

广发证券股份有限公司
推荐上海骏地建筑设计咨询股份有限公司
进入全国中小企业股份转让系统的推荐报告

根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“《业务规则》”），上海骏地建筑设计咨询股份有限公司（以下简称“骏地设计”）就其股份进入全国中小企业股份转让系统转让事宜经过董事会决议、股东大会决议，并向全国中小企业股份转让系统提交挂牌申请。

根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“《业务规则》”）、《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》（以下简称“《工作指引》”），本公司对骏地设计的公司业务、公司治理、公司财务、公司合法合规等事项进行了尽职调查，对骏地设计公司股票进入全国中小企业股份转让系统公开转让出具本报告。

一、尽职调查情况

根据《业务规则》、《工作指引》的要求，本公司组成了项目组，并按《工作指引》的要求进行了尽职调查。

项目小组根据公司业务、公司治理、公司财务、公司合法合规等事项的分类安排专人对骏地设计进行调查。项目组成员按《工作指引》和股份公开转让说明书所涉及的内容作为调查范围，按《工作指引》所列示的调查程序和方法，分别对骏地设计的公司业务、公司治理、公司财务、公司合法合规等进行了调查，完成了尽职调查报告，就骏地设计在公司独立性、公司治理情况、公司规范经营情况进行了说明，并对骏地设计的法律风险、财务风险、持续经营能力问题及是否符合挂牌条件发表了意见。

项目小组将尽职调查报告提交本公司全国中小企业股份转让系统推荐业务内核小组（以下简称“内核小组”）审核，并根据内核小组的审核意见对骏地设计进行了补充调查，完善了尽职调查报告。

二、内核程序和内核意见

2015年11月20日本公司就上海骏地建筑设计咨询股份有限公司进入全国中小企业股份转让系统项目召开了内核会议。参加此次内核会议的7名内核成员为：崔海峰、陈婧、王谦才、殷世江、谢永元、杨亮亮、于晶。项目组列席内核会议，向内核会议汇报尽职调查情况和需提请关注的事项，并回答了内核委员的质询。

内核会议对项目进行了审核，审核的结论性意见为：

（一）骏地设计项目组已按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求对骏地设计进行了尽职调查；

（二）骏地设计拟披露的信息符合《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》的要求；

（三）根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第2.1条的规定：股份有限公司申请股票在全国股份转让系统挂牌，不受股东所有制性质的限制，不限于高新技术企业，应当符合下列条件：

1、依法设立且存续满两年。有限责任公司按原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司的，存续时间可以从有限责任公司成立之日起计算；

公司前身骏地有限成立于2005年11月3日，于2015年10月30日按照经审计后的净资产整体变更设立股份有限公司骏地设计，现已存续两年以上，符合依法设立且存续满两年的条件。

2、业务明确，具有持续经营能力；

公司主要为房地产开发企业及其他客户提供建筑设计咨询、景观设计咨询、室内设计咨询、城市规划设计咨询服务，涉及的项目类型主要包括旅游度假产业、高端住宅、星级酒店和精品酒店、养老产业、集团总部办公、城市综合体和商业、院校机构等。

随着建筑空间使用者实用需求和审美层次的不断提升，房地产开发企业对于建筑设计创意的关注度不断提高。公司充分了解客户所需，通过在项目中有效整

合规划、建筑、室内、景观等专业资源，为客户提供创新、高效、切实的综合性解决方案。报告期内，公司的营业收入稳步增长。符合业务明确，具有持续经营能力的条件。

3、治理机制健全，合法合规经营；

骏地设计自设立以来，建立并逐步完善了治理机制，建立了三会制度、制订了多部规章制度以构建内部控制体系。公司合法合规经营，至今未收到任何监管部门出具的违法或违规处罚。符合治理机制健全，合法合规经营的条件。

4、股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；

截至本报告出具日，骏地设计共有股东 7 名，其中自然人股东 5 名，法人股东 2 名，股权明晰，不存在任何纠纷。符合股票转让行为合法合规的条件。

5、主办券商推荐并持续督导

骏地设计已与广发证券股份有限公司签订《推荐挂牌并持续督导协议》，由主办券商推荐其在全国中小企业股份转让系统挂牌并接受主办券商的持续督导。

本次内核会议认为：骏地设计基本符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定的进入全国中小企业股份转让系统挂牌条件。

（四）同意推荐骏地设计公司股票挂牌。

内核会议就是否推荐骏地设计公司的股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌进行了表决，本次参会的内核人员的构成符合规定，且不存在应回避而未回避的情形。

表决结果为：同意 7 票，不同意 0 票，暂缓 0 票。

三、推荐理由及意见

（一）行业特色

公司主要为房地产开发企业及其他客户提供建筑设计咨询、景观设计咨询、室内设计咨询、城市规划设计咨询服务。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司业务属于“M7491 专业化设计服务”范畴；根据

证监会发布的《上市公司行业分类指引(2012年修订)》，公司所处行业属于“M74 专业技术服务业”；根据全国中小企业股份转让系统公司制定的《挂牌公司管理型行业分类指引》，属于“M7491 专业化设计服务”。

近年来，国家出台了一系列针对建筑设计行业发展的政策、法规，在建立、健全建筑设计咨询服务市场管理制度的同时，通过产业政策和财税政策鼓励、引导行业健康快速发展，为我国建筑设计企业的发展营造良好的政策环境。

(二) 经营特色

1、随着建筑空间使用者实用需求和审美层次的不断提升，房地产开发企业对于建筑设计创意的关注度不断提高。公司充分了解客户所需，通过在项目中有效整合规划、建筑、室内、景观等专业资源，最终创造性地为客户提供创新、高效、切实的综合解决方案。报告期内，公司业务稳定发展，2013年、2014年、2015年1-7月，公司营业收入分别为8,864.69万元、10,360.56万元、4,773.71万元，净利润分别为546.41万元、838.19万元、546.78万元。

2、公司基于多年来在横向多领域，纵向多专业的持续发展，已经培养出了一批优秀的设计团队，对酒店、住宅、办公、零售商业的设计和运营规律有了深刻的理解和把握。公司凭借在建筑设计咨询行业的持续多年耕耘，获得了同行和业界的高度认可，设计项目多次获奖。公司员工中博士、硕士研究生学历的人才占比达到25.14%。公司拥有大量高端设计人才，部分员工具备海外留学经历和国际化视野，年轻而富有朝气，为公司未来发展起到了推动作用。

3、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。

根据《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定》(以下简称“《推荐业务规定》”)的要求，本公司对骏地设计按《工作指引》要求进行了尽职调查，按《推荐业务规定》要求进行了内部审核。

本公司认为，建筑设计行业发展前景较好，市场空间较大。骏地设计主营业务明确，凭借在建筑设计咨询行业的持续多年耕耘，获得了同行和业界的高度认可。经本公司内核会议审核通过，同意推荐上海骏地建筑设计咨询股份有限公司的股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌及公开转让，并纳入非上市公众公司监督管理体系。

四、提请投资者关注事项

（一）房地产行业政策调控风险

公司主要客户为房地产开发企业等具有建筑设计需求的单位。房地产行业与国民经济运行状况和固定资产投资规模密切相关，近年来，为抑制房价上涨过快，国家对房地产行业进行宏观调控，行业景气度有所下降，未来发展趋势存在不确定性，或对建筑设计咨询业务的市场需求和公司的经营业绩产生一定影响，公司存在业绩波动的风险。

（二）未来市场拓展和竞争风险

随着建筑设计咨询行业市场化进程的加速，区域壁垒和属地化经营模式日渐式微，行业参与主体增加，市场竞争加剧。因此，公司在业务拓展和市场扩张的过程中，若不能积极适应市场变化，在日益激烈的竞争中有效巩固自身市场地位并强化竞争优势，或将面临成长放缓和盈利能力下滑的风险。

（三）专业人才流失风险

公司所从事的建筑设计咨询业务属于智力密集型服务，专业能力突出、项目经验丰富、文化背景多元的设计人才，是项目承揽与业务扩张、保证设计品质和服务质量的关键力量，专业设计人员的数量和素质以及团队稳定性对于公司的可持续发展具有重要影响。经过多年来的经营发展，虽然公司业已形成一支具备较高专业水平和创新能力的设计团队，为其提供了完善的培训制度、发展平台和薪酬福利体系，并通过绩效考核和激励机制充分调动员工的工作潜能，努力推动员工和企业的共同成长，但仍然不能排除核心专业人才流失的风险。

（四）项目管理风险

公司提供的服务覆盖项目前期咨询接洽、概念规划、建筑方案设计、扩初设

计、施工图及施工配合等诸多环节，涉及与客户、政府部门、建筑设计合作单位等机构的协调沟通。因此，公司的设计项目管理具有专业性、综合性和复杂性的特征，设计成果的交付与优化、与相关机构的配合协作、业务确认单的获取等事项均可能影响项目进展及收入的确认情况。虽然公司业已形成具备较高专业素养和丰富经验的项目管理团队，但仍可能存在因管理不善导致项目进展未能达到预期收益的风险。

（五）毛利率下降风险

2013 年度、2014 年度、2015 年 1-7 月，公司毛利率分别为 39.03%、37.65%、46.20%，整体保持增长趋势。但建筑设计咨询行业参与主体众多，市场竞争日益激烈，未来存在因竞争加剧导致设计咨询服务收费下降的可能，公司面临毛利率下降的风险。

（正文完）

（本页无正文，仅供广发证券股份有限公司推荐上海骏地建筑设计咨询股份有限公司进入全国中小企业股份转让系统的推荐报告盖章使用）

