

招商证券股份有限公司  
关于深圳时代装饰股份有限公司  
首次公开发行股票并在主板上市  
之  
上市保荐书

保荐机构（主承销商）

CMS  招商证券

（深圳市福田区福田街道福华一路 111 号）

二〇二三年六月

## 声 明

本保荐机构及相关保荐代表人已根据《中华人民共和国公司法》（下称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（下称“《证券法》”）、《首次公开发行股票注册管理办法》（下称“《注册管理办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》（下称“《保荐管理办法》”）、《深圳证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上市规则》”）等有关法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）、深圳证券交易所（以下简称“深交所”）的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制定的业务规则和行业自律规范出具上市保荐书，并保证所出具文件真实、准确、完整。

在本上市保荐书中，除非另有说明，所用简称与招股说明书保持一致。

## 目 录

声 明.....	1
目 录.....	2
一、公司基本情况.....	3
二、本次发行情况.....	7
三、保荐机构、保荐代表人、项目组成员介绍.....	8
四、保荐机构与发行人之间的关联关系.....	9
五、保荐机构的承诺.....	10
六、发行人已就本次证券发行履行了《公司法》、《证券法》和中国证监会及深交所规定的决策程序.....	11
七、关于发行人符合主板定位和国家产业政策的核查情况.....	13
八、保荐机构关于发行人符合主板上市条件的说明.....	17
九、对公司持续督导期间的工作安排.....	22
十、保荐机构认为应当说明的其他事项.....	23
十一、保荐机构对本次股票上市的推荐结论.....	23

## 一、公司基本情况

### （一）公司基本信息

中文名称	深圳时代装饰股份有限公司
英文名称	SHENZHEN STYLE DECORATION CO.,LTD.
统一社会信用代码	914403007152861884
注册资本	11,199.60万元
法定代表人	曲毅
有限公司成立日期	2000年3月22日
股份公司设立日期	2014年1月3日
住所	深圳市福田区泰然工贸园泰然九路云松大厦6D
邮政编码	518040
电话	0755-83443333
传真	0755-83449997
互联网网址	www.szstyle.cc
电子信箱	style@szstyle.cc
经营范围	建筑装饰装修设计及施工；建筑幕墙、机电工程的设计及施工；城市园林绿化工程的设计及施工；消防设施、城市及道路照明，智能化工程施工；建筑幕墙制品、金属门窗、配套家私、不锈钢制品、石材制品的设计、生产、制作、安装及施工；照明产品、建筑材料的购销；（以上凭资质证书许可经营，生产制作项目由分支机构经营）
主营业务	住宅精装修、公共建筑装修、幕墙及景观工程等装饰业务
本次证券发行类型	首次公开发行人民币普通股（A股）
负责信息披露和投资者关系的部门	证券事务部
董事会办公室负责人及联系方式	董慧宇 0755-83443333

### （二）发行人的主营业务

公司是国内建筑装饰行业前列的住宅精装修、公共建筑装修、幕墙及景观工程装饰服务提供商，主要客户为国内大型头部房地产开发商，在住宅批量精装修领域具有较强的市场竞争力和良好的客户口碑。凭借多年的行业经验，公司较早地确立了以批量住宅为主的住宅精装修和以城市综合体为主的公共建筑装修的细分市场定位，同时以国内头部优质房地产开发商为目标大力开发住宅批量精装修业务，以过硬的装修质量和工程进度管控能力获得了良好的业内口碑。

公司自成立以来一直从事建筑装饰业务，主营业务稳定，未发生重大变化。

报告期内，公司主营业务收入构成如下表所示：

单位：万元

类别	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
住宅精装修	260,960.58	75.10	320,300.91	78.94	298,081.04	80.40
公共建筑装饰	63,140.57	18.17	53,796.11	13.26	40,379.63	10.89
幕墙及景观工程	23,378.26	6.73	31,677.43	7.81	32,292.99	8.71
合计	347,479.42	100.00	405,774.45	100.00	370,753.66	100.00

### （三）核心技术及研发水平

发行人所属行业为建筑装饰行业，当前行业的技术水平主要体现在设计、施工工艺与技术等方面，该等专利的使用，有助于发行人建立装配式内装核心技术体系，保障及提高施工质量、在施工过程中实现降本增效，该等专利为发行人的重要资产，确保了发行人经营活动的正常运行。

经过多年的积累，公司自主研发并掌握了建筑装饰工程施工所必需的核心技术，专利等知识产权均自主申请，截至本上市保荐书签署日，公司及子公司共拥有 229 项专利，其中发明专利 10 项，实用新型专利 219 项。公司被认定为“高新技术企业”、“科技创新企业”、“广东省装配式建筑产业基地”、“深圳市装配式建筑产业基地”，获评科技示范工程奖及科技创新成果奖等奖项 10 余项。在国家鼓励科技创新及建筑业转型升级的大环境下，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，以改善人居环境为目的，致力于建筑新技术、产业化、智能化等领域研究，积累了丰富的生产经验、形成了良好的技术积累，有能力将现有的生产经营经验复制到新增投资项目。

公司经过多年发展，通过对管理架构和运行机制上对技术资源进行整合、规划、统一协调和规范管理，逐步形成了以业务为核心，技术创新与管理创新相结合的科技管理体系。公司通过高级管理人才和核心技术人才的引进，不断总结技术、生产、布局等方面的优秀经验，并将上述优势逐渐形成标准化、流程化、制度化体系运作，以提升公司的管理效率。

### （四）发行人的主要经营和财务数据及指标

财务指标	2022年12月31日/2022年度	2021年12月31日/2021年度	2020年12月31日/2020年度
流动比率（倍）	1.19	1.24	1.23
速动比率（倍）	1.13	1.18	1.17
合并资产负债率（%）	76.57	76.51	78.35
母公司资产负债率（%）	76.68	76.62	78.39
利息保障倍数	7.27	10.74	9.32
应收账款周转率（次/年）	1.03	1.29	1.44
存货周转率（次/年）	16.63	20.08	19.06
息税折旧摊销前利润（万元）	10,662.83	16,743.58	14,744.56
归属于发行人股东的净利润（万元）	6,643.02	11,843.29	10,887.04
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	6,765.23	12,143.55	10,472.77
研发投入占营业收入的比例（%）	0.45	0.38	0.34
每股经营活动产生的现金流量（元/股）	0.06	-0.95	0.84
每股净现金流量（元/股）	0.44	-1.05	1.13
基本每股收益（元/股）	0.59	1.06	0.97
稀释每股收益（元/股）	0.59	1.06	0.97
归属于发行人股东的每股净资产	9.56	9.08	7.95
加权平均净资产收益率（%）	6.33	12.47	13.15

### （五）发行人存在的主要风险

本着勤勉尽责、诚实守信的原则，经过全面的尽职调查和审慎的核查，根据发行人的有关经营情况及业务特点，本保荐机构特对发行人以下风险做出提示和说明：

#### 1、宏观经济周期性波动的风险

公司属于建筑装饰行业，主要面向大型房地产客户开发住宅批量精装修业务。报告期内，公司住宅精装修业务收入占比分别为 80.40%、78.94%和 **75.10%**，系公司主要的业务构成部分。住宅精装修业务的增长主要受新房开工面积、开工进度以及住宅精装修渗透率等因素影响，其发展程度与国民经济和房地产行业的发展水平息息相关。因此，宏观经济环境、房地产行业发展和居民住房需求的变化对于公司的经营具有重要影响。

当宏观经济发展良好的时候，将会带动房地产开工面积的增加和开工进度的加快，住房市场需求相对旺盛，从而促进公司业务的增长；而当宏观经济发展出现周期性波动，则会导致房地产及下游住房需求增长放缓，对公司业务拓展带来不利影响。

## 2、房地产调控政策及房地产行业波动引起的风险

近几年来，中央强调住房居住属性，坚持房子是“用来住的、不是用来炒”的定位，确立了“稳地价、稳房价、稳预期”目标。为此，国家各部委先后出台了“三道红线”政策、房地产贷款集中度管理制度、土地供应“两集中”政策、加强经营贷管理等房地产调控政策。2021年下半年以来，部分民营房地产企业发生债务违约，房地产投资 and 市场需求有所下降，为应对房地产行业波动，实现房地产市场持续平稳健康发展，中央和各级地方政府坚持因城施策，支持刚性和改善性住房需求，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，房地产企业融资环境已有所改善。

若房地产调控政策继续升级，或房地产融资政策大幅收紧，或房地产投资 and 市场需求大幅下滑，或房地产行业发生全面的流动性风险，可能导致房地产企业调整长期经营部署，减少土地投资，推迟项目开发，延长付款周期，进而会在业务订单量、施工进度以及客户回款等方面对公司业务发展造成不利影响。

## 3、应收工程款回收的风险

报告期各期末，公司应收账款和合同资产净额分别为 259,570.12 万元、296,522.14 万元和 **286,541.26** 万元，占流动资产的比例分别为 65.59%、72.63% 和 **69.41%**。报告期各期末，公司应收账款和合同资产持续增加，与公司所处的行业特性密切相关：一方面是项目按工程进度分期付款、项目决算周期和客户付款审批流程较长；另一方面是按照行业惯例，工程竣工后甲方通常会留取 3%-5% 的工程款作为质保金，在工程竣工后 2-3 年内支付。

随着公司经营规模的持续扩大，公司应收账款和合同资产净额仍可能继续保持较高的水平。虽然公司应收账款和合同资产的债务方主要为资信良好、实力雄厚的具有国资背景或国资控股的优质房地产企业等，有较好的回收保障，发生坏账损失的风险较小，但如果公司应收账款和合同资产持续大幅上升，客户出现财

务状况恶化或无法按期付款的情况，或外部资金环境趋紧时，将会使公司面临较大的营运资金压力，对公司的生产经营产生不利影响。

#### 4、资产负债率较高的风险

由于建筑装饰行业工程结算周期较长，以及融资渠道主要依赖于自身积累和银行借款等原因，行业内企业资产负债率普遍较高。报告期各期末，公司资产负债率分别为 78.35%、76.51%和 **76.57%**，面临潜在的偿债风险。如果宏观经济增速持续放缓，同时工程款回收速度减缓，公司将面临较大的资金压力。如果未来公司不能通过其他渠道获得发展所需资金，公司业务发展可能在一定程度上受到不利影响。

#### 5、业绩下降的风险

报告期内，公司营业收入分别为 371,093.48 万元、406,198.63 万元和 **349,145.59** 万元，净利润分别为 10,887.04 万元、11,843.29 万元和 **6,643.02** 万元。

**2020 年和 2021 年**，公司业绩整体较为稳定；**2022 年**，受房地产行业波动等因素影响，公司经营业绩有所下降。由于下游房地产行业受宏观经济及政策调控影响较大，若房地产投资速度与开发进度大幅放缓，或房地产市场需求大幅下降，或公司主要客户经营发生重大不利变化，产生流动性危机，可能影响公司业务稳定性，进一步导致发行人业绩下降。同时，随着公司经营规模的不断扩大，若因经营管理水平滞后导致公司遭遇重大声誉损失，也可能导致公司经营业绩下降。

## 二、本次发行情况

股票种类	人民币普通股（A 股）		
每股面值	1.00 元		
发行股数	3,733.21 万股	占发行后总股本比例	25.00%
其中：发行新股数量	3,733.21 万股	占发行后总股本比例	25.00%
股东公开发售股份数量	-	占发行后总股本比例	-
发行后总股本	14,932.81 万股		
发行方式	采用网下向询价对象配售发行与网上资金申购定价发行相结合的方式或中国证监会、深交所认可的其他方式。最终的发行方式由公司董事会按照股东大会的授权，根据中国证监会、深交所的相关规定确定		

发行对象	符合资格的询价对象和已开立深交所股票账户并开通创业板交易的中国境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规和规范性文件禁止购买者除外）或中国证监会、深交所规定的其它对象
承销方式	由保荐机构（主承销商）以余额包销方式承销
募集资金投资项目	住宅精装修家居配置延伸服务平台及营销网络项目
	装配式装修研发及产业化项目
	企业技术研发中心项目
	企业信息化建设项目
	时代装饰区域中心建设项目
	补充流动资金项目

### 三、保荐机构、保荐代表人、项目组成员介绍

保荐机构	保荐代表人	项目协办人	其他项目组成员
招商证券股份有限公司	徐国振、黎强强	蔡小梅	李逸依、马燕君、彭忠璟、张松、谢宸、张月婷

#### （一）保荐代表人主要保荐业务执业情况

1、招商证券徐国振主要保荐业务执业情况如下：

项目名称	保荐工作	是否处于持续督导期间
山东信通电子股份有限公司 IPO	保荐代表人	否
北京三维天地科技股份有限公司 IPO	保荐代表人	是
深圳通业科技股份有限公司 IPO	保荐代表人	是
深圳市兆威机电股份有限公司 IPO	保荐代表人	否
玉禾田环境发展集团股份有限公司 IPO	保荐代表人	否
深圳万讯自控股份有限公司非公开发行	保荐代表人	否
深圳市爱施德股份有限公司 2016 年度非公开发行	保荐代表人	否
星期六股份有限公司非公开发行	保荐代表人	否

2、招商证券黎强强主要保荐业务执业情况如下：

项目名称	保荐工作	是否处于持续督导期间
深圳市兆威机电股份有限公司 IPO	项目协办人	是
深圳市佳创视讯技术股份有限公司非公开发行	保荐代表人	是

（二）项目协办人蔡小梅主要保荐业务执业情况如下：

项目名称	工作职责

项目名称	工作职责
无	—

### （三）本次证券发行项目协办人及其他项目组成员

其他项目组成员：李逸依、马燕君、彭忠璟、张松、谢宸、张月婷

## 四、保荐机构与发行人之间的关联关系

### （一）保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有或者通过参与本次发行战略配售持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况

1、经核查，保荐机构及其关联方招商财富资产管理有限公司、招商基金管理有限公司、招商银行股份有限公司分别为发行人股东佛山亚商粤科互联网投资中心（有限合伙）的第三层级、第四层级以及第五层级股东，合计间接持有佛山亚商粤科互联网投资中心（有限合伙）约 7.15% 的股份。截至本发行保荐书出具之日，佛山亚商粤科互联网投资中心（有限合伙）为发行人直接股东，持有发行人 1.13% 的股份。据此计算保荐机构及其关联方通过佛山亚商粤科互联网投资中心（有限合伙）合计持有发行人股份比例约为 0.08%，持股比例较低。

经核查，佛山亚商粤科互联网投资中心（有限合伙）对发行人的投资行为系依据其自身投资研究独立作出的决策，系投资机构日常市场化行为，并非保荐机构主动对发行人进行投资，并且早于保荐机构实际开展保荐业务的时间，与本次项目保荐并无关联。上述关联关系不会影响保荐机构和保荐代表人公正地履行保荐职责，不影响保荐机构的独立性。

2、经核查，保荐机构及其关联方深圳市招融投资控股有限公司、招商局集团有限公司等关联方分别为前海股权投资基金（有限合伙）上层级股东。截至本发行保荐书出具之日，前海股权投资基金（有限合伙）为发行人直接股东，持有发行人 10.61% 的股份。据此计算保荐机构及其关联方通过前海股权投资基金（有限合伙）合计持有发行人股份比例不超过 0.30%，持股比例较低。

经核查，前海股权投资基金（有限合伙）是以投资子基金为主、直接股权投资与跟随投资相结合的大型商业化、市场化母基金，其投资人包括各级政府、保险、银行等金融机构、大型央企、国企、知名上市公司及其他企业。前海母基金

在募集过程中遵循市场化的原则，以实现政府和社会投资人的多重目标，并不存在为了特定项目投资的原因或者实现特定利益输送安排而故意进行投资人权益架构搭建的情形；其对发行人的投资行为系依据其自身投资研究独立作出的决策，系投资机构日常市场化行为，并非保荐机构主动对发行人进行投资，并且早于保荐机构实际开展保荐业务的时间，与本次项目保荐并无关联。上述关联关系不会影响保荐机构和保荐代表人公正地履行保荐职责，不影响保荐机构的独立性。

除前述情形外，截至本上市保荐书出具之日，保荐机构控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情形，也不存在影响保荐机构和保荐代表人公正履行保荐职责的情况。

#### **（二）发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况**

截至本上市保荐书出具之日，发行人及其实际控制人、重要关联方均未直接或间接持有招商证券及其控股股东、实际控制人、重要关联方的股份，不存在影响保荐机构和保荐代表人公正履行保荐职责的情况。

#### **（三）保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员，持有发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方股份，以及在发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方任职的情况**

截至本上市保荐书出具之日，保荐机构的保荐代表人及其配偶，保荐机构的董事、监事、高级管理人员均不存在持有发行人、实际控制人及重要关联方股份，以及在发行人、实际控制人及重要关联方任职的情况。

#### **（四）保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方相互提供担保或者融资等情况**

截至本上市保荐书出具之日，保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方不存在相互提供担保或者融资等情况。

### **五、保荐机构的承诺**

本保荐机构通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，做出如下承诺：

(一)本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会、深交所的相关规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，充分了解发行人经营状况及其面临的风险和问题，履行了相应的内部审核程序，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本上市保荐书。

(二)保荐机构有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券并上市的相关规定。

(三)保荐机构有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(四)保荐机构有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理。

(五)保荐机构有充分理由确信申请文件和信息披露资料与其他证券服务机构发表的意见不存在实质性差异。

(六)保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查。

(七)保证保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

(八)保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范。

(九)自愿接受中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施。

(十)自愿遵守中国证监会规定的其它事项及深圳证券交易所的自律监管。

## **六、发行人已就本次证券发行履行了《公司法》、《证券法》和中国证监会及深交所规定的决策程序**

### **(一) 发行人董事会对本次证券发行上市的批准**

2020年11月30日，发行人依法召开了第三届第四次董事会会议，审议通过了《关于公司申请首次公开发行人民币普通股股票并上市的议案》、《关于公司申请首次公开发行人民币普通股股票募集资金投资项目及其可行性的议案》、

《关于公司就首次公开发行股票并上市事宜出具有关承诺并提出相应约束措施的议案》、《关于公司上市前滚存利润的分配方案的议案》、《关于公司上市后三年分红回报规划》、《关于上市后三年内稳定公司股价议案》、《关于公司制定填补被摊薄即期回报措施》、《关于公司董事、高级管理人员就切实履行填补被摊薄即期回报措施承诺事项的议案》、《关于制定公司首次公开发行人民币普通股股票并上市后适用的<深圳时代装饰股份有限公司章程（草案）>的议案》等与本次发行上市相关的议案。

2022年3月28日，发行人依法召开了公司第三届董事会第七次会议，审议通过了《关于调整公司首次公开发行股票募集资金金额的议案》，调整了本次募集资金投资项目拟使用募集资金金额。

2022年12月2日，发行人依法召开了第三届第九次董事会会议，审议通过了《关于延长公司首次公开发行人民币普通股股票并上市方案有效期的议案》、《关于提请股东大会延长授权公司董事会全权办理首次公开发行人民币普通股股票并上市具体事宜有效期的议案》等与本次发行上市相关的议案。

2023年2月13日，发行人依法召开了第三届董事会第十一次会议，审议通过了《关于调整公司首次公开发行股票募集资金金额的议案》，调整了本次募集资金投资项目拟使用募集资金金额。

2023年2月23日，发行人依法召开了第三届董事会第十二次会议，审议通过了《关于向深圳证券交易所提交上市申请文件的议案》、《关于调整公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票并在深圳证券交易所主板上市发行方案的议案》、《关于调整公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）并在深圳证券交易所主板上市募集资金使用计划的议案》，根据《首次公开发行股票注册管理办法》等全面实行股票发行注册制改革相关规则的规定，结合股东大会授权，对本次发行上市方案进行调整。

## （二）发行人股东大会对本次证券发行上市的批准、授权

2020年12月15日，发行人依法召开了2020年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司申请首次公开发行人民币普通股股票并上市的议案》、《关于公司申请首次公开发行人民币普通股股票募集资金投资项目及其可行性的议案》、

《关于公司就首次公开发行股票并上市事宜出具有关承诺并提出相应约束措施的议案》、《关于公司上市前滚存利润的分配方案的议案》、《关于公司上市后三年分红回报规划》、《关于上市后三年内稳定公司股价议案》、《关于公司制定填补被摊薄即期回报措施》、《关于公司董事、高级管理人员就切实履行填补被摊薄即期回报措施承诺事项的议案》、《关于制定公司首次公开发行人民币普通股股票并上市后适用的<深圳时代装饰股份有限公司章程（草案）>的议案》等与本次发行上市相关的议案。

2022年12月14日，公司召开2022年第一次临时股东大会，审议通过了《关于延长公司首次公开发行人民币普通股股票并上市方案有效期的议案》和《关于延长授权公司董事会全权办理首次公开发行人民币普通股股票并上市具体事宜有效期的议案》，鉴于前述决议有效期及授权有效期即将届满，为保证本次发行相关工作的顺利进行，同意将本次发行相关决议有效期、股东大会授权公司董事会办理公司首次公开发行股票并上市具体事宜的有效期自届满之日起延长12个月。

## 七、关于发行人符合主板定位和国家产业政策的核查情况

根据《首次公开发行股票注册管理办法》第三条、《深圳证券交易所股票发行上市审核规则》第三条，“发行人申请首次公开发行股票并上市，应当符合相关板块定位。主板突出“大盘蓝筹”特色，重点支持业务模式成熟、经营业绩稳定、规模较大、具有行业代表性的优质企业。”

### （一）发行人符合主板定位

#### 1、公司业务模式成熟

公司作为建筑装饰行业排名靠前的大型建筑装饰企业，聚焦以批量住宅为主的住宅精装修和以城市综合体为主的公共建筑装修的细分市场，坚持实施优质大客户战略，凭借优质的装修质量和工程进度管控能力，获得万科地产、华润集团、保利地产、招商地产、中海地产等具有国资背景或国资控股的优质房地产企业的持续认可，成功完成大量优质项目，建立了良好的行业口碑。公司始终坚持“立足华南、面向全国”的战略方针，与主要客户的合作也从一个城市向其他城市扩展，逐渐形成全国性的合作。

公司经营模式为自主承揽业务、自主组织施工。公司通过普通招投标和战略协议招投标承接客户订单，根据客户需求和合同约定，设计施工方案，组建项目部，采购原材料和劳务，按客户进度要求完成项目施工；项目完工后，通过客户验收，完成工程项目交付，办理竣工决算，并提供售后服务。

公司自成立以来一直从事建筑装饰业务，主营业务稳定，未发生重大变化；公司业务模式已运行多年，成熟稳定，与最近上市的同行业公司德才股份、中天精装在主营业务、业务领域及业务模式等方面大致相当，不存在重大差异。

综上所述，公司业务模式成熟。

## 2、公司经营业绩稳定、规模较大

报告期内，公司利润表主要数据如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	<b>349,145.59</b>	406,198.63	371,093.48
营业成本	<b>311,523.49</b>	359,368.73	327,243.46
营业利润	<b>8,884.72</b>	14,478.37	12,805.84
利润总额	<b>7,716.14</b>	13,923.39	12,769.97
净利润	<b>6,643.02</b>	11,843.29	10,887.04
归属于母公司所有者的净利润	<b>6,643.02</b>	11,843.29	10,887.04
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	<b>6,765.23</b>	12,143.55	10,472.77

从上表可知，报告期内，公司营业收入分别为 371,093.48 万元、406,198.63 万元和 **349,145.59** 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 10,887.04 万元、11,843.29 万元和 **6,643.02** 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别为 10,472.77 万元、12,143.55 万元和 **6,765.23** 万元，公司经营业绩规模相对较大，且 2022 年业绩有所下滑。

2022 年，公司经营业绩有所下滑，主要系部分民营房地产企业债务违约、外部环境等因素影响。由于建筑装饰服务的市场需求将长期存在，房地产企业融资环境也日渐改善，且发行人主要客户多为具有国资背景或国资控股的优质房地产企业，产生流动性风险的可能性较小，公司应收工程款无法收回的风险也相对较低，不会对公司生产经营构成重大不利影响，也不会影响公司持续盈

利能力。

报告期内，公司整体收入规模始终保持在 30 亿元以上，虽然短期内公司经营业绩受房地产行业波动等影响而有所下降，但公司经营业绩仍保持一定规模，整体好于同行业可比公司；并且随着房地产市场逐步企稳，公司经营业绩有望企稳并逐步回升。因此，报告期内，公司整体经营业绩稳定。

此外，2022 年末，公司总资产为 456,735.44 万元，在已上市的建筑装饰行业企业中排名第 16 位，因此发行人经营规模较大。

综上所述，公司整体经营业绩稳定、规模较大。

### 3、公司具有行业代表性

从行业排名来看，2019 年、2020 年和 2021 年，公司在中国建筑装饰协会主办的中国建筑装饰行业综合数据统计结果（装饰类）中分别位列第 15 名、第 15 名和第 21 名；2020 年，公司入选由中国建筑装饰协会主办的全国建筑装饰行业信用评价公告名单，为 AAA 级企业；同时，公司是深圳市建筑装配式产业基地，广东省建筑装配式产业基地，中国建筑装饰协会常务理事单位。

从市场占有率来看，我国建筑装饰行业呈现“大市场、小企业”的市场格局，行业集中度相对较低，而公司 2020 年实现营业收入 37.11 亿元，市场占有率为 0.08%，在已上市的行业企业中排名第 11 位。

从获奖情况来看，凭借优良的工程施工质量和工程进度管控能力，公司多年来得到下游客户的普遍认可，与万科地产、华润集团、中海地产、保利地产、招商地产等具有国资背景或国资控股的优质房地产企业形成了长期稳定的合作关系，在全国范围内参与了“华润万象城”、“万科广场”等高端商业综合体装饰工程，施工品质深得客户赞誉，并多次获得万科地产、华润置地等重要客户的奖项认证，为公司业务拓展奠定了良好的品牌影响力和市场口碑；同时，公司承接的部分优质工程项目也多次获得国家级、省级奖项，提高了公司的行业声誉和行业地位。

从研发投入和专利数量来看，公司研发投入占比为 3.05%，拥有授权专利共 229 项（其中发明专利 10 项，实用新型专利 219 项），与同行业可比上市公司大致相当。

从公司参与制订行业标准及政府课题研究情况来看，2016 年至今，公司作为主编或参编单位角色，共起草制订行业标准 8 项，正在参与制订的行业标准 4 项；此外，公司积极协助政府部门研究相关课题，并推动相关技术的落地应用。

因此，从行业排名、收入规模排名、市场占有率、获奖情况、研发投入、专利情况和主参编行业标准等来看，公司具有行业代表性。

综上所述，公司业务模式成熟、经营业绩稳定、规模较大、具有行业代表性，符合《首次公开发行股票注册管理办法》、《深圳证券交易所股票发行上市审核规则》等相关规定，符合主板定位。

## （二）发行人符合国家产业政策

公司所处行业属于建筑业中的建筑装饰业，公司主要从事建筑装饰服务，根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码》（GB/T4754-2017），公司所属行业为建筑装饰、装修和其他建筑业。

随着绿色环保和科技创新越来越得到国家及主管部门的重视和推动，绿色环保与科技创新为一体的可持续发展模式成为行业内主要企业的共识。住建部发布了《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》《绿色工业建筑评价导则》和《建筑业 10 项新技术》（2010 版），作为我国现阶段绿色工业建筑的规划设计、施工验收和运行管理的依据。2015 年 1 月 1 日起实施的《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2014）覆盖了各类民用建筑，包括住宅、办公、商用、旅馆等传统建筑，特别增加了“施工管理”类评价标准。2022 年 3 月，住建部发布的《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》提出，到 2025 年，城镇新建建筑全面建成绿色建筑，基本形成绿色、低碳、循环的建设发展方式。

公司所从事的住宅批量精装修具有节能、环保的显著特点，国家和地方层面一直鼓励住宅批量精装修行业的发展。2014 年以来，地方政府对于精装修成品房的政策频出。在政策引导和市场推动的双重作用下，精装修交房已经成为新开发项目房屋交付的整体趋势。

公司所处的建筑装饰行业作为实现建筑节能与绿色建筑发展目标的重要一环，尤其是住宅批量精装修业务，是国家和地方层面鼓励发展的方向。因此，公司主要产品和业务符合产业政策和国家经济发展战略。

### （三）保荐机构核查内容及核查过程

本保荐机构已按照《首发办法》等相关规定对发行人是否符合主板定位及国家产业政策要求进行了充分核查，具体情况如下：

本保荐机构访谈发行人实际控制人，了解发行人主营业务的演变情况、业务发展情况、主要客户情况、经营模式、经营环节、经营业绩的稳定性和行业排名情况以及获取的行业荣誉情况；访谈发行人项目管理人员，了解发行人工程项目承接、实施、验收、结算及售后服务的特点；对发行人主要客户进行访谈，了解主要客户与发行人的合作背景、合作模式以及对发行人业务的评价等；查阅同行业可比公司的公开资料，了解同行业可比公司的业务模式；获取发行人经审计的财务报告，了解报告期内发行人营业收入、净利润等主要财务数据及变动情况；获取发行人营业收入明细表，了解发行人主营业务收入的构成情况，分析发行人主营业务的稳定性；查阅行业协会的统计资料、同行业可比公司的公开资料等，了解建筑行业情况、行业排名、同行业可比公司经营情况等。

综上所述，发行人符合主板定位要求及国家产业政策，符合《注册管理办法》、《深圳证券交易所股票发行上市审核规则》等规章制度的规定。

## 八、保荐机构关于发行人符合主板上市条件的说明

### （一）发行人符合《注册管理办法》有关规定

#### 1、发行人符合《注册管理办法》第十条相关发行条件

##### （1）发行人是依法设立且持续经营三年以上的股份有限公司

根据发行人的工商登记资料、《发起人协议》、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2023]第 Z110523 号《审计报告》、发行人历次股东大会、董事会会议决议、发行人现行有效的《公司章程》、发行人律师广东信达律师事务所出具的《法律意见书》、《企业法人营业执照》等文件和本保荐机构的核查，发行人是依法成立且合法存续的股份有限公司。

经 2013 年 12 月 9 日时代有限股东会决议和 2013 年 12 月 25 日公司创立大会决议，一致同意由时代有限原股东作为发起人，以时代有限截止 2013 年 8 月 31 日经审计的净资产作为资本投入，整体变更而设立的股份有限公司。发行人

住所为深圳市福田区泰然工贸园泰然九路云松大厦 6D，注册资本为 11,199.60 万元，法定代表人为曲毅。

发行人的前身时代有限设立于 2000 年 3 月 22 日，截至本上市保荐书出具日，已持续经营三年以上。发行人不存在根据法律、法规、规范性文件及发行人《公司章程》需终止的情形。

(2) 发行人具备健全且运行良好的组织机构，相关机构和人员能够依法履行职责

①根据发行人《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》《独立董事工作细则》《审计委员会工作细则》《提名委员会工作细则》《薪酬与考核委员会工作细则》《战略委员会工作细则》等内部控制制度及本保荐机构的核查，发行人已依法建立了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等公司治理体系。发行人目前有 7 名董事，其中 3 名为公司选任的独立董事；董事会下设 4 个专门委员会即：战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会；发行人设 3 名监事，其中 1 名是由股东代表选任的监事，2 名是由职工代表选任的监事。

②根据本保荐机构的对发行人股东大会、董事会、监事会议事规则、历次“三会”会议通知、会议决议、会议纪要等文件的核查以及发行人的说明、发行人审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制鉴证报告》、发行人律师广东信达律师事务所出具的《法律意见书》，发行人已经依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，发行人设立以来，股东大会、董事会、监事会能够依法召开，规范运作；股东大会、董事会、监事会决议能够得到有效执行；重大决策制度的制定和变更符合法定程序。

③经本保荐机构及其他中介机构的辅导，并经发行人书面确认，发行人的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，相关机构和人员能够依法履行职责。

④经核查发行人的内部控制制度及其执行情况、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2023]第 Z110527 号《内部控制鉴证报告》，本保荐

机构认为发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

综上所述，发行人是依法设立且持续经营三年以上的股份有限公司，具备健全且运行良好的组织机构，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《注册管理办法》第十条的规定。

## 2、发行人符合《注册管理办法》第十一条相关发行条件

根据查阅和分析立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的信会师报字[2023]第 Z110523 号《审计报告》、信会师报字[2023]第 Z110527 号《内部控制鉴证报告》、发行人的重要会计科目明细帐、重大合同、财务制度、经主管税务机关确认的纳税资料、关联交易的会议记录、同行业公司经营情况、发行人的书面说明或承诺等文件和本保荐机构的核查，本保荐机构认为：

（1）发行人会计基础工作规范，财务报表的编制和披露符合企业会计准则和相关信息披露规则的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，最近三年财务会计报告由注册会计师出具无保留意见的审计报告。

（2）发行人内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证公司运行效率、合法合规和财务报告的可靠性，并由注册会计师出具无保留结论的内部控制鉴证报告。

综上所述，发行人会计基础工作规范，内部控制制度健全且被有效执行，符合《注册管理办法》第十一条的规定。

## 3、发行人符合《注册管理办法》第十二条相关发行条件

（1）经核查发行人业务经营情况、主要资产、专利、商标等资料，实地核查有关情况，并结合实际控制人调查表及对发行人董事、监事和高级管理人员的访谈等资料。保荐机构认为，发行人资产完整，业务及人员、财务、机构独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争，不存在严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

（2）经核查发行人报告期内的主营业务收入构成、重大销售合同及主要客

户、历次股东大会、董事会决议资料、工商登记资料等文件，本保荐机构认为发行人主营业务、控制权和管理团队稳定，最近三年内主营业务和董事、高级管理人员均没有发生重大不利变化；发行人的股份权属清晰，不存在导致控制权可能变更的重大权属纠纷，最近三年实际控制人没有发生变更。

(3) 经核查发行人财产清单、主要资产的权属证明文件等资料，结合与发行人管理层的访谈、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的**信会师报字[2023]第 Z110523 号**《审计报告》和发行人律师出具的法律意见书，保荐机构认为，发行人不存在涉及主要资产、核心技术、商标等的重大权属纠纷，重大偿债风险，重大担保、诉讼、仲裁等或有事项，经营环境已经或者将要发生重大变化等对持续经营有重大不利影响的事项。

综上所述，发行人业务完整，具有直接面向市场独立持续经营的能力，符合《注册管理办法》第十二条的规定。

#### **4、发行人符合《注册管理办法》第十三条相关发行条件**

(1) 根据工商、税务等政府部门出具的证明文件、发行人律师出具的法律意见书、发行人的承诺函和本保荐机构的核查，本保荐机构认为，发行人生产经营符合法律、行政法规的规定，符合国家产业政策。

(2) 依据相关政府主管部门出具的证明文件，发行人控股股东、实际控制人提供的无犯罪记录证明，以及发行人及其控股股东、实际控制人出具的声明与承诺、发行人律师出具的法律意见书，本保荐机构认为，最近三年内，发行人及其控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序的刑事犯罪，不存在欺诈发行、重大信息披露违法或者其他涉及国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域的重大违法行为。

(3) 经查询公开信息、查阅了发行人的董事、监事和高级管理人员简历、与董事、监事、高级管理人员进行访谈并获取其出具的声明与承诺、以及董事、监事、高级管理人员的无犯罪记录证明，保荐机构认为董事、监事和高级管理人员不存在最近三年内受到中国证监会行政处罚，或者因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查且尚未有明确结论意见

等情形。

综上所述，发行人生产经营符合法律、行政法规的规定，符合国家产业政策，发行人符合《注册管理办法》第十三条的规定。

## （二）发行人符合《上市规则》规定的上市条件

1、发行后股本总额不低于五千万元且公开发行的股份达到公司股份总数的25%以上；公司股本总额超过四亿元的，公开发行股份的比例为10%以上。

截至本上市保荐书出具日，发行人注册资本为11,199.60万元，发行后股本总额不低于五千万元；本次公开发行不超过3,733.21万股，本次公开发行的股份达到发行后股份总数的25%以上。

## 2、市值及财务指标符合《上市规则》有关规定

发行人本次上市选择的上市标准为《上市规则》第3.1.2条第1项，即“最近三年净利润均为正，且最近三年净利润累计不低于1.5亿元，最近一年净利润不低于6,000万元，最近三年经营活动产生的现金流量净额累计不低于1亿元或者营业收入累计不低于10亿元。”

### （1）发行人财务指标情况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2023]第Z110523号标准无保留意见的《审计报告》，发行人符合《深圳证券交易所股票上市规则（2023年修订）》第3.1.2条第1项规定上市标准，具体情况分析如下：

财务指标要求	项目	金额（万元）	是否满足《上市规则》第3.1.2条第1项规定的上市标准
最近三年净利润均为正，且最近三年净利润累计不低于1.5亿元，最近一年净利润不低于6000万元，最近三年经营活动产生的现金流量净额累计不低于1亿元或者营业收入累计不低于10亿元	2020年净利润	10,472.77	是
	2021年净利润	11,843.29	是
	<b>2022年净利润</b>	<b>6,643.02</b>	<b>是</b>
	最近三年净利润合计	<b>28,959.08</b>	是
	最近三年经营活动产生的现金流量净额累计	<b>-514.83</b>	是
	最近三年营业收入累计	<b>1,126,437.71</b>	是

注：净利润以扣除非经常性损益前后的孰低者为准。

综上所述，本保荐机构认为，发行人符合《上市规则》规定的上市条件。

## 九、对公司持续督导期间的工作安排

事项	工作计划
(一) 持续督导事项	
1、督导发行人有效执行并完善防止控股股东、实际控制人、其它关联方违规占用公司资源的制度。	根据相关法律法规，协助公司制订、完善有关制度，并督导其执行。
2、督导发行人有效执行并完善防止其董事、监事、高级管理人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度。	根据《公司法》、《上市公司治理准则》和《公司章程》的规定，协助发行人制订有关制度并督导其实施。
3、督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见。	督导发行人的关联交易按照相关法律法规和《公司章程》等规定执行，对重大的关联交易，本保荐机构将按照公平、独立的原则发表意见。发行人因关联交易事项召开董事会、股东大会，应事先通知本保荐机构，本保荐机构可派保荐代表人与会并提出意见和建议。
4、持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项。	督导发行人执行已制定的《募集资金管理制度》等制度，保证募集资金的安全性和专用性。持续关注发行人募集资金的专户储存、投资项目的实施等承诺事项。定期跟踪了解投资项目进展情况，通过列席发行人董事会、股东大会，对公司募集资金投资项目的实施、变更发表意见。
5、持续关注发行人为他人提供担保等事项，并发表意见。	督导发行人遵守《公司章程》及《关于上市公司为他人提供担保有关问题的通知》的规定。
6、督促发行人建立和执行信息披露、规范运作、承诺履行、分红回报等制度。	督导发行人进一步完善已有的信息披露、规范运作、承诺履行、分红回报等制度，督导发行人严格依照相关制度实施。与发行人建立经常性沟通机制，及时了解发行人的重大事项，持续关注发行人上述制度的执行情况及履行信息披露义务的情况。
7、识别并督促发行人披露对公司持续经营能力、核心竞争力或者控制权稳定有重大不利影响的风险或者负面事项，并发表意见。	与发行人建立日常沟通机制，及时了解发行人的经营过程中的重大事项，持续关注对发行人持续经营能力、核心竞争力以及控制权稳定有重大不利影响的风险或者负面事项，并对相关风险或负面事项及时发表意见。
8、关注发行人或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚、上交所监管措施或者纪律处分的情况。	督导发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员遵守相关法律法规，与发行人建立经常性信息沟通机制，及时获取发行人的相关信息，持续关注相关主体是否存在受到中国证监会行政处罚、交易所监管措施或者纪律处分的情况。
9、持续关注发行人及控股股东、实际控制人等履行承诺的情况。	督导发行人及其控股股东、实际控制人切实履行承诺，持续关注相关主体承诺履行情况。

事项	工作计划
10、关注发行人股票交易异常波动情况，督促发行人按照深交所规定履行核查、信息披露等义务。	实时关注发行人股票交易异常波动情况，督促发行人履行核查、信息披露等义务。
11、对发行人存在的可能严重影响公司或者投资者合法权益的事项开展专项核查，并出具现场核查报告。	与发行人建立日常沟通机制，及时了解存在的可能严重影响发行人或者投资者合法权益的事项，及时开展专项核查，并出具现场核查报告。
12、根据监管规定，在必要时对发行人进行现场检查。	定期或者不定期对发行人进行回访，查阅所需的相关材料并进行实地专项核查。
13、定期出具并披露持续督导跟踪报告。	与发行人建立日常沟通机制，及时了解发行人的重大事项，定期出具并披露持续督导跟踪报告。
14、中国证监会、证券交易所规定及保荐协议约定的其他工作。	保荐机构、保荐代表人会针对发行人的具体情况，切实履行各项持续督导职责。
(二) 持续督导期间	发行人首次公开发行股票并在主板上市当年剩余时间以及其后两个完整会计年度；持续督导期届满，如有尚未完结的保荐工作，本保荐机构将继续完成。
(三) 发行人应当积极配合保荐机构履行持续督导职责	发行人承诺积极配合本保荐机构履行持续督导职责，包括：及时提供履行持续督导职责必需的相关信息；发生应当披露的重大事项、出现重大风险的，及时告知保荐机构和保荐代表人；及时履行信息披露义务或者采取相应整改措施；协助保荐机构和保荐代表人披露持续督导意见；为保荐机构和保荐代表人履行持续督导职责提供其他必要的条件和便利。

#### 十、保荐机构认为应当说明的其他事项

无。

#### 十一、保荐机构对本次股票上市的推荐结论

本保荐机构认为：深圳时代装饰股份有限公司申请首次公开发行股票并在主板上市符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》及《上市规则》等有关规定，其股票具备在深交所主板上市的条件。招商证券同意担任深圳时代装饰股份有限公司本次发行并在主板上市的保荐机构，推荐其股票在深交所主板上市交易，并承担相关保荐责任。

(以下无正文)

(本页无正文,为《招商证券股份有限公司关于深圳时代装饰股份有限公司首次公开发行股票并在主板上市之上市保荐书》之签章页)

项目协办人

签名: 蔡小梅 蔡小梅

保荐代表人

签名: 徐国振 徐国振

签名: 黎强强 黎强强

内核负责人

签名: 吴晨 吴晨

保荐业务负责人

签名: 王治鉴 王治鉴

法定代表人

签名: 霍达 霍达



招商证券股份有限公司

2023年6月21日