

证券代码：002822

证券简称：中装建设

## 深圳市中装建设集团股份有限公司

### 2021年8月26日投资者关系活动记录表

编号：2021-005

<b>投资者关系活动类别</b>	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input checked="" type="checkbox"/> 其他（电话会议）
<b>参与单位名称及人员姓名</b>	通过长城证券电话会议系统接入的投资者
<b>时间</b>	2021年8月26日下午
<b>地点</b>	电话会议
<b>上市公司接待人员姓名</b>	财务总监 曾凡伟 董事会秘书 庄梁 财务管理中心副总经理 何应胜 投资者关系总监 刘莉
<b>投资者关系活动主要内容介绍</b>	<p><b>公司 2021 年半年报情况介绍</b></p> <p>2021 年上半年，公司实现营收 25.66 亿元，同比增长 28.87%；归母净利润 1.04 亿元，同比增长 7.64%；扣非后的归母净利润 1.06 亿元，同比增长 11.98%。其中，建筑装饰板块实现营收 23.9 亿元，物业板块实现营收 1.76 亿元。截至 6 月 30 日，公司的总资产 82.4 亿元，归母净资产 36.44 亿元，货币资金 17.36 亿元，资产负债率 54.64%，资产负债率相比 2020 年末上升 1.97%，主要是今年发行了 11.6 亿元的可转债，但公司的短期偿债能力指标同比得到明显改善，比如流动比率是 2.04 倍，相比 2020 年末上升 38.08%；速动比例 1.9 倍，相比 2020 年末上升 31.48%。</p> <p>盈利指标方面，公司分项来看：建筑装饰板块的毛利率 16.75%，</p>

同比下滑 0.78%，下滑的主要原因是跟原材料价格上涨有关；物业板块的毛利率 24.15%，综合毛利率为 17.26%。未来公司计划提高毛利率较高的业务板块的占比，比如物业，还有新能源板块，从而去进一步优化公司的业务结构，去提高综合毛利率。

### 交流问答环节

**问题 1：公司半年报净利润是 4%左右，另外这个利润的增速是低于营收增速，这是什么原因呢？是不是受到相关政策的影响？**

答：因为今年上半年整个建筑行业建材的涨价幅度还是比较大，这个对公司毛利率产生了影响，然后上半年因为一些大的行情波动，整个建材市场的涨价导致有些产能可能延后，有些项目也在和甲方做调差的谈判，所以这块整个经营成本可能会有一定的上升。

另外一块主要受制于公司的费用上升，公司做了一些项目的投资，所以导致整个净利润率可能会有一定幅度的下降。

**问题 2：公司目前装饰板块下游分布的占比情况是怎么样？还有上半年的销售费用和管理费用均有上升较多，具体的原因是什么？**

答：公司目前主营业务板块主要是装修，目前下游地产类业务比重大概在 30%左右，另外一些公建类的项目占比较多，像机场、酒店、学校等，未来重点会发展公建上的业务。

第二个问题关于费用上涨的问题，一个是公司今年新增加了股权激励费用，这块费用相对占比比较高。另一个是物业公司今年从全年进行合并，所以同比会有费用上的增幅，而且这个增幅影响也是比较明显。还有就是新投资的项目，这块也增加了管理费用和营销费用。

**问题 3：公司这几年在重点发展物业管理，公司物业管理这块未来还有哪些布局？包括公司的传统装饰业务这一块未来是怎么进行一个协同呢？**

答：公司在这个板块未来还是会通过外延加内生的方式发展。像外延发展就包括收购科技园物业剩余股权，根据协议的约定公司会在未来一定期间收购剩余的股权。公司也不排除通过并购的方式去扩大物业管理板块。

内生的话主要是基于装饰和物业的协同性。物业管理板块与公司的主营业务具有良好的协同效应，业务之间可以互相引流。例如，一方面公司完成工程项目后，具有一定的先发优势向业主方引荐物业管理公司；另一方面物业管理公司作为存量市场的入口，更了解物业翻新的需求，同样可以向业主方引荐公司对物业进行改造翻新。

装饰加物业的商业模式会提高客户的客单价和复购率，另外对于国家的老旧小区改造，物业是很好的入口，会为公司的城区改造装饰业务带来流量。

**问题 4：房地产这块大家压力也比较大，目前 7 月份的开工也有一些改变，数据也有一些下滑。但公司地产这块的比例好像也不是太高，这块情况能不能帮公司介绍一下，这块未来包括公司是不是有些应收账款的压力，因为恒大也是有一些专家担心，咱们这块包括客户结构和收入占比，应收账款这个层面能不能帮公司分析一下。**

答：对于公司来讲，房地产政策调控影响比较小。公司早在上市之初就提出了要严控房地产比例。基本上公司在这几年发展当中，每年房地产业务的占比都不超过 30%，所以公司相对在目前房地产政策比较紧缩的压力下，受到的影响相对来讲还是比较少的。

目前行业现阶段相比之前还是面临一些问题的，公司包括同行业可比公司等也都在探索用改革等方式来提高效率和现金流等情况，比如公司利用区块链技术来应用我们自己的供应链场景来延缓现金支出进而改善现金流，另外公司也会针对行业痛点进行探讨，例如标准化的问题，所以目前公司也在重点发展的装配式项目等。

最近三年公司除了跟恒大只合作过一个样板房，没有新增的业务，公司对恒大的应收账款余额占公司净资产比例极小。在公司内部，目

	前涉及房地产类的项目是需要特批的，另外公司内部考核会跟项目的回款挂钩，公司也有专项的回款小组来加大应收账款的回收。
附件清单 (如有)	无
日期	2021年8月26日