

公司代码：603030

公司简称：全筑股份

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经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
公司拟以 2017 年 12 月 31 日的总股本为基数，每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税），预计分配利润 18,851,501.66 元。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上交所	全筑股份	603030	/

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李勇	夏宇颖
办公地址	上海市南宁路1000号15楼	上海市南宁路1000号15楼
电话	021-33372630	021-33372630
电子信箱	ir@trendzone.com.cn	ir@trendzone.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

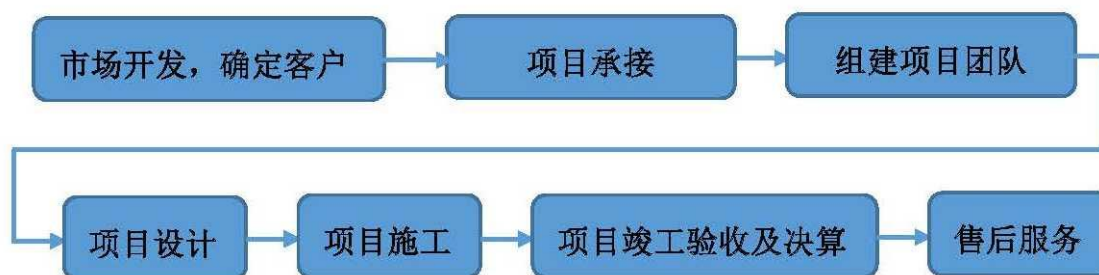
（一）公司主要业务

公司是集建筑装饰研发、设计、施工、家具生产、软装配套和建筑科技为一体的装饰集团公司。公司属于建筑装饰行业，主要从事住宅全装修业务，客户为房地产开发商。近三年该业务收入均占公司总收入的 80% 以上。除此之外，公司业务还包括公共建筑设计及施工、家装设计及施工、配套家具生产、软装配饰等。公司业务遍及全国 20 余省，50 余市。与全国上百家房地产开发商成为长期合作伙伴。截止 2017 年底，公司累计装修完成 700 多个楼盘，近千万方的住宅全装修项目，并且打造了汤臣一品、华府天地、檀宫、明苑等国内知名豪宅，参与了世博会绍兴饭店、韩美林艺术馆、上海中心、四季酒店、舟山铂尔曼酒店等公建项目建设，蝉联 14 届上海室内装饰

设计金奖。

（二）公司经营模式

公司主要经营模式如下：



（三）公司所处的行业情况

公司属于建筑装饰行业，主要从事住宅全装修。

1、装饰装修行业情况 2017 年，国家继续以供给侧结构性改革为主线，坚持稳中求进，国民经济稳中向好，实现了平稳健康发展。GDP 同比增长 6.9%，CPI 上涨 1.6%，物价水平保持稳定，PPI 上涨 6.4%，涨势趋稳。装饰装修行业受益于固定资产投资。随着固定资产投资增速放缓，装饰装修行业增速也放缓。根据国家统计局的统计，2017 年装饰装修行业累计产值约 1.20 万亿，同比增长 6.29%，涨幅同比收窄。

2、住宅全装修市场情况目前国内住宅交付仍以毛坯房为主，成品住宅占有率不超过 20%。对比欧美、日本等发达国家，存在很大的差距。自 2015 年开始，多个省市相继出台了推进全装修住宅的相关政策，住宅城乡建设部 2017 年 4 月印发的《建筑业“十三五”规划》中指出到 2020 年，新开工全装修成品住宅面积达到 30%。可以预见的是，未来新建住宅全装修比例将加速提升，市场容量将进一步扩大。

各省市颁布的推进全装修住宅政策如下：

地区	时间	全装修相关政策推进情况
山东省政府	2016 年 12 月	《关于转发省住房城乡建设厅山东省建筑设计和装修服务业转型升级实施方案的通知》：次年设区城市新建高层住宅实行全装修。
海南省政府	2016 年 12 月	《关于继续落实“两个暂停”政策，进一步促进房地产市场健康发展的通知》：次年 7 月 1 日起各市(县)商品住宅项目全部实行全装修。
成都市城建委	2016 年 12 月	《成都市建设行业大气污染防治十条措施》：2020 年底，成都中心城区、高新区和天府新区新建商品住宅中成品住宅比例达到 80%。
上海市政府	2017 年 7 月	《上海市住房发展“十三五”规划》：大力推进装配式建筑发展，积极进全装修住宅建设。新建装配式住宅建筑单体预制率不应低于 40%或单体装配率不低于 60%。
苏州市政府	2017 年 8 月	《市政府办公室印发关于推进装配式建筑发展加强建设监管的实施细则（试行）的通知》：新建普通商品住房实施全装修，其他居住建筑倡导实施全装修。
浙江省政府	2017 年 8 月	《关于加快建筑业改革与发展的实施意见》：杭州市、宁波市、绍兴市作为重点推进城市，中心城区出让或划拨土地上的新建项目全部实施装配式建造；

		新建住宅率先推行标准化、集成化、模块化的装配式装修。
辽宁省政府	2017年9月	《关于大力发展装配式建筑的实施意见》：城市中心区域原则上全部推行新建住宅全装修，逐年提高成品住宅比例。到2020年底，全省装配式建筑占新建建筑面积的比例力争达到20%以上，其中沈阳市力争达到35%以上。
嘉兴市建委	2017年9月	《嘉兴市绿色建筑专项规划(2017-2025)》：嘉兴市近期全面实行住宅全装修的中心城区（东至秀洲区区界、南湖区区界，南至沪昆高速，西至乍嘉苏高速，北至申嘉湖高速）范围以内新建住宅全面实行全装修，实现成品交房。
成都市政府	2017年10月	《进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见》：2017年至2020年底，成都全市新开工商品住宅（三层及以下低层住宅除外）和保障性住房，中心城区成品住宅面积比例逐步达到100%，郊区市县成品住宅面积比例逐步达到80%。

注：上表仅统计2016年11月之后发布的文件

全装修是住宅装饰的细分市场，目前从事住宅全装修的大多为公装公司，而公司是目前已上市的装饰公司中唯一专业从事住宅全装修的公司。装饰行业集中度低的特点决定了不存在某一家或几家公司占有市场大部分份额的情况。

3、租赁住宅市场情况

2017年7月18日，住房城乡建设部等9部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（以下简称“《通知》”），并选取广州、深圳、南京等12个城市作为首批试点。《通知》指出人口净流入的大中城市要借鉴德国、日本等国经验，支持相关国有企业转型为住房租赁企业，以充分发挥国有企业在稳定租金和租期、积极盘活存量房屋用于租赁、增加租赁住房有效供给等方面的引领和带动作用。同时，《通知》坚持市场化方向，鼓励民营的机构化、规模化住房租赁企业发展。此外，《通知》在土地政策方面鼓励各地通过新增用地建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房等方式，多渠道增加新建租赁住房供应。在金融政策方面加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，鼓励开发性金融等银行业金融机构加大对租赁住房项目的信贷支持力度，向住房租赁企业提供符合经营特点的长期贷款和金融解决方案。支持金融机构创新针对住房租赁项目的金融产品和服务。鼓励地方政府出台优惠政策，积极支持并推动发展房地产投资信托基金。由此，租赁市场迎来政策性利好，长租公寓进入实质性发展阶段。

各地关于租赁住宅的政策如下：

时间	部门	政策
2016年11月	税务总局	纳税人以长（短）租形式出租酒店式公寓并提供配套服务的，按照住宿跟务缴纳增值税
2017年1月	广东省政府	工作目标：到2018年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，推动实现城镇居民住有所居的目标
2017年2月	住建部	规范租赁市场：加快住房租赁市场立法；多渠道增加租赁住房有效供应；大力发展公租房；加强住房租赁市场监管
2017年4月	住建部	鼓励房地产开发企业参与工业厂房改造；开展集体建设用地上建设

		租赁住房试点；鼓励个人依法出租自有住房
2017年4月	北京市政府	推动住房用地供给侧结构性改革，促进完善购租并举的住房体系，实现住有所居。未来5年加快供地新建住房中产权类约占70%，租赁类约占30%，未来五年150万套住房建设需求中包括50万套租赁住房
2017年7月	九部委	在人口净流入的大城市中，加快发展住房租赁市场。选取广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市为首批试点单位，明确各地要搭建住房租赁交易平台增加新建租赁住房供应
2017年7月	深圳市政府	提出要加快培育住房租赁市场，规范租赁市场秩序，培育多元化、规模化、专业化的住房供应主体，形成先租后买的梯度住房消费模式，努力构建分层次、多渠道的住房供应体系
2017年7月	上海市政府	“十三五”时期上海新增住房供应总套数要比“十二五”期间增加60%左右，其中将大幅增加租赁住房供应。在产业集聚区、交通枢纽区、商办过剩区重点发展租赁住房，预计新增供应租赁住房70万套
2017年7月	广州市政府	住房租赁新政共16条，从商改租、入学、税收、水电等多个方面对住房租赁进行史无前例地大力扶持，首先提出了“租售同权”
2017年7月	住建部	将通过立法明确租赁当事人的权利义务，保障当事人的合法权益，建立稳定租期和租金等方面的制度。逐步使租房居民在基本公共服务方面与买方居民享有同等待遇
2017年8月	住建部	村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房
2017年11月	上证所	全国首单长租公寓资产类REITs(房地产信托投资基金)获得上证所审议通过
2017年11月	上海公积金中心	上海市首批14家具有较大规模的住房租赁企业共同签署住房公积金租赁提取集中办理业务合作协议，可申请公积金提取支付房租
2018年1月	国土资源部	沈阳、南京、杭州等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案获得国土部同意

北上广深十三五土地供应规划如下：

类别	北京		上海		广州		深圳	
	总计	租赁	总计	租赁	总计	租赁	总计	租赁
计划土地供应量(公顷)	6000	1300	5500	1700	3200	825	800	234
计划房屋供应套数(万)	150	50	170	70	75	15	65	35
平均年供应套数(万)	30	10	34	14	15	3	13	7
租赁住房供应套数占比		33%		41%		20%		35%

知名房地产商关于长租公寓的计划：

名称	长租公寓品牌	今年成绩	发展计划
万科	泊寓	已进入28个城市，获取房间8.4万间	2017年预计总获取房间数量超过10万间，预计到2018年，拓展公寓目标45万间，远期规划则计划提供100万套公

			寓
龙湖	冠寓	进入了 16 个城市	2017 年开业 1.5 万间长租公寓，至 2020 年，数量达成行业前三，营收 20 亿元
旭辉	领寓国际	已开发 1 万间，筹建运营 28 个项目，进入 13 个城市	今年的目标是入市 2 万间，5 年运营管理 20 万间，完成国际化布局，同时实现 IPO 上市
远洋	邦舍 Boonself	进入北京、上海、深圳、广州、杭州、成都、大连共 7 个城市，2000 套房	2017 年目标签约 5000 套房
金地	草莓社区	已开业 4 家门店(上海、深圳)，约 1200 间房。筹备中 7 家门店待开业(深圳、上海、杭州、昆明)约 1500 间	近三年目标拓展 6 万间，主力发展一线，准一线，二线重点城市
保利	N+公寓	已进入重庆、西安、大连、长沙等	十三五规划的战略目标指出，3 年内商业公寓板块做到内部自持和外部拓展双轨同时布局
招商蛇口		目前招商蛇口运营中的长租公寓达 1.6 万间，建筑规模总计约 60 万平方米	未来，通过收购兼并的模式加速扩张，管理规模扩容至 100 万间
上海地产集团		已经竞得 9 宗租赁住宅用地，总规划建筑面积超 66 万平方米	今年获得 19 幅地块，共计 108 万平方米建筑面积，可提供 2 万套租赁住宅，2018 上半年前计划开工约 4000 套，到 2018 年底开工 100 万平米，2020 年交付 2 万套租赁住房
上海张江集团		已竞得 4 宗租赁住宅用地，总规划建筑面积超 25 万平方米	

银行对长租公寓的金融支持

机构	时间	动作
江苏银行	2017 年 10 月 25 日	碧桂园上海长租项目获得 2500 万融资
中信银行	2017 年 10 月 30 日	将在未来 3 年为碧桂园在长租领域提供 300 亿元保障基金
中国建设银行	2017 年 11 月 1 日	湖北武汉市房管局联合中国建设银行打造的武汉住房租赁交易服务平台正式上线运营
中国银行	2017 年 11 月 2 日	与厦门市国土资源与房产管理局合作，为住房租赁市场各参与主体提供全链条的金融产品与服务
中国建设银行	2017 年 11 月 2 日	与广东省住建厅、佛山市政府达成住房租赁战略合作
中国建设银行	2017 年 11 月 3 日	在深圳与万科、恒大、碧桂园等 11 家房企以及比亚迪、方太等 11 家承租企业签署住房租赁战略合作协议
中国工商银行	2017 年 11 月 16 日	与广州市住房和城乡建设委员会合作，将为广州市住房租赁市场参与主体提供 5000 亿元授信资金支持
中国建设银行	2017 年 11 月 16 日	携手星河控股推出“ccb 建融家园·星河荣御”长租公寓
中国建设银行	2017 年 12 月 5 日	提供 200 亿元资金，助力碧桂园在上海发展长租公寓

中国建设银行	2017年12月11日	招商蛇口通过建设银行发行全国首单银行间市场长租公寓资产支持票据，规模200亿元
中国农业银行	2018年1月18日	发布“法人租赁住房贷款”和“共有产权住房贷款”产品，“法人租赁住房贷款”的贷款对象涵盖了租赁住房的开发建设主体、购置并购主体、专业运营主体和其他出租主体，可有效满足客户在房源获取阶段、装修改造阶段、项目运营阶段的合理融资需求。而“共有产权住房贷款”则可重点满足客户在共有产权住房开发和销售环节的融资需求。

截至目前，上海已出让29幅租赁地块。2018年1月9日，上海市人民政府分别与国家开发银行、中国建设银行在沪签署《发挥开发性金融机构优势推进上海市住房租赁市场建设合作备忘录》和《推动上海市住房租赁市场发展战略合作备忘录》。签约仪式上，国家开发银行上海市分行、中国建设银行上海市分行还分别与城投集团、地产集团、申通地铁集团、光明集团、张江集团等上海市国企签署《租赁住房业务开发性金融合作协议》《住房租赁合作协议》，进一步支持国企参与推动上海住房租赁市场健康发展。

2018年1月20日，上海首个国企租赁住房业务品牌——城方，由上海地产集团正式发布。与此同时，上海地产集团与临港集团、建设银行、国寿润投资、中信证券、中国通服、阿里云等20多家企业组成的租赁住房建设运营生态合作联盟也宣告成立。上海地产集团租赁住房业务板块全面启动。目前，上海地产集团首批确定17幅租赁房地块，全部建成后可供约2万套租赁房源。2018年上半年，计划开工4000套，年底前全面开工，2020年实现交付。未来长租公寓在政策引导和扶持下将得到大力发展，从而带动全装修市场的进一步提升。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	5,307,375,448.74	3,956,274,630.80	34.15	2,414,657,163.78
营业收入	4,625,372,697.91	3,335,888,890.52	38.65	2,184,930,406.70
归属于上市公司股东的净利润	164,755,598.68	100,391,414.28	64.11	82,532,511.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	156,583,967.60	66,421,847.38	135.74	73,734,081.91
归属于上市公司股东的净资产	1,606,557,650.31	1,430,371,342.69	12.32	849,268,795.35
经营活动产生的现金流量净额	-279,012,332.17	-290,477,763.97	3.95	-4,679,482.28
基本每股收益（元/股）	0.3094	0.2036	51.96	0.5502
稀释每股收益（元/股）	0.3094	0.2036	51.96	0.5502
加权平均净资产收益率（%）	10.90	9.89	增加1.01个百分点	11.35

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	464,543,031.88	1,247,402,405.38	1,282,272,223.62	1,631,155,037.03
归属于上市公司股东的净利润	17,301,006.78	8,449,172.81	22,874,367.58	115,727,536.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	17,295,321.31	3,994,657.01	21,753,686.84	113,136,787.79
经营活动产生的现金流量净额	-78,027,352.89	-145,403,255.46	353,294,317.66	-408,876,041.48

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 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

截止报告期末普通股股东总数（户）						18,431	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						17,849	
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						-	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）						-	
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
朱斌	110,478,520	165,717,780	30.77	164,441,880	质押	101,841,000	境内自然人
陈文	33,526,280	50,289,420	9.34	49,830,120	质押	35,605,300	境内自然人
全维投资	19,200,000	28,800,000	5.35	28,800,000	无		境内非国有法人
蒋惠霆	13,954,200	20,631,300	3.83	19,933,200	质押	18,030,000	境内自然人
丛中笑	11,972,320	17,658,480	3.28	16,926,480	质押	12,120,000	境内自然人
城开集团	10,493,280	15,739,920	2.92		无		境内非国有法人
天治基金—浦发 银行—爱建信托	4,861,110	7,291,665	1.35		无		境内非国有法人

一爱建天治浦发2号集合资金信托计划							
易居生源	2,749,880	5,730,920	1.06		无		境内非国有法人
博时基金—招商银行—博时基金—中船岳升3号资产管理计划	3,472,222	5,208,333	0.97		无		境内非国有法人
金鹰基金—浦发银行—金鹰润隆穗通定增165号资产管理计划	3,472,222	5,208,333	0.97		无		境内非国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	朱斌、陈文、蒋惠霆、丛中笑、全维投资为一致行动人						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 46.25 亿元，同比增长 38.65%；归属于上市公司股东的净利润 1.65 亿元，同比增长 64.11%；资产总计 53.07 亿元，同比增长 34.15%。

（一）主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,625,372,697.91	3,335,888,890.52	38.65%
营业成本	4,001,437,567.62	2,994,431,650.49	33.63%
销售费用	35,332,486.87	39,216,988.55	-9.91%
管理费用	275,371,868.14	97,996,960.88	181.00%
财务费用	64,361,675.35	29,109,389.06	121.10%
经营活动产生的现金流量净额	-279,012,332.17	-290,477,763.97	3.95%
投资活动产生的现金流量净额	-422,944,534.46	-181,009,657.98	-133.66%
筹资活动产生的现金流量净额	574,514,086.86	763,899,858.36	-24.79%
研发支出	150,838,151.61		

（1）主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
公装施工	4,305,124,917.05	3,795,380,049.88	11.84	34.29	31.15	增加 2.11 个百分点
家装施工	76,425,046.86	60,940,738.71	20.26	46.30	39.83	增加 3.69 个百分点
设计业务	188,441,038.39	103,144,106.33	45.26	227.85	153.21	增加 16.13 个百分点
家具业务	40,622,634.59	31,907,198.59	21.45	113.21	107.23	增加 2.27 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

华东地区	2,103,644,998.14	1,788,179,905.10	15.00	30.83%	27.76%	增加 0.81 个百分点
华北地区	400,643,673.60	361,436,635.99	9.79	24.83%	19.61%	增加 57.65 个百分点
华南地区	453,041,767.31	396,950,733.59	12.38	95.08%	87.58%	增加 27.10 个百分点
华中地区	459,893,299.14	394,741,287.54	14.17	148.80%	130.17%	增加 82.13 个百分点
东北地区	463,655,871.76	411,523,381.22	11.24	-10.26%	-12.97%	增加 21.38 个百分点
西北地区	276,750,872.09	240,721,364.07	13.02	19.91%	13.33%	增加 50.35 个百分点
西南地区	311,768,256.72	277,369,467.44	11.03	15.25%	11.51%	增加 26.06 个百分点
澳门特别行政区	116,111,990.19	99,856,311.56	14.00			
境外	25,102,907.94	20,593,007.00	17.97			

(2) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
公装施工		3,795,380,049.88	95.09	2,893,866,883.70	96.67	31.15	
家装施工		60,940,738.71	1.53	43,581,019.49	1.46	39.83	
设计业务		103,144,106.33	2.58	40,734,176.08	1.36	153.21	
家具业务		31,907,198.59	0.80	15,397,137.96	0.51	107.23	
合计		3,991,372,093.51	100.00	2,993,579,217.23	100.00	33.33	

(二) 资产、负债情况分析

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	380,369,401.58	7.17	577,492,581.28	14.60	-34.13	主要为支付供应商采购款增加所致
应收账款	2,538,311,009.97	47.83	1,855,743,215.60	46.91	36.78	主要为营业收入增加导致应收账款增加所致
应收利息			392,000.00	0.01	-100.00	主要为银行定期存款减少相应的应收利息减少所致
其他应收款	118,759,916.29	2.24	41,289,502.25	1.04	187.63	主要为业务量增加导致押金保证金增加所致

存货	552,584,843.60	10.41	414,665,064.63	10.48	33.26	主要为业务量增加导致投入的工程施工增加所致
其他流动资产	432,123,986.90	8.14	113,228,159.62	2.86	281.64	主要为理财产品增加所致
可供出售金融资产	21,300,000.00	0.40	1,300,000.00	0.03	1,538.46	主要为本期新增对外投资所致
长期股权投资	3,304,286.79	0.06			100.00	主要为本期新增对外投资所致
开发支出	2,592,488.88	0.05			100.00	主要为智能建筑装饰施工机器人研发投入所致
商誉	324,198,326.06	6.11			100.00	主要子公司并购增加所致
长期待摊费用	9,839,712.84	0.19	6,957,818.19	0.18	41.42	主要新增装修费所致
递延所得税资产	33,886,061.56	0.64	25,386,477.46	0.64	33.48	主要为营业收入增加导致应收账款增加所致
其他非流动资产	29,582,941.93	0.56	17,136,000.00	0.43	72.64	主要为投资款已投出，相关股权移交手续尚未办理完成所致
应付票据	121,400,177.91	2.29	197,174,833.40	4.98	-38.43	主要为本期末开具的应付承兑汇票减少所致
应付账款	1,979,793,025.67	37.30	1,399,426,631.30	35.37	41.47	主要为公司业务量上升导致应付材料款及劳务服务费增加所致
预收款项	262,032,989.95	4.94	105,415,344.87	2.66	148.57	主要为公司业务量上升导致预收工程款和设计款增加所致
应付职工薪酬	13,998,143.13	0.26	963,000.00	0.02	1,353.60	主要为期末计提的应付年终奖增加所致
应交税费	34,442,351.36	0.65	21,621,691.94	0.55	59.30	主要为应交企业所得税和应交增值税增加所致
应付利息	1,717,490.84	0.03	4,186,458.59	0.11	-58.98	主要为部分银行贷款已预付利息导致期末计提的应付利

						息减少
其他应付款	33,636,447.69	0.63	14,045,999.21	0.36	139.47	主要为往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	92,664,386.69	1.75	11,952,847.36	0.30	675.25	主要为一年内到期的长期借款以及长期应付款增加所致
其他流动负债	147,325,192.38	2.78	75,865,569.42	1.92	94.19	主要为业务量增加导致待转销项税额增加所致
长期借款	4,740,816.53	0.09	73,587,086.00	1.86	-93.56	主要为长期借款提前还款所致
长期应付款	222,631,923.24	4.19			100.00	主要为新增长期股权投资分期款和限制性股票回购款所致
专项应付款	12,270,000.00	0.23			100.00	主要为收到政府的拆迁补助增加所致
实收资本（或股本）	538,614,333.00	10.15	177,361,111.00	4.48	203.68	主要为资本公积转增股本
资本公积	499,934,586.76	9.42	815,356,162.51	20.61	-38.69	主要为发放限制性股票溢价增资所致，减少额主要系本期资本公积转增股本以及回购部分限制性股票所致；
减：库存股	23,224,236.00	0.44			100.00	主要为限制性股票中尚未行权的公司可回购份额增加所致
其他综合收益	-297,789.71	-0.01	105,724.94		-381.66	主要为外币折算汇率影响所致
少数股东权益	100,074,121.61	1.89	17,968,517.74	0.45	456.94	主要为子公司少数股东权益增加所致

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

根据财政部颁布的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》的规定和要求，公司于以上文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。公司将采用未来适用法，对当期及以前列报的损益、总资产、净资产不产生影响，不涉及以前年度追溯调整。此次会计政策变更已于第三届董事会第十二次会议审议通过。

公司的应收账款风险特征在合同履行的在建、竣工、决算等不同阶段存在明显差异，为使公司的应收债权更接近于公司实际回收情况和实际风险状况，公司对应收款项信用风险特征组合以及坏账准备计提方法等部分会计估计进行变更。会计估计调整后将更有利于加强项目进度管理及项目应收款项的管理工作。本次变更采用未来适用法进行会计处理，无需追溯调整，已于第三届董事会第十三次会议审议通过。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

6.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

6.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

6.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。

2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

6.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；

2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；

3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- 1) 拥有一个以上投资;
- 2) 拥有一个以上投资者;
- 3) 投资者不是该主体的关联方;
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

董事长：朱斌

2018年3月29日