

证券代码：002822

证券简称：ST 中装

公告编号：2024-027

债券代码：127033

债券简称：中装转2

## 深圳市中装建设集团股份有限公司 2023 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。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会、独立董事对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	ST 中装	股票代码	002822
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	中装建设		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	庄梁	陈琳	
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四- 五层	深圳市罗湖区深南东路 4002 号鸿隆世纪广场四- 五层	
传真	0755-83567197	0755-83567197	
电话	0755-83598225	0755-83598225	
电子信箱	zhengquan@zhongzhuang. com	zhengquan@zhongzhuang. com	

#### 2、报告期主要业务或产品简介

公司是一家以建筑装饰主业为依托，围绕基础设施建设服务的上下游进行产业链延展创新，融合幕墙、智能、机电、园林、物业管理、新能源、IDC 等业务为一体的城乡建设综合服务提供商。目前公司以承接办公楼、商业建筑、高档酒店、文教卫卫设施、交通基础设施等公共建筑为主和普通住宅、别墅等住宅建筑为辅的工程施工、设计业务和物业管理服务，并逐步向物业管理、新能源以及科技创新板块进行拓展。

从增量经济到存量经济，我国物业管理行业迎来了蓬勃发展期。2017 年，公司参与了深圳赛格物业的混改；2020 年公司收购嘉泽特 100% 股权，间接控股深圳市科技园物业集团有限公司（以下简称“科技园物业”）；2022 年 6 月，科技园物业竞得深圳市东部物业管理有限公司 100% 股权。通过公司在物业板块的不断深耕和投入，物业板块在公司营业收入和利润占比在不断提升。公司战略明确：物业管理板块是公司未来业务发展的重要补充，一方面优质的现金流将改善公司整体现金流情况，另一方面公司的物业板块以科技园区物业管理为主，在未来业务延展创新上有巨大的潜力空间。此外，未来园区的屋顶光伏、园区绿电、节能管理等业务将为公司相关业务板块带来协同发展。整体而言，物业管理板块将以内生外延并进的方式发展，专注于提供更多的多元化、差异化的增值服务。

公司致力于绿色环保建筑的研究和新能源的应用开发。在“碳达峰、碳中和”的国家战略之下，“双碳”1+N 政策体系逐步完善，顶层设计已经发布，各项配套细化政策陆续出台，绿色能源发展是大势所趋。在碳中和的大背景下，公司在 2011 年起就开展光伏新能源业务，2017 年成立子公司深圳市中装新能源科技有限公司，专注于新能源项目的投资、建设与经营，不断推进光伏、风力发电业务的开展，致力成为“绿色人居环境”整体解决方案提供商。

在新基建与科技创新领域，2020 年公司取得顺德宽原 60% 股权，并于 2022 年增持至 65%；布局 IDC 新基建领域，该项目已完成 1 号楼建设，逐步交付机柜；区块链方面，公司自主研发的中装智链平台是建筑装饰行业首个赋能行业发展的区块链技术服务平台，用区块链技术解决行业现金流痛点，助力上游供应商通过平台获得银行融资。

未来，公司围绕建筑装饰主业积极进行产业链延展创新，同时战略协同物业管理、新能源、IDC 等业务，形成延展创新新兴业务、稳健增长、逐步提速的良好态势。

### 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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	8,107,198,14 5.84	9,603,838,40 8.88	9,609,526,40 8.05	-15.63%	9,195,175,44 3.41	9,195,175,44 3.41
归属于上市公司股东的净资产	2,814,852,98 9.99	3,626,352,61 7.48	3,541,573,25 9.01	-20.52%	3,639,463,33 9.27	3,554,741,49 4.72
	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	3,857,373,47 9.67	5,212,020,69 1.14	5,212,020,69 1.14	-25.99%	6,278,172,60 3.61	6,278,172,60 3.61
归属于上市公司股东的净利润	- 702,097,387. 85	11,249,167.9 6	11,177,955.6 5	-6,381.09%	101,397,108. 81	90,295,934.4 8
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	- 672,525,982. 12	- 4,313,518.48	- 4,384,730.79	-15,237.91%	90,046,753.1 4	78,945,578.8 1
经营活动产生的现金流量净额	48,514,287.9 3	- 210,631,345. 65	- 210,631,345. 65	123.03%	- 535,848,849. 94	- 535,848,849. 94

基本每股收益 (元/股)	-0.98	0.02	0.02	-5,000.00%	0.14	0.13
稀释每股收益 (元/股)	-0.98	0.02	0.02	-5,000.00%	0.14	0.11
加权平均净资产 收益率	-0.21%	0.32%	0.31%	-0.52%	2.90%	2.64%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本集团决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易，如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的，本集团在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债，并将差额（如有）调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

## （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	681,079,224.96	947,859,890.55	978,214,974.76	1,250,219,389.40
归属于上市公司股东的净利润	-15,429,084.62	-42,003,699.00	-34,136,800.55	-610,527,803.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-16,945,418.30	-46,064,934.20	-36,817,318.11	-572,698,311.51
经营活动产生的现金流量净额	-294,251,196.08	75,719,006.10	53,160,178.91	213,886,299.00

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	40,492	年度报告披露日前	36,459	报告期末表决权恢	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先	0
----------	--------	----------	--------	----------	---	----------------------	---

东总数		一个月末普通股股东总数		复的优先股股东总数		股股东总数	
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	
庄小红	境内自然人	24.67%	176,057,928.00	0	质押	8,739,039.00	
庄展诺	境内自然人	10.23%	73,009,350.00	56,757,012.00	质押	36,460,000.00	
严勇	境内自然人	0.82%	5,867,917.00	0	不适用	0	
南京鼎润天成投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	0.74%	5,259,685.00	0	不适用	0	
光大证券股份有限公司	国有法人	0.45%	3,199,280.00	0	不适用	0	
中信证券股份有限公司	国有法人	0.44%	3,136,633.00	0	不适用	0	
BARCLAYS BANK PLC	境外法人	0.36%	2,573,266.00	0	不适用	0	
#朱业胜	境内自然人	0.35%	2,530,067.00	0	不适用	0	
申万宏源证券有限公司	国有法人	0.34%	2,447,019.00	0	不适用	0	
李桀	境内自然人	0.31%	2,280,000.00	0	不适用	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	庄展诺是庄小红长子，属于关联股东和一致行动人；除上述情况外，公司未知其他前十名股东之间是否存在关联关系，亦未知是否属于一致行动人；公司未知其他前十名无限售条件普通股股东之间是否存在关联关系，亦未知是否属于一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

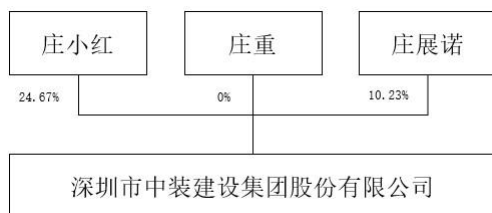
适用 不适用

## （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、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
2021年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券	中装转2	127033	2021年04月16日	2027年04月15日	115,913.34	0.50%
报告期内公司债券的付息兑付情况	本期为“中装转2”第二年付息，计息期间为2022年4月16日至2023年4月15日期间的利息，当期票面利率为0.50%，本次付息每10张“中装转2”（单张面值100元，10张面值1,000元）债券派发利息为人民币5.00元（含税），详情请见公司于2023年4月11日披露的《可转换公司债券2023年付息公告》。					

## (2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2023年6月27日，根据《2021年深圳市中装建设集团股份有限公司公开发行可转换公司债券2023年跟踪评级报告》（中鹏信评【2023】跟踪第【1105】号01）和《中证鹏元资信评估股份有限公司信用等级通知书》（中鹏信评【2023】跟踪第【1105】号），公司主体信用等级调整为AA-，评级展望为“稳定”，公司公开发行的“中装转2”的债券信用等级调整为AA-，评级展望为“稳定”。

2024年4月8日，根据《中证鹏元关于下调深圳市中装建设集团股份有限公司主体信用等级和“中装转2”信用等级的公告》（中证鹏元公告【2024】146号），公司主体信用等级下调为A，评级展望维持为稳定，“中装转2”信用等级下调为A。

## 三、重要事项

不适用

深圳市中装建设集团股份有限公司

董事会

2024年4月29日