

证券代码：002822

证券简称：中装建设

公告编号：2018-030

# 深圳市中装建设集团股份有限公司

## 2017 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。

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 600,000,000 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 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	于桂添	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(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	0755-83599233	0755-83599233	
电子信箱	yuguitian@zhongzhuang.com	chenlin@zhongzhuang.com	

## 2、报告期主要业务或产品简介

### （一）报告期内，公司的主营业务及其变化情况

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、致力打造成国内知名的城乡建设综合服务商。公司主要承接办公楼、商业建筑、高档酒店、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、别墅等住宅建筑的装饰施工和设计业务。近年来，凭借着全面的业务资质和优秀的施工能力，公司在全国范围内成功完成了一系列的代表性装饰工程项目，并连续入选“中国建筑装饰行业百强”排名前十。2017年，公司主营业务未发生重大变化。

### （二）行业发展概况

近五年装饰行业在不断洗牌，行业业绩、利润增长也遇到瓶颈，市场在不断变化，同质化的竞争日益激烈，行业内逐步呈现两级分化趋势。“十三五”期间，随着我国经济进入“新常态”，建筑装饰行业由高速增长期步入中速调整期，行业总体上保持平稳发展。然而，在国民经济持续增长、城镇化建设稳步推进和居民消费水平持续提高的推动下，我国的建筑装饰行业仍保持巨大的市场需求。政府出台多项措施，如进一步深化对建筑装饰行业的简政放权、改革建筑业企业资质管理制度、招投标管理制度及推行“营改增”税制改革等，为行业发展提供政策支持。

### （三）影响行业发展的因素

#### 1、宏观经济和政策影响

宏观经济的周期性波动对建筑装饰行业存在重要影响，其市场需求与国民经济发展、全社会固定资产投资等关联度较高。近年来，尽管存在全球金融危机带来的负面影响，但受益于中国采取的积极财政政策和稳健的货币政策等应对措施，中国建筑装饰行业仍保持较快的增长速度，但如果宏观经济增长发生较大波动乃至大幅下降，将可能对建筑装饰行业产生较大不利影响。此外，房地产行业的政策和发展环境对建筑装饰行业也会产生重要影响。建筑装饰行业企业的主要业务之一为住宅精装修。住宅精装修业务主要面向大型房地产开发商。但随着国家对房地产行业的持续宏观调控，如开发商开发进度减缓，则可能导致住宅精装修业务订单的下滑。我国固定资产投资增速也将影响城市基础设施和公共建筑的增量，若未来我国全社会固定资产投资增速下降将直接导致公共建筑装饰业务的增速趋缓。

#### 2、城镇化水平不断提高，有利于推动行业平稳发展

据中国建筑装饰协会编订的《中国建筑装饰行业“十二五”发展规划纲要》，到2020年，我国城市化率将达到60%左右，而城镇化率每年平均增长1个百分点，每年将新增城镇人口1,300万，以全国城镇人均住房面积30平方米测算，每年带来3.9亿平方米的新建住房需求，按每平方米产生600-1,000元的基础装饰费用保守估算，由此将带来每年2,400-4,000亿元的住宅装饰市场需求。

同时，国内二、三线城市经济发展迅速，在各自区域内的经济影响力逐渐增大。新城建设、旧城改造，都将促进各地GDP的快速增长和固定资产投资规模的快速扩大。同时，二、三线城市的商业贸易、旅游业快速发展，也带动了写字楼、商业中心、星级酒店、购物广场以及旅游地产等商旅配套的新建和改造，这在给建筑装饰行业带来需求的同时，也对建筑装饰行业的品质提出了更高的要求。

伴随着经济稳步增长、固定资产投资规模不断扩大、城镇化进程不断加快等，我国房地产、建筑行业蓬勃发展，建筑装饰行业也显现出了稳健的发展态势。

#### 3、公共建筑装饰增量放缓，存量市场改造空间大

公共建筑装饰市场的发展主要受两大因素驱动：一是随固定资产投资增加而新建的公共建筑所产生的增量市场；二是随经济发展、需求升级而对已有建筑定期翻新的存量市场。

近年来，公共建筑装饰市场规模总体上稳步上升，但增速有所放缓。增速下调的原因主要是新建公共建筑增量放缓，带来装饰业务规模增速下调。在中短期内公共建筑装饰增量市场发展趋势整体较为平稳；同时，前期积累的改造需求、以及装饰市场的产业升级将促使公共建筑装饰行业存量市场改造规模迅速扩大。

近十年来，我国公共建筑市场发展迅速，商务酒店、城市商业综合体、文教体卫建筑、交通基建建筑等存量市场已十分巨大。随着国内商务活动的逐渐增多和旅游的兴起，国内星级酒店得到了快速发展。未来十年新开业的高端星级酒店，特别是五星、四星酒店将迎来重新装饰改造的高峰。

公共建筑物在整个使用寿命期内需要进行多次装饰装修，据统计，一般旅游饭店、写字楼的装饰周期是6至8年，而娱乐场所、商务用房的装饰周期还会更短，其他建筑一般10年更新一次；市场增量转化为存量的扩容，存量市场的定期装饰装修，加之客户标准不断提高产生的装饰需求，这些都为资质种类齐全、追求高品质的大型装饰企业提供了广阔的市场空间。

#### 4、国家政策方向和市场认可度提升共同推动住宅精装修业务发展

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。1999年，国务院办公厅下发《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见的通知》，提出要加强对于住宅装修的管理，积极推广一次性装修或菜单式装修模式，避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象。2002年，《住宅室内装饰装修管理办法》颁布实施，规范和推动了住宅装饰装修行业的发展，提出住宅设计从粗放型向集约型转变，向精细化发展，提倡住宅装修的一体化设计和菜单式服务。2008年，住房和城乡建设部发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》，提出制定出台相关扶持政策，引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式。要根据本地实际，科学规划，分步实施，逐步达到取消毛坯房，直接向消费者提供精装修成品房的目标。

2013年1月1日，国务院办公厅转发了发展改革委和住房城乡建设部的《绿色建筑行动方案》，提出要推动建筑工业化，积极推行住宅全装修，鼓励新住宅一次装修到位或菜单式装修，促进个性化装修和产业化装修相统一。2016年2月6日国务院

发布的《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出装配式住宅要在未来10年左右占比达到30%，要求以京津冀、长三角、珠三角城市群和常住人口超过300万的其他城市为重点，加快提高装配式建筑占新建建筑面积的比例。近期，上海、浙江、海南等地纷纷出台相关文件进一步落实国务院的若干意见，推进住宅全装修。

我国住宅精装修行业起步较晚，发展历程尚短，消费者对于精装修住宅的认识程度参差不齐。但随着国家住宅精装修政策的不断推进，以及精装修对商品房销售存在的附加值影响，目前国内主流房地产开发商均大力发展精装修住宅，重点城市的新楼盘中精装修比例逐步提高，消费者对于精装修房的接受程度逐步提高。

#### 5、国家大力发展特色小镇和PPP项目建设，带来新的行业需求

一般来说，旅游产业具有三大动力效应：直接消费动力、产业发展动力、城镇化动力。旅游产业的发展将会为地区带来价值提升效应、品牌效应、生态效应、幸福价值效应，是国家大力要发展的产业。根据《住房城乡建设部国家发展改革委财政部关于开展特色小镇培育工作的通知》，到2020年，我国将培育1000个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等特色小镇。由于特色小镇的初始投入规模较大，一般地方政府采用政策性银行贷款、债券计划、信托计划、证券资管、PPP融资等方式实施。尤其是特色小镇PPP融资模式，由于其金融优越性和政府大力支持，在特色小镇开发过程中所占比例不断上升。随着特色小镇的兴起和PPP项目建设的政策不断完善，将会给建筑装饰行业带来新的行业需求和业务增量。

#### 6、消费结构升级促进住宅装饰市场的快速发展

国家人均收入水平的逐年提高带动消费结构的升级，人们对居住环境的品质也提出了更高要求，高档次、个性化住宅装饰消费需求逐步扩大，配套服务的标准也在不断提升，住宅装饰需求由简单的满足基本居住属性向家居文化转移，由此不仅增加了建筑装饰的市场需求规模，而且对装饰的工艺、材料、质量、档次、精细化程度均提出了更高的要求，推动了装饰行业整体水平向更高层次发展。

#### 7、智慧装饰将成为建筑装饰行业的新方向

智能生活理念将随着智能体验产品的普及而进入每个人的生活，智能家居将引爆智能装饰市场的巨大需求，为建筑装饰产业带来新的增长点。随着“互联网+”的普及，互联网思维对社会传统思维模式、生活模式的冲击将不可避免，甚至将极大地影响装饰行业的传统盈利模式，能否帮助客户实现价值最大化将成为装饰企业持续发展的根本保障。

### （四）行业竞争格局

#### 1、“大行业、小公司”

建筑装饰行业市场空间广阔，行业内企业数量众多，市场竞争激烈，行业集中度偏低。2016年全行业企业数量约为13.2万家，其中上市企业、百强企业、一级资质企业数量约为3300家，非一级资质企业、有执照无资质的企业约为13万家，中小企业数量比重较高。

#### 2、具备跨区域经营能力企业不多，以区域性市场竞争为主

受各地区经济发展不平衡、风俗习惯和审美标准差异以及劳务工人和原材料供应限制等因素的制约，建筑装饰行业呈现较强的区域性特征，大多数建筑装饰企业经营区域局限在所在省份或所在城市，具备跨区域经营建筑装饰业务的企业不多，目前我国建筑装饰行业竞争仍以区域性竞争为主。

#### 3、行业集中度不断提高

近几年，我国建筑装饰市场日益成熟，品牌、资金实力、人才资源、管理水平在工程资源分配中的作用越来越明显。知名度高、资金实力强、人才资源丰富、管理水平高的企业，其发展速度远高于行业的平均水平，市场份额逐年提升。中国建筑装饰行业协会发布的《2015年中国建筑装饰行业发展报告》显示：2015年，全行业企业总数约为13.5万家左右，比2014年减少了约0.5万家，虽然中小企业数量比重依然较高，但是行业的集中度将逐步提高。

### （五）公司的经营模式

公司在承接业务及管理方面，逐步形成“小总部、大区域”的模式，通过区域营销中心的建设，将营销功能进一步向一线延伸，同时总部的工程管控职能也适度地下放至区域，为项目部的工程施工、管控提供强大的支持。

公司所承接工程均采用自主组织施工、劳务分包用工的经营模式。对施工材料、施工过程、工程资料等与产品实现相关的关键环节加以控制。公司根据自主组织施工、劳务分包用工的经营模式，针对质量控制采取的主要措施包括质量目标管理、施工材料管理、施工过程管理、工程资料管理、保修回访管理等环节，并对各个环节进行细分，与公司合作的劳务分包商具备相应的业务资质，公司与分包商关于工程质量和安全生产的责任分担与追偿有明确的合同约定，符合有关法律法规的规定。

公司非常重视工程质量，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GB/T50430质量管理体系认证。为了确保施工质量符合国家规范要求，公司建立了由总经理、分管副总经理、质量安全部和项目经理组成的质量安全架构，设专人负责施工现场的质量检查、监督、验收、考核工作，并做好记录。公司质量控制活动贯穿于施工质量管理策划、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。

报告期内，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：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	3,172,996,288.26	2,691,714,149.77	17.88%	2,598,806,004.07
归属于上市公司股东的净利润	160,749,979.46	156,183,203.24	2.92%	153,811,235.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	159,769,782.44	156,875,746.52	1.84%	143,744,269.58
经营活动产生的现金流量净额	-178,298,572.42	-111,879,567.68	-59.37%	23,027,526.17
基本每股收益（元/股）	0.27	0.34	-20.59%	0.34
稀释每股收益（元/股）	0.27	0.34	-20.59%	0.34
加权平均净资产收益率	8.12%	12.67%	-4.55%	15.07%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
资产总额	4,129,952,298.48	3,367,565,949.14	22.64%	2,295,753,017.66
归属于上市公司股东的净资产	2,035,391,961.74	1,934,606,136.37	5.21%	1,097,560,513.85

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	601,180,706.47	718,322,318.91	850,506,064.43	1,002,987,198.45
归属于上市公司股东的净利润	22,066,552.29	44,420,498.29	48,199,836.66	46,063,092.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	22,056,185.72	42,573,173.18	47,518,672.14	47,621,751.40
经营活动产生的现金流量净额	-255,497,081.74	-31,254,668.84	-2,530,887.99	110,984,066.15

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	43,574	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	51,086	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	33.07%	198,439,650	99,219,825	质押	135,200,000	
庄展诺	境内自然人	12.17%	73,009,350	36,504,675	质押	69,000,000	
陈一	境内自然人	9.08%	54,495,000	0	质押	7,420,000	

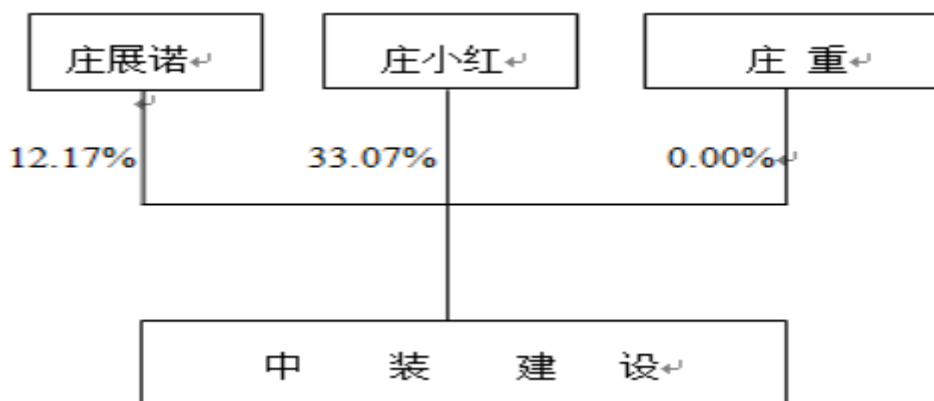
南京鼎润天成投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	3.99%	23,962,500	11,981,250	质押	
昆山中科昆开创业投资有限公司	境内非国有法人	2.81%	16,875,000	0	质押	13,162,000
刘广华	境内自然人	1.95%	11,677,500	0		
福州中科福海创业投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	1.88%	11,250,000	0	质押	8,437,500
邓会生	境内非国有法人	1.75%	10,509,750	10,509,750	质押	9,450,000
上海融银股权投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	1.50%	9,000,000	0		
江苏国投衡盈创业投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	1.50%	9,000,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	庄小红与庄重系夫妻关系，庄展诺是庄小红与庄重的长子，邓会生系庄小红的妹夫，除上述情况外，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)	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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求  
是

装修装饰业

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

2017年，公司坚定执行董事会“固本强基，扬长补短，创新发展”的发展方针，扎实推进各项工作，夯实传统装饰业务，持续优化管理体系和业务结构，推动企业的转型升级。2017年，面对日益激烈的竞争现状，公司实现营业收入3,172,996,288.26元，同比增长17.88%，实现归属于母公司股东的净利润160,749,979.46元，同比增加2.92%；经营业绩与2016年同期相比呈增长趋势。公司总体经营状况良好，公司各工程项目按合同计划有序施工，经营模式未发生重大变化，未出现影响公司正常经营的其他重大不利因素。

2017年，公司主要经营管理工作具体如下：

1、公司坚持以战略大客户为主的业务发展思路，明确业务拓展的工作步骤和工作方式，各业务单位尤其是营销人员的思维意识和市场开拓能力有了较大提升，全年承接的装饰工程项目单价得到了较明显的提高，新增签约合同量同比增长明显。

2、在原有华南区域营销中心的基础上，公司在2017年陆续成立了华东、华北、华南区域营销中心，在继续巩固现有市场优势区域的基础上，将总部的营销功能、管控功能进一步前移，集中优势力量发展珠三角、长三角、京津冀等重点区域市场，营销网络得到进一步优化。

3、公司积极探索、尝试新型业务及模式，加强了EPC模式、PPP模式、“以投带建”模式的开拓和投入，并陆续落地一些项目，有力地支持了主营业务的发展；同时，公司围绕国家大战略寻找新的发展机遇，积极响应国家“一带一路”战略，有步骤地开展了海外项目，寻求新的业务增长点。

4、公司全面展开信息化建设，其中先行启动的综合信息管理系统项目一期将从“整体规划、统一平台、分布实施”三方面逐步实施，拟通过与用友建筑或其他知名供应商合作，共同努力，有效地提高公司业务、工程、财务、成本等业务协调功能，将公司的信息化建设打造成建筑装饰行业信息化的标杆。

5、公司进一步通过全面预算、成本比价、内部审计等措施继续加强内部管控，做好全面预算、预警机制，并且在供应链管理上不断完善招标流程，把采购向源头延伸。公司广泛吸取跨行业采购经验和流程，进一步建立适应公司发展的供应链体系和采购平台，使材料采购更加科学，成本得以进一步控制。

6、2017年，公司坚持以人为本，不断提升企业核心竞争力。首先积极拓宽人才引进渠道，利用“外部招聘+内部推荐”双管齐下，吸纳人才。同时，公司改革了薪酬福利和绩效考核机制，既提高了公司的薪酬竞争力同时又有效激活人才。此外，公司大力推行竞聘上岗，重用人才，为每一个员工提供相对公平、公正、公开的晋升机遇。

#### 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
装饰施工	3,035,991,061.73	435,403,723.90	14.34%	19.55%	9.35%	-1.34%

#### 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、面临暂停上市和终止上市情况

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

2017年4月28日，财政部颁发新制定的《企业会计准则第42号-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会[2017]13号），本准则自2017年5月28日起施行。企业对实施日存在的持有待售非流动资产、处置组和终止经营采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财政部发布了《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》（财会[2017]15号），本准则自2017年6月12日起施行。企业对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则实施日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

2017年12月25日，财政部发布了《关于印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

### (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

#### 1、因其他方式增加子公司的情况说明

2017年5月2日，本公司投资设立全资子公司深圳市中装城市建设发展有限公司（以下简称中装城市建设），注册资本10,000.00万元。因此中装城市建设自2017年5月2日开始纳入合并范围。

2017年7月20日，本公司投资设立控股子公司深圳市中装新能源科技有限公司（以下简称中装新能源），注册资本1,000.00万元。因此中装新能源自2017年7月20日开始纳入合并范围

#### 2、因其他方式减少子公司的情况说明

公司于2017年3月14日经第二届董事会第十一次会议审议通过《关于注销控股子公司深圳市中装光伏建筑科技有限公司的议案》，同意注销中装光伏，并授权中装光伏经营管理层负责办理清算、注销事宜。截至2017年12月31日，中装光伏已经完成了清算并办理完成了税务注销、银行注销手续，但工商注销手续仍在办理过程中，考虑到除工商注销手续外，其他清算、注销程序已完成，且该工商注销程序正在有序进行中且公司管理层不会终止该流程，因此本报告期视同该子公司已注销处理。

### (4) 对 2018 年 1-3 月经营业绩的预计

适用  不适用

深圳中装建设集团股份有限公司

董事长：庄重

二〇一八年四月十三日

