

深圳中天精装股份有限公司
2022 年年度报告摘要

2023 年 04 月

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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以未来实施分配方案时股权登记日的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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	中天精装	股票代码	002989
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	毛爱军		
办公地址	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼		
传真	0755-83476663		
电话	0755-83476663		
电子信箱	ir@ztzs.cn		

2、报告期主要业务或产品简介

（一）公司的主要业务

公司是国内领先的精装修服务提供商，主要为国内大型房地产商等提供批量精装修施工和设计服务。批量精装修属于建筑装饰行业的一个新兴的细分市场，自 2007 年起至报告期内，对公司收入贡献比重一直在 99% 以上。

（二）公司的经营模式

公司经营模式为自主经营，自主承揽业务并组织实施，项目不挂靠、不转包。报告期内，公司的经营模式没有发生重大变化，公司住宅批量精装修施工业务的主要经营环节如下图所示：



1、项目承揽模式

公司项目承揽主要包括普通招投标模式和战略协议招投标模式。

(1) 普通招投标模式

普通招投标模式为公司市场开发部门、区域负责人等收集业务信息并洽谈联系，编制投标材料后进行公开竞争性投标以获取项目机会。普通招投标模式一般为针对某个单独的项目由发包方招标、发行人予以投标。

公司的定价方式主要是成本导向定价法，兼顾市场比较法。普通招投标模式下，公司会根据投标当时的原材料、劳务分包水平核算成本，结合公司的实际运营情况，并且考虑可能发生的成本波动风险，对比装修市场行情和招投标潜在竞争情况，计取合理的利润进行投标报价。

普通招投标模式下项目的承揽主要包括以下步骤：

1) 信息收集与筛选

市场信息的主要来源包括：项目方发布的公开招标公告、项目方向公司发出的招标公告或投标邀请函、公司内部其他信息渠道等。公司市场开发部根据以上的信息进行整理、统计和筛选。

2) 组织投标

在公司内部初步确定投标某项目之后，根据投标项目所在地，由公司的相关区域中心内部指定负责人，并组织人员进行投标文件的编制，同时公司材料资源部、商务管理部负责对工程成本进行分析、核算，运营管理部对工程的施工组织进行审核。最终，由材料资源部、市场开发部、商务管理部、区域中心负责人等组成的投标决策小组对投标文件及要点进行讨论修正，报请公司领导层决策。项目投标团队负责后续业主或招标方的项目投标工作、答辩工作。

3) 合同评审、签订合同等手续

项目中标后，公司市场开发部与项目团队组织发起合同，并由公司内部各部门进行会签，之后就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

(2) 战略协议招投标模式

战略协议招投标模式为基于中天精装与部分客户的长期合作关系，部分房地产开发商与中天精装签订战略合作协议并确立战略合作关系，并在战略合作协议中约定中天精装提供装修服务的定价原则、支付方式、质量和管理要求等原则性事项。战略协议模式一般情况下为业主方针对未来一段时间内的项目打包进行战略合作招投标并产生中标单位，后续业主方将战略协议项下的项目直接委托给战略标中标单位，不再针对单独的项目另行招投标。

战略协议招投标模式下，初次战略投标定价基本与上述普通招投标模式采取一致的定价原则，同时也会结合过往公司与战略标招标方的合作情况以及未来可能获取的工程量情况确定最终定价，在签署战略合作协议后，基于该战略协议项下的后续项目合作基本按照协议中的已经约定的主要工序的综合单价对合同总价予以核算，同时会结合市场情况和战略协议调差条款（如有）与业主方协商确定。公司与业主方确定报价后签署具体项目的工程施工合同。

2、项目筹备阶段

(1) 组建项目团队

项目承接后，由公司人力资源部参考投标时确定的初步团队人员进一步组建项目管理团队，项目经理为该工程的第一责任人，全面负责项目的施工管理等工作，同时区域负责人对项目进行全程跟踪监督。项目管理团队一般还包括施工员、质检员、资料员、仓管员、安全员等。同时，公司材料资源部、运营管理部按照项目数量匹配情况向不同的区域中心派驻相关采购员和质检员，加强各项目的采购管理和施工管理。

公司坚持施工项目不转包、不挂靠原则，项目管理团队的主要人员均由公司具体委派，其他施工人员由

公司与有长期合作关系的劳务公司按照项目的要求派出。根据施工要求，施工人员需具有木工证、油漆工证、电工证等岗位操作证书，在项目部人员的安排管理下开展施工工作，确保项目的顺利进行。

（2）制定项目策划

项目团队组建后，一般由项目管理人员联合公司的材料资源部、运营管理部、商务管理部等职能部门，依据业主方的基本要求，对项目总体开展情况进行策划。项目策划文件将作为后续项目执行的总体指引性文件。

3、工程施工阶段

发行人项目中标至实施生产的周期主要基于业主方对项目招投标和项目工期的整体安排确定。

（1）组织施工

公司在施工管理上采用项目经理负责制。项目经理作为该项目的第一负责人，对项目进度控制、质量监督、人员管理、成本管控、材料管理、签证变更、安全文明等事项全面协调管理。施工过程中，项目团队按项目策划文件落实施工进度，公司运营管理部负责项目的监督、协调。

公司采用垂直管理模式对项目进行管理。项目团队需按周向公司总部报送项目完成进度报表，对项目工序的完工进度进行数据量化并精确到每个施工的房间或公共区域，同时对重点关注事项进行说明。项目团队需向公司总部报送项目营业额月度报表，公司管理层、职能部门对异常项目及时关注并要求整改。

（2）原材料采购

公司业务所需的原材料主要包括木材、石材、五金件、玻璃、涂料等各种建筑装饰材料。在项目实施过程中，公司根据实际需要，执行严格的成本管理控制原则。主要的采购模式包括自主采购、甲方指定和甲方供应三种模式：

①自主采购

项目开工前，项目部按照合同工程量制定采购计划，经材料资源部、财务管理部审批后由材料资源部负责采购。材料资源部根据已有供应商名单及其他市场信息，通过询价、比价、议价后选定供应商进行采购，由供应商将材料运送到施工现场，仓管员负责将材料入库处理。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。

施工过程中，对于项目使用的某些特定辅助材料和低值辅料等，如铁钉、锯片、沙子、水泥、焊条、胶布等，其采购金额较小，一般由项目部在项目所在地就近采购。采购款项一般超过两千元即不允许现金支付，需公司财务部门转账支付，低于两千元的采购可以由项目部利用项目备用金采购后向公司申请报销。

②甲方指定

项目实施过程中，部分业主方会要求公司向其指定的材料供应商进行采购，即甲方指定模式。在该模式下，公司与被指定的材料供应商签订合同，约定采购的货物产品类别、供货周期、交货方式、验收标准及违约责任等主要条款，材料供应商配送到项目所在地并由公司验收后入库。

③甲方供应

项目实施过程中，部分业主方出于总体质量控制和成本控制的要求，对部分原材料自行采购，由装修公司按照需求领用。

4、项目验收及结算

项目基本完工后，部分项目业主方首先组织购房人进行初步验房，公司根据购房人、项目业主方、监理单位的修改意见进行整改。整改完成后，由业主方、监理单位、公司及其他相关方共同组织竣工验收。验收通过后，项目团队在规定的时间内上交竣工结算资料，并与业主方办理竣工结算及收款。一般由公司提供完整的结算资料，按照项目总合同、补充合同及变更签证的内容调整工程总价，业主方收到公司递交的结算资

料后进行核实，审核后在一定期限内支付相应的竣工结算款项。

5、售后服务

售后服务水平是房地产开发企业在选择装修供应商过程中关注的指标之一。项目竣工验收后，公司组建售后服务小组，指派专人驻场负责对工程使用、保养及维护保修进行服务。一般维修人员需在项目派驻两年左右，即满足项目质保期的要求。

（三）公司的内部管理

1、市场维度

报告期内，公司聚焦核心城市及稳健型房企，顺应客户自身的布局调整和客户结构的变化，比上年有所收缩。截止期末，严格意义上的在手业务中，百强合作从 29 家下降为 20 家，覆盖城市从 71 个下降为 62 个。公司市场营销人员数量有所下降，营销费用降低。按标段的中标率为 20%，按金额的中标率为 25%，没有发生大的失误。公司前五大客户占营业收入的比例之和持续降低，目前为 46%左右。客户之间的营业收入差距继续缩小，最大客户只有 13%，显示公司不存在对单一客户的依赖或重大影响。国有绝对控股的客户占比提升至 50%左右。对客户的入围标准进一步提高，对不同风险等级的客户进行区别对待，公司一年内二次细化修订了《投标决策制度》。公司高度重视客户的付款安全，以工程款支付及时性、工程款支付现金比例等支付条件作为选择客户最重要的标准。

公司明显地感受到，优质客户都加强了对供应商资金安全的审查，防止风险波及自身，拥有稳健的财务结构、有力的资金支持更能获得甲方的青睐，履约能力是客户选择合作方的重要标准。

2、收支维度

报告期内，公司始终坚持现金为王。工程收款总额是 23.87 亿元，其中现金收款（含保理）22.02 亿。收到的现金（含保理）占营业收入之比约为 110.48%，商票以及其他抵房等方式回款 9.28%。此外，公司严格控制收取商业承兑汇票，报告期末持票总额仅为 0.16 亿元，占比营业收入仅为 0.8%。公司应收款项融资和合同资产总额 16.28 亿元，与去年末总额相比减少 3.92 亿元。公司应收账款的坏账计提比例约为 17.22%，其中 2 年以上的应收账款占比 23.05%。

公司抵房资产明显增加。截止 2022 年末公司抵房房产余额为 4.77 亿元，比上年净增加 2.87 亿元，主要是为保全刚性违约客户的资产为 1.91 亿元，约占 67%。其他企业 0.96 亿元。公司呼吁正常经营的客户，应该秉承契约精神，坚持现金支付。行业领袖更应该践行现代商业文明和对待供应商的社会责任。

公司成功发行了可转债，增厚了公司安全垫，却没有导致资产负债率的显著提升。原因在于加强收款、归还银行短期贷款和及时支出支付。

公司始终坚持商业伦理，对供应商和劳务班组保持同理心，注重合作伙伴的利益，坚持善待供应商和劳务班组。报告期末公司应付账款总额降低为 7.92 亿元，单一材料供应商或劳务班组的最大应付金额，一直处于较低水平。报告期末，经营性现金流为 2.72 亿元，同比有较大幅度改善。

3、盈利维度

本报告期，公司营业收入 19.93 亿，同比减少 22.39%。公司净利润 6,734.97 万元，扣非净利润 4,922.56 万元。净利润率为 3.38%，净利润率下降了 0.84 个百分点，扣非净利润率下降了 0.95 个百分点，加权平均净资产收益率 3.84%。公司计提坏账准备金额同比上升。

毛利率已经基本稳定在 14%左右。在内部控制方面，推行劳务和材料规范化招标，加强了审计监察力量。

公司费用率维持在低位。

4.运营维度

报告期内，公司运营较为平稳。没有出现重大进度风险项目或重大质量风险项目。

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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	3,623,761,713.58	3,393,915,195.56	6.77%	3,055,984,211.41
归属于上市公司股东的净资产	1,763,579,303.60	1,672,972,075.71	5.42%	1,619,619,514.33
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	1,992,753,611.39	2,567,491,364.13	-22.39%	2,564,932,249.64
归属于上市公司股东的净利润	67,349,696.36	108,392,858.16	-37.87%	188,831,648.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	49,225,564.44	87,877,647.77	-43.98%	172,404,110.91
经营活动产生的现金流量净额	271,622,737.86	171,060,252.67	58.79%	70,519,036.69
基本每股收益（元/股）	0.40	0.72	-44.44%	1.43
稀释每股收益（元/股）	0.40	0.72	-44.44%	1.43
加权平均净资产收益率	3.84%	6.60%	-2.76%	16.01%

(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	344,395,640.81	616,405,209.58	548,385,621.92	483,567,139.08
归属于上市公司股东的净利润	35,426,556.61	13,410,661.88	-3,139,030.17	21,651,508.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	32,327,277.75	3,853,502.82	-7,876,457.97	20,921,241.84
经营活动产生的现金流量净额	-1,393,647.99	-16,761,345.35	96,219,716.30	193,558,014.90

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	18,243	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	17,100	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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市中天健投资有限公司	境内非国有法人	29.06%	52,800,000.00	52,800,000.00			
深圳市中天安投资有限公司	境内非国有法人	23.78%	43,200,000.00	0.00	质押	12,000,000	
乔荣健	境内自然人	7.98%	14,496,000.00	14,496,000.00			
深圳市天人合一投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	5.28%	9,600,000.00	9,600,000.00			
张安	境内自然人	4.93%	8,964,000.00	8,964,000.00			
深圳市顺其自然投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.32%	4,212,000.00	4,212,000.00			
段娟娟	境内自然人	0.58%	1,057,800.00	0.00			
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	境外法人	0.33%	592,143.00	0.00			
林希云	境内自然人	0.23%	421,526.00	0.00			
上海磐耀资产管理有限公司—磐耀尊享 5 号私募证券投资基金	其他	0.19%	347,520.00	0.00			
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 乔荣健持有中天健 100%的股权，并分别通过担任天人合一、顺其自然的普通合伙人从而控制这两个合伙企业持有的公司股份；(2) 张安持有中天安 100%的股权；(3) 公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东	中天安于 2022 年 1 月 18 日通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户参与融资融券 1300 万股，因 2022 年 6 月 21 日公司实施完成 2021 年度权益方案，中天安通过信						

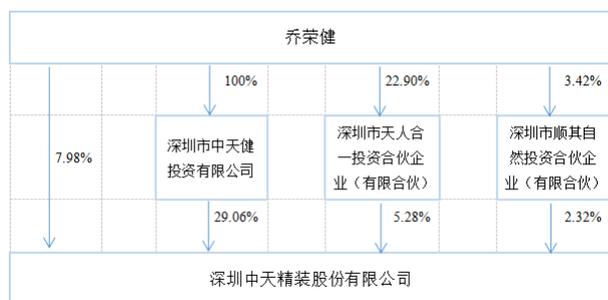
情况说明（如有）	用担保证券账户持有数量相应成为 1560 万股，中天安已于 2022 年 10 月 19 日将前述股份全部转回至普通证券账户，并解除了融资融券的相关业务。
----------	---

（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



注：天人合一、顺其自然的普通合伙人均为乔荣健。

5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

（1）债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率
深圳中天精装股份有限公司可转换公司债券	精装转债	127055	2022年02月22日	2028年02月21日	57,679.74	
报告期内公司债券的付息兑付情况	截止本报告披露日，公司生产经营稳定，负债结构合理，资信情况良好，有充裕的资金偿还债券本息。根据《募集说明书》的相关规定，公司已于 2023 年 2 月 22 日按期兑付了“精装转债”第一年（即计息期间为 2022 年 2 月 22 日至 2023 年 2 月 21 日）的利息。详见披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于精装转债 2023 年付息的公告》。					

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

本报告期末公司的负债情况等相关指标详见本节“八、截止报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标”。

公司可转债资信评级状况：东方金诚国际信用评估有限公司（以下简称“东方金诚”）对公司 2022 年发行的可转换公司债券“精装转债”进行了跟踪评级，并于 2022 年 6 月 2 日公司收到东方金城出具的《深圳中天精装股份有限公司主体及精装转债 2022 年度跟踪评级报告》，本次评级结果为：东方金诚维持公司主体信用等级为 AA-，评级展望为稳定，同时维持“精装转债”信用等级为 AA-。详见披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《深圳中天精装股份有限公司主体及精装转债 2022 年度跟踪评级报告》。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	本年比上年增减
资产负债率	51.33%	50.71%	0.63%
扣除非经常性损益后净利润	4,922.56	8,787.76	-43.98%
EBITDA 全部债务比	6.90%	8.63%	-1.73%
利息保障倍数	3.02	13.17	-77.07%

三、重要事项

1. “精装转债”上市交易

经深交所“深证上[2022]268 号”文同意，公司发行的 577.00 万张可转换公司债券于 2022 年 3 月 24 日起在深交所上市交易，债券简称“精装转债”，债券代码“127055”。详见公司于 2022 年 3 月 23 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《公开发行可转换公司债券上市公告书》。

2. 2021 年权益分派的实施

经第三届董事会第二十二次会议、第三届监事会第二十次会议和 2021 年度股东大会，分别审议通过《关于公司 2021 年度利润分配及资本公积转增股本预案的议案》，同意公司以截至 2021 年 12 月 31 日总股本 151,400,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 6 元（含税），共计派发现金红利人民币 90,840,000 元（含税），以资本公积金转增股本的方式向全体股东每 10 股转增 2 股，不送红股，转增 30,280,000 股，本次转增实施后，公司总股本变更为 181,680,000 股。详见公司于 2022 年 6 月 15 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于公司 2021 年度利润分配及资本公积转增股本实施公告》。

3. 公司变更注册资本及修订公司章程

经第三届董事会第二十四次会议、第三届监事会第二十二次会议和 2022 年第二次临时股东大会，分别审议通过了《关于变更注册资本、修订公司章程并办理工商登记的议案》，同意变更公司注册资本并对《公司章程》中相应条款进行修订。详见公司于 2022 年 7 月 27 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于完成注册资本变更及《公司章程》备案登记的公告》。

4. “精装转债”调整转股价

2022 年 6 月 20 日，公司实施完成了 2021 年度权益分派方案。根据《募集说明书》中约定的转股价格调整的相关条款，“精装转债”的转股价格由人民币 23.52 元/股调整为人民币 19.10 元/股。调整后的转股价格自 2022 年 6 月 21 日起生效。详见公司于 2022 年 6 月 16 日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于可转债转股价格调整的公告》。

5. “精装转债”回售事宜

经第三届董事会第二十三次会议、第三届监事会第二十一次会议、2021 年度股东大会和债券持有人会议，分别审议通过了《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》。根据《募集说明书》的约定，“精装转债”的附加回售条款生效，公司赋予可转换公司债券持有人一次回售的权利，本次回售申

报数量为 20 张。详见公司于 2022 年 7 月 2 日刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《关于精装转债回售结果的公告》。

6. “精装转债”进入转股期

公司于 2022 年 2 月 22 日公开发行了 577.00 万张可转换公司债券，每张面值人民币 100 元，发行总额人民币 57,700.00 万元。根据《募集说明书》的相关规定，本次发行的“精装转债”可转换公司债券转股期为：自可转债发行结束之日（2022 年 2 月 28 日）满六个月后的第一日为非交易日，故顺延至其后的第 1 个交易日（2022 年 8 月 29 日）起至可转债到期日（2028 年 2 月 21 日）止（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计息）。详见公司于 2022 年 8 月 24 日刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《关于精装转债开始转股的提示性公告》。

7. 选举新一届董事长、董事会各专门委员会委员、监事会主席及聘任高级管理人员事项

经第四届董事会第一次会议、第四届监事会第一次会议审议通过，选举产生公司第四届董事会董事长、董事会各专门委员会委员、第四届监事会主席，并聘任新一届公司高级管理人员、内部审计部门负责人。详见公司于 2022 年 11 月 18 日刊登在巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 《关于董事会、监事会完成换届选举并聘任高级管理人员及其他人员的公告》。