

证券代码：002989

证券简称：中天精装

公告编号：2021-009

## 深圳中天精装股份有限公司 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
-----------	-----------	-----------	--------

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

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普通股利润分配预案为：以 15140 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 4 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	宋俊	
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	深圳市福田区车公庙泰然八路深业泰然大厦 C 座 8 楼	
电话	0755-83476663	0755-83476663	
电子信箱	ir@ztzs.cn	ir@ztzs.cn	

#### 2、报告期主要业务或产品简介

##### （三）公司所处的行业情况

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司主要提供批量精装修服务，属建筑装饰和其他建筑业，代码为E50。市场具有以下特点：

##### 1、行业高速增长

根据中国建筑装饰协会发布的数据，我国建筑装饰行业总产值由2010年的2.1万亿元增加到2019年的4.5

万亿，年复合增长率达8.8%，整体增速高于我国GDP同期增长。其中，住宅装饰业务（家装）全年工程总产值从0.95万亿元增长到2.2万亿元，年复合增长率为9.8%，住宅装饰业务的增速明显高于公共建筑装饰（公装）。根据奥维云网数据，2016年至2019年，精装修市场保持25%以上的增长率。

## 2、行业呈现“集中度上升；大市场、小企业”的市场竞争状态

根据中国建筑装饰协会发布的《中国建筑装饰蓝皮书》统计，整个市场的企业数量表现出稳定的减少趋势，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。2019年虽然全国建筑装饰行业全年完成工程总产值约4.5万亿元，但排名第一的金螳螂实现收入308.4亿元，市场份额低于1%。具体到批量精装修市场，公司2020年度交付约5.5万套房。根据奥维云网数据，2019年全年国内精装修市场新开盘项目规模已达325万套，假设2020年增长率保持25%的比例，2020年全国精装修市场开盘项目规模约400万套，但交付数量保守估计为2019年度的开盘数量，故公司对应的市占率约1.7%，不足2%。龙头企业的品牌效应将进一步显示，未来装饰行业市场集中度将继续提升。

## 3、政策支持，精装修长期渗透率有很大的提升空间

住宅精装修具有节能、环保的显著特点，国家政策层面一直鼓励支持住宅精装修行业发展。近年来，从中央相关部委到地方政府部门，推动精装修行业发展的相关政策不断出台并落地。《建筑业发展“十三五”规划》明确提出“2020年新开工全装修成品住宅面积达到30%”的目标，但与发达国家80%以上的整体住宅精装修比例仍有较大的差距。

### （四）公司的行业地位

公司2003年开始从事批量精装修，2007年开始99%的业务集中于此，已经发展成为国内规模最大的批量精装修服务提供商之一，拥有建筑装饰领域最高等级资质“建筑装饰装修工程专业承包壹级”，具备年交付5.5万套批量精装修住房的能力。公司与头部房企建立了良好的合作联系，成为万科、美的置业、保利地产、融创中国、星河地产等开发商的主要供应商，在批量精装修领域积累了较强的市场影响力和认可度。

## 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	2,564,932,249.64	2,339,629,603.19	9.63%	1,362,972,950.51
归属于上市公司股东的净利润	188,831,648.80	183,234,026.50	3.05%	99,554,853.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	172,404,110.91	178,030,184.39	-3.16%	89,399,497.37
经营活动产生的现金流量净额	70,519,036.69	171,628,232.46	-58.91%	96,035,977.22
基本每股收益（元/股）	1.43	1.61	-11.18%	0.88
稀释每股收益（元/股）	1.43	1.61	-11.18%	0.88
加权平均净资产收益率	16.01%	28.96%	-12.95%	19.23%

	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额	3,055,984,211.41	1,997,649,191.66	52.98%	1,368,226,341.98
归属于上市公司股东的净资产	1,619,619,514.33	720,454,603.14	124.81%	549,750,387.32

## (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	253,007,955.63	832,424,924.58	768,553,417.23	710,945,952.20
归属于上市公司股东的净利润	20,056,552.49	68,490,929.95	67,817,118.32	32,467,048.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,253,929.65	67,854,416.42	61,615,475.93	23,680,288.91
经营活动产生的现金流量净额	-194,731,835.17	136,414,505.00	73,739,613.65	55,096,753.21

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	11,298	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	9,388	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	
深圳市中天健投资有限公司	境内非国有法人	29.06%	44,000,000	44,000,000			
深圳市中天安投资有限公司	境内非国有法人	23.78%	36,000,000	36,000,000			
乔荣健	境内自然人	7.98%	12,080,000	12,080,000			
张安	境内自然人	6.58%	9,960,000	9,960,000			
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%	8,000,000	8,000,000			
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%	3,510,000	3,510,000			
中国农业银行股份有限公司—交银施罗德成长混合型证券投资基金	其他	1.96%	2,973,058				
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德蓝筹混合型证	其他	1.56%	2,355,442				

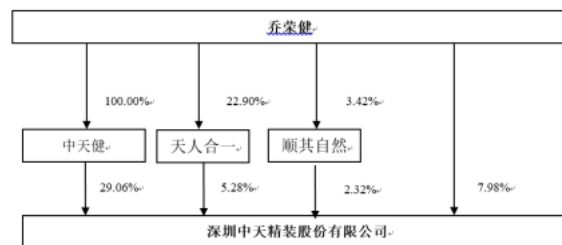
券投资基金						
景顺长城基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托景顺长城基金股票型组合	其他	0.96%	1,460,134			
中国工商银行股份有限公司—安信新常态沪港深精选股票型证券投资基金	其他	0.92%	1,400,437			
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 乔荣健持有中天健 100%的股权，并分别通过担任天人合一、顺其自然的普通合伙人从而控制这两个合伙企业持有的公司股份；(2) 张安持有中天安 100%的股权；(3) 中国农业银行股份有限公司—交银施罗德成长混合型证券投资基金、中国建设银行股份有限公司—交银施罗德蓝筹混合型证券投资基金为同一管理人管理的产品。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	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、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

2020年，新冠疫情遍布全球、房企端“三道红线”，银行端“房地产贷款两个集中度”等政策相继落地，房地产行业既要发挥经济稳定器的作用，又要防止资金违规进入，“房住不炒”，房地产市场平稳健康发展、不出现大起大落的总基调得以贯彻执行。公司同样坚持稳健经营的一贯方针，深耕主业，坚持“发展才是

硬道理”的经营理念，克服新冠疫情带来成本增加、工期缩短的极大困难，实现平稳发展。报告期内，公司实现营业收入 2,564,932,249.64 元，较上年同期增长 9.63%；实现归属于上市公司股东的净利润 188,831,648.80 元，较上年同期增长 3.05%。报告期内，公司的主要经营管理工作如下：

#### 一、优化营销网络、提升市场竞争力

公司加大市场销售力度，市场部销售人员由 2019 年末的 23 人增加至 41 人，公司市场人员以填格子的方式对“百城+百强房地产”进行开发；数量提升的同时，公司加大培养市场人员的专业性，提高投标命中率。公司在“三道红线”原则指引下，适当调整客户结构，提升国有开发商的市场占比，开拓有实力、有口碑、有信用的地方性区域开发商。公司优化全国区域市场布局，新设与拆分了河南区域、河北区域、湘赣区域、四川区域、浙南区域、浙北区域、苏南区域、苏北区域、苏中区域、北方区域等 10 个区域中心。目前，公司批量精装修业务在全国各地成立了 20 个区域中心，重点覆盖区域内超过 50 个经济相对发达的城市，全面提升区域市场开拓的广度和深度，深耕细作，从而实现市场占有率的稳步提高。

#### 二、优化管理体系，加强中后台力量

公司优化了内部组织架构，新组建了技术研发部、劳务资源部，拆分了材料资源部、运营管理部、人力资源部以及财务部门，权责更加明细，中后台更好地为前线服务，也能实现对项目执行过程和项目团队的管理和双向监督。同时公司完善考核机制，打造专业、高效的团队，为企业发展蓄能。

#### 三、提升施工质量、提高客户满意度

公司将工程项目质量视为公司发展的核心因素之一，在施工中严格遵照主管部门以及开发商制定的标准执行。报告期内，公司强化精细化管理水平，通过信息化平台，建立了基于数据分析的质量、进度管理体系。在施工过程中，项目部针对每个装修房屋设置数据收集体系并定期更新至公司运营管理部，运行管理部也通过巡检、内部评估、考核等方式对项目进行管理。公司狠抓施工质量，加强对优秀班组的引进、管理、筛选，完善班组考核体系，报告期内，公司施工项目无重大质量投诉、伤亡及安全事故。

#### 四、积极推进企业信息化管理系统建设

公司大力投入信息化建设，除扩充部门人员外，还采取 IT 劳务外包、投资创点数科公司等措施，加快公司信息化系统建设，提升业务流程流转的效率，实现工作方式、运营方式、管理方式的革命，减少基础、重复工作占用的企业资源，将更多资源投入到核心业务。

#### 五、抓收款、降成本

公司加大了应收账款的回收力度，审计收款成为公司高度重视的常态化管理工作，公司建立严格的管理、考核与奖惩制度，从项目投标、合同签署、项目执行、收款等环节严格把关，做到从源头控制，最大化降低坏账发生的可能性。同时公司借用上市后的资金优势，强化总部集中采购，与供应商友好协商合理确定相关采购款的支付周期，按时支付对供应商的应付账款，降低公司的采购成本。

#### 六、调整员工结构、提高员工素质

公司重视对员工的岗位培训和后续教育工作，建立了系统化的培训与考核体系，以不断提升员工素质，增强公司的人才储备。报告期内公司平均每个员工现场及在线学时 74.32 小时。此外，公司加大对专业设计、

技术施工等人才的引进力度，优化人才结构和专业布局，给予员工更大的发展空间，逐步实现人才梯队和储备战略，保证业务领域的发展。

## 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
装饰设计行业	2,564,362,364.53	2,152,469,878.71	16.06%	9.70%	9.76%	-0.04%

## 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

#### 1、执行新收入准则对本公司的影响

根据2017年财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本公司自2020年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。具体会计政策变更影响详见公司《2020年年度报告》全文第十二节、五、44、重要会计政策和会计估计变更。

2、根据2020年12月财政部《企业会计准则实施问答》，本公司将利润表中原计入“信用减值损失”的合同资产减值损失重分类至“合同资产减值损失”。该会计政策变更影响对公司净利润和所有者权益无影响。

**(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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。