

公司代码：603030

公司简称：全筑股份

上海全筑控股集团股份有限公司
2021 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 众华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司第四届董事会第四十次会议及第四届监事会第二十九次会议审议通过《公司2021年利润分配预案》：经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2021年度实现归属于上市公司股东的净利润为-1,292,931,059.73元。根据《公司法》《公司章程》的有关规定，由于公司2021年经审计归属于上市公司股东的净利润为负数，因此拟定2021年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。本预案尚需提交股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

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

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

2 报告期公司主要业务简介

（一）公司从事的业务情况

1. 公司概况

全筑股份成立于 1998 年，是上海市装饰行业第一家沪市主板上市公司，20 余年来全筑见证并推动了中国人居环境的发展。1998-2021 年，全筑逐步形成设计、建造、制造、家居、智慧科技五大事业群，拥有市场、设计、建造、生产、销售、服务于一体的整体解决方案。

公司以对公业务和零售业务为两翼，以智慧科技为一箭，积极推进“两翼一箭”战略。公司正由现代服务向产品技术创新转变，引领大建设行业的发展新路。设计，是生活方式的表达，空间价值的创造。建造，是人居发展的动力，美好生活的根基。公司从不同维度、层级和视角切入城市更新，链接工程施工服务闭环，提供从规划设计到交付运营的一体化解决方案。藉由设计和建造两大支柱产业，公司切实发挥落地城市更新的综合解决能力，以设计牵头的 EPC 总包模式，提升项目整体交付的核心竞争力，实现建设规模、交付品质、商业模式、经济效益的提升。

当下，居民消费持续升级。公司以住宅全装修、定制精装、科技整装、别墅豪宅装饰等多重解决方案，满足用户的多元需求。公司提供的解决方案以“标准化与个性化”的组合拳，不断更新居住体验和居住价值，将全流程服务覆盖家生活全生命周期。公司部署门窗、幕墙、石业、木业、橱柜、新材料等多个制造版块生产基地，打通建设生产上下游，为全产业链业务一体化交付提供强有力的保障。工业 4.0 时代，全筑以标准化柔性定制完成建筑配件及家装部品配套，以其先进生产力铸就精工品质。

2. 公司创新业务介绍

1) 智慧建造平台，“互联网+”装修，推动装饰产业链迭代升级

2016 年至 2020 年，中国家装市场规模持续增长，2020 年市场规模达到 2.6 万亿元，根据相关机构预测，2025 年家装市场规模预计达到 4.0 万亿元，保持加速增长态势。按房源类型看，行业未来增速主要来自二手房和存量房。需求端，二手房和存量房市场分散于各个小区，业主的分散增加了装企获客难度；供给端，装企以中小企业为主，需花费大量成本获客，且获客率较低。长期呈现的“大行业，小企业”格局导致业主缺乏对接符合自身需求的优质装企渠道，装企长期以来也未能从根本上解决业“费时、费心、费钱又怕被骗”的核心痛点。

中国家装市场规模（万亿元）



数据来源：国家统计局，华安证券研究所

为帮助装企满足业主核心需求，助力家装行业迭代升级，树立装饰行业对“真实装修”的全新价值观，公司依托于信息化技术打造了基于 BIM 的装饰行业产业互联网 SaaS 赋能平台，将复杂的装修过程，以用户可以清楚理解的形式直观呈现，并实现装饰过程的全程留痕，使得整个家装行业复杂分散体系在平台上得以标准化、透明化、真实化。公司以自身及战略合作伙伴的现有资源作为主要业务来源，打磨线上平台的运营能力，实现线下引流、转化、设计、交付的闭环，完善平台功能，持续积累业主流量；逐步搭建设计师平台、装企施工平台和供应商平台，将垂直式项目交付转化为平台式项目交付并不断的提升平台对外服务的流程与能力，包括设计转化能力、交付标准化能力和供应链集采能力；以成功案例和成熟的平台功能，吸引更多的开发商和物业采用赋能平台进行 C 端服务，通过多种不同形式的灵活合作标准与模式，与开发商与物业达成合作意向。

智能建造平台通过智能引流平台（获客+裂变）、智能设计平台（VR+BIM）、智能建造平台（CRM+ERP）、智能管家平台（服务+增值）四大系统，为装饰企业提供营销体系、大数据管理、设计技术、施工调度、供应链体系等的产品及服务，赋能企业打通销售、设计、材料、施工及售后的各个环节，实现无论是前端营销、中间研发生产，还是后端数据管理的智能化，从而推进企业的业务创新和管理变革。

2) 装配式内装体系，推动城市更新进程

改革开放以来，我国城市化进程快速增长，逐步从增量时代转向存量时代，一二线城市核心区域土地开发趋近饱和、土地供应日益紧张。近年来，中央密集出台城市更新相关政策，“十四五”规划中明确提出实施城市更新行动，标志着城市更新作为中国城市发展新思路的战略目标之一正式全面推开。在城市更新装修领域，传统内装改造不仅工序多、工期长，且会产生大量的装修垃圾污染环境。根据住建部数据，2020 年装配式装修面积为 7188 万平方米，占新开工建筑面积比例

仅为 2%，行业渗透率较低，较传统装修，装配式内装在节能环保、降低成本、节约工期等方面具备鲜明的优势，在国家大力推进“碳中和”及绿色建筑的政策背景下，装配式内装渗透率有望大幅提升，将成为城市更新重要实现方式之一。

装配化装修面积



数据来源：住建部，国盛证券研究所

公司自 2014 年与宝业集团合作上海万华城装配式示范项目以来，开启且致力于装配式产业方向研究、产品体系应用开发和装配式内装体系搭建。8 年多来，全筑股份参与了十余个装配式内装相关国家标准、地方标准的编制，同时根据建筑全生命周期特性和建筑工程分部工程分类特点，全筑独创性地将装配式建筑分为 5 级结构类别，并以此为基础搭建装配式内装 8 大部品体系，技术能力和项目落地能力在国内处于领先地位。公司基于 BIM 智能设计与管理平台，通过自有核心产品系统及供应链，为客户提供装配式内装深化设计及施工一体化解决方案。公司承接的上海地产城方城寓华山路店项目是国内首个装配式内装城市更新类租赁住房项目，也是上海中心城区非居住用房转化租赁住房的首列合规执行项目；并于 2018 年，打造了国内首个 100%全装配式的住宅楼盘上海地产城寓江月路店，1080 套仅用时 20 天全部完工交付。作为装配式内装的先行者，公司在 2021 年全力打造了深圳招商泰格装配式长租房项目，并在绿城·桃源十里义乌城市展厅等城市更新项目中充分发挥装配式特点。此外，公司不断优化产品体系，拓展装配式体系的各种应用场景，推动空间转型升级工作，在城市更新进程中发挥更多势能。

3) 装配式蜂筑 BOX，助力乡村振兴，打造元未来村落

2021 年是中国十四五规划的开局之年，而乡村振兴战略已经明确提升到国家战略高度层面，在未来近 30 年的时间里，高质量推进农村基础设施建设，特别是农民住建项目是实现乡村全面振兴的重要环节。住建部于 2019 年 2 月 2 日下发《关于开展农村住房建设试点工作的通知》，提出要探索装配式建筑，推广应用农房现代建造方式。目前，我国已有 30 多个省市出台了装配式建筑的相关指导意见及配套措施。加大装配式建筑推广使用，推动农民新建住房产业升级，对于实现

高质量的乡村振兴具有重要意义。



为响应国家政策号召、助力乡村振兴建设、顺应装配式建筑行业发展趋势，报告期内，公司完成了装配式蜂筑 BOX 产品的设计研发，产品涵盖可落地的装配式建筑及装配式内装技术体系，赋予建筑“动产转不动产”的能力，实现建筑工业化、产品化；以构件为单位的模块化正六边形建筑单元，打造富有美感、灵活舒适、有活力有生命的元未来蜂筑村落。蜂筑 BOX 以其住宿、休闲、餐饮、运动、购物、娱乐等多样化的活动空间模块，满足多类业主群体需求，将单调的居住场景升级为丰富的本地生活场景；同时采用符合本土地域文化特征的立面风格营造特色建筑语言，并以具备现代气息的现代立面局部点缀，利用蜂筑装配式模块建筑特性营造多层次、多功能的元未来社区。产品一结构建筑主体结构采用预制装配式模块化体系，设计端实现标准化且同时具有灵活的组合多样性，结构工程材料方面采用公司与同济大学合作研发的创新型材料超高性能混凝土（UHPC），与传统钢筋混凝土相比，具备“细、薄、巧、轻”的优势，与钢结构相比，耐久、耐火性能更加突出，具备超高强度超高性能特性，大量降低结构材料用量；公司以成熟的装配式内装技术赋能产品二至五结构，装配式内隔墙+管线+装修一体化墙体、全方位墙顶地系统、人性化全屋收纳模块、智能化二次机电系统，打造全装配化建筑体系产品。

（二）公司所处行业情况

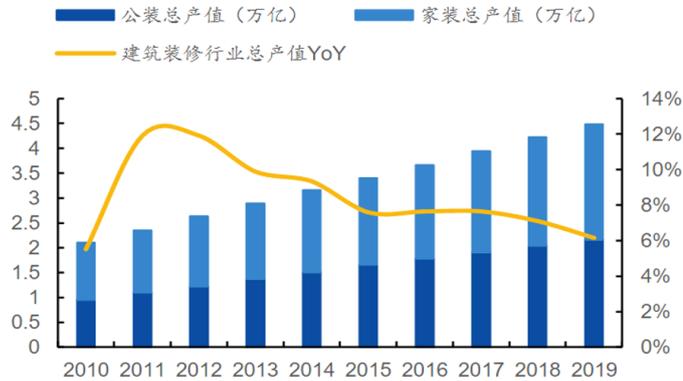
根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》及最新行业分类结果，公司归属于建筑业中的“建筑装饰和其他建筑业”。

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



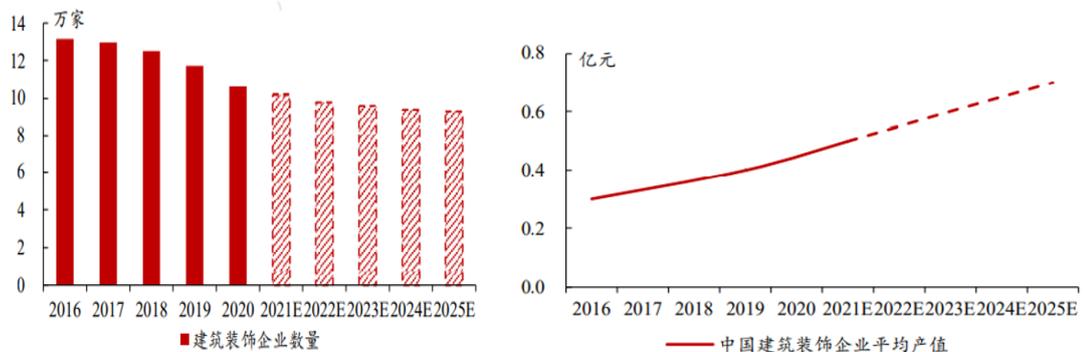
数据来源：Wind，国家统计局，亿欧，国元证券研究所

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。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	9,284,483,259.11	10,508,589,843.16	-11.65	9,674,809,587.80
归属于上市公司股东的净资产	1,127,841,899.36	2,309,667,600.85	-51.17	2,138,107,566.76
营业收入	4,041,785,250.52	5,424,164,957.30	-25.49	6,936,116,180.23
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	4,041,060,565.54	5,417,969,392.07	-25.41	/
归属于上市公司股东的净利润	-1,292,931,059.73	133,277,288.63	-1,070.11	208,620,717.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,311,972,218.90	112,269,096.73	-1,268.60	187,060,967.32
经营活动产生的现金流量净额	-249,162,092.54	297,304,890.91	-183.81	241,200,309.23
加权平均净资产收益率(%)	-76.05	5.96	减少82.01个百分点	10.59
基本每股收益(元/股)	-2.34	0.25	-1,036.00	0.39
稀释每股收益(元/股)	-2.34	0.24	-1,075.00	0.39

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	901,706,668.00	1,299,243,368.45	1,077,408,122.57	763,427,091.50
归属于上市公司股东的净利润	26,285,361.40	-200,350,640.94	980,821.74	-1,119,846,601.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	22,228,123.68	-206,727,909.89	-597,228.88	-1,126,875,203.81
经营活动产生的现金流量净额	-317,376,563.63	192,158,817.57	-108,102,720.05	-15,841,626.43

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

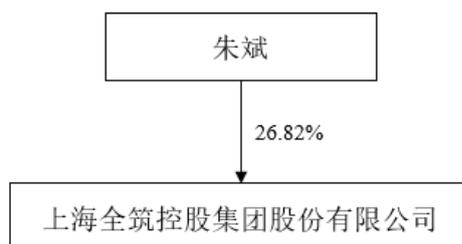
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					23,228		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					26,456		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
朱斌	-11,600,000	155,588,581	26.82		质押	78,212,880	境内自然人
陈文		50,289,420	8.67		质押	35,190,000	境内自然人
海通证券资管—海通证券 股份有限公司—证券行业 支持民企发展系列之海通 证券资管 1 号 FOF 单一资 产管理计划	23,200,000	23,200,000	4.00		无		其他
上海城开(集团)有限公司		15,739,920	2.71		无		国有法人
上海聚通装饰集团有限公 司	14,970,059	14,970,059	2.58	14,970,059	无		境内非国有 法人
丁嘉春	11,600,000	11,600,000	2.00		无		境内自然人
蒋惠霆	-11,600,000	9,031,300	1.56		质押	7,671,000	境内自然人

吕蓓	9,012,035	9,020,315	1.56	8,982,035	无		境内自然人
上海子午投资管理有限公司—子午启程一号私募证券投资基金	8,982,035	8,982,035	1.55	8,982,035	无		其他
上海瑞廷资产管理有限公司—上海瑞廷银领进取1号私募证券投资基金	8,982,035	8,982,035	1.55	8,982,035	无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	无						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

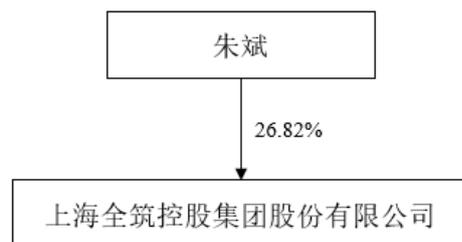
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

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%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用