

证券代码：833328

证券简称：霍普股份

主办券商：国金证券

## 上海霍普建筑设计事务所股份有限公司

### 2016 年年度报告摘要

#### 一、重要提示

（一）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。

（二）不存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整。

（三）公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

（四）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，并且出具了标准无保留意见的的审计报告。

（五）公司联系方式

董事会秘书或信息披露负责人	成立
电话	021-58783137
传真	021-58782763
电子信箱	li.cheng@hyp-arch.com
公司网址	www.hyp-arch.com
联系地址及邮政编码	上海市浦东新区芳甸路 1155 号浦东嘉里城 4201 室 201204

#### 二、主要财务数据和股东变化

（一）主要财务数据

单位：元

	2016年	2015年	增减比例
总资产	130,930,806.53	131,110,751.60	-0.14%
归属于挂牌公司股东的净资产	122,486,086.91	115,170,720.26	6.35%
营业收入	95,857,624.52	109,261,870.47	-12.27%
归属于挂牌公司股东的净利润	12,245,366.65	30,170,829.88	-59.41%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,321,788.41	25,633,438.14	-28.52%
经营活动产生的现金流量净额	5,199,245.28	12,553,047.95	-

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）	10.29%	32.33%	-
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）	15.01%	28.15%	-
基本每股收益（元/股）	0.41	1.30	-68.54%
稀释每股收益（元/股）	0.41	1.30	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	4.08	3.84	6.35%

## (二) 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	0	-	7,012,500	23.38%
	其中：控股股东、实际控制人	0	-	6,262,500	20.88%
	董事、监事、高管	0	-	750,000	2.50%
	核心员工	-	-	-	-
有限售条件的股份	有限售股份总数	30,000,000	100.00%	22,987,500	76.63%
	其中：控股股东、实际控制人	27,000,000	90.00%	20,737,500	69.13%
	董事、监事、高管	3,000,000	10.00%	2,250,000	7.50%
	核心员工	-	-	-	-
总股本		30,000,000	-	30,000,000	-
股东总数		4			

注：“核心员工”按《非上市公众公司监督管理办法》的有关规定界定；“董事、监事及高级管理人员”包括挂牌公司的董事、监事和高级管理人员（身份同时为控股股东及实际控制人的除外）。

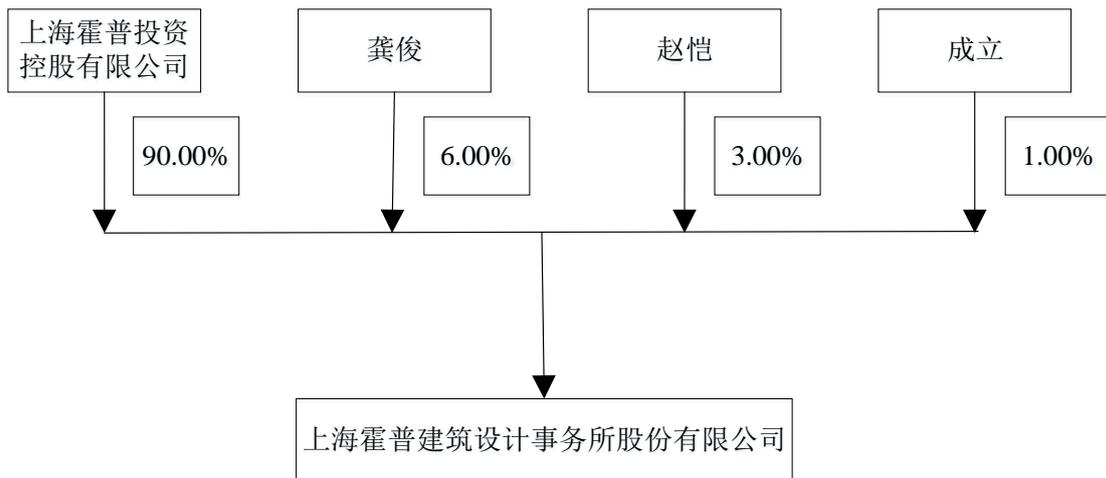
## (三) 前10名股东持股情况表

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	上海霍普投资控股有限公司	境内非国有法人	27,000,000	0	27,000,000	90.00%	20,737,500	6,262,500	0
2	龚俊	境内自然人	1,800,000	0	1,800,000	6.00%	1,350,000	450,000	0
3	赵恺	境内自然人	900,000	0	900,000	3.00%	675,000	225,000	0
4	成立	境内自然人	300,000	0	300,000	1.00%	225,000	75,000	0
合计			30,000,000	0	30,000,000	100.00%	22,987,500	7,012,500	0

注：“股东性质”包括国家、国有法人、境内非国有法人、境内自然人、境外法人、境外自然人等。

## (四) 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 三、管理层讨论与分析

#### (一) 报告期内经营情况回顾

##### 1、报告期内的财务状况、经营情况：

###### (1) 经营情况：

报告期内实现营业收入 9,585.76 万元，同比减少 12.27%，营业成本 4,168.94 万元，同比减少 16.05%，净利润 1,138.09 万元，同比减少 62.28%。

###### (2) 财务状况：

截至 2016 年 12 月 31 日，资产总额 13,093.08 万元，比上年年末减少 0.14%，负债总额 913.42 万元，比上年年末减少 42.7%，归属于挂牌公司股东的净资产 12,248.61 万元，比上年年末增加 6.35%。资产负债率为 6.98%。资产总额中流动资产 11,964.41 万元，占比 91.38%，非流动资产 1,128.67 万元，占比 8.62%。负债总额中流动负债 913.42 万元，占比 100%；归属于挂牌公司股东的净资产中股本 3,000 万元，占比 24.49%，资本公积 5,601.19 万元，占比 45.73%，盈余公积 441.69 万元，占比 3.61%，未分配利润 3,488.72 万元，占比 28.48%，其他综合收益-283 万元。

###### (3) 现金流量情况：

报告期内现金及现金等价物净增加额 2,049.36 万元，其中经营活动产生的现金流量净额 519.92 万元，同比减少 58.58%，投资活动产生的现金流量净额 1,721.96 万元，同比增加 150.37%，筹资活动产生的现金流量净额-192.52 万元，同比减少 107.13%。

##### 2、经营情况分析

报告期内，公司在业务拓展方面加大力度，但仍然面临较为复杂的宏观环境，前三季度整个房地产行业处于去库存周期中，下游房企拿地投入较少，项目竞争加剧，直至第四季度房地产步入

拿地开发周期，公司业务逐步好转。在面对较为复杂的市场环境下，公司管理层和全体员工不急不躁，保持良好心态，深刻分析市场环境及客户需求的变化趋势，结合多年来在建筑设计领域积累的经验，不断研发创新，开展了住宅 BIM 模块化系列、文旅精品酒店系列、VR、AR 应用系列、地产大数据客流宝应用系列等研究，取得了多项知识产权，为公司的积极转型做好准备。

随着房地产行业步入白银时代，供需反转，客群换代，市场对个性化定制需求越来越迫切，针对市场的上述变化，公司将持续推进研发设计方式的创新，思维方式的转变，本着节能环保、成本节约的理念，公司研发的住宅 BIM 模块化系列产品将逐步付诸实施，有望带来批量化生产。同时，面对国家开展特色小镇建设的需要，公司在文旅地产方面投入专业团队进行研发，精品酒店产品化设计已初步完成。

公司在商业建筑研发方面持续投入，也取得了多项科研成果，逐步形成商业设计、招商运营、各类配套服务为一体的盈利模式。报告期内，房地产行业兼并重组也给公司带来许多机遇，公司的主要客户大多是国内大型房企，公司将抓住有利机遇不断提高自身竞争力，将主业做强做优，提升业务质量，打造自身品牌。公司也注意到房地产市场去库存为公司利用专业技术延长产业链提供诸多机会，公司将充分利用子公司千万间的 VR、AR 应用技术及子公司璞居的 BD 大数据分析技术在房地产消费领域积极布局，努力打造 VR 软装及地产大数据分析平台。

## （二）竞争优势分析

公司旨在建筑领域以创意和高新技术为核心，整合设计、实施等多种资源，为客户提供一体化解决方案，在提升客户服务的同时创造社会价值。

公司主要有以下优势：

### 1. 人才优势：

公司拥有一支经验丰富、精益求精的高水准、国际化专业设计团队，现有建筑专业设计人员约 200 人。

公司拥有良好的人才培养机制，以“尊重人、培养人、成就人”为理念，以“观念创新、制度创新”为原则，为人才的成长营造公平、公正、公开的工作氛围。公司成立了专门的“霍普学院”每周都会定期安排各种建筑专业相关课程，并聘请一些中外知名的建筑师与员工面对面的进行交流。2012 年起，霍普股份联合国际建筑师协会（UIA）、天津大学建筑学院、《城市·环境·设计》（UED）杂志社创办“UIA-霍普杯国际大学生建筑设计竞赛”，已连续五年成功举办，该竞赛目前

已经成为最具影响力与公信力、规模最大的学生竞赛之一，在国内外建筑教育界具有广泛影响，为人才储备打下基础。

## 2. 技术优势：

公司及其核心设计人员熟悉建筑设计相关标准规范，了解房地产项目的地域性和市场定位。公司设计团队从项目定位、概念规划、方案报批、项目设计、项目推进等设计流程方面为客户节约了大量的时间成本和财务成本，通过逐渐优化项目管理和对设计图纸质量的严格把控，不断为客户提供高附加值的优质服务，受到客户的长期信赖与良好评价，在业内树立了良好形象，同时也创造了自身的品牌价值。

公司非常重视产品研发，报告期内，已通过高新技术企业认定及上海市浦东新区企业研发机构认定。截至公告披露日，霍普股份共取得 17 项软件著作权，10 项实用新型专利，千万间共取得 3 项软件著作权，璞居共取得 1 项软件著作权。报告期内公司在研发方面的投入占当期营业收入的 15.11%，报告期内取得的霍普建筑信息化设计插件软件、千万间家源（AR）增强现实地产营销软件、璞居客流宝分析系统软件都是源自公司项目的研发成果，已付诸实施并推广，取得了良好的经济效益与社会效益。公司将进一步拓宽研发领域，加大在住宅标准化、房型研究、商业建筑、绿色建筑、智能家居设计、BIM 管理系统等领域的研发投入。将抓住“构建公司的 BIM 住宅体系”这一任务，面向公司业务资源综合利用，参与 BIM 技术的住宅行业标准制定与研发，通过精细化与全专业化的设计水准及智能家居技术、云平台互联数据技术，打造超级互联协作设计平台，并布局未来智慧生活领域。在住区规划、户型设计、造型创作等方面与 BIM 技术的全产业链应用进行整合，实现住宅标准化产品与创新模块的全维度链接，在住宅设计领域推出低成本、快迭代、突出地域需求基于客户个性化需求的定制化标准产品，并将成果广泛应用于实际项目中，在为公司创造经济效益的同时，也广泛地创造着社会效益。

## 3. 地域和客户资源优势：

公司地处长三角核心区域，该区域是目前中国经济发展最快的区域，也是城市建设最活跃的地区，市场容量和发展速度高于全国其他地区。公司立足于上海，有高端人才聚集的优势，辐射周边的作用强大，将带动公司业务迅速发展。公司工程项目遍及全国 20 多个省份，已成为国内百强房地产企业的建筑工程设计与服务提供商，并为之建立了长期稳定的合作关系，包括保利、万科、绿地、中海、瑞安（香港）、阳光城、万达、世茂、富力、招商地产等，收到广泛赞誉。其中，

公司为保利地产的重要供应商，2016 年霍普股份荣获保利地产“2016 年度优秀设计供应商”、保利华南实业有限公司“2015-2016 年度方案设计合作单位”等荣誉。

4. 管理优势：公司拥有规范的 OA 协同办公平台、技术知识分享平台、项目管理 ERP 系统、财务核算及管理 ERP 系统，公司各项业务实行流程化管理。公司注重信息化建设，做到相关信息透明化、共享化，通过系统管理和资源整合不断提高自身核心竞争力，重视产品研发与设计创新，确保设计品质，加强员工培训及核心技术人员队伍建设，不断完善公司各项管理制度、薪酬及绩效考核制度，为员工创造优越的工作环境，通过打造产品、资源、运营三维立体矩阵内部管理框架，推进公司平台型模式建设。

公司在建筑设计领域占有较高的市场地位和知名度，公司的劣势主要是面对人才流失及项目竞争加剧的风险。

### （三）经营计划或目标

公司多年来一直立足于建筑设计行业服务于房地产开发企业，在业内树立了良好的口碑。未来公司具体的发展目标主要从几个方面着手：

1. 公司在高端住宅设计方面具有较强优势，通过该方面的技术优势及品牌影响力获取更多的项目，加大研发力度，持续创新，注重项目品质提升，为设计成果的最终使用者提供更加适用、经济、绿色、美观的建筑，进一步夯实公司在行业内的领先地位。

2. 针对传统住宅设计领域中诸多机遇，公司在设计流程和技术研发方面大胆创新，研究和发基于 BIM 平台的建筑、室内一体化设计总包服务、基于 BIM 技术的设计检测和技术验证以及具有可生长性的标准化模块产品服务这三部分主要的设计服务内容和商业模式，旨在提高整体设计质量和效率的同时，扩大总体业务规模水平。

3. 随着城市土地供应的日益减少，旧城改造、城市更新领域给公司的业务发展带来了巨大潜力。公司将积极准备，精心布局这块领域的发展战略及规划，培育公司新的利润增长点。

4. 结合国家开展特色小镇培育的政策导向及公司业务结构转型升级需要，扩充专业团队，专注发展精品酒店及室内精装等业务。在报告期内着手研发产品，积极拓展建公司在该领域的市场份额。

5. 基于住宅后市场迅猛的发展需求，公司将继续发展 VR 软装与地产大数据业务，研发产品，实现时代地产营销模式创新，为公司的业务增长注入活力。

上述经营计划或目标并不构成对投资者的业绩承诺，提示投资者对此保持足够的风险意识，并且应理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

#### 四、涉及财务报告的相关事项

(一) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法没有发生变化；

(二) 报告期内没有发生重大会计差错更正或需追溯重述的情况；

(三) 与上年度财务报告相比，公司财务报表范围没有发生变化；

(四) 本年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

上海霍普建筑设计事务所股份有限公司

2017年4月21日