

# 深圳中天精装股份有限公司 首次公开发行A股股票招股意向书摘要

保荐机构(主承销商):中信证券股份有限公司

## 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全部内容。招股意向书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。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。

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。

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

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的利益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股意向书摘要有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

## 释义

本招股意向书摘要中，除非另有说明，下列词汇具有如下含义：

### 一、一般释义

发行人、股份公司、本公司、公司、中天精装 指 深圳中天精装股份有限公司

中天装饰 指 深圳市中天装饰工程有限公司，系发行人整体变更为股份公司前的名称

金林装饰 指 深圳市金林装饰园林设计工程有限公司，系中天装饰的前称

四川分公司 指 深圳中天精装股份有限公司四川分公司

广州分公司 指 深圳中天精装股份有限公司广州分公司

重庆分公司 指 深圳中天精装股份有限公司重庆分公司

云南分公司 指 深圳中天精装股份有限公司云南分公司

陕西分公司 指 深圳中天精装股份有限公司陕西分公司

南昌分公司 指 深圳中天精装股份有限公司南昌分公司

中天健 指 深圳市中天健投资有限公司，系发行人的发起人、控股股东

中天安 指 深圳市中天安投资有限公司，系发行人的发起人股东

天人合一 指 深圳市天人合一投资有限公司，后更名为深圳市天人合一投资合伙企业(有限合伙)，系发行人的发起人股东

顺其自然 指 深圳市顺其自然投资合伙企业(有限合伙)，系发行人的股东

万丰资产 指 上海万丰资产管理有限公司

股东大会 指 深圳中天精装股份有限公司股东大会

董事会 指 深圳中天精装股份有限公司董事会

监事会 指 深圳中天精装股份有限公司监事会

《公司章程》 指 《中华人民共和国公司法》

《证券法》 指 《中华人民共和国证券法》

《劳动法》 指 《中华人民共和国劳动法》

《公司章程》 手于2013年1月8日经发行人创立大会审议通过并经发行人2015年第2次临时股东大会及2017年第四次临时股东大会审议通过的、现行有效的《深圳中天精装股份有限公司公司章程》

《公司章程(草案)》 手于2019年1月6日经发行人2019年第一次临时股东大会审议通过的《深圳中天精装股份有限公司章程(草案)》，将用于首次公开发行股票并在上市之日起生效、实施

证监会、中国证监会 指 中国证券监督管理委员会

国家发改委 指 国家发展和改革委员会

财政部 指 中华人民共和国财政部

住房和城乡建设部 指 中华人民共和国住房和城乡建设部，其前身为中国人民共和国建设部

中信证券、保荐人、保荐机构、主承销商 指 中信证券股份有限公司

信达、信达律师事务所 指 广东信达律师事务所

安永、发行人会计师 指 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

国众联 评估师 指 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

首次公开发行、本次发行 公司本次拟公开发行的股份数量不超过3,785万股人民币普通股(A股)为限

发行新股 指 发行人向社会公众公开发行新股的行为

股票、A股 指 本公司发行的每股面值1.00元人民币普通股股票

上市 指 人民币元

近三年、报告期 指 2017年度、2018年度及2019年度

金螳螂 指 苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司

亚厦股份 指 浙江亚厦装饰股份有限公司

广田集团 指 深圳广田装饰集团股份有限公司

全筑股份 指 上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

奇信股份 指 深圳市奇信建设集团股份有限公司

建艺集团 指 深圳市建艺装饰集团股份有限公司

万科、万科地产、万科集团 指 万科企业股份有限公司及其下属子公司

佳兆业集团	指 佳兆业集团控股有限公司及其下属子公司
佳伟劳务	指 深圳市佳伟建筑劳务分包有限公司
中泰劳务	指 深圳市中泰建筑劳务有限公司
川金劳务	指 深圳市川金建筑劳务有限公司
中建劳务	指 中建劳务分包(深圳)有限公司
建业劳务	指 深圳市建业建筑劳务服务有限公司
陆建劳务	指 深圳市陆建劳务有限公司
有为网络	指 北京有为网络科技有限公司
新金融工具准则	指 2017年财政部修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》企业会计准则第23号——金融资产转移》企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》

## 二、专业术语释义

发行人、股份公司、本公司、公司、中天精装	指 工程委托方或者投资建设方
公共建筑	指 公共建筑包含办公建筑(包括写字楼、政府部门办公室等)、商业建筑(如商场、金融建筑等)、旅游建筑(如旅馆饭店、娱乐场所等)、科教文卫建筑(包括文化、教育、科研、医疗卫生、体育建筑等)、通信建筑(如邮电、通信、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(全)装修	指 房屋钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房与卫生间的基础设施全部安装完成
ERP系统	指 是英文Enterprise Resource Planning企业资源计划的简称，是指建立在信息技术基础上，以系统化的管理思想，针对企业的资源管理、物流、人力资源管理(人流)、财务资源管理(财流)、信息资源管理(信息)集成化的一体化管理软件。
BIM	指 是英文Building Information Modeling建筑信息模型的简称，是以建筑工程项目的各项相关信息数据作为基础，进行建筑模型的建立，通过数字信息模拟建筑物所具有的真实信息。
招投标	指 招标和投标是交易活动的两个主要步骤。所谓招标是指招标人对货物和服务采购公布的条件和要求，邀请投标人参加投标，投标人按照招标人提出的条件和要求，参加投标竞争的作为投标。
签证	指 按照合同约定，一般承包方和发包方代表就施工过程中涉及合同以外的某些事件所作的书面签认。
交底	指 对设计、施工、监理、施工要求等信息进行技术交流、沟通、明确或统一的书面化表达或口头表述。
部品	指 建筑装饰工程中的各种组件、零部件的总称，包括木制品、石材、幕墙、五金件等。
甲供材	指 建筑装饰工程中由甲方提供的装修建材
甲指乙供	指 建筑装饰工程中由施工方提供的材料供应商采购的建材
乙供材	指 建筑装饰工程中由乙方提供的装修建材
反向保理	指 在卖资信水平较高、银行主要评价买家信用风险的情况下，供应商以买方应收账款的融资价格向流动资金融资，从而获得买家对卖方应收账款的提前回收。

本招股意向书摘要中部分合计数或各数值直接相加之和若在尾数上存在差异的，为四舍五入所致。

## 第一节 重大事项提示

### 一、承诺事项

(一) 发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

公司控股股东中天健、公司股东兼实际控制人乔荣健分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份(如有)之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。

发行人上市后六个月内若发行人股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后六个月内累计跌幅低于发行价，则其持有的发行人股份的锁定期自动延长六个月。上述发行价指公司首次公开发行股票的发行价格，如果公司上市后因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，则按照证券交易所的有关规定作除权除息处理。

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

公司股东天人合一、顺其自然分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份(如有)之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。

公司股东中天健、张安分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份(如有)之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。

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

公司股东中天健、张安分别承诺：除公司上市时其依照相关规定公开发售的股份(如有)之外，其直接或间接持有的发行人股份自发行人首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内自愿接受锁定，不转让或委托他人管理，也不由发行人回购其直接或间接持有的股份。

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