

# 上海全筑控股集团股份有限公司

## 2021 年度董事会工作报告

2021 年度，上海全筑控股集团股份有限公司（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 2021 年度工作情况报告如下：

### 一、董事会会议召开情况

公司董事会设成员 7 名，其中独立董事 3 名。2021 年度，董事会共召开 18 次会议，具体情况如下

（一）2021 年 1 月 5 日，第四届董事会第二十次会议召开，审议通过以下议案：

- 1、《关于变更公司名称及修订<公司章程>的议案》
- 2、《关于公司召开 2021 年第一次临时股东大会的通知》

（二）2021 年 4 月 16 日，第四届董事会第二十一次会议召开，审议通过以下议案：

- 1、《关于公司为控股子公司提供担保的议案》

（三）2021 年 4 月 28 日，第四届董事会第二十二次会议召开，审议通过以下议案：

- 1、《公司 2020 年度总经理工作报告》
- 2、《公司 2020 年度董事会工作报告》
- 3、《公司 2020 年度独立董事述职报告》
- 4、《公司 2020 年度利润分配预案》
- 5、《<公司 2020 年年度报告>及摘要》
- 6、《公司董事会审计委员会 2020 年度工作报告》
- 7、《公司 2020 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 2021 年度董事、监事薪酬的议案》

- 10、《公司 2020 年度财务决算报告及 2021 年度财务预算报告》
- 11、《关于公司计提资产减值准备的议案》
- 12、《关于公司向金融机构申请综合授信额度的议案》
- 13、《关于公司为全资及控股子公司提供担保的议案》
- 14、《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》
- 15、《关于公司 2016 年非公开发行股份之部分募投项目延期的议案》
- 16、《关于公司 2020 年公开发行可转换公司债券之募投项目延期的议案》
- 17、审议通过《关于修订〈公司章程〉的议案》；
- 18、审议通过《关于修订〈上海全筑控股集团股份有限公司股东大会事规则〉〈上海全筑控股集团股份有限公司董事会议事规则〉的议案》
- 19、审议通过《关于会计政策变更的议案》
- 20、审议通过《公司 2021 年第一季度报告》
- 21、审议通过《关于聘任证券事务代表的议案》
- 22、审议通过《关于公司召开 2020 年年度股东大会的通知》

（四）2021 年 5 月 6 日，第四届董事会第二十三次会议召开，审议通过以下议案：

- 1、《关于公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》

（五）2021 年 5 月 7 日，第四届董事会第二十四次会议召开，审议通过以下议案：

- 1、《关于公司为本公司在浙商银行上海分行提供最高额抵押担保的议案》

（六）2021 年 5 月 25 日，第四届董事会第二十五次会议召开，审议通过以下议案：

- 1、《关于公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》

（七）2021 年 6 月 30 日，第四届董事会第二十六次会议召开，审议通过以下议案：

- 1、《公司向关联方租赁办公场所的议案》

（八）2021 年 7 月 14 日，第四届董事会第二十七次会议召开，审议通过以下议案：

1、《关于公司购买房产暨关联交易议案》

(九) 2021年8月3日,第四届董事会第二十八次会议召开,审议通过以下议案:

1、《关于公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》

(十) 2021年8月30日,第四届董事会第二十九次会议召开审议通过以下议案:

1、《公司2021年半年度报告及摘要》

2、《关于公司2021年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告的议案》

(十一) 2021年9月7日,第四届董事会第三十次会议召开,审议通过以下议案:

1、《关于使用募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金的议案》

(十二) 2021年10月12日,第四届董事会第三十一次会议召开,审议通过以下议案:

1、《关于公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》

(十三) 2021年10月29日,第四届董事会第三十二次会议召开,审议通过以下议案:

1、《公司2021年第三季度报告》

(十四) 2021年12月7日,第四届董事会第三十三次会议召开,审议通过以下议案:

1、《关于为公司银行综合授信额度提供担保的议案》

(十五) 2021年12月8日,第四届董事会第三十四次会议召开,审议通过以下议案:

1、《关于公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》

(十六) 2021年12月15日,第四届董事会第三十五次会议召开,审议通过以下议案:

1、《关于公司续聘会计师事务所的议案》

2、《关于变更注册资本及修订〈公司章程〉的议案》

3、《关于为控股孙公司申请融资提供担保的议案》

4、《关于公司召开2021年第二次临时股东大会的议案》

(十七) 2021年12月20日,第四届董事会第三十六次会议召开,审议通过以下议案:

- 1、《关于接受控股股东借款暨关联交易的议案》

(十八) 2021年12月21日,第四届董事会第三十七次会议召开,审议通过以下议案:

- 1、《关于公司为控股子公司提供担保的议案》

## 二、董事会召集股东大会召开情况

2021年度,董事会召集召开股东大会3次,具体情况如下:

(一) 2021年1月21日,2021年第一次股东大会召开,审议通过以下议案:

- 1、《关于变更公司名称及修订<公司章程>的议案》

(二) 2021年6月2日,2020年年度股东大会召开,审议通过以下议案:

- 1、《公司2020年度董事会工作报告》;
  - 2、《公司2020年监事会工作报告》;
  - 3、《<公司2020年年度报告>及摘要》;
  - 4、《公司2020年度利润分配预案》;
  - 5、《关于公司2021年度董事、监事薪酬的议案》;
  - 6、《公司2020年度财务决算报告及2021年度财务预算报告》;
  - 7、《关于公司向金融机构申请综合授信额度的议案》;
  - 8、《关于公司为全资及控股子公司提供担保的议案》;
  - 9、《关于终止部分募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的议案》;
  - 10、《关于修订<公司章程>的议案》。
  - 11、《关于修订<上海全筑控股集团股份有限公司股东大会议事规则><上海全筑控股集团股份有限公司董事会议事规则>的议案》
  - 12、《关于修订<上海全筑控股集团股份有限公司监事会议事规则>的议案》
- (三) 2021年12月31日,2021年第二次临时股东大会召开,审议通过以下议案:

- 1、《关于公司续聘会计师事务所的议案》;
- 2、《关于变更注册资本及修订<公司章程>的议案》;

3、《关于为控股孙公司申请融资提供担保的议案》；

4、《关于接受控股股东借款暨关联交易的议案》；

### 三、董事会专门委员会召开情况

#### （一）审计委员会召开情况

2021年度审计委员会共召开了4次会议，全体委员均全部出席。

1、2021年4月28日，审计委员会召开第一次会议，审议通过了《审计委员会2020年度工作报告》、《〈公司2020年年度报告〉及摘要》、《公司2021年第一季度报告》

3、2021年8月30日，审计委员会召开第二会议，审议通过了《公司2021年半年度报告及摘要》

4、2021年10月29日，审计委员会召开第三次会议，通过了《公司2021年第三季度报告及摘要》

5、2021年12月15日，审计委员会召开第四次会议，通过了《关于续聘会计师事务所的议案》

#### （二）提名委员会召开情况

2021年度提名委员会共召开了1次会议，全体委员均全部出席。

1、2021年4月28日，提名委员会召开第一次会议，审议通过《提名委员会2020年度工作报告》

#### （三）薪酬与考核委员会召开情况

2021年度薪酬与考核委员会共召开了1次会议，全体委员均全部出席。

1、2021年4月28日，薪酬与考核委员会召开第一次会议，审议通过《薪酬与考核委员会2020年度工作报告》

### 四、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入40.42亿元，同比减少25.49%；归属于上市公司股东的净利润-12.93亿元，同比减少1,070.11%；期末资产总计92.84亿元，同比减少11.65%。

#### （一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：人民币元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,041,785,250.52	5,424,164,957.30	-25.49
营业成本	4,020,556,573.09	4,709,817,443.04	-14.63
销售费用	49,267,137.04	55,173,495.75	-10.71
管理费用	179,182,438.76	153,306,286.43	16.88
财务费用	150,612,153.61	118,147,547.83	27.48
研发费用	133,248,856.69	98,466,646.72	35.32
经营活动产生的现金流量净额	-249,162,092.54	297,304,890.91	-183.81
投资活动产生的现金流量净额	-108,382,071.21	-214,920,918.85	-49.57
筹资活动产生的现金流量净额	-28,668,157.23	-107,356,922.16	-73.30

## 2、收入和成本分析

### (1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：人民币元

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	3,230,250,449.57	3,368,876,366.38	-4.29	-32.31	-19.79	减少 16.28 个百分点
家装施工	114,542,706.95	104,799,819.62	8.51	84.95	105.70	减少 9.23 个百分点
设计业务	376,769,909.72	249,659,108.62	33.74	16.42	21.68	减少 2.86 个百分点
家具业务	319,497,499.30	296,989,844.39	7.04	22.88	20.21	增加 2.06 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 (%)
东北地区	165,323,675.46	177,427,668.01	-7.32	-41.05	-28.18	减少 19.24 个百分点
华北地区	257,447,186.18	254,334,295.24	1.21	-45.93	-39.14	减少 11.02 个百分点
华东地区	2,001,272,223.15	1,958,860,277.16	2.12	-15.10	-4.86	减少 10.54 个百分点
华南地区	257,835,508.64	238,092,467.02	7.66	-51.23	-46.52	减少 8.13 个百分点
华中地区	256,284,613.18	324,425,132.33	-26.59	-55.07	-34.43	减少 39.84 个百分点
西北地区	210,485,203.28	212,964,224.17	-1.18	-26.87	-10.81	减少 18.22 个百分点

西南地区	693,923,925.99	660,801,320.80	4.77	2.81	14.32	减少 9.58 个百分点
国外地区	199,212,914.64	193,651,188.36	2.79	-10.38	-5.23	减少 5.29 个百分点

## (2) 主营业务成本情况

单位：人民币元

分行业	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 (%)
公装施工	3,368,876,366.38	83.80	4,200,221,082.39	89.30	-19.79
家装施工	104,799,819.62	2.61	50,946,879.11	1.08	105.70
设计业务	249,659,108.62	6.21	205,182,099.12	4.36	21.68
家具业务	296,989,844.39	7.39	247,059,752.92	5.25	20.21

## 3、费用

单位：人民币元

费用项目	2021 年	2020 年	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明	占 2021 年营业收入比例 (%)
销售费用	49,267,137.04	55,173,495.75	-10.71		1.22
管理费用	179,182,438.76	153,306,286.43	16.88		4.43
研发费用	133,248,856.69	98,466,646.72	35.32	本年研发投入增加所致	3.30
财务费用	150,612,153.61	118,147,547.83	27.48		3.73
所得税费用	16,840,514.97	29,359,524.74	-42.64	当期所得税费用减少所致	0.42
合计	529,151,101.07	454,453,501.47	16.44		13.09

#### 4、现金流

单位：人民币元

项目	2021 年度	2020 年度	本期金额较上年同期变动比例 (%)
经营活动现金流入小计	3,964,406,785.48	4,506,295,790.51	-12.03
经营活动现金流出小计	4,213,568,878.02	4,208,990,899.60	0.11
经营活动产生的现金流量净额	-249,162,092.54	297,304,890.91	-183.81
投资活动现金流入小计	465,325,285.32	369,856,678.46	25.81
投资活动现金流出小计	573,707,356.53	584,777,597.31	-1.89
投资活动产生的现金流量净额	-108,382,071.21	-214,920,918.85	-49.57
筹资活动现金流入小计	1,331,975,660.05	1,531,176,382.53	-13.01
筹资活动现金流出小计	1,360,643,817.28	1,638,533,304.69	-16.96
筹资活动产生的现金流量净额	-28,668,157.23	-107,356,922.16	-73.30
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,365,494.28	2,999,440.62	-212.20
现金及现金等价物净增加额	-389,577,815.26	-21,973,509.48	-1,672.94

#### 5、资产及负债状况

单位：人民币元

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	874,650,018.63	9.42	1,326,354,389.07	12.62	-34.06	
交易性金融资产	58,326,493.43	0.63	110,286,871.07	1.05	-47.11	主要是理财减少所致。
应收票据	1,338,411,044.72	14.42	2,150,480,394.36	20.46	-37.76	主要是客户以承兑票据为 结算方式的交易减少所致。
预付款项	87,821,536.33	0.95	35,371,322.65	0.34	148.28	主要是供应商结算所致。
存货	699,987,314.16	7.54	408,008,354.73	3.88	71.56	主要是在建项目预投入和 完工项目结算周期延长,结 算价和签证暂未确认所致。



其他流动资产	173,929,421.76	1.87	31,814,741.03	0.30	446.69	主要是预付购房款,未完成 办理手续。
投资性房地产	50,505,810.50	0.54	21,871,335.20	0.21	130.92	主要是抵债房产用于出租。
其他非流动资产	476,775,283.54	5.14	123,574,954.76	1.18	285.82	主要是支付给国盛海通的 回购股权款项,相关股权转 让手续尚未办理完毕。
合同负债	423,467,239.40	4.56	300,428,977.18	2.86	40.95	主要是项目施工前期实际 成本投入与已确认收入不 同步。
应交税费	20,945,780.38	0.23	49,758,509.07	0.47	-57.91	主要是应交企业所得税减 少所致。
一年内到期的非流 动负债	188,222,691.93	2.03	40,121,883.14	0.38	369.13	主要是一年内到期的长期 借款重分类所致。
其他流动负债	347,095,074.90	3.74	667,591,565.61	6.35	-48.01	主要是票据背书减少所致。

## 五、管理层讨论与分析

回顾 2021 年, 受益于国内疫情防控成果的持续巩固, 上半年整体经济保持良好恢复态势, 但是伴随世界经济复苏动力不足、大宗商品价格上行、国际环境更趋复杂, 使得国内经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力, 经济下行压力逐渐加大。建筑装饰行业受部分地产类客户风险暴露冲击、市场竞争加剧、材料及人工成本逐年攀升等因素影响, 经营发展正面临重大挑战。为积极应对当前的严峻挑战和复杂形势, 公司管理团队紧紧围绕公司“两翼一箭”战略, 坚定按照“控规模、调结构、增质量、强科技”的方针推进主营业务稳健发展, 努力实现从规模扩张向高质量发展的战略转变。

报告期内, 公司实现营业收入 40.42 亿元, 归属于上市公司股东的净利润为 -12.93 亿元。公司本期净利润为负的主要原因系对恒大地产集团有限公司及其相关成员企业的各类应收款项及尚未结算的存货工程款计提减值所致。报告期内, 因公司第一大客户恒大出现流动性问题, 公司公装施工收入受到较大影响, 公司家装施工、设计业务及家具业务的收入依旧保持良好增长态势。

公司为应对恒大集团流动性问题和房地产政策的调控带来的风险，积极采取各项措施，积极应对风险、降本增效、调整业务结构、推动科技赋能，主要包括以下几个方面：

1. 采取措施积极应对风险，足额计提减值

公司第一大客户恒大出现流动性问题，导致应收款项回款出现严重问题，公司资金流动性受到严峻挑战。截至 2021 年 12 月 31 日，公司对恒大的应收账款和合同资产金额为 24.64 亿元，应收票据金额为 13.85 亿元，尚未结算的存货工程款 2.09 亿元。经公司管理层评估，认为对其应收款项出现了明显的减值迹象。公司与聘请的律师团队、会计师团队就恒大未来发展情况和应收款项预期回收可能进行了充分的讨论和评估，考虑恒大各项目公司对外披露信息及经营决策的局限性，将所有项目公司按照统一风险组合进行判断，并将相关应收账款按业务类型划分为住宅业务组合及非住宅业务组合。由于目前恒大重组方案尚未明确，相关风险只是在暴露阶段而非释放阶段，基于上述考量及谨慎性原则，报告期末，公司对恒大相关应收账款、合同资产、应收票据、存货进一步计提了减值，其中应收账款和合同资产计提减值金额为 5.6 亿元，应收票据计提金额为 2.96 亿元，存货计提减值金额为 0.21 亿元。

与此同时，公司积极采取各项措施应对风险，保证资金安全，包括：

1) 由于恒大部分项目的主材采购采用甲指乙供的形式，形成公司对恒大及相关成员企业的应付账款金额为 10.19 亿元，自 2022 年 1 月起，公司陆续和恒大集团下属房产项目公司及其下属甲供材料公司达成三方抵账协议，已签订抵账金额约为 5.7 亿元，后续相关手续正在办理中，预计 2022 年底抵账工作可以全部完成；

2) 公司已与恒大达成购买资产解决方案，包括不仅限于收取现金或选取优质房源进行冲抵债务，截至本报告披露日，公司已选取上海、海南、成都等地价值约 2.81（亿元的房产冲抵部分逾期商票及应收账款，其中价值约 0.66 亿元的房产的产证已办理完毕，剩余房产的产证办理工作公司正在积极推进；

3) 公司正在以诉讼等强制性方式积极解决应收款项问题，已向各地法院提交相关诉讼材料并陆续采取相应的财产保全措施，主张装修工程款的优先受偿权，该权利在受偿次序上优于银行的抵押权，保障力度较大。公司正积极推进诉

讼事宜，截至本报告披露日，0.81 亿元应收债权已经法院裁定资产保全；

4) 对于与恒大有关系的在建工程，公司正与各在建项目所在地政府沟通，积极开展复工谈判，部分地方政府已协调监管账户资金以支持在建项目复工，57 个在建停工项目已有 28 个完成复工，复工率达半数以上。2021 年 10 月以来，相关在建项目应收款已收回金额约 1.5 亿元，在“保交楼”的政策指导下，剩余大部分款项预期未来 2-3 年内可逐步收回。

## 2. 坚决调整业务结构，严控项目质量

报告期内，公司围绕“控规模、调结构、增质量、强科技”的经营方针，不断优化客户结构，调整业务方向。公司积极开发央企、国企地产商客户，加强与原有的央企、国企开发商的合作力度，同时努力拓展非地产客户渠道和非地产业务类型。公司 2021 年实现营业收入 40.42 亿元，其中恒大项目收入约 10.32 亿元，非恒大项目收入约 30.1 亿元。同时，公司立足城市更新，大力发展长租房、科技总部、教育、康养等新业务的开发，报告期内承接和实施如绿城·桃源十里义乌城市展厅、宁波东钱湖韩岭古村改造、深圳招商泰格、维尔利环保科技集团股份有限公司总部中心、宁波滨江第一学校、清华大学伟伦楼、金茂南京汤山康养小镇、瑞安温泉度假酒店等项目。同时，公司严格控制项目签约质量，全面评估项目可行性，确保项目回款情况稳定及时。

此外，公司狠抓项目管理，项目质量获得充分认可，公司先后荣获“绿城和庐项目 2020 年度卓越供方”称号、“2021 中国房地产开发企业综合实力 Top500 首选供应商（精装修工程类）”等荣誉。

报告期内，公司着眼于零售板块，推进 C 端家装业务。在原有的别墅豪宅装修业务的基础上，依托住宅全装修领域多年积累的经验和优势，立足上海，推出“全筑 e 家”全屋整装套系产品，为客户提供从设计、装修、产品到服务的一站式解决方案，客户类型全覆盖，全面开拓家装业务。

报告期内，公司凭借在 B 端标准化装修和 C 端个性化定制两方面都具备大量的技术积累和项目经验，充分借鉴汽车行业“整车+选配”的用户购买逻辑，依托公装供应链体系，打造了后台标准化、前台多样化的建筑装饰平台，用 1+X 双轨定制，满足业主对家的所有美好想象。公司通过 B 端定制基础包、C 端自选硬装增值包和 C 端自选软装增值包三步构成业主的新家，将 B 端定制和 C 端升级

相结合，开启全能定制模式，实现从毛坯交付到拎包入住。公司通过 B 端定制基础包，为每一个空间都设计了人性化可感知的价值点，在每一个定制精装项目户型里，只要条件允许，所有的卖点都必须实现；通过 C 端升级增值包，提供入住前“最后 100 米”服务，补齐精装房基础包功能性不全和千户一面的问题，达到必要功能补充、风格高度契合、颜值持续增色的特点。公司还通过基于公装体系的完善供应链，在规模化的基础上形成了标准化的快速适配供应链体系，保障项目设计落地实施。

### 3. 继续推动产业研发，促进科技赋能

报告期内，公司根据自身发展战略，结合行业未来发展趋势，持续完善公司科技板块建设，坚持加强技术创新和产业研发力度，促进新平台、新技术、新工艺、新产品在各类业务中的应用，通过技术创新提升项目建设能力，驱动公司业务持续发展，打造发展二次曲线。公司继续推动工业化装配式内装技术的研发，打造全新装配式模块建筑产品，不断升级与持续优化公司智慧科技体系。报告期内，公司新增装配式专利申请 14 项，新增智慧科技知识产权申请 2 项，形成较好的技术积累；参与由住房和城乡建设部发布的行业标准《装配式内装修技术标准》的起草工作；与中房设计合作参与的 2020 年“地产住发杯”，获得上海市装配式建筑方案设计竞赛优胜奖。

### 4. 加持品牌价值提升，汇聚设计能量

报告期内，公司举办第三届“筑作杯”别墅设计大赛，促进业内交流，提升品牌知名度。筑作杯设计大赛为公司一年一度的高水平原创设计大赛，力求为全国的设计师提供一个交流学习的平台，结集创意，汇聚设计能量，以全球化视野打造最具影响力的高端人居设计大奖，共同见证中国优秀设计师、设计作品的诞生，为培养中国原创设计力量，提升设计能力保驾护航。公司从提报的上百套作品中，评选出筑作杯金奖、优秀作品奖、原创设计奖以及最受欢迎作品奖，通过设计大赛等活动，进一步培育专业设计师群体对全筑的品牌理解，扩大公司在设计师领域的影响力。

## 六、报告期内投资情况

### (一) 报告期内公司股权投资

序号	投资方	被投资方名称	出资额 (万元)	控股比例 (%)	主要经营活动	备注
1	公司	上海筑骁建筑科技有限公司	1,000.00	100%	许可项目：建筑智能化系统设计；各类工程建设活动；建筑智能化工程施工等。一般项目：电子、机械设备维护（不含特种设备）；普通机械设备安装服务；建筑材料销售等。	认缴 部分 出资
2	公司	上海壹筑信息科技有限公司	800.00	80%	许可项目：住宅室内装饰装修；建设工程设计。一般项目：信息技术咨询服务；软件开发；动漫游戏开发等。	认缴 部分 出资
3	公司	上海全筑建筑装饰工程有限公司	3,000.00	100%	许可项目：建设工程施工；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包。一般项目：园林绿化工程施工；建筑材料销售；建筑装饰材料销售等。	认缴 部分 出资
4	公司	上海筑掣建筑科技有限公司	1,000.00	70%	许可项目：住宅室内装饰装修；各类工程建设活动；建筑劳务分包；建筑智能化工程施工；建设工程设计。一般项目：技术服务、工程管理服务。	认缴 部分 出资
5	公司	上海筑势建筑科技有限公司	1,000.00	100%	许可项目：住宅室内装饰装修；各类工程建设活动。一般项目：技术服务、；轻质建筑材料制造；家具安装和维修服务。	认缴 部分 出资
6	上海全筑装饰有限公司	深圳全筑同兴装饰工程有限公司	255.00	51%	许可项目：住宅室内装饰装修。一般项目：建筑材料销售。	认缴 部分 出资
7	上海澳锆建筑规划设计有限公司	上海春山可望建筑设计事务所有限公司	650.00	65%	许可项目：建设工程设计；住宅室内装饰装修。一般项目：专业设计服务；会议及展览服务；咨询策划服务等。	认缴 部分 出资

报告期内，公司受让吴志平、狄峡、赵华持有的公司控股子公司高昕节能合计 17%的股权，于 2021 年 1 月 29 日完成股权变更的工商登记变更手续，本次收

购完成后，公司持有高昕节能 68%的股权。

## （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）
全筑装饰	建筑施工	61,349.6933	599,109.02	23,206.90
全筑住宅	住宅施工	1,000	28,921.06	662.11
澳锆设计	室内设计	1,000	6,572.84	2,331.47
全筑木业	木制品生产	3,000	14,144.15	1,323.62
全品饰配	软装配饰	500	8,795.99	1,838.20
高昕节能	幕墙施工	5,050	31,113.55	9,688.31
地东设计	建筑设计	316.1222	12,164.05	8,164.18

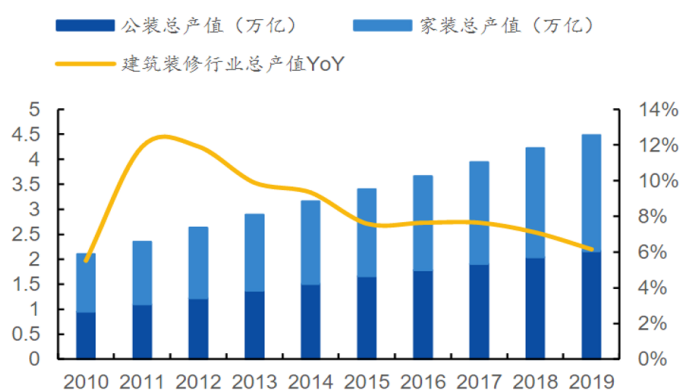
## 七、公司未来发展

### （一）行业格局和趋势

#### 1、行业规模持续增长，可持续发展动力充足

建筑业是国民经济的支柱产业，根据国家统计局发布的数据显示，2021 年国建筑业总产值 29.31 万亿元，同比增长 11.0%，建筑装饰行业是建筑业的重要构成之一，属于劳动密集型行业。近年来，伴随着中国经济增长、房地产市场发展、城镇化步伐加快，建筑装饰行业快速发展，行业产值呈现持续增长态势并于 2019 年突破 4 万亿元。

### 中国建筑装饰行业总产值及增速



数据来源：Wind，国家统计局，亿欧，国元证券研究所

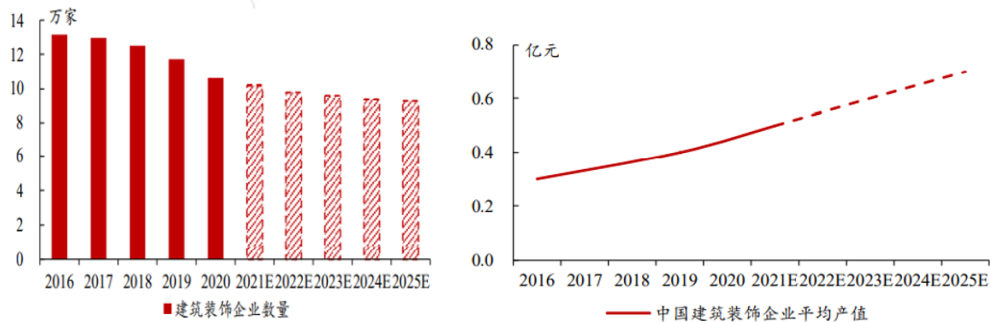
建筑装饰行业市场需求主要来源于增量建筑初始装饰需求及存量建筑改建、

扩建的更新需求。虽然房地产市场下行及疫情等不利因素为建筑装饰行业经营及需求带来了一定影响使得行业近期增速放缓，但是政策驱动下的建筑整体及局部更新改造服务需求不断扩大、二次装修装饰需求释放将接力带动市场规模增长，为综合性建筑装饰企业可持续发展提供保障。

## 2. “大行业、小企业”格局依旧，竞争格局逐渐向头部集中

根据灼识咨询相关数据，据装饰行业企业数量逐年下降，企业单位产值逐年提升，2020 年我国建筑装饰企业数量约 10.6 万家，平均产值仅约 4000 万元，但头部企业市场占有率仍不足 1%，市场依然呈现“大行业、小企业”的分散竞争格局。

中国装饰企业数量及平均产值

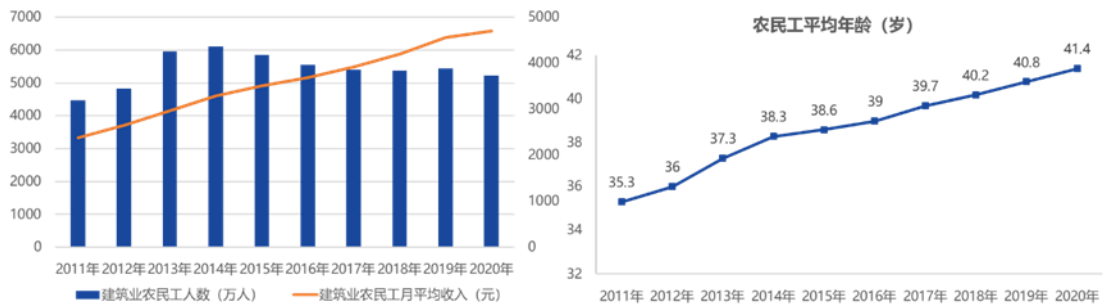


数据来源：CIC 灼识咨询，中达证券研究所

随着经济不断增长，居民收入水平不断提高，国客户将更加注重装修质量及服务，头部企业利用自身品牌优势、技术优势、产业链资源优势，加速行业整合、提升标准化程度，科技赋能装修施工及服务过程，满足客户更高层次需求，增强项目获取能力。加上标准化和装配化技术的广泛应用，并且规模效应已初步显现，行业整体竞争格局将越来越向头部企业集中。

## 3. 人口结构变化带来新契机，产业工人老龄化推动新变革

根据第七次全国人口普查结果显示，14 岁以下人口占 17.95%，与十年前相比上升 1.35 个百分点；15—59 岁人口占 63.35%，与十年前相比下降 6.79 个百分点；60 岁以上人口占 18.70%（其中，65 岁及以上人口占 13.50%），与十年前相比上升 5.44 个百分点。普查结果显示，我国少儿人口比重回升、人口老龄化程度进一步加深，未来将会在住宅、长租房、康养、医疗、教育等领域带来更多商机，也是装饰行业业务发展的重要方向。



数据来源：国家统计局

另外，劳动人口的急剧减少，给严重依赖产业工人的装饰行业带来新的挑战。根据国家统计局数据显示，建筑装饰业产业工人人数在逐年减少、老龄化趋势严重、人均收入快速提升，促使整个建筑装饰行业逐步往前端集中化、规模化、标准化的产品制造，中端现场装配式、系统化安装，以及后端注重服务体验、提升后装修服务的趋势发展。装配化、数字化、智慧化的科技型装修将会越来越占据主导地位。

#### 4. “双碳”政策体系完善，构建绿色节能、环保智能长期主题

全国人大于 2021 年 3 月审议通过并发布的《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提到“要推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系”；2021 年 10 月，中共中央、国务院印发了《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，该文件是碳达峰、碳中和政策体系的总领文件，标志着“双碳”进入系统化、全局化的稳步推进阶段。我国建筑业总产值约占 GDP 比重约 25%，建筑业碳排放量约占全国总量的 40%-50%，碳减排工作大有可为。建筑装饰行业将迎来以智慧科技、绿色环保、工业化生产为核心的新机遇。传统建筑装饰材料存在不可回收利用、高能耗、高污染的问题，据统计，我国每年产生的城市建筑垃圾超过 20 亿吨，但资源化利用率却不足 5%。而随着装配式技术的不断完善，新的材料在品质和质感不降反升的基础上，不但可以降低材料损耗，而且可以回收并二次循环利用，更符合节能减排、可持续发展的需求；光伏建筑一体化(BIPV)技术也随着新的材料不断研发成功获得了突飞猛进的发展，不但光伏效率大幅提升，而且将光伏面板和建材二合为一，不但节能减排，而且颇具美感。

#### 5. 城市更新迎来政策春天，高门槛凸显综合解决能力需求



城市更新不是一个全新命题，地方上探索已近二十年。但自 2019 年 12 月在中央经济工作会议首次强调后，2021 年 3 月首次写入政府工作报告，明确“十四五”时期要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农村转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到 65%，发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。同时，“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要提出，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。城市更新成为我国重塑城市产业结构、提升消费水平、改善人居环境的重要路径。城市更新有别于过去的大拆大建，更多的是对原有建筑进行适当的改造和翻新，既保护了文化与历史的传承，同时也令城市和建筑面貌焕然一新。因此城市更新具有更高的门槛，需要更加复合型的能力，对装饰企业综合解决能力要求更高

## （二）公司发展战略

公司将继续围绕“两翼一箭”的战略布局，持续探索装配式技术和智慧科技领域。公司以对公业务和零售业务为“两翼”，夯实全产业链一体化服务能力，以智慧科技为“一箭”，依托人工智能技术，推进基于 BIM 的智慧建造及装配式技术的迭代升级，发展智慧建筑和智慧社区领域的创新应用，打造智慧人居新样本，引领智慧人居时代的大建设行业发展新路，实现企业由现代服务向产品技术创新转变。

上海全筑控股集团股份有限公司董事会

2022 年 4 月 29 日