

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

2018 年度财务决算报告

公司 2018 年度会计报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众会字(2019)第 0173 号标准无保留意见的审计报告。

一、公司 2018 年度主要会计数据及财务指标概况分析

单位：亿元

项目	2018 年实际数	2017 年实际数	同比增加额	同比增长率	2018 年预算数	预算达成率
营业收入	65.21	46.25	18.96	41%	71.60	91%
归属于上市公司股东的净利润	2.60	1.65	0.96	58%	2.59	100%
归属于上市公司股东的净资产收益率 (%)	15.09%	10.90%	4.19%	38%	14.94%	101%
经营活动现金流量净额	1.92	-2.79	4.71	169%	-3.50	255%
项目	2018 年末数	2017 年末数	同比增加额	同比增长率	2018 年预算数	预算达成率
资产总额	81.18	53.07	28.11	53%	66.89	121%
净资产总额	19.38	17.07	2.31	14%	20.07	97%

2018 年公司营业收入较去年有较大的增长，净利润也同步有很大提升，盈利规模增长趋于快速发展状态。报告期内，公司实现营业收入 65.21 亿元，实现净利润 2.60 亿元，同比分别增长 41%和 58%；

2018 年公司的经营活动现金流量净额为 1.92 亿元，同比增长 4.71 亿元；

截至 2018 年末公司总资产 81.18 亿元，较年初增加 28.11 亿元，增长 53%；

截止 2018 年末公司净资产 19.38 亿元，较上年增长 2.31 亿元，增长 14%。

二、2018 年度公司财务状况说明

(一) 主要资产项目状况

1、货币资金 5.60 亿元，较年初增加 1.79 亿元,增长 47%,主要系 2018 年业务量增加以及理财产品到期赎回所致；

2、应收账款余额 43.86 亿元，较年初增加 18.47 亿元,增长 73%，主要系公司营业收入增长所致，未来，随着公司业务规模的持续扩大，若房地产行业资金持续紧张，公司应收账款将持续处于较高水平；

3、应收票据余额 11.06 亿元，较年初增加 8.30 亿，增长 301%，增加的主要原因为 2018 年客户以商票方式支付工程款的情形增加所致；

(二) 主要负债项目状况

1、短期借款余额 9.63 亿元，较年初增加 2.89 亿元，增长 43%，主要是银行短期借款增加所致；

2、应付票据 3.21 亿元，较年初增加 1.99 亿元，增长 164%，增加的主要原因为公司向供应商开具的未到期银行承兑汇票和商业承兑汇票增加；

3、应付账款 36.41 亿元，较年初增加 16.61 亿元，增长 84%，主要系公司业务规模扩大，材料人工采购金额相应增加引起的未付供应商账款余额增长所致；

4、预收账款 4.01 亿元，较年初增加 1.39 亿元，增长 53%，主要系公司业务量上升导致预收工程款和设计款增加所致。

5、长期借款 2.73 亿，较年初增加 2.68 亿，增长 5648%，主要是银行长期借款增加所致；

三、2018 年度公司经营成果情况分析

1、2018 年公司实现营业收入 65.21 亿元，比上年同期增加 18.96 亿元，同比增长 41%，其中增幅较大的为住宅全装修业务，增长 37%；

2、2018 年公司营销管理费用合计 2.12 亿元，比上年同期增加 0.50 亿元，同比增长 31%，主要系业务规模扩大及业务量增加导致的人员工资和各项费用上涨所致。

四、2018年度现金流量情况分析

1、经营活动产生的现金流量净额 1.92 亿元，主要原因系公司大客户恒大集团通过委托贷款形式预付的工程款在 2018 年到期，由筹资活动收款转入经营活动收款增加经营活动现金流量所致；

2、投资活动产生的现金流量净额 1.32 亿元，比上年同期少流出 5.55 亿元，主要系理财产品到期赎回所致；

3、筹资活动产生的现金流量净额 -2.31 亿元，主要系偿还贷款所致。

五、2018年度公司主要财务指标分析

财务指标		本年实际	上年同期	增减
偿债能力	资产负债率	76.1%	67.8%	8.3%
运营效率	应收账款周转率（次/年）	1.8	1.9	-0.2
	总资产周转率（次/年）	1.0	1.0	-0.0
盈利能力	销售毛利率	14.5%	13.5%	1.0%
	销售净利率	4.4%	3.7%	0.7%

1、偿债能力指标

2018 年末公司资产负债率较上年有所上升，主要系公司 2018 年应付账款、预收账款增加所致；

2、运营效率指标

2018年公司应收账款周转率和总资产周转率与上年同期都略有下降，公司需加强对项目的决算及收款清欠力度，降低项目应收账款余额，优化公司资产结构，提高资产运营效率；

3、盈利能力指标

2018年公司销售毛利率较上年有所上升，主要系2018年公司毛利较高的设计业务和家具业务增长幅度较大，从而使整体毛利率上升。

上海全筑建筑装饰集团股份有限公司

2019 年度财务预算报告

一、预算编制的基础

2019 年财务预算是以经会计师事务所审计的公司 2018 年度财务报表为基础，结合 2019 年宏观整体经济环境、房地产市场形势、建筑装饰行业情况判断，坚持效益优先、积极稳健的原则，重点从营销策略、成本管控、资金平衡、业务创新、人才规划、激励手段等方面着手，进行总体判断、汇总平衡后做出的，以进一步完善业务结构、加强统筹规划、严控运营风险、促进管理提升。

二、公司 2019 年度主要会计数据及财务指标预算

单位：亿元

项目	2019 年预算数	2018 年实际数	预算增加额	预算增长率
营业收入	84.77	65.21	19.56	30%
归属于上市公司股东的净利润	3.52	2.60	0.91	35%
归属于上市公司股东的净资产收益率(%)	15.36%	15.09%	0.27%	1.79%
经营活动现金流量净额	-2.00	1.92	-3.9	-204%
项目	2019 年末预算数	2018 年末实际数	预算增加额	预算增长率
资产总额	90.37	81.18	9.18	11%
净资产总额	23.36	19.38	3.99	21%

1、2019 年度营业收入预算的实现是建立在公司目前已签约待实施项目以及洽谈中的项目基本能按计划实施的假设上；

2、净资产收益率预算较上年出现上升，主要系公司净利润大幅度增长，增长幅度超过净资产的增长；

4、2019 年经营活动现金流量净额为负，主要是业务规模快速增长，需要进行工程前期预先投入、人工成本支付及时性要求较高以及 2019 年恒大新模式收

入增长引起收支缺口增加所致；

5、资产总额预算增加主要系营业收入增加引起的应收账款余额增加等。

三、主要措施

为了确保上述预算目标的实现，公司将采取以下措施：

（一） 建立“传统”与“创新”双轮驱动的战略新形态

传统业务板块，进一步夯实并延伸产业链，继续保持稳步增长努力提升住宅全装修的市场占有率；创新业务板块，推进面向消费升级的家居服务平台建设，加快租赁住房装修、EPC 总包、智能化等业务拓展，为产值规模及利润率增长提供新动力。

（二） 加快构建成熟完善的人才管理及运行机制

公司将深入实施人才梯队培养计划，储备及引进营销品牌策划人员、项目经理、设计师等专业人才以及集团中高层等管理人才，同时为优秀员工构建绩效挂钩且有竞争力的薪酬体系，充分发挥绩效考核导向作用。

（三） 优化融资方式、改善公司资产负债结构

根据公司战略发展规划，在优化传统融资模式的同时，积极推进股权类融资，改善公司资产负债结构，有效降低资产负债率，为公司业务发展助力。

（四） 继续落实完善集团成本管控体系

持续完善集团、事业部、项目部多层面的成本管理组织体系，实现成本管理的全员、全过程工作机制，重点推进项目管理信息化建设，加强业务规范化，加速经营运营数据采集、统计效率及准确性，真正做到项目成本事前、事中、事后全方位管控。

特别说明:本公司制定的 2019 年度财务预算报告是公司 2019 年度公司经营管理工作指导性文件，旨在明确公司经营及内部管理控制目标，不代表本公司 2019 年盈利预测，更不代表对投资者的承诺。预算数据能否实现取决于宏观经济环境、市场情况、行业发展状况与公司管理团队的努力等诸多因素,存在较大的不确定性,敬请广大投资者特别注意。