

# 上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

Shanghai Trendzone Construction Decoration Group Co.,Ltd.

(上海市青浦区朱家角镇沪青平公路 6335 号 7 幢 461)



## 首次公开发行股票招股说明书

保荐人（主承销商）



深圳市红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层

## 发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）	本次拟发行股数	4,000万股
每股面值	人民币1.00元	发行价格	9.85元/股
发行后总股本	16,000万股	预计发行日期	2015年3月12日
保荐人（主承销商）	国信证券股份有限公司	招股说明书签署日	2015年3月10日

一、申请上市证券交易所：上海证券交易所

### 二、本次发行对象

符合资格的询价对象和已开立上海证券交易所证券账户的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

### 三、本次发行前股东所持股份的流通限制及自愿锁定股份的承诺

公司控股股东、实际控制人朱斌承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的5%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；4、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东陈文、蒋惠霆承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的25%，减持价格不低于公司首次公开发行股

票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；4、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东丛中笑承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东周祖康、朱小杰、谢舫、曾德胜、吕蓓承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东全维投资承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本单位将不转让或委托他人管理持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、本单位所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）。

公司股东复星谱润、上海谱润、易居生源、易居生泉、城开集团、棋盘投资、许智健、尹锋承诺：自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理所持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

## 发行人声明

发行人及控股股东、实际控制人、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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任；如有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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；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，将由发行人依法回购首次公开发行的全部新股。

发行人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。

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。

投资者若对本招股说明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。

## 重大事项提示

### 一、本次发行的相关重要承诺和说明

#### (一) 本次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、实际控制人朱斌承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的5%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；4、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东陈文、蒋惠霆承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；4、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东丛中笑承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发

行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期限自动延长六个月；3、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东周祖康、朱小杰、谢舫、曾德胜、吕蓓承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东全维投资承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本单位将不转让或委托他人管理持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、本单位所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）。

公司股东复星谱润、上海谱润、易居生源、易居生泉、城开集团、棋盘投资、许智健、尹锋承诺：自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理所持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

## （二）关于公司上市后三年内稳定股价预案

### 1、启动条件和程序

自公司股票上市之日起三年内，当公司股票连续20个交易日的收盘价均低于最近一期定期报告的每股净资产（每股净资产=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数÷最近一期末公司股份总数，下同）时，公司控股股东、董事和高级管理人员应当向公司董事会提交稳定股价措施，公司应当在5日内召开董事会、20日内召开临时股东大会，审议稳定股价具体方案，明确该等具体方案的实施期间，并在股东大会审议通过该等方案后的5个交易日内启动稳定股价具体方案的实施。公司应按上海证券交易所的信息披露规定发布相关公告。

## 2、稳定股价的具体措施

根据具体情况，公司应当选择以下稳定股价措施中的至少一项措施：

(1) 经董事会、股东大会审议同意，通过交易所集中竞价交易方式回购公司股票。公司用于回购股票的资金总额不低于上一个会计年度经审计净利润的10%，或回购股票数量不低于回购时公司股本的1%，同时保证回购结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。

(2) 公司控股股东朱斌先生增持公司股票，单次增持股票金额不低于其在最近三个会计年度内取得公司现金分红款（税后）总额的20%。

(3) 公司董事（不含独立董事）和高级管理人员增持公司股票，增持股票金额不低于其上一会计年度薪酬（税后）总额的20%。

(4) 法律、行政法规、规范性文件规定以及中国证监会认可的其他方式。

## 3、预案停止条件

(1) 在上述稳定股价具体方案的实施期间内，如公司股票连续20个交易日收盘价高于每股净资产时，将停止实施股价稳定措施。

(2) 若某一会计年度内公司股价多次触发上述需采取股价稳定措施条件的，则公司应遵循以下原则：

①单一会计年度，用以稳定股价的回购资金累计不超过上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的50%，如已达到该比例，则以通过公司回购股票方式稳定公司股价措施不再实施。

②单一会计年度，作为稳定公司股价措施，公司董事（不含控股股东）和高级管理人员增持公司股票已实施，则除非董事和高级管理人员另行自愿提出增持计划，通过该种方式稳定公司股价措施不再实施。

③单一会计年度，如前述①、②项情形均已发生，且公司控股股东朱斌先生累计增持公司股票支出已超过人民币2,000万元，则公司本年度稳定股价预案可以不再启动。

## 4、未按预案实施稳定股价措施的责任

(1) 如控股股东未能按照预案的要求提出或促使公司股东大会制定和实施稳定股价的方案，则所持限售股锁定期自期满后自动延长十二个月。

(2) 如董事和高级管理人员未能按照预案的要求制定和实施稳定股价的方案，则所持限售股锁定期自期满后自动延长六个月。

### **(三) 关于因信息披露重大违规回购新股、购回股份、赔偿损失承诺及相应约束措施**

1、发行人承诺：(1) 公司招股说明书存在虚假记载、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，公司将自虚假陈述揭露日或虚假陈述更正日起，以发行价格按基准利率加算同期银行存款利息（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，须按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）或中国证监会认定的价格回购首次公开发行的全部新股；(2) 公司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，公司将依照《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》的规定，赔偿投资者损失；(3) 如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，公司将承担相应的法律责任，接受行政主管部门处罚或司法机关裁判；(4) 本承诺自公司盖章之日起即行生效且不可撤销。

2、发行人控股股东朱斌承诺：(1) 公司招股说明书存在虚假记载、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，本人将自虚假陈述揭露日或虚假陈述更正日起，以发行价格按基准利率加算同期银行存款利息（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，须按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）或中国证监会认定的价格购回已转让的原限售股份；(2) 公司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，本人将依照《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》的规定，赔偿投资者损失；(3) 如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将承担相应的法律责任，接受行政主管部门处罚或司法机关裁判；(4) 本承诺自本人签署之日起即行生效且不可撤销。



3、发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺：（1）公司招股说明书存在虚假记载、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，本人将依照《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》的规定，赔偿投资者损失；（2）以上承诺不因职务变动或离职等原因而改变；（3）如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将承担相应的法律责任，接受行政主管部门处罚或司法机关裁判；（4）本承诺自本人签字之日即行生效并不可撤销。

#### （四）本次发行相关中介机构的承诺

就全筑股份本次发行事宜，国信证券、发行人律师、审计机构特向投资者作出如下承诺：

国信证券承诺：如国信证券在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致其所制作、出具的文件对重大事件做出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，并造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，其将本着积极协商、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，自行并督促公司及其他过错方一并对投资者直接遭受的、可测算的经济损失，选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式进行赔偿。国信证券保证遵守以上承诺，勤勉尽责地开展业务，维护投资者合法权益，并对此承担责任。

发行人律师承诺：如因本所为发行人首次公开发行出具的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失，本所将依法赔偿投资者损失。有权获得赔偿的投资者资格、投资者损失的范围认定、赔偿主体之间的责任划分和免责事由按照《证券法》、《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》（法释[2003]2号）等相关法律法规和司法解释的规定执行。如相关法律法规和司法解释相应修订，则按届时有效的法律法规和司法解释执行。本所承诺将严格按生效司法文书所认定的赔偿方式和赔偿金额进行赔偿，确保投资者合法权益得到有效保护。

审计机构承诺：如众华所在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致其所制作、出具的文件对重大事件做出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信

息时发生重大遗漏，并造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，其将本着积极协商、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，自行并督促公司及其他过错方一并对投资者直接遭受的、可测算的经济损失，选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式进行赔偿。众华所保证遵守以上承诺，勤勉尽责地开展业务，维护投资者合法权益，并对此承担责任。

### （五）公开发行前持股5%以上股东的持股意向及减持意向

公开发行前持股5%以上股东共有4名，分别为朱斌、陈文、蒋惠霆及全维投资。

#### 1、公司控股股东朱斌持股意向及减持意向

公司控股股东朱斌声明并承诺：（1）本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股份不超过所持股份总量的10%，减持价格不低于首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；（2）如进行减持，将提前三个交易日通知公司减持事宜并予以公告后，再实施减持计划；（3）如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，则本人出售股票收益归公司所有，本人将在五个工作日内将前述收益缴纳至公司指定账户，如因本人未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本人将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。本人怠于承担前述责任，则公司有权在分红或支付本人其他报酬时直接扣除相应款项；（4）本承诺自签署之日即行生效并不可撤销。

#### 2、5%以上自然人股东陈文、蒋惠霆持股意向及减持意向

公司5%以上自然人股东陈文、蒋惠霆声明并承诺：（1）本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股份不超过所持股份总量的25%，减持价格不低于首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；（2）如进行减持，将提前三个交易日通知公司减持事宜并予以公告后，再实施减持计划；（3）如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，则本人出售股票收益归公司所有，本人将在五个工作日内将前述收益缴纳至公司指定账户，如因本

人未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本人将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任，本人怠于承担前述责任，则公司有权在分红或支付本人其他报酬时直接扣除相应款项；（4）本承诺自签署之日即行生效并不可撤销。

### 3、5%以上法人股东全维投资持股意向及减持意向

公司5%以上法人股东全维投资声明并承诺：（1）本单位所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股份不超过所持股份总量的25%，减持价格不低于首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；（2）如进行减持，将提前三个交易日通知公司减持事宜并予以公告后，再实施减持计划；（3）如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，则本单位出售股票收益归公司所有，本单位将在五个工作日内将前述收益缴纳至公司指定账户，如因本单位未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本单位将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任，本单位怠于承担前述责任，则公司有权在分红时直接扣除相应款项；（4）本承诺自盖章之日即行生效并不可撤销。

## 二、股利分配政策

### （一）本次发行完成前未分配利润的分配安排

本次股票发行前公司滚存的未分配利润全部由本次股票发行后的新老股东按持股比例共享。截至2014年12月31日，公司经审计的未分配利润为25,216.19万元。

### （二）本次发行后公司股利分配政策、现金分红比例规定

根据上市后生效的《公司章程（草案）》，公司上市后的利润分配政策如下：

#### 1、基本原则

公司实施积极的利润分配政策。公司利润分配应重视对投资者的合理回报及公司持续发展的需要，在制定利润分配方案前应充分听取股东特别是社会公众股东的利益诉求，科学研究当前及未来宏观经济环境、货币政策对公司经营的影响，

准确估计公司当前及未来经营对资金的需求。公司利润分配政策应保持一致性、合理性和稳定性。

## 2、股东回报规划

公司董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，制定明确、清晰的《股东回报规划》，并详细说明规划安排的理由等情况。

公司董事会制定的《股东回报规划》应符合本章程的规定。

公司《股东回报规划》每三年制定一次。根据公司发展阶段、经营状况并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见，公司董事会可以调整股东分红回报规划。

## 3、公司利润分配的方式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及法律法规允许的其他方式分配利润。利润分配时，现金分红优先于股票股利，具备现金分红条件时，应当优先采用现金分红方式进行利润分配。

## 4、公司利润分配的期间

公司具备分红条件，则每年至少进行一次现金分红。公司董事会可以根据公司的盈利及资金需求状况提议进行中期利润分配。

公司利润分配不得超过累计可分配利润。

## 5、公司利润分配的具体条件及分配比例

### （1）现金分红的具体条件和比例：

①公司处于成长期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司无重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司以现金分红方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%。

②公司处于成长期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司存在重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

③公司处于成熟期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司存在重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%。

④公司处于成熟期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司无重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%。

重大投资计划或重大现金支出是指公司在未来 12 个月内拟购买资产以及对外投资等交易涉及的资产总额达到或超过公司最近一期经审计净资产百分之五十以上或者达到或超过公司最近一期经审计总资产百分之三十以上的事项。根据公司章程规定，重大投资计划或重大现金支出等事项应经董事会审议后，提交股东大会表决通过。

## (2) 发放股票股利的具体条件

公司董事会充分考虑公司成长性、每股净资产摊薄、公司股权、债权融资成本、公司监管机构对注册资本的要求、行业现状等因素，认为公司经营发展有必要增加公司股本，且现金分红不低于当年现金分红最低比例时，可以发放股票股利。

## 6、公司利润分配政策的调整

公司的利润分配政策不得随意调整。如现行政策与公司生产经营情况、投资规划和长期发展的需要及监管机构的要求确实发生冲突的，可以调整利润分配政策，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。

公司董事会在利润分配政策的调整过程中，需与独立董事、监事充分讨论。公司利润分配政策调整方案需经全体董事过半数同意通过，并分别经公司半数以上独立董事、公司监事会同意，方能提交公司股东大会审议。公司应以股东权益保护为出发点，在提交股东大会的议案中详细说明修改的原因，独立董事应当就利润分配政策调整的合理性发表独立意见。

公司利润分配政策的调整需提交公司股东大会审议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）过半数以上表决通过且应当经出席股东大会的社会公众股东（包括股东代理人）过半数以上表决通过。

#### 7、公司利润分配方案的审议机制

（1）公司利润分配方案由公司董事会制定，公司董事会应根据公司的经营状况及当前的财务数据，提出可行的利润分配提案，经全体董事过半数通过并决议形成利润分配方案。

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。

董事会拟定利润分配提案前应通过投资者关系互动平台等有效联系方式，征求公众投资者的意见，并由董事会秘书负责汇总意见并在审议利润分配提案的董事会上说明。

（2）召开审议利润分配的董事会会议前，公司独立董事应当就利润分配的提案发表明确意见，经全体独立董事过半数通过方可提交董事会审议，如半数以上独立董事未通过利润分配提案，则独立董事应提出明确的反对理由并要求董事会重新制定利润分配提案，必要时，独立董事可提请召开股东大会。

（3）监事会应当就利润分配的提案提出明确意见，监事会如未通过利润分配的提案，可建议董事会重新制定利润分配提案，必要时，监事会可提请召开股东大会。

（4）利润分配提案经董事会、监事会审议通过后，由董事会提议召开股东大会，并报股东大会批准；利润分配提案应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的半数以上通过。

### 三、本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险：

#### （一）经营环境变化风险

公司属于建筑装饰行业，以住宅全装修为主要业务，报告期内住宅全装修业务收入占比超过 80%。住宅全装修业务的增长主要受新房开工面积、开工进度以及住宅全装修业务比例影响，其发展程度与国民经济和房地产行业的发展水平息

息相关。因此，宏观经济环境、房地产行业发展和居民住房需求的变化对于公司的经营具有重要影响。

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

目前，受全球经济形势变化和国内经济结构调整的影响，国内经济增速有所放缓，对房地产行业及其上下游行业造成了不利影响，如果未来宏观经济出现持续大幅波动，将对公司未来业绩产生重大不利影响。

## （二）房地产调控措施的影响

近年来，国务院及有关部委、各地方政府和部门先后出台一系列房地产调控措施。2013年2月，国务院常务会议出台了楼市调控的“新国五条”，是自2009年12月份开始楼市调控以来的第五次调控升级。

“新国五条”明确了五项具体政策措施：1、完善稳定房价工作责任制，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。2、坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。3、增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。4、加快保障性安居工程规划建设。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。5、加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

“新国五条”出台后，各地方政府围绕商品住房限购以及加大保障性住房供给等方面陆续出台相应细则措施。根据中国社科院数据，2014年上半年全国商品住房销售面积为42,487万平方米，同比减少约8%，其中一线城市降幅明显。持续萎缩的成交量不断推高住宅库存总量，在高库存与购房者观望情绪中，房地产企业融资成本进一步提高，资金链更加紧张，项目开发的进度相应有所放缓。

第一，公司的主要客户均为国内大型房地产开发商，经营风险相对较低，同时，公司住宅全装修业务主要与住宅供应量及全装修比例相关，与“新国五条”针对的房价走势并无直接关联。2014 年公司实现收入 181,107.47 万元，同比增长 8.11%。截至 2014 年 12 月末，公司已签约待确认收入金额约 33 亿元。

第二，2014 年末公司应收账款和应收票据余额较 2013 年末合计增加了 28,443.12 万元，增幅为 29.90%；2013 年末公司应收账款和应收票据余额较 2012 年末合计增加了 17,575.34 万元，增幅为 22.66%，公司应收账款和应收票据的增长速度不断增加；同时，考虑到收入的增长，2014 年末及 2013 年末应收账款及应收票据余额的增加占当期收入的比重分别为 15.70%和 9.90%，应收款项增量占当期收入比例也出现增长。

第三，随着公司下游客户房地产开发商资金压力的逐步增加，部分下游客户为了保证自身资金周转需求，对项目的收入确认进度及决算进度进行了更加严格的管理，从而使得公司部分项目的收入确认进度和决算进度较预期有所延长。2012 年末、2013 年末、2014 年末公司工程施工科目金额分别为 4,210.49 万元、7,812.51 万元和 9,770.04 万元，由于工程施工金额反映的是公司已经投入但未结转成本的部分，即未得到甲方确认的投入部分，因此，工程施工金额的增长反映了公司全装修项目收入确认周期和决算周期的延长。

因此，现阶段上述房地产调控政策对于公司的影响主要体现在公司应收款项的增加以及部分住宅全装修项目收入确认周期和决算周期的延长。

为应对上述风险，公司进一步加强了应收账款管理力度和项目管理力度。各业务部门、市场营销总部、财务中心进行日常监控，各业务部门每周对项目收支情况进行通报，财务中心每两周与各业务部门开会沟通项目收支情况，必要时财务中心采取预警措施。同时，公司进一步加强项目现场管理水平，增强与客户的即时沟通，缩短甲方确认进度的周期。

此外，在项目选择方面，公司目前主要选择与优质房地产开发商合作，降低住宅全装修业务风险；同时进一步增强客户的多元化，分散客户风险。

未来如果国家关于房地产宏观调控的力度持续增加，将会进一步影响公司的下游客户，长期将对公司的经营产生重大不利影响。



### （三）下游客户订单减少或放缓导致公司业绩波动的风险

在经济波动和宏观调控的双重影响下，近年来住宅市场成交量增速逐步放缓，受此影响，部分房地产开发商新建住宅开工率有所降低。

公司主要客户目前经营状态良好，但不排除未来出现减少新建工程项目和施工面积的可能性，如果未来出现公司主要客户订单大幅减少或者放缓，导致公司按照完工百分比法无法确认收入或者难以得到甲方确认的情形，将导致公司业绩出现大幅下降。

### （四）经营业绩季节性波动的风险

受以下因素影响，公司经营业绩及工程款回款存在季节性波动的风险：

1、受下游客户房地产开发商整体项目管理和运营周期、策略影响，一季度乃至二季度公司住宅全装修业务普遍工程进度较慢、收入确认比例较低、工程款回款比例较低，而三季度开始，为了配合房地产行业“金九银十”以及年终销售等，工程进度开始加快，收入确认比例较高、工程款回款比例较高。

2、一季度受春节假期以及年初银行信贷政策不确定等因素的影响，公司的住宅全装修工程进度较慢，工程结算额相对较低、工程款回款比例较低；随着房地产开发商全年经营策略的逐步确定，公司住宅全装修工程进度逐步加快，收入确认金额不断增加。

3、受工程施工的季节性影响，一般冬季施工进度较慢，特别是北方受雨雪、冰冻等影响，冬季通常不宜施工，待3月份开始施工逐步恢复正常，而公司住宅全装修的现场施工时间一般为6-9个月，使得公司三、四季度，尤其是第四季度收入确认金额较大。

受以上因素影响，公司一季度收入确认金额和工程款回款占比较低，而同期费用保持稳定，因此公司一季度营业利润、净利润和经营活动现金流水平较低，甚至可能出现亏损的情形；同时，公司采用完工百分比法确认收入，收入确认与施工进度直接相关，公司装修施工主要在后三个季度，特别是四季度。考虑到下游房地产行业有年末进行款项结算的习惯，公司各年12月份工程款回款比例占

全年比例较高，2014年12月呈进一步上升态势。公司四季度，尤其是12月份的收入确认和回款情况对公司全年业绩影响较大。

#### （五）对重大客户恒大地产存在单一客户依赖的风险

恒大地产董事局主席之子许智健持有公司4.3722%的股份。

报告期公司与恒大地产累计签署合同金额28.91亿元。2012年度、2013年度及2014年度，公司对恒大地产及其下属控股单位的营业收入分别为37,856.90万元、77,976.55万元及80,765.43万元，公司与恒大地产的营业收入占公司营业收入比重从2012年的28.74%上升至2014年的44.58%，恒大地产为公司第一大客户。

目前，公司与恒大地产已签订合同尚未实施的工作量仍然较大，截至2014年12月末，公司与恒大地产的可实施合同中待确认收入金额超过12亿元。

由于目前恒大地产项目占比较高，短期内恒大地产项目变动将对公司业绩产生重要影响，如果公司与恒大地产的合作关系不能持续，或者恒大地产经营发生重大变化，或者来自恒大地产的项目订单出现大幅减少或停滞，将对公司经营及业绩造成重大不利影响，甚至出现公司营业利润下滑50%的情形。

公司与恒大地产的相关交易均已在本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”中参照关联交易进行了详细披露。

由于恒大地产选择装饰施工企业未采取公开招标或邀标的形式，而是对合作商实行标准化管理，在建筑装饰百强企业及专业全装修企业中选择部分优质企业进行战略合作伙伴资格认定，取得恒大地产战略合作伙伴资格后，恒大地产发布《关于按意愿程度填写地区次序的函》，向其纳入合作范围的企业征询各地区的合作意愿，作为恒大划分区域合作企业的主要依据。恒大地产持续对其管理水平、配合程度、工程质量等方面进行综合评价。

在装修项目的发包过程中，恒大地产会分区域将项目图纸和由其拟定的报价清单发送给区域合作企业，由合作企业根据自身业务能力和区域布局回复各区域项目承接意愿。恒大地产收到区域合作企业的承接意愿后，根据之前的综合评价结果以及合作企业在项目当地的施工配合能力进行筛选，最终选定项目具体合作

企业，由恒大地产项目所在区域公司与选定的合作企业签订项目装修工程施工合同。

报告期内，公司为恒大地产认定的战略合作伙伴，在获取恒大地产及其下属企业的施工项目时，未通过招投标程序。未来如果上述情形发生不利变化，将会对发行人经营产生重大不利影响。

此外，报告期公司向广州恒大材料设备有限公司采购原材料金额较大，主要原因系恒大地产指定恒大材料作为所有承建其项目的装饰施工企业的材料设备供应商，公司向恒大材料采购恒大地产及其关联公司指定购买的材料，包括石材、卫浴、橱柜、瓷砖等由专业厂商生产的产品。如果未来恒大地产通过上述指定供应商行为持续压缩发行人毛利水平，将会对发行人经营业绩产生重大不利影响。

截至 2014 年 12 月末，公司应收票据中来自恒大地产的商业承兑汇票金额为 17,159.08 万元，目前恒大地产经营情况良好，上述票据未计提坏账准备，如果未来上述应收票据未能按期收回形成坏账，将对公司业绩产生重大影响，导致公司营业利润下滑 50% 以上甚至出现亏损。

## （六）劳务用工风险

公司从事的建筑装饰施工作业，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，在我国老龄化加速，经济高速发展但“人口红利”逐步减退的背景下，企业用人需求与市场供应的短缺矛盾将越来越突出，未来劳动力成本的上涨压力较大。未来劳动力供应的减少以及劳动力成本的不断上涨，将对公司的生产经营造成一定压力。

公司对劳务用工特别是临时性用工需求较大，公司主要采取劳务分包的形式解决劳务用工需求。公司劳务分包的工种主要为木工、泥工、水电工、油漆工等操作工种。

报告期内，公司以劳务分包方式发生的交易金额分别为 42,046.34 万元、47,134.01 万元和 56,666.83 万元。报告期内，共有四家公司为公司提供建筑装饰施工劳务分包服务。其中，公司劳务分包主要通过上海蓉申建筑劳务有限公司及其关联公司开展，占各期劳务分包发生额比例分比为 93.42%、97.98% 和 99.77%，

劳务分包业务较为集中。如果未来主要劳务分包对象发生重大不利变化，将会对公司业务造成不利影响

2012 年度，公司曾存在部分劳务分包未通过有资质的劳务公司开展的情形，交易金额为 2,766.65 万元，占当期劳务分包发生额比例为 6.58%。2013 年公司对上述情形予以纠正，所有劳务分包均通过具备相应资质的劳务公司开展。如果公司未来仍然出现上述劳务分包问题，将有可能导致公司受到监管部门的处罚，给公司造成损失，影响公司品牌和声誉。

此外，根据《建设工程安全生产管理条例》的规定，总承包单位和分包单位对分包工程的安全生产承担连带责任。因此，尽管公司已通过协议明确安全生产事故由劳务分包公司承担责任，但仍然不能完全免除公司作为发包方的连带责任。公司所从事的建筑装饰行业施工业务较多，对安全生产的要求较高。公司采取劳务分包的形式开展施工，如果分包单位管理不善导致发生重大安全事故，公司将依法承担连带责任，从而对公司生产经营造成重大不利影响。

### （七）应收款项风险

2014 年末、2013 年末和 2012 年末，公司应收款项（含应收账款和应收票据）净额及其占总资产和流动资产的比例如下表所示：

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应收账款净额	96,333.19	76,505.19	62,404.21
应收票据净额	19,110.54	11,453.60	8,965.71
<b>应收款项净额合计</b>	<b>115,443.74</b>	<b>87,958.79</b>	<b>71,369.92</b>
<b>应收款项占总资产的比例</b>	<b>70.39%</b>	<b>75.75%</b>	<b>71.52%</b>
<b>应收款项占流动资产的比例</b>	<b>76.82%</b>	<b>81.41%</b>	<b>77.41%</b>

从上表来看，公司的应收款项净额占流动资产和总资产的比例较高。受制于下游房地产开发商经营压力不断增加的影响，公司应收款项净额及占比持续增长。未来，随着公司业务规模的持续扩大，若房地产行业资金持续紧张，公司应收款项净额及其相应占比将持续处于较高水平。如果宏观经济出现波动、下游客户偿付能力或意愿出现变化，将对公司应收款项的及时回收产生影响，进而影响公司整体业绩水平。

此外，各报告期末，公司合同期外应收账款金额分别为 2,590.07 万元、

2,977.85 万元、4,974.07 万元，合同期外应收账款呈现上升态势，虽然公司对该部分应收账款计提了坏账准备，但仍存在上述款项无法收回的风险。

公司质保金坏账准备计提采取账龄计提方式，与应收账款坏账准备计提方式一致。各报告期末，公司质保金余额分别为 9,492.28 万元、10,463.69 万元和 11,026.35 万元，随着公司工程项目规模的不断增加，质保金余额不断增加。由于公司质保期一般期限较长，坏账计提比例较高，质保金余额的不断增长将对公司业绩产生一定不利影响。

公司应收账款根据账龄计提坏账准备，一年以内计提比例为 5%，1-2 年计提比例为 10%，2-3 年计提比例为 30%，3-4 年计提比例为 50%，4-5 年计提比例为 80%，5 年以上计提 100%。公司 2 年以上应收账款的坏账准备计提比例较高。随着业务规模的增长，公司 2 年以上应收账款金额相应增加，如果公司不能正常收回上述款项，上述应收账款坏账准备的计提金额及比例将相应增加，将对公司业绩产生重大不利影响，可能导致公司营业利润下滑 50%。

#### （八）资金风险

公司在从事住宅全装修业务过程中，材料成本和人工成本的支出与收入款项的结算存在一定时间差异，使得公司需要相应的营运资金保证项目的正常运行，而在项目竣工验收后，也面临延后收取工程合同价 3%-5%的质量保修金的情况。

2012 年度、2013 年度和 2014 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,636.50 万元、-2,372.19 万元和-5,800.87 万元，公司经营活动现金流压力较大。公司资金面临的时间性差异主要体现在以下三点：

1、项目竣工验收后的质保金。2014 年末公司应收账款中的质保金余额为 11,026.35 万元，较 2013 年末增加 562.66 万元；2013 年末公司应收账款中的质保金余额为 10,463.69 万元，较 2012 年增加 971.41 万元，质保金余额累积形成公司的应收账款，造成公司投入与资金回笼之间的时间性差异；

2、项目尚未决算，按完工百分比法确认的应收账款与工程合同约定的应收进度款之间的差额。

一方面，公司在施工过程中根据工程进度收取 50%-80%的进度款，即上述

差额约为项目累计确认收入的 20%-50%。2014 年末应收账款和应收票据余额较 2013 年末增加 28,443.12 万元，扣除质保金增量后为 27,880.46 万元；2013 年应收账款和应收票据余额较 2012 年末增加 17,575.34 万元，扣除质保金增量后为 16,603.93 万元。

另一方面，公司施工项目中的人工成本对支付及时性的要求较高，该部分成本约占项目总成本的 30%-35%。

综上，公司在工程项目进行过程中始终面临因进度款支付条件产生的资金敞口，形成公司资金的时间性差异。

3、未结转进入成本部分的工程施工余额。该部分为公司先期投入尚未得到甲方确认的部分，2014 年末工程施工余额为 9,770.04 万元，较 2013 年末增加 1,957.53 万元；2013 年末工程施工金额为 7,812.51 万元，较 2012 年末增加 3,602.02 万元，该部分未结转的工程施工余额不断增加，表明公司先期投入资金量的不断提升，形成公司资金的时间性差异。

随着公司业务规模的逐步扩大，上述垫付资金量也将相应增加，公司对于资金的需求日益增长。公司业务的持续发展需要大量的流动资金作为保障，如果未来公司不能获得持续的资金支持，将对公司的业务发展形成制约。

**上述风险都将直接或间接影响本公司的经营业绩，请投资者特别关注“风险因素”一节中关于上述风险的内容。**

#### **四、公司与城开集团及其下属控股单位的交易**

城开集团持有公司 4.3722% 的股份并委派王亚民出任公司董事，因此城开集团系公司的关联方。

2012 年度、2013 年度及 2014 年度，公司对城开集团及其下属控股单位的营业收入分别为 19,463.87 万元、3,305.21 万元和 10,617.86 万元，占比分别为 14.78%、1.97% 和 5.86%。

城开集团选择施工单位时采用公开招投标或邀请招投标方式，公司获得城开集团的全装修施工业务也是通过上述方式取得，关联交易价格公允。

公司与城开集团的相关交易均已在本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”中进行了详细披露。

## 五、公司完工百分比法下收入确认的依据及适用性

### （一）完工百分比法下确认收入的依据

#### 1、收入确认政策

公司从事的公装施工、家装施工、设计业务采用工作量完工百分比法进行收入确认。

公司首先按照项目合同所确定的总造价作为公司在该项目实施过程中可实现的合同收入的总额，然后根据完工进度确认每个会计期间实现的营业收入，即当期收入=合同总额×累计完工进度-以前期间累计已确认收入。

#### （1）合同总额

##### ①施工过程中

工程施工前，公司与客户签订初始合同。

在施工过程中，若发生工程量或工程内容变更，则分以下两种情况进行处理：

**A、签证：**在工程量发生变更时，一般由公司出具签证单据，经监理单位及甲方确认后作为工程变更签证，并于工程竣工结算时一并调整处理，但若累计变更工程量的造价超过原合同金额的 3%或金额超过 100 万元时，则相应调整原预计的工程总造价和预算总成本，并据此确定完工百分比。

**B、补充合同：**在原合同约定的施工范围及内容之外进行增项工程施工时，公司通常与甲方签订补充合同以明确各自的权利义务，同时根据补充合同约定的总造价和预算总成本相应调整原合同的总造价和预算总成本，并据此确定完工百分比。

因此，在工程施工过程中， $\text{合同总额} = \text{初始合同金额} + \text{经调整的签证金额} + \text{补充合同金额}$ 。

②当期完工验收但暂未决算的工程项目，若实际已收到的工程款尚未超过合

同总额（即初始合同金额+经确认的签证金额+补充合同金额），则合同总额的计算方法与施工过程中的项目一致；若实际已收到的工程款超过按上述方法计算出来的合同总额，则按实际已收到的工程款作为确认的总收入。

③当期完成决算的工程项目，按决算收入作为合同总额。

## （2）完工百分比

完工百分比法根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工百分比，即完工进度=累计已完成工程量/预计总工程量。

预计总工程量为合同签订时甲乙双方均认可的所有施工步骤、施工程序所需的原材料、人工等费用所对应的总工程预算造价。累计已完成工程量为已完成的工程量对应的预算造价总额。

完工进度需要得到监理单位或甲方在工程进度表上确认，具体确定过程如下：公司各项目部每月根据实际完成的工程量制作工程进度表，经成本决算部审核后，将工程进度表及材料的使用证明等附加材料递交给监理单位或甲方，经监理单位或甲方核定后的回执确定完工进度。

## （3）预计总成本

当新项目签订正式合同后，工程预算部门会根据合同内容，详细预估该项目的预计总成本，并编制《成本预算表》。公司各项目《成本预算表》中预计总成本的制定主要分合同总成本与项目管理成本两部分，即“预计总成本=合同总成本+项目管理成本”：

①合同总成本的制定主要包括主材基价、主材耗损率、劳务成本、辅材成本等要素，即“合同总成本=主材基价+主材基价\*主材损耗率+劳务成本+辅材成本”。合同总成本系根据合同内容估计的项目直接成本投入，即项目工程施工投入的“料”与“工”。

其中，对于主材基价，工程预算部门根据市场比价、甲方或发包方提供的指导价格及公司内部预算指导价格，在《成本预算表》的各子目中估计合同内容列示的主材型号、采购价格及数量；对于劳务成本，工程预算部门根据项目施工规模、装饰安装量、施工周期估计所需劳务人工的工时，并参照编制时市场劳务单



价水平在《成本预算表》中估计劳务工时及成本。

②项目管理成本主要包括公司为项目现场管理、劳务调拨、资材物流等所需的项目经理、监理员、资材员等公司员工的人力成本及办公成本，即项目工程施工投入的“费”。

各事业部结合项目本身的特点预计实施过程中的项目管理成本。对于较为成熟地区的项目，项目管理成本一般为合同总额的 2.5%左右。而对于新开发的业务区域、样板房工程等小规模施工、甲方或土建移交进度安排等特殊原因，公司现场管理人员的配备及使用效率的会导致项目管理成本有所提高。

#### （4）立项毛利率

公司基于《成本预算表》估计的预计总成本，并结合合同总金额计算得出该项目的预计毛利率，编制《立项毛利率表》。

同时，公司每月月末会检查所有项目的实施情况，根据项目的实际情况及时调整立项毛利率，编制《毛利率变更表》，递交财务部门及时按照变更后的预计毛利率进行账面调整。每年年末，公司财务部门与各事业部会对各项目的实际情况进行严格自查，并对预计毛利率进行全面梳理及调整，以保证各年度各项目的毛利率及成本的谨慎、准确。

## 2、收入确认依据

### ①产值确认单/决算单

在实际操作过程中，公司通过甲方签字或盖章的产值确认单或决算单作为收入确认的依据。产值确认单或决算单上明确了甲方认可的累计已完成产值和完工进度。

### ②甲方验收

甲方验收包括施工过程中的分项验收和工程完工后的竣工验收，甲方验收是甲方在产值确认单上确认产值的重要依据，公司则根据甲方签字或盖章的产值确认单作为收入确认的依据。

## （二）完工百分比法的适用性

根据《企业会计准则第 14 号——收入》中对提供劳务收入确认的相关要求，当公司提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。其中，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，是指同时满足下列条件：

- 1、收入的金额能够可靠地计量；
- 2、相关的经济利益有可能流入企业；
- 3、交易的完工进度能够可靠地确定；
- 4、交易中已发生和将要发生的成本能够可靠地计量。

基于公司与甲方签订的初始合同、补充合同及经确认的签证等合同、协议价款，公司公装施工、家装施工、设计业务的收入金额能够可靠的计量、相关经济利益很可能流入企业；基于甲方签字或盖章的产值确认单或决算单，公司公装施工、家装施工、设计业务的完工进度能够可靠地、合理地确定及估计；基于公司已建立的完善的内部成本核算制度和有效的内部财务预算及报告制度，公司可准确地对公装施工、家装施工、设计业务每期发生的成本及对完成剩余劳务将要发生的成本作出科学、合理地估计。

因此，公司采用完工百分比法的会计政策对公装施工、家装施工、设计业务予以收入的确认符合公司业务实际情况及企业会计准则的相关规定，且与同行业上市公司相一致。

## 六、2015 年 1-3 月盈利预计情况

公司预计 2015 年 1-3 月收入同比变动幅度为 0%-20%，净利润及归属于母公司股东的净利润同比变动幅度为 0%-20%，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润同比变动幅度为 0%-20%，预计 2015 年 1-3 月经营业绩不存在同比大幅下降的情形。

# 目 录

发行概况 .....	1
发行人声明 .....	3
重大事项提示 .....	4
目 录 .....	26
第一节 释义 .....	31
第二节 概览 .....	34
一、发行人简介 .....	34
二、控股股东、实际控制人简介 .....	38
三、主要财务数据及财务指标 .....	38
四、本次发行情况 .....	39
五、本次募集资金运用 .....	40
第三节 本次发行概况 .....	41
一、本次发行的基本情况 .....	41
二、本次发行有关当事人 .....	42
三、本次发行相关事项 .....	44
四、本次发行上市的重要日期 .....	44
第四节 风险因素 .....	45
一、外部风险 .....	45
二、经营风险 .....	47
三、财务风险 .....	52
四、工程质量风险 .....	54
五、实际控制人不当控制风险 .....	54
六、未决诉讼风险 .....	54
七、租赁物业风险 .....	56
八、募投项目风险 .....	56
九、其他风险 .....	56
第五节 发行人基本情况 .....	58

一、发行人基本资料.....	58
二、发行人改制设立情况.....	58
三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况.....	62
四、公司设立时发起人出资及设立后历次股本变化的验资情况.....	74
五、发行人的股权结构图和组织结构.....	76
六、发行人控股、参股公司的情况.....	84
七、持有发行人 5% 以上股份主要股东及实际控制人、其他发起人的基本情况.....	95
八、发行人股本情况.....	111
九、发行人内部职工股的情况.....	116
十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况.....	116
十一、关于公司上市后三年内稳定股价预案.....	116
十二、发行人员工及其社会保障情况.....	118
十三、持有 5% 以上股份的主要股东及作为股东的董事、监事及高级管理人员的重要承诺及履行情况.....	121
<b>第六节 业务与技术</b> .....	<b>127</b>
一、发行人的主营业务及其变化情况.....	127
二、建筑装饰行业基本情况.....	132
三、发行人的竞争地位.....	147
四、发行人主营业务情况.....	152
五、与主要业务相关的固定资产和无形资产.....	190
六、重要资质证书.....	198
七、技术水平和研发情况.....	201
八、安全生产和环境保护情况.....	205
九、发行人质量管理.....	205
<b>第七节 同业竞争与关联交易</b> .....	<b>209</b>
一、同业竞争.....	209
二、关联方及关联交易.....	210
三、对关联交易决策权力与程序的安排.....	237

四、发行人报告期内关联交易制度执行情况及独立董事意见.....	241
<b>第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员.....</b>	<b>243</b>
一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介.....	243
二、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员及其近亲属持股情况.....	248
三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员其他对外投资情况.....	250
四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况.....	250
五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况.....	251
六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间的亲属关系.....	252
七、公司与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议和作出 的重要承诺及履行情况.....	252
八、董事、监事、高级管理人员任职资格合规情况.....	253
九、报告期董事、监事、高级管理人员变动情况.....	253
<b>第九节 公司治理.....</b>	<b>256</b>
一、公司法人治理制度建立健全情况.....	256
二、发行人报告期内违法违规行情况.....	267
三、发行人报告期内资金占用和对外担保的情况.....	268
四、发行人内部控制制度情况.....	268
<b>第十节 财务会计信息.....</b>	<b>270</b>
一、财务报表及其审计意见.....	270
二、财务报表的编制基础及合并财务报表范围.....	281
三、报告期内采用的主要会计政策和会计估计.....	282
四、税项.....	296
五、分部信息.....	297
六、最近一年收购兼并事项.....	297
七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表.....	297
八、主要资产.....	297
九、主要债项.....	298
十、所有者权益.....	299
十一、现金流量.....	300

十二、财务报表附注中的其他重要事项.....	300
十三、主要财务指标.....	302
十四、盈利预测.....	304
十五、历次资产评估情况.....	304
十六、历次验资情况.....	305
<b>第十一节 管理层讨论与分析 .....</b>	<b>306</b>
一、财务状况分析.....	306
二、盈利能力分析.....	338
三、现金流量分析.....	362
四、资本性支出分析.....	366
五、关于对外担保情况的说明.....	366
六、财务状况和盈利能力未来趋势分析.....	366
七、公司上市后的利润分配政策.....	367
八、2015年1-3月盈利预计情况 .....	370
<b>第十二节 业务发展目标 .....</b>	<b>372</b>
一、业务发展计划.....	372
二、业务发展计划的假设条件.....	373
三、实现业务发展计划将面临的主要困难.....	374
四、业务发展计划与现有业务的关系.....	374
五、募投项目与业务发展计划的关系.....	374
<b>第十三节 募集资金运用 .....</b>	<b>377</b>
一、本次募集资金运用计划.....	377
二、募集资金运用项目对公司未来经营的影响.....	377
三、募集资金投资项目情况.....	380
<b>第十四节 股利分配政策 .....</b>	<b>403</b>
一、公司报告期内的利润分配政策.....	403
二、公司报告期内股利分配情况.....	403
三、公司上市后的利润分配政策.....	404
四、本次发行前未分配利润的分配政策.....	407

<b>第十五节 其他重要事项</b> .....	408
一、信息披露制度 .....	408
二、重要合同 .....	409
三、对外担保事项 .....	423
四、重大诉讼或仲裁事项 .....	423
五、其他事项 .....	425
<b>第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明</b> .....	428
一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明 .....	428
二、保荐机构（主承销商）声明 .....	429
三、发行人律师声明 .....	430
四、审计机构声明 .....	431
五、验资机构声明 .....	432
六、资产评估机构声明 .....	433
<b>第十七节 备查文件</b> .....	434
一、备查文件目录 .....	434
二、查阅时间和查阅地点 .....	434

## 第一节 释义

在本招股说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有以下特定意义：

发行人、本公司、公司、股份公司、全筑股份、全筑装饰	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
全筑有限	指	上海全筑建筑装饰工程有限公司
全筑设计	指	上海全筑建筑装饰设计有限公司
全品装饰	指	上海全品室内装饰配套工程有限公司
全筑住宅	指	上海全筑住宅装饰工程有限公司
全筑家具	指	上海全筑家具有限公司
大连全筑	指	大连全筑建筑装饰工程有限公司
杭州全筑	指	杭州全筑建筑装饰工程有限公司
伍洲设计	指	上海伍洲建筑设计有限公司
思恺迪设计	指	思恺迪设计咨询（上海）有限公司，全筑设计控股子公司
全筑易家居	指	上海全筑易家居配套有限公司
珠海分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司珠海分公司
北京分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司北京分公司
天津分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司天津分公司
溧水分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司溧水分公司
成都分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司成都分公司
杭州分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司杭州分公司
徐汇分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司徐汇分公司
青岛分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司青岛分公司
海南分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司海南分公司
大庆分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司大庆分公司
重庆分公司	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司重庆分公司
复星谱润	指	上海复星谱润股权投资企业（有限合伙）
上海谱润	指	上海谱润股权投资企业（有限合伙）
易居生源	指	上海易居生源股权投资中心（有限合伙）



易居生泉	指	上海易居生泉股权投资中心（有限合伙）
澳门全筑	指	全筑（澳门）有限公司， TRENDZONE (MACAO) CO., LIMITED
澳门全竣	指	全竣（澳门）木业有限公司， TRENDCHON (MACAU) TIMBER INDUSTRY LTD.
中山全俊	指	中山全俊木业有限公司
全测顾问有限公司	指	TRENDTRACK PM CONSULTING LTD.
全筑（澳大利亚）有限公司	指	TRENDZONE (AUSTRALIA) PTY. LTD.
恒大、恒大地产、恒大地产集团	指	恒大地产集团有限公司
广州恒大、恒大材料	指	广州恒大材料设备有限公司
城开集团	指	上海城开（集团）有限公司
复地集团	指	复地（集团）股份有限公司
棋盘投资	指	上海棋盘投资管理有限公司
全维投资	指	上海全维投资有限公司
全筑投资	指	上海全筑投资有限公司
金螳螂	指	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司
洪涛股份	指	深圳市洪涛装饰股份有限公司
广田股份	指	深圳广田装饰集团股份有限公司
亚厦股份	指	浙江亚厦装饰股份有限公司
瑞和股份	指	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司
配套部品	指	家具、门柜等公司装修过程中使用的配套用品
合同金额	指	发行人与甲方或发包方签订的施工合同法律文本所约定的合同金额，包含初始合同和补充合同
签证	指	在工程量发生变更时，一般由发行人出具签证单据，经监理单位及甲方确认后作为工程变更签证
合同总额	指	初始合同金额 + 经确认的签证金额 + 补充合同金额
证监会	指	中国证券监督管理委员会
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
证券交易所	指	上海证券交易所
股东大会、董事会、监事会	指	发行人股东大会、董事会、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》
公司章程	指	《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司章程》
人民币普通股A股	指	本次发行的面值为人民币1.00元的普通股
本次发行	指	公司本次向社会公开发售4,000万股A股的行为
报告期	指	2012年度、2013年度、2014年度
保荐人、主承销商、 国信证券	指	国信证券股份有限公司
发行人律师、 锦天城律师事务所	指	上海市锦天城律师事务所
审计机构、众华所	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙） （转制、更名前为上海众华沪银会计师事务所有限公司）
众华沪银	指	上海众华沪银会计师事务所有限公司。 （转制、更名后为众华会计师事务所（特殊普通合伙））
元	指	人民币元

本《招股说明书》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。

## 第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者做出投资决策前，应该认真阅读招股说明书全文。

### 一、发行人简介

#### （一）概况

企业名称：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

注册地址：上海市青浦区朱家角镇沪青平公路 6335 号 7 幢 461

法定代表人：朱斌

注册资本：12,000 万元

成立日期：1998 年 10 月 14 日

整体变更为股份有限公司日期：2011 年 4 月 25 日

经营范围：建筑工程，建筑幕墙工程，建筑装潢领域的技术开发、技术服务、室内装潢及设计，水电安装，绿化工程，土石方工程，以及机电设备安装。

#### （二）发行人设立情况

公司前身为上海全筑建筑装饰工程有限公司，成立于 1998 年 10 月 14 日，注册资本为人民币 100 万元。2011 年 3 月 19 日，经公司股东会决议，并由公司全体股东签署《发起人协议书》，全筑有限以截至 2011 年 1 月 31 日经众华沪银审计的净资产值 17,066.91 万元，折合为公司股本共计 12,000 万股，每股面值 1.00 元，整体变更为上海全筑建筑装饰集团股份有限公司，并相应换领了《企业法人营业执照》。

根据众华沪银出具的“沪众会字（2012）第 0728 号”《审计报告》，由于对应收账款和坏账准备进行了调整，对财务报表进行相应调整后截至 2011 年 1 月 31 日财务报表净资产为 14,655.85 万元，折股后确定股份公司的股本总额为 12,000 万股，其余 2,655.85 万元计入资本公积。

### （三）发行人业务情况

#### 1、公司系住宅全装修服务提供商

公司系住宅全装修整体解决方案及系统服务提供商，经过多年发展，业务范围涵盖设计、施工、配套部品加工及售后服务的完整产业链，是一家专业从事建筑装饰工程服务的综合性企业集团。

公司实际从事的主要业务为住宅全装修业务，报告期内该项业务收入占公司营业收入的比例超过 80%，此外，还包括公共建筑装饰、家装施工、设计和家具业务等。报告期内，公司营业收入构成如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
公装施工	169,849.32	93.75%	159,450.09	95.16%	122,550.55	93.03%
其中：住宅全装修	156,366.80	86.30%	149,422.75	89.18%	111,440.54	84.60%
公共建筑装饰	13,482.52	7.44%	10,027.34	5.98%	11,110.01	8.43%
家装施工	5,439.72	3.00%	2,699.34	1.61%	3,919.74	2.98%
设计业务	5,595.36	3.09%	4,729.79	2.82%	3,870.20	2.94%
家具业务	223.07	0.12%	645.04	0.38%	1,290.02	0.98%
其他业务收入	72.74	0.04%	54.61	0.03%	97.20	0.07%
<b>合计</b>	<b>181,180.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>167,578.87</b>	<b>100%</b>	<b>131,727.71</b>	<b>100%</b>

注：公司根据目前行业惯例，将住宅全装修归入公装范畴，同时公装也包括了传统意义上的公共建筑装饰，而针对私人个体客户的装修则被归入家装范畴。

公司在 2010 年中国房地产测评中心“2009 中国住宅全装修（公装）企业实力榜”中排名第二。2012 年，公司获得中国房地产协会、中国房地产研究会、中国房地产测评中心共同颁发的中国房地产优秀供应商综合品牌价值 10 强荣誉称号。2014 年，公司再次获得上述机构颁发的 2014 中国房地产供应商综合服务实力品牌 5 强荣誉称号。

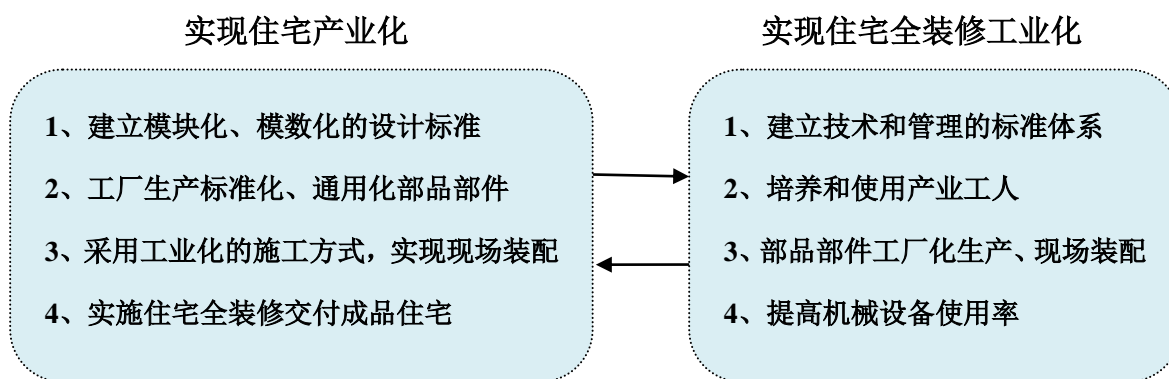
公司一直专注于住宅全装修领域的系统研发，并于 2010 年出台了住宅全装修标准体系（企业标准），主要包括设计、施工、部品配套、售后服务等各环节的管理、工艺、技术等标准，是科学计划、组织、监督、指挥、调整、控制全装修实施的指导性标准，解决了全装修各环节全方位的标准化问题。

公司参与了国家和上海市政府的多项住宅建设、装修的研发课题，并与其一

同制定了相关标准，主要包括《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》（国家标准）、上海市节能省地型住宅实用技术应用指南、上海市新建全装修住宅设计导则、上海市保障性住房建设导则、上海市保障性住房设计导则（公共租赁住房篇）、上海市保障性住房设计导则（经济适用房篇）等。

## 2、住宅全装修业务符合国家产业政策

我国政府充分重视我国住宅产业化和住宅全装修的发展，1999年，国务院办公厅颁发了《关于推进住宅产业化提高住宅质量的若干意见》；2002年，建设部颁布《商品住宅装修一次到位实施细则》，明确提出推行装修一次到位的根本目的在于逐步取消毛坯房，直接向消费者提供全装修成品房，同时标志着全国第一个关于商品住宅精装修的实施细则以及相关技术标准的出台；2006年，建设部颁布《国家住宅产业化基地试行办法》；2008年，住房和城乡建设部（原建设部）颁布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》；2013年1月1日，国务院办公厅转发了发展改革委和住房城乡建设部的《绿色建筑行动方案》，提出要推动建筑工业化，积极推行住宅全装修，鼓励新建住宅一次装修到位或菜单式装修，促进个性化装修和产业化装修相统一。



## （四）房地产调控对于住宅全装修行业及公司经营的影响

### 1、基本情况

近年来，国务院及有关部委、各地方政府和部门先后出台一系列房地产调控措施。2013年2月，国务院常务会议出台了楼市调控的“新国五条”，是自2009年12月份开始楼市调控以来的第五次调控升级。

“新国五条”明确了五项具体政策措施：（1）完善稳定房价工作责任制，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。(2) 坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。(3) 增加普通商品住房及用地供应。2013年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。(4) 加快保障性安居工程规划建设。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。(5) 加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

## 2、对于住宅全装修行业的影响

随着国家及各地方房地产调控措施的陆续实施，对下游住宅全装修行业也造成了一定影响。住房限购措施将导致商品房需求减少，从而进一步影响房地产开工面积以及延缓房地产开工进度，降低住宅全装修市场需求；商品房价格调控将导致房地产开发商投资中、高端住宅全装修房的意愿减弱，进而影响住宅全装修的覆盖范围和装修标准；房地产开发商融资渠道限制将致使开发商资金成本提高，资金链紧张，将对住宅全装修行业资金回笼造成不利影响。

我国住宅全装修的历史较短，全装修住宅在我国住宅总量中的占比较低，相比于日本、瑞典、法国、美国、德国等发达国家 80% 以上的住宅全装修比例，仍有较大发展空间。

近年来，以万科地产、恒大地产等为代表的一线房地产开发商纷纷提高住宅全装修比例，例如万科地产已基本实现新建住宅项目 100% 全装修，并宣布退出毛坯房市场，恒大地产与金螳螂、亚厦股份、广田股份等多家建筑装饰公司建立长期合作关系。

另一方面，随着建设部及各级地方政府一系列推进住宅全装修政策的颁布实施，未来国内住宅全装修市场将呈现一线城区向一线郊区、二三线城市及中西部地区辐射的局面，带动国内全装修住宅比例的全面提升。以上海和北京为例，上海已于 2012 年提出外环线以内 60% 以上、其他地区 30% 以上的全装修住宅比例要求；北京市住建委出台《北京市绿色建筑行动实施方案》，要求 2015 年新建保

障性住房基本采用产业化方式建造，新建住宅要基本实现全装修，产业化住宅不少于 1,500 万平方米，每年安排部分商品住房土地用于建设产业化住宅和全装修住宅。

### 3、对公司的影响

目前，房地产调控对于公司经营的影响主要体现在应收款项金额的增加等方面。

为应对房地产调控政策的影响，公司采取了以下措施：（1）选择优质房地产开发商合作，降低住宅全装修业务风险；（2）致力于实现客户资源多元化，分散客户风险；（3）积极推进保障房全装修业务。

截至 2014 年 12 月末，公司已签约待确认收入金额约 33 亿元。上述合同的签订和实施将对公司盈利能力的持续性起到有力支撑。

## 二、控股股东、实际控制人简介

公司的控股股东、实际控制人为朱斌。朱斌直接持有公司 54,813,960 股，占公司总股本的 45.6783%。

朱斌，男，1968 年出生，中国国籍，拥有澳大利亚永久居留权，居民身份证号码 31011219680227\*\*\*\*。现任公司董事长、总经理。

## 三、主要财务数据及财务指标

### （一）合并资产负债表主要数据

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额	1,640,011,254.26	1,161,207,079.24	997,852,361.15
负债总额	1,216,433,616.32	814,783,828.90	720,029,133.93
归属于母公司股东权益合计	419,785,996.38	344,779,659.78	277,823,227.22
股东权益合计	423,577,637.94	346,423,250.34	277,823,227.22

### （二）合并利润表主要数据

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	1,811,802,063.54	1,675,788,699.45	1,317,277,094.42
营业利润	96,466,019.94	81,789,824.61	69,429,920.94

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利润总额	104,910,463.60	92,211,769.36	82,579,738.14
净利润	77,154,387.60	68,150,023.12	61,213,093.81
归属于母公司股东的净利润	75,006,336.60	66,956,432.56	61,703,462.24
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	68,605,556.70	59,104,190.59	51,829,844.03

### （三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	-58,008,660.33	-23,721,891.76	16,365,040.13
投资活动产生的现金流量净额	-59,380,740.78	-7,894,744.69	-3,664,109.31
筹资活动产生的现金流量净额	199,342,574.62	-19,381,570.02	7,078,751.20
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.05	-0.42	435.49
现金及现金等价物净增加额	81,953,173.56	-50,998,206.89	19,780,117.51

### （四）主要财务指标

主要财务指标	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.26	1.33	1.28
速动比率	1.17	1.21	1.20
资产负债率（母公司）	76.12%	72.54%	73.93%
资产负债率（合并）	74.17%	70.17%	72.16%
无形资产（土地使用权除外）占净资产比例	0.60%	0.10%	0.14%
主要财务指标	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次/年）	1.93	2.20	1.95
存货周转率（次/年）	15.31	19.88	18.79
息税折旧摊销前利润（万元）	12,809.69	11,085.16	9,835.08
利息保障倍数	7.23	7.86	8.72
每股经营活动的现金流量（元/股）	-0.48	-0.20	0.14
每股净现金流量（元/股）	0.68	-0.42	0.16

## 四、本次发行情况

股票种类：	人民币普通股（A 股）；
股票面值：	人民币 1.00 元；
发行股数：	4,000 万股
发行方式：	采用向参与网下配售的询价对象配售与网上资金申购定价发行相结



	合；
发行对象	符合资格的询价对象和已开立上海证券交易所证券账户的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；
承销方式	主承销商余额包销；
发行价格	通过向询价对象询价确定发行价格；

## 五、本次募集资金运用

本次发行募集资金将用于以下项目的投资建设：

序号	项目名称	总投资额 (万元)	募集资金投入 金额(万元)	备案文号	环评情况
1	装配式工厂建设项目	21,685.59	16,050.00	青发改备[2012]032号	青环保许管[2012]152号
2	综合楼建设项目	24,668.16	18,450.00	青发改备[2014]023号	-
3	信息化建设项目	3,610.27	1,224.25	青发改备[2012]053号	-
4	区域中心建设项目	3,836.02	300.00	青发改备[2014]024号	-
	合计	<b>53,800.04</b>	<b>36,024.25</b>	-	-

根据公司股东大会对董事会的授权，经公司第二届董事会第五次会议决议通过，上述项目总投资 53,800.04 万元，拟使用募集资金 36,024.25 万元投入上述项目，其余由公司通过内外部财务资源自筹解决。

募集资金到位前，若公司已利用银行贷款和自有资金先行实施了部分项目，待募集资金到位后，按募集资金使用管理的相关规定置换本次发行前已投入使用的银行贷款和自有资金。

## 第三节 本次发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### (一) 本次发行的一般情况

1. 股票种类：人民币普通股（A股）
2. 每股面值：1.00元
3. 发行数量：4,000万股
4. 发行价确定方法：通过向询价对象询价确定发行价格
5. 每股发行价：9.85元
6. 市盈率：22.97倍（发行价格除以每股收益，每股收益按照公司2014年度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）
7. 市净率：2.02倍（按照发行价格除以发行后每股净资产计算）
8. 发行前每股净资产：3.52元（截至2014年12月31日经审计全面摊薄归属于母公司股东的每股净资产）
9. 发行后每股净资产：4.88元（截至2014年12月31日经审计归属于母公司股东净资产与预计的募集资金净额之和除以发行后的总股本）
10. 发行方式：采用向参与网下配售的网下投资者配售与网上资金申购定价发行相结合的方式
11. 发行对象：符合资格的询价对象和已开立上海证券交易所证券账户的投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
12. 承销方式：余额包销

#### (二) 募集资金及发行费用概算

1. 本次发行计划募集资金总额：39,400万元
2. 本次发行费用概算

承销、保荐、财务顾问费用：2,615 万元

审计、验资费用：354 万元

律师费用：83.75 万元

用于本次发行的信息披露费：260 万元

发行手续费：63 万元

3. 本次发行预计募集资金净额：36,024.25 万元

## 二、本次发行有关当事人

### （一）发行人

- 1、名称：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
- 2、法定代表人：朱斌
- 3、住所：上海市青浦区朱家角镇沪青平公路6335号7幢461
- 4、联系电话：021-64086775
- 5、传真：021-64940676
- 6、联系人：李勇

### （二）保荐人（主承销商）

- 1、名称：国信证券股份有限公司
- 2、法定代表人：何如
- 3、住所：深圳市红岭中路1012号国信证券大厦16-26层
- 4、联系电话：021-60933182
- 5、传真：021-60936933
- 6、保荐代表人：吴小萍、吴卫钢
- 7、项目协办人：宋铖
- 8、项目经办人：黄艳、许涵卿、赵刚

### （三）律师事务所

- 1、名称：上海市锦天城律师事务所
- 2、负责人：吴明德

- 3、住所：上海市浦东新区花园石桥路33号花旗集团大厦14楼  
4、联系电话：021-61059000  
5、传真：021-61059100  
6、经办律师：沈国权、杨依见、张知学

#### （四）会计师事务所

- 1、名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）<sup>1</sup>  
2、负责人：孙勇  
3、主要经营场所：上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室  
4、联系电话：021-63525500  
5、传真：021-63525566  
6、经办注册会计师：孙勇、林德伟

#### （五）验资机构

- 1、名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）  
2、负责人：孙勇  
3、主要经营场所：上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室  
4、联系电话：021-63525500  
5、传真：021-63525566  
6、经办注册会计师：戎凯宇、林德伟

#### （六）评估机构

- 1、名称：银信资产评估有限公司（原名为“上海银信汇业资产评估有限公司”）  
2、负责人：梅惠民  
3、住所：嘉定工业区叶城路1630号4幢1477室  
4、联系电话：021-23282123  
5、传真：021-63293566

<sup>1</sup>公司2012年度、2013年度、2014年度财务报表经由众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。2013年12月2日，公司原审计、验资机构上海众华沪银会计师事务所有限公司转制并更名为众华会计师事务所（特殊普通合伙）。根据财会【2012】17号文《关于证券资格会计师事务所转制为特殊普通合伙制会计师事务所有关业务延续问题的通知》，由众华所履行上海众华沪银会计师事务所有限公司的业务合同，不视为更换或重新聘任会计师事务所。该次审计、验资机构更名不涉及审计、验资机构的变更，不属于更换会计师事务所。

6、经办注册评估师：徐红兵、曾钟豪

#### (七) 股票登记机构

- 1、名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
- 2、住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36楼
- 3、联系电话：021-58708888
- 4、传真：021-58899400

#### (八) 收款银行

- 1、名称：中国工商银行股份有限公司深圳市分行深港支行
- 2、户名：国信证券股份有限公司
- 3、账号：4000029129200042215

### 三、本次发行相关事项

截至本招股说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

### 四、本次发行上市的重要日期

1	初步询价推介日期：	2015年3月5日-2015年3月6日
2	发行公告刊登日期：	2015年3月11日
3	网下申购及缴款日期：	2015年3月11日~2015年3月12日
4	网上发行申购日期：	2015年3月12日
5	股票上市日期：	2015年3月20日

## 第四节 风险因素

投资者在评价公司的本次新股发行时，除本招股说明书提供的其它资料外，还应特别认真考虑本节以下各项风险因素。以下风险因素可能直接或间接对公司的生产经营状况、财务状况和持续盈利能力产生不利影响。以下排序遵循重要性原则或可能影响投资决策的程度大小，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

### 一、外部风险

#### （一）经营环境变化风险

公司属于建筑装饰行业，以住宅全装修为主要业务，报告期内住宅全装修业务收入占比超过 80%。住宅全装修业务的增长主要受新房开工面积、开工进度以及住宅全装修业务比例影响，其发展程度与国民经济和房地产行业的发展水平息息相关。因此，宏观经济环境、房地产行业发展和居民住房需求的变化对于公司的经营具有重要影响。

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

目前，受全球经济形势变化和国内经济结构调整的影响，国内经济增速有所放缓，对房地产行业及其上下游行业造成了不利影响，如果未来宏观经济出现持续大幅波动，将对公司未来业绩产生重大不利影响。

#### （二）房地产调控措施的影响

近年来，国务院及有关部委、各地方政府和部门先后出台一系列房地产调控措施。2013 年 2 月，国务院常务会议出台了楼市调控的“新国五条”，是自 2009 年 12 月份开始楼市调控以来的第五次调控升级。

“新国五条”明确了五项具体政策措施：（1）完善稳定房价工作责任制，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。（2）坚决抑制投机投资性购房。严格执行商品住房限购措施，严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。（3）增加普通商品住房及用地供应。2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量。（4）加快保障性安居工程规划建设。配套设施要与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用。（5）加强市场监管。加强商品房预售管理，严格执行商品房销售明码标价规定，强化企业信用管理，严肃查处中介机构违法违规行。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

“新国五条”出台后，各地方政府围绕商品住房限购以及加大保障性住房供给等方面陆续出台相应细则措施。根据中国社科院数据，2014 年上半年全国商品住房销售面积为 42,487 万平方米，同比减少约 8%，其中一线城市降幅明显。持续萎缩的成交量不断推高住宅库存总量，在高库存与购房者观望情绪中，房地产企业融资成本进一步提高，资金链更加紧张，项目开发的进度相应有所放缓。

第一，公司的主要客户均为国内大型房地产开发商，经营风险相对较低，同时，公司住宅全装修业务主要与住宅供应量及全装修比例相关，与“新国五条”针对的房价走势并无直接关联。2014 年公司实现收入 181,180.21 万元，同比增长 8.12%。截至 2014 年 12 月末，公司已签约待确认收入金额约 33 亿元。

第二，2014 年末公司应收账款和应收票据余额较 2013 年末合计增加了 28,443.12 万元，增幅为 29.90%；2013 年末公司应收账款和应收票据余额较 2012 年末合计增加了 17,575.34 万元，增幅为 22.66%，公司应收账款和应收票据的增长速度不断增加；同时，考虑到收入的增长，2014 年末及 2013 年末应收账款及应收票据余额的增加占当期收入的比重分别为 15.70%和 9.90%，应收款项增量占当期收入比例也出现增长。

第三，随着公司下游客户房地产开发商资金压力的逐步增加，部分下游客户为了保证自身资金周转需求，对项目的收入确认进度及决算进度进行了更加严格的管理，从而使得公司部分项目的收入确认进度和决算进度较预期有所延长。2012 年末、2013 年末、2014 年末公司工程施工科目金额分别为 4,210.49 万元、7,812.51 万元和 9,770.04 万元，由于工程施工金额反映的是公司已经投入但未结

转成本的部分，即未得到甲方确认的投入部分，因此，工程施工金额的增长反映了公司全装修项目收入确认周期和决算周期的延长。

因此，现阶段上述房地产调控政策对于公司的影响主要体现在公司应收款项的增加以及部分住宅全装修项目收入确认周期和决算周期的延长。

为应对上述风险，公司进一步加强了应收账款管理力度和项目管理力度。各业务部门、市场营销总部、财务中心进行日常监控，各业务部门每周对项目收支情况进行通报，财务中心每两周与各业务部门开会沟通项目收支情况，必要时财务中心采取预警措施。同时，公司进一步加强项目现场管理水平，增强与客户的即时沟通，缩短甲方确认进度的周期。

此外，在项目选择方面，公司目前主要选择与优质房地产开发商合作，降低住宅全装修业务风险；同时进一步增强客户的多元化，分散客户风险。

未来如果国家关于房地产宏观调控的力度持续增加，将会进一步影响公司的下游客户，长期将对公司的经营产生重大不利影响。

### **（三）下游客户订单减少或放缓导致公司业绩波动的风险**

在经济波动和宏观调控的双重影响下，近年来住宅市场成交量增速逐步放缓，受此影响，部分房地产开发商新建住宅开工率有所降低。

公司主要客户目前经营状态良好，但不排除未来出现减少新建工程项目和施工面积的可能性，如果未来出现公司主要客户订单大幅减少或者放缓，导致公司按照完工百分比法无法确认收入或者难以得到甲方确认的情形，将导致公司业绩出现大幅波动。

## **二、经营风险**

### **（一）经营业绩季节性波动的风险**

受以下因素影响，公司经营业绩及工程款回款存在季节性波动的风险：

1、受下游客户房地产开发商整体项目管理和运营周期、策略影响，一季度乃至二季度公司住宅全装修业务普遍工程进度较慢、收入确认比例较低、工程款



回款比例较低，而三季度开始，为了配合房地产行业“金九银十”以及年终销售等，工程进度开始加快，收入确认比例较高、工程款回款比例较高。

2、一季度受春节假期以及年初银行信贷政策不确定等因素的影响，公司的住宅全装修工程进度较慢，工程结算额相对较低、工程款回款比例较低；随着房地产开发商全年经营策略的逐步确定，公司住宅全装修工程进度逐步加快，收入确认金额不断增加。

3、受工程施工的季节性影响，一般冬季施工进度较慢，特别是北方受雨雪、冰冻等影响，冬季通常不宜施工，待3月份开始施工逐步恢复正常，而公司住宅全装修的现场施工时间一般为6-9个月，使得公司三、四季度，尤其是第四季度收入确认金额较大。

受以上因素影响，公司一季度收入确认金额和工程款回款占比较低，而同期费用保持稳定，因此公司一季度营业利润、净利润和经营活动现金流水平较低，甚至可能出现亏损的情形；同时，公司采用完工百分比法确认收入，收入确认与施工进度直接相关，公司装修施工主要在后三个季度，特别是四季度。考虑到下游房地产行业有年末进行款项结算的习惯，公司各年12月份工程款回款比例占全年比例较高，2014年12月呈进一步上升态势。公司四季度，尤其是12月份的收入确认和回款情况对公司全年业绩影响较大。

## **(二) 对重大客户恒大地产存在单一客户依赖的风险**

恒大地产董事局主席之子许智健持有公司4.3722%的股份。

报告期公司与恒大地产累计签署合同金额28.91亿元。2012年度、2013年度及2014年度，公司对恒大地产及其下属控股单位的营业收入分别为37,856.90万元、77,976.55万元及80,765.43万元，公司与恒大地产的营业收入占公司营业收入比重从2012年的28.74%上升至2014年的44.58%，恒大地产为公司第一大客户。

目前，公司与恒大地产已签订合同尚未实施的工作量仍然较大，截至2014年12月末，公司与恒大地产的可实施合同中待确认收入金额超过12亿元。

由于目前恒大地产项目占比较高，短期内恒大地产项目变动将对公司业绩产

生重要影响，如果公司与恒大地产的合作关系不能持续，或者恒大地产经营发生重大变化，或者来自恒大地产的项目订单出现大幅减少或停滞，将对公司经营及业绩造成重大不利影响，甚至出现公司营业利润下滑 50% 的情形。

公司与恒大地产的相关交易均已在本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”中参照关联交易进行了详细披露。

由于恒大地产选择装饰施工企业未采取公开招标或邀标的形式，而是对合作商实行标准化管理，在建筑装饰百强企业及专业全装修企业中选择部分优质企业进行战略合作伙伴资格认定，取得恒大地产战略合作伙伴资格后，恒大地产发布《关于按意愿程度填写地区次序的函》，向其纳入合作范围的企业征询各地区的合作意愿，作为恒大划分区域合作企业的主要依据。恒大地产持续对其管理水平、配合程度、工程质量等方面进行综合评价。

在装修项目的发包过程中，恒大地产会分区域将项目图纸和由其拟定的报价清单发送给区域合作企业，由合作企业根据自身业务能力和区域布局回复各区域项目承接意愿。恒大地产收到区域合作企业的承接意愿后，根据之前的综合评价结果以及合作企业在项目当地的施工配合能力进行筛选，最终选定项目具体合作企业，由恒大地产项目所在区域公司与选定的合作企业签订项目装修工程施工合同。

报告期内，公司为恒大地产认定的战略合作伙伴，在获取恒大地产及其下属企业的施工项目时，未通过招投标程序。未来如果上述情形发生不利变化，将会对发行人经营产生重大不利影响。

此外，报告期公司向广州恒大材料设备有限公司采购原材料金额较大，主要原因系恒大地产指定恒大材料作为所有承建其项目的装饰施工企业的材料设备供应商，公司向恒大材料采购恒大地产及其关联公司指定购买的材料，包括石材、卫浴、橱柜、瓷砖等由专业厂商生产的产品。如果未来恒大地产通过上述指定供应商行为持续压缩发行人毛利水平，将会对发行人经营业绩产生重大不利影响。

截至 2014 年 12 月末，公司应收票据中来自恒大地产的商业承兑汇票金额为 17,159.08 万元，目前恒大地产经营情况良好，上述票据未计提坏账准备，如果

未来上述应收票据未能按期收回形成坏账，将对公司业绩产生重大影响，导致公司营业利润下滑 50% 以上甚至出现亏损。

### （三）劳务用工风险

公司从事的建筑装饰施工作业，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，在我国老龄化加速，经济高速发展但“人口红利”逐步减退的背景下，企业用人需求与市场供应的短缺矛盾将越来越突出，未来劳动力成本的上涨压力较大。未来劳动力供应的减少以及劳动力成本的不断上涨，将对公司的生产经营造成一定压力。

公司对劳务用工特别是临时性用工需求较大，公司主要采取劳务分包的形式解决劳务用工需求。公司劳务分包的工种主要为木工、泥工、水电工、油漆工等操作工种。

报告期内，公司以劳务分包方式发生的交易金额分别为 42,046.34 万元、47,134.01 万元和 56,666.83 万元。报告期内，共有四家公司为公司提供建筑装饰施工劳务分包服务。其中，公司劳务分包主要通过上海蓉申建筑劳务有限公司及其关联公司开展，占各期劳务分包发生额比例分别为 93.42%、97.98% 和 99.77%，劳务分包业务较为集中。如果未来主要劳务分包对象发生重大不利变化，将会对公司业务造成不利影响

2012 年度，公司曾存在部分劳务分包未通过有资质的劳务公司开展的情形，交易金额为 2,766.65 万元，占当期劳务分包发生额比例为 6.58%。2013 年公司对上述情形予以纠正，所有劳务分包均通过具备相应资质的劳务公司开展。如果公司未来仍然出现上述劳务分包问题，将有可能导致公司受到监管部门的处罚，给公司造成损失，影响公司品牌和声誉。

此外，根据《建设工程安全生产管理条例》的规定，总承包单位和分包单位对分包工程的安全生产承担连带责任。因此，尽管公司已通过协议明确安全生产事故由劳务分包公司承担责任，但仍然不能完全免除公司作为发包方的连带责任。公司所从事的建筑装饰行业施工业务较多，对安全生产的要求较高。公司采取劳务分包的形式开展施工，如果分包单位管理不善导致发生重大安全事故，公司将依法承担连带责任，从而对公司生产经营造成重大不利影响。

#### （四）资金风险

公司在从事住宅全装修业务过程中，材料成本和人工成本的支出与收入款项的结算存在一定时间差异，使得公司需要相应的营运资金保证项目的正常运行，而在项目竣工验收后，也面临延后收取工程合同价3%-5%的质量保修金的情况。

2012年度、2013年度和2014年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为1,636.50万元、-2,372.19万元和-5,800.87万元，公司经营活动现金流压力较大。公司资金面临的时间性差异主要体现在以下三点：

1、项目竣工验收后的质保金。2014年末公司应收账款中的质保金余额为11,026.35万元，较2013年末增加562.66万元；2013年末公司应收账款中的质保金余额为10,463.69万元，较2012年增加971.41万元，质保金余额累积形成公司的应收账款，造成公司投入与资金回笼之间的时间性差异；

2、项目尚未决算，按完工百分比法确认的应收账款与工程合同约定的应收进度款之间的差额。

一方面，公司在施工过程中根据工程进度收取50%-80%的进度款，即上述差额约为项目累计确认收入的20%-50%。2014年末应收账款和应收票据余额较2013年末增加28,443.12万元，扣除质保金增量后为27,880.46万元；2013年应收账款和应收票据余额较2012年末增加17,575.34万元，扣除质保金增量后为16,603.93万元。

另一方面，公司施工项目中的人工成本对支付及时性的要求较高，该部分成本约占项目总成本的30%-35%。

综上，公司在工程项目进行过程中始终面临因进度款支付条件产生的资金敞口，形成公司资金的时间性差异。

3、未结转进入成本部分的工程施工余额。该部分为公司先期投入尚未得到甲方确认的部分，2014年末工程施工余额为9,770.04万元，较2013年末增加1,957.53万元；2013年末工程施工金额为7,812.51万元，较2012年末增加3,602.02万元，该部分未结转的工程施工余额不断增加，表明公司先期投入资金量的不断提升，形成公司资金的时间性差异。

随着公司业务规模的逐步扩大，上述垫付资金量也将相应增加，公司对于资金的需求日益增长。公司业务的持续发展需要大量的流动资金作为保障，如果未来公司不能获得持续的资金支持，将对公司的业务发展形成制约。

### （五）未来原材料成本上涨导致公司营业成本增加的风险

公司系住宅全装修整体解决方案及系统服务提供商，与住宅全装修相关的各种原材料产品价格的上涨会增加公司的经营成本。如果未来出现相关商品价格的普遍上涨，将影响客户对公司产品和服务的需求，给公司的经营带来一定风险。

### （六）管理风险

一方面，公司 2014 年、2013 年、2012 年营业收入增长率分别达到 8.12%、27.22%、20.22%，业务量保持增长；另一方面，随着业务量的增长，公司在全国范围内陆续设立了十余家分公司，分别负责各地区的业务承接。随着公司规模持续扩张，公司管理体系将面临着更高要求，可能出现公司管理能力难以满足自身发展要求的情形。

本次募集资金投资项目完成后，公司一方面需要将部分管理资源分配到人员培训上，另一方面还要针对区域中心的发展计划加强公司的项目管理，同时装配式部品部件生产工厂的大规模批量生产也对公司的制造技术和管理能力提出了更高要求。若公司的组织结构和管理制度不能及时适应新的发展计划，将难以保证公司的正常运营，使公司面临一定的管理风险。

## 三、财务风险

### （一）应收款项回收风险

2014 年末、2013 年末和 2012 年末，公司应收款项（含应收账款和应收票据）净额及其占总资产和流动资产的比例如下表所示：

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应收账款净额	96,333.19	76,505.19	62,404.21
应收票据净额	19,110.54	11,453.60	8,965.71
<b>应收款项净额合计</b>	<b>115,443.74</b>	<b>87,958.79</b>	<b>71,369.92</b>
应收款项占总资产的比例	70.39%	75.75%	71.52%

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应收款项占流动资产的比例	76.82%	81.41%	77.41%

从上表来看，公司的应收款项净额占流动资产和总资产的比例较高。受制于下游房地产开发商经营压力不断增加的影响，公司应收款项净额及占比持续增长。未来，随着公司业务规模的持续扩大，若房地产行业资金持续紧张，公司应收款项净额及其相应占比将持续处于较高水平。如果宏观经济出现波动、下游客户偿付能力或意愿出现变化，将对公司应收款项的及时回收产生影响，进而影响公司整体业绩水平。

此外，各报告期末，公司合同期外应收账款金额分别为 2,590.07 万元、2,977.85 万元、4,974.07 万元，合同期外应收账款呈现上升态势，虽然公司对该部分应收账款计提了坏账准备，但仍存在上述款项无法收回的风险。

公司质保金坏账准备计提采取账龄计提方式，与应收账款坏账准备计提方式一致。各报告期末，公司质保金余额分别为 9,492.28 万元、10,463.69 万元和 11,026.35 万元，随着公司工程项目规模的不断增加，质保金余额不断增加。由于公司质保期一般期限较长，坏账计提比例较高，质保金余额的不断增长将对公司业绩产生一定不利影响。

公司应收账款根据账龄计提坏账准备，一年以内计提比例为 5%，1-2 年计提比例为 10%，2-3 年计提比例为 30%，3-4 年计提比例为 50%，4-5 年计提比例为 80%，5 年以上计提 100%。公司 2 年以上应收账款的坏账准备计提比例较高。随着业务规模的增长，公司 2 年以上应收账款金额相应增加，如果公司不能正常收回上述款项，上述应收账款坏账准备的计提金额及比例将相应增加，将对公司业绩产生重大不利影响，可能导致公司营业利润下滑 50%。

## （二）净资产收益率下降风险

如果公司成功实现首次公开发行股票并上市，发行后净资产将有较大幅度的增长，若公司经营业绩不能实现相应增长，则股票发行当年净资产收益率将出现一定幅度的下降，存在因净资产规模扩大导致净资产收益率下降的风险。

## （三）财务内部控制风险

建筑装饰行业特别是全装修行业具有控制点多、产品周期长、业务面广、分

布分散等特点，对公司财务内部控制方面提出较高要求。随着公司业务规模的不断扩张，业务部门、分公司、子公司数量不断增加，公司所提供的完工进度确认、成本确认、结算支持等服务量将越来越大，有可能出现因管理疏忽等原因导致公司财务内部控制未能达到规范要求的情形。

#### 四、工程质量风险

公司提供的建筑装饰服务若出现质量问题，将会对公司的信誉与品牌产生不利影响。

随着公司规模的不间断扩大和业务量的持续增加，如果因为管理不善等原因导致出现重大工程质量问题，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

#### 五、实际控制人不当控制风险

本次发行前本公司控股股东、实际控制人为朱斌先生，其持有公司股份54,813,960股，占公司股份总数的45.6783%。根据朱斌与陈文、丛中笑、蒋惠霆、周祖康、谢舫、曾德胜、吕蓓、朱小杰及上海全维投资有限公司之间的一致行动协议，陈文、丛中笑、蒋惠霆、周祖康、谢舫、曾德胜、吕蓓、朱小杰及上海全维投资有限公司在表决时与朱斌保持一致，倘若一致行动人之间存在意见分歧，以朱斌意见为一致行动意见。

据此，朱斌在表决时实际控制的表决权比例达到79.7039%。

朱斌先生自2001年8月受让取得公司股权以来，一直为公司第一大股东，并持续担任执行董事/董事长、总经理之职。

如果公司实际控制人不能良好地约束自身行为，不排除其通过控制的股份行使表决权对公司的经营决策实施不当控制，做出损害公司及其他股东利益的决策或安排，从而导致公司内部控制制度执行不力甚至失效。因此公司存在实际控制人利用其控制力做出对自己有利、但对公司和中小股东利益造成侵害的风险。

#### 六、未决诉讼风险

截至本招股说明书签署之日，发行人正在进行的诉讼情况如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	审理法院/仲裁机构	案由	诉讼请求	案件进程
1	陆祥新	全筑装饰	铜陵市狮子山区人民法院	建设工程施工合同纠纷	原告请求判令被告支付劳务费 334,999.64 元；诉讼费由被告承担	铜陵市狮子山区人民法院 2014 年 12 月 11 日作出（2014）狮民二初字第 0238 号《民事判决书》，判令被告支付原告劳务费 300,994.64 元，驳回其他诉讼请求。目前被告提出上诉。
2	储春贵	被告一： 高伟定 被告二： 全筑装饰	山东省东营市东营区人民法院/江苏省高邮市人民法院	劳务合同纠纷	原告请求判令 1、被告支付工资 20,440 元；2，支付各类损失 20,050 元；3，诉讼费由被告承担	2014 年 8 月 20 日东营区人民法院受理本案，后被告高伟定提出管辖权异议，东营区人民法院 10 月 24 日裁定将此案送至江苏省高邮市人民法院。
3	全筑装饰	被告一： 上海明宝建设工程有限公司 被告二： 上海鹏辉置业有限公司	徐汇区法院	建设工程合同纠纷	原告要求被告支付质保金 1,319,976.8 元及利息、二被告承担连带责任、承担诉讼费	双方于 2014 年 10 月 27 日达成调解，被告一于 2014 年 10 月 30 日前、2014 年 11 月 30 日前、12 月 20 日前分三期支付 1,319,976.8，被告二对上述债务承担连带责任，如有一期未履行可就未付部分一并申请执行，并承担诉讼费。目前已经申请强制执行。
4	全筑装饰	上海敬美家具有限公司/孙浩	青浦区法院	承揽合同纠纷	原告要求两被告一次性付返还款项及支付违约金合计 36 万元	原告根据（2013）青民二（商）初字第 2253 号判决书，申请强制执行被告返还款项 30 万元及支付违约金 6 万元。
5	吴厚兴	全筑装饰	青浦区法院	买卖合同纠纷	原告请求判令被告支付货款 609,634.94 元及利息损失、判令被告支付诉讼费	2014 年 9 月 17 日青浦区人民法院依法受理本案，目前一审进行中。
6	钱卫东	全筑装饰	青浦区法院	装饰装修合同纠纷	原告请求判令被告支付人工费 609,865 元及利息损失、本案诉讼费由被告承担	2014 年 9 月 17 日青浦区人民法院依法受理本案，目前一审进行中。
7	黄飞珍	被告一： 全筑装饰 被告二： 上海意尊木业有限公司 被告三： 上海轩靓建筑工程有限公司	上海市普陀区人民法院	提供劳务者受害责任纠纷	原告请求判令：1，请求判令被告偿付原告人身损害导致的医疗费、误工费、护理费、交通费、住院费、后续治疗费合计 183,641.12 元；2，本案诉讼费由被告承担	2015 年 1 月 23 日上海市普陀区人民法院依法受理本案，目前一审正在进行中。



序号	原告/申请人	被告/被申请人	审理法院/仲裁机构	案由	诉讼请求	案件进程
8	奥多比公司 (Adobe Systems Incorporated)	被告一: 全筑装饰 被告二: 全筑设计 被告三: 全筑住宅	上海市徐汇区人民法院	侵害计算机软件著作权纠纷	原告请求判令三被告: 1、停止侵权; 2、共同赔偿损失人民币50万元(暂估) 3、在人民日报社登报赔礼道歉 4、承担本案全部诉讼费	2015年1月27日上海市徐汇区人民法院依法受理本案,目前一审正在进行中。
9	欧特克公司 (Autodesk Inc.)	被告一: 全筑装饰 被告二: 全筑设计 被告三: 全筑住宅	上海市徐汇区人民法院	侵害计算机软件著作权纠纷	原告请求判令三被告: 1、停止侵权; 2、共同赔偿损失人民币50万元(暂估) 3、在人民日报社登报赔礼道歉 4、承担本案全部诉讼费	2015年1月27日上海市徐汇区人民法院依法受理本案,目前一审正在进行中。

若公司在上述纠纷中败诉或者胜诉后无法得到实质性解决,将对公司的生产经营和财务状况产生一定影响。

## 七、租赁物业风险

公司租赁了多处物业用于主要办公场所和展位。如果未来因出租方单方不予执行合同等外部原因导致租赁合同无法履行,则将对公司的正常运行形成一定影响。

## 八、募投项目风险

本次募集资金投资项目与公司未来发展密切相关。如果募集资金到位时间与项目实施计划不一致,导致项目不能按计划顺利实施,或者经济形势、市场需求发生重大不利变化,将可能导致公司募集资金投资项目预期收益达不到预期目标

此外,本次募集资金项目实施完成后,固定资产占总资产的比重将有所提高。公司资产结构发生的变化将可能使资产流动性和变现能力降低,同时固定资产大幅增加还会增加公司管理固定资产的难度。

## 九、其他风险

### (一) 股市风险

股票市场的价格波动不仅取决于企业的经营业绩,还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素影响,而且国际、国内政治经济形势以及股市中的投机行为等都会使股票价格产生波动。因此,股票交易是一种风险较大的投资活动,投资者面临股市的系统性风险和非系统性风险。公司提醒投资者正确对待股价波动及股市存在的风险。

## **(二) 不可抗力因素导致的风险**

诸如地震、战争、疫病、火灾等不可抗力事件的发生,可能给公司的生产经营和盈利能力带来不利影响。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人基本资料

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 1、中文名称：         | 上海全筑建筑装饰集团股份有限公司   |
| 2、英文名称：         | Shanghai Trendzone Construction Decoration Group Co.,Ltd.      |
| 3、法定代表人：        | 朱斌   |
| 4、注册资本：         | 12,000万元   |
| 5、有限公司成立日期：     | 1998年10月14日  |
| 6、整体变更设立股份公司日期： | 2011年4月25日   |
| 7、公司住所：         | 上海市青浦区朱家角镇沪青平公路6335号7幢461                                      |
| 8、邮政编码：         | 200233   |
| 9、联系电话：         | 021-64086775   |
| 10、传真：          | 021-64940676   |
| 11、互联网网址：       | <a href="http://www.trendzone.com.cn">www.trendzone.com.cn</a> |
| 12、电子信箱：        | <a href="mailto:ir@trendzone.com.cn">ir@trendzone.com.cn</a>   |

### 二、发行人改制设立情况

#### （一）发行人的设立方式

公司前身为上海全筑建筑装饰工程有限公司，成立于1998年10月14日，注册资本为人民币100万元。2011年4月，全筑有限以截至2011年1月31日经众华沪银审计的净资产值17,066.91万元，折合为公司股本共计12,000万股，每股面值1.00元，整体变更设立股份有限公司。

2011年3月23日，众华沪银对发起人出资进行验证，并出具沪众会字[2011]第1261号《验资报告》。

根据众华沪银出具的“沪众会字（2012）第0728号”《审计报告》，由于对应收账款和坏账准备进行了调整，对财务报表进行相应调整后截至2011年1月31

日财务报表净资产为 14,655.85 万元，折股后确定股份公司的股本总额为 12,000 万股，其余 2,655.85 万元计入资本公积。

2011 年 4 月 25 日，公司在上海市工商行政管理局办理了变更登记，取得了注册号为 310229000408316 的《企业法人营业执照》，注册资本 12,000 万元，法定代表人为朱斌。

## （二）发起人情况

全筑有限整体变更设立股份公司时，共有 18 名股东，全部作为本公司的发起人。公司设立时，各发起人的持股情况如下：

序号	股东	股份数额 (万股)	出资方式	持股比例(%)
1	朱斌	5,481.3960	净资产折股	45.6783
2	陈文	1,661.0040	净资产折股	13.8417
3	全维投资	960.0000	净资产折股	8.0000
4	蒋惠霆	664.4400	净资产折股	5.5370
5	丛中笑	564.2160	净资产折股	4.7018
6	许智健	524.6640	净资产折股	4.3722
7	城开集团	524.6640	净资产折股	4.3722
8	复星谱润	487.2360	净资产折股	4.0603
9	上海谱润	324.8280	净资产折股	2.7069
10	易居生源	298.1040	净资产折股	2.4842
11	易居生泉	226.5600	净资产折股	1.8880
12	朱小杰	65.9040	净资产折股	0.5492
13	周祖康	65.9040	净资产折股	0.5492
14	谢舫	40.7160	净资产折股	0.3393
15	曾德胜	32.9520	净资产折股	0.2746
16	吕蓓	27.9360	净资产折股	0.2328
17	尹锋	27.3960	净资产折股	0.2283
18	棋盘投资	22.0800	净资产折股	0.1840
合计		<b>12,000.0000</b>	-	<b>100.0000</b>

## （三）发行人改制设立前，主要发起人拥有的主要资产和从事的主要业务

发行人改制设立前，主要发起人朱斌、陈文和蒋惠霆拥有的主要资产为对本公司及全筑投资的股权投资。全维投资拥有的主要资产为对本公司的长期股权投资，未开展其他生产经营活动。

## （四）发行人成立时拥有的主要资产和从事的主要业务

发行人系全筑有限整体变更设立的股份有限公司。

股份公司成立时，本公司整体继承了全筑有限的资产和业务，主要从事建筑装饰设计、施工、装饰部品加工及售后服务，发行人在改制设立前后拥有的主要资产和从事的主要业务均未发生变化。

#### **（五）发行人改制设立后，主要发起人拥有的主要资产和从事的主要业务**

股份公司成立前后，公司的主要发起人拥有的主要资产和从事的主要业务均未发生重大变化。

#### **（六）发行人成立前后的业务流程情况**

本公司系由全筑有限整体变更设立的股份有限公司。改制前后，本公司主要资产、主要业务及业务流程等均未发生变化。

本公司相关资产状况和业务流程详见本招股说明书“第六节 业务与技术部分”的相关内容。

#### **（七）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况**

主要发起人朱斌先生担任本公司的董事长、总经理，陈文先生担任本公司董事、副总经理，蒋惠霆先生担任本公司副总经理，全维投资是公司员工出资设立的公司。本公司与主要发起人之间的关联交易情况参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、关联方及关联交易”之“（二）关联交易”。

#### **（八）发起人出资资产的产权变更手续办理情况**

公司由全筑有限整体变更设立，本公司全体发起人以其在全筑有限所拥有的净资产作为其在本公司的出资。股份公司成立后，全筑有限拥有的业务、资产、机构以及相关债权、债务均由公司整体承继。

#### **（九）发行人独立运营情况**

##### **1、资产独立完整**

公司系由全筑有限整体改制而来，原全筑有限的业务、资产、机构以及相关债权、债务全部进入本公司。公司拥有与生产经营相关的业务体系和相关资产，合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、商标等的所有权或使用权。

公司资产权属清晰、完整，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖情况，不存在资金或其他资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。

## 2、人员独立情况

公司拥有自己独立的人力资源部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理；公司依照国家及本地区的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员均不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务。公司的财务人员也不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情况。

## 3、财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，并已按照《企业会计准则》的要求建立了独立的财务会计核算体系和财务管理制度。

公司在银行单独开立账户，拥有独立的银行账号；公司作为独立的纳税人，依法独立纳税；公司独立做出财务决策，具有规范的财务管理制度；截至报告期末，公司未为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用或其它损害公司利益的情况。

## 4、业务独立情况

公司目前主要提供住宅全装修的设计、施工、配套部品加工及售后服务。公司在业务经营上与控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在同业竞争。

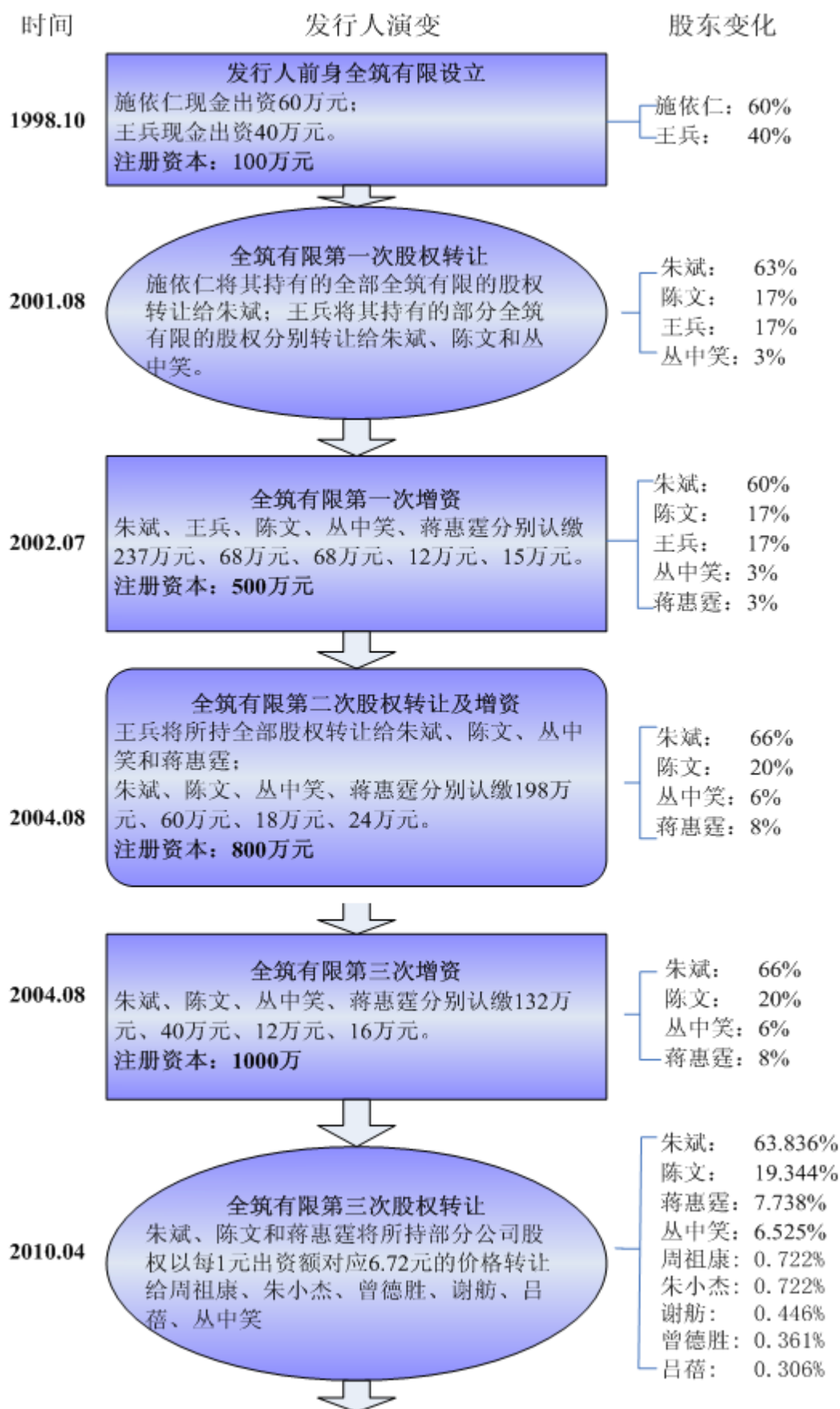
公司控股股东、实际控制人朱斌先生出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺不与本公司发生任何同业竞争。

## 5、机构独立情况

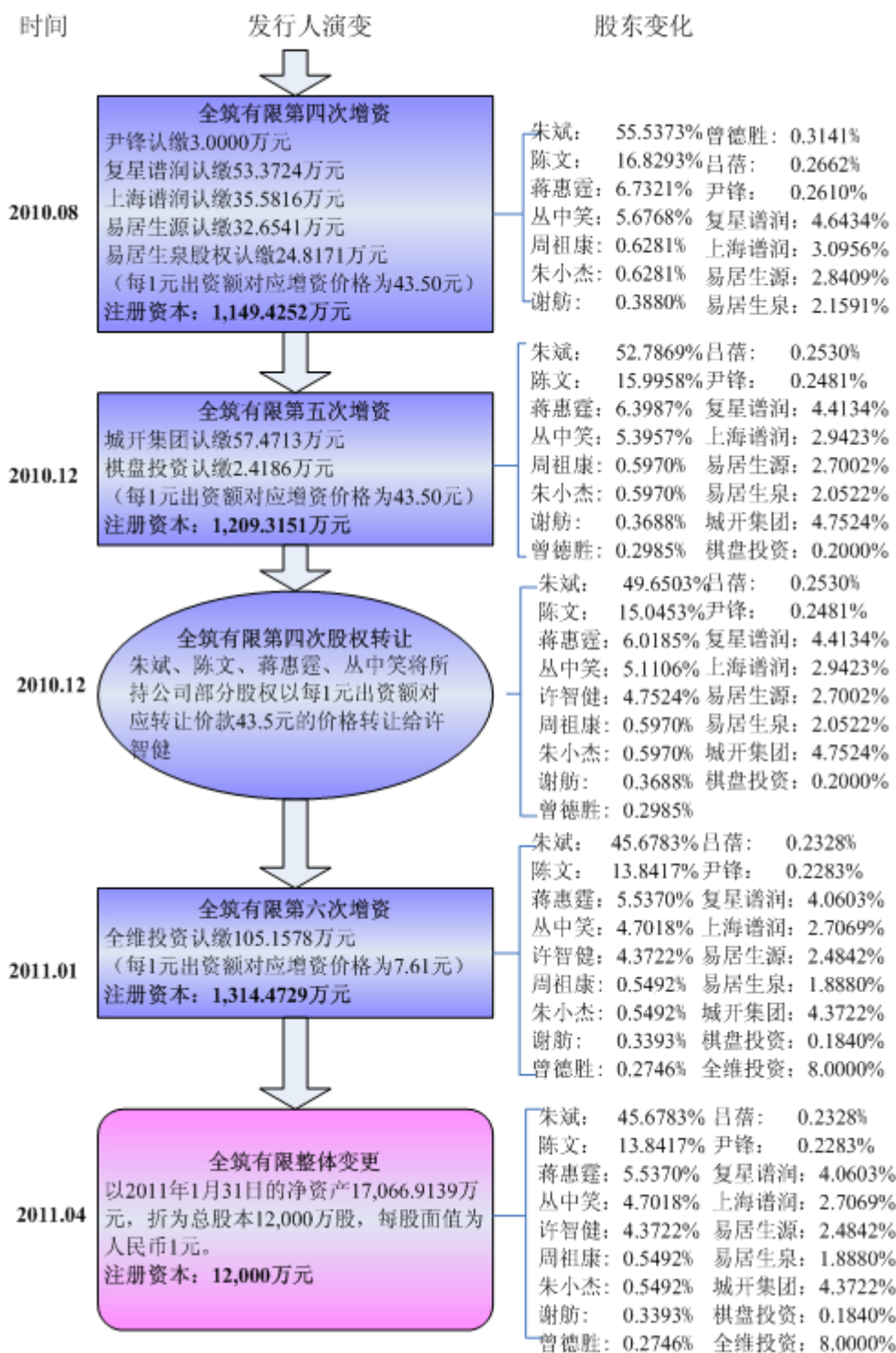
公司根据经营发展的需要，建立了符合公司实际情况的独立、健全的内部管理机构，独立行使管理职权，公司的经营和办公场所与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营、合署办公的情形。

### 三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况

## (一) 股本形成及变化图







## (二) 发行人历史沿革

### 1、1998年10月, 公司前身全筑有限设立

1998年10月8日, 自然人施依仁、王兵签署《上海全筑建筑装饰工程有限公司章程》, 决定设立全筑有限, 注册资本100万元, 其中: 施依仁以现金出资60万元, 占60.00%; 王兵以现金出资40万元, 占40.00%。

1998年10月12日，上海申浦会计师事务所出具申浦验（1998）字第2671号《验资报告》，对上述出资进行了验证。经验证，截至1998年10月12日，全筑有限已收到股东投入资本100万元。

1998年10月14日，全筑有限在上海市青浦区工商行政管理局领取了注册号为3102292026381号的《企业法人营业执照》：公司名称：上海全筑建筑装饰工程有限公司；住所：青浦区朱家角镇综合经济城B区58号；法定代表人：施依仁；注册资本人民币100万元；实收资本人民币100万元；企业类型：有限责任公司。

公司设立后，全筑有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	施依仁	60.00	60.00
2	王兵	40.00	40.00
合计		100.00	100.00

## 2、2001年8月，股权转让

2001年8月6日，全筑有限召开股东会，同意股东施依仁、王兵将所持公司股权按对应出资额等价转让给新增投资者朱斌、陈文和丛中笑。其中，施依仁将60%股权（出资额60万元）全部转让给朱斌；王兵将23%股权（出资额23万元）分别转让给朱斌（3%）、陈文（17%）和丛中笑（3%）。全筑有限根据上述变更相应修改了公司章程。

2001年8月19日和2001年9月5日，施依仁和王兵分别与上述股权受让方签署了《股权转让协议》。

本次股权转让于2001年10月14日经上海市工商行政管理局青浦分局核准。

本次股权转让完成后，全筑有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	朱斌	63.00	63.00
2	陈文	17.00	17.00
3	王兵	17.00	17.00
4	丛中笑	3.00	3.00
合计		100.00	100.00

## 3、2002年7月，增加注册资本

2002年7月16日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由100万元增加至500万元，其中股东朱斌认缴237万元，王兵认缴68万元，陈文认缴68万元，丛中笑认缴12万元，新增投资者蒋惠霆认缴15万元。全筑有限根据上述变更相应修改了公司章程。

2002年7月29日，上海华晖会计师事务所有限公司出具华会验（2002）第1785号《验资报告》，对上述增资进行了审验。经验证，截至2002年7月29日，全筑有限已收到股东增加投入的资本400万元。

2002年7月31日，全筑有限在上海市工商行政管理局青浦分局办理了变更登记并取得了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，全筑有限的股本结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	朱斌	300.00	60.00
2	陈文	85.00	17.00
3	王兵	85.00	17.00
4	丛中笑	15.00	3.00
5	蒋惠霆	15.00	3.00
合计		500.00	100.00

#### 4、2004年8月，股权转让及增加注册资本

2004年8月6日，全筑有限通过股东会决议，同意股东王兵将所持公司全部股权按对应出资额等价分别转让给股东朱斌（6%，出资额30万元）、陈文（3%，出资额15万元）、丛中笑（3%，出资额15万元）和蒋惠霆（5%，出资额25万元）；同时，将公司注册资本由500万元增加至800万元，其中朱斌认缴198万元，陈文认缴60万元，丛中笑认缴18万元，蒋惠霆认缴24万元。全筑有限根据上述变更相应修改了公司章程。

2004年8月6日，王兵分别与上述各股权受让方签署了《股权转让协议》。

2004年8月16日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具瑞和会验字（2004）第03419号《验资报告》，对上述增资进行了审验。经验证，截至2004年8月16日，全筑有限已收到股东增加投入的资本300万元。

2004年8月20日，全筑有限在上海市工商行政管理局青浦分局办理了变更

登记并取得了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，全筑有限的股本结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	朱斌	528.00	66.00
2	陈文	160.00	20.00
3	丛中笑	48.00	6.00
4	蒋惠霆	64.00	8.00
合计		800.00	100.00

#### 5、2004年8月，增加注册资本

2004年8月20日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由800万元增加至1,000万元，其中股东朱斌认缴132万元，陈文认缴40万元，丛中笑认缴12万元，蒋惠霆认缴16万元。全筑有限根据上述变更相应修改了公司章程。

2004年8月26日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具瑞和会验字（2004）第03591号《验资报告》，对上述增资进行了审验。经验证，截至2004年8月26日，全筑有限已收到全体股东缴纳的新增注册资本200万元。

2004年8月30日，全筑有限在上海市工商行政管理局青浦分局办理了变更登记并取得了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，全筑有限的股本结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	朱斌	660.00	66.00
2	陈文	200.00	20.00
3	丛中笑	60.00	6.00
4	蒋惠霆	80.00	8.00
合计		1,000.00	100.00

#### 6、2010年4月，股权转让

2010年4月28日，全筑有限召开股东会，同意股东朱斌、陈文和蒋惠霆将所持部分公司股权以每1元出资额对应转让价款6.72元的价格转让给公司员工周祖康、朱小杰、曾德胜、谢舫、吕蓓、丛中笑。全筑有限根据上述变更相应修改了公司章程。本次股权转让的具体情况如下：

转让方	受让方	转让出资额 (万元)	转让股权比例 (%)	转让价款 (万元)
朱斌	周祖康	7.22	0.722	48.50
	朱小杰	7.22	0.722	48.50
	曾德胜	3.61	0.361	24.25
	吕蓓	3.06	0.306	20.55
	谢舫	0.53	0.053	3.56
陈文	丛中笑	5.25	0.525	35.26
	谢舫	1.31	0.131	8.80
蒋惠霆	谢舫	2.62	0.262	17.60

2010年4月28日，上述股权转让各方分别签署了《股权转让协议》。

随后，全筑有限在上海市工商行政管理局青浦分局就本次股权转让事项办理了相应的变更登记。

本次变更后，全筑有限的股本结构为：

序号	股东名称	出资额 (万元)	占注册资本比例 (%)
1	朱斌	638.36	63.836
2	陈文	193.44	19.344
3	蒋惠霆	77.38	7.738
4	丛中笑	65.25	6.525
5	周祖康	7.22	0.722
6	朱小杰	7.22	0.722
7	谢舫	4.46	0.446
8	曾德胜	3.61	0.361
9	吕蓓	3.06	0.306
合 计		<b>1,000.00</b>	<b>100.00</b>

#### 7、2010年8月，增加注册资本

2010年7月22日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由1,000万元增加至1,149.4252万元，新增注册资本均由新增投资者尹锋、复星谱润、上海谱润、易居生源、易居生泉认缴，每1元出资额对应增资价格为43.50元。全筑有限根据上述变更相应修改了公司章程。本次增资的具体情况如下：

序号	股东名称	投资款总额 (万元)	认缴出资额 (万元)	占注册资本比例 (%)
1	尹锋	130.5000	3.0000	0.2610
2	复星谱润	2,321.7000	53.3724	4.6434
3	上海谱润	1,547.8000	35.5816	3.0956
4	易居生源	1,420.4545	32.6541	2.8409

序号	股东名称	投资款总额 (万元)	认缴出资额 (万元)	占注册资本比例 (%)
5	易居生泉	1,079.5455	24.8171	2.1591

2010年8月12日，众华沪银出具沪众会验字（2010）第3818号《验资报告》，对上述增资进行了审验。经验证，截至2010年8月10日，全筑有限已收到股东缴纳的投资款总额6,500万元，其中，新增实收资本149.4252万元，其余6,350.5748万元计入资本公积。全筑有限变更后的累计实收资本为1,149.4252万元。

2010年8月30日，全筑有限在上海市工商行政管理局青浦分局办理了变更登记并取得了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，全筑有限的股本结构为：

序号	股东名称	出资额 (万元)	占注册资本比例 (%)
1	朱斌	638.3600	55.5373
2	陈文	193.4400	16.8293
3	蒋惠霆	77.3800	6.7321
4	丛中笑	65.2500	5.6768
5	周祖康	7.2200	0.6281
6	朱小杰	7.2200	0.6281
7	谢舫	4.4600	0.3880
8	曾德胜	3.6100	0.3141
9	吕蓓	3.0600	0.2662
10	尹锋	3.0000	0.2610
11	复星谱润	53.3724	4.6434
12	上海谱润	35.5816	3.0956
13	易居生源	32.6541	2.8409
14	易居生泉	24.8171	2.1591
合 计		<b>1,149.4252</b>	<b>100.00</b>

#### 8、2010年12月，增加注册资本

2010年11月20日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由1,149.4252万元增加至1,209.3151万元，新增注册资本均由新增投资者城开集团和棋盘投资认缴，每1元出资额对应增资价格为43.50元。全筑有限根据上述变更相应修改了公司章程。本次增资的具体情况如下：

序号	股东名称	投资款总额 (万元)	认缴出资额 (万元)	占注册资本比例 (%)
1	城开集团	2,500.0000	57.4713	4.7524
2	棋盘投资	105.2104	2.4186	0.2000

2010年12月8日，众华沪银出具沪众会验字（2010）第4197号《验资报告》，对上述增资进行了审验。经验证，截至2010年12月3日，全筑有限已收到股东缴纳的投资款总额2,605.2104万元，其中，新增实收资本59.8899万元，其余2,545.3205万元计入资本公积。全筑有限变更后的累计实收资本为1,209.3151万元。

2010年12月24日，全筑有限在上海市工商行政管理局青浦分局办理了变更登记并取得了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，全筑有限的股本结构为：

序号	股东名称	出资额 (万元)	占注册资本比例 (%)
1	朱斌	638.36	52.7869
2	陈文	193.44	15.9958
3	蒋惠霆	77.38	6.3987
4	丛中笑	65.25	5.3957
5	周祖康	7.22	0.5970
6	朱小杰	7.22	0.5970
7	谢舫	4.46	0.3688
8	曾德胜	3.61	0.2985
9	吕蓓	3.06	0.2530
10	尹锋	3.00	0.2481
11	复星谱润	53.3724	4.4134
12	上海谱润	35.5816	2.9423
13	易居生源	32.6541	2.7002
14	易居生泉	24.8171	2.0522
15	城开集团	57.4713	4.7524
16	棋盘投资	2.4186	0.2000
合 计		<b>1,209.3151</b>	<b>100.00</b>

#### 9、2010年12月，股权转让

2010年12月25日，全筑有限召开股东会，同意股东朱斌、陈文、蒋惠霆、丛中笑将所持公司部分股权以每1元出资额对应转让价款43.50元的价格转让给新增投资者许智健。全筑有限根据上述变更相应修改了公司章程。本次股权转让

的具体情况如下：

转让方	受让方	转让股权比例（%）	转让价款（万元）
朱斌	许智健	3.1366	1,650.01
陈文		0.9505	500.01
蒋惠霆		0.3802	200.00
丛中笑		0.2851	149.98

2010年12月25日，上述股权转让各方签署了《股权转让协议》。

本次股权转让于2010年12月28日经上海市工商行政管理局青浦分局核准。

本次股权转让完成后，全筑有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	朱斌	600.4287	49.6503
2	陈文	181.9455	15.0453
3	蒋惠霆	72.7822	6.0185
4	丛中笑	61.8023	5.1106
5	许智健	57.4713	4.7524
6	周祖康	7.2200	0.5970
7	朱小杰	7.2200	0.5970
8	谢舫	4.4600	0.3688
9	曾德胜	3.6100	0.2985
10	吕蓓	3.0600	0.2530
11	尹锋	3.0000	0.2481
12	复星谱润	53.3724	4.4134
13	上海谱润	35.5816	2.9423
14	易居生源	32.6541	2.7002
15	易居生泉	24.8171	2.0522
16	城开集团	57.4713	4.7524
17	棋盘投资	2.4186	0.2000
合计		<b>1,209.3151</b>	<b>100.0000</b>

#### 10、2011年1月，增加注册资本

2011年1月21日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由1,209.3151万元增加至1,314.4729万元，新增注册资本均由新增投资者全维投资认缴，每1元出资额对应增资价格为7.61元。全筑有限根据上述变更相应修改了公司章程。

2011年1月13日，众华沪银出具沪众会验字（2011）第0326号《验资报



告》，对上述增资进行了审验。经验证，截至 2011 年 1 月 7 日，全筑有限已收到股东缴纳的投资款总额 800 万元，其中，新增注册资本 105.1578 万元，其余 694.8422 万元计入资本公积。全筑有限变更后的累计实收资本为 1,314.4729 万元。

2011 年 1 月 28 日，全筑有限在上海市工商行政管理局青浦分局办理了变更登记并取得了变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更后，全筑有限的股本结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	朱斌	600.4287	45.6783
2	陈文	181.9455	13.8417
3	蒋惠霆	72.7822	5.5370
4	丛中笑	61.8023	4.7018
5	许智健	57.4713	4.3722
6	周祖康	7.2200	0.5492
7	朱小杰	7.2200	0.5492
8	谢舫	4.4600	0.3393
9	曾德胜	3.6100	0.2746
10	吕蓓	3.0600	0.2328
11	尹锋	3.0000	0.2283
12	复星谱润	53.3724	4.0603
13	上海谱润	35.5816	2.7069
14	易居生源	32.6541	2.4842
15	易居生泉	24.8171	1.8880
16	城开集团	57.4713	4.3722
17	棋盘投资	2.4186	0.1840
18	全维投资	105.1578	8.0000
合计		<b>1,314.4729</b>	<b>100.0000</b>

#### 11、2011 年 4 月，整体变更为股份公司

2011 年 1 月 30 日，全筑有限通过股东会决议，一致同意：由公司全体股东作为发起人，以截至 2011 年 1 月 31 日经审计的公司净资产折成股本，将公司整体变更为股份有限公司。

2011 年 3 月 5 日，众华沪银对全筑有限截至 2011 年 1 月 31 日的财务状况进行了审计，并出具沪众会字（2011）第 1262 号《审计报告》。截至 2011 年 1 月 31 日，全筑有限资产总额 44,275.1967 万元，负债总额 27,208.2827 万元，所有者权益合计 17,066.9139 万元。

根据众华沪银出具的“沪众会字（2012）第 0728 号”《审计报告》，由于对应收账款和坏账准备进行了调整，对财务报表进行相应调整后截至 2011 年 1 月 31 日财务报表的资产总额 49,596.7185 万元，负债总额 34,940.8636 万元，所有者权益合计 14,655.85 万元。

2011 年 3 月 18 日，上海银信汇业资产评估有限公司出具沪银信汇业资评报字（2011）第 230 号《资产评估报告书》，经评估，以 2011 年 1 月 31 日为评估基准日，全筑有限资产总额为 46,741.8074 万元，负债总额为 27,173.5344 万元，所有者权益合计 19,568.2729 万元。

2011 年 3 月 19 日，全筑有限全体股东签署《发起人协议书》，约定依照《公司法》的相关规定，将截至 2011 年 1 月 31 日公司经审计的账面净资产折合为股份有限公司股本 12,000 万股，各发起人持股比例不变。

2011 年 3 月 23 日，众华沪银对拟设立的全筑股份（筹）截至 2011 年 3 月 23 日的注册资本实收情况进行了审验，出具沪众会字[2011]第 1261 号《验资报告》。经验证，截至 2011 年 3 月 23 日，公司已收到全体发起人投入的注册资本 12,000 万元。

2011 年 4 月 25 日，公司在上海市工商行政管理局办理了变更登记，取得了注册号为 310229000408316 的《企业法人营业执照》。

整体变更为股份有限公司后，全筑股份的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	朱斌	5,481.3960	45.6783
2	陈文	1,661.0040	13.8417
3	全维投资	960.0000	8.0000
4	蒋惠霆	664.4400	5.5370
5	丛中笑	564.2160	4.7018
6	许智健	524.6640	4.3722
7	城开集团	524.6640	4.3722
8	复星谱润	487.2360	4.0603
9	上海谱润	324.8280	2.7069
10	易居生源	298.1040	2.4842
11	易居生泉	226.5600	1.8880
12	朱小杰	65.9040	0.5492
13	周祖康	65.9040	0.5492

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
14	谢舫	40.7160	0.3393
15	曾德胜	32.9520	0.2746
16	吕蓓	27.9360	0.2328
17	尹锋	27.3960	0.2283
18	棋盘投资	22.0800	0.1840
	合计	<b>12,000.0000</b>	<b>100.00</b>

### （三）发行人设立以来的资产重组情况

全筑股份自成立以来，未进行任何重大资产重组。

## 四、公司设立时发起人出资及设立后历次股本变化的验资情况

### （一）公司的历次验资情况

#### 1、1998年10月，公司前身设立

1998年10月12日，上海申浦会计师事务所出具申浦验（1998）字第2671号《验资报告》，验证：“截至1998年10月12日止，上海全筑建筑装饰工程有限公司已收到股东投入的资本100万元。其中货币资金100万元。”

#### 2、2002年7月，增加注册资本

2002年7月29日，上海华晖会计师事务所有限公司出具华会验（2002）第1785号《验资报告》，验证：“截至2002年7月29日止，上海全筑建筑装饰工程有限公司已收到股东增加的投入资本肆佰万元。”

#### 3、2004年8月，增加注册资本

2004年8月16日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具瑞和会验字（2004）第03419号《验资报告》，验证：“截至2004年8月16日止，上海全筑建筑装饰工程有限公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币叁佰万元，各股东以货币增资合计300万元。”

#### 4、2004年8月，再次增加注册资本

2004年8月26日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具瑞和会验字（2004）

第 03591 号《验资报告》，验证：“截至 2004 年 8 月 26 日止，上海全筑建筑装饰工程有限公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币贰佰万元，各股东以货币增资合计 200 万元。”

#### 5、2010 年 8 月，增加注册资本

2010 年 8 月 12 日，众华沪银出具沪众会验字（2010）第 3818 号《验资报告》，验证：“截至 2010 年 8 月 10 日止，上海全筑建筑装饰工程有限公司已收到 4 家企业和 1 名自然人股东缴付的投资款总额人民币 6,500 万元，全部为货币资金。其中新增实收资本 1,494,252 元，投资溢缴款 63,505,748 元计入资本公积。截至 2010 年 8 月 10 日止，变更后的累计注册资本为人民币 11,494,252 元，实收资本为人民币 11,494,252 元。”

#### 6、2010 年 12 月，增加注册资本

2010 年 12 月 8 日，众华沪银出具沪众会验字（2010）第 4197 号《验资报告》，验证：“截至 2010 年 12 月 3 日止，上海全筑建筑装饰工程有限公司已收到城开集团和棋盘投资缴付的投资款总额人民币 26,052,104 元，全部为货币资金。其中新增实收资本 598,899 元，投资溢缴款 25,453,205 元计入资本公积。截至 2010 年 12 月 3 日止，变更后的累计注册资本为人民币 12,093,151 元，实收资本为人民币 12,093,151 元。”

#### 7、2011 年 1 月，增加注册资本

2011 年 1 月 13 日，众华沪银出具沪众会验字（2011）第 0326 号《验资报告》，验证：“截至 2011 年 1 月 7 日止，上海全筑建筑装饰工程有限公司已收到全维投资缴付的投资款总额人民币 8,000,000 元，全部为货币资金。其中新增注册资本（实收资本）1,051,578 元，投资溢缴款 6,948,422 元计入资本公积。截至 2011 年 1 月 7 日止，变更后的累计注册资本为人民币 13,144,729 元，实收资本为人民币 13,144,729 元。”

#### 8、2011 年 4 月，整体变更为股份公司

2011 年 3 月 23 日，众华沪银出具沪众会字[2011]第 1261 号《验资报告》，验证：“截至 2011 年 3 月 23 日止，上海全筑建筑装饰集团股份有限公司（筹）

已收到全体发起人投入的人民币壹亿柒仟零陆拾陆万玖仟壹佰叁拾玖元玖角三分（¥170,669,139.93 元），其中 120,000,000.00 元作为股本，50,669,139.93 元作为资本公积。”

根据众华沪银出具的“沪众会字（2012）第 0728 号”《审计报告》，由于对应收账款和坏账准备进行了调整，对财务报表进行相应调整后截至 2011 年 1 月 31 日财务报表净资产为 14,655.85 万元，折股后确定股份公司的股本总额为 12,000 万股，其余 2,655.85 万元计入股份公司的资本公积。

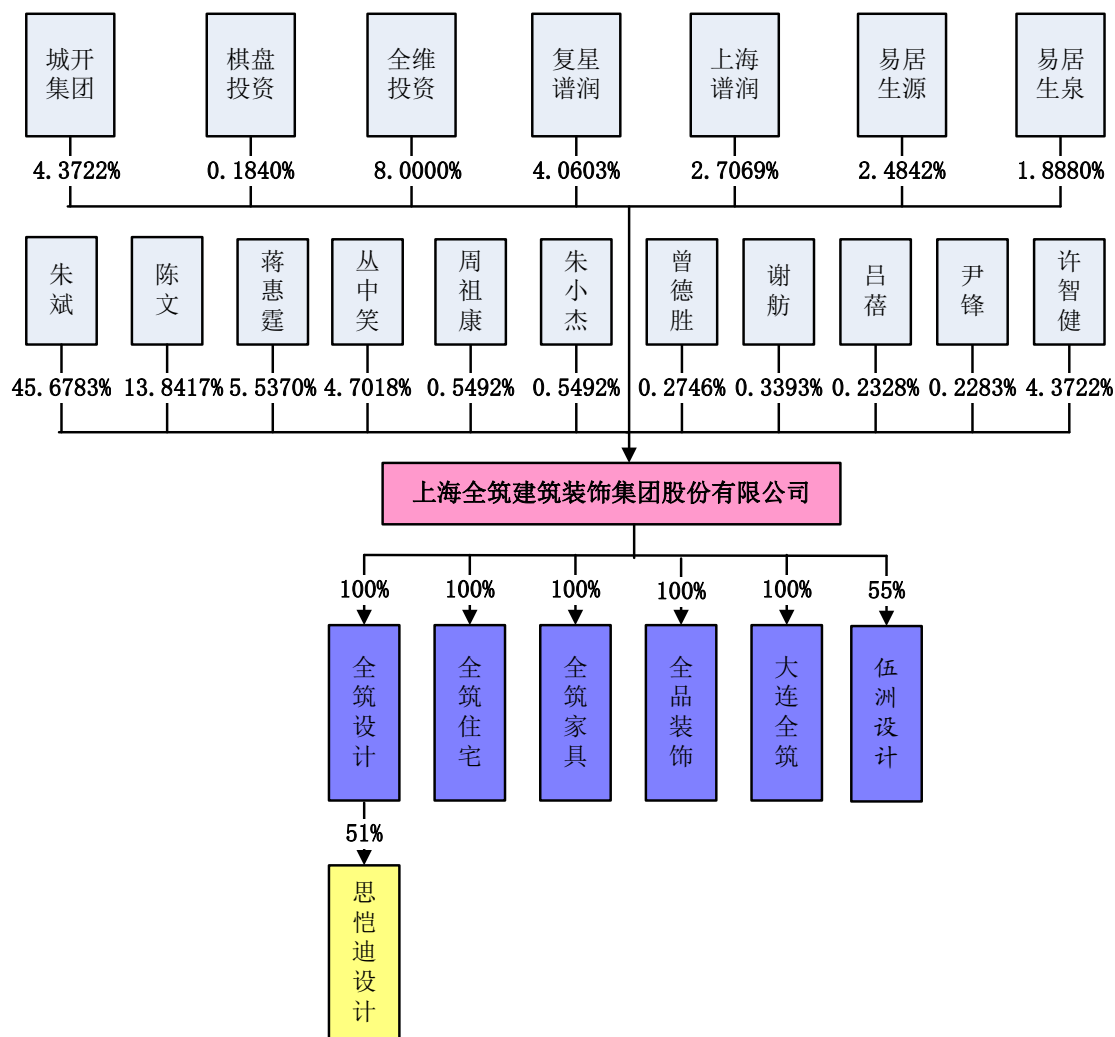
## （二）公司设立时投入资产的计量属性

2011 年 3 月 5 日，众华沪银对全筑有限截至 2011 年 1 月 31 日的财务状况进行了审计，并出具沪众会字（2011）第 1262 号《审计报告》。截至 2011 年 1 月 30 日，全筑有限资产总额 44,275.1967 万元，负债总额 27,208.2827 万元，所有者权益合计 17,066.9139 万元。（注：根据众华沪银出具的“沪众会字（2012）第 0728 号”《审计报告》，股份制改造完成后，因补提坏账准备等调整后，2011 年 1 月 31 日的资产总额 49,596.7185 万元，负债总额 34,940.8636 万元，所有者权益合计 14,655.8549 万元）

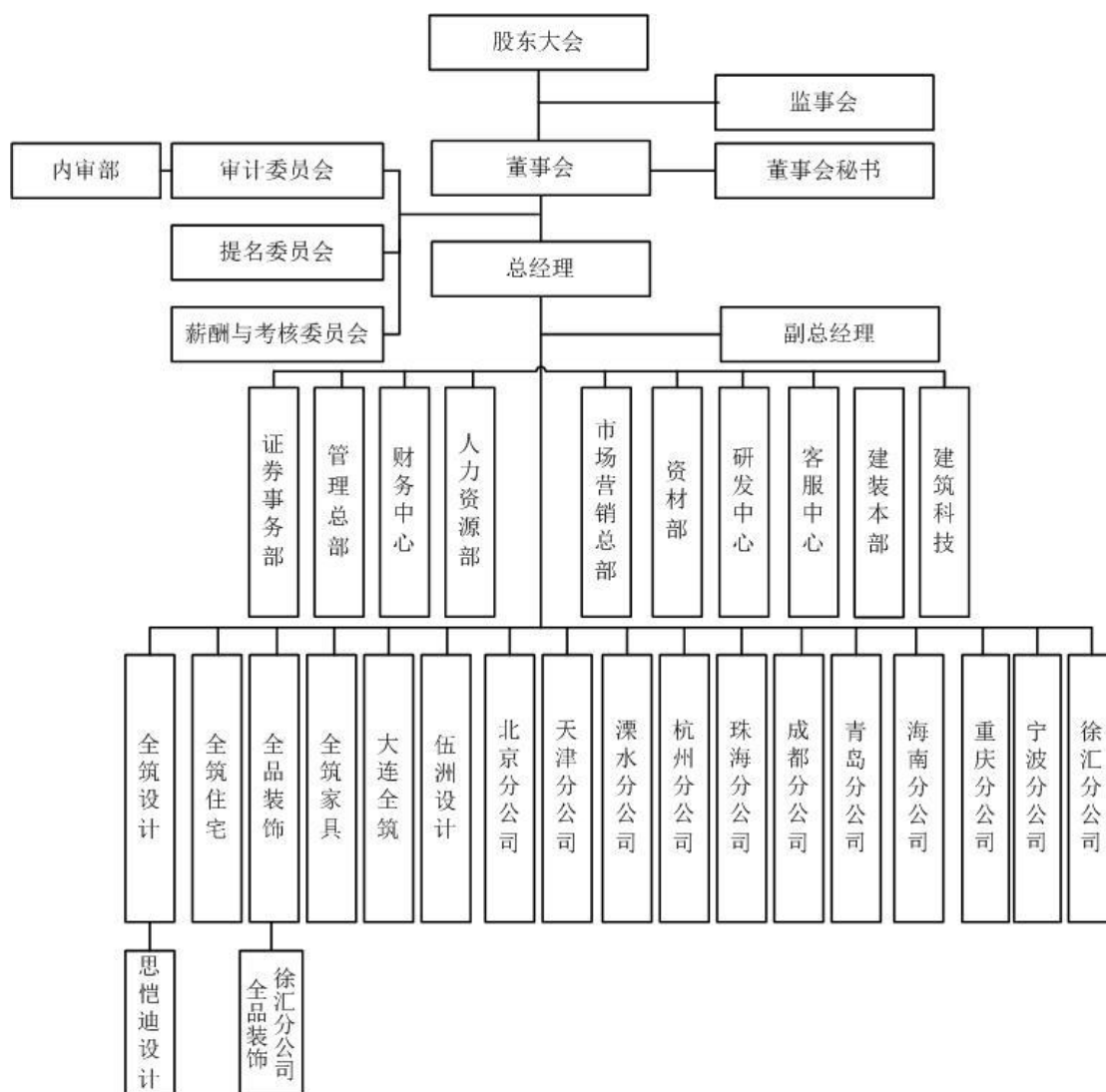
2011 年 3 月 19 日，全筑有限全体股东签署《发起人协议书》，约定依照《公司法》的相关规定，将截至 2011 年 1 月 31 日公司经审计的账面净资产折合为股份有限公司股本 12,000 万股，各发起人持股比例不变，剩余净资产作为资本公积金留存公司。

## 五、发行人的股权结构图和组织结构

### （一）发行人的股权结构图



## (二) 发行人的组织结构图



1、公司及子公司下设分公司概况如下：

序号	公司名称	注册号	成立日期	负责人	经营范围
1	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司珠海分公司	440400000047571	2007-12-25	高连成	按隶属企业资质证开展经营活动
2	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司杭州分公司	330100000053650	2008-07-04	诸明君	许可经营项目：无 一般经营项目：为总公司承接业务（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

序号	公司名称	注册号	成立日期	负责人	经营范围
3	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司天津分公司	120112000033818	2008-09-27	闫思伊	建筑工程、建筑装潢领域的技术开发、技术服务，室内装潢及设计，水电安装，绿化工程，土石方工程，机电设备安装（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）
4	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司溧水分公司	320124000056913	2010-12-08	王文宽	许可经营项目：无 一般经营项目：建筑工程，建筑装潢领域的技术开发，技术服务，室内装潢及设计，水电安装，绿化工程，土石方工程，机电设备安装；销售建材、厨房设备、卫生洁具、电子产品。
5	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司北京分公司	110112013732741	2011-03-31	闫思伊	许可经营项目：无 一般经营项目：在隶属企业授权范围内从事建筑活动
6	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司东营分公司 <sup>注1</sup>	370500300004310	2011-06-22	陈文	前置许可经营项目：无 一般经营项目：为隶属企业承揽资质范围内的业务提供联络服务。（以上经营事项涉及法律法规规定需报批的，凭批准文件经营）
7	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司成都分公司	510107000396891	2011-08-03	吴晓平	受主体委托从事：建筑工程，建筑幕墙工程，建筑装潢领域的技术开发、技术服务，室内装潢及设计，水电安装，绿化工程，土石方工程，机电设备安装。（以上经营范围国家法律法规规定限制的除外，需许可证的凭许可证在有效期内经营）



序号	公司名称	注册号	成立日期	负责人	经营范围
8	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司青岛分公司	370202330015791	2012-6-25	计敏云	一般经营项目：【建筑工程，建筑幕墙工程，建筑装潢领域的技术服务，室内装潢及设计，绿化工程，土石方工程】（凭资质经营）；机电设备安装（不含特种设备）（以上经营范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。
9	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司海南分公司	460100000399136	2012-7-16	郜建勋	建筑幕墙工程，建筑装潢领域的技术开发、技术服务，室内装潢及设计，水电安装，土石方工程，机电设备安装（以上项目凡涉及许可经营的凭许可证经营）。
10	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司黄岛分公司 <sup>注2</sup>	370211120002638	2012-10-29	计敏云	一般经营项目：为上级公司联系建筑工程施工业务（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。
11	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司大庆分公司 <sup>注3</sup>	230600100019058	2013-01-05	计敏云	一般经营项目：以总公司的名义承揽工程。
12	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司重庆分公司	500903300015535	2013-4-23	郭强	一般经营项目：为隶属企业法人承接其建筑资质范围内的业务。
13	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司徐汇分公司	310104000560625	2013-11-14	朱骅	建筑装修装饰工程专业承包施工，机电设备安装建设工程专业施工，房屋建设工程施工，建筑装饰工程专项设计。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

序号	公司名称	注册号	成立日期	负责人	经营范围
14	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司宁波分公司	330204000167043	2013-10-29	楼鹏飞	许可经营项目：无 一般经营项目：建筑工程、建筑幕墙工程、建筑装潢领域的技术开发、技术服务，室内装潢及设计，水电安装，绿化工程、土石方工程、机电设备安装（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）
15	上海全品室内装饰配套工程有限公司徐汇分公司	310104000560684	2013-11-15	吕蓓	建筑装饰装修建设工程设计与施工，花卉盆景、针纺织品、工艺美术品（除金银）、百货、五金交电、电器机械及器材销售。（涉及许可经营的，凭许可经营）

注 1：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司东营分公司已于 2014 年 4 月 16 日注销；

注 2：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司黄岛分公司已于 2014 年 3 月 21 日注销；

注 3：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司大庆分公司已于 2013 年 12 月 17 日注销。

## 2、公司上海子公司布局说明

公司在上海设立子公司的业务布局系结合公司业务流程设定。公司所从事的全装修业务实施可分为建筑装饰设计阶段，样板房、售楼处施工阶段，样板房、售楼处软装配套展示阶段，全装修装饰施工阶段等几个服务阶段。

设立设计公司，使公司业务链延伸到客户的最早期服务，从房地产项目前期土建设计就可以参与进全装修装饰设计业务的实施，并为后期施工提供很好的业务进入渠道；同时，可以让设计师更为专注、独立开展设计业务，有利于提升设计师团队的整体设计水平，有助于培养和留住更好的设计人员。而设立三家设计公司则是出于完善公司设计品牌和设计业务种类的需要。

设立家具公司主要是配合住宅全装修工业化体系的实施，集中的木制部品加工可以批量为施工现场提供标准的装修部件、部品，提高装修现场木制品加工精度、质量，减少现场的污染、噪声，提高全装修施工效率，降低单位部品的成本。

设立全品装饰主要是为配合客户（房地产开发企业）的销售，能为客户提供

与硬装风格相匹配，具备良好展示效果、销售环境的完整服务，降低客户管理实施压力，提高客户对公司的依赖度，有利于客户与公司建立更紧密的合作关系。

设立全筑住宅主要是针对私人客户装修服务，这部分客户对住宅装修的个性化要求比较高，投入单位装修造价比较高，与全装修的实施有很大不同，无法实现批量装修、复制，并且这部分客户的功能需求比较复杂，有利于公司对住宅装修功能化的需求研究提供更好的范例和探索，最终通过满足这部分客户定制化的服务需求为公司创造更好的盈利能力。

### （三）发行人主要内部职能部门的工作职责

#### 1、管理总部

负责公司制度、流程的制定、检查、维护及培训；为公司经营提供信息技术支持、车辆调度安排、机票酒店预订、办公设备采购等资源服务；为公司决策层提供数据、样本等信息的准备工作；贯彻、落实决策层的决定，并对执行情况进行监督和反馈；对公司运营体制进行跟踪、评估、调整；对各部门之间的合作、协调工作的支持、落实；负责公司内外部的行政及法律事务的联系和处理。

#### 2、财务中心

负责对公司财务策略的整体掌握与制定实施及日常财务核算，参与公司的经营管理；根据公司资金运作情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向总经理报告。对业务部门的资金支持监督、考核；负责公司的财务预算、税务、资金方案的筹划、实施和预算审核、监控、支持及对所有投资子公司的财务管理。

#### 3、人力资源部

据公司实际情况和发展规划拟定公司人力资源计划，负责公司人力资源的开发、引入、评估和储备；提出岗位设置调整意见；明确部门、岗位职责及岗位任职资格；编制、修改和完善部门、岗位职责说明书；合理评价岗位价值；制定公司的薪酬、福利方案，经审批后组织实施；核算员工工资，计算员工社会保险缴纳标准、缴纳社会保险，做好劳动或劳务合同管理、劳动或劳务纠纷处理和劳动

保护工作。制定和实施中高级管理人员培训方案。

#### 4、市场营销总部

严格按照公司制定的各项营销和管理制度，负责完成公司制定的年度、季度和月度营销任务，负责公司系列产品的市场调研、开发建议、营销建议、市场培训以及推广工作，负责收集客户相关信息并做好客户服务工作，并跟踪客户投诉处理，保证客户满意度，提高企业信誉；负责公司及各子公司品牌形象的建立、塑造、提升和推广工作，做好企业信息资源的整理整合工作，负责开发、建立和维护市场公共关系资源，并及时与企业资源进行整合，提高企业知名度和美誉度。

#### 5、资材部

负责新型材料、定制加工厂家、定制产品厂家的开发及应用；负责供应商的开发、评审工作，维护材料系统和长期供应商；掌控材料市场价格和审核供应商价格；采购项目材料；配合市场营销总部与供应商共同进行市场推广活动；配合设计部、工程部进行对项目材料的推荐，作好样品间的出样、展示工作，并对新型材料进行推荐；配合工程部进行材料价格咨询，维护好供应商价格系统。

#### 6、研发中心

负责建立全面、完整、系统的住宅全装修标准体系；负责将研发成果转化成为培训教材，作为技术输出地源头，为公司相关部门提供技术支持；负责收集、整理和发布同行业或相关行业信息，重点关注竞争对手的发展动态，为集团决策层提供准确的数据或报告；负责引入节能环保的新产品，建立、健全评估审核体系，以应用于实际工程，从而提高全装修住宅的整体附加值；负责建立与维护政府、协会的关系，通过积极参与政府科研课题，保持良好互动，在政府层面树立专业、积极、良好的企业形象。

#### 7、客服中心

专业从事建筑装饰工程的售后服务工作及投诉受理。解决前期施工缺憾，为客户排忧解难；反馈前期施工问题，促进企业良性发展；树立企业窗口形象、唱响企业服务品牌。

#### 8、建装本部

负责全国范围内住宅全装修及公共建筑装饰施工项目的开发、招投标和实施，负责全国范围内施工项目的安全、质量、进度、成本及服务的管理、监督。

## 9、建筑科技

专业从事各类建筑的空调系统、采暖系统、空气调节系统、水处理系统、自动遮阳系统、智能控制系统、楼宇自动化系统、安保系统等机电设备的设计、安装、施工和咨询服务。

## 10、证券事务部

负责公司与证券监督管理部门的沟通；公司信息披露工作及公共媒体关系管理；负责投资者关系协调，接受股东的咨询和答疑；负责组织公司董事、监事、高级管理人员参与相关部门组织的培训及股东大会、董事会等相关文件以及公司董事、监事、高级管理人员相关资料的管理工作。

## 11、内审部

规划、建立、完善公司审计监控体系，满足公司内部控制需要；定期对公司内部控制制度和流程设计及运行情况进行审计并提出改进建议；对公司各部门、各子公司进行经济效益审计；开展专项审计和调查工作；协助建立健全反舞弊机制；完成公司董事会交办的其他工作。

# 六、发行人控股、参股公司的情况

## （一）发行人控股子公司的情况

### 1、上海全筑建筑装饰设计有限公司

#### （1）基本情况

公司名称：上海全筑建筑装饰设计有限公司

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

成立日期：2004 年 12 月 20 日

住所：南丹东路 109 号 4 幢 141 室

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：蒋惠霆

经营范围：建筑装饰设计、电脑图文设计、模型制作、建筑装饰设计领域的技术服务，建筑装饰施工。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

全筑设计为发行人全资子公司，根据该公司章程，全筑设计不设股东会和董事会，重大决策由其股东即本公司决定，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	全筑股份	100.00	100.00
	合计	100.00	100.00

## （2）全筑设计的业务概况

专业从事住宅、住宅全装修、酒店、办公、展示、商业等空间的设计咨询及设计服务。

## （3）简要财务数据

全筑设计最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日
总资产	1,778.37
净资产	576.16
项目	2014年度
营业收入	1,535.04
净利润	257.17

注：上述财务数据为全筑设计合并报表数据。

## 2、思恺迪设计咨询（上海）有限公司

### （1）基本情况

公司名称：思恺迪设计咨询（上海）有限公司

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

成立日期：2012年4月28日

住所：上海市柳州路399号（甲）701室

企业类型：有限责任公司（中外合资）

法定代表人：蒋惠霆

经营范围：建筑方案咨询（不涉及建筑设计专项资质）、室内方案咨询。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

思恺迪设计为发行人全资子公司全筑设计的控股子公司，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	全筑设计	51.00	51.00
2	C.K.DESIGNWORKS PTY LTD	25.00	25.00
3	上海怡利房地产咨询有限公司	24.00	24.00
合计		100.00	100.00

## （2）思恺迪设计的业务概况

思恺迪设计主要从事住宅、住宅全装修、酒店、办公、展示、商业等空间的设计咨询及概念设计服务。

## （3）简要财务数据

思恺迪设计最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日
总资产	1,356.01
净资产	471.95
项目	2014年度
营业收入	1,211.39
净利润	264.02

注：上述财务数据已经众华所审计。

## 3、上海全品室内装饰配套工程有限公司

### （1）基本情况

公司名称：上海全品室内装饰配套工程有限公司

注册资本：500 万元

实收资本：500 万元

成立日期：2002 年 6 月 20 日

住所：南丹东路 109 号 4 幢 142 室

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：朱斌

经营范围：建筑装潢领域内的四技服务，室内装潢、设计，花卉盆景，针纺织品、工艺美术品（除金银）、百货、五金交电、电器机械及器材销售。（涉及许可经营的凭许可证经营）

全品装饰为发行人全资子公司，根据该公司章程，全品装饰不设股东会和董事会，重大决策由其股东即本公司决定，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	全筑股份	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

## （2）主要业务

专业从事全装修住宅室内改建、配套的设计、实施整体服务。

## （3）简要财务数据

全品装饰最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日
总资产	5,763.86
净资产	2,916.13
项目	2014年度
营业收入	7,650.77
净利润	756.50

注：上述财务数据已经众华所审计。

## 4、上海全筑住宅装饰工程有限公司

### （1）基本情况



公司名称：上海全筑住宅装饰工程有限公司

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

成立日期：2006 年 7 月 18 日

住所：上海青浦区朱家角镇康业路 901 弄 98 号 4 层 P 区 467 室

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：丛中笑

经营范围：室内装潢及设计，建筑装饰装修建设工程设计与施工，水电安装，园林绿化工程，建筑装潢专业领域内的技术开发、技术服务，销售建材、五金交电、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、日用百货、厨房设备、卫生洁具、阀门管件、家具。【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】

全筑住宅为发行人全资子公司，根据该公司章程，全筑住宅不设股东会和董事会，重大决策由其股东即本公司决定，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	全筑股份	1,000.00	100.00
合计		1,000.00	100.00

### （2）主要业务

专业从事住宅室内装饰工程、改建工程的实施服务。

### （3）简要财务数据

全筑住宅最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日
总资产	3,840.77
净资产	2,625.97
项目	2014年度
营业收入	1,149.86
净利润	-14.40

注：上述财务数据已经众华所审计。

## 5、上海全筑家具有限公司

### (1) 基本情况

公司名称：上海全筑家具有限公司

注册资本：500 万元

实收资本：500 万元

成立日期：2005 年 6 月 1 日

住所：上海市松江区九亭镇金马路 418 号

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：陈文

经营范围：家具制造、安装、销售；建材、家用电器销售，木制品制造，室内装潢及设计。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营）

全筑家具为发行人全资子公司，根据该公司章程，全筑家具不设股东会和董事会，重大决策由其股东即本公司决定，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	全筑股份	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

### (2) 主要业务

专业从事住宅收纳系统、整体厨柜、装饰木制品等各类装饰部品的设计、制作、安装服务。

### (3) 简要财务数据

全筑家具最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日
总资产	2,524.26
净资产	235.25
项目	2014年度

营业收入	233.32
净利润	-187.99

注：上述财务数据已经众华所审计。

## 6、大连全筑建筑装饰工程有限公司

### (1) 基本情况

公司名称：大连全筑建筑装饰工程有限公司

注册资本：500 万元

实收资本：500 万元

成立日期：2011 年 1 月 24 日

住所：大连市西岗区长春路 196-6 号 307 室

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

法定代表人：计敏云

经营范围：室内外装饰装修工程、园林绿化工程、防水保温工程、玻璃幕墙工程设计及施工；机电设备、线路管道安装；（以上均凭资质证经营）；国内一般贸易（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）。

大连全筑为发行人全资子公司，根据该公司章程，大连全筑不设股东会和董事会，重大决策由其股东即本公司决定，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	全筑股份	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

### (2) 主要业务

专业从事住宅全装修及公共建筑装饰工程的咨询、管理和施工服务。

### (3) 简要财务数据

大连全筑最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日
总资产	490.77
净资产	490.77
项目	2014年度
营业收入	-
净利润	-2.21

注：上述财务数据已经众华所审计。

## 7、杭州全筑建筑装饰工程有限公司

### (1) 基本情况

公司名称：杭州全筑建筑装饰工程有限公司

注册资本：150 万元

实收资本：150 万元

成立日期：2002 年 4 月 17 日

注销日期：2010 年 12 月 29 日

住所：杭州市西湖区文二路 207 号文欣大厦 608 室

企业类型：有限责任公司

法定代表人：朱斌

经营范围：服务：建筑装饰工程技术开发、服务、咨询、成果转让；承包：室内外装饰工程、水电安装工程

杭州全筑曾为发行人控股子公司，已于 2010 年 12 月 29 日经杭州市工商行政管理局以（杭）准予注销[2010]第 064931 号《工商企业注销证明》依法核准注销。

### (2) 主要业务

杭州全筑主要从事区域家装项目的开发，组织业务承接并完成施工及售后服务。

### (3) 杭州子公司的注销原因

由于杭州当地股东退出，经股东会审议通过，决定解散杭州子公司，设立杭州分公司。

#### (4) 简要财务数据

杭州全筑注销当年截至 2010 年 12 月 10 日的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2010 年 12 月 10 日
总资产	0.57
净资产	137.59
项目	2010 年度
工程结算收入	319.93
净利润	-16.78

注：上述财务数据来自杭州天平税务师事务所有限公司出具的《地方税费清算鉴证报告》（杭天平税（2010）350-2 号）。

根据杭州市工商行政管理局、杭州市西湖区国家税务局、杭州市地方税务局西湖税务分局、杭州市西湖区劳动和社会保障局、杭州市环境保护局西湖环境保护分局、杭州市西湖区安全生产监督管理局出具的证明，报告期内，杭州全筑不存在因违法违规而受到行政处罚的情形。

### 8、上海伍洲建筑设计有限公司

#### (1) 基本情况

公司名称：上海伍洲建筑设计有限公司

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

成立日期：2013 年 3 月 8 日

住所：上海市徐汇区冠生园路 223 号 21 栋 138 室

企业类型：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：朱斌

经营范围：建筑专业建设工程设计，建筑装饰建设工程专项设计，风景园林建设工程专项设计。（涉及行政许可的，凭许可证经营）

伍洲设计为发行人控股子公司，根据该公司章程，股东会为公司权力机构，股东按照实缴出资比例行使表决权，伍洲设计股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	全筑股份	55.00	55.00
2	温立新	45.00	45.00
合 计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

## （2）主要业务

伍洲设计主要从事大型规划、酒店、度假村设计咨询及初步设计服务。

## （3）简要财务数据

伍洲设计最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日
总资产	999.12
净资产	328.69
项目	2014年度
营业收入	1,262.29
净利润	189.85

注：上述财务数据已经众华所审计。

## （二）发行人参股公司的情况

### 1、上海全文电脑设计有限公司

公司名称：上海全文电脑设计有限公司

注册资本：50 万元

实收资本：50 万元

成立日期：1999 年 8 月 25 日

住所：车站北路 24 弄 25 号

企业类型：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：徐伟明

经营范围：电脑设计、制作、绘图。电脑软件开发，销售电子产品，通讯设备，计算机及配件，办公用品，五金交电，金属材料，建筑材料。

上海全文电脑设计有限公司曾为发行人参股公司，由发行人出资 24.50 万元持有其 49%的股权，其余 51%的股权由上海现代建筑设计集团建设实业有限公司持有。

2001 年 12 月 11 日，上海全文电脑设计有限公司被吊销《企业法人营业执照》。2013 年 12 月 23 日，该公司经上海市工商行政管理局虹口分局依法核准注销。

## 2、上海全筑易家居配套有限公司

### (1) 基本情况

公司名称：上海全筑易家居配套有限公司

注册资本：1,000 万元

实收资本：1,000 万元

成立日期：2013 年 7 月 5 日

住所：青浦区朱家角镇康业路 901 弄 98 号 4 层 Z 区 437 室

企业类型：有限责任公司（国内合资）

法定代表人：周国勋

经营范围：销售家居配套用品、电子产品、工艺礼品，室内装饰及设计，建筑装饰装饰建设工程专业施工，电子商务（不得从事增值电信业务，金融业务），计算机网络工程（除专项审批），电子产品、家居装饰用品专业领域内的技术咨询、技术服务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

全筑易家居为发行人参股公司，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	全筑股份	400.00	40.00
2	北京家菊就电子商务有限公司	300.00	30.00
3	羊仲清	300.00	30.00

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
	合计	1,000.00	100.00

## （2）主要业务

全筑易家居主要从事整体家居方案线上选配、线下交易设计顾问服务。

## （3）简要财务数据

全筑易家居最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日
总资产	476.58
净资产	404.76
项目	2014年
营业收入	90.51
净利润	-453.64

注：上述财务数据已经众华所审计。

## 七、持有发行人 5%以上股份主要股东及实际控制人、其他发起人的基本情况

### （一）持股 5% 以上的主要股东的基本情况

截至本招股说明书签署日，公司共有 18 名股东。其中，朱斌、陈文、全维投资和蒋惠霆为单独持股 5% 以上的股东；复星谱润、上海谱润和尹锋系一致行动人，三者合计持有公司 6.9955% 的股份。上述主要股东的具体情况如下：

#### 1、朱斌

朱斌，男，1968 年出生，中国国籍，拥有澳大利亚永久居留权，居民身份证号码 31011219680227\*\*\*\*，其持有公司股份 5,481.3960 万股，占公司总股本的 45.6783%，为公司控股股东、实际控制人，其简历详见“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介”。

#### 2、陈文



陈文，男，1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，居民身份证号码 31010819680713\*\*\*\*，其持有公司股份 1,661.0040 万股，占公司总股本的 13.8417%。

### 3、上海全维投资有限公司

全维投资持有公司股份 960.00 万股，占公司总股本的 8.00%。全维投资成立于 2010 年 12 月 20 日，注册资本人民币 800 万元，注册号 310118002581746，法定代表人朱骅，公司住所青浦区朱家角镇康业路 901 弄 98 号 4 层 I 区 488 室，公司的经营范围为：实业投资，投资管理。

全维投资除持有本公司的股权外，未持有其他长期股权投资。全维投资的股东均为发行人及其子公司的员工，其股权结构和各股东在发行人及其子公司的任职情况如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	占注册 资本比例 (%)	任职情况
1	朱骅	295.18	36.898	管理总部经理
2	李勇	147.70	18.463	全筑股份副总经理、董事会秘书
3	全巍	116.00	14.500	市场营销总部经理
4	吴晓平	15.00	1.875	建装本部建装二部经理
5	冯卓君	15.00	1.875	人力资源部经理
6	张坚	13.00	1.625	市场营销总部经理
7	花春锦	13.00	1.625	全筑家具工厂负责人
8	计敏云	10.00	1.250	建装本部副总经理兼建装三部经理
9	刘敏勇	10.00	1.250	建装本部建装九部经理
10	黄怀红	10.00	1.250	建装本部预算部经理
11	郁尚章	10.00	1.250	研发中心研发二部经理
12	王健曙	9.25	1.156	资材部经理
13	代国跃	9.00	1.125	全品装饰事业部经理
14	许波	8.00	1.000	建装本部工程管理部经理
15	张波	7.00	0.875	全筑设计公装部第四工作室负责人
16	洪小勇	7.00	0.875	全筑设计公装部第七工作室负责人
17	曹振远	7.00	0.875	全筑设计设备所负责人
18	刘峻麓	7.00	0.875	全筑设计家装部设计师
19	孙海军	6.00	0.750	市场营销总部经理
20	王征	6.00	0.750	全筑设计家装部设计师
21	刘凌志	6.00	0.750	全筑设计家装部第三工作室设计师
22	陆震峰	6.00	0.750	全筑设计公装部设计师

序号	股东名称	出资额 (万元)	占注册 资本比例 (%)	任职情况
23	冯继民	6.00	0.750	全筑设计公装部第五工作室负责人
24	徐联	5.55	0.694	客服中心经理
25	陈璋	5.40	0.675	全筑设计家装部第一工作室负责人
26	巫超荣	5.40	0.675	全筑设计公装部第二工作室负责人
27	王文宽	5.00	0.625	建装本部项目经理
28	李建平	5.00	0.625	建装本部建装四部经理
29	郜建勋	5.00	0.625	建装本部建装五部经理
30	郑孝东	4.80	0.600	全筑设计家装部设计师
31	胡涛涛	3.60	0.450	全筑设计公装部经理
32	陈庞彪	3.60	0.450	全筑设计公装部第六工作室负责人
33	沈阳	3.24	0.405	全筑设计公装部全装修科技所副所长
34	项俊	3.00	0.375	全筑设计家装部设计师
35	董光茂	2.88	0.360	全筑设计家装所负责人
36	沈非	2.40	0.300	全筑设计公装部负责人
37	赵喆	1.00	0.125	建装本部建装一部预算员
38	高诚	1.00	0.125	建装本部建装一部副总经理
39	张可	1.00	0.125	建装本部预算部主管
40	赵敏	1.00	0.125	全筑家具投标组设计师
41	毛勤	1.00	0.125	全品装饰管理部经理
42	徐允信	1.00	0.125	财务中心经理
合计		800.00	100.00	-

全维投资最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日
总资产	802.88
净资产	799.88
项目	2014年度
营业收入	-
净利润	-0.58

注：上述财务数据未经审计。

#### 4、蒋惠霆

蒋惠霆，男，1971年出生，中国国籍，无境外永久居留权，居民身份证号码33021919711120\*\*\*\*，其持有公司股份664.44万股，占公司总股本的5.5370%。

#### 5、上海复星谱润股权投资企业（有限合伙）

复星谱润成立于 2009 年 7 月 29 日，系有限合伙企业，现持有上海市工商行政管理局核发的《合伙企业营业执照》（注册号：310000000096450），执行事务合伙人为尹锋，出资额为 60,000 万元，主要经营场所为上海市黄浦区北京东路 666 号 H 楼东座 6A06 室，主营业务为股权投资，资产管理，投资咨询，合伙期限自 2009 年 7 月 29 日至 2016 年 7 月 28 日。该合伙企业出资者情况如下：

序号	合伙人	出资额 (万元)	占出资总额比例 (%)	实缴出资额 (万元)
1	上海复星创业投资管理有限公司	59,400.00	99.00	52,038.00
2	尹锋	500.00	0.83	412.00
3	上海谱润股权投资管理有限公司	100.00	0.17	84.00
合计		60,000.00	100.00	52,534.00

截至 2014 年 12 月 31 日，复星谱润总资产 46,469.50 万元，净资产 44,044.27 万元，2014 年度实现营业收入 0 元，净利润 12,121.89 万元。（以上数据未经审计）

上海复星创业投资管理有限公司的出资额占复星谱润出资总额的比例为 99%，上海复星创业投资管理有限公司与复地（集团）股份有限公司（以下简称“复地集团”）同受复星国际控股控制，为受同一实际控制人控制的公司。报告期内，公司与复地集团的合作项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同 总额	2014 年 未完工 进度	2012 年 收入确 认金额	2013 年 收入确 认金额	2014 年 收入确认 金额	2014 年末 累计收入 确认金额	2014 年末 应收账款 余额
1	上海杭州湾生产性服务业集聚区项目一期 (A)F 楼一层售楼处精装修工程	357.59	100.00%	-	-	-	357.59	-
2	杭州花园商贸城样板房、入口大堂及商住楼精装修 II 标段工程	803.97	100.00%	-97.62	-	-	803.97	16.08
3	复地连城国际一期景观桥、综合楼等区域局部装饰工程	170.25	100.00%	21.25	-	-	170.25	-
4	复地连成一期 4-A3 样板房硬装工程	22.40	100.00%	1.73	-	-	22.40	-
5	【上海新都国际】项目 6#楼样板房—6-1 及公共部位精装修工程	82.26	100.00%	-0.39	-	-	82.26	-
6	复地新都国际住宅 1-6#楼全装修交房标准室内装饰施工图设计合同	50.04	100.00%	9.48	-	-	50.04	-
7	杭州花园商业城商场公共部位装修 II 标段工程	1,355.87	100.00%	-60.13	-	-	1,355.87	-
8	复地金石湾一期 A、C 楼 2-6 层、D 楼	38.22	100.00%	-	-0.28	-	38.22	-

序号	项目名称	合同总额	2014年末完工进度	2012年收入确认金额	2013年收入确认金额	2014年收入确认金额	2014年末累计收入确认金额	2014年末应收账款余额
	项目室内装修设计							
9	【上海新都国际】项目精装修工程	6,796.29	100.00%	-11.74	-167.65	-	6,796.29	22.70
10	上海花园广场项目 F3-1 样板房精装修工程	166.95	100.00%	-	-	-	166.95	33.39
11	上海花园广场项目 F1-1 样板房精装修工程	95.52	100.00%	-	-	-	95.52	19.10
12	御香山会所装修工程	2,288.91	100.00%	25.44	-36.52	-	2,288.91	-
13	无锡复地悦诚花园 B 地块样板房	8.15	100.00%	-	-0.91	-	8.15	-
14	南京复地新都国际二期成品房	4.22	100.00%	-2.11	-	-	4.22	-
15	上海新都国际项目 1#-6#衣柜制作安装第一标段工程（1#4#5#楼）	657.36	100.00%	65.43	3.08	-	657.36	-
16	复地东湖国际三期会所室内装软深化设计和实施合同	335.00	100.00%	-	-	-	335.00	-
17	复地·上城 7 期非样板区公寓精装修（含公装）工程	1,681.26	98.16%	441.12	1,209.23	-	1,650.35	495.10
18	复地·东湖国际四期 4 号楼大堂和 4 号楼及 9 号楼样板房装修工程	57.43	100.00%	64.44	-	-7.01	57.43	2.87
19	雍湖湾 32#楼公寓装饰装修 2 标段工程	552.88	100.00%	673.12	-	-120.25	552.88	14.38
20	杭州花园商贸有限公司办公区域及售楼处装修合同	59.95	100.00%	-	-	-	59.95	-
21	复地连城国际二期 13#样板房精装修工程	17.76	100.00%	-	-	-	17.76	-
22	南京复地东郡一项公共区域精装修项目施工图深化设计合同	22.50	100.00%	-	21.23	-	22.50	-
23	复地花园广场一期会所精装修工程	2,700.00	100.00%	-	2,500.00	200.00	2,700.00	874.15
24	复地花园广场一期新 310 样板房精装修工程	130.26	100.00%	-	130.26	-	130.26	67.86
25	复地花园广场一期 F3 大堂样板精装修工程	88.00	100.00%	-	88.00	-	88.00	17.60
26	上海新都国际项目巴士车站、样板房改造工程	78.97	100.00%	-	78.97	-	78.97	3.95
27	上海花园服务中心景观	80.00	100.00%	-	80.00	-	80.00	80.00
28	复地花园广场一期 ABD 号楼精装修工程	9,304.74	96.72%	-	200.00	8,800.00	9,000.00	5,278.10
29	复地花园广场一期 F 楼精装修工程	2,697.05	66.74%	-	-	1,800.00	1,800.00	873.95
30	复星大厦顶层天台装饰工程	111.75	100.00%	-	111.75	-	111.75	33.53
31	复城国际 T2、T4 公共部位装修工程	1,447.61	100.00%	-	1,330.00	117.61	1,447.61	311.28
32	复地中心一期第三标段装饰工程二（样板间）	95.00	0.00%	-	-	-	-	-

序号	项目名称	合同总额	2014年末完工进度	2012年收入确认金额	2013年收入确认金额	2014年收入确认金额	2014年末累计收入确认金额	2014年末应收账款余额
33	上海花园广场项目一期住宅衣柜制作及安装工程	934.00	77.09%	-	-	720.00	720.00	533.20
34	复地雅苑会所改造养老社区项目	10.00	90.00%	-	-	8.49	84.91	2.50
合计				<b>1,130.02</b>	<b>5,547.15</b>	<b>11,518.84</b>	<b>31,835.37</b>	<b>8,679.76</b>
占同类交易金额比例				<b>0.86%</b>	<b>3.31%</b>	<b>6.36%</b>	-	-

#### 6、上海谱润股权投资企业（有限合伙）

上海谱润成立于2009年7月20日，系有限合伙企业，现持有上海市工商行政管理局核发的《合伙企业营业执照》（注册号：310000000096378），执行事务合伙人为尹锋，出资额为40,000万元，主要经营场所为上海市黄浦区北京东路666号H楼东座6A15室，主营业务为股权投资，资产管理，投资咨询，合伙期限自2009年7月20日至2019年7月19日。该合伙企业出资者情况如下：

序号	合伙人	出资额（万元）	占出资总额比例（%）	实缴出资额（万元）
1	星星集团有限公司	12,000.00	30.00	9,866.00
2	上海厚石股权投资管理有限公司	10,000.00	25.00	8,221.00
3	苏显泽	6,000.00	15.00	4,932.00
4	陈靖	5,000.00	12.50	4,110.00
5	叶仙玉	4,000.00	10.00	3,289.00
6	尹锋	1,000.00	2.50	822.00
7	章步翔	1,000.00	2.50	822.00
8	上海谱润股权投资管理有限公司	500.00	1.25	411.00
9	宋代华	500.00	1.25	411.00
合计		<b>40,000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>32,884.00</b>

上海谱润、复星谱润之执行事务合伙人均为尹锋，其2003年至2009年9月，任职于上海复星化工医药投资有限公司，历任投资总监、副总裁；2009年10月至今，任上海谱润股权投资管理有限公司副总裁。

截至2014年12月31日，上海谱润总资产23,871.55万元，净资产22,252.86万元，2014年度实现营业收入0元，净利润8,353.30万元。（以上数据未经审计）

报告期内，公司与上海谱润的合作项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同总额	2014 年末完工进度	2012 年收入确认金额	2013 年收入确认金额	2014 年收入确认金额	2014 年末累计收入确认金额	2014 年末应收账款余额
1	装饰改建施工合同	35.32	100.00%	-	-	35.32	35.32	-
2	星河湾软装	44.60	0.00%	-	-	-	-	-
合计				-	-	35.32	35.32	-
占同类交易金额比例				-	-	0.02%	-	-

## 7、尹锋

尹锋女士，1968 年 12 月出生，中国国籍，无境外居留权，身份证号码：21010219681220XXXX，住所：上海市长宁区荣华西道。

1991 年至 1994 年就职于中国银行沈阳分行营业部；1995 年至 2000 年任广东发展银行深圳分行国际业务部经理；2003 年至 2009 年 9 月任上海复星化工医药创业投资有限公司副总裁；2009 年 10 月至今任上海谱润股权投资管理有限公司副总裁。

## (二) 其他发起人的基本情况

### 1、上海城开（集团）有限公司

城开集团成立于 1996 年 4 月 30 日，现持有上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：310000000043933），法定代表人为倪建达，注册资本和实收资本均为 320,000 万元，注册地及主要办公场所为上海市徐汇区虹桥路 3 号港汇中心二座 42 楼，主营业务为房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口，营业期限自 1996 年 4 月 30 日至 2057 年 7 月 30 日。该公司股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	颍年投资有限公司	188,800.00	59.00
2	上海市徐汇区国有资产监督管理委员会	131,200.00	41.00
合计		320,000.00	100.00

截至 2014 年 12 月 31 日，城开集团总资产 1,007,017.93 万元，净资产 447,608.88 万元，2014 年度实现营业收入 17,505.99 万元，净利润 1,423.55 万元。

（以上数据未经审计）

城开集团持有公司 4.3722% 的股权，报告期内，公司与城开集团的合作项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	合同总额	2014 年 未完工进 度	2012 年 收入确认 金额	2013 年 收入确 认金额	2014 年 收入确认 金额	2014 年 末累计收 入确认金 额	2014 年末 应收账款 余额
1	万源居住小区 F 街坊 A2 户型、B1 户型室内装饰设计	3.91	100.00%	-	-	-	3.91	-
2	万源居住小区 F 街坊项目样板房室内精装修专业承包工程	26.48	100.00%	-	2.80	-	26.48	-
3	万源居住小区 F 街坊供应厨房橱柜合同文件	1,854.90	100.00%	1,536.58	48.81	-	1,854.90	92.75
4	万源 C 街坊室内设计	243.98	95.90%	35.54	84.90	64.74	233.98	-
5	万源居住小区 C 块项目住宅全装修顾问咨询服务合同	45.00	35.00%	-	-	-	15.75	11.25
6	无锡蠡湖项目	20.00	0.00%	-	-	-20.00	-	-
7	万源居住小区 F 街坊商品住宅项目 A、B 样板房	50.00	0.00%	-	-	-	-	-
8	上海市闵行区万源居住小区项目 F 街坊室内精装修工程 III 标段	16,372.81	100.00%	16,136.13	179.96	56.72	16,372.81	-
9	万源城 C 街坊样板房设计	119.85	100.00%	37.86	63.91	11.31	119.85	11.99
10	上海城开无锡蠡湖项目酒店客房（29-34F）精装修指定分包合同	2,216.07	100.00%	806.63	1,373.44	36.00	2,216.07	641.71
11	上海城开无锡蠡湖项目公寓中区（16-28F）精装修工程分包合同	2,648.03	100.00%	911.13	1,551.39	185.50	2,648.03	843.18
12	万源城 C 街坊 B2 样板房装修工程	90.00	0.00%	-	-	-	-	-
13	万源城 C 街坊 A2 样板房装修工程	90.00	0.00%	-	-	-	-	-
14	万源居住小区 C 街坊 9#、10# 楼室内精装修工程	18,000.00	55.56%	-	-	10,000.00	10,000.00	4,766.56
15	上海城开南方商务区项目现场接待中心建设工程设计	39.14	100.00%	-	-	36.93	39.14	-
16	城开售楼处装修施工	230.00	100.00%	-	-	230.00	230.00	2.73
17	城开售楼处影音安防智能控制系统合同	16.66	100.00%	-	-	16.66	16.66	-
合计				<b>19,463.87</b>	<b>3,305.21</b>	<b>10,617.86</b>	<b>33,777.58</b>	<b>6,370.16</b>
占同类交易金额比例				<b>14.78%</b>	<b>1.97%</b>	<b>5.86%</b>	-	-

## 2、上海易居生源股权投资中心（有限合伙）

易居生源成立于 2010 年 1 月 26 日，系有限合伙企业，现持有上海市工商行政管理局核发的《合伙企业营业执照》（注册号：310000000098210），执行事务

合伙人为上海易德增股权投资管理中心（有限合伙），委派代表为周忻，出资额为42,934.2841万元，主要经营场所为上海市闸北区秣陵路80号2幢604E室，主营业务为股权投资，投资咨询，资产管理。合伙期限自2010年1月26日至2018年1月25日。该合伙企业出资者情况如下：

序号	合伙人	出资额 (万元)	占出资 总额比例 (%)	实缴出资额 (万元)
1	北京金岳房地产经纪有限公司	5,695.3642	13.27	5,695.3642
2	北京新浪互联信息服务有限公司	5,695.3642	13.27	5,695.3642
3	陈金霞	4,381.0494	10.20	4,381.0494
4	周忻	3,504.8395	8.16	3,504.8395
5	李文壅	2,628.6296	6.12	2,628.6296
6	恒大地产集团有限公司	2,628.6296	6.12	2,628.6296
7	上海鼎通投资有限公司	2,628.6296	6.12	2,628.6296
8	上海豫进投资咨询有限公司	2,628.6296	6.12	2,628.6296
9	上海容银投资有限公司	1,752.4198	4.08	1,752.4198
10	深圳广佳投资有限公司	1,752.4198	4.08	1,752.4198
11	上海室内装饰（集团）有限公司	1,752.4198	4.08	1,752.4198
12	林凯文	1,752.4198	4.08	1,752.4198
13	深圳市彩虹创业投资集团有限公司	876.2099	2.04	876.2099
14	天正集团有限公司	1,752.4198	4.08	1,752.4198
15	吴娟玲	876.2099	2.04	876.2099
16	上海翊泰贸易有限公司	876.2099	2.04	876.2099
17	四川泰基地产有限责任公司	876.2099	2.04	876.2099
18	上海磐石投资有限公司	876.2099	2.04	876.2099
19	上海易德增股权投资管理中心(有限合伙)	0.00	0.00	0.00
合计		<b>42,934.2841</b>	<b>100.00</b>	<b>42,934.2841</b>

其中，执行事务合伙人上海易德增股权投资管理中心（有限合伙），成立于2010年11月12日，现持有上海市工商行政管理局核发的《合伙企业营业执照》（注册号：310000000101211），执行事务合伙人：上海誉铂投资管理有限公司（委派代表：周忻）；主要经营场所：上海市秣陵路80号2幢603H；合伙企业类型：有限合伙企业；经营范围：股权投资管理，资产管理，投资咨询，实业投资。合伙期限自2010年11月12日至2030年11月11日。该合伙企业出资者情况如下：

序号	合伙人姓名/名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	上海誉铂投资管理有限公司	80.00	40.00
2	上海易乘资产管理有限公司	120.00	60.00
合计		<b>200.00</b>	<b>100.00</b>



其中,执行事务合伙人上海誉铂投资管理有限公司成立于2014年6月9日,现持有上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号:310108000570491);法定代表人姓名:丁祖昱;住所:上海市闸北区永和支路195号1幢223室;注册资本:100万元;实收资本:100万元;公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资);经营范围:投资管理,企业管理,企业管理咨询,实业投资,资产管理,投资咨询,商务信息咨询,市场营销策划;营业期限:2014年6月9日至2034年6月8日。该公司唯一股东为上海易乘资产管理有限公司。

上海易乘资产管理有限公司成立于2014年5月14日,现持有上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》(注册号:310108000568275);法定代表人姓名:丁祖昱;住所:上海市闸北区永和支路195号1幢221室;注册资本:100万元;实收资本:100万元;公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股);经营范围:资产管理,企业管理,企业管理咨询,实业投资,投资咨询,商务信息咨询,企业形象策划,市场营销策划;营业期限:2014年5月14日至2013年5月13日。该公司出资情况如下:

序号	出资人姓名	认缴出资额(万元)	出资比例(%)
1	丁祖昱	50.00	50.00%
2	马伟杰	50.00	50.00%
合计		100.00	100.00

上海易德增股权投资管理中心(有限合伙)委派代表周忻自2006年至今任易居(中国)控股有限公司董事局主席、总裁。

截至2014年12月31日,易居生源总资产43,818.33万元,净资产40,235.45万元,2014年度实现营业收入0万元,净利润1,458.36万元。(以上数据未经审计)

易居生源本身未从事房地产业务,其上层投资者中包含房地产企业。报告期内,公司与易居生源的上层投资者之间的合作项目情况如下:

单位:万元

序号	交易主体	项目名称	合同总额	2014年末完工进度	2012年收入确认金额	2013年收入确认金额	2014年收入确认金额	2014年末累计收入确认金额	2014年末应收账款余额
1	周忻	别墅装饰装修设计、施工及配套工程	170.83	100.00%	-	-	-	170.83	-
2	周忻	佘山别墅	7.00	100.00%	-	-	-	7.00	-
3	建业住宅集团(中国)有限公司	建业农庄项目一期C2-2户型样板房全装修工程	27.64	100.00%	16.64	13.81	-2.80	27.64	6.84
4	添玳投资	佘山别墅配套工程	861.82	100.00%	78.00	680.15	103.68	861.82	-
5	添玳投资	佘山居室装饰装修施工合同	633.14	100.00%	440.00	197.51	-4.37	633.14	-
6	添玳投资	居室室内设计合同(2012)	15.68	100.00%	14.79	-	-	14.79	-
7	添玳投资	佘山软饰配套合同	57.49	100.00%	-	-	-	57.49	-
<b>合计</b>					<b>549.43</b>	<b>891.47</b>	<b>96.51</b>	<b>1,772.71</b>	<b>6.84</b>
<b>占同类交易金额比例</b>					<b>0.72%</b>	<b>1.17%</b>	<b>0.05%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

注：建业住宅集团(中国)有限公司系易居生源有限合伙人上海豫进投资咨询有限公司上层出资人的股东；上海添玳投资发展有限公司(以下简称“添玳投资”)唯一股东为自然人周忻。

### 3、上海易居生泉股权投资中心(有限合伙)

易居生泉成立于2010年4月15日，系有限合伙企业，现持有上海市工商行政管理局核发的《合伙企业营业执照》(注册号：310000000098814)，执行事务合伙人为上海易德信股权投资管理有限公司，委派代表为周忻，出资额为32,345.0766万元，主要经营场所为上海市闸北区秣陵路80号2幢601A室，主营业务为股权投资，投资咨询，资产管理。合伙期限自2010年4月15日至2015年4月14日。该合伙企业出资者情况如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	占出资总额比例(%)	实缴出资额(万元)
1	鲍燕悦	524.5148	1.62	524.5148
2	陈桢浩	524.5148	1.62	524.5148
3	董悦齐	524.5148	1.62	524.5148
4	郭斐	524.5148	1.62	524.5148
5	胡忠华	524.5147	1.62	524.5147
6	黄达潮	524.5148	1.62	524.5148
7	江英	524.5148	1.62	524.5148
8	马辰	524.5147	1.62	524.5147

序号	股东姓名/名称	出资额 (万元)	占出资 总额比例 (%)	实缴出资额 (万元)
9	束唯一	524.5148	1.62	524.5148
10	孙化明	524.5148	1.62	524.5148
11	王宝明	524.5148	1.62	524.5148
12	徐方	524.5148	1.62	524.5148
13	薛承刚	524.5148	1.62	524.5148
14	于芳	524.5147	1.62	524.5147
15	张春源	524.5148	1.62	524.5148
16	常心虎	524.5147	1.62	524.5147
17	韩从众	524.5148	1.62	524.5148
18	胡顺耀	524.5147	1.62	524.5147
19	季虹	524.5148	1.62	524.5148
20	江勇	524.5148	1.62	524.5148
21	陆菊娣	524.5148	1.62	524.5148
22	梁德红	524.5148	1.62	524.5148
23	叶文杰	524.5148	1.62	524.5148
24	俞斌	524.5148	1.62	524.5148
25	张姚红	524.5148	1.62	524.5148
26	钟小妹	524.5148	1.62	524.5148
27	龚玲玲	524.5147	1.62	524.5147
28	蔡惠英	524.5148	1.62	524.5148
29	韩志伟	611.9339	1.89	611.9339
30	邓晓林	611.9339	1.89	611.9339
31	王萍	611.9339	1.89	611.9339
32	周忻	786.7721	2.43	786.7721
33	李颖	874.1912	2.70	874.1912
34	沈铭贤	874.1912	2.70	874.1912
35	吴娟妹	874.1912	2.70	874.1912
36	余婧颖	874.1912	2.70	874.1912
37	赵建平	874.1912	2.70	874.1912
38	傅予珍	874.1912	2.70	874.1912
39	李立文	874.1912	2.70	874.1912
40	施海蓉	874.1912	2.70	874.1912
41	陈松江	874.1912	2.70	874.1912
42	浙江奥星工贸有限公司	874.1912	2.70	874.1912
43	义乌新光股权投资基金管理有限公司	874.1913	2.70	874.1913
44	戚国强	874.1912	2.70	874.1912
45	湖北世纪英才文化发展有限公司	874.1912	2.70	874.1912
46	吴世忠	1,049.0295	3.24	1,049.0295
47	马幼隽	2,622.5738	8.11	2,622.5738

序号	股东姓名/名称	出资额 (万元)	占出资 总额比例 (%)	实缴出资额 (万元)
48	上海易德信股权投资管理有限公司	0.00	0.00	0.00
合计		<b>32,345.0766</b>	<b>100.00</b>	<b>32,345.0766</b>

其中，执行事务合伙人上海易德信股权投资管理有限公司，成立于 2010 年 1 月 14 日，现持有上海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：310000000098092）；法定代表人姓名：周忻；住所：上海市闸北区秣陵路 80 号 603E 室；注册资本：200 万元；实收资本：200 万元；公司类型：一人有限责任公司（法人独资）；经营范围：股权投资管理，实业投资，投资咨询，投资管理。营业期限：2010 年 01 月 14 日至 2020 年 01 月 13 日。该公司唯一股东为上海易乘资产管理有限公司。

截至 2014 年 12 月 31 日，易居生泉总资产 32,821.98 万元，净资产 30,100.51 万元，2014 年度实现营业收入 0 万元，净利润 1,031.34 万元。（以上数据未经审计）

#### 4、上海棋盘投资管理有限公司

棋盘投资成立于 2007 年 10 月 29 日，现持有上海市工商行政管理局浦东分局核发的《企业法人营业执照》（注册号：310115001041191），法定代表人为马宏，注册资本和实收资本均为 100 万元，注册地及主要办公场所为上海市浦东新区三林路 235 号 15 幢 306 室，主营业务为投资管理，投资咨询、商务咨询、企业管理咨询（除经纪），财务顾问，企业形象策划，市场营销策划，营业期限自 2007 年 10 月 29 日至 2027 年 10 月 28 日。该公司股东及出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	马宏	70.00	70.00
2	任志丽	30.00	30.00
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，棋盘投资总资产 1,027.10 万元，净资产-110.62 万元，2014 年度实现营业收入 123.32 万元，净利润 19.24 万元。（以上数据未经审计）

#### 5、其他自然人股东

序号	姓名	性别	身份证号码	住址
1	丛中笑	男	31011019681115****	上海市徐汇区柳州路
2	许智健	男	44030119840729****	广东省深圳市福田区莲花北
3	朱小杰	男	31010419670908****	上海市龙华路
4	周祖康	男	31010219580323****	上海浦东灵岩路
5	谢 舫	男	31011019660914****	上海市丽园路
6	曾德胜	男	31011019710325****	上海市徐汇区龙吟路
7	吕 蓓	女	31010519630412****	上海市涞坊路

上述七位自然人均为中国国籍，除许智健拥有加拿大永久居留权外，其他股东均无境外永久居留权。

许智健为恒大地产董事局主席之子，持有公司 4.3722% 的股份。报告期内，公司与恒大地产的交易情况请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、关联方及关联交易”之“（三）比照关联交易要求披露的重要交易”部分相关内容。

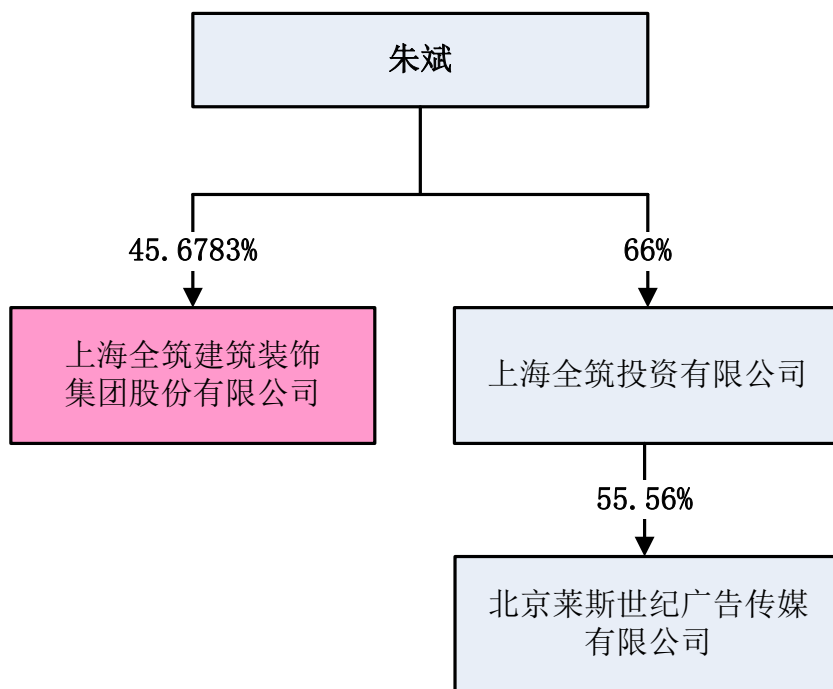
### （三）实际控制人情况

公司的实际控制人为朱斌先生，其持有公司股份 5,481.3960 万股，占公司股份总数的 45.6783%，且自 2001 年 8 月受让取得公司股权以来，朱斌先生一直为公司第一大股东，并持续担任执行董事/董事长、总经理之职。

根据 2011 年 12 月 12 日朱斌与陈文、丛中笑、蒋惠霆、周祖康、谢舫、曾德胜、吕蓓、朱小杰及上海全维投资有限公司及其全体股东之间的一致行动协议，陈文、丛中笑、蒋惠霆、周祖康、谢舫、曾德胜、吕蓓、朱小杰及上海全维投资有限公司在表决时与朱斌保持一致，倘若一致行动人之间存在意见分歧，以朱斌意见为一致行动意见。

### （四）控股股东、实际控制人控制的其他企业

除本公司外，公司控股股东、实际控制人朱斌控制的另外两家企业分别为全筑投资和北京莱斯世纪广告传媒有限公司。除此之外，公司控股股东、实际控制人未控制其他企业。实际控制人控制的企业股权结构图如下：



#### 1、上海全筑投资有限公司

全筑投资成立于 2010 年 1 月 4 日，注册资本为 500 万元，实收资本为 500 万元，注册号为 310229001432623，法定代表人：朱斌，公司住所：青浦区朱家角镇康业路 901 弄 98 号 288 室，经营范围：实业投资，投资管理，资产管理。目前，朱斌持有该公司 66% 的股权，全筑投资系朱斌控制的公司，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	朱斌	330.00	66.00
2	陈文	100.00	20.00
3	蒋惠霆	40.00	8.00
4	丛中笑	30.00	6.00
合计		500.00	100.00

全筑投资主要从事实业投资、投资管理、资产管理业务。

全筑投资最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日
总资产	502.26
净资产	462.19
项目	2014 年度

营业收入	-
净利润	-20.61

注：上述财务数据未经审计。

## 2、北京莱斯世纪广告传媒有限公司

北京莱斯世纪广告传媒有限公司成立于 2012 年 10 月 31 日，注册资本为 675 万元，持有注册号为 110108015341851 的《企业法人营业执照》，法定代表人：赵虎，住所：北京市海淀区青龙桥厢红旗东门外军科一号院外东南侧商业楼(3-1)福泰玉源酒店 356 室，经营范围：设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；承办展览展示活动；会议服务；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术推广；文化咨询；公共关系服务；会议服务；企业策划、设计；产品设计；模型设计；工艺美术设计；包装装潢设计；市场调查（未取得行政许可的项目除外）。目前，全筑投资持有该公司 55.56% 的股权，北京莱斯世纪广告传媒有限公司系朱斌通过全筑投资间接控制的公司，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	全筑投资	375.00	55.56
2	赵 虎	150.00	22.22
3	赵雪松	150.00	22.22
合 计		<b>675.00</b>	<b>100.00</b>

北京莱斯世纪广告传媒有限公司主要从事文化艺术交流活动组织，展览展示活动承办和会议服务。

北京莱斯世纪广告传媒有限公司最近一年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日
总资产	821.29
净资产	671.61
项目	2014 年度
营业收入	63.34
净利润	0.09

注：上述财务数据未经审计。

## （四）股份质押和其他有争议情况

截至本招股说明书签署日，公司所有股东持有的发行人股份未发生质押和其他有争议的情况。

## 八、发行人股本情况

### （一）本次发行前的股本情况

股东名称	发行前股本结构	
	股数（万股）	比例（%）
<b>一、有限售条件的流通股</b>	<b>12,000.0000</b>	<b>100.0000</b>
朱 斌	5,481.3960	45.6783
陈 文	1,661.0040	13.8417
全维投资	960.0000	8.0000
蒋惠霆	664.4400	5.5370
丛中笑	564.2160	4.7018
许智健	524.6640	4.3722
城开集团	524.6640	4.3722
复星谱润	487.2360	4.0603
上海谱润	324.8280	2.7069
易居生源	298.1040	2.4842
易居生泉	226.5600	1.8880
朱小杰	65.9040	0.5492
周祖康	65.9040	0.5492
谢 舫	40.7160	0.3393
曾德胜	32.9520	0.2746
吕 蓓	27.9360	0.2328
尹 锋	27.3960	0.2283
棋盘投资	22.0800	0.1840
<b>二、本次发行流通股</b>		
本次发行的股份	—	—
<b>合 计</b>	<b>12,000.0000</b>	<b>100.0000</b>

### （二）前十名股东持股情况

本次发行前，公司前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	朱 斌	5,481.3960	45.6783
2	陈 文	1,661.0040	13.8417
3	全维投资	960.0000	8.0000
4	蒋惠霆	664.4400	5.5370
5	丛中笑	564.2160	4.7018
6	许智健	524.6640	4.3722



序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
7	城开集团	524.6640	4.3722
8	复星谱润	487.2360	4.0603
9	上海谱润	324.8280	2.7069
10	易居生源	298.1040	2.4842
合计		<b>11,490.5520</b>	<b>95.7546</b>

### (三) 前十名自然人股东及其在发行人处任职情况

本次发行前，公司前十名自然人股东持股及其在发行人处担任职务情况如下：

序号	股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)	在公司任职情况
1	朱 斌	5,481.3960	45.6783	董事长、总经理
2	陈 文	1,661.0040	13.8417	董事、副总经理
3	蒋惠霆	664.4400	5.5370	副总经理
4	丛中笑	564.2160	4.7018	董事、副总经理
5	许智健	524.6640	4.3722	—
6	朱小杰	65.9040	0.5492	监事、建装本部兼建装一部经理
7	周祖康	65.9040	0.5492	监事会主席、全筑住宅经理
8	谢 舫	40.7160	0.3393	全筑设计经理
9	曾德胜	32.9520	0.2746	内审部经理
10	吕 蓓	27.9360	0.2328	全品装饰经理
合计		<b>9,129.1320</b>	<b>76.0761</b>	—

### (四) 股东中战略投资者持股情况

发行人股东为社会法人股股东及自然人股股东，无战略投资者。

### (五) 发行前股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，股东间的关联关系及持股比例如下：

序号	股东姓名	关联关系	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	朱 斌	全维投资的控股股东为朱骅，朱骅系朱斌之妹。	5,481.3960	45.6783
2	全维投资		960.0000	8.0000
3	复星谱润	尹锋系复星谱润和上海谱润的出资人及执行事务合伙人。	487.2360	4.0603
4	上海谱润		324.8280	2.7069
5	尹 锋		27.3960	0.2283
6	易居生源	周忻系易居生源和易居	298.1040	2.4842

序号	股东姓名	关联关系	持股数量(万股)	持股比例 (%)
7	易居生泉	生泉执行事务合伙人的委派代表。	226.5600	1.8880

除上述关联关系外，其他各股东间无关联关系。

#### (六) 本次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、实际控制人朱斌承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的 5%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；4、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的 25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东陈文、蒋惠霆承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的 25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；4、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的 25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东丛中笑承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发

行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东周祖康、朱小杰、谢舫、曾德胜、吕蓓承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东全维投资承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本单位将不转让或委托他人管理持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、本单位所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）。

公司股东复星谱润、上海谱润、易居生源、易居生泉、城开集团、棋盘投资、许智健、尹锋承诺：自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理所持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

### **（七）公开发行前持股5%以上股东的持股意向及减持意向**

公开发行前持股5%以上股东共有4名，分别为朱斌、陈文、蒋惠霆及全维投资。

#### **1、公司控股股东朱斌持股意向及减持意向**

公司控股股东朱斌声明并承诺：（1）本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股份不超过所持股份总量的10%，减持价格不低于首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；（2）如进行减持，将提前三个交易日通知公司减持事宜并予以公告后，再实施减持计划；（3）如

以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，则本人出售股票收益归公司所有，本人将在五个工作日内将前述收益缴纳至公司指定账户，如因本人未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本人将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。本人怠于承担前述责任，则公司有权在分红或支付本人其他报酬时直接扣除相应款项；（4）本承诺自签署之日即行生效并不可撤销。

## 2、5%以上自然人股东陈文、蒋惠霆持股意向及减持意向

公司5%以上自然人股东陈文、蒋惠霆声明并承诺：（1）本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股份不超过所持股份总量的25%，减持价格不低于首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；（2）如进行减持，将提前三个交易日通知公司减持事宜并予以公告后，再实施减持计划；（3）如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，则本人出售股票收益归公司所有，本人将在五个工作日内将前述收益缴纳至公司指定账户，如因本人未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本人将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任，本人怠于承担前述责任，则公司有权在分红或支付本人其他报酬时直接扣除相应款项；（4）本承诺自签署之日即行生效并不可撤销。

## 3、5%以上法人股东全维投资持股意向及减持意向

公司5%以上法人股东全维投资声明并承诺：（1）本单位所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股份不超过所持股份总量的25%，减持价格不低于首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；（2）如进行减持，将提前三个交易日通知公司减持事宜并予以公告后，再实施减持计划；（3）如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，则本单位出售股票收益归公司所有，本单位将在五个工作日内将前述收益缴纳至公司指定账户，如因本单位未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本单位将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任，本单位怠于承担前述责任，则公司有权在分红时直接扣除相应款项；（4）本承诺自盖章之日即行生效并不可撤销。

## （八）关于城开集团所持发行人股权是否适用国有股转持问题

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》第八条“本办法颁布后首次公开发行股票并上市的股份有限公司，由经国有资产监督管理机构确认的国有股东承担转持义务。”

根据城开集团2012年4月18日出具的情况说明，城开集团不属于《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》中规定的所需履行国有股转持的国有股东，城开集团未被国有资产监督管理机构确认需承担转持义务。

## 九、发行人内部职工股的情况

发行人没有发行过内部职工股。

## 十、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况

公司不存在工会持股、职工持股、信托持股、委托持股或股东数量超过二百人的情况。

## 十一、关于公司上市后三年内稳定股价预案

### （一）启动条件和程序

自公司股票上市之日起三年内，当公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于最近一期定期报告的每股净资产（每股净资产=合并财务报表中归属于母公司普通股股东权益合计数÷最近一期末公司股份总数，下同）时，公司控股股东、董事和高级管理人员应当向公司董事会提交稳定股价措施，公司应当在 5 日内召开董事会、20 日内召开临时股东大会，审议稳定股价具体方案，明确该等具体方案的实施期间，并在股东大会审议通过该等方案后的 5 个交易日内启动稳定股价具体方案的实施。公司应按上海证券交易所的信息披露规定发布相关公告。

### （二）稳定股价的具体措施

根据具体情况，公司应当选择以下稳定股价措施中的至少一项措施：

1、经董事会、股东大会审议同意，通过交易所集中竞价交易方式回购公司股票。公司用于回购股票的资金总额不低于上一个会计年度经审计净利润的10%，或回购股票数量不低于回购时公司股本的1%，同时保证回购结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。

2、公司控股股东朱斌先生增持公司股票，单次增持股票金额不低于其在最近三个会计年度内取得公司现金分红款（税后）总额的20%。

3、公司董事（不含独立董事）和高级管理人员增持公司股票，增持股票金额不低于其上一会计年度薪酬（税后）总额的20%。

4、法律、行政法规、规范性文件规定以及中国证监会认可的其他方式。

### **（三）预案停止条件**

1、在上述稳定股价具体方案的实施期间内，如公司股票连续20个交易日收盘价高于每股净资产时，将停止实施股价稳定措施。

2、若某一会计年度内公司股价多次触发上述需采取股价稳定措施条件的，则公司应遵循以下原则：

（1）单一会计年度，用以稳定股价的回购资金累计不超过上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的50%，如已达到该比例，则以通过公司回购股票方式稳定公司股价措施不再实施。

（2）单一会计年度，作为稳定公司股价措施，公司董事（不含控股股东）和高级管理人员增持公司股票已实施，则除非董事和高级管理人员另行自愿提出增持计划，通过该种方式稳定公司股价措施不再实施。

（3）单一会计年度，如前述（1）、（2）项情形均已发生，且公司控股股东朱斌先生累计增持公司股票支出已超过人民币2,000万元，则公司本年度稳定股价预案可以不再启动。

### **（四）未按预案实施稳定股价措施的责任**

1、如控股股东未能按照预案的要求提出或促使公司股东大会制定和实施稳定股价的方案，则所持限售股锁定期自期满后自动延长十二个月。

2、如董事和高级管理人员未能按照预案的要求制定和实施稳定股价的方案，则所持限售股锁定期自期满后自动延长六个月。

## 十二、发行人员工及其社会保障情况

### （一）员工基本情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人员工基本情况如下：

#### 1、专业结构

专业分工	市场岗位	人 数	占员工总数比例 (%)
经营/管理人员	分支机构经理/首席代表	32	3.33
科技/研发人员	研发/设计主管	11	1.15
技术/维修人员	室内装饰设计人员	275	28.65
业务/销售人员	市场主管、销售员	50	5.21
生产/操作人员	建造师、装饰工程技术人员	483	50.31
财务/审计人员	会计、内审人员	30	3.13
人事/劳资人员	人事专员	5	0.52
行政/后勤人员	行政专员	74	7.71
合 计		<b>960</b>	<b>100</b>

#### 2、受教育程度

教育程度	人 数	占员工总数比例 (%)
本科及以上学历	304	31.67
专科学历	380	39.58
专科下学历	276	28.75
合 计	<b>960</b>	<b>100</b>

#### 3、年龄分布

年龄区间	人 数	占员工总数比例 (%)
25岁及以下	145	15.10
26~35岁	368	38.33
35~45岁	224	23.33
45~55岁	182	18.96
55~60岁	25	2.60
60岁以上	16	1.67
合 计	<b>960</b>	<b>100</b>

### （二）员工的社会保障情况

本公司实行劳动合同制，员工的聘用和解聘依据《中华人民共和国劳动法》的规定办理。公司按国家法律法规及上海市社会保险政策，为员工办理了基本养老保险、工伤保险、生育保险、失业保险和医疗保险，至今未发生因违反国家、地方有关社会保险方面的法律、法规、规章而受到行政处罚的情况。

### （三）员工的薪酬水平及其变动

#### 1、员工薪酬政策

公司的员工薪酬分为基本薪酬和绩效薪酬两部分。其中，基本薪酬由公司结合所处发展阶段、公司经营效益和同行业、同地区平均薪酬水平就不同员工职级拟定《薪资与职级对照表》，职级评定从0到15级，每一职级又分为高、中、低三档，职工根据核定的职级领取相应的基本薪酬。

绩效薪酬则根据不同岗位设定考核标准，员工根据绩效考核结果取得相应的薪酬。

#### 2、上市前后高管薪酬安排

目前，公司高管薪酬主要由基本薪酬和绩效薪酬两部分构成。其中，基本薪酬参照《薪酬与职级对照表》按照职级评定；绩效薪酬则由高管于每年年初与公司签订年度经营责任书，考核指标包括完工产值、实现净利润水平、应收账款情况及管理指标等，年终由公司根据当年度净利润增长水平及高管考核指标的完成情况核定年度绩效薪酬。

上述高管薪酬政策系经薪酬与考核委员会审议通过，截至本招股说明书签署日，公司未计划于上市后对上述高管薪酬政策做出调整。

#### 3、公司报告期内的薪酬情况

##### （1）最近三年公司的员工薪酬情况

最近三年，公司员工的薪酬水平及变动情况如下：

单位：万元

员工职级	项目	2012年	2013年	2014年
高层管理人员 (公司副总经理以上人)	年度薪酬总额	183.50	188.5	223.28
	年均人数	6人	6人	6人



员工职级	项目	2012年	2013年	2014年
员)	人均年薪(注)	30.58	31.42	37.21
	增长幅度	2.51%	2.75%	18.45%
中层管理人员 (部门经理及事业部经理、事业部下属部门长或部门负责人)	年度薪酬总额	514.12	563.12	610.17
	年均人数	42.67人	42.17人	39.58人
	人均年薪(注)	12.05	13.35	15.41
	增长幅度	-5.86%	10.79%	16.09%
普通员工 (除上述人员之外的公司员工)	年度薪酬总额	4,349.30	4,747.96	6,094.93
	年均人数	730.08人	773.75人	881.75人
	人均年薪(注)	5.96	6.14	6.91
	增长幅度	-12.87%	3.02%	12.83%
年实际发放薪酬总额	-	5,046.92	5,499.58	6,928.38
人均年收入(注)	-	6.48	6.69	7.47

注：由于人员的流动性，公司员工人数在每一年度内均处于波动状态，部分员工存在未工作满全年的情况，故上表所列人均年薪 = 公司实际发放的各类薪酬总额/每类员工的年均人数。

## (2) 董监高薪酬的同行业比较

项目	2014年度	2013年度	2012年度
董监高人数(人)	12人	12人	12人
货币薪资(万元/年)	291.61	250.16	243.18
持有公司股票(万股)	8,502.86	8,502.86	8,502.86
人均董监高薪酬(万元/年)	24.30	20.85	20.27
同行业董监高人均薪酬(万元/年)			
瑞和股份	-	25.64	20.23
洪涛股份	-	35.38	38.73
亚厦股份	-	32.95	33.65
广田股份	-	49.66	43.52
金螳螂	-	52.48	52.31

注：上表中，发行人董监高人数及货币薪酬的统计均不包含外部董事。截至本招股书签署日，同行业可比上市尚未披露2014年度报告。

公司报告期董监高薪酬增长趋势合理，不存在阶段性压低、推迟奖金发放的情形。

## (3) 公司员工薪酬的同地区比较

根据上海市人力资源和社会保障局发布的2014年《上海人力资源部分职位工资指导价格》，公司参照指导价位的员工分类进行了归集和比对，具体情况如下：

单位：元/年/人

人员分类	市场岗位	高位数	中位数	低位数	公司
经营/管理人员	财务总监	586,147.00	152,457.00	60,000.00	202,196.01
财务/审计人员	会计	177,811.00	70,960.00	36,809.00	61,792.73
人事/劳资人员	人事专员	189,244.00	70,605.00	39,887.00	63,038.35
行政/后勤人员	行政业务办公人员	232,903.00	74,770.00	34,338.00	52,264.95
业务/销售人员	市场主管	482,575.00	91,585.00	47,803.00	62,399.93
	销售代表	190,523.00	48,180.00	24,800.00	
生产/操作人员	项目主管	414,528.00	140,420.00	55,346.00	71,737.58
	其他建筑工程技术人员	406,708.00	60,000.00	26,643.00	
技术/维修人员	建筑设计工程	211,028.00	66,030.00	26,626.00	71,655.78
科研/研发人员	技术人员	423,672.00	312,096.00	102,756.00	73,977.62

经比对，公司各类岗位工资薪金符合当地相关部门的要求，不存在短期降低员工工资的情况。

#### 4、公司的劳务派遣情况

报告期内公司劳务派遣情况如下：

单位：万元

项目	上海蓝海人力资源股份有限公司			
	平均人数(人)	平均工作月数(月)	平均月工资额	年度工资总额
2012年	58	5.95	0.42	144.91

2012年，公司存在部分劳务派遣人员，公司的劳务派遣人员主要为异地项目辅助人员/临时人员。公司劳务派遣用工规范，通过劳务派遣公司为派遣人员缴纳相关社保费用。劳务派遣用工与可比较的同类正式员工之间的工资水平基本一致，公司不存在以劳务派遣降低人工成本的情况。公司于2012年10月开始停止劳务派遣用工。

### 十三、持有5%以上股份的主要股东及作为股东的董事、监事及高级管理人员的重要承诺及履行情况

#### (一) 本次发行前5%以上主要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、实际控制人朱斌承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的

收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的 5%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；4、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的 25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东陈文、蒋惠霆承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的 25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；4、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的 25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司股东全维投资承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本单位将不转让或委托他人管理持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、本单位所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的 25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）。

公司股东复星谱润、上海谱润、尹锋承诺：自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理所持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

## （二）关于避免同业竞争的承诺

关于避免同业竞争的承诺，具体内容参见本招股说明书“第七节 同业竞争与

关联交易”之“一、同业竞争情况”之“（二）关于避免同业竞争的承诺”部分相关内容。

### （三）强化发行人及其控股股东、公司董事、监事及高级管理人员等责任主体的诚信义务的承诺

#### 1、关于减持价格及延长锁定期的承诺

发行人控股股东朱斌、董事陈文、高级管理人员蒋惠霆关于减持价格及延长锁定期的承诺，参见上述“（一）本次发行前5%以上主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺”。

公司董事丛中笑承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月；3、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

公司监事周祖康、朱小杰承诺：1、自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票；2、前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。

#### 2、稳定股价的预案

关于稳定股价的预案，具体内容参见本节之“十二、关于公司上市后三年内稳定股价预案”。

#### 3、关于因信息披露重大违规回购新股、购回股份、赔偿损失承诺及相应约束措施

（1）发行人承诺：①公司招股说明书存在虚假记载、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

自虚假陈述揭露日或虚假陈述更正日起，以发行价格按基准利率加算同期银行存款利息（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，须按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）或中国证监会认定的价格回购首次公开发行的全部新股；②公司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，公司将依照《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》的规定，赔偿投资者损失；③如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，公司将承担相应的法律责任，接受行政主管机关处罚或司法机关裁判；④本承诺自公司盖章之日起即行生效且不可撤销。

（2）发行人控股股东朱斌承诺：①公司招股说明书存在虚假记载、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，本人将自虚假陈述揭露日或虚假陈述更正日起，以发行价格按基准利率加算同期银行存款利息（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，须按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）或中国证监会认定的价格购回已转让的原限售股份；②公司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，本人将依照《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》的规定，赔偿投资者损失；③如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将承担相应的法律责任，接受行政主管机关处罚或司法机关裁判；④本承诺自本人签署之日起即行生效且不可撤销。

（3）发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺：①公司招股说明书存在虚假记载、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，本人将依照《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》的规定，赔偿投资者损失；②以上承诺不因职务变动或离职等原因而改变；③如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将承担相应的法律责任，接受行政主管机关处罚或司法机关裁判；④本承诺自本人签字之日即行生效并不可撤销。

#### 4、公开发行前持股5%以上股东的持股意向及减持意向

公开发行前持股5%以上股东共有4名，分别为朱斌、陈文、蒋惠霆及全维投资。

#### (1) 公司控股股东朱斌持股意向及减持意向

公司控股股东朱斌声明并承诺：①本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股份不超过所持股份总量的10%，减持价格不低于首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；②如进行减持，将提前三个交易日通知公司减持事宜并予以公告后，再实施减持计划；③如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，则本人出售股票收益归公司所有，本人将在五个工作日内将前述收益缴纳至公司指定账户，如因本人未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本人将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任。本人怠于承担前述责任，则公司有权在分红或支付本人其他报酬时直接扣除相应款项；④本承诺自签署之日即行生效并不可撤销。

#### (2) 5%以上自然人股东陈文、蒋惠霆持股意向及减持意向

公司5%以上自然人股东陈文、蒋惠霆声明并承诺：①本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股份不超过所持股份总量的25%，减持价格不低于首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）；②如进行减持，将提前三个交易日通知公司减持事宜并予以公告后，再实施减持计划；③如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，则本人出售股票收益归公司所有，本人将在五个工作日内将前述收益缴纳至公司指定账户，如因本人未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本人将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任，本人怠于承担前述责任，则公司有权在分红或支付本人其他报酬时直接扣除相应款项；④本承诺自签署之日即行生效并不可撤销。

#### (3) 5%以上法人股东全维投资持股意向及减持意向

公司5%以上法人股东全维投资声明并承诺：①本单位所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股份不超过所持股份总量的25%，减持价格不低于首次公开发行股票价格（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，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整)；②如进行减持，将提前三个交易日通知公司减持事宜并予以公告后，再实施减持计划；③如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，则本单位出售股票收益归公司所有，本单位将在五个工作日内将前述收益缴纳至公司指定账户，如因本单位未履行上述承诺事项给公司或者其他投资者造成损失的，本单位将向公司或者其他投资者依法承担赔偿责任，本单位怠于承担前述责任，则公司有权在分红时直接扣除相应款项；④本承诺自盖章之日即行生效并不可撤销。

## 第六节 业务与技术

### 一、发行人的主营业务及其变化情况

#### (一) 公司主营业务情况

公司系住宅全装修整体解决方案及系统服务提供商，经过多年发展，业务范围涵盖设计、施工、配套部品加工及售后服务的完整产业链，是一家专业从事建筑装饰工程服务的综合性企业集团。

公司实际从事的主要业务为住宅全装修业务，报告期内该项业务收入占公司营业收入的比例超过 80%，此外，还包括公共建筑装饰、家装施工、设计和家具业务等。报告期内，公司营业收入构成如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
公装施工	169,849.32	93.75%	159,450.09	95.16%	122,550.55	93.03%
其中：住宅全装修	156,366.80	86.30%	149,422.75	89.18%	111,440.54	84.60%
公共建筑装饰	13,482.52	7.44%	10,027.34	5.98%	11,110.01	8.43%
家装施工	5,439.72	3.00%	2,699.34	1.61%	3,919.74	2.98%
设计业务	5,595.36	3.09%	4,729.79	2.82%	3,870.20	2.94%
家具业务	223.07	0.12%	645.04	0.38%	1,290.02	0.98%
其他业务收入	72.74	0.04%	54.61	0.03%	97.20	0.07%
<b>合计</b>	<b>181,180.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>167,578.87</b>	<b>100%</b>	<b>131,727.71</b>	<b>100%</b>

注：公司将住宅全装修归入公装范畴，同时公装也包括了传统意义上的公共建筑装饰，而针对私人个体客户的装修则被归入家装范畴。

#### (二) 住宅全装修的含义

从消费者角度，住宅全装修是指房地产开发商将住宅交付最终用户前，住宅内所有功能空间及固定面、管线全部作业完成，套内水、电、卫生间等日常基础配套设备部品完备，达到消费者可入住的状态。

从公司角度，住宅全装修是指通过一体化设计，产业化配套部品生产，专业化施工，系统化管理，网络化服务，提供较为完整的住宅装修整体解决方案及系统服务。



项目	住宅全装修特点
主要客户群体	房地产开发商
行业管理	针对从事该业务的公司具有严格资质要求，行业管理较为规范
资源节约、环境保护情况	通过建立一体化设计的操作模式，实现建筑设计与室内设计的协调配合，从而真正达到减少建筑垃圾、降低消耗排放、实现节约资源能源的目的
安全性	均为专业化设计和施工，能够有效保证房屋的结构安全、消防安全等
生产组织方式	具有“整体复制或菜单式复制”的特点，统一规范的项目组织实施方式、流水化作业，可用于规模化生产及复制
售后服务	售后是客户整体服务的重要组成部分，对于售后服务的质量和要求的较高，对终端客户财产人身安全保障要求较高

### （三）住宅产业化、住宅工业化与住宅全装修

全装修住宅是指房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，厨房和卫生间的基本设备全部安装完成住宅。

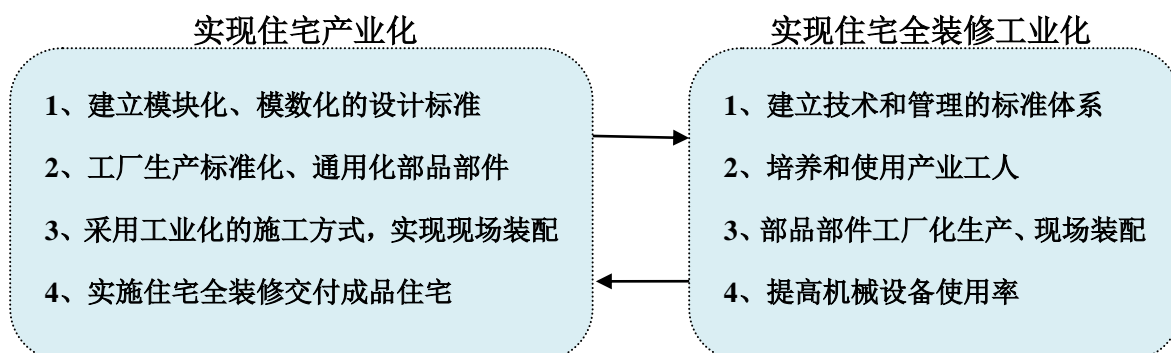
在发达国家，并没有住宅全装修这一特定词汇，而是采用住宅产业化（Housing Industrialization）的概念。

#### 1、住宅产业化和住宅工业化

住宅产业化是用工业化的生产方式来建造住宅，以提高住宅生产的劳动效率和整体质量，降低成本和物耗。住宅产业化是一种住宅建造方式的变革，由现在半手工半机械比较落后的建造方式转变成一种工业化生产方式。

用工业化生产方式建造的住宅即为“CSI住宅”，即采用结构支撑体(Skeleton)和内部填充体(Infill)完全分离的方法来施工的住宅，通过模数化、标准化设计，工厂预制生产、现场装配来提高房屋建造的效率和整体质量。所以，实现住宅产业化首先应实现住宅工业化，它的核心即为工业化预制装配。

#### 2、住宅产业化与住宅全装修的契合



我国政府充分重视我国住宅产业化和住宅全装修的发展，1999年，国务院办公厅颁发了《关于推进住宅产业化提高住宅质量的若干意见》；2002年，建设部颁布《商品住宅装修一次到位实施细则》，明确提出推行装修一次到位的根本目的在于逐步取消毛坯房，直接向消费者提供全装修成品房，同时标志着全国第一个关于商品住宅精装修的实施细则以及相关技术标准的出台；2006年，建设部颁布《国家住宅产业化基地试行办法》；2008年，住房和城乡建设部（原建设部）颁布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》；2013年1月1日，国务院办公厅转发了发展改革委和住房城乡建设部的《绿色建筑行动方案》，提出要推动建筑工业化，积极推行住宅全装修，鼓励新建住宅一次装修到位或菜单式装修，促进个性化装修和产业化装修相统一。

各地方政府近年来也在逐步加大住宅产业化和住宅全装修的推进和管理力度，以北京和上海为例，2008年，上海国土资源房屋土地资源管理局颁布《关于新建商品住宅落实全装修建设比例要求的通知》，提出全装修住宅面积占新建商品住宅面积（低层住宅除外）的比例为：中心城区应达到60%以上，其它地区应达到30%以上；2009年上海市城乡建设和交通委员会出台《关于加强本市住宅全装修建设管理的通知》；2010年北京市住建委出台《关于产业化住宅项目实施面积奖励等优惠措施的暂行办法》，2012年，北京市住建委下发通知，将上述住宅产业化扶持政策延续至2015年底。

#### （四）住宅全装修的优势

##### 1、节约资源、减少浪费，保护环境，建设绿色住宅

毛坯房交付后再进行装修存在墙体改建、水电管线重新铺设等诸多问题。这样的二次装修不仅产生了大量的建筑垃圾，污染环境，还是对现有资源和能源的浪费。

实施住宅全装修就是要求在土建施工完成后墙体不再改建，水电点位一次铺设到位，不再重复建设，节约资源、保护环境。房地产开发企业最终交付成品住宅，基本面装修到位，配置基本生活设施设备如厨房厨具、卫生间洁具、衣橱等，业主无需二次装修即可入住。

##### 2、提高劳动生产率、创造新的广大的劳动力就业市场

住宅全装修的批量复制是依靠工业化实施为基础的，因而催生了一个新兴的职业即住宅装饰领域的产业工人。在一条施工流水作业线上，由于技术难度低并且容易掌握，因此产业工人的劳动效率和劳动质量都得到较大提高。同时，由于实施住宅全装修的发展趋势，未来产业工人将被市场大量需求，因此一个广大的劳动力就业市场也就随之诞生。

### 3、降低装修成本、提高专业化程度

由于住宅全装修采用标准化流程和批量复制，规模效应使得装修的单位平均成本得以降低，节约了业主的装修成本，减少了资源的浪费。

此外，房地产开发商在选择住宅全装修企业时，需要从专业资质、行业经验和专业化程度等方面进行综合考量，只有具备了一定规模和专业化水平、积累了一定市场信誉的优质企业才能在竞争中胜出，住宅全装修的发展能够促进装饰企业的专业化水平、提高整体装修质量。

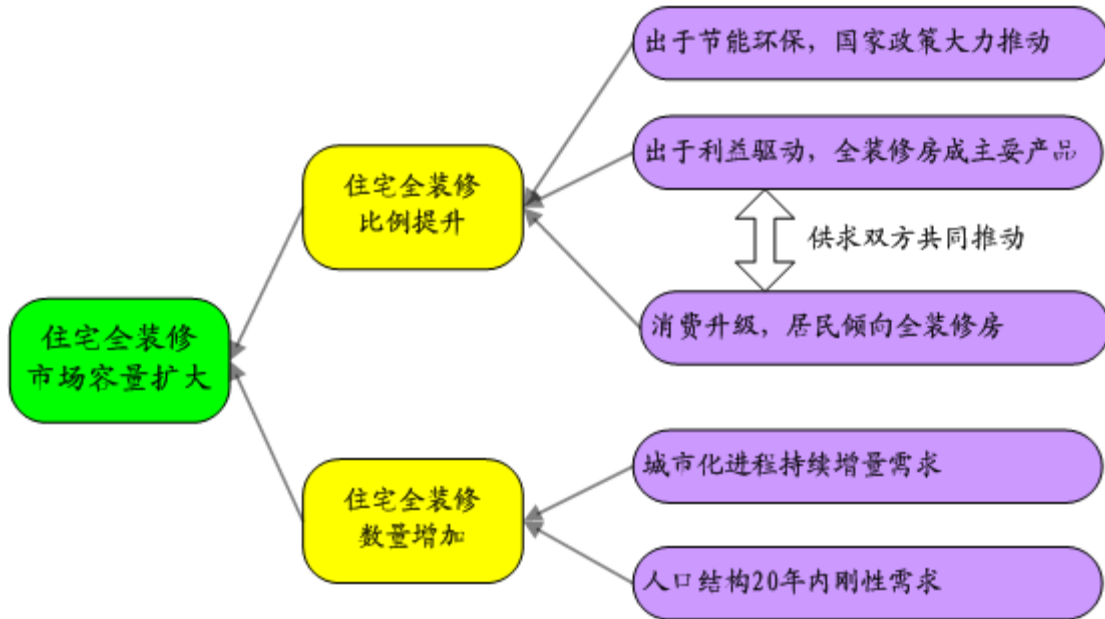
全装修住宅与普通住宅对比情况表

项目	全装修住房	毛坯房	简装房
装修成本	免住房装修之苦，以规模化效应降低平均装修成本（建设部测算口径为：平均节约业主费用20%）、加速入住时间	私拆乱改现象严重，浪费严重，而且存在安全隐患	二次装修往往拆掉初装，浪费较毛坯房更为严重
环境保护	将装修污染降到最低	装修噪声、粉尘污染严重，且因各住户装修入住时间不一，邻里间干扰严重	二次装修噪声、粉尘污染与毛坯房无异
装修服务专业化程度	一般聘请大型专业装饰公司进行室内设计，选用专业施工队伍进行施工，装修质量有保障	出于成本考虑，大都选取一般小型装饰公司，或不聘请设计师进行室内设计，选取一般施工队伍装修，装修质量无保障，纠纷较多	与毛坯房情况类似

### （五）住宅全装修市场空间

我国住宅全装修发展历史较短，尚处于起步阶段。1999年建设部发布《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》，首次提出一次性装修概念。2003年以后，部分住宅开始出现全装修，如北京现代城、广州星河湾等，拉开了我国住宅全装修的序幕。此后，各地方陆续出台相关政策，鼓励住宅全装修业务的推广。

## 1、住宅全装修市场趋动因素分析



## 2、住宅全装修比例的增加为全装修市场的发展提供有力支撑

我国住宅全装修的历史较短，全装修住宅在我国住宅总量中的占比较低，相比于日本、瑞典、法国、美国、德国等发达国家 80% 以上的住宅全装修比例，仍有较大发展空间。上述情形一方面印证了发达国家住宅产业化的优势，另一方面也意味着我国住宅全装修市场前景广阔。

近年来，以万科地产、恒大地产等为代表的一线房地产开发商纷纷提高住宅全装修比例，例如万科地产已宣布退出毛坯房市场，恒大地产与金螳螂、亚厦股份、广田股份等多家住宅全装修公司建立长期合作关系。

另一方面，随着建设部及各级地方政府一系列推进住宅全装修政策的颁布实施，未来国内住宅全装修市场将呈现一线城区向一线郊区、二三线城市及中西部地区辐射的局面，带动国内全装修住宅比例的全面提升。以上海和北京为例，上海已于 2012 年提出外环线以内 60% 以上、其他地区 30% 以上的全装修住宅比例要求；北京市住建委出台《北京市绿色建筑行动实施方案》，要求 2015 年新建保障性住房基本采用产业化方式建造，新建住宅要基本实现全装修，产业化住宅不少于 1,500 万平方米，每年安排部分商品住房土地用于建设产业化住宅和全装修住宅。

### 鼓励住宅全装修的相应政策

时间	政策
1999年	国务院办公厅下发《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见》，推进住宅产业现代化
2005年	建设部住宅产业化促进中心颁发《商品住宅装修一次到位实施细则》
2008年	《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》明确要求逐步取消毛坯房
2011年	《建筑业“十二五”规划》提出要鼓励和推动新建保障性住房和商品住宅菜单式全装修交房
2013年	发展改革委和住房城乡建设部下发《绿色建筑行动方案》，提出要推动建筑工业化，积极推行住宅全装修

#### （六）公司住宅全装修情况

公司是专业从事住宅全装修业务的建筑装饰公司。公司在 2010 年中国房地产测评中心“2009 中国住宅全装修（公装）企业实力榜”中排名第二。2012 年，公司获得中国房地产协会、中国房地产研究会、中国房地产测评中心共同颁发的中国房地产优秀供应商综合品牌价值 10 强荣誉称号。2014 年，公司再次获得上述机构颁发的 2014 中国房地产供应商综合服务实力品牌 5 强荣誉称号。

公司为房地产开发商提供住宅全装修服务，区别于家装即私人个体装修，是 B to B 的商业模式。经过十几年的发展，公司已成为集设计、施工、配套部品加工和售后服务为一体的大型综合性装饰企业。

公司具有建筑装饰工程设计专项甲级和建筑装饰装修工程专业承包一级双重资质，是中国驰名商标和上海市著名商标，同时公司还是上海市装饰装修行业协会副会长单位，并蝉联 12 届上海市室内设计大赛金奖。

公司一直专注于住宅全装修领域的系统研发，并出台了住宅全装修标准体系（企业标准），主要包括设计、施工、部品配套、售后服务等各环节的管理、工艺、技术等标准，是科学计划、组织、监督、指挥、调整、控制全装修实施的指导性标准，解决了全装修各环节全方位的标准化问题。

自公司成立以来，主营业务未发生重大变化。

## 二、建筑装饰行业基本情况

### （一）行业管理体制、行业主要法规及政策

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），建筑装饰业为建筑业四大行

业之一。

## 1、行业主管部门与监管体制

建筑装饰行业的主管部门为住房和城乡建设部以及各地建设行政主管部门。通过发布行业发展规划与管理法规，住房和城乡建设部对建筑装饰行业进行宏观调控与管理。

中国建筑装饰协会为建筑装饰行业的行业自律组织。中国建筑装饰协会成立于1984年，是在国家民政部登记注册，住房和城乡建设部业务指导的国家一级行业协会，是建筑装饰行业唯一的全国性法人社团，依据行业政策，通过信息咨询、技术经验交流等各种形式为建筑装饰企业提供服务。

此外，建筑装饰行业还接受质量技术、环保、安监等部门的监督。

## 2、主要法律法规

目前，管理和规范建筑装饰行业的主要法律法规包括：

- (1) 《中华人民共和国建筑法》；
- (2) 《中华人民共和国合同法》；
- (3) 《中华人民共和国招标投标法》；
- (4) 《中华人民共和国安全生产法》；
- (5) 《中华人民共和国消防法》；
- (6) 《建设工程质量管理条例》；
- (7) 《建设工程安全生产管理条例》；
- (8) 《建筑装饰装修工程质量验收规范》；
- (9) 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》；
- (10) 《民用建筑节能条例》；
- (11) 《建筑业企业资质管理规定》；
- (12) 《建设工程勘察设计资质管理规定》；

(13)《建筑施工企业安全生产许可证管理规定》;

(14)《住宅装饰装修工程施工规范》;

### 3、行业标准及准入资质

鉴于建筑装饰业的特殊性,国家制订了较为完善的监管法律法规体系,对企业的资质作了明确要求。

《建筑法》规定:“从事建筑活动的建筑施工企业、勘察单位、设计单位和工程监理单位,经资质审查合格,取得相应等级资质证书后,方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。”

建设部于2001年1月9日发布了经修订后的建设[2001]9号文件《建筑装饰工程设计企业资质等级标准》,对建筑装饰设计企业实行资质等级、市场准入制度;2006年12月30日经建设部第114次常务会议讨论通过,自2007年9月1日起施行新的《建筑业企业资质管理规定》,进一步对建筑工程企业的施工资质及施工范围进行了明确和规范。根据规定,建筑装饰企业承接公共建筑装饰工程和幕墙工程,均需要符合特定的资质。

2001年10月,《国务院办公厅关于进一步整顿和规范建筑市场秩序的通知》中指出:要“继续完善并严格秩序建筑市场准入清出制度”、“所有工程勘察、设计、施工、监理、招标代理企业,都必须依法取得相应等级的资质证书,并在其登记许可的范围内从事相应的工程建设活动”。

目前,建设部已经相继出台《建筑装饰装修工程专业承包企业资质等级标准》、《建筑幕墙工程专业承包企业资质等级标准》、《金属门窗工程专业承包企业资质等级标准》、《建筑装饰装修设计与施工资质标准》及《建筑幕墙工程设计与施工资质标准》等行业标准。

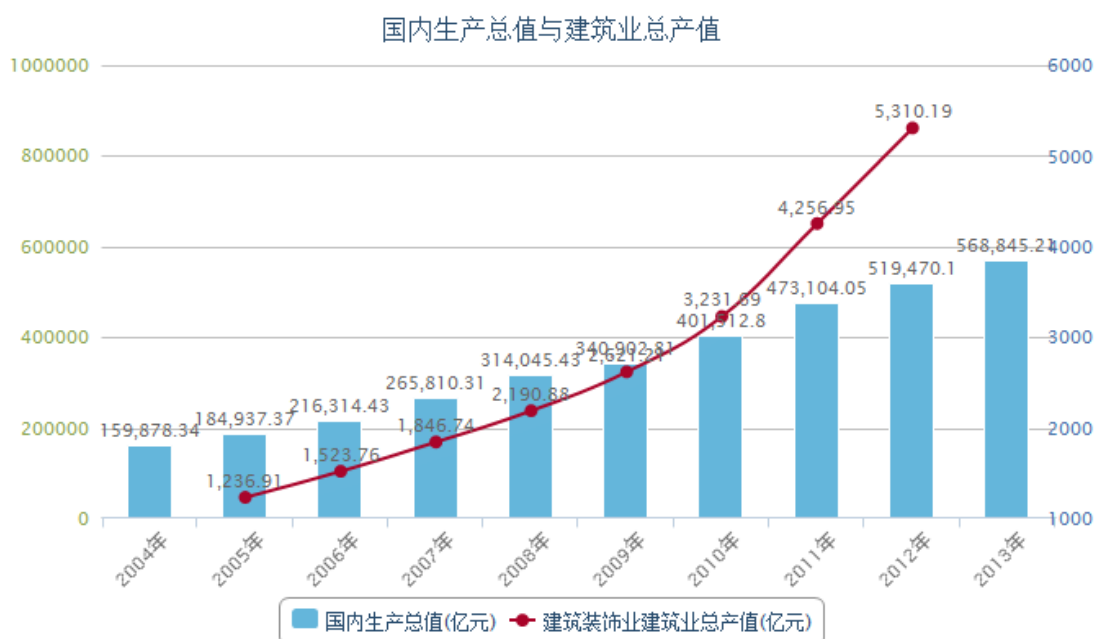
公司具备中华人民共和国住房和城乡建设部认定的“建筑装饰工程设计专项甲级”和“建筑装饰装修工程专业施工一级”资质,已经达到建筑装饰企业的最高资质级别。

## (二) 行业发展概况

## 1、行业概况

建筑装饰行业与土木建筑业、设备安装业并列为建筑业的三大支柱。建筑装饰行业位于建筑业整体链条的末端，起着进一步完善和美化建筑物以及提高其质量和功能的作用。根据建筑物使用性质的不同，建筑装饰行业划分为公共建筑装饰装修业和住宅装饰装修业。与土木建筑业、设备安装业一次性完成工程业务不同，每个建筑物在整个使用寿命期内需要进行多次装饰装修，周期一般不超过10年，建筑装饰行业具有需求可持续性的特点。

我国建筑装饰行业虽然起步较晚，但是发展迅速，根据国家统计局的统计数据，2006年至2012年，我国国内生产总值从216,314.43亿元增长到519,470.00亿元，增幅140.15%；而建筑装饰业总产值从1,523.76亿元增长到5,310.19亿元，增幅达248.49%。



数据来源：国家统计局

我国建筑装饰行业经过多年的发展，目前整体上呈现如下特点：（1）企业数量多且以民营内资企业为主，根据《中国建筑装饰行业“十二五”发展规划纲要》的统计，2010年我国建筑装饰企业共14.80万家；（2）产业化发展和专业化分工趋势业已显现，行业内部的专业化分工越来越细，建筑幕墙作为建筑外围护结构，已发展为一个专业领域，有些企业建立了自己的家具、幕墙等生产工厂和基地，装饰装修项目实现了产业化，同时在业务方向上，有些企业将业务重点放在专项



服务上，取得了较快发展；（3）区域间发展不平衡，由于区域间经济发展的不平衡，导致建筑装饰行业在东部发达地区与中西部地区存在着较为明显的发展差异，整体上是一种“东强西弱”的发展格局，区域落差突出；（4）行业集中度低，装饰行业入门门槛相对较低，但大型装饰企业特别是有双甲资质的企业（设计甲级，施工一级）在整个装饰行业中的占比偏低，根据深圳市前瞻商业资讯有限公司发布的《2013-2017 年中国建筑装饰行业发展前景与投资战略规划分析报告》，2012 年我国建筑装饰装修百强企业产值仅占公装市场比例为 10.02%。

## 2、市场化程度

建筑装饰行业是国内最早引入市场机制、以市场化方式进行运作的行业，与其他传统行业相比，建筑装饰行业受计划经济体制的影响相对较小，多数企业自成立起就形成了同市场机制相适应的管理体制和运作方式，确立了适应生产力发展水平的生产关系架构，行业的竞争机制、用人机制、激励机制、分配机制具有明显的市场化特点。目前来看，国内装饰行业已经存在中外合资、股份制、有限责任等多种企业组织形式，基本以非公有制经济为主体，平等竞争的市场格局已经形成。在市场竞争中，一批业内知名建筑装饰企业脱颖而出，迅速发展壮大，行业集中度逐步提高，行业设计水平、材料生产能力和施工技术水平也相应提高。

## 3、行业竞争格局及主要竞争企业

### （1）行业竞争格局分析

根据深圳市前瞻商业资讯有限公司发布的《2013-2017 年中国建筑装饰行业发展前景与投资战略规划分析报告》，2012 年全国装饰装修企业共 14.2 万家，其中从事住宅装饰的就有超过 11 万家，占比超过 70%。然而，住宅装饰行业集中度却很低，针对单个分散客户的家装散装市场仍然占据主要份额，根据上述报告的统计，2012 年住宅全装修市场产值约为 4,500 亿元，而非全装修的家装市场规模为 1.22 万亿元。国外从上世纪 50 年开始就进行住宅产业化发展，至今欧美、日本等国的成品住宅率为 80% 以上，而我国仍然处于起步阶段。

根据建筑装饰行业“十二五”发展规划，至 2015 年，建筑装饰企业结构与品质要力争发生重要变化，取得建设行政主管部门核发工程资质的企业数量争取达到 7 万家以上，增长幅度为 20.70%。在企业做大、做强、做专、做精方面，力

争取得新的发展，形成一批拥有自主知识产权核心技术的专业工程企业；以工程企业为核心的集团式装饰企业数量争取达到 100 家。

各地政府近年来积极推广住宅全装修，但大部分装饰企业由于受资金、规模、品牌、技术以及工厂化配套生产能力等综合因素制约，难以适应全装修市场的要求，因此住宅全装修业务目前主要由具有资质的公共建筑装饰企业承接。

此外，随着住宅产业化的推进以及住宅全装修细分行业地位的日渐凸显，将会吸引大型装饰企业特别是已上市的装饰企业投入更多资源发展全装修住宅业务，未来住宅全装修市场的竞争将更加激烈。

## （2）主要竞争企业

公司业务包括住宅装饰和公共装饰两块，其中住宅装饰又包括住宅全装修和豪宅装修，住宅全装修是公司的核心业务。受住宅全装修业务规模化、标准化的特点决定，目前住宅全装修业务主要由具有资质的公共装饰企业承接，因此，公司的主要竞争对手系国内大型公共装饰企业，主要包括：苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司、浙江亚厦装饰股份有限公司、深圳市深装总装饰工程工业有限公司、中国建筑装饰工程集团有限公司、深圳市洪涛装饰股份有限公司、深圳广田装饰集团股份有限公司等。

## 4、行业竞争壁垒

### （1）行业准入资质要求

目前我国对于从事建筑装饰工程的承包、设计等业务均有相应的资质要求，在企业资信、注册资本、技术条件、设备装备和管理水平等方面都进行了细致划分和明确规定，主要资质证书的颁发均由政府管理部门负责审核，要求申报企业在规模、经营业绩、人员构成、设备条件等方面必须全部达到资质所要求的标准才能给予颁发。通过资质的审查和管理，有效提升了建筑装饰行业的准入门槛，优化了建筑装饰企业的规模和施工质量，规范了行业竞争。

随着我国对建筑装饰行业管理的日趋规范，对于建筑装饰企业的资质要求必将日益提高，行业准入门槛也将随之提升。

### （2）从业经验和业绩

建筑装饰行业是先发优势较为明显的行业，丰富的行业经验与成功的装饰施工案例是建筑装饰企业取得客户信任的决定性因素之一，特别是住宅全装修领域，由于项目规模大，项目质量要求高，项目管理相对复杂，需要建筑装饰企业将自身积累的行业经验与对客户需求、施工项目定位的深入理解相结合，针对不同客户需求提供多样化的项目解决方案，新的行业进入者难以在短期内实现这一目标。

### （3）设计水平

装饰设计是体现装饰企业竞争力的重要方面，通过设计和技术的结合，以设计带动工程施工业务的发展，以工程施工应用提升设计水平，从而提升企业的综合实力是装饰企业发展壮大的必然过程。特别是住宅全装修和高档公共建筑装饰，对于设计水平要求相对较高，缺乏高水平设计的企业将难以在行业内谋求生存和发展。

### （4）资金实力

在建筑装饰行业中，装饰企业投标大中型建筑装饰工程，在招投标阶段需要支付投标保证金、工程前期需要垫付前期材料款、施工过程中需要提供履约保证金和安全保证金、施工完成后要提供质量保证金。因此，建筑装饰企业要完成多项施工工程，需要大量的流动资金作为保障，从而要求企业具备较强的资金实力。

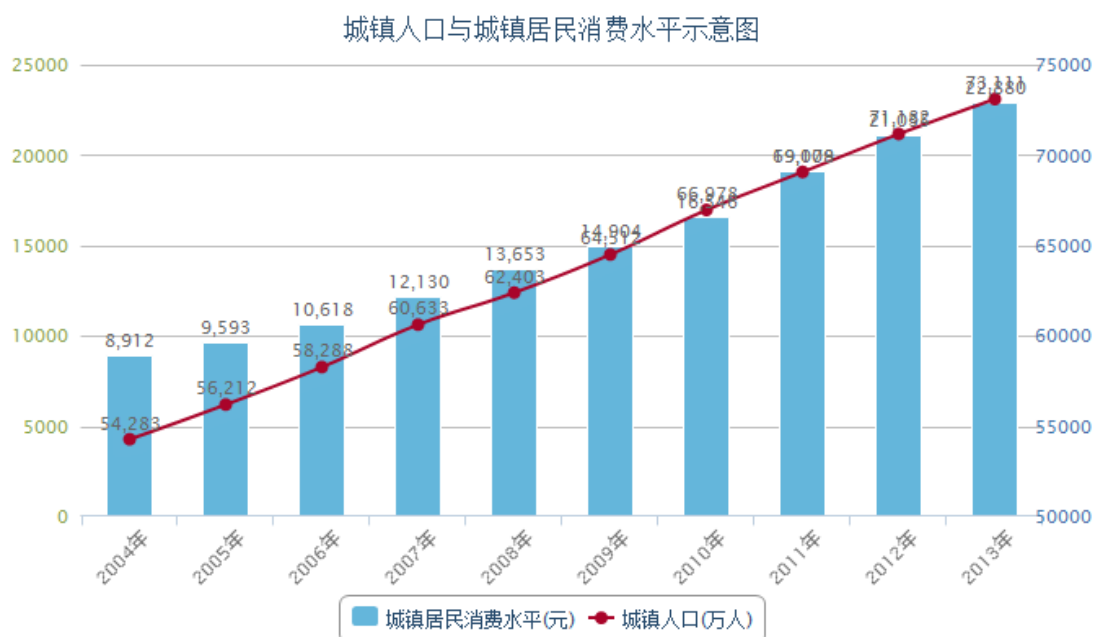
## 5、市场需求分析

### （1）建筑装饰行业整体供求状况

#### ①经济快速增长和城市化进程不断加快带动建筑装饰行业整体快速发展

从建筑装饰行业发展的需求驱动因素来看，持续提升的固定资产投资拉动了公共基础设施建设和房地产业的发展，催生了增量装饰的需求。与此同时，随着城市化的不断推进以及由此带来的城镇居民消费的升级，又激发了增量建筑的装饰需求与现有存量建筑的装饰更新需求，我国城市化进程不断加快、城乡居民可支配收入明显增加，这些都为我国建筑装饰行业持续、高速增长奠定了坚实的基础。中国城市化率由 1990 年的 26.41% 上升到 2013 年的 53.73%（数据来源：国家统计局），城镇人口的不断增长以及城镇人口消费水平的不断提升带动了公共

设施的建设和房地产业的发展，产生了大量的装饰需求。



数据来源：国家统计局

②住宅全装修市场成为建筑装饰行业可持续发展的重要组成部分和利润增长点

作为建筑装饰行业的一个重要组成部分，我国住宅全装修兴起于上世纪 90 年代中期，近年来呈加速发展趋势。1999 年，国务院办公厅下发《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见的通知》，提出要加强住宅装修的管理，积极推广一次性装修或菜单式装修模式，避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象。2008 年，住房和城乡建设部发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》，提出“制定出台相关扶持政策，引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式。要根据本地实际，科学规划，分步实施，逐步达到取消毛坯房，直接向消费者提供全装修成品房的目标”。

未来，住宅开发建设中小户型、经济型住宅的比重会不断提高，将带动社会刚性需求的增长。

根据《中国建筑装饰行业“十二五”发展规划纲要》，“十一五”期间，整个建筑装饰行业呈现快速发展，产值增长率以平均每年 20% 左右的速度递增。建筑装饰行业“十二五”期间的发展目标是：2015 年工程总产值力争达到 3.8 万亿元，比 2010 年增长 1.7 万亿元，总增长率为 81%，年平均增长率为 12.3% 左右。建筑装

饰行业在“存量+增量”双重需求的拉动下，将保持快速增长。

## （2）住宅全装修市场供求情况

### ①供给不断增加

住宅全装修具有节能、环保的特点，符合国家产业发展政策，目前包括万科地产、恒大地产等各大房地产开发商均已大力发展全装修住宅，未来全装修住宅的供给量将不断增加。

### ②需求有望提升

我国住宅全装修起步较晚，发展历程尚短，消费者对于全装修住宅的认识程度参差不齐。随着我国住宅全装修市场的逐步发展，消费者对于全装修住宅的接受度和对全装修住宅的需求有望相应提升。

### ③保障性住房建设将成为全装修住宅新的增长点

近年来，国家及各级地方政府对于保障性住房的建设力度逐年增强。政府提倡用廉租房、公租房、经济适用房等来调整住房供给结构，解决中低收入人群的住房问题。住宅开发建设中的小户型、经济型住宅比重不断提高，将带动社会刚性需求的增长，对装饰市场起到拉动作用。

为贯彻节能环保，避免社会资源重复浪费的精神，各级地方政府积极推行保障房尤其是公租房和廉租房的全装修，从而将带动住宅全装修市场需求的提升。

## 6、行业利润水平的变动趋势

建筑装饰行业发展初期，工程利润率较高，受高利润率的吸引，大量企业涌入该行业，使装饰企业数量及工程承接能力总量与工程年需求量相比出现供过于求的现象，特别是在中低端市场，由于业主对设计和施工单位的要求较低，参与竞标的企业素质参差不齐，导致中低端市场的竞争趋于白热化和复杂化，偷工减料、低价恶性竞标时有发生。近年来，随着建筑装饰行业不断规范，行业竞争渐趋理性，行业利润率逐步开始稳定。

在高端建筑装饰市场，由于业主对于设计和施工单位的专业设计、施工能力及项目实施经验等方面有较高的要求，入围投标的企业以全国性、规模化的优质

装饰企业为主，所以高端建筑装饰市场较少发生偷工减料、恶性低价竞争的情况，竞争较为理性，行业利润率较中低端市场高并且一直呈稳定态势。

### （三）行业发展的有利和不利因素

#### 1、有利因素

##### （1）国家宏观经济的发展以及城市化进程的不断加快

国家继续保持经济良好发展态势。在“十一五”期间，我国的固定资产投资快速增长，为建筑装饰行业的发展提供了持续发展的基础，同时涉及保障性安居工程、民生工程、基础设施建设、社会事业发展、生态环保建设和灾后恢复重建等支出，都与建筑装饰行业息息相关。

随着我国城镇化步伐的加快，新增建筑装饰消费需求将持续旺盛。与此同时，由于建筑装饰本身自然的更新换代，其存量市场也具有较大潜力。根据行业平均经验，一般宾馆饭店、写字楼的装修周期是 6-8 年，而娱乐场所、商务用房的装修周期还会更短。

据中国建筑装饰行业协会预测，“十二五”期间仍然是我国城市化水平快速提升的时期，每年将提高近 1 个百分点，将有 1,300 万左右的农业人口转化为城市人口，直接拉动建筑业需求 6 亿平方米以上。我国城镇化步伐的不断加快，将对住宅建筑装饰起到持续的拉动作用。

##### （2）国家产业政策支持住宅全装修业务的发展

国家对于住宅产业化、住宅全装修市场的发展一直持鼓励态度。早在 1999 年，建设部就发布了《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见（国办发（1999）72 号）》，推进住宅产业化；2002 年，建设部发布了《商品住宅装修一次到位实施细则》及配套的《商品住宅装修一次到位材料、部品技术要点》，旨在通过规范住宅装修市场，推进住宅产业化发展；2008 年，住房与城乡建设部又发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》，进一步完善扶持政策，推广全装修住宅，提出逐步取消毛坯房的目标；2013 年 1 月 1 日，国务院办公厅转发了发展改革委和住房城乡建设部的《绿色建筑行动方案》，提出要推动建筑工业化，积极推行住宅全装修，鼓励新建住宅一次装修到位或菜单式装修，促进

个性化装修和产业化装修相统一。

### （3）行业技术水平不断提升

近年来，建筑装饰行业技术水平有了新的发展和提高，装饰科技样板工程的示范效应，带动了以项目为载体的创新。以节能、环保、低碳技术创新为核心，产、学、研相结合的机制，为行业的技术水平进步奠定了基础。行业整体技术水平的提升将促进住宅全装修市场的良性发展。

## 2、不利因素

### （1）房地产调控措施的影响

近年来，国务院及有关部委、各地方政府和部门先后出台一系列房地产调控措施。2013年2月，国务院常务会议出台了楼市调控的“新国五条”，是自2009年12月份开始楼市调控以来的第五次调控升级。

“新国五条”出台后，各地方政府围绕商品住房限购以及加大保障性住房供给等方面陆续出台相应细则措施。随着上述措施的陆续实施，商品房需求得到一定程度的抑制，房地产开发商投资高端住宅的意愿有所减弱，房地产开发商资金成本提高，资金链更加紧张。

国家对于房地产行业的持续调控将对房地产以及房地产下游行业住宅全装修行业造成不利影响。

### （2）行业竞争不规范

由于我国建筑装饰行业起步较晚，企业规模普遍较小，在中低端市场存在利用偷工减料、垫资、低价竞标等不规范竞争手段承揽业务的现象，影响了行业的整体诚信水平，削弱了行业的议价能力，对行业的发展造成不利影响。

### （3）企业规模偏小，标准化程度较低

由于我国建筑装饰行业起步较晚，企业规模普遍很小。到目前为止，我国尚未拥有国际化的建筑装饰龙头企业。同国际大公司比较，国内企业差距较大。虽然一些企业开始实现工厂化、产业化以及实现企业联盟与协作，但其比例比较低。大部分企业规模小、资金、技术实力差，加上标准化水平低，管理不够规范，施

工质量难以保障和提高，行业整体运行效率较低，国际竞争力仍比较弱。

#### （4）融资渠道单一，运营资金紧张

建筑装饰企业对于资金的需求量较大，资金规模是影响企业整体规模的重要因素。但国内建筑装饰企业多为民营企业，企业发展资金主要依靠自身发展积累，融资渠道主要依赖银行借款，运营资金相对紧张，限制了企业的发展速度和规模。

### （四）行业技术水平及特点

#### 1、行业的技术水平

建筑装饰行业是一个既古老而又新兴的行业，技术基础建立在中国传统建筑业之上，建筑装饰仍主要是以传统的木、油、瓦、电、水等建筑业工种的施工现场手工制作与组装为主。近年来，建筑装饰行业在设计与施工技术、专业教育、技术立法等方面有了较大进步，在设计理念、施工工艺、材料运用和施工机具等方面有了较大突破，主要表现在工程的质量、文化品位和环保方面均有了较大提升。我国建筑装饰行业已经具备了独立承包五星级宾馆、饭店装饰装修工程的能力，已经产生了一批资质等级高、装备较现代化、在设计、施工管理方面有特色，在科技创新上有进展的优秀企业，也创造出一大批在国内、国际上有一定知名度的标志性精品工程。

但是，国内建筑装饰企业与国际先进水平相比仍存在一定的差距，主要体现为：

（1）在设计领域，虽然计算机辅助设计已经普及，软件的开发已经达到了一定的水平，但在设计理念、思想、审美情趣和文化、艺术表现手法上同国际先进水平仍有较大的差距；在处理功能与美观、准确选材及应用高科技材料、形成有深度的专业化设计等方面还有差距。

（2）在装饰材料的应用方面，国内企业仍较多的使用传统装饰材料，如陶瓷板材、建筑玻璃等，但在新兴材料的运用上总体水平仍然较低，尤其是在节能环保材料的研发与推广方面仍有较大缺欠。

（3）在施工方面，国内企业与国际先进水平也有较大差距。一方面，施工机具落后，虽然通过引进和自主开发，一些较为先进的施工机具已在工程中应用，



如单元式幕墙工程领域，机具装备水平已经较高，但总的看，施工现场的机具装备比重不高，装备结构层次较低，传统的工具仍占有较大比重；另一方面，施工组织技术落后，虽然使用了现代化的先进设备，如电脑、通讯设备等，但利用的深度、配套的系统化不足。

## 2、行业发展趋势

建筑装饰行业在经过了多年发展后，已成为国民经济重要的组成部分。随着社会的不断进步和人民生活水平的逐步提高，传统建筑装饰行业也积极适应市场需求和变化，谋求新的发展和进步，主要表现在以下几个方面：

### （1）节能环保绿色装修

随着世界能源的日趋紧张，节能环保已成为趋势。中国能源资源相对缺乏，节约能源已是刻不容缓。在能源消费结构中，建筑能耗占有重要比重，在我国“十一五”整体规划中就已明确提出要求住宅建筑和公共建筑严格执行节能 50% 的标准。

2007 年 6 月 27 日，国务院发布《民用建筑节能条例（草案）》，建筑节能、绿色住宅已作为一种强制性标准在全国推行。随着上述草案的实施，绿色、环保、节能装饰装修将成为建筑装饰行业未来发展的趋势。中国建筑装饰协会《建筑装饰行业实现资源节约型和环境友好型工程建设指南》（试行）中突出强调建筑装饰过程中要节能、节地、节水、节材和环境保护。

节能环保在建筑装饰行业主要体现在建筑装饰设计、建筑装饰施工技术及建筑装饰材料三个方面。在设计方面，主要是指通过合理设计，综合运用科技手段和艺术手段，充分考虑自然环境的影响，采用合理的热工、通风和空调设计，达到节能环保的效果；在建筑装饰施工技术方面，主要指在建筑工程中自主创新和集成创新，积极推广节能新技术、新工艺；在建筑装饰材料方面，主要指使用节能环保的新型建筑材料及绿色装饰装修材料。

### （2）装饰部品标准化设计、工厂化生产和装配化施工

设计的标准化、模块化是实行工厂化生产和装配化施工的基础。将装饰部件细化到最小单元，实现模块化，使每一个最基本的单元都具有通用性。只有通用

性、适用性越强，才越能满足不同装饰风格的需求，实现部品生产的工厂化和现场施工的装配化。

工厂化生产和装配化施工就是将建筑装饰的内容模块化、部品化，通过自动化、电子化、信息化等先进技术，使用新设备、新材料、新工艺，通过规范标准的操作流程进行生产将成品或半成品运输到现场安装。实现部品生产工厂化和现场施工装配化，将能有效减少现场污染、缩短工期、提高生产效率。

中国建筑装饰协会《建筑装饰行业实现资源节约型和环境友好型工程建设指南》（试行）指出，要实现部品生产工厂化和现场施工装配化，逐步使建筑装饰业走向新兴工业化道路。工厂化加工、现场安装不仅是设计、施工组织创新的基本途径，对工期、造价、质量具有重要影响，同时也是建设资源节约和环境友好型行业的重要基础。

### （3）加强企业信息化管理

随着建筑装饰市场竞争日益激烈，建筑装饰企业的系统运营为了紧跟市场竞争需求，不断在其广度和深度上加以完善，利用信息化技术实现企业的系统运营，提升管理水平。

企业通过社会网络平台，调节建材供求，实现网上招、投标等商务活动，同时利用网络提高企业的设计、研发能力，改进施工组织方法及技术工艺。根据发达国家的经验，在工程项目中应用信息技术减少浪费、降低原材料和工时消耗，可有效降低管理成本。同时，利用信息化技术能够提高建筑装饰工程的质量，主要体现在工程的精度和安全性以及空气中有害物质的释放量控制等方面。

## 3、行业经营模式特点

建筑装饰企业最佳承揽业务的方式是设计与施工一起承揽，以此保证工作的延续性和整体性，但实际操作中，根据专业性需求，设计和施工分开的情况也较为普遍。设计和施工项目的承接一般采用招标或邀标的方式进行，确定中标单位，建筑装饰企业通常作为总包方，协调整个工程，统一管理，并可以进行专项工程分包。

建筑装饰行业一般通过设立营销网络机构和发展优质工程来发展业务、拓展

市场。中小型装饰企业主要以当地业务为主，大型装饰企业则会考虑合理的区域布局，以发展扩大企业规模。

#### 4、行业周期性特征

建筑装饰行业尤其是住宅全装修行业的发展程度与国民经济和房地产业的发展水平息息相关。该行业会随着宏观经济特别是房地产业的波动呈现出一定的周期性。

当宏观经济发展良好的时候，将会带动房地产开工面积的增加和开工进度的加快，住房市场需求相对旺盛，从而促进行业需求的增长，推动行业发展；而当宏观经济发展出现周期性波动，则会导致房地产及下游住房需求增长放缓，对行业发展产生不利影响。

#### 5、行业季节性特征

建筑装饰行业特别是住宅全装修行业具有较为明显的季节性特征。

(1) 受下游客户房地产开发商整体项目管理和运营周期、策略影响，一季度乃至二季度公司住宅全装修业务普遍工程进度较慢、收入确认比例较低，而三季度开始，为了配合房地产行业“金九银十”以及年终销售等，工程进度开始加快，收入确认比例较高。

(2) 一季度受春节假期以及年初银行信贷政策不确定等因素的影响，住宅全装修工程进度较慢，工程结算额相对较低；随着房地产开发商全年经营策略的逐步确定，工程进度逐步加快，收入确认金额不断增加。

(3) 受工程施工的季节性影响，一般冬季施工进度较慢，特别是北方受雨雪、冰冻等影响，冬季通常不宜施工，待3月份开始施工逐步恢复正常，而公司住宅全装修的现场施工时间一般为6-9个月，使得四季度收入确认金额较大。

#### 6、行业区域性特征

由于国家区域经济发展的不均衡，各区域对于建筑装饰装修的需求存在较大差距，经济比较发达的省市如北京、上海、广东、深圳、浙江、江苏等，装饰业比较活跃，且主要集中在一、二线城市。这些地区的装饰企业，综合实力较强，

有较为明显的竞争优势。2012年9月公布的“2011年中国建筑装饰百强企业”中，广东省就有40多家。

## （五）建筑装饰行业与上下游行业的关联关系

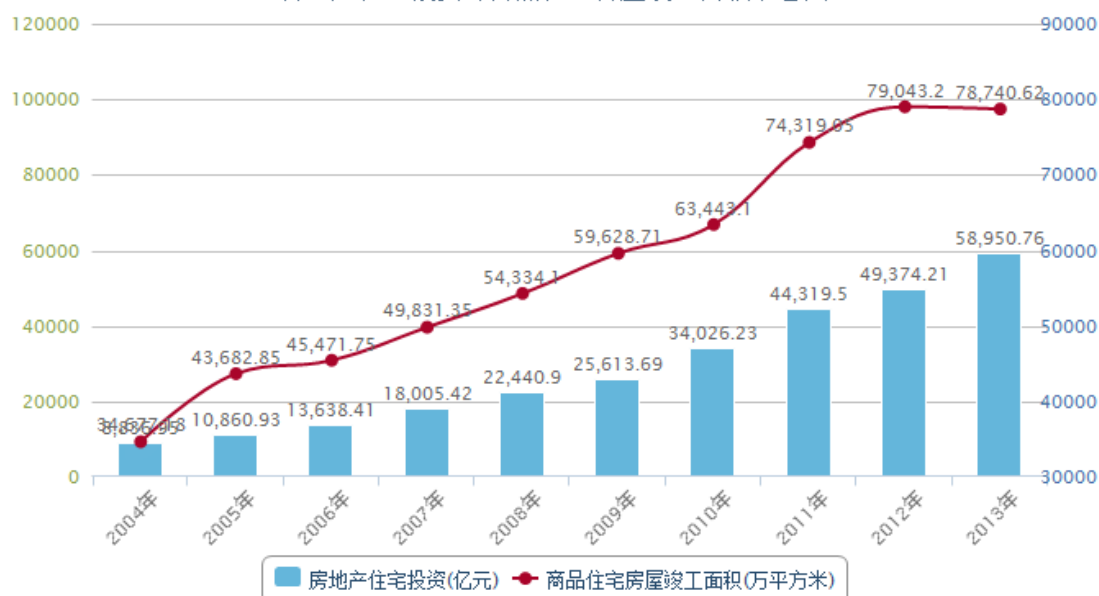
### 1、与上游行业的关联关系

建筑装饰行业的发展带动了建筑装饰材料行业的快速发展。同时，新材料的研发和使用也促进了建筑装饰行业的进步，两者密切相联。建筑装饰材料价格的波动会对建筑装饰行业构成直接影响，建筑装饰材料质量的好坏对建筑装饰工程质量的优劣具有重要影响。

### 2、与下游行业的关联关系

建筑装饰行业的下游行业为房地产业，近年来，随着我国经济的持续发展和居民收入水平的不断提升，房地产业保持较快增长，房地产住宅投资与商品住宅房屋竣工面积保持较快增长，房地产业的持续增长拉动了建筑装饰行业的快速发展，同时，建筑装饰行业整体水平的提升也促进了房地产消费需求的升级。

房地产住宅投资与商品住宅房屋竣工面积示意图



数据来源：国家统计局

## 三、发行人的竞争地位

### （一）公司在行业中的竞争地位

公司在2010年中国房地产测评中心“2009中国住宅全装修（公装）企业实

力榜”中排名第二。2012年，公司获得中国房地产协会、中国房地产研究会、中国房地产测评中心共同颁发的中国房地产优秀供应商综合品牌价值10强荣誉称号。2014年，公司再次获得上述机构颁发的2014中国房地产供应商综合服务实力品牌5强荣誉称号。

公司蝉联十一届上海室内设计大赛金奖，2011年获得上海市优秀建筑装饰设计与施工企业；2012年获得上海市建筑装饰金奖、全国建筑工程装饰奖等一系列荣誉称号。“全筑”注册商标2011年获得中国驰名商标。

公司是上海市装饰装修行业协会副会长单位、上海市工商联住宅产业精装住宅分会副会长单位、全国住宅装饰装修行业AAA级诚信企业。

## （二）公司竞争优势

### 1、标准化优势

住宅全装修较公共装修和零散家庭装修的区别在于能够实现规模化的批量生产复制，这是住宅工业化和产业化的前提。

公司自成立以来一直专注于住宅全装修领域的系统研发，成立了专门的研发部门，并出台了住宅全装修标准体系（企业标准），涵盖了设计、施工、部品配套、售后服务等环节的工艺、技术和管理标准，是科学计划、组织、监督、调整、控制全装修实施的指导性标准。

公司住宅全装修标准体系如下：

- （1）室内设计制图标准 Q/101.1101-2010
- （2）全装修设计标准 Q/101.1201-2010
- （3）室内设计文件编制深度及审查要点 Q/101.1102-2010
- （4）装配式木饰面设计标准及深度规定 Q/101.1103-2010
- （5）全装修设计管理手册 Q/101.2201-2010
- （6）全装修工业化施工工艺标准 Q/201.1201-2010
- （7）全装修工业化施工管理手册 Q/201.2201-2010

- (8) 全装修质量验收标准 Q/301.1201-2010
- (9) 全装修木制品设计标准 Q/401.1201-2010
- (10) 全装修木制品制作及安装工艺标准 Q/401.1202-2010
- (11) 全装修木制品管理手册 Q/401.2201-2010
- (12) 全装修售后服务标准 Q/701.2201-2010

公司还参与了国家和上海市政府多项关于住宅建设、装修、节能环保等课题的研发，并会同制定了系列标准，具体如下：

- (1) 《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》（国家标准）
- (2) 《上海市节能省地型住宅实用技术应用指南》
- (3) 《上海市全装修住宅（开发企业）组织管理导则》
- (4) 《上海市新建全装修住宅设计导则》
- (5) 《上海市新建全装修住宅室内装修设计文件审查要点及编制深度》
- (6) 《上海市新建全装修住宅质量验收操作细则》
- (7) 《上海市保障性住房建设导则》
- (8) 《上海市保障性住房设计导则（公共租赁住房篇）》
- (9) 《上海市保障性住房设计导则（经济适用房篇）》

## 2、工业化、产业化优势

### (1) 设计一体化

公司倡导“设计一体化”操作模式。在该操作模式下，室内设计在建筑设计的初始阶段就介入其中，通过建筑设计与室内设计协同工作，充分规划功能区、功能点布置，能够实现土建施工完成后，墙体不再拆改建且水电管线点位到位，不再作调整变动，实现一步到位，避免了二次装修带来的污染和浪费。

公司住宅全装修标准体系中关于设计方面的系列标准对制图、设计文件等作出了详细的规定，能让设计师在较短的时间内掌握准确的工作方法，按照既定的

流程和标准实施设计行为，保证设计的每一个环节都流畅、快速、准确、有效，从而保证设计的最终效果和品质。

公司建立了设计资源共享平台（设计资源库），通过系统积累大量素材库，并对不同装修设计风格进行了资源分类，设计师可以根据所需风格进行分类调取，为创作设计提供了大量信息和素材。

此外，公司建立了网络协同制图平台。利用该平台，可实现不同设计师之间的协同制图和同步更新，免去了以往由于工作不同步而导致的修改数据遗漏、丢失等情形，有效提高了工作效率。

## （2）工业化流水施工作业

公司提出并建立了“全装修工业化流水施工作业法”。该作业模式打破了传统装饰装修行业中水工、电工、木工、泥工、油漆工传统五大工种的分类，对施工作业全过程进行细分和排列组合，共划分为 18 个作业时段，86 个工作节点，在每个工作节点上，都配置了产业工人进行专项作业，从而使工人快速掌握作业技术，有效降低工人的作业难度，能够在最短时间内培养出熟练工人，大大提高了工人作业效率，同时能够降低企业对于工人的依赖度，提升和增强了企业的灵活性和控制力。

公司在整个全装修施工过程全面执行《全装修工业化施工工艺标准 Q/201.1201-2010》和《全装修工业化施工管理手册 Q/201.2201-2010》的相关规定，在提高生产效率的同时能够有效保证工艺质量、安全管理和进度控制。

公司通过“全装修工业化流水施工作业法”经验的积累，在全装修标准化、模数化、规模化、专业化不断发展的前提下，将该作业模式从施工环节推广至部品部件工厂化生产、现场装配等作业环节，进一步提高了住宅全装修的生产效率和工作质量。

## （3）产业工人的培训输出

产业工人与住宅全装修、住宅产业化密不可分，是住宅全装修实施的必然要素，是人员输出的基础。公司每年招募一定数量的人员，作为住宅全装修产业工人的后备军，对其进行系统课程培训、现场实践和聘用考核。

#### （4）配套装饰部品生产、现场安装

住宅全装修工业化是以工厂化生产、现场装配为基础的，配套装饰部品工厂化生产及现场装配可以有效提高劳动效率。目前住宅全装修领域的部品生产工厂化率仍较低，仍以现场量做为主。随着住宅全装修工业化的推进，部品工厂化率将以较快速率增长。

公司现已拥有自己的木制品加工生产基地为住宅全装修进行工程配套，主要生产板式柜体、套装门、装配式护墙板、装饰木线条、踢脚线等。本次募投项目之一的装配式工厂，也正是为了适应日益扩大的全装修业务规模、加快全装修工业化进程而投资兴建。

### 3、品牌优势

对于建筑装饰公司而言，长期积累的市场品牌和丰富的成功项目经验是不断开拓市场、获得订单的必要条件。

公司是上海市装饰装修行业协会副会长单位，具有建筑装饰工程设计专项甲级和建筑装饰装修工程专业承包一级双资质，公司蝉联十二届上海室内设计大赛金奖，四次荣获上海白玉兰工程奖。“全筑”商标被认定为中国驰名商标、上海市著名商标。经过多年发展，公司在行业内积累了较强的市场品牌影响力。

### 4、客户资源优势

公司经过多年住宅全装修市场的积累，与包括恒大地产、城开集团、上海置业、陆家嘴集团、华发集团、复地集团、绿城集团、富力集团、万科地产、恒盛地产、绿地集团、华润置地、世茂集团、凯德置地、格力地产等在内的国内多家大型房地产企业建立了合作关系。大型房地产企业在经营稳定性、抗风险能力以及资金交付实力方面较中小房地产企业更有保障，因此，公司建立的多元化优势客户群体对于公司业务实现持续稳定发展提供了有力保障。

### （三）公司竞争劣势

公司长期依靠自我积累的方式发展，尚未进入资本市场，融资渠道单一。投资项目的实施、研究开发的投入均迫切需要资金支持，同时公司面临广阔的市场容量和众多的投资机会，缺乏持续的资金支持和良好的资本市场融资渠道将限制



公司的快速发展。

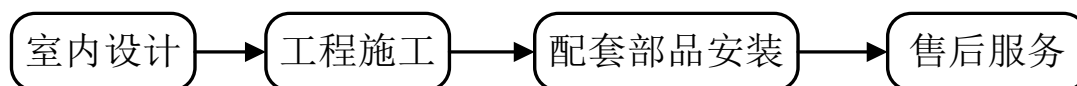
## 四、发行人主营业务情况

### （一）主要产品及服务

公司系住宅全装修整体解决方案及系统服务提供商，经过多年发展，业务范围涵盖设计、施工、配套部品加工及售后服务的完整产业链，是一家专业从事建筑装饰工程服务的综合性企业集团。

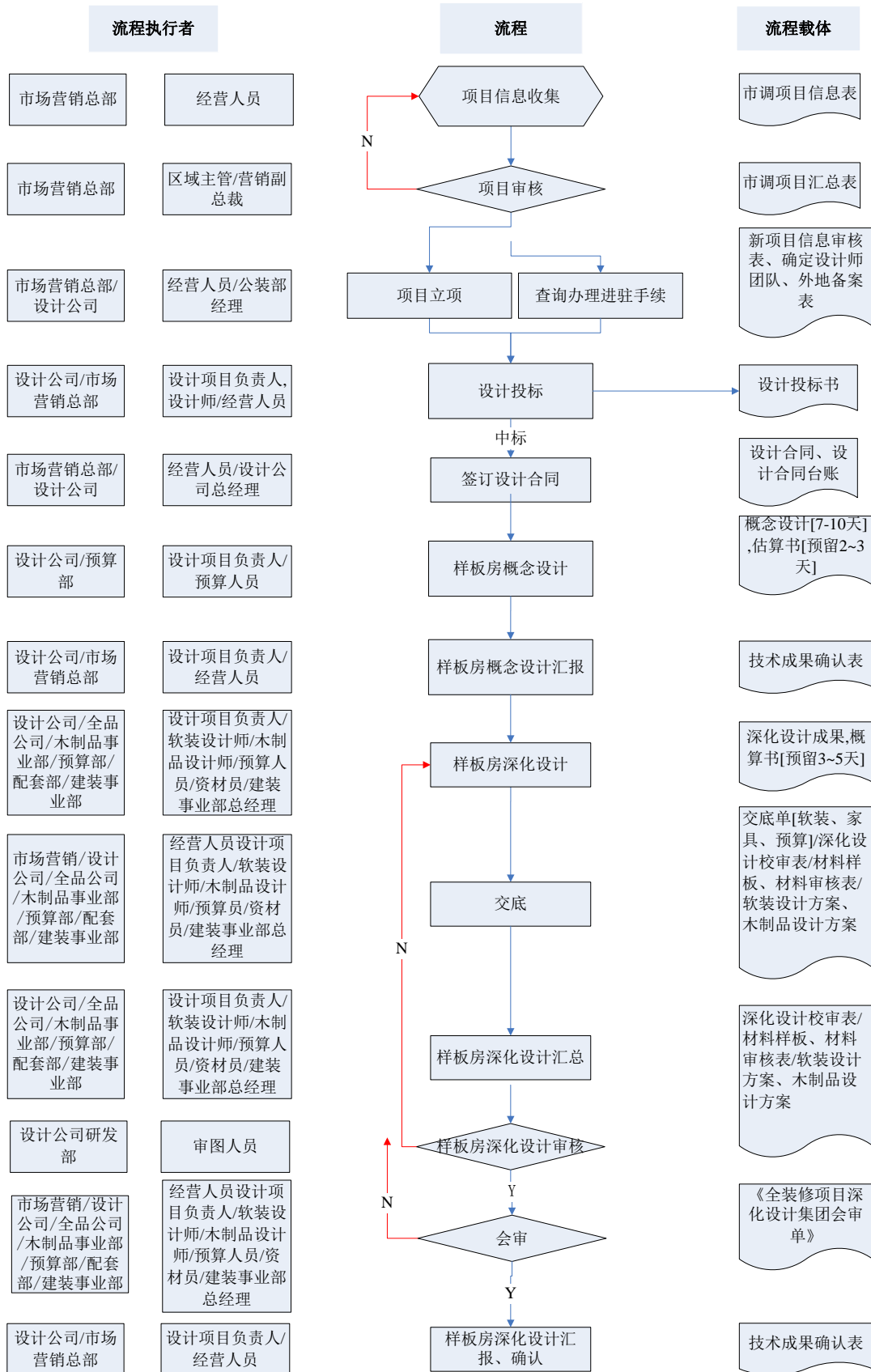
### （二）主要产品及服务流程

公司主要为房地产开发企业提供住宅全装修服务，区别于家装散装，住宅全装修为 B to B 的商业模式，主要环节如下图：

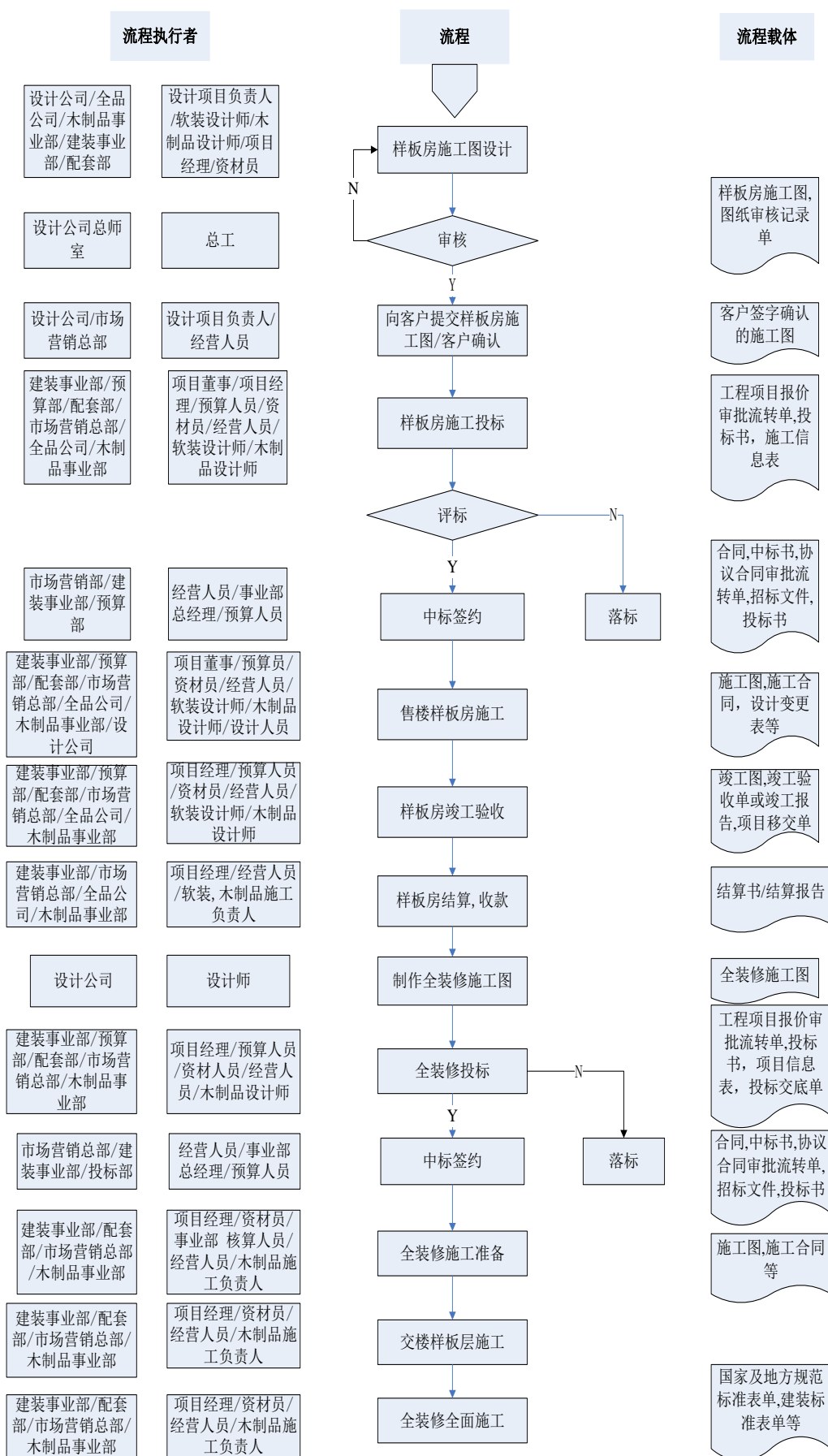


各环节具体业务流程如下：

### 1、设计业务流程



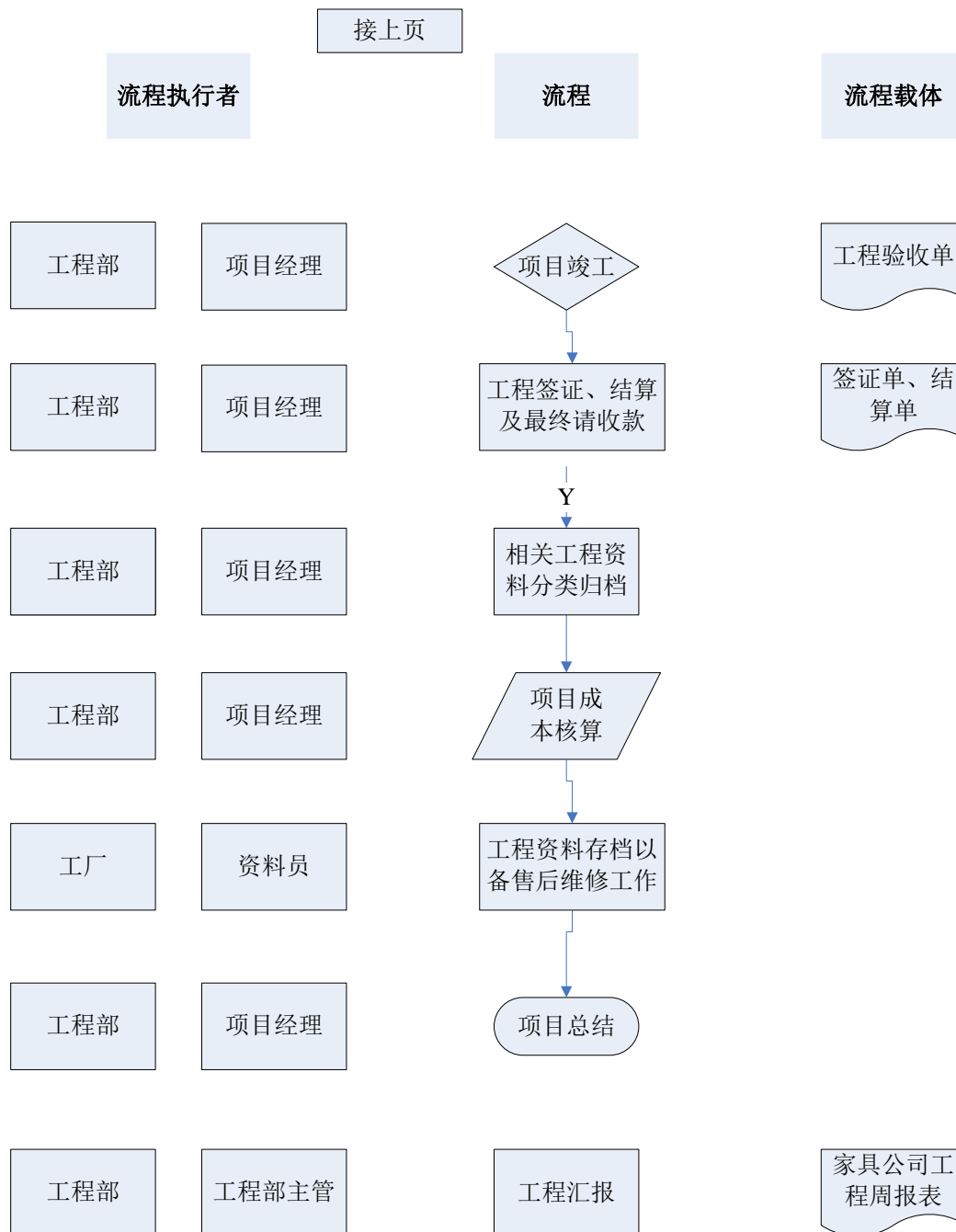
## 2、施工业务总流程



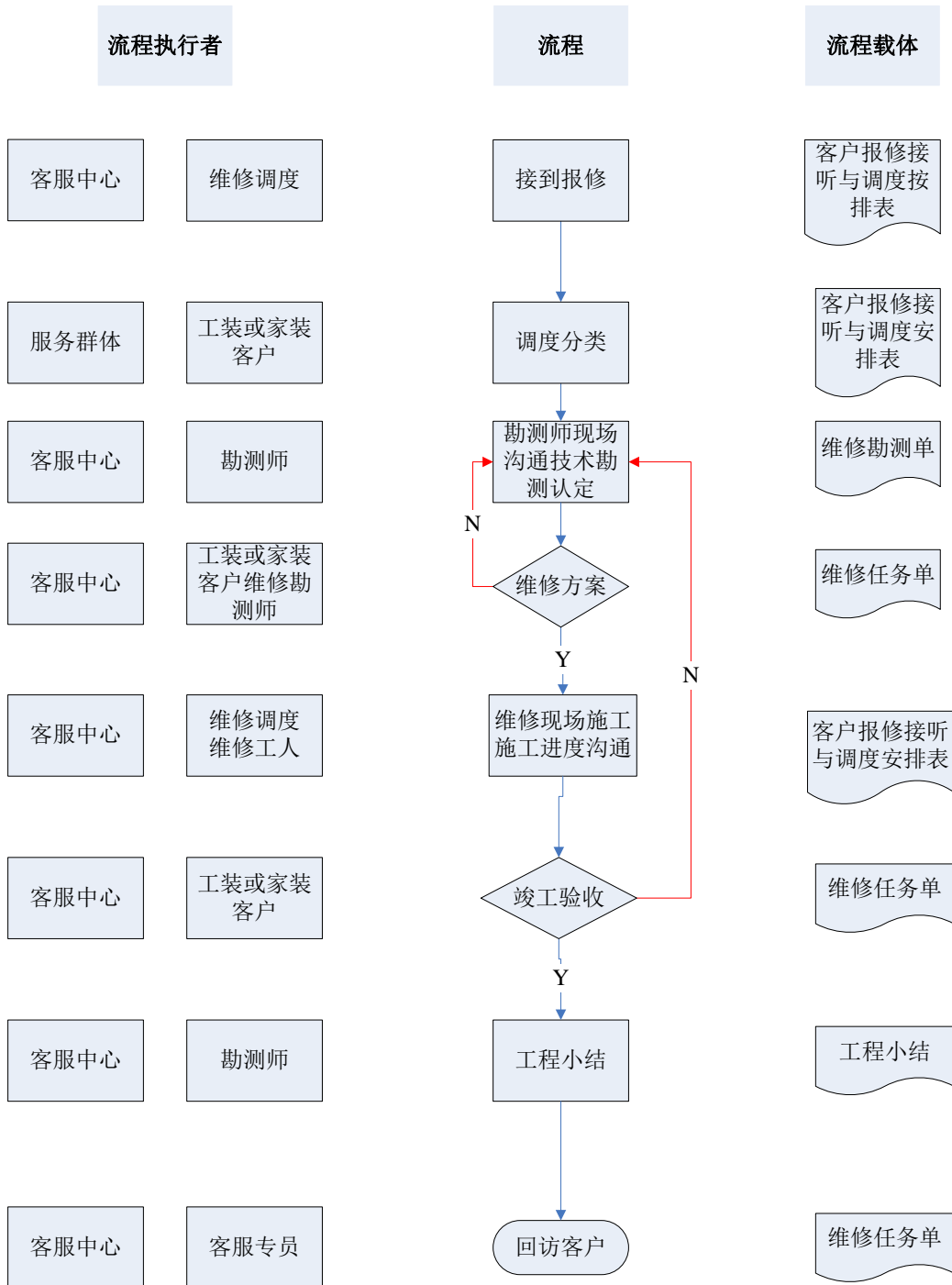


### 3、配套部品业务流程



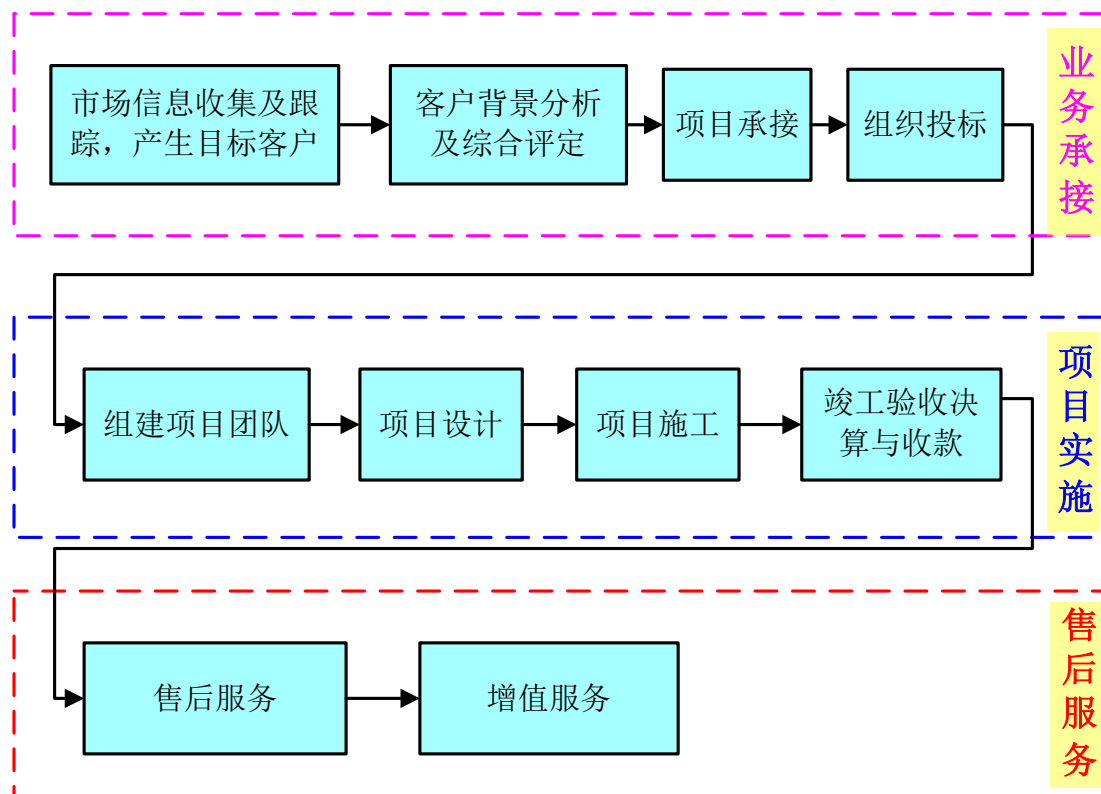


### 4、售后服务流程



### （三）公司主要经营模式

公司目前的经营模式是直属经营，自主承揽业务并组织实施，主要环节如下图所示：



#### 1、业务承接模式

公司对客户进行评级分类，筛选出实力强、信誉可靠的优质客户进行合作。对于信誉良好、实力较强的优质客户，公司会将其作为后续项目的首选合作伙伴。

##### （1）项目评审

市场营销总部负责对外承接业务。在业务承接过程中，首先由市场开发人员收集相关信息并进行动态跟踪，以获取最完整、全面的项目资料，以便进行项目初选。在初选项目后填写《新项目信息审核表》。

公司建立了一套项目审核评定制度，用于对客户背景进行调查，并根据客户背景、资金实力、资信、付款等指标来评定该客户是否可以成为公司的目标客户。公司对目标客户进行层级分类，在初选项目后，根据项目审核评定制度对初选项目进行评定，只有审核通过后市场开发人员才可以承接该项目。



## （2）组织投标

项目承接后，由投标团队负责编制投标文件。投标团队由投标组、资材部、预算部及建装本部等相关人员组成，负责甲方客户的投标答辩工作。资材部配合预算部做好成本分析及预算，建装本部对工程进行施工组织计划和编审。

## 2、项目实施模式

公司对项目的成本、进度和质量都有严格详细的控制制度和执行规范，从而全面有效控制项目实施的各个阶段。

### （1）组建项目团队

项目中标后，公司组建设计团队和施工团队。施工团队人员包括项目经理、项目工程师、材料员、施工员、质安员、仓保员等，项目经理为第一责任人。

### （2）设计模式

设计环节采用“设计一体化”操作模式，就是建筑设计与室内设计协同工作，室内设计在建筑设计初始阶段就介入其中，配合建筑完成室内空间布局和水电隐蔽工程设计，保证土建施工完成后，墙体不再拆改建且水电管线点位到位，不再作调整变动，实现“一步到位”。

鉴于多数房地产开发商在操作全装修住宅项目方面存在缺乏相应技术支持、相关经验不足、对于自身需求的阐述存在不准确或不到位的情况，公司在设计环节向房地产开发商提供产品分析定位服务。根据装修预算，公司确定合适的风格及基调，参考以往项目，给出此预算此风格下使用的材料及部品、设备配置（包括品牌）的初步方案，并提供相似的项目图片作为参考。

### （3）施工模式

整个工程施工阶段实行项目经理负责制。为了保障工程如期竣工且品质优良，公司对项目经理的工作范围、职责、权利和义务有严格详细的规定，并建立了考核奖惩制度。

#### ①制定计划

项目经理预先制定施工组织计划，在进场施工前与设计部门、资材部等召开

协调会，进行技术交底和材料交底。项目经理对于有疑问的设计提请设计师做出详细解释说明，对于工程中所使用的材料做到清楚明晰。

## ②定期检查

施工开始后，设计师需要定期到现场检查，把握设计效果的实施情况，项目经理也可就设计疑问现场询问设计师，并视情况提请技术支持，要求技术人员抵达现场解决问题。如遇重大疑难施工障碍，项目经理视情况提请召开技术协调会，由技术专家会审来解决难题。

## ③工程例会

建装本部实行工程周例会制度，对于实施过程中的项目进行综合调控。适时调整项目进度，对人员进行合理及时调配，对材料采购供应进行统筹。项目经理必须定期向建装本部经理汇报项目进展情况，建装本部经理也必须定期向工程分管副总汇报相关工作。

## ④材料统筹

项目经理合理统筹材料供应商供货，对数量和质量进行严格验收并指派专人专地看管保护，对样品进行封样保存，对特殊材料采取特殊存放保护措施。

## ⑤施工作业

公司在全装修施工过程中采用“全装修工业化流水施工作业法”，该模式打破了水工、电工、木工、泥工、油漆工传统五大工种的分类，对施工作业全过程进行细分和排列组合，共划分为 18 个作业时段，86 个工作节点，在每个工作节点上，都配置了产业工人进行专项作业。整个作业过程中遵照《全装修工业化施工工艺标准 Q/201.1201-2010》和《全装修工业化施工管理手册 Q/201.2201-2010》相关规定执行，保证工艺质量、做好成本、安全、进度等控制管理。

全装修工业化流水施工作业法与传统施工的区别在于，在传统施工中，一个工人要从事多项工作，即“一人多事”；而在全装修工业化流水施工作业法中，一个产业工人只从事一项工作，即“一人一事”。全装修工业化流水施工作业法的优势在于：个体工人的作业单一且难度低，因而容易熟练掌握，从而可以在较短时间内成为一个掌握较低技术难度的熟练工人，同时由于工艺简单且难度低，有

效提高了工人作业效率和质量。

#### ⑥异地管控

公司制定了异地项目实施管理办法，对设计、施工、材料配套、售后服务等环节做出了明确规定。公司本次募集资金项目之一的区域中心建设，正是出于全装修业务全国布局的考虑。

异地项目的设计任务仍由上海总部承担，以保证设计质量和品质。施工主要由公司组建骨干施工团队进行现场作业，同时在当地聘请部分施工人员，通过以老带新的方式，逐步培养出一批可以与公司建立长期合作关系的异地施工队伍。

#### (4) 竣工验收、决算与收款流程

项目完工后，由甲方、监理单位、物业单位和公司一起组织竣工验收，合格后出具竣工报告，随后进入决算流程，公司提供工程完整的结算资料（技术核定单、签证单、图纸变更等），按照合同价款及专用结算条款约定的内容调整工程价款，进行工程竣工决算。甲方收到公司递交的竣工结算报告及完整的结算资料后进行核实，确认资料完整性并在审核完毕后的一定期限内支付决算工程款。项目经理整理竣工资料并存档，同时将资料移交客服中心，以作为售后维修服务的工程参阅文件。

### 3、服务模式

#### (1) 售后服务

售后服务不仅解决了个体业主的后顾之忧，也解决了房地产开发企业的后续管理问题，因此多数房地产开发企业将售后服务质量作为甄选装饰企业的重要标准之一。

公司从进入住宅全装修领域伊始就组建了一支专业的售后服务团队，成立了专门的客服中心。客服中心主要负责全装修住宅交付后的保修工作。

#### (2) 增值服务

公司为客户提供的增值服务主要包括提供软装配饰咨询、设计服务。

全装修住宅通常被误认为是缺乏个性的住宅，但通过不同的软装配饰就可以

改变整个空间的基调，即便是同样的空间布局也能够呈现出完全不同的风格感受。随着人民生活水平的提高，软装配饰越来越受到重视和推崇，有可能成为未来装饰装修行业发展的新方向。

#### 4、住宅全装修在经营模式上的具体体现

虽然住宅全装修与公共建筑装饰在一般经营模式上大体相同，在业务承接、材料采购、项目管理和实施、竣工验收、工程结算与决算、工程款收取、质保服务等方面没有实质性区别，但不同于传统的单体建筑装饰工程，公共建筑装饰每一个项目都是个案，都有自身的技术要求和特性，对工人的技术、经验要求较高，需要装饰企业投入大量的优质资源，难以大规模复制，而住宅全装修具有“整体复制或菜单式复制”的特点，因此使得房地产开发商与建筑装饰企业的联系更为紧密，一旦房地产开发商与建筑装饰企业之间形成合作关系，则该合作关系会相对稳定。

上述业务特点在公司的经营模式上主要体现为：（1）在客户种类和数量方面，住宅全装修业务的主要客户为大型房地产开发商，较少数量的客户即能给公司带来较高的合同金额，客户集中度相对较高；（2）在业务延续性方面，公司与住宅全装修客户进行良好合作后，依托过往形成的良好合作关系，该客户通常会让公司参与承接其后续开发的住宅装修业务，有利于和客户形成长期合作关系；（3）在项目管理方面，住宅全装修业务合同一般规模较大，对项目经理的综合素质要求较高，但因其具有标准化、可复制的特点，项目经理、施工人员一经培训合格，即可不断发挥经验优势、提高质量、缩短工期、降低成本；（4）在配套方面，对于施工配套部品部件的需求，公司设立了全筑家具，用以进行配套部品的供应，有利于装饰产业化，有利于部品部件工业化、批量化生产；（5）在项目服务方面，公司派专业化设计团队参与建筑户型设计和调整，通过专业团队的技术水平保障施工质量，并提供个性化、专业化的增值服务提升整体附加值。

#### 5、报告期内按最终客户口径披露的设计业务前五大客户情况

单位：万元

报告年度	最终客户名称	收入金额	占设计业务收入比例
2014年	成都东和房地产有限责任公司	757.19	13.53%

报告年度	最终客户名称	收入金额	占设计业务收入比例
	东莞市大岭山镇规划管理所	396.23	7.08%
	琼中海鼎旅游投资开发有限公司	326.68	5.84%
	恒大地产集团有限公司	306.07	5.47%
	广州市五合国际建筑设计有限公司	200.88	3.59%
	<b>合计</b>	<b>1,987.05</b>	<b>35.51%</b>
2013年	东莞市大岭山镇规划管理所	407.77	8.62%
	成都东和房地产有限责任公司	320.39	6.77%
	陈建铭及其下属控股单位	253.57	5.36%
	南京市城市道路建设项目储备中心	179.81	3.80%
	上海城开（集团）有限公司	148.81	3.15%
	<b>合计</b>	<b>1,310.34</b>	<b>27.70%</b>
2012年	浙江余杭高速公路有限责任公司	554.42	14.33%
	陈建铭及其下属控股单位	345.36	8.92%
	无锡东方国际轻纺城集团有限公司	150.94	3.90%
	上海古北（集团）有限公司	108.02	2.79%
	珠海格力房产有限公司	93.52	2.42%
	<b>合计</b>	<b>1,252.26</b>	<b>32.36%</b>

注：合作对象中涉及母公司及下属公司的均已按合并口径披露。此外，“陈建铭及其下属控股单位”主要包括公司与自然人陈建铭控制的上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司（持股比例为69.23%）、上海三盛房地产（集团）有限责任公司（持股比例为90%）等单位及其分子公司的合作。

公司所有设计业务的合同均单独签订、单独核算。

#### （1）收入确认

设计业务的收入确认方法采用工作量完工百分比法。设计业务的收入确认时点以甲方签字或盖章确认的产值确认单、相关的设计方案和图纸的验收确认单为收入确认的标准。具体情况如下：

完工程度	设计业务的收入确认依据
100% 并已结算	施工图/产值确认单
100% 未结算	施工图/产值确认单
60%-99%	深化设计方案/产值确认单
30%-59%	初步方案/产值确认单
0%-30%	平面及意向图初步方案/产值确认单

#### （2）成本构成和成本归集

公司对报告期内确认收入的设计项目进行了统计，上述设计项目的累计成

本构成及归集情况如下表：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
人工费	2,793.06	67.60%	1,292.80	60.86%	1,500.14	57.54%
间接费用分摊	1,215.12	29.41%	640.63	30.15%	1034.1	39.66%
图文制作费	80.89	1.96%	137.26	6.46%	55.12	2.11%
办公费	12.54	0.30%	20.09	0.95%	13.67	0.52%
业务招待费	3.46	0.08%	4.61	0.22%	2.27	0.09%
其他费用	26.58	0.64%	28.93	1.36%	1.94	0.07%
<b>合计</b>	<b>4,131.65</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,124.30</b>	<b>100%</b>	<b>2,607.23</b>	<b>100%</b>

由上表可知，设计业务的成本构成中主要系人工费及间接费用分摊，占比超过90%。

人工费主要为与设计项目直接相关的设计师等人员的人工费，于发生时直接计入“人工费”。

间接费用分摊主要为与设计项目并非直接相关的人员成本等各项成本费用，例如设计部门管理人员的费用以及其他共用费用等，因为在发生时无法直接与某个具体的项目一一对应，故该项费用发生时先在过渡科目归集，在每个季度末，根据本季度的各个项目的完工产值占比，分摊至各个项目的成本中，计入“间接费用分摊”。

图文制作费、办公费、交通费、业务招待费、其他费用等，均与上述“人工费”的归集方法类似，在发生时计入对应项目的成本中。

#### （四）工程承接能力及实际完成情况

##### 1、主要客户群体

###### （1）房地产开发企业

公司的核心业务为住宅全装修，因此主要客户为房地产开发企业。公司住宅全装修的客户基本是大型房地产开发企业，经过多年发展，公司已与国内一批知名的大型房地产开发企业建立了合作关系。主要合作伙伴包括：恒大地产、城开集团、上海置业、陆家嘴集团、华发集团、复地集团、绿城集团、富力集团、万科地产、恒盛地产、绿地集团、华润置地、世茂集团、凯德置地、格力地产等。

## (2) 私人个体客户

除住宅全装修外，公司还为私人个体客户提供优质的住宅装修服务，客户群体主要为华东地区私人客户，依托设计能力和品牌优势，公司参与了上海及周边地区部分别墅的装饰装修，如檀宫、明苑、佘山三号、九间堂、西郊庄园、兰馨公寓、中山高尔夫等。

## (3) 公装客户

公司公共建筑装饰业务的主要客户系星级酒店等。

## 2、工程承接与实际完成情况

公司以建筑装饰工程设计和施工为主要业务。对于装饰装修企业而言，其工程承接能力主要取决于其项目管理人员的数量和水平，项目施工人员的数量，公司的资金规模，以及过往承接项目的数量等因素。

公司按照合同的要求安排设计、施工工作，报告期内公司签订的合同金额稳步增加，年度设计、施工能力稳步增强，完工产值不断增加。

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
当期签约项目金额	272,774.72	262,953.44	216,778.78
当期收入确认金额	181,180.21	167,578.87	131,727.71
已签约待实施合同累计金额	330,514.75	238,920.24	191,164.61

公司近年来完成的主要获奖项目情况如下：

项目名称	荣誉	颁发部门	业务领域
菊园三期	上海市建设工程白玉兰奖	上海市建筑施工行业协会	住宅全装修
复城国际 11# 楼	上海市建设工程白玉兰奖	上海市建筑施工行业协会	住宅全装修
兰馨公寓	上海市建设工程白玉兰奖	上海市建筑施工行业协会	住宅全装修
新城滨海明邸	上海市建设工程白玉兰奖	上海市建筑施工行业协会	住宅全装修
虹口现代公寓	第一届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
城市经典	第二届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
汇翠二期	第二届上海家居室内设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
江南水乡	第三届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修

项目名称	荣誉	颁发部门	业务领域
绿岛阳光现代风格样板房	第六届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
上海滩花园洋房	第七届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
万达华府酒店式公寓	第八届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
佳兆业香溪兰苑	第八届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
虹桥银都	第九届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
珠海格力广场	第九届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
珠海格力会所	第十届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
上海四季御庭	第十届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
宁波恒元悦庭	第十届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修
华府天地	全国住宅装饰装修示范工程	中国建筑装饰协会	豪宅
檀宫	全国住宅装饰装修示范工程	中国建筑装饰协会	豪宅
阳光欧洲城 A	第四届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	豪宅
檀宫	第五届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	豪宅
东海高尔夫花园别墅	第六届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	豪宅
华府天地楼王顶层复式公寓	第六届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	豪宅
檀宫 30 号	第九届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	豪宅
世博石油馆	第九届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	公共建筑
韩美林艺术馆	第四届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	公共建筑
绿洲仕格维酒店	第六届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	公共建筑
澳门威尼斯人度假村之商铺	第七届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	公共建筑
森林公园	第八届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	公共建筑
天目湖涵田度假村室内装饰工程	第九届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	公共建筑
浙江开元名都国际饭店	第十一届上海建筑装饰设计大赛一等奖	上海市装饰装修行业协会	公共建筑
兰馨公寓大堂及会所精装修工程	2012 年上海市建筑装饰金奖	上海市装饰装修行业协会	公共建筑



项目名称	荣誉	颁发部门	业务领域
上海中油大酒店	全国建筑工程装饰奖	中国建筑装饰协会	公共建筑
上海新都国际项目精装修工程 II 标段	上海市建筑装饰奖	上海市装饰装修行业协会	住宅全装修

### 3、工程定价的变动情况

公司主要通过参与公开招标和邀标的方式取得工程订单，工程价格根据工程项目大小、工程质量要求及工程材料等因素综合确定。报告期内公司的客户类型和工程定价方法相对稳定。

### 4、报告期内前五大客户情况

在实际业务活动中，房地产开发商等最终客户往往采取将工程项目进行总包，由总包方与包括公司在内的建筑装饰企业签订合同的方式。为了更进一步反映公司客户的实际情况，按最终客户口径披露的报告期公司主要客户情况如下：

单位：万元

报告年度	最终客户名称	收入金额	占营业收入比例
2014 年度	恒大地产集团有限公司	80,765.43	44.58%
	复地（集团）股份有限公司	11,518.84	6.36%
	上海城开（集团）有限公司	10,617.86	5.86%
	上海紫江（集团）有限公司	9,296.84	5.13%
	绿城房地产集团有限公司	6,666.64	3.68%
	<b>合计</b>	<b>118,865.61</b>	<b>65.61%</b>
2013 年度	恒大地产集团有限公司	77,976.55	46.53%
	广州富力地产股份有限公司	14,355.96	8.57%
	上海昊川置业有限公司	7,825.97	4.67%
	绿城房地产集团有限公司	6,740.99	4.02%
	复地（集团）股份有限公司	5,547.15	3.31%
	<b>合计</b>	<b>112,446.62</b>	<b>67.10%</b>
2012 年度	恒大地产集团有限公司	37,856.90	28.74%
	上海城开（集团）有限公司	19,463.87	14.78%
	绿城房地产集团有限公司	5,996.57	4.55%
	恒盛地产控股有限公司	5,619.04	4.27%
	广州富力地产股份有限公司	5,597.31	4.25%
	<b>合计</b>	<b>74,533.69</b>	<b>56.59%</b>

注：合作对象中涉及母公司及下属公司的均已按合并口径披露，公司向单个客户的销售比例未超过 50%。

公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员、公司主要关联方、持有公司 5%以上股份的股东在上述客户中不占有任何权益，无其他应披露未披露的关联关系。

## （五）报告期内主要产品的原材料、劳务分包和能源供应情况

### 1、原材料采购模式

#### ①集中采购

公司建立了供应商审核、评估体系，优质供应商可成为战略合作伙伴并作为项目首选供应商。对于项目工程中需求量大的材料，由资材部进行集中采购，统一配送。

#### ②零星、应急及异地辅材采购

项目现场的零星、应急材料及异地部分辅材，公司授权项目经理或劳务班组长按公司计划指导价格进行采购。采购完成后，经材料员检查材料质量、核对材料数量后，将材料名称、价格、数量等采购信息在规定时限内汇总到资材部备案。

#### ③甲指乙供

项目实施过程中，部分房地产开发商（即甲方）会要求公司向其指定的材料供应商进行采购，即甲指乙供。

在甲指乙供模式下，甲方指定公司向特定材料供应商进行采购，约定采购的货物产品代码、产品类别、供货周期、交货地点、货物质量、验收标准及违约责任等主要条款，由公司与材料供应商签订采购合同，材料供应商配送到项目所在地并由公司验收后入库。甲方向公司支付一定的管理费用，计入合同总价。

上述甲指乙供的采购模式主要是房地产开发商为了加强成本控制而采取的业务模式，对公司而言，甲指乙供采购模式与发行人自行采购模式在会计计量、双方权利义务、开票及款项结算方面不存在差异。

### 2、主要原材料采购及价格情况

公司主要原材料为石材、木饰木板材料、水电材料等各种建筑安装材料。由于公司主业为建筑装饰，面向的装修项目所需材料不具有普遍性且地域分布较为

离散，因此公司的供应商群体较为庞大和金额较为分散。

由于以前年度除部分“集中采购”和“甲指乙供”情况下的合约供应商外，其余供应商采购情况难以精确统计，因此，2010年至2012年的采购情况统计口径如下：历年毛利额贡献不少于100万、覆盖2010年至2012年历年毛利额75%（从大到小排序）、覆盖2010年至2012年历年收入的75%（从大到小排序）的项目共计205个。

随着公司不断加强对供应商采购情况管理统计，以及采购管理ERP系统的正式上线，2013年起公司针对所有采购项目进行了详细统计。

综上，报告期公司主要原材料采购情况如下表：

单位：万元

项目	2014年度		2013年度		2012年度		2011年度		2010年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
木饰木板材料	17,707.46	19.03%	23,929.70	25.69%	16,358.62	25.63%	10,469.42	20.83%	3,763.33	13.97%
石材	22,968.68	24.68%	24,515.79	26.32%	9,640.34	15.10%	8,452.66	16.82%	6,479.48	24.05%
陶瓷材料	6,469.47	6.95%	5,459.73	5.86%	8,183.61	12.82%	3,897.60	7.76%	1,302.19	4.83%
水电安装类	11,528.28	12.39%	13,656.21	14.66%	7,492.32	11.74%	8,588.06	17.09%	3,557.90	13.20%
家具装饰品类	4,591.35	4.93%	2,800.33	3.01%	2,530.39	3.96%	1,665.22	3.31%	1,363.40	5.06%
轻钢龙骨石膏板	2,725.51	2.93%	3,756.20	4.03%	2,550.93	4.00%	1,825.01	3.63%	973.58	3.61%
泥水材料	3,624.33	3.89%	5,123.92	5.50%	2,493.50	3.91%	2,116.17	4.21%	1,380.59	5.12%
油漆材料	2,820.99	3.03%	3,887.89	4.17%	1,561.01	2.45%	1,463.51	2.91%	498.59	1.85%
钢材类	1,541.60	1.66%	3,574.21	3.84%	1,200.49	1.88%	1,188.62	2.37%	1,404.42	5.21%
墙纸地毯布艺类	2,617.97	2.81%	933.27	1.00%	843.31	1.32%	1,645.97	3.28%	555.63	2.06%
玻璃制品类	1,426.01	1.53%	1,341.09	1.44%	719.23	1.13%	598.27	1.19%	585.54	2.17%
其他材料	15,036.86	16.16%	4,156.49	4.46%	10,257.96	16.06%	8,347.85	16.60%	5,081.48	18.87%
<b>合计</b>	<b>93,058.52</b>	<b>100%</b>	<b>93,134.83</b>	<b>100%</b>	<b>63,831.71</b>	<b>100%</b>	<b>50,258.36</b>	<b>100%</b>	<b>26,946.13</b>	<b>100%</b>

注：2010年至2012年主要原材料采购数据包含205个项目的采购情况，2013年及2014年包含所有项目的采购情况。

报告期公司主要原材料构成情况基本稳定，主要原材料包括木饰木板材料、石材、水电安装材料等。

公司通过投标前询价、提高施工管理水平、合理缩短项目施工工期等方式尽可能降低原材料价格波动的风险，同时，针对钢材、铝材等价格易波动的材料，根据各网站信息和长期合作供应商及时反馈，尽量合理确定采购时间，降低风险。

### 3、主要能源及其价格变动趋势

公司使用的主要能源为电力，占公司工程总价及营业成本的比重较小，报告期内供应充足，价格相对稳定。

#### 4、报告期公司向前五名材料供应商采购情况

报告年度	供应商名称	采购金额(万元)	占总采购比重
2014年度	广州恒大材料设备有限公司	36,652.84	39.39%
	上海豪石石业有限公司	3,281.92	3.53%
	珠海奥威斯商贸有限公司	1,098.17	1.18%
	上海锦顺鑫石业有限公司	1,061.25	1.14%
	上海承易实业有限公司	898.51	0.97%
	<b>合计</b>	<b>42,992.68</b>	<b>46.20%</b>
2013年度	广州恒大材料设备有限公司	36,967.03	39.69%
	上海宏豪建筑材料有限公司	1,064.26	1.14%
	北京仁泰致远商贸有限公司	979.40	1.05%
	上海龙颢建筑装饰工程有限公司	921.94	0.99%
	北京普华永利建材有限公司	913.54	0.98%
	<b>合计</b>	<b>40,846.18</b>	<b>43.85%</b>
2012年度	广州恒大材料设备有限公司	17,107.31	26.79%
	北京仁泰致远商贸有限公司	1,992.46	3.12%
	上海贵幸建材有限公司	1,932.38	3.03%
	武汉市武昌区鑫一佳建材经营部	1,368.78	2.14%
	北京豪典致远建材商贸中心	1,032.04	1.62%
	<b>合计</b>	<b>23,432.97</b>	<b>36.70%</b>
2011年度	广州恒大材料设备有限公司	6,023.57	12.01%
	上海瑞威建筑装饰设计工程有限公司	1,537.00	3.06%
	上海新塔星石材技术发展有限公司	1,143.14	2.28%
	北京仁泰致远商贸有限公司	980.36	1.95%
	大连名仕廊家居有限公司	891.33	1.78%
	<b>合计</b>	<b>10,575.40</b>	<b>21.08%</b>
2010年度	环球石材（东莞）有限公司	1,075.46	3.98%
	科马印象（上海）厨卫产品工程服务有限公司	875.63	3.24%
	上海锦顺鑫石业有限公司	803.72	2.98%
	上海苏坤石材有限公司	634.32	2.35%
	上海海悦船舶工程有限公司	596.72	2.21%
	<b>合计</b>	<b>3,985.85</b>	<b>14.76%</b>

注：2010年至2012年主要原材料采购数据包含205个项目的采购情况，2013年及2014年包含所有项目的采购情况。

报告期内，公司除向广州恒大材料设备有限公司采购占比较高外，向其它供应商的采购额均不超过采购总金额的 4%，所占比例较小。公司原材料供应商较为分散，主要是由于公司项目实施地遍布全国，公司在进行集中采购时遵循优质优价及就近采购原则，通过询价、比价、议价后分别按照项目实施地就近进行采购，从而导致供应商分布也相应分散。公司的主要原材料基本为市场通用材料，市场供应充足，不存在对供应商依赖的情况。

公司及其董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、主要关联方、持有公司 5%以上股份的股东在上述供应商中不占有任何权益，无其他应披露未披露的关联关系。

#### 5、报告期公司向劳务分包供应商采购情况

公司对劳务用工特别是临时性用工需求较大，公司主要采取劳务分包的形式解决劳务用工需求。

##### (1) 劳务分包公司情况

报告期内，共有四家公司为公司提供建筑装饰施工劳务分包服务。除上海蓉申建筑劳务有限公司自报告期初即与公司合作外，杭州崇和建筑劳务有限公司与杭州昊天建筑劳务有限公司均为 2013 年 1 月开始与公司合作，上海步宇建筑工程有限公司系 2014 年 1 月与公司合作。

根据上海蓉申建筑劳务有限公司、杭州昊天建筑劳务有限公司和上海步宇建筑工程有限公司工商登记信息及其出具的说明，上述三家劳务公司系同一控制下的关联公司。

上述四家公司的基本情况如下：

##### ①上海蓉申建筑劳务有限公司

上海蓉申建筑劳务有限公司成立于 2006 年 3 月 15 日，注册地址为上海永冠经济开发区（崇明县向化公路 1702 号 101 室），成立时注册资本 50 万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李铁刚	25.00	50.00

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
2	于敬彬	25.00	50.00
合计		50.00	100.00

于敬彬为上海蓉申法定代表人、执行董事及经理，李铁刚任监事。

2007年8月，上海蓉申增加注册资本至100万元，增资完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李铁刚	50.00	50.00
2	于敬彬	50.00	50.00
合计		100.00	100.00

2008年1月，上海蓉申增加注册资本至300万元，增资完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李铁刚	250.00	83.33
2	于敬彬	50.00	16.67
合计		300.00	100.00

2010年4月，于敬彬将所持16.67%股权转让给颜平，并辞去上海蓉申执行董事职务，不再担任法定代表人，李铁刚任上海蓉申法定代表人及执行董事，颜平任监事。

股权转让完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李铁刚	250.00	83.33
2	颜平	50.00	16.67
合计		300.00	100.00

2011年11月，上海蓉申增加注册资本至600万元，增资完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李铁刚	550.00	91.67
2	颜平	50.00	8.33
合计		600.00	100.00

2014年1月，上海蓉申增加注册资本至2,000万元，增资完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李铁刚	1,600.00	80.00
2	颜平	400.00	20.00
合计		2,000.00	100.00

上海蓉申建筑劳务有限公司现持有上海市建设和交通委员会于2007年10月12日核发的《建筑业企业资质证书》（证书编号：C1024031023034），资质等级：砌筑作业分包劳务分包一级；木工作业分包劳务分包一级；模板作业分包劳务分包一级；钢筋作业分包劳务分包二级；脚手架搭设作业分包劳务分包二级；焊接作业分包劳务分包二级；抹灰作业分包劳务分包不分级；油漆作业分包劳务分包不分级；混凝土作业分包劳务分包不分级；水暖电按照作业分包劳务分包不分级。

## ②杭州昊天建筑劳务有限公司

杭州昊天成立于2009年5月31日，注册地址为杭州市拱墅区莫干山路136号春天旅社201室，成立时注册资本60万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李铁刚	30.00	50.00
2	杨春	30.00	50.00
合计		60.00	100.00

李铁刚为杭州昊天法定代表人、执行董事及经理，杨春任监事。

2009年12月，杭州昊天将注册地址变更为杭州市拱墅区富强路38号6幢。

2011年12月，李铁刚将所持有的全部股权转让给杨春，股权变更完成后，杭州昊天的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	杨春	60.00	100.00
合计		60.00	100.00

杨春为杭州昊天法定代表人、执行董事及经理，王锋任监事。

2012年8月，杨春将所持有的45%股权转让给李铁刚，将所持有的10%股权转让给周嗣虎，股权变更完成后，杭州昊天的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李铁刚	27.00	45.00
2	杨春	27.00	45.00
3	周嗣虎	6.00	10.00

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
	合计	60.00	100.00

李铁刚为杭州昊天法定代表人、执行董事及经理，周嗣虎任监事。

2013年1月，杭州昊天增加注册资本240万元，增资完成后，杭州昊天的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李铁刚	135.00	45.00
2	杨春	135.00	45.00
3	周嗣虎	30.00	10.00
	合计	300.00	100.00

2014年11月，杨春将持有的10%股权转让给张在琴，将持有的35%股权转让给周光平，李铁刚将持有的45%股权转让给周光平，周嗣虎将持有的10%股权转让给张在琴，股权转让完成后，杭州昊天的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	周光平	240.00	80.00
2	张在琴	60.00	20.00
	合计	300.00	100.00

周光平为杭州昊天法定代表人、执行董事及经理，张在琴任监事。

杭州昊天建筑劳务有限公司现持有杭州市建设委员会于2010年06月28日核发的《建筑业企业资质证书》（证书编号：C1024033010565），资质等级：砌筑作业分包壹级；钢筋作业分包壹级；木工作业分包壹级；混凝土作业分包不分等级；抹灰作业分包不分等级；油漆作业分包不分等级。

### ③上海步宇建筑工程有限公司

上海步宇成立于2009年9月22日，注册地址为上海市奉贤区奉浦开发区灵芝村942号1幢，成立时注册资本100万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李靖之	60.00	60.00
2	李铁刚	40.00	40.00
	合计	100.00	100.00

李靖之为上海步宇法定代表人、执行董事及经理，李铁刚任监事。

2013年5月，上海步宇将注册地址变更为上海市虹口区四平路710号7层



727-K 室。

2013 年 12 月，李铁刚将所持有的 40% 股权转让给周从清，股权转让完成后，上海步宇的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李靖之	60.00	60.00
2	周从清	40.00	40.00
合计		100.00	100.00

2014 年 3 月，上海步宇增加注册资本 900 万元，增资完成后，上海步宇的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	李靖之	600.00	60.00
2	周从清	400.00	40.00
合计		1,000.00	100.00

上海步宇建筑工程有限公司现持有上海市城乡建设和交通委员会于 2013 年 7 月 1 日核发的《建筑业企业资质证书》（证书编号：C1114031010978），资质等级：水暖电安装作业分包劳务分包不分级。

#### ④杭州崇和建筑劳务有限公司

杭州崇和成立于 2007 年 11 月 22 日，注册地址为杭州市江干区景芳六区 19 幢 2-6 号，成立时注册资本 50 万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	冯权	35.00	70.00
2	冯兵	15.00	30.00
合计		50.00	100.00

冯如富为杭州崇和法定代表人、执行董事及经理，冯兵任监事。

2008 年 3 月，冯兵将持有的 27% 股权转让给杭州东庄建筑劳务有限公司，将持有的 3% 股权转让给宛丽，冯权将持有的 63% 股权转让给杭州东庄建筑劳务有限公司，股权转让完成后，杭州崇和股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	杭州东庄建筑劳务有限公司	45.00	90.00
2	冯权	3.50	7.00
3	宛丽	1.50	3.00
合计		50.00	100.00

2009年8月，杭州东庄建筑劳务有限公司将持有的87%股权转让给宛丽，将持有的3%股权转让给牟剑，冯权将持有的7%股权转让给牟剑，股权转让完成后，杭州崇和股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	宛丽	45.00	90.00
2	牟剑	5.00	10.00
合计		50.00	100.00

冯如富为杭州崇和法定代表人、执行董事，冯权任监事，冯兵任经理。

2009年11月，宛丽将持有的90%股权转让给杭州蓝莲投资有限公司，同时杭州崇和增加注册资本100万元，上述变更完成后，杭州崇和股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	杭州蓝莲投资有限公司	135.00	90.00
2	牟剑	15.00	10.00
合计		150.00	100.00

2009年12月，杭州崇和变更注册地址至杭州市教工路531号507室。

2010年8月，牟剑将所持的10%股权转让给宛丽，股权转让完成后，杭州崇和股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	杭州蓝莲投资有限公司	135.00	90.00
2	宛丽	15.00	10.00
合计		150.00	100.00

2010年9月，杭州崇和增加注册资本150万元，增资完成后，杭州崇和股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	杭州蓝莲投资有限公司	270.00	90.00
2	宛丽	30.00	10.00
合计		300.00	100.00

2010年11月，宛丽将持有的10%股权转让给沈杏仙，杭州蓝莲投资有限公司将持有的10%股权转让给周爱花，股权转让完成后，杭州崇和股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	杭州蓝莲投资有限公司	240.00	80.00
2	沈杏仙	30.00	10.00
3	周爱花	30.00	10.00

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
	合计	300.00	100.00

杭州崇和建筑劳务有限公司现持有杭州市建设委员会于 2009 年 12 月 30 日核发的《建筑业企业资质证书》（证书编号：C1064033010403-3/3），资质等级：钢筋作业分包壹级；砌筑作业分包壹级；脚手架作业分包壹级；模板作业分包壹级；木工作业分包壹级；抹灰作业分包；混凝土作业分包；油漆作业分包；水暖电安装分包。

上述公司主要为公司提供木工、泥工、水电工、油漆工等操作工种的劳务服务。

## （2）劳务分包交易金额

报告期内，公司以劳务分包方式发生的交易金额分别为 42,046.34 万元、47,134.01 万元和 56,666.83 万元。

报告期内，公司与劳务分包公司的交易情况如下：

单位：万元

公司		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
上海蓉申及其关联方	上海蓉申	52,952.80	93.45%	44,646.68	94.72%	39,279.69	93.42%
	杭州昊天	1,831.82	3.23%	1,537.33	3.26%	-	-
	上海步宇	1,752.21	3.09%	-	-	-	-
杭州崇和		130.00	0.23%	950.00	2.02%	-	-
无资质劳务公司		-	-	-	-	2,766.65	6.58%
合计		56,666.83	100%	47,134.01	100%	42,046.34	100%

注：上海蓉申、杭州昊天和上海步宇系同一控制下的关联公司。

2012 年度，公司曾存在少量劳务分包未通过有资质的劳务公司开展的情形，交易金额为 2,766.65 万元，占当期劳务分包发生额比例为 6.58%。2013 年起公司对上述情形予以纠正，所有劳务分包均通过具备相应资质的劳务公司开展。

上述交易占各分包企业营业收入的比例如下：

公司	2014 年	2013 年	2012 年
上海蓉申	50.69%	42.91%	48.37%
上海步宇	80.16%	-	-
杭州昊天	8.98%	10.42%	-
三家公司合计	44.50%	38.87%	48.37%

公司	2014年	2013年	2012年
杭州崇和	0.09%	0.59%	-

注：上海蓉申、杭州昊天和上海步宇系同一控制下的关联公司。

公司在装饰工程施工过程中采取劳务分包形式，符合建筑行业通行模式，2012年及以前年度，公司劳务分包全部通过上海蓉申开展，主要是由于上海蓉申系公司长期合作伙伴，双方在公平合理互利共赢的基础上形成了较为稳定的业务关系，劳务施工质量可靠，能够满足发行人业务需求，公司并无合理商业理由故意减少其业务而选择其他劳务分包企业。

在建筑行业，劳务分包是一个竞争较为充分的行业，能够满足公司业务需求的劳务分包企业众多，公司可以根据业务需要即时选择具备资质的劳务分包企业，因此公司与包括上海蓉申在内的劳务外包服务企业之间不构成依赖关系。公司会定期衡量与合作伙伴之间的业务关系，对达不到公司要求的劳务分包企业予以更换，且上述合作伙伴的变更不会对公司持续经营造成不利影响。

随着公司装饰施工规模的不断增加和异地项目的不断开展，2013年起，公司已陆续增加了杭州崇和等劳务外包服务企业，未来随着公司规模进一步提升和业务范围的不断拓展，公司将可能与更多劳务外包服务企业开展合作。

### (3) 劳务费用的支付方式

根据公司与劳务公司的协议，协议中明确约定公司向劳务公司支付劳务人工费用，劳务公司收到劳务人工费后，应及时全额发放到工人手中，不得截留或挪用。

公司将劳务人工费用支付给劳务公司后，劳务公司有可能采取两种支付方式：一是将人工费直接支付给工人；二是将人工费支付给劳务班组长（即包工头），再由劳务班组长支付给工人。公司不直接与劳务班组长进行劳务人工费用的结算。

在支付过程中，有可能存在劳务班组长截留或挪用人工费的情形。公司的现场项目人员会对通过询问工人的方式了解工人是否及时拿到人工费用，如发现存在异常情况，会及时反馈给劳务公司。

同时，为进一步规范上述情形，公司已出台相应制度，要求劳务公司及代领

劳务费用的班组长提供劳务工人的身份证明和劳务工人签署的授权委托书。

#### (4) 劳务分包纠纷情况

报告期内，公司与劳务公司无纠纷，公司作为被告方与劳务工人共有五起诉讼，均为劳务班组长截留或挪用人工费导致工人起诉的情形。该类纠纷法律关系明确，公司已将劳务费用支付给劳务公司，履行了相应的义务，而工人由于不理解其中的法律关系，将发行人作为被告起诉

上述五起诉讼中，两起已结案，其余三起均处于审理过程中，具体情况如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	审理法院/仲裁机构	案由	诉讼请求	案件进程
1	何建	被告一江苏天匠建筑装饰工程有限公司、被告二上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	江苏省如皋市人民法院	建设工程施工合同	原告请求被告一立即支付所欠劳务人工费733,192元并承担逾期给付的利息；被告二承担连带给付责任；被告承担本案诉讼费用。	江苏省如皋市人民法院出具民事调解书（2014）皋民初字第0932号，双方和解，被告一支付原告67,000元，原告放弃诉讼请求。
2	顾红丹	全筑装饰	上海市徐汇区人民法院	劳务合同纠纷	原告请求被告立即支付所欠劳务工程款19,000元	上海市徐汇区人民法院出具（2011）徐民四（民）初字第519号民事判决书，驳回原告诉讼请求。
3	陆祥新	全筑装饰	铜陵市狮子山区人民法院	建设工程施工合同纠纷	原告请求判令被告支付工程款334,999.64元；诉讼费由被告承担	铜陵市狮子山区人民法院作出（2014）狮民二初字第0238号《民事判决书》，被告支付原告300,994.64元，驳回原告其他诉讼请求，目前被告提出上诉。
4	储春贵	被告一：高伟定；被告二：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	山东省东营市东营区人民法院/江苏省高邮市人民法院	劳务合同纠纷	原告请求被告支付工资20,440元；2，支付各类损失20,050元；3，诉讼费由被告承担	2014年8月20日东营区人民法院受理本案，后被告高伟定提出管辖权异议，东营区人民法院依法将此案已送至江苏省高邮市人民法院，目前在等高邮法院给东营法院的回函，是否受理本案
5	钱卫东	全筑装饰	青浦区法院	装饰装修合同纠纷	原告请求判令被告支付人工费609,865元及利息损失；2，本案诉讼费由被告承担	2014年9月19日青浦区人民法院依法受理本案，目前一审进行中。

上述纠纷涉及金额较小，公司已通过司法途径进行解决，不会对公司经营产生重大影响。

#### (5) 劳务分包公司与公司的关联关系

上述为公司提供劳务分包服务的劳务公司与本公司及其股东、实际控制人和本公司的董、监、高不存在关联关系，也不存在其他利益安排。

#### (6) 公司对劳务分包业务的管理

##### ①合同定价管理

在合同定价方面，公司根据自身制定的人工成本基础价格，综合考虑项目区域、难易程度、工期、用工源等因素后，制定施工各环节人工成本表，作为和劳务公司签订合同的定价基础。

公司参考上一年与劳务公司常用项目结算价，结合参考上海建筑建材业网公布的每个月实物量人工单价，作为成本基础，在此基础上，根据项目所在区域特点、项目繁复程度、规模大小、工期、施工现场条件、用工源等实际情况进行适当调整，得出与劳务公司签订合同的报价，该报价每年调整一次。

在年终和项目结算时，劳务公司根据实际情况向公司提交实际成本变动情况的申请，公司现场审核通过后相应调整合同金额。

##### ②安全生产管理

根据公司与劳务分包公司签订的分包协议的约定，公司负责日常监管、对劳务分包企业施工人员进行施工技术、措施交底、对施工安全、工程质量等进行指导、监控验收，解决施工人员住宿、就餐问题，并按时足额支付工程款；劳务分包公司负责组织施工、按时完成工期计划、规范用工手续，加强劳务作业人员管理，按时足额支付劳务作业人员工资，落实安全生产措施。

公司十分重视劳务外包过程中的安全生产管理，针对每一项目均成立了项目小组，并派驻现场进行安全生产的监督指导，项目小组由项目经理、项目工程师、项目施工员、项目专员、仓库保管员组成，上述成员均为公司正式合同员工。上述成员中除仓库保管员外，其余成员均对安全生产管理负责，具体分工如下：

成员	职责
项目经理	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、对项目工程生产经营过程中的安全生产负全面领导责任；</li> <li>2、贯彻落实安全质量生产方针、政策、法规和各项规章制度，建立项目部安全质量生产保证体系，确立安全质量管理目标，组织安全质量策划及编制安全生产保证计划或提出要求，并监督其实施；</li> <li>3、明确安全质量管理目标责任和考核指标，支持、指导安全质量管理人员的工作；</li> <li>4、组织落实施工组织设计和安全质量生产保证计划中安全质量技术措施，组织并监督项目工程施工中安全质量技术交底制度和设备、设施劳动保护技术指导工作的实施；</li> <li>5、领导、组织施工现场定期的安全质量生产检查，发现施工生产中不安全问题、质量问题，组织制定措施及时解决；</li> <li>6、适时组织对工程项目部的安全质量生产保证体系进行安全评估，并组织人员落实安全质量评估中提出的改进要求和措施；</li> <li>7、组织参与安全质量生产保证体系的内审，积极配合外审认证机构的审核工作；</li> <li>8、定期召开项目部安全质量生产领导小组会议，布置落实安全质量生产保证计划控制措施，加强员工的安全质量培训教育；</li> <li>9、发生事故要做好现场保护与抢救工作，及时上报组织配合事故的调查，认真落实制定的防范措施，吸取事故教训。</li> </ol>
项目工程师	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、积极参与策划与编制施工现场安全质量生产保证计划；</li> <li>2、严格执行安全质量保证计划中支持性文件、法规、条例及强制性规范的要求。积极配合项目经理加强对工人安全技术操作规程的教育及安全质量技术交底工作，严格施工全过程的安全控制，并做好安全质量记录；</li> <li>3、加强对重点部位危险源的安全监督控制，加强对隐蔽工程的质量监督检查控制，确保安全质量生产保证计划中各项措施的落实；</li> <li>4、配合技术施工管理人员对安全实施、进场材料的检查、验收、维护、保养；</li> <li>5、深入施工现场掌握安全动态，对人、机械、物品、材料、环境及自然的不安全行为和不安全动态及时指出并采取纠正措施；及时掌握质量动态对不合格材料及不符合质量标准的产品及时采取纠正措施和整改落实；</li> <li>6、参与项目部的安全质量生产检查，如实汇报本项目的安全质量生产状况，发现隐患及时采取纠正措施并监督落实；发现重大隐患有权停工，待整改复查合格后再复工；</li> <li>7、负责一般事故的调查、分析，提出处理意见，协助处理重大工伤、机械事故和质量事故，并遵循“四不放过”的原则，即事故原因没有查清不放过、事故责任者没有严肃处理不放过、广大员工没有受到教育不放过、防范措施没有落实不放过。执行和落实纠正预防措施，杜绝类似事故的发生；</li> <li>8、针对安全质量生产保证计划实施过程中发生的问题，及时向项目经理或在例会上进行反映，并对安全质量生产保证计划进行修订，同时配合做好内查、外检工作。</li> </ol>
项目施工员	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、认真执行上级有关安全质量生产规定，对所管辖的工程项目和班组（特别是分包队）的安全质量生产负直接领导责任；</li> <li>2、在项目经理的领导下，参与对编制项目安全质量生产保证计划的策划，按照安保计划要求，合理组织安排施工任务，并对施工现场安全质量生产过程进行控制。对施工现场重点危险源的预防监控措施必须落实到位，有权拒绝安全质量操作的施工任务，并及时向项目经理反映；</li> <li>3、认真执行安全质量技术措施及安全操作规程，针对生产任务特点向班组（包括分包队）进行书面安全质量技术交底，履行签字，并对规程、措施、交底要求执行情况经常检查随时纠正作业违章；</li> <li>4、经常检查所辖班组（包括分包队）作业环境及各种设备、设施的安全状况，发现问题及时纠正解</li> </ol>

成员	职责
	<p>决。对重点、特殊部位施工，必须检查作业人员及各种设备、设施技术状况是否符合安全要求及质量要求；</p> <p>5、组织对安全设施及机械设备的检查验收工作，合格后方可使用，严禁随意拆除；</p> <p>6、对质安部门或上级提出的事故隐患整改要求，按照技术人员制定的纠正预防措施，及时整改或停工整改，待复核后方可复工；</p> <p>7、定期和不定期组织所辖班组（包括分包队）学习安全技术操作规程，开展安全教育活动，接受质安部门或人员的安全质量监督检查，及时解决提出的不安全问题和质量隐患问题；</p> <p>8、对分管工程项目应用的新材料、新工艺、新技术严格执行申报、审批制度，发行问题及时停止使用，并上报有关部门或领导；</p> <p>9、发生因工伤及未遂事故要保护现场立即上报。</p>
项目专员	<p>1、配合项目经理抓好现场安全宣传、培训教育工作；制定项目安全培训教育计划；</p> <p>2、主管对职工的安全三级、进场技能、操作规程、变换工程等经常性的进行安全教育；</p> <p>3、负责开展多样化的安全教育，结合形势的需要定期用黑板报、标语、宣传画等形式开展安全宣传工作；</p> <p>4、负责对进场的劳务人员进行安全规章、文明施工制度的教育；</p> <p>5、做好进场材料的报验资料及隐蔽验收质量资料和竣工验收的相关资料；</p> <p>6、各类合同的管理工作及相关的检查记录表单收集汇总工作。</p>

同时，公司与劳务分包公司签订的分包协议时，一并签订《安全生产协议书》，并在协议中明确要求劳务分包公司应严格执行安全协议书中的规定，落实施工现场安全生产措施。劳务分包公司派驻项目现场的班组长对安全生产负有责任，具体职责如下：

职务	职责
班组长	<p>1、负责落实安全质量生产保证计划中有关作业施工现场安全质量控制的规定；</p> <p>2、组织班组安全质量作业，模范遵守安全质量生产制度；</p> <p>3、安排生产任务时，认真进行安全质量技术交底，严格执行本工种安全操作规程有权拒绝违章指挥；</p> <p>4、上工前对所使用的机具、设备、防护用具及作业环境进行安全检查，发现问题立即采取整改措施，及时消除事故隐患；</p> <p>5、组织班组安全质量活动，开好班前安全质量生产会，并根据作业环境和职工的思想、体质、技术状况合理分配生产任务；</p> <p>6、必须持证上岗；</p> <p>7、工地内应备有的消防器材应定期检查，确保完好状态，严禁在工作场所吸烟或明火作业，不得存放易燃物品；</p> <p>8、工作场所的材料、成品应分类堆放整齐，保持道路畅通；</p> <p>9、严格遵守施工机械安全质量操作规程、施工工艺和作业指导书；</p> <p>10、高空作业对材料堆放应稳妥可靠，工具用后随时装入袋内，严禁向下抛掷工具或物件等；</p> <p>11、木料加工处的废料和木屑应即时清理，做好文明施工落手清工作；</p> <p>12、发生工伤事故，应立即抢救，及时报告，并保护好现场。</p>

此外，公司签订相关分包协议时均明确约定在发生工伤及安全事故时，应由劳务分包公司承担相应责任。但根据《建设工程安全生产管理条例》第二十四条



的规定，建设工程实行施工总承包的，由总承包单位对施工现场的安全生产负总责。总承包单位依法将建设工程分包给其他单位的，分包合同中应当明确各自的安全生产方面的权利、义务。总承包单位和分包单位对分包工程的安全生产承担连带责任。分包单位应当服从总承包单位的安全生产管理，分包单位不服从管理导致生产安全事故的，由分包单位承担主要责任。

因此，尽管公司已通过协议明确安全生产事故由劳务分包公司承担责任，但仍然不能完全免除公司作为发包方的连带责任。

### ③质量控制管理

在质量控制方面，公司通过多种措施严格把控施工质量，具体包括：

A、成立项目组派驻现场实时管控项目施工质量；

B、项目组对项目实施各分项工作工序中的质量关键点进行逐项摸排然后对特殊项或常见易范通病的关键点进行设卡、设岗；

C、项目组的技术主管及质量检验小组对质量关键点作业进行指导及纠正；

D、项目组质量检查员每日对施工班组所施工的内容进行检查，发现质量问题及时签发整改单，并每日将检查结果汇报项目工程师或项目经理；

E、劳务承包人需定期向公司提交《工程月报》，内容包括项目进度、质量、安全等情况的综合说明，经公司审核认可的该报表作为支付承包人款项的相关依据；

F、公司留取劳务承包人工程质量保证金，在工程达到国家规定保修期后一月内，公司将上述保证金付给承包人。

### ④纠纷解决机制

公司已在具体项目的劳务分包合同中就工程延期交工、质量未达标准、以及未履行合同约定义务等主要纠纷情形与劳务公司进行了约定，确定了相应的赔偿方式及金额，并约定如有其它争议，应友好协商解决，协商不成可申请仲裁或向法院提起诉讼。

## （六）公司工程款结算情况

根据公司的结算流程，公司的工程款可分为工程预收款、工程进度款、竣工验收款、竣工结算款及质量保证金。

### 1、工程预收款

工程预收款是指建筑装饰工程施工合同订立后或投标文件中包含的施工合同经双方书面认可后，由发包人按合同约定在正式开工前或中标通知书发出后（一般不迟于约定开工前 20 天），预先支付给公司用于该项目施工准备和材料购买的款项，一般预付款占合同总价的 10%~30%（样板房等零星工程可能存在不收取预付款的情形），开工后按合同约定时间和比例逐次扣回。公司按合同约定向发包单位递交银行履约保函（一般占合同总价 2%~5%），用于规范承包行为。如发包方不按约定支付预付款，公司在约定预付时间后向发包人发出要求预付的通知，发包方收到通知后仍不能按要求预付，公司可在发出通知后停止施工，发包方需按施工合同的约定承担违约责任。

### 2、工程进度款

工程进度款是指在施工过程中，发包方按（形象进度，施工节点等）完成工作量，逐月或逐次按照双方合同相关条款规定支付给公司的款项。

在施工过程中，由公司确定当月工作量，以报表形式由现场监理、业主确认，最终由发包方或审计单位审定后，按照当月实际完成质量合格的总工程量的一定比例（一般为 50%~80%）作为进度款。其中由发包方支付的预付款按照合同约定按比例逐月扣回。

### 3、竣工验收款

经由公司自查后，确认项目具备竣工验收条件，首先申报现场监理及发包方组织联合复查，同时向发包方提供工程竣工相关的工程资料及图纸。初步验收后对所检查出的问题进行汇总，然后开始针对所存在问题进行整改，待整改完毕再对工程进行一次终验，确认所有问题整改无误后由发包方通知相关单位组织正式竣工验收，并在验收整改完毕后出具相应的竣工报告，自出具报告日开始计入保修期，同时竣工验收结束。发包方应该根据合同相关条款支付到合同总价的 80%~85%。

#### 4、竣工决算款

工程竣工验收报告经相关部门确认之后，工程正式进入决算流程，公司将向发包方提供工程（技术核定单、签证单、图纸变更等）完整的结算资料，双方按照合同价款及专用结算条款约定的内容进行调整工程价款，进行工程竣工决算。发包方收到公司提交的决算报告后，立即开始同公司决算人员进行核对调整。发包方收到公司递交的竣工结算报告及完整的结算资料后（视工程规模大小一般为三个月到三十六个月）进行核实，确认资料完整性并在审核完毕一定的期限内支付决算工程款。工程竣工结算结束时一般支付至工程结算价的 90%~98%（剩余为保修金），发包方到合约约定期限未能支付工程结算款的，应承担相应的违约责任。

#### 5、质量保修金

根据国家法律法规的相关条款规定，公司对交付施工的工程在质量保修期内（2-5 年）承担质量保修责任，装修工程质量保修期一般为 1-2 年，防水施工质量保修期一般为 5 年，保修期从工程实际竣工、出具竣工报告之日起算。工程质量保修金一般为工程合同价的 3%-5%。

项目施工完毕后由甲方、监理单位、物业单位和公司一起组织竣工验收。验收合格后，项目经理整理竣工资料并存档，同时将资料移交给客服中心，作为售后维修服务的工程参阅文件。

#### （七）原材料采购款的结算情况

报告期内，公司采购原材料与供应商的结算方式主要有两种：

1、乙供材料采购的结算方式：公司在与供应商签署材料采购合同后，通常支付 10%-20%的材料款作为预付款，供货或安装完成一半，支付至总货款的 40%，供货或安装完成，支付至总货款的 60-70%，工程竣工验收后，支付至总货款的 95%，余下 5%的尾款作为质保金，质保期一般为两年，防水、防漏工程为五年。

2、甲指乙供材料的结算方式：甲方将公司上月从供应商处所领用的材料物资款从工程进度款中扣除，并代付给供应商。

#### （八）完工百分比法下确认收入的依据

## 1、收入确认政策

公司从事的公装施工、家装施工、设计业务采用工作量完工百分比法进行收入确认。

公司首先按照项目合同所确定的总造价作为公司在该项目实施过程中可实现的合同收入的总额，然后根据完工进度确认每个会计期间实现的营业收入，即当期收入=合同总额×累计完工进度-以前期间累计已确认收入。

### (1) 合同总额

#### ①施工过程中

工程施工前，公司与客户签订初始合同。

在施工过程中，若发生工程量或工程内容变更，则分以下两种情况进行处理：

A、签证：在工程量发生变更时，一般由公司出具签证单据，经监理单位及甲方确认后作为工程变更签证，并于工程竣工结算时一并调整处理，但若累计变更工程量的造价超过原合同金额的 3%或金额超过 100 万元时，则相应调整原预计的工程总造价和预算总成本，并据此确定完工百分比。

B、补充合同：在原合同约定的施工范围及内容之外进行增项工程施工时，公司通常与甲方签订补充合同以明确各自的权利义务，同时根据补充合同约定的总造价和预算总成本相应调整原合同的总造价和预算总成本，并据此确定完工百分比。

因此，在工程施工过程中，合同总额=初始合同金额+经调整的签证金额+补充合同金额。

②当期完工验收但暂未决算的工程项目，若实际已收到的工程款尚未超过合同总额（即初始合同金额+经确认的签证金额+补充合同金额），则合同总额的计算方法与施工过程中的项目一致；若实际已收到的工程款超过按上述方法计算出来的合同总额，则按实际已收到的工程款作为确认的总收入。

③当期完成决算的工程项目，按决算收入作为合同总额。

### (2) 完工百分比

完工百分比法根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工百分比，即完工进度=累计已完成工程量/预计总工程量。

预计总工程量为合同签订时甲乙双方均认可的所有施工步骤、施工程序所需的原材料、人工等费用所对应的总工程预算造价。累计已完成工程量为已完成的工程量对应的预算造价总额。

完工进度需要得到监理单位或甲方在工程进度表上确认，具体确定过程如下：公司各项目部每月根据实际完成的工程量制作工程进度表，经成本决算部审核后，将工程进度表及材料的使用证明等附加材料递交给监理单位或甲方，经监理单位或甲方核定后的回执确定完工进度。

### （3）预计总成本

当新项目签订正式合同后，工程预算部门会根据合同内容，详细预估该项目的预计总成本，并编制《成本预算表》。公司各项目《成本预算表》中预计总成本的制定主要分合同总成本与项目管理成本两部分，即“预计总成本=合同总成本+项目管理成本”：

①合同总成本的制定主要包括主材基价、主材耗损率、劳务成本、辅材成本等要素，即“合同总成本=主材基价+主材基价\*主材损耗率+劳务成本+辅材成本”。合同总成本系根据合同内容估计的项目直接成本投入，即项目工程施工投入的“料”与“工”。

其中，对于主材基价，工程预算部门根据市场比价、甲方或发包方提供的指导价格及公司内部预算指导价格，在《成本预算表》的各子目中估计合同内容列示的主材型号、采购价格及数量；对于劳务成本，工程预算部门根据项目施工规模、装饰安装量、施工周期估计所需劳务人工的工时，并参照编制时市场劳务单价水平在《成本预算表》中估计劳务工时及成本。

②项目管理成本主要包括公司为项目现场管理、劳务调拨、资材物流等所需的项目经理、监理员、资材员等公司员工的人力成本及办公成本，即项目工程施工投入的“费”。

各事业部结合项目本身的特点预计实施过程中的项目管理成本。对于较为成

熟地区的项目，项目管理成本一般为合同总额的 2.5%左右。而对于新开发的业务区域、样板房工程等小规模施工、甲方或土建移交进度安排等特殊原因，公司现场管理人员的配备及使用效率的不同会导致项目管理成本有所提高。

#### （4）立项毛利率

公司基于《成本预算表》估计的预计总成本，并结合合同总金额计算得出该项目的预计毛利率，编制《立项毛利率表》。

同时，公司每月月末会检查所有项目的实施情况，根据项目的实际情况及时调整立项毛利率，编制《毛利率变更表》，递交财务部门及时按照变更后的预计毛利率进行账面调整。每年年末，公司财务部门与各事业部会对各项目的实际情况进行严格自查，并对预计毛利率进行全面梳理及调整，以保证各年度各项目的毛利率及成本的谨慎、准确。

## 2、收入确认依据

### ①产值确认单/决算单

在实际操作过程中，公司通过甲方签字或盖章的产值确认单或决算单作为收入确认的依据。产值确认单或决算单上明确了甲方认可的累计已完成产值和完工进度。

### ②甲方验收

甲方验收包括施工过程中的分项验收和工程完工后的竣工验收，甲方验收是甲方在产值确认单上确认产值的重要依据，公司则根据甲方签字或盖章的产值确认单作为收入确认的依据。

## （九）完工百分比法的适用性

根据《企业会计准则第 14 号——收入》中对提供劳务收入确认的相关要求，当公司提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。其中，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，是指同时满足下列条件：

- 1、收入的金额能够可靠地计量；
- 2、相关的经济利益有可能流入企业；

3、交易的完工进度能够可靠地确定；

4、交易中已发生和将要发生的成本能够可靠地计量。

基于公司与甲方签订的初始合同、补充合同及经确认的签证等合同、协议价款，公司公装施工、家装施工、设计业务的收入金额能够可靠的计量、相关经济利益很可能流入企业；基于甲方签字或盖章的产值确认单或决算单，公司公装施工、家装施工、设计业务的完工进度能够可靠地、合理地确定及估计；基于公司已建立的完善的内部成本核算制度和有效的内部财务预算及报告制度，公司可准确地对公装施工、家装施工、设计业务每期发生的成本及对完成剩余劳务将要发生的成本作出科学、合理地估计。

因此，公司采用完工百分比法的会计政策对公装施工、家装施工、设计业务予以收入的确认符合公司业务实际情况及企业会计准则的相关规定，且与同行业上市公司相一致。

#### （十）家具业务收入确认的政策

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

## 五、与主要业务相关的固定资产和无形资产

### （一）主要固定资产

#### 1、固定资产基本情况

根据众华所出具的审计报告已审会计报表中的财务会计资料及公司实际情况，截至2014年12月31日，公司固定资产情况如下：

单位：元

项目	原值	累计折旧	账面净值
房屋建筑物	19,110,349.00	4,050,903.98	15,059,445.02
办公及电子设备	5,153,725.73	3,903,407.70	1,250,318.03

项目	原值	累计折旧	账面净值
机器设备	3,329,501.91	2,770,873.72	558,628.19
运输设备	11,116,811.21	7,292,338.70	3,824,472.51
合计	<b>38,710,387.85</b>	<b>18,017,524.10</b>	<b>20,692,863.75</b>

## 2、主要生产设备情况

截至 2014 年 12 月 31 日，公司主要生产设备情况如下：

序号	固定资产名称	净值（元）	成新率
1	涂胶机	60,113.90	33.33%
2	自动直线封边机 KDN120	37,891.77	23.33%
3	三排钻	17,727.86	31.67%
4	三排钻 KDT-535	20,527.01	36.67%
5	裁切机 MDQ260A	19,444.42	35.00%
6	龙工叉车	4,273.53	8.33%
	合计	<b>159,978.49</b>	-

公司现有主要设备均为公司所有，目前运行情况良好，符合生产所需的各项技术指标。

## 3、拥有的主要房屋建筑物及土地使用权情况

截至本招股书签署日，公司及子公司拥有的房屋建筑物及土地使用权情况如下：

序号	基本信息		
1	房地产权证（沪房地松字（2011）第 028015 号）		
	权利人：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司		
	房地坐落：松江区九亭镇金马路 418 号		
	土地状况	使用权类型	国有建设用地使用权
		使用权取得方式	出让
		用途	工业
		地号	松江区九亭镇 10 街坊 56/2 丘
		使用期限	2002 年 10 月 6 日至 2052 年 10 月 5 日
		总面积	4,057 m <sup>2</sup>
	房屋状况	建筑面积	3,835.29 m <sup>2</sup>
房屋类型		工厂	
用途		厂房	
2	房地产权证（沪房地青字（2011）第 013660 号）		
	权利人：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司		
	房地坐落：上海市青浦区朱家角镇周家港村（80/16 丘）		
	房屋状况	使用权类型	国有建设用地使用权



序号	基本信息			
	使用权取得方式	出让		
	用途	工业用地		
	宗地号	青浦区朱家角镇 13 街坊 80/16 丘		
	使用期限	2011 年 11 月 22 日至 2061 年 11 月 21 日		
	总面积	21,792 m <sup>2</sup>		
3	房屋所有权证（溧房权证溧阳字第 110144 号）			
	权利人：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司			
	房屋坐落：天目湖旅游度假区内中欧论坛一号地块 33 幢			
	房屋状况	建筑面积	279.92 m <sup>2</sup>	
		规划用途	其他	
使用期限		至 2044 年 11 月 8 日		
4	国有土地使用证（溧国用（2012）第 13022 号）			
	土地使用权人：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司			
	座落：溧阳市天目湖旅游度假区内中欧论坛一号地块 33 幢			
	房屋状况	使用权面积	680.0 m <sup>2</sup>	
		地类（用途）	商业	
使用权类型		出让		
使用期限		至 2044 年 11 月 8 日止		

#### 4、租赁房产情况

截至本招股书签署日，公司租赁的主要房产情况如下：

序号	承租人	租赁房产	租赁用途	租赁面积（m <sup>2</sup> ）	租赁期限
1	全筑设计	沪闵路 9510 号 403A 室	办公	65.00	2014.05.01-2016.04.30
2	全筑装饰	沪闵路 9510 号 403B 室	办公	75.00	2014.07.10-2016.07.09
3	全筑装饰	沪闵路 9510 号 404A 室	办公	75.00	2014.10.01-2016.09.30
4	全筑设计	沪闵路 9510 号 404B 室	办公	65.00	2014.03.28-2016.03.27
5	全筑设计	沪闵路 9510 号 405B 室	办公	133.00	2014.05.25-2016.05.24
6	全筑设计	沪闵路 9510 号 401A 室	办公	143.00	2014.06.15-2016.06.14
7	全筑装饰	沪闵路 9510 号 703 室	办公	114.62	2014.06.16-2016.06.15
8	全筑装饰	沪闵路 9510 号 804 室	办公	114.62	2014.01.01-2015.12.31
9	全筑设计	沪闵路 9510 号 401B 室	办公	35.00	2014.12.15-2016.12.14
10	全筑装饰	沪闵路 9512 弄 6 号 802 室	办公	90.00	2014.11.27-2015.11.26
11	全筑装饰	沪闵路 9508 号 101 室	办公	40.00	2014.12.01-2016.11.30
12	全筑装饰	沪闵路 9510 号 803 室	办公	114.62	2014.01.01-2016.12.31
13	全筑装饰	沪闵路 9510 号 405A 室	办公	92.00	2013.07.05-2015.07.04
14	全筑装饰	沪闵路 9510 号 805 室	办公	223.07	2014.09.15-2015.09.14
15	全筑装饰	桂平路 333 号 7 号楼 5 楼	办公	1,018.40	2011.09.20-2016.09.19
16	全筑装饰	沪闵路 9510 号 604、605 室	办公	338.00	2014.09.25-2015.09.25
17	全筑装饰	沪闵路 9510 号 802 室	办公	112.67	2013.08.11-2015.08.10

序号	承租人	租赁房产	租赁用途	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	租赁期限
18	全筑装饰	青浦区朱家角镇沪青平公路6335号7幢461	办公	25.00	2009.06.23-2019.06.22
19	全品装饰	桂平路333号3号楼B楼	办公展厅	1,295.00	2014.07.01-2016.06.30
20	全筑装饰	沪闵路9510号401C室	办公	15.00	2013.12.07-2015.12.06
21	全筑设计	南丹东路109号4幢141室	办公	20.00	2013.07.20-2015.07.19
22	全品装饰	南丹东路109号4幢142室	办公	20.00	2013.07.20-2015.07.19
23	伍洲设计	冠生园路223号21栋138室	办公	30.00	2013.01.20-2015.01.19
24	全筑住宅	沪闵路9510号801室	办公	172.63	2013.04.12-2016.04.11
25	全品装饰	桂平路333号3D101、102	仓储	37.00	2013.06.28-2016.06.27
26	全筑装饰	沪闵路9510号505室	办公	223.21	2014.09.01-2015.08.31
27	全品装饰	桂平路297号3楼北侧	办公	330.00	2014.07.01-2015.12.31
28	伍洲设计	新闻路1250号3号楼301室-305室、307室-311室	办公	524.09	2014.02.20-2016.02.19
29	全品装饰	漕宝路222号	仓储	400.00	2015.01.01-2015.12.31
30	全筑装饰	漕宝路300号	办公	160.00	2015.01.01~2015.12.31

## (二) 主要无形资产

### 1、商标

截至本招股书签署日，公司拥有的注册商标情况如下：

序号	商标注册证号	商标名称	注册人	分类号	核定使用商品范围	注册有效期限
1	第3043009号		公司	第37类	室内装潢	2013.5.21-2023.5.20
2	第3043010号		公司	第37类	室内装潢	2013.5.21-2023.5.20
3	第5694736号		公司	第42类	建筑制图；室内装饰设计；建筑咨询；建设项目的开发；工程；工程绘图；环境保护咨询；城市规划	2010.3.14-2020.3.13
4	第3613817号	全筑	公司	第37类	清洗建筑物（内部）；室内装潢修理；招牌的油漆和修理；清洗窗户；用纸糊墙；室内装潢；室内外油漆；粉饰；清洗建筑物（外表面）；屋顶修复	2005.9.14-2015.9.13

序号	商标注册证号	商标名称	注册人	分类号	核定使用商品范围	注册有效期限
5	第3618911号		公司	第20类	非纺织品制装饰墙板(家具);碗柜;药柜;床架(木质);餐具柜;办公室用家具;服装架;家具;文件柜;有抽屉的橱;柜台(台子);桌子;有小脚轮的茶具台;细木工家具;学校用家具;衣帽架(家具);衣服罩(衣柜);盥洗台(家具);屏风(家具)书架;书桌;化妆台;贮存架;陈列柜(家具);装有脚轮的台车(家具);美容柜(家具);电视机架;茶几。	2005.6.14 -2015.6.13
6	第4861569号	全筑	公司	第42类	工程;工程绘图;工业品外观设计;包装设计;造型(工业品外观设计);建筑学;建筑咨询;建筑制图;室内装饰设计;建筑项目的开发	2009.4.28 -2019.4.27
7	第4861570号	全筑	公司	第20类	非纺织品制装饰墙板(家具);餐具柜;办公室家具;有抽屉的橱;桌子;衣服罩(衣柜);盥洗台(家具);屏风(家具);书架	2009.1.21 -2019.1.20
8	第10173109号	品时空	全品装饰	第20类	家具;桌子;床;沙发;非金属盘;竹编制品(不包括帽、席、垫);镜子(玻璃镜);木、蜡、石膏或塑料艺术品;家具非金属部件;室内百叶窗(遮阳)(家具)	2013.1.7 -2023.1.6
9	第10173152号	品时空	全品装饰	第11类	灯;灯罩;枝形吊灯;煤气灶;水龙头;澡盆;盥洗盆(卫生设备部件);抽水马桶;洗涤槽;浴室装置	2013.1.14 -2023.1.13
10	第10173171号	品时空	全品装饰	第24类	装饰织品;纺织品挂毯(墙上挂帘帷);丝织、交织图画;丝织艺术品;毡;床罩;狭长桌布;桌布(非纸制);门帘;纺织品或塑料帘。	2013.1.7 -2023.1.6
11	第10173192号	品时空	全品装饰	第27类	地毯;垫席;席;地板覆盖物;地垫;墙纸;非纺织品壁挂;非纺织品制墙帷;非纺织品挂毯(墙上挂帘帷);防滑垫;	2013.1.7 -2023.1.6
12	第10173214号	品时空	全品装饰	第37类	维修信息;安装门窗;室内装璜;室内装璜修理;电器设备的安装与修理;浴室设备的安装和修理;家具保养;家具修复;家具制造(修理);艺术品修复;	2013.1.14 -2023.1.13

序号	商标注册证号	商标名称	注册人	分类号	核定使用商品范围	注册有效期限
13	第10173318号		全品装饰	第20类	家具;桌子;床;沙发;非金属盘;竹编制品(不包括帽、席、垫);镜子(玻璃镜);木、蜡、石膏或塑料艺术品;家具非金属部件;室内百叶窗(遮阳)(家具)	2013.1.7-2023.1.6
14	第10173335号		全品装饰	第11类	灯;灯罩;枝形吊灯;煤气灶;水龙头;澡盆;盥洗盆(卫生设备部件);抽水马桶;洗涤槽;浴室装置;	2013.1.7-2023.1.6
15	第10173349号		全品装饰	第24类	装饰织品;纺织品挂毯(墙上挂帘帷);丝织、交织图画;丝织艺术品;毡;床罩;狭长桌布;桌布(非纸制);门帘;纺织品或塑料帘;	2013.1.14-2023.1.13
16	第10173374号		全品装饰	第27类	地毯;垫席;席;地板覆盖物;地垫;墙纸;非纺织品壁挂;非纺织品制墙帷;非纺织品挂毯(墙上挂帘帷);防滑垫;	2013.1.14-2023.1.13
17	第10177620号	品时空	全品装饰	第16类	纸;目录册;图画;印刷品;影集;海报;油画;水彩画;餐具垫(纸制);照片;	2013.1.14-2023.1.13
18	第10177642号		全品装饰	第16类	纸;目录册;图画;印刷品;影集;海报;油画;水彩画;餐具垫(纸制);照片;	2013.1.21-2023.1.20
19	第10177707号	品时空	全品装饰	第21类	水晶工艺品;梳妆盒;水晶(玻璃制品);酒具;瓷器;室内水族池;家用器皿;彩色玻璃器皿;瓷器装饰品;毛巾架和毛巾环架;	2013.1.14-2023.1.13
20	第10177714号		全品装饰	第21类	水晶工艺品;梳妆盒;水晶(玻璃制品);酒具;瓷器;室内水族池;家用器皿;彩色玻璃器皿;瓷器装饰品;毛巾架和毛巾环架;	2013.1.21-2023.1.20
21	第10496624号	全筑	公司	第2类	燃料;白色(染料或涂料);防水粉(涂料);油漆;着色剂;油漆稀释剂;油漆催干剂;防腐蚀剂;金属防锈制剂;天然树脂(截止)	2013.4.7-2023.4.6

序号	商标注册证号	商标名称	注册人	分类号	核定使用商品范围	注册有效期限
22	第10496558号	全筑	公司	第35类	广告；投标报价；特许经营的商业管理；替他人推销；进出口代理；人事管理咨询；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；计算机数据库信息系统化；寻找赞助；为零售目的在通讯媒体上展示商品（截止）	2013.4.7 -2023.4.6
23	第10500250号	全筑	公司	第41类	培训；实际培训（示范）；安排和组织会议；流动图书馆；在线电子书籍和杂志的出版；节目制作；俱乐部服务（娱乐或教育）；为艺术家提供模特服务；动物园服务；提供博物馆设施（表演、展览）（截止）	2013.4.7 -2023.4.6
24	第10500314号	全筑	公司	第44类	庭园设计；园艺；医疗护理；疗养院；美容院；动物饲养；眼镜行；饮食营养指导；卫生设备出租（截止）	2013.4.7 -2023.4.6
25	第10496802号	全筑	公司	第11类	灯；烹调用装置和设备；电热水瓶；电暖气；壁炉（家用）；装饰用喷泉装置；浴室装置；厨房用抽油烟机；抽水马桶；水净化装置（截止）	2013.4.7 -2023.4.6
26	第10496995号	全筑	公司	第16类	纸，印刷出版物；杂志（期刊）；照片（印制的）；包装用塑料膜；文具；文具或家用粘合剂（胶水）；制图尺；绘画材料；建筑模型（截止）	2013.4.7 -2023.4.6
27	第10496846号	全筑	公司	第21类	家用器皿；厨房用具；化妆用具；隔热容器；盥洗室器具；手动清洁器具；室内水族池；瓷、赤陶或玻璃艺术品；家养宠物用笼子；钢化玻璃（截止）	2013.4.7 -2023.4.6
28	第10496895号	全筑	公司	第24类	装饰织品；纺织织物；编织织物；无纺布；毡；纺织品毛巾；床单和枕套；家具遮盖物；丝织、交织图画；纺织品或塑料帘（截止）	2013.4.7 -2023.4.6
29	第10496939号	全筑	公司	第27类	地毯；席；枕席；地板覆盖物；人工草皮；墙纸；非纺织品制墙上挂毯；非纺织品制壁挂；防滑垫；地垫（截止）	2013.4.7 -2023.4.6
30	第10500472号		公司	第2类	染料；白色（染料或涂料）；防水粉（涂料）；油漆；着色剂；油漆稀释剂；油漆催干剂；防腐蚀剂；金属防锈制剂；天然树脂（截止）	2013.4.7 -2023.4.6

序号	商标注册证号	商标名称	注册人	分类号	核定使用商品范围	注册有效期限
31	第10500528号		公司	第19类	木材；木地板；水泥；建筑灰浆；瓷砖；石、混凝土或大理石艺术品；混凝土建筑构件；非金属建筑材料（截止）	2013.11.21-2023.11.20
32	第10500615号		公司	第40类	纺织品化学处理；水净化；化学试剂加工和处理（截止）	2013.9.28-2023.9.27
33	第10500666号		公司	第41类	流动图书馆；提供博物馆设施（表演、展览）（截止）	2013.7.7-2023.7.6
34	第10500688号		公司	第44类	饮食营养指导；卫生设备出租（截止）	2013.7.7-2023.7.6
35	第5301921号		公司	第44类	庭院风景；庭院风景布置；园艺学；园艺；植物养护；花卉摆放；草坪修整；树木修剪；灭害虫（为农业、园艺和林业目的）；园艺设计（截止）	2009.10.7-2019.10.6
36	第5301922号		公司	第42类	技术研究；工程；工程绘图；环境保护咨询；城市规划；建筑学；建筑咨询；建筑制图；室内装饰设计；建设项目的开发（截止）	2009.7.28-2019.7.27
备注		经查询，全筑股份另有第10496681号（第19类）、第10496738号（第6类）、第10500071号（第40类）申请注册并公告，但尚处于异议状态未获商标证书，发行人未因该三项申请商标而受到索赔主张或诉讼，该三项申请对发行人正常经营不存在重大不利影响。				

根据中华人民共和国工商行政管理总局商标局于2011年8月31日出具的《注册商标变更证明》上述商标注册人已经变更为上海全筑建筑装饰集团股份有限公司。

国家工商行政管理总局商标局于2011年11月29日出具“商标驰字[2011]550号”《关于认定“全筑”商标为驰名商标的批复》，认定上海全筑建筑装饰集团股份有限公司使用在商标注册用商品和服务国际分类第37类室内装潢、室内装潢修理、室内外油漆服务上的“全筑”注册商标为驰名商标。

## 2、专利

序号	专利类别	阶段	专利名称	专利号/申请号	专利权人	专利申请日	授权公告日/公开日
----	------	----	------	---------	------	-------	-----------

序号	专利类别	阶段	专利名称	专利号/申请号	专利权人	专利申请日	授权公告日/公开日
1	实用新型	授权	一种用于门、窗、框、柜结构的快速测量工具	ZL201320445426.9	全筑股份	2013.7.25	2014.2.12
2	实用新型	授权	一种用于饰墙面板的快速挂扣件	ZL201320445410.8	全筑股份	2013.7.25	2014.2.12
3	实用新型	授权	一种便携式登高梯	ZL201320542814.9	全筑股份	2013.9.3	2014.4.2
4	实用新型	授权	一种用于侧面墙体表面磨光装置	ZL201320653689.9	全筑股份	2013.10.23	2014.07.02
5	实用新型	授权	一种用于顶部墙体表面磨光装置	ZL201320653668.7	全筑股份	2013.10.23	2014.07.23
6	实用新型	授权	一种带隐蔽通风气道的实木门	ZL201420067173.0	全筑股份	2014.02.17	2014.8.20

### 3、软件著作权

序号	软件名称	登记号	著作权人	首次发表日期	权利取得方式	权利范围
1	全筑家庭智能控制系统应用软件【简称：全筑家庭智能系统】V1.0	2014SR100688	全筑股份	2014.06.24	原始取得	全部权利

## 六、重要资质证书

序号	主体	资质名称	资质等级	许可（认证）范围	颁发机关（机构）	有效期间
1	公司	建筑装饰工程设计专项资质	甲级	可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关技术与管理服务。	中华人民共和国住房和城乡建设部	2013年10月18日至2018年10月18日
2	公司	建筑装修装饰工程专业承包资质	一级	可承担各类建筑室内、室外装修装饰工程（建筑幕墙工程除外）的施工	上海市城乡建设和交通委员会	一级资质批准日为2005年12月29日，无有效期

序号	主体	资质名称	资质等级	许可（认证）范围	颁发机关（机构）	有效期间
3	公司	机电设备安装工程专业承包资质	三级	可承担投资额 800 万元及以下的一般工业和公共、民用建设项目的设备、线路、管道的安装，非标准钢构件的制作、安装。	上海市城乡建设和交通委员会	资质批准日为 2006 年 11 月 27 日，无有效期
4	公司	房屋建筑工程施工总承包资质	三级	可承担单项建安合同额不超过企业注册资本金 5 倍的下列房屋建筑工程的施工： （1）14 层及以下、单跨跨度 24 米及以下的房屋建筑工程。 （2）高度 70 米及以下的构筑物。 （3）建筑面积 6 万平方米及以下的住宅小区或建筑群体	上海市城乡建设和交通委员会	资质批准日为 2006 年 11 月 27 日，无有效期
5	公司、全筑家具	质量管理体系认证证书	GB/T19001-2008/ISO9001:2008、GB/T50430-2007	建筑装饰装修工程设计和施工及对板式家具制造的经营管理符合 GB/T19001-2008/ISO9001:2008 标准，其中建筑装饰装修工程施工活动同时符合 GB/T50430-2007 标准	北京新世纪认证有限公司	2013 年 6 月 3 日至 2015 年 4 月 5 日
6	公司、全筑家具	环境管理体系认证证书	GB/T24001-2004/ISO14001:2004	建筑装饰装修工程设计和施工及对板式家具制造的经营管理	北京新世纪认证有限公司	2013 年 6 月 3 日至 2016 年 6 月 2 日
7	公司、全筑家具	职业健康安全管理体系认证证书	GB/T28001-2011/OHSAS18001 : 2007	建筑装饰装修工程设计和施工及对板式家具制造的经营管理	北京新世纪认证有限公司	2013 年 6 月 3 日至 2016 年 6 月 2 日
8	公司	安全生产许可证		建筑施工	上海市城乡建设和交通委员会	2013 年 6 月 20 日至 2016 年 6 月 19 日
9	全筑住宅	住宅装饰装修工程设计与施工资质	一级	可承担住宅装饰装修工程的设计规模不受限制	上海市装饰装修行业协会	至 2015 年 3 月 18 日
10	全筑设计	住宅装饰装修工程设计与施工资质	一级	可承担住宅装饰装修工程的设计规模不受限制	上海市装饰装修行业协会	至 2015 年 3 月 28 日



1、公司现持有建筑装饰工程设计最高等级资质证书，资质为“建筑装饰工程设计专项甲级”，现具有建筑装饰工程专业承包最高等级证书，资质为“建筑装饰工程专业承包一级”其经营业务不存在超资质经营的问题。

2、公司下属子公司的经营范围及实际从事的业务：

(1) 全筑设计目前经核准的经营范围为：建筑装饰设计、电脑图文设计、模型制作、建筑装饰设计领域的技术服务，建筑装饰施工。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。现持有上海市装饰装修行业协会颁发的《资质证书》（证书编号：AJZ-3101040010，资质等级：住宅装饰装修工程设计与施工一级）。

该公司实际从事的主要业务是住宅、住宅全装修、酒店、办公、展示、商业等空间的设计咨询及设计服务，未超出经营资质。

(2) 思恺迪设计目前经核准的经营范围为：建筑方案咨询（不涉及建筑设计专项资质）、室内方案咨询。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。思恺迪设计目前从事住宅、住宅全装修、酒店、办公、展示、商业等空间的设计咨询及概念设计服务。

(3) 伍洲设计目前核准的经营范围为：建筑专业建设工程设计，建筑装饰建设工程专项设计，风景园林建设工程专项设计。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。伍洲设计目前主要从事大型规划、酒店、度假村设计咨询及初级设计服务。

(4) 全筑住宅目前经核准的经营范围为：室内装潢及设计，建筑工程，建筑装饰装修，水电安装，园林绿化工程，建筑装潢专业技术领域内的技术开发、技术服务，销售建材、五金交电、化工产品（除危险品）、日用百货、厨房设备、卫生洁具、阀门管件、家具。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】。全筑住宅持有上海市装饰装修行业协会颁发的《资质证书》（证书编号：AJZ-3102290009，资质等级：住宅装饰装修工程设计与施工一级）。根据上海市建筑业管理办公室出具的情况说明，全筑住宅可承接各类家庭装饰装修工程的设计和施工。

该公司实际从事的主要业务为家庭室内装饰装修工程，未超出经营资质。

(5) 全筑家具目前经核准的经营范围为：家具制造、安装、销售；建材、家用电器销售，木制品制造，室内装潢及设计。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证经营】。

该公司实际从事的主要业务为木制品制造和室内装潢，不需要经营资质，且未超出经营范围经营。

(6) 全品装饰目前经核准的经营范围为：建筑装潢领域内的四技服务，室内装潢、设计，花卉盆景，针纺织品、工艺美术品（除金银）、百货、五金交电、电器机械及器材销售（涉及许可经营的凭许可证经营）。

该公司实际从事的主要业务为室内装潢装饰，不需要经营资质，且未超出经营范围经营。

(7) 大连全筑目前经核准的经营范围为：室内外装饰装修工程、园林绿化工程、防水保温工程、玻璃幕墙工程设立及施工；机电设备、线路管道安装；（以上均凭资质证经营）；国内一般贸易（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）。

大连全筑系因公司在当地从事建筑业务，根据当地建筑市场管理需要而设立的子公司，成立后未实际开展经营，该地区的业务均由公司为主体进行，故不涉及经营资质问题。

3、公司分公司的经营系为公司进行业务联系，未开展建筑装饰装修业务，业务均由全筑装饰为主体承接完成，故无需申请相应资质，不存在超资质经营的问题。

## 七、技术水平和研发情况

### （一）技术水平

公司设计的工程项目及主要设计师个人在各类设计大赛中多次获奖，报告期公司设计主要获奖情况如下：

奖项	颁发时间	被授予对象的范围及数量	公司项目	荣誉	颁发机构
2011 上海第十届建筑装饰设计大赛	2011 年 10 月	该奖项由上海市装饰装修行业协会举办、经设计专委会初审，评审委员会终审，最终评选出 100 多个获奖设计作品，住宅建筑类有 30 个已竣工项目设计作品，17 个设计方案获奖。	珠海格力会所	一等奖	上海市装饰装修行业协会
			上海四季御庭	一等奖	上海市装饰装修行业协会
			宁波恒元悦庭	一等奖	上海市装饰装修行业协会
2010 年度上海市优秀装饰设计企业	2011 年 10 月	该奖项由上海市装饰装修行业协会装饰设计专业委员会组织实施。凡持有上海市工商企业营业执照的本市设计事务所和建筑装饰设计、建筑装饰、家庭装饰、建筑幕墙等企业，并为上海市装饰装修行业协会会员单位的企业可申请参加评选。各参评单位经协会初审和网上意见进行综合评价，最终评出“上海市优秀装饰设计企业”。评选数量不定。	-	-	上海市装饰装修行业协会
2010-2011 年度十大最具影响力设计机构	2011 年 11 月	活动为第六届中国国际设计艺术博览会，由中国贸促会建设分会、清华大学美术学院、中国建筑装饰协会、中国房地产业协会、中国建筑学会等权威组织联合主办支持。	-	-	中国国际设计艺术博览会
“喀什风情杯”设计邀请赛优秀组织奖、突出贡献奖、风格创意奖	2013 年 7 月	本次活动由上海市对口支援新疆工作前方指挥部致函上海市装饰装修行业协会，邀请协会会员单位参加“第九届中国新疆·喀什中南亚商品交易会”。由装饰装修行业的专家组成专家评委会，邀请上海知名设计师参赛，展示上海住宅室内装饰装修的设计理念和参展方案，评选数量不定。			上海市装饰装修行业协会 / 上海市对口支援新疆工作前方指挥部

公司专注于住宅全装修领域的系统研发，并出台了住宅全装修标准体系（企业标准），主要包括设计、施工、部品配套、售后服务等各环节的管理、工艺、技术等标准，是科学计划、组织、监督、指挥、调整、控制全装修实施的指导性标准，解决了全装修各环节全方位的标准化问题。

公司参与了国家和上海市政府的多项住宅建设、装修的研发课题，并与其一同制定了相关标准，主要包括《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》（国家标准）、上海市节能省地型住宅实用技术应用指南、上海市新建全装修住宅设计导则、上海市保障性住房建设导则、上海市保障性住房设计导则（公共租赁住房篇）、上海市保障性住房设计导则（经济适用房篇）等。

公司建立了设计资源共享平台（设计资源库），通过系统积累大量素材库，并对不同装修设计风格进行了资源分类，设计师可以根据所需风格进行分类调取，为创作设计提供了大量信息和素材。

此外，公司建立了网络协同制图平台。利用该平台，可实现不同设计师之间的协同制图和同步更新，免去了以往由于工作不同步而导致的修改数据遗漏、丢失等情形，有效提高了工作效率。

## （二）研发情况

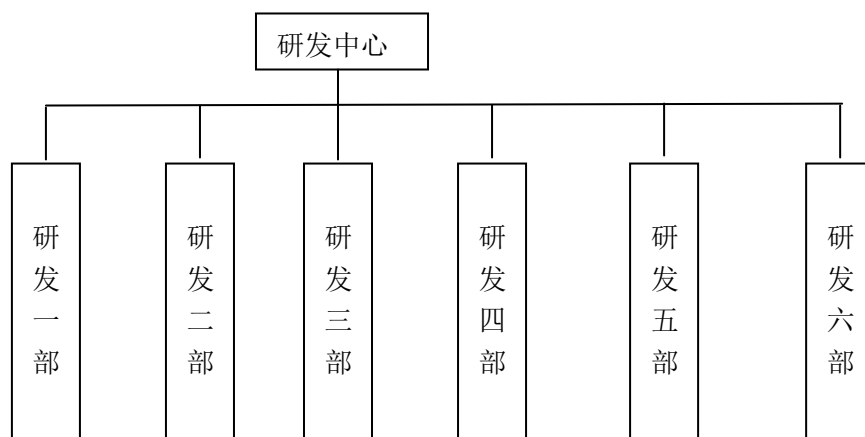
公司成立了研发中心，对住宅全装修的特定装饰管理、施工、设计进行系统的研究和实践推进，并多次参与和协助上海市政府、行业协会编写政府规范和行业规范。

公司目前以住宅全装修一体化、标准化、产业化为研发方向，形成研发-培训-应用的有效研发模式，并积极开发寻找绿色、节能、环保、创新的行业装饰材料 and 工艺，用于全装修施工。

### 1、研发机构和研发人员

公司先后组建不同职能研发部门，组建研发中心，承担设计、施工、创新等技术研发职能，拥有多名专、兼职研发人员。

研发中心架构如下：



各部门具体职责如下：

部门	职责
研发一部	负责设计方面的课题研究；编制相应培训教材；组织相关培训工作。
研发二部	负责工程方面的课题研究；编制相应培训教材；组织相关培训工作。
研发三部	负责装饰部品方面的课题研究；编制相应培训教材；组织相关培训工作。
研发四部	负责全装修改建配套方面的课题研究；编制相应培训教材；组织相关培训工作。
研发五部	负责全装修配套课题研究；编制相应培训教材；组织相关培训工作。
研发六部	负责住宅科技课题研究；编制相应培训教材；组织相关培训工作。

## 2、主要研发成果及在研项目情况

### (1) 主要研发成果

名称	课题简介
全装修工业化施工工艺标准	规定了全装修工业化施工工艺的术语和定义。按工种类别进行分类，按分类分项工程工作内容进行细化分类，按工艺作业要求编制流程，按过程规定施工方法与作业标准，按产品质量要求规定试验方法和检验标准，以及材料、半成品、成品运输和产品保护等作业。
全装修工业施工管理手册	规定了全装修工业化施工管理的术语、构架、总体计划、基本原则、大流水作业流程、施工过程、节点工作工序标准，专业施工队伍的组建和工种细分以及施工安全、质量、成本、进度、预控措施和方法与施工环境，产品保护的管理原则和措施，以及新技术引进和应用的程序等。
全装修木制品设计标准	规定了套装门、木饰面、线条、厨具、衣橱、台盆柜的设计标准及设计流程。
全装修木制品制作及安装工艺标准	规定了套装门、木饰面、线条、厨具、衣橱、台盆柜、储藏柜等得术语、产品分类、材料技术要求、检验规则、包装和运输。
全装修木制品管理手册	用于公司全装修木制品制作安装管理。

上述研发成果均已在项目承接和承做过程中得以应用，并成为公司工程质量的重要保障。

## (2) 目前在研课题

研发课题	研发方向
全装修产业化半自动墙面喷涂技术	联合涂料和喷涂设备厂商，开展（半）自动化施工。
全装修石、砖铺装技术	联合粘结剂厂商，开展粘结剂铺装施工。
重建豪宅设计装修标准体系	规范豪宅定义、设计施工、机电设备安装、售后服务标准流程等。

## 3、保障研发的制度体系

公司为保障研发中心创新运行模式，先后制定了一系列管理和运行制度，包括《研发团队激励制度》、《研发项目费用申请审批制度》、《研发项目申报制度》、《研发中心会议精细化管理标准》等研发中心管理制度。通过制度对研发项目负责人、团队成员制定具体的研发目标要求和考核，并定期进行严格的项目研发过程审查跟踪和激励。

## 4、最近三年研发费用占营业收入比例

年度	研发支出（元）	占营业收入比重
2012年	1,278,795.64	0.10%
2013年	1,316,753.98	0.08%
2014年	1,114,281.11	0.06%

## 八、安全生产和环境保护情况

建筑装饰行业不属于高危行业，报告期内公司遵守安全生产的各项法律、未发生过安全生产事故，不存在因违反安全生产相关法律法规而被处罚的情形。

根据地方环境保护部门出具的相关证明，公司及子公司、分公司报告期内无违反环境保护相关法律法规受到处罚的情形。

## 九、发行人质量管理

公司从事的生产经营活动均严格按照国家及地方相关法律法规来执行。

## (一) 质量控制标准

公司严格执行以下质量验收和技术规范要求：

序号	标准或规范名称	编号
1	《建筑工程施工质量验收统一标准》	GB50300-2001
2	《建筑装饰装修工程质量验收规范》	GB50210-2001

序号	标准或规范名称	编号
3	《建筑地面工程施工质量验收规范》	GB50209-2002
4	《住宅装饰装修工程施工规范》	GB50327-2001
5	《民用建筑室内空气污染控制规范》	GB50325-2001
6	《施工现场临时用电安全技术规范》	JGJ46-88
7	《建筑施工安全检查标准》	JGJ59-99
8	《建筑施工高处作业安全技术规范》	JGJ80-91
9	《玻璃幕墙工程质量检验标准》	JGJ/T139-2001
10	《钢结构工程施工质量验收规范》	GB50205-2001
11	《外墙饰面砖工程施工及验收规范》	JGJ126-2000
12	《屋面工程质量验收规范》	GB50207-2002
13	《地下防水工程质量验收规范》	GB50208-2002
14	《建筑内部装修设计防火规范》	GB50222-95
15	《给水排水管道工程施工及验收规范》	GB50268-97
16	《铝合金门窗工程设计、施工及验收规范》	DBJ15-30-2002

在住宅全装修所包含的设计、施工、配套部品加工和售后服务等环节中，公司均建立了相关质量控制标准来保障各环节实施的成效。

公司现持有北京新世纪认证有限公司核发的质量管理体系认证证书，认证公司质量管理体系符合 GB/T19001-2008/IOS9001: 2008 标准，范围包括建筑装饰装修设计、施工及对板式家具制造的经营管理，其中建筑装饰装修工程施工活动同时符合 GB/T50430-2007 标准。

ISO 是由国家认可的认证机构依据审核准则，对受审核方的质量管理体系通过实施审核及认证评定，确认受审核方的质量管理体系的符合性及有效性，并颁发证书与标志的过程。

认证程序包括：提出申请→受理申请→签订合同→制定审核方案→审核启动→文件评审 / 初访→现场审核准备→现场审核→审核报告编制、批准和分发→纠正措施的跟踪、验证→认证的评审、批准和发证→监督审核→复评。

申请认证时需要提交一系列的文件。认证机构对审核组提出的审核报告进行全面的审查，决定是否通过认证。若通过认证，则予以注册和发给注册证书。获得证书后，每年需要进行监督审核，一般在初次审核(换证)后 3 年进行复评。

公司申请质量认证体系证书系基于提升自身竞争实力和增强客户信心，该认证并非行业准入条件。

## （二）质量控制的主要措施

公司建立的质量控制体系贯穿了住宅全装修的每个环节，其中施工质量控制即对工程质量的控制尤为严格和细致，充分体现了公司的项目操作能力，有效保证了项目的施工质量。

### 1、体系的建立

项目启动前，项目部的质量主管会同项目经理指定项目质量负责人，由其建立项目质量保证体系，明确各级岗位职责，将质量责任层层落实到每个成员及一线施工人员，真正做到“质量先行”。

### 2、标准的建立

质量主管和项目质量负责人负责编制建立责任范围内的相关标准、制度，作为日常工作行为规范和执行准则。

### 3、监督与检查

质量主管、质量负责人按既定的流程、规范进行工作，保持与项目经理的及时沟通。在定期提交的工程快报中，明确列示出工程质量情况，包括材料质量、施工质量等，对于出现的质量问题，如实上报反应。

### 4、总结与改进

对于经常出现的质量问题进行总结，形成《常见质量问题及预防措施和解决办法》，用以指导和改进工程质量。

公司提出了一线施工人员持证上岗的要求。在进入施工现场之前，工人必须经过严格的施工工艺、质量安全等的培训，以保证工程质量的合格。

在项目部的日常工作中，由质量主管或质量负责人主导项目部的质量培训工作，包括组织、实施、检查、改进等，并形成书面记录备案在列，以保证项目人员在整个施工过程中保持高度的质量安全意识。

## （三）质量控制情况

报告期内公司严格遵守国家和地方有关产品质量技术监督法律、法规，产品



均符合相关技术标准和指标，不存在因违反质量技术监督方面的法律、法规而受到行政处罚的情况。

## 第七节 同业竞争与关联交易

### 一、同业竞争

#### (一) 本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争的说明

公司的控股股东、实际控制人为朱斌，持有公司股份 54,813,960 股，占公司股份总数的 45.6783%。

除发行人及发行人子公司外，公司控股股东、实际控制人朱斌控制的另外两家企业分别为全筑投资和北京莱斯世纪广告传媒有限公司。全筑投资的基本情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、持有发行人 5% 以上股份主要股东及实际控制人、其他发起人的基本情况”之“（四）控股股东、实际控制人控制的其他企业”。

上述控股股东、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。

#### (二) 控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺

为了避免将来发生同业竞争，发行人控股股东、实际控制人朱斌出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺：

“一、本人及本人近亲属目前未从事与全筑装饰构成同业竞争的业务（指业务相同或近似等经济行为，下同），未投资或实际控制与全筑装饰存在同业竞争的经济组织，未在与全筑装饰存在同业竞争的经济组织中任职。本人及本人近亲属投资或实际控制或担任管理职务之其他企业组织目前与全筑装饰不存在同业竞争。

二、本人投资或实际控制之其他企业组织未来将不会参与（包括直接或间接等方式）任何与全筑装饰目前或未来构成同业竞争的业务；本人将不在与全筑装饰存在同业竞争的经济组织中任职（包括实际承担管理职责）。

三、若本人投资或实际控制之其他企业组织在业务来往中可能利用自身优势获得与全筑装饰构成同业竞争的业务机会时，则在获取该机会后，将在同等商业

条件下将其优先转让给全筑装饰；若全筑装饰不受让该等项目，本人投资或实际控制之其他企业组织将在该等项目进入实施阶段之前整体转让给其他非关联第三方，而不就该项目进行实施。

四、本人保证不利用股东、和/或在全筑装饰任职的地位损害全筑装饰及其他中小股东的合法权益，也不利用自身特殊地位谋取非正常的额外利益。

五、如本人违反上述承诺，则全筑装饰有权采取（1）要求本人及本人投资或实际控制之其他企业组织立即停止同业竞争行为，和/或（2）要求本人支付同业竞争业务收益作为违反本承诺之赔偿，和/或（3）要求本人赔偿相应损失等措施。

六、以上承诺在本人作为全筑装饰控股股东、实际控制人期间持续有效，且是不可撤销的。”

## 二、关联方及关联交易

### （一）关联方及关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》等相关规定，公司的主要关联方及关联关系情况如下：

#### 1、发行人的实际控制人、控股股东及持有 5% 以上的其他股东

序号	关联方名称	持股比例 (%)	关联关系	主营业务
1	朱斌	45.6783	控股股东、实际控制人	-
2	陈文	13.8417	发起人股东	-
3	上海全维投资有限公司	8.0000	发起人股东	实业投资,投资管理。
4	蒋惠霆	5.5370	发起人股东	-
5	尹锋、上海谱润、复星谱润（注）	6.9955	发起人股东	股权投资、资产管理、投资咨询

注：尹锋系复星谱润和上海谱润的出资人及执行事务合伙人，三者系一致行动人。

#### 2、与控股股东、实际控制人朱斌关系密切的家庭成员

报告期内曾任公司财务总监之职的张楚吴系公司控股股东、实际控制人朱斌的配偶，管理总部经理朱骅系朱斌胞妹，市场营销总部经理全巍系朱骅的配偶、朱斌妹夫。除此之外，与实际控制人关系密切的家庭成员未在公司担任职务。

#### 3、控股股东、实际控制人朱斌与其关系密切的家庭成员控制的或有重大影

## 响的其他企业

序号	公司名称	主营业务	关联关系
1	全筑投资	实业投资、投资管理、资产管理	朱斌持有其 66% 的股权，与发行人系受同一控制人控制的企业
2	北京莱斯世纪广告传媒有限公司	文化艺术交流活动组织，展览展示活动承办和会议服务	全筑投资持有其 55.56% 的股权，与发行人系受同一控制人控制的企业

## 4、控股子公司、参股公司

截至本招股说明书签署日，公司控股子公司、参股公司如下表所示：

序号	关联方名称	主营业务	关联关系
1	全筑设计	建筑装饰设计	控股子公司，本公司持有其 100% 的股权
2	全筑住宅	住宅室内装饰施工	控股子公司，本公司持有其 100% 的股权
3	全筑家具	板式家具制造	控股子公司，本公司持有其 100% 的股权
4	全品装饰	全装修配套	控股子公司，本公司持有其 100% 的股权
5	大连全筑	建筑装饰施工	控股子公司，本公司持有其 100% 的股权
6	思恺迪设计	建筑设计，室内设计	控股子公司，全筑设计持有其 51% 的股权
7	伍洲设计	建筑装饰设计、园林设计	控股子公司、本公司持有其 55% 的股权
8	全筑易家居	室内装饰及设计、电子商务	参股公司、本公司持有其 40% 的股权

## 5、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员

本公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员等自然人为本公司的关联方。

公司董事、监事、高级管理人员与其他核心人员基本情况详见本招股说明书“第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员”的相关内容。

## 6、主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员控制的其他企业

序号	关联方名称	主营业务	关联关系
1	上海谱润股权投资管理有限公司	股权投资管理，实业投资，投资管理及投资咨询。	主要投资者尹锋控制的公司，尹锋持有其 80% 的股权

序号	关联方名称	主营业务	关联关系
2	上海有色网信息科技有限公司	信息科技、金属制品领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；会务服务，展览展示服务，网络系统集成；销售金属材料（除贵金属）、五金交电、日用百货、工艺礼品；设计、制作、利用自有媒体发布各类广告。	主要投资者尹锋关系密切的家庭成员控制的公司，尹锋的配偶持有其80%的股权
3	上海多重奏投资管理中心（有限合伙）	投资管理，投资咨询。	主要投资者尹锋关系密切的家庭成员控制的企业，尹锋的配偶持有其56%的出资额
4	上海复旦拓山管理软件科技有限公司	计算机软硬件领域内的四技服务；管理软件及计算机软硬件开发、零售；音像制品零售，音像制品批发；网络工程施工；广告设计、制作、代理，利用自有媒体发布广告。	独立董事鞠强控制的公司，鞠强及其父母合计持有其85%的股权
5	上海本正企业管理咨询有限公司	企业管理服务及咨询（不含经纪），企业管理领域内的技术培训、技术服务、技术转让、技术咨询；餐饮企业管理（不含食品生产经营），投资管理，会务、会展服务，商务信息咨询（不得从事经纪）；音像制品零售；网络工程施工；广告设计、制作、代理，利用自有媒体发布广告。	独立董事鞠强及其关系密切的家庭成员控制的公司，鞠强及其胞弟合计持有上海本正企业管理咨询有限公司51.18%的股权

除上述公司外，本公司主要投资者个人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员并无其他控制的企业。

## 7、其他关联方

序号	关联方名称	主营业务	关联关系
1	南京铨增钢材贸易有限公司	金属材料、日用化学品、装饰材料、五金交电、电子电器销售。	关联自然人担任高管的公司，公司监事贾全莉的哥哥贾全剑担任该公司总经理
2	城开集团及其下属控股单位	房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设施及建材的批发、进出口	委派董事的投资方，董事王亚民由城开集团委派
3	C.K.DESIGNWORKS PTY LTD	Architectural	持有公司全资子公司全筑设计控股子公司思恺迪设计的25%出资额，为公司的少数法人股东
4	上海怡利房地产咨询有限公司	房地产咨询，房地产经纪。	持有公司全资子公司全筑设计控股子公司思恺迪设计的24%出资额，为公司的少数法人股东

序号	关联方名称	主营业务	关联关系
5	温立新	-	持有公司控股子公司伍洲设计的 45% 出资额，为公司的少数自然人股东

## 8、与公司曾经存在关联关系的企业

### (1) 曾为实际控制人控制的企业

序号	公司名称	主营业务	关联关系	目前状态
1	澳门全筑	室内装饰设计, 工程施工	朱斌持有其 62% 的股权, 与发行人系受同一控制人控制的企业; 朱斌担任董事	已转让给无关联第三方, 并辞去董事职务
2	澳门全竣	木制品(特别是木制家具和橱柜等)的销售及进出口贸易	澳门全筑持有其 99% 的股权, 与发行人系受同一控制人控制的企业; 朱斌担任董事	
3	中山全俊	生产经营木制品、家具、贴面板	澳门全竣的全资子公司, 与发行人系受同一控制人控制的企业; 朱斌担任董事	
4	全测顾问有限公司	建筑及室内设计顾问, 工程项目管理	朱斌持有其 82% 的股权, 与发行人系受同一控制人控制的企业; 朱斌担任董事	已转让给无关联第三方, 并辞去董事职务
5	上海全信家庭装饰服务有限公司	装潢材料销售	全筑股份持有其 39% 的股权, 朱斌持有其 21% 的股权, 与发行人系受同一控制人控制的企业	已注销
6	全筑(澳大利亚)有限公司	MaxSPA 泳池设备销售	朱斌持有其 50% 的股权, 系实际控制人有重大影响的公司	已转让给无关联第三方

2010 年度, 公司实际控制人转让澳门全筑等公司的情况如下:

序号	公司名称	主营业务	转让前一年主要财务数据		转让前股东	与公司交易情况	转出原因	受让方	出让价格
			营业收入	利润					
1	澳门全筑	室内装饰设计、工程施工	1,684 万澳门元	5 万澳门元	朱斌、陈文、丛中笑、蒋惠霆、陆晓栋、区德明	无	避免潜在同业竞争	陆晓栋、孙亚峰（注1）	原出资额
2	全测顾问	建筑及室内设计顾问，工程项目管理	-	-0.2 万澳门元	朱斌、OGATA, JOSESHUNKICHI、陆晓栋、区德明	无	避免潜在同业竞争	陆晓栋、孙亚峰（注2）	原出资额
3	澳门全竣	木制品的销售及进出口贸易	-	-	澳门全筑、陆晓栋	无	-	-	-
4	中山全俊	生产经营木制品、家具、贴面板	201 万元	0.2 万元	澳门全竣	无	-	-	-
5	澳大利亚全筑	MaxSPA 泳池设备销售	-	-	朱斌、ROGER HAN	无	避免潜在同业竞争	ROGER HAN	原出资额
备注	1、后陆晓栋将股份转让给邹建文、区德明，孙亚峰将股份转让给邹建文 2、后孙亚峰将股份全部转让给邹建文，陆晓栋将股份转给区德明和邹建文								

澳门全筑等公司原为与公司受同一控制的关联方，为避免潜在同业竞争，公司实际控制人将上述公司股权转让给无关联第三方。目前，公司尚无开展境外业务的规划。

## (2) 曾为发行人的控股子公司、参股公司

序号	关联方名称	主营业务	关联关系	目前状态
1	杭州全筑	建筑室内装饰设计、施工	控股子公司，全筑有限持有其 89% 的股权	已注销
2	上海聚慧房地产经纪有限公司	房地产经纪，房地产信息咨询	参股公司，本公司持有其 20% 的股权	已注销
3	上海全文电脑设计有限公司	电脑设计、制作、绘图	参股公司，本公司持有其 49% 的股权	已注销

## (二) 关联交易

存在控制关系且已确认本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

## 1、向城开集团销售货物、提供劳务

单位：万元

关联方名称	定价原则	关联交易内容	2014 年度	2013 年度	2012 年度
城开集团及其下属控股单位	参考市场价格	装修、家具、设计	10,617.86	3,305.21	19,463.87

报告期内，发行人向城开集团及其下属控股单位提供装修、家具和设计服务，占同类交易金额的比例分别为 14.78%、1.97% 和 5.86%。同时城开集团选择施工单位时采用公开招投标或邀请招投标方式，公司获得城开集团的全装修施工业务也是通过上述方式取得，关联交易价格公允。

2011 年 12 月 29 日，通过公开招投标方式与城开集团下属控股子公司上海万源房地产开发有限公司（注：城开集团持股 90%）签订承包合同，承接万源居住小区 F 街坊商品住宅项目室内全装修 3 标段工程，合同金额 1.51 亿元。

2012 年 9 月，通过邀请招投标的方式与城开集团下属全资子公司上海城开（集团）无锡置业有限公司签订承包合同，承接无锡蠡湖项目酒店客房（29-34F）与公寓中区（16-28F）精装修工程，合同金额总计 4,642.59 万元。

2013 年 12 月 12 日，通过邀请招投标的方式与城开集团委托的总包方浙江宝业建设集团有限公司签订承包合同，承接万源居住小区 C 街坊 9#、10#楼室内精装修工程，合同金额 1.80 亿元。

报告期内，公司与城开集团及其下属单位合作项目情况如下：



单位：万元

序号	项目名称	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	待确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
				当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额											预付款	进度款	决算完成	质保期满
1	万源居住小区F街坊A2户型、B1户型室内装饰设计	3.91	2.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.91	2.66	1.25	-	-	3.91	-	100%	设计项目，不适用	-	20%	70%	100%	100%	
2	万源C街坊室内设计	243.98	104.69	35.54	21.97	13.58	14.01	-	84.90	34.73	50.17	89.99	-	64.74	27.21	37.53	62.49	-	233.98	100.40	133.58	10.00	227.84	233.98	-	96%	设计项目，不适用	20%	70%	100%	100%	
3	万源居住小区C块项目住宅全装修顾问咨询服务合同	45.00	17.78	-	0.79	-0.79	-0.79	6.39	-	-	-	-6.38	-	-	-	-	-	15.75	6.22	9.53	29.25	15.75	4.50	11.25	35%	设计项目，不适用	10%	70%	100%	100%		
4	万源城C街坊样板房设计	119.85	54.33	37.86	18.21	19.65	40.78	0.65	63.91	30.69	33.21	67.09	-	11.31	5.43	5.87	8.27	-	119.85	54.33	65.52	-	116.14	107.87	11.99	100%	设计项目，不适用	0%	0%	100%	100%	
5	万源居住小区F街坊项目样板房室内精装修专业承包工程	26.48	26.44	-	2.73	-2.73	-2.70	-	2.80	0.03	2.78	2.80	-	-	-	-	-	26.48	26.44	0.04	-	26.48	26.48	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%	
6	无锡蠡湖项目	20.00	19.00	-	-10.00	10.00	22.09	22.41	-	-	-	10.41	32.82	-20.00	-19.00	-1.00	-52.82	-	-	-	20.00	-	-	-	0%	-	-	4%	70%	95%	100%	
7	万源居住小区F街坊商品住宅项目A、B样板房	50.00	47.50	-	-	-	-8.32	10.64	-	-	-	26.60	-	-	37.23	-37.23	-37.23	-	-	37.23	-37.23	50.00	-	-	0%	-	-	0%	65%	95%	100%	
8	上海市闵行区万源居住小区项目F街坊室内精装修工程III标段	16,372.81	12,284.62	16,136.13	12,021.42	4,114.71	16,198.16	62.02	179.96	220.95	-40.99	80.70	-	56.72	42.25	14.46	93.95	-	16,372.81	12,284.62	4,088.19	-	16,372.81	16,372.81	-	100%	已验收	已决算	0%	65%	95%	100%
9	上海城开无锡蠡湖项目公寓中区(16-28F)精装修工程分包合同	2,648.03	2,211.10	911.13	760.80	150.34	911.13	-	1,551.39	1,295.41	255.98	1,580.59	29.19	185.50	154.90	30.61	334.81	178.50	2,648.03	2,211.10	436.92	-	2,826.53	1,804.85	843.18	100%	已验收	未决算	4%	70%	95%	100%
10	上海城开无锡蠡湖项目酒店客房(29-34F)精装修指定分包合同	2,216.07	1,850.42	806.63	673.53	133.09	806.63	-	1,373.44	1,146.82	226.62	1,399.56	26.11	36.00	30.06	5.94	76.12	66.24	2,216.07	1,850.42	365.65	-	2,282.30	1,574.35	641.71	100%	已验收	未决算	5%	70%	95%	100%
11	万源居住小区F街坊供应厨房橱柜合同文件	1,854.90	1,047.78	1,536.58	916.69	619.88	-	-	48.81	-21.16	69.97	-	-	-	-	-	-	-	1,854.90	916.69	938.21	-	895.54	1,762.16	92.75	100%	已验收	已决算	0%	70%	95%	100%
12	万源城C街坊B2样板房装修工程	90.00	85.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64.29	150.41	-	-	-	90.00	150.41	-	0%	-	-	尚未约定				
13	万源城C街坊A2样板房装修工程	90.00	85.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61.69	124.47	-	-	-	90.00	124.47	-	0%	-	-	尚未约定				
14	万源居住小区C街坊9#、10#楼室内精装修工程	18,000.00	14,400.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	8,000.00	2,000.00	9,786.10	-213.90	10,000.00	8,000.00	2,000.00	8,000.00	9,786.10	5,233.44	4,766.56	56%	-	-	0%	70%	95%	100%
15	上海城开南方商务区项目现场接待中心建设工程设计	39.14	21.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.93	21.13	15.80	39.14	-	39.14	21.13	18.02	-	39.14	39.14	-	100%	设计项目，不适用	20%	70%	100%	100%	
16	城开售楼处装修施工	230.00	218.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230.00	218.50	11.50	257.13	27.13	230.00	218.50	11.50	-	257.13	227.27	2.73	100%	未验收	未决算	尚未约定			
17	城开售楼处影音安防智能控制系统合同	16.66	14.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.66	14.00	2.66	16.66	0.00	16.66	14.00	2.66	-	16.66	16.66	-	100%	已验收	已决算	0%	40%	80%	100%
合计		42,066.84	32,490.94	19,463.87	14,406.14	5,057.73	17,980.99	102.11	3,305.21	2,707.47	597.74	3,251.36	88.12	10,617.86	8,531.72	2,086.14	10,710.59	332.83	33,777.59	25,743.75	8,033.84	8,289.25	33,137.29	27,407.43	6,370.16	-	-	-	-	-	-	

注：发行人上述项目的完工状态、验收状态、决算状态均系该项目截至2014年末时的状态；

## 2、向全筑易家居销售货物、接受劳务

单位：万元

关联方名称	定价原则	关联交易内容	2014年度	2013年度	2012年度
全筑易家居	参考市场价格	销售家具	59.02	-	-
		接受设计服务	40.02	-	-

2014年度，发行人向参股公司全筑易家居销售家具，占同类交易金额的比例为0.03%，占比较小。同期，发行人接受全筑易家居提供的设计服务，占同类交易金额的1.16%。

## 3、向上海谱润提供劳务

单位：万元

关联方名称	定价原则	关联交易内容	2014年度	2013年度	2012年度
上海谱润	参考市场价格	装修	35.32	-	-

2014年6月12日，公司全资子公司全筑住宅与上海谱润股权投资管理有限公司签订装饰改建施工合同，承接其居所有关装饰维修/改建事宜，合同金额18.34万元。2014年6月30日，公司全资子公司全品装饰与上海谱润股权投资管理有限公司签订软装饰配套合同，合同金额44.60万元。

2014年度，发行人向上海谱润提供装修服务，占同类交易金额的比例0.02%，占比较小。

## 4、房屋租赁

单位：万元

关联方名称	定价原则	关联交易内容	2014年度	2013年度	2012年度
朱斌	参考市场价格	租赁房屋	-	-	-
陈文			-	-	-
蒋惠霆			-	-	-
温立新			6.75	5.79	-

2013年10月起，为业务经营及日常管理的便捷，公司控股子公司伍洲设计向少数自然人股东温立新租赁房屋参考市场价格定价。至2014年4月，公司停止向该自然人股东租赁房屋，伍洲设计的经营场所搬迁至新闻路1250号。

## 5、关联方担保

截至 2014 年末，公司正在执行中的关联方担保情况如下：

序号	担保债权主债权发生期间	担保主债权金额(万元)	关联交易内容	关联方
1	2014.11.28-2015.11.9	6,000.00 (授信)	关联方为发行人向中国银行闵行支行借款提供最高额连带责任保证担保和房产抵押担保	朱斌及其妻子、 陈文及其妻子
	已发生借款及期间	2,000.00	2014.1.8-2015.1.7	
		1,100.00	2014.4.2-2015.4.1	
		1,000.00	2014.4.28-2015.4.27	
		850.00	2014.6.24-2015.6.23	
		1,050.00	2014.10.30-2015.10.29	
2	2014.4.25-2015.4.24	1,000.00	关联方为发行人向建设银行卢湾支行借款提供最高额连带责任保证担保和房产抵押担保	朱斌及其妻子、 陈文及其妻子、 蒋惠霆及其妻子
	2014.5.22-2015.5.21	1,000.00		
	2014.8.22-2015.8.21	600.00		
	2014.9.28-2015.9.21	1,400.00		
	2014.10.21-2015.10.21	500.00		
3	2014.1.8-2015.1.7	1,000.00	关联方为发行人向浙商银行上海分行借款提供最高额连带责任保证	朱斌及其妻子、 陈文、蒋惠霆
4	2014.5.29-2015.5.29	20,000.00 (授信)	关联方为发行人向宁波通商银行上海分行借款提供最高额担保合同	朱斌及其妻子
	已使用额度及期间	700.00	2014.9.28-2015.6.28	
		2,300.00	2014.11.20-2015.8.29	
		395.65	依照银行承兑汇票到期期间	
5	2014.1.22-2015.1.22	5,000.00 (授信)	关联方为发行人向民生银行上海分行借款提供最高额连带责任保证担保	朱斌及其妻子
	已使用额度及期间	2,000.00	2014.1.26-2015.1.25	
		663.25	依照银行承兑汇票到期期间	
6	2014.1.9-2015.1.9	2,500.00	关联方为发行人向上海银行漕河泾支行借款提供无条件不可撤销担保、最高额连带责任保证担保和房产抵押担保	朱斌及其妻子
7	2014.6.26-2015.6.11	1,500.00	关联方为发行人向上海银行漕河泾支行借款提供最高额连带责任保证担保和房产抵押担保	朱斌及其妻子、 陈文及其妻子
	2014.7.21-2015.6.11	1,000.00		
8	2014.10.20 (借款期限 5 年)	4,820.41 (总额)	关联方为发行人向农业银行静安支行借款提供连带责任保证	朱斌
	已使用额度及期间	2,844.87	依照合同约定还款计划执行	
9	2014.9.5-2015.3.5	1,000.00	关联方为发行人向中信银行上海分行借款提供最高额连带责任担保	朱斌及其妻子
	2014.9.11-2015.3.6	600.00		
	2014.9.18-2015.3.9	610.00		

序号	担保债权主债权发生期间	担保主债权金额(万元)	关联交易内容	关联方
	2014.9.30-2015.3.6	650.00		
10	2014.6.16-2015.6.15	20,000.00 (授信)	关联方为发行人向平安银行上海分行借款提供最高额担保合同	朱斌及其妻子
	已使用额度及期间	3,517.72	依照银行承兑汇票开具期间	
11	2014.10.15-2015.10.15	4,500.00 (授信)	关联方为发行人向招商银行上海分行借款提供最高额担保合同和房产抵押担保	朱斌、丛中笑
	已使用额度及期间	1,100.00	2014.1.8-2015.1.8	
12	2014.11.24-2015.11.23	3,000.00 (授信)	关联方为发行人向天津银行静安支行借款提供最高额担保合同	朱斌、丛中笑之母
	已使用额度及期间	1,500.00	2014.11.24-2015.11.23	

上述关联担保均为关联方为本公司及本公司的子公司的关联担保，不存在公司对外提供担保的情况。

#### 6、与关联方资金往来

2014年3月，公司向上海谱润股权投资管理有限公司借款，借款金额为500.00万元，借款年化利率为8.00%，借款期限为2014年3月26日至2014年4月10日。公司控股股东、实际控制人朱斌对该次借款提供担保及连带责任。该笔借款的本息已于2014年4月10日偿还。该事项已于2014年3月17日经公司第一届董事会第二十次会议审议通过，并已得到独立董事的事前认可。

### (三) 比照关联交易要求披露的重要交易

#### 1、与恒大地产及其下属单位的交易

恒大地产董事局主席之子许智健持有公司4.3722%的股份。报告期公司与恒大地产累计签署合同金额28.91亿元。报告期公司与恒大地产及其下属单位的交易（确认收入的项目）情况如下：

#### (1) 提供劳务

单位：万元

关联方名称	定价原则	交易内容	2014年度	2013年度	2012年度
恒大地产及其下属控股单位	参考市场价格	装修、设计、家具	80,765.43	77,976.55	37,856.90

关联方名称	定价原则	交易内容	2014 年度	2013 年度	2012 年度
占营业收入的比例			44.58%	46.53%	28.74%

报告期内，恒大地产均为公司第一大客户。出现上述情况的主要原因是：一方面，公司始终将住宅全装修业务作为核心业务，经过多年发展，陆续完成了众多住宅全装修业务，已经积累了较高的品牌影响力和市场地位，在住宅全装修业务领域排名靠前；另一方面，恒大地产作为国内大型房地产企业之一，于全国率先推行住宅全装修，具有较大的住宅装饰装修业务需求，国内知名的建筑装饰企业如金螳螂、亚厦股份、广田股份以及瑞和股份等均与其保持着密切的业务合作关系。

报告期内公司与恒大地产及其下属单位合作项目情况如下：



Table with columns: 序号, 项目名称, 合同签订日, 合同总额, 合同预计总成本, 2012年 (当期确认收入, 当期确认成本, 当期毛利, 当期工程施工成本, 工程施工存货余额), 2013年 (当期确认收入, 当期确认成本, 当期毛利, 当期工程施工成本, 工程施工存货余额), 2014年度 (当期确认收入, 当期确认成本, 当期毛利, 当期工程施工成本, 工程施工存货余额), 累计确认收入, 累计确认成本, 累计毛利, 特确认收入, 累计工程施工成本, 应收账款回款金额, 应收账款余额, 原材料采购金额, 向广州恒大采购金额, 完工进度, 验收情况, 决算情况, 付款条件 (%), 预付款, 进度款, 决算完成, 质保期满.

序号	项目名称	合同签订日	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)			
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满
64	东营恒大黄河生态城 35# 样板房装修工程	2012 年 4 月	55.83	50.57	55.83	50.57	5.26	-	-	-	-	-	-	-	0.02	55.83	50.57	5.26	-	-	0.02	55.83	-	60.45	15.85	100%	已验收	已决算	30%	50%	98%	100%			
65	天津恒大山水城 1#、80#、81# 样板房室内装饰工程	2011 年 5 月	87.86	62.52	-	0.48	-0.48	-0.21	-	-	2.3	-2.3	-87.86	-	-	-	87.86	62.52	25.34	-	-	62.52	87.86	-	53.11	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%		
66	南昌恒大绿洲二期 4# 样板房室内装饰工程	2011 年 7 月	33.17	28.32	-	0.12	-0.12	-	-	-	0.37	-0.37	-33.17	-	-	-	33.17	28.32	4.85	-	-	28.32	33.17	-	25.00	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%		
67	汉中恒大城样板房及综合楼室内装饰工程	2011 年 8 月	118.76	108.43	-	0.36	-0.36	-2.26	-	-	13.06	-13.06	-	-	-	0.07	118.76	108.43	10.33	-	-	118.83	95.01	23.75	84.02	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%		
68	哈尔滨恒大绿洲综合楼、样板房、入户大堂室内装饰工程	2011 年 9 月	175.34	119.73	-	0.17	-0.17	-0.09	-	-	7.34	-7.34	-	-	-	0.00	-0.00	0.94	0.94	175.34	119.73	55.61	-	176.28	174.07	1.27	98.69	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
69	吴中恒大名都综合楼及 3 号楼、12 号楼样板房室内装饰工程	2011 年 9 月	112.54	94.17	-	0.9	-0.9	-0.71	-	-	11.11	-11.11	-	-	-	0.01	-0.01	0.00	0.00	112.54	94.17	18.37	-	112.54	112.54	-	74.77	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
70	泰安恒大城首期室内装饰工程	2011 年 9 月	196.36	157.08	-	0.31	-0.31	-192.34	-	-	4.05	12.54	-8.49	-192.31	-	-	-	-	-	196.36	157.08	39.28	-	157.08	196.36	-	133.96	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
71	长春恒大城综合楼及样板房室内装饰工程	2011 年 9 月	126.70	136.42	-	-28.44	28.44	-0.48	-	-	0.15	-0.15	-	-	-	0.00	-0.00	0.00	0.00	126.70	136.42	-9.72	-	126.70	110.66	16.04	115.47	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
72	后东威尼斯水城上海展厅样板房样板房软装装饰工程	2012 年 4 月	11.17	8.83	11.17	8.83	2.34	11.17	-	-	-	-	-11.17	-	-	-	-	-	-	11.17	8.83	2.34	-	8.83	11.17	-	7.30	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
73	恒大帝景样板房、综合楼室内装饰工程	2012 年 3 月	175.90	146.00	158.31	131.4	26.91	158.53	0.21	17.59	14.6	2.99	17.38	-	-	0.00	-0.00	0.15	0.15	175.90	146.00	29.90	-	176.05	175.90	-	-	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
74	汉中恒大城首期 7 号楼样板房室内装饰工程	2012 年 3 月	20.77	19.65	16.62	14.96	1.66	16.8	0.18	-	0.95	-0.95	3.97	4.15	4.15	3.74	0.42	0.47	0.47	20.77	19.65	1.13	-	21.24	16.62	4.15	-	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
75	临沂恒大绿洲样板房室内装饰工程	2012 年 5 月	97.91	89.25	78.33	69.72	8.62	79.45	1.12	-	-	-	17.55	18.67	19.58	19.54	0.05	0.91	-	97.91	89.25	8.66	-	97.91	97.91	-	-12.60	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
76	恒大御景半岛酒店装饰工程	2012 年 6 月	354.73	315.71	302.17	268.93	33.24	305.18	3.01	-	-	-	14	17.02	17.09	15.21	1.88	2.90	2.83	319.26	284.14	35.12	35.47	322.09	283.79	35.47	242.90	-	90%	-	-	30%	80%	95%	100%
77	海盐恒大御景综合楼(六) 售楼部(综六) 室内装饰工程	2013 年 2 月	15.99	11.71	-	-	-	-	-	12.79	9.37	3.42	13.26	0.47	-	-	-	0.47	0.47	12.79	9.37	3.42	3.20	13.26	12.79	-	6.30	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
78	海盐恒大御景 13#、17#、18# 样板房室内装饰工程	2013 年 2 月	79.64	71.36	-	-	-	-	-	63.71	57.09	6.62	79.16	15.46	-	-	-	0.00	15.46	63.71	57.09	6.62	15.93	79.16	63.71	-	49.25	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
79	宁波恒大山水城 7-1#、7-2#、7-3#、10# 样板房室内装饰工程	2013 年 4 月	116.19	89.01	-	-	-	-	-	92.95	71.21	21.74	112.57	19.62	-	-	-	0.00	19.63	92.95	71.21	21.74	23.24	112.58	92.95	-	67.45	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
80	西安公司汉中恒大城综合楼(六) 室内装饰工程	2013 年 5 月	39.48	30.02	-	-	-	-	-	31.58	24.02	7.56	38.65	7.07	7.90	6.00	1.89	2.19	1.37	39.48	30.02	9.45	-	40.84	19.74	19.74	20.39	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
81	南京恒大雅苑 6 号楼样板房室内装饰工程	2013 年 4 月	30.48	26.49	-	-	-	-	-	30.48	26.49	3.99	30.48	-	-	-	-	0.01	0.01	30.48	26.49	3.99	-	30.49	28.96	1.52	17.26	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
82	宿迁恒大华府 4 号楼样板房室内装饰工程	2013 年 5 月	26.72	23.19	-	-	-	-	-	21.37	18.55	2.82	25.65	4.28	-	-	-	-	4.28	21.37	18.55	2.82	5.34	25.65	21.37	-	14.50	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
83	恒大上海威尼斯项目 68# 楼三号楼样板房室内装饰工程	2013 年 5 月	21.28	19.59	-	-	-	-	-	17.02	15.67	1.35	21.28	4.26	-	-	-	-	4.26	17.02	15.67	1.35	4.26	21.28	17.02	-	12.59	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
84	芜湖恒大华府样板房室内装饰工程	2013 年 5 月	16.58	14.97	-	-	-	-	-	16.58	14.6	1.98	16.58	-	-	0.37	-0.37	-	-	16.58	14.97	1.60	-	16.58	15.75	0.83	9.13	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
85	连云港恒大名都综合楼(六) 非售楼部装饰工程	2013 年 6 月	18.45	15.93	-	-	-	-	-	14.76	12.74	2.01	17.44	2.69	3.69	3.19	0.50	1.18	0.18	18.45	15.93	2.52	-	18.63	14.76	3.69	9.70	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
86	汉中恒大城 8 号楼样板房室内装饰工程	2013 年 6 月	21.78	21.47	-	-	-	-	-	17.42	17.56	-0.13	21.78	4.36	4.36	3.92	0.44	0.54	0.54	21.78	21.47	0.31	-	22.32	17.42	4.36	12.95	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
87	吴忠恒大名都 1#-3#、10#-13# 楼建筑、安装及配套室内剩余工程	2013 年 4 月	1,867.71	1,662.45	-	-	-	-	-	1,238.20	1,108.31	129.89	1,657.90	419.7	629.51	554.14	75.37	203.77	-	1,867.71	1,662.45	205.26	-	1,861.67	1,385.97	481.75	683.73	553.97	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
88	潍坊恒大名都 18、29、30# 室内精装修工程	2012 年 12 月	5,935.45	5,252.88	-	-	-	-	-	1,815.00	1,633.50	181.5	2,527.10	712.1	4,120.45	3,619.38	501.08	3,400.85	-7.51	5,935.45	5,252.88	682.58	-	5,927.94	4,666.11	1,269.34	4,479.03	2,987.93	100%	未验收	未决算	10%	70%	98%	100%
89	海盐恒大御景 12-15#、17-18# 楼室内精装修工程	2013 年 1 月	5,229.10	4,627.75	-	-	-	-	-	784.24	705.82	78.42	793.51	9.27	4,087.57	3,605.74	481.83	4,537.70	459.39	4,871.82	4,311.56	560.26	357.28	5,331.21	4,018.15	853.66	3,981.19	2,318.23	93%	-	-	30%	80%	95%	100%
90	启东市恒大海上威尼斯首期小高层(1-10# 楼) 首层住户室内装修工程	2013 年 1 月	203.41	192.22	-	-	-	-	-	125.79	119.5	6.29	126.06	0.27	77.62	72.72	4.90	60.41	-16.94	203.41	192.22	11.19	-	186.47	134.18	69.22	101.22	53.44	100%	未验收	未决算	30%	80%	95%	100%
91	恒大上海总部档案室装修工程	2013 年 3 月	1.08	1.03	-	-	-	-	-	1.08	1.03	0.05	1.08	-	-	-	-	-	-	1.08	1.03	0.05	-	1.08	1.08	-	-	-	100%	已验收	已决算	0%	0%	100%	100%
92	哈尔滨恒大名都首期 3#、4# 楼套内及公共部分装饰工程	2013 年 2 月	3,325.17	2,926.15	-	-	-	-	-	654	585.33	68.67	667	13	2,546.00	2,230.67	315.33	2,658.17	125.17	3,200.00	2,816.00	384.00	125.17	3,325.17	2,688.52	511.48	2,257.52	1,594.56	96%	-	-	10%	70%	98%	100%
93	辽阳恒大绿洲 26# 楼套内及公共配套设施工程	2013 年 3 月	1,296.58	1,147.47	-	-	-	-	-	129.66	116.04	13.61	83.77	-	1,166.92	1,031.43	135.49	1,212.81	0.00	1,296.58	1,147.47	149.11	0.00	1,296.58	1,113.09	183.49	1,268.08	568.20	100%	已验收	未决算	10%	70%	98%	100%
94	武汉恒大名都 86#、88#、89# 楼套内装饰、电梯间及住户大堂装修工程	2013 年 3 月	4,880.55	4,246.08	-	-	-	-	-	1,155.37	1,028.28	127.09	1,197.04	41.67	3,658.56	3,159.84	498.72	3,683.51	66.62	4,813.93	4,188.12	625.81	66.62	4,880.55	4,470.54	343.39	3,440.50	2,403.82	99%	-	-	10%	70%	98%	100%
95	东营恒大黄河生态城 52# 别墅样板房及销售通道装修工程	2012 年 12 月	77.77	73.00	-	-	-	-	-	77.77	72.8	4.98	77.77	-	-	0.20	-0.20	-0.03	-	77.77	73.00	4.78	-	77.75	51.20	26.57	32.39	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	98%	100%
96	淮安恒大名都 10 号楼样板房室内装饰工程	2013 年 5 月	33.58	29.37	-	-	-	-	-	26.87	23.5	3.37	30.96	4.09	-	-	-	0.01	4.10	26.87	23.50	3.37	6.72	30.96	26.86	0.00	18.24	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%



序号	项目名称	合同签订日	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件 (%)			
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满
97	蚌埠恒大御景湾样板房室内装饰工程	2013年6月	16.69	14.84	-	-	-	-	-	13.35	11.91	1.45	16.69	3.34	3.34	2.94	0.40	0.59	0.59	16.69	14.84	1.85	-	17.28	13.35	3.34	9.33	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
98	扬州恒大帝景样板房室内装饰工程	2013年7月	71.50	57.05	-	-	-	-	-	35.75	28.53	7.22	34.82	-	35.75	28.53	7.22	39.51	2.83	71.50	57.05	14.44	-	74.33	57.20	14.30	40.79	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
99	连云港恒大名都4号楼样板房室内装饰工程	2013年7月	33.93	30.75	-	-	-	-	-	27.51	24.31	3.19	33.99	6.48	6.42	6.44	-0.02	1.33	1.39	33.93	30.75	3.17	-	35.32	27.51	6.42	19.96	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
100	宿迁恒大绿洲10号楼样板房室内软装工程	2013年8月	27.23	22.72	-	-	-	-	-	21.78	18.08	3.7	26.52	4.74	5.45	4.63	0.81	0.88	0.17	27.23	22.72	4.51	-	27.39	21.78	5.45	14.60	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
101	长春恒大城市广场综合楼(六)室内装饰工程	2013年8月	7.70	8.71	-	-	-	-	-	6.16	6.97	-0.81	7.7	1.54	-	-	-	-0.93	0.61	6.16	6.97	-0.81	1.54	6.77	6.16	-	4.40	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
102	长春恒大城市广场2#样板房室内装饰工程	2013年8月	89.08	80.86	-	-	-	-	-	89.08	79.93	9.15	89.08	-	-	0.93	-0.93	-	-	89.08	80.86	8.22	-	89.08	71.26	17.82	49.70	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
103	衢州恒大御景半岛1-2#、2-3#样板房室内装饰工程	2013年8月	54.24	50.32	-	-	-	-	-	48.82	43.92	4.9	54.24	5.42	-	1.37	-1.37	0.29	5.71	48.82	45.29	3.53	5.42	54.53	43.39	5.42	34.58	-	90%	-	-	30%	80%	95%	100%
104	衢州恒大御景半岛综合楼(六)、售楼部(综六)室内软装工程	2013年8月	10.84	8.96	-	-	-	-	-	-	-	-	8.29	8.29	8.67	7.17	1.50	4.13	3.76	8.67	7.17	1.50	2.17	12.43	8.67	-	5.52	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
105	宿州恒大御景湾样板房室内装饰工程	2013年9月	55.15	46.43	-	-	-	-	-	44.12	37.14	6.98	53.73	9.61	11.03	9.29	1.75	3.07	1.65	55.15	46.43	8.73	-	56.80	52.40	2.76	31.16	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
106	宿州恒大御景湾综合楼销售区域室内装饰工程	2013年10月	14.92	13.19	-	-	-	-	-	11.93	10.55	1.38	13.85	1.92	2.98	2.64	0.35	0.44	-	14.92	13.19	1.73	-	14.30	14.17	0.75	9.86	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
107	无锡恒大城2#、7#、9#、10#样板房软装装饰配套	2013年11月	100.06	90.06	-	-	-	-	-	-	-	-	14.05	14.05	100.06	90.06	9.99	86.01	-	100.06	90.06	9.99	-	100.06	80.05	20.01	59.90	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
108	上海公司无锡恒大城综合楼(六)、售楼部(综六)室内软装装饰工程	2013年11月	11.72	10.23	-	-	-	-	-	-	-	-	8.69	8.69	11.72	10.23	1.50	3.39	0.35	11.72	10.23	1.50	-	12.07	9.38	2.34	8.60	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
109	武汉恒大御景湾项目3#、4#、6#楼样板房室内装饰工程	2013年10月	86.95	73.68	-	-	-	-	-	69.56	55.4	14.16	81.45	11.89	-	3.54	-3.54	5.50	17.39	69.56	58.94	10.62	17.39	86.95	69.56	-	49.59	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
110	武汉恒大御景湾项目售楼部(综六)室内装饰工程	2013年10月	17.36	16.55	-	-	-	-	-	13.89	13.24	0.65	17.19	3.3	-	-	-	0.06	3.36	13.89	13.24	0.65	3.47	17.25	13.89	-	12.29	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
111	鄂州恒大金碧天下酒店及五大中心窗帘制作及安装工程	2013年12月	319.23	267.61	-	-	-	-	-	-	-	-	24.09	24.09	255.38	214.09	41.30	289.54	58.25	255.38	214.09	41.30	63.85	313.63	87.83	167.55	153.75	-	80%	-	-	20%	60%	95%	100%
112	银川恒大名都二期11#-13#楼室内(含室外门廊)大批量豪华装修工程	2013年8月	2,667.48	2,417.27	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	2,661.44	2,411.80	249.64	2,620.60	-	2,661.44	2,411.80	249.64	6.04	2,620.60	2,092.29	569.14	1,734.68	1,251.23	100%	未验收	未决算	10%	70%	98%	100%
113	吴忠恒大名都4号楼样板房室内装饰工程	2013年6月	44.92	40.34	-	-	-	-	-	23.92	21.28	2.63	15.84	-	-	0.20	-0.20	5.72	-	23.92	21.48	2.43	21.00	21.56	23.92	-	18.97	18.97	53%	-	-	30%	50%	98%	100%
114	重庆恒大雅苑22#、26#、41#楼室内精装修工程	2013年4月	3,046.32	2,706.96	-	-	-	-	-	628.56	571.11	57.45	816.68	188.13	2,235.10	1,973.54	261.56	2,051.15	4.17	2,863.66	2,544.65	319.01	182.66	2,867.83	2,268.06	595.60	2,178.29	1,437.19	94%	-	-	10%	70%	98%	100%
115	嘉兴恒大绿洲8#楼样板房装修工程	2013年6月	38.10	41.97	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	38.10	41.97	-3.87	44.46	6.36	38.10	41.97	-3.87	-	44.46	21.24	16.86	39.29	14.99	100%	未验收	未决算	30%	50%	98%	100%
116	海盐恒大御景16#、19#、20#楼室内精装修工程	2013年6月	2,823.79	2,442.58	-	-	-	-	-	575.98	512.62	63.36	585.63	9.65	2,133.49	1,831.07	302.42	2,088.19	-35.66	2,709.47	2,343.70	365.78	114.31	2,673.82	2,280.51	428.96	1,798.19	1,179.11	96%	-	-	10%	70%	98%	100%
117	嘉兴恒大绿洲物业用房(公建配套)室内装饰工程	2013年7月	38.89	37.33	-	-	-	-	-	25.15	23.89	1.26	25.84	0.69	13.74	13.44	0.30	17.74	4.68	38.89	37.33	1.56	-	43.57	38.67	0.22	26.90	-	100%	未验收	未决算	20%	60%	98%	100%
118	宿迁恒大绿洲13#楼室内精装修工程	2013年7月	913.83	799.60	-	-	-	-	-	422.54	376.06	46.48	424.66	2.11	491.29	423.54	67.75	538.09	48.91	913.83	799.60	114.23	-	962.74	776.02	137.81	630.70	419.06	100%	未验收	未决算	10%	70%	98%	100%
119	启东恒大海上威尼斯三期小高层29-37#、首四期55-64#楼室内装饰工程	2013年8月	4,851.91	4,269.68	-	-	-	-	-	275	244.75	30.25	377.31	102.31	4,576.91	4,024.93	551.98	4,292.47	-182.13	4,851.91	4,269.68	582.23	0.00	4,669.78	3,219.11	1,632.80	2,788.59	2,039.64	100%	已验收	未决算	10%	70%	98%	100%
120	南京恒大金碧天下四期高层F10、F11栋精装修工程	2013年8月	5,221.29	4,594.74	-	-	-	-	-	-	-	-	30.29	30.29	4,613.11	4,059.54	553.57	4,674.07	91.25	4,613.11	4,059.54	553.57	608.18	4,704.36	3,375.02	1,238.09	3,148.22	2,302.15	88%	-	-	10%	70%	98%	100%
121	宿迁恒大绿洲10#楼样板房精装修工程施工合同	2013年8月	48.31	45.41	-	-	-	-	-	40	38	2	40.77	0.77	-	-0.40	0.40	1.56	2.32	40.00	37.60	2.40	8.31	42.32	32.06	7.94	22.43	22.43	83%	-	-	10%	70%	98%	100%
122	宿迁恒大绿洲15#楼室内精装修工程	2013年8月	671.00	590.48	-	-	-	-	-	169.99	151.29	18.7	171.95	1.96	501.01	439.18	61.82	467.60	-31.45	671.00	590.48	80.52	-	639.55	461.78	209.22	484.53	291.92	100%	未验收	未决算	10%	70%	98%	100%
123	嘉兴恒大绿洲一期老样板房及首层大堂翻新(公建配套)室内装饰工程	2013年9月	56.65	53.82	-	-	-	-	-	33.42	31.75	1.67	36.68	3.26	23.23	22.07	1.16	29.06	9.09	56.65	53.82	2.83	-	65.74	56.60	0.05	29.38	-	100%	未验收	未决算	20%	60%	98%	100%
124	海盐恒大御景综合楼屋面工程	2013年10月	22.98	19.54	-	-	-	-	-	-	-	-	16.7	16.7	22.98	19.54	3.45	3.63	-2.65	22.98	19.54	3.45	-	20.33	22.54	0.45	16.66	-	100%	已验收	已决算	20%	60%	98%	100%
125	沈阳恒大雅苑13#-16#楼住宅套内及公共配套装修工程	2013年6月	3,795.10	3,358.66	-	-	-	-	-	-	-	-	146.29	146.29	3,555.00	3,146.18	408.83	3,453.51	44.80	3,555.00	3,146.18	408.83	240.10	3,599.80	2,822.42	732.58	2,634.91	1,771.41	94%	-	-	10%	70%	98%	100%
126	沈阳恒大雅苑12#楼样板房套内及公共配套装修工程	2013年8月	47.48	42.71	-	-	-	-	-	49.53	44.33	5.2	39.62	-	-2.06	-1.62	-0.44	9.89	2.03	47.48	42.71	4.76	-	49.51	38.22	9.25	32.44	22.44	100%	已验收	未决算	0%	50%	98%	100%
127	武汉恒大名都81#、85#楼套内装修、电梯间及住户大堂装修工程	2013年6月	4,054.71	3,547.87	-	-	-	-	-	-	-	-	6.12	6.12	3,326.40	2,910.60	415.80	3,320.28	-	3,326.40	2,910.60	415.80	728.31	3,326.40	2,616.37	710.03	2,187.48	1,578.29	82%	-	-	10%	70%	98%	100%
128	鄂州恒大金碧天下二期高层2#、20#、31#、32#楼大批量精装修工程	2013年10月	4,219.10	3,691.71	-	-	-	-	-	-	-	-	2.15	2.15	-	-	-	4.21	6.35	-	-	-	-	4,219.10	6.35	-	-	-	0%	-	-	10%	70%	98%	100%
129	海盐恒大御景项目12#楼样板房软装装饰配套	2013年12月	25.65	21.96	-	-	-	-	-	-	-	-	4.85	4.85	-	-	-	5.41	10.26	-	-	-	25.65	10.26	-	-	-	-	0%	-	-	30%	80%	95%	100%
130	扬州恒大帝景销售中心室内装饰工程	2013年11月	17.84	15.66	-	-	-	-	-	14.27	12.53	1.74	14.27	-	-	-	-	1.07	1.07	14.27	12.53	1.74	3.57	15.34	14.27	-	9.80	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%

序号	项目名称	合同签订日	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)					
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满		
131	邢台恒大名都项目首期11#、13#、14#、15#楼室内装修工程	2014年2月	5,729.80	5,214.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.50	3.50	-	-	5,729.80	3.50	-	-	-	-	0%	-	-	10%	70%	98%	100%				
132	秦皇岛恒大城8-11#楼批量装修工程	2014年2月	3,481.30	3,150.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,785.00	1,615.42	169.57	1,847.36	62.37	1,785.00	1,615.42	169.57	1,696.30	1,847.36	1,358.64	426.36	1,068.56	798.83	51%	-	-	10%	70%	98%	100%	
133	银川恒大名都首期5#楼西单元首层大堂、电梯间及三层样板间豪华装修工程	2014年4月	39.69	36.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.90	23.99	1.91	20.90	-	25.90	23.99	1.91	13.80	20.90	16.13	9.77	18.74	18.74	65%	-	-	30%	50%	98%	100%	
134	银川恒大御景样板房装饰装修工程	2014年4月	30.27	28.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.27	28.02	2.26	30.79	0.52	30.27	28.02	2.26	-	30.79	27.94	2.33	19.94	18.91	100%	已验收	未决算	30%	50%	98%	100%	
135	银川恒大名都二期15#、17#楼室内(含室外门廊)大批量豪华装修工程	2014年4月	2,140.85	1,929.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152.87	137.80	15.07	391.34	238.47	152.87	137.80	15.07	1,987.98	391.34	152.87	-	279.03	279.03	7%	-	-	10%	70%	98%	100%	
136	银川恒大名都二期16#楼室内(含室外门廊)大批量豪华装修工程	2014年4月	1,420.69	1,294.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	263.82	240.45	23.37	322.71	58.89	263.82	240.45	23.37	1,156.87	322.71	263.82	-	196.31	196.31	19%	-	-	10%	70%	98%	100%	
137	天津恒大帝景临时样板间装修工程	2014年7月	200.00	184.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	163.45	150.38	13.08	167.51	4.06	163.45	150.38	13.08	36.55	167.51	93.39	70.07	102.16	37.94	82%	-	-	30%	50%	98%	100%	
138	牡丹江恒大翡翠华庭1、2、3栋大批量豪华装修工程	2014年3月	5,207.09	4,650.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,337.23	1,194.41	142.82	1,583.39	246.16	1,337.23	1,194.41	142.82	3,869.87	1,583.39	1,149.46	187.77	934.76	720.03	26%	-	-	10%	70%	98%	100%	
139	牡丹江恒大绿洲11、16、17#楼室内精装修工程	2014年5月	3,259.37	2,940.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	620.11	559.46	60.65	1,143.32	523.21	620.11	559.46	60.65	2,639.27	1,143.32	620.11	-	713.11	543.44	19%	-	-	10%	70%	98%	100%	
140	北京朝阳东坝南区恒大项目住宅样板房室内设计工程	2014年1月	15.40	10.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.08	9.51	3.57	15.38	1.52	13.86	9.51	4.35	1.54	15.38	4.50	9.36	-	-	-	90%	-	-	30%	70%	100%	100%
141	恒大别墅项目室内装饰设计	2014年2月	62.70	28.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.18	20.10	21.08	42.54	-	43.66	20.10	23.55	19.04	42.54	43.66	-	-	-	70%	-	-	20%	80%	100%	100%	
142	北京恒大御景湾恒大集团高档公寓装修标准样板间室内设计工程	2014年3月	0.90	0.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.85	0.87	-0.02	0.30	-	0.90	0.87	0.03	-	0.30	0.90	-	-	-	100%	不适用	不适用	3%	87%	100%	100%	
143	南京恒大华府5000装修标准样板房设计	2014年4月	8.26	4.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.01	4.03	2.98	5.67	-	7.43	4.03	3.40	0.83	5.67	7.43	-	-	-	90%	-	-	20%	70%	100%	100%	
144	南京恒大翡翠华庭5000装修标准样板房设计	2014年4月	13.12	6.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.14	6.29	4.85	9.16	-	11.80	6.29	5.52	1.31	9.16	2.62	9.18	-	-	-	90%	-	-	20%	70%	100%	100%
145	东莞恒大华府5000装修标准样板房室内设计	2014年4月	8.17	4.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.94	3.99	2.95	5.84	-	7.35	3.99	3.36	0.82	5.84	7.35	-	-	-	90%	-	-	20%	70%	100%	100%	
146	天津恒大帝景5000装修标准样板房室内设计	2014年4月	7.96	4.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.75	3.88	2.87	5.62	-	7.16	3.88	3.28	0.80	5.62	1.59	5.57	-	-	-	90%	-	-	20%	70%	100%	100%
147	宁波恒大华府5000装修标准样板房室内设计	2014年4月	14.85	8.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.01	8.84	5.17	9.52	-	14.85	8.84	6.01	-	9.52	1.81	13.04	-	-	-	100%	不适用	不适用	20%	70%	100%	100%
148	大连檀溪项目18#23#别墅样板间室内设计	2014年5月	48.78	25.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.02	25.20	20.82	47.48	-	48.78	25.20	23.58	-	47.48	48.23	0.55	17.60	-	100%	不适用	不适用	0%	90%	100%	100%	
149	上海恒大御景湾5000装修标准样板房室内设计	2014年6月	25.99	16.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.52	16.00	8.52	16.86	-	25.99	16.00	9.99	-	16.86	3.03	22.96	-	-	-	100%	不适用	不适用	20%	70%	100%	100%
150	嘉兴恒大绿洲1#、2#、4#、8#、9#楼装修工程	2013年12月	4,165.56	3,707.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,476.78	1,314.33	162.45	1,471.07	-5.71	1,476.78	1,314.33	162.45	2,688.78	1,471.07	1,071.45	405.33	710.15	643.15	35%	-	-	10%	70%	98%	100%	
151	潍坊恒大名都26#、27#室内精装修工程	2014年3月	2,587.50	2,289.93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	830.00	734.55	95.45	934.60	104.60	830.00	734.55	95.45	1,757.50	934.60	413.28	416.72	446.48	436.48	32%	-	-	10%	70%	98%	100%	
152	恒大海上威尼斯2014-2015年度交接质量维修工程(二标段)	2014年4月	268.47	255.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.41	69.74	3.67	30.99	-	73.41	69.74	3.67	195.06	30.99	10.97	62.44	26.82	26.61	27%	-	-	0%	80%	95%	100%	
153	潍坊恒大名都17#、21#室内精装修工程	2014年4月	4,447.25	3,958.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	930.00	827.70	102.30	1,025.38	95.38	930.00	827.70	102.30	3,517.25	1,025.38	316.49	613.51	388.48	388.48	21%	-	-	10%	75%	98%	100%	
154	南京恒大华府样板间豪华装修工程	2014年6月	250.00	237.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196.21	186.40	9.81	210.19	-	196.21	186.40	9.81	53.79	210.19	105.10	91.11	139.44	46.01	78%	-	-	30%	50%	98%	100%	
155	南京恒大翡翠华庭样板间豪华装修工程	2014年6月	174.69	165.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174.69	165.95	8.73	156.32	-	174.69	165.95	8.73	-	156.32	42.65	132.04	98.11	32.41	100%	已验收	未决算	30%	50%	98%	100%	
156	海盐恒大1#-11#室内装修工程	2014年6月	9,502.50	8,409.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	329.04	291.20	37.84	369.87	40.83	329.04	291.20	37.84	9,173.46	369.87	296.07	32.96	268.15	240.81	3%	-	-	10%	75%	98%	100%	
157	营口恒大绿洲7#、8#、12#楼交接中心装修工程	2013年8月	113.22	97.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113.22	97.37	15.85	113.22	-	113.22	97.37	15.85	-	113.22	76.32	36.90	80.36	-	100%	已验收	未决算	20%	80%	98%	100%	
158	辽阳恒大绿洲首期1#-7#楼地下室及运动中心地下室水泵房、换热站隔间吊棚安装工程	2013年11月	43.86	37.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.86	37.72	6.14	43.86	-	43.86	37.72	6.14	-	43.86	30.50	13.36	-	-	-	100%	已验收	未决算	20%	80%	98%	100%

序号	项目名称	合同签订日	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)				
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满	
159	营口恒大绿洲 7#、8#、12# 楼工程办公室装修工程	2013年11月	66.81	57.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.81	57.79	9.02	67.08	0.27	66.81	57.79	9.02	-	67.08	53.17	13.64	51.59	-	100%	已验收	未决算	20%	80%	98%	100%
160	沈阳恒大绿洲 127#-129# 楼住宅套内及公共配套装修工程	2014年1月	3,923.41	3,498.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,835.61	1,636.81	198.80	1,843.44	7.83	1,835.61	1,636.81	198.80	2,087.80	1,843.44	1,482.87	352.74	926.51	745.65	47%	-	-	10%	80%	98%	100%
161	齐齐哈尔翡翠华庭 1#、9# 楼大批量套内及公共部分装修工程	2014年4月	2,569.84	2,291.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	525.00	468.14	56.86	537.57	12.57	525.00	468.14	56.86	2,044.84	537.57	428.61	96.39	345.33	345.33	20%	-	-	10%	80%	98%	100%
162	沈阳恒大绿洲新增样板房套内装修工程	2014年5月	28.71	26.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.71	26.32	2.39	30.93	2.21	28.71	26.32	2.39	-	30.93	19.17	9.54	21.36	17.37	100%	已验收	未决算	20%	80%	98%	100%
163	武汉恒大名都四期 80#楼套内及公共部位装修工程	2013年12月	1,087.02	1,005.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	430.20	397.94	32.27	489.00	58.80	430.20	397.94	32.27	656.82	489.00	238.10	192.10	354.33	243.90	40%	-	-	0%	70%	98%	100%
164	武汉恒大御景湾“现代欧美风格”样板房室内装饰施工合同	2013年12月	29.90	23.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.90	23.45	6.45	29.74	-	29.90	23.45	6.45	-	29.74	28.40	1.49	11.04	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
165	盐城恒大名都项目 6-14#3F-C 样板房室内装饰施工合同	2014年1月	27.85	21.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.85	21.82	6.04	27.85	-	27.85	21.82	6.04	-	27.85	22.28	5.57	11.56	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
166	淮安恒大名都项目样板房室内装饰施工合同	2014年1月	28.20	22.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.20	22.22	5.97	28.28	0.09	28.20	22.22	5.97	-	28.28	16.92	11.28	10.92	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
167	丹阳恒大城项目样板房室内装饰施工合同	2014年1月	25.96	21.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.96	21.11	4.86	23.41	-	25.96	21.11	4.86	-	23.41	15.58	10.39	10.00	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
168	鄂州恒大金碧天下五大中心室内软装工程施工合同	2014年1月	117.70	102.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58.85	51.39	7.46	119.70	60.85	58.85	51.39	7.46	58.85	119.70	51.78	7.07	60.53	-	50%	-	-	30%	80%	95%	100%
169	平湖恒大名都项目样板房室内装饰施工合同	2014年1月	16.08	12.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.08	12.15	3.92	12.73	-	16.08	12.15	3.92	-	12.73	12.86	3.22	1.28	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
170	宁波恒大山水城 7#304 样板房室内装饰施工合同	2014年2月	16.39	12.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.39	12.37	4.02	13.54	-	16.39	12.37	4.02	-	13.54	-	16.39	1.39	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
171	扬州恒大帝景项目豪华样板房室内装饰施工合同	2014年3月	16.00	12.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.00	12.05	3.95	14.40	-	16.00	12.05	3.95	-	14.40	-	16.00	1.49	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
172	滁州恒大名都项目首期 10 栋 301 室室内装饰施工合同	2014年1月	13.24	10.40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.24	10.40	2.84	12.92	-	13.24	10.40	2.84	-	12.92	7.94	5.30	1.43	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
173	六安恒大御景湾项目样板房室内装饰施工合同	2014年1月	12.05	9.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.05	9.48	2.57	11.97	-	12.05	9.48	2.57	-	11.97	7.23	4.82	1.14	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
174	淮南恒大绿洲项目首期 2 栋 205 室室内装饰施工合同	2014年1月	11.99	9.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.99	9.18	2.81	12.61	0.62	11.99	9.18	2.81	-	12.61	7.19	4.80	1.13	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
175	启东恒大海上威尼斯 618 栋 3F-1 样板房室内装饰施工合同	2014年1月	13.66	10.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.66	10.35	3.30	11.23	-	13.66	10.35	3.30	-	11.23	8.19	5.46	1.32	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
176	无锡恒大绿洲项目样板房室内装饰施工合同	2014年1月	13.27	10.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.27	10.10	3.17	12.75	-	13.27	10.10	3.17	-	12.75	7.96	5.31	1.57	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
177	武汉恒大名都 85#302 样板房室内装饰施工合同	2014年2月	19.40	14.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.40	14.69	4.71	18.83	-	19.40	14.69	4.71	-	18.83	18.50	0.90	3.20	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
178	襄阳恒大名都“现代欧美风格”项目样板房室内装饰施工合同	2014年2月	14.08	10.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.08	10.97	3.11	12.41	-	14.08	10.97	3.11	-	12.41	13.22	0.86	1.19	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
179	宿迁恒大绿洲 10#楼 304 室样板房室内装饰施工合同	2014年2月	16.29	12.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.29	12.26	4.03	14.46	-	16.29	12.26	4.03	-	14.46	-	16.29	1.72	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
180	重庆恒大照母山项目 M27-1sd 样板房及销售中心室内装饰施工合同	2014年3月	27.11	20.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.11	20.56	6.55	27.10	-	27.11	20.56	6.55	-	27.10	16.22	10.90	9.34	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
181	石狮恒大名都项目样板房室内装饰施工合同	2014年2月	26.22	24.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.22	24.06	2.16	26.23	0.00	26.22	24.06	2.16	-	26.23	24.91	1.31	10.95	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
182	石狮恒大名都新销售中心项目室内装饰施工合同	2014年3月	2.14	1.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.14	1.79	0.35	1.96	-	2.14	1.79	0.35	-	1.96	2.03	0.11	-	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
183	江阴恒大御景 125 户型 4-A 户型样板房室内装饰施工合同	2014年2月	33.50	25.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.50	25.26	8.24	29.79	-	33.50	25.26	8.24	-	29.79	26.80	6.70	12.02	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
184	江阴恒大御景销售中心室内装饰施工合同	2014年2月	2.14	1.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.14	1.64	0.50	1.82	-	2.14	1.64	0.50	-	1.82	1.28	0.86	-	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%

序号	项目名称	合同签订日	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)				
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满	
185	杨凌恒大城 12#楼项目样板房室内装饰施工合同	2014年2月	19.41	14.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.41	14.49	4.92	16.08	-	19.41	14.49	4.92	-	16.08	18.44	0.97	2.87	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
186	西安恒大御景 3号楼 304号房样板房室内装饰施工合同	2014年2月	16.06	12.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.06	12.00	4.06	13.46	-	16.06	12.00	4.06	-	13.46	15.26	0.80	2.24	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
187	防城港恒大御景湾 8-1栋 303号房样板房室内装饰施工合同	2014年2月	16.92	13.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.92	13.09	3.83	14.50	-	16.92	13.09	3.83	-	14.50	16.07	0.85	1.47	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
188	西安恒大御景 3号楼 302号房样板房室内装饰施工合同	2014年3月	13.11	10.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.11	10.23	2.88	11.48	-	13.11	10.23	2.88	-	11.48	12.46	0.66	3.00	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
189	淮北恒大名都 23栋 303室样板房室内装饰施工合同	2014年2月	17.43	13.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.43	13.31	4.13	14.03	-	17.43	13.31	4.13	-	14.03	16.60	0.83	1.78	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
190	芜湖恒大华府项目二期 17栋 3单元 301室室内装饰施工合同	2014年3月	16.54	12.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.54	12.27	4.27	13.20	-	16.54	12.27	4.27	-	13.20	13.23	3.31	1.60	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
191	石家庄御景半岛样板房室内装饰施工合同	2014年3月	28.15	21.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.15	21.24	6.90	24.83	-	28.15	21.24	6.90	-	24.83	16.89	11.26	2.38	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
192	沈阳恒大雅苑 12#304项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	16.51	12.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.51	12.67	3.84	13.41	-	16.51	12.67	3.84	-	13.41	9.91	6.60	1.67	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
193	沈阳恒大翡翠华庭 9#403项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	13.55	10.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.55	10.65	2.90	10.56	-	13.55	10.65	2.90	-	10.56	8.13	5.42	0.92	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
194	鞍山恒大名都 3#楼 303样板房室内装饰施工合同	2014年3月	17.17	12.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.17	12.85	4.32	16.64	-	17.17	12.85	4.32	-	16.64	10.30	6.87	4.07	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
195	葫芦岛恒大御景湾 5#1-302项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	14.08	11.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.08	11.07	3.01	10.83	-	14.08	11.07	3.01	-	10.83	8.45	5.63	0.84	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
196	新余恒大城 13栋 3单元 301户型项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	17.50	12.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.50	12.81	4.69	15.42	-	17.50	12.81	4.69	-	15.42	14.00	3.50	2.14	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
197	新余恒大雅苑 7栋 1单元 303户型项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	19.66	14.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.66	14.15	5.52	17.21	-	19.66	14.15	5.52	-	17.21	15.73	3.93	2.76	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
198	吉安恒大帝景 10栋 1单元 304室样板房室内装饰施工合同	2014年3月	16.77	12.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.77	12.78	3.99	14.48	-	16.77	12.78	3.99	-	14.48	10.06	6.71	2.03	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
199	湛江恒大绿洲 2栋 1单元 3C户型样板房室内装饰施工合同	2014年3月	16.64	12.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.64	12.28	4.36	15.81	-	16.64	12.28	4.36	-	15.81	15.80	0.83	2.03	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
200	唐山恒大华府 2#3-301项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	18.29	13.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.29	13.39	4.89	15.65	-	18.29	13.39	4.89	-	15.65	10.97	7.31	1.57	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
201	银川恒大名都 26#2-302项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	17.68	13.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.68	13.22	4.46	16.06	-	17.68	13.22	4.46	-	16.06	16.80	0.88	1.69	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
202	吴忠恒大名都 4#楼 302样板房室内装饰施工合同	2014年3月	19.28	14.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.28	14.48	4.80	15.32	-	19.28	14.48	4.80	-	15.32	18.32	0.96	1.59	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
203	沧州恒大城 14栋 2单元 301房样板房室内装饰施工合同	2014年3月	17.28	12.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.28	12.90	4.38	14.72	-	17.28	12.90	4.38	-	14.72	13.83	3.46	1.56	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
204	廊坊恒大名都 3栋 302号房样板房室内装饰施工合同	2014年3月	15.25	11.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.25	11.62	3.63	12.76	-	15.25	11.62	3.63	-	12.76	9.15	6.10	1.22	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
205	包头恒大帝景 1栋 304项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	19.58	14.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.58	14.50	5.09	16.85	-	19.58	14.50	5.09	-	16.85	-	19.58	2.07	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
206	乌海恒大绿洲 7栋 304室样板房室内装饰施工合同	2014年3月	17.24	13.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.24	13.30	3.94	13.21	-	17.24	13.30	3.94	-	13.21	10.34	6.90	1.52	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
207	伊宁恒大绿洲 8#-3#-1样板房室内装饰工程施工合同	2014年3月	17.00	13.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.00	13.19	3.81	13.01	-	17.00	13.19	3.81	-	13.01	-	17.00	1.32	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
208	伊宁恒大雅苑 10#-3#-1样板房室内装饰工程施工合同	2014年3月	15.51	12.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.51	12.33	3.18	13.78	-	15.51	12.33	3.18	-	13.78	-	15.51	1.57	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
209	兰州恒大山水城 6#样板房室内装饰施工合同	2014年3月	34.65	25.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.65	25.71	8.94	28.16	-	34.65	25.71	8.94	-	28.16	20.79	13.86	3.13	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%

序号	项目名称	合同签订日期	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)				
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满	
210	重庆恒大帝景 13 栋 301 样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	17.44	13.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.44	13.11	4.33	14.75	-	17.44	13.11	4.33	-	14.75	10.46	6.98	2.73	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
211	哈尔滨恒大御景湾 2#-1-302 户型样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	15.00	11.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.00	11.41	3.59	12.61	-	15.00	11.41	3.59	-	12.61	14.25	0.75	2.55	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
212	潮州恒大城项目 11#303 样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	12.95	9.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.95	9.81	3.15	12.54	-	12.95	9.81	3.15	-	12.54	10.94	2.01	3.01	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
213	吕梁恒大华府 19 栋 301 房样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	17.96	13.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.96	13.73	4.23	16.21	-	17.96	13.73	4.23	-	16.21	17.06	0.90	2.95	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
214	运城恒大名都 4 栋 2-404 房样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	18.06	13.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.06	13.83	4.23	14.72	-	18.06	13.83	4.23	-	14.72	17.16	0.90	1.85	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
215	新乡雅苑 7 号楼 3 单元 702 房样板房室内软装工程施工合同	2014 年 3 月	17.20	13.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.20	13.00	4.20	13.35	-	17.20	13.00	4.20	-	13.35	10.32	6.88	2.62	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
216	信阳恒大名都项目样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	18.49	14.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.49	14.05	4.44	14.32	-	18.49	14.05	4.44	-	14.32	11.09	7.40	3.23	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
217	洛阳恒大绿洲 57 栋 301 户样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	18.32	14.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.32	14.04	4.28	17.34	-	18.32	14.04	4.28	-	17.34	17.41	0.92	4.83	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
218	鞍山恒大绿洲 8#楼 1-302 样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	18.59	14.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.59	14.25	4.33	15.53	-	18.59	14.25	4.33	-	15.53	11.15	7.43	1.90	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
219	沈阳恒大江湾 33#2-502 项目样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	19.97	15.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.97	15.71	4.26	16.42	-	19.97	15.71	4.26	-	16.42	11.98	7.99	2.76	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
220	重庆恒大山水城项目异地样板房 8#楼 7 号房样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	12.67	10.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.67	10.11	2.55	10.01	-	12.67	10.11	2.55	-	10.01	7.60	5.07	1.69	-	100%	未验收	未决算	30%	80%	95%	100%
221	重庆恒大照母山异地样板房 2 号房样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	16.63	12.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.63	12.68	3.95	19.17	2.55	16.63	12.68	3.95	-	19.17	9.98	6.65	7.07	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
222	重庆恒大御景湾异地样板房 1 号房样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	13.59	10.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.59	10.75	2.84	11.29	-	13.59	10.75	2.84	-	11.29	8.15	5.44	2.44	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
223	湛江恒大绿洲 1 栋 30 户型样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	7.76	7.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.76	7.46	0.30	7.00	-	7.76	7.46	0.30	-	7.00	7.37	0.39	1.47	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
224	昆明恒大金碧天下二期 6 栋 304 房样板房室内软装工程施工合同	2014 年 3 月	15.70	12.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.70	12.94	2.76	13.61	-	15.70	12.94	2.76	-	13.61	4.71	10.99	2.12	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
225	汇和紫藤园(昆明)恒大雅苑 1 栋 305 房样板房室内软装工程施工合同	2014 年 3 月	15.39	11.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.39	11.52	3.87	12.87	-	15.39	11.52	3.87	-	12.87	4.62	10.77	1.96	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
226	曲靖恒大名都 98 栋 303 房样板房室内软装工程施工合同	2014 年 3 月	16.35	12.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.35	12.46	3.89	13.99	-	16.35	12.46	3.89	-	13.99	4.90	11.44	2.38	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
227	柳州恒大翡翠龙庭项目 3-1(L11-5aTB) 户型豪华样板房室内装饰工程施工合同	2014 年 3 月	20.47	16.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.47	16.43	4.04	21.81	1.34	20.47	16.43	4.04	-	21.81	19.45	1.02	12.49	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
228	柳州恒大翡翠龙庭项目售楼部室内软装工程施工合同	2014 年 3 月	2.14	1.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.14	1.79	0.35	1.80	-	2.14	1.79	0.35	-	1.80	2.03	0.11	0.56	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
229	凯里恒大城 3 栋 2 单元 304 房样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	14.81	11.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.81	11.35	3.46	12.28	-	14.81	11.35	3.46	-	12.28	8.89	5.92	2.27	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
230	贵阳恒大雅苑 9 栋 2 单元 504 户型样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	17.09	13.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.09	13.06	4.03	14.27	-	17.09	13.06	4.03	-	14.27	-	17.09	2.28	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
231	西宁恒大名都 13 栋 1 单元 1041 户型样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	17.80	13.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.80	13.72	4.08	14.00	-	17.80	13.72	4.08	-	14.00	10.68	7.12	1.40	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
232	武威恒大绿洲 3 栋 2 单元 234 户型样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	16.92	13.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.92	13.02	3.90	12.74	-	16.92	13.02	3.90	-	12.74	10.15	6.77	1.46	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
233	恩平恒大泉都 29 栋 405 户型样板房室内装饰施工合同	2014 年 3 月	11.48	8.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.48	8.97	2.52	10.25	-	11.48	8.97	2.52	-	10.25	-	11.48	1.90	-	100%	未验收	未决算	30%	80%	95%	100%

序号	项目名称	合同签订日	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)				
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满	
234	云浮恒大城 58#404-33F 户型样板房室内装饰施工合同	2014年3月	16.13	12.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.90	10.12	2.78	10.73	-	12.90	10.12	2.78	3.23	10.73	-	12.90	1.91	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
235	韶关恒大城1栋304户型样板房室内装饰施工合同	2014年3月	12.45	9.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.45	9.66	2.80	10.95	-	12.45	9.66	2.80	-	10.95	9.96	2.49	2.51	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
236	桂林恒大广场 25# 栋 25-DGL20-4 户型样板房室内装饰施工合同	2014年3月	12.44	9.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.44	9.81	2.63	10.63	-	12.44	9.81	2.63	-	10.63	11.63	0.81	1.32	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
237	天津恒大绿洲 2 期 1#1-301 项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	18.24	14.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.24	14.04	4.20	14.38	-	18.24	14.04	4.20	-	14.38	10.94	7.29	3.07	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
238	乌兰浩特恒大绿洲项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	17.58	14.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.58	14.21	3.36	12.12	-	17.58	14.21	3.36	-	12.12	-	17.58	1.79	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
239	吉林恒大华府项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	13.54	10.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.54	10.45	3.09	10.76	-	13.54	10.45	3.09	-	10.76	-	13.54	2.35	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
240	长春恒大都市广场项目样板房室内装饰施工合同	2014年3月	17.95	13.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.95	13.53	4.42	14.18	-	17.95	13.53	4.42	-	14.18	10.77	7.18	2.75	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
241	天津恒山水城 81 栋 604 户型样板房室内软装工程施工合同	2014年3月	19.40	15.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.40	15.49	3.91	14.61	-	19.40	15.49	3.91	-	14.61	3.88	15.52	5.22	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
242	天津恒大大名都 27 号楼 2-301 样板房室内软装工程施工合同	2014年3月	17.83	13.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.83	13.92	3.91	14.19	-	17.83	13.92	3.91	-	14.19	14.27	3.57	5.25	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
243	安阳恒大绿洲 8#3 单元 302 房豪华样板房室内装饰施工合同	2014年3月	31.47	24.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.88	14.63	4.25	26.56	7.68	18.88	14.63	4.25	12.59	26.56	18.88	-	15.18	-	60%	-	-	30%	80%	95%	100%
244	南京恒大雅苑运动中心 篮球馆、网球场电动窗帘 制安工程施工合同	2014年3月	24.18	20.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.09	10.44	1.65	21.37	9.28	12.09	10.44	1.65	12.09	21.37	-	12.09	19.00	-	50%	-	-	30%	80%	95%	100%
245	金碧天下酒店样板间 (405、408 室) 电动窗帘 制作安装工程	2014年3月	1.17	1.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.06	0.06	-	-	-	-	-	1.17	0.06	-	-	-	0%	-	-	30%	80%	95%	100%
246	抚顺恒大华府 9#2-503 样板房室内装饰施工合同	2014年4月	13.47	10.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.47	10.55	2.92	12.28	-	13.47	10.55	2.92	-	12.28	8.08	5.39	4.31	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
247	五家渠恒大金碧天下项目 17#-2-301 样板房室内 装饰工程施工合同	2014年4月	18.69	14.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.69	14.56	4.13	14.75	-	18.69	14.56	4.13	-	14.75	14.95	3.74	5.66	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
248	重庆恒大雅苑 38 栋 306 房样板房室内装饰施工 合同	2014年3月	19.87	15.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.87	15.11	4.76	16.33	-	19.87	15.11	4.76	-	16.33	11.92	7.95	6.02	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
249	洛阳恒大绿洲 62 栋 1 单 元 304 户型样板房室内装 饰施工合同	2014年4月	21.61	16.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.61	16.18	5.43	14.92	-	21.61	16.18	5.43	-	14.92	20.53	1.08	4.71	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
250	宁波恒大华府 GW22B 样 板房室内装饰施工合同	2014年5月	12.61	9.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.57	5.65	1.92	11.32	3.75	7.57	5.65	1.92	5.04	11.32	7.57	-	6.29	-	60%	-	-	30%	80%	95%	100%
251	象山海上半岛 L7-8sca' 户 型 B 单元样板房室内装 饰施工合同	2014年5月	21.58	16.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.58	16.18	5.40	21.36	-	21.58	16.18	5.40	-	21.36	12.95	8.63	10.20	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
252	启东恒大海上威尼斯 681 栋 B 户型样板房室内装 饰施工合同	2014年4月	13.94	10.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.15	8.53	2.62	10.31	-	11.15	8.53	2.62	2.79	10.31	4.18	6.97	5.06	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
253	景德镇恒大名都 23 栋 3D 户型样板房室内装饰施 工合同	2014年4月	9.12	7.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.30	5.74	1.56	8.48	1.18	7.30	5.74	1.56	1.82	8.48	5.47	1.82	3.59	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%
254	东莞恒大金碧华府豪华 样板房室内装饰施工合 同	2014年5月	52.24	39.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.24	39.72	12.52	54.35	2.10	52.24	39.72	12.52	-	54.35	31.35	20.90	28.40	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
255	丹阳恒大名都运动中心 篮球馆、网球场电动窗帘 制安工程施工合同	2014年5月	24.13	21.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24.13	21.68	2.45	4.61	-	24.13	21.68	2.45	-	4.61	-	24.13	-	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
256	漯河恒大名都项目现代 欧美风格样板房室内装 饰施工合同	2014年6月	26.10	20.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.10	20.06	6.04	22.75	-	26.10	20.06	6.04	-	22.75	20.88	5.22	13.39	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
257	东莞恒大帝景项目现代 欧美风格样板房室内软 装装饰施工合同	2014年5月	5.81	4.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.81	4.64	1.17	5.32	-	5.81	4.64	1.17	-	5.32	1.74	4.07	2.97	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
258	武汉恒大城项目 26 栋 2 单元 304 房现代欧美风格 样板房室内装饰施工合 同	2014年5月	11.92	9.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.92	9.08	2.84	10.28	-	11.92	9.08	2.84	-	10.28	11.33	0.60	5.04	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%

序号	项目名称	合同签订日	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)					
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满		
259	淄博恒大帝景项目现代欧美风格样板房室内装饰施工合同	2014年6月	15.57	11.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.57	11.53	4.04	12.55	-	15.57	11.53	4.04	-	12.55	9.34	6.23	6.02	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%	
260	阳江恒大御景湾项目现代欧美风格样板房室内软装装饰施工合同	2014年6月	7.58	5.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.58	5.91	1.68	6.25	-	7.58	5.91	1.68	-	6.25	4.55	3.03	3.34	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
261	自贡恒大名都项目现代欧美风格样板房室内装饰施工合同	2014年6月	15.47	11.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.47	11.38	4.10	12.99	-	15.47	11.38	4.10	-	12.99	-	15.47	6.10	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%	
262	东莞百悦尚城 46-1-302现代欧美风格样板房室内软装装饰施工合同	2014年6月	15.19	11.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.19	11.22	3.97	13.56	-	15.19	11.22	3.97	-	13.56	9.11	6.07	7.17	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
263	漯河恒大名都销售中心室内装饰施工合同	2014年6月	2.73	2.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.73	2.21	0.52	3.41	0.68	2.73	2.21	0.52	-	3.41	1.64	1.09	2.32	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
264	亳州恒大城项目现代欧美风格样板房室内软装装饰施工合同	2014年6月	17.09	12.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.09	12.69	4.39	13.11	-	17.09	12.69	4.39	-	13.11	13.67	3.42	6.22	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%	
265	广东中山恒大绿洲20栋401户型现代欧美风格样板房室内软装装饰施工合同	2014年6月	14.99	11.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.99	9.29	2.70	12.71	0.73	11.99	9.29	2.70	3.00	12.71	-	11.99	7.49	-	80%	-	-	30%	80%	95%	100%	
266	长春恒大御峰7#307户型现代欧美风格样板房室内软装装饰施工合同	2014年6月	19.69	15.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.69	15.30	4.39	14.89	-	19.69	15.30	4.39	-	14.89	11.81	7.87	7.77	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%	
267	湛江恒大城项目现代欧美风格样板房室内装饰施工合同	2014年6月	19.17	14.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.17	14.48	4.69	15.51	-	19.17	14.48	4.69	-	15.51	11.50	7.67	7.79	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
268	石家庄廊坊翡翠华庭L3H29-1a-B户型样板房	2014年8月	10.78	8.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.78	8.54	2.24	9.34	-	10.78	8.54	2.24	-	9.34	6.47	4.31	5.35	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%	
269	银川恒大御景M31-4B户型现代欧美风格样板房室内软装装饰施工合同	2014年6月	17.86	13.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.86	13.63	4.23	12.97	-	17.86	13.63	4.23	-	12.97	16.97	0.89	5.90	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
270	郑州恒大山水城M19-4C户型样板房	2014年8月	17.11	13.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.11	13.19	3.91	13.08	-	17.11	13.19	3.91	-	13.08	10.26	6.84	6.34	-	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%	
271	连云港恒大名都10#303现代欧美风格样板房室内软装装饰施工合同	2014年6月	16.34	12.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.34	12.46	3.88	13.44	-	16.34	12.46	3.88	-	13.44	-	16.34	7.14	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
272	北海恒大名都项目5#楼305号样板房现代欧美风格样板房室内装饰施工合同	2014年6月	12.19	9.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.19	9.34	2.84	10.93	-	12.19	9.34	2.84	-	10.93	11.58	0.61	5.66	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
273	哈尔滨恒大绿洲项目现代欧美风格样板房室内装饰施工合同	2014年6月	23.94	18.67	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.94	18.67	5.26	23.42	-	23.94	18.67	5.26	-	23.42	14.36	9.57	13.41	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
274	运城恒大名都二期3#楼B户型样板房室内装饰施工合同	2014年6月	17.85	13.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.85	13.42	4.43	20.62	2.76	17.85	13.42	4.43	-	20.62	16.96	0.89	12.52	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
275	无锡恒大绿洲综合楼六售楼区室内软装物资配置及安装工程装饰施工合同	2013年12月	10.00	10.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.32	-1.32	-	-	-	10.00	10.29	-0.29	-	10.00	10.00	-	-	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
276	无锡恒大绿洲项目样板房室内装饰施工合同	2014年1月	23.00	18.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.00	18.14	4.86	23.05	0.05	23.00	18.14	4.86	-	23.05	18.40	4.60	9.40	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%	
277	银川恒大名都3#楼1单元公共区域室内精装修工程	2014年6月	150.14	134.44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.35	119.40	13.95	131.90	-	133.35	119.40	13.95	16.79	131.90	114.17	19.18	71.03	64.64	89%	-	-	10%	75%	98%	100%	
278	唐山恒大华府1、2、4#楼室内精装修工程	2014年6月	6,343.17	5,772.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.09	7.09	-	-	-	-	-	6,343.17	7.09	-	-	-	-	0%	-	-	10%	75%	98%	100%
279	银川恒大名都二期14#楼(含门廊)室内精装修工程	2014年6月	1,370.40	1,238.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.55	56.55	-	-	-	-	-	1,370.40	56.55	-	-	56.11	56.11	0%	-	-	10%	75%	98%	100%
280	银川恒大名都3#楼2单元室内精装修工程	2014年7月	885.46	796.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	285.63	257.07	28.56	334.42	48.80	285.63	257.07	28.56	599.83	334.42	258.91	26.72	182.85	128.15	32%	-	-	10%	70%	98%	100%	
281	银川恒大名都11-13#楼室内天花维修工程	2014年7月	23.97	21.84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.92	19.97	1.95	1.95	-	21.92	19.97	1.95	2.05	1.95	17.73	4.19	-	-	-	91%	-	-	0%	80%	95%	100%
282	天津恒大绿洲公建区服务中心四层宿舍室内精装修工程	2014年9月	214.14	205.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205.08	196.88	8.20	194.54	-	205.08	196.88	8.20	9.05	194.54	55.04	150.04	88.77	59.35	96%	-	-	10%	70%	98%	100%	
283	天津御景半岛样板层及首层大堂精装修样板层工程	2014年9月	50.57	47.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.55	47.92	2.63	50.26	-	50.55	47.92	2.63	0.02	50.26	-	50.55	20.29	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	98%	100%	
284	天津恒大绿洲公建区服务中心四层宿舍室内精装修工程	2014年8月	1,845.57	1,683.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.55	0.55	-	-	-	-	-	1,845.57	0.55	-	-	-	-	0%	-	-	10%	75%	98%	100%
285	呼和浩特恒大名都二期样板房装修项目工程	2014年10月	50.74	49.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.34	46.73	1.61	49.83	1.49	48.34	46.73	1.61	2.40	49.83	35.73	12.61	31.19	29.18	95%	-	-	30%	50%	98%	100%	

序号	项目名称	合同签订日期	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)						
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满			
286	牡丹江恒大翡翠华庭首期4#、5#楼室内精装修工程	2014年9月	3,756.90	3,398.87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.13	1.13	-	-	-	3,756.90	1.13	-	-	-	-	-	-	10%	75%	98%	100%				
287	广州沙太南路项目5000装修标准样板房室内设计	2014年4月	8.82	4.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.48	4.30	3.18	6.60	-	7.93	4.30	3.63	0.88	6.60	1.76	6.17	-	-	90%	-	-	20%	90%	100%	100%	
288	北京朝阳区东坝南区恒大项目住宅样板房公共区域室内装饰工程设计合同	2014年5月	5.28	4.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.70	1.52	0.18	1.46	-	1.80	1.52	0.28	3.48	1.46	1.80	-	-	-	-	34%	-	-	34%	90%	100%	100%
289	恒大住宅M4-11A新1000装修标准公共区域室内设计	2014年6月	1.20	1.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.13	1.20	-0.06	0.35	-	1.20	1.20	0.00	-	0.35	1.20	-	-	-	-	100%	不适用	不适用	100%	100%	100%	100%
290	宁波恒大华府5000装修标准样板房室内设计	2014年6月	12.78	8.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.70	1.15	0.55	1.83	0.03	1.80	1.15	0.65	10.98	1.83	1.80	-	-	-	-	14%	-	-	14%	90%	100%	100%
291	重庆恒大御景半岛(照母山项目)5000装修标准别墅样板房设计	2014年6月	69.03	49.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58.61	44.61	14.00	62.13	-	62.13	44.61	17.51	6.90	62.13	13.81	48.32	-	-	-	90%	-	-	20%	90%	100%	100%
292	海南棋子湾41#A4(1)、B3-1(1)户型别墅样板房	2014年7月	50.31	36.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.94	4.61	1.33	2.16	-	6.30	4.61	1.69	44.01	2.16	6.30	-	-	-	-	13%	-	-	12%	90%	100%	100%
293	广州公司广州白云区恒大御府样板房装修工程	2014年10月	85.00	80.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.28	72.60	3.68	72.71	-	76.28	72.60	3.68	8.72	72.71	4.16	72.12	45.52	16.95	90%	-	-	30%	50%	98%	100%	
294	潍坊恒大名都新销售中心样板展示区装修工程	2014年6月	33.39	31.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.39	31.55	1.84	37.66	4.28	33.39	31.55	1.84	-	37.66	5.70	27.69	28.94	21.33	100%	已验收	未决算	10%	70%	98%	100%	
295	宁波恒大华府项目首期A、B单元样板房	2014年9月	44.00	41.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.06	26.66	1.40	27.49	-	28.06	26.66	1.40	15.94	27.49	6.56	21.51	12.97	7.97	64%	-	-	20%	60%	98%	100%	
296	上海恒大办公室	2014年10月	93.50	88.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.50	88.83	4.68	93.50	-	93.50	88.83	4.68	-	93.50	64.78	28.72	66.97	-	100%	已验收	已决算	20%	60%	98%	100%	
297	营口恒大绿洲6#、16#楼住宅套内及公共配套装修工程	2013年1月	3,209.06	2,856.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,236.43	1,100.42	136.01	1,236.43	-	1,236.43	1,100.42	136.01	1,972.63	1,236.43	996.00	240.43	749.08	645.96	39%	-	-	10%	70%	98%	100%	
298	大连恒大檀溪郡项目	2014年5月	60.19	53.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.19	53.97	6.22	81.25	21.06	60.19	53.97	6.22	-	81.25	49.29	10.90	41.84	28.27	100%	已验收	未决算	30%	50%	98%	100%	
299	营口恒大绿洲运动中心屋面砖铺贴工程	2014年4月	21.50	19.71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.50	19.71	1.79	21.50	-	21.50	19.71	1.79	-	21.50	17.27	4.23	-	-	100%	已验收	未决算	20%	60%	98%	100%	
300	大庆恒大绿洲二期6-10#楼大批量室内装修工程	2014年6月	5,184.34	4,639.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226.93	226.93	-	-	-	-	5,184.34	226.93	-	-	160.37	160.37	0%	-	-	10%	70%	98%	100%
301	武汉恒大名都91#、92#、94#楼套内、电梯间及住户大堂装修及门厅外饰面石材干挂工程	2014年11月	4,942.49	4,472.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22%	-	-	10%	70%	88%	100%
302	北京恒大华府B户型临时样板房装修工程	2014年6月	265.14	243.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.44	13.44	-	-	-	-	265.14	13.44	-	-	-	-	0%	-	-	30%	50%	98%	100%
303	常州翡翠华庭8#0811	2014年6月	8.27	6.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.62	5.07	1.55	5.14	-	6.62	5.07	1.55	1.65	5.14	4.96	1.65	3.25	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
304	象山恒大海上半岛销售中心	2014年6月	7.36	5.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.36	5.70	1.66	9.20	1.84	7.36	5.70	1.66	-	9.20	4.42	2.94	7.96	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%	
305	宁波恒大华府销售中心	2014年6月	14.34	10.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.47	8.63	2.84	5.65	-	11.47	8.63	2.84	2.87	5.65	-	11.47	1.84	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
306	郑州恒大山水城销售中心	2014年6月	2.64	2.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.64	2.11	0.54	1.82	-	2.64	2.11	0.54	-	1.82	1.59	1.06	0.69	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
307	南京恒大金碧天下酒店项目	2014年6月	200.21	173.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.10	86.56	13.54	124.15	24.05	100.10	86.56	13.54	100.10	124.15	40.04	60.06	107.77	-	50%	-	-	30%	50%	95%	100%	
308	沈阳恒大御景湾1栋1-303户型样板房	2014年6月	28.43	22.15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.43	22.15	6.28	25.54	-	28.43	22.15	6.28	-	25.54	22.75	5.69	15.46	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
309	潮州恒大城L2S-4AB户型样板房	2014年6月	25.59	19.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.59	19.24	6.35	24.47	-	25.59	19.24	6.35	-	24.47	20.47	5.12	14.62	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
310	海口文化旅游城琼M3-A户型样板房	2014年7月	14.44	11.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.44	11.19	3.25	12.38	-	14.44	11.19	3.25	-	12.38	8.66	5.78	5.50	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%	
311	涪陵山水城	2014年8月	14.35	11.68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.48	9.35	2.13	12.31	0.83	11.48	9.35	2.13	2.87	12.31	-	11.48	7.17	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
312	邢台恒大城	2014年8月	18.33	15.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.66	12.04	2.63	14.07	-	14.66	12.04	2.63	3.67	14.07	11.00	3.67	9.36	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
313	攀枝花恒大城	2014年7月	16.97	14.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.58	11.51	2.07	16.74	3.16	13.58	11.51	2.07	3.39	16.74	13.58	-	11.09	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
314	攀枝花恒大城样板房	2014年7月	14.56	12.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.65	9.99	1.66	5.66	-	11.65	9.99	1.66	2.91	5.66	4.37	7.28	3.22	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
315	防城港恒大御景湾	2014年7月	5.86	4.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.68	3.79	0.89	5.58	0.89	4.68	3.79	0.89	1.17	5.58	2.05	2.63	2.67	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
316	长沙恒大御景湾	2014年7月	3.93	3.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.14	2.61	0.54	4.32	1.17	3.14	2.61	0.54	0.79	4.32	2.36	0.79	2.25	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
317	长沙恒大翡翠华庭	2014年7月	7.97	6.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.38	5.30	1.08	7.18	0.81	6.38	5.30	1.08	1.59	7.18	4.78	1.59	4.18	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	



序号	项目名称	合同签订日期	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)					
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满		
318	海花岛恒大金碧天下	2014年7月	10.20	9.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.16	7.37	0.79	7.23	-	8.16	7.37	0.79	2.04	7.23	6.12	2.04	5.15	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
319	济南恒大绿洲	2014年7月	15.19	12.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.15	9.77	2.38	11.70	-	12.15	9.77	2.38	3.04	11.70	12.15	-	7.67	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
320	阳江恒大御景湾	2014年7月	5.72	4.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.58	3.63	0.95	5.62	1.04	4.58	3.63	0.95	1.14	5.62	3.43	1.14	3.23	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
321	湖州恒大城销售中心室内装饰施工合同	2014年7月	2.73	2.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.73	2.31	0.42	1.46	-	2.73	2.31	0.42	-	1.46	1.64	1.09	0.66	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%	
322	大连檀溪郡	2014年8月	25.23	20.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.23	20.52	4.71	23.51	-	25.23	20.52	4.71	-	23.51	23.97	1.26	13.89	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%	
323	大连檀溪郡别墅样板房	2014年7月	218.57	170.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	174.86	136.30	38.56	176.77	1.92	174.86	136.30	38.56	43.71	176.77	131.14	43.71	116.33	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
324	贵阳遵义恒大城	2014年9月	17.16	13.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.73	10.80	2.93	12.40	-	13.73	10.80	2.93	3.43	12.40	-	13.73	6.02	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
325	南昌恒大帝景	2014年7月	28.80	22.47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.80	22.47	6.34	24.69	-	28.80	22.47	6.34	-	24.69	23.04	5.76	13.60	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
326	洛阳恒大绿洲 67#-1-504 户型现代欧美风格样板房	2014年8月	14.42	11.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.54	9.35	2.19	8.70	-	11.54	9.35	2.19	2.88	8.70	8.65	2.88	4.12	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
327	东莞恒大御景项目 7 栋 1 单元 301 户型清新海洋样板房	2014年7月	20.51	16.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.41	12.99	3.42	16.92	0.51	16.41	12.99	3.42	4.10	16.92	12.31	4.10	9.54	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
328	南昌恒大城项目 L10-2-E 户型现代欧美风格样板房及销售中心	2014年8月	33.04	26.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.43	20.91	5.52	23.04	-	26.43	20.91	5.52	6.61	23.04	9.91	16.52	15.18	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
329	沈阳恒大江湾项目 39 栋 1 单元 301 户型清新海洋样板房	2014年8月	33.07	25.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.46	20.51	5.94	22.25	-	26.46	20.51	5.94	6.61	22.25	26.46	-	13.19	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
330	无锡恒大城 7 栋 304 户型清新海洋样板房	2014年8月	29.60	22.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.60	22.70	6.90	22.50	-	29.60	22.70	6.90	-	22.50	17.76	11.84	12.79	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%	
331	东莞恒大御景销售中心	2014年8月	25.00	20.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.00	16.09	3.91	18.27	-	20.00	16.09	3.91	5.00	18.27	15.00	5.00	11.39	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
332	天津恒大绿洲公建区美容中心	2014年8月	168.00	127.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134.40	102.26	32.14	108.43	-	134.40	102.26	32.14	33.60	108.43	50.40	84.00	71.39	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
333	马鞍山恒大御景湾综合楼(六)三、四层非销售区域	2014年8月	14.95	12.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.96	9.85	2.11	15.06	3.10	11.96	9.85	2.11	2.99	15.06	11.96	-	11.16	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
334	东晋恒大黄河生态城项目 L28-2m 户型现代欧美风格样板房	2014年9月	32.81	25.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.81	25.83	6.98	25.40	-	32.81	25.83	6.98	-	25.40	20.13	12.68	15.91	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
335	大连恒大帝景 c31nd 户型清新海洋风格样板房及销售中心	2014年8月	15.20	12.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.16	9.85	2.31	10.89	-	12.16	9.85	2.31	3.04	10.89	9.12	3.04	5.72	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
336	淮安恒大名都项目 L29-10sat-D 户型清新海洋样板房	2014年9月	19.75	16.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.80	12.80	3.00	15.57	-	15.80	12.80	3.00	3.95	15.57	11.85	3.95	10.68	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
337	南京恒大华府项目 L28-9sat-A 豪华样板房	2014年9月	54.49	41.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.59	32.81	10.78	45.73	2.14	43.59	32.81	10.78	10.90	45.73	32.69	10.90	30.43	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
338	重庆恒大照母山御景半岛项目 25#C7-1D 户型豪华样板房	2014年9月	96.56	73.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.28	36.71	11.57	30.73	-	48.28	36.71	11.57	48.28	30.73	-	48.28	15.11	-	50%	-	-	30%	50%	95%	100%	
339	重庆恒大照母山御景半岛项目 C7-1A 户型豪华样板房	2014年9月	102.90	73.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51.45	36.99	14.46	25.34	-	51.45	36.99	14.46	51.45	25.34	-	51.45	6.19	-	50%	-	-	30%	50%	95%	100%	
340	恒大海上威尼斯项目豪华样板房	2014年9月	80.27	62.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64.22	49.73	14.49	78.04	13.82	64.22	49.73	14.49	16.05	78.04	48.16	16.05	59.08	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
341	海南御景湾 27#303 户型清新海洋样板房	2014年9月	20.72	18.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.72	18.14	2.58	16.23	-	20.72	18.14	2.58	-	16.23	12.43	8.29	11.64	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
342	南京恒大翡翠华庭项目豪华样板房	2014年9月	50.87	38.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.70	31.01	9.69	40.14	-	40.70	31.01	9.69	10.17	40.14	30.52	10.17	25.45	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
343	天津公司秦皇岛恒大城首期 1-5# 楼 8-11# 楼 14-15# 楼 17# 楼地下室墙面腻子涂料及 14-15# 楼 17# 楼首层天花腻子工程	2014年11月	84.06	76.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.13	36.51	3.61	3.64	-	40.13	36.51	3.61	43.93	3.64	-	40.13	-	-	48%	-	-	0%	80%	95%	100%	
344	兰州恒大绿洲首期 10# 楼样板房装修工程	2014年9月	63.58	57.54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.58	57.54	6.04	64.39	0.81	63.58	57.54	6.04	-	64.39	33.40	30.18	35.61	33.82	100%	已验收	未决算	30%	50%	98%	100%	
345	重庆恒大山水城 5-8# 楼室内精装修工程	2014年12月	5,759.81	5,251.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.67	3.67	-	-	-	-	5,759.81	3.67	-	-	-	-	0%	-	-	10%	75%	98%	100%
346	兰州恒大绿洲首期 8#、9#、10#、15#、16# 楼装修工程	2014年11月	120.00	7,880.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.61	2.61	-	-	-	-	120.00	2.61	-	-	-	-	0%	-	-	10%	75%	98%	100%
347	上海松江区长浜街道恒大项目住宅样板房	2014年1月	9.56	6.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.11	2.15	0.96	1.34	-	3.30	2.15	1.15	6.26	1.34	3.30	-	-	-	35%	-	-	35%	90%	100%	100%	
348	海口文化旅游城 B1-1(C)、B2-1 (D) 户型别墅样板房室内装饰工程设计	2014年7月	48.69	35.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.36	5.64	1.71	4.02	-	7.80	5.64	2.16	40.89	4.02	7.80	-	-	-	16%	-	-	16%	90%	100%	100%	

序号	项目名称	合同签订日	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)					
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满		
349	上海恒大华府会所室内装饰工程设计合同(三)	2014年8月	164.60	117.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.81	3.64	1.17	3.49	-	5.10	3.64	1.46	159.50	3.49	5.10	-	-	-	-	3%	-	-	3%	70%	100%	100%
350	海南昌江棋子 A5(1)户型 2000 装修标准海边风格别墅	2014年9月	15.87	10.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.48	9.71	3.76	13.17	-	14.29	9.71	4.57	1.59	13.17	13.72	0.56	-	-	90%	-	-	20%	90%	100%	100%	
351	海口文化旅游城 54#B2-2(D)户型 01 单元 2000 装修标准海边风格别墅	2014年9月	8.46	5.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.15	5.16	2.00	2.72	-	7.58	5.16	2.43	0.88	2.72	7.58	-	-	-	90%	-	-	20%	90%	100%	100%	
352	上海恒大佘山首府 S38-2a 户型 5000 装修标准样板房施工图设计合同	2014年12月	29.70	17.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.21	15.85	9.37	18.41	-	26.73	15.85	10.88	2.97	18.41	-	26.73	-	-	90%	-	-	20%	90%	100%	100%	
353	上海公司上海恒大名都售楼部室内装修工程	2014年9月	261.12	248.07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	261.12	248.07	13.06	235.46	-	261.12	248.07	13.06	-	235.46	151.31	109.81	155.46	7.00	100%	已验收	未决算	10%	70%	98%	100%	
354	宿迁恒大绿洲 1#物业用房及机房相关内精装修工程	2014年9月	34.77	33.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.77	33.03	1.74	34.75	-0.02	34.77	33.03	1.74	-	34.75	-	34.77	23.00	-	100%	未验收	未决算	20%	60%	98%	100%	
355	南京句容恒大雅苑首期 5#楼、二期 7#、13#楼室内精装修工程	2014年10月	6,141.31	5,465.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.39	87.56	10.82	217.85	119.47	98.39	87.56	10.82	6,042.93	217.85	98.39	-	194.03	192.03	2%	-	-	10%	75%	98%	100%	
356	南京公司句容恒大雅苑首期剧场(公建配套)室内外装修工程	2014年10月	790.50	691.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.24	0.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	-	-	20%	60%	98%	100%	
357	宿迁恒大绿洲 8#、10#、14#楼室内精装修工程	2014年10月	2,835.98	2,524.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	580.86	516.96	63.89	679.75	98.89	580.86	516.96	63.89	2,255.13	679.75	394.71	186.15	474.64	474.64	20%	-	-	10%	70%	98%	100%	
358	南京公司南京恒大翡翠华庭首期新销售中心 L28-8DT-A 户型样板房装修工程	2014年10月	27.32	25.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.32	25.96	1.37	1.37	-	27.32	25.96	1.37	-	1.37	-	27.32	-	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	98%	100%	
359	南京恒大华府(L28-8aDT 户型)样板房室内豪华装修工程	2014年11月	27.32	25.96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.32	25.96	1.37	1.37	-	27.32	25.96	1.37	-	1.37	-	27.32	-	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	98%	100%	
360	长春恒大御景 11#楼室内装修工程	2014年6月	1,816.89	1,621.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	160.00	142.83	17.17	228.24	68.24	160.00	142.83	17.17	1,656.89	228.24	121.57	38.43	121.57	121.57	9%	-	-	10%	70%	98%	100%	
361	长春恒大御景 13#楼室内精装修工程	2014年7月	1,893.44	1,699.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.00	80.79	9.21	139.65	49.65	90.00	80.79	9.21	1,803.44	139.65	67.05	22.95	67.05	67.05	5%	-	-	10%	75%	98%	100%	
362	哈尔滨恒大名都二期 1、2、6、7#楼室内装修工程	2014年8月	6,084.30	5,445.45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.74	106.74	-	-	-	6,084.30	106.74	-	-	106.74	106.74	0%	-	-	10%	75%	98%	100%	
363	松原恒大御景湾首期 3#、6#楼室内精装修工程	2014年8月	4,739.57	4,241.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117.46	117.46	-	-	-	4,739.57	117.46	-	-	117.46	117.46	0%	-	-	10%	75%	98%	100%	
364	恒大地产零星室内装修工程	2014年8月	29.76	21.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.81	17.14	6.67	14.28	-	23.81	17.14	6.67	5.95	14.28	-	23.81	1.21	-	80%	-	-	0%	80%	95%	100%	
365	重庆恒大照母山御景半岛项目 24#B2-2(右)户型豪华样板房	2014年9月	78.43	59.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.75	47.59	15.16	66.64	3.89	62.75	47.59	15.16	15.69	66.64	47.06	15.69	43.45	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
366	海南御景湾项目 28#304 现代欧美国风样板房	2014年9月	10.03	8.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.03	8.91	1.13	7.69	-	10.03	8.91	1.13	-	7.69	6.02	4.01	5.12	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
367	西安汉中恒大城 11#310 户型现代欧美国风样板房	2014年9月	12.45	9.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.22	4.95	1.27	8.14	1.92	6.22	4.95	1.27	6.22	8.14	6.22	-	5.66	-	50%	-	-	30%	50%	95%	100%	
368	海南恒大棋子湾项目 A4 户型豪华样板房	2014年9月	99.28	73.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.42	58.42	21.00	67.80	-	79.42	58.42	21.00	19.86	67.80	29.78	49.64	41.06	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
369	长沙恒大雅苑项目 L23-1 户型清新海洋风格样板房	2014年10月	29.15	22.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.32	18.07	5.25	13.42	-	23.32	18.07	5.25	5.83	13.42	-	23.32	6.04	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	
370	长沙御景半岛项目 3#1204 户型清新海洋风格样板房	2014年10月	18.62	14.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.62	14.56	4.06	13.83	-	18.62	14.56	4.06	-	13.83	11.17	7.45	7.14	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
371	常德恒大华府项目 29#A 户型现代欧美国风样板房	2014年10月	34.69	26.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.35	13.20	4.14	10.04	-	17.35	13.20	4.14	17.35	10.04	-	17.35	4.46	-	50%	-	-	30%	50%	95%	100%	
372	长沙恒大江湾项目 3#302 户型清新海洋风格样板房	2014年10月	18.04	14.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.02	7.12	1.90	7.72	-	9.02	7.12	1.90	9.02	7.72	-	9.02	4.33	-	50%	-	-	30%	50%	95%	100%	
373	上海恒大名都项目 2#-3-C 户型清新海洋风格样板房	2014年10月	20.33	14.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.33	14.91	5.42	18.55	-	20.33	14.91	5.42	-	18.55	12.20	8.13	12.06	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
374	上海恒大帝景项目新销售中心 M39A 户型清新海洋风格样板房	2014年10月	23.77	17.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.77	17.76	6.01	13.95	-	23.77	17.76	6.01	-	13.95	14.26	9.51	7.23	-	100%	已验收	未决算	30%	50%	95%	100%	
375	宿迁恒大华府 12#305 户型现代欧美国风样板房	2014年10月	13.88	10.46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.11	8.37	2.74	8.03	-	11.11	8.37	2.74	2.78	8.03	8.33	2.78	3.68	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%	

序号	项目名称	合同签订日	合同总额	合同预计总成本	2012年					2013年					2014年度					累计确认收入	累计确认成本	累计毛利	特确认收入	累计工程施工成本	应收账款回款金额	应收账款余额	原材料采购金额	向广州恒大采购金额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件(%)				
					当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额	当期确认收入	当期确认成本	当期毛利	当期工程施工成本	工程施工存货余额													预付款	进度款	决算完成	质保期满	
376	海口恒大外滩项目W23-9sTA/B户型清新海洋风格样板房	2014年10月	25.62	19.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.49	15.71	4.78	13.79	-	20.49	15.71	4.78	5.12	13.79	15.37	5.12	5.66	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%
377	恩平恒大京都73#楼D户型清新海洋风格样板房	2014年11月	5.74	4.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.85	1.85	-	-	-	5.74	1.85	-	-	1.70	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
378	郴州恒大华府项目22#304户型清新海洋风格样板房	2014年11月	16.82	12.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.60	4.60	-	-	-	16.82	4.60	-	-	3.95	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
379	辽阳恒大绿洲43#D户型清新海洋风格样板房	2014年11月	15.35	12.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.28	9.62	2.66	9.06	-	12.28	9.62	2.66	3.07	9.06	9.21	3.07	3.56	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%
380	五家渠恒大金碧天下8#304户型清新海洋风格样板房	2014年10月	23.80	18.77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.04	15.01	4.03	13.63	-	19.04	15.01	4.03	4.76	13.63	14.28	4.76	8.87	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%
381	昆明恒大金碧天下二期9栋301户型现代欧美风格样板房	2014年10月	21.00	15.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.29	1.29	-	-	-	21.00	1.29	-	-	1.25	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
382	昆明恒大金碧天下二期9栋304户型清新海洋风格样板房	2014年10月	25.54	19.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.76	2.76	-	-	-	25.54	2.76	-	-	2.73	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
383	五家渠恒大金碧天下8#305户型现代欧美风格样板房	2014年10月	9.67	7.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.74	6.23	1.50	3.81	-	7.74	6.23	1.50	1.93	3.81	5.80	1.93	2.07	-	80%	-	-	30%	50%	95%	100%
384	武汉恒大城34#-305房清新海洋风格样板房	2014年11月	21.66	16.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.57	2.57	-	-	-	21.66	2.57	-	-	2.41	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
385	海花岛金碧天下项目125#502户型清新海洋风格样板房	2014年11月	23.05	18.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.58	2.58	-	-	-	23.05	2.58	-	-	2.36	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
386	襄阳恒大名都23#-304房清新海洋风格样板房	2014年11月	22.65	17.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.09	3.09	-	-	-	22.65	3.09	-	-	2.45	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
387	杨凌恒大城项目15#L29-3G户型307#现代欧美风格样板房	2014年12月	10.90	8.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.31	1.31	-	-	-	10.90	1.31	-	-	1.04	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
388	北海御景半岛项目10栋903户型清新海洋风格样板房	2014年11月	28.18	21.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.00	3.00	-	-	-	28.18	3.00	-	-	2.94	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
389	北海御景半岛项目10栋904户型现代欧美风格样板房	2014年11月	10.50	8.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.98	0.98	-	-	-	10.50	0.98	-	-	0.92	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
390	郑州恒大绿洲项目1号楼2单元305户型现代欧美风格样板房	2014年12月	21.08	16.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.29	0.29	-	-	-	21.08	0.29	-	-	-	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
391	天津恒大绿洲公建区温泉中心软装工程	2014年12月	280.00	212.37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.01	0.01	-	-	-	280.00	0.01	-	-	-	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
392	抚顺恒大华府项目7#1001户型现代欧美风格样板房	2014年12月	20.46	16.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.14	2.14	-	-	-	20.46	2.14	-	-	2.14	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
393	清远恒大金碧天下项目86#4-405户型现代欧美风格样板房	2014年12月	9.97	8.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.14	0.14	-	-	-	9.97	0.14	-	-	0.14	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
394	宜昌恒大绿洲48栋B房L1a7户型现代欧美风格样板房	2014年12月	11.78	9.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.14	0.14	-	-	-	11.78	0.14	-	-	0.14	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
395	信阳恒大名都项目1#909户型现代欧美风格样板房	2014年12月	14.91	11.91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.14	0.14	-	-	-	14.91	0.14	-	-	0.14	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
396	重庆恒大金碧天下项目640#-4-D户型清新海洋风格样板房	2014年12月	22.05	18.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.04	1.04	-	-	-	22.05	1.04	-	-	1.04	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
397	重庆恒大金碧天下项目594#3-3户型现代欧美风格样板房	2014年12月	10.19	8.31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.13	0.13	-	-	-	10.19	0.13	-	-	0.13	-	0%	-	-	30%	50%	95%	100%
<b>合计</b>			<b>319,076.63</b>	<b>292,777.22</b>	<b>37,856.92</b>	<b>34,343.65</b>	<b>3,513.27</b>	<b>38,328.05</b>	<b>1,768.27</b>	<b>77,976.55</b>	<b>69,818.23</b>	<b>8,158.32</b>	<b>80,229.01</b>	<b>4,603.38</b>	<b>80,765.43</b>	<b>70,987.25</b>	<b>9,778.18</b>	<b>79,264.59</b>	<b>4,611.97</b>	<b>215,889.97</b>	<b>192,681.84</b>	<b>23,208.13</b>	<b>103,186.66</b>	<b>218,616.96</b>	<b>183,640.84</b>	<b>32,249.13</b>	<b>139,006.36</b>	<b>98,140.22</b>	-	-	-	-	-	-	-	

注：发行人上述项目的完工状态、验收状态、决算状态均系该项目截至2014年末时的状态。

公司与恒大地产之间的合作均按照市场化方式进行，恒大地产与公司的主要合同条款、单价等与同地区同类客户之间不存在重大差异。

随着国家对住宅产业化及全装修住宅的积极推进，未来全装修住宅的比例将进一步提高，住宅全装修业务的发展前景广阔，公司与恒大地产将在住宅全装修领域继续不断开展合作，未来恒大地产及其下属控股单位仍将是公司重要客户和合作伙伴。

## (2) 采购货物

单位：万元

关联方名称	定价原则	关联交易内容	2014 年度	2013 年度	2012 年度
广州恒大材料设备有限公司	参考市场价格	采购原材料	36,652.84	36,967.03	18,406.84

广州恒大材料设备有限公司为恒大地产控制的企业。

报告期公司向广州恒大材料设备有限公司采购原材料金额较大，主要原因系广州恒大材料设备有限公司是恒大地产指定的承建其项目的材料设备供应商，公司向该公司采购恒大地产及其关联公司指定购买的材料，包括石材、卫浴、橱柜、瓷砖等由专业厂商生产的产品。

公司与广州恒大材料设备有限公司单独签订《材料供货合同》，在合同中具体明确了货物质量、验收标准以及交货时间、地点、违约责任和结算方式等主要条款，公司采购的材料由广州恒大材料设备有限公司配送到项目所在地临时仓库，由公司的仓库管理人员验收入库。

## (3) 发行人与恒大地产之间的合作模式

根据恒大网站的介绍及恒大的说明，恒大对装修工程材料使用和工程招标等实行标准化管理。2007 年底至 2008 年初，经恒大考察与评估，发行人被纳入恒大装修业务合作企业范围。

恒大在装修项目的发包过程中，分区域将项目图纸和由其拟定的报价清单发送给区域合作企业，由合作企业根据自身业务能力和区域布局回复各区域项目承接意愿。恒大在选定项目具体合作企业后，由项目所在区域公司与选定的合作企业签订项目装修工程施工合同。

恒大会发布《关于按意愿程度填写地区次序的函》，向其纳入合作范围的企业征询各地区的合作意愿，作为恒大划分区域合作企业的主要依据。

报告期内，发行人承建恒大装修工程项目时材料使用适用恒大标准化管理，除零星辅料外，主要原材料均通过恒大材料设备或其关联方指定采购。

#### （4）公司与恒大地产之间交易的可持续性

根据公司提供的声明及恒大的确认，公司与恒大及其下属单位之间不存在业务合作方面的约定。报告期内，公司与恒大之间订立的合同均为具体项目合作协议，包括装修工程施工合同及材料采购合同。

恒大地产集团有限公司是一家在香港联交所主板上市（股份代码：3333），集房地产规划设计、开发建设、物业管理于一体的企业集团，是国内采取标准化运营模式的房地产开发企业，而公司作为国内以全装修业务为主的装饰公司，在全装修领域具有较为显著的竞争优势，双方在装修装饰业务领域具备较高的契合度。报告期内，公司与恒大之间的业务合作持续增长。

根据公开披露信息，恒大在建项目及储备项目持续增长，对装修施工的需求亦将相应增长。此外，截至 2014 年 12 月末，公司与恒大地产的可实施合同中待确认收入金额超过 12 亿元。随着上述项目逐步完工，待确认收入将于未来逐步得到确认。因此，公司与恒大之间的交易存在可持续性。

## 2、向公司员工采购货物

项目现场的零星、应急材料及异地部分辅材，公司授权项目经理或劳务班组长按公司计划指导价格进行采购。采购完成后，经材料员检查材料质量、核对材料数量后，将材料名称、价格、数量等采购信息在规定时限内汇总到资材部备案。

根据公司原材料采购管理制度，为避免公司员工在采购过程中不当牟利，对当期采购金额达到 200 万元的供应商，公司将检查该供应商是否与公司员工存在关联关系。对于与公司员工存在关联关系的上述供应商，公司资材部将进一步检查采购的送货单据、入库数量、损耗率、采购价格、材料质量等信息。

报告期内，当期采购金额 200 万元以上的供应商中，上海程星建筑工程有限公司为项目经理黄正涛 100%持有的公司，具体采购情况如下：

单位：万元

供应商	定价原则	交易内容	2014年	2013年度	2012年度
上海程星建筑工程有限公司	参考市场价格	采购原材料	24.07	432.84	-

公司向上海程星建筑工程有限公司采购的材料主要为辅材，且采购价格均在公司计划指导价格范围内，采购的主要材料单价情况如下：

序号	原材料品种	单位	采购单价	指导价格
1	石膏板	元/平方米	7.6	7.4-9.0
2	水泥	元/吨	580	500-600
3	黄砂	元/吨	75	80-90
4	各类石材	元/平方米	330-650	330-650
5	地砖	元/片	25	23.4
6	墙砖	元/片	22	23.4

### 三、对关联交易决策权力与程序的安排

#### （一）发行人现行规章制度对关联交易的规定

##### 1、《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司章程》

第三十七条第一款规定：“公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：……（五）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保”；第三款还规定：“股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决。该项表决由出席会议的其他股东所持表决权的过半数通过”。

第七十四条第一款规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。”

股东大会在表决涉及关联交易事项时，有关联关系的股东的回避和表决程序如下：

（一）股东大会审议的某一事项与某股东存在关联关系，该关联股东应当在股东大会召开前向董事会披露其关联关系并申请回避；

（二）股东大会在审议关联交易议案时，会议主持人宣布有关联关系的股东

与关联交易事项的关联关系；

（三）知情的其他股东有权口头或书面提出关联股东回避的申请，股东大会会议主持人应立即组织大会主席团讨论并作出回避与否的决定；

（四）会议主持人明确宣布关联股东回避，而非关联股东对关联交易事项进行表决；

（五）关联交易议案形成决议须由出席会议的非关联股东以其所持有有效表决权总数的过半数通过；

（六）关联股东未就关联交易事项按上述程序进行关联信息披露和回避的，股东大会有权撤销有关该关联交易事项的一切决议。”

第一百一十五条规定：“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东大会审议”。

第一百一十六条规定：“董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。

除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

董事会在关联交易审议和表决时，有关联关系的董事的回避和表决程序：

（一）董事会审议的某一事项与某董事有关联关系，该关联董事应当在董事会会议召开前向公司董事会披露其关联关系；

（二）董事会在审议关联交易事项时，会议主持人明确宣布有关联关系的董事和关联交易事项的关系，并宣布关联董事回避，并由非关联董事对关联交易事

项进行审议表决；

（三）董事会就关联事项形成决议须由全体非关联董事的二分之一以上通过；

（四）关联董事未就关联事项按以上程序进行关联信息披露或回避，董事会  
有权撤消有关该关联交易事项的一切决议”。

## 2、其他制度规定

除《公司章程》外，发行人现行有效的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》以及专门规范关联交易而制定的《关联交易决策制度》均明确了关联交易的公允决策程序，能够保证发行人关联交易决策的公允性。

## （二）根据上市公司治理规则修订并将在上市后实施的规章制度对关联交易的规定

### 1、《公司章程（草案）》中有关关联交易公允决策程序的规定

第四十一条规定：“公司下列对外担保行为，须董事会审议通过后提交股东大会审议：……（六）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；……股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。”

第七十九条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。股东大会审议关联交易事项的程序如下：

（一）股东大会审议的某一事项与某股东存在关联关系，该关联股东应当在股东大会召开前向董事会披露其关联关系并申请回避；

（二）知情的其他股东有权在会议召开前以书面方式提出关联股东回避的申请，非关联股东均有权要求关联股东回避。被提出回避的股东或其他股东对关联交易事项的定性被要求回避、放弃表决权有异议的，可提请董事会召开临时会议就此作出决议。如异议者仍不服的，可在召开股东大会后以法律认可的方式申请



处理；

（三）如会议主持人需要回避，与会董事或股东应当要求会议主持人及关联股东回避并推选临时会议主持人（临时会议主持人应当经到会非关联股东所持表决权股数半数以上通过）；

（四）股东大会在审议关联交易议案时，会议主持人宣布有关联关系的股东与关联交易事项的关联关系；

（五）会议主持人明确宣布关联股东回避，而非关联股东对关联交易事项进行表决；

（六）关联交易议案形成决议时，视普通决议和特别决议不同，由出席会议的非关联股东以其所持有有效表决权的过半数或三分之二以上通过；

（七）关联股东未就关联交易事项按上述程序进行关联信息披露和回避的，股东大会有权撤销有关该关联交易事项的一切决议。

如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有关部门同意后，可以按照正常程序进行表决，但应对非关联的股东投票情况进行专门统计，只有非关联股东所持表决权的过半数通过，方能形成有效决议，并在股东大会决议公告中详细说明。”

第一百一十九条规定：“董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足三人的，应将该事项提交股东大会审议。

董事会在关联交易审议和表决时，有关联关系的董事的回避和表决程序：

（一）董事会审议的某一事项与某董事有关联关系，该关联董事应当在董事会会议召开前向公司董事会披露其关联关系；

（二）董事会在审议关联交易事项时，会议主持人明确宣布有关联关系的董事和关联交易事项的关系，并宣布关联董事回避，并由非关联董事对关联交易事

项进行审议表决；

（三）董事会就关联事项形成决议须由全体非关联董事的过半数以上通过；

（四）关联董事未就关联事项按以上程序进行关联信息披露或回避，董事会  
有权撤消有关该关联交易事项的一切决议。”

## 2、其他制度规定

除《公司章程（草案）》外，发行人根据上市公司治理规则对于关联交易的规定修订了《股东大会议事规则》（上市修订本）、《董事会议事规则》（上市修订本）、《独立董事工作制度》以及《关联交易决策制度》，该等规章制度均相应明确了关联交易的公允决策程序，能够保证发行人上市后关联交易决策的公允性。

## 四、发行人报告期内关联交易制度执行情况及独立董事意见

### （一）关联交易履行程序情况

公司报告期内发生的关联交易均已履行了必要的批准程序，不存在违反《公司章程》等有关规定的情形。

### （二）独立董事对关联交易发表的意见

发行人独立董事对报告期内的关联交易发表了独立意见，认为“公司所披露的关联方、关联关系、关联交易真实、准确、完整；公司报告期内（2012年度、2013年度、2014年度）发生的关联交易系公司生产经营过程中正常发生的，定价依据和定价方式符合市场规律，遵循了自愿平等、诚实信用、公平公正原则，交易价格没有明显偏离市场独立主体之间进行交易的价格，该等关联交易没有损害公司及各股东特别是中小股东的合法权益，没有违反法律、法规和《公司章程》等的规定”。

### （三）公司规范和减少关联交易的措施

报告期内，公司采取了有效措施，规范关联交易程序。今后，公司将继续采取有效措施规范关联交易，以保证本公司的利益不受损害。对于正常的、有利于公司发展的关联交易，公司将继续遵循公开、公平、公正的市场原则，严格按照《公司章程》、《关联交易管理制度》和《独立董事工作规则》等的规定，认真履

行关联交易决策程序，确保交易的公允，并对关联交易予以充分及时披露。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员与核心技术人员

### 一、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员简介

#### (一) 董事

本公司董事会由9名董事组成，其中包括独立董事3名。

1、朱斌：董事长、总经理，男，中国国籍，拥有澳大利亚永久居留权，1968年出生，毕业于同济大学建筑学专业，硕士研究生学历，一级注册建造师。

1998年至2011年4月，朱斌任全筑有限董事长、总经理。现任发行人董事长、总经理，全筑投资执行董事，全品装饰执行董事，伍洲设计董事长。其担任发行人董事的任期至2017年3月23日。

2、陈文：董事、副总经理，男，中国国籍，无境外永久居留权，1968年出生，毕业于同济大学桥梁专业，本科学历，一级注册建造师。

1998年至2011年4月，陈文任全筑有限副总经理；2010年8月至2011年3月任全筑有限董事；现任发行人董事、副总经理，全筑住宅、全品装饰、大连全筑监事、全筑家具执行董事，全筑投资监事。其担任发行人董事的任期至2017年3月23日。

3、丛中笑：董事、副总经理，男，中国国籍，无境外永久居留权，1968年出生，本科学历。

1998年至2011年4月，丛中笑担任全筑有限副总经理；2010年8月至2011年3月任全筑有限董事；现任发行人董事、副总经理，全筑住宅执行董事、全筑设计监事、伍洲设计董事。其担任发行人董事的任期至2017年3月23日。

4、周林林：董事，男，加拿大国籍，1961年出生，美国沃顿商学院工商管理硕士，美国马里兰大学博士。

1989年至1991年，周林林任加拿大国家研究院助理研究员；1991年至1995年，任美国罗门哈斯公司市场经理和事业发展经理；1995年至1997年，任麦肯锡咨询公司资深咨询顾问；1998年至1999年，任赛诺金生物技术（中国）公司

总裁；2000年至2001年，任美国视频数码技术公司（纳斯达克上市公司）总裁；2003年起任职于上海复星化工医药创业投资有限公司；2009年至今任上海谱润股权投资管理有限公司总裁；2010年8月至2011年3月任全筑有限董事；现任发行人董事，上海复星化工医药投资有限公司总裁，上海谱润股权投资管理有限公司总裁，上海钢联电子商务股份有限公司董事，安徽金禾实业股份有限公司董事、浙江永强集团股份有限公司董事。其担任发行人董事的任期至2017年3月23日。

5、吴绮敏：董事，女，中国国籍，无境外永久居留权，1970年出生，毕业于同济大学，先后获得工民建学士和管理学硕士学位。

1999年至2007年12月，吴绮敏任百安居（中国）投资有限公司副总裁；2008年1月至今，先后任上海易德信股权投资管理有限公司总经理、监事；2010年8月至2011年3月，任全筑有限董事；现任发行人董事、上海易德信股权投资管理有限公司监事、沈阳悟石整合广告传媒有限公司总经理、上海亚泽金属屋面系统股份有限公司董事、书香门地（上海）新材料科技有限公司董事、湖北泰信科技信息发展有限责任公司董事。其担任发行人董事的任期至2017年3月23日。

6、王亚民：董事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1975年出生，毕业于上海交通大学安泰经济管理学院，获工商管理博士学位，高级经济师。

2004年至2011年2月，王亚民任城开集团战略投资中心总经理；2010年12月至2011年3月任全筑有限董事；2011年3月至今，任上海实业城市开发（集团）有限公司战略投资中心总经理，城开集团战略投资中心总经理；现任发行人董事、上海实业城市开发（集团）有限公司投资总监。其担任发行人董事的任期至2017年3月23日。

7、黄一如：独立董事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1963年出生，毕业于同济大学建筑与城市规划学院规划系城市规划与设计专业，获工学博士学位，国家一级注册建筑师。

自 1992 年至今，黄一如任职于同济大学建筑与城市规划学院，现任发行人独立董事，同济大学建筑与城市规划学院教授。其担任发行人独立董事的任期至 2017 年 3 月 23 日。

8、鞠强：独立董事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1967 年出生，毕业于复旦大学管理学院，硕士研究生学历。

1995 年至 2004 年，鞠强任上海财经大学国际工商管理学院副教授、硕士生导师；2007 年至 2010 年，任武汉大学经济与管理学院高层管理者培训中心(EDP)特聘教授；2008 年至 2011 年，任上海交通大学安泰管理学院管理课程教授、EMBA 中心首席管理顾问，EMBA 特聘教授；现任发行人独立董事，上海复旦拓山管理软件科技有限公司董事长。其担任发行人独立董事的任期至 2017 年 3 月 23 日。

9、袁树民：独立董事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1951 年出生，毕业于复旦大学管理学院，博士研究生学历。

1985 年至 2000 年，袁树民任上海财经大学会计学院教研室主任、副系主任、副院长；2000 年 9 月至 2005 年 9 月，任上海财经大学成人教育学院常务副院长、院长；2005 年 9 月至 2014 年 1 月，任上海金融学院会计学院院长，现任发行人独立董事，同时担任华丽家族股份有限公司独立董事、上海嘉宝实业（集团）股份有限公司独立董事。其担任发行人独立董事的任期至 2017 年 3 月 23 日。

## （二）监事

1、周祖康：监事会主席，男，中国国籍，无境外永久居留权，1958 年出生，中专学历。

周祖康自 2007 年起任职于全筑住宅，现任发行人监事会主席，全筑住宅经理。其担任发行人监事的任期至 2017 年 3 月 23 日。

2、朱小杰：监事，男，中国国籍，无境外永久居留权，1967 年出生，本科学历，工程师，一级注册建造师。

朱小杰自 2007 年起任职于全筑有限，现任发行人监事，建装本部兼建装一部经理。其担任发行人监事的任期至 2017 年 3 月 23 日。

3、贾全莉：监事，女，中国国籍，无境外永久居留权，1967年出生，专科学历，助理工程师。

贾全莉自2001年起任职于全筑有限，现任发行人职工监事，公司管理总部总务主管。其担任发行人监事的任期至2017年3月23日。

### （三）高级管理人员

1、朱斌：总经理，简历详见本节“（一）董事”。

2、陈文：副总经理，简历详见本节“（一）董事”。

3、丛中笑：副总经理，简历详见本节“（一）董事”。

4、蒋惠霆：副总经理，男，中国国籍，无境外永久居留权，1971年出生，毕业于同济大学建筑学专业，硕士研究生学历。

蒋惠霆自2000年起任职于全筑有限，现任发行人副总经理，全筑设计执行董事兼总经理、思恺迪设计董事长、伍洲设计董事、全筑家具监事。

5、李勇：副总经理、董事会秘书，男，中国国籍，无境外永久居留权，1971年出生，本科学历。

李勇自2007年至2011年3月期间，先后担任全筑有限工程部副经理、管理总部经理、事业部总经理、市场营销总部经理、总经理助理；自2011年3月起任发行人副总经理兼董事会秘书。

6、李福刚：财务总监，男，中国国籍，无境外永久居留权，1977年出生，硕士研究生学历。

2005年10月至2011年3月，李福刚任奥克斯集团有限公司财务经理；2011年4月至2012年1月，任聆海建筑装饰工程有限公司财务总监；2012年2月至2013年10月，任发行人财务副总监；自2013年10月29日起任发行人财务总监，现兼任伍洲设计董事。

### （四）核心技术人员

1、计敏云：发行人建装本部建装三部经理、大连全筑执行董事兼经理，男，中国国籍，无境外永久居留权，1978年出生，大学本科学历，一级注册建造师。历任全筑有限项目经理，现任发行人建装本部建装三部经理、大连全筑执行董事兼经理。

2、张波：全筑设计公装部设计工作室负责人，男，中国国籍，无境外永久居留权，1976年出生，大学专科学历，上海市高级室内设计师，中国建筑装饰与照明设计师联盟会员。2007年至今，任全筑设计公装部设计工作室负责人。

3、张可：发行人建装本部预算部主管，男，中国国籍，无境外永久居留权，1980年出生，中专学历，中级工程师，安全员B级、C级。2007年至今，任职于全筑有限及发行人预算部。

#### （五）发行人董事、监事的提名和选聘情况

##### 1、董事的提名和选聘情况

2011年3月23日，公司召开创立大会暨2011年第一次股东大会，由发起人股东提名，共选举出9名董事组成公司第一届董事会，其中独立董事3名。董事任期为三年，其提名人分别如下：

序号	董事	提名人
1	朱斌	朱斌、陈文、全维投资、蒋惠霆、丛中笑联合提名
2	陈文	
3	丛中笑	
4	吴绮敏	易居生源、易居生泉联合提名
5	周林林	复星谱润、上海谱润联合提名
6	王亚民	城开集团
7	鞠强	朱斌、陈文、全维投资、蒋惠霆、丛中笑、城开集团、复星谱润、上海谱润、易居生源、易居生泉联合提名
8	袁树民	
9	黄一如	

2014年3月24日，公司召开2013年度股东大会，选举朱斌、陈文、丛中笑、周林林、吴绮敏、王亚民、袁树民、鞠强、黄一如连任发行人第二届董事会，其中鞠强、袁树民、黄一如为独立董事。董事任期为三年，本次选举过后，公司董事未发生变更。



## 2、监事的提名和选聘情况

2011年3月23日，公司召开创立大会暨2011年第一次股东大会，选举周祖康、朱小杰为公司股东监事，与公司职工代表监事贾全莉共同组成第一届监事会。监事任期为三年。

2014年3月24日，公司召开2013年度股东大会，选举周祖康、朱小杰为公司股东监事，与职工代表监事贾全莉共同连任第二届监事会。监事任期为三年，本次选举过后，公司监事未发生变更。

## 二、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员及其近亲属持股情况

### （一）公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及近亲属持股情况

#### 1、直接持股情况

序号	股东名称	职务或亲属关系	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	朱斌	董事长、总经理	5,481.3960	45.6783
2	陈文	董事、副总经理	1,661.0040	13.8417
3	蒋惠霆	副总经理	664.4400	5.5370
4	丛中笑	董事、副总经理	564.2160	4.7018
5	朱小杰	监事、核心技术人员	65.9040	0.5492
6	周祖康	监事会主席	65.9040	0.5492

#### 2、间接持股情况

除上述直接持股情形外，公司董事长、总经理朱斌之妹朱骅及其配偶全巍、公司副总经理（兼任董事会秘书）李勇及公司核心技术人员计敏云、张波、张可通过全维投资间接持有本公司股份。

序号	股东名称	职务或亲属关系	全维投资持股数量（万股）	全维投资持股比例（%）	所持全维投资股权比例（%）
1	朱 骅	公司董事长、总经理朱斌之妹	960.0000	8.00	36.898
2	全 巍	公司董事长、总经理朱斌之妹夫，系朱骅配偶			14.500
3	李 勇	公司副总经理，兼董事会秘书			18.463

序号	股东名称	职务或亲属关系	全维投资持股数量 (万股)	全维投资持股比例 (%)	所持全维投资股权比例 (%)
4	计敏云	核心技术人员			1.250
5	张 波	核心技术人员			0.875
6	张 可	核心技术人员			0.125

除上述情形外，本公司不存在董事、监事、高级管理人员间接持有本公司股份的情况，亦不存在其亲属直接或间接持有本公司股份的情况。

## (二) 报告期股权变动、质押或冻结情况

### 1、直接持股变动情况

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员直接持有的发行人股份不存在发生变动的情况，具体如下：

序号	股东名称	持股数量 (万股)
1	朱 斌	5,481.3960
2	陈 文	1,661.0040
3	蒋惠霆	664.4400
4	丛中笑	564.2160
5	朱小杰	65.9040
6	周祖康	65.9040

### 2、间接持股变动情况

报告期内，间接持有发行人股份的朱骅、全巍、李勇、计敏云、张波和张可因股权转让原因导致所持全维投资的股权变动情况如下：

序号	股东名称	2013年6月 (股权转让)		2012年5月 (股权转让)		报告期初	
		出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资额 (万元)	持股比例 (%)	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	朱 骅	295.18	36.898	289.78	36.223	288.78	36.098
2	全 巍	116.00	14.500	116.00	14.500	116.00	14.500
3	李 勇	147.70	18.463	147.70	18.463	147.70	18.463
4	计敏云	10.00	1.250	10.00	1.250	10.00	1.250
5	张 波	7.00	0.875	7.00	0.875	7.00	0.875
6	张 可	1.00	0.125	1.00	0.125	1.00	0.125

上述人员所持公司股份在报告期内变动的详细情况，参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人股本形成、变化及重大资产重组情况”。

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员所持本公司的股权不存在被质押或冻结的情况。

### 三、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员其他对外投资情况

发行人董事、监事、高级管理人员及核心技术人员其他对外投资情况如下：

姓名	职务	对外投资企业	对外投资持股（出资）比例
朱 斌	董事长、总经理	全筑投资	66.00%
陈 文	董事、副总经理	全筑投资	20.00%
蒋惠霆	副总经理	全筑投资	8.00%
丛中笑	董事、副总经理	全筑投资	6.00%
周林林	董事	上海复星化工医药创业投资有限公司	3.20%
鞠 强	独立董事	上海复旦拓山管理软件科技有限公司	85.00%
		上海本正企业管理咨询有限公司	46.67%

除上述对外投资外，本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员不存在其他对本公司有重大影响的对外投资。

### 四、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员薪酬情况

发行人董事、监事、高级管理人员及核心技术人员 2014 年年薪情况如下：

姓名	职务	是否在发行人领薪	年薪（万元）
朱 斌	董事长、总经理	是	51.75
陈 文	董事、副总经理	是	36.87
丛中笑	董事、副总经理	是	35.25
王亚民	董事	是	1.00
吴绮敏	董事	是	1.00
周林林	董事	是	1.00
鞠 强	独立董事	是	4.80
袁树民	独立董事	是	4.80
黄一如	独立董事	是	4.80
周祖康	监事会主席	是	22.55
朱小杰	监事	是	21.56
贾全莉	职工代表监事	是	8.82
蒋惠霆	副总经理	是	33.25
李 勇	副总经理、董事会秘书	是	37.16
李福刚	财务总监	是	30.00

姓名	职务	是否在发行人领薪	年薪（万元）
计敏云	建装本部建装三部经理	是	19.98
张 波	全筑设计工装部第四工作室设计师	是	34.60
张 可	建装本部预算部主管	是	14.10

注：王亚民、吴绮敏、周林林三名外部董事从发行人处领取的报酬为董事津贴。

2011年3月23日，发行人召开创立大会暨2011年第一次股东大会，选举鞠强、袁树民、黄一如为独立董事，津贴标准为4.8万元/年。2014年3月24日，发行人召开2013年度股东大会，选举鞠强、袁树民、黄一如连任公司独立董事，津贴标准未发生变化。公司未实行认股权证制度，所有董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均未持有公司认股权证，也未安排退休金计划及其它非薪酬待遇。

## 五、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况

发行人董事、监事、高级管理人员及核心技术人员兼职情况如下：

姓名	职务	兼职单位	兼职职务	与发行人关系
朱 斌	董事长、总经理	全筑投资	执行董事	发行人实际控制人控股的公司
陈 文	董事、副总经理	全筑投资	监事	发行人实际控制人控股的公司
周林林	董事	上海复星化工医药创业投资有限公司	总裁	无关联关系
		上海谱润股权投资管理有限公司	总裁	无关联关系
		上海钢联电子商务股份有限公司	董事	无关联关系
		安徽金禾实业股份有限公司	董事	无关联关系
		浙江永强集团股份有限公司	董事	无关联关系
王亚民	董事	城开集团	战略投资中心总经理	发行人股东
		上海实业城市开发集团有限公司	投资总监	无关联关系
吴绮敏	董事	上海易德信股权投资管理有限公司	监事	无关联关系
		沈阳悟石整合广告传媒有限公司	总经理	无关联关系

姓名	职务	兼职单位	兼职职务	与发行人关系
		上海亚泽金属屋面系统股份有限公司	董事	无关联关系
		书香门地（上海）新材料科技有限公司	董事	无关联关系
		湖北泰信科技信息发展有限责任公司	董事	无关联关系
黄一如	独立董事	同济大学建筑与城市规划学院	副院长	无关联关系
鞠强	独立董事	上海复旦拓山管理软件科技有限公司	董事长	无关联关系
袁树民	独立董事	华丽家族股份有限公司	独立董事	无关联关系
		上海嘉宝实业（集团）股份有限公司	独立董事	无关联关系

除上述兼职情况外，本公司其他董事、监事、高级管理人员及核心技术人员均无在对本公司有重大影响的其他公司兼职的情况。

## 六、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间的亲属关系

本公司现任董事、监事、高级管理人员及核心技术人员相互之间不存在亲属关系。

## 七、公司与董事、监事、高级管理人员及核心技术人员签订的协议和作出的重要承诺及履行情况

### （一）与公司签订的协议或合同

本公司内部董事、监事、高级管理人员和核心技术人员均与本公司签订了《劳动合同》。截止报告期末，上述合同履行正常，不存在违约情形。

### （二）重要承诺

公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员有关股份锁定的承诺详见“第五节 发行人基本情况”之“十四、持有 5%以上股份的主要股东及作为股东的董事、监事及高级管理人员的重要承诺及履行情况”。

## 八、董事、监事、高级管理人员任职资格合规情况

发行人董事、监事和高级管理人员均符合《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》规定的任职资格，不存在下列情形：

- 1、被中国证监会采取证券市场禁入措施且尚在禁入期的；
- 2、最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；
- 3、因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

## 九、报告期董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内公司董事、监事和高级管理人员变动情况如下：

### （一）发行人报告期董事变动情况

报告期内，公司董事变动情况如下表所示：

时间	董事	变动原因
报告期初至今	朱斌（董事长）、陈文、丛中笑、吴绮敏、周林林、王亚民、鞠强、袁树民、黄一如	—

1、2011 年 3 月 23 日，发行人召开创立大会暨 2011 年第一次股东大会，选举朱斌、陈文、丛中笑、吴绮敏、周林林、王亚民、鞠强、袁树民、黄一如组成发行人第一届董事会，其中鞠强、袁树民、黄一如为独立董事。同日，发行人召开第一届董事会第一次会议，选举朱斌为董事长。

2、2014 年 3 月 24 日，发行人召开 2013 年度股东大会，选举朱斌、陈文、丛中笑、周林林、吴绮敏、王亚民、袁树民、鞠强、黄一如连任发行人第二届董事会，其中鞠强、袁树民、黄一如为独立董事。同日，发行人召开第二届董事会第一次会议，选举朱斌为董事长。

### （二）发行人报告期监事变动情况

报告期内，公司监事变动情况如下表所示：

时间	监事	变动原因
报告期初至今	周祖康（监事会主席）、朱小杰、贾全莉（职工代表监事）	—

1、2011年3月23日，发行人召开创立大会暨2011年第一次股东大会，选举周祖康、朱小杰为发行人第一届监事会监事，与经职工代表大会选举的职工代表监事贾全莉共同组成公司第一届监事会。同日，发行人召开第一届监事会第一次会议，选举周祖康为监事会主席。

2、2014年3月24日，发行人召开2013年度股东大会，选举周祖康、朱小杰为发行人第二届监事会监事，与经职工代表大会选举的职工代表监事贾全莉连任第二届监事会。同日，发行人召开第一届监事会第一次会议，选举周祖康为监事会主席。

### （三）发行人报告期高级管理人员变动情况

报告期内，公司高级管理人员变动情况如下表所示：

时间	总经理	副总经理	其他高管	变动原因
报告期初至2013-10-29	朱斌	陈文、丛中笑、蒋惠霆、李勇（兼任董事会秘书）	张楚吴（财务总监）	—
2013-10-29至今	朱斌	陈文、丛中笑、蒋惠霆、李勇（兼任董事会秘书）	李福刚（财务总监）	职务调整

1、2011年3月23日，发行人召开第一届董事会第一次会议，聘任朱斌为公司总经理；陈文、丛中笑、蒋惠霆、李勇担任副总经理之职，其中李勇兼任董事会秘书；聘任张楚吴担任公司财务总监。

2、2013年10月29日，发行人召开第一届董事会第十六次会议，同意张楚吴辞去财务总监一职，聘任李福刚担任发行人财务总监。

3、2014年3月24日，发行人召开第二届董事会第一次会议，聘任朱斌为公司总经理；陈文、丛中笑、蒋惠霆、李勇担任副总经理之职，其中李勇兼任董事会秘书，聘任李福刚担任发行人财务总监。

报告期内，发行人上述董事、高级管理人员的变化主要是为了规范公司治理、加强公司管理、提高决策的科学性，从而为其长远发展提供良好的保障。发行人的核心管理人员朱斌、陈文、丛中笑和蒋惠霆于报告期内分别担任公司董事长、

总经理，董事、副总经理等职务，对公司的生产经营决策持续发挥重要作用。其中，朱斌于报告期内始终担任公司董事长、总经理之职，陈文、丛中笑、蒋惠霆担任公司副总经理之职，以朱斌、陈文、丛中笑和蒋惠霆四人为主导的发行人管理团队在报告期内没有发生变化。发行人引进独立董事，以及增聘副总经理兼任董事会秘书、财务总监等，其目的在于完善公司治理结构、提高管理水平，并未导致发行人的管理团队发生重大变化。



## 第九节 公司治理

### 一、公司法人治理制度建立健全情况

公司前身的权利机关为股东会（有限公司时期），自 2011 年 3 月 23 日，公司召开创立大会暨 2011 年第一次股东大会并通过公司章程起即建立了股东大会制度；创立大会同时审议通过了《股东大会议事规则》。

2011 年 3 月 23 日至今，董事会成员为 9 名，其中独立董事 3 名。公司创立大会审议通过了《董事会议事规则》。

2011 年 3 月 23 日至今，公司设监事会，监事会成员为 3 名，其中职工代表监事 1 名。公司创立大会审议通过了《监事会议事规则》。

2011 年 3 月 23 日，公司创立大会和公司第一届董事会第一次会议分别审议通过了《独立董事工作制度》和《董事会秘书工作规则》。

2011 年 3 月 23 日，公司召开创立大会暨 2011 年第一次股东大会，通过了《上海全筑建筑装饰集团股份有限公司章程》，选举产生了公司第一届董事会、监事会成员；公司章程按照《上市公司章程指引》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》修订。公司按照《公司法》和中国证监会的有关要求，建立起以股东大会、董事会、监事会、经理分权与制衡为特征的公司治理结构。

目前公司在治理方面的各项规章制度配套齐全，主要有：《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作规则》、《关联交易决策制度》、《重大投资和交易决策制度》、《对外担保决策制度》、《募集资金使用管理办法》等。

公司通过制定和不断完善《公司章程》、股东大会、董事会、监事会和经理层的职权和议事规则等相关制度，建立健全了符合股份公司上市要求的法人治理结构。

公司及时建立了上述《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作规则》等工作制度，相关制度的建立及其议事规则、工作制度的内容符合《上市公司章程指引（2006年修订）》、《上市公司股东大会规则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》等有关上市公司治理的规范性文件要求，不存在重大差异。

### （一）报告期内发行人“三会”的召开情况

报告期内，公司股东大会、董事会、监事会的实际召开的情况如下：

类别	项目（内容）	2014年度	2013年度	2012年度
股东大会	召开次数	3	5	3
董事会	召开次数	7	7	4
	其中： 独立董事参加次数	7	7	4
	独立董事否决 （或提出异议）次数	-	-	-
	各专门委员会召开 次数	6 （审计委员会4 次，提名委员会 薪酬与考核委员 会各1次）	7 （审计委员会4 次、提名委员会2 次、薪酬与考核 委员会1次）	4 （审计委员会2 次，提名、薪酬 与考核委员会各 1次）
监事会	召开次数	3	2	3

根据公司报告期内历次召开的股东大会、董事会、监事会记录、决议等文件，公司前述三会会议的召开、召开次数、股东作出的决议及其签署情况符合相关制度要求，不存在管理层、董事会等违反《公司法》、公司章程及相关制度等要求行使职权的行为。

### （二）股东大会制度的建立健全及运行情况

发行人依法制定了健全的《股东大会议事规则》，股东大会运行规范。

#### 1、股东的权利和义务

根据《公司章程》第二十八条规定，公司股东享有下列权利：（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（4）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（5）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东

大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（8）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

根据《公司章程》第三十三条规定，公司股东承担下列义务：（1）遵守法律、行政法规和本章程；（2）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；（3）除法律、法规规定的情形外，不得退股；（4）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；（5）法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

## 2、股东大会的职权

根据《公司章程》第三十六条规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（12）审议批准第三十八条规定的担保事项；（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；（14）审议批准变更募集资金用途事项；（15）审议股权激励计划；（16）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

根据《公司章程》第三十七条规定，公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：（1）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保；（2）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的 30% 以后提供的任何担保；（3）为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保；（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。其中，股东大会审议上述第（2）项担保事项时，应经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上

通过。股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供担保的议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

### 3、股东大会议事规则

根据《公司章程》和《股东大会议事规则》，其主要内容如下：

#### (1) 会议的召集

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，并应于上一个会计年度完结之后的6个月内举行。

有下列情形之一的，公司在事实发生之日起2个月以内召开临时股东大会：  
①董事人数不足《公司法》规定人数或者公司章程所定人数的2/3时；②公司未弥补的亏损达实收股本总额的1/3时；③单独或者合计持有公司10%以上股份的股东请求时；④董事会认为必要时；⑤监事会提议召开时；⑥法律、行政法规、部门规章或公司章程规定的其他情形。

股东大会会议由董事会依法召集，由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务时，由副董事长主持；副董事长不能履行职务或者不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。监事会自行召集的股东大会，由监事会主席主持。监事会主席不能履行职务或不履行职务时，由半数以上监事共同推举的一名监事主持。股东自行召集的股东大会，由召集人推举代表主持。召开股东大会时，会议主持人违反本规则使股东大会无法继续进行的，经现场出席股东大会有表决权过半数的股东同意，股东大会可推举一人担任会议主持人，继续开会。

召集人将在年度股东大会召开20日前将会议的时间、地点和会议期限、提交会议审议的事项和提案以书面方式通知各股东，临时股东大会将于会议召开15日前以书面方式通知各股东。

#### (2) 股东大会提案

公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或合并持有公司3%以上股份的股东，有权向公司提出提案。提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和公司章程的有关规定。

### （3）股东大会召开

公司登记日登记在册的所有股东或其代理人，均有权出席股东大会，并依照有关法律、法规及公司章程行使表决权。股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。

会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数，现场出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数以会议登记为准。

股东大会应有会议记录，由董事会负责。召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的董事、监事、董事会秘书、召集人或其代表、会议主持人应当在会议记录上签名。会议记录应当与现场出席股东的签名册及代理出席的委托书及其他方式表决情况的有效资料一并保存，保存期限为 10 年。

### （4）股东大会决议

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

根据《公司章程》第七十一条规定，下列事项由股东大会以普通决议通过：①董事会和监事会的工作报告；②董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；③董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；④公司年度预算、决算方案；⑤公司年度报告；⑥除法律、行政法规或公司章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

根据《公司章程》第七十二条规定，下列事项由股东大会以特别决议通过：①公司增加或者减少注册资本；②公司的分立、合并、解散和清算；③公司章程的修改；④公司在一年内购买、出售重大资产或者担保超过公司最近一期经审计总资产 30%的；⑤股权激励计划；⑥法律、行政法规或者公司章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

### （三）董事会制度的建立健全及运行情况

根据《公司章程》和《董事会议事规则》，其主要内容如下：

#### 1、董事会的构成

公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3名。董事由股东大会选举或更换，任期3年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不得无故解除其职务。董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。

#### 2、董事会的职责

根据《公司章程》第一百零三条规定，董事会行使下列职权：（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（2）执行股东大会的决议；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（7）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（11）制订公司的基本管理制度；（12）制订本章程的修改方案；（13）管理公司信息披露事项；（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（16）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

#### 3、董事会议事规则

2011年3月23日公司创立大会暨2011年第一次股东大会审议通过了《董事会议事规则》，其主要内容如下：

公司设董事会，对股东大会负责。公司董事由股东大会选举产生。董事会下设董事会办公室，处理董事会日常事务。董事会秘书兼任董事会办公室负责人。

董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应当至少在上下两个半年度各召开一次定期会议。董事会会议由董事长召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集并主持会议。

召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有董事会办公室印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体董事和监事以及经理、董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

有下列情形之一的，董事长应当自接到提议后 10 日内，召集和主持董事会临时会议：（1）董事长认为必要时；（2）三分之一以上董事联名提议时；（3）代表十分之一以上表决权的股东提议时；（4）监事会提议时；（5）二分之一以上独立董事提议时；（6）总经理提议时；（7）公司章程规定的其他情形。

董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行。监事可以列席董事会会议；总经理和董事会秘书未兼任董事的，应当列席董事会会议。

会议表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。除回避表决的情形外，董事会审议通过会议提案并形成相关决议，必须有超过公司全体董事人数之半数的董事对该提案投赞成票。法律、行政法规和公司章程规定董事会形成决议应当取得更多董事同意的，从其规定。董事会根据公司章程的规定，在其权限范围内对担保事项作出决议，除公司全体董事过半数同意外，还必须经出席会议的三分之二以上董事的同意。

在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。

#### **（四）监事会制度的建立健全及运行情况**

根据《公司章程》和《监事会议事规则》，其主要内容如下：

##### **1、监事会的构成**

监事会由 3 名监事组成，包括以下人员（1）股东代表；（2）不少于监事会成员总数 1/3 的职工代表。监事会设监事会主席 1 名。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

## 2、监事会的职责

根据《公司章程》第一百四十七条规定，监事会行使下列职权：（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（2）检查公司财务；（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（6）向股东大会提出提案；（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

## 3、监事会议事规则

2011 年 3 月 23 日公司创立大会暨 2011 年第一次股东大会审议通过了《监事会议事规则》，其主要内容如下：

监事会会议分为定期会议和临时会议。定期会议每 6 个月召开一次。召开监事会定期会议和临时会议，监事会应当分别提前十日 and 五日将盖有监事会印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体监事。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

监事会会议应当由全体监事的半数以上出席方可举行。董事会秘书应当列席监事会会议。

监事会指定的监事或工作人员应当对现场会议做好记录。与会监事应当对会议记录进行签字确认。监事对会议记录有不同意见的，可以在签字时作出书面说明。监事既不按前款规定进行签字确认，又不对其不同意见作出书面说明的，视



为完全同意会议记录的内容。监事会会议记录作为公司档案由董事会秘书保存，保存期限 10 年。

## （五）独立董事制度的建立健全及运行情况

### 1、独立董事情况

2011 年 3 月 23 日公司创立大会暨 2011 年第一次股东大会审议通过了《关于选举上海全筑建筑装饰集团股份有限公司第一届董事会成员议案》、《关于公司〈独立董事工作制度〉的议案》，选举鞠强、袁树民、黄一如为公司独立董事并建立了独立董事制度。2014 年 3 月 24 日，公司召开 2013 年度股东大会，选举鞠强、袁树民、黄一如连任公司第二届董事会独立董事。公司独立董事占董事会总人数的三分之一以上，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发[2001]102 号）的规定。

### 2、独立董事发挥作用的制度安排

根据《公司章程》和《独立董事工作规则》规定，独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司还应赋予独立董事以下特别职权：

（1）公司拟与关联人达成的重大关联交易（指公司拟与关联人达成的交易金额在 300 万元以上，或高于公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；（2）向董事会提议聘任或解聘会计师事务所；（3）向董事会提请召开临时股东大会；（4）提议召开董事会；（5）独立聘请外部审计机构或咨询机构；（6）可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的 1/2 以上同意。

独立董事应当在公司董事会下设的薪酬与考核、审计委员会、提名等委员会中占有 1/2 以上的比例，审计委员会中至少应有 1 名独立董事是会计专业人士。

独立董事除履行上述职责外，还应当对公司以下重大事项向董事会或股东大会发表独立意见：（1）提名、任免董事；（2）聘任或解聘高级管理人员；（3）确定或者调整公司董事、高级管理人员的薪酬；（4）公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或者高于公司最近一期经审

计净资产绝对值 5% 以上的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施回收欠款；（5）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；（6）公司章程规定的其他事项。

### 3、独立董事发表意见的情况

公司自从股东大会选举出独立董事以来，独立董事均能本着认真负责的态度按期出席相关会议，履行职责的情况良好。独立董事还就公司相关关联交易等事项发表专项独立意见。

独立董事自上任以来，对有关决策事项未曾提出异议。

公司不存在聘请或选举外部监事的情形。

## （六）董事会秘书制度的建立健全及运行情况

本公司董事会秘书严格按照公司章程有关规定履行职责，筹备董事会和股东大会，认真做好会议记录，并积极配合独立董事履行职责。

### 1、董事会秘书制度安排

公司设董事会秘书 1 名。董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。

### 2、董事会秘书的职责

根据《董事会秘书工作规则》第八条规定，董事会秘书的主要职责是：（1）按照法定程序筹备董事会会议和股东大会，准备和提交拟审议的董事会和股东大会的文件；（2）参加董事会会议，制作会议记录并签字；（3）负责保管公司股东名册、董事名册以及董事会、股东大会的会议文件和会议记录等；（4）促使董事会依法行使职权；在董事会拟作出的决议违反法律、行政法规、部门规章及公司章程时，应当提醒与会董事，并提请列席会议的监事就此发表意见；如果董事会坚持作出上述决议，董事会秘书应将有关监事和其个人的意见记载于会议记录上；（5）为公司重大决策提供咨询和建议；（6）《公司法》所要求履行的其他职责。

### 3、董事会秘书履行职责情况

自本公司董事会秘书任职以来,认真履行了各项职责,在公司的运作和协调中起到了积极的推动作用。

### **(七) 董事会专门委员会的设置及运行情况**

2011年3月23日公司召开创立大会暨2011年第一次股东大会,决定设立审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。第一届董事会第一次会议选举陈文、袁树民、黄一如为审计委员会委员;选举朱斌、鞠强、袁树民为提名委员会委员;选举朱斌、鞠强、黄一如为薪酬与考核委员会委员;审议通过《董事会专门委员会会议事规则》。

2014年3月24日,公司召开2013年度股东大会,选举陈文、袁树民、黄一如连任审计委员会委员;选举朱斌、鞠强、袁树民连任提名委员会委员;选举朱斌、鞠强、黄一如连任薪酬与考核委员会委员。

自董事会设立有关专门委员会以来,各专门委员会根据公司章程、董事会议事规则、各专门委员会工作制度的规定,分别召开了有关会议,对公司日常经营过程中出现的有关问题进行了调查、分析和讨论,并对公司相关经营管理的制度建设、措施落实等方面提出指导性意见。通过设立以来的实际运行,各专门委员会的实际工作对公司进一步提高经营管理水平发挥了重要作用。

审计委员会主要职责为:1、提议聘请或更换外部审计机构;2、监督公司的内部审计制度及其实施;3、负责内部审计与外部审计之间的沟通;4、审核公司的财务信息及其披露;5、协助制定和审查公司内控制度,对重大关联交易进行审计;6、配合公司监事会进行监事审计活动;7、董事会授予的其他事宜。

提名委员会主要职责为:1、根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会、经理层的规模和构成向董事会提出建议;2、研究董事、高级管理人员的选择标准和程序,并向董事会提出建议;3、广泛搜寻合格的董事、高级管理人员人选;4、对董事、高级管理人员的工作情况进行评估,并根据评估结果提出更换董事或高级管理人员的意见或建议;5、在董事会换届选举时,向本届董事会提出下一届董事会候选人的建议;6、法律、法规、公司章程规定或授权的其他事宜。

薪酬与考核委员会主要职责为：1、制定公司高级管理人员的工作岗位职责；2、制定公司高级管理人员的业绩考核体系与业绩考核指标；3、制订公司高级管理人员的薪酬制度与薪酬标准；4、依据有关法律、法规或规范性文件的规定，制订公司董事、监事和高级管理人员的股权激励计划；5、负责对公司股权激励计划进行管理；6、对授予公司股权激励计划的人员之资格、授予条件、行权条件等进行审查；7、董事会授权委托的其他事宜。

## 二、发行人报告期内违法违规行为情况

### （一）税收监管

1、根据发行人提供缴款凭证，成都分公司于 2012 年 9 月 27 日缴纳逾期申报（税务）罚款 500 元。

2、根据青岛市地方税务局市南分局于 2013 年 5 月 13 日作出的“青地税南简罚[2013]461 号”《税务行政处罚决定书》（简易），青岛分公司因未按照规定的期限办理纳税申报和报送纳税资料受到罚款 500 元。

3、根据青岛市地方税务局市南分局于 2014 年 7 月 18 日出具的《涉税信息查询结果》，全筑股份青岛分公司因未按时申报被处罚人民币 50 元。

4、2014 年 4 月，发行人因在石家庄承做项目完工后未按照当地税务局规定及时备案，被石家庄市鹿泉市地方税务局罚款人民币 600 元。

根据成都市武侯区国家税务局和青岛市地方税务局市南分局出具的证明，上述税务行政处罚不构成情节严重的重大行政处罚。

保荐机构认为：鉴于上述违法行为系由于发行人工作人员的疏忽造成，情节轻微，且罚款金额较小，发行人亦积极做出相应整改，相应罚金已全部缴纳，因而根据行政主管部门出具的上述证明，该等税务行政处罚不构成情节严重的重大行政处罚，不构成本次发行上市的法律障碍。

发行人律师认为：根据上述行政主管部门出具的证明，该等税务行政处罚不构成情节严重的重大行政处罚，不构成本次发行上市的法律障碍。

### （二）工商监管

天津市工商行政管理局津南分局双港工商所于 2012 年 1 月 9 日出具证明，天津分公司因 2010 年度逾期年检，被处罚罚款 2,000 元，现已补办年检。

根据天津市工商行政管理局津南分局双港工商所出具的证明，上述工商行政处罚不构成情节严重的重大行政处罚。

保荐机构认为：鉴于上述违法行为系由于发行人工作人员的疏忽造成，情节轻微，且罚款金额较小，发行人亦积极做出相应整改，因而根据行政主管部门出具的上述证明，该等工商行政处罚不构成情节严重的重大行政处罚，不构成本次发行上市的法律障碍。

发行人律师认为：根据上述行政主管部门出具的证明，该等工商行政处罚不构成情节严重的重大行政处罚，不构成本次发行上市的法律障碍。

### 三、发行人报告期内资金占用和对外担保的情况

发行人的《公司章程》中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

报告期内与控股股东及其控制的其他企业的资金往来情况详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、关联方及关联交易”部分相关内容。

### 四、发行人内部控制制度情况

#### （一）公司对内部控制的自我评价意见

公司认为：根据《企业内部控制基本规范》及财政部《内部会计控制规范》及其相关具体规范，本公司 2014 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制所有重大方面是有效的。这些内部控制制度保证了公司业务经营的正常进行，有效地控制了经营风险，内部控制体系完整、合理、有效。本公司将不断完善内部控制制度，使之适应公司发展的需要。

#### （二）注册会计师对发行人内部控制的鉴证意见

众华所出具了“众会字（2015）第 0398 号”《内部控制鉴证报告》，对发行人内部控制制度的有效性进行了审核，结论意见为：“我们认为，全筑装饰于 2014

年 12 月 31 日在所有重大方面保持了按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》标准建立的与财务报表相关的、有效的内部控制。”

## 第十节 财务会计信息

### 一、财务报表及其审计意见

#### （一）财务报表审计意见

众华所接受公司全体股东的委托，对公司 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的母公司及合并资产负债表，2012 年度、2013 年度、2014 年度的母公司及合并利润表、母公司及合并所有者权益变动表、母公司及合并现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了“众会字（2015）第 0397 号”标准无保留意见审计报告。

本节的财务会计信息及有关分析引用的财务数据，除特别说明以外，均引自经审计的合并财务报表。

公司提醒投资者，若欲对公司的财务状况、经营成果、现金流量及会计政策进行更详细的了解，应当认真阅读相关的审计报告。

**(二) 财务报表**

## 1. 合并财务报表

## (1) 合并资产负债表

单位：元

资产	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	197,475,817.53	82,224,250.44	127,323,100.17
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	191,105,437.18	114,536,011.84	89,657,075.88
应收账款	963,331,938.29	765,051,860.18	624,042,082.87
预付款项	8,591,234.16	5,508,168.29	7,028,593.80
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	28,497,081.84	22,314,255.95	17,920,430.34
存货	113,864,570.15	90,859,691.92	55,954,281.10
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,502,866,079.15</b>	<b>1,080,494,238.62</b>	<b>921,925,564.16</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,619,037.65	1,433,594.11	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	20,692,863.75	20,381,707.50	22,437,007.15
在建工程	54,586,593.87	3,731,309.62	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	36,537,675.01	34,080,929.27	34,826,350.00
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	2,595,679.86	2,617,855.08	2,833,555.39
递延所得税资产	21,113,324.97	18,467,445.04	15,829,884.45
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>137,145,175.11</b>	<b>80,712,840.62</b>	<b>75,926,796.99</b>
<b>资产合计</b>	<b>1,640,011,254.26</b>	<b>1,161,207,079.24</b>	<b>997,852,361.15</b>



## 合并资产负债表（续）

单位：元

负债及股东权益	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	298,976,395.70	111,151,704.40	117,500,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	70,768,906.82	27,107,285.35	45,094,386.76
应付账款	702,325,130.47	571,394,105.95	478,506,690.94
预收款项	44,534,168.24	44,011,441.06	17,981,731.32
应付职工薪酬	-	3,150,000.00	-
应交税费	59,234,773.77	49,529,456.78	44,729,155.69
应付利息	840,068.76	185,805.68	225,957.06
应付股利	-	-	-
其他应付款	11,305,425.20	8,254,029.68	15,991,212.16
一年内到期的非流动负债	1,300,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,189,284,868.96</b>	<b>814,783,828.90</b>	<b>720,029,133.93</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	27,148,747.36	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>27,148,747.36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,216,433,616.32</b>	<b>814,783,828.90</b>	<b>720,029,133.93</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
资本公积	27,561,577.57	27,561,577.57	27,561,577.57
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	20,062,475.43	13,345,964.29	7,230,726.03
未分配利润	252,161,943.38	183,872,117.92	123,030,923.62
外币报表折算差额	-	-	-
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>419,785,996.38</b>	<b>344,779,659.78</b>	<b>277,823,227.22</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>3,791,641.56</b>	<b>1,643,590.56</b>	<b>-</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>423,577,637.94</b>	<b>346,423,250.34</b>	<b>277,823,227.22</b>
<b>负债及股东权益合计</b>	<b>1,640,011,254.26</b>	<b>1,161,207,079.24</b>	<b>997,852,361.15</b>

## (2) 合并利润表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>1,811,802,063.54</b>	<b>1,675,788,699.45</b>	<b>1,317,277,094.42</b>
减：营业成本	1,567,026,762.15	1,459,342,245.17	1,137,236,734.63
营业税金及附加	58,159,436.08	54,586,169.43	41,412,010.67
销售费用	19,491,675.08	17,472,600.79	18,204,930.21
管理费用	41,650,663.36	37,801,839.90	32,504,104.56
财务费用	16,117,079.96	13,127,001.35	10,342,493.81
资产减值损失	11,075,870.51	11,102,612.31	8,146,899.60
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	-1,814,556.46	-566,405.89	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,814,556.46	-566,405.89	-
<b>二、营业利润</b>	<b>96,466,019.94</b>	<b>81,789,824.61</b>	<b>69,429,920.94</b>
加：营业外收入	8,582,620.33	10,579,409.68	13,196,148.79
减：营业外支出	138,176.67	157,464.93	46,331.59
其中：非流动资产处置损失	12,498.95	8,846.02	35,663.54
<b>三、利润总额</b>	<b>104,910,463.60</b>	<b>92,211,769.36</b>	<b>82,579,738.14</b>
减：所得税费用	27,756,076.00	24,061,746.24	21,366,644.33
<b>四、净利润</b>	<b>77,154,387.60</b>	<b>68,150,023.12</b>	<b>61,213,093.81</b>
归属于母公司股东的净利润	75,006,336.60	66,956,432.56	61,703,462.24
少数股东损益	2,148,051.00	1,193,590.56	-490,368.43
<b>五、每股收益</b> (基于归属于母公司普通股股东合并净利润)			
基本每股收益	0.6251	0.5580	0.5142
稀释每股收益	0.6251	0.5580	0.5142
<b>六、其他综合收益</b>	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>77,154,387.60</b>	<b>68,150,023.12</b>	<b>61,213,093.81</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	75,006,336.60	66,956,432.56	61,703,462.24
归属于少数股东的综合收益总额	2,148,051.00	1,193,590.56	-490,368.43

## (3) 合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 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	1,489,421,759.62	1,508,746,108.87	1,204,812,250.94
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,497,990.39	19,584,771.83	15,970,542.88
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,507,919,750.01</b>	<b>1,528,330,880.70</b>	<b>1,220,782,793.82</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,340,075,976.71	1,374,942,944.98	1,044,470,597.55
支付给职工以及为职工支付的现金	86,190,905.22	66,431,395.35	60,769,937.87
支付的各项税费	73,024,793.64	62,083,004.14	65,407,311.93
支付其他与经营活动有关的现金	66,636,734.77	48,595,427.99	33,769,906.34
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,565,928,410.34</b>	<b>1,552,052,772.46</b>	<b>1,204,417,753.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-58,008,660.33</b>	<b>-23,721,891.76</b>	<b>16,365,040.13</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,230,896.30	73,510.73	34,980.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,230,896.30</b>	<b>73,510.73</b>	<b>34,980.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59,611,637.08	5,968,255.42	3,699,089.31
投资支付的现金	2,000,000.00	2,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>61,611,637.08</b>	<b>7,968,255.42</b>	<b>3,699,089.31</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-59,380,740.78</b>	<b>-7,894,744.69</b>	<b>-3,664,109.31</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	-	450,000.00	490,751.89
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	450,000.00	490,751.89
取得借款收到的现金	392,350,519.06	245,135,574.45	121,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>392,350,519.06</b>	<b>245,585,574.45</b>	<b>121,990,751.89</b>
偿还债务支付的现金	176,077,080.40	251,483,870.05	104,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,930,864.04	13,483,274.42	10,612,000.69

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>193,007,944.44</b>	<b>264,967,144.47</b>	<b>114,912,000.69</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>199,342,574.62</b>	<b>-19,381,570.02</b>	<b>7,078,751.20</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.05	-0.42	435.49
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>81,953,173.56</b>	<b>-50,998,206.89</b>	<b>19,780,117.51</b>
加：年初现金及现金等价物余额	62,476,974.90	113,475,181.79	93,695,064.28
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>144,430,148.46</b>	<b>62,476,974.90</b>	<b>113,475,181.79</b>

## 2、母公司财务报表

## (1) 母公司资产负债表

单位：元

资产	2014年12月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	175,233,579.21	67,168,958.57	98,263,887.72
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	187,390,472.99	114,536,011.84	89,057,075.88
应收账款	908,866,472.70	730,403,527.84	590,110,927.02
预付款项	6,195,463.44	3,212,123.90	5,736,023.14
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	31,392,393.58	21,914,372.36	16,304,560.68
存货	99,045,739.37	78,806,846.07	47,242,547.70
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,408,124,121.29</b>	<b>1,016,041,840.58</b>	<b>846,715,022.14</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	23,169,037.65	22,983,594.11	21,000,000.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	20,088,680.04	19,355,064.23	20,784,599.02
在建工程	54,586,593.87	3,731,309.62	-
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	36,482,383.55	34,002,637.89	34,725,058.70
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	1,396,481.12	1,644,997.66	1,868,334.48
递延所得税资产	19,625,673.53	17,370,852.54	15,151,769.67
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>155,348,849.76</b>	<b>99,088,456.05</b>	<b>93,529,761.87</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,563,472,971.05</b>	<b>1,115,130,296.63</b>	<b>940,244,784.01</b>

## 母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	298,976,395.70	111,151,704.40	117,500,000.00
交易性金融负债	-	-	-
应付票据	68,625,071.32	27,107,285.35	45,094,386.76
应付账款	674,884,258.72	544,297,774.82	447,763,281.72
预收款项	31,516,406.04	36,444,663.61	11,735,450.92
应付职工薪酬	-	3,150,000.00	-
应交税费	53,852,337.43	45,529,865.59	41,063,511.06
应付利息	840,068.76	185,805.68	225,957.06
应付股利	-	-	-
其他应付款	32,931,678.37	41,030,301.24	31,781,683.13
一年内到期的非流动负债	1,300,000.00	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,162,926,216.34</b>	<b>808,897,400.69</b>	<b>695,164,270.65</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	27,148,747.36	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>27,148,747.36</b>	-	-
<b>负债合计</b>	<b>1,190,074,963.70</b>	<b>808,897,400.69</b>	<b>695,164,270.65</b>
<b>股东权益</b>			
股本	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
资本公积	26,558,548.58	26,558,548.58	26,558,548.58
减：库存股	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	20,062,475.43	13,345,964.29	7,230,726.03
未分配利润	206,776,983.34	146,328,383.07	91,291,238.75
外币报表折算差额	-	-	-
<b>股东权益合计</b>	<b>373,398,007.35</b>	<b>306,232,895.94</b>	<b>245,080,513.36</b>
<b>负债及股东权益总计</b>	<b>1,563,472,971.05</b>	<b>1,115,130,296.63</b>	<b>940,244,784.01</b>

## (2) 母公司利润表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	<b>1,697,550,734.42</b>	<b>1,583,210,578.22</b>	<b>1,220,144,634.90</b>
减：营业成本	1,484,198,664.90	1,391,333,793.95	1,067,644,884.15
营业税金及附加	55,126,384.44	52,152,503.75	38,758,132.35
销售费用	16,959,576.00	14,263,348.39	14,606,762.66
管理费用	31,281,348.00	28,642,285.91	23,450,389.00
财务费用	16,117,936.72	13,170,718.97	9,687,422.93
资产减值损失	9,343,048.51	9,387,127.29	8,113,310.40
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-1,814,556.46	-566,405.89	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,814,556.46	-566,405.89	-
二、营业利润	<b>82,709,219.39</b>	<b>73,694,394.07</b>	<b>57,883,733.41</b>
加：营业外收入	8,087,047.41	9,516,738.48	11,024,788.55
减：营业外支出	113,438.13	68,268.02	26,289.44
其中：非流动资产处置损失	2,788.13	7,268.02	23,964.84
三、利润总额	90,682,828.67	<b>83,142,864.53</b>	<b>68,882,232.52</b>
减：所得税费用	23,517,717.26	21,990,481.95	17,449,441.71
四、净利润	<b>67,165,111.41</b>	<b>61,152,382.58</b>	<b>51,432,790.81</b>
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	<b>67,165,111.41</b>	<b>61,152,382.58</b>	<b>51,432,790.81</b>

## (3) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 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	1,393,336,640.44	1,416,765,512.01	1,091,705,936.06
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	28,827,672.44	34,621,537.89	12,384,619.85
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,422,164,312.88</b>	<b>1,451,387,049.90</b>	<b>1,104,090,555.91</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	1,270,735,995.65	1,308,767,384.67	973,518,908.64
支付给职工以及为职工支付的现金	68,769,193.39	52,614,060.36	47,389,524.69
支付的各项税费	65,253,754.45	56,034,132.83	53,554,861.91
支付其他与经营活动有关的现金	82,456,191.70	42,461,608.56	34,206,532.78
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,487,215,135.19</b>	<b>1,459,877,186.42</b>	<b>1,108,669,828.02</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-65,050,822.31</b>	<b>-8,490,136.52</b>	<b>-4,579,272.11</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益所收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,230,356.30	32,484.90	34,980.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,230,356.30</b>	<b>32,484.90</b>	<b>34,980.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,049,662.00	5,395,064.67	2,953,871.67
投资支付的现金	2,000,000.00	2,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	550,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>60,049,662.00</b>	<b>7,945,064.67</b>	<b>2,953,871.67</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-57,819,305.70</b>	<b>-7,912,579.77</b>	<b>-2,918,891.67</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	-	-	-
取得借款收到的现金	392,350,519.06	245,135,574.45	121,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>392,350,519.06</b>	<b>245,135,574.45</b>	<b>121,500,000.00</b>
偿还债务支付的现金	176,077,080.40	251,483,870.05	84,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,930,864.04	13,483,274.42	9,809,384.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>193,007,944.44</b>	<b>264,967,144.47</b>	<b>94,109,384.17</b>



项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
筹资活动产生的现金流量净额	199,342,574.62	-19,831,570.02	27,390,615.83
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	76,472,446.61	-36,234,286.31	19,892,452.05
加：年初现金及现金等价物余额	48,181,683.03	84,415,969.34	64,523,517.29
六、年末现金及现金等价物余额	124,654,129.64	48,181,683.03	84,415,969.34

## 二、财务报表的编制基础及合并财务报表范围

### （一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### （二）合并财务报表的编制方法及范围

#### 1、合并报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。公司间所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司净利润中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东损益在合并利润表中净利润项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

#### 2、合并报表范围

公司纳入合并财务报表范围及变化情况如下：

被投资单位名称	2014 年末 持股比例	纳入合并范围年度		
		2014 年度	2013 年度	2012 年度
上海全筑建筑装饰设计有限公司	100%	是	是	是
上海全品室内装饰配套工程有限公司	100%	是	是	是
上海全筑住宅装饰工程有限公司	100%	是	是	是
上海全筑家具有限公司	100%	是	是	是

被投资单位名称	2014年末 持股比例	纳入合并范围年度		
		2014年度	2013年度	2012年度
大连全筑建筑装饰工程有限公司	100%	是	是	是
思恺迪设计咨询（上海）有限公司	51%	是	是	是
上海伍洲建筑设计有限公司	55%	是	是	否

注：思恺迪设计咨询（上海）有限公司于 2012 年 4 月 28 日成立，自其成立之日起将其纳入合并范围；上海伍洲建筑设计有限公司于 2013 年 3 月 8 日成立，自其成立之日起将其纳入合并范围。

### 三、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

#### （一）金融工具

##### 1、金融工具的确认和终止

当公司成为金融工具合同的一方时，公司将其确认为一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，将终止确认：

- （1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- （2）该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

##### 2、金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

##### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

##### （2）应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

### （3）可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

### （4）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

## 3、金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产的公允价值变动计入股东权益，待该金融资产终止确认时，将原直接计入股东权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

## 4、金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用计入其初始确认金额。

#### 5、金融负债的计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### 6、金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### 7、金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值

损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

## （二）应收款项

### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	对于单项金额重大的应收款项（单项金额在 1,000 万元以上，含 1,000 万元），当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征划分为一个组合
合并范围内往来组合	将合并范围内母公司及各子公司间的应收款项划分为一个组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
合并范围内往来组合	合并范围内往来的应收款项，单独测试未发生减值的，不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1-2 年（含 2 年）	10%	10%
2-3 年（含 3 年）	30%	30%
3-4 年（含 4 年）	50%	50%
4-5 年（含 5 年）	80%	80%
5 年以上	100%	100%

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明其可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中计提坏账准备。

## （三）存货及存货跌价准备

### 1、存货的分类

存货主要包括工程施工成本、设计成本、原材料、在产品、库存商品、低值

易耗品等。其中工程施工用于归集施工项目的成本费用支出，设计成本用于归集设计项目的成本费用支出。

## 2、存货的计价方法

(1) 存货按照实际成本进行初始计量。

(2) 工程施工的具体核算方法：以单个工程项目为核算对象，平时，在单个项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接成本费用等。期末根据完工百分比法确认收入的同时，确认工程施工毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

(3) 包装物和低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

(4) 存货的盘存制度：本公司存货采用永续盘存法。

(5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以后期间存货价值恢复的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## (四) 长期股权投资

### 1、初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

企业合并形成的长期股权投资，按照“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本。

#### A、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

#### B、非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

#### C、通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在



购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

#### D、处置对子公司的投资

处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中确认为当期投资收益；处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为当期投资收益，如果处置对子公司的投资未丧失控制权的，将此项差额计入资本公积(资本溢价)，资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

E、处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权，对于处置后的剩余股权的处理

在个别财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关政策进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### F、企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权

按照上述 D 和 E 的规定对每一项交易进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原

则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明多次交易事项属于一揽子交易：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## （2）非企业合并方式形成的长期股权投资

除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

A、以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中

没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在初始投资成本中；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额且经复核两者差额仍存在时，该差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销，惟该交易所转让的资产发生减值的，则相应的未实现损益不予抵销。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位施加重大影响。

### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其账面价值高于按照类似投资当时市场收益率对未来现金流量折现确

定的现值，确认该项投资存在减值。采用权益法核算的联营企业和合营企业以及采用成本法核算的子公司的长期股权投资，当长期股权投资的帐面价值高于可收回金额时，确认该项投资存在减值。长期股权投资存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

## （五）固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### 3、各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20 年	4%	4.80%
办公及电子设备	3-5 年	0%-4%	19.20%-33.33%
机器设备	5 年	4%	19.20%
运输设备	4-5 年	0%-4%	19.20%-25.00%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

### 4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时，确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减

值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

## （六）无形资产

无形资产包括土地使用权、软件、商标等。无形资产以实际成本计量。

无形资产按其使用寿命或法定年限，采用直线法摊销，计入当期损益。土地使用权按照 50 年摊销，软件按照 5 年摊销，商标按照 10 年摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

## （七）借款费用

本公司发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权

平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

## **(八) 股份支付及权益工具**

### **1、股份支付的种类**

根据结算方式分为以权益结算的涉及职工的股份支付、以现金结算的涉及职工的股份支付。

### **2、权益工具公允价值的确定方法**

权益工具公允价值采用估值技术予以确定。

### **3、确认可行权权益工具最佳估计的依据**

在等待期内的每个资产负债表日,根据最新取得的权益工具变动信息做出最佳估计,修正预计可行权的权益工具金额。

### **4、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理**

以权益结算的涉及职工的股份支付,授予后立即可行权的,按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积;授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按照权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

以现金结算的涉及职工的股份支付,授予后立即可行权的,按照授予日本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用和相应负债;授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按照本公司承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应负债。

## **(九) 职工薪酬**

本公司于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬,并根据职工提供服务的

受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

## （十）收入确认

### 1、建造合同

（1）建造合同的结果能够可靠估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。

本公司施工工程营业收入完工百分比的确定办法：根据已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工百分比。

公司首先按照项目合同所确定的总造价作为公司在该项目实施过程中可实现的合同收入总额；然后，根据上述办法确定的完工百分比确认每个会计期间实现的营业收入。对当期完成决算的工程项目，按决算收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入；对当期完工但暂未决算的工程项目，按合同总收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入，若实际已收到的工程款超过合同总价，则按已实现的收款确认总收入。

（2）建造合同的结果不能可靠地估计时，则区别情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时即确认为合同费用，不确认合同收入。

（3）如果合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

### 2、销售商品

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，对该商品既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入公司，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时确认收入。

### 3、提供劳务

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入损益,不确认提供劳务收入。

#### 4、让渡资产使用权收入

本公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司且收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

### (十一) 政府补助

政府补助,是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产,但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助,是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助,应当确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内平均分配,计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间,计入当期损益;用于补偿公司已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

### (十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既



不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债,予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的,不予确认。

### (十三) 经营租赁、融资租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

#### 1、经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

#### 2、融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用,在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

## 四、税项

公司适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值额	3%, 6%, 17%
营业税	应纳税营业额	3%, 5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城建税	实际缴纳的流转税额	1%, 5%, 7%
教育费附加	应税收入、实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
河道管理费	实际缴纳的流转税额	1%

## 五、分部信息

分部信息详见“第十一节 管理层讨论与分析”之“二、盈利能力分析”之“（三）营业收入构成及变动趋势分析”。

## 六、最近一年收购兼并事项

本公司最近一年无收购兼并其他企业资产（或股权）且被收购企业资产总额或营业收入或净利润超过收购前公司相应项目 20%（含）的情况。

## 七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

依据经注册会计师核验的非经常性损益明细表，公司报告期内各年度非经常性损益的具体内容如下：

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
处置非流动资产损失	1,821,572.58	16,872.98	-11,083.74
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	6,425,547.00	10,319,289.00	12,801,160.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	197,324.08	85,782.77	359,740.94
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
非经常性损益合计	8,444,443.66	10,421,944.75	13,149,817.20
扣除：所得税影响	2,043,308.11	2,569,712.05	3,276,198.99
扣除：少数股东损益影响	355.65	-9.27	-
扣除上述影响后的非经常性损益	6,400,779.90	7,852,241.97	9,873,618.21

## 八、主要资产

### （一）固定资产

截至 2014 年 12 月 31 日，公司固定资产原值为 38,710,387.85 元，累计折旧 18,017,524.10 元，未计提减值准备，账面净值 20,692,863.75 元，具体情况如下：

单位：元

项目	原值	累计折旧	账面净值
房屋建筑物	19,110,349.00	4,050,903.98	15,059,445.02
办公及电子设备	5,153,725.73	3,903,407.70	1,250,318.03
机器设备	3,329,501.91	2,770,873.72	558,628.19

项目	原值	累计折旧	账面净值
运输设备	11,116,811.21	7,292,338.70	3,824,472.51
合计	<b>38,710,387.85</b>	<b>18,017,524.10</b>	<b>20,692,863.75</b>

## (二) 无形资产

截至 2014 年 12 月 31 日，公司无形资产账面原值为 39,448,082.62 元，累计摊销 2,910,407.61 元，未计提减值准备，账面净值为 36,537,675.01 元，具体情况如下：

单位：元

项目	摊销年限(年)	账面原值	累计摊销	账面净值
土地使用权	50	36,218,379.00	2,191,547.73	34,026,831.27
软件	5	859,703.62	354,244.49	505,459.13
商标权	10	2,370,000.00	364,615.39	2,005,384.61
合计	-	39,448,082.62	2,910,407.61	36,537,675.01

## 九、主要债项

截至 2014 年 12 月 31 日，公司的负债合计 1,216,433,616.32 元，主要包括短期借款和应付账款。

### (一) 短期借款

单位：元

借款类别	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款	131,000,000.00	103,508,405.80
质押借款	63,600,000.00	4,000,000.00
保证借款	75,000,000.00	-
商业承兑汇票贴现	29,376,395.70	3,643,298.60
合计	<b>298,976,395.70</b>	<b>111,151,704.40</b>

截至 2014 年末，公司短期借款具体情况如下：

借款银行	金额 (万元)	年利率	期限	借款类别
上海银行股份有限公司漕河泾支行	2,500.00	6.60%	2014-1-9至2015-1-9	保证借款
中国民生银行股份有限公司上海分行	2,000.00	6.90%	2014-1-26至2015-1-25	
宁波通商银行股份有限公司上海分行	700.00	7.20%	2014-9-28至2015-6-28	
	2,300.00	7.20%	2014-10-21至2015-10-20	
中国银行股份有限公司上海闵行支行	2,000.00	6.30%	2014-1-8至2015-1-7	质押借款
中国建设银行股份有限公司卢湾支行	1,000.00	6.00%	2014-4-25至2015-4-24	
中信银行股份有限公司上海分行	600.00	6.60%	2014-9-11至2015-3-9	
	610.00	6.60%	2014-9-18至2015-3-9	
	650.00	6.60%	2014-9-30至2015-3-6	

借款银行	金额 (万元)	年利率	期限	借款类别
天津银行股份有限公司静安支行	1,500.00	7.20%	2014-11-24至2015-11-23	抵押借款
上海银行股份有限公司漕河泾支行	1,500.00	6.60%	2014-6-26至2015-6-11	
	1,000.00	6.60%	2014-7-21至2015-6-11	
	1,100.00	6.60%	2014-1-8至2015-1-8	
中国银行股份有限公司上海闵行支行	1,100.00	6.30%	2014-4-3至2015-4-2	
	1,000.00	6.30%	2014-4-29至2015-4-28	
	850.00	6.30%	2014-6-24至2015-6-23	
	1,050.00	6.30%	2014-10-30至2015-10-29	
浙商银行股份有限公司上海分行	1,000.00	6.72%	2014-1-8至2015-1-7	
中信银行股份有限公司上海分行	1,000.00	6.60%	2014-9-5至2015-3-5	
中国建设银行股份有限公司卢湾支行	1,000.00	6.00%	2014-4-25至2015-4-24	
	600.00	6.00%	2014-8-22至2015-8-21	
	1,400.00	6.00%	2014-9-28至2015-9-27	
	500.00	6.00%	2014-10-21至2015-10-20	
宁波通商银行股份有限公司上海分行	395.65	-	商业承兑汇票贴现	
中信银行股份有限公司上海分行	2,541.99	-		

## (二) 应付账款

单位：元

账龄	2014年12月31日	2013年12月31日
1年以内	648,818,137.30	456,393,022.94
1-2年	39,132,596.92	113,213,147.50
2-3年	13,436,075.47	1,064,639.44
3年以上	938,320.78	723,296.07
合计	<b>702,325,130.47</b>	<b>571,394,105.95</b>

## 十、所有者权益

单位：元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
股本	120,000,000.00	120,000,000.00	120,000,000.00
资本公积	27,561,577.57	27,561,577.57	27,561,577.57
盈余公积	20,062,475.43	13,345,964.29	7,230,726.03
未分配利润	<b>252,161,943.38</b>	<b>183,872,117.92</b>	<b>123,030,923.62</b>
归属于母公司股东的权益合计	<b>419,785,996.38</b>	<b>344,779,659.78</b>	<b>277,823,227.22</b>
少数股东权益	<b>3,791,641.56</b>	<b>1,643,590.56</b>	-
股东权益合计	<b>423,577,637.94</b>	<b>346,423,250.34</b>	<b>277,823,227.22</b>

## 十一、现金流量

单位：元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
现金流入小计	1,507,919,750.01	1,528,330,880.70	1,220,782,793.82
现金流出小计	1,565,928,410.34	1,552,052,772.46	1,204,417,753.69
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-58,008,660.33</b>	<b>-23,721,891.76</b>	<b>16,365,040.13</b>
现金流入小计	2,230,896.30	73,510.73	34,980.00
现金流出小计	61,611,637.08	7,968,255.42	3,699,089.31
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-59,380,740.78</b>	<b>-7,894,744.69</b>	<b>-3,664,109.31</b>
现金流入小计	392,350,519.06	245,585,574.45	121,990,751.89
现金流出小计	193,007,944.44	264,967,144.47	114,912,000.69
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>199,342,574.62</b>	<b>-19,381,570.02</b>	<b>7,078,751.20</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>0.05</b>	<b>-0.42</b>	<b>435.49</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>81,953,173.56</b>	<b>-50,998,206.89</b>	<b>19,780,117.51</b>

## 十二、财务报表附注中的其他重要事项

### (一) 或有事项

截至 2014 年 12 月 31 日，公司有如下未决诉讼：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	审理法院/仲裁机构	案由	诉讼请求	案件进程
1	上海美群保洁有限公司	全筑装饰	上海市青浦区人民法院/上海市第二中级人民法院	服务合同纠纷	原告要求被告支付保洁款 63,392.55 元及违约金 3,803.55 元并承担本案诉讼费	2014 年 7 月 25 日青浦区人民法院作出一审判决：驳回原告所有诉请。诉讼费由原告承担。目前本案处于二审过程中。
2	全筑装饰	北京新忠记巍明建筑装饰工程有限公司	上海市静安区人民法院	建设工程施工合同纠纷	原告请求判令被告支付原告工程款 1,436,975 元；支付原告逾期付款违约金 32,408 元；本案诉讼费、保全费由被告承担。	2014 年 7 月 9 日双方经法院调解达成 (2014) 静民一 (民) 初字第 2165 号《民事调解书》：双方协议如下：被告 8 月 10 日付 50 万、8 月 31 日付 30 万、9 月 30 日付 40 万、10 月 31 日付 236,975 元、11 月 30 日在无质量问题前提下付质保金 327,118 元；被告任意一期未按上述计划履行付款义务，原告可就未付部分一并要求法院强制执行并另外要求被告支付违约金 10 万；案件诉讼费由被告承担。目前案件申请强制执行
3	陆祥新	全筑装饰	铜陵市狮子山区人民法院	建设工程施工合同纠纷	原告请求判令被告支付工程款 334,999.64 元；诉讼费由被告承担	铜陵市狮子山区人民法院作出 (2014) 狮民二初字第 0238 号《民事判决书》，目前被告提出上诉。

序号	原告/申请人	被告/被申请人	审理法院/仲裁机构	案由	诉讼请求	案件进程
4	储春贵	被告一：高伟定； 被告二：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	山东省东营市东营区人民法院/江苏省高邮市人民法院	劳务合同纠纷	1, 原告请求被告支付工资 20440 元；2, 支付各类损失 20,050 元；3, 诉讼费由被告承担	2014 年 8 月 20 日东营区人民法院受理本案，后被告高伟定提出管辖权异议，东营区人民法院依法将此案已送至江苏省高邮市人民法院，目前在等高邮法院给东营法院的回函，是否受理本案
5	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	被告一上海明宝建设工程有限公司/被告二上海鹏辉置业有限公司	徐汇区法院	建设工程合同纠纷	原告要求被告支付质保金 1,319,976.80 元及利息；二被告承担连带责任；二被告承担诉讼费	双方于 2014 年 10 月 27 日达成调解，被告一于 2014 年 10 月 30 日前、2014 年 11 月 30 日前、12 月 20 日前分三期支付 1,319,976.80 元，被告二对上述债务承担连带责任，如有一期未履行可就未付部分一并申请执行，并承担诉讼费。目前已经申请强制执行。
6	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	被告一上海明宝建设工程有限公司/被告二上海鑫泰房地产发展有限公司	徐汇区法院	建设工程合同纠纷	原告要求被告支付质保金 151,796.50 元及利息；二被告承担连带责任；二被告承担诉讼费	双方于 2014 年 10 月 27 日达成调解，被告一于 2014 年 10 月 30 日前、2014 年 11 月 30 日前、12 月 20 日前分三期支付 151,796.50 元，被告二对上述债务承担连带责任，如有一期未履行可就未付部分一并申请执行，并承担诉讼费。目前已经申请强制执行。
7	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	被告一上海明宝建设工程有限公司/被告二上海鑫泰房地产发展有限公司	徐汇区法院	建设工程合同纠纷	10#楼：要求支付质保金为 2,357,865.90 元及利息；二被告承担连带责任；二被告承担诉讼费	双方于 2014 年 10 月 27 日达成调解，被告一于 2014 年 10 月 30 日前、2014 年 11 月 30 日前、12 月 20 日前分三期支付 2,357,865.90 元，于 2014 年 10 月 30 日前支付利息 1 万元，被告二对上述债务承担连带责任，如有一期未履行可就未付部分一并申请执行，并承担诉讼费。目前已经申请强制执行。
8	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	上海敬美家具有限公司/孙浩	青浦区法院	承揽合同纠纷	原告要求两被告一次性付款 36 万元	原告根据（2013）青民二（商）初字第 2253 号判决书，申请强制执行被告返还预付款 30 万元及支付违约金 6 万元。
9	吴厚兴	全筑装饰	青浦区法院	买卖合同纠纷	1, 原告请求判令被告支付货款 609,634.94 元及利息损失；2, 判令被告支付诉讼费	2014 年 9 月 19 日青浦区人民法院依法受理本案，目前一审进行中。
10	钱卫东	全筑装饰	青浦区法院	装饰装修合同纠纷	1, 原告请求判令被告支付人工费 609,865 元及利息损失；2, 本案诉讼费由被告承担	2014 年 9 月 19 日青浦区人民法院依法受理本案，目前一审进行中。

注：截至本招股书签署日，案件进程已发生变化，详见“第十五节 其他重要事项”之“四、重大诉讼或仲裁事项”。

除了上述未决诉讼外，截至 2014 年 12 月 31 日，公司未发生其他影响财务

报表阅读和理解的重大或有事项。

## （二）承诺事项

截至财务报表签发日，除了本公司合并范围内子公司银行借款并相互担保外，本公司无其他需披露的承诺事项。

## （三）资产负债表日后事项

截至财务报表签发日，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

# 十三、主要财务指标

## （一）主要财务指标

主要财务指标	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率	1.26	1.33	1.28
速动比率	1.17	1.21	1.20
资产负债率（母公司）	76.12%	72.54%	73.93%
资产负债率（合并）	74.17%	70.17%	72.16%
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例	0.60%	0.10%	0.14%
主要财务指标	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次/年）	1.93	2.20	1.95
存货周转率（次/年）	15.31	19.88	18.79
息税折旧摊销前利润（万元）	12,809.69	11,085.16	9,835.08
利息保障倍数（倍）	7.23	7.86	8.72
每股经营活动的现金流量（元/股）	-0.48	-0.20	0.14
每股净现金流量（元/股）	0.68	-0.42	0.16

计算公式如下：

流动比率 = 流动资产 ÷ 流动负债

速动比率 = (流动资产 - 存货) ÷ 流动负债

资产负债率 = (负债总额 ÷ 资产总额) × 100%

无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例 = (无形资产 - 土地使用权) / 股东权益合计

应收账款周转率 = 销售收入 ÷ 平均应收账款余额

存货周转率 = 销售成本 ÷ 平均存货

息税折旧摊销前利润 = 利润总额 + 利息支出 + 折旧摊销

利息保障倍数 = (利润总额 + 利息支出) / 利息支出

每股经营活动的现金流量 = 经营活动的现金流量净额 ÷ 期末股本总额

每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额 ÷ 期末股本总额

## (二) 净资产收益率和每股收益

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
<b>2014年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	19.62%	0.6251	0.6251
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.95%	0.5717	0.5717
<b>2013年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	21.51%	0.5580	0.5580
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.99%	0.4925	0.4925
<b>2012年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	24.98%	0.5142	0.5142
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.99%	0.4319	0.4319

### 1、加权平均净资产收益率

$$= P_0 / (E_0 + N_P \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中： $P_0$  分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润； $N_P$  为归属于公司普通股股东的净利润； $E_0$  为归属于公司普通股股东的期初净资产； $E_i$  为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； $E_j$  为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； $M_0$  为报告期月份数； $M_i$  为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； $E_k$  为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； $M_k$  为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

### 2、基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$



其中： $P_0$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； $S$ 为发行在外的普通股加权平均数； $S_0$ 为期初股份总数； $S_1$ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； $S_i$ 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$ 为报告期因回购等减少股份数； $S_k$ 为报告期缩股数； $M_0$ 为报告期月份数； $M_i$ 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$ 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

### 3、稀释每股收益

公司若存在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P_1$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## 十四、盈利预测

本公司未编制盈利预测报告。

## 十五、历次资产评估情况

本公司整体变更为股份有限公司时经上海银信汇业资产评估有限公司评估，并出具了沪银信汇业资评报字(2011)第 230 号《股东全部权益价值评估报告书》，经评估，公司 2011 年 1 月 31 日净资产的评估值为 19,568.27 万元，较净资产审计值 17,066.91 万元的增值率为 14.66%。自股份有限公司设立至今未进行过资产评估。

## 十六、历次验资情况

本公司及其前身自 1998 年成立至今历次验资情况如下：

日期	验资目的	注册资本 (万元)	出资方式	验资机构	验资报告号
1998 年 10 月	设立验资	100	现金	上海申浦会计师事务所	申浦验(1998)字第 2671 号
2002 年 7 月	增资	500	现金	上海华晖会计师事务所有限公司	华会验(2002)第 1785 号
2004 年 8 月	增资	800	现金	上海瑞和会计师事务所有限公司	瑞和会验字(2004)第 03419 号
2004 年 8 月	增资	1,000	现金	上海瑞和会计师事务所有限公司	瑞和会验字(2004)第 03591 号
2010 年 8 月	增资	1,149.43	现金	上海众华沪银会计师事务所有限公司	沪众会验字(2010)第 3818 号
2010 年 12 月	增资	1,209.32	现金	上海众华沪银会计师事务所有限公司	沪众会验字(2010)第 4197 号
2011 年 1 月	增资	1,314.47	现金	上海众华沪银会计师事务所有限公司	沪众会验字(2011)第 0326 号
2011 年 3 月	设立验资	12,000	经审计净资产	上海众华沪银会计师事务所有限公司	沪众会字(2011)第 1261 号

## 第十一节 管理层讨论与分析

公司董事会成员和高级管理人员在对公司报告期经审计的财务报告进行分析的基础上,结合公司的经营模式、管理体系、投资情况、行业状况和发展前景等方面进行了全面的分析与讨论,并一致认为:公司资产质量较好,偿债能力较强,盈利模式完善并不断优化,未来发展前景良好,具有较强的持续盈利能力。

下列财务数据除非特别说明,均取自经审计的合并财务报表。

### 一、财务状况分析

#### (一) 资产分析

##### 1、资产构成及变化分析

公司报告期内资产结构如下:

单位:万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	150,286.61	91.64%	108,049.42	93.05%	92,192.56	92.39%
非流动资产	13,714.52	8.36%	8,071.28	6.95%	7,592.68	7.61%
资产总计	<b>164,001.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>116,120.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>99,785.24</b>	<b>100.00%</b>

报告期内,公司的资产主要为流动资产,并且增长迅速,2013年末、2014年末流动资产较上一期期末分别增长了17.20%、39.09%。流动资产规模增长较快的主要原因是:公司业务规模的不断扩张以及利润的快速增长导致公司资产规模的扩大,同时为了配合业务规模的扩张,公司通过吸收投资和银行贷款促进了流动资产规模的增长。

公司所在的建筑装饰行业在经营中会形成金额较高的应收账款、存货等流动资产,而对房屋建筑物、机器设备等固定资产需求量相对较少。公司目前的资产结构与公司的生产经营规模 and 特点是相匹配的,同时公司的资产总额也随公司主营业务规模的扩张而增长。

## 2、流动资产构成及变化分析

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	19,747.58	13.14%	8,222.43	7.61%	12,732.31	13.81%
应收票据	19,110.54	12.72%	11,453.60	10.60%	8,965.71	9.72%
应收账款	96,333.19	64.10%	76,505.19	70.81%	62,404.21	67.69%
预付款项	859.12	0.57%	550.82	0.51%	702.86	0.76%
其他应收款	2,849.71	1.90%	2,231.43	2.07%	1,792.04	1.94%
存货	11,386.46	7.58%	9,085.97	8.41%	5,595.43	6.07%
<b>流动资产合计</b>	<b>150,286.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>108,049.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>92,192.56</b>	<b>100.00%</b>

公司的流动资产主要是与经营活动密切相关的货币资金、应收票据、应收账款和存货。上述资产合计占公司流动资产总额的95%以上。

## (1) 货币资金

公司2012年末、2013年末、2014年末的货币资金分别为12,732.31万元、8,222.43万元、19,747.58万元，占当期末流动资产的比例分别为13.81%、7.61%、13.14%。2014年末公司的货币资金余额为19,747.58万元，其中银行存款14,329.64万元，库存现金112.12万元，其他货币资金5,305.82万元。

2013年末，公司货币资金较上年末减少了4,509.88万元，主要系下游客户普遍存在资金较为紧张的情况，公司为维护与客户的良好合作关系，对于业绩表现较好、信用记录优良的客户，接受以银行承兑汇票和商业承兑汇票做为支付形式，因而使得货币资金有所下降。

2014年末，公司货币资金较上年末增加了11,525.15万元，增加比例为140.17%，主要系公司为保证工程施工过程中营运资金的安全性和流动性，进而提高银行借款的规模所致。

## (2) 应收票据

2012年末、2013年末、2014年末应收票据分别为8,965.71万元、11,453.60万元、19,110.54万元，占流动资产的比例分别为9.72%、10.60%、12.72%。

2012年末至今，公司应收票据余额大幅上升，主要原因是公司的重要客户恒大地产调整对供应商的付款政策，对所有全装修供应商的结算采用部分商业承兑汇票结算所致。公司应收票据情况如下表所示：

单位：万元

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
银行承兑汇票	100.00	236.70	206.80
商业承兑汇票	19,010.54	11,216.90	8,758.91
<b>合计</b>	<b>19,110.54</b>	<b>11,453.60</b>	<b>8,965.71</b>

恒大地产系香港 H 股上市公司，其财务状况良好、业务规模较大、与发行人合作情况较为稳定。截至本招股说明书签署日，尚未出现恒大地产开具的商业承兑汇票到期无法承兑导致坏账的情况。

截至 2014 年末，公司应收票据余额中面额前五大的票据情况如下表所示：

单位：万元

出票单位	票据类型	出票日期	到期日	金额
无锡仲庆房地产开发有限公司	商业承兑 汇票	2014.12.25	2015.06.10	598.59
南京恒大富丰置业有限公司		2014.12.17	2015.06.17	597.01
潍坊金碧置业有限公司		2014.08.07	2015.02.07	442.91
武汉华力置业有限公司		2014.11.21	2015.05.20	396.32
南京恒大富丰置业有限公司		2014.10.30	2015.04.30	380.81
<b>合计</b>	-	-	-	<b>2,415.64</b>

### (3) 应收账款

2012 年末、2013 年末、2014 年末应收账款净额分别为 62,404.21 万元、76,505.19 万元、96,333.19 万元，占流动资产的比例分别为 67.69%、70.81%、64.10%。

#### ①应收账款余额较大的原因

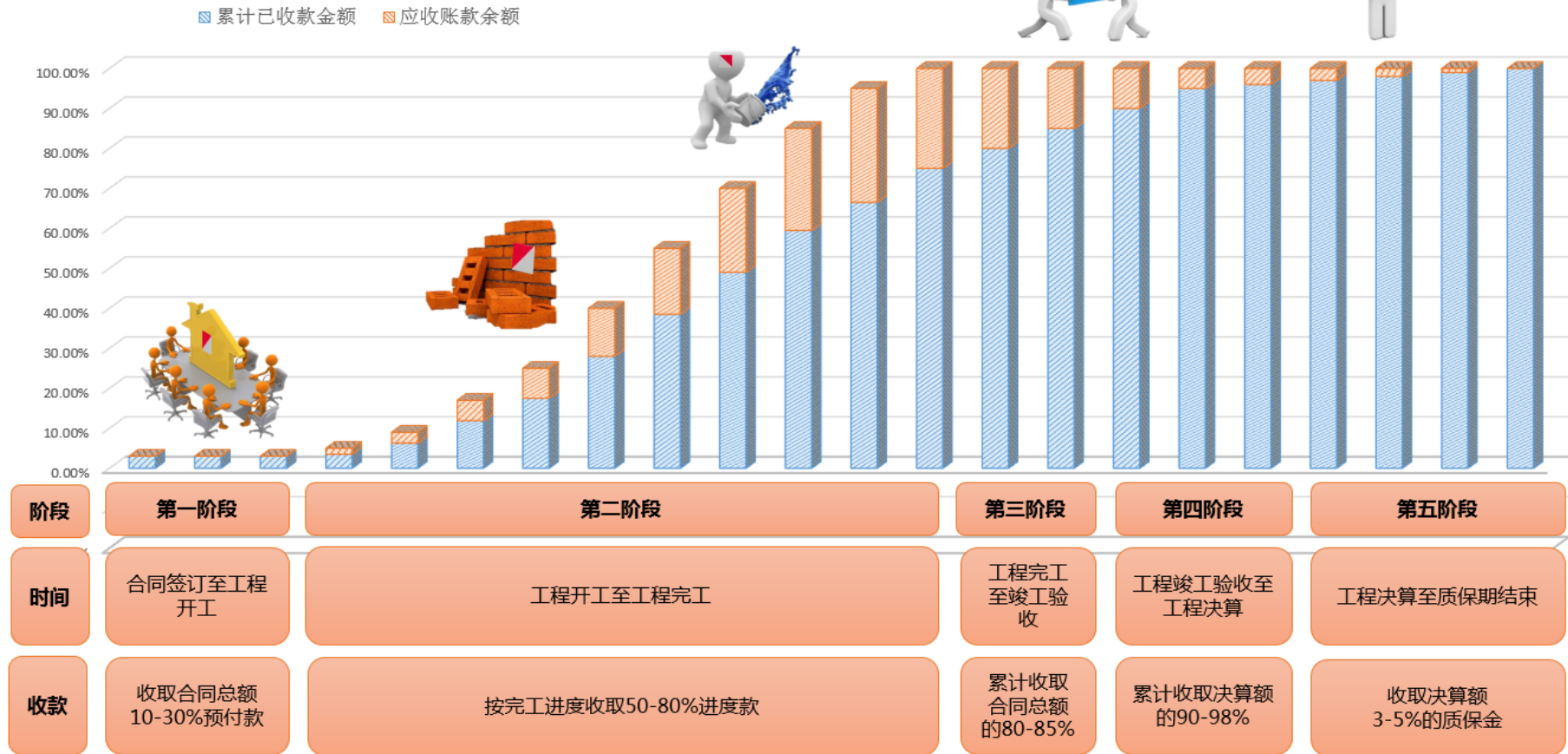
公司建造合同和设计劳务的收入确认采用完工百分比法，在承接的施工工程和设计项目与发包方办理工程价款结算时，按照合同约定的工程阶段确认收入与应收账款。工程结算价款包括工程进度款、竣工决算款及工程质保金。公司工程款的结算阶段及对应的权利义务如下表所示：

阶段	时间	完工进度	收款	主要权利	主要义务
第一阶段	合同签订至工程开工(通常在 3 个月以内)	0%	收取合同总额 10%-30% 预付款	预收工程款	组建项目部进场并做好施工前准备工作；提供银行保函或履约保证金（合同有约定的项目）
第二阶段	工程开工至工程完工（1-12 个月）	0-100%	按完工进度收取 50%-80% 进度款	按照合同约定收取工程进度款	按合同约定质量组织施工，同时满足合同对工期的要求
第三阶段	工程完工至竣工验收（1-3 个月）	100%	累计收取合同总额的 80%-85%	按照合同约定收取工程进度款	配合甲方做好工程验收及移交。

阶段	时间	完工进度	收款	主要权利	主要义务
第四阶段	工程竣工验收至工程决算(视工程大小一般为3-36个月)	100%	累计收取决算额的90%-98%	按照合同约定收取决算款	提供决算资料, 并与甲方或有关单位进行核对。
第五阶段	工程决算至质保期结束(2-5年)	100%	收取决算额3%-5%的质保金	收取质量保证金	按合同约定提供质量保修服务

由上表可知, 工程项目在施工过程中 20%-50%的工程进度款、决算过程中的决算款项、质保期内的质保金等均会构成大额的应收账款, 因此公司应收账款余额较大。公司工程款结算阶段示意图如下:

### 公司工程款结算阶段示意图



注：累计已确认收入金额 = 累计已收款金额 + 应收账款余额。

## ②应收账款账面余额的账龄构成分析

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	77,059.36	73.77%	60,567.04	72.38%	46,878.49	68.34%
1-2年	21,840.63	20.91%	15,822.48	18.91%	16,166.23	23.57%
2-3年	3,738.15	3.58%	5,844.45	6.98%	3,807.38	5.55%
3-4年	1,649.44	1.58%	1,209.12	1.44%	1,237.67	1.80%
4-5年	144.00	0.14%	152.94	0.18%	180.15	0.26%
5年以上	33.94	0.03%	83.32	0.10%	321.98	0.47%
<b>合计</b>	<b>104,465.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,679.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,591.90</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司的应收账款主要为账龄在1年以内的应收账款，3年以上账龄的应收账款较少。2012年末、2013年末、2014年末账龄在1年以内的应收账款账面余额占应收账款总额的比重分别为68.34%、72.38%、73.77%，同期账龄在3年以上的应收账款账面余额占比分别为2.53%、1.72%、1.75%。

3年以上的应收账款账面余额主要为质保金。公司承接工程的保修期一般工程为二年，防水工程为五年，工程质保金通常为工程款的3%-5%，因此受一部分质保金账龄影响导致部分应收账款账龄较长。

## ③根据合同期内与合同期外区分的应收账款构成

公司应收账款余额一般包括下述两个部分，合同期内应收账款与合同期外应收账款。合同期内应收账款指根据合同规定未到收款期的应收账款，主要包括按完工百分比法确认的应收账款与工程合同约定的应收进度款之间的差额、处于甲方或总包方内部请款流程的进度款、工程决算完成后才收取的竣工决算款、质保期内的工程质保金等；合同期外应收账款指根据合同规定，应收取的工程进度款、竣工决算款中尚未收到的部分，即逾期应收账款，具体构成如下：

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>合同期内应收账款</b>	<b>99,491.47</b>	<b>95.24%</b>	<b>80,701.50</b>	<b>96.44%</b>	<b>66,001.83</b>	<b>96.22%</b>
账龄：1年以内	75,455.88	72.20%	59,267.84	70.83%	46,628.93	67.98%
1-2年	19,699.93	18.89%	15,113.49	18.06%	15,363.55	22.40%
2-3年	2,815.83	2.70%	5,229.78	6.25%	2,976.29	4.34%
3-4年	1,366.13	1.31%	943.16	1.13%	898.24	1.31%
4-5年	137.61	0.13%	72.20	0.09%	111.84	0.16%



项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
5年以上	16.08	0.02%	75.02	0.09%	22.98	0.03%
<b>合同期外应收账款</b>	<b>4,974.07</b>	<b>4.76%</b>	<b>2,977.85</b>	<b>3.56%</b>	<b>2,590.07</b>	<b>3.78%</b>
账龄：1年以内	1,603.48	1.53%	1,299.20	1.55%	249.56	0.36%
1-2年	2,140.70	2.05%	708.99	0.85%	802.68	1.17%
2-3年	922.32	0.88%	614.67	0.73%	831.10	1.21%
3-4年	283.31	0.27%	265.95	0.32%	339.43	0.49%
4-5年	6.40	0.01%	80.74	0.10%	68.31	0.10%
5年以上	17.86	0.02%	8.30	0.01%	299.00	0.44%
<b>合计</b>	<b>104,465.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>83,679.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>68,591.90</b>	<b>100.00%</b>

2012年末、2013年末、2014年末合同期外应收账款分别为2,590.07万元、2,977.85万元、4,974.07万元，占同期末应收账款余额的比重分别为3.78%、3.56%、4.76%。此外，2012年末、2013年末、2014年末应收账款计提的坏账准备金额分别为6,187.69万元、7,174.17万元、8,132.24万元，分别为同期末合同期外应收账款余额的2.39倍、2.41倍、1.63倍。

#### ④应收账款余额中前五大最终客户情况

单位：万元

报告年度	最终客户名称	应收账款余额	占公司应收账款余额比例
2014年末	恒大地产集团有限公司	32,249.13	30.87%
	复地（集团）股份有限公司	8,679.76	8.31%
	绿城房地产集团有限公司	7,332.44	7.02%
	上海城开（集团）有限公司	6,370.16	6.10%
	广州富力地产股份有限公司	5,819.58	5.57%
	<b>合计</b>	<b>60,451.07</b>	<b>57.87%</b>
2013年末	恒大地产集团有限公司	22,915.49	27.38%
	广州富力地产股份有限公司	6,606.31	7.89%
	绿城房地产集团有限公司	5,826.64	6.96%
	上海昊川置业有限公司	4,011.73	4.79%
	复地（集团）股份有限公司	3,820.24	4.57%
	<b>合计</b>	<b>43,180.41</b>	<b>51.59%</b>
2012年末	恒大地产集团有限公司	8,771.31	12.79%
	上海城开集团有限公司	8,480.80	12.36%
	恒盛地产控股有限公司	5,488.16	8.00%
	绿城房地产集团有限公司	4,352.06	6.34%
	珠海华发实业股份有限公司	3,424.93	4.99%
	<b>合计</b>	<b>30,517.27</b>	<b>44.49%</b>

2014 年末，应收账款余额中前五大最终客户的具体情况、相关合同明细及工程进度情况如下：

A、恒大地产集团有限公司

具体内容参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、关联方及关联交易”之“（三）比照关联交易要求披露的重要交易”部分相关内容。

B、复地（集团）股份有限公司

单位：万元

序号	项目名称	合同总额	累计确认收入	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
								预付款	进度款	决算完成	质保期满
1	上海杭州湾生产性服务业集聚区项目一期（A）F 楼一层售楼处精装修工程	357.59	357.59	-	100%	已验收	已决算	20%	80%	95%	100%
2	杭州花园商贸城样板房、入口大堂及商住楼精装修 II 标段工程	803.97	803.97	16.08	100%	已验收	已决算	20%	80%	95%	100%
3	复地连城国际一期景观桥、综合楼等区域局部装饰工程	170.25	170.25	-	100%	已验收	已决算	0%	80%	95%	100%
4	复地连成一期 4-A3 样板房硬装工程	22.40	22.40	-	100%	已验收	已决算	30%	80%	97%	100%
5	【上海新都国际】项目 6#楼样板房—6-1 及公共部位精装修工程	82.26	82.26	-	100%	已验收	已决算	0%	80%	95%	100%
6	复地新都国际住宅 1-6#楼全装修交房标准室内装饰施工图设计合同	50.04	50.04	-	100%	设计项目，不适用		10%	90%	100%	100%

序号	项目名称	合同总额	累计确认收入	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
								预付款	进度款	决算完成	质保期满
7	杭州花园商业城商场公共部位装修II标段工程	1,355.87	1,355.87	-	100%	已验收	已决算	20%	85%	95%	100%
8	复地金石湾一期A、C楼2-6层、D楼项目室内装修设计	38.22	38.22	-	100%	设计项目，不适用		30%	70%	100%	100%
9	【上海新都国际】项目精装修工程	6,796.29	6,796.29	22.70	100%	已验收	已决算	20%	80%	95%	100%
10	上海花园广场项目F3-1样板房精装修工程	166.95	166.95	33.39	100%	已验收	未决算	10%	80%	95%	100%
11	上海花园广场项目F1-1样板房精装修工程	95.52	95.52	19.10	100%	已验收	未决算	10%	80%	95%	100%
12	御香山会所装修工程	2,288.91	2,288.91	-	100%	已验收	已决算	0%	70%	95%	100%
13	无锡复地悦诚花园B地块样板房	8.15	8.15	-	100%	设计项目，不适用		20%	80%	100%	100%
14	南京复地新都国际二期成品房	4.22	4.22	-	100%	设计项目，不适用		20%	80%	100%	100%
15	上海新都国际项目1#-6#衣柜制作安装第一标段工程(1#4#5#楼)	657.36	657.36	-	100%	已验收	已决算	10%	50%	95%	100%
16	复地东湖国际三期会所室内装软深化设计和实施合同	335.00	335.00	-	100%	已验收	已决算	50%	90%	95%	100%
17	复地上城7期非样板区公寓精装修(含公装)工程	1,681.26	1,650.35	495.10	98%	已验收	未决算	0%	70%	95%	100%
18	复地东湖国际四期4号楼大堂和4号楼及9号楼样板房装修工程	57.43	57.43	2.87	100%	未验收	未决算	0%	80%	95%	100%
19	雍湖湾32#楼公寓装饰装修2标段工程	552.88	552.88	14.38	100%	已验收	未结算	0%	70%	95%	100%
20	杭州花园商贸有限公司办公区域及售楼处装修合同	59.95	59.95	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
21	复地连城国际二期13#样板房精装修工程	17.76	17.76	-	100%	已验收	已决算	20%	80%	95%	100%
22	南京复地东郡一项公共区域精装修项目施工图深化设计合同	22.50	22.50	-	100%	设计项目，不适用		20%	80%	100%	100%

序号	项目名称	合同总额	累计确认收入	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
								预付款	进度款	决算完成	质保期满
23	复地花园广场一期会所精装修工程	2,700.00	2,700.00	874.15	100%	已验收	未决算	10%	80%	95%	100%
24	复地花园广场一期新 310 样板房精装修工程	130.26	130.26	67.86	100%	已验收	未决算	10%	80%	95%	100%
25	复地花园广场一期 F3 大堂样板精装修工程	88.00	88.00	17.60	100%	已验收	未决算	10%	80%	95%	100%
26	上海新都国际项目巴士车站、样板房改造工程	78.97	78.97	3.95	100%	已验收	已决算	0%	0%	95%	100%
27	上海花园服务中心景观	80.00	80.00	80.00	100%	已验收	未决算	10%	80%	95%	100%
28	复地花园广场一期 ABD 号楼精装修工程	9,304.74	9,000.00	5,278.10	97%	未验收	未决算	10%	80%	95%	100%
29	复地花园广场一期 F 楼精装修工程	2,697.05	1,800.00	873.95	67%	未验收	未决算	10%	80%	95%	100%
30	复星大厦顶层天台装饰工程	111.75	111.75	33.53	100%	已验收	未决算	0%	70%	95%	100%
31	复城国际 T2、T4 公共部位装修工程	1,447.61	1,447.61	311.28	100%	已验收	未决算	0%	70%	95%	100%
32	复地中心一期第三标段装饰工程二（样板间）	95.00	-	-	0%	未验收	未决算	0%	80%	95%	100%
33	上海花园广场项目一期住宅衣柜制作及安装工程	934.00	720.00	533.20	77%	未验收	未决算	0%	80%	95%	100%
34	复地雅苑会所改造养老社区项目	10.00	84.91	2.50	90%	未验收	未决算	10%	30%	90%	100%
合计		<b>33,302.16</b>	<b>31,835.37</b>	<b>8,679.76</b>	-	-	-	-	-	-	-

注：发行人上述项目的完工状态、验收状态、决算状态均系该项目截至 2014 年末时的状态。

### C、绿城房地产集团有限公司

单位：万元

序号	项目名称	合同总额	累计确认收入	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
								预付款	进度款	决算完成	质保期满

序号	项目名称	合同总额	累计确认收入	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
								预付款	进度款	决算完成	质保期满
1	海南 绿城清水湾大一期公寓悦海苑、观澜苑精装修工程	5,667.46	5,667.46	933.04	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
2	海南省东方市鸿坤·理想海岸项目(一期)户内精装修分包工程(一标段)	520.85	520.85	26.33	100%	已验收	已决算	0%	80%	95%	100%
3	海南 绿城清水湾大一期公寓悦海苑精装修工程(六标段补充协议)	411.87	411.87	-	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
4	绿城 杭州玉园二期二标段样板房室内及公共区域装饰装修工程	360.00	360.00	191.78	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
5	金华御园销售案场精装修工程	375.78	375.78	-	100%	已验收	已决算	4%	80%	95%	100%
6	台州玉兰广场琼华园精装修工程	1,753.49	1,753.49	346.72	100%	已验收	未决算	10%	70%	95%	100%
7	杭州绿城玉园项目一期室内装饰装修	2,756.96	2,756.96	948.96	100%	已验收	未决算	10%	70%	95%	100%
8	绿城 北京诚园项目商品房室内精装修工程	3,378.87	3,378.87	773.67	100%	已验收	未决算	5%	65%	95%	100%
9	台州玉兰广场琼华园精装修样板房工程	31.43	31.43	4.71	100%	已验收	未决算	10%	70%	95%	100%
10	绿城 北京诚园项目 B-2#楼首层电梯大堂及 2 层 B1、B2 户型样板房室内精装修施工工程	240.00	240.00	-	100%	已验收	未决算	10%	75%	95%	100%
11	合肥翡翠湖玫瑰园一期高层 1#楼 A3B3 户型样板房精装修工程	67.84	67.84	-	100%	已验收	已决算	10%	70%	95%	100%
12	绿城 上海玉兰花园 11/12#样板房精装修工程	43.30	43.30	3.74	100%	已验收	未决算	10%	70%	95%	100%
13	绿城 杭州西溪诚园守纯苑样板房精装修工程	59.70	59.70	-	100%	已验收	已决算	10%	80%	95%	100%
14	合肥绿城翡翠湖玫瑰园 11 号楼	78.29	78.29	-	100%	已验收	未决算	合同未予约定			100%
15	唐山绿城南湖春晓一期展示样板房 1#501、首层电梯门厅精装修工程	103.05	103.05	5.15	100%	已验收	已决算	0%	70%	95%	100%

序号	项目名称	合同总额	累计确认收入	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
								预付款	进度款	决算完成	质保期满
16	绿城.上海唐镇项目（玉兰花园）软装陈设合同	94.60	94.60	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
17	绿城.上海唐镇项目（玉兰花园）软装陈设合同	70.00	70.00	-	100%	已验收	已决算	30%	50%	95%	100%
18	海南绿城清水湾后勤中心室内精装修工程	900.00	900.00	425.00	100%	已验收	未决算	10%	80%	95%	100%
19	台州玉兰广场琼花园 C2 地块 5#楼大堂精装修工程	39.60	-	-	0%	未验收	未决算	合同尚未约定			100%
20	青岛深蓝中心住宅塔楼标段样板间及销售中心装饰装修工程	300.00	300.00	122.41	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
21	台州紫薇花园 5#、7#楼首层公共部位及地下室精装修工程	2,777.70	500.00	500.00	18%	未验收	未决算	合同尚未约定			100%
22	绿城.沈阳全运村酒店客房样板间精装修工程	20.00	20.00	3.20	100%	已验收	未决算	40%	85%	95%	100%
23	上海唐镇项目（玉兰花园一期）软装陈设	49.00	49.00	2.45	100%	已验收	已决算	30%	80%	95%	100%
24	海南绿城闻涛苑、品霞苑精装修零星收尾工程	90.00	90.00	18.00	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
25	海南绿城清水湾观澜苑公共区域零星收尾工程	90.00	90.00	40.00	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
26	海南绿城蓝湾小镇蝶兰轩室内精装修工程	2,830.00	2,715.00	1,482.00	96%	未验收	未决算	0%	80%	95%	100%
27	海南绿城蓝湾小镇悦海苑 5#楼客厅改造精装修工程	560.00	420.00	320.00	75%	未验收	未决算	0%	80%	95%	100%
28	绿城.杭州玉园二期室内及公共区域装饰装修工程	2,470.68	2,470.68	906.68	100%	已验收	未决算	10%	70%	95%	100%
29	山东高速绿城·青岛深蓝中心项目住宅塔楼 3#楼 5F260C、270C 样板间装饰装修工程	155.75	155.75	79.06	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
30	海南绿城蓝湾小镇蝶兰轩会所装饰装修、安装工程	3,050.00	-	-	0%	未验收	未决算	10%	85%	95%	100%
31	山东高速绿城·青岛深蓝中心住宅样板间	260.00	120.00	120.00	46%	未验收	未决算	30%	80%	95%	100%

序号	项目名称	合同总额	累计确认收入	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
								预付款	进度款	决算完成	质保期满
32	裕源大厦 A 座 4F 办公室改造	78.50	78.50	78.50	100%	已验收	未决算	30%	80%	95%	100%
33	合肥翡翠湖玫瑰园法合北门厅精装修工程	20.98	20.98	1.05	100%	已验收	已决算	0%	85%	95%	100%
34	合肥玫瑰园精装修零星工程	13.40	13.40	-	100%	已验收	已决算	0%	80%	95%	100%
合计		<b>29,719.09</b>	<b>23,956.80</b>	<b>7,332.44</b>	-	-	-	-	-	-	-

注：发行人上述项目的完工状态、验收状态、决算状态均系该项目截至 2014 年末时的状态。

#### D、上海城开（集团）有限公司

具体内容参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、关联方及关联交易”之“（二）关联交易”之“1、向关联方销售货物、提供劳务”部分相关内容。

#### E、广州富力地产股份有限公司

单位：万元

序号	项目名称	合同总额	累计确认收入	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
								预付款	进度款	决算完成	质保期满
1	北京富力广渠门外 10 号地住宅项目 A1 栋装修工程	2,078.94	2,078.94	288.85	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
2	北京广渠门外十号地住宅小区 B1 区 01 栋别墅样板间装修工程	86.94	86.94	21.24	100%	已验收	未决算	20%	80%	95%	100%

序号	项目名称	合同总额	累计确认收入	应收账款余额	完工进度	验收情况	决算情况	付款条件			
								预付款	进度款	决算完成	质保期满
3	富力金禧花园项目 2#、6#楼精装修工程	2,232.39	2,232.39	112.39	100%	已验收	已决算	0%	80%	95%	100%
4	北京富力广渠门外 10 号地住宅项目地下仓库改建工程	0.27	0.27	-	100%	已验收	已决算	0%	0%	0%	100%
5	天津富力津门湖江湾 A1-2 地块 4 号楼公共部分及批量装修工程	1,737.83	1,737.83	261.43	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
6	津南新城 B 区 7、8 号楼精装修工程	2,271.91	2,271.91	384.31	100%	已验收	未决算	20%	80%	95%	100%
7	大同富力城项目售楼处及样板间精装修工程	655.33	655.33	32.77	100%	已验收	已决算	0%	80%	95%	100%
8	太原富力华庭 C1（公区）、C2、C3、C5 楼装修工程	9,398.96	9,398.96	2,496.89	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
9	天津富力津门湖云舒花园 15、16、18 号楼公共部分及批量装修工程	1,961.34	1,961.34	393.34	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
10	昆山富力湾二期售楼处及样板房精装修工程	364.38	364.38	112.88	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
11	富力（哈尔滨）江湾新城 6#楼精装修工程	5,122.13	5,122.13	1,707.02	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
12	华东工程设计管理中心办公室装修工程	44.54	44.54	8.31	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
13	太原富力华庭 A 区办公楼四层东面大办公室改造工程	3.48	3.48	0.17	100%	已验收	未决算	0%	80%	95%	100%
<b>合计</b>		<b>25,958.44</b>	<b>25,958.44</b>	<b>5,819.58</b>	-	-	-	-	-	-	-

注：发行人上述项目的完工状态、验收状态、决算状态均系该项目截至 2014 年末时的状态。



## ⑤应收账款余额前五名单位情况分析

截至 2014 年末，应收账款期末余额中前五名金额合计 60,451.07 万元，占应收账款总额的 57.87%，详细情况如下：

单位名称	与本公司关系	账龄	欠款金额 (万元)	经济内容
恒大地产集团有限公司	比照关联方	1 年以内	26,334.12	工程款和质保金
		1-2 年	5,433.52	
		2-3 年	357.68	
		3-4 年	123.81	
		合计	<b>32,249.13</b>	-
复地(集团)股份有限公司	非关联方	1 年以内	7,005.36	工程款和质保金
		1-2 年	1,565.87	
		2-3 年	17.25	
		3-4 年	75.20	
		5 年以上	16.08	
		合计	<b>8,679.76</b>	-
绿城房地产集团有限公司	非关联方	1 年以内	3,667.70	工程款和质保金
		1-2 年	2,472.28	
		2-3 年	502.69	
		3-4 年	689.77	
		合计	<b>7,332.44</b>	-
上海城开(集团)有限公司	关联方	1 年以内	5,081.54	工程款和质保金
		1-2 年	1,241.73	
		2-3 年	35.64	
		3-4 年	11.25	
		合计	<b>6,370.16</b>	-
广州富力地产股份有限公司	非关联方	1 年以内	2,002.02	工程款和质保金
		1-2 年	3,258.77	
		2-3 年	558.78	
		合计	<b>5,819.58</b>	-
合计			<b>60,451.07</b>	-

## ⑥已完工项目未验收或决算的情况说明

工程项目完工后，发行人先进行自查，确认项目具备竣工验收条件后向现场监理及发包方申报组织联合复查，同时向发包方提供工程竣工相关的工程资料及图纸。初步验收后发行人对所检查出的问题进行汇总，然后开始针对所存在问题进行整改，待整改完毕再对工程进行一次终验，确认所有问题整改无误后由发包

方通知上级相关单位组织正式竣工验收,并在验收整改完毕后出具相应的竣工报告。上述验收过程一般需要 1 至 3 个月。

工程竣工验收报告经相关部门确认之后,工程正式进入决算流程,发行人将向发包方提供工程(技术核定单、签证单、图纸变更等)完整的结算资料,双方按照合同价款及专用结算条款约定的内容进行调整工程价款,进行工程竣工决算。发包方收到发行人递交的竣工结算报告及完整的结算资料后,立即开始同发行人决算人员进行核对调整。调整结果经双方确认同意后,形成最终的决算报告。上述决算过程一般需要 3 至 36 个月。

### ⑦工程质保金分析

报告期内各期末工程质保金余额及账龄构成情况如下:

单位:万元

账龄	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内	5,601.92	50.80%	5,929.89	56.67%	5,247.18	55.28%
1-2年	3,719.06	33.73%	2,824.60	26.99%	2,575.28	27.13%
2-3年	1,318.02	11.95%	943.80	9.02%	1,164.84	12.27%
3-4年	330.63	3.00%	654.87	6.26%	366.59	3.86%
4-5年	22.77	0.21%	80.74	0.77%	87.25	0.92%
5年以上	33.94	0.31%	29.79	0.28%	51.14	0.54%
合计	<b>11,026.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,463.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,492.28</b>	<b>100.00%</b>

报告期内,2012年末、2013年末、2014年末应收质保金占同期末应收账款余额的比重分别为 13.84%、12.50%、10.56%,占同期营业收入的比重分别为 7.21%、6.24%、6.09%。公司的质保期一般工程为两年,防水工程为五年,工程项目一般保留 3%-5%的质保金,公司质保金余额较大主要系项目结算方式所致。

### ⑧应收账款计提的坏账准备分析

#### A、坏账准备计提政策

a、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:对于单项金额重大的应收款项(单项金额在 1,000 万元以上,含 1,000 万元),当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时,确认相应的坏账准备。计提方

法为根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

b、按组合计提坏账准备的应收款项：对于期末单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按组合计提坏账准备，采用账龄分析法，具体情况如下：

账龄	应收账款计提比例
1年以内（含1年）	5%
1-2年（含2年）	10%
2-3年（含3年）	30%
3-4年（含4年）	50%
4-5年（含5年）	80%
5年以上	100%

c、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：对于单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### B、公司与同行业上市公司坏账准备计提政策比较

公司与同行业上市公司均对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试并计提减值准备，对于期末单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按组合计提坏账准备，采用账龄分析法，具体情况如下：

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
金螳螂	5%	10%	30%	50%	80%	100%
亚厦股份	5%	10%	30%	50%	80%	100%
瑞和股份	5%	10%	30%	50%	50%	50%
广田股份	5%	10%	30%	50%	50%	50%
洪涛股份	注					
公司	5%	10%	30%	50%	80%	100%

注：洪涛股份未采用账龄分析法对应收账款计提坏账准备，其采用余额百分比法对无合同纠纷的应收账款组合计提5%的坏账准备。

#### C、坏账准备提取情况

报告期内，公司应收账款的坏账准备提取情况如下表：

单位：万元

时间	账龄	应收账款余额	坏账准备	净额	坏账准备比例
2014 年末	单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
	按组合计提坏账准备的应收账款：	104,465.53	8,132.34	96,333.19	7.78%
	单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>104,465.53</b>	<b>8,132.34</b>	<b>96,333.19</b>	<b>7.78%</b>
2013 年末	单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
	按组合计提坏账准备的应收账款：	83,679.35	7,174.17	76,505.18	8.57%
	单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>83,679.35</b>	<b>7,174.17</b>	<b>76,505.18</b>	<b>8.57%</b>
2012 年末	单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
	按组合计提坏账准备的应收账款：	68,591.90	6,187.69	62,404.21	9.02%
	单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
	<b>合计</b>	<b>68,591.90</b>	<b>6,187.69</b>	<b>62,404.21</b>	<b>9.02%</b>

与同行业相比，公司坏账准备计提政策较为谨慎，按账龄计提坏账准备的计提比例较高；2012 年末、2013 年末、2014 年末公司坏账准备金额为 6,187.69 万元、7,174.17 万元、8,132.34 万元，占应收账款余额的比例为 9.02%、8.57%、7.78%，报告期内公司采取了较为谨慎的坏账准备计提政策，应收账款的坏账准备提取充分。

### ⑨应收账款管理

应收账款较大是建筑装饰行业尤其是住宅全装修行业的普遍现象，针对该问题，针对工程款的收取本公司采取了以项目经理负责制为核心，各业务部门、财务中心、市场营销总部、法务办联合管理机制，具体措施如下：

A、工程款收取实行项目经理负责制，项目经理负责施工合同履行期间全部合同款项的收取。合同签订后，项目经理立即按合同约定付款条件向工程委托方

申请收取约定比例或数额的工程预付款；开工后，项目经理及时（一般按月或根据合同约定进度或时间节点）统计工作量，按合同约定付款条件向监理和工程委托方申请收取约定比例或数额的工程进度款，施工过程中因设计变更等增加工作量的，项目部建立签证跟踪台账，专人进行跟踪管理，及时做好工程委托方、监理的签证确认工作，申请增加、变更工程量相应比例的工程款；完工后，项目经理在限定时间内（根据工程规模及合同约定）整理好竣工资料，向监理和工程委托方申报竣工验收；竣工验收后，项目经理在限定时间内（根据工程规模及合同约定）编制决算并向工程委托方报出，快速进入决算阶段，以便能够及时收回工程款；工程决算完成后，建装本部、工程管理部、法务办保存好相关资料，在合同约定的质保期满前两周，建装本部提前安排并督促项目经理催收相应比例质保金。

B、各业务部门、财务中心进行日常监控，各业务部门每两周对项目收支情况进行通报，财务中心每月与各业务部门开会沟通项目收支情况，必要时财务中心采取预警措施。各业务部门、财务中心对异常情况均需及时上报并追究相应责任，用制度保障项目应收款力度和进度。为加快结算进度和提高回款率，在2011年度，各业务部门进一步完善和改进部门核算体系和机制，公司专门成立了竣工图绘制小组，决算人员和竣工图绘制小组人员深入现场配合、指导项目工作，使竣工图、过程成本核算、签证等决算资料的搜集准备工作能够在施工过程中得到及时推进和完成；各业务部门进一步明晰并量化决算进度和应收款回款工作在项目绩效考核中的比重，加强了绩效考核指标的可执行力度，提升项目经理催收工程款的积极性；各业务部门成立应收款小组，专人负责并采取每两周例会制度跟踪检查决算及应收款进程，并在每月公司应收款例会上汇报工作；每年年末，各业务部门、财务中心每周进行项目应收款跟踪评析会，落实年底应收账款的回款工作；财务中心采用收支平衡法监控各业务部门和项目运行，使项目投入与产出控制在合理范围内。

C、当工程委托方故意拖延工程款时，项目部按施工计划和合同约定采取协商、发文等措施并向建装本部汇报，由各业务部门、市场营销总部、法务办、财务中心进行综合评估后决定采取进一步措施，以确保工程款收回。财务中心按预

定收支平衡点控制项目投入,及时中止和避免此类情况下项目发生非计划和不合理的产值。

D、应收账款核销。对发生以下情形造成应收款确实无法收回的应收账款,公司将报请董事会核销: a、债务人破产或死亡,以其破产或遗产依法清偿后,仍不能收回的应收账款; b、债务人逾期未履行偿债义务,并且有明显特征表明确实不能收回的应收账款。

#### (4) 其他应收款

2012年末、2013年末、2014年末,公司其他应收款账面价值分别为1,792.04万元、2,231.43万元、2,849.71万元,占当期末流动资产的比例分别为1.94%、2.07%、1.90%。公司其他应收款主要为投标保证金、资本化上市费用等。根据建筑装饰行业工程投标惯例,部分项目投标时需要向甲方交付投标保证金或者开具投标保函,投标保证金一般于工程投标结束后返还。本公司还为工程项目提供了备用金。

截至2014年末,其他应收款余额前五位的情况如下:

单位:万元

单位名称	与公司关系	账龄	金额	内容
资本化上市费用	非关联方	1年以内	94.34	资本化上市费用
		1-2年	133.96	
		2-3年	45.05	
		合计	<b>273.35</b>	
上海庆安置业有限公司	非关联方	1年以内	212.90	投标、履约保证金
		合计	<b>212.90</b>	
杭州绿城玉园房地产开发有限公司	非关联方	1年以内	94.32	投标、履约保证金
		1-2年	66.21	
		合计	<b>160.53</b>	
上海市建筑建材业受理服务中心 青浦区分中心	非关联方	1-2年	131.46	其他押金及保证金
		合计	<b>131.46</b>	
济南建设工程交易中心	非关联方	2-3年	100.00	其他押金及保证金
		合计	<b>100.00</b>	
合计	-	-	<b>878.24</b>	-

#### (5) 存货

公司 2012 年末、2013 年末、2014 年末的存货账面价值分别为 5,595.43 万元、9,085.97 万元、11,386.46 万元。存货主要为工程施工，2012 年末、2013 年末、2014 年末的工程施工金额为 4,210.49 万元、7,815.56 万元、9,770.04 万元，占同期末存货账面价值的 75.15%、75.25%、86.02%、85.80%。

工程施工的具体核算方法：按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接成本费用等。期末根据完工百分比法确认收入的同时，确认工程施工毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示为存货项目。施工项目于期末结算时减少存货中的工程施工，决算时该项目存货中的工程施工则减少至零。由于公司项目数量较多，各会计期末总有一定数量的工程未决算，从而导致期末存在一定的存货余额。

2013 年末、2014 年末，存货账面价值分别较上一期末增加了 3,490.54 万元、2,300.49 万元，增幅分别为 62.38%、25.32%，主要原因系随着公司业务的扩张，部分在建项目的施工进度在当期末尚未得到甲方确认所致。公司存货余额将随着各工程的实施进度和甲方的结算进度，在以后年度逐步转换为营业收入，并为公司带来持续的利润来源。

截至 2014 年 12 月 31 日，主要工程施工且余额 100 万元以上的明细列示如下：

单位：万元

序号	工程项目	合同总额	累计实际发生的成本和累计已确认毛利	累计已办理结算价款金额	2014 年末存货余额	工程情况
1	牡丹江恒大绿洲 11、16、17#楼室内精装修工程	3,259.37	1,143.32	620.11	523.21	未完工
2	华发·名流城住宅一期项目 1#、2#、3#、4#楼精装修专业分包工程	2,852.29	3,334.94	2,852.29	482.65	已完工

序号	工程项目	合同总额	累计实际发生的成本和累计已确认毛利	累计已办理结算价款金额	2014年末存货余额	工程情况
3	海盐恒大御景 12-15#、17-18#楼室内精装修工程	5,229.10	5,331.21	4,871.82	459.39	未完工
4	津南新城 B 区 7、8 号楼精装修工程	2,271.91	2,643.37	2,271.91	371.47	已完工
5	宿迁恒大绿洲首期 5#、6#、7#、9#、11#、12#楼室内精装修工程	6,304.36	6,617.51	6,304.36	313.15	已完工
6	复地花园广场一期会所精装修工程	2,700.00	2,992.90	2,700.00	292.90	已完工
7	南京恒大金碧天下 1-10 号楼室内装修工程	3,230.57	3,517.73	3,230.57	287.16	已完工
8	牡丹江恒大翡翠华庭 1、2、3 栋大批量豪华装修工程	5,207.09	1,583.39	1,337.23	246.16	未完工
9	银川恒大名都二期 15#、17#楼室内（含室外门廊）大批量豪华装修工程	2,140.85	391.34	152.87	238.47	未完工
10	宝莲城项目（北块）宾馆（510 层）精装修工程	6,115.17	4,232.99	4,000.00	232.99	未完工
11	南京恒大金碧天下 58-111 号楼情景洋房楼梯间、E11、E12、E12B、E15A 号楼室内装修工程	2,141.66	2,371.64	2,141.66	229.99	已完工
12	大庆恒大绿洲二期 6-10#楼大批量室内装修工程	5,184.34	226.93	-	226.93	未完工
13	台州紫薇花园 5#、7#楼首层公共部位及地下室精装修工程	2,777.70	721.55	500.00	221.55	未完工
14	167#、168#湖心岛别墅精装修工程	900.27	1,115.52	900.27	215.25	已完工
15	杭州绿城玉园项目一期室内装饰装修	2,756.96	2,944.08	2,756.96	187.13	已完工
16	海南 绿城清水湾大一期公寓悦海苑、观澜苑精装修工程	5,667.46	5,848.80	5,667.46	181.34	已完工
17	上海城开无锡蠡湖项目公寓中区（16-28F）精装修工程分包合同	2,648.03	2,826.53	2,648.03	178.50	已完工
18	E 通世界南区 AB 座一层及公共区域室内装饰工程	470.00	164.56	-	164.56	未完工
19	启东市-北上海恒大威尼斯水城样板房示范区 B 型别墅装修工程	542.00	564.24	407.15	157.09	未完工



序号	工程项目	合同总额	累计实际发生的成本和累计已确认毛利	累计已办理结算价款金额	2014年末存货余额	工程情况
20	万源城 C 街坊 B2 样板房装修工程	90.00	150.41	-	150.41	未完工
21	武汉恒大名都 91#、92#、94#楼套内、电梯间及住户大堂装修及门廊外饰面石材干挂工程	4,942.49	1,213.06	1,065.87	147.19	未完工
22	格力海岸 S2 地块格力海岸超高层 14 号楼室内精装修工程	2,617.30	1,275.88	1,130.00	145.88	未完工
23	天津融科泰丰项目 A2 地块 17#-01 户型精装修样板工程	4,250.46	1,914.72	1,775.00	139.72	未完工
24	启东市—北上海恒大威尼斯水城样板示范区小高层、情景洋房装修工程	255.07	392.64	255.07	137.57	已完工
25	绿城 杭州玉园二期室内及公共区域装饰装修工程	2,470.68	2,606.50	2,470.68	135.83	已完工
26	无锡江南华府	1,440.10	1,544.04	1,410.75	133.29	未完工
27	天歌华庭三期	69.34	200.48	69.34	131.14	已完工
28	哈尔滨恒大名都首期 3#、4#楼套内及公共部分装修工程	3,325.17	3,325.17	3,200.00	125.17	未完工
29	万源城 C 街坊 A2 样板房装修工程	90.00	124.47	-	124.47	未完工
30	南京句容恒大雅苑首期 5#楼、二期 7#、13#楼室内精装修工程	6,141.31	217.85	98.39	119.47	未完工
31	松原恒大御景湾首期 3#、6#楼室内精装修工程	4,739.57	117.46	-	117.46	未完工
32	成都朗基望锦项目 1#楼户内精装修工程	2,625.46	2,606.32	2,490.74	115.59	未完工
33	哈尔滨恒大名都二期 1、2、6、7#楼室内装修工程	6,084.30	106.74	-	106.74	未完工
34	潍坊恒大名都 26#、27#室内精装修工程	2,587.50	934.60	830.00	104.60	未完工
35	清境商务楼（1F、4F-7F 等现办公区域室内外）装饰装修及局部拆除工程	178.00	102.76	-	102.76	未完工
-	<b>合计</b>	<b>104,305.87</b>	<b>65,405.65</b>	<b>58,158.49</b>	<b>7,247.16</b>	-

报告期末，公司通过核对初始合同、补充合同及甲方盖章的签证，对工程施工进行了减值测试，由于甲方签字盖章确认的已完工产值和签证足以覆盖工程施工余额，因此未对存货中工程施工余额计提减值。

2013 年末，通过比较公司原材料和在产品的账面价值和可变现净值，公司部分展厅陈列的样品存在减值的可能，公司相应计提了 4.17 万元的存货跌价准备。

除此之外，公司其余存货未计提跌价准备。

### 3、非流动资产构成及变化分析

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	161.90	1.18%	143.36	1.78%	-	-
固定资产	2,069.29	15.09%	2,038.17	25.25%	2,243.70	29.55%
在建工程	5,458.66	39.80%	373.13	4.62%	-	-
无形资产	3,653.77	26.64%	3,408.09	42.22%	3,482.64	45.87%
长期待摊费用	259.57	1.89%	261.79	3.24%	283.36	3.73%
递延所得税资产	2,111.33	15.39%	1,846.74	22.88%	1,582.99	20.85%
<b>合计</b>	<b>13,714.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,071.28</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,592.68</b>	<b>100.00%</b>

#### (1) 长期股权投资

2013 年 7 月 5 日，公司与北京家菊就电子商务有限公司、羊仲清共同出资设立上海全筑易家居配套有限公司。其中，公司出资额为 200 万元，占联营企业全筑易家居总出资额的 40%，采用权益法进行核算。

2014 年末，公司与北京家菊就电子商务有限公司、羊仲清同比对全筑易家居进行增资。增资后，全筑易家居的注册资本为 1,000 万元，其中公司出资额增加至 400 万元。

报告期内，公司对全筑易家居的长期股权投资的变动情况如下：

单位：万元

被投资公司	出资额	2012 年末金额	当期投资成本增减额	当期投资收益增减额	2013 年末金额	当期投资成本增减额	当期投资收益增减额	2014 年末金额	持股比例

被投资公司	出资额	2012年末金额	当期投资成本增减额	当期投资收益增减额	2013年末金额	当期投资成本增减额	当期投资收益增减额	2014年末金额	持股比例
全筑易家居	200.00	-	200.00	-56.64	143.36	200.00	-181.46	161.90	40%

## (2) 固定资产

公司2012年末、2013年末、2014年末的固定资产净值分别为2,243.70万元、2,038.17万元、2,069.29万元。

截至2014年末，公司固定资产构成及成新率情况如下表：

单位：万元

项目	折旧年限(年)	原值	累计折旧	净值	成新率
房屋建筑物	20	1,911.03	405.09	1,505.94	78.80%
电子及办公设备	3-5	515.37	390.34	125.03	24.26%
机器设备	5	332.95	277.09	55.86	16.78%
运输设备	4-5	1,111.68	729.23	382.45	34.40%
合计	-	<b>3,871.04</b>	<b>1,801.75</b>	<b>2,069.29</b>	<b>53.46%</b>

公司主要从事建筑装饰工程的设计和施工，项目人员主要在现场进行施工作业，管理人员的办公场所主要是租赁办公楼，因此目前公司的房屋建筑物等固定资产较少，本次募投项目拟打算购置办公楼，解决管理人员的办公场所问题。建筑装饰工程在施工作业过程中所需的机械设备等固定资产较少。

报告期内，公司固定资产均运行正常，年末固定资产未发生可收回金额低于其账面价值的情况，故无需计提减值准备。

## (3) 在建工程

公司2012年末、2013年末、2014年末的在建工程净值分别为0万元、373.13万元、5,458.66万元。报告期内，公司在建工程为公司“装配式部品部件生产工厂建设项目”在建中的厂房，该项目于2013年9月开工建设。

## (4) 无形资产

公司2012年末、2013年末、2014年末的无形资产净值分别为3,482.64万元、3,408.09万元、3,653.77万元。报告期内，公司无形资产主要为土地使用权，且未出现较大变动。

### (5) 递延所得税资产

公司 2012 年末、2013 年末、2014 年 9 月末的递延所得税资产分别为 1,582.99 万元、1,846.74 万元、2,111.33 万元。

报告期公司递延所得税资产主要是由于坏账准备和存货跌价准备计提所致。

## (二) 负债分析

### 1、负债构成及变化分析

公司报告期内负债结构如下：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	118,928.49	97.77%	81,478.38	100.00%	72,002.91	100.00%
非流动负债	2,714.87	2.23%	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>121,643.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>81,478.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>72,002.91</b>	<b>100.00%</b>

报告期内公司的负债主要为流动负债，公司的流动负债逐年快速增长，2014 年末流动负债较 2012 年末增长 65.17%。流动负债规模增长较快的主要原因是公司业务规模的不断扩张引起相应的银行贷款及应付账款等增加。

### 2、流动负债构成及变化分析

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	29,897.64	25.14%	11,115.17	13.64%	11,750.00	16.32%
应付票据	7,076.89	5.95%	2,710.73	3.33%	4,509.44	6.26%
应付账款	70,232.51	59.05%	57,139.41	70.13%	47,850.67	66.46%
预收款项	4,453.42	3.74%	4,401.14	5.40%	1,798.17	2.50%
应付职工薪酬	-	-	315.00	0.39%	-	-
应交税费	5,923.48	4.98%	4,952.95	6.08%	4,472.92	6.21%
应付利息	84.01	0.07%	18.58	0.02%	22.60	0.03%
其他应付款	1,130.54	0.95%	825.40	1.01%	1,599.12	2.22%
一年内到期的非流动负债	130.00	0.11%	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>118,928.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>81,478.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>72,002.91</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项和应交税费

构成。上述负债合计占公司流动负债总额的 90% 以上。

### (1) 短期借款

2012 年末、2013 年末、2014 年末公司的短期借款分别为 10,030.00 万元、11,750.00 万元、11,115.17 万元、29,897.64 万元，占当期末流动负债的比例分别为 16.32%、13.64%、25.14%。

报告期内，公司短期借款余额较大。公司主要从事建筑装饰工程施工业务，在工程施工过程中，一般是按完工进度收取 50%-80% 的进度款，工程竣工决算后，保留 3%-5% 的质保金于 2-5 年内收取，工程施工业务的结算方式需要公司代垫大量的流动资金。随着公司生产、销售规模的扩大，公司流动资金的需求大幅增加。由于受融资品种的限制，公司主要通过银行借贷的方式补充流动资金。

截至 2014 年末，公司取得的银行授信额度及使用情况如下：

单位：万元

银行	授信额度	已用额度	剩余额度	授信期间
中国银行闵行支行	6,000.00	6,000.00	-	2014/11/28-2015/11/9
民生银行上海分行	5,000.00	2,304.73	2,695.27	2014/1/22-2015/1/22
招商银行天钥桥支行	4,000.00	1,124.00	2,876.00	2014/10/15-2015/10/15
宁波通商银行上海分行	20,000.00	4,975.49	15,024.51	2013/12/10-2015/5/29
平安银行上海分行	20,000.00	3,517.72	16,482.28	2014.6.16-2015.6.15
天津银行静安支行	3,000.00	1,763.27	1,236.73	2014/11/24-2015/11/23
<b>合计</b>	<b>58,000.00</b>	<b>19,685.21</b>	<b>38,314.79</b>	-

截至 2014 年末，公司授信额度剩余额度为 38,314.79 万元，基本能够保证公司业务扩张而产生的购买原材料、补充流动资金等经营性需求。

### (2) 应付票据

2012 年末、2013 年末、2014 年末公司的应付票据余额分别为 4,509.44 万元、2,710.73 万元、7,076.89 万元，占当期末流动负债的比例分别为 6.26%、3.33%、5.95%。

2012 年起，公司调整了对供应商的货款结算方式，部分使用商业承兑汇票和银行承兑汇票进行结算，以提高资金周转的效率。随着公司业务规模的扩大，公司在使用收到的部分承兑汇票支付供应商货款的同时，也加大了自身开具的应

付票据的规模，因此导致公司应付票据的余额较大。由于公司材料款支付一般与工程进度款的回收有较强的关联性，公司应付票据及应付账款增长与应收账款增长相匹配。

截至 2014 年末，公司应付票据余额为 7,076.89 万元，其中应付银行承兑汇票 6,553.09 万元、应付商业承兑汇票 523.80 万元，截至本招股说明书签署日，不存在公司开具的承兑汇票到期未兑付的情况。

### （3）应付账款

公司应付账款主要为应向供应商支付的材料采购款项。公司应付账款余额较大，与公司所处行业特征密切相关。公司所从事的建筑装饰工程施工项目，材料款的支付一般与工程进度款的回收有较强的关联性，工程施工项目需要经历较长的时间，由于未完工项目在施工过程中只支付部分进度款，完工后也需要一段时间才能回收完毕，在此期间应收账款余额较大，同时也形成了较大的应付账款。

公司 2012 年末、2013 年末、2014 年末的应付账款分别为 47,850.67 万元、57,139.41 万元、70,232.51 万元，占当期末流动负债的比例分别为 66.46%、70.13%、59.05%。

2012 年末应付账款比上一年末增加 603.37 万元，增幅为 1.28%，而营业收入增长为 20.22%，应付账款增长幅度略缓，主要系近年来公司加强项目结算进度的同时加快了与供应商的结算速度。

报告期内，公司应付账款余额增长较快。由于公司材料款支付一般与工程进度款的回收有较强的关联性，公司应付账款及应付票据的增长与应收账款增长相匹配。

### （4）预收款项

公司 2012 年末、2013 年末、2014 年末的预收款项分别为 1,798.17 万元、4,401.14 万元、4,453.42 万元，占当期末流动负债的比例分别为 2.50%、5.40%、3.74%，占比较低。预收款项主要为根据公司工程款结算政策，项目合同签订至工程开工期内，向客户收取的合同预付款。

### （5）应付职工薪酬

公司员工薪酬主要包括项目管理人员的薪酬、销售人员的薪酬和管理人员的薪酬，分别按实际情况计入公司营业成本/存货、销售费用和管理费用。2012年度、2013年度和2014年度，公司实际计提的工资及福利费总额分别为5,085.36万元、5,967.89万元和6,835.91万元。

#### (6) 应交税费

公司2012年末、2013年末、2014年末的应交税费分别为4,472.92万元、4,952.95万元、5,923.48万元，占当期末流动负债的比例分别为6.21%、6.08%、4.98%。报告期内公司应交税费明细如下：

单位：万元

税种	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
增值税	273.16	170.99	200.67
营业税	3,368.63	2,805.33	3,434.22
城建税	176.11	154.53	224.55
教育费附加	169.66	140.71	76.77
河道管理费	33.16	27.53	10.20
房产税	-	3.19	11.70
土地使用税	-	0.08	-
企业所得税	1,889.70	1,640.00	510.72
个人所得税	13.05	10.59	4.07
<b>合计</b>	<b>5,923.48</b>	<b>4,952.95</b>	<b>4,472.92</b>

公司主要从事建筑装饰工程的设计和施工，应交税费主要为营业税和企业所得税。其中营业税的计算缴纳方式为：公司开具发票后按发票金额在项目所在地税务局按规定税率缴纳营业税；月末，公司根据当月确认的营业收入计提营业税；前述两者的差额则形成期末应交营业税余额。通常情况下，工程决算前按完工百分比确认收入的金额均大于该项目开具发票的金额，所以公司期末的应交营业税金额较高。

### 3、长期负债构成及变化分析

单位：万元

项目	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	2,714.87	100.00%	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,714.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

报告期内，公司非流动负债为向银行借入的长期借款。2014年3月，公司与中国农业银行股份有限公司签订了《固定资产借款合同》用于“装配式部品部件生产工厂建设项目”的建设，借款总额为2,175.59万元，总借款期限5年，公司可根据项目进度自行提取款项。2014年10月，公司与中国农业银行股份有限公司更新了《固定资产借款合同》，借款总额增至4,820.41万元。

截至2014年末，公司实际提取金额2,844.87万元，其中130.00万元将于一年内到期。

### （三）偿债能力分析

#### 1、公司偿债能力指标分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下：

项目	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率（倍）	1.26	1.33	1.28
速动比率（倍）	1.17	1.21	1.20
资产负债率（母公司）	76.12%	72.54%	73.93%
资产负债率（合并）	74.17%	70.17%	72.16%
项目	2014年度	2013年度	2012年度
息税前利润（万元）	12,809.69	11,085.16	9,835.08
利息保障倍数（倍）	7.23	7.86	8.72

报告期内公司主要偿债能力指标变化幅度较小，主要是由于公司一直保持比较稳定的财务政策，以避免财务指标变化对公司造成不利影响的风险。

报告期内，公司的资产负债率相对较高，主要原因是流动负债较高造成的。公司流动负债主要由短期借款、应付账款和预收款项构成。公司报告期内业务规模扩张迅速，而由于所处建筑装饰行业的特点，项目运作需要大量的流动资金，因此公司通过短期借款的方式解决一部分流动资金的需求。同时工程项目签订合同后一般会收取一定比例的进场费，从而形成了较高的预收账款。而应付账款是由于公司商业信用较高，可以获得供应商较为优惠的付款条件。

报告期内利息保障倍数不断下降，主要是由于公司借款不断增大导致利息支出增加所致，但利息保障倍数仍处于较好水平，对公司债务的偿付提供了有效保障。



## 2、公司偿债能力指标与同行业上市公司比较

公司 2014 年 1-9 月部分偿债能力指标与同行业上市公司已披露的 2014 年 1-9 月的指标比较如下：

项目	流动比率	速动比率	资产负债率（合并）
金螳螂	1.51	1.5	66.08%
洪涛股份	1.88	1.85	48.47%
亚厦股份	1.54	1.47	62.07%
瑞和股份	1.75	1.65	48.50%
广田股份	1.65	1.53	61.13%
平均值	<b>1.67</b>	<b>1.60</b>	<b>57.25%</b>
本公司	<b>1.23</b>	<b>1.10</b>	<b>76.01%</b>

注：同行业上市公司的数据来源为其已公开披露的定期报告，公司 2014 年 1-9 月财务数据已经审计。

如上表所示，公司的流动比率、速动比率低于同行业平均水平、资产负债率高于同行业平均水平，主要系同行业上市公司通过首次公开发行及后续再融资等方式筹集较多资金加强其偿债能力所致。

## 3、长、短期偿债能力分析

公司 2014 年度的息税前利润为 12,809.69 万元，利息保障倍数为 7.23 倍，具备良好的偿还到期债务的能力。

### （四）资产周转能力分析

报告期内，公司应收账款和存货周转率指标如下：

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率（次/年）	1.93	2.20	1.95
存货周转率（次/年）	15.31	19.88	18.79

#### 1、应收账款周转率分析

##### 报告期内同行业上市公司应收账款周转率比较

单位：次/年

公司	2014 年度	2013 年度	2012 年度
金螳螂	-	1.98	2.38
洪涛股份	-	1.85	2.59
亚厦股份	-	1.93	2.10
瑞和股份	-	1.61	1.80
广田股份	-	2.29	2.42

公司	2014 年度	2013 年度	2012 年度
平均值	-	1.93	2.26
本公司	1.93	2.20	1.95

注：截至本招股书签署日，同行业可比上市公司尚未披露 2014 年度报告。

2012 年度，公司应收账款周转率略低于同行业上市公司平均水平，主要原因是公司以住宅全装修业务为主，公共建筑装饰业务较少，住宅全装修业务的客户主要为房地产开发商，项目周期相对公共建筑装饰业务较长，结算进度也相对较慢，而同行业上市公司均有大量的公共建筑装饰业务，因此公司应收账款周转率略低主要是由自身业务特点导致的。近年来，公司为应对宏观经济调整对下游房地产业的负面影响、规避应收账款的回收风险，公司加强对应收账款回款的管理、定期召开应收账款例会，以保持自身经营活动的稳健性，因而使得公司应收账款周转率保持稳定提升。

## 2、存货周转率分析

### 报告期内同行业上市公司存货周转率比较

单位：次/年

公司	2014 年度	2013 年度	2012 年度
金螳螂	-	204.87	200.68
洪涛股份	-	140.85	141.35
亚厦股份	-	20.07	18.62
瑞和股份	-	12.81	13.51
广田股份	-	12.19	12.42
平均值	-	78.16	77.32
本公司	15.31	19.88	18.79

注：截至本招股书签署日，同行业可比上市公司尚未披露 2014 年度报告。

同行业上市公司在收入确认上存在两种方法：一是按照实际发生的工程施工成本占工程预算总成本的比重确认工程完工百分比，并按此比例确认收入、毛利及相应的应收工程款，这种方法期末工程施工无余额，存货周转率相对较高，比如金螳螂、洪涛股份；二是按照已完成的工作量占总工作量的比重确认完工百分比，并按此比例确认收入、毛利以及相应的应收工程款，实际发生的工程施工成本、确认的毛利与工程结算的差额即为期末工程施工余额，故期末存货余额相对较大，存货周转率相对较低，比如亚厦股份、瑞和股份、广田股份和本公司。

## 二、盈利能力分析

### （一）经营成果及变动趋势分析

报告期内，公司主要业绩指标如下表：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度
	金额	变动	金额	变动	金额
营业收入	181,180.21	8.12%	167,578.87	27.22%	131,727.71
营业利润	9,646.60	17.94%	8,178.98	17.80%	6,942.99
利润总额	10,491.05	13.77%	9,221.18	11.66%	8,257.97
净利润	7,715.44	13.21%	6,815.00	11.33%	6,121.31
归属于母公司股东的净利润	7,500.63	12.02%	6,695.64	8.51%	6,170.35
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	6,860.56	16.08%	5,910.42	14.03%	5,182.98

报告期内，随着公司业务规模快速扩张，公司的营业收入保持持续增长。报告期内，公司扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润分别 5,182.98 万元、5,910.42 万元和 6,860.56 万元，增幅较为稳定，年平均复合增长率约为 15.05%。

### （二）营业收入确认方法

公司的各业务类别的收入确认政策参见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“四、发行人主营业务情况”之“（八）完工百分比法下确认收入的依据”及“（十）家具业务收入确认的政策”。

### （三）营业收入构成及变动趋势分析

#### 1、按业务类别划分

报告期内，公司营业收入构成情况如下表：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
公装施工	169,849.32	93.75%	159,450.09	95.16%	122,550.55	93.03%
其中：住宅全装修	156,366.80	86.30%	149,422.75	89.18%	111,440.54	84.60%
公共建筑装饰	13,482.52	7.44%	10,027.34	5.98%	11,110.01	8.43%
家装施工	5,439.72	3.00%	2,699.34	1.61%	3,919.74	2.98%

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
设计业务	5,595.36	3.09%	4,729.79	2.82%	3,870.20	2.94%
家具业务	223.07	0.12%	645.04	0.38%	1,290.02	0.98%
其他业务收入	72.74	0.04%	54.61	0.03%	97.20	0.07%
<b>合计</b>	<b>181,180.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>167,578.87</b>	<b>100%</b>	<b>131,727.71</b>	<b>100%</b>

公司主营业务为建筑装饰工程的设计和施工。报告期内，公司 2014 年度营业收入较 2012 年度的营业收入增长了 37.54%，年平均复合增长率为 17.28%。公司营业收入稳定增长的主要来源于全装修业务的持续增长，公司 2014 年度全装修施工业务较 2012 年度增长了 40.31%。

公司专注于住宅全装修的设计与施工，报告期内，全装修施工业务占营业收入总额比例均保持在 80% 以上。2008 年，住房和城乡建设部发布（2008）133 号文要求逐步达到取消毛坯房，直接向消费者提供全装修房；此外，越来越多的居民倾向于购买全装修房。外部政策的驱动和居民对住宅全装修需求的增长推动了全装修行业的快速发展，全装修业务在建筑装饰工程企业的业务地位也不断提高。公司作为住宅全装修行业的领先企业，行业的快速发展极大地推动了公司全装修业务的发展，报告期内公司全装修业务的平均复合增长率为 18.45%，未来几年公司全装修业务仍将保持快速增长。未来公司进一步将精力集中于住宅全装修，并将进一步渗透全装修的各个产业链，将公司打造成具备完整产业链的全装修公司。

## 2、按客户类别划分

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	收入金额	占比	收入金额	占比	收入金额	占比
恒大地产项目	80,765.43	44.58%	77,976.55	46.53%	37,856.90	28.74%
非恒大地产项目	100,414.78	55.42%	89,602.32	53.47%	93,870.81	71.26%
<b>合计</b>	<b>181,180.21</b>	<b>100%</b>	<b>167,578.87</b>	<b>100%</b>	<b>131,727.71</b>	<b>100%</b>

恒大地产作为国内大型房地产企业之一，率先于全国推行住宅全装修，具有较大的住宅装饰装修业务需求，国内同行业知名的建筑装饰企业如金螳螂、亚厦股份、广田股份以及瑞和股份等均与其保持着密切的业务合作关系。

根据恒大地产（股份代码：3333）2014 年度中期报告公开披露的资料。截至 2014 年 6 月 30 日，恒大地产土地储备面积约为 1.50 亿平方米，在建工程面积约 3,871.50 万平方米，具有较大的住宅装饰装修业务需求。

报告期内，公司与恒大地产的营业收入占公司营业收入比重从 2012 年度的 28.74% 上升至 2014 年度的 44.58%。公司与恒大地产的业务合作趋于成熟。

截至 2014 年 12 月末，公司与恒大地产的可实施合同中待确认收入金额超过 12 亿，随着上述项目逐步完工，待确认收入将于未来逐步得到确认。

根据公开披露信息，恒大地产在建项目及储备项目持续增长，对装修施工的需求亦将相应增长。因此，公司与恒大地产之间的交易存在可持续性。

### 3、按业务区域划分

报告期内，公司主营业务收入区域划分情况如下表：

单位：万元

地区	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东地区	97,698.28	57.57%	83,878.20	50.07%	73,481.93	55.82%
华北地区	5,078.49	2.99%	14,863.58	8.87%	23,135.02	17.58%
华南地区	13,509.90	7.96%	14,032.57	8.38%	6,495.16	4.93%
华中地区	11,222.04	6.61%	12,644.05	7.55%	687.28	0.52%
东北地区	31,014.53	18.27%	23,351.46	13.94%	14,542.58	11.05%
西北地区	5,467.05	3.22%	7,672.42	4.58%	2,675.35	2.03%
西南地区	5,728.13	3.38%	11,081.98	6.62%	10,613.18	8.06%
<b>合计</b>	<b>169,718.42</b>	<b>100%</b>	<b>167,524.26</b>	<b>100%</b>	<b>131,630.51</b>	<b>100%</b>

公司总部位于上海，早期业务主要集中在华东地区。报告期内，公司逐步加大了向全国各地的业务拓展力度，成立了海南、成都、北京、天津等分公司，华南地区、华中地区、西南地区、华北地区、东北地区的业务量也逐步增大，已成为公司重要收入来源。经过多年发展，公司已从区域性公司向全国各地区发展，公司业务地域分布趋于合理。

### 4、项目收入确认情况

主要选取公司合同总额在 2,000 万元以上，且当期确认收入在 200 万元以上的项目。报告期内，公司主要项目收入确认情况如下：

## (1) 2014 年度收入确认情况

单位：万元

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
1	万源居住小区 C 街坊 9#、10#楼室内精装修工程	18,000.00	55.56%	10,000.00	10,000.00
2	紫竹半岛住宅小区 2#、6#楼精装修工程	8,900.00	100.00%	8,900.00	8,900.00
3	复地花园广场一期 ABD 号楼精装修工程	9,304.74	96.72%	8,800.00	9,000.00
4	珠海南湾国际 6、7#楼室内精装修工程	6,093.98	100.00%	5,576.42	6,093.98
5	富力（哈尔滨）江湾新城 6#楼精装修工程	5,122.13	100.00%	4,842.86	5,122.13
6	南京恒大金碧天下四期高层 F10、F11 栋精装修工程	5,221.29	88.35%	4,613.11	4,613.11
7	启东一恒大海上威尼斯首三期小高层 29-37#、首四期 55-64#楼室内装修工程	4,851.91	100.00%	4,576.91	4,851.91
8	潍坊恒大名都 18、29、30#室内精装修工程	5,935.45	100.00%	4,120.45	5,935.45
9	海盐恒大御景 12-15#、17-18#楼室内精装修工程	5,229.10	93.17%	4,087.57	4,871.82
10	长春恒大绿洲二期 12#楼住宅室内装修工程	4,271.85	100.00%	3,711.85	4,271.85
11	武汉恒大名都 86#、88#、89#楼套内装修、电梯间及住户大堂装修工程	4,880.55	98.64%	3,658.56	4,813.93
12	沈阳恒大雅苑 13#-16#楼住宅套内及公共配套装修工程	3,795.10	93.67%	3,555.00	3,555.00
13	武汉恒大名都 81#、85#楼套内装修、电梯间及住户大堂装修工程	4,054.71	82.04%	3,326.40	3,326.40
14	新江湾城 09 号地块项目户内及公共部位精装修工程	3,870.99	81.75%	3,164.66	3,164.66
15	长泰国际广场 1#楼大堂、2#楼大堂、3#楼大堂及 4#楼、5#楼精装修工程	2,929.00	100.00%	2,749.00	2,929.00
16	海南绿城蓝湾小镇蝶兰轩室内精装修工程	2,830.00	95.94%	2,715.00	2,715.00
17	宿迁恒大绿洲首期 5#、6#、7#、9#、11#、12#楼室内精装修工程	6,304.36	100.00%	2,703.43	6,304.36
18	银川恒大名都二期 11#-13#楼室内（含室外门廊）大批量豪华装修工程	2,667.48	99.77%	2,661.44	2,661.44

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
19	哈尔滨恒大名都首期 3#、4#楼套内及公共部分装修工程	3,325.17	96.24%	2,546.00	3,200.00
20	绿城·杭州玉园二期室内及公共区域装饰装修工程	2,470.68	100.00%	2,470.68	2,470.68
21	自贡恒大绿洲 19-22#、29#楼室内精装修工程	5,466.31	97.56%	2,393.44	5,333.15
22	沈阳嘉里 13#住宅楼	3,200.00	73.04%	2,337.36	2,337.36
23	重庆恒大雅苑 22#、26#、41#楼室内精装修工程	3,046.32	94.00%	2,235.10	2,863.66
24	海盐恒大御景 16#、19#、20#楼室内精装修工程	2,823.79	95.95%	2,133.49	2,709.47
25	大庆绿洲 1#、2#、3#、11#楼大批量交楼套内及公共部分装修工程	4,279.48	100.00%	1,957.42	4,279.48
26	沈阳恒大绿洲 127#-129#楼住宅套内及公共配套装修工程	3,923.41	46.79%	1,835.61	1,835.61
27	复地花园广场一期 F 楼精装修工程	2,697.05	66.74%	1,800.00	1,800.00
28	秦皇岛恒大城 8-11#楼批量装修工程	3,481.30	51.27%	1,785.00	1,785.00
29	天津融科泰丰项目 A2 地块 17#-01 户型精装修样板工程	4,250.46	41.76%	1,775.00	1,775.00
30	营口恒大绿洲首期 7#、9#、11#楼住宅套内及公共配套装修工程	7,748.52	100.00%	1,755.10	7,748.52
31	沈阳市嘉里中心居住、商业（C 地块）11#住宅楼装饰分包工程	3,050.00	50.99%	1,555.27	1,555.27
32	嘉兴恒大绿洲 1#、2#、4#、8#、9#楼装修工程	4,165.56	35.45%	1,476.78	1,476.78
33	牡丹江恒大翡翠华庭 1、2、3 栋大批量豪华装修工程	5,207.09	25.68%	1,337.23	1,337.23
34	营口恒大绿洲 6#、16#楼住宅套内及公共配套装修工程	3,209.06	38.53%	1,236.43	1,236.43
35	辽阳恒大绿洲二期 13#-16#、22#、24#、25#楼套内及公共配套装修工程	7,577.25	100.00%	1,153.50	7,577.25
36	格力海岸 S2 地块格力海岸超高层 14 号楼室内精装修工程	2,617.30	43.17%	1,130.00	1,130.00
37	南京钟山高尔夫 4-4 别墅装修工程	3,100.00	40.00%	1,085.00	1,240.00
38	嘉兴恒大绿洲 12#-20#楼住宅套内、电梯厅、首层住户大堂及室外门廊装修工程	8,000.34	100.00%	1,075.49	8,000.34
39	武汉恒大名都 91#、92#、94#楼套内、电梯间及住户大堂装修及门廊外饰面石材干挂工程	4,942.49	21.57%	1,065.87	1,065.87

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
40	长春恒大御景 5#、8#楼住宅室内装修工程	7,385.78	100.00%	1,065.11	7,385.78
41	杭一棉 D 地块项目精装修工程 II 标段 (3#、4#、10#、11#楼)	2,155.55	46.39%	1,000.00	1,000.00
42	青岛海上嘉年华住宅项目一期户内精装修独立工程二标段	5,823.42	97.88%	983.00	5,700.21
43	潍坊恒大名都 17#、21#室内精装修工程	4,447.25	20.91%	930.00	930.00
44	宁波市东部新城核心区 E-7#8#地块 12 号楼、13 号楼、6A 别墅样板房精装修及 E7#8#地块全部木制品工程	3,096.80	28.41%	879.92	879.92
45	潍坊恒大名都 26#、27#室内精装修工程	2,587.50	32.08%	830.00	830.00
46	香溢花城 (二期) 住宅室内装饰装潢工程	5,147.62	100.00%	797.62	5,147.62
47	香溢花城 (二期) 住宅室内装饰装潢工程 (13#、14#)	4,100.00	100.00%	624.03	4,100.00
48	牡丹江恒大绿洲 11、16、17#楼室内精装修工程	3,259.37	19.03%	620.11	620.11
49	宿迁恒大绿洲 8#、10#、14#楼室内精装修工程	2,835.98	20.48%	580.86	580.86
50	启东市-北上海恒大威尼斯水城首期 1-10#小高层室内装修工程	2,382.36	100.00%	558.10	2,382.36
51	齐齐哈尔翡翠华庭 1#、9#楼大批量套内及公共部分装修工程	2,569.84	20.43%	525.00	525.00
52	台州紫薇花园 5#、7#楼首层公共部位及地下室精装修工程	2,777.70	18.00%	500.00	500.00
53	东营恒大黄河生态城首期二标段 (33#、35#、37#楼) 批量装修工程	3,591.45	100.00%	487.13	3,591.45
54	格力海岸 S2 地块 15、16#楼室内精装修工程	3,445.18	61.80%	477.00	2,129.00
55	吴忠恒大名都 1#、2#、3#楼室内大批量及 1#-3#、10#-13#楼室外门廊豪华装修工程	2,658.85	97.31%	459.66	2,587.36
56	北京新浪总部科研楼装饰装修工程	6,000.00	7.30%	438.00	438.00
57	宝莲城项目 (北块) 宾馆 (510 层) 精装修工程	6,115.17	65.41%	433.01	4,000.00
58	济南恒大城首期 1-3#楼室内精装修工程	8,890.25	100.00%	373.81	8,890.25
59	成都御景半岛首期 DS1/L20 户型豪华装修工程	6,432.36	100.00%	355.57	6,432.36



序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
60	成都恒大绿洲二期高层 59-63 栋首层住户大堂、标准层电梯间及户内豪华装修工程	5,658.07	100.00%	333.40	5,658.07
61	海盐恒大 1#-11#室内装修工程	9,502.50	3.46%	329.04	329.04
62	紫竹半岛 A 区 1#、3#号楼室内装修工程	4,084.56	100.00%	327.41	4,084.56
63	莱芜恒大金碧天下二(一)期 228#、230#、231#楼精装修工程	4,319.15	100.00%	245.84	4,319.15
64	复地花园广场一期会所精装修工程	2,700.00	100.00%	200.00	2,700.00
65	青岛海上嘉年华逸东华酒店项目六~十七层东西侧客房及公共区域精装修施工工程	3,783.00	5.29%	200.00	200.00
	<b>合计</b>	<b>308,593.93</b>	<b>-</b>	<b>134,456.07</b>	<b>231,828.25</b>

## (2) 2013 年度收入确认情况

单位：万元

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
1	太原富力华庭 C1 (公区)、C2、C3、C5 楼装修工程	9,398.96	100.00%	9,223.26	9,223.26
2	铜陵恒大绿洲首期 1-4#、7-11#、21#楼高层批量装修工程	9,748.54	100.00%	6,309.00	9,748.54
3	嘉兴恒大绿洲 12#-20#楼住宅套内、电梯厅、首层住户大堂及室外门廊装修工程	7,973.34	86.85%	6,173.93	6,924.85
4	长春恒大御景 5#、8#楼住宅室内装修工程	7,229.90	87.42%	6,070.68	6,320.68
5	辽阳恒大绿洲二期 13#-16#、22#、24#、25#楼套内及公共配套装修工程	7,353.11	87.36%	5,722.18	6,423.75
6	营口恒大绿洲首期 7#、9#、11#楼住宅套内及公共配套装修工程	7,748.52	77.35%	5,508.42	5,993.42
7	济南恒大城首期 1-3#楼室内精装修工程	8,690.25	98.00%	5,040.35	8,516.45
8	武汉恒大绿洲三期 22#、23#楼套内装修、所在楼层电梯间及住户大堂室内装修工程	6,415.00	97.93%	4,512.50	6,282.50
9	香溢花城 (二期) 住宅室内装饰装潢工程	5,147.62	84.51%	4,350.00	4,350.00
10	莱芜恒大金碧天下二 (一)期 228#、230#、231#楼精装修工程	4,287.69	95.00%	3,858.92	4,073.30

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
11	武汉恒大绿洲三期 26#、27#楼套内装修、所在楼层电梯间及住户大堂装修工程	7,604.66	100.00%	3,624.61	7,604.66
12	香溢花城（二期）住宅室内装饰装潢工程（13#、14*）	3,637.86	95.55%	3,475.97	3,475.97
13	宿迁恒大绿洲首期 5#、6#、7#、9#、11#、12#楼室内精装修工程	6,304.36	57.12%	3,010.05	3,600.93
14	海南·绿城清水湾大一期公寓悦海苑、观澜苑精装修工程	5,667.46	100.00%	2,736.16	5,667.46
15	东营恒大黄河生态城首期二标段（33#、35#、37#楼）批量装修工程	3,563.71	87.11%	2,684.31	3,104.31
16	复地花园广场一期会所精装修工程	2,500.00	100.00%	2,500.00	2,500.00
17	成都朗基望锦项目 1#楼户内精装修工程	2,625.46	94.87%	2,490.74	2,490.74
18	杭州绿城玉园项目一期室内装饰装修	2,756.96	100.00%	2,465.67	2,756.96
19	中国天津市小伙巷地区 B 地块海上花苑西标段 12#楼高层住宅精装修工程	2,291.00	100.00%	2,291.00	2,291.00
20	铜陵恒大绿洲首期 5#-6#楼住宅室内装修工程	2,266.68	100.00%	2,172.57	2,266.68
21	吴忠恒大名都 1#、2#、3#楼室内大批量及 1#--3#、10#-13#楼室外门廊豪华装修工程	2,658.85	80.02%	2,127.70	2,127.70
22	富力金禧花园项目 2#、6#楼精装修工程	2,121.57	100.00%	2,121.57	2,121.57
23	东营恒大黄河生态城生态城首期运动中心室内装饰工程	2,508.23	92.59%	2,072.38	2,322.38
24	大庆绿洲 1#、2#、3#、11#楼大批量交楼套内及公共部分装修工程	3,927.48	59.12%	1,872.06	2,322.06
25	宝莲城项目（北块）宾馆（510层）精装修工程	6,115.17	58.33%	1,866.99	3,566.99
26	潍坊恒大名都 18、29、30#室内精装修工程	5,908.29	30.72%	1,815.00	1,815.00
27	紫竹半岛 A 区 1#、3#号楼室内装修工程	6,400.00	58.71%	1,757.53	3,757.15
28	青岛海上嘉年华住宅项目一期户内精装修独立工程二标段	5,468.85	86.26%	1,750.00	4,717.21
29	自贡恒大绿洲 19-22#、29#楼室内精装修工程	5,466.31	53.78%	1,667.07	2,939.71

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
30	格力海岸 S2 地块 15、16#楼室内精装修工程	3,445.18	47.95%	1,652.00	1,652.00
31	上海城开无锡蠡湖项目公寓中区（16-28F）精装修工程分包合同	2,569.26	100.00%	1,551.39	2,462.52
32	格力海岸 S1 地块 5-10#楼室内精装修工程	2,811.30	52.08%	1,464.00	1,464.00
33	上海城开无锡蠡湖项目酒店客房（29-34F）精装修指定分包合同	2,216.07	100.00%	1,373.44	2,180.07
34	武汉恒大名都 86#、88#、89#楼套内装修、电梯间及住户大堂装修工程	4,880.55	23.67%	1,155.37	1,155.37
35	启东市-北上海恒大威尼斯水城首期 1-10#小高层室内装修工程	2,382.36	80.09%	1,119.39	1,824.26
36	重庆恒大雅苑 19#、21#、27#楼室内精装修工程	3,910.77	99.00%	1,079.24	3,871.63
37	海盐恒大御景 12-15#、17-18#楼室内精装修工程	5,249.80	14.94%	784.24	784.24
38	长春恒大绿洲首期 1、2 号楼室内装修工程	5,375.56	100.00%	780.00	5,375.56
39	哈尔滨恒大名都首期 3#、4#楼套内及公共部分装修工程	3,325.17	19.67%	654.00	654.00
40	重庆恒大雅苑 22#、26#、41#楼室内精装修工程	3,046.32	20.63%	628.56	628.56
41	海盐恒大御景 16#、19#、20#楼室内精装修工程	2,823.79	20.40%	575.98	575.98
42	长春恒大绿洲二期 12#楼住宅室内装修工程	4,096.85	13.67%	560.00	560.00
43	珠海南湾国际 6、7#楼室内精装修工程	6,093.98	8.49%	517.56	517.56
44	成都恒大御景半岛首期 41-43、52-54 栋室内精装修工程	4,193.97	87.76%	496.62	3,680.71
45	“尚海湾”豪庭二期 10#楼室内装潢工程	7,859.55	100.00%	359.55	7,859.55
46	富力（哈尔滨）江湾新城 6#楼精装修工程	4,522.13	6.18%	279.28	279.28
47	启东—恒大海上威尼斯首三期小高层 29-37#、首四期 55-64#楼室内装修工程	4,851.91	5.67%	275.00	275.00
48	大连唐山街住宅项目中区（注）	7,295.17	99.02%	250.00	8,198.80
49	辽阳恒大绿洲一期 1#-3#、8#、9#楼住宅套内及公共配套装修工程	4,135.75	100.00%	250.00	4,135.75

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
50	成都恒大绿洲二期高层 59-63 栋首层住户大堂、标准层电梯间及户内豪华装修工程	5,987.74	88.93%	235.09	5,324.67
51	大连高级住宅项目-御澜山（低层）装修总承包工程（注）	1,288.11	18.40%	234.61	1,288.11
52	复地花园广场一期 ABD 号楼精装修工程	9,304.74	2.15%	200.00	200.00
	<b>合计</b>	<b>255,451.86</b>	<b>-</b>	<b>117,745.91</b>	<b>184,252.85</b>

注：根据大连星域置业有限公司、大连星汇置业有限公司、大连星耀置业有限公司（以下简称“大连星系公司”）、公司及若干供应商间于 2014 年 6 月签订的多方协议，因大连星系公司自身原因，其与公司合作的各项目中的部分甲供料将由大连星系公司直接与供应商进行结算并承担对应债务，而公司不再承担该部分甲供材料对应的债务。同时，大连星系公司与公司协议调减了相关项目的决算金额（合同总额），公司基于协议条款于协议生效当期（2014 年）相应冲减了项目决算收入及甲供材料成本。

截至报告期末，公司已完成与大连星系公司合作的“大连唐山街住宅项目中区”、“大连高级住宅项目-御澜山（低层）装修总承包工程”、“大连高级住宅项目-御澜山（高层）装修总承包工程”等 6 项工程施工合同的决算。

### （3）2012 年度收入确认情况

单位：万元

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
1	上海市闵行区万源居住小区项目 F 街坊室内精装修工程三标段	16,136.13	100.00%	16,136.13	16,136.13
2	“尚海湾”豪庭二期 10#楼室内装潢工程	7,859.55	100.00%	4,188.23	7,500.00
3	武汉恒大绿洲三期 26#.27#楼套内装修.所在楼层电梯间及住户大堂装修工程	7,604.04	52.34%	3,980.05	3,980.05
4	长春恒大绿洲 1-2#楼装修工程	4,595.56	100.00%	3,595.56	4,595.56
5	成都恒大御景半岛首期 41-43、52-54 栋装修工程	4,193.97	75.92%	3,184.09	3,184.09
6	青岛海上嘉年华住宅项目一期户内精装修独立工程二标段	5,468.85	54.26%	2,967.21	2,967.21
7	大连唐山街住宅项目中区（注）	7,295.17	96.00%	2,948.80	7,948.80
8	铜陵恒大绿洲首期 1-4#、7-11#、21#楼高层批量装修工程	9,748.54	35.28%	2,943.22	3,439.54
9	长城坐标城 F 区酒店式公寓精装修工程	2,942.99	100.00%	2,942.99	2,942.99
10	海南 绿城清水湾大一期公寓悦海苑、观澜苑精装修工程	4,670.96	62.76%	2,931.30	2,931.30

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
11	南湾国际公馆一期3号楼室内精装修工程	2,904.82	100.00%	2,850.25	2,850.25
12	济南恒大城首期1-3#楼室内精装修工程	8,690.25	40.00%	2,607.08	3,476.10
13	南京恒大金碧天下1-10#楼室内装修工程	3,207.43	100.00%	2,550.55	3,207.43
14	重庆恒大雅苑19#、21#、27#楼室内精装修工程	3,900.62	71.59%	2,314.72	2,792.39
15	包头华发名流城一期精装修工程	2,852.29	100.00%	2,226.67	2,852.29
16	津南新城B区一期2--8号楼精装修工程	2,271.91	94.19%	2,140.00	2,140.00
17	成都御景半岛首期DS1/L20户型豪华装修	6,657.29	89.06%	1,934.40	5,928.78
18	辽阳恒大绿洲1-3#、9#、8#楼装修工程	3,885.75	100.00%	1,885.75	3,885.75
19	武汉恒大绿洲三期22-23#楼套内装修.所在楼层电梯间及住户大堂室内精装修工程	6,415.00	27.59%	1,770.00	1,770.00
20	紫竹半岛A区1#、3#号楼室内装修工程	6,400.00	31.24%	1,579.78	1,999.62
21	自贡恒大绿洲19-22#、29#楼室内精装修工程	5,466.31	23.28%	1,272.65	1,272.65
22	香岛原墅全装修房精装修工程	2,892.36	100.00%	1,086.08	2,892.36
23	上海城开无锡蠡湖项目(公寓)	2,462.52	37.00%	911.13	911.13
24	上海永泰西郊别墅项目工程	3,316.57	100.00%	816.57	3,316.57
25	杭州地中海56号别墅室内装饰工程	2,000.00	100.00%	810.00	2,000.00
26	上海无锡城开无锡蠡湖项目(酒店)	2,180.07	37.00%	806.63	806.63
27	大连高级住宅项目-御澜山(低层)装修总承包工程(注)	1,288.11	15.05%	753.50	1,053.50
28	嘉兴恒大绿洲12#-20#楼住宅套内电梯厅、首层住户大堂及室外门廊装修工程	7,973.34	9.42%	750.93	750.93
29	启东市-北上海恒大威尼斯水城首期1-10#小高层室内装修工程	2,382.36	30.95%	704.87	704.87
30	辽阳恒大绿洲二期13#-16#、22#、24#25#楼套内及公共配套装修工程	7,353.11	9.54%	701.57	701.57
31	大连高级住宅项目-御澜山(高层)装修总承包工程(注)	993.68	13.26%	628.20	928.20

序号	合同主要内容	合同总额	完工百分比	当期收入	累计收入
32	宿迁恒大绿洲首期 5#、6#、7#、9#、11#、12#楼室内精装修工程	6,304.36	9.37%	590.88	590.88
33	宝莲城项目（北块）宾馆（5-10）层精装修工程	2,500.00	68.00%	545.55	1,700.00
34	E15 地块 2 标段 16#、17#室内精装修工程	3,023.28	100.00%	528.77	3,023.28
35	营口恒大绿洲首期 7#、9#、11#楼住宅套内及公共配套装修工程	7,748.52	6.26%	485.00	485.00
36	大庆绿洲 1#2#3#11#楼大批量交楼套内及公共部位装修工程	3,927.48	11.46%	450.00	450.00
37	东营恒大黄河生态城首期二标段（33#、35#、37#楼）批量装修工程	3,563.71	3.97%	420.00	420.00
38	杭州绿城玉园项目一期室内装修工程	2,206.96	13.20%	291.29	291.29
39	长春恒大御景 5#、8#楼住宅室内装修工程	7,229.90	3.46%	250.00	250.00
40	东营恒大黄河生态城首期运动中心室内装饰工程施工合同	2,508.23	9.97%	250.00	250.00
41	莱芜恒大金碧天下二（一）期 228#、230#、231#楼精装修工程	4,287.69	5.00%	214.38	214.38
	<b>合计</b>	<b>199,309.68</b>	<b>-</b>	<b>80,944.77</b>	<b>109,541.51</b>

#### （四）营业毛利及毛利率分析

##### 1、营业毛利及毛利率

报告期内，公司营业毛利及毛利率情况如下表：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	181,180.21	-	167,578.87	-	131,727.71	-
营业成本	156,702.68	-	145,934.22	-	113,723.67	-
营业毛利	24,477.53	100%	21,644.65	100%	18,004.04	100%
其中：						
公装施工	21,311.10	87.06%	19,025.71	87.90%	15,542.44	86.33%
住宅全装修	19,994.88	81.69%	17,831.35	82.38%	14,683.73	81.56%
公共建筑装饰	1,316.22	5.38%	1,194.35	5.52%	858.71	4.77%
家装施工	1,096.88	4.48%	619.52	2.85%	1,254.57	6.97%
设计业务	2,153.68	8.80%	1,876.44	8.67%	942.61	5.24%

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
家具业务	-49.72	-0.20%	113.74	0.53%	223.15	1.24%
其他业务	-34.41	-0.14%	9.24	0.04%	41.25	0.22%
项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
<b>综合毛利率</b>	<b>13.51%</b>		<b>12.92%</b>		<b>13.67%</b>	
<b>其中：</b>						
公装施工	12.55%		11.93%		12.68%	
住宅全装修	12.79%		11.94%		13.18%	
公共建筑装饰	9.76%		11.91%		7.73%	
家装施工	20.16%		22.95%		32.01%	
设计业务	38.49%		39.67%		24.36%	
家具业务	-22.29%		17.63%		17.30%	
其他业务	-47.31%		16.91%		42.44%	

2013 年度，公司综合毛利率较 2012 年度有所下降，主要原因有两个方面：一是住宅全装修业务大规模扩张，占营业收入的比重从 2012 年的 84.60% 上升至 2014 年度的 89.18%，而住宅全装修毛利率低于家装、设计业务，导致综合毛利率的下降；二是公司住宅全装修业务逐步从高端楼盘向中高端楼盘转移，尤其是恒大地产业务量的大幅增长，拉低了住宅全装修业务的毛利率。

随着公司与恒大地产的合作趋于稳定，异地项目的拓展趋于成熟，2014 年度，公司综合毛利率较 2013 年度有所回升。目前公司装饰装修业务中住宅全装修业务比重已超过 85%，因此，未来因产品结构变化导致公司毛利率下降的空间有限，公司综合毛利率水平将趋于稳定。

#### ①住宅全装修业务毛利及毛利率变动分析

报告期内，公司住宅全装修业务快速增长，毛利贡献快速上升，全装修毛利从 2012 年度的 14,683.73 万元上升至 2014 年度的 19,994.88 万元，增幅为 36.17%，占营业毛利比重约为 81%，较为稳定，已成为公司利润的主要来源。随着未来住宅全装修行业的快速发展，公司将进一步在全国范围内开拓全装修业务，全装修业务比重将保持较高比重。

2012 年度、2013 年度、2014 年度，公司住宅全装修业务的毛利率分别为 13.18%、11.94%、12.79%。2013 年住宅全装修业务毛利率的下降主要是由于公司恒大地产项目的收入比例上升，从 2012 年的 28.33% 上升至 2013 年的 46.53%，

而恒大地产项目的毛利率较低。然而，随着公司与恒大地产的合作趋于稳定，异地项目的拓展趋于成熟，2014年度，公司综合毛利率较2013年度有所回升。

恒大地产项目毛利率普遍较低的原因，主要系发行人与恒大地产签订的项目合同均对主材采购进行了特别的规定，项目主材主要由甲方恒大地产指定的供应商广州恒大进行采购，发行人、广州恒大、甲方签订三方协议，在协议中具体明确发行人向广州恒大采购的货物产品代码、产品类别、供货周期、交货地点、货物质量、验收标准及违约责任等主要条款，发行人采购的材料由广州恒大配送到项目所在地临时仓库，由发行人的仓库管理人员验收入库。

材料采购价格则在发行人与甲方签订的施工合同的附件中进行约定。恒大地产按施工合同约定的材料采购价格的10%支付材料管理费，材料采购成本和管理费用一并计入合同总价。因此，恒大地产项目施工合同项下的“甲指乙供”材料的毛利率约为10%。

在财务流程上，广州恒大向发行人开具材料采购发票，并由发行人与广州恒大进行结算。该模式为恒大地产特有的“甲指乙供”模式，有利于恒大地产进行成本控制。在恒大地产“甲指乙供”模式下，发行人材料部分统一按照10%的管理费用率计入合同总价，而在自主采购模式下，发行人可以更加灵活的根据材料市场价格波动和规模采购优势进行成本管理，其利润率一般会高于恒大地产的材料管理费用率，从而导致恒大地产整体项目毛利率水平较低。

若剔除恒大地产项目，报告期内发行人毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2014年度		2013年度		2012年度	
	恒大项目	非恒大项目	恒大项目	非恒大项目	恒大项目	非恒大项目
毛利	9,778.18	14,699.35	8,158.27	13,586.38	3,469.19	14,534.85
比例	39.95%	60.05%	37.52%	62.48%	19.27%	80.73%
毛利率	12.11%	14.64%	10.46%	15.05%	9.23%	15.44%
<b>综合毛利率</b>	<b>13.51%</b>		<b>12.92%</b>		<b>13.67%</b>	

公司已不断加强非恒大地产业务的拓展，截至2014年12月末，已签约待施工的合同总金额中，非恒大地产项目占比约为60%。

## ②公共建筑装饰毛利及毛利率变动分析



2012 年度、2013 年度、2014 年度，公共建筑装饰业务的毛利分别为 858.71 万元、1,194.35 万元、1,316.22 万元，毛利率分别为 7.73%、11.91%、9.76%。公司公共建筑装饰业务占比较低，毛利率受到项目的个案影响较大。

公司以住宅全装修业务为发展重点，为全力配合和大力开发全装修业务，承接了一部分与住宅配套的售楼处、会所业务，该类业务以拓展和开发公司的全装修业务为目的，因此毛利率较低，拉低了公司整体公共建筑装饰业务的毛利率，但为各类业务间的协同发展起到了积极作用。

#### ③家装施工业务毛利及毛利率变动分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度，家装施工业务的毛利分别为 1,254.57 万元、619.52 万元、1,096.88 万元，毛利率分别为 32.01%、22.95%、20.16%。

报告期内，家装施工业务毛利及毛利率不断下降，主要原因是公司为强化住宅全装修业务、平衡新增住宅全装修业务订单的人员投入与管理资源的合理分配，降低了对家装施工业务的人员及资源投入，因而使得家装施工业务结算毛利较以前年度有所减少。

#### ④设计毛利及毛利率变动分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度，设计业务的毛利分别为 942.61 万元、1,876.44 万元、2,153.68 万元，毛利率分别为 24.36%、39.67%、38.49%。设计是公司的核心竞争力，是公司品牌价值的重要体现，一直以来，公司高度重视设计，专门成立设计子公司，同时为体现设计的价值，住宅全装修业务和家装业务均单独收取设计费用，设计质量得到了客户的认可，因此报告期内维持了相对较高的毛利率。

2012 年以来，公司不断加强对自身设计品牌的提升，通过与具有多年从业经验的设计公司、设计师的合作，投资设立伍洲设计、思恺迪设计等设计类子公司，进一步增强公司设计能力与市场知名度，因而使得公司的设计收入、毛利、毛利率均出现了明显的增长。

#### ⑤家具业务毛利及毛利率变动分析

2012 年度、2013 年度、2014 年度，家具业务的毛利分别为 223.15 万元、113.74 万元、-49.72 万元，毛利率分别为 17.30%、17.63%、-22.29%。

报告期内，公司生产的家具主要为装修业务做配套，公司家具加工即配套部品加工为住宅全装修业务的一个环节，为全装修业务提供部品配套服务，对外直接销售家具业务较少。

## 2、与同行业上市公司综合毛利率比较

公司与同行业上市公司综合毛利率的比较如下：

公司	2014 年度	2013 年度	2012 年度
金螳螂	-	17.75%	17.15%
洪涛股份	-	18.42%	18.16%
亚厦股份	-	17.91%	16.52%
瑞和股份	-	14.50%	14.35%
广田股份	-	15.84%	14.49%
平均值	-	<b>16.88%</b>	<b>16.13%</b>
本公司	<b>13.51%</b>	<b>12.92%</b>	<b>13.67%</b>

注：截至本招股书签署日，同行业可比上市公司尚未披露 2014 年度报告。

报告期内，公司毛利率低于同行业上市公司且差距加大，主要原因是：（1）业务类型差异所致。公司主要致力于全装修业务，同行业上市公司均存在一定程度的公共建筑装饰业务；（2）客户结构所致。报告期内，公司恒大地产项目占比不断上升，从 2012 年的 28.74% 上升至 2014 年的 44.58%，恒大地产项目毛利率较低。

公司已不断加强非恒大地产业务的拓展，截至 2014 年 12 月末，已签约待施工的合同总金额中，非恒大地产项目占比约为 60%。

## （五）期间费用变动分析

报告期内公司期间费用及其比例变化趋势如下表：

单位：万元

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	1,949.17	25.23%	1,747.26	25.54%	1,820.49	29.82%
管理费用	4,165.07	53.91%	3,780.18	55.26%	3,250.41	53.24%
财务费用	1,611.71	20.86%	1,312.70	19.19%	1,034.25	16.94%

项目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计	7,725.94	100.00%	6,840.14	100.00%	6,105.15	100.00%
占营业收入比重	4.26%		4.08%		4.63%	

公司 2012 年、2013 年和 2014 年的期间费用分别为 6,105.15 万元、6,840.14 万元和 7,725.94 万元，占营业收入比重分别为 4.63%、4.08% 和 4.26%。

### 1、销售费用分析

公司销售费用主要包括营销部门人员的工资及福利费、广告费、房租及物业费、差旅费。2012 年度、2013 年度、2014 年度，公司销售费用分别为 1,820.49 万元、1,747.26 万元、1,949.17 万元。

报告期内，发行人销售费用各项费用发生额明细如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
工资及福利费	591.70	606.64	885.54
社会保险费	129.38	122.40	171.63
广告费	107.79	140.66	113.40
折旧费	36.31	45.46	51.71
房租及物业费	175.14	212.92	187.54
差旅费	180.77	146.05	143.72
办公费	224.27	171.87	208.42
业务招待费	5.10	8.98	9.71
售后维修费	376.13	234.38	-
其他	122.57	57.91	48.83
合计	1,949.17	1,747.26	1,820.49

2013 年，公司将部分市场拓展人员转至联营企业全筑易家居，由于全筑易家居系公司联营企业，因此相关员工的工资及福利费不再纳入合并报表范围，因而使得公司本年销售费用中的工资及福利费较上一年度有所减少。此外，为提高已完成项目的售后维护质量、提高在职销售人员的轮转效率，公司于当期起将售后维修工作外包，因而于 2013 年度起产生了部分售后维修费。

### 2、管理费用分析

公司管理费用主要包括工资及福利费用、房租及物业费用和办公费用。2012年度、2013年度、2014年度公司管理费用分别为3,250.41万元、3,780.18万元、4,165.07万元。

报告期内，发行人管理费用各项费用发生额明细如下：

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
工资及福利费	1,758.55	1,791.12	1,443.47
社会保险费	452.68	297.25	267.33
折旧费	185.97	233.26	244.89
其他摊销费	205.93	127.76	110.10
房租及物业费	514.00	363.03	327.96
差旅费	380.35	312.47	211.88
办公费	477.51	397.50	389.63
业务招待费	32.41	39.23	31.09
工会经费	63.40	64.88	59.92
其他	94.26	153.67	164.16
<b>合计</b>	<b>4,165.07</b>	<b>3,780.18</b>	<b>3,250.41</b>

2013年度和2014年度，公司管理费用分别较上一年度增加了529.77万元和384.89万元，增幅分别为16.30%和10.37%，主要原因为公司在业务高速增长的情况下，激励项目管理人员保持主观能动性，提高了绩效工资和年终奖金，进而导致社会保险费用计提基数同步增长所致。此外，为了适应业务增长，公司新增了办公场地，使得2014年度公司办公费用以及房租费用也有所提升。

2012年度、2013年度和2014年度，公司工资及福利费分别为1,443.47万元、1,791.12万元和1,758.55万元。公司员工薪酬主要包括项目管理人员的薪酬、销售人员的薪酬和管理人员的薪酬，分别按实际情况计入公司营业成本/存货、销售费用和管理费用。2012年度、2013年度和2014年度，公司实际计提的工资及福利费总额分别为5,085.36万元、5,967.89万元和6,835.91万元。

### 3、财务费用分析

报告期内，财务费用主要为银行借款的利息支出。2012年度、2013年度、2014年度公司财务费用分别为1,034.25万元、1,312.70万元、1,611.71万元，其中利息支出分别为1,069.34万元、1,344.31万元、1,685.06万元。

报告期内，公司财务费用持续增长，主要系随着公司业务规模扩大，增加银行借款补充流动资金所致。

### （六）资产减值损失变动分析

报告期内，公司的资产减值损失为计提的坏账准备和存货跌价损失，具体情况如下表：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
坏账损失	1,107.59	1,106.09	814.69
存货跌价损失	-	4.17	-
<b>合计</b>	<b>1,107.59</b>	<b>1,110.26</b>	<b>814.69</b>

报告期内，随着收入的增加，应收账款规模也随之增加，坏账损失主要为当期增加的应收账款计提坏账准备所致。

### （七）营业外收支变动分析

#### 1、营业外收入变动分析

报告期内，公司营业外收入明细如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
固定资产处置利得	183.41	2.57	2.46
政府补助	642.55	1,030.76	1,280.12
违约金、罚款收入	27.81	19.80	24.62
其他	4.49	4.81	12.41
<b>合计</b>	<b>858.26</b>	<b>1,057.94</b>	<b>1,319.61</b>

报告期内，公司的营业外收入主要为政府补助，2012 年度、2013 年度、2014 年度分别为 1,280.12 万元、1,030.76 万元、642.55 万元。

2012 年的政府补助主要包括：驰名商标奖励 150.00 万元，现代服务企业专项扶持资金 533.75 万元，纳税大户企业奖励 6.00 万元，企业担保贷款奖励 10.00 万元，企业发展扶持资金 461.00 万元，经济贡献扶持资金 119.37 万元。

2013 年的政府补助主要包括：现代服务企业专项扶持资金 953.19 万元、软件信息服务业扶持项目专项资金 24.00 万元、企业发展扶持资金 48.57 万元、制造业企业专项扶持资金 5.00 万元。

2014 年的政府补助主要包括：现代服务企业专项扶持资金 622.42 万元、企业发展扶持资金 20.13 万元。

报告期各期，公司收到的政府补助具体内容和资金来源情况如下：

年度	主体	金额（元）	资金性质	资金来源
2012 年度	全筑装饰	1,500,000.00	驰名商标奖励	上海市国库收付中心/上海市工商行政管理局青浦分局
		4,710,400.00	现代服务企业专项扶持资金	代收资金清算过渡户-青浦财政
		60,000.00	纳税大户企业奖励	青浦区朱家角镇人民政府
		99,960.00	中小企业担保贷款奖励	青浦区朱家角镇人民政府
		4,350,000.00	中小企业发展扶持资金	青浦区朱家角镇人民政府
	全筑设计	50,000.00	企业发展扶持资金	徐汇区财政局
	全品装饰	210,000.00	企业发展扶持资金	徐汇区财政局
	全筑住宅	1,193,700.00	经济贡献扶持资金	上海朱家角经济发展有限公司
		627,100.00	现代服务企业专项扶持资金	上海朱家角经济发展有限公司
<b>合计</b>		<b>12,801,160.00</b>	-	
2013 年度	全筑装饰	9,103,335.00	现代服务企业专项扶持资金	青浦区朱家角镇人民政府、青浦区朱家角镇财政所、青浦区朱家角工业园区经济发展有限公司、代收资金清算过渡户-青浦财政
		240,000.00	软件信息服务业扶持项目专项资金	青浦区财政局
	全筑家具	50,000.00	制造业企业专项扶持资金	松江区九亭镇财政管理事务所
	全筑住宅	428,600.00	现代服务企业专项扶持资金	代收资金清算过渡户-青浦财政、青浦区朱家角镇财政所
	全筑设计	72,323.00	企业发展扶持资金	徐汇区财政局
	全品装饰	413,331.00	企业发展扶持资金	徐汇区财政局
	<b>合计</b>		<b>10,307,589.00</b>	-
2014 年度	全筑装饰	60,000.00	现代服务企业专项扶持资金	青浦区朱家角镇人民政府、青浦区朱家角镇财政所、青浦区朱家角工业园区经济发展有限公司、代收资金清算过渡户-青浦财政
		422,400.00		
		3,451,200.00		
		2,096,300.00		
	全筑住宅	39,800.00	现代服务企业专项扶持资金	代收资金清算过渡户-青浦财政、青浦区朱家角镇财政所
		91,500.00		
63,000.00				

年度	主体	金额（元）	资金性质	资金来源
	全筑设计	10,000.00	企业发展扶持资金	徐汇区漕河泾街道、徐汇区招商中心
	全品装饰	191,347.00	企业发展扶持资金	徐汇区漕河泾街道、徐汇区招商中心
	合计		<b>6,425,547.00</b>	-

## 2、营业外支出变动分析

报告期内，公司营业外支出明细如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
固定资产处置损失	1.25	0.89	3.57
公益性捐赠支出	11.00	6.00	-
罚款支出	0.07	0.05	0.05
赔偿支出	1.50	8.76	-
其他	-	0.05	1.01
合计	<b>13.82</b>	<b>15.75</b>	<b>4.63</b>

报告期内公司营业外支出较少，2013 年及 2014 年的赔偿支出主要系员工交通意外的赔偿支出。

## （八）净利润变动驱动因素分析

报告期内，公司主要业绩指标如下表：

单位：万元

项目	2014 年度			2013 年度			2012 年度
	金额	变动额	变动率	金额	变动额	变动率	金额
营业收入	<b>181,180.21</b>	<b>13,601.34</b>	<b>8.12%</b>	<b>167,578.87</b>	<b>35,851.16</b>	<b>27.22%</b>	<b>131,727.71</b>
减：营业成本	156,702.68	10,768.46	7.38%	145,934.22	32,210.55	28.32%	113,723.67
营业毛利	<b>24,477.53</b>	<b>2,832.88</b>	<b>13.09%</b>	<b>21,644.65</b>	<b>3,640.61</b>	<b>20.22%</b>	<b>18,004.04</b>
减：营业税金及附加	5,815.94	357.32	6.55%	5,458.62	1,317.42	31.81%	4,141.20
扣除营业税金及附加后的毛利额	<b>18,661.59</b>	<b>2,475.56</b>	<b>15.29%</b>	<b>16,186.03</b>	<b>2,323.19</b>	<b>16.76%</b>	<b>13,862.84</b>
减：销售费用	1,949.17	201.91	11.56%	1,747.26	-73.23	-4.02%	1,820.49
管理费用	4,165.07	384.89	10.18%	3,780.18	529.77	16.30%	3,250.41
财务费用	1,611.71	299.01	22.78%	1,312.70	278.45	26.92%	1,034.25
资产减值损失	1,107.59	-2.67	-0.24%	1,110.26	295.57	36.28%	814.69
其他损益影响	2,112.62	691.99	48.71%	1,420.63	598.94	72.89%	821.69
净利润	<b>7,715.44</b>	<b>900.44</b>	<b>13.21%</b>	<b>6,815.00</b>	<b>693.69</b>	<b>11.33%</b>	<b>6,121.31</b>

2013 年和 2014 年，公司营业收入较上一年度分别增加了 35,851.16 万元和 13,601.34 万元，增幅分别为 27.22% 和 8.12%，公司净利润变动额分别为 693.69 万元和 900.44 万元，较上一年度变动率分别为 11.33% 和 13.21%，与营业收入的变动不相匹配，主要系受公司毛利率变化的影响及期间费用较高所致。

## 1、毛利率变化

### ①毛利率的客户分布

报告期内，公司毛利率客户分布情况如下：

单位：万元

期间	项目	恒大项目	非恒大项目	合计
2012 年度	营业收入	37,856.90	93,870.81	131,727.71
	占比	28.74%	71.26%	100.00%
	毛利率	9.23%	15.44%	13.67%
2013 年度	营业收入	77,976.55	89,602.32	167,578.87
	占比	46.53%	53.47%	100.00%
	毛利率	10.46%	15.05%	12.92%
2014 年度	营业收入	80,765.43	100,414.78	181,180.21
	占比	44.58%	55.42%	100.00%
	毛利率	12.11%	14.64%	13.51%

报告期内非恒大项目毛利率较高于恒大项目毛利率。

由于恒大地产项目主要材料采取“甲指乙供”方式，发行人材料部分统一按照 10% 的管理费用率计入合同总价，而在自主采购模式下，发行人可以更加灵活的根据材料市场价格波动和规模采购优势进行成本管理，其利润率一般会高于恒大地产的材料管理费用率，从而导致恒大地产整体项目毛利率水平较低。但是恒大单个项目规模较大，且恒大项目标准化程度较高，公司仍然愿意通过规模效应提升产值。2013 年，由于恒大项目占比不断提升，毛利率同比下降。随着公司对恒大项目管理能力的不断加强，恒大项目的毛利率有所提升，2014 年公司整体毛利率水平有所提升。

### ②毛利率的区域分布

报告期内，公司毛利率区域划分情况如下表：

单位：万元



地区	2014 年度			2013 年度			2012 年度		
	营业收入	占比	毛利率	营业收入	占比	毛利率	营业收入	占比	毛利率
<b>主营业务收入：</b>									
上海地区	52,237.71	28.84%	16.38%	27,546.22	16.44%	18.73%	45,163.08	34.31%	19.28%
上海以外华东地区	50,798.43	28.05%	12.06%	56,331.98	33.63%	11.58%	28,318.85	21.51%	11.02%
华北地区	5,648.53	3.12%	10.94%	14,863.58	8.87%	12.30%	23,135.02	17.58%	10.75%
华南地区	15,150.86	8.37%	13.16%	14,032.57	8.38%	11.94%	6,495.16	4.93%	7.91%
华中地区	12,170.19	6.72%	13.69%	12,644.05	7.55%	13.11%	687.28	0.52%	8.40%
东北地区	31,681.48	17.49%	11.61%	23,351.46	13.94%	10.81%	14,542.58	11.05%	12.23%
西北地区	6,174.48	3.41%	13.28%	7,672.42	4.58%	10.44%	2,675.35	2.03%	4.88%
西南地区	7,245.79	4.00%	14.52%	11,081.98	6.62%	11.14%	10,613.18	8.06%	7.85%
<b>小计</b>	<b>181,107.47</b>	<b>100.00%</b>	<b>13.53%</b>	<b>167,524.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>12.77%</b>	<b>131,630.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>13.39%</b>
<b>其他业务收入：</b>									
其他业务	72.74	-	-47.31%	54.61	-	16.91%	97.20	-	42.44%
<b>营业收入合计</b>	<b>181,180.21</b>	<b>-</b>	<b>13.51%</b>	<b>167,578.87</b>	<b>-</b>	<b>12.92%</b>	<b>131,727.71</b>	<b>-</b>	<b>13.67%</b>

注：上表中，“占比”为该区域主营业务收入占主营业务收入小计的比例。

报告期内，上海地区的毛利率均高于其他地区的毛利率。随着公司业务的扩张，公司已逐步走出上海、走向全国，业务扩张也主要来源于非上海地区的增长，上海地区营业收入占比从 2012 年的 34.31% 下降至 2014 年的 28.84%。

上海地区业务毛利率高于其他地区的毛利率，主要原因为：一是上海地区楼盘精装修标准和要求相对较高，开发商给予装修公司的毛利率相对较高；二是上海地区的项目，包工包料（全包）的项目较多，且大多均为非恒大项目，毛利率相对较高，异地项目则以恒大项目为主，毛利率相对较低，导致异地项目毛利率较低。

公司早期主要立足于上海，主要原因是公司属于上海本土公司且上海全装修推广较早，全装修比例在全国处于领先水平，随着全装修政策的不断深化，异地全装修房的比例也不断提升，公司顺应市场的发展变化也逐步从区域性公司走向全国性公司。经过几年的异地拓展，异地项目管控能力也逐步增强，2013 年以来，异地项目的毛利率相比 2012 年已有所提升并趋于稳定，异地项目管理能力的提升为公司进一步业务扩张打下了坚实的基础。

报告期内，公司上海地区前五大确认收入的项目情况如下：

单位：万元

期间	项目名称	当期确认收入	毛利率
2014年度	万源居住小区 C 街坊 9#、10#楼室内精装修工程	10,000.00	20.00%
	紫竹半岛住宅小区 2#、6#楼精装修工程	8,900.00	13.50%
	复地花园广场一期 ABD 号楼精装修工程	8,800.00	10.00%
	新江湾城 09 号地块项目户内及公共部位精装修工程	3,164.66	15.00%
	复地花园广场一期 F 楼精装修工程	1,800.00	10.00%
	合计	<b>32,664.66</b>	-
2013年度	香溢花城（二期）住宅室内装饰装潢工程	4,350.00	28.50%
	香溢花城（二期）住宅室内装饰装潢工程（13#、14*）	3,475.97	28.50%
	复地花园广场一期会所精装修工程	2,500.00	12.50%
	宝莲城项目（北块）宾馆（510 层）精装修工程（注）	1,866.99	30.00%
	紫竹半岛 A 区 1#、3#号楼室内装修工程	1,757.53	13.50%
	合计	<b>13,950.48</b>	-
2012年度	上海市闵行区万源居住小区项目 F 街坊室内精装修工程三标段	16,136.13	25.50%
	“尚海湾”豪庭二期 10#楼室内装潢工程	4,188.23	23.47%
	紫竹半岛 A 区 1#、3#号楼室内装修工程	1,579.78	13.50%
	万源居住小区 F 街坊供应厨房橱柜	1,536.58	40.34%
	“尚海湾”豪庭一期 2#楼西单元合计 5 户及对应电梯厅+大堂装潢工程	1,340.91	24.90%
	合计	<b>24,781.63</b>	-

注：“宝莲城项目（北块）宾馆（510 层）精装修工程”系五星级宾馆装修项目，因此毛利率较高。

报告期内，公司恒大地产项目的收入确认区域分布情况如下：

单位：万元

区域分布	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
上海地区	521.39	14.76%	1.08	5.00%	11.17	20.97%
上海以外华东地区	32,699.78	12.44%	37,559.29	9.82%	13,901.48	9.02%
华北地区	2,699.53	10.94%	-	-	7,646.20	10.92%
华南地区	584.18	20.49%	-	-	-	-
华中地区	9,130.61	12.27%	9,375.93	12.16%	-	-
东北地区	23,576.39	11.90%	21,757.92	10.97%	7,280.46	8.26%
西北地区	5,684.64	11.17%	4,549.91	9.00%	-	-
西南地区	5,868.92	11.22%	4,732.42	11.32%	9,017.60	9.11%
合计	<b>80,765.43</b>	<b>12.11%</b>	<b>77,976.55</b>	<b>10.46%</b>	<b>37,856.90</b>	<b>9.23%</b>

## 2、期间费用增加

除上述毛利率影响外，报告期内管理费用、财务费用的增加，也是净利润变动与营业收入变动不相匹配的原因。

报告期内，管理费用增加较快，主要原因是公司业务不断拓展，新增人员较多，且异地分子公司也不断增加，导致公司人员工资、办公及租金费用出现了一定幅度的上升。2013年、2014年，公司管理费用较上一年度分别增长了529.77万元、384.89万元，增幅分别为16.30%、10.18%。

报告期内，财务费用也不断增加，主要原因是公司在从事住宅全装修业务过程中，根据合同约定的支付条件，进度款的支付比例一般为50%-80%，即项目累计确认收入的20%-50%对应的款项将在未来项目决算完成后收回。项目决算后，仍将保留3%-5%的质保金。同时，公司施工项目中的人工成本约占项目总成本的30%-35%，而该部分人工成本对支付及时性的要求较高。因此，公司无法利用对劳务供应商的占款缓解因进度款支付条件产生的营运资金占用。近年来，随着公司营业规模增长迅速，上述资金需求不断增加。而公司融资渠道单一，主要通过银行借款的方式解决营运资金的需求。2013年、2014年，公司财务费用较上一年度分别增长了278.45万元、299.01万元，增幅分别为26.92%和22.78%。

### 三、现金流量分析

报告期内公司现金流量情况如下表：

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-5,800.87	-2,372.19	1,636.50
投资活动产生的现金流量净额	-5,938.07	-789.47	-366.41
筹资活动产生的现金流量净额	19,934.26	-1,938.16	707.88
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	0.04
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>8,195.32</b>	<b>-5,099.82</b>	<b>1,978.01</b>

#### （一）经营活动现金流量变动分析

报告期内，公司经营活动现金流量明细情况如下：

单位：万元

项目	2014年度	2013年度	2012年度
销售商品、提供劳务收到的现金	148,942.18	150,874.61	120,481.23
收到其他与经营活动有关的现金	1,849.80	1,958.48	1,597.05
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>150,791.98</b>	<b>152,833.09</b>	<b>122,078.28</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	134,007.60	137,494.29	104,447.06

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	8,619.09	6,643.14	6,076.99
支付的各项税费	7,302.48	6,208.30	6,540.73
支付其他与经营活动有关的现金	6,663.67	4,859.54	3,376.99
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>156,592.84</b>	<b>155,205.28</b>	<b>120,441.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,800.87</b>	<b>-2,372.19</b>	<b>1,636.50</b>

2012 年度、2013 年度、2014 年度，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 120,481.23 万元、150,874.61 万元、148,942.18 万元，销售收现率分别为 91.46%、90.03%、82.21%。由于公司下游客户受制于国内房地产行业宏观调控的影响，使得公司资金回收的速度受到了一定的政策层面影响。

公司主要从事住宅全装修业务，在施工过程中根据工程进度收取 50%-80% 的进度款，报告期内销售收现率与公司业务的结算方式是相匹配的。同时，公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度的应收账款周转率分别为 1.95 次/年、2.20 次/年、1.93 次/年，应收账款增长与收入增长较匹配。

2012 年度、2013 年度、2014 年度，购买商品、接受劳务支付的现金分别为 104,447.06 万元、137,494.29 万元、91,955.94 万元，成本付现率分别为 91.84%、94.22%、85.52%。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额均低于净利润，且 2013 年度及 2014 年度为负值，主要原因是公司业务规模快速增长所致。此外，由于公司下游客户受制于国内房地产行业宏观调控的影响，使得公司资金回收的速度受到了一定的政策层面影响。

单位：万元

项目	2014 年	2013 年	2012 年
<b>营业收入增量</b>	<b>13,601.34</b>	<b>35,851.16</b>	<b>22,152.75</b>
应收账款余额增量	20,786.18	15,087.45	1,950.52
应收票据余额增量	7,656.94	2,487.89	8,904.08
<b>应收账款余额和应收账款余额增量合计</b>	<b>28,443.12</b>	<b>17,575.34</b>	<b>10,854.60</b>
应收账款余额和应收账款余额增量合计/ 营业收入增量	209.12%	49.02%	49.00%
工程施工余额	9,770.04	7,812.51	4,210.49
<b>工程施工余额增量</b>	<b>1,957.53</b>	<b>3,602.02</b>	<b>-679.20</b>

#### 1、项目竣工验收后的质保金对经营活动现金流的影响

2014 年末公司应收账款中的质保金余额为 11,026.35 万元，较 2013 年末增

加 562.66 万元；2013 年末公司应收账款中的质保金余额为 10,463.69 万元，较 2012 年增加 971.41 万元，质保金余额累积形成公司的应收账款，形成经营活动现金流入与流出的时间性差异。

## 2、项目实施过程中进度款回收对经营活动现金流的影响

一方面，公司在施工过程中根据工程进度收取 50%-80% 的进度款，即上述差额约为项目累计确认收入的 20%-50%。2014 年末应收账款和应收票据余额较 2013 年末增加 28,443.12 万元，扣除质保金增量后为 27,880.46 万元；2013 年应收账款和应收票据余额较 2012 年末增加 17,575.34 万元，扣除质保金增量后为 16,603.93 万元。

另一方面，公司施工项目中的人工成本对支付及时性的要求较高，该部分成本约占项目总成本的 30%-35%。

综上，公司在工程项目进行过程中始终面临因进度款支付条件产生的资金敞口，形成经营活动现金流入与流出的时间性差异。

同时，由于恒大地产于 2012 年开始采用商业承兑汇票进行结算，公司与恒大地产的进度款现金回款周期有所延长。

## 3、项目实施过程中未结转的工程施工余额对经营活动现金流的影响

未结转进入成本部分的工程施工余额为公司先期投入尚未得到甲方确认的部分，2014 年末工程施工余额为 9,770.04 万元，较 2013 年末增加 1,957.53 万元；2013 年末工程施工金额为 7,812.51 万元，较 2012 年末增加 3,602.02 万元，该部分未结转的工程施工余额不断增加，表明公司先期投入资金量的不断提升，形成经营活动现金流入与流出的时间性差异。

上述原因均对公司经营性现金的净流量有所影响。然而，由于公司业务特性，业务规模发展速度越快，将不断增加公司的资金需求。当业务规模发展到一定阶段，随着与甲方合作趋于成熟及深入，公司可通过要求甲方加快项目决算周期（决算完成一般支付到 90%-98%）、要求甲方及时确认公司已投入的工程量等方式缓解资金流的压力。

## （二）投资活动现金流量变动分析

报告期内，公司投资活动现金流量明细情况如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	223.09	7.35	3.50
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>223.09</b>	<b>7.35</b>	<b>3.50</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,961.16	596.83	369.91
投资支付的现金	200.00	200.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>6,161.16</b>	<b>796.83</b>	<b>369.91</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,938.07</b>	<b>-789.47</b>	<b>-366.41</b>

2012 年度购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要系公司购买的设备支出与装修费用支出。

2013 年度，公司出资参股了上海全筑易家居配套有限公司，支付了投资款 200.00 万元。2014 年度，公司与全筑易家居其他股东同比增资，并支付增资款 200.00 万元。

此外，公司于 2013 年度启动了“装配式工厂建设项目”。截至 2014 年末，公司已累计投入该项目相关的土建投资 5,458.66 万元。

### （三）筹资活动现金流量变动分析

报告期内，公司筹资活动现金流量明细情况如下：

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
吸收投资收到的现金	-	45.00	49.08
取得借款收到的现金	39,235.05	24,513.56	12,150.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>39,235.05</b>	<b>24,558.56</b>	<b>12,199.08</b>
偿还债务支付的现金	17,607.71	25,148.39	10,430.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,693.09	1,348.33	1,061.20
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>19,300.79</b>	<b>26,496.71</b>	<b>11,491.20</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>19,934.26</b>	<b>-1,938.16</b>	<b>707.88</b>

随着公司业务规模的快速扩张，流动资金需求也不断增加，为补充流动资金，公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度分别向银行借款 12,150.00 万元、24,513.56 万元、39,235.05 万元，由于大部分银行借款均为一年期或以内借款，因此公司每年需偿还上年度的银行借款。

2013年起，随着公司业务规模的扩大，以及提高了优质客户商业承兑汇票的结算比例，公司根据日常业务需求借入部分短期银行借款以保持流动资金的稳定性和安全性。

## 四、资本性支出分析

### （一）报告期内重大资本性支出

报告期内，公司的资本性支出主要为募投项目“装配式工厂建设项目”累计投入的土建款 5,458.66 万元。

### （二）未来可预见的重大资本性支出计划

未来公司可预见的重大资本性支出是本次发行股票募集资金拟投资项目，详细情况参见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”部分。

## 五、关于对外担保情况的说明

截至 2014 年 12 月 31 日，公司不存在对外担保。

## 六、财务状况和盈利能力未来趋势分析

本部分内容可能含有前瞻性描述。该前瞻性描述包含了部分不确定事项，可能与公司的最终经营结果不一致。投资者阅读本部分内容时，应同时参考本招股说明书的相关财务报告及其附注的内容。

### （一）建筑装饰行业前景广阔

随着城市化率的不断推进以及由此带来的城镇居民消费的升级，激发了增量建筑的装饰需求与现有存量建筑的装饰更新需求，我国城市化进程不断加快、城乡居民可支配收入明显增加，为我国建筑装饰行业持续、高速增长奠定了基础。城市化率的不断提高带动了公共设施建设和房地产业的发展，产生了大量的装饰需求。

### （二）各级政府对于住宅全装修市场发展的支持

我国政府充分重视我国住宅产业化和住宅全装修的发展，1999 年，国务院办公厅颁发了《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》；2002 年，

建设部颁布《商品住宅装修一次到位实施细则》，明确提出推行装修一次到位的根本目的在于逐步取消毛坯房，直接向消费者提供全装修成品房，同时标志着全国第一个关于商品住宅精装修的实施细则以及相关技术标准的出台；2006年，建设部颁布《国家住宅产业化基地试行办法》；2008年，住房和城乡建设部（原建设部）颁布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》；2013年1月1日，国务院办公厅转发了发展改革委和住房城乡建设部的《绿色建筑行动方案》，提出要推动建筑工业化，积极推行住宅全装修，鼓励新建住宅一次装修到位或菜单式装修，促进个性化装修和产业化装修相统一。

各地方政府近年来也在逐步加大住宅产业化和住宅全装修的推进和管理力度，以北京和上海为例，2008年，上海国土资源房屋土地资源管理局颁布《关于新建商品住宅落实全装修建设比例要求的通知》，提出全装修住宅面积占新建商品住宅面积(低层住宅除外)的比例为：中心城区应达到60%以上，其它地区应达到30%以上；2009年上海市城乡建设和交通委员会出台《关于加强本市住宅全装修建设管理的通知》；2010年北京市住建委出台《关于产业化住宅项目实施面积奖励等优惠措施的暂行办法》，2012年，北京市住建委下发通知，将上述住宅产业化扶持政策延续至2015年底。

### （三）公司在住宅全装修领域的核心竞争力不断提升

公司是行业内较早专业从事住宅全装修业务的建筑装饰公司，经过十余年的发展，树立了良好的口碑，积累了丰富的项目管理和成本控制经验，公司在住宅全装修领域具有较强的竞争优势。

本次募集资金投资项目实施后，装配式工厂的建立将进一步完善公司住宅全装修产业链，研发培训中心和创意设计中心的建立将进一步提高公司的研发能力和设计水平，信息化平台的搭建将有效提高公司服务质量和管理效率。随着募投项目的实施，公司核心竞争力和盈利能力将进一步得到增强，财务状况将进一步提升。

## 七、公司上市后的利润分配政策

### （一）基本原则



公司实施积极的利润分配政策。公司利润分配应重视对投资者的合理回报及公司持续发展的需要,在制定利润分配方案前应充分听取股东特别是社会公众股东的利益诉求,科学研究当前及未来宏观经济环境、货币政策对公司经营的影响,准确估计公司当前及未来经营对资金的需求。公司利润分配政策应保持一致性、合理性和稳定性。

## **(二) 股东回报规划**

公司董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证,制定明确、清晰的《股东回报规划》,并详细说明规划安排的理由等情况。

公司董事会制定的《股东回报规划》应符合公司章程的规定。

公司《股东回报规划》每三年制定一次。根据公司发展阶段、经营状况并结合股东(特别是公众投资者)、独立董事和监事的意见,公司董事会可以调整股东分红回报规划。

## **(三) 公司利润分配的方式**

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及法律法规允许的其他方式分配利润。利润分配时,现金分红优先于股票股利,具备现金分红条件时,应当优先采用现金分红方式进行利润分配。

## **(四) 公司利润分配的期间**

公司具备分红条件,则每年至少进行一次现金分红。公司董事会可以根据公司的盈利及资金需求状况提议进行中期利润分配。

公司利润分配不得超过累计可分配利润。

## **(五) 公司利润分配的具体条件及分配比例**

### **1、现金分红的具体条件和比例:**

(1) 公司处于成长期阶段,当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件,若公司无重大投资计划或重大现金支出安排的,则公司以现金分红方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%。

(2) 公司处于成长期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司存在重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

(3) 公司处于成熟期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司存在重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%。

(4) 公司处于成熟期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司无重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%。

重大投资计划或重大现金支出是指公司在未来 12 个月内拟购买资产以及对外投资等交易涉及的资产总额达到或超过公司最近一期经审计净资产百分之五十以上或者达到或超过公司最近一期经审计总资产百分之三十以上的事项。根据公司章程规定，重大投资计划或重大现金支出等事项应经董事会审议后，提交股东大会表决通过。

## 2、发放股票股利的具体条件

公司董事会充分考虑公司成长性、每股净资产摊薄、公司股权、债权融资成本、公司监管机构对注册资本的要求、行业现状等因素，认为公司经营发展有必要增加公司股本，且现金分红不低于当年现金分红最低比例时，可以发放股票股利。

## (六) 公司利润分配政策的调整

公司的利润分配政策不得随意调整。如现行政策与公司生产经营情况、投资规划和长期发展的需要及监管机构的要求确实发生冲突的，可以调整利润分配政策，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。

公司董事会在利润分配政策的调整过程中，需与独立董事、监事充分讨论。公司利润分配政策调整方案需经全体董事过半数同意通过，并分别经公司半数以上独立董事、公司监事会同意，方能提交公司股东大会审议。公司应以股东权益保护为出发点，在提交股东大会的议案中详细说明修改的原因，独立董事应当就

利润分配政策调整的合理性发表独立意见。

公司利润分配政策的调整需提交公司股东大会审议,应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)过半数以上表决通过且应当经出席股东大会的社会公众股东(包括股东代理人)过半数以上表决通过。

#### (七) 公司利润分配方案的审议机制

1、公司利润分配方案由公司董事会制定,公司董事会应根据公司的经营状况及当前的财务数据,提出可行的利润分配提案,经全体董事过半数通过并决议形成利润分配方案。

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。

董事会拟定利润分配提案前应通过投资者关系互动平台等有效联系方式,征求公众投资者的意见,并由董事会秘书负责汇总意见并在审议利润分配提案的董事会上说明。

2、召开审议利润分配的董事会会议前,公司独立董事应当就利润分配的提案发表明确意见,经全体独立董事过半数通过方可提交董事会审议,如半数以上独立董事未通过利润分配提案,则独立董事应提出明确的反对理由并要求董事会重新制定利润分配提案,必要时,独立董事可提请召开股东大会。

3、监事会应当就利润分配的提案提出明确意见,监事会如未通过利润分配的提案,可建议董事会重新制定利润分配提案,必要时,监事会可提请召开股东大会。

4、利润分配提案经董事会、监事会审议通过后,由董事会提议召开股东大会,并报股东大会批准;利润分配提案应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)所持表决权的半数以上通过。

### 八、2015年1-3月盈利预计情况

公司预计2015年1-3月收入同比变动幅度为0%-20%,净利润及归属于母公司股东的净利润同比变动幅度为0%-20%,扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润同比变动幅度为0%-20%,预计2015年1-3月经营业绩不存在同

比大幅下降的情形。

## 第十二节 业务发展目标

### 一、业务发展计划

#### （一）整体发展战略

公司的整体发展战略是以涵盖住宅全装修设计、施工、配套部品加工和售后服务的全装修综合服务体系为依托，同时兼提供豪宅和公共建筑的装修装饰施工，以为广大消费者提供安全、经济、环保、舒适、美观的高品质居住空间为宗旨，积极探索经济环保的装修模式，努力成为中国领先的住宅全装修系统服务提供商，打造国内住宅全装修系统服务第一品牌。为了实现这一目标，公司力争全面构建国内住宅全装修质量标准体系，以高标准、高质量形成行业的竞争壁垒，并组建一支高水平、高素质的住宅全装修服务团队，通过自主研发设计和开发生产住宅全装修配套部件产品，逐步形成国内住宅全装修服务的完整产业链。同时，通过在全国各重点发展区域建立区域中心，扩大住宅全装修销售渠道，充分吸收各地全装修业务并提供更广范围的全装修相关服务。

#### （二）经营理念与经营策略

公司秉承专业设计、专业施工和专业服务的经营理念，拟为住宅居民提供设计合理、环境舒适、绿色环保和经济实惠的居住环境，致力于提供国内最优质的全装修系统服务。

在外部环境上，公司选择强强联合，与国内一流的房地产开发商合作，降低经营风险，提升品牌知名度。同时，配合城市化进程，通过协助政府提供不同层次住宅的全装修服务而吸收大量的业务。

在公司内部环境上，公司首先选择完善全装修产业链，从人力资源、设计能力、施工效率到部品部件的自主生产进行整改，然后树立行业标杆，创立国内住宅全装修的标准体系和规范，拟通过不断创新，保持设计能力的持续领先，不断提升住宅全装修的开发和管理水平，引领行业发展。

#### （三）公司未来三年的发展计划

##### 1、管理能力计划

目前公司主要采取集中式的管理，由统一的管理总部、市场营销总部和建装本部等构成，同时拥有若干子公司和分公司。在管理模式上，公司将采用网格式管理，由母公司统一负责全国和各区域内的方案设计、原材料采购、市场推广、品牌宣传、标准制订、部件生产、质量监督、骨干培训和财务审核等工作，由各业务子公司和各大区域中心负责业务的实施、现场管理、客户服务和售后维护等。

## 2、业务扩展计划

公司计划将全装修业务原本单一的商品住宅，逐步扩展到廉租房、公共租赁住房、经济适用房等保障性住房，将原先的设计、施工、服务三步走的产品提供模式，逐步发展成为设计、部品部件生产、现场装配施工、售后服务加网络服务平台的模式。公司将在全国范围内建立多个分支机构，便于各地的业务承接，提升公司全国范围内全装修市场的知名度。

## 3、人员扩充计划

公司十分重视人才的培养和获取，优秀的人才是公司长远发展的基石。根据公司的发展计划，公司预计将在未来三年内进行人员规模的扩充，拟通过各种招聘渠道引入优秀人才，以内部培养、梯队建设、管理培训生机制培养或者专业学校培训（自建或外包）来培育所需的设计、施工、技术和管理人员。

## 二、业务发展计划的假设条件

公司实现上述的发展计划需要以下的假设支持：

1、国家政治经济环境稳定，国家产业政策的变化对建筑装饰行业无重大不利影响，税收政策不产生重大变化。

2、全装修市场的需求不产生重大不利影响，行业技术水平不产生重大变化，市场竞争状况良好。

3、本次上市工作顺利进行、募集资金及时到位，募投项目顺利完工。

4、无其他不可抗或不可预见的因素对公司未来的经营业绩产生重大不利影响。

### 三、实现业务发展计划将面临的主要困难

公司实现上述发展计划主要会面临的困难如下：

#### 1、管理水平

公司公开发行上市后，募集资金的投用对公司内部控制水平和资金管理能力的要求有了更高的要求。同时，募投项目完成后随着公司规模扩大、公司业务量的增长以及业务范围的扩大增加了公司管理层管理的难度。

#### 2、人才支持

在公司业务范围与规模不断扩大的同时，为了保证产品与服务的质量，需要扩建一支高素质的设计、管理与服务团队，如何及时获得公司所需人才是公司面临的主要困难之一。

### 四、业务发展计划与现有业务的关系

公司目前的主营业务是住宅全装修，同时也经营公共建筑装饰、家具业务和豪宅的设计、施工。住宅全装修是公司持续发展的重点，公司制定的业务发展计划是对全装修业务规模的扩张与效率的提升，公司将充分利用已经建立起来的销售网络、客户基础以及技术、管理和人才的优势，不断提升全装修业务的市场竞争力和经济效益。

### 五、募投项目与业务发展计划的关系

#### （一）建设装配式部品部件生产工厂与业务发展计划的关系

装配式部品部件生产工厂投产后，其所生产的标准化全装修部品部件经产业工人的现场装配，能够大幅提高公司各全装修项目的施工效率，缩短工期，使公司有能力承接更多的全装修项目，迅速抢占市场。同时，装配式部品部件的统一生产与原本的现场量做相比可以有效降低成本，形成规模经济，并且生产标准的统一也保证了部品部件的质量，能够有效降低公司对部品外部依赖产生的质量、进度风险，从而保证现场施工的顺利进行。因此，公司通过装配式部品部件工厂的建设能够顺利实现全装修业务的工业化和产业化，提升经济效益。

## （二）综合办公楼项目与业务发展计划的关系

综合楼建设项目主要包括设计创意中心建设、研发培训中心建设和总部办公楼建设。

### （1）增强公司设计实力、提升公司核心竞争力的需要

在我国建筑装饰行业飞速发展的背景下，为了适应国内建筑装饰市场激烈的竞争，公司以加强设计队伍建设和加强设计科学研究作为提升核心竞争力的基本战略。公司拟对所有设计资源进行优化整合和重新配置，通过综合管理来充分发挥设计研究人员的潜能，提升公司的专业化设计能力，强化公司设计环节的专业优势和技术优势，以确保公司的可持续发展战略。设计创意中心的建设可以优化公司的设计环境，使设计人员得到优化组合和统一协作的平台，充分发挥设计资源的整体优势，提高设计人员的工作效率，缩短设计周期并降低设计成本。

### （2）增强公司研发能力、提高公司作业水平的需要

随着新技术、新工艺、新材料的不断涌现和推广，装修行业的科学技术含量也在不断提升，研发培训中心的建设有利于将新技术、新工艺快速融入生产过程，提高公司工程施工的技术水平，并推进工程施工的标准化。比如建筑节能技术，我国政府已就建筑节能标准为主线，全面推动能源资源节约和合理利用有关标准规范的制订和修订，研发培训中心的建设将对贯彻执行国家节能标准并应用到公司的工程项目中起到推动作用。

研发培训中心的设立，对于公司加强员工技能培训、实现产业化工人输出具有重要意义。

### （3）集中办公、提高工作效率的需要

公司目前的总部办公场所主要为租赁方式且比较分散，总部职能部门、设计公司、全品装饰、全筑家具等在不同地方办公，给公司的日常运营以及人员管理带来不便，对工作效率造成了一定影响。因此，公司需要将分散的办公场所集中，以便公司运作更加高效。

## （三）信息化建设与业务发展计划的关系

公司目前施工的项目遍及全国各地，管理地域跨度大，项目管理团队配备及



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方面均需要依靠企业的信息化管理平台实现动态监管。同时，公司在全国范围内已设立多家分、子公司并拟增建四大区域中心，公司规模扩大与办公区域的分散都将对公司的人员、财务和项目管理能力有更高的要求，而公司现有的信息系统已逐渐无法满足需求。无论是公司内部职能部门的运作还是事业部内外双向管理的对接，都需要更为先进、系统和精细的信息工作平台。此次募投项目的信息化建设完成以后，将大大提高公司整体的运作效能，实现对人力、财力和项目的高效管理。因此公司信息化建设对于协助改善公司整体管理水平以适应公司规模扩张、维持公司的高效运转具有重要意义，这与公司的业务发展计划是一致的。

#### **（四）设立全国大区中心与业务发展计划的关系**

近年来公司在全国重点省市承接了大量住宅全装修项目，外地项目占公司所有项目的比重日渐增大。为了保证在全国范围内提供更好的住宅全装修服务，增强全筑品牌在全国的影响力，同时增强公司在全国范围内的业务承接能力，进一步拓宽销售渠道，公司筹划建立若干大区中心，通过区域中心将公司的影响力辐射到其周边区域。大区中心的建成，可将原本必须由上海总部消化的工作转而由区域中心来消化，不仅可以为公司开拓更为广阔的住宅全装修市场，还可以提高项目运作能效。因此区域中心的建立对于公司业务的扩展具有重要意义。

## 第十三节 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用计划

#### (一) 募集资金投资情况简介

经公司 2012 年第一次临时股东大会及 2014 年第二次临时股东大会审议通过，本次募集资金扣除发行费用后，将根据轻重缓急顺序投入到以下项目中：

序号	项目名称	总投资额 (万元)	募集资金投入 金额(万元)	备案文号	环评情况
1	装配式工厂建设项目	21,685.59	16,050.00	青发改备[2012]032 号	青环保许管[2012]152 号
2	综合楼建设项目	24,668.16	18,450.00	青发改备[2014]023 号	-
3	信息化建设项目	3,610.27	1,224.25	青发改备[2012]053 号	-
4	区域中心建设项目	3,836.02	300.00	青发改备[2014]024 号	-
	合计	<b>53,800.04</b>	<b>36,024.25</b>		-

根据公司股东大会对董事会的授权，经公司第二届董事会第五次会议决议通过，上述项目总投资 53,800.04 万元，拟使用募集资金 36,024.25 万元投入上述项目，其余由公司通过内外部财务资源自筹解决。

#### (二) 募集资金的管理

募集资金到位前，公司已利用银行贷款和自有资金先行实施了部分项目，待募集资金到位后，将按募集资金使用管理的相关规定置换本次发行前已投入使用的银行贷款和自有资金。上述项目实施主体均由公司自行投资并组织实施建设。

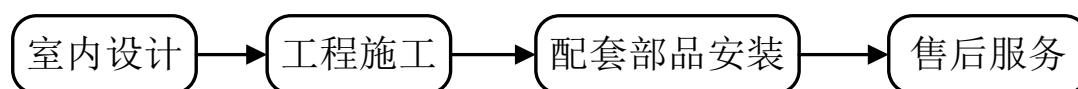
公司已建立募集资金管理和使用办法。本次股票发行完成后，公司募集资金将存放于董事会指定的专项账户集中管理。

### 二、募集资金运用项目对公司未来经营的影响

#### (一) 对公司业务方面的影响

公司主要从事建筑装饰设计、施工、装饰部品加工及售后服务，本次募集资金投资项目建成后，公司目前的主营业务和经营模式不会发生重大变化。

从住宅全装修业务来看，其现有的经营模式大致情况如下：



装配式工厂项目建成投产后，全装修业务的经营模式不会产生重大变化，只是工程施工环节将转变为由装配式部品部件工厂统一实现全装修部件的工厂化生产和现场装配化施工。公司现场装配所需的装饰部件将全部采用工厂化生产，包括装配式木门、饰面板和板式柜等。通过装饰部件的工厂化加工和现场装配，逐步实现公司装修业务的产业化。此外，全装修业务配套功能家具的产能也将有较大幅度的提升，自我消化业务的能力获得进一步增强。装修业务的产业化能够提升公司的生产效率，放大业务量持续增长的规模效应。

综合楼建设项目中，设计创意中心的设立不仅为将来的设计力量提供了创意工作的场所，更是营造了创意设计的气氛，因此创意中心是公司设计资源进行优化组合和综合利用的平台，通过集中利用设计资源，发挥整体协作优势，为公司提供高效、独特和稳定的创意支持，增加对公司盈利的贡献。研发培训中心的定位是通过系统、全面、细致的研发形成更多的研发成果用以提高公司住宅全装修工业化技术，成为产业工人的生产基地，降低人工成本的支出，并为公司培养更多的研发人才。而总部办公楼的建设主要是为了解决目前公司办公地点分散，总部员工不集中的情况，从而节约沟通时间和成本，提高办公效率。因此综合楼的建设将为公司住宅全装修工业化生产带来更快更好的经济效益。

信息化建设项目将全面提高公司的管理水平和整体信息化水平，实现工程项目和人员的动态考察，提高工作效率，加强对人力、财务、业务等的追踪管理，从而更有计划性地部署工作，更合理地使用资金，更准确地核算成本，促进公司在迅速扩张的大环境下持续健康发展。

区域中心项目将在武汉、成都、西安、珠海建设区域中心，公司可以利用当地已经形成的资源优势，通过设立区域中心对当地业务进行开拓、承接以及提供与相关单位的联络、协调、售后服务。项目建成后，将更加有利于公司承接上海以外省市的住宅全装修项目，可将原本必须由上海总部消化的工作转而由区域中心来消化，不仅可以提高项目运作能效，更是实现公司全装修市场全国战略布局的重要举措。

## （二）对公司财务方面的影响

### 1、新增折旧对公司未来经营业绩的影响

本次募集资金到位后，净资产规模的上升会在短期内对净资产收益率产生负面影响。同时，募投项目达产期每年将新增固定资产折旧费用。

按公司现有固定资产折旧政策测算，预计全部募投项目投产后每年将新增折旧 4,654.40 万元（信息化建设项目中涉及新增设备的折旧年限仅为 3 年，3 年折旧期满后，年折旧费用将下降至 4,110.50 万元）。

但仅从装配式工厂建设项目来看，其达产后每年可以带来约 5,500 万元的利润总额，完全可以消化募投项目每年的新增折旧。

同时，以 2014 年度公司营业收入 181,180.21 万元为基础，以 2014 年度毛利率 13.51% 进行测算，假设其他经营条件不变，为确保公司营业利润不会因新增折旧下降，公司的收入增长率应超过 19.02%。而报告期内，公司营业收入年平均复合增长率为 17.28%，因此，即使不考虑募投项目所产生的收益，公司的营业利润增长率也基本能够覆盖新增折旧。

### 2、对公司资本结构的影响

本次募集资金到位后，公司的净资产规模将有较大幅度的增加，资产负债率将下降，资本结构更加稳健，有助于提高公司债务融资能力，增强公司的资金实力及抗风险能力。同时，流动资产的增加将提高公司流动比率和速动比率，进一步增强财务风险的防范能力。

### 3、对公司净资产收益率的影响

本次募集资金投资项目贯彻了公司的发展战略，是公司现有主营业务的延伸和升级。项目的成功实施将提高公司的综合竞争实力和抗风险能力。募集资金到位后，由于净资产的迅速扩张，公司的净资产收益率在短期内将被摊薄。随着本次募集资金投资项目的实施和投产，公司整体盈利水平将得到提升。

### 4、对公司营业收入及盈利能力的影响

若本次募集资金项目能按时顺利实施,将有助于公司提高总体工程项目承接能力和配套部件的自产能力、增强公司的设计施工技术含量、管理水平、工作效率及资金实力,公司的业务规模、中高端客户比重、市场开拓能力等都将得以提升。

### 三、募集资金投资项目情况

#### (一) 装配式部品部件生产工厂建设项目

##### 1、必要性

##### (1) 部品部件工厂化生产是行业发展的必然趋势

部品部件工厂化生产在国外已经广泛应用,而且大大提高了建筑装饰行业的工艺水平和生产效率。通过批量生产可以有效提高性价比,同时通过产品功能的改善与扩展引领市场,满足绝大多数社会人群的需求。

工厂化生产使得部件生产远离了装修现场,和传统的部品部件现场量做相比,避免了对住宅环境的污染。另外,工厂的标准化生产能够提升部品部件的制造精度,降低废品率,减少不必要的资源浪费,只需在现场将生产好的部品部件按图纸进行装配。同时,通过装修部件现场装配的方式完成住宅装修也能避免对房屋结构的破坏,保障住宅的安全性。因此,装配式部品部件生产工厂的建设是全装修业务实现节能、环保、安全的必要条件。

部品部件工厂化生产的加快,将对装饰行业工业化发展、生产方式的转变起重大推动作用,是装饰行业发展的趋势。

##### (2) 公司现有木制品产能已无法满足公司业务发展的需要

近年来,公司业务快速扩张,木制品内部需求呈现快速增长,而目前公司木制品自产能力已远远不能满足公司业务的快速发展。

根据公司目前业务增长速度的测算,预计 2015 年,公司对木制品的需求量将达到 48,000 万元,而本项目生产的木制品产值为 22,000 万元,公司自身需求将能够消化本项目生产的木制品。

##### (3) 部品部件工厂化生产可以有效缩短工期

公司同时面临的项目众多,为了提高装修效率,减少工程延误的机会成本,

对装修部件的及时到位和质量都有更高的要求,而目前公司大部分的木制品仍需通过外购取得,外购加工企业在工期安排上若与公司项目的工程进度不一致,将无法保障木制品的及时供给,同时外购的木制品存在质量不稳定的风险,这两个因素都会导致工期延误。通过自建部品部件生产工厂,完善公司木制品生产能力,能够降低因外部因素而导致的工程延期风险。同时,工厂标准化质量管理和产品的统一标准,将有效促进工程效率的提高。在现场施工的同时,通过预先把要加工的木制品下单到工厂进行生产制作,待现场的隔墙和吊顶施工完毕立即进行木制品安装,可以大大缩短施工工期。此外,工厂化生产为企业的各个子系统之间的协同生产提供了便利,可以节省各个环节之间流转时间,进一步缩短工期。

#### (4) 部品部件工厂化生产可以有效提高全装修质量

工厂生产标准化、部品部件通用化是未来住宅全装修标准化发展的趋势,公司作为住宅全装修整体解决方案及系统服务提供商,保证部品部件的组装质量和实现部品部件的标准化生产是公司参与市场竞争的必要条件。

部品部件的工厂化生产使构件式、家具式部品部件具有了统一的质量标准,为现场装配工作提供了质量保证,通过对部件的规格进行标准化设计与区分,使得现场装配过程中可以通过对各部件进行组装和拼配,形成不同的装饰空间风格,进一步提升全装修质量。

## 2、可行性

### (1) 住宅全装修巨大市场潜力

随着生活水平的日益提高,居民对住宅装修提出了更高的要求,并加大了对住宅装修方面的投资,这促进了住宅装饰行业的进一步发展。住房和城乡建设部发布的《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》要求“制定出台相关扶持政策,引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式。要根据本地实际,科学规划,分步实施,逐步达到取消毛坯房,直接向消费者提供全装修成品房的目标”。目前,我国住宅全装修率与主要发达国家的比例相比仍存在较大差距,未来我国住宅全装修比例将有较大的提升空间,住宅全装修市场具有较大的市场潜力。

### (2) 公司已具备成熟的工厂化生产经验

公司较早建立了自己的生产基地，为装饰工程部件配套加工，经过十年左右的发展，目前已具备一定规模的部品部件生产能力，同时也积累了丰富的部品生产加工、运输及现场安装经验，公司已具备和掌握在装饰装修施工过程中所需的各类木制品的加工经验和技術。此外，公司也建立了长期稳定的原材料供应商合作关系。

### (3) 公司拥有充足的人才和技术储备

公司拥有国内住宅家具研发、设计、生产的优秀团队，拥有国内较早和较为专业的全装修工程配套家具安装队伍，针对全装修住宅各种功能的需要，已经形成了与全装修相配套的家具研发、设计、生产和安装的完整体系。

公司制订了全装修木制品设计标准 Q/401.1201-2010、全装修木制品制作及安装工艺标准 Q/401.1202-2010、全装修木制品管理手册 Q/401.2201-2010，为部品部件的生产加工提供专业化标准化的技术指导。

### (4) 公司拥有严格的质量控制体系

公司注重品牌效应和产品质量，对生产加工各个环节的质量要求较高。工厂实行全面过程控制质量管理，从供应商的挑选、原材料选购、制程检验到最终检验层层把关。公司设立了专业部门，对产品用料、结构力学、产品保护、加工流程、检验测试等关键点进行研究，确保产品质量。

## 3、投资概算

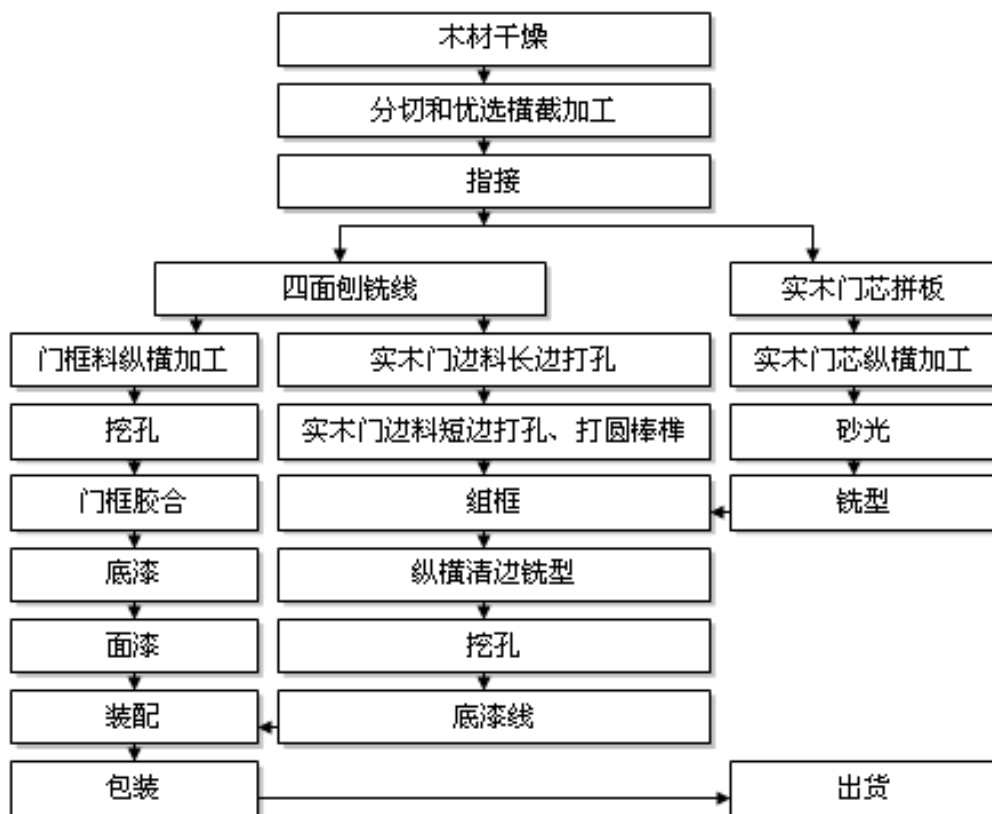
本项目总投资估算为 21,685.59 万元，其中建筑安装工程费 6,641.56 万元，设备购置及安装费 6,250.00 万元，工程建设其他费 4,456.92 万元(含土地费用 3,210.00 万元)，预备费 867.42 万元，铺底流动资金 3,469.69 万元。项目投资估算表如下：

序号	项目名称	投资(万元)	占投资比例
一	建筑安装工程费	6,641.56	30.63%
二	设备购置安装费	6,250.00	28.82%
三	工程建设其他费	4,456.92	20.55%
四	预备费	867.42	4.00%
五	铺底流动资金	3,469.69	16.00%
<b>建设项目总投资</b>		<b>21,685.59</b>	<b>100.00%</b>

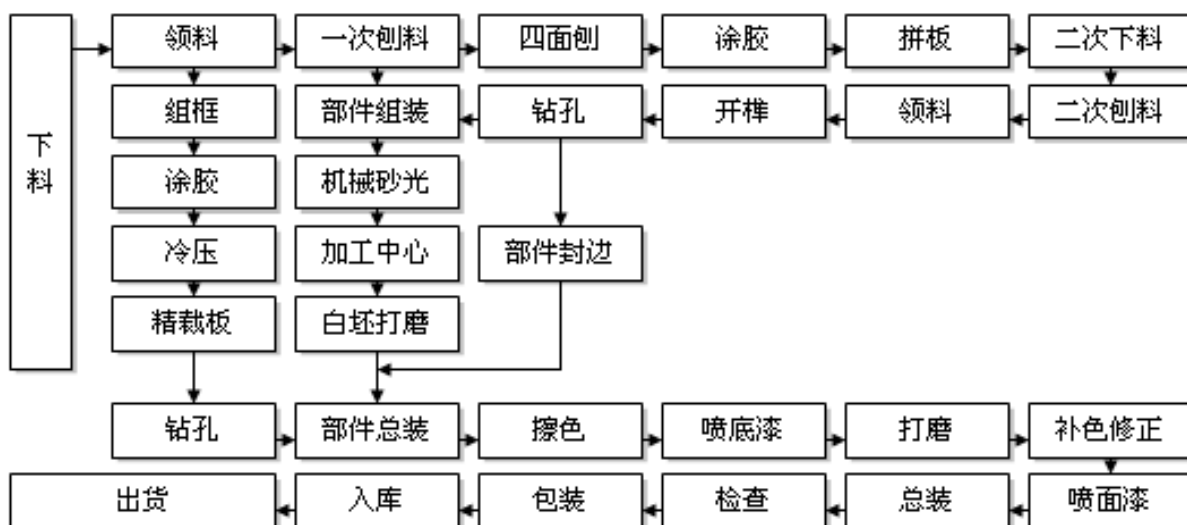
#### 4、项目建设方案

##### (1) 工艺流程

##### ①木门工艺流程



##### ②木制品装饰部件工艺流程



##### (2) 设备选择



主要设备选型如下表：

序号	设备名称	单位	数量
1	全自动电脑数控板材开料锯	台	3
2	精密推台锯	台	15
3	铣床	台	6
4	电脑数控雕刻机	台	3
5	平刨机	台	7
6	压刨机	台	5
7	40T 冷压机（液压式）	台	2
8	60T 冷压机（液压式）	台	10
9	恒温数控热压机	台	4
10	双面涂胶机	台	4
11	全自动直线封边机	台	4
12	自动直线封边机	台	2
13	双面涂胶曲线封边机	台	2
14	正负压覆面热压机	台	1
15	真空曲面覆面机	台	2
16	多功能包覆机（热熔胶）	台	2
17	单片纵锯机	台	4
18	液压式门窗组合机	台	2
19	全自动后成型包边机	台	1
20	液压式单板剪切机	台	2
21	液压式双板剪切机	台	1
22	单板拼缝机	台	8
23	宽带砂光机	台	2
24	卧带式纱布机	台	4
25	分段三排钻机	台	4
26	吊镂机	台	2
27	带锯	台	1
28	万能拉锯	台	2
29	振荡砂光机	台	2
30	数控木门综合加工机	台	1
31	全自动铰链钻孔机	台	1
32	双端铣机	台	1
33	万能磨刀机	台	1
34	仿形磨刀机	台	2
35	自动磨锯机	台	1
36	平刀磨刀机	台	1
37	立式双轴砂轮机	台	1
38	切割机	台	1
39	水帘机	台	10
40	风幕机	台	10

序号	设备名称	单位	数量
41	布袋吸尘器	台	8
42	螺旋式空气压缩机系统	套	2
43	中央集中吸尘控制系统	套	2
44	中央水处理循环系统	套	1
45	恒温除温干燥系统	套	2
46	A-GS 雨水回收系统	套	1

### (3) 选址情况

该新建项目位于朱家角工业园区 D-4-4 号（现更名为 B-5-3 号）地块，地块东至经五路，西至朱泖河，南至希斯厨卫设备公司、北至康寿路。发行人已就该幅土地取得“沪房地青字（2011）第 013660 号”《房地产权证》，使用期限为 2011 年 11 月 22 日至 2061 年 11 月 21 日，详见本招股说明书“第六节 业务与技术”之“五、与主要业务相关的固定资产和无形资产”之“3、拥有的主要房屋建筑物及土地使用权情况”。

由于发行人在受让上述地块时，按约定应于 2012 年 11 月 22 日之前开工建设，后经发行人申请，青浦区规划和土地管理局出具《关于同意上海全筑建筑装饰集团股份有限公司（朱家角工业园区 B-5-3 号地块）申请延期开工的回复意见》，同意发行人将开工时间延期至 2013 年 9 月 30 日前。

2013 年 9 月，该项目已正式开工建设。

### 5、经济效益

本项目主要产品为木门和木制品装饰部件，包括装配式木饰面和板式柜。预计第三年可以达产，第一、第二年的达产系数为 75% 和 90%。达产后年产品产量如下表所示：

序号	产品名称	单位	达产年产量	单价（元）	总价
1	木门	套	3 万	2,350	7,050
2	饰面板	平方米	40 万	368	14,720
3	板式柜	平方米	2.5 万	92	230
合计		-	-	-	<b>22,000</b>

项目达产后，若每年产量可以全部消化，预计可实现收入 22,000 万元，可实现利润总额 5,500 万元。

## 6、工程建设进度

本项目建设准备期为 8 个月，正式建设期为 18 个月。

## 7、环境保护

本项目环境评价报告已获得上海市青浦区环境保护局青环保许管[2012]152号文件批准。

本项目将委托专业环境评价机构编制相关环评文件,通过环保主管部门审批后方才进行施工,严格遵照环评措施,以保证项目运营对周边环境不会造成明显影响。

## 8、项目实施情况

截至 2014 年 12 月 31 日,公司已利用自有资金及银行借款对该项目累计投入金额 9,080.50 万元,其中土地使用权相关累计投入金额为 3,621.84 万元。

目前,该项目处于土建阶段,并取得了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

### (二) 综合楼建设项目

综合楼建设项目主要包括设计创意中心建设、研发培训中心建设和总部办公楼建设。

#### 1、项目必要性分析

##### (1) 增强公司设计实力、提升公司核心竞争力的需要

在我国建筑装饰行业快速发展的背景下,为了适应国内建筑装饰市场激烈的竞争,公司以加强设计队伍建设和加强设计科学研究作为提升核心竞争力的基本战略。公司拟对所有设计资源进行优化整合和重新配置,通过综合管理来充分发挥设计研究人员的潜能,提升公司的专业化设计能力,强化公司设计环节的专业优势和技术优势,以确保公司的可持续发展战略。设计创意中心的建设可以优化公司的设计环境,使设计人员得到优化组合和统一协作的平台,充分发挥设计资源的整体优势,提高设计人员的工作效率,缩短设计周期并降低设计成本。

## （2）增强公司研发能力、提高公司作业水平的需要

随着新技术、新工艺、新材料的不断涌现和推广，装修行业的科学技术含量也在不断提升，研发培训中心的建设有利于将新技术、新工艺快速融入生产过程，提高公司工程施工的技术水平，并推进工程施工的标准化。比如建筑节能技术，建设部已就建筑节能标准为主线，全面推动能源资源节约和合理利用有关标准规范的制订和修订，研发培训中心的建设将对贯彻执行国家节能标准并应用到公司的工程项目中起到推动作用。

研发培训中心的设立，对于公司加强员工技能培训、实现产业化工人输出、向管理型公司发展具有重要意义。

## （3）集中办公、提高工作效率的需要

公司目前的总部办公场所主要为租赁方式且比较分散，总部职能部门、全筑设计、全品装饰、全筑家具等在不同地方办公，给公司的日常运营以及人员管理带来不便，对工作效率造成了一定程度的影响。因此，公司急需将分散的办公场所集中，以便提高公司运作效率。

## 2、可行性

### （1）公司拥有突出的设计实力

#### ①优秀的设计队伍

公司设计团队具有博士、硕士的学历和丰富的设计经验，具有较强的原创设计能力，对住宅装修的功能需求和高端豪宅的功能布局有较好的把握，是上海从事建筑室内设计管理较完善、专业工种配置较齐全的机构之一。

#### ②不胜枚举的设计案例

公司具备设计甲级资质，蝉联十一届上海室内设计大赛金奖。公司承揽了众多标志性建筑的装饰设计，包括檀宫、御翠园、华府天地、汤臣一品、尚海湾、香溢花城等项目设计，众多的经典设计案例显示出公司设计业务的整体实力。

### （2）公司拥有较强的研发基础

公司成立之初即设立研发部门，十几年来公司一直专注于住宅全装修领域的

系统研发，并出台了住宅全装修标准体系（企业标准），主要包括设计、施工、部品配套、售后服务等各环节的管理、工艺、技术等标准，是科学计划、组织、监督、指挥、调整、控制全装修实施的指导性标准，解决了全装修各环节全方位的标准化问题。

公司参与了国家和上海市政府的多项住宅建设、装修的研发课题，并与其一同制定了相关标准，主要包括《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》（国家标准）、上海市节能省地型住宅实用技术应用指南、上海市新建全装修住宅设计导则、上海市保障性住房建设导则、上海市保障性住房设计导则（公共租赁住房篇）、上海市保障性住房设计导则（经济适用房篇）等。

### 3、投资概算

本项目总投资估算为 24,668.16 万元，其中综合楼购置及装修费 21,894.80 万元、设备购置费 1,814.20 万元、其他费用 240.67 万元、预备费 718.49 万元。

序号	项目名称	数量(平方米)	单价(万元)	金额(万元)
一	建筑工程费			21,894.80
1.1	综合楼购置费	10,680.39	2.00	21,360.78
1.2	综合楼装修	10,680.39	0.05	534.02
二	设备购置费	-	-	1,814.20
三	其他费用	-	-	240.67
四	预备费	-	-	718.49
	<b>总投资</b>	-	-	<b>24,668.16</b>

### 4、项目建设方案

#### (1) 建设规模

##### ① 设计创意中心

设计创意中心员工人数拟定为约 320 人，目前公司的设计团队规模近 200 人，拟继续增加 100 人。

随着公司业务的发展，人员规模将不断增加。因此综合考虑，设计创意中心建筑面积达到 3,530 平方米方能满足需求。

##### ② 研发培训中心

研发培训中心人数拟定为约 35 人，由以下四类人员构成：（1）由行业内专家及资深人员组成的研发团队，负责公司各事业部及各分支机构的设计、施工、

部品等管理、技术体系、工艺课题的研发工作，以及将研发成果进行生产转化的培训、管理、技术、标准的输出等。(2) 住宅家具研发、设计、生产团队，拥有国内专业的全装修工程配套家具的安装队伍，针对全装修住宅各种功能的需要，形成与全相配套的家具研发、设计、生产、安装体系。(3) 专业的售后服务团队。(4) 其他支持人员。

由于研发培训基地不仅具有研究、办公的职能，还有展示、培训的职能，因此综合考量，研发培训基地建筑面积达到 1,720 平方米方能满足需求。

### ③ 办公楼

总部办公人数约 620 人，由以下七类人员构成：(1) 总部职能部门；(2) 市场部人员；(3) 住宅部人员；(4) 建装本部及预算部人员；(5) 家具部人员；(6) 改建配套部人员；(7) 售后部人员。

随着公司业务的发展，人员规模将会随之上升，因此综合考虑，总部办公楼建筑面积达到 5,430.39 平方米方能满足需求。

### (2) 设备采购

序号	设备名称、型号及配置	数量	单价 (万元)	金额 (万元)
一	<b>硬件设备</b>			<b>1094.20</b>
1	台式电脑 多媒体电脑 液晶屏	600	0.8	480.00
2	笔记本电脑 IBM-R40、IBM-X40	80	0.8	64.00
3	彩色扫描、复印、打印、传真一体机 4合1 平板式激光多功能一体机	20	0.55	11.00
4	数码相机 专业级	20	1.5	30.00
5	数码摄像机	20	1.2	24.00
6	投影仪	10	2	20.00
7	立式手绘工作台（立式绘图仪）	10	0.2	2.00
8	拷贝台	20	0.1	2.00
9	设计绘图仪	4	15	60.00
10	复印机	8	2	16.00
11	彩色激光打印机	10	1	10.00
12	激光打印机 0号、1号滚筒式	30	0.88	26.40
13	设计专用打印机	4	25	100.00
14	激光喷绘机	4	2	8.00
15	写真机	4	8	32.00
16	无线胶装机、覆膜机、电动裁纸机	4	1.2	4.80
17	多媒体 滑动黑板、功放、话筒、银幕等	8	3	24.00

序号	设备名称、型号及配置	数量	单价 (万元)	金额 (万元)
18	专用制作工器具	20	3	60.00
19	办公家具、会议桌椅、课桌椅、电脑桌、钢木书架、档案柜等	300	0.4	120.00
二	<b>软件设备</b>			<b>720.00</b>
20	Autodesk 系列设计软件	100	2.8	280.00
21	TSA2005	20	2.8	56.00
22	TSI2005	20	2	40.00
23	中望 CAD	20	1.5	30.00
24	3DS Max	40	3.8	152.00
25	Maya	30	3	90.00
26	Photoshop	20	1.5	30.00
27	ODEON	6	2.5	15.00
28	Radiance	6	2	12.00
29	DOE-2	6	2.5	15.00
三	<b>合计</b>			<b>1,814.20</b>

## 5、经济效益

本项目建成后，主要的收入来源于设计创意中心，设计创意中心每年可以为公司带来约 9,000 万元的收入，且能够保持一定程度的增长。

## 6、工程进度

本项目的建设准备期为 6 个月，正式建设期为 8 个月。

## 7、环境保护

本项目拟通过购买楼盘完成，不涉及新建楼房，不会对周边环境产生影响。项目完成后，在日常运营中对环境造成的影响主要是办公生活垃圾和生活污水的排放，公司拟通过对生活垃圾进行集中收集，交由环卫部门统一处理，生活污水则经沉淀处理达标后排入市政污水管网。

### （三）信息化建设项目

#### 1、必要性

##### （1）项目建设符合国家相关产业指导意见

住房和城乡建设部下发的《2011-2015 年建筑业信息化发展纲要》提出，“十二五”期间，要基本实现建筑企业信息系统的普及应用，加快建筑信息模型（BIM）、基于网络的协同工作等新技术在工程中的应用，推动信息化标准建设，

促进具有自主知识产权软件的产业化,形成一批信息技术应用达到国际先进水平的建筑企业。

### (2) 信息化建设可以提高公司的成本控制能力

首先,公司通过着手信息系统建设,运用现代信息技术实现系统成本集成分析,综合考虑各项成本的构成因素,从人员配置、财务管理、项目管理等多方面降低成本。通过信息化改造,公司将形成管理模式的程序化和模块化,从而将公司管理过程中所需要的各类信息格式化、标准化,并实现信息传递的快捷化。

其次,在成本的直接控制方面,信息化建设能够促进实现成本构成的明晰化(例如:在信息化平台上,企业诸如材料成本,采购成本、劳动力成本、各种税费都将获得固定的核算模式和核算方法,另外还有固定的格式)和成本核算、控制的及时化。同时,公司成本核算部门可根据实时变化的核算结果分析成本波动原因,并准确、及时、有效的传递给决策部门,以供决策部门制定相应的决策,有效消减公司成本。

信息化建设完成后,相比传统成本核算中的一些繁杂的手工劳动,提高了核算结果的可靠性。同时也便于提高成本控制中心等部门的工作效率,使其成本控制突破了空间限制,消除由于空间隔阂造成的沟通障碍所带来的无形成本,为公司迅速决策、制定切实可行的实施方案,真正实现从源头控制成本,从整体上降低公司运营成本提供了条件。

### (3) 提升整体营销管理的需要

一个完整的销售流程应包括市场研究、销售计划、市场推广、投标管理、客户服务、售后服务等一系列环节。然而公司对销售流程的管理存在断层,从而导致销售效率低下,销售成本过高。例如公司现存的销售系统无法及时获得市场信息及竞争对手信息,以致销售策略、市场开拓跟不上市场发展;销售系统中对客户档案、资信管理薄弱;售后服务体系不统一,资源不能共享,客户反馈信息不能得到有效收集与处理,缺乏客户关怀等。因此,公司迫切需要通过信息化建设对销售流程进行全面、及时的分析,及时了解销售中每一个环节的状况,以便及时改变公司的销售政策。此外,信息化建设完成后也可以便于异地业务人员对公司销售情况的及时掌握。



#### (4) 优化生产流程的需要

公司目前施工项目覆盖多个地区，管理地域跨度大。截至目前，公司在建项目数百个，所有项目的管理团队配备及能力评估、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方面均需要依靠企业的信息化管理实现动态监管。

## 2、可行性

### (1) 公司目前已经应用多种类型的软件系统

公司局域网已经建成使用，并且充分考虑了网络的安全防范措施。公司目前应用的软件系统有：用友财务软件（解决公司会计核算、总账的管理问题）、OA办公自动化（满足日常办公管理，包括工作流程、邮件、行政办公与个人办公等）、项目资源计划（对工程项目与设计项目的各项资源进行管理）、人力资源系统（解决人事管理、培训管理、绩效管理、组织结构管理等问题）、投标预决算系统（是投标中心制作标书的辅助工具）、MRP-材料管理（对材料的资金明细进行管理）、材料信息库（对材料的价格、规格、种类等进行管理）、图书管理（对资料与图书进行管理）、设计师园地（面向设计师进行学习与交流的平台）、建造师园地（面向项目经理进行学习与交流的平台）、业务园地（面向业务人员进行学习与交流的平台）、造价师园地（面向投标预决算人员的学习与交流的平台）、企业报（员工了解公司发展及沟通的窗口）、外部网（公司对外展示的窗口）、资金管理系统（财务对企业资金的进行管理）。

### (2) 公司员工素质足以应对高水平的信息化应用

公司拥有数量众多的大专学历以上人员，技术力量较雄厚，各部门均有经过培训的录入及硬件维护员，公司正在招聘和培养系统设计员、程序员，从人员的总体实际水平来看，能满足信息化系统建设的技术力量需要。

### (3) 公司完成信息化建设具备一定的硬件基础

公司目前拥有数百台计算机，全部进行了联网，可靠性和安全性可以满足管理数据处理的要求。

## 3、投资概算

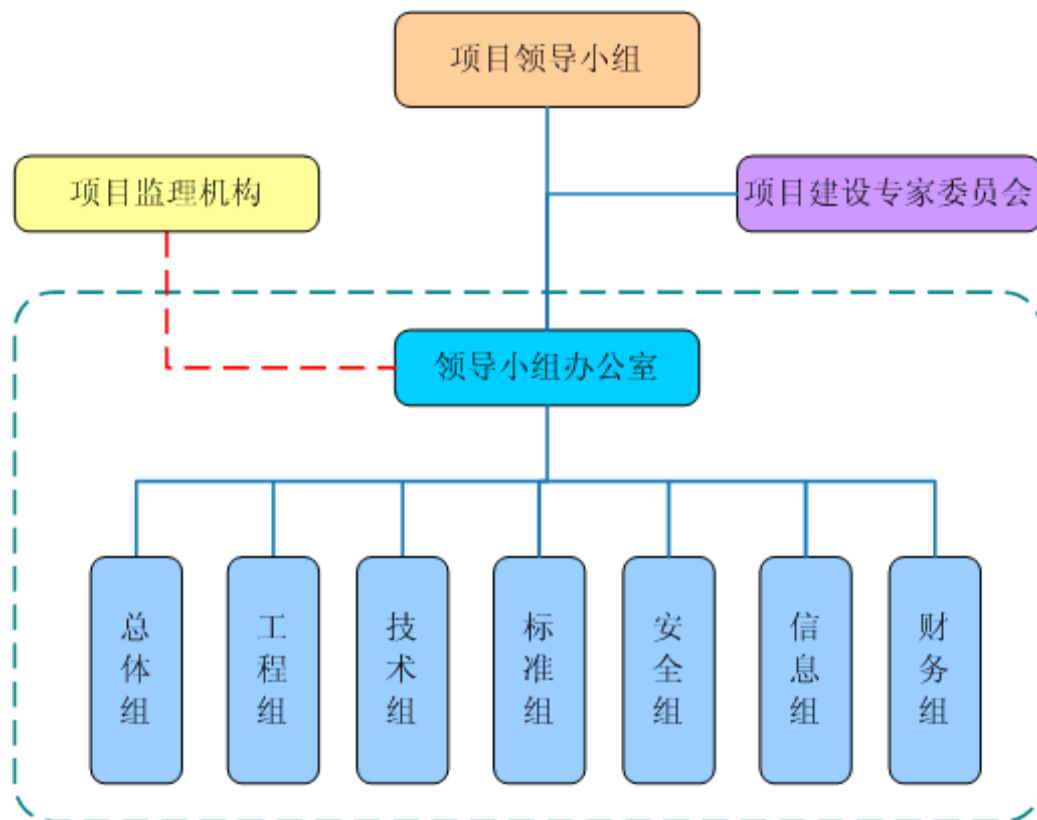
项目总投资 3,610.27 万元，具体如下表所示：

序号	名称、型号及配置	数量	单位	单价 (万元)	金额 (万元)
一	<b>建筑工程费</b>				<b>170.00</b>
1.1	机房装修				70.00
1.2	网络布线工程				100.00
二	<b>设备购置费</b>				<b>2,809.00</b>
<b>2.1</b>	<b>主机等硬件</b>				<b>1,063.00</b>
2.1.1	小型机 IBM Power 770	1	台	205	205.00
2.1.2	服务器 IBM X365	11	台	20	220.00
2.1.3	服务器 IBM X3800	11	台	18	198.00
2.1.4	路由器 CISCO 7304	1	台	10	10.00
2.1.5	核心交换机 CISCO 4506	3	台	5	15.00
2.1.6	交换机 CISCO 2960	28	台	1.5	42.00
2.1.7	数据存储设备 曙光 DS 800	1	套	56	56.00
2.1.8	不间断电源 APC 10KVA	2	台	12	24.00
2.1.9	不间断电源 APC5KVA	5	台	5	25.00
2.1.10	防火墙 Juniper NetScreen	2	台	15	30.00
2.1.11	PC 机 宏基	200	台	0.6	120.00
2.1.12	笔记本电脑 IBM	25	台	1.2	30.00
2.1.13	平板电脑	100	台	0.6	60.00
2.1.14	HP 激光打印机	20	台	0.2	4.00
2.1.15	EPSON 针打	20	台	0.2	4.00
2.1.16	磁带库	2	台	10	20.00
<b>2.2</b>	<b>视频会议系统及前端设备</b>				<b>490.00</b>
2.2.1	视频会议系统 MCU	1	套	240	240.00
2.2.2	前端设备	100	台	2.5	250.00
<b>2.3</b>	<b>远程工地现场监控系统及前端设备</b>				<b>260.00</b>
2.3.1	远程工地现场监控系统	1	套	160	160.00
2.3.2	监控系统前端设备	100	套	1	100.00
<b>2.4</b>	<b>软件系统配置费</b>				<b>996.00</b>
2.4.1	操作系统 WINDOWS 2008	5		5	25.00
2.4.2	安全系统软件 Symantec SEP11.0 网络版	1		28	28.00
2.4.3	数据库系统软件 Oracle 企业版	3		31	93.00
2.4.4	应用服务器软件 IBM WEBSHERE 网络部署版	1		48	48.00
2.4.5	办公工具软件 MS OFFICE、CAD 等				153.00

序号	名称、型号及配置	数量	单位	单价 (万元)	金额 (万元)
2.4.6	系统管理包括协同办公平台、营销管理系统、投标管理系统、设计管理系统、合同管理系统、项目管理系统、采购管理系统、生产管理系统、财务管理系统、人力资源系统				529.00
2.4.7	决策支持系统				120.00
三	<b>其他费用</b>				<b>459.35</b>
3.1	系统实施费用及培训费				325.00
3.2	建设单位管理费				38.75
3.3	工程监理费				77.60
3.4	前期咨询费				18.00
四	<b>预备费</b>				<b>171.92</b>
4.1	基本预备费 5%				171.92
	<b>总投资</b>				<b>3610.27</b>

#### 4、建设方案

##### (1) 项目组织机构



项目的组织管理与职责分工如下：

A、项目协调领导小组：确定项目目标、建设内容、项目建设的组织方式；解决项目建设中出现的重大问题。

B、项目建设专家委员会：负责为本项目的设计与实施提供咨询和建议，协助审核各阶段的计划、实施方案等。

C、项目监理机构：经过规范的招标程序，由项目协调领导小组办公室聘请第三方有大型信息工程监理资质的单位为本系统工程的项目监理机构，具体承担本项目建设的监理工作，在确保项目建设的质量、进度与投资合理方面，对甲方（或业主单位）负责。

D、领导小组办公室：项目协调领导小组的办事机构。具体承担项目总体规划、方案设计和组织协调工作。代表项目协调领导小组，选择、联系项目监理机构，审定设计方案和实施方案。领导小组办公室下设工作组，具体负责相关业务的组织和实施。

总体组：负责组织编写项目建议书、可行性研究报告，组织项目方案论证会，对可行性研究报告编制及工程实施等进行协调。

标准组：负责组织研究、制定本项目的标准规范并监督执行。

工程组：制订工程实施方案和进度计划，组织工程实施、质量管理和工程验收移交。

技术组：负责工程技术方案、工程设计书、设备采购标书等工程技术文件的编写审核，配合工程组做好技术把关和测试验收工作。

信息资源组：负责调研业务流程和信息资源，提出信息资源规划，协助设计数据库建设方案。

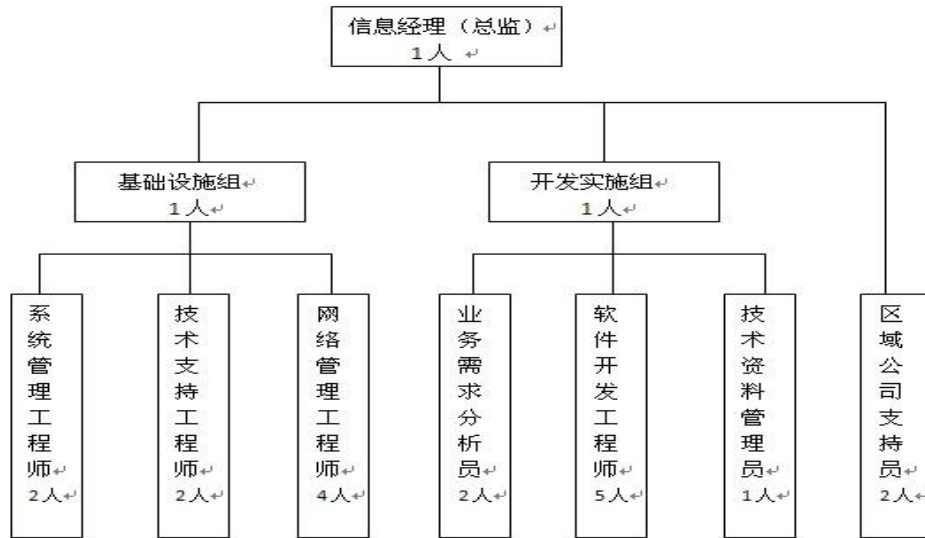
安全组：负责项目信息安全目标的实现，协助工程组管理项目安全子系统的建设，完成安全保障体系测试、验收工作。

财务组：负责落实项目资金管理，根据国家有关规定审核项目资金使用。

## （2）项目人员安排及培训

## A、项目人员安排

本项目拟吸纳员工人数为 21 人，具体的人员安排见下表。



## B、项目人员培训

通过合理完善的培训，建立一支技术过硬的业务操作和系统维护队伍、成功实现软件开发实施及使用过程中的知识转移，是保证系统顺利建设并良好运转的重要保障，也是充分发挥本系统的作用、真正提高公司工作效率和科学决策水平的重要前提。

通过人员培训，可以帮助系统相关操作人员熟练掌握高效应用本系统的能力，达到会用、用好本系统的目标，同时在一定程度上提高业务人员信息化技术和能力；可以确保业务人员能够掌握与自身职责相关的系统操作，熟练高效的使用本系统，保障业务经办的顺利开展；可以确保运维人员能熟练进行系统的全部运行操作、系统维护和故障的分析处理。

本项目的培训对象指公司使用本系统进行业务操作的所有人员，包括领导人员、系统操作人员和运行维护人员。

### (a) 领导人员培训

针对领导人员工作时间分散的特殊情况。培训人员会根据领导人员的时间安排，对领导进行一对一的培训。

### (b) 操作人员培训

通过对应用系统的操作人员进行集中式授课的方式,为操作人员进行应用系统操作辅导。

### (c) 系统运维人员培训

培训系统的日常维护工作,使系统运维人员有能力维护本系统。

## 5、经济效益

本项目的目的在于利用信息化工具提高公司运营效率、降低管理成本,因此,不会产生直接的经济效益,但项目的建设具有良好的间接经济效益,主要包括:

(1) 最大化共享公司业务资源平台,减少业务部门和企业、个人信息重复采集,节省人力成本。

(2) 降低资源消耗,提高办事效率。

(3) 降低了公司管理成本。每年公司用于各地分支机构内部之间信息交流的交通费用就高达 400 万元。本项目建设完成之后,在提升项目现场监控力度,提高工作效率的同时,管理费用将得以降低。

(4) 降低了公司采购成本。公司各事业部、各分支机构、项目中间采购平台不统一,信息得不到及时发布。项目建设完成后,整个采购流程将标准化。

(5) 降低了公司的客户服务成本。项目实施后,客户服务会形成标准化的响应和维护规范。

## 6、工程进度

管理信息系统建设分三个阶段:

(1) 项目前期准备阶段: 4 个月;

(2) 项目实施阶段: 12 个月;

(3) 项目后期验收阶段: 2 个月。

## 7、环境保护

本项目为信息系统建设项目，项目实施不会对环境产生直接影响，其运营过程对环境的主要影响为办公生活垃圾及生活污水的排放。公司拟通过对办公生活垃圾进行集中收集后由环卫部门统一处理，并且对生活污水进行沉淀处理达标后排入市政污水管网来减少对周边环境的影响。

## 8、项目实施情况

截至2014年12月31日，公司已利用自有资金对该项目累计投入金额261.42万元。

### （四）区域中心建设

#### 1、必要性

##### （1）区域装饰装修市场潜力巨大

在住宅全装修发展方面，东部地区一线城市及其城市中心区域全装修住宅比例较高，而中西部二、三线省市的全装修比例则较低，中西部地区城市全装修发展相对落后，但发展前景广阔，公司走出上海、深入内地发展是必由之路。

##### （2）扩大公司品牌辐射范围的需要

从目前的实际情况来看，尽管公司在建筑装饰行业，特别是在全装修行业中已具备了一定的知名度，并且近三年大力拓展全国各地的业务并取得了良好的成效，但品牌本地化的现象仍比较明显。公司需要快速扩大其他地区的市场份额，将公司品牌传递到全国各个城市。

区域中心的建设，将对扩大公司知名度和品牌辐射范围起到推动作用，同时也有利于公司发展壮大销售队伍，构建一个能高效运作的营销系统，为进一步促进公司装饰装修业务在国内市场的快速发展奠定基础。

##### （3）公司业务扩张的需要

区域中心的主要作用是以企业品牌为平台，利用当地资源优势，负责当地业务的开拓、承接以及与相关单位的联络、协调、售后服务。

目前公司已经在华南、华中、西南、东北等地区承接了大量业务，并在多个地区设立了分公司，但是相比较同行业大型企业覆盖面仍偏小，不利于进一步扩大市场份额，因此需要设立区域中心。

## 2、可行性

### (1) 公司在区域市场已经拥有业务基础

公司拥有一批全装修项目客户，已经有合作的知名房地产开发商包括：恒大地产、城开集团、上海置业、陆家嘴集团、华发集团、复地集团、绿城集团、富力集团、万科地产、恒盛地产、绿地集团、华润置地、世茂集团、凯德置地、格力地产等。

上述优质客户覆盖了全国大部分地区，从而能够保证区域中心的业务承接能力。

### (2) 公司已建立起完善的异地管控机制

目前，公司已经在多个地区设立了子公司和分公司，拥有多年的异地管控经验，在财务、营销、工程、招投标等领域都有比较完善的制度流程。

## 3、投资概算

本项目总投资 3,836.02 万元。项目投资估算表如下：

项目名称	数量	单位	单价(万元)	投资额(万元)
<b>办公楼购置及装修费</b>				<b>2,145.18</b>
武汉市区域中心办公场地购置费	265	m <sup>2</sup>	1.74	460.00
成都市区域中心办公场地购置费	474.5	m <sup>2</sup>	0.95	450.78
西安市区域中心办公场地购置费	500	m <sup>2</sup>	1.00	500.00
珠海市区域中心办公场地购置费	467.51	m <sup>2</sup>	0.93	434.78
区域中心办公场地装修费	1,707.01	m <sup>2</sup>	0.09	149.81
<b>设备购置安装费</b>				<b>1,045.40</b>
设备购置费				915.40
设备安装费				130.00
<b>其他费用</b>				<b>361.29</b>
区域中心广告费用				160.00
区域中心统一标识费				80.00
建设单位管理费				41.29
办公家具购置费				80.00



项目名称	数量	单位	单价(万元)	投资额(万元)
<b>预备费</b>				<b>284.15</b>
基本预备费 8%				284.15
<b>总计</b>				<b>3,836.02</b>

#### 4、建设方案

四个区域中心的建设内容包括三个方面：

(1) 办公场所的选址及确定。对于区域中心的办公场所，公司采取购买的方式。武汉中心选址武汉复地东湖国际一期商铺 201 号；成都中心选址成都双流东升镇白河路三段 32 号 1 幢 4 层；西安中心选址武雁南一路 9 号万众广场；珠海中心选址珠海市拱北夏湾湾二路权晖花园 13、15、16、33 栋二层商场 203#。

(2) 在不同的地域引进优秀的专业人才，从而保持公司在行业内的人才领先优势。区域中心由经营部、设计部、工程部、售后服务部、后勤服务部四个部分组成。每个区域中心配备 5-6 个设计师，共计 25 个工作人员。其中，经营部为承接工程业务机构，主要负责公司资源业务和直营业务的承接；设计部负责设计；工程部负责区域内的资材、项目预核算、工程实施；售后服务主要负责区域内售后维修服务管理和客户回访；后勤服务部负责人力资源、财务、行政管理。

(3) 更新必要的设备，提升公司营销网络的技术水平、营销效率和发掘业务增长点的能力。设备的采购情况如下：

序号	设备及配件名称	单位	数量	单价(万元)	合价(万元)
1	笔记本电脑	台	80	1	80
2	复印机	台	8	3.3	26.4
3	彩色激光打印机	台	8	0.6	4.8
4	扫描仪	台	10	0.5	5
5	投影仪	台	8	2.5	20
6	数码照相机	台	80	0.5	40
7	数码摄像机	台	12	2	24
8	传真机	台	20	0.2	4
9	碎纸机	台	4	0.1	0.4
10	考勤机	台	4	0.4	1.6
11	电话	台	80	0.04	3.2
12	售后服务装备及工具	套	20	0.5	10
13	程控交换机宽带设备	套	4	30	120

序号	设备及配件名称	单位	数量	单价（万元）	合价（万元）
14	办公台、椅、柜等办公家具	套	10	20	200
15	小汽车	台	8	20	160
16	商务车	台	4	24	96
17	客货两用小汽车	台	8	15	120
	合计				915.4

## 5、经济效益

区域中心的建设，将对扩大公司知名度和品牌辐射范围起到积极的推动作用。同时也有利于公司锻造一支强大的销售团队，构建一个高效运作的营销系统，便于快速响应客户的需求，完善售后服务体系。因此，区域中心将促进公司住宅全装修业务在国内市场的快速发展，通过对周边城市的集中管理提升对所在区域的管控力度，为公司业务在全国的发展提供保障。由于无法独立核算区域中心的经济效益，因此难以对本项目的经济效益进行具体分析。

## 6、工程进度

本项目建设准备期为6个月，正式建设期为6个月。

## 7、环境保护

区域中心的建设项目所需的办公场所拟通过购买解决，不涉及新建工程，因此在该项目的实施及运营过程中对环境的主要影响为办公生活垃圾及生活污水的排放。公司拟通过对办公生活垃圾进行集中收集后由环卫部门统一处理，并且对生活污水进行沉淀处理达标后排入市政污水管网来减少对周边环境的影响。

### （五）补充流动资金

#### 1、补充流动资金的必要性

报告期内，公司营业规模增长迅速，预计未来几年内仍将持续较快增长，对流动资金的需求较大，公司有必要通过募集资金补充流动资金，以满足公司业务规模不断扩大的需要。此外，公司目前资产规模较小，通过银行融资获取贷款金额有限，相关流动资金的补充将为实现公司业务发展目标提供资金支持。

#### 2、流动资金的管理安排

对于该部分流动资金，公司将严格按照中国证监会、上海证券交易所有关规

定及公司募集资金管理制度进行管理，根据公司业务发展的需要合理运用。公司已建立募集资金专项存储制度，上述流动资金将存放于董事会决定的专项账户。公司使用上述流动资金时，将严格按照公司募集资金管理制度履行必要的审批程序。

## 第十四节 股利分配政策

### 一、公司报告期内的利润分配政策

根据公司创立大会审议通过的公司章程，公司报告期内的利润分配政策如下：

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，按照股东持有的股份比例分配。

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。

2、公司的公积金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。但是，资本公积金将不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%。

3、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。

4、公司可以采取现金或者股票等方式分配股利。

### 二、公司报告期内股利分配情况

公司于2012年6月7日召开2011年度股东大会，会议审议并通过《公司2011年度利润分配方案》，拟定公司2011年度不进行利润分配。

公司于 2013 年 4 月 2 日召开 2012 年度股东大会，会议审议并通过《公司 2012 年度利润分配方案》，拟定公司 2012 年度不进行利润分配。

公司于 2014 年 3 月 24 日召开 2013 年度股东大会，会议审议并通过《公司 2013 年度利润分配方案》，拟定公司 2013 年度不进行利润分配。

### 三、公司上市后的利润分配政策

#### （一）基本原则

公司实施积极的利润分配政策。公司利润分配应重视对投资者的合理回报及公司持续发展的需要，在制定利润分配方案前应充分听取股东特别是社会公众股东的利益诉求，科学研究当前及未来宏观经济环境、货币政策对公司经营的影响，准确估计公司当前及未来经营对资金的需求。公司利润分配政策应保持一致性、合理性和稳定性。

#### （二）股东回报规划

公司董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，制定明确、清晰的《股东回报规划》，并详细说明规划安排的理由等情况。

公司董事会制定的《股东回报规划》应符合公司章程的规定。

公司《股东回报规划》每三年制定一次。根据公司发展阶段、经营状况并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见，公司董事会可以调整股东分红回报规划。

#### （三）公司利润分配的方式

公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合及法律法规允许的其他方式分配利润。利润分配时，现金分红优先于股票股利，具备现金分红条件时，应当优先采用现金分红方式进行利润分配。

#### （四）公司利润分配的期间

公司具备分红条件，则每年至少进行一次现金分红。公司董事会可以根据公司的盈利及资金需求状况提议进行中期利润分配。

公司利润分配不得超过累计可分配利润。

### **(五) 公司利润分配的具体条件及分配比例**

#### **1、现金分红的具体条件和比例：**

(1) 公司处于成长期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司无重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司以现金分红方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 10%。

(2) 公司处于成长期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司存在重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

(3) 公司处于成熟期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司存在重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%。

(4) 公司处于成熟期阶段，当年经审计实现盈利且符合法律规定的分红条件，若公司无重大投资计划或重大现金支出安排的，则公司进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%。

重大投资计划或重大现金支出是指公司在未来 12 个月内拟购买资产以及对外投资等交易涉及的资产总额达到或超过公司最近一期经审计净资产百分之五十以上或者达到或超过公司最近一期经审计总资产百分之三十以上的事项。根据公司章程规定，重大投资计划或重大现金支出等事项应经董事会审议后，提交股东大会表决通过。

#### **2、发放股票股利的具体条件**

公司董事会充分考虑公司成长性、每股净资产摊薄、公司股权、债权融资成本、公司监管机构对注册资本的要求、行业现状等因素，认为公司经营发展有必要增加公司股本，且现金分红不低于当年现金分红最低比例时，可以发放股票股利。

### **(六) 公司利润分配政策的调整**

公司的利润分配政策不得随意调整。如现行政策与公司生产经营情况、投资规划和长期发展的需要及监管机构的要求确实发生冲突的,可以调整利润分配政策,调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和上海证券交易所的有关规定。

公司董事会在利润分配政策的调整过程中,需与独立董事、监事充分讨论。公司利润分配政策调整方案需经全体董事过半数同意通过,并分别经公司半数以上独立董事、公司监事会同意,方能提交公司股东大会审议。公司应以股东权益保护为出发点,在提交股东大会的议案中详细说明修改的原因,独立董事应当就利润分配政策调整的合理性发表独立意见。

公司利润分配政策的调整需提交公司股东大会审议,应当由出席股东大会的股东(包括股东代理人)过半数以上表决通过且应当经出席股东大会的社会公众股东(包括股东代理人)过半数以上表决通过。

#### **(七) 公司利润分配方案的审议机制**

1、公司利润分配方案由公司董事会制定,公司董事会应根据公司的经营状况及当前的财务数据,提出可行的利润分配提案,经全体董事过半数通过并决议形成利润分配方案。

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。

董事会拟定利润分配提案前应通过投资者关系互动平台等有效联系方式,征求公众投资者的意见,并由董事会秘书负责汇总意见并在审议利润分配提案的董事会上说明。

2、召开审议利润分配的董事会会议前,公司独立董事应当就利润分配的提案发表明确意见,经全体独立董事过半数通过方可提交董事会审议,如半数以上独立董事未通过利润分配提案,则独立董事应提出明确的反对理由并要求董事会重新制定利润分配提案,必要时,独立董事可提请召开股东大会。

3、监事会应当就利润分配的提案提出明确意见,监事会如未通过利润分配的提案,可建议董事会重新制定利润分配提案,必要时,监事会可提请召开股东大会。

4、利润分配提案经董事会、监事会审议通过后，由董事会提议召开股东大会，并报股东大会批准；利润分配提案应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的半数以上通过。

#### **四、本次发行前未分配利润的分配政策**

根据公司股东大会决议，本次股票发行前公司滚存的未分配利润全部由本次股票发行后的新老股东共享。



## 第十五节 其他重要事项

### 一、信息披露制度

根据《公司法》、《证券法》等有关法律的要求，本公司已制定了较为严格的信息披露管理办法。公司股票如果能够成功发行并上市，将根据中国证监会和上海证券交易所有关要求进一步完善信息披露管理办法，更好地履行信息披露义务。

#### （一）信息披露管理办法

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会的有关规定，公司制定了《信息披露管理制度》，计划在公司股票上市后实施。主要内容如下：

1、信息披露的基本原则：信息披露是公司的持续性责任。公司及其他信息披露义务人应当真实、准确、完整、及时、公平地披露所有对公司股票及其衍生品种交易价格可能产生较大影响的信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；公司及其他信息披露义务人应当同时向所有投资者公开披露信息；公司及董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

2、信息披露内容包括：（1）新股和可转换公司债券发行上市所涉文件及事项；（2）定期报告（包括年度报告、中期报告和季度报告）；（3）临时报告（公司按照法律、法规、部门规章、规范性文件、《上市规则》和上海证券交易所其他相关规定发布的除定期报告以外的公告）。

3、信息披露的职责：公司信息披露工作由董事会统一领导和管理。董事长是公司信息披露的第一责任人；董事会秘书负责协调和组织公司信息披露工作的具体事宜，负直接责任；董事会全体成员负有连带责任。董事会秘书为公司与上海证券交易所的指定联络人，负责准备和递交上海证券交易所要求的文件，组织完成监管机构布置的任务；负责信息的保密工作，制订保密措施；董事会秘书经董事会授权协调和组织信息披露事项，包括建立信息披露的制度、负责与新闻媒

体及投资者的联系、接待来访、回答咨询、联系股东、董事，向投资者提供公司公开披露过的文件资料，保证公司信息披露的及时性、合法性、真实性和完整性。证券事务代表协助董事会秘书履行信息披露职责。公司董事会秘书不能履行职责时，由证券事务代表履行董事会秘书的职责；在此期间，并不当然免除董事会秘书对公司信息披露事务所负有的责任。

4、对外披露信息的程序：（1）提供信息的部门负责人认真核对相关信息资料；（2）董事会秘书进行合规性审查；（3）董事长签发。

5、公司信息披露指定报纸媒体为《上海证券报》、《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》，公司指定的信息披露网站为巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

## （二）负责信息披露和投资者关系的机构

1、负责机构：董事会办公室

2、负责人：李勇

3、电话：021-64750281

4、传真：021-64940676

## 二、重要合同

### （一）重要授信、借款、票据贴现、担保合同

截至 2014 年 12 月 31 日，公司已签订且正在履行中的金额在 1,000 万元以上的授信、借款、票据贴现、担保合同情况如下：

1、2014 年 1 月 3 日，发行人与中国银行股份有限公司上海市闵行支行签订了合同编号为“2013 年沪中闵贷字 01000382 号”的《流动资金借款合同》，借款金额 2,000 万元，借款期限为 1 年。

上述债务由发行人以商业承兑汇票的提供质押担保。

2、2014 年 1 月 6 日，全筑住宅、朱斌、张楚吴、陈文、丛中笑、蒋惠霆与浙商银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“290703 浙商银高保字 2014

第 00001 号”的《最高额保证合同》，共同为发行人自 2014 年 1 月 6 日至 2016 年 6 月 30 日止的债务，提供最高额为 5,500 万元的连带责任保证。

2014 年 1 月 8 日，发行人与浙商银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“290703 浙商银借字 2014 第 00001 号”的《借款合同》，借款金额 1,000 万元，借款期限自 2014 年 1 月 8 日至 2015 年 1 月 7 日止。

3、2014 年 1 月 8 日，发行人与招商银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“9601140171”的《借款合同》，借款金额 1,100 万元，借款期限自 2014 年 1 月 8 日至 2015 年 1 月 8 日止。

4、2014 年 1 月 9 日，发行人与上海银行股份有限公司漕河泾支行签订了合同编号为“213140401 号”的《流动资金借款合同》，借款金额 2,500 万元，借款期限自 2014 年 1 月 9 日至 2015 年 1 月 9 日止。

同日，全品装饰与上海银行股份有限公司漕河泾支行签订了合同编号为“DB21314040101”的《借款保证合同》，由全品装饰为上述借款合同中全部债务提供无条件、不可撤销的连带责任担保。

同日，朱斌、张楚吴与上海银行股份有限公司漕河泾支行签订了合同编号为“ZDB213140401”的《最高额保证合同》，由朱斌提供最高额不超过 7,000 万元的连带责任保证，保证范围为全筑股份与上海银行漕河泾支行在 2014 年 1 月 9 日至 2017 年 1 月 9 日期间订立的一系列合同所形成的债权本金及相关费用。

5、2014 年 1 月 13 日，发行人与中国银行股份有限公司上海市闵行支行签订了合同编号为“2013 年沪中闵贷字 01000383 号”的《流动资金借款合同》，借款金额 1,050 万元，借款期限自 2014 年 1 月 13 日至 2015 年 1 月 12 日。

上述债务由发行人以商业承兑汇票提供质押担保。

6、2014 年 1 月 22 日，发行人与中国民生银行股份有限公司上海分行（授信人）签订了合同编号为“公授信字第 9902522014240100 号”的《综合授信合同》，授信人向发行人提供 5,000 万元的授信额度，授信期间自 2014 年 1 月 22 日至 2015 年 1 月 22 日止。

该《授信协议》项下债务由朱斌、张楚吴根据“9902522014204101 号”《最高额担保合同》的约定，提供最高额为 5,000 万元的连带责任保证担保。

2014 年 1 月 26 日，发行人与中国民生银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“9902522014240200 号”的《流动资金贷款借款合同》，借款金额 2,000 万元，借款期限为 2014 年 1 月 26 日至 2015 年 1 月 25 日。

7、2014 年 4 月 1 日，发行人与中国银行股份有限公司上海市闵行支行签订了合同编号“2014 年沪中闵贷字 01000060 号”的《流动资金借款合同》，借款金额 1,100 万元，借款期限为 2014 年 4 月 2 日至 2015 年 4 月 1 日。

8、2014 年 4 月 25 日，发行人与中国建设银行股份有限公司卢湾支行签订了合同编号“509612332014005 号”的《人民币流动资金贷款合同》，借款金额 1,000 万元，借款期限自 2014 年 4 月 25 日至 2015 年 4 月 24 日止。

同日，朱斌及张楚吴、全筑住宅、全品装饰分别与建设银行卢湾支行签订《保证合同》，对上述贷款合同中全部债务提供连带责任保证；发行人与建设银行卢湾支行签订合同，以 7 张商业承兑汇票为上述贷款合同中全部债务提供质押担保。

9、2014 年 4 月 28 日，发行人与中国银行股份有限公司上海市闵行支行签订了合同编号“2014 年沪中闵贷字 01000123 号”的《流动资金借款合同》，借款金额 1,000 万元，借款期限为 2014 年 4 月 28 日至 2015 年 4 月 27 日止。

10、2014 年 5 月 13 日，全品装饰与中信银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“（2014）沪银最保字第 73139114001101 号”的《最高额保证合同》，为全筑股份在 2014 年 5 月 13 日至 2017 年 5 月 13 日期间所承担的一系列债权，提供最高额度为 16,000 万元的连带责任保证。

同日，朱斌、张楚吴与中信银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“（2014）沪银最保字第 73139114001102 号”的《最高额保证合同》，为全筑股份在 2014 年 5 月 13 日至 2017 年 5 月 13 日期间所承担的一系列债权，提供最高额度为 16,000 万元的连带责任保证。

同日，发行人与中信银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“（2014）沪银最抵字第 73139114001103 号”的《最高额抵押合同》，为全筑股份在 2014 年 5 月 13 日至 2017 年 5 月 13 日期间所承担的一系列债权，提供最高额度为 1,352.15 万元的连带责任保证。

同日，发行人与中信银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“（2014）沪银贷字第 731391140011 号”的《人民币流动资金借款合同》，借款金额 1,000.00 万元，借款期限自 2014 年 9 月 5 日至 2015 年 3 月 5 日。

2014 年 5 月 26 日，发行人与中信银行股份有限公司上海分行签订了合同编号“（2014）沪商贴字第 731391140011 号”的《商业承兑汇票贴现协议》，申请贴现汇票 1,889.22 万元。

11、2014 年 5 月 21 日，发行人与中国建设银行股份有限公司卢湾支行签订了合同编号“509612332014008 号”的《人民币流动资金借款合同》，借款金额 1,000 万元，借款期限自 2014 年 5 月 22 日至 2015 年 5 月 21 日止。

同日，朱斌及张楚昊、全筑住宅、全品装饰分别与建设银行卢湾支行签订《保证合同》，均对上述贷款合同中全部债务提供连带责任保证。

12、2014 年 6 月 16 日，发行人与平安银行股份有限公司上海分行（授信人）签订了合同编号为“平银沪十部综字 20140616 第 001 号”的《综合授信额度合同》，授信人向发行人提供 20,000 万元的可循环使用授信额度，授信期间为自 2014 年 6 月 16 日至 2015 年 6 月 15 日止。

同日，朱斌及张楚昊、全品装饰分别与平安银行上海分行签订《最高额保证担保合同》，共同为上述授信额度中的 10,000 万元债务及相关费用提供保证担保。

13、2014 年 6 月 26 日，发行人与上海银行股份有限公司漕河泾支行签订了合同编号“213140410”的《流动资金借款合同》，借款金额 1,500 万元，借款期限自 2014 年 6 月 26 日至 2015 年 6 月 11 日止。

14、2014 年 6 月 27 日，发行人与宁波通商银行股份有限公司上海分行签订了合同编号“宁通 SH0102 综字第 140528001 号”的《综合授信额度合同》，授信额度为 20,000.00 万元，授信期限自 2014 年 5 月 29 日至 2015 年 5 月 29 日。

同日，全筑住宅、全品装饰、朱斌及张楚吴分别与宁波通商银行股份有限公司上海分行签订了宁通 SH0202 额保字第 1407290-1 号、2 号、3 号《最高额保证担保合同》，共同为上述授信额度中的 7,000 万元债务及相关费用提供保证担保。

2014 年 1 月 16 日，发行人与宁波通商银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“宁通 SH0102 贷字第 140116001 号”的《贷款合同》，在上述授信额度内借款 2,300 万元，借款期限为 2014 年 1 月 16 日至 2015 年 1 月 15 日止。

2014 年 6 月 27 日，发行人与宁波通商银行股份有限公司上海分行签订了合同编号“宁通 SH0102 商字第 140528001 号”的《商业承兑汇票贴现额度合同》，在上述授信额度内，授信人向发行人提供 7,000.00 万元的可循环使用授信额度，授信期限自 2014 年 5 月 29 日至 2015 年 5 月 29 日

2014 年 11 月 20 日，发行人与宁波通商银行股份有限公司上海分行签订了合同编号为“宁通 0202 贷字第 14111807 号”的《贷款合同》，在上述授信额度内借款 2,300 万元，借款期限为 2014 年 11 月 20 日至 2015 年 8 月 29 日止。

15、2014 年 7 月 21 日，发行人与上海银行股份有限公司漕河泾支行签订了合同编号“213140413”的《流动资金借款合同》，借款金额 1,000.00 万元，借款期限自 2014 年 7 月 21 日至 2015 年 6 月 11 日。

16、2014 年 9 月 26 日，发行人与中国建设银行股份有限公司卢湾支行签订了合同编号“509612332014013”的《人民币流动资金借款合同》，借款金额 1,400.00 万元，借款期限自 2014 年 9 月 28 日至 2015 年 9 月 27 日。

该借款合同项下债务由朱斌、张楚吴根据《自然人保证合同》的约定，承担连带责任保证；全品装饰和全筑住宅根据《保证合同》的约定，承担连带责任保证。

17、2014 年 10 月 15 日，发行人与招商银行股份有限公司上海分行签订了合同编号“9602140909”的《授信协议》，循环授信额度为 4,500.00 万元，授信期限自 2014 年 10 月 15 日至 2015 年 10 月 15 日。

该借款合同项下债务由朱斌根据《最高额保证合同》的约定，承担最高额担保保证；丛中笑根据《质押合同》的约定，承担连带责任保证。

18、2014年10月20日，发行人与中国农业银行股份有限公司上海静安支行签订了合同编号为“31010420140000037号”的《固定资产借款合同》，借款金额4,820.41万元，借款期限为5年。

上述合同中债务由朱斌根据《保证合同》的约定，提供连带责任保证；同时，发行人根据《抵押合同》的约定，以项目土地使用权和房产提供抵押担保。

19、2014年10月30日，发行人与中国银行股份有限公司上海闵行支行签订了合同编号“2014沪中闵贷字01000295号”的《流动资金借款合同》，借款金额1,050.00万元，借款期限自2014年10月30日至2015年10月29日。

该借款合同项下债务由朱斌根据《最高额保证合同》的约定，承担最高额担保保证；朱斌、张楚吴、陈文根据《最高额保证合同》的约定，承担最高额担保保证。

20、2014年11月24日，发行人与天津银行股份有限公司上海静安支行签订了合同编号“JASX20140011”的《授信协议》，循环授信额度为1,500.00万元，一次性授信额度为1,500.00万元，授信期限自2014年11月24日至2015年11月23日。

同日，全品装饰、朱斌、陶建芳分别与天津银行股份有限公司上海静安支行签订了《最高额保证合同》，共同为上述授信额度中的债务及相关费，承担最高额担保保证。

同日，发行人与天津银行股份有限公司上海静安支行签订了合同编号“JADK20140051”的《流动资金借款合同》，借款金额1,500.00万元，借款期限自2014年11月24日至2015年11月23日。

21、2014年11月28日，发行人与中国银行股份有限公司上海闵行支行（授信人）签订了合同编号为“2013年沪中闵授字01000357”的《授信额度协议》，授信人向发行人提供6,000万元的授信额度，授信期间自2014年11月28日至2015年11月9日。

## (二) 重大经营性合同

### 1、工程施工合同

截至 2014 年 12 月 31 日，公司已经订立且正在履行、将要履行的（包括尚未竣工验收以及虽已竣工验收但尚未按约定收款（质保金除外））、合同金额在 2,000 万元以上的工程施工合同如下：

序号	合同签署对方	合同内容	合同金额 (万元)
1	启东通誉置业有限公司	启东市—北上海恒大威尼斯水城首期 1~10#小高层室内装修工程	2,277.66
2	中建一局集团第三建筑有限公司（总承包人）、包头市名流置业有限责任公司（业主）	华发·名流城住宅一期项目 1#、2#、3#、4#楼全装修专业分包工程	2,692.11
3	北京亚奥绿城房地产开发有限公司	绿城·北京诚园项目商品房室内全装修工程	2,698.15
4	珠海市华驰科技有限公司	南湾国际公馆一期 3 号楼室内全装修工程	2,850.25
5	辽阳恒盛置业有限公司	辽阳恒大绿洲一期 1-3#、8#、9#楼住宅套内及公共配套装修工程	3,885.75
6	重庆恒大君鑫房地产开发有限公司	重庆恒大雅苑 19#、21#、27#楼室内全装修工程	3,910.77
7	珠海格力房产有限公司	格力广场一期 B 区全装修第 1 标段工程	4,215.88
8	上海市第一建筑有限公司	宝莲城项目（北块）宾馆（5-10 层）全装修工程	6,115.17
9	莱芜恒大金碧天下置业有限公司	莱芜恒大金碧天下二（一）期 228#、230#、231#楼全装修工程	4,286.93
10	长春隆基房地产开发有限公司	长春恒大绿洲首期 1、2 号楼室内装修工程	4,537.63
11	浙江绿城装饰工程有限公司	海南·绿城清水湾大一期公寓悦海苑、观澜苑室内装饰装修工程	5,479.33
12	安吉金栖堂旅业开发有限公司（注）	安吉金栖堂度假酒店室内装修工程	5,000.00
13	营口嘉隆置业有限公司	营口恒大绿洲首期 7#、9#、11#楼住宅套内及公共配套装修工程	5,119.05
14	长春泰基房地产开发有限公司	长春恒大御景 5#、8#楼住宅室内装修工程	7,229.90
15	济南恒大金碧房地产开发有限公司	济南恒大城首期 1-3#楼室内全装修工程	8,690.25



序号	合同签署对方	合同内容	合同金额 (万元)
16	东营恒大华府置业有限公司	东营恒大黄河生态城首期二标段 (33#、35#、37#楼) 批量装修工程	3,563.71
17	上海城开(集团)无锡置业有限公司(发包人)、江苏省苏中建设集团股份有限公司(总承包人)	无锡蠡湖项目酒店客房(29-34F)精装修工程	2,180.07
18	天津津南新城房地产开发有限公司	津南新城B区7、8号楼精装修工程	2,271.91
19	东营恒大华府置业有限公司	东营恒大黄河生态城首期运动中心室内装饰工程	2,508.23
20	营口嘉隆置业有限公司	营口恒大绿洲首期8#、10#楼住宅套内及公共配套装修工程	2,629.47
21	宁夏金海置业有限公司	吴忠恒大名都1#、2#、3#楼室内大批量及1#-3#、10#-13#楼室外门廊豪华装修工程	2,658.85
22	大庆市恒大永盛房地产开发有限公司	大庆恒大绿洲1#、2#、3#、11#楼大批量交楼套内及公共部分装修工程	3,927.48
23	长春隆基房地产开发有限公司	长春恒大绿洲二期12#楼住宅室内装修工程	4,096.85
24	恒大地产集团自贡有限公司	自贡恒大绿洲19-22#、29#楼室内精装修工程	5,466.31
25	海上嘉年华(青岛)置业有限公司	青岛海上嘉年华住宅项目一期户内精装修一期二标段工程	5,468.85
26	潍坊金碧置业有限公司	潍坊恒大名都18、29、30#室内精装修工程	5,908.29
27	宿迁恒大绿洲房地产开发有限公司	宿迁恒大绿洲首期5#、6#、7#、9#、11#、12#楼室内精装修工程	6,304.36
28	太原富力城房地产开发有限公司	太原富丽华庭C1(公区)、C2、C3、C5楼装修工程	7,176.78
29	辽阳恒盛置业有限公司	辽阳恒大绿洲二期13#-16#、22#、24#、25#楼套内及公共配套装修工程	7,353.11
30	嘉兴恒大置业有限公司	嘉兴恒大绿洲12#-20#楼住宅套内、电梯厅、首层住户大堂及室外门廊装修工程	7,973.34
31	青岛海尔家居集成股份有限公司杭州分公司	杭州绿城玉园项目一期室内装饰装修工程	2,206.96
32	海盐盛建置业有限公司	海盐恒大御景12-15#、17-18#楼室内精装修工程	5,249.80
33	哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司	哈尔滨恒大名都首期3#、4#楼套内及公共部分装修工程	3,325.17

序号	合同签署对方	合同内容	合同金额 (万元)
34	武汉华力置业有限公司	武汉恒大名都 86#、88#、89#楼套内装修、电梯间及住户大堂装修工程	4,880.55
35	四川永存建筑工程有限公司	朗基望锦项目 1#楼户内精装修工程	2,625.46
36	重庆恒大君鑫房地产开发有限公司	重庆恒大雅苑 22#、26#、41#楼室内精装修工程	3,078.41
37	上海樱花置业有限公司	复地花园广场一期 ABD 号楼精装修工程	9,304.74
38	上海樱花置业有限公司	复地花园广场一期 F 号楼精装修工程	2,697.05
39	海盐盛建置业有限公司	海盐恒大御景 16#、19#、20#楼室内精装修工程	2,823.79
40	武汉华力置业有限公司	武汉恒大名都 81#、85#楼套内装修、电梯间及住户大堂装修工程	4,054.71
41	沈阳嘉俊置业有限公司	沈阳恒大雅苑 13#-16#楼住宅套内及公共配套装修工程	3,795.10
42	珠海市华驰科技有限公司	南湾国际公馆二期 6-7 号楼室内精装修工程	6,093.98
43	广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	格力海岸 S1 地块一期 5#-10#楼精装修工程	2,811.30
44	恒大地产集团银川有限公司	银川恒大名都二期 11#-13#楼室内(含室外门廊)大批量豪华装修工程	2,667.48
45	启东通誉置业有限公司	启东-恒大海上威尼斯首三期小高层 29-37#、首四期 55-64#楼室内装修工程	4,851.91
46	江苏和美置业有限公司	南京市玄武区环陵路钟山高尔夫 4-4 幢别墅	3,100.00
47	南京恒大富丰置业有限公司	南京恒大金碧天下四期高层 F10、F11 栋精装修工程	5,221.29
48	上海紫竹半岛地产有限公司	紫竹半岛住宅小区 2#、6#楼精装修工程	6,400.00
49	上海金杖房地产开发有限公司	杨浦区新江湾城文化名邸项目	2,000.00
50	嘉兴恒大置业有限公司	嘉兴恒大绿洲 1#、2#、4#、8#、9#楼装修工程	4,165.56
51	杭州绿城玉园房地产开发有限公司	绿城 杭州玉园二期室内及公共区域装饰装修工程	2,470.68
52	上海紫竹半岛地产有限公司	紫竹半岛 72 套叠加住宅小区精装修工程	20,000.00
53	上海北蔡房地产开发有限公司	北蔡镇安建村 53/6 地块商品房	20,000.00
54	浙江宝业建设集团有限公司	万源居住小区 C 街坊 9#、10#楼室内精装修	18,000.00

序号	合同签署对方	合同内容	合同金额 (万元)
55	富力（哈尔滨）房地产开发有限公司	哈尔滨富力江湾新城 6#楼住宅楼室内装饰装修工程	4,522.13
56	嘉里（沈阳）房地产开发有限公司（发包人）中铁建工集团有限公司（总承包人）	辽宁省沈阳市嘉里中心居住、商业（C地块）13#住宅楼装饰分包工程	3,200.00
57	营口嘉隆置业有限公司	营口恒大绿洲 6#、16#楼住宅套内及公共配套装修工程	3,209.06
58	鄂州恒大房地产开发有限公司	鄂州恒大金碧天下二期高层 28#、29#、31#、32#楼大批量装修工程	4,219.10
59	福建挺虎置业集团有限公司	“金石华府”室内装饰工程、室内水电安装工程	15,000.00
60	武汉华力置业有限公司	武汉恒大名都 91#、92#、94#楼套内、电梯间及住户大堂装修及门廊外饰面石材干挂工程	4,942.49
61	恒大长基（沈阳）置业有限公司	沈阳恒大绿洲 127#-129#楼住宅套内及公共配套装修工程	3,923.41
62	恒大地产集团秦皇岛恒大城房地产开发有限公司	秦皇岛恒大城 8-11#楼批量装修工程	3,481.30
63	邢台祥恒房地产开发有限公司	邢台恒大名都项目首期 11#、13#、14#、15#楼室内装修工程	5,729.80
64	南通四建集团有限公司	格力海岸 S2 地块三期 14#楼电梯厅及标准层户内精装修工程	2,617.30
65	牡丹江市恒大昌健房地产开发有限公司	牡丹江恒大翡翠华庭 1、2、3#楼大批量豪华装修工程	5,207.09
66	潍坊金碧置业有限公司	潍坊恒大名都 26#、27#室内精装修工程	2,587.50
67	齐齐哈尔市恒大永兴房地产开发有限公司	齐齐哈尔翡翠华庭 1#、9#楼大批量套内及公共部分装修工程	2,569.84
68	恒大地产集团银川有限公司	银川恒大名都二期 15#、17#楼室内（含室外门廊）大批量豪华装修工程	2,140.85
69	潍坊金碧置业有限公司	潍坊恒大名都 17#、21#室内精装修工程	4,447.25
70	浙江欣捷建设有限公司	新江湾城 09 号地块项目户内及公共部位精装修工程	3,870.99
71	港盈房地产（杭州）有限公司	杭一棉 D 地块项目精装修工程 2 标段（3#、4#、10#、11#楼）	2,147.55
72	牡丹江市恒大永泰房地产开发有限公司	牡丹江恒大绿洲 11、16、17#楼室内精装修工程	3,259.37
73	宁波瑞峰置业有限公司	宁波市东部新城核心区 E-7#8#地块 12 号楼、13 号楼、6A 别墅样板房精装修及 E7#8#地块全部木制品工程	3,096.80

序号	合同签署对方	合同内容	合同金额 (万元)
74	海盐盛建置业有限公司	海盐恒大御景 1#-11#楼室内精装修工程	9,502.50
75	大庆市恒大永盛房地产开发有限公司	大庆恒大绿洲二期 6-10#楼大批量室内精装修工程	5,184.34
76	无锡世界贸易中心有限公司	无锡世界贸易中心办公楼公共区域装饰工程	3,674.40
77	唐山兆瑞投资有限公司	唐山恒大华府 1、2、4#楼室内精装修工程	6,343.17
78	上海开天建设(集团)有限公司	松江广富林文化展示馆项目-精装修工程(文化展示馆-演艺中心)	4,000.00
79	聊城南郊名都置业有限公司	聊城恒大名都二期 3#、4#楼装饰装修工程	2,947.53
80	句容天工置业有限公司	南京公司句容恒大雅苑首期 5#楼、二期 7#、13#楼室内精装修工程	6,141.31
81	宿迁恒大绿洲房地产开发有限公司	宿迁恒大绿洲 8#、10#、14#楼室内精装修工程	2,835.98
82	天津君远投资发展有限公司	丰合园二期 10、11、14-22 号楼公共区域及户内精装修工程	4,250.46
83	哈尔滨市诚业房地产开发有限公司	哈尔滨恒大御景湾首期 1#、5#、8#、9#楼室内精装修工程	5,430.66
84	哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司	哈尔滨恒大名都二期 1、2、6、7#楼室内精装修工程	6,084.30
85	松原市恒大禹盛房地产开发有限公司	松原恒大御景湾首期 3#、6#楼室内精装修工程	4,739.57
86	大连西成房地产开发有限公司	大连恒大檀溪郡项目 25#-31#楼室内精装修工程	2,360.20
87	营口嘉隆置业有限公司	沈阳公司营口恒大绿洲二期 17#、19#楼住宅套内及公共配套室内精装修工程	3,277.84
88	海南绿城高地投资有限公司	海南绿城蓝湾小镇蝶兰轩装饰装修工程	2,830.00
89	牡丹江市恒大昌健房地产开发有限公司	牡丹江恒大翡翠华庭首期 4#、5#楼室内精装修工程	3,756.90
90	重庆恒大鑫泉置业有限公司	重庆恒大山水城 5-8#楼室内精装修工程	5,759.81
91	中建三局第一建设工程有限责任公司	北京新浪总部科研楼装饰装修工程	6,150.00
92	台州绿城能源房地产有限公司	台州紫薇花园一期精装修工程施工合同	2,777.70
93	费凯鹰	上海市家庭居室装饰装修施工合同	2,650.00

序号	合同签署对方	合同内容	合同金额 (万元)
94	海上嘉年华(青岛)置业有限公司	青岛海上嘉年华逸东华酒店项目六~十七层东西侧客房及公共区域精装修施工工程	3,782.97
95	上海建工二建集团有限公司	上海环球港凯悦酒店精装修 H3 标段专业分包工程	2,777.00
96	潍坊金碧置业有限公司	济南公司潍坊恒大名都二期 13#、14#楼室内精装修工程	3,703.18
97	上海紫竹半岛地产有限公司	紫竹半岛一期 A 区 7~12 号楼多层精装修工程	7,800.00
98	上海三花颐景置业有限公司	惠南项目 3#、4#地块精装修工程施工合同	9,080.59
99	舟山三盛酒店管理有限公司	三盛铂尔曼酒店装饰工程施工合同	8,002.32
100	恒大地产集团兰州置业有限公司	兰州恒大绿洲首一期 8#、9#、10#、15#、16#楼装修工程施工合同	8,708.03

注:公司与安吉金栖堂旅业开发有限公司合作的“安吉金栖堂度假酒店室内装修工程”项目目前处于中止执行状态。

## 2、采购合同

截至 2014 年 12 月 31 日,公司预计采购金额超过 2,000 万元的正在履行的采购合同如下:

序号	供应商	项目名称
1	广州恒大材料设备有限公司	成都御景半岛首期 DS1/L20 户型豪华装修工程
2	广州恒大材料设备有限公司	济南恒大城首期 1-3#楼室内全装修工程
3	广州恒大材料设备有限公司	武汉恒大绿洲三期 26#、27#楼套内装修、所在楼层电梯间及住户大堂装修工程
4	广州恒大材料设备有限公司	铜陵恒大绿洲首期 1-4#、7-11#、21#楼高层批量装修工程
5	广州恒大材料设备有限公司	嘉兴恒大绿洲 12#-20#楼住宅套内、电梯厅、首层住户大堂及室外门廊装修工程项目
6	广州恒大材料设备有限公司	武汉恒大绿洲三期 22#、23#楼套内装修、所在楼层电梯间及住户大堂室内精装修工程项目
7	广州恒大材料设备有限公司	宿迁恒大绿洲首期 5#、6#、7#、9#、11#、12#楼室内精装修工程项目
8	广州恒大材料设备有限公司	营口恒大绿洲首期 7#、9#、11#楼住宅套内及公共配套装修工程
9	广州恒大材料设备有限公司	长春恒大御景 5#、8#楼住宅室内装修工程
10	广州恒大材料设备有限公司	辽阳恒大绿洲二期 13#-16#、22#、24#、25#楼套内及公共配套装修工程

序号	供应商	项目名称
11	广州恒大材料设备有限公司	武汉恒大名都 86#、88#、89#楼套内装修、电梯间及住户大堂装修工程
12	广州恒大材料设备有限公司	启东一恒大海上威尼斯首三期小高层 29-37#、首四期 55-64#楼室内装修工程
13	广州恒大材料设备有限公司	海盐恒大御景 12-15#、17-18#楼室内精装修工程
14	广州恒大材料设备有限公司	南京恒大金碧天下四期高层 F10、F11 栋精装修工程
15	广州恒大材料设备有限公司	牡丹江恒大翡翠华庭 1、2、3#栋大批量豪华装修工程
16	广州恒大材料设备有限公司	邢台恒大名都项目首期 11#、13#、14#、15#楼室内装修工程

### 3、劳务分包合同及劳务派遣合同

#### (1) 劳务分包合同

2013 年 1 月 1 日，全筑股份与上海蓉申建筑劳务有限公司签订《工程劳务分包合作合同》，就劳务分包合作达成一致，合同约定合作期五年。

经核查，上海蓉申建筑劳务有限公司现持有上海市建设和交通委员会于 2007 年 10 月 12 日核发的《建筑业企业资质证书》(证书编号：C1024031023034)，资质等级：砌筑作业分包劳务分包一级；木工作业分包劳务分包一级；模板作业分包劳务分包一级；钢筋作业分包劳务分包二级；脚手架搭设作业分包劳务分包二级；焊接作业分包劳务分包二级；抹灰作业分包劳务分包不分级；油漆作业分包劳务分包不分级；混凝土作业分包劳务分包不分级；水暖电按照作业分包劳务分包不分级。

2013 年 1 月 1 日，全筑股份与杭州崇和建筑劳务有限公司签订《工程劳务分包合作合同》，就劳务分包合作达成一致，合同约定合作期限为三年。

经核查，杭州崇和建筑劳务有限公司现持有杭州市建设委员会于 2009 年 12 月 30 日核发的《建筑业企业资质证书》(证书编号：C1064033010403-3/3)，资质等级：钢筋作业分包壹级；砌筑作业分包壹级；脚手架作业分包壹级；模板作业分包壹级；木工作业分包壹级；抹灰作业分包；混凝土作业分包；油漆作业分包；水暖电安装分包。

2013 年 1 月 11 日，全筑股份与杭州昊天建筑劳务有限公司签订《工程劳务分包合作合同》，就劳务分包合作达成一致，合同约定合作期五年。

经核查，杭州昊天建筑劳务有限公司现持有杭州市建设委员会于 2010 年 06 月 28 日核发的《建筑业企业资质证书》（证书编号：C1024033010565），资质等级：砌筑作业分包壹级；钢筋作业分包壹级；木工作业分包壹级；混凝土作业分包不分等级；抹灰作业分包不分等级；油漆作业分包不分等级。

2014 年 1 月 10 日，全筑股份与上海步宇建筑工程有限公司签订《合作协议》，就工程劳务分包合作达成一致，合同约定合作期限为两年。

经核查，上海步宇建筑工程有限公司现持有上海市城乡建设和交通委员会于 2013 年 7 月 1 日核发的《建筑业企业资质证书》（证书编号：C1114031010978），资质等级：水暖电安装作业分包劳务分包不分级。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司与劳务分包公司签订的金额超过 2,000 万元正在履行的劳务分包合同如下：

序号	劳务分包公司	工程名称	合同金额 (万元)
1	上海蓉申建筑劳务有限公司	成都恒大绿洲 59-63 栋全装修工程	2,362.09
2	上海蓉申建筑劳务有限公司	紫竹半岛	2,560.00
3	上海蓉申建筑劳务有限公司	恒大御景半岛	3,002.13
4	上海蓉申建筑劳务有限公司	武汉恒大绿洲三期	3,050.00
5	上海蓉申建筑劳务有限公司	铜陵恒大绿洲首期	4,000.00
6	上海蓉申建筑劳务有限公司	嘉兴恒大	2,392.00
7	上海蓉申建筑劳务有限公司	宿迁恒大绿洲	2,206.53
8	上海蓉申建筑劳务有限公司	香溢花城二期	3,500.00
9	上海蓉申建筑劳务有限公司	潍坊恒大名都 18、29、30#室内精装修工程	2,067.90
10	上海蓉申建筑劳务有限公司	复地花园广场一期 ABD 号楼精装修工程	2,800.00
11	上海蓉申建筑劳务有限公司	金石华府	5,000.00
12	上海蓉申建筑劳务有限公司	上海市万源城 C 街坊 9#、10#楼精装修工程	5,400.00
13	上海蓉申建筑劳务有限公司	海盐恒大御景 1#-11#室内精装修工程	2,660.70

### （三）保荐协议及主承销协议

公司已与国信证券股份有限公司签订了《保荐协议》及补充协议，公司及公司全体股东与国信证券股份有限公司签订了《主承销协议》，聘请国信证券担任

本次发行的保荐人和主承销商。

### 三、对外担保事项

截至本招股说明书签署之日，除与子公司间相互提供担保外，本公司不存在其他对外担保。

### 四、重大诉讼或仲裁事项

#### (一) 正在进行的诉讼和仲裁事项

截至本招股说明书签署之日，公司正在进行的诉讼和仲裁事项如下表：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	审理法院/仲裁机构	案由	诉讼请求	案件进程
1	陆祥新	全筑装饰	铜陵市狮子山区人民法院	建设工程施工合同纠纷	原告请求判令被告支付劳务费 334,999.64 元；诉讼费由被告承担	铜陵市狮子山区人民法院 2014 年 12 月 11 日作出 (2014) 狮民二初字第 0238 号《民事判决书》，判令被告支付原告劳务费 300,994.64 元，驳回其他诉讼请求。目前被告提出上诉。
2	储春贵	被告一： 高伟定 被告二： 全筑装饰	山东省东营市东营区人民法院/江苏省高邮市人民法院	劳务合同纠纷	原告请求判令 1、被告支付工资 20,440 元；2，支付各类损失 20,050 元；3，诉讼费由被告承担	2014 年 8 月 20 日东营区人民法院受理本案，后被告高伟定提出管辖权异议，东营区人民法院 10 月 24 日裁定将此案送至江苏省高邮市人民法院。
3	全筑装饰	被告一： 上海明宝建设工程有限公司 被告二： 上海鹏辉置业有限公司	徐汇区法院	建设工程合同纠纷	原告要求被告支付质保金 1,319,976.8 元及利息、二被告承担连带责任、承担诉讼费	双方于 2014 年 10 月 27 日达成调解，被告一于 2014 年 10 月 30 日前、2014 年 11 月 30 日前、12 月 20 日前分三期支付 1,319,976.8，被告二对上述债务承担连带责任，如有一期未履行可就未付部分一并申请执行，并承担诉讼费。目前已经申请强制执行。
4	全筑装饰	上海敬美家具有限公司/孙浩	青浦区法院	承揽合同纠纷	原告要求两被告一次性付返还预付款及支付违约金合计 36 万元	原告根据 (2013) 青民二 (商) 初字第 2253 号判决书，申请强制执行被告返还预付款 30 万元及支付违约金 6 万元。
5	吴厚兴	全筑装饰	青浦区法院	买卖合同纠纷	原告请求判令被告支付货款 609,634.94 元及利息损失、判令被告支付诉讼费	2014 年 9 月 17 日青浦区人民法院依法受理本案，目前一审进行中。



序号	原告/申请人	被告/被申请人	审理法院/仲裁机构	案由	诉讼请求	案件进程
6	钱卫东	全筑装饰	青浦区法院	装饰装修合同纠纷	原告请求判令被告支付人工费 609,865 元及利息损失、本案诉讼费由被告承担	2014 年 9 月 17 日青浦区人民法院依法受理本案，目前一审进行中。
7	黄飞珍	被告一： 全筑装饰 被告二： 上海意尊木业有限公司 被告三： 上海轩靓建筑工程有限公司	上海市普陀区人民法院	提供劳务者受害责任纠纷	原告请求判令：1，请求判令被告偿付原告人身损害导致的医疗费、误工费、护理费、交通费、住院费、后续治疗费合计 183,641.12 元；2，本案诉讼费由被告承担	2015 年 1 月 23 日上海市普陀区人民法院依法受理本案，目前一审正在进行中。
8	奥多比公司 (Adobe Systems Incorporated)	被告一： 全筑装饰 被告二： 全筑设计 被告三： 全筑住宅	上海市徐汇区人民法院	侵害计算机软件著作权纠纷	原告请求判令三被告： 1、停止侵权；2、共同赔偿损失人民币 50 万元（暂估）3、在人民日报社登报赔礼道歉 4、承担本案全部诉讼费	2015 年 1 月 27 日上海市徐汇区人民法院依法受理本案，目前一审正在进行中。
9	欧特克公司 (Autodesk Inc.)	被告一： 全筑装饰 被告二： 全筑设计 被告三： 全筑住宅	上海市徐汇区人民法院	侵害计算机软件著作权纠纷	原告请求判令三被告： 1、停止侵权；2、共同赔偿损失人民币 50 万元（暂估）3、在人民日报社登报赔礼道歉 4、承担本案全部诉讼费	2015 年 1 月 27 日上海市徐汇区人民法院依法受理本案，目前一审正在进行中。

上述诉讼系公司在建设工程施工、装修服务、材料采购过程中所涉及合同纠纷，公司正在收集有力证据，以争取对自己有利的诉讼结果；同时，公司已采取措施，加强合同管理、以避免类似事件再次发生。因此，上述诉讼事项不会对公司的正常持续经营造成实质性的损害或重大不利影响，不会对公司及其中小股东造成损害事实，对公司本次发行上市不构成实质性障碍。

保荐机构认为：发行人所涉上述诉讼法律关系明确，标的金额较小，同时，公司已采取措施，加强合同管理、以避免类似事件再次发生。因此，上述诉讼不会对发行人的正常持续经营造成实质性的损害或重大不利影响，不会对公司及其中小股东造成损害事实，对本次发行上市不构成重大不利影响。

发行人律师认为：发行人所涉上述诉讼法律关系明确，标的金额较小，不构成影响发行人持续经营的重大诉讼，对本次发行上市不构成重大不利影响。

## （二）其他

截至本招股说明书签署之日，本公司控股股东和实际控制人、发行人董事、监事、高级管理人员均不存在尚未了结的或者可预见的作为一方当事人的重大诉讼、仲裁事项。

截至本招股说明书签署之日，本公司董事、监事、高级管理人员均不存在尚未了结的或者可预见的刑事诉讼。

## 五、其他事项

### （一）劳务分包

根据劳务分包合同、劳务费用支付凭证、劳务分包方的确认文件、劳务分包方的承包工程范围等，报告期各期，发行人劳务分包金额、工种、责任划分约定以及纠纷或事故发生情况如下：

年度	劳务分包金额 (万元)	工种
2012年	42,046.34	木工、泥工、水电工、油漆工等
2013年	47,134.01	木工、泥工、水电工、油漆工等
2014年	56,666.83	木工、泥工、水电工、油漆工等
责任划分约定		发行人负责日常监管、对劳务分包企业施工人员进行施工技术、措施交底、对施工安全、工程质量等进行指导、监控验收，解决施工人员住宿、就餐问题，并按时足额支付工程款；劳务分包企业负责组织施工、按时完成工期计划、规范用工手续，加强劳务作业人员管理，按时足额支付劳务作业人员工资，落实安全生产措施。

报告期内，发行人与劳务分包公司无纠纷，发行人作为被告方与劳务工人共有五起诉讼，均为劳务班组长截留或挪用人工费导致工人起诉的情形。截至本招股书签署日，其中两起已结案，剩余三起尚处于审理过程中，详见本节“重大诉讼或仲裁事项”之第一项、第二项和第六项。该类纠纷法律关系明确，发行人已将劳务费用支付给劳务分包公司，并履行了相应的义务，而劳务工人由于不理解其中的法律关系，故将发行人作为被告起诉。上述纠纷涉及金额较小，公司已通

过司法途径进行解决。

## （二）劳务派遣

根据劳务派遣合同、劳务派遣费用支付凭证、发行人报告期各期员工花名册、社保和住房公积金清单等，报告期内，发行人劳务派遣情况如下：

年度	派遣人数（人）	费用总额（万元）	是否发生纠纷
2012	58	144.91	否

报告期内，发行人的劳务派遣人员主要为异地项目辅助人员和临时人员。自2012年10月起，发行人已停止劳务派遣用工。

根据劳务派遣合同的约定，发行人与劳务派遣单位之间的责任划分情况如下：发行人确定使用派遣员工，对于违反法律及规章制度、严重失职和营私舞弊使发行人利益蒙受重大损失的派遣员工，发行人可以解聘并退还派遣单位，发行人负责派遣员工的劳动纪律、绩效考核；发行人受托直接向派遣员工发放劳动报酬，按月向劳务派遣单位支付服务费。劳务派遣单位负责与派遣员工办理录用手续，办理社会保险手续。

## （三）发行人社保、公积金缴纳情况

报告期内，发行人社保、公积金缴纳情况如下：

金额单位：万元

年度	劳务派遣是否发生纠纷	发行人员工人数（人）	发行人社保缴纳人数（人）	社保缴纳金额	公积金缴纳人数（人）	公积金缴纳金额
2012年	否	803	754	962.50	729	243.95
2013年	否	863	819	1,236.24	790	324.29
2014年	否	960	931	1,496.84	903	413.43

注：上表的社保及公积金缴纳金额包括用人单位和个人缴纳的两部分。

经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人劳务派遣人数较少，且主要涉及异地辅助人员和临时人员，未构成发行人的主要用工方式，对发行人不存在重大影响。发行人除受托向派遣员工发放工资外，通过劳务派遣单位为派遣员工缴纳社保和住房公积金，劳务派遣用工合法。

报告期内，发行人存在未为部分员工缴纳社保和住房公积金的情形，但已逐步规范。发行人实际控制人朱斌就社保和住房公积金缴纳问题出具有效承诺：“全

筑装饰上市后，如因上市前全筑装饰（含下属合并报表范围子公司，下同）存在（1）财务报表未载明欠付员工薪酬；（2）未按规定缴纳员工社会保险及住房公积金被要求或责令支付和补缴；（3）因前述行为受到相关行政处罚，则该等支出由本人承担。”发行人主管机关上海市青浦区人力资源和社会保障局、上海市公积金管理中心出具证明，报告期内发行人未因社保缴纳和住房公积金缴纳受到行政处罚。

综上，经核查，保荐机构认为：报告期内，发行人各期劳务派遣人员数量较小，未构成发行人的主要用工方式，对发行人不存在重大影响。报告期内，发行人在劳动用工方面不存在重大违法违规行为，发行人劳动用工问题不构成发行上市的法律障碍。

发行人律师认为：报告期内，发行人各期劳务派遣人员数量较小，未构成发行人的主要用工方式，对发行人不存在重大影响。报告期内，发行人在劳动用工方面不存在重大违法违规行为，发行人劳动用工问题不构成发行上市的法律障碍。

## 第十六节 董事、监事、高级管理人员及有关中介机构声明

### 一、发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

#### 全体董事签名：

朱 斌

陈 文

丛中笑

周林林

吴绮敏

王亚民

鞠 强

袁树民

黄一如

#### 全体监事签名：

周祖康

朱小杰

贾全莉

#### 其他高级管理人员签名：

蒋惠霆

李 勇

李福刚

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

年 月 日

## 二、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目协办人： \_\_\_\_\_

宋 铖

保荐代表人： \_\_\_\_\_

吴小萍

\_\_\_\_\_

吴卫钢

法定代表人： \_\_\_\_\_

何 如

国信证券股份有限公司

年 月 日

### 三、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要,确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议,确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字: \_\_\_\_\_  
                                沈国权                                杨依见                                张知学

律师事务所负责人签字: \_\_\_\_\_  
  吴明德

上海市锦天城律师事务所(盖章)

年 月 日

#### 四、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要,确认招股说明书及其摘要与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的上述审计报告、内部控制鉴证报告及经本所核验的非经常性损益明细表的内容无异议,确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名: \_\_\_\_\_

孙勇

林德伟

会计师事务所负责人签名: \_\_\_\_\_

孙勇

众华会计师事务所(特殊普通合伙)(盖章)

年 月 日



## 五、验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的验资报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签名：\_\_\_\_\_

戎凯宇

林德伟

会计师事务所负责人签名：\_\_\_\_\_

孙勇

众华会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）

年 月 日

## 六、资产评估机构声明

本机构及签字注册评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册评估师签名：\_\_\_\_\_

曾钟豪

徐红兵

评估机构负责人签名：\_\_\_\_\_

梅惠民

银信资产评估有限公司（盖章）

年 月 日

## 第十七节 备查文件

### 一、备查文件目录

- (一) 发行保荐书
- (二) 财务报表及审计报告
- (三) 内部控制鉴证报告书
- (四) 经注册会计师核验的非经常性损益明细表
- (五) 法律意见书及律师工作报告
- (六) 公司章程（草案）
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件
- (八) 其它与本次发行有关的重要文件

### 二、查阅时间和查阅地点

#### (一) 查阅时间

工作日上午 9：30～11：30，下午 2：00～4：00

#### (二) 查阅地点

1、发行人：上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

地址：上海市青浦区朱家角镇沪青平公路 6335 号 7 幢 461

联系人：李勇

电话：021-64750281

传真：021-64940676

2、保荐人（主承销商）：国信证券股份有限公司

地址：深圳市红岭中路 1012 号国信证券大厦 20 层

联系人：吴卫钢、吴小萍、宋铖、黄艳、许涵卿、赵刚

电话：021-60933182

传真：021-60936933