

德才装饰股份有限公司

首次公开发行股票

招股意向书摘要



Decai Decoration CO.,LTD

(山东省青岛市市南区香港中路 169 号)

保荐人 (主承销商)



光大证券股份有限公司

EVERBRIGHT SECURITIES CO., LTD.

(上海市静安区新闻路 1508 号)

## 发行人声明

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股意向书全文的各部分内容。招股意向书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股意向书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本招股意向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。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股意向书及其摘要的真实性、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意向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，其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者投资者的收益做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。

## 释 义

在本招股意向书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下涵义：

发行人、公司、本公司、股份公司、德才装饰、德才股份	指	德才装饰股份有限公司
德才有限	指	青岛德才装饰安装工程有限公司，本公司之前身
青岛德才装饰	指	青岛德才装饰股份有限公司，本公司之前身
城高世纪投资	指	青岛城高世纪基金投资管理中心（有限合伙），本公司股东
红塔创新投资	指	红塔创新投资股份有限公司，本公司发起人、股东
德才君和投资	指	青岛德才君和投资有限公司，本公司发起人、股东
青岛地铁金控	指	青岛地铁金融控股有限公司，本公司股东
新华联投资	指	北京新华联产业投资有限公司，本公司股东
珠海赢股投资	指	珠海赢股股权投资基金（有限合伙），本公司股东
金石投资	指	金石投资有限公司，本公司发起人、股东
西藏赢悦投资	指	西藏赢悦投资管理有限公司，本公司股东
南海成长投资	指	南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），本公司发起人，原股东
天津艾博投资	指	天津艾博股权投资基金合伙企业（有限合伙），本公司发起人，原股东
青岛中建联合	指	青岛中建联合建设工程有限公司（2020年4月29日更名为青岛中建联合集团有限公司），本公司全资子公司
德才高科	指	青岛德才高科新材料有限公司，本公司全资子公司
DC-HD 设计公司	指	DC-HD 国际设计有限公司，本公司控股子公司
圣卢西亚公司	指	LIVITY（圣卢西亚）有限公司，原青岛中建联合控股子公司，现由德才控制的公司
德才设计研究院	指	青岛德才建筑设计研究院有限公司，本公司全资子公司
蚌埠德才	指	蚌埠德才装饰工程有限公司，本公司全资子公司
中和建筑材料	指	青岛中和建筑材料科技有限公司，青岛中建联合全资子公司
德才古建筑	指	德才（北京）古建筑工程有限公司，本公司全资子公司
青岛中房设计院	指	青岛中房建筑设计院有限公司，青岛中建联合控股子公司
青岛中英国际	指	青岛中英国际创意设计有限公司，DC-HD 设计公司、青岛中房设计院控制的公司
青岛英中商贸	指	青岛英中中外商贸有限公司，青岛中建联合全资子公司
青岛英中设计	指	青岛英中创意设计有限公司，青岛中建联合控股子公司

德才信息	指	青岛德才信息科技发展有限公司，本公司全资子公司
上海德才	指	上海德才实业集团有限公司，本公司全资子公司
深圳德才	指	深圳德才建设集团有限公司，青岛中建联合全资子公司
济南德才	指	济南德才建设有限公司，青岛中建联合全资子公司
青岛城市艺术馆	指	青岛城市艺术馆有限公司，本公司参股公司
青岛金创投资	指	青岛金创联合国际投资有限公司，叶德才控制的公司
北京英德凯	指	北京英德凯文化创意有限公司，叶德才控制的公司
青岛中房集团股份	指	青岛中房集团股份有限公司，青岛中房设计院参股公司
股东大会	指	德才装饰股份有限公司股东大会
董事会	指	德才装饰股份有限公司董事会
监事会	指	德才装饰股份有限公司监事会
保荐人、主承销商、光大证券	指	光大证券股份有限公司
发行人律师、锦天城、律师	指	上海市锦天城律师事务所
发行人会计师、会计师、和信	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）
中天华评估	指	北京中天华资产评估有限责任公司
报告期、最近三年一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度
各报告期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度各期间
各报告期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末
募投项目	指	本次公开发行股票募集资金投资项目
元	指	人民币元
A 股	指	每股面值 1.00 元之人民币普通股
本次发行	指	本次公开发行 2,500 万股人民币普通股的行为
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《德才装饰股份有限公司章程》

本招股意向书摘要中部分合计数若出现与各数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

## 第一节 重大事项提示

### 一、本次发行相关的重要承诺

#### (一) 本次发行前股东所持股份的流通限制及自愿锁定的承诺

##### 1、公司控股股东、实际控制人叶德才承诺

自公司股票上市交易之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本人直接和间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

本人在担任公司董事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人所直接或间接持有的本公司股份总数的 25%；在离职后半年内，不转让所直接或间接持有的本公司股份。所持股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后 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（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，持有公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月。如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，上述价格将按规定做相应调整。本人承诺不因职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺。

##### 2、公司股东青岛德才君和投资有限公司、叶得森承诺

自公司股票上市交易之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理本公司/人直接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

##### 3、公司股东青岛城高世纪基金投资管理中心（有限合伙）、珠海赢股股权投资基金（有限合伙）、红塔创新投资股份有限公司、青岛地铁金融控股有限公司、北京新华联产业投资有限公司、金石投资有限公司、西藏赢悦投资管理有限公司、陆晓红承诺

自公司股票上市交易之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本合伙企业/公司/人直接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

##### 4、公司董事、监事、高级管理人员，裴文杰、王文静、孙晓蕾、郭振、邹昆和王振西承诺

自公司股票上市交易之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理本人持有的德才君和投资股份，也不由发行人回购该部分股份。本人在担任公司董事、监事、高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人所持有的德才君和投资股份的 25%；在离职后半年内，不转让所持有的德才君和投资股份。所持股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；公司上市后 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（如该日不是交易日，则为该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，持有公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月。如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，上述价格将按规定做相应调整。本人承诺不因职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺。

## （二）本次发行前持股 5% 以上股东的持股意向和减持意向声明

### 1、公司控股股东、实际控制人叶德才承诺

本人减持所持有公司的股份按照如下安排：

（1）减持方式。减持方式包括但不限于二级市场集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。

（2）减持价格。本人减持所持有的发行人股份的价格根据当时的二级市场价格确定，并应符合相关法律法规及证券交易所规则要求；本人在发行人首次公开发行前所持有的发行人股份在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行人首次公开发行股票的发行人价格（发行人在此期间发生派息、送股、公积金转增股本、配股等除权、除息事项的，发行价格相应调整）。

（3）减持期限。本人将根据相关法律法规及证券交易所规则，结合证券市场情况、公司股票走势及公开信息等情况，自主决策、择机进行减持。

（4）在锁定期满后两年内，每年所减持的发行人股票数量合计不超过上一年最后一个交易日登记在本人名下的股份总数的 25%，同时符合证券交易所关于减持数量的规定。

（5）本人在减持所持有的发行人股份前，应提前三个交易日予以公告，并按

照证券交易所的规则及时、准确地履行信息披露义务。

本人如未按照上述承诺进行减持，减持相关股份所取得的收益归公司所有。

## 2、公司股东岛城高世纪基金投资管理中心（有限合伙）、红塔创新投资股份有限公司、青岛德才君和投资有限公司、青岛地铁金融控股有限公司承诺

本合伙企业/公司减持所持有公司的股份按照如下安排：

（1）减持方式。减持方式包括但不限于二级市场集中竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等。

（2）减持价格。本合伙企业/公司减持所持有的发行人股份的价格根据当时的二级市场价格确定，并应符合相关法律法规及证券交易所规则要求；

本合伙企业/公司在发行人首次公开发行前所持有的发行人股份在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行人首次公开发行股票的发行人价格（发行人在此期间发生派息、送股、公积金转增股本、配股等除权、除息事项的，发行价格相应调整）。

（3）减持期限。本合伙企业/公司将根据相关法律法规及证券交易所规则，结合证券市场情况、发行人股票走势及公开信息等情况，自主决策、择机进行减持。

（4）本合伙企业/公司减持发行人股份前，应提前三个交易日予以公告，并按照证券交易所的规则履行信息披露义务。

本合伙企业/公司如未按照上述承诺进行减持，减持相关股份所取得的收益归公司所有。

## （三）发行人本次首次公开发行股票并上市文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺

### 1、发行人承诺

本公司的招股意向书没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且公司对招股意向书内容的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。如因公司招股意向

书被中国证监会或其他有权部门认定存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将采取如下措施依法回购首次公开发行的全部新股：

(1) 若在投资者缴纳本次发行的股票申购款后至股票尚未上市交易前的时间段内发生上述情况，对于首次公开发行的全部新股，本公司将按照投资者所缴纳的股票申购款加计该期间内银行同期活期存款利息，对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。

(2) 若在本公司首次公开发行的股票上市交易后发生上述情况，本公司将依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格不低于回购公告前 30 个交易日该种股票每日加权平均价的算术平均值，并根据相关法律、法规规定的程序实施。上述回购实施时法律法规另有规定的从其规定。本公司将及时提出预案，并提交董事会、股东大会讨论。

(3) 如因公司招股意向书被中国证监会或其他有权部门认定存在虚假记载、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的，在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或司法机关等有权机关认定后，本公司将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，按照投资者直接遭受的可测算的经济损失，选择与投资者沟通赔偿、通过设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

(4) 本公司承诺在按照上述安排实施退款、回购及赔偿的同时，将积极促使本公司控股股东按照其相关承诺履行退款、购回及赔偿等相关义务。

## **2、发行人控股股东、实际控制人叶德才承诺**

德才装饰的招股意向书没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且本人对招股意向书内容的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。如因公司招股意向书被中国证监会或其他有权部门认定存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本人将采取下列措施依法回购首次公开发行的全部新股：

(1) 若在投资者缴纳本次发行的股票申购款后至股票尚未上市交易前的时间

段内发生上述情况，本人将按照投资者所缴纳的股票申购款加计该期间内银行同期活期存款利息，对已缴纳股票申购款的投资者进行退款；

(2) 若在公司首次公开发行的股票上市交易后发生上述情况，本人将依法回购首次公开发行的全部新股，回购价格不低于回购公告前 30 个交易日该种股票每日加权平均价的算术平均值，并根据相关法律、法规规定的程序实施。上述回购实施时法律法规另有规定的从其规定。本人将及时提出预案，并提交董事会、股东大会讨论；

(3) 若公司未能依法履行回购发行人首次公开发行上市时的全部新股，本人将代为履行上述义务。

如因公司招股意向书被中国证监会或其他有权部门认定存在虚假记载、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的，本人将采取如下措施依法赔偿投资者的直接经济损失：

(1) 在相关监管机构认定公司招股书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之日起 10 个交易日内，启动赔偿投资者损失的相关工作；

(2) 投资者损失将依据相关监管机构或司法机关认定的金额、公司与投资者协商确定的金额或者通过符合相关法律法规要求的其他方法合理确定。

### **3、发行人董事、监事、高级管理人员承诺**

德才装饰的招股意向书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，且本人对招股意向书内容的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。如因公司招股意向书被中国证监会或其他有权部门认定存在虚假记载、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的，本人将依法采取如下措施赔偿投资者的直接经济损失：

(1) 在相关监管机构认定公司招股意向书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之日起 10 个交易日内，本人将与公司及其控股股东等相关主体启动赔偿投资者损失的相关工作；

(2) 投资者损失将依据相关监管机构或司法机关认定的金额、公司与投资者

协商确定的金额或者通过符合法律法规要求的其他方法合理确定。

若本人未能履行在首次公开发行股票招股意向书中披露的或其他公开的承诺,则本人将及时公告原因并向社会公众投资者道歉,同时采取或接受以下措施:

(1) 本人将按有关法律、法规的规定及监管部门的要求承担相应的责任,并提出新的承诺或补救措施;

(2) 如因未履行承诺事项而获得收益的,所获收益全部归公司所有,并在接到董事会发出的收益上缴通知之日起 10 日内进行支付;

(3) 若本人未履行相关承诺致使投资者在证券交易中遭受损失,本人将自愿按相应的赔偿金额申请冻结所直接或间接持有的公司相应市值的股票,为本人根据法律法规和监管要求赔偿投资者损失提供保障;

(4) 自未履行承诺事实发生之日起至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕之日止,停止在公司领取薪酬或津贴(如有);

(5) 自未履行承诺事实发生之日起至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕之日止,暂不领取公司分配利润中归属于本人的部分,且不得转让所持公司股份。

本人不因职务变更、离职等原因,而放弃履行上述承诺。

#### **4、中介机构的承诺**

保荐机构光大证券承诺:因光大证券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。

上海市锦天城律师事务所承诺:本所为本项目制作、出具的申请文件无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏;因上海市锦天城为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给投资者造成损失的,将依法赔偿投资者损失。

和信会计师事务所(特殊普通合伙)承诺:因和信为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给投资者造成损失的,

将依法赔偿投资者损失。

#### （四）公司上市后稳定股价的预案及承诺

##### 1、启动稳定股价措施的条件

公司上市后三年内，如公司股票收盘价格连续 20 个交易日低于最近一期经审计的每股净资产值（第 20 个交易日构成“触发稳定股价措施日”，公司如有派息、送股、资本公积转增股本、股份拆细、增发、配股或缩股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产需相应进行调整，下同），且满足法律、法规和规范性文件关于业绩发布、增持或回购相关规定的情形下，则本公司及控股股东、董事和高级管理人员等相关主体将启动稳定公司股价的措施。

##### 2、稳定股价措施的方式

公司及公司控股股东、董事和高级管理人员承担稳定公司股价的义务。公司及公司控股股东、董事和高级管理人员将采取以下措施以稳定上市后的公司股价，并保证股价稳定措施实施后，公司仍符合法定上市条件。

1、公司回购股份；

2、公司控股股东/实际控制人增持公司股份；

3、董事（限于在公司领取薪酬的非独立董事，下同）、高级管理人员增持公司股份。

公司董事会应在启动稳定股价措施的前提条件满足之日起的五个工作日内根据当时有效的法律法规和本股价稳定预案，提出稳定公司股价的具体方案，并在履行完毕相关内部决策程序和外部审批/备案程序（如需）后实施，且按照上市公司信息披露要求予以公告。公司稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕后，如公司股票价格再度触发启动股价稳定措施的条件，则本公司、实际控制人、董事（独立董事除外）、高级管理人员等相关责任主体将继续按照上述承诺履行相关义务。自股价稳定方案公告后起 90 个自然日内，若股价稳定方案的终止条件未能实现，则公司董事会制定的股价稳定方案自第 91 日起自动重新生效，公司、

实际控制人、董事（独立董事除外）、高级管理人员等相关责任主体继续按照前述承诺继续履行股价稳定措施，或董事会需另行提出并实施新的股价稳定方案，直至股价稳定方案终止的条件出现。

### 3、稳定股价的具体实施

#### （1）公司回购股份

若公司董事会制订的稳定公司股价措施涉及公司回购股份，发行人将自股价稳定方案公告之日起 90 个自然日内通过证券交易所以集中竞价的交易方式回购公司社会公众股份，回购价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产，回购股份数量不超过公司股份总数的 2%，回购后公司的股权分布应当符合上市条件，回购行为及信息披露、回购后的股份处置应当符合《公司法》、《证券法》及其他相关法律、行政法规的规定。

本公司全体董事（独立董事除外）承诺，在德才装饰就回购股票事宜召开的董事会上，对回购股票的相关决议投赞成票。

本公司控股股东、实际控制人叶德才承诺，在德才装饰就回购股票事宜召开的股东大会上，对回购股票的相关决议投赞成票。

#### （2）控股股东/实际控制人增持公司股份

若公司董事会制订的稳定公司股价措施涉及公司控股股东/实际控制人增持公司股票，公司控股股东、实际控制人叶德才将自股价稳定方案公告之日起 90 个自然日内通过证券交易所以集中竞价的交易方式增持公司社会公众股份，增持价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产，增持股份数量不超过公司股份总数的 2%，增持计划完成后的六个月内将不出售所增持的股份，增持后公司的股权分布应当符合上市条件，增持股份行为及信息披露应当符合《公司法》、《证券法》及其他相关法律、行政法规的规定。

#### （3）董事、高级管理人员增持公司股份

若公司董事会制订的稳定公司股价措施涉及公司董事（独立董事除外）、高级管理人员增持公司股票，其将自股价稳定方案公告之日起 90 个自然日内通过

证券交易所集中竞价的交易方式增持公司社会公众股份，增持价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产，用于增持公司股份的资金额不低于其上一年度从公司领取税后收入的三分之一，增持计划完成后的六个月内将不出售所增持的股份，增持后公司的股权分布应当符合上市条件，增持股份行为及信息披露应当符合《公司法》、《证券法》及其他相关法律、行政法规的规定。

对于公司未来新聘任的董事（独立董事除外）、高级管理人员，本公司将在其作出承诺履行公司发行上市时董事、高级管理人员已作出的相应承诺要求后，方可聘任。

(4) 公司及相关主体采取实施稳定股价措施时应以维护公司上市地位，保护公司及广大投资者利益为原则，遵循法律、法规及证券交易所的相关规定，并应严格按照上海证券交易所上市规则及其他适用的监管规定履行其相应的信息披露义务。

#### 4、约束措施

本公司就稳定股价相关事项的履行，愿意接受有权主管机关的监督，并依法承担相应的法律责任。

(1) 若公司董事会制订的稳定公司股价措施涉及公司控股股东/实际控制人增持公司股票，如控股股东/实际控制人未履行上述稳定股价具体措施的，则公司有权自股价稳定方案公告之日起 90 个自然日届满后将对控股股东/实际控制人的现金分红予以扣留，直至其履行增持义务。

(2) 若公司董事会制订的稳定公司股价措施涉及公司董事（独立董事除外）、高级管理人员增持公司股票，如果董事（独立董事除外）、高级管理人员未履行上述稳定股价具体措施的，公司有权自股价稳定公告之日起 90 个自然日届满后将其从公司领取的收入予以扣留，直至其履行增持义务。

#### 5、稳定股价方案的终止

公司实施股价稳定措施的目标是使股价与股票价值相匹配，尽量促使公司股票收盘价回升达到或超过公司最近一期经审计的每股净资产。

自稳定股价方案公告后起 90 个自然日内，若出现以下任一情形，则视为本次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕，已公告的稳定股价方案终止执行：

(1) 公司股票连续 5 个交易日的收盘价均高于本公司最近一期经审计的每股净资产；

(2) 继续回购或增持公司股份将导致公司股权分布不符合上市条件。

## 6、稳定股价的具体承诺

(1) 公司控股股东、实际控制人叶德才、董事刘彬、王文静、裴文杰、周向阳、卢民承诺：

自德才装饰股票正式上市之日起三年内，若德才装饰股票连续 20 个交易日的收盘价均低于德才装饰最近一期经审计的每股净资产时，本人将按照《德才装饰股份有限公司稳定股价预案》增持德才装饰股票；本人将根据德才装饰股东大会批准的《德才装饰股份有限公司稳定股价预案》中的相关规定，在德才装饰就回购股票事宜召开的董事会及股东大会上对回购股票的相关决议投赞成票。

(2) 未担任董事的其他高级管理人员王振西承诺：

自德才装饰股票正式上市之日起三年内，若德才装饰股票连续 20 个交易日的收盘价均低于德才装饰最近一期经审计的每股净资产时，本人将按照《德才装饰股份有限公司稳定股价预案》增持德才装饰股票。

## (五) 关于公司被摊薄即期回报填补措施的相关承诺

### 1、公司的相关承诺

为填补公司首次公开发行股票并上市可能导致的投资者即期回报减少，公司承诺本次发行及上市后将采取多方面措施提升公司盈利能力与水平，尽量减少因本次发行及上市造成的每股收益摊薄的影响，具体措施如下：

(1) 加强经营管理和内部控制，提升经营效率

公司将进一步加强内控体系建设，完善并强化投资决策程序，提高资金使用效率，节省公司的各项费用支出，全面有效地控制公司经营和管理风险。此外公

司还将充分利用资本市场的融资功能，合理利用股权、债权等多种融资方式，拓宽融资渠道，打造多层次、稳健的财务结构，控制资金成本。

#### （2）积极开展人力资源建设

公司将根据经营规模和未来投资项目逐步达产的需要，实施积极的人才战略，具体计划如下：继续开展全员教育与培训，建立合理的人才培养机制，完善人才激励机制；按照培养与引进相结合的人力资源发展规划，完善人才梯队建设。

#### （3）不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》及《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权力，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，做出科学决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事和高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

#### （4）加强募集资金管理，确保募集资金规范和有效使用

公司已按照《公司法》、《证券法》及《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定制定《募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、投向变更、管理和监督进行了明确的规定。为保障公司规范、有效地使用募集资金，本次募集资金到账后，公司董事会将持续监督公司对募集资金进行专项存储、保障募集资金按照本招股意向书中规定用于指定的投资项目、配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险。

#### （5）保持和优化利润分配制度，加强投资回报机制

为完善公司利润分配政策，推动公司建立更为科学、持续、稳定的股东回报机制，增加利润分配政策决策透明度和可操作性，公司制定了《公司章程(草案)》，对分红政策进行了明确，确保公司股东特别是中小股东的利益得到保护。

为了明确公司首次公开发行股票并上市后对新老股东的分红回报原则和决

策机制，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，保持股利分配政策的连续性和稳定性，公司董事会制定《德才装饰股份有限公司上市后三年股东分红回报规划》。

#### （6）公司违反承诺后采取的措施

公司如违反前述承诺，将及时公告违反的事实及原因，除因不可抗力或其他非归属于公司的原因外，将向本公司股东和社会公众投资者道歉，同时向投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的利益，并在公司股东大会审议通过后实施补充承诺或替代承诺。

以上填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证，公司将在日后的定期报告中持续披露填补即期回报措施的完成情况及相关承诺主体承诺事项的履行情况。

### 2、发行人控股股东的相关承诺

发行人控股股东叶德才承诺：

“本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。”

### 3、发行人董事、高级管理人员的相关承诺

公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，对公司填补回报措施作出承诺：

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

（2）承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

（3）承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

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

（5）承诺公司股权激励（如有）的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

## （六）未履行承诺时的约束措施

### 1、发行人未能履行承诺时的约束措施

（1）如果本公司未履行招股意向书披露的承诺事项，本公司将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行承诺的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

（2）如果因本公司未履行相关承诺事项，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法向投资者赔偿相关损失。

①在证券监督管理部门或其他有权部门认定公司招股意向书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后 10 个交易日内，公司将启动赔偿投资者损失的相关工作。

②投资者损失根据与投资者协商确定的金额，或者依据证券监督管理部门、司法机关认定的方式或金额确定。

### 2、控股股东、实际控制人未能履行承诺时的约束措施

本人作为发行人的控股股东及实际控制人，若未能履行在首次公开发行股票招股意向书中披露的或其他公开的承诺，则本人将督促公司及时公告原因并向其他股东和社会公众投资者道歉，同时采取或接受以下措施的约束：

（1）本人将按有关法律、法规的规定及监管部门的要求承担相应的责任，并提出新的承诺或补救措施；

（2）如因未履行承诺事项而获得收益的，所获收益全部归公司所有，并在接到董事会发出的收益上缴通知之日起 10 日内进行支付；

（3）若本人未履行相关承诺致使投资者在证券交易中遭受损失，本人将自愿按相应的赔偿金额申请冻结所持有的公司相应市值的股票，为本人根据法律法规和监管要求赔偿投资者损失提供保障；

（4）自未履行承诺事实发生之日起至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕之日止，不得从公司领取任何薪资及现金分红，且不得转让所持公司股份。

### 3、发行人董事、监事、高级管理人员未能履行承诺时的约束措施

本人作为发行人的董事、监事、高级管理人员，若未能履行在首次公开发行股票招股意向书中披露的或其他公开的承诺，则公司将及时公告原因并向其他股东和社会公众投资者道歉，同时采取或接受以下措施的约束：

(1) 本人将按有关法律、法规的规定及监管部门的要求承担相应的责任，并提出新的承诺或补救措施；

(2) 如因未履行承诺事项而获得收益的，所获收益全部归公司所有，并在接到董事会发出的收益上缴通知之日起 10 日内进行支付；

(3) 若本人未履行相关承诺致使投资者在证券交易中遭受损失，本人将自愿按相应的赔偿金额申请冻结所持有的公司相应市值的股票，为本人根据法律法规和监管要求赔偿投资者损失提供保障；

(4) 自未履行承诺事实发生之日起至新的承诺履行完毕或相应补救措施实施完毕之日止，不得从公司领取任何薪资及现金分红，且不得转让所持公司股份。

### (七) 股东信息承诺

公司根据《监管规则适用指引-关于申请首发上市企业股东信息披露》的相关规定，承诺如下：

1、公司股东中不存在法律法规规定禁止持股的主体直接或间接持有公司股份的情形。

2、本次发行的中介机构光大证券股份有限公司、上海市锦天城律师事务所、和信会计师事务所（特殊普通合伙）、山东汇德会计师事务所有限公司、北京中天华资产评估有限责任公司或其负责人、高级管理人员、经办人员不存在直接或间接持有公司股份的情形。

3、公司不存在以公司股权进行不当利益输送的情形。

## 二、本次发行后公司股利分配政策及上市前滚存利润的分配

经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，公司上市后的股利分配政策

及上市前滚存利润分配方案如下：

#### （一）公司的利润分配原则

1、公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，根据分红规划，每年按当年实现可供分配利润的规定比例向股东进行分配。

2、公司的利润分配政策尤其是现金分红政策应保持一致性、合理性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益和公司的可持续发展，并符合法律、法规的相关规定。

#### （二）公司的利润分配具体政策

1、利润分配的形式：公司采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律许可的其他方式分配股利。凡具备现金分红条件的，应优先采用现金分红方式进行利润分配；如以现金方式分配利润后，公司仍留有可供分配的利润，并且董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，公司可以采用股票股利方式进行利润分配。

2、公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。现金分红的具体条件为：

（1）公司当年盈利且累计未分配利润为正值；

（2）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

3、公司未来 12 个月内若无重大资金支出安排的且满足现金分红条件，公司应当首先采用现金方式进行利润分配，每年以现金方式累计分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%。若有重大资金支出安排的，则公司在进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%，且应保证公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，在年度利润分配时提出差异化现金分红预案：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，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，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，或公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应到 20%。

上述重大资金支出安排是指以下任一情形：

(1) 公司未来 12 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最近一期经审计净资产的 50%，且超过 5,000 万元；

(2) 公司未来 12 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最近一期经审计总资产的 30%。

4、公司发放股票股利的具体条件：若公司经营情况良好，营业收入和净利润持续增长，且董事会认为公司股本规模与净资产规模不匹配时，可以提出股票股利分配方案。

5、利润分配的期间间隔：在有可供分配的利润的前提下，原则上公司应至少每年进行一次利润分配；公司可以根据生产经营及资金需求状况实施中期现金利润分配。

6、股东违规占用公司资金的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

7、公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围。

### (三) 公司的利润分配方案审议程序

1、公司的利润分配方案由公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，形成专项决议后提交股东大会审议。独立董事应当就利润分配方案发表明确意见。独立董事可以征集中小股东意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

2、若公司利润分配方案中现金分红比例不符合规定，董事会应就现金分红比例调整的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，经独立董事发表意见后提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

3、公司董事会审议通过的利润分配方案，应当提交股东大会进行最终审议。公司股东大会对利润分配方案进行审议前，应通过多种渠道（包括但不限于开通专线电话、董事会秘书信箱及通过上海证券交易所投资者互动平台等）主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司股东大会审议利润分配方案时，公司应当为股东提供网络投票方式。

#### （四）公司的利润分配政策变更

如遇到战争、自然灾害等不可抗力或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营发生重大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。公司修改利润分配政策时应当以股东利益为出发点，注重对投资者利益的保护；调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定。

公司调整利润分配政策应由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告，并经独立董事审议同意后提交股东大会特别决议通过。利润分配政策调整应在提交股东大会的议案中详细说明原因，审议利润分配政策变更事项时，公司提供网络投票方式为社会公众股东参加股东大会提供便利。

公司制定了《德才装饰股份有限公司上市后三年股东分红回报规划》，对未来三年的利润分配作出了进一步安排，具体内容详见招股意向书“第十一节 管理层讨论与分析”之“八、股东未来分红回报分析”。

#### （五）上市前滚存利润的分配

公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过《关于首次公开发行股票前滚存未分配利润分配方案的议案》，首次公开发行股票前的滚存利润由发行后的新老股东按照发行后的股份比例共享。

### 三、本公司特别提醒投资者关注“风险因素”中的下列风险

公司在生产经营过程中，由于所处行业及自身特点所决定，特提示投资者应对公司以下重大事项或可能出现的风险予以充分关注：

#### （一）宏观经济周期性波动风险

宏观经济的周期性波动对本公司所处的房屋建筑、装饰行业影响明显。公司系综合性建筑类企业，主营业务系建筑装饰及房屋建筑工程的设计与施工。该等市场需求受国家宏观经济、全社会固定资产投资及相关政策影响，公司存在由于宏观经济波动及相关政策变化而导致公共建筑建设投资规模受到影响；房屋建筑及装饰工程项目工期较长，行业客户如房地产公司等支付能力受宏观经济波动影响，甚至所承建项目推迟开工或停建、在建项目款项支付进度受影响等风险。

#### （二）房地产行业周期性波动带来的影响

房地产行业具有典型的周期性，并与宏观经济和调控政策密切相关。2010年至今，为了进一步加强房地产市场调控，促进我国房地产市场平稳健康发展，国家先后颁布实施了一系列房地产调控政策，并通过行政化的限购政策、加快保障房建设等多种举措强化对房地产市场调控的政策效果。国家对房地产行业的调控政策可能对本公司装饰工程业务和房屋建筑施工业务的经营业绩产生不利影响。

#### （三）业绩下滑风险

公司经营过程中会面临在本部分以及本招股意向书摘要“第五节 风险因素和其他重要事项”中已经披露的各项已识别的风险，也会面临其他无法预知或控制的内外部因素的影响，公司不能保证未来经营业绩持续稳定增长。

本公司系综合性建筑类企业，主营业务系建筑装饰及房屋建筑工程的设计与施工，所处行业与宏观经济、房地产行业景气度密切相关。如果未来宏观经济或行业景气度下降、房地产调控政策升级或其他因素导致公司经营环境发生重大变化，而公司自身未能及时进行调整，则公司在未来期间的经营业绩存在下滑的风险。

#### （四）应收账款回收风险

2018年末、2019年末和2020年末，本公司应收账款净额分别为139,889.39万元、200,474.61万元和279,189.73万元，占同期期末总资产的比例分别为39.22%、33.69%和41.92%，占比较高，如果未来国内宏观经济环境发生不利变化或者客户偿付能力、意愿出现变化导致应收账款不能及时回收，将会对本公司的生产经营产生较大的负面影响。

#### （五）资产负债率较高的风险

2018年末、2019年末和2020年末，本公司按母公司报表口径计算的资产负债率分别为77.98%、82.90%和83.96%。公司资产负债率较高，与公司所处工程施工行业的商业结算模式有关。公司债务主要以短期借款、应付账款、应付票据等流动负债为主；应付账款金额较高，可能会导致公司短期内支付货款或劳务款的压力较大；应付票据、短期借款金额较高，如果票据、借款集中到期，会导致发行人较大的资金压力。如遇银行压缩对公司的信贷规模或出现借款、票据集中兑付情况，则会给公司资金管理带来一定的压力，若不能通过其他融资方式获得资金，则可能存在资金短缺的风险。

#### （六）税收优惠政策变化的风险

公司于2017年12月4日经青岛市科学技术局、青岛市财政局、青岛市国家税务局、青岛市地方税务局复审认定为高新技术企业，证书编号：GR201737101042，有效期三年。因此本公司2017年度、2018年度、2019年度的企业所得税税率为15%。

2021年1月15日，全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室发布《关于青岛市2020年高新技术企业备案的复函》（国科火字[2021]24号），德才装饰高新技术企业备案获得通过。本公司2020年度、2021年度、2022年度的企业所得税税率为15%。

德才高科于2019年11月28日取得青岛市科学技术局、青岛市财政局、国家税务总局青岛市税务局下发的高新技术企业证书，证书编号：GR201937101200，有效期三年。德才高科2019年度、2020年度、2021年度的企业所得税税率为15%。

青岛中房设计院于 2019 年 11 月 29 日取得青岛市科学技术局、青岛市财政局、国家税务总局青岛市税务局下发的高新技术企业证书，证书编号：GR201937101268，有效期三年。青岛中房设计院 2019 年度、2020 年度、2021 年度的企业所得税税率为 15%。

报告期内公司享受税收优惠对公司经营成果的影响：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
企业所得税税收优惠	2,406.02	2,285.24	1,311.67
归属于母公司股东净利润	18,332.41	14,582.33	9,029.76
扣除税收优惠归属于母公司股东净利润	15,926.39	12,297.09	7,718.09
税收优惠增加的净利润/归属于母公司股东净利润	13.12%	15.67%	14.53%

如果公司未来不再符合享受税收优惠的条件，将对公司的经营成果产生一定的不利影响。

#### （七）募集资金投资项目风险

本次募集资金拟投资于建筑工业化装饰部品部件生产项目、信息化建设项目和补充流动资金。

在投资项目的管理和组织实施过程中，存在工程进度、工程质量、设备价格、投资成本等因素发生变化的风险，工程组织和管理能力、项目建设进度、预算控制、设备引进与技术合作情况、项目建成后其设计生产能力与技术工艺水平是否达到设计要求、项目建成后市场需求和价格是否发生较大变化以及是否出现意外事件或不可抗力，都会对项目预期效益的实现产生影响。

#### （八）安全施工风险

建筑装饰工程一般需要大量的现场施工作业活动，存在一定的安全风险。报告期内，公司未发生重大安全施工事故，但如果未来发生重大安全施工事故，将会对公司的业绩及声誉产生一定程度的负面影响。

#### （九）未决诉讼风险

截至本招股意向书签署之日，公司存在部分未决诉讼，具体情况详见招股

意向书“第十五节 其他重要事项”之“四、重大诉讼或仲裁事项”。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。

#### （十）新冠肺炎疫情对公司生产经营的影响

公司系综合性建筑类企业，主营业务系建筑装饰及房屋建筑工程的设计与施工。公司收入主要来源于工程项目施工收入，工程项目施工过程中需要大量的劳务人员进行施工。新冠肺炎疫情主要影响公司工程项目的开工或复工时间、工程成本（材料采购、劳务成本、项目管理费用）以及劳务人员的到位情况。

截至招股意向书签署日，公司在建工程项目已全部复工，工程劳务人员已全部到位，材料供应充足，主要材料供应商、劳务分包商保持稳定，主要材料价格、劳务成本均无重大变动，经营业绩稳定，不存在对公司生产经营产生重大不利影响的情形。

#### （十一）新华联控股有限公司债券违约对公司的影响

2020年3月6日，新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称“新华联文旅”）发布公告（公告编号：2020-011），其控股股东新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）债券违约，未能按照约定足额兑付新华联控股有限公司2015年度第一期中期票据；目前，新华联控股正在积极与本期中票持有人协调展期，并正通过多种途径积极筹措资金，同时加快引入战略投资者，缓解资金压力，努力保障后续债务融资工具到期偿付。新华联文旅与新华联控股为不同主体，具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立；新华联控股本期中票未能按期兑付事项预计不会对上市公司生产经营产生直接影响。

2020年4月16日、4月29日、5月6日、5月13日，新华联文旅发布关于公司部分股份被轮候冻结的公告（公告编号：2020-028、2020-032、2020-035、2020-036），受新型冠状病毒肺炎疫情不可抗力因素的严重影响，新华联控股多项业务遭受重创，经营回款大幅减少；加之持续受到“降杠杆、民营企业融资难发债难”的影响，偿付贷款和债券导致现金持续流出，流动资金极为紧张，

导致新华联控股未能如期兑付“15 新华联控 MTN001”中期票据应付本息，并因此触发了新华联控股“19 新华联控 SCP002”、“19 新华联控 SCP003”超短期融资券的交叉保护条款约定情形。新华联文旅与新华联控股为不同主体，具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立；本次司法轮候冻结事项截至目前暂未对新华联文旅的持续经营产生重大不利影响，除受疫情影响外，新华联文旅目前生产经营情况正常。

2020年10月26日、11月4日，新华联文旅发布关于公司部分股份被轮候冻结的公告、关于公司股份被轮候冻结的公告（公告编号：2020-069、2020-070），新华联控股债务融资工具违约后，其正在全力配合债委会聘请的中介机构开展现场尽调工作，尽快完成清产核资并制定债务化解方案，保障全体债权人利益；新华联文旅与新华联控股为不同主体，具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立。新华联控股不存在非经营性资金占用、违规担保等侵害新华联文旅利益的情形。本次司法轮候冻结事项截至目前暂未对新华联文旅的持续经营产生重大不利影响，新华联文旅目前生产经营情况正常；本次新华联控股所持新华联文旅股份被司法轮候冻结暂未对新华联文旅的控制权产生重大影响，暂时不会导致新华联文旅实际控制人变更，但若新华联控股所持冻结的股份被司法处置，则可能导致新华联文旅实际控制权发生变更。

2021年1月4日，新华联文旅发布关于公司股份被轮候冻结的公告（公告编号：2021-001），新华联控股正在配合债委会全力化解债务困境，各项债务重整工作正在有条不紊按计划进行。后续新华联控股将按照债委会最终形成的重组方案一致行动，保障全体债权人权益，维持企业正常运转，稳步推进债务化解；新华联文旅与新华联控股为不同主体，具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立。新华联控股不存在非经营性资金占用、违规担保等侵害新华联文旅利益的情形。本次司法轮候冻结事项截至目前暂未对新华联文旅的持续经营产生重大不利影响，新华联文旅目前生产经营情况正常；本次新华联控股所持新华联文旅股份被司法轮候冻结暂未对新华联文旅的控制权产生重大影响，暂时不会导致新华联文旅

实际控制人变更，但若新华联控股所持冻结的股份被司法处置，则可能导致新华联文旅实际控制权发生变更。

报告期内，发行人与新华联发生的业务包括房屋建筑施工业务、装饰装修业务、设计业务，合同签订主体均系新华联文旅及其子公司，与新华联控股无业务往来。

新华联文旅于 2020 年 3 月 26 日发布 2020-021 号公告：目前，受新型冠状病毒感染的肺炎疫情的影响，新华联文旅旗下四大文旅景区、乐园以及大部分酒店、商场、售楼处在疫情期间均不同程度的暂停营业，严重影响了新华联文旅现金流入，导致新华联文旅资金紧张。新华联文旅于 2020 年 7 月 15 日发布 2020-055 号公告：受新冠疫情影响，新华联文旅房地产销售、景区、酒店、商场等收入均出现较大幅度下降，部分项目的销售尚未达到交付条件，不能结转收入，导致半年度利润出现亏损。

2021 年 2 月 4 日，新华联文旅发布关于部分子公司未清偿到期债务及部分资产被查封冻结的公告（更新后）（公告编号：2021-006），因债务逾期，新华联文旅及部分子公司可能会面临支付相关逾期利息、违约金等情况，进而导致新华联文旅财务费用增加；同时新华联文旅为上述子公司的融资业务均提供了连带责任保证担保，可能会承担相应的保证责任，进而影响新华联文旅再融资和担保能力；债务逾期事项可能会导致新华联文旅融资能力下降，对新华联文旅经营管理及信用状况造成不利影响。同时，若未能妥善解决上述债务逾期事宜，新华联文旅及控股子公司可能会因此面临诉讼、被强制执行等风险。前述资产被查封、冻结主要系新华联文旅及控股子公司因借款合同纠纷、工程合同纠纷等引起的诉讼事项被对方申请采取的保全措施，不代表一定会给新华联文旅造成损失，双方存在和解的可能；被查封冻结所涉及的资产占新华联文旅资产总额的比例较小，且未被限制正常使用，仍可用于日常生产经营，对新华联文旅整体经营影响有限，不存在触及其他风险警示的情形。被冻结的银行账户不是新华联文旅的主要银行账户，新华联文旅及子公司其他银行账户仍可正常使用，不影响新华联文旅的支付结算业务和正常的生产经营活动，不存在触及其他风险警示的情形。新华联文旅及控股子公司将积极与债权人及相关方进行

沟通，争取获得债权人谅解，对于逾期债务积极争取展期；对于涉及诉讼的债务积极争取达成和解。同时将积极筹措还款资金，全力推动销售去化，加大现有产品的销售力度，加速销售回款，切实改善经营现金流；进一步加大酒店、商场等非景区大宗物业处置力度，改善资产负债结构，实现现金增量，力争妥善解决上述逾期债务及诉讼事宜。

2021年3月13日，新华联文旅发布关于诉讼进展及子公司部分资产被冻结的公告（公告编号：2021-012），新华联文旅全资子公司湖南新华联建设工程有限公司（以下简称“湖南华建”）所持有的部分长沙银行股份有限公司（以下简称“长沙银行”）股票被冻结，冻结股数 124,999,849 股，对应账面价值 138,913.32 万元。截至本公告日，新华联文旅发生的其他尚未披露的未达到披露标准的诉讼事项涉及总金额合计 40,383.25 万元，占新华联文旅最近一期经审计净资产绝对值的 5.10%。本次诉讼进展仅为新华联及子公司被纳入被执行人名单，暂未对公司整体经营造成重大影响，湖南华建持有的部分长沙银行股票被冻结尚未对新华联文旅造成损失，但不排除被司法拍卖的可能。如进入拍卖程序，可能给新华联文旅造成损失。新华联文旅及子公司将积极与债权人及相关方进行沟通，争取获得债权人谅解、达成展期与和解，同时将积极筹措还款资金，力争妥善解决上述逾期债务及被冻结资产的解冻事宜。

受新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，如果新华联文旅经营无重大改善，将会影响公司应收账款的回收。

目前，公司以“以房抵债”方式回收新华联应收账款，如出现抵债房产权属受限、抵债房产价值下降情形，将会影响公司应收账款的回收及存在抵债房产价值下降风险。

## 第二节 本次发行概况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数、占发行后总股本的比例	2,500 万股，均为公开发行新股，不涉及老股转让；本次公开发行的新股占发行后总股本不低于 25.00%
每股发行价格	【】元
市盈率	【】倍（发行价格除以每股收益，每股收益按照本次发行前一会计年度未经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行前每股净资产	8.96 元（按照 2020 年 12 月 31 日经审计的归属于母公司股东净资产除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（按照本次发行前一会计年度未经审计后的归属于母公司股东净资产加上本次筹资净额之和除以本次发行后的总股本计算）
市净率	【】倍（按照发行价格除以发行后每股净资产确定）
发行方式	本次发行采用网下向符合条件的投资者询价配售和网上向持有上海市场非限售 A 股股份及非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行相结合的方式
发行对象	符合资格的询价对象和在证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
本次发行股份的流通限制和锁定安排	见“重大事项提示”部分
承销方式	余额包销
拟上市地点	上海证券交易所
募集资金总额	【】万元
募集资金净额	【】万元
发行费用概算（不含增值税）	保荐承销费用：5,723.000000 万元 审计验资费用：1,226.415094 万元 律师费用：169.811321 万元 与本次发行有关的信息披露费用：613.207547 万元 发行手续费及其他费用：65.566038 万元

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本资料

公司名称	德才装饰股份有限公司
英文名称	Decai Decoration CO.,LTD
注册资本	7,500.00 万元
法定代表人	叶德才
有限公司设立日期	1999 年 8 月 26 日
股份公司设立日期	2013 年 4 月 7 日
公司住所	青岛市市南区香港中路 169 号
邮政编码	266000
联系电话	0532-68066976
传真号码	0532-68066976
互联网地址	<a href="http://www.qddec.ai.com.cn">http://www.qddec.ai.com.cn</a>
电子邮箱	decaizqb@126.com
经营范围	建筑工程、市政工程的设计与施工；建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、消防工程、机电工程、水暖工程、智能化工程、城市及道路照明工程、园林工程、古建筑工程、展览展陈工程、安全技术防范系统的设计与施工；工程技术咨询、技术开发及技术转让；境外建筑工程、建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程和境内内国际招标工程，上述境外工程的勘测、设计、咨询和施工，出口上述境外工程所需的设备、材料，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；标识、标牌的设计、制作及安装；建筑幕墙、铝制品、金属门窗、建筑装饰材料、五金制品、木制品、软装配饰、艺术装饰品、雕塑、家具及包装材料的生产与销售；承办展览展示；计算机系统集成。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、发行人历史沿革及改制重组情况

#### （一）设立方式

本公司系由青岛德才装饰安装工程有限公司整体变更设立的股份有限公司。2013 年 2 月 28 日，青岛德才装饰安装工程有限公司全体股东一致同意将有限公司截至 2012 年 12 月 31 日经审计的净资产 228,171,954.81 元，扣除现金分红 17,000,000.00 元后的余额 211,171,954.81 元作为出资，按 1: 0.2841 的比例折成

股份公司的股份 60,000,000 股（均为人民币普通股，每股面值人民币 1 元），折股后超出注册资本部分的账面净资产人民币 151,171,954.81 元计入青岛德才装饰的资本公积。

2013 年 4 月 7 日，青岛德才装饰在青岛市工商行政管理局登记注册，取得登记号为 370200228058418 的《企业法人营业执照》，注册资本人民币 6,000.00 万元。

2013 年 5 月 10 日，青岛德才装饰股份有限公司变更名称为德才装饰股份有限公司。

## （二）发起人及其投入的资产内容

公司整体变更设立时发起人的持股情况如下：

发起人名称	认购股份（万股）	持股比例（%）
叶德才	3,750.00	62.50
德才君和投资	499.80	8.33
红塔创新投资	480.00	8.00
南海成长投资	480.00	8.00
金石投资	294.00	4.90
叶得森	250.20	4.17
天津艾博投资	246.00	4.10
合计	<b>6,000.00</b>	<b>100.00</b>

公司各发起人用作出资的资产为德才有限的净资产。

## 三、发行人股本情况

### （一）总股本、本次发行的股份、股份流通限制和锁定安排

本次发行前发行人总股本为 7,500 万股，本次拟公开发行股票数量 2,500 万股，发行后总股本为 10,000 万股，公开发行的股份占发行后总股本的比例为 25.00%。若以最大发行股数计算，本次发行前后的发行人股本结构如下：

项目	股东名称	发行前	发行后
----	------	-----	-----

		数量（万股）	占比（%）	数量（万股）	占比（%）
有限售条件的股份	叶德才	2,865.1364	38.20	2,865.1364	28.65
	城高世纪投资	988.6364	13.18	988.6364	9.89
	红塔创新投资（SS）	825.00	11.00	825.00	8.25
	德才君和投资	567.9545	7.57	567.9545	5.68
	青岛地铁金控（SS）	375.00	5.00	375.00	3.75
	新华联投资	373.50	4.98	373.50	3.74
	珠海赢股投资	347.7273	4.64	347.7273	3.48
	金石投资	334.0909	4.45	334.0909	3.33
	西藏赢悦投资（CS）	334.0909	4.45	334.0909	3.33
	叶得森	284.3182	3.79	284.3182	2.84
	陆晓红	204.5454	2.73	204.5454	2.05
拟发行社会公众股	-	-	2,500.00	25.00	
<b>合计</b>	<b>7,500.00</b>	<b>100.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00</b>	

注：1、根据中华人民共和国财政部于2018年11月13日印发的《财政部关于确认德才装饰股份有限公司国有股权管理事项的通知》（财建[2018]630号），红塔创新投资和青岛地铁金控均界定为国有法人股；根据中国保利集团有限公司出具的说明，西藏赢悦投资属于国有股东，标注“CS”。

2、SS（State-own Shareholder的缩写）指国有法人股股东；CS（Controlling State-own shareholder的缩写）指国有实际控制企业。

发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺情况见本招股意向书摘要之“第一节 重大事项提示”相关内容。

## （二）持股数量和比例

截至本招股意向书摘要签署日，公司共有3名自然人股东、2名有限合伙企业股东、3名国有法人股东、3名法人股东，各股东持股情况如下：

股东名称/姓名	持股数（万股）	持股比例（%）
叶德才	2,865.1364	38.20
城高世纪投资	988.6364	13.18
红塔创新投资（SS）	825.00	11.00
德才君和投资	567.9545	7.57
青岛地铁金控（SS）	375.00	5.00

股东名称/姓名	持股数（万股）	持股比例（%）
新华联投资	373.50	4.98
珠海赢股投资	347.7273	4.64
金石投资	334.0909	4.45
西藏赢悦投资（CS）	334.0909	4.45
叶得森	284.3182	3.79
陆晓红	204.5454	2.73
<b>合计</b>	<b>7,500.00</b>	<b>100.00</b>

注：1、根据中华人民共和国财政部于 2018 年 11 月 13 日印发的《财政部关于确认德才装饰股份有限公司国有股权管理事项的通知》（财建[2018]630 号），红塔创新投资和青岛地铁金控均界定为国有法人股；根据中国保利集团有限公司出具的说明，西藏赢悦投资属于国有股东，标注“CS”。

2、SS（State-own Shareholder 的缩写）指国有法人股股东；CS（Controlling State-own shareholder 的缩写）指国有实际控制企业。

3、公司发起人南海成长投资、天津艾博投资于 2015 年 12 月将持有的公司股权分别转让给叶德才、红塔创新投资。

### （三）发行人的发起人、控股股东和主要股东之间的关联关系

公司股东叶德才先生直接持有公司 38.20% 的股份，并通过德才君和投资控制公司 7.57% 的股权，合计控制德才装饰 45.77% 的股权，同时叶德才系公司的董事长、总经理，为公司控股股东、实际控制人。

公司股东德才君和投资为叶德才控制的公司，本次发行前，直接持有公司 567.9545 万股，占本次发行前总股本的 7.57%。

公司股东叶得森为叶德才之哥哥，本次发行前，直接持有公司 284.3182 万股，占本次发行前总股本的 3.79%。

除上述关系外，公司股东之间无其他关联关系。

## 四、发行人主营业务情况

### （一）发行人主营业务和主要产品及其用途

发行人及其子公司系综合性建筑类企业，主营业务系建筑装饰、房屋建筑工程的设计与施工，具体业务如下：

服务类别		具体服务内容
建筑装饰的设计与施工	公共建筑装饰	高端星级酒店、写字楼、文教体卫建筑、机场、地铁公共交通、商业展馆等城市公共空间建筑的设计及施工
	建筑幕墙	主要从事城市公共建筑及高档住宅的幕墙工程，为客户提供幕墙系统整体解决方案
	智能化工程	业务涵盖智能建筑、能源管理系统、智慧交通、智慧医疗、智慧城市系统工程的设计、研发与施工，为客户提供智能化系统的完整解决方案
	古建筑工程	古建园林、古建修缮、寺庙道观、亭台楼阁、水榭长廊、园林小品、仿古建筑等领域的设计及施工
	住宅装饰	住宅精装修的设计及现场施工
房屋建筑的设计与施工		对各类房屋建筑及其附属设施的设计、建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动，涵盖规划、设计、施工、安装和维护等各项工作，按细分市场包括工业建筑和民用建筑
市政公用工程施工		道路工程、绿化工程等施工

## （二）销售模式和渠道

发行人主要通过投标、战略合作、商务谈判等形式获取建筑装饰、房屋建筑工程。

报告期内，公司营业收入区域主要为山东地区，具体如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
青岛市	339,049.77	73.15	311,199.32	65.19	208,596.42	61.91
山东省（青岛除外）	56,419.72	12.17	67,241.77	14.09	21,890.46	6.50
华东地区（山东省除外）	32,378.89	6.99	38,404.71	8.05	44,946.39	13.34
华北地区	21,456.42	4.63	31,886.78	6.68	16,342.56	4.85
华中地区	6,513.74	1.41	9,572.29	2.01	16,877.26	5.01
华南地区	4,076.13	0.88	11,014.05	2.31	741.52	0.22
东北地区	1,632.09	0.35	3,158.82	0.66	139.51	0.04
西北地区	-1,208.15	-0.26	2,766.45	0.58	19,638.76	5.83
西南地区	3,185.89	0.68	2,128.83	0.45	7,789.26	2.30
合计	<b>463,504.50</b>	<b>100.00</b>	<b>477,373.02</b>	<b>100.00</b>	<b>336,962.14</b>	<b>100.00</b>

## （三）所需主要原材料

公司工程施工所需的主要原材料为高混、钢材、木材、铝材等。

#### （四）公司所处行业竞争格局及公司的竞争地位

##### 1、行业竞争格局

###### （1）建筑装饰行业

###### ①行业结构不断优化调整

经过多年的发展，建筑装饰行业股份制企业成份已占越来越大的比重，虽然整体呈现“大市场、小企业”的竞争状态，但随着龙头企业特别是上市公司的市场占有率不断升高，行业结构不断优化调整：第一，2017年，建筑装饰行业内主要企业的主营业务收入1,330.44亿元，占建筑装饰行业总产值比例为3.38%，其中规模最大的金螳螂的营业总收入为209.52亿元，市场份额不到1%；第二，行业内企业数量逐年降低，已从2011年的14.5万家，下降到2017年的13万家，6年共有1.5万家企业退出市场，以承接散户装修的低资质小企业为主，不涉及资质优良的企业，中高端企业得以发展。第三，企业平均产值逐年上升，已从2011年的1,621万元，增至2017年的3,031万元，累计增幅63.65%，平均增速10.99%，行业集中化程度不断提升。

此外，中国建筑装饰市场出现了兼并重组的趋势，大型企业积极谋求发展壮大。同时，党的十八大以来，中国城市建设中拆除违章建筑、节能减排升级、改造性装饰装修、商品性住房的重新装修等，导致了中国建筑装修市场中的二次装修、改造份额提高。

###### ②行业竞争环境不断优化调整

近年来，建筑装饰行业市场的资源配置与企业的匹配度逐渐提高，建筑装饰百强企业排名已经得到社会、投资者的认可，并作为工程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结构相匹配，推动了市场结构的调整与优化。

###### ③行业主要竞争企业

建筑装饰行业竞争力较强的企业主要为处于领先地位的金螳螂、亚厦股份、

广田集团及本公司等排名靠前的中国建筑装饰百强企业。

## （2）房屋建筑行业

目前，房屋建筑行业竞争较为充分，竞争格局中主要包括如下三类企业：

### ①大型国有控股建筑企业

该类企业在我国建筑业内居于主导地位。以中国建筑工程总公司、中国交通建设集团有限公司等为代表的中央建筑企业规模大、技术水平高，并具有侧重的专业建筑领域，拥有显著的竞争优势；此外，各省市国有控股的建工集团及路桥公司，也利用地方优势占据了一定的市场份额。

### ②民营建筑企业龙头

民营建筑龙头企业利用市场化运作理念、灵活的机制、以及对区域市场的深耕，行业领先者迅速发展，形成了较强的局部区域竞争优势。以青建集团股份有限公司、中青建安建设集团有限公司、荣华建设集团有限公司等区域内民营建筑龙头企业成为我国建筑行业竞争格局中不可或缺的组成部分。

### ③其他中小建筑企业

这类企业数量众多，主要从事其他市场竞争。

## 2、公司的竞争地位

公司是中国建筑装饰协会副会长单位、中国民族建筑研究会副会长单位，曾获得中国建筑装饰协会 AAA 级信用企业，国家级守合同重信用企业，中国建筑装饰百强企业、中国建筑装饰设计机构五十强企业、中国建筑幕墙行业百强企业、中国民族建筑业百强企业、中国建筑装饰优秀专业化设计机构、中国民族建筑优秀企业、全国建筑装饰行业百家优秀科技创新型企业等称号。

公司作为我国建筑装饰行业具有较强市场竞争能力的企业，在中国建筑装饰协会百强企业排名中，装饰类、幕墙类、设计类均进入前十，综合实力较强，具体情况如下：

时间	中国建筑装饰行业综合数据排名
----	----------------

2019 年度	装饰类	第 3 位
	幕墙类	第 5 位
	设计类	第 4 位

## 五、发行人业务及生产经营有关的资产权属情况

### (一) 固定资产情况

截至2020年12月31日，本公司的固定资产（包括投资性房地产）基本情况如下：

单位：万元

项目	折旧年限	原值	累计折旧	减值准备	净值
房屋及建筑物	20-40 年	34,934.23	4,338.57	-	30,595.66
机器设备	5-10 年	1,343.39	651.57	-	691.82
运输设备	5-10 年	852.56	608.70	-	243.86
其他	5-10 年	1,805.51	990.76	-	814.75
<b>合计</b>	-	<b>38,935.69</b>	<b>6,589.60</b>	-	<b>32,346.09</b>

1、发行人及其子公司目前有厂房、办公及综合用房产共计 51 处。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司房屋及建筑物账面价值为 30,595.66 万元，综合成新率为 87.58%。

序号	权证号码	房屋座落	面积 (m <sup>2</sup> )	所属单位	用途	使用年限	是否抵押
1	鲁(2017)青 市崂山区不动 产权第 0007070 号	崂山区海尔路 182 号 3 号楼 701	180.70	德才装 饰	办公	至 2055 年 8 月 15 日	是
2	鲁(2017)青 市崂山区不动 产权第 0007041 号	崂山区海尔路 182 号 3 号楼 702	191.59	德才装 饰	办公	至 2055 年 8 月 15 日	是
3	鲁(2017)青 市崂山区不动 产权第 0007045 号	崂山区海尔路 182 号 3 号楼 703	120.21	德才装 饰	办公	至 2055 年 8 月 15 日	是
4	青房地权市字 201527986 号	崂山区海尔路 182 号 2 号楼 1701	2,078.02	德才装 饰	办公	至 2055 年 8 月 15 日	是

序号	权证号码	房屋座落	面积 (m <sup>2</sup> )	所属单位	用途	使用年限	是否抵押
5	房权证胶自变字第 50672 号	胶州市胶北办事处莱州路	799.17	德才装饰	办公	至 2050 年 7 月 30 日	是
6	房权证胶自变字第 50673 号	胶州市胶北办事处莱州路	1,242.68	德才装饰	办公	至 2052 年 4 月 21 日	是
7	鲁(2020)胶州市不动产权第 00012487 号	胶州市李哥庄镇李王路 18 号	32,058.99	德才高科	工业、食堂	至 2064 年 2 月 18 日	是
8	鲁(2017)青岛市不动产权第 0102314 号	市南区瞿塘峡路 78 号	523.87	中房设计院	办公	至 2067 年 11 月 21 日	是
9	115 房地证 2014 字第 18053 号	重庆北部新区栖霞路 18 号 10 幢 1-14-1	60.95	重庆分公司	办公	至 2043 年 8 月 28 日	否
10	115 房地证 2014 字第 06786 号	重庆北部新区栖霞路 18 号 10 幢 1-14-2	57.79	重庆分公司	办公	至 2043 年 8 月 28 日	否
11	108 房地证 2015 字第 06340 号	重庆北部新区栖霞路 18 号 25 幢地下车库负 1-64	32.09	重庆分公司	停车用房	至 2043 年 8 月 28 日	否
12	鲁(2020)青岛市崂山区不动产权第 0025953 号	崂山区海尔路 1 号甲 5 号楼 101	36.68	青岛中建联合	办公室	至 2057 年 1 月 16 日	是
13	鲁(2020)青岛市崂山区不动产权第 0025954 号	崂山区海尔路 1 号甲 5 号楼 102	111.66	青岛中建联合	商业	至 2057 年 1 月 16 日	是
14	鲁(2020)青岛市崂山区不动产权第 0025956 号	崂山区海尔路 1 号甲 5 号楼 103	109.25	青岛中建联合	商业	至 2057 年 1 月 16 日	是
15	鲁(2020)青岛市崂山区不动产权第 0025955 号	崂山区海尔路 1 号甲 5 号楼 201	258.02	青岛中建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
16	鲁(2020)青岛市崂山区不动产权第 0025963 号	崂山区海尔路 1 号甲 5 号楼 202	249.54	青岛中建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是

序号	权证号码	房屋座落	面积 (m <sup>2</sup> )	所属单位	用途	使用年限	是否抵押
17	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025957 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 203	302.84	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
18	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025964 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 301	189.84	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
19	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025965 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 302	133.91	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
20	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025959 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 303	129.81	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
21	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025958 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 304	199.88	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
22	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025962 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 305	39.15	青岛中 建联合	办公室	至 2057 年 1 月 16 日	是
23	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025960 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 306	178.65	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
24	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025966 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 307	353.5	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
25	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025961 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 308	250.4	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
26	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025951 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 309	307.84	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是

序号	权证号码	房屋座落	面积 (m <sup>2</sup> )	所属单位	用途	使用年限	是否抵押
27	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025967 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 401	202.74	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
28	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025952 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 402	315.88	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
29	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025968 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 403	261.95	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
30	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0025995 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 404	375.97	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
31	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028226 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 501	55.13	青岛中 建联合	办公室	至 2057 年 1 月 16 日	否
32	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028954 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 502	218.56	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	否
33	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028957 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 503	369.22	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	否
34	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028953 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 504	261.53	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	否
35	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028955 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 505	321.53	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	否
36	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028950 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 601	215.67	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	否

序号	权证号码	房屋座落	面积 (m <sup>2</sup> )	所属单位	用途	使用年限	是否抵押
37	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028956 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 602	336.02	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	否
38	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028952 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 603	278.65	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	否
39	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028948 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 604	399.94	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	否
40	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028959 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 701	55.13	青岛中 建联合	办公室	至 2057 年 1 月 16 日	是
41	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028949 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 702	218.56	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
42	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028946 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 703	369.22	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
43	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028945 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 704	261.53	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
44	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028951 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 705	321.53	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
45	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028947 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 801	202.74	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
46	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028943 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 802	315.88	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是

序号	权证号码	房屋座落	面积 (m <sup>2</sup> )	所属单位	用途	使用年限	是否抵押
47	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028944 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 803	261.95	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
48	鲁(2020)青 市崂山区不动 产权第 0028942 号	崂山区海尔路 1 号 甲 5 号楼 804	375.97	青岛中 建联合	办公	至 2057 年 1 月 16 日	是
49	津(2020)武清 区不动产权第 1016536 号	武清区高村镇海逸 路北侧美颂嘉苑 2 号楼-2	192.58	德才古 建筑	办公	至 2084 年 2 月 19 日	否
50	津(2020)武清 区不动产权第 1016537 号	武清区高村镇海逸 路北侧美颂嘉苑 3 号楼-2	192.58	德才古 建筑	办公	至 2084 年 2 月 19 日	否
51	津(2020)武清 区不动产权第 1021205 号	武清区高村镇海逸 路北侧美颂嘉苑 2 号楼-3	192.58	德才古 建筑	办公	至 2084 年 2 月 19 日	否

上述表格中的房产所在土地权利类型为出让的国有土地使用权,不存在使用或租赁使用集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田等情形;上述房产均已依法办理必要的审批程序并取得不动产权证书或者房屋所有权证书。

发行人及其子公司与贷款银行签订的抵押合同约定的抵押权实现情形主要如下:(1)任一主合同项下债务履行期限届满,抵押权人未受清偿;(2)债务人、抵押人被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由;(3)债务人、抵押人被人民法院受理破产申请或者裁定和解;(4)债务人、抵押人死亡、被宣告失踪或者被宣告死亡;(5)抵押物被查封、扣押、监管或者被采取其他强制措施;(6)抵押物毁损、灭失或者被征收、征用;(7)抵押人未按抵押权人要求恢复抵押物的价值或者提供相应的担保;(8)抵押人违反本合同项下义务;(9)其他严重影响抵押权实现的情形。抵押权实现方式有:与抵押人协议以抵押物折价,或者以拍卖、变卖抵押物的价款优先受偿。

报告期内,发行人的资产规模、营业收入、净利润逐年增长,发行人资产质量良好,资产负债结构合理,盈利能力较强;报告期内,发行人不存在逾期未偿还银行贷款情形,被强制处分的可能性较小。

用于抵押的房产（除德才大厦）目前处于闲置或出租状态中，该等房产、土地使用权被债权人强制处分不会对公司造成重大不利影响，不会对本次发行上市构成实质性障碍。

## 2、尚未办理不动产权证书的房产

(1) 2019年8月，德才装饰与青岛海云谷置业有限公司签订了《项目施工合同补充协议（跨多项目房屋抵工程款两方协议书）》，青岛海云谷置业有限公司以12处房产抵付工程款，建筑面积922.70平方米，抵款总额1,904.73万元，具体情况如下：

序号	不动产位置	面积 (m <sup>2</sup> )	所属单位
1	云玺一期 A 栋-1-7-01	68.64	德才装饰
2	云玺一期 A 栋-1-7-02	71.25	德才装饰
3	云玺一期 A 栋-1-7-03	104.67	德才装饰
4	云玺一期 A 栋-1-7-04	104.67	德才装饰
5	云玺一期 A 栋-1-7-05	68.25	德才装饰
6	云玺一期 A 栋-1-7-06	73.58	德才装饰
7	云玺一期 A 栋-1-7-07	73.58	德才装饰
8	云玺一期 A 栋-1-7-08	75.96	德才装饰
9	云玺一期 A 栋-1-7-09	67.45	德才装饰
10	云玺一期 A 栋-1-7-10	67.45	德才装饰
11	云玺一期 A 栋-1-7-11	78.56	德才装饰
12	云玺一期 A 栋-1-7-12	68.64	德才装饰

上述房产已经交付使用，作为发行人及子公司员工公寓，目前正在办理不动产权证，其后续办理产权证不存在实质性障碍。

尚未办理不动产权证书的房产为发行人员工公寓，符合房屋登记用途，目前已经完成竣工验收备案，其后续办理房产证不存在实质性障碍，不存在搬迁风险，上述房产未办理权属登记的情形不会对发行人生产经营造成重大不利影响。

公司目前正在积极推进上述房产产权证书的办理工作。

(2) 2020年，芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司、天津新华联恒业房地产开发有限公司与德才装饰、青岛中建联合、德才古建筑签订工程款冲抵房款

协议书,将两处房产抵偿给德才古建筑,建筑面积 387.41 平方米,抵款总额 800.07 万元,具体情况如下:

序号	不动产位置	面积 (m <sup>2</sup> )	所属单位
1	天津市武清区高村镇海逸路北侧美颂嘉苑 1 号楼-1	194.75	德才古建筑
2	天津市武清区高村镇海逸路北侧美颂嘉苑 5 号楼-2	192.66	

上述房产已办理房屋网签手续,目前正在办理不动产权证,其后续办理房产证不存在实质性障碍。

(3) 2021 年 1 月,德才装饰与青岛中润德汽车贸易有限公司签订《商品房买卖合同(现售)》,德才装饰购买位于青岛市城阳区山河路 702 号 39 号楼 6 号网点,该房产实际系青岛中润德汽车贸易有限公司以“以房抵债”方式偿还工程款,具体情况如下:

序号	不动产位置	面积 (m <sup>2</sup> )	所属单位
1	青岛市城阳区山河路 702 号 39 号楼 6 号	52.74	德才装饰

上述房产已办理房屋网签手续,目前正在办理不动产权证,其后续办理房产证不存在实质性障碍。

### 3、临时建筑

发行人全资子公司德才高科现在自有土地(证号为鲁(2019)胶州市不动产权第 0008431 号)有一处临时建筑,做临时仓库使用。就该临时建筑,德才高科已于 2019 年 7 月 3 日取得胶州市行政审批服务局下发的《山东省临时建设工程规划许可证》(编号为 370281201910014),建设项目名称为临时房,建设位置为桃源大街以东,南九路以南,建设规模为 2402.4 平方米;该项目环境影响登记表已经完成备案,备案号为 201937028100000668。

根据《城乡规划法》及《山东省城乡规划条例》规定,国有土地上进行临时建设的,应当取得城市、县城乡规划主管部门核发的临时建设工程规划许可证。临时建设不得擅自改变经批准的使用性质,不得办理房屋产权登记。

德才高科已经取得胶州市行政审批服务局下发的《山东省临时建设工程规划

许可证》(编号为 370281201910014), 其未办理房屋产权登记的情形符合相关法律法规规定。

## (二) 无形资产

公司的无形资产包括土地使用权、软件、专利权、商标权。截至 2020 年 12 月 31 日, 公司无形资产账面价值为 4,969.41 万元。

### 1、土地使用权

截至 2020 年 12 月 31 日, 公司土地使用权的账面净值为 4,178.58 万元, 具体情况如下表:

公司拥有的土地使用权情况表

序号	权证编号	座落	地类 (用途)	面积 (m <sup>2</sup> )	权属日期	权属	是否抵押
1	鲁(2017)青岛市崂山区不动产权第0007070号	崂山区海尔路182号	商务金融用地	6,666.6(共用土地使用权面积)	至2055年8月15日	德才装饰	是
2	鲁(2017)青岛市崂山区不动产权第0007041号				至2055年8月15日	德才装饰	是
3	鲁(2017)青岛市崂山区不动产权第0007045号				至2055年8月15日	德才装饰	是
4	青房地权市字201527986号				至2055年8月15日	德才装饰	是
5	115房地证2014字第18053号	重庆北部新区栖霞路18号10幢		5.10*	至2043年8月28日	德才装饰重庆分公司	否
6	115房地证2014字第06786号			4.84**	至2043年8月28日		否
7	108房地证2015字第06340号	重庆北部新区栖霞路18号25幢地下车库付1-64	其他商服用地	2.69***	至2043年8月28日		否
8	胶国用(2015)第1-12号	胶州市胶北办事处莱州路	工业	1,647.40	至2050.7.30	德才装饰	是
9	胶国用(2015)第1-13号	胶州市胶北办事处莱州路	工业	1,472.00	至2052.4.21	德才装饰	是
10	鲁(2020)胶州市不动产权第0012487号****	胶州市李哥庄镇李王路18号	工业	73,128.59	至2064.2.18	德才高科	是

序号	权证编号	座落	地类 (用途)	面积 (m <sup>2</sup> )	权属日期	权属	是否抵押
11	鲁(2019)胶州市不动产权第0008431号	胶州市李哥庄镇李王路18号	工业	82,093.4	至2069.2.9	德才高科	否
12	鲁(2017)青岛市不动产权第0102314号	市南区瞿塘峡路78号	机关团体用地	2031.80(共用土地使用权面积)	至2067.11.21	青岛中房设计院	是
13	鲁(2020)青岛市崂山区不动产权第0025953号、第0025954号、第0025956号、第0025955号、第0025963号、第0025957号、第0025964号、第0025965号、第0025959号、第0025958号、第0025962号、第0025960号、第0025966号、第0025961号、第0025951号、第0025967号、第0025952号、第0025968号、第0025995号、第0028959号、第0028949号、第0028946号、第0028945号、第0028951号、第0028947号、第0028943号、第0028944号、第0028942号	崂山区海尔路1号甲5号楼101-103、201-203、301-309、401-404、701-705、801-804	商务金融、批发零售用地	44699.5(共用面积)	至2057.1.16	青岛中建联合	是

序号	权证编号	座落	地类 (用途)	面积 (m <sup>2</sup> )	权属日期	权属	是否抵押
14	鲁(2020)青岛市崂山区不动产权第0028226号、第0028954号、第0028957号、第0028953号、第0028955号、第0028950号、第0028956号、第0028952号、第0028948号	崂山区海尔路1号甲5号楼501-505、601-604					否
15	津(2020)武清区不动产权第1016536号	武清区高村镇海逸路北侧美颂嘉苑2号楼-2	城镇住宅用地	142,603.6(共用面积)	至2084.2.19	德才古建筑	否
16	津(2020)武清区不动产权第1016537号	武清区高村镇海逸路北侧美颂嘉苑3号楼-2					
17	津(2020)武清区不动产权第1021205号	武清区高村镇海逸路北侧美颂嘉苑2号楼-3					

注：\*房屋建筑面积60.95平方米，土地使用权面积分摊系数0.0837

\*\*房屋建筑面积57.79平方米，土地使用权面积分摊系数0.0837

\*\*\*建筑面积32.09平方米，土地使用权面积分摊系数0.0837

\*\*\*\*鲁(2017)胶州市不动产权第0007975号变更为鲁(2020)胶州市不动产权第0012487号

上述表格中的土地使用权均为通过出让方式或通过房地产权转让方式取得的国有土地使用权，已依法办理必要的审批程序并取得不动产权证书或者土地使用权证书，不存在使用或租赁使用集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田等情形。

## 2、商标

本公司十分重视对商标的保护，截至本招股意向书签署日，发行人及其子公司在中国大陆拥有的尚在有效期的商标共 19 项，拥有的境外商标 1 项，上述商标不存在产权纠纷或潜在产权纠纷的情况，具体情况如下：

序号	商标内容	注册号	注册人	类别	有效期
1	德才	7159767	发行人	37	2020.9.21 至 2030.9.20
2	德才	10349492	发行人	27	2013.2.28 至 2023.2.27
3	德才	10349754	发行人	40	2013.10.21 至 2023.10.20
4	德才	10352036	发行人	42	2013.2.28 至 2023.2.27
5	德才	10349443	发行人	19	2013.3.7 至 2023.3.6
6	德才	10349381	发行人	17	2013.5.14 至 2023.5.13
7	德才	10349340	发行人	6	2013.2.28 至 2023.2.27
8		3196908	发行人	37	2014.2.21 至 2024.2.20

序号	商标内容	注册号	注册人	类别	有效期
9		26905581	青岛中建联合	19	2018.9.21 至 2028.9.20
10		26905532	青岛中建联合	37	2018.9.21 至 2028.9.20
11		26905257	青岛中建联合	44	2018.9.21 至 2028.9.20
12		26904343	青岛中建联合	37	2018.9.21 至 2028.9.20
13		26898044	青岛中建联合	42	2018.9.21 至 2028.9.20
14		26892302	青岛中建联合	6	2018.9.21 至 2028.9.20
15		12112298	青岛中建联合	6	2014.7.21 至 2024.7.20
16		12112379	青岛中建联合	19	2014.7.21 至 2024.7.20
17		12112390	青岛中建联合	37	2014.7.21 至 2024.7.20
18		12112334	青岛中建联合	6	2014.7.21 至 2024.7.20

序号	商标内容	注册号	注册人	类别	有效期
19	 青岛中建联合建设工程有限公司 Qingdao Zhongjian Combination Construction Engineering Co., Ltd.	12112376	青岛中建联合	19	2014.8.21 至 2024.8.20

本公司在英国申请注册商标情况如下：

序号	商标	注册号	类别	注册日期	续展日期
1		UK00003066705	37 类	2014.8.1	2024.8.1

### 3、专利

目前，发行人及其子公司拥有 9 项发明专利和 353 项实用新型专利，具体情况如下：

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
1	一种玻璃钢检查井用复合材料及其制备方法	发明	ZL201610896503.0	德才装饰	2016.10.13	2017.02.15	20 年
2	一种装配式建筑墙体	发明	ZL201710727834.6	青岛中建联合	2017.08.23	2017.11.03	20 年
3	一种青砖墙面的仿古建筑、建造方法以及反碱处理方法	发明	ZL201510911484.X	德才装饰	2015.12.11	2016.04.20	20 年
4	一种异型陶土板凹槽及其施工安装方法	发明	ZL201210044748.2	青岛中建联合、德才装饰	2012.02.27	2014.04.16	20 年
5	一种铝板幕墙安装结构	实用新型	ZL201720542764.2	德才装饰	2017.05.17	2017.12.01	10 年
6	一种万向球应用在门上的安装结构	实用新型	ZL201720542658.4	德才装饰	2017.05.17	2017.12.05	10 年
7	带有组合式挂件的金属幕墙	实用新型	ZL201720546468.X	德才装饰	2017.05.17	2017.12.05	10 年
8	一种广告牌固定结构	实用新型	ZL201720554039.7	德才装饰	2017.05.18	2017.12.15	10 年
9	一种卫生间隔断	实用新型	ZL201720585900.6	德才装饰	2017.05.24	2017.12.08	10 年
10	一种幕墙悬窗开关控制结构	实用新型	ZL201720626795.6	德才装饰	2017.06.01	2017.12.15	10 年
11	一种铝合金窗框转角结构及铝合金窗框	实用新型	ZL201720647103.6	德才装饰	2017.06.06	2018.01.09	10 年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
12	一种石材幕墙	实用新型	ZL201720647102.1	德才装饰	2017.06.06	2017.12.22	10年
13	风机盘管	实用新型	ZL201720654773.0	德才装饰	2017.06.07	2017.12.19	10年
14	一种水泥纤维板幕墙	实用新型	ZL201720689166.8	德才装饰	2017.06.14	2017.12.26	10年
15	一种陶土板安装用挂件	实用新型	ZL201720689167.2	德才装饰	2017.06.14	2017.12.26	10年
16	一种易安装的陶土板幕墙	实用新型	ZL201720689115.5	德才装饰	2017.06.14	2017.12.22	10年
17	一种水泥纤维板幕墙的安装结构	实用新型	ZL201720689168.7	德才装饰	2017.06.14	2018.01.05	10年
18	一种水泥纤维板安装挂件	实用新型	ZL201720693191.3	德才装饰	2017.06.14	2018.01.05	10年
19	一种圆形玻璃采光顶的安装固定结构	实用新型	ZL201720796842.1	德才装饰	2017.07.03	2018.01.12	10年
20	一种大规格玻璃纤维增强混凝土外墙板的安装结构	实用新型	ZL201720796875.6	德才装饰	2017.07.03	2018.01.12	10年
21	一种玻璃砖安装结构	实用新型	ZL201720841664.X	德才装饰	2017.07.12	2018.01.16	10年
22	一种移动式施工操作平台	实用新型	ZL201720855019.3	德才装饰、青岛市建筑工程质量监督站	2017.07.14	2017.11.07	10年
23	柱状水泥复合板安装结构	实用新型	ZL201720872164.2	德才装饰	2017.07.18	2018.02.09	10年
24	一种卫生间门槛石防水结构	实用新型	ZL201720877852.8	德才装饰、山东城市建设职业学院	2017.07.19	2018.02.23	10年
25	一种铝合金格栅安装结构	实用新型	ZL201720996235.X	德才装饰	2017.08.10	2018.03.16	10年
26	一种铝合金装饰条安装结构	实用新型	ZL201720996066.X	德才装饰	2017.08.10	2018.03.16	10年
27	一种铝合金明框幕墙	实用新型	ZL201720996209.7	德才装饰	2017.08.10	2018.03.16	10年
28	一种带预埋件的轻质砌块砖	实用新型	ZL201721013095.6	德才装饰	2017.08.14	2018.05.15	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
29	一种固定吊装结构	实用新型	ZL201721040170.8	德才装饰	2017.08.18	2017.11.07	10年
30	一种陶土板挂装件	实用新型	ZL201721177873.5	德才装饰	2017.09.14	2018.04.20	10年
31	一种钢板与混凝土连接结构	实用新型	ZL201721205795.5	德才装饰	2017.09.20	2018.03.30	10年
32	装饰条单元板块安装结构	实用新型	ZL201721282411.X	德才装饰	2017.09.30	2018.04.10	10年
33	一种装饰条安装结构	实用新型	ZL201721279534.8	德才装饰	2017.09.30	2018.04.13	10年
34	一种电子猫眼	实用新型	ZL201721414815.X	德才装饰、山东城市建设职业学院	2017.10.30	2018.05.18	10年
35	一种密封型无框感应门	实用新型	ZL201820032319.6	德才装饰	2018.01.09	2018.08.10	10年
36	一种古建筑墙中柱防护结构	实用新型	ZL201820127228.0	德才装饰	2018.01.25	2018.08.24	10年
37	一种墙面砖铺贴结构	实用新型	ZL201820264264.1	德才装饰	2018.02.23	2018.09.21	10年
38	一种弧形面板安装结构	实用新型	ZL201820264217.7	德才装饰	2018.02.23	2018.09.21	10年
39	一种玻璃安装结构	实用新型	ZL201820264263.7	德才装饰	2018.02.23	2018.09.21	10年
40	一种开放式铝板幕墙的挂接结构	实用新型	ZL201820274693.7	德才装饰	2018.02.27	2018.09.25	10年
41	一种单元式幕墙外装饰盖连接结构	实用新型	ZL201820276927.1	德才装饰	2018.02.27	2018.09.25	10年
42	一种防倾覆横梁	实用新型	ZL201820308299.0	德才装饰	2018.03.06	2018.10.09	10年
43	一种半明半隐框玻璃幕墙的隐框连接结构	实用新型	ZL201820308043.X	德才装饰	2018.03.06	2018.10.09	10年
44	一种可以室内拆装玻璃的单元体玻璃连接结构	实用新型	ZL201820306427.8	德才装饰	2018.03.06	2018.09.28	10年
45	一种雨棚吊顶板材的连接结构	实用新型	ZL201820318642.X	德才装饰	2018.03.08	2018.09.28	10年
46	一种可以调节角度的龙骨结构	实用新型	ZL201820318530.4	德才装饰	2018.03.08	2018.10.12	10年
47	一种石材幕墙	实用新型	ZL201820324186.X	德才装饰	2018.03.09	2018.10.12	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
48	一种明框玻璃幕墙	实用新型	ZL201820347590.9	德才装饰	2018.03.14	2018.11.30	10年
49	一种窗扇的勾启及窗扇	实用新型	ZL201820386960.X	德才装饰	2018.03.21	2018.11.16	10年
50	一种带装饰条的干挂石材幕墙	实用新型	ZL201820476047.9	德才装饰	2018.04.04	2019.02.01	10年
51	一种墙面干挂铝单板幕墙	实用新型	ZL201820474768.6	德才装饰	2018.04.04	2019.02.01	10年
52	一种干挂石材幕墙的阳角结构	实用新型	ZL201820472648.2	德才装饰	2018.04.04	2019.02.01	10年
53	一种干挂石材幕墙结构	实用新型	ZL201820474812.3	德才装饰	2018.04.04	2019.02.01	10年
54	一种仿古建筑中屋檐的翼角	实用新型	ZL201820533324.5	德才装饰	2018.04.13	2018.11.27	10年
55	一种仿古建筑中斗拱的安装结构	实用新型	ZL201820534502.6	德才装饰	2018.04.13	2018.11.23	10年
56	高层吊装装置	实用新型	ZL201820787341.1	德才装饰	2018.05.24	2019.02.01	10年
57	一种房顶吊装结构	实用新型	ZL201820791933.0	德才装饰	2018.05.25	2019.02.01	10年
58	一种淋浴间门槛挡水结构	实用新型	ZL201920174856.9	德才装饰	2019-01-31	2019-11-19	10年
59	一种单元幕墙转角固定结构	实用新型	ZL201920210960.9	德才装饰	2019-02-18	2019-11-19	10年
60	一种玻璃幕墙连接结构	实用新型	ZL201920216737.5	德才装饰	2019-02-20	2019-11-19	10年
61	一种透光软膜天棚的安装结构	实用新型	ZL201920220033.5	德才装饰	2019-02-21	2019-11-19	10年
62	一种整体式采光板	实用新型	ZL201920254999.0	德才装饰	2019-02-28	2019-11-19	10年
63	一种用于侧方胶缝的胶嘴及注胶器	实用新型	ZL201920316511.2	德才装饰	2019-03-13	2019-12-03	10年
64	一种铝板安装结构	实用新型	ZL201920341347.0	德才装饰	2019-03-18	2019-12-06	10年
65	一种门窗边框结构	实用新型	ZL201920383073.1	德才装饰	2019-03-25	2019-12-24	10年
66	一种门窗的安装结构	实用新型	ZL201920382257.6	德才装饰	2019-03-25	2020-01-07	10年
67	一种板材的安装结构	实用新型	ZL201920430826.X	德才装饰	2019-04-01	2020-01-17	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
68	一种玻璃幕墙的连接结构	实用新型	ZL201920430825.5	德才装饰	2019-04-01	2020-02-07	10年
69	一种石材幕墙的防水安装结构	实用新型	ZL201920430061.X	德才装饰	2019-04-01	2020-02-07	10年
70	一种玻璃幕墙的连接结构	实用新型	ZL201920430059.2	德才装饰	2019-04-01	2020-01-10	10年
71	一种烟灰缸安装结构及卫生间	实用新型	ZL201920514569.8	德才装饰	2019-04-16	2020-01-14	10年
72	一种铝垂片吊顶	实用新型	ZL201920514568.3	德才装饰	2019-04-16	2020-02-14	10年
73	一种墙砖	实用新型	ZL201920513666.5	德才装饰	2019-04-16	2019-12-17	10年
74	一种铝盒幕墙	实用新型	ZL201920597408.X	德才装饰	2019-04-28	2020-02-14	10年
75	单元体幕墙安装结构	实用新型	ZL201920685908.9	德才装饰	2019-05-14	2020-02-14	10年
76	玻璃栏板安装结构	实用新型	ZL201920684820.5	德才装饰	2019-05-14	2020-02-11	10年
77	一种钢筋混凝土柱与钢梁的连接节点及建筑物	实用新型	ZL201920723184.2	德才装饰、青岛中房设计院	2019-05-20	2020-02-14	10年
78	一种自粘式理线器	实用新型	ZL201920737845.7	德才装饰	2019-05-21	2019-12-03	10年
79	一种卫生间防水结构	实用新型	ZL201920760713.6	德才装饰	2019-05-24	2020-02-11	10年
80	一种幕墙	实用新型	ZL201920514554.1	德才装饰	2019.4.16	2020.2.28	10年
81	一种外墙保温砖块	实用新型	ZL201520904205.2	青岛中建联合	2015.11.15	2016.04.27	10年
82	一种保温砖块	实用新型	ZL201520904209.0	青岛中建联合	2015.11.15	2016.04.27	10年
83	一种保温砖	实用新型	ZL201520904212.2	青岛中建联合	2015.11.15	2016.04.27	10年
84	一种新型外墙保温砖块	实用新型	ZL201520904214.1	青岛中建联合	2015.11.15	2016.04.27	10年
85	一种外墙砖块	实用新型	ZL201520904206.7	青岛中建联合	2015.11.15	2016.04.27	10年
86	一种用于外墙保温砖	实用新型	ZL201520904207.1	青岛中建联合	2015.11.15	2016.04.27	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
87	一种外墙保温砖块	实用新型	ZL201520904211.8	青岛中建联合	2015.11.15	2016.04.27	10年
88	一种外墙保温砖	实用新型	ZL201520904213.7	青岛中建联合	2015.11.15	2016.04.27	10年
89	一种新型保温砖	实用新型	ZL201520904208.6	青岛中建联合	2015.11.15	2016.04.27	10年
90	一种新型保温砖块	实用新型	ZL201620048427.3	青岛中建联合	2016.01.19	2016.07.06	10年
91	一种高效自保温砖块	实用新型	ZL201620048428.8	青岛中建联合	2016.01.19	2016.07.06	10年
92	一种外墙保温一体化板	实用新型	ZL201620048430.5	青岛中建联合	2016.01.19	2016.07.06	10年
93	一种办公用垃圾箱	实用新型	ZL201620061392.7	青岛中建联合	2016.01.22	2016.07.06	10年
94	一种可控散热型高压开关柜	实用新型	ZL201620063546.6	青岛中建联合	2016.01.23	2016.08.31	10年
95	一种电力线路减震装置	实用新型	ZL201620063541.3	青岛中建联合	2016.01.23	2016.07.06	10年
96	一种用于电力的安全性工具箱	实用新型	ZL201620063542.8	青岛中建联合	2016.01.23	2016.08.31	10年
97	一种新型电力线减振子	实用新型	ZL201620063540.9	青岛中建联合	2016.01.23	2016.07.13	10年
98	电力设备防盗机柜	实用新型	ZL201620063543.2	青岛中建联合	2016.01.23	2016.07.06	10年
99	一种电力施工安全帽	实用新型	ZL201620063834.1	青岛中建联合	2016.01.24	2016.08.31	10年
100	一种便携式电力穿墙套管	实用新型	ZL201620063826.7	青岛中建联合	2016.01.24	2016.07.13	10年
101	一种可调高度绝缘瓷瓶支架	实用新型	ZL201620063832.2	青岛中建联合	2016.01.24	2016.07.13	10年
102	一种可旋转接线板	实用新型	ZL201620063829.0	青岛中建联合	2016.01.24	2016.07.06	10年
103	滑动式电缆沟盖板	实用新型	ZL201620068617.1	青岛中建联合	2016.01.25	2016.08.31	10年
104	一种电力维修梯	实用新型	ZL201620068632.6	青岛中建联合	2016.01.25	2016.08.31	10年
105	一种便于移动的多功能维修梯	实用新型	ZL201620068625.6	青岛中建联合	2016.01.25	2016.07.06	10年
106	一种擦玻璃装置	实用新型	ZL201620071592.0	青岛中建联合	2016.01.26	2016.07.06	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
107	一种具有LED屏的建筑装饰防护栏	实用新型	ZL201620092177.3	青岛中建联合	2016.01.30	2016.08.31	10年
108	建筑装饰防护栏	实用新型	ZL201620092176.9	青岛中建联合	2016.01.30	2016.07.13	10年
109	可移动建筑装饰防护栏	实用新型	ZL201620092175.4	青岛中建联合	2016.01.30	2016.07.06	10年
110	可拼接建筑节能幕墙	实用新型	ZL201620220188.5	青岛中建联合	2016.03.19	2016.08.17	10年
111	节能建筑幕墙	实用新型	ZL201620220189.X	青岛中建联合	2016.03.19	2016.08.17	10年
112	一种建筑变形缝处的防火构造	实用新型	ZL201620212850.2	青岛中建联合	2016.03.21	2016.09.07	10年
113	一种装配化建筑墙体与柱的连接加固装置	实用新型	ZL201620212849.X	青岛中建联合	2016.03.21	2016.09.07	10年
114	一种装配式建筑用横梁结构	实用新型	ZL201620212848.5	青岛中建联合	2016.03.21	2016.09.07	10年
115	一种建筑安装管路坡度校准装置	实用新型	ZL201620212891.1	青岛中建联合	2016.03.21	2016.09.07	10年
116	一种可自我收集式园林裁剪机	实用新型	ZL201620223671.9	青岛中建联合	2016.03.22	2016.09.07	10年
117	一种方便连接和拆开的电缆	实用新型	ZL201620232838.8	青岛中建联合	2016.03.24	2016.08.31	10年
118	一种新型强效抑尘机	实用新型	ZL201620241271.0	青岛中建联合	2016.03.25	2016.09.07	10年
119	一种新型强效吸叶机	实用新型	ZL201620244030.1	青岛中建联合	2016.03.25	2016.09.21	10年
120	一种新型园林喷水设备	实用新型	ZL201620240967.1	青岛中建联合	2016.03.25	2016.09.07	10年
121	一种新型高效挖坑机	实用新型	ZL201620240980.7	青岛中建联合	2016.03.25	2016.09.07	10年
122	一种新型多功能修剪清理车	实用新型	ZL201620243246.6	青岛中建联合	2016.03.25	2016.09.07	10年
123	一种新型智能楼顶绿化系统	实用新型	ZL201620241487.7	青岛中建联合	2016.03.25	2016.09.07	10年
124	一种新型自动梳草机	实用新型	ZL201620243166.0	青岛中建联合	2016.03.25	2016.09.07	10年
125	一种有防水要求的穿楼板预留洞模具	实用新型	ZL201620235796.3	青岛中建联合	2016.03.25	2016.12.14	10年
126	一种新型台钻机	实用新型	ZL201620245741.0	青岛中建联合	2016.03.27	2016.09.07	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
127	一种新型电力工具便携套	实用新型	ZL201620252722.0	青岛中建联合	2016.03.30	2016.08.31	10年
128	一种新型便捷手推式除尘雾炮机	实用新型	ZL201620283932.6	青岛中建联合	2016.04.06	2016.09.07	10年
129	一种临时道路护栏	实用新型	ZL201620288484.9	青岛中建联合	2016.04.08	2016.10.12	10年
130	一种滚筒压路装置	实用新型	ZL201620288446.3	青岛中建联合	2016.04.08	2016.10.12	10年
131	一种智能的保温透气室内墙体结构	实用新型	ZL201620288765.4	青岛中建联合	2016.04.09	2016.11.23	10年
132	一种新型透气保温墙体	实用新型	ZL201620288764.X	青岛中建联合	2016.04.09	2016.11.23	10年
133	一种用于建筑装饰板的抛光机装置	实用新型	ZL201620313970.1	青岛中建联合	2016.04.15	2016.09.07	10年
134	一种钢模板压顶	实用新型	ZL201620339892.2	青岛中建联合	2016.04.21	2016.11.23	10年
135	一种适用于建筑领域的真空绝热板	实用新型	ZL201620404574.X	青岛中建联合	2016.05.08	2016.09.28	10年
136	一种用于建筑领域的伸缩式支柱	实用新型	ZL201620404689.9	青岛中建联合	2016.05.08	2016.09.28	10年
137	一种建筑模板切割机	实用新型	ZL201620409734.X	青岛中建联合	2016.05.08	2016.09.14	10年
138	一种型钢石膏组合式建筑结构	实用新型	ZL201620404673.8	青岛中建联合	2016.05.08	2016.09.14	10年
139	一种安全高效的角磨机	实用新型	ZL201620448170.0	青岛中建联合	2016.05.17	2017.01.11	10年
140	一种简易的施工现场苯板切割装置	实用新型	ZL201620537586.X	青岛中建联合	2016.06.06	2016.10.26	10年
141	一种轻质隔热保温墙体	实用新型	ZL201620537581.7	青岛中建联合	2016.06.06	2016.10.26	10年
142	一种便于拆装和运输的脚手架	实用新型	ZL201620537582.1	青岛中建联合	2016.06.06	2016.10.26	10年
143	一种轻质防火抗震建筑板材	实用新型	ZL201620537591.0	青岛中建联合	2016.06.06	2016.10.26	10年
144	一种激光投线仪支架	实用新型	ZL201620537592.5	青岛中建联合	2016.06.06	2017.03.15	10年
145	一种建筑外墙防漏浆模板加固装置	实用新型	ZL201620537583.6	青岛中建联合	2016.06.06	2016.11.30	10年
146	一种建筑检测用混凝土超声波点定位工具	实用新型	ZL201620544102.4	青岛中建联合	2016.06.07	2017.03.15	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
147	一种城市排水式窨井盖	实用新型	ZL201620596571.0	青岛中建联合	2016.06.16	2017.02.01	10年
148	一种城市安全窨井盖	实用新型	ZL201620597923.4	青岛中建联合	2016.06.16	2017.01.25	10年
149	一种等高式手推切草机	实用新型	ZL201620695244.0	青岛中建联合	2016.07.01	2017.02.15	10年
150	一种建筑施工用洞口防护栏	实用新型	ZL201620887599.X	青岛中建联合	2016.08.17	2017.03.15	10年
151	一种施工用快速拆装围护栏	实用新型	ZL201620887631.4	青岛中建联合	2016.08.17	2017.03.15	10年
152	一种梁截面尺寸测量工具	实用新型	ZL201620986206.0	青岛中建联合	2016.08.31	2017.03.15	10年
153	一种新型脚手架连墙件	实用新型	ZL201620986216.4	青岛中建联合	2016.08.31	2017.03.15	10年
154	一种防裂地暖地面结构	实用新型	ZL201620986164.0	青岛中建联合	2016.08.31	2017.03.15	10年
155	一种新型锯石机专用平台	实用新型	ZL201621101299.0	青岛中建联合	2016.10.08	2017.04.05	10年
156	一种竖向钢筋切割机	实用新型	ZL201621101300.X	青岛中建联合	2016.10.08	2017.04.05	10年
157	一种建筑工地的砖切割机	实用新型	ZL201621101446.4	青岛中建联合	2016.10.08	2017.04.05	10年
158	一种防尘瓷砖切割机	实用新型	ZL201621101441.1	青岛中建联合	2016.10.08	2017.04.05	10年
159	一种自动砌墙机	实用新型	ZL201621101511.3	青岛中建联合	2016.10.08	2017.05.24	10年
160	一种可调节式建筑施工用移动脚手架	实用新型	ZL201621103318.3	青岛中建联合	2016.10.09	2017.04.05	10年
161	一种建筑施工用防护装置	实用新型	ZL201621103282.9	青岛中建联合	2016.10.09	2017.04.05	10年
162	一种建筑施工防坠落架	实用新型	ZL201621103325.3	青岛中建联合	2016.10.09	2017.04.12	10年
163	一种保温抗裂外墙结构	实用新型	ZL201621103391.0	青岛中建联合	2016.10.09	2017.04.05	10年
164	一种建筑施工用涂料喷涂器	实用新型	ZL201621103324.9	青岛中建联合	2016.10.09	2017.04.05	10年
165	一种夹住模板夹具	实用新型	ZL201720208563.9	青岛中建联合	2017.03.06	2017.09.29	10年
166	一种施工安全防护栏	实用新型	ZL201720208286.1	青岛中建联合	2017.03.06	2017.09.29	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
167	一种建筑用找平尺	实用新型	ZL201720208191.X	青岛中建联合	2017.03.06	2017.10.20	10年
168	一种建筑模板切割机	实用新型	ZL201720208192.4	青岛中建联合	2017.03.06	2017.11.07	10年
169	一种激光投线仪支架	实用新型	ZL201720208287.6	青岛中建联合	2017.03.06	2017.09.22	10年
170	一种建筑用振动筛	实用新型	ZL201720373916.0	青岛中建联合	2017.04.11	2017.12.08	10年
171	一种用于铺地砖的平灰器	实用新型	ZL201720664009.1	青岛中建联合	2017.06.09	2017.12.26	10年
172	一种路缘石搬运车	实用新型	ZL201720664010.4	青岛中建联合	2017.06.09	2017.12.26	10年
173	一种新型悬挑结构作业平台	实用新型	ZL201720664065.5	青岛中建联合	2017.06.09	2017.12.26	10年
174	一种自动收线墨斗	实用新型	ZL201720664066.X	青岛中建联合	2017.06.09	2018.03.13	10年
175	一种环保型多级粉碎除尘装置	实用新型	ZL201720793321.0	青岛中建联合	2017.07.03	2017.10.27	10年
176	一种建筑垃圾粉碎机	实用新型	ZL201720792756.3	青岛中建联合	2017.07.03	2017.12.05	10年
177	一种建筑工程用防护栏	实用新型	ZL201720793320.6	青岛中建联合	2017.07.03	2018.03.13	10年
178	一种建筑用脚手架	实用新型	ZL201720793317.4	青岛中建联合	2017.07.03	2018.03.13	10年
179	一种建筑楼层中的楼梯护栏	实用新型	ZL201720792745.5	青岛中建联合	2017.07.03	2018.03.13	10年
180	一种建筑施工用照明装置	实用新型	ZL201720793319.3	青岛中建联合	2017.07.03	2018.04.03	10年
181	一种建筑用墙体粉刷设备	实用新型	ZL201720797096.8	青岛中建联合	2017.07.04	2018.03.13	10年
182	一种建筑用门窗玻璃转运装置	实用新型	ZL201720797097.2	青岛中建联合	2017.07.04	2018.03.13	10年
183	一种实用性强的工地围挡	实用新型	ZL201720797068.6	青岛中建联合	2017.07.04	2018.03.13	10年
184	一种透气性较好的建筑用安全帽	实用新型	ZL201720797067.1	青岛中建联合	2017.07.04	2018.04.03	10年
185	一种新型建筑工地手推车	实用新型	ZL201720797095.3	青岛中建联合	2017.07.04	2018.04.03	10年
186	一种地下建筑抗浮锚杆防水构造	实用新型	ZL201720824696.9	青岛中建联合	2017.07.10	2018.04.03	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
187	一种抗浮锚杆防水构造	实用新型	ZL201720824697.3	青岛中建联合	2017.07.10	2018.04.03	10年
188	一种装配式叠合楼板支撑架	实用新型	ZL201720824687.X	青岛中建联合	2017.07.10	2018.06.05	10年
189	一种便捷型钢筋绑扎装置	实用新型	ZL201720824643.7	青岛中建联合	2017.07.10	2018.03.13	10年
190	一种地下结构抗浮锚杆防水结构	实用新型	ZL201720824644.1	青岛中建联合	2017.07.10	2018.06.05	10年
191	一种扣压式钢筋连接装置	实用新型	ZL201720887886.5	青岛中建联合	2017.07.21	2018.04.03	10年
192	一种建筑施工模板垂直度测量工具	实用新型	ZL201720887889.9	青岛中建联合	2017.07.21	2018.04.03	10年
193	一种可调高度的钢筋位置控制工具	实用新型	ZL201720887805.1	青岛中建联合	2017.07.21	2018.04.03	10年
194	一种砼试块拆模小工具	实用新型	ZL201720887878.0	青岛中建联合	2017.07.21	2018.04.03	10年
195	一种建筑抗震桩基	实用新型	ZL201720887821.0	青岛中建联合	2017.07.21	2018.06.05	10年
196	一种建筑施工除尘装置	实用新型	ZL201721057271.6	青岛中建联合	2017.08.23	2017.11.17	10年
197	一种节能环保污水处理设备	实用新型	ZL201721057260.8	青岛中建联合	2017.08.23	2017.11.17	10年
198	一种建筑废液预处理装置	实用新型	ZL201721057273.5	青岛中建联合	2017.08.23	2017.12.05	10年
199	一种建筑垃圾预处理装置	实用新型	ZL201721057272.0	青岛中建联合	2017.08.23	2017.12.05	10年
200	一种新型能源建筑用洒水车	实用新型	ZL201721057318.9	青岛中建联合	2017.08.23	2017.12.05	10年
201	一种装配式建筑墙体	实用新型	ZL201721057319.3	青岛中建联合	2017.08.23	2018.06.05	10年
202	一种建筑工程吊杆便捷安装装置	实用新型	ZL201721381664.2	青岛中建联合	2017.10.25	2018.07.03	10年
203	一种建筑施工用安全警示牌	实用新型	ZL201721381649.8	青岛中建联合	2017.10.25	2018.07.03	10年
204	一种地暖管拐弯处安装装置	实用新型	ZL201721381650.0	青岛中建联合	2017.10.25	2018.07.03	10年
205	一种新型多功能照明装置	实用新型	ZL201721381631.8	青岛中建联合	2017.10.25	2018.07.03	10年
206	一种便于安装地暖管的卡扣固定装置	实用新型	ZL201721381661.9	青岛中建联合	2017.10.25	2018.07.03	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
207	一种建筑施工用墙面布线槽切割装置	实用新型	ZL201721381648.3	青岛中建联合	2017.10.25	2018.07.03	10年
208	装配式预制叠合板	实用新型	ZL201820358074.6	青岛中建联合	2018.03.16	2018.10.12	10年
209	一种建筑装饰地漏	实用新型	ZL201820420580.3	青岛中建联合	2018.03.27	2018.12.07	10年
210	一种激光调节叶片的抹光机	实用新型	ZL201820419626.X	青岛中建联合	2018.03.27	2018.12.07	10年
211	一种便于控制方向的地坪抹光机	实用新型	ZL201820419757.8	青岛中建联合	2018.03.27	2019.01.18	10年
212	一种新型建筑工地用降尘洒水车	实用新型	ZL201820424548.2	青岛中建联合	2018.03.28	2018.12.07	10年
213	一种建筑工地用升降工作台	实用新型	ZL201820424605.7	青岛中建联合	2018.03.28	2018.12.07	10年
214	一种独立支撑快插型加固杆件	实用新型	ZL201820434300.4	青岛中建联合	2018.03.29	2018.12.07	10年
215	一种简易模板横向支撑与立杆快速连接的卡具	实用新型	ZL201820434316.5	青岛中建联合	2018.03.29	2018.12.07	10年
216	一种预制装配式叠合板节点处理构造	实用新型	ZL201820434386.0	青岛中建联合	2018.03.29	2019.01.18	10年
217	一种使用安全便捷的全自动钢筋弯曲机	实用新型	ZL201820434317.X	青岛中建联合	2018.03.29	2019.01.18	10年
218	一种混凝土摊铺装置	实用新型	ZL201820626723.6	青岛中建联合	2018.04.28	2019.01.18	10年
219	一种建筑施工用抹平工具	实用新型	ZL201820626125.9	青岛中建联合	2018.04.28	2019.01.18	10年
220	一种建筑施工除尘装置	实用新型	ZL201820626715.1	青岛中建联合	2018.04.28	2019.02.22	10年
221	一种安全可靠的建筑施工架	实用新型	ZL201820634610.0	青岛中建联合	2018.04.30	2019.01.18	10年
222	一种建筑施工用施工防护栅栏	实用新型	ZL201820638770.2	青岛中建联合	2018.05.02	2019.01.18	10年
223	一种带有集尘装置的钢筋调直设备	实用新型	ZL201820638782.5	青岛中建联合	2018.05.02	2019.01.18	10年
224	一种移动脚手架	实用新型	ZL201820654592.2	青岛中建联合	2018.05.04	2019.01.18	10年
225	一种建筑用手推翻斗车	实用新型	ZL201820654593.7	青岛中建联合	2018.05.04	2019.01.18	10年
226	一种木工用防尘切割机	实用新型	ZL201820654595.6	青岛中建联合	2018.05.04	2019.01.18	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
227	一种市政施工用警示牌	实用新型	ZL201820660861.6	青岛中建联合	2018.05.05	2019.01.18	10年
228	一种受力均匀的振动尺	实用新型	ZL201820660857.X	青岛中建联合	2018.05.05	2019.01.18	10年
229	一种水泥砂浆喷涂机	实用新型	ZL201820660850.8	青岛中建联合	2018.05.05	2019.01.18	10年
230	一种建筑用水泥填缝枪	实用新型	ZL201820869810.4	青岛中建联合	2018.06.06	2019.02.22	10年
231	一种钢筋绑扎机	实用新型	ZL201820869193.8	青岛中建联合	2018.06.06	2019.02.22	10年
232	一种装修装饰用板材开槽装置	实用新型	ZL201820869831.6	青岛中建联合	2018.06.06	2019.02.22	10年
233	一种更加稳定的搬砖装置	实用新型	ZL201820868443.6	青岛中建联合	2018.06.06	2019.02.22	10年
234	一种喷水防尘电锤	实用新型	ZL201820869825.0	青岛中建联合	2018.06.06	2019.02.22	10年
235	一种建筑用管材切割装置	实用新型	ZL201820421352.8	青岛中建联合	2018.3.27	2019.7.26	10年
236	一种不易堵塞的地漏	实用新型	ZL201822113734.7	青岛中建联合	2018.12.17	2019.10.11	10年
237	一种环保型建筑垃圾粉碎装置	实用新型	ZL201822113753.X	青岛中建联合	2018.12.17	2019.10.11	10年
238	一种便于打开箱门的室内消防栓	实用新型	ZL201822113761.4	青岛中建联合	2018-12-17	2019-12-31	10年
239	一种建筑模板夹持装置	实用新型	ZL201920228736.2	青岛中建联合	2019-02-25	2019-12-31	10年
240	一种建筑装饰用墙板	实用新型	ZL201920228734.3	青岛中建联合	2019-02-25	2019-12-31	10年
241	一种新型筛沙机	实用新型	ZL201920228733.9	青岛中建联合	2019-02-25	2019-12-31	10年
242	一种装配式建筑构件生产模具的夹紧装置	实用新型	ZL201920228727.3	青岛中建联合	2019-02-25	2019-12-31	10年
243	一种附着式升降脚手架	实用新型	ZL201920465142.3	青岛中建联合	2019-04-09	2020-01-14	10年
244	一种建筑工程用吊篮	实用新型	ZL201920465144.2	青岛中建联合	2019-04-09	2020-01-14	10年
245	一种建筑工地安全防护装置	实用新型	ZL201920465140.4	青岛中建联合	2019-04-09	2019-12-31	10年
246	一种建筑工地用洒水装置	实用新型	ZL201920465139.1	青岛中建联合	2019-04-09	2019-12-31	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
247	一种建筑装配式安全脚手架	实用新型	ZL201920534620.1	青岛中建联合	2019-04-19	2019-12-31	10年
248	一种装配式建筑模块的快速连接组件	实用新型	ZL201920534618.4	青岛中建联合	2019-04-19	2019-12-31	10年
249	一种预制混凝土装配式环保管道井	实用新型	ZL201920534608.0	青岛中建联合	2019-04-19	2020-01-21	10年
250	一种环保装配式检查井	实用新型	ZL201920534607.6	青岛中建联合	2019-04-19	2019-12-31	10年
251	一种门窗铝合金型材用密封垫块	实用新型	ZL201520530025.2	德才高科	2015.07.21	2015.12.16	10年
252	一种角度可调的铝合金百叶	实用新型	ZL201520529718.X	德才高科	2015.07.21	2015.12.09	10年
253	一种室内插接式铝单板幕墙	实用新型	ZL201520530010.6	德才高科	2015.07.21	2015.12.09	10年
254	一种隐框玻璃幕墙固定结构	实用新型	ZL201520529783.2	德才高科	2015.07.21	2015.11.18	10年
255	一种隐框玻璃幕墙防水密封结构	实用新型	ZL201520542518.8	德才高科	2015.07.24	2015.12.09	10年
256	一种防护纱窗以及窗户	实用新型	ZL201520546667.1	德才高科	2015.07.27	2015.12.02	10年
257	一种铝单板幕墙节点结构及铝单板幕墙	实用新型	ZL201520562465.6	德才高科	2015.07.30	2016.01.20	10年
258	一种铝合金格栅安装结构和铝合金格栅	实用新型	ZL201520562544.7	德才高科	2015.07.30	2015.12.16	10年
259	一种明框玻璃幕墙节点结构及明框玻璃幕墙	实用新型	ZL201520562427.0	德才高科	2015.07.30	2016.01.13	10年
260	一种仿古建筑的保温门窗	实用新型	ZL201520856977.3	德才高科	2015.11.02	2016.03.16	10年
261	一种明框玻璃幕墙的安装结构	实用新型	ZL201620662261.4	德才高科	2016.06.29	2016.11.30	10年
262	一种玻璃室内安装的构件式隐框玻璃幕墙	实用新型	ZL201620757325.9	德才高科	2016.07.19	2016.12.07	10年
263	雨棚防水系统	实用新型	ZL201720531356.7	青岛中房设计院	2017.05.15	2017.12.15	10年
264	一种带有连接件的石材幕墙	实用新型	ZL201720574295.2	青岛中房设计院	2017.05.23	2017.12.05	10年
265	一种玻化砖幕墙干挂结构	实用新型	ZL201720724244.3	青岛中房设计院	2017.06.21	2017.12.29	10年
266	一种轻钢龙骨隔墙	实用新型	ZL201820032318.1	青岛中房设计院	2018.01.09	2018.08.10	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
267	一种方管转换层挂件结构	实用新型	ZL201820236392.5	青岛中房设计院	2018.02.09	2018.09.11	10年
268	一种开放式石材幕墙的铝合金龙骨连接结构	实用新型	ZL201820276926.7	青岛中房设计院	2018.02.27	2018.09.25	10年
269	一种圆型钢管龙骨玻璃采光顶连接结构	实用新型	ZL201820306825.X	青岛中房设计院	2018.03.06	2018.09.28	10年
270	一种空调通风百叶窗结构	实用新型	ZL201820318643.4	青岛中房设计院	2018.03.08	2018.09.28	10年
271	一种地暖铺设结构	实用新型	ZL201820324187.4	青岛中房设计院	2018.03.09	2018.09.28	10年
272	一种节点连接结构	实用新型	ZL201820323854.7	青岛中房设计院	2018.03.09	2018.10.09	10年
273	一种仿古建筑的屋顶	实用新型	ZL201820533321.1	青岛中房设计院	2018.04.13	2018.11.27	10年
274	一种仿古城墙	实用新型	ZL201820534385.3	青岛中房设计院	2018.04.13	2018.11.27	10年
275	一种复式开关门电气箱体	实用新型	ZL201920541783.2	德才装饰、青岛中房设计院	2019.4.20	2019.10.18	10年
276	一种地面变形缝防水结构	实用新型	ZL201920494937.7	德才装饰、青岛中房设计院	2019-04-12	2020-01-10	10年
277	一种地毯与石材地板的收口结构	实用新型	ZL201920808219.2	德才装饰	2019-5-30	2020-3-31	10年
278	一种石材幕墙收口结构	实用新型	ZL201920660294.9	德才装饰	2019-5-9	2020-3-27	10年
279	一种吊顶伸缩缝结构	实用新型	ZL201920791541.9	德才装饰	2019-5-29	2020-3-27	10年
280	一种装配式墙体的安装结构	实用新型	ZL201920687311.8	青岛中建联合	2019-5-15	2020-3-24	10年
281	一种方便安装的建筑施工装配式支架	实用新型	ZL201920687312.2	青岛中建联合	2019-5-15	2020-3-24	10年
282	一种房屋建筑工程用防雷装置支撑架	实用新型	ZL201921284210.2	青岛中建联合	2019-8-9	2020-3-31	10年
283	一种建筑工程用垂直度检测装置	实用新型	ZL201921284468.2	青岛中建联合	2019-8-9	2020-3-24	10年
284	一种建筑用可拼接墙板结构	实用新型	ZL201920534626.9	青岛中建联合	2019-4-19	2020-4-7	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
285	一种地砖干式拼接结构及其拼接方法	发明	ZL201810842882.4	德才股份、青岛市建筑装饰协会	2018-7-27	2020-6-16	20年
286	一种玻璃幕墙安装结构	实用新型	ZL201920105247.8	德才股份	2019-1-22	2020-4-14	10年
287	一种洗手盆安装结构	实用新型	ZL201920759725.7	德才股份	2019-5-24	2020-4-14	10年
288	一种具有防攀爬及驱虫功能的户外照明设备	发明	ZL201810001759.X	青岛中建联合	2018-1-2	2020-4-21	20年
289	一种具有过载保护和异物清除功能的水利发电设备	发明	ZL201810280880.0	青岛中建联合	2018-4-2	2020-4-21	20年
290	一种设有保温隔热墙结构的建筑	实用新型	ZL201921176994.7	青岛中建联合	2019-7-25	2020-6-2	10年
291	一种抗震型建筑框架	实用新型	ZL201921176995.1	青岛中建联合	2019-7-25	2020-6-2	10年
292	一种建筑施工浇筑用支撑结构	实用新型	ZL201921177026.8	青岛中建联合	2019-7-25	2020-6-2	10年
293	一种墙面洒水加湿装置	实用新型	ZL201921284446.6	青岛中建联合	2019-8-9	2020-6-2	10年
294	一种角度可调的角钢连接件	实用新型	ZL201921177021.5	青岛中建联合	2019-07-25	2020-07-17	10年
295	一种建筑用升降送料装置	实用新型	ZL201921879322.2	青岛中建联合	2019-11-04	2020-07-17	10年
296	一种地铁站台灯	实用新型	ZL202020161106.0	德才装饰	2020-02-11	2020-08-25	10年
297	一种新型建筑施工消防展示柜	实用新型	ZL201921878928.4	青岛中建联合	2019-11-04	2020-09-22	10年
298	一种新型建筑施工用脚手架	实用新型	ZL201921879247.X	青岛中建联合	2019-11-04	2020-09-22	10年
299	一种新型建筑施工用钢筋加工棚	实用新型	ZL201921879259.2	青岛中建联合	2019-11-04	2020-09-22	10年
300	一种铝单板幕墙	实用新型	ZL202020303475.9	德才装饰	2020-03-12	2021-01-05	10年
301	一种玻璃幕墙用开启框的安装结构	实用新型	ZL202020263106.1	德才装饰	2020-03-05	2020-12-29	10年
302	一种玻璃幕墙结构	实用新型	ZL202020226991.6	德才装饰	2020-02-28	2020-11-06	10年
303	一种明框玻璃幕墙	实用新型	ZL202020237000.4	德才装饰	2020-02-28	2021-01-05	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
304	一种明框幕墙用转接件与其连接的装饰条及所得明框幕墙	实用新型	ZL202020237117.2	德才装饰	2020-02-28	2021-01-05	10年
305	一种明框玻璃幕墙用装饰线条及其玻璃幕墙	实用新型	ZL202020237118.7	德才装饰	2020-02-28	2020-12-29	10年
306	一种百叶框及由该百叶框安装而成的百叶幕墙和建筑幕墙	实用新型	ZL202020237608.7	德才装饰	2020-02-28	2021-01-05	10年
307	一种美岩板安装结构	实用新型	ZL202020206693.0	德才装饰	2020-02-25	2021-01-05	10年
308	一种空调百叶窗结构	实用新型	ZL202020206697.9	德才装饰	2020-02-25	2021-01-19	10年
309	一种玻璃幕墙安装结构	实用新型	ZL202020206699.8	德才装饰	2020-02-25	2021-01-05	10年
310	一种芦苇屋面结构	实用新型	ZL202020206700.7	德才装饰	2020-02-25	2020-12-29	10年
311	一种玻璃幕墙与石材幕墙的密封结构	实用新型	ZL202020206701.1	德才装饰	2020-02-25	2020-12-29	10年
312	一种窗框安装结构	实用新型	ZL202020207264.5	德才装饰	2020-02-25	2021-01-15	10年
313	一种石材幕墙安装结构	实用新型	ZL202020207265.X	德才装饰	2020-02-25	2021-01-19	10年
314	一种支撑夯土墙材的钢结构	实用新型	ZL202020207278.7	德才装饰	2020-02-25	2020-12-29	10年
315	一种石材挂接结构	实用新型	ZL202020207280.4	德才装饰	2020-02-25	2021-01-05	10年
316	一种洗手盆	实用新型	ZL202020200916.2	德才装饰	2020-02-24	2021-01-05	10年
317	一种用于玻璃幕墙的衬板安装结构	实用新型	ZL202020119388.8	德才装饰	2020-01-19	2020-11-06	10年
318	一种屋面檐口防水结构	实用新型	ZL202020122875.X	德才装饰	2020-01-19	2020-10-30	10年
319	一种墙砖安装结构	实用新型	ZL202020104833.3	德才装饰	2020-01-17	2020-10-30	10年
320	一种石材阳角结构	实用新型	ZL202020084760.6	德才装饰	2020-01-15	2020-12-29	10年
321	一种天花板吊顶结构	实用新型	ZL202020062074.9	德才装饰	2020-01-13	2020-11-06	10年
322	一种阳角收口结构	实用新型	ZL202020063005.X	德才装饰	2020-01-13	2020-10-30	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
323	一种洗手盆	实用新型	ZL202020063012.X	德才装饰	2020-01-13	2020-11-06	10年
324	一种干挂石材结构	实用新型	ZL202020050950.6	德才装饰	2020-01-10	2020-10-30	10年
325	一种塑料软管喉箍	实用新型	ZL202020051869.X	德才装饰	2020-01-10	2020-10-30	10年
326	一种装配式建筑用的锁紧接头	发明	ZL201811559711.7	青岛中建联合	2018-12-20	2020-11-27	20年
327	一种方便安装的装配式建筑用桁架	实用新型	ZL202020231322.8	青岛中建联合	2020-03-02	2020-11-27	10年
328	一种用于装配式建筑的防雷设备	实用新型	ZL202020231331.7	青岛中建联合	2020-03-02	2020-10-30	10年
329	一种用于装配式建筑的支撑结构	实用新型	ZL202020223558.7	青岛中建联合	2020-02-28	2020-11-27	10年
330	一种装配式建筑施工用的维护装置	实用新型	ZL202020223562.3	青岛中建联合	2020-02-28	2020-11-27	10年
331	一种装配式建筑用隔热型幕墙	实用新型	ZL202020223570.8	青岛中建联合	2020-02-28	2020-11-27	10年
332	一种装配式建筑使用的防风抗震装置	实用新型	ZL202020223571.2	青岛中建联合	2020-02-28	2020-11-27	10年
333	一种便于安装的集装箱用防盗窗	实用新型	ZL202020140310.4	青岛中建联合	2020-01-22	2020-10-30	10年
334	一种拆装方便的装配式简易房	实用新型	ZL202020140339.2	青岛中建联合	2020-01-22	2020-10-30	10年
335	一种用于装配式建筑的通用模块	实用新型	ZL202020131698.1	青岛中建联合	2020-01-21	2020-10-30	10年
336	一种装配式建筑用便于连接固定的装配墙板	实用新型	ZL202020131722.1	青岛中建联合	2020-01-21	2020-10-30	10年
337	一种新型的公路限速牌	实用新型	ZL201921879321.8	青岛中建联合	2019-11-04	2020-11-27	10年
338	一种易安装建筑用防护栏	实用新型	ZL201921882419.9	青岛中建联合	2019-11-04	2020-10-30	10年
339	装配式建筑预制构件与现浇构件结合处防水节点结构	实用新型	ZL202020840686.6	青岛中房设计院	2020-05-19	2020-12-22	10年
340	装配式空调板连接节点结构	实用新型	ZL202020723415.2	青岛中房设计院	2020-05-06	2020-12-11	10年
341	一种居住建筑卫生间排风装置	实用新型	ZL202020724509.1	青岛中房设计院	2020-05-06	2020-11-20	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
342	一种复杂异形钢构铝板幕墙系统的可调节挂钩系统	实用新型	ZL202020677053.8	青岛中房设计院	2020-04-28	2020-12-11	10年
343	剪力墙住宅楼外墙铝模板节点结构	实用新型	ZL202020677088.1	青岛中房设计院	2020-04-28	2020-12-11	10年
344	防火墙顶上圈梁与钢梁连接节点结构	实用新型	ZL202020678759.6	青岛中房设计院	2020-04-28	2020-12-11	10年
345	一种房内装修房顶贴墙纸机及其工作方式	发明	ZL201810992911.5	德才装饰	2018-08-29	2020-12-22	10年
346	一种地板与门槛石之间的接口结构	实用新型	ZL202020468731.X	德才装饰	2020-4-2	2021-2-2	10年
347	预制件铰角	实用新型	202020476970.X	德才装饰	2020-4-3	2021-2-2	10年
348	一种外墙用绿色环保隔热板	实用新型	ZL202020131700.5	青岛中建联合	2020-1-21	2021-2-2	10年
349	一种新型具有隔热结构的内开式防火窗	实用新型	ZL202020131699.6	青岛中建联合	2020-1-21	2021-2-2	10年
350	一种用于装配式建筑的隔热装置	实用新型	ZL202020128386.5	青岛中建联合	2020-1-20	2021-2-2	10年
351	一种用于装配式建筑的隔音装置	实用新型	ZL202020124841.4	青岛中建联合	2020-1-20	2021-2-2	10年
352	一种玻璃幕墙	实用新型	ZL202020244705.9	德才装饰	2020-3-3	2021-2-12	10年
353	一种吊顶基层板连接结构	实用新型	ZL202020364188.9	德才装饰	2020-3-20	2021-2-12	10年
354	一种木饰面板拼接结构	实用新型	ZL202020789313.0	德才装饰	2020-5-13	2021-2-12	10年
355	一种玻璃幕墙安装结构	实用新型	ZL202020863878.9	德才装饰	2020-5-21	2021-2-19	10年
356	一种用于玻璃幕墙的活动开启机构	实用新型	ZL202020128389.9	青岛中建联合	2020-1-20	2021-4-27	10年
357	一种装配式建筑用外挂墙	实用新型	ZL202020125289.0	青岛中建联合	2020-1-20	2021-3-23	10年
358	一种用于装配式建筑的可调节的升降平台	实用新型	ZL202020124839.7	青岛中建联合	2020-1-20	2021-3-23	10年
359	一种建筑办公天井	实用新型	ZL202020724525.0	青岛中房设计院	2020-5-6	2021-3-2	10年
360	一种半隐框式内平开条形窗系统	实用新型	ZL202020678761.3	青岛中房设计院	2020-4-28	2021-2-9	10年
361	一种玻璃转运车	实用新型	ZL202020863928.3	德才高科	2020-5-21	2021-2-12	10年

序号	名称	类别	专利号	权利人	申请日	授权公告日	有效期
362	一种窗户拼接框	实用新型	ZL202020862551.X	德才高科	2020-5-21	2021-3-16	10年

#### 4、登记著作权

发行人及其子公司拥有的登记著作权共 1 项，具体如下：

作品名称	作者/著作权人	作品类型	作品完成日期	作品登记日期	登记证号
六合空间	青岛中建联合	美术作品	2015.5.30	2016.6.20	国作登字 -2016-F-00284005

#### 5、软件著作权

公司及其子公司拥有的软件著作权共 1 项，具体如下：

序号	著作权人	软件名称	取得方式	开发完成日期	登记日期	证书号
1	青岛中建联合	基于装配整体式的剪力墙防震结构优化系统 V1.0	原始取得	2018.12.6	2019.3.27	软著登字第 3647372 号

### (三) 许可使用他人资产情况

#### 1、租赁房产情况

截至本招股意向书摘要签署日，发行人及其子公司存在在建设施工工地附近租赁房屋用于员工临时居住的情况，除此之外，发行人及其子公司租赁的主要房产用于办公的情况如下：

承租人	出租方	位置	面积(m <sup>2</sup> )	用途	租金	租赁期限
德才装饰	潜能恒信能源技术股份有限公司	北京市朝阳区拂林路 9 号景龙国际 16 层 C1601、C1602 室	427.87	办公	48,777 元/月	2021.1.9-2022.1.8
德才装饰	王雯艳	市南区香港中路 169 号天虹大厦 15 号楼 1701 户	154.66	办公	6 万元/年	2021.1.1-2021.12.31
德才装饰	叶德才	市南区香港中路 169 号天虹大厦 15 号楼 1702 户	156.49	办公	6 万元/年	2021.1.1-2021.12.31

承租人	出租方	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	租金	租赁期限
德才装饰	叶德才	市南区香港中路169号天虹大厦15号楼1703户	156.49	办公	6万元/年	2021.1.1-2021.12.31
德才装饰	李燕	高新区龙奥天街3号办公楼705	154.38	办公	120000元/年	2019.6.6-2021.6.5
青岛中建联合	王廷琳	青岛市书院路37号奥克斯广场4号楼3001	115.98	办公	51,528元/年	2021.1.1-2021.12.31
德才装饰	蔡一夫	南京市浦口区江浦街道浦口大道11号1幢1506室	392.39	办公	237176元/年	2020.6.20-2021.6.19
德才装饰	中集海洋工程研究院有限公司	山东省烟台高新区科技大道33号的研发大楼3楼A300	283.23	办公	122355.36元/年	2021.1.1-2021.12.31

发行人及其子公司租赁房产存在部分未取得房产证或无法提供出租房产所在土地的土地使用权证的情况，且租赁房产均未办理租赁备案手续。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释》及《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]11号）等规定，未办理租赁备案登记不影响租赁合同的有效性。租赁房产均用于分公司的办公或员工的临时居住，易于搬迁，具有较强的可替代性，不会对发行人持续经营产生重大不利影响，对发行人本次上市不构成实质性障碍。

## 2、出租房产情况

截至本招股意向书摘要签署日，发行人出租房产情况如下：

承租人	出租方	产权证书	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	租金	租赁期限
青岛卡迪夫教育咨询有限公司	德才装饰	房权证胶自变字第50672号	胶州市胶北办事处莱州路	799.17	264,000元/年，第二年起每年上浮5%	2019.9.12-2025.12.11
新兴铸管股份有限公司青岛销售分公司	青岛中房设计院	鲁(2017)青房地权不字第0102314号	市南区瞿塘峡路78号	260	20万/年	2017.3.28-2022.6.27

承租人	出租方	产权证书	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	租金	租赁期限
青岛出版社有限公司	德才装饰	青房地权市字 201527986 号	青岛市 崂山区海尔路 182 号 2 号楼 1701	2,078.02	第 1 年至第 3 年, 每年 179 万元, 第四年 起每年递增 4%	2020.1.19- 2030.5.18
青岛顺百实业有 限公司	德才装饰	鲁 (2017) 青 岛市崂山区不 动产权第 0007070 号	崂山区海尔路 182 号 3 号楼 701	180.70	300,000 元/ 年	2020.8.15- 2025.10.14
		鲁 (2017) 青 岛市崂山区不 动产权第 0007041 号	崂山区海尔路 182 号 3 号楼 702	191.59		
		鲁 (2017) 青 岛市崂山区不 动产权第 0007045 号	崂山区海尔路 182 号 3 号楼 703	120.21		

## 六、同业竞争及关联交易

### (一) 同业竞争

截至本招股意向书摘要签署之日, 公司的控股股东、实际控制人叶德才除控制本公司外, 还控制德才君和投资、青岛金创投资、圣卢西亚公司和北京英德凯公司。

德才君和投资系员工持股平台, 除投资发行人之外, 无任何其他对外投资。青岛金创投资经营范围为“企业以自有资金对外投资 (不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务) (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)”, 其对外投资明细如下表所示:

序号	对外投资公司	控股比例	经营范围
1	圣卢西亚公司	70%	房地产开发

序号	对外投资公司	控股比例	经营范围
2	北京英德凯	100%	组织文化艺术交流活动；软件开发；技术服务、技术咨询、技术推广；经济贸易咨询；企业策划；企业管理；产品设计；工艺美术设计；电脑图文设计；设计、制作、代理、发布广告；市场调查；公共关系服务；承办展览展示；会议服务；礼仪服务；销售电子产品、计算机、软件及辅助设备、日用品、工艺品（不含文物）、文化用品、机械设备、装饰材料。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3	青岛源满农业开发有限公司（以下简称“青岛源满农业”）[注 1]	70%	农业技术开发，生态农业旅游观光项目开发；从事农业种植领域内的技术研发、技术咨询、技术服务及推广；批发、零售（不含冷库）：预包装食品、散装食品，化肥，不再分装的合法的农作物种子；种植、零售：中药植物（国家禁止或限制的除外），苗木；种植、加工、批发、零售：谷物、薯类、豆类、油料作物、蔬菜、水果；养殖、销售：畜禽；酒店管理（不含餐饮制作服务），垂钓服务。生产、零售：桶装水、矿泉水、山泉水。经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注 1：青岛源满农业系北京英德凯投资设立，已于 2019 年 9 月注销。青岛源满农业未开展实际业务，不存在资产、业务、人员，不涉及资产处置及人员安置。报告期内，发行人与青岛源满农业不存在业务往来，资金往来，不存在为发行人代为承担成本、费用或调节利润的情形。

如上，青岛金创投资、北京英德凯、青岛源满农业的经营范围与发行人经营范围无重叠，圣卢西亚公司经营范围为房地产开发，为发行人主营业务的下游企业。

控股股东、实际控制人及其控制的其它企业与本公司之间没有相同或相似的业务，不存在同业竞争情况。

公司控股股东、实际控制人叶德才，以及公司股东城高世纪投资、红塔创新投资、青岛地铁金控、德才君和投资、叶得森已就避免与发行人及其控股子公司同业竞争出具《关于避免同业竞争的承诺函》。

## （二）关联交易

## 1、经常性关联交易

### (1) 关联销售

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	定价方式	2020年	2019年	2018年
青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	装饰装修	市场价格	3,741.23	213.63	4,064.81
青岛城投房地产开发有限公司	装饰装修	市场价格	-	-	50.55
青岛城投工程建设发展（集团）有限责任公司	装饰装修	市场价格	0.93	-	77.03
青岛城投实业投资（集团）有限公司	装饰装修	市场价格	-	-	26.04
青岛城投创业发展集团有限公司	装饰装修	市场价格	17.49	-	-
青岛城投置地发展有限公司	装饰装修	市场价格	-	18.43	-
青岛地铁集团有限公司	装饰装修	市场价格	203.24	-10.60	-
青岛地铁集团有限公司运营分公司	装饰装修	市场价格	-	-	147.72
青岛市地铁八号线有限公司	装饰装修	市场价格	3,908.05	2,978.65	2,180.58
青岛地铁海泉置业开发有限公司	设计、房屋建筑	市场价格	10,380.45	9,804.74	-
青岛地铁海城置业有限公司	装饰装修	市场价格	30.30	5.09	-
青岛市地铁六号线有限公司	设计	市场价格	94.68	-	-
青岛市地铁四号线有限公司	设计	市场价格	50.69	-	-

### (2) 关联采购

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	定价方式	2020年	2019年	2018年
青岛盛德美商贸有限公司	模板脚手架	市场价格	-	16.92	335.87
市北区惠锦鹏装饰材料总汇	辅材	市场价格	-	-	1.28
青岛鹏达盛建材有限公司	辅材	市场价格	-	-	0.00

### (3) 关联担保

报告期内，叶德才、王雯艳持续为公司银行贷款、银行承兑汇票提供担保，具体情况如下：

#### (1) 正在履行的担保

序号	被担保方	担保期限	担保金额(万元)	担保人
1	德才装饰	2018.6.21 至 2021.6.21	561.68	叶德才
2	德才装饰	2018.4.12 至 2021.4.11	2,300.00	叶德才
3	德才装饰	2018.12.1 至 2021.12.1	10,000.00	叶德才、王雯艳
4	德才装饰	2019.8.20 至 2025.8.20	4,400.00	叶德才
5	德才装饰	2019.9.26 至 2025.9.25	2,900.00	叶德才
6	德才装饰	2019.9.26 至 2025.9.25	2,900.00	王雯艳
7	青岛中建联合	2019.9.11 至 2022.9.10	11,000.00	叶德才、王雯艳
8	青岛中建联合	2020.5.11 至 2021.5.11	12,540.00	叶德才
9	德才装饰	2020.4.30 至 2022.4.29	19,500.00	叶德才、王雯艳
10	青岛中建联合	2020.3.3 至 2022.3.2	15,000.00	叶德才、王雯艳
11	德才装饰	2020.1.19 至 2021.1.19	20,000.00	叶德才
12	德才装饰	2020.1.19 至 2021.1.19	20,000.00	王雯艳
13	德才装饰	2020.1.19 至 2025.1.19	903.44	叶德才
14	德才装饰	2020.1.19 至 2025.1.19	446.44	王雯艳
15	青岛中建联合	2020.1.19 至 2021.1.19	10,000.00	叶德才
16	青岛中建联合	2020.1.19 至 2021.1.19	10,000.00	王雯艳
17	青岛中建联合	2020.5.26 至 2021.5.29	7,900.00	叶德才、王雯艳
18	青岛中建联合	2020.3.31 至 2021.4.30	1,000.00	叶德才
19	德才装饰	2020.3.9 至 2025.8.20	4,400.00	王雯艳
20	德才装饰	2020.7.1 至 2023.7.1	10,000.00	叶德才、王雯艳
21	德才装饰	2020.7.15 至 2021.7.15	17,000.00	叶德才、王雯艳
22	德才高科	2020.7.16 至 2021.7.16	1,000.00	叶德才、王雯艳
23	中和建筑材料	2020.7.15 至 2021.7.15	1,000.00	叶德才、王雯艳
24	青岛中建联合	2020.11.11 至 2022.11.11	20,000.00	叶德才、王雯艳
25	德才装饰	2020.11.11 至 2021.11.11	20,000.00	叶德才
26	德才装饰	2020.11.11 至 2021.11.11	20,000.00	王雯艳
27	中和建筑材料	2020.11.3 至 2021.10.25	500.00	叶德才
28	中和建筑材料	2020.11.3 至 2021.10.25	500.00	王雯艳
29	德才装饰	2020.7.17 至 2021.7.16	1,800.00	叶德才、王雯艳
30	德才装饰	2020.5.26 至 2021.5.22	1,600.00	叶德才、王雯艳
31	德才装饰	2020.11.2 至 2022.11.1	30,000.00	叶德才
32	德才装饰	2020.11.2 至 2022.11.1	30,000.00	王雯艳

序号	被担保方	担保期限	担保金额(万元)	担保人
33	德才装饰	2020.12.11 至 2021.12.10	6,000.00	叶德才、王雯艳
34	德才装饰	自具体授信业务合同或协议约定的授信人履行债务期限届满之日起2年	10,000.00	叶德才
35	德才装饰		10,000.00	王雯艳
36	青岛中建联合		7,000.00	叶德才
37	青岛中建联合		7,000.00	王雯艳

## (2) 已经履行完毕的担保

序号	被担保方	担保期限	担保金额(万元)	担保人
1	德才装饰	2015.3.26 至 2018.3.26	297.64	叶德才
2	德才装饰	2016.4.18 至 2019.4.18	298.22	叶德才
3	德才高科	2014.8.25 至 2019.8.25	5,000.00	叶德才
4	德才装饰	2017.5.27 至 2018.5.27	2,200.00	叶德才
5	青岛中建联合	2017.7.27 至 2018.7.26	1,000.00	叶德才、王雯艳
6	青岛中建联合	2017.8.21 至 2018.8.21	1,500.00	叶德才
7	青岛中建联合	2017.8.21 至 2018.8.21	1,500.00	王雯艳
8	德才装饰	2017.9.4 至 2018.9.4	3,000.00	叶德才
9	德才装饰	2017.10.16 至 2018.10.16	1,000.00	叶德才、王雯艳
10	青岛中建联合	2017.10.16 至 2018.10.16	4,000.00	叶德才、王雯艳
11	德才装饰	2017.10.17 至 2018.10.17	3,000.00	叶德才
12	德才装饰	2017.10.17 至 2018.10.17	3,000.00	王雯艳
13	德才装饰	2017.11.7 至 2018.11.6	3,000.00	叶德才
14	德才装饰	2018.6.20 至 2019.4.18	2,200.00	叶德才
15	德才装饰	2018.8.2 至 2019.8.2	11,000.00	叶德才
16	中和建筑材料	2018.8.31 至 2019.9.30	500.00	叶德才
17	青岛中建联合	2018.9.18 至 2019.9.17	1,500.00	叶德才
18	青岛中建联合	2018.9.18 至 2019.9.17	1,500.00	王雯艳
19	青岛中建联合	2018.9.18 至 2019.9.18	10,000.00	叶德才
20	青岛中建联合	2018.9.18 至 2019.9.18	10,000.00	王雯艳
21	青岛中建联合	2018.9.25 至 2019.3.20	2,500.00	叶德才、王雯艳
22	青岛中建联合	2018.10.25 至 2019.10.25	13,200.00	叶德才
23	青岛中建联合	2018.10.25 至 2019.10.25	4,000.00	叶德才、王雯艳
24	德才装饰	2018.11.14 至 2019.11.14	10,000.00	叶德才

序号	被担保方	担保期限	担保金额 (万元)	担保人
25	德才装饰	2018.11.14 至 2019.11.14	10,000.00	王雯艳
26	德才装饰	2018.10.25 至 2019.10.25	6,000.00	叶德才、王雯艳
27	德才装饰	主债权的清偿期届满之日起两年	3,000.00	叶德才
28	德才装饰	本合同生效之日起至《国内保理业务合同》项下债务履行期限届满之日起两年止	3,000.00	叶德才
29	德才装饰	2017.6.20 至 2020.6.20	252.1	叶德才、王雯艳
30	德才装饰	2017.6.20 至 2020.6.20	255.08	叶德才、王雯艳
31	德才装饰	2017.1.1 至 2020.1.1	10,000.00	叶德才、王雯艳
32	德才装饰	2017.1.1 至 2020.1.1	10,000.00	叶得森、王晓蕾
33	青岛中建联合	2019.2.27 至 2020.2.27	2,500.00	叶德才、王雯艳
34	德才装饰	2019.4.24 至 2020.4.23	26,000.00	叶德才、王雯艳
35	德才装饰	2019.6.26 至 2020.6.26	13,000.00	叶德才
36	德才高科	2019.6.28 至 2020.6.28	1,000.00	叶德才
37	中和建筑材料	2019.6.28 至 2020.6.28	1,000.00	叶德才
38	德才装饰	2019.7.10 至 2020.7.9	2,340.00	叶德才、王雯艳
39	德才装饰	2019.7.24 至 2020.7.24	11,000.00	叶德才、王雯艳
40	德才装饰	2019.11.15 至 2020.11.15	10,000.00	叶德才
41	德才装饰	2019.11.15 至 2020.11.15	10,000.00	王雯艳
42	德才装饰	2019.12.25 至 2020.12.24	3,000.00	叶德才
43	中和建筑材料	2019.9.16 至 2020.10.16	500.00	叶德才
44	青岛中建联合	2019.10.15 至 2020.10.14	2,000.00	叶德才
45	青岛中建联合	2019.10.15 至 2020.10.14	2,000.00	王雯艳

#### (4) 关联借款

报告期内，青岛中建联合向青岛城乡建设小额贷款有限公司借款，具体明细如下：

贷款方	青岛城乡建设小额贷款有限公司			
借款方	青岛中建联合建设工程有限公司			
借款金额	950 万	950 万	950 万	950 万
借款期限	2017.12.14-2018.1.11	2018.2.5-2018.3.12	2018.5.11-2018.6.14	2018.6.22-2018.7.13
支付利息	48.29 万元			

## 2、偶发性关联交易

### (1) 房屋租赁

(1) 2015年1月1日，德才装饰与王雯艳签订《房屋无偿使用协议》，约定德才装饰可无偿使用王雯艳名下位于市南区香港中路169号天虹大厦15号楼1701户的房屋，建筑面积为154.66平方米，使用期限自2015年1月1日至2025年12月31日。

发行人租赁上述房屋作为工商注册地，公司未在该地址实际办公，王雯艳作为发行人实际控制人叶德才的配偶，同意公司无偿使用上述房屋。

2020年1月，发行人智能化事业部开始使用上述房产用于办公，对此，德才装饰与王雯艳于2020年1月1日签订《房屋租赁协议》，约定租赁期限自2020年1月1日至2020年12月31日，租赁金额为6万元/年。

(2) 2020年1月1日，德才装饰与叶德才签订《房屋租赁合同》，德才装饰租赁叶德才名下位于市南区香港中路169号天虹大厦15号楼1702户、1703户用于发行人智能化事业部办公场所，约定租赁期限自2020年1月1日至2020年12月31日，租赁金额为6万元/年/户。

### (2) 委托贷款

2017年11月7日，德才装饰与青岛地铁投资发展有限公司（现已更名为青岛地铁金融控股有限公司）、中国光大银行股份有限公司青岛分行（以下简称“光大银行青岛分行”）签订了《委托贷款合同》（合同编号：青光银山东委字第2017003号，以下简称“本合同”），本合同约定青岛地铁金控将自有资金或其作为机构合法持有的资金委托给光大银行青岛分行按照本合同的条款和条件向借款人发放委托贷款，具体明细如下表所示：

借款人	德才装饰
委托人	青岛地铁金控
受托行	光大银行青岛分行
贷款金额（万元）	3,000.00
贷款期限	2017.11.7至2018.11.6

贷款利率	7.00%
2018 年实际支付的利息费用（元）	1,866,666.64

### （3）保理业务

①2018 年 11 月 28 日，德才装饰与青岛地铁商业保理有限公司（以下简称“青岛地铁商业保理”）签订了《国内保理业务合同》（合同编号：BL-ZQ-2018-051，以下简称“本合同”），本合同约定德才装饰作为卖方以其与青岛地铁集团有限公司、青岛市西海岸轨道交通有限公司之间形成的应收账款，向青岛地铁商业保理申请办理国内保理业务，具体明细如下表所示：

申请人	德才装饰
保理公司	青岛地铁商业保理
保理融资金额（万元）	3,000.00
保理手续费	保理融资额度的 1%
手续费收取方式	一次性收取
融资利率	6.50%
2018 年实际支付的手续费金额（元）	283,018.86
2018 年实际支付的融资利息（元）	97,500.00
2019 年实际支付的融资利息（元）	1,879,583.34

②2019 年 12 月 25 日，德才装饰与青岛地铁商业保理有限公司签订了《国内保理业务合同》（合同编号：BL-ZQ-2019-122），合同约定德才装饰作为卖方以其与青岛地铁集团有限公司、青岛市西海岸轨道交通有限公司之间形成的应收账款，向青岛地铁商业保理申请办理国内保理业务，具体明细如下表所示：

申请人	德才装饰
保理公司	青岛地铁商业保理
保理融资金额（万元）	3,000.00
保理手续费	保理融资额度的 1%
手续费收取方式	一次性收取
融资利率	6.50%
2019 年实际支付的手续费金额（元）	283,018.86
2019 年实际支付的融资利息（元）	-
2020 年实际支付的融资利息（元）	1,977,083.34

## (4) 关联担保

①报告期内，青岛城乡社区建设融资担保有限公司为青岛中建联合银行借款提供担保，具体明细如下：

担保方	青岛城乡社区建设融资担保有限公司
被担保方	青岛中建联合
担保期限	2019.1.23 至 2020.1.23
担保合同编号	2019 年日银青岛高保字第 0123015 号
担保金额	2,000 万
收取担保费用	40 万元

②报告期内，德才装饰为青岛城乡社区建设融资担保有限公司提供保证反担保，具体明细如下：

担保方	德才装饰
被担保方	青岛城乡社区建设融资担保有限公司
担保期限	2019.1.23 至 2020.1.23
担保合同编号	2018 年担保保字第 131 号
担保金额	2,000 万

## (5) 关联采购

报告期内，DC-HD 设计公司向其少数股东 HDDA LTD 公司采购设计服务并支付设计费用。DC-HD 设计公司与其少数股东 HDDA LTD 公司的采购交易作为合并报表层面的关联交易披露，具体交易明细如下：

单位：英镑/万元

明细	2020 年	2019 年	2018 年
设计费	-	-	13.14
网站域名更新费	-	-	-
合计	-	-	13.14

## (6) 培训

报告期内，发行人与青岛振青税务师事务所有限责任公司存在关联交易，系发行人接受青岛振青税务师事务所有限责任公司税务培训，具体金额如下：

单位：万元

明细	2020年	2019年	2018年
税务培训	-	-	0.12
合计	-	-	0.12

### (8) 抵债资产交易

2020年6月，德才装饰将客户抵工程款的房产转让给叶德才，该房产系德才装饰客户青岛海云谷置业有限公司于2019年12月抵入，该笔交易的抵入金额与转让金额一致，均为4,536,021.00元，未损害发行人利益。

2020年6月，德才装饰将客户抵工程款的房产转让给郭振，该房产系德才装饰客户青岛海逸仁和房地产开发有限公司、武汉海智房地产开发有限公司于2020年1月抵入，该笔交易的抵入金额与转让金额一致，均为3,523,049.00元，未损害发行人利益。

2020年12月，德才装饰将客户抵工程款的房产转让给叶德才，该房产系德才装饰客户青岛海云谷置业有限公司于2019年11月抵入，该笔交易的抵入金额与转让金额一致，均为3,876,254.92元，未损害发行人利益。

根据公司的《以物抵债管理办法》，对于抵债房产，公司一般不办理网签或产权手续，直接抵给有需要的供应商或转让给公司员工，抵入金额与抵出或转让金额一致。发行人与叶德才、郭振抵债房产交易符合公司《以物抵债管理办法》的规定。

### 3、关联方资金往来

报告期内，公司与关联方存在资金拆借，明细如下表所示：

单位：元

性质	关联方	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额	当期计提利息
拆出	<b>2020年度</b>					
	-	-	-	-	-	-
	<b>2019年度</b>					
	叶灵芝[注1]	58,503.12	36,969.42	95,472.55	-	26,312.23
	<b>2018年度</b>					
叶灵芝[注1]	37,928.88	20,574.24	-	58,503.12	-	

注 1：报告期内，青岛中建联合为叶灵芝发放工资及缴纳五险一金，2019 年 9 月 5 日，叶灵芝将上述款项归还。

2019 年 11 月，叶灵芝按照各年度的银行同期贷款利率计算的利息向青岛中建联合支付了上述资金占用费。

#### 4、关联方应收应付款项

##### (1) 对关联方的应收款项

单位：万元

科目名称	关联方	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
		账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
应收账款	城投集团	1,736.12	0.53%	1,468.91	0.62%	711.76	0.43%
	城投房地产	41.09	0.01%	41.09	0.02%	41.04	0.02%
	城投高新投资	1.93	0.00%	1.93	0.00%	1.93	0.00%
	城投实业	-	-	1.43	0.00%	1.43	0.00%
	城投社区投资	0.25	0.00%	0.25	0.00%	0.25	0.00%
	城投发展	0.57	0.00%	-	-	-	-
	蓝海新港城第一分公司	-	-	-	-	14.66	0.01%
	城投工程公司	-	-	20.35	0.01%	20.35	0.01%
	青岛地铁集团	1,276.92	0.39%	1,560.52	0.66%	1,571.44	0.94%
	青岛地铁集团运营分公司	75.29	0.02%	75.29	0.03%	96.38	0.06%
	青岛地铁八号线	1,636.27	0.50%	125.58	0.05%	14.28	0.01%
	青岛地铁海泉置业	776.39	0.24%	892.60	0.38%	-	-
	青岛地铁海城置业	6.61	0.00%	5.75	0.00%	-	-
	青岛地铁六号线	34.15	0.01%	-	-	-	-
其他应收款	青岛地铁集团运营分公司	18.63	0.41%	-	-	12.56	0.15%

##### (2) 对关联方的应付款项

单位：万元

科目名称	关联方	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	青岛盛德美商贸有限公司	128.16	0.04%	135.95	0.05%	267.60	0.13%

	青岛鹏达建材有限公司	76.82	0.02%	67.57	0.02%	67.57	0.03%
	青岛鹏达建材有限公司市北分公司	-	-	4.65	0.00%	4.65	0.00%
	市北区惠锦鹏装饰材料总汇	1.35	0.00%	1.35	0.00%	1.35	0.00%
	青岛鹏达盛建材有限公司	-	-	-	-	0.16	0.00%
	青岛艺皓伟业网络科技有限公司	-	-	5.24	0.00%	6.50	0.00%
预收账款/	青岛地铁八号线	-	-	-	-	366.75	3.06%
合同负债	青岛地铁四号线	5.97	0.14	23.88	0.36%	23.88	0.20%

## 5、独立董事对关联交易的意见

对于报告期内的关联交易，本公司独立董事根据《公司法》和《公司章程》、《关联交易决策制度》、《独立董事制度》等相关法律法规和规定发表了如下独立意见：

1、关联交易的审议、决策程序符合《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和规章及《公司章程》的有关规定。

2、公司董事会在审议关联交易时，关联董事实行回避原则，其表决程序符合有关法律法规的规定。

3、关联交易经管理层充分论证和谨慎决策。

4、关联交易按照等价有偿的原则定价，不存在损害公司和中小股东的利益的行为。

综上，公司与关联方之间发生的关联交易是在双方协商一致的基础上进行的，履行了相关决策程序或已经其他非关联股东的认可，符合《公司章程》等有关制度的规定，关联交易价格没有偏离市场独立主体之间进行交易的价格，关联交易公允、合理，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

## 七、董事、监事、高级管理人员

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日	简要经历	兼职情况		2020年薪酬 (万元)	持有公司股份数量	与公司其他利益关系
叶德才	董事长、总经理	男	53	2019.6至2022.6	1991年至1999年任职于胶州市实验中学国家一级教师；1999年至今任德才装饰董事长兼总经理。	德才君和投资	法定代表人、执行董事	71.95	38.20%	持有德才君和投资58.75%
刘彬	董事、副总经理	男	46	2019.6至2022.6	1997年8月至2003年8月，任职于青岛北钢铸管有限公司，担任会计/财务经理；2003年9月至2007年1月，任职于正大集团济南正大、青岛正大农业，历任内审经理、财务总监；2007年3月至2011年3月，任职于青岛华仁药业股份有限公司，担任财务总监、董事会秘书；2011年4月至2011年6月，任职于青岛海利尔药业有限公司，担任财务总监；2011年6月至2017年3月，任职于海利尔药业集团股份有限公司，担任董事、财务总监兼董事会秘书；2017年4月至今任德才装饰董事、副总经理。	-	-	72.60	-	-
王文静	董事、副总经理、	女	47	2019.6至2022.6	1994年至2002年任职于胶州市金州贸易大厦财务部；2002年2月至今任职于德才装饰，历任财务经理、	青岛英中设计	董事长	39.18	-	持有德才君和投资3.00%
						青岛中英国际	监事			

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日	简要经历	兼职情况		2020年薪酬 (万元)	持有公司股份数量	与公司其他利益关系
	财务总监、 董事会秘书				总经理助理，现任德才装饰董事、副总经理、财务总监、董事会秘书。	青岛中建联合	执行董事			
						青岛英中商贸	执行董事			
						德才古建筑	监事			
						青岛中房设计院	董事			
						济南德才	董事			
裴文杰	董事、 副总经理	男	53	2019.6 至 2022.6	1990年至1998年任职青岛商务学校，历任装潢设计专业教师、龙城装饰公司经理；1998年至2000年任职广东省装饰有限公司（青岛），历任设计部主任、区域经理、副总经理；2000年至2008年任职深圳长城家俱装饰工程有限公司（青岛）（项目经理）兼青岛华运装饰工程有限公司总经理和鑫川环境艺术有限公司常务副总经理；2009年至今，历任德才装饰工程部经理、副总经理、设计院院长，同时兼任重点项目总指挥，现任德才装饰董事、副总经理。	青岛城市艺术馆	董事	44.25	-	持有德才君和投资2.00%
						中和建筑材料	执行董事兼经理			

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日	简要经历	兼职情况	2020年薪酬 (万元)	持有公司 股份数量	与公司其他 利益关系	
周向阳	董事	男	46	2019.6 至 2022.6	1997年7月至2005年1月供职于国元证券股份有限公司；2005年2月至2005年9月供职于明天控股有限公司；2005年10月至2006年7月供职于华安财产保险股份有限公司；2006年8月至今供职于红塔创新投资股份有限公司，担任投资二部总经理；2018年9月至今供职于红塔高新（深圳）股权投资管理有限公司，担任董事、总经理。现任德才装饰董事。	锐芯微电子股份有限公司	董事	-	-	-
						红塔创新（青岛）股权投资管理有限公司	法定代表人、董事兼总经理			
						立得空间信息技术股份有限公司	监事			
						华维节水科技集团股份有限公司	董事			
						锦绣年华（北京）餐饮有限公司（吊销）	监事			
						深圳市万佳安物联科技股份有限公司	董事			
						广东柯内特环境科技有限公司	董事			

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日	简要经历	兼职情况	2020年薪酬 (万元)	持有公司股份数量	与公司其他利益关系
						烟台万隆真空冶金股份有限公司 董事			
						青岛红创志合投资合伙企业(有限合伙) 执行事务合伙人			
卢民	董事	男	56	2019.6至2022.6	1988年8月至1996年8月任职于青岛市财政局;1996年9月至2001年10月任职青岛市国资局副局长、处长;2001年11月至2008年2月,任职青岛开发投资有限公司总经理助理;2008年3月至今,任职青岛城市建设投资(集团)有限责任公司集团总经理助理。现任德才装饰董事。	青岛城投地产投资控股(集团)有限公司 法定代表人、董事长 青岛中亿投资管理有限公司 董事 青岛城投能源股权投资管理有限公司 法定代表人、董事长 青岛时代朝阳广告有限公司 董事 青岛城投丰汇置业有限公司 法定代表人、董事长 青岛泰乐尔环保建材有限公司(吊销) 董事	-	-	-

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日	简要经历	兼职情况		2020年薪酬 (万元)	持有公司股份数量	与公司其他利益关系
						青岛城世基金管理有限公司	董事			公司持股5%以上股东 城高世纪投资执行事务合伙人
						青岛科瑞新型环保材料集团有限公司	董事			-
陈新	独立董事	男	68	2019.6 至 2022.6	1993至1996年，任中建六局装饰公司 总经理；1997至1999年，任中国建筑第六工程局 副局长；2000至2009年，任中建华鼎建筑装饰工程 有限公司总经理、董事长、党委书记；2009年至今， 任中国建筑装饰协会副会长、秘书长。现任德才装 饰独立董事。	中孚泰文化建筑建设股份有限公司	独立董事	10.00	-	-
						北京天地人居文化发展有限公司	董事			
						上海联汇建筑劳务有限公司	法定代表人、执行董事、总经理			
						上海企联贸易发展有限公司	监事			

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日	简要经历	兼职情况	2020年薪酬 (万元)	持有公司股份数量	与公司其他利益关系	
刘晓一	独立董事	男	70	2019.6 至 2022.6	1971年至1980年任职于中建二局二公司，担任技术员、总工长；1983年4月至1988年11月派驻中建总公司约旦经理部任项目经理；1988年11月至2007年8月先后担任中国建筑装饰工程有限公司董事长、总经理、党委书记；2007年8月至今先后担任中国建筑装饰协会副会长、秘书长兼法定代表人、会长。现任德才装饰独立董事。	深装总建设集团股份有限公司	独立董事	10.00	-	-
						深圳市维业装饰集团股份有限公司	独立董事			
						天筑文化投资股份有限公司	监事会主席			
						深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	董事			
						浙江亚厦装饰股份有限公司	独立董事			
顾旭芬	独立董事	女	75	2019.6 至 2022.6	1984至1986年任东营市税务局办公室副主任；1986年至1989年任青岛市税务局四方分局副局长；1989年	尤尼泰振青会计师事务所有限公司	法定代表人、董事兼总经理	10.00	-	-

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日	简要经历	兼职情况	2020年薪酬 (万元)	持有公司股份数量	与公司其他利益关系
					至1994年任职于青岛市税务局市北分局，历任副局长、局长；1994年至1998年任职于青岛市北国家税务局，历任书记、局长；1998年至1999年任职于青岛市南国家税务局，历任书记、助理巡视员；1999年至今任尤尼泰振青会计师事务所有限公司（2020年11月4日，变更为尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙））董事长、主任会计师、执行事务合伙人。现任德才装饰独立董事。	尤尼泰税务师事务所有限公司	董事		
						青岛振青资产评估有限责任公司	法定代表人、执行董事兼总经理		
						青岛振青税务师事务所有限公司	法定代表人、执行董事兼总经理		
						青岛振青管理咨询有限公司	法定代表人、执行董事兼总经理		
						青岛振青工程造价咨询有限公司	法定代表人、执行董事		
						青岛振青产权交易经纪有限公司	法定代表人、董事兼总经理		

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日	简要经历	兼职情况		2020年薪酬 (万元)	持有公司股份数量	与公司其他利益关系
						尤尼泰振青会计师事务所 (特殊普通合伙)	执行事务合伙人			
孙晓蕾	监事会主席	女	39	2019.6 至 2022.6	2003年至2004年就职于青岛海信电器股份有限公司营销分公司任市场助理；2004年至2006年就职于青岛信专电子有限公司任行政助理；2007年至今就职于德才装饰，历任行政部经理、行政总监，现任商务总监。现任德才装饰监事会主席。	青岛城市艺术馆	监事	34.37	-	持有德才君和投资 2.00%
						青岛中房设计院	监事			
						德才君和投资	监事			
						深圳德才	法定代表人、执行董事、总经理			

姓名	职务	性别	年龄	任职起止日	简要经历	兼职情况		2020年薪酬 (万元)	持有公司股份数量	与公司其他利益关系
邹昆	监事	女	37	2019.6 至 2022.6	2008年至2014年任职于青岛洁神大饭店有限公司、青岛洁神洗涤有限公司人事部；2014年12月至今任职于德才装饰，历任人力资源部经理，现任人力行政管理中心经理。现任德才装饰监事。	-	-	18.69	-	持有德才君和投资 0.50%
郭振	监事	男	36	2019.6 至 2022.6	2006年至2008年，就职于中启胶建集团有限公司，任职技术员；2009年至今，就职于德才装饰，历任技术员、巡检部副经理、项目经理、营销经理，现任直属大项目部营销经理。现任德才装饰监事。	-	-	34.69	-	持有德才君和投资 0.75%
王振西	副总经理	男	48	2019.6 至 2022.6	2009年至2015年，任北京港源建筑装饰工程有限公司总经理；2016年至2017年3月，任德才装饰北京分公司总经理；2017年3月至今，任德才装饰副总经理。	-	-	54.72	-	持有德才君和投资 2.00%

## 八、发行人控股股东及其实际控制人的简要情况

本次发行前，公司股东叶德才先生直接持有公司 38.20%的股份，并通过德才君和投资控制公司 7.57%的股权，合计控制德才装饰 45.77%的股权，同时叶德才系公司的董事长、总经理，为公司控股股东、实际控制人。

## 九、财务会计信息和管理层讨论与分析

### （一）发行人最近三年经审计财务报表

#### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	858,008,419.51	681,450,085.95	352,436,578.36
应收票据	500,806,086.10	578,223,877.75	56,938,225.60
应收账款	2,791,897,263.22	2,004,746,101.33	1,398,893,912.35
应收款项融资	442,645.73	600,000.00	-
预付款项	33,078,845.59	26,305,867.78	14,170,086.46
其他应收款	33,638,439.63	40,626,699.24	64,080,129.81
其中：应收利息	-	856,266.67	-
应收股利	-	-	-
存货	49,507,729.74	1,969,571,855.63	1,397,449,093.09
合同资产	1,679,606,128.40	-	-
其他流动资产	222,952,482.26	219,710,374.94	20,204,352.40
<b>流动资产合计</b>	<b>6,169,938,040.18</b>	<b>5,521,234,862.62</b>	<b>3,304,172,378.07</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		-	175,000.00
长期股权投资	380,194.13	1,030,444.48	2,019,193.27
其他权益工具投资		175,000.00	-
投资性房地产	26,428,255.28	5,842,436.40	-
固定资产	297,032,614.84	286,157,679.08	101,787,759.00
在建工程	304,718.47	11,984,686.35	57,514,619.32
无形资产	49,694,087.59	45,217,325.91	24,285,518.93

项目	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
商誉	1,836,792.39	1,836,792.39	1,836,792.39
长期待摊费用	139,999.99	1,222.60	-
递延所得税资产	113,658,650.55	76,327,632.41	56,098,334.23
其他非流动资产	-	-	18,872,424.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>489,475,313.24</b>	<b>428,573,219.62</b>	<b>262,589,641.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,659,413,353.42</b>	<b>5,949,808,082.24</b>	<b>3,566,762,019.21</b>

## 合并资产负债表（续）

项目	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,081,421,167.58	1,205,211,565.10	507,645,212.86
应付票据	781,460,994.96	612,341,365.41	197,618,967.89
应付账款	3,427,213,128.53	2,994,499,559.65	2,036,905,379.51
预收款项	-	65,822,821.46	119,814,251.62
应付职工薪酬	41,000,507.27	30,930,995.15	23,676,606.85
应交税费	68,464,399.71	74,018,488.45	40,997,619.45
其他应付款	19,075,195.23	34,598,847.69	46,570,176.78
其中：应付利息	-	1,022,633.82	645,864.17
应付股利	-	-	-
合同负债	41,357,158.89	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	516,918,815.06	360,765,798.17	176,097,657.80
<b>流动负债合计</b>	<b>5,976,911,367.23</b>	<b>5,378,189,441.08</b>	<b>3,149,325,872.76</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	2,329,440.37	2,379,002.92	2,428,565.47
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,329,440.37</b>	<b>2,379,002.92</b>	<b>2,428,565.47</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,979,240,807.60</b>	<b>5,380,568,444.00</b>	<b>3,151,754,438.23</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	75,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00

项目	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
资本公积	202,612,517.15	202,612,517.15	198,633,265.15
其他综合收益	33,687.98	52,017.85	-16,639.87
专项储备	-	-	-
盈余公积	37,500,000.00	30,533,580.35	17,444,615.14
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	356,494,330.69	255,830,501.64	120,679,248.45
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>671,640,535.82</b>	<b>564,028,616.99</b>	<b>411,740,488.87</b>
少数股东权益	8,532,010.00	5,211,021.25	3,267,092.11
<b>股东权益合计</b>	<b>680,172,545.82</b>	<b>569,239,638.24</b>	<b>415,007,580.98</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>6,659,413,353.42</b>	<b>5,949,808,082.24</b>	<b>3,566,762,019.21</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>4,635,044,992.29</b>	<b>4,773,730,184.46</b>	<b>3,369,621,394.86</b>
其中：营业收入	4,635,044,992.29	4,773,730,184.46	3,369,621,394.86
<b>二、营业总成本</b>	<b>4,324,983,349.71</b>	<b>4,480,471,123.31</b>	<b>3,192,313,896.13</b>
其中：营业成本	4,027,117,645.23	4,199,113,471.69	3,002,485,649.34
税金及附加	19,953,728.08	18,083,817.23	11,407,071.56
销售费用	17,770,147.04	12,885,598.17	12,377,095.98
管理费用	117,320,842.66	126,029,024.62	87,164,485.11
研发费用	90,899,767.81	80,672,644.36	52,479,702.50
财务费用	51,921,218.89	43,686,567.24	26,399,891.64
其中：利息费用	40,772,183.78	31,511,804.04	17,137,415.91
利息收入	-7,397,069.52	-3,693,981.21	-1,652,893.30
加：其他收益	15,185,035.85	12,090,746.60	913,494.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1,232,913.08	-16,982.12	-925,216.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-650,250.35	-988,748.79	-925,216.56
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）	-109,550,500.37	-124,805,469.32	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	8,411,270.84	-	-71,920,459.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	395,032.16	1,748,812.42	1,098,612.91
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>225,735,394.14</b>	<b>182,276,168.73</b>	<b>106,473,930.06</b>

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
加：营业外收入	2,093,647.01	851,436.58	290,544.63
减：营业外支出	2,699,040.66	1,976,588.93	521,355.33
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>225,130,000.49</b>	<b>181,151,016.38</b>	<b>106,243,119.36</b>
减：所得税费用	38,484,937.29	33,383,754.42	15,945,499.58
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>186,645,063.20</b>	<b>147,767,261.96</b>	<b>90,297,619.78</b>
<b>（一）按经营持续性分类</b>			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	186,645,063.20	147,767,261.96	90,297,619.78
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
<b>（二）按所有权归属分类</b>			
1. 少数股东损益	3,320,988.75	1,943,929.14	-
2. 归属于母公司股东的净利润	183,324,074.45	145,823,332.83	90,297,619.78
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-18,329.87</b>	<b>68,657.72</b>	<b>-4,460.99</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>186,626,733.33</b>	<b>147,835,919.68</b>	<b>90,293,158.79</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	183,305,744.58	145,891,990.54	90,293,158.79
归属于少数股东的综合收益总额	3,320,988.75	1,943,929.14	-
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）	2.44	1.94	1.20
（二）稀释每股收益（元/股）	2.44	1.94	1.20

## 3、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,149,981,792.84	3,179,435,813.72	2,686,085,991.37
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	26,513,123.12	43,693,200.73	24,500,742.02
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,176,494,915.96</b>	<b>3,223,129,014.45</b>	<b>2,710,586,733.39</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,445,092,128.02	3,040,069,251.27	2,441,076,637.19
支付给职工以及为职工支付的现金	181,973,049.69	160,436,408.04	112,073,607.71
支付的各项税费	172,195,739.76	151,450,848.78	78,657,491.98
支付的其他与经营活动有关的现金	73,658,589.34	65,126,851.09	51,053,778.99
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,872,919,506.81</b>	<b>3,417,083,359.18</b>	<b>2,682,861,515.87</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>303,575,409.15</b>	<b>-193,954,344.73</b>	<b>27,725,217.52</b>

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	175,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	2,508,092.10	115,500.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	102,050.00	4,300.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	103,000,000.00	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>105,785,142.10</b>	<b>119,800.00</b>	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	22,684,210.81	10,048,255.14	11,571,271.03
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	-	8,460,000.00	702,837.53
支付的其他与投资活动有关的现金	27,075,925.75	108,000,000.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>49,760,136.56</b>	<b>126,508,255.14</b>	<b>12,274,108.56</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>56,025,005.54</b>	<b>-126,388,455.14</b>	<b>-12,274,108.56</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
借款收到的现金	1,245,464,163.97	1,396,293,720.03	616,410,015.86
发行债券收到的现金	-	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	379,555,173.60	177,857,544.78	85,275,557.53
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,625,019,337.57</b>	<b>1,574,151,264.81</b>	<b>701,685,573.39</b>
偿还债务支付的现金	1,369,897,834.82	698,727,367.79	413,975,373.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	57,012,721.92	48,277,779.41	23,516,791.49
其中：子公司支付少数股东的股利、利润	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	474,028,792.33	379,555,173.60	202,227,247.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,900,939,349.07</b>	<b>1,126,560,320.80</b>	<b>639,719,411.49</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-275,920,011.50</b>	<b>447,590,944.01</b>	<b>61,966,161.90</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-18,329.87</b>	<b>67,734.63</b>	<b>-4,460.99</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>83,662,073.32</b>	<b>127,315,878.77</b>	<b>77,412,809.87</b>

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
加：期初现金及现金等价物余额	301,894,912.35	174,579,033.58	97,166,223.71
六、期末现金及现金等价物余额	385,556,985.67	301,894,912.35	174,579,033.58

## （二）非经常性损益

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	0.13	17.04	-0.42
计入当期损益的政府补助（但与公司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）	1,518.50	1,209.07	91.35
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	42.03	143.09	-
抵债资产处置收益	42.66	152.78	109.86
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-63.83	-107.45	-22.66
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-397.93	-
<b>合计</b>	<b>1,539.49</b>	<b>1,016.60</b>	<b>178.13</b>
所得税影响额	307.93	160.11	-21.97
少数股东权益影响额	9.25	-0.02	-
归属于母公司的非经常性损益净额	<b>1,222.31</b>	<b>856.52</b>	<b>156.16</b>

## （三）主要财务指标

财务指标	2020.12.31	2019.12.31	2018.12.31
流动比率（倍）	1.03	1.03	1.05
速动比率（倍）	0.70	0.61	0.59
资产负债率（母公司；%）	83.96	82.90	77.98
无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产比例（%）	1.16	0.45	0.70
财务指标	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率（次）	1.64	2.37	2.24
存货周转率（次）	2.13	2.49	2.70
息税折旧摊销前利润（万元）	28,652.35	22,384.37	13,235.36
利息保障倍数（倍）	6.52	6.75	7.20
每股经营活动产生的现金流量（元）	4.05	-2.59	0.37

每股净现金流量（元）	1.12	1.70	1.03
基本每股收益（元）	2.44	1.94	1.20
稀释每股收益（元）	2.44	1.94	1.20
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	2.28	1.83	1.18
扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元）	2.28	1.83	1.18
加权平均净资产收益率（%）	27.96	30.09	24.63
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	26.09	28.32	24.21

#### （四）管理层对公司报告期内财务状况和经营成果的讨论与分析

##### 1、财务状况分析

###### （1）资产分析

项目	2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
流动资产合计	616,993.80	92.65	552,123.49	92.80	330,417.24	92.64
非流动资产合计	48,947.53	7.35	42,857.32	7.20	26,258.96	7.36
<b>资产总计</b>	<b>665,941.34</b>	<b>100.00</b>	<b>594,980.81</b>	<b>100.00</b>	<b>356,676.20</b>	<b>100.00</b>

报告期内，随着业务的持续发展，公司的资产规模不断扩大。各报告期末，公司的资产总额分别为356,676.20万元、594,980.81万元、665,941.34万元，2018年末至2020年末的资产总额复合增长率为36.64%。

各报告期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为92.64%、92.80%、92.65%，流动资产占比90%以上，流动资产占比较高符合行业特点。本公司系综合性建筑类企业，主营业务系建筑装饰及房屋建筑工程的设计与施工，所属行业为E50建筑装饰和其他建筑业，与行业特点相对应，公司在经营中对货币资金需求量较高，并会形成金额较高的应收账款、存货、合同资产等流动资产，而对房屋建筑物、机器设备等固定资产需求相对较少。

公司流动资产占比较高，符合行业特点，与可比上市公司资产结构基本一致，公司目前的资产结构与生产经营规模和特点相匹配。

###### （2）负债分析

本公司负债主要包括短期借款、应付票据和应付账款等，报告期各期末，公司负债的构成情况如下：

项目	2020.12.31		2019.12.31		2018.12.31	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
短期借款	108,142.12	18.09	120,521.16	22.40	50,764.52	16.11
应付票据	78,146.10	13.07	61,234.14	11.38	19,761.90	6.27
应付账款	342,721.31	57.32	299,449.96	55.66	203,690.54	64.63
预收款项	-	-	6,582.28	1.22	11,981.43	3.80
应付职工薪酬	4,100.05	0.69	3,093.10	0.57	2,367.66	0.75
应交税费	6,846.44	1.15	7,401.85	1.37	4,099.76	1.30
其他应付款	1,907.52	0.32	3,459.88	0.64	4,657.02	1.48
合同负债	4,135.72	0.69	-	-	-	-
其他流动负债	51,691.88	8.64	36,076.58	6.71	17,609.77	5.59
<b>流动负债合计</b>	<b>597,691.14</b>	<b>99.97</b>	<b>537,818.94</b>	<b>99.96</b>	<b>314,932.59</b>	<b>99.93</b>
递延所得税负债	232.94	0.03	237.90	0.04	242.86	0.07
<b>非流动负债合计</b>	<b>232.94</b>	<b>0.03</b>	<b>237.90</b>	<b>0.04</b>	<b>242.86</b>	<b>0.07</b>
<b>负债合计</b>	<b>597,924.08</b>	<b>100.00</b>	<b>538,056.84</b>	<b>100.00</b>	<b>315,175.44</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司除留存收益积累的自有资本的增长外，为满足资金需求，主要采用了债务融资的方式，公司资本结构中债务比例较高。公司的负债主要是流动负债，其中短期借款、应付票据和应付账款占比较高，与公司行业特点、业务结构和经营模式相适应。

## 2、盈利能力分析

### (1) 收入分析

报告期内，公司主营业务收入按业务类别分类

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
一、装饰装修业务	282,260.19	60.90	254,415.55	53.29	172,252.20	51.12
其中：内部装饰工程	184,003.91	39.70	145,725.86	30.53	97,540.23	28.95
幕墙工程业务	40,642.60	8.77	39,781.35	8.33	54,277.02	16.11

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
智能化工程业务	28,684.70	6.19	44,339.25	9.29	7,894.67	2.34
古建筑工程业务	28,928.98	6.24	24,569.08	5.15	12,540.28	3.72
二、房屋建筑业务	123,878.56	26.73	201,517.07	42.21	155,691.35	46.20
三、市政业务	48,500.43	10.46	14,680.31	3.08	5,468.61	1.62
四、设计业务	8,520.39	1.84	6,520.73	1.37	2,233.25	0.66
五、材料销售	-	-	-	-	1,273.98	0.39
<b>主营业务收入小计</b>	<b>463,159.57</b>	<b>99.93</b>	<b>477,133.65</b>	<b>99.95</b>	<b>336,919.39</b>	<b>99.99</b>
<b>其他业务收入小计</b>	<b>344.93</b>	<b>0.07</b>	<b>239.37</b>	<b>0.05</b>	<b>42.75</b>	<b>0.01</b>
<b>合计</b>	<b>463,504.50</b>	<b>100.00</b>	<b>477,373.02</b>	<b>100.00</b>	<b>336,962.14</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司收入主要来源于装饰装修业务和房屋建筑工程施工业务。

①报告期内，公司装饰装修业务收入金额分别为 172,252.20 万元、254,415.55 万元、282,260.19 万元，占同期营业收入的比例分别为 51.12%、53.29%、60.90%，2018 年度至 2020 年度收入金额逐年上涨。

②报告期内，公司房屋建筑业务收入系青岛中建联合的房屋建筑工程施工总承包收入，金额分别为 155,691.35 万元、201,517.07 万元、123,878.56 万元，占同期营业收入的比例分别为 46.20%、42.21%、26.73%，报告期内收入金额先升后降，主要与发行人在 2019 年度调整经营方向，逐步减少房屋建筑工程中毛利率较低的地产商项目导致发行人房屋建筑类收入降低。

③报告期内，公司市政业务收入为 5,468.61 万元、14,680.31 万元、48,500.43 万元，呈逐年递增趋势。

④报告期内，公司设计业务收入为 2,233.25 万元、6,520.73 万元、8,520.39 万元，呈逐年递增趋势。设计业务承担着引领施工、品牌拓展和人才培养等重要任务，公司高度重视该项业务的发展。公司在大力引进高端设计人才的同时，与英国设计公司 HDDA 成立合资公司，积极引进世界先进的设计理念，快速提升公司的技术研发水平。

⑤其他收入系公司房租收入、子公司的材料销售收入以及废料销售收入。

## (2) 毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利率情况如下：

项目	2020年	2019年	2018年
一、装饰装修业务	15.97%	16.47%	16.77%
其中：内部装饰工程	15.30%	14.59%	15.71%
幕墙工程业务	19.97%	18.53%	17.96%
智能化工程业务	20.58%	20.36%	18.79%
古建筑工程业务	10.00%	17.31%	18.56%
二、房屋建筑业务	5.00%	5.00%	3.79%
三、市政业务	10.74%	18.24%	19.32%
四、设计业务	48.08%	40.33%	37.38%
五、材料销售	-	-	0.36%
<b>主营业务综合毛利率</b>	<b>13.08%</b>	<b>12.01%</b>	<b>10.88%</b>

### ①装饰装修业务

报告期内，装饰装修业务收入金额分别为 172,252.20 万元、254,415.55 万元、282,260.19 万元，装饰装修业务毛利额分别为 28,881.16 万元、41,903.55 万元、45,072.60 万元，毛利率分别为 16.77%、16.47%、15.97%，报告期内毛利率基本维持一致。

### ②房屋建筑业务毛利率变动分析

房屋建筑业务系发行人子公司青岛中建联合从事的主要业务，报告期内，房屋建筑业务收入金额分别为 155,691.35 万元、201,517.07 万元、123,878.56 万元，实现毛利分别为 5,893.95 万元、10,069.71 万元、6,196.46 万元，毛利率分别为 3.79%、5.00%、5.00%。

## 3、现金流量分析

### (1) 经营活动现金流分析

报告期内，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 268,608.60 万元、317,943.58 万元、414,998.18 万元。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额占净利润的比例分别为 30.70%、-131.26%、162.65%，波动较大。

2018 年度现金流量为正数，主要系①当期公司款项回收较好；②当期部分项目预收款较大。2019 年度经营活动产生的现金流量为负数，主要系当期收到大量商业承兑汇票，导致发行人当期经营活动产生的现金流量为负。

2020 年发行人经营活动产生的现金流量为正数且金额较高主要系发行人 2019 年度收到的大量商业承兑汇票于 2020 年到期，导致发行人 2020 年销售商品、提供劳务收到的现金增加。

报告期内可比上市公司经营活动现金流量净额与同期净利润的比例平均值均为负数，说明经营活动现金流为负数与行业特点有关。发行人以及可比上市公司经营活动现金流量净额与同期净利润的比例在报告期内均呈现较大幅度波动，不同年度内，受施工项目类型、客户资信情况以及收付款进度等多种因素影响，建筑装饰行业企业的经营性现金流净额与净利润会产生不同程度的差异。

## （2）投资活动现金流分析

报告期内，公司投资活动现金流量净额为 1,227.41 万元、-12,638.85 万元、5,602.50 万元，主要系公司为了满足市场需求的增长，购建厂房、土地使用权、办公楼等长期资产所致。

## （3）筹资活动现金流分析

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额为 6,196.62 万元、44,759.09 万元、-27,592.00 万元。为支持经营业务的快速发展，公司加大了外部融资力度，通过贷款和开具承兑汇票等形式进行融资，报告期内，取得借款收到的现金和偿付债务支付的现金均较大。

## 4、财务状况和盈利能力的趋势分析

### （1）财务状况趋势分析

在报告期内，本公司的资产规模增长迅速，资产总额从 2018 年末的 356,676.20 万元增长至 2020 年末的 665,941.34 万元，复合增长率为 36.64%。公

公司的资产以流动资产为主，非流动资产占比较小。流动资产以货币资金、应收账款和存货为主，非流动资产以固定资产、无形资产和递延所得税资产为主。报告期内，公司流动资产及非流动资产逐渐增大，主要是由于经营规模不断扩大。未来，随着公司募集资金投资项目的建成投入，非流动资产的规模还将进一步增加，流动资产也将随着经营规模的扩大而增长。

## （2）盈利能力趋势分析

公司盈利能力主要取决于公司的营业收入和营业成本。公司营业收入的波动取决于公司内外部环境的变化。从外部环境来看，宏观经济和上游行业的景气度将成为公司的业务发展的重要影响因素；从内部环境来看，公司自身需要以市场需求为导向，不断优化项目结构，依靠品牌、资质、人才和管理提升公司的市场竞争力，从而有力推动了公司营业收入的增长。

报告期内，公司加权平均净资产收益率（扣除非经常损益后）分别为 24.21%、28.32%、26.09%，盈利能力较强。在未来市场环境不发生重大不利变化的情况下，公司将保持盈利的持续性。

募投项目的顺利实施，能够提高公司的管理能力和管理效率，加强对产品质量和成本的有效控制，有助于提高公司盈利能力。

## 十、公司股利分配情况

### （一）发行人最近三年股利分配政策

根据《公司章程》的规定，报告期内公司股利分配政策的一般规定如下：

#### 1、股利分配的一般政策

按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》相关规定，公司制定了股利分配政策：

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

#### 2、股利分配的顺序

根据相关法规和《公司章程》，公司缴纳所得税后的利润，按以下顺序分配：

- (1) 弥补上一年度的亏损；
- (2) 提取净利润的 10% 作为法定公积金；
- (3) 经股东大会决议，提取任意公积金；
- (4) 按照股东持有的股份比例支付股东股利。

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。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。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。公司的公积金可以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，但资本公积金不得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%。

## (二) 最近三年的股利分配情况

公司最近三年无股利分配。

## (三) 本次发行完成前滚存利润的分配

公司 2019 年度第一次临时股东大会通过《关于首次公开发行股票前滚存未分配利润分配方案的议案》，首次公开发行股票前的滚存利润由发行后的新老股东按照发行后的股份比例共享。

## (四) 本次发行上市后的股利分配政策

参见本招股意向书摘要“第一节 重大事项提示”之“二、本次发行后公司股利分配政策及上市前滚存利润的分配”。

## 十一、公司控股子公司、参股公司基本情况

截至本招股意向书摘要签署之日，本公司的子公司和参股公司的基本情况如下：

## (一) 青岛中建联合

成立日期	2005年10月19日
公司类型	有限责任公司
注册资本	15,060 万元
实收资本	15,060 万元
股东构成	德才装饰持有其100%股权
注册地址	山东省青岛市崂山区海尔路1号甲5号楼102室
主要生产经营地	山东省青岛市崂山区海尔路1号甲5号楼102室
法定代表人	袁永林
经营范围	钢结构工程、室内外装饰装潢、园林绿化工程、电子智能化工程、水电暖安装（不含压力管道）、玻璃幕墙制作、安装；建筑工程、市政工程施工；室内外装饰装潢设计；建筑材料、装饰材料、建筑构件、建筑料具的销售、租赁、安装；地基基础、机电工程，城市及道路照明工程施工、水利水电工程、环保工程、承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
主营业务	房屋建筑工程的设计与施工

青岛中建联合经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项 目	2020 年 12 月 31 日
总资产	296,628.20
净资产	15,637.89
项 目	2020 年
营业收入	204,192.45
净利润	5,256.23

## (二) 德才高科

成立日期	2011 年 9 月 2 日
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	5,000.00 万元
实收资本	5,000.00 万元
股东构成	德才装饰持有其 100% 股权
注册地址	青岛胶州市李哥庄镇工业园 3 区

主要生产经营地	青岛胶州市李哥庄镇工业园 3 区
法定代表人	叶得森
经营范围	一般项目：新材料技术推广服务；门窗制造加工；门窗销售；金属门窗工程施工；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售；建筑材料销售；建筑用木料及木材组件加工；隔热和隔音材料制造；隔热和隔音材料销售；金属密封件制造；金属密封件销售；家具制造；家具零配件销售；弹簧制造；弹簧销售；工程和技术研究和试验发展。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；道路货物运输（不含危险货物）；货物进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
主营业务	建筑幕墙、铝合金门窗的加工、销售和安装

德才高科经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	22,733.02
净资产	3,411.04
项目	2020 年
营业收入	10,317.54
净利润	442.54

### （三）中和建筑材料

成立日期	2017 年 3 月 28 日
公司类型	有限责任公司
注册资本	1,000.00 万元
实收资本	1,000.00 万元
股东构成	青岛中建联合持有其 100.00% 股权
注册地址	山东省青岛市崂山区海尔路 1 号甲 5 号楼 301
主要生产经营地	山东省青岛市崂山区海尔路 1 号甲 5 号楼 301
法定代表人	裴文杰
经营范围	研发、销售：建筑材料、建筑装饰材料、幕墙材料、景观材料、木材及木制品、石材、钢材、建筑工程设备、金属制品、陶瓷制品、卫生洁具、家具、家纺家饰、装饰品、家用电器、日用百货、电动工具、健身器材、音响设备、酒店设备、暖通设备、净水设备、照明设备、自动门、墙壁开关、棉纺织品、酒店用品、皮革制品、花木盆景、纸制品、五金交电、水暖器材、制冷设备（不含液氨制冷设备）、工艺品（不含文物）、电线电缆，货物进出口（法律

	行政法规禁止类项目除外，法律行政法规限制类项目待取得许可后经营），企业管理咨询，国内货运代理，普通货运（依据交通运输部核发的许可证开展经营活动），仓储服务（不含冷冻冷藏、危险品及违禁品），装卸服务（不含道路运输）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	建筑材料、建筑装饰材料、幕墙材料的销售

中和建筑材料经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	82,499.60
净资产	215.32
项目	2020年
营业收入	94,500.78
净利润	-186.41

#### （四）德才古建筑

成立日期	2017年12月06日
公司类型	有限责任公司
注册资本	1,000.00万元
实收资本	0万元
股东构成	德才装饰持有其100.00%股权
注册地址	北京市通州区外郎村北2号院35号楼2层
主要生产经营地	北京市通州区外郎村北2号院35号楼2层
法定代表人	叶得森
经营范围	工程设计；工程勘察；施工总承包；专业承包；劳务分包；城市园林绿化；室内装饰设计；园林景观设计；雕塑设计；技术服务、技术咨询、技术推广、技术转让、技术开发；销售建筑材料、工艺品（不含文物）、日用品、电子产品、金属制品、雕塑用品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程设计以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
主营业务	城市园林绿化、园林景观设计

德才古建筑经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
----	-------------

总资产	7,806.39
净资产	-16.53
项目	2020 年
营业收入	-
净利润	-16.53

#### (五) DC-HD 设计公司

成立日期	2013 年 7 月 29 日
公司类型	有限责任公司
注册资本	1.5439 万美元
实收资本	1.5439 万美元
股东构成	德才装饰持有其 70.00% 股权，HDDA LTD 持有其 30.00% 股权
注册地址	英国
主要生产经营地	英国
经营范围	建筑设计，建筑室内设计，室内外装饰设计，总体规划
主营业务	建筑设计，建筑室内设计，室内外装饰设计

DC-HD 设计公司系德才装饰和 HDDA LTD 公司于 2013 年 7 月 29 日共同出资设立，注册资本 1.5439 万美元，其中德才装饰持有其 70.00% 股权，HDDA LTD 公司持有其 30.00% 股权。HDDA LTD 公司系由 David F Harper 于 2011 年 4 月在英国出资设立。HDDA LTD 及其股东与公司及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

根据双方签订的合作协议，DC-HD 的经营模式为德才装饰提供和引见设计项目，HDDA 为客户提供设计和咨询。HDDA 的工作费用由 DC-HD 支持，每个项目的具体收费，设计服务及设计合同为 DC-HD 和第三方客户统一签订。HDDA 参与设立 DC-HD 主要是借助德才装饰在国内的影响力开拓国内市场，实际并不参与 DC-HD 的实际经营，不享有分红权。

DC-HD 设计公司经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	83.75

净资产	41.03
<b>项目</b>	<b>2020 年</b>
营业收入	167.26
净利润	-8.24

#### (六) 青岛中房设计院

成立日期	1988 年 9 月 5 日
公司类型	其他有限责任公司
注册资本	300.00 万元
实收资本	300.00 万元
股东构成	青岛中建联合持有其 70.00% 股权
注册地址	山东省青岛市崂山区海尔路 1 号甲五号楼德才大厦
主要生产经营地	山东省青岛市崂山区海尔路 1 号甲五号楼德才大厦
法定代表人	刘刚
经营范围	一般经营项目:建筑工程及装饰设计(凭资质经营),晒图。(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)。
主营业务	建筑工程及装饰设计

青岛中房设计院经和信审计的最近一年的财务数据如下:

单位:万元

<b>项目</b>	<b>2020 年 12 月 31 日</b>
总资产	6,827.53
净资产	2,746.39
<b>项目</b>	<b>2020 年</b>
营业收入	4,983.73
净利润	1,088.12

#### (七) 青岛中英国际

成立日期	2017 年 6 月 13 日
公司类型	有限责任公司(中外合资)
注册资本	100.00 万元
实收资本	0 万元
股东构成	DC-HD 设计公司持有其 40.00% 股权,青岛中房设计院持有其 9.00% 股权
注册地址	山东省青岛市黄岛区北江路 7 号楼 312 室

主要生产经营地	山东省青岛市黄岛区北江路7号楼312室
法定代表人	刘刚
经营范围	城市建设规划设计；建筑设计；市政工程设计；古建筑设计；室内外装饰装潢设计及施工；园林绿化设计及施工；幕墙工程及施工；平面设计；图文设计与制作；设计、制作、代理、发布国内广告业务；文化艺术交流活动组织及策划；公关活动策划；体育赛事策划；计算机软硬件技术开发、技术推广、技术咨询及技术服务；一般经济信息咨询；企业管理咨询；物业管理；展览展示服务；会议会务服务；翻译服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	城市建设规划设计

青岛中英国际经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	55.98
净资产	55.89
项目	2020年
营业收入	-
净利润	10.55

#### （八）青岛英中商贸

成立日期	2019年8月29日
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	100.00万元
实收资本	0万元
股东构成	青岛中建联合持有其100.00%股权
注册地址	山东省青岛市黄岛区太白山路172号中德生态园双创中心210室
主要生产经营地	山东省青岛市黄岛区太白山路172号中德生态园双创中心210室
法定代表人	张福生
经营范围	批发零售：五金、电气设备、音像制品、计算机、计算机软件及辅助设备、通讯器材（不含地面卫星接收设备）、木制品、装饰装潢材料、陶瓷制品、石材、工艺品、电子产品、机械设备及配件、建筑材料、电子设备、铝塑门窗；国际贸易代理；建筑工程技术咨询；经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	装饰装潢材料的批发零售

青岛英中商贸经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	-
净资产	-
项目	2020年
营业收入	-
净利润	-

### （九）青岛英中设计

成立日期	2019年8月30日
公司类型	有限责任公司（中外合资）
注册资本	100.00万元
实收资本	0万元
股东构成	青岛中建联合持有其70.00%股权，DC-HD设计公司持有其30.00%股权
注册地址	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区太白山路172号中德生态园双创中心214室
主要生产经营地	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区太白山路172号中德生态园双创中心214室
法定代表人	吴晓伟
经营范围	平面设计；建筑工程设计及施工；市政工程设计及施工；室内外装饰装潢工程设计及施工；园林绿化工程设计及施工；幕墙工程设计及施工；图文设计、制作；设计、制作、代理、发布国内广告业务；管道安装工程施工（不包括使用长输管道输送危险化学品）；电气设备安装；房屋拆除（不含爆破）；文化艺术交流活动策划；公关活动策划；体育赛事策划；计算机软硬件技术开发、技术咨询、技术推广、技术服务；一般经济信息咨询、企业管理信息咨询（以上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）；物业管理；展览展示服务；会务服务；翻译服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	建筑工程、市政工程设计及施工

青岛英中设计经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	-
净资产	-

项目	2020年
营业收入	-
净利润	-

## (十) 青岛城市艺术馆

成立日期	2016年10月9日
公司类型	其他有限责任公司
注册资本	1,000.00万元
实收资本	1,000.00万元
股东构成	德才装饰持有其40%股权
注册地址	山东省青岛市崂山区海尔路182号青岛出版大厦2号楼二层
主要生产经营地	山东省青岛市崂山区海尔路182号青岛出版大厦2号楼二层
法定代表人	刘永贵
经营范围	销售：艺术品（不含文物）、文化用品、文具、工艺品、家具、家具用品、茶具、瓷器、图书（依据文化部门核发许可证开展经营活动），展览展示服务，投资咨询服务（非证券类业务）；工艺品设计、研发、生产、销售、租赁（生产限分支机构经营），国内文化艺术交流活动策划、赛事活动策划、影视策划，销售策划推广，会员服务，场地租赁，公关活动策划，礼仪庆典服务，摄影摄像服务；平面设计制作、视频制作、企业形象策划、企业品牌资讯服务、市场调研、翻译服务；设计制作、代理，发布国内广告业务，动漫设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
主营业务	艺术品（不含文物）销售。

青岛城市艺术馆经和信审阅的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	190.51
净资产	95.05
项目	2020年
营业收入	33.74
净利润	-162.32

## (十一) 青岛中房集团股份

成立日期	2000年10月28日
公司类型	股份有限公司（非上市）

注册资本	5,160.00 万元
实收资本	5,160.00 万元
股东构成	青岛中房设计院持有其 0.34% 股份
注册地址	青岛市市南区东海西路 43 号凯旋大厦东塔楼 22-25 层
主要生产经营地	青岛市市南区东海西路 43 号凯旋大厦东塔楼 22-25 层
法定代表人	宿德春
经营范围	房地产开发经营，房屋置换、房地产咨询、中介服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）
主营业务	房地产开发经营

2020 年 5 月 26 日，青岛中房设计院与青岛中房集团股份有限公司工会委员会（以下简称“青岛中房集团工会委员会”）签订股权转让协议，协议约定青岛中房设计院将其持有的青岛中房集团股份 0.34% 股权转让给青岛中房集团工会委员会，转让价格为青岛中房设计院认缴的青岛中房集团股份注册资本原值，即人民币 17.50 万元。

## （十二）青岛德才信息科技发展有限公司

成立日期	2020 年 9 月 24 日
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	2,000.00 万元
实收资本	0 万元
股东构成	德才装饰持有其 100.00% 股权
注册地址	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区中德生态园河洛埠水库以东，团结路以北，汉德 D-ZONE 中德创意设计基地 9 号楼
主要生产经营地	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区中德生态园河洛埠水库以东，团结路以北，汉德 D-ZONE 中德创意设计基地 9 号楼
法定代表人	靳荣举
经营范围	许可项目：各类工程建设活动；消防设施工程施工；建设工程设计；建筑智能化工程施工；建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：安全技术防范系统设计施工服务；建筑防水卷材产品制造；工业设计服务；信息系统集成服务；市政设施管理；消防器材销售；工业机器人安装、维修；轨道交通通信信号系统开发；软件开发；网络与信息安全软件开发；信息技术咨询服务；普通机械设备安装服务；劳务服务（不含劳务派遣）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

主营业务	建筑智能化工程施工
------	-----------

德才信息经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	89.40
净资产	-213.42
项目	2020年
营业收入	-
净利润	-213.42

### （十三）深圳德才建设集团有限公司

成立日期	2020年11月10日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
注册资本	2,000.00万元
实收资本	0万元
股东构成	青岛中建联合持有其100.00%股权
注册地址	深圳市南山区粤海街道大冲社区科发路11号南山金融大厦1006
主要生产经营地	深圳市南山区粤海街道大冲社区科发路11号南山金融大厦1006
法定代表人	孙晓蕾
经营范围	一般经营项目是：电气安装；电子设备工程安装；电子自动化工程安装；监控系统安装；保安监控及防盗报警系统安装；智能卡系统安装；电子工程安装；建筑物空调设备、采暖系统、通风设备系统安装；门窗安装；建筑和装饰装修材料、建筑声学光学材料、环保节能材料的销售；经营进出口业务。（以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、智能化工程、建筑工程的设计与施工；工程技术咨询；工程材料咨询；工程造价咨询；机电设备（不含特种设备）的安装、维修。
主营业务	建筑装饰装修工程的设计与施工

深圳德才经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	0.50
净资产	0.50

项目	2020年
营业收入	-
净利润	-26.23

## (十四) 上海德才实业集团有限公司

成立日期	2020年11月23日
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	3,000.00万元
实收资本	0万元
股东构成	德才装饰持有其100.00%股权
注册地址	上海市松江区中辰路299号1幢531室
主要生产经营地	上海市松江区中辰路299号1幢531室
法定代表人	田会娜
经营范围	许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：建筑工程领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，货物或进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外），标识标牌的设计、制作及安装，金属制品、建筑装潢材料（除危险品）、五金制品、木制品、工艺品、家具、包装材料的销售，会展服务，文化艺术交流活动策划，计算机系统集成。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
主营业务	钢结构工程施工

上海德才经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020年12月31日
总资产	-
净资产	-
项目	2020年
营业收入	-
净利润	-

## (十五) 济南德才建设有限公司

成立日期	2020年12月4日
公司类型	有限责任公司（外商投资、非独资）

注册资本	10,000.00 万元
实收资本	0 万元
股东构成	青岛中建联合持有其 41.00% 股权，DC-HD 设计公司持有其 10.00% 股权
注册地址	山东省济南市历城区王舍人街道工业北路 58 号恒大城西区 21 号楼三楼 339 室
主要生产经营地	山东省济南市历城区王舍人街道工业北路 58 号恒大城西区 21 号楼三楼 339 室
法定代表人	林鹏
经营范围	一般项目：土石方工程施工；金属门窗工程施工；体育场地设施工程施工；普通机械设备安装服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；金属制品销售；五金产品零售；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；专业设计服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；建筑智能化工程施工；文物保护工程施工；电力设施承装、承修、承试；住宅室内装饰装修；施工专业作业；文物销售；建设工程设计；建筑智能化系统设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
主营业务	建筑装饰装修工程的设计与施工

济南德才经和信审计的最近一年的财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	-
净资产	-
项目	2020 年
营业收入	-
净利润	-

## 第四节 募集资金运用

### 一、募集资金投资项目的具体安排和计划

经公司第三届董事会第二次会议和 2019 年度第一次临时股东大会审议通过，本次公司拟向社会公开发行股票不超过人民币普通股（A 股）2,500 万股，占发行后股本的 25%。本次实际募集资金总额将根据市场和询价结果最终确定，募集资金将全部用于与主营业务相关的项目。

公司本次向社会公开发行A股股票募集资金，在扣除发行费用后，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	总投资额	使用募集资金投资总额	实施主体	实施地点
1	建筑工业化装饰部品部件生产项目	15,400.31	15,400.31	德才高科	青岛
2	信息化建设项目	6,901.10	6,901.10	德才装饰	青岛
3	补充流动资金	53,000.00	48,800.59	德才装饰	青岛
合计		<b>75,301.41</b>	<b>71,102.00</b>		-

本次发行募集资金拟投资项目中的建筑工业化装饰部品部件生产项目由公司全资子公司德才高科组织实施，公司在募集资金到位后通过向德才高科增资的方式将募集资金投入到实施方。

公司本次募集资金拟投资项目的投资总额 71,102.00 万元，公司将本着统筹安排的原则，结合项目的轻重缓急、募集资金到位时间及项目进展情况投资建设。实际到位的募集资金（扣除发行费用后）若不足以满足以上项目的投资需要，不足部分公司将通过自筹资金等方式解决。为抓住市场机遇，满足公司发展需要，在本次募集资金到位前，公司将依据该等项目的建设进度和资金需求，先行以自筹资金投入并按照顺序实施募集资金拟投资项目的建设，待募集资金到位后，根据相关法律法规要求和公司有关募集资金使用管理的相关规定，置换本次发行前预先投入使用的自筹资金。

公司本次发行股票募集资金项目的实施主体均为本公司或本公司的子公司，

且募集资金拟投入的项目均是对公司现有业务的扩充、优化和提升，不会改变公司现有的经营模式，募集资金投资项目实施后不会产生同业竞争，对公司的独立性不产生不利影响。

公司于 2016 年年度股东大会审议通过了《德才装饰股份有限公司募集资金管理制度（草案）》。根据该项制度规定，公司募集资金应当存放于董事会设立的专户集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其他用途。公司应当在募集资金到账后 2 周内与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订三方监管协议。

公司募集资金管理制度将于公司股票首次公开发行上市之日起生效实施。

## 二、募集资金投资项目发展前景的分析

公司董事会对本次募集资金投资项目的可行性进行了审慎分析，公司董事会认为，公司募投项目符合产业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力，而且公司具有实施募投项目所需的人才储备、成熟的工艺流程和生产技术、完善的管理经验和较好的市场基础等条件，公司实施本次募集资金投资项目具有可行性。

公司本次募集资金投资项目以公司现有经营规模、财务状况为基础，围绕主营业务展开，项目的实施有利于增强公司持续经营能力，与公司现有技术水平和管理能力适应，主要体现在以下几个方面：

### 1、生产经营规模及财务状况

报告期内，公司的营业收入持续增长，盈利能力较强，资产规模持续增长，公司的生产经营规模和财务状况能够支撑募集资金投资项目的投资建设。

### 2、管理能力

公司经过多年经营，培养了一批拥有丰富行业管理经验的管理人员。同时，公司通过多年探索和学习，制定了完善的管理制度，形成了先进的管理理念。公司上述管理方面的优势为募集资金投资项目的实施打下了良好的基础。

## 第五节 风险因素和其他重要事项

### 一、风险因素

发行人除已于“重大事项提示”中披露的风险外，还存在以下主要风险：

#### （一）经营风险

##### 1、市场竞争加剧的风险

目前，国内从事建筑装饰的同类企业较多，行业的集中度较低，竞争较为激烈。行业中包括金螳螂、广田集团、亚厦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。同时，随着房地产开发业务市场集中度逐步提高，建筑装饰行业集中度也将逐步提高，将会陆续出现一些综合能力较强的建筑装饰企业，并进一步增加公司的市场竞争压力。

##### 2、工程质量风险

公司系综合性建筑类企业，主营业务系建筑装饰及房屋建筑工程的设计与施工，施工质量要求较高，如果公司在施工过程中发生工程不能按期完成、施工质量达不到客户预期以及供应商提供的材料质量不达标等涉及工程质量问题等，将可能影响公司的正常生产经营，并对公司的经营业绩和声誉产生一定影响。

##### 3、业务区域集中的风险

各报告期，公司在山东地区的营业收入金额分别为 230,486.88 万元、378,441.09 万元、395,469.49 万元，占营业收入的比例为 68.40%、79.28%、85.32%，山东地区的毛利额分别为 27,296.34 万元、51,088.15 万元、58,860.80 万元，占毛利额的比例分别为 74.35%、88.91%、96.82%，发行人在山东地区的业务收入及毛利额逐年增加且占比较高。

报告期内，公司凭借在山东地区的发展经验，已经逐步将业务发展到华中、华北等地区，但发行人在山东省区域内的收入及毛利占比依旧较高，业务区域

较为集中，一旦山东地区的市场环境发生重大不利变化，将对公司经营业绩产生负面影响，发行人面临业务区域集中的风险。

## （二）财务风险

### 1、劳动力成本上升的风险

公司所处行业属于劳动密集型行业，在工程施工过程中需要大量的劳务用工。近年来，随着经济的发展、城市生活成本的上升、“人工红利”的逐渐消失，我国劳动力成本上升趋势较为明显。劳动力成本的持续上升，将对公司生产经营产生不利的影响。

### 2、经营活动现金流净额波动较大的风险

报告期内，本公司经营活动现金流量净额分别为 2,772.52 万元、-19,395.43 万元、30,357.54 万元，呈现较大的波动性，主要由本公司所处行业的经营模式及发展阶段所决定。

本公司作为建筑装饰施工类企业，在工程项目实施过程中，需根据项目情况支付履约保证金、垫付材料款及劳务款。建筑装饰行业甲方（业主）付款进度一般慢于项目完工进度，项目完成后工程款的决算流程较长、项目质保金等因素也影响了公司款项的回收。收付款时间的差异影响了公司资金的流动性，公司处于成长期，业务规模的持续增长进一步加大了上述差异。

随着公司经营规模的不断扩大，营运资金需求日益增加，如果公司未来的经营活动现金流量净额持续为负，将对公司的经营发展造成不利影响。

## （三）管理风险

### 1、公司规模高速扩张引致的管理风险

随着公司主营业务的不断拓展，尤其是本次募集资金投资项目实施后，公司资产规模、员工数量、经营区域都将进一步扩大，管理难度不断加大，这对公司提出了更高的要求，能否在新形势下调整和完善管理机制，提高管理水平，以适应资本市场和竞争环境的变化，将直接影响公司发展目标的顺利实现。因此，公

司存在快速成长导致的管理风险。

## 2、人力资源风险

随着公司发展战略的逐步实施，对装饰设计、工程管理和配套服务等方面人才的需求愈发迫切。随着技术和管理人才竞争的日益加剧，公司在稳定现有核心技术人员和关键管理人员、吸纳和培养公司发展所需的技术和管理人才等方面仍存在潜在风险。

## 二、重大合同

截至2020年12月31日，公司资产总额为66.59亿元，超过10亿元，公司根据不同类型的交易，结合公司的实际情况，按照不同的交易金额分类披露正在履行的重大合同。

### （一）借款合同

截至本招股意向书签署之日，发行人及其子公司正在履行的金额超过1,000万元的借款合同主要有：

借款人	贷款银行	合同编号	借款金额 (万元)	借款期限
德才装饰	中信银行青岛分行	银信青南贷字第 2020018 号	1,800.00	2020.11.26 至 2021.11.25
	交通银行青岛分行	2020 综 99	2,000.00	2020.10.27 至 2021.9.8
	青岛银行文创支行 [注 1]	802122020 借字第 00089 号	17,000.00	2020.7.15 至 2021.7.15
	上海浦东发展银行 青岛分行	69052020280185	1,500.00	自首次提款之 日起 1 年（或 12 个月）
		69052020280266	2,300.00	
		69052020280290	2,300.00	
	工商银行青岛市南 第四支行	0380300005-2020 年（南四） 字 00228 号	3,000.00	1 年，自本合同 项下首次提款 日起算
	齐鲁银行青岛分行	2020 年 150011 法借字第 1030 号	1,287.33	2020.7.30 至 2021.7.29
华夏银行青岛分行	QD1210120200020	1,100.00	2020.8.3 至 2021.8.3	

借款人	贷款银行	合同编号	借款金额 (万元)	借款期限
	北京银行青岛分行	0645364	1,000.00	2020.11.4 至 2021.11.4
		0646991	2,000.00	2020.11.13 至 2021.11.13
		0653588	2,800.00	2020.12.21 至 2021.12.21
	渤海银行青岛分行 [注 2]	渤青分流贷（2020）第 39 号	2,000.00	2020.12.11 至 2021.12.10
	光大银行青岛分行	青光银麦岛贷字第 2021001 号	1,200.00	2021.1.7 至 2022.1.6
青岛中建 联合	华夏银行青岛分行	QD12101202000011	4,121.39	2020.6.28 至 2021.6.28
		QD1210120200026	1,200.63	2020.8.20 至 2021.8.20
	上海浦东发展银行 青岛分行	69012020280714	4,400.00	自首次提款之 日起 1 年
	浙商银行青岛分行	(20710000) 浙银商应保字 (2020) 第 02479 号	2,000.00	2020.8.31 至 2021.8.26
		(20710000) 浙银商应保字 (2020) 第 02513 号	2,000.00	2020.9.1 至 2021.8.26
		(20710000) 浙银商应保字 (2020) 第 02530 号	1,000.00	2020.9.2 至 2021.9.1
	光大银行麦岛支行	青光银麦岛贷字第 2020004 号	1,300.00	2020.9.24 至 2021.9.23
德才高科	青岛银行文创支行	802122020 借字第 00090 号	1,000.00	2020.7.16 至 2021.7.16
中和建筑 材料		802122020 借字第 00091 号	1,000.00	2020.7.15 至 2021.7.15

注 1：德才装饰与青岛银行文创支行签订的 802122020 借字第 00089 号借款合同，合同约定的借款金额为 17,000 万元，截至招股意向书签署日，实际借款金额为 13,000 万元

注 2：德才装饰与渤海银行文创支行签订的渤青分流贷（2020）第 39 号借款合同，合同约定的借款金额为 2,000 万元，截至招股意向书签署日，实际借款金额为 1,500 万元

## （二）担保合同

截至本招股意向书签署之日，发行人及其子公司正在履行的金额超过 5,000 万元的担保合同主要有：

1、2018年9月6日，德才高科与青岛银行广西路支行签订编号为802122018高抵字第00005号最高额抵押合同，约定德才高科以其拥有的“房地产鲁（2017）青岛市崂山区不动产权第0007975号”厂房为德才装饰向青岛银行文创支行申请的贷款作抵押，为德才装饰与青岛银行文创支行在2018年8月2日至2028年8月2日止办理约定的各类业务所形成的债权提供10,311.70万元的最高额抵押担保。

2、2019年3月25日，青岛中建联合与中国工商银行青岛市南第四支行签订编号为0380300005-2018年南四（保）字0016号最高额保证合同，约定青岛中建联合为德才装饰与中国工商银行青岛市南第四支行自2019年3月18日至2022年3月17日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为10,000万元。

3、2019年3月26日，德才高科与中国工商银行青岛市南第四支行签订编号为0380300005-2018年南四（保）字0016-2号最高额保证合同，约定德才高科为德才装饰与中国工商银行青岛市南第四支行自2019年3月23日至2022年3月22日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为10,000万元。

4、2019年5月5日，青岛中建联合与上海浦东发展银行青岛分行签订编号为ZB6905201900000014号最高额保证合同，约定青岛中建联合为德才装饰与上海浦东发展银行青岛分行自2019年5月5日至2022年5月4日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为12,500万元。

5、2020年7月23日，青岛中建联合、德才高科分别与青岛银行文创支行签订编号为802122020高保字第00095号、802122020高保字第00094号最高额保证合同，约定青岛中建联合、德才高科分别为德才装饰与青岛银行文创支行自2020年7月15日至2021年7月15日发生的债务提供最高额保证，保证最高额余额为17,000.00万元。

6、2019年9月11日，德才装饰与浙商银行青岛分行签订编号为（333001）浙商银高保字（2019）第00005号最高额保证合同，约定德才装饰为青岛中建联合与浙商银行青岛分行自2019年9月11日至2022年9月10日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为11,000万元。

7、2020年1月19日，青岛中建联合与兴业银行青岛分行签订编号为兴银青承高保字20200119001-1号最高额保证合同，约定青岛中建联合为德才装饰与兴业

银行青岛分行自2020年1月19日至2021年1月19日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为5,000万元。

8、2020年1月19日，德才高科与兴业银行青岛分行签订编号为兴银青承高保字20200119001-2号最高额保证合同，约定德才高科为德才装饰与兴业银行青岛分行自2020年1月19日至2021年1月19日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为5,000万元。

9、2020年3月3日，德才装饰、德才高科与青岛农村商业银行金家岭支行签订编号为（青农商崂山金家岭支行）高保字（2020）年第903-1号最高额保证合同，约定德才装饰、德才高科为青岛中建联合与青岛农村商业银行金家岭支行自2020年3月3日至2022年3月2日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为15,000万元。

10、2020年4月29日，德才高科与上海浦东发展银行青岛分行签订编号为ZB6905202000000025号最高额保证合同，约定德才高科为德才装饰与上海浦东发展银行青岛分行自2020年4月29日至2023年4月28日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为12,100万元。

11、2020年4月30日，青岛中建联合、德才高科与青岛农村商业银行金家岭支行签订编号为（青农商崂山金家岭支行）高保字（2020）年第911-2号最高额保证合同，约定青岛中建联合、德才高科为德才装饰与青岛农村商业银行金家岭支行自2020年4月30日至2022年4月29日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为19,500万元。

12、2020年5月11日，德才装饰与上海浦东发展银行青岛分行签订编号为ZB6910202000000015号最高额保证合同，约定德才装饰为青岛中建联合与上海浦东发展银行青岛分行自2020年5月11日至2021年5月11日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为12,540万元。

13、2020年6月15日，青岛中建联合与华夏银行青岛分行签订编号为QD12（高抵）20200002最高额抵押合同，约定青岛中建联合以其拥有的“鲁（2020）青岛市崂山区不动产权（第0025951、0025953-59、0025961-68号）”房地产为青岛中建联合向华夏银行青岛分行申请的贷款作抵押，为青岛中建联合与华夏银

行青岛分行在2020年6月15日至2023年6月15日止办理约定的各类业务所形成的债权提供9,380.90万元的最高额抵押担保。

14、2020年8月3日，德才装饰与浙商银行青岛分行签订编号为（333001）浙商银高质字（2020）第00036号最高额质押合同，约定德才装饰以应收账款向浙商银行青岛分行提供质押担保，为德才装饰与浙商银行青岛分行在2020年8月3日至2022年7月2日主债权在20,000.00万元内提供担保。

15、2020年8月27日，青岛中建联合与浙商银行青岛分行签订编号为（333001）浙商银高质字（2020）第00037号最高额质押合同，约定青岛中建联合以应收账款向浙商银行青岛分行提供质押担保，为青岛中建联合与浙商银行青岛分行在2020年8月27日至2023年8月26日主债权在20,000.00万元内提供担保。

16、2020年9月11日，青岛中建联合与光大银行青岛分行签订编号为青光银麦岛质字第2020006号最高额质押合同，约定青岛中建联合以应收账款向光大银行青岛分行提供质押担保，为青岛中建联合与光大银行青岛分行在2020年9月14日至2021年9月13日主债权在7,000.00万元内提供担保。

17、2020年9月11日，德才装饰与光大银行青岛分行签订编号为青光银麦岛保字第2020006-1号最高额保证合同，约定德才装饰为青岛中建联合与光大银行青岛分行自2020年9月14日至2021年9月13日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为7,000万元。

18、2020年9月11日，德才高科与光大银行青岛分行签订编号为青光银麦岛保字第2020006-2号最高额保证合同，约定德才高科为青岛中建联合与光大银行青岛分行自2020年9月14日至2021年9月13日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为7,000万元。

19、2020年9月11日，青岛中建联合与光大银行青岛分行签订编号为青光银麦岛质字第2020007号最高额质押合同，约定青岛中建联合以应收账款向光大银行青岛分行提供质押担保，为德才装饰与光大银行青岛分行在2020年9月15日至2021年9月14日主债权在10,000.00万元内提供担保。

20、2020年9月11日，青岛中建联合与光大银行青岛分行签订编号为青光银

麦岛保字第2020007-1号最高额保证合同，约定青岛中建联合为德才装饰与光大银行青岛分行自2020年9月15日至2021年9月14日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为10,000万元。

21、2020年9月11日，德才高科与光大银行青岛分行签订编号为青光银麦岛保字第2020007-2号最高额保证合同，约定德才高科为德才装饰与光大银行青岛分行自2020年9月15日至2021年9月14日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为10,000万元。

22、2020年11月2日，青岛中建联合与北京银行青岛分行签订编号为0645036-001号最高额保证合同，约定青岛中建联合为德才装饰与北京银行青岛分行自2020年11月2日至2021年11月1日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为30,000万元。

23、2020年11月11日，德才高科与中信银行青岛分行签订编号为银信青南最保字第2020017B号最高额保证合同，约定德才高科为德才装饰与中信银行青岛分行自2020年11月11日至2021年11月11日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为20,000万元。

24、2020年11月11日，德才装饰与青岛银行麦岛支行签订编号为802352020高保字第00021号最高额保证合同，约定德才装饰为青岛中建联合与青岛银行麦岛支行自2020年11月11日至2021年11月11日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为20,000万元。

25、2020年11月17日，青岛中建联合与中信银行青岛分行签订编号为银信青南最保字第2020017A号最高额保证合同，约定青岛中建联合为德才装饰与中信银行青岛分行自2020年11月17日至2021年11月17日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为20,000万元。

26、2020年12月11日，青岛中建联合与渤海银行青岛分行签订编号为渤青分最高保（2020）第76号最高额保证协议，约定青岛中建联合为德才装饰与渤海银行青岛分行自2020年12月11日至2021年12月10日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为6,000万元。

27、2020年12月11日，德才高科与渤海银行青岛分行签订编号为渤青分最高保（2020）第77号最高额保证协议，约定德才高科为德才装饰与渤海银行青岛分行自2020年12月11日至2021年12月10日发生的债务提供最高额保证，保证最高额本金余额为6,000万元。

### （三）工程施工合同

1、截至本招股意向书签署之日，发行人正在履行的金额超过4,000万元的装饰装修工程施工合同主要有：

序号	签署日期	合同签订方	工程名称	合同金额 (万元)
1	2017.10.30	厦门云街置业有限公司	海尔地产云街项目铝板幕墙、玻璃幕墙及门窗工程	5,128.12
2	2018.7.28	烟台市烟台山医院	烟台市烟台山医院莱山院区装饰装修、智能化、机电设备安装工程	61,793.60
3	2018.8.19	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区二期外立面装修工程	6,005.30
4	2018.12.27	青岛海唐置业有限公司	翡翠云城 YHY	9,391.82
5	2019.3.1	景岳生物科技（中国）有限公司	景岳生物科技（中国）有限公司建设生产 1600 吨益生菌粉、64 万盒益生菌胶囊、112 万盒益生菌粉包项目机电总承包工程	5,166.00
6	2019.7.29	青岛西发置业有限公司	创智产业园一期酒店精装修工程（施工）	4,929.78
7	2019 年	青岛慧典置业有限公司	融创红岛羊毛滩 6 号地项目高层、洋房室内及公共区域精装修工程	5,015.25
8	2019.11.26	青岛市崂山区机关事务服务中心	青岛国际创新园 CDE 座裙房装修项目	12,661.20
9	2020.4.16	青岛国信海天中心建设有限公司	海天大酒店改造项目（海天中心）一期精装修工程（第二期）（重新招标）三标段	18,739.76
10	2020.4.16	青岛浩基资产管理有限公司	青岛上实中心 T4 楼装修改造项目	8,790.79
11	2020.6.29	青岛海智伟创置业有限公司	即墨中央花园&国际广场 C 地块精装修工程	6,003.41
12	2020.4.13	济南轨道交通集团建设投资有限公司	济南市轨道交通 R2 线一期工程装饰装修工程施工（三标段）	5,448.52
13	2020.4.20	山东省鑫诚恒业集团有限公司	即墨经济开发区市民文化中心音乐厅设计施工一体化工程项目及补充协议	7,225.68

序号	签署日期	合同签订方	工程名称	合同金额 (万元)
14	2020.4.27	青岛海筑房地产开发有限公司	世纪公馆项目 E2#楼精装修工程	4,274.14
15	2020.6.30	青岛和发文化传媒有限公司	青岛国际虚拟现实(VR)产业园产业集聚区南区精装修施工	5,605.33
16	2020.12.14	海纳云智慧环境(青岛)有限公司	HIG 无锡海尔翡翠文华项目 KG 地块户内精装修工程	9,701.11
17	2020.12.14	海纳云智慧环境(青岛)有限公司	HIG 无锡海尔翡翠文华项目 H 地块户内精装修工程	4,305.37
18	2020.8 月	青岛董家口置业有限公司	青岛董家口大厦(酒店装饰装修)(工程总承包)	6,827.81
19	2020.7.27	宁波海筑置业有限公司	宁波海尔翡翠东方大区精装修一期项目工程工程	6,583.04
20	2020.11.22	海纳云智慧环境(青岛)有限公司	宁波翡翠东方大区精装修二期工程	4,012.24

2、截至本招股意向书签署之日，青岛中建联合正在履行的金额超过9,000万元的房屋建筑工程施工合同主要有：

序号	签署日期	合同签订方	工程名称	合同金额 (万元)
1	2017.11.21	青岛海智伟创置业有限公司	海尔—即墨云世界 C1 地块总包工程	25,463.79
2	2018.2.11	上海海质科技发展有限公司	上海海尔智谷项目一期工程	29,879.81
3	2018 年	青岛正宁置业有限公司	即墨海尚海项目二标段总承包工程	37,504.27
4	2018.9	天津海康房地产开发有限公司	天津世纪公馆一期总包工程	49,584.23
5	2019.2.20	青岛地铁海泉置业开发有限公司	即墨龙泉尚府(地铁合作)项目一标段总承包工程	22,906.55
6	2019.3.28	青岛信莱物业发展有限公司	莱钢大厦莱钢综合商务写字楼	9,682.99
7	2018.5.28	青岛海唐置业有限公司	翡翠天城项目(B、C1 区)总包工程	33,011.22
8	2019.11.15	青岛恒源城建投资发展有限公司	上城御府二期施工	31,181.15
9	2020.2	青岛胶州湾发展集团有限公司	中国-上合组织地方经贸合作示范区浏阳河路、创业大道等道路、绿化工程一标段(浏阳河路(邓家庄河道)、沂河路、4 号水系沟)	14,506.35
10	2020.6.29	青岛海尔教育投资产业发展有限公司	海尔学校大总包工程	30,481.46
11	2020.6.28	胶州市公用事业服务中心	胶州市海尔大道改建提升工程-管线工程、交通工程等设计施工总承包	30,090.66
12	2020.7.10	青岛临空经济区资产经营有限公司	青岛空港综合保税区服务中心道路工程	39,161.63
13	2020.12.18	青岛渤海建设集团有限公司、山东世元工程管理有限公司[注 1]	青岛市博物馆扩建工程(工程总承包)	56,959.73

序号	签署日期	合同签订方	工程名称	合同金额 (万元)
14	2020年	青岛怡城置业有限公司[注 2]	柳河之家建设项目工程总承包	32,996.11
15	2020.7.22	青岛市胶州城市建设发展集团有限公司	胶州市扬州路改建提升工程设计施工总承包二标段	22,970.91
16	2020.8.31	青岛胶州胶东和平投资发展有限公司	胶东国际机场征迁安置项目（B-16栋）	13,204.61

注 1：该合同属于联合体中标，其中青岛中建联合承担该项目的施工工作，建筑安装工程费金额为 55,799.26 万元

注 2：该合同属于联合体中标，其中青岛中建联合属于联合体牵头人，建筑安装工程费金额为 32,521.95 万元

#### （四）材料采购合同

截至本招股意向书签署之日，发行人正在履行的金额超过1,200万元的材料采购合同主要有：

序号	签署日期	合同签订方	合同内容	合同金额 (万元)
德才装饰	2019.1.28	山东福思特建筑装饰有限公司	烟台市烟台山医院莱山院区装饰装修、智能化、机电设备安装工程-净化区域装饰工程主材、设备买卖	1,536.34
	2019.11.21	青岛贝犀建材有限公司	融创红岛羊毛滩 6 号地块项目高层、洋房室内及公共区域精装工程精装主辅材买卖合同	1,760.99
	2020.1.16	青岛宏泽运丰物资贸易有限公司	青岛国信金融中心精装修及智能化工程（一标段）8-10 层客房及公区工程材料买卖合同	1,877.02
	2020.6.23	青岛远辰凯智装饰工程有限公司	波尔多小镇 A5、A6 地块洋房、别墅精装修工程(业务二部)	1,828.21
青岛中建联合	2019.3.1	上海建工南桥混凝土有限公司	新建生产及辅助用房预拌混凝土采购	5,040.00
	2019.3.30	上海比雷福实业有限公司	上海海尔智谷项目一期工程（2-25#楼及地下车库）钢材供应	4,600.00
	2018.10.1	青岛铁厦混凝土有限公司	翡翠天城项目一标段预拌混凝土采购	3,135.46
	2018.8.1	青岛广联发混凝土工程有限公司	翡翠天城项目一标段预拌混凝土采购	3,135.46
	2018年	青岛康力商砼工程有限公司	海尔云世界 C1 地块总包工程预拌混凝土采购	2,000.00
	2019年	青岛广联发混凝土工程有限公司	海尔翡翠云城二期预拌混凝土采购	1,853.22

序号	签署日期	合同签订方	合同内容	合同金额 (万元)
	2019.5.22	青岛青建蓝谷新型材料有限公司	海尔翡翠云城二期预拌混凝土采购	1,852.62
	2018.4.1	青岛佰事达混凝土有限公司	海尔云世界 C1 地块总包工程预拌混凝土采购	1,200.00
中和 建筑 材料	2019.9.12	青岛静水装饰安装工程有限公司	烟台市烟台山医院莱山院区装饰装修、智能化、机电设备安装工程-动力站设备、配电箱买卖调试承揽合同	3,746.77
	2019 年	青岛惠泰物资有限公司	青岛空港综合保税区服务中心钢材买卖合同	3,345.37
	2019 年	青岛绿生能源科技有限公司	青岛空港综合保税区服务中心预拌混凝土采购	2,183.56
	2020 年	青岛鹏远祥钢铁贸易有限公司	青岛空港综合保税区服务中心钢筋购销合同	1,459.63
	2020.6.24	青岛宜军达商贸有限公司	胶州市海尔大道改建提升工程-管线工程、交通工程等设计施工总承包工程管材购销合同	1,670.00
	2020.8.13	青岛鹏远祥钢铁贸易有限公司	青岛空港综合保税区服务中心道路工程钢材购销合同	1,204.11

### (五) 劳务、专业分包合同

截至本招股意向书签署之日，发行人正在履行的金额超过1,500万元、青岛中建联合正在履行的金额超过3,000万元的劳务、专业分包合同主要有：

所属公司	签署日期	合同签订方	合同范围	合同金额 (万元)
德才 装饰	2018.11.8	浙江高扬建筑劳务有限公司青岛分公司	烟台市烟台山医院-莱山新院内装饰-地下、综合楼及塔楼建筑工程	3,129.60
	2018.12.13	烟台共建劳务工程有限公司	烟台市烟台山医院莱山院区装饰装修、智能化、机电设备安装工程-综合楼、二段塔楼净化区域施工	1,711.59
	2019.4.8	浙江高扬建筑劳务有限公司青岛分公司	景岳生物科技(中国)有限公司建设生产 1600 吨益生菌粉、64 万盒益生菌胶囊、112 万盒益生菌粉包项目图纸范围内的所有机电工程，包含机电安装工程、弱点工程及其他范围内的施工	1,832.09
	2019.11.27	杭州赢天下建筑有限公司青岛分公司	融创红岛羊毛滩 6 号地项目高层、洋房室内及公共区域精装工程	2,425.22

所属公司	签署日期	合同签订方	合同范围	合同金额(万元)
	2019.12.5	杭州赢天下建筑有限公司	城发长江瑞成一期住宅批量精装修工程装修	1,934.93
	2020.5.6	浙江高扬建筑劳务有限公司青岛分公司	青岛龙湖舜山府一期户内及公区精装修工程	1,913.87
	2020.12.24	安徽省云胜建设工程有限责任公司	宁波海尔翡翠东方大区精装一期	2,356.87
青岛中建联合	2018.7.13	青岛皖江建筑劳务工程有限公司	上海智谷展示中心(二期)1标工程土建、装饰、临建工程	9,297.16
	2019年	青岛卓海建筑劳务有限公司	翡翠天城项目B区3、4、5#楼土建等	5,277.30
	2018.3.10	青岛宏顺泰建筑劳务有限公司	云世界一期木工、抹灰、筑砌、油漆、钢筋、混凝土、脚手架、模板、水电暖安装等	5,000.00
	2018.10.15	青岛琨鹏建筑工程劳务有限公司	即墨海尚海项目二标段土建等	4,808.00
	-	宿迁景天建筑劳务有限公司	天津东丽湖盈康life社区A地块一期木工、钢筋、混凝土、脚手架、模板等	3,853.21
	2020.4.15	四川建发恒誉建设工程有限公司	翡翠天城项目B区(6#-8#楼)木工、砌筑、抹灰、钢筋、混凝土、脚手架、模板、焊接、架线等	3,845.68
	2020.9.3	上海万罡钢结构工程有限公司	上海海尔智谷项目34#楼钢结构工程承包合同	5,086.11

## (六) 保荐承销协议

发行人与光大证券签署了《关于德才装饰股份有限公司首次公开发行股票之保荐协议》、《关于德才装饰股份有限公司首次公开发行股票之承销协议》，协议约定，聘任光大证券为本次股票公开发行上市的保荐机构和主承销商，负责发行人公开发行股票的主承销工作，负责推荐发行人股票上市，并履行持续督导义务。

## 三、对外担保情况

(1) 报告期内，发行人向青岛城乡社区建设融资担保有限公司提供保证反担保，具体情况详见本招股意向书摘要之“第三节发行人基本情况”之“六、同业竞争及关联交易”之“(二) 关联交易”之“2、偶发性关联交易”之“(4) 关联担保”。

(2) 2019年10月，发行人及青岛中建联合向青岛融资担保中心有限公司提

供质押反担保，具体明细如下：

①发行人

担保方	德才装饰（甲方）		
被担保方	青岛融资担保中心有限公司（乙方）		
担保期限	自合同签订之日起至乙方代偿后三年		
担保合同编号	2019年委质字第152号	2019年委质字第153号	2019年委质字第153-2号
担保物	甲方以其持有的电子商业承兑汇票	现金	甲方以其持有的电子商业承兑汇票
担保金额	50.00万	139.20万	1,488.89万

②青岛中建联合

担保方	青岛中建联合（甲方）	
被担保方	青岛融资担保中心有限公司（乙方）	
担保期限	自合同签订之日起至乙方代偿后三年	
担保合同编号	2019年委质字第156号（1）	2019年委质字第156号（2）
担保物	甲方以其持有的电子商业承兑汇票	现金
担保金额	1,954.30万	96.00万

发行人及青岛中建联合以其持有的电子商业承兑汇票和现金为青岛融资担保中心有限公司提供质押反担保，系青岛融资担保中心有限公司为发行人及青岛中建联合与民生银行青岛分行签订的《综合授信合同》提供最高额保证采取的反担保措施。

除上述之外，截至本招股意向书摘要签署日，本公司不存在为第三方提供担保情况。

#### 四、重大诉讼或仲裁事项

根据发行人的确认并经核查，截至本招股意向书摘要签署日，发行人及其子公司尚未了结的、涉诉金额在100.00万元以上（其中，同一工程项目下发生的相同或类似案由的案件合并计算涉诉金额）的重大诉讼、仲裁案件情况如下：

序号	原告/反诉被告/上诉人	被告/反诉原告/被上诉人	审理机构	主要诉讼请求	诉讼进展
1	德才装饰	中航长城大地建工集团淮南建设工程有限公司（以下简称“中航长城”）	德州市平原县人民法院	就 2013 年的山东奥阳农业开发有限公司 100 万头猪综合加工利用项目，请求确认发行人与中航长城签订的《建设工程施工合同》已解除，判令中航长城向发行人支付工程款 2,807,631.55 元、返还保证金 700,000 元并赔偿逾期付款损失	判决结果为：解除发行人与中航长城于 2013 年 4 月 19 日签订的建设工程施工合同；被告中航长城支付德才装饰工程款、鉴定费并返还保证金共计 3,753,977.35 元，并支付德才装饰逾期付款损失。目前正在执行过程中。
2	德才装饰	北京瀚海雅苑餐饮管理有限公司（以下简称“瀚海雅苑”）、净雅食品股份有限公司（以下简称“净雅食品”）	北京市东城区人民法院	就 2012 年龙潭湖净雅项目茶室等二期工程装饰总承包工程，本诉诉讼请求判决瀚海雅苑、净雅食品向发行人支付欠款及利息共计 4,051,746.97 元；反诉诉讼请求判令德才装饰支付违约金共计 2,054,717.67 元	判决结果为：瀚海雅苑和净雅食品支付德才装饰欠付的工程款 2,933,683.88 元并给付违约金；德才装饰给付瀚海雅苑违约金 100,000 元。目前正在执行过程中。
3	德才装饰	净雅食品股份有限公司	北京市海淀区人民法院	就 2012 年北京学院路净雅项目装饰、机电总承包工程，请求判决净雅食品向发行人支付欠款及利息共计 3,085,652.86 元	判决结果为：被告净雅食品给付原告德才装饰工程款 3,114,960.05 元并支付违约金。目前正在执行过程中。
4	德才装饰	辽宁净雅餐饮管理有限公司（以下简称“辽宁净雅”）、净雅食品	沈阳市沈河区人民法院	就 2012 年沈阳未来城净雅项目装饰机电总承包工程，请求判令辽宁净雅、净雅食品支付欠付工程款 4,878,238.88 元及逾期付款违约金 1,216,508.61 元	判决结果为：辽宁净雅、净雅食品给付原告德才装饰工程款 4,878,238.88 元并给付逾期付款违约金。目前正在执行过程中。
5	德才装饰	重庆东宏地产（集团）有限公司”	重庆铜梁区人民法院	请求判令被告向原告支付工程款 8,357,288.91 元及预期付款违约金损失 3,814,361.78 元，判令原告对涉案建设工程折价或拍卖的价款具有优先受偿权	双方已达成调解协议，被告向原告支付工程款本金及逾期付款违约金损失合计 9,814,130.41 元。目前正在执行过程中

序号	原告/反诉被告/上诉人	被告/反诉原告/被上诉人	审理机构	主要诉讼请求	诉讼进展
6	青岛国敦大酒店有限公司	德才装饰	青岛市市南区人民法院	请求确认原被告之间签订的《青岛国敦大酒店大门改造工程合同书》已于 2020 年 5 月 27 日解除；请求判令被告返还原告支付的工程款 170,810.27 元、工程质量不达标分项工程造价双倍的违约金 580,000 元、工程逾期违约金 78,572.72 元及上述款项相应利息，赔偿原告酒店经营损失 1,350,000 元	一审审理过程中
7	德才装饰	青岛国际服装城置业投资有限公司	青岛市中级人民法院	就 2014 年的青岛国际服装城幕墙安装工程项目，请求依法判令解除原被告双方签订的《建设工程施工合同》，被告支付原告工程款及逾期付款的利息损失共计 50,265,232.3 元，并依法判令原告对涉案工程享有建设工程优先受偿权	判决结果为：原告与被告签订的《建设工程施工合同》于 2020 年 11 月 7 日解除，被告向德才装饰支付工程款 43,206,802.92 元及逾期付款利息 7,058,429.38 元，德才装饰对其已完工工程的折价或拍卖价款在上述判决确定的工程款范围内享有优先受偿权。目前正在执行过程中。
8	青岛衍宏伟装饰材料有限公司	德才装饰、任亮	青岛市市北区人民法院	请求判令被告向原告支付装饰材料款 985,312.5 元及逾期付款利息	一审审理过程中
9	青岛中建联合	青岛佳龙腾置业有限公司（以下简称“佳龙腾置业”）	平度市人民法院	就 2012 年的龙腾天下城 B 区 7#、8#、9#、10#商住楼及地下车库工程，本诉诉讼请求判令佳龙腾置业支付工程款、返还履约保证金、支付逾期付款利息共计 19,174,795.78 元；反诉诉讼请求判令中建联合立即办理工程竣工验收备案手续，支付违约金、经济损失共计 16,050,000 元	佳龙腾置业给付原告中建联合工程款、履约保证金共计 16,518,580.05 元并支付所欠工程款的利息，中建联合付给被告佳龙腾置业罚款及维修费、赔偿被告佳龙腾置业因工期延误造成的经济损失共计 4,069,500 元。

序号	原告/反诉被告/上诉人	被告/反诉原告/被上诉人	审理机构	主要诉讼请求	诉讼进展
10	青岛东惠通建设工程有限公司	青岛中建联合、青岛华鹏工程咨询集团有限公司（以下简称“华鹏工程”）、青岛市市北区城市管理局	青岛市市北区人民法院	就 2013 年的青岛错埠岭一小区综合整治工程（追加既有建筑节能改造和供热计量改造内容），请求判令被告支付工程款及利息共计 15,293,301.54 元	一审判决结果为：原告与中建联合签订的《分包合同》无效，中建联合支付原告工程款 13,353,892.62 元及相应利息，华鹏工程在 9,607,015.49 元范围内对中建联合欠付款项承担连带责任。目前中建联合已上诉，请求撤销原审判决，发回重审或者改判。目前处于二审审理过程中。
11	黄岛区聚鑫汇五金店	青岛中建联合	青岛市崂山区人民法院	就海尔信息谷项目中原被告签订的购销合同，分别请求判令被告向原告支付货款 1,059,083.23 元，并支付利息	一审审理过程中
12	孟雨洁	青岛中建联合	邹平市人民法院	原告以中建联合欠付供应商黄岛区聚鑫汇五金店、青岛鲁青铭辉建材有限公司货款，且原告与上述供应商签订《债权转让合同》为由，请求判令被告支付原告欠款本金 1,463,818.32 元及相应利息	一审审理过程中
13	芜湖铁锚商贸有限公司	青岛中建联合	青岛市崂山区人民法院	请求判令被告立即支付给原告货款 1,134,183.40 元及相应利息、违约金	一审审理过程中
14	青海明基建筑劳务有限责任公司	青岛中建联合、西宁新华联童梦乐园有限公司	青海省西宁市中级人民法院	请求判令被告向原告支付工程款、总包服务费、利息合计 20,901,944.33 元	一审审理过程中

经核查上述诉讼、仲裁案件相关情况并依据《审计报告》，上述未了结的重大诉讼中，发行人及其子公司作为原告的建设工程施工合同纠纷主要系因其对方未按时支付工程款所致，发行人已根据该项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；发行人作为被告方的案件，所涉金额所占发行人的资产及营业收入比例较小，其诉讼结果不会对发行人的生产经营产生重大不利影响，不会影响发行人的持续经营能力。

同时，根据发行人的说明，其已采取必要措施，积极应对相关诉讼事宜，并将采取包括加强业务流程管理控制、提高项目人员风险意识培训等内部控制措施，降低未来工程施工出现纠纷的风险。

截至本招股意向书签署日，公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的诉讼或仲裁事项。

截至本招股意向书签署日，公司不存在发行人控股股东、实际控制人、控股子公司作为一方当事人的重大诉讼或仲裁的情况。

截至本招股意向书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员均未有作为一方当事人的重大诉讼或仲裁的情况，未曾有受到刑事诉讼的情况。

## 五、其他需要说明的事项

2016年12月21日，青岛国际服装城置业投资有限公司与德才装饰签订《关于青岛国际服装城验收前各事项的会议纪要》：针对青岛国际服装城置业投资有限公司欠付发行人工程款，双方约定可根据实际情况单独或同时适用“以房抵债”或“乙方行使优先受偿权”两种方案。其中，以房抵债的具体操作方式为：青岛国际服装城置业投资有限公司以房屋抵顶德才装饰的工程款，配合发行人就抵顶房源签署商品房销售合同并完成网签。青岛国际服装城置业投资有限公司应在约定的时间内继续向发行人支付工程款，实际支付款项后，由青岛国际服装城置业投资有限公司负责协调房管部门逐套解除对应价值的房屋网签手续，发行人予以配合，如青岛国际服装城置业投资有限公司未在约定时间内支付发行人工程款，发行人有权要求青岛国际服装城置业投资有限公司履行商品房买卖合同、向发

行人交付房屋、办理房屋产权登记。

针对上述抵房情形，德才装饰已与青岛国际服装城置业投资有限公司签订了37份《青岛市商品房预售合同》，建筑面积总共1,649.46平方米，合同总金额为2,787.48万元。

上述房产尚未实际交付使用，发行人未来将根据青岛国际服装城置业投资有限公司支付工程款的情况，决定相应后续安排。目前，发行人已根据公司坏账政策对青岛国际服装城置业投资有限公司的应收账款计提坏账准备。

## 第六节 本次发行各方当事人及发行时间安排

### 一、本次发行各方当事人情况

名称	住所	联系电话	传真	经办人或 联系人
德才装饰股份有限公司	青岛市市南区香港中路169号	0532-68066976	0532-68066976	王文静
光大证券股份有限公司	上海市新闻路1508号	021-52523164	021-52523164	李建
上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区银城中路501号上海中心11、12层	0532-55762019	0532-55769155	王蕊
和信会计师事务所（特殊普通合伙）	济南市历下区文化东路59号盐业大厦7层	0532-85796516	0532-85796516	王伦刚
山东汇德会计师事务所有限公司	青岛市市南区东海西路39号26、27层	0532-85796516	0532-85796516	王伦刚
北京中天华资产评估有限责任公司	北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1单元1303室	0531-87063675	0531-87033690	薛秀荣
中国证券登记结算有限责任公司上海分公司	上海市浦东新区杨高南路188号	021-58708888	021-58899400	-
上海证券交易所	上海市浦东南路528号	021-68808888	021-68804868	-

### 二、本次发行上市有关的重要日期

1	询价推介时间:	2021年6月18日
2	定价公告刊登日期:	2021年6月23日
3	申购日期:	2021年6月24日
4	缴款日期:	2021年6月28日
5	预计股票上市日期:	本次股票发行结束后将尽快安排在上海证券交易所上市

## 第七节 备查文件

招股意向书全文、备查文件可到发行人及保荐人（主承销商）的法定住所查阅。查阅时间：每周一至周五上午9：30~11:30；下午14：30~17:00。

招股意向书全文、备查文件也可以通过上海证券交易所网站查询。上海证券交易所网址：<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《德才装饰股份有限公司首次公开发行股票招股意向书摘要》之盖章页）

