

# 深圳市维业装饰集团股份有限公司 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
-----------	-----------	-----------	--------

大华会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：公司本年度会计师事务所由变更为大华会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用  不适用

公司上市时未盈利且目前未实现盈利

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

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以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 0.27 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

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	维业股份	股票代码	300621
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	沈茜	詹峰	
办公地址	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南 振业景洲大厦裙楼 101	深圳市福田区新洲路以西、莲花路以南 振业景洲大厦裙楼 101	
传真	0755-83558549	0755-83558549	
电话	0755-83558549	0755-83558549	
电子信箱	wyzqsw@szweiy.com	wyzqsw@szweiy.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

##### （一）公司主营业务情况

2021年，受房地产企业债务风险的波及和原材料大幅涨价等负面因素冲击，整个建筑业艰难前行。公司强化内部建设，抢抓发展机遇，完成对华发景龙、建泰建设的股权收购工作，

完善了公司的产业链布局，扩大了公司的业务规模，为将公司打造成建造平台提供了有力的支撑，收购完成后，公司持有华发景龙50%股权及建泰建设61%的股权，公司业务结构发生了调整，已成为一家以建筑装饰施工及土木工程建筑施工两大业务并重的综合性企业集团。公司承接的项目包括大型场馆、星级酒店、商业综合体、文教体卫设施、交通基础设施等公共建筑和普通住宅、高档别墅等建筑的工程建设、装饰施工业务。

报告期内，公司营业收入首次突破百亿大关，达到100.21亿元，同比大幅增长115.19%，其中土建业务营收为58.07亿元，装饰施工业务营收为40.93亿元，归属上市公司股东的净利润3681.67万元，在市场资金流动性紧缩的背景下，公司经营活动产生的现金流量净额为2.85亿元，保持了较为稳定的现金流。

## （二）公司经营模式、业务流程及业务特点

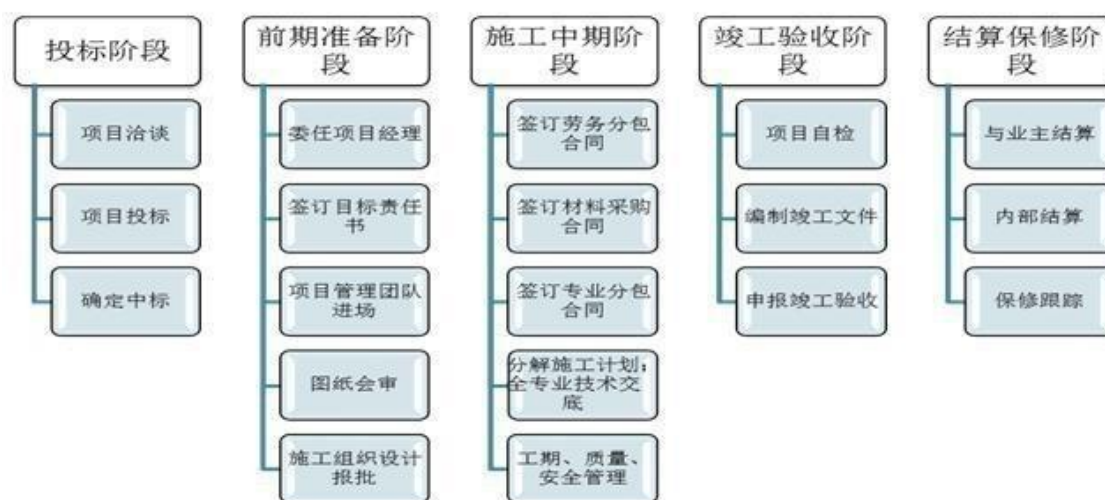
### 1、经营模式

公司目前的经营模式为自主承揽业务、自主组织设计或/和施工。

### 2、业务流程

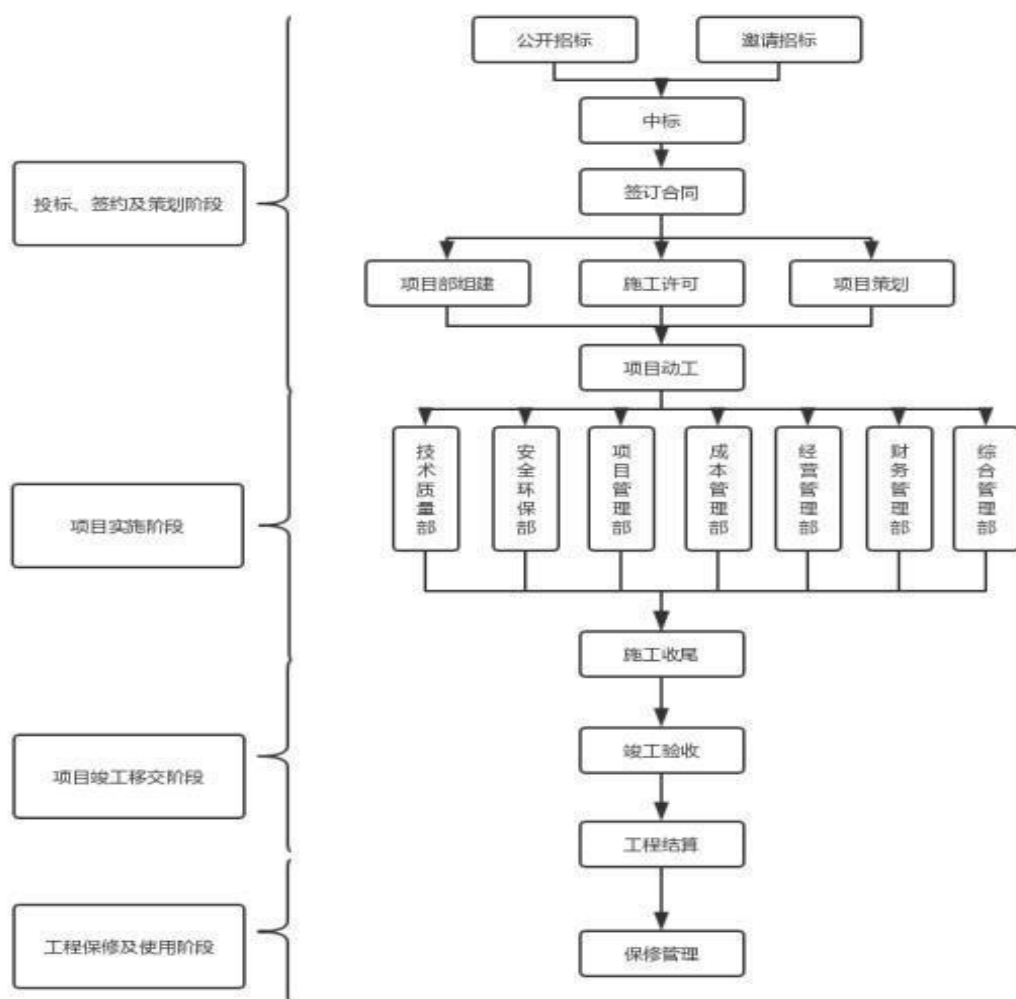
#### （1）建筑装饰施工业务

建筑装饰施工业务流程如下图。



#### （2）土木工程建筑施工业务

土木工程建筑施工业务流程如下图。



### 3、业务特点

公司主要承接的项目包括土木工程建筑、住宅精装修和公共建筑装饰等业务，具有以下特点：

**土木工程建筑业务特点：**属于充分竞争行业，市场竞争十分激烈，主要受到国民经济运行状况和政府投资建设规模的影响。公司土木工程建筑业务主要集中在房地产工程及市政工程等建设项目，具有项目规模大、建设周期长、毛利率较低、工期和质量要求严、受政策影响明显等特点。

**住宅精装修业务特点：**住宅精装修业务具有标准化施工，大规模复制的特点，客户多为房地产开发商，其地产开发具有持续性，建立合作关系后能保持长期合作。

**公共建筑装饰业务特点：**公共建筑装饰业务具有施工难度大、技术含量高、工程规模大等特点。

### 4、质量控制体系

**装饰装修业务项目施工：**本公司施工工程质量方面严格按照GB/T19001-2008质量管理体系标准执行，每个阶段和步骤明确目标责任，落实到岗到人，建立了多层次质量控制管理架构，主要包括：工程质量及安全管理、成本控制管理、工程施工进度管理、档案管理、工程变更管理、工程应急管理。

**土木建筑业务项目施工：**本公司施工工程质量方面严格按照GB/T19001-2008质量管理体系标准、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等执行，建立了有效的质量管

理体系，进行施工、运行、管理。主要质量管理工作包括：质量策划管理、样板引路管理、质量检查管理、质量活动管理、质量创优管理、质量培训管理、质量缺陷管理等。

## 5、安全施工标准

公司已经建立健全企业安全生产责任制，全面落实安全生产主体责任；完善安全生产责任体系，健全安全生产管理机构，明确职能部门、各级管理人员和全体员工的安全生产职责；建立安全生产长效机制，确保企业生产经营活动满足安全生产的各项要求。企业主要负责人对安全生产工作负总责。组织制定适合企业特点的安全生产责任制、安全生产规章制度和操作规程，保证安全生产投入的有效实施，及时消除生产安全事故隐患，确保生产安全。同时，建立安全生产责任考核制度，逐级签订安全生产目标责任书，对落实安全生产责任制和履行安全职责的情况进行严格的考核；建立健全生产议事制度，企业主要负责人每季度至少召集一次安全生产专题会议，企业分管负责人每月至少主持一次安全生产例会，分析安全生产，检查、总结安全生产工作。

## 二、报告期内公司所处行业情况

### （一）建筑装饰行业发展呈现以下发展特点和趋势：

#### 1、行业具有周期性和需求可持续性的特点

根据建筑装饰的类型，建筑装饰业划分为公共建筑装饰装修、住宅装饰装修以及建筑幕墙装饰装修。每个建筑物在其使用寿命周期内都需要进行多次装修，比如酒店类装修周期通常为5-7年，其他建筑物的装修周期通常不超过10年，因此建筑装饰行业具有明显的周期性和需求可持续性特点。

#### 2、行业市场容量大，保持稳步增长

近年来，受固定资产投资增速放缓，传统基建与房地产市场降温，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，建筑装饰行业虽然出现了增速下降，但总体仍保持稳步增长。根据中国建筑装饰协会发布的数据显示，2020年我国建筑装饰行业完成工程总产值4.88万亿元，近五年复合增速7.5%；另据《建筑装饰行业“十四五”发展规划》提出的总体目标，到2025年，力争行业产值规模达到6.5万亿元，对应的五年复合增速5.9%。

#### 3、公装、住宅、幕墙等细分市场装修增长较快

一是，随着我国消费结构的升级以及政府政策的引导支持，公共建筑装饰以及建筑幕墙装饰装修在商办空间、星级酒店、交通场站、文博展陈、医疗场所等细分市场装修有较快速的增长；二是，受国家经济结构性改革、分类调控房地产政策变化的影响，房地产市场波动较大，但受居民住房需求，全装修政策推动，改造性装修需求等因素推动，住宅市场仍将保持增长，但建筑装饰企业需关注甲方资信情况。

### （二）行业竞争格局和发展趋势

总体来看，我国建筑装饰行业仍旧呈现出“大市场、小企业”的市场竞争状态，集中度低。近年来，随着行业竞争进入白热化阶段，建筑装饰企业数量持续减少，主要以低资质小企业为主，同时头部企业集中度有所增加。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，过度分散的状况缓慢改变。拥有优良的品牌、强大的资金实力、稳定的管理团队、优质的客户资源，具备明显的区域优势或专业优势的装饰企业在竞争中赢得先机；而效率低下，团队管理能力差，客户资源缺乏的小公司、小团队将会逐渐被淘汰或兼并。

### （三）公司的行业地位

公司连续19年入选中国建筑装饰行业百强企业，根据2021年12月公示的《中国建筑装饰行业综合数据统计结果》显示，公司蝉联2020年度国内建筑装饰行业“百强”企业第十名，综合竞争力和品牌实力得到了社会的广泛认可。公司承接的建筑装饰项目连续多次荣获鲁班奖、全国建筑工程装饰奖等国家级和省级优质工程奖项。公司连续27年被广东省工商局评为

“守合同重信用企业”，是国家级高新技术企业、国家守合同重信用企业，获得了广东省优秀企业、广东省著名商标、广东省优秀自主品牌、深圳500强企业、深圳市五一劳动奖状、深圳质量百强企业、深圳品牌百强企业、深圳知名品牌、深圳老字号等荣誉称号。

### （一）土木工程建筑业概况

土木工程建筑业发展呈现以下发展特点和趋势：

#### 1、建筑业保持稳定增长

近年来，建筑业保持稳定增长。据国家统计局数据，2021年我国建筑业增加至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%。

#### 2、行业面临转型升级的主要任务

建筑业作为国民经济支柱产业的作用不断增强，但依然存在发展质量和效益不高的问题，集中表现为发展方式粗放、劳动生产率低、高耗能高排放、市场秩序不规范等问题。未来，建筑业的转型升级，仍然是主要任务。2021年12月31日，广东省住建厅正式发布的《广东省建筑业“十四五”发展规划》（以下简称“《规划》”）指出，打造粤港澳大湾区现代建筑业集聚带，推动设计研发基地、部品部件生产基地、展示基地的布局，推动粤东、粤西、粤北地区建筑业特色化发展；实施建筑科技创新引擎行动，鼓励BIM三维图形平台、建筑机器人技术、建筑产业互联网平台、绿色建筑健康性能综合提升技术、净零能耗建筑技术的研发；鼓励建筑业企业加快走出去发展，推进工程建设模式与国际接轨；公司将以《规划》为指导，积极扩大公司经营区域，提升公司管理水平，加强各类技术研究，抢抓市场机遇，积极应对挑战。

#### 3、行业发展前景良好

在国家“十四五”规划的新发展格局下，粤港澳大湾区建设、长三角一体化、京津冀协同发展、城市更新等规划正协同推进，新型城镇化建设、交通、水利等重大工程建设、市政管网、乡村基础设施等重点领域扩内需补短板正全面开启，建筑行业发展空间依然巨大。

### （二）行业竞争格局和发展趋势

我国建筑行业集中度较低，大部分施工单位企业规模较小，布局分散，竞争激烈。当前，建筑行业正迎来大企业发展的时代，头部企业在行业增速下降的大背景下仍将保持增长。未来，拥有品牌、资金、人力、管理等优势的大型央企、国企及少部分民企将成为行业内顶尖企业，在竞争中占据更加有利的地位。

### （三）公司的行业地位

本公司为珠海市属国有重点企业的下属控股公司，在承建当地重大建设项目方面具有较为明显的品牌和区域优势，公司控股子公司建泰建设具备建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、地基基础工程专业承包一级、消防设施工程专业承包一级、电子及智能化工程专业承包二级资质。根据珠海市建筑业企业信用评价信息发布平台公布的消息，截至2022年4月19日，建泰建设的施工企业综合诚信评价于2456家企业中排名第7名，诚信等级为A级，具备参与各类工程项目投标的市场竞争能力。建泰建设承接的项目多次荣获省市建设工程优质结构奖、省市房屋市政工程安全生产文明施工示范工地称号。2021年，根据建泰建设对横琴经济发展作出的贡献，横琴将建泰建设从成长型总部企业晋升认定为国内大企业总部企业。

### 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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：元

	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	8,070,997,963.99	2,996,709,224.03	6,353,528,754.62	27.03%	2,719,567,576.88	2,719,567,576.88
归属于上市公司股东的净资产	854,468,446.05	1,027,034,905.94	1,164,738,849.28	-26.64%	953,131,700.27	953,131,700.27
	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	10,021,385,088.31	2,110,525,984.78	4,657,070,045.57	115.19%	2,486,454,237.95	2,486,454,237.95
归属于上市公司股东的净利润	36,816,711.97	46,064,384.77	66,958,980.81	-45.02%	87,782,419.90	87,782,419.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,356,714.56	42,803,603.87	63,297,102.81	-72.58%	83,275,112.85	83,275,112.85
经营活动产生的现金流量净额	285,254,601.75	138,778,732.22	406,350,417.26	-29.80%	83,838,760.86	83,838,760.86
基本每股收益（元/股）	0.18	0.22	0.32	-43.75%	0.42	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.22	0.32	-43.75%	0.42	0.42
加权平均净资产收益率	4.04%	4.74%	6.60%	-2.56%	9.34%	9.34%

#### (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	1,334,996,962.01	2,577,886,726.66	2,643,353,380.78	3,465,148,018.86
归属于上市公司股东的净利润	9,759,594.30	18,760,466.92	5,347,104.27	2,949,546.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,081,246.76	13,453,607.78	-452,022.07	-3,726,117.91
经营活动产生的现金流量净额	-35,267,478.05	19,233,018.31	63,167,675.60	238,121,385.89

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	11,605	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	14,220	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	持有特别表决权股份的股东总数（如有）	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	
珠海华发实业产业投资控股有限公司	国有法人	29.99%	62,411,589	0			
云南众英集企业管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	14.03%	29,182,550	0			
深圳市维业控股有限公司	境内非国有法人	8.33%	17,337,411	0			
张汉清	境内自然人	3.67%	7,638,856	5,729,142	质押	7,600,000	
张汉伟	境内自然人	3.24%	6,750,000	5,062,500			
张汉洪	境内自然人	1.08%	2,250,000	1,687,500			
胡志炜	境内自然人	1.00%	2,088,805	0			
雷一庄	境内自然人	0.66%	1,375,110	0			
#雷立军	境内自然人	0.48%	992,583	0			
彭金萃	境内自然人	0.39%	809,450	601,462			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十大股东中，深圳市维业控股有限公司由公司董事张汉清控制，张汉伟、张汉洪、彭金萃与张汉清存在关联关系，云南众英集企业管理中心（有限合伙）执行事务合伙人张润彬为张汉清之子。除以上情况外，公司未知其他前十大股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。						

公司是否具有表决权差异安排

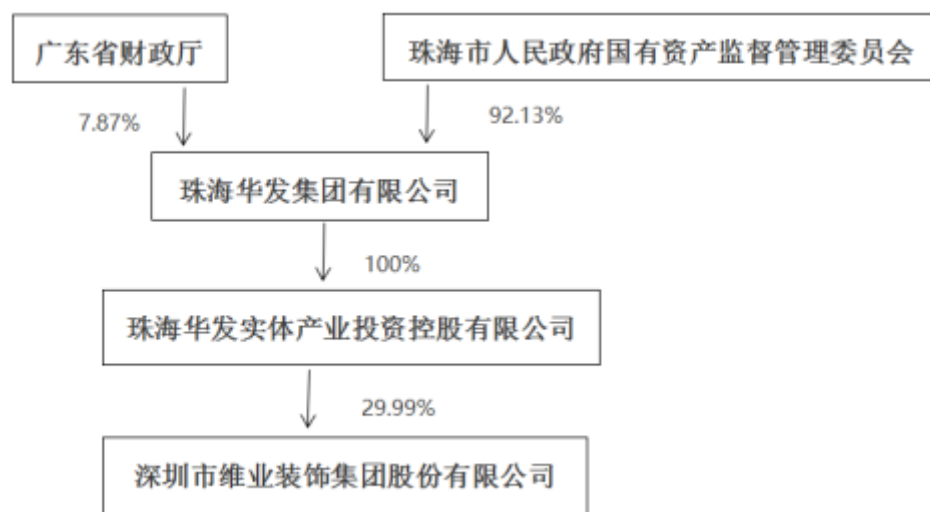
适用  不适用

**（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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用  不适用

### 三、重要事项

1、公司以支付现金的方式购买珠海华发实业股份有限公司持有珠海华发景龙建设有限公司50%股权、珠海华薇投资有限公司持有建泰建设有限公司40%股权。交易所涉及的标的资产于2021年3月3日完成了过户手续。具体内容详见公司于2021年3月6日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关公告（公告编号：2021-019）。

2、公司于2021年7月19日召开了第四届董事会第三十四次临时会议，审议通过了《关于现金收购控股子公司建泰建设部分少数股东股权的议案》。公司拟现金收购珠海市启哲投资有限公司持有的建泰建设21%的股权。具体内容详见公司披露于巨潮资讯网上（<http://www.cninfo.com.cn>）的相关公告（公告编号：2021-103）。2021年8月3日，相关工商登记变更已完成。收购完成后，公司持有建泰建设61%的股权。具体内容详见公司于2021年8月4日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关公告（公告编号：2021-107）。

3、公司控股股东珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称“华实控股”）拟将持有的公司62,411,589股股份（占公司总股本的29.99%）无偿划转给珠海城市建设集团有限公司（以下简称“珠海城建”或“城建集团”）。本次划转已经取得珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“珠海市国资委”）相关批复。本次无偿划转后，公司控股股东将由华实控股变更为珠海城建，实际控制人仍为珠海市国资委，华实控股将不再持有公司股份。华实控股在与公司原控股股东及实际控制人签订《股权收购协议》后，曾继续承接原控股股东的自愿性承诺：“在本次收购完成后两年内每年减持数量不超过其直接或者间接持有的公司股数的10%”，该承诺履行期截至2022年8月。该承诺尚需经公司董事会及股东大会审议决定是否豁免。豁免承诺事项如获公司董事会及股东大会审议通过，珠海城建将在股权划转后承接上述自愿性承诺及其他相关承诺。具体内容详见公司于2022年4月9日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的相关公告（公告编号：2022-021）。