

深圳中天精装股份有限公司 首次公开发行股票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各部分内容。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收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

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

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:

发行人、股份公司、本公司、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、控股股东
天人合一	指	深圳天人合一投资(有限合伙),后者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、大股东
顺其自然	指	深圳顺其自然投资合伙企业(有限合伙),系发行人的发起人、大股东
万非房产	指	上海万非资产管理有限公司
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》
《劳动法》	指	《中华人民共和国劳动法》
《公司章程》	指	于2013年11月8日经发行人创立大会审议通过并经发行人2015年第二次临时股东大会及2017年第四次临时股东大会审议修订的、现行有效的《深圳中天精装股份有限公司章程》
《公司章程(草案)》	指	于2019年1月7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公司章程(草案)》,将于发行人首次公开发行股票并上市之日起生效、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,其前身为中华人民共和国建设部
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、发行人律师	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	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	指	公司首次公开发行的股票数量不超过3,785万股人民币普通股(A股)
发行新股	指	发行人拟向社会公众公开发行的新股
股票、A股	指	本公司发行的每股面值1.00元的人民币普通股股票
深交所	指	深圳证券交易所
深交所上市	指	发行人股票在深圳证券交易所挂牌交易
人民币元	指	人民币元
近三年、报告期	指	2017年度、2018年度及2019年度
金麒麟	指	苏州金麒麟建筑装饰股份有限公司
亚细亚	指	浙江亚细亚装饰股份有限公司
广田集团	指	深圳广田装饰集团股份有限公司
金厦集团	指	上海金厦建筑装饰集团股份有限公司
奇安信	指	深圳市奇安信集团股份有限公司
宏达集团	指	深圳市宏达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

指	指	
伟业企业集团	指	伟业企业集团控股有限公司及其下属子公司
佳飞劳务	指	深圳佳飞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	深圳中建建业建筑劳务有限公司
陆建劳务	指	深圳陆建建筑劳务有限公司
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年财政部新修订的《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	工程总承包方或者投资建设方
公共建筑	指	公共建筑包含办公楼(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(如酒店、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)以及交通运输枢纽建筑(如机场、车站、港口等)
住宅精装修(全装修)	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成,厨房与卫生间的基本设备全部安装完成
ERP系统	指	是企业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,针对物资资源管理(物流)、人力资源管理(人事)、财务管理(财务)、信息资源管理(信息)集成一体化的企业管理软件
BIM	指	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关键数据为基础,进行建筑模型的建立,通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息
招投标	指	招标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向投标人发出要约邀请,要求投标人提出报价,投标人按照招标文件的要求和条件,参加投标竞争的行为
签证	指	按照合同约定,一般由承包方项目负责人代表施工过程中发生合同约定价款之外的责任事件所作出的签证单
交底	指	对设计、业务、技术、施工要求等信息进行技术交流、沟通、明确或一理解含义的文件化表述口头表述
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、玻璃、五金件等
甲供材	指	建筑装饰工程中由甲方提供的装饰材料
甲乙供	指	建筑装饰工程中由甲方在甲方指定的材料供应商处采购的建材
乙供材	指	建筑装饰工程中由乙方提供的装饰材料
反向保理	指	在购买货款水平较高、银行主要提供信贷支持的情况下,供应商以对买家的应收账款进行流动资金管理

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秉健分别承诺: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本次发行的股票在证券交易所上市交易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A股股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价格,或者上市后六个月内若发行A股股票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本次发行的股票在证券交易所上市交易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本次发行的股票在证券交易所上市交易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。

在公司担任董事的乔秉健、担任董事兼高级管理人员的张安分别承诺:上述承诺期限届满后,在其担任公司董事、监事或高级管理人员期间,每年转让的股份不超过其直接或间接持有的发行人股份总数的25%,在其离职后半年内不转让其直接或间接持有的发行人股份,并向证券交易所申报离职后六个月内通过证券交易所挂牌交易出售公司股票数量占其所持有

公司股票总数的比例不超过百分之五十。

在公司担任董事兼高级管理人员的毛爱军、担任董事的王建华分别承诺:在其担任公司董事、监事或高级管理人员期间,每年转让的发行人股份不超过其直接或间接持有的发行人股份总数的25%,在其离职后半年内,不转让其直接或间接持有的发行人股份,并向证券交易所申报离职后六个月的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售发行人股票数量占其所持有公司股份总数的比例不超过百分之五十。

以上承诺人如未能履行上述关于股份锁定期的承诺,则其将在发行人股东大会公开说明未履行承诺的具体原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉;其违反股份锁定承诺而获得股份减持收益的,扣除税费后的减持收益无偿划归发行人所有;在减持收益全部缴付发行人之前,如发行人进行现金分红的,可直接从应得现金分红中扣除尚未缴付的收益金额;在减持收益全部缴付发行人之前,不得转让直接或间接持有的发行人股份。

(二)关于持股5%以上股东的减持承诺
公开发行人持股5%以上的股东共有5名,分别为中天健、中天安、天人合一、乔秉健及张安。此外,顺其自然占公司股份比例为3.0911%,亦作出相关减持承诺。

1.乔秉健及中天健减持意向
公司实际控制人乔秉健及其控制的公司控股股东中天健出具《持股意向及减持意向的承诺函》,承诺在不影响其实际控制人及控股股东地位的前提下,在所持公司股份锁定期满后,按如下方式减持公司股份:

(1)减持股份的数量及方式
在本企业所持公司股份锁定期满后,本企业将另行以召开合伙人会议等形式自行决定减持数量。本企业减持股份应符合相关法律法规、法规、规章的规定,以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。

(2)减持股份的价格
本企业所持公司股份锁定期满后减持公司股份的,减持价格根据当时的二级市场价格确定。

(3)减持股份的期限
本企业所持公司股份锁定期满后减持公司股份的,减持价格根据当时的二级市场价格确定。

(4)减持股份的程序
本企业所持公司股份锁定期满后减持公司股份的,减持价格根据当时的二级市场价格确定,且不低于公司首次公开发行股票的价格。上述减持价格如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的,须按照中国证券监督管理委员会、证券交易所的有关规定作相应调整。

(5)减持股份的数量及方式
在本企业所持公司股份锁定期满后,本企业将另行以召开合伙人会议等形式自行决定减持数量。本企业减持股份应符合相关法律法规、法规、规章的规定,以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。

(6)减持股份的价格
本企业所持公司股份锁定期满后减持公司股份的,减持价格根据当时的二级市场价格确定。

(7)减持股份的期限
本企业所持公司股份锁定期满后减持公司股份的,减持价格根据当时的二级市场价格确定。

(8)减持股份的程序
本企业所持公司股份锁定期满后减持公司股份的,减持价格根据当时的二级市场价格确定,且不低于公司首次公开发行股票的价格。上述减持价格如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的,须按照中国证券监督管理委员会、证券交易所的有关规定作相应调整。

(9)减持股份的数量及方式
在本企业所持公司股份锁定期满后,本企业将另行以召开合伙人会议等形式自行决定减持数量。本企业减持股份应符合相关法律法规、法规、规章的规定,以二级市场竞价交易方式、大宗交易方式、协议转让方式等进行减持。

(10)减持股份的价格
本企业所持公司股份锁定期满后减持公司股份的,减持价格根据当时的二级市场价格确定。

深圳中天精装股份有限公司 首次公开发行股票A股股票初步询价及推介公告

保荐机构(主承销商): 中信证券股份有限公司

对象缴付申购资金,获得初步配售后可于2020年5月13日(T+2)缴纳认购款。

13.配售对象只能选择网上发行或者网下发行中的一种方式进行申购。凡参与初步询价的配售对象,无论是否有效报价,均不能同时网上发行。

14.本次发行网上申购的时间为2020年5月11日(T+1)09:15-11:30、13:00-15:00。可参与网上发行的投资者为:在2020年5月7日(T-2)前20个交易日(含T-2日)日均持有深圳市场非限售A股和非限售存托凭证市值符合《深圳证券交易所首次公开发行股票网下发行实施细则》所规定的投资者。网上投资者应当自主表达申购意向,不得全权委托证券经纪机构进行新股申购。网上投资者申购日(T日)申购无需缴纳申购款,2020年5月13日(T+2日)根据中签结果缴纳认购款。

特别提示,网上投资者连续12个月内累计出现3次中签但未足额缴款的情形时,自结算参与人最近一次申报其放弃申购的次日(T+1)起6个月内(按180个自然日计算,含次日)内不得参与新股、存托凭证、可转换公司债券、可交换公司债券网上申购。

15.本次发行网下和网上申购结束后,发行人和保荐机构(主承销商)将根据最终申购情况决定是否启动回拨机制,对网下和网上发行的规模进行调节。具体安排请见本公告中“七、网上网下回拨机制”。

16.本次发行的发行原则见本公告“七、网下配售原则”。

17.本次网上、网下发行的股票无流通限制及锁定安排。

18.网上投资者存在下列情形的,一经发现,保荐机构(主承销商)将及时与证监会业协会报告:

- (1)使用他人账户报价;
- (2)投资者之间协商报价;
- (3)同一投资者使用多个账户报价;
- (4)网下同时申购;
- (5)与发行人或承销商串通报价;
- (6)委托他人报价;
- (7)无故弃单或高价报价;
- (8)故意压低或抬高价格;
- (9)提供有效报价但未参与申购;
- (10)不具备定价能力,或没有严格履行报价评估和决策程序,未能审慎报价;

(11)机构投资者未建立估值模型;

(12)其他不独立、不客观、不诚信的情形;

(13)不符合配售资格;

(14)未按时足额缴付认购款;

(15)获配后未恪守持有期等相关承诺的;

(16)中国证监会认定的其他情形。

19.公司仅对本次发行中有关注询价事宜进行说明,投资者欲了解本次发行的一情况,请仔细阅读2020年4月28日(T-6日)登载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)的招股意向书全文。《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票招股意向书摘要》(以下简称“招股意向书摘要”)《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行A股股票初步询价及推介公告》(以下简称“初步询价及推介公告”)于同日刊登于《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》和《证券日报》。

一、本次发行重要时间安排
(一)发行时间安排

交易日期	日期	发行安排
T-6日	2020年4月28日(周二)	刊登招股意向书(招股意向书摘要)和初步询价及推介公告(以下简称“招股意向书”)并披露网下投资者缴付申购资金公告
T-5日	2020年4月29日(周三)	保荐机构(主承销商)对网下投资者缴付申购资金公告(含当日12:00前)保荐机构(主承销商)对网下投资者缴付申购资金公告
T-4日	2020年4月30日(周四)	初步询价(通过深交所网下发行电子平台)初步询价时间(09:30-15:00)
T-3日	2020年5月6日(周三)	初步询价(通过深交所网下发行电子平台)初步询价时间(09:30-15:00)网下投资者缴付申购资金公告(含当日12:00前)
T-2日	2020年5月7日(周四)	刊登《网下路演公告》,确定有效报价的投资者及其有效申购数量
T-1日	2020年5月8日(周五)	刊登《发行公告》(投资风险提示公告)(招股说明书)及《招股说明书摘要》网下路演
T日	2020年5月11日(周一)	网下发行申购日(09:30-15:00)网下发行申购日(09:15-11:30、13:00-15:00)网下投资者缴付申购资金公告(含当日12:00前)网下发行申购资金公告
T+1日	2020年5月12日(周二)	刊登《网下申购情况及中签率公告》网下发行摇号抽签确定网下初步配售数量
T+2日	2020年5月13日(周三)	刊登《网下发行初步配售结果公告》及《网下中签结果公告》网下发行初步配售缴付认购款(认购资金到账到账后16:00)网下中签投资者缴付认购款(投资者缴付认购款须在T+2日持有足额的可缴付认购资金)
T+3日	2020年5月14日(周四)	保荐机构(主承销商)根据网上、网下资金缴付情况确定最终配售和包销金额
T+4日	2020年5月15日(周五)	刊登《发行结果公告》

注1:T日为网上网下发行申购日。

深圳中天精装股份有限公司(以下简称“中天精装”、“发行人”或“公司”)根据《证券发行与承销管理办法》(证监会令〔第144号〕)(以下简称“管理办法”)、《首次公开发行股票承销业务规范》(中证协发〔2018〕142号)(以下简称“业务规范”)、《首次公开发行股票承销业务规范》(中证协发〔2018〕142号)(以下简称“配售细则”)、《首次公开发行股票网下投资者管理细则》(中证协发〔2018〕142号)(以下简称“投资者管理细则”)、《深圳市场首次公开发行股票网上发行实施细则》(深证上〔2018〕279号)(以下简称“网上发行实施细则”)及《深圳市场首次公开发行股票网下发行实施细则》(深证上〔2018〕279号)(以下简称“网下发行实施细则”)等相关规定组织实施首次公开发行股票。

本次初步询价及网下发行均通过深圳证券交易所(以下简称“深交所”)网下发行电子平台及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司(以下简称“中国证券登记结算公司”)登记结算平台进行,请网下投资者认真阅读本公告。关于网下发行电子化的详细内容,请查阅深交所网站(www.szse.cn)公布的《网下发行实施细则》等相关规定。

敬请投资者重点关注本次发行风险,深圳网下申购及缴款、申购股份安排等方面,具体内容如下:

1.投资者在2020年5月11日(T日)进行网上和网下申购时无需缴付申购资金。本次网下发行申购日与网上发行申购日同为2020年5月11日(T日)。其中,网下申购时间为09:30-15:00,网上申购时间为09:15-11:30、13:00-15:00。

2.初步询价结束后,发行人和保荐机构(主承销商)中信证券股份有限公司(以下简称“中信证券”或“保荐机构(主承销商)”)根据剔除无效报价后的询价对象,对所有询价对象的报价按照申购价格由高到低、同一申购价格上按报价对象申购数量从小到大、同一申购价格同一拟申购数量的按申报时间(以深交所网下发行电子平台中的时间记录为准)由后到前的顺序排序,剔除拟申购总量中报价最高部分的数量,剔除拟申购数量不低于网下投资者拟申购总量的10%。当最高申报价格与确定的发行价格相同时,对该价格上的申报可不再剔除,剔除比例不超过10%。剔除部分不得参与网下申购。

3.网上投资者应当自主表达申购意向,不得全权委托证券经纪机构进行新股申购。

4.网下投资者应根据《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行A股股票网下发行初步配售结果公告》(以下简称“网下发行初步配售结果公告”),于2020年5月13日(T+2)16:00前,按最终确定的发行价格与获配数量,及时足额缴纳认购认购款。

网下投资者申购新股中签后,应根据《深圳中天精装股份有限公司首次公开发行股票网下发行中签结果公告》(以下简称“网下中签结果公告”)履行资金交收义务,确保其资金账户在2020年5月13日(T+2日)日终有足额的新股认购资金,投资者款项划付需遵守投资者所在证券公司的相关规定。

网下和网上投资者缴款认购的股份数量合计不足本次公开发行股票数量的70%时,发行人和保荐机构(主承销商)将中止本次新股发行,并就中止发行的原因和后续安排进行信息披露。具体中止条款请见“十、中止发行情况”。

6.提供有效报价的网下投资者参与申购以及获得初步配售的网下投资者未及足额缴纳认购款的,将被视为违约并应承担违约责任,保荐机构(主承销商)将视违约情况报中国证券业协会备案。网上投资者连续12个月内累计出现3次中签但未足额缴款的情形时,自结算参与人最近一次申报其放弃申购的次日(T+1)起6个月内(按180个自然日计算,含次日)内不得参与新股、可转换公司债券、可交换公司债券网上申购。放弃申购的次数按照投资者实际放弃申购数量、存托凭证、可转换与可交换债券的次数合并计算。

新股投资具有较大的市场风险,投资者需要充分了解新股投资风险,仔细研读发行人招股意向书中披露的风险,并充分考虑如下风险因素,审慎参与本次新股发行的估值、报价和投资:

1.根据中国证监会《上市公司行业分类指引》(2012年修订),中天精装所属行业为建筑装饰和其他建筑业(行业分类代码为E50)。中证指数有限公司已经发布行业平均市盈率,请投资者决策时参考。如果本次发行市盈率高于行业平均市盈率,存在未来发行人估值水平高于行业平均水平、高价下归属投资者带来损失的风险。

2.发行人近期业绩波动较大。发行人2019年度实现营业收入233,962.96万元,归属于母公司净利润18,323.40万元,扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润17,803.02万元,上年同期金额分别为136,297.30万元、9,955.49万元、8,939.95万元,增长率分别为71.66%、84.05%、99.14%。发行人利润规模增幅较大,未来若出现劳动力及原材料价格大幅上升,市场竞争加剧,新冠肺炎疫情持续时间长、募投项目收益未达预期或公司不能持续保持技术与行业领先优势等情形,则公司将面临经营业绩波动的风险。

特此提醒投资者关注发行人业绩波动风险,审慎报价,理性参与决策。

3.投资者需充分了解新股发行的相关法律法规,认真阅读本公告的各项内容,知悉本次发行的定价原则和配售原则,在提交报价认购不属于禁止参与网下询价的情形,并确保其申购数量和未来持股情况符合相关法律法规及主管部门的规定,并确其申购数量及申购价格(主承销商)视为该投资者承诺;投资者参与本次发行符合法律法规和本公告的规定,由此产生的一切违法违规行为及相应后果由投资者自行承担。

重要提示
1.深圳中天精装股份有限公司首次公开发行不超过3,785.00万股人民币普通股(以下简称“本次发行”)的申请已获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2020〕793号文核准。本次发行的保荐机构(主承销商)为中信证券。发行人股票简称“中天精装”,股票代码为“002989”,该代码同时适用于本次发行的初步询价、网下申购及网上申购。

(下转C2版)

(下转C2版)