深圳中天精装股份有限公司 2022 年度监事会工作报告

2022 年,深圳中天精装股份有限公司(以下简称“公司”)监事会严格按照《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)、《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《深圳中天精装股份有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)和有关法律、法规的规定,从切实维护公司利益和广大股东权益出发,恪尽职守,认真履行各项职权和义务,充分行使对公司董事及高级管理人员的监督职能,为公司的规范运作和发展起到了积极作用。现将 2022 年度监事会主要工作报告如下:

一、监事会会议召开情况

2022 年度,公司监事会依照《公司法》《公司章程》及《监事会议事规则》的规定,规范运作,认真履行了监事会的各项职权和义务。全体监事积极参加监事会会议和股东大会,列席董事会会议,有效行使了对公司经营管理及董事、高级管理人员的监督职能,维护了股东的合法权益。

2022 年度,公司共召开 9 次监事会,具体情况如下:

届次	召开时间	审议事项
第三届监事会第十七次会议	2022/2/7	1)《关于公司开展应收账款保理业务的议案》2)《关于续聘会计师事务所的议案》3)《关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》
第三届监事会第十八次会议	2022/2/18	1)逐项审议通过《关于进一步明确公司公开发行可转换公司债券具体方案的议案》2)《关于公开发行可转换公司债券上市的议案》3)《关于开设公开发行可转换公司债券募集资金专项账户并签订募集资金监管协议的议案》
第三届监事会第十九次会议	2022/3/10	1)《关于使用可转债募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用自筹资金的议案》2)《关于使用可转债部分暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》3)《关于使用可转债部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》
第三届监事会第二十次会议	2022/4/26	1)《关于公司 2021 年年度报告全文及摘要的议案》 2)《关于公司 2021 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》 3)《关于公司 2021 年度监事会工作报告的议案》 4)《关于公司 2021 年度财务决算报告》 5)《关于计提 2021 年度信用减值损失和资产减值损失的议案》 6)《关于 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》 7)《关于使用部分闲置首次公开发行股票募集资金进行现金管理的议案》 8)《关于使用部分闲置首次公开发行股票募集资金暂时补充流动资金的议案》9)《关于 2021 年度内部控制评价报告的议案》 10)《关于公司 2021 年度控股股东和其他关联方款项专项说明议案》11)《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》 12)《关于 2022 年公司向金融机构申请授信额度的议案》 13)《关于公司 2022 年度第一季度报告全文的议案》
第三届监事会第二十一次会议	2022/5/18	1)《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》
第三届监事会第二十二次会议	2022/6/28	1)《关于变更注册资本、修订公司章程并办理工商登记的议案》
第三届监事会第二十三次会议	2022/8/25	1)《关于公司 2022 年半年度报告及摘要的议案》2)《关于公司 2022 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》3)《关于计提 2022 年半年度信用减值损失和资产减值损失的议案》
第三届监事会第二十四次会议	2022/10/27	1)《关于公司 2022 年第三季度报告的议案》 2)《关于计提 2022 年前三季度信用减值损失和资产减值损失的议案》 3)《关于续聘会计师事务所的议案》 4)《关于换届选举公司第四届监事会非职工代表监事的议案》 5)《关于公司第四届董事、监事及高级管理人员薪酬方案的议案》
第四届监事会第一次会议	2022/11/17	1)《关于选举监事会主席的议案》

二、监事会对 2022 年度有关事项的意见

1.公司依法运作情况

公司监事会认为:公司董事会能严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》及其它有关法律、法规进行规范运作,严格执行股东大会的各项决议,工作认真负责,决策程序合法,建立并进一步完善了内部控制制度,有效地控制了公司经营风险。公司董事、高级管理人员执行职务时没有违反法律、法规、《公司章程》或损害公司或股东利益的行为。

2.公司财务检查情况

监事会对 2022 年度公司的财务情况进行了有效的监督、检查和审核,认为:公司财务制度健全、内控制度完善,财务运作规范、财务状况良好,财务报告真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

3.监事会对内部控制评价报告的意见

监事会对公司 2022 年度内部控制自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核,认为:公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并能得到有效的执行。公司出具的《关于公司 2022 年度内部控制自我评价报告》真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

4.公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

报告期内,公司董事、监事及高级管理人员和其他相关知情人严格遵守了《内幕信息知情人报备制度》,未发现有内幕信息知情人利用内幕信息买卖本公司股份的情况。报告期内公司也未发生受到监管部门查处和整改的情形。

5.公司收购、出售重大资产情况

报告期内,公司无收购、出售重大资产情况。

6.公司关联交易及对外担保情况

公司监事会认为:报告期内,除公司实际控制人为公司贷款提供担保外,公司无其他日常关联交易、没有损害公司及股东利益的行为。公司无对外担保的情形。

8.、公司募集资金相关事宜的意见

监事会对公司募集资金的使用与管理情况进行监督核查,监事会认为:董事会编制和审议的公司《关于 2022 年年度募集资金存放与使用情况的专项报告》真实、准确、完整地反映了公司公开发行 A 股股票、公开发行可转换公司债券募集资金存放和使用的实际情况。报告期内,公司不存在变相改变募集资金用途的情形,不存在损害公司和股东利益的情形,公司募集资金存放与使用符合中国证监会、深圳证券交易所及公司《募集资金管理制度》的相关规定。

2023 年,监事会将继续严格执行《公司法》《证券法》和《公司章程》等有关规定,忠实履行监事会的职责,依法对董事会和高级管理人员经营行为进行监督和检查,同时,监事会将继续加强落实监督职能,认真履行职责,依法列席董事会、股东大会,及时掌握公司重大决策事项和各项决策程序的合法性、合规性,进一步促进公司的规范运作,进一步增强风险防范意识,保护股东、公司和员工等各利益相关方的权益。

深圳中天精装股份有限公司监事会

2023 年 4 月 26 日

深圳中天精装股份有限公司 2022 年度董事会工报告

2022 年,深圳中天精装股份有限公司(以下简称“公司”或“中天精装”)董事会严格遵守《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)、《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规的相关规定,遵循《深圳中天精装股份有限公司章程》(以下简称“《公司章程》”)、《深圳中天精装股份有限公司董事会议事规则》等相关制度,切实履行股东大会赋予的董事会职责,严格执行股东大会各项决议,勤勉尽责地开展各项工作,积极推进董事会各项决议的实施,不断规范公司法人治理结构,确保董事会科学决策和规范运作。

现将公司董事会 2022 年度工作情况汇报如下:

一、2022 年经营情况回顾

2022 年,在国际形势复杂严峻、国内房地产调控政策影响持续显现、房企资金承压、部分房企暴雷等多重超预期因素影响下,经济下行压力增大,对作为与房地产行业紧密相关的装饰行业产生了更严峻的考验,公司顶住压力,加强对市场和政策的研判,及时调整应对策略,实现了平稳发展。

报告期内,公司实现营业收入人民币 199,275.36 万元,较上年同期减少 22.39%;实现归属于上市公司股东的净利润人民币 6,734.97 万元,较上年同期减少 37.87%。具体财务数据见 2022 年度报告正文之“第十节 财务报告”。

二、2022 年董事会工作回顾

公司董事会依照《公司法》《证券法》《深圳证券交易股票上市规则》等法 律、法规及《公司章程》的规定,严格执行股东大会决议,依法履行董事会职责,规范运作,勤勉尽责地推动公司健康、稳定的发展。

(一)董事会会议的召开情况

2022 年度,公司共召开 10 次董事会,参加会议的董事人数符合法定要求。每一次会议的议题、议程、会议的召集、决议的形成都能按照《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、规章和《公司章程》《董事会议事规则》的要求进行。具体情况如下:

届次	召开时间	审议事项
第三届董事会第十九次会议	2022/2/7	1)《关于公司开展应收账款保理业务的议案》2)《关于续聘会计师事务所的议案》3)《关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》
第三届董事会第二十次会议	2022/2/17	1)逐项审议通过《关于进一步明确公司公开发行可转换公司债券具体方案的议案》2)《关于公开发行可转换公司债券上市的议案》3)《关于开设公开发行可转换公司债券募集资金专项账户并签订募集资金监管协议的议案》
第三届董事会第二十一次会议	2022/3/10	1)《关于使用可转债募集资金置换预先投入募投项目及已支付发行费用自筹资金的议案》2)《关于使用可转债部分暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》3)《关于使用可转债部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》
第三届董事会第二十二次会议	2022/4/26	1)《关于公司 2021 年年度报告全文及摘要的议案》2)《关于公司 2021 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》 3)《关于公司 2021 年度董事会工作报告的议案》 4)《关于公司 2021 年度总经理工作报告的议案》 5)《关于公司 2021 年度财务决算报告》 6)《关于公司 2021 年度监事会工作报告的议案》 7)《关于计提 2021 年度信用减值损失和资产减值损失的议案》8)《关于 2021 年度信用减值损失和资产减值损失的专项说明》 9)《关于使用部分闲置首次公开发行股票募集资金进行现金管理的议案》 10)《关于使用部分闲置首次公开发行股票募集资金暂时补充流动资金的议案》 11)《关于 2021 年度内部控制评价报告的议案》 12)《关于公司 2021 年度控股股东和其他关联方款项专项说明议案》 13)《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》 14)《关于 2022 年公司向金融机构申请授信额度的议案》 15)《关于公司 2022 年度第一季度报告全文的议案》 16)《关于提请召开 2021 年度股东大会的议案》
第三届董事会第二十三次会议	2022/5/18	1)《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》2)《关于 2021 年度股东大会增加临时提案的议案》
第三届董事会第二十四次会议	2022/6/28	1)《关于变更注册资本、修订公司章程并办理工商登记的议案》2)《关于提请召开 2022 年第二次临时股东大会的议案》
第三届董事会第二十五次会议	2022/8/25	1)《关于公司 2022 年半年度报告及摘要的议案》2)《关于公司 2022 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》3)《关于计提 2022 年半年度信用减值损失和资产减值损失的议案》
第三届董事会第二十六次会议	2022/10/27	1)《关于公司 2022 年第三季度报告的议案》 2)《关于计提 2022 年前三季度信用减值损失和资产减值损失的议案》 3)《关于续聘会计师事务所的议案》 4)《关于换届选举暨提名公司第四届董事会非独立董事的议案》 5)《关于换届选举暨提名公司第四届董事会独立董事的议案》 6)《关于公司第四届董事、监事及高级管理人员薪酬方案的议案》7)《关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案》
第三届董事会第二十七次会议	2022/10/31	1)《关于不同下修正“精装转债”转股价格的议案》
第四届董事会第一次会议	2022/11/17	1)《关于选举公司第四届董事会董事长的议案》2)《关于选举公司第四届董事会专门委员会委员的议案》3)《关于聘任公司高级管理人员的议案》4)《关于聘任公司内部审计部门负责人的议案》

(二)股东大会的召开情况

2022 年度,公司董事会共筹备召开了 4 次股东大会,对股东大会的召开均采用现场与网络投票相结合的方式,为广大投资者参加股东大会表决提供便利,切实保障全体股东的参与权和表决权。公司董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的要求履行职责,认真落实执行股东大会通过的各项决议。具体情况如下:

会议届次	召开日期	审议事项
2022 年第一次临时股东大会	2022/2/28	1)《关于公司开展应收账款保理业务的议案》2)《关于续聘会计师事务所的议案》
2021 年度股东大会	2022/5/30	1)《关于公司 2021 年年度报告全文及摘要的议案》 2)《关于公司 2021 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》 3)《关于公司 2021 年度董事会工作报告的议案》 4)《关于公司 2021 年度监事会工作报告的议案》 5)《关于公司 2021 年度财务决算报告》 6)《关于公司 2021 年度独立董事述职报告的议案》 7)《关于计提 2021 年度信用减值损失和资产减值损失的议案》 8)《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》 9)《关于 2022 年公司向金融机构申请授信额度的议案》 10)《关于变更部分可转债募集资金投资项目的议案》(临时增加提案)
2022 年第二次临时股东大会	2022/7/15	1)《关于变更注册资本、修订公司章程并办理工商登记的议案》
2022 年第三次临时股东大会	2022/11/17	1)《关于换届选举暨提名公司第四届董事会非独立董事的议案》,选举李荣健先生为第四届董事会非独立董事、选举张宏先生为第四届董事会非独立董事、选举毛爱军女士为第四届董事会非独立董事 2)《关于换届选举暨提名公司第四届董事会独立董事的议案》:选举罗鑫先生为第四届董事会独立董事、选举邹树智先生为第四届董事会独立董事 3)《关于换届选举公司第四届监事会非职工代表监事的议案》:选举邵平明先生为第四届监事会非职工代表监事、选举吴华秀女士为第四届监事会非职工代表监事 4)《关于公司第四届董事、监事及高级管理人员薪酬方案的议案》5)《关于聘请会计师事务所的议案》

(三)董事会专门委员会的召开情况

公司董事会专门委员会发挥职能,向董事会提供专业意见或根据董事会授权就专业事项进行决策,为董事会科学高效决策提供有力保障。2022 年度,审计委员会根据有关规定开展相关工作,认真履行职责,并在年报审计期间就年报审计事项与会计师事务所进行沟通,对季报、半年报进行了审阅,对聘请会计师事务所进行了审查,对公司内部审计部门负责人员的聘请及内部控制制度建设进行了有效指导和监督,切实履行了审计委员会的职责;薪酬与考核委员会严格按照中国证监会、深圳证券交易所有关规定及公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》履行相关职责,审查公司董事及高级管理人员的履行职责情况,对公司薪酬制度执行情况进行监督;提名委员会对公司董事会规模和人员结构的情况进行充分讨论,对新一届董事会的董事候选人、新一任高级管理人员的任职资格进行审查,并将具有相应岗位任职能力的候选人员提交董事会审议,保障了公司董事会的平稳换届。

(四)独立董事履职情况

公司独立董事严格按照《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《公司章程》和《独立董事工作制度》等有关法律、法规和部门规章的规定,严格按照独立董事相关制度规定,履行义务,积极出席相关会议,对公司董事会会议议案进行了认真审议,在涉及公司重大事项方面均充分表达意见,对有关需要独立董事发表事前认可意见或独立意见的事项均按要求发表了相关意见,充分发挥了独立董事作用,为董事会的科学决策提供了有效保障。

(五)信息披露情况

2022 年度,公司董事会严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司信息披露管理办法》等有关规定,认真及时履行信息披露义务,保证信息披露的真实、准确、完整性,忠实履行信息披露义务,确保投资者对公司重大事项的知情权和参与权,共创共享公司长期价值。

(六)投资者关系管理

公司始终高度重视投资者保护工作,在为股东创造利润回报的同时,严格按照监管要求做好信息披露工作,并通过举办业绩说明会、参加上市公司投资者网上集体接待日活动、回复深圳证券交易所投资者互动关系平台的提问、接听公司投资者热线电话等多种渠道和方式积极保持与投资者交流渠道畅通,确保投资者对公司重大事项的知情权和参与权,共创共享公司长期价值。

三、2023 年董事会工作重点

1.战略引领经营策略,确保年度各项任务目标落实。董事会将团结公司经营管理层带领全体员工,积极研判宏观形势,及时调整经营策略,坚持以稳为基调,推动公司的经营发展,确保经营指标平稳健康;强化成本费用管理,提升经营质量;高度重视市场波动和重点业务风险排查,确保整体风险可控。

2.继续提升公司规范运作和治理水平。公司董事会将继续积极发挥在公司治理中的核心作用,扎实做好董事会日常工作,科学高效决策重大事项。同时充分发挥专业委员会与独立董事的作用,提高

单位:人民币万元

业务类型	新签订单金额	截止报告期末累计已签约未完工订单金额	已中标尚未签约订单金额
公共建筑装修	0.00	4,873.07	0.00
住宅装修	14,125.08	218,154.10	6,639.91
装修设计	0.00	2,530.62	0.00
合计	14,125.08	225,557.79	6,639.91

注:由于上述相关数据为阶段性数据,且未经审计,因此上述经营指标和数据与定期报告披露的数据可能存在差异,仅供投资者参阅。

公司不存在尚未完工的重大项目。

特此公告。

深圳中天精装股份有限公司董事会

2023 年 4 月 26 日

深圳中天精装股份有限公司 2022 年年度报告摘要

2023 年 04 月

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

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

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利润分配预案为:以未来实施分配方案时股权登记日的总股本为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 6 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		
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		
传真	0755-83476663		
电话	0755-83476663		
电子信箱	ir@ztzs.cn		

2.报告期主要业务或产品简介

(一)公司的主要业务

公司是国内领先的精装修服务提供商,主要为国内大型房地产商等提供批量精装修施工和设计服务。批量精装修属于建筑装饰行业的一个新兴的细分市场,自 2007 年起至报告期内,对公司收入贡献比重一直在 99%以上。

(二)公司的经营模式

公司经营模式为自主经营,自主承揽业务并组织实施,项目不挂靠、不转包。报告期内,公司的经营模式没有发生重大变化,公司住宅批量精装修施工业务的主要经营环节如下图所示:

1.项目承揽模式

公司项目承揽主要包括普通招投标模式和战略协议招投标模式。

(1)普通招投标模式

普通招投标模式为公司市场开发部门、区域负责人等收集业务信息并洽谈联系,编制投标材料后进行公开竞争性投标以获取项目机会。普通招投标模式一般为针对某个单独的项目由发包方招标、发行人予以投标。

公司的定价方式主要是成本导向定价法,兼顾市场比较法。普通招投标模式下,公司会根据投标当时的原材料、劳务分包水平核算成本,结合公司的实际运营情况,并且考虑可能发生的成本波动风险,对比装修市场行情和招投标潜在竞争情况,计取合理的利润进行投标报价。

普通招投标模式下项目的承揽主要包括以下步骤:

1)信息收集与筛选

市场信息的主要来源包括:项目方发布的公开招标公告、项目方向公司发出的招标公告或投标邀请函、公司内部其他信息渠道等。公司市场开发部根据以上的信息进行整理、统计和筛选。

2)组织投标

在公司内部初步确定投标某项目之后,根据投标项目所在地,由公司的相关区域中心内部指定负责人,并组织人员进行投标文件的编制,同时公司材料资源部、商务管理部负责对工程成本进行分析、核算,运营管理部对工程的施工组织进行审核。最终,由材料资源部、市场开发部、商务管理部、区域中心负责人等组成的投标决策小组对投标文件及要点进行讨论修正,报请公司领导层决策。项目投标团队负责后续业主或招标方的项目投标工作、答辩工作。

3)合同评审、签订合同等手续

项目中标后,公司市场开发部与项目团队组织发起合同,并由公司内部各部门进行会签,之后就合同中具体条款与对方进行商谈直到合同签订。

(2)战略协议招投标模式

战略协议招投标模式为基于中天精装与部分客户的长期合作关系,部分房地产开发商与中天精装签订战略合作协议并确立战略合作关系,并在战略合作协议中约定中天精装提供装修服务的定价原则、支付方式、质量和管理要求等原则性事项。战略协议模式一般情况下为业主方针对未来一段时间内的项目打包进行战略合作招投标并产生中标单位,后续业主方将战略协议项下的项目直接委托给战略标中标单位,不再针对单独的项目另行招投标。

战略协议招投标模式下,初次战略协议中标企业基本与上述普通招投标模式采取一致的定价原则,同时也会结合过往公司与战略招标方的合作情况以及未来可能获取的工程量情况确定最终定价,在签署战略协议后,基于该战略协议项下的后续项目合作基本按照协议中的已经约定的主要工序的综合单价对合同总价予以核算,同时会结合市场情况和战略协议调差条款(如有)与业主方协商确定。公司与业主方确定报价后签署具体项目的工程施工合同。

2.项目筹备阶段

(1)组建项目团队

项目承接后,由公司人力资源部参考投标时确定的初步团队人员进一步组建项目管理团队,项目经理为该工程的第一责任人,全面负责项目的施工管理等工作,同时区域负责人对项目进行全程跟踪监督。项目管理团队一般还包括施工员、质检员、资料员、仓管员、安全员等。同时,公司材料资源部、运营管理部按照项目数量匹配情况向不同的区域中心派驻相关采购员和质检员,加强各项目的采购管理和施工管理。

公司坚持施工项目不转包、不挂靠原则,项目管理团队的主要人员均由公司具体委派,其他施工人员由公司与有长期合作关系的劳务公司按照项目的要求派出。根据施工要求,施工人员需具有木工证、油漆工证、电工证等岗位操作证书,在项目部人员的安排管理下开展施工工作,确保项目的顺利进行。

(2)制定项目策划

项目团队组建后,一般由项目管理人员联合公司的材料资源部、运营管理部、商务管理部等职能部门,依据业主方的基本要求,对项目总体开展情况进行策划。项目策划文件将作为后续项目执行的总体指引性文件。

3.工程施工阶段

发行人项目中标至实施生产的周期主要基于业主方对项目招投标和项目工期的整体安排确定。

(1)组织施工

公司在施工管理上采用项目经理负责制。项目经理作为该项目的第一负责人,对项目进度控制、质量监督、人员管理、成本管控、材料管理、签证变更、安全文明等事项全面协调管理。施工过程中,项目团队按项目策划文件落实施工进度,公司运营管理部负责项目的监督、协调。

公司采用垂直管理模式对项目进行管理。项目团队需按周向公司总部报送项目完成进度报表,对项目工序的完工进度进行数据量化并精确到每个施工的房间或公共区域,同时对重点关注事项进行说明。项目团队需向公司总部报送项目营业额月度报表,公司管理层、职能部门部对异常项目及时关注并要求整改。

(2)原材料采购

公司业务所需的原材料主要包括木材、石材、五金件、玻璃、涂料等各种建筑装饰材料。在项目实施过程中,公司根据实际需要,执行严格的成本管理控制原则。主要的采购模式包括自主采购、甲方指定和甲方供应三种模式:

①自主采购

项目开工前,项目部按照合同工程量制定采购计划,经材料资源部、财务管理部审批后由材料资源部负责采购。材料资源部根据已有供应商名单及其他市场信息,通过询价、比价、议价后选定供应商进行采购,由供应商将材料运送到施工现场,仓管员负责将材料入库处理。公司建立了供应商审核、评估体系,优质供应商可成为战略合作伙伴并作为项目首选供应商。

施工过程中,对于项目使用的某些特定辅助材料和低值辅料等,如铁钉、锯片、沙子、水泥、焊条、胶布等,其采购金额较小,一般由项目部在项目所在地就近采购。采购款项一般超过两千元即不允许现金支付,需公司财务部门转账支付,低于两千元的采购可以由项目部利用项目备用金采购后向公司申请报销。

②甲方指定

项目实施过程中,部分业主方会要求公司向其指定的材料供应商进行采购,即甲方指定模式。在该模式下,公司与被指定的材料供应商签订合同,约定采购的货物产品类别、供货周期、交货方式、验收标准及违约责任等主要条款,材料供应商配送到项目所在地并由公司验收后入库。

③甲方供应

项目实施过程中,部分业主方出于总体质量控制和成本控制的要求,对部分原材料自行采购,由装修公司按照需求领用。

4.项目验收及结算

项目基本完工后,部分项目业主方首先组织购房人进行初步验房,公司根据购房人、项目业主方、监理单位的修改意见进行整改。整改完成后,由业主方、监理单位、公司及其他相关方共同组织竣工验收。验收通过后,项目团队在规定的时间内上交竣工结算资料,并与业主方办理竣工结算及收款。一般由公司提供完整的结算资料,按照项目总合同、补充合同及变更签证的内容调整工程总价,业主方收到公司递交的结算资料后进行核实,审核后在一定期限内支付相应的竣工结算款项。

5.售后服务

售后服务水平是房地产开发企业在选择装修供应商过程中关注的指标之一。项目竣工验收后,公司组建售后服务小组,指派专人驻场负责对工程使用、保养及维护保修进行服务。一般维修人员需在项目派驻两年左右,即满足项目质保期的要求。

(三)公司的内部管理

1.市场维度

报告期内,公司聚焦核心城市及稳建型房企,顺应客户自身的布局调整和客户结构的变化,比上年有所收缩。截止期末,严格意义上的在手业务中,百强合作从 29 家下降为 20 家,覆盖城市从 71 个下降为 62 个。公司市场营销人员数量有所下降,营销费用降低。按标段的中标率为 20%,按金额的中标率为 25%,没有发生大的失误。公司前五大客户占营业收入的比例之和持续降低,目前为 46%左右。客户之间的营业收入差距继续缩小,最大客户只有 13%,显示公司不存在对单一客户的依赖或重大影响。国有绝对控股的客户占比提升至 50%左右。对客户的入围标准进一步提高,对不同风险等级的客户进行区别对待,公司一年内二次细化修订了《投标决策制度》。公司高度重视客户的付款安全,以工程款支付及时性、工程款支付现金比例等支付条件作为选择客户最重要的标准。

公司明显地感受到,优质客户都加强了对供应商资金安全的审查,防止风险波及自身,拥有稳健的财务结构、有力的资金支持更能获得甲方的青睐,履约能力是客户选择合作方的重要标准。

2.收支维度

报告期内,公司给终结持现金为王。工程收款总额是 23.87 亿元,其中现金收款(含保理)22.02 亿。收到的现金(含保理)占营业收入之比约为 110.48%,商票以及其他抵房等方式回款 9.28%。此外,公司严格控制收取商业承兑汇票,报告期末持票总额仅为 0.16 亿元,占比营业收入仅为 0.8%。公司应收款项融资和合同资产总额 16.28 亿元,与去年末总额相比减少 3.92 亿元。公司应收账款的坏账计提比例约为 17.22%,其中 2 年以上的应收账款占比 23.05%。

公司抵房资产明显增加。截止 2022 年末公司抵房房产余额为 4.77 亿元,比上年净增加 2.87 亿元,主要是为保全刚性违约客户的资产为 1.91 亿元,约占 67%。其他企业 0.96 亿元。公司呼吁正常经营的客户,应该秉承契约精神,坚持现金支付。行业领袖更应该践行现代商业文明和对待供应商的社会责任。

公司成功发行了可转债,增厚了公司安全垫,却没有导致资产负债率的显著提升。原因在于加强收款、归还银行短期贷款和及时支出支付。

公司始终坚持商业伦理,对供应商和劳务班组保持同理心,注重合作伙伴的利益,坚持善待供应商和劳务班组。报告期末公司应付账款总额降低为 7.92 亿元,单一材料供应商或劳务班组的最大应付金额,一直处于较低水平。 报告期末,经营性现金流为 2.72 亿元,同比有较大幅度改善。

3.盈利维度

本报告期,公司营业收入 19.93 亿,同比减少 22.39%。公司净利润 6,734.97 万元,扣非净利润 4,922.56 万元。净利润率为 3.38%,净利润率下降了 0.84 个百分点,扣非净利润率下降了 0.95 个百分点,加权平均净资产收益率 3.84%。公司计提坏账准备金额同比上升。

毛利率已经基本稳定在 14%左右。在内部控制方面,推行劳务和材料规范化招标,加强了审计监察力量。

公司费用率维持在低位。

4.运营维度

报告期内,公司运营较为平稳。没有出现重大进度风险项目或重大质量风险项目。

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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	3,623,761,713.58	3,393,915,195.56	6.77%	3,055,984,211.41
归属于上市公司股东的净资产	1,763,579,303.60	1,672,972,075.71	5.42%	1,619,619,514.33
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	1,992,753,611.39	2,567,491,364.13	-22.39%	2,564,932,249.64
归属于上市公司股东的净利润	67,349,696.36	108,392,858.16	-37.87%	188,831,648.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	49,225,564.44	87,877,647.77	-43.98%	172,404,110.91
经营活动产生的现金流量净额	271,622,737.86	171,060,252.67	58.79%	70,519,036.69
基本每股收益(元/股)	0.40	0.72	-44.44%	1.43
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.72	-44.44%	1.43
加权平均净资产收益率	3.84%	6.60%	-2.76%	16.01%

(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	344,395,640.81	616,405,209.58	548,385,621.92	483,567,139.08
归属于上市公司股东的净利润	35,426,556.61	13,410,661.88	-3,139,030.17	21,651,508.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	32,327,277.75	3,853,502.82	-7,876,457.97	20,921,241.84
经营活动产生的现金流量净额	-1,393,647.99	-16,761,345.35	96,219,716.30	193,558,014.90

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	18,243	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	17,100	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	
深圳市中天建投有限公司	境内非国有法人	29.06%	52,800,000.00	52,800,000.00			
深圳市中天安投控股有限公司	境内非国有法人	23.78%	43,200,000.00	0.00	质押	12,000,000	
乔宏建	境内自然人	7.98%	14,496,000.00	14,496,000.00			
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%	9,600,000.00	9,600,000.00			
张宏	境内自然人	4.93%	8,964,000.00	8,964,000.00			
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%	4,212,000.00	4,212,000.00			
段炳炤	境内自然人	0.58%	1,057,800.00	0.00			
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	境外法人	0.33%	592,143.00	0.00			
林希元	境内自然人	0.23%	421,526.00	0.00			
上海登耀资产管理有限公司-登耀通享 5 号私募证券投资基金	其他	0.19%	347,520.00	0.00			
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1)乔宏建持有中天健 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)张宏持有中天安 100%的股权;(3)公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	中天安于 2022 年 1 月 18 日通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户参与融资融券 1300 万股,因 2022 年 6 月 21 日公司实施完成 2021 年度权益方案,中天安通过信用担保证券账户持有数量相应成为 1560 万股,中天安已于 2022 年 10 月 19 日将前述股份全部转回至普通证券账户,并解除了融资融券的相关业务。						

(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

注:天人合一、顺其自然的普通合伙人为乔宏建。

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
深圳中天精装股份有限公司可转换公司债券	精装转债	127055	2022 年 02 月 22 日	2028 年 02 月 21 日	57,679.74	
报告期内公司债券的付息兑付情况	截止本报告披露日,公司生产经营稳定,负债结构合理,资信情况良好,有充裕的资金偿还债券本息。根据《募集说明书》的相关规定,公司已于 2023 年 2 月 22 日按期兑付了“精装转债”第一年(即计息期间为 2022 年 2 月 22 日至 2023 年 2 月 21 日)的利息。详见披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于精装转债 2023 年付息的公告》。					

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

本报告期末公司的负债情况等相关指标详见本节“八、截止报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标”。

公司可转债资信评级状况:东方金诚国际信用评估有限公司(以下简称“东方金诚”)对公司 2022 年发行的可转换公司债券“精装转债”进行了跟踪评级,并于 2022 年 6 月 2 日公司收到东方金城出具的《深圳中天精装股份有限公司主体及精装转债 2022 年度跟踪评级报告》,本次评级结果为:东方金诚维持公司主体信用等级为 AA-,评级展望为稳定,同时维持“精装转债”信用等级为 AA-。详见披露于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上