

深圳市建艺装饰集团股份有限公司

详式权益变动报告书

上市公司名称：深圳市建艺装饰集团股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：建艺集团

股票代码：002789.SZ

信息披露义务人：珠海正方集团有限公司

注册地址：珠海市香洲区吉大景山路莲山巷 8 号正方云创园 13 层 1301 号

通讯地址：珠海市香洲区吉大景山路莲山巷 8 号正方云创园 13 层 1301 号

股份变动性质：股份增加

签署日期：二〇二一年九月

信息披露义务人声明

一、本报告书系根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书》及相关的法律、法规和部门规章的有关规定编制。

二、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其行为亦不违反信息披露义务人公司章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

三、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了信息披露义务人在深圳市建艺装饰集团股份有限公司拥有权益的股份变动情况；截至本报告书签署日，除本报告书披露的持股信息外，信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少其在深圳市建艺装饰集团股份有限公司拥有权益。

四、截至本报告书签署之日，本次权益变动尚未正式生效。信息披露义务人在深圳市建艺装饰集团股份有限公司拥有权益的股份变动须在取得深圳证券交易所的合规性确认以及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股份登记过户等手续后，方可实施完毕。本次交易尚存在不确定性，提请投资者关注相关风险。

五、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除信息披露义务人和所聘请的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中刊载的信息和对本报告书作出任何解释或者说明。

六、信息披露义务人承诺本报告书不存在虚假记载、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。

目 录

第一节	释 义.....	3
第二节	信息披露义务人介绍	4
第三节	本次权益变动的目的及履行程序	9
第四节	本次权益变动方式	10
第五节	资金来源.....	15
第六节	后续计划.....	16
第七节	本次权益变动对上市公司的影响分析	19
第八节	与上市公司之间的重大交易	23
第九节	前 6 个月内买卖上市公司股份的情况	24
第十节	信息披露义务人的财务资料	25
第十一节	其他重大事项.....	30
第十二节	备查文件.....	31

第一节 释义

本报告中，除非文意另有说明，下列词语或简称具有如下含义：

释义项	指	释义内容
本报告书	指	《深圳市建艺装饰集团股份有限公司详式权益变动报告书》
建艺集团/上市公司/目标公司	指	深圳市建艺装饰集团股份有限公司
转让方/出让方	指	刘海云
信息披露义务人/正方集团/受让方	指	珠海正方集团有限公司
本次权益变动/本次交易	指	正方集团拟以14.77元/股，合计22,136.72万元的价格，受让刘海云持有的上市公司14,987,622股普通股，占上市公司总股本的9.39%
标的股份	指	转让方所持有的上市公司14,987,622股普通股，占上市公司总股本的9.39%
《股份转让协议》	指	2021年9月9日，正方集团与转让方签署的《珠海正方集团有限公司与刘海云关于深圳市建艺装饰集团股份有限公司之股份转让协议》
国家/中国	指	中华人民共和国，就本报告书而言，除非特别说明，特指中华人民共和国大陆地区
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
香洲区国资办	指	珠海市香洲区国有资产管理办公室
深交所	指	深圳证券交易所
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
元/万元	指	人民币元/人民币万元
A股普通股股票	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股

注：本报告书中所涉数据的尾数差异或不符均系四舍五入所致。

第二节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人基本情况

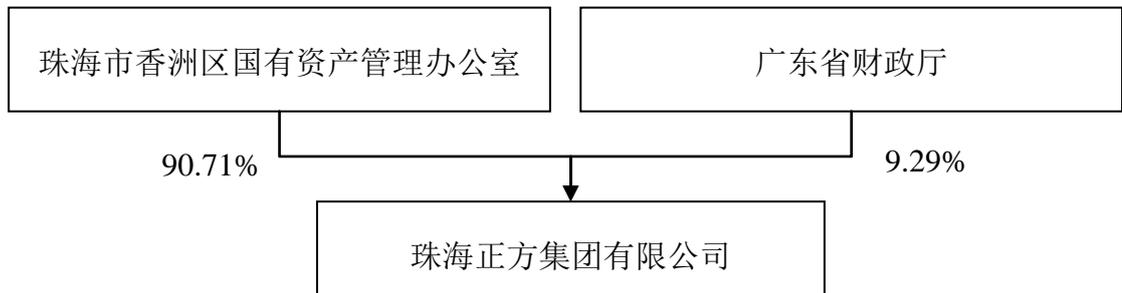
截至本报告书签署日，信息披露义务人的基本情况如下：

名称	珠海正方集团有限公司
类型	有限责任公司（国有控股）
通讯地址	珠海市香洲区吉大景山路莲山巷8号正方云创园13层1301号
联系电话	0756-3368616
法定代表人	唐亮
注册资本	133,000万元人民币
统一社会信用代码	91440400192649284D
控股股东	珠海市香洲区国有资产管理办公室
设立日期	1996年2月28日
营业期限	1996-02-28至无固定期限
经营范围	依法对以区属国有资产兴办的全资企业和参股企业进行产权管理；按照产业政策投资兴办各种实业，开展各类投资业务；房屋出租；商业零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、信息披露义务人股权及控制关系

（一）信息披露义务人股权控制架构

截至本报告书签署日，正方集团的股权结构如下图所示：



（二）信息披露义务人的控股股东和实际控制人

截至本报告书签署日，香洲区国资办持有正方集团 90.71% 股权，正方集团的控股股东及实际控制人均为香洲区国资办。

（三）信息披露义务人及其控股股东所控制的核心企业和核心业务情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人正方集团所控制的核心企业和核心业务基本情况如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
1	广东正方建设集团有限公司	10,000	100.00	工程建设；国营贸易管理货物的进出口；对外劳务合作
2	珠海正方城市发展有限公司	10,000	100.00	承接总公司工程建设业务；对外承包工程；自有资金投资的资产管理服务；房地产开发经营
3	珠海正方房地产开发有限公司	10,000	100.00	房地产开发及自有物业管理（取得资质证后方可经营）；社会经济信息咨询（不含许可经营项目）
4	珠海正方商业运营管理有限公司	1000	100.00	商业地产项目咨询、策划、经营与管理；商务服务；商业运营管理；酒店管理；物业管理；养老服务；展览服务
5	珠海正方现代服务产业投资有限公司	1000	100.00	国有资产经营管理；项目投融资、开发和运营；政府公共设施特许经营
6	珠海正方金融投资有限公司	3,050	100.00	项目投资；财务管理咨询；保险风险评估服务；银行融资信息服务

截至本报告书签署日，信息披露义务人控股股东香洲区国资办控制的核心企业和核心业务基本情况如下：

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
1	珠海正方集团有限公司	133,000	90.71	区属国有资产兴办的全资企业和参股企业的产权管理；实业投资；房屋出租；商业零售

序号	企业名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	主营业务
2	珠海市正菱创业投资有限公司	39,900	100.00	创业投资业务、管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构
3	珠海正圆控股有限公司	10,000	100.00	城市服务；市政建设；项目管理；人力资源；养老服务；粮食收储
4	珠海市香洲正菱控股有限公司	500	100.00	区属国有资产兴办的全资企业和参股企业的产权管理；国有资产经营管理、物业出租管理；代管或托管国有企业；

三、信息披露义务人的主要业务及最近三年财务状况的简要说明

(一) 主营业务

珠海正方集团作为珠海市香洲区属国有企业，历经 25 年快速发展，已经壮大成为一个拥有 9 大内控部门、3 大业务平台、2 大业务板块的多元化集团公司。近年来，正方坚持以重大项目建设和创新驱动为抓手，公司规模和营收成倍增长。预计 2021 年达成公司资产规模 200 多亿元，营收规模近 100 亿元，员工总人数近 4000 人，信用评级为 AA+。未来五年（2022-2026），正方将以珠澳合作和“双区”驱动为契机，努力从百亿体量向资产、营收双千亿目标迈进，致力于成为湾区优秀的“城市综合运营商”。

目前，截至 2021 年 6 月，正方集团城发平台现有项目超过 180 个。其中，在实施项目共计 56 个，总投资约 100 亿元；储备项目约 130 个，总投资约 2500 亿元。房产平台累计获取项目 25 个，总用地面积约 123.62 万平方米，总建筑面积约 450 万平方米，项目总投资约 343 亿元。企业投资在建在途项目 15 个，土地储备面积约 55 万平方米。城市建设平台共承接建设工程类项目 219 个，累计签订合同额约 112 亿元，累计完成营收约 50 亿元。现代服务板块管理面积近 1000 万平方米。另外，板块还运营 10 家时光书屋、12 家正方·喜市多、2 家爱情邮局及停车场 50 多个、车位 10000 余个、充电站 20 多个、充电桩 500 余根。商业

管理板块管理项目总面积超 100 万平方米，是珠海管理面积第一的商业管理公司。

（二）财务状况

信息披露义务人正方集团最近三年的合并口径主要财务数据和财务指标如下：

单位：万元

项目	2021-6-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
总资产	1,833,714.41	1,443,551.62	1,205,359.68	902,831.05
总负债	1,001,064.82	681,736.46	516,227.09	352,367.36
所有者权益总额	832,649.59	761,815.16	689,132.59	550,463.68
归属母公司所有者权益	829,918.62	760,868.10	688,644.93	550,458.80
资产负债率	54.59%	47.23%	42.83%	39.03%
项目	2021 年 1-6 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	155,247.47	354,348.53	187,878.57	48,390.56
营业成本	120,851.62	308,169.05	146,195.82	25,856.41
利润总额	16,574.33	27,385.18	118,939.70	3,984.43
净利润	13,501.72	20,993.11	88,257.96	1,625.76
归属于母公司所有者净利润	11,718.80	20,503.70	88,195.22	1,622.29
净资产收益率	1.62%	2.76%	12.81%	0.30%

注：2018-2020 年财务数据已经审计，2021 年 1-6 月财务数据未经审计

四、信息披露义务人违法违规情况

正方集团最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情况，不存在与证券市场相关的重大不良诚信记录。

五、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员情况

截至本报告书签署日，信息披露义务人董事、监事、高级管理人员的基本情况：

姓名	职位	性别	国籍	长期居住地	其他国家或地区居留权
唐亮	董事长、总经理	男	中国	广东珠海	无

凌安	董事、副总经理	男	中国	广东珠海	无
黄少兰	董事、总经理助理	女	中国	广东珠海	无
戴鸿	监事会主席	女	中国	广东珠海	无
邓翠婵	监事	女	中国	广东珠海	无
金冬雪	监事	女	中国	广东珠海	无
伍建祥	职工监事	男	中国	广东珠海	无
刘枫	职工监事	女	中国	广东珠海	无

截至本报告书签署日，正方集团的上述人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，不涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情况，不存在与证券市场相关的重大不良诚信记录。

六、信息披露义务人及其控股股东、实际控制人在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5% 的情况

信息披露义务人不存在直接持有境内、境外其他上市公司中达到或超过该公司已发行股份5%股份的情况。信息披露义务人持有珠海普天和平电信工业有限公司（以下简称“普天和平”）42.20%股份。普天和平系上市公司东信和平科技股份有限公司第二大股东，其持有东信和平科技股份有限公司股份情况如下：

上市公司名称	证券简称及代码	持有股份数量（股）	持股比例
东信和平科技股份有限公司	东信和平（002017）	66,228,631	14.83%

除上述情形，截至本报告书签署之日，信息披露义务人不存在直接、间接在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况。

七、信息披露义务人及其控股股东、实际控制人持股 5% 以上的银行、信托公司、证券公司、保险公司等金融机构的情况

截至本报告书签署日，正方集团及其控股股东、实际控制人不存在持有银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构 5% 以上股权的情形。

第三节 本次权益变动的目的及履行程序

一、信息披露义务人本次权益变动的目的

正方集团基于对上市公司发展前景及价值的认可，拟通过本次交易收购上市公司 9.39% 股权，收购完成后，正方集团将持有上市公司 22.91% 股权。正方集团未来将利用自身产业资源，助力上市公司发展。

二、信息披露义务人在未来 12 个月内继续增持上市公司股份或者处置其已拥有权益的计划

本次权益变动后，信息披露义务人持有建艺集团 36,571,136 股股份，占上市公司总股本的 22.91%，成为上市公司第二大股东。

截至本报告书签署日，信息披露义务人不排除在未来 12 个月内根据证券市场整体情况并结合上市公司的发展等因素，继续增持上市公司股份。若未来发生相关权益变动事项，信息披露义务人将严格按照相关法律法规之规定履行信息披露及其他相关义务。

三、信息披露义务人关于本次权益变动决定所履行的相关程序

2021 年 9 月 3 日，正方集团召开董事会，同意通过协议转让的方式收购建艺集团 9.39% 股权。

2021 年 9 月 9 日，正方集团同出让方签订了《股份转让协议》。

四、本次权益变动尚需取得的外部批准

本次权益变动需取得深交所的合规性确认，目前相关方正在推进相关程序及流程。本次权益变动能否最终实施存在一定不确定性，提请投资者注意相关风险。

第四节 本次权益变动方式

一、本次权益变动前后信息披露义务人持有上市公司股份情况

2021年8月18日，正方集团认购的上市公司非公开发行的21,583,514股股份在深交所上市。该次非公开发行完成后，正方集团持有上市公司21,583,514股股份，占发行后总股本的比例为13.52%。

通过本次权益变动协议受让14,987,622股股份后，正方集团将持有上市公司36,571,136股股份，占上市公司总股本的22.91%，成为上市公司第二大股东。

二、本次权益变动方式

本次权益变动方式为协议转让。

2021年9月9日，信息披露义务人正方集团与刘海云签署《股份转让协议》，正方集团拟以14.77元/股的价格受让刘海云持有的上市公司14,987,622股普通股，占上市公司总股本的9.39%。

本次权益变动完成后，正方集团将持有上市公司22.91%股权，刘海云将持有上市公司28.17%股权，刘海云控股股东和实际控制人地位不变。

信息披露义务人与转让方之间不存在其他协议安排。

三、《股份转让协议》的主要内容

2021年9月9日，正方集团与刘海云签署《股份转让协议》，主要内容如下：

甲方（出让方）：刘海云

乙方（收购人）：珠海正方集团有限公司

（一）标的股份、转让价款及支付安排

1、标的股份、转让价款

甲乙双方一致同意，在相关股份可以转让的前提下，甲方拟以支付现金的方式从乙方协议受让上市公司股份14,987,622股股份，占上市公司总股本的9.39%。

转让价格为人民币 14.77 元/股，转让价款为人民币 221,367,176 元（人民币贰亿贰仟壹佰叁拾陆万柒仟壹佰柒拾陆元整）。

2、支付安排

(1) 甲乙双方同意，协议签署之日起 5 个工作日内，乙方与甲方在目标公司所在地的浦发银行以甲方名义共同开设银行共管账户（以下简称“共管账户”），用于接收协议项下的股份转让款。

(2) 本次交易经乙方完成其内部审议等流程后的 5 个工作日内，甲方支付第一笔股份转让款 95,000,000 元（人民币玖仟伍佰万元整）至共管账户，该款项专项用于乙方归还部分借款并解除目标公司 2,100 万股的质押手续（以下简称“股份解质押操作”），上述目标公司 2,100 万股的质押情况具体如下：

序号	股东姓名/名称	质押的股份数额（股）	占总股本比例(%)
1	刘海云	21,000,000	13.16%

乙方确认，甲方支付至共管账户的价款将专门用于其办理解除上述股份质押的需求，乙方应积极实施上述股份解质押操作，确保股份解质押操作自甲方支付第一笔股份转让款至共管银行账号并汇入质押权人指定账户之日起的 5 个工作日内完成股份解质押操作。

若该等价款解除上述股份质押后，仍有富余资金，则留存于共管账户中，待随协议约定的剩余股份转让款届时一并支付至乙方指定账户。

(3) 甲乙双方同意，乙方股份解质押操作完成后 3 个工作日内，应备齐全部证券交易所申报文件，并向证券交易所报送资料以兹取得证券交易所出具的关于股份协议转让的合规性确认。

(4) 在取得证券交易所出具的关于转让股份协议转让的合规性确认后 3 个工作日内，甲方应将上述扣除第一笔股份转让款后的剩余股份转让价款支付至共管账户。为本次股份转让之目的，倘若乙方需缴纳股份转让相关税费，双方应配合自共管账户中向乙方指定的税务部门银行账户汇入与应缴税金等额的款项。在证券交易所合规性确认出具后 5 个工作日内，双方应备齐申请材料，向登记结算

公司报送股份变更登记，将标的股份过户登记至甲方名下。

(5) 甲乙双方同意，自标的股份完成交割过户之日（含当日）起，共管账户内的所有资金已实质性地归乙方所有。标的股份完成交割过户之日后 2 个工作日内，乙方应向甲方发出书面付款通知，甲方应出具指令将共管账户内的剩余资金汇入本款第（6）项列示的乙方指定的银行账户，至此，股份转让款支付完毕。

(6) 上述款项在共管账户存放期间所产生的利息等或有收益，归属甲方所有，待共管账户销户时，支付至甲方指定账户。

(7) 若按协议之约定，甲乙双方解除或终止协议的，则甲方上述已支付至共管账户或质押权人指定账户的部分或全部股份转让价款及其在共管账户存放期间所产生的利息等或有收益，在协议解除后的 30 个工作日内，乙方应全额退还至甲方指定账户。

（二）董事会、监事会、高管人员安排

经甲乙双方协商一致，在本次交易标的股份过户完成后，乙方应配合甲方行使股东权利，对公司董事会、监事会、高管人员进行适当调整，乙方应积极配合甲方完成其对于目标公司董事会、监事会、高管人员的调整安排。

（三）协议的生效、变更、解除及终止

1、协议自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

2、协议经甲乙双方协商一致，可以书面形式修改或变更。对协议的任何修改或变更必须经甲乙双方共同签订书面协议方可生效。生效的修改协议应构成协议不可分割的部分，与协议具有同等法律效力。

3、协议于下列任一情形发生时解除并终止：

3.1 本次交易于协议签署日后九十（90）日内或双方另行一致同意延长的期限内下列条件未能达成：

(1) 拟转让股份在交割日之前不存在任何权利负担和权属瑕疵（包括但不限于乙方拟转让的股份质押事项已得到完全解除）；

(2) 乙方向甲方作出的陈述和保证以及乙方在协议项下的各项义务均未违反，或甲方以书面方式确认豁免；

(3) 协议内容并未被深交所认定为不符合法律法规规定，且本次交易已取得深交所出具的上市公司股份转让申请的合规性确认文件。

3.2 在股份过户登记日之前，经双方协商一致解除。

3.3 在股份过户登记日之前，协议由于不可抗力不能实施。

3.4 由于协议一方严重违反协议或适用法律的规定，致使协议的履行成为不能，在此情形下，其他一方有权单方以书面通知方式解除并终止协议。

五、标的股份是否存在被限制转让的情况及其他特殊安排、是否需要有关部门批准

截至《股份转让协议》签署日，转让方刘海云拟转让流通股涉及质押数为14,987,622股。具体如下：

序号	股东姓名/名称	质押的股份数额（股）	占总股本比例
1	刘海云	14,987,622	9.39%
	合计	14,987,622	9.39%

转让方确认，上述拟转让股份存在质押情形，信息披露义务人拟支付至共管账户的价款已可以满足其办理解除股份质押的需求，按照双方已签署的《股份转让协议》的相关约定，转让方在信息披露义务人支付第一笔股份转让款至共管银行账号并汇入质押权人指定账户之日起的5个工作日内完成相关股份的质押解除，因此该部分股份目前存在的质押情形预计不会对本次股份转让造成实质性障碍。

除此之外，截至本报告书签署日，本次股份转让所涉及的股份不存在冻结、限售期或锁定期未届满等其他权益变更限制的情形。

本次权益变动尚需取得深交所合规性确认，方能向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理股份转让过户登记手续，该事项能否最终实施存在一定的不确定性，提请投资者注意相关风险。

第五节 资金来源

一、本次权益变动所支付的资金总额

正方集团拟以 14.77 元/股，合计 22,136.72 万元的价格，受让刘海云持有的上市公司 14,987,622 股普通股，占上市公司总股本的 9.39%。

二、本次权益变动的资金来源

信息披露义务人本次权益变动涉及支付的款项全部来源于公司自有资金或自筹资金。信息披露义务人承诺上述资金来源合法，不存在直接或间接来源于上市公司及其关联方的情况。

第六节 后续计划

一、未来 12 个月内改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出重大调整的计划

截至本报告书签署之日，信息披露义务人没有在未来 12 个月内改变上市公司主营业务或对上市公司主营业务作出重大调整的计划。如果信息披露义务人在未来 12 个月内对上市公司主营业务作出改变或重大调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规要求，履行相应的法定程序和义务。

二、未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产、业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或上市公司拟购买或置换资产的重组计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人没有在未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行调整的具体明确可行计划。如果信息披露义务人在未来 12 个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

三、对上市公司现任董事、监事和高级管理人员的更换计划

在本次交易完成，信息披露义务人将在相关法律法规规定的权利范围内，对上市公司现任董事、监事和高级管理人员进行一定调整。

（一）董事会人员安排

刘海云承诺支持信息披露义务人依据有关法律、法规及公司章程的规定向目标公司董事会提名一定数量的董事及独立董事；刘海云将积极配合正方集团行使股东权利，对公司董事会人员进行适当调整。

(二) 监事会人员安排

刘海云、信息披露义务人一致同意，刘海云将积极配合正方集团行使股东权利，对公司监事会人员进行适当调整。

(三) 高管人员安排

刘海云确保上市公司在过渡期及承诺期内原有业务的持续盈利能力及管理人员的稳定性。

刘海云、信息披露义务人一致同意，将根据信息披露义务人要求，积极配合正方集团对公司高管人员进行适当调整。

除上述安排之外，信息披露义务人对上市公司现任董事、监事和高级管理人员无其他更换计划。

四、对公司章程条款进行修改的计划

本次权益变动完成后，信息披露义务人将在相关法律法规规定的权利范围内，对建艺集团的公司章程中关于董事会、监事会成员的提名、任命方面进行一定修订，除此之外，本次权益变动完成后，正方集团没有对上市公司章程条款进行修改的计划。如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整，正方集团承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

五、对上市公司现有员工聘用计划作出重大变动的计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人没有对上市公司现有员工聘用计划作出重大变动的计划。如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

六、对上市公司分红政策重大调整的计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人没有对上市公司分红政策进行重大调整的计划。如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整，信息披露义务人承诺将按照有关法律法规之要求，履行相应的法定程序和义务。

七、其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划

截至本报告书签署日，信息披露义务人没有提出对上市公司现有业务和组织结构作出重大调整的计划。如果信息披露义务人未来出于实际经营需要对上市公司业务和组织结构进行重大调整，信息披露义务人将严格按照相关法律法规要求，依法执行相关审批程序，及时履行信息披露义务。

第七节 本次权益变动对上市公司的影响分析

一、本次权益变动对上市公司独立性的影响

信息披露义务人已出具承诺，本次权益变动完成后，将维护建艺集团的独立性。建艺集团将继续保持完整的采购、生产、销售体系，拥有独立的组织机构、财务核算体系和劳动、人事管理制度，与信息披露义务人及其控制的其他企业在人员、财务、资产、业务和机构等方面完全分开，保持独立经营能力。

信息披露义务人为保证建艺集团在人员、财务、资产、业务和机构等方面的独立性，已经出具如下承诺：

（一）保证建艺集团资产独立、完整

本次权益变动完成后，上市公司仍对其全部资产拥有完整、独立的所有权，与正方集团的资产严格分开，完全独立经营，不存在混合经营、资产不明晰、资金或资产被正方集团占用的情形。

（二）保证建艺集团人员独立

本次权益变动完成后，上市公司将继续拥有独立完整的劳动、人事管理体系，该等体系与正方集团完全独立：

1、保证上市公司的高级管理人员不在正方集团及其除上市公司以外的全资附属企业或控股公司任除董监事以外的其他职务。

2、保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和正方集团、正方集团控制的其他企业之间完全独立。

3、保证正方集团推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法的程序进行，正方集团不干预上市公司董事会和股东大会行使职权做出人事任免决定。

（三）保证建艺集团的财务独立

1、保证上市公司及其控制的子公司继续保持独立的财务会计部门，运行独立的会计核算体系和独立的财务管理制度。

2、保证上市公司及其控制的子公司能够独立做出财务决策，不干预上市公司的资金使用。

3、保证上市公司及其控制的子公司继续保留独立的银行账户，不存在与正方集团共用银行账户的情况。

4、保证上市公司及其控制的子公司依法独立纳税。

（四）保证建艺集团业务独立

1、保证上市公司在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖正方集团。

2、保证严格控制关联交易事项，尽量减少上市公司及其控制的子公司与正方集团及正方集团的关联公司之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为。对于无法避免的关联交易将本着公平、公正、公开的原则定价。同时，对重大关联交易按照上市公司章程、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规的规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，及时进行相关信息披露。

3、保证不通过单独或一致行动的途径，用依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。

（五）保证建艺集团机构独立

1、保证建艺集团继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，与正方集团及正方集团控制的其他企业之间不产生机构混同的情形。

2、保证建艺集团的股东大会、董事会、监事会、高级管理人员等依法律法规和公司章程独立行使职权。

二、本次权益变动对建艺集团同业竞争、关联交易的影响

（一）对同业竞争的影响

本次权益变动前，信息披露义务人及其关联方所从事的业务与上市公司不存在同业竞争。

信息披露义务人已就本次权益变动完成后的同业竞争事项作出如下承诺：

“1、本公司将采取积极措施避免发生与建艺集团及其附属企业主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，并促使本公司控制企业避免发生与建艺集团及其附属企业主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动。

2、如本公司及本公司控制企业获得从事新业务的机会，而该等业务与建艺集团及其附属企业主营业务构成或可能构成同业竞争时，本公司将在条件许可的前提下，以有利于上市公司的利益为原则，将尽最大努力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给建艺集团或其附属企业。

3、本承诺函满足下述条件之日起生效：

（1）本函经本公司签署；

（2）本公司持有建艺集团股权比例不低于 20%。

4、本承诺函自生效之日起至发生以下情形时终止（以较早为准）：

（1）本公司持有建艺集团股权比例低于 20%。

（2）建艺集团终止上市。

5、本公司将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任。”

（二）对关联交易的影响

本次权益变动前，信息披露义务人及其实际控制的企业与上市公司之间不存在关联交易或依照法律法规应披露而未披露的关联交易。

信息披露义务人已就本次权益变动完成后的关联交易事项作出如下承诺：

“1、本公司将尽量减少本公司及本公司控制的企业与建艺集团及其附属企业之间的关联交易。

2、对于无法避免或者合理存在的关联交易，本公司及本公司控制的企业将

与上市公司签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章及规范性文件和公司章程的规定履行批准程序。

3、关联交易按照公平的市场原则和正常的商业条件进行，保证关联交易价格的公允性，保证按照有关法律、法规、规章及规范性文件和公司章程的规定履行关联交易的信息披露义务。

4、不利用关联交易非法转移上市公司资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益。

5、本承诺函满足下述条件之日起生效：

(1) 本函经本公司签署；

(2) 本公司持有建艺集团股权比例不低于 20%。

6、本承诺函自生效之日起至发生以下情形时终止（以较早为准）：

(1) 本公司持有建艺集团股权比例低于 20%；

(2) 建艺集团终止上市。

7、本公司将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任。”

第八节 与上市公司之间的重大交易

一、与上市公司及其子公司之间的交易

在本报告书签署日前 24 个月内，信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员与建艺集团及其子公司不存在发生合计金额超过 3,000 万元或者高于建艺集团最近一期经审计的合并财务报表的净资产 5% 以上交易的情形。

二、与上市公司董事、监事、高级管理人员的交易

在本报告书签署日前 24 个月内，信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员不存在与上市公司的董事、监事和高级管理人员进行交易的情形。

三、对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿安排

截至本报告书签署日，信息披露义务人不存在对拟更换的上市公司董事、监事和高级管理人员进行补偿或其他类似安排。

四、对上市公司有重大影响的其他正在签署或谈判的合同、默契或安排

截至本报告书签署日，除本报告书所披露的内容以外，信息披露义务人不存在对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

第九节 前 6 个月内买卖上市公司股份的情况

一、信息披露义务人前 6 个月买卖上市公司股份的情况

在《股份转让协议》签署之日起前 6 个月内，信息披露义务人买卖上市公司股票的情况如下：

2021 年 8 月，信息披露义务人通过非公开发行股票的方式，以 9.22 元/股的价格认购上市公司 21,583,514 股股份，完成后持股比例为 13.52%，此部分股票已于 2021 年 8 月 18 日上市。

第十节 信息披露义务人的财务资料

信息披露义务人最近三年及一期的合并口径主要财务数据和财务指标如下：

一、合并资产负债表

单位：万元人民币

项目	2021/6/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
流动资产：				
货币资金	103,294.24	79,285.96	66,950.51	34,453.36
应收账款及应收票据	80,835.25	52,253.70	81,357.06	3,063.16
预付账款	10,025.82	4,964.66	7,740.02	342.57
存货	291,691.84	118,877.04	14,046.64	30,651.37
其他应收款	20,020.94	24,979.15	3,029.29	4,704.20
其他流动资产	8,496.28	5,868.83	4,237.94	2,390.07
流动资产合计	534,364.38	286,229.34	177,361.46	75,604.73
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	1,569.82	1,569.82	1,627.52
长期股权投资	18,469.05	15,952.91	15,564.78	10,531.17
投资性房地产	1,040,674.76	986,809.43	947,809.18	777,120.57
固定资产	17,490.54	15,970.56	5,104.83	21,547.27
在建工程	146,094.24	57,650.45	42,235.91	11,536.31
生物性资产	55.14	9.01	5.13	-
无形资产	68,610.78	68,564.93	1,188.07	228.21
商誉	401.11	1,924.73	1,924.73	-
长期待摊费用	3,883.79	4,169.24	4,127.26	2,873.43
递延所得税资产	2,100.80	3,608.71	206.95	45.68
其他流动资产	-	1,092.50	8,261.56	1,716.17
非流动资产合计	1,299,350.03	1,157,322.28	1,027,998.22	827,226.32
资产总计	1,833,714.41	1,443,551.62	1,205,359.68	902,831.05
流动负债：				
短期借款	182,301.45	111,097.01	39,500.00	12,292.71
应付账款及应付票据	92,897.26	89,004.76	62,846.15	10,299.62
预收账款	55,097.13	45,065.75	5,455.80	11,049.55

项目	2021/6/30	2020/12/31	2019/12/31	2018/12/31
应付职工薪酬	5,851.59	5,804.25	4,075.72	2,195.54
应交税费	3,421.61	6,263.01	3,705.43	3,608.68
其他应付款	41,051.95	13,783.05	106,215.98	97,329.58
一年内到期的非流动负债	23,867.12	13,552.62	8,356.29	836.29
其他流动负债	-	10,000.00	-	-
流动负债合计	413,988.10	294,570.45	230,155.37	137,608.97
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	273,776.43	87,265.72	69,370.00	35,931.29
应付债券	72,500.00	59,100.00	-	-
长期应付款	7,785.43	7,785.43	-	-
预计负债	3,190.55	3,190.55	5,623.66	5,427.04
递延收益	10,145.95	10,145.95	219.90	-
递延所得税负债	219,674.25	10,145.95	219.90	0.00
其他非流动负债	4.12	4.12	4.12	4.12
非流动负债合计	587,076.72	387,166.01	286,071.72	214,758.40
负债合计	1,001,064.82	681,736.46	516,227.09	352,367.36
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	133,000.00	75,000.00	33,000.00	13,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	16,147.70	16,147.70	8,550.03	8,618.78
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	554,625.13	554,625.13	551,827.10	520,187.84
专项储备	3,707.72	2,010.31	-	-
盈余公积	903.37	903.37	372.37	372.37
其中：法定公积金	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-
未分配利润	121,534.69	112,181.58	94,895.43	8,279.80
归属于母公司所有者权益合计	829,918.62	760,868.10	688,644.93	550,458.80
少数股东权益	2,730.97	947.07	487.66	4.88
所有者权益合计	832,649.59	761,815.16	689,132.59	550,463.68
负债和所有者权益总计	1,833,714.41	1,443,551.62	1,205,359.68	902,831.05

二、合并利润表

单位：万元人民币

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	155,247.47	354,348.53	187,878.57	48,390.56
其中：营业收入	155,247.47	354,348.53	187,878.57	48,390.56
二、营业总成本				
营业成本	120,851.62	308,169.05	146,195.82	25,856.41
税金及附加	898.51	6,706.60	9,777.25	5,164.23
销售费用	1,525.43	2,689.99	4,237.80	3,656.77
管理费用	13,383.80	19,881.70	13,216.35	9,104.64
研发费用	-	265.04	-	-
财务费用	1,814.85	6,795.13	3,453.60	576.91
其中：利息费用	2,038.34	7,518.78	3,869.43	756.30
利息收入	-395.75	836.40	447.69	98.85
加：其他收益	367.78	616.60	504.65	97.13
投资收益（损失以“-”号填列）	374.70	520.14	1,828.76	347.44
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,210.50	17,668.01	107,646.68	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,423.89	-1,869.48	-545.69
资产处置收益（损失以“-”号填列）	27.63	0.55	-0.04	2.07
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,332.85	27,222.44	119,108.33	3,932.55
加：营业外收入	362.41	569.13	145.50	175.77
减：营业外支出	120.93	406.39	314.13	123.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,574.33	27,385.18	118,939.70	3,984.43
减：所得税费用	3,072.61	6,392.07	30,681.73	2,358.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,501.72	20,993.11	88,257.96	1,625.76
归属于母公司所有者的净利润	11,718.80	20,503.70	88,195.22	1,622.29
少数股东损益	1,782.92	489.41	62.74	3.47

三、合并现金流量表

单位：万元人民币

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	104,625.74	397,641.96	125,915.02	55,083.39
收到的税费返还	2,913.28	2,494.53	521.29	0.30
收到其他与经营活动有关的现金	138,618.13	131,484.98	32,701.76	24,790.59
经营活动现金流入小计	246,157.14	531,621.47	159,138.07	79,874.28
购买商品、接受劳务支付的现金	135,487.63	315,776.93	89,897.98	26,727.54
支付给职工以及为职工支付的现金	22,732.01	29,013.09	20,871.69	13,406.98
支付的各项税费	12,888.28	22,389.36	12,641.99	3,852.43
支付其他与经营活动有关的现金	108,023.37	149,071.45	58,420.71	32,967.19
经营活动现金流出小计	279,131.30	516,250.81	181,832.37	76,954.13
经营活动产生的现金流量净额	-32,974.16	15,370.66	-22,694.29	2,920.15
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	104.99	91.00	80.00
取得投资收益收到的现金	357.60	125.00	126.48	125.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		9.63	1.31	0.05
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	91,500.00	-	-	-
投资活动现金流入小计	91,857.60	239.62	218.79	205.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	280,224.84	205,238.31	45,107.88	14,416.06
投资支付的现金	2,700.00	105.00	3,400.00	450.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,696.54	250.00

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
支付其他与投资活动有关的现金	111,500.95	29.78	-	115.80
投资活动现金流出小计	394,425.80	205,373.09	50,204.42	15,231.86
投资活动产生的现金流量净额	-302,568.19	-205,133.46	-49,985.63	-15,026.13
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	58,000.98	42,000.00	20,000.00	350.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	397,693.45	-	-	-
取得借款所收到的现金	-	327,757.01	125,539.38	34,882.71
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	455,694.43	369,757.01	145,539.38	35,232.71
偿还债务所支付的现金	88,094.92	163,967.95	34,482.75	3,410.04
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	8,786.65	11,524.70	6,495.21	1,382.52
支付其他与筹资活动有关的现金	268.00	790.44	-	-
筹资活动现金流出小计	97,149.57	176,283.09	40,977.96	4,792.55
筹资活动产生的现金流量净额	358,544.86	193,473.92	104,561.42	30,440.15
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	23,002.51	3,711.12	31,881.50	18,334.17
加：期初现金及现金等价物余额	80,291.74	66,334.85	34,453.36	16,119.18
六、期末现金及现金等价物余额	103,294.24	70,045.97	66,334.85	34,453.36

注：2018-2020年财务数据已由大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号分别为“大华审字【2021】第003516号”；2021年1-6月财务数据未经审计。

第十一节 其他重大事项

截至本报告书签署日，信息披露义务人不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的情形，并能够按照《上市公司收购管理办法》第五十条规定提供相关文件。信息披露义务人承诺本报告书已按有关规定对本次权益变动的相关信息进行如实披露，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，不存在为避免对权益变动报告书内容产生误解而必须披露而未披露的其他信息，以及中国证监会或者证券交易所依法要求披露而未披露的其他信息。

第十二节 备查文件

一、备查文件目录

- 1、信息披露义务人的工商营业执照；
- 2、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员名单及其身份证明；
- 3、与本次权益变动相关的法律文件，包括《股权转让协议》等；
- 4、信息披露义务人关于本次权益变动的内部决策文件；
- 5、信息披露义务人关于本次权益变动资金来源的声明；
- 6、信息披露义务人前6个月内买卖上市公司股票的自查报告；
- 7、信息披露义务人不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定情形及符合《上市公司收购管理办法》第五十条的说明；
- 8、信息披露义务人的财务资料；
- 9、信息披露义务人关于最近五年受过行政处罚、刑事处罚以及涉及重大民事诉讼或者仲裁情况的说明；
- 10、信息披露义务人关于公司最近两年实际控制人未发生变更的承诺；
- 11、信息披露义务人出具的《关于保持上市公司独立性的承诺函》、《关于不存在同业竞争的说明及避免同业竞争的承诺》、《关于减少和规范关联交易的承诺函》。

二、备查文件的备置地点

本报告书全文及上述备查文件备置于深圳市建艺装饰集团股份有限公司。

投资者可以在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）查阅本报告书全文。

信息披露义务人及其法定代表人声明

本人以及本人所代表的机构承诺本报告书不存在虚假记载、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。

珠海正方集团有限公司

法定代表人（签字）：

唐 亮

年 月 日

（本页无正文，为《深圳市建艺装饰集团股份有限公司详式权益变动报告书》之签字盖章页）

珠海正方集团有限公司

法定代表人（签字）： _____

唐 亮

年 月 日

深圳市建艺装饰集团股份有限公司详式权益变动报告书附表

基本情况			
上市公司名称	深圳市建艺装饰集团股份有限公司	上市公司所在地	深圳市福田区振兴路建艺大厦 19 层东
股票简称	建艺集团	股票代码	002789.SZ
信息披露义务人名称	珠海正方集团有限公司	信息披露义务人注册地	珠海市香洲区吉大景山路莲山巷 8 号正方云创园 13 层 1301 号
拥有权益的股份数量变化	增加 <input checked="" type="checkbox"/> 减少 <input type="checkbox"/>	有无一致行动人	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否对境内、境外其他上市公司持股 5% 以上	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 回答“是”，请注明公司家数 1 家	信息披露义务人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 回答“是”，请注明公司家数
权益变动方式（可多选）	通过证券交易所的集中交易 <input type="checkbox"/> 协议转让 <input checked="" type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接方式转让 <input type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>		
信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	持股种类： <u>A 股普通股股票</u> 持股数量： <u>21,583,514 股</u> 持股比例： <u>13.52%</u>		
本次发生拥有权益的股份变动的数量及变动比例	变动种类： <u>A 股普通股股票</u> 变动数量： <u>14,987,622 股</u> 变动比例： <u>9.39%</u>		
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		
与上市公司之间是否存在同业竞争	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		

信息披露义务人是否拟于未来 12 个月内继续增持	截至本报告书签署日，信息披露义务人不排除在未来 12 个月内根据证券市场整体情况并结合上市公司的发展等因素，继续增持上市公司股份。若未来发生相关权益变动事项，信息披露义务人将严格按照相关法律法规之规定履行信息披露及其他相关义务
信息披露义务人前 6 个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否存在《收购办法》第六条规定的情形	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否已提供《收购办法》第五十条要求的文件	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否已充分披露资金来源	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否披露后续计划	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
是否聘请财务顾问	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
本次权益变动是否需取得批准及批准进展情况	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 备注：本次权益变动须在取得深圳证券交易所的合规性确认以及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股份登记过户等手续后，方可实施完毕
信息披露义务人是否声明放弃行使相关股份的表决权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>

（本页无正文，为《深圳市建艺装饰集团股份有限公司详式权益变动报告书附表》之签字盖章页）

珠海正方集团有限公司

法定代表人（签字）： _____

唐 亮

年 月 日