

深圳中天精装股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2020-020

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他—腾讯会议
参与单位名称及人员姓名	天弘基金 田俊维 景顺长城基金 余捷涛 安信基金 黎志军 尚诚资产 杜新正 信璞投资 李东庄 鼎萨投资 张王品 海辰投资 周文洁 源乐晟 刘碧
时间	2020年11月20日 10:00-12:00
地点	深圳香格里拉大酒店会议室
上市公司接待人员姓名	董事长乔荣健
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、在批量精装修市场，为什么别人不赚钱，公司却能赚钱？</p> <p>主要有以下三个原因：</p> <p>(1) 公司13年来始终如一日，坚持深耕主业，心无旁骛，批量精装比例高达99%。两位创始人均是科班出身，对公司的发展路径有着清晰的认知与详尽的规划。</p> <p>(2) 公司坚持自主经营，不挂靠不转包不依赖，将核心竞</p>

争力牢牢掌握在自己手中。

(3) 批量精装修行业其实是有经验壁垒的。房地产和工程产业链整体看，向管理要红利的时代才刚刚开始，无效成本多，无法与制造业相比。行业管理的不规范导致批量精装修长期面临着漏水、开裂、空鼓等难题，要想克服这些困难并盈利，需要公司具有丰富的经验且不断在试错中进行改进，这都是使得中天相比较同行具有一定的领先优势。

2、公司的销售人员不多，开拓市场是否过于依赖于高管的影响力？

营销能力确实是公司的短板，过去市场的开拓主要依赖于高管以及公司历年来积累的信誉。我们最近在招兵买马，没有一定的数量就没有一定的质量，将军必发于卒伍，同时加强专业化培训与考核，中标率就是衡量专业化水平的最重要指标。从外延和内涵两个维度发力。

当前市场的竞争，据我们统计，主要还是区域性的中小企业。这其实就是最好的状态，好比还处在春秋的早期远未到战国七雄阶段。我们有一定的时间宽容度来提升自己。

3、成熟区域与新区域的毛利率有何不同？

在投标的时候公司会设定基准的毛利率，基于新区域市场的不确定性，往往会预留更多的毛利率。但是事实却更加残酷，新区域所产生的各种无效成本往往会消耗掉比预留更多的毛利，这既有我们自身对于新区域不熟悉的原因，也有甲方管理方面的原因。但是这些磨合成本都是暂时的、短期的，随着双方合作项目的增加，公司在新区域的经验越来越充足，这种情况就会逐渐好转。

4、公司会选择怎样的客户？

公司在客户的选择上十分谨慎，会选择资金能力强、信誉良好的客户。公司始终坚持扩大客户的多元化，但是也坚持以风险为导向，按照不同的客户来设置不同的风险系数，以降低公司自身的风险。

5、公司会选择怎样的项目？

在满足公司对于风险把控的要求下，公司设置了以下几个项目选择的标准：首先是净利润率是否能达到公司平均水平；其次公司设定了 ARPU、日利润、人均回报这三个核心指标，ARPU 是指该项目一套房能否有公司平均水平的利润，日利润是指该项目一天能赚多少钱，人均回报是指该项目每一个管理人员所能带来的回报，公司会选择这些指标优秀的项目，以保证公司的盈利能力。

6、公司在管理上还有改进的空间吗？

公司本身就是靠管理要效率的，需要提升的空间我认为依然很大、巨大。张安总经理著名的文章《没有标准化，就没有规模化》讲得比较详尽了。对于装饰行业和我们这个特定模式

	<p>来说，著名的软件系统未必适用，公司从 2009 年开始研发管理软件，形成了一整套高度适配批量精装修行业的管理系统，但是就我看，还有大量的恨不得一夜建成罗马的工作。</p> <p>7、 公司如何提高自身的市场占有率？</p> <p>公司目前的策略是“填格子”。横坐标是重点城市，纵坐标是主流地产商。开发商进驻城市是做了充分的市场调研的，我们跟着客户走就行了。看看自己的目标客户，进入了多少城市，剩下没合作的城市，就是我们的方向。目前我们与多数客户多为浅度接触，即只有几个城市的合作，那么提升覆盖率就是我们提高市场占有率的主要途径。</p> <p>8、 公司今年在员工招聘上有怎样的安排？</p> <p>公司去年员工数量大幅度增加，2019 年初约 800 人、年末约 1200 人，这增加的 400 人需要一定的培养周期。请静待花开。今年公司仍在继续招聘符合公司价值观的员工，但预计员工总数会保持在 1500 人以内，当前主要任务是加大对已招聘员工的培训，提高他们的工作质量与工作效率。</p>
附件清单（如有）	
日期	2020 年 11 月 20 日