

证券代码：836207

证券简称：骏地设计

主办券商：广发证券

上海骏地建筑设计咨询股份有限公司

2015 年年度报告摘要

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台

(www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc) 的年度报告全文。

1.2 公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 立信会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司本年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

信息披露事务负责人：张凌云

电话：021-33882966

电子信箱：rainzhang@jwdainc.com.cn

办公地址：上海市闵行区浦申路 1888 号三楼

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元

	2015年	2014年	增减比例
总资产（元）	81,876,418.56	122,196,902.22	-33.00%
归属于挂牌公司股东的净资产(元)	25,145,978.61	49,813,311.65	-49.52%
营业收入（元）	91,314,048.82	103,605,590.77	-11.86%
归属于挂牌公司股东的净利润(元)	7,077,329.78	8,381,892.24	-15.56%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	5,897,805.23	7,368,071.64	-19.95%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-9,167,366.30	30,334,901.30	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	17.64%	18.37%	-
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	14.70%	16.15%	-
基本每股收益（元/股）	0.50	-	-
稀释每股收益（元/股）	0.50	-	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.26	44.21	-97.16%

2.2 股本结构表

单位：股

股份性质		期初		期末	
		数量	比例	数量	比例
无限售条件的股份	无限售股份总数	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-
有限售条件的股份	有限售股份总数	1,126,835	100.00%	20,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	1,015,278	90.10%	18,020,000	90.10%
	董事、监事、高管	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-
总股本		1,126,835	-	20,000,000	-
股东总数		7			

注：

报告期期初，公司为上海骏地建筑设计咨询有限公司（即整体变更前之有限责任公司），注册资本为 140,000 美元（1,126,835.05 元）。嘉得安顾问为骏地有限第一大股东，实际是公司核心管理团队及骨干员工的持股公司。上表中期初控股股东、实际控制人股本数量系以 1,126,835.05 股为总股本，还原股东实际持股数量及比例所得到的数据。2015 年 10 月，上海骏地建筑设计咨询有限公司以 2015 年 7 月 31 日的经审计的净资产整体变更为股份公司，股本为 2,000 万股，其中控股股东、实际控制人的持股数为 1,802 万股。

2.3 前 10 名股东持股情况表

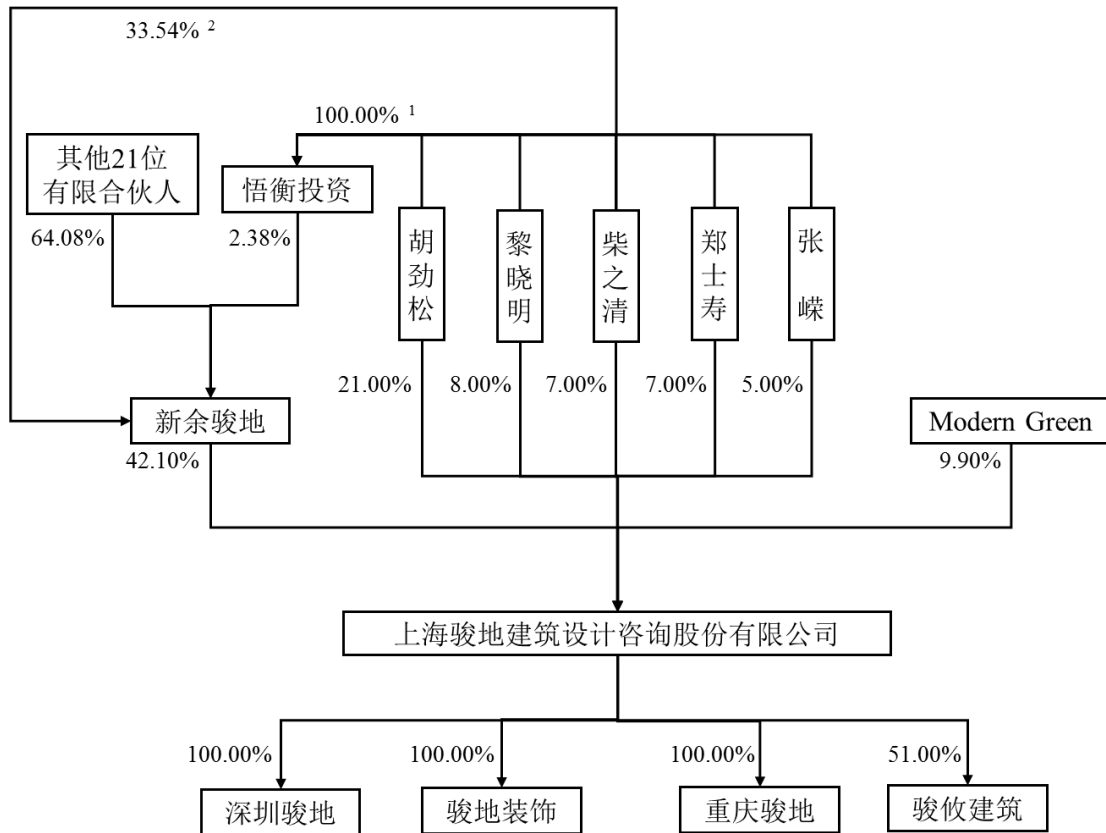
单位：股

序号	股东姓名	股东性质	期初持股数	期内增减	期末持股数	期末持股比例	限售股份数	无限售股份数	质押或冻结的股份数
1	新余骏地	境内非国有法人	474,398	7,945,602	8,420,000	42.10%	8,420,000	-	-
2	胡劲松	境内自然人	236,635	3,963,365	4,200,000	21.00%	4,200,000	-	-
3	Modern Green	境外法人	-	1,980,000	1,980,000	9.90%	1,980,000	-	-
4	黎晓明	境内自然人	90,147	1,509,853	1,600,000	8.00%	1,600,000	-	-
5	郑士寿	境内自然人	78,878	1,321,122	1,400,000	7.00%	1,400,000	-	-
6	柴之清	境内自然人	78,878	1,321,122	1,400,000	7.00%	1,400,000	-	-
7	张嵘	境内自然人	56,342	943,658	1,000,000	5.00%	1,000,000	-	-
合计			1,015,278	18,984,722	20,000,000	100.00%	20,000,000	-	-

注：

公司股东胡劲松、柴之清、黎晓明、郑士寿和张嵘 5 人为公司的共同实际控制人，上述 5 人投资设立的悟衡投资作为公司控股股东新余骏地的执行事务合伙人实际控制新余骏地。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系图



注：

- 1、胡劲松、黎晓明、柴之清、郑士寿、张嵘五人各持有悟衡投资 20.00% 的股份。
- 2、胡劲松、黎晓明、柴之清、郑士寿、张嵘五人分别持有新余骏地 17.74%、5.41%、3.30%、4.89%、2.20% 的股份。

三、管理层讨论与分析

3.1 报告期内经营情况回顾

公司主要提供建筑设计咨询、景观设计咨询、室内设计咨询、城市规划设计咨询服务并收取相应的设计咨询费用。2015 年度，公司实现营业收入 9,131.40 万元，较上年度减少 1,229.15 万元，同比下降 11.86%，主要由于国内房地产行业增速放缓，受房地产市场去库存影响，建筑设计

咨询行业亦面临淘汰过剩产能的冲击，市场竞争加剧，公司在报告期内承接的设计项目合同总额较上年度有所减少，且部分设计项目进度放缓。

2015 年度，公司毛利率为 46.22%，较上年度提高 8.57%，公司盈利能力有所提升。公司营业成本主要为设计咨询服务成本，主要包括设计人员人工成本、劳务采购成本、房租及其他成本。报告期内，公司毛利率提高主要系公司较 2014 年更多依靠自身专业技术团队进行设计，对外劳务采购减少所致。

2015 年度，公司实现营业利润 901.79 万元，较上年度减少 115.09 万元，同比下降 11.32%，主要由于报告期内工资、奖金增加，导致公司管理费用上升；且公司加大了投标数量及销售力度，导致销售费用增加。

报告期内，公司积极应对市场变化，吸引专业人才，进一步优化人员结构，提升设计团队业务水平和创新能力。同时，报告期内，公司积极开拓市场，完成全资子公司重庆骏地、控股子公司骏攸建筑的设立，布局中西部地区市场和城市规划设计领域，为公司长足发展奠定基础。

3.2 竞争优势分析

1、公司的市场地位

根据国内建筑咨询机构 RCC 瑞达恒“十大”建筑设计院评选结果，公司位列“2015 年十大外资设计机构”。根据《DI 设计新潮》发布的 2014-2015 年度中国民用建筑设计市场排行榜，公司位列总榜第 56 位，外资企业榜第 6 位。

2、公司的竞争优势

（1）综合设计能力优势

公司基于多年来在横向多领域，纵向多专业的持续耕耘，已培养出了一批优秀的设计团队，对酒店、住宅、办公、零售商业、度假养老等综合复杂的体验型项目设计和运营规律具备较为深刻的理解和把握。公司能够提供从规划、建筑、景观、室内直至软装设计的纵向一体化设计服务和咨询，同时又能够有机高效地把各种功能的建筑结合在一起，并对建设策略做出有效回应。

（2）人才优势

优秀的设计人员对于建筑设计企业来说至关重要，是保证公司业务承揽和项目品质的关键要素，优秀的设计团队的创意和水平会给公司业绩带来重大影响。公司自成立以来，一直关注和保持对高端设计人才的引进和培养。公司员工中博士、硕士研究生学历的人才占比达到 27.07%。公司拥有大量高端设计人才，部分员工具有海外留学经历，具备国际化视野，年轻而富有朝气，为公司未来发展起到了推动作用。

（3）管理优势

经过多年的发展，公司形成了能够将人员高效整合的项目管理机制。对于大规模、多功能的复杂项目，或者条件苛刻、挑战性强、需要创造性解决方案的项目，公司能够及时做出针对性的人员调整，组成设计团队，提供各种纵向一体化的设计方案和服务。同时，公司采用科学化大数据采集和分析辅助管理，使得项目管理更加逻辑化，精细化。公司的项目管理机制具有较强的市场应对能力和竞争优势。

（4）品牌优势

公司一直定位于较高端的项目设计，主要的服务对象包括房地产行业的万科、绿地、绿城、九龙仓、中粮等，金融业的中国工商银行、中国农业银行，产业类的上海张江集团、上海烟草集团，酒店类的希尔顿集团、洲际集团、锦江集团等，文教类的耀华国际学校等。公司通过优质的服务和设计质量为上述客户完成了多个重要项目，得到了客户的高度肯定，在行业内形成了一定的品牌影响力。

（5）绿色建筑项目经验优势

近年来，政府建设主管部门倡导绿色建筑节能理念，亦反映建筑行业未来发展趋势。公司近年来积极践行绿色节能和可持续发展战略，将被动和主动节能设计融入到建筑设计方案中，充分运用自然采光通风、高性能隔热墙体、热回收集中空调系统、屋顶绿化、雨水回收、废热管理、新能源系统和智能建筑设计等绿色节能技术。公司提供的绿色建筑节能设计得到了业主及主管部门的充分认可，为公司发展提供助力。

3、公司的竞争劣势

公司目前主要靠自身积累滚动发展，外部融资主要靠银行贷款取得，融资渠道较为单一。为了实现公司未来发展战略，达到布局全国的目标，发展提高建筑设计新技术、新材料及信息化水平，公司需要更多的融资渠道来拓宽资金来源。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，公司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

4.2 报告期内公司未发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

4.3 与上年度财务报告相比，公司合并报表范围发生变化，主要系：2015年3月，公司投资100万元成立重庆骏地建筑设计有限公司，从成立日起，重庆骏地建筑设计有限公司纳入合并范围；

2015年5月，公司与美国Kritzinger+Rao、香港K&R DESIGN LIMITED共同出资100万元成立上海骏攸建筑方案咨询有限公司，持股比例为51%。从成立日起，上海骏攸建筑方案咨询有限公司纳入合并范围。

4.4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了信会师报字[2016]第113695号审计报告，审计意见为标准无保留意见。

上海骏地建筑设计咨询股份有限公司

2016年4月26日