

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

## 重要提示

一、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。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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。

四、公司负责人朱斌、主管会计工作负责人李福刚及会计机构负责人（会计主管人员）徐允信声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的对公司未来发展战略以及经营计划的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、市场风险等，敬请查阅经营情况讨论与分析以及关于公司未来发展的讨论与分析中的相关内容。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	15
第五节	重要事项.....	29
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	48
第七节	优先股相关情况.....	56
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	57
第九节	公司治理.....	62
第十节	公司债券相关情况.....	64
第十一节	财务报告.....	65
第十二节	备查文件目录.....	158

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、全筑、全筑股份	指	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
全维投资	指	上海全维投资有限公司
全筑设计	指	上海全筑装饰设计集团有限公司
全品饰配	指	上海全品室内装饰配套工程有限公司
全筑住宅	指	上海全筑住宅装饰工程有限公司
全筑木业	指	上海全筑木业有限公司
全筑投资	指	上海全筑投资 有限公司
上海谱润	指	上海谱润股权投资企业（有限合伙）
复星谱润	指	上海复星谱润股权投资企业（有限合伙）
易居生源	指	上海易居生源股权投资中心（有限合伙）
易居生泉	指	上海易居生泉股权投资中心（有限合伙）
城开集团	指	上海城开（集团）有限公司
全筑新军	指	上海全筑新军住宅科技有限公司
全筑装饰	指	上海全筑装饰有限公司
高昕幕墙	指	上海高昕节能科技有限公司
地东设计	指	上海地东建筑设计事务所有限公司
东瑞设计	指	上海东瑞建筑规划设计有限公司
创羿设计	指	创羿（上海）建筑工程咨询有限公司
艾尔门窗	指	艾尔门窗系统（上海）有限公司
赫斯帝橱柜	指	江苏赫斯帝橱柜有限公司
全筑新材料	指	上海全筑环保新材料有限公司
湖北新军	指	湖北全筑新军住宅科技有限公司
成都新军	指	成都全筑新军住宅科技有限公司
河南新军	指	河南全筑新军住宅科技有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
众华所	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司
公司的中文简称	全筑股份
公司的外文名称	Shanghai Trendzone Construction Decoration Group Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	Trendzone
公司的法定代表人	朱斌

### 二、 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
联系地址	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
传真	021-33372630	021-33372630
电子信箱	ir@trendzone.com.cn	ir@trendzone.com.cn

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市青浦区朱家角镇沪青平公路6335号7幢461
公司注册地址的邮政编码	201713
公司办公地址	上海市南宁路1000号15楼
公司办公地址的邮政编码	200235
公司网址	www.trendzone.com.cn
电子信箱	ir@trendzone.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、 公司股票简况

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	/

### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市中山南路 100 号金外滩国际广场 6 楼
	签字会计师姓名	孙勇、戎凯宇、林德伟
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国信证券股份有限公司
	办公地址	上海市民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 15 层
	签字的保荐代表	陈振瑜、庞海涛

	人姓名	
	持续督导的期间	2015年3月20日至2017年12月31日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期 增减(%)	2015年
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
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
	2017年末	2016年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2015年末
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
总资产	5,307,375,448.74	3,956,274,630.80	34.15	2,414,657,163.78

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同 期增减(%)	2015年
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
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.2943	0.1347	118.49%	0.5200
加权平均净资产收益率(%)	10.90%	9.89%	增加1.01个百 分点	11.35%
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	10.36%	6.54%	增加3.82个百 分点	10.14%

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

□适用 √不适用

**九、2017 年分季度主要财务数据**

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

**十、非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注 (如适用)	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	-143,329.78		-70,717.54	-5,037.20
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,559,262.31		10,219,301.89	9,729,052.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	275,406.55			
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益	5,827,025.21		372,821.92	2,444,273.98
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计				

提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	512,214.02		25,136,518.81	-1,721,300.99
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-330,954.22		-92,613.52	-69,636.08
所得税影响额	-1,527,993.01		-1,595,744.66	-1,578,922.47
合计	8,171,631.08		33,969,566.90	8,798,429.24

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

#### 十二、 其他

适用 不适用



### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

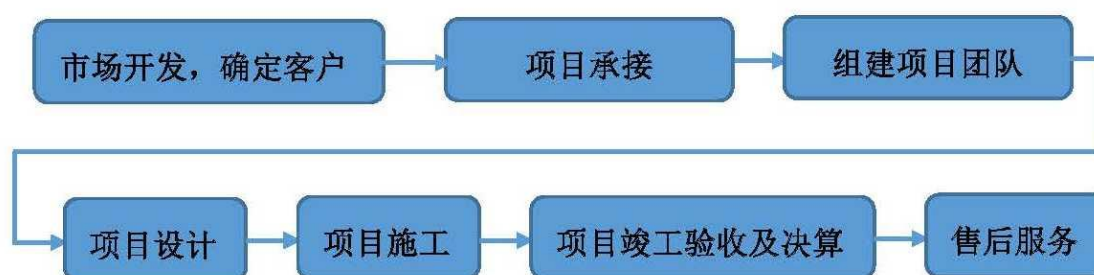
##### （一）公司主要业务

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，从高改租、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地产管理局合作，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，全部建成后可供应约 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。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

## 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### （一）客户资源优势

习主席在中央经济会议工作中明确“房子是用来住的，不是用来炒的”，随后国家、各地政府出台了相关调控政策。2017 年随着租赁住宅概念的提出，国企、央企、各大龙头房地产企业开始布局长租公寓市场，并提出到十三五末的开发计划。随着长效机制的建立，未来房地产市场将逐步回归理性，房地产商高发展高增长的时代即将结束。

房地产企业在国家继续推进新建住宅全装修的政策下，在面临销售放缓的情况下，会更加提升产品品质，从而选择行业内有口碑有品质的装饰公司进行合作。

来自克尔瑞的观点，2018 年房地产行业集中度将大幅提升，竞争将更加激烈。2017 年碧桂园、万科、恒大跻身销售 5000 亿行列，2018 年将有更多房地产企业达到千亿销售目标。预计前 10 强将占到整个市场份额的 35%，前 30 强会接近甚至达到 50% 的市场份额。

公司主要业务为住宅全装修，客户为房地产开发商，经过近 20 年的行业积累，公司拥有了一批稳定的客户资源，其中多为前 30 强开发商。大型房企资金实力雄厚，对政策会有预判并作出相应调整，抗风险能力强。

## （二）人员优势

公司专业从事住宅全装修近 20 年，拥有一支强大的设计师队伍和施工管理人员队伍。他们在行业深耕多年，具有丰富的行业经验。

公司建立的 T 队人才培养计划已为公司重要岗位输送了年轻的后备军，在经过若干年的磨砺成长后，他们将成为公司的中坚力量。

## （三）底层大数据优势

公司迄今为止已实施了 700 多个楼盘的全装修项目，完工近千万方。在此过程中获取了大量关于房屋的底层数据，通过“完美入住”及“定制精装”，公司能够最先获取业主最直接的生活习惯数据，这都将是公司转型“人居生活服务”建立交互式人居环境数据库的基础。装饰装修行业属于传统行业，规模发展受到的制约比较大。而定位于人居消费升级服务具有广阔的蓝海市场，可以实现更快周期更大规模的快速增长。

## （四）智能设备优势

劳务工人用工成本高启是近年来行业面临的日益严峻的问题，年轻人不愿意再从事脏乱差没有社会地位的装修工作，劳动力断层现象在未来几年内将更加明显。靠人施工是建筑装饰行业几十年来的特性，公司正是看到了制约行业发展的重大因素，与上海大学共同研制了人工替代智能施工机器人。目前市面上的智能施工机器人属于“人工辅助”。人工辅助仍然需要依靠人，而这与施工人员的减少，没有更多人来辅助设备施工相违背。公司对智能施工机器人的定位是“人工替代”，是完全可以自主实施不需要人为干预的。目前，公司的智能划线机器人样机已经完成。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### （一）公司现有业务情况

公司主营业务为装饰装修，其中住宅全装修收入占到公司营业收入的 80% 以上。除全装修业务外，公司还有设计、家装施工、工程家具生产制造、软装配饰等业务。这几类业务在业务收入中占比较小。

住宅全装修的客户是房地产商，是 TO B 的业务。近几年公装市场萎缩，很多大型的装饰企业开始进入住宅装饰市场。随着国家关于新建住宅全装修政策的推进落实，越来越多的以前从事公装的装饰企业开始与开发商合作进入住宅全装修市场。

公司从 1999 年进入全装修市场至今已近 20 年，是已上市的装饰公司中唯一专业从事全装修的公司。住宅全装修首先符合国家政策，其次相较于零散家装，能够快速标准化、规模化，行业瓶颈比较高。

#### （二）公司定制精装业务

定制精装业务即 B TO B TO C 业务，是以开发商为导入口，在一个楼盘内提供集中式的毛坯房装修。目前国内新建住宅全装修比例不高的情况下，定制精装业务就成为了全装修业务的必要补充。公司 2016 年开始发展定制精装业务，目前收入规模较小。但由于定制精装的最终客户是个人小业主，因此相较于全装修，该业务的毛利率、现金流会较好。

#### （三）公司未来大力发展的业务板块

公司以全装修为主要业务，其他业务占比都较小。2017 年，公司对业务结构进行了重新梳理。由于全装修业务毛利率和现金流偏低，公司在保障全装修业务稳步增长的情况下，将大力发展以下几个可以改善公司毛利率及现金流的业务板块。

1、设计业务：公司在 2017 年对设计板块业务进行了重整，并正式更名为设计集团，旗下包括 8 家设计类公司。相较于施工业务，设计的毛利率较高，现金流较好。并且以设计为先导，也可带来后续的施工业务。目前行业实施的是总承包管理模式，未来将与国外趋同，是总包管理模式即 EPC，唯一可以具备资质的就是设计公司。

2、定制精装（B To B To C）业务：目前新建住宅全装修比例仍然较低，大多仍以毛坯房交付业主，定制精装的客户就是此类集中式交付毛坯房的业主。此项业务具有较大市场空间。相较于 TO B 的全装修业务，TO C 的定制精装业务现金流更好，毛利率也偏高。

3、家具制造业务：公司于 2017 年收购了澳大利亚 GOSA，并于南通建立了工厂。公司结合澳大利亚 GOSA 品牌进行橱柜生产，主要为公司全装修、定制精装提供工程配套服务。同时也将作为独立的橱柜品牌进行海内外销售。

#### （四）公司对外收购

公司并购方向主要有两个，一是横向收购产业链延伸的公司，二是纵向收购上游行业公司。2017 年公司进行了产业链延伸公司的收购。公司收购了地东设计，主要从事建筑设计、景观规划设计，城市设计等；收购了东瑞设计，主要从事建筑设计，拥有建筑业甲级设计资质；投资参股了创羿设计，主要利用 BIM 技术提供设计咨询服务。公司产业链的衍生还涉及园林、景观规划等。

### （五）公司提出的“人居生活服务”

公司的企业愿景是“人居环境塑造，人居生活服务”。未来，公司将“双轮驱动”，在传统业务稳定增长的情况下，逐步建立面向消费升级的家居服务。目前公司从事的装饰装修业务属于人居环境塑造，仍以新建住宅全装修为主要业务。未来公司将从装修市场延伸至装修后市场，通过建立人居环境数据库，提供一系列人居生活服务，诸如产品维护保养、更新更换、升级改造等或由此而衍生出来的其他服务。

### （六）报告期内公司主要事项

1、报告期内，公司进行了董事会、监事会换届选举。选举朱斌、陈文、丛中笑、王亚民、崔荣军、周波、徐甘为第三届董事会成员，任期自 2017 年 3 月 24 至 2020 年 3 月 23 日。选举周祖康、陶瑜、贾全莉为第三届监事会成员，任期自 2017 年 3 月 24 至 2020 年 3 月 23 日。

2、报告期内，公司实施了限制性股票激励计划。本次限制性股票向 181 名激励对象授予 219.2 万股股票，授予价格为 15.31 元/股。公司实施利润分配及资本公积转增股本后，董事会对 2017 年限制性股票激励计划回购数量及回购价格进行调整。激励对象方鹏、顾媛媛因离职不符合激励条件，公司对其持有的已授予未解锁的全部限制性股票进行了回购。

3、报告期内，公司 2016 年净利润、营业收入均未达到期权激励计划第二个行权期条件，因此公司取消股票期权激励计划第二个行权期股票期权。

4、报告期内，公司实施了利润分配方案及资本公积转增股本。以截止到股权登记日的公司总股本为基数，每股派发现金红利 0.06 元（含税），同时以资本公积金每 1 股转增 2 股。

5、报告期内，公司出资 1.53 亿元受让地东设计部分股权并对其进行增资扩股。本次对外投资完成后，公司持有地东设计 51% 的股权，地东设计成为公司的控股子公司。

6、报告期内，公司向 6 名机构投资者非公开发行的股票上市流通。

7、报告期内，公司与海南华源置业有限公司签订了金额为人民币 3 亿元的《精装修工程施工合同》；与上海宝恒置业有限公司签订了人民币金额为 3.5 亿元的《建筑装饰工程施工合同》；公司全资子公司全筑装饰与湖南九华东方酒店有限公司签订了金额为人民币 4.5 亿元的《湖南省湘潭市东方九华索菲特酒店室内装饰、外立面装饰及机电系统设计、采购、供应及安装工程(EPC)合同》。

8、报告期内，公司进行了会计估计变更。本次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理，无需追溯调整，不涉及公司业务范围变化，对公司以前各年度财务状况和经营成果不产生影响。

## 二、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. 收入和成本分析

√适用 □不适用

详见下表所示

#### (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			

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

□适用 √不适用

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 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	

成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 287,683.10 万元，占年度销售总额 62.20%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 213,111.18 万元，占年度采购总额 53.26%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

## 2. 费用

√适用 □不适用

费用项目	2017 年	2016 年	本年比上年增减幅度超过 30% 的原因及影响因素	占 2017 年营业收入比例 (%)
销售费用	35,332,486.87	39,216,988.55	-	0.76
管理费用	275,371,868.14	97,996,960.88	主要原因为：研发费用单独归集至管理费用列示所致	5.95
财务费用	64,361,675.35	29,109,389.06	主要原因为：利息支出增加所致。	1.39
所得税费用	30,281,297.37	22,419,158.81	/	0.65
合计	405,347,327.73	188,742,497.30	/	8.76

### 3. 研发投入

#### 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	148,245,662.73
本期资本化研发投入	2,592,488.88
研发投入合计	150,838,151.61
研发投入总额占营业收入比例（%）	3.26
公司研发人员的数量	318
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	16.98
研发投入资本化的比重（%）	1.72

#### 情况说明

□适用 √不适用

### 4. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	3,311,796,617.52	2,189,449,362.72	51.26
经营活动现金流出小计	3,590,808,949.69	2,479,927,126.69	44.79
经营活动产生的现金流量净额	-279,012,332.17	-290,477,763.97	3.95
投资活动现金流入小计	821,064,480.13	80,421,743.87	920.95
投资活动现金流出小计	1,244,009,014.59	261,431,401.85	375.85
投资活动产生的现金流量净额	-422,944,534.46	-181,009,657.98	133.66
筹资活动现金流入小计	1,932,140,693.75	1,360,532,775.39	42.01
筹资活动现金流出小计	1,357,626,606.89	596,632,917.03	127.55
筹资活动产生的现金流量净额	574,514,086.86	763,899,858.36	-24.79
现金及现金等价物净增加额	-127,593,939.88	292,412,832.71	-143.63

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

#### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

##### 1. 资产及负债状况

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偿增加所致
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
--------	----------------	------	---------------	------	--------	------------------

其他说明

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

## 3. 其他说明

适用 不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

具体内容详见下方

### 建筑行业经营性信息分析

#### 1. 报告期内竣工验收的项目情况

适用 不适用

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 2. 报告期内在建项目情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量（个）				2,154		2,154
总金额				1,790,291.15		1,790,291.15

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目地区	境内	境外	总计
项目数量（个）	2,153	1	2,154
总金额	1,773,921.15	16,370.00	1,790,291.15

#### 3. 在建重大项目情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 4. 报告期内境外项目情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
中华人民共和国澳门特别行政区	1	16,370.00
总计	1	16,370.00

其他说明

□适用 √不适用

## 5. 存货中已完工未结算的汇总情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额	已完工未结算的余额
金额	831,137.29	111,181.80	0.00	891,721.19	50,597.91

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

投资方	被投资方名称	投资方与公司的关系	出资（万元）	持股比例（%）	主要业务
公司	全筑装饰	-	10,000.00	100.00	装饰施工
公司	GOSA	-	7,440.00	60.00	橱柜设计、生产
公司	艾尔门窗	-	130.00	51.00	门窗生产
公司	地东设计	-	15,000.00	51.00	建筑设计、规划
公司	赫斯帝橱柜	-	1,800.00	90.00	橱柜生产
公司	全筑新材料	-	1,400.00	70.00	环保新材料加工
全筑新军	中梁全筑	公司控股子公司	500.00	50.00	装饰施工
全筑新军	湖北新军	公司控股子公司	400.00	80.00	装饰施工
全筑新军	成都新军	公司控股子公司	450.00	90.00	装饰施工
全筑新军	河南新军	公司控股子公司	700.00	70.00	装饰施工
全筑设计	东瑞设计	公司全资子公司	60.00	100.00	建筑设计
全筑设计	卜郦设计	公司全资子公司	700.00	70.00	室内设计

## (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	主要业务	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)
全筑住宅	住宅施工	1000.00	7451.81	2023.73
全筑设计	室内设计	3000.00	5133.91	322.05
全筑木业	家具制造	3000.00	5182.08	561.78
全品饰配	软装配饰	500.00	7816.27	1373.13
高昕幕墙	幕墙施工	5050.00	9401.99	3455.12
地东设计	建筑设计	316.1222	9532.42	7189.39

## (八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## (九) 重要的资质证书

公司于 2017 年 4 月设立了全资子公司全筑装饰,并于 2017 年 12 月将相关资质平移至全筑装饰。

序号	主体	资质名称	资质等级	颁发机关(机构)	有效期间
1	全筑装饰	建筑装饰工程设计专项资质	甲级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2017 年 11 月 16 日至 2018 年 10 月 18 日
2	全筑装饰	建筑业企业资质证书	建筑工程施工总承包资质三级; 建筑装修装饰工程专业承包资质一级; 建筑机电安装工程专业承包资质三级	上海市住房和城乡建设管理委员会	2017 年 8 月 21 日至 2021 年 3 月 14 日
3	全筑装饰	安全生产许可证		上海市住房和城乡建设管理委员会	2017 年 11 月 27 日至 2020 年 11 月 26 日
4	全筑住宅	建筑业企业资质证书	建筑装修装饰工程施工专业承包二级	上海市住房和城乡建设管理委员会	2016 年 3 月 24 日至 2021 年 3 月 23 日



序号	主体	资质名称	资质等级	颁发机关（机构）	有效期间
5	地东设计	工程设计资质证书	建筑设计事务所甲级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2014年8月26日至2019年8月26日
6	东瑞设计	工程设计资质证书	建筑行业（建筑工程）甲级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2015年6月9日至2020年6月9日
7	高昕幕墙	工程设计资质证书	建筑幕墙工程设计专项甲级	中华人民共和国住房和城乡建设部	2015年11月6日至2020年4月29日
8	高昕幕墙	建筑业企业资质证书	建筑幕墙工程专业承包一级； 建筑装饰装修工程专业承包二级； 钢结构工程专业承包三级	上海市住房和城乡建设管理委员会	2015年12月2日至2020年12月1日

建筑业资质被简化和取消在 2017 年成为了大势所趋，截止 2017 年底，已被取消或即将取消的资质如下：

- 1、建筑智能化、消防设施、建筑装饰装修、建筑幕墙 4 个设计一体化资质；
- 2、园林绿化资质；
- 3、物业服务企业资质；
- 4、工程咨询资质
- 5、招标代理资质（拟取消）；
- 6、劳务资质（取消劳务资质审批意见已出台）。

公司所处的建筑装饰行业是建筑业的细分子行业，目前公司持有的是建筑装饰工程设计和施工专项资质。上述已被取消或即将被取消的资质对公司业务开展实施无影响。

#### （十） 质量管理

公司属于建筑装饰行业，在业务开展实施过程中遵守国家、地方制定的行业标准、规范。包括但不限于：

序号	标准或规范名称	编号
1	《建筑工程施工质量验收统一标准》	GB50300-2001
2	《建筑装饰装修工程质量验收规范》	GB50210-2001
3	《建筑地面工程施工质量验收规范》	GB50209-2002
4	《住宅装饰装修工程施工规范》	GB50327-2001
5	《民用建筑室内空气质量控制规范》	GB50325-2001
6	《施工现场临时用电安全技术规范》	JGJ46-88
7	《建筑施工安全检查标准》	JGJ59-99
8	《建筑施工高处作业安全技术规范》	JGJ80-91
9	《玻璃幕墙工程质量检验标准》	JGJ/T139-2001
10	《钢结构工程施工质量验收规范》	GB50205-2001
11	《外墙饰面砖工程施工及验收规范》	JGJ126-2000

序号	标准或规范名称	编号
12	《屋面工程质量验收规范》	GB50207-2002
13	《地下防水工程质量验收规范》	GB50208-2002
14	《建筑内部装修设计防火规范》	GB50222-95
15	《给水排水管道工程施工及验收规范》	GB50268-97
16	《铝合金门窗工程设计、施工及验收规范》	DBJ15-30-2002

公司主营业务为住宅全装修，公司在设计、施工、家具生产等各个环节建立了一系列操作标准和管理制度来对项目质量进行控制。

#### 1、质量控制的主要措施

公司的质量控制是项目全环节全流程控制。“设计控制成本”、“设计先行”的理念贯穿整个全装修实施过程。设计阶段的质量把控依靠的是有着丰富行业设计经验的设计师和客户就方案不断地层层深入地沟通，站在客户的角度，理解、消化、转化客户的想法。施工阶段，公司除了按照国家现行的行业法律法规执行外，还按照公司制定的企业标准来实施，其中包括了工艺标准和管理标准。这些标准是公司近 20 年从事住宅全装修的经验总结，被实施检验，能够很好地指导项目实施，保障项目质量。装配式工厂提供的是工程配套家具，工厂严格的生产检验流程标准控制并保障家具的质量。

#### 2、质量控制情况

报告期内公司严格遵守国家和地方有关产品质量技术监督法律、法规，产品均符合相关技术标准 and 指标，不存在因违反质量技术监督方面的法律、法规而受到行政处罚的情况。

### (十一) 安全生产情况

“安全第一”是公司始终贯彻的方针政策。公司根据《安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》等法律法规，并结合公司实际情况建立健全了安全生产制度。公司每个项目部均配备生产安全员，巡视工地现场，排查安全隐患，杜绝重大安全生产事故的发生。安全员除了定期对项目施工人员进行安全教育培训外，还定期接受公司总部安全生产部门的教育培训。报告期内公司不存在重大安全生产事故。

## 三、公司关于未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

公司属于装饰装修行业。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。

公司主要业务为住宅全装修。目前国内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，住房城乡建设部 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%。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。

继习主席提出“房子是用来住的”后，各地政府出台了相关调控政策，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。

国家政府对于房地产调控的信心明确，并配套出台相关政策予以支持。新建住宅全装修以及租赁住宅（租赁住宅必定为全装修）都是未来住宅开发建设的发展方向和趋势，虽然建筑装饰行业整体增速放缓，但细分的全装修市场将在一定程度上迎来快速发展。

## （二） 公司发展战略

√适用 □不适用

### 一、传统业务

公司主营业务为装饰装修，其中住宅全装修业务占80%以上。公司未来三年内仍将以住宅全装修为主要业务。

### 二、传统业务中的创新业务

虽然国家政府出台了住宅全装修的相关政策，但目前国内仍以毛坯房交付为主，考虑到毛坯房装修市场仍将在未来一段时间内继续存在，公司专门开发了定制精装即B TO B TO C业务。与传统业务住宅全装修相比，定制精装是以开发商为导入口，在一个楼盘内提供集中式的毛坯房装修。在国内新建住宅全装修比例不高的情况下，定制精装业务是全装修业务的必要补充。

### 三、由传统业务延伸及衍生的业务

公司的愿景是“人居环境塑造，人居生活服务”。目前公司从事的装饰装修业务属于人居环境塑造，是传统业务。公司未来致力于提供人居生活服务，是由传统业务延伸出来的定位于人居消费的业务。公司将通过建立交互式人居环境数据库为个人业主提供装修后的一些列服务，包括软装服务、产品维修、保养、更换、升级服务等，以及由此衍生出来的服务，如金融服务、教育服务、医疗服务等。

### 四、收购业务

#### （一）解决互联网装修落地的收购业务

装修为传统业务，最终需要落实到人去做。互联网只是线上交易的手段，线下需要项目工人实施。公司将通过线下收购当地有影响力的装修公司，来解决互联网装修落地的问题。

#### （二）围绕人居环境塑造的收购业务

- 1、横向收购即业务链收购如建筑设计公司、园林公司等；
- 2、纵向收购即产业链收购如上游环保新材料公司等。

#### （三）围绕人居生活服务的收购业务

- 1、能够提供专业、专项技术服务的公司；
- 2、能够提供智能产品的公司；

- 3、能够提供智能设备的公司；
- 4、能够提供衍生产品服务的公司。

### 1. 经营计划

适用 不适用

- (1) 搭建家居服务平台，建立大数据库；
- (2) 大力发展定制精装业务，设计业务和家具制造业务；
- (3) 进入长租公寓市场；
- (4) 建立、完善人才培养制度，发挥人才竞争优势

### 2. 可能面对的风险

适用 不适用

#### (1) 宏观经济波动、政策影响的风险

2018 年国家整体经济形势平稳将提供一个整体良好的发展环境。公司的下游行业为房地产行业，2017 年国家政府出台了房地产调控政策，预计 2018 年国家不会在此方面放松。公司的客户以房地产商为主，在调控政策的影响下或将受到波及和影响。

#### (2) 应收账款的风险

虽然住宅全装修为未来住宅开发建设的发展方向，是增量市场，但国家对房地产的调控将导致房地产企业资金紧张，从而影响到他们向公司支付工程款的进度及支付比例。公司应收账款的回收存在一定的风险。

#### (3) 市场竞争的风险

公装市场的萎缩直接导致了更多装饰公司进入住宅市场。已上市的装饰企业也已经进入了该领域。公司需要面对更多的竞争对手，这些公司在资金、人员、采购、融资等方面都存在一定的优势，公司将要面对由此而产生的更多更大的市场竞争压力和风险。

#### (4) 原材料价格、人工成本上涨的风险

2017 年 CPI 上涨 1.6%，2018 年或将仍出现温和通胀。建筑装饰行业的原材料价格、人工成本仍将延续近年来逐步上升的趋势，公司资金压力进一步增加。

### 3. 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净

						利润的比率 (%)
2017 年	0	0.35	0	18,851,501.66	164,755,598.68	11.44
2016 年	0	0.60	20	10,641,666.66	100,391,414.28	10.60
2015 年	0	0.60	0	9,600,000	82,532,511.15	11.63

## (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

□适用 √不适用

## (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

## 二、承诺事项履行情况

## (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺								
与首	股份	朱斌	自公司股票上市之日起三十六个月内，	自公司股票上市	是	是		

次公开发 行相关 的承诺	限售		本人不转让或委托他人管理直接和间接持有的公司股票。	之日起三十六个月内				
	股份限售	朱斌	公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期限自动延长六个月。	自公司股票上市之日起六个月内	是	是		
	其他	朱斌	公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期限自动延长六个月。	自公司股票上市之日起六个月内	是	是		
	其他	朱斌	本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的 10%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）。	锁定期满两年内	是	是		
	其他	朱斌	限售期满后，本人在担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的 25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。	长期有效	是	是		
	其他	朱斌	1、公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，将自虚假陈述揭露日或虚假陈述更正日起，以发行价格按基准利率加算同期银行存款利息（如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）或中国证监会认定的价格回购首次公开发行的全部新股；2、公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，将依照《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》的规定，赔偿投资者损失；3、如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，将承担相应的法律责任，接受行政机关处罚或司法机关裁判；4、本承诺自盖章或签署之日起即	长期有效	是	是		

		行生效且不可撤销。					
解决 同业 竞争	朱斌	<p>(1) 本人及本人近亲属目前未从事与公司构成同业竞争的业务（指业务相同或近似等经济行为，下同），未投资或实际控制与公司存在同业竞争的经济组织，未在与公司存在同业竞争的经济组织中任职。本人及本人近亲属投资或实际控制或担任管理职务之其他企业组织目前与公司不存在同业竞争。(2) 本人投资或实际控制之其他企业组织未来将不会参与（包括直接或间接等方式）任何与公司目前或未来构成同业竞争的业务；本人将不在与公司存在同业竞争的经济组织中任职（包括实际承担管理职责）。(3) 若本人投资或实际控制之其他企业组织在业务来往中可能利用自身优势获得与公司构成同业竞争的业务机会时，则在获取该机会后，将在同等商业条件下将其优先转让给公司；若公司不受让该等项目，本人投资或实际控制之其他企业组织将在该等项目进入实施阶段之前整体转让给其他非关联第三方，而不就该项目进行实施。(4) 本人保证不利用股东、和/或在公司任职的地位损害公司及其他中小股东的合法权益，也不利用自身特殊地位谋取非正常的额外利益。(5) 如本人违反上述承诺，则公司有权采取 1、要求本人及本人投资或实际控制之其他企业组织立即停止同业竞争行为，和/或 2、要求本人支付同业竞争业务收益作为违反本承诺之赔偿，和/或 3、要求本人赔偿相应损失等措施。(6) 以上承诺在本人作为公司控股股东、实际控制人期间持续有效，且是不可撤销的。以上承诺均在履行中，未出现违反承诺的情况。</p>	长期有效	是	是		
股份 限售	陈文	自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票。	自公司股票上市之日起三十六个月内	是	是		
股份 限售	陈文	公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低	自公司股票上市之日起六个月内	是	是		



		于发行价，则本人持有公司股票的锁定期限自动延长六个月。					
其他	陈文	本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的 25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）。	锁定期满两年内	是	是		
其他	陈文	限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的 25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。	长期有效	是	是		
股份限售	全维投资	自公司股票上市之日起三十六个月内，本单位将不转让或委托他人管理持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票。	自公司股票上市之日起三十六个月内	是	是		
其他	全维投资	本单位所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的 25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）。	锁定期满两年内	是	是		
股份限售	蒋惠霆	自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票。	自公司股票上市之日起三十六个月内	是	是		
其他	蒋惠霆	公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期限自动延长六个月。	自公司股票上市之日起六个月内	是	是		
其他	蒋惠霆	本人所持公司股票锁定期满之日起两年内，每年减持股票不超过所持股票总量的 25%，减持价格不低于公司首次公开发行股票价格（如因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，将按照证券交易所的有关规定作除权除息价格调整）。	锁定期满两年内	是	是		
其他	蒋惠霆	限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的	长期有效	是	是		

		25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。					
其他	蒋惠霆	1、公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依照《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》的规定，赔偿投资者损失；2、以上承诺不因职务变动或离职等原因而改变；3、如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将承担相应的法律责任，接受行政机关处罚或司法机关裁判；4、本承诺自本人签字之日即行生效并不可撤销。	长期有效	是	是		
股份限售	丛中笑	自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票。	自公司股票上市之日起三十六个月内	是	是		
其他	丛中笑	公司上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人持有公司股票的锁定期自动延长六个月。	公司上市后六个月内	是	是		
其他	丛中笑	限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。	长期有效	是	是		
其他	丛中笑	1、公司招股说明书存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本人将依照《最高人民法院关于审理证券市场因虚假陈述引发的民事赔偿案件的若干规定》的规定，赔偿投资者损失；2、以上承诺不因职务变动或离职等原因而改变；3、如以上承诺事项被证明不真实或未被遵守，本人将承担相应的法律责任，接受行政机关处罚或司法机关裁判；4、本承诺自本人签字之日即行生效并不可撤销。	长期有效	是	是		
股份限售	复星谱润、上海谱润、易	自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理所持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。	自公司股票上市之日起十二个月内	是	是		

		居生源、易居生泉、城开集团、棋盘投资、许智健、尹锋						
	股份限售	周祖康、朱小杰、谢舫、曾德胜、吕蓓	自公司股票上市之日起三十六个月内，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股票，也不由公司回购该部分股票。	自公司股票上市之日起三十六个月内	是	是		
	其他	周祖康、朱小杰、谢舫、曾德胜、吕蓓	前述限售期满后，在本人担任公司董事、监事和高级管理人员期间每年转让的股票不超过本人持有公司股票总数的 25%，在申报离任后六个月内，不转让本人持有的公司股票。	长期有效	是	是		
与再融资相关的承诺	其他	朱斌	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、自本承诺出具日至公司本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人	长期有效	是	是		

		同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。					
		1、本人承诺不越权干预发行人的经营管理活动，不侵占发行人的利益；2、本承诺出具日后至发行人本次非公开发行 A 股股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺相关内容不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；3、本人承诺切实履行发行人制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给发行人或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对发行人或者投资者的补偿责任；4、作为填补回报措施相关责任主体之一，若本人违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。					
其他	陈文	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、自本承诺出具日至公司本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违					

		反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。					
其他	蒋惠霆	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、自本承诺出具日至公司本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	长期有效	是	是		
其他	丛中笑	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、若公司后续推出公司股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；6、自本承诺出具日至公司本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规	长期有效	是	是		

			定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。					
与股权激励相关的承诺								
其他对公司中小股东所作承诺								
其他承诺								
其他承诺								

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 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。

(二) 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

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	45
境内会计师事务所审计年限	9

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	12
保荐人	国信证券股份有限公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第三届董事会第二次会议和 2016 年度股东大会审议通过，同意续聘众华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年的审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**九、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**十、重大诉讼、仲裁事项**

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

□适用 √不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

√适用 □不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或被证监会、上交所公开谴责的情形。

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
报告期内公司实施了限制性股票激励计划，共向 181 名对象授予 219.2 万股股票。授予价格为 15.31 元/股。公司于 2017 年 6 月实施资本公积转增股本后对限制性股票回购数量及回购价格进行了调整，回购价格为 5.08 元/股。由于 3 名激励对象不再符合激励条件，公司于 2017 年 12 月对上述对象已授予未解锁的限制性股票进行了回购。	具体内容详见公司于 2017 年 6 月 3 日和 2017 年 12 月 12 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-057 和临 2017-134。

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明



√适用 □不适用

公司 2017 年实施了限制性股票激励计划，向 181 名对象授予 219.2 万股股票，预留 25 万股。公司于 2017 年 6 月实施资本公积转增股本后对限制性股票回购数量及回购价格进行了调整，预留部分调整为 75 万股。根据《上市公司股权激励管理办法》，在股权激励计划经股东大会审议通过后 12 个月内须明确预留权益的授予对象。超过 12 个月未明确激励对象的，预留权益失效。公司 2017 年 3 月 22 日第一次临时股东大会审议通过了限制性股票激励计划，截至本年报公告日，公司未明确预留部分授予对象，因此该预留部分权益失效。

员工持股计划情况

√适用 □不适用

2016 年公司实施了第一期员工持股计划，于 2016 年 12 月 12 日完成了股票购买。根据《第一期员工持股计划（草案）》，所购买股票锁定为 12 个月。2017 年 12 月 11 日上述股票可以在二级市场进行交易。截至本年报公告日，员工持股计划未卖出所持有的股票。

其他激励措施

□适用 √不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司 2017 年 4 月 7 日第三届董事会第三次会议审议通过了《关于公司控股子公司向关联方租赁办公场所的议案》，即同意公司控股子公司上海全筑易家居配套有限公司、上海筑途装饰工程有限公司向关联方朱斌先生租赁其位于上海市沪闵路办公楼。	具体内容详见公司于 2017 年 4 月 8 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-030。
公司 2017 年 6 月 9 日第三届董事会第七次会议审议通过了《关于公司对外投资暨关联交易的议案》，即公司拟出资 150 万港元（约合人民币 130 万元）受让上海梵力门窗五金有限公司持有的艾尔门窗系统（上海）有限公司 30% 的股权；以 0 元的价格受让艾尔建筑系统（香港）有限公司 21% 的股权，股权变更完成后，公司将承接香港艾尔履行对标的公司上海艾尔 105 万港元的出资义务。同时公司董事丛中笑先生拟出资 3000 港元受让杨汉东持有的香港艾尔 30% 的股权。	具体内容详见公司于 2017 年 6 月 10 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-063。
公司 2017 年 8 月 3 日第三届董事会第八次会议审议通过了《关于公司控股子公司日常关联交易的议案》。公司已与艾尔建筑系统（香港）	具体内容详见公司于 2017 年 8 月 4 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站

<p>有限公司、上海梵力门窗五金有限公司签署了股权转让协议，受让其所持有的艾尔门窗系统（上海）有限公司合计 51% 的股权。未来上海艾尔将与香港艾尔因业务发展需要发生日常经营交易。</p>	<p>（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-076。</p>
<p>公司 2017 年 8 月 3 日第三届董事会第八次会议审议通过了《关于公司接受关联方委托贷款的议案》。公司控股股东、实际控制人朱斌先生拟向公司提供不超过人民币 6,000 万元（含 6,000 万元）的委托贷款，用于补充公司流动资金。</p>	<p>具体内容详见公司于 2017 年 8 月 4 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-077。</p>
<p>公司 2017 年 8 月 3 日第三届董事会第八次会议审议通过了《关于公司控股子公司向关联方租赁厂房的议案》。公司控股子公司江苏全筑石业有限公司拟租赁关联方江苏蕴石灵实业有限公司其位于如东的厂房。</p>	<p>具体内容详见公司于 2017 年 8 月 4 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-078。</p>
<p>公司 2017 年 12 月 28 日第三届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司控股子公司日常关联交易的议案》。全筑新军为公司的控股子公司，公司持有其 80% 的股权。全筑新军与上海中梁地产集团有限公司共同出资设立了中梁全筑。全筑新军持有中梁全筑 50% 的股权，中梁全筑不属于公司合并报表范围。未来全筑新军将与中梁全筑因业务发展需要发生日常经营交易。</p>	<p>具体内容详见公司于 2017 年 12 月 29 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-140。</p>
<p>公司 2017 年 12 月 28 日第三届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司控股子公司向关联方租赁办公场所的议案》。公司控股子公司上海全筑易家居配套有限公司向关联方朱斌先生租赁其位于上海市沪闵路房产作为公司办公场所。上海全筑新军住宅科技有限公司向关联方朱斌先生、陈文先生、蒋惠霆先生租赁位于上海市沪闵路房产作为公司办公场所。</p>	<p>具体内容详见公司于 2017 年 12 月 29 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-141。</p>

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司 2017 年 6 月 9 日第三届董事会第七次会议审议通过了《关于公司对外投资暨关联交易的议案》，即公司拟出资 150 万港元（约合人民币 130 万元）受让上海梵力门窗五金有限公司持有的艾尔门窗系统（上海）有限公司 30% 的股权；以 0 元的价格受让艾尔建筑系统（香港）有限公司 21% 的股权，股权变更完成后，公司将承接香港艾尔履行对标的公司上海艾尔 105 万港元的出资义务。同时公司董事丛中笑先生拟出资 3000 港元受让杨汉东持有的香港艾尔 30% 的股权。	具体内容详见公司于 2017 年 6 月 10 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-063。

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司 2017 年 6 月 9 日第三届董事会第七次会议审议通过了《关于公司对外投资暨关联交易的议案》，即公司拟出资 150 万港元（约合人民币 130 万元）受让上海梵力门窗五金有限公司持有的艾尔门窗系统（上海）有限公司 30% 的股权；以 0 元的价格受让艾尔建筑系统（香港）有限公司 21% 的股权，股权变更完成后，公司将承接香港艾尔履行对标的公司上海艾尔 105 万港元的出资义务。同时公司董事丛中笑先生拟出资 3000 港元受让杨汉东持有的香港艾尔 30% 的股权。	具体内容详见公司于 2017 年 6 月 10 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告。公告编号：临 2017-063。

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 关联债权债务往来

## 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

## 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (五) 其他

适用 不适用

## 十五、 重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、 托管情况

适用 不适用

## 2、 承包情况

适用 不适用

## 3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

适用 不适用

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1、 委托理财情况

## (1). 委托理财总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
非保本浮动收益理财	自有资金	200,000,000.00	200,000,000.00	
保证收益型	募集资金	200,000,000.00	200,000,000.00	

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受 托 人	委托理财类型	委托理财金 额	委托理财 起始日期	委托理财 终止日期	资 金 来 源	资 金 投 向	报 酬 确 定 方 式	年 化 收 益 率	预期收益 (如有)	实际 收益或损 失	实 际 收 回 情 况	是 否 经 过 法 定 程 序	未 来 是 否 有 委 托 理 财 计 划	减 值 准 备 计 提 金 额 (如有)
上 海 银 行	上海银行“赢家”货币及债券系列(点滴成金)理财产品(WG17M03039期)(代码WG17M03039)	80,000,000.00	2017-10-18	2018-1-17	募 集 资 金			4.25%	847,671.23	847,671.23				
中 信 银 行	中信理财之共赢利率结构 18119 期人民币结构性理财产品-C17IQ0119	30,000,000.00	2017-10-20	2018-2-5	募 集 资 金			4.30%	381,698.63	381,698.63				
民 生 银 行	非凡资产管理 98 天安赢第 176 期对公款(区域定制)FGFA17125B	70,000,000.00	2017-11-1	2018-2-7	募 集 资 金			4.15%	779,972.60	779,972.60				
厦 门 国 际	人民币“步步为赢”结构性存款 171510 期(代码 171510)	20,000,000.00	2017-9-18	2018-1-20	募 集 资 金			4.30%	292,164.38	296,222.22				
厦 门 国 际	赢喜系列代客理财产品 2017005 期 YXWW2017005	50,000,000.00	2017-10-24	2018-1-19	自 有 资 金			5.05%	601,849.32	610,208.33				
浙 商 银 行	浙商银行人民币理财产品专属理财 1 号 94 天型 Z117094027	50,000,000.00	2017-10-13	2018-1-15	自 有 资 金			5.00%	643,835.62	643,835.62				
中	共赢稳健周期 91 天	50,000,000.00	2017-10-30	2018-1-29	自			5.00%	623,287.67	623,287.67				

信 银 行	(尊享)B170C0007				有 资 金								
兴 业 银 行	兴业银行“金雪球- 优悦”非保本开放式 人民币理财产品 (3M) 98R16031	50,000,000.00	2017-11-2	2018-1-31	自 有 资 金		5.00%	616,438.36	630,136.99				

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3). 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2、 委托贷款情况****(1). 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2). 单项委托贷款情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3). 委托贷款减值准备**

□适用 √不适用

**3、 其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

√适用 □不适用

2017年10月，公司与海南华源置业有限公司签订了《精装修工程施工合同》，暂定合同总价为3亿人民币；公司与上海宝恒置业有限公司签订了《建筑装饰工程施工合同》，暂定合同总价为3.5亿人民币。以上合同中的两个项目开工实施已临近年底，故对公司2017年业绩无明显影响。

2017年12月，公司全资子公司上海全筑装饰有限公司与湖南九华东方酒店有限公司签订了《湖南省湘潭市东方九华索菲特酒店室内装饰、外立面装饰及机电系统设计、采购、供应及安装工程（EPC）合同》，合同总价为4.5亿人民币。该合同涉及的项目开工实施已临近年底，故对公司2017年业绩无明显影响。

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

### (三) 环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

本公司及其子公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司。

#### 2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

本公司及其子公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司。

#### 3. 其他说明

适用 不适用

### (四) 其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

### (一) 转债发行情况

适用 不适用

### (二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

### (三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

□适用 √不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

□适用 √不适用

**(六) 转债其他情况说明**

□适用 √不适用

**第六节 普通股股份变动及股东情况****一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	113,005,791	63.72	2,192,000		230,395,582	-52,128,333	180,459,249	293,465,040	54.49
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	113,005,791	63.72	2,192,000		230,395,582	-52,128,333	180,459,249	293,465,040	54.49
其中：境内非国	26,961,111	15.21			53,922,222	-52,083,333	1,838,889	28,800,000	5.35



有法人持股									
内自然人持股	86,044,680	48.51	2,192,000		176,473,360	-45,000	178,620,360	264,665,040	49.14
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
外自然人持股									
二、无限售条件流通股	64,355,320	36.28			128,710,640	52,083,333	180,793,973	245,149,293	45.51
1、人民币普通股	64,355,320	36.28			128,710,640	52,083,333	180,793,973	245,149,293	45.51
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股	177,361,111	100.00	2,192,000		359,106,222	-45,000	361,253,222	538,614,333	100.00

份总数									
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

报告期内公司实施了限制性股票激励计划。公司向 181 名激励对象授予了 219.2 万股股票，并于 2017 年 6 月 1 日在中登公司完成登记工作。截止 2017 年 6 月 1 日，公司总股本为 179,553,111 股。

报告期内公司实施了资本公积转增股本。根据 2016 年年度股东大会审议通过的《关于公司 2016 年利润分配及资本公积转增股本的议案》，以股权登记日的总股本 179,553,111 为基数，每 1 股转增 2 股。2017 年 6 月 23 日公司实施完成了资本公积转增股本。截止 2017 年 6 月 23 日，公司总股本为 538,659,333 股。

2017 年 12 月 12 日，公司完成了部分限制性股票回购注销工作。由于 3 名激励对象不再符合激励条件，公司对已授予未解锁的 45,000 股限制性股票进行回购注销。本次注销完成后公司总股本变为 538,614,333 股。

截止 2017 年 12 月 31 日，公司总股本为 538,614,333 股。

## 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

√适用 □不适用

报告期内，公司以资本公积金向全体股东每 10 股转增 20 股，转增后公司总股本变更为 532,083,333 股。上述股本变动造成公司 2017 年度基本每股收益及每股净资产等指标相应变动，如按照股本变动前总股本 177,361,111 股计算，2017 年度的基本每股收益、每股净资产分别为 0.93 元、9.06 元；如按照股本变动后总股本 532,083,333 股计算，2017 年度的基本每股收益、每股净资产分别为 0.31 元、2.98 元。

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
朱斌	54,813,960			164,441,880	IPO	2018 年 3 月 20 日
陈文	16,610,040			49,830,120	IPO	2018 年 3 月 20 日
蒋惠霆	6,644,400			19,933,200	IPO	2018 年 3 月 20 日
丛中笑	5,642,160			16,926,480	IPO	2018 年 3 月 20 日
周祖康	659,040			1,977,120	IPO	2018 年 3 月 20 日
朱小杰	659,040			1,977,120	IPO	2018 年 3 月 20 日
谢舫	407,160			1,221,480	IPO	2018 年 3 月 20 日
曾德胜	329,520			988,560	IPO	2018 年 3 月 20 日

吕蓓	279,360			838,080	IPO	2018年3月20日
全维投资	9,600,000			28,800,000	IPO	2018年3月20日
天治基金管理有限公司	2,430,555	7,291,665			非公开发行	2017年9月21日
博时基金管理有限公司	7,152,777	21,458,331			非公开发行	2017年9月21日
君禾股权投资基金管理（上海）有限公司	2,430,555	7,291,665			非公开发行	2017年9月21日
金鹰基金管理有限公司	3,333,333	9,999,999			非公开发行	2017年9月21日
泓德基金管理有限公司	1,736,111	5,208,333			非公开发行	2017年9月21日
兴业财富资产管理有限公司	277,780	833,340			非公开发行	2017年9月21日
2017 年限制性股票激励计划			6,531,000	6,531,000	限制性股票	2021年6月1日
合计	113,005,791	52,083,333	6,531,000	293,465,040	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

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)	-

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
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 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— 爱建天治浦 发 2 号集合 资金信托计 划	4,861,110	7,291,665	1.35		无		境内非国有 法人
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
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
城开集团	15,739,920	人民币普通股	1,573,992				
天治基金—浦发银行—爱建信托—爱建天治 浦发 2 号集合资金信托计划	7,291,665	人民币普通股	7,291,665				
易居生源	5,730,920	人民币普通股	5,730,920				

博时基金—招商银行—博时基金—中船岳升 3 号资产管理计划	5,208,333	人民币普通股	5,208,333
金鹰基金—浦发银行—金鹰润隆穗通定增 165 号资产管理计划	5,208,333	人民币普通股	5,208,333
孙金波	4,919,500	人民币普通股	4,919,500
君禾股权投资基金管理（上海）有限公司—君禾今嘉 2 号私募基金	4,663,665	人民币普通股	4,663,665
上海易居生泉股权投资中心（有限合伙）	4,336,400	人民币普通股	4,336,400
周鹏飞	3,496,100	人民币普通股	3,496,100
中信建投证券股份有限公司—博时睿远定增灵活配置混合型证券投资基金	3,333,333	人民币普通股	3,333,333
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		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	朱斌	164,441,880	2018 年 3 月 20 日	164,441,880	IPO 限售
2	陈文	49,830,120	2018 年 3 月 20 日	49,830,120	IPO 限售
3	全维投资	28,800,000	2018 年 3 月 20 日	28,800,000	IPO 限售
4	蒋惠霆	19,933,200	2018 年 3 月 20 日	19,933,200	IPO 限售
5	丛中笑	16,926,480	2018 年 3 月 20 日	16,926,480	IPO 限售
6	周祖康	1,977,120	2018 年 3 月 20 日	1,977,120	IPO 限售
7	朱小杰	1,977,120	2018 年 3 月 20 日	1,977,120	IPO 限售
8	谢舫	1,221,480	2018 年 3 月 20 日	1,221,480	IPO 限售
9	曾德胜	988,560	2018 年 3 月 20 日	988,560	IPO 限售
10	吕蓓	838,080	2018 年 3 月 20 日	838,080	IPO 限售
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东均为一直行动人关系			

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

□适用 √不适用

## 2 自然人

√适用 □不适用

姓名	朱斌
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	控股股东、实际控制人、董事长

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 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



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

□适用 √不适用

## 2 自然人

√适用 □不适用

姓名	朱斌
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	控股股东、实际控制人、董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 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



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用



## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
朱斌	董事长	男	50	2017年3月24日	2020年3月23日	55,239,260	165,717,780	110,478,520	资本公积转增股本	55	否
陈文	董事、总经理	男	50	2017年3月24日	2020年3月23日	16,763,140	50,289,420	33,526,280	资本公积转增股本	41	否
丛中笑	副董事长、副总经理	男	50	2017年3月24日	2020年3月23日	5,686,160	17,658,480	11,972,320	资本公积转增股本	37	否
蒋惠霆	副总经理	男	46	2017年3月24日	2020年3月23日	6,677,100	20,631,300	13,954,200	资本公积转增股本	36	否
王亚民	董事	男	43	2017年3月24日	2020年3月23日	0	0	0		1	否
崔荣军	独立董事	男	36	2017年3月24日	2020年3月23日	0	0	0		6	否
周波	独立董事	男	35	2017年3月24日	2020年3月23日	0	0	0		6	否
徐甘	独立董事	男	50	2017年3月24日	2020年3月23日	0	0	0		6	否
周祖康	监事会主席	男	60	2017年3月24日	2020年3月23日	659,040	1,977,120	1,318,080	资本公积转增股本	23.7	否
贾全莉	监事	女	51	2017年3月24日	2020年3月23日	0	0	0		10.6	否

陶瑜	监事	男	37	2017年3月24日	2020年3月23日	0	0	0		9.2	否
李勇	副总经理、董事会秘书	男	47	2017年3月24日	2020年3月23日	22,500	67,500	45,000	资本公积转增股本	34	否
李福刚	副总经理、财务总监	男	41	2017年3月24日	2020年3月23日	24,300	72,900	48,600	资本公积转增股本	33	否
合计	/	/	/	/	/	85,071,500	256,414,500	171,343,000	/	298.5	/

姓名	主要工作经历
朱斌	男，中国国籍，拥有澳大利亚永久居留权，1968年出生，毕业于同济大学建筑学专业，硕士研究生学历，一级注册建造师。现任公司董事长。
陈文	男，中国国籍，无境外永久居留权，1968年出生，毕业于同济大学桥梁专业，本科学历，一级注册建造师。现任公司董事、总经理。
蒋惠霆	男，中国国籍，无境外永久居留权，1971年出生，毕业于同济大学建筑学专业，硕士研究生学历。现任公司副总经理。
丛中笑	男，中国国籍，无境外永久居留权，1968年出生，本科学历。现任副董事长、副总经理。
王亚民	男，中国国籍，无境外永久居留权，1975年出生，毕业于上海交通大学安泰经济管理学院，获工商管理博士学位，高级经济师。现任公司董事。
崔荣军	男，中国国籍，无境外永久居留权，1982年出生，硕士研究生学历。2007年6月至2015年6月，任上海证券交易所人事（组织）部总监助理，现任公司独立董事。现任迁云（嘉兴）投资管理有限公司总经理、执行董事。任浙江万盛股份有限公司、河南许昌金科资源再生股份有限公司、浙江三维橡胶制品股份有限公司、南京科思化学股份有限公司独立董事。
周波	女，中国国籍，无境外永久居留权。1983年生，毕业于新加坡南洋理工大学，获博士学位。上海财经大学会计学院副教授、博士生导师。现任公司独立董事。
徐甘	男，中国国籍，无境外永久居留权。1968年生，毕业于同济大学，获博士学位。同济大学建筑与城市规划学院副教授，国家一级注册建筑师。现任公司独立董事。
周祖康	男，中国国籍，无境外永久居留权，1958年出生，中专学历。自2007年起任职于全筑住宅，现任公司监事会主席。
陶瑜	男，中国国籍，无境外永久居留权，1981年出生，中专学历。历任公司重庆、南京等区域业务总监，现任公司华南大区业务总监。
贾全莉	女，中国国籍，无境外永久居留权，1967年出生，专科学历，助理工程师。自2001年起任职于公司，现任公司职工代表监事。
李勇	男，中国国籍，无境外永久居留权，1971年出生，本科学历。现任公司副总经理、董事会秘书。
李福刚	男，中国国籍，无境外永久居留权，1977年出生，硕士研究生学历。现任公司副总经理、财务总监。

其它情况说明

□适用 √不适用

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

√适用 □不适用

单位:万股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
李勇	副总经理、董事会秘书	6.4	0	2.4	0	0	4	327,200
李福刚	副总经理、财务总监	6.4	0	2.4	0	0	4	327,200
合计	/	12.8	0	4.8	0	/	8	/

单位:万股

姓名	职务	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	已解锁股份	未解锁股份	期末持有限制性股票数量	报告期末市价(元)
丛中笑	副董事长、副总经理	0	60	5.08	0	60	60	4,908,000
蒋惠霆	副总经理	0	60	5.08	0	60	60	4,908,000
合计	/	0	120	/	0	120	120	/

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一) 在股东单位任职情况**

□适用 √不适用

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
崔荣军	迁云(嘉兴)投资管理有限公司	总经理、执行董事	2016年	/

崔荣军	浙江万盛股份有限公司	独立董事	2016 年	/
崔荣军	河南许昌金科资源再生股份有限公司	独立董事	2017 年	/
崔荣军	浙江三维橡胶制品股份有限公司	独立董事	2017 年	/
崔荣军	南京科思化学股份有限公司	独立董事	2017 年	/
周波	上海财经大学	副教授	2012 年	/
徐甘	同济大学	副教授	1993 年	/

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事报酬由股东大会决定，高级管理人员报酬由董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在公司担任职务的董事、监事、高级管理人员的报酬依据公司经营状况和相关人员履职情况，进行绩效综合考评，根据考评结果确定其报酬。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	根据考评结果按时支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	298.5 万元

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
周林林	董事	离任	董事会换届选举
吴绮敏	董事	离任	董事会换届选举
袁树民	独立董事	离任	董事会换届选举
周波	独立董事	聘任	董事会换届选举
徐甘	独立董事	聘任	董事会换届选举
朱小杰	监事	离任	监事会换届选举
陶瑜	监事	选举	监事会换届选举

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	1,334
主要子公司在职员工的数量	528
在职员工的数量合计	1,872
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	17
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
人事/劳资人员	24
技术/维修人员	345
行政/后勤人员	134
经营/管理人员	72
科技/研发人员	29
业务/销售人员	139
生产/操作人员	1,066
财务/审计人员	63
合计	1,872
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
本科及以上学历	675
专科学历	760
专科下学历	437
合计	1,872

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

根据公司战略规划及实际经营情况，以绩效为导向，充分调动员工的积极性，构建兼顾内部公平和外部竞争力的薪酬体系。

### (三) 培训计划

适用  不适用

公司建立的人才梯队培养计划旨在提升团队成员素质能力，为公司未来持续稳定的发展储备各类技术、管理型人才。经过多年的发展，已为公司培养了一批生力军。同时，在人才专业培训方面也颇具成效，公司培养了一批优秀的设计师和项目经理，无论是在设计方案的把握能力还是在现场统筹管理，以及客户沟通方面都具有丰富实践经验优秀的设计师和项目经理，是公司的核心技术岗位人员，是公司中坚力量。

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

## 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》等规定要求，建立并不断完善法人治理结构。公司股东大会、董事会、监事会规范运作，董事、监事、高级管理人员勤勉履责。公司法人治理结构符合证监会发布的《上市公司治理准则》等规范性文件的要求。

#### （一）股东与股东大会

公司建立了《股东大会议事规则》。股东大会的召集、召开、表决、决议等程序符合相关法律法规和规定要求。股东大会的表决和决议充分体现了公司维护全体股东特别是中小股东的合法权益。

#### （二）董事与董事会

公司建立了《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会秘书工作规则》等。董事会的召集、召开、表决、决议等程序符合相关法律法规和规定要求。董事勤勉履责，认真出席董事会和股东大会。独立董事本着客观、公正、独立的原则对相关事项发表独立意见，积极发挥独立董事的作用，有效维护了公司整体利益和全体股东，尤其是中小股东的合法权益。

#### （三）监事与监事会

公司建立了《监事会议事规则》。监事会的召集、召开、表决、决议等程序符合相关法律法规和规定要求。监事认真履行职责，与董事会一起监督、督促公司规范运作，切实维护公司和全体股东特别是中小股东的合法权益。

#### （四）绩效评价与激励约束机制

公司制定了公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制。经理人员的聘任公开、透明，符合相关法律法规和《公司章程》的规定。

#### （五）信息披露与透明

公司根据《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和《公司章程》等有关规定要求建立了《信息披露管理办法》、《内幕信息知情人登记制度》等。公司能够及时、公平地披露信息，并保证所披露的信息真实、准确、完整、有效。报告期内，公司未受到有关监管部门的监管措施和记录处分，较好地履行了信息披露义务，维护了公司全体股东特别是中小股东的合法权益。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

公司治理符合证监会发布的《上市公司治理准则》等规范性文件的要求，不存重大差异。

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017年第一次临时股东大会	2017年3月22日	www.sse.com.cn	2017年3月23日
2016年度股东大会	2017年6月7日	www.sse.com.cn	2017年6月9日
2017年第二次临时股东大会	2017年8月23日	www.sse.com.cn	2017年8月24日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
朱斌	否	20	20	0	0	0	否	2
陈文	否	20	20	0	0	0	否	2
丛中笑	否	20	19	0	0	1	否	3
王亚民	否	20	20	16	0	0	否	0
崔荣军	是	20	20	16	0	0	否	2
周波	是	20	20	16	0	0	否	1
徐甘	是	20	19	16	0	1	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	20
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	16

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

#### 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

公司建立了完善的法人治理结构，保持了与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性。

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

#### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司建立了公平、透明的管理层绩效评价标准与激励约束机制。薪酬与考核委员会依据公司年度经营状况及高级管理人员的履职情况，对其进行综合考评，考核结果作为对高级管理人员发放薪酬的主要依据。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司建立了公平、透明的管理层绩效评价标准与激励约束机制。薪酬与考核委员会依据公司年度经营状况及高级管理人员的履职情况，对其进行综合考评，考核结果作为对高级管理人员发放薪酬的主要依据。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

公司《2017 年度内部控制评价报告》详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《公司 2017 年内部控制审计报告》详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用



## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司全体股东：

#### (一) 审计意见

我们审计了上海全筑建筑装饰集团股份有限公司（以下简称全筑股份公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了全筑股份公司 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### (二) 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于全筑股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### (三) 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

##### 1、收入确认

公司的主要业务为建筑装潢工程、室内装潢及设计，作为建造合同根据完工百分比法确认收入及成本，合同完工进度按已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。如全筑股份财务报表附注 5.39 所述，全筑股份 2017 年度营业收入 46.25 亿元。营业收入是公司利润表的重要科目，是公司的主要利润来源，影响公司的关键业绩指标，收入确认的准确和完整对公司利润的影响较大。根据完工百分比法确认的收入涉及管理层的重大判断和估计，该等估计受到对未来市场以及对经济形势判断的影响，进而可能影响全筑股份公司是否按照完工百分比法在恰当会计期间确认收入，因此我们将采用完工百分比法确认的收入列为关键审计事项。

关于建造合同收入确认政策的披露参见附注 3.25；关于收入类别的披露参见附注 5.39。

我们针对营业收入的确认上述关键审计事项执行的主要审计程序包括：

(1) 我们了解并测试全筑股份公司建造合同核算和预计总收入与总成本的确定和变动的政策、程序、方法和相关内部控制。

(2) 我们根据上年度及本年度财务报表中建造合同收入和成本的变化，以识别和了解差异产生的原因，判断会计估计中是否存在管理层偏颇的迹象。

(3) 我们取得在建项目合同清单，检查相应的建造合同、结算收款等具体合同执行情况。

(4) 我们取得在建项目的合同、完工产值确认单、毛利率预估表，并复核其合理性。

(5) 我们测试管理层做出会计估计以及相关的依据和数据，确定其预估的准确性。

(6) 我们结合对存货的审计程序，对部分年末未完工合同进行现场盘点和截止性测试，检查已经客户确认的工作量是否真实。

(7) 我们根据《企业会计准则第 15 号-建造合同》会计政策, 执行了实质性测试程序, 复核全筑股份公司是否根据完工百分比会计政策确认建造合同的收入。

## 2、会计估计变更

全筑股份公司经董事会第三届董事会第十三次会议决议批准, 为更加客观地反映公司的财务状况和经营成果, 提供更加可靠、相关及可比的会计信息, 公司依照会计准则的相关规定, 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了变更。本次会计估计变更日为 2017 年 10 月 1 日。根据《企业会计准则第 28 号: 会计政策、会计估计变更和差错更正》有关规定, 对本次会计估计的变更采用未来适用法, 无须对已披露的财务报告进行追溯调整, 也不会对公司以往各年度财务状况和经营成果产生影响。本次会计估计变更减少了 2017 年应收账款坏账准备 42,465,819.27 元, 减少了 2017 年其他应收款坏账准备 6,562,720.61 元, 减少了资产减值损失 49,028,539.88 元, 减少了 2017 年度递延所得税资产 7,897,291.85 元, 增加了 2017 年递延所得税费用 7,897,291.85 元, 增加了净利润 41,131,248.03 元。本次会计估计变更主要依赖管理层的判断并受其偏向影响, 由管理层根据已往经验并结合行业特性改变而确定, 且影响金额较大。

因此, 我们将其作为关键审计事项。

关于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的披露, 请参阅财务报表附注 3.11 以及财务报表附注 3.31。

我们针对会计估计变更的确认上述关键审计事项执行的主要审计程序包括:

我们了解并评估了全筑股份公司与识别会计估计变更相关的内部控制, 并测试了会计估计变更有关控制执行的有效性; 我们与管理层进行访谈了解并评估应收款项坏账准备估计变更的合理性; 我们检查了长账龄应收款项的收回期限, 并实施了函证程序, 以了解应收款项的坏账风险, 并评估了应收款项坏账准备估计变更后的坏账准备是否谨慎; 我们重新测试应收款项坏账准备估计变更对财务报表影响, 并检查是否恰当进行会计处理。

我们认为, 我们获取的证据能够支持管理层在确定应收款项坏账准备估计变更时作出的判断。

## (四)其他信息

全筑股份公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括全筑股份公司 2017 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

## (五)管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估全筑股份公司的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项, 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算全筑股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督全筑股份公司的财务报告过程。

#### (六) 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对全筑股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致全筑股份公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就全筑股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师戎凯宇

中国注册会计师吉同刚

## 二、财务报表

### 合并资产负债表 2017 年 12 月 31 日

编制单位:上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		380,369,401.58	577,492,581.28
应收票据		276,072,624.65	329,615,208.93
应收账款		2,538,311,009.97	1,855,743,215.60
预付款项		55,231,523.40	59,342,452.33
应收利息			392,000.00
应收股利			
其他应收款		118,759,916.29	41,289,502.25
存货		552,584,843.60	414,665,064.63
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		432,123,986.90	113,228,159.62
流动资产合计		4,353,453,306.39	3,391,768,184.64
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		21,300,000.00	1,300,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,304,286.79	
投资性房地产		11,147,072.00	11,898,559.76
固定资产		466,658,165.64	458,281,085.19
在建工程		3,120,978.79	2,976,741.67
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		48,292,107.86	40,569,763.89
开发支出		2,592,488.88	
商誉		324,198,326.06	
长期待摊费用		9,839,712.84	6,957,818.19
递延所得税资产		33,886,061.56	25,386,477.46
其他非流动资产		29,582,941.93	17,136,000.00
非流动资产合计		953,922,142.35	564,506,446.16
资产总计		5,307,375,448.74	3,956,274,630.80
<b>流动负债:</b>			
短期借款		674,090,731.43	603,695,308.28
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		121,400,177.91	197,174,833.40

应付账款		1,979,793,025.67	1,399,426,631.30
预收款项		262,032,989.95	105,415,344.87
应付职工薪酬		13,998,143.13	963,000.00
应交税费		34,442,351.36	21,621,691.94
应付利息		1,717,490.84	4,186,458.59
应付股利			
其他应付款		33,636,447.69	14,045,999.21
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		92,664,386.69	11,952,847.36
其他流动负债		147,325,192.38	75,865,569.42
流动负债合计		3,361,100,937.05	2,434,347,684.37
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,740,816.53	73,587,086.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		222,631,923.24	
长期应付职工薪酬			
专项应付款		12,270,000.00	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		239,642,739.77	73,587,086.00
负债合计		3,600,743,676.82	2,507,934,770.37
<b>所有者权益</b>			
股本		538,614,333.00	177,361,111.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		499,934,586.76	815,356,162.51
减：库存股		23,224,236.00	
其他综合收益		-297,789.71	105,724.94
专项储备			
盈余公积		56,961,555.55	38,806,288.95
一般风险准备			
未分配利润		534,569,200.71	398,742,055.29
归属于母公司所有者权益合计		1,606,557,650.31	1,430,371,342.69
少数股东权益		100,074,121.61	17,968,517.74
所有者权益合计		1,706,631,771.92	1,448,339,860.43
负债和所有者权益总计		5,307,375,448.74	3,956,274,630.80

法定代表人：朱斌主管会计工作负责人：李福刚会计机构负责人：徐尤信

### 母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位:上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		184,146,748.94	514,981,395.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		247,043,649.93	326,772,218.79
应收账款		2,344,739,744.20	1,795,395,962.33
预付款项		39,638,613.85	56,295,387.07
应收利息			392,000.00
应收股利			
其他应收款		232,822,218.36	51,043,604.32
存货		466,079,414.84	396,782,343.13
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		408,438,186.42	111,700,746.34
流动资产合计		3,922,908,576.54	3,253,363,657.24
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		21,300,000.00	1,300,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		460,202,523.23	65,325,645.99
投资性房地产		11,147,072.00	11,898,559.76
固定资产		434,416,321.52	449,556,331.95
在建工程		867,842.92	1,726,827.13
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		37,505,940.50	37,649,018.16
开发支出		2,592,488.88	
商誉			
长期待摊费用		4,832,807.93	3,457,349.30
递延所得税资产		30,768,904.41	23,435,605.28
其他非流动资产		25,319,347.00	17,136,000.00

非流动资产合计		1,028,953,248.39	611,485,337.57
资产总计		4,951,861,824.93	3,864,848,994.81
<b>流动负债：</b>			
短期借款		672,990,895.59	603,695,308.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		117,400,177.91	197,174,833.40
应付账款		1,850,873,144.95	1,359,553,809.77
预收款项		185,849,839.06	87,294,009.24
应付职工薪酬		868,500.00	886,000.00
应交税费		21,141,279.63	20,425,838.28
应付利息		1,717,490.84	4,186,458.59
应付股利			
其他应付款		74,198,409.83	40,986,133.87
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		90,900,000.00	11,952,847.36
其他流动负债		126,456,459.14	71,152,167.62
流动负债合计		3,142,396,196.95	2,397,307,406.41
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			73,587,086.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		222,124,236.00	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		222,124,236.00	73,587,086.00
负债合计		3,364,520,432.95	2,470,894,492.41
<b>所有者权益：</b>			
股本		538,614,333.00	177,361,111.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		504,494,221.68	819,915,797.43
减：库存股		23,224,236.00	
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积		56,961,555.55	38,806,288.95
未分配利润		510,495,517.75	357,871,305.02
所有者权益合计		1,587,341,391.98	1,393,954,502.40
负债和所有者权益总计		4,951,861,824.93	3,864,848,994.81

法定代表人：朱斌 主管会计工作负责人：李福刚 会计机构负责人：徐允信

### 合并利润表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		4,625,372,697.91	3,335,888,890.52
其中：营业收入		4,625,372,697.91	3,335,888,890.52
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,432,845,155.00	3,257,687,918.05
其中：营业成本		4,001,437,567.62	2,994,431,650.49
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		11,716,275.91	17,626,063.14
销售费用		35,332,486.87	39,216,988.55
管理费用		275,371,868.14	97,996,960.88
财务费用		64,361,675.35	29,109,389.06
资产减值损失		44,625,281.11	79,306,865.93
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		4,231,312.00	372,821.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,595,713.21	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-143,329.78	-70,717.54
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益		167,514.44	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		196,783,039.57	78,503,076.85
加：营业外收入		4,618,068.17	35,433,848.31
其中：非流动资产处置利得			



减：营业外支出		271,185.29	78,027.61
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		201,129,922.45	113,858,897.55
减：所得税费用		30,281,297.37	22,419,158.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		170,848,625.08	91,439,738.74
2.归属于母公司股东的净利润		164,755,598.68	100,391,414.28
1.少数股东损益		6,093,026.40	-8,951,675.54
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		170,848,625.08	91,439,738.74
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		-261,848.52	105,724.94
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-403,514.65	105,724.94
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-403,514.65	105,724.94
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		-403,514.65	105,724.94
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		141,666.13	
七、综合收益总额		170,586,776.56	91,545,463.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		164,352,084.03	100,497,139.22
归属于少数股东的综合收益总额		6,234,692.53	-8,951,675.54
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.31	0.20
（二）稀释每股收益(元/股)		0.31	0.20

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：朱斌主管会计工作负责人：李福刚会计机构负责人：徐尤信

母公司利润表  
2017 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		4,216,169,927.93	3,237,259,442.23
减：营业成本		3,701,808,216.41	2,920,932,389.04
税金及附加		10,584,085.65	17,045,356.60
销售费用		17,486,441.36	24,736,384.99
管理费用		224,305,338.48	71,229,895.58
财务费用		64,575,083.03	29,338,329.23
资产减值损失		40,557,983.70	77,691,570.34
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		42,709,700.42	372,821.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-808,456.26	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-4,951.21	-73,068.35
其他收益		167,514.44	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		199,725,042.95	96,585,270.02
加：营业外收入		3,313,798.61	34,643,183.57
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		271,132.02	77,705.23
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		202,767,709.54	131,150,748.36
减：所得税费用		21,215,043.55	20,693,245.52
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		181,552,665.99	110,457,502.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		181,552,665.99	110,457,502.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分			

类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		181,552,665.99	110,457,502.84
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.34	0.21
（二）稀释每股收益(元/股)		0.34	0.21

法定代表人：朱斌主管会计工作负责人：李福刚会计机构负责人：徐允信

### 合并现金流量表

2017 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,168,371,546.09	2,156,818,321.98
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		143,425,071.43	32,631,040.74
经营活动现金流入小计		3,311,796,617.52	2,189,449,362.72
购买商品、接受劳务支付的现金		3,006,229,386.80	2,117,723,805.51
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		199,599,118.17	133,962,229.71

支付的各项税费		113,330,283.46	87,973,163.86
支付其他与经营活动有关的现金		271,650,161.26	140,267,927.61
经营活动现金流出小计		3,590,808,949.69	2,479,927,126.69
经营活动产生的现金流量净额		-279,012,332.17	-290,477,763.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		801,043,430.00	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,827,025.21	372,821.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,448.56	48,921.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		14,173,576.36	
投资活动现金流入小计		821,064,480.13	80,421,743.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		45,680,518.51	62,995,401.85
投资支付的现金		1,145,943,430.00	198,436,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		52,385,066.08	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,244,009,014.59	261,431,401.85
投资活动产生的现金流量净额		-422,944,534.46	-181,009,657.98
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		40,038,545.00	509,364,996.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,707,625.00	9,365,000.00
取得借款收到的现金		1,892,102,148.75	851,167,778.59
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,932,140,693.75	1,360,532,775.39
偿还债务支付的现金		1,265,315,136.19	547,064,699.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		92,194,706.70	37,928,217.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		116,764.00	11,640,000.00
筹资活动现金流出小计		1,357,626,606.89	596,632,917.03
筹资活动产生的现金流量净额		574,514,086.86	763,899,858.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-151,160.11	396.30
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-127,593,939.88	292,412,832.71
加：期初现金及现金等价物余额		461,693,843.49	169,281,010.78

六、期末现金及现金等价物余额		334,099,903.61	461,693,843.49
----------------	--	----------------	----------------

法定代表人：朱斌主管会计工作负责人：李福刚会计机构负责人：徐允信

### 母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,825,956,318.98	2,067,191,031.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		155,357,114.47	23,309,512.85
经营活动现金流入小计		2,981,313,433.45	2,090,500,544.15
购买商品、接受劳务支付的现金		2,778,581,129.81	2,060,700,131.87
支付给职工以及为职工支付的现金		110,708,961.70	100,918,635.06
支付的各项税费		97,195,341.00	80,466,175.02
支付其他与经营活动有关的现金		373,103,180.17	144,256,615.50
经营活动现金流出小计		3,359,588,612.68	2,386,341,557.45
经营活动产生的现金流量净额		-378,275,179.23	-295,841,013.30
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		770,983,430.00	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金		43,518,156.68	372,821.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		343.38	23,906.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		814,501,930.06	80,396,728.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,392,856.94	47,460,983.58
投资支付的现金		1,093,383,430.00	198,436,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		131,349,333.50	17,690,400.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,260,125,620.44	263,587,383.58
投资活动产生的现金流量净额		-445,623,690.38	-183,190,655.37
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		33,330,920.00	499,999,996.80
取得借款收到的现金		1,891,000,000.00	851,167,778.59

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,924,330,920.00	1,351,167,775.39
偿还债务支付的现金		1,264,021,985.96	547,064,699.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		92,050,251.67	37,928,217.11
支付其他与筹资活动有关的现金			11,640,000.00
筹资活动现金流出小计		1,356,072,237.63	596,632,917.03
筹资活动产生的现金流量净额		568,258,682.37	754,534,858.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-255,640,187.24	275,503,189.69
加：期初现金及现金等价物余额		400,149,984.27	124,646,794.58
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		144,509,797.03	400,149,984.27

法定代表人：朱斌主管会计工作负责人：李福刚会计机构负责人：徐允信

**合并所有者权益变动表**  
2017 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	177,361,111.00				815,356,162.51		105,724.94		38,806,288.95		398,742,055.29	17,968,517.74	1,448,339,860.43
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	177,361,111.00				815,356,162.51		105,724.94		38,806,288.95		398,742,055.29	17,968,517.74	1,448,339,860.43
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	361,253,222.00				-315,421,575.75	23,224,236.00	-403,514.65		18,155,266.60		135,827,145.42	82,105,603.87	258,291,911.49
(一) 综合收益总额							-403,514.65				164,755,598.68	6,234,692.53	170,586,776.56
(二) 所有者投入和减少资本	2,147,000.00				43,684,646.25	23,224,236.00						75,870,911.34	98,478,321.59
1. 股东投入的普通股	2,147,000.00				31,183,920.00	23,224,236.00						14,400,000.00	24,506,684.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					12,500,726.25								12,500,726.25
4. 其他												61,470,911.34	61,470,911.34
(三) 利润分配									18,155,266.60		-28,928,453.26		-10,773,186.66
1. 提取盈余公积									18,155,266.60		-18,155,266.60		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-10,773,186.66		-10,773,186.66
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	359,106,222.00				-359,106,222.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	359,106,222.00				-359,106,222.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													

(六) 其他													
四、本期期末余额	538,614,333.00				499,934,586.76	23,224,236.00	-297,789.71		56,961,555.55		534,569,200.71	100,074,121.61	1,706,631,771.92

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	160,000,000.00				342,511,865.39				27,760,538.67		318,996,391.29	17,555,193.28	866,823,988.63
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年期初余额	160,000,000.00				342,511,865.39				27,760,538.67		318,996,391.29	17,555,193.28	866,823,988.63
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	17,361,111.00				472,844,297.12		105,724.94		11,045,750.28		79,745,664.00	413,324.46	581,515,871.80
(一) 综合收益总额							105,724.94				100,391,414.28	-8,951,675.54	91,545,463.68
(二) 所有者投入和减少资本	17,361,111.00				472,844,297.12							9,365,000.00	499,570,408.12
1. 股东投入的普通股	17,361,111.00				470,998,885.80							9,365,000.00	497,724,996.80
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					1,845,411.32								1,845,411.32
4. 其他													
(三) 利润分配									11,045,750.28		-20,645,750.28		-9,600,000.00
1. 提取盈余公积									11,045,750.28		-11,045,750.28		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-9,600,000.00		-9,600,000.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													



2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	177,361,111.00			815,356,162.51		105,724.94		38,806,288.95		398,742,055.29	17,968,517.74	1,448,339,860.43

法定代表人：朱斌主管会计工作负责人：李福刚会计机构负责人：徐允信

母公司所有者权益变动表  
2017 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	177,361,111.00				819,915,797.43				38,806,288.95	357,871,305.02	1,393,954,502.40
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	177,361,111.00				819,915,797.43				38,806,288.95	357,871,305.02	1,393,954,502.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	361,253,222.00				-315,421,575.75	23,224,236.00			18,155,266.60	152,624,212.73	193,386,889.58
（一）综合收益总额										181,552,665.99	181,552,665.99
（二）所有者投入和减少资本	2,147,000.00				43,684,646.25	23,224,236.00					22,607,410.25
1. 股东投入的普通股	2,147,000.00				31,183,920.00	23,224,236.00					10,106,684.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					12,500,726.25						12,500,726.25
4. 其他											
（三）利润分配									18,155,266.60	-28,928,453.26	-10,773,186.66
1. 提取盈余公积									18,155,266.60	-18,155,266.60	
2. 对所有者（或股东）的分配										-10,773,186.66	-10,773,186.66
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	359,106,222.00				-359,106,222.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	359,106,222.00				-359,106,222.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	538,614,333.00			504,494,221.68	23,224,236.00			56,961,555.55	510,495,517.75	1,587,341,391.98

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	160,000,000.00				347,071,500.31				27,760,538.67	268,059,552.46	802,891,591.44
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	160,000,000.00				347,071,500.31				27,760,538.67	268,059,552.46	802,891,591.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	17,361,111.00				472,844,297.12				11,045,750.28	89,811,752.56	591,062,910.96
（一）综合收益总额										110,457,502.84	110,457,502.84
（二）所有者投入和减少资本	17,361,111.00				472,844,297.12						490,205,408.12
1. 股东投入的普通股	17,361,111.00				470,998,885.80						488,359,996.80
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					1,845,411.32						1,845,411.32
4. 其他											
（三）利润分配									11,045,750.28	-20,645,750.28	-9,600,000.00
1. 提取盈余公积									11,045,750.28	-11,045,750.28	
2. 对所有者（或股东）的分配										-9,600,000.00	-9,600,000.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	177,361,111.00				819,915,797.43				38,806,288.95	357,871,305.02	1,393,954,502.40

法定代表人：朱斌 主管会计工作负责人：李福刚 会计机构负责人：徐尤信

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

##### 1.1 公司注册地址、组织形式、注册资本

1.1.1 注册地址：上海市青浦区朱家角镇沪青平公路 6335 号 7 幢 461 室。

1.1.2 组织形式：股份有限公司（上市）。

1.1.3 注册资本：538,659,333.00 元（实收资本：538,614,333.00 元）。

##### 1.2 公司设立情况

1.2.1 1998 年 10 月 8 日，自然人施依仁、王兵签署《上海全筑建筑装饰工程有限公司章程》，决定设立上海全筑建筑装饰工程有限公司（以下简称：全筑有限），注册资本 100 万元，其中：施依仁以现金出资 60 万元，占 60.00%；王兵以现金出资 40 万元，占 40.00%。

1.2.2 2001 年 8 月 6 日，全筑有限召开股东会，同意股东施依仁、王兵将所持公司股权按对应出资额等价转让给新增投资者朱斌、陈文和丛中笑。其中，施依仁将 60% 股权（出资额 60 万元）全部转让给朱斌；王兵将 23% 股权（出资额 23 万元）分别转让给朱斌（3%）、陈文（17%）和丛中笑（3%）。

1.2.3 2002 年 7 月 16 日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由 100 万元增加至 500 万元，其中股东朱斌认缴 237 万元，王兵认缴 68 万元，陈文认缴 68 万元，丛中笑认缴 12 万元，新增投资者蒋惠霆认缴 15 万元。

1.2.4 2004 年 8 月 6 日，全筑有限通过股东会决议，同意股东王兵将所持公司全部股权按对应出资额等价分别按转让给股东朱斌（6%）、陈文（3%）、丛中笑（3%）和蒋惠霆（5%）；同时，将公司注册资本由 500 万元增加至 800 万元，其中朱斌认缴 198 万元，陈文认缴 60 万元，丛中笑认缴 18 万元，蒋惠霆认缴 24 万元。

1.2.5 2004 年 8 月 20 日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由 800 万元增加至 1,000 万元，其中股东朱斌认缴 132 万元，陈文认缴 40 万元，丛中笑认缴 12 万元，蒋惠霆认缴 16 万元。

1.2.6 2010 年 4 月 28 日，全筑有限召开股东会，同意股东朱斌、陈文和蒋惠霆将所持部分公司股权以每 1 元出资额对应转让价款 6.72 元的价格转让给公司员工周祖康、朱小杰、曾德胜、谢舫、吕蓓、丛中笑，转让的实收资本金额为 308,200 元。

1.2.7 2010 年 7 月 22 日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由 1,000 万元增加至 1,149.4252 万元，新增注册资本均由新增投资者尹锋、上海复星谱润股权投资企业、上海谱润股权投资企业、上海易居生源股权投资中心、上海易居生泉股权投资中心认缴，每 1 元出资额对应增资价格为 43.50 元。

1.2.8 2010 年 11 月 20 日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由 1,149.4252 万元增加至 1,209.3151 万元，新增注册资本均由新增投资者上海城开（集团）有限公司和上海棋盘投资管理有限公司认缴，每 1 元出资额对应增资价格为 43.50 元。

1.2.9 2010 年 12 月 25 日，全筑有限召开股东会，同意股东朱斌、陈文、蒋惠霆、丛中笑将所持公司部分股权以每 1 元出资额对应转让价款 43.50 元的价格转让给新增投资者许智健，转让的实收资本金额为 574,713.00 元。

1.2.10 2011 年 1 月 21 日，全筑有限通过股东会决议，一致同意将公司注册资本由 1,209.3151 万元增加至 1,314.4729 万元，新增注册资本均由新增投资者上海全维投资有限公司认缴，每 1 元出资额对应增资价格为 7.61 元。

1.2.11 2011 年 4 月，本公司整体变更为“上海全筑建筑装饰集团股份有限公司”，由上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的《审计报告》[沪众会字(2011)第 1262 号]审验，本公司经

审计的 2011 年 1 月 31 日净资产为 17,066.91 万元，折股后确定股份公司的股本总额为 12,000 万股，其余 5,066.91 万元计入股份公司的资本公积。本公司于 2011 年 4 月 25 日取得上海市工商局核发的变更后的《企业法人营业执照》，注册号：310229000408316。

由于本公司对应收账款和坏账准备进行了调整，对财务报表进行相应调整后截至 2011 年 1 月 31 日财务报表净资产为 14,655.85 万元，折股后确定股份公司的股本总额为 12,000 万股，其余 2,655.85 万元计入股份公司的资本公积。

1.2.12 2015 年 2 月，根据中国证券监督管理委员会核准（证监许可〔2015〕322 号），同意本公司公开发行人民币普通股增加注册资本人民币 4,000 万元，变更后的注册资本为人民币 16,000 万元。本公司已于 2015 年 4 月 13 日取得由上海市工商行政管理局换发的注册号为 310229000408316 号的《企业法人营业执照》，注册资本 16,000 万元。

1.2.12 2016 年 9 月，根据中国证券监督管理委员会《关于核准上海全筑建筑装饰集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2016〕1501 号）核准，同意本公司非公开发行人民币普通股 17,361,111.00 股，变更后的注册资本为人民币 177,361,111.00 元。本公司已于 2016 年 11 月 2 日取得由上海市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为 91310000631265080C 号的《营业执照》，注册资本为人民币 177,361,111.00 元。

1.2.13 2017 年 4 月，第三届董事会第三次会议决议和修改后的章程规定，本公司 2017 年限制性股票激励计划确定的激励对象为 183 人，实际完成激励对象为 181 人，授予 219.20 万股，每股 15.31 元，合计限制性股票资金总额为人民币 33,559,520.00 元，全部以货币出资。其中增加注册资本人民币 2,192,000.00 元，变更后注册资本为人民币 179,553,111.00 元，其余人民币 31,367,520.00 元计入本公司资本公积。本公司已于 2017 年 6 月 1 日取得由上海市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为 91310000631265080C 号的《营业执照》，注册资本为人民币 179,553,111.00 元。

1.2.14 2017 年 6 月，股东大会审议通过公司 2016 年度利润分配预案及资本公积转增股份的议案。利润分配及转增股本以方案实施前的公司总股本 179,553,111 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 20 股，共计转增 359,106,222 股，本次分配后总股本为 538,659,333 股。本公司已于 2017 年 9 月 12 日取得由上海市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为 91310000631265080C 号的《营业执照》，注册资本为人民币 538,659,333 元。

1.2.15 截止 2017 年 12 月 31 日，限制性股票激励计划中 2 位被授予对象离职，公司对其限制性股票进行了回购，共计回购 45,000 股。经上述事项变更后，期末实收股本变更为 538,614,333.00 元。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

### 2.1 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。

### 2.2 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。

### 2.3 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。

#### 2.4 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。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2. 持续经营

√适用 □不适用

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

根据财政部《关于印发<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>的通知》（财会〔2017〕13 号）的规定，本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行前述准则。

根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第 16 号—政府补助>的通知》（财会〔2017〕15 号）的规定，本公司自 2017 年 6 月 12 日起执行前述准则。

根据财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），本公司对财务报表格式进行了相应调整。

## 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

本集团下属境外经营的子公司，根据其所处的主要经济环境决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

### 5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

### 5.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

### 5.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。

## 6. 合并财务报表的编制方法

√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。

## 6.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

## 6.6 特殊交易会计处理

### 6.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 6.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 6.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理



在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

**6.6.4 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，且该多次交易属于一揽子交易的处理**

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### 7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。

### 7.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述方法进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 9.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

### 9.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

### 10.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

### 10.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”列示。

#### 2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

#### 3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

#### 4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

### 10.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

### 10.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

### 10.5 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

### 10.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### 10.7 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### 10.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入所有者权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

可供出售金融资产-权益工具投资减值认定标准：

公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准	“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月
成本的计算方法	按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。
期末公允价值的确定方法	1) 上市流通股：以期末收盘价确定； 2) 上市限定流通股：以期末收盘价乘以流动性系数确定； 3) 非上市公司股权：原则上以期末净资产份额确定，除有确凿证据表明被投资单位净资产价值不公允且能够采用其他估值技术确定其公允价值外。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 10%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	对于单项金额重大的应收款项（单项金额在 1,000 万元以上，含 1,000 万元），当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，确认相应的坏账准备。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面

	价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。
--	------------------------

## (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合名称	坏账准备计提方法
组合 1: 合同期内应收账款（包括决算前应收未收的工程进度款及质保期内的质保金）	余额百分比法
组合 2: 信用期内应收工程决算款	余额百分比法
组合 3: 账龄组合（包括逾期工程决算款、质保期满应收未收的质保金及其他应收款）	账龄分析法
组合 4: 关联方组合	不计提坏账准备
组合 5: 投标保证金和有还款保证的其他应收款	不计提坏账准备
组合 6: 履约及其他保证金	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	20%	5%
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	50%	10%
2—3 年	80%	30%
3 年以上	100%	
3—4 年		50%
4—5 年		80%
5 年以上		100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合 1: 合同期内应收账款	5%	
组合 2: 信用期内应收工程决算款	10%	
组合 6: 履约及其他保证金		5%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

## (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收账款
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

## 12. 存货

√适用 □不适用

## 12.1 存货的类别

存货主要包括工程施工、设计成本、原材料、在产品、库存商品、低值易耗品等。

其中工程施工用于归集施工项目的成本费用支出，设计成本用于归集设计项目的成本费用支出。

## 12.2 存货的计价方法

(1) 存货按照实际成本进行初始计量。

(2) 工程施工的具体核算方法：按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接成本费用等。期末根据完工百分比法确认收入的同时，确认工程施工毛利。期末，未完工工程项目的工程施工成本及累计确认的工程施工毛利与对应的工程结算对抵，余额列示于存货项目。

(3) 包装物和低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

(4) 存货的盘存制度：本公司存货采用永续盘存法。

(5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以后期间存货价值恢复的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 13. 持有待售资产

适用 不适用

## 14. 长期股权投资

适用 不适用

### 14.1 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位实施重大影响。

### 14.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

1) 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益行证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 14.3 后续计量及损益确认方法

#### 14.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### 14.3.2 权益法后续计量

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都按照金融工具政策的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

#### 14.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处 理

按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

#### 14.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的

公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

#### 14.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

#### 14.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

## 15. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
建筑物	20年	4%	4.80%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2). 折旧方法

适用 不适用



类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	平均年限法	20-40 年	4%	2.40%-4.80%
办公及电子设备	平均年限法	3-5 年	0%-4%	19.20%-33.33%
机器设备	平均年限法	5-10 年	4%	9.6%-19.20%
运输设备	平均年限法	4-5 年	0%-4%	19.20%-25.00%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短期间内计提折旧。

### 17. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

### 18. 借款费用

√适用 □不适用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

**19. 生物资产**

□适用 √不适用

**20. 油气资产**

□适用 √不适用

**21. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

目前本公司的无形资产主要系土地使用权、外购软件、自主研发的软件著作权、商标权、专利权等。

无形资产按照成本进行初始计量,在其预计使用期限内采用直线法摊销,计入各摊销期损益。其中土地使用权按照土地取得时尚可使用期限 20-50 年进行摊销,外购软件按照 1-10 年进行摊销,商标权按照 5-10 年进行摊销,专利技术按照 6 个月-5 年进行摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时,确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的,其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

**(2). 内部研究开发支出会计政策**

√适用 □不适用

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性,分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益;开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- 2) 管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- 3) 能够证明该无形资产将如何产生经济利益;
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出,于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出,自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时,账面价值减记至可收回金额。

**22. 长期资产减值**

√适用 □不适用

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的

可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，确认归属于母公司的商誉减值损失。

### 23. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

### 24. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

##### 24.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

##### 24.2.2 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

1) 根据预期累计福利单位法, 采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计, 计量设定受益计划所产生的义务, 并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现, 以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

2) 设定受益计划存在资产的, 公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的, 公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

3) 确定应当计入当期损益的金额。

4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间, 并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时, 按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末, 公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为: 服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下, 公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

1) 修改设定受益计划时。

2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

公司向职工提供辞退福利的, 在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益:

1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

公司向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定提存计划条件的, 按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外, 公司按照关于设定受益计划的有关政策, 确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末, 将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

1) 服务成本。

2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理, 上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的, 公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务; 长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的, 公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

## 25. 预计负债

√适用 □不适用

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

## 26. 股份支付

√适用 □不适用

### 26.1 股份支付的种类

根据结算方式分为以权益结算的涉及职工的股份支付、以现金结算的涉及职工的股份支付

### 26.2 权益工具公允价值的确定方法

权益工具公允价值采用估值技术予以确定。

### 26.3 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的权益工具变动信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具金额。

### 26.4 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的涉及职工的股份支付，授予后立即可行权的，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积；授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

以现金结算的涉及职工的股份支付，授予后立即可行权的，按照授予日本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用和相应负债；授予后须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应负债。

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

## 28. 收入

√适用 □不适用

### 28.1 建造合同：公装施工收入和家装施工收入

A、建造合同的结果能够可靠估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。

本公司施工工程营业收入完工百分比的确定办法：根据已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工百分比。

公司首先按照项目合同所确定的总造价作为公司在该项目实施过程中可实现的合同收入总额；然后，根据上述办法确定的完工百分比确认每个会计期间实现的营业收入。对当期完成决算的工程项目，按决算收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入；对当期完工但暂未决算的工程项目，按合同总收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入，若实际已收到的工程款超过合同总价，则按已实现的收款确认总收入。

B、建造合同的结果不能可靠地估计时，则区别情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时即确认为合同费用，不确认合同收入。

C、如果合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

#### 28.2 销售商品：家具销售收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，对该商品既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入公司，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时确认收入。

#### 28.3 提供劳务：设计业务收入

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入损益，不确认提供劳务收入。

#### 28.4 让渡资产使用权：租赁收入等

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 29. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递

延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

### 31. 租赁

#### (1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

#### (2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### 32.1 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

### 33. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”，比较数据相应调整。	已批准	本公司自 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日期间无相关调整事项。
自 2017 年 1 月 1 日起,与本公司日常活动相关的政府补助,从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目,比较数据不调整。	已批准	2016 年度科目未受影响; 2017 年度受影响报表科目名称:营业外收入影响金额-167,514.44 元、其他收益影响金额 167,514.44 元。
在利润表中新增“资产处置收益”项目,将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目,比较数据相应调整。	已批准	2016 年度受影响报表科目名称:营业外收入影响金额 -24,427.99 元、营业外支出影响金额-95,145.53 元、资产处置收益影响金额-70,717.54 元。 2017 年度受影响报表科目名称:营业外收

		入影响金额-781.08 元、营业外支出影响金额-144,110.86 元、资产处置收益影响金额-143,329.78 元。
--	--	--

## 其他说明

根据财政部《关于印发<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>的通知》（财会〔2017〕13 号）的规定，本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行前述准则。

根据财政部《关于印发修订<企业会计准则第 16 号—政府补助>的通知》（财会〔2017〕15 号）的规定，本公司自 2017 年 6 月 12 日起执行前述准则。

根据财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），本公司对财务报表格式进行了相应调整。

## (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
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，为客观公正的反映公司财务状况和经营成果，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。将应收款项由原来按账龄划分调整为按款项性质划分，将更有利于区别不同客户、不同项目的应收账款回收风险，可更清晰客观地反映公司应收账款风险程度。本调整后，更有利于将财务报表数据与实际管理相结合，公司将按客户与项目归口管理应收账款回收工作，更有利于加强项目进度管理及项目应收款项的管理工作。	本公司第三届董事会第十三次会议批准	本次会计估计变更自 2017 年 10 月 1 日开始执行	应收账款 42,465,819.27 其他应收款 6,562,720.61 递延所得税资产-7,897,291.85 资产减值损失-49,028,539.88 所得税费用 7,897,291.85

## 其他说明

## 34. 其他

适用 不适用

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值额	3%，6%，11%，17%
营业税	应纳税营业额	3%，5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1%，5%，7%
企业所得税	应纳税所得额	15%，25%



教育费附加	应税收入，实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
河道管理费	实际缴纳的流转税额	1%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
全筑香港控股有限公司	16.5%
全筑建设（马来西亚）有限公司	24%
全筑（澳大利亚）有限公司	30%
GOS Australia Pty Ltd	30%
上海地东建筑设计事务所有限公司	15%
上海高昕节能科技有限公司	15%

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

(1) 本公司于 2015 年 10 月被认定为高新技术企业，证书编号：GR201531000732，该证书有效期三年，本公司 2015-2017 年度的企业所得税税率减按 15% 征收。

(2) 本公司之子公司上海地东建筑设计事务所有限公司于 2016 年 11 月 24 日获得高新技术企业证书，证书编号：GR201631000633，有效期为三年，故上海地东建筑设计事务所有限公司 2016-2018 年度企业所得税减按 15% 的税率征收。

(3) 本公司之子公司上海高昕节能科技有限公司于 2017 年 12 月获得高新技术企业证书，证书编号：GR201731001923，有效期为三年，故上海高昕节能科技有限公司 2017-2019 年度企业所得税减按 15% 的税率征收。

## 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	653,412.09	646,263.21
银行存款	333,446,491.52	461,047,580.28
其他货币资金	46,269,497.97	115,798,737.79
合计	380,369,401.58	577,492,581.28
其中：存放在境外的款项总额	39,712,234.71	6,808,362.14

其他说明

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
银票保证金等	46,269,497.97	115,798,737.79

货币资金年末数比年初数减少 197,123,179.70 元，减少比例为 34.13%，减少的主要原因为：支付供应商采购款增加所致。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	7,147,992.00	389,500.00
商业承兑票据	268,924,632.65	329,225,708.93
合计	276,072,624.65	329,615,208.93

## (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据	2,819,626.86	
合计	2,819,626.86	

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 5、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,745,352,450.34	100	207,041,440.37	7.54	2,538,311,009.97	2,013,422,364.53	100	157,679,148.93	7.83	1,855,743,215.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2,745,352,450.34	/	207,041,440.37	/	2,538,311,009.97	2,013,422,364.53	/	157,679,148.93	/	1,855,743,215.60

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	14,938,293.35	2,987,658.68	20%
1 年以内小计	14,938,293.35	2,987,658.68	20%
1 至 2 年	20,675,036.23	10,337,518.17	50%
2 至 3 年	43,724,011.64	34,979,209.34	80%
3 年以上	25,888,990.68	25,888,990.68	100%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	105,226,331.90	74,193,376.87	70.51%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
决算前应收未收的工程进度款	2,546,277,410.49	127,313,870.65	5%
质保期内的质保金	77,013,558.86	3,850,677.94	5%
信用期内应收工程决算款	16,835,149.09	1,683,514.91	10%
合计	2,640,126,118.44	132,848,063.50	5.03%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 49,971,481.19 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,949,412.37 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	405,075.76

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用 应收账款核销说明：

适用 不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

√适用 □不适用

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例
恒大地产集团有限公司及其下属控股单位	非关联方	1,051,119,332.08	3 年以内	38.29%
上海绿地（集团）有限公司及其下属控股单位	非关联方	135,765,786.45	1 年以内	4.95%
三盛集团及其下属控股单位	非关联方	97,191,048.22	3 年以内	3.54%
上海北蔡房地产发展有限公司及其下属控股单位	非关联方	61,063,754.49	1 年以内	2.22%
复地（集团）股份有限公司及其下属控股单位	非关联方	59,837,887.12	3 年以内	2.18%
合计		1,404,977,808.36		51.18%

## (5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 √不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 6、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	55,099,793.70	99.76	58,432,583.98	98.47
1 至 2 年	131,729.70	0.24	909,868.35	1.53
合计	55,231,523.40	100.00	59,342,452.33	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

√适用 □不适用

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
名辉家具（珠海）有限公司	非关联方	4,572,456.45	1 年以内	尚未供货
珠海市祥利国际石业有限公司	非关联方	3,942,551.94	1 年以内	尚未供货
广州鼎力金属制品有限公司	非关联方	2,223,817.70	1 年以内	尚未供货
上海瀚阳环境净化工程有限公司	非关联方	2,068,757.80	1 年以内	尚未供货
上海永邦家具有限公司	非关联方	1,674,532.93	1 年以内	尚未供货
合计		14,482,116.82		

其他说明

□适用 √不适用

## 7、 应收利息

## (1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		392,000.00
合计		392,000.00

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 8、 应收股利

## (1). 应收股利

□适用 √不适用

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	121,748,722.20	100	2,988,805.91	2.45	118,759,916.29	47,609,539.50	100	6,320,037.25	13.27	41,289,502.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	121,748,722.20	/	2,988,805.91	/	118,759,916.29	47,609,539.50	/	6,320,037.25	/	41,289,502.25

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	22,585,755.47	1,129,287.73	5%

1 年以内小计	22,585,755.47	1,129,287.73	5%
1 至 2 年	3,012,210.77	301,221.07	10%
2 至 3 年	611,149.17	183,344.76	30%
3 年以上			
3 至 4 年	1,280,873.03	640,436.52	50%
4 至 5 年	109,405.20	87,524.16	80%
5 年以上			
合计	27,599,393.64	2,341,814.24	8.50%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
投标保证金	52,488,103.15	0	0
有还款保证的其他应收款	28,721,392.26	0	0
履约保证金	10,285,945.55	514,297.28	5
其他保证金	2,653,887.60	132,694.39	5
合计	94,149,328.56	646,991.67	0.69

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

#### (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 331,466.11 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,728,253.82 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	83,964,927.94	29,744,019.49
往业款	35,960,326.23	17,335,763.28
备用金	1,823,468.03	529,756.73
合计	121,748,722.20	47,609,539.50

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
成都市温江区新尚致和置业有限公司	投标保证金	24,000,000.00	1 年以内	19.71	-
Loan to Directors	投资保证金	6,111,360.00	1 年以内	5.02	-
深圳艾勒可科技有限公司	投标保证金	6,000,000.00	1 年以内	4.93	-
杭州安景置业有限公司	履约保证金	3,843,907.70	1 年以内	3.16	192,195.39
杭州安景置业有限公司	投标保证金	800,000.00	1 年以内	0.66	-
合计		40,755,267.70	/	33.48	192,195.39

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 10、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	22,058,830.29		22,058,830.29	11,227,611.83		11,227,611.83
在产品	9,826,747.72		9,826,747.72	495,472.46		495,472.46
库存商品	6,488,668.47	41,744.64	6,446,923.83	83,489.27	41,744.64	41,744.63
低值易耗品	8,273,284.07		8,273,284.07	7,661,793.47		7,661,793.47
建造合同形成的已完工未结算资产	505,979,057.69		505,979,057.69	395,238,442.24		395,238,442.24
合计	552,626,588.24	41,744.64	552,584,843.60	414,706,809.27	41,744.64	414,665,064.63

## (2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	41,744.64					41,744.64
合计	41,744.64					41,744.64

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

适用 不适用

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	余额
累计已发生成本	8,311,372,938.03
累计已确认毛利	1,111,818,036.33
减: 预计损失	
已办理结算的金额	8,917,211,916.67
建造合同形成的已完工未结算资产	505,979,057.69

其他说明

适用 不适用

## 11、持有待售资产

适用 不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

## 13、其他流动资产

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
留抵及预缴税额	4,058,841.79	13,228,159.62
理财产品	419,400,000.00	100,000,000.00
待摊费用	8,665,145.11	
合计	432,123,986.90	113,228,159.62

## 14、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	21,300,000.00		21,300,000.00	1,300,000.00		1,300,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	21,300,000.00		21,300,000.00	1,300,000.00		1,300,000.00
合计	21,300,000.00		21,300,000.00	1,300,000.00		1,300,000.00

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

适用 不适用



## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
宁波梅山保税港区全圣股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00			1,000,000.00					25	
深圳市凤博投资管理有限公司	300,000.00			300,000.00					10	
嘉兴同心共济一号投资合伙企业（有限合伙）		20,000,000.00		20,000,000.00					9.76	
合计	1,300,000.00	20,000,000.00		21,300,000.00					/	

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

## (5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 15、持有至到期投资

## (1). 持有至到期投资情况：

□适用 √不适用

## (2). 期末重要的持有至到期投资：

□适用 √不适用

## (3). 本期重分类的持有至到期投资：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况：

□适用 √不适用

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
上海中梁全筑住宅科技有限公司		2,500,000.00		-787,256.95						1,712,743.05	
小计		2,500,000.00		-787,256.95						1,712,743.05	
二、联营企业											
郑州市全居装饰工程有限公司		2,400,000.00		-808,456.26						1,591,543.74	
小计		2,400,000.00		-808,456.26						1,591,543.74	
合计		4,900,000.00		-1,595,713.21						3,304,286.79	

## 18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	15,656,000.00			15,656,000.00
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	15,656,000.00			15,656,000.00
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	3,757,440.24			3,757,440.24
2.本期增加金额	751,487.76			751,487.76
(1) 计提或摊销	751,487.76			751,487.76
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	4,508,928.00			4,508,928.00
三、减值准备				

1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	11,147,072.00			11,147,072.00
2.期初账面价值	11,898,559.76			11,898,559.76

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 19、固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	办公及电子设备	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	449,734,132.25	9,439,120.92	18,396,698.98	12,319,485.81	489,889,437.96
2.本期增加金额	6,824,130.36	8,130,796.05	24,362,638.06	4,209,055.14	43,526,619.61
(1) 购置	201,018.77	2,881,023.65	199,312.91	995,947.27	4,277,302.60
(2) 在建工程转入	2,171,891.20	42,735.04	108,755.36		2,323,381.60
(3) 企业合并增加	4,451,220.39	5,207,037.36	24,054,569.79	3,213,107.87	36,925,935.41
3.本期减少金额		252,135.29	2,350.00	182,850.00	437,335.29
(1) 处置或报废		252,135.29	2,350.00	182,850.00	437,335.29
4.期末余额	456,558,262.61	17,317,781.68	42,756,987.04	16,345,690.95	532,978,722.28
二、累计折旧					
1.期初余额	14,539,239.24	5,071,001.38	2,936,209.27	9,061,902.88	31,608,352.77
2.本期增加金额	15,932,237.35	4,034,840.71	11,287,460.95	3,731,221.81	34,985,760.82
(1) 计提	15,931,690.84	2,495,398.57	1,750,789.76	1,552,113.78	21,729,992.95
	546.51	1,539,442.14	9,536,671.19	2,179,108.03	13,255,767.87
3.本期减少金额		246,750.70	2,256.00	24,550.25	273,556.95
(1) 处置或报废		246,750.70	2,256.00	24,550.25	273,556.95
4.期末余额	30,471,476.59	8,859,091.39	14,221,414.22	12,768,574.44	66,320,556.64
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	426,086,786.02	8,458,690.29	28,535,572.82	3,577,116.51	466,658,165.64

2.期初账面价值	435,194,893.01	4,368,119.54	15,460,489.71	3,257,582.93	458,281,085.19
----------	----------------	--------------	---------------	--------------	----------------

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 20、在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
石材车间装修改造工程				1,249,914.54		1,249,914.54
办公室装修				1,726,827.13		1,726,827.13
装配式工厂二期	42,452.83		42,452.83			
九亭工厂实验室	10,000.00		10,000.00			
融信铂湾 206 号	150,941.01		150,941.01			
全筑办公楼 8F	514,985.82		514,985.82			
天目湖别墅园林改造工程	149,463.26		149,463.26			
伍洲办公室装修	137,385.49		137,385.49			
赫斯帝工厂	1,136,744.06		1,136,744.06			
卜邨办公室装修	892,642.00		892,642.00			
洋口生产线装修	86,364.32		86,364.32			
合计	3,120,978.79		3,120,978.79	2,976,741.67		2,976,741.67

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
石材车间装修改造工程	1,300,000.00	1,249,914.54	479,476.80	318,875.30	1,410,516.04		100.00%	完工				自有
办公室装修	1,800,000.00	1,726,827.13	472,600.14		2,199,427.27		100.00%	完工				自有
装配式工厂二期	3,500,000.00		42,452.83			42,452.83	1.21%	在建				自有
九亭工厂实验室	259,711.00		10,000.00			10,000.00	3.85%	在建				自有

融信铂湾 206 号	2,200,000.00		150,941.01			150,941.01	6.86%	在建				自有
全筑办公楼 8F	1,700,000.00		514,985.82			514,985.82	30.29%	在建				自有
天目湖别墅园林改造工程	807,000.00		149,463.26			149,463.26	18.52%	在建				自有
伍洲办公室装修款	118,000.00		137,385.49			137,385.49	116.43%	在建				自有
赫斯帝工厂	3,500,000.00		1,136,744.06			1,136,744.06	32.48%	在建				自有
卜郦办公室装修	1,785,284.00		892,642.00			892,642.00	50.00%	在建				自有
洋口生产线装修	1,500,000.00		86,364.32			86,364.32	5.76%	在建				自有
青浦装配式工厂	141,408,335.80		2,004,506.30	2,004,506.30			100.00%	完工	4,160,310.78		7.16	自有/借款
徐汇万科中心办公楼装修	100,000.00		80,093.68		80,093.68	-	100.00%	完工				募集资金
高昕办公装修	1,600,000.00		1,437,429.96		1,437,429.96		100.00%	完工				自有
合计	161,578,330.80	2,976,741.67	7,595,085.67	2,323,381.60	5,127,466.95	3,120,978.79		/	4,160,310.78		/	自有

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 21、工程物资

□适用 √不适用

## 22、固定资产清理

□适用 √不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 24、油气资产

□适用 √不适用

## 25、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	软件	专利权	商标	合计
一、账面原值					
1.期初余额	36,218,379.00	8,553,194.04	240,000.00	2,370,000.00	47,381,573.04
2.本期增加金额	1,647,000.00	2,938,196.92	8,470,000.00		13,055,196.92
(1)购置		2,614,624.28			2,614,624.28
(2)内部研发					
(3)企业合并增加	1,647,000.00	323,572.64	8,470,000.00		10,440,572.64
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	37,865,379.00	11,491,390.96	8,710,000.00	2,370,000.00	60,436,769.96
二、累计摊销					
1.期初余额	3,642,070.20	1,858,046.59	72,000.00	1,239,692.36	6,811,809.15
2.本期增加金额	838,847.25	1,979,705.33	2,076,761.89	437,538.48	5,332,852.95
(1)计提	838,847.25	1,881,497.42	1,130,995.90	437,538.48	4,288,879.05
(2)企业合并增加		98,207.91	945,765.99		1,043,973.90
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	4,480,917.45	3,837,751.92	2,148,761.89	1,677,230.84	12,144,662.10
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	33,384,461.55	7,653,639.04	6,561,238.11	692,769.16	48,292,107.86
2.期初账面价值	32,576,308.80	6,695,147.45	168,000.00	1,130,307.64	40,569,763.89

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 26、开发支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初	本期增加金额	本期减少金额	期末
----	----	--------	--------	----

	余额	内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	余额
智能建筑装饰施工机器人		2,592,488.88				2,592,488.88
合计		2,592,488.88				2,592,488.88

## 27、商誉

### (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
上海地东建筑设计事务所有限公司		281,968,259.96		281,968,259.96
艾尔门窗系统（上海）有限公司		1,535,402.62		1,535,402.62
GOS Australia Pty Ltd		40,694,663.48		40,694,663.48
合计		324,198,326.06		324,198,326.06

### (2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

2017年6月，本公司以人民币306,000,000.00元的对价（含或有对价）收购上海地东建筑设计事务所有限公司51.00%的股权，合并日取得该公司可辨认净资产的公允价值为人民币47,121,058.90元，合并成本大于合并中取得的可辨认净资产份额的差额为人民币281,968,259.96元，确认为合并资产负债表中的商誉，经测试2017年末该商誉未发生减值。

2017年9月，本公司以人民币2,149,333.50元的对价收购艾尔门窗系统(上海)有限公司51.00%的股权，合并日取得该公司可辨认净资产的公允价值为人民币1,203,786.04元，合并成本大于合并中取得的可辨认净资产份额的差额为人民币1,535,402.62元，确认为合并资产负债表中的商誉，经测试2017年末该商誉未发生减值。

2017年12月，本公司以折合人民币72,289,360.00元的对价收购境外公司GOS Australia Pty Ltd的60.00%股权，合并日取得该公司可辨认净资产的公允价值折合人民币为52,657,827.54元，合并成本大于合并中取得的可辨认净资产份额的差额折合人民币为40,694,663.48元，确认为合并资产负债表中的商誉，经测试2017年末该商誉未发生减值。

其他说明

□适用 √不适用

## 28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	6,957,818.19	6,683,514.26	3,849,060.65		9,792,271.80
软件端口费	-	53,139.94	5,698.90		47,441.04
合计	6,957,818.19	6,736,654.20	3,854,759.55		9,839,712.84

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	210,071,990.92	32,625,209.98	164,040,930.82	25,386,477.46
内部交易未实现利润	8,405,677.21	1,260,851.58		
合计	218,477,668.13	33,886,061.56	164,040,930.82	25,386,477.46

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

□适用 √不适用

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	50,983,261.98	36,355,612.24
合计	50,983,261.98	36,355,612.24

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017		14,193.66	
2018	1,136,179.46	1,136,179.46	
2019	3,721,625.43	3,827,799.52	
2020	6,967,120.66	7,860,239.85	
2021	20,893,774.99	23,517,199.75	
2022	18,264,561.44		
合计	50,983,261.98	36,355,612.24	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
上海高昕节能科技有限公司投资款	-	17,136,000.00
上海东瑞建筑规划设计有限公司投资款	600,000.00	-
预付长期资产采购款	28,982,941.93	-
合计	29,582,941.93	17,136,000.00

其他说明：



根据 2017 年 10 月 12 日第三届董事会第十二次会议，本公司拟投资 600,000.00 元，持有上海东瑞建筑规划设计有限公司 100% 的股权，截止 2017 年 12 月 31 日，投资款已投出，相关股权移交手续尚在办理当中。

### 31、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		102,000,000.00
抵押借款	283,000,000.00	56,695,308.28
保证借款	210,574,694.48	85,000,000.00
信用借款	180,516,036.95	360,000,000.00
合计	674,090,731.43	603,695,308.28

短期借款分类的说明：

保证借款期末余额中人民币 140,000,000.00 元借款，由本公司实际控制人朱斌及其妻子、股东等人以及控股子公司上海全品室内装饰配套工程有限公司提供连带责任保证。人民币 69,474,858.64 元借款，由恒大金融控股集团（深圳）有限公司提供连带责任保证。澳元 215,958.97 元借款，由 GOS Australia Pty Ltd 的股东 Collin 提供连带责任保证。

抵押借款期末余额中人民币 283,000,000.00 元系本公司取得的借款，由本公司朱斌及其妻子、股东等人提供连带责任保证，并以房屋 698,410,000.00 元进行抵押。

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

### 33、衍生金融负债

适用 不适用

### 34、应付票据

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	47,860,848.57	92,207,391.67
银行承兑汇票	73,539,329.34	104,967,441.73
合计	121,400,177.91	197,174,833.40

**35、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
材料款	1,314,300,050.24	982,357,003.88
设计费	34,923,742.96	10,355,088.70
劳务服务费	630,213,312.47	406,566,638.72
其他	355,920.00	147,900.00
合计	1,979,793,025.67	1,399,426,631.30

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**36、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	221,248,189.19	98,850,866.27
设计款	39,613,638.91	6,520,828.59
货款	1,171,161.85	43,650.01
合计	262,032,989.95	105,415,344.87

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额
累计已发生成本	3,192,395,580.91
累计已确认毛利	480,797,574.66
减：预计损失	
已办理结算的金额	3,821,386,636.57
建造合同形成的已完工未结算项目	-148,193,481.00

其他说明

□适用 √不适用

**37、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示：**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一、短期薪酬	963,000.00	190,667,857.03	177,632,713.90	13,998,143.13
二、离职后福利-设定提存计划		20,800,996.60	20,800,996.60	-
三、辞退福利		1,165,407.67	1,165,407.67	-
四、一年内到期的其他福利		-	-	-
合计	963,000.00	212,634,261.30	199,599,118.17	13,998,143.13

## (2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	963,000.00	165,803,460.55	152,831,942.72	13,934,517.83
二、职工福利费		3,052,080.75	3,052,080.75	
三、社会保险费		13,173,803.02	13,173,803.02	
其中: 医疗保险费		11,324,115.98	11,324,115.98	
工伤保险费		836,530.81	836,530.81	
生育保险费		1,013,156.23	1,013,156.23	
四、住房公积金		7,466,457.26	7,466,457.26	
五、工会经费和职工教育经费		775,754.65	775,754.65	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		396,300.80	332,675.50	63,625.30
合计	963,000.00	190,667,857.03	177,632,713.90	13,998,143.13

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		20,146,404.34	20,146,404.34	
2、失业保险费		654,592.26	654,592.26	
3、企业年金缴费		-	-	
合计		20,800,996.60	20,800,996.60	

其他说明:

□适用 √不适用

## 38、应交税费

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,900,842.07	442,416.48
企业所得税	28,696,456.71	20,771,127.70
个人所得税	438,663.43	367,842.24
城市维护建设税	145,791.22	21,588.42
教育费附加	133,977.46	15,597.58
河道管理费		3,119.52
印花税	71,500.00	
其他	55,120.47	
合计	34,442,351.36	21,621,691.94

**39、应付利息**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	68,250.00	63,816.55
短期借款应付利息	1,649,240.84	4,122,642.04
合计	1,717,490.84	4,186,458.59

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**40、应付股利**

□适用 √不适用

**41、其他应付款**

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	8,263,989.28	4,420,467.15
往来款	25,372,458.41	9,625,532.06
合计	33,636,447.69	14,045,999.21

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	46,459,774.37	11,952,847.36
1 年内到期的长期应付款	46,204,612.32	
合计	92,664,386.69	11,952,847.36

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

待转销项税额	147,325,192.38	75,865,569.42
合计	147,325,192.38	75,865,569.42

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	4,740,816.53	50,000,000.00
保证借款	-	23,587,086.00
合计	4,740,816.53	73,587,086.00

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动: (不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

#### 47、长期应付款

##### (1) 按款项性质列示长期应付款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	期末余额
融资租赁款	507,687.24	

长期股权投资分期款	198,900,000.00	
限制性股票回购款	23,224,236.00	
合计	222,631,923.24	

其他说明：

适用 不适用

#### 48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 49、专项应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
拆迁补助		12,270,000.00		12,270,000.00	城镇规划拆迁
合计		12,270,000.00		12,270,000.00	/

#### 50、预计负债

适用 不适用

#### 51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 52、其他非流动负债

适用 不适用

#### 53、股本

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	177,361,111.00	2,192,000.00		359,106,222.00	-45,000.00	361,253,222.00	538,614,333.00

其他说明：

上述年末股本总额已经众华会计师事务所众会验字(2017)第 5011 号验资报告验证确认, 2017 年 5 月 10 日, 限制性股票激励新增注册资本(实收资本)合计人民币 2,192,000.00 元, 新增资本公积合计人民币 31,367,520.00 元。

2017 年 6 月, 资本公积转增股本, 转增金额为 359,106,222 股, 转增后股本总额为 538,659,333 股。

截止 2017 年 12 月 31 日，限制性股票激励计划中 2 位被授予对象离职，公司对其限制性股票进行了回购，共计回购 45,000 股。经上述事项变更后，期末实收股本变更为 538,614,333.00 元。

#### 54、其他权益工具

##### (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

##### (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	813,240,299.46	31,367,520.00	359,289,822.00	485,317,997.46
其他资本公积	2,115,863.05	14,616,589.30	2,115,863.05	14,616,589.30
合计	815,356,162.51	45,984,109.30	361,405,685.05	499,934,586.76

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期资本公积（股本溢价）增加额主要系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；

本报告期资本公积（其他资本公积）增减额主要系本期股份支付变动所致。

#### 56、库存股

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票		23,224,236.00		23,224,236.00
合计		23,224,236.00		23,224,236.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本报告期库存股增加额主要系限制性股票中尚未行权的公司可回购份额增加所致。

#### 57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

			转入 损益				
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	105,724.94	-261,848.52			-403,514.65	141,666.13	-297,789.71
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	105,724.94	-261,848.52			-403,514.65	141,666.13	-297,789.71
其他综合收益合计	105,724.94	-261,848.52			-403,514.65	141,666.13	-297,789.71

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

#### 58、专项储备

适用 不适用

#### 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	38,806,288.95	18,155,266.60		56,961,555.55
合计	38,806,288.95	18,155,266.60		56,961,555.55

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司盈余公积系根据公司章程从母公司税后利润中提取，提取比例为 10%，法定盈余公积累计提取至股本的 50% 将不再继续计提。

#### 60、分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	398,742,055.29	318,996,391.29
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		



调整后期初未分配利润	398,742,055.29	318,996,391.29
加：本期归属于母公司所有者的净利润	164,755,598.68	100,391,414.28
减：提取法定盈余公积	18,155,266.60	11,045,750.28
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	10,773,186.66	9,600,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	534,569,200.71	398,742,055.29

## 61、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,610,613,636.89	3,991,372,093.51	3,334,516,199.54	2,993,579,217.23
其他业务	14,759,061.02	10,065,474.11	1,372,690.98	852,433.26
合计	4,625,372,697.91	4,001,437,567.62	3,335,888,890.52	2,994,431,650.49

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		9,422,237.02
城市维护建设税	4,736,787.07	3,392,503.80
教育费附加	3,768,653.90	2,721,332.69
房产税	2,189,527.92	1,444,244.74
土地使用税		6,810.88
印花税		7,931.03
河道管理费	295,226.33	631,002.98
其他	726,080.69	
合计	11,716,275.91	17,626,063.14

## 63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	10,712,834.73	14,638,446.61
社会保险费	2,251,708.17	3,014,310.66
广告费	1,476,583.67	2,445,268.70
折旧费	3,137,722.01	1,428,512.09
房租及物业费	5,043,977.58	4,380,986.47
差旅费	3,201,713.04	2,900,051.54
办公费	1,107,500.78	1,794,554.71
业务招待费	1,913,714.75	1,067,904.58
售后维修费	2,592,060.39	3,317,012.94
其他	3,894,671.75	4,229,940.25
合计	35,332,486.87	39,216,988.55

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	35,074,183.93	30,547,183.42
社会保险费	8,559,805.21	7,783,222.93
折旧费	17,976,905.04	15,162,352.91
其他摊销费	5,116,046.62	3,934,345.97
房租及物业费	13,528,902.38	12,155,072.89
差旅费	6,878,433.78	4,821,151.05
办公费	16,756,520.04	13,952,096.97
业务招待费	4,364,594.48	2,806,323.58
工会经费	653,514.30	679,279.78
研发费用	148,245,662.73	
股份支付费用	12,500,726.25	1,845,411.32
其他	5,716,573.38	4,310,520.06
合计	275,371,868.14	97,996,960.88

其他说明：

管理费用本年发生数比上年发生数增加 177,374,907.26 元，增加比例为 181.00%，增加的主要原因为：研发费用单独归集至管理费用列示所致。

**65、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	70,529,592.43	31,506,942.95
利息收入	-6,452,176.00	-2,904,884.50
汇兑净损失	-110,674.14	-396.30
银行手续费	394,933.06	507,726.91
合计	64,361,675.35	29,109,389.06

**66、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	44,625,281.11	79,306,865.93
合计	44,625,281.11	79,306,865.93

其他说明：

资产减值损失本年发生数比上年发生数减少 34,681,584.82 元，减少比例为 43.73%，减少的主要原因为：本期坏账准备计提的会计估计变更所致。

**67、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,595,713.21	
理财产品收益	5,827,025.21	372,821.92
合计	4,231,312.00	372,821.92

其他说明：

按权益法核算的长期股权投资收益（投资收益占利润总额5%以上的投资单位，或占利润总额比例最高的前五家投资单位）

被投资单位	2017 年度	2016 年度	本期比上期增减变动的原因
郑州市全居装饰工程有限公司	-808,456.26	-	2017 年新投资的公司
上海中梁全筑住宅科技有限公司	-787,256.95	-	2017 年新投资的公司
	-1,595,713.21	-	

**69、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	3,559,262.31	10,219,301.89	3,559,262.31
违约金、罚款收入	264,408.59	151,043.25	264,408.59
应收账款保理净损益		25,003,500.00	
其他	794,397.27	60,003.17	794,397.27
合计	4,618,068.17	35,433,848.31	4,618,068.17

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
企业扶持资金	2,851,969.31	9,689,301.89	与收益相关
纳税百强企业奖励款		30,000.00	与收益相关
商标奖励款		500,000.00	与收益相关
人才发展专项资金	643,700.00		与收益相关
见习基地补助	63,593.00		与收益相关
合计	3,559,262.31	10,219,301.89	/

其他说明：

□适用 √不适用

**70、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
对外捐赠	181,011.87	67,705.23	181,011.87
罚款支出	90,173.42	322.38	90,173.42
赔偿支出		10,000.00	
合计	271,185.29	78,027.61	271,185.29

## 71、所得税费用

### (1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	38,294,130.44	30,046,749.98
递延所得税费用	-8,012,833.07	-7,627,591.17
合计	30,281,297.37	22,419,158.81

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	201,129,922.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	35,829,741.79
子公司适用不同税率的影响	755,677.84
调整以前期间所得税的影响	-1,091.17
非应税收入的影响	121,823.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-10,261,220.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,378,097.75
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,214,462.70
所得税费用	30,281,297.37

其他说明：

□适用 √不适用

## 72、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

## 73、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回往来款、代垫款、保函押金	135,797,496.12	19,687,807.93
营业外收入	783,399.31	10,430,348.31
利息收入	6,844,176.00	2,512,884.50
合计	143,425,071.43	32,631,040.74

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款、代垫款、保函押金	80,466,472.65	84,317,618.19
销售费用支出	22,615,689.08	21,102,171.73
管理费用支出	167,901,881.18	34,272,383.17
营业外支出	271,185.29	68,027.61
银行手续费支出	394,933.06	507,726.91
合计	271,650,161.26	140,267,927.61

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司投资款货币资金贷差	14,173,576.36	
合计	14,173,576.36	

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
发行新股(非公开发行)承销费用等	-	11,640,000.00
融资租赁费	116,764.00	-
合计	116,764.00	11,640,000.00

## 74. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	170,848,625.08	91,439,738.74
加: 资产减值准备	44,625,281.11	50,608,365.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,481,480.71	17,628,790.04
无形资产摊销	4,288,879.05	2,284,121.52
长期待摊费用摊销	3,854,628.49	2,111,191.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	143,329.78	70,717.54
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		

财务费用（收益以“-”号填列）	70,418,918.29	31,612,271.59
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,231,312.00	-372,821.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,012,833.07	-7,627,591.17
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-123,331,812.54	-275,925,066.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,214,281,110.66	-856,454,339.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	741,682,867.34	652,301,446.05
其他	12,500,726.25	1,845,411.32
经营活动产生的现金流量净额	-279,012,332.17	-290,477,763.97
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	334,099,903.61	461,693,843.49
减：现金的期初余额	461,693,843.49	169,281,010.78
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-127,593,939.88	292,412,832.71

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	93,753,520.00
其中：艾尔门窗系统（上海）有限公司	
上海地东建筑设计事务所有限公司	45,900,000.00
GOS Australia Pty Ltd	47,853,520.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	41,368,453.92
其中：艾尔门窗系统（上海）有限公司	221,050.52
上海地东建筑设计事务所有限公司	34,869,003.70
GOS Australia Pty Ltd	6,278,399.70
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：艾尔门窗系统（上海）有限公司	
上海地东建筑设计事务所有限公司	
GOS Australia Pty Ltd	
取得子公司支付的现金净额	52,385,066.08

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	334,099,903.61	461,693,843.49

其中：库存现金	653,412.09	646,263.21
可随时用于支付的银行存款	333,446,491.52	461,047,580.28
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	334,099,903.61	461,693,843.49
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### 75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 76、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	46,269,497.97	用于公司开具银行承兑汇票、保函等
固定资产	223,156,970.97	用于短期借款抵押担保
合计	269,426,468.94	/

#### 77、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目：

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	3,984.12	6.5342	26,033.04
港元	80,276.39	0.8359	67,103.04
澳大利亚元	7,071,847.56	5.0928	36,016,090.81
林吉特	2,240,690.72	1.6071	3,601,014.06
应收账款			
其中：澳大利亚元	375,816.65	5.0928	1,913,959.04
其他应收款			
其中：林吉特	72,027.48	1.6071	115,755.36
澳大利亚元	1,281,399.96	5.0928	6,525,913.72
应付账款			
其中：澳大利亚元	3,145,267.52	5.0928	16,018,218.43
其他应付款			
其中：林吉特	0.38	1.6071	0.61

澳大利亚元	1,191.01	5.0928	6,065.58
预付账款			
其中：澳大利亚元	212,662.15	5.0928	1,083,045.80

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√适用 □不适用

重要的境外经营实体	境外主要经营地	记账本位币	选择依据	记账本位币变更原因
全筑（澳大利亚）有限公司	澳大利亚	澳大利亚元	主要经营地货币	本年无变化
全筑建设（马来西亚）有限公司	马来西亚	林吉特	主要经营地货币	本年无变化
全筑香港控股有限公司	中国香港	港币	主要经营地货币	本年无变化
GOS Australia Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚元	主要经营地货币	本年无变化

## 78、套期

□适用 √不适用

## 79、政府补助

### 1. 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业扶持资金	2,851,969.31	与收益相关	2,851,969.31
人才发展专项资金	643,700.00	与收益相关	643,700.00
见习基地补助	63,593.00	与收益相关	63,593.00
合计	3,559,262.31		3,559,262.31

### 2. 政府补助退回情况

□适用 √不适用

## 80、其他

□适用 √不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海高昕节能科技有限公司	2017年1月1日	17,136,000.00	51	收购	2017年1月1日	取得控制权	90,353,025.70	411,192.94



上海地东建筑设计事务所有限公司	2017年6月1日	306,000,000.00	51	收购	2017年6月1日	取得控制权	70,205,405.15	24,772,792.61
艾尔门窗系统(上海)有限公司	2017年9月1日	2,149,333.50	51	收购	2017年9月1日	取得控制权	2,074,146.98	-763,001.82
GOS Australia Pty Ltd	2017年12月1日	72,289,360.00	60	收购	2017年12月1日	取得控制权	12,311,202.46	1,996,308.35

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海高昕节能科技有限公司	上海地东建筑设计事务所有限公司	艾尔门窗系统(上海)有限公司	GOS Australia Pty Ltd
--现金	17,136,000.00	153,000,000.00	2,149,333.50	72,289,360.00
--非现金资产的公允价值				
--发行或承担的债务的公允价值				
--发行的权益性证券的公允价值				
--或有对价的公允价值		153,000,000.00		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				
--其他				
合并成本合计	17,136,000.00	306,000,000.00	2,149,333.50	72,289,360.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	17,411,406.55	24,031,740.04	613,930.88	31,594,696.52
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-275,406.55	281,968,259.96	1,535,402.62	40,694,663.48

大额商誉形成的主要原因：

2017年6月，本公司以人民币306,000,000.00元的对价（含或有对价）收购上海地东建筑设计事务所有限公司51.00%的股权，合并日取得该公司可辨认净资产的公允价值为人民币47,121,058.90元，合并成本大于合并中取得的可辨认净资产份额的差额为人民币281,968,259.96元，确认为合并资产负债表中的商誉，经测试2017年末该商誉未发生减值。

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海高昕节能科技有限公司		上海地东建筑设计事务所有限公司		艾尔门窗系统（上海）有限公司		GOS Australia Pty Ltd	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	44,510,989.51	39,648,389.59	60,318,338.03	60,318,338.03	5,748,810.88	5,748,810.88	81,588,572.45	81,588,572.45
货币资金	14,173,576.36	14,173,576.36	50,169,003.70	50,169,003.70	3,185,429.02	3,185,429.02	36,912,429.01	36,912,429.01
应收款项	9,388,134.05	9,388,134.05	3,545,078.71	3,545,078.71	-	-	20,227,456.37	20,227,456.37
存货	2,277,858.92	2,277,858.92	5,348,561.70	5,348,561.70	913,844.81	913,844.81	6,047,701.00	6,047,701.00
固定资产	6,905,954.09	3,690,354.17	161,805.34	161,805.34	270,160.67	270,160.67	16,332,247.44	16,332,247.44
无形资产	9,171,234.01	7,524,234.01	216,111.17	216,111.17	9,253.56	9,253.56	-	-
取得的其他资产	2,594,232.08	2,594,232.08	877,777.41	877,777.41	1,370,122.82	1,370,122.82	2,068,738.63	2,068,738.63
负债：	10,370,976.66	10,370,976.66	13,197,279.13	13,197,279.13	4,545,024.84	4,545,024.84	28,930,744.91	28,930,744.91
借款	-	-	-	-	-	-	4,931,596.18	4,931,596.18
应付款项	4,470,296.48	4,470,296.48	6,638,217.45	6,638,217.45	814,103.91	814,103.91	7,952,866.74	7,952,866.74
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-	-	-
取得的其他负债	5,900,680.18	5,900,680.18	6,559,061.68	6,559,061.68	3,730,920.93	3,730,920.93	16,046,281.99	16,046,281.99
净资产	34,140,012.85	29,277,412.93	47,121,058.90	47,121,058.90	1,203,786.04	1,203,786.04	52,657,827.54	52,657,827.54
减：少数股东权益	16,728,606.30	14,345,932.34	23,089,318.86	23,089,318.86	589,855.16	589,855.16	21,063,131.02	21,063,131.02
取得的净资产	17,411,406.55	14,931,480.59	24,031,740.04	24,031,740.04	613,930.88	613,930.88	31,594,696.52	31,594,696.52

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明:

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

（1）本公司投资成立控股子公司上海全筑装饰有限公司，占比 100.00%，该公司已于 2017 年 4 月 21 日成立并取得营业执照，于 2017 年纳入合并报表范围。

（2）本公司投资成立控股子公司卜郦建筑设计咨询（上海）有限公司，占比 70.00%，该公司已于 2017 年 7 月 27 日成立并取得营业执照，于 2017 年纳入合并报表范围。

（3）本公司投资成立控股子公司江苏赫斯帝橱柜有限公司，占比 90.00%，该公司已于 2017 年 9 月 26 日成立并取得营业执照，于 2017 年纳入合并报表范围。

（4）本公司投资成立控股子公司上海全筑环保新材料有限公司，占比 70.00%，该公司已于 2017 年 8 月 31 日成立并取得营业执照，于 2017 年纳入合并报表范围。

（5）本公司投资成立控股子公司上海全筑新军住宅科技有限公司，占比 80.00%，该公司已于 2016 年 12 月 13 日成立并取得营业执照，于 2017 年纳入合并报表范围。

（6）本公司投资成立控股子公司成都全筑新军住宅科技有限公司，占比 90.00%，该公司已于 2017 年 3 月 13 日成立并取得营业执照，于 2017 年纳入合并报表范围。

（7）本公司投资成立控股子公司河南全筑新军住宅科技有限公司，占比 70.00%，该公司已于 2017 年 3 月 27 日成立并取得营业执照，于 2017 年纳入合并报表范围。

（8）本公司投资成立控股子公司湖北全筑新军住宅科技有限公司，占比 80.00%，该公司已于 2017 年 3 月 20 日成立并取得营业执照，于 2017 年纳入合并报表范围。

#### 6、 其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海全筑家具有限公司	上海市	上海市	家具制造、安装、销售	100.00		通过设立或投资等方式取得
上海全品室内装饰配套工程有限公司	上海市	上海市	室内装饰	100.00		通过设立或投资等方式取得
上海全筑建筑装饰设计有限公司	上海市	上海市	建筑设计	100.00		通过设立或投资等方式取得
上海全筑住宅装饰工程有限公司	上海市	上海市	住宅装饰	100.00		通过设立或投资等方式取得
大连全筑建筑装饰工程有限公司	辽宁省	辽宁省	建筑装饰	100.00		通过设立或投资等方式取得
上海全筑实业发展有限公司	上海市	上海市	实业投资	100.00		通过设立或投资等方式取得
思恺迪设计咨询(上海)有限公司	上海市	上海市	建筑设计		51.00	通过设立或投资等方式取得
上海美住家科技有限公司	上海市	上海市	技术开发	65.00		通过设立或投资等方式取得
上海全筑多媒体科技有限公司	上海市	上海市	图文设计		51.00	通过设立或投资等方式取得
上海筑途建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	53.00		通过设立或投资等方式取得
江苏全筑石业有限公司	江苏省	江苏省	石材加工销售	55.00		通过设立或投资等方式取得
全筑香港控股有限公司	中国香港	中国香港	投资控股	100.00		通过设立或投资等方式取得
全筑(澳大利亚)有限公司	澳大利亚	澳大利亚	建筑装饰		100.00	通过设立或投资等方式取得
全筑建设(马来西亚)有限公司	马来西亚	马来西亚	建筑装饰		100.00	通过设立或投资等方式取得
上海伍洲建筑设计有限公司	上海市	上海市	建筑设计	55.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海全筑易家居配套有限公司	上海市	上海市	室内装饰	54.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海高昕节能科技有限公司	上海市	上海市	木墙工程	51.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海地东建筑设计事务所有限公司	上海市	上海市	建筑设计	51.00		非同一控制下企业合并取得的子公司
艾尔门窗系统(上海)有限公司	上海市	上海市	门窗销售	51.00		非同一控制下企业合并取得的子

						公司
GOS Australia Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	橱柜生产与安装		60.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海全筑新军住宅科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	80.00		通过设立或投资等方式取得
上海全筑装饰有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100.00		通过设立或投资等方式取得
江苏赫斯帝橱柜有限公司	江苏省	江苏省	橱柜生产与安装	90.00		通过设立或投资等方式取得
上海全筑环保新材料有限公司	上海市	上海市	环保材料销售	70.00		通过设立或投资等方式取得
成都全筑新军住宅科技有限公司	四川省	四川省	装饰设计		90.00	通过设立或投资等方式取得
河南全筑新军住宅科技有限公司	河南省	河南省	装饰设计		70.00	通过设立或投资等方式取得
湖北全筑新军住宅科技有限公司	湖北省	湖北省	装饰设计		80.00	通过设立或投资等方式取得
卜郦建筑设计(上海)有限公司	上海市	上海市	设计服务	70.00		通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：  
不适用

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：  
不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：  
不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：  
不适用

其他说明：  
不适用

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海地东建筑设计事务所有限公司	49.00%	12,138,668.38		35,227,987.24
上海高昕节能科技有限公司	49.00%	201,484.54		16,930,090.84
GOS Australia Pty Ltd	40.00%	798,523.34		22,003,320.49

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：  
□适用 √不适用

其他说明:

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海地东建筑设计事务所有限公司	94,072,588.95	1,251,579.84	95,324,168.79	22,922,630.04	507,687.24	23,430,317.28						
上海高昕节能科技有限公司	78,459,396.69	15,560,505.84	94,019,902.53	47,198,696.74	12,270,000.00	59,468,696.74						
GOS Australia Pty Ltd	67,363,864.44	16,749,336.85	84,113,201.29	24,364,083.54	4,740,816.53	29,104,900.07						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海地东建筑设计事务所有限公司	70,205,405.15	24,772,792.61	24,772,792.61	26,511,291.48				
上海高昕节能科技有限公司	90,353,025.70	411,192.94	411,192.94	6,432,089.35				
GOS Australia Pty Ltd	12,311,202.46	1,996,308.35	1,996,308.35	-17,440.53				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	2,500,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-787,256.95	
--其他综合收益	-	
--综合收益总额	-787,256.95	
联营企业：		
投资账面价值合计	2,400,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-808,456.26	
--其他综合收益	-	
--综合收益总额	-808,456.26	

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4、重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用



本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策。

本公司的金融工具包括：可供出售金融资产。

#### 信用风险

10.1 信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项、贷款。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施：

##### (1) 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

##### (2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 30.83%（2016 年 12 月 31 日：65.91%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

##### (3) 贷款

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其它监控程序以确保采取必要的措施回收相应的债权。

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

#### 10.2 流动性风险

流动性风险，是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司在必要时将会综合运用票据结算、银行借款、发行债券及股票等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。截止 2017 年 12 月 31 日，本公司流动性充足，流动性风险较低。

#### 10.3 市场风险

##### (1) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

##### (2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

##### (3) 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

## 十一、 公允价值的披露

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

### 2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

### 3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

### 4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

### 5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

### 6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

### 7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

### 8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

### 9、 其他

适用 不适用

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

适用 不适用

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

详见附注

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
丛中笑	参股股东
陈文	参股股东
蒋惠霆	参股股东

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海中梁全筑住宅科技有限公司	关联销售-咨询服务	9,433.96	
上海中梁全筑住宅科技有限公司	关联销售-提供劳务	122,490.54	

出售商品/提供劳务情况表

□适用 √不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

□适用 √不适用

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
朱斌	房租	1,034,677.99	518,680.00
陈文	房租	118,668.64	89,100.00
丛中笑	房租	2,740,815.80	2,740,815.80
蒋惠霆	房租	29,585.80	90,000.00

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
朱斌及其妻子 陈文及其妻子 上海全品室内装饰配套工程有限公司	305,390,000.00	2017年1月3日	2020年1月3日	否
朱斌及其妻子	100,000,000.00	2017年4月10日	2018年4月9日	否
朱斌及其妻子 上海全品室内装饰配套工程有限公司	310,000,000.00	2017年9月30日	2020年9月30日	否
朱斌及其妻子 上海全品室内装饰配套工程有限公司	150,000,000.00	2016年12月7日	2019年1月24日	否
朱斌及其妻子 丛中笑、蒋惠霆、陈文 上海全品室内装饰配套工程有限公	120,000,000.00	2016年12月15日	2019年1月16日	否
朱斌及其妻子 丛中笑、蒋惠霆、陈文 上海全品室内装饰配套工程有限公司 上海全筑住宅装饰工程有限公司	55,000,000.00	2017年10月17日	2019年10月17日	否
朱斌及其妻子	150,000,000.00	2017年4月25日	2018年4月25日	否

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**适用 不适用**(7). 关键管理人员报酬**适用 不适用**(8). 其他关联交易**适用 不适用**6、关联方应收应付款项****(1). 应收项目**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海中梁全筑住宅科技有限公司	135,964.50	-		

**(2). 应付项目**适用 不适用**7、关联方承诺**适用 不适用

**8、其他**

□适用 √不适用

**十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

□适用 √不适用

**2、以权益结算的股份支付情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	根据授予日股价计算得出
可行权权益工具数量的确定依据	按预计行权人数计算得出
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	9,035,968.43
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	9,035,968.43

**3、以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**5、其他**

□适用 √不适用

**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

□适用 √不适用

**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

□适用 √不适用

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

□适用 √不适用

**3、其他**

□适用 √不适用

**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**2、利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	18,851,501.66
经审议批准宣告发放的利润或股利	

**3、 销售退回**

□适用 √不适用

**4、 其他资产负债表日后事项说明**

□适用 √不适用

**十六、 其他重要事项****1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

**(2). 未来适用法**

□适用 √不适用

**2、 债务重组**

□适用 √不适用

**3、 资产置换****(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(2). 其他资产置换**

□适用 √不适用

**4、 年金计划**

□适用 √不适用

**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策:**

□适用 √不适用

**(2). 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

□适用 √不适用

**(4). 其他说明:**

□适用 √不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1). 应收账款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,539,098,107.54	100	194,358,363.34	7.65	2,344,739,744.20	1,946,013,448.38	100	150,617,486.05	7.74	1,795,395,962.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2,539,098,107.54	/	194,358,363.34	/	2,344,739,744.20	1,946,013,448.38	/	150,617,486.05	/	1,795,395,962.33

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	13,656,999.73	2,731,399.96	20%
1 年以内小计	13,656,999.73	2,731,399.96	20%
1 至 2 年	19,091,447.27	9,545,723.69	50%
2 至 3 年	42,911,844.29	34,329,475.46	80%
3 年以上	25,657,636.49	25,657,636.49	100%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	101,317,927.78	72,264,235.60	71.32%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

决算前应收未收的工程进度款	2,342,807,054.11	117,140,352.71	5
质保期内的质保金	68,473,485.65	3,423,674.28	5
信用期内应收工程决算款	15,301,007.50	1,530,100.75	10
合并范围内关联方	11,198,632.50		0
合计	2,437,780,179.76	122,094,127.74	5.01

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 44,757,882.98 元；本期收回或转回坏账准备金额 942,005.69 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	75,000.00

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额比例(%)	坏账准备期末余额
恒大地产集团有限公司及其下属控股单位	非关联方	1,024,606,456.41	3 年以内	40.35%	85,888,026.11
上海绿地(集团)有限公司及其下属控股单位	非关联方	133,518,736.85	1 年以内	5.26%	6,675,936.85
三盛集团及其下属控股单位	非关联方	96,864,075.72	3 年以内	3.81%	5,093,203.80
上海北蔡房地产发展有限公司及其下属控股单位	非关联方	60,873,754.49	1 年以内	2.40%	3,043,687.72
复地(集团)股份有限公司	非关联方	59,837,887.12	3 年以内	2.36%	5,410,125.44



司及其下属 控股单位					
合计		1,375,700,910.59		54.18%	106,110,979.92

## (5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 √不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项金额重大并单独计 提坏账准备的其他应收 款										
按信用风险特征组合计 提坏账准备的其他应收 款	235,184,207.23	100	2,361,988.87	1	232,822,218.36	56,663,486.78	100	5,619,882.46	9.92	51,043,604.32
单项金额不重大但单独 计提坏账准备的其他应 收款										
合计	235,184,207.23	/	2,361,988.87	/	232,822,218.36	56,663,486.78	/	5,619,882.46	/	51,043,604.32

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
	18,365,780.17	918,288.98	5
1 年以内小计	18,365,780.17	918,288.98	5
1 至 2 年	2,218,711.83	221,871.18	10
2 至 3 年	513,520.85	154,056.26	30
3 年以上			
3 至 4 年	1,183,731.21	591,865.61	50
4 至 5 年	109,405.20	87,524.16	80
5 年以上			100
合计	22,391,149.26	1,973,606.19	8.81

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	148,467,944.77	-	-
投标保证金	48,889,776.65	-	-
有还款保证的其他应收款	7,667,683.00	-	-
履约保证金	7,620,368.55	381,018.43	5
其他保证金	147,285.00	7,364.25	5
合计	212,793,057.97	388,382.68	0.18

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 11,661.10 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,269,554.69 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	67,996,662.00	28,457,356.49
往来款	165,550,077.20	27,743,688.74
备用金	1,637,468.03	462,441.55
合计	235,184,207.23	56,663,486.78

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
全筑香港控股有限公司	往来款	76,552,320.00	1 年以内	32.56	
上海全筑建筑装饰设计有限公司	往来款	34,483,602.49	1-2 年	14.66	
上海全品室内装饰配套工程有限公司	往来款	24,642,994.53	1 年以内	10.48	
成都市温江区新尚致和置业有限公司	押金保证金	24,000,000.00	1 年以内	10.20	
上海全筑实业发展有限公司	往来款	8,400,000.00	1 年以内	3.57	

合计	/	168,078,917.02	/	71.47
----	---	----------------	---	-------

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	463,610,979.49	5,000,000.00	458,610,979.49	70,325,645.99	5,000,000.00	65,325,645.99
对联营、合营企业投资	1,591,543.74		1,591,543.74			
合计	465,202,523.23	5,000,000.00	460,202,523.23	70,325,645.99	5,000,000.00	65,325,645.99

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海全筑家具有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		5,000,000.00
上海全筑建筑装饰设计有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海全筑住宅装饰工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海全品室内装饰配套工程有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
大连全筑建筑装饰工程有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海伍洲建筑设计有限公司	550,000.00			550,000.00		
上海全筑易家居配套有限公司	21,135,245.99			21,135,245.99		
上海美住家科技有限公司	1,950,000.00			1,950,000.00		

上海全筑实业发展有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海筑途建筑装饰工程有限公司	5,300,000.00			5,300,000.00		
江苏全筑石业有限公司	5,500,000.00			5,500,000.00		
全筑香港控股有限公司	6,890,400.00			6,890,400.00		
上海高昕节能科技有限公司		17,136,000.00		17,136,000.00		
上海全筑新军住宅科技有限公司		16,000,000.00		16,000,000.00		
上海全筑装饰有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
上海地东建筑设计事务所有限公司		306,000,000.00		306,000,000.00		
艾尔门窗系统（上海）有限公司		2,149,333.50		2,149,333.50		
江苏赫斯帝橱柜有限公司		18,000,000.00		18,000,000.00		
上海全筑环保新材料有限公司		14,000,000.00		14,000,000.00		
合计	70,325,645.99	393,285,333.50		463,610,979.49		5,000,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
郑州市全居装饰工程有限公司		2,400,000.00		-808,456.26						1,591,543.74
小计		2,400,000.00		-808,456.26						1,591,543.74
合计		2,400,000.00		-808,456.26						1,591,543.74

## 4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	4,197,177,881.62	3,697,132,121.45	3,229,120,399.57	2,916,508,067.17
其他业务	18,992,046.31	4,676,094.96	8,139,042.66	4,424,321.87
合计	4,216,169,927.93	3,701,808,216.41	3,237,259,442.23	2,920,932,389.04

## 5、投资收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	38,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-808,456.26	
持有至到期投资在持有期间的投资收益	5,518,156.68	372,821.92
合计	42,709,700.42	372,821.92

## 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-143,329.78	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,559,262.31	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	275,406.55	
委托他人投资或管理资产的损益	5,827,025.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	512,214.02	
所得税影响额	-1,527,993.01	
少数股东权益影响额	-330,954.22	
合计	8,171,631.08	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.90%	0.3094	0.3094
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.36%	0.2943	0.2943

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：朱斌

董事会批准报送日期：2018年3月29日

修订信息

适用 不适用