

证券代码：002822
债券代码：127033

证券简称：中装建设
债券简称：中装转2

公告编号：2022-028

深圳市中装建设集团股份有限公司 2021 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 720,578,442 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 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 | 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

1、主要业务

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、文教体卫设施、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IDC板块进行拓展。

物业管理领域，中国城镇化进程的不断推进，通过构建积极有效的社区治理制度以应对复杂多元的经济社会问题将是未来城市发展的重要方式。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，间接控股科技园物业。公司将以内延外拓并进的方式发展物业管理业务，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，并于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，不断推进光伏建筑一体化（BIPV）发电业务、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年公司取得广东顺德宽原电子科技有限公司60%股权，从而布局IDC新基建领域，目前该项目处于建设阶段；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。

2、行业主要特点

根据我国《国民经济行业分类与代码（GB/T 4754—2017）》，公司所处行业属于建筑业中的建筑装饰和装修业，是我国国民经济发展的重要组成部分。2021年，建筑业增加值80,138亿元，比上年增长2.1%，全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润8,554亿元，比上年增长1.3%。

根据建筑工程的类型，建筑装饰和装修业划分为公共建筑装饰和装修、住宅装饰和装修以及建筑幕墙装饰和装修。与土木工程建筑业、建筑安装业等一次性完成的工程业务不同，几乎每一幢建筑物在其完工后的使用周期中，都需要进行多次装饰装修。因此，建筑装饰行业的市场容量具有乘数效应、市场需求具有可持续性等特点。

3、行业发展现状

建筑装饰行业的发展与国民经济发展水平密切相关，国内稳中向好的宏观经济形式为建筑行业的发展提供了坚实的基础。根据中国建筑装饰协会发布的《建筑装饰行业“十四五”发展规划》，“十三五”期间，虽然受到固定资产投资增速放缓、建筑业总承包制推行和企业资质改革的影响，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，建筑装饰行业产值规模仍然保持了稳步增长，全国建筑装饰行业完成工程总产值由2015年的3.4万亿元增长到2020年的4.88万亿元，整体增长43.53%。

国家“十四五”规划和2035年远景目标纲要也明确提出，要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，其中包括完成2000年底前建成的21.9万个城镇老旧小区改造，基本完成大城市老旧厂区改造，改造一批大型老旧街区，因地制宜改造一批城中村。此外，2022年各地方政府工作报告中，有17个省份提及建筑工业化转型，各地强调大力发展装配式建筑、绿色建筑，推进建筑业转型升级，住建部印发《“十四五”建筑业发展规划》亦设立了2035年装配式建筑占新建建筑的比例达到30%以上的远景目标。

随着新型城镇化建设、老旧小区改造、“一带一路”的深入推进以及装配式建筑和绿色建筑的发展，各地住宅装修进程加快，国民生活质量与水平提高带来的消费升级、生活、交通、商业配套等基础设施的建设将为建筑装饰行业提供新的发展动能。

4、行业竞争格局

近年来，国内建筑装饰市场规模增长稳定，竞争格局逐渐变化，目前竞争结构越来越有利于行业头部公司，许多小装饰公司可能会被迫退出市场，“强者恒强”趋势明显。同时，国资资本进入建筑装饰行业的步伐加快。全行业企业数量连续多年下滑，行业内有资质的企业占企业总数比例则在提高。近年来，出现有资质企业由于经营性问题出现退市的情况，表明行业市场管理的力度加大、竞争愈发激烈，而充分的市场竞争将督促企业提升核心竞争实力。此外，经济形势的变化、市场政策的调控、以及受全球市场影响较大的材料成本的变化等因素，都会影响行业竞争形势。

5、公司所处行业地位

根据中国建筑装饰协会的评定，中装建设在全国装饰行业百强企业综合评价中的排名2019-2020年位列第七、2016-2018年位列第八；并荣获“中国建筑装饰行业全装修产业诚信公约践行先进单位”、广东省500强企业、深圳500强企业、深圳市装配式建筑产业基地、广东省绿色装配式装修（中装建设）工程技术研

究中心等荣誉；连续十九年获评“广东省守合同重信用企业。”

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

| | 2021 年末 | 2020 年末 | 本年末比上年末增减 | 2019 年末 |
|------------------------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 总资产 | 9,195,175,443.41 | 7,302,375,657.32 | 25.92% | 6,065,098,464.61 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 3,662,736,293.84 | 3,345,786,120.30 | 9.47% | 2,893,091,442.75 |
| | 2021 年 | 2020 年 | 本年比上年增减 | 2019 年 |
| 营业收入 | 6,278,172,603.61 | 5,581,448,926.63 | 12.48% | 4,859,107,862.49 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 106,379,043.30 | 258,378,965.26 | -58.83% | 247,609,110.28 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 95,028,687.63 | 248,418,121.39 | -61.75% | 246,886,011.21 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -535,848,849.94 | -302,165,554.77 | -77.34% | 65,977,961.63 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.15 | 0.37 | -59.46% | 0.41 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.15 | 0.37 | -59.46% | 0.41 |
| 加权平均净资产收益率 | 3.03% | 8.32% | -5.29% | 10.81% |

(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 | 1,026,517,069.37 | 1,539,767,347.91 | 1,617,132,692.09 | 2,094,755,494.24 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 27,041,212.16 | 77,075,307.23 | 68,138,857.54 | -65,876,333.63 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 30,497,084.60 | 75,384,591.45 | 66,649,563.97 | -77,502,552.39 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -324,526,210.26 | 74,110,967.05 | -70,316,890.55 | -215,116,716.18 |

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 | 53,460 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 52,615 | 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 | |
| 庄小红 | 境内自然人 | 24.43% | 176,057,928 | | 质押 | 110,689,999 | |

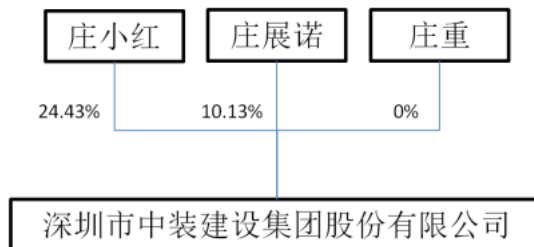
| | | | | | | |
|------------------------------|--|--------|------------|------------|----|------------|
| 庄展诺 | 境内自然人 | 10.13% | 73,009,350 | 54,757,012 | 质押 | 38,250,000 |
| 广州市玄元投资管理有限公司一玄元百顺1号私募证券投资基金 | 境内非国有法人 | 1.78% | 12,821,600 | | | |
| 严勇 | 境内自然人 | 1.22% | 8,768,217 | 6,179,606 | | |
| 刘广华 | 境内自然人 | 1.11% | 8,000,000 | | | |
| 南京鼎润天成投资合伙企业(有限合伙) | 境内非国有法人 | 0.73% | 5,259,685 | | | |
| 邓会生 | 境内自然人 | 0.61% | 4,397,714 | 260,000 | | |
| 黄孝文 | 境内自然人 | 0.55% | 3,950,000 | | | |
| 吴剑坡 | 境内自然人 | 0.42% | 3,001,161 | | | |
| 华泰证券股份有限公司 | 国有法人 | 0.40% | 2,878,901 | | | |
| 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；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) | 1、广州市玄元投资管理有限公司一玄元百顺1号私募证券投资基金通过信用证券信用账户持有公司股票 12,821,600 股； 2、黄孝文通过信用证券信用账户持有公司股票 3,950,000 股； 3、吴剑坡通过信用证券信用账户持有公司股票 3,001,161 股； 4、刘映麟通过信用证券信用账户持有公司股票 2,605,700 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 |
|------|------|------|-----|-----|----------|----|
|------|------|------|-----|-----|----------|----|

| | | | | | | |
|------------------------|----------|--------|------------------|------------------|------------|---|
| 深圳市中装建设集团股份有限公司可转换公司债券 | 中装转 2 | 127033 | 2021 年 04 月 16 日 | 2027 年 04 月 15 日 | 115,966.91 | 第一年 0.30%、 第二年 0.50%、 第三年 1.00%、 第四年 1.50%、 第五年 1.80%、 第六年 2.00% |
| 报告期内公司债券的付息兑付情况 | 报告期内无需付息 | | | | | |

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

中证鹏元资信评估股份有限公司对公司长期信用状况和公司公开发行的可转换公司债券进行跟踪评级，于2021年6月25日出具了《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2021年跟踪评级报告》，跟踪信用评级结果：中装建设主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”；中装建设公开发行的“中装转2”的债券信用等级为AA。

(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 | 2021 年 | 2020 年 | 本年比上年增减 |
|--------------|----------|-----------|---------|
| 资产负债率 | 58.98% | 52.67% | 6.31% |
| 扣除非经常性损益后净利润 | 9,502.87 | 24,897.05 | -61.83% |
| EBITDA 全部债务比 | 5.47% | 11.01% | -5.54% |
| 利息保障倍数 | 4.89 | 6.75 | -27.56% |

三、重要事项

不适用