

证券代码: 300621

证券简称: 维业股份

公告编号: 2021-054

深圳市维业装饰集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

| 未亲自出席董事姓名 | 未亲自出席董事职务 | 未亲自出席会议原因 | 被委托人姓名 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
| 李光宁 | 董事 | 工作原因 | 郭瑾 |

大华会计师事务所(特殊普通合伙)对本年度公司财务报告的审计意见为:标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况:公司本年度会计师事务所由变更为大华会计师事务所(特殊普通合伙)。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 208,056,700 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元(含税),送红股 0 股(含税),以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|-------------------------------|-------------------------------|--------|
| 股票简称 | 维业股份 | 股票代码 | 300621 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 沈茜 | 詹峰 | |
| 办公地址 | 深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101 | 深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南振业景洲大厦裙楼 101 | |
| 传真 | 0755-83558549 | 0755-83558549 | |
| 电话 | 0755-83558549 | 0755-83558549 | |
| 电子信箱 | wyzqsw@szweiy.com | wyzqsw@szweiy.com | |

2、报告期主要业务或产品简介

(一) 报告期内,公司的主营业务及变化情况

公司是一家以建筑装饰设计与施工为主的综合性企业集团,以“唯诚、维信、优质、高效”为经营理念,凭借专业化的管理、专业化的经营、专业化的服务,立足深圳、面向全国。公司主要为大型房地产、政府机构、大型企业、高档酒店及住宅等提供装饰设计和施工服务。承接的项目包括大型场馆、星级酒店、商业综合体、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等建筑的装饰设计与施工业务。报告期内,公司主营业务未发生重大变化。

1、政府机关类建筑代表作品



2、商业建筑代表作品



3、高端星级酒店代表作品







4、文教体卫等公共建筑代表作品



| | | | |
|----------|----------|----------|-------|
| 故宫博物院慈宁宫 | 天津梅江会展中心 | 吴忠市民俗博物馆 | 天津博物馆 |
|----------|----------|----------|-------|

5、机场地铁等交通建筑代表作品

| | | | |
|---|---|---|--|
|  |  |  |  |
| 北京首都机场 | 重庆长江黄金3号豪华游轮 | 成都天府国际机场 | 乌鲁木齐高铁站 |

6、住宅精装修项目代表作品

| | | | |
|--|--|--|---|
|  |  |  |  |
| 深圳湾一号 | 汉京九榕台 | 前海观一 | 半岛城邦 |

(二) 行业发展概况

随着我国供给侧结构性改革持续深化，经济结构继续优化，经济发展质量得到进一步提高。国家区域协调发展战略的进一步推动，增强了区域发展活力，新型城镇化、京津冀协同发展、“一带一路”建设和粤港澳大湾区建设等发展规划为建筑装饰行业未来的发展提供了宝贵的机遇和绚烂的预期。

公司属于《上市公司行业分类指引》（2012年修订）中的建筑装饰和其他建筑业。根据建筑装饰的类型，建筑装饰业划分为公共建筑装饰和装修、住宅装饰和装修以及建筑幕墙装饰和装修。与土木建筑业、设备安装业等一次性完成工程业务不同，每一建筑物在其完成后的使用的周期中，都需要进行多次装饰装修。因此，建筑装饰行业的市场容量具有乘数效应和市场需求的可持续性的特点。

1、行业周期性特点

建筑装饰行业与土木工程建筑业、建筑安装业等一次性完成工程业务不同，每个建筑物在其使用寿命周期内都需要进行多次装修，比如酒店类装修周期通常为5-7年，其他建筑物的装修周期通常不超过10年。因此，建筑装饰行业具有需求可持续性的特点。

2、行业发展阶段

据中国建筑装饰协会数据，2019年我国建筑装饰行业总产值4.49万亿元，同比增长7.11%，比GDP增速高1个百分点；2020年受新冠肺炎疫情冲击，行业总产值4.39万亿元，同比下降2.23%。随着国家基础性投资、公共服务设施投资以及房地产投资平稳发展，预计“十四五”期间，我国建筑装饰行业总产值将接近6万亿元。在市场组成中，公共建筑装饰和住宅装饰分别占据着中国建筑装饰市场的半壁江山。

建筑装饰行业的发展与国民经济发展水平密切相关，我国稳中向好的宏观经济为建筑行业的发展提供了坚实的基础。现阶段对于建筑装饰行业而言，有机遇也有挑战。从国家战略来看，“一带一路”、粤港澳大湾区、雄安新区等长期规划以及城镇化的不可阻挡的趋势为行业创造了新的市场，精装修政策的强制性普及、大中型城市的政策性住房及基础设施建设给行业带来了结构性的新机遇，国民收入水平的提升、对城市功能性建筑的需求是的城市文教体卫型公共建筑的需求持续增加，人民幸福生活的追求、对美的持续追求是装饰行业持续不断的市场动力，总而言之，我国建筑装饰行业是一个持续的、巨大的、充满活力的市场需求，也是存在结构性的市场机遇。

同时，受国家的经济结构性改革和国家分类调控房地产政策变化的影响，近年来房地产市场呈现较大的波动，房地产市场产生的波动对建筑装饰行业的业务造成了一定程度影响。建筑装饰行业的业务结构、新签订单、开工速度、回款速度等都受到了不同程度的影响。从整体来看，公司所处的建筑装饰行业仍将有较大的市场发展空间，处于持续稳步发展的阶段。

3、行业竞争格局

总体来看，我国建筑装饰行业仍就呈现出“大市场、小企业”的市场竞争状态。根据中国建筑装饰行业协会发布的《2018年中国建筑装饰行业发展报告》显示：截止到2018年，虽然中国建筑装饰市场的市场规模不断扩大，但市场的企业数量继续减少，市场集中度持续提高。从2011年的14.5万家减少到2018年的12.5万家，7年共有2万家企业退出了市场，主要以低资质

小企业为主，同时头部企业集中度有所增加。随着市场经济的发展、国家政策的引导以及行业协会的规范，中国建筑装饰市场逐步成熟，过度分散的状况缓慢改变。拥有优良的品牌、强大的资金实力、稳定的管理团队、优质的客户资源，具备明显的区域优势或专业优势的装饰企业在竞争中赢得先机；而效率低下，团队管理能力差，客户资源缺乏的小公司、小团队将会逐渐被淘汰或兼并。因此，未来一段时期，上市装饰公司的规模优势、专业优势、资金优势、竞争优势将得以进一步凸显，促进行业市场的规范化，提高工程资源和市场保有的集中度，推动行业产业化跨越式发展。

4、公司所处的行业地位

公司连续18年入选中国建筑装饰行业百强企业，根据2020年12月公示的《中国建筑装饰行业综合数据统计结果》显示，公司蝉联2019年度国内建筑装饰行业第十名，综合竞争力和品牌实力得到了社会的广泛认可。承接的建筑装饰项目连续多次荣获鲁班奖、全国建筑工程装饰奖等国家级和省级优质工程。“维业装饰”还被评为“AAA级信用企业”、连续26年被广东省工商局评为“守合同重信用企业”、“广东省著名商标”、“广东省优秀自主品牌”、“2020深圳500强企业”、“深圳知名品牌”以及“第八届深圳老字号”等荣誉称号，在中国建筑装饰行业具有一定的品牌影响力和较好的市场口碑。

(三) 影响行业发展主要因素

1、宏观经济的稳定增长和国家政策影响

发展房地产业通常会带动建筑、建材、家电、家具、装饰装潢、中介服务等多个产业的发展，可以促进地方经济的发展；反过来，地方经济对房地产业的发展具有引导作用，因此房地产业与宏观经济关系密切。建筑装饰行业从属于建筑行业，宏观经济的稳定增长是推动建筑装饰行业发展的重要原因。除了国家住宅精装修政策的调整、旧房改造和政策主导下的棚户区改造等，都极大地刺激了对装饰装修的需求，成为新的市场热点。

2、新型城镇化将为建筑装饰注入新的活力

近年来，我国城镇化进程稳步推进，城镇化率显著提升，截止2020年底，中国常住人口城镇化率已经超过60%。国务院总理李克强在政府工作报告中提出，“十四五”期间（2021年至2025年）中国常住人口城镇化率提高到65%，同时，“十四五”提出了“推进以人为核心的新型城镇化”的指导方针，着力提高城镇化质量，建设安全、健康、宜居的城市人居环境。提出“促进经济社会发展全民绿色转型，建设人与自然和谐共生的现代化”。新型城镇化过程中的人口转移将带来大量新居住需求，同时，城市群发展作为推动未来中国新型城镇化的主体，相配套的生活、交通、商业等基础设施和空间的建设需求广阔，也必将为建筑装饰行业市场带来巨大的活力。

3、绿色环保和创新科技理念得到重视和推广

建筑装饰行业作为资源消耗性服务业，在建设资源节约、环境友好型社会中具有极为重要的地位。不断提高建筑装饰工程项目的节能减排、低碳环保、生态安全水平，以最小的资源、能源代价，为社会提供安全、舒适、健康的生活、工作环境，是建筑装饰行业可持续发展的关键。2020年，国家公布“十四五”战略规划中指出，中国将在2030年前达到碳达峰，并在2060年实现碳中和，而绿色建筑将成为绿色节能大版图中非常重要的一个板块，装配式装修、建筑光伏一体化、新兴建筑材料的应用、建筑智能化均为实现建筑节能的切实可行的手段及路径，也将为建筑市场带来新的机遇和挑战。

4、公共建筑装饰增量放缓，存量市场改造空间大，结构性机会突出

近年来，公共建筑装饰市场规模总体上稳步上升，但增速有所放缓，预计建筑装饰行业总产值增长率将由“十二五”的9%以上、“十三五”的7%附近，进一步回落至6%左右。在中短期内公共建筑装饰增量市场发展趋势整体较为平稳；但是，前期积累的改造需求以及装饰市场的产业升级将促使公共建筑装饰行业存量市场改造规模迅速扩大，同时，随着基础设施投资结构变化，居民消费结构升级，以及政府政策引导支持，大型基础设施、交通场站、民生工程、文博展陈、文化旅游、医疗、教育、养老等细分领域市场机会较大。

5、国家政策及居民消费结构调整有效的推动了住宅精装修业务发展

2017年，住建部发布《建筑业发展“十三五”规划》，提出到2020年新开工全装修住宅面积占比达30%，而各省市自2014年起亦陆续出台相关政策，大力推进住宅全装修。2019年，我国精装修项目总规模达到322万套，同比增长27.6%，渗透率达到32%。目前国内主流房地产开发商均大力发展精装修住宅，重点城市的新楼盘中精装修比例逐步提高，近年来，国内居民生活水平逐年上升，人均收入逐年提高带动消费结构的升级，居民对居住环境的品质也提出了更高要求，追求更高档次，推动了装饰行业整体水平向更高层次发展。公司将紧跟国家政策形势、行业发展趋势以及居民对建筑装饰的消费需求，及时调整公司发展战略，夯实主营业务，提高公司的市场竞争力。顺应时代潮流，开阔市场，提高公司的市场份额。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

| | 2020年 | 2019年 | 本年比上年增减 | 2018年 |
|---------------|------------------|------------------|---------|------------------|
| 营业收入 | 2,110,525,984.78 | 2,486,454,237.95 | -15.12% | 2,394,944,875.86 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 46,064,384.77 | 87,782,419.90 | -47.52% | 68,784,167.66 |

| | | | | |
|------------------------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 42,803,603.87 | 83,275,112.85 | -48.60% | 94,714,963.52 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 138,778,732.22 | 83,838,760.86 | 65.53% | 62,703,285.44 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.22 | 0.42 | -47.62% | 0.4 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.22 | 0.42 | -47.62% | 0.4 |
| 加权平均净资产收益率 | 4.74% | 9.34% | -4.60% | 8.64% |
| | 2020 年末 | 2019 年末 | 本年末比上年末增减 | 2018 年末 |
| 资产总额 | 2,996,709,224.03 | 2,719,567,576.88 | 10.19% | 2,440,477,942.72 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,027,034,905.94 | 953,131,700.27 | 7.75% | 861,632,694.33 |

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 216,236,072.77 | 610,955,933.72 | 560,685,548.20 | 722,648,430.09 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -7,957,881.42 | 28,016,022.39 | -2,278,012.13 | 28,284,255.93 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -7,801,001.21 | 24,470,295.37 | -2,284,131.78 | 28,418,441.49 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -62,347,766.24 | -80,129.89 | 88,986,447.36 | 112,220,180.99 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 10,178 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 15,107 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|-------------------|---------|---------------------|------------|-------------------|---------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 | | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 珠海华发实业产业投资控股有限公司 | 国有法人 | 29.99% | 62,411,589 | 0 | | | |
| 云南众英集企业管理中心(有限合伙) | 境内非国有法人 | 17.02% | 35,420,000 | 0 | | | |
| 深圳市维业控股有限公司 | 境内非国有法人 | 8.33% | 17,337,411 | 0 | | | |
| 张汉清 | 境内自然人 | 3.67% | 7,638,856 | 5,729,142 | 质押 | 7,600,000 | |
| 张汉伟 | 境内自然人 | 3.24% | 6,750,000 | 5,062,500 | | | |
| 云南新诚企业管理中心(有限合伙) | 境内非国有法人 | 1.56% | 3,248,842 | 0 | | | |

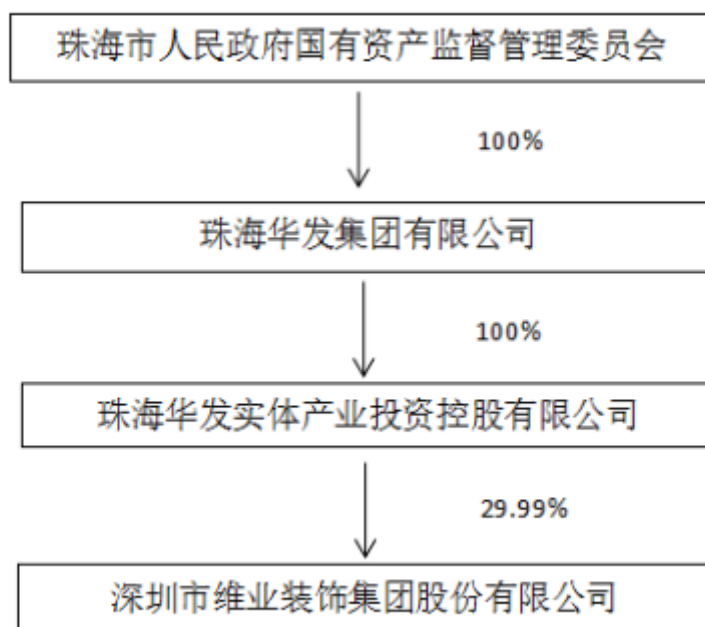
| | | | | | |
|----------------------------|-------|--|-----------|-----------|--|
| 雷立军 | 境内自然人 | 1.52% | 3,159,764 | 0 | |
| 胡志炜 | 境内自然人 | 1.25% | 2,593,055 | 0 | |
| 张汉洪 | 境内自然人 | 1.08% | 2,250,000 | 2,250,000 | |
| 中国工商银行股份有限公司-国泰鑫睿混合型证券投资基金 | 国有法人 | 0.82% | 1,700,000 | 0 | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | | 公司前十大股东中，深圳市维业控股有限公司由公司原实际控制人张汉清控制，张汉伟、张汉洪与张汉清存在关联关系，云南众英集企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人张润彬为张汉清之子，云南新诚企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人罗烈发系公司原董事。除以上情况外，公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。 | | | |

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 6 号——上市公司从事装修装饰业务》的披露要求

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

| 产品名称 | 营业收入 | 营业利润 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 | 营业利润比上年同期增减 | 毛利率比上年同期增减 |
|--------|----------------|----------------|--------|-------------|-------------|------------|
| 公共建筑装饰 | 982,766,896.95 | 167,561,876.32 | 17.05% | -32.68% | -33.94% | 1.58% |
| 住宅精装修 | 592,366,888.58 | 89,718,759.72 | 15.15% | 0.10% | 1.18% | -0.91% |
| 土建施工 | 511,825,575.46 | 26,709,377.15 | 5.22% | 31.96% | 34.94% | -2.09% |

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临退市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

| 会计政策变更的内容和原因 | 备注 |
|---|----|
| 本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》（财会〔2017〕22号） | |

会计政策变更说明：

本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》，变更后的会计政策详见附注四。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或2020年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价

格。

(2) 重要会计估计变更

√ 适用 □ 不适用

| 会计估计变更的内容和原因 | 审批程序 | 开始适用的时点 |
|---------------|----------------------------|-------------|
| 应收款项坏账准备的计提*1 | 2021年4月14日召开的第四届董事会第二十九次会议 | 2020年12月31日 |

*1本公司期初计提应收款项（包含应收票据、应收款项融资、应收账款、其他应收款和合同资产，下同）坏账准备时将应收款项作为同一信用风险特征组合，在考虑前瞻性的基础上，按照逾期账龄情况确认相应的预期信用损失。

根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》，本公司期末根据实际情况并考虑客户的性质、行业类别、财务情况及信用情况等要素后对预期信用损失的计提方式进行了变更，具体如下：

（1）本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或者在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收款项单独确定其信用损失。

（2）当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

会计估计变更说明：

（1）本次应收款项计提坏账准备会计估计的变更，导致减少应收账款坏账准备15,886,236.91元，增加合同资产坏账准备13,331,949.52元，减少应收票据坏账准备1,713,939.68元，增加资产减值损失13,331,949.52元，减少信用减值损失17,600,176.59元，减少递延所得税资产640,234.06元，增加所得税费用640,234.06元，增加盈余公积362,799.30元，增加未分配利润3,265,193.71元，最终导致2020年度净利润增加3,627,993.01元。

（2）按照本次变更后的会计估计对2020年期初应收款项计提坏账准备进行测算，经测算影响增加2020年期初应收款项坏账准备和资产减值损失（含信用减值损失）金额为714,318.88元。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司共7户，具体包括：

| 子公司名称 | 子公司类型 | 级次 | 持股比例 | 表决权比例 |
|---------------------|-------|----|---------|---------|
| 深圳市圣陶宛建筑材料有限公司 | 全资子公司 | 一级 | 100.00% | 100.00% |
| 深圳市维业卉景园林有限公司 | 全资子公司 | 一级 | 100.00% | 100.00% |
| 广东省维业科技有限公司 | 全资子公司 | 一级 | 100.00% | 100.00% |
| 福建闽东建工投资有限公司 | 控股子公司 | 一级 | 66.00% | 66.00% |
| 武汉维业宏广装饰工程设计有限公司 | 控股子公司 | 一级 | 51.00% | 51.00% |
| 深圳市维业智汇股权投资管理有限公司 | 全资子公司 | 一级 | 100.00% | 100.00% |
| 深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙) | 控股子公司 | 二级 | 34.55% | 34.55% |

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，减少0户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体

| 名称 | 变更原因 |
|----|------|
| | |

| | |
|---------------------|----|
| 深圳市维业致诚投资合伙企业(有限合伙) | 设立 |
|---------------------|----|