

证券代码：002989

证券简称：中天精装

公告编号：2020-001

深圳中天精装股份有限公司

上市首日风险提示公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整、没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

经深圳证券交易所《关于深圳中天精装股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2020]478号）同意，本公司发行的人民币普通股股票在深圳证券交易所上市，股票简称“中天精装”，股票代码“002989”，本次公开发行的3,785万股股票将于2020年6月10日起上市交易。

公司郑重提请投资者注意：投资者应充分了解股票市场风险及本公司披露的风险因素，切实提高风险意识，在新股上市初期切忌盲目跟风“炒新”，应当审慎决策、理性投资。

现将有关事项提示如下：

一、公司近期经营情况正常，内外经营环境未发生重大变化，目前不存在未披露重大事项。

二、经查询，公司、控股股东和实际控制人不存在应披露而未披露的重大事项，公司近期不存在重大对外投资、资产收购、出售计划或其他筹划阶段的重大事项。公司募集资金投资项目按招股说明书披露的计划实施，未发生重大变化。

三、公司聘请安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)依据中国注册会计师审计准则，对公司2017年12月31日、2018年12月31日和2019年12月31日的资产负债表，2017年度、2018年度和2019年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计。安永出具了标准无保留意见的审计报告（安永华明（2020）审字第61266367_A01号）。根据审计报告，本公司报告期内合并报表主要数据如下：

（一）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
资产总计	199,764.92	136,822.63	102,241.31
其中：流动资产	180,454.87	119,517.12	81,197.61
非流动资产	19,310.05	17,305.51	21,043.70
负债合计	127,719.46	81,847.60	53,798.14
其中：流动负债	126,849.10	80,564.97	52,071.03
非流动负债	870.36	1,282.63	1,727.10
所有者权益合计	72,045.46	54,975.04	48,443.17

（二）利润表主要数据

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
营业收入	233,962.96	136,297.30	93,944.38
营业利润	21,226.54	12,921.12	10,456.19
利润总额	21,223.19	12,926.89	10,551.94
净利润	18,323.40	9,955.49	8,014.92
扣除非经常性损益后的净利润	17,803.02	8,939.95	7,319.27

（三）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动产生的现金流量净额	17,162.82	9,603.60	3,136.43
投资活动产生的现金流量净额	-4,981.67	-6,227.81	-564.85
筹资活动产生的现金流量净额	-9,118.64	-5,601.43	819.41
现金及现金等价物净增加额	3,062.51	-2,225.64	3,390.99
加：年初现金及现金等价物余额	4,782.27	7,007.91	3,616.92
年末现金及现金等价物余额	7,844.77	4,782.27	7,007.91

（四）主要财务指标

项目	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动比率（倍）	1.42	1.48	1.56
速动比率（倍）	1.12	1.10	1.25
资产负债率	63.93%	59.82%	52.62%
无形资产（土地使用权、特许经营权除外）占净资产比例	0.96%	1.19%	1.22%
项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次/年）	2.49	2.17	1.68

项目	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
存货周转率（次/年）	5.72	4.86	4.97
息税折旧摊销前利润（万元）	22,745.35	14,361.26	11,775.79
利息保障倍数（倍）	33.90	21.98	28.81
扣除非经常性损益基本每股收益（元/股）	1.57	0.79	0.64
每股经营活动的净现金流量（元）	1.51	0.85	0.28
每股净现金流量（元）	0.27	-0.20	0.30
每股净资产（元）	6.34	4.84	4.27

注 1：表中指标计算公式如下：

流动比率=流动资产÷流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）÷流动负债；

资产负债率=（负债总额÷资产总额）×100%；

无形资产（土地使用权、特许经营权除外）占净资产的比例=无形资产（土地使用权、特许经营权除外）净值/股东权益合计×100%；

应收账款周转率=营业收入÷应收账款（包括应收款项融资中的应收账款）余额年初、年末平均值；

存货周转率=营业成本÷存货余额年初、年末平均值；

息税折旧摊销前利润=利润总额+利息支出+投资性房地产折旧+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）÷利息支出；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额÷期末股本总额；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额÷期末股本总额；

每股净资产=归属于母公司股东的权益÷期末股本总额。

四、财务报告审计截止日后的主要财务信息及经营状况

公司财务报告审计截止日为 2019 年 12 月 31 日。公司财务报告审计截止日后至今，公司经营模式、主要客户及供应商构成、税收政策以及其他可能影响投资者判断的重大事项均未发生重大变化。

（一）2020年1-3月经营业绩说明

根据公司 2020 年 1-3 月的未经审计数据，公司 2020 年 1-3 月营业收入 25,284.80 万元，较 2019 年 1-3 月同比下降 2.52%；归属于母公司所有者净利润 2,017.76 万元，较 2019 年 1-3 月同比下降 2.33%；扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润为 1,966.20 万元，较 2019 年同期增长 0.27%。公司 2020 年 1-3 月经营业绩有所下滑，主要原因为受新冠病毒疫情影响，公司在建项目存在一定期限的停工停产，施工进度受到影响进而影响业绩实现。由于公司生产经营存在一定的季节性，公司一季度营业收入占全年收入比通常仅为 8%-13%，因此

一季度业绩出现小幅下滑不会对公司构成重大影响。

（二）2020年1-6月经营业绩预计

随着国内疫情趋于稳定，以及2020年3月以来全国复工复产的快速推进，公司预计2020年上半年受本次新冠病毒疫情影响的幅度较为有限。结合公司在手订单、生产计划，目前复工复产情况，并综合考虑新冠病毒疫情的影响以及疫情控制持续向好态势，公司预计2020年1-6月营业收入及净利润情况如下：

单位：万元

项目	2020年1-6月（预计）		较上年同期变动	
	下限	上限	下限	上限
营业收入	110,000	128,000	23.53%	43.74%
归属于母公司股东的净利润	8,700	9,800	9.03%	22.82%
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	8,500	9,600	8.49%	22.53%

上述2020年1-6月业绩预计中的相关财务数据为公司初步测算结果，预计数不代表公司最终可实现收入和净利润，亦不构成公司盈利预测。

上述初步测算均基于国内疫情好转，复工复产快速推进，供应链与劳务市场逐步恢复情况下做出。但若全球疫情持续蔓延，且持续较长时间，或者国内疫情出现反弹，防控措施升级，可能对发行人业绩实现、新业务获取等带来较大不利影响。

五、公司特别提醒投资者认真注意以下风险因素：

（一）房地产市场波动带来的影响

房地产行业具有典型的周期性特征，并受到政府调控政策的影响，税收、信贷、限购、限制土地供给等多种调控手段对地产行业的发展产生重要影响。近年来，为促进房地产市场的平稳健康发展，合理引导住房消费，2013年政府先后出台了限购、房产税试点、加快保障房建设等一系列调控政策；2014年政府对房地产市场的调控逐步改变了采用行政手段抑制房价的传统做法，更多依靠市场化手段以建立房地产宏观调控的长效机制；2015年，因宏观经济下行，政府逐步放松前期部分限制性政策，并在货币、信贷、财税等方面推出了一系列有利于房地产市场发展的政策。

受到放松限购限贷、减税、降息、降低首付比等利好政策的带动，2015-2016年部分热点城市的房价持续快速上升，尤其是2016年出现明显过快上涨的情况。2016年7月26日中央政治局会议要求“抑制资产泡沫”，之后各地陆续出台新一轮限购限贷政策。2016年国庆前后，北京、广州、深圳等全国多个热点城市针对房地产行业密集出台了新的调控措施。2017年2月28日，中央财经领导小组会议再次强调，要紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，完善一揽子政策组合，合理引导投资行为。2017年3月中旬，北京、广州、南京、青岛等地纷纷根据“因城施策”策略，对当地房地产市场进行了进一步调控，旨在合理引导预期，保持房地产市场稳定。2017年7月24日，中共中央政治局召开会议，要求稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。2018年8月1日，中共中央政治局召开会议，要求合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，2019年7月30日，政治局会议重申“房住不炒”，提出不将房地产作为短期刺激经济的手段。

公司的主要客户为大型房地产企业，如果未来房地产行业景气度持续下行，则可能导致房地产开发企业减少或放缓投资进度、进一步控制成本，从而导致本公司业务订单有所下降、单个项目收益下降；同时可能导致房地产企业延长项目结算周期及付款周期，从而对本公司经营业绩产生负面影响。

为进一步降低公司的经营风险、减少房地产市场波动对公司业绩的影响，公司于2018年起进一步丰富业务类型，增加学校、幼儿园等具有批量精装修性质的非住宅类项目。2018年度和2019年度，上述非住宅类项目的收入占比已达到6.16%和4.23%。

（二）市场竞争加剧的风险

目前，国内从事建筑装饰的同类企业较多，行业的集中度仍然较低，竞争较为激烈。行业中包括金螳螂、广田集团、亚厦股份、全筑股份、奇信股份、建艺集团等多家上市公司在资金实力、业务规模、专业化程度方面已具有较强实力，是公司重要的竞争对手。同时，随着房地产开发业务市场集中度逐步提高，建筑装饰行业集中度也将逐步提高，将会陆续出现一些综合能力较强的建筑装饰企业，并进一步增加公司的市场竞争压力。

（三）经营业绩波动的风险

2017年、2018年和2019年，公司营业收入分别为93,944.38万元、136,297.30万元和233,962.96万元，净利润分别为8,014.92万元、9,955.49万元和18,323.40万元。

虽然报告期内公司业绩整体呈现上涨趋势，但由于公司下游房地产行业受宏观经济及政策调控较大影响，若地产投资速度与开发进度大幅放缓，或公司主要客户经营发生重大不利变化，则公司的经营业绩可能受到不利影响。同时，随着公司经营规模的不断扩大，若因经营管理水平滞后导致公司遭遇重大声誉损失，可能导致公司经营业绩出现波动。建议投资者在进行决策时谨慎考虑公司未来业绩的波动风险。

根据公司2020年1-3月的未经审计数据，公司2020年1-3月营业收入25,284.80万元，同比下降2.52%；归属于母公司所有者净利润2,017.76万元，同比下降2.33%。公司2020年1-3月经营业绩有所下滑，主要系受新冠病毒疫情影响，公司在建项目施工进度受到影响进而影响业绩实现。随着国内疫情趋于稳定，以及2020年3月以来全国复工复产的快速推进，公司主要项目均已正常复工，一季度业绩小幅下滑不会对公司构成重大不利影响。但若全球疫情持续蔓延，且持续较长时间，或者国内疫情出现反弹、防控措施升级，可能对发行人业绩实现、新业务获取等带来较大不利影响。

（四）客户集中度较高的风险

公司的营业收入相对集中于少数大客户，存在客户相对集中的风险。2017年、2018年和2019年，公司对前五大客户（按实际控制人合并口径计算）的营业收入分别为58,749.36万元、84,226.09万元和145,136.25万元，占当期营业收入的比重分别为62.54%、61.80%和62.03%。

万科地产是报告期内公司第一大客户。2017年、2018年和2019年，公司对万科地产的收入分别为37,149.08万元、33,752.48万元和68,701.55万元，占公司当期营业收入的比例分别为39.54%、24.76%和29.36%，公司单一客户收入占比较高。报告期内，虽然随着公司业务规模的扩大，公司客户结构逐步多元化，业务分布范围逐步拓展，公司从万科地产获得的收入占比2018年较之前年度已

显著下降，但仍然保持在相对较高的水平。万科地产作为国内领先的房地产开发商之一，发行人与万科地产的合作一方面源于其市场地位，另一方面与万科地产合作可以降低履约风险、提升市场知名度，但若万科地产因自身原因导致的生产经营方面发生重大不利变化，将会对发行人业绩造成较大影响。

本公司正在加强对新客户、新项目的开发力度，未来随着本次募集资金的到位，公司业务将进一步拓展，进一步降低公司客户相对集中的风险，使经营更趋稳健和成熟。

（五）劳动力及原材料成本上升的风险

公司从事的建筑装饰施工作业需要一批具有专业劳动能力的现场施工人员，公司目前通过具备建筑工程劳务分包资质的专业劳务分包公司解决上述劳动力供应问题。在我国人口老龄化加速、“人口红利”逐步减退的背景下，企业用人需求与市场供应的短缺矛盾将越来越突出，未来劳动力成本的上涨压力较大。公司所处的建筑装饰行业具有劳动密集型特点，劳动力使用量较大。2017年、2018年和2019年，公司劳务分包成本占主营业务成本的比重分别为45.04%、45.92%和46.78%。未来劳动力供应的减少以及劳动力成本的不断上涨，将可能对公司的生产经营造成一定压力。

此外，公司从事住宅装修施工项目过程中，会大量使用相关建筑装饰材料，包括石材、木材、油漆、水泥、砂等。若建筑材料整体价格出现上涨但公司无法向下游客户转嫁原材料产品价格上涨导致的成本增加，则会增加公司的经营成本，对公司经营业绩产生负面影响。

（六）应收账款回收风险

截至2017年末、2018年末和2019年末¹，公司应收账款净值分别为47,937.68万元、61,354.59万元和103,227.01万元，占流动资产的比例分别为59.04%、51.34%和57.20%。截至2017年末、2018年末和2019年末，公司应收账款坏账准备余额分别为7,086.29万元、9,099.39万元和12,731.89万元。公司应收账款坏账准备的计提政策与行业可比公司基本一致。

¹ 2019年末应收账款净值为“应收款项融资”中的“应收账款-账面价值”，坏账准备余额为“应收款项融资”中的“应收账款-累计公允价值变动-累计损失准备”

公司应收账款占流动资产的比例较高，是建筑装饰行业普遍情况。建筑装饰行业为轻资产行业，流动资产占比较高，且主要业务活动将在建造服务完工后与客户逐步结算，导致应收账款占比普遍较高。随着公司业务规模的逐步扩大，应收账款余额占总资产的比例仍将保持较高水平。就竣工结算款及质量保证金而言，通常情况下，工程竣工验收后，转入应收账款的剩余工程款仍然占到合同总额的 15-30%，该部分工程款除 3-5% 的质保金要到质保期结束收取外，其余需待工程竣工结算完成方可收取，而从工程完工到竣工结算所需时间通常为 6-18 个月，项目竣工后的质保期通常为 2 年，因此，随着公司业务规模的不断扩大，公司完工项目的上述应收账款余额也会不断增加。

尽管公司客户主要为行业或区域龙头企业，经济实力较强、信誉度高，且公司已制定了严格的应收账款管理制度，资金回收具有一定的保障，但如果宏观经济、行业状况、金融市场或者客户自身经营状况发生重大不利变化导致主要客户的财务状况发生重大不利变动，本公司对其的应收账款将可能发生实际坏账损失，直接影响公司的盈利水平。此外，如果公司无法及时收回相关应收账款，还将直接影响公司的资金周转效率，对公司后续业务规模扩张产生不利影响。

（七）资金及流动性风险

公司在从事批量精装修业务的过程中，工程款项的结算与收款和原材料、人工等成本的结算与支出存在一定的时间差异，项目竣工验收后质量保修金的回收也需要较长的时间，使得公司需要具有一定规模的营运资金以保证项目的正常运行。具体来说，公司资金收支面临的时间性差异主要体现在以下方面：

第一，在建项目进度款回收与原材料、人工等成本支出的时间性差异。一方面，在施工过程中业主方按照合同约定定期或按工程形象进度节点确认并支付工程进度款；另一方面，公司在施工过程中按照相关合同约定需要定期与材料供应商和劳务供应商结算并支付相关款项。截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日，本公司应付账款余额分别为 31,065.79 万元、50,682.19 万元和 82,015.03 万元，应付账款占负债总额的比例分别为 57.75%、61.92% 和 64.21%，占比较高。上述两方面资金结算的时间通常存在差异，使得公司在施工过程中始终面临资金及流动性风险。

第二，公司工程项目竣工验收后会与业主方积极办理相关工程结算事宜，相关竣工结算款一般占到合同总金额的 15%-30%，而项目竣工结算时间通常需要 6-18 个月，且受结算资料的齐备情况、业主方结算速度及结算款支付进度等诸多因素影响，因此，该部分应收账款回收期限通常较长，导致公司面临一定的资金及流动性风险。

第三，项目竣工验收后的质量保修金回收。该部分资金一般为合同总造价的 3-5%，在质保期（一般期限为项目竣工验收后两年）结束后予以返还，也会形成资金的时间性差异。

第四，近年来部分房地产商对供应商的付款方式部分采取以房抵工程款的形式，此类情况也可能造成公司资金回笼周期进一步延长。

第五，公司在对应收票据进行贴现及反向保理时，往往由公司代业主先行垫付贴息，形成其他应收款。

随着公司业务规模的不断增长，公司因上述情况垫付的资金规模会相应增加，公司的资金需求不断增长。若公司同时开工的项目数量较多、规模较大，则可能在相对集中的时间内占用公司大量营运资金。若届时公司无法及时获得相关资金支持，则可能导致公司现金流紧张，影响公司业务的发展。

（八）毛利率下降的风险

2017 年、2018 年和 2019 年，公司的综合毛利率分别为 18.00%、16.37% 和 16.10%，批量精装修业务的毛利率分别为 17.99%、16.33% 和 16.05%。2018 年，公司装饰业务毛利率较 2017 年下降 1.66%，主要系为开辟新的大客户，公司会适当调低项目竞标时的预期毛利率，同时，公司与开拓的新客户在成本管控和施工工期控制等方面都仍处于磨合阶段的影响。2019 年，公司毛利率与 2018 年差异不大。整体来看，公司的毛利率高于同行业上市公司的平均水平，但随着行业竞争激烈程度的上升和房地产行业景气度的下降，批量精装修行业的整体毛利率水平有可能呈现下降趋势，对公司的盈利能力会造成一定的不利影响。

（九）工程质量风险

公司所从事的批量精装修业务，其施工工艺具有较强的可复制性，重要施工程序和主要材料在单个项目的不同装修房屋之间大量重复，因此，在施工工

艺或材料上存在的缺陷往往会导致整个项目均存在相同的质量问题，一错百错。随着公司业务规模的不断扩大和业务量的持续增加，如果公司在施工过程中个别项目出现不能按期完工、施工质量未达到标准、采购材料质量不合格等较为严重的问题，可能导致重要客户暂停或终止与发行人的合作关系，将可能引发购房人的集体群诉事件且影响可能迅速放大，进而可能对公司的声誉和后续业绩表现带来严重的负面影响。

（十）抵工程款房产的处置风险

近年来，部分房地产企业因自身资金周转原因，对供应商的付款方式部分采取以建成商品房抵工程款的形式，该等抵款房屋售价通常较市价会有一些折扣。本公司通常采取多种措施尽量避免业主方以房屋抵工程款情况，但综合考虑业主方的资信状况、公司应收账款回收风险及回收期等因素，报告期内本公司接受了个别房地产客户以房抵款的情况，公司与该等业主方签订抵扣工程款协议和房屋买卖合同，在房屋完成过户及手续齐备后公司会择机对该部分房产进行出售、出租等处置。截至报告期末，发行人已入账且尚未销售处置的抵款房产合计 49 处，其中 10 处已取得房产证，账面值合计 1,392.23 万元，占总资产和净资产的比重分别为 0.70%、1.93%；39 处尚未交付过户给发行人或已过户尚未取得房产证，账面值合计 4,536.94 万元，占总资产和净资产的比重分别为 2.27%、6.30%。

公司在处置该等抵款房产时，该等抵款房产的价值变化会对公司当期的盈利情况产生影响。同时，公司是否能够顺利、及时处置该等抵款房产，也将直接影响公司的现金流情况。虽然本公司采取多种措施尽量避免上述以房抵工程款的情况，但未来公司业务开展过程中可能仍无法完全避免此类情况，可能给公司的经营业绩带来风险。

（十一）新冠病毒疫情影响的风险

2020 年初国内新型冠状病毒肺炎疫情爆发后，公司积极响应国家相关要求，积极采取相关应对措施。截至招股说明书签署日，公司员工尚无确诊病例，大部分施工项目已实现全面复工，本次疫情未对公司的生产经营产生重大不利影响。但是，由于目前疫情的延续时间及影响范围仍存在一定的不确定性，若本

次疫情持续时间较长或未来有所加剧，一方面可能会使得公司项目存在因政府政策要求、客户工期要求、土建单位移交工作界面时间、材料及劳务人员是否能够及时供应等因素影响存在较长时间无法正常施工的情况，公司会面临较大的固定成本支出，从而导致公司短期内利润水平有所下降；另一方面可能使得公司相关客户要求放慢或暂缓部分项目施工进度、暂缓或延后部分签约项目的开工、延迟或减少新项目招标，从而导致公司收入、利润和在手订单有所下降。

此外，公司客户主要为大中型房地产上市公司，其自身抗风险能力较强，其对公司工程款的支付不会存在较大风险。但是，如果本次疫情持续时间较长，对公司下游房地产客户经营情况产生较大不利影响，则房地产客户对公司付款有可能有所延后，从而对公司现金流产生不利影响；同时，若部分房地产客户与公司的工程款结算变慢，款项支付延后，还可能导致公司应收账款账龄增长或回收风险增大，坏账准备计提金额有所增加，可能会进一步对公司未来净利润产生不利影响。

上述风险为公司主要风险因素，请投资者特别关注公司首次公开发行股票招股说明书“第四章 风险因素”等有关章节，并特别关注上述风险的描述。敬请广大投资者注意投资风险，理性投资。

特此公告。

深圳中天精装股份有限公司董事会

2020年6月10日