

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

### 2016 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](http://www.neeq.com.cn) 或 [www.neeq.cc](http://www.neeq.cc)）的年度报告全文。

1.2 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。

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，并且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](mailto: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

项目	2016年	2015年	增减比例
总资产	96,450,174.35	81,876,418.56	17.80%
归属于挂牌公司股东的净资产	39,546,388.34	25,145,978.61	57.27%
营业收入	116,075,785.92	91,314,048.82	27.12%
归属于挂牌公司股东的净利润	14,400,409.73	7,077,329.78	103.47%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	12,833,763.52	5,897,805.23	117.60%
经营活动产生的现金流量净额	12,717,406.89	-9,167,366.30	-
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)	44.52%	17.64%	-
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)	39.68%	14.70%	-
基本每股收益(元/股)	0.72	0.50	42.61%
稀释每股收益(元/股)	0.72	0.50	-
归属于挂牌公司股东的每股净资产(元/股)	1.98	1.26	57.27%

### 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	20,000,000	100.00%	20,000,000	100.00%
	其中：控股股东、实际控制人	18,020,000	90.10%	18,020,000	90.10%
	董事、监事、高管	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-
总股本		20,000,000	-	20,000,000	-
股东总数		7			

注：“核心员工”按《非上市公司监督管理办法》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）。

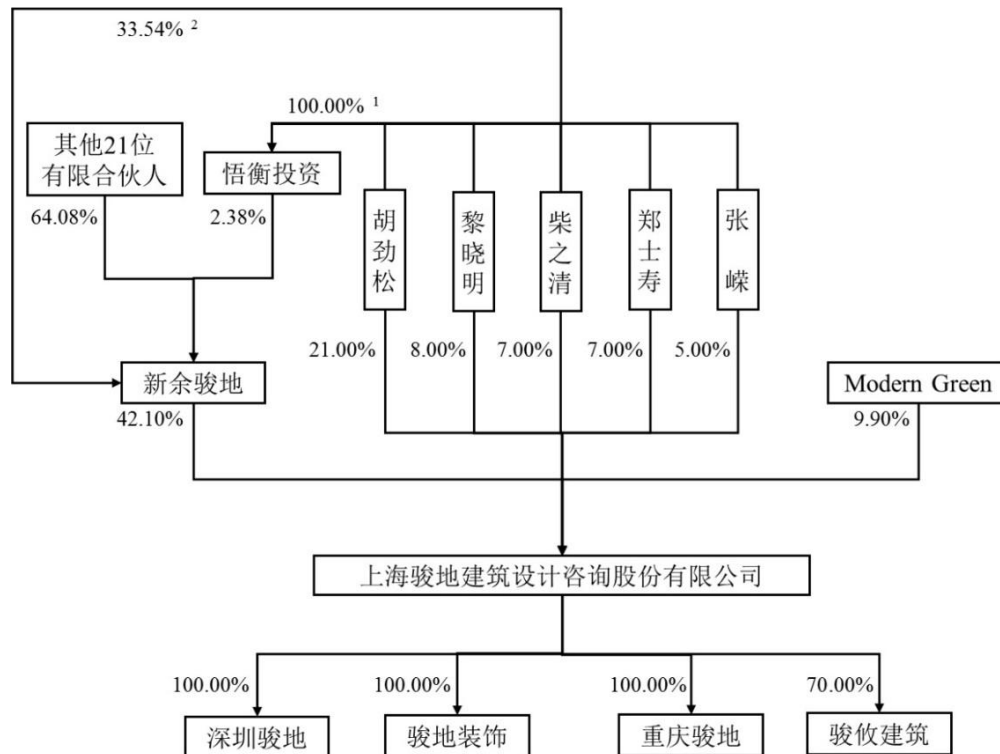
### 2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

序号	股东名称	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	新余骏地投资管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	8,420,000	0	8,420,000	42.10%	8,420,000	0	0
2	胡劲松	境内自然人	4,200,000	0	4,200,000	21.00%	4,200,000	0	0
3	Modern Green, LLC.	境外法人	1,980,000	0	1,980,000	9.90%	1,980,000	0	0
4	黎晓明	境内自然人	1,600,000	0	1,600,000	8.00%	1,600,000	0	0
5	郑士寿	境内自然人	1,400,000	0	1,400,000	7.00%	1,400,000	0	0
6	柴之清	境内自然人	1,400,000	0	1,400,000	7.00%	1,400,000	0	0
7	张嵘	境内自然人	1,000,000	0	1,000,000	5.00%	1,000,000	0	0
合计			20,000,000	0	20,000,000	100.00%	20,000,000	0	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。

### 2.4 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

#### 3.1 报告期内经营情况回顾

公司主要提供项目建筑设计咨询、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。

2016 年度，公司实现营业收入 11,607.58 万元，较上年度增加 2,476.17 万元，同比上升 27.12%，主要系 2016 年下半年房地产行业回暖，带动项目需求和业务规模增长；同时，随着消费升级趋势，特色小镇、文化旅游产业项目增加，受益于公司在住宅、旅游养老领域的经验积累及项目储备，公司上述类型项目数量、合同占比均有所提升，且预计将在未来几年为公司带来持续增长机会。

2016 年度，公司毛利率为 43.59%，较上年度降低 2.63%。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，公司毛利率降低主要系人工成本增加。

2016 年度，公司实现营业利润 1,742.70 万元，较上年度增加 840.91 万元，同比增长 93.25%，主要由于报告期内公司营业收入和投资收益增加，同时加强经营管理，管理费用有所下降。

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，推进向文化旅游产业链的延伸，投资设立参股子公司游列卷（上海）文化旅游发展有限公司，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《DI 设计新潮》发布的 2015-2016 年度中国民用建筑设计市场排行榜，公司位列建筑设计榜总榜第五十七位，效率榜第二十七位。

## 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。目前，公司正在建立专业的前期策划和项目管理团队，从而紧密结合建设规划策略的研究制定与设计咨询方案的落实。

### （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 29.53%。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，长期以来，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、金茂、融信、复兴、平安等，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，在行业内形成了较强的品牌影响力。

#### （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、新材料应用及信息化水平，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 根据财政部于 2016 年 12 月 3 日发布的《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号）；公司将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。本报告期无重要会计估计变更，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，公司合并报表范围未发生变化。

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[2017]第 ZA14049 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

董 事 会

2017 年 4 月 27 日