及施工，按产品分为公共建筑装饰工程、住宅建筑装饰工程和设计业务三大类型。公司明确了“将职业教育打造为公司第二主业”的战略目标。2019年度中国建筑装饰行业装饰类并列第三名。

#### （4）深圳广田集团股份有限公司

公司成立于1995年，股票代码：002482。公司是一家集建筑装饰设计与施工、绿色建材研发生产为一体的大型上市集团企业，主要为大型房地产企业、政府机构、大型企业和高档酒店等提供装饰设计和施工服务。公司承接的项目包括公共建筑装饰、住宅精装修等，涵盖星级酒店、商业综合体、大型场馆、写字楼、轨道交通、住宅精装修等多种业态类型。2019年度中国建筑装饰行业装饰类并列第二名。

#### （5）深圳瑞和建筑装饰股份有限公司

公司成立于1992年，股票代码：002620。公司主要从事政府机构、房地产开发商、大型企业、高档酒店、交通枢纽等专业设计及工程施工业务以及光伏发电等。2019年度中国建筑装饰行业装饰类并列第四名。

#### （6）深圳市奇信集团股份有限公司

公司成立于 1995 年，股票代码：002781。公司是一家集建筑装饰设计与施工及物联网平台、新材料研发与应用于一体的综合性企业集团，业务范围涉及大型公共建筑、星级酒店、建筑幕墙、医疗康养、声光电专业、住宅精装、创意设计与施工业务板块。2019 年度中国建筑装饰行业装饰类并列第六名。

#### （7）深圳市建艺装饰集团股份有限公司

公司成立于 1994 年，股票代码：002789。公司为综合性建筑装饰企业及国家高新技术企业，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提供室内建筑装饰的施工和设计服务。2019 年度中国建筑装饰行业装饰类并列第五名。

#### （8）深圳市中装建设集团股份有限公司

公司成立于 1994 年，股票代码：002822。公司是一家以室内外装饰为主，融合幕墙、建筑智能、机电、园林、新能源、物业管理等业务为一体的、致力打造成国内知名的城乡建设综合服务商。公司主要承接办公楼、商业建筑、高档酒店、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、别墅等住宅建筑的装饰施工和设计业务。2019 年度中国建筑装饰行业装饰类并列第七名。

#### （9）深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司

公司成立于 1984 年，股票代码：002856。公司是一家集建筑装饰、建筑幕墙、建筑机电、电子与智能化、机电设备安装、消防设施、园林绿化等专业化为一体的建筑装饰设计施工企业，主要为交通运输机构、文化产业、金融地产、政府机构、高端星级酒店集团等大型客户，提供跨领域全方位的综合工程服务。2019 年度中国建筑装饰行业装饰类第十三名。

#### （10）深圳中天精装股份有限公司

公司成立于 2000 年，股票代码：002989。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。

### （11）深圳市维业装饰集团股份有限公司

公司成立于 1994 年，股票代码：300621。公司主要从事建筑装饰工程的设计与施工，是国内建筑装饰领域的知名企业之一。公司的经营范围为：建筑装饰工程设计与施工，建筑材料、装饰材料的购销；建筑幕墙专项设计与施工；机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；自有物业的租赁和管理。2019 年度中国建筑装饰行业装饰类并列第十名。

### （12）上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

公司成立于 1998 年，股票代码：603030。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。

## （五）行业主要进入壁垒及利润水平的变动趋势

### 1、行业的主要进入壁垒

#### （1）资质壁垒

建筑装饰行业所涉及的建筑装饰设计与施工、幕墙设计与施工等均需要具备专业资质。根据 2018 年 12 月 22 日中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《建筑业企业资质管理规定》，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，才能在资质许可的范围内从事建筑施工活动。资质类型或等级不同，所能承建的装饰工程规模会存在一定差异。

#### （2）业绩和品牌壁垒

无论是行业监管部门的资质申报与管理，还是实际的工程投标实践，工程业绩都是一项非常重要的竞争指标。例如，在工程招投标中，发包方往往会要求投标人近年从事过或完成过一定规模的类似工程，以此作为投标人投标的条件之一。因此，既往的工程业绩是进入本行业的一项壁垒。在同等条件下，公司的标志性工程和从业经验是企业竞争中脱颖而出的重要因素，而这些历史记录集中体现便是品牌效应。在行业中，品牌的积累一般需要三至五年甚至更长时间，这对新进入者构成较大的障碍。

### （3）资金壁垒

建筑装饰行业的资金壁垒较高，主要是因为项目招投标、工程前期、施工过程、项目竣工验收和结算等阶段，收支进度和节点不一定能够完全匹配，需要企业垫付一定量的资金。一般来说，业务规模越大，需要企业垫付的资金规模就越大。因此，企业的资金管理和融资能力是决定建筑装饰企业良好经营的重要影响因素。对于行业内的新进入者而言，有限的资金规模会限制其承接大型装饰工程。

### （4）人才壁垒

建筑装饰工程一般都是系统性工程，从项目前期控制、施工组织设计、施工进度管理到工程竣工验收及收尾管理，业务流程纷繁复杂，对项目管理人员的专业水平和行业经验的要求较高。行业经验的积累需要专业人员同时拥有扎实的理论基础和多年的现场管理经验，由此导致高素质人才的培养周期较长，加之流向甲方的专业人才越来越多，导致行业内装饰企业高素质的施工管理人才短缺。因此，拥有高素质的专业人才是本行业的重要壁垒，是行业内新进入者在短期内无法形成同等竞争的重要因素之一。

## 2、行业利润水平的变动趋势

在建筑装饰行业内部，目前我国建筑装饰企业数量较多，但已经形成了稳定的竞争格局，处于不同梯次的装饰企业所拥有的业务资质类型、资金规模与融资能力、高素质专业队伍、历史业绩和品牌价值等方面各不相同，造成企业与甲方或供应商的议价能力也千差万别，是导致行业内企业之间的盈利水平存在差异的重要原因。此外，企业的施工管理技术和成本控制能力也是影响盈利水平差异的另一重要因素。

在行业整体利润层面上，建筑装饰行业作为建筑业的重要组成部分，未来随着建筑装饰市场需求的逐步扩大，行业产值规模亦将不断提升，有关市场供需情况对行业的影响参见本小节“（六）市场供需情况及其变动原因”。

此外，下游房地产客户的集中度提高、甲方装饰需求的变化和人工成本的上涨等因素也是影响行业整体利润水平变动的重要因素。

（1）下游房地产客户的集中度提高，建筑装饰行业内的竞争将更加激烈

根据中国房地产 TOP10 研究组发布的《2020 中国房地产百强企业研究报告》，2019 年百强企业销售总额、销售面积分别达 98,179.3 亿元、72,458.3 万平方米，同比增长 16.3% 和 13.5%，百强企业销售额市场份额稳步上升至 61.5%，较 2018 年度提高 5.2 个百分点，行业集中度进一步提升。未来随着房地产集中度不断提高以及全装修交付的推行，行业内的竞争将更加激烈，客观上会促进装饰行业的进一步集中。

（2）高端和中低端装饰市场由于甲方交付标准不同导致利润变动趋势不同

在中低端建筑装饰市场，甲方（业主）对设计和施工单位的要求较低，而建筑装饰企业数量众多，导致中低端市场的竞争非常激烈。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。

在高端建筑装饰市场，甲方（业主）通常要求设计和施工单位具备很高的专业设计和施工能力、承接过标志性工程、具有同类工程的施工经验等，参与企业主要是建筑装饰行业的百强企业。这一类企业竞争较为理性，利润率较中低端市场参与者高。

（3）人工成本上涨较快，将导致建筑装饰企业人工成本随之增长

我国建筑业一线作业人员基本以农民工为主，占比超过 90%，因此，农民工用工成本是影响建筑装饰企业人工成本变动的主要因素，而农民工用工成本主要受以下因素的影响：

第一，人口红利在逐渐消弭，导致农民工的供求关系、年龄、性别结构均发生了一定变化，间接带动了农民工工资的上涨。根据国家统计局发布的《2018 年农民工监测调查报告》，农民工总量虽然继续保持增长，但增速回落明显。此外，建筑业出于施工安全考虑，多聘用 50 岁以下男性，根据该报告，50 岁以下农民工和男性农民工的占比均在逐年降低。

第二，城市生活成本正在逐年上升，一方面是因为城市物价水平的持续上升，导致租房支出、日常生活支出、子女教育支出、家庭养老支出等基本生活支出均在缓慢增加，另一方面农民工的文化性消费和其他支出（如人情支出）亦在逐年增加。城市生活成本的上升是农民工工资上涨的另一重要因素。



第三，经过多年的现场施工技能训练，农民工的职业技能和工作经验较以往有较高的提高，施工作业效率和质量亦在提升，推动了农民工工资的进一步提升。

根据弗若斯特沙利文对中国建筑装饰市场的分析报告，我国建筑装饰工人的平均年薪由 2014 年的 45,804 元增长至 2018 年的 64,235 元，复合年增长率达 8.8%，预计 2019 年至 2023 年建筑装饰工人的平均年薪复合增长率为 5.9%。农民工的年均工资将持续提高，导致建筑装饰企业的人工成本随之增长。

## （六）市场需求情况及其变动原因

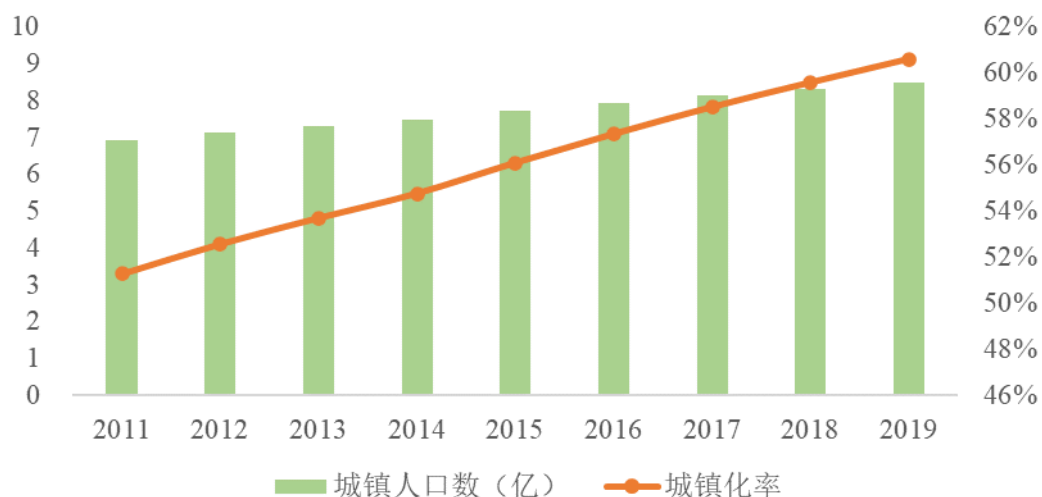
城镇化进程的推进及居民可支配收入水平的提高，直接反映为人口向中大型城市迁移和城市居民的消费升级，间接促进了城市建筑需求的整体增加，通过加大固定资产投资进而带动了建筑装饰市场的快速发展，因此，城镇化及其固定资产投资是建筑装饰市场需求不断扩大的核心因素。另外，全装修政策的推进带动了精装房比例的提升，建筑智能化、装饰物联网客观上又增加了建筑装饰的附加值，是建筑装饰市场向前发展的重要推手；此外，越来越多的存量建筑装修达到使用年限，二次装饰需求开始爆发，成为建筑装饰市场另外一个增长热点。具体分析如下：

### 1、持续的新型城镇化路径将为建筑装饰行业创造持续的增量需求

（1）城镇化水平的提升奠定了建筑装饰行业发展的基石，是行业发展的原始动力

城镇化水平是衡量一个国家和一个地区社会经济发展水平的重要标志。现阶段我国仍然处于城市化、工业化、市场化的快速发展时期，城镇化过程中的人口转移将带来大量住房需求，建筑装饰行业面临着持续、稳定发展的宏观环境。2019 年中国城镇化率为 60.60%，较 2011 年的 51.27% 提高了 9.33 个百分点。基于我国城镇化推进带来的产业与人口转移，与之相配套的园区、住房、生活、交通、商业等基础设施和空间建设需求将会持续存在，这为建筑装饰行业创造了持续的增量需求。

2011 年-2019 年，我国城镇化人口数及城镇化率情况如下：



数据来源：国家统计局

2017年1月25日，国务院下发《关于印发国家人口发展规划（2016-2030年）的通知》，预计2016-2030年，农村向城镇累计转移人口约2亿人，2030年我国常住人口城镇化率将达到70.00%。

假设未来城镇化率平均每年提高幅度保持在0.8-1个百分点，城镇新增人口每年约为1,500万，按照2018年城镇居民人均住房面积39.00平方米测算，每年将带来近6亿平方米的新建住宅面积需求，按照每平方米产生500到1,000元的基础装饰费用保守估计，由此将带来每年3,000-6,000亿元的装饰市场需求。

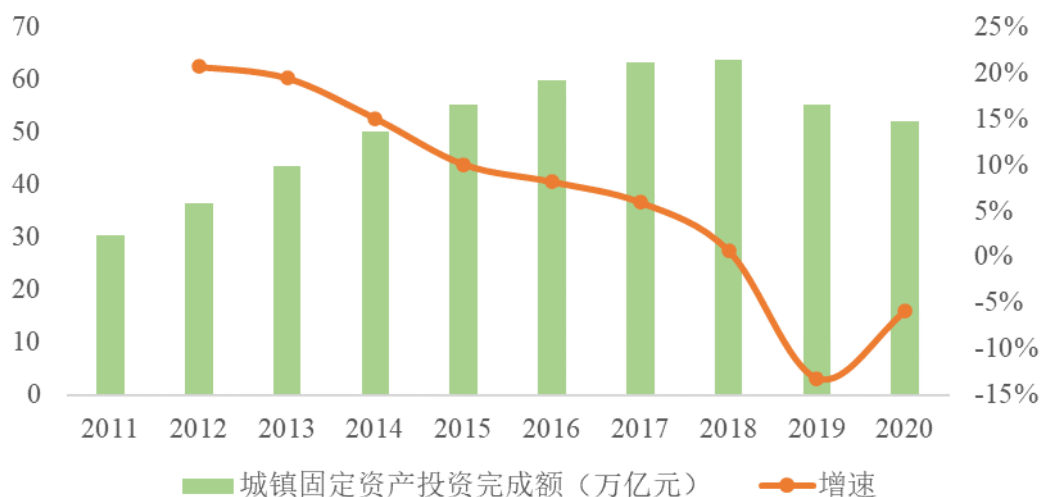
## （2）城镇化的最新动向

尽管2019年我国城镇化率已经达到了60.60%，但是与发达国家的城镇化率80.00%以上水平相比，我国城镇化道路依然任重而道远。在发展新型城镇化的进程中，基建作为经济增长的拉动地位仍不会改变，是新型城镇化必不可少的保障。此外，伴随着人口老龄化时代的逐渐到来、中产阶级规模的不断壮大和居民健康意识的不断提高，城镇居民的养老、养生、养智需求也在不断提升。加强城镇基础设施建设可以完善公共设施、改善居民生活环境，满足人们日常生活需求；养老、养生、养智产业的加速发展则进一步为城镇居民创造美好生活。因此，新型城镇化会促使房地产企业从单纯的住房供给向文旅、康养、特色小镇等方向的转型，不但对建筑装饰在历史、人文、文化等方面提出了新的需求，也给建筑装饰行业带来新的盈利增长点。

## 2、大规模城镇固定资产投资为建筑装饰行业的增长提供了充分保障

我国的宏观经济和固定资产投资为建筑装饰行业的长期增长提供了充分保障。自 2014 年起，我国城镇固定资产投资都在 50 万亿元以上。大规模的固定资产投资，直接拉动了建筑装饰行业产值的提升，奠定了行业增长的基础。

2011 年-2020 年，我国城镇固定资产投资完成额如下：



数据来源：国家统计局

## 3、建筑装饰动能切换与产业升级给本行业带来新的增长动力

尽管传统房地产行业进入中低速增长阶段对建筑装饰行业产生了较大的影响，但是新业态、新需求的产生又为建筑装饰行业提供了动能切换与产业升级的机会，给本行业带来新的增长动力：

### （1）全装修政策推进的深入为建筑装饰行业提供新的增长空间

全装修通过专业化设计和施工，有效保证房屋的结构安全、消防安全，同时基本杜绝了二次装修产生的粉尘、装修废弃物污染，代表了未来住宅的发展方向。自 2008 年 7 月 29 日住建部发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》以来，国家与行业层面先后出台关于推动住宅全装修的相关文件。迄今为止，北京、上海、重庆、河南、海南等省市相继出台地方标准，促进全装修的落地。

根据《精装修工程开发商推荐率榜单》，我国精装房渗透率到 2019 年已经达到了 32.00%，提前完成《建筑业“十三五”规划》关于 2020 年新开工全装

修成品住宅面积需达到 30%的目标，但与欧美发达国家 80%的全装修比例依然存在较大差距，未来增长空间很大。目前，一线城市的全装修比例最高，已经接近发达国家的水平，二线城市全装修的比例较低，仅为 50%，具备较大的提升空间，三四线城市是未来全装修发展的重要区域。

## （2）建筑智能化、装饰物联网未来将成为建筑装饰行业发展的新增长点

2015 年“互联网+”列入政府工作报告，物联网成为实现智慧城市建设的技術基础。物联网的建造将带给建筑装饰行业一次“装（建筑装饰）智（智能建筑）一体化”的产业升级。智能建筑是指利用系统集成方法，将计算机技术、通信技术、多媒体技术和现代建筑艺术有机结合，通过对设备的自动监控，对信息资源的管理，对使用者的信息服务及其建筑环境的优化组合，获得适合信息技术需要并且具有安全、高效、舒适、便利和灵活特点的现代化建筑物。

由于物联网对物体之间的互联互通性，建筑装饰与物联网具有天然直接的关系，尤其是建筑布线让物联网更具普及性，“装饰物联网”从而应运而生。在装饰工程中，以互联网为基础，利用智能终端的安装及管理平台的使用，通过建筑内部装饰实现用户与物体、物体与物体、物体与客户，通过建筑外部装饰实现建筑与建筑之间、建筑与其他外部场景（如车辆交通等）以及人与建筑、人与外部场景之间进行信息交换和通信，使得装饰的功能与这些信息交换和通信更为密切和顺畅。建筑智能化、装饰物联网在传统建筑装饰需求的基础上，对施工技术、装饰用料等方面提出了新的要求，增加了装饰服务的附加值，未来将成为建筑装饰行业发展的新增长点。

## 4、二次装修与改造房市场的增长带动行业需求量进一步提升

中国建筑装饰行业从 20 世纪 90 年代开始，随着经济发展和居民收入水平的进一步提高而进一步发展，中国的存量建筑面积不断扩大，而住宅装修平均每 10 年需要重装修。1998 年实行住房分配货币化改革以后，新增建筑面积不断扩大，按照二次装修的周期，2010 年以来我国大量的存量住宅已经达到了二次装修年限，二次装修市场进入快速释放阶段。另外，房地产政策的收紧，新增建筑面积的控制，二手房市场交易量扩大，也带动了交易导致的存量住宅的

二次装修。而且，可支配收入的提高带来居民消费观念和审美情趣的提升，特别是中产群体的扩大，对住宅装饰提出了更多的要求，越来越多的人主动进行自有住宅的二次翻新改造。

## （七）影响行业发展的有利因素和不利因素

### 1、影响行业发展的有利因素

#### （1）建筑装饰市场下游的广泛需求

现阶段，城镇化水平的不断提升奠定了建筑装饰行业发展的基石，始终是装饰行业发展的原始动力。城市工业化带动了农村人口向城镇人口的转变，进而创造了居民住房需求和其他生活需求，间接促使了各级政府和社会资本加大了对公共设施、写字楼、酒店、购物中心和商业综合体等领域的投资，间接推进了建筑装饰市场规模的不断扩大。未来，随着新型城镇化建设战略的进一步落实，城市群和都市圈健康发展、特色小镇建设等都将创造广泛的建筑装饰需求。

#### （2）国家对建筑业的政策支持和良好的政策环境

建筑装饰行业属于建筑业的重要组成部分，国家对建筑产业强有力的政策支持和良好的政策环境客观上促进了建筑装饰行业产业升级和行业规范程度的提升。自 2017 年 4 月 26 日住房和城乡建设部发布《建筑业发展“十三五”规划》开始，各级政府和主管部门纷纷发布各项配套政策，支持建筑装饰行业向智能化和装配式建筑、全装修精装房交付、绿色建筑发展、建筑市场诚信建设等方向转变和深入，促进建筑装饰行业的产业升级；此外，建筑业“营改增”政策的落实和金税三期系统的推进客观上改善了装饰企业的经营软环境，加快了行业规范程度的提升。

#### （3）信息科学技术的飞速发展和广泛应用

信息科学技术的飞速发展和广泛应用，是提升建筑装饰服务附加值的重要环节。信息技术与建筑装饰的融合直接体现在 BIM（Building Information Modeling，建筑信息模型）技术应用、智能化和装饰物联网的推广、建筑装饰设计优化等内容上。BIM 技术具有可视化、协调性、模拟性、优化性等特点，引入该技术可以实现粗放型管理到精细化管理的提升，推动工程管理模式的创

新，从而提高建筑装饰装修企业的核心竞争力；物联网是建设智慧城市的基础，也是打造“智能化空间”的关键环节，通过将传统装饰工程与智能系统安装融为一体，来实现对室内空间装饰的二次提升，智能化和物联网技术的推广和应用将提升建筑装饰服务的附加值，是未来装饰行业发展的主要方向之一；建筑装饰设计除了应用 BIM 技术外，VR 技术的应用是信息技术与建筑装饰设计相结合的另一个角度，它能够帮助设计师更好地传达自己的设计理念，并将设计效果最大程度体现给最终客户，在酒店、购物中心、商业综合体以及住宅等建筑装饰设计领域具有广泛的应用前景。

## 2、影响行业发展的不利因素

### （1）行业规范程度有待进一步提升

近年来，随着各级政府、行业主管部门和行业协会加强对装饰行业内企业的监督管理，行业规范程度较以往有所提升，但仍然存在部分中小装饰企业为获取项目而采取不合理低价中标，从而导致偷工减料、无视施工安全风险、随意延长工期等不诚信的行为，或采用不合理、不合法的其他手段打压竞争对手，影响行业的健康发展。

### （2）房地产市场调控政策的影响

房地产行业受政策调整的影响较大，中国政府未来房地产调控政策的变化将对房地产行业产生较大影响，进而影响建筑装饰行业的发展。近年来，为了调整房地产市场结构，防止房价过快上涨，消除房地产市场泡沫，进一步促进房地产市场平稳健康发展，国家通过银行信贷、税收、行政等一系列政策手段对房地产行业进行了宏观调控。

在国内经济增速放缓，国家对房地产行业实施调控的背景下，房地产行业存在向下波动的可能性，从而会对建筑装饰行业的发展造成不利影响。

### （3）融资渠道单一

融资渠道单一是建筑装饰企业的“老、大、难”问题，也是行业共性问题。在工程施工的各个环节上，由于收支进度和节点不一定能够完全匹配，通常需要装饰企业自身具有较强的资金实力，业务规模越大，对资金实力的要求

就越高。而该行业又多以民营企业为主，且是轻资产运营模式，客观上限制了企业向银行取得贷款授信的规模，融资来源较为有限，不利于企业发展。

## （八）行业经营模式和行业的技术水平及特点

### 1、行业特有的经营模式

（1）组建项目管理团队负责施工规划和组织等，并由劳务公司实际施工

本行业属于劳动密集型行业，一般装饰公司直接委派包含项目经理、施工员、安全员、质量员等在内的并由项目经理现场负责的核心管理团队。项目管理团队在公司的管理与监督下统筹项目施工的全面管理，实际施工则直接分包给劳务公司，由劳务公司完成具体的施工作业。本质上，装饰公司提供的是现场施工规划、组织、管理及施工质量把控服务，不直接参与施工，劳务公司则提供直接的施工建设服务，这是行业内通行的业务模式。

（2）业务获取方式多样化

行业内客户的获取通常采用招投标模式，包括公开招标和邀请招标，招投标方式多适用于政府部门、事业单位、国企等。此外，还存在部分民营企业通过商务谈判（又称“直接委托”）确定合作意向的形式。

业内还存在以战略合作形式确定合作意向的方式。在前期，装饰公司与甲方（业主）经过一个或几个项目的合作并相互认可后，甲方（业主）会与经认可的装饰公司签署《战略合作/框架协议》，表明装饰公司已入选其战略供应商范围，后续会以邀请招标或直接委托的形式与战略供应商展开合作。这种战略合作模式常见于大中型房地产商。

### 2、行业技术水平及特点

（1）信息化

建筑信息模型（Building Information Modeling，简称 BIM）是以多种数字技术为依托，基于先进三维数字设计解决方案构建的可视化数字建筑模型，模型中还包含大量的非几何形状信息，如建筑构建材料、重量、价格和进度等，具有可视化、协调性、模拟性、优化性等特点。在建筑装饰施工过程中，若有

效利用 BIM 技术模拟建筑物所具有的真实信息而得到所有数字信息的总和，将有利于开展装配化施工、协同操作和后期维护等。

## （2）智能化

随着人工智能时代的到来，建筑装饰行业也逐渐进入智能化时代。建筑装饰智能化，是指在装饰工程中，以互联网为基础，安装智能终端及使用信息化管理平台，通过建筑内部装饰实现用户与物体、物体与物体之间的联系；通过建筑外部装饰实现建筑与建筑之间、建筑与其他外部场景（如车辆交通等）、人与建筑、人与外部场景之间的信息交换和通信。智能化的建筑装饰使得信息交换和通信更为密切和顺畅，从而实现建筑物使用的安全、高效、便捷、节能、环保、健康等目标。

## （九）行业的区域性、周期性、季节性特征

### 1、区域性

在需求方面，通常在经济相对发达的区域有利于建筑行业的发展，因此本行业具有一定的区域性；在供给方面，根据历年百强企业区域分布，百强企业在东部地区的数量显著多于中、西部地区，南方地区略多于北方地区，特别是深圳地区的企业竞争优势较明显，占据百强企业 1/3 之多；此外，受各地区经济发展不平衡、风俗习惯、审美标准差异以及劳务工人和原材料供应限制等因素的制约，大多数中小型建筑装饰企业不具备跨区经营的能力，经营区域局限在所在省份或所在城市，行业竞争仍以区域性竞争为主。除少数大型企业的业务范围覆盖全国范围外，其他中小型企业以服务当地市场为主。

### 2、周期性

作为建筑业的重要组成部分，建筑装饰行业也具有一定的周期性。建筑业与国民经济发展具有较强的关联度，同步周期变化较为明显，但由于我国城镇化进程远未结束，未来较长时期内我国建筑行业收益于国家在固定资产和基建领域的投资，仍然可以平稳发展。另一方面，房屋建筑物装饰装修在其使用寿命内，存在周期性更新改造的需求，例如酒店类公共建筑更新周期一般为 5-7 年，其他建筑一般为 10 年。



### 3、季节性

由于受春节、冬季气候的影响，建筑装饰企业在每年的一季度施工进度相对较慢；由于四季度临近年末，甲方要求竣工的工程较多，因此四季度施工进度较快。整体上看，建筑装饰企业在下半年的收入占比较高，收入具有明显的季节性特征。

#### （十）公司所处行业与上下游行业的关联性

建筑装饰行业的上游为各类建筑装饰材料行业；下游为旅游业（酒店、饭店等）、房地产业（商业类、住宅类）、政府工程、交通基础设施等。

##### 1、行业与上游行业之间的关系

本行业与上游行业相互影响。一方面，上游行业的科技进步、新材料的开发和运用将有利于本行业的发展；另一方面，本行业的发展又将促进上游行业的技术进步与发展；此外，建筑装饰材料价格波动会对建筑装饰行业产生直接影响，同时原材料质量的优劣对项目工程质量、安全以及施工效果等方面也会产生影响。

##### 2、行业与下游行业之间的关系

建筑装饰行业下游涉及政府机关、房地产开发公司等。

随着近年我国经济快速发展，全国固定资产投资规模不断扩大，城镇化水平不断提高，各类公共建筑、商业地产、交通基础设施、住宅房地产市场等进入快速建设期，下游行业的持续发展带动建筑装饰行业发展。随着建筑业存量规模的增加，建筑物周期性装饰更新和改造也会为本行业带来持续的发展机会。

### 三、发行人在行业中的竞争地位

#### （一）公司的行业地位

本公司于 1993 年 9 月成立，属于在建筑装饰领域成立时间较早、从业历史较长、业务资质较全、覆盖区域较广、行业声誉较高的装饰企业。自设立以

来，本公司坚持将装饰业务作为主业，致力于为客户提供“高品质、高效率、专业化”的装饰服务。

公司深耕建筑装饰市场多年，从区域性装饰企业成长为全国性的行业知名企业，积累了良好的品牌声誉和行业资源。公司属于中国建筑装饰行业协会的常务理事单位，已经连续 18 年获全国建筑装饰行业百强企业称号，并自 2011 年开始被评为行业前 20 强，本公司各年度的行业排名如下：

年度	2019 年	2018 年	2016-2017 年	2015 年	2014 年	2013 年	2012 年	2011 年
排名	10	11	12	14	16	13	13	16

数据来源：中国建筑装饰协会。

## （二）公司的竞争优势

### 1、行业经验丰富，综合能力稳步提升

本公司具有较强的综合服务能力。公司可提供覆盖公共建筑、住宅建筑的装饰施工服务以及设计服务，未来还将继续发力装饰设计业务，加大技术研发投入，加快装饰部品部件工厂化和可装配化的开发建设进度，积极向产业链上游延伸，实现标准化设计、工厂化生产、装配式施工、一体化装修、信息化管理的业务目标。

本公司具有丰富的项目履历，承建的项目类型包括大型商业综合体、医院、机场、地铁站、音乐厅、博物馆、学校、高档酒店会所等公共建筑装饰项目及大型地产商的住宅精装修项目等，在施工过程中积累了丰富的项目管理经验和施工经验。

公司具有全面的业务覆盖能力。经过近 30 年的发展，公司的业务基本能够覆盖全国主要城市，具有较强的跨地域业务拓展和服务能力。

### 2、业务资质齐全，品牌优势明显

本公司资质齐全，且资质等级较高。截至本招股说明书签署日，本公司总计取得 13 项专业资质和 2 项业务许可，其中 6 项核心资质均为行业最高等级，可以承接包括文化及展览工程、医疗及洁净工程等技术更复杂、交付标准更高的细分领域在内的各类专业装饰工程。

本公司具有较强的品牌效应。一方面，公司承建的项目获得了诸多的奖项。公司自 2000 年以来累计获得中国建设工程鲁班奖 9 项、国家优质工程奖 1 项、中国建筑工程装饰奖 32 项、省级建筑装饰优质工程奖 20 项、市级金鹏奖 36 项。自 2012 年起，公司还有共计 33 项工程获得国家或省级“示范工程”称号；另一方面，公司连续 13 年保持“守合同重信用企业”荣誉称号，同时被中国建筑装饰协会授予企业信用评价 AAA 级信用企业，2020 年被深圳市企业联合会、深圳市企业家协会授予 2020 深圳 500 强企业；此外，公司还与时代地产、龙湖地产、万科、中粮·大悦城、华润置地、龙光地产等大中型房地产企业保持长期的合作关系，多次被评为优秀供应商、战略合作伙伴等。因此，本公司在行业内享有较高的品牌声誉，公司品牌优势明显。

2000 年至今，本公司所获得 98 项国家、省级、市级奖项的具体情况如下表所示：

序号	项目名称	荣誉类型	时间	授予单位
1	深圳市档案中心（一期）	鲁班奖	2016-2017	中国建筑业协会
2	深圳市滨海医院	鲁班奖	2014-2015	中华人民共和国住房和城乡建设部
3	北京首都机场三号航站楼、停车楼及交通中心	鲁班奖	2008	中华人民共和国住房和城乡建设部/中国建筑业协会
4	山西煤炭进出口集团公司职工集资住宅楼	鲁班奖	2007	中华人民共和国建设部/中国建筑业协会
5	中国烟草总公司郑州烟草研究院科研实验办公楼	鲁班奖	2006	中华人民共和国建设部/中国建筑业协会
6	全国海关信息中心备份中心	鲁班奖	2006	中华人民共和国建设部/中国建筑业协会
7	荣城博物馆	鲁班奖	2002	中华人民共和国建设部/中国建筑业协会
8	深圳公路主枢纽管理控制中心	鲁班奖	2001	中华人民共和国建设部/中国建筑业协会
9	深圳市国税局税务征收综合大楼	鲁班奖	2001	中华人民共和国建设部/中国建筑业协会
10	昆钢科技大厦项目	国家优质工程奖	2016-2017	中国施工企业管理协会
11	威海市中心医院病房大楼扩建工程主楼、附楼装饰装修工程	中国建筑工程装饰奖	2019-2020	中国建筑装饰协会
12	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	中国建筑工程装饰奖	2019-2020	中国建筑装饰协会
13	威海卫大厦主楼 7F-16F 及 408、409 样板间精装修	中国建筑工程装饰奖	2019-2020	中国建筑装饰协会

序号	项目名称	荣誉类型	时间	授予单位
14	威海卫大厦第三期一二层室内精装修工程	中国建筑工程装饰奖	2019-2020	中国建筑装饰协会
15	中电长城大厦南塔公共区域精装修工程	中国建筑工程装饰奖	2019-2020	中国建筑装饰协会
16	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	中国建筑装饰工程奖（设计类）	2019-2020	中国建筑装饰协会
17	服装信息化研发及时尚展示中心幕墙安装工程	中国建筑工程装饰奖	2017-2018	中国建筑装饰协会
18	大族环球科研办公楼项目幕墙装饰工程	中国建筑工程装饰奖	2017-2018	中国建筑装饰协会
19	大兴区生物医药基地东配套 6 号及 7 号 0505-053、0505-062 地块住宅混合公建用地项目三标段西 4#、10#楼公共区域精装修深化设计及施工工程（第一标段）	中国建筑工程装饰奖	2017-2018	中国建筑装饰协会
20	上海龙湖北城天街 9#楼商业精装修工程（II标段）	中国建筑工程装饰奖	2017-2018	中国建筑装饰协会
21	深圳职业技术学院西校区综合楼装修装饰工程（施工）	中国建筑工程装饰奖	2017-2018	中国建筑装饰协会
22	蒙自经济技术开发区科技孵化园建设项目（一期工业厂房）室内装修及安装工程	中国建筑工程装饰奖	2017-2018	中国建筑装饰协会
23	天颐茶源红瑞徕茶庄项目装修工程	中国建筑工程装饰奖	2015-2016	中国建筑装饰协会
24	西双版纳喜来登度假酒店项目室内装修工程	中国建筑工程装饰奖	2015-2016	中国建筑装饰协会
25	威高广场 R7 酒店室内精装修工程	中国建筑工程装饰奖	2015-2016	中国建筑装饰协会
26	索菲特酒店室内精装修工程施工（一标段）	中国建筑工程装饰奖	2015-2016	中国建筑装饰协会
27	楚雄州文化中心民族剧院室内精装修	全国建筑工程装饰奖	2013-2014	中国建筑装饰协会
28	云南白药集团股份有限公司产业区内装修	全国建筑工程装饰奖	2013-2014	中国建筑装饰协会
29	深圳市滨海医院幕墙工程II标段	全国建筑工程装饰奖	2013-2014	中国建筑装饰协会
30	深圳市档案中心（一期）幕墙专业工程	全国建筑工程装饰奖	2013-2014	中国建筑装饰协会
31	东莞长安万达广场室内步行街精装修	全国建筑工程装饰奖	2013-2014	中国建筑装饰协会
32	杭州萧山国际机场二期项目一阶段国际航站楼	全国建筑工程装饰奖	2011-2012	中国建筑装饰协会
33	深圳市轨道交通 3 号线装饰	全国建筑工程装饰奖	2011-2012	中国建筑装饰协会
34	中信证券卓越时代广场二期办公楼装修工程	全国建筑工程装饰奖	2011-2012	中国建筑装饰协会
35	银泰中心 B 座人保办公楼	全国建筑工程装饰奖	2011-2012	中国建筑装饰协会
36	动漫及网游基地生态科技港幕墙	全国建筑工程装饰奖	2010	中国建筑装饰协会

序号	项目名称	荣誉类型	时间	授予单位
37	首都国际机场 T3C 航站楼候机指廊西楼装饰	全国建筑工程装饰奖	2010	中国建筑装饰协会
38	北京世纪华天大酒店	全国建筑工程装饰奖	2009	中国建筑装饰协会
39	深圳市文化中心音乐厅	全国建筑工程装饰奖	2008	中国建筑装饰协会
40	深圳市华为技术有限公司华为总部	全国建筑工程装饰奖	2005	中国建筑装饰协会
41	深圳华为科研中心	全国建筑工程装饰奖	2004	中国建筑装饰协会
42	深圳市税务征收综合办公楼	全国建筑工程装饰奖	2002	中国建筑装饰协会
43	中电长城大厦南塔公共区域精装修工程	广东省优秀建筑装饰工程奖	2020	广东省建筑业协会建筑装饰分会
44	岭宏健康家园二期 4#、11#、12#、13#、14#、15#、17#、18#楼批量精装工程	广东省优秀建筑装饰工程奖	2019	广东省建筑业协会建筑装饰分会
45	深圳职业技术学院西校区综合楼装修装饰工程（施工）	广东省优秀建筑装饰工程奖	2018	广东省建筑业协会建筑装饰分会
46	蒙自经济技术开发区科技孵化园建设项目（一期工业厂房）室内装修及安装工程	云南省建筑装饰工程奖	2018	云南省建筑装饰行业协会
47	深圳国家基因库基因信息数据库一期工程、深圳国家基因库生物样本资源库一期工程-室内精装修施工（公共区、办公会议区、公寓）	广东省优秀建筑装饰工程奖	2017	广东省建筑业协会建筑装饰分会
48	索菲特酒店室内精装修工程施工（一标段）	云南省建筑装饰工程奖	2016	云南省建筑装饰行业协会
49	天颐茶源红瑞徕茶庄项目装修工程	云南省建筑装饰工程奖	2015	云南省建筑装饰行业协会
50	西双版纳喜来登度假酒店项目室内装修工程（第二标段）	云南省建筑装饰工程奖	2015	云南省建筑装饰行业协会
51	深圳市档案中心（一期）幕墙专业工程	广东省优秀建筑装饰工程奖	2014	广东省建筑业协会建筑装饰分会
52	东莞长安万达广场室内步行街精装修工程	广东省优秀建筑装饰工程奖	2014	广东省建筑业协会建筑装饰分会
53	深圳市滨海医院幕墙工程II标段	广东省优秀建筑装饰工程奖	2013	广东省建筑业协会建筑装饰分会
54	云南白药集团股份有限公司产业区内装修工程（总部大楼内装修工程、物流中心内装修工程、总部大楼餐厅内装修工程、南部内装水电安装）	云南省建筑装饰工程奖	2013	云南省建筑装饰行业协会
55	楚雄州文化中心民族剧院室内精装修工程（售票大厅、一、二层天花墙面、地面装饰工程，电气照明安装工程）	云南省建筑装饰工程奖	2013	云南省建筑装饰行业协会
56	中信证券卓越时代广场二期办公楼装修改造工程	广东省优秀建筑装饰工程奖	2012	广东省建筑业协会建筑装饰分会

序号	项目名称	荣誉类型	时间	授予单位
57	深圳市轨道交通二期 3 号线车站装修工程（施工总承包 3111 标）	广东省优秀建筑装饰工程奖	2011	广东省建筑业协会建筑装饰分会
58	杭州萧山国际机场二期项目一阶段国际航站楼	浙江省优秀建筑装饰工程奖	2011	浙江省建筑装饰行业协会
59	动漫及网游产业基地生态科技港幕墙工程	广东省优秀建筑装饰工程奖	2010	广东省建筑业协会建筑装饰分会
60	新疆哈密机场航站楼	新疆建筑工程天山奖	2009	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅/新疆维吾尔自治区建筑业协会
61	深圳市文化中心音乐厅	广东省优秀建筑装饰工程奖	2008	广东省建筑业协会
62	深圳市华为装修工程	广东省优秀建筑装饰工程奖	2005	广东省建筑业协会
63	中电长城大厦南塔公共区域精装修工程中电长城大厦南塔地上 39 层公共区域精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2019	深圳市装饰行业协会
64	岭宏健康家园二期 4#、11#、12#、13#、14#、15#、17#、18# 楼批量精装工程宇宏健康花城室内装修工程，包括室内地面、天棚、墙面、电梯前室、入户大堂等	深圳市装饰工程金鹏奖	2018	深圳市装饰行业协会
65	深圳市第八高级中学项目精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2017	深圳市装饰行业协会
66	深圳职业技术学院西校区综合楼装修装饰工程（施工）室内装修装饰、外墙石材幕墙工程；装修装饰工程范围内的电气照明工程和建筑给排水工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2017	深圳市装饰行业协会
67	深圳国家基因库基因信息数据库一期工程、深圳国家基因库生物样本资源库一期工程-室内精装修施工工程、深圳国家基因库一期工程室内部分精装修施工工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2016	深圳市装饰行业协会
68	深圳市爵悦公馆 A、B、C、D 样板房，2、3#楼一层入户大堂及负一层入户大堂，2、3#楼 4 层标准层电梯间，2、3#楼电梯轿厢	深圳市装饰工程金鹏奖	2015	深圳市装饰行业协会
69	中粮商务公园室内精装修工程标段二	深圳市装饰工程金鹏奖	2015	深圳市装饰行业协会
70	深圳大学基础实验室一期精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2014	深圳市装饰行业协会
71	深圳广播电影电视集团广电大厦加建演播厅装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2014	深圳市装饰行业协会

序号	项目名称	荣誉类型	时间	授予单位
72	海上世界广场-船前广场公共部分室内精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2013	深圳市装饰行业协会
73	中粮锦云花园 12 住宅部分标段二室内精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2013	深圳市装饰行业协会
74	深圳市农业安全监督与检测业务楼幕墙工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2013	深圳市装饰行业协会
75	深圳市档案中心一期幕墙工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2012	深圳市装饰行业协会
76	广发银行广发大厦 4、5 楼室内装饰装修工程及安装工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2012	深圳市装饰行业协会
77	中信证券卓越时代广场二期办公楼 15-23 层装修改造工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2011	深圳市装饰行业协会
78	深圳市滨海医院诊疗中心、地下 2 层、地上 5 层玻璃、铝板等幕墙工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2011	深圳市装饰行业协会
79	深圳市蛇口地税局办公楼室内装饰工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2010	深圳市装饰行业协会
80	宝安区福永医院住院部 2-5 楼室内装饰工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2010	深圳市装饰行业协会
81	深圳市远东大厦室内装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2009	深圳市装饰行业协会
82	右江民族医学院附属医院内科大楼室内装饰工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2009	深圳市装饰行业协会
83	酷派办公楼室内装饰装修	深圳市装饰工程金鹏奖	2008	深圳市装饰行业协会
84	动漫及网游产业孵化基地生态科技港玻璃幕墙工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2008	深圳市装饰行业协会
85	深港西部通道口岸旅检大楼（港方部分）精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2007	深圳市装饰行业协会
86	深圳文化中心音乐厅二次装饰工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2007	深圳市装饰行业协会
87	深圳特美思广场酒店装饰工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2006	深圳市装饰行业协会
88	皇冠假日俱乐部装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2006	深圳市装饰行业协会
89	深圳市安联大厦室内精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2005	深圳市装饰行业协会
90	中国再保险集团大厦精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2005	深圳市装饰行业协会
91	全国海关信息中心备份中心室内精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2005	深圳市装饰行业协会
92	广西人民医院病房手术楼室内改造 B 标段装饰工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2004	深圳市装饰行业协会
93	深圳市华为总部精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2004	深圳市装饰行业协会
94	无锡市会展中心 A 区室内装饰工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2004	深圳市装饰行业协会
95	华为科研中心 1 座室内精装修工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2003	深圳市装饰行业协会
96	建设银行云南分行办公大楼装饰工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2003	深圳市装饰行业协会

序号	项目名称	荣誉类型	时间	授予单位
97	烟台留学人员创业园区科研办公楼工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2002	深圳市装饰行业协会
98	中集集团研发中心室内装饰工程	深圳市装饰工程金鹏奖	2002	深圳市装饰行业协会

2012 年至今，本公司所承接项目已荣获的 33 项国家或省级“示范工程”称号如下表所示：

序号	项目名称	荣誉类型	时间	授予单位
1	中电长城大厦南塔精装修	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2020	《中华建筑报》社
2	威海卫大厦第三期一二层室内精装修工程	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2020	《中华建筑报》社
3	威海市中心医院病房大楼扩建工程主楼、附楼装饰装修工程	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2019	《中华建筑报》社
4	岭宏健康家园二期 4#、11#、12#、13#、14#、15#、17#、18#楼批量精装	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2019	《中华建筑报》社
5	深圳职业技术学院西校区综合楼装修装饰工程（施工）	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2018	《中华建筑报》社
6	上海龙湖北城天街 9#楼商业精装修工程（II标段）	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2018	《中华建筑报》社
7	威高广场 R7 酒店室内装修	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2016	《中华建筑报》社
8	昆钢科技大厦建设项目室内精装修工程施工（一标段）	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2016	《中华建筑报》社
9	大竹百岛湖 1 号岛一期和悦庄酒店项目装修工程	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2015	中国建筑装饰协会
10	天颐茶源红瑞徕茶庄项目装修	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2015	中国建筑装饰协会
11	威高广场购物中心装饰	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2015	中国建筑装饰协会
12	东莞长安万达广场室内步行街精装修	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2014	中国建筑装饰协会
13	深圳市档案中心（一期）幕墙专业	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2014	中国建筑装饰协会
14	杭州萧山国际机场二期项目一阶段国际航站楼（标段二）室内装饰	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2013	中国建筑装饰协会
15	中信证券卓越时代广场二期办公楼装修	全国建筑装饰行业科技示范工程奖	2012	中国建筑装饰协会
16	中电长城大厦南塔精装修工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2020	广东省建筑业协会建筑装饰分会
17	威海卫大厦第三期一二层室内精装修工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2020	广东省建筑业协会建筑装饰分会
18	威海市中心医院病房大楼扩建工程主楼、附楼装饰装修工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2019	广东省建筑业协会建筑装饰分会



序号	项目名称	荣誉类型	时间	授予单位
19	岭宏健康家园二期 4#、11#、12#、13#、14#、15#、17#、18#楼批量精装工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2019	广东省建筑业协会建筑装饰分会
20	深圳职业技术学院西校区综合楼装修装饰工程（施工）	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2018	广东省建筑业协会建筑装饰分会
21	深圳市第八高级中学项目精装修工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2018	广东省建筑业协会建筑装饰分会
22	北京市大兴区生物医药基地东配套 6 号及 7 号 0505-053、0505-062 地块住宅混合公建用地项目三标段西 4#、10#楼公共区域精装修深化设计及施工工程（第一标段）	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2017	广东省建筑业协会建筑装饰分会
23	大族环球科研办公楼项目幕墙装饰工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2017	广东省建筑业协会建筑装饰分会
24	深圳国家基因库基因信息数据库一期工程、深圳国家基因库生物样本资源库一期工程-室内精装修施工	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2017	广东省建筑业协会建筑装饰分会
25	威高广场 R7 酒店室内装修工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2016	广东省建筑业协会建筑装饰分会
26	索菲特酒店室内精装修工程施工（一标段）	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2016	广东省建筑业协会建筑装饰分会
27	大竹百岛湖 1 号岛一期和悦庄酒店项目装修工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2015	广东省建筑业协会建筑装饰分会
28	天颐茶源红瑞徕茶庄项目装修工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2015	广东省建筑业协会建筑装饰分会
29	威高广场购物中心装饰工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2015	广东省建筑业协会建筑装饰分会
30	东莞长安万达广场室内步行街精装修工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2014	广东省建筑业协会建筑装饰分会
31	深圳市档案中心（一期）幕墙专业工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2014	广东省建筑业协会建筑装饰分会
32	杭州萧山国际机场二期项目一阶段国际航站楼（标段二）室内装饰工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2013	广东省建筑业协会建筑装饰分会
33	中信证券卓越时代广场二期办公楼装修工程	广东省建筑装饰行业科技示范工程	2011	广东省建筑业协会建筑装饰分会

### 3、技术与人员优势显著

本公司自成立以来，一直注重对施工技术和工法的创新研究。截至本招股说明书签署日，本公司自行研发了 22 项施工技术和工法，其中 19 项荣获“全国建筑装饰行业科技创新成果奖”

公司拥有多名具有丰富的技术研究、产品研发、施工工法创新经验的高级

工程师、技术专家和高级技术顾问。公司的施工技术和工法研究主要是在施工团队实践经验的基础上提炼而成，创新成果应用性较强。此外，本公司未来将积极与各科研单位及企业开展合作，逐步拓展至装配式、智能化、工厂化部品部件领域的研发创新。

公司不但拥有一批经验丰富的高素质专业技术人才，并且注重在实际施工中对现有技术储备人才的专业培养，以此为公司业务的长期发展奠定人才基础。

#### **4、动态化项目管理优势**

公司对项目实行动态化管理，主要集中在施工质量、施工安全、项目控制等方面。在施工项目管理过程中，公司对项目进度、质量和施工安全实施标准化管理和控制，保证工程项目从设计到施工的质量稳定性，并能及时交付给甲方。本公司已通过建筑装饰工程的质量管理体系认证，详见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“十、发行人的质量控制情况”相关内容。

经过与上游供应商的多年合作，公司与部分常用主材供应商和劳务供应商建立了长期战略合作关系，能够及时掌握材料市场主要材料的价格波动情况和劳动力成本，合理控制材料采购成本和劳务成本；此外，公司总部要求项目施工团队通过优化作业流程减少施工作业过程中发生不必要成本支出，对于项目未预期成本应当及时上报给总部工程运营中心；公司还对每个项目的现金流进行动态管理，尽可能匹配每个项目的收支情况，以确保公司整体现金流的健康与稳定。

项目动态化管理不仅能够帮助公司及时把控项目的施工进度、质量、安全等情况，还能合理预计项目成本，实现对项目收支的合理控制，降低企业的经营风险。

### **（三）公司的竞争劣势**

#### **1、产业结构较为单一**

公司目前主要聚焦在建筑装饰的施工环节，与其他已经布局设计、材料等的上市公司相比，公司的盈利模式较为有限，不利于公司的长远发展。

## 2、融资渠道依赖传统银行融资

随着公司近几年业务规模快速增长，公司对资金需求也快速增加，与此同时，随着公司战略的转型，公司近年来承揽大型项目的数量与比例大幅增加，而大型项目往往需要大量的资金进行周转。公司一向重视资金管理，但不足部分主要依靠银行贷款解决。公司与银行虽然保持着良好的合作关系，但公司可提供的抵押物较少，银行融资额度受限，融资成本较高，贷款额度的受限以及融资成本较高可能会限制公司的进一步发展。

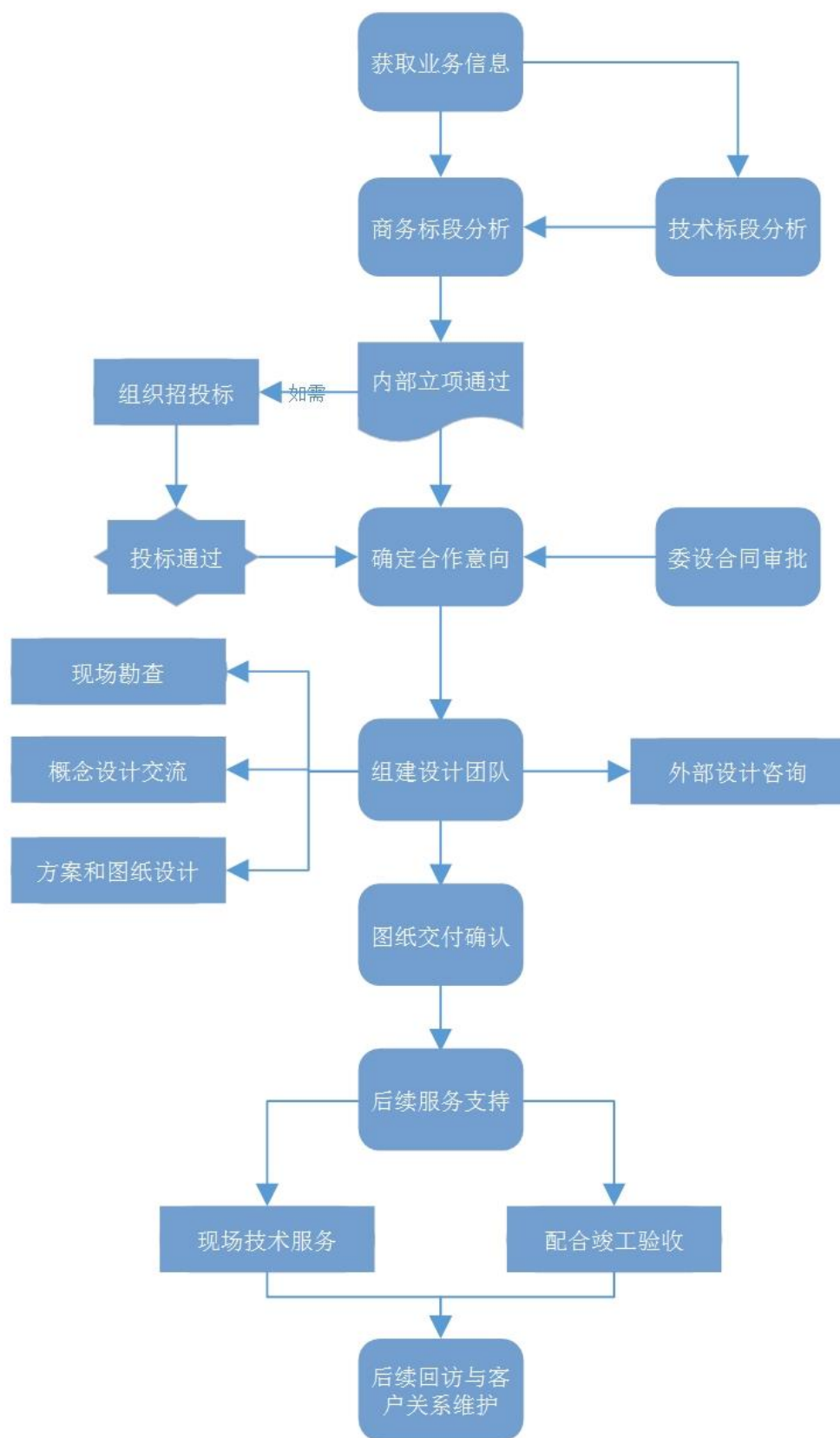
## 四、发行人主营业务的具体情况

### （一）发行人提供的主要服务

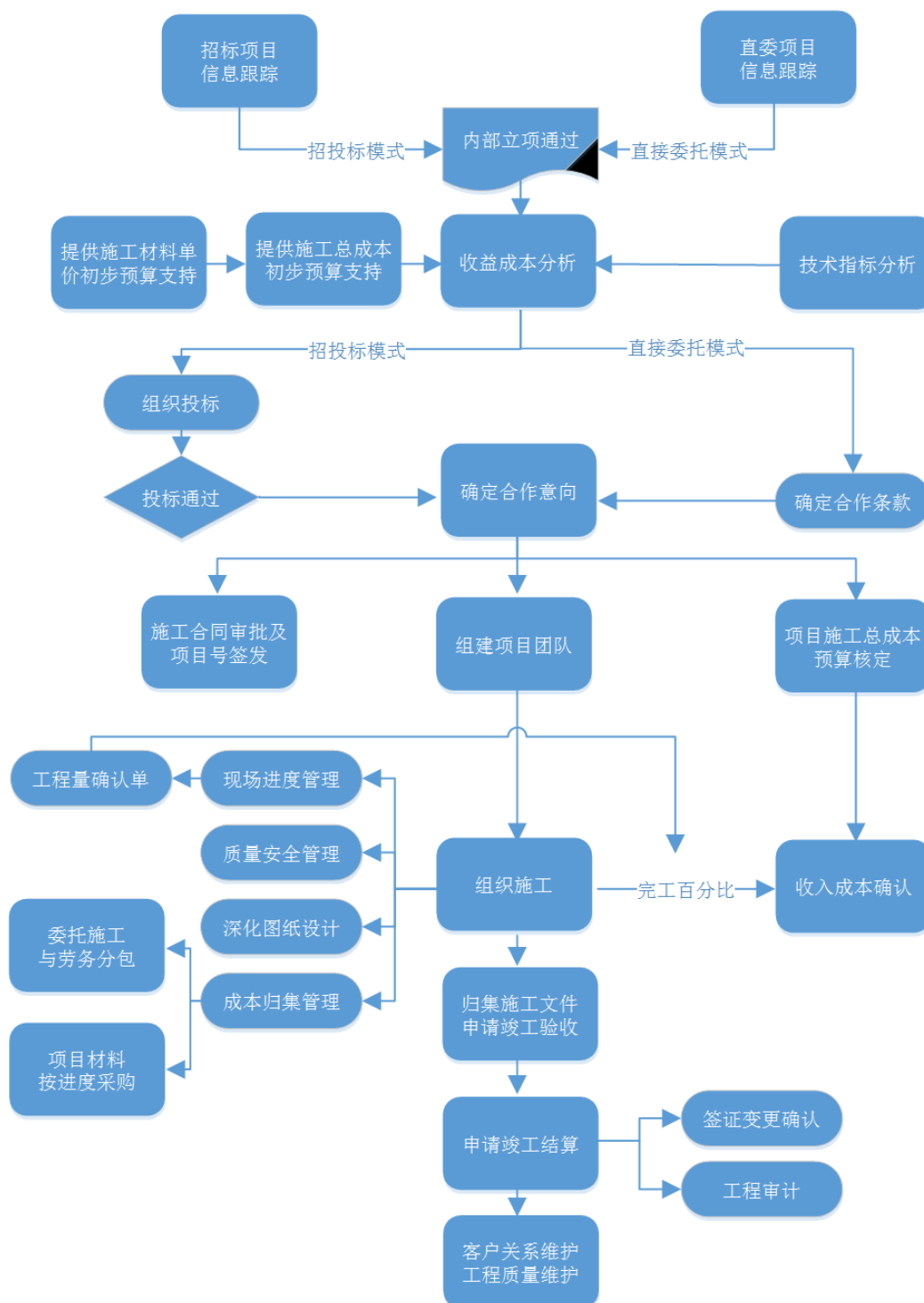
报告期内，本公司主要为下游客户提供建筑装饰的设计与施工服务，主要业务领域涉及公共建筑装饰和住宅建筑装饰等。

## （二）主要服务的流程图

### 1、设计业务的流程图



## 2、施工业务的流程图



### （三）发行人主要经营模式

本公司的经营模式为通过招投标或商务谈判的方式与客户确定合作意愿，并根据业主单位的设计指标和交付要求（时效、品质），依托自身的项目管理能力和品质控制体系，组织施工及深化设计、项目验收决算及售后服务，以此获取收入和利润。

#### 1、业务获取方式

本公司的业务获取方式包括招投标方式和商务谈判方式。商务谈判即业主直接委托；招投标可细分为公开招标和邀请招标；此外，公司还与部分客户签署了战略合作协议。

##### （1）项目招投标

招标投标类业务的信息通常来自于政府网站、行业网站、招投标代理机构、客户公布的项目开发计划、长期合作伙伴等。

公司在取得招标信息后会及时联系招标方，并获取与工程有关的招标资料如投标邀请书、工程量清单、设计图纸、技术条款、合同主要条款等；同时公司内部会成立投标小组，各相关部门委派专人配合完成项目投标。

公司一般将投标细分为技术标和商务标两个子类。其中技术标根据招标文件落实项目完工所需的施工方案、技术措施、进度计划、项目特征分解与描述、质保措施、安全和文明施工措施等；商务标根据以招标文件中的工程量或图纸为基础计算项目投标报价。

本公司在确定每一项目的最终报价时一般会综合考虑工程规模、施工难度、工期长短、项目收款比例和时间、甲方供材情况（如有）、工程量偏差风险和甲方支付方式等因素。

##### （2）直接委托模式

如果项目采用直接委托的方式，公司根据客户提供的工程项目资料进行核算，并以此为基础与客户进行商务谈判，双方达成一致后签署合同。

### （3）战略合作模式

公司与部分长期合作的大型地产商或其他大型集团公司签订战略合作协议，双方在战略合作协议中约定公司提供装修服务的定价原则、支付方式、质量和管理要求及双方权利义务等原则性事项。战略协议招投标模式一般为业主人方针对未来一段时间（一般为一年或两年）内的项目打包进行战略合作招投标并产生中标单位，后续业主人方可将战略合作协议项下的项目直接委托给中标单位负责实施，不再针对单独的项目另行组织招投标。

### （4）报告期内，发行人不存在应履行招投标程序而未履行的情况

#### ① 有关必须招投标的相关规定

《中华人民共和国政府采购法》第四条规定：“政府采购工程进行招标投标的，适用招标投标法。”

《中华人民共和国招标投标法》第三条规定：“在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：（一）大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；（二）全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；（三）使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。前款所列项目的具体范围和规模标准，由国务院发展计划部门会同国务院有关部门制订，报国务院批准。”

《工程建设项目招标范围和规模标准规定》（国家发展计划委员会令 2000 年第 3 号，已于 2018 年 6 月 1 日被废止）第七条规定：“本规定第二条至第六条规定范围内的各类工程建设项目，包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，达到下列标准之一的，必须进行招标：（一）施工单项合同估算价在 200 万元人民币以上的；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 50 万元人民币以上的；（四）单项合同估算价低于第（一）、（二）、（三）项规定的标准，但项目总投资额在 3,000 万元人民币以上的。”

《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令 2018 年第 16

号）（2018年6月1日生效）第五条规定：“本规定第二条至第四条规定范围内的项目，其勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购达到下列标准之一的，必须招标：（一）施工单项合同估算价在400万元人民币以上；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在200万元人民币以上；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在100万元人民币以上。同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。”

### ② 报告期内发行人不存在应履行招投标而未履行的情况

根据发行人出具的书面确认，并经保荐机构、发行人律师、申报会计师访谈发行人主要客户、查阅部分招投标文件及施工合同，报告期内，发行人根据客户的要求，结合项目规模、是否为客户入库供应商等因素，通过普通招投标及战略协议招投标两种方式获取项目，并订立相应的施工合同，不存在应履行招投标而未履行的情况。

《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》第四十八条规定，“有违反《招标投标法》行为的，县级以上地方人民政府建设行政主管部门应当按照《招标投标法》的规定予以处罚”。根据深圳市住房和建设局出具的无违法违规记录证明并经核查，发行人报告期内不存在违反《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关招投标法律法规的记录。

根据发行人出具的书面确认，并经保荐机构、发行人律师、申报会计师网络核查，发行人及其子公司不存在违反招投标相关法律法规的情形。

### ③ 发行人的业务获取方式符合行业惯例

发行人深耕建筑装饰行业多年，积累了丰富的专业经验及良好的企业声誉，在业务拓展中，发行人主要通过招投标或商务谈判的方式获取项目。经保荐机构、发行人律师、申报会计师查询中天精装、德才装饰、时代装饰等行业内上市公司与拟上市公司的公开信息，行业内普遍采取招投标或商务谈判的方式获取项目。

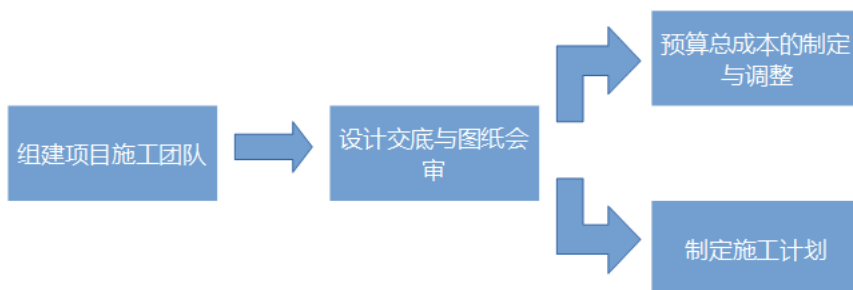


### （5）发行人业务获取方式合法合规

发行人在项目承接过程中，由客户自主决策采购方式，发行人作为销售方参与商业竞争，无权决定客户采取何种方式进行采购。报告期内，发行人均通过招投标、直接委托、战略合作方式获取项目。发行人作为供应商，已根据《中华人民共和国招标投标法》等相关规定履行了相应的投标、谈判程序，销售过程中不存在违法违规情形，发行人业务获取方式合法、合规。

## 2、施工前的预备工作

项目施工前的预备工作包括：



### （1）组建项目管理团队

本公司的项目管理主要采取项目经理现场负责制，通过在内部遴选有经验的项目经理，组建包含施工员、安全员、质量员等人员在内的项目管理团队。项目管理团队在公司的管理与监督下统筹项目施工过程中的技术指导、质量控制、文明施工及安全生产等现场管理工作。

### （2）设计交底与图纸会审

设计交底是指在施工图完成并经审查合格后，设计单位在设计文件交付施工时，按法律规定的义务就施工图设计文件向施工单位和监理单位（如有，下同）作出详细的说明。其目的是对施工单位和监理单位正确贯彻设计意图，使其加深对设计文件特点、难点、疑点的理解，掌握关键工程部位的质量要求，确保工程质量。

施工图纸会审是指施工单位和监理单位在收到设计单位的工程设计文件后，就施工图中存在疑问及不理解的内容请设计单位做出必要的解释和进一步明确，并形成会审记录。

设计交底与图纸会审将作为后续项目执行的总体指引性文件。

### （3）预算总成本的核定与调整

设计交底与图纸会审之后，公司在审核图纸或工程量清单是否存在漏项、漏量、重复列示、特征分解错误等情形的基础上，根据每一道工序载明或核定的工程量确定该道工序的人工、材料等费用，综合考虑主要材料市场单价、劳务分包成本、必要的材料与人工损耗、协调与管理成本等因素，测算确定该项目的预算总成本。

预算总成本制定后，后续会根据项目实际进展情况如项目设计变更、签证、主要材料或人工价格变动情况进行适当调整。

### （4）制定施工进度计划

完成设计交底和图纸会审后，公司将根据总体施工方案和合同约定的总工期，制定包含材料采购与进场计划、深化设计计划、资金使用计划、劳务作业计划、甲分包的施工计划、甲供材的进场计划等在内的整体施工进度计划。

制定施工进度计划时，需要考虑该工程的其他协同单位的进度需求。合理的施工进度计划是本公司实现工程施工业务“管理增效”的重要内容。

## 3、项目实际施工

项目实际施工主要包括安全与质量管理、工程进度管理、材料采购与劳务分包管理等细项。

### （1）安全与质量管理

公司承接项目后将根据项目具体情况建立项目的安全组织架构，明确安全管理的岗位职责；项目实施前公司会设立、布置安全措施，对劳务工人进行安全三级教育及交底与上岗培训考核；并制定详细的应急预案，定期进行安全隐患排查和安全演练。

质量管理通常是动态和双向的，甲方或监理单位会随时检查项目的质量情况，公司也会根据工作需要及时要求甲方或监理单位对工程进行质量检查。

## （2）工程进度管理

施工过程中，公司根据已经制定的施工进度计划，在人员、材料、资金等方面把控施工进度，以保证与其他协同单位的工作进度相匹配，满足甲方的进度要求。

## （3）材料采购

本公司采购的原材料主要包括石材、木制品、金属制品、玻璃、瓷砖、涂料等各种建筑材料。采购模式一般可以分为自主采购、甲指乙供、甲方供应三种模式。

### ① 自主采购

公司根据各项目施工进度计划集中采购或分批采购。公司已建立了合格供应商库，并建立了对供应商的审核、评估体系，具体采购时根据已有的供应商名单及其他市场信息，进行询价、比价、议价等程序后，在保证质量的前提下选定供应商进行采购；对于项目施工过程中使用的某些辅助或低值材料，由于用料千差万别，而且采购金额较小，为方便项目施工，一般采取就近采购原则。

### ② 甲指乙供

部分甲方在招标或签署合同时会对某些材料指定品牌，公司需在甲方指定的品牌范围内挑选供应商进行采购，即甲指乙供模式。在该模式下，公司与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、价格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使用。

### ③ 甲方供应（以下简称“甲供”）

“甲供”模式主要是指甲方在招标或签署合同时，即已经约定由其自行安排采购全部或部分建材。部分项目实施过程中，甲方出于总体质量控制和成本控制的要求，对部分主要原材料采用“甲供”模式。

## （4）劳务分包

公司所处的建筑装饰行业具有劳动密集型的特点，同时国内劳务供应市场

日趋成熟，因此公司根据项目现场的施工需要，采用劳务分包的方式解决劳务用工需求。公司会综合考虑劳务公司的资质、实力、过往合作情况、拟委派施工班组的技能和专业职称、人员总体稳定性等因素，确定项目合作的劳务公司。劳务施工班组抵达现场之后，项目部会组织施工交底和安全教育培训。

施工过程中，公司现场管理人员对劳务公司委派的劳务班组的施工质量、进度、安全生产、工艺等事项进行监督和管理，并根据甲方或监理单位关于工程质量的检修意见要求劳务班组整改。

#### **4、竣工验收及决算**

项目完工后，公司按照施工合同约定的验收要求，并结合建筑装饰工程验收标准规范文件进行自检，确保施工质量水平符合公司内部质量管理要求以及业主要求；后续项目部编制竣工验收申请资料，向甲方或监理单位申请该工程的竣工验收。

项目竣工验收合格之后，公司按照项目合同、补充合同及签证变更等资料编制完整的结算资料，报请甲方进行项目决算，并在决算完成后进行工程档案归档。

#### **5、装饰施工和设计业务的客户验收程序、工程质量评估情况、质量缺陷赔偿责任、误工赔偿责任、款项结算条款、工程质保金计提与核算情况**

##### **（1）客户验收程序**

##### **① 装饰施工业务**

项目完工后，发行人按照施工合同约定的验收要求，并结合相关国家和行业工程验收的标准、规范，先进行内部验收，确保施工质量符合国家强制性规范以及业主要求。内部验收合格后，发行人向甲方报送竣工验收申请报告，经甲方审查后认为已具备竣工验收条件的，则由甲方在约定的时间内组织监理单位、设计单位及承包人等相关单位共同参与竣工验收工作（有部分项目根据合同约定，会由甲方或监理方组织初步验收后，初验合格后，再由甲方组织各相关单位正式验收）。现场验收合格后，各相关单位在竣工验收报告上签字确认。如甲方未按合同约定组织验收而直接投入使用的，则视为工程验收合格。

## ② 装饰设计业务

发包人对承包人出具的方案/施工图图纸确认无误后出具设计服务确认书。承包人后续将在施工准备阶段参与图纸会审，对设计要点进行技术交底，就设计相关问题进行答疑。在施工过程中，承包人将配合现场需要做设计解答和图纸修改，按照规定参与主体验收、竣工验收等。

### （2）工程质量评估情况

发行人在施工安全、质量控制方面已经制定了一套完备的工程管理制度并且严格执行，全面引入国际质量管理体系、环境管理体系及职业健康安全管理体系认证，并在项目执行过程中进行全面有效地控制。

根据发行人的确认、发行人质量监督主管部门出具的证明，并经与发行人实际控制人、工程运营负责人、财务负责人、法务负责人进行访谈确认、以及对报告期内主要客户的访谈，查询中国裁判文书网、中国执行信息公开网等网站信息，发行人报告期内不存在工程质量纠纷，未发生工程质量评估不合格的情况。

### （3）质量缺陷赔偿责任

#### ① 装饰施工业务

因发行人原因造成工程不合格的，发包人有权随时要求发行人采取补救措施，直至达到合同要求的质量标准，由此增加的费用和（或）延误的工期由发行人承担。无法补救的，按照专用条款的约定执行（如专用条款对此无相关约定的，则按照通用条款的相关约定执行）。

#### ② 装饰设计业务

发行人对设计资料及文件出现的遗漏或错误负责修改、补充。若因发行人设计错误造成工程质量问题或其他损失，或因发行人设计图纸错误（指图纸自身出现的错误和遗漏等）致使甲方额外增加工程造价，发行人除负责采取补救措施外，应免收受损部分的设计费，并负责赔偿由此给甲方造成的实际损失，同时发行人应按设计费总额的百分比向甲方支付违约金且甲方有权解除合同。

所有的设计图纸必须符合国家和地方颁发的有关规范、规定，保证设计质

量。若由于发行人原因导致设计没有满足有关规范、规定的，发行人应免费修改，直至满足相应规范、规定，由此导致逾期提交成果的，发行人应承担相应违约责任，向甲方支付设计费总额相应的违约金。

#### （4）误工赔偿责任

双方按照合同约定进行误工赔偿责任，如确属公司原因导致的误工，公司应承担误工过程中的费用，并赔偿因误工给客户带来的损失；如是甲方的原因给公司增加的费用和（或）延误的工期，则应给公司增加相应的费用，并应支付发行人合理的利润。此外，合同当事人可在专用合同条款中另行约定发包人违约责任的承担方式和计算方法。

#### （5）款项结算条款

##### ① 装饰施工业务

对报告期内公司与主要客户签订的施工合同所载明的结算条款的统计结果如下：

阶段	时间/节点	完工进度	收款进度
准备阶段	合同签订至开工进场	0.00%	合同总造价的 0%-30%
施工阶段	开工进场至工程竣工验收	0.00%-100.00%	工程进度款的支付额度通常为当期（如当月）经甲方确认工程量（对应工程款）的 50%-85%
结算阶段	工程竣工验收至完成竣工结算	100.00%	一般为合同总造价（结算价）的 95%-98%
质保阶段	工程竣工验收至工程质保期满	100.00%	合同总造价（结算价）的 100%

##### ② 装饰设计业务

对报告期内公司与主要客户签订的设计合同所载明的结算条款的统计结果如下：

阶段	时间/节点	收款进度
合同签订	合同生效后	合同价的 0%-20%
初步设计阶段	提交方案设计成果及完成该阶段其他工作后，经甲方书面认可（即设计服务确认单）后	合同价的 40%-50%
施工图设计阶段	提交施工图设计成果及完成该阶段其他工作，经甲方书面认可（即设计服务确认单）后	合同价的 85%-95%

阶段	时间/节点	收款进度
施工配合阶段	工程竣工验收合格后	合同价的 100%

## （6）工程质保金计提与核算情况

### ① 装饰施工业务

发行人根据行业惯例为其装修装饰工程提供一定期限的质保期，通常在发行人与甲方签订的施工合同中约定合同总造价或最终结算价的 2%-5% 作为质保金。

2020 年 1 月 1 日前，项目的质保金与项目应收的其他结算款项一并在应收账款中列报，并计入账龄组合按对应账龄区间的预计信用损失率计提坏账准备。2020 年 1 月 1 日后，工程质保金由于需到质保期结束且未发生重大质量问题后方能收款，不属于仅取决于时间流逝因素、无条件向客户收取对价的权利，根据新收入准则，未到期的质保金列示于合同资产科目，已过质保期的质保金调整至应收账款科目。

### ② 装饰设计业务

由于装饰设计业务的成果是设计图纸，随着相应工程项目的竣工验收后，通常不需要再修改、补充设计结果，因此装饰设计业务无需计提工程质保金。

## 6、发行人与客户关于工程质保的相关约定

### （1）质保期限约定情况

发行人质量保修期限一般分为 2 年和 5 年，具体如下：

项目	质保期
装饰装修相关的电气管线工程、给排水管道工程、设备安装工程、供热和供冷系统工程	2 年
一般屋面防水工程、卫生间防水工程、房间和外墙面防渗透工程	5 年

注：上表仅为一般情况，具体以合同约定为准。

### （2）发行人在质保期内的相关义务约定的情况

发行人在质保期内的相关保修义务主要包括以下四点：

#### ① 发行人在质量保修期内，承担施工合同约定的所有施工范围内工程质量

保修责任：

② 由于施工质量或材料质量引起的保修，发行人应承担免费保修保养责任；

③ 凡属发行人原因造成的各部位的质量问题或其他缺陷，及由于发行人未及时维修造成业主的相关损失，均属于发行人保修范围；

④ 不属于发行人责任的，经双方协商由发行人施工的，发行人应配合维修，费用由责任方承担。

#### （四）发行人服务提供情况

##### 1、业务收入的具体情况

报告期内，公司业务规模不断扩大，收入规模持续提升，收入变动趋势与行业情况基本一致。

报告期内，公司业务收入按建筑物的功能性质分类的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入	215,428.64	100.00%	200,054.49	99.98%	176,382.04	99.74%
1、装饰施工	214,988.45	99.80%	197,756.12	98.83%	174,868.68	98.88%
-公共建筑装饰	62,049.48	28.80%	87,557.30	43.76%	95,865.30	54.21%
-住宅精装修	152,938.96	70.99%	110,198.82	55.07%	79,003.37	44.67%
2、装饰设计	440.19	0.20%	2,298.37	1.15%	1,513.36	0.86%
二、其他业务收入	-	-	40.10	0.02%	466.95	0.26%
合计	<b>215,428.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>200,094.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>176,848.99</b>	<b>100.00%</b>

（1）按业务获取方式分类的收入、毛利占比

##### ① 装饰施工类业务

单位：万元

项目	2020 年度				2019 年度			
	收入	收入占比	毛利	毛利占比	收入	收入占比	毛利	毛利占比
商务谈判	97,173.01	45.20%	12,051.76	42.31%	105,421.73	53.31%	13,622.69	53.52%



项目	2020年度				2019年度			
	收入	收入占比	毛利	毛利占比	收入	收入占比	毛利	毛利占比
公开招标	44,924.83	20.90%	5,911.09	20.75%	46,619.01	23.57%	6,235.69	24.50%
邀请招标	72,890.60	33.90%	10,523.64	36.94%	45,715.38	23.12%	5,595.64	21.98%
合计	<b>214,988.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,486.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>197,756.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,454.01</b>	<b>100.00%</b>

(续表)

项目	2018年度			
	收入	收入占比	毛利	毛利占比
商务谈判	87,094.70	49.81%	12,469.56	59.12%
公开招标	32,591.62	18.64%	4,958.45	23.51%
邀请招标	55,182.35	31.56%	3,663.39	17.37%
合计	<b>174,868.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,091.40</b>	<b>100.00%</b>

## ② 装饰设计类业务

单位：万元

项目	2020年度				2019年度			
	收入	收入占比	毛利	毛利占比	收入	收入占比	毛利	毛利占比
商务谈判	356.70	81.03%	63.68	92.03%	2,116.95	92.11%	300.43	85.08%
公开招标	25.47	5.79%	-6.92	-9.99%	46.87	2.04%	14.61	4.14%
邀请招标	-	-	-	-	68.31	2.97%	25.18	7.13%
施工项目 附带设计	58.02	13.18%	12.43	17.96%	66.24	2.88%	12.89	3.65%
合计	<b>440.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>69.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,298.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>353.10</b>	<b>100.00%</b>

(续表)

项目	2018年度			
	收入	收入占比	毛利	毛利占比
商务谈判	1,080.62	71.41%	95.64	57.22%
公开招标	38.30	2.53%	9.54	5.71%
邀请招标	38.45	2.54%	19.65	11.76%
施工项目 附带设计	355.99	23.52%	42.31	25.31%
合计	<b>1,513.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>167.13</b>	<b>100.00%</b>

## (2) 按是否战略合作分类的收入、毛利占比

## ① 装饰施工类业务

单位：万元

项目	2020 年度				2019 年度			
	收入	收入占比	毛利	毛利占比	收入	收入占比	毛利	毛利占比
战略合作	36,932.70	17.18%	4,010.81	14.08%	29,155.29	14.74%	3,581.61	14.07%
非战略合作	178,055.74	82.82%	24,475.68	85.92%	168,600.83	85.26%	21,872.40	85.93%
合计	<b>214,988.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,486.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>197,756.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,454.01</b>	<b>100.00%</b>

(续表)

项目	2018 年度			
	收入	收入占比	毛利	毛利占比
战略合作	11,252.34	6.43%	1,310.91	6.22%
非战略合作	163,616.34	93.57%	19,780.49	93.78%
合计	<b>174,868.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,091.40</b>	<b>100.00%</b>

## ② 装饰设计类业务

单位：万元

项目	2020 年度				2019 年度			
	收入	收入占比	毛利	毛利占比	收入	收入占比	毛利	毛利占比
战略合作	9.33	2.12%	2.00	2.89%	9.13	0.40%	7.66	2.17%
非战略合作	430.86	97.88%	67.19	97.11%	2,289.24	99.60%	345.44	97.83%
合计	<b>440.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>69.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,298.37</b>	<b>100.00%</b>	<b>353.10</b>	<b>100.00%</b>

(续表)

项目	2018 年度			
	收入	收入占比	毛利	毛利占比
战略合作	14.10	0.93%	-0.03	-0.02%
非战略合作	1,499.26	99.07%	167.16	100.02%
合计	<b>1,513.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>167.13</b>	<b>100.00%</b>

## 2、报告期内前五大客户情况

报告期内，公司主要客户情况如下：

## (1) 报告期内，发行人与前五大客户的交易情况

## ① 2020年

单位：万元

序号	客户名称	交易额	占发行人当期收入比	客户性质	是否为报告期内新增客户
1	广州合景控股集团有限公司	27,384.43	12.71%	业主方	是
2	深圳市宝安东海实业有限公司	22,668.72	10.52%	业主方	否
3	重庆龙湖企业拓展有限公司	16,316.16	7.57%	业主方	否
4	深圳市京基智农时代股份有限公司	12,686.65	5.89%	业主方	是
5	中国建筑股份有限公司	10,400.31	4.83%	总包方	否
-	合计	<b>89,456.28</b>	<b>41.52%</b>	-	-

注：受同一实际控制人控制的予以合并披露，下同。

## ② 2019年

单位：万元

序号	客户名称	交易额	占发行人当期收入比	客户性质	是否为报告期内新增客户
1	重庆龙湖企业拓展有限公司	23,423.33	11.71%	业主方	否
2	广州合景控股集团有限公司	22,666.61	11.33%	业主方	是
3	深圳市宝安东海实业有限公司	19,788.02	9.89%	业主方	否
4	万科企业股份有限公司	13,611.25	6.80%	业主方	否
5	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	12,995.08	6.50%	业主方	是
-	合计	<b>92,484.29</b>	<b>46.22%</b>	-	-

## ③ 2018年

单位：万元

序号	客户名称	交易额	占发行人当期收入比	客户性质	是否为报告期内新增客户
1	深圳市宝安东海实业有限公司	27,860.43	15.80%	业主方	否
2	重庆龙湖企业拓展有限公司	19,260.05	10.92%	业主方	否
3	万科企业股份有限公司	12,112.38	6.87%	业主方	否
4	威海威高国际医疗投资控股有限公司	6,251.41	3.54%	业主方	否
5	广州市时代控股集团有限公司	5,485.15	3.11%	业主方	否
-	合计	<b>70,969.41</b>	<b>40.13%</b>	-	-

报告期内，本公司不存在向单个客户的销售比例超过收入总额的 50.00% 或严重依赖于少数客户的情形。截至本招股说明书签署之日，发行人与报告期内前五大客户不存在关联关系或其他利益安排，发行人的控股股东、实际控制人、持有发行人 5% 以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员在上述主要客户中未占有权益，也不存在任何关联关系或其他利益安排。

## (2) 报告期内，发行人前五大客户对应的主要项目情况

## ① 2020 年

单位：万元

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
1	广州合景控股集团有限公司	萧山天誉项目公区及室内装修工程	华东	商务谈判	4,958.57	18.11%	2019年10月	未完工	87.00%	经甲方、设计单位及监理单位验收合格	首付款 30%，月进度款为上报工程量的 80%，竣工后付款至 90%，验收合格后付款至 97%，质保金 3%
		肇庆合景天峻花园项目一期（1-9#）室内及公共区域（含装修机电）大货室内装修工程	华南	邀请招标	4,953.86	18.09%	2019年4月	2021年4月	95.00%	经甲方、监理单位、设计单位验收合格	预付款 20%，月进度款至 70%，完工后付款至 85%，验收结算后付款至 97%，质保金 3%
		广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	华南	商务谈判	4,037.08	14.74%	2020年4月	未完工	35.57%	经甲方、监理单位、设计单位验收合格	预付款 20%，月进度款付至 70%，完工后付款至 85%，验收结算后付款至 97%，质保金 3%
		临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	华东	商务谈判	4,034.81	14.73%	2019年8月	2020年12月	100.00%	经甲方、监理单位、设计单位验收合格	预付款 30%，月进度款为上报工程量的 80%，竣工后付款至 90%，验收合格后付款至 97%，质保金 3%
		广州天峻六期 A15-18 栋装修机电及室内装修工程	华南	商务谈判	2,052.82	7.50%	2019年12月	未完工	54.72%	经甲方、监理单位、设计单位验收合格	预付款 20%，月进度款付至 70%，完工后付款至 85%，验收结算后付款至 97%，质保金 3%
		其他项目	-	-	7,347.29	26.83%	-	-	-	-	-

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
		小计	-	-	27,384.43	100.00%	-	-	-	-	-
2	深圳市宝安东海实业有限公司	华海金湾公馆 A104-0135宗地（B 地块）F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	华南	商务谈判	12,046.35	53.14%	2019年7月	2020年12月	100.00%	由甲方、监理、物业组成初验小组进行全面验收，初验完成后由乙方协助甲方邀请政府有关部门到场参加验收	备料款 30%，按进度支付工程款，竣工验收后付款至 90%，结算后付款至 95%，购房业主验收合格后付款至 98%，质保金 2%
		华海金湾公馆 A104-0135宗地（B 地块）D、E 栋住宅部分精装修工程	华南	商务谈判	8,164.80	36.02%	2020年5月	2020年12月	100.00%	由甲方、监理、物业组成初验小组进行全面验收，初验完成后由乙方协助甲方邀请政府有关部门到场参加验收	备料款 30%，进度款为合格工程量的 50%，竣工验收后付款至 90%，结算后付款至 95%，购房业主验收合格后付款至 98%，质保金 2%
		其他项目	-	-	2,457.57	10.84%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	22,668.72	100.00%	-	-	-	-	-
3	重庆龙湖企业拓展有限公司	成都龙湖瑞联路项目精装修工程	西南	邀请招标	3,917.13	24.01%	2020年4月	未完工	95.31%	监理单位、监理、承包人、物业服务公司验收	月工程款按完成工作量的 75% 支付，竣工验收后付款至 78%，视集中交房报事完结率付款至不超过 85%，结算后付款至 98%，质保金 2%
		人民北路一期 2-5 组团住宅户内批量精装修工程 2 标段	西南	邀请招标/框架协议	2,339.12	14.34%	2018年11月	未完工	95.50%	监理单位、监理、承包人、物业服务公司验收	月工程款按完成工作量的 75% 支付，竣工验收后付款至 83%，视集中交房报事

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
										司验收	完结率付款至不超过90%，结算后付款至98%，质保金2%
		成都龙湖铁塔厂项目二期（滨江天街广场）户内精装修工程	西南	邀请招标/框架协议	1,848.42	11.33%	2018年12月	2020年7月	100.00%	监理单位、发包人、监理单位、承包人、物业服务公司验收	月工程款按完成工作量的75%支付，竣工验收后付款至83%，视集中交房报事完结率付款至不超过90%，结算后付款至98%，质保金2%
		成都龙湖铁塔厂项目一期（滨江上府）户内精装修工程	西南	邀请招标/框架协议	1,811.26	11.10%	2018年11月	2021年3月	99.31%	监理单位、发包人、监理单位、承包人、物业服务公司验收	月工程款按完成工作量的75%支付，竣工验收后付款至83%，视集中交房报事完结率付款至不超过90%，结算后付款至98%，质保金2%
		威海龙湖泉乐坊 10#-14#楼公区、户内精装修工程	华东	商务谈判	1,589.53	9.74%	2020年6月	未完工	93.65%	监理单位、发包人、监理单位、承包人、物业服务公司验收	月工程款按完成工作量的75%支付，竣工验收后付款至78%，视集中交房报事完结率付款至不超过85%，结算后付款至97%，质保金3%
		深圳龙湖恒路物流创新广场项目 3#楼公区及户内批量精装修施工工程	华南	商务谈判	1,321.55	8.10%	2019年10月	2020年6月	100.00%	监理单位、发包人、监理单位、承包人、物业服务公司验收	月工程款按完成工作量的75%支付，竣工验收后付款至78%，视集中交房报事完结率付款至不超过85%，结算后付款至97%，质保金3%

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
		其他项目	-	-	3,489.15	21.38%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	16,316.16	100.00%	-	-	-	-	-
4	深圳市京基智农时代股份有限公司	山海上园二期 6 栋室内精装修	华南	公开招标	12,686.65	77.76%	2020 年 5 月	2020 年 12 月	100.00%	发包人组织监理单位、承包人、设计人等相关单位验收	预付款 10%，月工程进度款为经甲方审核的形象进度的 65%，验收合格后付款至 85%，结算后付款至 97%，质保金 3%
5	中国建筑股份有限公司	邢台市人民医院新院区建设项目一期工程-医疗综合楼（病房楼 6F 至 15F）内装修	华北	公开招标	1,885.28	18.13%	2019 年 4 月	未完工	99.00%	发包人按合同约定组织验收	预付款 10%，进度验收合格后支付审定完成量的 70%，取得竣工验收资料已交完毕付款至审定完成量的 80%，结算后付款至 97%，质保金 3%
		南沙滨海花园十期二区项目二次装修工程（标段二）	华南	商务谈判	1,681.63	16.17%	2019 年 3 月	未完工	99.86%	分包人通知承包人验收，承包人按照总包合同的验收程序验收	按每个月完成工程量的 80% 支付进度款，完工验收后付至 85%，竣工验收后付款至 88%，结算初审审定后付款至 92%，结算复审审定后付款至 97%，质保金 3%
		南沙滨海花园十一期项目二次装修工程（标段三）	华南	商务谈判	1,629.46	15.67%	2019 年 2 月	未完工	89.69%	分包人通知承包人验收，承包人按照总包合同的验收程序验收	按每个月完成工程量的 80% 支付进度款，完工验收后付至 85%，竣工验收后付款至 88%，结算初审审定后付款至 92%，结算复审审定后付款至 97%，质保金 3%



序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
		南沙滨海花园七期二区项目二次装修工程	华南	公开招标	1,220.17	11.73%	2019年12月	未完工	27.37%	分包人通知承包人验收，承包人按照总包合同的验收程序验收	按每个月完成工程量的80%支付进度款，完工验收后付至85%，竣工验收后付款至88%，结算初审审定后付款至92%，结算复审审定后付款至97%，质保金3%
		光明光侨路保障房项目设计施工总承包工程	华南	邀请招标	1,208.08	11.62%	2019年9月	未完工	53.58%	按甲方要求验收	无预付款，进度款按审核的工程量80%支付，完工付款至85%，验收结算后付款至95%，保修金5%
		华润置地公园九里花园项目2标段精装修分包工程	华南	邀请招标	596.04	5.73%	2020年8月	未完工	14.17%	甲方组织相关单位验收	工程进度款付款至85%，竣工后付款至90%，模拟验收通过后付款至93%，结算后付款至97%，保修金5%
		城市新中心保障房工程（一期）精装修施工工程	华南	邀请招标	586.11	5.64%	2019年8月	未完工	34.39%	甲方、监理、业主方验收	无预付款，按月支付进度款至80%，完工验收结算后付款至97%，保修金3%
		星汇云城（红云项目）住宅楼工程3幢（自编25~27栋）二次装修工程	华南	邀请招标	558.46	5.37%	2018年1月	未完工	91.43%	分包人提供资料，承包人按总包合同的约定组织验收	无预付款，按每月工程量80%支付，完工验收后付款至85%，结算后付款至97%，保修金3%
		其他项目	-	-	2,179.67	20.96%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	10,400.31	100.00%	-	-	-	-	-

## ② 2019 年

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
1	重庆龙湖企业拓展有限公司	成都龙湖铁塔厂项目一期（滨江上府）户内精装修工程	西南	邀请招标/框架协议	6,530.08	27.88%	2018年11月	2021年3月	78.00%	分包人向监理提供完工资料，监理组织发包人、监理、承包人、物业服务公司验收	月工程款按完成工作量的75%支付，竣工验收后付款至83%，视集中交房报事完结率付款至不超过90%，结算后付款至98%，质保金2%
		人民北路一期2-5组团住宅户内批量精装修工程2标段	西南	邀请招标/框架协议	3,565.19	15.22%	2018年11月	未完工	60.00%	分包人向监理提供完工资料，监理组织发包人、监理、承包人、物业服务公司验收	月工程款按完成工作量的75%支付，竣工验收后付款至83%，视集中交房报事完结率付款至不超过90%，结算后付款至98%，质保金2%
		杭州龙湖萧山春江天玺二期户内（2标段）批量精装修工程	华东	商务谈判	1,973.09	8.42%	2018年10月	2019年9月	100.00%	分包人向监理提供完工资料，监理组织发包人、监理、承包人、物业服务公司验收	每月按审定工作量70%支付进度款，验收合格并交付后付款至85%，视集中交房报事完结率付款至不超过85%，结算后付款至97%，质保金3%
		济南万科城市之光1期2标段精装修工程	华东	商务谈判	1,471.77	6.28%	2018年5月	2019年12月	100.00%	甲方组织设计、监理、政府有关部门、乙方验收	无预付款，每月支付产值80%的进度款，结算后付款至97%，保修款3%
		深圳龙湖恒路物流创新广场项目4#楼户内精装修施工工程	华南	商务谈判	1,279.84	5.46%	2019年9月	2020年5月	94.00%	分包人向监理提供完工资料，监理组织发包人、监理、承包人、	月工程款按完成工作量的70%支付，竣工验收后付款至78%，视集中交房报事完结率付款至不超过

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
										物业服务公司验收	85%，结算后付款至97%，质保金3%
		鄞州新城钟公庙地段YZ07-03-i5地块3标段户内及公区批量精装修工程	华东	邀请招标	1,051.18	4.49%	2018年3月	2020年12月	95.88%	发包人组织五方验收	每月按审定工作量70%支付进度款，验收合格付款至85%，结算后付款至97%，质保金3%
		成都龙湖冠寓西宸原著店精装修工程	西南	邀请招标	1,049.34	4.48%	2019年6月	2020年6月	81.39%	监理单位、发包人、监理、物业公司验收	月工程款按完成工作量的70%支付，竣工验收后付款至85%，结算后付款至98%，质保金2%
		其他项目	-	-	6,502.84	27.76%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	23,423.33	100.00%	-	-	-	-	-
2	广州合景控股集团有限公司	临海合景天峻公馆项目公共部位及室内装修工程项目	华东	商务谈判	6,049.58	26.69%	2019年3月	2020年5月	95.65%	经甲方、监理单位、设计单位验收	首付款30%，工程款80%，竣工后付款至90%，验收合格后付款97%，质保金3%
		临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	华东	商务谈判	3,515.08	15.51%	2019年8月	2020年12月	51.99%	经甲方、监理单位、设计单位验收合格	首付款30%，工程款80%，竣工后付款至90%，验收合格后付款97%，质保金3%
		佛山珑景花园8号地块三期（14-18#）公区及室内装修工程	华南	商务谈判	2,904.43	12.81%	2018年11月	2020年9月	92.00%	经甲方、监理单位、设计单位验收合格	预付款20%，月进度款70%，完工后付款85%，验收结算后付款97%，质保金3%
		合景文昌月亮湾五期（5#、6#）公寓楼室内装修工程	华南	商务谈判	2,040.34	9.00%	2018年11月	2019年11月	100.00%	经甲方、监理单位、设计单位验收合格	预付款20%，月进度款70%，完工后付款85%，验收结算后付款97%，质

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
											保金 3%
		昭通云湖天境项目示范区售楼部及临时样板房室内精装修工程	西南	商务谈判	1,065.41	4.70%	2019年10月	2020年9月	98.00%	经甲方、监理单位、设计单位验收合格	预付款 30%，月进度款为上报工程量的 70%，完工后付款至 90%，验收结算后付款至 97%，质保金 3%
		天津誉峰项目大一期 16-28 号楼户内及公区室内装修工程	华北	商务谈判	915.24	4.04%	2019年6月	2020年8月	17.93%	经甲方、监理单位、设计单位验收合格	预付款 20%，月进度款为上报工程量的 70%，完工后付款至 85%，验收结算后付款至 97%，质保金 3%
		其他项目	-	-	6,176.54	27.25%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	22,666.61	100.00%	-	-	-	-	-
3	深圳市宝安东海实业有限公司	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	华南	商务谈判	12,661.28	63.98%	2019年7月	2020年12月	48.39%	由甲方、监理、物业组成初验小组进行全面验收，初验完成后由乙方协助甲方邀请政府有关部门到场参加验收	备料款 30%，按进度支付工程款，竣工验收后付款至 90%，结算后付款至 95%，购房业主验收合格后付款至 98%，质保金 2%
		华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	华南	商务谈判	7,126.74	36.02%	2018年7月	2020年12月	90.38%	由甲方、监理、物业组成初验小组进行全面验收，初验完成后由乙方协助甲方邀请政府有关部门到场参加验收	备料款 35%，按月支付进度款为实际完成合格工程量的 50%，验收后付款至 90%，结算后付款至 95%，购房业主验收合格后付款至 98%，质保金 2%
		小计	-	-	19,788.02	100.00%	-	-	-	-	-

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
4	万科企业股份有限公司	贵阳中航城项目四期 23 组团购物中心公共区域精装修工程	西南	商务谈判	4,362.82	32.05%	2018年3月	2019年11月	100.00%	装修单位通知监理及建设方验收	月进度款为核定工作量的75%，竣工验收后付款至85%，结算后付款至97%，质保金3%
		深圳万科上星项目星城上郡外立面工程	华南	商务谈判	3,857.44	28.34%	2018年8月	2020年9月	88.06%	监理组织甲方及相关单位验收	月进度款为已完工部分款项的85%，竣工验收后付款至90%，结算后付款至95%，保修金5%
		深圳万科上星项目 06 地块外立面幕墙供货及安装工程	华南	商务谈判	2,554.19	18.77%	2019年9月	未完工	41.54%	监理组织甲方及相关单位验收	月进度款为已完工部分款项的85%，竣工验收后付款至90%，结算后付款至95%，保修金5%
		贵阳万科新都荟项目 23 组团购物中心公共区域增加地下室、设备房等精装修工程	西南	商务谈判	1,933.33	14.20%	2019年10月	2019年11月	100.00%	监理组织甲方及相关单位验收	月进度款为已完工部分款项的80%，竣工验收后付款至85%，结算后付款至97%，保修金3%
		其他项目	-	-	903.48	6.64%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	13,611.25	100.00%	-	-	-	-	-
5	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）建设项目工程	西南	公开招标	12,995.08	100.00%	2017年12月	未完工	99.60%	甲方组织相关部门验收	设计费用预付款 20%，设计图经审核后付款 70%，竣工结算后付款至 100%。施工费用预付款 10%，进度款付至 60%，竣工验收后支付至 75%，结算后支付至 90%，政府审计后支付至 97%，质保金 3%

③ 2018 年

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
1	深圳市宝安东海实业有限公司	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	华南	商务谈判	15,688.80	56.31%	2018 年 7 月	2020 年 12 月	62.15%	由甲方、监理、物业组成初验小组进行全面验收，初验完成后由乙方协助甲方邀请政府有关部门到场参加验收	备料款 30%，月进度款为实际完成合格工程量的 50%，竣工验收后付款至 90%，结算后付款至 95%，交付业主验收后付款至 98%，保修金 2%
		华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）A 栋住宅及 D 栋公寓精装修工程	华南	邀请招标	11,485.73	41.23%	2016 年 8 月	2020 年 12 月	89.83%	由甲方、监理、物业组成初验小组进行全面验收，初验完成后由乙方协助甲方邀请政府有关部门到场参加验收	备料款 30%，月进度款为实际完成合格工程量的 50%，竣工验收后付款至 90%，结算后付款至 95%，交付业主验收后付款至 98%，保修金 2%
		其他项目	华南	商务谈判	685.90	2.46%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	27,860.43	100.00%	-	-	-	-	-
2	重庆龙湖企业拓展有限公司	城建胜茂广场公共区域装修项目	华北	商务谈判	2,377.05	12.34%	2017 年 11 月	2018 年 9 月	100.00%	监理人收到申请报告后提请发包人验收	预付款 30%，工程款按审定的完成工作量的 70% 按月支付，竣工验收后付款至 75%，移交物业后付款至 85%，结算后付款至 97%，保修金 3%
		广州龙湖中新知识城 ZSCN-B4 地块项目一标段别墅、高层、垃圾房以及	华南	商务谈判	1,539.79	7.99%	2018 年 6 月	2019 年 11 月	75.00%	甲方组织相关部门验收	工程进度款支付不超过合同价款的 70%，其余工程价款待结算完成后支付

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
		卫生服务中心铝合金门窗工程									
		杭州龙湖萧山春江天玺二期户内（2标段）批量精装工程	华东	商务谈判	1,378.02	7.15%	2018年10月	2019年9月	43.00%	分包人向监理提供完工资料，监理单位发包人、监理、承包人、物业服务公司验收	每月按审定工作量70%支付进度款，验收合格并交付后付款至85%，视集中交房报事完结率付款至不超过85%，结算后付款至97%，质保金3%
		南京龙湖交院站新壹城公式精装修工程	华东	商务谈判	991.03	5.15%	2018年4月	2019年1月	100.00%	监理单位发包人、监理、物业公司验收	每月按审定工作量70%支付进度款，验收合格付款至85%，结算后付款至97%，保修金3%
		中山火炬冠寓项目精装修工程	华南	邀请招标	944.16	4.90%	2018年9月	2019年5月	90.45%	监理单位发包人、监理、物业公司验收	工程款按审定的完成工作量的70%按月支付，竣工验收后付款至78%，如集中交房率达100%付款至80%，结算后付款100%，留取3%的银行保函作为质保金
		深圳龙湖冠寓观澜大布头项目精装修总包工程	华南	邀请招标	760.85	3.95%	2018年8月	2018年11月	100.00%	监理单位发包人、监理、物业公司验收	工程款按审定的完成工作量的70%按月支付，竣工验收后付款至78%，集中交房后付款至不超过85%，结算后付款至97%，保修金3%
		广州龙湖冠寓佛山顺联项目精装修改造工程	华南	商务谈判	735.56	3.82%	2018年10月	2019年1月	95.00%	监理单位发包人、监理、物业公司验收	工程款按审定的完成工作量的70%按月支付，竣工验收后付款至78%，如集

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
											中交房率达 100% 付款至 80%，结算后付款 100%，留取 3% 的银行保函作为质保金
		厦门龙湖灌口项目 3#地块五期公区精装修工程	华东	邀请招标	612.22	3.18%	2018年8月	2019年3月	95.00%	监理单位、发包人、监理、物业公司验收	每月按审定工作量 70% 支付进度款，验收合格付款至 85%，结算后付款至 97%，保修金 3%
		中国广东省深圳市之龙湖恒路物流创新广场项目 2#~5#楼标段工程铝合金门窗分包工程	华南	邀请招标	601.52	3.12%	2018年3月	2021年5月	99.00%	监理单位、发包人、监理、物业公司验收	工程进度款按付款批的月形象进度支付，不超过合同价款 80%，结算后支付至 97%，质保金 3%
		杭州龙湖萧山春江天玺二期（2 标段）公区批量精装修工程	华东	商务谈判	592.70	3.08%	2017年12月	2018年5月	100.00%	监理单位、发包人、监理、物业公司验收	每月按审定工作量 70% 支付进度款，验收合格付款至 85%，结算后付款至 97%，保修金 3%
		鄞州新城钟公庙地段 YZ07-03-i5 地块 3 标段户内及公区批量精装修工程	华东	邀请招标	554.79	2.88%	2018年3月	2020年12月	35.49%	发包人组织五方验收	每月按审定工作量 70% 支付进度款，验收合格付款至 85%，结算后付款至 97%，保修金 3%
		广州龙湖冠寓燕塘项目精装修工程	华南	邀请招标	553.71	2.87%	2018年1月	2018年7月	100.00%	监理单位、发包人、监理、物业公司验收	每月按审定工作量 70% 支付进度款，验收合格付款至 78%，视交房率付款至不超过 85%，结算后付款至 97%，保修金 3%
		上海龙湖北城天街南地块 7、8#楼精装修工程（1 标段）	华东	商务谈判	509.78	2.65%	2016年11月	2018年4月	100.00%	监理单位、发包人、监理、物业公司验收	工程款按审定的完成工作量的 70% 按月支付，竣工验收后付款至 78%，集中



序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
											交房后付款至不超过85%，结算后付款至97%，保修金3%
		济南万科有山示范区幕墙工程	华东	商务谈判	474.66	2.46%	2018年10月	2018年11月	100.00%	甲方组织设计单位、监理、政府有关部门、乙方验收	无预付款，工程款按审定的完成工作量的80%按月支付，结算后付款至97%，保修金3%
		成都龙湖听蓝湾项目室内精装工程（二标段）	西南	邀请招标	466.32	2.42%	2018年8月	2019年6月	18.97%	监理单位发包人、监理、物业公司验收	每月按审定的完成工程量的75%支付工程款，竣工验收付款至83%，视交房报事完结率及甲供材料领料结算核对完成情况付款至不超过90%，结算后付款至98%，保修金2%
		厦门龙湖环集美湖项目二期户内及公区精装修I标段工程	华东	邀请招标	435.95	2.26%	2017年1月	2018年9月	100.00%	发包人组织五方验收	工程款按审定的完成工作量的70%按月支付，竣工验收后付款至85%，视集中交房报事完结率付款至85%，结算后付款至97%，保修金3%
		其他项目	-	-	5,731.95	29.76%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	19,260.05	100.00%	-	-	-	-	-
3	万科企业股份有限公司	昌平七里渠项目007地块东区幕墙工程	华北	商务谈判	2,734.31	22.57%	2017年12月	2018年12月	100.00%	甲方组织设计单位、监理、政府有关部门、甲乙双方验收	预付款10%，按每月完工产值支付80%进度款，竣工结算后付款至95%，保修款5%

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
		贵阳万科·麓山项目展示区售楼部精装修、样板房精装修、门窗、幕墙、廊架及钢结构等工程	西南	商务谈判	1,498.28	12.37%	2018年9月	2019年1月	100.00%	监理组织甲方及相关单位验收	无预付款，按月度支付已完成产值的80%，竣工后付款至85%，结算后付款至97%，质保金3%
		深圳万科九州项目四期 1-2 地块幕墙工程合同	华南	商务谈判	1,106.80	9.14%	2018年5月	2018年10月	100.00%	监理组织甲方及相关单位验收	无预付款，每月支付已完工部分款项的85%，竣工后付款至90%，结算后付款至95%，质保金5%
		贵阳万科·翡翠公园项目展示区售楼部及样板房精装修、门窗、钢结构、泛光照明施工工程合同	西南	商务谈判	860.56	7.10%	2018年8月	2018年11月	100.00%	监理组织甲方及相关单位验收	无预付款，按月度支付已完成形象进度产值额的80%，竣工后付款至85%，结算后付款至97%，质保金3%
		贵阳中航城项目四期 23 组团购物中心公共区域精装修工程	西南	商务谈判	828.71	6.84%	2018年3月	2019年11月	18.64%	建设方、发包人、监理等相关单位验收合格	月进度款为核定工作量的75%，竣工验收后付款至85%，结算后付款至97%，质保金3%
		贵阳中航城项目二期 14 组团公共区域精装修工程	西南	公开招标	765.85	6.32%	2018年5月	2018年10月	100.00%	装修单位通知监理及建设方验收	无预付款，月进度款为核定工作量的75%，竣工后付款至85%，结算后付款至97%，质保金3%
		深圳万科麓城项目 C 地块商业外装饰改造施工工程	华南	商务谈判	743.68	6.14%	2018年1月	2018年2月	100.00%	甲方组织设计单位、监理、政府有关部门、甲乙双方验收	无预付款，每月支付已完工部分款项的85%，竣工后付款至90%，结算后付款至95%，质保金5%
		其他项目	-	-	3,574.18	29.51%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	12,112.38	100.00%	-	-	-	-	-

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
4	威海威高国际医疗投资控股有限公司	威海高新医疗器械产业园A1#科研楼室内装饰工程	华东	商务谈判	1,315.56	21.04%	2017年11月	2018年7月	100.00%	发包人组织有关单位验收	预付款 20%，进度款为每月完成工程量的 70%，完工后付款至 80%，竣工结算后付款至 95%，保修金 5%
		威海卫大厦主楼 7F-16F 及 408、409 样板间精装修工程	华东	邀请招标	1,199.81	19.19%	2018年4月	2019年6月	86.83%	发包人组织有关单位验收	预付款 20%，进度款为每月完成工程量的 70%，完工后付款至 80%，竣工结算后付款至 95%，保修金 5%
		威高广场 R7 酒店室内装饰工程	华东	商务谈判	1,033.63	16.53%	2014年11月	2015年12月	100.00%	发包人组织有关单位验收	预付款 20%，进度款为每月完成工程量的 70%，竣工验收后付款至 80%，结算后付款至 95%，保修金 5%
		威海卫大厦第三期一、二、三层室内精装修工程	华东	邀请招标	863.64	13.82%	2018年12月	2019年7月	38.00%	发包人组织有关单位验收	预付款 20%，进度款为每月完成工程量的 70%，完工后付款至 80%，竣工结算后付款至 95%，保修金 5%
		威高新城仁和苑 15#会所负一层室内装修工程	华东	商务谈判	403.88	6.46%	2018年5月	2018年11月	100.00%	发包人组织有关单位验收	预付款 20%，进度款为每月完成工程量的 70%，完工后付款至 80%，竣工结算后付款至 95%，保修金 5%
		其他项目	-	-	1,434.88	22.95%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	6,251.41	100.00%	-	-	-	-	-

序号	客户名称	项目名称	所在地区	项目获取方式	交易额	占与该客户交易额比例	开工日	完工日	期末完工进度	验收方式	支付方式
5	广州市时代控股集团有限公司	珠海十字门中环广场（北区）项目铝合金门窗工程	华南	商务谈判	1,944.59	35.45%	2017年12月	未完工	96.00%	甲方及监理公司验收	无预付款，门窗框按栋号支付各栋工程造价的35%，固定玻璃按栋号支付各栋工程造价的30%，验收结算后付款至95%，质保金5%
		时代倾城（鹤山）项目铝合金门窗、百叶、栏杆、雨篷制作安装工程	华南	商务谈判	1,464.03	26.69%	2018年8月	2020年12月	50.00%	甲方组织设计单位、监理、政府有关部门、甲乙双方验收	定金5%，门窗外框安装付至40%，玻璃及窗扇安装付至70%，竣工验收后付款至85%，结算后付款至95%，质保金5%
		时代倾城（清远）五期铝合金门窗、百叶、栏杆、雨篷制作安装工程	华南	商务谈判	564.35	10.29%	2017年10月	2019年3月	91.00%	甲方组织设计单位、监理、政府有关部门、甲乙双方验收	定金5%，门窗外框安装付至40%，玻璃及窗扇安装付至70%，竣工验收后付款至85%，结算后付款至95%，质保金5%
		其他项目	-	-	1,512.17	27.57%	-	-	-	-	-
		小计	-	-	5,485.15	100.00%	-	-	-	-	-

## (3) 报告期内，发行人前五大客户基本情况

## ① 广州合景控股集团有限公司

企业名称	广州合景控股集团有限公司			
注册地址	广州经济技术开发区科学城科汇二街2号二楼自编13号			
成立时间	1995年06月15日			
注册资本	200,000万元人民币			
实缴资本	9,900万元人民币			
主要股东	悦图投资有限公司持股100%			
实际控制人	孔健岷			
经营范围	房地产开发经营；企业管理咨询服务；企业财务咨询服务；商品信息咨询；投资咨询服务			
合作历史	自2017年起			
财务数据				
项目	2020	2019	2018	2017
总资产（万元）	17,876,417.78	12,430,685.49	5,879,296.56	4,356,339.38
营业收入（万元）	2,731,822.26	1,613,115.28	299,245.33	787,294.68
净利润（万元）	514,152.64	446,151.02	29,502.87	235,921.16

## ② 深圳市宝安东海实业有限公司

企业名称	深圳市宝安东海实业有限公司			
注册地址	深圳市宝安区宝城44区新城大道A8栋七楼			
成立时间	1992年08月03日			
注册资本	10,000万元人民币			
实缴资本	10,000万元人民币			
主要股东	深圳市华丰世纪房地产开发有限公司持股75%、叶元志持股20%、纪色利持股5%			
实际控制人	欧阳泉			
经营范围	兴办实业（具体项目另行审批）；物业管理；房地产开发（在合法取得土地使用权的范围内进行房地产开发）。国内商业及物资供销。			
合作历史	自2016年起			

注：该客户未提供相关财务数据。

## ③ 重庆龙湖企业拓展有限公司

企业名称	重庆龙湖企业拓展有限公司
------	--------------

注册地址	重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路8号			
成立时间	2002年10月18日			
注册资本	130,800万元人民币			
实缴资本	130,800万元人民币			
主要股东	嘉逊发展香港（控股）有限公司持股 91.30076%、成都兆江企业管理有限公司持股 8.69924%			
实际控制人	嘉逊发展香港（控股）有限公司			
经营范围	房地产开发经营，保健食品销售，食品经营，出版物零售，药品零售，道路货物运输（不含危险货物），餐饮服务			
合作历史	自2014年起			
财务数据				
项目	2020	2019	2018	2017
总资产（万元）	65,757,317.71	58,919,118.04	46,472,945.04	34,127,228.21
营业收入（万元）	17,634,611.71	14,411,812.27	11,159,778.92	6,697,682.01
净利润（万元）	2,860,278.70	2,705,603.39	2,139,038.19	1,581,950.53

## ④ 深圳市京基智农时代股份有限公司

企业名称	深圳市京基智农时代股份有限公司			
注册地址	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦A座7101			
成立时间	1979年01月01日			
注册资本	52,323.925万元人民币			
实缴资本	52,323.925万元人民币			
主要股东	京基集团有限公司持股 43.04%、深圳市京基时代实业有限公司持股 29.85%			
实际控制人	陈华			
经营范围	养殖鸡、鸡苗、禽蛋、生产制造肉制品、饮料、鸡场设备、自酿鲜啤、兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；货物及技术进出口；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；房屋租赁。，许可经营项目是：畜禽养殖、销售；良种繁育；生猪屠宰；肉制品包装、冷藏、运输；饲料加工；食品生产。			
合作历史	自2020年起			
财务数据				
项目	2020	2019	2018	2017
总资产（万元）	990,375.39	647,199.36	518,250.41	380,859.94

营业收入 (万元)	407,150.33	491,872.34	343,694.09	294,272.78
净利润(万元)	87,771.44	115,824.53	44,953.94	29,354.14

## ⑤ 中国建筑股份有限公司

企业名称	中国建筑股份有限公司			
注册地址	北京市海淀区三里河路 15 号			
成立时间	2007 年 12 月 10 日			
注册资本	4,196,507.20 万元人民币			
实缴资本	4,196,507.20 万元人民币			
主要股东	中国建筑集团有限公司持股 56.31%			
实际控制人	国务院国有资产监督管理委员会			
经营范围	承担国内外公用、民用房屋建筑工程的施工、安装、咨询；基础设施项目的投资与承建；国内外房地产投资与开发；建筑与基础设施建设的勘察与设计；装饰工程、园林工程的设计与施工；实业投资；承包境内外资工程；进出口业务；建筑材料及其他非金属矿物制品、建筑用金属制品、工具、建筑工程机械和钻探机械的生产与销售。			
合作历史	自 2012 年起			
财务数据				
项目	2020	2019	2018	2017
总资产(万元)	219,217,383.90	203,445,192.90	186,184,029.80	155,098,330.60
营业收入 (万元)	161,502,332.70	141,983,658.80	119,932,452.50	105,410,650.30
净利润(万元)	7,095,038.00	6,320,524.30	5,535,020.00	4,664,902.30

## ⑥ 万科企业股份有限公司

企业名称	万科企业股份有限公司			
注册地址	深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心			
成立时间	1984 年 5 月 30 日			
注册资本	1,161,773.2201 万元人民币			
实缴资本	1,161,773.2201 万元人民币			
主要股东	深圳市地铁集团有限公司持股 27.91%、HKSCC NOMINEES LIMITED 持股 16.30%			
实际控制人	无			
经营范围	兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；进出口业务（按深经发审证字第 113 号外贸企业审定证书规定办理）；房地产开发			

合作历史	自 2011 年起			
财务数据				
项目	2020	2019	2018	2017
总资产（万元）	186,917,709.40	172,992,945.04	152,857,935.65	116,534,691.78
营业收入（万元）	41,911,167.77	36,789,387.75	29,767,933.11	24,289,711.03
净利润（万元）	250,705.07	5,929,811.64	5,513,161.46	4,927,229.45

## ⑦ 澄江奇元文化旅游投资建设有限公司

企业名称	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司
注册地址	云南省玉溪市澄江市右所镇环湖北路（寒武纪大道 14 号）
成立时间	2017 年 4 月 27 日
注册资本	14,636.88 万元人民币
实缴资本	14,636.88 万元人民币
主要股东	玉溪市国有资产经营有限责任公司持股 90%、澄江县兴澍建设投资有限责任公司持股 10%
实际控制人	玉溪市国有资产监督管理委员会
经营范围	项目投资及对所投资的项目进行管理；房屋建筑工程；会议及展览服务；园林绿化工程；场地、房屋租赁服务；工艺品、服装、图书、文具、体育用品、首饰销售；电影放映、组织文化艺术交流活动（不含演出）；导游服务；翻译服务；票务代理服务；停车场服务。
合作历史	自 2017 年起

注：该客户未提供相关财务数据。

## ⑧ 威海威高国际医疗投资控股有限公司

企业名称	威海威高国际医疗投资控股有限公司
注册地址	山东省威海市火炬高技术产业开发区初村镇兴山路 18 号
成立时间	2014 年 12 月 01 日
注册资本	1,595.48 万元人民币
实缴资本	未披露
主要股东	陈学利持股 51.70%、张华威持股 16.65%、周淑华持股 9.25%、威海市创鑫股权投资合伙企业（有限合伙）持股 7.50%、陈林持股 7.40%
实际控制人	陈学利
经营范围	以自有资金对医疗器械、药品、化工产品（危险品除外）、机电产品、高新技术产业进行投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；三类 6865 医用缝合材料及粘合剂生产、销售；一类手术室、急救室、诊疗室设备及器具、塑料制品、机



	械电子产品、包装材料、注塑模具的生产销售；医药技术开发、转让、技术咨询；园林绿化、计算机基础软件开发；农、林、牧初级产品，纺织、服装、办公用品、家庭用品、文化体育用品及器材、医药及医疗器材、建材及机械设备、五金产品及电子产品的批发；备案范围内的货物及技术进出口业务。预包装食品及乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）批发、零售。房产，土地的租赁。
合作历史	自 2010 年起

注：该客户未提供相关财务数据。

#### ⑨ 广州市时代控股集团有限公司

企业名称	广州市时代控股集团有限公司			
注册地址	广州市越秀区东风路 410-412 号第 37 层自编 9 房			
成立时间	2001 年 05 月 09 日			
注册资本	83,000 万美元			
实缴资本	83,000 万美元			
主要股东	香港时代投资有限公司持股 100%			
实际控制人	香港时代投资有限公司			
经营范围	房地产开发经营（主题公园，别墅除外）；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；企业自有资金投资			
合作历史	自 2009 年起			
财务数据				
项目	2020	2019	2018	2017
总资产（万元）	18,475,810.00	15,396,920.80	12,599,496.90	9,919,278.60
营业收入（万元）	3,822,390.00	4,255,132.60	3,456,027.60	2,346,417.50
净利润（万元）	561,931.00	622,785.00	575,422.40	433,145.80

#### （4）发行人在客户稳定性和业务持续性方面不存在重大风险

报告期内，发行人主要客户经营状况良好，较为优质。合景泰富、龙湖地产、京基智农、万科、时代地产、龙光地产、中国建筑均为知名地产或施工总承包企业，在行业中的地位突出。发行人主要客户信用状况良好，与发行人业务合作正常，回款情况良好，主要客户经营情况良好，不存在重大不确定性风险。

多年来，公司凭借自身良好的产品品质和行业口碑，与主要客户始终保持稳定合作。发行人与万科、时代、龙湖、中国建筑等客户自 2015 年前开始维持

合作关系至今，合作年限较长。未来，公司将继续围绕“提高整体产值规模和项目综合盈利能力”这一目标，以“提升优质客户规模和增强施工管理水平”为核心，以“精细化施工、品质化施工、项目管理动态化”为业务支点，继续为客户提供“高品质、高效率、专业化”的建筑装饰设计与施工管理服务，促进与主要客户的长期深度合作。

发行人基于自身承接能力、项目质量进行承揽，发行人依靠自身项目经验、技术实力、安全管理水平、施工效率具备独立面向市场经营的能力，不存在对单一合同主体的重大依赖，不存在异常新增客户情况。发行人在客户稳定性与业务持续性方面没有重大风险。

综上所述，发行人与主要客户的合作具有稳定性及可持续性，与其余部分客户的合作变化，不会对发行人生产经营造成重大不利影响，在客户稳定性和业务持续性方面不存在重大风险。

### **3、发行人所在的承包商层级，与总包方及业主方之间的权利义务划分情况**

发行人提供的建筑装饰施工服务属于专业分包范畴，根据合同相对发包方的不同，发行人所处的承包商层级可分为一级承包（即发行人与业主方直接签约）与二级承包（即发行人与总承包方直接签约）。

无论是一级承包或二级承包，发行人均需按合同约定服从总承包方或业主的现场管理，按约定质量标准如期完成工程内容并承担相应的安全、质量、工期等责任；并有权在约定的付款节点向约定的付款方提出付款申请并收取相关款项。

### **4、与客户的合同是否存在限制分包条款，发行人是否存在再次分包情况**

发行人的部分项目合同中存在限制分包条款，即约定承包人不得将其承包的全部工程转包给他人，也不得将其承包的全部工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

报告期内，发行人按照相关法规和行业惯例实行劳务分包，公司建筑装饰工程中的具体施工作业分包给专业的劳务公司。分包后发行人统筹组织劳务人员与材料物资的匹配，监督劳务人员的施工作业过程，进行现场技术指导、安全管理等工作。

发行人向第三方采购劳务或服务为发行人的独立采购行为，不涉及项目合同相关权利义务的转移，项目实施、交付的相关义务仍由发行人向客户履行并承担相应责任，第三方向发行人提供的劳务或服务仍由发行人向客户承担质量保证责任，发行人未将其应履行的合同项下的义务转让给第三方，未违反部分项目合同中关于发行人不得转让其应履行的合同项下义务的约定。

《建筑业企业资质标准》总则第 3 条规定，施工总承包企业将劳务作业分包时，应分包给具有施工劳务资质的企业。取得专业承包资质的企业应对所承接的专业工程全部自行组织施工，劳务作业可以分包，但应分包给具有施工劳务资质的企业。

《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》第 9 条规定，专业工程分包除在施工总承包合同中有约定外，必须经建设单位认可。专业分包工程承包人必须自行完成所承包的工程。劳务作业分包由劳务作业发包人与劳务作业承包人通过劳务合同约定。劳务作业承包人必须自行完成所承包的任务。

根据中华人民共和国住房和城乡建设部于 2014 年 7 月 28 日发布的《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”。

根据上述规定，建设项目工程中专业工程分包应当取得建设单位认可，劳务作业分包未强制要求取得建设单位同意，而由发包人与承包人通过劳务合同约定。

报告期内，发行人不存在合同限制专业分包而发行人实际采用专业分包的情形。

发行人已取得深圳市住房和建设局出具的相关证明，确认自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日未发现发行人存在重大违法行为。

## 5、发行人各期期初期末在手项目、新增项目、完工项目情况

### （1）各期期初期末在手项目、新增项目、完工项目数量

#### ① 装饰施工类项目

单位：个

项目	期初在手项目数量	当期新增项目数量	当期完工项目数量	当期终止项目数量	期末在手项目数量
2020.12.31/2020 年度	209	275	190	8	286
2019.12.31/2019 年度	145	311	245	2	209
2018.12.31/2018 年度	82	311	242	6	145

#### ② 装饰设计类项目

单位：个

项目	期初在手项目数量	当期新增项目数量	当期交付主要设计成果项目数量	当期终止项目数量	期末在手项目数量
2020.12.31/2020 年度	30	41	30	-	41
2019.12.31/2019 年度	22	47	39	-	30
2018.12.31/2018 年度	18	47	42	1	22

### （2）各期项目周期情况

#### ① 装饰施工类业务各期完工项目情况

单位：个

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
6 个月以内	100	52.6%	170	69.67%	177	73.14%
6 个月至一年	40	21.1%	46	18.85%	43	17.77%
一年以上	50	26.3%	29	11.48%	22	9.09%
合计	<b>190</b>	<b>100.0%</b>	<b>245</b>	<b>100.00%</b>	<b>242</b>	<b>100.00%</b>

#### ② 装饰设计类业务各期交付主要成果项目情况

单位：个

项目	2020		2019		2018	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
3 个月以内	25	83.33%	35	89.74%	31	73.81%
3 个月至 6 个月	1	3.33%	-	-	-	-

项目	2020		2019		2018	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
6个月以上	4	13.33%	4	10.26%	11	26.19%
合计	<b>30</b>	<b>100.00%</b>	<b>39</b>	<b>100.00%</b>	<b>42</b>	<b>100.00%</b>

## (3) 各期项目合同金额分布情况

## ① 装饰施工类业务

## A、各期完工项目情况

单位：个

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
合同金额 500 万元（含）以下	138	72.6%	196	80.3%	173	71.5%
合同金额 500 万元-1,000 万元（含）	10	5.3%	18	7.4%	33	13.6%
合同金额 1,000 万元以上	42	22.1%	31	12.3%	36	14.9%
合计	<b>190</b>	<b>100.0%</b>	<b>245</b>	<b>100.0%</b>	<b>242</b>	<b>100.0%</b>
合同金额平均值（万元）	1,290.62	-	443.81	-	552.62	-

## B、各期在手项目情况

单位：个

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
合同金额 500 万元（含）以下	146	51.05%	88	42.11%	64	44.14%
合同金额 500 万元-1,000 万元（含）	43	15.03%	29	13.88%	22	15.17%
合同金额 1,000 万元以上	97	33.92%	92	44.02%	59	40.69%
合计	<b>286</b>	<b>100.00%</b>	<b>209</b>	<b>100.00%</b>	<b>145</b>	<b>100.00%</b>
合同金额平均值（万元）	1,434.82	-	2,168.10	-	2,105.90	-

2018 年、2019 年，发行人各期在手项目与完工项目金额均值基本保持稳定，2020 年大额合同的项目在该年度完工的数量较多，如合同金额 5,000 万元以上的项目在 2020 年度完工 11 个，而 2018 年至 2019 年该数量分别为 3 个和 2 个，因此 2020 年当期完工项目与在手项目金额均值与此前年度相比均出现较大变动。

## ② 装饰设计类业务

## A、各期交付主要成果项目情况

单位：个

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
合同金额 10 万元（含）以下	23	76.67%	22	56.41%	25	59.52%
合同金额 10 万元-50 万元（含）	6	20.00%	10	25.64%	8	19.05%
合同金额 50 万元以上	1	3.33%	7	17.95%	9	21.43%
<b>合计</b>	<b>30</b>	<b>100.00%</b>	<b>39</b>	<b>100.00%</b>	<b>42</b>	<b>100.00%</b>
合同金额平均值（万元）	14.65	-	78.10	-	51.86	-

## B、各期在手项目情况

单位：个

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
合同金额 10 万元（含）以下	22	53.66%	14	46.67%	7	31.82%
合同金额 10 万元-50 万元（含）	10	24.39%	9	30.00%	9	40.91%
合同金额 50 万元以上	9	21.95%	7	23.33%	6	27.27%
<b>合计</b>	<b>41</b>	<b>100.00%</b>	<b>30</b>	<b>100.00%</b>	<b>22</b>	<b>100.00%</b>
合同金额平均值（万元）	51.09	-	67.20	-	82.19	-

报告期内，发行人装饰设计类业务收入规模较低，项目数量较少且合同金额基本都在 10 万元以内，因此各期合同均值易受单个大项目影响。

## （五）发行人主要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

目前，国内建筑材料供应充足，公司与国内大量的各类原材料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。

公司采购的原材料包括石材、木制品、金属制品、玻璃、瓷砖、涂料等十

五大类，各期原材料采购情况如下：

单位：万元

材料类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	采购金额	比例	金额	比例	金额	比例
石材类	14,047.86	13.66%	13,295.25	13.99%	8,048.75	8.99%
水电安装类	13,433.21	13.06%	9,910.73	10.43%	12,887.03	14.39%
木制品、板材类	12,270.59	11.93%	14,369.14	15.12%	15,800.28	17.65%
铝型材、铝板类	10,705.48	10.41%	10,330.77	10.87%	8,370.96	9.35%
基础辅材类	8,350.46	8.12%	6,187.56	6.51%	7,717.57	8.62%
钢材类	6,333.50	6.16%	7,014.42	7.38%	5,393.53	6.02%
油漆化工类	6,042.16	5.87%	5,575.60	5.87%	5,278.74	5.90%
家具、软装类	6,367.32	6.19%	3,357.37	3.53%	4,011.01	4.48%
电器类	4,536.51	4.41%	4,371.10	4.60%	2,373.00	2.65%
门窗类	4,269.22	4.15%	2,829.86	2.98%	3,401.86	3.80%
陶瓷类	6,306.55	6.13%	5,414.47	5.70%	7,519.94	8.40%
玻璃类	3,787.83	3.68%	5,208.41	5.48%	3,719.44	4.15%
五金配件	2,244.55	2.18%	2,604.24	2.74%	1,603.06	1.79%
地板类	2,613.55	2.54%	1,679.51	1.77%	1,666.44	1.86%
其他材料	1,549.72	1.51%	2,888.99	3.04%	1,733.21	1.94%
<b>合计</b>	<b>102,858.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>95,037.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>89,524.83</b>	<b>100.00%</b>

随着公司营业规模的增长，公司的总体采购规模也呈增长趋势。公司采购的原材料不同大类材料下包含品类繁多的子分类，以石材为例，石材的子类中包括大理石、花岗岩、人造石、石料等，其中大理石根据颜色、厚度、纹理、品牌等又细分为各种规格型号，不同规格型号的产品存在价格差异，单品类单型号材料所采购的数量金额占公司总采购量及总采购额的比例较低，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，发行人重要原材料子分类采购情况如下：

① 2020 年度

材料类别	子分类	单位	金额（元）	占原材料采购额比例	数量	单价（元）
石材类	大理石	平方米	23,939,879.77	2.33%	72,404	330.64
石材类	花岗岩	平方米	18,319,526.09	1.78%	176,232	103.96

材料类别	子分类	单位	金额（元）	占原材料采购额比例	数量	单价（元）
水电安装类	开关及插座	个	7,409,976.24	0.72%	446,928	16.58
水电安装类	给排水配件	个	10,027,411.31	0.97%	3,161,622	3.17
水电安装类	灯具	个	16,142,942.16	1.57%	327,796	49.25
水电安装类	卫生洁具	个	35,068,759.01	3.41%	75,417	465.00
水电安装类	线缆、桥架、非金属管线、金属管线	米	26,118,616.98	2.54%	9,542,737	2.74
木制品、板材类	板、枋材	平方米	10,417,581.06	1.01%	246,173	42.32
木制品、板材类	石棉板、矿棉板	平方米	738,128.94	0.07%	28,394	26.00
木制品、板材类	装饰面板	平方米	9,752,849.15	0.95%	43,026	226.68
铝型材、铝板类	铝材	吨	57,308,986.36	5.57%	3,123	18,349.88
基础辅材类	水泥	吨	26,663,335.15	2.59%	65,837	404.99
钢材类	钢材	吨	22,912,771.79	2.23%	5,017	4,566.69
油漆化工类	沥青	吨	539,823.00	0.05%	1,220	442.48
油漆化工类	油漆、涂料	桶	14,292,864.49	1.39%	73,578	194.26
家具、软装类	橱柜	个	13,604,040.88	1.32%	995	13,674.88
家具、软装类	柜子	个	20,006,723.30	1.95%	11,277	1,774.12
电器类	电气设备	个	7,030,271.33	0.68%	11,961	587.76
电器类	电箱	个	1,236,311.58	0.12%	834	1,482.89
电器类	家用电器	个	18,835,076.58	1.83%	24,165	779.43
电器类	空调	个	11,842,563.33	1.15%	4,227	2,801.42
电器类	通风、空调器具	个	3,393,999.42	0.33%	7,211	470.65
门窗类	不锈钢门	平方米	681,133.05	0.07%	1,861	365.95
门窗类	铝合金门窗	平方米	15,577.26	0.002%	28	550.41
陶瓷类	瓷质块料	平方米	37,521,167.94	3.65%	464,359	80.80
陶瓷类	瓷砖、瓦	平方米	4,638,068.61	0.45%	59,576	77.85
玻璃类	玻璃	平方米	34,344,368.73	3.34%	218,285	157.34
五金配件	金属材料配件	个	2,424,514.01	0.24%	1,398,427	1.73
五金配件	金属支撑、架、杆	个	1,393,229.95	0.14%	177,703	7.84
五金配件	紧固件及建筑小五金	个	4,133,039.07	0.40%	3,080,012	1.34
五金配件	装饰配件	个	7,245,782.54	0.70%	332,211	21.81
地板类	地毯、地毡	平方米	1,479,150.60	0.14%	23,883	61.93
地板类	胶地板	平方米	2,256,401.53	0.22%	18,763	120.26
地板类	木地板	平方米	22,450,229.66	2.18%	150,187	149.48



材料类别	子分类	单位	金额（元）	占原材料采购额比例	数量	单价（元）
其他材料	干粉灭火器	个	81,563.09	0.01%	1,007	81.00
-	合计	-	<b>474,266,663.96</b>	<b>46.11%</b>	-	-

注：上表中各子类仅统计同一核算单位的采购数量和采购金额，如大理石的计量单位中，各供应商对大理石的计量单位不一致，包括“平方米”、“吨”、“个”、“张”等，由于使用“平方米”的计量最多，因此上表中石材类别-大理石的采购额仅统计以“平方米”为计量单位的采购额，其他类别类似。下同。

## ② 2019 年度

材料类别	子分类	单位	金额（元）	占原材料采购额比例	数量	单价（元）
石材类	大理石	平方米	44,120,271.43	4.64%	117,067	376.88
石材类	花岗岩	平方米	10,628,994.21	1.12%	117,104	90.77
水电安装类	开关及插座	个	2,659,895.58	0.28%	235,753	11.28
水电安装类	给排水配件	个	5,806,211.52	0.61%	757,659	7.66
水电安装类	灯具	个	18,479,841.13	1.94%	368,383	50.16
水电安装类	卫生洁具	个	22,449,127.71	2.36%	39,213	572.49
水电安装类	线缆、桥架、非金属管线、金属管线	米	23,549,232.68	2.48%	5,547,144	4.25
木制品、板材类	板、枋材	平方米	27,089,505.88	2.85%	593,280	45.66
木制品、板材类	石棉板、矿棉板	平方米	435,980.60	0.05%	23,392	18.64
木制品、板材类	装饰面板	平方米	11,684,910.11	1.23%	69,949	167.05
铝型材、铝板类	铝材	吨	67,264,370.83	7.08%	3,514	19,142.56
基础辅材类	水泥	吨	25,372,946.62	2.67%	61,491	412.63
钢材类	钢材	吨	33,923,184.44	3.57%	8,785	3,861.51
油漆化工类	沥青	吨	588,792.41	0.06%	1,291	456.20
油漆化工类	油漆、涂料	桶	14,806,311.18	1.56%	141,642	104.53
家具、软装类	橱柜	个	13,269,689.92	1.40%	1,130	11,743.09
家具、软装类	柜子	个	3,761,716.41	0.40%	4,061	926.35
电器类	电气设备	个	15,744,873.08	1.66%	18,811	836.99
电器类	电箱	个	2,522,097.37	0.27%	1,663	1,517.05
电器类	家用电器	个	2,587,032.23	0.27%	1,670	1,549.12
电器类	空调	个	12,056,194.86	1.27%	4,225	2,853.44
电器类	通风、空调器具	个	9,775,436.93	1.03%	3,750	2,606.78
门窗类	不锈钢门	平方米	1,246,400.17	0.13%	1,855	671.79

材料类别	子分类	单位	金额（元）	占原材料采购额比例	数量	单价（元）
门窗类	铝合金门窗	平方米	801,905.01	0.08%	1,386	578.70
陶瓷类	瓷质块料	平方米	21,900,765.04	2.30%	341,985	64.04
陶瓷类	瓷砖、瓦	平方米	9,889,302.67	1.04%	125,681	78.69
玻璃类	玻璃	平方米	48,142,359.40	5.07%	337,909	142.47
五金配件	金属材料配件	个	3,781,072.63	0.40%	623,496	6.06
五金配件	金属支撑、架、杆	个	1,138,421.86	0.12%	179,800	6.33
五金配件	紧固件及建筑小五金	个	3,305,848.64	0.35%	1,783,391	1.85
五金配件	装饰配件	个	5,076,472.29	0.53%	131,311	38.66
地板类	地毯、地毡	平方米	2,767,805.79	0.29%	43,177	64.10
地板类	胶地板	平方米	3,081,663.82	0.32%	21,228	145.17
地板类	木地板	平方米	11,744,530.43	1.24%	125,514	93.57
其他材料	干粉灭火器	个	38,135.32	0.004%	739	51.60
-	合计	-	<b>481,491,300.20</b>	<b>50.66%</b>	-	-

## ③ 2018 年度

材料类别	子分类	单位	金额（元）	占原材料采购额比例	数量	单价（元）
石材类	大理石	平方米	18,581,586.94	2.08%	78,608	236.38
石材类	花岗岩	平方米	8,977,073.56	1.00%	109,384	82.07
水电安装类	开关及插座	个	3,262,323.99	0.36%	243,332	13.41
水电安装类	给排水配件	个	6,111,515.12	0.68%	921,754	6.63
水电安装类	灯具	个	19,709,367.14	2.20%	339,472	58.06
水电安装类	卫生洁具	个	45,143,830.96	5.04%	55,039	820.21
水电安装类	线缆、桥架、非金属管线、金属管线	米	20,862,698.51	2.33%	7,414,295	2.81
木制品、板材类	板、枋材	平方米	9,298,102.23	1.04%	205,616	45.22
木制品、板材类	石棉板、矿棉板	平方米	442,127.88	0.05%	21,505	20.56
木制品、板材类	装饰面板	平方米	11,439,701.11	1.28%	49,840	229.53
铝型材、铝板类	铝材	吨	43,127,051.64	4.82%	2,473	17,441.73
基础辅材类	水泥	吨	47,326,521.41	5.29%	116,108	407.61
钢材类	钢材	吨	20,678,952.04	2.31%	4,951	4,176.98
油漆化工类	沥青	吨	17,241.38	0.00%	74	232.77
油漆化工类	油漆、涂料	桶	28,652,076.87	3.20%	148,495	192.95
家具、软装类	橱柜	个	20,493,197.96	2.29%	2,191	9,355.36

材料类别	子分类	单位	金额（元）	占原材料采购额比例	数量	单价（元）
家具、软装类	柜子	个	2,678,186.21	0.30%	2,653	1,009.41
电器类	电气设备	个	8,343,531.41	0.93%	11,251	741.57
电器类	电箱	个	704,043.88	0.08%	1,008	698.46
电器类	家用电器	个	5,310,542.32	0.59%	1,223	4,342.23
电器类	空调	个	5,719,561.57	0.64%	2,213	2,584.53
电器类	通风、空调器具	个	2,239,187.49	0.25%	1,313	1,704.94
门窗类	不锈钢门	平方米	892,555.84	0.10%	952	937.50
门窗类	铝合金门窗	平方米	6,034,605.17	0.67%	11,049	546.16
陶瓷类	瓷质块料	平方米	45,757,645.44	5.11%	658,677	69.47
陶瓷类	瓷砖、瓦	平方米	13,886,514.57	1.55%	173,421	80.07
玻璃类	玻璃	平方米	34,872,438.12	3.90%	352,718	98.87
五金配件	金属材料配件	个	3,065,864.28	0.34%	1,092,375	2.81
五金配件	金属支撑、架、杆	个	1,941,524.97	0.22%	230,031	8.44
五金配件	紧固件及建筑小五金	个	2,844,555.79	0.32%	3,679,363	0.77
五金配件	装饰配件	个	3,477,793.33	0.39%	443,022	7.85
地板类	地毯、地毡	平方米	7,130,801.20	0.80%	130,521	54.63
地板类	胶地板	平方米	3,012,464.01	0.34%	24,509	122.91
地板类	木地板	平方米	9,176,993.06	1.03%	117,839	77.88
其他材料	干粉灭火器	个	182,422.52	0.02%	3,836	47.56
-	合计	-	<b>461,394,599.92</b>	<b>51.54%</b>	-	-

## （2）原材料采购数量变动分析

报告期内部分主要原材料各年采购数量变化较大，主要是由于以下原因：

① 发行人原材料采购数量与公司业务规模密切相关，随着发行人业务规模扩大，对原材料需求总量相应增加；

② 公司施工工程项目类型较为丰富，不同类型项目所需采购原材料品类和数量需求差异较大；

③ 对于不同项目，甲方对材料的需求模式要求不同，部分甲方对发行人承做部分工程所需的材料全权由发行人采购，部分甲方则要求部分材料由其自行采购，部分材料由发行人采购；因此甲方对材料采购的安排也会影响公司采购品类及数量。

### （3）原材料采购价格变动分析

由于材料质地差异、市场价格变动、材料档次不同、采购渠道等原因，公司部分主要原材料采购价格变化较大，具体情况及原因如下：

① 石材中的大理石和花岗岩的平均采购单价在报告期内呈上涨的趋势，主要是由于该类产品具有质地纹理变化较大、种类和规格繁多等特点，因此即使相同品种、同样厚度的石材原材料，其价格也会因产地、颜色、纹理等不同而存在较大价格差异；

② 水电安装类、木制品、板材类、五金配件、电器类、门窗类产品、陶瓷类、玻璃类产品种类繁多，各项目所采用的产品规格型号均不尽相同，因此各年度价格差异较大；

③ 公司采购的钢材、铝材的价格与市场参考价格的变动趋势一致，详见本小节之“（4）原材料采购公允性分析”；

4、沥青 2019 年平均采购单价较 2018 年上涨 95.99% 主要原因为该等材料属于较为标准化材料，采购价格波动情况与市场价格波动情况基本一致，报告期内沥青市场价格有所上涨使得公司该等材料采购价格有所上涨；

5、家具软装类产品中橱柜、柜子等柜类产品各年度价格差异较大，主要系该类产品采购时主要计量单位为个，单个柜类产品对应的板材面积为 1 平方米至 10 平方米不等，故单价可比性较弱。

### （4）原材料采购公允性分析

如前所述，公司采购的原材料不同大类材料下包含品类繁多的子分类，子分类中产品的规格型号也不尽相同，大部分产品的价格没有公开的市场价格。现就公司采购的主要原材料中与大宗商品直接或间接相关的钢材、铝材和水泥等三类原材料各期前五大供应商采购单价与可参考的市场公开价格对比如下：

#### ① 钢材、铝材采购公允性分析

##### A、报告期内钢材采购情况

年度	序号	供应商名称	金额（元）	占该子分类采购额比	数量（吨）	采购单价（元/吨）	参考价格 <sup>注1</sup> （元/吨）
2020	1	深圳市前海中瑞建筑供应链有限公司	2,821,500.00	12.31%	580	4,867.26	3,681.03-4,386.43
	2	威海腾华物资有限公司	1,268,920.72	5.54%	271	4,685.53	
	3	北京晟兴源建筑材料有限公司	1,120,265.49	4.89%	243	4,617.96	
	4	深圳信粤智酷科技有限公司	870,631.60	3.80%	180	4,843.30	
	5	四川乾佳禄建筑装饰工程有限公司	834,017.29	3.64%	185	4,508.72	
	-	合计	<b>6,915,335.10</b>	<b>30.18%</b>	<b>1,458</b>	<b>4,743.57</b>	
	-	子分类总采购额	22,912,771.79	100.00%	5,017	4,566.69	
2019	1	济宁市鲁申物资有限公司	6,558,194.68	19.33%	1,453	4,513.27	3,774.73-4,137.00
	2	贵州凯思达建材有限公司	1,870,348.20	5.51%	413	4,523.48	
	3	深圳市汇森洁建材有限公司	1,600,000.00	4.72%	352	4,539.78	
	4	深圳市宏源恒实业有限公司	1,432,500.01	4.22%	325	4,412.83	
	5	广东钜宏科技股份有限公司	1,334,019.76	3.93%	289	4,623.49	
	-	合计	<b>12,795,062.65</b>	<b>37.72%</b>	<b>2,832</b>	<b>4,517.78</b>	
	-	子分类总采购额	33,923,184.44	100.00%	8,785	3,861.51	
2018	1	杭州富阳区里山镇平峰建材商店	1,615,510.00	7.81%	376	4,300.00	3,873.90-4,486.47
	2	贵州凯思达建材有限公司	1,551,246.76	7.50%	315	4,920.45	
	3	中山市金属材料有限公司	1,149,580.85	5.56%	241	4,772.62	
	4	深圳市光明新区公明新建安建材经营部	1,140,302.51	5.51%	236	4,827.49	
	5	佛山市光丰钢业集团有限公司	1,117,969.89	5.41%	226	4,944.28	
	-	合计	<b>6,574,610.01</b>	<b>31.79%</b>	<b>1,394</b>	<b>4,715.83</b>	
	-	子分类总采购额	20,678,952.04	100.00%	4,951	4,176.98	

注 1：普通中板（20mm，Q235），数据来源为国家统计局。

注 2：表中统计的是发行人所采购钢材中以重量单位计价的部分，占发行人各期钢材类产品采购额的比例为 38.34%、48.36%、36.18%。

#### B、报告期内铝材采购情况

年度	序号	供应商名称	金额（元）	占该子分类采购额比	数量（吨）	采购单价（元/吨）	参考价格 <sup>注1</sup> （元/吨）
2020	1	广东兴发铝业有限公司	31,858,780.84	55.59%	1,798	17,722.28	12,057.73-16,553.70
	2	深圳市金桥山实业有限公司	10,819,205.53	18.88%	591	18,292.73	
	3	深圳市金可美通科技有限公司	2,242,519.45	3.91%	129	17,418.84	
	4	广东季华铝业有限公司	2,046,006.91	3.57%	115	17,836.00	

年度	序号	供应商名称	金额（元）	占该子分类 采购额比	数量 （吨）	采购单价 （元/吨）	参考价格 <sup>注1</sup> （元/吨）
	5	广东钜宏科技股份有限公司	1,515,884.55	2.65%	83	18,225.49	
	-	合计	<b>48,482,397.28</b>	<b>84.60%</b>	<b>2,716</b>	<b>17,852.35</b>	
	-	子分类总采购额	57,308,986.36	100.00%	3,123	18,349.88	
2019	1	深圳市金桥山实业有限公司	27,879,473.04	41.45%	1,505	18,522.32	13,342.50- 14,327.67
	2	济南经阁门窗有限公司	6,569,557.52	9.77%	277	23,716.81	
	3	深圳市金可美通科技有限公司	5,508,590.46	8.19%	337	16,323.11	
	4	吉田建材（深圳）有限公司	4,067,583.34	6.05%	206	19,735.61	
	5	广东兴发铝业有限公司	2,913,167.03	4.33%	165	17,660.76	
	-	合计	<b>46,938,371.40</b>	<b>69.78%</b>	<b>2,491</b>	<b>18,845.38</b>	
	-	子分类总采购额	67,264,370.83	100.00%	3,514	19,142.56	
2018	1	深圳市金桥山实业有限公司	15,931,188.25	36.94%	936	17,021.83	13,624.90- 14,621.43
	2	山东华建铝业集团有限公司	5,181,259.45	12.01%	303	17,084.08	
	3	广西华美铝业有限公司	4,728,154.44	10.96%	312	15,139.68	
	4	重庆哈韦斯特铝业有限公司	2,629,239.75	6.10%	176	14,931.98	
	5	威海华特曼节能建材有限公司	1,813,188.93	4.20%	93	19,497.47	
	-	合计	<b>30,283,030.82</b>	<b>70.22%</b>	<b>1,821</b>	<b>16,633.67</b>	
	-	子分类总采购额	43,127,051.64	100.00%	2,473	17,441.73	

注 1：铝锭（A00），数据来源为国家统计局；

注 2：表中统计的是发行人所采购铝材中以重量单位计价的部分，占发行人各期铝型材、铝板类产品采购额的比例为 51.41%、65.11%、53.63%。

报告期内，公司采购的钢材、铝材类产品单价与市场参考价格的变动趋势一致，但不同供应商之间或同一供应商不同年度的采购单价存在一定差异，主要系该等原材料须后加工成为不同的型号，如管材、型材、板材等，不同规格的材料依照厚薄程度与钢材是否镀锌，铝材是否氟碳喷涂等制造工艺的区别也会导致价格差异，此外，同一类型的采购价格也会受到批量大小、大宗商品周期等因素的影响。

## ② 水泥采购公允性分析

年度	序号	供应商名称	金额（元）	占该子分类 采购额比	数量 （吨）	采购单价 （元/吨）	参考价格 <sup>注1</sup> （元/吨）
2020	1	深圳市景隆宇建筑材料有限公司	2,695,699.15	10.11%	7,345	367.04	542.00- 632.00
	2	乐昌市坪石三益水泥股份合作公司	2,175,221.24	8.16%	5,380	404.32	

年度	序号	供应商名称	金额（元）	占该子分类 采购额比	数量 （吨）	采购单价 （元/吨）	参考价格 <sup>注1</sup> （元/吨）
	3	广东得佐贸易有限公司	1,375,962.44	5.16%	4,126	333.50	
	4	肇庆市鼎立建筑工程有限公司	973,731.01	3.65%	2,045	476.27	
	5	武汉昊易租设备租赁有限公司	884,955.76	3.32%	2,000	442.48	
	-	合计	<b>8,105,569.60</b>	<b>30.40%</b>	<b>20,895</b>	<b>387.92</b>	
	-	子分类总采购额	26,663,335.15	100.00%	65,837	404.99	
2019	1	深圳市鑫晟佳建材有限公司	2,228,045.50	8.78%	5,179	430.20	518.00- 632.00
	2	深圳市致盛建材有限公司	2,014,013.82	7.94%	4,827	417.22	
	3	广州市从化粤海水泥粉磨有限公司	1,823,839.27	7.19%	4,925	370.33	
	4	深圳市诗诺思建材有限公司	1,797,860.00	7.09%	3,596	500.00	
	5	深圳六六顺贸易有限公司	1,469,717.65	5.79%	2,672	550.00	
	-	合计	<b>9,333,476.24</b>	<b>36.79%</b>	<b>21,199</b>	<b>440.28</b>	
	-	子分类总采购额	25,372,946.62	100.00%	61,491	412.63	
2018	1	深圳市鑫晟佳建材有限公司	5,538,757.53	11.70%	12,948	427.76	521.00- 602.00
	2	深圳市鼎隆昌实业有限公司	2,650,261.50	5.60%	7,356	360.30	
	3	深圳宏盛泰投资发展有限公司	2,553,931.63	5.40%	7,397	345.27	
	4	深圳市新朗华实业有限公司	2,406,683.27	5.09%	5,527	435.45	
	5	深圳市方利实业有限公司	2,097,600.00	4.43%	4,800	437.00	
	-	合计	<b>15,247,233.93</b>	<b>32.22%</b>	<b>38,028</b>	<b>400.95</b>	
	-	子分类总采购额	47,326,521.41	100.00%	116,108	407.61	

注 1：普通水泥（标号 42.5，散装，国产），数据来源为深圳市建设工程造价网。

报告期内，公司水泥采购单价与市场参考价格的变动趋势一致，装饰装修通常使用的标号 32.5 的水泥价格低于标号 42.5 的水泥价格，因此公司的水泥综合采购单价低于市场参考价格。

#### （5）原材料采购额与发行人工程施工收入、成本的匹配情况

报告期内，发行人原材料采购额与发行人工程施工收入、成本的匹配情况如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年	合计
工程施工收入①	214,988.45	197,756.12	174,868.68	587,613.25
工程施工成本②	186,501.96	172,302.11	153,777.27	512,581.34

项目	2020年	2019年	2018年	合计
原材料采购额③	102,858.52	95,037.42	89,524.83	287,420.77
装饰施工业务的直接材料成本④	99,343.14	91,571.88	88,831.42	279,746.44
④/②	53.27%	53.15%	57.77%	54.58%

注：发行人采用产出法（2020年度）/工作量法（2018年度、2019年度）确认收入并结转主营业务成本，故各年度原材料采购额与装饰施工业务的直接材料成本存在差异。

由上表可见，报告期内公司装饰施工业务的直接材料成本占各期工程施工业务成本的比例分别为 57.77%、53.15%和 53.27%，呈下降趋势，主要系主要系人工成本的上升，使得材料成本占比相对有所下降。发行人各年度直接材料成本与工程施工项目整体规模的增长趋势基本一致。

## 2、原材料价格变动对公司的影响

报告期内，公司采购的原材料种类繁多且规格、型号及品牌均有所不同，不同原材料的市场价格差异较大。总体而言，公司主要原材料价格受其上游如石材、木材等大宗商品的价格及品牌等综合因素的影响而波动。公司与多家材料供应商建立了业务关系，保证原材料价格的相对稳定。

## 3、主要能源采购情况

报告期内，公司主要消耗的能源为水、电，具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年		2019年		2018年		2017年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
水	11.29	5.97%	28.90	17.47%	14.23	9.14%	18.18	12.00%
电	177.87	94.03%	136.50	82.53%	141.52	90.86%	133.30	88.00%
合计	<b>189.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>165.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>155.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>151.48</b>	<b>100.00%</b>

其中，电主要来源于项目所在地电网，根据工商业用电价格计价；水主要来源于项目所在地水务公司，根据当地物价局核定水价计价，报告期内发行人各施工项目现场能源供应充足，价格稳定。



#### 4、报告期内前十大材料供应商情况

(1) 报告期内，发行人与前十大原材料供应商的交易情况

##### ① 2020 年度

单位：万元

序号	供应商名称	主要采购内容	采购额	占当期材料采购总额的比例
1	广州市君恒建材有限公司	陶瓷类、石材类、水电安装类及家居软装类产品	10,003.92	9.73%
2	广东兴发铝业有限公司	铝型材、铝板类产品	3,250.19	3.16%
3	北京宏泰东星石业有限公司	石材类产品	1,378.92	1.34%
4	深圳市前海中瑞建筑供应链有限公司	木制品、板材类及钢材类产品	1,378.53	1.34%
5	深圳市金桥山实业有限公司	铝型材、铝板类产品	1,081.92	1.05%
6	深圳天利德商贸有限公司	水电安装类产品	1,074.14	1.04%
7	深圳市泓鑫隆进出口有限公司	家居软装类产品	1,069.80	1.04%
8	深圳市福朗智能科技有限公司	电器类产品	906.39	0.88%
9	深圳市吉龙化工有限公司	油漆化工类产品	868.56	0.84%
10	南安市石井镇益新石艺制品厂	石材类产品	724.20	0.70%
-	合计	-	<b>21,736.59</b>	<b>21.13%</b>

注：受同一实际控制人控制的已予以合并披露；下同。

##### ② 2019 年度

单位：万元

序号	供应商名称	主要采购内容	采购额	占当期材料采购总额的比例
1	深圳市金桥山实业有限公司	铝型材、铝板类产品	2,787.95	2.93%
2	广州市君恒建材有限公司	陶瓷类及木制品、板材类产品	1,579.23	1.66%
3	广东钜宏科技股份有限公司	电器类、水电安装类及钢材类产品	1,461.51	1.54%
4	北京宏泰东星石业有限公司	石材类产品	1,396.39	1.47%
5	宝兴国晟矿业有限公司	石材类产品	1,114.29	1.17%
6	深圳市泓鑫隆进出口有限公司	家居软装类产品	962.34	1.01%
7	南安市石井镇益新石艺制品厂	石材类产品	847.39	0.89%
8	贵州凯思达建材有限公司	木制品、板材类及水电安装类、钢材类产品	841.64	0.89%
9	南京亿源市场皓泰建材经营部	木制品、板材类及钢材类产品	828.77	0.87%
10	深圳市安谷装饰材料有限公司	油漆化工类产品	768.26	0.81%

序号	供应商名称	主要采购内容	采购额	占当期材料采购总额的比例
-	合计	-	<b>12,587.75</b>	<b>13.25%</b>

## ③ 2018 年度

单位：万元

序号	供应商名称	主要采购内容	采购额	占当期材料采购总额的比例
1	深圳市金桥山实业有限公司	铝型材、铝板类产品	2,007.90	2.24%
2	深圳市前海中瑞建筑供应链有限公司	石材类、陶瓷类及木制品、板材类产品	1,678.04	1.87%
3	深圳市博夫曼贸易有限公司	家具软装类产品	1,641.48	1.83%
4	贵州凯思达建材有限公司	木制品、板材类及水电安装类、钢材类产品	1,559.71	1.74%
5	深圳天利德商贸有限公司	水电安装类产品	1,378.28	1.54%
6	深圳神彩物流有限公司	石材类产品	989.03	1.10%
7	深圳市欧美精品科技有限公司	电器类产品	844.12	0.94%
8	贵州鑫升美业建材有限公司	木制品、板材类及水电安装类、钢材类产品	705.90	0.79%
9	深圳市金翎贵材科技有限公司	水电安装类产品	700.13	0.78%
10	深圳迈森投资发展有限公司	陶瓷类产品	594.26	0.66%
-	合计	-	<b>12,098.86</b>	<b>13.51%</b>

## (2) 报告期内，发行人各期前十大原材料供应商基本情况

供应商名称	成立时点	注册资本	股权结构	经营范围	业务规模	经营区域	合作历史	主要结算条款
广州市君恒建材有限公司	2018/6/11	10,000 万元人民币	广州恒建建设集团有限公司（合景泰富控股子公司）持股 100%	包装材料的销售；玻璃类钢材料批发；五金产品批发；电线、电缆批发；灯具、装饰物品批发；电梯、自动扶梯及升降机销售；建材、装饰材料批发；技术进出口；货物进出口；商品批发贸易；商品零售贸易；钢材批发；室内装饰、装修；装饰石材零售；日用灯具零售；开关、插座、接线板、电线电缆、绝缘材料零售；五金零售；木质装饰材料零售；陶瓷装饰材料零售；金属装饰材	2018 年-2020 年收入规模由 3 千万元增长到 10 亿元。	全国	合景泰富指定供应商，自 2019 年开始合作至今	1、订单总金额的 20% 作为预付款； 2、验收合格后结算货款
深圳市金桥山实业有限公司	1999/1/20	300 万元人民币	王宇平持股 40%，玉佩持股 40%，王宇丰持股 13.33%，朱路持股 6.67%	幕墙玻璃类及铝合金门窗配套产品及化工产品的购销等国内商业、物资供销业；；货物进出口、技术进出口；信息咨询；经济信息咨询；贸易信息咨询；企业管理咨询；商务信息咨询；商业信息咨询。	2018 年-2020 年每年收入规模约为 4.5 亿元-6.5 亿元。	全国	2012 年开始合作至今	先货后款
广东兴发铝业	2006/5/26	36,004 万元人民币	广东兴发控股有限公司持股 100%	有色金属压延加工；有色金属合金制造；金属材料制造；高性能纤维及复合材料制造；门窗制造加工等。	2017-2020 年收入规模由 72.40 亿元增长到 118.87 亿元。	全国	2014 年开始合作至今	先货后款
北京宏泰东星石业有限公司	2012/7/18	3,188 万元人民币	史仲宏持股 80%，卢丽丽持股 20%	专业承包；室内装饰工程设计；销售建筑材料、五金交电、机械设备、电子产品、化工产品、日用品、通讯设备；委托加工；技术推广服务；经济贸易咨询。	2018 年-2020 年收入规模在 3 千万元-4 千万元间波动。	全国	2016 年开始合作至今	先货后款
深圳市前海中瑞建筑供应链有限公司	2018/8/31	1,000 万元人民币	温志达持股 50%，庄丽玲持股 50%	供应链解决方案设计；供应链管理及相关配套服务；建筑幕墙材料、建筑门窗及幕墙门窗配件销售与服务。	2019 年、2020 年每年收入规模在 3 千万元左右。	全国	2018 年开始合作至今	先货后款

供应商名称	成立时点	注册资本	股权结构	经营范围	业务规模	经营区域	合作历史	主要结算条款
深圳天利德商贸有限公司	2010/9/27	1,000 万元人民币	刁德刚持股 50%，何花持股 50%	厨卫设备、酒店用品、家居用品、五金制品、给排水设备、建材的销售及其他国内贸易；经营进出口业务，会议策划、从事广告业务；企业形象策划；从事文化交流；文化活动策划；礼仪服务、会务服务；市场营销策划。	2018 年-2020 年每年收入规模在 1 亿元左右。	全国	2018 年开始合作至今	先货后款
贵州凯思达建材有限公司	2013/2/8	100 万元人民币	刘洪波持股 42.5%，邓长君持股 42.5%，高世军持股 5%，高长城持股 5%，谢华军持股 5%	销售：建筑材料，装饰材料，防水材料，保温材料，防水工程施工；保温工程施工；室内外装饰装潢设计及施工。	2018 年-2020 年每年收入规模在 2,500 万元左右。	全国	2017 年开始合作至今	先货后款
深圳市泓鑫隆进出口有限公司	2006/11/23	400 万元人民币	陈茵持股 70%，宋涛持股 30%	经营进出口业务，厨房设备设计、安装、销售及其它国内贸易。	2018 年-2020 年每年收入规模在 2,000 万-2,500 万元之间	全国	2018 年开始合作至今	先货后款
深圳市博夫曼贸易有限公司	2006/3/6	1,000 万元人民币	孔祥龙持股 51%，李宪瑞持股 49%	国内商业、物资供销。	2018 年-2020 年每年收入规模在 2,000 万-3,000 万元之间。	华南	2017 年开始合作至今	先货后款
南安市石井镇益新石艺制品厂	2017/1/16	8 万元人民币	经营者王秋夏	石制品加工。	2018 年-2020 年每年收入规模在 2,000 万-3,000 万元之间，年增长率 10% 左右。	全国	2016 年开始合作，至今仍在合作。	先货后款
广东钜宏科技股份有限公司	2016/12/27	10,000 万元人民币	曾小伟持股 80%，谢燕辉持股 10%，黄祥刚持股 10%	一般经营项目：工程造价咨询；洁净空调装饰工程、半导体系统工程的设计；工业、楼宇自控系统的设计；无尘无菌室洁净产品、自动化设备、电箱、电柜产品的研发、销售；洁净彩钢板、金属制品的研发、销售；国内贸易；经营进出口业务。	2018 年-2020 年每年收入规模在 2 亿-3 亿元之间。	全国	2019 年开始合作至今	先货后款

供应商名称	成立时点	注册资本	股权结构	经营范围	业务规模	经营区域	合作历史	主要结算条款
				许可经营项目是：洁净空调装饰工程、半导体系统工程的安装、调试；工业、楼宇自控系统的安装、调试；无尘无菌室洁净产品、自动化设备、电箱、电柜产品的生产；洁净彩钢板、金属制品的生产。				
深圳迈森投资发展有限公司	2012/4/5	50万元人民币	郭桂平持股99%，朱芬持股1%	一般经营项目是：投资兴办实业；家具、家居用品、木制品的设计、销售与安装；建筑材料、家电的销售与安装；国内贸易，货物及技术进出口。	2018年-2020年每年收入规模在1,000万-1,500万元之间。	华南	2015年开始合作至今	部分订单预付15%-30%
宝兴国晟矿业有限公司	2010/4/8	4,700万元人民币	山东高速四川产业发展有限公司持股100%	饰面石材（大理石）开采销售；大理石矿产品、碳酸钙粉生产销售及安装；进出口贸易；仓储；建筑工程设计、装修装饰及咨询服务；林业产品，纺织品，煤炭及制品、石油及制品，非金属矿及制品，金属及金属矿、金属制品，厨房、卫生间用具及日用杂货，灯具、装饰物品，建材，其他化工材料，五金产品，电气设备，家具，卫生洁具，木质装饰材料，陶瓷、石材装饰材料，其他家庭用品，其他室内装饰材料销售；矿产开发科研及技术研发；机械设备租赁。	根据天眼查查询的该公司2020年报披露，其2020年的销售总额为14,519万元	西南	2019年开始合作至今	先货后款
深圳市福朗智能科技有限公司	2013/6/17	1,000万元人民币	林天强持股90%，林宝强持股10%	家居日用品、汽车用品、工艺礼品、家用电器、数码产品、智能机器人、户外用品、电子产品、母婴用品、儿童玩具、教具、智能产品的技术开发与销售；网络技术的开发与销售；计算机软硬件、手机软件的开发与销售；网站设计；工业设计；从事互联网文化活动与电子商务；承办展	2019年、2020年每年收入规模在1,000万元左右。	华南	2019年开始合作至今	先货后款

供应商名称	成立时点	注册资本	股权结构	经营范围	业务规模	经营区域	合作历史	主要结算条款
				展览展示活动；会议服务；筹办、策划、组织大型庆典；设计、制作、代理、发布广告；投资兴办实业；卫浴设备、陶瓷、五金交电、建筑装饰材料的销售；国内贸易，货物及技术进出口。				
深圳神彩物流有限公司	1998/12/16	5,000 万元人民币	深圳安时达技术服务有限公司（创维集团有限公司持股 80%）持股 100%	承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理业务；电子产品、纺织品、服装、生活日用品、体育用品、工艺礼品（不含象牙制品及文物）、矿产品、煤炭、建材、化工产品（不含危险化学品）、机械设备、五金交电、农副产品、钢材、包装材料的批发、进出口及相关配套业务。	根据其网站 <a href="http://www.sccy.com.cn">http://www.sccy.com.cn</a> /公开信息，神彩物流目前管理仓储面积数十万平方米，自有装卸及运输设备五百余台，国内外服务领域多达 25 个国家/地区。	华南	因甲方指定仅 2018 年合作过一个项目后，未继续合作。	预付订单金额的 10%
深圳市吉龙化工有限公司	2007/4/11	100 万元人民币	彭志梯持股 100%	水性涂料及其他化工产品的购销（以上不含易燃、易爆、剧毒物品及危险化学品）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。	2018 年-2020 年每年收入规模在 6,000 万元左右	全国	2013 年开始合作至今	部分订单预付 15%-30%
深圳市欧美精品科技有限公司	2013/12/3	2,200 万元人民币	徐义亲持股 50%，张英持股 50%	建筑工程设备、家用电器、材料的技术开发及销售；国内贸易。	2018 年-2020 年每年收入规模在 3,000 万-5,000 万元间波动。	华南	2017 年开始合作至今	先货后款。
南京亿源市场皓泰建材经营部	2006/5/25	15 万元人民币	经营者朱兰凤	板材、石膏板销售。	2018 年-2020 年每年收入规模在 7,000 万-8,000 万元之间。	华东	2013 年开始合作至今	先货后款
深圳市安谷装饰材料有限公司	2010/12/30	50 万元人民币	魏镇全持股 100%	建筑材料、装饰材料、环保涂料、化工产品的销售。	2018 年-2020 年每年收入规模在 4,000 万-5,000 万元之间。	华南	2016 年开始合作至今仍在合作。	先货后款
贵州鑫升美业	2017/7/13	50 万元人	范海涛持股 100%	销售：电线电缆、五金交电及配件、电力	2018-2019 年每年收	全国	2018 年开始	先货后款

供应商名称	成立时点	注册资本	股权结构	经营范围	业务规模	经营区域	合作历史	主要结算条款
建材有限公司		人民币		物资、二三类机电产品、矿山物资及配件、机械设备及配件、水泵阀门、机电设备及配件、建材、标准件、橡胶制品、消防器材、装饰材料、水暖器材、保温材料、防水材料。	入规模 1,000 万元左右，后由于公司业务转型，收入有所下降。		合作，至今仍在合作。	
深圳市金翎贵材科技有限公司	2010/9/7	6,121.7002 万元人民币	金翎持股 73.6767%，其他股东 26.3233%	贵金属合金材料、高纯金属材料、金属新材料、催化剂、导电滑环等机电产品、电缆及配套材料的研发、销售；未精炼铜的销售；进出口及相关配套业务；企业管理咨询服务。许可经营项目是：贵金属合金材料、高纯金属材料、金属新材料、催化剂、导电滑环等机电产品、电缆及配套材料的生产；物流仓储。	2018 年-2020 年每年收入规模在 1,000 万-2,000 万元间波动。	华南	2017 年开始合作，至今仍在合作。	先货后款

说明：供应商业务规模数据除兴发铝业外来自于供应商提供的财务报表、所得税纳税申报表或增值税纳税申报表、中介机构对供应商的访谈等；兴发铝业（00098.HK）的营业规模来自其公开披露的信息。

## 5、发行人原材料供应商选择方式

装修装饰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发行人的全部采购需求；且随着业务的发展，发行人承揽的工程项目在国内大部分地区均有分布，工程项目分布较广基于原材料采购与每个项目相配套的原则，发行人在采购材料时根据项目的地域性、材料特性、甲方需求、项目实际情况等因素综合考量，选择相对合适的供应商。上述因素使得公司原材料供应商较为分散，报告期内与发行人有合作的供应商数量达 5,400 多家。

发行人的采购模式一般可以分为自主采购、甲指乙供、甲方供应三种模式。

### ① 自主采购

公司根据各项目施工进度计划集中采购或分批采购。公司已建立了合格供应商库，并建立了对供应商的审核、评估体系，具体采购时根据已有的供应商名单及其他市场信息，进行询价、比价、议价等程序后，在保证质量的前提下选定供应商进行采购；对于项目施工过程中使用的某些辅助或低值材料，由于用料千差万别，而且采购金额较小，为方便项目施工，一般采取就近采购原则。

### ② 甲指乙供

部分甲方在招标或签署合同时会对某些材料指定品牌，公司需在甲方指定的品牌范围内挑选供应商进行采购，即甲指乙供模式。在该模式下，公司与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、价格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使用。

### ③ 甲方供应（以下简称“甲供”）

“甲供”模式主要是指甲方在招标或签署合同时，即已经约定由其自行安排采购全部或部分建材。



## 6、按采购模式分类的原材料采购情况

单位：万元

采购模式	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	采购金额	占比	采购金额	占比	采购金额	占比
自主采购	80,524.16	78.29%	82,901.77	87.23%	80,933.71	90.40%
甲指乙供	22,334.36	21.71%	12,135.66	12.77%	8,591.11	9.60%
合计	<b>102,858.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>95,037.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>89,524.83</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，甲指乙供模式的采购额占原材料的采购额比例呈增高趋势，主要系大型房地产公司出于对项目品牌管理、档次标准、质量控制等因素的考虑，通常要求发行人向其指定的材料供应商进行采购，因此随着报告期内发行人住宅精装修收入的提升，甲指乙供模式的采购比例也呈升高趋势。

## 7、在甲指乙供、甲方供应模式下的收入成本核算方法及其会计处理的合规性

### （1）甲指乙供模式收入成本核算方法及其会计处理的合规性

#### ① 甲指乙供模式下的采购流程

部分甲方在招标或签署合同时会对某些材料指定品牌或直接指定供应商，发行人需在甲方指定的品牌范围内挑选供应商或其指定的供应商进行采购。在该模式下，发行人根据与甲方签署的施工合同的要求与上述合格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、价格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发行人验收合格后使用。

#### ② 甲指乙供模式下的会计处理方法及其合规性

##### A、甲指乙供模式下的会计处理方法

在甲指乙供模式下，发行人会计处理方式与自主采购模式一致，具体如下：

1) 与供应商签订合同时，不作会计处理；

2) 供应商将原材料按合同约定的方式送到项目所在地后，由工程运营中心安排人员进行验收，验收后发行人按原材料实际成本确认入账；

3) 劳务班组对原材料领用施工后, 发行人财务运营中心将领用的原材料归集为“工程施工(2017-2019年度)/合同履行成本-材料成本(2020年度)”。

#### B、会计处理的合规性

发行人与甲指乙供模式下供应商签订的《材料采购合同》中明确约定在供应商交付产品并经发行人检验合格后具有付款义务或约定验收合格后, 货物的毁损灭失风险由发行人承担。部分需要安装的货物约定安装并验收合格后, 货物的毁损灭失风险由发行人承担。

综上, 发行人向供应商采购货物时, 在货物验收合格后就已经将商品所有权上的主要风险和报酬转移给发行人, 仅在后续使用过程中货物存在质量问题, 造成发行人损失, 供应商承担相应的质保及售后服务义务。

因此, 公司对甲指乙供的项目的会计处理方法符合《企业会计准则》的规定。

#### (2) 甲方供应模式收入成本核算方法及其会计处理的合规性

在发行人与甲方签订的工程施工合同中, 部分合同约定特定装饰原材料由甲方提供, 由发行人根据施工进度申请领用。在此模式下, 相关材料的采购合同由原材料供应商与甲方直接签订, 原材料价款不包含在发行人与甲方签订的施工合同总价中, 因此原材料所有权属于甲方, 公司在领用材料、耗用材料时均不进行相关的账务处理, 发行人的财务报表的收入成本均不包括该部分材料成本。

由于发行人对甲方供应材料仅具有领用权, 商品所有权上的主要风险和报酬归甲方所有, 发行人不承担相关货物的付款义务等, 不存在新收入准则中关于货物控制权转移的情形, 发行人对甲方供应材料不进行相关的账务处理符合《企业会计准则》的规定。

### (六) 发行人劳务采购情况

#### 1、公司与劳务供应商的合作情况

劳务分包属于建筑工程分包范畴, 是指劳务作业发包人将其承包工程的劳务作业发包给劳务分包企业完成的活动, 劳务供应商按照项目要求提供劳务,

而材料及技术管理等工作则由发包人提供。本公司通过与具备相应资质的劳务公司签订劳务分包合同，约定劳务分包的形式和内容、劳务公司工作量确认与款项结算等。报告期内，本公司不存在劳务派遣用工的情形，与公司合作的劳务公司均已经取得了必要的施工作业资质。

报告期内，本公司劳务采购情况如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度
劳务采购总额（万元）	77,524.84	69,296.67	57,410.04
劳务采购总额占总采购额的比例	42.98%	42.17%	39.07%

（1）劳务外包人员与发行人自身员工的工作内容、责任划分与成本核算情况

① 劳务外包人员与发行人自身员工的工作内容、责任划分

公司所处的建筑装饰行业具有劳动密集型的特点，同时国内劳务供应市场日趋成熟，因此公司根据项目现场的施工需要，采用劳务分包的方式解决劳务用工需求。公司会综合考虑劳务公司的资质、实力、过往合作情况、拟委派施工班组的技能和专业职称、人员总体稳定性等因素，确定项目合作的劳务公司。劳务施工班组抵达现场之后，项目部会组织施工交底和安全教育培训。

在具体项目执行上，发行人均通过派驻现场项目工程管理人员（包括但不限于项目经理、施工员、质量员、资料员、库管员、安全员等）组成项目部对项目的施工组织、技术难点把握、施工质量、施工进度、材料采购及管理、安全管理、项目资料与结算等进行全方位管理，对工程项目承担全部责任。现场项目部在项目执行中会按照施工工艺将项目拆分至核心工序节点，并按照工序节点逐一对整个施工进行细节管理。

劳务公司提供的服务内容主要包括木工、瓦工、油漆工、水电工等重复性较高的施工作业和少量杂工班组等。各班组仅提供对应工种相应的劳务服务，完成该班组所负责的项目劳务施工工序并全程接受发行人项目工程管理人员的统一组织管理。

发行人与劳务公司签署的《劳务分包协议》约定了双方在安全生产和工程质量方面的权利和义务，明确规定分包商的责任。根据《劳务分包协议》的约

定及相关法律法规，发行人作为劳务发包人，若发行人的施工方案不完善造成质量或安全事故时需承担相应责任。但是若该等事故是由于劳务承包人的原因造成的，则该等事故造成的损失由劳务承包人承担。

## ② 劳务外包成本核算情况

现阶段，公司以单个项目作为成本核算口径，即对单个工程施工成本按照材料费、人工费、间接费等类别进行归集与核算。资产负债表日，公司在预算总成本的基础上采用履约进度法（2020 年度）/完工百分比法（2018 年度-2019 年度）确认的成本取决于项目的完工进度，而与项目当年实际发生的支出无关。因而，不涉及劳务费用跨期核算而影响主营业务成本的问题。

发行人实际发生的劳务分包费用通过“合同履约成本”（2020 年度）/“工程施工—合同成本”（2018 年度-2019 年度）按项目归集。对于在建项目，劳务分包企业于每月末或季度末，通过劳务产值计量表、劳务进度统计表将已完成的工程量报公司进行书面确认。发行人定期核算劳务工作量，形成月度劳务产值计算明细表等原始凭证与劳务分包企业进行对账确认，同时借记“合同履约成本”/“工程施工—合同成本”，贷记“应付账款”，并严格按照双方签订的劳务合同进行开票付款。当项目进入竣工结算阶段，公司将根据与业主的决算进度与劳务分包企业办理最终结算，将最终结算的差异计入当期成本，并进行款项结算。

在日常核算中，财务人员每笔劳务分包的归集须检查至劳务产值计量表、劳务进度统计表、发票等原始凭证，在各会计期末，公司会根据项目的完工情况对实际成本的归集以及未开票成本的暂估情况进行评价。

报告期内，公司不存在对实际发生的劳务分包费用进行跨期确认而影响“合同履约成本”/“工程施工—合同成本”科目归集进而影响存货的情形。

## （2）发行人的各类人工成本变动与业务量相匹配

### ① 发行人的劳务外包用工情况

在劳务分包模式下，发行人会与劳务分包商签署的分包合同，并要求劳务分包商与劳务班组就工作内容、工作量（分解工序）、工序单价或包干总价、工期等进行明确约定，并不就具体施工的人数进行约定。在实务操作中，发行

人仅关注劳务分包商及其班组是否按照约定的进度、质量要求完成施工作业及相关劳务人员是否拥有相应的资质，是否遵守发行人的现场管理，而并不对其具体用工人数量进行要求。项目施工过程中，劳务分包商班组长亦会根据施工现场进度灵活调配班组人员。

发行人劳务用工的具体人数难以统计：首先，不同项目上，由于具体工作内容的不同，劳务工人按照不同工种进行专业化分组和作业（主要包括泥水班组、油漆班组、木工班组、水电班组等），不同项目上劳务分包商指定的劳务班组的种类和数量存在差异；第二，同一项目上根据工序种类、顺序的差异，不同工种工人入场时间和施工时长存在差异，同一工种的不同班组也会因为具体分包工序和工程量的不同而存在工作时长和人员数量的差异；第三，对于房地产开发企业方提出较大范围工程变更或因其他因素导致工期紧张等情况，发行人会补充协议的形式增加劳务分包商及相应的劳务班组所分包的工程量，可能导致某类工种临时增加施工人员，使得项目整体用工情况发生变化；最后，某一班组自身工作完成后即会从项目上撤场，而建筑劳务工人多为进城务工的农民工，一般按照班组的形式予以组织，其自身也具有一定的流动性。

基于上述情况，发行人并不统计劳务用工的具体人数。发行人对项目现场的管理主要是对劳务分包商各班组的工作进度、质量、安全生产等现场管理内容。根据行业惯例，公司与劳务供应商根据工作量定期结算，亦不以其投入的劳务人员数量为结算依据，劳务分包商班组在施工过程及完成施工任务后，发行人会根据与劳务分包商的分包合同以及劳务分包商与班组之间的约定支付进度款和结算款。

在该种劳务采购模式下，发行人负责对劳务分包商的工作成果验收，因此更关注劳务分包商的项目交付质量、进度、资质与是否服从发行人的现场管理等指标；劳务分包商则根据公司的验收标准、服务工作量和工期，综合考虑人员投入情况。公司不关注劳务分包商在服务过程中具体使用人数，最终与劳务分包商按可验证的实际工作量进行结算，故未能获取劳务外包人员薪酬水平情况。同时，公司无类似该等劳务工作内容员工，故无法对劳务外包员工与发行人员工薪酬水平进行对比。

## ② 发行人各类人工成本变动与业务量相匹配

从公司整体的劳务采购支出情况来看，公司与劳务公司结算主要采用按工作量计价方式：由项目部人员统计劳务公司完成的工程量，根据约定的工程量单价计算应付的劳务采购金额。

报告期内，公司装饰施工业务的直接人工成本、计入施工成本中间接费用的工程管理人员薪酬与发行人工程施工收入、成本的匹配情况如下：

单位：万元

项目	2020年	2019年	2018年	合计
工程施工收入①	214,988.45	197,756.12	174,868.68	587,613.25
工程施工成本②	186,501.96	172,302.11	153,777.27	512,581.34
装饰施工业务的直接人工成本③	74,855.65	67,196.39	54,938.35	196,990.39
计入施工成本中间接费用的工程管理人员薪酬④	4,123.69	3,199.41	2,342.63	9,665.73
(③+④)/②	42.35%	40.86%	37.25%	40.32%

由上表可见，报告期内公司装饰施工业务的直接人工成本与间接费用中的工程管理人员薪酬占各期工程施工业务成本的比例分别为 37.25%、40.86%和 42.35%，呈上升趋势，主要系近年来人工成本的逐年上涨，使得发行人的各类人工成本占营业成本的比例也逐年上升。总体上，发行人各年度人工成本与工程施工项目整体规模的增长趋势基本一致。

报告期内，公司严格执行劳务分包管理制度，对劳务分包供应商施工过程进行管理，从而保证了各项目劳务分包工作量与项目整体工程的匹配性。

### (3) 劳务供应商的选取标准、选取流程

针对劳务供应商，发行人制定了严格的准入管理及动态考察制度。准入管理方面，发行人会组织相关人员对劳务供应商进行考察，考察内容主要包括：

① 了解该劳务供应商具备的建筑劳务分包资质、擅长的施工作业类别或专业等情况，综合了解该劳务供应商的施工能力；

② 了解该劳务供应商用工管理、施工管理、安全管理、工资支付、保险缴纳等情况，综合了解该劳务供应商的管理水平；

③ 重点了解该劳务供应商近三年施工业绩，并实地考察该劳务供应商完工或在建的工程项目，评价该劳务供应商的综合能力是否能够匹配发行人的施工项目规模及质量要求。

经过上述考察合格后的劳务供应商，针对后续单个施工项目，发行人会综合考虑施工项目的实际情况和合格劳务供应商的综合能力，选择合适的合格劳务供应商进行合作。

#### （4）发行人对施工队伍的选择方法

在具体项目上，为确保项目进度、施工质量，以及内部管理需要，通常劳务分包商由根据下列因素选择并委派具体的合作班组：1、是否与班组长有合作历史，在历次合作中服务质量符合要求；2、班组长是否有较好的声誉与历史业绩；3、工期是否能匹配；4、班组要求的工作报价。

#### （5）施工项目管理的内部控制措施

##### ① 合同签署

在劳务分包商选择上，发行人主要考虑以下因素：劳务分包商必须具有合法的建筑劳务分包资质，各项业务经营规范性强；发行人与劳务分包商的合作关系；劳务分包商的劳务班组需能满足具体项目对工种和规模的需要，施工技术水平较高、行业经验丰富。在此基础上，发行人与劳务分包商按具体项目单独签署相关项目劳务分包合同。

##### ② 施工质量管理

施工过程中，发行人项目部现场管理人员对劳务分包商委派的劳务班组的施工质量、进度、安全生产、工艺等事项进行监督和管理，并根据甲方或监理单位关于工程质量的检修意见要求劳务班组整改。

##### ③ 施工项目的增减变动

发行人施工过程中，对于初始合同之外的工程量增加采用补充协议的形式：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）按照项目需要签订补充协议时，发行人会根据项目变化情况合理核算相应的工程量，若初始合同已对变动工序单价有所约定，则按初始单价确定补充协议变

更金额，若初始合同并未约定的，则按照市场价格与劳务分包商及其班组进行洽谈确认；3）补充协议的相关文档需要由发行人项目部发起并经发行人相关决策人员审批，并以书面形式与劳务分包商及其班组确认；4）补充协议涉及增加工程量的，发行人会与劳务分包商明确补充协议部分施工的质量及进度等要求，并要求其接受统一管理；5）最终在项目结算时，发行人与劳务分包商将依据补充协议载明事项进行结算。

#### ④ 项目验收

在项目执行过程中，各施工班组在完工后，就其工程质量需接受发行人的验收检查。验收全部采用实测实量，并严格比对劳务分包合同和补充协议的具体要求，对施工班组的完工情况进行全面检验。通过发行人的验收后，在项目整体完工后业主方及监理方将对项目执行进行整体验收，若出现问题，施工班组需继续予以整改。待项目验收通过后，发行人方可与劳务分包商办理结算事宜。

#### （6）公司采取劳务分包经营模式的合法合规性

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》的规定，施工总承包企业或者专业承包企业可将其承包工程中的劳务作业发包给有资质的劳务分包企业完成。根据《关于进一步加强和完善建筑劳务管理工作的指导意见》的规定，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。根据上述法律法规，发行人作为施工总承包企业或者专业承包企业可将劳务作业分包给具有施工劳务资质的劳务分包商属于合法的经营模式。

根据深圳市住房和建设局出具的函件，发行人报告期内无因违反建筑行业有关法律法规而受行政处罚的记录。

## 2、报告期内前五大劳务供应商情况

报告期内，公司向前五大劳务供应商的采购金额及其占当期劳务采购总额的比例如下表所示：



## (1) 报告期内前五大劳务供应商采购情况

## ① 2020 年度

单位：万元

序号	供应商名称	采购额	占当期劳务采购总额的比例
1	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	17,971.93	23.18%
2	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	15,716.54	20.27%
3	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	11,019.80	14.21%
4	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	9,714.23	12.53%
5	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	9,635.27	12.43%
-	合计	<b>64,057.07</b>	<b>82.63%</b>

注：受同一实际控制人控制的予以合并披露，下同。

## ② 2019 年度

单位：万元

序号	供应商名称	采购额	占当期劳务采购总额的比例
1	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	20,973.97	30.27%
2	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	17,706.79	25.55%
3	杭州赢天下建筑有限公司	7,719.04	11.14%
4	深圳市粤匠建筑劳务有限公司	6,054.48	8.74%
5	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	5,896.29	8.51%
-	合计	<b>58,350.57</b>	<b>84.20%</b>

## ③ 2018 年度

单位：万元

序号	供应商名称	采购额	占当期劳务采购总额的比例
1	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	21,465.48	37.39%
2	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	14,610.62	25.45%
3	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	9,860.32	17.18%
4	杭州赢天下建筑有限公司	7,389.80	12.87%
5	深圳市晟明达建筑劳务有限公司	3,261.64	5.68%
-	合计	<b>56,587.86</b>	<b>98.57%</b>

报告期内，本公司不存在向单个劳务供应商的采购比例超过劳务采购总额的 50% 或严重依赖于少数劳务供应商的情形。截至本招股说明书签署之日，发

行人与报告期内前五大客户不存在关联关系或其他利益安排，发行人的控股股东、实际控制人、持有发行人5%以上股份的股东及公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员在上述主要客户中未占有权益，也不存在任何关联关系或其他利益安排。

## （2）主要劳务供应商的基本情况

报告期内，发行人的前五大劳务供应商的基本情况如下：

供应商名称	成立时间	注册资本	股权结构	业务规模	经营区域	合作历史
深圳市众志建筑工程劳务有限公司	2006年9月30日	1,000万元	叶志远 52.62%、张新锐 32.38%、范薛凌 15%	近四年平均产值规模在 7 亿元左右	全国（除北京外）	自 2011 年起建立合作联系，至今保持合作。
深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	1998年10月20日	1,000万元	庄帝耿 51.38%、叶学源 48.62%	近四年平均产值规模在 10 亿元左右	全国（除北京外）	自 2012 年起建立合作联系，至今保持合作。
杭州赢天下建筑有限公司	2004年4月1日	10,000万元	徐金红 96.57%、邱地锋 3.43%	近四年平均产值规模在 86 亿元左右	集中在浙江和上海地区，辐射全国	自 2012 年起建立合作联系，至今保持合作。
深圳市粤匠建筑劳务有限公司	2006年11月28日	1,000万元	彭理星 90%、彭海增 10%	近四年平均产值规模在 5.6 亿元左右	集中在华南区域，辐射全国	自 2013 年起建立合作联系，至今保持合作。
深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	2013年5月3日	1,000万元	叶治芒 35%、彭俊科 25%、庄国科 20%、彭定周 10%、陈娘鉴 10%	近四年平均产值规模在 2.4 亿元左右	集中在华南区域，辐射全国	自 2014 年起建立合作联系，至今保持合作。
深圳市晟明达建筑劳务有限公司	2013年6月4日	800万元	吴鑫浩 60%、张军 40%	近四年平均产值规模在 5.2 亿元左右	集中在华南区域，辐射全国	自 2015 年起建立合作联系，至今保持合作。
深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	2007年5月9日	500万元	彭惠县 40%、罗飞达 35%、叶俊港 25%	近三年平均产值规模在 8.3 亿元左右	集中在华南区域，辐射全国（除北京、天津外）	自 2018 年起建立合作联系，至今保持合作。
深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	2006年8月9日	2,000万元	彭晓龙 90%、叶娘庆 10%	近两年平均产值规模在 3.5 亿元左右	全国（除北京外）	自 2019 年起建立合作联系，至今保持合作。

### 3、劳务费用的定价及结算模式

公司根据与甲方签订的装饰合同、甲方的技术要求及现场实测实量结果等，将具体的劳务施工作业分解成各个工种对应的施工内容，如瓦工、木工、油漆工、泥水工等，每个工种进一步拆分出相应的工序和工程量，具体劳务采购时按核量核价的方式确定合同金额，按照总价包干或综合单价包干的形式进行分包，分包合同价款按照各单项工序的单价和具体工作量逐一核算后产生。

#### （1）劳务分包合同总价的确定

发行人按照项目均需要单独签署劳务分包合同，对不同项目均需要独立进行工序拆分、工程量核定和工程量定价，同时结合当时当地劳务市场状况、项目具体施工条件等进行适当调整，具体如下：

##### ① 工作量的确定

发行人按照甲方要求施工范围及内容等，将甲方的施工要求进行分解细化。结合项目图纸及现场实测实量结果等，分解出具体可以量化工作量的各工序。如批量精装项目施工，划分为贴瓷砖、刷乳胶漆及天花吊顶制作等具体的各道施工工序，同时对各施工工序进行具体的特征描述，并按照施工的面积或数量进行量化，如安装吊顶面积等，以此来确定整个项目的总体工程量。

##### ② 工序单价的确定

劳务公司依据拟委派的劳务班组的施工经验、历史用工价格、施工工序的要求、项目所在地的施工工序指导价、施工周期的松紧、施工难易程度等因素，与发行人协商制定出各道施工工序的分包单价；分包合同总价按照各单项工序的单价和具体工序的工作量逐一核算后产生。

#### （2）与劳务公司的结算方式

在劳务供应商完成分包工程内容并经验收合格后，发行人与劳务供应商将按项目办理结算，结算过程主要系双方对工作量和工序单价的进一步确认，对合同范围内的工程量按合同约定结算，对施工过程中的签证变更等，如原合同有相同或相似工序细项的，参照原合同约定定价，如没有相同或相似工序的，则重新议价确定。另外，发行人会结合项目奖励、罚款等进行综合结算。

### （3）不同劳务供应商的定价方式相同

发行人已制定《劳务队伍分包管理制度》，对劳务供应商的选择、劳务分包合同订立与管理、劳务分包过程控制、劳务分包结算与劳务费支付等方面进行了规范并严格执行。在实际执行过程中，发行人根据施工要求、项目所在地劳务市场的情况、项目的施工条件等因素对各工序进行定价，定价原则在各劳务分包合同的约定中不存在明显差异。

## 4、发行人工程现场施工的全部用工方式，发行人与劳务分包商、施工班组的合作模式、具体权利义务关系

（1）发行人工程现场施工的全部用工方式，发行人与劳务分包商、施工班组的合作模式

根据《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）的规定，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。

发行人工程现场用工方式为劳务分包，劳务分包工人在公司项目现场管理人员的指导下进行具体劳务作业的实施。

### ① 公司项目现场管理人员

报告期内发行人在施工项目中对于直接聘用的员工均依据《劳动合同法》与其建立劳动关系，该类员工为发行人委派至项目现场的核心管理团队，包括项目经理、施工员、安全员、质量员、资料员、仓管员等。

### ② 劳务分包商派驻的工程施工劳务人员

对于施工项目现场的建筑劳务作业，发行人采用行业的通用模式与具有相应资质的劳务分包商签署劳务分包合同，由劳务分包商组织具有相应资质的熟练劳务工人按不同的工种分组组成班组，由班组长作为劳务分包商的现场管理人，在发行人项目现场管理人员的安排下开展施工劳务统筹作业。发行人现场管理人员对于各劳务班组的工作质量和施工进度进行直接管理，并通过同一工种的不同班组之间相互竞争从而保证项目质量以及施工可靠性。

### ③ 发行人与劳务分包商、施工班组的合作模式

发行人现场管理人员对于各劳务班组的工作质量和施工进度进行直接管理，并通过同一工种的不同班组之间相互竞争从而保证项目质量以及施工可靠性。发行人与劳务分包商公司构成劳务服务采购的法律关系。

劳务分包商承接具体项目后，将与各个劳务班组分别对施工相关的材料使用、工序范围、质量要求、安全生产要求、价款及支付等事项进行约定并约定劳务班组应接受发行人项目部人员的监督管理，为保证施工质量，发行人将对该合同书中的工程清单等内容进行审定。劳务分包商与各班组/施工人员构成雇佣关系。在劳务服务采购过程中，发行人未直接与劳务分包商公司派出的劳务工人或各劳务班组签署劳动合同或合作协议，发行人与该等人员之间不存在直接法律关系，该等劳务工人并非发行人员工，与发行人不构成劳动关系或雇佣关系。

#### （2）发行人与劳务分包商之间的具体权利义务关系

根据发行人与劳务分包商签署的劳务分包协议，劳务分包商的主要权利包括：①收取劳务施工的进度款和结算款；②要求发行人对施工边界约定，对于质量、进度等在施工进场前进行技术交底；③对于项目所需材料，要求发行人及时提供使用。

根据发行人与劳务分包商签署的劳务分包协议，劳务分包商的主要义务包括：①具有从事劳务分包作业的相关资质；②为施工项目配置合格、足量的施工作业人员；③按照约定的质量、进度要求完成既定的施工任务，服从发行人关于质量、进度、技术、安全生产等方面的现场管理；④配合项目的变更、整改、验收、工程结算等。

## 5、发行人是否存在挂靠经营、转包、再分包等情形

#### （1）发行人不存在挂靠经营的情形

根据《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》，挂靠是指单位或个人以其他有资质的施工单位的名义承揽工程，包括参与投标、订立合同、办理有关施工手续、从事施工等活动。

根据发行人的说明并经核查，发行人不存在《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》规定的施工单位挂靠情形，具体情况如下：

序号	视为挂靠的情形	发行人的实施情况
1	没有资质的单位或个人借用其他施工单位的资质承揽工程的	发行人不存在将其资质借予他人的情形
2	有资质的施工单位相互借用资质承揽工程的，包括资质等级低的借用资质等级高的，资质等级高的借用资质等级低的，相同资质等级相互借用的	发行人持有建筑装修装饰工程专业承包壹级资质，有资格承担各类建筑精装修工程，无需借用他人资质，亦不存在与他人互借资质的情形
3	施工总承包单位或专业承包单位未派驻项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人等主要管理人员，或派驻的项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人中一人及以上与施工单位没有订立劳动合同且没有建立劳动工资和社会养老保险关系，或派驻的项目负责人未对该工程的施工活动进行组织管理，又不能进行合理解释并提供相应证明的	发行人实际派驻员工参与现场管理，派驻现场的管理人员均为发行人在册员工，与发行人签署劳动合同并由发行人缴纳社会保险及住房公积金
4	合同约定由承包单位负责采购的主要建筑材料、构配件及工程设备或租赁的施工机械设备，由其他单位或个人采购、租赁，或施工单位不能提供有关采购、租赁合同及发票等证明，又不能进行合理解释并提供相应证明的	施工项目所需主要材料除甲方提供材料外，均由发行人向市场进行采购，包括询价比价、协议签署、质量管控、仓储管理等均由发行人完成，劳务分包商施工人员仅领用
5	专业作业承包人承包的范围是承包单位承包的全部工程，专业作业承包人计取的是除上缴给承包单位“管理费”之外的全部工程价款的	发行人在现场派驻项目管理人员，发行人负责材料的采购及发放；劳务分包商不负责采购材料，仅承担现场劳务施工作业，向发行人收取施工费用，不收取材料款等其他费用，也不会返还发行人“管理费”
6	承包单位通过采取合作、联营、个人承包等形式或名义，直接或变相将其承包的全部工程转给其他单位或个人施工的	发行人劳务采购过程中，劳务发包方均为发行人自身（即专业承包单位）
7	专业工程的发包单位不是该工程的施工总承包或专业承包单位的，但建设单位依约作为发包单位的除外	
8	专业作业的发包单位不是该工程承包单位的	
9	施工合同主体之间没有工程款收付关系，或者承包单位收到款项后又将款项转拨给其他单位和个人，又不能进行合理解释并提供材料证明的	发行人的施工项目均逐一建账、独立核算，甲方付款手续均由发行人与甲方办理、由发行人收取

## （2）发行人不存在转包的情形

根据《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》，转包是指承包单位承包工程后，不履行合同约定的责任和义务，将其承包的全部工程或者将其承包的全部工程肢解后以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的行为。

根据发行人的说明并经核查，发行人不存在《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》规定的转包情形，具体情况如下：

序号	视为转包的情形	发行人的实施情况
1	承包单位将其承包的全部工程转给其他单位（包括母公司承接建筑工程后将所承接工程交由具有独立法人资格的子公司施工的情形）或个人施工的	发行人由派驻项目现场的工程项目管理团队组建项目部，对施工组织、技术难点把握、施工质量、施工进度、材料采购及管理、安全管理、项目资料与结算等进行全方位管理，发行人仅将现场施工劳务作业合法分包
2	承包单位将其承包的全部工程肢解以后，以分包的名义分别转给其他单位或个人施工的	
3	施工总承包单位或专业承包单位未派驻项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人等主要管理人员，或派驻的项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人中一人及以上与施工单位没有订立劳动合同且没有建立劳动工资和社会养老保险关系，或派驻的项目负责人未对该工程的施工活动进行组织管理，又不能进行合理解释并提供相应证明的	
4	合同约定由承包单位负责采购的主要建筑材料、构配件及工程设备或租赁的施工机械设备，由其他单位或个人采购、租赁，或施工单位不能提供有关采购、租赁合同及发票等证明，又不能进行合理解释并提供相应证明的	施工项目所需主要材料除甲方提供材料外，均由发行人向市场进行采购，包括询价比价、协议签署、质量管控、仓储管理等均由发行人完成，劳务分包商施工人员仅参与领用
5	专业作业承包人承包的范围是承包单位承包的全部工程，专业作业承包人计取的是除上缴给承包单位“管理费”之外的全部工程价款的	发行人负责材料的采购及发放；劳务分包商不负责采购材料，仅承担现场劳务施工作业，向发行人收取施工费用，不收取材料款等其他费用，也不会返还发行人“管理费”
6	承包单位通过采取合作、联营、个人承包等形式或名义，直接或变相将其承包的全部工程转给其他单位或个人施工的	发行人实际派驻员工参与现场管理，派驻现场的管理人员均为发行人在册员工，不存在委托其他个人、企业对施工项目进行实际管理的情形
7	专业工程的发包单位不是该工程的施工总承包或专业承包单位的，但建设单位依约作为发包单位的除外	发行人劳务采购过程中，劳务发包方均为发行人自身（即专业承包单位）
8	专业作业的发包单位不是该工程承包单位的	
9	施工合同主体之间没有工程款收付关系，或者承包单位收到款项后又将款项转拨给其他单位和个人，又不能进行合理解释并提供材料证明的	发行人的施工项目均逐一建账、独立核算，甲方付款手续均由发行人与甲方办理、由发行人收取

### （3）发行人不存在再分包（违法分包）的情形

根据《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》，违法分包是指承包单位承包工程后违反法律法规规定，把单位工程或分部分项工程分包给其他单位或个人施工的行为。



根据发行人的说明并经核查，发行人不存在《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》规定的再分包（违法分包）情形，具体情况如下：

序号	视为再分包（违法分包）的情形	发行人的实施情况
1	承包单位将其承包的工程分包给个人的	发行人劳务采购过程中，劳务供应商均为有相应资质的法人企业
2	施工总承包单位或专业承包单位将工程分包给不具备相应资质单位的	
3	施工总承包单位将施工总承包合同范围内工程主体结构施工分包给其他单位的，钢结构工程除外	发行人不存在将施工总承包合同范围内工程主体结构的施工分包给其他单位的情形
4	专业分包单位将其承包的专业工程中非劳务作业部分再分包的	发行人不存在合同限制专业分包而发行人实际采用专业分包的情形
5	专业作业承包人将其承包的劳务再分包的	发行人不存在此种情形
6	专业作业承包人除计取劳务作业费用外，还计取主要建筑材料款和大中型施工机械设备、主要周转材料费用的	发行人负责材料的采购及发放，劳务分包商不负责采购材料

## 6、劳务分包商的合规经营情况

### （1）劳务分包商是否具备相关业务资质

根据《建筑业企业资质管理规定》的规定，从事劳务分包业务的建筑企业应当取得施工劳务资质的建筑业企业资质证书后，方可从事劳务分包业务。

发行人报告期内曾合作的劳务分包商均持有合法的建筑业企业资质，具备承接发行人项目的合法条件，具体情况如下：

序号	劳务分包商	资质名称/证书编号	安全生产许可证编号
1	深圳市众志成城建筑工程劳务有限公司	施工劳务不分等级（D344308782）	（粤）JZ安许证字〔2019〕020150延
2	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	模板脚手架专业承包不分等级；施工劳务不分等级（D344092889）	（粤）JZ安许证字〔2019〕020859延
3	杭州赢天下建筑有限公司	1、模板脚手架专业承包不分等级（D333092667） 2、混凝土作业分包无等级；木工作业分包一级；钢筋作业分包一级；油漆作业分包无等级；焊接作业分包一级；砌筑作业分包一级；水暖电安装作业分包无等级；抹灰作业分包无等级；石制作分包无等级（C5034033010501）	（浙）JZ安许证字〔2005〕010193
4	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	1、混凝土作业劳务分包不分等级；木工作业劳务分包二级；砌筑作业劳务分包二级（C5074044030301） 2、施工劳务不分等级	（粤）JZ安许证字〔2019〕020487延

序号	劳务分包商	资质名称/证书编号	安全生产许可证编号
		(D344287491)	
5	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	1、模板脚手架专业承包不分等级 (D344092847) 2、木工作业分包一级；脚手架搭设作业分包一级；抹灰作业分包；石制作分包；水暖电安装作业分包 (C1014044030607)	(粤)JZ安许证字〔2020〕020750 延
6	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	施工劳务不分等级 (D344214955)	(粤)JZ安许证字〔2020〕022981
7	深圳市粤匠建筑劳务有限公司	施工劳务不分等级 (D344250953)	(粤)JZ安许证字〔2019〕020296 延
8	深圳市泰合建筑劳务有限公司	施工劳务不分等级 (D344283791)	(粤)JZ安许证字〔2019〕022578
9	深圳市晟明达建筑劳务有限公司	施工劳务不分等级 (D344299965)	(粤)JZ安许证字〔2018〕021014 延
10	深圳市永诺建筑劳务有限公司	施工劳务不分等级 (D344194658)	(粤)JZ安许证字〔2018〕021998
11	深圳市瑞诚建筑工程劳务有限公司	施工劳务不分等级 (D344199544)	(粤)JZ安许证字〔2019〕021715
12	武汉端懿建设科技有限公司	1、建筑幕墙工程专业承包二级；电子与智能化工程专业承包二级；建筑装饰装修工程专业承包二级 (D242109589) 2、建筑工程施工总承包三级；钢结构工程专业承包三级；建筑机电安装工程专业承包三级；施工劳务资质不分等级 (D342190404)	(鄂)JZ安许证字〔2019〕028682

(2) 劳务分包商是否存在违规承接发行人项目的情形，是否因此受到行政处罚

经核查，报告期内发行人的部分劳务分包商存在受到行政处罚，具体情况如下：

被处罚主体	处罚日期	处罚文号	处罚原因	处罚结果
杭州赢天下建筑有限公司	2018-10-29	淳公（青）行罚决字〔2018〕11423号	未能按规定申报员工岑某某的离职信息	罚款 100.00 元
	2019-03-08	杭拱公（米）行罚决字〔2019〕50580号	违反《杭州市计算机信息网络安全保护管理条例》	警告
	2019-03-14	杭拱公（米）行罚决字〔2019〕50634号	违反《杭州市计算机信息网络安全保护管理条例》	警告
	2019-04-12	西城法罚字〔2019〕第 51008436 号	未取得夜间作业证明进行夜间施工	罚款 5,000.00 元

被处罚主体	处罚日期	处罚文号	处罚原因	处罚结果
	2019-11-01	杭综执（钱）罚字（2019）第1304051911010010号	未取得夜间作业证明进行夜间施工	罚款 6,000.00 元
	2019-11-06	京顺城管罚字（2019）110141号	未经批准夜间施工	罚款 10,000.00 元
	2020-01-10	杭综执（钱）罚字（2020）第1304012001100015号	建设工程的施工现场未采取措施导致污水流溢	罚款 3,000.00 元
	2020-05-22	徐执法罚字（2020）第1225号	不能及时清运的工程渣土未实施覆盖等防尘措施	罚款 3,000.00 元
	2020-07-30	萧综执罚字（2020）第0900012007300015号	向建设工地外排放污水	罚款 5,000.00 元
	2020-11-18	青黄市监罚（2020）707号	销售侵犯注册商标专用权商品	1、没收带有“泰山”注册商标的 5,052 支轻钢龙骨；2、罚款 30,000.00 元。
	2020-12-16	2120200036	施工现场安全生产管理人员配备不符合规定	罚款 10,000.00 元
	2021-03-23	杭西综执（2021）罚决字第09-0068号	向建设工地外排放污水	罚款 3,000.00 元
深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	2020-06-12	深交罚决第 ZD063418 号	-	罚款 5,000.00 元
深圳市粤匠建筑劳务有限公司	2020-01-14	惠湾税罚（2020）2号	2019-07-01 至 2019-09-30 逾期未缴纳税款	罚款欠缴税款 419.02 元的 0.5 倍

根据上表显示，上述劳务分包商受到的行政处罚均非因承接发行人项目所致，亦未影响其承接项目的资质效力。因此报告期内发行人合作的劳务分包商均具有承接发行人劳务分包项目的资质条件，不存在违规承接发行人项目的情形，也不存在因此受到行政处罚的情形。

## 7、报告期内劳务供应商的独立性

### （1）劳务分包商是否主要为发行人提供服务

报告期内，发行人向单个劳务供应商采购金额占该供应商收入规模的比例情况如下表：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购金额	供应商营业收入	交易占比
2020	1	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	17,971.93	69,736.88	25.77%
	2	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	15,716.54	56,079.83	28.03%
	3	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	11,019.80	70,693.94	15.59%
	4	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	9,714.23	19,133.32	50.77%
	5	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	9,635.27	33,048.25	29.16%
2019	1	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	20,973.97	69,748.56	30.07%
	2	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	17,706.79	88,736.33	19.95%
	3	杭州赢天下建筑有限公司	7,719.04	1,036,186.21	0.74%
	4	深圳市粤匠建筑劳务有限公司	6,054.48	36,585.83	16.55%
	5	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	5,896.29	19,031.35	30.98%
2018	1	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	21,465.48	122,602.79	17.51%
	2	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	14,610.62	82,749.45	17.66%
	3	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	9,860.32	29,235.30	33.73%
	4	杭州赢天下建筑有限公司	7,389.80	782,561.86	0.94%
	5	深圳市晟明达建筑劳务有限公司	3,261.64	57,154.01	5.71%

注：以上劳务供应商营业收入数据均来自于其提供的企业所得税纳税申报表。

报告期内，发行人向单个劳务供应商采购金额占该供应商收入规模的比例普遍较低。通过与劳务供应商的访谈，发行人的主要劳务供应商除向发行人提供劳务服务外，其客户还包括土建总包方及其他建筑装饰客户等，根据公开信息查询，如赢天下还向德才装饰股份有限公司、深圳市天健（集团）股份有限公司、深圳市金照明科技股份有限公司等提供劳务服务；万年青劳务还向深圳市金照明科技股份有限公司、美芝股份、深圳文业装饰设计工程有限公司等提供劳务服务；同德源劳务还向维业股份、全筑股份、中国建筑等提供劳务服务。2020年度，发行人向绿之城劳务采购金额占该供应商营业收入的比例超过50%，经获取该劳务供应商关于业务情况的说明，其来自发行人的收入占比超过50%主要系其自身原因终止与部分客户的合作，导致业绩下滑，由于与发行人自2014年开始合作，已建立长期合作关系，具有良好的合作基础，与发行人的合作规模保持相对稳定。

经与劳务供应商访谈并经各劳务供应商书面确认，发行人均不是劳务供应

商的唯一客户，劳务供应商也并未专门或主要为发行人服务。

## （2）劳务分包商曾经为发行人实际控制人近亲属控制情况

发行人实际控制人之一叶芬芳的兄长叶光建曾持有劳务分包商深圳市众志成城建筑工程劳务有限公司（以下简称“众志成城”）61.90%的股权。

为了规范建筑市场秩序，提高劳务队伍职业素质和建筑企业的整体素质，确保工程质量和安全管理，建立预防建设领域拖欠农民工工资的长效机制，国家建设部于2005年8月5日发布《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》（建市〔2005〕131号），对建立和完善建筑劳务分包制度、发展建筑劳务企业提出明确指导意见：“至2006年6月底，施工总承包特级企业必须全部使用劳务企业，施工总承包和专业承包一级企业使用劳务企业比例不低于60%；至2007年6月底，施工总承包和专业承包一级企业使用劳务企业比例不低于90%；至2008年6月底，所有企业进行劳务分包，必须使用有相应资质的劳务企业。”；“各地建设行政主管部门应加强对劳务带头人、召集人、包工头等政策培训和分类指导，对具备条件的队伍，引导他们合资入股成立建筑劳务分包企业；引导现有成建制的建筑劳务队伍进行工商注册，按照《建筑劳务分包企业资质等级标准》获取资质证”。

基于以上背景，与发行人建立良好合作关系的劳务带头人谭伯明、叶子柳、叶国网、叶石秀、叶俊生、叶石强等人与华南有限项目经理叶绍奖于2006年9月30日共同设立众志成城。为监督和引导公司劳务分包商众志成城规范发展，华南有限项目经理罗汉荣曾担任其董事长、叶强担任其董事。

2011年10月，众志成城已无法满足华南有限的施工劳务需求，同时，华南有限为规范公司管理劳务分包采购，实施劳务分包市场化采购，罗汉荣、叶强不再担任众志成城的董事，叶绍奖不再持有众志成城的股权；同时，谭伯明、叶子柳、叶国网、叶石秀、叶俊生、叶石强、叶绍奖将其持有众志成城的股权转让给叶光建（持股61.90%）、黄展浪（持股38.10%）。叶光建作为发行人实际控制人之一叶芬芳的兄长，不满足华南有限当时规范管理公司劳务分包采购的基本要求，故叶光建于2011年11月，将其持有众志成城61.90%股权转让给叶志远，并辞去其董事。

经核查，截至本招股说明书签署日，众志劳务及其股东、董事、监事、高级管理人员均与发行人及其股东、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员及上述人员的近亲属之间不存在任何关联关系。

（3）劳务供应商之间不存在董监高人员重合的情况，亦无交叉持股情况

发行人报告期内曾合作的劳务分包商互相独立经营，不存在董监高人员重合的情况，亦不存在交叉持股的情况。

（4）发行人报告期内主要劳务供应商的股东及董监高与发行人员工或者报告期内前员工之间不存在人员重合

截至本招股说明书签署日，发行人报告期内主要劳务分包商的股东、董监高人员的具体情况如下：

序号	劳务分包商	股东	董事	监事	高管
1	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	叶志远 张新锐 范薛凌	叶志远 黄展浪 范薛凌	-	叶志远
2	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	庄帝耿 叶学源	庄帝耿	范建计	庄帝耿
3	杭州赢天下建筑有限公司	杭州赢天下科 技有限公司 邱地锋	康旭	邱地锋	康旭
4	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	彭惠县 罗飞达 叶俊港	叶俊港	罗火暖	叶俊港
5	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	叶治芒 彭俊科 庄国科 彭定周 陈娘鉴	彭定周	庄妙喜	彭定周
6	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	彭晓龙 叶娘庆	叶娘庆	朱国想	叶娘庆
7	深圳市粤匠建筑劳务有限公司	彭理星 彭海增	彭海增	涂飞虹	彭海增
8	深圳市晟明达建筑劳务有限公司	吴鑫浩 张军	吴建城	吴鑫浩	吴建城

经核查，截至本招股说明书签署日，发行人报告期内主要劳务分包商的现有股东及董监高与发行人现有员工或者报告期内前员工之间不存在人员重合的情况。

（5）劳务分包公司及其董监高与发行人的实际控制人及其近亲属是否存在资金往来，是否存在代发行人实际控制人持有分包公司股权的情况

经核查，发行人相关人员与发行人的前十大劳务供应商、前五大原材料供应商及供应商的实际控制人、法定代表人除资金拆借和理财款外，不存在其他资金往来，不存在代发行人实际控制人持有分包公司股权的情况。

（6）发行人不存在客户或关联方代垫劳务款的情况

A、经对发行人主要客户进行走访确认，发行人客户除施工合同规定的义务外，不存在为发行人代垫劳务款的情况；

B、经对发行人的实际控制人、董监高、核心技术人员及关键岗位等关联自然人的资金流水以及发行人实际控制人控制的关联企业的资金流水进行核查，相关关联方未为发行人代垫劳务款；

C、经对发行人的劳务供应商进行走访确认，劳务供应商不存在从华南装饰或其关联自然人或公司以及其他关联方收取资金的情况，且劳务供应商均出具承诺函，承诺“不存在通过华南装饰的关联方、客户、供应商及其他第三方或其他安排为华南装饰承担费用或其他输送利益的情形”。

（7）劳务分包商与发行人及其实际控制人、董监高不存在关联关系，与发行人保持独立，未为发行人代为承担成本或费用

经核查并访谈发行人报告期内曾合作的劳务分包商主要负责人，并根据发行人及劳务分包商出具的《无关联关系承诺函》，该等劳务分包商及其股东、董事、监事、高级管理人员均与发行人及其股东、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员之间不存在关联关系、亲属关系或其他导致利益转移的特殊关系（包括持股、委托持股、协议安排等）；该等劳务分包商与发行人在人员、业务、财务、管理上完全独立，管理层之间亦不存在重合；不存在为发行人代为承担成本或费用的情况。

## （七）安全生产与环境保护的情况

### 1、安全生产情况

本公司已经通过了 GB/T45001-2020/ISO45001：2018 职业健康安全管理体系

系认证。发行人高度重视安全施工管理工作，设立工程运营中心对项目施工中的安全问题进行严格监控，坚决杜绝施工安全事故的发生。

为防止安全事故的发生、保证施工安全，发行人建立了包括《安全隐患整改制度》《班组安全活动制度》《安全生产教育培训制度》《施工现场安全应急救援预案》《施工现场消防管理规定》《新工人入场三级安全教育登记》《安全技术交底》等多项施工安全制度；同时，发行人还制定了包括《电工安全操作管理规定》《电焊工安全操作管理规定》《机械工安全操作管理制度》等各岗位安全操作规程以及各类设备标准操作程序；严格执行新工人入场前的三级安全教育制度（公司、工程项目管理团队和班组三级教育），进行安全技术交底以及定期的安全培训；并制定详细的应急预案，定期进行安全隐患排查和安全演练。

此外，发行人与项目经理签订《项目管理目标责任书》，由项目经理作为项目安全施工的第一责任人，负责项目的日常安全施工管理工作，确认现场施工人员按照制定的制度及各项规范操作进行施工。发行人按规定定期对各类安全设施进行维护、保养和安全监测。

报告期内，发行人严格执行安全生产相关的内部管理规定，未发生过重大安全事故。

## 2、环境保护情况

公司主营业务为建筑装饰设计与施工管理服务，不属于原《上市公司环保核查行业分类管理名录》（环保函〔2008〕373号）所界定的火电、钢铁、水泥、电解铝、煤炭、冶金、建材、采矿、化工、石化、制药、轻工、纺织、制革等重污染行业，发行人经营上述业务不存在需要根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》的规定办理建设项目环境影响评价的情形，亦不存在需要根据《固定污染源排污许可分类管理名录（2019年版）》的规定办理排污许可证的情形，生产经营符合国家和地方环保要求。

公司项目施工过程中“三废”排放量很小，对环境的影响主要体现在施工过程中产生的少量建筑垃圾、废品、废料等。上述建筑垃圾、废品、废料产生量较小；发行人在现场施工过程中，严格按照业主、监理、总包现场指定的垃



圾堆放点进行堆放，定期外运至指定地点统一处理；施工结束后，即时清理施工现场，拆除临时工棚等临时建筑，废弃的建筑材料送到指定地点处置。

公司处理上述建筑垃圾、废品、废料的相关成本费用支出较少，亦不需投入环保设施，报告期内发行人环保相关成本费用与处理生产经营所产生的污染量相匹配。

综上，公司所属行业不属于重污染行业。公司在施工过程中会采取必要措施控制和处理施工现场的扬尘、建筑垃圾以及噪声，不存在严重污染环境的情况，所有施工废弃物的处置均按国家有关规定进行处理。此外，本公司已经通过 GB/T24001-2016/ISO14001: 2015 环境管理体系认证，对施工过程进行科学管理、合理安排，尽可能减少对环境的负面影响，开展绿色、健康施工。

另外，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 版）》的相关规定，公司所经营的业务无需办理相关环评手续。施工项目如涉及办理环评手续的，通常由业主方负责办理整体项目的环境影响评价手续、配备环保处理设施。因此，公司不存在需要投入环保设施的情形。

报告期内，本公司不存在因为违反环保法律、法规、规章和规范性文件的行为而受到重大行政处罚的情况，不存在环保投诉、媒体负面报道的情况。

## 五、发行人的主要固定资产及无形资产

### （一）房屋建筑物

截至本招股说明书签署日，本公司所拥有的房屋建筑物主要为“以房抵款”形成的物业 18 套、自有物业 5 套以及未取得产权证明的政府人才房 31 套，具体情况如下：

#### 1、已经取得房产证的房屋建筑物

单位：平方米

序号	权证号	坐落	使用期限	用途	建筑面积	性质来源	是否抵押
1	粤（2017）深圳市不动产权第 0114996 号	南山区西丽龙珠生活区平南铁路西北侧龙辉花园 30 栋 0401	2067.10.15	住宅	87.83	自购	否
2	粤（2017）深圳市不动产权第 0114986 号	南山区西丽龙珠生活区平南铁路西北侧龙辉花园 30 栋 0402	2067.10.15	住宅	87.05	自购	否

序号	权证号	坐落	使用期限	用途	建筑面积	性质来源	是否抵押
3	粤（2017）深圳市不动产权第0115013号	南山区西丽龙珠生活区平南铁路西北侧龙辉花园30栋0502	2067.10.15	住宅	87.05	自购	否
4	粤（2017）深圳市不动产权第0115007号	南山区西丽龙珠生活区平南铁路西北侧龙辉花园30栋0701	2067.10.15	住宅	87.83	自购	否
5	粤（2017）深圳市不动产权第0115007号	南山区西丽龙珠生活区平南铁路西北侧龙辉花园30栋0702	2067.10.15	住宅	87.05	自购	否
6	辽（2017）沈阳市不动产权0322271号	浑南区营盘西街17-4号（1604）	2051.09.19	商业	55.07	以房抵款	否
7	辽（2017）沈阳市不动产权0322268号	浑南区营盘西街17-4号（1605）	2051.09.19	商业	71.16	以房抵款	否
8	辽（2017）沈阳市不动产权0322253号	浑南区营盘西街17-4号（1606）	2051.09.19	商业	47.88	以房抵款	否
9	辽（2017）沈阳市不动产权0322273号	浑南区营盘西街17-4号（1607）	2051.09.19	商业	47.88	以房抵款	否
10	宁房权证秦变字第410093号	淮海路88号3605室	2070.05.31	商业	104.79	以房抵款	否
11	京（2016）朝阳区不动产权第0061553号	朝阳区常通路3号院2号楼21层2单元25006	-	商业	89.95	以房抵款	是
12	京（2016）朝阳区不动产权第0061554号	朝阳区常通路3号院2号楼21层2单元25007	-	商业	100.89	以房抵款	是
13	川（2017）大竹县不动产权第0001835号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区A2幢1-1-2号	2080.03.08	住宅	287.14	以房抵款	否
14	川（2017）大竹县不动产权第0001820号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B1幢1-6-1号	2080.03.08	住宅	196.68	以房抵款	否
15	川（2017）大竹县不动产权第0001825号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B1幢2-4-2号	2080.03.08	住宅	207.55	以房抵款	否
16	川（2017）大竹县不动产权第0001818号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B1幢2-6-2号	2080.03.08	住宅	196.32	以房抵款	否
17	川（2017）大竹县不动产权第0001822号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B2幢1-1-1号	2080.03.08	住宅	350.85	以房抵款	否
18	川（2017）大竹县不动产权第0001826号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B2幢1-1-2号	2080.03.08	住宅	363.33	以房抵款	否
19	川（2017）大竹县不动产权第0001823号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B2幢1-6-1号	2080.03.08	住宅	194.39	以房抵款	否
20	川（2017）大竹县不动产权第0001833号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B2幢2-1-1号	2080.03.08	住宅	350.32	以房抵款	否
21	川（2017）大竹县不动产权第0001828号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B2幢2-4-1号	2080.03.08	住宅	205.22	以房抵款	否
22	川（2017）大竹县不动产权第0001821号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B2幢2-6-1号	2080.03.08	住宅	194.10	以房抵款	否
23	川（2017）大竹县不动产权第0001824号	大竹县竹阳街道东湖公园水岸香榭小区B2幢3-6-2号	2080.03.08	住宅	194.10	以房抵款	否

## 2、人才住房

单位：平方米

序号	合同号	坐落	使用期限	用途	建筑面积	性质来源
1	深福人单字（2014）第00106号	福田区侨香路一治广场1栋B座（单元）702房	2082.05.14	住宅	59.60	人才住房
2	深福人单字（2014）第00107号	福田区侨香路一治广场2栋A座（单元）2005房	2082.05.14	住宅	59.68	人才住房
3	深福人单字颂德（2015）第00031号	福田区梅林二街颂德花园2号楼1210房	2082.04.11	住宅	64.88	人才住房
4	深福人单字坤宜（2016）第00742号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑2号楼1106房	2082.03.15	住宅	58.53	人才住房
5	深福人单字坤宜（2016）第00743号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑2号楼1107房	2082.03.15	住宅	87.34	人才住房
6	深福人单字坤宜（2016）第00744号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼601房	2082.03.15	住宅	88.17	人才住房
7	深福人单字坤宜（2016）第00745号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼602房	2082.03.15	住宅	88.16	人才住房
8	深福人单字坤宜（2016）第00746号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼701房	2082.03.15	住宅	88.17	人才住房
9	深福人单字坤宜（2016）第00747号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼702房	2082.03.15	住宅	88.16	人才住房
10	深福人单字坤宜（2016）第00748号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼703房	2082.03.15	住宅	59.05	人才住房
11	深福人单字坤宜（2016）第00755号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼1108房	2082.03.15	住宅	59.05	人才住房
12	深福人单字坤宜（2016）第00756号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼1109房	2082.03.15	住宅	88.16	人才住房
13	深福人单字坤宜（2016）第00757号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼1110房	2082.03.15	住宅	88.17	人才住房
14	深福人单字坤宜（2016）第00749号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼3005房	2082.03.15	住宅	58.79	人才住房
15	深福人单字坤宜（2016）第00750号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼3006房	2082.03.15	住宅	58.79	人才住房
16	深福人单字坤宜（2016）第00751号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼3007房	2082.03.15	住宅	87.73	人才住房
17	深福人单字坤宜（2016）第00752号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼3008房	2082.03.15	住宅	59.05	人才住房
18	深福人单字坤宜（2016）第00753号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼3009房	2082.03.15	住宅	88.16	人才住房
19	深福人单字坤宜（2016）第00754号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑4号楼3010房	2082.03.15	住宅	88.17	人才住房
20	深福人单字坤宜（2016）第00740号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑5号楼1806房	2082.03.15	住宅	58.79	人才住房
21	深福人单字坤宜（2016）第00741号	龙岗区平湖凤凰大道南侧坤宜福苑5号楼1807房	2082.03.15	住宅	87.73	人才住房
22	深福人单字伟禄（2016）第00426号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋2座2203房	2082.10.10	住宅	83.49	人才住房

序号	合同号	坐落	使用期限	用途	建筑面积	性质来源
23	深福人单字伟禄(2016)第00427号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋2座2204房	2082.10.10	住宅	64.60	人才住房
24	深福人单字伟禄(2016)第00428号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋2座2207房	2082.10.10	住宅	63.71	人才住房
25	深福人单字伟禄(2016)第00429号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋2座2208房	2082.10.10	住宅	83.82	人才住房
26	深福人单字伟禄(2016)第00430号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋3座2013房	2082.10.10	住宅	52.22	人才住房
27	深福人单字伟禄(2016)第00431号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋3座2014房	2082.10.10	住宅	35.31	人才住房
28	深福人单字伟禄(2016)第00432号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋3座2015房	2082.10.10	住宅	35.31	人才住房
29	深福人单字伟禄(2016)第00433号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋3座2016房	2082.10.10	住宅	53.41	人才住房
30	深福人单字伟禄(2016)第00434号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋3座2017房	2082.10.10	住宅	53.45	人才住房
31	深福人单字伟禄(2016)第00435号	龙华区观澜环观南路高新园区伟禄雅苑1栋3座2018房	2082.10.10	住宅	36.33	人才住房

政府人才房为公司向深圳市福田区住房和建设局按照统一公示价格购买并按限定价格向本公司人才出租的住房，根据深圳市福田区人民政府颁布的《福田区企业人才住房配售管理办法》第二、三条之规定，企业人才住房指由区政府筹集的，按照市政府统一确定的价格向符合条件的企业出售，再由企业按限定价格向本企业人才出租的住房；企业对所购买的人才住房享有有限产权，即企业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，本公司所购人才房全部用作员工宿舍。根据上述规定，发行人享有人才住房有限产权。

以房抵款物业主要为地产类客户以其名下自有商品房抵扣应付本公司装饰装修款而来，作价方式为双方协商。以房抵款在建筑装饰行业内比较常见，实际抵扣时会同时签署正式的商品房购房合同和以房抵款协议。报告期内，公司不存在来自关联方的以房抵款物业。

### 3、发行人以房抵款物业情况

(1) 截至2020年12月31日，发行人所持有以房抵款物业情况

截至2020年12月31日，发行人共有18套以房抵款物业，均归类为“投资性房地产”，具体情况如下：

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	权证号	所在地区	用途	建筑面积	客户名称	对应项目名称	对应 应收账款	对应收账款 形成时间	以房抵债 的原因
1	辽（2017）沈阳市不动产权 0322271 号	沈阳	商业	55.07	沈阳万达房地 产有限公司	沈阳北一路万达 广场大商业步行 街室内装修工程	69.86	2012 年 5 月	应甲方要 求，以房 抵款的方 式回收款 项。
2	辽（2017）沈阳市不动产权 0322268 号		商业	71.16			93.10	2012 年 5 月	
3	辽（2017）沈阳市不动产权 0322253 号		商业	47.88			61.69	2012 年 5 月	
4	辽（2017）沈阳市不动产权 0322273 号		商业	47.88			61.69	2012 年 5 月	
5	宁房权证秦变字第 410093 号	南京	商业	104.79	苏宁电器集团 有限公司	北京苏宁会所二 标段装饰工程	421.01	2014 年 12 月	
6	京（2016）朝阳区不动产权第 0061553 号	北京	商业	89.95	北京通瑞万华 置业有限公司	北京市朝阳区常 营居住区三期 A- 001-A-005 地块 长楹天街项目集 中商业楼室内公 共区域精装修工 程（二标段）	319.32	2014 年 8 月	
7	京（2016）朝阳区不动产权第 0061554 号		商业	100.89			358.16	2014 年 8 月	
8	川（2017）大竹县不动产权第 0001835 号	四川	住宅	287.14	四川大竹县百 岛湖城市建设 开发有限公司	大竹百岛湖 1 号 岛一期和悦庄酒 店项目装修工程	106.24	2013 年 12 月	
9	川（2017）大竹县不动产权第 0001820 号		住宅	196.68			72.77		
10	川（2017）大竹县不动产权第 0001825 号		住宅	207.55			76.79		
11	川（2017）大竹县不动产权第 0001818 号		住宅	196.32			72.64		
12	川（2017）大竹县不动产权第 0001822 号		住宅	350.85			129.81		
13	川（2017）大竹县不动产权第 0001826 号		住宅	363.33			134.43		
14	川（2017）大竹县不动产权第 0001823 号		住宅	194.39			71.92		
15	川（2017）大竹县不动产权第 0001833 号		住宅	350.32			129.62		

序号	权证号	所在地区	用途	建筑面积	客户名称	对应项目名称	对应 应收账款	对应应收账款 形成时间	以房抵债 的原因
16	川（2017）大竹县不动产权第 0001828 号		住宅	205.22			75.93		
17	川（2017）大竹县不动产权第 0001821 号		住宅	194.10			71.82		
18	川（2017）大竹县不动产权第 0001824 号		住宅	194.10			71.82		

（续表）

序号	权证号	入账情况			2020 年末情况					
		入账时间	入账价值 <sup>产1</sup>	入账单价	账面原值	累计折旧	减值准备	账面值	账面单价	评估单价 <sup>产2</sup>
1	辽（2017）沈阳市不动产权 0322271 号	2015 年 9 月	72.93	1.32	72.93	16.24	32.38	24.30	0.44	0.73
2	辽（2017）沈阳市不动产权 0322268 号	2015 年 9 月	97.19	1.37	97.19	21.42	44.50	31.28	0.44	0.75
3	辽（2017）沈阳市不动产权 0322253 号	2015 年 9 月	64.40	1.35	64.40	14.27	29.05	21.09	0.44	0.74
4	辽（2017）沈阳市不动产权 0322273 号	2015 年 9 月	64.40	1.35	64.40	14.27	29.05	21.09	0.44	0.74
5	宁房权证秦变字第 410093 号	2015 年 7 月	434.91	4.15	434.91	110.18	-	324.73	3.10	3.87
6	京（2016）朝阳区不动产权第 0061553 号	2015 年 1 月	328.90	3.66	328.90	103.68	-	225.22	2.50	2.85
7	京（2016）朝阳区不动产权第 0061554 号	2015 年 1 月	368.90	3.66	368.90	92.44	-	276.47	2.74	2.85
8	川（2017）大竹县不动产权第 0001835 号	2017 年 6 月	110.64	0.39	110.64	18.56	1.99	90.08	0.31	0.40
9	川（2017）大竹县不动产权第 0001820 号	2017 年 6 月	75.79	0.39	75.79	12.71	1.37	61.70	0.31	0.40
10	川（2017）大竹县不动产权第 0001825 号	2017 年 6 月	79.97	0.39	79.97	13.42	1.44	65.11	0.31	0.40
11	川（2017）大竹县不动产权第 0001818 号	2017 年 6 月	75.65	0.39	75.65	12.69	1.37	61.59	0.31	0.40
12	川（2017）大竹县不动产权第 0001822 号	2017 年 6 月	135.19	0.39	135.19	22.68	2.44	110.07	0.31	0.40

序号	权证号	入账情况			2020 年末情况					
		入账时间	入账价值 <sup>注1</sup>	入账单价	账面原值	累计折旧	减值准备	账面值	账面单价	评估单价 <sup>注2</sup>
13	川（2017）大竹县不动产权第 0001826 号	2017 年 6 月	139.99	0.39	139.99	23.49	2.52	113.98	0.31	0.40
14	川（2017）大竹县不动产权第 0001823 号	2017 年 6 月	74.90	0.39	74.90	12.57	1.35	60.98	0.31	0.40
15	川（2017）大竹县不动产权第 0001833 号	2017 年 6 月	134.98	0.39	134.98	22.65	2.43	109.90	0.31	0.40
16	川（2017）大竹县不动产权第 0001828 号	2017 年 6 月	79.08	0.39	79.08	13.27	1.43	64.38	0.31	0.40
17	川（2017）大竹县不动产权第 0001821 号	2017 年 6 月	74.79	0.39	74.79	12.55	1.35	60.89	0.31	0.40
18	川（2017）大竹县不动产权第 0001824 号	2017 年 6 月	74.79	0.39	74.79	12.55	1.35	60.89	0.31	0.40

注 1：房产入账价值与对应应收账款的差异为契税及手续费等所致；

注 2：相关资产 2020 年末的评估单价来源于深圳世华资产评估土地房地产估价有限公司出具的《房地产估价报告》（深世华评字（2021）第 1220 号）

如上表所示，发行人所持有的以房抵款物业均在报告期前取得。发行人将以房抵款物业归类为投资性房地产并以对应债权的价值及契税及手续费作为该部分资产的入账价值，后续以成本法进行计量并于各期末其进行减值测试。

2020 年末，发行人所持有的以房抵债资产账面值均小于评估值，发行人未进一步计提减值。

## （2）报告期内发行人取得以房抵款物业并出售情况

报告期内，发行人于 2018 年出售部分以房抵款物业，具体情况如下：

单位：平方米、万元、万元/平方米

序号	权证号	所在地区	用途	建筑面积	客户名称	对应项目名称	对应 应收账款	对应应收账款 形成时间	以房抵债的 原因
1	川（2017）大竹县不动产权第 0001829 号	四川	住宅	147.61	四川大竹县百 岛湖城市建设 开发有限公司	大竹百岛湖 1 号 岛一期和悦庄酒 店项目装修工程	54.62	2017 年 4 月	甲方财务状 况恶化，公 司为防资产 损失，采取 以房抵款的 方式回收款 项。
2	川（2017）大竹县不动产权第 0001832 号		住宅	147.74			54.66		
3	川（2017）大竹县不动产权第 0001830 号		住宅	147.54			54.59		
4	川（2017）大竹县不动产权第 0001827 号		住宅	147.54			54.59		
5	川（2017）大竹县不动产权第 0001834 号		住宅	147.54			54.59		
6	川（2017）大竹县不动产权第 0001819 号		住宅	148.01			54.76		
7	川（2017）大竹县不动产权第 0001831 号		住宅	205.78			76.14		

（续表）

序号	权证号	入账情况			出售情况			
		入账时间	入账价值 <sup>#1</sup>	入账单价	出售时间	账面价值	出售价格	出售对象
1	川（2017）大竹县不动产权第 0001829 号	2017 年 6 月	56.88	0.39	2018 年 1 月	54.05	54.50	苟红梅、杜孝明
2	川（2017）大竹县不动产权第 0001832 号	2017 年 6 月	56.93	0.39	2018 年 8 月	52.55	60.57	唐豪
3	川（2017）大竹县不动产权第 0001830 号	2017 年 6 月	56.85	0.39	2018 年 7 月	52.70	59.02	毛富民
4	川（2017）大竹县不动产权第 0001827 号	2017 年 6 月	56.85	0.39	2018 年 8 月	52.48	60.49	徐贵、陈友竹
5	川（2017）大竹县不动产权第 0001834 号	2017 年 6 月	56.85	0.39	2018 年 8 月	52.48	60.49	沈自秀、陈明见
6	川（2017）大竹县不动产权第 0001819 号	2017 年 6 月	57.03	0.39	2018 年 9 月	52.42	60.68	聶绍英、陈明术
7	川（2017）大竹县不动产权第 0001831 号	2017 年 6 月	79.29	0.39	2018 年 8 月	73.20	84.37	黄小燕、雷云峰



注：房产入账价值与对应应收账款的差异为契税及手续费等所致。

公司与上述房产的出售对象不存在关联关系。

### （3）以房抵款事项会计处理的合规性

本公司依据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》定义，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；投资性房地产应当能够单独计量和出售。公司取得的抵债房产以对外出售或出租，增加企业现金流为目的，没有自用行为，报告期内持续存在抵债房产的对外出售情形，本公司将抵债房产划分为投资性房地产符合持有目的和定义。

就上述以房抵款事项，发行人进行的初始确认如下：在公司与对应客户就以房抵款事项签署协议后，公司将相关应收账款结转至预付购房款，列示于会计报表其他非流动资产，并于上述房屋达到可使用状态时结转至投资性房地产。

依据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第九条和第十条，企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，但有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。由于公司对该等投资性房地产的公允价值持续可靠取得存在难度，故公司采用成本法进行后续计量。

依据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第九条，采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第 4 号——固定资产》。故公司依据本公司对房屋建筑物固定资产的折旧方式（直线法）按预计可使用年限以年限平均法计提累计折旧并计入管理费用，并于报告期各期末对上述长期资产进行减值测试。

综上，公司对该等投资性房地产的会计处理符合《企业会计准则》的规定。

### （4）报告期内以房抵款事项对财务报表的影响

#### ① 抵偿房产占发行人资产比重较低

2018-2020 年末，发行人抵偿房产的账面价值分别为 2,003.34 万元、1,893.56 万元及 1,783.78 万元，该部分资产的账面价值占总资产比例分别为 1.17%、1.05%及 0.85%，占发行人总资产比重较低。

## ② 抵偿房产对净利润的影响较小

2018-2020年，抵偿房产对发行人净利润影响如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
抵偿房产相关收入（A）	-	40.10	466.95
其中：租金收入	-	40.10	67.28
出售房产收入	-	-	399.67
抵偿房产相关成本、费用（B）	113.41	110.87	504.60
其中：折旧	109.78	109.78	121.32
物业、供暖、养护维修费	3.63	1.09	1.01
减值准备（负数为出售房产转回减值准备）	-	-	-7.61
出售房产对应账面值	-	-	389.88
抵偿房产对净利润影响值（C=A-B）	-113.41	-70.78	-37.65
当期净利润（D）	7,267.75	8,752.73	4,329.20
C/D	-1.56%	-0.81%	-0.87%

抵偿房产对净利润影响值占当期净利润的比例为-1.56%、-0.81%、-0.87%，对净利润的影响较小。

## （二）房屋租赁情况

截至本招股说明书签署日，公司及下属各分公司租赁的主要房屋建筑物情况如下：

单位：平方米

序号	承租方	出租方	权证号	坐落号	用途	面积	期限	租赁备案情况
1	发行人	华南控股	粤（2018）深圳市不动产权第0032430号	深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处的不动产物业	办公	3,008.74	2018.01.01-2022.12.31	已备案
2	发行人	华南控股	粤（2018）深圳市不动产权第0032430号		办公	554.00	2019.08.01-2022.12.31	未备案
3	发行人	刘洁	京房权证市朝私字第3790075号	北京市朝阳区八合里庄西里远洋商务1403室	办公	197.88	2021.01.03-2022.02.02	未备案
4	发行人	李迎霞	苏（2016）宁建不动产权第0016821号	南京市建邺区江东中路102号1006室	办公	206.64	2020.10.27-2022.10.26	已备案
5	昆明分公司	彭少桥	云（2019）盘龙区不动产权第0266130号	昆明市盘龙区北京路和北辰大道旁欣都龙城5栋A座14层办公室01号-1室	办公	100.00	2019.08.01-2022.07.31	未备案

序号	承租方	出租方	权证号	坐落号	用途	面积	期限	租赁备案情况
6	宁夏分公司	杨大卫	银房权证城区第100868号	银川市兴庆区进宁北街201号营业房	办公	118.00	2019.09.01-2021.08.31	已备案
7	发行人	罗继文、秦素兰	成房权证监证字第4403877号/成房权证监证字第4403878号	成都市成华区府青路二段25号1栋8楼812号	办公	134.66	2019.10.29-2022.10.28	已备案
8	发行人	黄海辉	集用（2000）180018	佛山市南海区狮山镇穆院南蛇头原有“佛山市南海区狮山嘉奉化工有限公司”厂房	厂房	4,000.00	2021.01.01-2028.03.27	未备案

发行人存在部分租赁房屋未办理备案登记手续。根据《中华人民共和国民法典》及最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》等有关规定，租赁合同不因未履行租赁备案登记手续而无效。上述租赁合同系双方真实意思表示，合同内容不违反相关法律法规的规定，租赁合同合法有效。该等租赁合同未经租赁备案登记并不会对发行人依据租赁合同约定使用该等房产造成实质性障碍。

### 1、深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处的不动产物业

发行人主营业务为建筑装饰设计与施工管理服务，发行人不属于生产型企业，施工作业均在项目工地进行，其生产经营对经营场所并无特殊要求。发行人租赁物业主要用于办公、行政管理等用途。

发行人目前租赁华南控股位于深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处的不动产物业作为总部的办公场所。发行人与华南控股签署的《房屋租赁合同》合法有效，发行人目前总部办公场所不存在搬迁风险，且租赁期限届满后，同等条件下，发行人对租赁房屋有优先承租权。若未来实际控制人利用其控制地位不与发行人续租或关联租赁价格有失公允，将对发行人的经营产生不利的影

响。

发行人控股股东华南控股、共同实际控制人叶强、叶芬芳及叶志锋共同出具了承诺函，承诺如下：华南装饰与华南控股目前签署的《房屋租赁合同》合法有效，华南控股将严格依约定履行合同义务；租赁期限届满后，华南装饰在同等条件下具有优先承租权；如华南控股单方违约，或本企业/本人利用控股/控制地位不与华南装饰续租或关联租赁价格有失公允，导致华南装饰无法继续租

赁的，本企业/本人愿意连带承担华南装饰遭受任何经济损失及产生的全部费用（包括但不限于：拆除、搬迁的成本与费用等直接损失，拆除、搬迁期间因此造成的经营损失）。

综上，发行人现租用华南控股的物业作为总部办公场所，如华南控股单方违约或未能保障发行人在同等条件下优先承租权，将由发行人控股股东华南控股、共同实际控制人叶强、叶芬芳及叶志锋连带承担发行人遭受任何经济损失及产生的全部费用；且发行人不属于生产型企业，施工作业均在项目工地进行，其生产经营对房产的地理位置、功能等方面没有特殊的要求，可替代性较强且搬迁成本较低，发行人对目前所租赁的物业不具有重大依赖，即使发生因任何原因需要搬迁的情况，也不会对发行人的生产经营造成重大不利影响。

## **2、佛山市南海区狮山镇穆院南蛇头原有“佛山市南海区狮山嘉奉化工有限公司”厂房**

发行人现租赁佛山市南海区狮山镇穆院南蛇头原有“佛山市南海区狮山嘉奉化工有限公司”厂房，用途为仓库。该房产为历史遗留生产经营建筑，目前尚未取得该等房产的产权证书。

发行人目前房产使用总面积为 14,140.33 平方米，上述租赁权属存在瑕疵房屋面积为 4,000.00 平方米，占发行人房产使用总面积的 28.29%。该房产租赁用途为仓库，不属于发行人的主要生产经用房，与发行人盈利能力相关的收入、毛利、利润等财务指标的产生并不依赖于该等租赁物业。

针对发行人使用权属存在瑕疵房产对发行人的生产经营可能造成的不利影响，发行人拟采取以下应对措施：

（1）由于发行人并非生产企业，对仓库场地没有特殊要求。如因该房产未办理房产证等问题导致发行人无法继续使用该房产，发行人可以另行租赁其他合规场地，发行人不会因场地稀缺性较高而在短时间内无法租赁到可替代的场地，且发行人之全资子公司陆河高新现拥有粤（2018）陆河县不动产权第 0000729 号的土地使用权，该项土地使用权面积为 16,917.62 平方米。若发行人因权属瑕疵无法继续使用佛山市南海区狮山镇穆院南蛇头原有“佛山市南海区狮山嘉奉化工有限公司”厂房，发行人可在满足募投项目的用地需求的基础上

将部分土地使用权用于满足仓库的需求，上述租赁瑕疵房产的问题可以基本解决。

（2）此项租赁用途为仓库，不属于发行人的主要生产经营用房，具有可替代性。并且发行人控股股东华南控股、共同实际控制人叶强、叶芬芳及叶志锋共同出具了承诺函，承诺如下：如华南装饰及其下属企业因现有租赁的房产存在的瑕疵（包括但不限于：租赁房产权属存在瑕疵、实际使用用途与证载用途存在差异、租赁物业未办理备案登记等），而被有关政府主管部门处以任何形式的处罚，或承担任何形式的法律责任导致华南装饰无法继续租赁的，本企业/本人愿意连带承担华南装饰遭受任何经济损失及产生的全部费用（包括但不限于：拆除、搬迁的成本与费用等直接损失，拆除、搬迁期间因此造成的经营损失，被有权部门罚款或者被有关当事人追索而支付的赔偿等），使华南装饰和华南装饰未来上市后的公众股东免受损害。

### **3、发行人有关房产是否为合法建筑、是否可能被行政处罚、是否构成重大违法行为**

发行人承租黄海辉位于佛山市南海区狮山镇穆院南蛇头原有“佛山市南海区狮山嘉奉化工有限公司”的厂房因业主方历史原因未能取得房屋权属证书，存在被认定为不合法建筑的可能性。若主管机关对无证房产进行行政处罚，被处罚的主体为无证房产的业主方，而不会对承租方进行行政处罚。

根据发行人及其子公司所在地自然资源部门出具的证明和发行人书面说明，报告期内，发行人及其子公司不存在因违反土地方面的法律、法规或规范性文件而受到处罚的情况。

综上，发行人承租无证房产的行为不会被主管机关行政处罚，上述行为不构成重大违法行为。发行人其他自有或承租房产为合法建筑，不存在可能被行政处罚的情形。

### **（三）土地使用权**

截至本招股说明书签署日，本公司及子公司拥有的土地使用权情况如下：

单位：平方米

所有权人	权证号	位置	面积	使用期限	用途	类型	是否抵押
发行人	宁秦国用（2016）第06664号	秦淮区淮海路88号3605室	7.32	2070.05.31	住宅	出让	否
陆河高新	粤（2018）陆河县不动产权第0000729号	陆河县河口镇新河工业园区	16,917.62	2068.04.26	工业	出让	否

### 1、宁秦国用（2016）第06664号的土地使用权

2015年5月1日发行人与苏宁置业有限公司签署了《南京市商品房现售合同》（合同编号：宁房现售合字X2014009521号）。

2016年3月9日，发行人取得了上述房产的《房屋所有权证》（证号：宁房权证秦变字第410093号）。

2016年4月11日，发行人取得了上述房产附属的《国有土地使用证》（证号：宁秦国用（2016）第06664号），使用权面积7.32平方米，用途为城镇混合住宅用地（酒店式公寓）。

此项土地使用权的使用面积为发行人持有不动产权证号为宁房权证秦变字第410093号的房产所占的土地分摊面积，附属于发行人持有的房产。截至目前，此项土地使用权处于正常使用状态。

### 2、粤（2018）陆河县不动产权第0000729号的土地使用权

2018年4月23日，发行人子公司陆河高新竞得编号为陆河公资网挂（2018）01号宗地的国有建设用地使用权；当日，陆河高新与陆河县公共资源交易中心签署了《成交确认书》。

2018年4月27日，陆河高新与陆河县国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：44152320180011）。

2018年6月1日，陆河高新取得了《不动产权证书》（证号：粤（2018）陆河县不动产权第0000729号），用途为工业用地。

此项土地使用权将用于发行人的募集资金投资项目“陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目”的建设，符合此项土地使用权的用途要求。截至目前，此项土地使用权处于正常使用状态。

2020年12月8日，陆河县自然资源局出具《证明》：经我局核查，自2017年1月1日起至2020年12月8日，未发现陆河县华南装饰高新科技产业有限公司违反规划、土地等政策、法律、法规等被调查或行政处罚的情况。

综上，宁秦国用（2016）第06664号的土地使用权系发行人购买商品房所对应的土地使用权，发行人已签署了商品房购买协议并缴纳了购房款；粤（2018）陆河县不动产权第0000729号的土地使用权系以土地出让取得，发行人子公司陆河高新取得该等土地使用权时与土地主管部门签署了土地出让合同并缴纳了土地出让金；发行人及其子公司生产经营中，按照证载的土地使用权实际使用。发行人取得和使用土地使用权符合《土地管理法》等法律法规的规定。

#### （四）商标

截至本招股说明书签署日，发行人在中国境内共拥有15项注册商标专用权，发行人拥有的商标目前均处于正常使用状态，申请商标的相关支出已计入当期成本费用，最近一期末账面价值为零。具体情况如下：

序号	商标	注册人	注册号	注册类别	有效期	取得方式	对生产经营重要程度
1		发行人	3639503	37	2005.10.21-2025.10.20	原始取得	重要
2	火龙果	发行人	11501218	6	2014.02.21-2024.02.20	原始取得	一般
3	火龙果	发行人	11501264	17	2014.02.21-2024.02.20	原始取得	一般
4	火龙果	发行人	11501308	37	2014.02.21-2024.02.20	原始取得	一般
5	火龙果	发行人	11501347	42	2014.03.14-2024.03.13	原始取得	一般
6	火龙果	发行人	11501276	19	2014.03.14-2024.03.13	原始取得	一般
7	华南装饰	发行人	11501323	37	2014.04.21-2024.04.20	原始取得	重要
8		发行人	11501315	37	2014.02.21-2024.02.20	原始取得	重要
9		发行人	11449713	4	2014.02.07-2024.02.06	受让取得	重要
10		发行人	11449767	17	2014.02.07-2024.02.06	受让取得	重要
11		发行人	11450055	36	2014.02.07-2024.02.06	受让取得	重要



序号	商标	注册人	注册号	注册类别	有效期	取得方式	对生产经营重要程度
12		发行人	11450105	40	2014.02.07-2024.02.06	受让取得	重要
13		发行人	11450154	42	2014.02.07-2024.02.06	受让取得	重要
14		发行人	11449828	19	2014.02.28-2024.02.27	受让取得	重要
15		发行人	11449668	2	2014.03.14-2024.03.13	受让取得	重要

第 9-15 项商标为本公司从华南控股无偿受让取得，有关受让情况参见本招股说明书“第七节 同业竞争和关联交易”之“四、关联交易情况”之“（二）偶发性关联交易”之“2、商标无偿受让”的相关内容。

### （五）专利

截至本招股说明书签署日，发行人共拥有 66 项专利权。发行人拥有的专利均系发行人自行研发取得，目前均处于正常使用状态，取得专利的相关支出均已计入发生支出当期的成本费用，最近一期末账面价值为零。具体情况如下：

序号	专利名称	专利权人	专利号	类型	申请日	对生产经营重要程度
1	可在地面上进行天花板钻孔作业的机械装置	发行人	ZL201310017643.2	发明专利	2013.01.16	重要
2	可在地面上进行吊顶工程涂钉眼作业的装置	发行人	ZL201310080176.8	发明专利	2013.03.13	重要
3	切割用固定治具	发行人	ZL201410026254.0	发明专利	2014.01.20	重要
4	石材干挂安装系统	发行人	ZL201410182957.2	发明专利	2014.04.30	重要
5	吊顶的安装结构	发行人	ZL201410182991.X	发明专利	2014.04.30	重要
6	吊顶的连接系统	发行人	ZL201410374877.7	发明专利	2014.07.31	重要
7	幕墙安装系统	发行人	ZL201410478547.2	发明专利	2014.09.18	重要
8	涂胶装置	发行人	ZL201810054348.7	发明专利	2018.01.19	重要
9	砌块砌筑装置	发行人	ZL201821420151.2	实用新型	2018.08.30	重要
10	砌块砌筑装置	发行人	ZL201821436094.7	实用新型	2018.08.30	重要
11	重型门轴	发行人	ZL201821391475.8	实用新型	2018.08.24	重要
12	防堵塞地漏	发行人	ZL201821232123.8	实用新型	2018.08.01	重要
13	搬运装置	发行人	ZL201820603948.X	实用新型	2018.04.25	重要
14	窗台板	发行人	ZL201820392692.2	实用新型	2018.03.21	重要
15	散流器及空调系统	发行人	ZL201820197770.3	实用新型	2018.02.05	重要
16	涂胶装置	发行人	ZL201820092255.9	实用新型	2018.01.19	重要

序号	专利名称	专利权人	专利号	类型	申请日	对生产经营重要程度
17	砌筑装置	发行人	ZL201721121444.6	实用新型	2017.09.01	重要
18	紧固装置及板材的安装系统	发行人	ZL201520656666.2	实用新型	2015.08.27	重要
19	踢脚板组件	发行人	ZL201520652988.X	实用新型	2015.08.26	重要
20	检修口装置	发行人	ZL201420703071.3	实用新型	2014.11.20	重要
21	幕墙安装系统	发行人	ZL201420538628.2	实用新型	2014.09.18	重要
22	吊顶的连接系统	发行人	ZL201420429521.4	实用新型	2014.07.31	重要
23	石材干挂安装系统	发行人	ZL201420221345.5	实用新型	2014.04.30	重要
24	吊挂结构	发行人	ZL201420221969.7	实用新型	2014.04.30	重要
25	反支撑安装结构	发行人	ZL201420222287.8	实用新型	2014.04.30	重要
26	吊顶的安装结构	发行人	ZL201420222288.2	实用新型	2014.04.30	重要
27	拼接装置及板材拼接结构	发行人	ZL201420076658.6	实用新型	2014.02.21	重要
28	拉毛装置	发行人	ZL201420077211.0	实用新型	2014.02.21	重要
29	涂抹装置	发行人	ZL201420077409.9	实用新型	2014.02.21	重要
30	刮胶板	发行人	ZL201420037642.4	实用新型	2014.01.21	重要
31	陶板幕墙的安装结构	发行人	ZL201320893604.4	实用新型	2013.12.31	重要
32	一种室外保温装饰墙板安装结构	发行人	ZL201320893704.7	实用新型	2013.12.31	重要
33	一种铲缝装置	发行人	ZL201320523188.9	实用新型	2013.08.16	重要
34	便携式提运装置	发行人	ZL201320460006.8	实用新型	2013.07.19	重要
35	可在地面上无明火进行高空机电线头挂锡作业装置	发行人	ZL201320419539.1	实用新型	2013.07.05	重要
36	穿孔式固定挂件装置	发行人	ZL201320419550.8	实用新型	2013.07.05	重要
37	幕墙龙骨改进型装饰面板活固定装置	发行人	ZL201320311094.5	实用新型	2013.05.28	重要
38	用于瓷砖开孔处铺贴的模具	发行人	ZL201320295516.4	实用新型	2013.05.23	重要
39	可180°开合的防变形的设备检修门	发行人	ZL201320295533.8	实用新型	2013.05.23	重要
40	一种钢竖框铝横框式隐框玻璃幕墙	发行人	ZL201320070138.X	实用新型	2013.02.06	重要
41	一种耐冲击石材幕墙系统	发行人	ZL201320070159.1	实用新型	2013.02.06	重要
42	可在地面上进行天花板钻孔作业的电动装置	发行人	ZL201320026534.2	实用新型	2013.01.16	重要
43	可在地面上进行天花板钻孔作业的机械装置	发行人	ZL201320026547.X	实用新型	2013.01.16	重要
44	装饰面板固定装置	发行人	ZL201220019050.0	实用新型	2012.01.16	重要

序号	专利名称	专利权人	专利号	类型	申请日	对生产经营重要程度
45	装饰面板嵌缝装置	发行人	ZL201220114514.6	实用新型	2012.03.23	重要
46	防变形木夹板	发行人	ZL201220071406.5	实用新型	2012.02.29	重要
47	防变形木龙骨	发行人	ZL201220071417.3	实用新型	2012.02.29	重要
48	安装地脚线的弹性固定件及地脚线的安装结构	发行人	ZL201220425337.3	实用新型	2012.08.24	重要
49	地脚线及安装结构	发行人	ZL201220425338.8	实用新型	2012.08.24	重要
50	自动清洗辅助模块及卫生间	发行人	ZL201822219110.3	实用新型	2018.12.27	重要
51	垃圾桶安装装置及卫生间	发行人	ZL201822251729.2	实用新型	2018.12.29	一般
52	自动冲洗装置及卫生间	发行人	ZL201822251783.7	实用新型	2018.12.29	重要
53	洁具壁挂装置及卫生间	发行人	ZL201822251737.7	实用新型	2018.12.29	一般
54	卫生间	发行人	ZL201822256646.2	实用新型	2018.12.29	一般
55	电动升降装饰吊装装置	发行人	ZL201922496887.9	实用新型	2019.12.31	重要
56	天花吊顶连接组件及天花吊顶装置	发行人	ZL201922358457.0	实用新型	2019.12.25	重要
57	天花吊顶系统	发行人	ZL202020099452.0	实用新型	2020.01.16	重要
58	家具	发行人	ZL202021941146.3	实用新型	2020.09.08	重要
59	滑轨组件	发行人	ZL202021941152.9	实用新型	2020.09.08	重要
60	刮胶板	发行人	ZL201430027422.9	外观设计	2014.02.13	一般
61	刮胶板（双角式）	发行人	ZL201430269138.2	外观设计	2014.02.13	一般
62	智能卫生间	发行人	ZL201830761295.3	外观设计	2018.12.27	一般
63	智能卫生间	发行人	ZL201830763187.X	外观设计	2018.12.27	一般
64	洗手盆	发行人	ZL201830772166.4	外观设计	2018.12.29	一般
65	智能卫生间	发行人	ZL201930030572.8	外观设计	2019.01.21	一般
66	智能卫生间	发行人	ZL201930574738.2	外观设计	2019.10.22	一般

## （六）软件著作权

截至本招股说明书签署日，发行人共拥有 6 项计算机软件著作权。发行人拥有的软件著作权均系发行人自行研发取得，目前均处于正常使用状态，取得软件著作权的相关支出均已计入当期成本费用，最近一期末账面价值为零。具体情况如下：

序号	软件名称	著作权人	登记日期	首次发表时间	登记号	证书号	对生产经营重要程度
1	华南装饰工程项目施	发行人	2017.09.07	2017.06.19	2017SR495775	软著登字第	重要

序号	软件名称	著作权人	登记日期	首次发表时间	登记号	证书号	对生产经营重要程度
	工综合管理软件 V1.0					2081059 号	
2	华南装饰工程项目材料采购管理软件 V1.0	发行人	2017.10.16	未发表	2017SR568930	软著登字第 2154214 号	重要
3	华南装饰安全生产管理软件 V1.0	发行人	2017.11.20	未发表	2017SR636581	软著登字第 2221865 号	重要
4	华南装饰幕墙工程设计施工管理软件 V1.0	发行人	2018.01.19	2017.11.20	2018SR044003	软著登字第 2373098 号	重要
5	华南装饰机电与智能化施工管理软件 V1.0	发行人	2018.03.19	2017.12.22	2018SR178748	软著登字第 2507843 号	重要
6	华南装饰洁净工程设计施工管理软件 V1.0	发行人	2019.03.12	2018.12.20	2019SR0240755	软著登字第 3661512 号	重要

## 六、发行人的特许经营权情况

截至本招股说明书签署日，本公司不存在特许经营权。

## 七、发行人的专业资质情况

### （一）生产经营各个环节需获得的审批、认证（含合格供应商认证）、备案等事项

发行人主要从事住宅精装修、公共建筑装修等建筑装饰工程施工。各环节所需获得的主要审批认证（含合格供应商认证）、备案等具体如下：

主要经营环节	发行人获得的审批认证（含合格供应商认证）、备案等事项
项目获取阶段	发行人获得部分大型地产商合格供应商认证或类似作用的总对总战略合作，主要如下： （1）发行人与广州合景控股集团有限公司签订了战略合作协议； （2）发行人与重庆龙湖企业拓展有限公司签订了战略合作协议； （3）发行人与广州市时代控股集团有限公司签订了战略合作协议； （4）发行人已在万科股份有限公司的 B2B 创新集中采购平台采购网（ <a href="https://a.vvupup.com/">https://a.vvupup.com/</a> ）取得合格供应商认证。
采购环节	发行人的采购主要包括原材料及劳务，其中，原材料采购无须获得审批认证；对于劳务采购，在尚未取消劳务分包资质的省份或地区，劳务供应商须具备劳务分包资质。
设计环节	根据《建设工程勘察设计资质管理规定》（建设部令第 160 号）的规定，从事建设工程勘察、工程设计活动的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和勘察业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。发行人取得了相应的设计资质。
施工环节	根据《建筑业企业资质管理规定》（住房和城乡建设部令第 22 号）、《住房城乡建设部关于修改〈建筑业企业资质管理规定〉等部门规章的决定》（住房和城乡建设部令第 45 号）、《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）的规定，建筑企业应当按照其拥

主要经营环节	发行人获得的审批认证（含合格供应商认证）、备案等事项
	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。根据《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》，国家对建筑施工企业实行安全生产许可制度，建筑施工企业未取得安全生产许可证的，不得从事建筑施工活动。另外，设计施工业务涉及采购医疗器械，根据《医疗器械经营监督管理办法》等相关法规的规定，需要取得《医疗器械经营许可证》和《第二类医疗器械经营备案凭证》。发行人已取得相应的施工资质。

## （二）发行人及其子公司全部业务资质取得情况

发行人登记的经营范围为“建筑施工总承包工程；建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程的设计与施工；消防设施工程；钢结构工程；舞台音响、建筑材料、铝合金门窗的购销；空调安装工程；展览工程、展览陈列工程设计与施工工程；医疗器械及医院洁净室与受控环境的装饰装修、机电安装、电子智能化、实验室、电子厂房、食品厂房等各类相关洁净工程的设计与施工；自有物业租赁、销售。各类工程建设活动。”，发行人在报告期内的主营业务为建筑装饰设计与施工管理服务，该业务未超出发行人登记的经营范围。

发行人及其子公司已具备其生产经营所必要的全部业务资质，相关业务资质均处于有效期内，具体情况如下：

序号	资质名称	证书编号	颁发机关	发证日期	有效期
1	工程设计建筑装饰工程专项甲级	A144020253	住房和城乡建设部	2020.05.19	2025.05.19
2	工程设计建筑幕墙工程专项甲级				
3	电子与智能化工程专业承包一级	D244066110	广东省住房和城乡建设厅	2020.04.06	2021.12.31
4	建筑机电安装工程专业承包一级				
5	建筑装饰装修工程专业承包一级				
6	建筑幕墙工程专业承包一级				
7	特种工程（结构补强）专业承包不分等级				
8	建筑工程施工总承包三级	D344184742	深圳市福田区住房和建设局	2019.09.30	2022.12.01
9	消防设施工程专业承包二级				
10	钢结构工程专业承包三				

序号	资质名称	证书编号	颁发机关	发证日期	有效期
	级				
11	展览陈列工程设计与施工一体化一级资质	C20201206	中国展览馆协会	2020.11.16	2023.11.16
12	展览工程企业一级资质	Q20201242	中国展览馆协会	2020.11.16	2023.11.16
13	洁净工程壹级资质	SZCA8180031IH	深圳市洁净行业协会	2018.08.02	2021.08.01
14	医疗器械经营许可证	粤 327225	深圳市市场和质量监督管理委员会	2017.09.29	2022.09.28
15	第二类医疗器械经营备案凭证	粤深食药监械经营备 20171665 号	深圳市市场和质量监督管理委员会	2017.08.29	-
16	安全生产许可证	粤 JZ 安许证字 (2019) 022486 延	广东省住房和城乡建设厅	2019.12.25	2022.12.25

### （三）发行人已取得的相关经营许可证证书有效期届满后，公司申请续期需满足的条件

#### 1、工程设计资质证书

##### （1）建筑装饰工程设计专项甲级

标准	具体要求	是否符合
资历和信誉	(1) 具有独立企业法人资格。 (2) 社会信誉良好，注册资本不少于 300 万元人民币。 (3) 企业完成过中型建筑装饰工程设计项目不少于 2 项，或大型建筑装饰工程设计项目不少于 1 项。	符合
技术条件	(1) 专业配备齐全、合理，主要专业技术人员专业和数量符合所申请专项资质标准中“主要专业技术人员配备表”的规定。 (2) 企业主要技术负责人或总设计师、总工程师应具有大学本科以上学历，8 年以上从事建筑装饰设计经历，并主持过大中型建筑装饰工程设计项目不少于 2 项，其中大型建筑装饰工程设计项目不少于 1 项，具备高级以上专业技术职称或一级注册建筑师（一级注册结构工程师）注册执业资格。 (3) 在主要专业技术人员配备表规定的人员中，非注册人员应参与过大型建筑装饰工程设计项目不少于 1 项，或中型建筑装饰工程设计项目不少于 2 项，具备中级以上专业技术职称。	符合
技术装备及管理 水平	(1) 有必要的技术装备及固定的工作场所。 (2) 企业管理组织机构、标准体系、质量体系健全。	符合

##### （2）建筑幕墙工程设计专项甲级

标准	具体要求	是否符合
资历和信誉	(1) 具有独立企业法人资格。 (2) 社会信誉良好，注册资本不少于 300 万元人民币。 (3) 企业完成过不少于 2 项大型或 4 项中型规模的建筑幕墙工程设	符合

标准	具体要求	是否符合
	计。	
技术条件	<p>(1) 专业配备齐全、合理，主要专业技术人员专业和数量符合所申请专项资质标准中“主要专业技术人员配备表”的规定。</p> <p>(2) 企业主要技术负责人或总工程师应具有大学本科以上学历，10年以上从事建筑幕墙设计经历，并主持过不少于 2 项大型规模的幕墙工程设计，具备一级注册结构工程师或注册机械工程师执业资格，或具有高级专业技术职称。</p> <p>(3) 在主要专业技术人员配备表规定的人员中，非注册人员应具有 3 年以上从事建筑幕墙设计经历，并主持过不少于 1 项大型或 2 项中型规模的建筑幕墙工程设计。</p>	符合
技术装备及管理 水平	<p>(1) 有必要的技术装备，完善的工程计算机辅助设计系统，固定的工作场所。</p> <p>(2) 企业管理组织机构、标准体系、质量体系、档案管理体系健全。</p>	符合

## 2、建筑业企业资质证书

### (1) 建筑机电安装工程专业承包壹级

标准	具体要求	是否符合
企业资产	净资产 2,000 万元以上。	符合
企业主要人员	<p>(1) 机电工程专业一级注册建造师不少于 8 人。</p> <p>(2) 技术负责人具有 10 年以上从事工程施工技术管理工作经历，且具有机电工程相关专业高级职称；机电工程相关专业中级以上职称人员不少于 20 人，且专业齐全。</p> <p>(3) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 20 人，且施工员、质量员、安全员、材料员、机械员、资料员等人员齐全。</p> <p>(4) 经考核或培训合格的机械设备安装工、电工、管道工、通风工、焊工、起重工等中级工以上技术工人不少于 50 人。</p>	符合
企业工程业绩	近 5 年承担过单项合同额 1,500 万元以上的建筑机电安装工程 2 项，工程质量合格。	符合

### (2) 电子与智能化工程专业承包壹级

标准	具体要求	是否符合
企业资产	净资产 2,000 万元以上。	符合
企业主要人员	<p>(1) 机电工程、通信与广电工程专业一级注册建造师合计不少于 6 人。</p> <p>(2) 技术负责人具有 10 年以上从事工程施工技术管理工作经历，且具有电子与智能化工程相关专业高级职称；电子与智能化工程相关专业中级以上职称人员不少于 15 人，且专业齐全。</p> <p>(3) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 20 人，且施工员、质量员、安全员、造价员、材料员、资料员等人员齐全。</p> <p>(4) 经考核或培训合格的中级工以上技术工人不少于 30 人。</p>	符合
企业工程业绩	近 5 年独立承担过下列 3 类中的 1 类工程的施工，工程质量合格。 (1) 单项合同额 2,000 万元以上的电子工业制造设备安装工程或电子工业环境工程 2 项；	符合

标准	具体要求	是否符合
	(2) 单项合同额 1,000 万元以上的电子系统工程 3 项； (3) 单项合同额 1,000 万元以上的建筑智能化工程 3 项。	

## (3) 建筑幕墙工程专业承包壹级

标准	具体要求	是否符合
企业资产	(1) 净资产 2,000 万元以上。 (2) 厂房面积不少于 3,000 平方米。	符合
企业主要人员	(1) 建筑工程专业一级注册建造师不少于 6 人。 (2) 技术负责人具有 10 年以上从事工程施工技术管理工作经历，且具有建筑工程相关专业高级职称或建筑工程专业一级注册建造师（或一级注册结构工程师）执业资格；结构、机械等专业中级以上职称人员不少于 15 人，且专业齐全。 (3) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 20 人，且施工员、质量员、安全员、材料员、资料员等人员齐全。 (4) 经考核或培训合格的中级工以上技术工人不少于 40 人。	符合
企业工程业绩	近 5 年承担过 6 项单体建筑工程幕墙面积 6,000 平方米以上的建筑幕墙工程施工，工程质量合格。	符合

## (4) 特种工程（结构补强）专业承包不分等级

标准	具体要求	是否符合
企业资产	净资产 240 万元以上。	符合
企业主要人员	(1) 技术负责人具有 5 年以上从事工程施工技术管理工作经历，且具有工程序列中级以上职称或注册建造师执业资格；相应的专业技术人员齐全。 (2) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 10 人，且施工员、质量员、安全员、材料员、资料员等人员齐全。 (3) 经考核或培训合格的中级工以上技术工人不少于 5 人。 (4) 技术负责人主持完成过相应专业工程业绩 2 项。	符合

## (5) 建筑装修装饰工程专业承包壹级

标准	具体要求	是否符合
企业资产	净资产 1,500 万元以上	符合
企业主要人员	(1) 建筑工程专业一级注册建造师不少于 5 人。 (2) 技术负责人具有 10 年以上从事工程施工技术管理工作经历，且具有工程序列高级职称或建筑工程专业一级注册建造师（或一级注册建筑师或一级注册结构工程师）执业资格；建筑美术设计、结构、暖通、给排水、电气等专业中级以上职称人员不少于 10 人。 (3) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 30 人，且施工员、质量员、安全员、材料员、造价员、劳务员、资料员等人员齐全。 (4) 经考核或培训合格的木工、砌筑工、镶贴工、油漆工、石作业工、水电工等中级工以上技术工人不少于 30 人。	符合
企业工程业绩	近 5 年承担过单项合同额 1,500 万元以上的装修装饰工程 2 项，工程质量合格。	符合



## (6) 消防设施工程专业承包贰级

标准	具体要求	是否符合
企业资产	净资产 600 万元以上。	符合
企业主要人员	<p>(1) 机电工程专业注册建造师不少于 3 人。</p> <p>(2) 技术负责人具有 8 年以上从事消防设施工程施工技术管理工作经历，且具有工程序列高级职称或机电工程专业一级注册建造师执业资格；暖通、给排水、电气、自动化等专业中级以上职称人员不少于 6 人，且专业齐全。</p> <p>(3) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 15 人，且施工员、质量员、安全员、材料员、资料员等人员齐全。</p> <p>(4) 经考核或培训合格的中级工以上技术工人不少于 20 人。</p> <p>(5) 技术负责人（或注册建造师）主持完成过本类别一级资质标准要求的工程业绩不少于 2 项。</p>	符合

## (7) 建筑工程施工总承包叁级

标准	具体要求	是否符合
企业资产	净资产 800 万元以上。	符合
企业主要人员	<p>(1) 建筑工程、机电工程专业注册建造师合计不少于 5 人，其中建筑工程专业注册建造师不少于 4 人。</p> <p>(2) 技术负责人具有 5 年以上从事工程施工技术管理工作经历，且具有结构专业中级以上职称或建筑工程专业注册建造师执业资格；建筑工程相关专业中级以上职称人员不少于 6 人，且结构、给排水、电气等专业齐全。</p> <p>(3) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 15 人，且施工员、质量员、安全员、机械员、造价员、劳务员等人员齐全。</p> <p>(4) 经考核或培训合格的中级工以上技术工人不少于 30 人。</p> <p>(5) 技术负责人（或注册建造师）主持完成过本类别资质二级以上标准要求的工程业绩不少于 2 项。</p>	符合

## (8) 钢结构工程专业承包叁级

标准	具体要求	是否符合
企业资产	净资产 500 万元以上	符合
企业主要人员	<p>(1) 建筑工程专业注册建造师不少于 3 人。</p> <p>(2) 技术负责人具有 5 年以上从事工程施工技术管理工作经历，具有工程序列中级以上职称或注册建造师执业资格；结构、机械、焊接等专业中级以上职称人员不少于 6 人。</p> <p>(3) 持有岗位证书的施工现场管理人员不少于 8 人，且施工员、质量员、安全员、材料员、造价员、资料员等人员齐全。</p> <p>(4) 经考核或培训合格的焊工、油漆工、起重信号工等中级工以上技术工人不少于 10 人。</p> <p>(5) 技术负责人（或注册建造师）主持完成过本类别资质二级以上标准要求的工程业绩不少于 2 项。</p>	符合

除《建筑业企业资质标准》上述要求外，2016年10月，住房和城乡建设部发布了《关于简化建筑业企业资质标准部分指标的通知》（建市〔2016〕226号），取消除最低资质等级以外关于注册建造师、中级以上职称人员、持有岗位证书的现场管理人员、技术工人的指标考核；2018年11月，住房和城乡建设部发布《关于取消建筑业企业最低等级资质标准现场管理人员指标考核的通知》（建办市〔2018〕53号），取消建筑业企业最低等级资质标准中关于持有岗位证书现场管理人员的指标考核。

### 3、中国展览馆协会展览陈列工程设计与施工一级资质

标准	具体要求	是否符合
企业的基本条件	<p>(1) 参评单位须为中国展览馆协会会员，自入会之日起认真履行会员义务，每年按时缴纳会费；</p> <p>(2) 提交行业自律声明；</p> <p>(3) 具有独立企业法人资格；</p> <p>(4) 具有良好的社会信誉并有相应的经济实力，工商注册资本金不少于1,000万元，自正式申请参加资质等级评审日期起计算的上一年度企业净资产1,200万元以上。（需提交上两年度报当地工商税务机关年审通过的会计师事务所出具的年度财务审计报告复印件。复印件需加盖该会计师事务所红章。所提交审计报告中应包含资产、负债各科目余额的简要说明。）</p> <p>(5) 自正式申请资质等级评审之日起前36个自然月期间，独立承担过单位合同额不少于1,000万元的展陈工程项目（设计或施工，或设计施工一体），不少于2项，并提供工程质量合格证明或证书。或单项合同额不少于500万元的展陈工程项目（设计或施工或设计施工一体）不少于4项；并提供工程质量合格证明或证书。</p> <p>(6) 从事本资质标准所规定的展陈工程经营活动8年以上（含8年，以企业登记注册时间为准）；</p> <p>(7) 近三年中最高年的工程结算收入不少于3,600万元（需提供相应的年度财务审计报告复印件）。</p> <p>(8) 同意公开企业相关参评信息（公开的信息包括企业名称、地址、法人代表、ISO认证号、主要业绩项目、注册资金、年度净资产等）。</p>	符合
企业的人员条件	<p>(1) 企业总人数不少于50人（企业人数应提供相应的社保证明）。</p> <p>(2) 企业负责人具有8年以上从事工程管理工作经历或具有高级专业职称，各类专业人员不少于：注册于本单位的壹级国家注册建造师1人。设计师（设计类大学本科以上学历，工作10年以上或中级以上职称）10人。项目经理（大学本科以上学历，工作5年以上或中级以上职称）5人。具有室内设计或环境艺术、结构、暖通、给排水、电气等相关专业技术人员中，有中级以上职称的人员5人：项目主要负责人（室内设计或环境艺术专业）1人、智能化分项负责人（电气或电子专业）1人、消防分项负责人（给排水专业）1人、电气分项负责人（自动控制或电气或给排水专业）1人、造价编制负责人1人，分项负责人要求具备工程师以上专业技术职称。</p>	符合

标准	具体要求	是否符合
企业的技术装备及技术水平	<p>(1) 有必要的技术装备及固定的工作场所；</p> <p>(2) 具有完善的技术、安全、合同、财务、档案等管理制度。</p> <p>(3) 已通过 ISO 质量管理体系认证和 14000 环境认证，并且在认证有效期内；</p> <p>(4) 企业需以本企业真实情况，做出书面声明：自正式申请参加资质等级评审的日期起计算的前 36 个自然月内，在所从事的各项施工工程及经营活动中未发生严重安全、质量事故，没有涉及企业诚信的不良记录；</p> <p>(5) 参评企业截至到申请之日前的 36 个自然月期间，独立承担的展陈设计与施工项目中，企业拥有专利产品或作品不少于 5 项，至少有 1 项获得各专业机构举办的全国级评比，所获得优秀奖以上奖项（包括精品奖、设计或施工单项奖、特别奖等。需提供获奖证书、主办单位证明及有关文件）；</p> <p>(6) 参加中国展览馆协会展览工程资质评定并获得一级资质；</p> <p>(7) 有固定综合加工场所与仓储用房，建筑和场地的总体面积不少于 3,000 平方米。（需提供真实有效的房产证明或租赁合同）</p>	符合

#### 4、中国展览馆协会展览工程企业一级资质证书

标准	具体要求	是否符合
企业资产	<p>(1) 工商注册资本不少于 500 万元（含 500 万元）；</p> <p>(2) 从事本标准 1—2 款所规定展览工程服务范围的经营活动 5 年以上（含 5 年，以企业登记注册时间为准）；</p> <p>(3) 自正式申请资质等级评审之日起前 24 个自然月期间，独立承担过：</p> <p>① 不少于 2 项 500 万元以上、面积 5,000 平方米以上的展览工程项目（临展特装或展厅搭建），并已建成；</p> <p>或② 不少于 5 项 100 万元以上、面积 1,000 平方米以上的展览工程项目（临展特装或展厅搭建），并已建成；</p> <p>或③ 不少于 2 项 50,000 平方米以上的展览会主场项目（临展标准展位搭建或特装）；</p> <p>(4) 已通过 ISO 质量管理体系与 14000 环境认证并且在认证有效期内；</p> <p>(5) 自正式申请参加资质等级评审日期起计算的上一年度净资产在 500 万元以上（含 500 万元），与展览展示工程相关的主营业务收入达到 2,000 万元以上（含 2,000 万元）。</p>	符合
企业的人员条件	<p>(1) 自正式申请参加资质等级评审的日期起计算的前 36 个自然月内，在所从事的展览工程经营活动中没有严重安全、质量事故和涉及企业诚信的不良记录；</p> <p>(2) 企业总人数不少于 20 人，企业内的部门经理、主管和从事项目管理、工程管理的高、中级管理人员中，具有大学本科以上学历和中、高级职称（或相当于中、高级技术职称，）的不少于 6 人；</p> <p>(3) 企业内专职技术骨干人员不少于 12 人。其中：</p> <p>① 具有大学本科以上学历、从事展示设计、室内设计、环境艺术、工艺美术、艺术设计等专业的设计人员不少于 6 人，其中具有中级以上职称的设计人员不少于 2 人；</p> <p>② 具有大学本科以上学历、从事结构、电气、机械等工程类专业工作的技术人员不少于 4 人，其中具有中级以上技术职称的技术人员不少于 2 人；</p>	符合

标准	具体要求	是否符合
	③具有大学本科以上学历、具有会计师、经济师职称的管理人员不少于2人	
企业的技术装备及技术水平	（1）有固定综合加工场所与仓储用房，建筑和场地的总体面积不少于3,000平方米； （2）有必要的技术装备及固定的工作场所； （3）具有完善的技术、安全、合同、财务、档案等管理制度； （4）参评企业截至到申请之日前的24个自然月内所获得的市级以上涉及经营活动的荣誉证书、证明等资料。	符合

### 5、深圳市洁净行业协会洁净工程一级资质登记证书

标准	具体要求	是否符合
企业资产	（1）企业近3年工程营业额累计1.2亿元以上。 （2）企业注册资本金1,000万元以上。 （3）壹级资质企业必须持有《安全生产许可证》。	符合
企业主要人员	（1）企业具有通过培训的洁净工程专业技术人员12名（由深圳市洁净行业颁发培训证书，证书长期有效）。 （2）企业具有工程、经济、会计、统计等人员不少于30人。	符合
企业工程业绩	企业年承担5项工程造价200万元以上或两项1,000万元以上的洁净工程施工，工程质量合格，无安全事故。	符合

### 6、医疗器械经营许可证

标准	具体要求	是否符合
具体条件	（一）具有与经营范围和经营规模相适应的质量管理机构或者质量管理人员，质量管理人员应当具有国家认可的相关专业学历或者职称； （二）具有与经营范围和经营规模相适应的经营、贮存场所； （三）具有与经营范围和经营规模相适应的贮存条件，全部委托其他医疗器械经营企业贮存的可以不设立库房； （四）具有与经营的医疗器械相适应的质量管理制度； （五）具备与经营的医疗器械相适应的专业指导、技术培训和售后服务的能力，或者约定由相关机构提供技术支持。从事第三类医疗器械经营的企业还应当具有符合医疗器械经营质量管理要求的计算机信息管理系统，保证经营的产品可追溯。	符合

### 7、第二类医疗器械经营备案凭证

标准	具体要求	是否符合
具体条件	（一）具有与经营范围和经营规模相适应的质量管理机构或者质量管理人员，质量管理人员应当具有国家认可的相关专业学历或者职称； （二）具有与经营范围和经营规模相适应的经营、贮存场所； （三）具有与经营范围和经营规模相适应的贮存条件，全部委托其他医疗器械经营企业贮存的可以不设立库房； （四）具有与经营的医疗器械相适应的质量管理制度； （五）具备与经营的医疗器械相适应的专业指导、技术培训和售后服务的能力，或者约定由相关机构提供技术支持。	符合

## 8、安全生产许可证

标准	具体要求	是否符合
具体条件	（一）建立、健全安全生产责任制，制定完备的安全生产规章制度和操作规程； （二）安全投入符合安全生产要求； （三）设置安全生产管理机构，配备专职安全生产管理人员； （四）主要负责人和安全生产管理人员经考核合格； （五）特种作业人员经有关业务主管部门考核合格，取得特种作业操作资格证书； （六）从业人员经安全生产教育和培训合格； （七）依法参加工伤保险，为从业人员缴纳保险费； （八）厂房、作业场所和安全设施、设备、工艺符合有关安全生产法律、法规、标准和规程的要求； （九）有职业危害防治措施，并为从业人员配备符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品； （十）依法进行安全评价； （十一）有重大危险源检测、评估、监控措施和应急预案； （十二）有生产安全事故应急救援预案、应急救援组织或者应急救援人员，配备必要的应急救援器材、设备； （十三）法律、法规规定的其他条件。	符合

### （四）发行人已取得的相关经营许可证证书是否存在续期障碍

发行人目前情况符合前述各项资质的续期条件，如前述各项资质的标准要求及续期条件未发生较大变动且发行人持续符合有关续期条件，在提交相关续期资料并按规定提出续期申请的情况下，发行人维持或再次取得该重要资质预期不存在重大法律风险或障碍。

如果未来发行人在专业技术人员、技术水平、经营业绩等方面不能持续符合相应资质申请标准，导致业务资质不能延续或被降低等级，将对发行人的业务开展造成不利影响。

## 八、发行人主要生产技术和研发技术情况

### （一）发行人技术水平情况

施工工法是指以工程为对象、工艺为核心，运用系统工程的原理，把先进技术和科学管理结合起来，经过工程实践形成的综合配套的施工方法。工法是装饰企业技术水平和施工能力的重要标志。

截至本招股说明书签署日，发行人共拥有 22 项施工技术及工法，其中 19 项荣获“全国建筑装饰行业科技创新成果奖”。发行人拥有的施工技术及工法均

系发行人自行研发取得，目前均处于正常使用状态，技术创新的相关支出已计入当期成本费用，最近一期末账面价值为零。具体情况如下：

序号	技术名称	技术创新点或特点	工法级别/对应奖项	对生产经营重要程度
1	益胶泥石材地面粘结层施工工法	采用益胶泥作为石材粘结层，具有粘结力大、抗渗性好、耐水、耐裂的优点；同时施工适应性好，能在立面和潮湿基面上进行操作；且涂层薄、用量少、工艺简单快速，既节约成本又缩短工期。	市级工法 2012年全国建筑装饰行业科技创新成果奖、2011年度广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
2	PVC室内墙面装饰板施工工法	PVC墙板原材料的主要成份为聚氯乙烯，PVC墙板经裁料后采用粘合剂分片固定在墙面基层上，接缝部位通过焊接处理达到无缝化，其完成面整洁美观、耐火防水、抗菌防霉，而且易于清洗和保养。	市级工法 2014年全国建筑装饰行业科技创新成果奖、2014年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
3	开放式陶板幕墙工法	该工法以严格的工程测量为依据，以金属型材为骨架，通过挂接式原理，采取相应的技术措施，保证面板安装的整体平整度。整个安装系统通过锚栓将骨架体系和建筑主体固定，通过挂件进行陶土板和骨架体系连接，形成安全可靠的外墙装饰和外墙维护结构，龙骨系统选用钢材竖料和铝合金横料型材，挂接件选用铝合金型材（装配不锈钢弹簧片），分缝件选用EPDM胶条，挂件和横向龙骨之间采用柔性绝缘垫片隔开，满足陶土板幕墙的抗震性能。	市级工法 2014年全国建筑装饰行业科技创新成果奖、2014年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
4	T型钢龙骨玻璃幕墙施工工法	T型钢龙骨包括立柱和横梁，截面呈“T”形，其“T”形截面的缘朝向室外一侧，腹板朝向室内一侧。T型钢龙骨玻璃幕墙安装时，首先将连接件安装在主体结构预埋件上，其次将立柱与连接件以螺栓方式连接，然后交横梁与立柱以焊接方式连接，最后将玻璃板块通过铝合金安装件固定在立柱和横梁上，并可根据立面效果安装铝扣板装饰条。	市级工法 2015年全国建筑装饰行业科技创新成果奖、2015年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
5	建筑外墙保温装饰一体化板施工工法	保温饰面一体化板结构系统是由保温材料与装饰材料复合而成的，现场粘结、锚固、密封，构成一种外墙保温装饰系统。该工法通过对基层进行打磨处理，再结合预先设定好CAD排版图，进行现场放线，最后结合贴挂外墙外保温施工技术进行现场粘结、打胶等一系列现场工序，完成该系统的安装工作。	市级工法 2015年全国建筑装饰行业科技创新成果奖、2015年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
6	GRG玻璃纤维加强石膏板施工工法	GRG玻璃纤维加强石膏板具有造型丰富、轻质高强、防火防潮隔音好的特点；同时，GRG玻璃纤维加强石膏板采用工厂预制完成、不需现场二次加工，具有施工快捷、工艺简单、能耗低的优点。	市级工法、省级工法 2013年全国建筑装饰行业科技创新成果奖、2013年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
7	装饰面板U型	装饰面板U型固定件式安装法施工工法应用于建	市级工法、省级工法	重要

序号	技术名称	技术创新点或特点	工法级别/对应奖项	对生产经营重要程度
	固定件式安装法施工工法	筑装饰工程；装饰面板 U 型固定件式安装法通过一种独特的钢质 U 型固定件将装饰面板安装在装饰基层上。该安装方法能够使装饰面板美观环保、快捷牢靠安装，同时，该安装方法还能够使装饰面板在固定后仍可以方便地拆卸，利于更换和二次使用。	2015 年全国建筑装饰行业科技创新成果奖、2015 年广东省建筑装饰行业科技创新成果奖	
8	人造大理石地面胶泥粘贴施工工法	本工法采用专用胶粘剂代替了以往的水泥砂浆搅拌，避免了施工现场垃圾成堆的情况，也避免了后期的清洁难题，改善了人居环境，符合节能减排的社会需求，起到明显的环保作用。施工用胶粘剂的无毒无味，解决了室内的施工现场废弃物少，粉尘减少，符合国家的节能减排政策。	省级工法、国家级工法 2014 年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
9	天花成品检修口工艺技术	一种涉及建筑装饰领域的天花板成品检修口，提供一种一体式，使用方便，安装简易、牢固、美观大方的天花板成品检修口。当需要检修时，检修人员只需用手或小起子将底板向下翻开，由于有连接体的作用，底板不用取下。检修人员通过检修口即可以很方便的对隐藏在天花板内的管线进行检修，检修完毕轻轻一托即可复位，真正方便实用。	2012 年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
10	地脚线及其安装结构工艺技术	地脚线又称为踢脚线或脚踢线，是楼地面和墙面相交处的一重要构造节点。为了克服现有的地脚线的翘曲和干裂变形大、原材料消耗大、美观适用性差的缺点，提出一种表面开槽的中空地脚线，该表面开槽的中空地脚线不仅能够保证板材应有的强度和刚度，增强地脚线防潮、防霉、防腐和防蛀的性能，而且能够使板材减少翘曲和干裂等变形，并降低原材料的消耗，同时地脚线与安装基层贴合紧密、美观适用。	2013 年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
11	防变形木龙骨工艺技术	一种木龙骨，尤其是能够使木门、木隔断减少翘曲和干裂、变形，保证板材应有的强度和刚度，同时增强隔音和保温等性能并降低原材料消耗的 S 形防变形木龙骨。	2013 年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
12	吊顶的连接系统	一种吊顶的安装结构，可将吊板连接在天花板上，吊顶的连接系统包括转接件、第一伸缩臂及第二伸缩臂。目前大型标志性建筑，如会展中心、体育馆、大剧院、机杨的外幕墙及屋顶等的吊顶越来越多地采用曲面造型。由于空间结构越来越复杂，吊顶系统的施工存在面板空间调节定位困难的问题，施工难度大，而现有的吊顶的连接系统均普遍存在调节方式较为单一调节十分不灵活的问题，更加增强了施工的难度。当使用本吊顶的连接系统将吊板安装到天花板上时，将第一伸缩臂的一端与天花板固定连接，通过将第一伸缩臂远离天花板的一端沿导向孔滑动，以实现系统在第一维方向上的调节；通过调节第一伸缩臂的长度，能够实现第二维方向上的调节；通过调节第二伸缩臂的长度，能够实现第三维方向上	2016 年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要

序号	技术名称	技术创新点或特点	工法级别/对应奖项	对生产经营重要程度
		的调节，即上述吊顶的连接系统在三维方向上均能够进行调节，调节十分灵活。		
13	切割用固定治具	一种切割用固定治具，解决传统切割作业需人工化切割，很难保证所切割的截面平整性和角度的准确性的缺点。切割用固定治具在使用时，将待切割的材料放置在收容腔内，只需将刀锯放置在具有与待切割材料所需的角度所对应的角度的第一卡槽中，就能够简单、准确地将待切割材料切割出所要切割的角度，而无需再在待切割材料上画角度线条，也避免了传统的人工定位刀锯而造成的切割不准确的问题，提高了切割质量；也大大降低了切割的难度；且由于待切割的材料放置在收容腔内，从而又能够将待切割材料定位，使得切割十分方便。	2016年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
14	吊顶的安装结构	一种吊顶的安装结构，解决传统的转换层的连接点处通常都是采用焊接的方式连接，需要在现场进行仰焊作业，安装十分繁琐，而仰焊十分的危险，劳动强度较大，且焊接容易导致火灾，存在安全隐患。本吊顶的安装结构使用连接装置作为连接枢纽，在现场作业时，只需将固定件、吊杆及定位件本需要相互连接处分别与连接装置的相对应的位置进行连接即可，安装十分简单；且由于多个定位件与连接装置的条形本体、第二连接件均采用可拆卸地固定连接的方式，固定件与条形本体也是采用可拆卸地固定连接的方式，而吊杆与第三连接件也是采用可拆卸地固定连接的方式，因此，在现场作业时，无需焊接，安装十分简单，又能够有效地避免焊接给作业现场带来的火灾隐患，较为安全。	2018年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
15	石材干挂安装系统	一种石材干挂安装系统，可将石材板安装在建筑结构上，该石材干挂安装系统的连接件的弯折部与建筑结构固定，固定件固定连接石材和连接件，从而将石材板固定在建筑结构上，即一个连接件替代了传统安装系统中的挂件、钢龙骨和扣件三个元件，减少了施工过程中需现场安装的元件，简化了石材干挂安装系统的结构，且有利于提供施工效率。	2018年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
16	搬运装置	一种搬运装置，旨在可对吸附的物件便于调节，使用更方便，减轻劳动强度，提高搬运效率。建筑的饰面装饰场所铺贴大面积瓷砖、大理石过程中，工人师傅需要从瓷砖堆放处搬运瓷砖到放置架上，在瓷砖背面抹上水泥砂浆或瓷砖胶，再搬运到地面上铺设，特别大尺寸瓷砖的重量重达 8-15 公斤，2 公分厚大理石每平方米重量约 47-52 公斤，铺贴一块瓷砖或大理石需要多次搬运，在劳动强度如此高的情况下，施工效率也越来越低，由于劳动强度高，工程施工人工费用增高。	2019年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
17	涂胶装置	涂胶装置，一种能够使瓷砖铺贴得较为平整度且	2019年全国建筑装饰	重要



序号	技术名称	技术创新点或特点	工法级别/对应奖项	对生产经营重要程度
		能够降低瓷砖的空鼓脱落隐患的涂胶装置。提供一种能够使瓷砖铺贴得较为平整度且能够降低瓷砖的空鼓脱落隐患的涂胶装置。	行业科技创新成果奖	
18	砌块砌筑装置	一种砌块砌筑装置，该砌块砌筑装置包括围设形成一个矩形砂浆放置孔的水平结构框，旨在提高砌块砌筑效率，使施工更标准化，使用更安全方便，保证填充砂浆的饱满度及密实度。	2020年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
19	防堵塞地漏	为了克服传统的容易堵塞、需要人工清理的地漏，本发明提供一种免清理防堵塞可研碎毛发的地漏。该地漏不仅能够研碎毛发免人工清理，而且增加出水量防堵塞有防臭功能，保持空间干燥减少积水，减少细菌滋生。	2020年全国建筑装饰行业科技创新成果奖	重要
20	踢脚板组件	一种踢脚线组件。在踢脚线组件的固定件的头部与弹性连接件的卡合孔合的基础上，弹性连接件还能够与待装饰建筑物共同配合，弹性夹持固定件的头部，能够更加牢固地将交踢脚线安装在待装饰建筑物上，且更加环保；盲孔开设于踢脚板的一侧上，在踢脚板的另一侧就看不到钉眼，即踢脚板的外表上没有钉眼，更加美观。	2017年广东省科技创新成果奖	重要
21	幕墙安装系统	一种幕墙安装系统，可安装于建筑主体上。该幕墙安装系统包括固定单元和装饰板。在安装时，将第一个T型梁的第一腹垂直地固定在建筑主体的表面，这种固定方式能够最大程度的发挥具有T结构的第一T型梁的受力优势。由于T型钢的截面和受力性能与方通型完全不同，使用上述安装方式能够避免使用传统方通型材龙骨的安装方式来安装T型材而导致翼缘板主要承受压力，而腹板主要承受拉力，致使T型材受力不当而影响幕墙安装系统的寿命。	2017年广东省科技创新成果奖	重要
22	紧固装置及板材的安装系统	一种紧固装置及板材的安装系统。该紧固装置包括外壳和内芯。外壳牢固地固定在龙骨和板材上，不会脱落，与传统的通过自攻螺钉与板材、龙骨的螺纹间的摩擦力实现固定的方式相比，本紧固装置固定更加牢固。本紧固装置的内芯被推入膨胀段的内表面使膨胀段变形膨胀时，内芯只是部分伸入外壳中，使内芯能够被再次重复使用，有效地节省了材料，节约成本。	2017年广东省科技创新成果奖	重要

## （二）发行人技术研发情况

本公司施工工法和专利技术包括传统施工技术的改良和工程管理方式的改进，旨在解决实际施工过程中遇到的难题和障碍，促进公司技术管理水平的整体提升。

截至本招股说明书签署日，本公司正在研究的施工工法和专利技术如下：

序号	在研课题	技术特点
1	可伸缩变形的家具	为了克服传统的衣柜安装复杂、空间布局不灵活的困难。本发明设计了一种可伸缩衣柜，使空间布置更加灵活，可为工厂规模化生产，减少人工成本及现场施工环境污染。本发明解决问题所采用的技术方案是：一种可伸缩衣柜，用于伸缩衣柜的长度，保持衣柜 600 毫米宽的深度。
2	魔石地面	魔石地坪系统是一种含有金属和非金属特殊骨料合成的装饰砂浆与固体强化层组合而形成的多层结构地面，厚度在 8-12 毫米，具有极其良好的耐磨耐压及抗化学腐蚀性能，与魔石墙面和预制板等组成魔石系统。其颜色有五种标准颜色：灰色、黑色、红色、白色、黄色，成品表面会产生比大理石更完美的效果，色彩绚丽、图案精美，其中任何色彩和图案几乎无限制地呈现，获得令人满意的装饰效果。
3	超高石材造型墙安装施工技术	超高石材造型墙安装施工技术应用于层高十米以上的公区大堂空间，造型墙由多个石材立体单元块拼装而成，石材立体单元块在工厂按设计图纸拼接完成，现场提前按单元块尺寸安装基础石材钢挂件，安装时在单元块连接处加入人造石柱，用于加固石材立体单元块，以解决因石材墙面超高、石材板面过大，后期石材脱落的安全问题。
4	铝蜂窝板施工技术	铝蜂窝板面板可多样化如实木，铝板，石膏板，天然大理石材，均可做成蜂窝板，材料选择方便。传统的石材因为其重量及厚度应用范围小，如不适用于天花吊顶，跃层楼梯底部，而石材铝蜂窝板具有石材的质感、重量轻、强度高、刚度大、平整性好的特点，在实际运用中石材铝蜂窝板的安装完成面厚度可做到 5 厘米，相比传统石材安装完成面的 25 厘米，可有效扩大空间。石材铝蜂窝板平整度好在强光照射环境中不会产生传统木基层底的铝单板的凹凸不平。铝蜂窝板安装便捷，降低施工难度，加快施工进度，并增加施工安全性。
5	降噪隔音空间施工技术	传统隔音处理主要采用多孔性吸声材料（如玻璃棉、岩棉、矿渣棉、棉麻和人造纤维棉、特制的金属纤维棉等，以及空隙连通的泡沫塑料）和一般性平板状隔音材料，进行吸声隔音处理。但是这些声学处理方式对低频声波的吸收能力较差，难以减轻或消除低频声波。降噪隔音室施工技术包括隔音墙体、隔音地板、隔音天花、隔音门窗，其中通过在地面基层安装前加设减震垫，隔声门在与隔音室墙体连接处需要采用避震器处理，起到密封隔振的效果，防止声音通过门框和墙体的空隙等薄弱环节窜入隔音室内影响隔音效果。

### （三）相关专利及非专利技术是否存在纠纷或者潜在纠纷

截至本招股说明书签署日，发行人已取得的专利及非专利技术不存在纠纷或者潜在纠纷。

### （四）发行人拥有专利及非专利技术中实际用于公司产品的数量情况

截至本招股说明书签署日，发行人已取得的专利、施工技术及工法中有 74 项实际应用于发行人的生产经营，具体情况如下：

序号	工序分类	专利或非专利技术名称	主要应用项目	工序说明
----	------	------------	--------	------

序号	工序分类	专利或非专利技术名称	主要应用项目	工序说明
1	室内地面装修	涂胶装置 (ZL201810054348.7)	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）；广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程；岭宏健康家园二期 4#、11#、12#、13#、14#、15#、17#、18#楼批量精装工程；东营东城万达广场室内装修工程；华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	室内地面装修常见的材料有：石材、瓷砖、地板等。在建筑装饰工程中，特别是在室内地面装饰场所铺贴大面积瓷砖、大理石的过程中，劳动强度高，施工效率低。发行人研发出使用方便，减轻劳动强度，提高效率，施工标准化的涂胶装置及搬运装置。
		涂胶装置 (ZL201820092255.9)		
		搬运装置 (ZL201820603948.X)		
		益胶泥石材地面粘结层施工工法		
		人造大理石地面胶泥粘贴施工工法		
		搬运装置		
		涂胶装置		
2	墙面装修	装饰面板固定装置 (ZL201220019050.0)	威海市中心医院病房大楼扩建工程主楼、附楼装饰装修；城建胜茂广场公共区域装修项目；澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）；昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	墙面装修的主要目的是保护墙体，增强墙体的坚固性、耐久性，延长墙体的使用年限，改善墙体的使用功能，提高墙体的保温、隔热和隔声能力，提高建筑的艺术效果，美化环境。发行人研发的墙面装饰面板安装方法能够使装饰面板美观环保、快捷牢靠安装，同时，该安装方法还能够使装饰面板在固定后仍可以方便地拆卸，利于更换和二次使用。
		防变形木夹 (ZL201220071406.5)		
		防变形木龙骨 (ZL201220071417.3)		
		装饰面板嵌缝装置 (ZL201220114514.6)		
		拼接装置及板材拼接结构 (ZL201420076658.6)		
		石材干挂安装系统 (ZL201410182957.2)		
		PVC 室内墙面装饰板施工工法		
		建筑外墙保温装饰一体化板施工工法		
		GRG 玻璃纤维加强石膏板施工工法		
		装饰面板 U 型固定件式安装法施工工法		
		防变形木龙骨工艺技术		
石材干挂安装系统				
		紧固装置及板材的安装系统		
3	吊顶装修	天花吊顶连接组件及天花吊顶装置 (ZL201922358457.0)	城建胜茂广场公共区域装修项目；天津誉峰项目大一期 16-28 号楼户内及公区室内装修工程；保山市汉庄温泉旅游古镇·汉唐城（一期）温泉酒店装修工程；合肥 N1610 地块（映月湾项目）4#、7-10#、17-18#楼公区及室内装修工程；山海上园二期 6 栋室内精装修；澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包	吊顶装修是现代室内装饰处理的重要部位，它是围成室内空间除墙体、地面以外的另一主要部分。它的装饰效果优劣，直接影响整个建筑空间的装饰效果。顶棚还起到吸收和反射音响、安装照明、通风和防火设备的功能作用。发行人研发的可拆卸的固定连接方式，在现场作业时，无需焊接，安装简单，且能够有效地
		电动升降装饰吊装装置 (ZL201922496887.9)		
		天花吊顶系统 (ZL202020099452.0)		
		可在地面上进行天花板钻孔作业的机械装置 (ZL201320026547.X)		

序号	工序分类	专利或非专利技术名称	主要应用项目	工序说明
		可在地面上进行天花板钻孔作业的电动装置 (ZL201320026534.2) 反支撑安装结构 (ZL201420222287.8) 吊顶的安装结构 (ZL201420222288.2) 吊顶的连接系统 (ZL201420429521.4) 可在地面上进行吊顶工程涂钉眼作业的装置 (ZL201310080176.8) 可在地面上进行天花板钻孔作业的机械装置 (ZL201310017643.2) 吊顶的安装结构 (ZL201410182991.X) 吊顶的连接系统 (ZL201410374877.7) 吊顶的连接系统 吊顶的安装结构	(EPC)；佛山泮景花园 5 号地商业改造装修机电及室内装修工程	避免焊接给作业现场带来的火灾隐患，较为安全。
4	幕墙装修	一种钢竖框铝横框式隐框玻璃幕墙 (ZL201320070138.X) 一种耐冲击石材幕墙系统 (ZL201320070159.1) 幕墙龙骨改进型装饰面板活固定装置 (ZL201320311094.5) 陶板幕墙的安装结构 (ZL201320893604.4) 幕墙安装系统 (ZL201410478547.2) 开放式陶板幕墙工法 T型钢龙骨玻璃幕墙施工工法 幕墙安装系统	坪山玖云著项目幕墙及门窗制作安装工程；北京万科翠湖国际项目 0031 地块幕墙供货及安装工程；凯达尔枢纽国际广场群楼幕墙、外广场铺装工程；华润置地成都未来之城项目二期幕墙工程	幕墙是建筑物的外墙护围，不承重，由面板与支承结构体系（支承装置与支承结构）组成的、相对主体有一定位移能力或自身有一定变形能力、不承担主体结构所受作用的建筑外围护墙。发行人研发的幕墙安装系统、幕墙龙骨改进型装饰面板活固定装置等能够避免使用传统方通型材龙骨的安装方式来安装 T 型材而导致翼缘板承受主要压力，而腹板承受主要拉力，致使 T 型材受力不当而影响幕墙安装系统的寿命。
5	装饰装修配件创新改进	防堵塞地漏 (ZL201821232123.8) 重型门轴 (ZL201821391475.8) 散流器及空调系统 (ZL201820197770.3) 电动升降装饰吊装装置 (ZL201922496887.9) 家具	保山市汉庄温泉旅游古镇·汉唐城（一期）温泉酒店装修工程；中电长城大厦南塔公共区域精装修工程；澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）；肇庆合景天峻花园项目一期（1-9#）室内及公共区域（含装修机电）大货室内装修工程；佛山宇佳水岸新都花园项目	发行人对室内装饰中经常使用的配件做出的创新改进。如提供一种一体式，使用方便，安装简易、牢固，美观大方的天花板成品检修口；为克服传统的容易堵塞、需要人工清理的地漏，发行人提供一种经创新改进的免清理防堵塞可研碎毛发的地漏等配件。

序号	工序分类	专利或非专利技术名称	主要应用项目	工序说明
		(ZL202021941146.3) 滑轨组件 (ZL202021941152.9) 窗台板 (ZL201820392692.2) 天花成品检修口工艺技术 地脚线及其安装结构工艺技术 踢脚板组件 防堵塞地漏	办公室施工；华海金湾公馆A104-0135宗地（B地块）D、E栋住宅部分精装修工程；东原财富广场4号楼精装修承包工程；杭州龙湖萧山春江天玺二期户内（2标段）批量精装修工程；昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	
6	施工机具改进	用于瓷砖开孔处铺贴的模具 (ZL201320295516.4) 一种铲缝装置 (ZL201320523188.9) 便携式提运装置 (ZL201320460006.8) 涂抹装置 (ZL201420077409.9) 拉毛装置 (ZL201420077211.0) 切割用固定治具 (ZL201410026254.0) 砌筑装置 (ZL201721121444.6) 砌块砌筑装置 (ZL201821420151.2) 砌块砌筑装置 (ZL201821436094.7) 切割用固定治具 砌块砌筑装置	保山市汉庄温泉旅游古镇·汉唐城（一期）温泉酒店装修工程；广州新塘名古汇项目B1栋装修工程；华海金湾公馆A104-0135宗地（B地块）D、E栋住宅部分精装修工程；威海逍遥湾国际商务酒店B座精装修工程（标段六）；中电长城大厦南塔公共区域精装修工程；威海卫大厦第三期一二层室内精装修工程；肇庆合景天峻花园项目一期（1-9#）室内及公共区域（含装修机电）大货室内装修工程；佛山泮景花园8号地块三期（14-18#）公区及室内装修工程	在建筑装饰装修的瓷砖铺贴施工中包含瓷砖开孔、瓷砖切割、铺贴前进行墙面拉毛处理、铺贴填缝后进行余料铲除处理等工序，发行人为此研发了用于瓷砖开孔处铺贴的模具、切割用固定治具、一种铲缝装置等改进的施工机具；传统的砌筑工作施工方式效率低，容易存在安全隐患，发行人研发的砌筑装置旨在提高砌筑效率，使施工更标准化，使用更安全便捷，保证填充砂浆的饱满度及密实度。
7	装配式建筑	自动清洗辅助模块及卫生间 (ZL201822219110.3) 垃圾桶安装装置及卫生间 (ZL201822251729.2) 自动冲洗装置及卫生间 (ZL201822251783.7) 洁具壁挂装置及卫生间 (ZL201822251737.7) 卫生间 (ZL201822256646.2) 智能卫生间 (ZL201830761295.3) 智能卫生间 (ZL201830763187.X) 洗手盆	设计大厦八楼卫生间内装修及机电整治工程	我国目前卫生间构造多以砖墙或混凝土为主，砌筑后还需要进行瓷砖铺贴等工序，存在劳动强度大、人工成本高及工期长的缺点。发行人研发的装配式卫生间在工厂组装、安装、调试合格后，吊装至街头、公园、景区，现场只需接入供水、排污、电源后即可使用。装配式建筑可以解决现有技术中的问题，降低劳动强度，增加施工效率，实现工厂化生产，提升施工质量，缩短施工工期。

序号	工序分类	专利或非专利技术名称	主要应用项目	工序说明
		(ZL201830772166.4)		
		智能卫生间 (ZL201930030572.8)		
		智能卫生间 (ZL201930574738.2)		

## 九、发行人的境外经营情况

截至本招股说明书签署日，本公司未承接任何境外装饰工程，亦未在境外实际开展业务，不存在境外经营情形。

## 十、发行人的质量控制情况

建筑装饰行业作为建筑业的分支，属于政府管控较强的行业，因此，主管部门制定了较多的强制性规范。在质量控制方面，本公司主要执行以下国家和行业质量控制标准：

序号	名称	标准编号
1	建设工程项目管理规范	GB/T50326-2017
2	建筑装饰装修工程质量验收标准	GB50210-2018
3	建筑工程施工质量验收统一标准	GB50300-2013
4	建筑幕墙行业规范	GB/T21086-2007
5	玻璃幕墙工程质量检验标准	JGJ/T139-2001
6	玻璃幕墙工程技术规范	JGJ102-2003
7	建筑地面工程施工质量验收规范	GB50209-2010
8	住宅装饰装修工程施工规范	GB50327-2001
9	民用建筑工程室内环境污染控制规范	GB50325-2010
10	施工现场临时用电安全技术规范	JGJ46-2005
11	建筑施工安全检查标准	JGJ59-2011
12	建筑施工高处作业安全技术规范	JGJ80-2016
13	建筑设计防火规范	GB50016-2014
14	建筑内部装修设计防火规范	GB50222-2017
15	建筑内部装修防火施工及验收规范	GB50354-2005
16	建筑电气安装工程质量检验评定标准	GB50303-2015

本公司已通过建筑装饰工程的质量管理体系认证，具体如下：

资质证书	证书编号	有效期	认证标准	认证范围
质量管理体系认证证书	U006620Q0451R8M	至 2023 年 12 月 14 日	ISO9001: 2015	室内外装饰工程、建筑幕墙工程的设计，建筑装饰工程、建筑幕墙工程、机电设备安装工程、电子与智能化、消防设施工程的专业承包，金属门窗工程的施工，展览陈列工程设计与施工一体化工程的施工
	02120Q11556R8M		GB/T19001-2016/ISO9001: 2015、GB/T50430-2017	

在材料采购方面，本公司根据具体的施工项目在开工前制定采购计划，经材料集采部和工程运营中心审批通过后由材料集采部负责采购。材料集采部根据已有的供应商名单及其他市场信息、通过询价、比价、议价后，在保证质量的前提下选定供应商进行采购。供应商将材料运送到施工现场，经抽查检验质量合格后并报甲方/监理单位审批同意后方可将材料处理。

在劳务分包方面，与公司合作的劳务分包商均具备相应的业务资质，公司与劳务分包商关于工程质量和安全生产的责任分担与追偿有明确的合同约定，符合有关法律法规的规定。公司会综合考虑劳务分包商的资质、实力、过往合作信誉情况、拟委派劳务施工班组的技能和专业职称、人员总体稳定性等因素，确定项目合作的劳务分包商。劳务分包商委派的劳务施工班组抵达施工现场后，公司项目部会组织劳务班组进行施工技术质量交底和安全教育培训。

在工程施工方面，公司实行以项目经理负责制为主体的岗位质量责任制。在施工过程中严格实行工序管理制度，使各工序紧密衔接，并注重交班交接工作；项目现场管理团队负责施工现场日常质量检查与安全监管，保证施工过程严格按照行业质量控制标准执行。同时，工程运营中心在施工过程中对各个项目轮流进行质量检查，监督项目现场管理团队的工作情况并进行现场质量抽查记录。

在工程竣工验收方面，各项目部先按照施工合同约定的验收要求，并结合建筑装饰工程验收标准规范进行自检，确定工程具备竣工验收条件后，公司按国家工程竣工验收有关规定，向工程委托方提供完整的竣工资料及竣工验收报告，工程委托方收到竣工验收报告后组织有关单位验收，并在验收后出具竣工验收合格报告。

报告期内，公司一直严格执行质量控制的相关规定，从材料采购到施工完成，质量控制贯穿整个项目施工过程。报告期内，本公司严格执行国家标准和国际标准，遵守国家有关质量要求的法律法规，产品和服务符合相关质量标准和技术监督的要求，未发生因产品或服务质量问题而导致的纠纷。



## 第七节 同业竞争与关联交易

### 一、发行人独立运营情况

公司自成立以来，坚持按照法律法规规范运作，建立健全法人治理结构，在业务、资产、人员、机构和财务方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场经营的能力。

#### （一）资产完整性

公司整体变更为股份公司后，华南有限的各项资产权利由股份公司依法继承，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的资产产权界定明晰。本公司拥有建筑装饰工程设计、工程施工和工程管理所必须的各项资质、资产，具备独立经营的能力。

截至本招股说明书签署日，本公司股东及其关联方不存在占用公司资金和其他资源的情形，公司的全部资产均由本公司独立拥有和使用，公司亦不存在为实际控制人及其控制的企业、其他股东提供担保的情形。

#### （二）人员独立性

本公司拥有独立的劳动、人事、工资等管理体系及独立的员工队伍，员工工资、福利支出的发放均与控股股东及实际控制人控制的其他单位严格分开。

本公司已经根据《公司法》《上市公司章程指引》的相关规定，建立健全法人治理结构，董事、监事及高级管理人员的选举或任命均符合法律法规要求，不存在大股东单方面指派或干预高级管理人员任免的情形。

本公司的总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员未在实际控制人及其控制的其他企业中领薪，公司的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中领薪。

#### （三）财务独立性

本公司设立后，依据《会计法》《企业会计准则》的要求建立了一套完整、独立、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并参考《企业内部控制基本规范》完善了内部控制制度，设置了独立的财务部门，并拥有独立的会计

核算系统，独立作出财务决策。

本公司拥有独立的银行账号并独立纳税，与股东及其关联企业保持了财务独立。公司独立对外签订合同，不存在与实际控制人及其控制的其他企业共用银行账号的情形。

#### （四）机构独立性

本公司建立健全了规范的法人治理结构和公司运作体系，并制定了相应的股东大会、董事会、监事会议事规则，以及独立董事、董事会各专门委员会和总经理工作细则等。根据业务需要，本公司设置了相应的职能部门，建立健全了公司内部各部门的规章制度。

本公司内部经营管理机构与实际控制人控制的其他企业完全分开，独立行使经营管理职权，不存在机构混同、混合经营、合署办公的情形，本公司的生产经营活动依法独立进行。

#### （五）业务独立性

本公司从事建筑装饰工程的设计、施工，拥有独立完整的投标、设计、材料采购、施工管理体系，具有面向市场独立开展业务的能力，不存在依赖股东及其他关联方的情况。

本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。控股股东、实际控制人均出具了避免同业竞争的承诺函，承诺未来不经营任何与发行人相同或相似的业务。

保荐机构对发行人的独立性进行了核查，认为发行人在资产完整和人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具备独立经营的能力，已经满足发行监管机构对公司独立性的要求。

## 二、同业竞争情况

### （一）发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在从事相同、相似业务的情形

截至本招股说明书签署日，本公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的具体业务情况详见本招股说明书“第五节 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”的相关内容。由于业务类型和业务资质两方面差异较为显著，控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在从事与本公司相同或相似业务的情形，与本公司不存在同业竞争。

### （二）控股股东、实际控制人作出的避免同业竞争的承诺

#### 1、控股股东作出的避免同业竞争的承诺

本公司控股股东华南控股已向本公司出具了《关于避免同业竞争的声明和承诺函》，具体如下：

“（1）截至本承诺函签署日，本企业及拥有实际控制权或重大影响的其他关联方没有从事与发行人相同或相近的业务，与发行人不存在同业竞争。

（2）自本承诺函签署日起，本企业不在任何地域以任何形式，从事法律、法规和中国证券监督管理委员会规章所规定的可能与发行人构成同业竞争的业务或活动。

（3）自本承诺函签署日起，若本企业及本企业拥有实际控制权或重大影响的其他关联方获得与发行人构成或可能构成同业竞争的业务机会，本企业将尽最大努力，使该等业务机会具备转移给发行人的条件（包括但不限于征得第三方同意），并优先提供给发行人。若发行人未获得该等业务机会，则本企业承诺采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的方式加以解决，且给予发行人选择权，由其选择公平、合理的解决方式。

（4）本承诺函一经签署，即构成本企业不可撤销的法律义务。本企业确认本承诺函所载每一项承诺均为可独立执行的承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（5）本企业将督促本企业投资的除发行人及其子公司外的企业，同受本承诺函的约束。

（6）如出现因本企业违反上述承诺而导致发行人或其他股东权益受到损害的情形，本企业将依法承担相应的赔偿责任。”

## 2、实际控制人作出的避免同业竞争的承诺

本公司实际控制人叶强、叶芬芳、叶志锋等三人分别向本公司出具了《关于避免同业竞争的声明和承诺函》，具体如下：

“（1）截至本承诺函签署日，本人及拥有实际控制权或重大影响的其他关联方没有从事与发行人相同或相近的业务，与发行人不存在同业竞争。

（2）自本承诺函签署日起，本人不在任何地域以任何形式，从事法律、法规和中国证券监督管理委员会规章所规定的可能与发行人构成同业竞争的业务或活动。

（3）自本承诺函签署日起，若本人及本人拥有实际控制权或重大影响的其他关联方获得与发行人构成或可能构成同业竞争的业务机会，本人将尽最大努力，使该等业务机会具备转移给发行人的条件（包括但不限于征得第三方同意），并优先提供给发行人。若发行人未获得该等业务机会，则本人承诺采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的方式加以解决，且给予发行人选择权，由其选择公平、合理的解决方式。

（4）本承诺函一经签署，即构成本人不可撤销的法律义务。本人确认本承诺函所载每一项承诺均为可独立执行的承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。

（5）本人将督促本人的配偶、成年子女及其配偶，子女配偶的父母、本人的兄弟姐妹及其配偶，本人配偶的兄弟姐妹及其配偶，以及本人投资的企业，同受本承诺函的约束。

（6）如出现因本人违反上述承诺而导致发行人或其他股东权益受到损害的情形，本人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》《上市公司信息披露管理办法》及《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，报告期内本公司的关联方和关联关系如下：

#### （一）关联自然人

##### 1、本公司的主要自然人股东及实际控制人

截至本招股说明书签署日，直接或间接持有公司 5%以上股份的自然人股东主要包括黄少辉、叶志锋、彭剑锐、庄利安。此外，本公司的实际控制人为叶强、叶芬芳、叶志锋等三人。前述人士为本公司的关联方。

##### 2、与本公司主要自然人股东及实际控制人关系密切的家庭成员

与公司共同控制人关系密切的家庭成员（包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母）均为本公司的关联方。

##### 3、本公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

公司现任董事、监事、高级管理人员包括叶强、黄少辉、张民、陈晟珑、牛洪林、黄小平、唐天云、庄志伟、詹婷、钟明霞、康珂、柯凡、叶远城等 13 人。

张伟、彭少桥等 2 人曾经担任发行人报告期内的董事，原发行人监事陶晶于 2017 年 5 月 15 日辞职，根据《深圳证券交易所股票上市规则》其于 2017 年 5 月 16 日至 2018 年 5 月 15 日属于公司的关联自然人。

上述人士及其关系密切的家庭成员均为本公司的关联方。

##### 4、本公司控股股东的董事、监事、高级管理人员

华南控股直接持有本公司 32.35%的股权，为本公司的控股股东。该公司的董事、监事、高级管理人员包括叶强、叶芬芳、叶志锋、罗宣（曾用名：罗方宣）等 4 人。前述 4 人及其关系密切的家庭成员均为本公司的关联方。

## （二）关联法人

### 1、持有本公司 5%以上股份的法人股东

截至本招股说明书签署日，持有公司 5%以上股份的法人股东如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	深圳市华南控股集团有限公司	本公司控股股东，持有本公司本次发行前的股权比例为 32.35%
2	深圳市深华昭股权投资合伙企业（有限合伙）	本公司股东，员工持股平台，直接持有本公司本次发行前的股权比例为 7.69%。
3	深圳市华明兴瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	本公司股东，实际控制人之一叶芬芳担任普通合伙人的有限合伙企业，员工持股平台，直接持有本公司本次发行前的股权比例为 7.12%

### 2、本公司的控股或参股子公司

截至本招股说明书签署日，本公司的控股或参股子公司如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	陆河县华南装饰高新科技产业有限公司	发行人全资子公司

### 3、持有公司 5%以上股份的自然人及其近亲属控制、共同控制或施加重大影响的企业或其他经济组织

除前述关联企业外，持有公司 5%以上股份的自然人及其近亲属控制、共同控制或施加重大影响的企业或其他经济组织如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	深圳市华南物业管理有限公司	发行人控股股东华南控股持有该公司 100.00% 股权；实际控制人叶强、叶芬芳夫妇的女儿叶婷婷女士担任该公司总经理
2	华南生态城开发（陆河）有限公司	发行人控股股东华南控股持有该公司 85.00% 股权；实际控制人叶志锋先生担任该公司的执行董事兼经理
3	深圳市华南电力技术投资发展有限公司	发行人控股股东华南控股持有该公司 34.00% 股权；实际控制人叶强、叶志锋担任该公司的董事
4	深圳市裕泰安商贸有限公司	发行人持股 5%以上股份的自然人股东庄利安及其母亲庄惠芳合计持有该公司 100.00% 股权；庄利安担任该公司的执行董事兼总经理
5	深圳市龙岗区荣安木业经营部	发行人持股 5%以上股份的自然人股东庄利安持有该公司 100.00% 股权，并担任该公司主要经营负责人
6	深圳市同聚创新股权投资合伙企业（有限合伙）	发行人实际控制人叶强、叶芬芳夫妇的女儿叶璐嘉持有该企业 32.14% 份额，并担任该企业的执行事务合伙人

序号	关联方名称	关联关系
7	深圳市同聚创业股权投资合伙企业（有限合伙）	发行人实际控制人叶芬芳持有该企业 46.34% 份额，并担任该企业的执行事务合伙人
8	深圳市福田区安鸿达建筑材料商店（吊销）	发行人持股 5% 以上股份的自然人股东庄利安的母亲庄惠芳担任该公司主要经营负责人
9	福田区安鸿达建筑材料商店（吊销）	发行人持股 5% 以上股份的自然人股东庄利安的母亲庄惠芳担任该公司主要经营负责人
10	惠州市华升投资有限公司	发行人持股 5% 以上股份的自然人股东/董事/总经理黄少辉担任该公司的副董事长/总经理 <sup>注</sup>
11	小普未来科技（深圳）股份公司	发行人控股股东华南控股持有该公司 28.17% 股份；实际控制人叶志锋担任该公司董事
12	深圳华南影业文化发展有限公司（吊销）	发行人实际控制人叶强担任该公司的董事
13	深圳市九洲城文具玩具批发市场经营管理有限公司	发行人持股 5% 以上股份的自然人股东/董事/总经理黄少辉的配偶罗芳妹持有该公司 21.00% 的股权
14	深圳万华企业管理有限公司	发行人控股股东华南控股持有该公司 36.00% 股权
15	深圳市创凌通科技有限公司	发行人控股股东华南控股持有该公司 40.00% 股权
16	深圳多点投资合伙企业（有限合伙）	发行人控股股东华南控股为持有该企业 28.00% 份额的有限合伙人
17	深圳顺易达建设服务有限公司	发行人控股股东华南控股持有该公司 26.61% 股权；实际控制人叶志锋担任该公司董事
18	陆河华南旅游开发有限公司（吊销）	发行人实际控制人叶强持有该公司 38.00% 的股权并任执行董事
19	华南油茶（陆河）有限公司	发行人控股股东华南控股控制的企业华南生态城开发（陆河）有限公司的全资子公司
20	华南茶业（陆河）有限公司	发行人控股股东华南控股控制的企业华南生态城开发（陆河）有限公司的全资子公司
21	深圳久源股权投资中心（有限合伙）	发行人持股 5% 以上股份的自然人股东/董事/总经理黄少辉的姐姐黄小琼作为有限合伙人持有 99.93% 的份额
22	陆河县衍生琴行	发行人持股 5% 以上股份的自然人股东/董事/总经理黄少辉配偶的妹妹黄满静为该个体工商户的经营者

注：惠州市华升投资有限公司报告期内已无实质性经营。黄少辉先生于 2020 年 12 月向该公司递交文件，申请辞任总经理职务。

#### 4、公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属控制、共同控制或施加重大影响的企业或其他经济组织

除前述关联方外，公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属控制、共同控制或施加重大影响的企业或其他经济组织如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	深圳市中南伟业投资有限公司	董事黄小平女儿的配偶高楠及其父亲高登忠合计持有该公司 100.00% 股权；高登忠担任该公司的执行董事兼经理

序号	关联方名称	关联关系
2	甘肃利保投资有限公司	董事黄小平女婿高楠的父亲高登忠持有该公司 100.00% 股权，并担任该公司的执行董事兼经理
3	北京中南兆业文化发展有限公司	董事黄小平女婿高楠及其父亲高登忠合计持有该公司 75.00% 股权；高登忠担任该公司的执行董事兼经理
4	甘肃中南伟业机电设备有限公司（吊销）	董事黄小平女婿高楠及其父亲高登忠合计持有该公司 65.00% 股权
5	深圳市特莱实业发展有限公司（吊销）	董事黄小平女婿高楠的父亲高登忠持有该公司 91.90% 股权并担任该公司的执行董事兼总经理
6	深圳市雪拉投资控股有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有该公司 99.90% 股权，并担任该公司的执行董事兼总经理
7	深圳市方土生态科技有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾通过深圳市雪拉投资控股有限公司间接持有该公司 49.89% 的股权，并担任该公司的执行董事
8	深圳市百德晟源贸易有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有该公司 100.00% 股权，并担任该公司的执行董事兼经理
9	深圳市荔硕文化传媒有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有该公司 45.00% 股权，并担任该公司的执行董事兼经理
10	深圳市百德投资控股有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有该公司 60.00% 股权
11	深圳市百德源动体育服务有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国通过深圳市百德投资控股有限公司持有该公司 55.00% 股权
12	深圳市百德晟源投资发展有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国通过深圳市百德投资控股有限公司持有该公司 100.00% 股权
13	深圳市方土投资控股合伙企业（有限合伙）	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有该企业 99.00% 份额，并担任该企业执行事务合伙人
14	甘肃窑街油页岩综合利用有限责任公司	董事黄小平女婿高楠的父亲高登忠任董事的企业
15	华耀资本管理（深圳）有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国任执行董事兼经理的企业
16	深圳市则成电子股份有限公司	独立董事钟明霞担任独立董事的企业
17	崇达技术股份有限公司	独立董事钟明霞担任独立董事的企业
18	欣旺达电子股份有限公司	独立董事钟明霞担任独立董事的企业
19	北京万东医疗科技股份有限公司	独立董事钟明霞担任独立董事的企业
20	影石创新科技股份有限公司	独立董事钟明霞担任独立董事的企业
21	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	独立董事庄志伟担任独立董事的企业
22	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	独立董事庄志伟担任独立董事的企业
23	深圳市科源建设集团股份有限公司	独立董事庄志伟担任独立董事的企业
24	深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司	独立董事庄志伟担任独立董事的企业
25	深圳市广聚能源股份有限公司	独立董事唐天云担任独立董事的企业



序号	关联方名称	关联关系
26	纳思达股份有限公司	独立董事唐天云担任独立董事的企业
27	安美科技股份有限公司	独立董事唐天云担任独立董事的企业
28	东莞市晶博光电股份有限公司	独立董事唐天云担任独立董事的企业
29	兰州凯瑞特实业发展有限责任公司	董事黄小平女婿高楠的父亲高登忠持有该公司 30.00% 股权
30	深圳市前海辰宇壹心投资咨询合伙企业（有限合伙）	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国为该企业的普通合伙人，持有该公司 47.70% 的份额
31	深圳市金鼠影视产业基金投资管理有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑的父亲陈向民担任该公司执行董事兼总经理
32	深圳安博众长投资合伙企业（有限合伙）	董事兼董事会秘书陈晟珑的父亲陈向民为该企业的普通合伙人，持有 99.50% 的份额并担任执行事务合伙人
33	深圳前海安博新媒体科技有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑的父亲陈向民通过深圳安博众长投资合伙企业（有限合伙）持有该公司 99.50% 股权，直接持有该公司 0.50% 股权，并担任该公司执行董事
34	丹阳宇明模具有限公司	董事张民配偶的兄弟许秉强持股该公司 50% 股权并任该公司法定代表人
35	余江县可人电子商务有限公司	董事张民配偶的姐妹许慧持股该公司 50% 股权并任该公司法定代表人
36	陆河县鸡早地种养专业合作社	监事叶远城的父亲叶甫栓为该合作社成员并担任该合作社法定代表人
37	琿春国成鑫伟矿业有限责任公司	控股股东华南控股的监事罗宣担任该企业的副董事长
38	惠州市宏隆工贸有限公司	控股股东华南控股的监事罗宣持有该企业 60% 股权并担任该企业的执行董事
39	深圳市花里胡哨网络科技有限公司	副总经理牛洪林儿子牛锐持股 44.00%，牛锐配偶赖伊静持股 5.00%
40	深圳安博新媒体传媒有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑的父亲陈向民担任该公司执行董事

## 5、其他关联方

报告期内，本公司的其他关联方主要为曾经的关联方，具体如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	深圳市快捷海味食品有限公司	实际控制人叶志锋曾经持有该公司 80.00% 股权并担任执行董事兼经理，该公司已于 2019 年 11 月 29 日注销
2	深圳市华南桑拿泳池设备有限公司	发行人控股股东华南控股持有该公司 51.00% 股权；实际控制人叶强担任该公司的董事。该公司已于 2020 年 5 月 11 日注销
3	深圳市华力特装饰设计有限公司	发行人全资子公司，已于 2019 年 3 月 26 日注销
4	深圳市华南饰海装饰材料贸易有限公司	发行人全资子公司，已于 2019 年 3 月 28 日注销
5	广东火龙果新型材料科技发展有限公司	发行人全资子公司，已于 2017 年 12 月 19 日注销

序号	关联方名称	关联关系
6	深圳市华南玻璃有限公司	发行人控股股东持有该公司 20.00% 股权；实际控制人叶芬芳的兄长叶光建持有该公司 42.00% 股权，并担任该公司的执行董事。该公司已于 2020 年 7 月 17 日注销
7	广州市方土生态科技有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国通过深圳市方土生态科技有限公司持有该公司 100.00% 股权。该公司已于 2020 年 7 月 17 日注销
8	陆河县新塔电站有限公司	发行人实际控制人通过深圳市华南电力技术投资发展有限公司持有该公司 70% 股权。该公司已于 2019 年 9 月 30 日注销
9	深圳市缔尔缪斯创意策划有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑的配偶梁秋萍直接持有该公司 25% 股权，并担任该公司执行董事兼总经理；梁秋萍的兄弟梁乾国对该公司有重大影响。该公司已于 2018 年 12 月 13 日注销
10	北京市德诚信恒商贸有限公司	实际控制人叶强、叶芬芳夫妇曾经关系密切的家庭成员钟剑威持有该公司 66.67% 股权，已于 2020 年 7 月 20 日对外转让全部股权
11	深圳一支鱼餐饮有限公司	实际控制人叶强、叶芬芳夫妇曾经关系密切的家庭成员钟剑威所持有该公司 100.00% 股权，并担任该公司执行董事兼总经理
12	深圳市创普实业有限公司	实际控制人叶强、叶芬芳夫妇曾经关系密切的家庭成员钟剑威的父亲钟白鸽持有该公司 70.00% 股权，且担任该公司执行董事兼总经理；钟剑威的兄钟继业持有该公司 30.00% 股权
13	深圳掌众智能科技股份有限公司	独立董事钟明霞曾经担任该公司的董事，于 2020 年 9 月 10 日辞任
14	深圳市中正招标有限公司	持股 5% 以上自然人股东彭剑锐曾经担任该公司的总经理，彭剑锐已于 2018 年 11 月辞任
15	东莞市小普智造实业有限公司	实际控制人叶强、叶芬芳夫妇曾经关系密切的家庭成员钟剑威控制的企业（小普未来科技（深圳）股份公司）持有该公司 95.00% 股权
16	皇家私人医生集团（深圳）股份公司	实际控制人叶强、叶芬芳夫妇曾经关系密切的家庭成员钟剑威控制的企业（小普未来科技（深圳）股份公司）持有该公司 99.00% 股权
17	深圳超急电商科技有限公司	实际控制人叶强、叶芬芳夫妇曾经关系密切的家庭成员钟剑威控制的企业（小普未来科技（深圳）股份公司）持有该公司 99.00% 股权
18	云南双波林业科技开发有限公司	报告期内曾任发行人董事的彭少桥持有该公司 49.00% 股权
19	云南勐卯茶业有限公司	报告期内曾任发行人董事的彭少桥持有该公司 25.00% 股权
20	深圳市荔园晨曦股权投资合伙企业（有限合伙）	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国控制的企业（深圳市百德晟源投资发展有限公司）持有该企业 50.00% 的份额，并担任该企业的执行事务合伙人。该企业已于 2020 年 12 月 10 日注销

## (1) 报告期内注销的关联方

①发行人报告期内注销的关联方的具体情况如下：

序号	名称	曾经的关联关系	注销日期	注销原因	实际经营业务	是否存在同业竞争
1	深圳市快捷海味食品有限公司	发行人实际控制人叶志锋持股 80.00%，并担任其执行董事、总经理	2019-11-29	报告期前为吊销未注销状态，报告期内转注销	无实际经营业务	否
2	深圳市华南桑拿泳池设备有限公司	发行人控股股东华南控股持股 51.00%，实际控制人叶强担任其董事	2020-05-11	报告期前为吊销未注销状态，报告期内转注销	无实际经营业务	否
3	深圳市华力特装饰设计有限公司	发行人持股 100.00%	2019-03-26	发行人战略规划调整，经股东决定注销。	无实际经营业务	发行人全资子公司，其经营成果已在发行人合并报表体现
4	深圳市华南饰海装饰材料贸易有限公司	发行人持股 100.00%	2019-03-28	发行人战略规划调整，经股东决定注销。	无实际经营业务	发行人全资子公司，其经营成果已在发行人合并报表体现
5	广东火龙果新型材料科技发展有限公司	发行人持股 100.00%	2017-12-19	发行人战略规划调整，经股东决定注销。	木饰面加工	发行人全资子公司，其经营成果已在发行人合并报表体现
6	华南玻璃	发行人控股股东华南控股持股 20.00%，实际控制人叶芬芳的兄长叶光建持股 42.00%，并担任其执行董事	2020-07-17	报告期前为吊销未注销状态，报告期内转注销。	无实际经营业务	否
7	广州市方土生态科技有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国控制的企业深圳市方土生态科技有限公司持股 100.00%	2020-07-17	由于经营困难、亏损严重，经股东决定注销。	生态景观造景	否
8	陆河县新塔电站有限公司	发行人实际控制人控制的企业华南电力持股 70.00%	2019-09-30	由于经营困难、亏损严重，股东决议注销。	电力销售	否
9	深圳市缔尔缪斯创意策划有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶梁秋萍持股 25.00%，并担任其执行董事兼总经理；梁秋萍的兄弟梁乾国对该公司有重大影响	2018-12-13	由于经营困难、亏损严重，经股东会决定注销。	活动策划	否

序号	名称	曾经的关联关系	注销日期	注销原因	实际经营业务	是否存在同业竞争
10	深圳市荔园晨曦股权投资合伙企业（有限合伙）	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国控制的企业深圳市百德晟源投资发展有限公司为该企业的执行事务合伙人，持有该企业 50.00% 的股份	2020-12-10	无实际业务，经合伙人一致同意决定注销。	无实际经营业务	否

②已被注销的关联方不存在违法违规行为

经保荐机构、发行人律师在裁判文书网、应急管理局、规划和自然资源局、注册地的税务主管部门、城市管理和综合执法局、生态环境局、中国执行信息公开网、人力资源和社会保障局、广东省住房和城乡建设厅、公积金管理中心、市场监督局、全国企业信用信息公示网等相关部门网上核查，已被注销的关联方报告期内不存在违法违规行为。

③已被注销关联方不存在为发行人代为承担成本费用等情况

经核查，深圳市快捷海味食品有限公司、深圳市华南桑拿泳池设备有限公司、华南玻璃在报告期前已被吊销，无实际经营业务；深圳市荔园晨曦股权投资合伙企业（有限合伙）无实际经营业务；广州市方土生态科技有限公司注销前的实际经营业务为“生态景观造景”，陆河县新塔电站有限公司注销前的实际经营业务为“电力销售”，深圳市缔尔缪斯创意策划有限公司注销前的实际经营业务为“活动策划”。上述企业报告期内与发行人均不存在关联交易，不存在为发行人代为承担成本费用等情况。

深圳市华力特装饰设计有限公司、深圳市华南饰海装饰材料贸易有限公司、广东火龙果新型材料科技发展有限公司三家发行人子公司的经营成果已经在发行人的合并报表中体现。

综上，除发行人子公司已列入发行人的合并范围外，其他已经注销的关联方在报告期内未与公司发生关联交易，不存在为发行人代为承担成本、费用或调节利润的情形。

（2）股权转让的方式置出的关联方

公司不存在以股权转让的方式置出的关联方。

## (3) 因任职关系变动导致关联关系变化的关联方

因任职关系变动导致关联关系变化的关联方的具体情况如下：

序号	关联方名称	曾经的关联关系	不再担任原职务的原因	变动情况是否真实
1	云南双波林业科技开发有限公司	报告期内曾任发行人董事彭少桥持有该公司 49.00% 的股权	彭少桥因个人原因于 2018 年 1 月辞去发行人董事职务	是
2	云南勐卯茶业有限公司	报告期内曾任发行人董事彭少桥持有该公司 25.00% 的股权		是
3	中正招标	持有发行人 5.00% 以上的股份的股东彭剑锐曾担任该公司总经理	2018 年 11 月，中正招标内部股权调整，并调整经营管理层，彭剑锐辞任该公司总经理	是
4	东莞市小普智造实业有限公司	钟剑威控制的企业小普未来科技（深圳）股份公司持有该公司 95.00% 股权	叶璐嘉于 2018 年 6 月 8 日与钟剑威离婚。钟剑威系实际控制人曾经关系密切的家庭成员	是
5	皇家私人医生集团（深圳）股份公司	钟剑威控制的企业小普未来科技（深圳）股份公司持有该公司 99.00% 股权		是
6	深圳超急电商科技有限公司	钟剑威控制的企业小普未来科技（深圳）股份公司持有该公司 99.00% 股权		是
7	北京市德诚信恒商贸有限公司	钟剑威持有该公司 66.67% 的股权，于 2020 年 7 月 20 日转让全部股权		是
8	深圳一支鱼餐饮有限公司	钟剑威持有该公司 100.00% 股权，且担任该公司执行董事兼总经理		是
9	深圳市创普实业有限公司	钟剑威的父亲钟白鹤持有该公司 70.00% 股权，且担任该公司执行董事兼总经理；钟剑威的兄钟继业持有该公司 30.00% 股权		是
10	深圳掌众智能科技有限公司	独立董事钟明霞担任该公司独立董事	独立董事钟明霞因个人原因于 2020 年 9 月 10 日辞任该公司独立董事	是

#### 四、关联交易情况

##### （一）经常性关联交易

##### 1、向关联方提供工程施工管理服务

报告期内，公司曾经向关联方深圳市创凌通科技有限公司（以下简称“创凌通”）提供建筑装饰工程施工管理服务，基本情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目收入		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	深圳市创凌通科技大厦通风空调安装施工项目	-	0.49	0.48
2	深圳市创凌通科技大厦公共部位装饰工程项目	-	0.38	0.37
3	合计	-	0.87	0.86
4	占当期主营业务收入比	-	0.0004%	0.0005%

上述项目均在 2017 年度完成施工或交付主要设计成果，报告期内所形成的收入主要为收取项目尾款时增值税税率调整所造成的差异。

报告期各期，本公司向关联方提供装饰工程管理业务的收入占各期收入的比重较低，对关联方不存在重大依赖。

## 2、向关联方采购服务

报告期内，公司曾向股东彭剑锐曾担任总经理的深圳市中正招标有限公司（以下简称“中正招标”）采购标书制作服务。

该关联交易的具体含税金额如下：

单位：万元

关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
标书制作服务	-	5.81	0.68
占全年投标费比重	-	6.29%	0.87%

关联自然人彭剑锐已于 2018 年 11 月从中正招标辞任总经理，且报告期内标书制作服务的采购总额和占全年投标费比重较低，对本公司经营利润的影响较小。

## 3、向关联方租赁物业

### （1）发行人租赁控股股东房产的基本情况

报告期内，发行人向控股股东租赁房产的情况如下：

单位：平方米、元/平方米/月

序号	关联方	租赁地址	租赁期限	租赁面积	租金	物业费	用途
1	华南控股、	深圳市福田区彩	2016.12.01-2017.12.31	3,141.76	90.00	6.80	办公

序号	关联方	租赁地址	租赁期限	租赁面积	租金	物业费	用途
2	华南物业	田北路与梅林八路交汇处的不动产	2017.07.01-2017.12.31	67.17	115.00	7.20	
3			2018.01.01-2022.12.31	3,008.74			
4			2019.08.01-2022.12.31	554.00			

### （2）相关资产的具体用途、对发行人的重要程度

发行人主要从事建筑装饰工程施工业务，施工作业均在客户工地进行，发行人租赁上述物业用于日常办公，不属于发行人生产经营的重要场所。深圳地区办公写字楼的租赁较多，易找到替代房产进行搬迁且搬迁成本较低，对发行人的生产经营影响较小，发行人因无法继续使用相关房产而对生产经营造成重大不利影响的风险较小。

### （3）未投入发行人的原因

发行人租赁的控股股东的房产用途为肉菜市场，根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《中华人民共和国土地管理法》三大地类对应表，属于（05）商服用地下的其他商服用地，该房产用途未必能满足发行人未来发展规划。

同时，建筑装饰行业资金壁垒较高，装饰工程项目往往需占用大量运营资金，如将租赁房产投入发行人会影响到发行人资金流动性，从而对发行人的业务扩张产生不利影响；此外，发行人属于非生产型企业，向控股股东租赁的房屋主要用于办公，可替代性强，能够满足发行人经营需要，不会影响发行人运营的稳定性的。

### （4）租赁或授权使用费用的公允性

该项租赁的单价与物业费主要参考周边办公楼的租赁价格确定，价格市场化，不存在利益输送或其他损害公司利益的情形。具体内容详见本节“四、关联交易情况”之“（四）关联交易的必要性、合理性及定价公允性”之“3、向关联方租赁物业”。

### （5）是否能确保发行人长期使用、今后的处置方案

根据发行人与控股股东华南控股签署的房屋租赁合同，租赁期间届满，发行人在同等条件下享有优先承租权。

发行人与控股股东华南控股的租赁合同到期后，发行人将根据业务发展决定是否续租华南控股的房产。同时，发行人不排除根据经营发展需要自行购买办公房产的可能性。

（6）是否对发行人资产完整性和独立性构成重大不利影响

发行人拥有建筑装饰工程设计、工程施工和工程管理所必须的各项资质、资产，具备独立经营的能力，不存在依赖股东及其他关联方的情况。发行人的资产独立、完整。

发行人不属于生产型企业，业务经营过程中需要使用的经营场所类型主要是办公楼宇，发行人以租赁方式使用经营场所，不影响发行人的持续经营。

报告期内发行人向控股股东租用房屋是出于经营及管理需要，租赁价格依据市场价格经双方协商确定，定价公允，且发行人所属的周边区域拥有较为充裕的办公楼宇，租赁房源供应充足。若发行人根据发展需要不再续租控股股东房产，亦可在短期内找到可替代性房产，且搬迁成本较低，故发行人对租赁控股股东的房产不存在依赖性。



#### 4、关联方向本公司提供担保

报告期内，关联方为本公司的银行借款和部分保理业务提供了关联担保，具体情况如下：

##### （1）正在履行

单位：万元

序号	担保权人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间
1	北京银行 深圳分行	《综合授信合同》 (0540391)	《最高额保证合同》（0540391-001）	华南控股	保证	4,000.00	2019年3月25日至 2020年3月24日期间 主合同下发生的债务 履行期届满之日起两 年
2			《最高额保证合同》（0540391-002）	叶强	保证		
3			《最高额抵押合同》（0540391-003）	华南控股	抵押（房产）		
4			《最高额保证合同》（0540391-004）	叶志锋	保证		
5			《最高额保证合同》（0540391-005）	黄少辉	保证		
6		《综合授信合同》 (0614302)	《最高额保证合同》（0614302-001）	华南控股	保证	4,000.00	2020年5月8日至 2021年5月7日期间 主合同下发生的债务 履行期届满之日起三 年
7			《最高额保证合同》（0614302-002）	叶强、黄少 辉、叶志锋	保证		
8			《最高额抵押合同》（0614302-003）	华南控股	抵押（房产）		
9	建设银行 深圳分行	《综合融资额度合同》 (借2018额18412福田)	《额度保证合同》（保2018额18412福田-1）	华南控股	保证	20,000.00	2018年9月20日至 2019年9月19日期间 发生的债务履行期限 届满之日后两年止
10			《自然人额度保证合同》（保2018额18412福田-2）	叶强	保证		
11		《综合融资额度合同》 (借2019综33207福田)	《额度保证合同》（保借2019综33207福田-5）	华南控股	保证	20,000.00	2019年9月18日至 2020年9月4日期间 发生的债务履行期限 届满之日后三年止
12			《自然人额度保证合同》（保借2019综33207福田-4）	黄少辉	保证		

序号	担保人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间	
14			《自然人额度保证合同》（保借 2019 综 33207 福田-2）	叶芬芳	保证			
15			《自然人额度保证合同》（保借 2019 综 33207 福田-1）	叶强	保证			
16			《自然人额度保证合同》（保借 2019 综 33207 福田-3）	叶志锋	保证			
17		《综合融资额度合同》 （借 2020 综 35608 福田）	《自然人额度保证合同》（保借 2020 综 35608 福田-1）	叶强	保证	20,000.00		
18			《自然人额度保证合同》（保借 2020 综 35608 福田-2）	叶芬芳	保证			
19			《自然人额度保证合同》（保借 2020 综 35608 福田-3）	叶志锋	保证			
20			《自然人额度保证合同》（保借 2020 综 35608 福田-4）	黄少辉	保证			
21			《额度保证合同》（保借 2020 综 35608 福田-5）	华南控股	保证			
22		杭州银行 深圳分行	《综合授信额度合同》 （2018SC000002947）	《最高额保证合同》（2018SC0000029471）	华南控股	保证		4,000.00
23				《融资担保书》（2018SC0000029474）	黄少辉	保证		
24	《融资担保书》（2018SC0000029473）			叶芬芳	保证			
25	《融资担保书》（2018SC0000029472）			叶强	保证			
26	《融资担保书》（2018SC0000029475）			叶志锋	保证			
27	华夏银行 深圳泰然 支行	《最高额融资合同》 （SZ03（融资）20180030）	《最高额保证合同》（SZ03（高保）20180030-11）	华南控股	保证	6,000.00		
28			《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20180030-12）	叶强、叶芬芳	保证			

序号	担保权人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间				
29			《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20180030-13）	黄少辉	保证		年				
30			《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20180030-14）	叶志锋	保证						
31			《最高额融资合同》 （SZ03（融资）20190020）	《最高额保证合同》（SZ03（高保）20190020-11）	华南控股			保证	6,000.00	2019年9月30日至 2020年9月30日期间 主合同下发生的债务 履行期届满之日后两 年	
32				《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20190020-12）	叶强、叶芬芳			保证			
33				《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20190020-13）	黄少辉			保证			
34				《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20190020-14）	叶志锋			保证			
35			华夏银行 深圳分行	《最高额融资合同》 （SZ03（融资）20200024）	《最高额保证合同》（SZ03（高保）20200024-11）			华南控股	保证	6,000.00	2020年11月4日至 2021年11月4日期间 主合同下发生的债务 履行期届满之日后两 年
36					《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20200024-12）			叶强、叶芬芳	保证		
37	《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20200024-13）	黄少辉			保证						
38	《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20200024-14）	叶志锋			保证						
39	民生银行 深圳分行	《综合授信合同》（公授信 字第企二19001号）	《最高额保证合同》（公高保字第企二1900101号）	华南控股	保证	5,000.00	2019年1月17日至 2020年1月17日期间 主合同下债务履行期 届满之日后两年				
40			《最高额保证合同》（公高保字第企二1900102号）	叶强、叶志锋、黄少辉	保证						
41		《综合授信合同》（公授信 字第企二20001号）	《最高额保证合同》（公高保字第企二2000101号）	华南控股	保证	5,000.00	2020年1月21日至 2021年1月21日期间 主合同下发生的债务 履行期届满之日后三				
42			《最高额保证合同》（公高保字第企二2000102号）	叶强	保证						

序号	担保人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间	
43			《最高额保证合同》（公高保字第企二2000103号）	叶志锋	保证		年	
44			《最高额保证合同》（公高保字第企二2000104号）	黄少辉	保证			
45		《综合授信合同》（公授信字第企二21002号）	《最高额保证合同》（公高保字第企二21002-1号）	华南控股	保证	5,000.00	2021年1月6日至2022年1月6日期间主合同下发生的债务履行期届满之日后三年	
46			《最高额保证合同》（公高保字第企二21002-2号）	叶强	保证			
47			《最高额保证合同》（公高保字第企二21002-3号）	黄少辉	保证			
48			《最高额保证合同》（公高保字第企二21002-4号）	叶志锋	保证			
49		《综合授信合同》（公授信字第企二18001号）	《最高额保证合同》（公高保字第企二1800101号）	华南控股	保证	5,000.00	2018年1月3日至2019年1月3日期间主合同下发生的债务履行期届满之日后两年	
50			《最高额保证合同》（公高保字第企二1800102号）	叶强、叶志锋、黄少辉	保证			
51		浦发银行 深圳分行	《融资额度协议》 （BC2016121400000464） 、《额度变更协议》 （BC2016121400000464-1）	《最高额保证合同》（ZB7917201700000025）	叶强、叶芬芳	保证	6,000.00 <sup>注1</sup>	2017年2月9日至2020年12月14日期间发生的债权合同约定的债务履行期届满之日后两年止
52				《最高额抵押合同》（ZD7917201700000022）	叶强	抵押（房产）		
53	《最高额保证合同》（ZB7917201800000034）			华南控股	保证			
54	《最高额保证合同》（ZB7917201900000043）			黄少辉、罗芳妹	保证			
55	《最高额抵押合同》（ZD7917201700000012）			黄颖	抵押（房产）			
56	《最高额抵押合同》（ZD7917201900000015）			罗芳妹	抵押（房产）			
57	《最高额抵押合同》（ZD7917201900000014）			黄少辉、罗	抵押（房产）			

序号	担保人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间
				芳妹			
58		《融资额度协议》 (BC2020040300000125)	《最高额保证合同》（ZB7917202000000031）	黄少辉、罗芳妹	保证	7,000.00	2020年4月3日至2023年4月2日期间发的各债权合同约定的债务履行期届满之日后两年止
59	《最高额保证合同》（ZB7917202000000030）		叶强、叶芬芳	保证			
60	《最高额保证合同》（ZB7917202000000032）		华南控股	保证			
61	《最高额抵押合同》（ZD7917202000000015）		叶强	抵押（房产）			
62	《最高额抵押合同》（ZD7917202000000016）		黄少辉、罗芳妹	抵押（房产）			
63	兴业银行 深圳分行	《额度授信合同》（兴银深华富授信字（2018）第20号）	《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2018）第20号）	华南控股	保证	12,000.00	2018年10月9日至2019年10月9日该笔融资项下债务履行期限届满之日起两年
64			《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2018）第20-2号）	叶强	保证		
65			《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2018）第20-3号）	黄少辉	保证		
66			《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2018）第20-4号）	叶志锋	保证		
67	兴业银行 深圳分行	《额度授信合同》（兴银深华富授信字（2019）第20号）	《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2019）第20号）	华南控股	保证	12,000.00	2019年11月6日至2020年10月29日期间该笔融资项下债务履行期限届满之日起两年
68			《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2019）第20-2号）	叶强	保证		
69			《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2019）第20-3号）	黄少辉	保证		
70			《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2019）第20-4号）	叶志锋	保证		

序号	担保人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间
71		《额度授信合同》（兴银深西乡授信字（2021）第20号）	《最高额保证合同》（兴银深西乡授信（保证）字（2021）第20-1号）	华南控股	保证	12,000.00	2021年5月12日至2021年12月21日期间该笔融资项下债务履行期限届满之日起三年
72			《最高额保证合同》（兴银深西乡授信（保证）字（2021）第20-2号）	叶强	保证		
73			《最高额保证合同》（兴银深西乡授信（保证）字（2021）第20-3号）	黄少辉	保证		
74			《最高额保证合同》（兴银深西乡授信（保证）字（2021）第20-4号）	叶志锋	保证		
75		《流动资金借款合同》（交银深2018龙新华借001号）	《保证合同》（交银深2018龙新华保001号）	叶强、叶芬芳、叶志锋、黄少辉	保证	3,000.00	2018年10月26日至2019年10月26日期间自主合同项下最后到期的主债务的履行期限届满之日后两年止
76			《保证合同》（交银深2018龙新华保002号）	华南控股	保证		
77	交通银行 深圳分行	《综合授信合同》（交银深2020龙新综001号）	《保证合同》（交银深2020龙新保001号）	华南控股	保证	5,000.00	2020年4月22日至2021年4月21日期间自主合同项下最后到期的主债务的履行期限届满之日后两年止
78			《保证合同》（交银深2020龙新保002号）	叶强、叶芬芳、叶志锋、黄少辉	保证		
79		《综合授信合同》 （LXZH20210101）	《保证合同》（LXZHBZ20210101B）	华南控股	保证	10,000.00	2020年11月17日至2021年11月17日期间自主合同项下最后到期的主债务的履行期限届满之日后两年止
80	《保证合同》（LXZHBZ20210101A）		叶强、叶芬芳、叶志锋、黄少辉	保证			
81	《抵押合同》（LXZHDY20210101）		华南控股	抵押	20,000.00		
82	平安租赁 （天津）	《保理合同》（2019PAZL（TJ）0101956-ZR-01）	《保证合同》（2019PAZL（TJ）0101956-BZ-01）	华南控股	保证	4,400.00	自主合同项下债务履行期限届满之日起两

序号	担保人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间	
83			《保证函》（2019PAZL（TJ）0101956-BZH-01）	叶强、黄少辉、叶志锋	保证	900.00	自主合同项下债务履行期限届满之日起两年	
84		上海华瑞银行人民币单位委托贷款借款合同（2020PAZL（TJ）0100206-OH-01）、《委托贷款协议》（2020PAZL（TJ）0100206-WD-01）	《保证函》	叶强、黄少辉、叶志锋	保证			
85			《保证合同》（2020PAZL（TJ）0100206-BZ-01）	华南控股	保证			
86		上海华瑞银行人民币单位委托贷款借款合同（2021PAZL（TJ）0100267-OH-01）、《委托贷款协议》（2021PAZL（TJ）0100267-WD-01）	《保证函》	叶强、黄少辉、叶志锋	保证	3,000.00	自主合同项下债务履行期限届满之日起两年	
87			《保证合同》（2020PAZL（TJ）0100206-BZ-01）	华南控股	保证			
88		光大银行深圳分行	《综合授信协议》（ZH78171911009）	《最高额保证合同》（GB78171911009-1）	华南控股	保证	4,000.00	2019年12月30日至2020年12月29日期间授信业务合同或协议约定的授信人履行债务期间届满之日起两年
89				《最高额保证合同》（GB78171911009-2）	叶强	保证		
90				《最高额保证合同》（GB78171911009-3）	叶芬芳	保证		
91	《最高额保证合同》（GB78171911009-4）			叶志锋	保证			
92	《最高额保证合同》（GB78171911009-5）			黄少辉	保证			
93	《综合授信协议》（ZH78172101001）		《最高额保证合同》（GB78172101001-1）	叶强	保证	3,000.00	2021年2月2日至2022年2月1日期间授信协议的授信人履行债务期限届满之日起三年	
94			《最高额保证合同》（GB78172101001-2）	叶芬芳	保证			
95			《最高额保证合同》（GB78172101001-3）	叶志锋	保证			
96		《最高额保证合同》（GB78172101001-4）	黄少辉	保证				

序号	担保权人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间
97			《最高额保证合同》（GB78172101001-5）	华南控股	保证		

注 1：该额度原为 11,000.00 万元，后变更为 6,000.00 万元。

注 2：上述关联担保的被担保方均为华南装饰，关联方为公司提供担保均未向公司收取担保费用。



(2) 履行完毕

单位：万元

序号	担保权人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间
1	北京银行深圳分行	《综合授信合同》 (0286701)	《最高额抵押合同》(0286701-006)	华南工贸	抵押(房产)	3,000.00	2015年6月23日至 2016年6月23日期间 主合同下发生的债务履 行期届满之日起两年
2			《最高额保证合同》(0286701-001)	华南工贸	保证		
3			《最高额保证合同》(0286701-002)	叶强	保证		
4			《最高额保证合同》(0286701-004)	黄少辉	保证		
5			《最高额保证合同》(0286701-005)	罗名祥	保证		
6			《最高额保证合同》(0286701-003)	叶志锋	保证		
7	北京银行深圳分行	《综合授信合同》 (0412281)	《最高额保证合同》(0412281-002)	华南工贸	保证	4,000.00	2017年5月24日至 2018年5月23日期间 主合同下发生的债务履 行期届满之日起两年
8			《最高额保证合同》(0412281-003)	叶强	保证		
9			《最高额保证合同》(0412281-004)	叶志锋	保证		
10			《最高额保证合同》(0412281-005)	黄少辉	保证		
11			《最高额抵押合同》(0412281-001)	华南工贸	抵押(房产)		
12	建设银行深圳分行	《综合融资额度合同》 (借2016额0054福田)	《额度保证合同》(保2016额0054福田-1)	华南工贸	保证	20,000.00	2016年8月30日至 2017年8月29日期间 主合同下发生的债务履 行期限届满之日后两年 止
13			《自然人额度保证合同》(保2016额0054福田-2)	叶强	保证		
14		《综合融资额度合同》 (借2017额0094福田)	《额度保证合同》(保2017额0094福田-1)	华南工贸	保证	20,000.00	2017年9月7日至2018 年9月6日期间主合同 下发生的债务履行期限
15			《自然人额度保证合同》(保2017额0094福田-2)	叶强	保证		

序号	担保权人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间
							届满之日后两年止
16	江苏银行深圳分行	《最高额综合授信合同》 （SX161916000452）	《最高额抵押合同》（DY161916000003）	叶强	抵押（房产）	7,000.00	2016年3月4日至2017年3月3日期间主合同项下发生的债务到期（包括提前到期、展期到期）后满两年之日止
17			《最高额个人连带责任保证书》（BZ16191600020）	叶强、叶芬芳、黄少辉、罗芳妹、叶志锋	保证		
18			《最高额保证合同》（BZ16191600019）	华南工贸	保证		
19	杭州银行深圳分行	《综合授信额度合同》 （2015SC000011868）	《最高额保证合同》（2015SC0000118681）	华南工贸	保证	4,000.00	2016年3月1日至2017年3月1日期间主合同下发生的债务履行期限届满之日后两年
20			《融资担保书》（2015SC0000118683）	叶芬芳	保证		
21			《融资担保书》（2015SC0000118682）	叶强	保证		
22			《融资担保书》（2015SC0000118685）	叶志锋	保证		
23			《融资担保书》（2015SC0000118684）	黄少辉	保证		
24			《最高额保证合同》（2016SC0000128601）	华南工贸	保证		
25	《综合授信额度合同》 （2016SC000012860）	《融资担保书》（2016SC0000128602）	叶强	保证	4,000.00	2017年4月6日至2018年4月6日期间主合同下发生的债务履行期限届满之日后两年	
26		《融资担保书》（2016SC0000128603）	叶芬芳	保证			
27		《融资担保书》（2016SC0000128604）	黄少辉	保证			
28		《融资担保书》（2016SC0000128605）	叶志锋	保证			
29	华夏银行深圳大中华支行	《最高额融资合同》 （SZ03（融资） 20160012）	《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20160012-12）	叶强、叶芬芳	保证	5,000.00	2016年4月21日至2017年4月21日主合同下发生的债务履行期限届满之日后两年
30			《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20160012-13）	黄少辉	保证		

序号	担保权人	授信合同/借款合同	担保合同	担保人	担保方式	担保金额	担保期间
31			《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20160012-14）	叶志锋	保证	6,000.00	2017年4月18日至2018年4月18日主合同下发生的债务履行期限届满之日后两年
32			《最高额保证合同》（SZ03（高保）20160012-11）	华南工贸	保证		
33		《最高额融资合同》（SZ03（融资）20170014）	《个人最高额保证合同》（SZ03（高保）20170014-12）	叶强、叶芬芳、黄少辉、叶志锋	保证		
34			《最高额保证合同》（SZ03（高保）20170014-11）	华南工贸	保证		
35	民生银行深圳分行	《综合授信合同》（公授信字第2016年深企二综额字第005号）	《最高额保证合同》（公高保字第2016年深企二综额字第005-1号）	华南工贸	保证	4,000.00	2016年11月23日至2017年11月23日主合同下发生的债务履行期限届满之日后两年
36			《最高额担保合同》（2016年深企二综额字第005-2号）	叶强、叶志锋、黄少辉	保证		
37	兴业银行深圳分行	《基本额度授信合同》（兴银深华富授信字（2016）第07号）	《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2016）第07号）	华南工贸	保证	6,000.00	2016年4月22日至2017年4月22日该笔融资项下发生的债务履行期限届满之日起两年
38			《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2016）第07-2号）	叶强、叶志锋、黄少辉	保证		
39		《基本额度授信合同》（兴银深华富授信字（2017）第19号）	《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2017）第19号）	华南工贸	保证	14,400.00	2017年5月5日至2018年5月5日该笔融资项下发生的债务履行期限届满之日起两年
40			《最高额保证合同》（兴银深华富授信（保证）字（2017）第19-2号）	叶强、叶志锋、黄少辉	保证		
41	中信银行深圳分行	《综合授信合同》（2015深银福强综字第0017号）	《最高额抵押合同》（2015深银福强最抵字第0003号）	黄颖	抵押（房产）	6,000.00	2015年12月21日至2016年11月17日主合同项下发生的债务履行期限届满之日起两年

注 1：上述关联担保的被担保方均为华南装饰，关联方为公司提供担保均未向公司收取担保费用。

## 5、关键管理人员薪酬

报告期各期，公司董事、监事、高级管理人员薪酬情况如下所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	285.36	304.52	299.10

### （二）偶发性关联交易

#### 1、临时性资金拆入

报告期内，本公司曾向关联方华南控股拆入资金，具体情况如下：

单位：万元

关联方	拆入金额	归还金额	起始日	归还日
华南控股	2,500.00	2,500.00	2019.04.29	2019.07.28
华南控股	4,600.00	4,600.00	2020.04.24	2020.08.10
合计	<b>7,100.00</b>	<b>7,100.00</b>	-	-

上述关联方资金拆借已经参考银行同期贷款利率合理计提并支付了借款利息，不存在损害本公司及股东利益的情形。

#### 2、商标无偿受让

报告期内，本公司从控股股东深圳华南控股集团有限公司受让的商标合计 7 项，注册号分别为 11449668、11449713、11449767、11449828、11450055、11450105、11450154。以上商标均已经办理了商标权转让手续，且均属于本公司独自享有。上述商标的受让均为无偿受让，不存在损害本公司及股东利益的情形。

### （三）关联方资金往来余额

报告期内，本公司与关联方的资金往来余额情况如下：

单位：万元

项目或科目	关联方	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	创凌通	6.00	16.00	110.58
其他应收款	华南控股	70.50	70.50	57.76

项目或科目	关联方	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
其他应收款	叶远城	5.39	2.99	2.99
应收关联方款项合计	-	81.89	89.49	171.33
其他应付款	华南物业	0.66	-	-
其他应付款	柯凡	-	-	0.41
其他应付款	张民	-	0.04	-
应付关联方款项合计	-	0.66	0.04	0.41

（1）报告期各期末，与创凌通的往来余额主要为报告期前已完工或交付主要设计成果的项目对应的质保金与设计费尾款。

（2）报告期各期末，与华南控股的往来余额主要为房屋租赁押金及保证金，与华南物业的往来余额主要为应付物业费。有关房屋租赁的具体事项，参见本小节之“（一）经常性关联交易”之“3、向关联方租赁物业”。

（3）报告期各期末，与叶远城的往来余额主要是项目备用金，金额已经根据实际工作需要予以审批。

（4）报告期各期末，与柯凡、张民的往来余额主要是已报销但尚未支付的费用。

#### （四）关联交易的必要性、合理性及定价公允性

##### 1、向关联方提供工程施工管理服务

（1）报告期内，发行人向创凌通提供工程施工管理服务的具体内容

发行人向创凌通提供工程施工管理服务的具体内容详见本节“四、关联交易情况”之“（一）经常性关联交易”之“1、向关联方提供工程施工管理服务”。

（2）发行人向创凌通提供工程施工管理服务的必要性、合理性

经核查，发行人向关联方提供工程施工管理服务的对象为深圳市创凌通科技有限公司。发行人通过邀请招标的方式取得了该关联方的2项工程项目。

发行人作为行业内知名的建筑装饰工程集团，具有丰富的施工管理经验和工程设计经验，力争为客户提供高品质、专业化、高效率的施工管理服务。因此，本公司承接该关联方的工程，具有一定的商业合理性。

报告期内，发行人除上述项目外，不存在承接其他关联方的装饰工程业务，因此该关联交易不具有持续性，对该关联方不具有依赖性。发行人为成功实施该三项关联项目配备了必要的资产、人员，并根据工程施工管理的需要，向劳务公司进行了劳务分包采购，向材料供应商采购了必要的工程材料，同时，根据施工进度向甲方申请了进度确认并获得了甲方的认可，同时根据合同的约定进行了工程验收确认和结算确认。

综上所述，发行人向创凌通提供工程施工管理服务具有必要性和合理性。

### （3）发行人向创凌通提供工程施工管理服务的定价公允性

报告期内，发行人向创凌通提供工程施工管理服务相关项目的收入及毛利率情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	结算收入	结算成本	结算毛利率
1	深圳市创凌通科技大厦通风空调安装施工项目	970.94	845.84	12.89%
2	深圳市创凌通科技大厦公共部位装饰工程项目	818.11	730.96	10.65%

注：结算总收入为该项目施工完毕后甲方确认的各期收入总和，结算毛利率为结算毛利（结算总收入扣除累计施工成本）/结算总收入。

除创凌通相关项目外，发行人于 2017 年度开工并完工且地点位于华南地区且合同金额在 100 万以上的公共建筑装饰类项目共有 12 个，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	收入	成本	毛利率
1	深圳市第八高级中学项目精装修工程	1,196.59	1,207.24	-0.89%
2	深圳市生命置地发展有限公司室内装修工程	306.62	253.46	17.34%
3	深圳龙湖办公区室内精装修工程	126.56	139.54	-10.25%
4	富德财产保险股份有限公司生命保险大厦 25、26 层装修工程	526.56	425.32	19.23%
5	玖龙玺外立面（3-8 号楼）梁头包铝塑板制安工程	496.41	442.27	10.91%
6	免税大厦四楼商贸、电商公司办公室、卫生间及档案室装饰工程	107.29	85.61	20.21%
7	珠海市横琴保利国际广场项目地块-北面大堂装修工程	829.80	771.03	7.08%
8	东海航空产业中心（公寓楼、出勤楼）幕墙、门窗改造工程	333.53	266.69	20.04%
9	深汕特别合作区六号楼四楼（大学生实习基地）装修改造工程	177.80	136.36	23.30%

序号	项目名称	收入	成本	毛利率
10	生命保险大厦7层及9层办公室职场装饰装修工程	428.12	371.29	13.28%
11	嘉欣园冰球俱乐部装修工程施工	245.42	219.88	10.41%
12	深圳市红隼控股有限公司创建大楼29层办公室职场装饰装修工程	135.26	115.13	14.88%
-	平均值	409.16	369.48	13.97%
-	中位数	320.08	260.08	14.08%

如上表所示，由于单个项目区域、金额大小、业主方要求、用料以及施工复杂情况等多方面存在差异，不同项目间毛利率存在较大差异，创凌通项目的毛利率与可比项目的平均值及中位数相近。

## 2、向关联方采购服务

(1) 报告期内，发行人向中正招标采购标书制作服务的具体内容

发行人向中正招标采购标书制作服务的具体内容详见本节“四、关联交易情况”之“（一）经常性关联交易”之“2、向关联方采购服务”。

(2) 发行人向中正招标采购标书制作服务的必要性、合理性

深圳市中正招标有限公司是经国家和深圳市政府有关部门批准，于2001年成立，依法从事招标代理业务的专业中介机构。被国家和省、市行政主管部门授予的专业资质有：政府采购代理机构甲级、国际招标机构预乙级、建设工程招标代理及药品招标资格等。

发行人在2018年、2019年对部分深圳市政府的公共装饰工程投标过程中，选择资质、口碑较好的中正招标采购标书制作服务具有必要性、合理性。

(3) 发行人向中正招标采购标书制作服务的定价公允性

发行人在2018年、2019年向中正招标采购标书制作服务的价格与其他供应商同类产品定价基本一致，采购价格已按照公司管理规定进行审批，定价公允。

## 3、向关联方租赁物业

报告期内，发行人向关联方租赁物业的具体内容详见本节“四、关联交易情况”之“（一）经常性关联交易”之“3、向关联方租赁物业”。



### （1）发行人向控股股东租赁物业的必要性、合理性

发行人名下未拥有可以满足日常经营办公需要的必要场地，选择向控股股东租赁不动产作为日常办公场所，通过租赁方式解决办公用地问题，一方面可以降低非流动资产占比，改善资产结构和质量，另一方面可以减少因购置办公场所而需承担过高的固定资产购置支出；同时由于发行人在业务开展过程中需要进行资金的垫付，发行人希望将流动资金用于实际经营中，因此一直租赁办公场所作日常经营使用。

控股股东拥有的上述房产位于市中心地区，周边交通方便，便于员工通勤；且在满足交易公允的前提下出租其不动产物业，既未损害公司及股东利益，又能解决发行人办公场所需要。

此外，发行人已经跟该关联方签订了租赁合同，同时，在租赁合同中约定了较高的违约成本，虽然该项关联交易具有一定的持续性，但公司并不对该项场地构成依赖，且未损害公司的利益。

综上所述，发行人向控股股东租赁物业具有必要性、合理性。

### （2）发行人向控股股东租赁物业的定价公允性

单位：平方米、元/平方米/月

序号	关联方	租赁地址	租赁期限	租赁面积	租金	物业费	市场均价 <sup>注1</sup>
1	华南控股	深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处的不动产物业	2016.12.01-2017.12.31	3,141.76	90.00	6.80	租金：85.00-130.00 物业费：5.00-15.00 <sup>注2</sup>
2			2017.07.01-2017.12.31	67.17			
3			2018.01.01-2022.12.31	3,008.74	115.00	7.20	
4			2019.08.01-2022.12.31	554.00			

注1：数据检索于深圳商办网（<https://shenzhen.sbw1.com>）；

注2：因部分相邻物业的物业费中包含空调及电梯费用，导致物业费较高。

由上表可见，通过网络公开查询关联租赁房屋相近地段同类用途的房租价格并进行比对，发行人关联租赁房屋定价与网络公开查询价格不存在重大差异。网络公开查询价格仅为初步意向价格而并非租赁最终定价，小幅价格差异系由于租赁期限、地理位置周边环境、租赁具体用途等因素导致。发行人关联租赁房屋租金定价公允。

#### 4、关联方向本公司提供担保

##### （1）关联方向本公司提供担保的具体内容

报告期内，关联方向本公司提供担保的具体内容详见本节“四、关联交易情况”之“（一）经常性关联交易”之“4、关联方向本公司提供担保”。

##### （2）关联方为发行人提供担保的合理性、必要性、公允性

发行人是一家从事建筑装饰设计与施工管理服务的企业，建筑装饰工程属于资金密集型企业，工程施工前期需要公司垫付一定资金。因此，除自身经营积累外，发行人需要通过银行贷款等方式进行资金筹措。

报告期内，发行人控股股东、实际控制人等关联方为发行人提供担保，主要系根据发行人与银行签订的融资合同，需要关联方进行担保，具有必要性和合理性。上述担保未收取担保费用，担保事项已通过发行人股东大会审议，未损害股东利益，具有公允性。

截至本招股说明书签署日，公司的相关融资均按合同约定偿还，未出现过需关联方承担担保责任的情况。

#### 5、关键管理人员薪酬

报告期内，发行人关键管理人员薪酬如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	285.36	304.52	299.10

公司根据关键管理人员岗位价值及工作内容、公司内部的薪酬体系标准、关键管理人员自我薪酬预期等因素，综合确定关键管理人员薪酬，并依据市场薪酬和物价变动情况进行年度调整，具备公允性。

#### 6、临时性资金拆入

##### （1）发行人向关联方华南控股拆入资金的具体内容

发行人向关联方华南控股拆入资金的具体内容详见本节“四、关联交易情况”之“（二）偶发性关联交易”之“1、临时性资金拆入”。

## （2）发行人向关联方华南控股拆入资金的必要性、合理性及公允性

建筑装饰工程属于资金密集型企业，工程施工前期需要公司垫付一定资金，而发行人筹集资金的渠道主要为银行借款，发行人上述关联借款均因为还款高峰期，资金紧张，为满足续贷要求，短期内亦需要紧急筹措一定资金用于偿还借款，存在临时性外部借款的资金需求。

经核查，根据历次发行人与华南控股签署的借款协议，发行人向华南控股借入资金的年利率以中国人民银行一年期贷款基准利率 4.35%作为基准，定价公允。

## 7、商标无偿受让

### （1）发行人向关联方华南控股无偿受让商标的具体内容

序号	商标图案	注册号	注册类别	有效期	商品或服务的具体名称
1		11449668	2	2014.03.14-2024.03.13	木材防腐剂
2		11449713	4	2014.02.07-2024.02.06	电，电能，地蜡，燃料，石蜡，润滑油，润滑剂，除尘粘合剂，传动带防滑剂，石油（原油或精炼油）
3		11449767	17	2014.02.07-2024.02.06	硬橡胶，橡皮圈，密封环，合成橡胶，填缝材料，绝缘材料，非金属软管，合成树脂（半成品），保温用非导热材料，橡胶或塑料制（填充或衬垫用）包装材料
4		11449828	19	2014.02.28-2024.02.27	砖，石膏，水泥，石板，建筑玻璃，玻璃马赛克，建筑用塑料管，非金属建筑材料
5		11450055	36	2014.02.07-2024.02.06	保险，经纪，典当，募集慈善基金
6		11450105	40	2014.02.07-2024.02.06	焊接，电镀，雕刻，打磨，水净化，木器制作，能源生产，艺术品装框，吹制玻璃器皿，玻璃窗着色处理（表面涂层）
7		11450154	42	2014.02.07-2024.02.06	测量，工程学，包装设计，建筑制图，质量检测，技术研究，室内装饰设计，工业品外观设计，建筑木材质量评估，环境保护领域的研究

2017年12月22日，发行人与华南控股签订《商标权转让合同》，约定华南控股将上述七项商标权无偿转让给发行人。发行人股东大会对上述商标无偿转让事项进行了审议确认。

2018年7月27日，国家商标局核准了上述商标转让注册事宜。

（2）发行人向关联方华南控股无偿受让商标的必要性、合理性、定价公允性

上述七项商标均为发行人控股股东华南控股申请取得，华南控股于2014年度为加强对商标的保护管理，在原有商标的基础上进行多类别的保护性注册；华南控股主营业务是股权投资和物业管理，未从事相关商标涉及的业务类别，相关商标亦未对华南控股创造商业价值，相关商标在华南控股的账面价值为零。

发行人启动上市工作后，为维护发行人资产独立性，华南控股将其名下所有商标无偿转让给发行人。华南控股将与发行人相同或相似的商标无偿转让给发行人，有利于维护发行人资产独立性，不存在对发行人的利益输送的情形。

综上所述，发行人无偿受让华南控股注册的相关商标具备必要性与合理性，不存在对发行人的利益输送。

## （五）发行人报告期内发生的关联交易的合法性

经核查，发行人报告期内发生的重大关联交易，均已按照发行人《公司章程》规定的审议标准履行了董事会、监事会和股东大会审议程序；对于发行人报告期发生的日常关联交易，发行人已对当年度将发生的日常关联交易金额进行了合理预计，对上一年度已发生的日常关联交易情况进行了确认，并均已履行了董事会、监事会和股东大会审议程序。

报告期内，发行人董事会和股东大会审议关联交易事项时，关联董事和股东均已回避表决，独立董事均发表了同意的独立意见；涉及监事会审议的，均已经监事会审议通过。

综上所述，报告期内，发行人的关联交易已履行了必要的审批程序，具有合法性。

## （六）发行人报告期内的全部关联交易事项不存在损害公司利益的情况，不存在对发行人或关联方的利益输送

发行人报告期内的关联交易事项具备合法性、必要性、合理性，定价公允，相关关联交易已履行完整的审批程序，不存在损害公司利益的情况，不存在对发行人或关联方的利益输送。

## 五、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》对关联交易决策权力及程序的规定

《公司章程》中对规范关联交易做出了如下规定：

第三十八条 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的，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其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。

第四十条 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 12 个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%；

（三）连续 12 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 5000 万人民币；

（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。

第四十一条 公司发生的交易（公司获赠现金资金除外）达到下列标准之一的，应当提交股东大会审议：

（六）公司与关联方发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）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。

第七十八条 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；股东大会的决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

股东大会有关关联关系的股东的回避和表决程序如下：

（一）股东大会审议的某一事项与某股东存在关联关系，该关联股东应当在股东大会召开前向董事会详细披露其关联关系；

（二）股东大会在审议关联交易事项时，会议主持人宣布有关关联关系的股东与关联交易事项的关联关系；会议主持人明确宣布关联股东回避，而非关联股东对关联交易事项进行审议表决；

（三）关联交易事项形成决议须由出席会议的非关联股东以具有表决权的股份数的二分之一以上通过；

（四）关联股东未就关联交易事项按上述程序进行关联信息披露或回避的，股东大会有权撤销有关该关联交易事项的一切决议。

第一百零六条 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、资产抵押对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。

第一百零九条 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。

（一）交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50% 以下（涉及购买、出售资产的，连续 12 个月内累计计算的交易金额占公司最近一期经审

计总资产的 30% 以下），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。

（二）公司资产抵押、借入资金金额及申请银行授信额度占公司最近一期经审计总资产 30% 以内，董事会有权审批；占公司最近一期经审计总资产 30% 以上的应提交股东大会审议。公司资产负债率达到或超过 70% 时，任何资产抵押、借入资金及申请银行授信额度均应提交股东大会审议。

（三）公司与关联自然人发生交易金额达到 30 万元以上、300 万以下的关联交易，或与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上、3,000 万元以下，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上、5% 以下的关联交易，董事会有权审批。

公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）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，应提交股东大会审议。

（四）公司对外担保遵守以下规定：

1、公司对外担保必须经董事会或股东大会审议。除按本章程规定须提交股东大会审议批准之外的对外担保事项，董事会有权审批。

2、董事会审议担保事项时，应经出席董事会会议的 2/3 以上董事审议同意。3、公司董事会或股东大会审议批准的对外担保，应当及时披露董事会或股东大会决议、截止信息披露日公司及其控股子公司对外担保总额、公司对控股子公司提供担保的总额。

如属于在上述授权范围内，但法律、法规规定或董事会认为有必要须报股东大会批准的事项，则应提交股东大会审议。

第一百一十八条 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。

## （二）《股东大会议事规则》对关联交易决策权力及程序的规定

《股东大会议事规则》中对规范关联交易做出了如下规定：

第十七条 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）与本公司或本公司的控股股东及实际控制人是否存在关联关系；
- （三）披露持有本公司股份数量；
- （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；
- （五）法律、行政法规、部门规章或其他规范性文件规定的其他内容。

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。

第四十一条 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。

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东应主动向股东大会声明关联关系并回避表决。股东没有主动说明关联关系并回避的，其他股东可以要求其说明情况并回避。召集人应依据有关规定审查该股东是否属关联股东及该股东是否应当回避。

应予回避的关联股东对于涉及自己的关联交易可以参加讨论，并可就该关联交易产生的原因、交易基本情况、交易是否公允、合法等事宜向股东大会做出解释和说明。

如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得中国证券监督管理部门的同意后可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议中做出详细说明。



股东大会结束后，其他股东发现有关联股东参与有关关联交易事项投票的，或者股东对是否应适用回避有异议的，有权就相关决议根据《公司章程》的有关规定向人民法院起诉。

### （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：

第七条 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、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。

第十条 董事长行使下列职权：

（六）公司的对外投资（不包括公司向其他企业投资、进行证券投资、委托

理财、风险投资、关联交易及对外担保等投资事项），属于以下情形的，公司董事会可授权董事长决定：

（6）对外投资项目属于关联交易的，与关联自然人发生的单项交易金额低于 30 万元人民币、与关联法人发生的单项交易金额低于 300 万元人民币的关联交易，或占公司最近一期经审计净资产值的比例低于上述指标涉及的数据，如为负值，取其绝对值计算。

公司在 12 个月内连续对同一或相关资产分次购买、出售、置换的，以其累计计算购买、出售、置换的数额。公司持有 50% 以上权益子公司发生购买、出售或置换资产的行为视同公司行为，公司的参股公司发生购买、出售或置换资产的行为，批准权限以购买、出售或置换金额乘以参股比例后按照上述规定的标准执行。

董事长应当建立严格的审查和决策程序，超过董事长决策权限的事项必须报股东大会或董事会批准；对于重大投资项目，应当组织有关专家、专业人员进行评审。

第二十二条 关于委托出席的限制

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 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三人的，应将该项提交股东大会审议。

第三十九条 出现下述情形的，董事应当对有关提案回避表决：

（一）《深圳证券交易所股票上市规则》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）本公司《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：

第十八条 独立董事还具有以下特别职权：

1、重大关联交易（指本公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于本公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易）应由独立董事认可后，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。

第二十条 独立董事除履行上述职责外，还应当对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

4、公司的股东、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300万元或高于公司最近经审计净资产值的5%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

本公司股东大会审议通过的《关联交易管理制度》除对关联交易的决策权力与程序、关联股东或利益冲突的董事在关联交易表决中的回避义务、独立董事对关联交易的公允性声明作出详细规定外，对关联方的认定、关联交易的类型以及关联交易价格的确定和管理等方面亦作出了详细的规定。

## 六、报告期内关联交易所履行的程序及独立董事意见

本公司整体变更为股份有限公司以来，本公司发生的关联交易均已履行了《公司章程》规定的审议程序，对于本公司发生的关联交易，本公司已采取必要措施对本公司及其他股东的利益进行保护。

公司第二届董事会第十七次会议审议通过了《关于确认公司报告期（2018年至2020年）内关联交易的议案》，对2018年至2020年发生的关联交易予以确认。

公司独立董事对于发行人最近三年的关联交易发表独立意见如下：

“报告期内，公司所发生的各项关联交易均是基于正常的生产经营活动而产生的，执行了市场定价原则，定价合理；交易过程公平、公正，且已履行了相关审批程序或确认程序；董事会表决时关联董事进行了回避，公司与关联方之间发生的关联交易真实、有效，不存在通过关联交易操纵公司利润的情形，亦不存在损害公司利益及其他股东利益的情形。”

## 七、规范和减少关联交易的措施

### （一）持有公司 5%以上股份的机构股东

持有公司 5%以上股份的机构股东出具了《关于规范和减少关联交易的声明与承诺函》，具体内容如下：

“（1）本企业及本企业控制或有重大影响的其他企业将尽可能减少与发行人及其控股子公司的关联交易，自觉维护发行人及全体股东的利益，不利用本企业在发行人中的地位谋求与发行人在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为发行人股东之地位谋求与发行人达成交易的优先权利。

（2）如发生必要且不可避免的关联交易，本企业将严格执行相关回避制度，依法诚信地履行股东的义务，不会利用关联人的地位，就关联交易采取任何行动以促使发行人股东大会、董事会、监事会作出侵犯发行人及其他股东合法权益的决议。

（3）若发生必要且不可避免的关联交易，本企业及本企业控制或有重大影响的其他企业将与发行人及其控股子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，并将严格按照法律、法规、规范性文件及发行人公司章程、发行人相关制度的规定履行信息披露义务及相关内部决策、审批程序，关联交易价格依照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，保证关联交易价格具有公允性，不利用该等交易从事任何损害发行人及其控股子公司及其他股东的合法权益的行为。

（4）本企业作为发行人持股 5%以上的股东期间，本承诺持续有效。

（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本企业将向发行人赔偿一切直接和间接损失。”

### （二）实际控制人、实际控制人的一致行动人、持有公司 5%以上股份的自然人股东

实际控制人、实际控制人的一致行动人、持有公司 5%以上股份的自然人股东出具了《关于规范和减少关联交易的声明与承诺函》，具体内容如下：

“（1）本人、本人直系亲属（包括父母、配偶、子女、子女的配偶、兄弟姐妹、兄弟姐妹的配偶、配偶的兄弟姐妹，下同）及本人和本人直系亲属控制的其他企业将尽可能减少与发行人及其控股子公司的关联交易，自觉维护发行人及全体股东的利益，不利用本人在发行人中的地位谋求与发行人在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为发行人股东之地位谋求与发行人达成交易的优先权利。

（2）如发生必要且不可避免的关联交易，本人将严格执行相关回避制度，依法诚信地履行股东的义务，不会利用关联人的地位，就关联交易采取任何行动以促使发行人股东大会、董事会、监事会作出侵犯发行人及其他股东合法权益的决议。

（3）若发生必要且不可避免的关联交易，本人、本人直系亲属及本人和本人直系亲属控制的其他企业将与发行人及其控股子公司按照公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，并将严格按照法律、法规、规范性文件及发行人公司章程、发行人相关制度的规定履行信息披露义务及相关内部决策、审批程序，关联交易价格依照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，保证关联交易价格具有公允性，不利用该等交易从事任何损害发行人及其控股子公司及其他股东的合法权益的行为。

（4）本人作为发行人实际控制人/实际控制人的一致行动人/持股 5% 以上的股东期间，本承诺持续有效。

（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本人将向发行人赔偿一切直接和间接损失。”

## 第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

### 一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的简要情况

#### （一）董事会成员

截至本招股说明书签署日，本公司董事会由 9 名成员构成，其中 4 名独立董事，基本情况如下：

姓名	职位	任职期限
叶强	董事长	2018.08.29-2021.08.28
黄少辉	董事、总经理	2018.08.29-2021.08.28
陈晟珑	董事、董事会秘书	2018.08.29-2021.08.28
张民	董事、财务总监	2018.08.29-2021.08.28
黄小平	董事	2018.08.29-2021.08.28
庄志伟	独立董事	2018.08.29-2021.08.28
钟明霞	独立董事	2018.08.29-2021.08.28
唐天云	独立董事	2019.04.30-2021.08.28
詹婷	独立董事	2018.08.29-2021.08.28

本公司现任董事会成员的具体信息如下：

（1）叶强先生：1961 年 3 月出生，中国籍，无境外永久居留权，专科学历，高级工程师。1980 年 3 月至 1981 年 12 月，在陆丰县建筑公司任职员；1982 年 1 月至 1986 年 12 月，任深圳上步建筑公司副经理；1987 年 1 月至 1989 年 12 月，任深圳建筑装饰总承包公司副经理；1990 年 1 月至 1993 年 8 月，任深圳文业装饰公司副经理；1993 年 9 月至 1994 年 10 月，任深圳市华南装饰设计工程公司经理；1994 年 10 月至 1997 年 5 月，任深圳市华南装饰设计工程公司总经理，1997 年 5 月至 2005 年 6 月，任华南有限董事长；2005 年 7 月至 2015 年 8 月，任华南有限董事；2015 年 9 月至 2016 年 9 月，在华南装饰任董事；2016 年 10 月至今，任华南装饰董事长。

此外，叶强先生 1995 年 8 月至今任华南控股董事长、总经理；2000 年 11 月至 2020 年 5 月，任深圳市华南桑拿泳池设备有限公司董事；2002 年 3 月至今，任深圳华南影业文化发展有限公司董事；2003 年 10 月至今，任深圳市华南电力技术投资发展有限公司董事；2006 年 6 月至今，任陆河华南旅游开发有

限公司执行董事。

叶强先生多年耕耘建筑装饰行业，具有丰富的企业管理经验，被深圳市装饰行业协会评为“创新型人才”。自 2011 年起担任深圳市福田区人大代表，并于 2015 年至今担任深圳市人大代表。

（2）黄少辉先生：1973 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师。1993 年 10 月至 2005 年 10 月，任深圳市华南装饰设计工程有限公司事业部经理；2005 年 11 月至 2011 年 7 月，任深圳市亚太龙装饰设计工程有限公司总经理；2011 年 8 月至 2012 年 9 月，任华南有限经理；2012 年 10 月至 2015 年 9 月，任华南有限董事兼总经理；2015 年 9 月至今，任华南装饰董事兼总经理。黄少辉先生于 2021 年 4 月至今担任深圳市人大代表。

此外，黄少辉先生 2006 年 9 月至今任惠州市华升投资有限公司任副董事长兼总经理（该公司报告期内已无实质性经营，黄少辉先生于 2020 年 12 月向该公司递交文件，申请辞任总经理职务）。

（3）陈晟珑先生：1988 年 8 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2011 年 8 月至 2015 年 8 月，任华南有限总经理助理；2011 年 8 月至 2015 年 8 月，任华南有限任总经理助理；2015 年 9 月至 2016 年 6 月，任华南装饰董事；2016 年 7 月至今，任华南装饰董事兼董事会秘书。

（4）张民先生：1971 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师。1999 年 10 月至 2001 年 5 月任东莞伟能五金电子有限公司会计；2001 年 6 月至 2004 年 2 月，任深圳中庆会计师事务所有限公司审计员；2004 年 3 月至 2006 年 2 月，任深圳执信会计师事务所项目经理；2006 年 3 月至 2012 年 7 月，任深圳中法会计师事务所审计部经理；2012 年 8 月至 2015 年 9 月，任华南有限监事；2015 年 9 月至 2016 年 7 月，任华南装饰董事兼董事会秘书；2016 年 7 月至今任华南装饰财务总监，并于 2017 年 8 月至今任华南装饰董事。

（5）黄小平先生：1956 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历。1978 年 9 月至 1987 年 11 月，任河源市龙川县医院外科医师；1987 年 11 月至 1990 年 7 月，任中国援赤道几内亚共和国医疗队主治医师；1990 年

7月至1994年2月，任中山市中医院外科主治医师；1994年2月至2004年2月，历任深圳市福田区第二人民医院主治医师、副主任医师、主任医师；2004年3月至2016年7月，任福田区第二人民医院院长；2016年8月后退休。2017年5月至今，任华南装饰董事。

（6）钟明霞女士：1964年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，经济法法学博士，法学教授。1990年7月至1993年12月，中山大学法律系讲师；1994年1月起，历任深圳大学法学院讲师、副教授、教授等职务；现任深圳大学法学院教授、民商法学科主任，同时兼任中国法学会经济法研究会常务理事、广东省民商法研究会副会长、广东众诚律师事务所律师；2017年5月至今任华南装饰独立董事。

钟明霞女士除在本公司担任独立董事外，还在崇达技术（SZ.002815）、欣旺达（SZ.300207）、万东医疗（SH.600055）、深圳市则成电子股份有限公司、影石创新科技股份有限公司等担任独立董事。

（7）庄志伟先生：1964年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历，高级工程师。1988年6月至1989年1月，任蛇口招商工程有限公司技术员；1989年2月至1995年5月，历任深圳市华辉装饰工程有限公司施工员、项目经理、装饰部经理等；1995年6月至2013年10月，历任深圳市华辉装饰工程有限公司副总经理、总经理、董事长；2013年11月至2014年11月，任深圳市华辉装饰工程有限公司专家顾问；2014年12月至今，任深圳市装饰行业协会常务副会长；2017年5月至今，任华南装饰独立董事。

庄志伟先生除在本公司担任独立董事外，还在瑞和股份（SZ.002602）、美芝股份（SZ.002856）、深圳市科源建设集团股份有限公司、深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司担任独立董事。

（8）唐天云先生：1960年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级会计师，曾于1985年参加全国大中型企业领导干部（总经济师）研修班研修学习。1988年至1991年，任蛇口中华会计师事务所注册会计师；1991年至2013年期间，历任华源实业（集团）股份有限公司董事财务总监、CHY实业（USA）有限公司董事总经理、海尔金融集团有限公司战略总监、海



尔纽约人寿保险有限公司董事、副总裁等；2014年3月至2017年7月，任北京理工大学珠海会计与金融学院会计学副教授；2019年4月至今，任华南装饰独立董事。

唐天云先生除在本公司担任独立董事外，还在纳思达（SZ.002180）、广聚能源（SZ.000096）、东莞市晶博光电股份有限公司、安美科技股份有限公司担任独立董事。

（9）詹婷女士：1982年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，专职律师。2003年2月至2010年7月，作为普通员工就职于深圳市第二人民医院；2019年6月至2020年10月，任深圳市韶航科技有限公司监事；2010年7月至今，任广东国晖律师事务所高级合伙人；2017年5月至今，任华南装饰独立董事。

截至本招股说明书签署日，詹婷女士未在其他公司担任独立董事。

## （二）监事会成员

截至本招股说明书签署日，本公司现任监事会由3名成员构成，其中职工监事1名，基本情况如下：

姓名	职位	任职期限
康珂	监事会主席	2018.08.29-2021.08.28
叶远城	监事	2018.08.29-2021.08.28
柯凡	职工监事	2018.08.29-2021.08.28

本公司现任监事会成员的具体信息如下：

（1）康珂女士：1978年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，工程师。2001年9月至2002年2月，任深圳市点线面空间设计有限公司行政主管；2002年2月至2015年9月，历任华南有限董事长秘书、行政主管、监事；2015年9月至2016年3月任华南装饰董事、行政运营中心总经理；2016年3月至今，任华南装饰监事、人力资源管理中心总经理。

（2）叶远城先生：1983年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，工程师。2002年11月至2004年12月，任中国人民解放军某部侦察兵；2005年1月至2012年11月，任华南有限经营部经理；2012年11月至

2015年9月，任华南有限监事；2015年9月至今，任华南装饰监事、事业二部总经理。

（3）柯凡女士：1989年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2012年7月至2014年3月，任欧亚达家居集团有限公司企划专员；2014年4月至2015年9月，任华南有限行政副主管；2015年9月至今历任公司证券部专员、证券部副经理等职务，并于2017年5月至今任华南装饰监事。

### （三）高级管理人员

依据《公司章程》的规定，本公司的高级管理人员包括总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等。截至本招股说明书签署日，本公司现任高级管理人员由4人组成，基本情况如下：

姓名	职位	任职期限
黄少辉	总经理	2018.09.20-2021.09.19
牛洪林	副总经理	2018.09.20-2021.09.19
张民	财务总监	2018.09.20-2021.09.19
陈晟珑	董事会秘书	2018.09.20-2021.09.19

有关黄少辉、张民、陈晟珑的具体信息，详见本小节之“（一）董事会成员”。牛洪林先生的具体信息如下：

牛洪林先生：1971年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师、注册监理工程师。1992年7月至1999年11月任中建二局四公司盘锦分公司施工员；1999年11月至2001年3月任深圳市广森投资发展有限公司工程师；2001年3月至2007年5月，任深圳市祥云实业有限公司工程师；2007年5月至2012年5月，任惠州中商投资有限公司副总经理；2012年5月至2015年9月，任华南有限副总经理；2015年9月至2016年3月，任华南装饰监事；2016年3月至今，任华南装饰副总经理。

牛洪林先生 2012 至 2015 年连续四年荣获“广东省建筑装饰工程优秀建造师”和“全国建筑装饰优秀项目经理”的称号；2014 年度，被深圳市装饰行业协会聘为装饰行业专家；2015 年度被评为“深圳市装饰行业优秀建造师”，被中国建

筑装饰协会授予“协会专家”称号，被深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审会聘为“建筑装饰施工”专业组评委，被深圳市消费者委员会聘为专业顾问。

#### （四）核心技术人员

本公司共有核心技术人员 5 名，均为公司各核心部门的重点业务骨干，对公司业务发展作出了卓越贡献的专业人士。具体信息如下：

（1）牛洪林先生：有关牛洪林先生的具体情况请参见本小节之“（三）高级管理人员”。

（2）周衍真先生：1976 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师。2001 年 7 月至 2003 年 1 月，任深圳市普瑞尔技术有限公司工程师；2003 年 7 月至 2004 年 4 月，任深圳市准通信息技术有限公司工程师；2004 年 5 月至 2005 年 9 月，任深圳市立泰通信技术有限公司工程师；2006 年 2 月至 2007 年 3 月，任深圳市深通南方科技有限公司工程师；2007 年 4 月至 2013 年 12 月，历任深圳市华电智能工程有限公司资料员、商务部经理、项目经理等职务；2014 年 1 月至 2015 年 9 月，任华南有限造价工程师、项目经理；2015 年 9 月至今，任本公司项目经理。

周衍真先生 2017 年荣获广东省建筑装饰工程优秀建造师（项目经理）称号。

（3）刘伟先生：1972 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级工程师、注册一级建造师、注册一级造价工程师。1995 年 7 月至 2004 年 6 月，任安徽临泉化工股份有限公司技改科副科长；2004 年 6 月至 2006 年 7 月，任安徽中鼎会计师事务所审计师；2006 年 8 月至 2015 年 9 月，任华南有限商务运营中心经理；2015 年 9 月至今，任华南装饰商务运营中心总经理。

（4）谢敏先生：1978 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级工程师、注册一级建造师、高级室内建筑师。2001 年 7 月至 2004 年 11 月，自由职业；2004 年 12 月至 2015 年 9 月，任华南有限设计师、设计总监；2015 年 9 月至 2015 年 11 月，任华南装饰工程运营中心副总经理；2015 年 11 月至今，任华南装饰事业四部总经理。

谢敏先生 2014 年至 2017 年三次荣获“广东省建筑装饰工程优秀建造师”以及两次荣获“全国建筑装饰优秀项目经理”的称号。

(5) 赵书岗先生：1981 年 5 月出生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师、注册一级建造师。2004 年 9 月至 2005 年 3 月，任无锡大业房地产有限公司项目主管助理；2005 年 4 月至 2012 年 3 月，任深圳京圳建设监理公司现场监理；2012 年 3 月至 2013 年 8 月，任华南有限工程运营中心部门经理；2013 年 9 月至 2015 年 9 月，任华南有限项目经理；2015 年 9 月 2019 年 4 月，任华南装饰项目经理；2019 年 5 至 2020 年 3 月，任华南装饰工程二中心总经理；2020 年 4 月至今，任华南装饰事业三部总经理。

## 二、董事、监事的提名和选聘情况

类别	姓名	职务	提名与选聘情况	
			提名人	股东大会、董事会、监事会
第二届董 事会成员	叶强	董事长	董事会	2018 年第五次临时股东大会选举为董事，第二届董事会第一次会议选举为董事长
	黄少辉	董事	董事会	2018 年第五次临时股东大会
	陈晟珑	董事	董事会	同上
	张民	董事	董事会	同上
	黄小平	董事	董事会	同上
	庄志伟	独立董事	董事会	同上
	钟明霞	独立董事	董事会	同上
	詹婷	独立董事	董事会	同上
	张伟	独立董事	董事会	2018 年第五次临时股东大会选举为董事，于 2019 年 4 月提出辞任申请
	唐天云	独立董事	董事会	2018 年度股东大会
第二届监 事会成员	康珂	监事会主席	监事会	2018 年第五次临时股东大会选举为监事，第二届监事会第一次会议选举为监事会主席
	叶远城	监事	监事会	2018 年第五次临时股东大会
	柯凡	职工监事	职工代表大会	2018 年度第一次职工代表大会选举为职工监事

### 三、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属持股情况

#### （一）直接持股及变动情况

报告期各期末，董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接持有本公司股份情况如下：

单位：万股、%

姓名	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	数量	比例	数量	比例	数量	比例
叶强	500.00	2.94	500.00	2.94	500.00	2.94
黄少辉	3,000.00	17.65	3,000.00	17.65	3,000.00	17.65
叶志锋	1,000.00	5.88	1,000.00	5.88	1,000.00	5.88

本公司除董事长叶强、董事兼总经理黄少辉外，不存在其他董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属直接持有本公司股份的情况。

#### （二）间接持股及变动情况

除董事长叶强先生及其配偶叶芬芳女士、儿子叶志锋先生有通过控股股东华南控股间接持有本公司的股份外，董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属的间接持股及变动的其他情况如下：

单位：万股、%

姓名	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	数量	比例	数量	比例	数量	比例
黄少辉	400.00	2.35	400.00	2.35	150.00	0.88
叶芬芳	168.00	0.99	158.00	0.93	157.00	0.92
叶璐嘉	54.00	0.32	54.00	0.32	52.00	0.31
牛洪林	35.00	0.21	35.00	0.21	35.00	0.21
陈晟珑	30.00	0.18	30.00	0.18	30.00	0.18
刘伟	30.00	0.18	30.00	0.18	30.00	0.18
叶远城	25.00	0.15	25.00	0.15	25.00	0.15
张民	20.00	0.12	20.00	0.12	20.00	0.12
康珂	20.00	0.12	20.00	0.12	20.00	0.12

姓名	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	数量	比例	数量	比例	数量	比例
谢敏	20.00	0.12	20.00	0.12	20.00	0.12
罗芳妹	15.00	0.09	15.00	0.09	15.00	0.09
赵书岗	5.00	0.03	5.00	0.03	5.00	0.03
柯凡	4.00	0.02	4.00	0.02	4.00	0.02

注：表格中所列人士均通过员工持股平台间接持有本公司股份，持股数量依据穿透后的股份统计，比例按照持股数量占本公司的股份总数计算。

### （三）股份质押或冻结情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其近亲属所持股份不存在质押或冻结的情形。

## 四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员及其近亲属的其他投资情况

### （一）对外投资企业的基本情况

华南控股、同聚创业、同聚创新、华明兴瑞、深华昭为发行人的股东，发行人董事、监事、高级管理人员、核心技术人员以及上述人员的近亲属持有上述企业的股权或出资份额。除上述企业外，发行人董事、监事、高级管理人员及其近亲属对外投资的其他企业情况如下：

序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
1	华南生态城	控股股东华南控股控制下的其他企业	对旅游景点的投资、茶叶种植及销售；油茶、果蔬、苗木的种植和销售、旅游资源开发、游览景区管理、酒店管理服务、物业管理、文化传播、养老服务、养生保健服务（非医疗）。	尚未开展实际经营	总资产：199.47万元；净资产：169.97万元；净利润：-6.26万元	陆河县河田镇下寨园螺河湾小区商铺16号	华南控股持股85.00%；叶顺源持股10.00%；叶锦恕5.00%	叶强、叶芬芳、叶志锋，发行人共同实际控制人
2	华南油茶		油茶的种植及销售。	尚未开展实际经营	2021年3月设立，暂无财务数据	汕尾市陆河县河田镇人民路中段广南一街162号	华南生态城开发（陆河）有限公司持股100.00%	
3	华南茶业		茶叶的种植及销售。	尚未开展实际经营	2021年3月设立，暂无财务数据	汕尾市陆河县河田镇人民路中段广南一街162号		
4	华南物业		物业管理；信息咨询（不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。	物业管理	总资产：104.78万元；净资产：103.17万元；净利润：6.17万元	深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田南路3002号彩虹新都彩虹大厦28B	华南控股持股100.00%	
5	华南电力	实际控制人控制下的其他企业	电力技术开发；投资兴办实业。	电力销售	总资产：3,444.05万元；净资产：2,724.32万元；净利润：8.46万元	深圳市福田区彩田南路3002号彩虹新都彩虹大厦28E	华南控股持股34.00%；庄辉华持股33.00%；叶志锋持股18.00%；叶顺洲持股15.00%	叶志锋，发行人共同实际控制人
6	深圳市九洲城文具玩具批发市场经营	董事黄少辉的配偶持有该公司21%的股权	九洲城文具玩具批发市场的经营管理。	九洲城文具玩具批发市场的经营管理	总资产：24.80万元；净资产：-216.14万元；净利润：3.41万元	深圳市龙岗区龙岗街道龙新大道百富城三区1号1楼	彭秋佳持股30.00%；彭俊贤持股28.00%；罗芳妹持股	彭秋佳，与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系

序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
	管理有限公司						21.00%；彭新哲持股 21.00%	的独立第三方
7	深圳市中锋智能幕墙工程有限公司	董事黄少辉姐姐黄小琼的配偶罗宣持有该公司 6.49%的股权	建筑幕墙工程的设计与施工、建筑门窗工程的设计与施工、建筑智能化工程的设计与施工；智能窗控制系统的设计与上门安装；智能窗、电子产品、电器产品的技术开发与销售，国内贸易。	无实际经营业务	没有实际经营（税务已注销）	深圳市龙华区大浪街道浪口社区英泰工业路 11 栋 203	叶胜浩持股 46.51%；朱志峰持股 26%；朱乃强持股 21%；罗宣持股 6.49%	叶胜浩，发行人股东
8	琿春国成鑫伟矿业有限责任公司	董事黄少辉姐姐黄小琼的配偶罗宣持有该公司 10%的股权	硅石开采、加工、销售。	硅石开采、加工、销售	没有实际经营	琿春边境经济合作区创业大街	孟祥光持股 32%；陆成持股 20%；马立国持股 10%；罗宣持股 10%；叶凯旋持股 10%；黄秋江持股 10%；王立士持股 8%	孟祥光，与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系的独立第三方
9	惠州市宏隆工贸有限公司	董事黄少辉姐姐黄小琼的配偶罗宣持有该公司 60%的股权	投资办实业；工业厂房租赁；室内建筑装饰工程；国内贸易；经济信息咨询。	无实际经营业务	没有实际经营	惠阳区镇隆镇青草窝青联路青草花园	罗宣持股 60%；刘国良持股 40%	罗宣，董事黄少辉姐姐黄小琼的配偶
10	深圳市建造工科技有限公司	独立董事庄志伟持有该公司 4.99986%股权	计算机、信息技术、网络技术的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；平面设计、网页设计；企业形象策划；从事广告业务；信息咨询；软件设计；建筑劳务分包；建筑工程，装饰工程，土方工程施	建筑用工 APP 平台、智慧工地软件产品服务	总资产：536.95 万元；净资产：-1,283.15 万元；净利润：-18.81 万元	深圳市下梅林二街颂德国际大厦 1308 室	张柏溪持股 67.2%；马昕岳持股 16.8%；深圳市合盈投资中心持股 6%；高刚持股 4.99%；庄志伟持股	张柏溪，与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系的独立第三方



序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
			工；信息咨询；法律咨询；企业管理咨询；市场调研；市场营销策划；会务策划；展览展示策划；国内贸易；货物及技术进出口。互联网信息服务业务；计算机技术培训；劳务派遣；增值电信业务。				4.99%	
11	深圳市中南伟业投资有限公司	董事黄小平女儿的配偶高楠及其父亲高登忠合计持有该公司100.00%股权	投资兴办实业；国内商业、物资供销业；经济信息咨询、家政服务；经营进出口业务；国际货运代理。	投资兴办实业	无法提供	深圳市福田区梅林街道翰岭社区梅观路5号深新大厦C座406	高登忠持股60.00%；高楠持股40.00%	高登忠，董事黄小平女儿的配偶高楠的父亲
12	甘肃利保投资有限公司	董事黄小平女婿高楠的父亲高登忠持有该公司100.00%股权	项目投资与管理，房地产开发，商品房销售。	投资房地产	无法提供	甘肃省兰州市兰州新区中川镇中川中学西侧201室	高登忠持股100.00%	高登忠，董事黄小平女儿的配偶高楠的父亲
13	北京中南兆业文化发展有限公司	董事黄小平女婿高楠及其父亲高登忠合计持有该公司75.00%股权	组织文化艺术交流；投资管理；信息咨询；房地产开发；物业管理；销售商品房、矿产品、机械电器设备、有色金属材料。	投资管理；信息咨询	无法提供	北京市东城区永定门内东街中里9-17号3228房间	高登忠持股50.00%；高楠持股25.00%；高庆持股25.00%	高登忠，董事黄小平女儿的配偶高楠的父亲
14	甘肃中南伟业机电设备有限公司（吊销）	董事黄小平女婿高楠及其父亲高登忠合计持有该公司65.00%股权	节能新产品的研制、开发；仓储服务；通用机械、专用设备的销售；铁路机车及车辆配件、五金交电、普通劳保用品的批发零售。	已被吊销无实际经营	无法提供	兰州市城关区金昌南路286号	高登忠持股30.00%；高楠持股35.00%；刘辅汉持股25.00%；廉泽民持股10.00%	高楠，董事黄小平女婿

序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
15	深圳市特莱实业发展有限公司（吊销）	董事黄小平女婿高楠的父亲高登忠持有该公司91.90%股权	国内商业、物资供销业；经济信息咨询；兴办实业。	已被吊销无实际经营	无法提供	深圳市福田区红荔路四川大厦1418号	高登忠持股91.90%；吴津平持股5.40%；刘燕霞持股2.70%	高登忠，董事黄小平女儿的配偶高楠的父亲
16	兰州凯瑞特实业发展有限责任公司（吊销）	董事黄小平女婿高楠的父亲高登忠持有该公司30.00%股权	黑色、有色金属材料、炉料生铁、木材水泥、机电产品、化工产品、轻工产品、五金交电、室内外装潢、给排水施工安装、非标准件加工、计算机软硬件、汽车配件、办公用品、农副土特产品、工程咨询。	已被吊销无实际经营	无法提供	兰州市城关区团结新村133号	刘洪持股40.00%；高登忠持股30.00%；贺海静持股30.00%	刘洪，与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系的独立第三方
17	深圳市雪拉投资控股有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有该公司99.90%股权	投资兴办实业；投资咨询；项目投资；创业投资业务。	对外投资	总资产：0.00万元；营业收入：0.00万元；利润总额：0.00万元	深圳市福田区梅林街道梅林一村社区梅林路140号梅林一村9栋603	梁乾国持股99.90%；陈庆华持股0.10%	梁乾国，董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟
18	深圳市方土生态科技有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾通过深圳市雪拉投资控股有限公司间接持有该公司49.89%的股权	生态环保产品技术开发；园林绿化生态设计，施工及维护；宠物，景观鱼，昆虫及花草树木的培育，销售及租赁；承接承办诸如宠物，昆虫，景观鱼，禽鸟等展览及场馆设计维护和管理；承接承办各类会议及商品的展览展销活动，票务代理；创业投资；市场营销，企业形象策划；文化交流，会	景观及智能硬件，目前无经营	无法提供	深圳市福田区莲花街道福中社区福中三路1006号诺德金融中心15A	深圳市雪拉投资控股有限公司持股49.89%；白正锋持股18.17%；方烨持股17.00%；深圳市方土投资控股合伙企业（有限合伙）持股12.45%；丁毅持	梁乾国，董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟

序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
			务及礼仪服务等。生态景观及产品的设计制作及销售，维护，租赁；室内生态景观设计，改善，制作及维护；园林器材，宠物用品的制作，销售及租赁；动物，鸟类，昆虫等工艺品及标本的制作，销售及租赁；科普及教辅用品的设计，制作及销售；鱼缸专业搬运；园林绿化工程施工；水族馆工程、游泳池工程、海洋馆工程、假山园林工程的设计及施工；水族过滤工程；水池、海鲜池工程；旅游项目开发；旅游项目规划。				股 2.49%	
19	深圳市百德晟源贸易有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有该公司 100.00%	电子产品、电子产品、电子元器件、电脑与周边产品的技术研发与销售；国内贸易，经营进出口业务。	无实际经营	总资产 0.00 万元；营业收入 0.00 万元；利润总额 0.00 万元	深圳市龙岗区龙城街道龙福路 5 号荣超英隆大厦 A 座 2 层 03 单元 2703 房号	梁乾国持股 100.00%	梁乾国，董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟
20	深圳市荔硕文化传媒有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有该公司 45.00% 股权	文化艺术交流策划；舞台艺术造型策划；企业形象策划；市场营销策划；企业管理咨询；商务信息咨询；图文设计制作；会务服务；展览展示服务；礼仪服务；摄影服务；影视广告；文化经济信息咨询服务。从事广告业务。	自媒体	无法提供	深圳市南山区南头街道南光路 168 号荟芳园 C 座 24H	梁乾国持股 45.00%；深圳市荔园晨风有限公司持股 30.00%；郑定坤持股 25.00%	梁乾国，董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟

序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
21	深圳市百德投资控股有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有该公司 60.00% 股权	投资兴办实业；受托资产管理，投资管理；投资咨询，投资顾问；对未上市企业进行股权投资。	对外投资	无法提供	深圳市南山区南头街道南光路 168 号 C 座 24H	梁乾国持股 60.00%；贺奎源持股 40.00%	梁乾国，董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟
22	深圳市百德源动体育服务有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国通过深圳市百德投资控股有限公司持有该公司 55.00% 股权	体育项目投资；文化交流活动策划；从事广告业务；企业形象策划；文化用品、工艺美术品、电子产品、工艺礼品的购销及其他国内贸易；展览展示策划；美术设计、电脑动画设计；体育用品、健身器材的技术开发与购销；信息咨询；文具用品、体育用品、文体器材、首饰、工艺品及收藏品的销售。文艺创作与表演；从事文化经纪业务；演出经纪业务；体育比赛经纪代理。	体育服务	无法提供	深圳市南山区南头街道荟芳园 C 座 24H	深圳市百德投资控股有限公司持股 55.00%；贺奎源持股 30.00%；唐启文持股 15.00%	贺奎源，与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系的独立第三方
23	深圳市百德晟源投资发展有限公司	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国通过深圳市百德投资控股有限公司持有该公司 100.00% 股权	受托资产管理，为创业企业提供创业管理服务业务；投资兴办实业；投资管理；投资咨询；投资顾问；对未上市企业进行股权投资。	对外投资	无法提供	深圳市南山区南头街道南光路 168 号 C 座 24H	百德投资控股有限公司持股 100.00%	梁乾国，董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟
24	深圳市方土投资控股合伙企业	董事兼董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟梁乾国持有	投资兴办实业；投资咨询；项目投资；创业投资业务。	持股平台	无法提供	深圳市南山区南头街道南光路 91 号华侨新村	梁乾国持有 99.00% 份额；陈庆华持有 1.00%	梁乾国，董事会秘书陈晟珑配偶的兄弟

序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
	业（有限合伙）	该企业 99.00% 份额				10 栋 b 座整栋	份额	
25	深圳市前海辰宇壹心投资咨询合伙企业（有限合伙）	董事兼董事会秘书陈晟珑的父亲陈向民为该企业的普通合伙人，持有该公司 47.70% 的份额	投资咨询；商务信息咨询；企业管理咨询；经济信息咨询；文化艺术信息咨询；财务咨询；国内贸易；经营进出口业务。	持股平台	总资产：0.00 万元；净资产：0.00 万元；净利润：0.00 万元	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	陈向民持股 47.70%；张宏彬持股 24.81%；罗东成持股 15.90%；张伟持股 7.00%；陈立飞持股 3.53%；黄县委持股 1.06%	陈向民，董事会秘书陈晟珑的父亲
26	深圳安博众长投资合伙企业（有限合伙）	董事兼董事会秘书陈晟珑的父亲陈向民为该企业的普通合伙人，持有该企业 99.50% 的份额	投资兴办实业；投资咨询；创业投资业务。	持股平台	无法提供	深圳市福田区莲花街道福中社区福中三路 1006 号诺德金融中心 15A1	陈向民持股 99.50%；吴昊持股 0.50%	陈向民，董事会秘书陈晟珑的父亲
27	湛江市名创装饰设计工程有限公司	核心技术人员谢敏三弟的配偶，持有该公司 100% 的股权	室内外装饰工程设计，市政工程，建筑工程，园林绿化工程，水电安装，广告设计，电脑图文设计，大型活动组织策划，企业形象策划，市场营销策划。	建筑装饰、广告设计、室内设计	总资产：7.79 万元；净资产：-47.98 万元；净利润：-4.80 万元	湛江市赤坎区海滨五路 6 号 A2 幢二层之一	刘汉芸持股 100%	刘汉芸，与发行人无关联关系，与董监高无亲属关系的独立第三方

序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
28	陆河县鸡早地种养专业合作社	监事叶远城父亲叶甫栓，持股该公司 20% 股权，担任公司法人	种植、加工及销售：蔬菜、果树、林木、中药材；树苗培育；养殖及销售：淡水鱼。	农产品	无法提供	陆河县螺溪镇金坑村委鸡早地村	叶甫沅持股 20%；叶甫团持股 20%；叶甫栓持股 20%；叶甫增持股 20%；叶志广持股 20%	无实际控制人
29	丹阳宇明模具有限公司	董事张民配偶兄弟，持股该公司 50% 股权并任该公司法人代表	模具、汽车零部件制造、加工。	汽车零部件及模具制作与加工	总资产：113.72 万元；净资产：-3.58 万元；净利润：-1.22 万元	丹阳市界牌镇西工业集中区	许秉强持股 50%；马闯持股 50%	许秉强、马闯，与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系的独立第三方
30	余江县可人电子商务有限公司	董事张民配偶姐妹，持股该公司 50% 股权并任该公司法人代表	纺织品、服装、鞋帽、电子产品、五金电器、化妆品、日用百货、保健品、工艺品销售；企业管理咨询；商务咨询服务；纸品生产加工批发零售；日化用品销售；农产品、食品加工销售；办公桌销售	无实际经营	无法提供	江西省鹰潭市余江区邓埠镇桥东路 23 区 21 号	许慧持股 50%；陈盼亮持股 50%	许慧、陈盼亮，与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系的独立第三方
31	蒂迈得意（深圳）投资发展有限公司	独立董事詹婷母亲向早姣持有该公司 30% 的股权	投资兴办实业、投资发展信息咨询；物业管理；信息咨询；投资咨询、投资项目策划；商务信息咨询、市场营销策划、礼仪服务、会务服务、公关策划、展览展示策划；法律咨询；从事广告业务；窗帘、地毯、墙纸及装饰材料的设计、研发及销售；塑料制品、纺织	无实际经营	无法提供	深圳市龙华区观澜街道桂香社区金业工业园 1 号办公楼 301	林峰持股 70% 向早姣持股 30%	林峰，与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系的独立第三方

序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
			原料及制品、珠宝首饰、服装服饰、鞋帽、手表、化妆品、日用百货、工艺美术品（不含文物）、皮革制品、机械设备、家具、建筑材料、橡胶制品、通信设备、电子产品、工艺礼品、酒店用品、通讯导航设备的销售；指示牌、宣传栏、交通设施、护栏的销售；建筑材料设计、咨询服务；室内装饰设计服务；室内装饰、装修工程的施工；经营电子商务；国内贸易；经营进出口业务。园林绿化工程的施工；农副产品、预包装食品的销售。					
32	彼银科技（深圳）有限公司	董事长叶强的儿子叶志锋持有该公司 15%的股权	从事网络技术领域内的技术服务、技术转让、技术咨询、技术开发；从事广告业务；经营电子商务（不得从事增值电信、金融业务）；服装、鞋帽、卫生用品、化妆品、日用百货、日用品、文具用品、珠宝首饰、工艺品（象牙及其制品除外）、电子产品、数码产品、包装材料、家居用品、宠物用品、箱包的销售；国内贸易；经营进出口业务。	互联网美妆资讯平台	总资产：9.52 万元； 净资产：9.52 万元； 净利润：0.00 万元	深圳市福田区沙头街道金地社区沙嘴路 49 号金地花园 203 栋 701	柳嘉仕持股 72.25%；叶志锋持股 15%；叶远程持股 12.75%	柳嘉仕，与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系的独立第三方

序号	企业名称	关联关系	经营范围	实际从事的业务/主要产品	基本财务状况（2020年度/2020年末）	住所	股权结构	实际控制人及其背景情况
33	陆河华南旅游开发有限公司（吊销）	董事长叶强持有该公司 38% 的股权	对旅游景点的投资。	已被吊销无实际经营	无法提供	陆河县螺溪镇南和村委	叶顺源持股 26.00%；叶强持股 38.00%；叶顺洲持股 10.00%；叶锦恕持股 26.00%	无实际控制人
34	深圳市花里胡哨网络科技有限公司	副总经理牛洪林儿子牛锐持股 44.00% 及其配偶赖伊静持股 5.00%	网络技术的技术开发、技术咨询、技术转让；计算机软件的技术咨询服务；商务信息咨询；计算机、计算机软件及辅助设备的销售；供应链管理及相关配套服务；经营电子商务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务。	无实际经营	无法提供	深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区龙飞大道 333 号启迪协信科技园 8 栋 B 座 2310	赖伊静持股 5.00%；牛锐持股 44.00%；董逸波持股 46.00% 张菁儿持股 5.00%	赖伊静、牛锐、董逸波共同控制；牛锐、赖伊静为副总经理牛洪林的儿子及其配偶；董逸波与发行人无关联关系，与董监高无近亲属关系的独立第三方
35	陆河县衍生琴行	总经理黄少辉配偶的胞妹黄满静为该个体工商户的经营者	零售：乐器。	乐器	无法提供	陆河县城聚福苑 A-25 号	黄满静为经营者	总经理黄少辉配偶的胞妹黄满静
36	深圳久源股权投资中心（有限合伙）	总经理黄少辉的姐姐黄小琼作为有限合伙人持有 99.93% 的份额	股权投资	股权投资类私募基金产品	无法提供	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	黄小琼持有 99.93% 的份额；深圳市金鼠影视产业基金投资管理有限公司持有 0.07% 的份额	王心宁，与董监高无近亲属关系的独立第三方



根据该等企业出具的书面说明或关联人士出具的声明函，上述投资企业中“华南油茶（陆河）有限公司”以及“华南茶业（陆河）有限公司”于 2021 年 3 月成立，目前尚未开展实际经营，无法提供 2020 度财务数据；“深圳市中锋智能幕墙工程有限公司”无实际经营业务，已取得国家税务总局深圳市税务局出具的深龙华税税企清[2021]6828 号的《清税证明》，完成税务注销，目前正在进行工商注销程序；“甘肃中南伟业机电设备有限公司”“深圳市特莱实业发展有限公司”“兰州凯瑞特实业发展有限责任公司”“陆河华南旅游开发有限公司”已经被相关的市场监督管理局或工商行政管理局吊销营业执照，未继续经营，因此无法提供相关的财务数据；“深圳市方土生态科技有限公司”“深圳市中南伟业投资有限公司”“甘肃利保投资有限公司”“北京中南兆业文化发展有限公司”“深圳市荔硕文化传媒有限公司”“深圳市百德投资控股有限公司”“深圳市百德源动体育服务有限公司”“深圳市百德晟源投资发展有限公司”“深圳市方土投资控股合伙企业（有限合伙）”“深圳安博众长投资合伙企业（有限合伙）”“陆河县鸡早地种养专业合作社”“余江县可人电子商务有限公司”“蒂迈得意（深圳）投资发展有限公司”“深圳市花里胡哨网络科技有限公司”“陆河县衍生琴行”“深圳久源股权投资中心（有限合伙）”的财务状况属于商业机密，无法提供相关的财务资料。

经核查，上述无法提供财务数据的企业与华南装饰不存在任何业务上的往来关系，也不存在任何资金往来及其他利益安排；不存在通过华南装饰的关联方、客户、供应商及其他第三方或其他安排为华南装饰承担费用或其他输送利益的情形；华南装饰不存在利用虚构交易或其他方式先将资金转出，再将上述资金转入该等企业的关联方账户，最终以销售交易的方式将资金转回。

## （二）对外投资的企业与发行人不存在相同或相似业务

公司董监高、核心技术人员及其近亲属对外投资的企业与发行人不存在上下游业务关系。惠州市宏隆工贸有限公司、深圳市中锋智能幕墙工程有限公司、深圳市建造工科技有限公司、湛江市名创装饰设计工程有限公司、蒂迈得意（深圳）投资发展有限公司、深圳市方土生态科技有限公司与发行人经营范围存在相似的情形。

惠州市宏隆工贸有限公司、深圳市中锋智能幕墙工程有限公司与蒂迈得意（深圳）投资发展有限公司发行人报告期初已无实际经营，与发行人不存在实

质的同业竞争或利益冲突；深圳市建造工科技有限公司系独立董事庄志伟持有5.00%股权的企业，该企业的主要产品为“建筑用工 APP 平台、智慧工地软件产品服务”，与发行人相比两者在业务开展所依托的核心资源、所提供的核心服务、所面向的主要客户及供应商均有所不同，因此两者不存在从事相同或相似业务的情况；深圳市方土生态科技有限公司实际经营业务为“景观及智能硬件”，目前已无实际经营，与发行人不存在实质的同业竞争或利益冲突；湛江市名创装饰设计工程有限公司系核心技术人员谢敏三弟的配偶控制的企业，该企业未取得《工程设计资质证书》《建筑业企业资质证书》及《安全生产许可证》开展建筑装饰业务的必备资质，该企业主要产品为“广告设计、室内设计”，与发行人不存在实质的同业竞争或利益冲突。

综上，公司董监高、核心技术人员及其近亲属对外投资的企业与发行人不存在相同或相似业务，亦无上下游业务关系，不存在与发行人构成竞业禁止、利益冲突或影响发行人独立性的情况。

## 五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的薪酬情况

2020 年度，本公司现任董事、监事、高级管理人员及核心技术人员在本公司（含子公司）领取薪酬（税前，含津贴）的具体情况如下：

单位：万元

姓名	职务	2020 年度薪酬	是否在关联方领薪
叶强	董事长	52.62	否
黄少辉	董事、总经理	49.47	否
陈晟珑	董事、董事会秘书	27.18	否
张民	董事、财务总监	27.17	否
黄小平	董事	-	否
庄志伟	独立董事	9.00	在其担任独立董事的其他公司领取薪酬，前述其他公司为本公司关联方
钟明霞	独立董事	8.00	
唐天云	独立董事	8.00	
詹婷	独立董事	8.00	
康珂	监事会主席	24.27	否
叶远城	监事	26.95	否
柯凡	职工监事	11.42	否

姓名	职务	2020年度薪酬	是否在关联方领薪
牛洪林	副总经理、核心技术人员	33.28	否
周衍真	核心技术人员	16.82	否
刘伟	核心技术人员	27.29	否
谢敏	核心技术人员	27.41	否
赵书岗	核心技术人员	26.43	否

## 六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员的对外兼职情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员在本公司及下属企业以外的企业任职情况如下表所示：

姓名	本公司职务	兼职单位	职务	与发行人的关联关系
叶强	董事长	深圳市华南控股集团有限公司	董事长	本公司控股股东
		深圳市华南电力技术投资发展有限公司	董事	实际控制人控制的企业
		深圳华南影业文化发展有限公司（吊销）	董事	无其他关联关系
		陆河华南旅游开发有限公司（吊销）	执行董事	无其他关联关系
黄少辉	总经理	惠州市华升投资有限公司	副董事长、总经理 <sup>注</sup>	无其他关联关系
庄志伟	独立董事	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		深圳市科源建设集团股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
唐天云	独立董事	安美科技股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		纳思达股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		深圳市广聚能源股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		东莞市晶博光电股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
钟明霞	独立董事	欣旺达电子股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		崇达技术股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		北京万东医疗科技股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		深圳市则成电子股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		影石创新科技股份有限公司	独立董事	无其他关联关系
		广东众诚律师事务所	律师	无其他关联关系
		深圳大学法学院	教授	无其他关联关系
詹婷	独立董事	广东国晖律师事务所	合伙人	无其他关联关系

注：惠州市华升投资有限公司报告期内已无实质性经营。黄少辉先生于 2020 年 12 月向该公司递交文件，申请辞任总经理职务。

发行人的董事、监事和高级管理人员在上述企业存在兼职，不会影响其在发行人处履职，亦不存在利益冲突的情况。除上述情形外，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。

## 七、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员之间的亲属关系

本公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员之间不存在亲属关系。

## 八、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员与本公司签定的协议和重要承诺及履行情况

### （一）签定的协议及履行情况

本公司与现任董事、监事、高级管理人员签订了《聘任合同》，并同部分董事、监事及全体高级管理人员和核心技术人员签订了《劳动合同》。自合同签订以来，前述人士均严格履行合同约定的义务和职责，遵守相关承诺，迄今未发生违反合同义务、责任或承诺的情形。

发行人董事（外部董事黄小平、独立董事除外）、监事、高级管理人员及核心技术人员均已与发行人签订竞业禁止协议及保密协议，对上述人员的保密义务及竞业禁止义务以及相适用的罚则进行了明确约定，该等协议均在有效期内，不存在违反前述协议的情形。具体情况如下：

序号	姓名	职位	保密协议主要内容	竞业禁止协议主要内容
1	叶强	董事长	在发行人处任职期间，遵守发行人规定的任何成文与不成文的保密规章、制度，履行与其工作岗位相应的保密职责；离职之后承担如同任职期间一样的保密义务和不擅自使用有关秘密信息的义务。	从发行人处离职之日起 2 年内，不得从事与发行人同行业相竞争的业务，包括但不限于不得以任何形式（包括但不限于投资、参股、合作、承包、租赁、委托经营等）自营或参与经营同类业务；违反本协议规定的义务，应当承担违约责任；发行人有权进行监督与检查。
2	黄少辉	董事、总经理		
3	陈晟珑	董事、董事会秘书		
4	张民	董事、财务总监		
5	叶远城	监事		
6	柯凡	监事		
7	康珂	监事会主席		
8	牛洪林	副总经理、核心技术人员		
9	刘伟	核心技术人员		

序号	姓名	职位	保密协议主要内容	竞业禁止协议主要内容
10	谢敏	核心技术人员		
11	赵书岗	核心技术人员		
12	周衍真	核心技术人员		

发行人董监高、核心技术人员等与原单位等他方未签署竞业禁止协议、保密协议等，相关人员拥有的技术以及用于发行人生产经营的技术均与原任职单位无关，未侵害原单位权益，与原单位之间不存在纠纷或潜在纠纷。

## （二）有关承诺及履行情况

详见本招股说明书之“重大事项提示”部分相关内容。

## 九、董事、监事、高级管理人员任职资格

本公司现任董事、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。

此外，上述人士均符合《公司章程》中有关任职的规定，且不存在违反法律、法规及深圳证券交易所关于上市公司董事、监事、高级管理人员的任职资格要求等相关规定的情形。

## 十、董事、监事、高级管理人员报告期内变动情况

### （一）董事变动情况

报告期期初，本公司的第一届董事会成员为叶强、黄少辉、陈晟珑、彭少桥、黄小平、詹婷、张伟、庄志伟、钟明霞 9 人，其中叶强为本公司董事长。

2018 年 1 月，原董事彭少桥先生申请辞任本公司董事。2018 年 1 月 8 日，本公司召开 2018 年第一次临时股东大会，改聘张民先生为本公司第一届董事会成员。本次选聘结束后，本公司的董事会成员为叶强、黄少辉、陈晟珑、张民、黄小平、詹婷、张伟、庄志伟、钟明霞 9 人。

2018 年 8 月 29 日，因第一届董事会成员任期结束，本公司召开 2018 年第五次临时股东大会，选举叶强、黄少辉、陈晟珑、张民、黄小平为本公司第二届董事会成员，选举詹婷、张伟、庄志伟、钟明霞为本公司第二届董事会独立

董事。

2019年4月，原独立董事张伟先生申请辞任本公司董事。2019年4月30日，本公司召开2018年度股东大会，改选唐天云先生为本公司第二届董事会独立董事。本次选聘结束后，本公司的董事会成员为叶强、黄少辉、陈晟珑、张民、黄小平、詹婷、唐天云、庄志伟、钟明霞。

## （二）监事变动情况

报告期期初，本公司第一届监事会成员为康珂、叶远城、柯凡等3人，其中康珂为监事会主席，柯凡为职工监事。

2018年8月29日，因第一届监事会成员任期结束，本公司召开2018年第五次临时股东大会，选举康珂、叶远城为本公司的股东代表监事。同日，本公司召开职工代表大会，选举柯凡为本公司的职工监事，与康珂、叶远城共同组成本公司第二届监事会。

## （三）高级管理人员变动情况

报告期期初，本公司的高级管理人员为总经理黄少辉、副总经理牛洪林、财务总监张民、董事会秘书为陈晟珑先生4人。

2018年9月20日，因原高级管理人员的聘任到期，公司召开第二届董事会第一次会议，继续聘任黄少辉为本公司总经理，聘任牛洪林为本公司副总经理，聘任张民为本公司财务总监，聘任陈晟珑为本公司董事会秘书。

## （四）报告期内董事、高级管理人员未发生重大变化

报告期内董事的变动情况及原因，如下表所示：

任职期间	董事会成员	变动原因
2017年1月1日至 2017年5月30日	叶强、黄少辉、陈晟珑、张民、叶璐嘉、彭少桥	-
2017年5月31日至 2018年1月7日	叶强、黄少辉、陈晟珑、彭少桥、黄小平、詹婷、张伟、庄志伟、钟明霞	叶璐嘉、张民辞任公司董事。为完善公司治理结构，公司增选外部董事黄小平，增选独立董事詹婷、张伟、庄志伟、钟明霞。
2018年1月8日至 2018年8月29日	叶强、黄少辉、陈晟珑、张民、黄小平、詹婷、张伟、庄志伟、钟明霞	彭少桥因个人原因辞去公司董事职务，选举张民为公司董事。

任职期间	董事会成员	变动原因
2018年8月29日至 2019年4月29日	叶强、黄少辉、陈晟珑、张民、黄小平、詹婷、张伟、庄志伟、钟明霞	第一届董事会成员任期结束，公司选举叶强、黄少辉、陈晟珑、张民、黄小平、詹婷、张伟、庄志伟、钟明霞为第二届董事会成员。
2019年4月30日至今	叶强、黄少辉、陈晟珑、张民、黄小平、詹婷、唐天云、庄志伟、钟明霞	独立董事张伟因个人原因辞去公司独立董事职务，选举唐天云为独立董事。

根据《首发业务若干问题解答》问题 17 并经核查，发行人报告期内共离职 4 名董事，截至本招股说明书签署日，发行人董事、高级管理人员合计 13 人，变动董事人数不到三分之一，不存在董事变动人数比例较大的情形。其中，叶璐嘉、张民辞职系公司为完善治理结构，引入外部董事和独立董事，选举黄小平为董事，选举詹婷、张伟、庄志伟、钟明霞为独立董事；彭少桥因个人原因辞去公司董事职务，公司选举财务总监张民为公司董事；独立董事张伟因个人原因辞去公司独立董事职务，选举唐天云为独立董事。

综上，报告期内，发行人变动董事人数不到三分之一，不存在董事变动人数比例较大的情形。报告期内，发行人董事会运行稳定，引入外部董事和独立董事有利于公司建立健全董事会决策机制，提高其管理决策水平，完善公司治理；其余人员的变动主要为控股股东提名的董事因工作变动或个人原因发生的变化。上述人员变动并未导致发行人经营战略决策、经营管理、组织机构运作发生重大变化，未对公司生产经营构成重大不利影响，亦未影响发行人的公司治理结构有效性。

公司经过多年的稳健运营，在报告期期初即已形成了以叶强、黄少辉等人为核心的经营管理团队。报告期内本公司新增的董事主要系为加强股份公司的规范运作和提升公司治理水平而引进的独立董事，其余董事变更均系正常经营管理需要。报告期内，本公司的高级管理人员未发生变更。

报告期内，本公司董事、高级管理人员未发生重大变化。

## 第九节 公司治理

本公司根据《公司法》《证券法》等相关法律、法规的要求，建立了由公司股东大会、董事会、监事会和管理层组成的公司治理结构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制。公司根据《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》等法律法规的要求制作了《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》《对外担保管理制度》《关联交易管理制度》《对外投资管理制度》《融资管理办法》《累积投票管理制度》和《内部审计管理制度》等公司治理制度。为本次公开发行股票，公司于 2021 年第一次临时股东大会上审核通过了符合上市要求的上市后适用的《公司章程（草案）》。

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会和经理层能够按照相关法律、法规和《公司章程》赋予的职权依法独立规范运作，履行各自的权利和义务，没有重大违法违规情况的发生。

### 一、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度及董事会专门委员会制度的建立健全及运行情况

#### （一）股东大会制度的建立健全及运行情况

股东大会依法履行《公司法》《公司章程》赋予的权利和义务，并制订了《股东大会议事规则》。公司股东大会严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使权力。公司股东大会的相关规定及运行情况如下：

##### 1、股东的权利和义务

根据《公司章程》的规定，公司股东享有以下权利：（1）依照其所持有的股份份额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，可以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；（4）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；（5）法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

## 2、股东大会的职责

根据《公司章程》的规定，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）对公司发行债券作出决议；（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）修改公司章程；（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）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议股权激励计划；（16）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。

此外，本公司下列对外担保行为（即前文（12）中所指的担保事项），须经董事会审议通过后提交给股东大会审议：

（1）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；（2）连续 12 个月内担保金额超过公

司最近一期经审计总资产的 30%；（3）连续 12 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 万元人民币；（4）为资产负债率超过 70%的担保对象提供的担保；（5）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10%的担保；（6）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；（7）法律、法规、规范性文件及深圳证券交易所规定的其他情形。

董事会审议担保事项时，必须经出席董事会会议的 2/3 以上董事审议同意。股东大会审议第（2）项担保事项时，必须经出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

另外，股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

公司发生的交易（公司获赠现金资金除外）达到下列标准之一的，应当提交股东大会审议：

（1）交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的 50%以上，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；（6）公司与关联方发生的交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）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。上述指标计算涉及的数据如为负值，取其绝对值计算。公司在 12 个月内发生的与同一交易标的相关的同类交易，应当累计计算。

### 3、股东大会的议事规则

本公司的《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东大会的召集、提

案、通知、召开、主持、表决与决议等程序作出了详细规定，主要内容如下：

#### （1）一般规定

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 1 次，应当于上一会计年度结束后的 6 个月之内举行。临时股东大会不定期召开，出现《公司法》第一百条规定的应召开临时股东大会的情形时，临时股东大会应当在 2 个月内召开。

#### （2）会议召集与主持

股东大会会议由董事会召集，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。

独立董事、监事会及单独或者合并持有公司 10% 以上的股东有权向董事会提议召开临时股东大会，董事会应当根据法律、行政法规和公司章程的规定，在收到提议后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。董事会同意召开临时股东大会的，应当在作出董事会决议后的 5 日内发出召开股东大会的通知。

监事会或股东决定自行召集股东大会的，须书面通知董事会，同时向公司所在地中国证监会派出机构和证券交易所备案。对于监事会或股东自行召集的股东大会，董事会和董事会秘书将予以配合。

#### （3）会议提案

股东大会提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《公司章程》的有关规定。公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3% 以上股份的股东，有权向公司提出提案。

股东大会审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不得在本次股东大会上进行表决。提案未获通过，或者本次股东大会变更前次股东大会决议的，应当在股东大会决议公告中作特别提示。

#### （4）股东大会的表决和决议

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由

出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

此外，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。

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。股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决应当单独计票，单独计票结果应当及时公开披露。公司持有自己的股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

公司董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以公开征集股东投票权，但禁止以有偿或者变相有偿的方式征集股东投票权。公司不得对征集投票权提出最低持股比例限制。

#### （5）会议记录

股东大会会议记录由董事会秘书负责。出席会议的董事、监事、董事会秘书、召集人或其代表、会议主持人应当在会议记录上签名，并保证会议记录内容真实、准确和完整。会议记录应当与现场出席股东的签名册及代理出席的委托书、网络及其他方式表决情况的有效资料一并保存，保存期限为 10 年。

### 4、股东大会运行情况

截至本招股说明书签署日，股份公司成立以来公司共召开 25 次股东大会，上述股东大会的召集、提案、通知、召开、主持、表决与决议等程序均符合《公司法》《公司章程》及《股东大会议事规则》的有关规定，不存在因违反前述规定而导致决议无效的情形。

## （二）董事会制度的建立健全及运行情况

本公司根据《公司法》和《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定制定了《董事会议事规则》，对董事会的召集、通

知、召开、主持、表决、决议及会议纪要等进行了规范。

### 1、董事会的构成

公司董事会由 9 名董事构成，其中独立董事 4 名，设董事长 1 人，暂不设置职工代表董事。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。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。

公司董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及战略委员会四个专门委员会。

### 2、董事会的职责

根据《公司章程》的规定，董事会行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟定公司重大收购、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；（8）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、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订本章程的修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（16）制订公司利润分配政策的调整方案；（17）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

### 3、董事会的议事规则

本公司的《公司章程》及《董事会议事规则》对董事会的召集、通知、召开、主持、表决和决议等程序作出了详细规定，主要内容如下：

#### （1）一般规定

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。另外，代表 1/10 以上表决权的股东提议、1/3 以上董事联名提议、监事会提议、董事长认为必要时、1/2 以上独立董事提议、总经理提议、证券监管部门要求召开时均可以提议召开董事会临时会议。董事长应当自接到提议后 10 日内，召集和主持董事会会议。

### （2）董事会的召集和通知

本公司董事会会议由董事长召集并主持，董事长不能履行职务或者不履行职责的，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五日将会议通知，通过专人送达、邮政邮件、电子邮件、电话、传真等方式提交全体董事和监事以及总经理、董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话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，董事长可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但董事长应当在会议上作出说明。

### （3）董事会的召开

董事会会议以现场召开为原则。非以现场方式召开的，以视频显示在场的董事、在电话会议中发表意见的董事、规定期限内实际收到传真或者电子邮件等有效表决票，或者董事事后提交的曾参加会议的书面确认函等计算出席会议的董事人数。

董事会会议应当由过半数董事出席方可举行。有关董事拒不出席或者怠于出席会议导致无法满足会议召开的最低人数要求时，董事长和董事会秘书应当及时向监管部门报告。监事可以列席董事会会议；总经理和董事会秘书未兼任董事的，应当列席董事会会议。

董事原则上应当亲自出席董事会会议。因故不能出席会议的，应当事先审阅会议材料，形成明确的意见，书面委托其他董事代为出席，独立董事应当委托其他独立董事代为出席。

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。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该项提交股东大会审议。

#### （4）董事会的表决和决议

董事会会议的表决实行一人一票。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。

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。在该董事回避表决的情况下（如需），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。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该项提交股东大会审议。

特别地，董事会审议担保事项时，应经出席董事会会议的三分之二以上董事审议并经全体独立董事三分之二以上同意。

#### （5）会议纪要

董事会应当对会议所议事项的决定做成会议记录，与会董事应当代表其本人和委托其代为出席会议的董事对会议记录和决议记录进行签字确认。董事对会议记录或者决议记录有不同意见的，可以在签字时作出书面说明，亦可以发表公开声明。董事会会议档案的保存期限为十年以上。

### 4、董事会运行情况

截至本招股说明书签署日，股份公司自成立以来总共召开了 38 次董事会会议，上述董事会的召集、通知、召开、主持、表决与决议等程序均符合《公司法》《公司章程》及《董事会议事规则》的有关规定，不存在因违反相关规定而导致决议无效的情形。

### （三）监事会制度的建立健全及运行情况

本公司根据《公司法》和《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定制定了《监事会议事规则》，对监事会的召集、通知、召开、主持、表决、决议及会议纪要等进行了规范。

## 1、监事会的构成

本公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 人。监事会主席由全体监事过半数选举产生。另外，本公司监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3，监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

## 2、监事会的职责

根据《公司章程》的规定，监事会行使下列职权：（1）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；（2）检查公司财务；（3）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、本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；（4）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；（5）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；（6）向股东大会提出提案；（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）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；（9）对公司利润分配政策的调整方案提出独立意见；（10）法律、法规及本章程或股东大会授予的其他职权。

## 3、监事会的议事规则

本公司的《公司章程》及《监事会议事规则》对监事会的召集、通知、召开、主持、表决和决议等程序作出了详细规定，主要内容如下：

### （1）一般规则

监事会会议分为定期会议和临时会议。本公司监事可以提议召开临时监事会会议。

### （2）监事会的召集与通知

本公司监事会会议由监事会主席召集和主持，监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。



监事会定期会议应当每六个月召开一次，会议通知应当于会议召开 10 日以前书面送达全体监事；临时监事会会议应当于会议召开 3 日以前发出书面通知，但是遇有紧急事由时，可以口头、电话等方式随时通知召开会议。

### （3）监事会的召开

监事会会议应当以现场方式召开。紧急情况下，监事会会议可以通讯方式进行表决，但监事会召集人（会议主持人）应当向与会监事说明具体的紧急情况。在通讯表决时，监事应当将其对审议事项的书面意见和投票意向在签字确认后传真至监事会办公室。监事不应当只写明投票意见而不表达其书面意见或者投票理由。

监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。董事会秘书和证券事务代表应当列席监事会会议。

### （4）监事会的表决和决议

监事会会议的表决实行一人一票。监事会形成决议应当经全体监事过半数同意。

### （5）会议记录

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。监事会会议资料的保存期限为十年以上。

## 4、监事会运行情况

截至本招股说明书签署日，股份公司自成立以来总共召开了 21 次监事会会议，上述监事会的召集、通知、召开、主持、表决与决议等程序均符合《公司法》《公司章程》及《监事会议事规则》的有关规定，不存在因违反相关规定而导致决议无效的情形。

### （四）独立董事制度的建立健全及运行情况

为进一步完善公司的治理结构，促进公司的规范运作，本公司根据《公司法》《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，建立了独立董事制度。截至本招股说明书签署日，本公司独立董事人数及任职资格均符合相关的法律法规的规定。

## 1、独立董事的构成

根据《公司章程》的规定，本公司的独立董事共有 4 人，不少于董事会总人数的三分之一。截至本招股说明书签署日，本公司的独立董事为钟明霞、庄志伟、唐天云、詹婷等 4 人。

此外，根据本公司《独立董事工作制度》的规定，公司设立的独立董事中，至少包括一名会计专业人士。会计专业人士是指具有高级会计师职称或注册会计师资格的人士。

## 2、独立董事的职责

本公司独立董事除具有《公司法》赋予董事的一般职权外，还拥有以下特别职权：（1）重大关联交易（指本公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于本公司最近经审计净资产值的 5% 的关联交易）应由独立董事认可后，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；（2）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；（3）向董事会提请召开临时股东大会；（4）提议召开董事会；（5）独立聘请外部审计机构和咨询机构；（6）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

除上述职权外，本公司独立董事有权向董事会或股东大会就以下事项发表独立意见：（1）提名、任免董事；（2）聘任或解聘高级管理人员；（3）公司董事、高级管理人员的薪酬；（4）公司的股东、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 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 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；（5）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；（6）《公司章程》规定的其他事项。

## 3、独立董事履行职责的情况

本公司独立董事任职以来，能够严格按照《公司章程》《独立董事工作制度》等相关文件的要求，认真履行职权，对公司的规范运作起到了积极作用，公司法人治理结构得到进一步完善。

## （五）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

### 1、董事会秘书制度的建立

根据本公司《公司章程》的规定，本公司设立董事会秘书，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。董事会秘书应遵守法律、行政法规、部门规章及本章程的有关规定。

董事会秘书应当具备履行职责所必需的财务、管理、法律专业知识，具有良好的职业道德和个人品德，并取得证券交易所颁发的董事会秘书资格证书。

### 2、董事会秘书的职权

董事会秘书作为公司的高级管理人员，对公司和董事会负责并向董事会报告工作，其主要职责如下：

（1）组织筹备董事会会议和股东大会，准备会议文件，安排有关会务，负责会议记录，保障记录的准确性，保管会议文件和记录，主动掌握有关会议的执行情况。对实施中的重要问题，应向董事会报告并提出建议。

（2）为强化公司董事会的战略决策和导向功能，董事会秘书应确保公司董事会决策的重大事项严格按规定的程序进行。根据董事会要求，参加组织董事会决策事项的咨询、分析，提出相应的意见和建议。受委托承办董事会及其有关委员会的日常工作。

（3）董事会秘书作为公司和证券监管部门的联络人，负责组织准备和及时递交监管部门所要求的文件。

（4）负责协调和组织公司信息披露事宜，建立健全有关信息披露的制度，参加公司涉及信息披露的有关会议，及时知晓公司重大经营决策及有关信息资料。

（5）负责公司股价敏感资料的保密工作，并制定行之有效的保密制度和措施。对于各种原因引致公司股价敏感资料外泄时，要采取必要的补救措施，及时加以解释和澄清。

（6）负责协调组织市场推介，协调来访接待，处理投资者关系，保持与投

资者、中介机构及新闻媒体的联系，负责协调解答社会公众的提问，确保投资者及时得到公司披露的资料。组织筹备公司推介宣传活动，对市场推介和重要来访等活动形成总结报告。

（7）负责管理和保存公司股东名册资料、董事名册资料、大股东的持股数量和董事股份记录资料，以及公司发行在外的债券权益人名单。

（8）协助董事及总经理在行使职权时切实履行法律、法规、规范性文件、《公司章程》等的有关规定。在知悉公司作出或可能作出违反有关规定的决议时，有义务及时提醒。

（9）协调向公司监事会及其他审核机构履行监督职能提供必须的信息资料，协助做好对有关公司财务主管、公司董事和经理履行诚信责任的调查。

（10）履行董事会授予的其他职权。

### 3、董事会秘书履行职责的情况

公司董事会秘书制度建立以来，董事会秘书能够依据相关法律法规及《公司章程》的规定，协助公司在上市辅导期间完善公司法人治理结构，组织董事、监事、高级管理人员的系统培训，并协助制定主要公司治理制度，在三会议会议准备及召开等方面发挥了重要作用，客观上促进了公司的规范运行。

## （六）董事会专门委员会的设置及运行情况

### 1、董事会专门委员会的总体设置情况

截至本招股说明书签署日，本公司董事会下设战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等四个专门委员会。其具体的人员构成如下：

董事会专门委员会	人员构成		召集人
	独立董事	非独立董事	
战略委员会	无	叶强、黄少辉、陈晟珑	叶强
审计委员会	唐天云、庄志伟	陈晟珑	唐天云
薪酬与考核委员会	庄志伟、钟明霞	黄少辉	庄志伟
提名委员会	庄志伟、钟明霞	叶强	庄志伟

本公司董事会审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会等专门委员会

人员构成中，独立董事均占多数，并由独立董事担任召集人。其中，审计委员会的召集人由会计专业人士唐天云担任。

## 2、战略委员会

董事会战略委员会是董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。战略委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

战略委员会的主要职责权限：（1）对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；（2）对《公司章程》规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；（3）对《公司章程》规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；（4）对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；（5）对以上事项的实施进行检查；（6）公司董事会授予的其他职权。

## 3、审计委员会

审计委员会是董事会按照《公司章程》设立的专门工作机构，主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作，审核公司的财务信息及其披露。审计委员会对董事会负责，审计委员会的提案提交董事会审议决定。审计委员会应配合监事会的监事审计活动。

本公司设立内部审计部门，对公司内部控制制度的建立和实施、公司财务信息的真实性和完整性等情况进行检查监督。内部审计部门对审计委员会负责，向审计委员会报告工作。内部审计部门应当保持独立性，不得置于财务部门的领导之下，或者与财务部门合署办公。

审计委员会的主要职责权限：（1）提议聘请或更换外部审计机构；（2）检查公司会计政策、财务状况和财务报告程序；（3）对内部审计人员及其工作进行考核，监督公司的内部审计制度及其实施；（4）负责内部审计与外部审计之间的沟通；（5）审查公司内部控制，组织对责任体系进行日常监督检查。负责公司责任体系的事前指导、事中监督和事后检查，健全内部监察机制，对重大关联交易进行审计；（6）检查、监督公司存在或潜在的各种风险；（7）审核公司的财务信息与其披露；（8）检查公司遵守法律、法规的情况；（9）公

司董事会授予的其他事宜；（10）中国证监会、证券交易所规定的其他职责。

#### 4、薪酬与考核委员会

董事会薪酬与考核委员会是董事会设立的专门工作机构，主要负责制定公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核，负责制定、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案。薪酬与考核委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定。

薪酬与考核委员会的主要职责权限：（1）根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；（2）薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；（3）审查公司董事及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；（4）负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；（5）公司董事会授予的其他职权；（6）中国证监会、证券交易所规定的其他职权。

#### 5、提名委员会

董事会提名委员会是董事会设立的专门工作机构，主要负责对公司董事、总经理及其他高级管理人员的人选、选择标准和程序等事项进行选择并提出建议。提名委员会对董事会负责，委员会的提案提交董事会审议决定；控股股东在无充分理由或可靠证据的情况下，应充分尊重提名委员会的建议，否则，不能提出替代性的董事、高级管理人员人选。

提名委员会的主要职责权限是：（1）根据公司经营活动情况、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；（2）研究董事、总经理和其他高级管理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；（3）广泛搜寻合格的董事、总经理和其他高级管理人员的人选；（4）对董事候选人和总经理人选进行审查并向董事会提出书面建议；（5）对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出书面建议；（6）公司董事会授予的其他职权。

## 二、发行人报告期内违法违规情况

### （一）报告期内发行人及其子公司不存在重大违法违规行为

报告期内，本公司受到处罚金额超过 5,000.00 元的行政处罚共 1 项，具体情况如下：

（1）2018 年 6 月 15 日，国家税务总局乌鲁木齐市水磨沟区税务局下发了《税务行政处罚决定书》（乌水国罚（2018）233 号），对本公司新疆分公司未及时申报 2017 年 10 月份所属增值税的行为处以罚款 5,000.00 元整。2018 年 6 月 11 日，本公司向国家税务总局乌鲁木齐市水磨沟区税务局缴纳了罚款，并取得了税收完税证明等缴款凭证。

2019 年 11 月 28 日，乌鲁木齐市水磨沟区税务局出具《不属于重大行政处罚的说明》，认定该次处罚不属于重大行政处罚。

### （2）其他金额较小的行政处罚

除前述行政处罚外，报告期内公司受到的其他行政处罚如下：

单位：元

序号	处罚文书	处罚时间	处罚部门	罚款金额
1	京建法罚简（房建）字（2018）第 690013 号	2018.04.03	北京市房山区住房和城乡建设委员会	1,000.00
2	津宝税简罚（2019）20 号	2019.01.07	天津市宝坻区税务局宝平税务所	200.00
3	京朝四税简罚（2019）6012838 号	2019.04.22	北京市朝阳区税务局税务局第四税务所	100.00
4	威海经开一所税简罚（2019）438734 号	2019.08.27	威海经济技术开发区税务局第一税务所	100.00
5	深福税限改（2019）202794 号	2019.09.17	深圳市福田区税务局第一税务所	100.00
6	无文号	2019.10.16	景洪市税务局第一税务分局	100.00
7	无文号	2020.07.07	石家庄市长安区税务局第一税务分局	100.00

其中，第 2、3、7 项等行政处罚均是因为未及时报税所致，第 4、6 项等行政处罚均是因为外经证过期未及时更新或未及时销毁所致，均属于未按规定期限报送纳税资料。根据《税收征收管理法》第 62 条规定，“纳税人未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料的，或者扣缴义务人未按照规定的期限向税务机关报送扣代缴、代收代缴税款报告表和有关资料的，由税务机关责令限

期改正，可以处二千元以下的罚款；情节严重的，可以处二千元以上一万元以下的罚款”。前述 5 项处罚的金额均远低于 2,000.00 元，因此不属于情节严重的情形，故均不属于重大违法违规行为。

第 1 项行政处罚主要是违反了《北京市建设工程施工现场管理办法》第十三条第一款的规定，依据该《管理办法》第 31 条规定，“违反本办法第十三条规定，未严格按照建筑业安全作业规程或者标准进行施工，造成事故隐患的，由建设行政主管部门责令改正，可处 1,000 元以上 1 万元以下罚款；情节严重的，处 1 万元以上 3 万元以下罚款。未严格按照规定和标准要求进行动火作业的，由公安机关消防机构责令改正，处 1 万元以上 3 万元以下罚款”。该项违规行为的罚款为 1,000.00 元，因此不属于情节严重的情形，故不属于重大违法违规行为。

第 5 项行政处罚系员工外出过程中个人过失丢失增值税专用发票所致，罚款金额显著较小，不属于重大违法违规行为。

综上，报告期内，本公司不存在因情节严重的违法违规行为而受到重大行政处罚的情况。

## **（二）发行人控股股东、实际控制人报告期内不存在重大违法违规行为**

根据发行人实际控制人户籍地公安机关出具的无犯罪记录证明、发行人控股股东出具的书面确认与监管机构网站查询结果，发行人及其控股股东、实际控制人报告期内不存在重大违法违规行为。

## **（三）发行人董事、监事、高级管理人员报告期内不存在重大违法违规行为**

根据发行人董事、监事和高级管理人员户籍地公安机关出具的无犯罪记录证明、发行人董事、监事和高级管理人员出具的书面确认与监管机构网站查询结果，发行人董事、监事和高级管理人员报告期内不存在重大违法违规行为。

## **三、发行人报告期内资金占用和对外担保情况**

报告期内，本公司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，亦不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情形。

#### 四、发行人内部控制制度情况

##### （一）管理层对内部控制制度的自我评估意见

本公司已经根据《公司法》《上市公司治理准则》和其他有关法律法规的规定，建立规范的公司治理结构，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。公司建立了股东大会、董事会、监事会和管理层“三会一层”的法人治理结构，制定了议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会、管理层各司其职、规范运作。

董事会认为：本公司已经按照《企业内部控制基本规范》（财会〔2008〕7号）和相关规定的要求于2020年12月31日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

##### （二）注册会计师对内部控制制度的鉴证意见

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《内部控制鉴证报告》（中兴财光华审专字（2021）第102027号），认为：“华南装饰按照《企业内部控制基本规范》和相关规定的要求于2020年12月31日在所有重大方面保持了与财务报告相关的有效的内部控制。”

## 第十节 财务会计信息

本节的财务会计信息反映了公司最近三年经审计的财务状况、经营成果和现金流量情况。引用的财务数据，非经特别说明，均引自中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司财务报表及相关财务资料。本公司董事会提醒投资者注意，除阅读本节披露的财务会计信息外，还应关注本招股说明书备查文件之财务报表及审计报告，以获取全部财务资料。

### 一、财务报表

#### （一）审计意见

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司报告期内的财务报表进行了审计，出具了中兴财光华审会字（2021）第 102067 号标准无保留意见的《审计报告》。审计意见认为，华南装饰的财务报表“在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华南装饰 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度、2019 年度及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。”

#### （二）关键审计事项

关键审计事项是中兴财光华根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，中兴财光华不对这些事项单独发表意见。

##### 1、装饰施工收入确认

###### （1）事项描述

华南装饰报告期内 2020 年度、2019 年度及 2018 年度装饰施工收入分别为 21.50 亿元、19.78 亿元、17.49 亿元，占营业收入总额的比例分别为 99.80%、98.83%、98.88%；装饰施工收入金额及占营业收入总额比例均重大。华南装饰在装饰施工的结果能够可靠估计时，按照完工百分比法确认收入。

装饰施工收入确认是否恰当对华南装饰经营成果产生很大影响，管理层需在初始阶段对装饰施工的合同总收入和合同总成本作出合理估计，并在合同执

行过程中持续评估和修订，涉及管理层的重大会计估计，因此中兴财光华将装饰施工收入确认认定为关键审计事项。

## （2）应对措施

针对装饰施工收入确认问题，中兴财光华实施的审计程序包括但不限于：

① 了解、评估管理层对于华南装饰完工百分比法运用及装饰施工收入确认流程内部控制的设计和运行的有效性；

② 获取重要装饰合同及相应项目的变更记录，查阅合同关键条款和变更记录，验证预计总收入的准确性；

③ 根据装饰工程项目的预计总收入、完工进度和竣工决算等资料，检查装饰施工收入的准确性并执行截止测试；

④ 抽样检查装饰施工项目，执行现场勘察程序，通过观察、询问、检查施工现场项目施工进度资料等程序，核实项目形象进度；

⑤ 对重要客户进行函证或实地访谈询问，核实大额装饰施工收入的真实性。

## 2、应收账款坏账准备

### （1）事项描述

① 相关时点：2020年12月31日、2019年12月31日

截至2020年12月31日、2019年12月31日，华南装饰应收账款账面余额分别为5.93亿元、15.66亿元，坏账准备分别为1.84亿元、3.19亿元。

管理层根据各项应收账款的信用风险特征，以单项或组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，估计预期收取的现金流量，据此确定应计提的坏账准备；以组合为基础计量预期信用损失的应收账款以账龄为依据计算迁徙率，管理层参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测、前瞻性估计予以调整预期信用损失率计算预期信用损失。

② 相关时点：2018年12月31日

截至2018年12月31日，华南装饰应收账款账面余额为14.62亿元，坏账准备为2.57亿元。

对于单独进行减值测试的应收账款，当存在客观证据表明其发生减值时，管理层综合考虑债务人的行业状况、经营情况、财务状况、涉诉情况、还款记录、担保物价值等因素，估计未来现金流量现值，并确定应计提的坏账准备；对于采用组合方式进行减值测试的应收账款，管理层根据账龄划分组合，以与该组合具有类似信用风险特征组合的历史损失率为基础，结合现实情况进行调整，估计未来现金流量现值，并确定应计提的坏账准备。

由于应收账款金额重大，且应收账款减值涉及重大管理层判断，中兴财光华将应收账款坏账准备确定为关键审计事项。

(2) 应对措施

针对应收账款坏账准备的充足性和准确性，中兴财光华实施的审计程序包括但不限于：

① 了解、评估管理层对于华南装饰应收账款日常管理及可收回性内部控制的设计和运行的有效性；

② 检查应收账款坏账计提的会计政策，评估所使用的方法的恰当性以及计提比例的合理性；

③ 对应收账款项进行账龄分析，复核其准确性；对长账龄、逾期未回款的款项，及交易对方出现财务问题回款困难的款项，复核其未来可能回款的金额，评估减值准备是否谨慎；

④ 对于按照信用风险特征组合评估预期信用损失的应收账款，中兴财光华复核了管理层对于信用风险特征组合的设定；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、历史损失率、迁徙率等）的准确性和完整性，以及对坏账准备的计算是否准确；

⑤ 检查重要的工程项目，对合同金额、项目进度、项目状态、收款金额等信息进行函证，并结合期后回款的情况，评价管理层对应收账款坏账准备计提

的合理性。

### 3、合同资产减值准备

#### （1）事项描述

相关时点：2020年12月31日

截至2020年12月31日，华南装饰合同资产账面余额为13.26亿元，减值准备为2.15亿元。

管理层根据各项合同资产的信用风险特征，以单项或组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的合同资产，管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，估计预期收取的现金流量，据此确定应计提的减值准备；以组合为基础计量预期信用损失的合同资产，以账龄为依据计算迁徙率，管理层参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测、前瞻性估计予以调整预期信用损失率计算预期信用损失。

由于合同资产金额重大，且合同资产减值涉及重大管理层判断，中兴财光华将合同资产减值准备确定为关键审计事项。

#### （2）应对措施

针对合同资产减值准备的充足性和准确性，中兴财光华实施的审计程序包括但不限于：

① 了解、评估管理层对于华南装饰合同资产日常管理及可收回性内部控制的设计和运行的有效性；

② 检查合同资产减值准备的会计政策，评估所使用的方法的恰当性；

③ 对长账龄的合同资产及交易对方出现财务问题回款困难的合同资产，复核其未来可能回款的金额，评估减值准备是否谨慎；

④ 对于按照信用风险特征组合评估预期信用损失的合同资产，中兴财光华复核了管理层对于信用风险特征组合的设定；测试管理层使用数据（包括合同资产的账龄、历史损失率、迁徙率等）的准确性和完整性，以及对减值准备的计算是否准确；

⑤ 检查重要的工程项目，对合同金额、项目进度、项目状态、收款金额等信息进行函证，并结合期后回款的情况，评价管理层对合同资产减值准备计提的合理性。

### （三）公司财务报表

#### 1、合并报表

##### （1）合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	295,543,548.07	258,281,442.98	291,441,032.44
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	48,687,636.86	21,411,497.34	29,823,176.99
应收账款	409,129,396.90	1,247,277,138.73	1,204,282,245.76
应收款项融资	11,424,201.28	59,130,613.90	-
预付款项	7,122,697.56	5,085,671.12	12,619,319.83
其他应收款	27,768,947.84	26,142,537.82	20,255,026.03
存货	43,188,812.19	39,122,350.73	29,006,764.28
合同资产	1,111,197,557.80	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	10,818,910.77	28,503,228.11	19,385,293.16
流动资产合计	1,964,881,709.27	1,684,954,480.73	1,606,812,858.49
非流动资产：			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	17,837,842.22	18,935,625.32	20,033,408.38
固定资产	11,943,617.07	12,549,711.92	12,759,259.05

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	3,986,096.49	3,867,518.06	4,186,128.81
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	255,433.01	293,661.33	386,255.37
递延所得税资产	103,634,205.12	83,807,501.90	68,911,405.81
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	137,657,193.91	119,454,018.53	106,276,457.42
资产总计	2,102,538,903.18	1,804,408,499.26	1,713,089,315.91
流动负债：			
短期借款	119,205,337.93	126,423,868.63	192,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	183,000,000.00	108,246,214.01	42,676,613.11
应付账款	922,703,571.68	798,266,207.94	875,097,712.15
预收款项	-	60,195,928.37	31,009,439.02
合同负债	75,925,137.25	-	-
应付职工薪酬	18,424,433.80	18,239,019.06	13,795,400.69
应交税费	32,929,720.34	35,878,395.11	34,883,466.88
其他应付款	11,770,778.07	21,748,438.83	24,866,272.69
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	14,973,855.04	28,359,368.60	-
其他流动负债	155,658,555.50	103,069,000.82	80,693,258.97
流动负债合计	1,534,591,389.61	1,300,426,441.37	1,295,022,163.51
非流动负债：			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	10,053,394.25	-
长期应付职工薪酬	-	-	-

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
预计负债	13,389.15	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	13,389.15	10,053,394.25	-
负债合计	1,534,604,778.76	1,310,479,835.62	1,295,022,163.51
股东权益：			
股本	170,000,000.00	170,000,000.00	170,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	167,292,059.37	167,292,059.37	162,478,183.67
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-441,881.74	-1,769,800.37	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	23,146,585.59	15,864,937.08	8,573,776.80
未分配利润	207,937,361.20	142,541,467.56	77,015,191.93
归属于母公司股东权益合计	567,934,124.42	493,928,663.64	418,067,152.40
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	567,934,124.42	493,928,663.64	418,067,152.40
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,102,538,903.18</b>	<b>1,804,408,499.26</b>	<b>1,713,089,315.91</b>

## (2) 合并利润表

单位：元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	<b>2,154,286,396.38</b>	<b>2,000,945,890.45</b>	<b>1,768,489,916.04</b>
减：营业成本	1,869,863,630.01	1,743,582,530.76	1,556,357,240.31
税金及附加	4,617,952.84	6,732,375.51	4,898,746.14
销售费用	25,171,251.71	24,834,075.13	24,466,602.44
管理费用	42,056,809.67	37,894,381.46	31,577,380.31
研发费用	-	-	-
财务费用	10,072,739.61	13,859,843.03	12,130,844.73
其中：利息费用	9,846,719.84	11,403,649.26	12,385,819.66



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息收入	1,685,738.23	879,937.77	1,000,924.65
加：其他收益	1,946,564.76	1,780,063.54	1,065,581.59
投资收益（损失以“-”号填列）	-18,435,734.55	-13,932,331.27	-7,861,915.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-18,435,734.55	-13,932,331.27	-7,861,915.45
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-25,088,197.07	-37,544,261.12	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-60,431,167.99	-843,342.37	-66,542,013.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	13,220.00	-148.10	18,304.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	100,508,697.69	123,502,665.24	65,739,059.01
加：营业外收入	45,515.01	571,893.02	202,438.92
减：营业外支出	53,027.09	119,775.64	32,994.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	100,501,185.61	123,954,782.62	65,908,503.45
减：所得税费用	27,823,643.46	36,427,499.45	22,616,534.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	72,677,542.15	87,527,283.17	43,291,969.00
（一）按经营持续性分类	72,677,542.15	87,527,283.17	43,291,969.00
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	72,677,542.15	87,527,283.17	43,291,969.00
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	72,677,542.15	87,527,283.17	43,291,969.00
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	72,677,542.15	87,527,283.17	43,291,969.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	1,327,918.63	-1,017,047.17	-
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	1,327,918.63	-1,017,047.17	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
(1) 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	1,327,918.63	-1,017,047.17	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-	-
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	1,327,918.63	-1,017,047.17	-
(4) 其他债权投资信用减值准备	-	-	-
(5) 现金流量套期储备	-	-	-
(6) 外币财务报表折算差额	-	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	74,005,460.78	86,510,236.00	43,291,969.00
归属于母公司股东的综合收益总额	74,005,460.78	86,510,236.00	43,291,969.00
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	0.43	0.51	0.25
(二) 稀释每股收益	0.43	0.51	0.25

## (3) 合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	1,925,254,002.95	1,877,530,146.77	1,590,202,423.12
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	166,265,591.43	174,200,376.42	203,298,631.60
经营活动现金流入小计	2,091,519,594.38	2,051,730,523.19	1,793,501,054.72

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	1,654,527,153.92	1,694,085,748.07	1,386,418,976.85
支付给职工以及为职工支付的现金	84,534,562.43	69,115,732.26	62,902,549.59
支付的各项税费	83,656,519.35	91,498,490.99	67,076,169.84
支付其他与经营活动有关的现金	224,679,797.34	230,758,601.47	221,293,365.95
经营活动现金流出小计	2,047,398,033.04	2,085,458,572.79	1,737,691,062.23
经营活动产生的现金流量净额	44,121,561.34	-33,728,049.60	55,809,992.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,000.00	4,200.00	4,434,661.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	16,000.00	4,200.00	4,434,661.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	812,577.21	698,314.45	4,178,537.27
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	812,577.21	698,314.45	4,178,537.27
投资活动产生的现金流量净额	-796,577.21	-694,114.45	256,123.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	4,813,875.70	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	138,000,000.00	201,200,000.00	237,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	46,000,000.00	25,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	184,000,000.00	231,013,875.70	237,000,000.00
偿还债务支付的现金	169,468,639.88	231,695,888.64	223,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,223,944.34	12,346,866.17	11,586,247.73

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	47,456,879.17	25,173,879.17	-
筹资活动现金流出小计	226,149,463.39	269,216,633.98	235,086,247.73
筹资活动产生的现金流量净额	-42,149,463.39	-38,202,758.28	1,913,752.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,175,520.74	-72,624,922.33	57,979,868.49
加：期初现金及现金等价物余额	175,656,572.98	248,281,495.31	190,301,626.82
六、期末现金及现金等价物余额	176,832,093.72	175,656,572.98	248,281,495.31

## 2、母公司报表

### （1）母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	294,689,726.10	257,313,466.31	288,382,346.40
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	48,687,636.86	21,411,497.34	29,823,176.99
应收账款	409,129,396.90	1,247,277,138.73	1,204,282,245.76
应收款项融资	11,424,201.28	59,130,613.90	-
预付款项	7,122,697.56	5,085,671.12	12,619,319.83
其他应收款	27,768,947.84	26,142,537.82	20,328,443.83
存货	43,188,812.19	39,122,350.73	29,006,764.28
合同资产	1,111,197,557.80	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	10,818,910.77	28,503,228.11	19,385,293.16
流动资产合计	<b>1,964,027,887.30</b>	<b>1,683,986,504.06</b>	<b>1,603,827,590.25</b>
非流动资产：			
债权投资	-	-	-

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	5,000,000.00	5,000,000.00	7,000,000.00
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	17,837,842.22	18,935,625.32	20,033,408.38
固定资产	11,861,116.67	12,476,294.12	12,685,841.25
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	347,332.45	151,878.66	393,614.05
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	212,428.50	293,661.33	386,255.37
递延所得税资产	103,634,205.12	83,807,501.90	68,911,405.81
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>138,892,924.96</b>	<b>120,664,961.33</b>	<b>109,410,524.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,102,920,812.26</b>	<b>1,804,651,465.39</b>	<b>1,713,238,115.11</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	119,205,337.93	126,423,868.63	192,000,000.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	183,000,000.00	108,246,214.01	42,676,613.11
应付账款	922,703,571.68	798,266,207.94	875,097,712.15
预收款项	-	60,195,928.37	31,009,439.02
合同负债	75,925,137.25	-	-
应付职工薪酬	18,424,433.80	18,239,019.06	13,795,400.69
应交税费	32,929,720.34	35,878,395.11	34,883,466.88
其他应付款	11,770,778.07	21,748,438.83	24,866,272.69
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	14,973,855.04	28,359,368.60	-
其他流动负债	155,658,555.50	103,069,000.82	80,693,258.97
<b>流动负债合计</b>	<b>1,534,591,389.61</b>	<b>1,300,426,441.37</b>	<b>1,295,022,163.51</b>

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	10,053,394.25	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	13,389.15	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	<b>13,389.15</b>	<b>10,053,394.25</b>	-
负债合计	<b>1,534,604,778.76</b>	<b>1,310,479,835.62</b>	<b>1,295,022,163.51</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	170,000,000.00	170,000,000.00	170,000,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	167,292,059.37	167,292,059.37	162,478,183.67
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-441,881.74	-1,769,800.37	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	23,146,585.59	15,864,937.08	8,573,776.80
未分配利润	208,319,270.28	142,784,433.69	77,163,991.13
股东权益合计	<b>568,316,033.50</b>	<b>494,171,629.77</b>	<b>418,215,951.60</b>
负债和股东权益总计	<b>2,102,920,812.26</b>	<b>1,804,651,465.39</b>	<b>1,713,238,115.11</b>

## (2) 母公司利润表

单位：元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	<b>2,154,286,396.38</b>	<b>2,000,945,890.45</b>	<b>1,768,489,916.04</b>
减：营业成本	1,869,863,630.01	1,743,582,530.76	1,556,357,240.31
税金及附加	4,597,435.22	6,711,857.89	4,873,839.31

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	25,171,251.71	24,834,075.13	24,466,602.44
管理费用	41,938,359.41	37,811,152.31	31,456,647.06
研发费用	-	-	-
财务费用	10,072,764.54	13,860,117.87	12,132,996.35
其中：利息费用	9,846,719.84	11,403,649.26	12,385,819.66
利息收入	1,682,948.30	879,937.77	1,000,924.65
加：其他收益	1,946,564.76	1,780,063.54	1,065,581.59
投资收益（损失以“-”号填列）	-18,435,734.55	-13,941,636.27	-7,861,915.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-18,435,734.55	-13,932,331.27	-7,861,915.45
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-25,088,197.07	-37,544,261.12	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-60,431,167.99	-843,342.37	-66,542,013.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	13,220.00	-148.10	18,304.49
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>100,647,640.64</b>	<b>123,596,832.17</b>	<b>65,882,547.47</b>
加：营业外收入	45,515.01	571,893.02	202,438.92
减：营业外支出	53,027.09	119,775.64	32,994.48
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>100,640,128.56</b>	<b>124,048,949.55</b>	<b>66,051,991.91</b>
减：所得税费用	27,823,643.46	36,427,499.45	22,616,534.45
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>72,816,485.10</b>	<b>87,621,450.10</b>	<b>43,435,457.46</b>
（一）按经营持续性分类	72,816,485.10	87,621,450.10	43,435,457.46
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	72,816,485.10	87,621,450.10	43,435,457.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	72,816,485.10	87,621,450.10	43,435,457.46
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	72,816,485.10	87,621,450.10	43,435,457.46
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
五、其他综合收益的税后净额	<b>1,327,918.63</b>	<b>-1,017,047.17</b>	-
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	1,327,918.63	-1,017,047.17	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	1,327,918.63	-1,017,047.17	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	1,327,918.63	-1,017,047.17	-
（4）其他债权投资信用减值准备	-	-	-
（5）现金流量套期储备	-	-	-
（6）外币财务报表折算差额	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	<b>74,144,403.73</b>	<b>86,604,402.93</b>	<b>43,435,457.46</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	74,144,403.73	86,604,402.93	43,435,457.46
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

## (3) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 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	<b>1,925,254,002.95</b>	<b>1,877,530,146.77</b>	<b>1,590,202,423.12</b>
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	167,817,248.50	174,269,245.07	203,260,271.22
经营活动现金流入小计	<b>2,093,071,251.45</b>	<b>2,051,799,391.84</b>	<b>1,793,462,694.34</b>



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	1,654,527,153.92	1,694,085,748.07	1,386,418,976.85
支付给职工以及为职工支付的现金	84,534,562.43	69,115,732.26	62,902,549.59
支付的各项税费	83,636,001.73	91,477,973.37	67,049,937.08
支付其他与经营活动有关的现金	226,200,759.33	230,747,982.68	221,187,674.18
经营活动现金流出小计	<b>2,048,898,477.41</b>	<b>2,085,427,436.38</b>	<b>1,737,559,137.70</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>44,172,774.04</b>	<b>-33,628,044.54</b>	<b>55,903,556.64</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	1,990,704.31	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	16,000.00	4,200.00	4,434,661.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	<b>16,000.00</b>	<b>1,994,904.31</b>	<b>4,434,661.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	749,635.21	698,314.45	334,772.27
投资支付的现金	-	-	5,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	<b>749,635.21</b>	698,314.45	5,334,772.27
投资活动产生的现金流量净额	<b>-733,635.21</b>	1,296,589.86	-900,111.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	4,813,875.70	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	138,000,000.00	201,200,000.00	237,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	46,000,000.00	25,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	<b>184,000,000.00</b>	<b>231,013,875.70</b>	<b>237,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	169,468,639.88	231,695,888.64	223,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,223,944.34	12,346,866.17	11,586,247.73

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	47,456,879.17	25,173,879.17	-
筹资活动现金流出小计	<b>226,149,463.39</b>	<b>269,216,633.98</b>	<b>235,086,247.73</b>
筹资活动产生的现金流量净额	-42,149,463.39	-38,202,758.28	1,913,752.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	<b>1,289,675.44</b>	<b>-70,534,212.96</b>	<b>56,917,197.64</b>
加：期初现金及现金等价物余额	174,688,596.31	245,222,809.27	188,305,611.63
六、期末现金及现金等价物余额	<b>175,978,271.75</b>	<b>174,688,596.31</b>	<b>245,222,809.27</b>

## 二、财务报表的编制基础及合并范围的变化

### （一）财务报表的编制基础

#### 1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 02 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## （二）合并财务报表范围及变化情况

### 1、注销子公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称	是否纳入合并范围		
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
陆河县华南装饰高新科技产业有限公司	是	是	是
深圳市华南饰海装饰材料贸易有限公司	否	是 (2019 年 3 月注销)	是
深圳市华力特装饰设计有限公司	否	是 (2019 年 3 月注销)	是

2019 年 2 月 27 日，本公司召开董事会通过了《关于注销深圳市华力特装饰设计有限公司的议案》以及《关于注销深圳市华南饰海装饰材料贸易有限公司的议案》，华力特与华南饰海均于 2019 年 3 月注销。

### 2、新设立子公司

本公司于 2018 年 3 月 21 日召开 2018 年第四次临时股东大会，通过了《关于设立全资子公司议案》，一致同意设立新子公司，本公司于 2018 年 3 月 23 日设立了全资子公司陆河县华南装饰高新科技产业有限公司。

## 三、报告期内主要采用的会计政策和会计估计

### （一）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的

差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## 2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发

企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分“（十一）长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## （二）合并财务报表的编制方法

### 1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### 2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始

将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

### （三）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、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。

### （四）外币业务和外币报表折算

#### 1、外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

#### 2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币

性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

## （五）金融工具

### 1、自 2019 年 1 月 1 日起适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

#### （1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。



①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

## （2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

### （3）金融负债

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及其他金融负债。

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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款等。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。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第14号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

### （4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司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；

③该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### （5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其作出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的

金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1：商业承兑汇票

应收票据组合 2：银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合	内容
账龄组合	除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备。
合并范围内关联方组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%

B.当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合	内容
账龄组合	除已单独计量损失准备的其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备。
合并范围内关联方组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%

C、按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

对于应收租赁款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### （6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除

此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以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确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

## 2、适用于 2018 年度

在本公司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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### （2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

### ① 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：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ② 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。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③ 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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。



### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或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。

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，金融资产转回减值损失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 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将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并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

## （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### ③ 财务担保合同

不属于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的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

## （6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### （8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## （六）应收款项（适用于 2018 年度）

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收帐款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 500 万元以上的应收账款、余额为 100 万元以上的其他应收款（或应收账款余额占应收账款合计 10% 以上、其他应收款余额占其他应收款合计 10% 以上等）。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

### 2、按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

#### A. 不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	除无风险组合和单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项及单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项之外，其余应收款项按账龄划分组合
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括合并范围内公司之间往来款项以及应收票据、应收利息、应收股利。

#### B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	采用账龄分析法计提坏账准备
无风险组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	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。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

本公司对应收款项中合并范围内关联方性质的款项，不计提坏账准备。

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等有客观证据表明其发生了减值的，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，计提坏账准备。

### 4、坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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应收款项在转回日的摊余成本。

5、本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

6、对应收票据、预付款项、应收利息、一年内到期长期应收款等其他应收款项，如果有减值迹象时，计提坏账准备，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## （七）存货

### 1、存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、建造合同形成的资产、合同履约成本等。

### 2、存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料发出时采用先进先出法；工程施工按实际成本计价，包括材料成本、劳务成本和项目费用等。

### 3、存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。报告期各期末，公司对各项目的工程预计总成本与预计总收入进行核对，判断是否存在合同预计损失，对预计工程总成本超过预计总收入（扣除相关税费）的工程项目，按照预计工程总成本超过预计总收入（扣除相关税费）的部分，计提存货跌价准备，在工程项目完工时，转销存货跌价准备。

存货可变现净值是按存货的估计售价减去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。

## （八）建造合同（适用于 2019 年度、2018 年度）

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）减去已办理结算的价格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。

### （九）合同资产和合同负债（自 2020 年 1 月 1 日起适用）

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

### （十）持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。



本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

## （十一）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重

大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算。其会计政策详见本小节之“（五）金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### 1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权

的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### （1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### （2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；

初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### （3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增

持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### （4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本小节之“（二）合并财务报表的编制方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综

合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## （十二）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。投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，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可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折

旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75

### （十三）固定资产及其累计折旧

#### 1、固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

#### 2、固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	10	5.00	9.50
运输设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
办公家具及电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

### 4、大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## （十四）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用



或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；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资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## （十五）无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

资产类别	预计使用寿命	依据
软件	5 年	预计产生经济利益期限

资产类别	预计使用寿命	依据
土地使用权	50年	不动产权使用期限

## （十六）研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

## （十七）长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## （十八）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减

值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## （十九）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入

相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## （二十）预计负债

如果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：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、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，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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## （二十一）股份支付

### 1、股份支付的种类

本公司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。

### 2、权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

### 3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

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作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

## （二十二）收入的确认原则

### 1、自 2020 年 1 月 1 日起适用

#### （1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

## （2）具体会计政策

### ① 装饰施工收入

本公司以客户或监理公司核对确认的工程进度确认收入。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

本公司以客户或监理公司核对确认的工程进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的工程进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司装饰工程发生的成本，确认为合同履约成本，在确认收入时按照合同完工进度结转计入主营业务成本。本公司将为获取装饰工程合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，按照相关合同下与确认装饰施工收入相同的基础摊销计入损益。

如果合同成本的账面价值高于装饰工程预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本公司对超出的部分计提减值准备，确认为资产减值损失。资产负债表日，本公司对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过

一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于合同取得成本，根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为其他流动资产或其他非流动资产。

## ② 装饰设计收入

装饰设计收入的确认依据为：根据设计项目合同约定的工作内容将工作划分为不同节点，公司在完成合同约定重要节点的工作后向客户提交相关设计成果，经其认可相关设计成果后，公司据此确认相应节点的工作完成，并进入下一节点工作。

## 2、适用于 2019 年度、2018 年度

### （1）装饰施工收入

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。本公司以客户或监理公司核对确认的工程进度确认收入。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

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）装饰设计收入

装饰设计收入的确认依据为：根据设计项目合同约定的工作内容将工作划

分为不同节点，公司在完成合同约定重要节点的工作后向业主提交相关设计成果，经其认可相关设计成果后，公司据此确认相应节点的工作完成，并进入下一节点工作。

### （3）销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

### （4）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### （5）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益很可能流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

## **3、工作量法下合同预计总工作量、实际完工量的确定方法、确认流程和时点，与客户的具体结算流程和内外部依据**

### （1）合同预计总工作量的确定方法、流程及时点

装饰施工行业中，工程量指工程的实物数量，是以物理计量单位或自然计量单位所表示各个分项或子分项工程和构配件的数量。预计总工作量是以工程量为基础，运用相关规范规则（如工程量清单计价）计算的装饰工程施工工程



量的造价金额，即装饰工程中各个分项或子分项工程和构配件的数量与单价乘积后的汇总金额数，包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费等。总工作量的确认依据主要包括公司与甲方签订的工程合同总金额、补充合同金额及变更签证金额等，具体内容如下：

项目	具体内容
工程合同总金额	根据发行人与甲方签订的初始工程合同中的固定合同总价或暂定合同总价确定
补充合同金额	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及义务，同时根据补充合同约定的合同额相应调整合同总收入，即合同预计总工作量
变更签证	甲方对合同规定的作业内容提出调整导致工程量或施工方式等发生变更时，通常由公司出具签证单据或者由甲方出具变更指令，公司根据签证或变更指令完成相应变更的工程量后，报甲方或监理方确认。初始合同约定该工程量单价的，按照初始合同约定单独就变更工程量向甲方申报工程进度；对初始合同未约定的，或完成相应工程量后甲方未确认的变更签证单，于工程竣工决算时一并调整处理

### （2）实际完工量的确定方法、流程及时点

实际完工量即累计已完成工作量，系已完成的合格工程量对应的工程造价总金额，由于装饰工程是由多项可以具体测定工程量的分项工程组成，比如墙面刷漆按面积计算，铺设地板按面积计算，安装开关按个计算等，因此先根据分项工程完成的工程量和约定的单价计算成金额，再汇各分项工程金额累计数即为实际完工量。

项目部根据实际完成的工作量按期编制工程进度确认审核表、已完成工程量汇总表（或清单），并于期末或合同约定的工程量审核周期末将经工程运营中心审核通过后报送甲方或监理方（如有），甲方及监理方（如有）对工程进度及工程量进行确认。发行人以经甲方或监理方（如有）确认的工程进度确认审核表中记录的已完成工作量作为实际工作量的确认依据。

### （3）完工进度的确认依据

完工进度根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定，即完工进度=累计已完成工作量/预计总工作量×100%；

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。

## (4) 与客户的具体结算流程及内外部证据

建筑装饰工程项目具有投入资金大、工程结算周期长等特点，因此结算和收款过程一般分为四个阶段：开工前收取预付款、施工过程中的进度款结算、竣工后的工程竣工结算和质保期满后的质保金收回。

各个阶段与客户的结算流程及内外部证据如下：

## ① 2020年1月1日之后

主要节点	关键事项	主要会计处理	内外部证据	会计准则、准则解释或监管问答规定
施工建设	按实际发生成本进行成本归集	借：合同履行成本-成本归集 贷：存货、应付职工薪酬、应付账款等	采购合同、领料单、月度劳务进度产值计量表、工资表、费用报销单等	根据《企业会计准则第14号—收入》（财会〔2017〕22号）：“企业为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，应当作为合同履行成本确认为一项资产：（一）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（二）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；（三）该成本预期能够收回。”
	按完工百分比法确认收入、成本	①借：主营业务成本 贷：合同履行成本-成本结转 ②借：合同结算-收入结转 贷：主营业务收入 贷：应交税费	开工报告、工程装修合同、甲方或监理确认的产值确认表、工程进度报审明细（工程进度汇总表）、预算总成本表、动态成本信息收集汇总表	根据《企业会计准则第14号—收入》（财会〔2017〕22号）：“满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：（一）客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益。（二）客户能够控制企业履约过程中在建的商品。（三）企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项”、“对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。”
工程进度款结算	按经甲方或监理确认工作量（对应工程款）的50%-85%申请工程进度款	1、按甲方审批的款项确认应收款与存货： ①借：应收账款 贷：合同结算-价款结算 ②资产负债表日，项目累计确认的“合同履行成本-成本归集”与“合同履行成本-成本结转”按净额列示，计入“存货-合同履行成本”科目；项目累计确认	工程款申请单、银行对账单、发票等	根据《企业会计准则第14号—收入》（财会〔2017〕22号）：“企业应当根据本企业履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。企业拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利应当作为应收款项单独列示。合同资产，是指企业已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时

主要节点	关键事项	主要会计处理	内外部证据	会计准则、准则解释或监管问答规定
		的“合同结算-收入结转”与“合同结算-价款结转”按净额列示，视情况计入“合同资产”或“合同负债”科目。 2、收到甲方支付的进度款时： 借：银行存款 贷：应收账款		间流逝之外的其他因素。”
竣工验收	补确认尚未确认的收入、成本	①借：主营业务成本 贷：合同履约成本-成本结转 ②借：合同结算-收入结转 贷：主营业务收入 贷：应交税费 ③借：应收账款 贷：合同结算-价款结转 ④资产负债表日，项目累计确认的“合同结算-收入结转”与“合同结算-价款结转”按净额列示，计入“合同资产”科目	竣工验收单、项目竣工报告	根据《首发业务若干问题解答》：“按照履约进度确认收入的，各报告期末存在已完工未结算或未收款的合同对价，应依据合同条款明确并披露合同资产和应收账款的分类标准和确认条件，准确区分和列报合同资产和应收账款……如发现应收客户对价的权利并不仅仅承担信用风险，还取决于履行合同中的其他履约义务等条件的，应列报为合同资产。”
竣工决算	依据竣工决算审计确定的金额调整项目收入，将“合同资产”余额调整至“应收账款”科目（未到期的质保金除外）	①借：应收账款 贷：主营业务收入 贷：应交税费 ②借：应收账款 贷：合同资产	结算审核报告、结算书、施工结算定案表	根据《企业会计准则第14号—收入》（财会〔2017〕22号）：“企业应当根据本企业履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。企业拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利应当作为应收款项单独列示。合同资产，是指企业已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。”

## ② 2020年1月1日之前

主要节点	关键事项	主要会计处理	内外部证据	会计准则规定
施工建设	按实际发生成本进行成本归集	借：工程施工-合同成本 贷：存货、应付职工薪酬、应付账款等	采购合同、领料单、月度劳务进度产值计量表、工资表、费用报销单等	根据《企业会计准则第15号—建造合同》：“合同成本应当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。”
	按完工百分比法确认收入、成本	借：主营业务成本 借：工程施工-合同毛利 贷：主营业务收入 贷：应交税费	开工报告、工程装修合同、甲方或监理确认的产值确认表、工程进度报审明细	根据《企业会计准则第15号—建造合同》：“在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，应当根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。”
工程结算	根据完成的产值确认应收款及进度结算	①借：应收账款 贷：工程结算-进度结算 ②资产负债表日，各项目累计确认的工程结算与工程施工按净额列示，视情况计入“存货-	（工程进度汇总表）、经甲方或监理等确认的签证单、预算总成本表、动态成本	根据《企业会计准则应用指南》：“企业向业主办理工程价款结算，按应结算的金额，借记应收账款等科目，贷记工程结算。”

主要节点	关键事项	主要会计处理	内外部证据	会计准则规定
		已完工未结算”或“预收账款-已结算未完工”科目。	信息收集汇总表	
竣工验收	补确认尚未确认的收入、成本并结转工程施工、工程结算科目	①借：主营业务成本 借：工程施工-合同毛利 贷：主营业务收入 贷：应交税费 ②借：工程结算 贷：工程施工-合同毛利 工程施工-合同成本	竣工验收单、项目竣工报告	根据《企业会计准则应用指南》：“合同完工时，应将工程施工余额与相关工程施工合同的工程结算科目对冲”
竣工决算	依据竣工决算审计确定的金额调整项目收入及应收账款	借：应收账款 贷：主营业务收入 应交税费	结算审核报告、结算书、施工结算定案表等	

综上，发行人对装饰施工类业务按照工作量法的会计处理符合企业会计准则的相关规定。

#### 4、里程碑法下收入确认的内外部证据，履约进度确定的依据及合理性

##### （1）里程碑法下收入确认的内外部证据

企业承接的设计项目主要为公共建筑装饰设计及 EPC 总承包业务模式下的装饰设计业务。公司设计业务主要分为初步方案设计阶段、施工图设计阶段和施工配合阶段（工程竣工验收）。

初步方案设计一般是根据合同的要求，拟定修建原则，选定设计方案、拟定施工方案，计算工程数量及主要材料数量，编制设计概算，提供文字说明及图表资料的活动，目的是基本确定设计方案。初步设计文件在取得客户验收通过并出具“设计服务确认单”后，公司对该阶段收入进行确认。公司选取业主审核确认的“设计服务确认单”作为初步设计阶段确认收入的外部依据。

施工图设计一般是根据初步设计批复意见、合同的要求，进一步对所审定的修建原则、设计方案、技术决定加以具体和深化，最终确定各项工程数量，提出文字说明和适应施工需要的图表资料以及施工组织计划，并编制施工图预算。因此，公司选取业主审核确认的“设计服务确认单”作为确认施工图阶段的外部依据。

施工配合（工程竣工验收）一般是设计人员在施工现场或远程提供技术咨询及解决施工过程中出现的各类问题，包括工地回访、现场例会以及设计变更

等。此阶段企业根据取得的完工报告或客户出具完成施工配合确认文件的作为确认收入的外部证据。

公司设计业务初步设计阶段、施工图设计阶段和施工配合阶段的合同金额均以合同、补充协议、设计图纸、设计服务确认单等形式进行明确。

发行人据以确认收入的内部证据主要包括合同、平面布置图，具体如下：

在项目服务中，发行人对每个项目均编制设计计划，确定项目负责人并根据客户确定的进度要求安排项目总体进度计划。根据该进度表，发行人与客户在项目服务合同中将项目完工的时间周期进行约定。

设计人员完成分项设计文件后由设计运营中心安排校审人员进行校审，通过审核后，通过 OA 流程申请《图纸审查盖章申请表》。

发行人据以确认收入的外部证据主要包括中期或最终验收意见单，即客户对阶段性成果的设计服务确认单，具体如下：

阶段设计完成后，由项目负责人组织分项负责人参加由客户组织的相关专家对设计成果的评审。根据需求、功能应用等，结合设计文件的阶段，对设计文件进行分析评估，确定设计文件的评审意见。

项目负责人最终成稿，并经公司分管领导批准后的，以邮寄、送达等方式交付设计终稿给客户，并要求客户签收《设计服务确认单》。

## （2）履约进度确定的依据及合理性

设计业务收入按照里程碑法确认收入。在设计项目的各个阶段，发行人按照合同约定向客户交付一定的设计成果、配合客户施工项目开展，经客户认可后，获得经客户确认的《设计服务确认单》，发行人据此确定设计项目的履约进度，并确认相应的收入。

报告期内，发行人设计业务的业务环节较为简单，项目基本在同一年度交付主要设计成果，发行人依据业主确认的《设计服务确认单》作为收入确认外部依据，按照权责发生制的要求归集项目发生的成本，符合《企业会计准则第 14 号—收入》关于劳务收入确认的相关规定，核算基础充分。

## 5、收入确认的内控制度

### （1）进度确认的内控制度

#### ① 装饰施工项目-工作量法

发行人工程运营中心、成本部等各业务部门与财务运营中心之间建立了密切的确认、沟通机制，对项目实施情况、完工进度等进行定期交叉核对、确认及检验，确保项目完工进度计算的真实性、准确性。具体如下：

项目部对已完成各分部分项工程完成的工程量和约定的单价核算分项工作量，依据计价表费率计算已发生的措施费、规费、税金，汇总编制工程进度确认审核表及工程进度汇总表，经项目经理审核后上报公司工程运营中心进行审核；在日常监督管理过程中，工程运营中心已获取了与项目实施相关的所有过程性资料，包括材料使用情况、劳务施工结算情况、间接费用发生情况及其他现场施工记录文件等，工程运营中心依据上述资料，对项目经理编制的工程进度确认审核表及工程进度汇总表进行复核确认，工程运营中心确认后成本部对工作量进行进一步复核，主要围绕成本预算的执行情况是否出现异常情形。经上述系列复核确认后，项目经理报送工程进度确认审核表及工程进度汇总表至项目甲方或监理单位处进行确认。

在项目日常监督管理过程中，财务运营中心每月核算出项目实际发生的累计成本后，比较成本投入进度与按工作量法确认进度的差异，如发现项目实施进度不匹配等情形时，财务运营中心会同工程运营中心查阅原材料及劳务投入明细、询问项目人员等方式，分析差异形成的原因及合理性。报告期内，公司的项目不存在按工作量法与按成本法确认收入存在重大差异的情形。

财务运营中心在每月进行财务核算时，会对各项目预计总收入、预算总成本、成本投入情况、项目进度情况进行汇总统计，并交由工程运营中心交叉复核。工程运营中心专员在复核时，对于在日常项目管理过程中上述情况出现变化的，及时向财务运营中心反馈。

#### ② 装饰设计项目-里程碑法

当装饰设计项目达到某一里程碑时，发行人于资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以履约进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，

确认当期提供设计服务的收入。针对资产负债表日尚未达到阶段节点的设计工作量，因尚未向客户提交该阶段的最终设计成果，出于谨慎性原则，发行人将资产负债表日尚未完工的阶段设计成果不确认当期的收入，当期发生的项目相关成本全部计入当期损益。

发行人已建立了完善的内控制度以保证收入核算的及时性和准确性：

A、每月设计运营中心汇总部门内项目的进度情况及下月计划的进度情况，经成本部、部门总经理复核后报送给财务运营中心，财务运营中心通过各项目进度情况汇总表及时了解项目进展，并对近期预计完成里程碑节点的项目进行重点关注。

B、当项目在当月完成里程碑节点时，项目组人员及时将相关成果资料移交给客户，并将经客户确认的设计服务确认单传递至财务运营中心，财务人员核对项目进度情况后，根据设计服务确认单、合同约定条款及收入确认政策进行收入确认。

C、当月未达到里程碑节点的项目，财务运营中心在按照项目对成本进行归集和核算，但不确认相关收入。

## （2）款项结算制度

工程运营中心及设计运营中心根据合同约定的结算条款，在项目达到合同约定结算时点后，及时与客户进行沟通协商，并向客户提交结算申请。客户根据项目实施进度及合同约定，与发行人就应支付的合同款项进行结算。

结算金额确定后，工程运营中心及设计运营中心提交“项目开票申请流程”，向财务运营中心申请开具发票，财务人员对照开票内容及相关信息与结算单据、工程合同、设计合同进行审核，审核确认无误后开具发票。项目部将发票交付客户，并根据结算金额向客户及时催收回款。

综上，发行人具备完善健全的收入确认内控制度，相关内控制度得到有效执行，具备采用工作量法和里程碑法确认收入的核算基础，核算基础充分。

## （二十三）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括

政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，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，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。与收益相关的政府补助，采用净额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接冲减相关成本费用；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本费用。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

公司收到政府对公司贷款利息补助时，于收到当月冲减财务费用-利息支出。

#### **（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债**

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## （二十五）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，

或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、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，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：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；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、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；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## （二十六）租赁

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

## （二十七）其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本小节之“（十）持有待售资产”相关描述。

## （二十八）重要会计政策和会计估计变更

### 1、会计政策变更

（1）2018年度会计政策变更

2018年6月15日，财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）。资产负债表中，将“应收票据”和

“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中，增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出；“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；本公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

## （2）2019年度会计政策变更

① 2019年5月9日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号——非货币性资产交换〉的通知》（财会〔2019〕8号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月10日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

② 2019年5月16日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号——债务重组〉的通知》（财会〔2019〕9号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019年1月1日至该准则施行日2019年6月17日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019年1月1日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

③ 2019年4月30日，财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）。2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号）。本公司2019年属于执行新金融工具准则，但未执行新收入准则和新租赁准则情形，资产负债表、利润表、现金流量表及股东权益变动表列报项目的变化，主要是执新金融工具准则导致的变化，在以下执行新金融工具准则中反映。财会〔2019〕6号中还将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”、“应收账款”，将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”及“应付账款”，分别列示。本公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对公司净利润和股东权益无影响。

#### ④ 执行新金融工具准则

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”）。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般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，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及未提用的贷款承诺和财务担保合同等。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。

2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

A. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对公司合并财务报表的影响：

单位：元

合并报表项目	2018年12月31日账面价值	2019年1月1日账面价值
应收票据	29,823,176.99	27,848,009.02
应收账款	1,204,282,245.76	1,167,923,346.16
应收款项融资		17,717,266.96
递延所得税资产	68,911,405.81	74,065,605.95
其他综合收益		-752,753.20
盈余公积	8,573,776.80	7,102,792.07
未分配利润	77,015,191.93	63,776,329.40

2019年1月1日首次采用新金融工具准则进行调整后，本公司合并报表减少留存收益 14,709,847.26 元，其中减少盈余公积 1,470,984.73 元，减少未分配利润 13,238,862.53 元。

B.新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对金融资产减值准备的影响：

单位：元

计量类别	按原金融工具准则确认的减值准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则确认的损失准备
应收票据	9,123,822.67		295,167.97	9,418,990.64
应收账款	257,392,138.38		19,317,961.72	276,710,100.10
其他应收款	5,630,326.87			5,630,326.87
合计	<b>272,146,287.92</b>		<b>19,613,129.69</b>	<b>291,759,417.61</b>

### （3）2020年会计政策变更

#### ① 执行新收入准则

财政部 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”），本公司 2020 年度财务报表按照新收入准则编制。根据新收入准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，不对比较财务报表数据进行调整。

执行新收入准则对 2020 年期初合并报表项目影响如下：

单位：元

报表项目	2019年12月31日	2020年1月1日
<b>资产</b>		
合同资产	-	869,613,454.54
应收账款	1,247,277,138.73	377,663,684.19
<b>负债</b>		
合同负债	-	57,026,077.28
预收款项	60,195,928.37	1,026.74
预计负债	-	417,732.83
其他流动负债	-	2,751,091.52
<b>股东权益</b>		
未分配利润	-	-

与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年12月31日合并报表的影响如下：

单位：元

报表项目	新准则下	原准则下
<b>资产</b>		
合同资产	1,111,197,557.80	-
存货	43,188,812.19	43,187,976.45
应收账款	409,129,396.90	1,520,326,954.70
<b>负债</b>		
合同负债	75,925,137.25	-
预收款项	-	79,363,090.66
预计负债	13,389.15	-
其他流动负债	155,658,555.50	152,233,155.50

## 2、其他会计政策变更

无。

## 3、会计估计变更

报告期内，本公司无会计估计变更。

#### 四、主要税项及税收优惠

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应税收入	17.00、16.00、13.00、11.00、10.00、9.00、6.00、5.00、3.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00、5.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

#### 五、分部信息

公司财务报表中不包含分部信息。

#### 六、最近一年及一期收购兼并情况

公司最近一年及一期无收购兼并情形。

#### 七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司报告期内的非经常性损益明细表进行核验，并出具了《关于深圳市华南装饰集团股份有限公司非经常性损益的专项审核报告》（中兴财光华审专字（2021）第 102030 号），认为：

“该非经常性损益明细表在所有重大方面按照中国证券监督管理委员会印发的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（证监会公告〔2008〕43 号）的规定编制。”

报告期内，公司非经常性损益及其对净利润的影响如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动性资产处置损益	1.32	-0.01	9.22
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	-	-
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	266.74	240.71	106.56
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
取得子公司、联营企业及合营企业的投资	-	-	-



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债产生的公允价值变动损益	-	-	-
处置交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	291.50	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.75	45.21	16.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4.62	-	-
<b>非经常性损益总额</b>	<b>563.43</b>	<b>285.90</b>	<b>132.72</b>
减：非经常性损益的所得税影响数	142.12	71.50	33.35
<b>非经常性损益净额</b>	<b>421.30</b>	<b>214.40</b>	<b>99.37</b>
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-	-	-
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>	<b>421.30</b>	<b>214.40</b>	<b>99.37</b>
<b>扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>6,846.45</b>	<b>8,538.33</b>	<b>4,229.83</b>

## 八、最近一期末主要资产情况

### （一）货币资金

截至 2020 年 12 月 31 日，公司货币资金情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占比
库存现金	0.39	0.001%
银行存款	19,226.65	65.06%
其他货币资金	10,327.31	34.94%
合计	<b>29,554.35</b>	<b>100.00%</b>

### （二）应收账款

截至 2020 年 12 月 31 日，公司以摊余成本计量的应收账款如下：

单位：万元

项目	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备的 应收账款	3,418.52	2,582.84	835.68
按组合计提坏账准备的 应收账款	55,872.41	15,795.15	40,077.26
合计	<b>59,290.93</b>	<b>18,377.99</b>	<b>40,912.94</b>

### （三）存货

截至 2020 年 12 月 31 日，公司存货情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,250.63	-	2,250.63
合同履约成本	2,137.90	69.65	2,068.26
合计	<b>4,388.53</b>	<b>69.65</b>	<b>4,318.88</b>

### （四）合同资产

截至 2020 年 12 月 31 日，公司合同资产的情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	132,617.85	21,498.10	111,119.76

项目	账面余额	减值准备	账面价值
合计	132,617.85	21,498.10	111,119.76

### （五）固定资产

截至 2020 年 12 月 31 日，公司固定资产构成情况如下：

单位：万元

项目	折旧年限（年）	残值率	账面原值	累计折旧	账面价值
机器设备	10	5.00%	6.61	3.29	3.32
运输设备	5-10	5.00%	412.80	375.29	37.51
办公家具及电子设备	3-5	5.00%	316.18	241.45	74.73
房屋及建筑物	20	5.00%	1,456.24	377.44	1,078.80
合计	-	-	2,191.83	997.47	1,194.36

报告期末，公司固定资产不存在减值迹象，故无需计提减值准备。

### （六）无形资产

截至 2020 年 12 月 31 日，公司无形资产构成情况如下：

单位：万元

资产类别	摊销年限（年）	取得方式	账面原值	累计摊销	账面价值
土地使用权	50 年	外购	384.38	20.50	363.88
软件	5 年	外购	274.10	239.37	34.73
合计	-	-	658.48	259.87	398.61

## 九、最近一期末主要负债情况

### （一）短期借款

截至 2020 年 12 月 31 日，公司短期借款具体情况如下：

单位：万元

借款类别	金额	占比
保证借款	11,900.00	99.83%
其中：抵押及质押借款	4,900.00	41.11%
短期借款利息	20.53	0.17%
合计	11,920.53	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司无已到期未偿还的短期借款。

## （二）应付票据

截至 2020 年 12 月 31 日，公司应付票据具体如下：

单位：万元

种类	金额	占比
银行承兑汇票	15,200.00	83.06%
商业承兑汇票	600.00	3.28%
信用证	2,500.00	13.66%
合计	<b>18,300.00</b>	<b>100.00%</b>

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在已到期未支付的应付票据。

## （三）应付账款

1、截至 2020 年 12 月 31 日，公司应付账款账龄构成如下：

单位：万元

项目	金额	占比
1 年以内	74,710.32	80.97%
1-2 年	12,046.09	13.06%
2-3 年	2,367.48	2.57%
3 年以上	3,146.47	3.41%
合计	<b>92,270.36</b>	<b>100.00%</b>

2、截至 2020 年 12 月 31 日，公司应付账款明细构成如下所示：

单位：万元

项目	金额	占比
应付材料款	57,104.28	61.89%
应付劳务款	33,609.62	36.43%
应付其他款项	1,556.45	1.69%
合计	<b>92,270.36</b>	<b>100.00%</b>

截至 2020 年 12 月 31 日，应付账款中不存在应付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

#### （四）合同负债

截至 2020 年 12 月 31 日，公司合同负债余额为 7,592.51 万元，主要为预收的工程款与建造合同形成的负债。

#### （五）应交税费

截至 2020 年 12 月 31 日，公司应交税费余额 3,292.97 万元，具体明细如下：

单位：万元

税项	金额	占比
企业所得税	2,942.37	89.35%
增值税	184.11	5.59%
城市维护建设税	85.22	2.59%
教育费附加	36.27	1.10%
地方教育附加	23.43	0.71%
代扣代缴个人所得税	19.96	0.61%
房产税	1.54	0.05%
土地使用税	0.07	0.00%
合计	<b>3,292.97</b>	<b>100.00%</b>

### 十、所有者权益变动情况

报告期内，公司合并所有者权益变动情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
股本	17,000.00	17,000.00	17,000.00
资本公积	16,729.21	16,729.21	16,247.82
其他综合收益	-44.19	-176.98	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	2,314.66	1,586.49	857.38
未分配利润	20,793.74	14,254.15	7,701.52
归属于母公司股东权益小计	56,793.41	49,392.87	41,806.72
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	56,793.41	49,392.87	41,806.72

## 十一、报告期内现金流量简要情况

报告期内，公司合并现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,412.16	-3,372.80	5,581.00
投资活动产生的现金流量净额	-79.66	-69.41	25.61
筹资活动产生的现金流量净额	-4,214.95	-3,820.28	191.38
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>117.55</b>	<b>-7,262.49</b>	<b>5,797.99</b>
加：期初现金及现金等价物余额	17,565.66	24,828.15	19,030.16
期末现金及现金等价物余额	17,683.21	17,565.66	24,828.15

## 十二、或有事项、资产负债表日后事项及其他重要事项

### （一）日后事项

截至本招股说明书签署日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

截至 2020 年 12 月 31 日，公司因借款、采购等经济合同纠纷案件，被人民法院冻结银行存款合计 15,438,331.31 元；公司对诉讼案件预计损失已进行了相应会计处理。

### （三）其他重要事项

截至 2020 年 12 月 31 日，公司不存在其他需要披露的重大事项。

## 十三、报告期申报财务报表与原始财务报表涉及差异调整事项

### （一）原始财务报表与申报财务报表的差异情况说明

报告期内，公司 2018 年度、2019 年度的申报财务报表与原始财务报表存在差异，2020 年度的申报财务报表与原始财务报表不存在差异。

公司已对 2018 年度、2019 年度申报财务报表与原始财务报表差异调整的具体事项、内容逐项进行说明，并由中兴财光华会计师事务所出具了《关于深圳市华南装饰集团股份有限公司原始财务报表与申报财务报表差异情况的专项

审核报告》（中兴财光华审专字（2020）第 102313 号），主要调整事项说明如下：

### 1、2019 年度差异调整事项

序号	调整事项	差异调整的具体事项、差错更正原因及依据	对当期损益的影响
1	收入、成本费用跨期调整	1、对发行人预计总收入、预算总成本的估计与实际业务发生情况出现较大偏差的项目进行调整，对未按出具结算单的时间核算收入的，进行相应调整； 2、对跨期入账的料、工、费等进行相应调整； 3、对未按权责发生制，准确核算期间费用的事项进行相应调整； 4、对调整后的应收款项按照坏账准备计提政策计提坏账准备； 5、按照调整后的利润总额及暂时性差异，重新计算递延所得税和当期所得税。	减少营业收入 284.17 万元、增加营业成本 1,385.51 万元、减少税金及附加 38.50 万元、增加销售费用 18.63 万元、减少管理费用 6.75 万元、减少财务费用 11.80 万元、增加信用减值损失 1,639.71 万元、增加营业外收入 0.25 万元、减少所得税费用 35.57 万元
2	应收票据坏账准备调整	1、报告期内公司的应收票据未发生到期无法收到款项产生坏账的情形。公司编制原始财务报表未对期末应收票据计提坏账准备； 2、根据最新的审核指导要求，公司在编制申报财务报表时予以更正，公司根据坏账准备计提政策： 2-1、对“6+9”范围内的银行承兑汇票，公司基于其信用风险和延期付款风险较小，不存在回收风险，不计提坏账准备； 2-2、对“6+9”范围以外的银行承兑汇票，公司基于其信用等级偏低的特点，按照 1 年以内应收账款的计提比例计提坏账准备； 2-3、对商业承兑汇票，公司按照应收账款账龄连续计算的原则计提了坏账准备。	减少信用减值损失 652.79 万元
3	存货跌价准备调整	1、各报告期末，公司对各项目的工程预计总成本与预计总收入进行核对，判断是否存在合同预计损失。对预计工程总成本超过预计总收入的工程项目，按照预计工程总成本超过预计总收入的部分，计提存货跌价准备； 2、对于停工项目，按照建造合同形成的资产部分全额计提存货跌价准备。	增加资产减值损失 84.33 万元
4	重分类调整	1、公司将持有的“6+9”银行承兑汇票调整列报为应收款项融资-应收票据； 2、将期末背书转让或贴现未到期终止确认的票据转回； 3、根据金融转移准则将应收保理款产生的保理费用从财务费用调整至投资收益； 4、对应收账款、建造合同形成的资产、应付账款及其他往来款项等负数部分重分类调整。	未对损益产生影响
-	-	小计	减少净利润 362.27 万元

### 2、2018 年度差异调整事项

序号	调整事项	差异调整的具体事项、差错更正原因及依据	对当期损益的影响
1	收入、成本、费用跨	1、对发行人预计总收入、预算总成本的估计与实际业务发生情况出现较大偏差的项目进行调整，对未按出具结算单的时间	增加营业收入 490.29 万元、增加营业成本 2,217.64 万元、增加税金及

序号	调整事项	差异调整的具体事项、差错更正原因及依据	对当期损益的影响
	期调整	1、对跨期核算收入的，进行相应调整； 2、对跨期入账的料工费等进行相应调整； 3、对未按权责发生制，准确核算期间费用的事项进行相应调整； 4、对调整后的应收款项按照坏账准备计提政策计提坏账准备； 5、按照调整后的利润总额及暂时性差异，重新计算递延所得税和当期所得税。	附加 54.75 万元、增加销售费用 18.63 万元、减少管理费用 8.86 万元、增加财务费用 25.47 万元、增加资产减值损失 1,597.60 万元、增减营业外支出 123.10 万元、减少所得税费用 209.39 万元
2	应收票据坏账准备调整	1、报告期内公司的应收票据未发生到期无法收到款项产生坏账的情形。公司编制原始财务报表未对期末应收票据计提坏账准备； 2、根据最新的审核指导要求，公司在编制申报财务报表时予以更正，公司根据坏账准备计提政策： 2-1、对“6+9”范围内的银行承兑汇票，公司基于其信用风险和延期付款风险较小，不存在回收风险，不计提坏账准备； 2-2、对“6+9”范围以外的银行承兑汇票，公司基于其信用等级偏低的特点，按照 1 年以内应收账款的计提比例计提坏账准备； 2-3、对商业承兑汇票，公司按照应收账款账龄连续计算的原则计提了坏账准备。	增加资产减值损失 669.18 万元
3	存货跌价准备调整	1、各报告期末，公司对各项目的工程预计总成本与预计总收入进行核对，判断是否存在合同预计损失。对预计工程总成本超过预计总收入的工程项目，按照预计工程总成本超过预计总收入的部分，计提存货跌价准备； 2、对于停工项目，按照建造合同形成的资产部分全额计提存货跌价准备。	增加资产减值损失 89.72 万元
4	重分类调整	1、将期末背书转让或贴现未到期终止确认的票据转回； 2、根据金融转移准则将应收保理款产生的保理费用从财务费用调整至投资收益； 3、对应收账款、建造合同形成的资产、应付账款及其他往来款项等负数部分重分类调整。	未对损益产生影响
-	-	小计	减少净利润 2,347.12 万元

## （二）差异调整事项符合《企业会计准则》规定

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的相关规定，企业应当采用追溯重述法更正重要的前期差错，但确定前期差错累计影响数不切实可行的除外。

公司不存在故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息，滥用会计政策或者会计估计，操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据会计记录的情形；公司已在申报财务报表中对会计差错进行更正，符合《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的相关规定。



### （三）差异调整事项不涉及纳税调整

上述会计差异调整事项不涉及纳税调整，差异调整事项依据充分，符合企业会计准则及其他法律、法规的相关规定。

发行人已取得主管税务机关出具的书面证明，证明发行人报告期内没有重大税务违法记录。

### （四）对造成报告期内申报财务报表与原始财务报表差异的有关业务或财务内控整改情况和整改结果

报告期内，公司财务报表的会计调整引起了公司高度重视。公司针对会计调整的相关事项重新梳理并完善了各项内部控制制度，组织人员加强内部控制的学习，加强内部控制制度的执行力度，具体情况如下：

#### 1、进一步完善内部控制制度

公司进一步完善了各项内部控制制度，主要包括《财务管理制度》《项目资产管理制度》《工程运营中心管理制度》《成本部管理制度》《内部审计管理制度》等。该等制度涵盖了业务销售、成本管控、财务与资金等各个经营过程及具体环节，形成了较为规范的管理体系。

#### 2、进一步完善收入、成本、费用确认流程并强化执行

加强对公司销售收入确认政策的学习，严格审核与收入确认相关的原始凭证，保证收入确认依据充分，并记录在恰当的会计期间；加强与客户及供应商的往来款对账工作，及时核对确认债权账务，确保往来款金额的准确性；加强成本费用核算及管理，避免出现大额成本费用跨期问题，并落实责任到个人，对违反规定的人员按制度进行通报处罚。

#### 3、组织相关人员加强学习

公司组织财务人员深入学习会计准则相关要求与各项内部管理制度，加强对相关问题的认知以及管理，确保公司财务信息真实、准确、完整。此外，公司定期组织董事、监事、高级管理人员对相关法律、法规、规范性文件及上述内部控制制度进行培训学习，确保各项内部控制制度得到有效执行。

综上，公司针对内部控制的各个环节，制订了详细、完善的内控制度，并能够严格执行，同时公司 2020 年度未再出现相关差异调整情形，公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定，在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

## 十四、重要财务指标

### （一）主要财务指标

以下各项财务指标，除资产负债率为母公司报表口径外，均以合并财务报表数据为基础进行计算：

主要财务指标	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
流动比率（倍）	1.28	1.30	1.24
速动比率（倍）	1.25	1.24	1.20
资产负债率（母公司）	72.97%	72.62%	75.59%
归属于公司股东的每股净资产（元）	3.34	2.91	2.46
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例	0.06%	0.03%	0.09%
应收账款周转率（次）	1.22	1.30	1.33
存货周转率（次）	44.26	49.35	53.64
息税折旧摊销前利润（万元）	13,243.99	15,462.51	8,882.22
归属于母公司所有者的净利润（万元）	7,267.75	8,752.73	4,329.20
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,846.45	8,538.33	4,229.83
利息保障倍数（倍）	4.48	5.46	4.38
每股经营活动现金流量（元）	0.26	-0.20	0.33
每股净现金流量（元）	0.01	-0.43	0.34

注：上述财务指标计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债；

资产负债率=总负债/总资产×100%；

归属于公司股东的每股净资产=期末归属于公司普通股股东权益/期末股本总额；

无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例=无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）/期末净资产；

应收账款周转率=营业收入/应收账款（含合同资产及应收款项融资中的应收账款）平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出+票据贴现及融资费用+固定资产折旧+投资性房地产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（利息支出+票据贴现及融资费用）；

每股经营活动现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额；

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。

## （二）净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》的要求，本公司最近三年净资产收益率及每股收益如下：

净利润		加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
			基本每股收益	稀释每股收益
2020年度	归属于公司普通股股东的净利润	13.69%	0.43	0.43
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.90%	0.40	0.40
2019年度	归属于公司普通股股东的净利润	19.63%	0.51	0.51
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.15%	0.50	0.50
2018年度	归属于公司普通股股东的净利润	10.92%	0.25	0.25
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.67%	0.25	0.25

注：上述指标的计算公式如下：

### 1、加权平均净资产收益率的计算公式

加 权 平 均 净 资 产 收 益 率 =  $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P<sub>0</sub> 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；E<sub>0</sub>

为归属于公司普通股股东的期初净资产； $E_i$  为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； $E_j$  为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； $M_0$  为报告期月份数； $M_i$  为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； $E_k$  为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； $M_k$  为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

## 2、基本每股收益的计算公式

基本每股收益= $P_0 \div S$

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

其中： $P_0$  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； $S_0$  为期初股份总数； $S_1$  为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$  为报告期因回购等减少股份数； $S_k$  为报告期缩股数； $M_0$  为报告期月份数； $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

## 3、稀释每股收益的计算公式

稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P_1$  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。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## 十五、发行人设立时及报告期内资产评估情况

公司整体变更为股份公司时，委托北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了编号为国融兴华评报字（2015）第 020194 号的《评估报告》。本次评估的基准日为 2015 年 5 月 31 日，评估采用资产基础法，评估结果如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	评估价值	增值率
资产总计	113,295.83	114,054.30	0.67
负债总计	94,976.82	94,976.82	-
净资产	18,319.01	19,077.48	4.14

## 十六、发行人历次验资情况

有关发行人的历次验资情况请参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、发行人历次验资情况及发起人投入资产的计量属性”。

## 第十一节 管理层讨论与分析

以下引用的财务数据，非经特别说明，均引自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司财务报表及相关财务资料或依据其计算而得。投资者如欲详细了解公司报告期财务会计信息，请阅读本公司披露的财务报告和审计报告全文。

公司董事会提请投资者注意，以下讨论与分析应结合公司经审计的财务报告和本招股说明书揭示的其他财务信息和非财务信息一并阅读。除非特别说明，相关财务数据均指合并财务报表数据。

### 一、财务状况分析

#### （一）资产情况分析

##### 1、资产构成及其变动分析

报告期各期末，公司的资产结构如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	196,488.17	93.45%	168,495.45	93.38%	160,681.29	93.80%
非流动资产	13,765.72	6.55%	11,945.40	6.62%	10,627.65	6.20%
<b>资产总计</b>	<b>210,253.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>180,440.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>171,308.93</b>	<b>100.00%</b>

随着业务的快速发展，公司的资产规模不断扩大。报告期各期末，公司资产总额分别为 171,308.93 万元、180,440.85 万元和 210,253.89 万元；报告期内，公司的资产结构相对稳定，其中流动资产为公司的主要资产，占总资产的比例超过 93%。

公司所在的建筑装饰行业属于服务性行业，现场施工作业机械化设备使用程度与制造业相比较低，生产性厂房及生产设备等固定资产投资相对较小，上述行业特点决定了公司的资产以流动资产为主，非流动资产占比较小。

##### 2、流动资产构成及其变动分析

报告期各期末，公司流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	29,554.35	15.04%	25,828.14	15.33%	29,144.10	18.14%
应收票据	4,868.76	2.46%	2,141.15	1.27%	2,982.32	1.86%
应收账款	40,912.94	20.82%	124,727.71	74.02%	120,428.22	74.95%
应收款项融资	1,142.42	0.58%	5,913.06	3.51%	-	-
预付款项	712.27	0.36%	508.57	0.30%	1,261.93	0.79%
其他应收款	2,776.89	1.41%	2,614.25	1.55%	2,025.50	1.26%
存货	4,318.88	2.20%	3,912.24	2.32%	2,900.68	1.81%
合同资产	111,119.76	56.55%	-	-	-	-
其他流动资产	1,081.89	0.55%	2,850.32	1.69%	1,938.53	1.21%
<b>流动资产合计</b>	<b>196,488.17</b>	<b>100.00%</b>	<b>168,495.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>160,681.29</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司流动资产以货币资金、应收账款及合同资产为主，均为与主营业务密切相关的业务资产。报告期各期末，上述三项资产合计占流动资产的比重分别为 93.09%、89.35% 和 92.42%，其他类别的流动资产占比较小。

由于建筑装饰工程的周期相对较长，因此，建筑装饰工程企业通常分期与业主或总包方等确认工程进度，并分期结算相关的工程款项，对于公司工程施工过程中，工作量已完成但业主或总包方尚未确认的建造合同资产/合同履约成本计入存货科目核算，对于已确认工程进度尚未收到的款项计入应收账款（包括合同资产，下同）核算，由此导致公司应收账款和存货的余额较高。此外，建筑装饰企业在经营中对货币资金需求量较高，因此货币资金的余额也较高。

### （1）货币资金

报告期各期末，公司的货币资金构成如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.39	0.001%	3.72	0.01%	8.53	0.03%
银行存款	19,226.65	65.06%	18,935.59	73.31%	25,056.70	85.98%
其他货币资金	10,327.31	34.94%	6,888.84	26.67%	4,078.88	14.00%
<b>合计</b>	<b>29,554.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,828.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,144.10</b>	<b>100.00%</b>

公司货币资金由库存现金、银行存款、其他货币资金构成，其中其他货币资金主要由银行承兑汇票保证金、保函保证金以及贷款保证金等构成。

报告期各期末，公司的货币资金余额分别为 29,144.10 万元、25,828.14 万元和 29,554.35 万元，占流动资产的比例分别为 18.14%、15.33%和 15.04%。公司的主营业务为建筑装饰类业务，经营过程中对流动资金需求较多，如业务承揽环节需要交付的投标保证金、签订合同过程中需要交付的履约保证金、项目施工过程中先行垫付的资金、项目竣工验收后的质保期内保留的部分质保金等。因此为保证公司的稳健运营，公司的货币资金占流动资产的比例较高。

2019 年末公司货币资金余额较 2018 年末减少 3,315.96 万元，主要是支付供应商款项较多，使得 2019 年年度经营活动现金净流出 3,372.80 万元；2020 年末货币资金余额较 2019 年末增加 3,726.21 万元，主要系公司为加强经营现金管理，更多地进行应收账款保理以及采用票据与供应商进行结算，2020 年度公司经营活动现金净流入 4,412.16 万元。

报告期各期末，公司的其他货币资金余额主要为开具银行承兑汇票而支付的票据保证金。报告期各期末，其他货币资金余额增长较快，主要是由于公司加大采用银行承兑汇票结算供应商的款项而导致应付票据增长较快，从而使得票据保证金增加较快。

报告期各期末，公司受限的货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票保证金	9,780.26	6,026.75	3,244.75
保函保证金	546.97	862.08	834.13
贷款保证金	0.08	-	-
诉讼冻结	1,543.83	1,373.65	237.08
<b>合计</b>	<b>11,871.15</b>	<b>8,262.49</b>	<b>4,315.95</b>

## （2）应收票据（含应收款项融资中的应收票据）

### ① 应收票据余额变动情况

自 2019 年 1 月 1 日起，公司在日常资金管理中将持有的“6+9”银行（“6”是指中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、交通银



行、中国邮政储蓄银行，“9”是指其他9家全国性股份制商业银行，包括：华夏银行、平安银行、兴业银行、民生银行、浦东发展银行、招商银行、光大银行、中信银行、浙商银行，下同）承兑汇票背书或贴现，管理应收票据的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且应收票据的现金流量特征与基本借贷安排相一致，因此根据新金融工具准则的要求，将部分应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为“应收款项融资”。

报告期各期末，公司应收票据及应收款项融资中应收票据的情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应收票据余额 <sup>注1</sup>	5,356.21	3,988.59	3,894.70
其中：应收款项融资-应收 票据余额	20.00	1,558.33	-
应收票据余额	5,336.21	2,430.26	3,894.70
减：应收票据坏账准备	467.45	289.11	912.38
累计公允价值变动-其他 <sup>注2</sup>	-	-	-
应收票据净额注3	4,888.76	3,699.48	2,982.32

注1：2019年末和2020年末“应收票据余额”包含“应收款项融资”中的“应收票据-原值”；

注2：2019年末和2020年末“累计公允价值变动-其他”主要为根据新金融工具准则考虑时间价值损失对“应收款项融资”中的“应收票据”公允价值进行的调整；

注3：2019年末和2020年末“应收票据净额”包含“应收款项融资”中的“应收票据-账面价值”（下同）。

报告期各期末，应收票据余额按类型列示如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	2,165.94	40.44%	2,394.99	60.05%	373.00	9.58%
商业承兑汇票	2,030.27	37.90%	1,593.60	39.95%	3,521.70	90.42%
融信凭证	1,160.00	21.66%	-	-	-	-
合计	5,356.21	100.00%	3,988.59	100.00%	3,894.70	100.00%

报告期各期末，公司应收票据净额分别为 2,982.32 万元、3,699.48 万元和 4,888.76 万元，占流动资产的比例分别为 1.86%、2.20%和 2.49%，占比较低。公司应收票据余额呈增长趋势，主要是由于随着公司业务量的增大，使用票据结算的客户和票据结算金额随之增加。

2020 年 6 月，公司收到广州凯达尔投资有限公司开具的商业承兑汇票 1,000.00 万元，票据期限为 3 个月。该笔商业承兑汇票于 2020 年 9 月末到期后由于承兑人未履约，发行人将该笔款项自应收票据转换为应收账款，按照账龄连续计算的原则，并结合相应信用风险对此应收账款单项计提坏账，计提比例为 20%。发行人已于 2021 年 4 月 13 日收到该笔款项。

报告期内，发行人应收票据不存在无真实交易背景的情况，不存在不具备商业实质的背书情况。

## ② 应收票据坏账准备情况

公司根据坏账准备计提政策，对“6+9”范围内的银行承兑汇票，公司基于其信用风险和延期付款风险较小，不存在回收风险，不计提坏账准备；对“6+9”范围以外的银行承兑汇票，公司基于其信用等级偏低的特点，按照 1 年以内应收账款的计提比例计提坏账准备；对商业承兑汇票，公司按照应收账款账龄连续计算的原则计提了坏账准备。2019 年末和 2020 年末公司将持有的“6+9”银行承兑汇票列报为应收款项融资-应收票据。

报告期各期末，公司持有的未到期的除应收“6+9”银行的承兑汇票外的应收票据账龄分布及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

类别	2020 年 12 月 31 日				2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面价值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面价值
1 年以内	4,611.29	276.68	6%	4,334.62	1,805.67	108.34	6%	1,697.33
1-2 年	356.85	53.53	15%	303.32	205.19	30.78	15%	174.41
2-3 年	233.96	70.19	30%	163.77	332.92	99.87	30%	233.04
3-4 年	134.11	67.05	50%	67.05	71.08	35.54	50%	35.54
4-5 年	-	-	80%	-	4.13	3.30	80%	0.83
5 年以上	-	-	100%	-	11.27	11.27	100%	-

类别	2020年12月31日				2019年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面价值	账面余额	坏账准备	计提比例	账面价值
合计	5,336.21	467.45	-	4,868.76	2,430.26	289.11	-	2,141.15

(续上表)

类别	2018年12月31日			
	金额	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	1,957.34	97.87	5%	1,859.47
1-2年	198.87	19.89	10%	178.98
2-3年	-	-	30%	-
3-4年	1,551.72	775.86	50%	775.86
4-5年	-	-	80%	-
5年以上	18.77	18.77	100%	-
合计	3,726.70	912.38	-	2,814.32

## ③ 应收票据的结算、贴现和背书

报告期内，公司应收票据的承兑、贴现和背书的情况如下：

单位：万元

年度	类别	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
				贴现额	背书转让额	到期承兑额	
2020年度	商业承兑汇票	1,593.60	4,823.39	-	3,296.62	1,090.10	2,030.27
	银行承兑汇票	2,394.99	6,018.02	-	4,482.40	1,764.67	2,165.94
	信用证	-	467.67	467.67	-	-	-
	融信凭证	-	2,269.50	-	1,109.50	-	1,160.00
	合计	3,988.59	13,578.58	467.67	8,888.52	2,854.77	5,356.21
2019年度	商业承兑汇票	3,521.70	4,697.52	-	4,681.17	1,944.45	1,593.60
	银行承兑汇票	373.00	7,895.58	-	5,515.59	358.00	2,394.99
	信用证	-	4,862.91	4,862.91	-	-	-
	合计	3,894.70	17,456.01	4,862.91	10,196.76	2,302.45	3,988.59
2018年度	商业承兑汇票	2,565.33	3,676.22	51.80	2,036.09	631.96	3,521.70
	银行承兑汇票	819.40	2,900.69	-	2,951.26	395.83	373.00
	合计	3,384.73	6,576.90	51.80	4,987.35	1,027.78	3,894.70

注：2020年6月，公司收到广州凯达尔投资有限公司开具的商业承兑汇票1,000.00万元。该笔商业承兑汇票于2020年9月末到期后未履约重分类至应收账款，相应的信用减值损失在应收账款中计提（该票已于2021年4月13日兑付）。

#### ④ 已贴现或背书但尚未到期的银承、商承票据余额的情况

报告期各期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据（含应收款项融资中的应收票据）情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	已终止确认	未终止确认	已终止确认	未终止确认	已终止确认	未终止确认
银行承兑汇票	497.67	2,069.61	2,325.28	500.00	1,236.58	70.00
商业承兑汇票	-	1,631.40	-	1,439.09	-	317.64
融信凭证	-	1,109.50	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>497.67</b>	<b>4,810.51</b>	<b>2,325.28</b>	<b>1,939.09</b>	<b>1,236.58</b>	<b>387.64</b>

对期末已背书但未到期的商业承兑汇票和“6+9”银行外的承兑汇票，公司不予终止确认。具体详见本小节之“② 应收票据坏账准备情况”。

#### ⑤ 融信凭证的具体内容及会计处理方法

融信凭证即为通过建信融通平台签收的凭证。建信融通为中国建设银行（下称“建行”）牵头开发的供应链金融融资平台，提供保理融资在线金融服务，其核心功能是“债权的在线记载”，并可通过该在线记载对该部分债权进行分拆、转让、贴现等全流程在线金融服务。该产品的流程为：采购商（即建信融通平台的核心企业）签发融信凭证，供应商在线签收凭证，签收后可以持有至到期或在到期前在该平台分拆、转让、贴现等，到期后采购商再向建信融通平台支付货款。

建信融通业务的核心企业为供应链中购买产品的企业，公司客户即为该核心企业，由其选择使用该平台进行货款结算。该产品实际交易方式与应收票据类似，且其能够分拆进行背书或贴现，使用便捷，更便于公司使用该产品向其上游供应商支付款项。

发行人对签收的融信凭证视同应收票据处理，其会计处理如下：

业务流程	会计处理
签收融信凭证时	借：应收票据-融信凭证 贷：应收账款
转让或到期兑付融信凭证	借：应付账款或银行存款 贷：应收票据-融信凭证
提前贴现时	借：银行存款 财务费用（贴现时平台收取的利息） 贷：应收票据-融信凭证

报告期内，公司未通过“建信融通”平台申请签发融信凭证，仅于 2020 年 5 月收到一笔来自客户红河州开发区投资建设集团有限公司的 1,160.00 万装修款结算，公司将该笔款项大部分用于转让或贴现，期末仅持有 50.50 万元，余额较小，其未到期部分不予终止确认，保留在应收票据。

公司参考“6+9”范围以外的银行承兑汇票，对未到期部分按照 1 年以内应收账款的计提比例即 6% 计提坏账准备。

⑥ 各期已背书或贴现且未到期的应收票据期后兑付比例

发行人已背书或贴现且未到期的应收票据（含信用证）期后兑付情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	未终止确认金额	期后兑付金额	期后兑付比例	未终止确认金额	期后兑付金额	期后兑付比例
银行承兑汇票	2,069.61	150.00	7.25%	500.00	500.00	100.00%
商业承兑汇票	1,631.40	760.23	46.60%	1,439.09	1,439.09	100.00%
信用证	-	-	-	-	-	-
融信凭证	1,109.50	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>4,810.51</b>	<b>910.23</b>	<b>18.92%</b>	<b>1,939.09</b>	<b>1,939.09</b>	<b>100.00%</b>

（续表）

项目	2018 年 12 月 31 日		
	未终止确认金额	期后兑付金额	期后兑付比例
银行承兑汇票	70.00	70.00	100.00%
商业承兑汇票	317.64	317.64	100.00%
信用证	-	-	-
融信凭证	-	-	-

项目	2018年12月31日		
	未终止确认金额	期后兑付金额	期后兑付比例
合计	387.64	387.64	100.00%

注：上表的期后兑付金额系截至2021年4月30日的兑付情况。

2020年末的应收票据兑付比例较低，主要系部分应收票据截至2021年4月末尚未到期承兑。2018年末与2019年末，发行人持有的应收票据已全部兑付，不存在到期未兑付的情形。

### （3）应收账款（含合同资产及应收款项融资中的应收账款）

自2019年1月1日起，公司在日常资金管理中将部分应收账款进行保理，管理的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，公司根据新金融工具准则将保理的应收账款重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为应收款项融资。

自2020年1月1日起，公司执行新收入准则，公司将客户尚未支付合同对价，但公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债中列示为合同资产。为便于数据的可比性，公司以下应收账款数据均包含合同资产及应收款项融资中的应收账款。

报告期各期末，公司应收账款（含合同资产及应收款项融资中的应收账款，下同）情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应收账款余额 <sup>注1</sup>	193,090.12	161,183.64	146,167.44
其中：应收款项融资-应收账款余额	1,181.34	4,590.70	-
应收账款余额	59,290.93	156,592.94	146,167.44
合同资产余额	132,617.85	-	-
减：坏账准备 <sup>注2</sup>	38,723.99	31,865.23	25,739.21
其中：应收账款坏账准备	18,377.99	31,865.23	25,739.21
合同资产减值准备	21,498.10	-	-
累计公允价值变动-其他 <sup>注3</sup>	-58.92	-235.97	-
应收账款净额 <sup>注4</sup>	153,155.12	129,082.44	120,428.22

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
占流动资产的比例	77.95%	76.61%	74.95%

注 1：2019 年末和 2020 年末“应收账款余额”包括合同资产、应收账款和“应收款项融资”中的“应收账款-原值”；

注 2：2019 年末和 2020 年末“应收账款坏账准备”包括列报为“应收账款-坏账准备”和“合同资产-合同资产减值准备”；

注 3：2019 年末和 2020 年末“累计公允价值变动-其他”主要为根据新金融工具准则考虑时间价值损失对“应收款项融资”中的“应收账款”公允价值进行的调整；

注 4：2019 年末和 2020 年末“应收账款净额”包括合同资产账面价值、应收账款账面价值和“应收款项融资”中的“应收账款-账面价值”）。

① 各细分业务对应的应收账款金额、占对应业务收入的比例及该比例波动原因

报告期内，公司应收账款余额占营业收入的比例、应收账款余额增长率及营业收入增长率对比如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
应收款项余额	193,090.12	161,183.64	146,167.44
营业收入	215,428.64	200,094.59	176,848.99
应收款项余额占营业收入的比例	89.63%	80.55%	82.65%
应收款项增长率	19.80%	10.27%	21.18%
营业收入增长率	7.66%	13.14%	37.96%

注：2019 年末应收款项余额包括列报在“应收账款”和“应收款项融资-应收账款”的余额；2020 年末各细分业务的应收款项余额包括列报在“应收账款”、“合同资产”和“应收款项融资-应收账款”三个科目的余额；下同。

2019 年和 2020 年，公司的营业收入分别较上年增长 13.14% 和 7.66%，而同期应收款项余额增长率分别为 10.27% 和 19.80%，主要系公司报告期内营业收入的持续增长带动了应收账款余额的持续增长。

公司工程施工合同的收入确认采用履约进度法（2020 年度）/完工百分比法（2019 年度、2018 年度），按照经确认的已完工工程量计算完工进度，再根据

完工进度及合同预计总收入计算应确认的应收账款。工程价款包括工程预付款、工程进度款、工程决算款及工程质保金等。对报告期内公司与主要客户签订的施工合同所载明的结算条款的统计结果如下：

阶段	时间/节点	完工进度	收款进度	主要权利	主要义务
准备阶段	合同签订至开工进场	0.00%	合同总造价的 0%-30%	收取工程预付款	组建项目团队，安排前期工作
施工阶段	开工进场至工程竣工验收	0.00%-100.00%	工程进度款的支付额度通常为当期（如当月）经甲方确认工程量（对应工程款）的 50%-85%	收取工程进度款	按照合同约定，保质保量按时施工
结算阶段	工程竣工验收至完成竣工结算	100.00%	一般为合同总造价（结算价）的 95%-98%	收取工程决算款	按照合同约定及时提供结算资料，并与甲方进行核对
质保阶段	工程竣工验收至工程质保期满	100.00%	合同总造价（结算价）的 100%	质保期满收取质保金余额	履行维修义务，承担维修费用

甲方一般按已确认工程量的一定比例支付工程进度款，导致已确认的工程量对应的价款未能及时全额收到而形成应收款项。除上述延迟支付进度款导致公司应收账款余额较大外，甲方履行内部审批、办理付款手续等事项，亦会导致历次公司实际收到工程款时间滞后于工程量确认时间。上述因素是导致当期营业收入保持快速增长时，期末应收账款余额亦保持快速增长的重要原因。

因此，受建筑装饰工程行业特点影响，工程项目规模越大、工程周期越长，公司所需垫付的资金越多，形成的应收账款余额越大。

报告期内，各细分业务分析应收款项余额的增长及其占对应业务营业收入的比例情况如下：

#### A、住宅精装修业务的应收账款和营业收入情况

2018 年至 2020 年，公司住宅精装修业务的应收账款和营业收入情况如下：

单位：万元

住宅精装修业务	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
应收款项余额	108,982.24	79,114.05	56,966.86
营业收入	152,938.96	110,198.82	79,003.37



住宅精装修业务	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
应收款项余额占营业收入的比例	71.26%	71.79%	72.11%
应收款项增长率	37.75%	38.88%	13.77%
营业收入增长率	38.78%	39.49%	20.05%

2018年至2020年公司住宅精装修业务的应收款项余额随住宅精装修营业收入的增长而增长，且应收款项余额的增长比例略低于精装修业务营业收入的增长比例。

#### B、公共建筑装饰业务的应收账款和营业收入情况

2018年至2020年，公司公共建筑装饰业务的应收账款和营业收入情况如下：

单位：万元

公共建筑装饰业务	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
应收款项余额	83,264.13	80,929.78	88,222.62
营业收入	62,049.48	87,557.30	95,865.30
应收款项余额占营业收入的比例	134.19%	92.43%	92.03%
应收款项增长率	2.88%	-8.27%	25.79%
营业收入增长率	-29.13%	-8.67%	56.62%

2018年与2019年末，公司公共建筑装饰的应收款项余额随公共建筑装饰业务收入的波动而波动，应收款项占公共建筑装饰收入的比例较为稳定。

2020年末，公司公共建筑装饰的应收款项余额占营业收入的比例大幅上升，主要是由于公共建筑装饰类企业的营业收入下滑，而公共建筑类业务最终客户部分为政府或事业单位，其对工程进度确认、竣工决算、工程款支付的审批周期相对较长，直接影响工程回款情况，尤其对已完工但未决算应收工程款的回笼速度影响较大；此外，部分项目甲方因财政资金安排延缓付款进度，也会对公司工程项目款项的回收造成一定影响。上述因素使得公共建筑类项目的收款进度与收入确认进度较精装修业务的匹配程度更低。

#### C、装饰设计业务的应收账款和营业收入情况

2018年至2020年，公司装饰设计业务的应收账款和营业收入情况如下：

单位：万元

装饰设计业务	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
应收款项余额	843.69	1,139.76	977.90
营业收入	440.19	2,298.37	1,513.36
应收款项余额占营业收入的比例	191.67%	49.59%	64.62%
应收款项增长率	-25.98%	16.55%	136.46%
营业收入增长率	-80.85%	51.87%	37.91%

公司在过去的发展过程中一直以装饰施工业务为主，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，公司设计业务能力不足，致使报告期内设计收入占比较小；2020年因为疫情等多方面因素影响，发行人承接的装饰设计业务较少，相较于以前年度下滑较为明显。而设计业务最终客户部分为事业单位，其对工程进度确认、竣工决算、工程款支付的审批周期相对较长，直接影响工程回款情况；此外，部分项目甲方因财政资金安排延缓付款进度，也会对公司设计项目款项的回收造成一定影响。

## ② 应收账款坏账准备计提政策

### A、应收款项融资-应收账款

自2019年1月1日起，公司在日常资金管理中将部分应收账款进行保理，管理的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，公司根据新金融工具准则将保理的应收账款重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为应收款项融资。

由于公司开展的保理合同均为买断式的反向保理，因此公司对应收款项融资中的应收账款不再计提坏账准备。

### B、应收账款

#### A、2018年度

公司2018年对应收账款计提坏账准备的政策详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“三、报告期内主要采用的会计政策和会计估计”之“（六）应收款项（适用于2018年度）”。

#### B、2019年1月1日及以后

2019年1月1日起，公司执行新金融工具准则，公司对应收账款按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。详见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“三、报告期内主要采用的会计政策和会计估计”之“（五）金融工具”之“1、自2019年1月1日起适用”之“（5）金融工具的减值”。

2019年12月31日和2020年12月31日，公司采用账龄分析法计提损失准备的预期信用损失率如下：

单位：%

账龄	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内（含1年，下同）	6.00	6.00
1-2年	15.00	15.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

### C、合同资产

自2020年1月1日起，本公司的合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

#### ③ 应收账款的账龄分析及坏账准备计提情况

报告期各期末，公司应收账款余额账龄及坏账准备计提情况如下表所示：

#### A、2020年12月31日

单位：万元

账龄	账面余额		坏账准备	计提比例	公允价值变动	账面净值
	金额	占比				
应收款项融资-应收账款	1,181.34	0.61%	-	-	-58.92	1,122.42
应收账款：	59,290.93	30.71%	18,377.99	31.00%	-	40,912.94
① 单项计提坏账准备的应收账款	3,418.52	1.77%	2,582.84	20%-100%	-	835.68

账龄	账面余额		坏账准备	计提比例	公允价值变动	账面净值
	金额	占比				
②账龄组合：						
1年以内	27,723.88	14.36%	1,663.43	6%	-	26,060.45
1至2年	6,929.56	3.59%	1,039.43	15%	-	5,890.13
2至3年	7,211.58	3.73%	2,163.47	30%	-	5,048.11
3至4年	4,832.05	2.50%	2,416.02	50%	-	2,416.02
4至5年	3,312.74	1.72%	2,650.20	80%	-	662.55
5年以上	5,862.59	3.04%	5,862.59	100%	-	-
合同资产：	132,617.85	68.68%	21,498.10	16.21%	-	111,119.76
①单项计提减值准备的合同资产	10,508.06	5.44%	3,828.95	50%-100%	-	6,679.11
②账龄组合：						
1年以内	77,428.27	40.10%	4,645.70	6%	-	72,782.57
1至2年	27,355.96	14.17%	4,103.39	15%	-	23,252.57
2至3年	8,371.45	4.34%	2,511.44	30%	-	5,860.02
3至4年	4,463.12	2.31%	2,231.56	50%	-	2,231.56
4至5年	1,569.65	0.81%	1,255.72	80%	-	313.93
5年以上	2,921.33	1.51%	2,921.33	100%	-	-
合计	<b>193,090.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,876.09</b>	-	<b>-58.92</b>	<b>153,155.12</b>

## B、2019年12月31日

单位：万元

账龄	账面余额		坏账准备	计提比例	公允价值变动	账面净值
	金额	占比				
应收款项融资-应收账款	4,590.70	2.85%	-	-	-235.97	4,354.73
应收账款：	156,592.94	97.15%	31,865.23	20.35%	-	124,727.71
①单项计提坏账准备的应收账款	3,565.44	2.21%	3,514.43	50%-100%	-	51.02
②账龄组合：						
1年以内	93,132.63	57.78%	5,587.96	6%	-	87,544.67
1至2年	27,214.52	16.88%	4,082.18	15%	-	23,132.34
2至3年	13,105.29	8.13%	3,931.59	30%	-	9,173.70
3至4年	7,841.76	4.87%	3,920.88	50%	-	3,920.88
4至5年	4,525.53	2.81%	3,620.43	80%	-	905.11

账龄	账面余额		坏账准备	计提比例	公允价值变动	账面净值
	金额	占比				
5年以上	7,207.77	4.47%	7,207.77	100%	-	-
<b>合计</b>	<b>161,183.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,865.23</b>	-	<b>-235.97</b>	<b>129,082.44</b>

## C、2018年12月31日

单位：万元

账龄	账面余额		坏账准备	计提比例	账面净值
	金额	占比			
①单项计提坏账准备的应收账款	2,477.22	1.69%	2,147.59	50%-100%	329.63
②账龄组合：					
1年以内	91,089.11	62.32%	4,554.46	5%	86,534.65
1至2年	22,463.01	15.37%	2,246.30	10%	20,216.71
2至3年	11,638.26	7.96%	3,491.48	30%	8,146.78
3至4年	8,526.29	5.83%	4,263.15	50%	4,263.15
4至5年	4,686.50	3.21%	3,749.20	80%	937.30
5年以上	5,287.05	3.62%	5,287.05	100%	-
<b>合计</b>	<b>146,167.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,739.21</b>	-	<b>120,428.22</b>

从上表可知，报告期各期末，公司的应收账款余额主要集中在2年以内。公司账龄2年以内的应收账款余额（包括合同资产及应收款项融资-应收账款）占比应收账款总余额的比例分别为77.69%、77.51%和72.83%。

公司应收账款账龄较长主要是由于项目已竣工，客户办理完工结算和付款手续等周期较长，导致收款周期较长所致。如医院、博物馆、学校等公共建筑装饰项目竣工后通常需要经第三方审计完成后方可办理完工结算，同时内部竣工结算流程周期较长，导致已竣工未结算对应的长账龄应收账款较多；另外，受客户付款审批流程和审批时间、客户资金周转情况等因素的影响，部分客户付款资金安排与实际执行合同的约定存在差异，也导致公司的应收账款账龄较长。

## ④与同行业可比上市公司坏账准备的比较

## 1) 2018年

公司应收账款坏账准备计提比例与同行业可比上市公司对比情况如下：

公司名称	组合类别	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
宝鹰股份	信用期内应收账款	余额百分比法，5%					
	账龄组合（超过信用期应收账款）	30%	50%	80%	100%	100%	100%
金螳螂	账龄组合	5%	10%	30%	50%	80%	100%
洪涛股份	账龄组合	5%	10%	30%	50%	80%	100%
	无合同纠纷组合	余额百分比法，5%					
广田集团	信用期内应收账款	余额百分比法，5%					
	账龄组合（超过信用期应收账款，包括逾期工程决算款、质保期满应收未收的质保金及其他应收款）	5%	10%	30%	50%	80%	100%
瑞和股份	账龄组合	5%	10%	30%	50%	50%	50%
奇信股份	账龄组合	5%	10%	30%	50%	80%	100%
建艺集团	账龄组合	5%	10%	30%	50%	80%	100%
中装建设	账龄组合	5%	10%	30%	50%	80%	100%
美芝股份	未到期应收账款	余额百分比法，5%					
	已到期应收账款（账龄组合）	10%	20%	40%	60%	80%	100%
中天精装	账龄组合	5%	10%	30%	50%	80%	100%
维业股份	账龄组合	5%	10%	30%	50%	80%	100%
全筑股份	合同期内应收账款（包括决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%					
	信用期内应收工程决算款	余额百分比法，10%					
	账龄组合（包括逾期工程决算款、质保期满应收未收的质保金及其他应收款）	20%	50%	80%	100%		
发行人	账龄组合	5%	10%	30%	50%	80%	100%

公司按账龄组合划分的应收账款计提坏账准备的比例与金螳螂、奇信股份、建艺集团、中装建设、中天精装和维业股份一致。同时，宝鹰股份、洪涛

股份、广田集团、美芝股份、全筑股份按账龄分析法计提坏账准备的比例虽然较高，但其对于部分在信用期内的应收账款（占其应收账款比例超过 90%），按余额百分比法计提坏账准备，综合计提标准低于公司。

## 2) 2019 年及以后

2019 年，公司开始执行新金融工具准则。2020 年末，公司应收账款按信用组合计提坏账准备的比例与同行业可比上市公司比较如下：

### A、按信用期划分应收账款的逾期情况的可比上市公司的坏账计提政策

公司简称	分类	信用期内	逾期 1 年以内	逾期 1-2 年	逾期 2-3 年	逾期 3-4 年	逾期 4-5 年	逾期 5 年以上
宝鹰股份	应收工程款	2.64%	13.71%	19.66%	24.61%	29.91%	51.57%	99.75%
洪涛股份	应收建筑装饰类款项	5.00%	27.27%					
广田集团	应收进度款项	1.84%	9.28%	20.68%	34.98%	46.38%	53.13%	61.16%
	应收结算款项	3.97%	12.78%	10.50%	30.41%	78.16%	63.88%	84.15%
	应收质保金款项	27.78%	43.14%	59.75%	49.82%	65.10%	65.90%	92.43%
瑞和股份	应收进度款项	-	13.25%	23.47%	31.55%	45.88%	54.88%	74.83%
	应收结算款项	-	37.33%	43.71%	52.12%	58.96%	68.25%	77.91%
	应收质保金款项	-	43.17%	58.21%	80.51%	92.35%	98.62%	100.00%
美芝股份	应收工程款	5.00%	10.00%	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%	100.00%
维业股份	非关联方组合	3.52%	13.70%	27.67%	46.87%	81.35%		
全筑股份	合同期内应收账款	4.40%	17.40%	21.70%	43.50%	100.00%	100.00%	100.00%
	应收工程决算款	12.50%						

注：上表中广田集团数据系其建筑装饰业务组合的坏账准备计提比例；全筑股份数据系其公装板块的坏账准备计提比例；可比上市公司数据来源于 2020 年年报，下同。

2019 年及以后，可比上市公司宝鹰股份、洪涛股份、广田集团、瑞和股份、美芝股份、维业股份、全筑股份按信用期划分应收账款的逾期情况，其坏账准备计提方法与公司存在差异。

### B、未按信用期划分应收账款的逾期情况的可比上市公司的坏账计提政策

公司名称	组合类别	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
金螳螂	账龄组合	5.00%	10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%

公司名称	组合类别	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
奇信股份	账龄组合	5.00%	10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
建艺集团	账龄组合	5.00%	10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
中装建设	有合同纠纷组合	余额百分比法，51.28%					
	无合同纠纷组合	余额百分比法，6.00%					
中天精装	账龄组合	5.00%	10.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%
发行人	账龄组合	6.00%	15.00%	30.00%	50.00%	80.00%	100.00%

从上表可知，公司应收账款按信用组合计提坏账准备的比例与同行业可比上市公司相比，较为谨慎。

#### ⑤ 应收账款前五大客户分析

报告期各期末，公司应收账款前五大客户（同一控制下合并）的具体情况如下：

单位：万元

日期	序号	客户名称	是否关联方	期末余额	占应收款项余额的比例
2020年 12月31日	1	广州合景控股集团有限公司	否	19,194.64	9.94%
	2	重庆龙湖企业拓展有限公司	否	13,101.22	6.79%
	3	中国建筑股份有限公司	否	9,218.57	4.77%
	4	广州市时代控股集团有限公司	否	9,037.99	4.68%
	5	广州凯达尔投资有限公司	否	8,229.29	4.26%
	-	合计	否	<b>58,781.71</b>	<b>30.44%</b>
2019年 12月31日	1	重庆龙湖企业拓展有限公司	否	16,771.19	10.41%
	2	广州合景控股集团有限公司	否	11,882.05	7.37%
	3	万科企业股份有限公司	否	9,222.66	5.72%
	4	中国建筑股份有限公司	否	7,965.01	4.94%
	5	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	否	7,658.45	4.75%
	-	合计	-	<b>53,499.36</b>	<b>33.19%</b>
2018年 12月31日	1	重庆龙湖企业拓展有限公司	否	13,550.56	9.27%
	2	万科企业股份有限公司	否	13,418.59	9.18%
	3	广州市时代控股集团有限公司	否	8,617.67	5.90%
	4	威海威高国际医疗投资控股有限公司	否	6,533.01	4.47%
	5	红河州开发区投资建设集团有限公司	否	4,466.75	3.06%



日期	序号	客户名称	是否关联方	期末余额	占应收款项余额的比例
	-	合计	-	46,586.57	31.87%

### ⑥ 应收账款余额与可比上市公司的比较

报告期内，同行业可比上市公司期末应收账款余额占当期营业收入比例的情况如下：

证券简称	2020 年末	2019 年末	2018 年末
宝鹰股份	56.62%	116.30%	100.27%
金螳螂	79.11%	78.71%	82.68%
洪涛股份	203.21%	146.34%	143.07%
广田集团	103.32%	105.68%	77.45%
瑞和股份	96.18%	82.84%	73.94%
奇信股份	186.20%	107.63%	83.74%
建艺集团	120.36%	85.34%	63.03%
中装建设	91.10%	82.68%	76.24%
美芝股份	100.87%	122.73%	106.50%
中天精装	55.94%	50.14%	51.69%
维业股份	103.94%	82.89%	70.79%
全筑股份	101.57%	80.36%	72.04%
行业平均	108.20%	95.14%	83.45%
华南装饰注 2	89.63%	80.55%	82.65%

注 1：可比公司 2020 年末的应收账款余额占营业收入的比例系根据其报表列示的应收账款账面价值和合同资产账面价值（仅指由应收账款重分类列示为合同资产的部分；若可比公司的合同资产系存货重分类或由存货、应收账款综合重分类所得，则不包括在上述指标的计算范围内）计算所得。2018 年末-2020 年末的应收账款余额占营业收入的比例系根据其报表附注披露的应收账款余额除以当期营业收入计算所得；

注 2：华南装饰 2019 年末的应收账款余额包含应收款项融资中的应收账款原值；2020 年末的应收账款余额包括合同资产余额与应收款项融资中的应收账款原值。

报告期各期末，公司应收账款余额占当期营业收入低于行业平均值，同时公司上述指标低于行业大部分上市公司，公司的应收账款周转好于部分同行业可比上市公司。

### ⑦ 应收账款无追索权保理业务开展情况

建筑装饰工程行业属于资金密集型企业，为提升资金使用效率，公司在报告期内与商业银行或保理公司开展了无追索权的反向保理业务，将部分未到期的应收账款转让给商业银行或保理公司，以获得流动资金支持，减缓资金压力。

报告期内，发行人应收账款反向保理情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款保理额（A）	33,979.11	25,549.67	11,208.48
利息及手续费（B）	1,843.60	1,393.23	786.19
收到的净额（C=A-B）	32,135.51	24,156.44	10,422.29
销售商品、提供劳务收到的现金（D）	192,525.40	187,753.01	159,020.24
占比（C/D）	16.69%	12.87%	6.55%

在将应收账款以无追索权保理形式转让给银行或保理公司后，公司会根据保理合同的约定，终止确认上述应收账款。

### ⑧ 应收账款的质押情况

报告期内，为获得北京银行等单位的融资，公司将部分应收账款进行质押。

报告期各期末，公司质押的应收账款账面价值分别为 4,852.87 万元、5,374.33 万元和 8,902.93 万元。

### ⑨ “背靠背”条款相关情况

公司签署的合同中，涉及“背靠背”条款的客户一般为总承包商类客户，该类客户会与公司在合同中约定“背靠背”条款，或者在业务的实际执行过程中，只有在业主方向其支付款项时，才会相应地向公司支付货款。

报告期内，总承包商类客户与公司在合同中有约定“背靠背”条款的情形中，“背靠背”条款主要系结算条款，即作为其向公司支付货款的前提条件，相关示例如下：

序号	项目名称	承包人	发包人	合同中涉及的“背靠背”条款具体内容
1	南沙滨海花园七期二区项目二次装修工程	中国建筑第八工程局有限公司	广州城建开发南沙房地产有限公司	<p>21.2、工程款（进度款）的支付流程和时间：</p> <p>21.2.1、支付方式以发包人支付相应进度款给承包人，承包人支付分包款给分包人的方式。发包人所支付的所有装修分包工程款（包括进度款、结算款、保修金等），以银行转账支票方式支付，由此产生的相关费用已包含在合同价款内，分包人须提供真实、有效、合规的增值税专用发票。承包人接到付款通知后向发包人开具等额的符合中国税法规定的有效的增值税专用发票，并于发票开具之日起 5 日内送达，否则发包人有权顺延支付款项而不承担违约责任。发包人自收到增值税专用发票之日起 30 个工作日内支付相应款项。若因分包人提供虚假或无效发票或延迟提供发票而导致发包人任何损失的，分包人应承担相应的法律及经济赔偿责任，此赔偿责任应包括发包人因此遭受的全部经济损失，包括实际损失以及因罚款、索赔而支付的一切费用。</p>
2	南沙滨海花园十期二区项目二次装修工程（标段二）	中国建筑第五工程局有限公司	广州中璟慧富房地产开发有限公司	<p>21.2、工程款（进度款）的支付流程和时间：</p> <p>21.2.1 支付方式以承包人收到发包人支付的相应进度款后再支付给分包人，若因发包人工程款支付不及时或者拖延，承包人对分包人不承担任何延期付款责任，直至收到发包人工程款后再支付给分包人。承包人对分包人的支付模式与发包人付予承包人模式等同。发包人所支付的所有工程款（包括进度款、结算款、保修金等），其中“工人工资支付专用账户”的金额（具体比例按照建设领域工人工资支付专用账户设立、存储、使用协议书执行）、安全防护、文明施工措施费、危大工程施工技术措施费以银行转账或转账支票方式支付，其他均以 6 个月的商业承兑汇票方式支付，由此产生的相关费用已包含在合同价款内，分包人须提供真实、有效、合规的增值税专用发票。承包人接到付款通知后向发包人开具等额的符合中国税法规定的有效的增值税专用发票，并于发票开具之日起 5 日内送达，否则发包人有权顺延支付款项而不承担违约责任。发包人自收到增值税专用发票之日起 30 个工作日内支付相应款项。若因分包人提供虚假或无效发票或延迟提供发票而导致发包人任何损失的，分包人应承担相应的法律及经济赔偿责任，此赔偿责任应包括发包人因此遭受的全部经济损失，包括实际损失以及因罚款、索赔而支付的一切费用。</p>
3	金拓·银湖时代室内精装修工程分包工程	中国十五冶金建设集团有限公司	湖北贝林房地产开发有限公司	<p>21.合同价款的支付</p> <p>21.1 本工程无预付款。</p> <p>21.2 进度或工程款支付时间为承包人收到发包方同期工程款和承包人收到分包人提供合格的增值税发票并通过查询、认证后 7 日内，进度或工程款支付时同步扣除分包人应承担的材料费、机械及工机具使用费、水电费、各种代付代缴款等一切应扣款项。</p>

序号	项目名称	承包人	发包人	合同中涉及的“背靠背”条款具体内容
4	南沙滨海花园十一期项目二次装修工程（标段三）	中国建筑第五工程局有限公司	广州隽业房地产开发有限公司	21.1.8、付款形式：以发包人支付相应进度款给承包人，承包人支付分包款给分包人的方式。发包人所支付的所有装修分包工程款（包括进度款、结算款、保修金等），以银行转账支票方式支付。
5	星汇云城（红云项目）住宅楼工程 3 幢（自编 25~27 栋）二次装修工程	中国建筑第四工程局有限公司	广州宏胜房地产开发有限公司	支付方式以发包人支付相应进度款给承包人，承包人支付分包款给分包人的方式。发包人所支付的所有工程款（包括进度款、结算款、保修金等），均以用人民币的支票或银行转账方式进行支付。承包人接到付款通知后向发包人开具等额的符合中国税法规定的有效的增值税专用发票，并于发票开具之日起 5 日内送达，否则发包人有权顺延支付款项而不承担违约责任。发包人自收到增值税专用发票之日起 30 个工作日内支付相应款项。
6	邢台市人民医院新院区建设项目一期工程-医疗综合楼（病房楼 6F 至 15F）内装修	中国建筑第八工程局有限公司	邢台市人民医院	关于付款周期的约定：按月进度付款，进度验收合格后支付审定完成量的 70%（各种罚款及其他费用同时扣除），工程整体取得竣工验收资料移交完毕支付至审定完成量的 80%，工程竣工验收合格、双方完成结算、且该标段总承包单位与业主的结算已定案及业主支付总承包单位结算值的 97%后，支付至承包人结算价款的 97%。总承包单位每次付款前，按要求开具征收率为 9%（按国家税务政策及时调整）的与已完产值一致的全额增值税专用发票，否则，不予支付。

公司与该类客户的合同与其他客户的合同的权利和义务并无重大差异，公司均根据合同的要求履行相关的义务，并取得按合同约定收款款项的权利，即“背靠背”结算条款以及虽未约定但总承包商类客户在付款环节根据业主付款进度支付公司款项的情形不影响公司收入确认时点。

#### A、发行人的信用政策未发生变化

公司聚焦建筑装饰工程领域，坚持为客户提供“高品质、高效率、专业化”的建筑装饰设计与管理服务，业务范围覆盖公共建筑装饰、住宅精装修等领域的方案设计、技术咨询、工程管理等服务。公司在与客户签署的装饰施工合同中，通常约定的收款节点包括预付款、进度款、决算款、质保金等四部分组成。该等业务的结算方法均为客户根据项目进度在达到特定付款条件时向公司支付相应比例的款项，不存在给予客户特别信用政策的情形。公司主要合同的具体付款时点、付款比例均根据不同项目的定制化情况，参考客户招投标要求或经与客户协商具体确定，与行业特点相符。

由于公司的客户通常都是经营规模较大的客户或政府部门、事业单位等，需遵循严格的预算管理制度及资金安排，付款审批流程较为繁琐，公司在实际执行过程中通常给予客户一定的结算期限，结算期限一般为满足合同约定的付款条件后 12 个月内。

综上，公司与客户的结算条款在合同中已明确，且不同项目的结算条款存在不同。公司根据合同的具体付款条款，在合同达到付款条件时，公司督促业务人员积极与客户沟通回款相关事项。报告期内公司不存在信用政策发生变化的情形。

#### B、公司不存在通过放宽信用政策增加业务收入的情况

##### 1) 发行人报告期内的收入确认政策一致

报告期内，公司对于工程进度的确认政策一致，均按照实际完工量占预计总工作量的百分比确定工程进度；各项目的结算时点、收款时点遵循合同中的约定进行，相关约定未发生重大变化。

##### 2) 发行人与客户的结算条款均已在合同中明确

发行人的业务获取方式包括招投标方式和商务谈判方式。商务谈判即业主直接委托；招投标可细分为公开招标和邀请招标；此外，发行人还与部分客户签署了战略合作协议。对需招投标的项目，其结算收款政策一般由客户在招标文件中事先约定，发行人参与投标即接受了相应的结算收款政策；对商务谈判取得的项目多为住宅精装修项目，其客户均为大中型的房地产商，而房地产商通常已制定了较为严格的项目结算政策，给予发行人的结算政策通常与该房地产商合作的其他装饰施工单位不存在较大的差异。

3) 发行人与客户在合同中约定的结算时点、收款时点在报告期内未发生重大变化

发行人各期与主要客户的主要结算政策如下：

a、项目实施阶段：每月或按施工节点根据工程进度向甲方或监理单位提交工程进度报表，经甲方或监理单位审核后，甲方支付实际完工进度结算产值50%-85%的款项；

b、项目竣工结算阶段：项目全部完工并达到交竣工状态后，应及时提出办理工程验收，工程项目经甲方竣工验收合格后，甲方应支付到全部工程决算总额的95%-98%；

c、项目质保期阶段：工程质保期（2-5年）满后经甲方确认无工程质量问题后，甲方支付至工程款项的100%。

综上，发行人不存在通过放宽信用政策增加业务收入的情况。

4) 公司的账龄结构与信用期的匹配情况

单位：万元

时点	项目	1年以内	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合计
2020年 12月31日	账龄结构	114,980.94	35,556.38	17,322.12	10,536.25	5,563.96	9,130.45	193,090.12
	信用期内	110,491.98	29,329.32	14,030.23	8,401.27	4,795.64	6,649.37	173,697.80
	逾期金额	4,488.96	6,227.06	3,291.89	2,134.98	768.32	2,481.08	19,392.30
2019年 12月31日	账龄结构	97,723.33	28,690.22	14,166.93	8,523.33	4,557.45	7,522.39	161,183.64
	信用期内	88,683.42	24,515.60	11,569.96	7,244.46	3,270.65	5,821.43	141,105.52
	逾期金额	9,039.91	4,174.62	2,596.97	1,278.87	1,286.80	1,700.96	20,078.13

时点	项目	1年以内	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上	合计
2018年 12月31日	账龄结构	92,008.55	22,798.87	12,645.52	8,526.29	4,699.84	5,488.36	146,167.43
	信用期内	86,144.49	19,325.17	11,131.25	7,008.21	4,006.21	4,468.90	132,084.23
	逾期金额	5,864.06	3,473.70	1,514.27	1,518.08	693.63	1,019.46	14,083.20

从上表可以看出，公司的账龄结构与信用期是相匹配的。

#### （4）预付款项

报告期各期末，公司预付款项余额分别为 1,261.93 万元、508.57 万元和 712.27 万元，占流动资产的比例分别为 0.79%、0.30%和 0.36%。各期末，公司预付账款的账龄均在一年以内，主要为预付供应商材料款或劳务款。

#### （5）其他应收款

##### ① 其他应收款按性质结构分析

报告期各期末，公司其他应收账款账面净额分别为 2,025.50 万元、2,614.25 万元和 2,776.89 万元，占流动资产的比例分别为 1.26%、1.55%和 1.41%，占比基本稳定。其他应收款按款项性质分类构成如下：

单位：万元

款项性质	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
保证金及押金	3,380.85	95.87%	3,161.08	95.42%	2,452.87	94.76%
备用金	123.29	3.50%	121.77	3.68%	118.58	4.58%
其他往来款	22.54	0.64%	29.80	0.90%	17.08	0.66%
账面余额	3,526.67	100.00%	3,312.65	100.00%	2,588.54	100.00%
坏账准备		749.78		698.39		563.03
账面净额		2,776.89		2,614.25		2,025.50
占流动资产的比例		1.41%		1.55%		1.26%

公司其他应收款的构成符合公司所处行业的行业特点及自身的业务发展规划。报告期各期末，公司的其他应收款主要包括备用金、保证金及押金等。其中，保证金主要为投标保证金或履约保证金，投标保证金为公司在项目竞标之前向委托方或招标公司缴纳的投标保证款项，在竞标结束时返还或转为履约保证金，为其他应收款的主要构成；押金主要包含工程押金、图纸押金、租房押

金等；备用金用于工程项目上的零星开支。

报告期内，公司的其他应收款余额持续上升，主要系公司业务规模扩大导致对应的履约、投标保证金及押金增加所致。

报告期内，公司的其他应收款余额持续上升，主要系公司业务规模扩大导致对应的履约、投标保证金及押金增加所致。

上述保证金、押金的收取方式一般如下所示：

项目	收取金额	收取方	收取时点	退回时点
投标保证金	1万元-80万元	招标方	项目竞标之前	竞标结束后3-6个月内返还或转换为履约保证金
履约保证金	一般为合同金额的5-10%	建设方/总承包方	签订合同时缴纳或中标后由投标保证金转换	工程竣工验收后3-6个月内
租赁押金	一般为3个月租金	出租方	合同签订时	租约结束后3个月内
工程押金	2万元-20万元	总承包方	合同签订时	工程竣工验收后3个月内

报告期内，公司其他应收款余额账龄分布情况具体如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	1,407.30	39.90%	2,094.77	63.24%	1,878.50	72.57%
1至2年	1,293.18	36.67%	579.80	17.50%	201.04	7.77%
2至3年	360.83	10.23%	151.72	4.58%	74.57	2.88%
3至4年	101.68	2.88%	57.93	1.75%	107.45	4.15%
4至5年	36.97	1.05%	106.45	3.21%	102.12	3.95%
5年以上	326.72	9.26%	321.97	9.72%	224.85	8.69%
合计	<b>3,526.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,312.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,588.54</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，发行人其他应收账款主要集中在2年以内，报告期各期末，发行人2年以内的其他应收款余额占比分别为80.34%、80.74%和76.57%，自2018年起保持稳定，2020年末发行人1-2年的其他应收款占比较高，主要系项目履约保证金对应项目尚未竣工验收与借款保证金对应借款未届还款期限。

## ② 其他应收款坏账计提情况

报告期各期末，其他应收款坏账准备计提情况如下：



## A、2019 年度及 2020 年度

单位：万元

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	占比	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备	3,274.53	92.85%	536.43	16.38%	2,738.10
其中：账龄组合	3,274.53	92.85%	536.43	16.38%	2,738.10
1 年以内	1,407.30	39.90%	70.36	5.00%	1,336.93
1-2 年	1,255.58	35.60%	125.56	10.00%	1,130.03
2-3 年	305.83	8.67%	91.75	30.00%	214.08
3-4 年	99.33	2.82%	49.67	50.00%	49.67
4-5 年	36.97	1.05%	29.57	80.00%	7.39
5 年以上	169.52	4.81%	169.52	100.00%	0.00
按单项计提坏账准备	252.14	7.15%	213.34	84.61%	38.80
<b>合计</b>	<b>3,526.67</b>	<b>100.00%</b>	<b>749.78</b>	<b>21.26%</b>	<b>2,776.89</b>

(续上表)

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	占比	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备	3,020.50	91.18%	445.05	14.73%	2,575.45
其中：账龄组合	3,020.50	91.18%	445.05	14.73%	2,575.45
1 年以内	2,057.17	62.10%	102.86	5.00%	1,954.31
1-2 年	524.80	15.84%	52.48	10.00%	472.32
2-3 年	149.38	4.51%	44.81	30.00%	104.56
3-4 年	57.93	1.75%	28.97	50.00%	28.97
4-5 年	76.45	2.31%	61.16	80.00%	15.29
5 年以上	154.77	4.67%	154.77	100.00%	-
按单项计提坏账准备	292.14	8.82%	253.34	86.72%	38.80
<b>合计</b>	<b>3,312.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>698.39</b>	<b>21.08%</b>	<b>2,614.25</b>

B、2018 年度：

单位：万元

种类	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	占比	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,333.99	90.17%	328.49	14.07%	2,005.50
其中：账龄组合	2,333.99	90.17%	328.49	14.07%	2,005.50
1年以内	1,823.50	70.45%	91.17	5%	1,732.32
1-2年	198.70	7.68%	19.87	10%	178.83
2-3年	74.57	2.88%	22.37	30%	52.20
3-4年	77.45	2.99%	38.72	50%	38.72
4-5年	17.12	0.66%	13.70	80%	3.42
5年以上	142.65	5.51%	142.65	100%	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	254.55	9.83%	234.55	92.14%	20.00
<b>合计</b>	<b>2,588.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>563.03</b>	<b>21.75%</b>	<b>2,025.50</b>

报告期内，公司已经根据坏账计提政策合理计提其他应收款坏账准备，谨慎反映了其他应收款的回收风险。

2020年12月31日，公司其他应收款余额包括应收控股股东华南控股的租赁保证金70.50万元，具体情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）关联方资金往来余额”相关内容。

### ③ 其他应收款前五名单位情况

报告期各期末，公司其他应收款前五名欠款单位名称、与发行人关系、账龄、账面余额、形成原因、期后转销情况如下：

#### A、2020年12月31日

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄						坏账准备	与发行人关系	形成原因	截至招股书出具日	
		1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上				期后坏账转销情况	期后收回情况
平安国际融资租赁（天津）有限公司	490.00	90.00	400.00	-	-	-	-	44.50	保理机构	借款保证金	-	400.00
中国十五冶金建设集团有限公司	246.56	15.95	230.61	-	-	-	-	23.86	客户	履约保证金	-	246.56

单位名称	账面余额	账龄						坏账准备	与发行人关系	形成原因	截至招股书出具日	
		1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上				期后坏账转销情况	期后收回情况
南京丰润投资发展有限公司	230.00	-	230.00	-	-	-	-	23.00	客户	履约保证金	-	-
贵阳市观山湖区人力资源和社会保障局	171.96	-	-	171.96	-	-	-	51.59	政府部门	农民工工资保证金	-	171.96
珠海弘璟投资有限公司	100.00	50.00	50.00	-	-	-	-	7.50	客户	履约保证金	-	-
<b>合计</b>	<b>1,238.52</b>	<b>155.95</b>	<b>910.61</b>	<b>171.96</b>	-	-	-	<b>150.45</b>	-	-	-	<b>818.52</b>

注：上述欠款单位与发行人均无关联关系。

### B、2019年12月31日

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄						坏账准备	与发行人关系	形成原因	截至招股书出具日	
		1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上				期后坏账转销情况	期后收回情况
平安国际融资租赁（天津）有限公司	400.00	400.00	-	-	-	-	-	20.00	保理机构	借款保证金	-	400.00
中国十五冶金建设集团有限公司	230.61	230.61	-	-	-	-	-	11.53	客户	履约保证金	-	230.61
南京丰润投资发展有限公司	230.00	230.00	-	-	-	-	-	11.50	客户	履约保证金	-	-
贵阳市观山湖区人力资源和社会保障局	171.96	-	171.96	-	-	-	-	17.20	政府部门	农民工工资保证金	-	171.96
康惠（惠州）半导体有限公司	124.28	124.28	-	-	-	-	-	6.21	客户	履约保证金	-	124.28
<b>合计</b>	<b>1,156.85</b>	<b>984.89</b>	<b>171.96</b>	-	-	-	-	<b>66.44</b>	-	-	-	<b>926.85</b>

注：上述欠款单位与发行人均无关联关系。

### C、2018年12月31日

单位：万元

单位名称	账面余额	账龄						坏账准备	与发行人关系	形成原因	截至招股书出具日	
		1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上				期后坏账转销情况	期后收回情况
贵阳市观山湖区人力资源和社会保障局	171.96	171.96	-	-	-	-	-	8.60	政府部门	农民工工资保证金	-	171.96
上海市青浦区建筑建材业管理所	116.00	116.00	-	-	-	-	-	5.80	招投标代理机构	投标保证金	-	116.00
安徽诚信项目管理有限公司	108.00	108.00	-	-	-	-	-	5.40	招投标代理机构	投标保证金	-	108.00
上海市闵行区招标投标中心	88.00	88.00	-	-	-	-	-	4.40	招投标代理机构	投标保证金	-	88.00
上海市宝山区建筑管理所	85.00	85.00	-	-	-	-	-	4.25	招投标代理机构	投标保证金	-	85.00

单位名称	账面余额	账龄						坏账准备	与发行人关系	形成原因	截至招股书出具日	
		1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上				期后坏账转销情况	期后收回情况
合计	568.96	568.96	-	-	-	-	-	28.45	-	-	-	568.96

注：上述欠款单位与发行人均无关联关系。

## （6）存货

### ① 存货的构成情况分析

报告期各期末，公司存货账面净值分别为 2,900.68 万元、3,912.24 万元和 4,318.88 万元，占流动资产的比例分别为 1.81%、2.32%和 2.20%。截至 2020 年末公司存货主要为合同履约成本，即已施工未得到甲方确认的工程量所对应的金额。

存货的具体分类情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	2,250.63	51.28%	950.50	23.41%	1,248.74	41.54%
合同履约成本	2,137.90	48.72%	-	-	-	-
建造合同形成的已完工未结算资产	-	-	3,109.85	76.59%	1,757.49	58.46%
合计	4,388.53	100.00%	4,060.34	100.00%	3,006.23	100.00%

报告期各期末，随着公司业务规模增长，未完工的项目增多，未领用的原材料增多，且部分未完工项目的完工进度尚未得到甲方确认，导致期末存货余额有所增加。

### ② 原材料

公司的建筑装饰施工业务主要原材料包括石材、木制品、金属制品、玻璃、瓷砖、涂料等，公司通常根据项目施工进度采购所需材料，采购数量通常与项目实际耗用量相差不大，因此各期末的原材料余额较小。2020 年末公司原材料账面余额较大，主要系公司同时开工的项目较多，且 2020 年春节假期在 2 月份，2020 年底时项目备料较多。

报告期各期末，发行人计提的存货跌价准备均为对建造合同形成的资产/合

同履约成本余额的跌价，未对期末原材料计提跌价准备。

发行人按各个项目的施工计划、施工内容、甲方要求等定制化采购原材料。通常供应商将原材料直接运至项目现场，实际施工领用时间与原材料送达的时间间隔较短；且发行人按各个项目的需求量采购原材料，原材料的采购量与需求量相匹配，项目完工后原材料剩余量通常极少。综上，发行人对原材料未计提存货跌价准备。

### ③ 建造合同形成的资产构成情况

#### A、各期末已完工未结算资产（合同履约成本）的主要项目情况

报告期各期末，发行人存货的明细情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
原材料	2,250.63	950.50	1,248.74
建造合同形成的资产/合同 履约成本	2,137.90	3,109.85	1,757.49
减：存货跌价准备	69.65	148.11	105.55
<b>合计</b>	<b>4,318.88</b>	<b>3,912.24</b>	<b>2,900.68</b>

其中，各期末已完工未结算资产（合同履约成本）余额大于 50 万元的项目具体情况如下：

1) 2020 年

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	开工日期	预计/实际完工日期	期末合同履约成本	占比	合同履约成本归集余额	合同履约成本结转余额	合同结算收入结转余额	期末完工进度
1	肇庆合景天峻花园项目一期（1-9#）室内及公共区域（含装修机电）大货室内装修工程	肇庆昊泰房地产开发有限公司	2019年4月	2021年4月	172.00	8.05%	5,163.86	4,991.86	5,829.23	95.00%
2	珠海市十字门商务区中环广场（南区）项目铝合金门窗工程	珠海弘璟投资有限公司	2019年7月	2021年7月	127.77	5.98%	1,008.76	880.99	1,129.34	71.17%
3	时代雁山湖 EFI 区项目铝合金门窗、百叶、栏杆、雨篷制作安装工程	江门银雁房地产开发有限公司	2020年5月	2022年1月	117.92	5.52%	1,336.59	1,218.67	1,550.00	39.05%
4	星汇云城（红云项目）住宅楼工程 3 幢（自编 25~27 栋）二次装修工程	中国建筑第四工程局有限公司	2018年1月	2021年10月	109.76	5.13%	2,761.61	2,651.85	2,975.86	91.43%
5	自由人花园五六期 6-1 栋精装房装修工程（标段四）	深圳市海诺诚装饰工程有限公司	2019年10月	2021年12月	88.04	4.12%	1,148.83	1,060.79	1,359.46	60.00%
6	广州天峻六期 A15-18 栋装修机电及室内装修工程	广州市朗誉房地产开发有限公司	2019年12月	2021年6月	59.18	2.77%	1,941.82	1,882.64	2,385.57	54.72%
7	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	2017年11月	2021年8月	55.04	2.57%	14,421.42	14,366.38	18,143.03	99.60%
-	合计	-	-	-	729.71	34.13%	27,782.89	27,053.18	33,372.49	-

2) 2019 年

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	开工日期	预计/实际完工日期	期末建造合同形成的资产	占比	累计合同成本	累计合同毛利	累计工程结算	期末完工进度
1	上海善方医院装修项目	上海隆跃投资管理有限公司	2018年8月	2021年12月	374.44	12.04%	2,264.27	629.24	2,519.07	60.00%

序号	项目名称	客户名称	开工日期	预计/实际完工日期	期末建造合同形成的资产	占比	累计合同成本	累计合同毛利	累计工程结算	期末完工进度
2	多特蒙德 B 地块幕墙工程	北京市中盛兴建房地产开发有限公司	2019 年 4 月	2021 年 6 月	276.93	8.91%	1,420.18	335.35	1,478.60	56.73%
3	南沙滨海花园十期二区项目二次装修工程（标段二）	中国建筑第五工程局有限公司	2019 年 3 月	2021 年 7 月	255.96	8.23%	2,674.35	776.30	3,194.69	67.34%
4	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）A 栋住宅及 D 栋公寓精装修工程	深圳市宝安东海实业有限公司	2016 年 8 月	2020 年 12 月	223.39	7.18%	28,670.05	4,655.34	33,102.00	89.83%
5	鄞州新城区钟公庙地段 YZ07-03-i5 地块 3 标段户内及公区批量精装修工程	宁波隆地房地产开发有限公司	2018 年 3 月	2020 年 12 月	169.33	5.44%	1,490.21	438.27	1,759.15	95.88%
6	佛山泮景花园 8 号地块三期（14-18#）公区及室内装修工程	佛山市新锋房地产开发有限公司	2018 年 11 月	2020 年 9 月	147.49	4.74%	2,943.82	445.23	3,241.56	92.00%
7	宁波董天府项目一批次精装修工程一标段	宁波辰新置业有限公司	2018 年 9 月	2020 年 11 月	117.65	3.78%	3,001.59	416.06	3,300.00	94.52%
8	深圳万科上星项目星城上郡外立面工程	深圳市西城房地产开发有限公司	2018 年 8 月	2020 年 9 月	81.03	2.61%	3,578.40	818.92	4,316.28	88.06%
9	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	广州凯达尔投资有限公司	2019 年 9 月	2021 年 4 月	73.93	2.38%	1,785.23	587.10	2,298.40	34.00%
10	大光勘城市更新项目一期营销中心、样板房、公共部分精装修工程	深圳市大族云峰投资有限公司	2015 年 12 月	2020 年 5 月	68.27	2.20%	1,646.96	294.16	1,872.85	99.69%
-	合计	-	-	-	1,788.43	57.51%	49,475.06	9,395.97	57,082.60	-

## 3) 2018年

单位：万元

序号	项目名称	客户名称	项目开始日期	预计/实际完工日期	期末建造合同形成的资产	占比	累计合同成本	累计合同毛利	累计工程结算	期末完工进度
1	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	2017年11月	2021年8月	422.80	24.06%	3,585.58	835.83	3,998.61	22.53%
2	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	深圳市宝安东海实业有限公司	2018年7月	2020年12月	258.70	14.72%	13,719.69	2,698.47	16,159.46	62.15%
3	星汇云城（红云项目）住宅楼工程 3 幢（自编 25~27 栋）二次装修工程	中国建筑第四工程局有限公司	2018年1月	2020年8月	219.93	12.51%	760.38	70.05	610.50	19.58%
4	宁波董天府项目一批次精装修工程一标段	宁波辰新置业有限公司	2018年9月	2020年11月	200.54	11.41%	1,346.31	154.34	1,300.11	50.17%
5	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	山西省肿瘤医院	2017年6月	2020年1月	105.61	6.01%	5,734.98	1,983.31	7,612.68	75.00%
6	佛山泮景花园 8 号地块三期（14-18#）公区及室内装修工程	佛山市新锋房地产开发有限公司	2018年11月	2020年9月	73.52	4.18%	279.50	44.03	250.00	7.10%
-	合计	-	-	-	<b>1,281.10</b>	<b>72.89%</b>	<b>25,426.44</b>	<b>5,786.03</b>	<b>29,931.36</b>	-



## B、合同履行成本/建造合同形成的已完工未结算资产余额变动的合理性

各报告期末合同履行成本/建造合同形成的已完工未结算资产与主营业务成本的匹配情况如下：

单位：万元

项目	2020年 12月31日	2019年 12月31日	2018年 12月31日
合同履行成本/建造合同形成的已完工未结算资产 A	2,137.90	3,109.85	1,757.49
主营业务成本 B	186,872.95	174,247.38	155,123.51
占比=A/B	1.14%	1.78%	1.13%

从上表可以看出，各报告期末合同履行成本/建造合同形成的已完工未结算资产余额变动的主要原因系公司近年来业务发展迅速，营业收入规模持续扩大，2018年-2020年在建项目逐渐增多所致。

### ④ 各期存货的变动情况与营业成本波动的匹配情况

单位：万元

项目	2020年度/ 2020年12月31日	2019年度/ 2019年12月31日	2018年度/ 2018年12月31日
存货余额	4,388.53	4,060.34	3,006.23
当期营业成本	186,986.36	174,358.25	155,635.72
存货/营业成本	2.35%	2.33%	1.93%

报告期各期末，公司存货与营业成本的比值较为稳定。

### ⑤ 存货跌价准备计提分析

报告期各期末，公司对所有在建项目进行减值测试，通过核对初始合同、补充协议、项目签证变更单、项目成本预算表等文件，确定项目预计总收入及预计总成本金额，并判断是否存在预计合同损失。经测试，对于期末预计总收入超过预计总成本的合同，无需计提跌价准备。2018年末和2019年末，公司对工程项目订单的预计亏损确认存货跌价准备。

报告期各期末，公司按照上述方法实施减值测试。

报告期内，存货跌价准备计提情况如下表：

单位：万元

年度	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			本期转回	本期转销	
2020年度	148.11	120.42	-	198.88	69.65
2019年度	105.55	42.56	-	-	148.11
2018年度	55.68	89.85	-	39.99	105.55

2020年起执行新收入准则后，公司对待执行的亏损合同确认为预计负债，2020年末，公司确认预计负债1.34万元。

### （7）其他流动资产

报告期各期末，公司的其他流动资产构成如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
待抵税金	1,049.00	2,659.99	1,815.08
购物卡	32.89	190.33	123.45
合计	<b>1,081.89</b>	<b>2,850.32</b>	<b>1,938.53</b>

### 3、非流动资产构成及其变动分析

公司的非流动资产主要为投资性房地产、固定资产和递延所得税资产等。报告期各期末，公司的非流动资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
投资性房地产	1,783.78	12.96%	1,893.56	15.85%	2,003.34	18.85%
固定资产	1,194.36	8.68%	1,254.97	10.51%	1,275.93	12.01%
无形资产	398.61	2.90%	386.75	3.24%	418.61	3.94%
长期待摊费用	25.54	0.19%	29.37	0.25%	38.63	0.36%
递延所得税资产	10,363.42	75.28%	8,380.75	70.16%	6,891.14	64.84%
非流动资产合计	<b>13,765.72</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,945.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,627.65</b>	<b>100.00%</b>

### （1）投资性房地产

报告期内，公司的投资性房地产均系甲方以房产抵扣工程欠款取得的物业。报告期各期末，公司的投资性房地产具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
2020年12月31日	2,487.42	549.61	154.02	1,783.78
2019年12月31日	2,487.42	439.83	154.02	1,893.56
2018年12月31日	2,487.42	330.06	154.02	2,003.34

截至报告期末，公司有 18 套抵款房产，均已办理产权证书，详见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“五、发行人的主要固定资产及无形资产”的相关内容。报告期内，公司的投资性房地产均采用成本模式计量，并计提折旧与减值。

2020年12月末，经测试，公司持有的投资性房地产不存在减值迹象。

### （2）固定资产

报告期各期末，公司固定资产构成情况具体如下：

单位：万元

项目	折旧年限	2020年12月31日		
		账面原值	累计折旧	账面价值
机器设备	10年	6.61	3.29	3.32
运输设备	5-10年	412.80	375.29	37.51
办公家具及电子设备	3-5年	316.18	241.45	74.73
房屋及建筑物	20年	1,456.24	377.44	1,078.80
合计		<b>2,191.83</b>	<b>997.47</b>	<b>1,194.36</b>
项目	折旧年限	2019年12月31日		
		账面原值	累计折旧	账面价值
机器设备	10年	5.24	2.30	2.94
运输设备	5-10年	415.04	376.47	38.57
办公家具及电子设备	3-5年	288.84	217.81	71.03
房屋及建筑物	20年	1,456.24	313.81	1,142.43
合计		<b>2,165.36</b>	<b>910.39</b>	<b>1,254.97</b>

项目	折旧年限	2018年12月31日		
		账面原值	累计折旧	账面价值
机器设备	10年	4.59	1.51	3.08
运输设备	5-10年	402.89	382.58	20.32
办公家具及电子设备	3-5年	246.94	200.46	46.48
房屋及建筑物	20年	1,456.24	250.18	1,206.06
<b>合计</b>		<b>2,110.66</b>	<b>834.73</b>	<b>1,275.93</b>

公司的固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、办公设备、电子设备等，均为公司业务发展所需资产。2020年末，房屋及建筑物占固定资产比为90.32%，主要为公司的31套人才住房。

报告期内，公司资产使用情况良好，已经按照会计政策正常计提固定资产折旧，且不存在减值迹象。

### （3）无形资产

公司的无形资产主要为软件和土地使用权。报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为418.61万元、386.75万元和398.61万元，占总资产的比例分别为0.24%、0.21%和0.19%，占比相对较低。2019年期末无形资产较期初下降7.61%，主要原因是软件和土地的摊销；2020年度，公司加大了软件的开发与购买，以满足公司信息化系统建设与业务精细化管理的需要，期末无形资产较期初增长3.07%。

报告期各期末，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，无需计提无形资产减值准备。

### （4）长期待摊费用

截至2020年12月31日，公司长期待摊费用的账面余额25.54万元，主要为待摊销的办公室装修款。

### （5）递延所得税资产

报告期各期末，递延所得税资产账面价值分别为6,891.14万元、8,380.75万元和10,363.42万元，占总资产的比例分别为4.02%、4.64%和4.93%，具体情况如下表列示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	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
坏账准备	10,273.33	41,093.31	8,213.18	32,852.73	6,803.66	27,214.63
存货跌价准备	17.41	69.65	37.03	148.11	26.39	105.55
投资性房地产减值准备	38.51	154.02	38.51	154.02	38.51	154.02
预计合同损失	0.33	1.34	10.44	41.77	-	-
公允价值变动损失	14.73	58.92	58.99	235.97	-	-
无形资产摊销年限差异	19.11	76.45	22.60	90.40	22.59	90.36
<b>合计</b>	<b>10,363.42</b>	<b>41,453.68</b>	<b>8,380.75</b>	<b>33,523.00</b>	<b>6,891.14</b>	<b>27,564.56</b>

公司的递延所得税资产主要为计提坏账准备和减值准备而产生的可抵扣暂时性差异。

## （二）负债分析

报告期各期末，公司的负债结构如下表所示：

单位：万元

资产	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	11,920.53	7.77%	12,642.39	9.65%	19,200.00	14.83%
应付票据	18,300.00	11.92%	10,824.62	8.26%	4,267.66	3.30%
应付账款	92,270.36	60.13%	79,826.62	60.91%	87,509.77	67.57%
预收款项	-	-	6,019.59	4.59%	3,100.94	2.39%
合同负债	7,592.51	4.95%	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,842.44	1.20%	1,823.90	1.39%	1,379.54	1.07%
应交税费	3,292.97	2.15%	3,587.84	2.74%	3,488.35	2.69%
其他应付款	1,177.08	0.77%	2,174.84	1.66%	2,486.63	1.92%
一年内到期的非流动负债	1,497.39	0.98%	2,835.94	2.16%	-	-
其他流动负债	15,565.86	10.14%	10,306.90	7.86%	8,069.33	6.23%
<b>流动负债合计</b>	<b>153,459.14</b>	<b>99.999%</b>	<b>130,042.64</b>	<b>99.23%</b>	<b>129,502.22</b>	<b>100.00%</b>
长期应付款	-	-	1,005.34	0.77%	-	-
预计负债	1.34	0.001%	-	-	-	-

资产	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债合计	1.34	0.001%	1,005.34	0.77%	-	-
负债合计	153,460.48	100.00%	131,047.98	100.00%	129,502.22	100.00%

报告期各期末，公司负债结构基本保持稳定，公司的流动负债占比超过99%，符合行业特点。

报告期各期末，短期借款、应付票据、应付账款合计占负债的比例分别为85.70%、78.82%和79.82%，为公司债务的主要来源，公司债务规模的变化受上述负债影响较大。

### 1、短期借款

报告期各期末，公司短期借款如下表所示：

单位：万元

借款类别	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	11,900.00	99.83%	12,620.00	99.82%	19,200.00	100.00%
其中：抵押及质押借款	4,900.00	41.11%	8,620.00	68.18%	10,200.00	53.13%
短期借款利息	20.53	0.17%	22.39	0.18%	-	-
合计	11,920.53	100.00%	12,642.39	100.00%	19,200.00	100.00%

报告期各期末，公司短期借款余额分别为19,200.00万元、12,642.39万元和11,920.53万元，占负债总额的比例分别为14.83%、9.65%和7.77%，主要为补充公司日常经营所需资金。

报告期内，公司的债务融资规模主要以财务风险控制和审慎经营为基本原则，并根据业务发展的需要阶段性调整。报告期内，公司未发生过逾期偿还借款本金及逾期支付利息的情况，保持着良好的信用记录。

### 2、应付票据

报告期各期末，公司应付票据具体构成如下表所示：

单位：万元

借款类别	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行承兑汇票	15,200.00	83.06%	7,824.62	72.29%	4,267.66	100.00%
商业承兑汇票	600.00	3.28%	-	-	-	-
信用证	2,500.00	13.66%	3,000.00	27.71%	-	-
<b>合计</b>	<b>18,300.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,824.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,267.66</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司应付票据余额分别为 4,267.66 万元、10,824.62 万元和 18,300.00 万元，占负债总额的比例分别为 3.30%、8.26%和 11.92%。2019 年末和 2020 年末应付票据余额较高，主要系随着业务规模的扩大，公司采购规模增加，公司加强营运资金管理，选择开具更多的银行承兑汇票支付采购款项，导致应付票据余额大幅度增加。

报告期内，发行人应付票据不存在无真实交易背景的情形。

### 3、应付账款

报告期各期末，公司应付账款的余额结构具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付材料款	57,104.28	61.89%	46,764.19	58.58%	40,438.36	46.21%
应付劳务款	33,609.62	36.43%	30,348.93	38.02%	45,033.35	51.46%
应付其他款项	1,556.45	1.69%	2,713.51	3.40%	2,038.07	2.33%
<b>合计</b>	<b>92,270.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>79,826.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>87,509.77</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司的应付账款主要为应付材料款和应付劳务款。

由于建筑装饰工程施工期较长，公司通常在预付一定比例的材料采购及劳务采购款后，按照约定与供应商分阶段结算材料/劳务款，故报告期各期末，公司的应付账款金额较大。

报告期内，公司与同行业可比上市公司应付账款余额与营业成本的比例对比如下：

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宝鹰股份	28.58%	20.43%	20.76%
金螳螂	65.42%	52.77%	63.84%
洪涛股份	62.90%	66.64%	72.67%
广田集团	63.50%	49.87%	37.60%
瑞和股份	61.56%	53.81%	43.78%
奇信股份	26.72%	3.80%	19.62%
建艺集团	52.28%	49.05%	30.45%
中装建设	23.59%	25.25%	16.61%
美芝股份	42.54%	56.73%	52.72%
中天精装	38.04%	41.78%	44.47%
维业股份	49.84%	40.90%	37.94%
全筑股份	84.84%	67.73%	65.30%
行业平均	<b>50.50%</b>	<b>44.06%</b>	<b>42.15%</b>
华南装饰	<b>49.35%</b>	<b>45.78%</b>	<b>56.23%</b>

2018 年末，公司应付账款余额占当期营业成本的比例高于行业平均值。2019 年末和 2020 年末，公司应付账款余额占当期营业成本的比例与行业平均水平相当。报告期内，公司致力于加快项目的周转，对工程款的催收力度加大，相应支付供应商款项较多。

报告期各期末，本公司应付账款账龄构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	74,710.32	80.97%	69,637.76	87.24%	76,528.50	87.45%
1-2 年	12,046.09	13.06%	6,346.27	7.95%	6,629.02	7.58%
2-3 年	2,367.48	2.57%	2,751.17	3.45%	3,179.31	3.63%
3 年以上	3,146.47	3.41%	1,091.42	1.37%	1,172.94	1.34%
合计	<b>92,270.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>79,826.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>87,509.77</b>	<b>100.00%</b>

公司应付账款均以真实合法的交易为背景，各期末应付账款账龄在 2 年以内的占比均在 90% 以上。公司账龄 1 年以上的应付账款形成原因主要系公司按照工程进度向供应商分阶段支付材料、人工的采购款，款项支付进度直接受竣



工决算周期的影响，而伴随经济增速放缓，下游客户资金趋于紧张，工程竣工决算周期和工程回款周期都有所延长，相应的采购付款周期亦有所延长。

报告期各期末，公司的应付账款前五名情况如下：

（1）2020年12月31日

单位：万元

序号	公司名称	应付账款余额	占比
1	广州市君恒建材有限公司	8,409.06	9.11%
2	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	7,035.36	7.62%
3	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	5,871.38	6.36%
4	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	5,751.71	6.23%
5	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	4,397.22	4.77%
合计	-	<b>31,464.72</b>	<b>34.10%</b>

（2）2019年12月31日

单位：万元

序号	公司名称	应付账款余额	占比
1	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	7,845.72	9.83%
2	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	5,227.95	6.55%
3	杭州赢天下建筑有限公司	4,179.03	5.24%
4	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	3,739.79	4.68%
5	深圳市粤匠建筑劳务有限公司	2,583.00	3.24%
合计	-	<b>23,575.49</b>	<b>29.54%</b>

（3）2018年12月31日

单位：万元

序号	公司名称	应付账款余额	占比
1	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	15,319.02	17.51%
2	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	12,589.98	14.39%
3	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	7,961.77	9.10%
4	杭州赢天下建筑有限公司	5,745.26	6.57%
5	深圳市前海中瑞建筑供应链有限公司	1,686.65	1.93%
合计	-	<b>43,302.68</b>	<b>49.50%</b>

#### 4、预收账款

2018年末和2019年末，公司预收款项余额分别为3,100.94万元和6,019.59万元，占总负债的比例分别为2.39%和4.59%，预收账款占公司负债比例较低。

2018年末和2019年末，公司预收账款的构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
预收工程款	4,254.21	70.67%	1,371.98	44.24%
预收设计款	0.27	0.005%	10.63	0.34%
预收房租款	0.11	0.002%	0.05	0.002%
建造合同形成的负债	1,765.00	29.32%	1,718.28	55.41%
<b>合计</b>	<b>6,019.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,100.94</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司预收账款主要为预收工程款及建造合同形成的负债，具体如下：

##### （1）预收工程款

预收工程款主要由两部分组成：一部分是用于支付前期备料、方案设计等准备工作，合同约定的在开工前预付的款项；另一部分是考虑到缓解企业垫资压力、加快工程进度等因素，在施工项目未达到结算条件时，发包方提前支付的款项。

报告期内，公司预收账款逐年增加，主要是由于公司业务规模增长，预收款项目数量及金额随之增加。

##### （2）建造合同形成的负债

建造合同形成的负债主要系公司在项目实施过程中，甲方确认进度的部分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，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
已办理结算的金额	137,528.38	49,869.80
减：累计已发生成本	109,570.69	38,849.74
累计已确认毛利	26,234.46	9,301.77
加：合同预计损失准备	41.77	-
<b>建造合同形成的负债</b>	<b>1,765.00</b>	<b>1,718.28</b>

## 5、合同负债

因执行新收入准则，公司自2020年起将预收客户款项及建造合同形成的负债重分类为合同负债。2020年末，公司合同负债的具体构成如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日	
	金额	占比
预收工程款	5,962.34	78.53%
建造合同形成的负债	1,630.18	21.47%
<b>合计</b>	<b>7,592.51</b>	<b>100.00%</b>

## 6、应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬的期末余额分别为1,379.54万元、1,823.90万元和1,842.44万元，占报告期各期末负债总额的比例分别为1.07%、1.39%和1.20%，占比较小。

公司应付职工薪酬余额均为短期薪酬，主要为已计提的员工工资、奖金和津贴等。报告期内，公司应付职工薪酬期末余额整体呈上涨趋势，主要系随着公司业务规模增长，公司增加了员工数量所致。

### （1）公司的员工薪酬制度

#### ① 公司员工薪酬制度的一般规定

为规范对公司员工薪酬评定及其预算、支付等的管理，完善公司的薪酬管理体系，与员工合理分享公司发展带来的利益，保障员工的生活，建立稳定的员工队伍，吸引高素质人才，激发员工的工作积极性，增强企业凝聚力，促进公司实现发展目标，公司制定的《员工薪酬管理制度》规定了员工晋升管理、

薪酬组成、绩效考核及薪酬支付管理等相关内容。公司员工的薪酬包括基本工资、保密工资、补贴、岗位工资、加班工资、年终效益奖金及其他。员工绩效由公司各部门负责人按《员工绩效考核表》相关细则对所属部门员工进行考核，年度效益工资发放标准以绩效考核结果为准，经总经理及董事长批准后执行。

截至招股说明书出具日，公司薪酬体系能够适应公司业务发展的需要。

## ② 董事、高级管理人员薪酬的相关规定

公司董事会薪酬与考核委员会负责制定、审查公司董事及高级管理人员的考核标准、薪酬政策与薪酬方案，并对董事、高级管理人员进行考核，其主要权责包括：

A、根据董事及高级管理人员岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；

B、薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；

C、审查公司董事及高级管理人员履行职责的情况并对其进行年度绩效考评；

D、负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；

E、公司董事会授予的其他职权。

## （2）各级别、各类岗位员工收入水平

### ① 不同职级员工的薪酬情况

报告期内，公司员工按照级别划分的年度平均薪酬水平情况如下：

单位：万元、万元/年

级别	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
高层管理人员	薪酬总额	285.36	304.52	299.10
	平均人数	13	13	14
	人均薪酬	21.95	23.42	21.36
中层管理人员	薪酬总额	924.82	892.21	807.03

级别	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	平均人数	45	42	40
	人均薪酬	20.55	21.24	20.18
其他人员	薪酬总额	7,271.04	6,131.78	4,981.15
	平均人数	679	580	532
	人均薪酬	10.71	10.57	9.36
合计	薪酬总额	<b>8,481.22</b>	<b>7,328.51</b>	<b>6,087.28</b>
	平均人数	<b>737</b>	<b>635</b>	<b>586</b>
	人均薪酬	<b>11.51</b>	<b>11.54</b>	<b>10.39</b>

注 1：高层管理人员为公司董事、监事及高级管理人员，中层管理人员为除高层管理人员以外的部门副经理级别以上员工。

注 2：计算各期人均薪酬时采用各期月末人数的平均数取整，下同。

近年来，发行人不同职级人员的薪酬总额、平均人数、人均薪酬均呈现上涨趋势，主要系发行人经营业绩上升，业务规模扩大，发行人相应提高薪资水平所致。

## ② 不同岗位员工的薪酬情况

单位：万元、万元/年

岗位	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
财务人员	薪酬总额	426.37	411.45	390.21
	平均人数	43	41	39
	人均薪酬	9.92	10.04	10.01
工程管理人员	薪酬总额	5,627.50	4,508.59	3,467.33
	平均人数	483	374	327
	人均薪酬	11.65	12.06	10.60
技术人员	薪酬总额	450.20	485.11	436.14
	平均人数	47	54	51
	人均薪酬	9.58	8.98	8.55
行政管理人员	薪酬总额	567.47	552.39	511.80
	平均人数	40	38	38
	人均薪酬	14.19	14.54	13.47
业务人员	薪酬总额	1,409.68	1,370.97	1,281.80
	平均人数	124	128	131

岗位	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	人均薪酬	11.37	10.71	9.78
合计	薪酬总额	8,481.22	7,328.51	6,087.28
	平均人数	737	635	586
	人均薪酬	11.51	11.54	10.39

报告期内，发行人各岗位员工薪酬增长趋势基本保持一致。

### （3）公司人均薪酬与当地平均水平及同行业可比公司比较情况

#### ① 公司人均薪酬与当地平均工资水平比较情况

根据深圳市统计局公布的数据，公司员工平均薪酬高于当地平均工资水平，具体情况如下：

单位：万元、万元/年

类别	2020 年度	2019 年度	2018 年度
薪酬总额	8,481.22	7,328.51	6,087.28
平均人数	737	635	586
人均薪酬	11.51	11.54	10.39
深圳地区人均年工资 （城镇私营单位）	7.46	7.02	6.36

报告期内，公司员工平均薪酬高于当地平均水平，主要系公司整体效益良好，员工薪酬与公司业绩相关。为有效激励并吸引优秀人才，公司为其提供具有竞争力的工资及奖金、补贴待遇。

#### ② 公司人均薪酬与同行业可比公司比较情况

单位：万元/年

证券简称	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宝鹰股份	薪酬总额	29,522.85	28,416.60	26,496.49
	平均人数	2,100	2,080	1,926
	人均薪酬	14.06	13.66	13.76
金螳螂	薪酬总额	303,187.82	374,176.62	322,985.71
	平均人数	16,180	18,566	18,620
	人均薪酬	18.74	20.15	17.35
洪涛股份	薪酬总额	25,287.50	33,088.20	31,742.74
	平均人数	1,553	2,134	2,308

证券简称	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
	人均薪酬	16.28	15.51	13.75
广田集团	薪酬总额	63,814.62	64,948.67	69,037.46
	平均人数	4,022	4,812	5,208
	人均薪酬	15.87	13.50	13.26
瑞和股份	薪酬总额	5,407.81	5,372.08	5,250.05
	平均人数	673	688	590
	人均薪酬	8.04	7.81	8.90
奇信股份	薪酬总额	11,553.66	14,937.69	16,418.10
	平均人数	1,083	1,384	1,530
	人均薪酬	10.67	10.79	10.73
建艺集团	薪酬总额	5,457.16	5,828.97	6,824.90
	平均人数	409	445	457
	人均薪酬	13.34	13.10	14.93
中装建设	薪酬总额	24,015.71	13,274.75	10,270.22
	平均人数	1,292	1,157	895
	人均薪酬	18.59	11.47	11.48
美芝股份	薪酬总额	8,613.41	8,373.16	7,486.85
	平均人数	669	659	633
	人均薪酬	12.88	12.71	11.83
中天精装	薪酬总额	28,658.62	26,948.07	16,627.34
	平均人数	1,315	1,068	741
	人均薪酬	21.79	25.23	22.44
维业股份	薪酬总额	10,455.05	10,503.96	8,581.18
	平均人数	862	906	748
	人均薪酬	12.13	11.59	11.47
全筑股份	薪酬总额	34,637.31	36,374.29	32,206.99
	平均人数	2,033	2,254	2,166
	人均薪酬	17.04	16.14	14.87
行业平均①	人均薪酬	14.95	14.30	13.73
华南装饰②	薪酬总额	8,481.22	7,328.51	6,087.28
	平均人数	737	635	586
	人均薪酬	11.51	11.54	10.39
差异额①-②	人均薪酬	3.44	2.76	3.34

注 1：同行业可比上市公司人均工资=应付职工薪酬贷方发生额/期初及期末在职员工平均数量，数据来源为同行业可比上市公司公开披露的定期报告与招股说明书。

如上表所示，发行人报告期内薪酬总额与平均人数持续增长，人均薪酬略低于可比公司平均水平，主要系可比公司大多已上市多年，薪酬体系相对比较完善，人均薪酬较高。2018-2019 年，公司与可比公司的人均薪酬平均值差异已逐渐减少，2020 年公司与可比公司人均薪酬平均值差异较大，主要系可比公司洪涛股份、广田集团、维业股份、全筑股份等公司薪酬总额减少幅度低于平均人数较上年度减少幅度，导致人均薪酬增加。

#### （4）公司未来薪酬制度及水平变化趋势

公司未来将会根据国家政策和公司战略规划目标，在目前的薪酬体系内对薪酬制度不断进行修订完善。进一步加强现有薪酬体系建设中的激励效用。在保持现有薪酬水平的基础上，公司将根据社会物价变化、行业工资水平及公司经营效益等因素，适时适度的对员工薪酬进行调整。根据公司现有薪酬制度及未来公司发展目标和招聘计划等，预计公司的平均员工薪酬水平将稳中略增。

#### （5）员工薪酬与财务报表中相关项目的配比情况

发行人职工薪酬根据人员情况分别在生产成本、销售费用、管理费用归集、核算。报告期内，发行人薪酬费用发生、归集的情况如下：

单位：万元

类别	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务成本	4,300.55	3,402.88	2,544.56
销售费用	1,758.99	1,743.46	1,722.38
管理费用	2,421.68	2,182.17	1,820.34
合计	8,481.22	7,328.51	6,087.28
应付职工薪酬贷方发生额	8,481.22	7,328.51	6,087.28
差异	-	-	-

如上表所示，发行人职工薪酬与财务报表相关项目相互匹配。



## 7、应交税费

报告期各期末，公司的应交税费分别为 3,488.35 万元、3,587.84 万元和 3,292.97 万元，占报告期各期末负债总额的比例分别为 2.69%、2.74% 和 2.15%。

报告期各期末，公司的应交税费明细结构如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
企业所得税	2,942.37	2,873.60	2,703.60
增值税	184.11	506.01	572.17
城市维护建设税	85.22	114.98	119.90
教育费附加	36.27	49.26	51.39
地方教育附加	23.43	32.65	34.26
代扣代缴个人所得税	19.96	10.64	7.00
房产税	1.54	0.63	-
土地使用税	0.07	0.07	0.04
<b>合计</b>	<b>3,292.97</b>	<b>3,587.84</b>	<b>3,488.35</b>

公司严格按照税法规定核算、申报、缴纳各项税费，报告期内，公司及其子公司依法纳税，不存在重大违反税收法律法规的行为。

## 8、其他应付款

报告期各期末，公司的其他应付款具体的构成情况如下所示：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
代垫款项	923.14	78.43%	776.07	35.68%	465.97	18.74%
资金拆借款	108.17	9.19%	554.62	25.50%	1,131.40	45.50%
应退款项	104.77	8.90%	825.13	37.94%	823.45	33.12%
保证金及押金	20.33	1.73%	7.75	0.36%	4.94	0.20%
代收代付款	20.68	1.76%	11.27	0.52%	25.61	1.03%
应付利息	-	-	-	-	35.26	1.42%
<b>合计</b>	<b>1,177.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,174.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,486.63</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司的其他应付款余额分别为 2,486.63 万元、2,174.84 万元及 1,177.08 万元，占各期末负债总额的比例分别为 1.92%、1.66% 和 0.77%。其他应付款主要包含代垫款项、资金拆借款及应退款项等。

报告期内，公司其他应付款的代垫款项主要为未及时支付的费用款项。公司对部分项目费用完成审核手续之后并未及时完成支付，主要是因为部分费用虽然已经真实发生，但费用报销票据尚未及时传回公司总部或报销流程不够完整，公司需要待项目财务定期送回原始票据后方可结算支付。

建筑装饰工程属于资金密集型企业，工程施工前期需要公司垫付一定资金，而公司筹集资金的渠道主要为银行借款，因此公司在报告期内曾向关联方及非关联方借入资金，以缓解公司所面临的资金压力；此外，如果公司短期借款集中到期，为满足续贷要求，短期内亦需要紧急筹措一定资金用于偿还借款，存在临时性外部借款的资金需求。

2019 年末其他应付款余额较 2018 年末变动较小；2020 年末，其他应付款余额较 2019 年末减少 997.76 万元、下降 45.88%，主要是由于公司资金拆借余额减少，同时将应退还苏宁置业集团有限公司的工程款抵苏宁置业其他项目工程款所致。

## 9、一年内到期的非流动负债

2019 年末和 2020 年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 2,835.94 万元和 1,497.39 万元，均为一年内到期的长期借款和长期应付款，具体如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	492.05	-
一年内到期的长期应付款	1,005.34	2,835.94
合计	<b>1,497.39</b>	<b>2,835.94</b>

一年内到期的非流动负债情况详见本部分后述“11、长期借款”和“12、长期应付款”相关内容。

## 10、其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债的期末余额分别为 8,069.33 万元、10,306.90 万元和 15,565.86 万元，主要为未到期且未终止确认的票据和待转销项税额，具体如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
未到期且未终止确认票据	4,810.51	30.90%	1,939.09	18.81%	387.64	4.80%
待转销项税	10,755.35	69.10%	8,367.81	81.19%	7,681.69	95.20%
<b>合计</b>	<b>15,565.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,306.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,069.33</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司已背书未终止确认的商业承兑汇票与非“6+9”银行的银行承兑汇票规模不断上升，系近年来公司主要客户以票据方式结算占比增加，公司收到票据后将其背书用于支付采购货款等支出所致。

公司将已预提但纳税义务尚未发生的增值税销项税确认为待转销项税额，随着公司营业规模的扩大，待转销项税有所增加。

## 11、长期借款

报告期各期末，公司长期借款如下表所示：

单位：万元

借款类别	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
保证借款	492.05	-	-
减：一年内到期的长期借款	492.05	-	-
减：待摊利息	-	-	-
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2020年6月，委托人平安国际融资租赁（天津）有限公司以自有资金委托贷款人上海华瑞银行股份有限公司向公司发放贷款，贷款金额 900.00 万元，借款期限自 2020 年 6 月 22 日至 2021 年 7 月 22 日，借款利率为 5.55%。截至 2020 年 12 月 31 日，公司已偿还本金 408.69 万元和利息 20.26 万元。

## 12、长期应付款

报告期各期末，公司长期应付款如下表所示：

单位：万元

类别	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
融资借款	1,024.93	4,099.73	-
减：未确认融资费用	19.59	258.45	-
减：一年内到期的长期应付款	1,005.34	2,835.94	-
合计	-	<b>1,005.34</b>	-

2019年10月，公司与平安国际融资租赁（天津）有限公司签订有追索权保理合同，以广州凯达尔投资有限公司的《凯达尔枢纽国际广场精装修工程合同书》项下的应收账款作为质押标的，借款4,400.00万元，借款期限18个月，借款利率9.73%。

公司按照实际利率法计量该笔融资款。2019年末，该笔融资应付本金和未确认的融资费用分别为3,841.28万元和258.45万元；2020年末，该笔融资应付本金和未确认的融资费用分别为1,005.34万元和19.59万元。

截至本招股说明书签署日，相关借款合同均正常履行，不存在逾期还款付息的情形，亦不存在资产被行使抵押权用于抵债的情形。

### （三）偿债能力分析

#### 1、公司主要偿债能力指标分析

报告期内公司偿债能力相关指标如下：

项目	2020年12月31日 /2020年度	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
流动比率（倍）	1.28	1.30	1.24
速动比率（倍）	1.25	1.24	1.20
资产负债率（母公司）	72.97%	72.62%	75.59%
息税折旧摊销前利润（万元）	13,243.99	15,462.51	8,882.22
利息保障倍数（倍）	4.48	5.46	4.38

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以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。报告期内，公司业务发展迅速，资产负债规模不断扩大，公司的资产负债率（母公司）较高，分别为75.59%、72.62%和72.97%；流动比率分别为1.24、1.30和1.28，速动比率分别为1.20、1.24和1.25，主要偿债指标近年来趋于稳定。

总体来看，报告期内，公司各项主要偿债能力指标正常，变动幅度较小，财务结构稳健，资产负债结构符合行业发展规律。

## 2、与同行业可比公司的对比分析

报告期内，可比上市公司偿债能力指标如下所示：

### （1）流动比率

单位：倍

证券简称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
宝鹰股份	1.47	1.63	1.92
金螳螂	1.50	1.51	1.49
洪涛股份	1.35	1.38	1.26
广田集团	1.27	1.44	1.45
瑞和股份	1.45	1.43	1.40
奇信股份	16.60	1.56	1.52
建艺集团	1.38	1.14	1.07
中装建设	1.66	1.78	1.71
美芝股份	1.68	1.55	1.75
中天精装	1.98	1.42	1.48
维业股份	1.40	1.41	1.39
全筑股份	1.26	1.19	1.22
行业平均	<b>1.48</b>	<b>1.45</b>	<b>1.47</b>
华南装饰	<b>1.28</b>	<b>1.30</b>	<b>1.24</b>

### （2）速动比率

单位：倍

证券简称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
宝鹰股份	1.46	1.56	1.84

证券简称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
金螳螂	1.49	1.50	1.34
洪涛股份	1.10	1.36	1.24
广田集团	1.19	1.31	1.25
瑞和股份	1.37	1.34	1.29
奇信股份	15.64	1.49	1.44
建艺集团	1.34	1.12	1.03
中装建设	1.58	1.70	1.63
美芝股份	1.35	1.24	1.40
中天精装	1.76	1.12	1.10
维业股份	0.71	1.32	1.27
全筑股份	1.20	1.12	1.09
行业平均	<b>1.32</b>	<b>1.35</b>	<b>1.33</b>
华南装饰	<b>1.25</b>	<b>1.24</b>	<b>1.20</b>

## (3) 资产负债率（母公司）

证券简称	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
宝鹰股份	5.35%	14.17%	20.83%
金螳螂	53.77%	52.86%	49.88%
洪涛股份	71.40%	67.91%	67.62%
广田集团	65.76%	65.90%	61.13%
瑞和股份	58.93%	58.23%	55.46%
奇信股份	59.64%	56.02%	59.09%
建艺集团	75.14%	72.56%	68.89%
中装建设	53.72%	52.82%	54.27%
美芝股份	53.24%	58.33%	54.34%
中天精装	47.00%	63.93%	59.82%
维业股份	60.86%	60.20%	61.49%
全筑股份	53.97%	67.54%	70.30%
行业平均	<b>54.90%</b>	<b>57.54%</b>	<b>56.93%</b>
华南装饰	<b>72.97%</b>	<b>72.62%</b>	<b>75.59%</b>

报告期各期末，公司偿债能力指标均低于可比上市公司平均水平。

公司的偿债能力低于行业平均值主要是由于：（1）公司作为非上市公司，

股权融资渠道有限，公司主要利用良好的商业信用，通过银行贷款、开具承兑汇票等债务融资方式满足资金需求，难以通过股权融资方式募集大量资金；

（2）同行业可比公司作为上市公司，可以通过股权融资方式募集大量资金，增加流动资产，降低资产负债率。

#### （四）资产周转能力分析

报告期内公司资产周转能力相关指标如下：

主要财务指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	1.22	1.30	1.33
存货周转率（次）	44.26	49.35	53.64

##### 1、应收账款周转能力分析

报告期内，公司的应收账款（含合同资产及应收款项融资中的应收账款，下同）周转率分别为 1.33 次、1.30 次和 1.22 次。

报告期内，同行业可比公司的应收账款周转率如下所示：

单位：次

证券简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宝鹰股份	1.07	0.91	1.08
金螳螂	1.28	1.37	1.23
洪涛股份	0.51	0.63	0.69
广田集团	1.01	1.17	1.60
瑞和股份	1.11	1.31	1.48
奇信股份	0.51	0.94	1.33
建艺集团	0.86	1.36	1.63
中装建设	1.23	1.35	1.43
美芝股份	1.05	0.85	1.05
中天精装	1.97	2.49	2.17
维业股份	0.99	1.32	1.51
全筑股份	0.98	1.35	1.75
行业平均	<b>1.05</b>	<b>1.26</b>	<b>1.41</b>
华南装饰	<b>1.22</b>	<b>1.30</b>	<b>1.33</b>

2018年，公司的应收账款周转率略低于同行业上市公司平均值，至2019年已与行业平均值基本一致，2020年公司应收账款周转率高于行业平均值。

## 2、存货周转能力分析

报告期内，公司的存货周转率分别为53.64次、49.35次及44.26次，符合公司的采购、经营模式。公司存货主要为建造合同形成的资产/合同履约成本，增幅与主营业务收入、主营业务成本的增长趋势整体保持一致，存货周转率指标稳定在合理水平。

报告期内，同行业可比公司的存货周转率如下表所示：

单位：次

证券简称	2020年度	2019年度	2018年度
宝鹰股份	23.17	15.49	17.54
金螳螂	334.08	176.53	106.80
洪涛股份	118.76	147.09	129.52
广田集团	11.93	11.62	12.21
瑞和股份	11.64	12.21	13.42
奇信股份	9.32	15.36	20.40
建艺集团	21.10	26.72	24.58
中装建设	17.15	18.52	22.28
美芝股份	4.44	3.43	4.34
中天精装	6.12	5.72	4.86
维业股份	16.41	18.60	18.92
全筑股份	10.71	10.88	9.37
行业平均	<b>48.74</b>	<b>38.51</b>	<b>32.02</b>
华南装饰	<b>44.26</b>	<b>49.35</b>	<b>53.64</b>

报告期内，公司的存货周转率高于除金螳螂与洪涛股份外的其他可比公司，公司的存货管理水平较好。

## 二、盈利能力分析

### （一）报告期内公司的经营成果

报告期内，公司主营业务稳步发展，营业收入实现持续增长，公司经营成



果具体如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额
营业总收入	215,428.64	7.66%	200,094.59	13.14%	176,848.99
营业利润	10,050.87	-18.62%	12,350.27	87.87%	6,573.91
利润总额	10,050.12	-18.92%	12,395.48	88.07%	6,590.85
净利润	7,267.75	-16.97%	8,752.73	102.18%	4,329.20

## （二）营业收入构成及变动分析

### 1、营业收入-施工建造合同的确认原则与具体依据

#### （1）施工建造合同收入的确认原则及确认标准、确认依据

建造合同收入的确认原则及确认标准、确认依据详见招股说明书“第十节 财务会计信息”之“三、报告期内主要采用的会计政策和会计估计”之“（二十二）收入的确认原则”。

(2) 与同行业可比公司的收入确认、结算政策对比情况

① 与同行业可比上市公司收入确认政策的对比分析

公司名称	完工进度确认方法	2019年年度报告披露的收入确认方式	2020年年度报告披露的收入确认方式
宝鹰股份	成本法（投入法）	<p>①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。</p> <p>②如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。</p> <p>③合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。</p>	<p>本公司建筑装饰施工及设计业务合同通常包含施工及设计的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。</p>
金螳螂	成本法（投入法）	<p>①本公司在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司采用已经发生的成本占预算总成本的比例确定劳务交易的完工进度。本公司在劳务尚未完成时，资产负债表日按照合同额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，结转当期已发生劳务成本。劳务已经完成尚未决算的，按合同额扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认劳务完成当期提供劳务收入；同时，结转当期已发生劳务成本。决算时决算金额与合同金额的差额在决算当期调整。</p> <p>②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：</p>	<p>建筑装饰业务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为当期成本，不确认合同收入。如果合同总成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。</p>

公司名称	完工进度确认方法	2019年年度报告披露的收入确认方式	2020年年度报告披露的收入确认方式
		<p>A.已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。</p> <p>B.已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入损益，不确认提供劳务收入。</p>	
洪涛股份	成本法（投入法）	<p>①在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。公司采用已经发生的成本占预算总成本的比例确定劳务交易的完工百分比。</p> <p>②在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。</p>	<p>本公司与客户之间的工程承包合同，通常包括建筑装饰等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供劳务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。</p>
广田集团	工作量法（产出法）	<p>①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。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。本公司合同完工进度按项目实际完成工程量计算申报，并由甲方（建设方）、监理单位签字（章）确认后确定。</p> <p>②建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若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。</p>	<p>本公司主营建筑装饰业务，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法，具体根据累计已履约的合同工程量/预计总工程量确定。本公司已履约的合同工程量按项目实际完成工程量计算申报，并由甲方（建设方）、监理单位签字（章）确认后确定。履约义务中已履行部分相关的支出计入当期损益。</p>
瑞和股份	工作量法（产出法）	<p>①建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。确定合同完工进度的方法为已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例；</p> <p>②建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以</p>	<p>建筑施工服务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法，根据经甲方或者监理方审核工程进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本</p>

公司名称	完工进度确认方法	2019年年度报告披露的收入确认方式	2020年年度报告披露的收入确认方式
		确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若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。	预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为当期成本，不确认合同收入。如果合同总成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。
奇信股份	工作量法（产出法）	①合同的结果能够可靠的估计时，于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。 ②合同的结果不能可靠的估计时，则区别情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在发生的当期确认为费用；合同成本不能够收回的，在发生时即确认为费用，不确认收入。	由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。本公司按照产出法确定履约进度，即根据累计已履约的合同工程量/预计总工程量确定。
建艺集团	成本法（投入法）	①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。 ②如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。 ③合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。	本公司与客户之间的建造合同包含工程项目建设的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。
中装建设	工作量法（产出法）	①建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立	公司提供装饰工程服务属于在某一时段内履行的履约义务，根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

公司名称	完工进度确认方法	2019年年度报告披露的收入确认方式	2020年年度报告披露的收入确认方式
		<p>即确认为合同费用，不确认合同收入。</p> <p>②确定合同完工进度的方法为已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例（完工百分比=已完工程量对应的产值/总工程量对应的产值）。</p>	
美芝股份	成本法（投入法）	<p>①在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。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。</p> <p>②如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。</p> <p>③如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。</p> <p>④本公司装饰装修业务按照建造合同收入确认原则核算。</p>	<p>本公司与客户之间的建造合同，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。</p>
中天精装	成本法（投入法）	<p>①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。</p> <p>②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。</p> <p>③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。</p>	<p>本公司按照投入法确定提供建造合同的履约进度，具体而言，本公司按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括本公司向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。本公司认为，与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定，实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。鉴于建造合同存续期间较长，可能跨越若干会计期间，本公司会随着建造合同的推进复核并修订预算，相应调整收入确认金额。</p>
维业股份	工作量法（产出法）	<p>①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</p>	<p>本公司与客户之间的建造合同，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约</p>

公司名称	完工进度确认方法	2019年年度报告披露的收入确认方式	2020年年度报告披露的收入确认方式
		<p>已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。本公司合同完工进度按项目实际完成工程量计算申报，并由甲方（建设方）和监理单位签字（章）确认后确定。</p> <p>②如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，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。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。</p> <p>③合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。</p>	<p>义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度，履约进度根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定。</p>
全筑股份	工作量法（产出法）	<p>①建造合同的结果能够可靠估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。</p> <p>本公司施工工程营业收入完工百分比的确定办法：根据已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工百分比。</p> <p>②建造合同的结果不能可靠地估计时，则区别情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，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，在发生时即确认为合同费用，不确认合同收入。</p> <p>③如果合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。</p>	<p>公装施工收入、家装施工收入和设计业务收入：本公司与客户之间的合同通常包含公装施工、家装施工和设计业务履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入的履约进度不能合理确定的除外。本公司采用产出法确定履约进度，即根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。当履约进度不能合理确定时，本公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。</p>

注：上表中同行业上市公司的收入确认政策主要取自其 2019 年年度报告及 2020 年年度报告。

综上，发行人与同行业可比上市公司的建造合同收入确认政策均为于资产负债表日按照履约进度法（2020 年度）/完工百分比法（2019 年度、2018 年度）确认合同收入和合同费用，完工进度的确认方式又具体分为两种：一种是按累计已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定；另一种是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。发行人与广田集团、中装建设、维业股份等公司完工进度的确认方式一致，均按累计已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。发行人的收入确认政策符合行业特点。

## ② 与同行业可比上市公司工程结算政策的对比分析

公司名称	工程款结算政策
发行人	在签署合同后预先支付公司合同金额 0-30%； 按照项目完成工程造价的 50%-85%收取工程进度款； 工程验收合格并完成结算时，项目工程款一般支付至合同总造价（结算价）的 95%-98%； 保修金金额一般不超过合同总造价（结算价）的 2%-5%，保修期从工程实际竣工之日开始计算，防水防漏工程 5 年内保修，其他工程 2 年内保修
宝鹰股份	1、工程预付款：在正式开工前（一般 30 天内）预先支付给宝鹰股份的用以施工准备和购买所需主要材料。开工后按约定的时间和比例逐次扣除； 2、工程进度款。工程进度款按当月实际完成质量合格的总工程量的一定比例支付（一般为 70%-85%）； 3、竣工验收：工程项目竣工验收合格后支付至合同总价的 70%-85%； 4、竣工决算款：工程竣工决算结束时一般支付至工程结算价款的 95%-97%； 5、质量保修金。对交付使用的工程在质量保修期内（2-5 年）承担质量保修责任，工程质量保证金一般为施工合同价款的 3%-5%，保修期从工程实际竣工之日计算。
金螳螂	与业主签订的《建筑装饰工程施工合同》通常约定在装饰工程竣工时，工程委托方按工程预计造价的 60%-70%支付工程进度款，在装饰工程竣工决算审计后，工程委托方支付工程进度款至工程决算审计造价的 95%，剩余 5%的工程造价款作为工程质量保证金（保修金）在工程质量缺陷期满后支付（一般竣工验收后的 1-3 年）
洪涛股份	1、合同签订至工程开工（不超过一个月）：合同总额 10%-30%的预付款； 2、工程开工至工程完工阶段（2-12 个月）：按完工进度的 60%-70%收取工程进度款； 3、工程竣工至工程审计决算（6-18 个月）：累计收款达到合同总额的 95%； 4、工程竣工至工程质保期满（1-3 年）：累计收款达到合同总额的 100%。
广田集团	1、工程预付款：在正式开工前（一般 30 天内）预先支付给公司的用以施工准备和购买所需主要材料； 2、工程进度款：按当月实际完成质量合格的总工程量的一定比例支付（一般为 70%-85%）； 3、竣工验收：工程项目竣工验收合格后支付至合同总价的 70%-85%； 4、竣工决算款：工程竣工决算结束时一般支付至工程结算价款的 95%-97%；

公司名称	工程款结算政策
	5、质量保修金：对交付使用的工程在质量保修期内（2-5年）承担质量保修责任，工程质量保证金一般为施工合同价款的3%-5%，保修期从工程实际竣工之日计算。
瑞和股份	1、工程预收款：在签署合同后10至30天内预先支付给公司的用以施工准备和购买所需主要材料，为项目合同总金额的10%-15%。开工后按约定的时间和比例逐次扣除； 2、工程进度款：按当月实际完成质量合格的总工程量的一定比例支付（一般为60%-70%，少数优质客户可放宽到50%）； 3、竣工验收：工程项目竣工验收合格后支付至合同总价的70%-85%； 4、竣工决算款：工程竣工决算审计结束时一般支付至工程结算价款的95%； 5、质量保修金：对交付使用的工程在质量保修期内（2-5年）承担质量保修责任，工程质量保证金一般不超过施工合同价款的5%，保修期从工程实际竣工之日计算。
奇信股份	1、工程预收款：通常为项目合同总造价的0%-20%； 2、工程进度款：通常按照当期（如当月）实际完成工程量（对应工程款）的60%-80%支付； 3、工程决算款：工程验收合格并决算审计结束时，项目工程款一般支付至合同总造价（决算价）的95%； 4、质量保修金：保修金金额一般不超过合同总造价（决算价）的5%，保修期从工程实际竣工之日开始计算，一般为2年。
建艺集团	1、合同签订至工程开工（不超过3个月）：按合同总金额的0%-30%收取预收款； 2、工程开工至工程竣工（2-24个月）：按完工进度累计收取进度款至合同总金额的70%-85%； 3、工程竣工至工程决算（6-36个月）：收取进度款累计至决算总造价的95%-98%； 4、工程决算至质保期（2-5年）：收取决算总造价的2%-5%作为质保金。
中装建设	1、合同签订至开工：若合同中约定预收款，则预收合同总金额的10%-25%； 2、开工施工阶段：按完工进度的60%-85%收取工程进度款； 3、工程竣工至决算阶段：累计收款达到合同总额的70%-85%； 4、项目决算日：决算后，累计收款达到合同总额95%-97%； 5、决算日至质保期满：质保期满后，收取3%-5%的质保金。
美芝股份	1、工程预付款：在签署合同后15至30天内支付，通常为项目合同金额的10%-20%； 2、工程进度款：按照当月实际完成质量合格的总工程量的一定比例支付（一般为70%-85%）； 3、竣工验收款工程竣工验收合格后工程款支付至合同总价的80%-90%； 4、竣工结算款：工程竣工结算审计完成后一般支付至工程结算总价的95%； 5、质量保修金：一般不超过施工合同价款的5%，保修期从工程实际竣工之日计算。
中天精装	1、工程预付款：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：①定期或按照工程形象进度节点向施工方支付已完工合同金额的70%-85%，但须扣除前期已支付金额；②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；



公司名称	工程款结算政策
	<p>3、竣工结算款：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%；</p> <p>4、质量保修金：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）。</p>
维业股份	<p>1、合同签订至工程开工（不超过3个月）：按合同总金额的0-30%收取预收款；</p> <p>2、工程开工至工程竣工（2-24个月）：按完工进度累计收取进度款至合同总金额的70%-85%；</p> <p>3、工程竣工至工程决算（6-36个月）：收取进度款累计至决算总造价的95%-97%；</p> <p>4、工程决算至质保期（2-5年）：收取决算总造价的3%-5%作为质保金。</p>
全筑股份	<p>1、工程预收款：合同订立后至正式开工前，预先支付合同总价的10%-30%；</p> <p>2、工程进度款：按照当月实际完成质量合格的总工程量的一定比例（一般为50%-80%）作为进度款。其中由发包方支付的预付款按照合同约定按比例逐月扣回；</p> <p>3、竣工验收款：竣工验收后，发包方应该根据合同相关条款支付到合同总价的80%-85%；</p> <p>4、竣工决算款：发包方收到公司递交的竣工结算报告及完整的结算资料后（视工程规模大小一般为三个月到三十六个月）进行核实，确认资料完整性并在审核完毕一定的期限内支付决算工程款。工程竣工结算结束时一般支付至工程结算价的90%-98%（剩余为保修金）；</p> <p>5、质量保修金：装修工程质量保修期一般为1-2年，防水施工质量保修期一般为5年，保修期从工程实际竣工、出具竣工报告之日起算。工程质量保修金一般为工程合同价的3%-5%。</p>

注：同行业可比上市公司结算政策数据来源于相关公司的招股说明书，宝鹰股份的工程款结算政策来自于其2013年11月披露的《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易并募集配套资金报告书（修订稿）》

经对比，发行人工程款结算政策与同行业可比上市公司基本一致。

## 2、营业收入构成分析

### （1）营业收入按服务类别分析

报告期内，公司营业收入按服务类别的具体构成如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入	215,428.64	100.00%	200,054.49	99.98%	176,382.04	99.74%
1、装饰施工	214,988.45	99.80%	197,756.12	98.83%	174,868.68	98.88%
-公共建筑装饰	62,049.48	28.80%	87,557.30	43.76%	95,865.30	54.21%

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1-住宅精装修	152,938.96	70.99%	110,198.82	55.07%	79,003.37	44.67%
2、装饰设计	440.19	0.20%	2,298.37	1.15%	1,513.36	0.86%
二、其他业务收入	-	-	40.10	0.02%	466.95	0.26%
合计	<b>215,428.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>200,094.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>176,848.99</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司营业收入主要来源于公共建筑装饰和住宅精装修，装饰设计及其他业务收入占比较小。

### ① 公共建筑装饰

报告期内，公司的公共建筑工程装饰业务实现的业务收入分别为 95,865.30 万元、87,557.30 万元和 62,049.48 万元，占营业收入的比例分别为 54.21%、43.76%和 28.80%。主要系公共建筑装饰施工业务具有施工工艺较为复杂、技术含量较高等特点，对施工管理能力、工人的技术、项目经验等要求较高，而住宅精装修具有“整体复制或菜单式复制”的特点，为把握住宅精装修市场快速发展的机遇，在有限的人力资源及资金情况下，公司报告期内的业务发展核心有所调整。

### ② 住宅精装修

报告期内，公司住宅精装修业务实现的收入规模分别为 79,003.37 万元、110,198.82 万元和 152,938.96 万元，占营业收入的比例分别为 44.67%、55.07%和 70.99%。报告期内，公司大力开拓住宅精装修业务且效果显著，住宅精装修业务的规模逐年扩大。

### ③ 装饰设计

报告期内，公司的建筑装饰工程设计业务实现的收入规模分别为 1,513.36 万元、2,298.37 万元和 440.19 万元，占报告期各期收入规模的比重分别为 0.86%、1.15%和 0.20%。由于现阶段公司规模偏小，且竞争优势主要集中在施工管理领域，技术设计资源相对不足，因此对该业务的投入比较有限，导致该业务的规模在报告期内偏小。

未来公司将继续加大装饰设计方面的投入，加快推进本次募集资金投资项

目的建设，增强公司承接设计类项目的能力，使公司逐步发展成为以建筑装饰施工业务为核心，以装饰设计为补充的大型装饰企业。

## （2）主营业务收入按区域构成分析

报告期内，公司主营业务收入的地区构成情况如下表所示：

单位：万元

区域	2020			2019		
	收入	收入占比	毛利率	收入	收入占比	毛利率
华南	115,573.99	53.65%	13.71%	84,543.04	42.26%	13.55%
华东	44,444.90	20.63%	10.98%	42,329.03	21.16%	11.30%
西南	30,885.97	14.34%	13.72%	52,185.55	26.09%	13.46%
华北	12,756.06	5.92%	16.68%	15,719.67	7.86%	10.77%
华中	5,308.31	2.46%	11.03%	3,195.34	1.60%	15.95%
东北	5,393.37	2.50%	14.49%	211.39	0.11%	4.62%
西北	1,066.04	0.49%	8.81%	1,870.47	0.93%	18.14%
合计	<b>215,428.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>13.26%</b>	<b>200,054.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>12.90%</b>

（续表）

区域	2018		
	收入	收入占比	毛利率
华南	96,091.47	54.48%	12.86%
华东	28,517.89	16.17%	5.52%
西南	28,232.23	16.01%	13.77%
华北	18,693.46	10.60%	14.94%
华中	1,811.64	1.03%	18.19%
东北	6.85	0.004%	-87.20%
西北	3,028.50	1.72%	10.62%
合计	<b>176,382.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>12.05%</b>

经过多年发展，公司业务已经遍布全国主要地区，公司已基本构建了以全国主要经济发达城市为核心的市场网络，为工程业务的市场开拓提供了有利条件，增强了抵御市场区域性风险的能力，形成了较强的跨区域经营能力，从而保证了公司工程业务收入的快速增长。

报告期内，公司业务以华南和华东地区为主，公司在上述地区实现的主营

业务收入分别为 124,609.37 万元、126,872.07 万元和 160,018.89 万元，业务规模总体保持稳定增长态势。未来公司将在巩固前述优势地区市场份额和竞争优势的基础上，加强其他地区的市场开拓力度，逐渐降低业务的区域集中度。

报告期内，华南地区、西南地区的毛利率较为稳定；华东地区 2018 年度毛利率较低，主要原因系发行人在报告期前通过比较有竞争力的价格开拓该区域市场的所获取的项目所致，随着发行人开拓市场效果逐步显现，发行人在该区域的毛利率与其他区域及发行人整体毛利率基本趋于一致；其他收入较低的区域，因项目数量少，各年度收入、成本受个别项目影响较大，导致该地区毛利率存在波动。

### （3）主营业务收入按季度分析

#### ① 报告期内，发行人主营业务收入按季度分布情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
第一季度	13,464.13	6.25%	23,805.43	11.90%	18,911.80	10.72%
第二季度	54,117.92	25.12%	31,396.89	15.69%	28,284.00	16.04%
第三季度	69,213.40	32.13%	42,749.14	21.37%	50,394.64	28.57%
第四季度	78,633.19	36.50%	102,103.03	51.04%	78,791.60	44.67%
合计	<b>215,428.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>200,054.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>176,382.04</b>	<b>100.00%</b>

#### ② 发行人三、四季度收入占比较高的合理性分析

报告期内，发行人收入分布具有季节性特征，通常第一季度收入占比较低，第四季度收入占比较高。从行业情况来看，受住宅类房地产开发商整体项目管理和运营周期、销售策略的影响，通常大量装修项目甲方要求于年底前交房，因此第四季度通常会加快工程进度，导致收入成本确认较多；另一方面，一季度受到春节假期、气候等因素的影响，批量精装修工程进度缓慢。保荐机构选取了中国房地产协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心发布的 2020 中国房地产上市公司 A 股十强，统计上述房地产上市公司的季度收入占比数据。由下表可以看出，房地产上市公司的收入分布也呈现季节性特征，发行人收入分布的季节性特征与上游客户相匹配，符合行业特点。

企业名称	2020 年度				2019 年度			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
保利地产	9.80%	20.51%	17.99%	51.70%	9.57%	20.58%	17.24%	52.62%
华夏幸福	19.29%	17.64%	19.13%	43.94%	9.78%	27.03%	24.32%	38.87%
金地集团	8.69%	14.89%	24.48%	51.94%	17.47%	17.87%	31.67%	33.00%
绿地控股	17.46%	28.58%	24.37%	29.59%	21.13%	25.96%	21.64%	31.27%
光明地产	3.95%	11.32%	17.86%	66.87%	23.33%	30.44%	8.85%	37.38%
新城控股	4.87%	21.07%	22.24%	51.82%	5.04%	14.83%	14.56%	65.57%
万科 A	11.40%	23.52%	22.70%	42.38%	13.15%	24.72%	22.99%	39.14%
大悦城	14.20%	17.50%	14.61%	53.69%	24.92%	29.16%	12.02%	33.90%
金科股份	8.70%	25.86%	19.86%	45.58%	9.46%	29.06%	25.23%	36.25%
阳光城	8.17%	21.18%	16.97%	53.68%	9.84%	27.03%	15.59%	47.54%
中南建设	14.74%	23.04%	20.56%	41.66%	11.79%	20.67%	24.55%	42.98%
招商蛇口	9.10%	9.66%	19.90%	61.34%	4.45%	12.63%	9.07%	73.85%
平均值	10.86%	19.56%	20.06%	49.52%	13.33%	23.33%	18.98%	44.36%

(续表)

企业名称	2018 年度			
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
保利地产	10.35%	20.25%	18.20%	51.20%
华夏幸福	11.32%	30.42%	12.13%	46.13%
金地集团	13.52%	16.15%	36.36%	33.97%
绿地控股	21.45%	23.86%	21.57%	33.12%
光明地产	14.58%	16.82%	14.47%	54.13%
新城控股	9.57%	19.54%	16.69%	54.20%
万科 A	10.36%	25.24%	23.53%	40.87%
大悦城	15.47%	19.90%	20.37%	44.25%
金科股份	12.91%	24.80%	27.52%	34.78%
阳光城	7.62%	19.31%	19.00%	54.07%
中南建设	28.29%	9.89%	36.60%	25.22%
招商蛇口	10.38%	13.39%	14.49%	61.73%
平均值	13.82%	19.97%	21.75%	44.47%

发行人 2020 年第一季度确认的收入较其他年度同季度低，第二、三季度确认的收入较其他年度波动大。造成上述差异的主要原因为 2020 年第一季度受新

冠病毒疫情影响，发行人项目施工进度放缓，项目产值较低，相应确认的收入较少，第二、三季度由于疫情好转，多数项目复工复产，加之市场需求增加，发行人项目产值较高，相应确认的收入较多。

### 3、营业收入变动分析

#### （1）发行人主营业务收入变动情况

报告期内，公司主营业务收入按照业务类别划分情况如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、装饰施工	214,988.45	99.80%	197,756.12	98.85%	174,868.68	99.14%
-公共建筑装饰	62,049.48	28.80%	87,557.30	43.77%	95,865.30	54.35%
-住宅精装修	152,938.96	71.00%	110,198.82	55.08%	79,003.37	44.79%
2、装饰设计	440.19	0.20%	2,298.37	1.15%	1,513.36	0.86%
<b>合计</b>	<b>215,428.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>200,054.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>176,382.04</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司主营业务收入主要来源于公共建筑装饰和住宅精装修，装饰设计收入占比较小。报告期内，发行人的住宅精装修业务持续增长，公司战略中心的转移使得来自于公共建筑装饰的收入有所下降。

#### ① 公共建筑装饰

报告期内，公司的公共建筑工程装饰业务实现的业务收入分别为 95,865.30 万元、87,557.30 万元和 62,049.48 万元，占主营业务收入的比例分别为 54.35%、43.77%和 28.80%，占比呈现下降趋势，主要系公共建筑装饰施工业务具有施工工艺较为复杂、技术含量较高等特点，对施工管理能力、工人的技术、项目经验等要求较高，而住宅精装修具有“整体复制或菜单式复制”的特点，为把握住宅精装修市场快速发展的机遇，在有限的人力资源及资金情况下，公司报告期内的业务发展核心有所调整。

#### ② 住宅精装修

报告期内，公司住宅精装修业务实现的收入规模分别为 79,003.37 万元、110,198.82 万元和 152,938.96 万元，占主营业务收入的比例分别为 44.79%、

55.08%和 71.00%。报告期内，公司大力开拓住宅精装修业务且效果显著，住宅精装修业务的规模逐年扩大。

### ③ 装饰设计

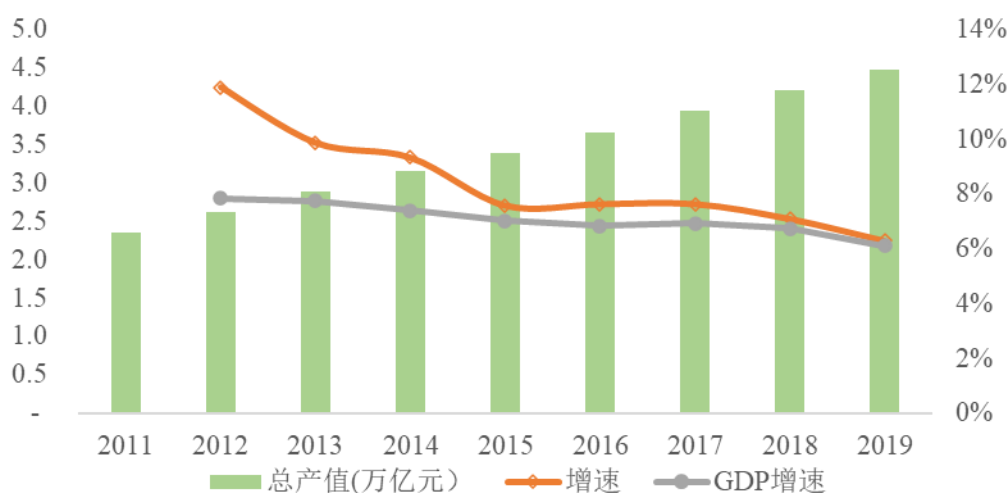
报告期内，公司的装饰设计业务实现的收入规模分别为 1,513.36 万元、2,298.37 万元和 440.19 万元，占主营业务收入的比例分别为 0.86%、1.15%和 0.20%。由于现阶段公司规模偏小，且竞争优势主要集中在施工管理领域，技术设计资源相对不足，因此对该业务的投入比较有限，导致该业务的规模在报告期内偏小。

## （2）发行人营业收入增长的原因及合理性

① 建筑装饰行业的持续增长，为发行人营业收入的持续增长提供了重要保障

近年来，受城镇化进程推进、固定资产投资规模不断扩大、居民消费升级等因素推动，我国建筑装饰行业发展迅速，整体保持增长趋势。2019 年度，中国建筑装饰行业完成工程总产值 4.486 万亿元，较上年度同比增长 6.30%，2011-2019 年的复合增长率达到 8.42%，整体增速高于我国 GDP 同期增长。

2011 年-2019 年，我国建筑装饰行业的产值及增长率情况如下：



数据来源：2017 年及以前的数据来自《中国建筑装饰行业发展报告（2018）》；2018、2019 年数据来自《2019 中国建筑装饰行业年鉴》。

② 下游房地产商精装交房需求快速发展，促进了发行人住宅精装修业务收入持续增长

与欧美国家的全装修比例达 80% 相比较，我国精装修住宅占当期交付住宅的比例相对较低，住宅精装修渗透率处于较低水平。住房与建设部在 2017 年制定的《建筑业十三五规划》中明确提出，到 2020 年新开工全装修成品住宅面积要达到 30%；而在 2019 年 2 月，该部下发的《住宅项目规范（征求意见稿）》中亦已明确提出，城镇新建住宅应当全装修交付。另外，各省级主管部门亦已因地制宜地提出了类似的指导政策，如四川省提出到 2020 年新建住宅全装修比例达到 50%。此外，受商品房限价政策因素的影响，毛坯房的利润被挤压，而精装修已经成为商品房提升单位面积售价来增厚利润的重要手段。

因此，在政策指导和潜在利润空间的驱动下，全国推出精装房的开发商数量不断增加，精装修房开盘套数增加迅猛，从 2015 年的 82 万套增加至 2019 年的 340 万套，复合增长率高达 42.70%。与此同时，精装房的渗透率也从 2016 年的 12% 提升至 2019 年的 32.8%。

与公共建筑装饰定制化、施工难度高相比，住宅精装修业务具有“整体复制或菜单式复制”的特点，发行人凭借其在公共建筑装饰积累的较强的施工组织能力、进度管控能力、品牌影响力及良好的业内口碑，抓住下游房地产商精装交房需求快速发展的市场机遇，重点发展以时代地产、龙湖地产、万科、中粮·大悦城、华润置地、合景泰富为代表的优质住宅类大客户，调整内部资源向住宅精装修市场倾斜，直接促进了公司住宅精装修工程业务规模的稳步上升。

③ 公司积极加大大中型项目（合同金额 1,000 万元以上）的拓展和承接力度，并在报告期内取得良好效果

随着公司资金、品牌、人力和项目经验等综合实力的不断提升，公司业务承接能力逐年增强，每年大中型的项目签约数量不断提升，确保了公司营业收入的持续增长。

报告期内，公司合同金额（当年签订、含未开工）1,000 万元（含税）以上项目数量及合同金额情况如下：



单位：万元，个

项目合同额	2020年度		2019年度		2018年度	
	合同金额	数量	合同金额	数量	合同金额	数量
大于等于 1,000 万元小于 2,000 万元	25,932.85	17	37,513.57	27	23,788.35	16
大于等于 2,000 万元小于 3,000 万元	37,110.46	15	30,673.66	13	41,173.45	17
大于等于 3,000 万小于 5,000 万元	61,257.63	16	25,368.32	6	42,712.96	11
大于等于 5,000 万小于 10,000 万元	38,600.79	5	57,166.75	9	42,020.61	6
10,000 万元以上	21,419.66	2	86,516.63	4	40,329.45	2
<b>合计</b>	<b>184,321.39</b>	<b>55</b>	<b>237,238.93</b>	<b>59</b>	<b>190,024.81</b>	<b>52</b>

#### ④ 品牌优势助推业绩快速增长

由于建筑装饰行业服务差异化较低而市场规模较大，在充分竞争的市场环境下，只有行业排名靠前的装饰企业凭借较强的施工组织能力、进度管控能力、品牌影响力及良好的业内口碑而在市场竞争加剧以及下游客户更苛刻的要求中胜出，实现市场份额的提升。

经过多年的发展壮大，公司现已成为我国建筑装饰行业的知名企业之一，品牌效应日益凸现，客户认知度不断提高，连续 18 年位居“中国建筑装饰百强企业”，并自 2011 年起一直被评为行业前 20 强企业之一，2019 年最新排名为第 10 位。此外，公司各类工程项目自 2000 年以来已累计获得 98 项国家、省级、市级的工程质量奖，其中鲁班奖和全国装饰奖一共 42 项。自 2012 年来，另有 33 项工程获得国家或省级“示范工程”称号。另外，公司连续 13 年保持“守合同重信用企业”荣誉称号。随着“华南装饰”在我国建筑装饰行业品牌地位的逐步提升，公司先后承接了一批具有影响力的大型工程。

#### ⑤ 公司的收入增长率趋势与行业平均收入增长率趋势保持一致

报告期内各期，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

可比公司	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	营业收入	同比增长	营业收入	同比增长	营业收入
宝鹰股份	595,490.32	-10.81%	667,683.33	-2.61%	685,582.03
金螳螂	3,124,322.78	1.33%	3,083,465.45	22.90%	2,508,859.61
洪涛股份	356,857.73	-11.46%	403,064.78	2.67%	392,576.68
广田集团	1,224,647.81	-6.13%	1,304,625.63	-9.39%	1,439,763.71
瑞和股份	376,388.24	-1.42%	381,799.82	5.65%	361,386.23
奇信股份	210,957.26	-47.45%	401,447.62	-19.70%	499,937.05
建艺集团	226,938.70	-24.73%	301,487.33	1.73%	296,361.26
中装建设	558,144.89	14.87%	485,910.79	17.21%	414,569.53
美芝股份	124,853.23	37.12%	91,051.90	-4.81%	95,651.32
中天精装	256,493.22	9.63%	233,962.96	71.66%	136,297.30
维业股份	211,052.60	-15.12%	248,645.42	3.82%	239,494.49
全筑股份	542,416.50	-21.80%	693,611.62	6.37%	652,102.45
行业平均	650,713.61	-6.33%	691,396.39	7.96%	643,548.47
华南装饰	215,428.64	7.66%	200,094.59	13.14%	176,848.99

数据来源：根据可比上市公司公告的年报数据整理得出。

公司和可比上市公司由于各自经营特点、规模大小、客户结构等差异的影响，各家公司收入波动程度不完全相同，但公司的收入增长率趋势与行业平均收入增长率趋势保持一致，增长率均有所下降。

2020 年，发行人与可比上市公司营业收入增速维持较低水平，主要原因系 2020 年上半年新冠疫情爆发，大部分行业企业一季度工程项目未开工或开工较少，导致营业收入增长受到一定影响，随着下半年新冠疫情得到有效控制，通过加快施工进度，发行人、金螳螂、中装建设、美芝股份、及中天精装等部分行业企业营业收入仍有所增长。

综上所述，报告期内，公司营业收入持续增长具有合理性。

### （3）发行人未来收入持续增长的可行性和稳定性

#### ① 发行人与主要客户保持长期战略合作，现有客户群体较为稳定

近年来，发行人凭借自身良好的产品品质和行业口碑，与主要客户始终保

持稳定合作。随着我国地产精装修市场快速发展，公司投入大量的人力、物力和财力，坚持精细施工和品质优先，获得了时代地产、龙湖地产、万科、中粮·大悦城、华润置地、合景泰富等为代表的优质住宅类战略大客户，上述战略类大客户均为大中型房地产开发企业，业务范围覆盖全国多个省市，为管控成本、保证工程质量，需要施工能力较强、质量优秀、施工管理及进度管控能力较强的供应商随同扩张。因此，为满足主要客户的扩张需求，发行人制定了跨区域经营策略，借力进行规模和区域的快速扩张。目前，发行人业务分布在华南、华东、西南、华北、华中、东北、西北七大区域，并在区域管理的基础上根据需要设立并存续了四川、北京、昆明、宁夏、江苏等五个分公司，形成了全国性的业务网络，有力的促进了公司收入的持续稳定增长。未来，公司将继续围绕“提高整体产值规模和项目综合盈利能力”这一目标，以“提升优质客户规模和增强施工管理水平”为核心，以“精细化施工、品质化施工、项目管理动态化”为业务支点，继续为客户提供“高品质、高效率、专业化”的建筑装饰设计与施工管理服务，保持与主要客户的长期深度合作。

#### ② 发行人具备较强的业务拓展能力，新增客户群体较为广泛

发行人业务来源广泛，近年来拓展的新增客户较多。上述新增客户中如新希望地产、合景泰富等，与公司的合作程度逐步加深，合作规模逐步扩大。未来公司可以通过多种渠道获取项目信息，通过分析上游潜在客户的发展情况、合作历史、资金状况、付款条件、项目预期利润等因素，对可投标项目或者商务谈判项目进行筛选，从而选定最终的合作项目，保证公司拥有足够的支撑收入持续增长的在手订单。发行人具有较强的业务拓展能力，能够保持项目来源的可持续性与稳定性。

综上所述，基于行业发展趋势及逐步释放的市场容量、发行人的施工质量及能力等竞争优势、发行人与主要客户合作的稳定性及可持续性、发行人较强的业务拓展能力等，发行人未来收入持续增长具有可行性和稳定性。

#### 4、与同行业可比上市公司营业收入增长率的对比分析

报告期内各期，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

可比公司	2020 年度		2019 年度		2018 年度
	营业收入	同比增长率	营业收入	同比增长率	营业收入
宝鹰股份	595,490.32	-10.81%	667,683.33	-2.61%	685,582.03
金螳螂	3,124,322.78	1.33%	3,083,465.45	22.90%	2,508,859.61
洪涛股份	356,857.73	-11.46%	403,064.78	2.67%	392,576.68
广田集团	1,224,647.81	-6.13%	1,304,625.63	-9.39%	1,439,763.71
瑞和股份	376,388.24	-1.42%	381,799.82	5.65%	361,386.23
奇信股份	210,957.26	-47.45%	401,447.62	-19.70%	499,937.05
建艺集团	226,938.70	-24.73%	301,487.33	1.73%	296,361.26
中装建设	558,144.89	14.87%	485,910.79	17.21%	414,569.53
美芝股份	124,853.23	37.12%	91,051.90	-4.81%	95,651.32
中天精装	256,493.22	9.63%	233,962.96	71.66%	136,297.30
维业股份	211,052.60	-15.12%	248,645.42	3.82%	239,494.49
全筑股份	542,416.50	-21.80%	693,611.62	6.37%	652,102.45
<b>行业平均</b>	<b>650,713.61</b>	<b>-6.33%</b>	<b>691,396.39</b>	<b>7.96%</b>	<b>643,548.47</b>
<b>华南装饰</b>	<b>215,428.64</b>	<b>7.66%</b>	<b>200,094.59</b>	<b>13.14%</b>	<b>176,848.99</b>

数据来源：根据可比上市公司公告的年报数据整理得出。

公司和可比上市公司由于各自经营特点、规模大小、客户结构等差异的影响，各家公司收入波动程度不完全相同，但公司的收入增长率趋势与行业平均收入增长率趋势保持一致，增长率均有所下降。

2020 年第一季度，受新冠疫情影响，公司及客户复工复产延迟，影响了公司的正常生产经营活动，公司 2020 年第一季度的营业收入较上年同期出现较大幅度下滑，从第二季度开始，公司积极组织各地项目复工和全力抢回工期，继续与合景泰富、龙湖地产等优质客户加强深度合作，积极抢占市场份额，使得 2020 年度的收入略有增长。

## 5、发行人第三方回款情况

报告期内，公司第三方回款情况如下：

单位：万元

回款方式	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款保理	34,446.78	76.08%	30,412.57	85.76%	11,208.48	75.72%
政府财政资金付款	7,577.79	16.74%	1,870.58	5.27%	992.41	6.70%
客户集团内指定付款	2,261.72	5.00%	2,019.82	5.70%	1,897.65	12.82%
业主直接付款	-	-	49.30	0.14%	121.59	0.82%
总包方付款	710.00	1.57%	-	-	-	-
其他	278.84	0.62%	1,110.45	3.13%	582.15	3.93%
合计	45,275.12	100.00%	35,462.73	100.00%	14,802.29	100.00%

注：第三方回款金额为含税金额

报告期内，公司第三方回款金额分别为 14,802.29 万元，35,462.73 万元和 45,275.12 万元，占当期销售商品、提供劳务收到的现金的比例分别为 9.31%、18.89%和 23.52%。具体情况如下：

（1）应收账款保理情况

报告期内，发行人应收账款保理（含无追索权的信用证转让）金额分别为 11,208.48 万元、30,412.57 万元和 34,446.78 万元，构成报告期公司第三方回款的主要部分。具体情况如下：

单位：万元

客户名称	回款方名称	保理金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
重庆凯竣房地产开发有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	114.65	-	-
重庆凯竣房地产开发有限公司	深圳市五顺方商业保理有限公司	147.17	-	-
中山市万科水晶城房地产有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	209.72	260.62
中山市万科水晶城房地产有限公司	中国工商银行深圳罗湖支行	-	-	-
中山市万科水晶城房地产有限公司	浦发银行深圳分行	-	-	-
中山市万科城房地产有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	158.37	480.41
中山市万科城房地产有限公司	中国工商银行深圳罗湖支行	-	-	-
中山市科誉房地产发展有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	41.40	-
中山市科誉房地产发展有限公司	中国工商银行深圳罗湖支行	-	-	-
肇庆昊泰房地产开发有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	296.75	82.30	-
肇庆昊泰房地产开发有限公司	深圳市五顺方商业保理有限公司	861.47	-	-
肇庆昊泰房地产开发有限公司	招商财富资产管理有限公司（代表“招商财富-润合 1 号单一资产管理计划”）	914.45	-	-
长沙市万科房地产开发有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	-

客户名称	回款方名称	保理金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
长沙君捷置业投资有限公司	中国工商银行深圳罗湖支行	-	-	-
远洋国际建设有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	200.28	-	-
永嘉万新恒锦置业有限公司	新希望（天津）商业保理有限公司	-	-	525.04
烟台传化置业有限公司	北京一方商业保理有限公司	200.52	-	-
徐州赢茂置业有限公司	中化商业保理有限公司	20.64	-	-
徐州赢茂置业有限公司	中化集团财务有限责任公司	649.67	-	-
温州新裕置业有限公司	新希望（天津）商业保理有限公司	-	66.35	154.80
威海市金猴龙昊置地有限公司	北京一方商业保理有限公司	363.30	-	-
天津弘盛房地产开发有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	215.15	130.70	-
天津弘盛房地产开发有限公司	深圳市五顺方商业保理有限公司	145.48	-	-
苏州锦麟置业有限公司	深圳市前海平裕商业保理有限公司	486.99	-	-
四川贵达实业有限公司	新希望（天津）商业保理有限公司	160.19	1,219.47	-
四川贵达实业有限公司	深圳市前海平裕商业保理有限公司	60.68	-	-
深圳市星火文化产业运营管理有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	391.62
深圳市西城房地产开发有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	424.05	520.95	142.67
深圳市西城房地产开发有限公司	深圳市柏霖汇商业保理有限公司	2,818.78	-	-
深圳市西城房地产开发有限公司	浦发银行深圳分行	467.67	3,893.91	-
深圳市万科云城房地产开发有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	1,182.04	-

客户名称	回款方名称	保理金额		
		2020年度	2019年度	2018年度
深圳市万科云城房地产开发有限公司	浦发银行深圳分行	-	-	-
深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	480.00
深圳市骏腾置业有限公司	深圳联合保理有限公司	-	-	289.30
深圳市九州房地产开发有限公司	浦发银行深圳分行	-	969.00	-
上海恒逸房地产有限公司	北京一方商业保理有限公司	-	320.00	-
上海恒青房地产有限公司	北京一方商业保理有限公司	-	260.00	-
山东中捷置业有限公司	深圳银泰保理有限公司	2.52	-	-
山东乐水置业有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	-
山东乐水置业有限公司	深圳银泰保理有限公司	136.31	-	-
山东乐水置业有限公司	浦发银行深圳分行	-	-	-
厦门龙湖德嘉置业有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	-	297.58	-
泉州钧宏房地产开发有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	79.95	-	-
清远市荣景投资有限公司	深圳前海明生商业保理有限公司	-	-	599.38
清远市荣景投资有限公司	前海结算商业保理（深圳）有限公司	-	188.52	-
清远市荣景投资有限公司	深圳前海联易融商业保理有限公司	155.09	271.74	-
清远市荣景投资有限公司	声赫（深圳）商业保理有限公司	169.36	-	-
清远市锦龙正达置业有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	-
宁波新慈置业发展有限公司	北京一方商业保理有限公司	206.32	117.28	-



客户名称	回款方名称	保理金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
宁波隆地房地产开发有限公司	北京一方商业保理有限公司	114.20	1,026.36	156.26
龙门东峻华赋教育实业有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	344.27	42.79	-
龙门东峻华赋教育实业有限公司	深圳市五顺方商业保理有限公司	181.34	-	-
龙门东峻华赋教育实业有限公司	招商财富资产管理有限公司（代表“招商财富-润合 1 号单一资产管理计划”）	15.26	-	-
龙光工程建设有限公司深圳分公司	深圳联合保理有限公司	-	79.24	-
龙光工程建设有限公司光明分公司	深圳联合保理有限公司	-	-	444.54
临海煜煜房地产开发有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	1,170.47	-	-
临海煜煜房地产开发有限公司	深圳市五顺方商业保理有限公司	312.03	-	-
临海晋煜房地产开发有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	998.85	300.00	-
连云港亿博房地产开发有限公司	深圳前海联易融商业保理有限公司	99.40	-	-
济南万凯房地产开发有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	637.69
济南天泰置业有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	148.40	-
济南金城置业有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	523.67
惠州市晟景实业有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	13.58	143.92	-
华润置地（重庆）实业有限公司	深圳瑞景商业保理有限公司	450.98	-	-
华润置地（重庆）实业有限公司	深圳前海瑞景商业保理有限公司	114.14	-	-
华润置地（贵阳）有限公司	深圳瑞景商业保理有限公司	1,335.82	590.92	-

客户名称	回款方名称	保理金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
鹤山市兆盈物业发展有限公司	前海结算商业保理（深圳）有限公司	-	397.45	-
合肥锦瑶房地产开发有限公司	北京一方商业保理有限公司	37.59	-	-
杭州天璟房地产开发有限公司	深圳市五顺方商业保理有限公司	585.14	-	-
杭州龙正房地产开发有限公司	北京一方商业保理有限公司	-	2,777.43	286.96
杭州嘉腾房地产开发有限公司	北京一方商业保理有限公司	313.37	-	-
海南凯安装饰工程有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	247.25	-	-
海南华润石梅湾旅游开发有限公司	深圳市融迅商业保理有限公司	537.58	329.55	-
贵州万加誉房地产开发有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	13.19	-	-
贵州融通小微企业金融超市管理有限公司	深圳前海恒荣源商业保理有限公司	-	89.52	-
贵阳中航房地产开发有限公司	深圳市柏霖汇商业保理有限公司	479.92	933.24	230.38
贵阳中航房地产开发有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	639.32	2,356.83	-
贵阳中航房地产开发有限公司	深圳银泰保理有限公司	-	907.63	-
贵阳中航房地产开发有限公司	华飞商业保理（深圳）有限公司	436.47	2,065.75	-
贵阳中航房地产开发有限公司	深圳市融迅商业保理有限公司	263.22	344.15	-
贵阳万科劲嘉房地产有限公司	深圳银泰保理有限公司	80.45	-	-
贵阳万加誉房地产开发有限公司	深圳市柏霖汇商业保理有限公司	-	-	295.27
贵阳万宏房地产有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	20.00	-	-
贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	428.64	-	-

客户名称	回款方名称	保理金额		
		2020年度	2019年度	2018年度
贵阳广晟鑫德房地产开发有限公司	华飞商业保理（深圳）有限公司	24.12	-	-
贵阳德盛置业有限公司	深圳市柏霖汇商业保理有限公司	181.63	-	-
广州云外仓储有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	-
广州市万怡房地产有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	-
广州市万轩房地产有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	167.58
广州市万轩房地产有限公司	深圳市柏霖汇商业保理有限公司	-	202.38	-
广州市万尚房地产有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	-
广州市万合房地产有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	-
广州市诗兰房地产开发有限公司	深圳前海联易融商业保理有限公司	-	54.00	-
广州市荣达家用电器有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	-
广州市荣达家用电器有限公司	深圳市柏霖汇商业保理有限公司	-	-	201.09
广州市朗誉房地产开发有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	182.11	-	-
广州市朗誉房地产开发有限公司	深圳市五顺方商业保理有限公司	193.30	-	-
广州市君庭房地产有限公司	北京一方商业保理有限公司	-	-	82.91
广州市君庭房地产有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	242.82	182.29	122.62
广州市君庭房地产有限公司	招商银行股份有限公司重庆分行	191.10	-	-
广州市厚基物业管理有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	368.44	-
广州市富御房地产开发有限公司	前海结算商业保理（深圳）有限公司	-	236.96	150.00

客户名称	回款方名称	保理金额		
		2020年度	2019年度	2018年度
广州市富御房地产开发有限公司	深圳前海联易融商业保理有限公司	-	28.25	-
广州市富思房地产开发有限公司	深圳市前海明生商业保理有限公司	-	-	579.04
广州市富思房地产开发有限公司	前海结算商业保理（深圳）有限公司	-	-	300.00
广州市富思房地产开发有限公司	深圳前海联易融商业保理有限公司	60.00	140.00	-
广州市富思房地产开发有限公司	深圳市前海平裕商业保理有限公司	100.00	-	-
广州市从化区越恒房地产开发有限公司	深圳市前海平裕商业保理有限公司	81.87	-	-
广州市从化区越恒房地产开发有限公司	深圳前海联易融商业保理有限公司	38.49	-	-
广州市璧湖房地产开发有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	364.03	1,000.34	166.28
广州礼和置业发展有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	164.93	-	-
广州礼和置业发展有限公司	深圳市五顺方商业保理有限公司	39.65	-	-
广州弘达置业有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	-	69.14	-
广州恒建建设集团有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	21.55	-	-
佛山新希望置业有限公司	深圳市前海平裕商业保理有限公司	296.26	-	-
佛山市胜华琦悦城房地产开发有限公司	深圳前海安路通商业保理有限公司	44.85	-	-
佛山泓升置业发展有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	34.62	-	-
东莞市裕景房地产开发有限公司	深圳市前海明生商业保理有限公司	-	-	682.50
东莞市万胜房地产有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	365.35	227.84
东莞市万胜房地产有限公司	中国工商银行深圳罗湖支行	-	-	-

客户名称	回款方名称	保理金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
东莞市万宏房地产有限公司	深圳市柏霖汇商业保理有限公司	-	654.98	-
东莞市爱嘉房地产开发有限公司	前海结算商业保理（深圳）有限公司	-	100.00	-
东莞市爱嘉房地产开发有限公司	深圳前海联易融商业保理有限公司	100.00	94.63	-
东莞市爱嘉房地产开发有限公司	声赫（深圳）商业保理有限公司	65.00	-	-
东莞深茂置业有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	64.28	-	-
成都中鼎绿舟置业有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	931.12	1,171.88	-
成都中鼎绿舟置业有限公司	中国工商银行重庆渝北支行	772.61	-	-
成都新希望置业有限公司	新希望（天津）商业保理有限公司	165.44	-	-
成都市华润置地驿都房地产有限公司	深圳瑞景商业保理有限公司	538.97	-	-
成都融创文旅城投资有限公司	深圳市前海一方恒融商业保理有限公司	261.86	-	-
成都龙湖西城置业有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	-	441.76	-
成都龙湖西城置业有限公司	中国工商银行重庆渝北支行	243.27	-	-
成都龙湖锦铭置业有限公司	深圳市前海平裕商业保理有限公司	-	536.23	-
成都龙湖锦铭置业有限公司	深圳前海平裕商业保理有限公司	-	281.91	-
成都龙湖锦铭置业有限公司	中国工商银行重庆渝北支行	29.19	-	-
成都龙湖辰顺置业有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	6,576.41	-	-
成都龙湖辰顺置业有限公司	中国工商银行重庆渝北支行	1,250.57	264.30	-
成都景汇置业有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	-	131.00	-

客户名称	回款方名称	保理金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
成都辰怡置业有限公司	中国工商银行重庆渝北支行	12.49	-	-
成都辰发置业有限公司	深圳前海联捷商业保理有限公司	1,096.65	-	-
成都辰发置业有限公司	中国工商银行重庆渝北支行	1,547.65	-	-
北京住总万科房地产开发有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	173.12
北京祥业万科房地产开发有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	997.49	1,733.72
北京禾亿企业管理有限公司	深圳市前海一方商业保理有限公司	-	-	26.30
北京城建胜茂房地产开发有限责任公司	北京一方商业保理有限公司	-	628.75	696.91
<b>合计</b>		<b>34,446.78</b>	<b>30,412.57</b>	<b>11,208.48</b>

## （2）政府财政资金付款的原因和合理性

政府财政资金付款是指政府/事业单位等主体进行政府采购时，由需求部门（业主）与公司签订协议，付款则统一由政府财政部门、国库支付中心、当地国资委控股的城投、投资公司等付款。

报告期内，政府财政资金付款金额分别为 992.41 万元、1,870.58 万元和 7,577.79 万元，具体如下：

单位：万元

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
中国民用航空西北地区空中交通管理局宁夏分局	中国民用航空西北地区空中交通管理局	-	-	92.61

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020年度	2019年度	2018年度
中共商水县委宣传部	商水县财政国库支付中心财政零余额户	41.00	-	-
长丰县重点工程建设管理中心	长丰县城乡建设投资有限公司	287.00	-	-
银川市兴庆区教育局	银川市兴庆区财政国库集中支付	-	5.05	-
乌海市妇幼保健院	乌海市财政局	-	439.72	-
深圳市住宅工程管理站	深圳市财政委员会	-	86.29	247.04
深圳市住宅工程管理站	深圳市投资控股有限公司	-	-	-
深圳市盐田区人民检察院	深圳市盐田区财政局	7.61	-	-
深圳市坪山区建筑工务局	深圳市坪山区财政局	-	23.86	-
深圳市龙华区民治街道大岭社区工作站	深圳市龙华区民治街道办事处	-	-	2.50
深圳市龙岗区保障性住房投资有限公司	深圳市龙岗区财政局	185.02	-	-
深圳市建筑工务署工程管理中心	深圳市财政委员会	-	76.00	-
深圳市华强北街道办事处	深圳市福田区国库支付中心	61.55	-	-
深圳市光明区新湖街道办事处	深圳市光明区财政局	5,364.73	-	-
深圳市福田区建筑工务局	深圳市福田区国库支付中心	-	-	458.57
深圳市福田区华强北街道办事处	深圳市福田区国库支付中心	152.85	-	-
深圳市福田区福保街道办事处	深圳市福田区国库支付中心	0.98	-	-
深圳市宝安区石岩街道办事处	深圳市宝安区财政局	-	7.40	-
深圳市宝安区福永街道办事处	深圳市宝安区福永街道市政建设工程事务中心	-	-	18.33

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020年度	2019年度	2018年度
深圳市宝安区城市管理局	深圳市宝安区财政局	-	1.32	-
上海市长宁区教育局基建管理站	待报解预算收入-长宁区级财政直接支付内部户	137.10	-	-
上海南汇新城开发建设有限公司	上海市浦东新区南汇新城镇人民政府	-	188.00	145.00
内蒙古大学	内蒙古自治区财政厅	191.00	191.00	-
南通市中央创新区开发建设管理办公室	南通市中央创新区建设投资有限公司	68.56	411.37	-
利辛县房地产管理局	利辛县财政资金专户	-	200.00	-
利辛县房地产管理局	利辛县财政国库支付中心	56.83	-	-
九江民生文化旅游发展有限公司	柴桑区赛城湖新城管理委员会	-	-	11.87
化州市第二人民医院	化州市财政局	877.01	-	-
贵州省无线电管理局黔东南分局	黔东无线电管理局	-	11.67	-
福田区国家税务局	深圳市福田区国库支付中心	-	-	16.49
二连浩特机场有限责任公司	内蒙古二连浩特市财政局	146.54	71.18	-
北京市顺义区文化和旅游局	北京市顺义区财政局	-	80.82	-
北京市朝阳区人民政府六里屯街道办事处	北京市朝阳区财政局	-	76.90	-
<b>合计</b>		<b>7,577.79</b>	<b>1,870.58</b>	<b>992.41</b>

政府机构相关资金支出纳入财政预算，其采购方与付款方不一致属于政府采购中的正常情形，具有商业合理性。



### （3）客户集团内指定付款的原因和合理性

客户集团内指定付款是指合同签订方与付款方均为同一实际控制人下属公司，或合同签订方与付款方之间为母公司和控股子公司关系。

报告期内，客户集团内指定付款金额分别为 1,897.65 元、2,019.82 万元和 2,261.72 万元。具体如下：

单位：万元

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
中山市万科水晶城房地产有限公司	万科企业股份有限公司	2.13	51.26	65.15
中山市万科城房地产有限公司	万科企业股份有限公司	26.64	71.15	101.60
中山市科誉房地产发展有限公司	万科企业股份有限公司	37.36	10.69	-
长沙市万科房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	-	-	59.84
长沙礼和房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	-	-	5.15
长沙君捷置业投资有限公司	万科企业股份有限公司	-	-	214.61
深圳中铁二局工程有限公司	中铁二局工程有限公司	-	-	50.00
深圳市西城房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	-	33.99	-
深圳市万鸿嘉投资发展有限公司	万科企业股份有限公司	212.28	-	-
深圳市罗湖区人民医院	深圳市罗湖医院集团	-	-	1.40
深圳时刻网络传媒有限公司	深圳市移动视讯有限公司	-	50.00	-
山东乐水置业有限公司	万科企业股份有限公司	0.68	-	-

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020年度	2019年度	2018年度
清远市锦龙正达置业有限公司	万科企业股份有限公司	-	-	1.34
龙光工程建设有限公司深圳分公司	深圳市金骏房地产有限公司	20.89	-	-
昆明万科房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	-	1.58	-
济南万拓房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	-	80.27	-
济南万好家居有限公司	万科企业股份有限公司	-	7.60	-
济南天泰置业有限公司	万科企业股份有限公司	-	42.11	138.55
济南金域置业有限公司	万科企业股份有限公司	117.19	-	84.00
湖南万科和顺置业有限公司	万科企业股份有限公司	-	-	7.56
湖南和顺置业有限公司	万科企业股份有限公司	-	-	40.90
杭州苏宁云商物流有限公司	苏宁云商集团股份有限公司	-	-	9.61
杭州苏宁云商物流有限公司	苏宁易购集团股份有限公司	-	3.62	-
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	国网宁夏电力有限公司中卫供电公司	-	85.00	55.00
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	国网宁夏电力有限公司吴忠供电公司	-	40.00	-
国网宁夏电力有限公司银川供电公司	国网宁夏电力有限公司	384.22	223.44	-
国网宁夏电力有限公司物资公司	国网宁夏电力有限公司吴忠供电公司	-	-	30.00
国网宁夏电力有限公司物资公司	国网宁夏电力有限公司	7.97	32.80	-
国网宁夏电力有限公司吴忠供电公司	国网宁夏电力有限公司宁东供电公司	-	-	40.00
国网宁夏电力有限公司吴忠供电公司	国网宁夏电力有限公司银川供电公司	-	145.00	-

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
国网宁夏电力有限公司吴忠供电公司	国网宁夏电力有限公司中卫供电公司	-	245.00	-
国网宁夏电力有限公司吴忠供电公司	国网宁夏电力有限公司	116.16	78.29	-
国网宁夏电力有限公司石嘴山供电公司	国网宁夏电力有限公司	57.47	-	-
国网宁夏电力有限公司宁东供电公司	国网宁夏电力有限公司	1.46	-	-
国网宁夏电力有限公司固原供电公司	国网宁夏电力有限公司	28.00	-	-
贵州中凯瑞房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	34.03	-	329.26
贵州融通小微企业金融超市管理有限公司	万科企业股份有限公司	20.82	-	423.04
贵阳中航房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	9.18	-	-
贵阳万科劲嘉房地产有限公司	万科企业股份有限公司	-	272.39	-
贵阳万宏房地产有限公司	万科企业股份有限公司	-	-	20.00
贵阳德盛置业有限公司	万科企业股份有限公司	8.77	-	-
广州市万合房地产有限公司	万科企业股份有限公司	-	57.40	-
广州冠寓商业运营管理有限公司	东莞冠寓商业运营管理有限公司	-	64.59	-
东莞市长安万科房地产有限公司	万科企业股份有限公司	-	-	91.89
东莞市万胜房地产有限公司	万科企业股份有限公司	11.78	-	-
东莞市万都房地产有限公司	万科企业股份有限公司	-	79.50	-
东莞市虎门万科房地产有限公司	万科企业股份有限公司	-	0.27	-
大连山川地产有限公司	大连一方生态城房地产开发有限公司	-	-	25.00

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
陈升福元昌（深圳）茶业有限公司	陈升福元昌（北京）茶业有限公司	-	-	80.00
北京住总万科房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	11.12	-	-
北京市中盛兴建房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	1,123.56	343.86	-
北京京安富达商贸有限责任公司	北京云泉文澜酒店管理有限公司	30.00	-	-
北京捷海房地产开发有限公司	万科企业股份有限公司	-	-	23.74
<b>合计</b>		<b>2,261.72</b>	<b>2,019.82</b>	<b>1,897.65</b>

客户集团内指定付款的回款方为客户集团内部单位，系基于客户集团资金支付管理、付款的便利性及资金周转等原因内部统一协调结算支付的结果，其回款具有必要性和商业合理性。

#### （4）业主直接付款的原因和合理性

业主直接付款是指业主与总承包方签订总承包合同，总承包方与公司签订装饰装修工程专业分包合同，相关款项由业主方直接支付给公司的情形。

报告期内，业主直接付款金额分别为 121.59 万元、49.30 万元和 0.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
中建四局第六建筑工程有限公司	武汉越秀嘉益房地产开发有限公司	-	-	121.59

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
中国联合工程公司	杭州市滨江医院	-	49.30	-
<b>合计</b>		<b>-</b>	<b>49.30</b>	<b>121.59</b>

业主直接付款系业主与总承包方基于整体项目工程进度等的综合考虑，一般在合同中约定可由业主直接将款项支付给公司，从而保证公司的权益，其回款具有合理性和必要性。

#### （5）总包方付款的原因和合理性

总包方付款是指业主、总承包方与公司签订装饰装修工程专业分包合同，业主作为结算方将款项支付给总承包方，总承包方再将相应款项支付给公司的情形。

报告期内，总包方付款分别为 0.00 万元、0.00 万元和 710.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

客户名称	回款方名称	回款金额		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
中国铁路上海局集团有限公司南京铁路枢纽工程建设指挥部	中国建筑一局（集团）有限公司扬州南站综合客运枢纽工程项目经理部	710.00	-	-
<b>合计</b>		<b>710.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

总包方付款系业主基于业务管理和便于操作的需要，将项目工程款统一支付给总承包方，再由总承包方承担将相关款项支付至分包方的责任，其回款具有合理性和必要性。

发行人报告期内的第三方回款均具有真实的交易背景，具备商业合理性，不存在虚构交易或调节账龄情况，发行人及其实际控制人、董监高或其他关联方与第三方回款的支付方均不存在关联关系或其他利益安排。

## 6、供应商与客户重合情况

### （1）报告期内客户与供应商重合的具体情况

报告期，发行人客户及供应商重合的销售和采购情况如下：

单位：万元

年度	客户名称	销售金额	销售内容	采购单位	采购金额	采购内容
2020 年度	广州合景控股集团有限公司	27,384.43	建筑装饰工程施工	广州市君恒建材有限公司	10,003.92	原材料
2019 年度	广州合景控股集团有限公司	22,666.61	建筑装饰工程施工	广州市君恒建材有限公司	1,579.23	原材料

报告期内，发行人存在客户与供应商重叠的情形。通过公开查询广州合景控股集团有限公司（以下简称“合景泰富”）与广州市君恒建材有限公司（以下简称“君恒建材”）的工商信息，君恒建材为合景泰富控制下的子公司，因此合景泰富既是公司的客户又是公司的供应商。发行人向合景泰富的销售为承接的装饰装修等项目，向君恒建材采购的主要为建筑装饰工程项目的陶瓷类、石材类、水电安装类及家居软装类产品等施工过程中需要的原材料。

### （2）客户与供应商重合的原因及合理性

发行人向君恒建材采购，属于合景泰富指定采购的情形。部分施工项目采购根据甲方要求采取甲指乙供的方式，符合行业惯例。

甲指乙供模式是指甲方对于项目实施过程中原材料的品牌、渠道、规格、型号等进行指定，实施单位按照指定采购。实际结算时，甲方将材料款支付给公司，由公司按照甲方确认的合同及送货清单将材料款支付给供应商；或由甲方从项目进度款中代扣代付材料采购款。

发行人于 2017 年开始与合景泰富合作，并成为其战略合作单位。在公司与合景泰富下属的部分项目公司签署《装修工程施工合同》的同时，合景泰富指定其子公司君恒建材作为该装修工程的部分主材供应商。君恒建材长期依托合景泰富，形成了显著的集采规模效应，拥有丰富的供应商资源，其原材料价格较市场价格而言存在成本优势。公司采用甲指乙供模式向其采购有利于工程项目节约成本和提升效率。

合景泰富项目总量以及建材消耗量巨大，其对于建材商的议价能力高于发

行人及其他专业从事装修业务的上市公司，能够取得更为优惠的采购价格。基于前述原因，合景泰富在部分项目中要求采用甲指乙供模式，由君恒建材先行采购，再提供给实施全装修业务的乙方单位。前述甲指乙供事项主要目的系降本增效、提升产品的市场竞争力，不涉及其他利益安排。

## **7、主要工程项目追加或调减工作量、审价调整的相关情形**

### **（1）主要工程项目追加或调减工作量情况**

报告期各期，发行人建筑装饰施工业务前十大项目中，因业主或总包方追加或调减工作量导致报告期内预计总收入变动金额超过 100 万元或变动比例超过 5% 的项目情况具体如下：



单位：万元

序号	项目名称	预计总收入						变动原因
		2018年	2019年	2020年	累计变动金额 <sup>2</sup>	累计变动比例 <sup>3</sup>	变动额占完工当年营业收入的比例 <sup>4</sup>	
1	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	-	6,760.00	8,656.75	1,896.75	28.06%	0.88%	该项目为框架合同，按照甲方确定的施工范围确定预计总收入，2020年度比2019年度增加的施工范围有火车墙装饰施工、防火玻璃隔断施工、东西广场施工、国铁平台装饰施工、公寓大堂施工等。
2	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	10,150.24	10,962.26	11,462.26	1,312.02	12.93%	0.61%	5-21层室内增加隔墙、天花吊顶、铝合金线边、医用吊轨等；增加石材幕墙、连廊吊顶、铝单板幕墙等工程。
3	临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	-	7,369.89	8,229.38	859.49	11.66%	0.40%	客户在验收过程中增加工作量，合同内容发生增补
4	贵阳中航城项目四期23组团购物中心公共区域精装修工程	4,891.38	5,666.18	-	774.80	15.84%	0.39%	增加天花吊顶、铝合金风口、墙面干挂石材、灯具及配管线等工程。
5	昌平七里渠项目007地块东区幕墙工程	-	1,084.45	1,850.00	765.55	70.59%	0.36%	总包遗留问题整改，因设计变更导致材料变更，涂料改铝板石材。
6	北京学校（中学部及共享区）水电及消防预留预埋安装专业分包工程	8,509.48	9,149.63	9,173.91	664.42	7.81%	0.31%	客房卫生间防水、管道修改、安装排风扇，客房地面凿平、铺砖，客房增改，公区部分增加监控设备、消防设备等。
7	成都龙湖铁塔厂项目一期（滨江上府）户内精装修工程	5,348.66	5,918.62	-	569.96	10.66%	0.28%	由于超高层3、5、6号楼客户设计变更，取得客户工程量签证单，合同内容发生增补：增加十字型150户型3~8层主卧（另3#楼首层及2层各有一套）门洞两侧用阻燃板做基层、石膏板做面层形成石膏造型线条与上梁共面，十字130、150户型GL-01夹丝玻璃改GL-01钢化夹丝玻璃等大额工程面。
8	楚雄市委党校原址改扩建项目装饰装修设计施工	4,901.75	4,901.75	5,401.75	500.00	10.20%	0.23%	增加软装家私，报告厅和宿舍增加空调等工程。
9	深圳万科上星项目星城上郡外立面工程	3,523.44	3,523.44	3,990.03	466.59	13.24%	0.22%	A、B、C、D、E、F栋增加铝板、百叶、电梯出入口石材等工程；裙楼石材尺寸调整、铝板尺寸大小调整。
10	佛山泮景花园8号地块三期（14-18#）公区及室内装修工程	4,198.45	4,198.45	4,637.00	438.55	10.45%	0.20%	由于客户设计变更，取得客户工程量签证单，合同内容发生增补：增加木地板安装、室内乳胶漆饰面等大额工程面。
11	上海善方医院装修项目	17,750.75	18,215.06	18,215.06	464.31	2.62%	0.22%	增加砌墙、天花吊顶、铝合金风口、空调、防火门、避

序号	项目名称	预计总收入						变动原因
		2018年	2019年	2020年	累计变动金额 <sup>注2</sup>	累计变动比例 <sup>注3</sup>	变动额占完工当年营业收入的比例 <sup>注4</sup>	
								难间等工程。
12	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	-	4,743.95	5,034.72	290.76	6.13%	0.13%	增加临时设施，拆除原有设备和墙面，修复通风口、新增雨棚等工程。
13	南沙滨海花园十期二区项目二次装修工程（标段二）	-	5,736.73	5,946.73	210.00	3.66%	0.10%	修复二次加建导致的第一次施工的成品破坏，增加衣帽间推拉门、吊顶、开关插座、岩棉等工程。
14	华强城市花园一、二期项目非展示区裙楼门窗幕墙工程	3,466.24	3,749.39	-	283.15	8.17%	0.14%	2、3栋部分涂料更改为铝板幕墙，架空层、商铺增加石材幕墙，增加雨棚。
15	新建徐州至淮安至盐城铁路盐城站站房及相关工程	-	6,894.04	7,065.74	171.71	2.49%	0.08%	材料调差，增加了幕墙设备等工程。
16	贵州省遵义至贵阳公路扩容工程（青山至羊昌段及羊昌互通）房建工程装饰装修设计施工	-	2,150.00	2,320.00	170.00	7.91%	0.08%	部分收费站增加吊顶、墙面、门和踢脚线，给排水和弱电设备安装等工程。
17	长华国际商业中心项目住宅7-10栋精装修工程	-	2,174.78	2,310.40	135.62	6.24%	0.06%	增加户内贴地砖、户内厕所门等工程
18	临海合景天峻公馆项目公共部分及室内装修工程	5,526.69	5,526.69	5,817.20	290.50	5.26%	0.13%	客户在验收过程中增加工作量，合同内容发生增补

注1：上表各项目仅在项目开工当期及施工期间列示预计总收入，对项目完工后发行人不再对预计总收入进行调整；

注2：累计变动金额为项目在报告期内累计变动金额；

注3：累计变动比例=项目累计变动金额/项目报告期内初始预计总收入额；

注4：如项目截至2020年12月31日仍未完工，则以2020年度营业收入作为基数计算该比例。

报告期各期，发行人主要工程项目追加或调减工作量符合项目实际情况，预计总收入调整及时、准确，不存在异常情形。

## (2) 主要工程项目审价调整情况

报告期各期，发行人已结算装饰施工项目中合同额在 1,000 万元以上，审价调整导致实际收入与预计总收入的差异金额超过 100 万元或差异比例超过 5% 的项目情况具体如下：

单位：万元

结算年度	序号	项目名称	预计总收入 <sup>注1</sup>	结算价	差异额	差异率	差异额占结算年度营业收入的比例	审价调整原因
2020 年	1	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	11,462.26	12,094.50	632.24	5.23%	0.29%	甲方设计变更较多，施工过程中，甲方对变更的工程量未全部出具签证单或与公司签订补充协议，公司基于谨慎性原则对无签证单或补充协议对应的工作量未确认收入；项目竣工后，第三方审计机构对超出的工作量予以认可，公司据此调增实际收入
	2	威海市中心医院病房大楼扩建工程主楼、附楼装饰装修	5,526.69	5,817.20	290.50	4.99%	0.13%	本项目属于固定单价合同，工程量按实结算，增加负二层餐厅及负一层电梯厅、物流门和卫生间，存在变更签证，公司基于谨慎性原则调整收入，项目竣工后，第三方审计机构对超出的工作量予以认可，公司据此调增实际收入
	3	实训基地建设-曹妃甸实训基地装修改造项目（施工）	1,636.10	1,883.29	247.19	13.13%	0.11%	甲方增加工程量，未及时下发签证，公司基于谨慎性未确认收入，项目完工结算时，公司根据结算金额调增实际收入
	4	成都龙湖听蓝湾项目室内精装工程（二标段）	1,120.19	1,367.05	246.86	18.06%	0.11%	该项目是固定单价合同，施工过程中，客户根据实际情况调增部分作业工程量，但未出具签证单或与公司签订补充协议；基于谨慎性原则未调增预计总收入；竣工结算时，公司根据结算单调整实际收入
	5	新街口苏宁电器广场酒店式公寓装饰工程	2,300.00	2,514.97	214.97	8.55%	0.10%	该项目是固定单价合同，施工过程中，客户根据实际情况调增部分作业工程量，但未出具签证单或与公司签订补充协议；基于谨慎性原则未调增预计总收入；竣工结算时，公司

结算年度	序号	项目名称	预计总收入 <sup>注1</sup>	结算价	差异额	差异率	差异额占结算年度营业收入的比例	审价调整原因
								根据结算单调整实际收入
	6	杭政储出（2013）117号地块二期滨江天街公区精装工程（2标段）	1,582.07	1,745.41	163.33	9.36%	0.08%	该项目是固定单价合同，施工过程中，客户根据实际情况调增部分作业工程量，但未出具签证单或与公司签订补充协议；基于谨慎性原则未调增预计总收入；竣工结算时，公司根据结算单调整实际收入
	7	杭州市未来科技城飞鸟客商务办公中心南区 2#-5#楼公寓室内精装工程标段二 3#楼公寓室内精装工程	2,531.41	2,672.73	141.32	5.29%	0.07%	该项目工期较赶，基层施工质量无法满足精装修施工条件，公司为此进行了大量修复工作；且在施工过程中甲方对原设计进行多次调整。因施工过程中部分合同签证因甲方仅签字未审核，公司基于谨慎性未确认收入，结算时根据甲方确认结果调整实际收入
	8	深圳市第八高级中学项目精装修工程	1,437.93	1,326.59	-111.35	-8.39%	-0.05%	该项目有大量设计变更，预计结算价在签订合同价±5%之内，公司按合同价确认收入，完工结算时，按实际调整收入
	9	裕璟幸福家园项目工程总承包精装修工程（原深圳监狱保障性住房项目）	2,300.11	2,130.67	-169.44	-7.95%	-0.08%	该项目是固定单价合同，施工过程中甲方多次设计变更（增加或减少工程量），完工结算时，按实际调整收入
	10	成都龙湖冠寓西宸原著店精装修工程、	1,561.37	1,313.10	-248.28	-18.91%	-0.12%	施工过程中，客户根据实际情况调增部分作业工程量，项目验收结算时，部分工程量第三方审计机构未予认可，结算时核减该部分工作量。
2019年	1	T1#办公楼等4项幕墙工程	4,239.00	4,425.47	186.47	4.21%	0.09%	甲方对设计变更部分未确定工作量，基于谨慎性公司未确认收入，项目完工结算时，据此调整收入
	2	学校室内外装饰工程	2,660.94	2,788.77	127.83	4.58%	0.06%	甲方对设计变更部分未确定工作量，基于谨慎性公司未确认收入，项目完工结算时，据此调整收入
	3	贵阳万科·麓山项目展示区售楼部精装修、样板房精装修、门窗、幕墙及廊架等工程	1,648.10	1,775.46	127.36	7.17%	0.06%	甲方设计变更，部分样板房二次重建，甲方未确认准确工作量，基于谨慎性公司未确认收入，项目完工结算时，据此调整收入

结算年度	序号	项目名称	预计总收入 <sup>注1</sup>	结算价	差异额	差异率	差异额占结算年度营业收入的比例	审价调整原因
	4	深圳广播电影电视集团文化创意产业园（龙华）园区装饰工程（施工）	1,811.93	1,935.50	123.57	6.38%	0.06%	甲方对设计变更部分未确定工作量，基于谨慎性公司未确认收入，项目完工结算时，据此调整收入
	5	深圳万科云城项目三期一标段 4、5 栋铝合金门窗及栏杆供货安装工程	2,738.71	2,847.15	108.44	3.81%	0.05%	甲方对设计变更部分未确定工作量，基于谨慎性公司未确认收入，项目完工结算时，据此调整收入
	6	大族环球科研办公项目 T2T5 装修工程	3,513.00	3,288.00	-225.00	-6.84%	-0.11%	该项目是固定单价合同，施工过程中甲方多次设计变更（增加或减少工程量），因未能提前预估工作量，在结算年度按实际调减收入
2018 年	1	威高广场 R7 酒店室内装修工程	4,800.00	5,864.64	1,064.64	18.15%	0.60%	本项目合同价为暂定单价，采用费率方式，按实结算，预计总收入按原合同单价结合项目进度确定，过程中有增加签证，且第三方审计机构未及时确认签证部分工程量，基于谨慎性公司未确认收入，项目完工结算时，公司据此调增实际收入
	2	昆钢科技大厦建设项目室内精装修工程施工（一标段）	6,384.68	6,942.02	557.35	8.03%	0.32%	该项目是固定单价合同，施工过程中，客户根据实际情况调增部分作业工程量，但未出具签证单或与公司签订补充协议；基于谨慎性原则未调增预计总收入；竣工结算时，公司根据结算单调整实际收入
	3	大族环球科研办公楼	2,076.08	2,327.98	251.89	10.82%	0.14%	该项目是固定单价合同，施工过程中，客户根据实际情况调增部分作业工程量，但未出具签证单或与公司签订补充协议；基于谨慎性原则未调增预计总收入；竣工结算时，公司根据结算单调整实际收入
	4	百度科技园项目（二期）室内精装修分包工程二标段	2,379.10	2,528.07	148.97	5.89%	0.08%	该项目是固定单价合同，施工过程中，客户根据实际情况调增部分作业工程量，但未出具签证单或与公司签订补充协议；基于谨慎性原则未调增预计总收入；竣工结算时，公司根据结算单调整实际收入

结算年度	序号	项目名称	预计总收入 <sup>注1</sup>	结算价	差异额	差异率	差异额占结算年度营业收入的比例	审价调整原因
	5	上海龙湖北城天街南地块7、8#楼精装修工程（1标段）	1,450.00	1,586.38	136.38	8.60%	0.07%	该项目是固定单价合同，施工过程中，客户根据实际情况调增部分作业工程量，但当时未出具签证单或与公司签订补充协议；公司当时基于谨慎性原则未调增预计总收入；项目竣工结算时，公司据此调增实际收入
	6	幕墙及铝合金门窗工程	1,975.91	2,096.32	120.41	5.74%	0.07%	甲方对设计变更部分未确定工作量，基于谨慎性公司未确认收入，项目完工结算时，据此调整收入
	7	广州龙湖诺亚方舟冠寓项目精装修工程	1,180.29	1,290.23	109.94	8.52%	0.06%	甲方对设计变更未及时签订补充合同，基于谨慎性，公司未确认收入，项目完工结算时，据此调整收入
	8	蒙自经济技术开发区科技孵化园建设项目（一期工业厂房）室内装修及安装工程	14,722.20	14,578.75	-143.45	-0.98%	-0.08%	施工过程中甲方多次设计变更（增加或减少工程量），因未能提前预估工作量，在结算年度按实际调减收入
	9	无锡苏宁悦城D地块D7、D8栋主体装饰工程	1,049.78	880.00	-169.78	-19.29%	-0.10%	该项目是固定综合单价合同，工程量按实结算，因项目竣工验收时，甲方对部分工作量进行扣减，公司据此调减实际收入
	10	南京清江苏宁广场塔楼SOHU办公公共部分装饰工程	2,375.64	2,155.00	-220.64	-10.24%	-0.13%	该项目是固定综合单价合同，工程量按实结算，因项目竣工验收时，甲方对部分工作量进行扣减，公司据此调减实际收入
	11	勤善堂总部大楼（南京徐庄软件园）装修项目	1,440.00	1,200.00	-240.00	-20.00%	-0.14%	该项目为固定单价合同，结算时甲方对部分工程量不予确认，要求结算下浮，按实际结算价调减收入
	12	无锡苏宁悦城D地块D1、D2栋主体装饰工程	1,873.77	1,620.00	-253.77	-15.67%	-0.14%	该项目是固定综合单价合同，工程量按实结算，因项目竣工验收时，甲方对部分工程量进行扣减，公司据此调减实际收入
	13	新街口苏宁电器广场电器旗舰店室内外装饰工程/新街口易购快递点装修改造	1,613.13	1,072.37	-540.76	-50.43%	-0.31%	该项目是固定综合单价合同，工程量按实结算，因项目竣工验收时，甲方对部分工程量进行扣减，公司据此调减实际收入

结算年度	序号	项目名称	预计总收入 <sup>注1</sup>	结算价	差异额	差异率	差异额占结算年度营业收入的比例	审价调整原因
		工程						

注 1：表中所列示项目预计总收入为发行人在该项目结算前根据补充协议及已确认产值的合同签证调整后的最终预计总收入。

报告期内，发行人主要工程项目审价调整符合项目实际情况，收入确认真实、准确、完整，审价调整金额分别为 821.18 万元、448.67 万元和 1,407.34 万元，占当年营业收入的比例分别为 0.46%、0.22% 和 0.65%，占比较低，未对发行人经营业绩产生重大影响，不存在异常情形。

### （三）营业成本分析

#### 1、成本确认的方法与内容

##### （1）成本归集、分配与结转的主要方法

现阶段，公司以单个项目作为成本核算口径，即对单个工程施工成本按照材料费、人工费、间接费等类别进行归集与核算。资产负债表日，公司在预算总成本的基础上采用履约进度法（2020 年度）/完工百分比法（2019 年度、2018 年度）结转单个项目的当期营业成本。实际施工过程中，公司会根据材料与劳务市场的价格波动、签证变更等情形调整预算总成本。

上述成本归集、分配与结转的主要方法与公司的实际经营情况基本相符，与行业内可比公司亦不存在重大差异。

##### （2）成本归集的具体内容

建筑装饰工程的成本主要包括材料费、人工费、间接费用等内容，具体如下：

材料费包括项目施工所必须的各项工程材料，包括瓷砖类、玻璃类、石材类、钢材铝材类、木制品类及其他必要材料等。

人工费主要是指公司根据各项目施工需要与有资质的建筑劳务分包公司签订分包合同后，实际履约过程中发生的相关成本。

间接费用主要包括为使得该项目现场持续达到或满足可施工状态及条件而发生的一切必要支出，包括临水临电工程、项目管理人员工资、办公支出、安全文明措施费等。

#### 2、营业成本的基本构成

报告期内，公司营业成本的基本构成与营业收入保持一致，主营业务成本



占比超过 99.00%，其他业务成本主要为投资性房地产的取得成本与折旧费用，营业成本的具体构成如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务成本	186,872.95	99.94%	174,247.38	99.94%	155,123.51	99.67%
1、装饰施工	186,501.96	99.74%	172,302.11	98.82%	153,777.27	98.81%
-公共建筑装饰	52,969.30	28.33%	76,074.11	43.63%	83,472.79	53.63%
-住宅精装修	133,532.66	71.41%	96,228.00	55.19%	70,304.49	45.17%
2、装饰设计	371.00	0.20%	1,945.27	1.12%	1,346.23	0.86%
二、其他业务成本	113.41	0.06%	110.87	0.06%	512.21	0.33%
合计	<b>186,986.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>174,358.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>155,635.72</b>	<b>100.00%</b>

报告期内各期，公司的营业成本主要为公共建筑装饰和住宅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。

### 3、主营业务成本的基本构成

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材料、直接人工及间接费用。其中，直接材料为装饰装修施工中耗用的石材、木制品、金属制品、玻璃、瓷砖、涂料等各类建筑材料，直接人工主要指工程施工项目的劳务分包成本及设计项目的设计人员工资等，间接费用主要包括临水临电工程、项目管理人员工资、办公支出、安全文明措施费等。具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
材料费	99,343.14	53.16%	91,571.88	52.55%	88,831.42	57.26%
人工费	75,032.51	40.15%	67,399.86	38.68%	55,140.28	35.55%
间接费用	12,497.31	6.69%	15,275.64	8.77%	11,151.82	7.19%
合计	<b>186,872.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>174,247.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>155,123.51</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司主营业务成本结构总体保持稳定，其中材料费用占比稳定在 52%-58% 左右，直接人工占比在 35%-40% 左右，包含项目管理人员工资、安

全文明措施费等在内的间接费用占比在 6%-8% 左右。

#### 4、各细分业务的成本构成情况

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材料、直接人工及间接费用。其中，直接材料为装饰装修施工中耗用的石材、木制品、金属制品、玻璃、瓷砖、涂料等各类建筑材料，直接人工主要指工程施工项目的劳务分包成本及设计项目的设计人员工资等，间接费用主要包括临水临电工程、项目管理人员工资、办公支出、分包成本、安全文明措施费等。

2018 年至 2020 年，发行人按业务类别划分的主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

细分业务	成本类别	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
住宅精装修	直接材料	70,087.99	52.49%	51,324.04	53.34%	40,813.70	58.05%
	直接人工	55,485.72	41.55%	38,858.42	40.38%	25,588.11	36.40%
	间接费用	7,958.95	5.96%	6,045.54	6.28%	3,902.68	5.55%
	小计	133,532.66	100.00%	96,228.00	100.00%	70,304.49	100.00%
公共建筑装饰	直接材料	29,255.15	55.23%	40,247.84	52.91%	48,017.72	57.52%
	直接人工	19,369.93	36.57%	28,337.97	37.25%	29,350.24	35.16%
	间接费用	4,344.22	8.20%	7,488.30	9.84%	6,104.83	7.31%
	小计	52,969.30	100.00%	76,074.11	100.00%	83,472.79	100.00%
建筑装饰设计	直接人工	176.86	47.67%	203.47	10.46%	201.93	15.00%
	间接费用	194.14	52.33%	1,741.80	89.54%	1,144.31	85.00%
	小计	371.00	100.00%	1,945.27	100.00%	1,346.23	100.00%

由上表，发行人公司主要从事建筑装饰业务，属于劳动密集型行业。公司主要产品为住宅精装修、公共建筑装饰及装饰设计服务。

报告期内，发行人住宅精装修主营业务成本分别为 57,646.37 万元、70,304.49 万元、96,228.00 万元和 133,532.66 万元，占主营业务成本比重分别为 51.27%、45.32%、55.22% 和 71.46%。报告期内受人工成本上升因素影响，发行人住宅精装修业务劳务成本占比呈现小幅上升趋势。总体上，报告期内住宅精装修业务材料成本、劳务成本、间接成本构成较为稳定。

报告期内，发行人公共建筑装饰主营业务成本分别为 53,873.42 万元、83,472.79 万元、76,074.11 万元和 52,969.30 万元，占主营业务成本比重分别为 47.91%、53.81%、43.66% 和 28.35%。公司公共建筑装饰主要包含商业及写字楼（商场、酒店、会所、写字楼、其他商业类）、科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等）及其他公共建筑。其中科教文卫建筑由于施工难度系数的原因，人工成本占比较高，2019 年度公司科教文卫项目如“澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）建设项目工程”与“山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程”等在该年度确认收入并相应结转成本较高，导致当年直接材料成本占比较低。

报告期内，发行人装饰设计业务主营业务成本分别为 925.04 万元、1,346.23 万元、1,945.27 万元和 371.00 万元，占主营业务成本比重分别为 0.82%、0.87%、1.12% 和 0.20%，占比较低。2020 年，公司承接的装饰设计较少，而装饰设计人员的工资为该业务的固定成本，使得 2020 年度设计业务的人工占比较高。

#### （1）装饰施工业务的成本构成与同行业的比较情况

由于同行业仅披露装饰施工业务或设计业务的成本构成情况，未详细披露各细分业务的成本构成情况，因此下表仅列示装饰施工业务的成本构成与同行业的比较情况，具体如下：

业务类型	年度	公司名称	直接材料	直接人工	间接费用
装饰工程	2020 年度	宝鹰股份	49.63%	42.85%	7.51%
		金螳螂	69.32%	28.34%	2.35%
		洪涛股份	53.35%	41.88%	4.77%
		广田集团	61.18%	37.40%	1.41%
		瑞和股份	67.55%	28.55%	3.90%
		奇信股份	62.32%	30.70%	6.98%
		建艺集团	60.87%	32.38%	6.75%
		中装建设	60.30%	30.52%	9.18%
		美芝股份	58.22%	31.52%	10.26%
		中天精装	35.78%	53.58%	10.63%
维业股份	56.42%	35.89%	7.69%		

业务类型	年度	公司名称	直接材料	直接人工	间接费用
		全筑股份	未披露	未披露	未披露
		平均值	57.72%	35.78%	6.49%
		华南装饰	53.27%	40.14%	6.60%
	2019 年度	宝鹰股份	52.23%	36.49%	11.28%
		金螳螂	67.40%	29.32%	3.28%
		洪涛股份	48.26%	47.31%	4.43%
		广田集团	60.16%	38.35%	1.49%
		瑞和股份	67.00%	28.99%	4.01%
		奇信股份	58.65%	35.29%	6.07%
		建艺集团	64.39%	29.48%	6.13%
		中装建设	61.18%	29.75%	9.07%
		美芝股份	57.32%	32.08%	10.60%
		中天精装	36.04%	55.54%	8.42%
		维业股份	60.99%	34.29%	4.72%
		全筑股份	未披露	未披露	未披露
		平均值	57.60%	36.08%	6.32%
		华南装饰	53.15%	39.00%	7.85%
		2018 年度	宝鹰股份	51.67%	38.20%
	金螳螂		61.30%	35.28%	3.42%
	洪涛股份		53.87%	43.37%	2.76%
	广田集团		55.79%	41.09%	3.12%
	瑞和股份		67.50%	27.50%	4.99%
	奇信股份		61.77%	31.56%	6.67%
	建艺集团		61.95%	31.05%	7.00%
	中装建设		60.06%	30.15%	9.80%
	美芝股份		58.23%	33.07%	8.70%
	中天精装		未披露	未披露	未披露
	维业股份		60.59%	36.17%	3.24%
	全筑股份		未披露	未披露	未披露
	平均值		59.27%	34.74%	5.98%
华南装饰	57.77%		35.73%	6.51%	

从上表可知，对于装饰施工业务成本构成，同行业可比公司之间存在一定差异，发行人装饰施工业务的成本构成与同行业可比上市公司均值的变化趋势基本一致，无显著差异。

## （2）装饰设计业务的成本构成与同行业的比较情况

报告期内，发行人装饰设计业务的成本构成与同行业可比上市公司的比较情况如下：

业务类型	年度	公司名称	直接材料	直接人工	间接费用
装饰设计	2020 年度	宝鹰股份	16.62%	35.54%	47.85%
		金螳螂	-	78.30%	21.70%
		洪涛股份	-	80.85%	19.15%
		广田集团	49.83%	49.13%	1.04%
		瑞和股份	-	85.25%	14.75%
		奇信股份	未披露	未披露	未披露
		建艺集团	-	62.18%	37.82%
		中装建设	57.86%	29.29%	12.84%
		美芝股份	未披露	未披露	未披露
		中天精装	未披露	未披露	未披露
		维业股份	35.89%	56.42%	7.69%
		全筑股份	未披露	未披露	未披露
		平均值	20.02%	59.62%	20.36%
	华南装饰	-	47.67%	52.33%	
	2019 年度	宝鹰股份	27.58%	37.55%	34.87%
		金螳螂	-	75.04%	24.96%
		洪涛股份	-	80.21%	19.79%
		广田集团	51.31%	47.66%	1.02%
		瑞和股份	-	81.25%	18.75%
		奇信股份	未披露	未披露	未披露
		建艺集团	-	55.50%	44.50%
		中装建设	57.42%	28.79%	13.79%
		美芝股份	未披露	未披露	未披露
中天精装		未披露	未披露	未披露	
维业股份	34.29%	60.99%	4.72%		

业务类型	年度	公司名称	直接材料	直接人工	间接费用
		全筑股份	未披露	未披露	未披露
		平均值	21.33%	58.37%	20.30%
		华南装饰	-	10.46%	89.54%
	2018 年度	宝鹰股份	15.61%	35.40%	49.00%
		金螳螂	-	76.25%	23.75%
		洪涛股份	-	99.53%	0.47%
		广田集团	45.08%	49.12%	5.81%
		瑞和股份	-	80.00%	20.00%
		奇信股份	未披露	未披露	未披露
		建艺集团	-	59.07%	40.93%
		中装建设	60.68%	28.82%	10.50%
		美芝股份	未披露	未披露	未披露
		中天精装	未披露	未披露	未披露
		维业股份	36.17%	60.59%	3.24%
		全筑股份	未披露	未披露	未披露
		平均值	19.69%	61.10%	19.21%
		华南装饰	-	15.00%	85.00%

由于发行人和同行业上市公司承接的设计业务的类型不一致，不同上市公司的设计业务的成本构成存在差异。报告期各期，公司装饰设计收入较低，占各期营业收入的比例在 1% 左右，报告期内公司装饰设计业务的人工成本较为稳定，但各期分包制作费用差别较大，导致各期成本构成差异较大。

## 5、报告期间接费用的具体明细

单位：万元

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
薪酬	4,123.69	33.00%	3,199.41	20.94%	2,342.63	21.01%
专业分包、制作及相关费用	3,459.23	27.68%	7,568.49	49.55%	4,540.34	40.71%
交通、差旅	731.73	5.86%	884.04	5.79%	1,354.72	12.15%
咨询服务费	692.50	5.54%	534.76	3.50%	466.64	4.18%
租赁费	749.03	5.99%	605.72	3.97%	487.21	4.37%
办公费	406.98	3.26%	555.05	3.63%	339.85	3.05%

项目	2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安全文明措施费	639.92	5.12%	538.65	3.53%	272.47	2.44%
业务招待费	610.60	4.89%	407.58	2.67%	239.02	2.14%
保洁、清理费	389.28	3.11%	463.42	3.03%	376.27	3.37%
物业、水电费	137.42	1.10%	247.82	1.62%	215.92	1.94%
其他	556.94	4.46%	270.69	1.77%	516.73	4.63%
<b>合计</b>	<b>12,497.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,275.64</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,151.81</b>	<b>100.00%</b>

发行人的间接费用主要由职工薪酬与专业分包、制作及相关费用构成。报告期内发行人计入间接费用的工程管理人员薪酬逐年增长，与工程施工项目整体规模的增长趋势基本一致；2018年度与2019年度，发行人外包制作与运输费用占比较高，主要系发行人在上述年度主要进行的“澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）建设项目工程”与“上海善方医院装修项目”等项目存在较多的专业分包安装工程如影视场景处理、结构加固补强，发行人将该部分工程外包至具备相应资质的专业公司所致。

#### （四）主营业务毛利及毛利率变动分析

##### 1、主营业务毛利变动分析

报告期内，公司主营业务毛利按照业务类别划分情况如下：

单位：万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、装饰施工	28,486.49	99.76%	25,454.01	98.63%	21,091.40	99.21%
-公共建筑装饰	9,080.18	31.80%	11,483.19	44.50%	12,392.51	58.29%
-住宅精装修	19,406.31	67.96%	13,970.82	54.14%	8,698.89	40.92%
2、装饰设计	69.19	0.24%	353.10	1.37%	167.13	0.79%
<b>合计</b>	<b>28,555.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,807.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,258.53</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司主营业务毛利主要来源于建筑装饰业务中的公共建筑装饰和住宅精装修，比例超过98%。

报告期内，公司主营业务毛利总额持续增长，分别为21,258.53万元、25,807.11万元和28,555.69万元，2019年和2020年公司主营业务毛利总额分别

同比增长了 21.40% 和 10.65%。2018 年至 2020 年，公司主营业务毛利总额持续增长，主要原因在于：

①公司自成立之初即为公共建筑提供装饰施工服务，在公共建筑装饰行业积累了丰富的装饰经验。随着我国居民收入水平的提升、消费结构的升级以及政府政策的引导支持，公装市场在文体、医疗、酒店、交通等细分市场有着较快的增长，公司紧抓市场发展的机会，报告期内实现公共建筑装饰毛利分别为 12,392.51 万元、11,483.19 万元和 9,080.18 万元；

②随着我国地产精装修市场快速发展，公司投入大量的人力、物力和财力，坚持精细施工和品质优先，获得了时代地产、龙湖地产、万科、中粮·大悦城、华润置地、龙光地产等为代表的优质住宅类战略大客户，有力促进了公司收入持续稳定增长，同时公司积极提升项目管理水平，加强成本管控，使得公司报告期内实现住宅精装修业务毛利分别为 8,698.89 万元、13,970.82 万元和 19,406.31 万元。

## 2、主营业务毛利率变动分析

报告期内，按业务类别区分的公司主营业务毛利率构成情况具体如下：

分类	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1、装饰施工	13.25%	12.87%	12.06%
-公共建筑装饰	14.63%	13.12%	12.93%
-住宅精装修	12.69%	12.68%	11.01%
2、装饰设计	15.72%	15.36%	11.04%
主营业务毛利率	13.26%	12.90%	12.05%

### （1）装饰施工业务综合毛利率分析

报告期内，公司装饰施工业务的综合毛利率分别为 12.06%、12.87% 及 13.25%，较为平稳，在报告期内的小幅波动主要受偶然单个项目的毛利率波动所致。公司在参与竞标或与客户谈判过程中，会根据项目的情况并结合公司的项目管理设定一定的预期收益，但实际影响工程业务毛利率的因素较多，如承包方或甲方的工程管理能力、投标过程的竞争程度、工程材料采购模式、人工价格的波动、施工难易程度、施工工期的松紧等，因此不同施工项目的毛利率存在差异，但总体较为平稳。



## （2）按施工建筑物划分的毛利率分析

报告期内，公司以项目制形式提供的装修施工管理服务均为非标准服务，各业务类别毛利率的波动易受到不同项目之间的影响。

### ① 公共建筑装饰

报告期内，公司公共建筑装饰业务的毛利率分别为 12.93%、13.12% 和 14.63%，毛利率略有上升。

公共建筑装饰的标准化程度相对较低，客户定制化要求较多，不同项目的技术要求和施工特点也各不相同，因此不同项目间的毛利率差异、项目实施情况及成本控制等多方面都将影响着公共建筑装饰业务的毛利率情况。报告期内，随着公司业务规模、项目经验和品牌知名度的不断提升，公司承接的公共建筑装饰工程毛利率略有提高。

### ② 住宅精装修

报告期内，公司住宅精装修业务的毛利率分别为 11.01%、12.68% 和 12.69%，2019 年和 2020 年毛利率较为接近，2018 年住宅精装修业务的毛利率较低，主要由于 2018 年部分单个大额项目毛利率较低甚至出现亏损，从而拉低 2018 年整体毛利率。

## （3）发行人装饰设计业务与同行业可比公司的差异分析

公司与同行业可比公司的装饰设计业务毛利率对比情况如下：

公司简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宝鹰股份	26.08%	36.08%	34.92%
金螳螂	38.15%	42.10%	50.21%
洪涛股份	21.50%	24.55%	56.91%
广田集团	1.45%	1.50%	7.19%
瑞和股份	14.52%	14.40%	11.68%
奇信股份	未披露	23.48%	24.26%
建艺集团	17.95%	17.73%	18.30%
中装建设	31.06%	28.88%	25.60%
美芝股份	19.76%	27.15%	19.42%

公司简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中天精装	33.92%	34.01%	30.53%
维业股份	16.56%	25.41%	22.13%
全筑股份	36.60%	43.10%	50.00%
行业平均	23.41%	26.53%	29.26%
华南装饰	15.72%	15.36%	11.04%

公司的装饰设计业务毛利率低于行业均值，主要系公司装饰设计业务部分项目存在分包、制作成本，原因如下：①为呈现效果，公司将效果图、投标文件制作等专业性较高的部分交由专门的图文制作单位完成；②近年来公司装饰施工业务增长较快，设计人员数量则保持稳定，主要系培养出合格的装饰设计人员需要大量的经验积累与沉淀，培养周期相对较长，若在某一时期内承接的设计项目较多，或业主调整建设进度、要求修改设计的情况较多时，公司的设计人员数量可能暂时无法满足项目的需要，为提高设计效率，保证项目时间进度和工作质量，公司在甲方同意的情况下予以分包，由具有相关资质的分包单位完成相关设计工作。

报告期内，公司有分包、制作成本的装饰设计项目和无分包、制作成本的装饰设计项目毛利率对比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
设计业务收入	440.19	2,298.37	1,513.36
其中：有分包、制作成本项目收入	84.61	2,042.66	1,473.87
无分包、制作成本项目收入	355.58	255.71	39.50
设计业务成本	371.00	1,945.27	1,346.23
其中：有分包、制作成本项目成本	91.66	1,904.11	1,337.20
无分包、制作成本项目成本	279.34	41.16	9.03
设计业务毛利率	15.72%	15.36%	11.04%
有分包、制作成本项目毛利率	-8.33%	6.78%	9.27%
无分包、制作成本项目毛利率	21.44%	83.91%	77.12%

如上表所示，无分包、制作成本的装饰项目的毛利率高于有分包、制作成本的装饰设计项目，主要系部分项目分包成本较大，项目毛利率较低所致。

报告期内，公司分包设计成本占总设计成本比重情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
装饰设计项目分包、制作成本	43.36	1,575.37	979.18
装饰设计类项目营业成本	371.00	1,945.27	1,346.23
分包、制作成本占总成本比重	11.69%	80.98%	72.73%

2018年与2019年，公司有外包、制作成本的装饰设计项目收入占比较高，拉低了整体装饰设计毛利率；2020年，公司装饰设计业务收入较低，人员工资、房屋租金的固定成本占总成本比重较高，导致毛利率较低。

综上，公司装饰设计业务低于同行业可比公司平均值具备合理性。

### 3、与同行业可比公司分产品及综合毛利率的对比分析

公司与同行业可比上市公司分产品的毛利率对比情况如下：

公司名称	业务类型	毛利率		
		2020年度	2019年度	2018年度
宝鹰股份	1、装饰施工	16.06%	16.09%	17.39%
	2、装饰设计	26.08%	36.08%	34.92%
	3、综合	16.13%	16.40%	17.18%
金螳螂	1、装饰施工	15.51%	16.41%	15.25%
	2、装饰设计	38.15%	42.10%	50.21%
	3、综合	16.59%	18.39%	19.51%
洪涛股份	1、装饰施工	10.51%	14.43%	15.43%
	2、装饰设计	21.50%	24.55%	56.91%
	3、综合	15.49%	19.63%	20.21%
广田集团	1、装饰施工	13.46%	14.70%	15.59%
	2、装饰设计	1.45%	1.50%	7.19%
	3、综合	12.80%	13.16%	14.65%
瑞和股份	1、装饰施工	13.81%	14.09%	13.86%
	-公共装修	13.88%	13.86%	14.05%
	-住宅装修	13.76%	14.31%	13.71%
	2、装饰设计	14.52%	14.40%	11.68%
	3、综合	15.23%	16.16%	15.59%
奇信股份	1、装饰施工	5.49%	17.43%	14.23%

公司名称	业务类型	毛利率		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
	-公共装修	6.01%	18.16%	14.65%
	-住宅装修	4.20%	15.10%	10.54%
	2、装饰设计	未披露	23.48%	24.26%
	3、综合	6.39%	17.29%	14.53%
建艺集团	1、装饰施工	16.65%	15.35%	15.59%
	-公共装修	16.28%	14.80%	15.56%
	-住宅装修	16.90%	15.97%	15.62%
	2、装饰设计	17.95%	17.73%	18.30%
	3、综合	16.60%	15.35%	15.54%
中装建设	1、装饰施工	16.84%	17.01%	14.35%
	2、装饰设计	31.06%	28.88%	25.60%
	3、综合	17.29%	17.28%	14.58%
美芝股份	1、装饰施工	8.82%	10.18%	12.72%
	-公共装修	12.23%	9.61%	11.04%
	-住宅装修	1.56%	10.47%	15.42%
	2、装饰设计	19.76%	27.15%	19.42%
	3、综合	9.42%	10.91%	12.79%
中天精装	1、住宅装修	16.03%	16.05%	16.33%
	2、装饰设计	33.92%	34.01%	30.53%
	3、综合	16.05%	16.10%	16.37%
维业股份	1、装饰施工	16.33%	15.64%	12.77%
	-公共建筑装饰	17.05%	15.47%	12.09%
	-住宅精装修	15.15%	16.06%	13.74%
	2、装饰设计	16.56%	25.41%	22.13%
	3、综合	13.57%	14.32%	12.65%
全筑股份	1、公装施工 <sup>注2</sup>	11.99%	11.46%	12.09%
	2、设计业务	36.60%	43.10%	50.00%
	3、综合	13.17%	12.98%	14.49%
行业平均	1、装饰施工	13.46%	14.90%	14.63%
	2、装饰设计	23.41%	26.53%	29.26%
	3、综合	14.06%	15.66%	15.67%
华南装饰	1、装饰施工	13.25%	12.87%	12.06%

公司名称	业务类型	毛利率		
		2020 年度	2019 年度	2018 年度
	-公共建筑装饰	14.63%	13.12%	12.93%
	-住宅精装修	12.69%	12.68%	11.01%
	2、装饰设计	15.72%	15.36%	11.04%
	3、综合	13.20%	12.86%	12.00%

注 1：以上数据源自于上市公司的定期报告或招股说明书等公开资料；

注 2：全筑股份的公装施工包含了公共建筑装饰和住宅全装修业务，不包含客户为个人小业主的家庭精装修业务。

由上表可知，报告期内，发行人住宅精装修和公共建筑装饰的毛利率低于同行业可比上市公司平均水平，主要原因在于公司与同行业可比上市公司的会计政策不一致，部分同行业可比上市公司将部分材料费、劳务费等重分类至研发费用。

公司一直践行技术创新助力公司发展的理念，以市场需求为导向，通过工程设计、采购、施工、维修等环节入手，在施工过程中不断总结各项技术、施工工法等，截至本招股说明书签署日，公司拥有专利 66 项，并自创了 22 项施工技术和工法，公司未单独归集上述专利、技术和工法所支出的研发费用，而部分同行业可比上市公司将部分材料费、劳务费等分类至研发费用，使得报告期内同行业可比上市公司的研发费用率较高。

若考虑同行业可比公司的研发费用未单独核算的情况（即将研发费用计入主营业务成本），则可比同行业上市公司的综合毛利率情况如下：

证券简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宝鹰股份	12.95%	13.26%	14.17%
金螳螂	13.54%	15.53%	16.65%
洪涛股份	12.70%	17.25%	17.39%
广田集团	9.53%	10.57%	11.96%
瑞和股份	11.97%	12.90%	12.65%
奇信股份	2.51%	14.08%	14.07%
建艺集团	13.47%	12.30%	12.42%
中装建设	14.24%	14.15%	14.29%

证券简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
美芝股份	9.42%	10.91%	12.79%
中天精装	12.64%	15.75%	15.85%
维业股份	10.90%	11.57%	12.16%
全筑股份	11.35%	10.89%	11.76%
行业平均	<b>11.27%</b>	<b>13.26%</b>	<b>13.85%</b>
华南装饰	<b>13.20%</b>	<b>12.86%</b>	<b>12.00%</b>

此外，部分同行业可比上市公司还包含较高比例、较高毛利率的面向个人的家装业务。综上，发行人在有限的资金实力下，凭借优良的施工质量，实现与行业平均水平相当的毛利率，反映了公司良好的项目管控能力及较强的竞争优势。

#### 4、主要亏损项目情况

(1) 发行人各期末在建亏损项目情况及对财务报表的影响

## ① 2020 年末

单位：万元

序号	项目名称	合同签订时间	预计总收入	完工进度	2020 年收入	2020 年成本	2019 年收入	2019 年成本	累计确认收入	累计确认成本	预计合同损失准备	亏损原因
1	武清总部基地希尔顿欢朋酒店精装修工程	2019 年 8 月	1,663.03	99.00%	430.55	314.38	1,676.61	1,908.72	2,107.16	2,223.09	1.17	该项目为公司首次开拓高档酒店装饰业务，中标价格较低；施工过程中甲方对装修品质及材料把控严格，导致公司管理成本增加，成本超出预算。
2	五马派出所业务技术用房装修工程	2019 年 10 月	181.72	96.68%	205.71	206.97	-	-	205.71	206.97	0.04	该项目实际工作面较小，产能较低；涉及墙体拆除砌筑及零星改造、且分项工程分布较为零散，致使亏损。
3	绿城威海雅园项目四期样板房装饰工程	2019 年 12 月	87.14	98.00%	20.89	27.78	68.12	65.36	89.01	93.14	0.08	本项目属于样板间项目，由于甲方设计师推迟确定墙纸及硬包小样，导致项目工期延长，成本增加。
4	华北区域天津平山道项目居委会等配套公建装修工程合同	2020 年 6 月	38.60	95.00%	42.12	42.88	-	-	42.12	42.88	0.04	该项目因合同量较小，但涉及分项施工内容较多，零星砌筑及改造项目等比重大导致产值较低，致使亏损。
-	合计	-	-	-	<b>699.27</b>	<b>592.01</b>	<b>1,744.73</b>	<b>1,974.08</b>	<b>2,444.00</b>	<b>2,566.08</b>	<b>1.33</b>	-
-	占当期营业收入或营业成本的比例	-	-	-	0.32%	0.32%	0.87%	1.13%	-	-	-	-

## ② 2019 年末

单位：万元

序号	项目名称	合同签订时间	预计总收入	完工进度	2019 年收入	2019 年成本	2018 年收入	2018 年成本	累计确认收入	累计确认成本	预计合同损失准备	亏损原因
1	武清总部基地希尔顿欢朋酒店精装修工程	2019 年 8 月	2,150.00	85.00%	1,676.61	1,908.72	-	-	1,676.61	1,908.72	40.96	该项目为公司首次开拓高档酒店装饰业务，中标价格较低；施工过程中甲方对装修品质及材料把控严格，导致公司管理成本增加，成本超出预算。

序号	项目名称	合同签订时间	预计总收入	完工进度	2019年 收入	2019年 成本	2018年 收入	2018年 成本	累计确认 收入	累计确认 成本	预计合同损 失准备	亏损原因
2	岭宏健康家园顶层公寓 室内装修工程	2018年5月	464.76	99.04%	177.44	301.05	269.44	229.43	446.88	530.48	0.81	施工过程中业主多次提出设计变更，施工方案确定不及时，导致工期延长，成本增加。
-	合计	-	-	-	<b>1,854.05</b>	<b>2,209.77</b>	<b>269.44</b>	<b>229.43</b>	<b>2,123.49</b>	<b>2,439.20</b>	<b>41.77</b>	-
-	占当期营业收入或营业 成本的比例	-	-	-	0.93%	1.27%	0.15%	0.15%	-	-	-	-

### ③ 2018年末

2018年末，发行人在建项目中无亏损项目。



报告期内，发行人亏损项目的收入与成本占各期营业收入或营业成本的比例较低，对发行人的经营业绩的影响较小。

## （2）亏损项目的会计处理

亏损项目分为两类：①发行人为与新客户达成战略合作关系，个别项目在签订合同时可能会存在亏损情况，即初始预计总收入小于预算总成本的情形；②项目在实施过程中，因甲方签证增加或者料工费的价格上涨致使预计总成本超过原预算，出现预计总收入小于预算总成本的情形。

报告期各期末，发行人对各项目的工程预计总成本与预计总收入进行核对，判断是否存在合同预计损失，对预计工程总成本超过预计总收入（扣除相关税费）的工程项目，按照预计工程总成本超过预计总收入（扣除相关税费）的部分，计提存货跌价准备（适用于 2018-2019 年度）/预计负债（适用于 2020 年度），在工程项目完工时，转销存货跌价准备（适用于 2018-2019 年度）/预计负债（适用于 2020 年度）。

## 5、中止项目情况

### （1）中止项目基本情况

公司装饰施工工程在合同履行过程中可能会因总包方作业面无法按时提交、客户变更开发计划、客户自身资金等原因变更业务合同，导致合同中止或终止的情形。

截至 2020 年末，发行人共有 4 个施工项目处于中止状态，项目基本情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同签订日期	合同额	累计完成产值	累计收款额	项目中止原因	目前进展
1	保山市汉庄温泉旅游古镇·汉唐城（一期）温泉酒店装修工程	2019 年 9 月	5,398.00	1,495.32	350.00	甲方资金链出现问题，项目暂停施工。	项目已有序复工
2	中国广东省深圳市之龙湖恒路物流创新广场项目 2#-5# 楼标段工程铝合金门窗分包工程	2018 年 1 月	668.35	665.01	526.00	该项目现处于维修整改阶段，暂停施工。	项目已完工并组织验收
3	江门华强滨江府展示区铝合金门窗及幕墙工程	2019 年 4 月	138.73	107.21	85.76	该项目待总包拆架喷外墙漆后才能施工，	项目已完工并组织验收

序号	项目名称	合同签订日期	合同额	累计完成产值	累计收款额	项目中止原因	目前进展
						目前阶段暂停施工。	
4	福清核电厂土石方周转料堆绿网覆盖项目	2019年4月	45.75	15.10	-	甲方计划调整，待甲方复批后施工。	尚无进一步进展

注：目前进展为截至本招股说明书签署日情况。

由上表可知，发行人中止项目数量较少，发行人中止项目系总包方施工进度调整或甲方的计划发生变更等原因导致项目暂缓，处于中止状态，属于行业正常现象；不存在由于发行人原因而导致施工项目中止的情形。

## （2）中止项目各期收入成本毛利及对财务报表的影响

上述中止项目各期收入成本及毛利的具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	2020 年度			2019 年度			2018 年度			截至 2020 年末甲方 或监理方确认的完工 进度
		收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	
1	保山市汉庄温泉旅游古镇·汉唐城（一期）温泉酒店 装修工程	-	-	-	1,371.86	1,166.08	15.00%	-	-	-	27.70%
2	中国广东省深圳市之龙湖恒路物流创新广场项目 2#- 5#楼标段工程铝合金门窗分包工程	-	23.57	-	3.09	2.51	18.78%	601.52	497.49	17.29%	99.50%
3	江门华强滨江府展示区铝合金门窗及幕墙工程	-	-	-	98.35	80.86	17.79%	-	-	-	77.28%
4	福清核电厂土石方周转料堆场网覆盖项目	-	-	-	14.66	12.55	14.38%	-	-	-	33.00%
-	小计	-	23.57	-	1,487.96	1,262.00	15.19%	601.52	497.49	17.29%	-
-	占当期营业收入或营业成本的比例	-	0.01%	-	0.74%	0.72%	-	0.34%	0.32%	-	-

由上表可知，发行人中止项目的收入与成本占各期营业收入或营业成本的比例较低，对发行人的经营业绩的影响较小。

### （3）中止项目的会计处理

中止项目只是项目处于暂停状态，有可能恢复并继续履行。发行人结合项目实际状况、项目结算进度等因素采取不同的处理方案，若已经完成符合收入确认的某个节点工作量，且获取了甲方或监理方核对确认的工程进度，则确认该部分收入，并将发生的成本予以结转。

各期末，对建造合同形成的资产/合同履约成本，发行人按照单个项目计提相应的存货跌价准备，对停工项目形成的应收账款/合同资产按照相应的会计政策计提坏账准备。

## 6、终止项目情况

### （1）终止项目基本情况

报告期内，发行人存在因客户施工计划及政策变更、资金困难等原因，与客户协商约定终止施工项目的情形。报告期内，发行人终止项目共 18 个，基本情况如下：

单位：万元

终止年度	序号	项目名称	客户名称	合同签署时间	合同额	项目终止原因
2020 年	1	天津誉峰项目大一期 16-28 号楼户内及公区室内装修工程	天津弘盛房地产开发有限公司	2019 年 6 月	5,564.60	甲方受疫情影响，终止后续工程施工
	2	无锡蠡湖金茂府项目 C 区大区精装修工程（四标段）	无锡泰茂置业有限公司	2019 年 3 月	4,666.00	做完样板段后，与甲方协商终止后续施工
	3	湘湖逍遥庄园（JW 万豪）独立客房区域精装修工程（六标段）施工工程	湘湖逍遥有限公司	2019 年 3 月	2,518.63	此项目未实质性施工，甲方单方面取消合同，安排第三方进场施工
	4	上海虹桥绿地-湖州驻上海招商中心办公楼装修工程	湖州市城投资产管理股份有限公司	2019 年 6 月	1,002.70	甲方调整工作内容，经双方协商项目终止
	5	北京御福龙泉农庄有限责任公司宾馆改造工程	北京御福龙泉农庄有限责任公司	2016 年 10 月	660.00	甲方资金链出现问题，因故终止
	6	北京市中低速磁浮交通示范线（S1 线）西段工程-智能照明控制系统分包工程	中铁电气化局集团有限公司	2016 年 3 月	524.61	甲方工作面未移交，项目长期停滞，因故终止
	7	鲁东大学艺术中心及校史馆展项制作安装工程	鲁东大学	2015 年 10 月	358.00	甲方单位负责人更换，项目不再实施
	8	延安影院精装饰分包工程	山西兴厦建筑施工有限公司上海分公司	2019 年 4 月	50.00	此项目未实质性施工，甲方单方面取消合同，安排第三方进场施工
	9	神华北电胜利能源公司综合办公楼弱电工程安装	神华和利时信息技术有限公司	2016 年 5 月	41.03	甲方增加施工地点，双方未协商一致，因故终止

终止年度	序号	项目名称	客户名称	合同签署时间	合同额	项目终止原因
2019年	1	锐拓长安颐园项目精装修工程一标段工程	石家庄颐凯房地产开发有限公司	2018年11月	4,232.98	甲方资金链出现问题，因故终止
	2	中国诗乡大酒店装饰工程	贵州诗乡酒店管理有限公司	2016年12月	1,180.00	甲方资金链出现问题，因故终止
2018年	1	漫水湾维也纳国际酒店装饰工程	四川瑞坤置业有限公司冕宁分公司	2017年12月	8,803.05	甲方资金链出现问题，因故终止
	2	潮白河孔雀城紫宸园小区（田各庄40亩）精装修工程	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	2018年9月	3,404.20	甲方资金链出现问题，因故终止
	3	湖北鸿兴时代新能源科技有限公司室内装修工程	湖北鸿兴时代新能源科技有限公司	2018年1月	2,750.00	甲方资金链出现问题，因故终止
	4	潮白河孔雀城紫涵园（田各庄A地块）高层及洋房公共区域精装修工程	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	2018年5月	1,388.23	甲方取消高层部分工程，项目提前终止。
	5	龙栖湾·国际康乐度假庄园一期商务中心装饰工程	海南龙栖湾发展置业有限公司	2018年8月	630.55	甲方调整工作内容，项目提前终止
	6	贵阳市山水黔城半岛别墅28栋室内装修工程	贵州宏立城房地产开发有限公司	2018年5月	378.38	甲方资金链出现问题，因故终止
	7	楚雄瑞特商业中心室内装修设计	楚雄瑞特实业有限责任公司	2018年11月	320.00	甲方未完全认可公司提交的设计方案，双方解除合同

## （2）终止项目各期收入成本毛利及对财务报表的影响

上述终止项目各期确认的收入成本及毛利的具体情况如下表所示：

单位：万元

期间	收入	占当期营业收入的比例	成本	占当期营业收入的比例	毛利	占当期毛利的比例
2020年	1,749.37	0.81%	1,510.75	0.81%	238.62	0.84%
2019年	2,680.02	1.34%	2,293.64	1.32%	386.38	1.50%
2018年	1,134.72	0.64%	987.66	0.63%	147.06	0.69%
合计	<b>5,564.12</b>	<b>0.94%</b>	<b>4,792.06</b>	<b>0.93%</b>	<b>772.06</b>	<b>1.02%</b>

2018年至2020年，发行人对18个终止项目确认的收入为5,564.12万元，占2018年-2020年发行人总收入的比例为0.94%；确认的成本为4,792.06万元，占2018年-2020年发行人总成本的比例为0.93%；确认的毛利772.06万元，占2018年-2020年发行人总毛利的比例为1.02%。终止项目对财务报表的影响较小。

### （3）终止项目的会计处理

终止项目是指因甲方计划变更等原因经双方协商或取得相关证据后而终止的项目。该类项目在变更为终止项目之前为正常履行项目或中止项目，正常履行阶段，依据相应的进度确认审核表确认收入。发行人在取得终止协议、联系函等文件确认该项目明确终止的，以及常年中止的项目无明显复工迹象自动转为终止项目的，发行人根据甲方或监理确认的已完成的工作量扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认当期收入，并将发生的实际成本予以全部结转。

## （五）报告期内主要项目情况

### 1、报告期各期主要项目基本情况

发行人报告期各期各细分业务前十大项目占当期主营业务收入的比例如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、装饰施工	89,573.75	41.58%	90,615.39	45.30%	80,671.48	45.74%
-住宅精装修	66,515.72	30.88%	51,694.90	25.84%	45,766.29	25.95%
-公共建筑装饰	23,058.03	10.70%	38,920.48	19.45%	34,905.19	19.79%
2、装饰设计	311.21	0.14%	1,976.62	0.99%	1,083.75	0.61%
<b>合计</b>	<b>89,884.96</b>	<b>41.72%</b>	<b>92,592.01</b>	<b>46.28%</b>	<b>81,755.23</b>	<b>46.35%</b>

## (1) 住宅精装修业务各期前十大项目基本情况

## ① 2020 年度

单位：万元、%

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
1	山海上园二期 6 栋室内精装修工程	深圳市京基智农时代股份有限公司	2020 年 5 月-2020 年 12 月	13,828.45	10,616.91	100.00	12,686.65	10,552.47	16.82	7,213.14	-	7,213.14
2	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	深圳市宝安东海实业有限公司	2019 年 7 月-2020 年 12 月	25,448.86	20,780.79	100.00	12,046.35	10,119.10	16.00	11,825.00	-	21,825.00
3	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）D、E 栋住宅部分精装修工程	深圳市宝安东海实业有限公司	2020 年 5 月-2020 年 12 月	8,409.74	6,708.71	100.00	8,164.80	6,802.93	16.68	7,290.00	-	6,940.00
4	新湖核心片区华美居地块建筑物改造升级项目	深圳市光明区新湖街道办事处	2020 年 2 月-未完工	10,000.00	7,627.68	88.37	8,107.54	6,740.75	16.86	6,114.25	1.44	5,361.55
5	萧山天誉项目公区及室内装修工程	杭州天璟房地产开发有限公司	2019 年 10 月-未完工	6,540.53	5,167.21	87.00	4,958.57	4,267.53	13.94	2,479.67	7.79	2,652.35
6	肇庆合景天峻花园项目一期（1-9#）室内及公共区域（含装修机电）大货室内装修工程	肇庆昊泰房地产开发有限公司	2019 年 4 月-2021 年 4 月	6,136.03	5,254.59	95.00	4,953.86	4,613.49	6.87	4,499.38	172.00	3,596.54
7	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	广州恒建建设集团有限公司	2020 年 4 月-未完工	12,370.77	9,965.65	35.57	4,037.08	3,544.89	12.19	2,523.42	0.71	2,523.42

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
8	临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	临海煜煜房地产开发有限公司	2019年8月-2020年12月	8,229.38	6,517.26	100.00	4,034.81	3,516.81	12.84	3,680.35	-	4,888.45
9	成都龙湖瑞联路项目精装修工程	成都辰发置业有限公司	2020年4月-未完工	4,479.65	3,479.54	95.31	3,917.13	3,316.45	15.33	3,884.07	-23.97	2,700.14
10	金拓·银湖时代室内精装修工程分包工程	中国十五冶金建设集团有限公司	2019年11月-未完工	4,612.22	3,756.00	94.25	3,608.92	3,208.56	11.09	4,576.76	-89.50	3,863.00
-	合计	-	-	-	-	-	66,515.72	56,682.97	14.78	54,086.03	68.46	61,563.60

注：项目预计总收入为含税金额，下同。

## ② 2019 年度

单位：万元、%

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
1	华海金湾公馆 A104-0135 宗地 B 地块 F 栋住宅 G 栋住宅精装修工程	深圳市宝安东海实业有限公司	2019年9月-2020年12月	26,948.43	21,825.72	48.39	12,661.28	10,562.09	16.58	10,000.00	-4.47	10,000.00
2	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	深圳市宝安东海实业有限公司	2018年7月-2020年12月	26,000.00	21,815.03	90.38	7,126.74	6,256.45	12.21	5,241.12	-113.21	22,241.12



序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
3	成都龙湖铁塔厂项目一期（滨江上府）户内精装修工程	成都龙湖辰顺置业有限公司	2018年11月-2021年3月	9,149.63	7,097.04	78.00	6,530.08	5,520.66	15.46	4,856.69	33.74	1,468.01
4	临海合景天峻公馆项目公共部分及室内装修工程	临海晋煜房地产开发有限公司	2019年3月-2020年4月	6,894.04	5,376.27	95.65	6,049.58	5,142.31	15.00	4,847.97	-57.97	4,258.77
5	深圳万科上星项目星城上郡外立面工程	深圳市西城房地产开发有限公司	2018年8月-2020年9月	4,901.75	3,971.75	88.06	3,857.44	3,219.34	16.54	2,475.62	81.03	2,236.85
6	人民北路一期 2-5 组团住宅户内批量精装修工程 2 标段	成都中鼎绿舟置业有限公司	2018年11月-未完工	6,786.56	5,537.64	60.00	3,565.19	2,985.29	16.27	5,505.03	36.20	2,936.16
7	临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	临海煜煜房地产开发有限公司	2019年8月-2020年12月	7,369.89	6,006.12	51.99	3,515.08	3,122.45	11.17	2,210.97	-21.54	2,210.97
8	南沙滨海花园十期二区项目二次装修工程（标段二）	中国建筑第五工程局有限公司	2019年3月-未完工	4,743.95	3,591.19	67.34	2,930.91	2,418.39	17.49	2,644.47	255.96	1,192.12
9	佛山泷景花园 8 号地块三期（14-18#）公区及室内装修工程	佛山市新锋房地产开发有限公司	2018年11月-2020年9月	3,523.44	3,039.49	92.00	2,904.43	2,590.35	10.81	2,181.15	147.49	1,694.05
10	深圳万科上星项目 06 地块外立面幕墙供货及安装工程	深圳市西城房地产开发有限公司	2019年9月-未完工	6,332.93	5,236.62	41.54	2,554.19	2,175.39	14.83	2,775.74	3.53	2,369.37
-	合计	-	-	-	-	-	<b>51,694.90</b>	<b>43,992.74</b>	<b>14.90</b>	<b>42,738.74</b>	<b>360.75</b>	<b>50,607.41</b>

## ③ 2018 年度

单位：万元、%

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
1	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	深圳市宝安东海实业有限公司	2018 年 7 月-2020 年 12 月	26,000.00	21,658.25	62.15	15,688.80	13,460.99	14.20	17,000.00	258.70	17,000.00
2	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）A 栋住宅及 D 栋公寓精装修工程	深圳市宝安东海实业有限公司	2016 年 8 月-2020 年 12 月	36,850.00	31,667.56	89.83	11,485.73	9,750.73	15.11	20,502.00	10.09	30,102.00
3	岭宏健康家园二期 4#、11#、12#、13#、14#、15#、17#、18# 楼批量精装修工程	深圳市宇宏投资集团有限公司	2017 年 11 月-2018 年 9 月	6,387.50	5,349.09	100.00	3,327.03	2,962.43	10.96	5,947.96	-	5,947.96
4	长华国际商业中心项目住宅 7-10 栋精装修工程	佛山市粤海通房地产有限公司	2017 年 10 月-2019 年 12 月	3,466.24	2,556.93	95.78	3,133.08	2,566.60	18.08	2,537.45	-28.91	2,455.26
5	杭州市未来科技城飞鸟客商务办公中心南区 2#-5# 楼公寓室内精装修工程标段二 3# 楼公寓室内精装修工程	杭州中璟邦达置业有限公司	2018 年 5 月-2018 年 12 月	2,531.41	2,908.33	100.00	2,457.68	3,038.12	-23.62	1,501.22	-	1,868.60
6	华强城市花园三期项目门窗幕墙工程	四川摩天集团有限公司	2018 年 1 月-2018 年 12 月	2,341.13	1,919.38	100.00	2,272.94	1,941.72	14.57	1,454.24	-	1,346.54

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
7	裕璟幸福家园项目工程总承包精装修工程（原深圳监狱保障性住房项目）	中国建筑股份有限公司	2018年3月-2018年9月	2,300.11	2,515.09	100.00	2,233.12	2,595.95	-16.25	2,041.09	-	1,734.93
8	自由人花园五六期6-1栋精装房装修工程（标段四）	广州东镜新城房地产有限公司	2018年8月-2020年12月	2,529.31	1,945.12	85.54	1,966.84	1,663.81	15.41	-	-8.05	-
9	佛山市南海区雅瑶绿洲八街项目铝合金门窗工程	佛山市南海信达房地产有限公司	2018年9月-2019年12月	2,330.00	1,850.60	73.44	1,661.30	1,359.07	18.19	1,368.91	21.11	1,368.91
10	广州龙湖中新知识城ZSCN-B4地块项目一标段别墅、高层、垃圾房以及卫生服务中心铝合金门窗工程	广州市璧湖房地产开发有限公司	2018年6月-2019年11月	2,258.36	1,704.97	75.00	1,539.79	1,278.73	16.95	1,047.00	14.91	266.28
-	合计	-	-	-	-	-	45,766.29	40,618.13	11.25	53,399.87	267.85	62,089.48

## (2) 公共建筑业务各期前十大项目基本情况

## ① 2020年度

单位：万元、%

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
1	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精	广州凯达尔投资有限公司	2019年9月-未完工	8,656.75	6,457.39	94.30	5,380.65	4,378.02	18.63	3,106.37	-18.50	2,756.06

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
	装修)											
2	贵州省都匀至安顺公路房建装修装饰工程	贵州高速公路集团有限公司	2020年9月-未完工	5,382.80	4,452.97	80.06	3,953.80	3,565.19	9.83	3,307.50	-14.60	3,345.76
3	凯达尔枢纽国际广场群楼幕墙、外广场铺装工程	广州凯达尔投资有限公司	2020年7月-2021年5月	3,618.00	2,828.01	78.00	2,589.03	2,205.85	14.80	-	6.77	-
4	大族激光智造中心项目厂房公区装修 II 标段施工工程	大族激光科技产业集团股份有限公司	2020年8月-未完工	2,577.33	1,648.23	88.00	2,080.87	1,450.50	30.29	1,573.56	2.77	1,573.56
5	邢台市人民医院新院区建设项目一期工程-医疗综合楼（病房楼6F至15F）内装修工程	中国建筑第八工程局有限公司	2019年4月-未完工	2,448.79	1,874.96	99.00	1,885.28	1,565.85	16.94	1,470.00	1.36	1,679.00
6	北京学校（中学部及共享区）水电及消防预留预埋安装专业分包工程	北京建工集团有限责任公司	2019年7月-未完工	1,850.00	1,388.37	97.54	1,528.51	1,246.54	18.45	459.12	-7.84	740.05
7	上海善方医院装修项目	上海隆跃投资管理有限公司	2018年8月-未完工	4,637.00	3,478.22	89.55	1,498.30	1,224.75	18.26	1,170.00	1.04	3,620.00
8	南京佳兆业城市广场项目 C 地块（三标段）工程	南京奥信房地产开发有限公司	2020年6月-未完工	1,550.34	1,326.75	98.64	1,484.74	1,308.73	11.85	759.67	-49.92	759.67
9	远洋天著华府项目大货区幕墙（II 标）工程	远洋国际建设有限公司	2019年10月-未完工	4,158.55	3,217.72	35.00	1,335.31	1,126.20	15.66	1,122.75	-2.93	200.28

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
10	深圳龙湖恒路物流创新广场项目 3#楼公区及户内批量精装修施工工程	深圳市恒路物流有限公司	2019年10月-2020年6月	2,310.40	1,793.44	100.00	1,321.55	1,067.58	19.22	1,877.09	-	1,636.77
-	合计	-	-	-	-	-	23,058.03	19,139.21	17.00	14,846.06	-81.85	16,311.14

## ② 2019 年度

单位：万元、%

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
1	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	2017年12月-未完工	18,215.06	14,423.42	99.60	12,995.08	11,203.61	13.79	8,146.00	-296.83	10,619.49
2	新建徐州至淮安至盐城铁路盐城站站房及相关工程	中国建筑一局（集团）有限公司	2018年9月-2020年9月	5,736.73	4,395.96	95.30	5,015.88	4,189.51	16.48	5,467.64	-11.99	4,201.15
3	贵阳中航城项目四期 23 组团购物中心公共区域精装修工程	贵阳中航房地产开发有限公司	2018年3月-2019年11月	5,666.18	4,390.38	100.00	4,362.82	3,905.84	10.47	4,306.07	-	4,607.20
4	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	山西省肿瘤医院	2017年6月-2020年1月	10,962.26	8,141.31	99.76	3,053.82	2,492.56	18.38	2,475.70	-34.61	9,519.31
5	东原财富广场 4 号楼精装修承包工程	贵州君腾房地产开发有限公司	2018年7月-2019年9月	8,598.00	7,943.91	100.00	3,024.13	3,029.09	-0.16	4,644.85	-	5,835.90
6	射阳县经济开发区电子信息产业园二期装修工程	江苏天谷数字信息产业发展有限公司	2019年9月-2020年6月	4,583.14	3,907.59	70.14	2,949.02	2,801.57	5.00	1,450.00	-158.16	2,025.00

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
7	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	广州凯达尔投资有限公司	2019年9月-未完工	6,760.00	5,033.23	34.00	2,108.62	1,711.30	18.84	569.69	73.93	420.67
8	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	云南昆明中玉酒店有限公司	2019年2月-未完工	13,978.37	10,546.30	15.85	2,032.12	1,671.16	17.76	-	14.79	4,500.00
9	深圳津村药业有限公司生产车间改造工程项目	深圳津村药业有限公司	2019年6月-2019年12月	1,855.60	1,403.85	100.00	1,702.38	1,460.66	14.20	1,484.48	-	1,243.12
10	武清总部基地希尔顿欢朋酒店精装修工程	天津卡娜酒店有限公司	2019年8月-未完工	2,150.00	2,245.55	85.00	1,676.61	1,908.72	-13.84	450.00	-26.68	1,100.00
-	合计	-	-	-	-	-	<b>38,920.48</b>	<b>34,374.02</b>	<b>11.68</b>	<b>28,994.43</b>	<b>-439.55</b>	<b>44,071.84</b>

## ③ 2018 年度

单位：万元、%

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
1	楚雄市委党校原址改扩建项目装饰装修设计施工	楚雄州城乡建设投资有限公司	2018年2月-2018年9月	5,918.62	3,987.59	100.00	5,368.30	4,049.20	24.57	2,836.51	-	2,836.51
2	东原财富广场4号楼精装修承包工程	贵州君腾房地产开发有限公司	2018年7月-2019年9月	8,598.00	7,790.06	61.79	4,829.93	4,877.46	-0.98	1,191.04	-26.70	1,191.04
3	中电长城大厦南塔公共区域精装修工程	中国长城科技集团股份有限公司	2018年6月-2020年6月	5,092.33	4,175.66	92.00	4,259.04	3,841.61	9.80	3,063.21	-316.24	3,063.21
4	深汕特别合作区品牌产业园项目	中冶京诚工程技术有限公司	2018年4月-2020年1月	4,306.66	3,286.29	94.94	3,717.08	3,317.60	10.75	3,007.02	-150.86	3,007.02

序号	项目名称	客户名称	施工期间	预计总收入	预计总成本	期末完工进度	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算额	已完工未结算工程余额	期末累计回款
5	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	2017年12月-未完工	17,750.75	14,040.31	22.53	3,558.52	3,100.03	12.88	1,775.08	422.80	1,808.80
6	国民技术大厦精装修工程	国民技术股份有限公司	2018年4月-2018年8月	3,232.08	2,615.49	100.00	2,936.39	2,682.13	8.66	1,617.39	-	2,646.63
7	昌平七里渠项目 007 地块东区幕墙工程	北京祥业万科房地产开发有限公司	2017年12月-2018年12月	4,035.93	2,764.99	100.00	2,734.31	2,272.98	16.87	3,092.26	-	2,836.64
8	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	山西省肿瘤医院	2017年6月-2020年1月	10,150.24	7,505.82	75.00	2,592.47	2,104.15	18.84	2,510.88	105.61	6,585.03
9	天津宁汇大厦 A 座（北塔楼）精装修工程	天津市宁福投资有限公司	2017年11月-2018年9月	3,322.69	2,252.98	100.00	2,480.09	2,041.93	16.67	2,000.00	-	1,400.00
10	都（匀）香（格里拉）高速公路贵州境六盘水至威宁（黔滇界）段房建工程装饰装修设计施工	贵州高速公路集团有限公司	2018年10月-2019年12月	2,833.57	2,137.79	94.30	2,429.07	2,064.71	15.00	2,671.98	-140.69	1,476.20
-	合计	-	-	-	-	-	34,905.19	30,353.68	13.04	23,765.36	-106.07	26,851.09

## (3) 装饰设计业务各期前十大项目基本情况

## ① 2020 年度

单位：万元、%

序号	项目名称	客户名称	设计期间	合同总收入	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算金额	期末累计回款
1	开化农商银行新大楼项目设计	浙江开化农村商业银行股份有限公司	2020年1月-未完工	153.35	101.27	79.55	21.44	107.34	107.34
2	创兴银行有限公司深圳分行中国华润大厦 22 层职场设计装修一体化工程	创兴银行有限公司深圳分行	2020年12月-未完工	99.25	51.89	40.78	21.41	55.00	55.00
3	动力电池系统总成项目 1#厂房和 1#仓库二次工艺机电装修工程设计	天臣新能源有限公司	2020年7月-未完工	59.10	27.88	21.89	21.46	-	14.78
4	云投商务大厦 A1 栋一楼集团文化展厅设计	云南天景房地产开发有限公司	2020年6月-2020年6月	28.30	26.70	21.00	21.36	22.64	22.64
5	云南白药南屏街改造项目	云南白药集团股份有限公司	2019年6月-2020年11月	59.80	26.38	20.72	21.45	20.00	47.84
6	吴江区太湖新城水秀幼儿园工程内装设计	苏州市吴江东太湖旅游开发有限公司	2019年11月-未完工	45.00	25.47	32.39	-27.15	27.00	36.00
7	贵阳万科花溪大都会 S1-S12 号楼	贵阳万宏房地产有限公司	2018年9月-2020年8月	40.00	18.87	13.08	30.70	20.00	40.00
8	汕尾华耀城住宅室内公共区域项目精装修设计	华耀城（海丰）置业有限公司	2020年1月-未完工	15.50	11.70	15.71	-34.31	12.40	11.55
9	呼和浩特供电局 2019 年营业场所装修初步设计	内蒙古电力（集团）有限责任公司呼和浩特供电局	2019年11月-2020年1月	20.55	11.63	9.13	21.50	12.33	19.05



序号	项目名称	客户名称	设计期间	合同总收入	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算金额	期末累计回款
10	杭州君悦酒店楼顶酒吧改造室内装饰设计	杭州华溥实业有限公司	2019年1月-未完工	25.00	9.43	7.40	21.54	10.00	20.00
-	合计	-	-	-	311.21	261.65	15.92	286.71	374.20

## ② 2019 年度

单位：万元、%

序号	项目名称	客户名称	设计期间	合同总收入	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算金额	期末累计回款
1	凯达尔枢纽国际广场项目酒店（二标段）、商业（二标段）装修设计合同	广州凯达尔投资有限公司	2019年3月-2019年12月	1,149.50	1,084.43	994.98	8.25	1,149.50	1,149.50
2	富士君荟苑商铺及地下室装饰工程深化设计	深圳市富士投资（集团）有限公司	2019年10月-2019年12月	262.00	247.17	226.32	8.43	262.00	262.00
3	长春发展农村商业银行综合办公楼装修工程设计	长春发展农村商业银行股份有限公司	2019年10月-2019年10月	228.00	215.09	196.27	8.75	91.20	91.20
4	富士君悦府地下室装饰工程深化设计	深圳市富士投资（集团）有限公司	2019年10月-2019年12月	120.00	113.21	103.68	8.42	120.00	120.00
5	顺义区文化中心项目（文化馆、图书馆、博物馆装饰）第二包图书馆设计	北京市顺义区文化和旅游局	2019年9月-未完工	115.46	76.25	78.38	-2.79	80.82	80.82
6	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	云南昆明中玉酒店有限公司	2018年12月-未完工	351.07	66.24	53.35	19.46	-	-
7	百达丰基地大湾荟餐厅装修工程空间设计	广州大湾餐饮服务有限公司	2019年8月-2019年8月	58.00	54.72	8.81	83.91	58.00	-
8	中航城格兰云天大酒店局部室内装修项目设计	深圳市中航房地产发展有限公司	2019年4月-2019年10月	45.00	42.45	28.45	32.97	45.00	45.00

序号	项目名称	客户名称	设计期间	合同总收入	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算金额	期末累计回款
9	商水县新时代文明实践中心室内装饰工程	中共商水县委宣传部	2019年12月-2019年12月	41.00	38.68	39.76	-2.79	-	-
10	三峡现代物流信息中心工程幕墙工程设计	宜昌市交通投资有限公司	2019年1月-2019年1月	40.68	38.38	26.78	30.23	32.54	32.54
-	合计	-	-	-	1,976.62	1,756.78	11.12	1,839.07	1,781.07

## ③ 2018 年度

单位：万元、%

序号	项目名称	客户名称	设计期间	合同总收入	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算金额	期末累计回款
1	威海高温泉健康城装饰工程室内设计	威海威高房地产开发有限公司	2018年2月-2019年6月	283.56	240.76	193.31	19.71	106.71	56.71
2	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包(EPC)	澄江奇元文化旅游投资建设有限公司	2017年11月-2018年11月	168.63	159.09	183.42	-15.29	33.73	-
3	威海卫大厦装饰工程室内设计	威海卫大厦有限公司	2017年9月-2018年12月	192.40	127.05	103.09	18.86	192.40	173.14
4	威海市杨家滩花园 100#楼室（春竹国际大酒店）内部分精装修工程设计	烟台春竹房地产开发有限公司	2016年3月-2020年1月	207.50	117.92	85.93	27.13	82.50	82.50
5	云南楚雄瑞特商业中心外立面装饰设计	楚雄瑞特实业有限责任公司	2018年10月-2019年10月	130.00	116.51	119.90	-2.91	78.00	78.00
6	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包(EPC)	云南昆明中玉酒店有限公司	2018年12月-未完工	351.07	99.36	65.56	34.01	-	-
7	园洲厂区二次改造项目	贤丰（深圳）新能源材料科技有限公司	2018年3月-2019年11月	79.60	65.67	63.84	2.79	-	69.61

序号	项目名称	客户名称	设计期间	合同总收入	当期收入	当期成本	当期毛利率	当期结算金额	期末累计回款
8	楚雄瑞特商业中心室内装修工程设计	楚雄瑞特实业有限责任公司	2018年11月-2018年12月	320.00	60.38	132.11	-118.80	64.00	64.00
9	昆明高新区管委会东区办公楼设计施工总承包(EPC)	昆明国家高新技术产业开发区国有资产经营有限公司	2018年7月-未完工	72.23	57.92	39.36	32.04	-	-
10	新密农商银行新区支行室内装饰工程设计	河南新密农村商业银行股份有限公司	2018年6月-2018年6月	41.43	39.08	36.94	5.48	41.43	41.43
-	合计	-	-	-	<b>1,083.75</b>	<b>1,023.47</b>	<b>5.56</b>	<b>598.77</b>	<b>565.39</b>

## 2、建筑装饰业务主要项目的收入成本和已完工未结算工程余额的匹配情况

发行人的装饰设计业务不存在已完工未结算工程余额的情况。

发行人对装饰工程采用工作量法（2018年-2019年）/产出法（2020年起）确认主营业务收入并相应结转主营业务成本，确认收入的依据来自于业主或监理方确认的产值进度表，项目结转的成本为完工百分比下计算的完工进度×预算总成本。期末已完工未结算工程余额即工作量已完成但业主或总包方尚未确认的部分，财务报表附注中列示为存货-建造合同形成的资产/存货-合同履行成本。

住宅精装修业务和公共建筑装饰业务各期前十大项目的收入成本和已完工未结算工程余额项目的匹配情况如下：

## (1) 住宅精装修业务

## ① 2020 年度

单位：万元

序号	项目名称	合同履约成本 归集余额 A	合同履约成本 结转余额 B	合同结算收入 结转余额 C	合同结算价款 结算余额 D	期末累计回款 E	存货-合同履约 成本余额 F=A- B	合同资产 G=C-D	应收账款 H=D-E
1	山海上园二期 6 栋室内精装修工程	10,552.47	10,552.47	13,828.45	7,213.14	7,213.14	-	6,615.31	-
2	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	20,681.19	20,681.19	25,448.86	21,825.00	21,825.00	-	3,623.86	-
3	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）D、E 栋住宅部分精装修工程	6,802.93	6,802.93	8,409.74	7,290.00	6,940.00	-	1,119.74	350.00
4	新湖核心片区华美居地块建筑物改造升级项目	6,742.19	6,740.75	8,837.22	6,114.25	5,361.55	1.44	2,722.98	752.70
5	萧山天誉项目公区及室内装修工程	4,503.26	4,495.47	5,690.26	3,186.86	2,652.35	7.79	2,503.40	534.50
6	肇庆合景天峻花园项目一期（1-9#）室内及公共区域（含装修机电）大货室内装修工程	5,163.86	4,991.86	5,829.23	4,793.48	3,596.54	172.00	1,035.75	1,196.93
7	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	3,545.60	3,544.89	4,400.42	2,523.42	2,523.42	0.71	1,877.00	-
8	临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	6,639.25	6,639.25	8,229.38	5,891.32	4,888.45	-	2,338.06	1,002.87
9	成都龙湖瑞联路项目精装修工程	3,292.48	3,316.45	4,269.67	3,884.07	2,700.14	-23.97	385.61	1,183.93 <sup>注 1</sup>
10	金拓·银湖时代室内精装修工程分包工程	3,450.57	3,540.07	4,347.07	4,347.07	3,863.00	-89.50	-	484.07
-	合计	<b>71,373.80</b>	<b>71,305.34</b>	<b>89,290.31</b>	<b>67,068.60</b>	<b>61,563.60</b>	<b>68.46</b>	<b>22,221.71</b>	<b>5,505.00</b>

注 1：该项目应收账款余额包括列报在“应收款项融资-应收账款”中的余额 18.71 万元。

② 2019 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计工程施工 合同成本 A	累计工程施工 合同毛利 B	累计工程结算 金额 C	期末累计回款 D	建造合同形成 的资产 E=A+B-C	建造合同形成 的负债 F=C-A-B	应收账款 G=C-D
1	华海金湾公馆 A104-0135 宗地 B 地块 F 栋住宅 G 栋住宅精装修工程	10,557.62	2,479.02	13,041.12	10,000.00	-	4.47	3,041.12
2	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	19,604.22	3,782.57	23,500.00	22,241.12	-	113.21	1,258.88
3	成都龙湖铁塔厂项目一期（滨江上府）户内精装修工程	5,569.44	1,601.02	7,136.71	1,468.01	33.74	-	5,668.71
4	临海合景天峻公馆项目公共部分及室内装修工程	5,084.34	1,451.72	6,594.04	4,258.77	-	57.97	2,335.27
5	深圳万科上星项目星城上郡外立面工程	3,578.40	818.92	4,316.28	2,236.85	81.03	-	2,079.44
6	人民北路一期 2-5 组团住宅户内批量精装修工程 2 标段	3,358.73	749.34	4,071.87	2,936.16	36.20	-	1,135.71
7	临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	3,100.90	708.99	3,831.44	2,210.97	-	21.54	1,620.47
8	南沙滨海花园十期二区项目二次装修工程（标段二）	2,674.35	776.30	3,194.69	1,192.12	255.96	-	2,002.57
9	佛山泮景花园 8 号地块三期（14-18#）公区及室内装修工程	2,943.82	445.23	3,241.56	1,694.05	147.49	-	1,547.51
10	深圳万科上星项目 06 地块外立面幕墙供货及安装工程	2,178.92	455.43	2,630.82	2,369.37	3.53	-	261.44

序号	项目名称	累计工程施工 合同成本 A	累计工程施工 合同毛利 B	累计工程结算 金额 C	期末累计回款 D	建造合同形成 的资产 E=A+B-C	建造合同形成 的负债 F=C-A-B	应收账款 G=C-D
-	合计	58,650.74	13,268.54	71,558.53	50,607.41	557.95	197.20	20,951.12

注：建造合同形成的资产已在资产负债表“存货”中列报；建造合同形成的负债已在资产负债表“预收账款”中列报；下同。

③ 2018 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计工程施工 合同成本 A	累计工程施工 合同毛利 B	累计工程结算 金额 C	期末累计回款 D	建造合同形成 的资产 E=A+B-C	建造合同形成 的负债 F=C-A-B	应收账款 G=C-D
1	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	13,719.69	2,698.47	16,159.46	17,000.00	258.70	-	-840.54 <sup>注1</sup>
2	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）A 栋住宅及 D 栋公寓精装修工程	28,456.75	4,655.34	33,102.00	30,102.00	10.09	-	3,000.00
3	岭宏健康家园二期 4#、11#、12#、13#、14#、15#、17#、18#楼批量精装工程	5,428.93	958.57	6,387.50	5,947.96	-	-	439.54
4	长华国际商业中心项目住宅 7-10 栋精装修工程	2,569.38	721.57	3,319.86	2,455.26	-	28.91	864.60
5	杭州市未来科技城飞鸟客商务办公中心南区 2#-5#楼公寓室内精装工程标段二 3#楼公寓室内精装工程	2,400.69	130.71	2,531.41	1,868.60	-	-	662.81
6	华强城市花园三期项目门窗幕墙工程	1,920.53	420.60	2,341.13	1,346.54	-	-	994.59

序号	项目名称	累计工程施工 合同成本 A	累计工程施工 合同毛利 B	累计工程结算 金额 C	期末累计回款 D	建造合同形成 的资产 E=A+B-C	建造合同形成 的负债 F=C-A-B	应收账款 G=C-D
7	裕璟幸福家园项目工程总承包精装修工程（原深圳监狱保障性住房项目）	2,555.42	-255.31	2,300.11	1,734.93	-	-	565.18
8	自由人花园五六期 6-1 栋精装房装修工程（标段四）	1,655.76	499.71	2,163.52	-	-	8.05	2,163.52
9	佛山市南海区雅瑶绿洲八街项目铝合金门窗工程	1,380.18	352.07	1,711.14	1,368.91	21.11	-	342.23
10	广州龙湖中新知识城 ZSCN-B4 地块项目一标段别墅、高层、垃圾房以及卫生服务中心铝合金门窗工程	1,293.64	415.05	1,693.77	266.28	14.91	-	1,427.50
-	合计	<b>61,380.97</b>	<b>10,596.78</b>	<b>71,709.90</b>	<b>62,090.48</b>	<b>304.81</b>	<b>36.96</b>	<b>10,459.97<sup>注1</sup></b>

注 1：发行人已将该项目的应收账款的贷方余额重分类至预收账款中列示，应收账款合计数中未包含该金额。

## （2）公共建筑装饰业务

### ① 2020 年度

单位：万元

序号	项目名称	合同履约成本 归集余额 A	合同履约成本 结转余额 B	合同结算收入 转余额 C	合同结算价款 结算余额 D	期末累计回款 E	存货-合同履约 成本余额 F=A- B	合同资产 G=C-D	应收账款 H=D-E
1	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	6,070.82	6,089.32	8,163.31	3,676.06	2,756.06	-18.50	4,487.25	920.00
2	贵州省都匀至安顺公路房建装修装饰工程	3,550.59	3,565.19	4,309.64	3,345.76	3,345.76	-14.60	963.88	-



序号	项目名称	合同履约成本 归集余额 A	合同履约成本 结转余额 B	合同结算收入 转余额 C	合同结算价款 结算余额 D	期末累计回款 E	存货-合同履约 成本余额 F=A- B	合同资产 G=C-D	应收账款 H=D-E
3	凯达尔枢纽国际广场群楼幕墙、外广场铺装工程	2,212.62	2,205.85	2,822.04	-	-	6.77	2,822.04	-
4	大族激光智造中心项目厂房公区装修II标段施工工程	1,453.27	1,450.50	2,268.15	1,573.56	1,573.56	2.77	694.59	-
5	邢台市人民医院新院区建设项目一期工程-医疗综合楼（病房楼 6F 至 15F）内装修工程	1,857.57	1,856.21	2,424.30	1,885.00	1,679.00	1.36	539.30	206.00
6	北京学校（中学部及共享区）水电及消防预留预埋安装专业分包工程	1,346.38	1,354.21	1,804.48	867.56	740.05	-7.84	936.92	127.52
7	上海善方医院装修项目	3,115.62	3,114.58	4,152.21	3,620.00	3,620.00	1.04	532.21	-
8	南京佳兆业城市广场项目 C 地块（三标段）工程	1,258.80	1,308.73	1,529.28	759.67	759.67	-49.92	769.61	-
9	远洋天著华府项目大货区幕墙（II标）工程	1,123.28	1,126.20	1,455.49	1,122.75	200.28	-2.93	332.74	922.47 <sup>注1</sup>
10	深圳龙湖恒路物流创新广场项目 3#楼公区及户内批量精装修施工工程	1,742.60	1,742.60	2,310.40	1,972.01	1,636.77	-	338.39	335.24
-	合计	<b>23,731.55</b>	<b>23,813.40</b>	<b>31,239.31</b>	<b>18,822.37</b>	<b>16,311.14</b>	<b>-81.85</b>	<b>12,416.94</b>	<b>2,511.23</b>

注 1：该项目应收账款余额为应列报在“应收款项融资-应收账款”中的余额 922.47 万元。

## ② 2019 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计工程施工 合同成本 A	累计工程施工 合同毛利 B	累计工程结算 金额 C	期末累计回款 D	建造合同形成 的资产 E=A+B-C	建造合同形成 的负债 F=C-A-B	应收账款 G=C-D
1	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	14,069.55	3,776.65	18,143.03	10,619.49	-	296.83	7,523.54
2	新建徐州至淮安至盐城铁路盐城站站房及相关工程	4,177.52	1,277.80	5,467.31	4,201.15	-	11.99	1,266.16
3	贵阳中航城项目四期 23 组团购物中心公共区域精装修工程	4,607.78	1,058.40	5,666.18	4,607.20	-	-	1,058.98
4	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	8,087.32	2,814.24	10,936.17	9,519.31	-	34.61	1,416.87
5	东原财富广场 4 号楼精装修承包工程	7,897.27	700.73	8,598.00	5,835.90	-	-	2,762.10
6	射阳县经济开发区电子信息产业园二期装修工程	2,643.41	412.86	3,214.43	2,025.00	-	158.16	1,189.43
7	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	1,785.23	587.10	2,298.40	420.67	73.93	-	1,877.73
8	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	1,685.95	543.85	2,215.01	4,500.00	14.79	-	-2,284.99 <sup>注1</sup>
9	深圳津村药业有限公司生产车间改造工程项目	1,460.66	394.93	1,855.60	1,243.12	-	-	612.47
10	武清总部基地希尔顿欢朋酒店精装修工程	1,882.04	-81.22	1,827.50	1,100.00	-	26.68	727.50
-	合计	48,296.73	11,485.34	60,221.63	44,071.84	88.72	528.27	16,149.79

注 1：发行人已将该项目的应收账款的贷方余额重分类为“预收款项-预收工程款”并在预收款项中列示。

## ③ 2018 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计工程施工 合同成本 A	累计工程施工 合同毛利 B	累计工程结算 金额 C	期末累计回款 D	建造合同形成 的资产 E=A+B-C	建造合同形成 的负债 F=C-A-B	应收账款 G=C-D
1	楚雄市委党校原址改扩建项目装饰装修 设计施工	4,044.30	1,874.32	5,918.62	2,836.51	-	-	3,082.12
2	东原财富广场 4 号楼精装修承包工程	4,850.76	435.46	5,312.92	1,191.04	-	26.70	4,121.87
3	中电长城大厦南塔公共区域精装修工程	3,525.37	843.33	4,684.94	3,063.21	-	316.24	1,621.73
4	深汕特别合作区品牌产业园项目	3,165.96	771.97	4,088.79	3,007.02	-	150.86	1,081.77
5	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购- 施工总承包（EPC）	3,585.58	835.83	3,998.61	1,808.80	422.80	-	2,189.80
6	国民技术大厦精装修工程	2,664.45	567.64	3,232.08	2,646.63	-	-	585.45
7	昌平七里渠项目 007 地块东区幕墙工程	3,017.54	1,018.39	4,035.93	2,836.64	-	-	1,199.29
8	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中 心）室内外装饰装修工程	5,734.98	1,983.31	7,612.68	6,585.03	105.61	-	1,027.65
9	天津宁汇大厦 A 座（北塔楼）精装修工 程	2,487.20	835.49	3,322.69	1,400.00	-	-	1,922.69
10	都（匀）香（格里拉）高速公路贵州境 六盘水至威宁（黔滇界）段房建工程装 饰装修设计施工	1,924.02	607.27	2,671.98	1,476.20	-	140.69	1,195.78
-	合计	<b>35,000.16</b>	<b>9,773.01</b>	<b>44,879.24</b>	<b>26,851.09</b>	<b>528.41</b>	<b>634.48</b>	<b>18,028.15</b>

### 3、装饰工程类业务主要项目各期工程量及毛利率情况

对于装饰工程类业务公司根据工程项目已经完成的工作量占合同预计总工作量的比例确定完工进度，即完工进度=累计已完成工作量/预计总工作量×100%。

装饰施工业务由多项可以具体测定工程量的分项工程组成，比如墙面刷漆按面积计算，铺设地板按面积计算，安装开关、洁具等按个计算，铺设管线按米计算，根据分项工程完成的工程量和约定的单价换算成金额，再汇总各分项金额累计数即为已完成的工作量。因此，以下在列示各期单位工程量收入、单位工程量成本时，按每百分点对应的收入或成本进行列示。

## (1) 住宅精装修项目

## ① 2020 年度

单位：万元

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
1	山海上园二期 6 栋室内精装修工程	-	-	126.87	-	-	105.52	-	-	12,686.65	12,686.65	-	-	16.82%	16.82%
2	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	-	261.64	233.42	-	218.26	196.08	-	12,661.28	12,046.35	24,707.63	-	16.58%	16.00%	16.30%
3	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）D、E 栋住宅部分精装修工程	-	-	81.65	-	-	68.03	-	-	8,164.80	8,164.80	-	-	16.68%	16.68%
4	新湖核心片区华美居地块建筑物改造升级项目	-	-	91.74	-	-	76.28	-	-	8,107.54	8,107.54	-	-	16.86%	16.86%
5	萧山天誉项目公区及室内装修工程	-	60.00	60.00	-	52.24	51.64	-	261.85	4,958.57	5,220.42	-	12.95%	13.94%	13.89%
6	肇庆合景天峻花园项目一期（1-9#）室内及公共区域（含装修机电）大货室内装修工程	-	56.29	56.29	-	54.05	52.43	-	394.06	4,953.86	5,347.92	-	3.98%	6.87%	6.66%
7	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	-	-	113.49	-	-	99.66	-	-	4,037.08	4,037.08	-	-	12.19%	12.19%
8	临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	-	67.61	84.04	-	60.06	73.25	-	3,515.08	4,034.81	7,549.89	-	11.17%	12.84%	12.06%
9	成都龙湖瑞联路项目精装修工程	-	-	41.10	-	-	34.80	-	-	3,917.13	3,917.13	-	-	15.33%	15.33%
10	金拓·银湖时代室内精装修工程分包工程	-	42.31	42.31	-	36.99	37.62	-	379.21	3,608.92	3,988.14	-	12.58%	11.09%	11.24%

注：表中收入与毛利率的累计值均为该项目截至 2020 年末累计值，若该项目在报告期前产生收入成本，则表中所列示累计值与报告期内累计值可能存在差异，下同。

② 2019 年度

单位：万元

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
1	华海金湾公馆 A104-0135 宗地 B 地块 F 栋住宅 G 栋住宅精装修工程	-	261.64	233.42	-	218.26	196.08	-	12,661.28	12,046.35	24,707.63	-	16.58%	16.00%	16.30%
2	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	252.43	252.43	252.43	216.58	221.60	244.01	15,688.80	7,126.74	1,165.05	23,980.58	14.20%	12.21%	3.34%	13.08%
3	成都龙湖铁塔厂项目一期（滨江上府）户内精装修工程	77.36	83.96	84.98	66.94	70.98	66.93	17.37	6,530.08	1,811.26	8,358.70	13.47%	15.46%	21.24%	16.71%
4	临海合景天峻公馆项目公共部分及室内装修工程		63.25	99.45		53.76	96.30	-	6,049.58	432.76	6,482.33		15.00%	3.16%	14.21%
5	深圳万科上星项目星城上郡外立面工程	47.59	47.59	88.23	39.72	39.72	102.09	333.13	3,857.44	1,053.85	5,244.42	16.54%	16.54%	-15.71%	10.06%
6	人民北路一期 2-5 组团住宅户内批量精装修工程 2 标段	65.89	65.89	65.89	57.26	55.17	48.00	388.09	3,565.19	2,339.12	6,292.39	13.10%	16.27%	27.15%	20.12%
7	临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	-	67.61	84.04	-	60.06	73.25	-	3,515.08	4,034.81	7,549.89	-	11.17%	12.84%	12.06%
8	南沙滨海花园十期二区项目二次装修工程（标段二）	-	43.52	51.71	-	35.91	51.63	-	2,930.91	1,681.63	4,612.54	-	17.49%	0.17%	11.17%

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
9	佛山泮景花园 8 号地块三期（14-18#）公区及室内装修工程	34.21	34.21	90.83	29.03	30.51	82.72	242.72	2,904.43	726.67	3,873.81	15.14%	10.81%	8.93%	10.73%
10	深圳万科上星项目 06 地块外立面幕墙供货及安装工程	-	61.48	61.48	-	52.37	57.64	-	2,554.19	3,512.05	6,066.24	-	14.83%	6.25%	9.86%

③ 2018 年度

单位：万元

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
1	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	252.43	252.43	252.43	216.58	221.60	244.01	15,688.80	7,126.74	1,165.05	23,980.58	14.20%	12.21%	3.34%	13.08%
2	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）A 栋住宅及 D 栋公寓精装修工程	357.77	-	357.77	303.72	-	335.85	11,485.73	-	884.03	33,021.89	15.11%	-	6.13%	11.34%
3	岭宏健康家园二期 4#、11#、12#、13#、14#、15#、17#、18#楼批量精装修工程	62.01	-	-	55.22	-	-	3,327.03	-	137.81	6,339.26	10.96%	-	100.00%	14.68%
4	长华国际商业中心项目住宅 7-10 栋精装修工程	33.70	98.75	-	27.61	80.42	-	3,133.08	417.02	-	3,640.19	18.08%	18.56%	-	16.48%
5	杭州市未来科技城飞鸟客商务办公中心南区 2#-5#楼公寓室内精装工程标段二 3#楼公寓室内精装工程	24.58	-	-	30.38	-	-	2,457.68	-	137.21	2,594.88	-23.62%	-	98.67%	-17.33%

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
6	华强城市花园三期项目门窗幕墙工程	22.73	-	-	19.42	-	-	2,272.94	-	-	2,272.94	14.57%	-	-	14.60%
7	裕璟幸福家园项目工程总承包精装修工程（原深圳监狱保障性住房项目）	22.33	-	-	25.96	-	-	2,233.12	-	-164.51	2,068.61	-16.25%	-	106.08%	-26.49%
8	自由人花园五六期 6-1 栋精装修房装修工程（标段四）	22.99	25.11	23.20	19.45	19.45	21.82	1,966.84	237.61	116.02	2,320.47	15.41%	22.54%	5.98%	15.67%
9	佛山市南海区雅瑶绿洲八街项目铝合金门窗工程	22.62	22.62	-	18.51	18.23	-	1,661.30	600.84	-	2,262.14	18.19%	19.43%	-	18.79%
10	广州龙湖中新知识城 ZSCN-B4 地块项目一标段别墅、高层、垃圾房以及卫生服务中心铝合金门窗工程	20.53	20.87	-	17.05	19.21	-	1,539.79	521.69	-	2,061.48	16.95%	7.92%	-	14.69%

## (2) 公共建筑项目

## ① 2020 年度

单位：万元

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
1	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	-	62.02	89.23	-	50.33	72.60	-	2,108.62	5,380.65	7,489.28	-	18.84%	18.63%	18.69%
2	贵州省都匀至安顺公路房建装修装饰工程	-	-	49.38	-	-	44.53	-	-	3,953.80	3,953.80	-	-	9.83%	9.83%
3	凯达尔枢纽国际广场群楼幕墙、外广场铺装工程	-	-	33.19	-	-	28.28	-	-	2,589.03	2,589.03	-	-	14.80%	14.80%



序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
4	大族激光智造中心项目厂房 公区装修 II 标段施工工程	-	-	23.65	-	-	16.48	-	-	2,080.87	2,080.87	-	-	30.29%	30.29%
5	邢台市人民医院新院区建设 项目一期工程-医疗综合楼 (病房楼 6F 至 15F) 内装修 工程	-	22.47	22.47	-	19.25	18.66	-	338.86	1,885.28	2,224.13	-	14.31%	16.94%	16.54%
6	北京学校（中学部及共享 区）水电及消防预留预埋安 装专业分包工程	-	9.95	18.03	-	8.44	14.70	-	126.98	1,528.51	1,655.49	-	15.20%	18.45%	18.20%
7	上海善方医院装修项目	38.17	38.72	50.71	31.50	31.50	41.45	1,526.71	774.36	1,498.30	3,799.36	17.48%	18.65%	18.26%	18.02%
8	南京佳兆业城市广场项目 C 地块（三标段）工程	-	-	15.05	-	-	13.27	-	-	1,484.74	1,484.74	-	-	11.85%	11.85%
9	远洋天著华府项目大货区幕 墙（II 标）工程	-	-	38.15	-	-	32.18	-	-	1,335.31	1,335.31	-	-	15.66%	15.66%
10	深圳龙湖恒路物流创新广场 项目 3#楼公区及户内批量精 装修施工工程	-	19.95	22.03	-	16.88	17.79	-	798.09	1,321.55	2,119.63	-	15.42%	19.22%	17.79%

## ② 2019 年度

单位：万元

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
1	澄江化石地博物馆布展工程 设计-采购-施工总承包 (EPC)	161.37	168.60	-	140.58	145.35	-	3,558.52	12,995.08	-	16,630.18	12.88%	13.79%	-	13.61%
2	新建徐州至淮安至盐城铁路 盐城站站房及相关工程	-	52.63	93.65	-	43.96	105.69	-	5,015.88	439.83	5,455.71	-	16.48%	-12.86%	14.11%

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
3	贵阳中航城项目四期 23 组团购物中心公共区域精装修工程	44.47	53.62	-	37.84	48.00	-	828.71	4,362.82	-	5,191.53	14.89%	10.47%	-	11.12%
4	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	92.48	123.33	-	75.06	100.66	-	2,592.47	3,053.82	1,062.69	11,003.76	18.84%	18.38%	84.28%	24.67%
5	东原财富广场 4 号楼精装修承包工程	78.16	79.15	-	78.93	79.28	-	4,829.93	3,024.13	-	7,854.06	-0.98%	-0.16%	-	-0.65%
6	射阳县经济开发区电子信息产业园二期装修工程	-	42.05	42.05	-	39.94	37.06	-	2,949.02	1,255.70	4,204.72	-	5.00%	11.87%	7.05%
7	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	-	62.02	89.23	-	50.33	72.60	-	2,108.62	5,380.65	7,489.28	-	18.84%	18.63%	18.69%
8	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	-	128.24	-	-	105.46	-	-	2,032.12	205.83	2,237.95	-	17.76%	0.00%	16.13%
9	深圳津村药业有限公司生产车间改造工程项目	-	17.02	-	-	14.61	-	-	1,702.38	57.78	1,760.16	-	14.20%	75.65%	16.22%
10	武清总部基地希尔顿欢朋酒店精装修工程	-	19.72	30.75	-	22.46	22.46	-	1,676.61	430.55	2,107.16	-	-13.84%	26.98%	-5.50%

③ 2018 年度

单位：万元

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
1	楚雄市委党校原址改扩建项目装饰装修设计施工	53.68	-	-	40.49	-	-	5,368.30	20.95	-	5,389.25	24.57%	100.00%	-	24.82%

序号	项目名称	单位完工百分比对应的收入			单位完工百分比对应的成本			收入情况				毛利率情况			
		2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
2	东原财富广场 4 号楼精装修承包工程	78.16	79.15	-	78.93	79.28	-	4,829.93	3,024.13	-	7,854.06	-0.98%	-0.16%	-	-0.65%
3	中电长城大厦南塔公共区域精装修工程	46.29	47.82	46.72	41.76	41.76	244.87	4,259.04	373.01	9.34	4,641.39	9.80%	12.68%	-424.13%	9.16%
4	深汕特别合作区品牌产业园项目	39.15	28.69	38.91	34.94	23.65	38.47	3,717.08	133.92	15.19	3,866.19	10.75%	17.54%	1.13%	10.94%
5	澄江化石地博物馆布展工程设计 - 采购 - 施工总承包 (EPC)	161.37	168.60		140.58	145.35	-	3,558.52	12,995.08	-	16,630.18	12.88%	13.79%	-	13.61%
6	国民技术大厦精装修工程	29.36	-	-	26.82	-	-	2,936.39	6.75	-	2,943.14	8.66%	100.00%	-	8.72%
7	昌平七里渠项目 007 地块东区幕墙工程	-	-	-	-	-	-	2,734.31	-	-	3,653.70	16.87%	-	-	17.43%
8	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	92.48	123.33		75.06	100.66	-	2,592.47	3,053.82	1,062.69	11,003.76	18.84%	18.38%	84.28%	24.67%
9	天津宁汇大厦 A 座（北塔楼）精装修工程	-	-	-	-	-	-	2,480.09	11.03	-	3,031.66	17.67%	-11.82%	-	17.44%
10	都（匀）香（格里拉）高速公路贵州境六盘水至威宁（黔滇界）段房建工程装饰装修设计施工	25.76	26.00	-	21.90	27.49	-0.04	2,429.07	148.25	-	2,577.32	15.00%	-5.73%	-	13.66%

### （3）单个项目的各期毛利率、各项目之间的毛利率的差异情况

#### ① 单个项目不同期间的毛利率差异的原因及合理性

报告期内，发行人采用完工百分比法确认收入成本，工程项目预计总收入和预计总成本的变动，会导致发行人同一工程项目各期间的毛利率变动，主要原因如下：

（1）合同变更的影响。在项目初始阶段，发行人根据与客户签订的初始工程合同中约定的工程总价和工程量计算初始的预计总收入和预计总成本；随着工程项目进入施工阶段，可能发生施工环境变化、施工范围变化、设计变更、材料采购方式变更、工艺变更等工程量增减事项，产生补充合同、变更签证等合同变更，发行人会及时针对合同变更部分更新预计总收入和预计总成本，但合同变更部分的毛利率与初始毛利率可能存在差异，导致发行人按完工百分比法确认收入时，各期间毛利率产生波动。

（2）项目完工的影响。发行人工程项目收入成本采用动态管理机制，工程项目建设实施的全过程，实际上既是预计总收入和总成本增减的过程，也是预计总收入和总成本逐步接近实际总收入和总成本的过程。在完工当期，预计总收入和总成本与实际总收入和总成本的差异均会确认在完工当期，但由于完工当期的收入规模较小，可能导致完工当期的毛利率异常偏高或偏低。

（3）项目结算的影响。部分工程项目最终结算金额与发行人完工时点的预计结算金额可能存在一定差异，主要原因包括：一是项目结算时，甲方基于内部项目考核需要，会重新核定发行人申报的工程量和结算金额，部分甲方甚至聘请第三方造价单位进行审核，使得最终结算金额与发行人原先预计的结算金额存在差异；二是发行人大部分工程项目存在补充合同或变更签证，变更部分的单价通常参考主合同中相同或类似的单价或由双方在变更时或结算时另行协商，因此甲方可能对发行人申报的变更部分的结算金额不予认可或部分认可，从而调减最终结算金额；三是部分工程项目可能涉及赔偿、罚款、奖金或材料供应变更等，例如因使用甲供材损耗超标导致甲方主张赔偿、因项目现场管理受到甲方罚款、因工程进度提前或工程质量优良而获得甲方奖励等，均会导致最终结算金额与发行人原先预计不一致。因此，在项目结算当期，发行人工程

项目的毛利率可能异常偏高或偏低。

（4）项目管理的影响。发行人客户主要为大型房地产企业或政府、企事业单位，工程质量要求较高，而建筑装饰工程项目涉及众多工种和材料，现场管理和质量控制较为复杂。如果发生工程质量问题造成工程整改、返工，会导致材料、人工和管理等成本的增加，从而降低当期及以后期间的毛利率。

#### ②各项目之间毛利率差异的原因及合理性

发行人不同项目之间的差异较大，主要原因在于：

（1）发行人工程项目具有“定制化”特点，不同项目具体的施工内容和要求等方面均存在差异。例如，住宅精装修项目虽然具有标准化、可复制的特点，但不同项目在装修档次、工序构成、施工工艺、技术标准、材料占比、施工难度等方面仍存在较大差异，相对于制造业企业生产的标准化产品，其标准化程度仍然属于较低水平；公共建筑装饰项目的标准化程度更低。

（2）不同项目的投标毛利率不同。发行人参与工程项目招投标时，通常需要综合考虑客户要求、客户层次、市场竞争、施工难度、项目规模、材料供应、付款方式、未来业务机会等因素，对不同项目确定不同的投标毛利率。

（3）项目现场管理水平高，可以充分利用各项施工资源，提高施工效率，从而降低劳务用工成本，减少材料浪费，甚至缩短施工工期，相应地项目毛利率也会较高。

此外，各个项目的施工技术、建设周期、项目复杂程度、签证调整情况、招标要求等因素均存在较大差异，均会对各项目毛利率造成一定影响，因此公司各项目之间毛利率存在较大差异，具备合理性。

#### （4）各期主要项目毛利率差异合理性分析

公司工程建设业务中毛利率相对较高的项目类型通常包括：①应急项目，通常此类项目工期紧张，甲方愿意在价格上予以倾斜，毛利率较高；②EPC项目，通常此类项目对工程建设项目的设计、采购、施工、试运行等全过程的要求较高，毛利率水平较高；③医院、博物馆、学校等公共建筑装饰项目，公司施工经验较为丰富，成本管控好，毛利率较高。

公司工程建设业务中毛利率相对较低的项目类型一般包括：①战略性项目，公司为了开拓或巩固区域市场、拓展业务类型、与重要客户建立长期合作关系等，综合评估后以较低价格投标；②竞争激烈的项目，该类项目的投资额较大，毛利总额较大，但毛利率水平一般较低；③未按计划执行项目，因业主需求变更较多，工期延长致使人工成本增加，导致成本超预算。

发行人装饰施工各细分业务各期前十大项目毛利率与当期该细分业务平均毛利率差异超过5个百分点的项目情况具体如下：

单位：万元

年度	序号	项目名称	业务类型	当期收入	当期成本	当期毛利率	与平均毛利率差异	差异原因
2020	1	肇庆合景天峻花园项目一期（1-9#）室内及公共区域（含装修机电）大货室内装修工程	住宅精装修	4,953.86	4,613.49	6.87%	-5.82%	注1
	2	大族激光智造中心项目厂房公区装修 II 标段施工工程	公共建筑	2,080.87	1,450.50	30.29%	15.66%	注2
2019	1	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	公共建筑	3,053.82	2,492.56	18.38%	5.26%	注3
	2	东原财富广场4号楼精装修承包工程	公共建筑	3,024.13	3,029.09	-0.16%	-13.28%	注4
	3	射阳县经济开发区电子信息产业园二期装修工程	公共建筑	2,949.02	2,801.57	5.00%	-8.12%	注5
	4	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	公共建筑	2,108.62	1,711.30	18.84%	5.73%	注6
	5	武清总部基地希尔顿欢朋酒店精装修工程	公共建筑	1,676.61	1,908.72	-13.84%	-26.96%	注7
2018	1	长华国际商业中心项目住宅7-10栋精装修工程	住宅精装修	3,133.08	2,566.60	18.08%	7.07%	注8
	2	杭州市未来科技城飞鸟客商务办公中心南区2#-5#楼公寓室内精装工程标段二3#楼公寓室内精装工程	住宅精装修	2,457.68	3,038.12	-23.62%	-34.63%	注9
	3	裕璟幸福家园项目工程总承包精装修工程（原深圳监狱保障性住房项目）	住宅精装修	2,233.12	2,595.95	-16.25%	-27.26%	注10
	4	佛山市南海区雅瑶绿洲八街项目铝合金门窗工程	住宅精装修	1,661.30	1,359.07	18.19%	7.18%	注11
	5	广州龙湖中新知识城ZSCN-B4地块项目一标段别墅、高层、垃圾房以及卫生服务中心铝合金门窗	住宅精装修	1,539.79	1,278.73	16.95%	5.94%	注11

年度	序号	项目名称	业务类型	当期收入	当期成本	当期毛利率	与平均毛利率差异	差异原因
		工程						
	6	楚雄市委党校原址改扩建项目装饰装修设计施工	公共建筑	5,368.30	4,049.20	24.57%	11.64%	注 12
	7	东原财富广场 4 号楼精装修承包工程	公共建筑	4,829.93	4,877.46	-0.98%	-13.91%	注 4
	8	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	公共建筑	2,592.47	2,104.15	18.84%	5.91%	注 3

注 1：该项目业主方为公司战略合作单位，投标时毛利率就偏低，在施工过程因业主方与总包方存在较多争议，施工周期较长，致使劳务成本、管理成本增加，导致毛利偏低；

注 2：因该项目在前期投标过程中，业主方对合同清单项列举较为完善，投标阶段公司根据业主方招标文件要求对材料等费用报价较为均衡，且项目在施工过程中工期紧，业主方及公司对进度、成本等管理监控严格，因此毛利率较高；

注 3：该项目中标后到实际开工的准备时间较为充裕，公司对该项目的图纸深化、施工工艺、材料采购、施工进度等各项工作均进行了详细的策划，制定了行之有效的施工计划，准备工作较为充分，毛利率较高；

注 4：该项目在施工过程中因其他单位原因导致项目窝工，导致人工成本增加且部分材料价格上涨，导致毛利率偏低；

注 5：该项目为当地政府招商引资项目，主要为半导体等元器件生产基地，甲方对厂房室内环境，施工质量的要求较高，项目施工过程中存在为符合甲方施工要求而出现某一项施工内容重复施工的情形，导致成本增加，毛利率偏低；

注 6：该项目为地标性建筑，考虑到项目所用材料规格高端、施工工艺也较为复杂，公司适当提高了报价，导致毛利率较高；

注 7：该项目为公司首次开拓高档酒店装饰业务，中标价格较低，此外，公司首次开展高档酒店装饰施工业务，项目管理经验相对不足，导致亏损；

注 8：该项目在施工过程采用了新的施工工艺及施工技术，主要体现在材料的集中化加工，水电安装模块化施工等方面，在人工费、措施费，材料损耗方面有节约，导致毛利率较高；

注 9：该项目基层施工质量无法满足精装修施工条件，公司为此进行了大量修复工作；且在施工过程中甲方对原设计进行多次调整，现场拆改较大，二次施工成本增加，综合导致项目亏损；

注 10：该项目为公司首次开拓深圳市保障房装修业务，中标价格较低；

注 11：此类项目主要为铝合金门窗制作及安装，工艺简单，人工成本较低，导致毛利率偏高；

注 12：该项目为设计及施工一体化项目，由于是扩建项目，公司采用了一些新的技术并优化了一些传统的做法，节约较多成本。

综上所述，报告期内，公司同一时期主要工程建设项目之间毛利率差异合理，符合公司实际经营情况和行业特点，不存在重大异常。



## 4、设计类业务主要项目各期收入、成本、毛利率情况

单位：万元

序号	项目名称	所属年度	收入				成本				毛利率			
			2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
1	开化农商银行新大楼项目设计	2020年	-	-	101.27	101.27	-	-	79.55	79.55	-	-	21.44%	21.44%
2	创兴银行有限公司深圳分行中国华润大厦 22 层职场设计装修一体化工程	2020年	-	-	51.89	51.89	-	-	40.78	40.78	-	-	21.41%	21.41%
3	动力电池系统总成项目 1#厂房和 1#仓库二次工艺机电装修工程设计	2020年	-	-	27.88	27.88	-	-	21.89	21.89	-	-	21.46%	21.46%
4	云投商务大厦 A1 栋一楼集团文化展厅设计	2020年	-	-	26.70	26.70	-	-	21.00	21.00	-	-	21.36%	21.36%
5	云南白药南屏街改造项目	2020年	-	30.04	26.38	56.42	-	24.32	20.72	45.04	-	19.03%	21.45%	20.16%
6	吴江区太湖新城水秀幼儿园工程内装设计	2020年	-	8.49	25.47	33.96	-	5.49	32.39	37.87	-	35.38%	-27.15%	-11.52%
7	贵阳万科花溪大都会 S1-S12 号楼	2020年	18.87	-	18.87	37.74	13.11	-	13.08	26.18	30.53%	-	30.70%	30.61%
8	汕尾华耀城住宅室内公共区域项目精装修设计	2020年	-	-	11.70	11.70	-	1.64	15.71	17.35	-	-	-34.31%	-48.29%
9	呼和浩特供电局 2019 年营业场所装修初步设计	2020年	-	7.75	11.63	19.39	-	1.25	9.13	10.38	-	83.91%	21.50%	46.46%
10	杭州君悦酒店楼顶酒吧改造室内装饰设计	2020年	-	9.43	9.43	18.87	-	1.52	7.40	8.92	-	83.91%	21.54%	52.72%

序号	项目名称	所属年度	收入				成本				毛利率			
			2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
11	凯达尔枢纽国际广场项目酒店（二标段）、商业(二标段)装修设计合同	2019年	-	1,084.43	-	1,084.43	-	994.98	0.26	995.24	-	8.25%	-	8.22%
12	富士君荟苑商铺及地下室装饰工程深化设计	2019年	-	247.17	-	247.17	-	226.32	-	226.32	-	8.43%	-	8.43%
13	长春发展农村商业银行综合办公楼装修工程设计	2019年	-	215.09	-	215.09	-	196.27	-	196.27	-	8.75%	-	8.75%
14	富士君悦府地下室装饰工程深化设计	2019年	-	113.21	-	113.21	-	103.68	-	103.68	-	8.42%	-	8.42%
15	顺义区文化中心项目（文化馆、图书馆、博物馆装饰）第二包图书馆设计	2019年	-	76.25	-	76.25	-	78.38	-	78.38	-	-2.79%	-	-2.79%
16	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	2019年、2018年	99.36	66.24	-	165.60	65.56	53.35	-	118.91	34.01%	19.46%	-	28.19%
17	百达丰基地大湾荟餐厅装修工程空间设计	2019年	-	54.72	-	54.72	-	8.81	-	8.81	-	83.91%	-	83.91%
18	中航城格兰云天大酒店局部室内装修项目设计	2019年	-	42.45	-	42.45	-	28.45	-	28.45	-	32.97%	-	32.97%
19	商水县新时代文明实践中心室内装饰工程	2019年	-	38.68	-	38.68	-	39.76	-	39.76	-	-2.79%	-	-2.79%
20	三峡现代物流信息中心工程幕墙工程设计	2019年	-	38.38	-	38.38	-	26.78	-	26.78	-	30.23%	-	30.23%
21	威高温泉健康城装饰工程室内设计	2018年	240.76	26.75	-	267.51	193.31	63.64	-	256.95	19.71%	137.89%	-	19.71%
22	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	2018年	159.09	-	-	159.09	183.42	-	-	183.42	-15.29%	-	-	-15.29%

序号	项目名称	所属年度	收入				成本				毛利率			
			2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计	2018	2019	2020	累计
23	威海卫大厦装饰工程室内设计	2018年	127.05	-	-	181.51	103.09	-	-	154.81	18.86%			14.71%
24	威海市杨家滩花园 100#楼室（春竹国际大酒店）内部分精装修工程设计	2018年	117.92	-	7.08	195.75	85.93	0.68	6.59	130.82	27.13%		6.85%	33.17%
25	云南楚雄瑞特商业中心外立面装饰设计	2018年	116.51	6.13	-	122.64	119.90	5.97	-	125.87	-2.91%	2.59%	-	-
26	园洲厂区二次改造项目	2018年	65.67	9.42	-	75.09	63.84	1.52	-	65.35	2.79%	83.91%	-	-
27	楚雄瑞特商业中心室内装修设计	2018年	60.38	-	-	60.38	132.11	5.96	-	138.07	118.80%	-	-	118.80%
28	昆明高新区管委会东区办公楼设计施工总承包(EPC)	2018年	57.92	-	-	57.92	39.36	-	-	39.36	32.04%	-	-	32.04%
29	新密农商银行新区支行室内装饰工程设计	2018年	39.08	-	-	39.08	36.94	-	-	36.94	5.48%	-	-	5.48%

注：表中收入与毛利率的累计值均为该项目截至 2020 年末累计值，若该项目在报告期前产生收入成本，则表中所列示累计值与报告期内累计值存在差异。

## 5、主要项目的应收账款及回款情况

发行人报告期各期各细分业务前十大项目的应收款项余额占各期末应收款项余额的比例如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1、装饰施工	42,654.87	22.09%	39,385.90	24.44%	28,488.12	19.49%
-住宅精装修	27,726.71	14.36%	20,951.12	13.00%	10,459.97	7.16%
-公共建筑装饰	14,928.16	7.73%	18,434.78	11.44%	18,028.15	12.33%
2、装饰设计	34.75	0.02%	419.47	0.26%	641.1	0.44%
合计	<b>42,689.63</b>	<b>22.11%</b>	<b>39,805.37</b>	<b>24.70%</b>	<b>29,129.22</b>	<b>19.93%</b>
应收款项余额	193,090.12	100.00%	161,183.64	100.00%	146,167.44	100.00%

## (1) 住宅精装修业务

## ① 2020 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
1	山海上园二期 6 栋室内精装修	13,828.45	7,213.14	7,213.14	52.16%	6,615.31	47.84%	已结算部分已全部回款	未逾期
2	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	25,448.86	21,825.00	21,825.00	85.76%	3,623.86	14.24%	已结算部分已全部回款	未逾期
3	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）D、E 栋住宅部分精装修工程	8,409.74	7,290.00	6,940.00	82.52%	1,469.74	17.48%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
4	新湖核心片区华美居地块建筑物改造升级项目	8,837.22	6,114.25	5,361.55	60.67%	3,475.68	39.33%	政府项目，请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
5	萧山天誉项目公区及室内装修工程	5,690.26	3,186.86	2,652.35	46.61%	3,037.91	53.39%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
6	肇庆合景天峻花园项目一期（1-9#）室内及公共区域（含装修机电）大货室内装修工程	5,829.23	4,793.48	3,596.54	61.70%	2,232.69	38.30%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
7	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	4,400.42	2,523.42	2,523.42	57.34%	1,877.00	42.66%	已结算部分已全部回款	未逾期
8	临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	8,229.38	5,891.32	4,888.45	59.40%	3,340.93	40.60%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟	未逾期
9	成都龙湖瑞联路项目精装修工程	4,269.67	3,884.07	2,700.14	63.24%	1,569.53	36.76%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟	未逾期
10	金拓·银湖时代室内精装修工程分包工程	4,347.07	4,576.76	3,863.00	88.86%	484.07	11.14%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
-	合计	89,290.30	67,298.30	61,563.59	68.95%	27,726.72	31.05%	-	-

注：如无特殊说明，各期前十大项目的累计产值、合同结算额、累计回款额均指截至当期末的情况；下同。

## ② 2019 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
1	华海金湾公馆 A104-0135 宗地（B 地块）F 栋住宅、G 栋住宅精装修工程	13,041.12	10,000.00	10,000.00	76.68%	3,041.12	23.32%	已结算部分已全部回款	未逾期
2	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、05 户型住宅精装修工程	23,500.00	22,241.12	22,241.12	94.64%	1,258.88	5.36%	已结算部分已全部回款	未逾期
3	成都龙湖铁塔厂项目一期（滨江上府）户内精装修工程	7,136.71	4,856.69	1,468.01	20.57%	5,668.71	79.43%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
4	临海合景天峻公馆公共部位及室内装修工程	6,594.04	4,847.97	4,258.77	64.59%	2,335.27	35.41%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
5	深圳万科上星项目星城上郡外立面工程	4,316.28	2,643.47	2,236.85	51.82%	2,079.44	48.18%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
6	人民北路一期 2-5 组团住宅户内批量精装修工程 2 标段	4,071.87	5,505.03	2,936.16	72.11%	1,135.71	27.89%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
7	临海合景天峻公馆项目二期公共部位及室内装修工程	3,831.44	2,210.97	2,210.97	57.71%	1,620.47	42.29%	已结算部分已全部回款	未逾期
8	南沙滨海花园十期二区项目二次装修工程（标段二）	3,194.69	2,644.47	1,192.12	37.32%	2,002.57	62.68%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
9	佛山泮景花园 8 号地块三期（14-18#） 公区及室内装修工程	3,241.56	2,181.15	1,694.05	52.26%	1,547.51	47.74%	请款申请流程长且审批层级 较多，付款节点延迟。	未逾期
10	深圳万科上星项目 06 地块外立面幕墙 供货及安装工程	2,630.82	2,775.74	2,369.37	90.06%	261.44	9.94%	请款申请流程长且审批层级 较多，付款节点延迟。	未逾期
-	合计	71,558.53	59,906.58	50,607.41	70.72%	20,951.12	29.28%	-	-

## ③ 2018 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
1	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地 块）B 栋 7~31 层 01、02、03、05、06 户型住宅及 C 栋 7~31 层 01、02、03、 05 户型住宅精装修工程 <sup>注 1</sup>	16,159.46	17,000.00	17,000.00	100.00%	-	-	已结算部分已全部回款	未逾期
2	华海金湾公馆 A104-0136 宗地（A 地 块）A 栋住宅及 D 栋公寓精装修工程	33,102.00	26,102.00	30,102.00	90.94%	3,000.00	9.06%	已结算部分已全部回款	未逾期
3	岭宏健康家园二期 4#、11#、12#、 13#、14#、15#、17#、18#楼批量精装 工程	6,387.50	5,947.96	5,947.96	93.12%	439.54	6.88%	已结算部分已全部回款	未逾期
4	长华国际商业中心项目住宅 7-10 栋精 装修工程	3,319.86	2,537.45	2,455.26	73.96%	864.60	26.04%	已结算部分已全部回款	未逾期
5	杭州市未来科技城飞鸟客商务办公中心 南区 2#-5#楼公寓室内精装工程标段二 3#楼公寓室内精装工程	2,531.41	1,501.22	1,868.60	73.82%	662.81	26.18%	已结算部分已全部回款	未逾期
6	华强城市花园三期项目门窗幕墙工程	2,341.13	1,454.24	1,346.54	57.52%	994.59	42.48%	请款申请流程长且审批层级 较多，付款节点延迟。	未逾期

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
7	裕璟幸福家园项目工程总承包精装修工程（原深圳监狱保障性住房项目）	2,300.11	2,041.09	1,734.93	75.43%	565.18	24.57%	政府项目，请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
8	自由人花园五六期 6-1 栋精装房装修工程（标段四）	2,163.52	-	-	-	2,163.52	100.00%	未到结算节点	未逾期
9	佛山市南海区雅瑶绿洲八街项目铝合金门窗工程	1,711.14	1,368.91	1,368.91	80.00%	342.23	20.00%	已结算部分已全部回款	未逾期
10	广州龙湖中新知识城 ZSCN-B4 地块项目一标段别墅、高层、垃圾房以及卫生服务中心铝合金门窗工程	1,693.77	1,047.00	266.28	15.72%	1,427.50	84.28%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟	未逾期
-	合计	<b>71,709.90</b>	<b>58,999.87</b>	<b>62,090.48</b>	<b>86.59%</b>	<b>10,459.97</b>	<b>14.59%</b>	-	-

注 1：该项目累计收款额 17,000.00 万元，高于累计确认产值，差额 840.54 万元在预收账款列示，期末无应收款。

## （2）公共建筑装饰业务

### ① 2020 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
1	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	8,163.31	3,676.06	2,756.06	33.76%	5,407.25	66.24%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
2	贵州省都匀至安顺公路房建装修装饰工程	4,309.64	3,307.50	3,345.76	77.63%	963.88	22.37%	已结算部分已全部回款	未逾期
3	凯达尔枢纽国际广场群楼幕墙、外广场铺装工程	2,822.04	-	-	-	2,822.04	100.00%	未到结算节点	未逾期



序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
4	大族激光智造中心项目厂房公区装修 II 标段施工工程	2,268.15	1,573.56	1,573.56	69.38%	694.59	30.62%	已结算部分已全部回款	未逾期
5	邢台市人民医院新院区建设项目一期工程-医疗综合楼（病房楼 6F 至 15F）内装修工程	2,424.30	1,885.00	1,679.00	69.26%	745.3	30.74%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
6	北京学校（中学部及共享区）水电及消防预留预埋安装专业分包工程	1,804.48	867.56	740.05	41.01%	1,064.44	58.99%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
7	上海善方医院装修项目	4,152.21	3,220.00	3,620.00	87.18%	532.21	12.82%	已结算部分已全部回款	未逾期
8	南京佳兆业城市广场项目 C 地块（三标段）工程	1,529.28	759.67	759.67	49.68%	769.61	50.32%	已结算部分已全部回款	未逾期
9	远洋天著华府项目大货区幕墙（II 标）工程	1,455.49	1,122.75	200.28	13.76%	1,255.21	86.24%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
10	深圳龙湖恒路物流创新广场项目 3#楼公区及户内批量精装修施工工程	2,310.40	1,972.01	1,636.77	70.84%	673.63	29.16%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
-	合计	31,239.30	18,384.11	16,311.15	52.21%	14,928.16	47.79%	-	-

## ② 2019 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
1	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	18,143.03	9,921.08	10,619.49	58.53%	7,523.54	41.47%	已结算部分已全部回款	未逾期
2	新建徐州至淮安至盐城铁路盐城站站房及相关工程	5,467.31	5,467.64	4,201.15	76.84%	1,266.16	23.16%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
3	贵阳中航城项目四期 23 组团购物中心公共区域精装修工程	5,666.18	5,120.70	4,607.20	81.31%	1,058.98	18.69%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
4	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	10,936.17	9,519.31	9,519.31	87.04%	1,416.87	12.96%	已结算部分已全部回款	未逾期
5	东原财富广场 4 号楼精装修承包工程	8,598.00	5,835.90	5,835.90	67.88%	2,762.10	32.12%	已结算部分已全部回款	未逾期
6	射阳县经济开发区电子信息产业园二期装修工程	3,214.43	1,450.00	2,025.00	63.00%	1,189.43	37.00%	已足额回款	未逾期
7	凯达尔枢纽国际广场精装修工程（第一标段：商业公共区域精装修）	2,298.40	569.69	420.67	18.30%	1,877.73	81.70%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
8	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC） <sup>注1</sup>	2,215.01	-	2,215.01	100.00%	-	-	已足额回款	未逾期
9	深圳津村药业有限公司生产车间改造工程项目	1,855.60	1,484.48	1,243.12	66.99%	612.47	33.01%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
10	武清总部基地希尔顿欢朋酒店精装修工程	1,827.50	450.00	1,100.00	60.19%	727.50	39.81%	已结算部分已全部回款	未逾期
-	合计	<b>60,221.63</b>	<b>39,818.80</b>	<b>41,786.85</b>	<b>69.39%</b>	<b>18,434.78</b>	<b>30.61%</b>	-	-

注 1：该项目预收款 4,500 万元，高于当期确认产值，差额 2,284.99 万元在预收账款列示，期末无应收款。

### ③ 2018 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
1	楚雄市委党校原址改扩建项目装饰装修设计施工	5,918.62	2,836.51	2,836.51	47.93%	3,082.12	52.07%	已结算部分已全部回款	未逾期

序号	项目名称	累计产值 (含税) A	合同结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
2	东原财富广场4号楼精装修承包工程	5,312.92	1,191.04	1,191.04	22.42%	4,121.87	77.58%	已结算部分已全部回款	未逾期
3	中电长城大厦南塔公共区域精装修工程	4,684.94	3,063.21	3,063.21	65.38%	1,621.73	34.62%	已结算部分已全部回款	未逾期
4	深汕特别合作区品牌产业园项目	4,088.79	3,007.02	3,007.02	73.54%	1,081.77	26.46%	已结算部分已全部回款	未逾期
5	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	3,998.61	1,775.08	1,808.80	45.24%	2,189.80	54.76%	已结算部分已全部回款	未逾期
6	国民技术大厦精装修工程	3,232.08	1,617.39	2,646.63	81.89%	585.45	18.11%	已结算部分已全部回款	未逾期
7	昌平七里渠项目007地块东区幕墙工程	4,035.93	3,532.43	2,836.64	70.28%	1,199.29	29.72%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
8	山西省肿瘤医院医疗科研楼（体检中心）室内外装饰装修工程	7,612.68	6,585.03	6,585.03	86.50%	1,027.65	13.50%	已结算部分已全部回款	未逾期
9	天津宁汇大厦A座（北塔楼）精装修工程	3,322.69	2,000.00	1,400.00	42.13%	1,922.69	57.87%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
10	都（匀）香（格里拉）高速公路贵州境六盘水至威宁（黔滇界）段房建工程装饰装修设计施工	2,671.98	2,671.98	1,476.20	55.25%	1,195.78	44.75%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
-	合计	<b>44,879.24</b>	<b>28,279.68</b>	<b>26,851.09</b>	<b>59.83%</b>	<b>18,028.15</b>	<b>40.17%</b>	-	-

## (3) 装饰设计业务

## ① 2020 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计含税收入 A	合同累计结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
1	开化农商银行新大楼项目设计	107.34	107.34	107.34	100.00%	-	-	已足额回款	-
2	中国华润大厦 22 层职场设计装修一体化设计	55.00	55.00	55.00	100.00%	-	-	已足额回款	-
3	动力电池系统总成项目 1 厂房和 1 仓库二次工艺机电装修工程设计	29.55	-	14.78	50.00%	14.77	50.00%	已按节点回款	未逾期
4	集团文化展厅设计	28.30	22.64	22.64	80.00%	5.66	20.00%	已按节点回款	未逾期
5	云南白药南屏街改造项目设计	59.80	51.84	47.84	80.00%	11.96	20.00%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
6	吴江区太湖新城水秀幼儿园工程内装设计	36.00	36.00	36.00	100.00%	-	-	已足额回款	-
7	贵阳万科花溪大都会 S1S12 号楼幕墙项目设计	40.00	40.00	40.00	100.00%	-	-	已足额回款	-
8	汕尾华耀住宅室内公共区域精装修设计服务工程	12.40	12.40	11.55	93.15%	0.85	6.85%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
9	呼和浩特供电局 2019 年客户服务中心装修工程勘察设计	20.55	20.55	19.05	92.70%	1.50	7.30%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
10	杭州君悦酒店楼顶酒吧改造	20.00	20.00	20.00	100.00%	-	-	已足额回款	-
-	合计	408.94	365.77	374.20	91.50%	34.75	8.50%	-	-

## ② 2019 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计含税收入 A	合同累计结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
1	凯达尔枢纽国际广场项目酒店（二标段）、商业（二标段）装修设计	1,149.50	1,149.50	1,149.50	100.00%	-	-	未到结算期	未逾期
2	富士君荟苑商铺及地下室装饰工程深化设计	262.00	262.00	262.00	100.00%	-	-	未到结算期	未逾期
3	长春发展农村商业银行综合办公楼装修工程（设计）	228.00	91.20	91.20	40.00%	136.80	60.00%	未到结算期	未逾期
4	富士君悦府地下室装饰工程深化设计	120.00	120.00	120.00	100.00%	-	-	未到结算期	未逾期
5	顺义区文化中心项目（文化馆、图书馆、博物馆装饰）第二包图书馆设计	80.82	80.82	80.82	100.00%	-	-	已按节点回款	未逾期
6	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	175.54	-	-	-	175.54	100.00%	未到结算期	未逾期
7	百达丰基地大湾荟餐厅装修工程空间设计	58.00	58.00	-	-	58.00	100.00%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
8	中航城格兰云天大酒店局部室内装修项目设计	45.00	45.00	45.00	100.00%	-	-	已足额回款	-
9	商水县新时代文明实践中心室内装饰工程	41.00	-	-	-	41.00	100.00%	未到结算期	未逾期
10	三峡现代物流信息中心工程幕墙工程设计	40.68	32.54	32.54	80.00%	8.14	20.00%	已按节点回款	未逾期
-	合计	2,200.54	1,839.07	1,781.07	80.94%	419.47	19.06%	-	-

## ③ 2018 年度

单位：万元

序号	项目名称	累计含税收入 A	合同累计结算额 B	累计回款额 C	收款进度 D=C/A	应收账款余额 E=A-C	未回款比例 F=E/A	未回款原因	逾期 情况
1	威海市威高温泉健康城项目	255.20	106.71	56.71	22.22%	198.49	77.78%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
2	澄江化石地博物馆布展工程设计-采购-施工总承包（EPC）	168.63	33.73	-	-	168.63	100.00%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
3	威海卫大厦装饰工程室内设计	192.40	192.40	173.14	89.99%	19.26	10.01%	请款申请流程长且审批层级较多，付款节点延迟。	未逾期
4	威海市杨家滩花园 100#楼室内精装修	200.00	157.50	157.50	78.75%	42.50	21.25%	已按节点回款	未逾期
5	云南楚雄瑞特商业中心外立面装饰设计	123.50	78.00	78.00	63.16%	45.50	36.84%	已按节点回款	未逾期
6	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	105.32	-	-	-	105.32	100.00%	未到结算期	未逾期
7	园洲厂区二次改造项目	69.61	-	69.61	100.00%	-	-	已足额回款	-
8	楚雄瑞特商业中心室内装修工程设计	64.00	64.00	64.00	100.00%	-	-	已足额回款	-
9	昆明高新区管委会东区办公楼设计施工总承包（EPC）	61.40	-	-	-	61.40	100.00%	未到结算期	未逾期
10	新密农商银行新区支行室内装饰工程	41.43	41.43	41.43	100.00%	-	-	已足额回款	-
-	合计	1,281.49	673.77	640.39	49.97%	641.10	50.03%	-	-

## （六）期间费用分析

报告期内，公司期间费用如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,517.13	32.56%	2,483.41	32.43%	2,446.66	35.89%
管理费用	4,205.68	54.41%	3,789.44	49.48%	3,157.74	46.32%
财务费用	1,007.27	13.03%	1,385.98	18.10%	1,213.08	17.79%
<b>合计</b>	<b>7,730.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,658.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,817.48</b>	<b>100.00%</b>
占营业收入比例	3.59%		3.83%		3.85%	

如上表所示，报告期各期，公司期间费用分别为 6,817.48 万元、7,658.83 万元和 7,730.08 万元，占各期营业收入比例分别为 3.85%、3.83%和 3.59%，整体占比较为平稳。具体分析如下：

### 1、销售费用分析

#### （1）销售费用构成及变动情况

报告期内，公司销售费用主要项目及占比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	1,758.99	69.88%	1,743.46	70.20%	1,722.38	70.40%
业务招待费	191.79	7.62%	153.67	6.19%	155.62	6.36%
项目维护费	187.58	7.45%	125.20	5.04%	82.71	3.38%
房租水电费	126.82	5.04%	133.10	5.36%	128.32	5.24%
办公及交通差旅费	141.76	5.63%	204.24	8.22%	252.25	10.31%
投标费	73.73	2.93%	92.35	3.72%	77.83	3.18%
咨询及设计广告费	31.34	1.25%	27.77	1.12%	22.08	0.90%
其他费用	5.10	0.20%	3.62	0.15%	5.47	0.22%
<b>合计</b>	<b>2,517.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,483.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,446.66</b>	<b>100.00%</b>
占营业收入比例	1.17%		1.24%		1.38%	

报告期内，公司的销售费用分别为 2,446.66 万元、2,483.41 万元和 2,517.13 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.38%、1.24% 和 1.17%。

公司销售费用主要由职工薪酬、业务招待费、项目维护费、房租水电费、办公及交通差旅费等费用构成，报告各期上述费用占销售费用比重合计分别为 95.69%、95.02% 和 95.62%，构成明细与公司业务发展情况基本一致。项目维护费主要是指项目质保期间的维修施工的人工材料费等，发生比较偶然，且金额在项目完工时难以预计，不属于工程施工的项目成本，因此作为销售费用核算，符合行业惯例。

报告期内公司战略转型，逐步将重心转至大型项目，因此公司在保持收入增长的同时并未大幅增加相关销售费用，公司的销售费用占营业收入比例在报告期逐步降低。

## （2）销售费用率与同行业上市公司对比情况

报告期内，公司与同行业可比上市公司销售费用率对比情况如下：

证券简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宝鹰股份	0.56%	0.42%	0.40%
金螳螂	1.20%	2.11%	2.69%
洪涛股份	1.99%	2.27%	3.75%
广田集团	1.43%	1.35%	1.84%
瑞和股份	0.56%	0.62%	0.71%
奇信股份	1.35%	0.96%	0.88%
建艺集团	0.74%	0.60%	0.81%
中装建设	0.92%	0.95%	0.95%
美芝股份	1.11%	1.79%	1.57%
中天精装	0.64%	0.80%	1.04%
维业股份	1.25%	1.41%	1.38%
全筑股份	1.02%	0.79%	0.65%
行业平均	1.07%	1.17%	1.39%
华南装饰	1.17%	1.24%	1.38%

数据来源：根据可比上市公司公告的年报或招股说明书数据整理得出。

如上表所述，报告期内，同行业可比上市公司的销售费用率平均值分别为



1.39%、1.17%和 1.07%，呈下滑趋势。公司的销售费用率的变动趋势与同行业保持一致。

### （3）销售人员职工薪酬变动情况分析

报告期内，公司销售人员数量和薪酬变动情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	215,428.64	200,094.59	176,848.99
计入销售费用的职工薪酬	1,758.99	1,743.46	1,722.38
职工薪酬占营业收入比	0.82%	0.87%	0.97%
平均人数（人）	138	154	164
人均薪酬	12.75	11.32	10.50

报告期内，发行人销售人员职工薪酬支出持续增长，但占营业收入的比重有所下降，主要系业务收入的快速增长带来的规模效益所致。报告期内发行人销售人员人数有所下降，主要系公司近年来重点发展以时代地产、龙湖地产、万科、中粮·大悦城、华润置地、合景泰富为代表的优质住宅类战略大客户，调整内部资源向住宅精装修市场倾斜，该领域客户群体较为集中且对服务质量要求较高，公司因此缩减了部分销售人员数量，将部分有经验的人员调整至工程管理部门。

报告期内，发行人销售人员职工薪酬占营业收入的比例与可比公司的对比情况如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宝鹰股份	0.25%	0.20%	0.20%
金螳螂	0.94%	1.55%	1.87%
洪涛股份	1.11%	1.20%	2.03%
广田集团	1.13%	0.99%	1.25%
瑞和股份	0.44%	0.44%	0.48%
奇信股份	0.96%	0.65%	0.46%
建艺集团	0.54%	0.47%	0.65%
中装建设	0.54%	0.54%	0.51%
美芝股份	0.73%	1.08%	0.97%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
中天精装	0.52%	0.69%	0.88%
维业股份	0.85%	0.79%	0.82%
全筑股份	0.43%	0.30%	0.23%
行业平均	0.70%	0.74%	0.86%
华南装饰	0.82%	0.87%	0.97%

由上表可知，发行人销售人员职工薪酬费用率较行业平均水平略高，但差异较小。从同行业销售人员职工薪酬费用率的分布情况来看，发行人销售人员职工薪酬费用率处于中等左右水平，与行业平均水平不存在重大差异。

## 2、管理费用分析

### （1）管理费用构成及变动情况

报告期内，公司管理费用主要项目及占比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	2,421.68	57.58%	2,182.17	57.59%	1,820.34	57.65%
咨询及中介服务费	700.19	16.65%	544.99	14.38%	346.96	10.99%
房租水电物业费	370.13	8.80%	333.77	8.81%	294.99	9.34%
业务招待费	165.27	3.93%	160.44	4.23%	166.85	5.28%
折旧摊销费	126.21	3.00%	126.27	3.33%	144.22	4.57%
办公、通讯及邮费	92.67	2.20%	124.47	3.28%	117.19	3.71%
交通差旅费	120.63	2.87%	129.40	3.41%	134.33	4.25%
汽车、修理费	127.85	3.04%	81.29	2.15%	56.64	1.79%
保险费	45.78	1.09%	46.66	1.23%	44.62	1.41%
残疾人就业保障金	17.61	0.42%	21.49	0.57%	16.95	0.54%
其他费用	17.67	0.42%	38.50	1.02%	14.65	0.46%
<b>合计</b>	<b>4,205.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,789.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,157.74</b>	<b>100.00%</b>
占营业收入比例	1.95%		1.89%		1.79%	

报告期各期，公司管理费用分别为 3,157.74 万元、3,789.44 万元和 4,205.68 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.79%、1.89%和 1.95%。公司的管理费用主要由职工薪酬、咨询及中介服务费、房租水电物业费、业务招待费等构成，

上述费用占管理费用的比例合计分别为 83.26%、85.01%和 86.89%，管理费用的构成明细与公司业务发展情况基本一致。

报告期内，公司的管理费用逐年增长，主要是由于公司业务规模和经营业绩不断提升，管理人员数量和薪酬有所增加，具体如下：

1) 职工薪酬呈上升趋势主要系为公司随着业务规模的增长扩充管理团队规模，导致职工薪酬有所增加；

2) 公司管理费用中的咨询及中介服务费主要为支付 IPO 中介机构费用；

3) 折旧及摊销有所下降，主要系报告期内部分办公设备、运输设备及软件折旧/摊销期限陆续到期所致。

## （2）管理费用率与同行业上市公司对比情况

报告期内，公司与同行业可比上市公司管理费用率对比情况如下：

证券简称	2020 年度	2019 年	2018 年
宝鹰股份	2.47%	1.96%	1.84%
金螳螂	1.94%	3.25%	3.58%
洪涛股份	6.95%	6.58%	6.25%
广田集团	1.53%	1.41%	1.84%
瑞和股份	2.07%	2.11%	1.66%
奇信股份	5.37%	3.33%	2.13%
建艺集团	2.06%	1.62%	1.35%
中装建设	2.94%	2.48%	2.39%
美芝股份	3.35%	4.80%	4.07%
中天精装	2.51%	3.34%	3.28%
维业股份	4.41%	4.03%	3.81%
全筑股份	2.83%	2.31%	2.60%
<b>行业平均</b>	<b>3.20%</b>	<b>3.10%</b>	<b>2.90%</b>
<b>华南装饰</b>	<b>1.95%</b>	<b>1.89%</b>	<b>1.79%</b>

由上表可知，公司的管理费用率低于同行业平均水平，主要是：

（1）同行业可比公司上市后因募投项目投产增加了较多管理用固定资产，致使折旧摊销费率普遍高于发行人；且发行人自用的房屋建筑物较少，各分公

司办公场地主要通过租赁取得，进而租金水电物管费略高于同行业可比公司；

（2）部分可比上市公司报告期内实施股权激励，使管理费用增加；

（3）部分可比上市公司装饰业务中除公共建筑装饰和住宅精装修外，还包含较高比例的面向个人的家装业务；另外部分可比上市公司还有第二主业，如发展职业教育或运营光伏电站等，该部分可比公司的管理模式与发行人存在一定的差异。

（3）管理人员职工薪酬变动情况分析

报告期内，公司管理人员数量和薪酬变动情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	215,428.64	200,094.59	176,848.99
计入管理费用的职工薪酬	2,421.68	2,182.17	1,820.34
职工薪酬占营业收入比	1.12%	1.09%	1.03%
平均人数（人）	221	200	176
人均薪酬	10.96	10.91	10.34

注1：平均人数=各期月末人数的平均数取整，下同

报告期内，发行人管理人员职工薪酬支出持续增长，主要系随着公司经营规模的扩大，发行人管理人员数量与薪资水平均有所增长。

报告期内，发行人管理人员职工薪酬占营业收入的比例与可比公司的对比情况如下：

项目	2020年度	2019年度	2018年度
宝鹰股份	1.30%	1.12%	1.09%
金螳螂	1.19%	1.80%	2.14%
洪涛股份	2.41%	2.97%	2.70%
广田集团	0.76%	0.72%	0.88%
瑞和股份	0.64%	0.67%	0.66%
奇信股份	1.82%	1.33%	1.15%
建艺集团	0.66%	0.49%	0.28%
中装建设	0.89%	0.79%	0.72%

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
美芝股份	1.99%	2.67%	2.31%
中天精装	1.89%	2.60%	2.20%
维业股份	3.12%	2.94%	2.85%
全筑股份	1.00%	0.74%	0.77%
行业平均	1.47%	1.57%	1.48%
华南装饰	1.12%	1.09%	1.03%

由上表可知，发行人管理人员职工薪酬费用率较行业平均水平略低。一方面，由于个别可比公司规模大，业务板块较多，管理人员数量相对较多，因而职工薪酬费用率较高；另一方面，公司的人均薪酬略低于同行业人均薪酬，导致发行人职工薪酬费用率处在可比公司中位数略低水平。发行人与可比公司管理费用-薪酬费用率之间的差异属于合理差异范围。

### 3、财务费用分析

报告期内，公司的财务费用明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
利息支出	984.67	1,140.36	1,238.58
减：利息收入	168.57	87.99	100.09
手续费	156.34	98.93	73.54
承兑汇票贴现	34.84	234.69	1.05
<b>合计</b>	<b>1,007.27</b>	<b>1,385.98</b>	<b>1,213.08</b>
占营业收入比例	0.47%	0.69%	0.69%

报告期内，公司的财务费用分别为 1,213.08 万元、1,385.98 万元和 1,007.27 万元，占各期营业收入的比例分别为 0.69%、0.69%和 0.47%。

报告期内，公司在收入增长的同时加大应收款的催收力度以缓解资金压力，债务融资业务规模并未与公司业务规模同比例增加，从而使得公司的财务费用占收入比例逐年小幅下降。

## （七）利润表其他项目分析

### 1、税金及附加

报告期内，公司税金及附加的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
城市维护建设税	181.98	272.44	199.05
教育费附加	80.38	119.73	87.28
地方教育附加	53.21	79.03	57.83
房产税	27.53	27.28	22.96
印花税	109.72	165.97	112.93
土地使用税	2.33	2.46	3.20
车船使用税	0.82	1.12	0.85
其他税费	5.83	5.22	5.77
<b>合计</b>	<b>461.80</b>	<b>673.24</b>	<b>489.87</b>
<b>占营业收入比例</b>	<b>0.21%</b>	<b>0.34%</b>	<b>0.28%</b>

报告期内，公司的税金及附加主要为城市维护建设税、印花税、教育费附加及地方教育附加。

报告期内，公司税金及附加分别 489.87 万元、673.24 万元和 461.80 万元，占当期营业收入的比重分别为 0.28%、0.34%和 0.21%，占比较为稳定。

### 2、投资收益

报告期内，公司的投资收益具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-
处置交易性金融资产产生的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-1,843.57	-1,393.23	-786.19
<b>合计</b>	<b>-1,843.57</b>	<b>-1,393.23</b>	<b>-786.19</b>

报告期各期，以摊余成本计量的金融资产终止确认收益分别为-786.19 万元、-1,393.23 万元和-1,843.57 万元，主要为应收账款反向保理的相关费用。

### 3、信用减值损失与资产减值损失

报告期内，公司信用减值损失与资产减值损失金额（损失以“-”号填列）列示如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
信用减值损失	-2,508.02	-3,754.43	-
资产减值损失	-6,043.12	-84.33	-6,654.20

注：根据2019年1月1日新施行的金融工具准则，应收款项计提的坏账损失列入信用减值损失，不再计入资产减值损失当中。

公司的减值损失主要为计提的坏账准备，信用减值损失和资产减值损失的具体构成如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
信用减值损失：			
-应收票据信用减值损失	-178.34	652.79	-
-应收账款信用减值损失	-2,165.60	-4,271.86	-
-其他应收款信用减值损失	-164.88	-135.36	-
资产减值损失：			
-坏账损失	-	-	-6,564.48
-存货跌价及合同履约成本减值损失	-80.80	-84.33	-89.72
-合同资产减值损失	-5,962.32	-	-
<b>合计</b>	<b>-8,551.94</b>	<b>-3,838.76</b>	<b>-6,654.20</b>

报告期内，公司信用减值损失和资产减值损失主要系应收账款及合同资产余额增加，导致各期计提的坏账准备增加。

报告期内，公司遵循了稳健的会计政策，足额计提了各项资产减值准备，资产减值提取情况与资产质量实际状况相符。

### 4、资产处置收益

报告期内，公司的资产处置收益具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
固定资产处置收益	1.32	-0.01	1.83

公司资产处置收益均为固定资产处置收益。

## 5、其他收益

报告期内，公司其他收益的具体情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
政府补助	190.04	178.01	106.56
个税手续费返还	4.62	-	-
<b>合计</b>	<b>194.66</b>	<b>178.01</b>	<b>106.56</b>

报告期内，公司的其他收益主要为政府补助，计入当期损益的政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
社保局稳岗补贴	11.64	7.69	9.29
岗前培训补贴	2.50	1.84	0.58
实习生基地补贴	2.01	5.37	4.29
防护用品补贴款	3.00	-	-
新招员工补贴支持	0.52	-	-
中心补贴款-建筑装饰设计综合贡献支持	70.00	60.00	-
创意设计作品奖	50.00	40.00	40.00
知识产权专项奖励	-	-	2.40
企业资质认定支持	-	-	20.00
建筑装饰设计行业-人才奖励支持	50.00	-	30.00
经济贡献支持	-	-	-
总部经营支持	-	13.11	-
企业上市分项支持	-	50.00	-
第三届进博会企业团人员差旅补贴	0.37	-	-
<b>合计</b>	<b>190.04</b>	<b>178.01</b>	<b>106.56</b>



## 6、营业外收入

报告期内，公司的营业外收入具体情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
无需支付的款项	4.55	0.25	5.33
保险赔偿	-	56.93	-
诉讼赔偿	-	-	14.12
其他	-	0.005	0.80
<b>合计</b>	<b>4.55</b>	<b>57.19</b>	<b>20.24</b>

公司的营业外收入主要为无需支付的款项和保险赔偿款。

### （1）无需支付的款项

报告期内，公司无需支付的款项系公司无需支付的以前年度应付账款，故转为营业外收入。

### （2）保险赔偿

2018年3月23日，总承包商中冶京诚工程技术有限公司为深汕特别合作区品牌产业园项目的总承包、业主以及分包、设计和监理单位购买建筑工程一切险及第三者责任险。2018年9月16日受台风“山竹”影响项目受损，保险公司保险赔款转至总承包方，总承包方将2019年1月将保险赔款56.93万元转给发行人。

## 7、营业外支出

报告期内，公司的营业外支出主要为固定资产损毁报废损失和对外捐赠。公司的营业外支出明细如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
对外捐赠支出	5.00	11.80	-
非流动资产损毁报废损失	0.18	0.06	2.61
罚款	0.01	0.06	0.66
滞纳金	0.05	0.05	0.02
其他	0.06	-	0.01

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
合计	5.30	11.98	3.30

### （八）非经常性损益及其对净利润的影响

报告期内，公司非经常性损益情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动性资产处置损益	1.32	-0.01	9.22
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	266.74	240.71	106.56
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	-
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债产生的公允价值变动损益	-	-	-
处置交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	291.50	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-0.75	45.21	16.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4.62		
非经常性损益总额	563.43	285.90	132.72
减：非经常性损益的所得税影响数	142.12	71.50	33.35
<b>非经常性损益净额</b>	<b>421.30</b>	<b>214.40</b>	<b>99.37</b>
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数	-	-	-
<b>归属于公司普通股股东的非经常性损益</b>	<b>421.30</b>	<b>214.40</b>	<b>99.37</b>

报告期各期，公司归属于母公司所有者的非经常性损益净额占归属于母公司普通股股东的净利润的比重分别为 2.30%、2.45% 和 5.80%。

报告期各期，扣除非经常性损益后归属于母公司普通股股东的净利润分别为 4,229.83 万元、8,538.33 万元和 6,846.45 万元。

### 三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	4,412.16	-3,372.80	5,581.00
投资活动产生的现金流量净额	-79.66	-69.41	25.61
筹资活动产生的现金流量净额	-4,214.95	-3,820.28	191.38
现金及现金等价物净增加额	117.55	-7,262.49	5,797.99
加：期初现金及现金等价物余额	17,565.66	24,828.15	19,030.16
期末现金及现金等价物余额	17,683.21	17,565.66	24,828.15

#### （一）经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动现金流量详细情况如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
销售商品、提供劳务收到的现金	192,525.40	187,753.01	159,020.24
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	16,626.56	17,420.04	20,329.86
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>209,151.96</b>	<b>205,173.05</b>	<b>179,350.11</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	165,452.72	169,408.57	138,641.90
支付给职工以及为职工支付的现金	8,453.46	6,911.57	6,290.25
支付的各项税费	8,365.65	9,149.85	6,707.62
支付的其他与经营活动有关的现金	22,467.98	23,075.86	22,129.34
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>204,739.80</b>	<b>208,545.86</b>	<b>173,769.11</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,412.16</b>	<b>-3,372.80</b>	<b>5,581.00</b>

### 1、装修装饰项目具有资金密集的行业特点

(1) 根据项目进展的具体情况，公司需要分阶段先期支付投标保证金、履约保函保证金以及工程监管资金等相应款项。

(2) 在工程施工过程中，工程发包方根据合同约定按月或者分阶段结算支付工程款，结算支付比例一般低于工程施工进度，同时工程合同一般会约定一定比例的工程尾款在质保期结束时支付，导致工程的结算和回款具有滞后性。

(3) EPC 等大型工程项目具有合同金额高、施工周期长、结算回款慢等特点，占用施工企业大量的资金。

(4) 企事业单位公共装饰项目的审计流程复杂，耗时较长。

### 2、报告期内公司经营活动现金流量整体偏紧张

2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 5,581.00 万元，主要系公司在加强应收账款管理的同时，强化与供应商的合作，合理利用商业信用；同时公司采用票据结算，优化公司的经营现金流。

2019 年度，公司经营活动产生的现金流量为-3,372.80 万元，主要系公司业务增长较快，承接大型工程项目数量较多，垫付的项目资金较多。但受付款审批流程、政府审计程序等因素影响，工程款回收相对滞后，对公司日常营运资金造成一定压力。

2020 年度，公司经营活动产生的现金流量为 4,412.16 万元，主要系公司为加强经营现金管理，更多地进行应收账款保理以及采用票据与供应商进行结算。2020 年末，公司的应付票据余额由 2019 年末的 10,824.62 万元增长至 18,300.00 万元；2020 年度公司应收账款保理额由 2019 年度的 25,549.67 万元增长至 33,979.11 万元。

### 3、销售商品、提供劳务收到的现金与销售收入匹配关系

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品、提供劳务收到的现金（A）	192,525.40	187,753.01	159,020.24
营业收入（B）	215,428.64	200,094.59	176,848.99
占比（A/B、销售收现率）	<b>89.37%</b>	<b>93.83%</b>	<b>89.92%</b>

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 159,020.24 万元、187,753.01 万元和 192,525.40 万元，占同期营业收入的比例分别为 89.92%、93.83%和 89.37%，基本保持稳定。

公司建立了收款管理长效机制等措施，针对不同客户，采取不同措施加强施工项目应收账款的催收，经过定期追踪结果、及时改变方法、提前和客户沟通付款安排等方式，以保证公司的销售收现率。

报告期内，可比上市公司销售收现率对比情况如下：

证券简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宝鹰股份	77.92%	85.42%	82.66%
金螳螂	92.14%	91.95%	91.66%
洪涛股份	92.46%	94.09%	88.51%
广田集团	92.17%	50.38%	80.13%
瑞和股份	84.18%	80.24%	74.94%
奇信股份	121.16%	96.09%	89.60%
建艺集团	74.51%	83.14%	82.53%
中装建设	90.10%	90.08%	93.38%
美芝股份	86.56%	102.79%	77.42%
中天精装	91.55%	84.76%	88.31%
维业股份	101.14%	93.20%	96.37%

证券简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
全筑股份	74.05%	73.50%	67.34%
行业平均	<b>89.83%</b>	<b>85.47%</b>	<b>84.40%</b>
华南装饰	<b>89.37%</b>	<b>93.83%</b>	<b>89.92%</b>

公司的销售收现率 2018 年与 2019 年高于行业平均水平，2020 年与行业平均水平相当。

#### 4、经营活动现金流量净额与净利润匹配分析

报告期内，公司经营活动净现金流量与净利润之间的关系如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
净利润（A）	7,267.75	8,752.73	4,329.20
加：信用减值损失	2,508.82	3,754.43	-
资产减值准备	6,043.12	84.33	6,654.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	205.50	194.92	219.14
无形资产摊销	19.96	31.86	39.16
长期待摊费用摊销	10.63	9.26	7.25
资产处置损益（收益以“-”号填列）	-1.32	0.01	-9.22
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.18	0.06	2.61
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	1,079.37	1,203.06	1,238.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,982.67	-1,489.61	-1,662.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-527.88	-1,054.12	-209.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-35,850.61	-15,501.47	-29,142.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	25,639.31	641.71	24,115.33
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额（B）	<b>4,412.16</b>	<b>-3,372.80</b>	<b>5,581.00</b>
经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异（A-B）	<b>2,855.60</b>	<b>12,125.53</b>	<b>-1,251.80</b>

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
占比 (B/A)	0.61	-0.39	1.29

由上表可知，报告期内，公司的经营活动产生的现金流量净额与净利润的差异，主要是公司所处行业结算特点导致的经营性应收及经营性应付账款的变动所致。

报告期内，可比上市公司经营活动产生的现金流量净额与净利润的比值如下：

证券简称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
宝鹰股份	7.77	3.73	-2.94
金螳螂	0.76	0.78	0.76
洪涛股份	0.04	1.37	-0.08
广田集团	-0.76	-7.52	1.41
瑞和股份	-0.45	-0.25	-1.45
奇信股份	0.15	3.77	-1.56
建艺集团	13.12	19.73	0.69
中装建设	-1.17	0.27	-1.49
美芝股份	-4.27	1.37	-10.26
中天精装	0.00	0.94	0.96
维业股份	2.89	0.81	0.93
全筑股份	1.67	0.87	0.67
行业平均	1.65	2.16	-1.03
华南装饰	0.61	-0.39	1.29

受行业特点影响，各期经营性现金流量净额和净利润的比值，无论是个别企业还是行业整体平均值，均存在较大波动。一方面，工程施工行业收入、利润确认随工程进度同步确认，但工程款的回收受合同结算条款约束以及实际付款进度的影响，二者难以同步，导致经营性现金流在各期产生较大波动；另一方面，工程业务的开展需垫付大量流动资金，从而可能导致经营活动产生的现金流量净额为负值。报告期内公司该项比值呈现一定波动性，部分年度呈现负数，这一特征符合公司实际情况与整体行业特征，且与同行业上市公司各期波动幅度较大的特征相一致。

## （二）投资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收回投资所收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.60	0.42	443.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1.60</b>	<b>0.42</b>	<b>443.47</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	81.26	69.83	417.85
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>81.26</b>	<b>69.83</b>	<b>417.85</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-79.66</b>	<b>-69.41</b>	<b>25.61</b>

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 25.61 万元、-69.41 万元和-79.66 万元。

2018 年，公司投资活动现金流出 417.85 元，主要为公司购买募投项目用地支付的土地价款及相关税费 384.38 万元。

## （三）筹资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资所收到的现金	-	481.39	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
借款所收到的现金	13,800.00	20,120.00	23,700.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	4,600.00	2,500.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>18,400.00</b>	<b>23,101.39</b>	<b>23,700.00</b>
偿还债务所支付的现金	16,946.86	23,169.59	22,350.00



项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利或偿付利息所支付的现金	922.39	1,234.69	1,158.62
支付的其他与筹资活动有关的现金	4,745.69	2,517.39	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>22,614.95</b>	<b>26,921.66</b>	<b>23,508.62</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,214.95</b>	<b>-3,820.28</b>	<b>191.38</b>

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 191.38 万元、-3,820.28 万元和-4,214.95 万元。报告期内筹资活动现金流量主要为收到股东的出资款、借入和偿还银行借款以及支付借款利息及相关手续费。

## 四、资本性支出分析

### （一）报告期内重大资本性支出

报告期内，公司的重大资本性支出主要为购置人才住房和项目建设用地。

2018 年 4 月，公司全资子公司陆河高新通过招标方式购买了位于广东汕尾市陆河县河口镇云峰村委的工业用地（宗地编号：ZD201580362000），宗地面积为 16,917.62 平方米，年限为 50 年，该宗土地于 2018 年 3 月 23 日挂牌出让，陆河高新已经依法履行了招投标手续，并取得了《土地出让中标通知书》及签署了《国有土地出让合同》，土地出让价格为 373.00 万元。

### （二）报告期后及未来可预见的重大资本性支出

截至本招股说明书签署日，除募集资金投资项目外，公司未有其他可预见的重大资本性支出计划。关于本次发行募集资金投资项目，详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”相关内容。

## 五、发行人财务状况和盈利能力的未来趋势分析

### （一）财务状况未来趋势分析

公司未来财务状况趋势与公司现有战略和未来业务发展密切相关。

#### 1、资产状况趋势

首先，公司资产结构目前以流动资产为主，主要为货币资金和应收账款（包括合同资产），基本与行业情况一致。报告期内，管理层对应收账款余额

较高的现象保持高度重视，积极加强应收账款的催收工作，但考虑到未来公司业务规模将持续扩大，公司应收账款余额将可能继续保持快速增长的态势，从而可能会导致应收账款占总资产的比重进一步提高，亦会因计提坏账准备而对当期损益造成较大影响。

最后，随着本次募投项目的成功实施，公司以施工管理为切入点，全面融合建筑装饰产业链的规划和构造“设计-部品部件-施工管理”的一体化战略将初步实现，短期内将继续以施工管理业务为核心，长期将发挥客户协同效应，并向高毛利的装饰设计业务和绿色、环保建筑装饰材料领域转型。由此会带来公司固定资产的规模将逐步增加，非流动资产占总资产的比重可能会较报告期有所提升。

## 2、负债状况趋势

随着公司未来业务规模的持续扩大，公司的经营性负债规模将进一步提高。此外，考虑到业务发展对资金的潜在需求，公司在本次募投项目实施完成，权益资本得到补充后，可能会适量增加银行借款和应付票据等金融负债，提升总体负债规模。

### （二）公司盈利能力未来趋势

报告期内，公司的营业收入规模保持增长态势，2018年至2020年公司营业收入的年均复合增长率达10.37%。未来，随着公司与时代地产、龙湖地产、万科、中粮·大悦城、华润置地、龙光地产等优质住宅类战略大客户之间的紧密合作陆续推进，公司未来的收入和毛利规模有望进一步提升。

此外，募投项目成功实施之后，公司将逐步开拓绿色、环保材料市场，并加大对研发设计业务的投入，公司的利润质量亦将进一步提升。

如前文所述，公司资产结构中应收账款的期末余额较高，应当计提的坏账损失将对净利润产生较大影响，因此，应收账款的回款情况将影响净利润的规模。

### （三）公司所面临的主要困难

近年来，公司的项目营运资金需求不断加大，而公司的融资渠道较为单

一，所需大额资金主要来源于公司的利润积累和银行借款，部分通过股权融资补充。虽然报告期内公司已完成一次股权融资，但相比已上市的同行业可比公司而言，资本规模仍然相对偏小，为公司的最大弱势。因此，银行借款给公司造成一定的财务压力，财务费用的支出对公司的盈利水平有一定不利影响。

针对资金紧张但融资渠道相对单一的现状，公司将从提高内部运营效率着手，落实精细化施工和扁平化管理政策，强化成本控制和扩大商业信用融资，提升资金运用效率；同时，适时制订了走向资本市场的战略决策，一旦公司成功上市，不仅将为公司的日常营运提供有效的资金支持，而且将大大缓解公司的融资压力，降低财务费用和偿债风险，并提高公司的盈利能力。

## **六、即期回报摊薄情况、填补即期回报措施及相关承诺**

### **（一）本次公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响**

本次发行上市完成后，公司的股本和净资产将较发行前有较大幅度的增加。由于募集资金投资项目建设需要一定的周期，产生效益需要一定的时间，因此本次发行完成后的短时间内，因股本和净资产增加较大可能会摊薄即期回报。但从中长期看，本次募集资金带来的资本金规模增加将进一步提升公司的经营规模和盈利能力。公司将积极采取各种措施提高募集资金的使用效率，获取良好的效益。

### **（二）董事会对本次融资必要性和合理性的分析**

公司本次公开发行新股募集资金扣除发行费用后，将按轻重缓急顺序投入“陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目”等 3 个项目，募集资金投资项目建设完毕后，能够有效改善公司的资产结构，降低了公司的财务风险，提升公司管理水平，满足公司研发需求，助力公司业务发展，增强了公司的创新能力和竞争能力。

本次融资的必要性和合理性详见招股说明书“第十三节 募集资金运用”之“四、募集资金投资项目介绍”。

### **（三）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系**

本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系详见本招股说明书“第十三

节 募集资金运用”之“三、募集资金投资项目与公司现有主营业务之间的关系及对同业竞争和独立性的影响”。

#### **（四）公司应对本次公开发行摊薄即期回报采取的措施及相关承诺主体承诺**

公司拟通过多种措施防范即期回报被摊薄的风险，积极应对外部环境变化，增厚未来收益，实现公司业务的可持续发展，以填补股东回报，充分保护中小股东的利益。为保证公司填补回报措施能够得到履行，发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员已作出相应承诺。

上述措施及承诺的具体内容详见本招股说明书“重大事项提示”之“五、填补被摊薄即期回报的措施及承诺”的相关内容。

## 第十二节 业务发展目标

### 一、公司的战略发展目标

本公司将继续专注于建筑装饰工程领域，以装配式施工为发展方向，确立了“装饰设计-装配式部品部件生产-装饰施工”的一体化发展路径，完善业务结构，提升装饰业务的附加值和项目盈利水平。未来实现登陆资本市场目标后，随着资金实力和行业知名度的进一步提升，公司将继续围绕“提高整体产值规模和项目综合盈利能力”这一目标，以“提升优质客户规模和增强施工管理水平”为核心，以“精细化施工、品质化施工、项目管理动态化”为业务支点，继续为客户提供“高品质、高效率、专业化”的建筑装饰设计与管理服务，力争将公司打造成国内建筑装饰领域的领先企业。

### 二、未来三年的具体发展规划

公司将围绕提高建筑装饰的市场份额、提升项目综合盈利能力等方面推进公司的战略发展目标，并采取以下具体措施：

#### （一）市场开拓计划

报告期内，公司董事会确定了深耕建筑装饰工程领域，完善业务结构，提高整体产值规模和项目综合盈利能力的发展目标。在区域策略上，公司将继续以华南地区、华东地区和西南地区省会城市及其他准一线城市为业务发展重点城市。

未来，公司将在巩固现有业务的基础上，积极提升设计施工管理水平，提高优质客户规模，以优质优价的服务打造品牌美誉度，继续推进和落实上述业务战略，提高各区域市场的市场占比，有计划有步骤地形成多城市、多体系的业务格局，推动公司向全国领先的装饰企业迈进。

#### （二）业务发展规划

装配式建筑是建筑装饰行业未来的发展趋势。与传统装饰不同，装配式建筑将部分或所有构件在工厂完成，然后运送到施工现场进行组装，提高了施工效率，降低了人工成本，会直接促使建筑装饰产业从劳动密集型向技术密集型转变。“装配式”建造方式不仅囊括建筑物本身的构造过程，还延伸到建筑物

的装饰环节。与建筑物本身的建造过程相比，由于装饰环节涉及的材料品类更多，施工工法也与土建工程存在重大差异，要实现“装配式装饰”不仅需要对传统施工工法、工艺进行深化、改进，还需要对建材的型号、拼装组合模式作出改进，从图纸深化设计向材料深化设计转变。

鉴于上述发展趋势，本公司未来除继续推进现有的公共建筑业务和住宅建筑业务外，还将通过实施募投项目向上游发展，重点发展装配式部品部件装饰材料的标准化设计、生产、施工一体化业务。通过采用这种纵向一体化策略，一方面可规避公司业务规模对装饰施工单一业务的依赖，降低企业的经营风险，提高企业的盈利规模和利润质量，另一方面也可进一步发挥公司在装饰施工方面所积累的丰富经验和产业间的协同效应，迎合装配式施工这一行业发展趋势，迎接建筑物联网和智慧建筑时代的来临。

### （三）人才开发计划

企业的竞争首先是人才的竞争。建筑装饰行业是一个既重理论又重实践的产业，行业经验的积累需要专业人员同时拥有扎实的理论基础和多年的现场历练，因此，人才培养周期长是该行业人才队伍建设的显著特征。加之近年来，下游行业对高素质装饰人才的招揽力度加强，整个行业的专业人才都处于短缺状态。

以上因素导致本公司的人员结构优势不够明显。未来，公司将在现有的人才结构上，继续加大人力资源开发力度，加强建筑设计人才、建筑材料开发应用人才和施工管理人才的招揽力度，同时将加强内部培训力度，为公司业务的长远发展提供长期稳定的人才储备。

### （四）信息化建设计划

公司的业务发展已经进入了一个新的阶段，对信息化系统的建设提出了新的要求，也是公司施工精细化和项目管理动态化所依赖的重要路径。通过建立网络基础平台、协同办公平台、决策支持平台等多个信息化管理系统，围绕计划、资金、技术、物资、人员等关键控制因素进行动态管理，强化公司对项目现场的管控力度。未来，公司还将增加对 BIM 系统的建设投入，相比现有 CAD 二维制图工具，BIM 系统使用的是三维模型，可视化程度高，而且能够快

速搭建精细化管理平台，进一步提高项目管理的信息化、精细化水平。

## （五）融资计划

公司将结合业务发展需要和业务战略，有条不紊地推进本次募投项目的建设投产，积极回报中小股东。公司会根据本次项目完成情况、经营效益和发展需要，结合市场环境，综合考虑公司和股东利益，审慎综合运用银行贷款、发行债券、引入战略资本、权益类融资等融资方式，通过控制资金成本和防范财务风险，实现公司的持续发展以及全体股东利益的最大化。

## 三、实施发展目标和规划的假设条件和面临的主要困难

### （一）公司实施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、本次股票发行能够尽快完成，募集资金能及时到位，募集资金拟投资项目能顺利如期完成；
- 2、公司所遵循的现行法律、法规以及国家有关行业政策将不会发生重大变化，并能被较好执行；
- 3、公司所在行业及市场处于正常的发展状态，产品成本和售价均能处于正常变动范围内，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任何不可预见的因素。

### （二）公司实施上述计划将面临的主要困难及实现上述计划拟采用的途径

在募集资金到位之前，由于公司融资渠道较窄，公司业务发展所需要资金基本上来源于自有资金和银行贷款，且预计未来业务规模会进一步扩大，而建筑装饰行业是一个典型的资金密集型行业，因此资金短缺将是公司实施上述计划的重大障碍。募集资金到位后，在这种较大规模资金运用和公司较快扩张的

背景下，公司在战略规划、组织设计、机制建立、资源配置、运营管理、市场开拓，特别是资金管理和内部管理控制等方面都将面临更大挑战。

为确保上述计划有条不紊地实施，公司拟采用以下途径：

1、公司将严格按照上市公司的要求规范运作，进一步完善公司治理，提高风险管理和财务管理的能力，促进公司的管理创新，将以管理动态化为支点，强化管理层对工程项目的管理、监督与考核，协调各部门推进落实公司的业务战略和区域部署。

2、进一步稳定与商业银行的合作与联系，提升公司在银行的融资信用与综合授信额度，在做好财务风险控制和审慎经营的同时，为公司业务发展所需资金补充资金来源，同时，积极提升集中采购的比重，扩大商业信用，灵活有效降低公司业务发展所需资金压力。

3、本次发行上市将进一步增强公司的行业影响力和品牌美誉度，公司在承接大型项目、重点项目时，更容易受到委托方的认可和银行等金融机构的支持，在业务发展的同时，公司将积极引进高端项目所需的工程管理人才、技术人才和产品研发人才，完善人力资源结构体系，确保计划的顺利实施。

#### **四、具体发展规划与现有业务的关系**

上述业务发展规划一方面是为提升公司在装饰施工领域的核心竞争力，提升本公司的产值规模和项目综合盈利能力，另一方面也是寻求延伸产业链和更大的发展空间，增加产品和服务的种类，升级公司现有的业务模式，并向行业领先的建筑装饰企业迈进。因此，上述业务发展规划与现有业务具有一定的延续性，是对公司现有业务的调整、丰富与升级，最终从根本上提高公司的盈利能力和经营管理水平，有助于提高公司的市场份额。



## 第十三节 募集资金运用

### 一、本次募集资金项目概况

#### （一）本次募集资金的总体计划

本次发行募集资金运用方案已经公司第二届董事会第十五次会议、第二届董事会第十八次会议；2021年第一次临时股东大会、2021年第三次临时股东大会审议批准。本次公开发行股票募集资金扣除发行费用后将按照轻重缓急顺序依次用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资金额	拟使用募集资金金额
1	陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目	14,340.83	14,340.83
2	创意设计中心建设项目	3,038.28	3,038.28
3	补充工程营运资金	87,871.10	40,000.00
合计		<b>105,250.21</b>	<b>57,379.11</b>

若本次实际募集资金不能满足上述投资项目需要的，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的，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）本次募集资金投资项目符合国家产业政策、环境保护以及其他法律、法规和规章的规定

本次募集资金投资项目备案情况如下：

项目名称	发改备案情况	环保备案情况	建设用地
陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目	2105-441523-04-01-173381	陆环审（2018）10号	粤（2018）陆河县不动产权第0000729号
创意设计中心建设项目	深福田发改备案〔2021〕0017号	-	-
补充工程营运资金	-	-	-

如上表所述，除补充工程营运资金项目外，其他项目均已经在项目投资所在地的发展和改革局备案，其中陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目已经取得了广东省陆河县环境保护局《关于对环保建筑装饰部品部件生产基地

项目环境影响报告表的批复》（陆环审〔2018〕10号）及项目建设用地（粤〔2018〕陆河县不动产权第0000729号）。

### 1、陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目

2018年4月27日，广东省陆河县环境保护局出具《关于对环保建筑装饰部品部件生产基地项目环境影响报告表的批复》（陆环审〔2018〕10号）。

鉴于陆河县产业转移工业园的园区土地规划调整方案尚未完成，发行人的募投项目“环保建筑装饰部品部件生产基地项目”未能如期开工建设，且无法再次延期备案；据此，发行人将“环保建筑装饰部品部件生产基地项目”申请重新备案，并将项目名称变更为“陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目”；2021年5月11日，陆河县发展和改革局对“陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目”予以备案，并核发2105-441523-04-01-173381《广东省企业投资项目备案证》。

2021年5月12日，汕尾市生态环境局陆河分局出具《关于环保建筑装饰部品部件生产基地项目变更名称的复函》：2018年4月27日，原陆河县环境保护局已对《环保建筑装饰部品部件生产基地项目环境影响报告表》作出批复（陆环审〔2018〕10号），该项目备案名称已由《环保建筑装饰部品部件生产基地项目》变更为《陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目》，项目实际建设性质、规模、地点、采用的工艺和污染防治措施均未发生变动。根据《建设项目环境保护管理条例》和《污染影响类建设项目重大变动清单（试行）》的相关规定，该项目无需重新报批环评。

### 2、创意设计中心建设项目

“创意设计中心建设项目”污染源主要是生活废水和垃圾，对环境不构成污染。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》（中华人民共和国生态环境部令第16号）及《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录（2021年版）》（深环规〔2020〕3号）的相关规定，该项目无需办理建设项目环境影响评价审批或备案手续。

发行人本次募集资金投资项目依法进行了环境影响评价并取得相关主管环境保护部门的审批或备案。

发行人律师认为：发行人本次发行募投项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理等有关法律、法规和规章的规定。

保荐机构经核查后认为：发行人本次发行上市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、法规和规章规定。

## 二、募集资金专项存储制度的建立及执行情况

本公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金的存储、使用、管理与监督等事项作出了详细的规定。公司募集资金应存放于董事会决定的专户集中管理，该专户不得存放非募集资金或用作其他用途。公司将在募集资金到位后30日内与本次发行的保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议，并依法履行信息披露义务。

## 三、募集资金投资项目与公司现有主营业务之间的关系及对同业竞争和独立性的影响

本公司根据业务发展需求制定了明确的战略目标和发展规划。围绕着前述目标和规划，董事会对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分的研究。本次募集资金投资项目的实施均是围绕公司主营业务进行的。实施本次募投项目是充分落实本公司未来三年具体发展规划的关键步骤，也是提升企业综合竞争力和提高股东回报的重要内容。

本次募集资金将全部用于公司主营业务，募集资金投资项目完成后不会导致与控股股东、实际控制人及其关联方之间产生同业竞争，亦不会对公司的独立性产生不利影响。

## 四、募集资金投资项目介绍

本次发行募集资金全部用于公司主营业务相关的项目，均是围绕公司现有的战略目标和业务发展规划制定。公司对其进行了充分、细致的可行性分析，对其市场、技术、建设内容以及财务等因素进行了充分的论证，具体情况如下：

## （一）陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目

### 1、项目建设概况

陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目，拟设计达产期当年的产能为防变形夹板 3 万立方米、铝合金门窗 40 万平方米和幕墙 5 万平方米。项目实施地点在广东省汕尾市陆河县新田镇脯山窝，占地面积 16,917.62 平方米，建筑面积约 5 万平方米，用以建设厂房、生产工程及配套宿舍等设施，同时公司将购置生产运营所需的先进自动化生产设备，对铝合金制品和幕墙进行工厂化生产，为装配式建筑装饰施工项目提供标准化的部品部件。

项目建成后，公司将成为中国建筑装饰行业产业链条整合完备的企业之一，满足客户追求绿色环保建筑装饰材料的市场需求，在建筑装饰行业继续保持领先优势。

### 2、项目建设的必要性与可行性分析

#### （1）项目实施的必要性

##### ① 绿色建材满足人们追求生活品质的需要

随着我国居民人均可支配收入的持续上升，人们生活水平的提高，对居住环境的要求越来越高，简单的基本居住属性已不能满足人们对舒适型环境的要求，安全、舒适、洁净、环保、节能、绿色是人们追求更高生活品质的需要。

绿色建材指健康型、环保型、安全性的建筑材料。为了促进绿色建材生产和应用，更好地服务新型城镇化和绿色建筑发展，国家工信部、住房和城乡建设部早在 2015 年就联合发布了《促进绿色建材生产和应用行动方案》，提出了明确的行动目标，要求在新建建筑中绿色建材应用比例达到 30%，绿色建筑应用比例达到 50%，试点示范工程应用比例达到 70%，既有建筑改造应用比例提高到 80%。2019 年 6 月，住房和城乡建设部正式发布了 28 项《绿色建材评价标准》（征求意见稿），并于 2019 年 10 月联合市场监管总局、工业和信息化部制定了《绿色建材产品认证实施方案》，对绿色建材行业影响深远。

本项目的实施顺应国家大力发展绿色建材的大趋势，为建筑装饰行业使用绿色建材做出行动表率，为美化居民生活做出贡献，为国家环保事业贡献力

量。

### ② 装配式建筑有利于降低施工成本、提高效率

国家政策大力推动建筑装饰产业化，积极推动标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用，提高行业技术水平和工程质量，促进建筑产业转型升级。装配式建筑作为建筑装饰行业产业化的基础建设，必须以部品部件生产工厂化实现现场施工装配化，有利于保证工程质量、降低施工成本、提高施工效率，减少现场施工二次环境污染，减少现场废料废品建筑垃圾的产生。

本项目的实施为实现部品部件的生产标准化、规范化提供保证，有利于形成装饰材料的统一标准、保证材料的质量稳定性；有利于降低采购成本，节约采购时间从而更好的配合施工进度；有利于形成现场施工流程模块化和标准化，提高施工效率；有利于环境保护，减少现场二次环境污染。

### ③ 满足公司向上游延伸的战略发展需要

公司未来以装配式施工为发展方向，并确立了以“装饰设计-装配式部品部件生产-装饰施工”为核心的纵向一体化战略，其具体的内涵如下：在现有的品牌影响力和客户口碑基础上，加快信息化建设及研发投入，以设计为龙头，建筑装饰为支柱，加大技术研发改造投资力度，加快新材料工厂化的开发建设进度，依靠新材料开发、新工艺创新、新技术应用，为客户带来更优质、更舒适的服务，不断提高完善建筑装饰行业质量。积极向产业链上游延伸，实现标准化设计、工厂化生产、装配式施工、一体化装修、信息化管理的战略目标。

“陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目”的实施满足公司向上游延伸的战略发展需要。本项目防变形木夹板实现专利成果产业化，有利于提高行业同类产品的技术水平，优化公司现有产品结构，加大对环保新材料的开发力度，未来将延伸至产业链上游建筑装饰部品部件铝合金制品和幕墙领域，进一步提升公司的核心竞争力。同时，公司将巩固并扩大现有装饰市场占有率、获取稳定现金流的同时，充分将这些项目培育成新的利润增长点，使企业获得持续发展的动力。

## （2）项目实施的可行性

### ① 公司具备实施本项目的条件

公司成立于 1993 年，至今已有近 30 年的发展历史。经过多年的技术研发和创新，截至本招股说明书签署日，本公司拥有专利 66 项，并自创了 22 项施工技术和工法。公司强大的技术实力为本项目的实施提供了良好的技术保障。

此外，公司还具有良好的市场口碑，并已经取得了高等级的业务资质。公司已连续多年年获全国建筑装饰行业百强企业称号，在建筑装饰行业建立起以品质取胜的品牌形象。

### ② 产品具有广泛的市场前景和盈利预期

公司近年来经营规模稳定增长，自身工程项目所需的装饰建材量日益增大。近年由于装饰建材的价格波动较大，直接影响到工程项目的施工成本以及施工效率，一定程度上影响了公司与下游客户的合作关系，制约了公司的壮大发展。为了尽早实现装配式施工，公司迫切需要增加投资，建设更具先进性，自动化程度高、更高质量标准、安全标准、劳动卫生标准的建筑装饰部品部件生产基地。

公司近三年消耗的夹板、铝合金门窗和幕墙的数量如下表所示：

单位：万平方米、万立方米

项目	发行人自身项目消耗量				募投项目设计产能	自身项目可消化率
	2018 年	2019 年	2020 年	年均		
夹板	0.86	0.81	0.71	0.79	3	26.41%
门窗	27.54	27.58	25.31	26.81	40	67.02%
幕墙	3.38	4.83	5.36	4.52	5	90.47%

“陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目”实施后，夹板的自身工程项目消化率可达到 26.41%，铝合金门窗的自身工程项目消化率可达到 67.02%，幕墙的自身工程项目消化率可达到 90.47%。

综上所述，公司自身工程项目能消化本项目产能的大部分，市场销售方面不存在明显障碍。

另外，防变形夹板是公司的专利产品，技术含量高，防变形效果好，价格比普通夹板的售价仅高 5% 左右，市场可接受程度高，市场推广方面不存在问题。

### 3、项目建设内容

#### （1）项目投资概算

本项目投资总额为 14,340.83 万元，其中资本性投入 9,884.22 万元，非资本性投入 4,456.61 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	总投资金额	比例	是否资本性投入
土建及装修工程	6,995.00	48.78	是
设备购置	2,889.22	20.15	是
预备费	494.21	3.45	否
铺底流动资金	3,962.40	27.63	否
<b>总投资金额</b>	<b>14,340.83</b>	<b>100.00</b>	-

#### （2）项目建设主要内容

##### ① 土建及装修工程

公司的土建及装修工程总投资 6,995.00 万元，包括厂房建设、生产辅助用房建设及办公楼建设，详细情况如下：

单位：万元

序号	工程名称	投资金额
1	土建及配套工程	3,550.00
2	装修工程	2,435.00
3	供电工程	500.00
4	排水工程	80.00
5	消防	150.00
6	环保工程	280.00
-	合计	<b>6,995.00</b>

## ② 设备购置及安装

项目拟募集资金 2,889.22 万元购置机器设备，包括硬件设备和办公设备，详细情况如下：

单位：万元

序号	工程名称	总投资金额
1	生产及测试设备	2,810.52
2	办公设备	78.70
-	合计	<b>2,889.22</b>

主要生产设备清单如下：

设备名称	厂商	设备型号	数量	单位
<b>防变形夹板</b>			<b>89</b>	
吊机	翔鹰机械	-	2	台
上料运输机	翔鹰机械	BLZ1300	3	台
烘干机	翔鹰机械	DRL4X8/55	2	台
中板自动拼板机	翔鹰机械	ZP4X8	2	台
拌胶机	翔鹰机械	BJH120	2	台
涂胶机（高档）	翔鹰机械	TJ1300	6	台
涂胶机（高档）	翔鹰机械	TJ2600	1	台
自动铺装机（带预压机）	翔鹰机械	PB4X8/30	2	台
过渡辊台道轨	翔鹰机械	-	1	台
预压机	翔鹰机械	LYJ4X8	8	台
升降台（高）	翔鹰机械	T4X8/4	12	台
过渡小车	翔鹰机械	GD2500	8	台
装板推板机	翔鹰机械	ZT4X8	2	台
装板吊笼	翔鹰机械	DL4X8/35	2	台
热压机	翔鹰机械	RYJ4X8/35	2	台
卸板吊笼	翔鹰机械	DL4X8/35	2	台
出板辊台	翔鹰机械	GT2500	2	台
凉板机	翔鹰机械	YL48X2	6	台
贴面热压机	翔鹰机械	RYJ4X8/15	2	台
自动锯边机	翔鹰机械	HJ4X8	2	台
推板器	翔鹰机械	TB1300	2	台



设备名称	厂商	设备型号	数量	单位
过渡辊台	翔鹰机械	-	2	台
双面砂光机	翔鹰机械	RP4X8-2	1	台
砂光机（单面2砂）	翔鹰机械	RPS4X8-3	1	台
出板辊台	翔鹰机械	GT2500	2	台
中间翻板机	翔鹰机械	ZHL-6	1	台
堆垛机	翔鹰机械	DD4X8	2	台
升降台（低）	翔鹰机械	T4X8/4	2	台
制胶设备	翔鹰机械	GL5000	1	台
叉车	翔鹰机械	K30	4	台
磨刀机	翔鹰机械	MJ3000	1	台
导热油炉	翔鹰机械	600 万大卡导热油炉	1	台
<b>铝合金门窗</b>			<b>62</b>	
数控双头切割锯床	威格玛	KT-383F/C	2	台
数显双头切割锯床	威格玛	KT-383F/B	2	台
重型自动切割单头锯	威格玛	KT-328D/A	2	台
重型隔热型材撞角机	威格玛	KT-333K	4	台
走刀式幕墙端面铣床	威格玛	KT-313Y	4	台
重型高精度仿形铣床	威格玛	KT-393B	4	台
四柱液压冲床	威格玛	KT-373A	4	台
两柱液压冲床	威格玛	KT-373	4	台
多功能手动锯床	威格玛	KT-323E	4	台
空压机（10KG 国产）	金工	KE-002	2	台
配套整体模具（国产）	金工	KE-01-10	30	套
<b>幕墙</b>			<b>37</b>	
重型数控复合角双头锯	威格玛	KT-383F-DG	1	台
重型自动切割单头锯	威格玛	KT-328D/A	1	台
隔热型材 45 度切割机	威格玛	KT-363D	1	台
重型隔热型材撞角机	威格玛	KT-333K	2	台
走刀式幕墙端面铣床	威格玛	KT-313Y	2	台
重型高精度仿形铣床	威格玛	KT-393B	2	台
四柱液压冲床	威格玛	KT-373A	3	台
两柱液压冲床	威格玛	KT-373	2	台
幕墙角接口切割锯	威格玛	KT-318B	1	台

设备名称	厂商	设备型号	数量	单位
气动多头群钻	威格玛	KT-368B	1	台
多功能手动锯床	威格玛	KT-323E	2	台
三轴数控型材加工中心	威格玛	KT-660R	1	台
空压机（10KG 国产）	金工	KE-002	1	台
注胶机	威格玛	KE-763A	2	台
配套整体模具（国产）	金工	KE-01-10	15	套
合计	-	-	188	-

### ③ 预备费

工程预备费主要为勘察设计费、建设单位管理费、工程建设监理费、前期工作费等；设备预备费为设备涨价预备费。

## 4、项目建设周期

### （1）建设项目实施进度安排

本项目建设周期考虑设备供货周期、安装工程量、当地施工水平及气候等因素，计划项目建设期 2 年，具体进度如下：

项目计划	建设期 T1（月）				建设期 T2（月）			
	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
厂房土建设计								
土建工程施工								
设备购置								
设备安装和调试								
人员招聘及培训								
试生产								

### （2）项目实施的阶段性目标

项目建设期为 2 年。整个工程建设期完成后，公司开始组织生产。项目投产后第一年达产 50%，第二年达产 80%，第三年达产 100%，达产当年完成防变形夹板 3 万立方米、铝合金门窗 40 万平方米和幕墙 5 万平方米的生产。

## 5、项目建设的环保情况

本项目工艺生产过程产生的污染主要为水污染物、废气污染和固体废弃物污染及噪声污染。经处理后均能达到国家相关环境保护标准。

目前本项目已取得广东省陆河县环境保护局出具的《关于对环保建筑装饰部品部件生产基地项目环境影响报告表的批复》（陆环审〔2018〕10号）。

公司对募投项目实施过程中可能造成的污染进行了充分预计，并制定了有效的环保措施，不会因募投项目的实施而使周边环境质量下降，符合国家相关环保标准和要求。

### （1）陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地拟采取的环保措施

#### ① 施工期的环保措施

##### A. 污水处理

项目建设施工中产生的废水主要为土石方废水、施工设备冲洗废水、施工人员生活污水以及降雨时产生的地表径流。施工厂区可在四周建截水沟以及设置简易沉淀池的方法，使废水经过沉淀以后再外排。项目施工过程中废水排放量不大，经上述处理后减少对周边水环境的影响。

##### B. 空气污染

项目施工期开挖量较小，运输量也较小，水泥等材料用量及堆放量都很小，通过采取遮盖、洒水等措施后，产生的扬尘等大气污染物很少，基本不会对环境空气产生影响。

##### C. 噪声污染

项目施工期间发行人在室外使用挖掘机或装载机，噪声均值在 90-95 分贝之间；发行人将这两种机械的运行时间尽量安排在昼间及非休息时间，能减小对周围环境的影响；施工期间夜间 10:00 之后禁止施工，合理的选择低噪音设备，通过以上的管理措施，将施工期产生的噪声对周围环境的影响降到最低。施工期噪声的影响是暂时的，施工结束，噪声的影响也随之结束。

##### D. 固体废弃物

施工期固体废物主要有生活垃圾和建筑垃圾两类，可采取以下措施防止其二次污染：生活垃圾即时清运出场，不长期堆放，以防腐败发酵、环境污染，影响公共卫生。建筑垃圾可在施工现场定点堆放，定期外运至指定地点填埋，不得随意抛弃。施工结束后，即时清理施工现场，拆除临时工棚等临时建筑，废弃的建筑材料送到指定地点处置。

## ② 运营期的环保措施

### A. 噪声污染

项目建成投运后，产生噪声的设备主要是生产设备机械振动噪音以及车间通风设备运行时产生的噪音。其噪音源强度达到 50-60 分贝之间。对于噪音污染必须采取适当的治理措施，首先应对噪音设备进行合理布局，让噪音源尽量远离环境敏感点；其次应当选用低噪音声设备；最后还采取必要的隔音、吸音、减震等措施，再经自然衰减后，不会对项目及外边界产生影响。

项目备用发电机噪音源强为 80-90dB（A）之间。由于发电机只是作为备用电源使用，平时很少运行，因此其噪音影响是偶然的，非连续的。对于发电机噪音，建设单位采取的噪音防治措施为：将发电机布置在专门设备房，同时对发电机进行完全密封处理（300mm 厚砖墙），发电机门为隔音铁门。

经采取以上措施，项目运营期厂界噪音可以控制在昼间小于 60dB（A），夜间不生产，确保厂界噪声达到《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）2 级标准要求。

### B. 污水处理

项目生活污水每日产生量约为 6.75 吨/日，主要污染物为 COD、BOD、NH<sub>3</sub>-N。生活污水经厂区地埋式生化处理设备处理达标后，通过市政污水管网外排水。本工程地埋式生化处理系统出水水质满足污水排放执行广东省《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二段一级标准要求。

### C. 空气污染

项目废气污染源主要是在木材切割工序中产生的粉尘废气与厨房油烟。针对切割工序木碎粉尘造成的粉尘污染，项目拟配备粉尘回收设备，将日常木碎

木渣粉尘回收利用，压缩包装销售给周边的木料工厂用作原料。针对厨房油烟，公司将在厨房安装油烟净化装置（净化效率不小于 60%），处理后油烟的排放量为 49kg/年，排放浓度约为 1.3mg/立方。项目废气排放满足《大气污染物综合排放标准》（DB44/27-2001）第二段二级标准。

#### D. 固体废物

项目产生的废料主要是在铝合金切割工序中产生的金属碎片和员工生活垃圾。铝合金切割产生的金属碎片，拟通过回收设备，回收铝合金碎片，压缩包装销售给周边的金属回收站。员工生活垃圾纳入镇区环卫清运系统统一处理。

（2）陆河华南环保建筑装饰部品部件生产基地项目拟采取环保措施的相应资金来源和金额

序号	名称	金额（万元）	资金来源
1	环保工程	280.00	本次募集资金到位前，公司通过自有资金或银行贷款等方式先行支付部分环保投资款项；本次募集资金到位后，公司拟使用募集资金支付剩余环保投资款项，并对符合置换要求的先期环保投入资金予以置换；募集资金不足部分由公司自筹解决。

### 6、项目建设经济效益分析

本项目建设期 2 年，运营期 10 年，项目运营期年均销售收入为 35,433.00 万元，年均净利润为 3,936.74 万元。项目投资所得税后内部收益率为 25.61%。

## （二）创意设计中心建设项目

### 1、项目建设概况

创意设计中心建设项目预计实施地点在深圳市福田区，本项目建筑面积 1,990 平方米，用于建设设计办公室、产品展厅、会议室及配套设施，同时公司将购置设计业务运营所需的先进硬件设备和软件工具，对现有创意设计中心的设计体系和办公环境进行升级改造，引进知名设计师，形成装饰设计的品牌效应；培养设计师团队，打造国内装饰设计的一流品牌，推动设计业务向更广阔领域延伸，形成商业广场、酒店、政府项目和精装住宅四个重点领域的设计品牌，增强公司的创意设计能力。

## 2、项目建设的必要性和可行性分析

### （1）项目建设的必要性分析

创意设计中心的建设，与公司完善业务结构、未来着力发展工程设计业务的战略目标息息相关。

#### ① 提高设计水平，增强核心竞争力

近年来，公司整体业务规模持续增长，建筑装饰规模的不断扩大，装饰设计的复杂性越来越高，同时，随着新材料、新工艺、新技术的不断出现，客户消费需求也不断升级，对设计的质量、创新独特、科技含量、艺术内涵的要求越来越高。与工程施工业务相比，工程设计业务的附加值会更高，对项目综合盈利能力和公司品牌美誉度的提升效果更为明显。另外，创意设计中心建设不断提高公司的设计业务水平，以设计优势带动施工业务，促进公司项目承揽能力的提高。因此，加强设计业务的资源配置对提高公司盈利水平，巩固和提升公司的市场地位具有重要意义。

公司目前设计能力相对薄弱，通过引进知名设计师，配置高端的设计设备及先进软件工具，改善公司设计环境和扩充设计团队，在公司现有设计业务品牌和平台基础上，加大对商业广场、酒店、政府项目、精装住宅业务的拓展，进一步加强公司设计业务能力，形成公司设计业务的领先优势。

本项目实施后，公司的设计水平及自主创新能力将均得到大幅度提升，有助于提升本公司设计团队的整体实力，形成公司强大的自主创新、创意设计能力，不断提高公司建筑装饰设计水平，提高公司在建筑装饰行业中的核心竞争力，为公司持续快速发展提供支持。

#### ② 降低项目施工成本，控制项目返工再施工风险

提高公司装饰设计业务的综合水平，对降低项目的施工成本具有显著意义。装饰业务是一种复杂性、系统性的工程，流程较为复杂，施工过程的可逆程度相对较低，项目存在因是施工人员对设计图纸理解不到位而产生返工再施工的风险。因此，施工前的图纸深化与设计交底就十分关键。随着公司装饰工程单个项目的产值规模越来越高，工程的复杂程度会更高，优秀的图纸深化理

解能力在一定程度上保障了施工的进度、质量和成本控制。因此，设计水平的优化可以有效提高施工管理水平，降低施工成本。

### ③ 延伸公司产业链，夯实一体化发展战略

创意设计中心的建立是夯实公司“装饰设计-装配式部品部件生产-装饰施工”一体化路径的重要环节。本项目实施后，公司业务结构有望进一步优化，从依赖工程施工业务向“设计、施工”双驱动的模式转型，公司将成为集装饰设计、施工、研发高度一体的创新型建筑装饰企业。

## （2）项目建设的可行性分析

### ① 设计创新需求是本项目实施的内在推力

设计创新需求是本项目的内在推力，消费需求升级不断推动着装饰设计需求高端化，高水平装饰设计需不断创新，从用户需求出发，采用新材料、新方法、新技术，不断优化设计方案，提高设计水平，才能有效满足市场需求。创意设计中心在公司现有设计业务品牌和平台基础上，对设计体系和办公环境进行升级改造，推动设计业务向更广阔领域延伸，形成购物中心及商业综合体、高端酒店、政府项目和精装住宅四个重点领域的设计品牌。随着本项目的实施，公司的设计水平将得到进一步的加强，为公司持续快速发展提供强劲的技术支持。

### ② 良好的市场口碑为项目顺利实施提供重要保障

品牌形象的树立是公司业务发展的基础和保障，也为本项目顺利实施提供重要支撑。公司资质齐全，品质优良，在建筑装饰行业沉淀近 30 年，公司已经连续 18 年获全国建筑装饰行业百强企业称号，并自 2011 年开始就被评为行业前 20 强企业之一，最新排名为 10 位。公司所从事的工程自 2000 年以来已经累计获得 98 项国家、省级、市级奖项，其中鲁班奖和全国装饰奖一共 42 项。自 2012 年来，另有 33 项工程获得国家或省级“示范工程”称号。施工业务所形成的良好的市场口碑，为创意设计中心业务拓展提供保障。

### 3、项目建设内容

#### （1）项目投资概算

本项目投资总额为 3,038.28 万元，其中资本性投入 2,399.14 万元，流动资金 639.15 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	总投资金额	比例	是否资本性投入
租赁及装修工程	927.34	30.52	是
设备购置及安装	1,471.80	48.44	是
预备费	119.96	3.95	否
铺底流动资金	519.19	17.09	否
<b>总投资金额</b>	<b>3,038.28</b>	<b>100.00</b>	-

#### （2）项目建设主要内容

##### ① 租赁及装修工程

该项目的租赁及装修工程总投资额为 927.34 万元，包括办公室租赁及装修工程，详细情况如下：

序号	工程名称	数量（平方米）	单价	总投资金额（万元）
1	租赁费用	1,990	180.00 元/平方米/月	429.84
2	装修工程	1,990	2,500.00 元/平方米	497.50
-	合计	-	-	<b>927.34</b>

##### ② 设备购置及安装

项目拟募集资金 1,471.80 万元购置机器设备，包括硬件设备、软件设备和办公设备。详细购置费如下表：

单位：万元

序号	工程名称	主要内容	总投资金额
1	硬件设备	电脑、打印机、投影仪等设备	692.44
2	软件设备	AutoCad、PhotoShop 等专业软件	728.36
3	办公设备	桌椅、档案柜等	51.00
-	合计	-	<b>1,471.80</b>



### ③ 预备费

其他费用为预备费。其中工程预备费主要为设计费、建设单位管理费、工程建设监理费、前期工作费等；设备预备费为设备涨价预备费，总计需 119.96 万元。

## 4、项目建设周期

### （1）项目实施进度安排

本项目建设周期考虑装修周期、设备供货周期、安装工程量、当地施工水平及气候等因素，计划项目建设期 1 年。包括办公室租赁、办公室装修、设备购置、人员培训、试运营阶段等五个阶段。

项目计划	建设期（月）											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
办公楼租赁	■	■										
办公楼装修			■	■	■							
设备购置						■	■					
人员招聘及培训								■	■	■	■	■
试运营												■

### （2）项目实施的阶段性目标

项目建设期为 1 年。整个项目建设期完成后，公司开始组织运营。项目运营后第一年达产 60%，第二年达产 100%。

## 5、项目的经济效益分析

本项目建设期 2 年，运营期 10 年，项目运营期年均销售收入为 4,060.80 万元，年均净利润为 439.21 万元。项目投资所得税后内部收益率为 21.65%。

## 6、项目建设的环保情况

创意设计中心建设项目属于非生产性项目，污染源主要是生活废水和垃圾，对于生活垃圾，放置指定地点进行专门收集，并且交环卫部门清理处置，不会因募投项目的实施而使周边环境质量下降，符合国家相关规定。该等环境保护措施的资金投入金额较小，发行人将根据创意设计中心建设项目环保措施的实施情况，合理保障募投项目环保投入，相应资金从募集资金中拨付。

### （三）补充工程运营资金

#### 1、补充工程营运资金的总额

公司预计未来三年装饰工程业务营运资金需求预测 87,871.10 万元，其中 40,000.00 万元拟通过本次募集资金募集。

#### 2、补充流动资金的必要性分析

随着公司经营规模的扩大，公司正常经营和持续发展所需的工程营运资金持续增多。公司报告期内，主要依赖于银行授信（借款、票据、保函等），此外还有部分新增股东的投入，但也仅能够满足当下业务发展的需要，未来公司业务规模扩大后，会对日常的营运资金形成较大的压力。为此，公司需要适当补充流动资金。

##### （1）有利于公司扩大业务规模

建筑装饰行业属于典型的资金密集型企业，在整个工程投标到工程施工完毕的过程中，需要公司垫付保证金、工程施工垫资等，且工程施工与工程结算耗时较长，对营运资金的需求较高。通过补充流动资金，有利于公司扩大业务规模。

##### （2）优化公司的财务结构，保持灵活性

报告期内，公司主要通过债务融资补充业务发展所需各项资金，其次是外部股权融资。2020年12月31日，公司的资产负债率（母公司）为72.97%，负债水平较高，且公司在临界银行续贷期间时常面临现金流紧张的情形。通过补充工程运营资金，可以进一步提高公司的偿债能力，增强公司的总体竞争力，具有充分的必要性。

#### 3、公司装饰工程业务各环节需要相应的配套资金说明

公司主营业务收入主要为装饰工程业务收入。在项目不同阶段，通常各环节需要相应的配套资金情况如下：

资金运用环节		用途	占用规模	占用期间
投标阶段	投标保证金	工程投标	工程合同金额的 2%	1-2个月

资金运用环节		用途	占用规模	占用期间
合同签订后	履约保证金	合同签订后，保证工程按时保质完工	工程合同金额的2%	1年
施工过程中	工程周转金	工程款结算前支付原材料、劳务采购费用	工程合同金额的25%	整个工程期间（平均占用期间为12个月）
质保期	质量保证金	质量保证/工程维护回收保证金/维护费	工程合同金额的2%-5%	通常为工程竣工验收后2年及以上

#### 4、公司装饰工程业务营运资金占用及需求测算

##### （1）未来三年公司项目营运资金的预测基础

公司所需的营运资金按照公司 2021 年至 2023 年业务量为基础进行测算，2019 年、2020 年，公司装饰工程业务收入增长率分别为 13.09%、8.71%，处于快速发展阶段。预计募集资金到位后，公司业务仍将保持持续增长态势，2021 年至 2023 年公司装饰工程业务的收入预测如下：

单位：万元

年度	2020	2021 (E)	2022 (E)	2023 (E)
收入	214,988.45	236,487.29	260,136.02	286,149.63
年增长率	-	10%	10%	10%

##### （2）装饰工程业务各环节营运资金的需求

根据上述各环节需要的配套资金情况，对装饰工程业务营运资金的测算如下：

序号	项目	中标率	占合同金额比例	期限（月）	年周转次数（次）
1	投标保证金	20.00%	2.00%	1.5	8.00
2	履约保证金	-	2.00%	12	1.00
3	工程周转金	-	25.00%	12	1.00
4	质保金	-	2.00%	24	0.50

##### ① 投标保证金

根据公司的装饰工程业务项目投标经验，投标保证金一般为合同总额的 2%，中标率按 20% 计算，平均占用期间为 1-2 个月（按 1.5 个月测算），测算过程如下：

投标保证金=合同总额（装饰工程业务收入）\*2%/投标中标率/投标保证金年周转次数；

投标保证金年周转次数=12/平均占用期间。

按上述计算过程，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，装饰工程业务所需的投标保证金分别为 2,956.09 万元、3,251.70 万元、3,576.87 万元。

## ② 履约保证金

根据公司与银行签署的协议和公司多年项目实施经验，平均每个项目需按项目目标的金额的 2%-10% 缴纳履约保证金，测算过程如下：

履约保证金=合同总额（装饰工程业务收入）\*2%/履约保证金年周转次数；

履约保证金年周转次数=12/平均占用期间。

按上述计算过程，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，公司装饰工程业务所需的履约保证金分别为 4,729.75 万元、5,202.72 万元、5,722.99 万元。

## ③ 工程周转金

装饰工程业务客户一般按工程进度支付工程进度款，在收到工程进度款之前，前公司需要以自有资金支付工程施工成本。根据公司以往项目实施的经验，从进场到收到工程进度款之前，工程周转金一般占合同总额的 25% 左右。

工程周转金按当年合同总额的 25% 计算，平均占用期间为 12 个月，测算过程如下：

工程周转金=合同总额（装饰工程业务收入）\*25%/工程周转金年周转次数；

工程周转金年周转次数=12/平均占用期间。

按上述计算过程，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，装饰工程业务所需的工程周转金分别为 59,121.82 万元、65,034.01 万元、71,537.41 万元。

#### ④ 质量保证金

按照合同约定及行业惯例，项目完工结算后业主会保留 2%-5% 合同金额的资金作为质量保证金。

质量保证金按当年合同总额的 2% 测算，平均占用期间为 24 个月，测算过程如下：

质量保证金=合同总额（装饰工程业务收入）\*2%/质量保证金年周转次数；

质量保证金年周转次数=12/平均占用期间。

按上述计算过程，2021 年度、2022 年度和 2023 年度，装饰工程业务所需的质量保证金分别为 9,459.49 万元、10,405.44 万元、11,445.99 万元。

公司未来三年装饰工程业务营运资金需求预测情况如下：

单位：万元

序号	项目	2021 年度 (E)	2022 年度 (E)	2023 年度 (E)
1	投标保证金	2,956.09	3,251.70	3,576.87
2	履约保证金	4,729.75	5,202.72	5,722.99
3	工程周转金	59,121.82	65,034.01	71,537.41
4	质保金	9,459.49	10,405.44	11,445.99
合计		<b>76,267.15</b>	<b>83,893.87</b>	<b>92,283.25</b>
项目营运资金净需求		71,855.00 <sup>注1</sup>	7,626.72	8,389.39
项目营运资金净需求合计				87,871.10
募集资金补充营运资金额				40,000.00

注 1：2021 年度项目营运资金净需求=预测数-2020 年度经营活动产生的现金流量净额

#### 5、项目效益分析

本项目不直接产生经济效益，其对公司的作用主要为工程施工项目补充营运资金，提升公司自有资金实力，为公司施工业务持续发展提供必要资金支持。

## 五、募集资金运用对财务状况及经营成果的影响

未来，公司将继续专注于建筑装饰工程领域，以工程施工为切入点，向上游绿色环保装饰材料领域迈进，升级公司的业务模式。本次募投项目实施完毕后，公司的持续盈利能力和抗风险能力将较报告期显著提升，对净资产收益率的摊薄影响亦将随着项目的投产、运营而逐步回升至现有水平以上，企业的核心竞争力大幅提高。

### （一）对总股本和股本结构的影响

本次发行成功后，一方面，公司总股本将得到一定的增加，公司的资本规模大幅度增加；另一方面，公司股本结构将呈现多元化，有利于优化公司的股权结构，促使公司进一步完善法人治理结构。

### （二）对资产负债率及资本结构的影响

募集资金到位后，公司的资产负债率水平将大幅降低，有利于提高公司的偿债能力和间接融资能力，降低财务风险；同时本次股票溢价发行将大幅增加公司资本公积，使公司资本结构更加稳健，公司的股本扩张能力进一步增强。

### （三）对净资产收益率的影响

本次募集资金到位后，公司的净资产将有着大幅度的增加。从短期来看，由于从募集资金到位至投资项目投产需要一定的建设期，净资产收益率会有一定幅度的降低；从中长期来看，随着募集资金投资项目的投产，未来业务模式升级后净资产收益率将逐步回升至现有水平以上。

## 第十四节 股利分配政策

### 一、发行人报告期内股利分配政策和实际股利分配情况

#### （一）报告期内股利分配政策

根据相关法律、法规和现行《公司章程》，本公司的股利分配政策如下：

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，如公司作出利润分配决议，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二个月完成股利（或股份）的派发事项。

4、公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策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；公司可以采取现金和股票方式分配股利；公司具体利润分配由董事会根据经营情况拟定，由股东大会审议决定。

## （二）报告期内股利分配实际情况

报告期内，本公司不存在向股东分配股利的情形。

## 二、本次发行完成前滚存利润的分配安排和已履行的决策程序

本公司于 2021 年 1 月 16 日召开的 2021 年第一次临时股东大会审议通过下述滚存利润分配原则：本次发行前公司累积的滚存未分配利润由本次公开发行完成后的新老股东按照本次发行后的各自持股比例共同享有。

## 三、本次发行上市后的股利分配政策

根据上市后适用的《公司章程（草案）》及《关于公司上市后未来三年内股东分红回报规划的议案》，本公司有关利润分配的主要规定如下：

### （一）利润分配的决策程序与机制

#### 1、利润分配方案的制定

本公司每年利润分配方案由公司董事会、管理层结合公司章程的规定、当年盈利情况、资金情况和股东回报规划提出并拟定。董事会提出的利润分配预案应当经全体董事过半数通过，且经二分之一以上独立董事通过后方可提交股东大会审议。

在方案制定过程中，公司董事会应当充分研究和论证本次利润分配是否符合现金分红的条件，并通过多种渠道听取公众投资者、独立董事、监事及高级管理人员的意见。

独立董事应在审议利润分配预案时应当发表明确的独立意见并公开披露。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

#### 2、股东大会对利润分配方案的审议

本公司股东大会对利润分配具体方案进行审议前，公司应当通过电话、传真、邮箱、网络等多种渠道与股东特别是公众投资者进行沟通和交流，充分听取公众投资者的意见和诉求，并及时回复公众投资者关心的问题。公司实际控制人有义务敦促公司及时反馈和解答投资者关于利润分配的疑问。

股东大会审议利润分配具体方式方案时，应当采取现场投票和网络投票相



结合的方式，为公众投资者提供便利。具体审议时，应当对中小投资者的投票表决单独计票。

### 3、利润分配方案的实施

本公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会必须在股东大会召开后2个月内完成利润分配的具体事项。

#### （二）利润分配政策的调整机制

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者外部经营环境发生变化，在原已审议通过的利润分配方案具体实施前，确需调整利润分配政策的，应当遵循以下原则：

1、调整后的利润分配政策不得违反中国证监会、深圳证券交易所的相关规定。

2、有关利润分配政策调整的议案由董事会审议并提交股东大会表决，董事会审议时，应当经全体董事过半数通过并经二分之一以上独立董事通过，独立董事应当对利润分配政策调整的事项发表独立意见并公开披露。

监事会应当对董事会拟定的利润分配调整议案进行审议并经全体监事过半数以上通过。

3、利润分配调整的议案经董事会审议通过后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过，且对中小投资者的表决应当单独计票。公司应安排网络投票等方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。

#### （三）利润分配的基本原则

1、公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理的、稳定的投资回报并兼顾公司的长远和可持续发展。

2、公司董事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑对中小投资者的利益保护，同时兼顾独立董事及监事的意见。

3、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、当年盈利水平以及是否有重大资金支出的预期安排等因素，提出恰当的利润分配

方案，同时防止利润分配过度，影响公司的长期经营。

4、在符合现金利润分配条件情况下，公司原则上每年进行一次现金利润分配；在有条件的情况下，公司可以进行中期现金利润分配。

#### （四）利润分配的形式

公司利润分配可采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。在具备现金分红条件下，本公司应当优先采用现金分红进行利润分配。

如公司董事会提出的利润分配预案中未采用现金分红方式，而公司当年又实现盈利的，董事会应当在定期报告中说明未进行现金利润分配的原因，并由公司独立董事对此发表相关的独立意见。

#### （五）利润分配的具体条件和比例

##### 1、现金分红的条件和比例

除特殊情况外，公司在当年盈利且合并报表累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 10%。

特殊情况是指下列情况之一：当年实现的每股可供分配利润低于 0.1 元；当年现金流不足，实施现金分红将影响公司后续持续经营；公司未来十二个月内存在重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）；审计机构对公司该年度财务报告未出具标准无保留意见的审计报告。

重大投资计划或重大现金支付指以下情形之一：

（1）公司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达到或超过公司上一年度未经审计的净资产的 50%，且超过 5,000 万元。

（2）公司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达到或超过公司上一年度未经审计的总资产的 30%。

##### 2、股票股利的条件

公司快速增长，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配时，

可以在实施上述现金股利分配的同时，发放股票股利。

### 3、差异化现金分红政策

如公司同时采取现金及股票股利分配利润的，在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，公司实施差异化现金分红政策：

（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%。

（4）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。

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

1、是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，相关的决策程序和机制是否完备。

2、独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用。

3、当年盈利情况满足现金分红而未采用现金分红的，董事会是否予以专项说明。

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

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

## 第十五节 其他重要事项

### 一、负责信息披露和投资者关系管理的机构

本公司负责信息披露和投资者关系的部门为董事会办公室，负责人为董事会秘书，其主要信息如下：

董事会秘书：	陈晟珑
联系电话：	0755-83223950
传真：	0755-82516299
公司网址：	<a href="http://www.huananchina.com/">http://www.huananchina.com/</a>
电子邮箱：	<a href="mailto:ecslevip@huananchina.com">ecslevip@huananchina.com</a>

## 二、发行人的重大合同

### （一）银行授信合同及借款合同

截至本招股说明书签署日，对发行人生产经营、未来发展和财务状况具有重要影响的银行授信合同、借款合同具体情况如下：

单位：万元

序号	借款人/被授信人	出借人/授信人/委托人	合同名称/编号	借款/授信额度	授信期间	借款合同	借款金额	借款期限
1	华南装饰	北京银行深圳分行	《综合授信合同》 (0614302)	4,000.00	2020.05.08- 2022.05.07	-	-	-
2	华南装饰	建设银行深圳分行	《综合融资额度合同》（借 2020综35608福田）	20,000.00	2020.09.11- 2021.08.17	-	-	-
3	华南装饰	华夏银行深圳分行	《最高额融资合同》（SZ03 （融资）20200024）	6,000.00	2020.11.04- 2021.11.04	《国内信用证开证合同》 （SZ0340520200124）	1,000.00	2020.07.22- 2021.07.17
						《国内信用证开证合同》 （SZ0340520200220）	500.00	2020.12.17- 2021.12.12
						《国内信用证开证合同》 （SZ0340520200245）	500.00	2020.12.17- 2021.12.12
						《银行承兑协议》 （SZ0320120200219）	1,200.00	2020.12.16- 2021.12.16
						《流动资金借款合同》 （SZ0310120200218）	550.00	2021.03.30- 2022.03.30
						《流动资金借款合同》 （SZ0310120210077）	500.00	2021.04.26- 2022.04.26
						《国内信用证开证合同》 （SZ0340520210102）	500.00	2021.06.10- 2022.06.05

序号	借款人/被授信人	出借人/授信人/委托人	合同名称/编号	借款/授信额度	授信期间	借款合同	借款金额	借款期限
4	华南装饰	民生银行深圳分行	《综合授信合同》（公授信字第企二 21002 号）	5,000.00	2021.01.06-2022.01.06	《银行承兑协议》（公承兑字第 ZX21000000297987 号）	1,000.00	2021.04.25-2022.04.25
						《银行承兑协议》（公承兑字第 ZX21000000288437 号）	2,000.00	2021.03.04-2022.03.04
						《银行承兑协议》（公承兑字第 ZX21000000284150 号）	2,000.00	2021.02.02-2022.02.02
			-	-	-	《银行承兑协议》（公承兑字第企二额 19023 号）	1,000.00	2020.09.01-2021.09.01
5	华南装饰	浦发银行深圳分行	《融资额度协议》 (BC2020040300000125)	7,000.00	2020.04.03-2023.04.02	《开立银行承兑汇票业务协议书》 (CD79172020880235)	1,000.00	2020.07.02-2021.07.02
						《流动资金借款合同》 (79172020280498)	1,200.00	2020.07.29-2021.07.29
			-	-	-	《开立银行承兑汇票业务协议书》 (CD79172020880281)	1,000.00	2020.08.13-2021.08.13
6	华南装饰	兴业银行深圳分行	《额度授信合同》（兴银深西乡授信字（2021）第 20 号）	12,000.00	2021.05.12-2021.12.21	《商业汇票银行承兑合同》 (MJZH20201015002062)	2,000.00	2020.10.15-2021.10.15
						《流动资金借款合同》（兴银深西乡流借字（2021）第 20-1 号）	2,000.00	2021.05.13-2022.05.13
7	华南装饰	交通银行深圳分行	《综合授信合同》 (LXZH20210101)	10,000.00	2020.11.17-2021.11.17	《交通银行借款额度使用申请书》 (Z2004SY1566341400005)	500.00	2020.07.02-2021.07.02
						《交通银行借款额度使用申请书》 (Z2012SY1564969800001)	1,000.00	2021.01.08-2022.01.04
						《开立银行承兑汇票合同额度使用申请书》（Z2012SY1564969800021）	2,000.00	2021.01.11-2022.01.11
						《开立银行承兑汇票合同额度使用申请书》（Z2012SY1564969800027）	1,000.00	2021.05.11-2022.05.11
						《交通银行借款额度使用申请书》	1,000.00	2021.06.02-2022.05.17

序号	借款人 /被授信人	出借人 /授信人/委托人	合同名称/编号	借款 /授信额度	授信期间	借款合同	借款金额	借款期限
						(Z2012SY1564969800032)		
						《开立银行承兑汇票合同额度使用申请书》(Z2012SY1564969800033)	2,000.00	2021.06.07- 2022.06.02
8	华南装饰	光大银行深圳分行	《综合授信协议》 (ZH78172101001)	3,000.00	2021.02.02- 2022.02.01	《中国光大银行电子银行承兑汇票承兑协议》(ZH78172101001-1CD)	2,000.00	2021.04.06- 2022.04.06
9	华南装饰	平安租赁（天津）	-	-	-	《人民币单位委托贷款借款合同》 (2021PAZL(TJ)0100267-OH-01)	3,000.00	2021.03.31- 2022.03.31

## （二）工程施工合同

截至本招股说明书签署日，本公司正在履行的合同金额超过 1,000.00 万元的装饰工程施工合同如下：

单位：万元

序号	签订日期	项目名称	工程地点	发包方	住所	合同金额	合同工期 (天)	主要违约 条款 <sup>注1</sup>	争议解决 方式
1	2019.05.05	凯达尔枢纽国际广场精装修工程	广东省广州市	广州凯达尔投资有限公司	广州市增城区新塘镇港口大道336号3-4幢2层商铺（自编之三）	35,410.00	795	①⑥⑦	诉讼
2	2018.12.20	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	云南省昆明市	云南昆明中玉酒店有限公司	云南省玉溪市红塔区东风南路2号	14,329.45	360	⑥	诉讼
3	2020.01.06	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	广东省广州市	广州恒建建设集团有限公司	广州经济技术开发区科学城科汇二街2号二楼自编15号	12,370.77	491	④⑥⑦	诉讼
4	2019.07.12	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	于都县人民医院	于都县贡江镇	11,787.44	320	①②③⑤ ⑥⑨	诉讼
5	2020.12.10	成都东大街 D10 天府项目住宅三标段批量精装修工程	四川省成都市	成都新希望置业有限公司	成都市锦江区牛沙路19号	10,741.40	270	⑥⑦⑨	诉讼
6	2020.10.09	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	广东省深圳市	中建科技集团有限公司深圳分公司	深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道2007号创新广场B1902	10,121.61	423	①⑥⑦⑨	诉讼
7	2019.10.25	萧政储出（2013）40号地块商业、商务兼容住宅项目T4楼精装修工程	浙江省杭州市	杭州保亿奥体置业有限公司	萧山区宁围街道市心北路857号175-2室	8,333.28	600	⑤⑥⑦	诉讼
8	2021.01.31	华海金湾公馆 A104—0135 宗地（B 地块）C 栋一单元住宅精装修工程	广东省深圳市	深圳市宝安东海实业有限公司	深圳市宝安区宝城44区新城大道A8栋七楼	6,440.23	500	⑥	诉讼
9	2019.09.10	保山市汉庄温泉旅游古镇·汉唐城（一期）温泉酒店装修工程	河北省保山市	保山汉唐城温泉酒店有限公司	云南省保山市隆阳区汉庄镇汉庄社区农贸市场旁	5,500.00	113	①⑥⑦	诉讼



序号	签订日期	项目名称	工程地点	发包方	住所	合同金额	合同工期 (天)	主要违约 条款 <sup>注1</sup>	争议解决 方式
10	2020.08.20	贵州省都匀至安顺公路房建装修装饰工程	贵州省都匀至安顺公路	贵州高速公路集团有限公司	贵州省贵阳市云岩区北京路310号	5,382.80	153	⑥⑦	诉讼
11	2019.10.28	南沙滨海花园七期二区项目二次装修工程	广东省广州市	中国建筑第八工程局有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1568号27层	5,131.48	807	①②⑥⑦	诉讼
12	2020.11.04	深业鹤塘岭花园公共区域及地下车库装修工程	广东省深圳市	深业沙河（集团）有限公司	深圳市南山区深南大道沙河金三角大厦十楼	4,989.79	165	⑤⑥⑦⑧ ⑨	诉讼
13	2019.09.25	合肥 N1610 地块（映月湾项目）4#、7-10#、17-18#楼公区及室内装修工程	安徽省合肥市	合肥市明誉房地产开发有限公司	合肥市庐阳区北二环碭山路701号桃花源社居委综合办公楼3楼302室	4,772.60	180	④⑥⑨	诉讼
14	2019.10.15	金拓·银湖时代室内精装修工程分包工程	湖北省武汉市	中国十五冶金建设集团有限公司	湖北省黄石市西塞山区沿湖路700号	4,612.22	254	⑥⑦⑨	仲裁
15	2020.08	华润置地公园九里花园项目2标段精装修分包工程	广东省深圳市	中国建筑第五工程局有限公司	长沙市雨花区中意一路158号	4,585.56	50	⑥⑦	诉讼
16	2021.05	苏宁雲著装饰工程一标段	陕西省西安市	西安高新区苏宁置业有限公司	西安市高新区欧森国际B22层	4,792.69	260	①⑤⑥⑦ ⑨	仲裁
17	2020.09.17	威海逍遥湾国际商务酒店B座精装修工程（标段六）	山东省威海市	威海城市投资集团有限公司	山东省威海市环翠区竹岛街道青岛北路158号	4,412.88	210	②③④⑦	诉讼
18	2019.12.11	广州天峻六期A15-18栋装修机电及室内装修工程	广东省广州市	广州市朗誉房地产开发有限公司	广州市中新广州知识城九佛建设新街18号205室	4,359.46	110	④⑥⑦	诉讼
19	2018.09.10	上海善方医院装修项目	上海市闵行区	上海隆跃投资管理有限公司	上海市闵行区沪青平公路277号5楼F30室	4,198.45	150	①③⑥	仲裁
20	2020.05.21	远洋天著华府项目大货区幕墙（II标）工程	广东省深圳市	远洋国际建设有限公司	北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街53号院13号楼二层208室	4,158.55	336	①⑤⑥⑦ ⑨	诉讼
21	2021.01.20	时代雁山湖EFI区项目铝合金门窗、百叶、栏杆、雨篷制作安装工程	广东省鹤山市	江门银雁房地产开发有限公司	鹤山市沙坪镇雁前路79号	3,968.89	468	①⑤⑥⑦	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	发包方	住所	合同金额	合同工期 (天)	主要违约 条款 <sup>注1</sup>	争议解决 方式
22	2020.12	华润置地·西安悦府 A 地块一期二标段幕墙工程	陕西省西安市	西安中央商务区控股有限公司	西安曲江新区雁塔南路 292 号曲江文化大厦 11 层 B 区	3,950.61	222	⑥⑦	诉讼
23	2020.05.13	沈阳星汇云锦二、三期项目装修工程（一标段）	辽宁省沈阳市	沈阳越秀地产有限公司	辽宁省沈阳市沈河区天坛一街 36 甲号	3,915.09	400	①⑥⑦	诉讼
24	2020.07.23	从化区江埔街九里步果场地块项目 2#-6#户内及公区装修工程	广东省广州市	广州市从化区越恒房地产开发有限公司	广州市从化区街口街逸泉山庄逸晴路 1 号	3,727.68	62	⑥⑦	诉讼
25	2020.07.16	观澜祥云项目二批次批量精装修工程	四川省成都市	成都美食嘉年华文化发展有限公司、成都兴媒嘉年华投资有限公司	四川省成都市天府新区正兴街道新码头南街 43 号	3,694.60	549	①⑥⑦	诉讼
26	2019.03.06	南沙滨海花园十一期项目二次装修工程（标段三）	广东省广州市	中国建筑第五工程局有限公司	长沙市雨花区中意一路 158 号	3,680.30	867	③⑤⑥⑦⑧⑨	诉讼
27	2020.04.10	红霞村城中村改造开发用地 K1 地块项目二期一标段 8-11 楼室内批量精装工程	湖北省武汉市	武汉佳颂房地产有限公司	洪山区珞南街珞狮北路附十一号 2 层 05 号	3,605.20	180	⑤⑥⑦⑨	诉讼
28	2021.01.11	中国农业银行股份有限公司佛山分行营业用房装修改造项目设计施工总承包	广东省佛山市	中国农业银行股份有限公司佛山分行	佛山市祖庙路 74 号	3,514.07	161	⑥⑦	诉讼
29	2020.09.08	广州新塘名古汇项目 B1 栋装修工程	广东省广州市	广州市安晟名创实业有限公司	广州市增城区永宁街香山大道 2 号（增城经济技术开发区核心区区内）	3,469.50	329	①⑥⑦	诉讼
30	2020.11.20	徐州苏宁悦城三期三标精装修工程	江苏省徐州市	徐州苏宁置业有限公司	徐州市鼓楼区淮海东路 29 号苏宁广场裙楼、A 楼 1-705	3,402.32	210	①③④⑤⑥⑦⑧⑨	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	发包方	住所	合同金额	合同工期 (天)	主要违约 条款 <sup>注1</sup>	争议解决 方式
31	2020.12.03	温州玉锦麟项目商品房批量精装修（标段一）工程	浙江省温州市	温州新锦天置业有限公司	浙江省温州市鹿城区双屿街道营楼桥社区鹿鸣苑1幢3楼	3,225.92	241	⑥⑦⑨	诉讼
32	2019.05.15	光明光侨路保障房项目设计施工总承包工程	广东省深圳市	中国建筑第五工程局有限公司	长沙市雨花区中意一路158号	3,200.00	95	①⑤⑥⑦	诉讼
33	2020.03.24	新湖核心片区华美居地块建筑物改造升级项目	广东省深圳市	深圳市光明区新湖街道办事处	广东省深圳市光明区圳园路268号	3,184.08	180	⑤⑥⑦	诉讼
34	2021.03.19	南昌华章天地室内装修工程（公区）	江西省南昌市	江西普瑞房地产开发有限公司	南昌市赣江中大道1218号新地中心3602室	3,145.93	209	①②③④ ⑤⑥⑦⑧ ⑨	诉讼
35	2020.09	华润置地成都未来之城项目二期幕墙工程	四川省成都市	成都华润置地驿都房地产有限公司	四川省成都市龙泉驿区龙泉镇中街99号	3,003.93	未约定	⑤⑥⑦⑧	诉讼
36	2020.04.02	半岛城邦花园（四期）批量精装修工程第VI标段	广东省深圳市	数码辰星科技发展有限公司（北京）有限公司	北京市北京经济技术开发区地盛西路1号1幢A区3层A2-303室	2,927.09	244	①⑤⑥⑦	仲裁
37	2020.06.19	化州市第二人民医院升级建设项目住院综合楼（二次装修）工程	广东省化州市	化州市第二人民医院	化州市合江镇沿江路33号	2,923.37	360	①③⑥⑦	诉讼
38	2021.04.07	锦麟融誉府项目一期公区及室内精装修工程二标段	江苏省南京市	南京锦致置业有限公司	南京市栖霞区迈皋桥创业园科技研发基地	2,868.96	180	①③④⑤ ⑥⑦⑨	诉讼
39	2020.04.25	珑玺项目住宅户内及公区批量精装修工程（一标段）	四川省成都市	成都华冠可恒科技有限公司	成都市温江区柳城凤溪大道南段977号1栋	2,827.65	210	⑤⑥⑦	诉讼
40	2020.12	余政储出（2019）26号地块项目全屋精装修工程	浙江省杭州市	杭州金虹置业有限公司	浙江省杭州市余杭区余杭街道紫宸花园12幢12-1室	2,774.82	300	⑥⑦	诉讼
41	2020.09.18	美团深圳汇隆商务中心北塔8F/9F/11F/13~20F室内装修工程	广东省深圳市	深圳美团科技有限公司	深圳市龙华区民治街道大岭社区红山六九七九二期8栋401	2,647.32	120	①③⑤⑥ ⑦	诉讼
42	2021.03	萝岗车辆段地块项目13#14#18#楼公区及室内精装修工程	广东省广州市	广州市品悦房地产开发有限公司	广州市经济技术开发区东区连云路2号601房	2,524.34	346	①⑤⑥⑦	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	发包方	住所	合同金额	合同工期 (天)	主要违约 条款 <sup>注1</sup>	争议解决 方式
43	2021.04.21	佛山卓越万科朗润园项目 A 区精装修工程	广东省佛山市	佛山市合耀房地产开发有限公司	广东省佛山市顺德区乐从镇小涌村南胜街 2 号自编 A002（住所申报）	2,499.39	151	①⑥⑦⑧	仲裁
44	2020.09.03	海口华润中心二期东悦府项目（ABD 栋）精装修工程 1 标段	海南省海口市	中建三局集团有限公司	武汉市关山路 552 号	2,470.52	242	①④⑤⑥⑦	诉讼
45	2020.06.28	江苏省苏州市锦麟云境项目【一】标段公区及室内装修工程	江苏省苏州市	苏州锦麟置业有限公司	苏州市吴江区松陵镇东太湖大道 7070 号亨银金融大厦-1805	2,359.33	444	⑥⑨	-
46	2019.09.17	自由人花园五六期 6-3 栋精装房装修工程（标段四）	广东省广州市	深圳市海诺诚装饰工程有限公司	深圳市南山区蛇口街道渔二社区渔一村工业厂房 601	2,265.76	150	⑥⑦	诉讼
47	2020.06.30	泰康之家沈园项目一期二标段精装修工程	辽宁省沈阳市	沈阳泰宇实业有限公司	辽宁省沈阳市浑南区上深沟村 858-1 号沈阳国际软件园 B01 号 229 室	2,165.00	233	⑥⑦	诉讼
48	2020.04.30	泰康之家申园二期大地块会所精装修工程	上海市松江新城区	中建三局集团有限公司	武汉市关山路 552 号	1,628.00	337	①⑥⑦	诉讼
49	2019.09.25	城市新中心保障房工程（一期）精装修施工工程	广东省珠海市	中建科技有限公司深圳分公司	深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道 2007 号创新广场 B1902	2,165.00	193	①⑤⑥⑦	诉讼
50	2020.04.17	金茂南京鱼嘴住宅项目户内及公共部位精装修工程（二标段）	江苏省南京市	南京润茂置业有限公司	南京市建邺区河西大街 198 号同进文化广场 3 单元 1001 室	2,121.80	180	①⑥⑦⑨	诉讼
51	2020.07.25	DA2-18-01A/B 地块项目公区精装修工程（二标段）	海南省三亚市	大悦城（三亚）投资有限公司	海南省三亚市天涯区三亚湾路国际客运港区国际养生度假中心酒店 B 座（2#楼）6 楼 605 室	2,058.79	446	②⑤⑥⑦⑨	诉讼
52	2020.03.24	清江浦区档案馆加固改造 EPC 总承包工程	江苏省淮安市	淮安市清浦城市改造建设投资有限公司	淮安市淮海南路 268 号 10 楼	1,880.30	160	⑤⑥⑦⑨	诉讼
53	2020.08.01	塘尾城市花园项目门窗幕墙专业分包工程	广东省深圳市	四川摩天集团有限公司	四川省华蓥市红星五路 44 号	1,853.92	346	⑥	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	发包方	住所	合同金额	合同工期 (天)	主要违约 条款 <sup>注1</sup>	争议解决 方式
54	2021.04	星汇云城 13~16#楼 2~16 层室内 装修工程	广东省广州市	广州宏胜房地产 开发有限公司	广州人白云区广州大道北同和 政府大院财政楼 101 之 6 房	1,852.65	120	⑥⑦⑧	诉讼
55	2020.01.11	森兰星河湾新建项目工程（除桩 基）空调安装工程	上海市外高桥	中天建设集团有 限公司	浙江省东阳市吴宁东路 65 号	1,798.69	441	⑤⑥⑦	诉讼
56	2021.01.26	锦江区三圣街道粉坊堰村 3、10 组商业及配套 3#楼公区及户内 装饰装修工程	四川省成都市	成都锦兴华润置 地有限公司	成都市锦江区锦华路一段 8 号 1 栋 11 单元 19 层 1940 号	1,649.47	180	⑥⑦⑧	诉讼
57	2019.09.30	永乐花园项目商品房外墙石材、 线条、仿铜金属板供货及安装工 程（四标段）	北京市通州区	北京永乐花园发 展有限公司	北京市通州区永乐店镇学府路 0633 号	1,630.00	105	①⑥⑦	诉讼
58	2020.08.12	中国广东省深圳市之龙湖春江天 玺项目一期大地块二标段公区及 批量精装修工程	广东省深圳市	深圳市泰恒置地 投资有限公司	深圳市龙华区龙华街道油松路 靓窝公寓 D 栋二楼 207 室	1,629.23	273	⑥⑦	诉讼
59	2019.08.21	珠海市十字门商务区中环广场 （南区）项目铝合金门窗工程	广东省珠海市	珠海弘璟投资有 限公司	珠海市湾仔下沙街 3 号 2 栋 1 楼 111 室	1,586.77	365	①⑥⑦⑧	仲裁
60	2020.08	汕头华润中心项目三期 9 号楼 （华润大厦南塔）、冰场服务区 及万象城物业用房精装修分包工 程	广东省汕头市	中国建筑第五工 程有限公司	长沙市雨花区中意一路 158 号	1,564.29	未约定	⑥⑦	仲裁
61	2020.08	威海龙湖泉乐坊 10#-14# 楼公 区、户内精装修工程	山东省威海市	威海泉悦旅游开 发有限公司	山东省威海市环翠区温泉镇山 水城-13 号-7	1,524.03	120	⑥⑦	诉讼
62	2020.03.24	南宁大唐印象项目大区精装施工 工程二批次（5 标）	广西壮族自治区 南宁市	广西唐昇投资有 限公司	南宁市兴宁区邕宾路 328 号 2 栋 201 号房	1,494.07	140	⑤⑥⑦	诉讼
63	2020.07.15	地铁 13 号线官湖车辆段及上盖 地块项目（自编号 1-2#）二次装 修分包工程	广东省广州市	广州市品秀房地 产开发有限公司	广州市增城区新塘镇官湖村、 石下村	1,458.34	425	①⑥⑦⑧	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	发包方	住所	合同金额	合同工期 (天)	主要违约 条款 <sup>注1</sup>	争议解决 方式
64	2020.03.24	金茂徐州四季连城望悦项目室内及公共区域精装修施工（三标段）工程	江苏省徐州市	徐州威润房地产开发有限公司	徐州市鼓楼区九里山西路1号空间信息产业园716室	1,329.99	180	①⑥⑦⑨	诉讼
65	2019.06.26	连云港海州吾悦广场西区住宅精装修总包一标段工程	江苏省连云港市	连云港亿博房地产开发有限公司	连云港市海州区海州经济开发区郁州南路17-416号	1,296.05	395	②⑤⑥⑦⑨	诉讼
66	2021.02.22	星汇云城13~16栋17层及以上室内装修工程	广东省广州市	广州悦秀会信息科技有限公司广州分公司	广州市天河区体育西横街111号五楼之四（仅限办公用途）（自主申报）	1,284.11	120	⑥⑦	诉讼
67	2021.01.20	贵阳华润国际社区二期万象汇（I区）塔楼公区精装工程	贵州省贵阳市	华润置地（贵阳）有限公司	贵州省贵阳市观山湖区世纪D组团购物中心（一）幢2单元24层1号房	1,159.78	294	⑥⑦	诉讼
68	2021.04	南洲路1026号地块项目2-5号楼二次进场施工工程	广东省广州市	广州通利建筑装饰工程有限公司	广州市天河区珠江东路28号3101房自编01单元	1,150.08	150	①⑤⑥⑦	仲裁
69	2020.08.07	中南置地海西区域厦门翔安2019XP02项目公区及户内精装修工程	福建省厦门市	厦门钧联房地产开发有限公司	厦门市翔安区新店镇洞庭路7号华论南商大厦B幢8002-42	1,057.42	406	①⑥⑦	诉讼
70	2019.09.18	誉山国际北苑四期10-16栋高层公共区域室内装修工程	广东省广州市	广州弘达置业有限公司	广州市增城新塘镇永和誉山国际汇商一路30号二层203室之一（仅限办公用途）	1,032.41	437	①⑥⑦	诉讼

注1：①发包方承担不按约定支付预付款、进度款、结算款的违约责任；②发包方承担提供资料不全、存在缺陷的违约责任；③发包方承担单方变更或其他原因导致停工的违约责任；④发包方承担单方解除合同的违约责任；⑤承包人承担违法发包、转包的违约责任；⑥承包人承担施工质量不符合要求的违约责任；⑦承包人承担逾期完工的违约责任；⑧承包人承担不按约定履行保修义务的违约责任；⑨承包人承担擅自变更项目经理的违约责任；

注2：上述施工合同的具体开工日期均以发包方发出的开工令或通知为准；

注3：上述施工合同的工期均为暂定，以实际施工过程中双方协商结果或发包方具体要求的为准；

注 4：上述施工合同均属于正常业务合同，不存在对发行人经营有重大影响的附带条款和限制条件的情况。

### （三）工程设计合同

截至本招股说明书签署日，本公司正在履行的合同金额超过 100.00 万元的装饰工程设计合同如下：

单位：万元

序号	签订日期	工程名称	工程地点	合同相对方	住所	合同金额	合同工期	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
1	2019.08.25	开化农商银行新大楼项目设计	浙江省开化县	浙江开化农村商业银行股份有限公司	浙江省开化县芹阳办事处解放街 60 号	153.35	90 天	②③④	仲裁
2	2019.10.09	顺义区文化中心项目（文化馆、图书馆、博物馆装饰）第二包图书馆设计	北京市顺义区	北京市顺义区文化和旅游局	顺义区石园街道文化中心南门	115.46	服务至施工安装结束为止	①②	诉讼

注 1：①发包方承担逾期支付的违约责任；②承包方承担逾期交付设计文件的违约责任；③承包方承担实际质量不合格的违约责任；④承包方承担擅自分包、转包的违约责任；

注 2：上述设计合同均属于正常业务合同，不存在对发行人经营有重大影响的附带条款和限制条件的情况。



#### （四）劳务分包合同

截至本招股说明书签署日，本公司正在履行的合同金额超过 1,000.00 万元的劳务分包合同如下：

单位：万元

序号	签订日期	项目名称	工程地点	劳务分包商	住所	合同金额	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
1	2019.06.06	昆明中玉酒店装修改造项目设计-采购-施工总承包（EPC）	云南省昆明市	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	深圳市福田区上梅林中康路奥士达大厦 A 座 414	4,407.06	①②	诉讼
2	2020.12.30	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	广东省深圳市	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	深圳福田区红棉道 8 号英达利科技数码园 A 座 501-504	3,027.10	①②	诉讼
3	2019.07.18	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	深圳市福田区上梅林中康路奥士达大厦 A 座 415	2,971.52	①②	诉讼
4	2020.03.10	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	广东省广州市	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	深圳福田区红棉道 8 号英达利科技数码园 A 座 501-504	2,626.76	①②	诉讼
5	2020.01.02	萧政储出（2013）40 号地块商业、商务兼容住宅项目 T4 楼精装修工程	浙江省杭州市	杭州赢天下建筑有限公司	浙江省杭州市拱墅区湖墅南路 368 号浙租大楼 613 室	2,500.00	①②	诉讼
6	2019.12.06	南沙滨海花园七期二区项目二次装修工程	广东省广州市	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	深圳市福田区上梅林中康路奥士达大厦 A 座 414	2,072.88	①②	诉讼
7	2020.04.30	新湖核心片区华美居地块建筑物改造升级项目	广东省深圳市	深圳市同德源建筑劳务分包有限公司	深圳市福田区上梅林中康路奥士达大厦 A 座 415	1,930.69	①②	诉讼
8	2021.01.25	成都东大街 D10 天府项目住宅三标段批量精装修工程	四川省成都市	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	深圳福田区南方国际广场 A 座 712	1,873.70	①②	诉讼
9	2021.02.04	华海金湾公馆 A104—0135 宗地（B 地块）C 栋一单元住宅精装修工程	广东省深圳市	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	深圳福田区红棉道 8 号英达利科技数码园 A 座 501-504	1,869.97	①②	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	劳务分包商	住所	合同金额	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
10	2020.12.08	深业鹤塘岭花园公共区域及地下车库装修工程	广东省深圳市	深圳泓业装饰有限公司	深圳市龙岗区观湖街道松元厦社区虎地排 117 号锦绣大地 7 号楼 A507-1	1,749.12	①②	诉讼
11	2019.09.19	保山市汉庄温泉旅游古镇·汉唐城（一期）温泉酒店装修工程	河北省保定市	深圳市粤匠建筑劳务有限公司	深圳市福田区石厦街新天世纪商务中心 A 座 14 楼 1414A	1,691.54	①②	诉讼
12	2020.09.29	华润置地公园九里花园项目 2 标段精装修分包工程	广东省深圳市	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	深圳福田区红棉道 8 号英达利科技数码园 A 座 501-504	1,647.01	①②	诉讼
13	2019.11.22	合肥 N1610 地块（映月湾项目）4#、7-10#、17-18#楼公区及室内装修工程	安徽省合肥市	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	深圳福田区红棉道 8 号英达利科技数码园 A 座 501-504	1,558.41	①②	诉讼
14	2020.06.16	沈阳星汇云锦二、三期项目装修工程（一标段）	辽宁省沈阳市	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	深圳福田区南方国际广场 A 座 712	1,532.96	①②	诉讼
15	2020.01.13	金拓·银湖时代室内精装修工程分包工程	湖北省武汉市	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交汇处华强创意产业公园 1 栋 A 座 1305	1,394.32	①②	诉讼
16	2019.12.03	广州天峻六期 A15-18 栋装修机电及室内装修工程	广东省广州市	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交汇处华强创意产业公园 1 栋 A 座 1305	1,353.34	①②	诉讼
17	2020.11.11	红霞村城中村改造开发用地 K1 地块项目二期一标段 8-11 楼室内批量精装工程	湖北省武汉市	武汉端懿建设科技有限公司	湖北省武汉市武昌区和平大道三角路水岸国际写字楼 1 栋 2508	1,340.19	①②	诉讼
18	2020.08.19	观澜祥云项目二批次批量精装修工程	四川省成都市	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	深圳福田区南方国际广场 A 座 712	1,247.75	①②	诉讼
19	2021.04.01	余政储出（2019）26 号地块项目全屋精装修工程	浙江省杭州市	杭州赢天下建筑有限公司	浙江省杭州市拱墅区湖墅南路 368 号浙租大楼 613 室	1,240.79	①②	诉讼
20	2021.01.21	苏宁雲著装饰工程一标段	陕西省西安市	深圳市万年青建筑劳务分包有限公司	深圳福田区红棉道 8 号英达利科技数码园 A 座 501-504	1,223.78	①②	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	劳务分包商	住所	合同金额	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
21	2020.11.23	海口华润中心二期东悦府项目（ABD栋）精装修工程1标段	海南省海口市	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交汇处华强创意产业园1栋A座1305	1,209.70	①②	诉讼
22	2020.11.12	贵州省都匀至安顺公路房建装饰装修工程	贵州省都匀至安顺公路	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	深圳福田区南方国际广场A座712	1,206.00	①②	诉讼
23	2018.10.08	上海善方医院装修项目	上海市闵行区	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交汇处华强创意产业园1栋A座1305	1,185.40	①②	诉讼
24	2020.07.15	从化区江埔街九里步果场地块项目2#-6#户内及公区装修工程	广东省广州市	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	深圳市福田区上梅林中康路奥士达大厦A座414	1,159.06	①②	诉讼
25	2021.01.28	温州玉锦麟项目商品房批量精装修（标段一）工程	浙江省温州市	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交汇处华强创意产业园1栋A座1305	1,155.53	①②	诉讼
26	2020.09.14	广州新塘名古汇项目B1栋装修工程	广东省广州市	深圳市卓建建筑工程劳务有限公司	深圳福田区南方国际广场A座712	1,146.06	①②	诉讼
27	2019.06.18	南沙滨海花园十一期项目二次装修工程（标段三）	广东省广州市	深圳市众志建筑工程劳务有限公司	深圳市福田区上梅林中康路奥士达大厦A座414	1,131.89	①②	诉讼
28	2020.08.13	珑玺项目住宅户内及公区批量精装修工程（一标段）	四川省成都市	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交汇处华强创意产业园1栋A座1305	1,095.02	①②	诉讼
29	2021.03.08	华润置地·西安悦府A地块二期二标段幕墙工程	陕西省西安市	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交汇处华强创意产业园1栋A座1305	1,043.90	①②	诉讼
30	2020.08.24	江苏省苏州市锦麟云境项目【一】标段公区及室内装修工程	江苏省苏州市	深圳市绿之城建筑劳务分包有限公司	深圳市光明区光明街道碧眼社区观光路与科泰路交汇处华强创意产业园1栋A座1305	1,018.14	①②	诉讼

注1：①发包方承担逾期支付的违约责任；②承包方承担延期交工、质量标准不符的违约责任。

注 2：上述劳务分包合同中均约定工期以实际竣工验收日期核算天数为准。

注 3：上述劳务分包合同均属于正常业务合同，不存在对发行人经营有重大影响的附带条款和限制条件的情况。

## （五）材料采购合同

### 1、单价采购合同

截至本招股说明书签署日，本公司正在履行的重大单价材料采购合同如下：

序号	签订日期	项目名称	工程地点	供应商名称	住所	采购标的	采购单价	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
1	2021.01.11	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	赣州市亿诚建材有限公司	江西省瑞金市象湖镇瑞金大道北国际贸易中心9#楼139号铺	木制品、板材类	38元-63元/张	②④⑤	诉讼
2	2021.01.28	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	南昌市朗格装饰有限公司	南昌市青山湖区南京东路99号玺湖公馆（青山湖天湾大厦）一单元503室	基础辅材类	29元-76元/平方米	②④⑤	诉讼
3	2021.03.18	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	赣州市金庚钢铁贸易有限公司	江西省赣州市赣州经济技术开发区平安路2号赣州丽元铝材有限公司厂房七	钢材类	5,790元-6,200元/吨	②④⑤	诉讼
4	2020.10.25	广州新塘名古汇项目 B1 栋装修工程	广东省广州市	广州市君恒建材有限公司	广东省广州市天河区华夏路8号合景国际金融广场37楼	石材类/油漆化工类	-	①②③	诉讼
5	2020.06.19	合肥 N1610 地块（映月湾项目）4#、7-10#、17-18#楼公区及室内装修工程	安徽省合肥市	广州市君恒建材有限公司	广东省广州市天河区华夏路8号合景国际金融广场37楼	石材类/油漆化工类	-	①②③	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	供应商名称	住所	采购标的	采购单价	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
6	2019.11.28	誉山国际北苑四期 10-16 栋高层公共区域室内装修工程	广东省广州市	广州市君恒建材有限公司	广东省广州市天河区华夏路 8 号合景国际金融广场 37 楼	石材类/油漆化工类	-	①②③	诉讼
7	2020.02.10	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	广东省广州市	广州市君恒建材有限公司	广东省广州市天河区华夏路 8 号合景国际金融广场 37 楼	石材类/油漆化工类	-	①②③	诉讼

注 1：①买方承担逾期支付的违约责任；②卖方承担逾期供货、供货质量有缺陷、供货不足或错发货等的违约责任；③买方承担逾期收货的违约责任；④卖方承担单方中止供货或解除合同的违约责任；⑤卖方承担纳税主体不实、无法按要求提供合规发票或提供不合规发票的违约责任；

注 2：上述单价采购合同中均约定采购数量/质量以现场实际送货合格验收的数量/质量为准；

注 3：上述采购合同均约定供应商应按购买方指定的期限交货；

注 4：上述采购合同均属于正常业务合同，不存在对发行人经营有重大影响的附带条款和限制条件的情况。

## 2、金额超过 200.00 万元的材料采购合同

单位：万元

序号	签订日期	项目名称	工程地点	供应商名称	住所	采购标的	采购数量/质量	合同金额	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
1	2021.03.18	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	广东省深圳市	天津达因建材有限公司	天津经济开发区中区轻一街 960 号	木制品、板材类	-	1,395.03	⑥	诉讼
2	2020.12.24	深业鹤塘岭花园公共区域及地下车库装修工程	广东省深圳市	深圳市鑫协源建筑新材料有限公司	深圳市南山区沙河街道华夏街社区荔园新村 1 栋 206	石材类/钢材类/铝型材、铝板类/玻璃类	-	1,271.41	②④⑥	诉讼
3	2020.08.20	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	广州海新装饰材料工程有限公司	广州市荔湾区花地南路西塍麦村北约 55 号 B13（仅限办公用途）	地板类	50,000 平方米	835.00	②④⑥	诉讼
4	2020.12.22	深业鹤塘岭花园公共区域及地下车库装修工程	广东省深圳市	泓源（深圳）科技新材料有限公司	深圳市龙华区观湖街道松元厦社区虎地排 117 号锦绣大地 7 号楼 A507-2	石材类/钢材类/水电安装类	7,069.25 平方米 /197.84 吨 /436,872.73 米	753.99	②④⑥	诉讼
5	2020.08.31	远洋天著华府项目大货区幕墙（II 标）工程	广东省深圳市	佛山市昕泰装饰材料有限公司	佛山市南海区里水镇和顺共同工业区 15 号-5 的厂房	铝型材、铝板类	35,105 平方米	752.79	②④⑥	诉讼
6	2020.11.30	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	广东马可波罗陶瓷有限公司	东莞市莞城区元岭路 109 号	石材类	106,063.9 平方米	677.70	②④⑥	诉讼
7	2021.03.23	萧政储出（2013）40 号地块商业、商务兼容住宅项目 T4 楼精装修工程	浙江省杭州市	浙江宇豪新材料股份有限公司	浙江省嘉兴市桐乡市梧桐街道光明路 1243 号 1 幢	木制品、板材类	-	561.57	②④⑥	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	供应商名称	住所	采购标的	采购数量/质量	合同金额	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
8	2020.09.03	华润置地成都未来之城项目二期幕墙工程	四川省成都市	成都中恒瑞达铝幕墙装饰材料有限公司	四川省成都市金堂县淮口镇兴华路6号	铝型材、铝板类	20,921.96平方米	525.09	②④⑥	诉讼
9	2020.07.25	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	浙江环博新型材料有限公司	拱墅区康中路16号3幢三层302室	陶瓷类	77,970片	522.34	②④⑥	诉讼
10	2021.03.02	萧政储出（2013）40号地块商业、商务兼容住宅项目T4楼精装修工程	浙江省杭州市	南京梦凯木业有限公司	南京市江宁区文博路1号宜家国际公寓17幢105室	木制品、板材类	-	426.93	②④⑥	诉讼
11	2021.01.11	泰康之家申园二期大地块会所精装修工程	上海市松江区	北京杜兰商贸有限公司	北京市朝阳区建国门外大街甲24号七层708内708A	木制品、板材类/钢材类/陶瓷类/五金配件	-	394.94	②④⑥	诉讼
12	2020.09.05	华润置地成都未来之城项目二期幕墙工程	四川省成都市	成都阳光铝制品有限公司	成都市龙泉驿区车城东七路168号	铝型材、铝板类	-	392.55	②④⑥	诉讼
13	2021.01	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	广东省深圳市	深圳宏耐建材有限公司	深圳市南山区登良路恒裕中心A座503	地板类	-	389.83	②	诉讼
14	2020.12.02	清江浦区档案馆加固改造EPC总承包工程	江苏省淮安市	淮安恩源建设集团有限公司	淮安市清河区飞耀路3号	基础辅材类	-	375.18	②④⑥	诉讼
15	2021.03.12	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	广东省深圳市	深圳市利国装饰材料有限公司	深圳市罗湖区笋岗街道北站社区北站路11号湖馨苑101	水电安装类	-	337.62	②	诉讼
16	2021.04.01	余政储出（2019）26号地块项目全屋精装修工程	浙江省杭州市	南京亿源市场皓泰建材经营部	南京市建邺区利民村29号10幢401室	基础辅材类	-	334.01	②④⑥	诉讼
17	2020.10.20	华润置地公园九里花园项目2标段精装修分包工程	广东省深圳市	深圳日升龙骨装饰材料有限公司	深圳市龙华区大浪街道浪口社区华荣路416号B栋1层	木制品、板材类/钢材类/五金配件、基础辅材类	-	306.79	②④⑥	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	供应商名称	住所	采购标的	采购数量/质量	合同金额	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
18	2021.04.01	华润置地·西安悦府 A 地块一期二标段幕墙工程	陕西省西安市	广汉捷信成石材有限责任公司	四川省德阳市广汉市东莞路一段一号 2 幢 4、5、6、11、12 号	石材类	4,065 平方米	305.00	②④⑥	诉讼
19	2021.02.01	广州誉山国际四区一期公共区域及室内装修工程	广东省广州市	乐昌市坪石三益水泥股份合作公司	广东省韶关市乐昌市坪石镇三益水泥厂	基础辅材类	2,400 吨	300.00	②④⑥	诉讼
20	2020.12.04	萧政储出（2013）40 号地块商业、商务兼容住宅项目 T4 楼精装修工程	浙江省杭州市	杭州梓铭石材有限公司	临江高新技术产业园区金华部队区域内边角地 E23 号	石材类	-	298.47	②④⑥	诉讼
21	2020.10.28	港龙城项目一期公共区域装修工程	广东省汕尾市	上海晋旭建材有限公司	上海浦东南六公路 699 弄-支弄 110 号	石材类/陶瓷类	65,590 平方米	291.53	②④⑥	诉讼
22	2020.12.04	萧政储出（2013）40 号地块商业、商务兼容住宅项目 T4 楼精装修工程	浙江省杭州市	南京浦鑫建材有限公司	南京市秦淮区水西门大街 2 号 5 层 5040	石材类	-	288.96	②④⑥	诉讼
23	2020.12.04	萧政储出（2013）40 号地块商业、商务兼容住宅项目 T4 楼精装修工程	浙江省杭州市	北京宏泰东星石业有限公司	北京市朝阳区朝阳路 71 号 4 层 533	石材类	-	281.42	②④⑥	诉讼
24	2020.09.02	从化区江埔街九里步果场地块项目 2#-6# 户内及公区装修工程	广东省广州市	广州冠和建材有限公司	广州市从化区街口街口岸路 61 号自编之一	基础辅材类/水电安装类	-	264.22	②④⑥	诉讼
25	2021.01.25	地铁 13 号线官湖车辆段及上盖地块项目（自编号 1~2#）二次装修分包工程	广东省广州市	佛山市丽泽建材有限公司	佛山市南海区桂城街道佛平四路 16 号聚元商业中心 3 座 1801 室	基础辅材类	6,675.59 吨	261.25	②④⑥	诉讼
26	2020.12.01	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	广东省深圳市	深圳盛百杰建材有限公司	深圳市龙岗街道龙岗社区碧新路百富城 2-8 号商铺	木制品、板材类	-	254.50	②④⑥	诉讼



序号	签订日期	项目名称	工程地点	供应商名称	住所	采购标的	采购数量/质量	合同金额	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
27	2021.04.07	威海逍遥湾国际商务酒店B座精装修工程（标段六）	山东省威海市	威海达威木制品有限公司	山东省威海临港经济技术开发区苟山镇文明路15-10号	木制品、板材类	-	253.24	②④⑥	诉讼
28	2020.06.08	远洋天著华府项目大货区幕墙（II标）工程	广东省深圳市	信义玻璃工程（东莞）有限公司	东莞市虎门镇路东村	玻璃类	17,167.01 平方米	252.77	①②	诉讼
29	2020.10.26	金茂徐州四季连城望悦项目室内及公共区域精装修施工（三标段）工程	江苏省徐州市	南京睿骁建筑装饰工程有限公司	南京市鼓楼区中央路417号814室	钢材类/木制品、板材类/水电安装类/油漆化工类/基础辅材类	-	243.27	②④⑥	诉讼
30	2020.07.29	远洋天著华府项目大货区幕墙（II标）工程	广东省深圳市	深圳信粤智酷科技有限公司	深圳市龙岗区横岗街道横岗社区富康路109号A栋301	钢材类	450 吨	243.20	②④⑥	诉讼
31	2020.12.30	泰康之家申园二期大地块会所精装修工程	上海市松江区	福建汉荣石业有限公司	福建省泉州市南安市管桥镇前梧村顶乡89号	石材类	2,940 平方米	236.35	②④⑥	诉讼
32	2020.09.20	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	江西省洪星消防设备有限公司	江西省九江市都昌县芙蓉山工业园新妙湖大道81号	门窗类	5,500 平方米	231.00	②④⑥	诉讼
33	2020.12.15	城市新中心保障房工程（一期）精装修施工工程	广东省珠海市	佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司	佛山市禅城区石湾镇跃进路2号B座十层	陶瓷类	220,013 片	219.18	②④⑥	诉讼
34	2020.08.25	于都县人民医院（新区）建设项目（室内装饰工程）	江西省于都县	永康市三源工贸有限公司	永康市城西新区银贵南路6号	家具、软装类	1,710 樘	218.55	②④⑥	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	供应商名称	住所	采购标的	采购数量/质量	合同金额	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
35	2021.02.04	华海金湾公馆 A104—0135 宗地（B 地块）C 栋一单元住宅精装修工程	广东省深圳市	深圳市泓鑫隆进出口有限公司	深圳市福田区深南大道与彩田路交界西南星河世纪大厦 B、C 栋裙楼 201:2050、2051、2052、2053、2054、2055	家具、软装类	54 套	218.32	②	诉讼
36	2020.04.20	广州天峻六期 A15-18 栋装修机电及室内装修工程	广东省广州市	深圳市华升实业有限公司	深圳市龙华区大浪街道龙平社区龙军花园 A1、A2 栋 3 单元 2407	基础辅材类	-	214.08	②④⑥	诉讼
37	2021.03.05	深业鹤塘岭花园公共区域及地下车库装修工程	广东省深圳市	深圳华源建筑科技材料有限公司	深圳市龙华区观澜街道大富社区平安路 60 号康淮工业园 1 号厂房 1001-28	水电安装类	-	213.29	②④⑥	诉讼
38	2020.12.08	DA2-18-01A/B 地块项目公区精装修工程（二标段）	海南省三亚市迎宾路	三亚智诚实业有限公司	三亚市河东区凤凰路月川开发小区南枫度假公寓 3 幢 901	石材类	3,358 平方米	210.49	②④⑥	诉讼
39	2021.04.17	成都东大街 D10 天府项目住宅三标段批量精装修工程	四川省成都市	成都八千林建材有限公司	成都蛟龙工业港双流园区威海路 22 座（183 号）	钢材类	230,067 米/36,514 张	210.04	②④⑥	诉讼
40	2021.03.24	星汇云城 13~16#楼 2~16 层室内装修工程	广东省广州市	深圳市创利建材有限公司	深圳市龙岗区龙岗街道碧新路百富城五区 1 楼 8 号	木制品、板材类/五金配件、油漆化工类	-	205.40	②④⑥	诉讼
41	2020.09.05	华润置地成都未来之城项目二期幕墙工程	四川省成都市	四川雄港玻璃有限公司	双流西航港经济开发区工业集中发展区空港三路 913 号	玻璃类	8,041 平方米	205.19	②④⑥	诉讼
42	2020.12.08	城市新中心保障房工程（一期）精装修施工工程	广东省珠海市	珠海市万安达建材有限公司	珠海市前山鞍山路 18 号 3 栋 107 号	钢材类/木制品、板材类	84,312 米/9,900 张/29,768 平方米	200.01	②④⑥	诉讼

序号	签订日期	项目名称	工程地点	供应商名称	住所	采购标的	采购数量/质量	合同金额	主要违约条款 <sup>注1</sup>	争议解决方式
43	2020.03.23	南沙滨海花园七期二区项目二次装修工程	广东省 广州市	广州市宝盛电线电缆有限公司	广州市天河区车陂黄洲路2号广州市天河瀛富五金装饰建材商贸广场152号	水电安装类	1,078,350米	200.00	②④⑥	诉讼

注 1：①买方承担逾期支付的违约责任；②卖方承担逾期供货、供货质量有缺陷、供货不足或错发货等的违约责任；③买方承担逾期收货的违约责任；④卖方承担单方中止供货或解除合同的违约责任；⑤买方承担单方解除合同、拒绝收货或擅自退货的违约责任；⑥卖方承担纳税主体不实、无法按要求提供合规发票或提供不合规发票的违约责任；

注 2：上述采购合同均约定供应商应按购买方指定的期限交货；

注 3：上述采购合同均属于正常业务合同，不存在对发行人经营有重大影响的附带条款和限制条件的情况。

### 三、发行人对外担保情况

截至本招股说明书签署日，本公司不存在对外担保的情形。

### 四、发行人重大诉讼或仲裁事项

#### （一）相关未决诉讼的进展情况、产生诉讼的原因及对报告期财务数据的影响

截至本招股说明书签署日，发行人涉及的未决法律诉讼或仲裁事项主要为工程施工款或材料采购款纠纷，不存在对发行人产生重大不利影响的商标、专利等诉讼或仲裁。其中，诉讼金额 100.00 万元以上或未达到前述标准但对发行人经营成果、财务状况、经营前景等可能产生较大影响的未决法律诉讼或仲裁事项如下：

序号	原告	被告	基本案情	主要诉求	案件进展
1	发行人	格尔木胜华矿业有限责任公司、吉生龙	2015 年 5 月起格尔木胜华矿业有限责任公司未按照工程进度支付工程款项，并拒绝支付工程款项；吉生龙为格尔木胜华矿业有限责任公司的前任董事长，对工程合同签订有直接关系。	1、依法解除原、被告双方签订的《格尔木市胜华酒店室内外装饰工程施工合同（20110427）》《格尔木市胜华酒店室内外装饰工程施工合同（20120813）》《格尔木市胜华酒店室内外装饰工程变更及补助调整施工合同》《格尔木市胜华酒店室内空调工程施工合同》；2、两被告向原告支付格尔木市胜华酒店室内外装饰、空调安装等各项工程款 15,933,795.35 元；3、两被告赔偿停工导致的预期收益损失 6,878,377.49 元；4、两被告向原告支付违约利息 2,044,837.00 元。	重审的二审阶段
2	发行人	万宁仁和发展有限公司、中国建筑第八工程局有限公司	万宁仁和发展有限公司作为项目业主方自 2015 年 4 月起在工程完工后拒绝支付剩余工程款，中国建筑第八工程局有限公司作为工程合同相对方负有付款义务。	1、两被告连带向原告支付工程款 7,243,788.96 元，并赔偿利息损失 1,385,925.37 元；2、两被告连带赔偿原告律师代理费用 300,000.00 元；3、两被告连带赔偿原告仲裁费用 120,449.00 元。	一审阶段
3	发行人	上海城开集团龙城置业有限公司	上海城开集团龙城置业有限公司作为项目业主方，工程在 2018 年 1 月竣工后拒不办理结算并支付剩余款项。	1、被告立即向原告支付拖欠的工程款 1,288,724.45 元及逾期利息；2、被告立即向原告支付拖欠的质保金 339,103.55 元及逾期利息；3、原告在应付工程款 1,627,828.00 元范围内对室内装饰装修工程折价或拍卖所得价款享有优先受偿权。	一审阶段

序号	原告	被告	基本案情	主要诉求	案件进展
4	发行人	湘湖逍遥有限公司	湘湖逍遥有限公司 2020 年 3 月单方书面通知解除合同关系，并强行将工程发包给第三方，给发行人造成损失。	1、被告赔偿因其单方解除合同而给原告造成的损失及违约金 150 万元及损失 75.56 万元；2、被告返还原告投标保证金 40 万元及相应利息；3、通惠康养股份有限公司承担连带责任。	一审阶段
5	发行人	湘湖逍遥有限公司	发行人于 2019 年 4 月进场施工，湘湖逍遥有限公司作为项目业主方，在工程完工后拒不办理结算并支付剩余款项，亦未退还履约保证金。	1、被告支付工程款 6,085,172.91 元；2、被告返还原告履约保证金 375,989.45 元及迟延支付的利息；3、原告对被告未支付的工程款在工程折价或者拍卖价款享有优先受偿权；4、通惠康养股份有限公司承担连带责任。	一审阶段
6	发行人	贵州诗乡酒店管理有限公司	2018 年 6 月双方协商解除合同后，贵州诗乡酒店管理有限公司作为项目业主方拖欠工程款项并拒绝支付。	1、被告立即支付原告工程款 1,180.00 万元；2、被告支付原告欠付工程款利息 131,176.67 元；3、原告对上述工程款具有优先受偿权。	再审阶段
7	发行人	中国长城科技集团股份有限公司	中国长城科技集团股份有限公司作为项目业主方，2020 年 12 月起在工程竣工后拒不办理结算并支付工程款项。	被告长城股份立即向原告支付拖欠的工程款 10,149,037.56 元及逾期付款利息。	一审阶段
8	发行人	佛山市粤海通房地产有限公司、佛山市长华装饰工程有限公司	发行人承包的涉案工程已于 2019 年 1 月竣工验收，佛山市粤海通房地产有限公司未按照合同的约定进行结算及支付工程款。	1、判令佛山市粤海通房地产有限公司支付工程款人民币 11,345,722.12 元及延期付款的利息；2、判令佛山市长华装饰工程有限公司在向甲方收取工程合同价格的 2% 装修工程施工管理费范围内承担付款责任。	一审阶段
9	发行人	佛山市粤海通房地产有限公司、佛山市长华装饰工程有限公司	发行人承包的涉案工程已于 2019 年 6 月竣工验收，佛山市粤海通房地产有限公司未按照合同的约定进行结算及支付工程款。	1、判令佛山市粤海通房地产有限公司支付工程款人民币 4,674,625.60 元及延期付款的利息；2、判令佛山市长华装饰工程有限公司在向甲方收取工程合同价格的 2% 装修工程施工管理费范围内承担付款责任。	一审阶段
10	佛山市御强机电工程有限公司	发行人、熊成忠	佛山市御强机电工程有限公司主张其于 2019 年 10 月供货后发行人未向其支付剩余货款。	发行人、熊成忠支付货款 1,020,000.00 元并从起诉之日起至付清之日止按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率标准计算利息。	一审阶段
11	湖北三行科技股份有限公司	发行人、合肥轨道交通集团有限公司	湖北三行科技股份有限公司主张其于 2017 年 4 月供货后发行人未向其支付剩余货款，合肥轨道交通集团有限公司在欠付工程款内承担清偿责任。	1、第一被告华南装饰支付原告价款 1,402,709.00 元并向原告承担利息暂计为 177,121.00 元；2、第二被告合肥轨道在欠付第一被告华南装饰的工程款范围内，对原告上述合同价款及其利息承担连带清偿责任。	一审阶段

序号	原告	被告	基本案情	主要诉求	案件进展
12	山东新时代房地产开发有限公司	发行人、岳淑芬	山东新时代房地产开发有限公司主张其于 2011 年 11 月与 2012 年 1 月在以房抵款过程中向发行人多支付工程款，要求发行人予以退还。	被告一华南装饰返还原告多付的工程款 300 万元及利息，被告二岳淑芬对上述债务承担连带责任。	一审阶段

上述未了结的重大诉讼中，第 1-9 项工程合同纠纷主要系因发包方未支付工程款所致，发行人已根据上述工程的实际工程量确认收入并计提了相应的减值准备，不会对发行人的业绩和持续经营产生的重大不利影响；除上述发行人作为原告起诉的案件外，第 10-12 项的诉讼金额合计约为 560.00 万元，相比发行人的资产及收入、利润规模较小，其诉讼结果对发行人的经营及业绩影响不大。同时，根据发行人的说明，其已采取相关必要措施，积极应对上述诉讼事宜，并已采取包括加强工程质量管理、项目人员素质和风险意识培训等内部控制措施，以降低未来工程施工出现纠纷的风险。

**（二）其他报告期发生或虽在报告期外发生但仍对发行人产生较大影响的诉讼或仲裁的相关情况，包括案件受理情况和基本案情，诉讼或仲裁请求，判决、裁决结果及执行情况，诉讼或仲裁事项对发行人的影响等**

截至本招股说明书签署日，发行人涉及的已决法律诉讼或仲裁事项主要为工程施工款或材料采购款纠纷，不存在对发行人产生重大不利影响的商标、专利等诉讼或仲裁。其中，报告期内诉讼金额 100.00 万元以上的已决法律诉讼或仲裁事项如下：

序号	原告	被告	基本案情	主要诉求	案件结果	执行情况
1	佛山市金辉铝板幕墙有限公司	发行人	佛山市金辉铝板幕墙有限公司主张：其于 2016 年履行交货义务后发行人未按约定支付货款，已构成违约。	判令发行人支付货款 878,998.81 元及违约金。	（2019）粤 06 民终 6050 号《民事裁定书》裁定：准许佛山市金辉铝板幕墙有限公司撤回起诉。	原告撤诉，不涉及执行。
2	山东硕丰门业有限公司	发行人	山东硕丰门业有限公司主张：其于 2016 年 7 月交货后发行人未按约定支付货款，已构成违约。	判令发行人支付欠款 416,276.6 元及利息。	（2018）鲁 1312 民初 2950 号《民事判决书》判决：发行人支付原告山东硕丰门业有限公司价款 367,330.1 元及利息。	发行人已按判决结果支付款项。
3	崇川区大达建材商行	发行人、宓中平	崇川区大达建材商行主张：发行人在 2018 年 11 月对账后未按约定支付货款，已构成违约。	判令二被告共同支付货款 646,612.00 元及利息。	（2020）苏 06 民终 1412 号《民事裁定书》裁定：准许崇川区大达建材商行撤诉。	原告撤诉，不涉及执行。
4	南京龙睿建材有限公司	发行人	南京龙睿建材有限公司主张：其于 2019 年 12 月供货后发行人未按约定支付货款，已构成违约。	判令发行人支付款项 747,213.80 元及相应利息。	（2020）苏 0116 民初 3445 号《民事调解书》双方达成调解协议：由发行人合计支付 80 万元。	发行人已按民事调解书支付款项。
5	烟台银丰投资开发有限公司	发行人	烟台银丰投资开发有限公司主张：发行人于 2004 年 12 月因资金周转向其借款 100 万元，尚未归还。	判令发行人返还借款 100.00 万元及利息。	（2021）鲁 06 民终 535 号《民事判决书》判决：驳回烟台银丰投资开发有限公司的诉讼请求。	法院未判决发行人承担责任，不涉及执行。

上述案件对发行人于 2018 年度、2019 年度、2020 年度的损益影响额分别为 2.10 万元、7.32 万元、11.13 万元，占当期发行人净利润的比例分别为 0.05%、0.09%、0.15%，占比较低。因此该等诉讼不会对发行人的持续经营及本次发行上市造成重大不利影响。除上述案件以外，发行人不存在其他报告期发生或虽在报告期外发生，但仍对发行人产生较大影响的诉讼或仲裁。

## 五、发行人控股股东或实际控制人、控股子公司、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

截至本招股说明书签署日，本公司不存在控股股东或实际控制人、子公司、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、高级管理人员和核心技术人员涉及刑事诉讼的情况

根据发行人现任董事、监事和高级管理人员户籍地公安机关出具的无犯罪记录证明，发行人董事、监事和高级管理人员出具的书面确认与监管机构网站查询结果，报告期内，发行人现任董监高不存在《首次公开发行股票并上市管理办法》第十六条规定的禁止情形，不存在《公司法》第一百四十六条规定的不得担任董监高的情形。

报告期内发行人原任董事彭少桥曾涉及黄悦刑事案件，相关情况如下：

彭少桥已于 2018 年 1 月 8 日因个人原因辞去发行人董事。根据云南省通海县人民法院 2021 年 4 月 21 日作出（2021）云 0423 刑初 49 号的《刑事判决书》，被告人黄悦犯非国家工作人员受贿罪、串通投标罪、行贿罪，判处有期徒刑五年零二个月，处罚金人民币三十五万元，并没收违法所得。在认定黄悦的犯罪事实中，彭少桥于 2017 年 12 月、2018 年 9 月通过直接或间接委托第三方的方式分别向黄悦支付 50 万元。

根据彭少桥、发行人出具的书面确认函，上述判决涉及的情况系发行人原任董事彭少桥以自有资金实施的个人行为，发行人未因上述案件被司法机关立案侦查。发行人依据《中华人民共和国劳动合同法》以及公司规章制度的规



定，已于 2021 年 5 月 25 日与彭少桥解除了劳动关系。

2021 年 5 月 31 日，深圳市公安局无犯罪记录证明书办事处出具深公刑字 NO44030421052700H5《无犯罪记录证明书》：“经查，公民彭少桥，男，1974 年 01 月 13 日生，公民身份证号码：441523197401137574，从 1974 年 01 月 13 日至 2021 年 05 月 27 日期间，未发现有犯罪记录在案”。

2021 年 6 月 10 日，发行人住所所在地的深圳市公安局梅林派出所出具《情况说明》：“经核查，在 2017 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 9 日期间，深圳市华南装饰集团股份有限公司（统一社会信用代码：91440300192244711M）在我所未发现有经济犯罪记录，不存在因涉嫌犯罪被我所立案侦查的情形”。

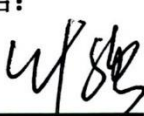
综上，上述判决涉及的情况系发行人原任董事彭少桥以自有资金实施的个人行为，发行人未因上述案件被司法机关立案侦查，发行人的现任董事、监事和高级管理人员未因上述案件被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，上述案件未导致发行人不符合《首次公开发行股票并上市管理办法》的相关规定。

## **第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明**

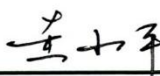
### 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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。

**董事签名：**

  
叶强

  
黄少辉


  
黄小平

  
张民

  
陈晟琰

  
庄志伟

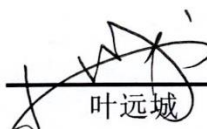
  
唐天云

  
钟明霞

  
詹婷

**监事签名：**

  
康珂

  
叶远城

  
柯凡

**高级管理人员签名：**

  
黄少辉

  
牛洪林

  
张民

  
陈晟琰




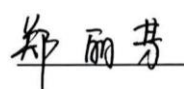
深圳市华南装饰集团股份有限公司

2021年6月25日

## 保荐机构（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。

项目协办人：   
陈佳伟

保荐代表人签字：   
郑丽芳

  
陈慎思

总裁：   
杨祺

董事长：   
冯周让



万和证券股份有限公司

2021年6月25日

## 招股说明书的声明

本人已认真阅读深圳市华南装饰集团股份有限公司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、及时性承担相应的法律责任。

总裁：



杨祺

董事长：



冯周让



万和证券股份有限公司

2021年6月25日

## 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。

律师事务所负责人签字：\_\_\_\_\_

高 树

经办律师签字：\_\_\_\_\_

黄俊伟

赵乾坤


崔友财

广东华商律师事务所

2021年6月25日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计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审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议，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。

会计师事务所负责人： 

姚庚春

签字注册会计师： 

李秋波

肖和勇

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)



## 验资机构声明

本机构及签字注册会计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验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，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。

会计师事务所负责人：  

姚庚春

签字注册会计师：    

李秋波

肖和勇

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）






## 资产评估机构声明

本机构及签字资产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资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要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。

评估机构负责人：   
赵向阳

签字资产评估师：   
赵春贤

  
张志华

北京国融兴华资产评估有限责任公司



## 第十七节 备查文件

### 一、备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在指定网站上披露，具体如下：

- （一）发行保荐书；
- （二）财务报表及审计报告；
- （三）内部控制鉴证报告；
- （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）其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、查阅地址及时间

#### （一）查阅地址

##### 1、发行人：深圳市华南装饰集团股份有限公司

办公地址：深圳市福田区彩田北路与梅林八路交汇处华南工贸公司办公楼  
三楼

电话：0755-83223950

联系人：陈晟珑

##### 2、保荐人（主承销商）：万和证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区深南大道 7028 号时代科技大厦西座 20 楼

电话：0755-82830333

联系人：郑丽芳、陈慎思

## （二）查阅时间

查阅时间：工作日，上午 9：00-11：30，下午 13：30-15：00