

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

2017 年度董事会工作报告

2017 年度，上海全筑建筑装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和《公司章程》、《董事会议事规则》的规定和要求，勤勉履责。现就 2017 年度工作情况报告如下：

一、董事会换届选举情况

公司于 2017 年 3 月 22 日召开的 2017 年第一次临时股东大会审议通过《关于选举董事的议案》和《关于选举独立董事的议案》，于 2017 年 6 月 7 日召开的 2016 年年度股东大会审议通过《关于提名独立董事候选人的议案》，选举朱斌先生、陈文先生、丛中笑先生和王亚民先生出任董事，选举崔荣军先生、周波女士和徐甘先生出任独立董事。

二、董事会会议召开情况

公司第三届董事会设成员 7 名，其中独立董事 3 名。2017 年度，董事会共召开 20 次会议，具体情况如下

（一）2017 年 1 月 4 日，第二届董事会第三十六次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《公司<2017 年限制性股票激励计划（草案）及摘要>的议案》；
- 2、《公司 2017 年限制性股票激励计划实施考核管理办法》；
- 3、《公司关于提请股东大会授权董事会办理公司 2017 年限制性股票激励计划相关事宜的议案》；
- 4、《关于修订公司<重大投资和交易决策制度>的议案》；
- 5、《关于修订公司<章程>的议案》。

（二）2017 年 1 月 13 日，第二届董事会第三十七次会议召开，审议通过《关于公司委托贷款的议案》。

（三）2017 年 3 月 6 日，第二届董事会第三十八次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《关于公司董事会换届选举的议案》;
- 2、《关于公司向金融机构申请综合授信额度的议案》;
- 3、《关于公司拟发行债券类产品的议案》;
- 4、《关于公司为全资及控股子公司提供担保的议案》;
- 5、《关于公司为控股子公司提供委托贷款的议案》;
- 6、《关于公司召开 2017 年第一次临时股东大会的通知》。

(四) 2017 年 3 月 22 日, 第三届董事会第一次会议召开, 审议通过以下事项:

- 1、《关于选举朱斌为公司第三届董事会董事长的议案》;
- 2、《关于选举丛中笑为公司第三届董事会副董事长的议案》;
- 3、《关于聘请公司高级管理人员的议案》;
- 4、《关于选举公司专门委员会委员的议案》。

(五) 2017 年 3 月 29 日, 第三届董事会第二次会议召开, 审议通过以下事项:

- 1、《公司 2016 年度总经理工作报告》;
- 2、《公司 2016 年度董事会工作报告》;
- 3、《公司 2016 年度独立董事述职报告》;
- 4、《公司 2016 年度利润分配预案及资本公积转增股本的议案》;
- 5、《<公司 2016 年年度报告>及摘要》;
- 6、《公司董事会审计委员会 2016 年度工作报告》;
- 7、《公司 2016 年度内部控制评价报告》;
- 8、《公司募集资金存放及使用情况的专项报告》;
- 9、《关于公司续聘会计师事务所的议案》;
- 10、《关于公司 2017 年度董事、监事薪酬的议案》;
- 11、《关于提名独立董事候选人的议案》;
- 12、《关于修订<公司章程>的议案》。

(六) 2017 年 4 月 7 日, 第三届董事会第三次会议召开, 审议通过以下事项:

- 1、《关于公司控股子公司向关联方租赁办公场所的议案》;

- 2、《关于公司调整 2017 年限制性股票激励计划相关事项的议案》；
- 3、《关于向激励对象授予限制性股票的议案》；
- 4、《关于取消股票期权激励计划第二个行权期股票期权的议案》；
- 5、《关于公司设立全资子公司的议案》。

（七）2017 年 4 月 26 日，第三届董事会第四次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《公司 2017 年第一季度报告》；
- 2、《公司 2016 年财务决算报告和 2017 年财务预算报告》；
- 3、《公司外部信息使用人管理制度》。

（八）2017 年 5 月 12 日，第三届董事会第五次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《关于修订<公司章程>的议案》；
- 2、《关于公司召开 2016 年年度股东大会的通知》；
- 3、《关于公司拟对外投资的提示性公告》。

（九）2017 年 5 月 26 日，第三届董事会第六次会议召开，审议通过《关于公司调整 2017 年限制性股票激励计划相关事项的议案》。

（十）2017 年 6 月 9 日，第三届董事会第七次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《关于公司对外投资暨关联交易的议案》；
- 2、《关于修订<公司章程>的议案》。

（十一）2017 年 8 月 2 日，第三届董事会第八次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《关于公司控股子公司日常关联交易的议案》；
- 2、《关于公司接受关联方委托贷款的议案》；
- 3、《关于公司控股子公司向关联方租赁厂房的议案》；
- 4、《关于公司对外投资设立新公司的议案》；
- 5、《关于公司调整 2017 年限制性股票激励计划相关事项的议案》；
- 6、《关于公司回购并注销部分已授予的限制性股票的议案》；
- 7、《关于修订<公司章程>的议案》；

8、《关于公司召开 2017 年第二次临时股东大会的通知》。

（十二）2017 年 8 月 23 日，第三届董事会第九次会议召开，审议通过《使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。

（十三）2017 年 8 月 28 日，第三届董事会第十次会议召开，审议通过《公司 2017 年半年度报告及摘要》。

（十四）2017 年 9 月 15 日，第三届董事会第十一次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《关于公司对外投资的议案》；
- 2、《关于公司及控股子公司利用自有闲置资金购买理财产品的议案》。

（十五）2017 年 10 月 12 日，第三届董事会第十二次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《关于公司使用暂时闲置募集资金购买理财产品的议案》；
- 2、《关于公司全资子公司对外投资的议案》；
- 3、《关于公司签订重要合同的议案》；
- 4、《关于公司会计政策变更的议案》。

（十六）2017 年 10 月 26 日，第三届董事会第十三次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《公司 2017 年第三季度报告》；
- 2、《关于公司会计估计变更的议案》；
- 3、《关于公司对外投资参与设立同济校友基金的议案》；
- 4、《关于公司为全资孙公司、控股孙公司提供担保的议案》。

（十七）2017 年 12 月 1 日，第三届董事会第十四次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《关于公司全资孙公司对外投资的议案》；
- 2、《关于公司为全资子公司提供担保的议案》。

（十八）2017 年 12 月 11 日，第三届董事会第十五次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《关于公司全资子公司签订重大合同的议案》；
- 2、《关于公司调整研发费用归集方法的议案》。

（十九）2017 年 12 月 18 日，第三届董事会第十六次会议召开，审议通过《关于公司承接澳门项目的议案》。

（二十）2017 年 12 月 28 日，第三届董事会第十七次会议召开，审议通过以下事项：

- 1、《关于公司控股子公司日常关联交易的议案》；
- 2、《关于公司控股子公司向关联方租赁办公场所的议案》。

三、董事会召集股东大会召开情况

2017 年度，董事会召集召开股东大会 3 次，具体情况如下：

（一）2017 年 3 月 22 日，2017 年第一次临时股东大会召开，审议通过以下事项：

- 1、《公司<2017 年限制性股票激励计划（草案）及摘要>的议案》；
- 2、《公司<2017 年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》；
- 3、《公司<2017 年限制性股票激励计划激励对象名单>的议案》；
- 4、《公司关于提请股东大会授权董事会办理公司 2017 年限制性股票激励计划相关事宜的议案》；

- 5、《关于公司向金融机构申请综合授信额度的议案》；
- 6、《关于公司拟发行债券类产品的议案》；
- 7、《关于公司为全资及控股子公司提供担保的议案》；
- 8、《关于选举董事的议案》；
- 9、《关于选举独立董事的议案》；
- 10、《关于选举监事的议案》。

（二）2017 年 6 月 7 日，2016 年年度股东大会召开，审议通过以下事项：

- 1、《公司 2016 年度董事会工作报告》；
- 2、《公司 2016 年度利润分配预案及资本公积转增股本的议案》；
- 3、《<公司 2016 年年度报告>及摘要》；
- 4、《关于公司续聘会计师事务所的议案》；
- 5、《关于公司 2017 年度董事、监事薪酬的议案》；
- 6、《公司 2016 年度财务决算报告及 2017 年度财务预算报告》；
- 7、《关于修订<公司章程>的议案》；

8、《关于提名独立董事候选人的议案》。

（三）2017 年 8 月 23 日，2017 年第二次临时股东大会召开，审议通过以下事项：

- 1、《公司 2016 年度监事会工作报告》；
- 2、《关于修订<公司章程>的议案》。

四、董事会专门委员会召开情况

（一）审计委员会召开情况

2017 年度审计委员会共召开了 3 次会议，全体委员均全部出席。

1、2017 年 3 月 29 日，审计委员会召开第一次会议，审议《审计委员会 2016 年度工作报告》；

2、2017 年 8 月 28 日，审计委员会召开第二次会议，审议《审计委员会对公司 2017 年半年报财务报表审计结果的议案》；

3、2017 年 10 月 26 日，审计委员会召开第三次会议，审议《审计委员会对公司 2017 年第三季度财务报表审计结果的议案》。

（二）提名委员会召开情况

2017 年度提名委员会共召开了 2 次会议，全体委员均全部出席。

1、2017 年 3 月 6 日，提名委员会召开第一次会议，审议通过《公司第三届董事会董事候选人的议案》。

2、2017 年 3 月 29 日，提名委员会召开第二次会议，审议通过《提名委员会 2016 年度工作报告》。

（三）薪酬与考核委员会召开情况

2017 年度薪酬与考核委员会共召开了 2 次会议，全体委员均全部出席。

1、2017 年 1 月 4 日，薪酬与考核委员会召开第一次会议，审议通过《公司<2017 年限制性股票激励计划（草案）及摘要>的议案》。

2、2017 年 3 月 29 日，薪酬与考核委员会召开第二次会议，审议通过《薪酬与考核委员会 2016 年度工作报告》。

五、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

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		

（二）资产、负债情况分析

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例（%）	上期期末数	上期期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上期期末变动比例（%）	情况说明
货币资金	380,369,401.58	7.17	577,492,581.28	14.60	-34.13	
应收账款	2,538,311,009.97	47.83	1,855,743,215.60	46.91	36.78	
应收利息			392,000.00	0.01	-100.00	
其他应收款	118,759,916.29	2.24	41,289,502.25	1.04	187.63	
存货	552,584,843.60	10.41	414,665,064.63	10.48	33.26	
其他流动资产	432,123,986.90	8.14	113,228,159.62	2.86	281.64	
可供出售金融资产	21,300,000.00	0.40	1,300,000.00	0.03	1,538.46	
长期股权投资	3,304,286.79	0.06			100.00	
开发支出	2,592,488.88	0.05			100.00	
商誉	324,198,326.06	6.11			100.00	
长期待摊费用	9,839,712.84	0.19	6,957,818.19	0.18	41.42	
递延所得税资产	33,886,061.56	0.64	25,386,477.46	0.64	33.48	
其他非流动资产	29,582,941.93	0.56	17,136,000.00	0.43	72.64	
应付票据	121,400,177.91	2.29	197,174,833.40	4.98	-38.43	
应付账款	1,979,793,025.67	37.30	1,399,426,631.30	35.37	41.47	
预收款项	262,032,989.95	4.94	105,415,344.87	2.66	148.57	

应付职工薪酬	13,998,143.13	0.26	963,000.00	0.02	1,353.60	
应交税费	34,442,351.36	0.65	21,621,691.94	0.55	59.30	
应付利息	1,717,490.84	0.03	4,186,458.59	0.11	-58.98	
其他应付款	33,636,447.69	0.63	14,045,999.21	0.36	139.47	
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	
其他流动负债	147,325,192.38	2.78	75,865,569.42	1.92	94.19	
长期借款	4,740,816.53	0.09	73,587,086.00	1.86	-93.56	
长期应付款	222,631,923.24	4.19			100.00	
专项应付款	12,270,000.00	0.23			100.00	
实收资本（或股本）	538,614,333.00	10.15	177,361,111.00	4.48	203.68	
资本公积	499,934,586.76	9.42	815,356,162.51	20.61	-38.69	
减：库存股	23,224,236.00	0.44			100.00	
其他综合收益	-297,789.71	-0.01	105,724.94		-381.66	
盈余公积	56,961,555.55	1.07	38,806,288.95	0.98	46.78	
未分配利润	534,569,200.71	10.07	398,742,055.29	10.08	34.06	
少数股东权益	100,074,121.61	1.89	17,968,517.74	0.45	456.94	

六、管理层讨论与分析

（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。目前在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，其他业务占比都比较小。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。

七、报告期内投资情况

（一）报告期内公司股权投资

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

（二）公司主要控股公司情况

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	软装饰饰	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、报告期内其他重要事项

（一）报告期内利润分配情况

报告期内，公司共进行了 1 次利润分配。分配方案为：以股权登记日的总股本为基数，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。

（二）重大资产收购、出售情况

报告期内，公司不存在重大资产收购、出售的情况。

（三）对外担保情况

报告期内，公司审议对外担保事项如下：

1、2017年3月6日，第二届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司为全资及控股子公司提供担保的议案》。公司拟为全资子公司全筑香港控股有限公司提供最高额度不超过10,000万元的担保。报告期内，该笔担保未实施。

2、2017年3月6日，第二届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司为全资及控股子公司提供担保的议案》。公司拟为全资孙公司全筑（澳大利亚）有限公司提供最高额度不超过5,000万元的担保。报告期内，该笔担保未实施。

3、2017年3月6日，第二届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司为全资及控股子公司提供担保的议案》。公司拟为全资孙公司全筑建设（马来西亚）有限公司提供最高额度不超过5,000万元的担保。报告期内，该笔担保未实施。

4、2017年3月6日，第二届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司为全资及控股子公司提供担保的议案》。公司拟为控股子公司上海高昕节能科技有限公司提供最高额度不超过10,000万元的担保。报告期内，该笔担保未实施。

5、2017年10月26日，第三届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司为全资孙公司、控股孙公司提供担保的议案》。公司拟为全资孙公司全筑建设（马来西亚）有限公司申请的银行内保外贷提供并履行保证担保，最高额度不超过人民币10,000万元。报告期内，该笔担保未实施。

6、2017年10月26日，第三届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司为全资孙公司、控股孙公司提供担保的议案》。公司拟为控股孙公司湖北全筑新军住宅科技有限公司预付款保函事项申请的银行贷款提供并履行保证担保，最高额度不超过人民币1,000万元。报告期内，该笔担保未实施。

7、2017年12月1日，第三届董事会第十四次会议审议通过了《关于公司为全资子公司提供担保的议案》。公司于2017年3月与四川路桥通锦房地产开发有限公司签订了《设计及施工一体化合作协议》，合同金额21,432,090元。公司与四川路桥、上海全筑装饰有限公司签订三方协议，约定由全筑装饰负责履行该合同下的责任义务，公司保证全筑装饰履约，并作为最终责任方承担该合同下的违约责任。

（四）关联交易情况

报告期内，公司审议关联交易事项如下：

1、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》。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。

2、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》。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 3,000 港元受让杨汉东持有的香港艾尔 30%的股权。

3、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）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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。报告期内，该笔交易未发生。

九、公司未来发展

（一）行业格局和趋势

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%。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 and 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

1、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。

2、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。

3、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。

4、收购业务

①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。

②围绕人居环境塑造的收购业务

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

③ 围绕人居生活服务的收购业务

- 能够提供专业、专项技术服务的公司；
- 能够提供智能产品的公司；
- 能够提供智能设备的公司；
- 能够提供衍生产品服务的公司。

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司董事会

2018 年 3 月 29 日