证券代码：002822　证券简称：中装建设　公告编号：2020-053

深圳市中装建设集团股份有限公司

【2019】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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
声明：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690,549,838为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.4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

一、公司基本情况

1.公司简介

股票简称	中装建设	股票代码	002822
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	于艳涼	陈爽	
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(仅限办公)	深圳市罗湖区深南东路4002号鸿隆世纪广场四、五层(仅限办公)	
电话	0755-83699233	0755-83699233	
电子信箱	yuqiutian@zhongzhuang.com	chenlin@zhongzhuang.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经营模式

公司是一家以室内外装饰为主，融合幕墙、建筑智能、机电、园林、新能源、物业管理等业务为一体的城乡建设综合服务商。公司主要承接办公楼、商业建筑、酒店酒店、文教医卫设施、交通基础设施等公共建筑及住宅项目的装修装饰工程和设计业务。公司营业范围涵盖国家住建部颁发的建筑业专业承包资质、市政公用工程一级总承包资质设计甲级、建筑装饰工程一级资质、市政公用工程一级总承包资质；安全技术防范系统、施工、维修或设；建筑装饰工程设计专项甲级；博物馆陈列展览设计专项甲级；博物馆陈列展览施工设计；建筑智能化系统设计专项乙级；建筑幕墙工程设计专项甲级；园林设施工程设计专项乙级；市政工程总承包；建筑工程施工总承包；市政公用工程施工总承包；建筑装饰工程设计与施工一体化一级；承装类、承修类电力设施许可证资质。

（二）行业发展概况

2019年是中国经济平稳运行发展的一年，我国人均GDP突破1万美元，迈上了一个新台阶，我国综合国力增强，社会生产力提升和人民生活水平提高。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，密度城镇化、完善城市公共设施、改善城市人居环境、建设美丽乡村、建设美丽中国、建设生态文明等国家战略的全面实施，为建筑业带来了一系列的机会和挑战。公司全装饰行业百强企业综合评价中的排名连续四年位列第八位，并获得“深圳市企业社会责任3A企业”、广东省信用企业评价3A、广东省500强企业等荣誉；连续十年获评“广东省守合同重信用企业”。

公司具有多项业务资质：建筑装饰装修工程专业承包设计甲级；电子与智能化工程专业承包设计乙级；建筑机电安装工程专业承包设计乙级；建筑幕墙工程专业承包设计乙级；园林景观施工专业承包设计乙级；市政公用工程一级总承包资质；市政公用工程一级总承包资质；建筑工程施工总承包叁级；安全技术防范系统设计、施工、维修或设；建筑装饰工程设计专项甲级；博物馆陈列展览设计专项甲级；博物馆陈列展览施工设计；建筑智能化系统设计专项乙级；建筑幕墙工程设计专项甲级；园林设施工程设计专项乙级；市政工程总承包；建筑工程施工总承包；市政公用工程施工总承包；建筑装饰工程设计与施工一体化一级；承装类、承修类电力设施许可证资质。

2019年是中国经济平稳运行发展的一年，我国人均GDP突破1万美元，迈上了一个新台阶，我国综合国力增强，社会生产力提升和人民生活水平提高。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，密度城镇化、完善城市公共设施、改善城市人居环境、建设美丽乡村、建设美丽中国、建设生态文明等国家战略的全面实施，为建筑业带来了一系列的机会和挑战。公司全装饰行业百强企业综合评价中的排名连续四年位列第八位，并获得“深圳市企业社会责任3A企业”、广东省信用企业评价3A、广东省500强企业等荣誉；连续十年获评“广东省守合同重信用企业”。

（三）行业发展现状

2019年以来，国家提出要加快推进城鄉老旧小区改造，文件指出：老旧小区改造涉及七亿居民，能够促进住户户内改造并带动消费，住建部公布的统计数据表明，全国有17万个老旧小区待改造，需在若干亿级别的市场，预计投资千亿级别的行业市场，有机遇也有挑战。随着新型城镇化建设、老旧小区改造的大规模开展，各地区加快推进“城市更新”的风潮，各地区加快推进“城市更新”的步伐，以及国家大力推进“新基建”、“长三角一体化”、“粤港澳大湾区”等新型基础设施的建设将为建筑业带来巨大的发展动能。受国家经济结构转型及本轮国家外贸政策变化的影响，近年来房地产市场呈现较大的波动，房地产市场的波动对建筑装饰行业的业务成长、新签订单、开工进度、后续进度等都会受到不同程度的影响。整体来看，本公司所处的建筑装饰行业呈持续平稳发展的态势。

3.行业竞争格局

总体来看，我国建筑装饰行业呈现出“大市场、小企业”的市场竞争状态，主要体现在以下几个方面：

（1）企业数量较多：中小企业比重较高

由中国建筑装饰协会公布，中国建筑装饰协会研究分会承办的《2019中国建筑装饰蓝皮书》中显示：截止到2017年，中国建筑装饰市场的企业数量继续减少，从2011年的14.5万家减少至2017年的13万家，6年共有1.5万家企业退出了市场，其中中小企业数量比重占比较高，建筑装饰行业的竞争程度仍然较为激烈。

（2）装饰行业市场空间广阔，但市场集中度较低

《2019中国建筑装饰蓝皮书》显示，2017年全国建筑装饰行业完成总产值3947亿元，比2016年增加2800亿元，增长率达76%，比全国GDP增长速度高出10个百分点，其中年产值超过百亿元的企业不到5家，市场集中度非常低。

（3）建筑装饰行业的并购重组将日益频繁，行业集中度将逐步提升

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，过度分散的状况日渐改善，并逐渐涌现出一批资质高、规模大、具有一定市场影响力的大中型企业。截止2017年，中国建筑装饰市场企业数量继续减少，市场集中度持续提高。未来一段时期，上市装饰公司的规模优势、专业优势、品牌优势、资金优势、设计优势和成长优势将日益凸显，市场份额将进一步提升。

4.公司的经营模式

公司在承接设计及施工业务的基础上，通过多维度“强总部、大区域”的模式，通过区域管理中心的建设，将管理幼苗进一步向一线延伸，同时总部的工程管理部门将为各区域提供支持，为项目实施的工程施工、物资招采等业务提供专业支持。

2019年公司管理层实行管理先行策略，从公司层面的制度管理模式发展到工作模块化、策略化，并通过强调执行力的肌工作节点落实到每个人，利用各类表格管理工具将流程形式工作具象化，完成原来偏向口语化管理思想的“铁三角”（营销、投标、施工）相融合的管理模式的转变。

公司本质量管理工程质量，严格执行国际质量管理标准并已通过ISO9001质量管理体系认证和ZB/T06040质量管理体系认证，为了确保施工质量符合国家规范要求，公司建立了用总量、分管部总量、项目分管总量三级质量检查、监督、验收、考核工作，并做好记录。公司质量控制流动资产管理工程质量管理策划、施工组织设计、施工准备、施工实施、竣工验收和保修服务等环节，形成了全过程、全流程的管理控制体系，有总结内容，公司未出现重大项目质量问题。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	4,189,107,862.49	4,146,695,271.65	17.21%	3,172,996,283.86
归属于上市公司股东的净利润	247,699,110.82	167,090,740.33	48.19%	160,749,979.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	246,886,011.21	166,050,116.15	48.68%	159,769,782.44
经营活动产生的现金流量净额	65,977,961.03	-245,506,536.65	126.87%	-171,281,672.42
基本每股收益（元/股）	0.41	0.28	46.43%	0.27
稀释每股收益（元/股）	0.41	0.28	46.43%	0.27
加权平均净资产收益率	10.81%	7.95%	2.86%	8.12%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
资产总额	6,065,098,464.61	4,742,287,990.48	27.89%	4,129,962,268.48
归属于上市公司股东的净资产	2,893,001,442.76	2,172,452,387.79	33.17%	2,035,391,167.14

单位：元

（2）分季度主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	863,487,006.21	1,391,964,287.78	1,302,869,804.27	1,300,786,763.53
归属于上市公司股东的净利润	31,754,070.01	81,964,579.06	91,599,171.38	42,291,289.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	30,582,246.96	78,561,880.22	91,624,594.49	46,127,289.54
经营活动产生的现金流量净额	18,425,902.84	38,078,275.00	4,723,759.57	-4,750,024.22

上述财务指标或其加总数值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.股东及股东情况

（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	32,068	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	30,731	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	
庄小红	境内自然人	28.07%	191,813,040	-6,626,610	质押	149,700,000	
庄展诺	境内自然人	10.68%	73,009,350	0	质押	62,989,991	
陈一	境内自然人	4.30%	29,388,663	-5,965,337	质押	9,330,000	
南京弗朗天成投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.90%	12,982,563	-10,979,937	质押	11,981,250	
邓合生	境内自然人	1.60%	10,909,750	400,000			
刘广华	境内自然人	1.17%	8,000,000	0			
湖州中科雅商创业投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.17%	8,000,000	-379,400			
昆山中科昆开创业投资有限公司	境内非国有法人	0.68%	4,619,815	-9,999,085			
吴建	境内自然人	0.62%	4,255,700	4,255,700			
马红乐	境内自然人	0.57%	3,925,800	3,925,800			
上述股东关联关系或一致行动的说明	庄小红与庄惠系夫妻关系，庄展诺是庄小红与庄惠的长子，邓合生系庄小红的妹夫，属于一致行动人。除以上情况外，其他股东之间不存在关联关系，亦不属于一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东马红乐通过信用证券账户持有公司股票3,925,800股。						

（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

公司股权结构及控制关系情况说明

（3）以方框图形式披露公司与控股股东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就期未能全额兑付的公司债券

否

二、经营情况讨论与分析

1.报告期经营情况简介

公司需遵守《保荐证券交易所行业信息披露指引第6号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2019年，是房地产政策不断调控、也是房地产行业“洗牌”和“重塑”的一年。面对复杂的外部环境和不确定性的情况下，公司取得了一定成绩，也走了一些弯路，总结了不少经验与教训。总的来说，是一年在艰难中成长的一年。公司在坚持以客户为中心的理念下，以“稳中求进”的工作思路，以“强基固本、增质增效”为主线，以“提升管理、增强内生动力”为目标，以“强化管理、夯实基础”为重点，以“提升管理、强化执行力”为抓手，以“强化内部管理、提升内生动力”为目标，以“强化内部管理、提升内生动力”为目标，以“强化内部管理、提升内生动力”为目标