



深圳市建艺装饰集团股份有限公司

SHENZHEN JIANYI DECORATION GROUP CO., LTD.

(深圳市福田区振兴路建艺大厦 19 层东)

首次公开发行股票招股意向书摘要

保荐人（主承销商）



长城证券股份有限公司

GREAT WALL SECURITIES CO., LTD.

(深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层)

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。招股意向书同时刊载于 www.cninfo.com.cn 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。

公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明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说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所作的任何决定或意见，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，下列简称和术语具有如下含义：

一般名词		
本公司、公司、发行人、建艺装饰	指	深圳市建艺装饰集团股份有限公司
建艺装饰有限	指	深圳市建艺装饰集团有限公司，本公司前身，1993 年 1 月 3 日成立时的名称为“深圳市建艺装饰设计工程公司”，2004 年 5 月 31 日更名为“深圳市建艺装饰设计工程有限公司”，2010 年 8 月 26 日更名为“深圳市建艺装饰集团有限公司”
领航投资	指	深圳市领航成长创业投资有限公司，本公司发起人股东之一
水源投资	指	深圳市水源投资有限公司，本公司发起人股东之一
佛山凯鼎	指	佛山市凯鼎长盛创业投资企业（有限合伙）
建艺仕	指	深圳市建艺仕投资管理中心（有限合伙）
建艺人	指	深圳市建艺人投资管理中心（有限合伙）
建艺材料	指	指深圳市建艺建筑材料有限公司，本公司之全资子公司
建艺科技	指	指广东建艺科技有限公司，本公司之全资子公司
江苏建艺	指	江苏建艺节能科技有限公司，本公司之控股子公司，已注销
宁夏建艺	指	宁夏建艺矿业有限公司，本公司之控股子公司
富山厚土	指	深圳市富山厚土建材有限公司，本公司之控股子公司
恒大地产集团	指	恒大地产集团有限公司及其下属子公司
苏宁集团	指	苏宁云商集团有限公司及其下属子公司
华润集团	指	华润（集团）有限公司及其下属子公司
万达集团	指	大连万达集团股份有限公司及其下属子公司
佳兆业集团	指	佳兆业集团控股有限公司及其下属子公司
金地集团	指	金地（集团）股份有限公司及其下属子公司
中国银行	指	中国银行股份有限公司
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
兴业银行	指	兴业银行股份有限公司
招商银行	指	招商银行股份有限公司

住房和城乡建设部、建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，是 2008 年中央“大部制”改革背景下新成立的中央部委，是我国负责建设行政管理的国务院组成部门。其前身为建设部，设立于 1988 年 3 月 28 日。本招股意向书摘要中按照不同时间段，对该主管部委分别采用“住房和城乡建设部”和“建设部”两个不同的称谓
保荐人、保荐机构、主承销商、长城证券	指	长城证券股份有限公司
瑞华、发行人会计师	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）。2013 年 5 月，“中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）”与“国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）”合并成立了“瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）”
国浩、发行人律师	指	国浩律师（深圳）事务所
元	指	人民币元
《公司法》	指	2013 年 12 月 28 日中华人民共和国第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议修正，自 2014 年 3 月 1 日施行的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	2013 年 6 月 29 日中华人民共和国第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 3 次会议二次修正的《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司章程》	指	本公司现行《公司章程》
《公司章程（草案）》	指	经 2014 年度股东大会通过的《深圳市建艺装饰集团股份有限公司章程（草案）》
最近三年一期、报告期	指	2012 年、2013 年、2014 年、2015 年 1-9 月，即 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日
最近一年	指	2014 年，即 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日
最近一期	指	2015 年 1-9 月，即 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日
社会公众股、A 股	指	本公司向社会公开发行的面值为 1 元的人民币普通股
本次发行	指	本次向社会公众发行不超过 2,030 万股 A 股的行为
上市	指	本次公开发行的股票在深圳证券交易所挂牌交易的行为
专有名词		
公共建筑	指	公共建筑包含办公建筑（包括写字楼、政府部门办公室等），商业建筑（如商场、金融建筑等），旅游建筑（如旅馆饭店、娱乐场所等），科教文卫建筑（包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等），通信建筑（如邮电、通讯、广播用房）以及交通运输类建筑（如机场、车站建筑、桥梁等）
住宅精装修	指	房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，厨房与卫生间的基本设备全部安装完成

部品、部件	指	建筑装饰工程中的各种组合件、零部件的总称，包括木制品、石材等
GRG	指	英文全称为 GlassFiber Reinforced Gypsum，中文为玻璃纤维加强石膏板，是一种特殊改良纤维石膏装饰材料
招投标	指	招标和投标是指交易活动中的两个主要步骤。所谓招标是指招标人对货物、工程和服务事先公布采购的条件和要求，邀请投标人参加投标，招标人按照规定的程序确定中标人的行为。招标分为公开招标和邀请招标。所谓投标是指投标人按照招标人提出的要求和条件，参加投标竞争的行为
鲁班奖	指	建筑工程鲁班奖，由住房和城乡建设部及中国建筑业协会颁发，是我国建筑行业工程质量的最高荣誉奖。建筑装饰企业因其业务特点，一般只能作为主要参建单位参与鲁班奖的评选，本招股意向书摘要中涉及的鲁班奖指公司参建装饰装修部分的工程项目获得的鲁班奖

注：本招股意向书摘要若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 重大事项提示

一、股份流通限制及自愿锁定承诺

本公司控股股东和实际控制人刘海云承诺：本人持有的发行人股份自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理本次发行前直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。本人所持有的股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价；发行人上市后 6 个月内如股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。股份锁定期满后两年内，本人减持的股份数不超过期满前直接持有的股份数的 10%，且减持的价格不低于公司股票发行价。本人减持股票时将严格遵守证券交易所的相关规定，并将提前三个交易日通知公司予以公告。上述承诺不因本人控股股东、实际控制人地位的变化而终止。本人若违反上述承诺减持股票的，因上述减持行为所得的收益归上市公司所有。

本公司股东刘珊、刘庆云、颜健昌、颜如珍、李淼泉、颜如玉承诺：自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前其直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

本公司股东孙昀、陈景辉、郭杰、张杰、田力、温良茂、黄荣、牛承峰、韩钰、张远松、王自友、高江峰、许刚、高国友、杨广生、郑启春、赵昱、刘国平、李建荣、涂国发、许凯华、谢新青、阮民诗、樊华、深圳市建艺仕投资管理中心（有限合伙）、深圳市建艺人投资管理中心（有限合伙）、田锁占、徐浩然、朱蓉辉、徐牧、刘安玉、曾镇江、肖惊、林娟、刘丽霞、唐正东、李永奇、李相成、赖德建、阎永平、张蕾、崔晓路、马立雄、深圳市领航成长创业投资有限公司、深圳市水源投资有限公司承诺：自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本次发行前其直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

本公司股东佛山市凯鼎长盛创业投资企业（有限合伙）、鼎信博成创业投资有限公司、北京中技富坤创业投资中心（有限合伙）、吴江富坤赢通长三角科技创业投资中心（有限合伙）、湖南富坤文化传媒投资中心（有限合伙）、深圳市德同富坤创业投资合伙企业（有限合伙）承诺：自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或委托他人管理其直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

本公司董事、监事、高级管理人员刘海云、颜如珍、孙昀、刘珊、陈景辉、杨广生、刘国平、田力、温良茂、刘庆云除分别遵守上述承诺外，还承诺：在担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让公司股份不超过本人所持有股份总数的 25%；在离职后半年内不转让本人所持有的公司股份；申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售公司的股票数量占本人所持有股份总数的比例不超过 50%。本人所持有的股票在锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于发行价；发行人上市后 6 个月内如股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价，本人持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。上述承诺不因本人职务变更、离职等因素的影响而终止。本人若违反上述承诺减持股票的，因上述减持行为所得的收益归上市公司所有。

二、关于公司上市后三年内股价稳定的预案

经公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过，公司上市后三年内股价稳定的预案如下：

（一）启动股价稳定措施的条件

本公司首次公开发行并上市之日起三年内，如连续 20 个交易日公司股票收盘价低于上一个会计年度末经审计的每股净资产时，公司将启动股价稳定措施（若公司股价因派发红利、送股、转增股本等原因进行除权、除息处理的，则上述股票收盘价将根据相关规定进行相应调整，以下同）。

（二）股价稳定措施的启动程序

自股价稳定措施启动条件成就之日起，公司董事会应在 5 个工作日内召开董事会会议并通知稳定措施相关履行义务人，公司将在股东大会决议后或根据股东大会的授权在董事会决议后公告具体的实施方案。相关义务人应按照股东大会或董事会通过的的具体实施方案及承诺的方式积极实施股价稳定措施。

（三）股价稳定的义务人及具体措施

本公司、公司控股股东、实际控制人、董事（本项中独立董事除外）、高级管理人员为公司稳定股价措施履行的义务人。控股股东和实际控制人为股价稳定第一顺位义务人，公司为第二顺位义务人，董事和高级管理人员为第三顺位义务人。控股股东、实际控制人增持到承诺的最大金额后，公司股价仍未达到停止股价稳定方案条件的，则由公司实施回购；公司增持到最大回购金额后，公司股价仍未达到停止股价稳定方案的条件的，则由董事、高级管理人员承担增持义务。若上述义务人履行完毕各自义务后仍未达到停止条件，则重新启动股价稳定预案。

根据控股股东、实际控制人的承诺，当股价稳定措施启动条件成就时，其将在股东大会或董事会公告具体实施方案之日起 30 日内（根据规定如不能增持时，则时间相应顺延），以不低于 1,000 万元且不超过 3,000 万元的自有资金在二级市场增持流通股股份，回购价格由股东大会或董事会通过的实施方案确定。

当触发股价稳定措施的启动条件时，且第一顺位义务人履行完毕其股价稳定义务后仍未达到停止条件的，公司将根据股东大会或董事会确定的实施方案启动股份回购。回购股份的方式为集中竞价交易方式、要约方式或证券监督管理部门认可的其他方式，回购价格由股东大会或董事会通过的实施方案确定。公司每十二个月内回购资金不超过最近一期末可动用流动资金的 20%。

根据公司董事、高级管理人员分别出具的承诺，当股价稳定第一顺位、第二顺位义务人履行完毕其义务后仍未达到停止条件时，其将立即按照股东大会或董事会确定的方案（根据规定如不能增持时，则时间相应顺延），以不高于股价稳

定措施启动条件成就时上一年度从公司领取的薪酬及津贴在二级市场增持流通股份，增持价格由股东大会或董事会通过的实施方案确定。

（四）停止股价稳定措施的条件

如启动股价稳定措施时点至股价稳定措施尚未正式实施前或股价稳定措施实施后，某日收盘价高于上一会计年度经审计的每股净资产时，则停止实施本阶段股价稳定方案。

（五）约束机制

在启动股价稳定措施的前提条件满足时，如公司未采取上述稳定股价的具体措施，公司将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。

控股股东、实际控制人如未履行或未能按照要求履行其稳定股价的义务，公司将督促其在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。公司将根据其承诺扣发应向其分配的红利以及薪酬和津贴直至其按照要求履行相应义务。

董事、高级管理人员如未履行或未能按照要求履行其稳定股价的义务，公司将督促其本人在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未采取上述稳定股价措施的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，同时停发其 12 个月的薪酬及津贴。

（六）其他事项

对于本次发行后新聘任的董事、高级管理人员，公司将在聘任合同中明确上述承诺并要求其履行。

实施股价稳定措施应保证公司的股权分布符合上市条件，维护上市公司地位不受影响。

三、关于因信息披露重大违规回购新股、赔偿损失承诺及相应约束措施

（一）发行人关于因信息披露重大违规回购新股、赔偿损失承诺及相应约束措施

经 2014 年第一次临时股东大会审议通过，公司承诺：“如果本公司首次公开发行股票招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，本公司将依法回购首次公开发行的全部新股。公司将在中国证监会认定有关违法事实的当日进行公告，并在 5 个交易日内根据相关法律、法规及公司章程的规定召开董事会并发出召开临时股东大会通知，在股东大会审议通过并经相关主管部门批准后启动股份回购措施。公司承诺股份回购价格为不低于首次公开发行股票的发价价格。公司上市后若发生除权除息事项的，上述回购价格及回购股份数量将做相应调整。

如果本公司首次公开发行股票招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。公司将在该等违法事实被有权机关认定后，本着切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，采取各种有效方式，积极赔偿投资者由此遭受的直接经济损失。

若本公司违反上述承诺，则将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开就未履行上述赔偿措施向股东和社会公众投资者道歉，并按有权机关认定的实际损失向投资者进行赔偿。”

（二）发行人控股股东、实际控制人关于因信息披露重大违规回购股份、赔偿损失承诺及相应约束措施

公司控股股东、实际控制人刘海云承诺：“如果公司首次公开发行股票招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在该项事实经有权机关生效法律文件确认后 30 日内，本人将依法购回首次公开发行时转让的限售股份。股份回购价格不低

于首次公开发行股票的发行人价格（上市后发生除权除息事项的，上述回购价格及回购股份数量将做相应调整）。

如果发行人首次公开发行股票并上市招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

上述承诺不因本人控股股东、实际控制人地位的变化，或职务变更、离职等因素影响而终止。”

（三）发行人董事、监事、高级管理人员关于因信息披露重大违规赔偿损失承诺及相应约束措施

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺：“若公司首次公开发行股票招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依法赔偿投资者损失。

上述承诺不因本人职务变更、离职等因素影响而终止。”

四、相关中介机构因信息披露重大违规赔偿损失的承诺

就本次发行事宜，各中介机构向投资者作出如下承诺：

长城证券有限责任公司（现更名为“长城证券股份有限公司”）承诺：因本公司为深圳市建艺装饰集团股份有限公司首次公开发行制作、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，本公司将依法赔偿投资者损失。

长城证券股份有限公司承诺：因本公司为深圳市建艺装饰集团股份有限公司首次公开发行制作、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，本公司将先行赔偿投资者损失。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）承诺：如果因我们出具财务报表审计报告、内部控制鉴证报告以及非经常性损益的专项审核报告的执业行为存在过错，违反了法律法规、中国注册会计师协会依法拟定并经国务院财政部门批准后施行的执业准则和规则以及诚信公允的原则，从而导致上述文件中存在虚假记载、误

导性陈述或者重大遗漏，并由此给基于对该等文件的合理信赖而将其用于深圳市建艺装饰集团股份有限公司股票投资决策的投资者造成损失的，我们将依照相关法律法规的规定对该等投资者承担相应的民事赔偿责任。

国浩律师（深圳）事务所承诺：因本所为深圳市建艺装饰集团股份有限公司首次公开发行制作、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，本所将依法赔偿投资者损失。

五、本次发行前持股 5%以上股东的持股意向及减持意向

本次发行前持股 5%以上的股东为刘海云、孙昀、阎永平，其持股意向及减持意向如下：

公司控股股东、实际控制人刘海云承诺：股份锁定期满后两年内，本人减持的股份数不超过期满前直接持有的股份数的 10%，且减持的价格不低于公司股票发行价。本人减持股票时将严格遵守证券交易所的相关规定，并将提前三个交易日通知公司予以公告。本人若违反上述承诺减持股票的，因上述减持行为所得的收益归公司所有。

公司股东孙昀承诺：在股份锁定期满后两年内，本人减持的价格不低于公司股票发行价。本人减持股票时将严格遵守证券交易所的相关规定，并将提前三个交易日通知公司予以公告。本人若违反上述承诺减持股票的，因上述减持行为所得的收益归公司所有。

公司股东阎永平承诺：本人将根据财务状况和资金需求情况，在限售期满后一年内，减持股份的数量不超过公司上市前本人已持有股份数的 70%；在限售期满后两年内，减持股份的数量合计不超过公司上市前本人已持有股份数的 95%。上述股份减持的价格不低于股票发行价格（如遇股票除权除息，则按照规定做相应处理）。本人将严格遵守证券交易所的相关规定减持股票，并将提前三个交易日通知公司予以公告。若本人未按照上述承诺履行，上述股份转让所得的收益归公司所有，本人将在 3 个工作日内将上述股份转让的收益支付到公司指定的账户。

六、本次发行前滚存未分配利润的处理

经本公司于 2014 年 4 月 14 日召开的 2014 年第一次临时股东大会审议通过，本次发行前滚存的未分配利润在公司首次公开发行股票并上市后由新老股东共同享有。截至 2015 年 9 月 30 日，本公司母公司报表口径未分配利润为 25,526.24 万元。

七、本次发行上市后的股利分配政策

2014 年 4 月 14 日，本公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修订<公司章程（草案）>的议案》，对公司上市后的股利分配政策进行了修订。根据修订后的《公司章程（草案）》第一百五十六条，本公司发行上市后的利润分配政策如下：

“（一）利润分配的原则和形式

公司遵循重视对投资者的合理回报并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展的原则，采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。公司优先采用现金分红的利润分配方式。

（二）现金分红的条件

公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

- 1、公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；
- 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、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司在一年内购买资产、对外投资、进行固定资产投资等交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计净资产的 10%或者总资产 30%以上的事项，同时存在账面值和评估值的，以高者为准。

（三）现金分红的比例及时间

在满足现金分红条件的情况下，公司采取现金方式分配股利。公司应保持利润分配政策的连续性与稳定性，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%。

公司董事会可以根据公司的资金状况提议公司进行中期现金分配。

（四）股票股利分配的条件

公司可以根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，并结合公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，在保证最低现金分红比例和公司股本规模合理的前提下，公司可以采用股票股利方式进行利润分配。

（五）利润分配的决策程序和机制

公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟订。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配预案发表独立意见。分配预案经董事会及监事会审议通过，方可提交股东大会审议。

股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分配预案应由出席股东大会的股东或股东代表以所持二分之一以上的表决权通过。

（六）利润分配政策调整的条件、决策程序和机制

公司根据生产经营情况、投资规划、现金流状况及公司发展所处的阶段，认为既有的利润分配政策对公司发展可能造成不利影响或因不可抗力对公司生产经营造成重大影响的，可以调整利润分配政策。调整利润分配政策应以保护股东权益为出发点，调整后的利润分配政策不违反相关法律法规、规范性文件及本章程的规定。

有关调整现金分配政策的议案，应由董事会、监事会审议通过，独立董事发表独立意见，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。公司同时应当提供网络投票方式以方便中小股东参与股东大会表决。

（七）有关利润分配的信息披露

1、公司应在定期报告中披露利润分配方案的制定及执行情况。

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

（1）是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；

（2）分红标准和比例是否明确和清晰；

（3）相关的决策程序和机制是否完备；

（4）独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；

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

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

3、公司当年符合现金分红条件，董事会未作出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露原因，还应说明未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见，同时在召开股东大会时，公司应当提供网络投票等方式以方便中小股东参与股东大会表决。

（八）监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督，并应对年度内盈利但未提出利润分配的预案，就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。

（九）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

此外，本公司制定了《深圳市建艺装饰集团股份有限公司上市后股东分红回报规划》，公司上市后每年以现金方式分配的利润应当不少于当年实现的可分配利润的百分之十。公司每三年重新制定股东分红回报规划，重新制定的分红比例不低于《公司章程（草案）》规定的分红比例。

八、本次募集资金到位后即期回报被摊薄的相关情况

公司预计首次公开发行股票募集资金到位后，当年（2016 年）基本每股收益或稀释每股收益将低于上一年度（2015 年），从而导致公司即期回报被摊薄。

公司的董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。根据中国证监会相关规定对公司填补回报措施能够得到切实履行作出承诺：

- 1、承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不会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、承诺不会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订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。
- 5、承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

九、审计截止日后的主要经营状况

（一）会计师对公司 2015 年财务报表的审阅意见

瑞华对本公司财务报表，包括2015年12月31日的合并及母公司资产负债表，2015年的合并及母公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注进行审阅，出具了瑞华阅字【2016】48320001号《审阅报告》，审阅意见如下：瑞华按照《中国注册会计师审阅准则第2101号—财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求瑞华计划和实施审阅工作，以对上述财务报表是否不存在重

大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。瑞华没有实施审计，因而不发表审计意见。根据瑞华的审阅，瑞华没有注意到任何事项使瑞华相信上述财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映建艺装饰2015年12月31日的财务状况、2015年的经营成果和现金流量。

（二）2015 年主要资产、负债及经营变动情况

2015年12月31日，公司流动资产和非流动资产占总资产比例分别为93.63%和6.37%，与上年末相比总体结构较为稳定。应收账款较2014年12月31日增加22,068.61万元，主要是公司业务开展期间进入结算期和质保期的项目增加所致。

2015年12月31日，公司的负债全部为流动负债，与上年末相比总体结构较为稳定。公司负债余额增加26,881.20万元，增幅为29.38%，主要为公司银行借款余额变动所致。

2015年，公司实现营业收入185,346.83万元，同比增加2.42%；净利润7,821.89万元，同比减少8.92%；经营业绩与2014年同期相比基本保持稳定。公司总体经营状况良好，与同行业上市公司发展趋势基本持平；公司各工程项目按合同计划有序施工，经营模式未发生重大变化，未出现影响公司正常经营的其他重大不利因素。

本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员已认真审阅了本公司2015年财务报表，保证该等财务报表所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性及完整性承担个别及连带责任。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人已认真审阅了本公司2015年财务报表，保证该等财务报表的真实、准确、完整。

（三）2016 年第 1 季度经营情况预计

2016年第1季度，公司预计经营模式不会发生重大变化，预计净利润同比变动区间约为-15%至8%。

十、特别提醒投资者注意以下风险因素

（一）宏观经济波动及房地产行业调控政策变化的风险

1、宏观经济周期性波动的风险

宏观经济的周期性波动对本公司所处的建筑装饰业影响明显。2012年至2014年，我国GDP增长速度分别为7.7%、7.7%、7.4%，增速有所放缓，国内经济下行压力较大。如果未来国际金融危机、国内宏观调控等诸多因素导致国内经济出现大幅波动，则可能导致建筑装饰的整体市场需求大幅下滑。

报告期各期，本公司公共建筑装饰业务收入占比分别为71.84%、64.28%、55.84%、61.02%。若未来我国GDP增速继续放缓，全社会固定资产投资增速持续下降甚至出现负增长，政府持续停建楼堂馆所，将可能对本公司公共建筑装饰业务的发展产生重大不利影响。

2、房地产行业调控政策变化的风险

近年来，国务院及有关部委、各地方政府先后出台了一系列房地产调控政策。2013年2月，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（简称“新国五条”），要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度。

报告期各期，本公司住宅精装修业务收入占比分别为26.61%、34.64%、43.09%、38.19%。本公司住宅精装修业务的客户主要是大型房地产开发企业，国家对房地产行业的调控政策可能对本公司住宅精装修业务的经营业绩产生不利影响。

（二）应收账款余额持续增加及其对公司财务状况影响的风险

2012年至2014年，公司应收账款余额从44,416.84万元增加至89,865.40万元，应收账款坏账准备从2,730.78万元增加至8,157.97万元，应收账款周转率从4.33次下降至2.34次；经营活动现金流量净额分别为5,278.82万元、-17,049.30万元、-10,654.81万元。2015年9月末，公司应收账款余额为113,684.93万元，

应收账款坏账准备为 11,334.25 万元，应收账款年化周转率为 1.80 次；2015 年 1-9 月，经营活动现金流量净额为-25,465.01 万元。如果未来应收账款随着营业收入持续增长，且进入决算阶段、质保金阶段应收账款多于新开工项目应收账款，公司应收账款坏账准备金额将可能继续增加，应收账款周转率可能继续下降；增加的资产减值损失会减少当期净利润；销售商品、提供劳务收到的现金、经营活动现金流量净额可能会减少。

（三）应收账款回收风险

报告期各期末，本公司应收账款净额分别为 41,686.06 万元、59,587.56 万元、81,707.42 万元、102,350.69 万元，占同期期末总资产的比例分别为 50.74%、47.53%、57.44%、62.31%。如果未来国内宏观经济环境发生不利变化，导致客户财务状况恶化，应收账款的回收难度加大，本公司的生产经营将会受到较大的负面影响。

（四）应收账款周转率大幅下降的风险

2012 年至 2014 年，本公司应收账款周转率分别为 4.33 次、3.14 次、2.34 次，呈下降趋势。报告期内，公司受行业结算政策特点影响，应收账款增量占同期营业收入增量达 148.32%，应收账款增长速度高于同期营业收入增长，使得公司应收账款周转率大幅下降。2015 年 1-9 月，公司应收账款年化周转率为 1.80 次。随着公司业务规模的持续扩张，公司应收账款周转率可能进一步下降。

（五）对主要客户依赖的风险

报告期内，本公司前五大客户营业收入占比分别为 48.86%、46.05%、54.60%、56.41%，客户集中度较高。报告期各期，本公司的第一大客户均系恒大地产集团，来自恒大地产集团的营业收入分别为 30,173.84 万元、52,060.30 万元、80,246.11 万元、61,743.08 万元，占营业总收入的比例分别为 19.60%、30.47%、44.34%、44.99%。如果本公司主要客户的经营情况发生重大不利变化，将对公司的经营业绩产生较大负面影响。

（六）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 5,278.82 万元、-17,049.30 万元、-10,654.81 万元、-25,465.01 万元，呈现较大的波动性。随着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。

为全面了解公司面临的各项风险，本公司提醒投资者认真阅读本招股意向书摘要“第五节 风险因素和其他重要事项”的全部内容。

第二节 本次发行概况

序号	项目	基本情况
1	股票种类	人民币普通股（A股）
2	每股面值	1.00 元
3	发行股数	本次公开发行新股不超过 2,030 万股，占发行后总股本的 25.00%，最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。公司股东不公开发售股份
4	每股发行价格	【】 元
5	发行市盈率	【】 倍（按发行价格除以发行后每股收益计算）
6	发行后每股收益	【】 元（按发行前一年经审计的扣除非经常性损益前后归属于母公司股东的净利润孰低除以发行后总股本计算）
7	发行前每股净资产	9.22 元（按经审计的截至 2015 年 9 月 30 日归属于母公司股东的净资产除以发行前总股本计算）
8	发行后每股净资产	【】 元（按本次发行后归属于母公司的净资产除以发行后总股本计算）
9	发行后市净率	【】 倍（按发行价格除以发行后每股净资产计算）
10	发行方式	采用网下向询价对象配售和网上资金申购定价发行相结合的方式或中国证监会核准的其他方式
11	发行对象	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人和机构投资者（中华人民共和国法律或法规禁止者除外）或中国证监会规定的其他对象
12	承销方式	余额包销
13	募集资金总额	【】 万元
14	募集资金净额	【】 万元
15	发行费用概算	3,970.47 万元，其中承销费 2,515.47 万元；保荐费 300 万元；审计费 465 万元；律师费 100 万元；本次发行相关的信息披露费用 400 万元；本次发行手续费及印刷费用 190 万元

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称	深圳市建艺装饰集团股份有限公司
英文名称	SHENZHEN JIANYI DECORATION GROUP CO.,LTD.
注册资本	6,090 万元
法定代表人	刘海云
有限公司成立日期	1994 年 1 月 3 日
整体变更为股份公司日期	2012 年 7 月 19 日
住所	深圳市福田区振兴路建艺大厦 19 层东
邮编	518031
联系电话	0755-8378 6867
传真号码	0755-8378 6093
公司网址	www.jyzs.com.cn
电子信箱	investjy@jyzs.com.cn
经营范围	室内外装饰工程设计与施工；建筑幕墙工程设计与施工；智能化工程施工；机电安装工程施工；防腐保温工程施工；钢结构工程施工；建筑材料、灯具、卫生洁具、家私的购销；园林技术开发；园林设计、园林绿化（凭资质证书经营）

二、发行人的历史沿革及改制重组情况

（一）设立方式

2012 年 6 月 13 日，建艺装饰有限召开股东会，审议通过建艺装饰有限按原账面净资产折股整体变更为股份有限公司；以截至 2012 年 4 月 30 日经审计的扣除 8,773,174.95 元专项储备后的母公司净资产 176,563,439.85 元，按 1: 0.3172 比例折股 56,000,000 股，余下 120,563,439.85 元作为股本溢价计入资本公积。

本公司于 2012 年 7 月 19 日在深圳市市场监督管理局完成工商变更登记，取得注册号为 440301103265023 的《企业法人营业执照》，注册资本为 5,600 万元。

（二）发起人及投入的资产内容

本公司整体变更为股份公司时，各发起人的持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	刘海云	3,672.50	65.58
2	阎永平	308.00	5.50
3	海滨	280.00	5.00
4	刘珊	200.00	3.57
5	田锁占	160.00	2.86
6	张蕾	112.00	2.00
7	崔晓路	100.00	1.79
8	孙昀	100.00	1.79
9	领航投资	78.40	1.40
10	马立雄	50.00	0.89
11	陈景辉	50.00	0.89
12	郭杰	45.00	0.80
13	曾镇江	35.00	0.63
14	水源投资	33.60	0.60
15	刘庆云	30.00	0.54
16	张杰	30.00	0.54
17	徐曙光	27.50	0.49
18	田力	25.00	0.45
19	颜健昌	25.00	0.45
20	温良茂	25.00	0.45
21	牛承峰	20.00	0.36
22	肖惊	20.00	0.36
23	黄荣	20.00	0.36
24	韩钰	20.00	0.36
25	张远松	15.00	0.27
26	颜如珍	12.50	0.22
27	高江峰	12.00	0.21
28	王自友	12.00	0.21
29	许刚	10.00	0.18
30	林娟	5.00	0.09
31	李淼泉	5.00	0.09
32	高国友	5.00	0.09
33	杨广生	5.00	0.09
34	颜如玉	5.00	0.09
35	郑启春	5.00	0.09
36	赵昱	5.00	0.09
37	刘国平	4.50	0.08

38	许凯华	3.00	0.05
39	李永奇	3.00	0.05
40	涂国发	3.00	0.05
41	李建荣	3.00	0.05
42	刘丽霞	3.00	0.05
43	唐正东	3.00	0.05
44	谢新青	3.00	0.05
45	赖德建	3.00	0.05
46	李相成	3.00	0.05
47	阮民诗	2.50	0.04
48	樊华	2.50	0.04
合计		5,600.00	100.00

本公司由建艺装饰有限整体变更设立，承继了建艺装饰有限的全部资产和负债，拥有的资产主要为与从事建筑装饰业务相关的经营性资产。本公司主要从事建筑装饰施工及设计业务。

本公司拥有的主要资产与从事的主营业务在整体变更为股份公司前后没有发生重大变化。变更设立为股份公司后，本公司完整地承继了建艺装饰有限的全部资产，并依法办理了产权变更登记手续。

三、发行人的股本情况

（一）总股本、本次发行的股份、股份流通限制和锁定安排

1、发行人总股本、本次发行的股份

本次发行前公司总股本为 6,090 万股，本次拟向社会公开发行新股不超过 2,030 万股，占发行后总股本 8,120 万股的比例为 25.00%。公司股东不公开发售股份。

2、发行股份流通限制和锁定安排

发行股份流通限制和锁定安排，参见第一节“一、股份流动限制及自愿锁定承诺”。

（二）发起人及主要股东持股情况

1、公司设立时发起人持股情况

公司设立时发起人持股情况，参见本节“二、（二）发起人及投入的资产内容”。

2、前十名股东

序号	股东名称	持股数量（万股）	发行前比例（%）	发行后比例（%）
1	刘海云	3,672.50	60.30	45.23
2	孙昀	380.00	6.24	4.68
3	阎永平	308.00	5.06	3.79
4	刘珊	200.00	3.28	2.46
5	田锁占	160.00	2.63	1.97
6	张蕾	112.00	1.84	1.38
7	佛山凯鼎	105.00	1.72	1.29
8	崔晓路	100.00	1.64	1.23
9	领航投资	78.40	1.29	0.97
10	北京富坤	75.00	1.23	0.92
10	鼎信博成	75.00	1.23	0.92

3、前十名自然人股东

序号	股东名称	在公司任职情况
1	刘海云	董事长、总经理
2	孙昀	董事、副总经理、董事会秘书
3	阎永平	无
4	刘珊	董事
5	田锁占	原公司董事、副总经理、工会主席，现已退休
6	张蕾	无
7	崔晓路	无
8	陈景辉	监事会主席、工程管理中心总监、工会主席
9	马立雄	无
10	郭杰	设计研究院院长

（三）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东各自持股比例

本公司控股股东刘海云与颜如珍为夫妻关系，刘海云与刘珊为父女关系；刘

海云与刘庆云为兄弟关系，颜如珍与颜如玉为姐妹关系，颜如珍与颜健昌为姐弟关系，李淼泉与颜如玉为夫妻关系；徐牧与刘安玉为夫妻关系，朱蓉辉与徐浩然为母子关系，徐牧、刘安玉与徐浩然为祖孙关系。

刘海云直接、间接合计持有公司 60.35%的股份，颜如珍持有公司 0.21%的股份，刘珊持有公司 3.28%的股份；刘庆云持有公司 0.49%的股份，颜健昌持有公司 0.41%的股份，颜如玉持有公司 0.08%的股份，李淼泉持有公司 0.08%的股份；徐牧持有公司 0.08%的股份，刘安玉持有公司 0.04%的股份，朱蓉辉持有公司 0.16%的股份，徐浩然持有公司 0.16%的股份。

四、发行人的主营业务情况

（一）发行人的主营业务和主要产品

1、主营业务基本情况

本公司为综合性建筑装饰企业，主要为写字楼、政府机关、星级酒店、文教体卫建筑、交通基建建筑、住宅（面向地产商）等提供室内建筑装饰的施工及设计服务。

服务类别		具体内容
建筑装饰施工业务	公共建筑装饰施工	高端星级酒店、写字楼、政府机关、金融机构、文教体卫建筑、机场、地铁等装修工程的现场施工。
	面向地产商的住宅精装修施工	高档住宅精装修的现场施工。
建筑装饰设计业务		高端星级酒店、写字楼、政府行政机构、金融机构、机场地铁等装修工程和高档住宅精装修的设计业务。

2、主营业务收入构成

项目	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
一、装饰施工业务	136,168.60	99.21	179,028.72	98.93	169,013.58	98.91	151,602.70	98.45
其中：公共建筑装饰	83,750.81	61.02	101,051.25	55.84	109,830.18	64.28	110,627.50	71.84
住宅精装修	52,417.79	38.19	77,977.47	43.09	59,183.39	34.64	40,975.20	26.61
二、装饰设计业务	1,079.71	0.79	1,937.61	1.07	1,860.61	1.09	2,379.79	1.55
营业收入合计	137,248.32	100.00	180,966.33	100.00	170,874.19	100.00	153,982.50	100.00

从上表可以看出，报告期内公司主营业务收入保持快速增长，期间营业收入

为 153,982.50 万元、170,874.19 万元、180,966.33 万元，分别较上年增长 63.11%、10.97%、5.91%。2015 年 1-9 月，营业收入为 137,248.32 万元。本公司主营业务构成相对较为稳定，公共建筑装饰业务为公司的主要收入来源。

（二）公司业务模式

1、业务承接模式

（1）**公开招标模式：**首先由本公司营销管理中心和各分公司负责收集业务信息并联系业务，再由营销管理中心组织内部评审，通过评审再由成控评估中心编制投标书，参与工程投标。工程中标后由分管工程的副总经理和工程管理中心负责组建项目管理团队，落实项目实施。

（2）**邀请招标模式：**建设单位直接邀请本公司进行业务投标，公司按照建设单位的要求作出工程预算，确定工程造价，编制标书。建设单位主要是与本公司长期合作、并已建立战略或紧密合作关系的客户。另外，项目标准化程度较高住宅精装修项目也一般也采用邀请招标模式。

2、采购模式

（1）**自行采购模式：**石材、木饰木板、电器、油漆、铝板铝材、家具饰品、玻璃、陶瓷等需求量较大或金额较大的各类建筑材料，公司采购管理部按照优质优价原则，通过询价、比价、议价后挑选供应商进行采购，工程项目部对入库原材料进行验收。水泥、沙石、小五金配件等小额零星材料或属因地制宜材料，由公司下派的材料采购员进行采购。

（2）**甲供材料模式：**材料由甲方自行采购，公司负责相关材料设备的卸车、清点、验货、接收、场内转运、保管等一切后续工作。本公司与恒大地产集团合作的工程项目中，主要材料通常按照甲供材料模式进行采购，相关货款由恒大项目公司从项目进度款中代扣代付。

（3）**甲指乙供采购模式：**公司按照甲方指定的材料品牌、价格进行采购。实际结算时，甲方从项目进度款中代扣代付材料采购款，或者甲方将材料款支付给公司，由公司按照甲方确认的合同及送货清单将材料款支付给供应商。

3、项目管理模式

本公司采用项目经理负责制，由项目经理担任项目负责人。项目团队由工程管理中心负责组建，团队成员主要包括施工员、安全员、质检员、资料员、预算员等。整体工程经过监理单位和建设单位验收合格后，办理整体工程移交手续，进行竣工结算。

4、劳务分包

本公司承建工程的现场施工用工方式主要为劳务分包。由本公司负责工程施工的管理和监督，劳务公司按要求组织建筑工人实施施工工作。

公司与具备《建筑业企业资质证书》和《安全生产许可证》的深圳市建茂建筑工程劳务有限公司、深圳中建劳务有限公司建立了稳定的合作关系，双方签订了《建筑安装施工分包合同》和《安全生产协议书》，约定劳务分包的施工内容、工作期限、工作质量、合同价款、合同文件、材料设备机具供应、施工安全、价款结算支付等内容。

（三）行业竞争情况以及发行人在行业中的竞争地位

作为国内知名的综合性建筑装饰服务企业，本公司在品牌资质、行业经验积累、人才管理、设计能力以及业务覆盖范围等方面具有优势，连续多年入选“中国建筑装饰行业百强”¹。

1、品牌优势

本公司长期注重品牌的建设和维护，通过实施精品工程，提高工程质量，提升服务水平，品牌优势逐步凸显。本公司是“中国建筑装饰百强企业”、“中国建筑装饰三十年优秀装饰施工企业”、“中国建筑装饰设计机构五十强企业”、“广东省优秀企业”、“广东省服务业百强企业”、“深圳知名品牌企业”、“深圳百强企业”、“中国装饰行业诚信 AAA 企业”、“全国建设系统诚信 AAA 企业”，在行业内的知名度和影响力不断提高。

¹ 建筑装饰行业百强评选活动，是由中国建筑装饰行业协会每年组织开展，在业内认可度较高。

2、项目经验优势

本公司各类建筑项目经验丰富，承接的装饰工程遍布全国各地，项目类型覆盖范围广泛，包括政府机关建筑、写字楼等商业建筑、星级酒店、文教体卫等公共建筑、机场地铁等交通设施。其中“深圳市民中心东区”、“安徽逸景大酒店”获得“国家鲁班奖”；“人民大会堂湖北厅”、“湖南省委蓉园宾馆”、“深圳湾体育中心”、“陕西信息大厦”、“西安皇冠假日酒店”等项目均获得“全国建筑工程装饰奖”。

3、管理优势

（1）人才优势

经过多年的积累，特别是近几年的快速发展，本公司已培养和引进了各类管理人才和专业技术人才。目前本公司共有建筑装饰和建筑幕墙施工技术研发人员 81 人，设计人员 90 人；其中包括高级职称 25 人，中级职称 20 人，一级建造师 34 人，一级注册结构工程师 1 人，注册造价工程师 4 人，高级环境艺术设计师 3 人，环境艺术设计师 1 人，高级室内建筑师 15 人，为公司建筑装饰项目高质量、高水平、高效率的实施提供了人才保证。

（2）装饰工程管理优势

本公司具有丰富的现场施工管理经验，能承接不同类别（如星级酒店、写字楼、地铁机场、政府机关、文教体卫设施、住宅精装修等）和不同专业（如装饰、机电、给排水、智能化等）的装饰工程施工任务。经过多年的培养和锻炼，现已形成了阶梯型高素质的施工管理队伍，为公司日后的可持续性发展奠定了基础。

（3）质量管理优势

本公司成立至今，始终把质量管理放在施工管理的首位。公司具有完善的质量管理体系，在 2003 年即通过了 ISO9001/ISO14001/OHSAS18001 管理体系的认证，为行业内较早通过三大体系认证的建筑装饰企业之一。本公司通过严格实施全员、全过程、全方位的质控管理，有效保证装饰工程的施工质量和安全。

4、设计优势

设计是装饰的“灵魂”，设计水平是建筑装饰企业的核心竞争力之一，而设计人才直接决定了企业的设计水平。本公司 2013 年荣获“中国建筑装饰设计机构五十强企业”、“2012-2013 年度十大最具影响力设计机构（综合类）”，公司拥有 90 名优秀专业设计师，能针对装饰、幕墙、机电、智能化等专业完成各种类型、各种难度的设计工作，对工程施工具有很强的设计保障能力，能够满足工程需要，并凭借优秀的设计能力屡次获得市级、省级、国家级以及国际大赛的设计奖。

5、区域覆盖优势

本公司经过多年的发展和积累，现已在全国设立 26 家分公司，使得公司业务在全国范围内呈现网络化辐射，市场占有率和工程量都持续增长，公司的品牌和知名度也得以推广和延伸。

五、发行人业务及生产经营有关的资产权属情况

若无特别说明，以下信息均为截至本招股意向书摘要签署日资产权属情况。

（一）主要固定资产

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司主要固定资产情况如下：

序号	固定该资产类别	原值（万元）	净值（万元）	成新率（%）
1	房屋及建筑物	5,198.39	4,313.27	82.97
2	机器设备	339.81	217.10	63.89
3	运输设备	564.34	117.98	20.91
4	办公设备及其他	201.02	98.53	49.02
合计		6,303.56	4,746.88	75.30

（二）房屋及建筑物

序号	房产证号码	房地产名称	房产位置	面积(m ²)	使用年限	资产状况
1	深房地字第 3000703880 号	建艺大厦 19 层东	福田区燕南路与振兴路交叉东南	903.02	1991.7.18-2041.7.17	-

2	深房地字第 3000716412 号	建艺大厦 19 层西	福田区燕南路与振兴 路交叉东南	1,006.15	1991.7.18- 2041.7.17	-
3	深房地字第 3000703877 号	建艺大厦 18 层	福田区燕南路与振兴 路交叉东南	1,909.68	1991.7.18- 2041.7.17	抵押
4	房地证津字第 102021402947 号	万达广场写字楼 25 层	河东区津滨大道 55 号 2501	615.30	1999.6.26 - 2049.6.25	-

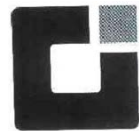
(三) 采矿权

证书编号	地址	矿种	生产规模	矿区面积	有效期限
C6404232010077 130069992	隆德县杨家店 民俗文化村	石膏	5.00 万吨/年	0.0046 平方公里	2013.1.26 至 2014.9.26
C64042320090 77130027771	隆德县城关镇杨店村 (原龚岔村二组)	石膏	5.00 万吨/年	0.0046 平方公里	至 2016.9.26

注：位于隆德县杨家店民俗文化村的采矿权续期正在办理中。

(四) 商标

序号	商标图像	注册号	国际分类号	核定或申请使用的商品或服务	专用权期限	取得方式
1		6236511	44	疗养院；庭院设计；庭院风景布置；花环制作；园艺；植物养护；花卉摆放；草坪修整；树木修剪；风景设计；	2010.03.28- 2020.03.27	原始取得
2		6236512	37	建筑信息；建筑；室内装潢；室内外油漆；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；计算机硬件安装、维护和修理；喷涂服务；卫生设备的安装和修理；防盗报警系统的安装与维修	2010.03.28- 2020.03.27	原始取得
3		6098593	19	木瓦；木材；建筑石材；建筑玻璃；	2010.06.07- 2020.06.06	原始取得

4		6098594	42	技术研究；工程；工程绘图；研究与开发（替他人）；包装设计；建筑学；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发；托管计算机站	2010.06.21-2020.06.20	原始取得
5		6166082	42	技术研究；工程；工程绘图；研究与开发（替他人）；包装设计；建筑学；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发；托管计算机站（网站）	2010.07.14-2020.07.13	原始取得
6		8917156	37	建筑信息；建筑；建筑物防水；建筑物隔热隔音；砖石建筑；道路铺设；安装门窗；室内装潢；室内外油漆；电器设备的安装与修理；空调设备的安装与修理；办公室用机器和设备的安装、保养和维修；计算机硬件安装、维护和修理；卫生设备的安装和修理；照明设备的安装和修理；喷涂服务；防盗报警系统的安装与维修	2012.06.28-2022.06.27	原始取得

（五）专利

序号	名称	专利类型	专利申请日	专利号	取得方式
1	一种装饰砖	实用新型	2009.4.29	ZL200920055702.4	继受取得
2	建筑外门窗塞缝的防水结构	实用新型	2012.1.16	ZL201220024891.0	原始取得
3	石材装饰墙面消火栓箱门安装结构	实用新型	2012.1.16	ZL201220020020.1	原始取得
4	一种天花灯的安装结构	实用新型	2012.1.19	ZL201220024872.8	原始取得
5	一种异型艺术墙	实用新型	2012.1.19	ZL201220024873.2	原始取得
6	元宝形灰抹子	实用新型	2012.9.28	ZL201220500810.X	原始取得
7	斗型模具	实用新型	2012.9.28	ZL201220500827.5	原始取得
8	一种暗门套连接结构	实用新型	2012.11.23	ZL201220627599.8	原始取得
9	一种防火折边贴面成品木门	实用新型	2012.11.23	ZL201220625700.6	原始取得
10	一种弧形灰抹子	实用新型	2013.5.6	ZL201320247297.2	原始取得

11	一种双层轻钢龙骨隔音墙	实用新型	2013.6.25	ZL201320369064.X	原始取得
12	一种装饰线条组件	实用新型	2013.10.17	ZL201320642030.3	原始取得
13	一种石材搬运工具	实用新型	2014.5.6	ZL201420227413.9	原始取得
14	一种水幕墙结构	实用新型	2014.6.11	ZL201420307975.4	原始取得
15	一种带有角钢转换层的吊顶结构	实用新型	2014.6.11	ZL201420309524.4	原始取得
16	一种临时用电挂架	实用新型	2014.6.13	ZL201420317893.8	原始取得
17	一种方通龙骨隔音墙	实用新型	2014.6.18	ZL201420325907.0	原始取得
18	建筑材料（GRG）	外观设计	2014.7.5	ZL2014302231586	原始取得
19	一种防火折边贴面成品木门与暗门套连接结构	发明专利	2012.11.23	2012104808827	原始取得
20	一种腻子刮板	实用新型	2014.10.17	2014206007387	原始取得
21	一种木饰面挂板结构	实用新型	2014.10.17	201420600637X	原始取得
22	一种石膏板吊顶灯槽	实用新型	2014.12.18	2014208070224	原始取得
23	一种双层轻钢龙骨隔音墙的施工方法	发明专利	2013.06.25	2013102565401	原始取得
24	一种架空地板结构	实用新型	2015.01.06	2015200078415	原始取得
25	一种弧形石膏灯槽	实用新型	2015.02.15	201520111753X	原始取得
26	一种装饰线条组件及其施工方法	发明专利	2013.10.17	201310487952.6	原始取得

六、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争

截至本招股意向书摘要签署日，除控制本公司外，本公司的控股股东、实际控制人刘海云及其配偶控制的企业情况如下：

序号	企业名称	关联关系	主营业务	备注
1	建艺仕	刘海云担任普通合伙人及执行事务合伙人	投资及管理咨询	-
2	建艺人	刘海云担任普通合伙人及执行事务合伙人	投资及管理咨询	-
3	梅州富达	刘海云配偶颜如珍持股 52%，并担任执行董事、经理、法定代表人	房地产开发	2008 年“富达苑”销售完毕后，未再开发其他房地产项目，也无土地储备

控股股东刘海云控制的建艺仕和建艺人均从事投资业务，刘海云配偶颜如珍控制的企业梅州富达从事房地产开发业务，不存在与本公司同业竞争的情形。

（二）关联交易

1、经常性关联交易

刘晓一自 2012 年 7 月开始担任本公司独立董事，自 2013 年 12 月起担任环球石材（东莞）股份有限公司独立董事。刘晓一已于 2015 年 6 月 10 日向环球石材（东莞）股份有限公司董事会递交辞职报告。

2012 年至 2015 年 9 月，本公司向环球石材（东莞）股份有限公司及其附属公司环球石材（福建）有限公司的关联采购情况如下：

采购	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
环球石材（东莞）股份有限公司	-	71.27	37.73	14.23
环球石材（福建）有限公司	-	1,534.34	563.92	-
采购金额合计（万元）	-	1,605.60	601.65	14.23
采购占比（%）	-	1.56	0.63	0.02

上述交易双方均按照市场价格协商定价，采购金额占当期采购总额的比例较低。

2、偶发性关联交易

（1）2012 年关联担保情况

担保方	被担保方	担保方式	担保金额（万元）	主合同起始日	主合同到期日	担保是否解除
刘海云、颜如珍	本公司	保证	10,000.00	2012.6.5	2013.6.4	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	10,000.00	2012.6.20	2013.6.20	是
刘海云	本公司	存单质押	2,330.00	2012.9.20	2013.3.20	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证[注]	10,000.00	2012.11.6	2013.11.5	是

注：刘海云、颜如珍为本公司通过中国银行深圳中心区支行出具的投标保函、履约保函、质量/维修保函、预付款保函提供保证担保。

(2) 2013 年关联担保情况

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	主合同 起始日	主合同 到期日	担保是 否解除
刘海云、颜如珍	本公司	保证	12,000.00	2013.4.22	2014.4.21	是
刘海云	本公司	保证	6,500.00	2013.5.7	2016.5.7	否
刘海云、颜如珍	本公司	保证	5,000.00	2013.5.8	2014.5.8	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	4,000.00	2013.9.11	2014.9.11	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	10,000.00	2013.9.12	2014.9.11	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	7,000.00	2013.9.26	2014.9.26	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	35,000.00	2013.12.12	2014.11.30	是

(3) 2014 年关联担保情况

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	主合同 起始日	主合同 到期日	担保是 否解除
刘海云、颜如珍	本公司	保证	20,000.00	2014.4.4	2015.4.3	是
刘海云	本公司	保证	10,000.00	2014.4.14	2015.4.14	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	30,000.00	2014.7.18	2015.7.18	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	10,000.00	2014.8.29	2015.8.29	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	15,000.00	2014.10.17	2015.10.16	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	3,000.00	2014.10.31	2015.10.31	是

(4) 2015 年 1-9 月关联担保情况

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	主合同 起始日	主合同 到期日	担保是 否解除
刘海云、颜如珍	本公司	保证	4,000.00	2015.01.16	2016.01.16	是
刘海云、颜如珍	本公司	保证	10,000.00	2015.02.10	2016.02.09	否
刘海云、颜如珍	本公司	保证	35,000.00	2015.02.15	2016.02.15	否
刘海云	本公司	保证	10,000.00	2015.05.26	2016.05.26	否
刘海云、颜如珍	本公司	保证	30,000.00	2015.07.02	2016.07.01	否
刘海云、颜如珍	本公司	保证	25,000.00	2015.07.17	2016.07.07	否

报告期内，本公司未向控股股东及其关联方、其他股东提供担保。

3、关联方应收应付期末余额情况

(1) 环球石材（东莞）股份有限公司

刘晓一自 2012 年 7 月开始担任本公司独立董事，自 2013 年 12 月起担任环球石材（东莞）股份有限公司独立董事。

2012 年至 2015 年 9 月末，本公司向环球石材（东莞）股份有限公司及其控股子公司环球石材（福建）有限公司的关联业务往来余额情况如下：

单位：万元

项目	2015. 9. 30	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
应付账款				
环球石材（东莞）股份有限公司	-	47.52	-	-
环球石材（福建）有限公司	-	316.84	403.32	-
预付账款				
环球石材（东莞）股份有限公司	-	-	5.77	-
业务往来余额合计	-	364.36	397.56	-

除此以外，本公司与环球石材（东莞）股份有限公司、环球石材（福建）有限公司不存在其他资金往来余额。

(2) 其他关联方

报告期各期末，本公司不存在其他关联方往来余额。

4、关联交易的批准情况

本公司制定了《公司章程》、《关联交易管理制度》以及《对外担保管理制度》等制度对关联交易予以规范。

本公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过《关于确认深圳市建艺装饰集团股份有限公司 2010 年度、2011 年度、2012 年度与关联方发生的关联交易公允性和合法性的议案》，对本公司 2010 年、2011 年、2012 年度发生的关联交易事项予以确认。独立董事发表了独立意见，确认了本公司 2010 年、2011 年、2012 年度发生的关联交易定价公允，不存在损害本公司及其他股东利益的情况。

2014年2月13日、2014年8月18日、2014年11月11日，2015年3月2日，本公司分别召开第一届董事会第十三次、第十八次、第二十次会议、第二十三次会议，对2013年度、2014年1-6月、7-9月、10-12月与环球石材（东莞）股份有限公司及环球石材（福建）有限公司交易的合理性及定价公允性予以确认。独立董事刘晓一根据相关规定回避表决。独立董事丘运良、杜金岷发表了独立意见，确认相关交易定价公允，不存在损害本公司及其他股东利益的情况。

七、董事、监事、高级管理人员

姓名	职务	性别	出生年份	简要经历	兼职情况	2014 年薪酬情况 (万元)	截至目前 持股公司 股份数量 (万股)	与公司的 其他 利益关系
刘海云	董事长、 总经理	男	1958 年	中国国籍，无境外永久居留权，中国人民大学 EMBA，高级室内建筑师、经济师。曾任广东兴宁国营瓷厂工作车间技术干部、广东梅州商业局冷冻厂副科长、梅州市嘉应贸易有限公司副经理、深圳市免税商品供应公司业务部经理、深圳市深华工贸总公司旅游公司业务部经理、深圳市洪涛装饰工程公司常务副总经理、深圳市深装总装饰工程有限公司董事长兼总经理，2002 年 11 月进入本公司，现任本公司董事长、总经理，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	担任建艺材料总经理、法定代表人；建艺科技执行董事、法定代表人；宁夏建艺执行董事、法定代表人；富山厚土执行董事、法定代表人；建艺石材董事；礼县建艺矿业开发有限公司董事；济南大众兴和置业有限公司董事；建艺人、建艺仕执行事务合伙人	37.80	3,672.50	无
颜如珍	董事、副 总经理	女	1961 年	中国国籍，无境外永久居留权。曾任梅州食品厂财务人员、广东梅州商业局冷冻厂财务人员、深圳市洪涛装饰工程公司财务人员、深圳市赛奥星自行车有限公司董事长，2003 年 10 月进入本公司，现任本公司董事、副总经理，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	担任梅州市富达房地产开发有限公司执行董事、经理、法定代表人；济南大众兴和置业有限公司监事	16.38	12.50	无
孙昀	董事、副 总经理、 董事会 秘书	男	1980 年	中国国籍，无境外永久居留权，毕业于清华大学，硕士学历、律师、一级建造师、高级室内建筑师。先后任职于深圳证监局、北京市大成（深圳）律师事务所。2011 年 4 月进入本公司，现任本公司董事、副总经理、董事会秘书，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	-	16.38	380.00	无

刘珊	董事	女	1988 年	中国国籍，无境外永久居留权，英国普利茅斯大学工商管理本科学历，高级室内建筑师。2014 年进入本公司，本公司董事，董事任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	-	注	200.00	无
刘晓一	独立董事	男	1951 年	中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，教授级高级工程师。曾任中建总公司二局二公司团委书记，中建二局二公司技术员、现场施工员，约旦王国中建总公司鲁塞发项目经理、总工程师，中建二局国外工程管理办公室主任，约旦王国中建总公司项目经理，中国建筑装饰公司董事长、总经理兼党委书记，现任中国建筑装饰协会副会长、秘书长，2012 年 7 月当选本公司独立董事，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	中国建筑装饰协会副会长、秘书长、兼任深圳市建装业集团股份有限公司董事、深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司独立董事、德才装饰股份有限公司独立董事、苏州柯利达装饰股份有限公司独立董事、深圳市维业装饰集团股份有限公司独立董事	6.00	-	无
丘运良	独立董事	男	1979 年	中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册会计师。曾任深圳天健信德会计师事务所审计员，安永华明会计师事务所审计员、高级审计员、经理，立信大华会计师事务所授薪合伙人，现为立信会计师事务所合伙人，深圳市瑞秋投资有限公司执行董事、总经理，2012 年 7 月当选本公司独立董事，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	担任立信会计事务所合伙人，深圳市瑞秋投资有限公司执行董事、总经理	6.00	-	无
杜金岷	独立董事	男	1963 年	中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。曾任南京农业大学经贸学院金融系副主任、日本京都大学高级访问学者，现任暨南大学经济学院党委书记、副院长，教授、博士生导师，兼任广州国际集团有限公司独立董事、广州建筑股份有限公司独立董事、金鹰基金管理有限公司独立董事、金发拉比婴童用品股份有限公司独立董事，2012 年 7 月当选本公司独立董事，任期自 2012 年 7 月至 2015 年 7 月。2015 年 12 月，杜金岷辞任本公司独立董事	担任暨南大学经济学院党委书记、副院长；广州国际集团有限公司独立董事；广州建筑股份有限公司独立董事；金鹰基金管理有限公司独立董事；金发拉比婴童用品股份有限公司独立董事	6.00	-	无
陈景辉	监事	男	1965 年	中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曾任深圳百荣铝合金厂技术员，1994 年 4 月进入本公司，现任公司工程中心总监，2012 年 7 月当选本公司监事会主席，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	-	14.98	50.00	无

杨广生	监事	男	1957 年	中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曾任梅州市建筑设计院工程结算部职员、深圳市笋岗仓库企业有限公司工程施工和预算结算负责人、深圳市深装总装饰工程总公司预算负责人，2003 年 7 月进入本公司，现任公司总经理助理，2012 年 7 月当选本公司监事，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	-	14.98	5.00	无
刘国平	监事	男	1976 年	中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。曾就职于深圳市洪涛装饰工程有限公司，2004 年 8 月进入本公司，2012 年 7 月当选本公司职工监事，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	-	10.82	4.50	无
田力	副总经理	男	1959 年	中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级工程师。曾任航空部第 601 研究所室主任、深圳市粤航装饰工程有限公司总工程师，2005 年 6 月进入本公司，现任本公司常务副总经理，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	-	28.28	25.00	无
刘庆云	副总经理	男	1974 年	中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，工程师。曾任深圳市洪涛装饰工程公司第三工程处项目负责人、深圳市深装总装饰工程工业总公司项目经理。2003 年进入本公司，历任北京业务负责人、工程总监。现任本公司副总经理、工程总监，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	-	16.84	30.00	无
温良茂	财务负责人	男	1969 年	中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师。曾任广东梅州南源永芳集团有限公司仓管和会计、深圳市永丰鞋业有限公司会计、佳源国际贸易（深圳）有限公司会计、深圳太太药业股份有限公司（现健康元药业集团股份有限公司）会计、深圳创维电子集团会计、深圳市深装总装饰工程工业有限公司会计，2003 年 2 月进入本公司，历任公司主办会计、财务部副部长、部长、总经理助理分管财务管理中心，现任本公司财务总监，任期自 2015 年 12 月至 2018 年 12 月	-	16.38	25.00	无

注 1：2015 年 3 月，公司原董事高嵩提出辞职申请，公司 2014 年度股东大会补选刘珊为董事。2014 年，高嵩未在公司领取薪酬。

注 2：2015 年 12 月，杜金岷辞去公司独立董事职务，下同。

八、发行人控股股东、实际控制人的简要情况

本公司控股股东及实际控制人均为刘海云。刘海云，中国国籍，无境外永久居留权，现任本公司董事长、总经理，直接持有本公司 3,672.50 万股股份，间接持有本公司 3.10 万股股份，合计持有 3,675.60 万股，持股比例为 60.35%。

九、财务会计信息和管理层讨论与分析

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2015. 9. 30	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
流动资产：				
货币资金	85,712,391.85	164,477,547.00	291,217,122.72	218,867,202.87
应收票据	276,605,093.51	217,135,399.24	185,186,449.73	46,883,903.67
应收账款	1,023,506,864.82	817,074,244.15	595,875,633.77	416,860,584.55
预付款项	32,529,146.63	24,033,283.14	24,023,614.62	8,972,493.50
其他应收款	47,071,368.82	33,131,434.22	21,518,249.43	6,708,015.09
存货	64,127,634.95	60,876,876.97	54,454,689.03	48,189,806.46
其他流动资产	6,475,500.00	5,725,500.00	5,175,500.00	1,693,000.00
流动资产合计	1,536,028,000.58	1,322,454,284.72	1,177,451,259.30	748,175,006.14
非流动资产：				
可供出售金融资产	7,800,000.00	7,800,000.00	2,800,000.00	2,800,000.00
长期股权投资	1.71	-	-	-
固定资产	47,468,808.09	49,911,994.38	44,522,848.41	46,358,821.93
在建工程	764,213.44	-	-	-
无形资产	8,139,934.89	8,282,245.90	9,655,875.18	1,595,354.92
长期待摊费用	6,416,789.76	7,389,769.09	3,640,179.58	4,826,906.39
递延所得税资产	33,916,403.16	24,662,209.37	15,053,882.44	8,931,183.17
其他非流动资产	2,000,000.00	2,000,000.00	560,000.00	8,895,854.00
非流动资产合计	106,506,151.05	100,046,218.74	76,232,785.61	73,408,120.41
资产总计	1,642,534,151.63	1,422,500,503.46	1,253,684,044.91	821,583,126.55

合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2015. 9. 30	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
流动负债：				
短期借款	550,000,000.00	330,000,000.00	290,000,000.00	80,000,000.00
应付票据	28,771,148.50	69,963,173.72	-	-
应付账款	392,041,744.61	383,381,201.03	391,069,580.34	317,123,920.04
预收款项	13,843,339.37	17,194,288.23	30,079,268.01	34,914,173.17
应付职工薪酬	2,092,565.46	3,100,891.96	2,444,207.20	1,895,553.18
应交税费	53,241,413.75	53,139,062.54	45,311,477.11	37,792,753.01
其他应付款	9,987,272.32	7,670,033.84	7,974,460.61	6,124,251.52
一年内到期的非流动负债	3,2400,000.00	-	-	12,500,000.00
流动负债合计	1,082,377,484.01	864,448,651.32	766,878,993.27	490,350,650.92
非流动负债：				
长期借款	-	50,600,000.00	65,000,000.00	-
非流动负债合计	-	50,600,000.00	65,000,000.00	-
负债合计	1,082,377,484.01	915,048,651.32	831,878,993.27	490,350,650.92
股东权益：				
股本	60,900,000.00	60,900,000.00	60,900,000.00	60,900,000.00
资本公积	213,176,865.45	213,176,865.45	213,201,572.90	213,201,572.90
专项储备	13,208,624.02	13,730,633.91	14,649,945.93	11,612,213.56
盈余公积	28,362,489.24	22,789,689.81	13,891,771.31	4,735,494.19
未分配利润	245,809,782.05	197,154,799.30	118,659,600.95	39,377,194.83
归属于母公司股东的所有者权益合计	561,457,760.76	507,751,988.47	421,302,891.09	329,826,475.48
少数股东权益	-1,301,093.14	-300,136.33	502,160.55	1,406,000.15
股东权益合计	560,156,667.62	507,451,852.14	421,805,051.64	331,232,475.63
负债和股东权益总计	1,642,534,151.63	1,422,500,503.46	1,253,684,044.91	821,583,126.55

2、合并利润表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
一、营业收入：	1,372,483,180.97	1,809,663,321.46	1,708,741,905.98	1,539,824,999.92
减：营业成本	1,172,604,184.72	1,550,384,431.22	1,471,858,389.70	1,341,072,998.04
营业税金及附加	36,329,037.69	49,147,648.04	46,826,024.00	52,135,012.33
销售费用	13,413,146.78	15,004,265.96	12,923,758.90	9,945,897.34
管理费用	18,872,567.30	22,584,030.98	22,747,222.57	28,386,149.82
财务费用	24,452,750.86	25,506,719.37	13,198,263.24	6,914,196.88
资产减值损失	33,937,949.55	34,695,544.21	23,022,050.93	9,578,265.70
加：投资收益	-	1,332,588.69	-	36,243.71
二、营业利润：	72,873,544.07	113,673,270.37	118,166,196.64	91,828,723.52
加：营业外收入	500,000.00	2,200,855.17	802,832.00	-
减：营业外支出	2,200,000.00	1,363,723.58	842,823.31	1,100,680.00
其中：非流动资产处置损失	-	1,063,723.58	-	680.00
三、利润总额：	71,173,544.07	114,510,401.96	118,126,205.33	90,728,043.52
减：所得税费用	17,946,718.70	28,631,134.80	30,591,361.69	25,156,821.64
四、净利润：	53,226,825.37	85,879,267.16	87,534,843.64	65,571,221.88
归属于母公司所有者的净利润	54,227,782.18	87,393,116.85	88,438,683.24	66,151,146.85
少数股东损益	-1,000,956.81	-1,513,849.69	-903,839.60	-579,924.97
五、其他综合收益的税后净额：	-	-	-	-
六、综合收益总额：	53,226,825.37	85,879,267.16	87,534,843.64	65,571,221.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	54,227,782.18	87,393,116.85	88,438,683.24	66,151,146.85
归属于少数股东的综合收益总额	-1,000,956.81	-1,513,849.69	-903,839.60	-579,924.97
七、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.89	1.44	1.45	1.17
（二）稀释每股收益	0.89	1.44	1.45	1.17

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	786,751,663.54	1,202,400,091.80	1,102,460,382.22	1,073,629,202.54
收到其他与经营活动有关的现金	1,039,545.82	3,004,312.12	2,010,519.98	6,312,573.31
经营活动现金流入小计	787,791,209.36	1,205,404,403.92	1,104,470,902.20	1,079,941,775.85
购买商品、接受劳务支付的现金	916,648,886.56	1,161,650,698.58	1,138,099,854.41	921,231,139.98
支付给职工以及为职工支付的现金	31,562,506.23	40,976,577.96	31,855,870.48	24,657,750.17
支付的各项税费	64,853,530.57	81,918,165.91	75,469,783.55	64,298,289.08
支付其他与经营活动有关的现金	29,376,346.55	27,407,094.65	29,538,375.54	16,966,351.59
经营活动现金流出小计	1,042,441,269.91	1,311,952,537.10	1,274,963,883.98	1,027,153,530.82
经营活动产生的现金流量净额	-254,650,060.55	-106,548,133.18	-170,492,981.78	52,788,245.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金	-	621,000.00	-	36,243.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	10,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	1,350,000.00
投资活动现金流入小计	-	621,000.00	-	11,396,243.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,166,179.46	16,799,940.40	2,669,180.53	11,528,336.24
投资支付的现金	1.71	5,000,000.00	-	6,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,166,181.17	21,799,940.40	2,669,180.53	17,528,336.24
投资活动产生的现金流量净额	-1,166,181.17	-21,178,940.40	-2,669,180.53	-6,132,092.53
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	1,420,000.00	-	88,580,000.00
取得借款收到的现金	505,000,000.00	359,000,000.00	360,700,000.00	103,300,000.00
筹资活动现金流入小计	505,000,000.00	360,420,000.00	360,700,000.00	191,880,000.00
偿还债务支付的现金	303,200,000.00	333,400,000.00	98,200,000.00	81,840,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,998,913.43	25,482,502.14	12,366,349.67	5,802,195.90
支付其他与筹资活动有关的现金	750,000.00	550,000.00	4,621,568.17	1,928,244.03
筹资活动现金流出小计	327,948,913.43	359,432,502.14	115,187,917.84	89,570,439.93
筹资活动产生的现金流量净额	177,051,086.57	987,497.86	245,512,082.16	102,309,560.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响：	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额：	-78,765,155.15	-126,739,575.72	72,349,919.85	148,965,712.57
加：期初现金及现金等价物余额	164,477,547.00	291,217,122.72	218,867,202.87	69,901,490.30
六、期末现金及现金等价物余额：	85,712,391.85	164,477,547.00	291,217,122.72	218,867,202.87

(二) 非经常性损益明细表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
非流动资产处置损益	-	-35.21	-	-0.07
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	50.00	200.00	80.28	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	3.62
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-220.00	-9.91	-84.28	-110.00
计入管理费用中的股份支付成本	-	-	-	-893.34
小计	-170.00	154.87	-4.00	-999.79
减：所得税影响额	-42.50	15.54	0.25	-247.45
减：少数股东权益影响额（税后）	-	-21.27	-	-
合计	-127.50	160.61	-4.25	-752.34

(三) 主要财务指标**1、主要财务指标**

财务指标	2015. 9. 30	2014. 12. 31	2013. 12. 31	2012. 12. 31
流动比率（倍）	1.42	1.53	1.54	1.53
速动比率（倍）	1.36	1.46	1.46	1.43
资产负债率（合并报表）（%）	65.90	64.33	66.35	59.68
资产负债率（母公司）（%）	65.45	63.97	66.17	59.69
无形资产占净资产的比例（扣除土地使用权、采矿权）（%）	0.05	0.05	0.30	0.41
归属于本公司股东的每股净资产（元）	9.22	8.34	6.92	5.42

财务指标	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
应收账款周转率（次）	1.80	2.34	3.14	4.33
存货周转率（次）	25.01	26.89	28.68	34.05
利息保障倍数（倍）	3.97	5.49	10.55	16.64
息税折旧摊销前利润（万元）	9,913.29	14,652.40	13,665.60	10,130.14
归属于母公司股东的净利润（万元）	5,422.78	8,739.31	8,843.87	6,615.11
归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	5,550.28	8,578.70	8,848.12	7,367.45
每股经营活动现金流量（元）	-4.18	-1.75	-2.80	0.87
每股净现金流量（元）	-1.29	-2.08	1.19	2.45

2、净资产收益率与每股收益

报告期利润		加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2015 年 1-9 月	9.66	0.89	0.89
	2014 年	18.81	1.44	1.44
	2013 年	23.55	1.45	1.45
	2012 年	31.12	1.17	1.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2015 年 1-9 月	9.89	0.91	0.91
	2014 年	18.47	1.41	1.41
	2013 年	23.56	1.45	1.45
	2012 年	34.66	1.30	1.30

（四）管理层讨论与分析

2012 年至 2014 年，本公司营业收入从 153,982.50 万元增长至 180,966.33 万元，净利润从 6,557.12 万元增长至 8,587.93 万元，盈利能力逐年增强。相关盈利指标的具体情况如下：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年		2013 年		2012 年	
	金额（万元）	金额（万元）	增幅（%）	金额（万元）	增幅（%）	金额（万元）	增幅（%）
营业收入	137,248.32	180,966.33	5.91	170,874.19	10.97	153,982.50	63.11
营业利润	7,287.35	11,367.33	-3.80	11,816.62	28.68	9,182.87	99.30
利润总额	7,117.35	11,451.04	-3.06	11,812.64	30.02	9,072.80	97.39
净利润	5,322.68	8,587.93	-1.89	8,753.48	33.50	6,557.12	134.90

1、营业收入分析

(1) 业务收入构成分析

①按业务类别分类

项目	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
一、装饰施工业务	136,168.60	99.21	179,028.72	98.93	169,013.58	98.91	151,602.70	98.45
其中：公共建筑装饰	83,750.81	61.02	101,051.25	55.84	109,830.18	64.28	110,627.50	71.84
住宅精装修	52,417.79	38.19	77,977.47	43.09	59,183.39	34.64	40,975.20	26.61
二、装饰设计业务	1,079.71	0.79	1,937.61	1.07	1,860.61	1.09	2,379.79	1.55
营业收入合计	137,248.32	100.00	180,966.33	100.00	170,874.19	100.00	153,982.50	100.00

本公司的营业收入主要来自公共建筑装饰施工业务，报告期内该类业务收入分别为 110,627.50 万元、109,830.18 万元、101,051.23 万元、83,750.81 万元，占同期营业收入的比例分别为 71.84%、64.28%、55.84%、61.02%；同时，本公司也逐步拓展住宅精装修施工业务，2012 年至 2014 年相关业务营业收入从 40,975.20 万元增长至 77,977.47 万元，占同期营业收入的比例分别为 26.61%、34.64%、43.09%。2015 年 1-9 月，相关业务营业收入为 52,417.79 万元，占比 38.19%。

②按业务区域分类

地区名称	2015 年 1-9 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
一、东部地区	16,473.71	12.00	39,548.01	21.85	32,108.00	18.79	21,705.82	14.10
二、南部地区	29,133.15	21.23	40,973.40	22.64	28,753.50	16.83	31,963.45	20.76
三、西部地区	26,320.97	19.18	23,507.84	12.99	30,936.22	18.10	21,685.53	14.08
四、北部地区	34,612.04	25.22	57,470.76	31.76	56,239.83	32.91	39,015.51	25.34
五、中部地区	30,708.45	22.37	19,466.32	10.76	22,836.64	13.36	39,612.19	25.73
合 计	137,248.32	100.00	180,966.33	100.00	170,874.19	100.00	153,982.50	100.00

2、毛利率分析

单位：%

业务	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
一、装饰施工业务	14.52	14.26	13.79	12.73
其中：公共建筑装饰	14.56	14.37	13.55	12.01
住宅精装修	14.46	14.11	14.22	14.69

二、装饰设计业务	20.10	20.52	20.94	23.95
综合毛利率	14.56	14.33	13.86	12.91

报告期内，公司毛利的 97% 以上来自装饰施工业务，其毛利率变化对公司综合毛利率的影响较大。

①2012 年毛利率略低，主要是由于公司为提升酒店项目的品牌影响以及拓展华中地区市场，以较低的预算毛利率投标承接了超五星级标准的武汉璞玉酒店室内装饰项目，该项目近 80% 的进度在 2012 年完成，致使当年公共建筑装饰业务的毛利率略低。2013 年，随着武汉璞玉酒店室内装饰项目的完工，公共建筑装饰业务的毛利率有所回升。

②随着公司与恒大地产集团业务合作的不断深入，公司承接恒大地产集团的业务量逐步增加，其住宅精装修业务也从招投标模式改为邀标模式，各项目的整体毛利率水平有所下降，从而使得住宅精装修业务毛利率同比有所降低。

总体而言，随着品牌影响力和综合实力的逐步提升，本公司争取到更多优质的项目；同时，业务规模的持续扩大，不但提高了本公司对原材料供应商的议价能力，而且丰富了公司对不同类型项目的管理经验，施工效率提高，进而使得公司盈利能力增强。2013 年、2014 年，公司建筑装饰施工业务毛利率分别上升至 13.79%、14.26%，综合毛利率上升至 13.86%、14.33%。

3、期间费用分析

报告期内，本公司期间费用基本情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
销售费用	1,341.31	1,500.43	1,292.38	994.59
管理费用	1,887.26	2,258.40	2,274.72	2,838.61
财务费用	2,445.28	2,550.67	1,319.83	691.42
期间费用合计	5,673.85	6,309.50	4,886.92	4,524.62
占同期营业收入比例%	4.13	3.49	2.86	2.94
占同期营业收入比例(扣除股份支付影响数) %	4.13	3.49	2.86	2.36

4、非经常性损益分析

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
净利润	5,322.68	8,587.93	8,753.48	6,557.12
减：非经常性损益	-127.50	139.33	-4.25	-752.34
扣除非经常性损益后的净利润	5,450.18	8,448.59	8,757.73	7,309.46

报告期内，本公司非经常性损益主要为 2012 年的员工股权激励费用，除此以外，公司非经常性损益对当期净利润影响较小。

5、目前的盈利能力及未来趋势

（1）目前盈利能力

2012 年至 2014 年，本公司营业收入从 153,982.50 万元增长至 180,966.33 万元，净利润从 6,557.12 万元增长至 8,587.93 万元，业绩稳定增长。

（2）盈利能力未来趋势

①行业发展空间广阔

近年来，伴随我国经济的快速增长，城镇化进程加快，我国房地产、建筑业持续增长，建筑装饰行业显现出了巨大的发展潜力。2005 年至 2014 年，我国 GDP 的年均增长速度为 9.99%，而同期全国建筑装饰行业总产值从 1.18 万亿元增加至 3.16 万亿元，年均复合增长率达到 13.10%，表现出强劲的发展态势。

②竞争优势明显，有利于业务规模持续稳定增长

本公司具备品牌、资质、人才和管理等方面的竞争优势，连续多年入选“中国建筑装饰行业百强”。若成功上市，本公司不仅能进一步提升公司品牌影响力和综合实力，而且上市融资能大大提升公司的资金实力，有利于本公司在建筑装饰施工及设计领域进一步做大做强，实现公司的战略发展目标。

③募投项目的顺利实施，将产生协同效应，显著提高核心竞争优势

募集资金顺利到位后，环保建筑装饰材料生产加工项目、设计中心项目和企业信息化建设项目将按计划逐步实施，公司的主营业务将延伸至上游产业，增强

公司的业务承接能力和提升设计施工产能,通过控制材料的交货时间和材料质量,可以进一步提高建筑工程质量,降低成本,充分发挥协同效应;公司设计能力将得到进一步提升,既可以产生新增装饰设计业务收入,也能够通过设计品牌效应带来新增装饰工程业务;信息化管理系统的建设,有利于公司提高项目管理的能力和效率,提高项目承接能力和控制成本。

综上所述,募投项目的顺利实施,能够通过协同效应,提高公司的管理能力和管理效率,加强对工程质量和成本的有效控制,进一步提高盈利能力。

十、股利分配政策和历年股利分配情况

(一) 股利分配政策

1、公司发行前的股利分配政策

根据《公司法》及《公司章程》,本公司的主要股利分配政策如下:

(1) 公司分配当年税后利润时,应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的,可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的,在依照前款规定提取法定公积金之前,应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后,经股东大会决议,还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润,经股东大会决议同意,可按照股东持有的股份比例分配。

(2) 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。

(3) 公司利润分配政策为:公司的利润分配重视对投资者的合理回报,公司可以采取现金或股票方式分配股利。在不影响公司正常生产经营所需现金流情况下,公司优先选择现金分配方式。

2、报告期内利润分配情况

最近三年，公司未实施分红派息。

3、公司发行后的股利分配政策

公司发行后的股利分配政策，参见第一节“八、本次发行上市后的股利分配政策”。

（二）发行前滚存利润的分配政策

经本公司于2014年4月14日召开的2014年第一次临时股东大会审议通过，本次发行前滚存的未分配利润在公司首次公开发行股票并上市后由新老股东共同享有。

十一、发行人控股子公司的基本情况

1、深圳市建艺建筑材料有限公司

（1）基本情况

项目	内容
设立时间	2011年9月16日
注册资本	100万元
实收资本	100万元
注册地址及办公地址	深圳市福田区振兴路3号建艺大厦1801
经营范围	建筑材料的购销

（2）股东构成及持股比例

股东	出资金额（万元）	出资比例（%）
建艺装饰	100.00	100.00

（3）最近一年一期的主要财务数据

单位：万元

项目	2015.9.30/2015年1-9月	2014.12.31/2014年
总资产	153.73	152.93
净资产	101.74	104.94

净利润	-3.20	-3.71
审计机构	瑞华	瑞华

2、广东建艺科技有限公司

(1) 基本情况

项目	内容
设立时间	2012 年 12 月 7 日
注册资本	1,000 万元
实收资本	1,000 万元
注册地址及办公地址	平远县大柘镇县工业园三期
经营范围	制造、销售：金属制品、建筑装饰材料；土地平整、室内装潢装饰；销售：灯具、卫生洁具、家私。

(2) 股东构成及持股比例

股东	出资金额（万元）	出资比例（%）
建艺装饰	1,000.00	100.00

(3) 最近一年一期的主要财务数据

单位：万元

项目	2015. 9. 30/2015 年 1-9 月	2014. 12. 31/2014 年
总资产	943.95	936.58
净资产	923.95	936.58
净利润	-12.63	-29.59
审计机构	瑞华	瑞华

3、宁夏建艺矿业有限公司

(1) 基本情况

项目	内容
设立时间	2009 年 6 月 11 日
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元
注册地址及办公地址	宁夏回族自治区隆德县
经营范围	石膏开发、加工、销售

(2) 股东构成及持股比例

股东	出资金额（万元）	出资比例（%）
建艺装饰	375.00	75.00
周殿甲	125.00	25.00
合计	500.00	100.00

(3) 最近一年一期的主要财务数据

单位：万元

项目	2015. 9. 30/2015 年 1-9 月	2014. 12. 31/2014 年
总资产	386.81	425.51
净资产	-434.35	-373.08
净利润	-61.27	-192.49
审计机构	瑞华	瑞华

4、深圳市富山厚土建材有限公司

(1) 基本情况

项目	内容
设立时间	2014 年 4 月 9 日
认缴注册资本	300 万元
注册地址及办公地址	深圳市龙岗区坪地街道兴华路 16 号
经营范围	水泥制品、石膏制品的研发、生产、销售、安装；建装材料生产设备的开发、制作和销售。

(2) 股东构成及持股比例

股东	出资金额（万元）	出资比例（%）
建艺装饰	153.00	51.00
刘秀娟	117.00	39.00
刘晓彬	30.00	10.00
合计	300.00	100.00

(3) 最近一年一期的主要财务数据

单位：万元

项目	2015. 9. 30/2015 年 1-9 月	2014. 12. 31/2014 年
总资产	331.70	292.72
净资产	-38.72	134.30

净利润	-173.01	-160.70
审计机构	瑞华	瑞华

第四节 募集资金运用

一、募集资金运用概况

经本公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过，公司拟发行不超过 2,030 万股社会公众股，本次发行募集资金总额为【 】万元，扣除发行费用后，募集资金净额为【 】万元，全部用于公司主营业务相关的项目。

本公司本次发行股票所募集的资金，在扣除发行费用后，将按轻重缓急顺序投入到下列项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入金额	募集资金投入安排		实施主体	项目备案文号
				第一年	第二年		
1	建艺环保建筑装饰材料生产加工项目	26,422.31	17,655.61	15,625.86	2,029.75	建艺科技	广东省平远县发展和改革局项目备案编号【131426313910027】
2	建艺装饰设计中心项目	4,098.62	4,098.62	4,098.62	-	建艺装饰	深发改备案【2012】0173 号
3	建艺装饰企业信息化建设项目	2,011.20	2,011.20	2,011.20	-	建艺装饰	深发改备案【2012】0174 号
4	偿还银行贷款	18,000.00	18,000.00	18,000.00	-	建艺装饰	-
合计		50,532.13	41,765.43	39,735.68	2,029.75		

若实际募集资金不能满足上述项目投资需要，资金缺口由本公司自筹解决。

本次发行募集资金到位前，本公司将根据项目的实际情况和有关规定，以自筹资金先行投入并实施除偿还银行贷款外的三个募投项目，待募集资金到位后，再以募集资金置换本次发行前公司已投入使用的自筹资金。

本公司将根据证券监督管理部门的相关要求将募集资金存放于董事会指定的专门账户，严格按照《募集资金专项管理制度》的要求使用募集资金。

本次募集资金投资项目实施后不产生同业竞争或者对发行人的独立性不产生不利影响。

二、募集资金投资项目介绍

（一）建艺环保建筑装饰材料生产加工项目

节约物质资源和能源资源，减少废弃物和环境有害物（包括三废和噪声等）的排放是我国的发展战略规划。建筑装饰部品部件工厂化生产可以合理配料，避免材料浪费；在工厂内完成生产，能有效降低现场操作所产生的噪音，减少装修垃圾带来的污染，提高空气质量。因此为了有效控制施工成本，延伸公司的价值链和产业链，从而提高公司综合竞争能力，本公司顺应建筑装饰行业部品部件生产工厂化的发展趋势和政策导向，在充分调研的基础上，计划建设该项目。

本项目的实施主体为公司全资子公司建艺科技，计划分两年共计投资 26,422.31 万元；项目建设期为 2 年。项目建成投产后，公司将拥有木饰门系统产品、固定活动家具、木饰面板、线条、玻璃钢系列产品、GRG 产品、高性能铝合金门窗、框架式玻璃幕墙、单元式玻璃幕墙产品的设计和生产能力，可以满足公司施工过程中对上述制品的需求。

本项目税后财务净现值 11,568.76 万元，内部收益率为 15.35%，投资回收期为 5.20 年（不含建设期），投资利润率为 40.00%。

（二）建艺装饰设计中心项目

《中国建筑装饰行业“十二五”发展规划纲要》提出：高度重视设计工作，提高工程产品文化创意水平：设计是行业发展的龙头，不仅文化、科技含量高，也是国际竞争最激烈的领域，肩负着由“中国制造”到“中国创造”的艰巨任务。目前，设计和施工作为建筑装饰企业的核心竞争力已经越来越密不可分，一方面，建筑装饰项目的施工需要强大的设计及研发能力做保障；另一方面，施工技术的提高又能反作用于设计和研发，提供实践的基础，推动设计和研发水平的提高。近年来，本公司业务规模高速增长，但随着新材料、新工艺、新技术的不断出现，客户对设计工作的质量、效率、艺术内涵的要求越来越高。因此，建设先进的设计中心，通过打造高端价值链，树立行业标杆，将给公司在提高装饰行业的自主创新能力，控制建筑装饰的投入成本，提高核心竞争力以及行业综合能力等方面

提供重要保障。

建艺装饰设计中心项目计划在建艺设计研究院的基础上，构建设计中心和支持管理中心两个功能部门。

本项目的实施，将促进设计与施工业务链的紧密配合，有利于提高公司的品牌价值和市场占有率，进而不断增强公司的核心竞争力。本项目一方面服务于本公司的装饰施工工程深化设计业务，推动公司项目承揽能力的提高；另一方面承接合作单位的装饰设计业务，为公司带来直接的经济效益。

本项目税后财务净现值 1,719.36 万元，内部收益率为 15.13%，投资回收期为 5.86 年（不含建设期）。

（三）建艺装饰企业信息化建设项目

目前，信息化建设正在逐步改变企业的生存和运营模式。企业推进信息化，不仅可以提高管理效率，规范公司的多层次、全方位管理；并且在公司与外界之间，可以帮助公司实现电子商务模式，同时拓宽交流范围、缩短交流时间、丰富交流方式。另外，由于公司业务具有的项目分布广、区域跨度大等特点，信息化联网综合管理项目的建设将对项目的管理班子配备及能力评估、各工种班组调度与管理、文明施工与工程质量、工程进度与履约管理、材料配送与库存管理、资金进度、应收款管理、维修与保修金回收管理等将起到巨大的推进作用。因此，信息化建设是公司提高管理效率、做大做强，实现精细化管理的必由之路。

本公司拟根据功能和业务需求，建设网络基础平台、协同办公平台、决策支持平台及十一个管理系统，打造一个覆盖全公司并涵盖相关客户的高性能网络信息化系统。本项目计划投资 2,011.20 万元，建设期为 1 年。

信息系统投入运行后虽不直接产生经济效益，但公司的项目管理能力以及财务管理能力将大幅提高，可以在项目管理、成本费用控制、资金利用等多方面产生节约效应。

（四）偿还银行贷款项目

本公司拟通过募集资金偿还银行贷款 18,000 万元，具体贷款相关情况如下：

贷款单位	期限	年利率	币种	本金（万元）	是否抵押
招商银行深圳梅龙支行	2015.07.06-2016.07.06	注 1	人民币	5,000.00	否
中信银行深圳分行	2015.07.17-2016.07.17	注 2	人民币	10,000.00	否
杭州银行深圳深圳分行	2015.12.02-2016.12.02	注 3	人民币	3,000.00	否

注 1：按贷款实际发放日中国人民银行公布的 6-12 月金融机构人民币贷款基准利率；

注 2：按贷款实际提款日的基准利率上浮 120BPS；

注 3：执行固定月利 5.075%；

注 4：以上借款均为循环借款，若上述日期到期后，公司会跟银行续签相同金额的借款合同。

公司目前主要通过银行借款解决业务扩张的资金需求，2012 年至 2014 年末，公司的银行借款从 2012 年末的 9,250 万元增至 2014 年末的 38,060 万元，增长 311.66%，期间利息支出也从 580.22 万元增至 2,548.25 万元，增长 339.19%。2012 年至 2014 年各年末，公司的合并资产负债率分别为 59.68%、66.35%、64.33%，均高于同行业上市公司。

该项目实施后，以截至 2014 年末的财务数据计算，公司的资产负债率能够降至 59.16%；一年期贷款利率按 6% 计算，每年能够节省财务费用 1,080 万元，从而有效改善了公司的资产结构，降低了公司的财务风险，增强了公司的盈利能力和竞争能力。

第五节 风险因素和其他重要事项

一、风险因素

除已在“重大事项提示”中披露的风险因素外，本公司提醒投资者关注以下风险：

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

报告期各期末，本公司按母公司报表口径计算的资产负债率分别为 59.69%、66.17%、63.97%、65.45%。较高的资产负债率将使本公司面临一定的财务风险。

2、利息费用持续增加的风险

2012 年至 2015 年 9 月各期末，公司银行借款余额分别为 9,250 万元、35,500 万元、38,060 万元、58,240 万元，2012 年至 2015 年 1-9 月各期，公司利息费用分别为 580.22 万元、1,236.63 万元、2,548.25 万元、2,399.89 万元。如果公司未来银行借款规模持续增加，利息支出费用将进一步增加，并对公司的盈利能力造成不利影响。

3、装饰材料价格上涨导致材料成本上升的风险

报告期内，本公司材料成本占营业成本的比例为 65-70%，占比较高。若未来装饰材料价格的不断提高，则可能给公司带来较大的成本压力并影响公司的经营业绩。

4、劳动力成本上涨导致劳务采购成本上升的风险

本公司从事的建筑装饰施工业务，需要一批具有专业劳动能力的现场施工人员，具有一定的劳动密集型特点。报告期内，本公司劳务成本占营业成本的比例

为 20-30%。若未来劳动力成本不断提高，可能给公司带来较大的成本压力并影响公司的经营业绩。

（二）管理风险

1、快速成长而产生的管理风险

随着承建工程项目不断增多，人员数量不断增加、经营区域不断扩大，公司的管理难度不断加大。如果公司的管理水平和人才储备不能适应规模迅速扩张及跨区域管理的需要，将难以保证公司盈利水平的提高、工程质量的监控与经营规模的增长同步，使公司面临一定的管理风险。

2、实际控制人不当控制的风险

本次发行前，自然人刘海云直接持有本公司 60.30%的股份，通过持有员工持股企业建艺人和建艺仕股权而间接持有本公司 0.05%的股份，刘海云合计持有本公司 60.35%的股份，为本公司的控股股东和实际控制人。本次发行完成后，刘海云仍将处于控股地位，其可以通过行使表决权或其他方式控制公司的经营决策、人事任免、财务管理等，存在对中小股东利益造成损害的可能。

3、通过劳务分包公司使用施工人员的风险

由于建筑装饰行业的经营特点，本公司通过具有资质的劳务分包公司使用具有专业技能的施工人员进行装饰工程的施工作业。但是如果施工过程中出现安全事故或劳资纠纷等情况，可能给公司带来经济赔偿或诉讼的风险。

（三）市场竞争的风险

根据《2014 年度中国建筑装饰百强企业发展报告》，行业内企业总数在 14 万家左右，行业竞争激烈，集中度偏低，本公司将面临较大的市场竞争风险。

（四）工程质量及安全生产风险

本公司承建的建筑装饰工程主要为高端星级酒店、地方标志性写字楼、政府机关场所、文教体卫建筑、机场地铁等公共建筑项目，以及大型住宅精装修，施

工质量要求较高，一旦出现重大工程质量问题将对公司的业绩和声誉产生不利影响。

（五）募集资金投资项目实施的风险

1、募集资金投资项目组织实施的风险

本次募集资金项目拟投资于“建艺环保建筑装饰材料生产加工项目”、“建艺装饰设计中心项目”、“建艺装饰企业信息化建设项目”。由于存在市场风险，且项目实施过程涉及工程建设和员工培训等一系列工作，项目工程能否按设计进度实施、项目建成后能否实现预期经济效益具有一定的不确定性。

“建艺环保建筑装饰材料生产加工项目”的产品用于满足公司所承接的建筑装饰工程，项目建设前景主要取决于公司承揽装饰业务订单的能力。虽然公司已对该等项目进行了详细论证，充分考虑了建筑装饰行业的市场需求，认为本次募集资金投资项目具有较好的市场基础，但项目可行性分析是基于当前市场环境因素作出的，一旦未来市场环境发生不利变化，公司承接的建筑装饰工程数量下降，则可能造成工厂产能利用不足，不能达到项目的预期收益。

2、投资项目新增折旧及摊销的风险

本次募集资金投资项目实施并达产后，公司平均每年将新增折旧和摊销费用1,765.43 万元。如果项目实施后的市场环境发生重大不利变化，导致现有业务的发展出现大幅度下滑且募集资金投资项目未能实现预期收益，募集资金投资项目完成后新增的折旧和摊销费用将对公司未来业绩产生影响。

（六）业绩下滑风险

本公司主要从事建筑装饰施工业务，经营业绩受宏观经济、行业周期、房地产调控、政府停建楼堂馆所等诸多因素影响。如果我国未来宏观经济疲软，房地产行业调控加剧，新建、翻新公共建筑大幅减少，或出现其他重大不利因素，公司的经营业绩存在下滑的风险。

二、其他重要事项

（一）信息披露制度及投资者关系

为保护投资者的合法权益，加强公司信息披露工作的管理，规范公司信息披露行为，公司制订了《信息披露管理制度》，并将严格按照有法律法规和该制度的要求，及时、准确披露所有对上市公司股票价格可能产生重大影响或者证券监管机构要求披露的属于公司或者与公司有关的情况或事项的信息，并确保信息披露的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，为投资者提供及时、准确的服务。

公司设立了投资管理与证券事务部作为公司信息披露和投资者关系的负责部门，该部门的负责人为公司董事会秘书孙昀先生、蔡晓君小姐，联系电话：0755-8378 6867；传真：0755-8378 6093；电子信箱：investjy@jyzs.com.cn。

（二）重要合同

截至本招股意向书摘要签署日，本公司正在履行或将要履行的合同金额在2,000万元以上的重要合同有：

1、工程施工合同

序号	签署日期	交易对方	合同内容	合同金额 (万元)
1	2013.06.28	哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司	哈尔滨恒大绿洲运动中心室内装修工程	2,697.43
2	2013.07.09	恒大地产鹰潭有限公司	鹰潭恒大绿洲运动中心室内装修工程	2,454.24
3	2013.08.19	丹阳明元房地产开发有限公司	丹阳恒大城 1#楼精装修工程	2,060.70
4	2014.01.17	哈尔滨市恒大兴业房地产开发有限公司	哈尔滨恒大城运动中心室内装修工程	2,688.23
5	2014.03.26	万宝建工集团有限公司	江西吉安市广传媒中心室内装修工程	8,000.00
6	2014.04.11	齐齐哈尔市恒大永兴房地产开发有限公司	齐齐哈尔恒大名都首期 2#、3#、6#楼大批量套内及公共部	4,426.87

7	2014.04.23	吕梁市俊汇房地产开发有限公司	吕梁恒大华府首期 25-26#、29-31#楼装修工程	3,485.50
8	2014.06.20	遵义市新广房地产开发有限公司	遵义恒大城运动中心室内外装修工程	2,802.36
9	2014.06.27	中国建筑第八工程局有限公司 广州分公司	中国南方电网有限责任公司生产科研综合基地装饰装修工程标段 I	6,719.73
10	2014.07.20	深圳湾游艇会有限公司	深圳湾游艇会大楼室内装饰工程	2,857.99
11	2014.08.12	新乡御景置业有限公司	郑州恒大金碧天下地块四高层 217-220#楼大批量室内精装修工程	3,843.37
12	2014.08.21	海南明好置业有限公司	海南恒大御景湾 32-35#楼大批量室内精装修工程	3,655.11
13	2014.09.03	吕梁市俊汇房地产开发有限公司	吕梁恒大华府二期 32-35 号楼室内精装修工程	3,487.65
14	2014.09.05	陕西耀泽四海房地产开发有限公司	杨凌恒大城首二期 8#、10-11#楼室内精装修工程	3,020.59
15	2014.11.15	辽宁中水亚田实业有限公司	《海湾城》A 区商业建筑石材幕墙施工合同	3,211.81
16	2015.01.07	陕西荣威置业有限公司	汉中莫丽新世纪大酒店	2,600.00
17	2015.01.26	辽宁海通酒店投资管理有限公司	辽宁本溪水洞温泉度假五星级酒店装饰工程	16,800.00
18	2015.02.05	南宁银象房地产开发有限责任公司	南宁恒大绿洲 12#、16-17#、20-21#、24-25#楼室内精装修施工工程	2,620.43
19	2015.02.09	洪湖湿地生态旅游城投资有限公司	金湾酒店综合楼外墙装饰工程	3,507.76
20	2015.03.07	永州龙华华美达文化旅游开发有限公司	永州龙华·华美达广场酒店室内外装饰工程	18,060.00
21	2015.03.07	江华瑶族自治县金龙时代投资有限公司	永州龙华时代·财富广场外墙幕墙装饰工程	4,500.00
22	2015.03.17	南通滨江投资有限公司	南通滨江洲际酒店 4 号楼室内装饰 2 标段	4,618.67
23	2015.03.19	郑州御邦置业有限公司	郑州恒大绿洲三期 14#楼室内精装修工程施工合同	2,814.37
24	2015.03.19	郑州御邦置业有限公司	郑州恒大绿洲三期 15#楼室内精装修工程施工合同	3,129.53

25	2015.03.27	甘肃省人民政府投资项目代建管理办公室	甘肃科技馆建设项目室内装饰工程（三标段）	2,286.40
26	2015.04.03	华润建筑有限公司深圳分公司	惠州小径湾项目一期华润大学精装修指定分包工程 I 标段	2,155.00
27	2015.05.01	昌江广亿房地产开发有限公司	海南昌江恒大海湾明珠 B-3 地块 59#-63#、69#-81#、108#-114#楼大批量精装修工程	6,511.29
28	2015.05.27	大连恒诚房地产开发有限公司	大连恒大帝景项目 A3-1#~4#、7#、10#楼室内精装修工程	2,128.62
29	2015.06.12	南宁银象房地产开发有限责任公司	南宁恒大绿洲首期 28#-33#楼室内精装修工程	2,892.16
30	2015.06.15	济南西实置业有限公司	济南恒大华府首期 3#楼室内外装修工程	2,709.04
31	2015.07.16	郑州恒林置业有限公司	郑州恒大山水城 76#-78#、80#-85#洋房室内精装修工程	2,627.13
32	2015.07.17	陕西耀泽四海房地产开发有限公司	杨凌恒大城首三期 20-21#楼三层(4~6 层)标准层、27-29#楼大批量室内精装修工程	3,145.97
33	2015.08.03	常州瀚嘉置业有限公司	常州恒大翡翠华庭 8#楼室内精装修工程	4,515.46
34	2015.09.22	深圳南海酒店有限公司	南海酒店改造项目客房区精装修工程第 II 标段工程	3,389.89
35	2015.10.26	海南东方明珠房地产有限公司	海南海口文化旅游城首期 7#、14#（新 2000 标）楼大批量室内精装修工程	2,073.40
36	2015.11.01	华耀城（衡阳）有限公司	衡阳华耀城 3 号交易广场公共部分精装修工程	2,300.00
37	2015.11.01	华耀城（衡阳）有限公司	衡阳华耀城 5 号交易广场公共部分精装修工程	2,700.00
38	2015.11.30	爱美高房地产（成都）有限公司	成都恒大都汇华庭 1#、2#楼室内精装修工程施工合同	5,648.25
39	2015.12.11	苏州平江港龙房地产有限公司	苏州义乌国际商贸城室内装饰工程	3,521.15
40	2015.12.23	中铁三局集团建筑安装工程有限公司	兰州市水源地建设工程项目（第 8 标段）钢结构、机电安装、智能化工程	5,100.00
41	2015.12.25	内蒙古自治区本级政府投资非经营性项目代建管理局	内蒙古自治区中医医院医技及住院综合楼项目建筑装修装饰工程	6,238.17
42	2016.01.08	龙岩兆翔置业有限公司	佰翔京华中心（酒店部分）装修工程（第二标段）	3,014.95

43	2016.01.18	大连世诚房地产开发有限公司	大连恒大御景湾 D1#~D2#楼室内精装修工程施工合同	2,991.92
----	------------	---------------	-----------------------------	----------

2、授信及借款合同

截至本招股意向书摘要签署日，本公司正在执行的授信及借款合同如下：

（1）2013年3月19日，本公司与兴业银行深圳华侨城支行签订《流动资金借款合同》（编号：兴银深华流借字（2013）第0001号），取得该行提供的6,500万元流动周转借款，借款期限从2013年5月7日至2016年5月7日。本公司以持有的建艺大厦18层物业提供抵押担保（兴银深华抵押字【2013】第0001号），并由刘海云提供保证担保（兴银深华保证字【2013】第0001号）。

（2）2015年7月1日，本公司与招商银行深圳梅龙支行签订《授信协议》（编号：2015年龙字第0015023030号），授信额度为30,000万元，协议期限为2015年7月2日至2016年7月1日。上述授信由刘海云、颜如珍提供最高额不可撤销担保（合同编号：2015年龙字第0015023030-01号、2015年龙字第0015023030-02号）。

2015年7月3日，本公司与招商银行深圳梅龙支行签订《借款合同》（编号：2015年龙字第1015023032号），借款5,000万元，期限自2015年7月6日至2016年7月6日。

（3）2015年5月26日，本公司与交通银行深圳布吉支行签订《综合授信合同》，授信额度为10,000万元，协议期限为2015年5月26日至2016年5月26日。上述授信由刘海云提供最高额保证担保（编号：交银深布保201505号）。

2015年5月28日、2015年7月14日，本公司分别向交通银行深圳布吉支行提交《交通银行借款额度使用申请书》，通过银行受托支付方式借款3,500万元、1,500万元，借款期限均为12个月。

（4）2015年7月9日，本公司与光大银行股份有限公司深圳分行签订《综合授信协议》（编号：ZH39181507002），授信额度15,000万元，协议期限为2015年7月9日至2016年7月8日。上述授信由刘海云、颜如珍提供最高额保证担保（编号：GB39181507002-1、GB39181507002-2号）

2015年6月23日，本公司与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订《流动资金借款合同》（编号：ZH39181409002-2JK），公司借款5,000万元，协议期限为2015年6月23日至2016年4月22日。

2015年7月10日，本公司与中国光大银行股份有限公司深圳分行签订《流动资金借款合同》（编号：ZH39181507002-1JK），公司借款5,000万元，协议期限为2015年7月10日至2016年7月9日。

（5）2014年10月30日，本公司与兴业银行深圳华侨城支行签订《基本额度授信合同》（编号：兴银深华授信字（2014）第0054号），授信额度3,000万元，协议期限为2014年10月31日至2015年10月31日。同日，双方签订《流动资金借款合同》（编号：兴银深华流借字（2014）第0054号），公司借款3,000万元，借款期限为2014年10月31日至2015年10月20日。该借款由刘海云、颜如珍提供最高额保证担保（编号：兴银深华授信（保证）字（2014）第0054号）。

（6）2014年12月9日，本公司与中国民生银行股份有限公司深圳分行签订《综合授信合同》（编号：2014年深宝安综额字第033号），授信额度4,000万元，协议期限为2014年12月16日至2015年12月16日。上述授信由刘海云、颜如珍提供最高额保证担保。

2015年2月15日，双方签订《流动资金贷款借款合同》（编号：2015年深宝安综贷字第005号），公司借款2,000万元，借款期限为2015年2月15日至2016年2月15日。

（7）2015年2月10日，本公司与建设银行深圳市分行签订《额度借款合同》（编号：借2015额123南山），授信额度1亿元，协议期限为2015年2月10日至2016年2月9日。上述授信由刘海云、颜如珍提供最高额保证担保（编号：保2015额123南山-1、保2015额123南山-2）。

2015年2月13日，双方签订《额度借款支用申请书》，公司借款3,700万元，借款期限为2015年2月13日至2016年2月12日。2015年2月16日，双方签订《额度借款支用申请书》，公司借款6,300万元，借款期限为2015年2月16日至2016年2月15日。

(8) 2015年2月15日,本公司与中国银行深圳金地支行签订《授信额度协议》(编号:2015圳中银中额协字第0000144号),授信额度35,000万元,协议期限为协议生效之日起至2016年2月15日。上述授信由刘海云、颜如珍提供最高额保证担保(编号:2015圳中银中保协字第0000144号)。

2015年4月30日,双方签订《流动资金借款合同》(编号:2015圳中银中借字第0000144号),公司借款2,000万元,借款期限为12个月。

(9) 2014年7月17日,本公司与中信银行深圳分行签订《综合授信合同》(编号:2015深银深南综字第0007号),授信额度25,000万元,协议期限为2015年7月17日至2016年7月17日。上述授信由刘海云、颜如珍提供最高额保证担保(编号:2015深银深南额保字第0013号、2015深银深南额保字第0014号)。

同日,双方签订《人民币流动资金借款合同》(编号:2015深银深南贷字第0014号),公司借款10,000万元,借款期限为2015年7月17日至2016年7月17日。

(10) 2015年11月19日,本公司与杭州银行深圳科技支行签订《综合授信额度合同》(编号:2015SC000007424),授信额度10,000万元,协议期限为2015年9月10日至2016年9月9日。上述授信由刘海云、颜如珍提供不可撤销的连带责任保证(编号:2015SC0000074241、2015SC0000074242)。2015年12月2日,双方签订《借款合同》(编号:163C110201500008),公司借款3,000万元,借款期限从2015年12月2日至2016年12月2日。

(11) 2015年11月26日,本公司与中国银行深圳分行签订《全面战略合作协议》,协议约定中国银行深圳分行可在符合法律法规、监管规定和国家政策、中国银行深圳分行内部风险管理制度及有关业务操作规程并满足中国银行深圳分行授信具体条件的前提下,向本公司提供总额不超过50亿元等值人民币的本外币融资安排,用于重点支持本公司重大项目和日常经营资金周转。

(三) 对外担保事项

截至本招股意向书摘要签署日,本公司不存在对外担保事项。

（四）本公司重大诉讼或仲裁事项

截至本招股意向书摘要签署日，本公司及本公司控股子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。

（五）本公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员存在的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股意向书摘要签署日，本公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

一、本次发行的各方当事人

名称	住所	联系电话	传真	经办人或联系人
发行人：深圳建艺装饰集团股份有限公司	深圳市福田区振兴路建艺大厦19层东	0755-8378 6867	0755-8378 6093	孙昀 蔡晓君
保荐人（主承销商）：长城证券股份有限公司	深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 16-17 层	0755-8351 6222	0755-8351 6266	黄梅 秦翠萍
律师事务所：国浩律师（深圳）事务所	广东省深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 2401、2403、2405	0755-8351 5666	0755-8351 5333	杜建敏 董凌
会计师事务所：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层	0755-8252 1871	0755-8252 1870	殷建民 黄绍煌
资产评估机构：深圳德正信国际资产评估有限公司	深圳市福田区农林路深国投广场写字楼 1 栋 2 楼	0755-8225 6316	0755-6682 3038	黄琼 毛媛
股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼	0755-2189 9999	0755-2189 9000	-
保荐人（主承销商）收款银行：招商银行福田支行	户名：长城证券股份有限公司			-
拟上市的证券交易所：深圳证券交易所	深圳市福田区深南大道 2012 号	0755-8208 3333	0755-8208 3190	-

二、发行上市重要日期

初步询价日期	2016 年 2 月 25 日
刊登发行公告日期	2016 年 3 月 1 日
申购日期	2016 年 3 月 2 日
缴款日期	2016 年 3 月 4 日
股票上市日期	发行结束后将尽快申请在深圳交易所挂牌交易

第七节 备查文件

1、招股意向书全文、备查文件和附件可到发行人和保荐机构（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2:00—5:00。

2、招股意向书全文可以通过深圳证券交易所指定网站查阅。深圳证券交易所指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>。

（本页无正文，为《深圳市建艺装饰集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书摘要》之盖章页）

