

本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。

深圳市建筑科学研究院股份有限公司

Shenzhen Institute of Building Research Co., Ltd.

(深圳市福田区梅林梅场三路29号建科大楼)

**IBR**

## 首次公开发行股票并在创业板上市 招股说明书 (申报稿)

本公司的发行申请尚未得到中国证监会核准。本招股书申报稿(申报稿)不具有据以发行股票的法律效力，仅供预先披露之用。投资者应当以正式公告的招股说明书作为投资决策的依据。

保荐人(主承销商)

申万宏源证券承销保荐有限责任公司



**申万宏源证券承销保荐有限责任公司**  
SHENWAN HONGYUAN FINANCING SERVICES CO., LTD

(新疆乌鲁木齐市高新区(新市区))

北京南路358号大成国际大厦20楼2004室

## 发行人声明

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员、发行人的控股股东、实际控制人以及保荐人、承销的证券公司承诺因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。

保荐人承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

证券服务机构承诺因其为发行人本次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给他人造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证监会对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责；投资者自主判断发行人的投资价值，自主做出投资决策，自行承担股票依法发行后因发行人经营与收益变化或者股票价格变动引致的投资风险。

## 发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
发行股数	不超过 3,666.67 万股。本次发行股份全部为公开发行的新股，不涉及公司股东公开发售股份。
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	【】元
预计发行日期	【】年【】月【】日
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	不超过 14,666.67 万股
保荐人（主承销商）	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
招股说明书签署日期	2017 年 2 月 16 日

## 重大事项提示

本公司提请投资者关注以下重大事项，并提请投资者认真阅读本招股说明书“第四节风险因素”章节的全部内容。

### 一、股份锁定承诺

公司控股股东远致投资承诺：1、自发行人股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理所持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、发行人股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于发行价（发行人股票上市后六个月内如有派息、送股、资本公积金转增股本、增发新股等除权除息事项的，发行价将相应进行调整，下同），或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，本公司持有发行人股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。

公司股东建科投资、中关村发展、英龙建安、深圳创新投承诺：自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理所持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份。

间接持有公司股份的董事、监事、高级管理人员叶青、陈泽广、莫福光、刘俊跃、毛洪伟、姚培、蓝虹承诺：1、自发行人股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；2、在上述期限届满后，本人在发行人任职期间每年转让直接或间接持有发行人股份不超过本人直接或间接持有建科院股份总数的25%；3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有的发行人股份；4、在发行人股票上市之日起六个月内本人申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本人直接或间接持有的发行人股份；在建科院股票上市之日起七个月至十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内本人不转让直接或间接持有的发行人股份；5、发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均

低于发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；6、所持发行人股票在锁定期满后两年内减持的，其减持价格不低于发行价；7、本人不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺。

## 二、主要股东持股意向承诺

公司控股股东远致投资承诺：本公司对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。在股份锁定期满后两年内，本公司无减持所持有的发行人股票的计划。但若出现法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，本公司需在锁定期满后两年内减持的，减持价格将不低于发行价，并将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式合法转让发行人股票，实施减持时将提前三个交易日通过发行人予以公告。

公司股东英龙建安、中关村发展、深圳创新投承诺：本公司对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。如因自身资金需求、实现投资收益、公司股票价格波动等原因，在不违反本公司在本次公开发行时所作出的公开承诺的前提下，本公司可依法减持发行人公开发行股票前所持有发行人的股份。

公司股东建科投资承诺：本公司对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。本公司所持发行人股票锁定期届满后的 12 个月内，减持股票数量不超过本公司所持发行人股票锁定期届满时本公司持有可减持股票数量的 30%；锁定期届满后的 24 个月内，本公司减持股票数量不超过锁定期届满时本公司持有可减持股票数量的 60%。

## 三、稳定公司股价的预案及相关承诺

公司 2014 年度股东大会审议通过了《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》，其主要内容如下：

### （一）稳定股价预案的启动条件

公司上市后三年内，如果公司股票收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整，下

同），即触及启动稳定股价预案的条件，公司应在发生上述情形的最后一个交易日起十个交易日内，严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，向社会公众股东回购股票。由公司董事会制定具体实施方案并提前三个交易日公告。

## （二）稳定股价具体措施

公司稳定股价的具体措施为：本公司回购公司股票，公司控股股东增持公司股票，公司董事和高级管理人员增持公司股票。

股价稳定措施的实施顺序如下：

1、第一选择为公司回购股票，但如公司回购股票将导致公司不满足法定上市条件，则第一选择为控股股东增持公司股票。

公司为稳定股价之目的回购股份，应符合《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》等相关法律、法规的规定。公司以要约方式回购股份的，回购股份价格区间参考公司上一会计年度末经审计的每股净资产并结合公司当时的财务状况和经营状况决定。公司实施稳定股价议案时，拟用于回购资金应为自筹资金。单次回购的公司股份数量不超过公司总股本的 2%。并且，公司单次回购总金额不少于人民币 1,000 万元，但如果单次回购总金额不少于人民币 1,000 万元的要求将导致单次回购的公司股份数量超过公司总股本 2%的，则可以少于 1,000 万元。

2、第二选择为控股股东增持公司股票。在下列情形之一出现时将启动第二选择：（1）公司无法实施回购股票或回购股票议案未获得公司股东大会批准；（2）公司虽实施股票回购计划但仍未满足“公司股票连续 5 个交易日的收盘价均已高于公司最近一年经审计的每股净资产”之条件。

控股股东为稳定股价之目的增持股份，应符合《上市公司收购管理办法》等相关法律、法规的规定。控股股东单次用于增持股份的资金金额不低于自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的 20%；单一年度用于增持股份的资金不超过自公司上市后累计从公司所获得现金分红金额的 50%。超过上述标准的，有关稳定股价措施在当年度不再继续实施，但下一年度继续出现需要启动稳定股价措

施的情形时，将继续按照上述原则执行。

3、第三选择为董事（不含独立董事，下同）和高级管理人员增持公司股票。启动该选择的条件为：控股股东增持股票方案实施完成后，如公司股票仍未满足“公司股票连续 5 个交易日的收盘价均已高于公司最近一年经审计的每股净资产”之条件，并且董事和高级管理人员增持公司股票不会致使公司将不满足法定上市条件。

公司董事及高级管理人员为稳定股价之目的增持股份，应符合《上市公司收购管理办法》等相关法律、法规的规定。公司董事及高级管理人员实施稳定股价议案时，用于增持股份的货币资金不少于董事和高级管理人员上年度薪酬总和的 30%，但不超过 100%。

### **（三）稳定股价措施实施的具体程序**

#### **1、公司回购**

在公司出现应启动稳定股价预案情形，本公司应在收到通知后 2 个工作日内启动决策程序，经股东大会决议通过后，依法通知债权人和履行备案程序。公司将采取深圳证券交易所集中竞价交易方式、要约等方式回购股份。回购方案实施完毕后，公司应在 2 个工作日内公告公司股份变动报告，并在 10 日内依法注销所回购的股份，办理工商变更登记手续。

公司回购股份议案需经董事会、股东大会决议通过，其中股东大会须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。公司董事承诺就该等回购事宜在董事会中投赞成票；控股股东承诺就该等回购事宜在股东大会中投赞成票。

#### **2、控股股东增持**

在公司出现应启动预案情形时，公司控股股东应在收到通知后 2 个工作日内启动内部决策程序，就其是否有增持公司股票的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，公告应披露拟增持的数量范围、价格区间、总金额、完成时间等信息。增持方案实施完毕后，公司应在 2 个工作日内公告公司股份变动报告。

#### **3、董事及高级管理人员增持**



在公司出现应启动预案情形时，公司董事及高级管理人员应在收到通知后 2 个工作日内，就其是否有增持公司股票的具体计划书面通知公司并由公司进行公告，公告应披露拟增持的数量范围、价格区间、总金额、完成时间等信息。增持方案实施完毕后，公司应在 2 个工作日内公告公司股份变动报告。公司董事及高级管理人员应根据预案的规定签署相关承诺。公司上市后 3 年内拟新聘任董事和高级管理人员时，公司将促使该新聘任的董事和高级管理人员根据预案的规定签署相关承诺。

#### （四）股价稳定预案未实施的约束机制

1、本公司自愿接受主管机关对其上述股价稳定措施的制定、实施等进行监督，并承担法律责任；

2、如公司控股股东违反预案及相关承诺函所述义务的，公司有权将控股股东应履行其增持义务相等金额的应付控股股东现金分红予以截留，直至控股股东履行其增持义务；如已经连续两次以上存在上述情形时，则公司可将与控股股东履行其增持义务相等金额的应付控股股东现金分红予以截留用于股份回购计划，控股股东丧失对相应金额现金分红的追索权。对于应当截留应付控股股东的现金分红，公司董事（包括独立董事）、高级管理人员应当敦促公司按时足额截留，未履行敦促义务的董事（包括独立董事）、高级管理人员应当向中小股东承担赔偿责任，中小股东有权向人民法院提起诉讼；

3、如公司董事、高级管理人员违反预案及相关承诺函所述义务的公司有权将其履行增持义务相等金额的工资薪酬（仅包括其在公司领取的工资薪酬扣除当地最低工资标准后的部分）代其履行增持义务；如个人在任职期间连续两次以上未能主动履行其增持义务，由控股股东或董事会、监事会、半数以上的独立董事提请股东大会同意更换相关董事，由公司董事会解聘相关高级管理人员。

### 四、关于招股说明书信息披露相关承诺

#### （一）发行人承诺

本公司承诺：若本公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，公司将依法



回购首次公开发行的全部新股，回购价格不低于公司首次公开发行股份的发行价，期间公司如有派发股利、送股、转增股本等除权除息事项，上述价格相应调整，并在有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决之日起启动回购决策程序，在公司股东大会决议做出之日起次日 30 个交易日内实施完毕。若本公司招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。

## （二）实际控制人承诺

公司实际控制人深圳市国资委承诺：远致投资作为发行人的控股股东，已就发行人上市招股说明书事宜作出公开承诺。如经中国证监会等有权监管机构或司法机构认定，发行人上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成实质影响的，或者致使投资者在证券交易中遭受损失并因此触发发行人回购首次公开发行的全部新股责任的，或者触发发行人控股股东、董事、监事和高级管理人员的赔偿责任的，我委将依法督促发行人及远致公司履行相关义务并承担相关责任。

## （三）控股股东承诺

公司控股股东远致投资承诺：因发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，本公司将依法赔偿投资者损失。因发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断发行人是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响，并已由有权部门作出行政处罚或人民法院作出相关判决的，本公司利用发行人控股股东地位，促使发行人依法回购首次公开发行的全部新股，同时本公司将按照二级市场的价格依法购回已转让的原限售股份。本公司购回股票时将依照《公司法》、《证券法》、中国证监会和深圳证券交易所的相关规定以及《公司章程》执行。

## （四）董事、监事、高级管理人员承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员承诺：发行人招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，发行人董事、监事、高级管理人员将依法赔偿投资者损失。

## （五）中介机构承诺

保荐机构申万宏源承诺：因发行人招股说明书及其他信息披露资料有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券发行和交易中遭受损失的，将依法赔偿投资者损失。因本机构为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

律师事务所德恒律师承诺：由于本所为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本所将依法赔偿投资者损失。

会计师事务所立信会计师承诺：因本所为发行人首次公开发行制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

## 五、对相关责任主体承诺事项的约束措施

### （一）发行人

如本公司在招股说明书中所作出的公开承诺未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取如下措施：

- 1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；
- 2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；
- 3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；
- 4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。

### （二）其他责任主体

公司实际控制人深圳市国资委承诺：远致投资作为发行人的控股股东，已就发行人相关事项作出公开承诺。对于远致投资未能履行已作出或拟作出的生效承诺，我委将依法督促远致投资承担相应责任。如因相关法律法规政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行无法按期履行，我委依法督促

远致投资及发行人披露相关信息。公司控股股东远致投资、其他全体股东以及全体董事、高级管理人员均分别承诺如违反本公司首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；
- 3、有违法所得的，按相关法律法规处理；
- 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- 5、根据届时规定可以采取的其他措施。

## 六、关于填补本次发行股票被摊薄即期回报的措施与承诺

为降低本次公开发行股票对公司即期回报摊薄的风险，公司拟通过大力发展主营业务、加强募集资金管理、加快募投项目投资进度、加大市场开拓力度、加强内部控制、强化投资者回报机制等措施，提高公司整体市场竞争力和盈利能力，以填补被摊薄即期回报。

### （一）公司现有业务板块运营状况、发展态势，面临的主要风险及改进措施

#### 1. 公司现有业务板块运营状况、发展态势

公司是国内生态城市建设运营的综合服务商，报告期城市规划、建筑设计、建筑咨询和公信服务等业务发展良好。随着公司业务模式的升级提升、技术研究进一步创新、以及运营管理水平的进一步提升，公司营业规模将进一步扩张。同时，随着新型城镇化和生态文明建设进一步深入，公司业绩将会呈现健康、可持续发展。

#### 2. 公司现有业务板块面临的主要风险及改进措施

目前，公司现有业务板块面临的主要风险包括业务创新和产能扩展不能快速响应市场需求、应收账款较大等方面，针对上述风险公司制定的改进措施如下：

- （1）业务创新和产能扩展不能快速响应市场需求的风险的应对措施

一是持续提升公司绿色技术服务业务。公司继续通过技术提升（如 GIS、BIM 技术应用研究）、推进信息化项目管理平台和知识管理库的建设加强现有生态规划和绿色设计、咨询业务的生产效率和产能增长。

二是积极孵化绿色综合运营服务业务（DOT 业务）。DOT 业务是公司探索针对绿色建筑、绿色园区、绿色社区等全方位创新性业务。由于绿色建筑的“绿色”不但体现在设计阶段，更重要体现在运营阶段。公司利用自身在绿色技术服务的积累为客户提供绿色建筑、绿色园区、绿色社区园设计、运营一体化服务，实现技术服务和收益的延伸，同时以绿色技术平台为核心，开展面对产业的技术孵化服务和产业聚集服务（绿色办公、实验平台、数据中心的租赁和服务，行业交流和交易推广服务，技术和产品的技术认证和测评服务，项目或企业的综合孵化服务等），实现跨界服务和收益多元性。DOT 业务主要分为项目启动立项、策划规划、设计总包管理、建设管理、园区运营和移交等阶段。公司将在上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目、深圳国际低碳城会展中心绿色运营项目等试点项目的实践和研究基础上，加快 DOT 业务模式的探索和扩展，在全国 9 大重点地区实现项目落地。

三是加快 B2C 模式的绿色技术服务业务的拓展。公信服务业务是基于绿色环保理念的服务模式，针对公众客户开展绿色人居环境技术服务的 B2B2C 模式，基于第三方测评和技术顾问，把健康、环保、优质的产品和服务推荐给最需要的客户和消费者。公司将以技术平台、实验平台、行业资源平台为支撑，建设 B2B2C 业务运营平台和渠道，建立网络门户平台，为公众客户提供具有第三方公信力的技术服务，形成新的业务增长点。

## （2）应收账款的风险及改进措施

报告期各期末，公司应收账款账面价值较大。未来随着公司销售规模的扩大，应收账款可能继续增加，将给公司带来较大的营运资金压力和一定的经营风险。

为了应对上述风险，公司拟紧密关注外部环境变化趋势，做好相关决策工作，加强客户信用和财务风险评估，加大应收账款控制力度，保障资产安全；充分利用财务政策，加速货款回笼。

## （二）加快公司募投项目建设，提高日常运营效率，降低公司运营成本，提升公司经营业绩的措施

### 1. 加强募集资金管理，加快募投项目投资进度

公司制定了《募集资金使用管理办法》，实行募集资金专户存储制度，公司募集资金存放于董事会决定的专项账户集中管理，保证募集资金的安全性和专用性，做到专款专用。

本次发行募集资金到位后，公司将加快推进募集资金投资项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益。募集资金到位前，为把握市场机会以及满足生产经营需要，公司将通过多种渠道积极筹措资金，先行投入建设募集资金投资项目，争取尽早实现项目预期收益，增强股东回报。

### 2. 加大市场开拓力度

（1）公司继续深化营销体系改革，强化大客户和区域营销机制，加大经营授权，逐步推行针对产品和特定客户的事事业部机制；

（2）结合 DOT 业务的拓展和公信检测基地建设，完成全国 9 大区域市场营销和营运平台建设，提高区域市场属地化生产服务。

### 3. 加强内部控制，提升运营效率和盈利能力

公司将全面推行“乐活工社”，在平台上实现项目全过程管理，对项目实行工作任务分解。员工在乐活平台上公开竞包，自我管理工作时间和薪酬兑现，激励员工工作积极性。同时通过“乐活工社”平台实现对员工的工作贡献的量化评价，推行基于员工贡献值的特别激励制度。

### 4. 完善利润分配制度，强化投资者回报机制

公司已根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等项规定，制订了上市后适用的《深圳市建筑科学研究院股份有限公司章程（草案）》，就利润分配政策尤其是现金分红政策的相关事项进行了明确



规定，并制定了《深圳市建筑科学研究院股份有限公司长期分红回报规划》，充分维护上市后公司全体股东依法享有的现金分红等资产收益权利，提升公司未来回报能力。

**5. 公司承诺将根据中国证监会、深圳证券交易所后续出台的实施细则，持续完善填补被摊薄即期回报的各项措施。**

上述填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。

就填补回报措施，公司控股股东作出如下承诺：

“（1）本公司承诺不得越权干预公司经营管理活动，不得侵占公司利益；

（2）在中国证监会、深圳证券交易所另行发布摊薄即期填补回报措施及其承诺的相关意见及实施细则后，如果公司的相关规定及本公司承诺与该等规定不符时，本公司承诺将立即按照中国证监会及深圳证券交易所的规定出具补充承诺，并积极推进公司作出新的规定，以符合中国证监会及深圳证券交易所的要求；

（3）本公司承诺全面、完整、及时履行公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。若本公司违反该等承诺，给公司或者其他股东造成损失的，本公司愿意：1）在股东大会及中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉；2）依法承担对公司和/或其他股东的补偿责任；3）无条件接受中国证监会和/或深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出的处罚或采取的相关监管措施。”

公司全体董事、高级管理人员作出如下承诺：

“（1）承诺不得无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害公司利益；

（2）承诺对本人的职务消费行为进行约束，必要的职务消费行为应低于平均水平；

（3）承诺不得动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

（4）承诺积极推动公司薪酬制度的完善，使之更符合摊薄即期填补回报的要求；支持公司董事会或薪酬与考核委员会在制订、修改补充公司的薪酬制度时

与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在董事会上对相关议案投赞成票；

（5）承诺在推动公司股权激励（如有）时，应使股权激励行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并在董事会上对相关议案投赞成票；

（6）在中国证监会、深圳证券交易所另行发布摊薄即期填补回报措施及其承诺的相关意见及实施细则后，如果公司的相关规定及本人承诺与该等规定不符时，本人承诺将立即按照中国证监会及深圳证券交易所的规定出具补充承诺，并积极推进公司作出新的规定，以符合中国证监会及深圳证券交易所的要求；

（7）本人承诺全面、完整、及时履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺。若本人违反该等承诺，给公司或者股东造成损失的，本人愿意：1）在股东大会及中国证监会指定报刊公开作出解释并道歉；2）依法承担对公司和/或股东的补偿责任；3）无条件接受中国证监会和/或深圳证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出的处罚或采取的相关监管措施。”

## 七、本次发行后的利润分配政策和股东分红回报规划

### （一）本次发行前滚存利润分配方案

根据公司 2014 年度股东大会审议通过的《关于公司本次发行 A 股前滚存利润分配方案的议案》，公司首次公开发行股票前的滚存利润由发行后的新老股东按照发行后的股份比例共享。

### （二）本次发行后利润分配政策

根据公司 2014 年度股东大会审议通过的《公司章程（草案）》，公司发行后的利润分配政策如下：

#### 1、基本原则

公司应着眼于长远和可持续发展，以股东利益最大化为公司价值目标，持续采取积极的现金及股票股利分配政策，注重对投资者回报，切实履行上市公司社会责任，严格按照《公司法》、《证券法》以及中国证监会、证券交易所有关规定，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制。公司利润分配应注重对股东的合理



投资回报并兼顾公司的持续发展,主要采取现金分红的方式进行,利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司当年未分配利润将用于生产经营或者留待以后年度进行分配。

## 2、利润分配的形式和比例、发放股票股利的条件以及利润分配的期间间隔

公司采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配股利,并优先采用现金方式分配:公司每年以现金形式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%,且分配金额不低于按合并会计报表口径计算的当年实现的可分配利润的 20%;在完成上述现金股利分配后,若公司未分配利润达到或超过股本的 30%时,公司可实施股票股利分配,采用股票股利进行利润分配的,应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素;除上述年度股利分配外,公司可进行中期现金分红。

公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 80%;公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 40%;公司发展阶段属成长期或不易区分且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在该次利润分配中所占比例最低应达到 20%。本条所称“重大资金支出”指预计在未来一个会计年度一次性或累计资金支出超过 3,000 万元。

公司董事会未作出现金分配预案的,应当在定期报告中披露原因及留存资金的具体用途,独立董事应当对此发表独立意见。

## 3、股利分配的决策程序

公司在每个会计年度结束后,由公司董事会提出公司及全资子公司的利润分配议案,董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件、最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜,独立董事可以征集中小股东的意见,提出分红提案,并直接提交董事会审议,公司董事会在利润分配方案论证过程中,需与独立董事充分讨论,董事会在考虑对全体股东持续、稳定、科学的回报基础上,形成利润分配预案;在经公司二分之一以上独立董事同意后,方能提交公司董事

会、监事会审议，并最终提交股东大会审议表决。涉及股利分配相关议案，公司独立董事可在股东大会召开前向公司社会公众股股东征集其在股东大会上的投票权，独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事的二分之一以上同意；公司审议利润分配方案时，应为股东提供网络投票方式。

#### **4、利润分配政策调整程序**

公司如需调整利润分配政策，调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案需经二分之一以上独立董事同意后提交董事会、监事会和股东大会批准。公司审议利润分配政策变更事项时，应为股东提供网络投票方式。

### **（三）上市后未来三年股利分配规划**

为明确公司股东分红回报规划，进一步细化《公司章程》（草案）中利润分配条款，公司 2014 年度股东大会审议通过了《上市后未来三年股东分红回报规划》对上市后未来三年的股利分配进行了规划，具体内容如下：

#### **1、制定股东回报规划的考虑因素**

公司着眼于长远和可持续发展，综合考虑公司盈利情况、经营发展目标、股东回报、社会资金成本及外部融资环境等因素，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划制度，以保证股利分配政策的连续性和稳定性。

#### **2、制定股东回报规划的原则**

公司股东回报规划充分考虑和听取股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见，坚持现金分红为主这一基本原则。

#### **3、股东回报规划审阅与修改程序**

公司至少每三年重新审阅一次《股东分红回报规划》，结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见对公司正在实施的股利分配政策作出适当且必要的修改，确定该时段的股东分红回报计划，但公司保证调整后的股东分红回报计划不得违反公司章程确定的利润分配政策。

#### **4、上市后三年股东分红回报计划**

公司利润分配可采取现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式。公司盈利年度在满足正常生产经营和重大投资的资金需求情况下，公司应当采取现金方式分配股利，以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的 20%。

## 5、利润分配方案的制定及执行

公司董事会结合具体经营数据，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展阶段及当期资金需求，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事和监事的意见，制定年度或中期分红方案，并经公司股东大会表决通过后实施。在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件、最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

## 八、保荐人对发行人是否具备持续盈利能力的核查结论意见

发行人具备持续盈利能力，不存在以下对持续盈利能力构成重大不利影响的情形：1、发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；2、发行人的行业地位或者所处行业的经营环境已经或将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；3、发行人在用的商标、专利以及专有技术等重要资产或技术的取得或使用存在重大不利变化的风险；4、发行人最近一年的营业收入或净利润对关联方或存在重大不确定性的客户存在重大依赖；5、发行人最近一年的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益。

## 九、国有股转持方案

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94号）规定及深圳市国资委出具的《关于深圳市建筑科学研究院股份有限公司国有股权管理有关事宜的批复》（深国资委函[2015]247号），按本次发行

数量上限 3,666.67 万股计算，公司国有股东远致投资、中关村发展应分别向社保基金会转持 314.29 万股、52.21 万股（中关村发展通过上缴资金履行转持义务），若实际发行新股数量调整的，各国有股东应转持股份数量相应调整。

## 十、保荐机构对发行人填补被摊薄即期回报的措施的核查意见

针对首次公开发行股票募集资金到位当年可能出现每股收益下降导致公司即期回报被摊薄的情形，发行人已分别召开董事会和股东大会审议通过了《公司关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺的议案》。

保荐机构经核查后认为：建科院对于首次公开发行股票摊薄即期回报的情况有合理的预计分析；公司根据自身的经营情况拟采取的填补即期回报的具体措施切实可行；发行人董事、高级管理人员、控股股东和实际控制人对公司填补回报措施能够得到切实履行作出了相关承诺，并对可能出现的行为制定了处理机制；且发行人通过的《公司关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺的议案》及发行人董事、高级管理人员、控股股东和实际控制人签署的《填补被摊薄即期回报的措施及承诺》符合国务院办公厅发布的《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》和中国证监会制定并发布的《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》中的有关规定，有利于保护中小投资者合法权益。

# 目 录

发行人声明.....	1
发行概况 .....	2
重大事项提示 .....	3
一、股份锁定承诺 .....	3
二、主要股东持股意向承诺 .....	4
三、稳定公司股价的预案及相关承诺 .....	4
四、关于招股说明书信息披露相关承诺 .....	7
五、对相关责任主体承诺事项的约束措施 .....	9
六、关于填补本次发行股票被摊薄即期回报的措施与承诺 .....	10
七、本次发行后的利润分配政策和股东分红回报规划 .....	14
八、保荐人对发行人是否具备持续盈利能力的核查结论意见.....	17
九、国有股转持方案.....	17
十、保荐机构对发行人填补被摊薄即期回报的措施的核查意见.....	18
<b>第一节 释义 .....</b>	<b>23</b>
<b>第二节 概览.....</b>	<b>29</b>
一、发行人简介 .....	29
二、发行人控股股东、实际控制人简介 .....	31
三、主要财务数据和指标 .....	31
四、募集资金用途 .....	33
<b>第三节 本次发行概况 .....</b>	<b>34</b>
一、本次发行的基本情况 .....	34
二、本次发行的相关当事人 .....	34
三、发行上市的重要日期 .....	36
<b>第四节 风险因素 .....</b>	<b>37</b>
一、全社会固定资产投资增速放缓的风险 .....	37
二、经营业绩不稳定及非经常性损益占净利润比重较大的风险.....	37
三、应收账款余额较大的风险 .....	38
四、公司对营业外收入存在一定依赖的风险 .....	39
五、税收优惠风险 .....	39
六、持续保持技术创新能力风险 .....	40
七、人才缺乏或流失风险 .....	40
八、商业秘密泄露的风险 .....	41
九、我国绿色建筑、生态城市的推广普及尚需一定时间过程所带来的风险.....	42

十、市场竞争风险 .....	43
十一、毛利率下降的风险 .....	44
十二、关于工程勘察设计、监理等收费政策变化的风险 .....	44
十三、营业收入各季节不均衡风险 .....	44
十四、技术服务质量控制风险 .....	45
十五、资产、业务、人员等扩张带来的管理风险 .....	45
十六、经营资质不能持续获得的风险 .....	45
十七、因工程技术服务合同期限较长导致不确定性加大的风险 .....	46
十八、募集资金投资项目实施业绩低于预期的风险 .....	46
十九、净资产收益率下降的风险 .....	46
二十、控股股东控制风险 .....	47
二十一、研发费用支出大幅波动导致业绩波动的风险 .....	47
二十二、上海地铁 18 号线施工影响的风险 .....	47
二十三、股价波动风险 .....	47
<b>第五节 发行人基本情况 .....</b>	<b>49</b>
一、公司概况 .....	49
二、改制及设立情况 .....	49
三、公司组织结构 .....	52
四、公司控股子公司、参股公司的情况 .....	54
五、主要股东及实际控制人基本情况 .....	64
六、公司的股本情况 .....	73
七、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励及其他制度安排和执行情况 .....	75
八、公司员工情况 .....	75
九、公司持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况 .....	76
<b>第六节 业务与技术 .....</b>	<b>79</b>
一、主营业务、主要产品及其变化情况 .....	79
二、公司所处行业基本情况及竞争状况 .....	106
三、公司销售情况和主要客户 .....	162
四、公司采购情况和主要供应商 .....	164
五、主要固定资产和无形资产 .....	165
六、特许经营权、主要经营许可及其他重要授权 .....	180
七、核心技术和研发情况 .....	180
八、境外经营情况 .....	196
九、发展规划 .....	196
<b>第七节 同业竞争与关联交易 .....</b>	<b>202</b>



一、发行人独立经营情况 .....	202
二、同业竞争情况 .....	203
二、关联方及其关联关系 .....	205
三、关联交易情况 .....	210
四、规范和减少关联交易的措施 .....	231
<b>第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理 .....</b>	<b>233</b>
一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介 .....	233
二、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有公司股份的情况 .....	236
三、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员其他对外投资情况 .....	237
四、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员从发行人及关联企业领取收入情况 .....	237
五、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员兼职情况 .....	238
六、发行人与董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签署的协议及其履行情况 .....	240
七、董事、监事和高级管理人员近两年变动情况 .....	240
八、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书、董事会专门委员会制度的建立健全及运行情况 .....	242
九、内控制度的自我评价意见及会计师的意见 .....	248
十、发行人最近三年无违法违规情况说明 .....	249
十一、发行人最近三年资金占用和对外担保的情况 .....	250
十二、对外投资、担保事项的制度安排及执行情况 .....	250
十三、投资者权益保护的情况 .....	252
<b>第九节 财务会计信息与管理层分析 .....</b>	<b>255</b>
一、财务报表 .....	255
二、审计意见 .....	264
三、影响发行人业绩的主要因素 .....	264
四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错 .....	267
五、税项 .....	293
六、合并财务报表范围及变化情况 .....	294
七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表 .....	296
八、财务指标 .....	297
九、盈利预测披露情况 .....	300
十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 .....	300
十一、盈利能力分析 .....	300
十二、财务状况分析 .....	335
十三、现金流量分析 .....	359
十四、财务状况和盈利能力的未来趋势分析 .....	365
十五、实际股利分配情况、股利分配政策 .....	370



<b>第十节 募集资金运用</b> .....	<b>371</b>
一、本次募集资金运用计划 .....	371
二、董事会及股东大会对本次募集资金运用的意见 .....	371
三、募集资金投资项目与公司现有业务之间的关系 .....	372
四、募集资金投资项目具体情况 .....	373
五、本次募集资金投向对公司财务状况和经营状况的影响 .....	392
<b>第十一节 其他重要事项</b> .....	<b>394</b>
一、重要合同 .....	394
二、公司对外担保情况 .....	398
三、重大诉讼或仲裁事项 .....	398
四、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员刑事诉讼情况 .....	398
<b>第十二节 有关声明</b> .....	<b>399</b>
一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 .....	399
二、保荐人（主承销商）声明 .....	400
三、发行人律师声明 .....	401
四、会计师事务所声明 .....	402
五、资产评估机构声明 .....	403
六、验资机构声明 .....	404
<b>第十三节 备查文件</b> .....	<b>405</b>

## 第一节 释义

本招股说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一般术语		
建科院、本公司、发行人	指	深圳市建筑科学研究院股份有限公司
建科院有限	指	公司前身深圳市建筑科学研究院有限公司
深圳市国资委	指	深圳市国有资产监督管理委员会
深投控、原控股股东	指	深圳市投资控股有限公司，系发行人前控股股东，按照深圳市国资委要求进行政策性和策略性投资平台公司
远致投资、控股股东	指	深圳市远致投资有限公司，系深圳市国资委资本运作专业平台公司
建科投资	指	深圳市建科投资股份有限公司，系发行人股东，为发行人核心骨干员工持股平台
中关村发展	指	中关村发展集团股份有限公司，系北京市委市政府运用市场化手段配置创新资源的国有大型企业，系发行人股东
英龙建安	指	深圳市英龙建安（集团）有限公司，系发行人股东
深圳创新投	指	深圳市创新投资集团有限公司，系发行人股东
迪赛恩	指	深圳市迪赛恩科技有限公司，系发行人控股子公司
艾科筑业	指	深圳艾科筑业工程技术有限公司，系发行人控股子公司
唐山艾科	指	唐山市艾科建筑设计咨询有限公司，报告期内曾系发行人原控股子公司，当时为开展唐山业务而设立，已注销
市政中心	指	深圳市市政工程咨询中心有限公司，系发行人控股子公司
北京艾科城	指	北京艾科城工程技术有限公司，系发行人控股子公司，取名 ECO-City 谐音，同时暗喻热爱科学。
深圳艾科城	指	深圳艾科城工程技术有限公司，系发行人控股子公司
建研检测	指	深圳市建研检测有限公司，系发行人控股子公司
中城深科	指	北京市中城深科生态科技有限公司，报告期内曾系发行人合营企业，公司所持股权已转让

常州艾科	指	常州市城建艾科绿色技术有限公司，系发行人控股子公司
上海爱轲城	指	上海市爱轲城生态科技有限公司，系发行人控股子公司
深圳建总院	指	深圳市建筑设计研究总院有限公司及其前身深圳市建筑设计研究总院
杨浦投资	指	上海杨浦知识创新区投资发展有限公司
本次发行	指	公司本次拟向社会公众公开发行人民币普通股（A股）和公司符合条件的股东公开发售股份的行为，本次公开发行股票总量不超过 3,666.67 万股
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
社保基金会	指	全国社会保障基金理事会
十二五课题	指	国家十二五科技支撑计划
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《深圳市建筑科学研究院股份有限公司章程》
深交所	指	深圳证券交易所
保荐人、保荐机构、主承销商、申万宏源	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
立信会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
德恒律师	指	北京德恒（深圳）律师事务所
国众联	指	深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司
最近三年、报告期	指	2014 年、2015 年和 2016 年的会计期间
元	指	人民币元
专业术语		
IBR-LBNL 联合研究中心	指	LBNL 美国劳伦斯—伯克利国家实验室，美国能源部下属，全球知名研究机构，承担中美清洁能源政府间合作，美方技术负责，和建科院有长期战略合作，双方拟在深圳共建“中美中心”

IBR-万科室内环境联合实验室	指	由建科院和万科研发中双方联合投资，由建科院运营、管理的实验室，主要以开展室内环境等相关的技术研究。
IBR-清华大学绿色人居环境中心	指	建科院与清华大学杨旭东教授（美国麻省理工学院(MIT)建筑学院建筑技术科学博士、清华大学建筑学院建筑技术科学系，清华大学百人计划引进教授、教育部长江学者特聘教授)的团队联合成立的人居环境研究中心
深圳市建筑能耗监测数据中心	指	由深圳政府投资、发行人负责开发和受托运营管理服务的深圳市大型公建能源监测数据和节能服务平台，目前已有 500 多栋建筑上线，是深圳建筑节能数据研究、节能标准和政策制定支撑平台
国家级检测平台	指	发行人获得的：国家可再生能源建筑应用能效测评机构、建设部建筑门窗节能性能标识实验室、国家民用建筑能效测评机构等平台
省级检测平台	指	发行人获得的：广东省绿色建筑工程技术研发中心、广东省民用建筑能效测评机构、广东省建筑节能与应用技术重点实验室、广东省绿色建筑工程技术研发中心等平台
市市级检测平台	指	发行人获得的：深圳绿色建筑工程技术研发中心、深圳市节能检测评价中心、深圳市建筑节能检测评价中心等平台
绿色建筑	指	在建筑的全寿命周期内，最大限度节约资源，节能、节地、节水、节材、保护环境和减少污染，提供健康适用、高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑，包括设计、建造、运营、维修、更新、拆除等全过程
生态诊断	指	通过对城市或城区地质安全、生态安全、环境安全、资源条件等方面的诊断分析，综合评估其生态敏感性、环境资源承载力、开发适宜性、低影响开发模式、人居健康安全等，判定生态控制基线和环境承载底线，划定城镇建设生态控制线，建立城市发展与自然生态的平衡点，是生态规划的基础，建科院创造性地把生态诊断技术系统化、模板化、数据化、三维显性化，纳入到生态城市整体建设体系中。
生态城市规划	指	利用生态学和现代城市规划理论及方法，重点针对城市生态系统及其与产业、社会之间的系统关系进行评估，着眼于“生态导向”的整体规划设计，涵盖生态城市诊断、生态指标体系、生态专项规划（土地集约利用、生态环境、绿色交通、绿色能源、水资源综合利用、固废利用、绿色建筑、人文等）及不同层次的

		相关规划活动。与传统规划的主要差异在与将人的建设活动和自然生态系统进行平衡规划，关注人的活动对区域的影响，追求生活、生态、生产三合一，而不是通过大规模破坏自然体系的建设活动来实现规划意图。
城市更新	指	针对已不适应城市社会生活需求的城市建成区（包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区及城中村等）进行的有计划的改造建设活动，包括综合整治、功能改变或者拆除重建等形式
公信服务	指	以公正、权威的非当事人身份，根据有关法律、标准或合同所进行的工程、建筑材料或部品、建筑设备、建筑环境等检测、检验、认证、评估等活动
工程设计	指	根据建设工程和法律法规的要求，对建设工程所需的技术、经济、资源、环境等条件进行综合分析、论证，编制建设工程设计文件，提供相关服务的活动
绿色工程设计	指	按国家规范设计出绿色建筑，直接交付可以施工建造的图纸
工程勘察	指	根据建设工程和法律法规的要求，查明、分析、评价建设场地的地质、地理环境特征和岩土工程条件，编制建设工程勘察文件的活动
工程咨询	指	遵循独立、科学、公正的原则，运用工程技术、科学技术、经济管理和法律法规等多学科方面的知识和经验，为政府部门、项目业主及其他各类客户的工程建设项目决策和管理提供咨询活动的智力服务，包括前期立项阶段咨询、勘察设计阶段咨询、施工阶段咨询、投产或交付使用后的评价等工作
绿色综合运营（DOT）	指	Design-Operation-Transfer 的缩写，即包含“设计-运营-移交”等三个环节。通过整合城市规划、建筑设计、市政设计、室内设计、风景园林设计、幕墙设计、智能化设计、工程咨询、运营管理等资源，提供涵盖规划设计、建设运营全过程的综合服务，为客户减少协调沟通成本，实现项目绿色运营实效
HOME+	指	公司以自身技术平台、实验平台、行业资源平台，构架 B2C 业务运营平台和渠道，建立网络门户平台、客户实时粘性服务系统（APP）和实体体验店（O2O），为公众客户提供具有第三方公信力的技术服务，推荐经认证的相关人居环境改善和绿色生活相关的产品
GIS	指	Geographic Information System（或 Geo-Information System）的缩写，通译为“地理信息系统”，是指在计算机硬、软件系统支持下，对整

		个或部分地球表层（包括大气层）空间中的有关地理分布数据进行采集、储存、管理、运算、分析、显示和描述的技术系统。
中国绿色建筑评价标识	指	依据我国国家标准《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）或地方绿色建筑评价标准对建筑物进行评价并进行信息性标识。绿色建筑评价标识分为“绿色建筑设计评价标识”和“绿色建筑评价标识”
LEED 认证	指	Leadership in Energy & Environmental Design 的缩写，分一、二、三等级，三星为最高等级，即“能源和环境设计先锋奖”，由美国绿色建筑协会（US Green Building Council）设计制定并管理，是具有国际影响力的绿色建筑认证系统。具备 LEED 认证服务能力的机构与人员是国际化的标志。建科院具有多名 LEED 认证专业人员，为万科总部大楼，京基 100 超高层等多个项目完成了国际 LEED 和中国绿色建筑评价标识双认证。
BIM 技术	指	Building Information Modeling 的缩写，即建筑信息模型，是一种基于计算机应用的新型建筑设计技术，以建筑工程项目的各项相关信息数据作为模型的基础，进行建筑模型的建立，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息，可实现数字化模型构建、模拟数据分析、计算机辅助施工等多项功能，建科院创造性将 BIM 技术与绿色建筑技术相结合应用在工程上。
优地指数	指	城市生态宜居发展指数（UELDI），为城市生态宜居发展指数的简称，系建科院独立研发，历时六年，在 287 个地级市公开数据，专项研究基础上对 20 余项评价参数的重要性，赋值熵域化而成，成为可在不同城市间横向比较，同一城市不同发展时间纵向对比的工作综合反映城市建设过程中生态、宜居和可持续性，按照四个象限分为：提升型、发展型、起步型、稳定型
云端虚拟桌面技术	指	虚拟化技术的重要构成，已经越来越成为各类企业解决移动办公首选解决方案。桌面虚拟化的目标是帮助组织 IT 人员实现对内部桌面的集中管理和动态配置，同时支持员工随时随地通过各类智能移动终端上进行安全和高效连接访问
综合业务技术服务	指	生态城市和绿色建筑建设运营全过程技术服务包括生态规划、绿色设计、项目管理、公信检测以及低碳运营等。
战略合作资源池	指	发行人与各地人民政府或下属政府部门签订了关于生态城市或城区建设技术战略合作协议形成的生态城市战略合作资源池，如：常州市武进绿色建筑产业



	<p>集聚示范区管委会、无锡太湖新城建设指挥部办公室、安顺市人民政府、深圳市福田区人民政府、深圳市龙岗区人民政府、荆门市人民政府、洛阳市发展和改革委员会、张家港市人民政府等。</p> <p>发行人与产业链企业或机构签订了关于生态城市技术或业务战略合作协议形成的合作联盟资源池，如：劳伦斯伯克利实验室、同济大学、重庆大学-低碳绿色建筑国际联合研究中心、重庆大学-绿色建筑与人居环境营造国际合作联合实验室、广东省联泰集团有限公司、深圳华强集团有限公司、深圳华大基因研究院、深圳光启高等理工研究院与建科院、深圳市华力特电气有限公司、深圳市中意集团有限公司、深圳市睿泰科技光伏工程有限公司、中国城市和小城镇改革与发展中心等。</p>
--	--

本招股说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异系由四舍五入造成。



## 第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者做出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

### 一、发行人简介

#### （一）发行人概况

发行人名称：	深圳市建筑科学研究院股份有限公司
英文名称：	Shenzhen Institute of Building Research Co.,Ltd.
法定代表人：	叶青
注册地址：	深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼
注册资本：	11,000 万元人民币
成立日期：	2007 年 8 月 20 日（2013 年 12 月 25 日整体变更设立股份公司）
经营范围：	一般经营项目：城市及建筑科学研究；城市规划编制；工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务；环境工程检测和咨询；建筑工程性能评估；能耗测评及节能检测评价；绿色节能改造咨询与施工；绿色建筑与园区运营管理；碳审计与评估；绿色低碳技术与产品开发、咨询、投资、培训推广及销售贸易，会议展览，物业租赁与管理、建筑服务。许可经营项目：绿色低碳技术培训推广。

截至本招股说明书签署之日，本公司的股本结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	远致投资	6,600.00	60.00%
2	建科投资	1,650.00	15.00%
3	中关村发展	1,100.00	10.00%
4	英龙建安	1,100.00	10.00%
5	深圳创新投	550.00	5.00%
	合计	11,000.00	100.00%

#### （二）发行人主营业务情况

本公司以“用最富创意的建筑技术为民众实现健康、简约、高效、可持续的绿色人居环境，为中国人的理想生活提供无限可能”为愿景，较早在我国开展建筑节能、绿色建筑和生态低碳城市领域的规模化实践，在该领域，先后累计承担

了包括“十五”、“十一五”、“十二五”科技支撑计划和国家科技重大专项在内的国际、国家和省、市各级课题 100 多项，参与编制包括《绿色建筑评价标准》（GB-T50378）、《民用建筑绿色设计规范》（JGJ/T229-2010）等国家、地方和行业各级标准规范 100 多项，完成深圳国际低碳城、深圳光明新区和无锡生态城等国家级示范工程 100 多个，拥有 92 项专利技术。公司设计的项目曾获得全国绿色建筑创新奖一等奖、全国优秀工程勘察设计一等奖、全国优秀城乡规划设计奖一等奖、中国“双十佳”最佳节能技术和实践之“最佳节能实践”、美国“好设计创造好效益中国奖”之“最佳绿色建筑奖”、欧洲议会欧中友好协会及国际设计联合会“绿色设计国际大奖”之“绿色建筑类金奖”、“香港环保设计大奖”、世界绿色建筑委员会“亚太地区绿色建筑先锋奖”、中国国际经济交流中心—美国保尔森基金会“2014 可持续发展规划项目奖”、中国城市和小城镇改革发展中心—法国展望与创新基金会“中欧绿色和智慧城市先行奖”等。公司是我国绿色建筑、生态城市领域相关技术和理念的倡导者、推广者、先行者之一。

公司以绿色、生态、低碳理念为指导，以平民化、低成本、精细、适宜的技术路线为特色，以全生命周期技术服务为手段，以面向绿色建筑和生态城市建设为核心提供涵盖科研、规划、设计、咨询、检测、项目管理以及运营等全过程所需综合解决方案，凭借先进的技术、综合实力和突出的贡献先后获得了“‘十五’全国建筑节能先进集体”、“中国企业新纪录”、“全国建筑节能技术创新企业”、“当代中国建筑设计百家名院”、“全国绿色建筑先锋奖”、“广东省科技服务业百强机构”、“广东省土木建筑十佳创新企业”、“南方地区绿色建筑基地（全国首批四家）”等荣誉，已发展成为国内知名、领先的绿色建筑和生态城市综合服务提供商。目前公司主要产品包括建筑设计、绿色建筑咨询、生态城市规划、公信服务等，此外，公司正在尝试创新发展绿色综合运营（DOT）模式，并培育开发绿色人居环境 B2C 技术服务（HOME+）等新产品。

公司已取得城乡规划编制甲级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程咨询单位甲级、房屋建筑工程监理甲级、工程设计市政行业（给水工程、桥梁工程、道路工程、排水工程）专业乙级、工程设计风景园林工程专项乙级、工程勘察专业类（岩土工程）乙级、建设工程质量检测机构等经营业务资质。

公司是高新技术企业，拥有国家级民用建筑能效测评机构、国家可再生能源建筑应用能效测评机构、建设部建筑门窗节能性能标识实验室、广东省民用建筑能效测评机构、广东省建筑节能与应用技术重点实验室、广东省绿色建筑工程技术研发中心、深圳绿色建筑工程技术研发中心、深圳市节能检测评价中心、深圳市建筑节能检测评价中心、深圳市建筑能耗监测数据中心、深圳市可再生能源示范基地、深圳市住宅产业化示范基地等绿色技术平台。公司还与清华大学、万科集团、深圳华大基因研究院、美国劳伦斯-伯克利国家实验室（LBNL）、荷兰应用科学研究院（TNO）、美国雪城大学等外部机构开展了共建实验室、联合研究等多方面的技术合作。

公司同时还是中国建筑学会绿色建筑专业委员会成员单位、中国城市科学研究会生态城市研究专业委员会秘书长单位、中国建筑节能协会副会长单位、全国科普教育基地、国家博士后科研工作站、深圳市绿色建筑协会会长单位、深圳市住宅产业化示范基地、深圳市绿色城市建筑技术服务示范企业、深圳市重点文化企业。

## 二、发行人控股股东、实际控制人简介

截至本招股说明书签署日，远致投资持有公司股份 6,600 万股，占公司本次发行前总股本的 60%，是公司的控股股东。远致投资是深圳市国资委直属的投资控股公司，成立于 2007 年 6 月 22 日，注册资本 85,2000 万元，实收资本 85,2000 万元，法定代表人为陈志升，住所为深圳市福田区深南路投资大厦 16 楼 C1，经营范围为投资兴办实业（具体项目另行申报）；对投资及其相关的资产提供管理（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

深圳市国资委持有远致投资 100% 的股权，为本公司实际控制人。深圳市国资委的主要职能是代表国家履行出资人职责。

## 三、主要财务数据和指标

### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产合计	30,111.26	24,673.93	25,691.95
非流动资产合计	23,455.54	20,346.28	11,603.72
资产总计	53,566.80	45,020.21	37,295.67
负债合计	24,910.63	18,825.58	12,765.39
归属于母公司所有者的权益	28,532.08	26,082.12	24,420.02
所有者权益合计	28,656.17	26,194.63	24,530.28

## （二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
营业收入	34,612.60	28,050.20	25,964.99
营业利润	2,584.88	1,780.45	1,294.49
利润总额	3,540.49	2,745.89	2,672.29
净利润	3,165.54	2,335.51	2,243.96
归属于母公司股东的净利润	3,153.96	2,333.10	2,244.75
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	2,338.21	1,498.34	1,077.01

## （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
经营活动产生的现金流量净额	8,688.98	-1,014.08	887.64
投资活动产生的现金流量净额	-3,054.38	-3,139.18	-1,643.13
筹资活动产生的现金流量净额	-843.33	3,814.07	-373.24
现金及现金等价物净增加额	4,791.19	-339.11	-1,128.82

## （四）主要财务指标

项目	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率	1.38	1.42	2.23
速动比率	1.38	1.42	2.22
资产负债率（母公司）	45.00%	41.04%	33.31%
归属于发行人股东的每股净资产	2.61	2.38	2.23

产（元）			
无形资产（扣除土地使用权） 占净资产比例	1.30%	0.62%	0.71%
<b>项目</b>	<b>2016 年度</b>	<b>2015 年度</b>	<b>2014 年度</b>
应收账款周转率（次）	1.99	1.91	2.10
存货周转率（次）	464.26	158.11	221.36
息税折旧摊销前利润（元）	56,029,519.78	45,429,910.46	42,777,694.41
利息保障倍数（倍）	7.32	6.33	11.84
基本每股收益（元）	0.2867	0.2121	0.2041
加权平均净资产收益率	11.51%	9.20%	9.45%
每股经营活动产生的现金流量 （元）	0.79	-0.09	0.08
每股净现金流量（元）	0.44	-0.03	-0.10

#### 四、募集资金用途

公司本次拟向社会公众公开发行人民币普通股不超过 3,666.67 万股，发行募集资金拟用于以下项目：

单位：万元

项目名称	投资总额	募集资金拟投入金额
低碳建筑研究及社区级应用服务实验基地项目	10,446.80	10,446.80
上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目	6,032.00	6,032.00
线上运营平台及乐活系统建设项目	4,698.80	4,698.80
<b>合计</b>	<b>21,177.60</b>	<b>21,177.60</b>

募集资金到位前，公司根据各项目的实际进度，以自筹资金支付项目所需款项。若本次发行募集资金低于上述项目的投资额，缺口部分公司将通过银行贷款或自有资金予以解决。本次发行的实际募集资金投入项目后若有剩余，则用于其他与主营业务相关的营运资金项目，并且在使用该等资金时将按照相关法律法规的要求报请公司董事会或股东大会审议后实施。

本次募集资金运用详细情况参见本招股说明书“第十一节募集资金运用”。

## 第三节 本次发行概况

### 一、本次发行的基本情况

股票种类：	人民币普通股（A股）
每股面值：	人民币 1.00 元
发行股数：	不超过 3,666.67 万股。本次发行股份全部为公开发行新股，不涉及公司股东公开发售股份
每股发行价格：	【】元
发行市盈率：	【】倍（每股收益按照经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行后每股收益：	【】元（按本公司经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者的净利润除以发行后总股本计算）
发行前每股净资产：	【】元（按截至【】年经审计的归属于母公司所有者权益除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产：	【】元（按截至【】年经审计的归属于母公司所有者权益与本次募集资金净额之和除以发行后总股本计算）
发行市净率：	【】倍（按发行价格除以发行前每股净资产计算） 【】倍（按发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式：	采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式或中国证监会认可的其他发行方式
发行对象：	符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的符合《创业板市场投资者适当性管理暂行规定》要求的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户并已申请开通创业板市场交易的境内投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
承销方式：	余额包销
预计募集资金总额：	【】万元
预计募集资金净额：	【】万元（扣除发行费用后计算）
发行费用概算：	共【】万元（预估，将根据最终募集资金总额予以调整）
其中：承销和保荐费：	【】万元
审计和验资费：	【】万元
律师费：	【】万元
信息披露费：	【】万元
发行手续费：	【】万元

### 二、本次发行的相关当事人

#### （一）保荐人（主承销商）

名称:	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
法定代表人:	薛军
住所:	新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路358号大成国际大厦20楼2004室
电话:	0755-33352090
传真:	0755-33352100
保荐代表人:	陈靖、康翰震
项目协办人:	郭嵩
经办人:	李志文、林健晖、陈腾飞

## （二）律师事务所

名称:	北京德恒律师事务所
住所:	北京西城区金融街19号富凯大厦B座十二层
负责人:	王丽
电话:	010-52682888
传真:	010-52682999
经办律师:	刘震国、浦洪

## （三）会计师事务所

名称:	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
法定代表人:	朱建弟
住所:	上海市黄浦区南京东路61号4楼
电话:	021-23280000
传真:	021-63392558
经办注册会计师:	龙湖川、丘运良

## （四）资产评估机构

名称:	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人:	黄西勤
住所:	深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室
电话:	0755-88832456
传真:	0755-25132275/25132260/25132315
经办资产评估师:	庾江力、王文涛

## （五）验资机构

名称:	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
法定代表人:	朱建弟



住所：	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
电话：	021-23280000
传真：	021-63392558
经办注册会计师：	龙湖川、丘运良

### （六）股票登记机构

名称：	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
住所：	广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼
电话：	0755-25938000
传真：	0755-25988122

### （七）收款银行

收款银行：	中国工商银行股份有限公司北京金树街支行
户名：	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
银行账号：	0200291409200028601

## 三、发行上市的重要日期

发行公告刊登日期	【】
询价推介日期	【】
定价公告刊登日期	【】
网下申购及缴款日期	【】
网上申购及缴款日期	【】
股票上市日期	本次股票发行结束后将尽快安排在深交所上市

## 第四节 风险因素

投资者在评价发行人此次公开发行的股票时，除本招股说明书提供的其他各项资料外，应特别考虑下述各项风险因素。下述风险因素是根据重要性原则和可能影响投资决策的程度大小排序，但该排序并不表示风险因素依次发生。发行人提请投资者仔细阅读本节全文。

### 一、全社会固定资产投资增速放缓的风险

建筑工程技术服务行业与国民经济运行状况、全社会固定资产投资规模特别是基础设施及房地产投资规模等宏观因素密切相关。我国正在实施的区域总体发展战略，推进“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带建设，以及加快推进新型城镇化建设，建设美丽中国，将对今后较长一段时间内对我国基础设施建设及房地产投资具有较大的拉动作用。但同时，我国经济正进入由高速增长转为中高速增长、经济结构不断优化升级以及从要素驱动、投资驱动转向创新驱动的新常态。2015年我国全社会固定资产投资562,000亿元，比上年增长9.8%，增速较上年减少5.53个百分点，投资增速放缓。其中房地产开发投资95,979亿元，比上年增长1.0%，增速较上年减少9.49个百分点，投资增速下滑明显。

如果未来我国经济运行出现不利变化或受国家宏观经济政策影响，基础设施、房地产等固定资产投资规模增速放缓或者甚至下行，将对公司业务发展产生不利影响。

### 二、经营业绩不稳定及非经常性损益占净利润比重较大的风险

作为科研机构转制企业，公司在经营主营业务的同时，一直以来承担着多项各级课题研究工作。报告期公司共承担各级科研课题73项。其中，国际（合作）项目7项，国家级课题13项，省部级课题18项，市级课题33项。公司通过承担课题研究，在为政府、行业主管部门等制定产业政策、发展规划、标准等贡献研发力量、提供研究成果支撑的同时，自身的技术创新能力也在不断增强，并能更好的把握行业发展趋势，提前做好技术预研，引领行业发展。公司长期重视研发投入，报告期累计研究开发费达到累计营业收入的3.47%。公司已形成了较为

完整的面向绿色建筑、生态城区、城市的综合技术体系，并针对行业发展趋势，通过重塑业务架构，改变了原来以设计业务为主导的局面，使生态城市规划、绿色建筑咨询等潜力业务快速发展成为公司另一核心板块。

我国生态城市、绿色建筑尽管已具备快速发展的条件，但要实现全面的、规模化的发展仍需一个过程。公司积累的研发成果也需随市场的发展而逐步实现产业化转换。2014年、2015年和2016年，公司归属于母公司的净利润分别为2,244.75万元、2,333.10万元和3,153.96万元，扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润分别为1,077.01万元、1,498.34万元和2,338.21万元。报告期公司盈利规模较低，受房地产行业因国家调控导致投资增速明显放缓、地方财政收紧导致政府投资减少、公司内部业务深化变革等因素影响，公司2014年业绩较2013年出现较大下滑。此外，公司非经常性损益占公司净利润比例较高，报告期分别达52.02%、35.78%和25.86%，主要原因是：一是公司所属的工程技术服务和绿色建筑等行业受国家鼓励支持，同时公司作为重视自主研发及行业内优势企业，获政府补贴较多；二是对于报告期内公司承担的包括“十二五”国家科技支撑计划等课题研究项目，公司投入了大量的研发费用，除取得的课题经费全部用于投入研发外，公司还要自筹部分资金投入，课题经费并不能弥补公司相关课题的研发支出。按照会计准则相关规定，公司对不属于采购科研服务性质的课题研究经费在财务上作政府补贴处理，相关的支出作研发费用处理。上述表明现阶段公司存在经营业绩尚不稳定以及非经常性损益占净利润比重较大的风险。

### 三、应收账款余额较大的风险

报告期各期末，公司应收账款余额为13,380.35万元、18,609.31万元和20,765.79万元，占各期末总资产的比例分别为35.88%、41.34%和38.77%，占各期营业收入的比例分别为51.53%、66.34%和59.99%。其中一年以内账龄的应收账款余额占比分别为77.34%、66.53%和60.55%；报告期各期末，公司应收账款余额较大，其主要原因是根据公司销售确认的会计政策，设计、咨询、规划等业务主要是在客户确认公司各阶段提交的劳务成果后按进度进行收入确认，而合同约定客户付款时间通常在相关方案、文件获政府部门或审查单位通过之后，晚于收入确认时点。尽管公司应收账款账龄主要集中在一年以内，应收账款单位主要

为政府部门及大型企业，其资金实力、信誉较高，且公司建立了相关内控制度加强对客户、应收账款回收的管理，但是公司应收账款持续的过高仍会对公司带来可能因回收期过长、客户经营恶化等导致的发生坏账损失、影响公司正常经营和业绩的风险。

#### 四、公司对营业外收入存在一定依赖的风险

报告期内，公司营业外收入占利润总额的比例分别为 51.69%、35.18%和 27.49%，呈下降趋势，但整体仍然较高。

公司营业外收入占比较高的原因是公司承担了包括“十二五”国家科技支撑计划等课题研究项目，该部分研究项目均为事前申报并签订任务书，获得课题经费后，再开展相关研究任务。公司投入了大量的研发费用，除取得的课题经费全部用于投入研发外，公司还要自筹部分资金投入，课题经费并不能弥补公司相关课题的研发支出，且该部分研发支出列支在“管理费用”项目，减少了企业的营业利润。

公司承担的课题与公司自有业务紧密关联，有利于提升公司业务能力和行业品牌影响力；所以这部分课题任务形成的政府补助对于公司而言是有别于其他事后式的政府补助。按照会计准则相关规定，公司对不属于采购科研服务性质的课题研究经费在财务上作政府补贴处理，相关的支出作研发费用处理。报告期内，公司扣除课题研究项目后，营业外收入占利润总额的比例分别为 37.41%、14.49%和 21.64%。

#### 五、税收优惠风险

2011 年 10 月 31 日，公司取得深圳市科技工贸和信息化委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《企业所得税法实施条例》和国家税务总局《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函[2009]203 号）的相关规定，公司 2011-2013 年度的企业所得税适用税率为 15%。2014 年 9 月 30 日，本公司被深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局继续认定为国家高新技术企业，公司 2014-2016

年度的企业所得税适用税率为 15%。未来如果因国家关于高新技术企业的税收优惠政策发生变化，或者公司因不能持续满足认定条件从而被取消或无法复审通过高新技术企业资格将导致公司无法继续享受相关税收优惠政策，从而会对公司经营业绩带来不利影响。

## 六、持续保持技术创新能力风险

建筑工程技术服务行业是典型的技术密集型、智力密集型行业。建筑设计咨询兼具文化创意与工程技术属性，融合了建筑、土木工程、结构力学、机电、材料、光学、计算机以及历史、社会、艺术设计等多学科、多专业领域技术；绿色建筑设计与传统建筑设计咨询相比综合技术能力要求更高，其进一步融合了新能源利用、资源循环利用、智能化控制、绿色材料、自然通风采光等技术，具有交叉性、系统性、复杂性、专业性等特点；而绿色生态城市规划咨询更为复杂，其涉及了城市规划、产业规划、城市运营管理、水资源保护和综合利用、能源综合利用、绿色建筑、绿色交通、人文环境、生态环境、废弃物利用等众多领域，需具有很强的统筹建筑、城市建设、社会人文与产业发展等协调发展的能力。

技术水平是本行业企业主要的核心竞争力。公司一直重视技术研发和创新，是国内较早从事绿色建筑、生态城区、城市研究和经营的专业机构，参与了多项国家和地方行业标准的制订，在该领域技术实力处于行业领先水平。随着人口、资源、环境的压力问题日益凸现，国家对绿色建筑相关的技术标准将逐步提升，同时，各类新技术迅猛发展并被快速投入应用以及各种具有特色的新类型建筑的层出不穷都会对行业技术要求不断提高。如果未来公司不能始终把握、紧跟绿色建筑发展的潮流及相关应用技术趋势进行研发创新并实现成果转化，持续保持产品设计理念和技术的先进性，从而将使公司经营业绩受到不利影响甚至可能会被市场所淘汰。

## 七、人才缺乏或流失风险

作为技术密集型、智力密集型行业，人才对公司的经营发展具有关键作用。国家对从事建设工程勘察、设计活动的专业技术人员如注册建筑师、注册工程师等实行执业资格注册管理制度，拥有相当数量的上述技术人员不仅是企业申请业

务资质的前提，也是影响企业发展的重要因素。目前，公司已形成集科研、检测、规划、设计、咨询、管理、运营等涵盖绿色建筑、生态城市全生命周期的多业务协同的产业链布局，对各专业的复合型人才依赖度很大。目前，公司实行了主要管理层、核心骨干间接持股，建立了核心团队长效约束激励机制。公司还十分重视人力资源建设，通过与国内高等院校保持常年合作培养、引进优秀人才，作为国内较早从事绿色建筑、生态城市领域的先行者，更能提供一个有利于人才培养、职业发展的平台。此外，公司长期践行绿色理念，倡导健康工作、快乐生活的“乐活”企业文化，较早行业内通过环境管理体系认证和职业健康安全管理体系认证，为员工营造一个以安全、健康、高效为内涵的有利于其集工作、学习、娱乐和生活的物理空间和氛围。

目前，国内绿色建筑领域有经验的专业人才较为紧缺，随着绿色建筑的强制推行，行业各企业对相关人才的争夺将愈发激烈。与国有企业相比，外资、民营企业的工资薪酬、激励机制等通常会更为优越。随着公司业务不断发展，特别是上市后募投项目实施，公司对高端人才的需求还将不断增大。如果公司不能保持良好的人才稳定机制和发展平台，一旦核心人才难以持续引进或出现较大流失，将给公司经营发展带来不利影响。

## 八、商业秘密泄露的风险

公司向客户提交的产品和服务主要以各类设计咨询文件、资料、图纸等方式呈现，主要核心技术除形成专利技术、行业标准规范等外，还包括未公开的专有技术、技术规范、模板、数据模型等。上述为公司重要的商业秘密，对公司经营发展至为关键。

报告期之前，公司曾发生离职人员侵犯公司商业秘密的事件，具体情况如下：

公司原员工卜增文曾在本公司任职近十年，先后担任过研发、资源、营销、战略业务、技术文化传播等多个部门的负责人。2011年4月，卜增文离职公司后，违反与公司签订的《员工保密协议》中的保密义务、离职两年内竞业禁止等规定，与同行公司筑博设计股份有限公司开展合作并使用了公司的商业秘密。公司发现上述事实后，遂于2012年9月28日向深圳市公安局经济犯罪侦查局报案（公司曾于2012年9月3日向深圳市福田区人民法院提交民事起诉状并获得受



理。为更好的维护公司利益，经慎重考虑，公司 9 月 11 日提出撤销民事诉讼并获准许，改走刑事诉讼程序）。2013 年 5 月 28 日，深圳市公安局侦查结束后认定卜增文的行为触犯了《中华人民共和国刑法》第二百一十九条，涉嫌侵犯商业秘密罪，向深圳市人民检察院提交了《起诉意见书》。深圳市人民检察院于 2013 年 6 月 5 日将该案交由福田区人民检察院办理。经依法审查，福田区人民检察院认定卜增文的行为触犯了《中华人民共和国刑法》第二百一十九条第一款第（三）项，造成特别严重的后果，犯罪事实清楚，证据确实、充分，应当以侵犯商业秘密罪追究其刑事责任，并于 2013 年 9 月 27 日向福田区人民法院提起公诉。经过 3 次开庭审理后，2014 年 8 月 7 日，深圳市福田区人民法院作出（2013）深福法知刑初字第 39 号刑事判决书，认为：被告人卜增文从建科院离职后，在筑博设计股份有限公司提供的相关项目中使用了建科院的商业秘密，并给建科院造成 59.8 万元的损失。一审判决被告人卜增文犯侵犯商业秘密罪，判处有期徒刑二年，并处罚金人民币 100,000 元。此后，卜增文曾提起上诉，随后在深圳市中级人民法院进行审理过程中，卜增文又申请撤回上诉，2015 年 1 月 20 日，深圳市中级人民法院刑事裁定书（2014）深中法知刑终字第 43 号裁定如下：“准许上诉人卜增文撤回上诉。”深圳市福田区人民法院（2013）深福法知刑初字第 39 号刑事判决书自本裁定送达之日起发生法律效力。

公司很早就制定了《员工保密协议》、《保密控制程序》、《IT 管理办法》、《电子文档加密管理办法》等保密制度、措施。上述事件发生后，公司对商业秘密保护体系进一步采取了评估、提升的系列措施，包括加强员工保密教育，优化劳动合同、科研项目、业务合同中的相应条款内容，要求员工入职、离职签署保密承诺书等。虽然公司一直重视并不断加强商业秘密保护工作，但是，仍不能确保公司的商业秘密不被侵犯和泄露。如公司不能对商业秘密实施持续有效的保护，公司竞争优势将会遭到削弱，并影响公司的经营业绩和核心竞争力。

## **九、我国绿色建筑、生态城市的推广普及尚需一定时间过程所带来的风险**

公司从 2000 年开始就确定了建筑节能、绿色建筑为研究发展方向，近十多年来，始终重点围绕绿色建筑、生态城区和城市等进行科研、经营、参与行业标

准制订、传播推广等活动，努力推动绿色理念和绿色建筑在我国的普及、发展与实践。随着社会对生态环保的日益重视，绿色建筑正逐步上升到国家战略层面。近年国家和地方陆续出台绿色建筑相关政策，不断建立、完善技术标准体系，促进了我国绿色建筑加快发展。但总体上目前我国绿色建筑尚处于初步发展阶段，存在诸如政策法规及技术标准有待完善、设计等服务单位技术能力不足、项目质量参差不齐、部分项目投资造价过高、项目运营期间效果不好、专业人才缺乏、产业链不健全、社会对绿色建筑认识不足、以政府强制推动为主而市场内生动力不够、政府激励措施还需加强等问题。截至 2015 年末，全国绿色建筑面积达 4.6 亿 m<sup>2</sup>，与《绿色建筑行动方案》提出的“十二五”期间完成新建绿色建筑 10 亿 m<sup>2</sup> 要求尚有一定差距。

绿色建筑的发展系一项系统工程，贯穿绿色建材、城市规划、建筑咨询设计、管理、施工、运营、评价认证、运行监测等环节。需要建设开发商、消费者、建材供应商、工程技术服务单位、物业管理、废弃资源回收机构、认证机构、政府部门等各方共同重视并联手推动，绿色建筑才能真正实现绿色效益，行业也才能深化发展。绿色建筑的全面推广普及，实现从单体到区域性的绿色生态城市规模化建设仍需一定的时间过程，由此将可能给公司市场开拓、短期内业绩快速提升带来不利的风险。

## 十、市场竞争风险

截至 2015 年末，全国共有建筑设计企业 4,856 家，企业数量众多。其中甲级资质建筑设计企业数量为 2,071 家，较 2014 年增长了 13.36%，呈不断上升的趋势。随着国家加快推进绿色建筑发展，绿色建筑技术服务市场因其前景被看好导致更多的企业进入参与竞争：大型跨国工程技术咨询顾问公司加大向一些大型、高星级的绿色建筑项目进行渗透；部分国内大型的传统建筑设计企业力求改变原主要依靠外部绿色建筑咨询机构的情况，通过加大资金投入研发和引进专业团队提升其绿色建筑设计能力；一批专门针对绿色建筑的专业性咨询服务机构应运而生。虽然公司在绿色建筑领域与行业内其他企业相比具有技术、业务模式、品牌、管理等综合优势，但是随着市场竞争的日益激烈，如果在战略规划、经营管理、市场开拓、技术创新、人才储备等方面不能与时俱进，适应不断变化的市

场形势，公司将会逐渐失去竞争优势及市场份额。

## 十一、毛利率下降的风险

报告期内，公司综合毛利率分别为 35.28%、38.81%和 35.91%，受营改增、业务结构变化、人工成本上升等因素影响，呈现出波动趋势，但仍保持在较高水平。未来随着市场竞争加剧，高端人才成本进一步上升，公司如不能通过持续技术创新使产品服务具有较高的附加值，则公司综合毛利率将出现下降的风险。

## 十二、关于工程勘察设计、监理等收费政策变化的风险

根据原国家计委、建设部于 2002 年 1 月发布的《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）以及国家发改委、原建设部于 2007 年 3 月发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号），国家对建设项目总投资估算额 500 万元以上的工程勘察、设计收费以及依法必须实行监理的建设工程施工阶段的监理收费实行政府指导价，该收费额按照基准价上下 20%浮动幅度内确定（采用新技术、新工艺、新设备、新材料并有利于提高建设项目经济效益、环境效益和社会效益的的工程勘察、设计收费浮动幅度为 25%）。根据 2014 年 7 月国家发改委发布的《关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》（发改价格[2014]1573 号）和 2015 年 2 月发布的《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号），国家全面放开建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理和环境影响咨询费等 5 项服务收费标准，实行市场调节价。

随着政府部门进一步落实深化经济体制改革、简政放权、推进职能转变等要求，未来国家还将可能进一步放开工程勘察设计服务价格，全面实行市场调节管理。国家对建筑工程技术服务行业的上述收费政策的变化，虽然会有利于体现“优质优价”的市场化原则，更好保障服务单位和客户利益，但同时也可能会出现价格恶性竞争、市场竞争进一步加剧的不利情形从而给发行人经营业绩带来不利的影响。

## 十三、营业收入各季节不均衡风险

公司主要客户为政府部门和房地产开发企业。受春节假期、房地产开发企业项目管理、开发计划以及政府财政预算审批等因素影响，公司一季度营业收入一般会相比其他季度低。因政府通常完成项目审查或结算确认的情况在年底时相对会较为集中，导致公司四季度业绩相比其他季度较高。公司营业收入总体上呈现出下半年要高于上半年的特点。上述营业收入季节不均衡特点将导致公司每一年度内不同季度以及上、下半年的业绩、现金流等会出现一定波动的风险。

#### **十四、技术服务质量控制风险**

建筑工程技术服务在建筑工程从投资到最终实现的过程中起着引领性的关键作用，直接决定了工程项目的投资成本、建设周期、质量、性能和效益等。根据《建设工程质量管理条例》，建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位和监理单位依法对建设工程质量负责；根据《建设工程质量检测管理办法》，检测机构应当对其检测数据和检测报告的真实性和准确性负责。尽管公司已经建立并严格执行有效的质量控制体系，但公司未来仍可能存在因质量控制疏忽导致出现工程质量瑕疵、隐患或者事故的风险，从而将严重影响公司声誉，使公司承担赔偿责任，甚至被取消相关经营资质，给公司生产经营带来不利影响。

#### **十五、资产、业务、人员等扩张带来的管理风险**

经过多年的发展，公司已形成了面向绿色建筑和生态城市的全过程业务体系，在深圳、北京、上海、杭州、厦门、重庆、成都等地共成立了 15 家分、子公司，实现了跨地区经营，业务覆盖华北、华东、华南、西南等区域。随着公司的不断发展特别是本次发行上市后，公司资产、业务、人员等规模还将迅速扩大，分支机构网点将进一步建设完善，从而将对公司多业务协同、项目实施、组织架构、人力资源、技术研发、内控等方面提出更高的要求。如果公司综合管理水平不能与之适应，将会给公司正常经营发展造成不利影响。

#### **十六、经营资质不能持续获得的风险**

国家对工程技术服务行业实行严格的资质管理，企业需取得相关资质证书后，方可在资质许可的范围内从事工程技术服务活动。目前，公司已取得城乡规划编制甲级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程咨询单位甲级、房屋建

筑工程监理甲级、工程设计市政行业（给水工程、桥梁工程、道路工程、排水工程）专业乙级、工程设计风景园林工程专项乙级、工程勘察专业类（岩土工程）乙级、建设工程质量检测机构等系列完善的与现有业务开展相关的资质证书。如果未来公司在注册资本、专业技术人员、技术装备和业绩等方面不能持续符合相应业务资质申请的标准从而导致相关业务资质被降低或不能延续，将对公司经营发展造成不利影响。

## 十七、因工程技术服务合同期限较长导致不确定性加大的风险

工程技术服务合同一般周期较长。例如一个完整的建筑设计业务合同涵盖方案设计、初步设计、施工图设计及后期施工配合等多个阶段服务，经历了从工程建设策划、报批、施工、竣工等过程，周期通常在3年以上，一些大型项目或分期建设项目更可能长达5年以上。在合同执行过程当中，可能会出现因国家货币、财政、投融资等宏观政策发生变化、客户资金不足、项目报批未获通过等各种不确定性因素导致合同变更、中止、延期或终止等情形。尽管公司通常会在合同中明确约定客户对我方已提交的技术成果需履行支付义务及承担赔偿责任，但仍然会存在公司已投入的各种人力、资源等成本无法完全获得弥补，使公司经营遭受损失的风险。

## 十八、募集资金投资项目实施业绩低于预期的风险

公司本次发行募集资金将投向低碳建筑研究及社区级应用服务实验基地项目、上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目以及线上运营平台及乐活系统建设项目。上述募集资金投向是经过公司充分论证、前期准备而确定，符合行业发展方向以及公司发展战略和长远利益，有利于提升公司研发水平、业务承接能力，增强核心竞争力，具有良好的实施基础。由于募投项目需要一定的建设周期，并不能完全排除项目实施过程中宏观经济、产业政策、市场等发生不利变化的可能，从而导致项目实施后经济效益低于预期水平以及折旧、摊销的增加对公司业绩产生不利影响的风险。

## 十九、净资产收益率下降的风险

公司2014年、2015年和2016年归属于母公司股东的加权平均净资产收益



率分别为 9.45%、9.20%和 11.51%。公司首次公开发行股票完成后，净资产将大幅增加，而由于募投项目从开始实施至产生预期效益需要一定时间，因此存在短期内公司净资产收益率将会出现一定幅度下降的风险。

## 二十、控股股东控制风险

本次发行前，远致投资持有公司股份的比例为 60%，为公司控股股东。假设按本次发行上限 3,666.67 万股进行发行，本次发行及国有股转持完成后，远致投资将持有公司股份比例为 42.86%，仍将处于控股地位。如果未来控股股东通过行使表决权或其他方式对公司发展战略、重大经营和财务决策、重大人事任免和利润分配等方面实施不当控制，将可能会给公司及中小股东带来不利影响。

## 二十一、研发费用支出大幅波动导致业绩波动的风险

公司研发支出包括两部分，一部分在主营业务成本中核算，一部分在管理费用中核算。报告期内，管理费用中的研发费用分别为 1,201.32 万元、1,353.83 万元和 523.02 万元，2016 年是公司“十三五”科研课题的申请及起步阶段，研发投入较少。公司存在研发费用支出大幅波动导致业绩波动的风险。

## 二十二、上海地铁 18 号线施工影响的风险

因上海地铁 18 号线施工需要征借建科院租赁范围内的土地，杨浦投资与公司于 2016 年 11 月，针对地铁施工，明确轨道建设期间双方的义务和权利，重新签订了补充协议，协议约定在地铁施工影响期内，杨浦投资对公司进行租金减免，减免总额为 520 万，影响期从 2016 年 1 月开始，共 40 期。2023 年 2 月到期后，公司有权选择是否继续承租至 2029 年。由于上述土地涉及本公司募集资金项目上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目的用地，因此公司存在上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目实施业绩低于预期的风险。

此外，公司已经对上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目进行了部分装修并对外出租，地铁施工可能影响出租率和租金价格，因此公司存在长期待摊费用减值的风险。

## 二十三、股价波动风险



股票价格与公司的财务状况、经营业绩和发展前景密切相关。同时，股票价格也受国家宏观调控的经济周期、经济政策、产业政策、股票供求关系和投资者心理预期等因素的影响。因此，投资者应充分考虑上述因素带来的股票投资风险。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、公司概况

中文名称:	深圳市建筑科学研究院股份有限公司
英文名称:	Shenzhen Institute of Building Research Co.,Ltd.
注册资本:	11,000万元人民币
法定代表人:	叶青
有限公司成立日期:	2007年8月20日
股份公司成立日期:	2013年12月25日
住所:	深圳市福田区梅林梅坳三路29号建科大楼
经营范围:	一般经营项目: 城市及建筑科学研究; 城市规划编制; 工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务; 环境工程检测和咨询; 建筑工程性能评估; 能耗测评及节能检测评价; 绿色节能改造咨询与施工; 绿色建筑与园区运营管理; 碳审计与评估; 绿色低碳技术与产品开发、咨询、投资、培训推广及销售贸易, 会议展览、物业租赁与管理、建筑服务。许可经营项目: 绿色低碳技术培训推广。
邮政编码:	518049
公司电话:	0755-23931888
公司传真:	0755-23931800
互联网址:	http://www.szibr.com
电子信箱:	MaoHW@ibren.com
投资者关系部门:	证券投资部
投资者关系部门负责人:	董事会秘书毛洪伟
投资者关系电话:	0755-23950525

### 二、改制及设立情况

#### （一）有限公司设立情况

建科院前身为根据深圳市机构编制委员会下发的深编[1992]46号《关于市建筑设计院机构编制问题的批复》设立的深圳市建筑科学研究所。

2001年9月14日, 深圳市机构编制委员会办公室下发了深编办[2001]55号《关于深圳市建筑科学研究所更名的批复》, 同意建科院的名称由“深圳市建筑科学研究所”变更为“深圳市建筑科学研究院”, 并取得了深圳市事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》(编号: 事证第144030000046号), 当时属

于深圳市规划局下属事业单位深圳市建筑设计研究总院下属的市属事业单位。

2006年7月5日，中共深圳市委办公厅、深圳市人民政府办公厅联合下发了深办〔2006〕34号《关于印发〈深圳市市属事业单位分类改革实施方案〉〈深圳市事业单位改革人员分流安置办法〉和〈深圳市事业单位转企社会保险有关问题实施办法〉的通知》以及深办〔2006〕35号《关于印发〈深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案〉的通知》，决定将深圳市建筑科学研究院等124家市属转企事业单位的市属国有权益划转市国资委系统，并改制为企业。

2006年8月16日，深圳市规划局（作为移交方）与深投控（作为接收方）、深圳市建筑设计研究总院（作为被划转单位）、市划转工作组第四组（作为监交方）签署了《关于深圳市建筑设计研究总院划转和移交工作备忘录》，明确根据《关于印发〈深圳市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位划转工作实施方案〉的通知》，深圳市规划局将拥有的深圳市建筑设计研究总院的国有资产划转给深投控，为简化划转程序，同时将深圳市建筑设计研究总院主管的深圳市建筑科学研究院随其一并划转给深投控。

2007年3月5日，深圳市国资委下发了深国资委〔2007〕69号《关于办理市党政机关事业单位所属企业、转企事业单位产权变更登记手续的通知》，决定将包括建科院在内的246家划转单位的国有产权划转给深圳投控，要求深圳投控尽快办理产权变更登记的相关手续。

2007年8月20日，建科院由事业单位改制设立为有限责任公司，领取了《企业法人营业执照》（注册号：440301102792750），公司注册资本2,000万元，深投控以原建科院截止至2006年12月31日的净资产及土地评估增值合计1,010万元、货币现金990万元出资，持有公司100%的股权，并由深圳市事业单位登记管理局出具深事登注〔2007〕08号《事业单位法人注销通知书》办理了事业单位法人注销登记手续。建科院有限设立时的经营范围为：建筑科学研究、工程咨询；建筑工程设计；工程项目管理；建筑工程、建筑结构配件、建筑材料质量检测；建筑物检测鉴定和改造；能耗测评及节能检测评价；绿色建筑咨询评价；建筑新技术、建筑文化和知识开发与推广应用。

上述改制涉及的净资产业经深圳巨源会计师事务所审计并出具深巨财审字[2007]109号《审计报告》，涉及的土地业经深圳中庆会计师事务所有限公司评估并出具深庆[2007]评字第004号《评估报告》，涉及的出资业经深圳天健信德会计师事务所有限责任公司出具信德验资报字（2007）第030号《验资报告》验证。

建科院有限设立时的股东及出资如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	深投控	2,000.00	100.00%
合计		<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## （二）股份公司设立情况

根据2013年11月28日召开的建科院有限股东会决议，建科院有限以2013年5月31日为改制基准日，整体变更设立股份公司，各股东以其所拥有的截至2013年5月31日建科院有限的净资产166,322,358.71元，按1:0.6614的比例折合股份总额11,000万股，大于股本部分计入资本公积。上述出资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2013]验字第310546号《验资报告》验证。公司已于2013年12月25日在深圳市市场监督管理局办理了股份公司设立的工商变更登记手续。

股份公司设立时，发起人及其持股情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	持股数量	持股比例
1	深投控（SS）	6,600.00	60.00%
2	建科投资	1,650.00	15.00%
3	中关村发展（SS）	1,100.00	10.00%
4	英龙建安	1,100.00	10.00%
5	深圳创新投	550.00	5.00%
合计		<b>11,000.00</b>	<b>100.00%</b>

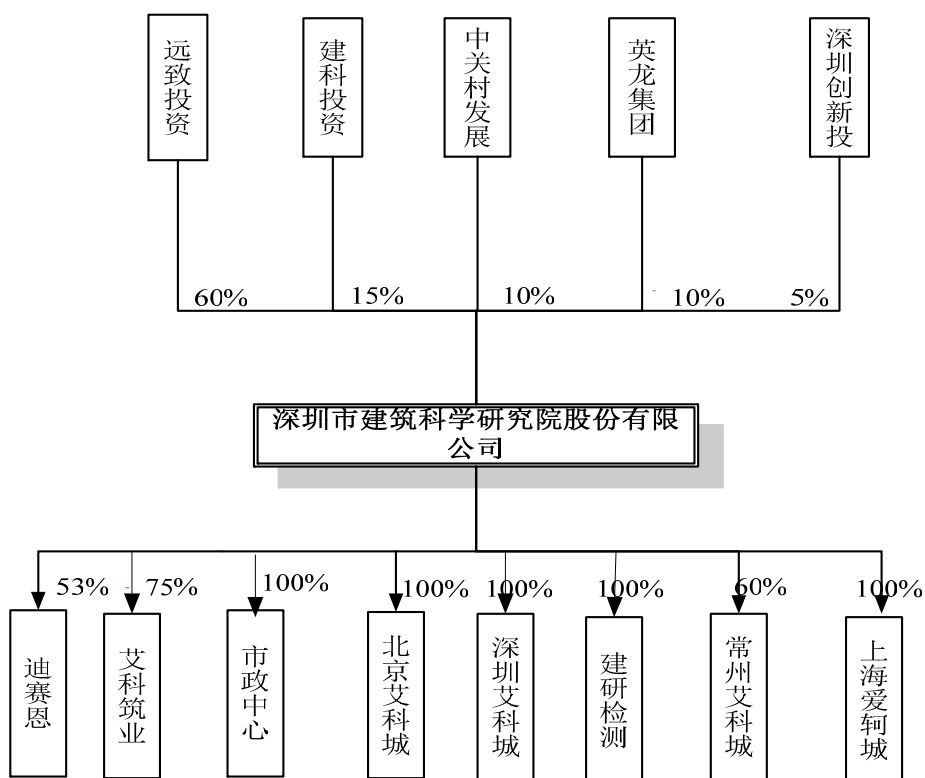
注：SS即“State-own Shareholder”的缩写，指国有股东

## （三）公司资产重组情况

股份公司设立至今，公司未进行过重大资产重组。

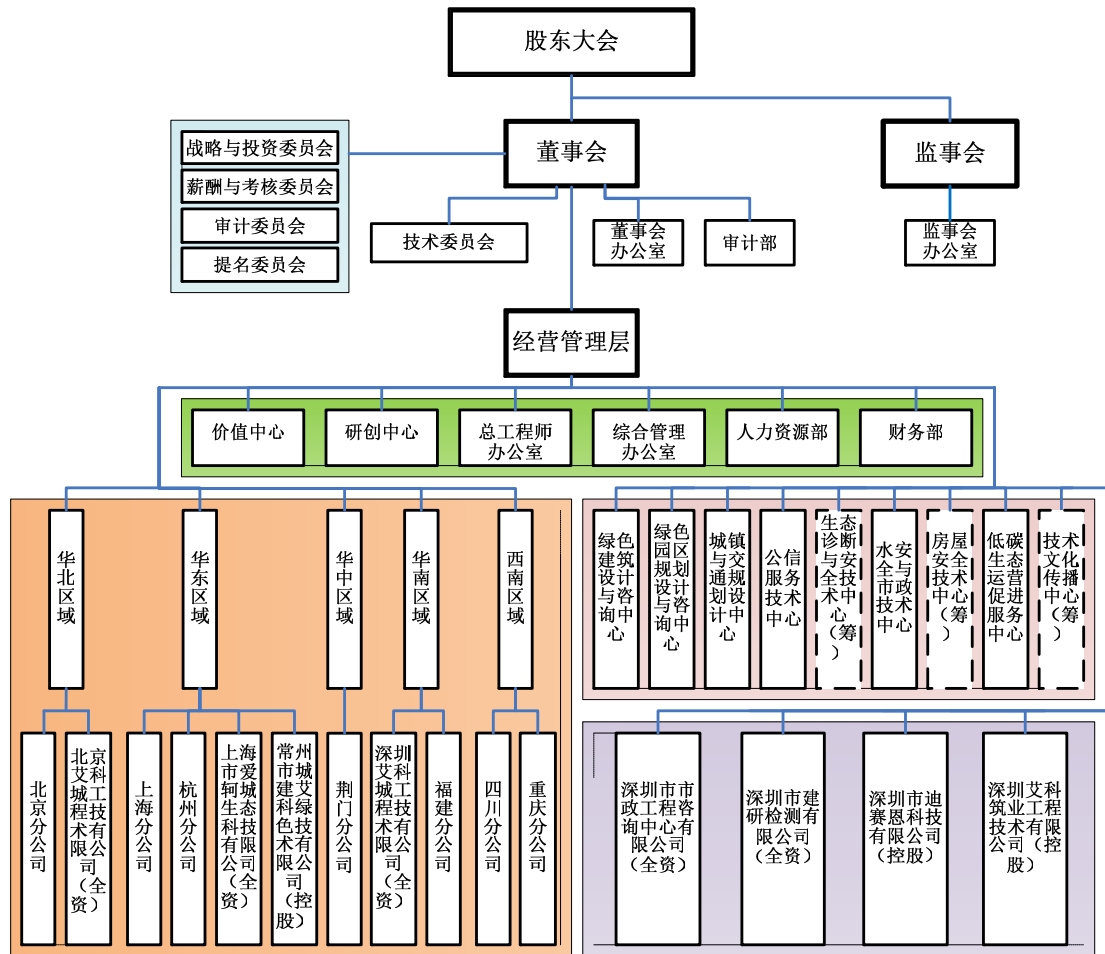
### 三、公司组织结构

#### （一）公司股权架构图



#### （二）公司内部组织机构图

深圳市建筑科学研究院股份有限公司组织机构图



### （三）各部门职能介绍

公司已按照现代企业制度的要求建立了各个职能部门，各职能部门的主要职责如下：

主要职能部门	主要职责
价值中心	价值中心是公司的市场和客户管理、品牌推广和文化传播的管理机构。
研创中心	研创中心是公司研究开发工作的管理和组织实施机构，协助技术委员会制订研发战略，负责研发战略的分步实施，通过对科技前沿信息进行研究，不断开发新产品，以培育新的经济增长点。
总工程师办公室	总工程师办公室作为技术委员会的常设机构，是公司技术、质量的最高日常管理机构，遵循公司的发展战略，肩负公司的技术提升和产品质量控制责任。
综合管理办公室	综合管理办公室是公司管理层的办事机构，主要任务是协助管理层处理日常业务，保障公司经营信息畅通，强化公司规章制度和工作计划的贯彻落实以及有力执行。同时肩负后勤保障及日常行政事务工作，含建科大楼运维管理、固定资产管理、采购管理、公共服务和日常行政事务管理等。
人力资源部	为公司战略目标的达成提供人力资源支持，使人力资源成为公司发展最重要的核心竞争力之一。



财务部	为公司战略目标的达成提供及时准确的数据信息，提高效益并保护资产安全。
绿色建筑设计与咨询中心	负责公司所有建筑设计类等业务生产管理工作，包括但不限于概念性规划、方案设计、建筑方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合服务、售后服务)。
绿色园区规划设计与咨询中心	负责公司所有绿色技术咨询业务，包括设计监理、设计咨询（结构、水暖电、项目建议书、可研报告、机电咨询等）、设计总包，绿色建筑咨询，城市设计及下位的园区策划、绿色设计、建造和运行阶段技术咨询，各类示范园区、示范项目申报，园区级产业规划及投融资规划工作。
城镇与交通规划设计中心	负责公司全部与城市、城区、村镇规划设计相关的业务，包括城市设计上位的总规、控规、法定图则、专项规划、规划咨询业务生产管理工作；负责交通规划设计工作；负责城市地质安全、生态安全评估和治理业务；负责市政设计业务生产管理工作；负责园区、城镇、城区和城市的生态诊断评估；负责岩土工程勘察与设计业务；各类示范区、示范城镇、示范城区和示范城市申报。
水安全与市政技术中心	从流域、城市尺度的水市政角度关注水文、水环境，以及水环境和城市之间相互关系，为城市水质污染灾害预防、雨洪管理、水资源管理等提供政策、技术咨询，并为海绵城市和片区规划、水市政设施建设、建筑设计等提供基础意见。
公信服务技术中心	负责根据客户需求以及有关实验室提供的检测、评价、鉴定数据，提供具有第三方公信力且满足客户需求的综合性解决方案服务业务的生产管理和市场推广工作。
低碳生态运营促进服务中心	负责专职从事生态低碳文化传播、展览会议、体验教育、人才交流、运营示范、创业孵化等业务，致力于城市或城区的生态低碳综合服务、品牌价值的提升，实现公司在运营服务、产业投资、物业增值等综合收益。

## 四、公司控股子公司、参股公司的情况

截至本招股说明书签署日，公司拥有 8 家全资或控股子公司，其具体情况如下：

### （一）迪赛恩

#### 1、概况

公司名称：深圳市迪赛恩科技有限公司

成立日期：2002 年 4 月 4 日

注册资本：100 万元

实收资本：100 万元

法定代表人：刘明智

注册地及生产经营地：深圳市福田区中康路 73 号中康办公综合楼 318 室

经营范围：电子产品、计算机软、硬件的技术开发技术咨询、建筑节能产品的技术开发（以上不含限制项目）；特种专业工程专业承包（建筑物纠偏、结构补强）（须取得建设主管部门核发的资质证书后方可开展经营）。信息工程监理、咨询；建筑工程咨询；环艺设计与咨询。

## 2、股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	本公司	53.00	53.00%
2	刘明智	42.50	42.50%
3	陈翀	4.50	4.50%
	合计	100.00	100.00%

## 3、主要财务数据

迪赛恩最近一年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	2,200,254.70
净资产	1,649,572.83
净利润	270,378.35

## （二）艾科筑业

### 1、概况

公司名称：深圳艾科筑业工程技术有限公司

成立日期：2001 年 8 月 17 日

注册资本：50 万元

实收资本：50 万元

法定代表人：毛洪伟

注册地及生产经营地：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼 11 层北区

经营范围：住宅产业化和可再生能源与建筑一体化的研究、技术咨询、建筑

给排水设备的技术开发、佣金代理（不含拍卖）、批发（涉及专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。

## 2、股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	本公司	37.50	75.00%
2	艾博科（香港）有限公司	12.50	25.00%
	合计	50.00	100.00%

## 3、主要财务数据

艾科筑业最近一年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年12月31日/2016年度
总资产	245,944.99
净资产	245,944.99
净利润	-53,489.92

### （三）市政中心

#### 1、概况

公司名称：深圳市市政工程咨询中心有限公司

成立日期：2010年6月8日

注册资本：600万元

实收资本：600万元

法定代表人：熊咏梅

注册地及生产经营地：深圳市福田区振兴路建艺大厦17楼

经营范围：市政建设及规划咨询；与建筑工程有关的工程筹建、计划、造价、资金、预算、场地、招标、咨询、监理等服务活动。

#### 2、股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	本公司	600.00	100.00%
	合计	<b>600.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3、主要财务数据

市政中心最近一年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年12月31日/2016年度
总资产	19,973,360.08
净资产	12,690,110.55
净利润	1,600,067.95

## （四）北京艾科城

### 1、概况

公司名称：北京艾科城工程技术有限公司

成立日期：2013年1月23日

注册资本：300万元

实收资本：300万元

法定代表人：叶青

注册地及生产经营地：北京市海淀区彩和坊路6号17层

经营范围：工程设计；工程技术咨询；技术推广、技术服务、技术开发；承办展览展示活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 2、股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	本公司	300.00	100.00%
	合计	<b>300.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3、主要财务数据

北京艾科城最近一年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年12月31日/2016年度
总资产	6,414,747.48
净资产	3,098,788.03
净利润	-22,964.34

## （五）深圳艾科城

### 1、概况

公司名称：深圳艾科城工程技术有限公司

成立日期：2013年1月21日

注册资本：300万元

实收资本：300万元

法定代表人：陈泽广

注册地及生产经营地：深圳市龙岗区坪地泥排墙路10号深圳国际低碳城会展中心

经营范围：建筑工程设计；建筑工程技术咨询；展览展示策划；文化活动策划；室内环保产品及空气净化设备的技术开发与销售；室内环境污染评价及治理；建筑材料质量检测；建筑物检测与鉴定；节能检测与评价，能效测评；既有建筑节能改造；碳排放检测，碳核查，碳审计，碳认证。许可经营项目：室内环保产品及空气净化设备的技术开发生产。

### 2、股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	本公司	300.00	100.00%
	合计	300.00	100.00%

### 3、主要财务数据

深圳艾科城最近一年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年12月31日/2016年度
总资产	9,215,143.94
净资产	1,953,378.44
净利润	12,798.18

## （六）建研检测

### 1、概况

公司名称：深圳市建研检测有限公司

成立日期：2014年7月4日

注册资本：500万元

实收资本：200万元

法定代表人：马晓雯

注册地及生产经营地：深圳市龙岗区坪地街道富坪中路7号

经营范围：建筑工程检测、监测、测量，建筑材料与部品检测，环境工程检测，节能工程检测、评估，结构、地基工程检测。（取得相关行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）。

### 2、股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	本公司	500.00	100.00%
	合计	500.00	100.00%

### 3、财务状况

建研检测最近一年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年12月31日/2016年度
总资产	35,815,861.46
净资产	6,620,487.00
净利润	4,117,456.95



## （七）常州艾科

### 1、概况

公司名称：常州市城建艾科绿色技术有限公司

成立日期：2014年10月28日

注册资本：100万元

实收资本：100万元

法定代表人：王雪

注册地及生产经营地：常州市钟楼区荷花池公寓19幢501室

经营范围：绿色城市研发服务；绿色建筑研发服务；绿色建筑工程技术咨询；建筑工程室内外环境检测和评估；建筑工程性能评估、能耗测评及节能检测评价；绿色建筑项目管理；绿色建筑展览展示策划服务；文化交流活动策划；绿色低碳技术培训推广。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 2、股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	本公司	60.00	60.00%
2	江苏城建校建筑规划设计院	40.00	40.00%
合计		100.00	100.00%

### 3、主要财务数据

常州艾科最近一年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年12月31日/2016年度
总资产	1,269,536.50
净资产	1,010,289.03
净利润	5,046.42

## （八）上海爱轲城

### 1、概况

公司名称：上海市爱轲城生态科技有限公司

成立日期：2015年2月9日

注册资本：300万元

实收资本：300万元

法定代表人：叶青

注册地及生产经营地：上海市杨浦区江浦路627号36幢202

经营范围：生态科技、建筑科技、环保科技、检测科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；建设工程检测，展览展示服务，文化艺术交流活动策划，房地产经纪，物业管理，资产管理，停车场（库）经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	本公司	300.00	100.00%
	合计	300.00	100.00%

## 3、主要财务数据

上海爱轲城最近一年经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年12月31日/2016年度
总资产	6,668,533.12
净资产	2,501,164.09
净利润	-150,819.73

## （九）唐山艾科（已注销）

### 1、注销前概况

公司名称：唐山市艾科建筑设计咨询有限公司

成立日期：2011年09月01日

注册资本：20万元

实收资本：20 万元

法定代表人：丘国雄

注册地及生产经营地：高新区龙泽北路（阳光 SOHO4 楼 1504 号）

经营范围：建筑工程、室内装饰装潢、园林绿化工程及城市规划的设计咨询服务，绿色生态建筑工程技术咨询及推广服务（以上涉及审批许可的需办相关手续后经营）。

股东构成：发行人持有 100% 股权。

唐山艾科原成立是基于唐山及河北区域市场开发策略并以设计绘图及辅助为其职能定位，出于实际市场情况、公司整体运营等考虑，经公司第一届董事会第四次会议审议通过，决定对唐山艾科进行清算注销。2015 年 10 月 26 日，唐山艾科于《唐山劳动日报》发布公司注销的公告。2015 年 12 月 18 日，经唐山市工商行政管理局高新技术产业开发区分局审核同意，唐山艾科完成了注销登记。

## （十）中城深科（已转让）

转让前，中城深科为公司的合营企业。

### 1、转让前概况

公司名称：北京市中城深科生态科技有限公司

成立日期：2010 年 6 月 28 日

注册资本：160 万元

实收资本：160 万元

法定代表人：李迅

注册地及生产经营地：北京市海淀区首体南路 9 号 7 楼 12 层 1201

经营范围：技术开发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 2、转让前股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	本公司	80.00	50.00%
2	《城市发展研究》杂志社有限公司	80.00	50.00%
合计		<b>160.00</b>	<b>100.00%</b>

## 3、转让过程

由于与合资方在经营理念和管理方式上存在分歧，经公司第一届董事会第四次会议审议通过，决定转让公司所持有的中城深科全部股权。

2016年3月20日，北京恒庆国际会计师事务所对中城深科截至2016年2月29日的清产核资结果进行专项审计，并出具恒会字[2016]01-005号《审计报告》。

2016年3月29日，北京东审资产评估有限责任公司对建科院拟转让的中城深科50%的股权进行评估，并出具东评字[2016]第01-009号《资产评估报告》。

2016年4月25日，远致投资同意对建科院提交的深远致评备[2016]001号《国有资产评估项目备案表》进行备案。

2016年5月6日，中城深科于深圳联合产权交易所网站上就建科院拟转让其50%股权事宜进行公告，公开征集受让方。

2016年6月3日，深圳联合产权交易所股份有限公司出具《意向受让方资格确认函》，确认《城市发展研究》杂志社有限公司符合意向受让资格。

2016年6月15日，建科院与《城市发展研究》杂志社有限公司签订《企业国有产权转让合同》，约定建科院将其所持有中城深科50%的股权转让至《城市发展研究》杂志社有限公司，转让价格为177.88万元。同日，中城深科于深圳联合产权交易所网站上就建科院转让其50%股权至《城市发展研究》杂志社有限公司事宜进行公告。

2016年6月22日，深圳联合产权交易所就上述股权转让事宜出具GZ20160622001号《成交鉴证书》。

2016年7月18日，中城深科就本次股权转让事宜完成了工商变更登记。

本次股权转让变更完成后，建科院不再持有中城深科股权，中城深科不再为建科院参股公司。

## 五、主要股东及实际控制人基本情况

### （一）公司的控股股东

根据深圳市国资委于 2014 年 11 月 24 日出具的《关于对深圳市建筑科学研究院股份有限公司股权实施战略性调整的通知》（深国资委[2014]564 号），为贯彻落实党的十八届三中全会精神和市委市政府关于国资国企深化改革的统一部署，加快培育优质企业上市，围绕国家新型城镇化建设和运营主题，打通绿色节能环保等战略新兴产业链，进一步优化市属国资“一体两翼”的产业布局，决定将深投控持有的建科院 60%股权战略性调整至远致投资。本次划转股权变更手续于 2014 年 12 月 31 日在深圳联合产权交易所办理完毕。

远致投资直接持有本公司 60%的股权，为公司控股股东。远致投资是深圳市国资委直属的投资控股公司，成立于 2007 年 6 月 22 日，注册资本 852,000 万元，实收资本 852,000 万元，法定代表人为陈志升，公司住所为深圳市福田区深南路投资大厦 16 楼 C1，经营范围为投资兴办实业（具体项目另行申报）；对投资及其相关的资产提供管理（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

远致投资最近一年未经审计的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
总资产	27,792,379,425.52
净资产	18,623,555,892.62
净利润	981,504,895.00

### （二）公司的实际控制人

公司实际控制人为深圳市国资委，深圳市国资委持有本公司控股股东远致投资 100%的股权。

### （三）其他主要股东

截至本招股说明书签署日，公司其他主要股东包括建科投资、中关村发展、英龙建安、深圳创新投。

## 1、建科投资

建科投资为公司员工持股的公司，其成立于 2012 年 11 月 26 日，注册资本 5,824.11 万元，实收资本 5,824.11 万元，注册地址和办公地址均为深圳市中康路北梅坳三路建龙苑 3 栋 7 号商铺 A，经营范围为股权投资。建科投资的股东结构情况如下：

序号	股东名称	出资方式	持股数量 (股)	出资比例 (%)	在公司任职情况
1.	叶青	货币	4,303,842	7.3897	董事长；北京艾科城执行董事兼法定代表人，上海爱轲城执行董事兼法定代表人
2.	陈泽广	货币	2,560,942	4.3971	董事、总经理；深圳艾科城执行董事兼法定代表人
3.	莫福光	货币	1,935,346	3.323	董事、纪委书记
4.	刘俊跃	货币	1,751,552	3.0074	副总经理
5.	魏新奇	货币	1,127,601	1.9361	总工程师办公室创作坊（墨白建筑）负责人
6.	熊咏梅	货币	1,009,418	1.7332	市政中心执行董事兼法定代表人及总经理
7.	毛洪伟	货币	981,588	1.6854	董事会秘书、副总经理；艾科筑业董事及总经理，深圳艾科城监事
8.	王欣	货币	941,582	1.6167	总建筑师、总工程师办公室主任
9.	丘国雄	货币	928,248	1.5938	龙广惠事业部总经理；迪赛恩监事
10.	南凌	货币	921,290	1.5819	总工程师
11.	姚培	货币	879,330	1.5098	监事、洛深合作事业部总经理
12.	罗刚	货币	863,282	1.4823	研创中心中心顾问总工程师
13.	徐小伟	货币	845,106	1.451	副总工程师
14.	刘勇	货币	830,262	1.4256	专业总工（电气专业）
15.	王莹	货币	824,493	1.4157	专业副总工（建材专业）
16.	汪四新	货币	819,355	1.4068	专业副总工（结构专业）
17.	马晓雯	货币	814,028	1.3977	研发总工、公信服务技术中心总监；建研检测执行董事兼法定代表人及总经理，深圳艾科



					城总经理
18.	吕志军	货币	799,534	1.3728	专业副总工（结构专业）；迪赛恩董事长，上海爱轲城监事
19.	陆剑平	货币	789,528	1.3556	华东区域营销副总监；上海爱轲城总经理，常州艾科董事长
20.	王莉芸	货币	780,000	1.3393	专业副总工（给排水专业）
21.	孙延超	货币	769,964	1.322	副总建筑师
22.	鄢涛	货币	769,385	1.321	华北区域营销总监；北京艾科城总经理
23.	卢伟	货币	703,105	1.2072	市政中心技术审查部部长
24.	唐文慧	货币	636,315	1.0926	市政中心总工室主任
25.	罗光建	货币	630,365	1.0823	市政中心副总工
26.	党清平	货币	602,834	1.0351	市政中心设计咨询部部长
27.	罗秋苑	货币	598,926	1.0284	华南区域综合部商务经理
28.	彭志平	货币	584,727	1.004	华北区域营销助理总监、四川分公司负责人、重庆分公司负责人；北京艾科城助理总经理
29.	李芬	货币	584,179	1.0030	研创中心总工；研创中心北京研究分中心经理
30.	袁小宜	货币	581,162	0.9979	绿色建筑设计与咨询中心总建筑师
31.	湛鹤	货币	562,548	0.9659	华南区域营销助理总监
32.	袁杰	货币	559,500	0.9607	党委办公室副主任；人力资源部助理总监；迪赛恩董事，艾科筑业监事
33.	许聪义	货币	545,463	0.9366	人力资源部副总监
34.	丁志荣	货币	543,779	0.9337	市政中心总工
35.	刘丹	货币	540,574	0.9282	副总建筑师，总工程师办公室审图部负责人
36.	陈孟辉	货币	539,207	0.9258	公信服务技术中心助理总监；迪赛恩董事，建研检测监事
37.	刘益民	货币	539,207	0.9258	龙广惠事业部副总经理；低碳生态运营促进服务中心副总监
38.	刘明智	货币	538,816	0.9251	迪赛恩科技有限公司董事、总经理兼法定代表人
39.	王向昱	货币	534,617	0.9179	董事会办公室助理主任

40.	马远幸	货币	532,249	0.9139	专业副总工（结构专业）
41.	任俊	货币	530,000	0.91	总工程师
42.	冯能武	货币	509,339	0.8745	绿色建筑设计与咨询中心助理 总监
43.	洪文顿	货币	494,242	0.8486	总工程师办公室创作坊（Lim） 负责人
44.	翁晓玲	货币	492,573	0.8457	综合管理办公室副主任
45.	伍伟祥	货币	485,624	0.8338	综合管理办公室副主任
46.	赵晓清	货币	484,217	0.8314	总工程师办公室创作坊（深度 原创）负责人
47.	彭世瑾	货币	481,456	0.8267	水安全与市政技术中心副总监
48.	王雪	货币	461,637	0.7926	华东区域营销助理总监；常州 艾科董事及总经理
49.	麦重浪	货币	459,619	0.7892	绿色建筑设计与咨询中心助理 总监
50.	郭士良	货币	456,886	0.7845	绿色建筑设计与咨询中心总工
51.	蓝虹	货币	447,599	0.7685	监事、财务部经理；迪赛恩监 事、建科投资监事
52.	龚燕舞	货币	443,541	0.7616	综合管理办公室部门副经理
53.	胡爱清	货币	441,814	0.7586	水安全与市政技术中心总工
54.	李鸿辉	货币	437,744	0.7516	公信服务技术中心综合管理部 经理
55.	段凯	货币	421,137	0.7231	公信服务技术中心效能测评与 碳审计部高级技术经理；常州 艾科副总经理
56.	田智华	货币	417,450	0.7168	绿色园区规划设计与咨询中心 总工
57.	李雨桐	货币	408,174	0.7008	研创中心助理总监；常州艾科 董事
58.	卢振	货币	397,632	0.6827	公信服务技术中心总工
59.	刘宗源	货币	392,950	0.6747	董事会办公室助理主任；艾科 筑业董事
60.	马成芬	货币	391,014	0.6714	华南区域综合部商务经理
61.	郭永聪	货币	367,456	0.6309	研创中心深圳研究分中心部门 副经理
62.	彭觉	货币	355,819	0.6109	总工程师办公室创作坊（Link） 负责人
63.	黄森林	货币	353,094	0.6063	综合管理办公室 IT 部副经理
64.	程慧萍	货币	350,000	0.601	审计部副经理

65.	刘鹏	货币	337214	0.579	绿色园区规划设计与咨询中心 咨询部助理经理
66.	周鹏	货币	315839	0.5423	绿色建筑设计与咨询中心建筑 部高级技术经理
67.	郑植月	货币	310,000	0.5323	Home+事业部助理总监
68.	王湘昀	货币	293,806	0.5045	绿色建筑设计与咨询中心综合 管理部经理
69.	陈术	货币	292,814	0.5028	公信业务部商务经理
70.	李宏	货币	291,565	0.5006	绿色园区规划设计与咨询中心 咨询部高级技术经理
71.	张大权	货币	282,327	0.4848	绿色建筑设计与咨询中心结构 部副经理
72.	雷婷	货币	279,611	0.4801	龙广惠事业部副经理
73.	田雁晨	货币	279,192	0.4794	公信服务技术中心材料与部品 部高级技术经理
74.	郭顺智	货币	271,851	0.4448	绿色园区规划设计与咨询中心 助理总监
75.	黄远洋	货币	267,579	0.4594	公信服务技术中心材料与部品 部主任工程师
76.	陈林菁	货币	264,473	0.4541	市政中心技术审查部副部长
77.	奉桂红	货币	262,514	0.4507	市政中心技术审查部副部长
78.	马烈	货币	258,654	0.4441	行政管理部设备管理员
79.	刘吉贵	货币	254,154	0.4364	公信服务技术中心材料与部品 部副经理
80.	郭志坚	货币	252,210	0.433	公信业务部商务经理
81.	熊杨	货币	250,381	0.4299	市政中心技术审查部专业副总 工
82.	周俊杰	货币	248,762	0.4271	绿色建筑设计与咨询中心水暖 部副经理
83.	陈朗	货币	245,839	0.4221	绿色建筑设计与咨询中心建筑 部高级技术经理
84.	陈益明	货币	241,851	0.4153	绿色园区规划设计与咨询中心 咨询部主任工程师
85.	孙龙飞	货币	233,657	0.4012	龙岗事业部高级技术经理
86.	张彩霞	货币	227,290	0.3903	市政中心技术审查部主管工程 师
87.	朱弋宏	货币	218,147	0.3746	市政中心技术审查部专业副总 工
88.	徐茂辉	货币	214,838	0.3689	公信服务技术中心土木工程部 主任工程师
89.	谢雷	货币	209,885	0.3604	绿色园区规划设计与咨询中心 咨询部技术经理

90.	邓梓荃	货币	206,813	0.3551	绿色建筑设计与咨询中心电气部副经理
91.	邵碧梅	货币	206,813	0.3551	综合管理办公室统筹部经理
92.	彭劼	货币	204,826	0.3517	总工程师办公室规划创作坊（赢城生态）负责人
93.	陈凤娜	货币	200,000	0.3434	研创中心研究部高级技术经理
94.	何光辉	货币	200,000	0.3434	公信服务技术中心土木工程部高级技术经理
95.	王羽	货币	200,000	0.3434	绿色建筑设计与咨询中心综合管理部高级技术经理
96.	侯秀文	货币	195,777	0.3361	绿色建筑设计与咨询中心综合管理部高级技术经理
97.	蹇婕	货币	193,577	0.3324	绿色建筑设计与咨询中心风景园林部经理
98.	龚敏红	货币	193,577	0.3324	市政中心技术审查部专业副总工
99.	吴珍珍	货币	191,637	0.329	华中区域荆门分公司助理经理
100.	赵若琪	货币	191,471	0.3288	市政中心技术审查部主管工程师
101.	王林	货币	183,491	0.3151	低碳生态运营促进服务中心行政经理、常州艾科监事
102.	罗春燕	货币	183,491	0.3151	公信服务技术中心效能测评与碳审计部副经理
103.	庄梓豪	货币	181,395	0.3115	公信服务技术中心材料与部品部技术经理
104.	余锋	货币	180,341	0.3096	绿色建筑设计与咨询中心综合管理部高级技术经理
105.	周筱然	货币	180,000	0.3091	技术文化传播中心筹建负责人
106.	梁恺光	货币	180,000	0.3091	绿色建筑设计与咨询中心电气部高级技术经理
107.	王海霞	货币	180,000	0.3091	华北区域商务部商务经理
108.	余涵	货币	180,000	0.3091	董办战略发展部经理
109.	温忠明	货币	172,620	0.2964	公信服务技术中心综合管理部技术专员
110.	李劲龙	货币	171,618	0.2947	价值中心市场经理
111.	陈虎	货币	171,618	0.2947	公信服务技术中心综合管理部技术助理
112.	刘鹏	货币	150,000	0.2576	绿色园区规划设计与咨询中心咨询部高级技术经理

113.	沈粤湘	货币	130,000	0.2232	技术文化传播中心技术经理
114.	邓旌芳	货币	123,282	0.2117	绿色建筑设计与咨询中心建筑部技术专员
合计			58,241,066	100	

## 2、中关村发展

中关村发展成立于 2010 年 3 月 31 日，注册资本 1,741,766.653 万元，实收资本 1,741,766.653 万元，注册地址和办公地址均为北京市海淀区彩和坊路 6 号 11-12 层，经营范围为投资与资产管理；技术中介服务；科技企业孵化；基础设施建设。（法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

中关村发展的股东结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	北京中关村发展投资中心	714,931.79	41.05%
2	北京市海淀区国有资本经营管理中心	260,000.00	14.93%
3	中关村科技园区丰台园科技创业服务中心	179,387.73	10.30%
4	北京经济技术投资开发总公司	150,000.00	8.61%
5	北京科技园建设(集团)股份有限公司	89,253.63	5.12%
6	中关村科技园区昌平园创业服务中心	68,829.97	3.95%
7	首钢总公司	50,000.00	2.87%
8	北京北控置业有限责任公司	50,000.00	2.87%
9	北京工业发展投资管理有限公司	38,569.33	2.21%
10	北京望京新兴产业区综合开发有限公司	42,706.54	2.45%
11	北京市京东开路机电一体化产业基地开发公司	20,508.82	1.18%
12	北京市大兴区人民政府国有资产监督管理委员会	20,000.00	1.15%
13	北京石景山区国有资产经营公司	13,502.61	0.78%
14	北京东方文化资产经营公司	8,200.00	0.47%
15	北京金桥伟业投资发展公司	5,566.64	0.32%
16	北京通政国有资产经营公司	2,786.66	0.16%
17	中国建筑股份有限公司	27,522.94	1.58%
	<b>合计</b>	<b>1,741,766.65</b>	<b>100.00%</b>

### 3、英龙建安

英龙建安成立于 1993 年 12 月 8 日，注册资本 20,010 万元，实收资本 20,010 万元，注册地址和办公地址均为深圳市福田区深南大道英龙展业大厦 3001、3002、3003 号，经营范围为国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；在福田区“B107-0015 号”地块开展房地产开发经营；房屋建筑工程施工总承包壹级；地基与基础工程专业承包壹级；建筑装修装饰工程专业承包壹级；土石方工程专业承包壹级；市政公用工程施工总承包壹级；河湖整治工程专业承包贰级；消防设施工程专业承包壹级；建筑幕墙工程专业承包壹级；承担园林绿化工程施工；建筑智能化工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包贰级；预应力工程专业承包贰级；环保工程专业承包贰级；机电设备安装工程专业承包壹级；爆破与拆除工程专业承包（以上经营范围凭建筑业企业资质证书经营）；机动车停放服务（分支机构经营）。

英龙建安的股东结构情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	吴友和	3,250	16.24
2	深圳市英龙投资控股有限公司	16,760	83.76
	合计	20,010	100

### 4、深圳创新投

深圳创新投成立于 1999 年 8 月 25 日，注册资本 420,224.95 万元，法定代表人倪泽望，注册地址为深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 11 层 B 区，经营范围为创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；在合法取得使用权的土地上从事房地产经营开发。

深圳创新投的股东持股情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例（%）
1	深圳市国资委	118,483.26	28.20
2	深圳市星河房地产开发有限公司	73,081.41	17.39



3	上海大众公用事业（集团）股份有限公司	58,543.80	13.93
4	远致投资	53,760.00	12.79
5	福建七匹狼集团有限公司	19,459.78	4.63
6	深圳市立业集团有限公司	19,459.78	4.63
7	广东电力发展股份有限公司	15,435.00	3.67
8	深圳市亿鑫投资有限公司	13,917.12	3.31
9	深圳能源集团股份有限公司	21,139.09	5.03
10	深圳市福田投资发展公司	10,273.82	2.44
11	深圳市盐田港集团有限公司	9,807.00	2.33
12	广深铁路股份有限公司	5,884.20	1.40
13	中兴通讯股份有限公司	980.70	0.23
	合计	420,224.95	100

#### （四）控股股东控制的其他企业

远致投资主要从事投资管理等业务。截至本招股说明书签署日，除本公司外，远致投资控制的其他 5 家企业的基本情况如下：

##### 1、基本情况

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地址	经营范围	主营业务
1	深圳市亿鑫投资有限公司	1997年8月1日	20,000	深圳市福田区深南大道4009号投资大厦16楼C区	从事投资及其相关的资产管理	从事投资及其相关的资产管理
2	万和证券股份有限公司	2002年1月18日	100,000	海口市南沙路49号通信广场二楼	证券经纪，证券自营，证券投资咨询；融资融券、证券投资基金销售、证券资产管理、代销金融产品、证券承销与保荐。	证券经纪，证券自营，证券投资咨询；融资融券、证券投资基金销售、证券资产管理、代销金融产品、证券承销与保荐。
3	深业投资发展有限公司	1989年5月23日	21,000（港币）	RM.1402,SHUN TAK CENTRE, 168-200, CONNAUGHT ROAD,C,HONG KONG	在海内外开展集资融资与投资业务等	投资
4	深圳市远致创	2015年6月12日	3,000	深圳市前海深港合作区前湾一路A栋201	创业投资业务；创业投	创业投资业务；创业投资

	业投资有限公司			室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务。	咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务。
5	美东投资顾问（香港）有限公司	1992年4月30日	20 (港币)	RM.1402,SHUN TAK CENTRE, 168-200, CONNAUGHT ROAD,C, HONG KONG	投资	投资

## 2、2016年主要财务数据（未经审计）

单位：万元

序号	公司名称	总资产	净资产	净利润
1	深圳市亿鑫投资有限公司	183,917.89	175,264.54	32,878.6
2	万和证券股份有限公司	696,994.69	158,005.34	6,416.5
3	深业投资发展有限公司	33,010.84(港币)	31,840.56（港币）	-1,042.28（港币）
4	美东投资顾问（香港）有限公司	1.05（港币）	0.62（港币）	-0.66（港币）
5	深圳市远致创业投资有限公司	101,758.65	3,574.17	563.21

### （五）控股股东持有发行人的股份质押或其他有争议情况

截至本招股说明书签署日，公司控股股东持有公司的股份不存在质押或其他有争议的情况。

## 六、公司的股本情况

### （一）本次发行前公司股东情况和发行前后公司股本结构

截至本招股说明书签署日，本公司总股本为 11,000 万股，本次拟向社会公众发行不超过 3,666.67 万股。本次发行股份全部为公开发行新股，不涉及公司股东公开发售股份。本次发行前后公司总股本不超过 14,667.67 万股，发行前后股权结构变化情况如下（假设发行新股 14,667.67 万股）：

单位：万股

序号	股权性质	发行前		发行后	
		持股数量	持股比例	持股数量	持股比例
1	远致投资（SS）	6,600.00	60.00%	6,285.71	42.86%
2	建科投资	1,650.00	15.00%	1,650.00	11.25%
3	中关村发展（SS）	1,100.00	10.00%	1,100.00	7.50%
4	英龙建安	1,100.00	10.00%	1,100.00	7.50%
5	深圳创新投	550.00	5.00%	550	3.75%
6	社保基金会	-	-	314.29	2.14%
7	社会公众股	-	-	3,666.67	25.00%
	合计	11,000.00	100.00%	14,666.67	100.00%

注：SS为“State-own shareholder”的缩写，指国有股东

## （二）本次发行前后的前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

本次发行前，公司不存在自然人股东。

## （三）国有股份或外资股份情况

根据深圳市国资委出具的《关于深圳市建筑科学研究院股份有限公司国有股权管理有关事宜的批复》（深国资委函【2015】247号），本次发行前，远致投资和中关村发展分别持有6,600万股和1,100万股，为国有股份。

截至本招股说明书签署日，本公司不存在外资股份。

## （四）最近一年公司新增股东情况

最近一年公司不存在新增股东的情况。

## （五）本次发行前各股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

本次发行前，实际控制人深圳市国资委、控股股东远致投资分别持有深圳创新投28.20%、12.79%的股权，除此之外各股东之间不存在关联关系。

## （六）本次发行前公司股东所持股份流通限制和自愿锁定股份的

## 承诺

有关本次发行前公司股东所持股份流通限制和自愿锁定股份的承诺参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、股份锁定的承诺”。

## （七）发行人公开发售股份对发行人的控制权、治理结构及生产经营产生的影响

本次发行不涉及股东公开发售股份。

## 七、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励及其他制度安排和执行情况

截至本招股说明书签署日，发行人不存在正在执行的对董事、监事、高级管理人员、其他核心人员、员工实行的股权激励及其他制度安排。

## 八、公司员工情况

2014年末、2015年末及2016年末，合计分别为561人、553人和551人。公司属于智力密集型的技术服务行业，创新型的技术人才是公司核心竞争力之一。报告期内，随着公司业务规模扩大，以及未来人才储备和技术人才梯队配置需要，公司整体人员规模保持相对稳定。

2014年末、2015年末、2016年末，本公司（包括控股子公司）员工结构如下表：

分类结构		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
		人数	比例	人数	比例	人数	比例
年龄构成	30岁及以下	253	45.92%	274	49.55%	288	51.34%
	31-40岁	204	37.02%	193	34.90%	197	35.12%
	41岁以上	94	17.06%	86	15.55%	76	13.55%
学历构成	硕士以上	197	35.75%	212	38.34%	204	36.36%
	本科	268	48.64%	266	48.10%	277	49.38%

	大专	73	13.25%	62	11.21%	66	11.76%
	中专及以下	13	2.36%	13	2.35%	14	2.50%
岗位构成	技术人员	448	81.31%	453	81.92%	455	81.11%
	管理人员	55	9.98%	59	10.67%	61	10.87%
	销售人员	48	8.71%	41	7.41%	45	8.02%
员工总数（人）		551	100.00%	553	100%	561	100%

报告期内，本公司存在聘用劳务派遣人员的情况。自 2009 年 6 月起，本公司先后与深圳市泛亚人力资源有限公司、深圳市鹏劳人力资源管理有限公司签订劳务派遣协议，聘用其派遣员工。公司使用劳务派遣员工的主要岗位为行政（前台助理）、技术（项目秘书）等方面的辅助性岗位，以缓解一线技术人员日常行政、技术辅助性工作的压力。2014 年末、2015 年末和 2016 年末公司劳务派遣员工人数分别为 48 人、50 人和 32 人。公司对劳务派遣员工实行同工同酬，所有派遣员工均已依法缴纳社会保险、住房公积金。未来，公司将按照法律法规的要求适度控制劳务派遣人数，劳务派遣用工将仅限于辅助性、替代性、临时性岗位。

## 九、公司持有 5%以上股份的主要股东以及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺及其履行情况

### （一）本次发行前所持股份的锁定安排以及减持意向

有关本次发行前公司股东所持股份的锁定安排及减持意向的承诺参见本招股说明书“重大事项提示之“一、股份锁定承诺”和“二、主要股东持股意向承诺”。

### （二）稳定股价的承诺

公司控股股东和持有公司股份的董事和高级管理人员关于稳定公司股价的承诺参见本招股说明书重大事项提示”之“三、稳定股价的预案及相关承诺”。

### （三）因招股说明书信息披露问题依法承担赔偿责任的承诺

公司实际控制人、控股股东和公司全体董事、监事及高级管理人员因招股说明书信息披露问题依法承担赔偿责任的承诺参见本招股说明书“重大事项提示”之“四、关于招股说明书信息披露相关承诺”。

#### **（四）对发行相关承诺事项的约束措施的承诺**

全体股东以及全体董事、高级管理人员对发行相关承诺事项的约束措施的承诺参见本招股说明书“重大事项提示”之“五、对相关责任主体承诺事项的约束措施”。

#### **（五）利润分配政策的承诺**

公司全体股东就建科院上市后利润分配事宜作出如下承诺：

1、建科院作为首次公开发行股票申报材料一部分报送中国证监会审核的《公司章程（草案）》已依法定程序取得了股份公司临时股东大会的有效决议通过。公司董事会修订了《公司章程（草案）》，完善和细化了股份公司未来的分红政策和决策机制，于2015年6月1日召开2014年度股东大会决议通过《公司章程（草案）》，程序合法、合规、有效。

2、建科院首次公开发行股票经中国证监会核准后，《公司章程（草案）》经由董事会根据首次公开发行股票情况补充有关注册资本、首次公开发行股票数、上市时间等内容后报送工商登记机关备案后立即生效和适用。如果未来股份公司董事会根据需要将该修订后的《公司章程（草案）》提交建科院股东大会审议时，本股东对此不会提出任何异议，并将投赞成票。

3、建科院首次公开发行股票后，股东大会根据《公司章程》的规定通过利润分配具体方案时，本股东表示同意并投赞成票。

4、本函签署出具之日起，承诺股东不得以任何理由撤回。如果违反本函所述承诺义务的，违约者将对可能造成股份公司及其他股东的损失承担全部赔偿责任。

#### **（六）避免同业竞争的承诺**



为避免潜在的同业竞争，公司控股股东向公司作出了避免同业竞争的承诺，参见本招股说明书“第七节同业竞争与关联交易”之“一、同业竞争”。

### **（七）关于填补本次发行股票被摊薄即期回报的承诺**

公司控股股东、董事及高管人员关于填补本次发行股票被摊薄即期回报的承诺参见本招股说明书“重大事项提示”之“六、发行人关于填补被摊薄即期回报的措施和承诺”。

## 第六节 业务与技术

### 一、主营业务、主要产品及其变化情况

#### （一）主营业务、主要产品和服务

##### 1、主营业务

本公司以“用最富创意的建筑技术为民众实现健康、简约、高效、可持续的绿色人居环境，为中国人的理想生活提供无限可能”为愿景。公司较早在我国开展了建筑节能、绿色建筑和生态低碳城市领域的规模化实践，在该领域，先后累计承担了包括“十五”、“十一五”、“十二五”科技支撑计划、国家科技重大专项、国际合作项目在内的国际、国家和省、市各级课题 150 多项，参与编制包括《绿色建筑评价标准》（GB-T50378）、《民用建筑绿色设计规范》（JGJ/T229-2010）、《既有社区绿色化改造技术规程》、《住宅建筑室内装修污染控制技术规程》等国家、地方和行业各级标准规范 100 多项，完成深圳国际低碳城、深圳光明新区和无锡生态城等国家级示范工程 100 多个，拥有 92 项专利技术。获得建设科技领域最高奖项“华夏奖”一等奖在内的各级奖项 100 多项。公司是我国绿色建筑、生态城市领域相关技术和理念的倡导者、推广者、先行者之一。

公司以绿色、生态、低碳理念为指导，以平民化、低成本、精细、适宜的技术路线为特色，以全生命周期技术服务为手段，以面向绿色建筑和生态城市建设为核心提供涵盖科研、规划、设计、咨询、检测、项目管理以及运营等全过程所需综合解决方案，逐步发展成为国内知名、领先的绿色建筑和生态城市综合服务提供商之一。

公司已取得城乡规划编制甲级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程咨询单位甲级、房屋建筑工程监理甲级、工程设计市政行业（给水工程、桥梁工程、道路工程、排水工程）专业乙级、工程设计风景园林工程专项乙级、工程勘察专业类（岩土工程）乙级、建设工程质量检测机构等经营业务资质。

公司是高新技术企业，拥有国家级民用建筑能效测评机构、国家可再生能源

建筑应用能效测评机构、建设部建筑门窗节能性能标识实验室、广东省民用建筑能效测评机构、广东省建筑节能与应用技术重点实验室、广东省绿色建筑工程技术研发中心、深圳绿色建筑工程技术研发中心、深圳市节能检测评价中心、深圳市建筑节能检测评价中心、深圳市建筑能耗监测数据中心、深圳市可再生能源示范基地、深圳市住宅产业化示范基地等绿色技术平台。公司还与清华大学、万科集团、美国劳伦斯—伯克利国家实验室等外部机构分别合作成立了 IBR—清华大学绿色人居环境研究中心、IBR—万科室内环境联合实验室、和 IBR—LBNL 联合研究中心，与深圳华大基因研究院合作拟成立环境健康与基因科技联合实验室，与荷兰应用科学研究研院（TNO）、美国雪城大学合作拟共同创建基于中国数据和情况的城市规划策略软件解决方案等。

公司同时是中国建筑学会绿色建筑专业委员会秘书单位、中国城市科学研究会生态城市研究专业委员会秘书长单位、中国建筑节能协会副会长单位、全国科普教育基地、国家博士后科研工作站、深圳市绿色建筑协会会长单位、深圳市住宅产业化示范基地、深圳市绿色城市建筑技术服务示范企业、深圳市重点文化企业。

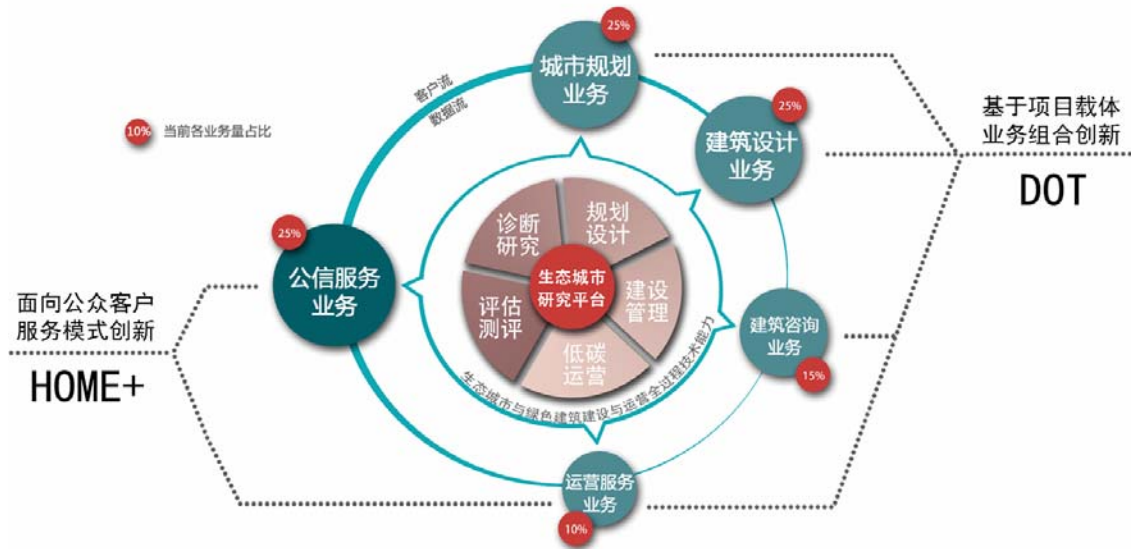
近年公司获得的主要荣誉或奖项如下：

时间	荣誉名称	颁发机构
2012 年	深圳市 2011 年度规划学术进步贡献奖	深圳市城市规划学会
2013 年	绿色建筑协同创新中心	山东省教育厅、山东省科学技术厅和山东省财政厅
2013 年	广东省土木建筑十佳创新企业	广东省土木建筑学会
2014 年	2013 年年度建筑节能之星突出贡献单位	中国建筑节能协会
2014 年	南方地区绿色建筑基地	中国城市科学研究会、中国绿色建筑与节能委员会
2015 年	2015 年度全国绿色建筑先锋奖	中国绿色建筑与节能专业委员会

## 2、主要产品和服务

目前，公司的主营业务包括建筑设计、绿色建筑咨询、生态城市规划、公信服务等业务。另外，公司正在尝试创新发展绿色综合运营（DOT）模式，并积极培育绿色人居环境 B2C 技术服务（HOME+）等新产品。

## 公司的能力和业务体系示意图



报告期，公司各项主营业务的营业收入构成

单位：万元

项目	2016年		2015年度		2014年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
城市规划	8,551.92	24.71%	7,007.24	24.98%	4,236.66	16.32%
建筑设计	8,494.81	24.54%	7,234.15	25.79%	8,460.85	32.59%
建筑咨询	5,266.76	15.22%	4,693.48	16.73%	6,722.53	25.89%
公信服务	8,616.43	24.89%	6,275.29	22.37%	4,394.51	16.92%
其他	3,682.68	10.64%	2,840.03	10.12%	2,150.44	8.28%
合计	<b>34,612.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,050.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,964.99</b>	<b>100.00%</b>

### （1）建筑设计业务

建筑设计业务主要是向客户提供建筑工程设计及相关咨询服务，满足工程建设过程中各个阶段的不同设计服务需求，最终实现客户工程项目投资和建设目标。具体包括项目前期咨询、概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合等服务，公司向客户提交上述各类设计文件和图纸及其他形式的技术咨询服务等。

绿色建筑设计是公司遵循的最主要的设计思想，公司致力于为客户打造更加人与自然和谐共生、更加人性化、更加适宜的各类建筑。公司基于本身独特的设计优势和特色的设计服务打造绿色建筑，并利用 BIM 技术实现数字化设计，实现量化设计及项目的个性化设计运作，形成独特的设计风格。



目前，公司建筑设计业务涵盖工业建筑以及居住、商业办公、医院、学校、酒店、园区等民用建筑类型。代表性案例包括建科大楼、丽湖中学、龙华扩展区保障性住房、深圳市高级技工学校（龙岗）新校区建设工程、泉州东海滨城 A-11 地块、深圳市深圳大学城国际会议中心、无锡生态低碳展示中心、上海钢琴厂改造、深圳养老院、北京中关村孵化加速器和云计算创新基地等。



深圳职业技术学院（绿色校园）



深圳市体育新城（绿色住宅）



无锡国联金融大厦



丽湖中学（BIM设计）



深圳大学城清华大学园区



深圳大学城哈尔滨工业大学园区



深圳龙跃居一期（绿色保障性住宅）



深圳大学城图书馆



北京中关村软件园孵化加速器（绿色办公楼）北京中关村云计算创新基地（绿色办公楼）

公司承担的建筑项目凭借出色的设计水平，先后获得了多项国家、省市甚至国际组织的奖项。以下是部分项目获得的荣誉：

时间	获奖项目	获奖名称	颁奖机构
2012	体育新城	深圳市住宅产业化示范项目	深圳市人居环境委员会
2012	迈瑞总部大厦(国家医用诊断仪器工程技术研究中心迈瑞研发基地)工程	2012 年度全国工程建设项目优秀设计成果二等奖	国家工程建设质量奖审定委员会
2012	迈瑞总部大厦(国家医用诊断仪器工程技术研究中心迈瑞研发基地)工程	2011-2013 年度国家优质工程银质奖	国家工程建设质量奖审定委员会
2012	无锡国际金融大厦	深圳市第十五届优秀工程勘察设计评选荣获公共建筑二等奖	深圳市勘察设计行业协会
2012	南山区丽湖中学	深圳第十五届优秀工程勘察设计评选荣获公共建筑二等奖 深圳市第十五届优秀工程勘察设计 BIM 设计一等奖	深圳市勘察设计行业协会
2012	深圳信息职业技术学院迁址新建工程（深圳第 26 届世界大运会运动员村）	深圳市第十五届优秀工程勘察设计电气及智能化设计二等奖	深圳市勘察设计行业协会
2013	深圳市体育新城安置小区	全国保障性住房优秀设计专项奖三等奖	中国勘察设计协会
2013	深圳市梅山苑二期	全国保障性住房优秀设计专项奖二等奖 深圳市保障性住房优秀工程设计评选一等奖	中国勘察设计协会 深圳市勘察设计行业协会
2013	龙悦居一期	深圳市保障性住房优秀工程设计评选一等奖	深圳市勘察设计行业协会
2013	深圳体育新城安置小区	深圳市保障性住房优秀工程设计评选三等奖	深圳市勘察设计行业协会
2013	龙悦居二期	深圳市保障性住房优秀工程设计评选三等奖	深圳市勘察设计行业协会
2013	深圳体育新城安置小区	深圳市保障性住房优秀工程设计评选绿色节能专项奖	深圳市勘察设计行业协会
2013	龙悦居一期	深圳市保障性住房优秀工程设计	深圳市勘察设计行



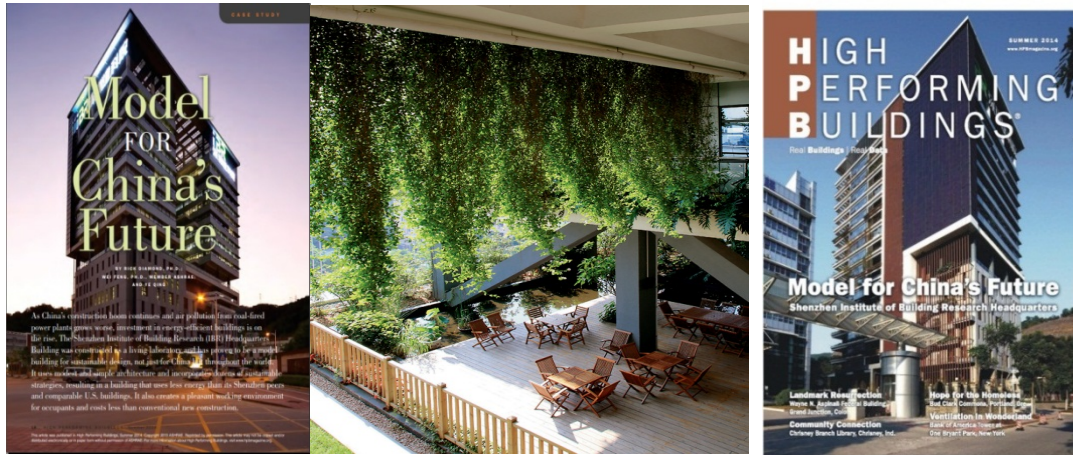
时间	获奖项目	获奖名称	颁奖机构
		评选绿色节能专项奖	业协会
2013	深圳信息职业技术学院迁址新建工程智能化系统设计项目	2013 年度广东省优秀工程勘察设计专项三等奖	广东省工程勘察设计行业协会
2013	深圳信息职业技术学院迁址新建工程建筑单体设计第一标段（北校区）项目	2013 年度广东省优秀工程设计二等奖	广东省工程勘察设计行业协会
2013	无锡国联金融大厦项目	2013 年度广东省优秀工程设计二等奖	广东省工程勘察设计行业协会
2013	龙悦居一期	2013 年度广东省优秀工程设计三等奖	广东省工程勘察设计行业协会
2015	广田绿色装饰产业基地园	2015 年度广东省优秀工程设计三等奖	广东省工程勘察设计行业协会
2016	舜远金融大厦	第三届深圳市建筑工程施工图编制质量金奖	深圳市勘察设计行业协会

### 代表性项目案例介绍——建科大楼

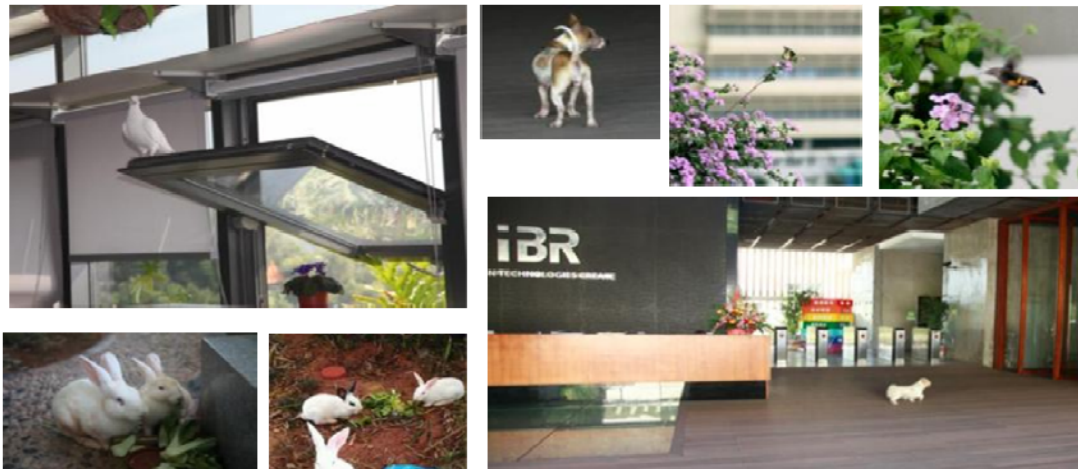
建科大楼是国内“本土、低耗、低成本、可复制的绿色建筑”标志性项目，是建科院自主设计、投资建设、运营管理的国家级绿色建筑示范项目。建科大楼2005年开始设计、2009年落成，是以中国传统文化“精宜之道”结合现代科技手段和方法建造的典型案例，获得国家绿色建筑创新奖一等奖、国家绿色建筑三星设计运营评价标识（最高级）、全国优秀工程勘察设计一等奖、以及亚太地区绿色建筑先锋奖（世界绿色建筑委员会创办，亚太地区九个，中国大陆唯一）、第三届好设计创造好效益中国奖之“最佳绿色建筑奖”（美国麦格劳—希尔建筑信息《建筑实录》、《商业周刊》和《时代建筑》举办）、绿色设计国际大奖之“绿色建筑类金奖”（光华设计基金会、欧洲议会欧中友好协会、国际设计联合会举办）、香港环保设计大奖等。

建科大楼采用以低成本、软技术、被动式为核心的40多项绿色建筑技术，以当地同类建筑2/3的建安成本，实现空调能耗降低50%、照明能耗降低70%、建筑用水基本零排放的节能节水效果。该项目被列为国家发展改革委、住房城乡建设部示范，所采用理念和技术在全国范围内获得广泛推广。

作为全国科普教育基地，建科大楼自2009年投入使用至今，前来参观、调研的各级领导、行业专家、广大市民已超过5.5万人次。



建科大楼获得美国ASHRAE（美国暖通空调工程师学会）权威杂志封面专题报道





建科大楼实景照片汇集

建科大楼获奖名单：

时间	获奖名称	颁奖机构
2008	广东省注册建筑师第四届优秀建筑创作佳作奖	广东省注册建筑师协会
2009	第三届百年建筑优秀作品公建类·绿色生态建筑设计大奖	中国城市规划学会
2009	国家三星级绿色建筑设计标识证书	住房和城乡建设部
2010	第三届好设计创造好效益“最佳绿色建筑奖”	美国《建筑实录》杂志及其
2010	第三届“好设计创造好效益”中国奖	母公司麦格劳—希尔建筑信息
2010	2010中国建筑节能年度发展研究报告公共建筑节能最佳实践奖	清华大学建筑节能研究中心
2010	国家“双百示范”工程	住房和城乡建设部
2010	深圳市十大优秀低碳范例奖	深圳市人居环境委
2010	香港环保建筑奖新建建筑类优异奖	香港特区政府
2010	第二届广东省土木工程“詹天佑故乡杯”奖	广东省土木建筑学会
2011	第八届精瑞科学技术奖之绿色低碳建筑奖	北京精瑞住宅科技基金会
2011	部优工程一等奖	住房和城乡建设部
2011	全国绿色建筑创新奖一等奖	住房和城乡建设部
2012	深圳市住宅产业化示范项目	深圳市人居环境委员会
2013	绿色设计国际大奖——绿色建筑类金奖	IDF
2014	亚太地区联盟绿色建筑先锋奖	世界绿色建筑委员会（WGBC）
2015	中国“双十佳”最佳节能技术和实践之“最佳节能实践”	国家发展和改革委员会

## （2）生态城市规划

生态城市规划是城市规划的重要细分领域，即利用生态经济学知识和现代城



市规划理论及方法，重点针对城市生态足迹等及其与产业、社会、人口之间复杂的系统关系进行诊断，并为之提出经济可行的改造、提升和优化措施的专业规划咨询服务业务。生态城市规划着眼于“生态导向”的整体规划设计方法，其实质是从人类生态学的基本思想出发，把人与自然看作一个整体进行规划，并采取行政、科技等手段，促进系统向更有序、稳定的方向发展，维持城市系统的动态平衡，与传统城市规划方法有了很大的区别。

公司生态城市规划业务客户主要为各城镇、城区（包括规划新区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、生态工业示范园区等）的政府职能部门，具体业务包括生态城市诊断、生态城市指标和规划建设策略研究、生态专项规划（绿色能源、绿色物理环境、水资源综合利用、绿色交通、生态绿地等）、生态城市总体规划以及相应的控制性规划、详细性规划、修建性规划以及城市设计，公司向客户提供上述各类咨询、规划报告文件及其他形式的技术咨询服务等。

公司已完成多个生态城市（城区）研究、规划和实施技术支撑，如 2012 年国家首批 8 个绿色生态城区中的深圳光明新区、无锡太湖新城 2 个新城的技术统筹工作就由本公司承担；2014 年公司参与的“前海深港现代服务业合作区综合规划”（合作项目）获得全国优秀城乡规划设计奖一等奖；公司参与规划的“中关村软件园”、“中关村生命园”、“丰台科技园东区”分别获得 2014、2015、2016 年北京市绿色生态示范区称号。公司承担的生态城市规划项目主要获奖情况如下：

时间	获奖项目	获奖名称	颁奖机构
2013	厦门市科技创新园低碳生态规划研究	深圳市第十五届优秀城乡规划设计奖-专项规划与研究一等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2013	坪山河流域（碧岭-沙湖片区）地下空间资源开发和适宜性评价	深圳市第十五届优秀城乡规划设计奖-专项规划与研究二等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2013	光明新区绿色建筑示范区建设专项规划（2011-2020）	深圳市第十五届优秀城乡规划设计奖-专项规划与研究二等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2013	红格镇镇区控制性详细规划	深圳市第十五届优秀城乡规划设计奖-村镇规划二等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2013	广州市优秀城乡规划设计项目	2013 年度广州市优秀城乡规划设计项目三等奖	广州市城市规划协会
2013	前海深港现代服务业合作区综合规划	深圳市第十五届优秀城乡规划设计奖-金牛奖	深圳市规划和国土资源委员会

2013	蒲江县寿安新城绿色低碳生态田园城镇建设专项规划	深圳市第十五届优秀城乡规划设计奖-专项规划与研究二等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2013	石狮市新型染整产业循环发展园总体规划（2012-2030）	深圳市第十五届优秀城乡规划设计奖表扬奖	深圳市规划和国土资源委员会
2013	光明新区绿色建筑示范区建设专项规划（2011-2020）	2013年度广东省优秀城乡规划设计二等奖	广东省城市规划协会
2013	厦门市科技创新园低碳生态规划研究	2013年度广东省优秀城乡规划设计表扬奖	广东省城市规划协会
2013	红格镇镇区控制性详细规划	2013年度广东省优秀城乡规划设计三等奖	广东省城市规划协会
2014	前海深港现代服务业合作区综合规划	2013年度全国优秀城乡规划设计奖”评选活动中获得“城市规划类—一等奖	中国城市规划协会
2015	前海深港现代服务业合作区绿色建筑专项规划	深圳市第十六届优秀城乡规划设计奖一等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2015	张家港市北科教生态城生态专项规划	深圳市第十六届优秀城乡规划设计奖二等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2015	青岛世园生态都市新区概念规划国际方案征集	深圳市第十六届优秀城乡规划设计三等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2015	雅安绿色生态城区生态规划	深圳市第十六届优秀城乡规划设计三等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2015	天津宝坻低碳工业区控制详细规划	深圳市第十六届优秀城乡规划设计三等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2015	中关村生命科学园生态提升规划研究方案	深圳市第十六届优秀城乡规划设计三等奖	深圳市规划和国土资源委员会
2016	前海深港现代服务业合作区绿色建筑专项规划	2015年度广东省优秀城乡规划设计项目三等奖	广东省城市规划协会

### 代表性项目案例介绍——深圳国际低碳城

深圳国际低碳城是目前国内最大最先进的绿色智慧城市的梦想地之一，是充满着低碳元素和国际元素的绿色发展“样板”，其总规划面积约 53 平方公里，以高桥园区及周边共 5 平方公里范围为拓展区，其中以核心区域约 1 平方公里范围为启动区，建筑面积约 180 万平方米，建设周期为 8 年。

深圳国际低碳城的战略定位为：气候友好城市先行区、新型低碳产业集聚区、低碳生活方式引领区和低碳国际合作示范区，将努力打造成为国家低碳发展的综合实验区。按照规划，到 2020 年，低碳城的 GDP 将接近 400 亿元，万元 GDP 碳排放强度小于 0.32 吨/万元，人均碳排放强度低于 5 吨/人，低碳发展能力达到国际先进水平。

在公司的技术支撑下，国际低碳城建立了基于目标导向的标准体系，采用了

立足快速见效的实施策略，启动区已初见成效。2014年11月10日，凭借为解决城市重大挑战提供了“创造性、可复制”的解决方案，制定了明确指标并展示出低碳产业转型的可衡量进展等，深圳国际低碳城在北京获由中国国际经济交流中心与美国保尔森基金会颁发的“2014可持续发展规划项目奖”。2015年，深圳国际低碳城成为国家发展和改革委员会首批国家低碳城（镇）试点，并获中国城市和小城镇改革发展中心、法国展望与创新基金会颁发的“中欧绿色和智慧城市先行奖”。

此外，由公司策划、设计并运营管理的低碳城会展中心已成为深圳市高规格的“深圳国际低碳城论坛”的举办场地，该论坛自2013年起每年举办一届，每届有约2,000名国内外参会者。此外该会展中心还承接了“第十一届建筑环境模拟及绿色建筑技术国际研讨会”、“第八届中国国际科教影视展评暨制作人年会中国龙奖颁奖典礼”、“生态文明建设法律服务论坛暨全国律协环境、资源和能源法专业委员会年会”等有影响力的大型活动。2016年，公司低碳城会展中心接待来自国内多个省市、多个国家和地区的嘉宾合计1.5万人次的来访，组织102次大小型会议和活动（含3次国际会议），并为社区、城区居民提供长期的休闲、科普服务。

### 低碳城会展中心实景照片





### （3）绿色建筑咨询

公司主要为政府投资的公共建筑项目、房地产项目、企业商业办公楼项目以及传统建筑设计院的设计项目提供绿色建筑咨询，具体包括绿色建筑可行性研究、绿色建筑技术咨询、绿色建筑认证咨询、绿色施工规划咨询、地产商绿色战略咨询、绿色建筑培训、绿色建筑运营咨询，以及设计管理咨询、机电设计咨询、科研咨询、全过程顾问服务等等。由公司承担绿色建筑咨询的部分获得绿色建筑认证项目情况如下：

项目名称	LEED 认证	国家认证
深圳万科中心（企业总部）	获得 LEED-NC 铂金级（最高级）	获得三星级（最高级）
广州保利总部办公楼（企业总部）	获得 LEED-CS 金级	获得三星级（最高级）
长沙轨道交通运营控制中心（企业总部）	—	获得三星级（最高级）
京基金融中心（超高层）	获得 LEED-CS 金级	获得二星级
珠海·十字门标志性塔楼（超高层）	获得 LEED-CS 金级预认证	获得一星级
万科城四期（住宅小区）	—	获得三星级（最高级）
苏州中海海悦花园四区（住宅小区）	—	获得三星级（最高级）
深圳市龙悦居三期 1 栋（保障房）	—	获得三星级（最高级）
唐山市马驹桥保障性住房项目（A-02~A-04 地块）（保障房）	—	获得二星级
苏州圆融星座项目（大型综合体）	—	获得二星级
南方科技大学行政楼（校园）	—	获得三星级（最高级）
江苏省常州建设高等职业技术学校行政楼（校园）	—	获得三星级（最高级）
IBR 北京办公室（办公室）	获得 LEED-CI 金级	—
合肥要素大市场项目（政务办公中心）	—	获得二星级
深圳福田监测监控基地大楼（检测实验）	—	获得三星级（最高级）
苏州·长城开发科技有限公司二期工程 3 号研发综合楼（研发办公）	获得 LEED-NC 银级	获得二星级
深圳广田绿色产业基地园研发大楼（研发厂房）	—	获得三星级（最高级）
浙江绿色低碳建筑科技馆 A 楼（展馆）	—	获得三星级（最高级）
深圳市中建钢构大厦	获得 LEED-CS 金级预认证	获得三星级（最高级）
中央网络安全和信息化业务用房	—	获得三星级（最高级）
深圳基金大厦	—	获得三星级（最高级）
广州市工贸技师学院迁建工程 A 行政管理大楼	—	获得三星级（最高级）
长沙市湘江时代 A 栋办公楼	获得 LEED-CS 金级	获得三星级（最高级）

项目名称	LEED 认证	国家认证
	预认证	
北京中海油能源技术开发研究院 1~2 号楼	—	获得三星级（最高级）

(4) 公信服务业务

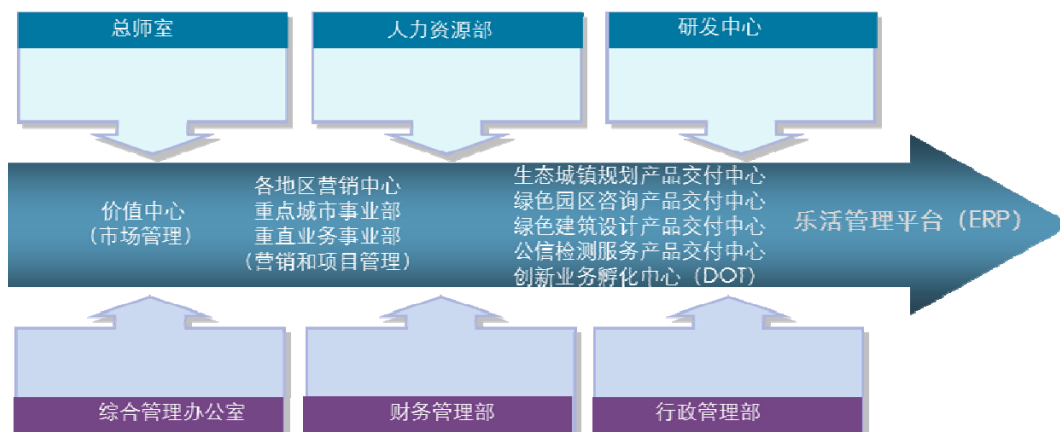
公司公信服务业务主要包括工程测评、产品测评、能效提升和环境提升等服务。工程测评业务为在建、已建的各类建筑工程提供地基及基础工程、建筑结构和钢结构提供检测、监测与鉴定服务；产品测评业务为建筑工程选用合格的产品提供公正、科学和可靠的数据，检测产品覆盖门窗幕墙、防水材料、装饰材料、结构材料、混凝土制品、节能材料、水电管材、采光照明等；能效提升服务主要为用能单位提供能源审计、能耗监测、节能检测及诊断、能效测评等服务并为节能改造过程提供全过程咨询；环境提升业务主要是面向消费者提供室内外空气、装饰装修材料有害物质、场地环境、水质分析等检测服务。

(5) 其他业务

公司针对绿色和生态的设计意图和技术措施的效果最终实现，开始尝试从单纯的技术服务向全过程服务延伸，服务对象也尝试从机构客户向公众个体客户拓展。因此，开展了以综合绿色技术和运营服务为核心的 DOT（绿色设计、绿色运营、移交）业务模式的试点，同时还开展了针对公众客户开展绿色人居环境技术服务的 B2C 业务模式（HOME+）试点。

(二) 主要经营模式

公司经营架构



公司建立了以客户和市场为导向的业务和质量控制组织模式，总体采用端到端的流程和矩阵式经营管理模式，以市场开发、营销组织、生产交付、客户管理为主要经营流程，以战略管理、产品研发管理、技术质量管理、财务管理、行政保障、人力资源管理作决策和支撑流程，实现各业务部门相互独立又高度协作，以项目为核心，各相关业务人员相互配合高效完成工作。

公司针对规划、设计、咨询、检测等业务，建立专门的产品中心，负责产品的生产交付。营销与生产相对分离，采用营销、生产、客户服务的流程式运营模式；针对重点城市或地区、战略性大客户以及 DOT 和 HOME+等新业务模式，采用独立的事业部模式进行运营。

### 1、盈利模式

公司立足“以绿色为核心特色的城市和建筑全过程解决方案提供商”的定位，经过多年的努力，目前已基本建立了服务于绿色城市发展全过程的包括“诊断”、“规划”、“建设”、“运营”、“更新”五位一体的业务能力和资质，形成了以科研、规划、设计、咨询、检测与公信、运营等多业务协同的产业链布局，同时公司倡导“价值共享”理念，积极与产业链上下游包括房地产开发商、建筑材料商、其他设计咨询机构或个人、检测机构等进行合作，各方共享技术、知识、经验和资源，提升基于绿色建筑和生态城市建设全生命周期的集成服务能力，推动产业发展。

公司涵盖绿色建筑和生态城市建设全过程服务的多业务布局模式具有以下优势：一是可根据客户的不同需求向其提供多专业的技术服务，形成多元化的利润来源；二是通过向客户提供全过程整体解决方案，可充分发挥公司在绿色建筑领域的综合优势，确保项目的设计理念和技术能有效贯彻至施工、运营等各个环节，全面提升项目质量，使建筑真正成为绿色建筑，该方式更能获得客户的认可，有利于公司业务开拓及议价；三是各业务之间能充分发挥协同促进作用。比如公信服务业务中积累的大量检测、监测、实验数据对公司科研、规划、设计、咨询等业务起着基础性的支撑作用；运营业务过程获得了大量建筑长期运营相关的信息、数据，反馈到研发设计部门后可进一步验证技术方案的实际动态效果，通过优化完善，可大大提升后续技术方案的科学性、可行性；生态城市规划位于产业

链的最前端对产业具有引领作用。公司通过为城市、城区政府职能部门提供绿色生态城市规划，能更好的理解、把握政府相关政策、指标、技术体系要求以及产业规划、建设进度等，凭借先导、与政府建立紧密合作关系以及品牌、技术等综合优势，将有助于公司深入的参与到后续的绿色城市建设中，从而对咨询、设计、检测与公信、运营等其他整体业务均具有很大的带动促进作用。

近年公司结合客户需求及自身综合优势的基础上，创新性的首先提出并探索尝试 DOT 业务模式，该模式主要面向具有较高运营价值的园区类建设商客户。DOT 模式下，通常公司向客户提供绿色建筑设计咨询服务时除收取一定的设计咨询费，同时还将获得建成后建筑一定期限的运营权。一方面，公司可借此建立该区域的业务及研发中心，并可持续获得项目运营阶段数据、信息，不断积累不同区域项目实践经验，提升技术水平；另一方面，该模式贯穿策划、设计、建设、运营全过程，服务的附加值更高，同时公司将以绿色技术平台为核心，开展面对产业的技术孵化服务和产业聚集服务（绿色办公、实验平台、数据中心的租赁和服务，行业交流和交易推广服务，技术和产品的技术认证和测评服务，项目或企业的综合孵化服务等），从而使公司收益来源主要依靠技术服务进一步延伸至综合服务（技术孵化+综合运营+资源聚合，共同实现增值收益）。

## 2、采购模式

公司主要从事建筑工程规划、设计、咨询以及检测等业务，业务开展过程需要对纸张、办公用品、电子计算机及各种辅助设备、计算机网路系统、通讯系统、文件图形输出设备、测量仪器、检测设备、办公系统软件、专业设计软件、分析计算软件以及效果图制作、打图、晒图、模型制作等商品、服务进行采购。另外，公司为提高人员产出效率，确保项目时间进度和工作质量，将视情况需要把部分非关键性程序、辅导性设计工作分包给符合条件的供应商。

公司制定了《采购控制程序》，基于统一管理、风险可控的原则，规范采购行为，确保公司的采购产品、服务能符合质量、环境和安全的要求，高效优质的进行采购工作。公司生产部门根据需要提交采购申请，按照采购金额的大小由具有相应权限的部门或领导审批后将在已列入公司《合格供方名单》名录的供应商中选取其中三家根据金额大小通过谈判或招标方式从而最终确定供应商及采购

价格。

### 3、生产模式

公司设置有城镇规划、绿色园区、建筑设计、公信服务和综合业务等几大产品中心负责公司相应的项目实施，相关产品中心接受生产任务单后，项目的生产组织主要采用矩阵式方式，由通过内部自组织管理平台（乐活平台）确定项目主任，项目主任在全公司范围内通过乐活平台组织项目组成员。同时公司质量管理部门进行过程的质量控制和审核。

### 4、销售模式

#### （1）销售方式

公司获取订单方式主要有两种：招投标和客户直接委托。

##### 1) 招投标方式

根据《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》等规定，大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的、使用国有资金投资或者国家融资的以及使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的建设工程项目的勘察、设计、监理等服务的采购，如单项合同估算价在 50 万元人民币以上或项目总投资额在 3,000 万元人民币以上的必须进行招标。随着工程技术服务行业整体市场化和规范化程度的提高，招投标方式成为行业中最重要获取订单方式。对于该类项目，公司在获得投标邀请函后组织相关部门根据招标要求、项目信息综合开展评审，研究确定是否参与投标。评审通过后，由公司各业务中心负责人统筹组织商务人员和项目人员进行商务标书和技术标书的制作、投标等工作，中标后与客户商议并签订业务合同。

##### 2) 直接委托方式

经过多年的专注发展，公司在生态城市及绿色建筑领域积累了较强的品牌效应，同时公司在持续经营中积累了丰富的客户资源，并重视对客户关系的维护和管理，为公司带来直接委托机会。对于该类项目，公司在获取项目信息并初步评价可行后将由业务中心负责人统筹组织商务人员和项目人员与客户进行商洽谈判，获得客户认可后，将直接接受客户的委托，与客户商议并签订业务合同。



## （2）营销体系

CRM 平台示意图



公司销售模式是在统一商务管理和客户服务平台的基础上，针对不同的产品建立有针对性的销售模式，针对规划、设计、咨询等业务主要采用片区市场管理模式，划分不同的区域市场，设市场经理和销售经理，进行片区市场的销售组织。针对公信服务业务，采用产品经理模式进行销售组织。同时针对大客户成立专业的大客户服务团队进行营销组织。对于 DOT 和 HOME+等新业务模式，采用事业部进行独立营销组织。

### （三）主营业务的变化情况

公司的发展历程主要分为三个阶段：

#### 1、初创期（1992-1999 年）

公司前身建科所成立后主要从事建筑工程和建筑材料检测业务，并逐步发展建筑设计和建筑技术研究、工程应用推广等业务。



## 2、发展期（2000-2008年）

2000年，公司开展“以质量求生存，以技术求发展，以管理求效益”为核心的管理改革，确定了以建筑节能、绿色建筑为主要研究和发展方向。同年，公司成立节能研究室，系统的进行建筑节能研究，率先在华南地区开展建筑节能、绿色建筑研究。自此，公司快速发展。公司先后获得国家住宅性能评定资格、国家级民用建筑能效测评机构、国家可再生能源建筑应用能效测评机构、建设部建筑门窗节能性能标识实验室等平台资质，质检站通过中国实验室国家认可CNAL，检测项目在深圳建设行业最多、最全；先后参与制定《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》等多项国家、地方及行业建筑节能设计标准、规范，与深圳市政府共建“深圳市建筑节能重点实验室”公共技术平台，由公司负责室内外自然通风和节能设计的振业城项目获得全国节能住宅示范社区和3A级住宅性能认定等殊荣，公司在建筑节能设计及能效测评方面业务实践和科研方面成果显著；公司积极开展绿色建筑研究与实践，成为国内最早从事绿色建筑研究和服务的机构之一，主编完成全国第一部绿色建筑设计规范文件——《深圳市绿色建筑设计导则》，参与了《绿色建筑评价标准》等多项国家、地方及行业绿色建筑标准、规范，获得广东省绿色建筑工程技术研发中心、深圳绿色建筑工程技术研发中心等平台资质。经过多年努力，通过大量的科研与实践，公司逐步在建筑节能、绿色建筑领域积累了丰富的经验，拥有了雄厚的技术实力，建立了较强的品牌影响力。

## 3、扩张期（2009年至今）

随着我国绿色建筑加快应用发展，公司绿色建筑设计、咨询等业务快速增长，公司不断加大绿色建筑技术研发投入，使公司掌握了针对多个不同气候区、新建和改造等情况的设计能力，进一步拓宽公司绿色建筑技术服务的广度和深度。同时，公司紧扣绿色建筑从单体走向规模化、区域化发展趋势，较早开展了绿色生态城区、城市的研究。公司承担了深圳光明新区、无锡低碳城两个住建部国家首批绿色生态城区示范项目。公司已成为国内绿色生态城市规划领域权威性代表企业之一。

公司围绕绿色建筑和生态城市建设全过程不断夯实、延伸产品线，现已形成

以研发为引领，以工程设计咨询为主体，以公信服务为支撑，以 DOT 为驱动、HOME+为创新发展的业务布局。

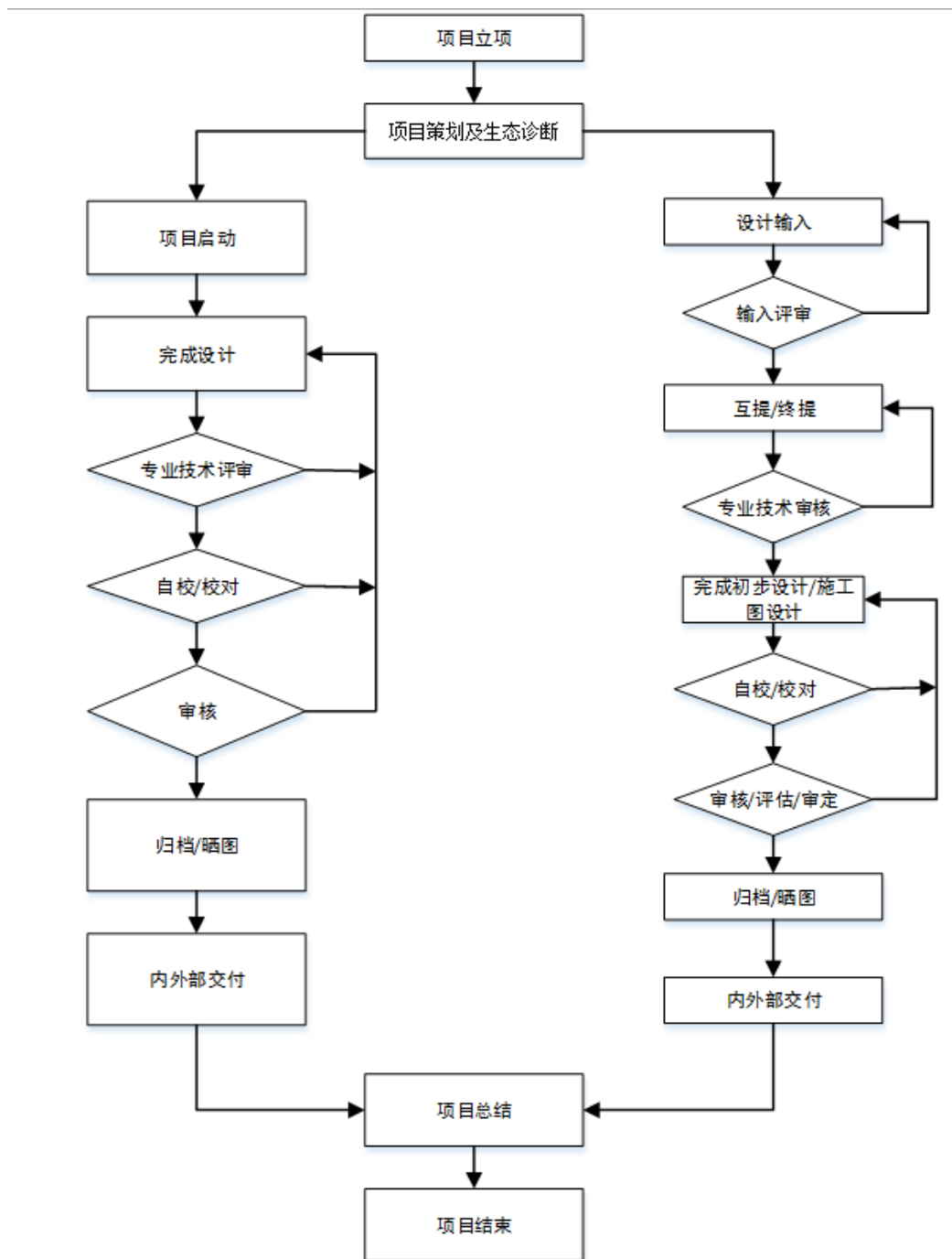
#### **（四）主营业务流程**

公司提供从规划、咨询、设计到运营的完整解决方案，各项具体业务流程如下：

##### **1、建筑设计业务流程**

建筑设计业务按时间顺序能分成三个阶段，分别是建筑方案设计、初步设计、施工图设计，其中初步设计与施工图设计的生产流程大致相同。具体流程如下：

## 建筑设计业务流程图



## (1) 项目策划诊断说明

进行系统的项目调查，包括资料调研、现场踏勘、问卷调查、访问座谈、现场检测（如 GIS 分析、地质水文、气象资料、噪声等）。对项目定位进行策划，对绿色技术体系进行分析研究。

## (2) 方案设计阶段说明

方案设计阶段主要根据客户需求进行方案设计 & 报建。该阶段主要有设计、校对、评审三个主要环节组成。

### 1) 方案设计

方案设计主要根据客户需求及前期项目策划，按相关法律、法规要求进行设计，得到包括建筑外形等在内的一个总体方案。

#### ① 校对

校对包括自校和项目主任校对。当方案设计完成以后，设计人员对自己设计的图纸进行自校；然后项目主任负责对图纸、方案本等出版成果进行校对，并提出校对意见，设计人员根据校对意见进行设计修改和完善。

#### ② 审核

审核人对图纸、方案本等初步成果进行审核签署。对原则性、系统性问题具有质量“一票否决权”。设计人员根据审核意见对设计进行修改，最终审核人对意见的落实情况进行检查。

#### ③ 归档/晒图

项目主任组织各项目组成员进行成品资料归档，包括依据性资料：如任务书、中标通知书、用地红线图、用地规划许可证、工程立项文件（有时）等；及管理性资料：任务单、项目策划表、校审记录单、设计评审记录（有时）。

归档后，印章保管员按规定对成品进行依据性条件、流程进行检查，然后盖章，晒图人对盖完章后的图纸或图册进行晒图。

#### ④ 内外部交付

项目主任将盖章或晒好后的成品交付给商务人员，通过合同管理系统提交，完成内部交付。商务人员将成品交付给客户，并填写成品交付单，要求客户签收，完成外部交付。

### (3) 初步设计及施工图设计阶段说明

初步设计及施工图设计阶段的生产流程大致相同，一般都分为设计输入、专

业互提、完成设计、校对、审核、归档晒图等重要环节。

#### ①设计输入及评审

初步设计/施工图设计开始之前，专业负责人/专业审核人能够预先设定或预知的关于将进行的设计的所有技术特性都是设计输入的内容，具体可包括：功能和性能要求、设计任务书要求、政府批文要求、重要技术问题的决定和解决方案、材料的选择等。

审核人对设计输入进行评审，提出设计人员在设计过程中需要重点关注的问题。

#### ②专业互提及技术评审

设计人员向其他专业提出资料，经专业负责人校对，其他专业负责人接收确认，一般会有初提、终提。项目主任组织各专业审核人、专业负责人、设计人员等参与对专业技术的评审。

#### ③完成设计

设计人员将根据客户需求，及前期的工作进行初步设计或施工图设计。

#### ④校对

校对包括自校和项目主任校对。当设计完成以后，设计人员对自己设计的图纸进行自校；然后项目主任负责对图纸进行校对，并提出校对意见，设计人员根据校对意见进行设计修改和完善。

#### ⑤审核

审核人对图纸等成果进行审核签署。对原则性、系统性问题具有质量“一票否决权”。设计人员根据审核意见对设计进行修改，最终审核人对意见的落实情况进行检查。

#### ⑥归档/晒图

项目主任组织各项目组成员进行成品资料归档，包括依据性资料：设计合同、任务单、项目策划表、校审记录单、会签单、规划批文、人防批文、地勘报告。

归档后，印章保管员按规定对成品进行依据性条件、流程进行检查，然后盖章，晒图人对盖完章后的图纸或图册进行晒图。

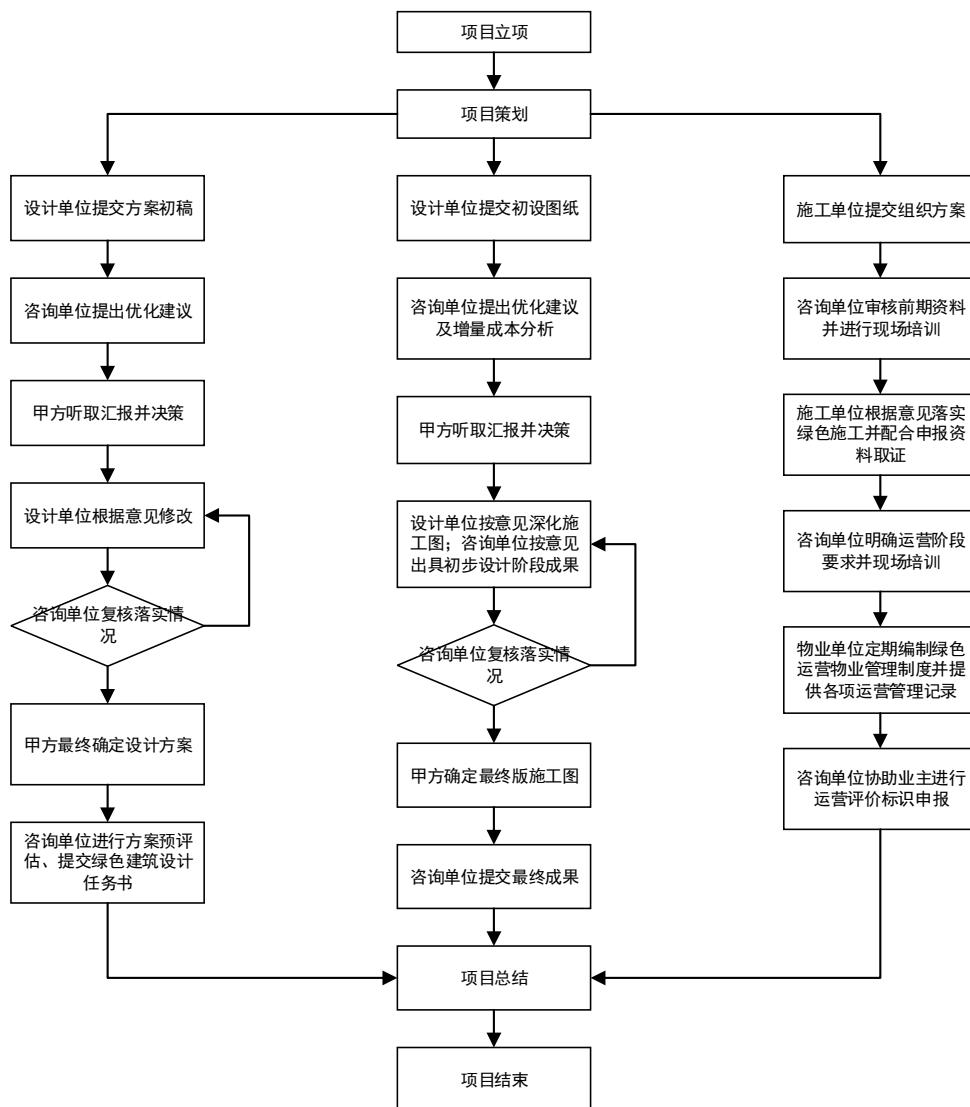
⑦内外部交付

项目主任将盖章或晒好后的成品交付给商务人员，通过合同管理系统提交，完成内部交付。商务人员将成品交付给客户，并填写成品交付单，要求客户签收，完成外部交付。

2、绿色建筑咨询业务流程

绿色建筑咨询业务提供的是全过程工程咨询服务，分为方案阶段、初设及施工图阶段、施工及运营阶段。具体流程如下：

绿色建筑咨询业务流程图





## （1）方案阶段说明

方案阶段主要是在建筑方案设计阶段，针对整个方案，进行总体的绿色设计和优化。包括方案预评估、设计指导两个关键环节，该阶段的最终成果是《绿色建筑预评估报告和实施建议》和《绿色建筑设计指导书》。

### ①方案预评估

通过综合模拟与图纸分析，根据国家的绿色建筑设计和标准，对项目参评国家绿色建筑标识进行预评估诊断分析，编制《绿色建筑预评估报告和实施建议》。

### ②设计指导

根据项目的具体特点，研究确定可行的绿色建筑技术体系，形成《绿色建筑设计指导书》。

## （2）初设及施工图阶段说明

初设及施工图阶段包括各专业设计优化、图纸审核、绿色建筑设计阶段申报三个关键环节。

### ① 各专业设计优化

在初步设计阶段，对建筑围护结构节能，室内物理环境、空调系统、可再生能源及水资源利用、增量成本等进行分析并提出优化改进建议，编制《绿色建筑初步设计阶段技术审查意见和指导建议》。

### ②图纸审核

复核初步设计及施工图图纸，提出审核意见并协助设计单位进行图纸优化设计，得出《绿色建筑施工图设计阶段绿色技术审查和指导建议》。

### ③绿色建筑设计阶段申报

整理前期申报材料，组织进行绿色建筑评价标识自评和绿色建筑各专项分析，最后组织参加专家评审并答疑。编制《绿色建筑评价标识自评报告》、《绿色建筑各专项分析报告》、《绿色建筑专家评审汇报材料》。

### （3）施工及运营阶段

绿色施工和绿色运营在项目整个生命周期中占有重要位置。建筑项目的质量由施工决定；而最后建筑是否节能环保，则取决于建成后的运营。同时，绿色建筑运营标识的申请审核会在这个阶段进行。

#### ①绿色施工

提出绿色建筑施工要求，然后审核施工单位提供的绿色施工方案，现场进行绿色施工及材料取证的相关培训，定期前往工地进行施工复查与取证，整理绿色施工阶段的资料。

#### ②绿色运营

提出绿色运营管理要求，并对物业管理人员进行相应指导培训，定期进行申报资料取证。

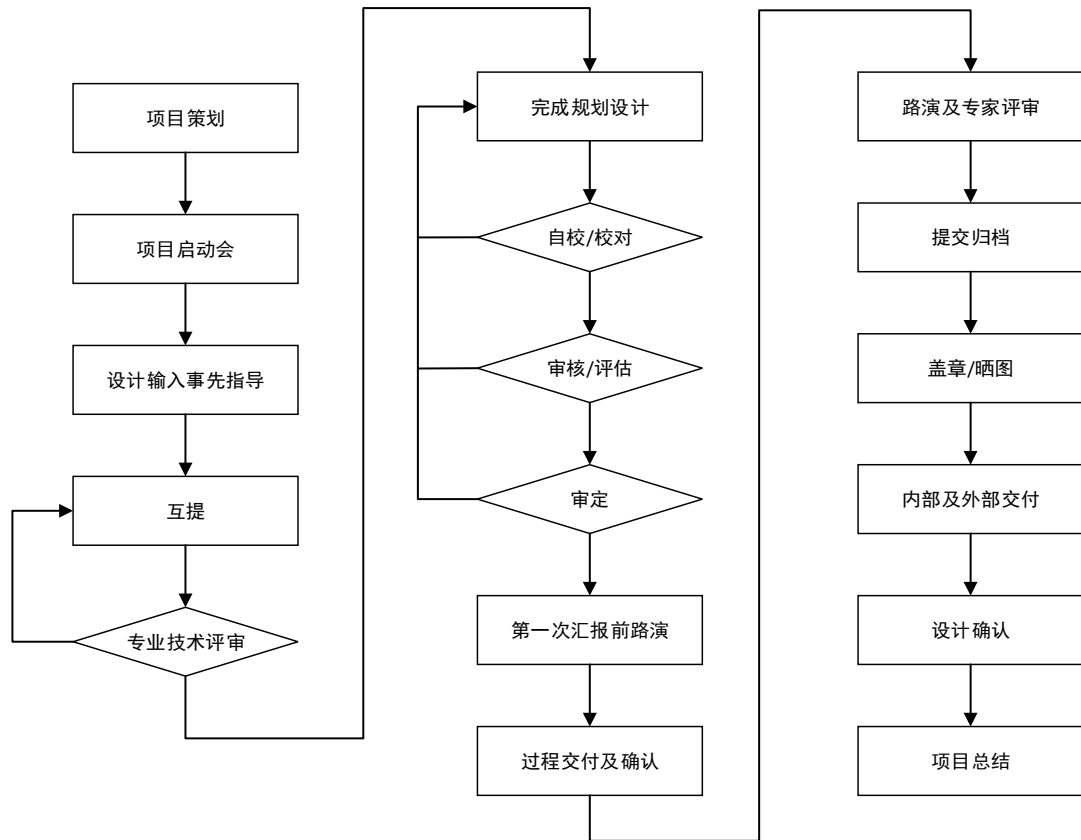
### （4）国家绿色建筑运营阶段申报和 LEED 认证

整理归纳证明材料，组织进行运营阶段的自评估，并编写《绿色建筑运营评价标识自评估报告》，协助业主提交申报相关资料，准备《绿色建筑专家评审汇报材料》，最后参加专家评审并答疑。

## 3、生态城市规划业务流程

生态城市规划业务是公司的核心业务之一，具体业务包括生态城市诊断、生态城市指标和规划建设策略研究、生态专项规划（绿色能源、绿色物理环境、水资源综合利用、绿色交通、生态绿地等）、生态城市总体规划以及相应的控规、详规、修规以及城市设计。具体流程如下：

### 规划设计业务流程图



规划项目合同签订后经由商务中心下单，经中心总监审批指定项目主任，由项目主任根据合同要求及中心设计人员项目情况以及其他中心相关业务人员的情况，确定项目组员，含专业负责、设计人员。

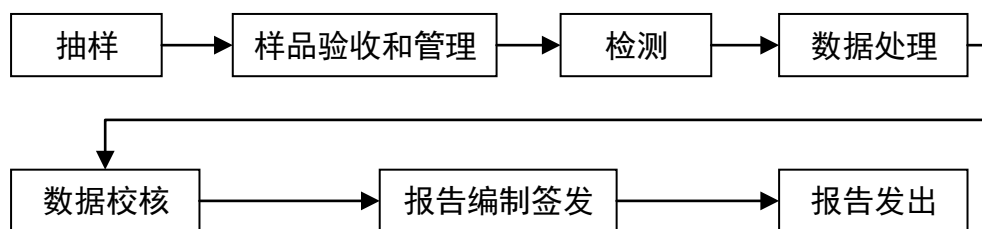
然后由项目主任对项目进行策划，根据公司《规划设计流程及流程说明书》确定项目的里程碑，工作内容进行分解到各专业，各专业再分解到各设计人员，指定专业校对、审核人，项目审定人。

设计人员完成后提交指定人员进行校对、审核、审定，设计人员根据校对、审核、审定人所提的意见进行修改或说明，然后形成正式成果进行交付。

整个生产过程基本结束，待交付后根据甲方或专家的意见进行修改再次按以上过程进行完善，直至最终满足甲方的要求。

#### 4、公信服务业务流程

公司的检测工作根据是否签订检测合同分成两类，已签订合同的检测工作直接进入检测流程，常规检测工作还需先制定检测工作计划。具体流程如下：



### （1）抽样

公司首先需对被检测产品进行抽样，以公司制定的《抽样保障程序》为依据执行，必要时制定抽样作业指导书，规定不同受检对象的取样代表性批量、取样数量、取样部位、取样量和取样方法等。客户也可跳过抽样环节将样品直接送至公司公信服务大厅。

抽样计划由检测执行部门制定采抽样方案，专业总工（授权签字人）批准。制定抽样方案应与客户确认，且抽样方法应符合国家相关标准规定。

现场抽样由抽样人员按抽样方案规定的方法和数量采取样品，同时填写抽样单并签名，由被采样单位陪同人员签字确认。为确保样品代表性，抽样人员应在抽样记录中画出采抽样位置示意图和环境状况描述，也可用图表、照片等方式标记。

### （2）样品接收和管理

抽样人员将样品按抽样程序规定的包装、固定方法及时间要求将样品运送至本公司样品库。收样人对来样进行检查、验收，对照抽样单进行核对，并仔细检查样品是否符合检测要求，若对样品有疑问，应向送样方提出，要求进一步说明后才接收样品、做交接登记。

样品接收无误后，对其进行唯一性标识，标识贴至每一个独立包装，存在于样品取样，送样、分组、检测和留样保存等各个环节。如需留样，将样品分成两份，正样和留样分开存放，并登记造册。

### （3）检测

公司根据国家标准、行业标准、地方标准规定的方法对样品进行检测，当缺少详细说明时，依据标准方法编制检测实施细则，检测人员在实施细则指导下进行工作。与此同时对于客户新增检测项目，公司对其需要进行评审，评审通过直接开始检测。

#### （4）数据处理

检测结束后，公司采用专业设备对检测数据进行处理，生成数据信息。

#### （5）数据校核

对数据信息进行校对审核，若出现异常，则不符合检测工作控制。

#### （6）报告编制签发

检测工作结束后，项目负责人根据检测数据和结果分析，正确编写检测报告并签字确认，检测/检查执行部门负责人（或授权人）审核，授权签字人批准签发检测/检查报告。涉及仲裁、诉讼及其他法律纠纷等重大影响的检测/检查报告由董事长签发。

#### （7）报告发出

检测报告由档案室盖章，由公信服务大厅交付给客户。若客户对检测数据有疑问，可以申请投诉处理。

## 二、公司所处行业基本情况及竞争状况

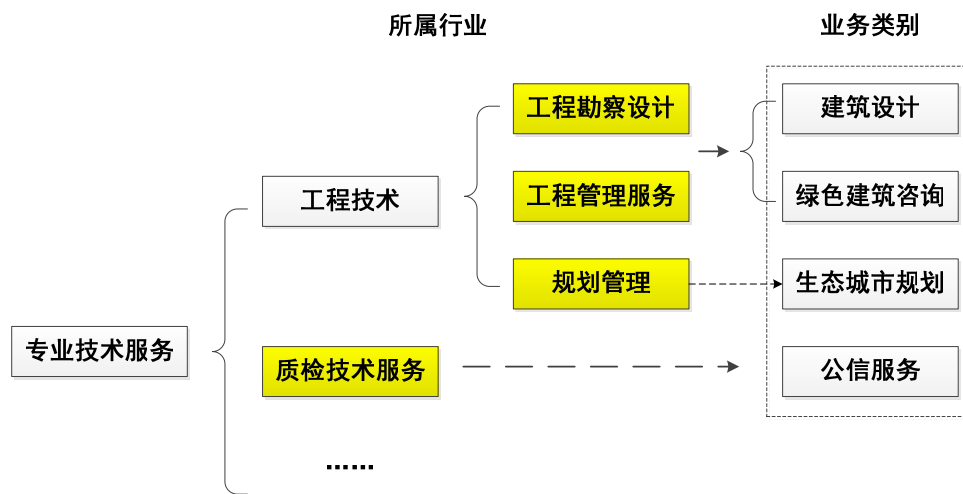
### （一）行业监管体制及行业政策

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司从事的建筑工程设计咨询业务属于“科学研究和技术服务业”中的“专业技术服务业（M74）”。

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司建筑设计业务属于“科学研究和技术服务业门类”中的“专业技术服务业”大类（代码：74）、“工程技术”中类（代码：748）、“工程勘察设计”小类（代码：7482，指建筑工程施工前的工程测量、工程地质勘察和工程设计等活动）；绿色建筑咨询则属于“工程

勘察设计”（代码：7482）和“工程管理服务”（代码：7481，指工程项目建设中的项目策划、投资与造价咨询、招标代理、工程监理、项目管理等服务）的综合类业务；生态城市规划业务属于“规划管理”小类（代码：7483，指对区域和城镇、乡村的规划，以及其他规划）；公信服务业务属于“质检技术服务”（代码：745，指通过专业技术手段对动植物、工业产品、商品、专项技术、成果及其他需要鉴定的物品所进行的检测、检验、测试、鉴定等活动，还包括产品质量、计量、认证和标准的管理活动）。

公司总体上属于专业技术服务行业，所涉及的业务领域如下图所示：



## 1、行业主管部门与行业监管体制

### （1）行业主管部门

本公司所处行业的行政主管部门为住建部及地方各级住建管理部门、国家及地方各级发改委。行业自律组织为中国勘察设计协会。

#### 1) 住建部及地方各级住建管理部门

住建部及地方各级住建管理部门对建设工程相关行业的管理，主要体现在制定行业的资质标准、技术政策，对行业准入实施严格管理；拟定行业法规制度、产业政策、发展战略规划及改革方案及对行业的发展方向进行宏观调控，监督行业企业贯彻执行；对建筑设计企业的业务活动进行规范指导，承担建筑工程质量安全监管、推进建筑节能、城镇减排等责任。

#### 2) 国家及地方各级发改委



国家及地方各级发改委负责编制基础设施建设工程的投资规划，制订工程咨询相关规章制度，并对工程咨询行业的市场准入资格进行审批。

### （3）协会

中国勘察设计协会是勘察设计行业的自律协会，是住建部批准、民政部登记的工程勘察设计行业的全国性社团组织，建筑设计分会是其下设分会之一，主要负责对建筑设计企业的技术进步、队伍建设和深化改革以及超前导向等问题提出建议；负责研讨建筑设计相关的理论、方法和技术，总结实践经验；组织搜集、介绍和传递国内外建筑设计的前沿理论、典型经验和项目信息；组织建筑设计从业人员进行继续教育和专业培训；组织和参加国际建筑设计理论与技术的交流等。

此外，公司还加入了深圳市绿色建筑协会，该协会是全国第一家绿色建筑领域的行业协会组织，旨在推动发展绿色建筑，促进循环经济，为政府主管部门和绿色建筑领域的企事业单位提供技术服务。

## 2、行业主要法律法规及政策

### （1）公司所处行业主要法律法规和产业政策

为规范、促进建筑行业的高效良性发展，我国已经建立了以《中华人民共和国建筑法》、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》、《中华人民共和国合同法》及《中华人民共和国注册建筑师条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全管理条例》、《民用建筑节能条例》等法律、行政法规为主体，以建设部门为主颁布的大量部门规章为辅助和补充的建筑法律规范体系。

时间	文件名称	主要相关内容
1995年9月	《中华人民共和国注册建筑师条例》	加强对注册建筑师的管理，提高建筑设计质量与水平，保障公民生命和财产安全，维护社会公共利益
1997年10月	《建筑智能化系统设计管理暂行规定》	加强建筑智能化系统工程的设计管理，规范市场行为
1999年3月	《中华人民共和国合同法》	其中专门章节对建筑行业领域合同问题进行直接规定
2000年9月	《建设工程勘察设计管	加强对建设工程勘察、设计活动的管理，保证

时间	文件名称	主要相关内容
	理条例》	建设工程勘察、设计质量，保护人民生命和财产安全
2002年1月	《工程勘察设计收费管理规定》	规范工程勘察设计收费行为
2002年9月	《建设部推广应用新技术管理细则》	推动建设行业推广应用新技术
2004年3月	《建设部推广应用和限制禁止使用技术》	对建设单位、设计单位和施工单位在业务活动中推广应用和限制、禁止使用的技术作出规定
2005年8月	《建设工程质量检测管理办法》	加强对建设工程质量检测的管理
2008年1月	《中华人民共和国城乡规划法》	加强城乡规划管理，协调城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展
2008年3月	《建筑工程方案设计招标投标管理办法》	规范建筑工程方案；设计招标投标活动，提高建筑工程方案设计质量，体现公平有竞争
2011年4月(修订)	《中华人民共和国建筑法》	该法对建筑许可、建筑工程发包与承包等方面进行了规定。同时，指出需扶持建筑业的发展，支持建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境，提倡采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式
2013年8月	《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》	加强对房屋建筑工程、市政基础设施工程施工图设计文件审查的管理，提高工程勘察设计质量
2013年8月	《工程建设项目勘察设计招标投标办法》	规范工程建设项目勘察设计招标投标活动，提高投资效益，保证工程质量
2014年7月	《关于放开部分建设项目服务收费标准有关问题的通知》	国家放开除政府投资项目及政府委托服务以外的建设项目前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理等4项服务收费标准，实行市场调节价
2015年2月	《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》	全面放开建设项目的前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理和环境影响咨询费等5项服务收费标准，实行市场调节价
2015年9月	《关于推动建筑市场统一开放的若干规定》	加强对建筑企业跨省承揽业务活动的监督管理，促进建筑企业公平竞争

## （2）主要产业政策

提高建筑能效水平是我国实现节能减排任务的重要内容，绿色建筑、生态城市近年来得到国家的大力支持，政府出台了系列文件，引导和鼓励市场的健康发展。

时间	文件名称	主要相关内容
2011年5月	《关于进一步推进公共建筑节能工作的通知》	建立健全针对公共建筑特别是大型公共建筑的节能监管体系建设，通过能耗统计、能源审计及能耗动态监测等手段，实现公共建筑能耗的可计量、可监测
2011年7月	《建筑业发展“十二五”规划》	大力发展专业工程咨询服务，加强勘察设计行业的技术进步和创新，鼓励节能减排及绿色建筑
2011年9月	《工程勘察设计行业2011-2015年发展纲要》	从市场环境、体制改革、工程质量、科技创新、行业标准、信息建设、人才培养等方面促进行业发展
2012年4月	《关于加快推动我国绿色建筑发展的实施意见》	深入推进建筑节能，加快发展绿色建筑，促进城乡建设模式转型升级
2012年5月	《“十二五”建筑节能专项规划》	发展绿色建筑，加强新建建筑节能工作，提高新建建筑、既有建筑、大型公共建筑能效水平
2012年7月	《“十二五”国家战略性新兴产业发展规划》	提高新建建筑节能标准，开展既有建筑节能改造，大力发展绿色建筑，推广绿色建筑材料
2012年8月	《节能减排“十二五”规划》	强化建筑节能。开展绿色建筑行动，从规划、法规、技术、标准、设计等方面全面推进建筑节能，提高建筑能效水平
2013年1月	《能源发展“十二五”规划》	树立绿色、低碳发展理念，统筹能源资源开发利用与生态环境保护，在保护中开发，在开发中保护，积极培育符合生态文明要求的能源发展模式
2013年1月	《绿色建筑行动方案》	开展绿色建筑行动的重点任务以及保障措施，2015年末，20%的城镇新建建筑达到绿色建筑标准要求
2013年2月	《住房城乡建设部印发关于进一步促进工程勘察设计行业改革与发展若干意见的通知》	以加强企业资质和个人执业资格动态监管为手段，以推进工程担保、保险和诚信体系建设为重点，完善勘察设计市场运行体系
2013年3月	《“十二五”绿色建筑和绿色生态城区发展规划》	新建绿色建筑10亿平方米，建设一批绿色生态城区、绿色农房，引导农村建筑按绿色建筑的原则进行设计和建造
2013年8月	《国务院关于加快发展节能环保产业的意见》	开展绿色建筑行动，提高新建建筑节能标准，推动政府投资建筑、保障性住房及大型公共建筑率先执行绿色建筑标准
2014年1月	《关于保障性住房实施绿色建筑行动的通知》	将保障性住房建设成为绿色保障性住房，可有效提高保障性住房的安全性、健康性和舒适性，对在全社会推行绿色建筑具有示范效应
2014年2月	《2014-2015年节能减排科技专项行动方案》	重点突破新型节能保温一体化结构体系、围护结构与通风遮阳建筑一体化产品、高强度钢筋性能优化及生产技术研究、高效新型玻璃及门窗幕墙产业化技术、新型建筑供暖与空调设备系统、新型冷热量输配系统、可再生能源与建筑一体化利用技术、公共

时间	文件名称	主要相关内容
		机构等建筑用能管理与节能优化技术、既有建筑节能和绿色化改造技术、建筑工业化设计生产与施工技术、建筑垃圾资源化循环利用技术。
2014年3月	《关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》	推进建筑设计服务与相关重点领域融合发展，培育村镇建筑设计市场，贯彻节能建筑设计理念、积极发展绿色建筑，加快相关建筑标准规范的更新或修订，放开建筑设计领域外资准入限制，完善建筑设计收费制度、鼓励和推行优质优价
2014年3月	《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》	以体制机制创新为保障，通过改革释放城镇化发展潜力，走以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承的中国特色新型城镇化道路，促进经济转型升级和社会和谐进步
2014年5月	《2014-2015年节能减排低碳发展行动方案》	深入开展绿色建筑行动，政府投资的公益性建筑、大型公共建筑以及各直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房全面执行绿色建筑标准。到2015年，城镇新建建筑绿色建筑标准执行率达到20%，新增绿色建筑3亿平方米
2014年7月	《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》	建立统一开放的建筑市场体系；强化工程质量安全管理；促进建筑业发展方式转变；加强建筑业发展和改革工作的组织和实施
2014年10月	《关于在政府投资公益性建筑及大型公共建筑建设中全面推进绿色建筑行动的通知》	在政府投资公益性建筑和大型公共建筑中全面推进绿色建筑行动，对在全社会推行绿色建筑具有示范带动作用。
2015年4月	《关于加快推进生态文明建设的意见》	大力推进绿色发展、循环发展、低碳发展，弘扬生态文化，倡导绿色生活，加快建设美丽中国，使蓝天常在、青山常在、绿水常在，实现中华民族永续发展；强化城镇化过程中的节能理念，大力发展绿色建筑和低碳、便捷的交通体系，推进绿色生态城区建设，提高城镇供排水、防涝、雨水收集利用、供热、供气、环境等基础设施建设水平。
2015年6月	《关于推进建筑信息模型应用的指导意见》	以BIM应用促进建筑业信息化，带动建筑领域生产方式的变革。到2020年末，以下新立项项目勘察、设计、施工、运营维护中，集成应用BIM的项目比率达到90%。
2015年12月	《中央城市工作会议》	会议提出城市建设要统筹生产、生活、生态三大布局，提高城市发展的宜居性。
2016年2月	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	提出总体目标：实现城市有序建设、适度开发、高效运行，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，让人民生活更美好。
2016年2月	《城市适应气候变化	提出愿景：到2020年，普遍实现将适应气候变化相

时间	文件名称	主要相关内容
	行动方案》	关指标纳入城乡规划体系、建设标准和产业发展规划，建设 30 个适应气候变化试点城市，典型城市适应气候变化治理水平显著提高，绿色建筑推广比例达到 50%。到 2030 年，适应气候变化科学知识广泛普及，城市应对内涝、干旱缺水、高温热浪、强风、冰冻灾害等问题的能力明显增强，城市适应气候变化能力全面提升。
2016 年 8 月	《2016-2020 年建筑业信息化发展纲要》	提出的目标：全面提高建筑业信息化水平，着力增强信息技术集成应用能力，建筑业数字化、网络化、智能化取得突破性进展，初步建成一体化行业监管和服务平台，数据资源利用水平和信息服务能力明显提升，形成一批具有较强信息技术创新能力和信息化应用达到国际先进水平的建筑企业及具有关键自主知识产权的建筑业信息技术企业。
2016 年 12 月	《全国城市生态保护与建设规划(2015-2020 年)》	坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，保护和优化城市生态空间格局，加大城市生态修复力度，扩大生态空间总量，提升城市生态功能，创造优良人居环境。

### （3）行业标准

涉及建筑设计、建筑节能以及绿色建筑的主要的国家标准如下表所示：

文件名称	首次/最新颁布时间	主要相关内容
《全国民用建筑工程设计技术措施——节能专篇》	2006 年	指导工程设计人员正确选择和应用成熟的节能技术，进行建筑节能设计，推动建筑节能工作的开展
《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》	2001 年 /2010 年	夏热冬冷地区居住建筑必须采取节能设计，在保证室内热环境的前提下，建筑热工和暖通空调设计将采暖和空调能耗控制在规定的范围内
《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》	2010 年	严寒和寒冷地区居住建筑必须采取节能设计，在保证室内热环境的前提下，建筑热工和暖通空调设计将采暖和空调能耗控制在规定的范围内
《住宅设计规范》	1999 年 /2011 年	住宅设计中需遵照执行的国家标准
《民用建筑绿色设计规范》	2011 年	规定了绿色建筑的基本内容和要求，体现了绿色建筑节能、节地、节水、节材与环境保护的要求
《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》	2012 年	为合理利用资源和节约能源，保护环境，保证健康舒适的工作和生活环境
《绿色建筑评价标准》	2006 年 /2014 年	绿色建筑评价应遵循因地制宜的原则，结合建筑所在地域的气候、环境、资源、经济及文化等特点，对建筑全寿命期内节能、节地、节水、节材、保护环境等



	性能进行综合评价
--	----------

#### （4）企业资质管理

##### 1) 勘察设计企业资质管理

根据《建筑工程勘察设计管理条例》和《建设工程勘察设计资质管理规定》的相关规定，从事建设工程勘察、工程设计活动的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术设备和勘察设计业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。

根据《建设工程勘察设计资质管理规定》和《工程设计资质标准》，工程设计资质分为四个序列：工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。各项资质的具体分类标准及说明如下：

资质分类	业务范围	等级说明
工程设计综合资质	涵盖21个行业的设计资质，可以承担各行业、各等级的建设工程设计业务	只设甲级资质
工程设计行业资质	涵盖某个行业资质标准中的全部设计类型的设计资质，可以承担相应行业相应等级的工程设计业务及所属行业范围内同级别的相应专业、专项（设计施工一体化资质除外）工程设计业务	一般行业设甲、乙两个级别；根据行业需要，建筑、市政公用、水利、电力（限送变电）、农林和公路行业可设立工程设计丙级资质
工程设计专业资质	某个行业资质标准中的某一个设计类型的设计资质，可以承接本专业相应等级的专业工程设计业务及同级别的相应专项工程设计业务（设计施工一体化资质除外）	一般行业设甲、乙两个级别；根据行业需要，建筑、市政公用等行业可设立工程设计丙级资质，建筑工程设计专业资质设丁级
工程设计专项资质	为适应和满足行业发展的需求，对已形成产业的专项技术独立进行设计以及设计、施工一体化而设立的资质；可以承接本专项相应等级的专项工程设计业务	根据行业需要设置等级

##### 2) 城市规划企业资质管理

根据《城乡规划编制单位资质管理规定》：城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作；从事城乡规划编制的单位，应当取得相应等级的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作；国务院城乡规划主管部门负责全国城乡规划编制单位的资质管理工作，



县级以上地方人民政府城乡规划主管部门负责本行政区域内城乡规划编制单位的资质管理工作。城乡规划编制单位资质分为甲级、乙级、丙级，《城乡规划编制单位资质管理规定》对各资质等级企业所需具备的条件和可从事的业务范围做了详细规定。

### 3) 节能环保管理

根据《中华人民共和国节约能源法》、《民用建筑节能管理规定》的规定，建筑工程的设计单位应当遵守建筑节能标准，应当依据建筑节能标准的要求进行设计，保证建筑节能设计质量；不符合建筑节能标准的建筑工程，建设主管部门不得批准开工建设；已经开工建设的，应当责令停止施工、限期改正；已经建成的，不得销售或者使用。

根据《中华人民共和国环境保护法》、《建设项目环境保护管理条例》的规定，建筑工程的设计应落实防治环境污染和生态破坏的措施，需要配套建设的环境保护设施必须与主体工程同时设计。此外，节能环保方面的法律法规还包括《中华人民共和国清洁生产促进法》、《建设项目环境影响评价分类管理目录》等。影响、规范中国建筑设计行业的主要法律法规还包括《中华人民共和国促进科技成果转化法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国循环经济促进法》、《中华人民共和国消防法》、《工程建设项目勘察设计招标投标办法》、《建设领域推广应用新技术管理规定》等。

### 4) 注册执业管理

根据《建筑工程勘察设计管理条例》和《建设工程勘察设计资质管理规定》的相关规定，从事建设工程勘察、工程设计活动的企业，应当按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术设备和勘察业绩等条件申请资质，经审查合格，取得建设工程勘察、工程设计资质证书后，方可在资质许可的范围内从事建设工程勘察、工程设计活动。根据《勘察设计注册工程师制度总体框架及实施规划》，国家对勘察设计行业的从业人员实行执业注册制度。

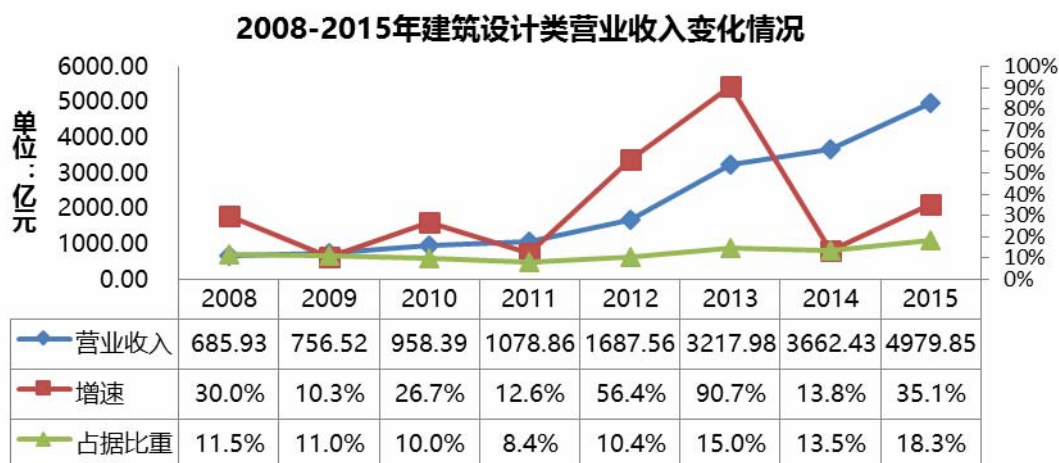
## （二）行业发展概况

## 1、建筑设计行业发展概况

建筑设计行业主要为建筑工程项目建设提供技术和管理服务，是建筑工程从投资到最终实现过程中承前启后的核心环节，近年来伴随着我国经济快速发展、城市化进程加快而不断发展壮大，成为国民经济建设的重要行业之一。

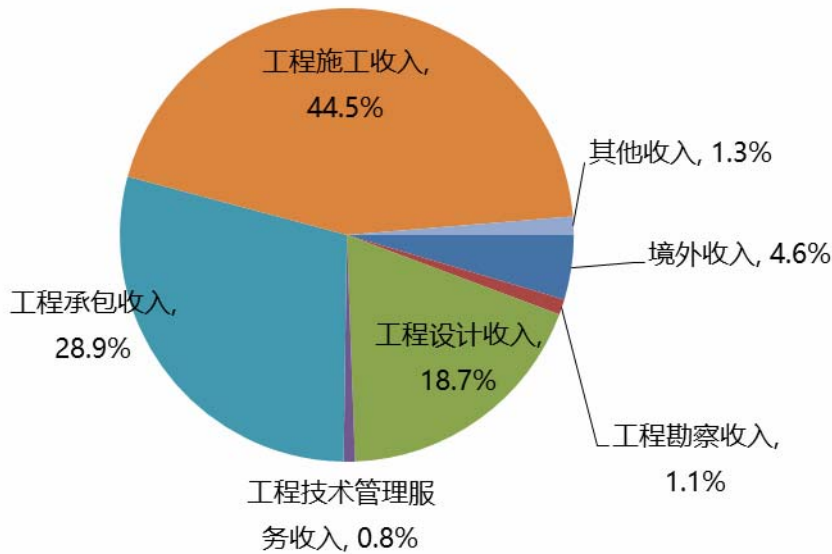
### （1）我国建筑设计行业正处于快速发展阶段

2008年-2015年，我国建筑设计行业营业收入的年均增长率达32.74%。2015年建筑设计类企业营业收入持续增长，规模达到4,947.85亿元，增速持续上升，与2014年相比高出21.3个百分点；同时，建筑设计行业营业收入占行业比例由去年的15.0%上升至18.3%。在建筑设计行业业务构成中，工程施工业务、工程总承包和工程设计业务占据主要部分，分别为44.5%、28.9%和18.7%。



数据来源：中国勘察设计协会发布的《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2015-2016）》

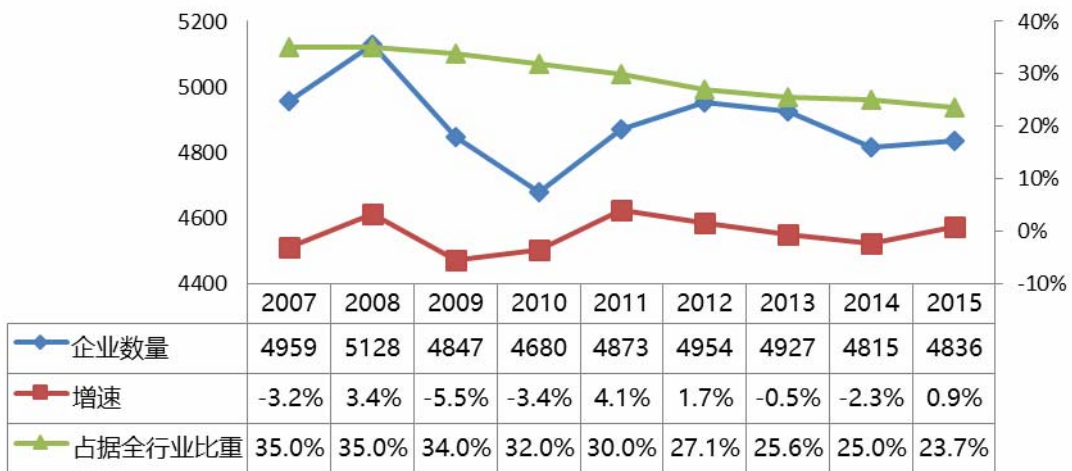
## 2015年建筑设计类各项业务收入情况



数据来源：中国勘察设计协会发布的《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2015-2016）》

2015年建筑设计类企业数量为4,856家，除2010年外，建筑设计行业企业规模一直维持在5,000家左右，企业数量较多。

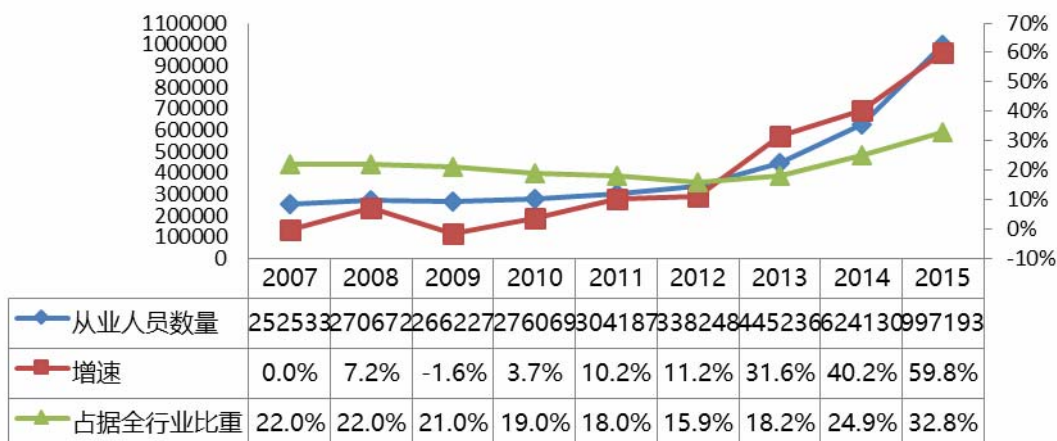
## 2007-2015年建筑设计类企业数量变化情况



数据来源：中国勘察设计协会发布的《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2015-2016）》

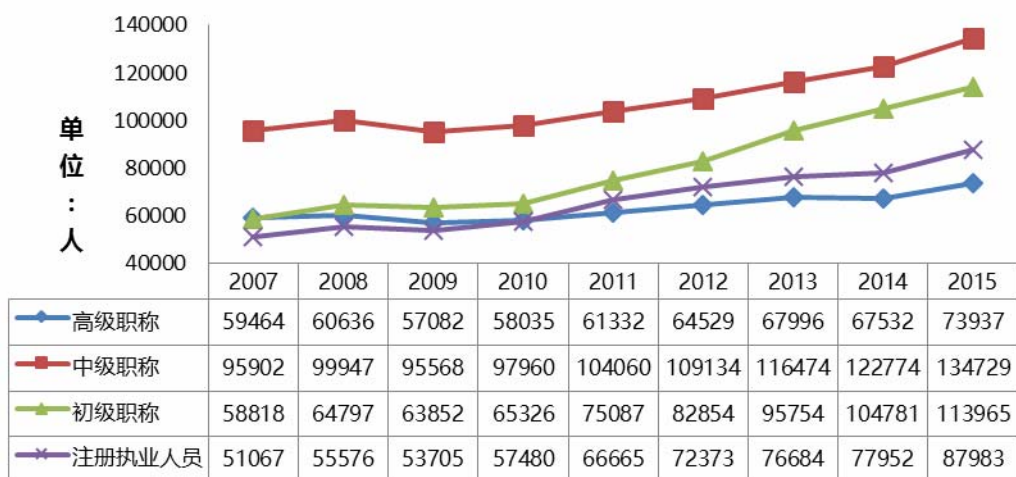
建筑设计行业属于智力密集型产业，人才是企业最主要的资产。技术人才是行业内企业发展的关键。2015年建筑设计类从业人员数量为997,193人，自2008年以来年平均增速达到20.48%。各级技术职称人员与注册执业人员数量均稳步增加，人才结构较为稳定。

2007-2015年建筑设计类从业人员变化情况



数据来源：中国勘察设计协会发布的《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2015-2016）》

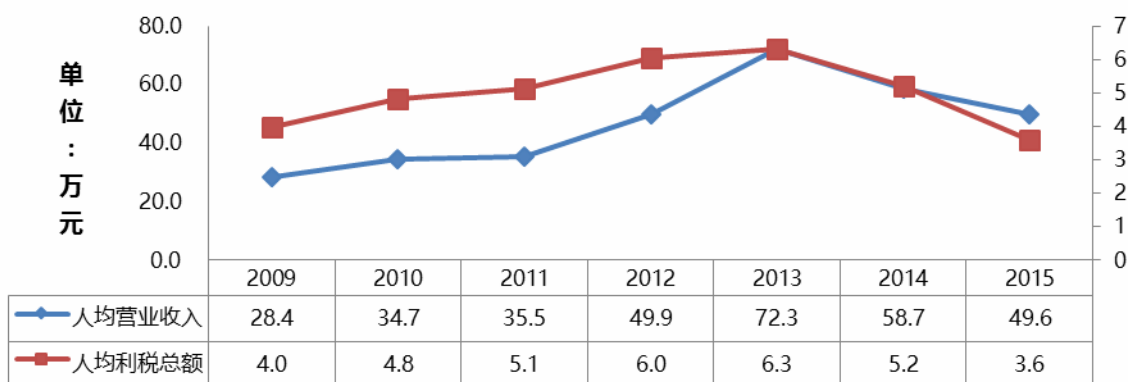
2007-2015年建筑设计类技术职称、注册执业人员情况



数据来源：中国勘察设计协会发布的《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2015-2016）》

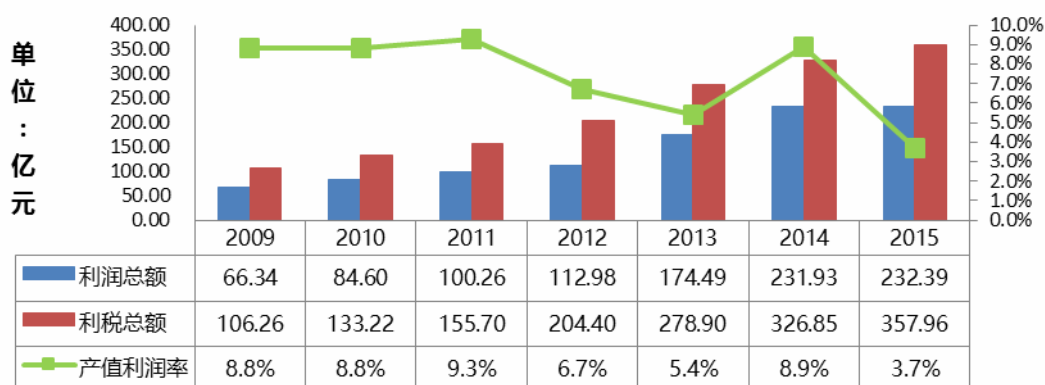
2015年建筑设计行业人均营业收入和人均利税总额分别为49.6万元和3.6万元，与上年相比均有所下降；产值利润率为3.7%，较上年下跌5.2个百分点。

2009-2015建筑设计行业人均营业收入及利税总额变化情况



数据来源：中国勘察设计协会发布的《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2015-2016）》

2009-2015年建筑设计类企业利润、利税及产值利润率

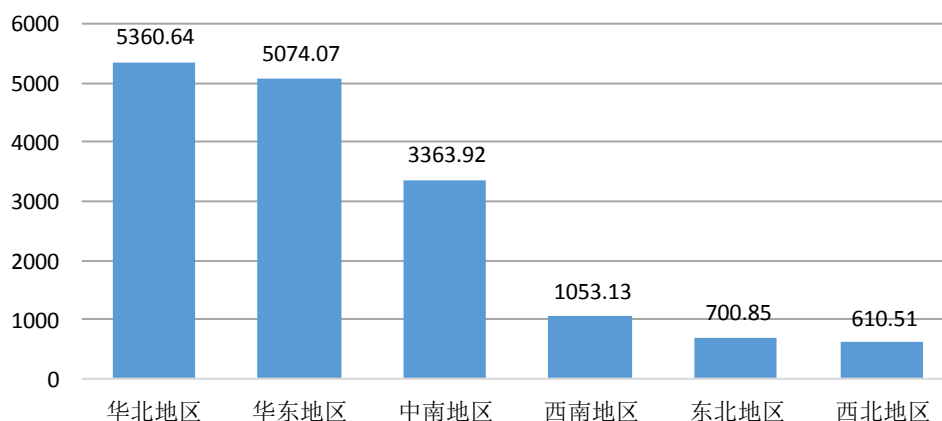


数据来源：中国勘察设计协会发布的《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2015-2016）》

## （2）我国建筑设计行业呈现区域发展不均衡

2012年我国建筑设计行业区域收入情况如下：华北地区和华东地区建筑设计行业发展最好，收入分别为5,360.64亿元和5,074.07亿元，占总收入比例分别为33%和31%，其次为中南地区，达到3,363.92亿元，东北地区、西南地区和西北地区相对较低，均为1,000亿元左右。

2012年建筑行业区域收入情况（单位：亿元）



数据来源：《2012 年中国建筑设计行业研究报告》

### （3）建筑设计行业发展前景

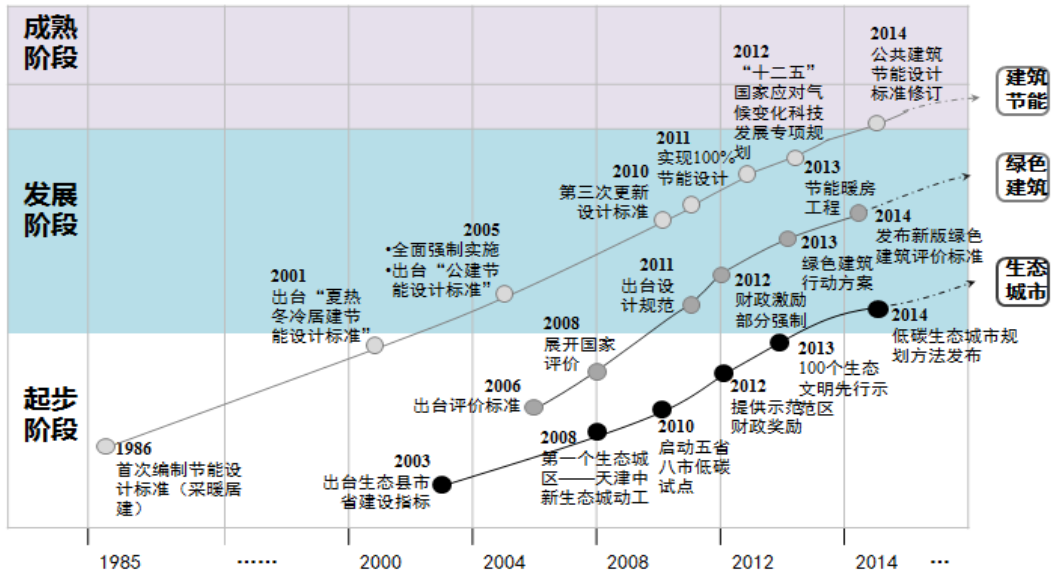
近年，我国经济保持较快速增长。党的十八大报告提出了确保到 2020 年全面建成小康社会，实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番的目标。据此推测，2010 年至 2020 年，我国 GDP 年均增长率将不低于 7.2%。未来国民经济持续稳定增长和居民收入水平持续提高将为建筑设计行业的持续发展提供了有力保障。

2015 年，我国常住人口城镇化率为 56.10%，明显低于发达国家 80% 的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家 60% 的平均水平，还有较大的发展空间。城镇化水平持续提高，会使更多农民通过转移就业提高收入，通过转为市民享受更好的公共服务，从而使城镇消费群体不断扩大、消费结构不断升级、消费潜力不断释放，也会带来城市基础设施、公共服务设施和住宅建设等巨大投资需求，这将为建筑设计行业发展提供持续的动力。

## 2、绿色建筑及生态城市发展概况

### 我国建筑节能、绿色建筑和生态城市发展图

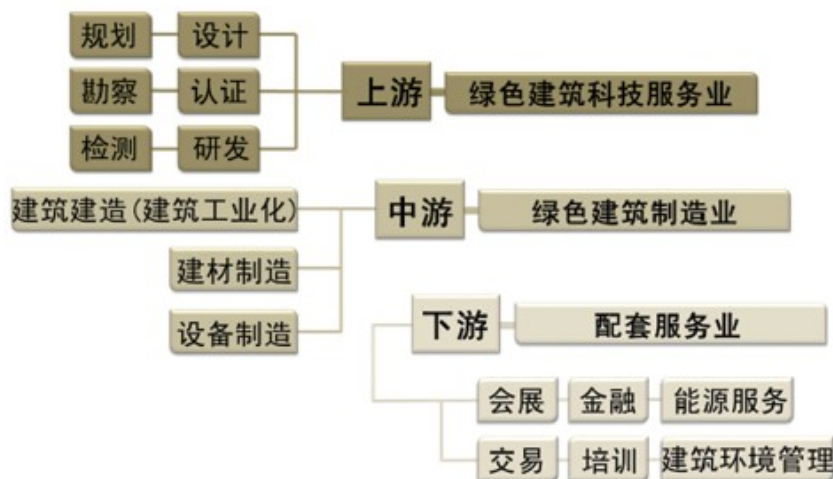




(1) 绿色建筑发展概况

关于绿色建筑的提法众多，国际上尚无一致的意见，但归纳起来，绿色建筑就是应用环境回馈和资源效率的集成思维去设计和建造的建筑，又可称为可持续发展建筑、生态建筑、回归大自然建筑、节能环保建筑等。根据我国《绿色建筑评价标准》，绿色建筑是指在全寿命期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境、减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。

绿色建筑产业链构成



绿色建筑产业上游为绿色建筑科技服务业：包括绿色建筑的策划和规划设计、针对环境场地以及建筑的勘察检测，针对建筑和部品材料的认证服务以及新

技术、新方法、新设备、新材料的研究开发。中游为绿色建筑制造业：包括工业化建造，绿色建材（包括建筑材料回收再利用）和设备制造包括以及绿色施工等，下游为绿色建筑配套服务业，主要是指绿色运营管理包括绿色建筑本身的节能、节水、节材和室内环境管理，以及以绿色建筑为载体和主体开展的绿色相关综合服务业务。这些产业基于循环经济的理念形成了一条关于绿色建筑的完整的产业链。经济活动在此产业链上不断循环往复，经济利益是产业链的驱动力，产业链上下游不断进行着物质流和能量流的循环，达到了环境效益资源效益经济效益的最优化。

### 1) 绿色建筑主要发展历程

随着经济和社会的快速发展，能源短缺和环境恶化已成为当今人类面临两大重要问题。建筑是目前世界能源以及土地、矿石、木材、水等各种资源最主要的消耗源和环境污染源，因此，探索并建立可持续的建筑业发展模式具有迫切需要。在此背景下，绿色建筑应运而生。

20 世纪 60 年代，美籍意大利建筑师保罗·索勒瑞把生态学和建筑学两词合并提出生态建筑学的新理念。1963 年，V·奥戈亚在《设计结合气候：建筑地方主义的生物气候研究》中提出建筑设计与地域、气候相协调的设计理论。1969 年美国风景建筑师伊安·麦克哈格在其著作《设计结合自然》一书中，提出人、建筑、自然和社会应协调发展并探索了建造生态建筑的有效途径与设计方法，标志着生态建筑理论的正式确立。70 年代，石油危机暴发后，工业发达国家开始注重建筑节能的研究，太阳能、潜层地热、风能、节能围护结构等各种建筑节能技术应运而生。80 年代，节能建筑体系日趋完善，并在英国、德国、法国、加拿大等发达国家广为应用，节能建筑成为建筑发展的先导。在建筑节能取得快速发展的基础上，伴随着可持续发展理念的产生和健康住宅概念的提出，发达国家又把视野扩展到建筑全过程的资源节约、改善室内空气质量、提高居住舒适度、安全性等更广的领域。在这期间，各类有关绿色建筑的活动在世界各地风起云涌。1990 年，英国率先制定了世界首个绿色建筑评估标准。1992 年，在巴西召开的联合国环境与发展大会使可持续发展的思想在世界范围内达成共识，并首次明确提出了绿色建筑概念。1993 年国际建筑师协会第 18 次大会发表了《芝加哥宣言》，

号召全世界建筑师把环境和社会的可持续性列入建筑师职业及其责任的核心。1999 年国际建筑师协会第二十届世界建筑师大会发布的《北京宪章》正式提出“建立人居环境循环体系，不断提高环境质量”，要求将可持续发展作为建筑师和工程师在新世纪中的工作准则。21 世纪，绿色建筑迎来了它的蓬勃兴盛期，其内涵与外延获得了极大的丰富。如日本在绿色建筑方面提出了“建筑的节能与环境共存设计”与“环境共生住宅”的概念。继 20 世纪 90 年代英国、美国等国家之后，全球引发了对绿色建筑评估的热潮，相继出台了符合地域特点的绿色建筑评估体系，极大的规范和推动绿色住宅的发展。如日本的 CASBEE、德国的 LNB、法国的 ESCALE 等。四十多年来，绿色建筑由理念到实践，从个人研究行为上升到国家、国际层面，由建筑个体、单纯技术上升到体系层面，由建筑设计扩展到环境评估、区域规划等多种领域，各种新技术、新材料层出不穷，绿色建筑渐成体系，并在越来越多的国家实践推广，成为世界建筑发展的方向。

我国绿色建筑发展较晚，首先从建筑节能起步。20 世纪 80 年代，我国开始提倡建筑节能，但是有关绿色建筑的系统研究还处于萌芽阶段，在许多相关的技术研究领域仍是空白。1986 年《民用建筑节能设计标准（采暖居住建筑部分）》发布，建筑节能率目标是 30%，1994 年，该标准修订，将建筑节能率目标提升至 50%，并制订了《建筑节能“九五”计划和 2010 年规划》。1999 年《民用建筑节能管理规定》发布，并于 2005 年进行了修订，期间还分别出台了夏热冬冷地区和夏热冬暖地区建筑节能规划。

随着建筑节能工作的深入推进，绿色建筑开始逐步被引入和应用。2004 年 9 月，建设部“全国绿色建筑创新奖”评选启动，掀起了我国的绿色建筑实质性发展序幕。2005 年，建设部、科技部联合出台《绿色建筑技术导则》，提出因地制宜发展绿色建筑。2006 年 6 月我国第一部绿色建筑评价标准《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2006）开始实施，并于 2007 年启动“100 项绿色建筑示范工程与 100 项低能耗建筑示范工程”（简称“双百工程”）。2007 年 8 月，建设部又出台了《绿色建筑评价技术细则（试行）》和《绿色建筑评价标识管理办法》，随后北京、天津、重庆和上海等 20 余个省市也相继出台了地方性绿色建筑相关标准，适合我国国情的绿色建筑评价体系逐步建立完善，我国绿色建筑开始在部分地区大面积推广。

2013 年初，国务院发布《国务院办公厅关于转发发展改革委住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知》，明确提出：“‘十二五’期间，完成新建绿色建筑 10 亿平方米；到 2015 年末，20%的城镇新建建筑达到绿色建筑标准要求。政府投资的国家机关、学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆等建筑，直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房，以及单体建筑面积超过 2 万平方米的机场、车站、宾馆、饭店、商场、写字楼等大型公共建筑，自 2014 年起全面执行绿色建筑标准。积极引导商业房地产开发项目执行绿色建筑标准，鼓励房地产开发企业建设绿色住宅小区，引导消费者购买绿色住宅，切实推进绿色工业建筑建设。完善财政支持政策，继续支持绿色建筑及绿色生态城区建设等，对达到国家绿色建筑评价标准二星级及以上的建筑给予财政资金奖励。”国家绿色建筑行动方案的发布，标志着绿色建筑正上升为国家战略高度。随后，北京、上海、江苏、深圳等 10 余个省市也制定了各自的绿色建筑行动实施方案。其中，深圳市制定的《深圳市绿色建筑促进办法》要求所有新建民用建筑全面执行绿色建筑标准。从此，全国性的大规模绿色建筑行动开始展开，我国绿色建筑发展从星星之火开始向全国漫延。

随着我国绿色建筑包括目标体系、技术体系、政策体系、运行机制等在内的整体框架体系逐步建立完善，我国绿色建筑已具备了快速发展的条件，将迎来全面深入发展的新阶段。

## 2) 绿色建筑评价体系介绍

自 1990 年英国制定了世界首个绿色建筑评估标准以来，发达国家相继制定和完善了多个绿色建筑评估体系，通过具体和可操作的指标体系，既为可持续发展建筑赋予了明晰的概念界定，为建筑活动的各类参与者提供了有效的实践指导工具，同时也促进和引导了建筑行业的市场化进程。在众多的绿色建筑评估体系之中，代表性较强、影响较广的主要包括：英国的 BREEAM 体系、美国的 LEED 体系、日本的 CASBEE 体系以及由加拿大发起、多国合作的 GBC 评估体系。此外，还有其他一些较有特色的评估体系，如澳大利亚推行的重视使用者感受的 NABERS 体系，丹麦、瑞典、芬兰等北寒带国家出现的侧重于减少能源消耗的评估体系。部分国家甚至已经编制了多个绿色建筑评估体系。其中，美国 LEED

体系是在世界范围内影响最广的绿色建筑评估体系之一。

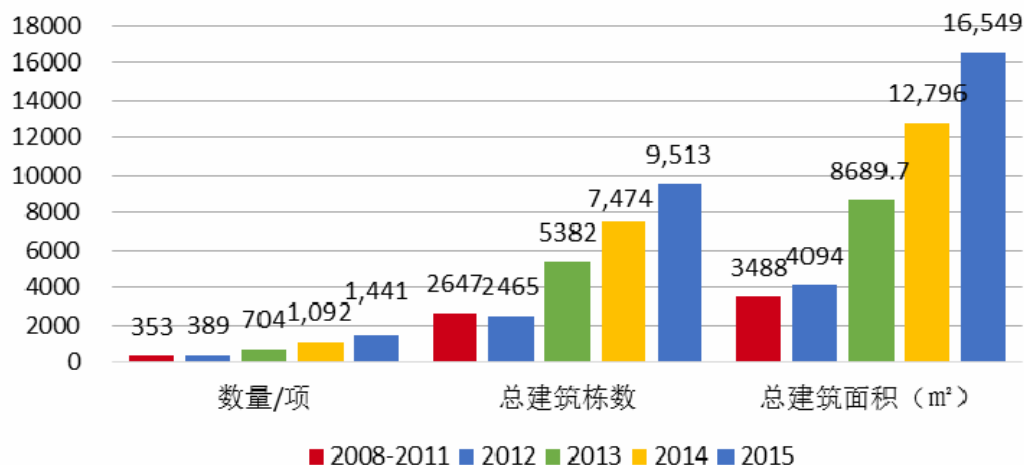
我国住房和城乡建设部于 2006 年正式颁布了《绿色建筑评价标准》，该标准于 2014 年完成修订并于 2015 年 1 月 1 日起正式实施新标准。我国绿色建筑评价分为设计评价和运行评价。设计评价是在建筑设计阶段进行，对应绿色建筑设计评价标识，申请绿色建筑设计评价标识的建筑应当完成施工图设计并取得施工图设计文件审查合格书；运行评价是在建筑运行阶段进行，对应绿色建筑标识，申请绿色建筑标识的建筑应当通过工程竣工验收并投入使用一年以上。绿色建筑设计标识和绿色建筑标识均分为一星级、二星级、三星级（等级最高）三个等级。

### 3) 我国绿色建筑发展现状

我国正式启动绿色建筑近 10 年时间，期间我国的绿色建筑从无到有、从少到多、从地方到全国、从单体向城区、城市规模化发展，特别是 2013 年《绿色建筑行动方案》发布以来，各级政府不断出台绿色建筑发展的激励政策，全国范围内获得绿色标识的建筑数量呈现井喷式增长态势，同时还涌现出一批绿色生态示范城区，我国绿色建筑进入了新的发展阶段。

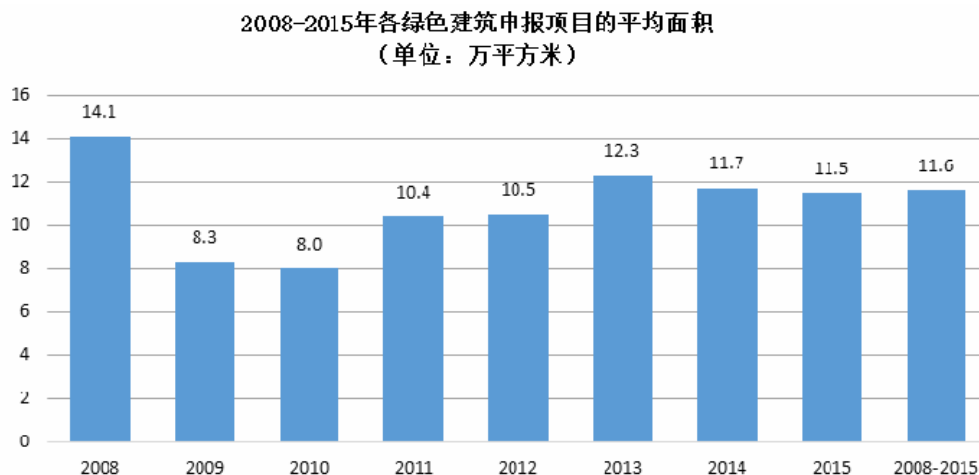
截至 2015 年 12 月底，全国累计共评出 3,979 项绿色建筑评价标识项目，总建筑面积达到 4.6 亿  $m^2$ ，其中，设计标识项目 3,775 项，建筑面积为 4.3 亿  $m^2$ ，占总数的 94.9%；运行标识 204 项，建筑面积 0.3 亿  $m^2$ ，平均每个绿色建筑的建筑面积为 11.6 万  $m^2$ 。

2008-2015年绿色建筑评价标识项目发展状况





数据来源：《中国绿色建筑 2016》

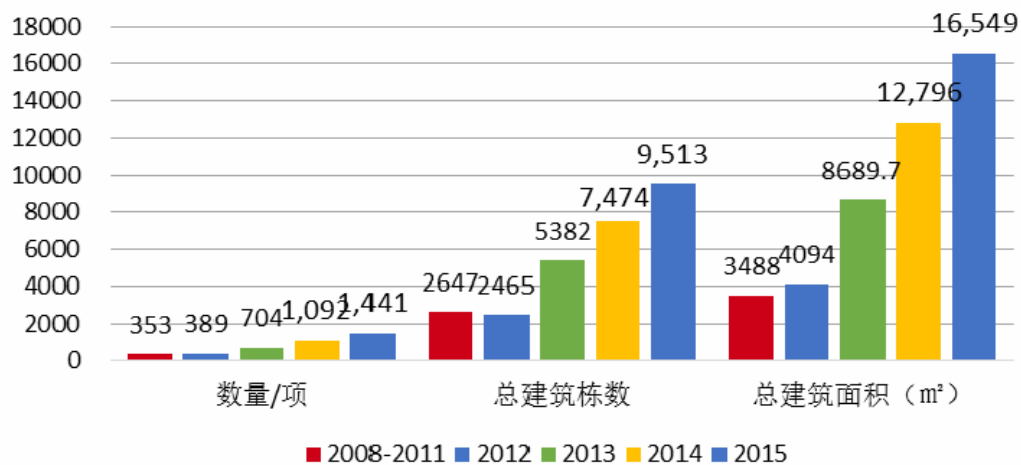


数据来源：《中国绿色建筑 2016》

在全国 3,979 项绿色建筑标识项目中，一星级总计 1,618 项，建筑面积为 2.04 亿  $m^2$ ；二星级总计 1,639 项，建筑面积为 1.90 亿  $m^2$ ；三星级总计 722 项，建筑面积为 0.66 亿  $m^2$ ，在 2015 年，我国绿色建筑数量及建筑面积继续快速增长，全国共评出 1,441 项绿色建筑标识项目，较 2014 年增长了 32%，总建筑面积达到 16,549 万  $m^2$ ，较 2014 年增长了 28.1%；其中一星级 652 项，占 45.2%，建筑面积 7,606 万  $m^2$ ；二星级 585 项，占 40.6%，建筑面积 7,062 万  $m^2$ ；三星级 204 项，占 14.2%，建筑面积 1,881 万  $m^2$ 。

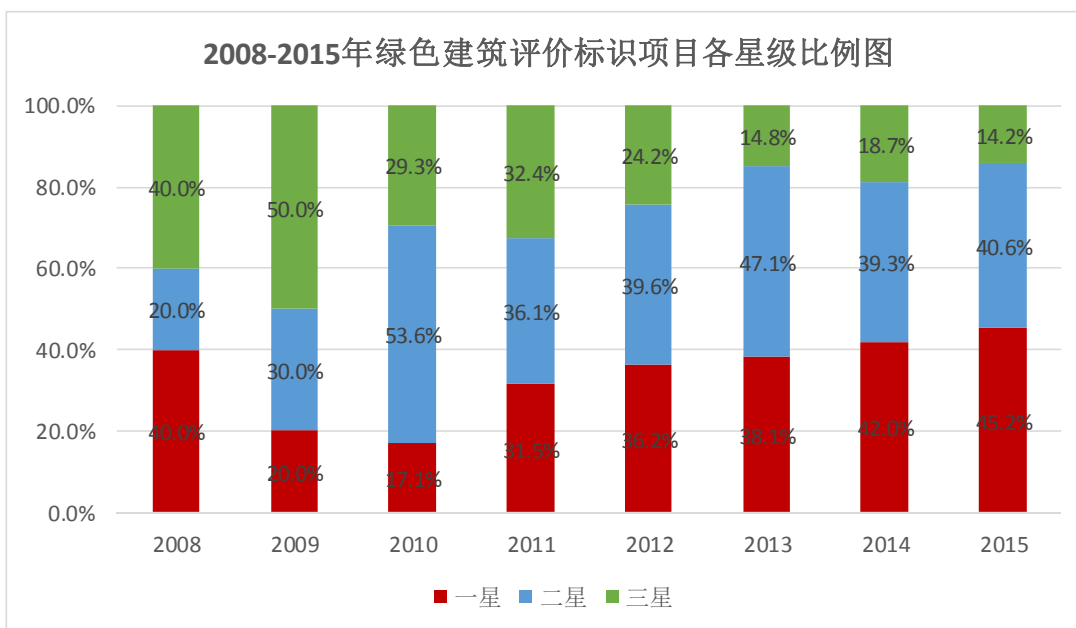


2008-2015年绿色建筑评价标识项目发展状况



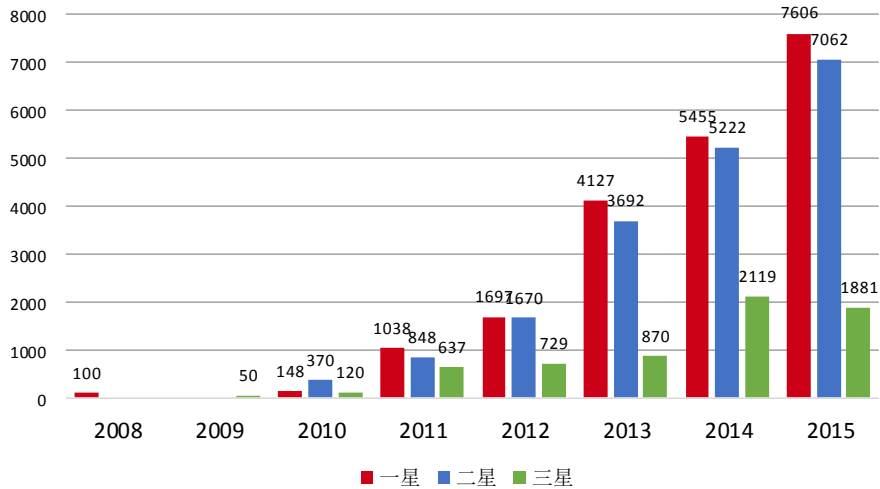
数据来源：《中国绿色建筑 2016》

2008-2015年绿色建筑评价标识项目各星级比例图



数据来源：《中国绿色建筑 2016》

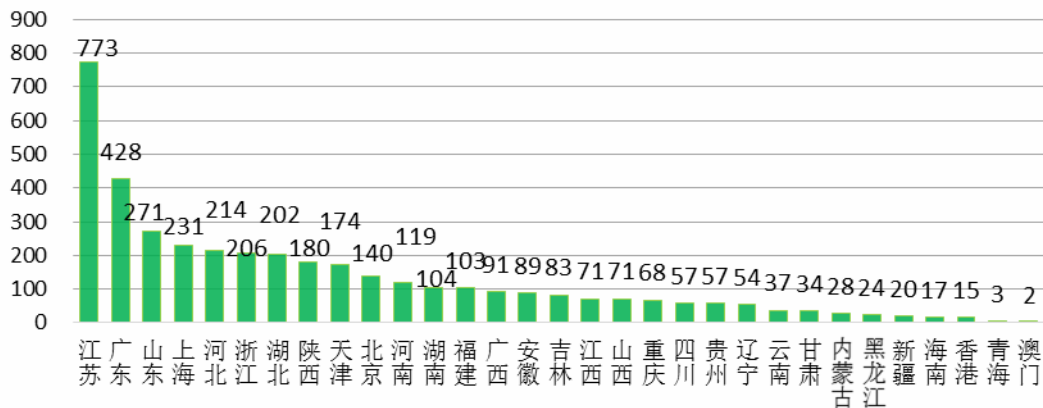
2008-2015年绿色建筑评价标识项目面积逐年发展状况



数据来源：《中国绿色建筑 2016》

从地区分布来看，我国绿色建筑标识项目主要集中在华东、华北和华南地区。其中，由于经济发展水平，气候条件等因素，江苏、广东、山东、上海、河北等省市累计数量位居前列。

2008-2015年各省市绿色建筑标识项目数量统计



数据来源：《中国绿色建筑 2016》

尽管近年我国绿色建筑发展速度明显加快，但总体来说我国绿色建筑发展尚处于初步阶段，仍然存在不少问题，表现如下：

其一，大部分绿色建筑项目尚未在运营过程中得到验证。目前，我国已获得绿色建筑标识项目 80%以上集中在设计阶段，运营阶段绿色建筑标识项目较少，这一方面是因为运营阶段评价在时间上会有个滞后；另一方面则是有很大一部分获得绿色建筑设计标识建筑在运营过程并未达到原设计预期，原因包括：1、部分绿色建筑因在绿色设计时就存在瑕疵，导致未能达到绿色建筑效果；2、部分绿色建筑相关技术、设施在实际施工过程中存在打折扣现象，未被采用实施；3、我国大部分物业管理水平不高，还停留在保安、清洁等传统功能上，缺乏绿色运营意识和知识技能，绿色物业脱节。比如有的绿色建筑安装有滴灌系统，但是人工浇水还在使用；少数绿色建筑有雨水回收系统，但从未启动过；4、部分绿色建筑常用设备因为有缺陷而没有运行。总之，绿色建筑是涉及绿色建筑设计、绿色建材生产、绿色设备供应、绿色施工、绿色运行、绿色评价、能耗监测以及建筑报废绿色化回收等一体化的系统工程，只有各主体单位分工协作、共同提升技术水平和质量，培育绿色服务产业，形成高效合理的绿色建筑产业链，推进绿色建筑产业化发展，绿色建筑才能真正实现绿色；

其二，市场上存在着部分追求噱头、形式片面、盲目进行技术堆砌倾向。绿色建筑的核心是因地制宜，更多的讲究利用自然条件采取适宜的技术从而达到节能、生态环保、人与自然、建筑物和谐共生效果。但市场上部分项目存在过度利用大量的节能高新技术、设备堆砌，采用被动式技术较少，主动式技术措施运用较多的情形，因而不仅造成了高额的投资成本，实际上也带来了很多不必要的节能设备运行能耗浪费，上述实质并不符合绿色建筑本身原有理念；

其三，由于缺乏对绿色建筑投入产出的科学评价以及社会环境效益的正确认识，从而影响部分开发商投资建设绿色建筑的积极性。通常来说，绿色建筑初始投资成本相比非绿色建筑一般会有一定的增加，但其增加的投资成本将会被运营阶段等节省的运营成本所全面覆盖。据调查，我国绿色建筑节能节水效果明显，如太阳能热水比例达到 78%，可再生能源发电量占建筑用电量的 15.4%，平均非传统水源利用率达到 24.3%。经济效益也十分突出，一般绿色建筑项目在 5 到 10 年内均能收回绿色技术所带来的成本增量。如果加上中央政府的补贴和地方政府的优惠政策，一般 3 年之内就可回收增量成本，绿色建筑的经济效益更加突出；

其四，目前我国绿色建筑以政府推动为主，以市场为动力的运行机制还需进一步培育发展。当前我国绿色建筑仍处于初步发展阶段，主要依靠国家对政府投资建筑、保障性住房、大型公共建筑等实行强制性要求以及政府财政对二、三星级标识绿色建筑奖励支持相结合的方式自上而下推动发展。未来，国家及产业各方还需进一步加大绿色建筑推广的深度和广度，形成全社会倡导绿色文明的环境，引导居民绿色住房、办公需求，提升企业发展动力，使绿色建筑发展由政府引导逐步过渡到市场推动，夯实行业长远发展基础。

## （2）生态城市发展概况

城镇是人类安居乐业之所，是政治、经济和人民生活中心，也是现代化前进的主要动力。世界发展史充分表明，当人类社会进入到工业文明阶段，将不可避免地遇到经济发展与环境保护的矛盾。发达国家在早期工业化进程中遭受了严重的环境安全和污染问题。人们认识到，自然环境的再生能力是人类赖以生存的基础，是人类文明演进的前提。因此，人类开始重新思索、探索未来城市的走向。19世纪末，英国社会活动家霍华德提出“田园化城市”思想，倡导“向自然学习”。20世纪初，芬兰建筑师沙里宁提出“有机疏散理论”，主张将密集城区划分成一个个集镇，以便人们在自然环境中共同生活。20世纪70年代以来，以城市可持续发展为目标，以现代生态学的理论和方法来研究城市，逐步形成了现代意义上的生态城市理论体系。联合国教科文组织在实施“人与生物圈”（MAB, Man and Bio）研究计划中提出了“生态城市”的概念，最早提出了从生态学的角度用综合的生态方法来研究城市问题以及城市生态系统的思路。把生态城市定义为“从自然生态和社会心理两方面去创造一种能充分融合技术与自然的人类活动的最优环境，诱发人的创造力和生产力，提供高水平的物质和生活方式”。这一概念的提出旨在建设一种人类理想的居住环境，体现了人类生态文明的觉醒。生态城镇的建设成为了早期工业化国家转型的共识目标，目前生态、绿色、可持续发展已延续成为大多数欧美国家城市建设的城市更新的最重要的基本原则，并通过不同语汇演变为如新城市主义、景观都市主义、生态弹性城市、共生城市等理论体系指导城市规划建设。近20年来，众多的生态城、低碳城市、绿色城市在全球各地涌现。

随着社会经济的发展、超级城市的出现、人类居住环境的复杂化，城市规划思想得到不断发展。特别是在社会变革时期，旧的城市结构不能适应新的社会生活要求的情况下，城市规划理论和实践往往出现飞跃。

生态城市建设是生态文明的重要载体，中国生态城市建设是伴随着经济的持续发展、工业化和城市化水平的不断提高带来的城市环境日益恶化和人口、资源与环境矛盾日益加剧而产生的。从我国生态城市评价和发展历程看，我国对生态城市的评价标准经历了一个从以环境硬件指标为主发展到同时注重人与环境协调发展等软指标、从简单到综合的逐步发展完善的过程：

#### 第一阶段（1994-2003 年）：

1994 年，中国政府继世界环境与发展大会后率先制定了《中国 21 世纪议程——中国 21 世纪人口、环境与发展白皮书》，并编制实施《全国生态示范区建设规划纲要》（1996—2050）等一系列指导政策，将生态城市发展理念逐渐融入国家级规划的编制和实践中去，指导各地国民经济和社会发展计划的制定。此后，许多城市相继制定实施了“可持续发展的指标体系”，开展了各类生态示范区的建设与试点。生态城市、山水城市、花园城市、森林城市、园林城市、卫生城市、环保模范城市等越来越多地成为中国许多城市政府进行城市规划与建设所追求的目标。

#### 第二阶段（2003-2012 年）：

2003 年，国家环保局印发了《生态县、生态市、生态省建设指标（试行）》，根据可持续发展三大支柱的内涵，从经济发展、生态环境保护、社会进步三个方面制定了生态省、生态市和生态县建设指标体系，对生态城市建设的评价标准做出了比较明确的规定，标志着我国确立了生态城市建设的考核标准，中国生态城市建设开始全面推进。

2010 年 8 月，国家发展改革委启动五省八市低碳试点工作，承担低碳试点工作的广东、辽宁、湖北、陕西、云南 5 省和天津、重庆、深圳、厦门、杭州、南昌、贵阳、保定 8 市未来会将应对气候变化工作全面纳入本地区“十二五”规划，研究制定试点省和试点城市低碳发展规划，明确提出本地区控制温室气体排

放的行动目标、重点任务和具体措施，建立温室气体排放数据统计和管理体系、积极倡导低碳绿色生活方式和消费模式，降低碳排放强度。

住房和城乡建设部通过国际合作和签订部省、部市合作协议的方式，推进中新天津生态城、唐山湾生态城、无锡太湖新城、深圳坪山新区、深圳光明新区等 12 个生态城的试点工作。

2011 年 6 月，结合低碳生态试点建设情况，为规范低碳生态试点申报工作，住建部出台了《住房和城乡建设部低碳生态试点城（镇）申报管理暂行办法》，明确申报条件、程序。另外，在城乡统筹发展目标的指导和要求下，启动了 7 个绿色小城镇和绿色村庄试点项目，在“十二五”期间，该项目试点范围预计将增加到 100 个，标志着低碳生态规划项目向小城镇和乡村延伸。

第三阶段（2012 年至今）：

2012 年 9 月，为了进一步加强对低碳生态试点城（镇）的支持力度，住建部对低碳生态试点城（镇）和绿色生态城区工作进行了整合，并联合财政部鼓励、支持绿色生态示范城区建设。同年，住建部先后批准了中新天津生态城、唐山市唐山湾生态城、无锡市太湖新城、长沙市梅溪湖新城、深圳市光明新区、重庆市悦来绿色生态城区、贵阳市中天未来方舟生态新区、昆明市呈贡新区等 8 个全国首批绿色生态示范区。

2012 年 11 月，为规范和推动智慧城市的健康发展，构筑城市新形态，住房和城乡建设部发布《关于开展国家智慧城市试点工作的通知》，并印发了《国家智慧城市试点暂行管理办法》和《国家智慧城市（区、镇）试点指标体系（试行）》两个文件，对国家智慧城市试点申报条件、申请文件、评审和验收等进行了明确。随后国家先后分三批批准了共计近 300 个智慧城市试点。

2013 年 4 月，住房和城乡建设部发布《“十二五”绿色建筑和绿色生态城区发展规划》，提出：“实施 100 个绿色生态城区示范建设。选择 100 个城市新建区域（规划新区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、生态工业示范园区等）按照绿色生态城区标准规划、建设和运行，并及时评估和总结，加快推广。支持绿色生态城区建设，资金补助基准为 5,000 万元。”绿色生态城区建设作为



引导我国城乡建设模式和建筑业发展方式的转变，促进城镇化进程的低碳、生态、绿色转型的重要抓手，伴随我国新型城镇化的推进，其意义更加深远。各地绿色生态城区的探索、示范进入了加快推进阶段。

2013年12月，国家发改委联合财政部等六部委制定并发布了《国家生态文明先行示范区建设方案（试行）》，目标通过5年的努力，形成可复制、可推广的生态文明建设典型模式，提出了加大生态系统和环境保护力度，建成生态文化体系等8项主要任务。随后2014年，北京市密云县、天津市武清区、河北省承德市等55个地区（另福建省、浙江省湖州市也被纳入）被批准为开展第一批生态文明先行示范区建设。

在“以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承”的中国特色新型城镇化道路背景下，各地对生态城市发展的方向已形成共识，随着国家、地方不断出台相关政策推动，各地方、不同形式、路径的生态城市发展探索、规划、示范等实践持续升温。随着不同示范区优秀模式、经验不断被复制、推广，生态城市规范标准逐步建立，以及绿色建筑规模成群化发展，我国生态城市建设将进一步加快。

### （3）我国绿色建筑咨询及生态城市规划行业发展前景

绿色建筑咨询服务是指导客户将建筑物打造成为具有循环经济、低碳节能乃至乐活方式特征，追求建筑与自然平衡、人与建筑的平衡、人与自然平衡的示范载体的咨询活动。绿色建筑咨询服务涉及建筑物的全生命周期，包括新建绿色建筑咨询和既有建筑节能改造咨询，需要依托绿色技术/产品研发及数据库积累，为客户提供涵盖绿色建筑方案设计、施工指导（新建或改造）、材料推荐、运营管理、数据监测、认证评价等一系列服务。因此，绿色建筑咨询既涉及建筑设计行业的绿建设计细分领域，更涉及广泛的上下游配套增值服务环节，因而具有较强的综合性、集成性和专业性特征。

生态城市规划是城市规划的重要细分领域，其根据生态学的原理，综合研究城市生态系统中人与“住所”的关系，并应用社会工程、系统工程、生态工程、环境工程等现代科学与技术手段，协调现代城市中经济系统与生物系统的关系，保护与合理利用一切自然资源与能源，提高资源的再生和综合利用水平，提高人

类对城市生态系统的自我调节、修复、维持和发展的能力，达到既能满足人类生存、享受和持续发展的需要，又能保护人类自身生存环境的目的。

### 1) 发展前景分析

我国是能源消耗大国，建筑与工业、交通是能源消耗的三大主要领域。据住房和城乡建设部统计信息显示，我国建筑的能耗（包括建材生产、建造能耗、生活能耗、采暖空调等）约占全社会总能耗 33.3%，而运营过程中的能耗占建筑能耗的 70%，建筑业的二氧化碳排放占全国总体碳排放的 43.7%。随着城镇化进程的加快，建筑领域的能源消耗量还将持续增长。因此，转变建筑领域发展模式，推广绿色建筑，建设生态城市，不仅是节能减排和应对气候变化的重要举措，也将有效改善民生，对促进新兴产业发展、转变经济发展方式以及生态文明建设具有至关重要的意义。近年我国绿色建筑发展已驶入快车道，每年以近乎翻番的速度增长，各地生态城市建设也进行得如火如荼，随着国家政策、技术标准体系逐步建立完善、国家新型城镇化建设的推进，未来我国绿色建筑、生态城市发展将继续保持迅猛发展态势，由此将给绿色建筑咨询、生态城市规划等绿色工程技术服务行业带来巨大的市场需求。

#### ①政策、技术体系的逐步完善为绿色建筑、生态城市发展提供坚实基础

国家《绿色建筑行动方案》、《“十二五”绿色建筑和绿色生态城区发展规划》等政策对我国绿色建筑、生态城市的建设提出了明确的目标和要求。北京、上海、江苏等超过 20 个省、市也先后出台了地方绿色建筑行动方案，部分地方实行比国家更严格标准，如北京、深圳要求全部新建建筑必须执行绿色建筑标准；在财政奖励方面，北京、上海、江苏、山东、陕西、西安、青岛等多地制定了地方财政奖励政策；新版《绿色建筑评价标准》已于 2015 年 1 月实施，除该总体标准外，包括工业建筑、施工、民用建筑、医院建筑、超高层建筑等细类评价标准或设计规范也先后制定并出台，2014 年 4 月，由中国和英国合作编制的《低碳生态城市规划方法》正式发布。《既有建筑改造绿色评价标准》、《绿色饭店建筑评价标准》、《绿色博览建筑评价标准》等正在编制过程中。绿色建筑发展机制、体系的不断建立完善，将有助于形成完整的绿色建筑产业链，促进行业更好更快发展。

## ②国家新型城镇化建设将助推绿色建筑、生态城市发展

2014年3月，中共中央、国务院印发了《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》。该规划提出要把生态文明理念全面融入城镇化进程和城市发展，着力推进绿色发展、循环发展、低碳发展，节约集约利用土地、水、能源等资源，强化环境保护和生态修复，减少对自然的干扰和损害，推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式，加快绿色城市建设。同时，将绿色建筑、绿色建材，建筑工业化等列入发展重点，并倡导绿色出行。国家新型城镇化建设将为绿色建筑、生态城市的规模化、快速发展提供重大机遇。

## ③建筑产业化加速推进将促进绿色建筑市场快速发展

建筑产业化是利用标准化设计、工业化生产、装配式施工和信息化管理等方法来建造、使用和管理建筑，其优势体现在加快建设速度、降低能源和资源消耗浪费、减少污染，提升建筑质量等，是建筑工业化发展的趋势。2010年以来，北京、沈阳、深圳、上海等不少地方都纷纷出台了相关的技术、经济政策，住宅产业化进程的正迅速加快。万科集团、长沙远大、中南建设、黑龙江宇辉等一大批企业积极开展住宅建筑工业化技术的研发和工程实践并取得了一定的科研成果。目前全国有超过30家建筑工业化基地落成。建筑产业化逐步具备规模化推广发展的条件，未来随着其加速推进应用，将有利于高质量的大规模绿色施工，加快绿色建筑的推广普及。

## ④既有建筑绿色化改造市场广阔

我国既有建筑面积达500多亿 $m^2$ ，由于建造标准和年代不同，这些既有建筑的环境性和节能性普遍较低。截至2013年12月末，既有建筑改造后获得绿色建筑标识的总建筑面积仅占总绿色建筑面积大约1%左右。绝大部分的非绿色既有建筑都存在资源消耗水平偏高、环境负面影响偏大、工作生活环境亟待改善、使用功能有待提升等方面的问题。拆除使用年限较短的非绿色存量建筑，不仅是对资源和能源的极大浪费，而且还会造成环境的二次污染和破坏。因此，在综合检测和评定的基础上对既有建筑进行绿色化改造是解决我国存量耗能建筑的最好途径之一，该领域市场空间广阔。

## 2) 市场容量

### ①绿色建筑咨询

根据《中国绿色地产发展报告》预测，2013 年我国绿色建筑设计咨询业务产值达到 12.9 亿元。目前，我国绿色建筑数量规模还很小，2013 年我国绿色建筑标识数量较 2012 年增长 81%，面积较 2012 年增长 112.3%，绿色建筑发展正处于快速增长阶段，未来我国绿色建筑设计咨询业务市场规模还将有较大幅度提升。

### ②生态城市规划

中共十八大报告提出把生态文明建设放在突出地位，融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，努力建设美丽中国，实现中华民族永续发展。十八届三中全会进一步加强了生态文明建设的论述。2013 年 12 月，中组部下发的《关于改进地方党政领导班子和领导干部政绩考核工作的通知》明确指出要完善干部政绩考核评价指标，将生态文明建设、可持续的经济发展和民生改善等作为考核评价的重要内容。我国各级政府日益重视生态文明建设，越来越多的地方已要求将生态指标纳入城市规划之中。

目前我国尚未有对全国生态城市规划市场规模的权威统计。根据民政部发布的《2015 年社会服务发展统计公报》，截至 2015 年底，全国共有省级行政区划单位 34 个，地级行政区划单位 334 个，县级行政区划单位 2,580 个，乡级行政区划单位 39,789 个。除去乡级行政区划单位，仅考虑地级和县级行政区划单位合计 2,914 个，如果按每个市\县每年平均仅要开展 1 个生态城市（区）规划项目、每个项目平均 100 万元进行保守预测，我国每年绿色生态城市规划市场规模约 30 亿元。

## 3、建筑工程检测行业发展概况

随着我国经济的持续快速发展，政府、企业、消费者对检验检测的重视程度不断提高，市场需求、市场容量不断扩大，检验检测行业正在超速发展。据国家认监委统计和预计，2013 年检验检测市场规模为 1,678 亿元，2014 年为 2,105 亿元，2015 年为 2,574 亿元。

建筑工程检测行业从开始出现发展到今天，一直是作为建筑行业的附属部分出现，传统的建筑工程检测机构主要包括：建筑施工企业的内部检测实验室；高校、各类设计院和研究院等科研院所内部的检测部门；各级质量监督管理部门设立的带有政府色彩的监督检测机构。随着经济社会的发展，第三方检测机构开始快速发展起来，各类检测单位也开始向规范化、正规化和市场化转型，我国的建筑工程检测行业获得了快速的发展。

2014年2月，中央编办、质检总局联合下发《关于整合检验检测认证机构的实施意见》，指出，将推进具备条件的检验检测认证机构与行政部门脱钩、转企改制，到2015年，要基本完成事业单位性质的机构整合，工作基本到位，市场竞争格局初步形成。检测行业由国有及事业单位垄断的局面有望改变，只要是国家认证过的检测机构，检测报告都会被认可，符合国家规定的民营的检测机构，也都可以开展认证业务，第三方检测市场或将迎来重大机会。

除了传统的建筑工程质量检测之外，随着绿色建筑市场的发展，对绿色建筑的检测业务将迅猛增加，此外，民众对建筑内部环境的关注也日益提升，对室内空气质量、氡气以及天然石材辐射的检测需求开始逐步释放，形成了庞大的民用级建筑检测市场。

建筑材料、建筑装饰装修材料及建设工程质量检测与人们生活息息相关，其安全和环保性能直接影响人们生活健康，因而成为我国检测市场的重要组成部分。根据《材料测试服务业发展研究报告》（2013年），我国建筑材料测试服务业市场需求主要包括三个方面：建筑施工领域检测、出口建筑材料检测（商检）及国内流通建筑材料检测。根据全国房屋建筑竣工面积（按每平方米测试费用5元计算）、建材及非矿出口商品出口金额（按1%的检测费用计算）、规模以上建材工业销售收入（按照0.3%的检测费用计算）进行合理估算，2014年，我国建筑材料测试服务业市场规模达到378亿元。

#### 4、进入本行业的主要障碍

##### （1）技术壁垒

绿色建筑工程综合技术服务涉及多学科交叉，具有系统性、复杂性、专业性、



等特性，对系统研发、集成服务能力要求非常高。其中，要开展绿色建筑技术的系统研发，首先必须具备较为完备的各类实验室，如能效检测、节能评估、材料试验等实验室；其次，需要建设具有一定规模、覆盖不同气候区、针对不同建筑类型的绿色建筑示范工程，作为实体供技术部门采集相关数据、检验检测材料和设计方案。因此，一般新进入者无法快速获得相关实验室，更加不可能建立起完备的实验性的示范工程项目。此外，绿色低碳理念涵盖了绿色建筑的整个生命周期，对于从事绿色建筑技术服务的机构而言，也必须拥有对建筑全生命周期的集成服务能力，包括研发、规划、设计、检测、咨询、建设、改造、运营和回收等多个环节。上述每一个环节彼此联系极为紧密，割裂地提供某一环节或部分环节的服务都无法充分发挥绿色建筑的性能，也无法实现总体成本最优的目标，如早期设计与后期运营之间的成本权衡，建造与回收的协同等。新进入者往往只能提供部分绿色建筑的服务环节，尚不具备实力进行全生命周期的服务。

## （2）技术人才壁垒

专业技术人才的数量和质量，是工程技术服务能力的直观体现和重要保证，也是成功参与行业竞争的关键因素。与城乡规划、建筑设计、工程监理等业务相关的注册规划师、注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册造价工程师、注册监理工程师、注册建造师等专业人才，须通过国家组织的严格考试、取得执业资格并在主管部门注册，方能按执业范围开展工作，导致业内企业对专业人才的争夺较为激烈。此外，BIM技术、建筑工厂化、建筑智能化、节能建筑、绿色建筑等领域，也需要专业技术人才的有效支撑。特别是绿色建筑领域，集成了众多学科、专业，与近年绿色建筑的快速发展相比，该领域人才供应明显不足。因此，专业技术人才资源的拥有程度也是限制其他企业进入本行业的主要壁垒之一。

## （3）行业资质壁垒

我国对工程技术服务行业实行严格的资质管理，颁布了一系列的法律法规和市场准入制度。申请从事城乡规划、建筑设计、工程监理、工程咨询等业务的企业需在例如注册资本、专业技术人员、技术装备、管理制度、办公场所、过往业绩等方面满足相应的要求，方可取得相应等级的资质证书，才能在资质许可的范



围内从事相关工程技术服务活动。随着行业发展水平不断提升，相关资质标准也可能不断提高，能否取得资质证书成为新企业进入相关工程技术服务行业的首要门槛。

#### （4）区域市场壁垒

工程技术服务行业具有一定的地域性，绝大多数企业主营业务集中于本地市场，跨区域业务拓展成效不佳。这一方面是基于行业受历史体制因素影响仍呈现出一定的区域分割特征，部分地方政府还存在区域保护性观念，为促进本地企业发展，对其他非本土企业进入设定诸多限制，增加业务扩张的难度。此外，因为本地企业对当地市场长年累月的精细化耕作，本地化服务质量和效率更高，业主已经对其产生品牌依赖性，加之企业异地化开拓对其管理水平要求较高，因此其他非本地企业要想抢占异地市场存在较大难度。

### 5、行业技术水平及技术特点

建筑设计行业的技术水平在过去几十年里取得了长足的进步，从解决居民的基本居住需求到关注建筑的质量和性能的全面探索，再到绿色建筑的实践应用，建筑设计行业在关注建筑美观、功能与质量的基础上，也逐步更加注重建筑与环境、生态、人、城市之间的和谐共生。

建筑设计集成了美学以及各类工程技术的综合运用。专业人员对知识、经验的综合运用能力决定了设计的技术水平和建筑的实现。近年在我国大量基础设施、房地产、公用事业的投资建设的带动下，促进了我国建筑设计总体技术水平的不断进步、成熟，而各种新的设计理念、建筑形式、结构体系、材料、设备的不断涌现，在给建筑设计企业带来了巨大挑战的同时，也成为行业技术进步的引擎。目前，行业在常规性的建筑设计项目上已取得了较好的成绩，总体上技术水平较为成熟。部分先进企业在超高层、大跨度建筑设计等高难度技术领域也取得了突破性的发展，逐渐达到或接近世界先进水平。

此外，在建筑设计技术实现方面，行业大部分企业已经能够充分利用计算机、互联网、绘图软件和数据库管理等设备和条件，实现作品的设计和制作。同时，计算机辅助设计软件、BIM 技术、节能技术、新材料、新工艺等也在市场竞争

和客户服务的过程中不断被发掘并实现。

对于绿色建筑设计，其不仅要具备传统建筑设计的技术基础，更要融入绿色设计思维、方法。其技术水平主要体现在因地制宜的结合建筑所在地域的气候、环境、资源、经济及文化等特点，对节能、节地、节水、节材、保护环境等各类技术的综合运用能力。目前，绿色建筑设计常用的技术包括透水地面设计、CFD（计算流体动力学）环境优化设计、绿色照明系统、节水灌溉、建筑节能设计、土建装修一体化、雨水回用系统、太阳能热水系统、可调节外遮阳技术、热岛强度、高效暖通设备系统、可再循环材料利用、智能化系统、CO<sub>2</sub>监控系统等。

我国自 2005 年正式启动绿色建筑发展以来，绿色建筑技术标准体系不断建立完善，绿色建筑相关技术成果从最初的科研机构、实验室逐步推向市场，并在产业化应用得到检验和持续改进，获得国内绿色建筑标识、国际绿色建筑认证的项目数量日益增加。随着近年我国绿色建筑的快速发展，绿色建筑设计技术水平也取得了长足进步，一些先导企业通过长期探索、实践掌握了适合我国国情、特点的可以复制推广的先进的技术路线。但是由于我国地域广阔，气候、经济及资源条件差别巨大，建筑类型多样化，同时又受制于绿色施工、绿色材料等产业链整体发展水平较低，要形成满足未来我国绿色建筑大规模发展的总体设计技术能力尚有较大的差距。

## 6、行业特有的经营模式

建筑工程技术服务企业根据其所涉及的业务范围可以分为专项业务经营模式、多业务经营模式、全过程总包模式、综合性技术服务商经营模式等。

### （1）专项业务经营模式

专项业务经营模式是指建筑工程技术服务企业根据自身的行业定位及技术优势，专注于建筑设计（方案设计、初步设计及施工图设计等）流程中的某一环节，或者针对建筑结构、建筑装饰、环境工程、建筑智能化、消防设施、建筑幕墙、机电工程等建筑工程的某一特定领域提供咨询、设计等技术服务。该类企业规模大小不一，专业技术力量较强，在特定领域开展业务具有较强的竞争优势。专项业务经营模式由于专业化程度较高，有利于企业集中人才、技术力量和专项

资源，实现差异化竞争。

专项业务经营模式中又以施工图设计经营模式最为常见。随着市场的不断成熟、市场分工的细化，一些以施工图设计为主的技术劳务型设计企业应运而生。该类设计企业由于综合设计能力相对较弱，其业务主要以配合其他设计企业进行施工图设计为主，不参与技术要求较高的方案设计和初步设计。该经营模式以专业化的技术劳务服务参与市场竞争，经营利润率一般较低。

## （2）多业务经营模式

多业务经营模式是相对专项业务经营模式而言。一些企业通过不断地业务延伸和拓展，逐渐形成了适合于自身发展的多业务经营方式。目前，行业内该类经营模式的企业较多，规模相对较大，可以参与概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计等多个业务环节，或提供工程咨询、建筑设计、城市规划、市政工程设计、室内设计、幕墙设计、风景园林设计等多项设计服务，但仍有部分业务、服务需要与其他工程技术服务公司合作完成，或者外包给其他工程技术服务企业完成。

## （3）全过程总包模式

该类工程技术服务企业规模较大，技术人员配备完整，能完成包括城市规划、建筑设计、市政设计、室内设计、风景园林设计、幕墙设计、智能化设计、工程咨询等涵盖全过程内容的设计服务。该模式可以为客户减少协调沟通成本，目前国内外规模比较大的工程技术服务企业都采取该种模式。

## （4）综合性技术服务商经营模式

综合性技术服务商经营模式是指工程技术服务企业在原有业务的基础上，对建筑项目进行运营管理服务。在这种模式下，综合性企业将会打造成平台型企业，整合建材、专项设计、施工、项目管理、装修、物业管理等相关产业资源，为客户提供建筑设计行业集成服务。综合性技术服务商经营模式能够集各方资源于一体，与合作伙伴合作共赢，共同促进行业的发展。

上述四种经营模式各有优势：专项业务经营模式进入门槛低，人力资源成本也相对较低，可以降低技术服务的费用成本，且由于集中于某一业务领域，可以

做出自己的特色并发挥自身的优势；多业务模式可以在一定程度上发挥规模优势，同时集中于某几个领域，充分发挥企业自身的技术特长；全过程总包模式可以为客户降低协调成本，保证设计思路更好地贯彻执行；综合性技术服务商经营模式的重大优势在于能够为客户提供全产业链服务，增加客户的粘性。

## 7、行业利润水平的变动趋势及变动原因

建筑工程技术服务行业与全社会固定资产投资规模特别是基础设施及房地产投资规模等宏观因素密切相关。改革开放以来，得益于快速的城镇化进程，我国固定资产投资快速增长，大量的基础设施投资推动建筑等相关行业实现快速发展。以建设设计类行业为例，2008年-2015年，建筑设计行业整体的营业收入和利润总额年均增长率分别达到32.74%和19.61%。行业竞争日趋充分，上述行业利润总额的增速相对营业收入的增速较低亦反映此趋势。

近几年，我国经济发展逐渐进入关键的转型时期，由此前的高速增长进入中高速的新常态，建筑等相关的固定资产投资增速受宏观经济影响而有所下滑，导致建筑设计类行业的产值利润率出现波动。2013年-2015年，建筑设计类产值利润率分别为5.4%、8.9%和3.7%。以建筑规划设计相关的上市公司为例，根据公开披露的财务数据，2013年-2015年，苏交科、建研集团、中设集团、中衡设计、苏州设计和山鼎设计等六家公司的销售净利润率平均值分别为19.37%、17.16%和16.20%，显示行业利润率下行压力较为明显。

综上，发行人所处的建筑设计类行业整体上受宏观经济波动影响较为明显，单纯从事传统的城市规划、建筑设计及咨询等领域的企业将面临更大的竞争和生存压力，因而差异化、特色化成为行业企业竞争的重要手段。

随着我国生态文明建设、新型城镇化建设的推行，此前粗放式的发展模式将被彻底摒弃，重视人与自然资源、人文资源相互匹配发展的新模式获得长足发展，生态城市规划、绿色建筑设计与咨询面临重大的发展机遇，率先并持续专注上述领域的行业企业有望获得超越行业的发展速度。

## 8、周期性、区域性或季节性特征

建筑工程技术服务行业发展特征主要表现出一定的周期性、区域性、季节性

特征。

#### （1）周期性

建筑工程技术服务行业的发展与建筑行业紧密相关，与宏观经济周期的变化也具有密切关系。国民经济增长、固定资产投资规模扩大会推动本行业的发展，提高行业的景气度；反之，本行业的发展速度将会减缓。

#### （2）区域性

受经济发展水平、文化传统、地域气候以及居民生活方式不同的影响，我国各地区之间建筑特点和风格各不相同，本地的建筑工程技术服务企业由于更了解当地的文化风格和地区特色，更能准确把握当地城市规划、建筑设计、咨询等市场的需求，具有较大的本土化优势。此外，本行业属服务性行业，考虑到服务的及时性、便利性、以及服务成本等因素，本行业企业通常具有一定的服务半径。因此，客户往往倾向于选择本地企业，从而使本行业具有一定的区域性特征。

随着我国建筑工程技术服务行业的发展，大型企业的人才储备不断增加、组织管理能力不断提升，许多大型企业通过增设异地分支机构打破或降低区域限制，本行业的区域性现象正在逐渐弱化。

#### （3）季节性

建筑工程技术服务行业的季节性主要受到房地产行业和建筑施工影响。一方面，受房地产开发企业的开发计划、预算安排等战略规划的影响，本行业企业下半年的营业收入相对较高。另一方面，北方的冬季寒冷气候、南方的梅雨季节等气候因素，都会对建筑工程的施工造成一定影响，间接导致本行业企业上半年的营业收入相对较低。

### （三）影响行业发展的有利和不利因素

#### 1、行业发展的有利因素

##### （1）经济、社会发展及投资增长

目前，我国经济仍处于较快速发展阶段。党的十八大报告提出了确保到 2020 年全面建成小康社会，实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番



的目标。据此推测，2010年至2020年，我国GDP年均增长率将不低于7.2%，仍维持较高水平。同时，随着我国新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化的加快推进，将进一步拉动基础设施、房地产等固定资产投资，将促使我国的建筑工程技术服务行业未来较长一段时间的持续增长。

### （2）我国区域发展空间进一步拓展

目前，国家正着力统筹实施西部大开发、东北振兴、中部崛起和东部率先发展的“四大板块”和“一带一路”、京津冀协同发展和长江经济带的“三个支撑带”战略组合。同时，国家继续深入实施区域发展总体战略，从2009年以来，相继批复了《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》、《江苏沿海地区发展规划》、《关中天水经济区发展规划》等超过50项区域经济发展规划。随着上述战略规划的实施推进，将逐步催生基础设施、房地产等投资建设，将为建筑设计、城市规划、市政工程等业务带来巨大的市场需求。

### （3）国家产业政策支持行业发展

国家有关部门相继出台了多项与工程勘察设计、绿色建筑等相关的法规、政策，大力支持和推动行业更好发展。

《工程勘察设计行业2011-2015年发展纲要》提出要继续深化大型骨干工程勘察设计单位的改革，形成一批具有较强国际竞争力的国际通行的工程公司和工程咨询设计公司。推进体制和机制创新，发挥工程勘察设计行业为建设工程全过程提供技术和管理服务的作用。

《国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见》提出到2020年，文化创意和设计服务增加值占文化产业增加值的比例明显提高，相关产品和服务的附加值明显提高，为推动文化产业成为国民经济支柱性产业和促进经济持续健康发展发挥重要作用。要坚持以人为本、安全集约、生态环保、传承创新的理念，进一步提高城乡规划、建筑设计、园林设计和装饰设计水平，完善优化功能，提升文化品位。

《绿色建筑行动方案》提出城镇新建建筑严格落实强制性节能标准，“十二五”期间，完成新建绿色建筑10亿平方米；到2015年末，20%的城镇新建建筑



达到绿色建筑标准要求。大力促进城镇绿色建筑发展。政府投资的国家机关、学校、医院、博物馆、科技馆、体育馆等建筑，直辖市、计划单列市及省会城市的保障性住房，以及单体建筑面积超过 2 万平方米的机场、车站、宾馆、饭店、商场、写字楼等大型公共建筑，自 2014 年起全面执行绿色建筑标准。

《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》提出要把生态文明理念全面融入城镇化进程和城市发展，着力推进绿色发展、循环发展、低碳发展，节约集约利用土地、水、能源等资源，强化环境保护和生态修复，减少对自然的干扰和损害，推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式，加快绿色城市建设。

#### （4）绿色建筑正处于快速发展阶段

我国绿色建筑经过多年的实践探索、市场培育的过程后，近年呈现了明显加速发展态势。十八大报告提出要把生态文明建设融入经济、政治、文化、社会建设各方面和全过程，生态文明建设将在今后很长一段时期内作为我国各级政府的一项重要工作。当今社会各界、人们对生态文明也日益关注和重视，绿色生产、绿色生活等意识逐步培养形成，围绕绿色城市建设产业链不断延伸和拓展，绿色建筑正面临着快速发展的良好政策、市场及社会环境，绿色建筑设计、生态城市规划等业务市场也因此迎来良好的发展前景。

## 2、行业发展的不利因素

### （1）市场因素

出于历史机制原因，以及保护地方企业或增加地方税收的考虑，在工程技术服务行业仍存在一定程度的地方保护和市场分割，阻碍了行业企业在全国范围内的市场化竞争。此外，绿色建筑行业现阶段仍以政府强制、引导为主推动力，以市场为内生动力的长远发展机制形成尚需一定时间。

### （2）人才因素

工程技术服务行业是一个知识密集型服务行业，人才对于行业企业至关重要。国家一级注册建筑师、一级注册结构工程师等高端专业人才相对于行业发展而言仍旧紧缺。在我国绿色建筑快速发展的背景下，绿色建筑专业高级专业设计人才供应更明显不足，市场对这些人才的争夺十分激烈。如果人才储备不能够满

足行业快速发展的需要，这在一定程度上限制了行业的快速发展。

#### （四）本行业与上下游行业之间的关系

##### 1、供应链上游行业的发展

上游行业为办公用品及办公设备、系统软件服务商，主要向其采购办公用品和办公设备等。办公用品和办公设备价格变化较小，且公司通过严格筛选将有实力的专业供应商列入合格供应商名录并与之建立长期稳定的合作关系，采购的上述产品的市场供求变化幅度较小，供应有较好的保障且价格相对稳定。

##### 2、供应链下游行业的发展

本行业主要向公共建筑、基础设施建设、工业建筑、居住建筑等建筑工程提供专业化的规划、设计、咨询等服务，下游各领域固定资产投资规模的上升以及我国城市化进程的稳步推进将对我国工程技术服务行业的发展起到较大的牵引及驱动作用。未来，绿色建筑、生态城市的规模化推广将为我国本行业产品附加值的提升及市场需求空间的释放提供广阔的发展空间。

#### （五）公司面临的竞争状况

##### 1、行业竞争状况及发行人的市场地位

根据住建部《2016 年全国工程勘察设计企业统计资料汇编》，截至 2015 年末，全国共有建筑设计企业 4,856 家，数量众多，其中甲级资质建筑设计企业数量为 2,071 家。建筑设计行业的“条块分割”格局正在逐步被打破，区域壁垒逐渐消失，竞争压力不断加大。特别是随着乙级、丙级设计企业不断向甲级设计企业转变，使得市场竞争更为激烈。首先，除传统国有设计单位外，民营建筑设计单位取得快速发展；其次，外资设计机构大举进入国内市场，与以往独立进入的方式不同，目前外资设计机构多以合资、股权收购的形式进入国内市场，在带来国际先进设计理念和管理理念的同时，也能更贴近我国市场需求；最后，一些大型开发商纷纷组建自身设计单位参与市场竞争。近年，部分具有一定技术、资金实力的设计企业通过大力发展总承包业务使其业务、资产规模得到了快速扩张。但总体而言，目前，我国建筑设计行业行业集中度较低，行业内企业市场份额均不高，行业内尚未出现能够主导国内市场格局的规模化企业，形成了以少数大型

设计企业（包括国有、民营和外资）为主导，大量中小型设计企业为辅的市场竞争格局。

公司自 2000 年开始即确定了以绿色为核心理念和特色的发展路径，始终致力于围绕绿色建筑、生态城市建设打造全产业链的的工程技术服务能力，开创出了一条与传统设计企业不同的发展之路。经过十多年来的专注与坚持，公司已发展成为具有较强综合竞争优势的绿色建筑、生态城市建设工程技术服务行业的领导品牌之一。公司曾主、参编 100 多项与绿色、节能建筑相关的国家、行业、地方等各级标准与规范，还承担包括国家“十五”、“十一五”、“十二五”科技支撑计划和国家科技重大专项在内的 100 多项国际、国家和省市课题，完成国家级示范工程 100 多个。公司曾先后获得了“中国企业新纪录”、“全国建筑节能技术创新企业”、“当代中国建筑设计百家名院”、“全国绿色建筑先锋奖”等荣誉，公司实施的多个项目获得了全国绿色建筑创新奖。

由于传统建筑设计与绿色建筑在设计理念、技术、流程等方面均存在较大差别，国内除少数大型建筑设计企业开始通过设立实验室、引进团队着手进行绿色建筑技术研究外，大部分建筑设计企业均不具备专门的绿色建筑设计团队和技术能力，无法单独完成绿色建筑设计及认证申报等工作。面对绿色建筑的快速发展，逐渐培育了一个新兴的绿色建筑评估咨询行业。该类绿色建筑咨询企业由建设方或建筑设计企业聘请，负责从事开展建筑节能优化、绿色建筑方案设计、奖项申报认证、LEED 认证咨询、能源审计、能源消耗管理、能源测量和验证以及节能改造等服务。根据中国城市科学研究会统计数据，截至 2013 年末，市场上绿色建筑咨询机构数量为 52 家，与未来行业快速发展相比，目前该领域服务机构数量并不太多。

目前，建筑设计企业对于项目绿色建筑专项设计部分主要通过委托第三方绿色建筑咨询机构完成，存在设计、咨询相脱节，服务质量难于保证等问题；而第三方绿色建筑咨询机构则普遍规模较小，其主要是按照绿色建筑评价标准要求以满足项目获得绿色建筑标识为目的，项目质量总体水平并不高，同时其仍存在设计与咨询衔接的问题。一些建筑科研机构，在绿色建筑领域研究启动较早，积累了较深的技术成果，对推动行业发展起了较大的作用。但由于尚未改制或机制等

原因，市场竞争综合能力并不强，经营业绩较为一般。

目前，我国绿色建筑、生态城市发展尚处于初步发展阶段，市场规模虽然还不小，但具有十分广阔的发展空间。根据《中国绿色地产发展报告》，2013年我国绿色建筑设计咨询业务（含生态规划）产值为12.9亿元，根据公司财务报表测算，2013年公司绿色建筑咨询和生态城市规划业务市场份额约为10%。

## 2、主要竞争对手情况

### （1）国内竞争对手

#### 1）中国建筑科学研究院上海分院

中国建筑科学研究院成立于1953年，原隶属于建设部，自2000年10月由科研事业单位转制为科技型全民企业。中国建筑科学研究院为全国建筑行业最大的综合性研究与开发机构之一，主要面向全国的建设事业，以建筑工程为主要研究对象，以应用研究和技术开发为主，致力于解决我国工程建设中的关键技术问题。中国建筑科学研究院上海分院成立于2003年9月，作为总院派驻上海及周边地区的常设机构，其围绕绿色建筑业务专门成立了中国建筑科学研究院上海分院绿色建筑与生态城研究中心。

#### 2）上海市建筑科学研究院（集团）有限公司

上海市建筑科学研究院（集团）有限公司由原上海市建筑科学研究院于2001年改制而成立，为上海市国有资产监督管理委员会所属国有企业，注册资本为10,000万元。该公司主要从事科研、咨询、检测、评估、监理、设计、工程管理等业务，拥有建设部绿色建筑工程技术研究中心、上海市工程结构新技术重点实验室、国家建筑工程材料质量监督检验中心等技术平台。

#### 3）苏州设计研究院股份有限公司

苏州设计研究院股份有限公司系由原苏州设计院改制而成的民营控股企业，注册资本6,150万元，主要从事建筑设计等工程技术服务。2016年9月末总资产79,305.38万元、净资产70,906.35万元、2016年1-9月营业收入24,872.77万元、归属母公司股东的净利润3,767.52万元。

#### 4) 上海朗诗建筑科技有限公司

上海朗诗建筑科技有限公司成立于 2008 年，注册资本为 5,000 万元，是房地产开发企业朗诗集团股份有限公司子公司，主要从事绿色建筑研发、设计和建筑项目咨询全流程服务等。

### (2) 国外竞争对手

#### 1) 奥雅纳工程咨询上海有限公司

奥雅纳工程咨询于 1946 年在英国伦敦成立，是全球最大的工程顾问公司之一。奥雅纳在中国的主要项目包括 2008 年北京奥运会鸟巢、水立方、上海东滩生态城、上海世博会丹麦馆、新加坡馆、英国馆、中国馆以及世博园区规划方案等。

#### 2) AECOM 公司

AECOM 公司是提供专业技术和管理服务的全球咨询集团，业务涵盖建筑、交通运输、基础设施、环境、能源、水务和政府服务等领域。AECOM 始创于 1985 年，目前已发展成为国际工程咨询设计领域的顶尖企业集团。在 2010 和 2011 年美国《工程新闻纪录》（ENR）的全球国际工程咨询设计企业统计排名中，AECOM 连续两年排名第一。

### 3、发行人的竞争优势

#### (1) 技术优势

公司作为中国建筑节能、绿色建筑和生态低碳城市领域技术的先行者之一，十多年来积极推动绿色低碳理念和技术的普及，率先开展规模化的建筑节能、绿色建筑和低碳生态城市实践，先后累计承担了国家各级课题研究 100 多项，参与编制各级行业标准规范 100 多项，完成国家级示范工程 100 多个，截至 2016 年 12 月 31 日共拥有授权专利 92 项（其中发明专利 35 项）以及计算机软件著作权 15 项。经过多年的精耕细作，在大量的研发创新、实验、项目实施基础上，公司掌握了国内领先、系统完整的涵盖绿色建筑、生态城区、生态城市建设及更新全过程的绿色集成综合技术体系，能因地制宜的为不同区域、类型的客户提供具有品质、特色、适宜、能较好实现绿色效益的工程综合技术服务。



### 1) 建立在高层次研发、实验、数据平台上的技术能力

公司拥有国家级民用建筑能效测评机构、国家可再生能源建筑应用能效测评机构、建设部建筑门窗节能性能标识实验室、广东省民用建筑能效测评机构、广东省建筑节能与应用技术重点实验室、广东省绿色建筑工程技术研发中心、深圳市绿色建筑工程技术中心。公司还与包括美国劳伦斯—伯克利国家实验室、美国能源基金会、耶鲁大学、康奈尔大学、雪城大学、荷兰应用科学研究院、清华大学、万科等国内外知名机构开展绿色城市、绿色建筑领域研发的深度合作，建立了 IBR—LBNL（美国劳伦斯伯克利国家实验室）联合研究中心、IBR—清华大学绿色人居环境研究中心、IBR—万科集团室内环境联合实验室等。上述研究平台、实验室为公司绿色城市、绿色建筑技术的研发和应用发挥着重要的支撑作用，确保公司持续技术创新并保持领先水平。

公司从事建设工程检测业务超过 20 年，检测项目达 235 项，可检参数达 1,300 多个。公司通过多年从事大量的检测、能耗监测等公信以及绿色建筑、生态城市技术服务业务和研发实验，公司采集了庞大的涉及城市气候、空气质量、水文、资源、地质、能耗、碳排放、自然植被、交通等城市基底、建筑性能相关的数据并形成数据库，同时建立了具有自有知识产权的城市评估、热岛、能源、碳排放、植物生态数据、生态城评估等软件平台，进行比对、评估分析。例如公司在持续获取的全国五大气候区 287 个城市、259 个生态城区、800 多栋大型公共建筑、1,000 多住户的城市建设运营相关数据基础上建立生态城市建设动态评估数据（优地指数），以对生态城市规划实施总体成效进行评估。公司数据库涵盖的范围广泛，时间跨度也较长，是我国绿色建筑研究领域收集整理较为完备的数据资料，将为公司未来在全国范围内开展研发、技术服务提供重要的数据支持，将大大提升公司规划设计水平及进一步优化的能力，形成公司特有的差异化竞争优势。

### 2) 基于 BIM 技术的先进绿色建筑模拟分析及优化能力

绿色建筑设计需要进行大量的包括节能、采光、通风、能效测评、热岛效应、室内外环境等模拟计算分析，模拟分析能力水平将直接影响了建筑工程绿色性能的实现。



公司是国内较早开展 BIM 研究与设计的单位，从 2006 年开始，就将 BIM 与绿色建筑的模拟分析优化设计工作紧密结合，用于分析包括影响绿色条件的采光、能源效率和可持续性材料等建筑性能的各方面，以实现节能、环保等绿色建筑要求。与目前因设计单位 BIM 平台不普及带来的工程设计与 BIM 咨询分开独立的模式不同，公司长期以来一直将 BIM 做为各个专业设计人员的设计研究平台一体化应用，充分发挥公司综合技术优势，绿色建筑及 BIM 研究团队人员多数既是设计师，同时熟练使用 BIM 平台进行工作。公司一体化 BIM 设计，真正实现了 BIM 对设计的实时信息化支持，提高了工程效率和设计品质。公司至今已经采用 BIM 平台完成各个设计阶段工程项目三十余项，获得了包括深圳市首届 BIM 优秀设计一等奖在内的多个相关奖项，取得了良好的工程实践效果。

### 3) 主编、参编多项国家各级节能、绿色建筑相关标准规范

公司作为建筑节能及绿色建筑领域的优势企业，曾主编、参编了国家、省、市级标准、规范 100 多项，包括《绿色建筑评价标准》、《公共建筑节能设计标准》、《节能建筑评价标准》等国家标准，涵盖了近年来相关领域标准近半数，直接参与和推动了全国建筑节能强制实施和绿色建筑的普及。公司主编、参编的相关标准规范具体情况如下：

序号	标准名称	性质
1	《公共建筑节能设计标准》	国家标准
2	《公共建筑节能设计标准》修订	国家标准
3	《绿色建筑评价标准》	国家标准
4	《节能建筑评价标准》	国家标准
5	《民用建筑节水设计标准》	国家标准
6	《建筑胶粘剂试验方法》	国家标准
7	《建筑用轻质隔墙条板》	国家标准
8	《民用建筑工程室内环境污染控制规范》	国家标准
9	《干混砂浆物理性能试验方法》	国家标准
10	《可再生能源建筑应用工程评价标准》	国家标准
11	《绿色办公建筑评价标准》	国家标准
12	《聚氨酯防水涂料》（GB/T19250-2003）修订	国家标准
13	《绿色建筑评价标准》	国家标准
14	《民用建筑能耗标准研究》	国家标准
15	《既有建筑改造绿色评价标准》	国家标准
16	《绿色校园评价标准》	国家标准
17	《建筑碳排放计算标准》	国家标准

18	《建筑幕墙气密、水密、抗风压性能检测方法》	国家标准
19	《近零能耗建筑技术标准》	国家标准
20	《建筑门窗玻璃幕墙热工计算规程》	行业标准
21	《修订 JG3063-1999 工业灰渣混凝土隔墙条板》	行业标准
22	《建筑隔墙用轻质条板》	行业标准
23	《泳池用聚氯乙烯膜片应用技术规程》	行业标准
24	《民用建筑能耗数据采集标准》	行业标准
25	《陶瓷墙地砖填缝剂》	行业标准
26	《水性渗透型无机防水剂》	行业标准
27	《公共建筑节能改造技术规范》	行业标准
28	《建筑外窗气密、水密、抗风压性能现场检测方法》	行业标准
29	《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》	行业标准
30	《城市居住区热环境设计标准》	行业标准
31	《建筑防水涂料有害物质限量》	行业标准
32	《建筑遮阳篷耐积水荷载试验方法》	行业标准
33	《建筑遮阳产品操作力试验方法》	行业标准
34	《民用建筑绿色设计规范》	行业标准
35	《建筑外墙防水工程技术规程》	行业标准
36	《公共建筑能耗远程监测系统技术规程》	行业标准
37	《围护结构传热系数现场检测技术规程》	行业标准
38	《建筑能效标识技术标准》	行业标准
39	《建筑遮阳产品遮光性能试验方法》	行业标准
40	《建筑无机仿砖涂料》	行业标准
41	《自保温混凝土复合砌块墙体应用技术规程》	行业标准
42	《民用建筑氡防治技术规程》	行业标准
43	《聚合物水泥防水浆料》	行业标准
44	《环氧树脂防水涂料》	行业标准
45	《无机干粉建筑涂料》	行业标准
46	《聚合物水泥防水砂浆》	行业标准
47	《水泥基渗透结晶型防水材料》	行业标准
48	《用于瓷砖饰面下的防水膜》	行业标准
49	《人造板甲醛释放量测定大气候箱法》	行业标准
50	《建筑工程设计信息模型制图标准[2015]》	行业标准
51	《住宅建筑室内装修污染控制技术规程》	行业标准
52	《装配式刚接劲性框撑组合结构技术规程》	行业标准
53	《既有社区绿色化改造技术规程》	行业标准
54	《民用绿色建筑建设标准》	行业标准
55	《合成材料运动场地面层质量控制标准》	行业标准
56	《建筑遮阳系列标准应用实施指南》	行业标准
57	《装配式环筋扣合锚接混凝土剪力墙结构技术规程》	行业标准
58	《绿色建筑评价技术细则》（试行）	建设部文件下发
59	《可再生能源建筑应用示范项目数据监测技术导则》（试	建设部文件下发

	行)	
60	《国家机关办公建筑及大型公共建筑分项能耗数据采集技术导则》	建设部文件下发
61	《国家机关办公建筑及大型公共建筑分项能耗数据传输技术导则》	建设部文件下发
62	《国家机关办公建筑及大型公共建筑楼宇分项计量设计安装技术导则》	建设部文件下发
63	《国家机关办公建筑及大型公共建筑建设、验收与运行管理规范(能耗动态监测系统)》	建设部文件下发
64	《国家机关办公建筑及大型公共建筑数据中心建设与维护技术导则》	建设部文件下发
65	《国家机关办公建筑和大型公共建筑能耗监测系统软件开发指导说明书》	建设部文件下发
66	《高等学校校园建筑节能监管系统建设技术导则》	建设部文件下发
67	《高等学校校园建筑节能监管系统运行管理技术导则》	建设部文件下发
68	《高等学校校园建筑能耗统计审计公示办法》	建设部文件下发
69	《高等学校校园设施节能运行管理办法》	建设部文件下发
70	《高等学校节约型校园指标体系及考核评价办法》	建设部文件下发
71	《绿色养老建筑评价技术细则》	建设部文件下发
72	《建筑装饰装修工程人造石材应用技术规程》	协会标准
73	《合成材料运动场地面层质量控制标准》	协会标准
74	《公共建筑节能设计标准广东省实施细则》	省级标准
75	《公共和居住建筑太阳能热水系统一体化设计施工及验收规程》	省级标准
76	《混凝土技术规范》	省级标准
77	《混凝土结构用成型钢筋制品技术规程》	省级标准
78	《基桩自平衡法静载试验技术规程》	省级标准
79	《建筑墙体传热系数试验规程》	省级标准
80	《预拌砂浆生产与应用技术管理规程》	省级标准
81	《广东省绿色建筑评价标准》	省级标准
82	《公共建筑能耗标准》	省级标准
83	《非承重砌块墙体设计规范》	市级标准
84	《深圳市屋面外墙隔热构造图集》	市级标准
85	《深圳市外墙隔热构造图集》	市级标准
86	《深圳市地基基础勘察设计规范》	市级标准
87	《深圳市居住建筑节能设计标准实施细则》	市级标准
88	《深圳市优质饮用水工程技术规程》	市级标准
89	《〈公共建筑节能设计标准〉深圳市实施细则》	市级标准
90	《深圳市建筑防水工程技术规范》	市级标准
91	《深圳市居住建筑外遮阳标准图集》	市级标准
92	《深圳市绿色建筑评价规范》	市级标准
93	《深圳市基坑支护技术规范》(SJG05-2011)(由《深圳地	市级标准

	区建筑基坑支护技术规范（SJG05-96）修订》	
94	《深圳市居住建筑太阳能热水系统与建筑一体化设计标准》以及《标准图集》	市级标准
95	《深圳市居住建筑节能 65%设计标准》	市级标准
96	《深圳市既有公共建筑节能改造技术导则》	市级标准
97	《深圳市民用建筑能效测评标识规范》	市级标准
98	《深圳市建筑节能工程施工验收规范》	市级标准
99	《深圳市城市绿色道路设计规程》	市级标准
100	《深圳市建筑抗浮技术规范》	市级标准
101	《深圳市建筑基桩检测规程》修订	市级标准
102	《深圳市既有居住社区绿色化改造规划设计指引》	市级标准
103	《保障房楼板隔声构造图集研制》	市级标准
104	《深圳市绿色工业建筑设计标准》	市级标准
105	《绿色建筑评价规范》修订	市级标准
106	《深圳市居住建筑节能设计标准实施细则》修订	市级标准
107	《〈公共建筑节能设计标准〉深圳市实施细则》修订	市级标准
108	《〈民用建筑绿色设计规范〉深圳实施细则》	市级标准
109	公共建筑中央空调控制体系技术规程	市级标准
110	《非承重混凝土小型空心砌块墙体技术规程》	市级标准
111	《深圳市居住建筑节能设计规范》	市级标准
112	《深圳市固定资产投资循环经济专篇编制与评审标准》	地方其他标准
113	《深圳市绿色建筑导则》	地方其他标准
114	《深圳市产业能耗标准》（改为深圳市工业能耗指引）（试行）	地方其他标准
115	《深圳市绿色住区规划设计导则》	地方其他标准
116	《深圳市保障性住房建设标准（试行）》	地方其他标准
117	《深圳市公共建筑能耗限额标准（试行）》（后编制为《深圳市旅游饭店建筑能耗限额标准》、《深圳市办公建筑能耗限额标准》和《深圳市商场建筑能耗限额标准》）	地方其他标准
118	《建筑物温室气体排放的量化和报告规范及指南》	地方其他标准
119	《建筑物温室气体排放的核查规范及指南》	地方其他标准
120	《深圳市绿色建筑规定修编及管理体系研究项目》	地方其他标准
121	《合成材料运动场地面层质量控制标准》（试行）	地方其他标准

#### 4) 承担多个国际、国家各级研究课题

在经营主营业务的同时，公司也积极承担研究课题工作，为政府、社会贡献研发力量的同时，能不断磨练提升自主创新的能力，更好把握行业中长远技术潮流，战略性、前瞻性的做好基础技术研发，进行梯度化技术储备，持续保持技术引领性。

报告期公司共承担各级科研课题 73 项。其中，国际（合作）项目 7 项，国家级课题 13 项，省部级课题 18 项，市级课题 33 项。公司科学的、系统的技术研发体系和较强的综合研发实力确保了相关科研工作的顺利开展，很好完成了任务要求。

具体情况如下：

序号	项目名称	委托单位	级别
1	绿色建筑与小区低影响开发雨水系统设计方法研究	重庆大学	国家级项目
2	绿色建筑规划预评估与诊断技术研究	中华人民共和国科学技术部	国家级项目
3	四川和深圳低能耗建筑——促进高能效建筑建设	伍泊塔尔气候能源环境研究所	国家级项目
4	夏热冬暖地区建筑节能共性技术整体优化研究	华南理工大学	国家级项目
5	城市社区绿色化综合改造技术研究与工程示范	中华人民共和国科学技术部	国家级项目
6	建筑节能基础数据采集与分析及节能技术适宜性分析	清华大学	国家级项目
7	住宅通风和空气净化过滤技术实施及效果评测	天津大学	国家级项目
8	夏热冬暖地区围护材料耐久性分析模型、评价方法及与功能性提升关键技术	冬暖地区围护材料耐	国家级项目
9	太阳能在绿色建筑中的综合应用研究	中华人民共和国科学技术部	国家级项目
10	绿色施工现场信息化管理规范研究与平台示范	中国建筑科学研究院	国家级项目
11	工业化建筑部品与构配件认证风险防范技术研究	中国建筑科学研究院	国家级项目
12	节能、经济、适用的通风及空气质量控制方法和技术-子课题	中华人民共和国科学技术部	国家级项目
13	住宅开窗、通风空气净化模式调研和室内空气质量测试-子课题	中华人民共和国科学技术部	国家级项目
14	EF 项目—深圳市建筑碳排放权交易市场试运行评估	美国能源基金会	国际基金会项目
15	EF 项目-生态城市规划技术导则研究	美国能源基金会	国际基金会项目
16	公共建筑能耗和能效信息披露制度研究技术援助项目	中国城市建筑节能和可再生能源应用项目管理办公室	国际基金会项目
17	深圳市气候变化适应战略研究	世界自然基金会（瑞士）	国际基金会项目
18	基于需求侧节能的综合能源规划实施路	同济大学	国际基金会



序号	项目名称	委托单位	级别
	径研究技术援助项目科研合作		项目
19	EC2“中欧共促低碳示范城镇发展项目”之深圳国际低碳城低碳规划指标体系研究与设计咨询	天津大学	国际基金会项目
20	城市水-粮食-能源协同关系方法学及案例研究	世界自然基金会（瑞士）	国际基金会项目
21	深圳市碳排放量化、报告和核查体系设计	深圳国家高技术产业创新中心	省部级项目
22	深圳市建筑碳排放权交易体系设计研究	深圳国家高技术产业创新中心	省部级项目
23	新型城镇化背景下建筑能耗总量控制策略研究	住房和城乡建设部标准定额研究所	省部级项目
24	制定广东省规划建设用地用电约束性指标导则	广东省住房和城乡建设厅	省部级项目
25	光明新区门户片区绿色低碳城区建设技术集成与示范	深圳市光明新区城市建设局	省部级项目
26	华南地区绿色办公建筑技术集成与示范	广东省科学技术厅	省部级项目
27	公共建筑用电限额标准的研究分析	广东省住房和城乡建设厅	省部级项目
28	广东省建筑节能节能量化指标体系研究	广东省住房与建设厅	省部级项目
29	空调系统冷却水变流量节能认定方法研究	广东省建筑节能与应用技术重点实验室	省部级项目
30	深圳大鹏湾海水源热泵水环境影响研究	广东省建筑节能与应用技术重点实验室	省部级项目
31	民用建筑光热系统测评方法研究	广东省建筑节能与应用技术重点实验室	省部级项目
32	“工程建设标准化‘十三五’发展规划”研究	住房和城乡建设部标准定额研究所	省部级项目
33	民用建筑能耗标准合作协议	住房和城乡建设部标准定额研究所	省部级项目
34	利用市场机制推进建筑能耗监测平台运用和既有	广东省住房和城乡建设厅	省部级项目
35	珠三角低碳城市建设研究	广东省规划纲要办	省部级项目
36	国家标准《智慧城市规划模式规范》制定	住房和城乡建设部标准定额研究所	省部级项目
37	“智慧城市标准体系”编制	住房和城乡建设部标准定额研究所	省部级项目
38	夏热冬暖地区绿色建筑施工图审查要点编制方法研究	住房和城乡建设部标准定额研究所	省部级项目
39	耶鲁 UECM 项目在深圳大鹏地区的生态共生研究	深圳市科技工贸和信息化委员会	市级项目
40	厦门市绿色建筑实施方案及厦门市重点低碳示范区实施方案	厦门市经济学会	市级项目
41	深圳市政府办公建筑能耗特性与节能潜力研究	深圳市建设科技促进中心	市级项目
42	深圳市公共建筑超定额加价制度研究	深圳市建设科技促进中心	市级项目
43	深圳市酒店类建筑能耗特性与节能潜力	深圳市建设科技促进中心	市级项目



序号	项目名称	委托单位	级别
	研究		
44	深圳市大型公建分项计量监测系统建设方法的研究	深圳市建设科技促进中心	市级项目
45	生态规划数据处理与信息平台技术研发	深圳市科技创新委员会	市级项目
46	福田中心区室外物理环境调查及改善规划研究项目	深圳市规划和国土资源委员会	市级项目
47	深圳市保障性住房生物质能建筑应用效果评估技术研究服务项目	深圳市住房和建设局	市级项目
48	深圳市绿色建筑规定修编及管理體系研究项目	深圳市规划和国土资源委员会	市级项目
49	深圳市绿色保障性住房配套设施专项研究	深圳市住房和建设局	市级项目
50	《深圳市新建住宅建筑推广使用家庭厨余垃圾处理器的技术管理规定》研究	深圳市住房和建设局	市级项目
51	保障性住房典型户型宜居性研究	深圳市住房和建设局	市级项目
52	生物医药产业研发办公建筑配置需求调研及设计要点编制	深圳市科创委	市级项目
53	保障房楼板隔声构造图集研制	深圳市住房和建设局	市级项目
54	深圳市建筑节能与绿色建筑“十三五”规划	深圳市住房和建设局	市级项目
55	深圳市公共租赁住房超小户型平面设计研究	深圳市住宅发展事务中心	市级项目
56	深圳市公共租赁住房灶台设计研究	深圳市住宅发展事务中心	市级项目
57	公共建筑能耗数据应用研究	深圳市住房和建设局	市级项目
58	深圳市钢结构住宅技术要点研究	深圳市住房和建设局	市级项目
59	镇江市“十三五”能源发展战略研究	镇江市发展与改革委员会	市级项目
60	常州市既有建筑节能改造能效测评与节能量审核方法研究	常州市城乡建设局	市级项目
61	低成本楼板隔声技术与施工方法研究	深圳市住房和建设局	市级项目
62	深圳碳减排潜力研究——建筑行业碳减排潜力研究	深圳市城市发展研究中心	市级项目
63	复合生物质相变材料建筑围护结构的制备与性能研究	深圳市规划和国土资源委员会	市级项目
64	深圳市旧工业区绿色更新案例研究	深圳市规划和国土资源委员会	市级项目
65	深圳市房屋安全管理课题研究	深圳市住房和建设局	市级项目
66	宁波市生态文明先行示范区建设目标任务细化研究	宁波市改革和发展委员会	市级项目
67	常州市绿色学校（中小学）体系研究项目	常州市教育局	市级项目
68	启动区碳排放实时监测公共平台	深圳市发展改革委	市级项目
69	深圳市建筑领域温室气体清单编制研究	深圳市城市发展研究中心	市级项目
70	《荆门市生态环境治理工作方案》研究编制	荆门市环境保护局	市级项目
71	深圳国际低碳城中美中心建设渣土资源化利用示范	深圳市发展改革委	市级项目

序号	项目名称	委托单位	级别
72	光明新区绿色建筑示范区建设专项规划	光明新区管委会	区级项目
73	龙岗区绿色低碳及智慧建筑技术分类研究课题	深圳市龙岗区建筑工务局	区级项目

## （2）业务模式优势

十多年来，公司始终坚持以绿色为发展主线，以公司在绿色建筑、生态城市领域的核心技术优势为基础逐步形成了涵盖以科研、规划、设计、咨询、公信服务、项目管理以及运营等覆盖工程建设全过程的多业务协同的产业链布局。

一方面，公司能面向包括新建增量及既有存量改造两个市场的多类型工程建设类客户根据其不同需求为其提供上述业务中的单个或多个专项技术服务，包括如代建管理、设计总监顾问等特色业务；还能以 DOT 创新模式为客户提供规划设计运营一体化服务，从而使先进的设计理念、技术能有效贯穿至运营阶段，确保项目质量，同时能更系统的以运营思维角度出发融入到项目前项策划、咨询、设计方案中，并充分依托公司技术、品牌、管理等综合优势以及实验、数据平台作支撑为客户提供技术服务以外的产业引进聚集、资源聚合、产业和产品孵化、文化传播等增值服务，全面提升运营效益。公司上述多途径、全生命周期、具有创新特色的业务模式将更能获得客户认可，增强客户粘性，也有助于提升公司服务溢价，延伸价值链；另一方面，公司以绿色为核心的各业务条块之间能充分发挥协同促进作用。比如科研对公司整体业务起着技术支撑引领作用；公信服务、运营业务能对公司科研、规划、设计、咨询等业务提供数据、信息反馈从而促进技术、产品进一步优化升级；生态城市规划位于产业链的最前端对其他整体业务能起到以点带面铺开的带动作用。

公司还依托公信服务平台以及自主的室内环境控制技术于 2014 年下半年尝试推出了针对社区和家居的 HOME+ 创新服务，使公司业务由 B2B 延伸至 B2C，进一步拓宽了业务服务领域，拓展了绿色业务市场空间。

此外，公司倡导“价值共享”理念，积极与产业链上下游包括房地产开发商、建筑材料商、其他设计咨询机构或个人、检测机构等开展紧密合作，各方共享技术、知识、经验和资源，共同打造基于提升面向绿色建筑和生态城市建设全生命周期集成服务能力的产业链和生态系统，提升公司核心竞争力，推动产业发展。

### （3）品牌优势

自 2000 年公司建立第一个节能建筑实验室并确立以绿色为核心的发展路线以来，公司一直专注于绿色建筑领域技术的研发、创新及工程应用实践，完成了南方科技大学行政办公楼（绿建公建三星级设计标识、2015 年度全国绿色建筑创新奖三等奖）、深圳广田绿色产业基地园研发大楼（三星级绿建设计标识证书、2015 年度全国绿色建筑创新奖三等奖）、龙悦居一期（深圳市保障性住房优秀工程设计评选一等奖、二星级绿建设计标识证书）、深圳南山区丽湖中学（2013 年度全国绿色建筑创新奖二等奖）、深圳市梅山苑二期（全国保障性住房优秀设计专项奖二等奖）、深圳万科中心（获得 LEED-NC 铂金级、国家三星级）、广州保利总部（获得 LEED-CS 金级、国家三星级）、京基金融中心（获得 LEED-CS 金级、国家三星级、2015 年度全国绿色建筑创新奖三等奖）等众多优秀项目的设计咨询工作。公司凭借先进的技术、综合实力和突出的贡献先后获得了“中国企业新纪录”、“全国建筑节能技术创新企业”、“当代中国建筑设计百家名院”、“全国绿色建筑先锋奖”等多项荣誉。公司已发展成为我国绿色建筑、生态城市领域的知名企业，无论是在科研还是市场领域，均具有很强的品牌影响力。

公司还积极承担普及绿色建筑理念和推动技术传播的社会责任，在引导社会认识、接受和应用绿色建筑的同时，公司品牌也得到进一步推广并获得广泛认可。公司是全国科普教育基地，建科大楼自 2009 年建成至今前来参观、调研的各级政府领导、行业专家、客户及市民已超过 5.5 万人次。公司设立了专门文化传播部门，通过创办发行《建科之声》杂志、出版《共享·一座建筑和她的故事》系列丛书、主办公益性高端学术平台“建科大讲堂”并邀请了美国哈佛大学、美国国家科学院院士等国内外专家、学者、政府部门领导进行讲课、组织举办“深圳市百万市民共建最适宜人居住城市”大型活动等多种形式倡导节能、绿色建筑和绿色文化理念。公司还负责承办由国家发改委与深圳市政府联合主办的旨在凝聚全球智慧成果，推导低碳发展、低碳生活的“深圳国际低碳城论坛”，其中 2016 年第四届论坛共有来自美国、英国、法国、荷兰等 46 个国家和地区、政府机构、国际组织机构的代表，以及国内外的专家学者 2700 余位参会，在行业内具有很强的影响力。

#### （4）项目经验优势

在工程技术服务行业，项目经验往往是支撑公司业务拓展的重要因素。目前，公司已完成的绿色生态实践包括：绿色建筑、节能建筑设计；绿色建筑、节能、采光、通风、热岛、可再生能源技术咨询；绿色、生态、低碳城区研究与规划设计。

在设计咨询领域，公司自行完成设计、系统集成、技术咨询、建设、运营的公司办公大楼——建科大楼已经成为具有特色的符合我国国情的低成本绿色建筑标杆示范项目。该项目采用了 40 多项绿色建筑技术（其中被动、低成本和管理技术占 68%），以当地同类建筑 2/3 的建安成本，实现空调能耗降低 50%、照明能耗降低 70%、非传统水利用率达到 52%、每年减排 CO<sub>2</sub> 达 1,600 吨，该项目实际绿色建筑实现效果已在 2009 年建成以来的运营得到了充分的实践检验。该项目获我国运营阶段绿色建筑三星标识认证，并获得全国首个“百项绿色建筑与百项低能耗建筑示范工程”、“2011 年国家绿色建筑创新奖一等奖”、“2013 年绿色设计国际大奖——绿色建筑类金奖”等国内外重要奖项，并入围了“亚太地区绿色建筑先锋奖”（是目前我国大陆地区唯一一个入围）。此外，公司为客户设计、咨询的项目中已有近百个已获得国家或美国绿色建筑标识认证，多个项目获得了行业重要奖项，如南山丽湖中学、中国海油大厦、万科中心（万科总部）获得了 2013 年国家绿色建筑创新奖二等奖等。

在生态城市规划领域，公司基于“绿色、共享”理念，创造性提出“生态诊断+空间、资源和产业三规合一+运营管理+政策保障”低碳城生态城整体实施路径，并在深圳国际低碳城、深圳光明新区、无锡太湖新城、长沙大河西先导区等国内众多知名绿色低碳生态城区付诸实践，其中 2012 年国家首批 8 个绿色生态城区中由公司承担技术统筹工作的就有 2 个。而深圳国际低碳城项目是中欧可持续城镇化合作项目，公司全面负责其策划、规划、设计、咨询等整体技术统筹工作，并承担了其中会展中心等设施的运营。该项目启动区面积为 1 平方公里，拓展区面积为 5 平方公里，目前公司已帮助其完成了启动区会展中心、丁山河生态整治、客家围屋改造（一期）、“宜舍”、“翠坊”等一批示范项目。该项目获得了由中国国际经济交流中心与美国保尔森基金会颁发的“2014 年可持续规划项目

奖”。2015年，深圳国际低碳城成为国家发展和改革委员会首批国家低碳城（镇）试点，并获中国城市和小城镇改革发展中心、法国展望与创新基金会颁发的“中欧绿色和智慧城市先行奖”。

#### （5）管理优势

公司在长期发展的过程中，为更好配合整体发展需要，多年来一直努力持续引进、创新各种先进的管理理念和机制，不断提升管理效能，逐步形成了独特的管理优势。

公司整体上形成了以客户和市场为导向的业务和质量控制组织模式，实施扁平化的组织架构，采用端到端的流程和矩阵式经营管理模式。公司以项目为核心，由项目主任牵头总负责，质控部门进行全过程质量把控，各部门、专业人员密切配合，充分实现资源、管理的协同。公司是同行业少数建立起“三合一”管理体系的企业之一（ISO14001:2004 环境管理体系认证、ISO9001:2008 质量管理体系认证、OHSAS18001:2007 职业健康安全管理体系认证）。公司还建立了规范的监督、评估和升级体系，包括管理审计、技术审计、财务审计、合同与产品质量的第三方后评估等制度，保障了公司管理体制的有效运行。公司运用平衡积分卡（BSC）工具进行战略管理，将战略目标进行分解细化，并进行多维度综合考核评估，注重财务与非财务、长期目标与短期目标、外部和内部、结果和过程等之间的平衡，确保战略目标的实现。

公司基于“企业与员工共享”、“快乐工作、绿色生活”、“让员工成长和工作价值最大化”等企业文化理念，于2013年自主开发乐活平台系统，构筑了“乐活工社”的新型组织工作模式。该模式的核心是“员工自我管理、自我承诺，倡导主人意识；坚持平等，共享企业、强化团队精神”。依靠乐活平台系统，员工能更多了解公司经营信息，并可参与相关事项的决策，还可通过竞争任务包的形式自由选择参与项目。公司对中层以上管理干部、核心业务骨干实行关键绩效指标（KPI）和个人绩效承诺（PBC）相结合方式进行考核，公司其他员工则在乐活平台上采用以“艾币”进行考核。公司据此逐步建立了一种新型的绩效考核和长效激励机制，员工主观能动性以及成本意识、绩效意识进一步提升。

公司一直以来十分重视信息化建设，在建立协同办公系统（OA）、财务管理



系统、科研项目管理系统、档案管理系统、客户资源管理（CRM）系统及“乐活”系统后，又继续完善和建设了实验室信息管理系统（LIMS）、设计生产管理系统，并实现各系统之间的有效对接。公司现已基本搭建出一套完整的信息化业务管理体系，有利于更好实现内部信息及时传递、共享，充分发挥各业务、部门协同效应，加强内部控制，提升管理效率。目前，公司正不断完善现有线上运营平台，拟打造全新的乐活系统，实现线上项目管理、资质评价和管理、成果交付、企业社区等功能。通过打造线上线下一体化运营平台，公司可广聚建筑行业各类社会资源（包括个体设计师和社会团队、检测机构等），将分散的线下资源通过互联网系统平台有效对接，极大地增加项目接单能力和项目管理水平。

#### （6）人才优势

人才是工程技术服务行业的核心竞争力。公司自成立以来就十分重视人力资源建设，通过实施核心员工持股、与重点高校联合培养、内部培养、致力于给员工提供更好的个人成长和工作发展平台、加强企业文化建设、创新绩效考核和工作模式等多种途径，逐步打造出由资深、具有较强行业洞察力、领导力管理团队领衔的一支团结、敬业、结构完善、年轻而又富有创新活力的优秀人才队伍。2016年末，公司拥有正高级职称（教授级高级工程师等）11人，副高级职称（高级工程师等）104人，中级职称（建筑师、工程师等）131人，初级职称（助理工程师等）82人。

#### （7）资质优势

公司在发展的过程中不断积累和壮大，获得了业内的广泛认可，取得了各类资质，为公司业务发展提供了重要支撑。目前，公司拥有城乡规划编制甲级、工程设计建筑行业（建筑工程）甲级、工程咨询单位甲级、房屋建筑工程监理甲级、工程设计市政行业（给水工程、桥梁工程、道路工程、排水工程）专业乙级、风景园林工程设计专项乙级、工程勘察专业类（岩土工程）乙级、建设工程质量检测机构资质、计量认证、地质灾害治理工程设计丙级、地质灾害危险性评估单位丙级、地质灾害治理工程监理丙级、深圳市环境保护工程技术（废水乙、废气丙、噪声丙）等资质；还获得了中国合格评定国家认可委员会实验室认可证书（CNAS）、检查机构认可（CNAS）、检查机构审查认可等证书。



完善的资质和认可体系是企业综合实力的体现，特别是在工程技术服务行业中，资质往往是业务开展和项目招投标的基本条件，公司资质和认可涵盖了建筑工程、市政等领域，涉及到设计、咨询、管理和检测等多个环节，且核心业务资质都是最高级别，这将为公司全面开拓市场提供了强有力的资质保证。

#### 4、发行人的竞争劣势

##### （1）高端人才的引进面临一定困难

随着业务规模的不断扩张，本公司对各类专业人才的需求将进一步提升。目前，国内高端工程技术服务人才普遍短缺，尤其是在绿色建筑领域，尽管本公司采取了多种途径引进和培养人才，但随着公司业务规模的不断扩张，要持续引进更多的高素质复合型人才，仍可能面临一定的困难。

##### （2）融资渠道单一

目前，公司主要依靠自身积累滚动发展，影响了公司的发展和扩张速度。对外融资主要通过银行贷款取得，渠道较为单一。鉴于公司整体规模依然相对偏小，为达到积聚人才、新技术研发及布局多业务形态，实现绿色城市和绿色建筑综合服务商的目标，则需要更多的资金支持并拓宽融资渠道。因此，通过资本市场等途径拓展融资渠道是达到未来战略目标所必需的手段。

### 三、公司销售情况和主要客户

#### （一）主要产品或服务的生产与销售情况

##### 1、分产品的营业收入

单位：万元

项目	2016年		2015年		2014年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
城市规划	8,551.92	24.71%	7,007.24	24.98%	4,236.66	16.32%
建筑设计	8,494.81	24.54%	7,234.15	25.79%	8,460.85	32.59%
建筑咨询	5,266.76	15.22%	4,693.48	16.73%	6,722.53	25.89%
公信服务	8,616.43	24.89%	6,275.29	22.37%	4,394.51	16.92%
其他	3,682.68	10.64%	2,840.03	10.12%	2,150.44	8.28%
<b>合计</b>	<b>34,612.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,050.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,964.99</b>	<b>100.00%</b>

## 2、分区域营业收入构成

单位：万元

区域	2016年		2015年		2014年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华南地区	24,685.66	71.32%	20,115.79	71.71%	18,983.80	73.11%
华北地区	2,439.50	7.05%	1,978.03	7.05%	2,675.31	10.30%
华东地区	2,588.34	7.48%	1,523.98	5.43%	1,772.06	6.82%
西南地区	1,069.80	3.09%	495.97	1.77%	1,347.18	5.19%
华中地区	3,789.53	10.95%	3,936.43	14.03%	979.47	3.77%
东北地区	-	0.00%	-	0.00%	193.58	0.75%
西北地区	39.76	0.11%	-	0.00%	13.58	0.05%
台港澳地区	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
合计	<b>34,612.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,050.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,964.99</b>	<b>100.00%</b>

## (二) 向前五名客户的销售金额以及所占比例情况

本公司报告期内向前五名客户销售的具体情况如下：

单位：万元

期间	序号	客户名称	金额	占营业收入比例
2016年	1	深圳市龙岗区水污染治理办公室	958.34	2.77%
	2	深圳市光明新区城市建设局	860.55	2.49%
	3	北京中关村微纳能源投资有限公司	828.68	2.39%
	4	深圳市南方农产品物流有限公司	726.79	2.10%
	5	深圳市发展和改革委员会	703.36	2.03%
			合计	<b>4,077.71</b>
2015年	1	深圳市发展和改革委员会	914.93	3.26%
	2	深圳市龙岗区建筑工务局	910.97	3.25%
	3	大柴湖经济开发区管理委员会	905.51	3.23%
	4	深圳市特区建设发展集团有限公司	632.75	2.26%
	5	广州教育城建设指挥部办公室	616.14	2.20%
			合计	<b>3,980.30</b>
2014年	1	深圳市特区建设发展集团有限公司	1,454.53	5.60%
	2	九江联泰地产有限公司	1,112.72	4.29%
	3	深圳市住房和建设局	1,006.36	3.88%
	4	深投控	980.91	3.78%
	5	深圳市龙岗区建筑工务局	646.33	2.49%
			合计	<b>5,200.85</b>

本公司报告期内不存在向单个客户的销售金额超过销售总额 50%的情形。

除深投控外，公司全体董事、监事、高级管理人员、其他核心人员以及公司关联方或持有公司 5%以上股份的股东在上述前五名客户中均无权益。

## 四、公司采购情况和主要供应商

### （一）公司采购情况

#### 1、主要原材料的供应情况

公司所处行业是知识密集型行业，人力资源是公司最重要的成本。公司通过校园招聘以及猎头招聘等方式吸引人才加盟，通过实行企业员工年薪制、合理规划员工的职业发展，开展员工在职培训等一系列措施提升员工的待遇水平以及对企业的认同感和归属感。经过多年的发展，公司已建成一支素质高、能力强、结构合理的人才队伍，满足了公司短期内发展的需要，但由于国内绿色建筑、生态人才较为稀缺，大学没有培养的直接人才，因而公司在建筑设计人才方面存在难度。未来人才招聘与培训，将影响公司的设计水平和发展速度。

对于项目咨询、劳务采购、业务分包以及图文制作等辅助服务，公司与相关或专业机构建有稳定的合作关系，能够满足公司业务发展需要。

#### 2、主要原材料的价格变动趋势

公司主营业务成本构成保持稳定，以人工成本、劳务性支出和图文制作、办公用品费用为主，其中，人工成本主要是支付给设计人员的薪酬，随着公司设计人才队伍建设力度和设计薪酬水平的提高，人工成本占比逐年上升；劳务性支出是公司根据项目设计内容的需要定制的项目咨询、劳务采购以及业务分包等服务支出；图文制作、办公用品主要是支付给专业公司的打图、晒图、装订、模型制作、办公用品采购等费用，随着公司强化环保理念、推出无纸化办公、租赁打图机设备等各项管理举措，图文制作、办公用品支出占比逐渐降低。

### （二）向前五名供应商的采购金额以及所占比例情况

本公司报告期内向前五名供应商采购的具体情况如下：

单位：万元

年度	序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比例
2016年	1	杨浦投资	951.31	5.64%
	2	深圳市投控物业管理有限公司	614.76	3.65%
	3	朔黄铁路发展有限责任公司	573.61	3.40%
	4	北京慧行天下国际旅行社有限公司	412.56	2.45%
	5	汕头市达濠建筑总公司	406.35	2.41%
	合计		<b>2,958.60</b>	<b>17.55%</b>
2015年	1	杨浦投资	1,281.49	9.95%
	2	朔黄铁路发展有限责任公司	839.81	6.52%
	3	深圳市投控物业管理有限公司	564.16	4.38%
	4	深圳市华盛通航空服务有限公司	504.17	3.91%
	5	深圳市鹏劳人力资源管理有限公司	419.51	3.26%
	合计		<b>3,609.14</b>	<b>28.01%</b>
2014年	1	朔黄铁路发展有限责任公司	839.81	6.66%
	2	深圳市投控物业管理有限公司	514.22	4.08%
	3	迈进建筑工程设计(深圳)有限公司	440.44	3.49%
	4	中城深科	405.94	3.22%
	5	深圳市鹏劳人力资源管理有限公司	401.00	3.18%
	合计		<b>2,601.42</b>	<b>20.63%</b>

本公司报告期内不存在向单个供应商的采购金额超过采购总额 50%的情形。上述供应商中深圳市投控物业管理有限公司、中城深科和深圳市鹏劳人力资源管理有限公司为公司关联方，除此以外，公司全体董事、监事、高级管理人员、其他核心人员以及主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在上述前五名供应商中均无权益。

## 五、主要固定资产和无形资产

### （一）主要固定资产

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司主要固定资产情况如下：

单位：万元

资产类别	原值	累计折旧	账面净值	成新率
房屋及建筑物	7,708.12	2,106.91	5,601.20	72.67%
运输设备	98.00	58.80	39.20	40.00%
电子设备	3,807.32	2,686.87	1,120.45	29.43%
办公及其他	2,379.42	1,880.99	498.43	20.95%
合计	<b>13,992.86</b>	<b>6,733.57</b>	<b>7,259.29</b>	<b>51.88%</b>

## 1、房屋建筑物

### （1）自有房屋建筑物

座落	用途	权属证书	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	原值 (万元)	净值 (万元)	成新率
深圳市福田区梅林坳	建科大楼(用于经营办公)	深房地字第3000749885号	12,149	9,194.01	7,040.85	76.58%

### （2）租赁房屋建筑物

序号	承租方	出租方	面积 (m <sup>2</sup> )	租赁地址	租赁期限
1	建科院	朔黄铁路发展有限责任公司	1,274.6	北京市海淀区彩和坊路6号	2017/1/1 -2017/12/31
2	建科院	何红丽	158.71	成都市高新区南部园区大源组团新希望国际B地块SOHO商务中心1幢1单元22层	2014/5/1 -2017/4/30
3	建科院	杨浦投资	13,113.83	上海杨浦区江浦路1弄627号	2014/11/24 -2029/8/13
4	迪赛恩	深圳市天马中兴实业有限公司	105	深圳市福田区中康路73号中康办公综合楼318	2016/12/20 -2017/12/19
5	建研检测	深圳市国鸿物业管理有限公司	145.22	深圳市龙华新区国鸿工业园5#宿舍首层A+B区	2014/12/01 -2018/11/30
6	市政中心	深圳市新产业医学发展有限公司	1,909.17	深圳市福田区振兴路3号建艺大厦17楼	2013/8/1 -2017/7/31
7	常州艾科	江苏城建校建筑规划设计院	197.26	常州市荷花池公寓19幢501室	2016/9/19 -2018/9/18
8	建科院	厦门高新技术创业中心	20.48	厦门火炬高新区创业园轩业楼3012室	2016/4/4-2017/4/4

## 2、主要生产设备

公司主要生产设备的具体情况如下：

序号	设备名称	数量 (台/套)	使用寿命 (月)	剩余期限 (月)	原值 (万元)	净值 (万元)	成新率
----	------	-------------	-------------	-------------	------------	------------	-----

1	32 立方米环境仓	1	60	10	94.76	15.79	16.67%
2	全自动热脱附仪	1	60	22	34.10	12.50	36.67%
3	室内环境监测系统	2	60	24	28.96	11.58	39.99%
4	室外环境监测系统	2	60	24	30.67	12.27	40.01%
5	车载环境监测系统	1	60	24	46.90	20.17	43.00%
6	小型集成化可移动式 空气质量监测系统	2	60	24	98.05	42.16	43.00%
7	风机盘管半消声实验 室	1	60	33	40.85	22.47	55.00%
8	全站仪	1	60	34	29.49	16.71	56.67%
9	建筑幕墙动态水密性 能检测系统	1	60	39	51.11	33.75	66.03%
10	微机控制电液伺服万 能试验机	1	60	48	15.14	12.11	80.00%
11	30 立方米环境仓	1	60	55	67.37	61.76	91.67%
12	气相色谱质谱联用仪	1	60	57	62.22	59.11	95.00%
13	高效液相色谱仪	1	60	59	35.56	34.96	98.33%
14	1 立方米环境舱	1	60	59	16.18	15.91	98.33%
15	1 立方米环境舱	1	60	59	15.21	14.96	98.33%
16	30 立方米环境舱	1	60	60	64.10	64.10	100.00%
17	气相色谱仪	1	60	60	17.61	17.61	100.00%
18	微机控制瓷砖抗折专 用试验机	1	60	60	11.97	11.97	100.00%

## （二）主要无形资产

截至 2016 年 12 月 31 日，公司的无形资产状况如下表所示：

单位：万元

类别	原值	累计摊销	减值准备	净额
土地使用权	8,551.20	501.10	0	8,050.10
专利权	21.99	21.99	0	0
软件	1,535.25	1,163.04	0	372.22
<b>合计</b>	<b>10,108.44</b>	<b>1,686.13</b>	<b>0</b>	<b>8,422.31</b>

### 1、土地使用权

序号	土地证号/不动产权号	座落	使用权人	面积(m <sup>2</sup> )	终止日期
1	深房地字第 3000749885 号	深圳市福田区 梅林坳	建科院	2,999.96	2051 年 10 月 23 日
2	深不动产权第 0029899 号	深圳市龙岗 区坪地街道	建科院	11,037.76	2045 年 7 月 23 日



公司土地使用权系公司包括建科院大楼土地的土地使用权和未来中心土地使用权。其中，建科院大楼土地使用权位于梅林梅坳三路 29 号，宗地号为 B405-0231，使用面积 2,999.96 平方米，使用年限从 2001 年 10 月 24 日至 2051 年 10 月 23 日，该土地使用权系公司 2005 年 6 月取得，支付土地出让款 650.21 万元，土地性质为科研设计用地，公司改制期间，根据深地合字（2004）0070 号《深圳市土地使用权出让合同书》第三补充协议书，公司共补交地价款约 1000 万元，土地性质变更为商业用地。

根据公司会计政策，对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。公司该土地使用权入账价值 1,650.21 万元，公司计入无形资产科目，按使用年限 50 年平均摊销。土地使用权的成本确认与后续核算合理，使用权摊销金额与公司摊销政策一致。

公司未来中心土地使用权系以出让方式取得。2015 年 9 月 14 日，本公司与深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局签订土地使用权出让合同书（深地合字（2015）2014 号），该宗地土地使用权出让的总地价款为人民币 6,700.00 万元，使用年限为 30 年。公司于 2016 年 2 月取得土地使用证“深不动产权第 0029899 号”，使用权面积 11,037.76 平方米。

## 2、商标

序号	商标	注册号	类别	到期日
1		6447983	第 37 类	2020 年 3 月 27 日
2		6447984	第 16 类	2020 年 3 月 27 日
3		6447981	第 42 类	2020 年 7 月 13 日
4		6447982	第 41 类	2020 年 7 月 13 日

5		12104518	第 37 类	2024 年 7 月 20 日
6		12104560	第 40 类	2024 年 7 月 20 日
7		12104479	第 35 类	2024 年 7 月 27 日
8		12104446	第 16 类	2024 年 9 月 6 日
9		12104334	第 9 类	2025 年 3 月 27 日
10		12104657	第 42 类	2025 年 3 月 27 日
11		13191392	第 1 类	2025 年 4 月 13 日
12		16268288	第 19 类	2026 年 5 月 27 日
13		16268289	第 17 类	2026 年 5 月 27 日
14		16268296	第 17 类	2026 年 5 月 27 日

15	E朋汇	17201516	第 43 类	2026 年 8 月 20 日
16	E朋汇	17201524	第 35 类	2026 年 8 月 20 日
17	E鹏汇	17201517	第 43 类	2026 年 8 月 27 日
18	E朋汇	17201519	第 42 类	2026 年 8 月 27 日
19	E朋汇	17201520	第 41 类	2026 年 8 月 27 日
20	E鹏汇	17201518	第 42 类	2026 年 10 月 20 日
21	E鹏汇	17201522	第 37 类	2026 年 10 月 20 日
22	E朋汇	17201523	第 37 类	2026 年 10 月 20 日
23	E鹏汇	17201525	第 35 类	2026 年 10 月 20 日

### 3、专利

#### (1) 发明专利

序号	专利名称	专利类型	申请日期	专利号	取得方式	专利权人
1	预应力混凝土管桩与试验装置的连接方法	发明专利	2005.5.20	ZL200510034833.0	原始取得	建科院
2	用于建筑外墙的保温材料及其施工方	发明专利	2006.5.8	ZL200610060483X	继受取得	北京艾科城

序号	专利名称	专利类型	申请日期	专利号	取得方式	专利权人
	法					
3	具有隔热功能的外墙瓷砖墙面以及施工方法	发明专利	2006.11.30	ZL200610157232.3	原始取得	建科院
4	建筑用隔声楼板及其铺设方法	发明专利	2007.8.10	ZL200710075585.3	原始取得	建科院
5	预制建筑采光屋面及其施工安装方法	发明专利	2007.9.6	ZL200710076917.X	继受取得	北京艾科城
6	楼宇自然通风装置以及安装方法	发明专利	2007.12.18	ZL200710125215.6	原始取得	建科院
7	便于收集雨水的屋顶绿化栽植池	发明专利	2008.5.30	ZL200810067488.4	原始取得	建科院
8	分体式空调的水洗式室内机	发明专利	2008.6.20	ZL200810067894.0	原始取得	建科院
9	快速透水的停车坪用透水砖及铺设方法	发明专利	2008.11.5	ZL200810217276.X	原始取得	建科院
10	透水砖透水系数检测仪及检测方法	发明专利	2009.3.18	ZL200910106068.7	原始取得	建科院
11	耐火绝热混凝土夹芯墙板及其安装方法	发明专利	2009.6.24	ZL200910303596.1	原始取得	建科院
12	边坡绿化补水器及其施工方法	发明专利	2009.7.17	ZL200910304456.6	原始取得	建科院
13	土壤氨析出率测试舱	发明专利	2009.12.30	ZL200910238931.4	原始取得	建科院
14	外墙粉刷系统抗裂性试验机及试件的制作方法	发明专利	2010.6.25	ZL201010209874.X	原始取得	建科院
15	屏风水景空调	发明专利	2010.9.13	ZL201010281433.0	原始取得	建科院
16	节能空调和空调风扇联动系统	发明专利	2010.9.30	ZL201010503614.3	原始取得	建科院
17	太阳能瓦板装置及其安装方法	发明专利	2010.12.9	ZL201010581711.4	原始取得	建科院
18	遮阳系数检测仪	发明专利	2010.12.20	ZL201010599088.5	原始取得	建科院
19	半被动式空气采样器	发明专利	2011.6.22	ZL201110169198.2	原始取得	建科院

序号	专利名称	专利类型	申请日期	专利号	取得方式	专利权人
20	湿热老化试验装置	发明专利	2011.9.19	ZL201110277610.2	原始取得	建科院
21	阻氨性能检测装置以及试样的制作方法	发明专利	2011.11.9	ZL201110351742.5	原始取得	建科院
22	一种空气净化装置	发明专利	2011.12.27	ZL201110445115.8	原始取得	建科院
23	透水铺砖地面的铺设方法以及透水定位器	发明专利	2011.12.31	ZL201110456416.0	原始取得	建科院
24	移动式太阳能淋浴系统	发明专利	2012.6.14	ZL201210195895.X	原始取得	建科院
25	一种可定时的被动式空气采样器	发明专利	2012.12.19	ZL201210554591.8	原始取得	建科院
26	可上人的蓄水屋面	发明专利	2013.3.5	ZL201310069073.1	原始取得	建科院
27	便于雨水利用的密肋楼盖的施工方法	发明专利	2013.7.29	ZL201310323012.3	原始取得	建科院
28	一种被动式空气采样器	发明专利	2013.8.15	ZL 201310356702.9	原始取得	建科院
29	浅草沟及浅草沟的制造方法	发明专利	2013.12.27	ZL201310740304.7	原始取得	建科院
30	空气采样器用采样芯	发明专利	2014.4.29	ZL201410178121.5	原始取得	建科院
31	道路雨水渗滤装置及道路雨水渗滤装置的制造方法	发明专利	2014.6.24	ZL201410288765.X	原始取得	建科院
32	防寒垂直绿化装置	发明专利	2014.7.23	ZL201410352730.8	原始取得	建科院
33	一种空气采样器	发明专利	2014.8.25	ZL201410422535.8	原始取得	建科院
34	节水型容器种植屋面	发明专利	2014.11.20	ZL201410667810.2	原始取得	建科院
35	自净化景观水池	发明专利	2014.9.2	ZL201410444432.1	原始取得	建科院

## （2）实用新型专利和外观专利

序号	专利名称	专利类型	申请日期	专利号	取得方式	专利权人
----	------	------	------	-----	------	------

序号	专利名称	专利类型	申请日期	专利号	取得方式	专利权人
1	遮阳系数检测装置	实用新型	2006.12.26	ZL200620145309.0	原始取得	建科院
2	家庭中水利用装置	实用新型	2007.6.26	ZL200720121111.3	原始取得	建科院
3	百叶遮阳装置	实用新型	2007.10.16	ZL200720172437.9	原始取得	建科院
4	用于外墙瓷砖墙面的隔热定位网片	实用新型	2007.11.16	ZL200720170841.2	原始取得	建科院
5	阳光板太阳集热器	实用新型	2007.12.25	ZL200720196420.7	原始取得	建科院
6	太阳能溶液再生器	实用新型	2008.2.29	ZL200820092452.7	原始取得	建科院
7	绝热混凝土夹芯墙板	实用新型	2008.3.24	ZL200820092900.3	原始取得	建科院
8	分层加热太阳能水箱	实用新型	2008.3.28	ZL200820092966.2	原始取得	建科院
9	便于收集雨水的屋顶绿化栽植池	实用新型	2008.5.30	ZL200820094254.4	原始取得	建科院
10	耐台风小型风力发电机	实用新型	2008.7.11	ZL200820095503.1	原始取得	建科院
11	凸窗用自然通风消声器	实用新型	2008.7.11	ZL200820095502.7	原始取得	建科院
12	探头沿弧线摆动的遮阳系数检测仪	实用新型	2008.9.27	ZL200820212319.0	原始取得	建科院
13	探头沿直线扫描的遮阳系数检测仪	实用新型	2008.9.27	ZL200820212321.8	原始取得	建科院
14	探头沿螺线运动的遮阳系数检测仪	实用新型	2008.9.27	ZL200820212322.2	原始取得	建科院
15	粘结强度检测平台	实用新型	2008.12.17	ZL200820235183.5	原始取得	建科院
16	透水砖透水系数检测仪	实用新型	2009.3.18	ZL200920635686.X	原始取得	建科院
17	固态清洁剂投放器	实用新型	2009.3.26	ZL200920301657.6	原始取得	建科院
18	液态清洁剂投放器	实用新型	2009.3.27	ZL200920301711.7	原始取得	建科院



序号	专利名称	专利类型	申请日期	专利号	取得方式	专利权人
19	可提高植树成活率的蓄水容器	实用新型	2009.7.17	ZL200920306353.9	原始取得	建科院
20	家庭冲厕水收集器	实用新型	2009.9.27	ZL200920205483.3	原始取得	建科院
21	紧凑型气体干燥器	实用新型	2009.12.9	ZL200920261354.6	原始取得	建科院
22	建材氩析出率测试舱	实用新型	2009.12.9	ZL200920261353.1	原始取得	建科院
23	建筑材料氩析出模拟试验房	实用新型	2009.12.30	ZL200920262237.1	原始取得	建科院
24	外墙粉刷系统抗裂性试验机	实用新型	2010.6.25	ZL201020238034.1	原始取得	建科院
25	光电光热一体化太阳能转换装置和太阳能利用系统	实用新型	2010.6.28	ZL201020238834.3	原始取得	建科院
26	屏风水景空调	实用新型	2010.9.13	ZL201020528739.7	原始取得	建科院
27	气体收集罩和气体分析设备	实用新型	2010.9.29	ZL201020554766.1	原始取得	建科院
28	可实现遮阳反光功能的外窗	实用新型	2010.12.30	ZL201020696053.9	原始取得	建科院
29	微风式空气采样器	实用新型	2011.6.22	ZL201120212738.6	原始取得	建科院
30	瓦板式太阳能集热装置	实用新型	2011.12.26	ZL201120551969.X	原始取得	建科院
31	环境试验箱	实用新型	2011.12.27	ZL201120555860.3	原始取得	建科院
32	用于透水铺砖地面的透水定位器	实用新型	2011.12.31	ZL201120569827.6	原始取得	建科院
33	一种低温拉伸试验装置	实用新型	2012.4.27	ZL201220186830.4	原始取得	建科院
34	一种电气试验用绝缘恒温水箱	实用新型	2012.4.28	ZL201220192959.6	原始取得	建科院
35	用于建筑物墙面绿化的花盆	实用新型	2012.10.18	ZL201220533183.X	原始取得	建科院
36	用于绿化墙面的防水挂件	实用新型	2012.10.18	ZL201220533181.0	原始取得	建科院

序号	专利名称	专利类型	申请日期	专利号	取得方式	专利权人
37	一种绿化屏风	实用新型	2012.10.31	ZL201220568150.9	原始取得	建科院
38	用于坡屋面的轻型绿化容器	实用新型	2013.3.19	ZL201320126183.2	原始取得	建科院
39	生物活化空气净化装置	实用新型	2013.3.20	ZL201320130116.8	原始取得	建科院
40	空气采样器	外观设计	2013.7.3	ZL201330304493.4	原始取得	建科院
41	用于建筑密肋楼盖的防水模壳	实用新型	2013.7.29	ZL201320457856.2	原始取得	建科院
42	空气过滤器	实用新型	2013.12.2	ZL201320782567.X	原始取得	建科院
43	浅草沟	实用新型	2013.12.27	ZL201320875136.8	原始取得	建科院
44	空气采样器用采样芯	实用新型	2014.4.29	ZL201420214750.4	原始取得	建科院
45	道路雨水渗滤装置	实用新型	2014.6.24	ZL201420342453.8	原始取得	建科院
46	防寒垂直绿化装置	实用新型	2014.7.23	ZL201420410251.2	原始取得	建科院
47	自净化景观水池	实用新型	2014.9.2	ZL201420504090.3	原始取得	建科院
48	可长期储存的定时关闭空气采样器	实用新型	2014.9.26	ZL201420561485.7	原始取得	建科院
49	一种垂直绿化用种植盒	实用新型	2015.4.2	ZL201520197626.6	原始取得	建科院
50	一种被动式污染通量采样器	实用新型	2015.9.16	ZL201520717591.4	原始取得	建科院
51	兼具空气净化功能的鱼缸装置	实用新型	2015.9.29	ZL201520762786.0	原始取得	建科院
52	楼板隔声砖	实用新型	2015.6.24	ZL201520437538.9	原始取得	建科院
53	室外热舒适度监测系统	实用新型	2015.12.4	ZL 201520996798.X	原始取得	建科院
54	一种被动式污染通量采样器	实用新型	2015.12.24	ZL201521097230.0	原始取得	建科院
55	一种复合相变材料潜热测定	实用新型	2015.12.24	ZL201521096533.0	原始取得	建科院

序号	专利名称	专利类型	申请日期	专利号	取得方式	专利权人
	装置					
56	一种护坡砌块	实用新型	2016.6.22	ZL201620626063.2	原始取得	建科院
57	建筑砌块（垂直绿化）	外观设计	2016.6.29	ZL201630290868.X	原始取得	建科院

#### 4、计算机软件著作权

	软件名称	登记号	证书日期	著作权人	取得方式
1	建筑能耗实时监测软件 V1.0	2011SR040860	2011.6.28	深圳市紫衡技术有限公司（原始取得）、建科院	继受取得
2	市级建筑能耗监测与分析软件 V1.0	2011SR040864	2011.6.28	深圳市紫衡技术有限公司（原始取得）、建科院	继受取得
3	省级建筑能耗监测与分析软件 V1.0	2011SR040867	2011.6.28	深圳市紫衡技术有限公司（原始取得）、建科院	继受取得
4	科研项目信息管理系统 V1.0	2011SR065696	2011.9.13	公司、上海金慧软件有限公司	原始取得
5	室内环境健康管理专家系统 V1.0	2012SR059726	2012.7.5	建科院	原始取得
6	单区室内空气质量预评价软件 V1.0	2014SR014735	2014.2.8	建科院、杨旭东	原始取得
7	乡土植物树种数据库管理系统（简称：NPDMS)V1.0	2014SR147916	2014.10.8	建科院	原始取得
8	生态园区碳排放评估软件，英文名：Ecological-park carbon emission assessment software，简称：ECO-PCEAS	2013SR163272	2013.12.31	建科院	原始取得
9	生态城市规划评估软件，英文名：Eco-city planning Assessment Software，简称：	2013SR107308	2013.10.11	建科院	原始取得

	软件名称	登记号	证书日期	著作权人	取得方式
	ECO-PAS				
10	区域建筑能源规划软件 V1.0	2014SR15881	2014.12.30	建科院	原始取得
11	城市社区绿色化改造基础信息数字化平台软件 V1.0	2015SR003526	2015.1.8	建科院	原始取得
12	城市区域热环境预测评估软件 V1.0	2015SR133150	2015.7.15	建科院	原始取得
13	城市社区运营管理监控平台软件 V1.0	2015SR245106	2015.12.5	建科院	原始取得
14	城市建筑能源管理平台应用软件 V3.0	2016SR303964	2016.10.24	建科院	原始取得
15	深圳市建筑科学研究院区域能源系统优化配置软件[简称: DEEP] 1.0	2017SR007976	2017.1.9	建科院	原始取得

### （三）公司获得的相关资质

序号	证书名称	资质等级	业务范围或资质内容	有效期	颁发单位	获得资质单位
1	国家高新技术企业证书			至 2017 年 9 月 29 日	深圳市创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局	建科院
2	国家高新技术企业证书			至 2019 年 11 月 14 日	深圳市创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局	建研检测
3	工程设计资质证书	建筑行业(建筑工程)甲级	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化	至 2018 年 10 月 18 日	住建部	建科院

序号	证书名称	资质等级	业务范围或资质内容	有效期	颁发单位	获得资质单位
			系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务			
4	工程设计资质证书	市政行业（给水工程、桥梁工程、道路工程、排水工程）专业乙级；风景园林工程设计专项乙级	可以从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务	至 2018 年 5 月 22 日	广东省住房和城乡建设厅	建科院
5	工程咨询单位资格证书	甲级	建筑，编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、工程设计、工程监理	至 2020 年 8 月 16 日	国家发改委	建科院
6	城乡规划编制资质证书	甲级	业务范围不受限制	至 2019 年 6 月 30 日	住建部	建科院
7	工程监理资质证书	房屋建筑工程监理甲级	可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务	至 2017 年 12 月 28 日	住建部	建科院
8	建设部建筑门窗节能性能标识实验室证书		具备承担建筑门窗节能性能标识实验室工作的能力		建筑门窗节能性能标识实验室	建科院
9	工程勘察证书	乙级	工程勘察专业类（岩土工程）乙级	至 2020 年 3 月 9 日	广东省住房和城乡建设厅	建科院
10	深圳市环境保护工程技术资格证书	废水乙级、废气丙级、噪声丙级		至 2018 年 12 月 31 日	深圳市环境保护产业协会	建科院
11	设计单位资质等级证书	地质灾害治理工程丙级设计单位		至 2017 年 7 月 15 日	深圳市规划和国土资源委员会	建科院
12	评估单位资质等级证书	丙级地质灾害危险性评		至 2017 年 7 月 15 日	深圳市规划和国土资源	建科院

序号	证书名称	资质等级	业务范围或资质内容	有效期	颁发单位	获得资质单位
		估单位			资源委员会	
13	监理单位资质等级证书	地质灾害治理工程丙级监理单位		至 2017 年 7 月 15 日	深圳市规划和国土资源委员会	建科院
14	质量管理体系认证证书		质量管理体系符合标准：GB/T19001-2008/ISO9001:2008	至 2017 年 8 月 14 日	环通认证中心有限公司	建科院
15	环境管理体系认证证书		环境管理体系符合标准：GB/T24001-2004/ISO14001:2004	至 2017 年 8 月 14 日	环通认证中心有限公司	建科院
16	职业健康安全管理体系认证证书		职业健康安全管理体系符合标准： GB/T28001-2011/OHSAS18001:2007	至 2017 年 8 月 14 日	环通认证中心有限公司	建科院
17	认证机构批准书	产品认证	07 建材产品，低碳产品	至 2022 年 6 月 13 日	国家认证认可监督管理委员会	建科院
18	资质认定审查认可证书		可以向社会出具具有证明作用的数据和结果	至 2018 年 2 月 6 日	中国国家认证认可监督管理委员会	建研检测
19	资质认定计量认证证书		可以向社会出具具有证明作用的数据和结果	至 2018 年 1 月 11 日	广东省质量技术监督局	建研检测
20	建设工程质量检测机构资质证书		地基基础工程检测、主体结构工程现场检测、建筑幕墙工程检测、钢结构工程检测、见证取样检测	至 2018 年 1 月 27 日	深圳市住房和建设局	建研检测
21	中国合格评定国家认可委员会检查机构认可证书	A 类		至 2018 年 2 月 6 日	中国合格评定国家认可委员会	建研检测
22	中国合格评定国家认可委员会实验室认可证书			至 2018 年 2 月 14 日	中国合格评定国家认可委员会	建研检测



序号	证书名称	资质等级	业务范围或资质内容	有效期	颁发单位	获得资质单位
23	施工图设计文件审查机构名录备案证书		一类 市政基础设施（道路、桥梁、隧道、公共交通、风景园林） 二类 市政基础设施（给水、排水、环境卫生）工程**		广东省住房和城乡建设厅	建科院
24	建筑业企业资质证书		特种工程（限结构补强）专业承包不分等级、特种工程（限建筑物纠偏和平移）专业承包不分等级	至 2021 年 5 月 5 日	广东省住房和城乡建设厅	迪赛恩

## 六、特许经营权、主要经营许可及其他重要授权

截至本招股说明书签署日，本公司不涉及特许经营情况。

## 七、核心技术和研发情况

### （一）主要产品或服务的核心技术

#### 1、生态城市规划业务

生态城市规划的核心是能够充分根据当地的生态特点进行规划，做到因地制宜，然后通过各种生态节能技术的应用，使得规划的城市达到生态宜居、环保节能的人居环境。公司建立起基于公司研发平台和数据平台上的完整的生态城市规划体系，在国内处于领先水平，形成了多项计算机软件著作权，并在项目实践中进行了应用推广。

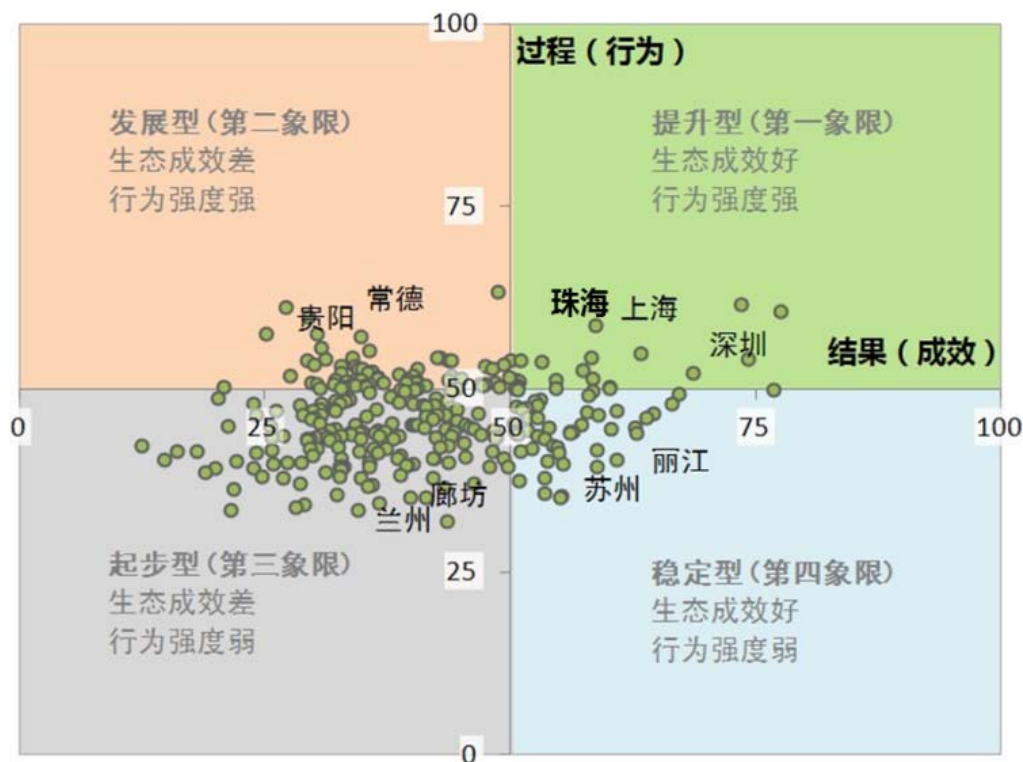
##### （1）生态本底诊断检测和数据分析技术平台

公司掌握的生态本底诊断技术对城市基底背景环境要素分析广泛，利用 IT、GIS 等信息技术并结合定点检测技术手段，从岩石圈、生物圈、水圈、大气圈、土壤圈进行分析，将法定规划中的生态战略需求作为自然本底要素分析的前提，地质、地形、水系、植被、污染物质等基础分析要素引入规划，能为前瞻性城市规划实践提供科学支撑。

##### （2）全国主要城市的生态城市指数评估分析技术平台

公司以全国 289 个地级以上城市的为样本对象，通过长期进行数据统计、信息收信、问卷调查等建立了针对城市生态建设的数据库，并结合 GIS 进行数据生态城市建设指数分析和诊断研究平台搭建。

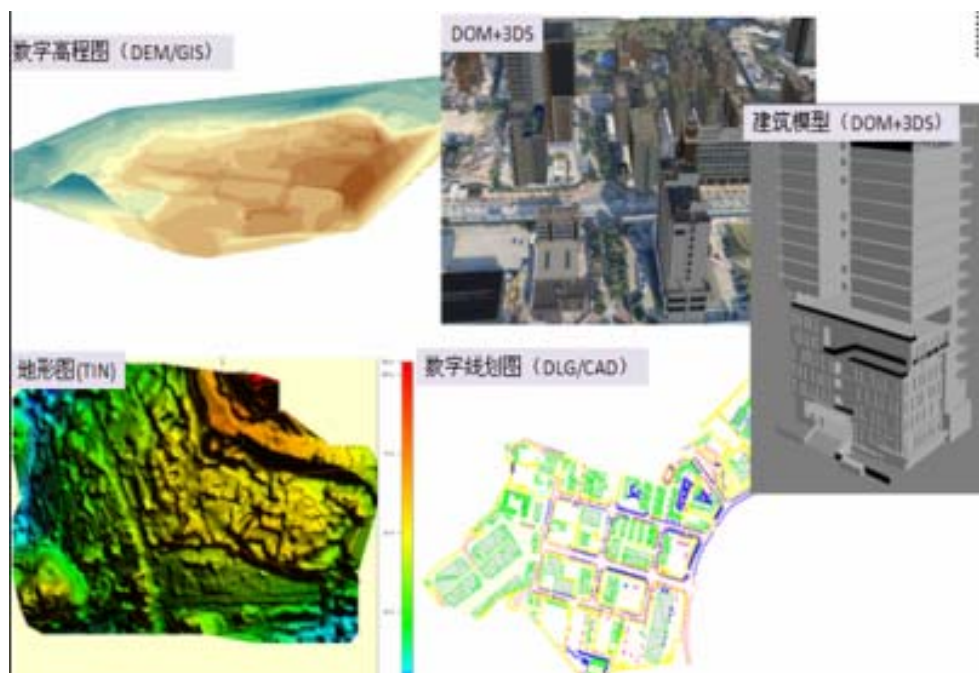
生态城市诊断评估平台



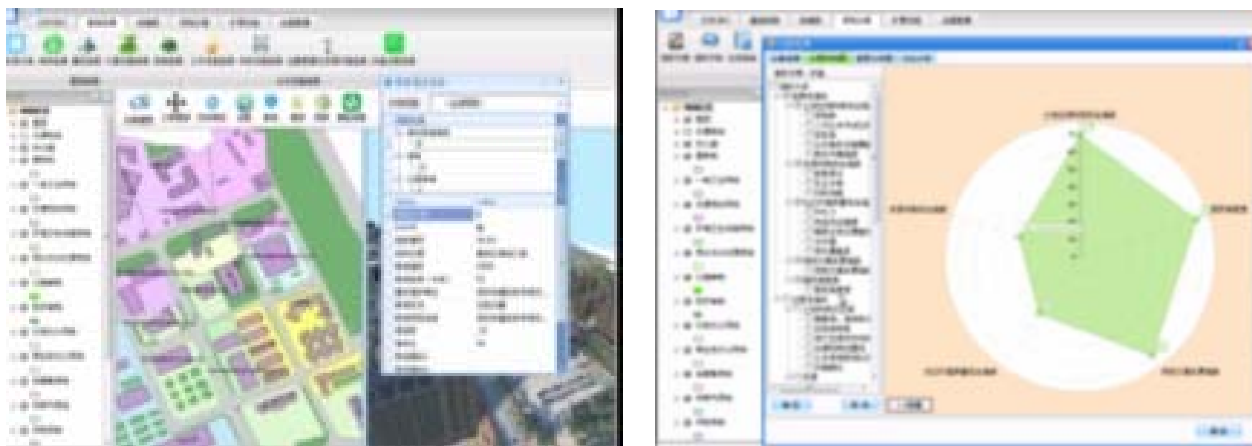
### （3）城市社区\园区\城区绿色规划（包括更新）技术平台

公司建立的城市社区\园区\城区绿色化信息更新数字化综合分析平台，可以综合运用调查、航测、扫描、监测、检测等数据采集技术，实现扫描数据与主流地理信息系统软件（GIS）的对接，BIM 信息与 GIS 的对接；并应用非空间数据和空间数据处理相关技术，可实现在平台进行规划分析和系统方案的评估设计等。

### 三维扫描可导出的各种图形



社区改造基础信息平台截图和绿色化改造诊断（以梅坳社区为例）



## 2、绿色建筑设计咨询业务

### （1）绿色建筑设计诊断和运营测评技术

公司建立了各类实验和检测平台，如国家级民用建筑能效测评机构（全国首批六家）、国家可再生能源建筑应用能效测评机构（全国首批三家）、广东省民用建筑能效测评机构（全省首批四家）、广东省绿色建筑工程技术研发中心、广东省建筑节能与应用技术重点实验室、深圳市大型公建能耗监测平台（已有 500 栋以上的公建入库，可实时传输运行数据）、绿色人居环境研究中心等。依托实验和测评平台，建立了绿色建筑能效测评参数、指标体系和测评工具，利用工具

形成了针对绿色建筑集成用能效率、环境舒适和使用评价等多因素的绿色建筑能源与环境系统一体化模拟测评技术方法；建立了绿色建筑全寿命周期技术经济性测评方法，在此方法上研究形成绿色建筑数据指标体系；研究开发了绿色建筑关键部品和设备数据库；研究建立了全寿命周期的绿色建筑能耗、水耗和碳排放数据信息平台。

## （2）掌握绿色建筑成套关键技术和集成应用方法

公司拥有不同类型新建建筑的成套绿色技术集成应用的方法（共享设计方法）和实验经验：包括绿色住宅和办公楼、较大规模的绿色园区、大型公共建筑、新型城市综合体等。形成的各类集成设计方法和技术体系已广泛应用到国内绿色建筑工程实践中。公司作为行业技术的领先机构参与国内一系列绿色建筑设计和技术标准的编制研究，主编、参编国家、省、市各级标准、规范 100 多项，直接参与和推动了全国建筑节能强制实施和绿色建筑的普及。

公司掌握了一系列绿色建筑关键技术或专利，例如与气候适应性新型围护结构体系、节材和材料技术；不同地域的可再生能源与建筑一体化设计应用技术；绿色建筑室内环境健康保障技术（包括室外环境优化设计评价指标体系研究；室内健康评价与监测技术；开展室内空气污染检测技术、建筑装饰装修产品（如家具等）中典型及新型污染物散发测定与标识技术等）。

## （3）具有绿色建筑的全过程技术统筹服务和综合运营服务方法和技术平台

公司在工程和项目实践的基础上，形成了绿色建筑全过程技术统筹服务的方法和能力体系，同时在多个绿色建筑运营研究中，形成了绿色建筑运营管理的成套方法和运营管理平台。

## （4）具有 BIM 技术提供绿色建筑优化分析的技术方法

BIM 是以建筑工程项目的各项相关信息数据作为模型的基础，进行建筑模型的建立，通过数字信息仿真模拟建筑物所具有的真实信息。BIM 方法可用于分析包括影响绿色条件的采光、能源效率和可持续性材料等绿色建筑的方方面面；可分析、实现最低的能耗，并借助通风、采光、气流组织以及视觉对人心理感受的控制等，实现节能环保。

公司是国内较早开展 BIM 研究与设计的用单位，从 2006 年开始，将 BIM 与绿色建筑咨询，分析优化设计工作紧密结合。

#### 1) 综合专业技术平台一体化应用

与目前因设计单位 BIM 平台不普及带来的工程设计与 BIM 咨询两层皮的模式不同，公司长期以来一直将 BIM 做为各个专业设计人员的设计研究平台一体化应用，充分发挥公司综合技术优势，绿色建筑及 BIM 研究团队人员多数既是设计师，同时熟练使用 BIM 平台进行工作。一体化 BIM 设计，真正实现了 BIM 对设计的实时信息化支持，提高了工程效率和设计品质。

#### 2) 完成多个 BIM 实际工程项目

至今已经采用 BIM 平台完成各个设计阶段工程项目三十余项，获得了包括深圳市首届 BIM 优秀设计一等奖在内的多个相关奖项，取得了良好的工程实践效果。项目案例有：丽湖中心、建科大楼、龙华扩展区保障性住房、深圳市高级技工学校（龙岗）新校区建设工程、泉州东海滨城 A-11 地块、深圳市深圳大学城国际会议中心、无锡生态低碳展示中心、上海钢琴厂改造、深圳养老院等。

#### (5) 具有丰富的绿色建筑实践经验和案例数据

公司从 2003 年至今，已完成 300 多个项目建筑的能耗、通风、采光、日照等模拟和技术咨询，目前已经获得国家、地方及美国绿色建筑标识认证的项目近百个。

### 3、公信服务业务

公司在公信服务上具有国家认监委颁发的检查机构审查认可证书，中国合格评定国家认可委员会颁发的检查机构认可证书、实验室认可证书，广东省质量技术监督局颁发的计量认证证书，以及拥有多个国家及省市级检测平台及覆盖多项专业检测项目的核心技术能力。

#### (1) 具有行业先进水平多个国家及省市级检测平台

公司拥有绿色建筑和建筑节能相关的国家级平台 3 个：国家民用建筑能效测评机构、国家建筑门窗节能性能标识实验室、国家可再生能源建筑应用示范项目



测评机构；省（市）级平台 10 个：广东省节能技术服务单位、广东省民用建筑能效测评机构、广东省建筑节能与应用技术重点实验室、深圳市绿色建筑技术研发中心、深圳市建筑节能重点实验室、深圳市节能检测评价中心、深圳市建筑节能检测评价中心、深圳市建筑能耗监测数据中心、深圳市可再生能源示范基地和深圳市住宅产业化示范基地。

公司的公信服务涵盖了建筑、工业、环境等相关工程领域，合计 235 项，2,000 多个参数，并通过中国合格评定委员会检查机构和实验室认可与计量认证，检测/检查报告在美国、德国、日本等 27 个国家和地区得到承认。

公司拥有完备与配套的绿色建筑与建筑节能技术研究开发、试验、工程检测与监测、技术辐射与扩散所需的基础设施、仪器与设备。检测/检查仪器设备约 500 多台（套），其中节能检测仪器和设备共 200 多台（套），包括：玻璃幕墙检测系统、建筑墙体门窗热工和物理性能检测系统、太阳能热水器热性能测试系统、玻璃性能参数全波段分光光度计、电能质量监测仪、热舒适分析仪、自动热脱附仪和车载流动检测实验平台等。

（2）具有在建筑设计、建造和运营全过程为客户提供预测、评估、咨询和解决方案技术和方法

公信业务是公司的主营业务之一，业务活动以检测、检查、监测为基础，以数据为依托，在建筑设计、建造和运营全过程为客户提供预测、评估、咨询和解决方案。基于土木工程、建筑材料与部品、建筑节能、室内外环境等四个专业领域，为城市、建筑、家居等三大服务对象提供各类综合服务，包括工程建设全过程健康顾问、既有建筑安全体检及诊断、新建建筑质量控制及验收、家居室内环境全过程解决方案等；也为城市、建筑、家居提供各类专项服务，包括城市安全、城市环境、城市能源、工程安全、建筑材料、建筑能效、建筑环境、房屋结构安全、房屋质量、室内空气品质（甲醛、TVOC、苯、氦、氨）、室内舒适性等。

（3）建立了较完备的碳排放的监测和审计的技术和方法

公司负责和参与中美合作课题、美国能源基金会、国家发改委和深圳市多项碳排放监测和审计相关技术方法研究课题，负责深圳市建筑碳排放交易机制设



计，主编建筑碳排放核查标准，已开展完成深圳市首批 900 余栋建筑的碳核查；同时，具备对工业企业开展碳核查能力，下属公司深圳艾科城有 18 名核查员通过深圳市市场监督管理局组织的核查员考试及备案，是深圳市 28 家工业企业碳排放核查机构之一。

#### （4）具备新建建筑和既有建筑全生命周期健康监测和诊断的技术能力

以建筑为对象，从地下基础、建筑主体结构、到机电系统和设备和室内环境的全生命周期监测能力，进行建筑楼宇的安全健康、资源消耗的监测与诊断。

## （二）技术储备情况

本公司积极进行建筑设计领域相关的科学研究，有计划地开展领域内科研及技术开发项目，为公司的持续科技创新提供了充足的动力。截至 2016 年 12 月 31 日，公司正在独立研究的课题情况如下：

序号	项目名称	拟达到的目标
1	用于建筑围护结构的生物质相变材料的研发	研制 23、25 和 27℃ 三种相变温度，不低于 150kJ/kg 相变储能密度，经多次以上吸放热过程仍保持性能稳定，且不易燃的复合 Bio-PCM 材料并产出样品；使 Bio-PCM 复合围护结构与普通围护结构相比在制冷季空调能耗降低 30% 以上；获得 Bio-PCM 复合围护结构在夏热冬冷气候下的非稳定能量传递规律，针对不同的房屋类型得出关于 Bio-PCM 最佳适用种类、厚度、在围护结构中的位置等的图标结论。以及发表论文。
2	深圳市弃土资源化利用可行性初步研究	研究国内外弃土资源化利用方式，针对深圳市本地情况制定适宜的弃土资源化利用的最佳方法，深入研究弃土在建材中常用的固化剂及陶粒工艺，分析其可行性和经济效益。
3	基于未来中心建设余泥渣土的非烧结砖	完成《基于未来中心建设余泥渣土的非烧结砖中试实验研究》报告，建设非烧结砖中试生产线。
4	中国城市生态宜居发展指数（UELDI）-城市发展路径应用研究	旨在多方位评估了解全国 287 个地级以上城市的生态建设力度，从中寻找城市宜居建设的可持续发展路径。
5	基于统计年鉴的深圳市年度建筑能耗测算、发布及技术导则编制	制定《中国建筑节能协会建筑能耗数据采集技术导则》，协助中国建筑节能协会发布深圳市 2001-2004 年年度建筑能耗数据
6	城市社会基层安全隐患识别与快速反馈体系研究	完成城市社会基层安全隐患意识和及时反馈体系模板，完成深圳市南山区沙河街道城市安全隐患意识和反馈体系应用案例总结和城市安全隐患识别与管控平台需

		求说明书
7	冷屋顶反射隔热涂料自然老化性能测试研究项目	前3年每3月为一周期，后2年每6月为一周期，针对每一款涂料出具一份测试报告，合计320个测试报告。完成5年的测试后和其他建科院共同完成《冷屋顶反射隔热涂料自然老化性能测试研究报告》。
8	中美低碳城比较研究	研究并撰写中美低碳城（社区）对比研究报告，国际低碳城核心区优化规划以及建科大楼改造方案设计咨询和中美中心低碳绿色技术建议。
9	绿色医院效能调适实例研究与导则编制	完成绿色医院效能调适示范案例2个（眼科医院、康宁医院）；编制《绿色医院调适技术导则》；输出绿色医院效能调适技术模板。
10	基于中美中心污水就地处理回用综合解决方案研究	总结“中美中心污水就地处理回用综合解决方案研究报告”以及“中美中心污水就地处理回用产品信息库及案例库”
11	中美既有建筑改造标准对比研究	《基于LEED-NC标准的上海钢琴厂改造项目评估报告》 《基于既有建筑改造绿色评价标准的上海钢琴厂改造项目评估报告》 《中美既有建筑改造标准对比研究——政策与条款》 针对上海钢琴厂改造项目完成LEED-NC认证及《既有建筑改造绿色评价标准》认证。
12	海绵城市建设技术综合研究	研究并撰写“海绵城市建设综合解决方案研究报告”同时建立“海绵城市建设数据信息库”
13	流域生态治理技术综合研究	研究并撰写“流域生态治理综合研究报告”同时建立“流域生态治理产品信息及案例库”
14	多区室内空气质量预评价软件开发	通过完善单区室内空气质量预评估模型，及对实用性更广的多区室内空气质量模拟中的关键问题的进一步研究，实现单区及多区预评价软件的整合和推广应用。
15	人居环境监测和资讯平台开发	通过建立室内空气质量在线检测系统，空气质量预测计算平台及污染源和控制技术数据库平台，研究开发室内环境监测和咨询平台。
16	中国低碳生态城市发展报告（2016）	通过介绍每年国外低碳生态城市的国外状况，梳理集成案例，以及持续关注8个低碳生态区，来构建中国城市生态宜居发展指数体系，并在国内外相关大会上公布成果。
17	空调辐射环境下空调负荷与围护结构相关性研究	通过分析辐射空调系统节能效果和研究以辐射为主的空调环境下不同围护结构对节能效果的影响，总结辐射空调系统冷负荷计算模型，并以“辐射空调系统的结露性能研究报告”、“辐射空调系统冷负荷分析计算方法”、“辐射空调系统的节能性能分析报告”在长期产生一定社会效应。
18	多舱位环境舱开发	在经过充分调研后根据需求研发出一套可拆卸的，具有

		耐久性和经济型的，稳定且便于搬运的多舱位环境舱，并同时产出一篇论文并申请两项专利。
19	绿色社区能源系统规划设计 DER-CAM 软件培训与工具 开发	通过第一阶段对深圳科学建筑研究院相关人员进行 DER-CAM 培训以及分析开发需求后，于第二阶段研究典型城市社区能源利用现状，研发 DER-CAM 城市社区能源综合利用评价与优化配置软件，并在研究典型城市社区案例的基础上总结出评价分析报告。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司接受委托进行研发的课题情况如下：

序号	项目名称	拟达到的目标	委托单位
1	深圳市中小学校标准化建设设计指引	调研分析深圳市中小学校建设与配套设施现状，研究提出深圳市中小学校标准化建设设计指引。	深圳市教育局
2	公共建筑能耗和能效信息披露制度研究技术援助项目	通过对公共建筑信息公开制度特点、原则、管理框架、运行机制、法律法规基础等进行研究，提出公共建筑能耗和能效信息公开制度政策建议。	中国城市建筑节能和可再生能源应用项目管理办公室
3	“工程建设标准化‘十三五’发展规划”研究	研究区域（村镇、社区、城市）规划、建设中综合节能标准化有关问题；开展碳交易关联的相关研究。	住房和城乡建设部标准定额研究所
4	深圳市公共租赁住房超小户型平面设计研究	对公共租赁住房超小户型进行研究，提出针对单身群体的建筑面积 20m <sup>2</sup> 左右的户型平面设计方案	深圳市住宅发展事务中心
5	深圳市公共租赁住房灶台设计研究	针对深圳市公共租赁住房部分厨房存在灶台空间设计不合理、灶台选用材料不统一、存在渗漏等现象，调研用户具体使用情况和需求，结合现有技术及实践经验，对深圳市公共租赁住房厨房灶台进行设计研究	深圳市住宅发展事务中心
6	低成本楼板隔声技术与施工方法研究	深圳市现有楼板隔声技术调研；低成本楼板隔声技术措施研究；低成本隔声材料指标要求；隔声楼板工艺与施工方法。	深圳市住房和建设局
7	国家标准《智慧城市规划模式规范》制定	完成《智慧城市规划模式规范》中智慧城市建设和智慧城市运行管理的编制任务，并按照进度要求完成规范编制工作	住房和城乡建设部标准定额研究所
8	“智慧城市标准体系”编制	完成“智慧城市标准体系”中智慧城市建设，智慧城市运行管理模块体系编制工作	住房和城乡建设部标准定额研究所

9	镇江市“十三五”能源发展战略研究	通过调研分析和理论分析，结合镇江市的气候，经济等特点，提出镇江市“十三五”能源发展思路；完成《镇江市“十三五”能源发展战略研究报告》	镇江市发展与改革委员会
10	利用市场机制推进建筑能耗监测平台运用和既有建筑节能改造的研究	了解完整的市场机制，并利用它完成建筑能耗监测平台；完成建筑节能改造的制度研究	广东省住房和城乡建设厅
11	公共建筑能耗数据应用研究	国内外公共建筑能耗与能效公示研究现状调研；深圳市公共建筑利益相关者需求和效益调研；完成公共建筑能耗数据应用研究报告	深圳市住房和建设局
12	住宅通风和空气净化过滤技术实施及效果评测	研发适合我国建筑节能、经济适用的通风和空气净化和过滤系统，确保室内空气质量。	天津大学
13	常州市绿色学校（中小学）体系研究项目	研究编制常州市绿色学校绿色建筑技术导则、绿色学校室外环境技术导则、绿色学校室内环境技术导则、绿色学校文化策划指引、绿色学校运营管理导则。绿色学校环境安全监测与展示系统方案。	常州市教育局
14	夏热冬暖地区围护材料耐久性分析模型、评价方法及与功能性提升关键技术	优化组合围护，实现建筑围护结构保温隔热隔声安全耐久性能的综合提升，标准化围护设计，使其可以工厂化生产。	上海市建筑科学研究院
15	太阳能在绿色建筑中的综合应用研究	针对太阳能光热系统，建立典型应用案例数据，研究太阳能光热技术在绿色建筑中的适宜性及其在绿色建筑节能量中的贡献情况，提出太阳能在绿色建筑中的应用策略。	住房和城乡建设部科技发展促进中心
16	启动区碳排放实时监测公共平台	确定低碳城的碳排放总体目标及分项目目标，进行监控体系建设，并搭建实时监测平台。	深圳市发展改革委
17	深圳市建筑领域温室气体清单编制研究	编制建筑业温室气体排放清单，建筑物运营过程温室气体排放清单，分析公共建筑和居住建筑温室气体清单数据	深圳市城市发展研究中心
18	绿色施工现场信息化管理规范研究与平台示范	基于 BIM 的绿色施工信息化关键技术研究，以国家绿色施工评价标准为导向，编制绿色施工信息化管理编码。在施工组织、规划、实施等管理环节，为场地、人员、设施、质量、安全等	中国建筑科学研究院

		要素的全方位精细化监控监管提供保障。	
19	工业化建筑部品与构件认证风险防范技术研究	调研分析工业化建筑部品配件在生产环节、流通环节、装配环节和使用环节的特点，建立认证风险防范技术	中国建筑科学研究院
20	《荆门市生态环境治理工作方案》研究编制	结合荆门生态环境质量现状，科学确定荆门是生态环境质量工作目标，系统提出生态环境之乐的重点领域和工作任务。	荆门市环境保护局
21	镇江市“十三五”能源发展战略研究	通过调研分析、理论分析以及案例剖析等方式，结合镇江市的气候、计算、经济、能用使用特点，提出镇江市“十三五”能源发展思路。	镇江市发展与改革委员会
22	深圳市光明新区绿色建筑示范区政策建议调研	研究建立健全创建光明新区绿色建筑示范区工作推进机制的政策建议；研究建立绿色建筑项目全过程监控制度和绿色建筑认证制度的政策建议	深圳市住房和建设局
23	光明新区门户片区绿色低碳城区建设技术集成与示范	形成完整的绿色建筑、绿色交通、绿色能源系统、低冲击和雨水综合利用，碳汇景观、智慧展控平台等方面的集成技术体系研究报告或技术指引。	深圳市光明新区城市建设局
24	复合生物质相变材料建筑围护结构的制备与性能研究	获得适用于冬暖夏热地区针对不同房屋类型的生物质相变材料的最佳适用种类、厚度、在围护结构中的位置等。	深圳市科技创新委员会
25	基于需求侧节能的综合能源规划实施路径研究技术援助项目科研合作合同书	旧城改造和城市更新中能源系统改造策略研究报告、需求侧能源规划在城市规划体系中的地位、制定规范及审批流程、实施主体及市场化可行性研究	同济大学
26	夏热冬暖地区绿色建筑施工图审查要点编制方法研究	分析绿色建筑标准执行情况，完成夏热冬暖地区绿色建筑施工图审查要点研究报告。针对强制推广的建筑类型，提出绿色建筑基本技术要求。	住房和城乡建设部建筑节能与科技司
27	深圳市近零碳排放区示范工程实施方案研究	调研国内外近零碳排放区发展现状和动态，提出近零碳排放区定义和内涵、实施的技术路线。完成深圳市近零碳排放区示范工程建设组织实施方案。	深圳市发展和改革委员会



28	节能、经济、适用的通风及空气质量控制方法和技术	开发具有自主知识产权、节能经济适用的空气净化过滤系统或部件。开发具有自主知识产权的住宅通风方式、空气净化过滤方法、冷热源回收设施设计软件。提出适用于全国不同地区的空气过滤、冷热源回收设施的设计及系统运行方法	天津大学
29	住宅开窗、通风空气净化模式调研和室内空气质量测试	研发适合我国建筑的节能、经济、适用的通过空气净化和过滤系统，确保室内空气质量，保障居民身体健康。	天津大学

### （三）研发机制与研发人员

#### 1、机构设置

公司独立设置研发部门——研创中心。截至 2016 年 12 月 31 日，研创中心现有在岗研究人员 26 名，其中包含博士 8 人、硕士 13 人，硕博占比 80.77%，研究领域覆盖生态城市与生态园区规划建设、城市地质（土地开发适宜性）与资源开发、低碳建筑碳排放测定方法与交易、绿色建筑与建筑节能、建筑结构稳定性研究、建筑室内污染防治研究、以及相关政策与制度和项目经济分析等。目前，公司以董事长叶青、副总经理刘俊跃、总工程师任俊等深圳市高层次人才作为科研学科带头人，并协同公司技术委员会下属分支“研发与咨询技术委员会”的各专业委员，指导科研团队开展工作。

经深圳市人力资源和社会保障局批准，公司于 2010 年设立了市级博士后创新实践基地并于 2011 年经广东省人力资源和社会保障厅批准，升级为省级博士后创新实践基地；2015 年由人力资源和社会保障部、全国博士后管委会授牌，公司省级博士后创新实践基地升级为国家博士后科研工作站。国家博士后科研工作站由研创中心负责管理，迄今已培养博士后 13 名，其中 8 名已出站。

#### 2、核心技术人员

叶青，女，教授级高级工程师，国家一级注册建筑师，担任公司学术委员会副主任职务，兼任广东省建筑节能与应用技术重点实验室副主任、广东省绿色建筑工程技术研究与开发中心主任、深圳市绿色建筑技术研发中心主任；叶青女士是国家 863 计划能源专家、住房城乡建设部建筑节能专家委员会副主任委员、住



房城乡建设部低碳生态城市建设领导小组办公室副主任、中国城市科学研究会理事、中国城市科学研究会生态城市研究专业委员会副主任兼秘书长、中国城市科学研究会绿色建筑与节能专业委员会副主任委员、中国建筑学会建筑师分会绿色建筑专业委员会副主任委员/秘书长、广东省节能协会副会长、深圳市规划委员会法定图则委员会委员和深圳市绿色建筑协会会长等。叶青女士多年来一直致力于探索中国特色绿色建筑和生态城市实践之路，提出了“共享设计”理论，并在此理论指导下完成多项实例，典型案例为荣获国家首个双百工程验收示范项目、国家绿色建筑创新奖一等奖等多个奖项的“建科大楼”；荣获 30 多项国内外奖项及荣誉，带领科研团队完成科研课题 30 多项，其中国际合作课题 8 项，国家科技攻关课题 5 项；带领团队完成绿色建筑与节能建筑咨询近 1,300 万 m<sup>2</sup>，参与、主持设计了大型项目 30 余个，建筑面积 300 多万 m<sup>2</sup>；发表论文二十多篇，多次在国际学术论坛上发表主题演讲；参与国家标准《绿色建筑评价标准》的编制，主持编写行业标准《民用建筑绿色设计规范》、《既有社区绿色化改造技术规程》以及地方标准《深圳市居住建筑节能设计规范》、《深圳市固定资产投资循环经济专篇编制与评审标准》、《深圳市绿色建筑设计导则》、《深圳市绿色社区规划设计导则》与《深圳市绿色建筑评价规范》等十多项标准的编写，还担任了“十二五”课题——《既有建筑绿色化改造关键技术研究及示范》的负责人。

陈泽广，男，教授级高级工程师，国家一级注册结构工程师、注册岩土工程师，现任公司总经理。陈泽广先生主要从事建筑结构、岩土工程、建筑室内污染防治领域的咨询研究。曾主持和参与多项各级课题，包括主持国家“十一五”科技支撑计划子课题两项（国家科技支撑计划“现代建筑设计与施工关键技术研究”子课题“绿色建筑技术集成平台建设”、“城镇人居环境改善与保障关键技术研究”子课题“土壤氡对建筑室内空气污染系统工程研究”）。负责的多项科研项目获奖，其中科研课题“消除桩基负摩阻力技术措施”，获 1993 年广东省建设系统科技进步三等奖；课题“动力试桩法在深圳地区的应用研究”获得广东省科技进步三等奖和深圳市科技进步二等奖；课题“中国室内氡研究”获 2012 年河南省建设科技进步奖一等奖、河南省科学技术进步奖二等奖；全面负责“建科大楼”的工程实施，项目获住建部绿色建筑创新一等奖；主编行业标准《民用建筑氡防治技术规程》，参编国家标准《民用建筑工程室内环境污染控制规范》、广东省标准《混

凝土结构用成型钢筋制品技术规程》、深圳市标准《深圳市地基基础勘察设计规范》、深圳市标准《建筑基桩检测规程》、深圳市标准《深圳市基坑支护技术规范》等多项国家、行业、地方工程技术标准。

刘俊跃，男，教授级高级工程师。现担任公司副总经理、总工程师，兼任住建部建筑环境与节能标准化技术委员会委员、住建部建筑节能专家委员会委员、住建部绿色建筑评价标识专家委员会委员和广东省建筑节能与应用技术重点实验室副主任、深圳市建筑节能检测评价中心副主任；同时还是建设部绿色建筑评价标识专家委员会委员、建设部建筑节能专家委员会委员、建设部幕墙门窗标准化技术委员会专家组成员。刘俊跃先生多年从事建筑节能与绿色建筑研究，在建筑节能、绿色建筑及可再生能源利用等方面做出了显著的成绩，个人获省部级以上科学技术奖项 9 项，主参编国家、行业、省市地方标准 20 余项，主持和主要参与项目运营近 50 项，主持包括“十一五”、“十二五”国家科技攻关课题、国际科技合作项目、省科技攻关课题以及住建部科技项目等研究课题 20 余项。研究编制了 20 余项有关建筑节能、绿色建筑、可再生能源利用等方面的国家、行业、地方标准；主持国家发改委绿色建筑示范工程（深圳万科城四期、武汉泰跃）、建设部建筑节能示范工程（深圳振业城）、财政部可再生能源利用示范工程（建科大楼、龙岗体育新城安置区等五个示范项目）的咨询、申报等工作。主持了包括深圳高新园区软件大厦、万科中心、建科大楼、龙岗体育新城安置区等近十个绿色建筑技术的咨询工作；主要参与编写专著 4 本，《共享设计》（ISBN 978-7-112-11516-7）、《深圳近现代优秀建筑》（ISBN978-7-81093-856-3）、解读《深圳市居住建筑节能设计规范》——培训教材（一）（深圳市住建局主编）、《建筑节能技术》——培训教材（二）（深圳市住建局主编）；在各级期刊、国际国内会议上发表论文 20 余篇，其中，国际会议论文 3 篇，核心期刊 4 篇。

任俊，男，教授级高级工程师，现任公司总工程师，住建建筑节能专家委员会委员、中国建筑节能协会专家委员会专家、中国城市科学研究会绿色建筑与节能专业委员会委员、亚洲城市环境研究会中国分会副主席、建筑门窗节能性能标识专家委员会委员、中国建筑学会建筑物理分会理事、中国建筑学会建筑物理分会理事、住房和城乡建设部建筑构配件标准化技术委员会委员、全国建筑节能标准化技术委员会（SAC/TC452）委员、CNAS 检查机构技术委员会工程建设与建材

专业委员会委员、全国建筑构配件标准化技术委员会（SAC/TC454）委员、全国建筑幕墙门窗标准化技术委员会（SAC/TC448）委员、中国建筑学会建筑材料分会理事以及《建筑节能》、《广州建筑》等杂志编委，深圳市地方级领军人才。任俊先生 1984 年进入建筑节能等领域以来，主持或参加了 39 项国家、省、部级科研项目，主编和参编了 60 项国家、行业及地方标准，在研究的基础上发表论文 60 篇，多项科技成果获得省（部）级科技进步奖，在业内具有较高的学术地位和影响。

王欣，男，一级注册建筑师，注册城市规划师，现任公司总建筑师，并兼任住建部绿色建筑评价标识专家委员会委员，国家节能中心专家库委员，中国生态城市研究专业委员会委员，中国绿色建筑与节能专业委员会委员，深圳市勘察设计行业协会专家库委员。王欣先生从事建筑设计、城市规划和绿色研究多年，负责参与设计的建科大楼获得了 2011 年度全国绿色建筑创新奖一等奖等多项荣誉；红格镇镇区控制性详细规划 2013 年度广东省优秀城乡规划设计评选（村镇类）三等奖；厦门市科技创新园低碳生态规划研究 2013 年度广东省优秀城乡规划设计评选（城市类）表扬奖；深圳中海西岸华府一、二期获中国勘察设计协会二等奖及广东省优秀工程勘察设计（工程设计）2009 年度二等奖；中海康城大酒店，获中国建筑优秀勘察设计（建筑工程）2009-2010 年度二等奖；深圳大学基础实验室（二期），获 2005-2006 年度中国建筑工程总公司优秀方案设计一等奖；深圳大学南校区基础实验室（一期），获广东省注册建筑师协会第四次（2007 年度）优秀建筑佳作奖；南京朗玛国际广场，获中国建筑工程总公司优秀方案设计三等奖；广州光大花园，获中国建筑工程总公司优秀方案设计三等奖；厦门航空综合开发基地二、三期工程，获广东省注册建筑师协会第四次（2007 年度）优秀建筑创作奖；厦门航空综合开发基地二、三期工程，获广东省注册建筑师协会第四次（2007 年度）优秀建筑创作奖；还参编《深圳市太阳能热水系统与建筑一体化设计规范》、《规范图集》、《深圳市居住建筑节能 65%设计规范》、《深圳市公共住房建设标准》、《深圳市民用建筑绿色设计规范》、《民用建筑绿色设计规范（深圳实施细则）》等。

南凌，男，副教授，理学博士，现任公司总工程师。南凌先生在城市地质（土地开发适宜性）、资源开发、城市地质灾害和城市规划及发展等领域有深入研究。

参加和主持过多项地区级以上的城市规划、地质灾害和资源开发项目；主持“深圳市地质灾害调查与研究项目的设计和和实施”，“深圳市海水入侵灾害的调查和研究以及信息化建设项目”，深圳市大鹏半岛国家地质公园申报和规划项目，深圳市斜坡监测研究项目；参与深圳市地质灾害防治规划等项目。在国内外刊物上发表论文 20 余篇。

### 3、研发费用

公司最近三年研发投入情况如下：

单位：万元

年份	研发费用金额	占营业收入的比例
2014 年	1,201.32	4.63%
2015 年	1,353.83	4.83%
2016 年	523.02	1.51%

注：上述研发费用为管理费用下核算的研发支出，主要包括国家科研课题等政府补助项目和公司内部立项项目的研发支出，不包括公司研创中心及其他项目的研发支出。

### 4、研发制度与激励

#### （1）研发制度

##### 1) 研发机构组织模式创新，项目管理制度运行良好

公司对科研项目采用项目管理制，明确各部门组织的项目责任，制定详细的项目流程，鼓励公司员工积极申报项目，界定了项目承接类型，形成了《研发管理制度-科研项目管理办法》等相关文件，定义了科研项目的立项、申报和审批；项目组的组建与项目实施；项目执行；项目变更与解除；项目成果校审；项目评审；项目评估；档案管理和成果权益与保密要求等，研发组织模式创新，研发项目管理流程优化。

公司设立了研创中心、项目组、项目执行中心等部门，明确各部门职责权限，负责统筹管理所有研创项目，项目组全权负责项目全过程工作，并对项目质量和进度负有首要责任，项目执行中心则对接项目的执行与实施。

## 2) 配套科研项目管理系统，项目绩效奖励同步实施

为配套科研项目管理制度，公司组织研发了“科研项目管理系统”，在该平台上记录科研项目从立项到结题的全过程，并实现线上审核科研成果。公司科研项目管理制度从制定以来，在实施过程中不断根据科研项目精细化管理和管理载体的变化而不断完善，跟随绩效考核制度的变化进一步更新了“项目绩效考核”规定；为鼓励科研立项和成果，还提出了“项目奖励”规定；并且就重大科研项目制定了“重大纵向科研项目专项管理”规定。

### （2）研发激励制度

公司为为保证企业创新活力，激发员工研发热情，健全激励机制，不断培养人才，优化人才结构和专业布局。为激发公司各类人才的创新动力，在研发成果上推陈出新，不断超越前者，公司在现有绩效考核基础上推出员工长期激励计划、中层及高管继任者计划以及专业技术人员发展规划等。公司采取将股权、晋升、奖金等相结合的激励措施与研发创新成果挂钩，充分激发员工创新热情，使研发创新真正成为公司发展的动力。具体研发激励制度相关文件如下：

文件名称	奖励制度
《科研项目管理办法》	该办法包含两类奖励： 1、规定了科研项目考核，以及对应考核结果实施的绩效奖励；2、规定了科研项目立项奖励。
《科学技术奖评选办法》	该办法分设科技进步奖、标准奖、专利奖和优秀咨询成果奖共4类奖项，组织评选并实施奖励。
《专利申请管理规定》	针对员工提出的需求和解决方案，直至构成专利的，分阶段设置发明构思奖、成功申请奖和创新成就奖等。
《学术文章奖励规定》	对于公开发表的论文，满足一定条件的，予以报销版面费用或发放文章奖励金。

## 八、境外经营情况

截至本招股说明书签署之日，公司不存在境外经营的情况。

## 九、发展规划

### （一）战略发展目标

在未来三年内，公司将以绿色城市技术服务提供者为目标，立足“绿色



建筑和生态城市技术权威+全过程技术服务整合平台”战略，深化绿色建筑和生态城市技术权威的核心竞争力，即立足自身的绿色技术优势，继续以绿色建筑和生态城市技术研发为引领、生态城市和绿色建筑实验和信息中心为支撑，在生态规划、绿色设计咨询和公信服务等业务基础上发展生态城市和绿色建筑的全过程技术服务和绿色运营服务等业务。同时公司将以“生态城市和绿色建筑全过程技术和运营服务整合平台”为支撑，整合行业的上下游资源，围绕生态绿色的核心优势，优化商业模式，深化全国化布局，实现国内领先的生态城市和绿色建筑建设运营全过程解决方案提供商的目标。

## （二）发行人未来三年的具体发展计划

### 1、技术发展计划

公司将继续加大力度和更加体系的开展技术研究，力争始终在生态城市、绿色建筑技术研究方向保持行业的引领地位，同时进一步为公司创新业务的发展提供技术储备和平台支撑。

（1）加强社区和城区级生态技术体系和未来绿色建筑技术体系研究。公司依托低碳建筑研究及社区级应用服务实验基地（美国劳伦斯—伯克利国家实验室合作）的建设，开展一系列的社区级、城市区域级以及城市级的生态低碳技术的研究和实验研究，形成体系的区域级水资源、能源、交通、物理环境、绿地等生态系统的技术解决方案，同时开展针对未来建筑新技术体系，包括设计方法、核心技术研究、新型建造技术和绿色运营技术等实验研究，建立针对中国国情和地区气候特点的绿色建筑全过程解决方案。

（2）完成城市既有社区绿色化改造的技术体系研究。在完成国家“十二五”科技支撑计划课题——“城市既有社区绿色化改造的技术研究与实践”之后，公司将进一步加大城市既有社区绿色化改造的技术体系研究和工程实践，加快旧城绿色更新的技术方法体系完善，形成公司城市绿色更新业务模式。

（3）持续开发生态城市规划数据中心。在现有的生态城市指数中心的基础上，公司将加强与荷兰应用科学研究院的战略合作，持续加大力度开发生态城市规划数据中心，建立针对国家主要城市的城市生态规划数据中心以及生态规划的



诊断、分析工具平台，促进公司的生态城市规划和城市建设运营决策咨询业务的能力提升。

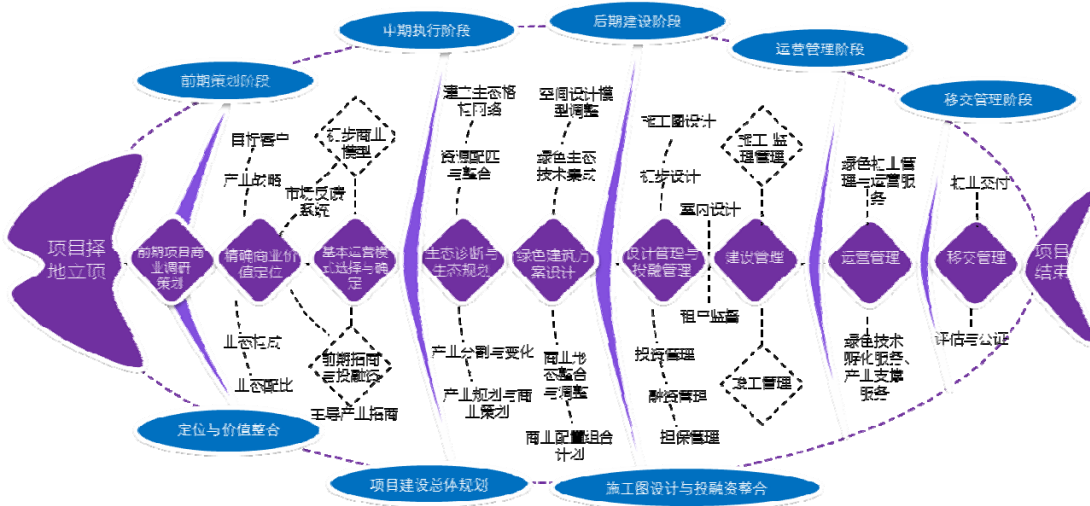
（4）加大建筑能耗数据平台和碳核审服务中心的建设。公司继续扩大建筑能耗数据平台和碳核审服务中心的规模，支持公司在能源和碳审计和解决方案方面的业务创新。

（5）提升绿色人居环境研究中心的研发投入。公司继续深化与清华大学、雪城大学、华大基因等研究团队的合作力度，在室内环境控制方法，环境与人体健康影响关系和控制标准等方向研究，支持绿色人居环境技术服务（HOME+）业务创新和拓展。

## 2、业务发展计划

（1）持续提升公司绿色技术服务业务。公司继续通过技术提升（如 GIS、BIM 技术应用研究）、信息化项目管理平台和知识管理库的建设加强现有生态规划和绿色设计、咨询业务增长。

（2）积极探索创新发展绿色技术和运营综合服务（DOT）模式。DOT 是公司探索针对绿色建筑、绿色园区、绿色社区等全方位创新性业务模式。由于绿色建筑的“绿色”不但体现在设计阶段，更重要体现在运营阶段。公司利用自身在绿色技术服务的积累为客户提供绿色建筑、绿色园区、绿色社区设计、运营一体化服务，实现技术服务和收益的延伸，同时以绿色技术平台为核心，开展面对产业的技术孵化服务和产业聚集服务（绿色办公、实验平台、数据中心的租赁和服务，行业交流和交易推广服务，技术和产品的技术认证和测评服务，项目或企业的综合孵化服务等），实现跨界服务和收益多元性。DOT 业务主要分为项目启动立项、策划规划、设计总包管理、建设管理、园区运营和移交等阶段，具体流程如下：



公司在上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目、深圳国际低碳城会展中心绿色运营项目等试点项目的实践和研究基础上，加快 DOT 业务模式的探索和扩展，在全国 9 大重点地区陆续实现项目落地。

（3）加快 B2C 模式的绿色技术服务业务的拓展：**HOME+业务**。HOME+业务是基于绿色环保理念的服务模式，针对公众客户开展绿色人居环境技术服务服务的 B2C 模式，基于第三方测评和技术顾问，把最健康、最环保、最优质的产品和服务推荐给最需要的客户和消费者。公司以自身技术平台、实验平台、行业资源平台，构架 B2C 业务运营平台和渠道，建立网络门户平台、客户实时粘性服务系统（APP）和实体体验店（O2O），为公众客户提供具有第三方公信力的技术服务，推荐经认证的相关人居环境改善和绿色生活相关的产品。

公司将加快在华东、华北、西南检测实验中心的建设，加强产品开发研究和解决方案平台的建设，并采用技术和业务联盟的方式强化业务能力和市场渠道的开发，完成在一线城市和省会级城市的业务和网络的覆盖。

### 3、市场发展计划

（1）公司继续深化营销体系改革强化大客户和区域营销机制，加大经营授权，逐步推行针对产品和特定客户的事事业部机制。

（2）公司结合 DOT 业务的拓展和公信服务基地建设，完成全国 9 大区域市场营销和营运平台建设，提高区域市场属地化生产服务。

#### 4、人才和激励机制发展计划

（1）公司针对业务模式创新，将加大增加综合管理、产业经济、资本运作、物业服务、计算机、信息化等方面的中高级人才引进，同时提升公司规划、设计、检测、咨询类人才团队的能力和素质结构。

（2）公司全面推行“乐活工社”，在平台上实现项目全过程管理，通过项目的工作任务分解，员工在乐活平台上公开竞包，自我管理工作时间和薪酬兑现，激励员工工作积极性。同时通过“乐活工社”平台实现对员工的工作贡献的量化评价，推行基于员工贡献值的特别激励制度。

### （三）发展目标所依据的假设条件和面临的困难

#### 1、发展目标所依据的假设条件

（1）国家宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展状态；

（2）国家现行的产业政策无重大改变；

（3）公司各项业务所涉及区域的政治、经济、法律和社会环境处于正常状态，无重大不利影响；

（4）公司所处的建筑设计市场无重大变化，建筑设计业务的市场容量、行业技术水平、行业竞争状况处于正常发展的状态；

（5）公司此次股票发行能够完成，募集资金及时到位，投资项目按计划实施；

（6）公司管理的内外部环境保持稳定和连续；

（7）无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### 2、主要风险及应对措施

##### （1）资金需求的风险和应对措施

公司现有业务及新业务开拓、推广和模式复制等活动均需要大量资金支持，在依靠自有资金或者传统的间接融资渠道下，要创新其他渠道，尽快能登陆资本市场。

## （2）人才需求的风险和应对措施

随着公司的转型和发展，仍迫切需要项目管理、产业策划、商务管理等方面的高端人才。目前，为保持公司的持续发展能力，巩固与提升生态城市与绿色建筑领域的优势地位，在现有人员活力、人才引进和储备上面临着一定压力。因此，公司大力完善乐活工社平台和蜂窝组织两大管理创新措施，不断完善内部管理，聚集外部人才。

## （3）规模扩张要求更高的管理水平的风险和应对措施

凭借着绿色建筑技术及品牌上的优势，公司在业务、资金等方面的规模将不断扩大。如何保持高速增长的同时，实现科学有序、务实高效的管理，是对公司整体经营管理水平的一个挑战。加强公司流程和组织的优化，并加强信息化工程建设。

## 第七节 同业竞争与关联交易

### 一、发行人独立经营情况

#### （一）资产完整

公司已具备完整的与经营有关的业务体系及主要相关资产，合法拥有与生产经营有关的主要土地、办公用房、设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的研发、采购、生产和销售系统。

#### （二）人员独立

公司拥有独立的人事选聘制度和流程，董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》和《公司章程》相关规定产生，不存在控股股东超越公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。

公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均系在本公司专职工作并领取报酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

#### （三）财务独立

公司已建立独立的财务核算体系、能够独立作出财务决策、具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；公司未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

#### （四）机构独立

公司按照《公司法》、《公司章程》等规定设立了股东大会、董事会、监事会，建立了现代法人治理机构，同时按照经营管理的需要建立了符合自身经营特点的经营管理机构。公司独立行使经营管理职权，与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

#### （五）业务独立

公司主要从事绿色建筑和生态城市综合技术服务，具有独立、完整的业务运营体系，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

保荐机构认为，发行人关于公司独立性方面的上述表述是真实、准确、完整的。

## 二、同业竞争情况

### （一）关于同业竞争情况的说明

本公司经营范围为：一般经营项目：城市及建筑科学研究；城市规划编制；工程咨询、勘察、设计、质量检测与检查、项目管理、监理及相关技术服务；环境工程检测和咨询；建筑工程性能评估；能耗测评及节能检测评价；绿色节能改造咨询与施工；绿色建筑与园区运营管理；碳审计与评估；绿色低碳技术与产品开发、咨询、投资、培训推广及销售贸易，会议展览，物业租赁与管理、建筑服务。许可经营项目：绿色低碳技术培训推广。公司主要从事以面向绿色建筑和生态城市建设为核心的涵盖科研、规划、设计、咨询、公信、项目管理以及运营等全过程的工程技术综合服务。

本公司控股股东为远致投资，其经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；对投资及其相关的资产提供管理（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。远致投资实际从事投资管理业务。远致投资控制的除本公司外其他主要企业情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“五、主要股东及实际控制人基本情况”之“（四）控股股东控制的其他企业”。本公司与控股股东及其控制的其他企业不存在从事相同或相似业务的情况。

本公司实际控制人为深圳市国资委。深圳市国资委的主要职能是代表国家履行出资人职责。

本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争的情况。



## （二）关于避免同业竞争的承诺

为避免未来可能发生的同业竞争，公司控股股东远致投资向本公司出具《关于避免同业竞争的承诺函》，向本公司做出如下承诺：

1、在本承诺函签署之日，本企业不存在且不从事任何与建科院及其子公司主营业务相同、相似或构成竞争的业务，也未直接或间接经营任何与建科院及其子公司的主营业务相同、相似或构成竞争的业务；

2、自本承诺函签署之日起，本企业将不以任何方式从事，包括与他人合作直接或间接从事与建科院及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务；

3、自本承诺函签署之日起，本企业将尽一切可能之努力使本企业其他关联企业不从事与建科院及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的业务；

4、自本承诺函签署之日起，本企业不投资控股于业务与建科院及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织；

5、自本承诺函签署之日起，本企业不向其他业务与建科院及其子公司相同、相似或在任何方面构成竞争的公司、企业或其他机构、组织或个人提供专有技术或提供销售渠道、客户信息等商业秘密；

6、自本承诺函签署之日起，如果未来本企业拟从事的业务可能与建科院及其子公司存在同业竞争，将本着建科院及其子公司优先的原则与建科院协商解决；

7、不利用建科院的控股股东的地位直接或通过本企业控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用建科院资金；若因建科院与本企业控制的其他企业之间的资金往来致使建科院遭受任何责任或处罚，或因此给建科院造成任何损失的，均由本企业承担全部责任；

8、在本企业作为建科院股东或关联方期间，本承诺函为有效之承诺。如上述承诺被证明是不真实或未被遵守，本企业将向建科院赔偿一切直接和间接损失，并承担相应的法律责任。

## 二、关联方及其关联关系

根据《公司法》、《企业会计准则》的规定，本公司关联方及关联关系披露如下：

### （一）本公司的关联法人

#### 1、原控股股东及其控制的其他企业

##### （1）原控股股东

公司原控股股东为深投控，其原持有公司 60%的股权。深投控为深圳市国资委持股 100%的国有独资企业，住所为深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼，注册资本（实收资本）109.26 亿元，主营业务包括通过重组整合、资本运作和资产处置等手段，对全资、控股和参股企业的国有股权进行投资、运营和管理等，法定代表人为彭海斌。

根据深圳市国资委于 2014 年 11 月 24 日出具的《关于对深圳市建筑科学研究院股份有限公司股权实施战略性调整的通知》（深国资委[2014]564 号），深投控持有的公司 60%股权划转至远致投资持有。本次划转股权变更手续于 2014 年 12 月 31 日在深圳联合产权交易所办理完毕。

##### （2）原控股股东控制的其他企业

由于深投控控制的企业众多，以下列示其主要一级子公司及报告期与公司发生关联交易的其他控制企业情况：

序号	企业名称	股东构成
1	深圳会展中心管理有限责任公司	前控股股东全资或控股子公司
2	深圳市国际招标有限公司	前控股股东全资或控股子公司
3	深圳市建筑设计研究总院有限公司	前控股股东全资或控股子公司
4	深圳市深投教育有限公司	前控股股东全资或控股子公司
5	深圳市深投物业发展有限公司	前控股股东全资或控股子公司
6	深圳市人才交流服务中心有限公司	前控股股东全资或控股子公司
7	深圳市建安（集团）股份有限公司	前控股股东全资或控股子公司
8	深圳市投控物业管理有限公司	前控股股东全资或控股子公司
9	深圳市物业发展（集团）股份有限公司	前控股股东全资或控股子公司
10	深圳经济特区房地产（集团）股份有限	前控股股东全资或控股子公司

序号	企业名称	股东构成
	公司	
11	深圳房地产和物业管理进修学院	前控股股东全资或控股子公司
12	深圳高新区开发建设公司	前控股股东全资或控股子公司
13	深圳市城市建设开发（集团）有限公司	前控股股东全资或控股子公司
14	深圳市城市交通规划设计研究中心有限公司	前控股股东全资或控股子公司
15	深圳市公路客货运输服务中心有限公司	前控股股东全资或控股子公司
16	深圳市路桥建设集团有限公司	前控股股东全资或控股子公司
17	深圳市深超科技投资有限公司	前控股股东全资或控股子公司
18	深圳市水务规划设计院有限公司	前控股股东全资或控股子公司
19	深圳市体育中心运营管理有限公司	前控股股东全资或控股子公司
20	深圳市通产集团有限公司	前控股股东全资或控股子公司
21	深圳市信息管线有限公司	前控股股东全资或控股子公司
22	深圳市粤通建设工程有限公司	前控股股东全资或控股子公司
23	中国科技开发院有限公司	前控股股东全资或控股子公司
24	深圳市中小企业信用融资担保集团有限公司	前控股股东全资或控股子公司
25	深圳市易图资讯有限公司	前控股股东全资或控股子公司
26	深圳市高新投集团有限公司	前控股股东全资或控股子公司
27	深圳市纺织（集团）股份有限公司	前控股股东全资或控股子公司
28	国信证券股份有限公司	前控股股东全资或控股子公司
29	深圳湾科技发展有限公司	前控股股东全资或控股子公司
30	深圳市深投文化投资有限公司	前控股股东全资或控股子公司
31	深圳市深投幼教运营有限公司	前控股股东全资或控股子公司
32	深圳市深福保（集团）有限公司	前控股股东全资或控股子公司
33	深圳市五洲宾馆有限责任公司	前控股股东全资或控股子公司
34	深圳迎宾馆有限公司	前控股股东全资或控股子公司
35	深圳市口岸管理服务中心	前控股股东全资或控股子公司
36	深圳市鹏劳人力资源管理有限公司	前控股股东控制的三级子公司
37	深圳市公路交通工程试验检测中心	前控股股东全资或控股子公司
38	深圳云海山庄酒店管理有限公司	前控股股东全资或控股子公司
39	深圳住宅与房地产杂志社	前控股股东全资或控股子公司
40	深圳市龙城工贸实业有限公司	前控股股东控制的二级子公司
41	深圳市网羽中心运营管理有限公司	前控股股东控制的二级子公司
42	深圳市外事服务中心	前控股股东全资或控股子公司
43	深圳市危险废物处理站有限公司	前控股股东全资或控股子公司
44	深圳市皇城地产有限公司	前控股股东控制的二级子公司
45	深圳市帕斯环境检测技术有限公司	前控股股东控制的二级子公司
46	深圳市综合交通设计研究院有限公司	前控股股东全资或控股子公司
47	深圳市通产科技发展有限公司	前控股股东控制的二级子公司
48	深圳市广深沿江高速公路投资有限公司	前控股股东全资或控股子公司

序号	企业名称	股东构成
49	深圳市大运中心运营管理有限公司	前控股股东全资或控股子公司
50	深圳市东鹏印刷厂	前控股股东全资或控股子公司
51	深圳大剧院运营管理有限责任公司	前控股股东全资或控股子公司
52	深圳市法官培训中心	前控股股东全资或控股子公司
53	深圳市检察官训练基地	前控股股东全资或控股子公司
54	深圳市粤剧团有限公司	前控股股东全资或控股子公司
55	深圳市信息技术时代杂志社有限公司	前控股股东全资或控股子公司
56	深圳红树林杂志社	前控股股东全资或控股子公司
57	深圳女报杂志社	前控股股东全资或控股子公司
58	深圳青年杂志社	前控股股东全资或控股子公司
59	深圳人大干部培训中心	前控股股东全资或控股子公司
60	深圳市对外经济贸易服务中心	前控股股东全资或控股子公司
61	深圳市妇女儿童发展中心	前控股股东全资或控股子公司
62	深圳市环境工程科学技术中心有限公司	前控股股东全资或控股子公司
63	深圳市经理人杂志有限公司	前控股股东全资或控股子公司
64	深圳市荔园酒店	前控股股东全资或控股子公司
65	深圳市特区经济杂志社	前控股股东全资或控股子公司
66	深圳市体育风尚杂志社	前控股股东全资或控股子公司
67	深圳市演出有限公司	前控股股东全资或控股子公司
68	深圳特区文学杂志社	前控股股东全资或控股子公司
69	深圳音乐厅运营管理有限责任公司	前控股股东全资或控股子公司
70	深圳银湖会议中心（酒店）有限公司	前控股股东全资或控股子公司
71	深圳市山水宾馆有限公司	前控股股东全资或控股子公司
72	深圳市留学生创业园有限公司	前控股股东全资或控股子公司
73	深圳市婚姻介绍所	前控股股东全资或控股子公司

## 2、控股股东及其直接或间接控制的其他企业

公司的控股股东为远致投资，持有公司股份 6,600 万股，占公司发行前股份总数的 60%。除持有公司 60%的股权外，控股股东控制的其他企业情况见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“五、主要股东及实际控制人基本情况”之“（四）控股股东控制的其他企业”。

## 3、持有 5%以上股份的其他股东

持有公司 5%以上股份的其他股东为建科投资、中关村发展、英龙建安和深圳创新投，其基本情况参见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“五、主要股东及实际控制人基本情况”之“（三）其他主要股东”。

## 4、公司子公司、合营企业和联营企业

序号	关联方名称	与本公司的关联关系
1	市政中心	全资子公司
2	北京艾科城	全资子公司
3	深圳艾科城	全资子公司
4	建研检测	全资子公司
5	迪赛恩	控股子公司，本公司持有 53% 股权
6	艾科筑业	控股子公司，本公司持有 75% 股权
7	常州艾科	控股子公司，本公司持有 60% 股权
8	上海爱轲城	全资子公司
9	唐山艾科	原公司全资子公司，于 2015 年 12 月 18 日完成注销登记
10	中城深科	原公司合营企业，本公司持有 50% 股权，于 2016 年 7 月 18 日完成转让

公司子公司基本情况参见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“四、公司控股子公司、参股公司的情况”。公司目前无联营企业。

## 5、其他关联法人

### （1）关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制的其他企业

成都澳泽源商贸有限公司是公司董事、财务负责人刘丽配偶之姐姐控制的企业。

深圳市合生食品有限公司、哈尔滨旭通投资发展有限公司是公司董事陈泽广配偶与配偶之弟控制的企业。

深圳前海点石成金投资企业（合伙企业）是公司独立董事林晓春控制的企业。

深圳市新汇洲贸易有限公司是公司监事詹辉轮配偶控制的企业。

除此之外，本公司董事、监事及高级管理人员（叶青、陈泽广、莫福光、曹翔、刘丽、邵顺昌、吴硕贤、郑学定、沈武、余庆、蓝虹、姚培、刘俊跃、毛洪伟）及其关系密切的家庭成员无控制其他企业。

### （2）关键管理人员兼职的其他企业

本公司董事、监事及高级管理人员（叶青、陈泽广、莫福光、曹翔、刘丽、邵顺昌、吴硕贤、郑学定、林晓春、沈武、詹辉轮、余庆、蓝虹、姚培、刘俊跃、毛洪伟）及其关系密切的家庭成员兼职的其他企业参见本招股说明书“第八节董

事、监事、高级管理人员与公司治理”之“五、董事、监事、高级管理人员与其他核心技术人员兼职情况”。

### （3）其他法人

报告期内，持有公司 10%股份的股东中关村发展控股的 4 家子公司与本公司发生了交易，根据实质重于形式原则，也将其列入关联方及关联交易披露，具体情况如下：

序号	关联方名称	与本公司的关联关系
1	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	5%以上股东控制的企业
2	中关村医疗器械园有限公司 <sup>1</sup>	5%以上股东控制的企业
3	北京中关村软件园发展有限责任公司	5%以上股东控制的企业
4	北京中关村微纳能源投资有限公司	5%以上股东控制的企业

注 1：原名为“北京中科兴仪高端医疗器械产业投资有限公司”。

## （二）本公司的关联自然人

本公司的关联自然人包括董事、监事及高级管理人员（叶青、陈泽广、莫福光、曹翔、刘丽、邵顺昌、吴硕贤、郑学定、林晓春、沈武、詹辉轮、余庆、蓝虹、姚培、刘俊跃、毛洪伟）及其关系密切的家庭成员，包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。



### 三、关联交易情况

#### （一）报告期经常性关联交易事项

##### 1、报告期公司经常性关联交易金额

##### （1）接受劳务

单位：万元

序号	关联方名称	采购内容	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
			采购额	占营业成本比例	采购额	占营业成本比例	采购额	占营业成本比例
1	深圳市投控物业管理有限公司	建科大楼以及公司负责运营的深圳国际低碳城会展中心的物业管理服务	614.76	2.77%	564.16	3.29%	514.22	3.06%
2	深圳市鹏劳人力资源管理有限公司	前台等后勤人员及技术助理等岗位人员劳务派遣服务。	318.85	1.44%	419.51	2.44%	401	2.39%
3	中城深科	部分城市规划业务合作和任务分包	112.70	0.51%	219.63	1.28%	405.94	2.42%
4	深圳建总院	部分建筑设计业务的任务分包			121.89	0.66%	81.26	0.48%
5	深圳云海山庄酒店管理有限公司	学术和研究会组织服务			—	—	3.66	0.02%
6	深圳市国际招标有限公司	招标组织服务	1.68	0.01%	1.69	0.01%	1.5	0.01%

7	深圳市帕斯环境检测技术有限公司	部分公司不具有能力或资质的检测项目的分包，如土壤、水等			—	—	0.23	0.00%
8	深圳会展中心管理有限责任公司	参加国际中国国际高新技术成果交易会展位及展览相关服务	5.13	0.02%	0.31	0.00%	5.8	0.03%
9	深圳市经理进修学院	培训服务	1.81	0.01%	—	—	0.49	0.00%
10	深圳市外事服务中心	外国专家居住证办理服务			—	—	0.15	0.00%
	<b>合计</b>		<b>1,054.93</b>	<b>4.76%</b>	<b>1327.19</b>	<b>7.73%</b>	<b>1,414.26</b>	<b>8.42%</b>

注：由于深投控自 2014 年 12 月 31 日起不再系公司控股股东已超过 12 个月，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等规定，自 2016 年 1 月 1 号，深投控及其控制的企业不属于公司的关联方，与之相关交易不再作为关联交易披露。但 2016 年 1 月 1 日前签订合同公司并在 2016 年后仍确认收入的交易仍作为关联交易披露。以下“提供劳务”亦同。

## （2）提供劳务

单位：万元

序号	关联方名称	销售内容	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
			销售额	占营业收入比例	销售额	占营业收入比例	销售额	占营业收入比例
1	深投控	绿色建筑咨询、建筑设计总监、装修设计、机电设计、工程检测等技术服务	535.82	1.55%	447.1	1.59%	980.91	3.78%
2	深圳建总院	主要为发行人与深圳建总院脱钩前（包括脱钩	241.61	0.70%	130.83	0.47%	376.2	1.45%

		后一小段时间过渡期内)以深圳建总院名义签署合同承接并在脱钩后仍由其负责代收服务费的历史遗留合同业务。另外小部分为发行人向深圳建总院提供绿色建筑技术咨询服务的 <sup>1</sup>							
3	深圳迎宾馆有限公司	建筑节能改造总包业务服务			135.28	0.48%	239.4	0.92%	
4	中关村发展	园区规划、策划和工程咨询服务	16.04	0.05%	9.43	0.03%	13.21	0.05%	
5	深圳市深投物业发展有限公司	建筑工程检测、设计服务			44.47	0.16%	29.33	0.11%	
6	深圳市深投教育有限公司	建筑节能改造总包业务服务			22	0.08%	21.49	0.08%	
7	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	节能咨询服务	7.55	0.02%	3.77	0.01%	3.77	0.01%	
8	深圳市公路交通工程试验检测中心	绿色交通咨询服务			—	—	1.72	0.01%	
9	中城深科	城市规划服务	24.39	0.07%	94.34	0.34%	99.06	0.38%	
10	深圳市建安(集团)股份有限公司	绿色施工咨询服务			2.18	0.01%	—	—	

11	深圳市五洲宾馆有限责任公司	节能改造咨询服务			—	—	1.13	0.00%
12	深圳会展中心管理有限责任公司	节能改造服务	3.4	0.01%	—	—	2.26	0.01%
13	深圳市皇城地产有限公司	绿色建筑技术咨询 工程检测服务			4.91	0.02%	4.91	0.02%
14	北京中关村软件园发展有限责任公司	建筑设计、绿色建筑技术咨询及生态园区规划服务	62.32	0.18%	208.11	0.74%	126.7	0.49%
15	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	建筑设计、咨询、生态园区规划服务	89.03	0.26%	155.47	0.55%	259.82	1.00%
16	中关村医疗器械园有限公司	策划、咨询服务			—	—	46.23	0.18%
17	深圳市龙城工贸实业有限公司	工程检测服务			—	—	8.87	0.03%
18	深圳市人才交流服务中心有限公司	工程检测服务			—	—	10.38	0.04%
19	深圳市网羽中心运营管理有限公司	工程检测服务			—	—	0.47	0.00%
20	深圳市英龙建安（集团）有限公司	工程检测服务			8.09	0.03%	0.99	0.00%
21	深圳大剧院运营管理有限责任公司	结构加固设计服务			0.57	0.00%	—	—

22	深圳市通产科技发展有限公司（原名为：深圳市华晶玻璃投资发展有限公司）	策划咨询服务			17.92	0.06%	—	—
23	深圳市城市建设开发（集团）有限公司	规划咨询服务			1.23	0.00%	—	—
24	深圳市综合交通设计研究院有限公司	规划咨询服务			23.58	0.08%	—	—
25	北京丰台科技园建设发展有限公司	生态诊断咨询服务			91.51	0.33%	—	—
26	深圳市创新投资集团有限公司	机电咨询、绿色建筑技术咨询			130.06	0.46%	—	—
27	北京中关村微纳能源投资有限公司	建筑设计	828.68	2.39%	27.35	0.10%	—	—
28	深圳市公路客货运输服务中心有限公司	工程咨询、检测服务			9.71	0.03%	—	—
29	深圳市深新出租汽车有限公司	概念方案设计服务	6.2	0.02%				
30	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	项目管理咨询服务	50.98	0.15%				

合计		1,866.03	5.39%	1,567.91	5.57%	2,226.85	8.58%
----	--	----------	-------	----------	-------	----------	-------

注 1：公司前身深圳市建筑科学研究院原为深圳建总院下属分院，2007 年与深圳建总院脱钩并划入深投控成为其控投子公司。脱钩后原以深圳建总院名义签署但实际由发行人负责实施的设计业务合同仍按原有管理机制继续由发行人具体组织实施，但由深圳建总院负责与客户进行结算代收后再支付给公司。



## 2、报告期关联交易公允性分析

公司报告期内关联交易遵循商业化、市场化原则。由于公司主要业务为提供策划、设计、咨询等知识成果的专业技术服务，该类服务具有非标准化、非同质化特点，客户个性化要求、进度要求、投资规模、建筑类型、项目选址、社会人文、地理及物理环境条件等不同会导致项目工作量、难易程度等不同，从而使项目之间价格并不具有很强的可比性。发行人根据项目具体特点，并综合客户战略价值、公司内部定价标准范围、行业定价参考标准、市场情况等因素，通过招投标或与客户谈判的方式最终确定服务价格。公司关联交易定价符合上述原则，具有公允性。具体说明如下：

### 1、接受劳务

序号	关联方名称	采购内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	公允性说明
1	深圳市投控物业管理有限公司	建科大楼以及公司负责运营的深圳国际低碳城会展中心的物业管理服务	1、建科大楼 2011 年 8 月 1 日至 2014 年 7 月 31 日期间服务费为 9.42 元/平方米/月，2014 年 8 月 1 日后为 10.30 元/平方米/月； 2、低碳城服务费为 10.09 元/平方米/月。	根据抽查的投控物业对无关联第三方卫星大厦、华通威大厦的合同报价，其服务费月度价格分别为 8 元/平方米/月和 13.72 元/平方米/月。	该关联交易价格处于深圳市投控物业管理有限公司对其他无关联第三方定价范围之内，关联交易定价公允。
2	深圳市鹏劳人力资源管理有限公司	前台等后勤人员及技术助理等岗位人员劳务派遣服务。	105 元/人/月	根据抽查的鹏劳人力资源与无关联第三方中煤南方能源有限公司、中国电信的合同报价，其服务价格分别为 106 元/人/月、105 元/人/月。	该关联交易价格与非关联第三方价格之间不存在明显差异。该关联交易定价公允。
3	中城深科	部分城市规划业务的合作和业务分包	中城深科作为公司与中国城市科学研究会全资企业《城市发展研究》杂志社有限公司共同出资设立的合营企业，旨在充分发挥双方技术、资源优势，双方在生态城市规划业务开展和实践中具有	—	定价合理。

序号	关联方名称	采购内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	公允性说明
			紧密的合作关系。报告期双方会结合项目的业主要求、服务内容、特点、所在地、进度安排、人员分配等因素对部分城市规划项目内容进行相互分包，定价参考内部协同合作合理定价。		
4	深圳建总院	部分建筑设计业务的分包	设计咨询合作协议（柳州市中医院北院迁建项目），深圳建总院主要负责项目的方案深化设计工作，该分包合同金额为215.35万元，对应的项目主合同金额为717.83万元。该定价为在不超过发行人项目主合同对应阶段收费金额的基础上结合分包工作量、成本、市场行业等因素合理、公允确定。	在不超过发行人项目主合同对应阶段收费金额的基础上结合分包工作量、成本、市场行业等因素合理、公允确定。	该关联交易价格定价原则与非关联第三方价格之间不存在明显差异，定价公允。
5	深圳云海山庄酒店管理有限公司	学术和研究会务服务	根据酒店对外市场收费标准确定。	根据酒店对外市场收费标准确定。	定价公允。
6	深圳市国际招标有限公司	招标组织服务	根据国家计委印发《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）的收费标准确定。	根据国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）的收费标准确定。	该关联交易价格定价原则与非关联第三方价格之间不存在明显差异，定价公允。
7	深圳市帕斯环境检测技术有限公司	部分公司不具有能力或资质的检测项目的分包，如土壤、水	根据具体检测项目、数量等依据对方市场收费标准定价。	根据具体检测项目、数量等依据市场收费标准定价。	定价公允。

序号	关联方名称	采购内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	公允性说明
	公司等				
8	深圳会展中心管理有限公司	参加中国国际高新技术成果交易会展位及展览相关服务	根据会展中心高交会对外市场收费标准确定。	根据会展中心高交会对外市场收费标准确定。	定价公允。
9	深圳市经理进修学院	培训服务	根据学院对外统一市场收费标准确定。	根据学院对外统一市场收费标准确定。	定价公允。
10	深圳市外事服务中心	外国专家居住证办理服务	根据服务中心对外统一市场收费标准确定。	根据服务中心对外统一市场收费标准确定。	定价公允。

## 2、提供劳务

序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
1	深投控	绿色建筑咨询、建筑设计总监、装修设计、机电设计、工程检测等技术服务	1《深圳湾科技生态园万丽、万怡酒店机电设计顾问服务合同》，合同金额为1,151.15万元。该项目为总包合同，公司提供万丽、万怡酒店机电设计顾问服务以及声学、影响及灯光设计总包服务。上述合同中咨询设计等具体工作由第三方设计咨询单位提供，该第三方单位及其服务价格由发行人事先以招标方式确定，并经项目业主方认可后，再由公司与业主方签署上述总包服务合同，该总包	行业内设计总包业务设计顾问管理费用比例约占总包合同费用10-20%；第三方设计审查服务费用占设计费比例约在5-10%。	关联交易中的设计总包服务价格以对无关联的第三方设计单位中标价格一定合理加成确定，设计总监业务收费符合行业设计审查收费行情，该关联交易定价公允。

序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
			<p>服务合同价格以上述招标方式确定的第三方服务价格为基础上浮 15% 确定，该上浮的 15% 部分即 150.15 万元为公司相应的设计顾问管理服务。上述定价公允、合理；</p> <p>2. 《深圳湾科技生态园项目设计总监合同》，合同金额为 980 万元。发行人作为项目设计总监，代表业主方对工程设计工作进行审核等。该生态园建筑面积 121.8 万平方米，总设计费近 1.6 亿元，公司设计总监合同金额占总设计费的比例为 6.2%。与设计行业第三方设计审查等费用比例 5%~10% 的惯例相符合。上述定价公允、合理。</p>		
2	深圳建总院	主要为发行人与深圳建总院脱钩前（包括脱钩后一小段时间过渡期内）以深圳建总院名义签署合同承接并在脱钩后仍由其负责代收服务费的历史遗留合同业务。另外小部分为发行人	<p>1、历史遗留合同，业主方为独立第三方，市场定价；</p> <p>2、另外，还涉及 4 个公司为深圳建总院提供绿色技术咨询外包服务合同，以《徐州市第一中学新城区校区（宿舍楼）项目绿色建筑咨询》举例说明，项目建筑面积 2.5 万平方米，合同金额为 19.9 万元，公司完成徐州市第一中学新城区校区（宿舍楼）中国绿色建筑设计评价标识二星级认证及咨询服务，折合单价为 7.9 元/平方米。</p>	<p>抽查同时期同类型的发行人与无关联第三方合同情况：《光明新区红花山小学绿色咨询服务合同》，公司提供设计阶段绿色建筑咨询服务，目标是达到中国绿色建筑设计评价标识二星级。建筑面积 1.6 万平方米，合同金额为 9.5 万元，折合单价 6 元/平方米。</p>	考虑到项目服务内容、难易程度等具体情况，该关联交易价格与无关联第三方合同价格之间不存在明显差异，定价公允。

序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
		向深圳建总院提供绿色建筑技术咨询服务			
3	深圳迎宾馆有限公司	建筑节能改造总包业务服务	深圳迎宾馆建筑节能改造总承包项目节能量保证型合同能源管理合同，合同金额 684 万元，工程建筑面积为 31,000 平方米。该合同金额综合考虑了改造工程相关的设备、施工、技术服务等概算基础上确定。	抽查同类型的发行人与无关联第三方合同情况：《腾讯大厦空调精调试及实时监测与分项计量工程》及《补充合同》，合计 472.29 万元。	该关联交易定价原则与无关联第三方之相同，考虑到项目服务内容、难易程度等具体情况，两价格之间无明显差异，定价公允。
4	中关村发展集团股份有限公司	园区规划、策划和工程咨询服务	《中关村国防科技园项目（B 栋、F 栋）初步设计阶段同行审查（建筑、结构、机电）及初步设计概算审查咨询合同》，合同金额为 54 万元。初步设计阶段同行审查涉及建筑面积 4.3 万平方米，折算单价为 12.56/平方米，以公司建筑建设产品内部定价参考标准确定；2、《中关村发展大厦项目（B 栋）绿色建筑咨询合同》，公司完成中关村发展大厦项目（B 栋）中国绿色建筑设计评价标识三星级认证及咨询服务，合同金额为 35 万元。	1、根据公司建筑建设产品内部定价参考标准确定； 2、抽查无关联第三方合同情况：《金融街 E2 项目-5#、7#院中国绿色建筑设计评价标识认证咨询服务合同》，公司提供设计阶段绿色建筑咨询服务，目标是达到中国绿色建筑设计评价标识三星级，合同金额为 30 万元。	该关联交易共对应 3 个项目合同，项目定价合理、公允，选择其中 2 个不同类型项目说明如下： 该关联定价按照公司内部定价标准制定，与无关联第三方价格无明显差异，定价公允。
5	深圳市深投物业发展有限公司	建筑工程检测、设计服务	该关联交易共对应一笔工程加固设计合同，7 笔工程检测服务合同： 1、《福源花园 A 栋一、二层结构加固设计》合同金额为 19.50 万元，涉及建筑面积为 3,805 平方米，折算单价为 51.25 元/平方米；	抽查无关联第三方合同：《南头中学校安改改造工程结构加固设计合同》，合同金额 32.13 万元，涉及建筑面积 5,300 平方米，折算单价为 60.62 元/平方米。	该关联交易价格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。

序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
			2、工程检测服务主要为结构安全性检测鉴定或排查,该收费按照公司对外检测服务价格标准根据检测工程面积、送检数等具体确定。		
6	深圳市深投教育有限公司	建筑节能改造总包业务服务	该关联交易为对深圳经理大厦和深圳人才大厦建筑节能改造综合服务,涉及3个合同,其中最大一个合同《深圳经理大厦和深圳人才大厦建筑节能改造总承包合同》:该合同金额为220万元。该合同价格综合考虑改造工程相关的设备、施工、技术服务等概算基础上确定。	综合考虑改造工程相关的设备、施工、技术服务等概算基础上具体确定。	该关联交易定价原则与无关联第三方之间无明显差异,定价公允。
7	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	绿色建筑技术咨询服务	《深物业前海港湾花园项目绿色建筑咨询合同》,公司完成前海港湾花园项目国家绿色建筑评价标识一星级认证及咨询服务,合同金额20万元。	抽查同类型的发行人与无关联第三方合同情况:《松涛美寓项目绿色建筑咨询合同》,公司提供设计阶段国家绿色建筑咨询服务,目标是达到国家绿色建筑设计评价标识一星级,合同金额为14万元。	该关联交易价格与无关联第三方之间无明显差异,定价公允。
8	深圳市公路交通工程试验检测中心	工程检测服务	涉及多笔零散检测订单,管材试验检测收费价格在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据具体检测内容确定	按物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据具体检测内容确定。	定价公允。
9	中城深科	部分城市规划业务的合作和业务分包	中城深科作为公司与中城市科学研究会全资企业《城市发展研究》杂志社有限公司共同出资设立的合营企业,旨在充	—	定价合理。



序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
			分发挥双方技术、资源优势，双方在生态城市规划业务开展和实践中具有紧密的合作关系。报告期双方会结合项目的业主要求、服务内容、特点、所在地、进度安排、人手分配等因素对部分城市规划项目内容进行相互分包，定价参考内部协同合作合理定价。		
10	深圳市建安(集团)股份有限公司	工程检测服务	该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定，定价公允、合理。		定价公允。
11	深圳市五洲宾馆有限责任公司	节能改造咨询、项目管理服务	《深圳五洲宾馆 A 座照明节能改造工程监理与相关服务合同》，工程造价 268.9 万元，合同金额为 6 万元，折算为占工程造价的 2.23%。	抽查同时期同类型的发行人与无关联第三方合同情况：《文体馆楼顶网架维修工程监理合同》，计，工程造价约 86 万元，合同金额为 2.4 万元，折算为占工程造价的 2.79%。	该关联交易价格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。
12	深圳会展中心管理有限公司	工程检测、咨询、项目管理服务	该关联交易对应项目咨询 2 笔，项目管理 1 笔，工程检测 1 笔，按不同类型项目说明如下： 1、项目咨询服务主要为可行性研究报告的编制，依据《转发国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（粤价[2000]8 号）及建设项目估算投资额，确定收费金额； 2、项目管理服务对应合同为《会展中心建筑节能改造项目》，合同金额为		该关联交易定价原则与无关联第三方一致，定价公允。

序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
			15 万元，项目收费参照《建设工程监理与相关服务收费标准》并根据项目具体情况合理确定； 3. 工程检测服务主要为室内环境、节能等检测，该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定。		
13	深圳市皇城地产业有限公司	绿色建筑技术服务	《金领假日公寓项目绿色建筑咨询服务合同》，公司提供设计阶段国家绿色建筑设计评价标识一星级认证及咨询服务，折算单价为 1.41 元/平方米。	抽查同类型的发行人与无关联第三方合同情况：《南沙碧桂园山湖湾项目绿色建筑咨询服务》，公司提供设计阶段国家绿色建筑咨询服务，目标也是达到国家绿色建筑设计评价标识一星级，根据项目建筑面积合同折算单价为 1.31 元/平方米。	该关联交易价格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。
14	北京中关村软件园发展有限责任公司	建筑设计、绿色建筑技术咨询及生态园区规划服务	该关联交易对应建筑设计项目 7 笔，绿色建筑技术咨询 2 笔，生态园区规划服务 2 笔，项目定价合理、公允，选择其中 3 个不同类型项目说明如下： 1、建筑设计：以其中两个合同进行说明：《孵化加速器（地块编号 D-R11）建设工程设计合同》合同金额为 343 万元，建筑面积 57,200 平方米，投资估算为 24,024 万元，约定固定单价为 60 元/平方米；《云计算创新示范基地（地块编号 E-2）建设工程设计合同》合同总额为 195 万元，建	1、抽查无关联第三方合同：《深圳市亚泰光电研发大楼设计合同》，合同约定设计费用单价 45 元/平方米； 2、抽查无关联第三方合同：《粤丰大厦项目绿色建筑咨询服务》，申报绿色建筑设计评价标识二星级，合同额为 35 万元。	该关联交易格与无关联第三方之间无明显差异，部分合同为公开招投标方式到得，定价公允。

序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
			<p>筑面积 18,489 平方米，投资估算为 7,950 万元，约定固定单价为 65 元/平方米；</p> <p>2、绿色建筑技术咨询：《中关村软件园自建载体工程项目【孵化加速器（地块编号 D-R11）】绿色建筑咨询合同》、《中关村软件园自建载体工程项目【云计算创新示范基地（地块编号 E-2）】绿色建筑咨询合同》两合同额分别为 35 万元、30 万元，均为申报绿色建筑设计评价标识二星级；</p> <p>3、生态园区规划服务：《中关村软件园园区整体运营管理方案编制合同》合同金额 50 万元，《中关村软件园 2015 年生态提升设计施工一体化工程合同》合同金额 80.63 万元。上述项目均为公开招投标方式获得。</p>		
15	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	建筑设计、咨询、生态园区规划服务	<p>该关联交易对应建筑设计项目 4 笔，咨询服务 3 笔，生态园区规划服务 2 笔，项目定价合理、公允，选择其中 3 个不同类重点型项目说明如下：</p> <p>1. 建筑设计：以《中关村生命科学园创新大厦景观改造设计合同》为例，合同金额 22.05 万元，项目总建筑面积 3.64 万平方米，折合单价 6 元/平方米；</p> <p>2、咨询服务：以《中关村生命科学园能生命广场和创新大厦建筑能系</p>	<p>1、抽查无关联第三方合同：《福建医科大学校园景观设计》总建筑面积 5.5 万平方米，主要工作内容与为环艺方案设计、施工图集施工配合服务等，与上述合同相近，折合单价 5.25 元/平方米；</p> <p>2、抽查无关联第三方合同：《厦门市建设大厦建筑能耗监测系统建设》按工程取费原则，分部分项工程费及其它规费合计取费，合同费用为 16.28 万元；</p>	考虑到项目服务内容、难易程度、区域等具体情况，该关联交易格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。

序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
			统工程合同》为例，公司主要工作内容包括建筑用能现状诊断、监测系统方案及施工图设计、移动端建筑环境系统、能耗数据分析等，合同总额为28.5万元； 3、生态园区规划服务：以《北京中关村生命科学园发展有限责任公司中关村生命园园区生态提升规划咨询服务合同》为例，项目占地249公顷，合同金额361万元，折合单价为1.26万元/公顷。	3、抽查无关联第三方合同：《汝阳县绿色建材产业园区控制性详细规划、生态规划和城市设计合同》合同金额246.6万元，折合单价为1.6万元/公顷。	
16	中关村医疗器械有限公司	策划、咨询服务	1、《中关村高端医疗器械产业园（一期）可行性研究报告合同》，编制可行性研究报告按政府批文规定收费，合同金额20万元； 2、《中关村高端医疗器械产业园（一期）设计咨询合同》，公司提供设计管理、同行审查、绿建咨询等工作，项目建筑总面积13.04万平方米，合同金额为98万元，折合单价为7.5元/平方米。	1、抽查无关联第三方合同：《佛山市南海三山科技创意产业中心首期项目建议书与项目可行性研究报告合同》，合同额20万元； 2、抽查无关联第三方合同：《广州职业技术学院迁建项目设计咨询合同》，项目建筑总面积71万平方米，合同金额为585.9万元，折合单价为8.25元/平方米。	考虑到项目服务内容、难易程度等具体情况，该关联交易价格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。
17	深圳市龙城工贸实业有限公司	工程检测服务	该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定。	该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定。	该关联交易定价原则与无关联第三方一致，定价公允。
18	深圳市人才交流服务中	工程检测服务	该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定。	该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定。	该关联交易定价原则与无关联第三方一致，定价公允。

序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
	心有限公司				
19	深圳市网羽中心运营管理有限公司	工程检测服务	该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定。	该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定。	该关联交易定价原则与无关联第三方一致，定价公允。
20	深圳市英龙建安(集团)有限公司	工程检测服务	该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定。	该收费在物价局核准的公司对外检测服务价格标准范围内根据检测工程面积、送检数等具体确定。	该关联交易定价原则与无关联第三方一致，定价公允。
21	深圳大剧院运营管理有限责任公司	结构加固设计服务	《深圳大剧院局部钢筋锈蚀的屋面梁板加固设计服务》，该合同金额为0.6万元，收费结合前期检测服务收费、工作难度、市场行情等情况合理确定。	结合具体项目前工作难度、市场行情等情况合理确定。	该关联交易定价原则与无关联第三方一致，定价公允。
22	深圳市通产科技发展有限公司(原名为:深圳市华晶玻璃投资发展有限公司)	策划咨询服务	《华晶园区项目前期概念策划合同》，合同金额19万元，折算单价为3.58万元/平方米。	抽查无关联第三方合同:《深燃集团(清水河)基地城市更新项目规划策划咨询》，合同额26万元，折合单价为3.98万元/平方米。	考虑到项目服务内容、难易程度等具体情况，该关联交易格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。

序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
	司)				
23	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	规划咨询服务	《仁山智水花园开设永久路口工程施工图审查合同》，合同金额为1.3万元，该项目依据国家计委建设部《工程勘察设计收费标准》（2002版）确定。	依据国家计委建设部《工程勘察设计收费标准》（2002版）确定。	该关联交易定价原则与无关联第三方一致，定价公允。
24	深圳市综合交通设计研究院有限公司	规划咨询服务	《文锦渡口岸地区交通综合改善规划服务》，合同金额25万。	抽查无关联第三方合同：《深圳市南山区西里地块交通专项规划研究》，合同金额29.8万。	考虑到项目服务内容、难易程度等具体情况，该关联交易格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。
25	北京丰台科技园建设发展有限公司	生态诊断咨询	《丰台科技园东区三期生态诊断合同》、《丰台科技园东区三期生态专项规划咨询合同》，上述合同金额合计为97万元	抽查无关联第三方合同：《合肥市滨湖新区中美低碳生态城市试点示范城区规划设计咨询合同》合同金额为132万元。	考虑到项目服务内容、难易程度等具体情况，该关联交易格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。
26	深圳市创新投资集团有限公司	机电咨询、绿色建筑技术咨询	1.《红土创新广场绿色建筑技术咨询合同》，合同金额为142.45万元； 2.《红土创新广场项目机电顾问服务合同》，合同金额为233万元，该项目通过公开招投标方式取得。	抽查无关联第三方合同：《深圳广电集团网络科技信息大厦绿色建筑咨询服务》，合同金额为139.8万元。	该关联交易格与无关联第三方之间无明显差异，其中部分项目为公开招投标方式取得，定价公允。
27	北京中关村微纳能源投资有限公司	建筑设计	《中科院纳米能源与系统研究所园区建设项目方案设计、初步设计及施工图设计》，合同金额1,200万元，该项目以公开招投标方式取得。	—	公司以公开招投标方式取得该项目，定价公允。



序号	关联方名称	销售内容	关联交易价格/定价原则	独立第三方价格/定价原则	定价公允性说明
28	深圳市公路客货运服务中心有限公司	工程咨询、检测服务	1、《下梅林公交车总站和布吉 18 路公交车总站结构安全性检测鉴合同》，合同金额 2.2 万元，折算单价为 15.7 元/平方米； 2、《下梅林公交车总站和布吉 18 路公交车总站适修性评估合同》，合同金额 7.8 万元。	1、抽查无关联第三方合同：《机动训练大队办公楼（梅林）结构安全检测鉴定》，合同金额 5.1 万元，折算单价为 15 元/平方米； 2、抽查无关联第三方合同：《罗湖区慢性病防治院笋岗门诊综合楼结构安全性检测鉴定及适修性评估》，合同金额 4 万元。	考虑到项目服务内容、难易程度等具体情况，该关联交易价格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。
29	深圳市深新出租汽车有限公司	概念方案设计服务	《深新大厦 1-3 层公用区域平面布局设计,及外立面改造概念方案设计》，合同金额 6.6 万元。	抽查无关联第三方合同：《四季甘泉巴马水文化庄园概念方案设计》，合同金额 6 万元。	该关联交易价格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。
30	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	项目管理咨询服务	《深房集团光明项目全过程顾问咨询》，合同金额 150 万元。	抽查无关联第三方合同：《软件大厦绿色建筑项目可研和认证技术咨询》，合同金额 179 万元。	考虑到项目服务内容、难易程度等具体情况，该关联交易价格与无关联第三方之间无明显差异，定价公允。

## （二）报告期偶发性关联交易事项

报告期内，无偶发性关联交易事项。

## （三）关联方往来款项余额

### 1、公司应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方名称	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
应收账款	深圳建总院		483.75	680.64
	深圳迎宾馆有限公司		73.37	
	深投控		364.84	54.81
	中关村发展集团股份有限公司		-	-
	深圳市深投物业发展有限公司		-	4.44
	深圳会展中心管理有限责任公司		-	2.40
	深圳市五洲宾馆有限责任公司		-	-
	深圳市物业发展（集团）股份有限公司		-	4.00
	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司		2.84	2.84
	北京中关村软件园发展有限责任公司	29.78	206.23	128.60
	北京中科兴仪高端医疗器械产业投资有限公司		-	24.50
	深圳市人才交流服务中心有限公司		-	11.00
	北京中关村生命科学园发展有限责任公司		20.00	-
	深圳市皇城地产有限公司		5.20	-
	深圳市综合交通设计研究院有限公司		12.25	-
	北京丰台科技园建设发展有限公司		48.50	-
	深圳市创新投资集团有限公司		93.20	-
	北京中关村微纳能源投资有限公司	683.2	6.40	
	中城深科	24.90		
预付账款	深圳市国际招标有限公司		1.58	1.54
	深圳市裕明财务咨询有限公司		1.01	-
	深圳市经理进修学院		-	

## 2、公司应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方名称	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
应付账款	深圳市投控物业管理有限公司	—	131.65	227.15
	中城深科	73.02	123	171.54
	深圳建总院	—	195.37	145.45
	深圳市帕斯环境检测技术有限公司	—	0.11	0.11
	深圳市鹏劳人力资源管理咨询有限公司	—	32.00	—
预收账款	深圳市深投物业发展有限公司	—	—	15.60
	深投控	—	—	32.00
	深圳建总院	—	46.21	—
	北京中关村生命科学园发展有限责任公司	—	13.10	—
	深圳市深新出租汽车有限公司	—	4.00	—
	深圳市建安（集团）股份有限公司	—	1.00	—
其他应付款	深圳市公路交通工程试验检测中心	—	0.30	0.30
	叶青	—	5.58	—
	中城深科	0.4	—	—

#### （四）关联交易对公司财务状况和经营成果的影响

报告期公司与关联方发生的交易均因正常经营发展而产生。公司制定了严格的供应商管理制度，上述采购的关联方均为已纳入公司合格供应商库的单位，采购价格按照招标、比价等方式确定；公司向关联方提供劳务的价格是按照向独立第三方提供劳务的价格为基础确定。

2014年、2015年和2016年向关联方采购的劳务占当年营业成本比例分别为：8.42%、7.73%和4.76%；向关联方提供的劳务占当年营业收入/当期比例分别为8.58%、5.57%和5.39%。报告期关联交易占营业成本、营业收入的比重较低，对公司财务状况和经营成果不会构成重大影响。其中报告期发生的大部分关联交易均为与深投控及其控制的企业相关。主要原因是深投控作为深圳市大型的国有资产经营平台公司，本身并不直接参与、影响下属公司日常经营，但其直接或间接控制的企业数量众多，涉及房地产、环境保护、先进制造、宾馆酒店、教育培训、

人力资源服务、文体场馆运营等众多领域，其中部分领域与公司生产经营存在业务往来关系。随着 2014 年 12 月 31 日以后深投控已不再作为本公司控股股东，预计公司经常性关联交易未来将逐步大幅降低。

### （五）关联交易履行的程序及独立董事意见

报告期公司关联交易按照当时公司适用的内部日常经营管理规定履行了相应的批准流程。公司 2014 年年度股东大会审议通过了《关于确认公司最近三年及一期关联交易的议案》，公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于确认公司 2015 年关联交易的议案》，对公司报告期关联交易情况进行了确认，并认为：报告期公司关联交易价格公允、合理，不存在损害公司及股东利益的情形。同时，公司 2015 年年度股东大会还审议通过了《公司 2016 年度日常关联交易额度的议案》，对经批准的 2016 年预计的关联交易额度范围内授权经营班子进行实施。

公司独立董事认为：公司在报告期的关联交易遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，内容真实，协议条款公平、合理，在关联交易定价方面采用市场价格定价，关联交易的价格未偏离市场独立第三方的价格，定价方式公允，不存在损害公司及其他股东特别是小股东利益的情形。

## 四、规范和减少关联交易的措施

公司根据《公司法》等法律、法规的规定建立了规范、健全的法人治理结构，公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》等规章制度，对关联交易的决策权限、决策程序及信息披露进行了详细的规定，有利于公司规范和减少关联交易，保证关联交易的公平、公开、公正。

此外，本公司控股股东远致投资已向本公司出具《关于规范关联交易的承诺函》，承诺：

“1、截至本承诺函出具之日，除已经披露的情形外，本公司及本公司控制的企业与建科院之间不存在其他关联交易。本公司将善意履行作为建科院控股股东的义务，不利用控股股东地位影响建科院的独立性、故意促使建科院对与本公司及本公司控制的其他企业的任何关联交易采取任何行动、故意促使建科院的股

东大会或董事会做出侵犯其他股东合法权益的决议。如果建科院必须与本公司及本公司控制的其他企业发生任何关联交易，则本公司承诺将促使上述交易按照公平合理和正常商业交易的条件进行，本公司及本公司控制的其他企业将不会要求或接受建科院给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件。

2、本公司及本公司控制的其他企业将严格和善意地履行与建科院签订的各种关联交易协议。本公司承诺将不会向建科院谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。

3、本公司对上述承诺的真实性及合法性负全部法律责任，如果本公司及本公司控制的其他企业违反上述声明、保证与承诺，并造成建科院经济损失的，本公司同意赔偿相应的损失。

4、本承诺将持续有效，直至本公司不再作为建科院的股东。”

## 第八节 董事、监事、高级管理人员与公司治理

### 一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员简介

#### （一）董事

本公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3名。本公司董事由股东大会选举产生，每届董事会任期三年，可连选连任，独立董事连任不得超过两届。

本届董事会现任成员如下：

姓名	职位	提名人
叶青	董事长	董事会提名
陈泽广	董事、总经理	董事会提名
莫福光	董事	董事会提名
曹翔	董事	董事会提名
刘丽	董事、财务负责人	董事会提名
邵顺昌	董事	董事会提名
吴硕贤	独立董事	董事会提名
郑学定	独立董事	董事会提名
林晓春	独立董事	董事会提名

各董事会成员简历如下：

叶青女士	1967年10月出生，建筑学专业研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权，教授级高级工程师。1993年毕业于浙江大学建筑学专业。2007年起任深圳建总院副院长、执行总建筑师，兼任建科院有限董事、董事长；2008年起任建科院有限董事长，中共建科院有限党委书记；现任本公司董事长、中共深圳建科院党委书记，兼任深业集团有限公司独立董事、深圳市人大常委会常委。
陈泽广先生	1965年4月出生，结构工程专业研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。2003年至2008年于深圳市建筑科学研究院担任院总工程师、副院长；2008年至2013年于建科院有限担任董事、总经理。现任本公司董事、总经理。
莫福光先生	1964年10月出生，政治经济学专业研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。2007年至2008年于深圳市国资委企业二处工作；2008年至今于建科院有限工作任董事、党委副书记、纪委书记。现任本公司董事、党委副书记、纪委书记，兼任建科投资监事。



曹翔先生	1968年出生，法学专业博士学位，中国国籍，无境外永久居留权。历任深圳花样年投资公司董事副总经理，渤海证券研究所所长兼公司投资决策委员会委员，国泰君安证券研究所核心研究员、投资银行部业务董事等职务。现任本公司董事，兼任前海股权交易中心（深圳）有限公司监事、深圳乾能投资管理有限公司、深圳市高新技术投资担保集团董事、深圳赛格股份有限公司、万和证券股份有限公司董事。
刘丽女士	1973年出生，工商管理研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权，高级会计师、注册会计师、英国特许公认会计师。历任深圳燃气集团股份有限公司预算经理、深圳华安液化石油气有限公司财务总监兼财务经理、深圳市远致投资有限公司财务部副部长等职务。现任本公司董事、财务负责人兼财务总监。
邵顺昌先生	1959年5月出生，电子工程专业研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。2006年至2009年任中关村科技园区管委会投融资促进处处长；2009年至2010年任中关村科技园区管委会国际交流合作处处长。现任本公司董事，兼任中关村发展集团股份有限公司总经理助理、董事，北京知识产权运营管理有限公司总经理、董事，梅河口中关村产业发展投资有限公司董事长，北京中关村软件园发展有限责任公司监事会主席，北京京石科园置业发展有限公司董事，国能风力发电有限公司董事等。
吴硕贤先生	1947年5月出生，城市规划与设计专业博士学位，中国国籍，无境外永久居留权。2005年当选为中国科学院院士；2007年至今，任职本公司独立董事，兼任中国声学学会理事，中国科学院技术科学部副主任等。
郑学定先生	1963年6月出生，会计专业研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。注册会计师、高级会计师。2006年至今历任天健会计师事务所深圳分所合伙人、大华会计师事务所深圳分所合伙人。现任职本公司独立董事，兼任深圳冰川网络股份有限公司独立董事、深圳市银之杰科技股份有限公司独立董事、平安大华基金管理有限公司独立董事、秦皇岛天业通联重工股份有限公司独立董事、深圳金田实业股份有限公司独立董事、深圳市第六届人民代表大会代表、计划预算委员会委员、深圳市人大常委会常委等。
林晓春女士	1975年2月出生，法学专业研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。自1999年8月以来至今担任广东信达律师事务所律师、高级合伙人。现任本公司独立董事，兼任广东信达律师事务所高级合伙人、深圳市君和睿通科技股份有限公司董事等。

## （二）监事

本公司监事会由五名监事组成，其中职工监事两名。本公司监事会每届任期三年，可连选连任。

本届监事会成员如下：

姓名	职位	提名人
沈武	监事会主席	监事会提名
詹辉轮	监事	监事会提名
余庆	监事	监事会提名
蓝虹	监事	职工代表大会
姚培	监事	职工代表大会

各监事会成员简历如下：

沈武先生	1956年9月出生，汉语言文学专业本科学士，中国国籍，无境外永久居留权。2007年至2013年历任深圳市五洲宾馆有限责任公司副董事长、副总经理、党委副书记、总经理。现任本公司监事会主席。
詹辉轮先生	1973年10月出生，工程管理专业本科学历，中国国籍，无境外永久居留权。2011年至今先后任职英龙集团广州区域公司总经理、总部总经理，现任本公司监事。
余庆先生	1968年9月出生，金融专业研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。2010年至今历任创新集团福建片区担任负责人、基金管理部副部长，深圳创新投资基金管理部副部长。现任本公司监事。
姚培女士	1971年7月出生，项目管理工程专业研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权。2008年至今，历任建科院有限北京分公司总经理、华北区营销总监、北京艾科城公司总经理。现任本公司洛深合作事业部总经理、本公司职工代表监事，兼任建科投资董事。
蓝虹女士	1968年7月出生，会计专业大专学历，高级会计师，中国国籍，无境外永久居留权。2003年进入深圳市建筑科学研究院（所），历任计财部会计、计财部副经理、财务审计部副经理。现任本公司财务部经理、本公司职工代表监事，兼任建科投资监事、迪赛恩监事。

### （三）高级管理人员

本公司高级管理人员包括总经理一名、副总经理两名，财务负责人一名，董事会秘书一名，具体如下：

姓名	职务
陈泽广	总经理
刘俊跃	副总经理
刘丽	财务负责人
毛洪伟	副总经理、董事会秘书

公司第二届董事会第二次临时会议审议聘任陈泽广为总经理，刘俊跃为副总经理，毛洪伟为董事会秘书兼副总经理。

各高级管理人员简历如下：

陈泽广先生	简历参见本节“董事”部分。
刘俊跃先生	1966年8月出生，供热通风与空调工程专业本科学历，中国国籍，无境外永久居留权，1990年毕业于重庆建筑工程学院（现重庆大学）供热通风与空调工程专业。1990年至1994年于中国有色总公司贵阳铝镁设计研究院任助理工程师；1994年至2007年于深圳市建筑设计研究总院、深圳市建筑科学研究院任工程师、主任工程师、中心副总经理；2007年至今历任深圳建总院、本公司副总工程师、副总经理，兼任建科投资董事长、总经理。
刘丽女士	简历参见本节“董事”部分。
毛洪伟先生	1979年1月出生，供热、供燃气、通风及空调工程专业研究生学历，中国国籍，无境外永久居留权，2005年至今历任本公司研发中心助理工程师、资源中心咨询部负责人、质控中心负责人、董办主任、研发中心总监、价值中心总监、质量管理中心总监、董事会秘书、副总经理，兼任建科投资董事、艾科筑业董事长。

#### （四）其他核心人员

叶青女士	简历参见本节“董事”部分。
陈泽广先生	简历参见本节“董事”部分。
刘俊跃先生	简历参见本节“高级管理人员”部分。
任俊先生	1959年11月出生，供燃气、通风及空调工学博士，中国国籍，无境外永久居留权，2010年11月至2012年6月在广州市建筑集团有限公司工作，2012年7月至今任本公司总工程师。
南凌先生	1965年7月出生，地貌学与第四季地质学理学博士，中国国籍，无境外永久居留权，2000年9月-2010年12月在深圳勘察测绘院工作，2011年1月至今任本公司总工程师，兼任建科投资董事。
王欣先生	1969年12月出生，建筑学专业硕士学位，一级注册建筑师，注册城市规划师，中国国籍，无境外永久居留权。1995年至2009年于香港华艺设计顾问（深圳）有限公司工作；2009年至今担任本公司任总建筑师，兼任建科投资董事。

## 二、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有公司股份的情况

### （一）董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接持有公司股份及其变动情况

公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属报告期内未直接持有公司股份。

### （二）董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属间

## 接持有公司股份情况

截至本招股说明书签署之日，叶青、陈泽广、莫福光、刘俊跃、毛洪伟、姚培、蓝虹、任俊、南凌、王欣投资通过建科投资间接持有本公司股份，具体持股情况参见本招股说明书“五、主要股东及实际控制人基本情况”之“（三）其他主要股东”。

## （三）董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属所持公司股份的质押或冻结情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属所持公司股份不存在质押、冻结的情况。

## 三、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员其他对外投资情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员除直接持有建科投资股权外，不存在其他对外投资情况。

## 四、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员从发行人及关联企业领取收入情况

经股东大会审议通过，公司独立董事享有固定数额的董事津贴。其他董事和全体监事不享有董事或者监事津贴。

在公司处领取薪酬的高级管理人员与其他核心人员的薪酬主要由工资、津贴和奖金组成。其中高级管理人员实行年薪制，以年度为周期对经营工作业绩进行评估并发放相应的薪酬；其他核心人员（高级管理人员除外）实行岗位绩效工资制。公司高级管理人员的薪酬与考核计划或方案由董事会薪酬与考核委员会报经董事会批准。公司未向董事（除独立董事外）、监事、高级管理人员及其他核心人员提供其它特殊待遇和退休金计划。

公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员 2014-2016 年度薪酬总额分

别为 512.16 万元、645.38 万元和 814.61 万元，占各期利润总额的比重分别为 19.17%、23.5%和 23.01%。

2016 年度，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员从公司及关联企业领取收入（税前）情况如下：

单位：万元

姓名	公司职务	从发行人领取收入的情况	从关联方领取收入情况
叶青	董事长	81.96	-
陈泽广	董事、总经理	81.00	-
莫福光	董事	87.45	-
曹翔	董事		在远致投资领薪
刘丽	董事、财务负责人	68.03	-
邵顺昌	董事		在中关村发展领薪
吴硕贤	独立董事	10.00	-
郑学定	独立董事	10.00	-
林晓春	独立董事	10.00	-
沈武	监事会主席		在远致投资领薪
詹辉轮	监事		在英龙建安领薪
余庆	监事		在深圳创新投领薪
蓝虹	监事	33.82	
姚培	监事	60.18	
刘俊跃	副总经理	88.45	
毛洪伟	副总经理、董秘	74.62	
任俊	其他核心人员	75.14	
南凌	其他核心人员	67.12	
王欣	其他核心人员	93.84	

除上表披露的情况外，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员未在本公司及其关联企业领取其他收入、享有其他待遇或退休金计划。

## 五、董事、监事、高级管理人员与其他核心人员兼职情况

截至本招股说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员在其他公司兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与本公司关联关系
----	------	------	------	--------------

姓名	公司职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与本公司关联关系
叶青	董事长	深业集团有限公司	董事	本公司关联方
		北京艾科城	执行董事兼法定代表人	全资子公司
		上海爱轲城	执行董事兼法定代表人	全资子公司
陈泽广	董事、总经理	深圳艾科城	执行董事兼法定代表人	全资子公司
莫福光	董事	建科投资	监事	公司股东
曹翔	董事	前海股权交易中心（深圳）有限公司	监事	-
		深圳乾能投资管理有限公司	董事	本公司关联方
		深圳市高新技术投资担保集团		
		深圳赛格股份有限公司		
万和证券股份有限公司				
刘丽	董事、财务负责人	-	-	-
邵顺昌	董事	中关村发展集团股份有限公司	董事、总经理助理	公司股东
		北京知识产权运营管理有限公司	董事、总经理	本公司关联方
		北京京石科园置业发展有限公司	董事	本公司关联方
		北京中关村软件园发展有限责任公司	监事会主席	本公司关联方
		梅河口中关村产业发展投资有限公司	董事长	本公司关联方
		国能风力发电有限公司	董事	本公司关联方
		中关村（国际）控股公司	首席执行官	本公司关联方
郑学定	独立董事	深圳市银之杰科技股份有限公司	独立董事	-
		秦皇岛天业通联重工股份有限公司	独立董事	-
		平安大华基金管理公司	独立董事	-
		深圳冰川网络技术股份有限公司	独立董事	-
		深圳市金田股份有限公司	独立董事	-
		大华会计师事务所深圳分所	合伙人	-
林晓春	独立董事	深圳市君和睿通科技股份有限公司	董事	-



姓名	公司职务	兼职单位	兼职职务	兼职单位与本公司关联关系
		广东信达律师事务所	高级合伙人	—
沈武	监事	—	—	—
詹辉轮	监事	深圳市英龙建安（集团）有限公司	总经理	公司股东
余庆	监事	圣元环保股份有限公司	董事	—
蓝虹	监事	建科投资	监事	公司股东
		迪赛恩	监事	控股子公司
姚培	监事	建科投资	董事	公司股东
刘俊跃	副总经理	建科投资	董事长	公司股东
任俊	其他核心技术人员	—	—	—
南凌	其他核心技术人员	建科投资	董事	公司股东
王欣	其他核心技术人员	建科投资	董事	公司股东
毛洪伟	副总经理、董秘	建科投资	董事	公司股东
		艾科筑业	董事、总经理	控股子公司
		深圳艾科城	监事	全资子公司

## 六、发行人与董事、监事、高级管理人员及其他核心人员签署的协议及其履行情况

截至本招股说明书签署之日，本公司与高级管理人员及其他核心人员签订了《劳动合同》，与其他核心人员签订了《保密协议》，此外未签订其他协议。

发行人董事、监事、高级管理人员为本次公开发行作出了相关承诺，具体情况详见本招股说明书“第五节发行人基本情况”之“九、主要股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺”。

截至本招股说明书签署之日，作出承诺的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员均遵守了其所作出的承诺。

## 七、董事、监事和高级管理人员近两年变动情况

### （一）董事变动情况

2013年11月29日，公司召开创立大会暨2013年第一次股东大会，选举叶青、陈泽广、莫福光、刘征宇、洪文亚、邵顺昌、吴硕贤、郑学定、林晓春为公司董事，其中，吴硕贤、郑学定、林晓春为独立董事。本届董事会任期自2013年11月29日到2016年11月28日。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举叶青为公司董事长。

因原董事刘征宇、洪文亚辞职，2015年8月27日，公司召开2015年第二次临时股东大会审议通过，改选曹翔、刘丽为公司新董事。

2017年1月20日，公司召开2017年第一次临时股东大会，同意选举叶青、陈泽广、莫福光、曹翔、刘丽、邵顺昌、吴硕贤、郑学定、林晓春为公司董事，其中，吴硕贤、郑学定、林晓春为独立董事。同日，公司召开第二届董事会第一次会议，选举叶青为公司董事长。

## （二）监事变动情况

2013年11月29日，公司召开创立大会暨2013年第一次股东大会，选举沈武、余庆、詹辉轮与蓝虹、姚培为监事。同日，建科院召开第一届监事会第一次会议，选举沈武为第一届监事会主席。

2017年1月20日，公司召开2017年第一次临时股东大会，同意选举沈武、詹辉轮、余庆为公司监事，与职工代表大会选举产生的监事蓝虹、姚培组成公司第二届监事会。

同日，公司召开第二届监事会第一次会议，选举沈武为公司监事会主席。

## （三）高级管理人员变动情况

2013年11月29日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任陈泽广为总经理，兼任财务负责人，毛洪伟为董事会秘书，刘俊跃为副总经理。

2015年8月10日，公司召开第一届董事会第六次会议，聘任公司时任董事会秘书毛洪伟兼任公司副总经理，以及聘任刘丽为公司财务负责人。

经公司提名委员会审议，拟将关于聘任陈泽广为总经理，刘俊跃为副总经理，毛洪伟为董事会秘书兼副总经理，以及刘丽为公司财务负责人等四项议案提交至

拟于 2017 年 1 月 26 日召开的第二届董事会第二次临时会议进行审议。

## 八、发行人股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书、董事会专门委员会制度的建立健全及运行情况

### （一）报告期内公司治理存在的缺陷及改进情况

在整体变更设立股份公司前，发行人的公司治理结构相关制度、规范性文件等仍不齐全，未建立独立董事制度、董事会专门委员会制度和董事会秘书制度，未制定关联交易、对外担保等事项的专项管理制度。

报告期内，公司逐步建立健全了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层构成的法人治理结构，为公司规范运行提供了制度保障。公司已经按照《公司法》、《证券法》及《上市公司章程指引》制定了《公司章程》，同时根据有关法律、法规及《公司章程》制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、董事会各专门委员会议事规则、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《投资决策程序与规则》、《募集资金使用管理办法》、《内部审计制度》、《投资者关系管理制度》等一系列规章制度。

通过对上述制度的制定和执行，公司明确了股东大会、董事会、监事会及管理层之间的权责范围和工作程序，公司治理水平持续提升。

### （二）股东大会运行情况

股东大会是本公司最高权力机构，由全体股东组成。股东大会依法履行了《公司法》、《公司章程》所赋予的权力和义务，并制定了《股东大会议事规则》，对股东大会的职权及决策程序等事项作出了具体规定。股东大会严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定行使权利。

自股份公司设立至本招股说明书签署之日，本公司共召开了 10 次股东大会会议，具体如下：

会议召开日期	会议名称
2013 年 11 月 29 日	创立大会暨 2013 年第一次股东大会
2014 年 6 月 24 日	2013 年度股东大会

2014年9月29日	股东大会2014年第一次临时会议
2015年6月1日	2014年度股东大会
2015年7月21日	股东大会2015年第一次临时会议
2015年8月27日	股东大会2015年第二次临时会议
2015年12月23日	股东大会2015年第三次临时会议
2016年3月16日	股东大会2016年第一次临时会议
2016年6月13日	2016年度股东大会
2017年1月20日	股东大会2017年第一次临时会议

上述会议在召集方式、表决方式、决议内容等方面均符合法律、法规、《公司章程》及《股东大会议事规则》的规定，会议记录完整，股东大会依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。

### （三）董事会运行情况

本公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3名，设董事长一名。公司设董事会秘书一名，董事会秘书是公司高级管理人员，对董事会负责。本公司依据《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了《董事会议事规则》，对董事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录等进行了规范。

自股份公司设立至本招股说明书签署之日，本公司共召开了24次董事会会议，具体如下：

会议召开日期	会议名称
2013年11月29日	第一届董事会第一次会议
2013年12月18日	第一届董事会第一次临时会议
2014年3月24日	第一届董事会第二次会议
2014年6月3日	第一届董事会第三次会议
2014年8月18日	第一届董事会第二次临时会议
2014年9月12日	第一届董事会第三次临时会议
2014年12月25日	第一届董事会第四次临时会议
2015年5月16日	第一届董事会第四次会议
2015年7月5日	第一届董事会第五次临时会议
2015年8月10日	第一届董事会第六次临时会议
2015年9月14日	第一届董事会第七次临时会议
2015年9月30日	第一届董事会第八次临时会议
2015年11月5日	第一届董事会第九次临时会议
2015年12月22日	第一届董事会第十次临时会议

2016年2月29日	第一届董事会第十一次临时会议
2016年3月21日	第一届董事会第十二次临时会议
2016年5月23日	第一届董事会第十三次临时会议
2016年5月23日	第一届董事会第五次会议
2016年9月20日	第一届董事会第十四次临时会议
2016年12月8日	第一届董事会第十五次临时会议
2016年12月21日	第一届董事会第十六次临时会议
2016年12月27日	第一届董事会第十七次临时会议
2017年1月13日	第一届董事会第十八次临时会议
2017年1月20日	第二届董事会第一次临时会议
2017年1月26日	第二届董事会第二次临时会议

上述会议在召集方式、表决方式、决议内容等方面均符合法律、法规、《公司章程》及《董事会议事规则》的规定，会议记录完整规范，董事会依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。

#### （四）监事会运行情况

本公司监事会由五名监事组成，其中职工代表监事两名，设监事会主席一名。本公司依据《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》的有关规定，制定了《监事会议事规则》，对监事会的职权、议事规则等进行了细化。

自股份公司设立至本招股说明书签署之日，本公司共召开了 8 次监事会会议，具体如下：

会议召开日期	会议名称
2013年11月29日	第一届监事会第一次会议
2014年1月6日	第一届监事会第二次会议
2014年12月29日	第一届监事会第三次会议
2015年5月15日	第一届监事会第四次会议
2015年8月10日	第一届监事会第五次会议
2016年5月20日	第一届监事会第六次会议
2016年9月5日	第一届监事会第七次会议
2017年1月3日	第一届监事会第八次会议
2017年1月20日	第二届监事会第一次会议

上述会议在召集方式、表决方式、决议内容等方面均符合法律、法规、《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，会议记录完整规范，监事会依法履行了

《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。

### （五）独立董事履职情况

本公司董事会成员中设三名独立董事，其中一名为会计专业人士。本公司制定了《独立董事工作制度》，对独立董事的任职资格、选聘、任期、享有职权、发表独立意见等作了详细的规定。独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务。独立董事应当按照《公司章程》和《独立董事工作制度》的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。

本公司自股份公司设立就设立了独立董事，独立董事依据有关法律法规、《公司章程》及上市规则谨慎、勤勉地履行了权力和义务，参与了公司重大经营决策，对公司关联交易、重大投资项目等事项发表了独立公允的意见，为完善公司治理和规范运作起到了积极作用。

### （六）董事会秘书制度的运行情况

本公司董事会设董事会秘书一名，董事会秘书为公司高级管理人员，对董事会负责，履行以下职责：

（1）董事会秘书是公司的指定联络人，负责准备和提交相关机关要求的文件，与相关机关联系；

（2）准备和提交董事会和股东大会的报告和文件；

（3）按照法定程序筹备董事会会议和股东大会，列席董事会会议并作记录，并应当在会议纪要上签字，保证其准确性；

（4）协调和组织公司信息披露事项，包括建立信息披露的制度、接待来访、回答咨询、联系股东，向投资者提供公司公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；

（5）列席涉及信息披露的有关会议，列席总经理办公会议，公司有关部门应当向董事会秘书提供信息披露所需要的资料和信息。公司做出重大决定之前，应当从信息披露角度征询董事会秘书的意见；

（6）负责信息的保密工作，制订保密措施。内幕信息泄露时，及时采取补



救措施加以解释和澄清，并报告相关机关；

（7）负责保管公司股东名册资料、董事名册、大股东及董事持股资料 and 董事会印章，保管公司董事会和股东大会的会议文件和记录；

（8）帮助公司董事、监事、高级管理人员了解法律法规、公司章程、上市规则及股票上市协议对其设定的责任；

（9）协助董事会依法行使职权，在董事会违反法律法规、公司章程及相关机关有关规定做出决议时，及时提出异议，如董事会坚持做出上述决议，应当把情况记载在会议纪要上，并将该会议纪要马上提交公司全体董事和监事；

（10）为公司重大决策提供咨询和建议；

（11）董事会授予的其他职责。

2013年11月29日，公司第一届董事会第一次会议聘任毛洪伟为董事会秘书，任期至2016年11月28日。董事会秘书在其任职期间忠实地履行了职责。

## （七）董事会专门委员会的人员构成及运行情况

公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等专门委员会，并制定了《董事会审计委员会议事规则》、《董事会战略委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》。

### 1、审计委员会

公司审计委员会由3名董事组成，其中独立董事2名。现任审计委员会由郑学定、刘丽、林晓春组成，其中郑学定为召集人。

根据《董事会审计委员会议事规则》。公司审计委员会的主要职责为：

（1）提议聘请、续聘或更换外部审计师，以及确定相关审计费用，并报董事会批准；评估外部审计师工作，监督外部审计师的独立性、工作程序、质量和结果；

（2）监督公司的内部审计制度及其实施；

（3）指导、评估内部审计机构的工作，对公司内部审计机构负责人的任免

提出建议；负责内部审计与外部审计之间的沟通；

- （4）审核公司的财务信息及其披露；
- （5）审查并监督公司的内控制度和风险管理体系的有效运行；
- （6）董事会授予的其他职权。

本公司审计委员会自设立以来，严格按照《董事会审计委员会议事规则》的规定行使权利和履行义务，协助制定和审查内部控制制度，审阅公司财务报告，有效履行了法律法规和公司章程赋予的职权。

## 2、战略委员会

公司战略委员会由 3 名董事组成。现任战略委员会由叶青、邵顺昌、吴硕贤组成，其中叶青为召集人。

根据公司《董事会战略委员会议事规则》战略委员会的主要职责为：

- （1）对公司长期发展规划、经营目标、发展方针进行研究并提出建议；
- （2）对公司的经营战略包括但不限于产品战略、市场战略、营销战略、研发战略、人才战略进行研究并提出建议；
- （3）对公司重大战略性投资、融资方案进行研究并提出建议；
- （4）对公司重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；
- （5）对其他影响公司发展战略的重大事项进行研究并提出建议；
- （6）对以上事项的实施进行跟踪检查；
- （7）公司董事会授权的其他事宜。

本公司战略委员会自设立以来，就公司申请公开发行并在创业板上市及募集资金投资项目进行了研究建议，有效履行了法律法规和公司章程赋予的职权，运行正常。

## 3、薪酬与考核委员会

公司薪酬与考核委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名。现任薪酬与考

核委员会由林晓春、曹翔、郑学定组成，其中林晓春为召集人。

根据公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》，薪酬与考核委员会的主要职责为：

- （1）研究公司董事与高级管理人员考核的标准，进行考核并提出建议；
- （2）研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；
- （3）研究和审查公司股权激励计划；
- （4）董事会授予的其他职权。

本公司薪酬与考核委员会自设立以来，能够有效履行法律法规和公司章程赋予的职权，运行正常。

#### **4、提名委员会**

公司提名委员会成员由3名董事组成，其中独立董事2名。现任提名委员会由吴硕贤、曹翔、林晓春组成，其中吴硕贤为召集人。

根据公司《董事会提名委员会议事规则》，提名委员会的主要职责为：

- （1）研究董事、高级管理人员的选择标准和聘任程序，并向董事会提出建议；
- （2）广泛搜寻合格的董事和高级人员的人选；
- （3）对董事候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议；
- （4）对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出建议；
- （5）董事会授权的其他事宜。

本公司提名委员会自设立以来，能够有效履行法律法规和公司章程赋予的职权，运行正常。

## **九、内控制度的自我评价意见及会计师的意见**

### **（一）公司董事会对内部控制制度的自我评价意见**

公司建立了一套符合公司财务信息及目前公司实际情况的内控制度；对公司的法人治理结构、组织控制、业务控制、信息系统控制、会计系统控制、内部管理控制、内部审计等作了明确的规定，并且得到了有效的执行。公司董事会及管理层认为，公司现有的内控制度已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。

综上所述，公司董事会及管理层认为，本公司截至 2016 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制在所有重大方面是有效的。符合有关法律法规和监管部门的规范性要求，也符合公司经营管理和业务发展的实际需要。

## （二）注册会计师关于内部控制制度的鉴证意见

立信会计师事务所为本公司出具了信会师报字[2017]第 ZI10022 号《内部控制鉴证报告》，其意见如下：“我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2016 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效内部控制。”

## 十、发行人最近三年无违法违规情况说明

本公司最近三年不存在重大违法违规行为。

根据深圳市福田区国家税务局及深圳市福田区地方税务局出具的证明，2016 年 7 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间，发行人依法纳税，不存在被主管税务部门处罚的情形。

2016 年 12 月 13 日及 12 月 23 日，发行人分别收到深圳市国家税务局下发的深国税福简罚[2016]83165 号、深国税福简罚[2016]83934 号《税务行政处罚决定书（简易）》，因发行人丢失已开具增值税普通发票中文二联版 1 份以及增值税普通发票中文三联版 1 份，深圳市国家税务局向发行人分别处以 50 元、100 元罚款。

2016 年 12 月 28 日，建研检测收到深圳市龙岗区国家税务局龙岗税务分局

下发的深国税龙简罚[2016]81384号《税务行政处罚决定书（简易）》，因建研检测丢失已开具增值税普通发票联一张，深圳市龙岗区国家税务局龙岗税务分局向建研检测处以50元罚款。

上述丢失已开具增值税普通发票联的情形乃工作人员失误所致，发行人与建研检测已于收到上述《税务行政处罚决定书（简易）》当日缴纳了罚款。

经核查，保荐机构认为，上述税务行政处罚情形不构成重大违法行为，理由如下：

（1）《中华人民共和国发票管理办法》第三十六条规定，跨规定的使用区域携带、邮寄、运输空白发票，以及携带、邮寄或者运输空白发票出入境的，由税务机关责令改正，可以处1万元以下的罚款；情节严重的，处1万元以上3万元以下的罚款；有违法所得的予以没收。丢失发票或者擅自损毁发票的，依照前款规定处罚。发行人、建研检测本次所受到深圳市国家税务局以及深圳市龙岗区国家税务局龙岗税务分局的行政罚款金额分别为150元、50元，均不足1万元，不属于上述《中华人民共和国发票管理办法》第三十六条所规定的情节严重情形；

（2）2017年1月8日，深圳市国家税务局出具深国税证（2017）第00791号《税务违法记录证明》，证明暂未发现发行人于2016年1月1日至2016年12月31日期间有重大税务违法记录；同日，深圳市龙岗区国家税务局龙岗税务分局出具深国税证（2017）第00792号《税务违法记录证明》，证明暂未发现建研检测于2016年1月1日至2016年12月31日期间有重大税务违法记录。

## 十一、发行人最近三年资金占用和对外担保的情况

本公司已在公司章程中明确对外担保的审批权限和审议程序，根据章程制定了《对外担保管理制度》，最近三年不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行担保的情形。

## 十二、对外投资、担保事项的制度安排及执行情况

### （一）对外投资的制度安排及执行情况

为规范公司的对外投资，规避和减少决策风险，维护公司和全体股东合法权益，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理办法》等规章制度中，对公司对外投资的决策权限进行了相关规定。

公司的《对外投资管理办法》规定，投资项目立项由公司董事会和股东大会按照各自的权限，分级审批。具体权限划分如下：

1、公司或公司拥有 50%以上权益的子公司的单笔对外投资金额不超过 500 万元，且不超过公司最近一期经审计净资产 10%的，由公司总经理办公会议讨论决定，报公司董事会备案。

2、公司或公司拥有 50%以上权益的子公司的单笔对外投资金额 500 万元以上，3,000 万元以下，或占公司最近一期经审计净资产的 10%以上 50%以下的，由公司董事会审批。

3、公司或公司拥有 50%以上权益的子公司的单笔对外投资金额超过 3,000 万元，且超过公司最近一期经审计净资产 50%的，由公司股东大会审批。

最近三年，公司对外投资均严格遵循相关规定，未发生违反权限和程序进行对外投资的情况。

## （二）对外担保的制度安排及执行情况

为规范公司的对外担保行为，有效控制风险，维护公司和全体股东合法权益，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理办法》等规章制度中，对公司对外担保管理及决策权限进行了相关规定。

公司的《对外担保管理办法》规定，公司对外担保必须经股东大会或董事会审议。应由股东大会审批的对外担保，必须经董事会审议通过后，方可提交股东大会审批。

其中董事会具有以下担保的审批权限：

（1）公司及公司子公司的对外担保总额，在最近一期经审计净资产的百分



之五十以内提供的担保；

（2）公司的对外担保总额，未超过最近一期经审计净资产百分之三十提供的担保；

（3）单笔担保额不超过最近一期经审计净资产百分之十的担保。

下列担保事项须由股东大会审议通过：

（1）公司及公司子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的百分之五十以后提供的任何担保；

（2）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产百分之三十以后提供的任何担保；

（3）为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

（4）单笔担保额超过最近一期经审计净资产百分之十的担保；

（5）对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

除上述必须提交股东大会审议通过的对外担保之外的其他对外担保事项，须经董事会审议通过，且必须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意并作出决议。

最近三年公司未发生对外担保。

### **十三、投资者权益保护的情况**

为了更好的保护投资者权益，公司在《公司章程（草案）》、《信息披露事务管理制度》等文件中规定了保障投资者依法享有获取公司信息、获得资产收益、参与重大决策和选择管理者等方面权利的内容。

#### **（一）投资者享有的权利**

根据《公司章程（草案）》的规定，公司股东享有下列权利：

（1）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；

（2）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并

行使相应的表决权；

（3）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

（4）依照法律及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；

（5）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；

（6）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；

（7）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；

（8）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

## （二）对投资者权利的保护

### 1、对依法获取公司信息权利的保护

《公司章程（草案）》第三十五、三十六条规定：股东提出查阅公司章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

《信息披露事务管理制度》规定：（1）信息披露义务人应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司（含其董事、监事、高级管理人员及其他代表公司的人员）及相关信息披露义务人发布未公开重大信息时，须向所有投资者公开披露，以使所有投资者均可同时获悉同样的信息；不得私下提前向特定对象单独披露、透露或泄露；（2）公司董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息地真实、准确、完整、及时、公平；（3）公司信息披露文件主要包括招股说明书、募集说明书、上市公告书、定期报告和临时报告等；（4）公司依法披露信息，应将公告文稿和相关备查文件报送深圳证券交易所登记，并在中指定的媒体发布。在公司网站

及其他媒体发布信息的时间不得先于指定媒体，不得以新闻发布会或答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务；（5）公司应将信息披露公告文稿和相关备查文件置备于公司住所供社会公众查阅。

## 2、对依法享有资产收益权利的保护

《公司章程（草案）》对上市后利润分配政策进行了明确规定：公司应着眼于长远和可持续发展，以股东利益最大化为公司价值目标，持续采取积极的现金及股票股利分配政策，注重对投资者回报，切实履行上市公司社会责任，严格按照《公司法》、《证券法》以及中国证监会、证券交易所所有关规定，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制。关于公司上市后的股利分配政策和未来三年分红规划参见本招股说明书“重大事项提示”之“七、本次发行后的利润分配政策和股东分红回报规划”。

## 3、对参与重大决策和选择管理者权利的保护

《公司章程（草案）》规定：（1）公司召开股东大会，董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东，有权向公司提出提案。单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人；（2）股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过；（3）公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利；（4）股东大会就选举董事、监事进行表决时，实行累积投票制。

## 第九节 财务会计信息与管理层分析

本节财务会计数据及相关的讨论分析反映了本公司最近三年经审计的经营成果和资产负债状况。引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经立信审计的财务报告。本节有关讨论分析的内容可能含有前瞻性描述。该类前瞻性描述包含了部分不确定事项，可能与公司的最终经营结果不一致，敬请投资者注意。

### 一、财务报表

以下简要会计报表反映了公司基本的财务状况、经营成果和现金流量情况。本章对财务报表的重要项目进行了说明，投资者欲更详细地了解公司报告期的财务会计信息，请阅读本招股说明书备查文件之审计报告及财务报告全文。

#### （一）合并财务报表

##### 1、最近三年合并资产负债表

单位：元

资产	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	98,880,226.75	55,853,848.27	119,790,421.99
结算备付金	-	-	-
拆出资金	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	1,199,009.00	1,000,000.00	60,000.00
应收账款	179,593,452.13	168,973,577.17	124,987,102.37
预付款项	15,923,349.44	13,600,914.01	3,922,899.33
应收保费	-	-	-
应收分保账款	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-
应收利息	-	-	275,909.58
应收股利	-	-	-
其他应收款	3,822,317.15	6,013,891.41	6,537,157.04
买入返售金融资产	-	-	-
存货	120,623.06	834,974.99	1,336,261.10

一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	1,573,589.92	462,080.06	9,720.38
<b>流动资产合计</b>	<b>301,112,567.45</b>	<b>246,739,285.91</b>	<b>256,919,471.79</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	2,185,256.95	2,516,211.19
投资性房地产	10,607,261.74	-	-
固定资产	72,592,854.50	86,785,870.05	91,896,009.21
在建工程	20,827,502.96	25,915,584.22	284,761.59
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	84,223,107.53	15,686,116.53	16,191,111.07
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	41,296,678.65	2,535,675.77	3,055,650.46
递延所得税资产	5,007,983.98	3,354,295.59	2,093,476.58
其他非流动资产	-	67,000,000.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>234,555,389.36</b>	<b>203,462,799.11</b>	<b>116,037,220.10</b>
<b>资产总计</b>	<b>535,667,956.81</b>	<b>450,202,085.02</b>	<b>372,956,691.89</b>

## 2、最近三年合并资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31
<b>流动负债：</b>			
短期借款	105,000,000.00	100,000,000.00	50,000,000.00
向中央银行借款	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	58,264,655.66	34,207,382.04	29,108,388.16
预收款项	12,682,950.85	15,823,787.59	16,427,580.49
卖出回购金融资产款	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-
应付职工薪酬	24,526,572.28	9,358,252.51	10,665,287.17
应交税费	12,436,636.34	8,481,415.73	4,703,227.39

应付利息	126,875.00	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	5,113,483.10	5,431,410.75	4,355,935.47
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>218,151,173.23</b>	<b>173,302,248.62</b>	<b>115,260,418.68</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	30,955,089.33	14,953,504.51	12,393,523.10
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>30,955,089.33</b>	<b>14,953,504.51</b>	<b>12,393,523.10</b>
<b>负债合计</b>	<b>249,106,262.56</b>	<b>188,255,753.13</b>	<b>127,653,941.78</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
资本公积	55,810,431.92	55,810,431.92	55,810,431.92
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	9,959,708.53	7,372,019.68	5,082,037.57
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	109,550,652.71	87,638,703.11	73,307,698.92
外币报表折算差额	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	285,320,793.16	260,821,154.71	244,200,168.41
少数股东权益	1,240,901.09	1,125,177.18	1,102,581.70
<b>所有者权益合计</b>	<b>286,561,694.25</b>	<b>261,946,331.89</b>	<b>245,302,750.11</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>535,667,956.81</b>	<b>450,202,085.02</b>	<b>372,956,691.89</b>

### 3、最近三年合并利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业总收入	<b>346,125,986.64</b>	<b>280,501,985.47</b>	<b>259,649,940.86</b>
其中：营业收入	346,125,986.64	280,501,985.47	259,649,940.86
二、营业总成本	<b>319,870,732.78</b>	<b>262,118,070.05</b>	<b>248,253,701.51</b>
其中：营业成本	221,824,615.64	171,645,155.83	168,056,478.28



税金及附加	2,562,165.61	1,761,316.30	1,260,532.31
销售费用	44,039,588.14	36,240,175.05	38,719,972.50
管理费用	35,162,944.62	40,209,032.92	36,699,649.50
财务费用	5,457,694.30	4,296,429.22	943,532.16
资产减值损失	10,823,724.47	7,965,960.73	2,573,536.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-406,456.95	-579,444.28	1,548,666.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-488,363.30	-330,954.24	1,548,666.60
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	25,848,796.91	<b>17,804,471.14</b>	<b>12,944,905.95</b>
加：营业外收入	9,731,470.28	9,659,492.17	13,812,717.48
其中：非流动资产处置利得	-	200.00	5.50
减：营业外支出	175,366.32	5,041.31	34,730.77
其中：非流动资产处置损失	6,131.17	4,512.01	1,367.93
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	35,404,900.87	<b>27,458,922.00</b>	<b>26,722,892.66</b>
减：所得税费用	3,749,538.51	4,103,796.70	4,283,300.30
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	31,655,362.36	<b>23,355,125.30</b>	<b>22,439,592.36</b>
其中：被合并方在合并前实现的净利润	-	-	-
（一）归属于母公司所有者的净利润	31,539,638.45	23,330,986.30	22,447,462.09
（二）少数股东损益	115,723.91	24,139.00	-7,869.73
<b>六、每股收益</b>			
（一）基本每股收益	0.2867	0.2121	0.2041
（二）稀释每股收益	0.2867	0.2121	0.2041
<b>七、其他综合收益的税后净额</b>	-	-	-
<b>八、综合收益总额</b>	<b>31,655,362.36</b>	<b>23,355,125.30</b>	<b>22,439,592.36</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	31,539,638.45	23,330,986.30	22,447,462.09
（二）归属于少数股东的综合收益总额	115,723.91	24,139.00	-7,869.73

#### 4、最近三年合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	346,462,969.35	253,825,957.36	268,127,134.75
收到的税费返还	3,718,781.66	-	148,011.13
收到其他与经营活动有关的现金	28,967,724.94	20,684,864.33	12,928,090.60
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>379,149,475.95</b>	<b>274,510,821.69</b>	<b>281,203,236.48</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	90,304,421.44	90,103,709.53	76,030,544.14
支付给职工以及为职工支付的现金	142,945,881.06	120,949,794.03	132,628,261.05
支付的各项税费	22,313,714.91	17,436,806.28	22,203,202.18
支付其他与经营活动有关的现金	36,695,632.39	56,161,284.46	41,464,832.37
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>292,259,649.81</b>	<b>284,651,594.30</b>	<b>272,326,839.74</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>86,889,826.14</b>	<b>-10,140,772.61</b>	<b>8,876,396.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	1,778,800.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	1,102,862.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,495.00	2,760.00	4,770.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,885,498.70	60,545,508.60	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>6,671,793.70</b>	<b>60,548,268.60</b>	<b>1,107,632.57</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,215,564.05	91,940,097.66	17,538,888.59
投资支付的现金	-	-	-
质押贷款净增加额	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>37,215,564.05</b>	<b>91,940,097.66</b>	<b>17,538,888.59</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-30,543,770.35</b>	<b>-31,391,829.06</b>	<b>-16,431,256.02</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	400,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	400,000.00
取得借款收到的现金	215,000,000.00	120,000,000.00	70,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>215,000,000.00</b>	<b>120,000,000.00</b>	<b>70,400,000.00</b>
偿还债务支付的现金	210,000,000.00	70,000,000.00	63,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,433,271.98	11,859,262.93	10,632,429.68

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	1,543.52	61,381.27
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>223,433,271.98</b>	<b>81,859,262.93</b>	<b>74,132,429.68</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8,433,271.98</b>	<b>38,140,737.07</b>	<b>-3,732,429.68</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-906.63</b>	<b>799.48</b>	<b>-878.55</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>47,911,877.18</b>	<b>-3,391,065.12</b>	<b>-11,288,167.51</b>
加：期初现金及现金等价物余额	49,838,702.70	53,229,767.82	64,517,935.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>97,750,579.88</b>	<b>49,838,702.70</b>	<b>53,229,767.82</b>

## （二）母公司财务报表

### 1、最近三年母公司资产负债表

单位：元

资产	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	58,185,354.88	34,435,500.82	102,116,707.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	1,199,009.00	1,000,000.00	60,000.00
应收账款	170,373,204.16	155,748,879.15	115,107,896.34
预付款项	14,373,577.25	11,908,093.87	3,749,922.65
应收利息	-	-	275,909.58
应收股利	-	-	-
其他应收款	12,444,545.38	17,797,047.46	11,857,663.87
存货	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	961,412.21	8,294.07	-
<b>流动资产合计</b>	<b>257,537,102.88</b>	<b>220,897,815.37</b>	<b>233,168,100.43</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	21,932,838.03	22,618,094.98	18,649,049.22
投资性房地产	10,607,261.74	-	-
固定资产	67,195,802.99	83,638,732.72	91,077,498.77
在建工程	20,827,502.96	25,915,584.22	284,761.59
工程物资	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-

油气资产	-	-	-
无形资产	84,148,064.71	15,684,679.54	16,184,287.10
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	40,017,717.12	1,995,579.74	2,587,992.05
递延所得税资产	4,484,446.19	3,037,316.50	1,891,817.24
其他非流动资产	-	67,000,000.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>249,213,633.74</b>	<b>219,889,987.70</b>	<b>130,675,405.97</b>
<b>资产总计</b>	<b>506,750,736.62</b>	<b>440,787,803.07</b>	<b>363,843,506.40</b>

## 2、最近三年母公司资产负债表（续）

单位：元

负债和股东权益	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31
<b>流动负债：</b>			
短期借款	105,000,000.00	100,000,000.00	50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	54,020,070.55	36,606,399.43	31,184,323.00
预收款项	9,548,641.67	15,094,451.43	16,365,980.49
应付职工薪酬	19,080,353.84	5,445,063.09	6,171,036.72
应交税费	10,292,281.23	7,029,963.48	3,625,537.51
应付利息	126,875.00	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	3,254,931.84	4,916,994.47	3,910,563.80
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>201,323,154.13</b>	<b>169,092,871.90</b>	<b>111,257,441.52</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	26,702,785.18	11,807,022.35	8,887,977.17
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>26,702,785.18</b>	<b>11,807,022.35</b>	<b>8,887,977.17</b>
<b>负债合计</b>	<b>228,025,939.31</b>	<b>180,899,894.25</b>	<b>120,145,418.69</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00

资本公积	56,322,358.71	56,322,358.71	56,322,358.71
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	9,906,203.86	7,318,515.01	5,028,532.90
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	102,496,234.74	86,247,035.10	72,347,196.10
<b>所有者权益合计</b>	<b>278,724,797.31</b>	<b>259,887,908.82</b>	<b>243,698,087.71</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>506,750,736.62</b>	<b>440,787,803.07</b>	<b>363,843,506.40</b>

### 3、最近三年母公司利润表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>一、营业收入</b>	282,938,420.19	238,821,261.38	235,674,673.38
减：营业成本	164,437,572.70	131,325,152.24	147,718,165.55
税金及附加	2,053,977.57	1,162,416.80	977,917.52
销售费用	43,271,043.59	36,659,686.23	38,802,900.94
管理费用	38,783,176.81	39,238,795.18	33,358,952.26
财务费用	5,454,163.41	4,278,846.07	959,041.46
资产减值损失	9,326,354.48	7,227,515.00	2,442,065.37
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-406,456.95	-394,000.06	2,311,180.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-488,363.30	-330,954.24	1,548,666.60
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>19,205,674.68</b>	<b>18,534,849.80</b>	<b>13,726,811.27</b>
加：营业外收入	9,265,295.47	8,159,139.47	13,567,766.28
其中：非流动资产处置利得	-	-	5.50
减：营业外支出	170,423.15	2,241.23	30,752.93
其中：非流动资产处置损失	1,831.51	1,761.93	1,367.93
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>28,300,547.00</b>	<b>26,691,748.04</b>	<b>27,263,824.62</b>
减：所得税费用	2,423,658.50	3,791,926.93	3,650,526.63
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>25,876,888.50</b>	<b>22,899,821.11</b>	<b>23,613,297.99</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>25,876,888.50</b>	<b>22,899,821.11</b>	<b>23,613,297.99</b>

## 4、最近三年母公司现金流量表

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	270,519,086.60	203,436,381.15	240,713,668.56
收到的税费返还	3,718,781.66	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	29,494,330.65	14,025,261.93	9,246,013.30
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>303,732,198.91</b>	<b>217,461,643.08</b>	<b>249,959,681.86</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	78,227,893.27	78,014,199.26	83,798,298.25
支付给职工以及为职工支付的现金	102,632,368.87	87,495,633.19	103,506,058.11
支付的各项税费	17,594,382.46	13,379,202.41	18,911,504.77
支付其他与经营活动有关的现金	40,189,862.43	53,952,243.33	43,945,342.46
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>238,644,507.04</b>	<b>232,841,278.19</b>	<b>250,161,203.59</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>65,087,691.87</b>	<b>-15,379,635.11</b>	<b>-201,521.73</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	1,778,800.00	5.00	-
取得投资收益收到的现金	-	385,444.22	1,923,287.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7,495.00	2,560.00	4,770.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	4,805,498.70	60,545,508.60	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>6,591,793.70</b>	<b>60,933,517.82</b>	<b>1,928,057.38</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,189,954.20	89,332,661.35	16,397,607.36
投资支付的现金	1,500,000.00	1,500,000.00	1,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>34,689,954.20</b>	<b>90,832,661.35</b>	<b>17,997,607.36</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-28,098,160.50</b>	<b>-29,899,143.53</b>	<b>-16,069,549.98</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	215,000,000.00	120,000,000.00	70,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-



收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>215,000,000.00</b>	<b>120,000,000.00</b>	<b>70,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	210,000,000.00	70,000,000.00	63,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,433,271.98	11,857,719.41	10,571,048.41
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>223,433,271.98</b>	<b>81,857,719.41</b>	<b>74,071,048.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8,433,271.98</b>	<b>38,142,280.59</b>	<b>-4,071,048.41</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-906.63	799.48	-878.55
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>28,555,352.76</b>	<b>-7,135,698.57</b>	<b>-20,342,998.67</b>
加：期初现金及现金等价物余额	28,500,355.25	35,636,053.82	55,979,052.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>57,055,708.01</b>	<b>28,500,355.25</b>	<b>35,636,053.82</b>

## 二、审计意见

公司聘请立信对公司合并及母公司财务报表进行了审计，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表，2014 年度、2015 年度和 2016 年度合并及母公司的利润表、所有者权益变动表和现金流量表，以及财务报表附注。

立信出具了标准无保留意见的信会师报字[2017]第 ZI10026 号审计报告。审计意见摘录如下：“我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度、2015 年度和 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量。”

## 三、影响发行人业绩的主要因素

### （一）影响公司收入、成本、费用和利润的主要因素

#### 1、宏观经济发展状况

公司所属的建筑工程技术服务行业与国民经济运行状况、全社会固定资产投资规模、房地产行业景气程度等宏观经济因素密切相关。我国经济在经过长达三

十多年的持续高速增长后，正转为中高速增长，2014 年我国全社会固定资产投资 512,761 亿元，比上年增长 15.33%，增速较上年减少 3.34 个百分点，而房地产在经历了“黄金十年”后，2014 年房地产景气指数处于较低水平，全年开发投资增速同比下降 9.30 个百分点，新开工面积同比减少 11%，商品房销售面积同比减少 7.6%，商品房销售额同比减少 6.3%。上述宏观经济的变化给本行业及公司 2014 年经营业绩带来了一定的阶段性波动。

党的十八大报告提出了确保到 2020 年全面建成小康社会，实现国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番的目标。未来，我国经济总体仍然向好，同时，随着国家新型城镇化的推进，以及“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带建设战略的实施，将拉动我国基础设施、房地产建设投资，从而有利于本行业及公司业务发展。

## 2、人力资源

人力资源是工程技术服务行业的核心资产，专业人才的数量及素质将直接影响公司承接业务的能力和产值，同时，随着行业企业加大对优秀人才的挖掘力度，人力资源薪酬成本也在不断上涨，从而会缩小公司毛利空间。

## 3、技术研发实力

作为专业技术服务行业，技术研发实力是企业的核心竞争力。技术水平的高低将直接关系到建设工程的造价、施工过程、功能效果的实现及安全性等。技术实力以及建立在此基础上的项目经验、品牌影响力是客户选择服务单位的主要标准。技术创新优势一方面将有助于公司业务开拓，增强向客户提供服务的议价能力，提高毛利率水平，但另一方面，为保持技术领先性，意味着公司需持续的加大研发投入，从而会增加公司的成本费用。

## 4、绿色建筑的普及推广

公司主要从事面向绿色建筑、生态城市建设领域的全过程工程技术服务，公司的业绩规模及成长性与绿色建筑的普及推广密切相关。近年，随着国家出台系列鼓励政策大力推广发展绿色建筑，绿色建筑快速发展。但目前，我国绿色建筑总体仍然处于初步发展阶段，仍以政府强制、财政补贴奖励推动为主，市场内生

动力尚需加强。现阶段，大部分客户仅为满足于获得绿色建筑评价标识这一较低要求，对绿色建筑的真正需求空间尚未打开。随着国家加强生态文明建设，绿色建筑进一步推广普及，绿色产业链的逐步打造完善，公司在绿色建筑领域多年积累的技术、品牌等优势将逐步充分发挥，并将由此带来营业收入、利润的增长。

## **（二）对公司具有核心意义，或其变动对业绩变动具有较强预示作用的财务或非财务指标**

根据公司所处的行业状况及自身业务特点，公司主营业务收入、主营业务毛利率、经营性现金净流量等指标对分析公司的收入、成本、费用和利润具有较为重要的意义，其变动对公司业绩变动具有较强的预示作用。

### **1、主营业务收入**

报告期内，公司主营业务收入分别为 25,964.99 万元、28,050.20 万元和 34,612.60 万元。随着国家出台系列政策加快发展绿色建筑，公司品牌影响力的不断扩大，2015 年公司城市规划业务取得了快速发展。受各地政府检测机构逐步从检测-监督职能转向监督职能影响，公司积极把握政府检测机构退出的市场机会通过进一步加大市场开拓力度，从而使得公司公信业务快速增长。城市规划业务和公信业务的增长使公司 2015 年主营业务收入较上年增长了 8.03%。2016 年度，公司呈现出以城市规划和公信服务为主导，传统建筑设计占比逐年下降的趋势。公司依靠具有技术优势的创新业务逐步实现了销售收入的持续增加，公司向生态绿色和复合性业务转型已见成效，在目前房地产市场整体调控的背景下，为公司未来的持续增长提供了保证。

### **2、毛利率**

报告期内，公司毛利率分别是 35.28%、38.81%和 35.91%。2014 年和 2015 年可比上市公司的毛利率平均值分别为 34.50%和 34.75%。公司的毛利率总体上处于较高水平，但报告期内呈现波动趋势。2015 年公司通过减少低毛利项目和减少项目分包的比例，使得公司毛利率较 2014 年增加 3.53 个百分点。2016 年受行业环境、建筑咨询业务的毛利下降较多，以及由于业务量上升导致公司分包有所增加等因素影响，公司综合毛利率水平下降。公司未来仍将坚持重视技术创新，

通过大量前瞻性的研发投入，参与行业技术标准规范制定，推动行业发展并占据先导地位，同时利用长期发展所积累的技术、品牌、管理等综合优势从而使公司能获得较高的毛利率水平。

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2010年修订)的披露规定编制财务报表。

财政部于2014年颁布下列新的及修订的企业会计准则，本公司已于2014年7月1日起执行下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）

《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订）

《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）

《企业会计准则第33号——合并财务报表》（修订）

《企业会计准则第39号——公允价值计量》

《企业会计准则第40号——合营安排》

《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》

### （二）收入确认原则

#### 1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成

本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

## 2、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 3、提供劳务的收入确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

公司主营业务主要分为：建筑设计、绿色建筑咨询、生态城市规划及公信业务等，公司各业务类型收入收入具体确认流程和方式如下：

### ①建筑设计业务

参照《工程勘察设计收费标准》（2002年修订本，国家发展计划委员会建设

部编写）规定，公司建筑设计业务具体工作流程一般分为业务承接、方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合等五个阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

I.业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订设计合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入；

II.方案设计阶段：该阶段主要工作是公司设计部门根据合同要求进行总体方案设计，当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入；

III.初步设计阶段：该阶段主要工作系设计部门对方案进行深入设计，当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入；

IV.施工图设计阶段：该阶段主要工作系设计部门根据初步设计成果进行详细的施工图设计，当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户确认后，根据合同约定的结算款项确认为该阶段的设计费收入；

V.施工配合阶段：该阶段工作主要系设计部门在出具施工图之后，配合委托方进行详细的施工、处理施工过程中的临时工程施工障碍等，并在必要时进行设计修改。在施工配合阶段，根据施工进度和合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入。

## ②绿色建筑咨询业务

公司绿建咨询业务的具体工作流程一般分为业务接洽、方案评估、初步设计审查、施工图审查和绿色建筑标识申报等五个阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

I.业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订绿建咨询合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入；

II.方案评估阶段：该阶段主要工作系公司咨询部门根据合同要求对设计方案进行分析、评估，并提出优化建议，当公司向委托方提交阶段性项目成果并经客户确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的咨询费收入；



III.初步设计审查阶段：该阶段主要工作系公司咨询部门根据项目绿色建筑目标，针对初步设计图纸进行专项分析，当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的咨询费收入；

IV.施工图审查阶段：该阶段主要工作系公司咨询部门根据就施工图设计文件的绿色建筑达标情况进行审查，并对项目星级达标情况进行评估，当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户确认后，根据合同约定的结算款项确认为该阶段的做咨询费收入；

V.绿色标识认证阶段：该阶段工作主要系公司咨询部门在审查施工图之后，对委托方项目的绿色建筑认证等级进行自评估，并在递交申请材料后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的咨询费收入。

### ③生态城市规划业务

公司规划业务的具体工作流程一般划分为业务接洽、完成规划初稿、完成规划送审稿、规划成果通过评审等四个阶段，各阶段收入确认具体情况如下：

I.业务承接阶段：该阶段公司与委托方签订规划合同之后，一般会收取合同首期款，该款项属于预收款性质，公司在收到时作为项目预收款，不确认收入；

II.完成规划初稿阶段：该阶段主要工作系公司规划部门根据合同要求完成项目规划的初稿，当公司向委托方提交阶段性项目成果并经客户确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的规划费收入；

III.完成规划送审稿阶段：该阶段主要工作系公司规划部门根据初步规划方案完成规划送审稿，并经委托方内部确认，当公司向委托方提交阶段项目成果并经客户确认后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的规划费收入；

IV.规划成果通过评审阶段：该阶段主要工作系公司规划部门协助规划方案通过外部专家的评审（或者项目获得绿色建筑的认证）等，当公司提交的规划成果获得外部专家的评审之后，根据合同约定的结算款项确认为该阶段的做咨询费收入。

### ④公信业务

公司公信业务主要为检测业务，当公司向委托方提交检测报告后按合同约定的结算款项确认收入。

### （三）合并财务报表的编制方法

#### 1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

#### 2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益

总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### （2）处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳

入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- I. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- II. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- III. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- IV. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应

享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （四）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

#### 1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收账款余额 100 万（含）以上款项，其他应收款 50 万（含）以上款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

#### 2、按组合计提坏账准备应收账款

确定组合的依据	
组合 1	无明显减值迹象的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险的特征
组合 2	受本公司控制的子公司及本公司控股股东的应收款项不计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	计提比例	
	应收账款（%）	其他应收款（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1—2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2—3 年（含 3 年）	30.00	30.00

3—4年（含4年）	50.00	50.00
4—5年（含5年）	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

### 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

## （五）存货的确认和计量

### 1、存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、已施工未结算款等。

### 2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### 4、存货的盘存制度



采用永续盘存制

## 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

## （六）外币业务折算

### 1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

### 2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## （七）金融工具的确认和计量

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情

形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

##### （1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原

直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

## （2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## （八）长期股权投资的确认和计量

### 1、投资成本确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认

### （1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净



损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

## （2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投

投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

#### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### （九）固定资产的确认和计量

#### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	10-30	0.00-5.00	3.23-9.70
电子设备	5-10	0.00-5.00	9.50-19.00
运输设备	10	-	10.00

办公设备及其他	5	5.00	19.00
---------	---	------	-------

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## （十）在建工程的确认和计量

### 1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十一）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的存货、固定资产等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

## 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## （十二）无形资产的确认和计量

### 1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。



## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	50	土地使用权证对应年限
专利技术	3-10	预计受益年限
软件	3	预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 4、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调

查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

### 5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### （十三）长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用的摊销方法为直线法，在受益期内平均摊销。

### （十四）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

#### 1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

## 2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## （十五）政府补助的确认和计量

### 1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 2、会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，

按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## （十六）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## （十七）经营租赁

### 1、经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，在改造期，按直线法进行分摊，计入在建工程；改造期结束，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用

从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## （十八）主要会计政策和会计估计变更说明

### 1、会计政策变更

本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

- 《企业会计准则—基本准则》（修订）、
- 《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、
- 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、
- 《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、
- 《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
- 《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
- 《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订对资产负债表进行重新分类和列报，并进行了追溯调整。

上述调整对报告期财务报表无影响。

## 2、会计估计变更说明

报告期公司无会计估计变更事项。

## （十九）前期差错更正说明

报告期公司无重要前期差错更正事项。

## 五、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、11%、17%
营业税	按应税营业收入计征	5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	10%、15%、25%

注释 1：本公司根据深圳市国家税务局和深圳市地方税务局的通告，于 2012 年 11 月进行了营改增，2012 年 11 月转为小规模纳税人，增值税征收率为 3%，2012 年 12 月转为增值税一般纳税人，增值税率为 6%。子公司建研检测于 2015 年 5 月转为增值税一般纳税人，增值税率为 6%。

注释 2：本公司及子公司北京艾科城、建研检测执行的所得税税率为 15%，子公司迪赛恩、艾科筑业、市政中心、深圳艾科城、唐山艾科、上海爱轲城执行的所得税税率均为 25%，子公司常州艾科执行的所得税税率为 20%。

### （二）税收优惠及批文

(1) 2011 年 10 月 31 日，本公司被认定为国家高新技术企业，证书编号：GF201144200052，有效期为 2011 至 2013 年度，企业所得税税率为 15%。2014 年 9 月 30 日，本公司被继续认定为国家高新技术企业，证书编号：GF201444201114，有效期为 2014 至 2016 年度，企业所得税税率为 15%。

(2) 2014 年 10 月 30 日，本公司子公司北京艾科城被认定为国家高新技术



企业，证书编号：GF201411001573，有效期为 2014 至 2016 年度，企业所得税税率为 15.00%。

(3) 2016 年 11 月 15 日，本公司子公司建研检测被认定为国家高新技术企业，证书编号：GR201644200964，有效期为 2016 至 2018 年度，企业所得税税率为 15%。

(4) 2016 年度，本公司子公司常州艾科符合财政部和国家税务总局发布的关于小型微利企业所得税优惠政策，执行 20% 的税率减半征收。

## 六、合并财务报表范围及变化情况

### （一） 纳入合并报表公司情况

报告期纳入合并会计报表范围的子公司基本情况如下：

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本（万元）	经营范围	实际出资额（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	是否合并报表
迪赛恩	控股子公司	深圳市	100.00	电子产品、计算机软、硬件的技术开发技术咨询、建筑节能产品的技术开发；特种专业工程专业承包。信息工程监理、咨询；建筑工程咨询；环艺设计与咨询。	53.00	53.00	53.00	是
艾科筑业	控股子公司	深圳市	50.00	住宅产业化和可再生资源与建筑一体化的研究、技术咨询、建筑给排水设备的技术开发、佣金代理、批发。	37.50	75.00	75.00	是
唐山艾科	全资子公司	唐山市	20.00	建筑工程、室内装饰装潢、园林绿化工程及城市规划的设计咨询服务，绿色生态建筑工程技术咨询及推广服务。	20.00	100.00	100.00	是(注)
市政中心	全资子公司	深圳市	600.00	市政建设及规划咨询；与建筑工程有关的工程筹建、计划、造价、资金、预算、场地、招标、咨询、	600.00	100.00	100.00	是

				监理等服务活动				
北京艾科城	全资子公司	北京市	300.00	工程设计；工程技术咨询；技术推广、技术服务、技术开发；承办展览展示活动	300.00	100.00	100.00	是
深圳艾科城	全资子公司	深圳市	100.00	建筑工程设计；建筑工程技术咨询；展览展示策划；文化活动策划。	100.00	100.00	100.00	是
建研检测	全资子公司	深圳市	500.00	建筑工程检测、监测、测量，建筑材料与部品检测，环境工程检测，节能工程检测、评估，结构、地基工程检测。（取得相关行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）。	500.00	100.00	100.0	是
常州艾科	控股子公司	常州市	100.00	绿色城市研发服务；绿色建筑研发服务；绿色建筑工程技术咨询；建筑工程室内外环境检测和评估；建筑工程性能评估、能耗测评及节能检测评价；绿色建筑项目管理；绿色建筑展览展示策划服务；文化交流活动策划；绿色低碳技术培训推广。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00	60.00	60.00	是
上海爱轲城	控股子公司	上海市	300.00	生态科技、建筑科技、环保科技、检测科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；建设工程检测，展览展示服务，文化艺术交流活动策划、房地产经纪，物业管理，资产管理，停车场（库）经营。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	300.00	100.00	100.00	是

注：唐山艾科于 2015 年 12 月 18 日完成注销登记，2016 年不再纳入合并范围。

## （二）未纳入合并会计报表范围的子公司情况

公司报告期内无应纳入合并范围但未纳入合并会计报表的子公司。

## （三）合并财务报表范围变化情况说明

报告期内合并范围变更情况如下：

子公司名称	报告期合并财务报表范围变化及原因		
	2016 年度	2015 年度	2014 年度
迪赛恩	纳入合并	纳入合并	纳入合并
艾科筑业	纳入合并	纳入合并	纳入合并
唐山艾科	已注销	纳入合并	纳入合并
市政中心	纳入合并	纳入合并	纳入合并
北京艾科城	纳入合并	纳入合并	纳入合并
深圳艾科城	纳入合并	纳入合并	纳入合并
建研检测	纳入合并	纳入合并	新设立公司 纳入合并
常州艾科	纳入合并	纳入合并	新设立公司 纳入合并
上海爱轲城	纳入合并	新设立公司 纳入合并	/

## 七、经注册会计师核验的非经常性损益明细表

根据中国证监会颁布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（2008 年修订）的规定，公司最近三年经立信鉴证的非经常性损益明细表如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	75,775.18	-4,312.01	-1,362.43
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,379,816.61	8,992,713.59	13,606,155.34
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的	-	-	-

投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-
债务重组损益	-	-	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	181,976.38	666,049.05	173,193.80
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-
所得税影响额	-1,479,498.18	-1,306,536.76	-2,090,795.35
少数股东权益影响额（税后）	-548.05	-371.30	-9,820.10
<b>合计</b>	<b>8,157,521.94</b>	<b>8,347,542.57</b>	<b>11,677,371.26</b>

## 八、财务指标

### （一）主要财务指标

项目	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率	1.38	1.42	2.23
速动比率	1.38	1.42	2.22

资产负债率（母公司）	45.00%	41.04%	33.31%
归属于发行人股东的每股净资产（元）	2.61	2.38	2.23
无形资产（扣除土地使用权）占净资产比例	1.30%	0.62%	0.71%
<b>项目</b>	<b>2016 年度</b>	<b>2015 年度</b>	<b>2014 年度</b>
应收账款周转率（次）	1.99	1.91	2.10
存货周转率（次）	464.26	158.11	221.36
息税折旧摊销前利润（元）	56,029,519.78	45,426,540.52	42,777,694.41
归属于发行人股东的净利润（元）	31,539,638.45	23,330,986.30	22,447,462.09
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（元）	23,382,116.51	14,983,443.73	10,770,090.83
利息保障倍数（倍）	7.32	6.33	11.84
每股经营活动产生的现金流量（元）	0.79	-0.09	0.08
每股净现金流量（元）	0.44	-0.03	-0.10

指标计算说明：

- 1、流动比率 = 流动资产 ÷ 流动负债
- 2、速动比率 = (流动资产 - 存货) ÷ 流动负债
- 3、资产负债率 = 负债总额 ÷ 资产总额
- 4、归属于公司股东的每股净资产 = 期末所有者权益 ÷ 期末股本总额
- 5、无形资产占净资产之比 = (无形资产 - 土地使用权) ÷ 期末所有者权益
- 6、应收账款周转率 = 营业收入 ÷ 应收账款净值的平均值
- 7、存货周转率 = 营业成本 ÷ 存货平均值
- 8、息税折旧摊销前利润 = 利润总额 + 财务费用中的利息支出 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销
- 9、归属于公司股东的净利润 = 利润总额 - 所得税费用
- 10、归属于公司股东扣除非经常性损益后的净利润 = 净利润 - 非经常性损益净额
- 11、利息保障倍数 = (利润总额 + 利息支出) ÷ 利息支出
- 12、每股经营活动产生的现金流量净额 = 经营活动现金净流入 ÷ 期末股本总额
- 13、每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额 ÷ 期末股本总额

上述指标除资产负债率以母公司财务报表的数据为基础计算外，其余指标均以合并财务报表的数据为基础计算。

## （二）净资产收益率和每股收益

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）规定，本公司报告期的净资产收益率和每股收益：

项目	净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
	加权平均	基本	稀释
<b>2016年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	11.51	0.2867	0.2867
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.53	0.2126	0.2126
<b>2015年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	9.20	0.2121	0.2121
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.91	0.1362	0.1362
<b>2014年度</b>			
归属于公司普通股股东的净利润	9.45	0.2041	0.2041
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.53	0.0979	0.0979

指标计算说明：

截至2016年12月31日，公司无稀释性潜在普通股。

（1）加权平均净资产收益率

$$=P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

（2）基本每股收益=P÷S



$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

## 九、盈利预测披露情况

公司未制作盈利预测报告。

## 十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

截至本招股说明书签署之日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

### （二）或有事项

截至本招股说明书签署之日，公司不存在需要披露的或有事项。

### （三）其他重要事项

截至本招股说明书签署之日，公司不存在需要披露的重大担保、诉讼和其他重要事项。

## 十一、盈利能力分析

### （一）利润形成简况

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占营收比例	金额	占营收比例	金额	占营收比例
营业收入	34,612.60	100.00%	28,050.20	100.00%	25,964.99	100.00%

营业成本	22,182.46	64.09%	17,164.52	61.19%	16,805.65	64.72%
税金及附加	256.22	0.74%	176.13	0.63%	126.05	0.49%
销售费用	4,403.96	12.72%	3,624.02	12.92%	3,872.00	14.91%
管理费用	3,516.29	10.16%	4,020.90	14.33%	3,669.96	14.13%
财务费用	545.77	1.58%	429.64	1.53%	94.35	0.36%
资产减值损失	1,082.37	3.13%	796.60	2.84%	257.35	0.99%
投资收益	-40.65	-0.12%	-57.94	-0.21%	154.87	0.60%
营业利润	2,584.88	7.47%	1,780.45	6.35%	1,294.49	4.99%
营业外收入	973.15	2.81%	965.95	3.44%	1,381.27	5.32%
营业外支出	17.54	0.05%	0.50	0.00%	3.47	0.01%
利润总额	3,540.49	10.23%	2,745.89	9.79%	2,672.29	10.29%
所得税费用	374.95	1.08%	410.38	1.46%	428.33	1.65%
净利润	3,165.54	9.15%	2,335.51	8.33%	2,243.96	8.64%
归属于母公司所有者的净利润	3,153.96	9.11%	2,333.10	8.32%	2,244.75	8.65%
少数股东损益	11.57	0.03%	2.41	0.01%	-0.79	0.00%

报告期内，公司营业收入分别为 25,964.99 万元、28,050.20 万元和 34,612.60 万元，营业利润分别为 1,294.49 万元、1,780.45 万元和 2,584.88 万元，营业利润率分别为 4.99%、6.35%和 7.47%；净利润分别为 2,243.96 万元、2,335.51 万元和 3,165.54 万元，净利润率分别为 8.64%、8.33%和 9.15%。近年，随着国家出台系列政策加快发展绿色建筑，公司品牌影响力的不断扩大，公司业务取得了快速发展。

## （二）营业收入分析

### 1、营业收入变动分析

报告期内，公司营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度
	金额	增长	金额	增长	金额
主营业务收入	34,612.60	23.40%	28,050.20	8.03%	25,964.99
其他业务收入	-	-	-	-	-
合计	<b>34,612.60</b>	<b>23.40%</b>	<b>28,050.20</b>	<b>8.03%</b>	<b>25,964.99</b>

公司主营业务涵盖生态城市规划、建筑设计、绿色建筑咨询以及公信服务等，报告期内，主营业务收入占营业收入的比重均为 100%。

公司 2015 年和 2016 年营业收入同比增长分别为 8.03%、23.40%，保持持续增长趋势，主要原因有：（1）公司生态规划和公信业务的快速增长。公司作为国内绿色建筑技术和理念的先行者、推动者，多年来一直专注从事生态城市和绿色建筑领域的研究与实践，在生态城市规划领域已取得了较强的技术领先地位和品牌影响力，随着我国生态低碳城市建设的发展，公司生态城市规划和绿色园区规划设计业务也在快速增长。（2）既有建筑存量市场的检测、鉴定和改造的市场需求逐步增长，特别是建筑质量检测、环境质量检测等需求突增。同时由于各地政府检测机构逐步从检测-监督职能转向监督职能，公司积极把握政府检测机构的退出的市场机会通过进一步加大市场开拓力度，从而使得公司公信业务快速增长。（3）公司加强优化营销体系建设，内部业务信息化平台建设，使得公司营销效率和业务生产效率有所提升，促进了公司整体营业收入的增长。

## 2、营业收入结构分析

### （1）按业务类别进行划分

报告期内，按业务类别划分，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
城市规划	8,551.92	24.71%	7,007.24	24.98%	4,236.66	16.32%
建筑设计	8,494.81	24.54%	7,234.15	25.79%	8,460.85	32.59%
建筑咨询	5,266.76	15.22%	4,693.48	16.73%	6,722.53	25.89%
公信服务	8,616.43	24.89%	6,275.29	22.37%	4,394.51	16.92%
其他	3,682.68	10.64%	2,840.03	10.12%	2,150.44	8.28%
<b>营业收入合计</b>	<b>34,612.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,050.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,964.99</b>	<b>100.00%</b>

公司主营业务类别主要包括建筑设计、城市规划、建筑咨询、公信服务等，其他业务主要为运营、课题研究等，报告期内，主营业务收入占营业收入的比重均为 100%。

#### 1) 城市规划业务是公司快速增长的新兴业务

城市规划业务主要包括生态城市（城区）规划、生态城市建设管理体系咨询、绿色园区规划设计等服务。生态城市是绿色建筑规模化、区域化发展的结果，做好生态城市规划有利于更好引领、推动绿色建筑广泛发展。此外，党的十八大报告提出把生态文明建设融入到经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，生态文明建设已日益被国家各级政府放到更加突出地位。2016 年中共中央、国务院颁布了《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，对生态绿色城市建设提出了明确的要求。因此，地方各级政府都开始着手编制当地生态专项规划，甚至要求在控制性详细规划中引入生态规划。

公司多年前就开始了生态城市规划的技术体系研究，参与了《绿色生态城区规划编制导则》、《绿色生态城区试验区建设指南》等编制，承担了发改委首批低碳城市试点——深圳国际低碳城以及住建部首批绿色生态城区示范——深圳光明新区、无锡生态城等规划技术统筹工作。

我国生态城市建设方兴未艾，公司凭借在生态城市规划领域已取得了较强的技术领先地位和品牌影响力，报告期内，城市规划业务呈现快速增长趋势，营业收入分别为 4,236.66 万元、7,007.24 万元、和 8,551.92 万元，2014 年至 2016 年年均复合增长率达到 42.08%；城市规划业务板块收入占公司营业收入比重也呈现上升趋势，分别为 16.32%、24.98%和 24.71%，成为公司新的盈利增长点。

## 2) 公信服务业务呈现持续快速增长态势

公司公信服务业务主要包括工程测评、产品测评、能效提升和环境提升等服务。公信服务业务是以检测业务为基础发展起来且现金流较为稳定，随着公司业务链不断拓展，公信业务对公司全过程的工程技术服务业务各板块支撑作用愈显重要，逐步形成了检测加技术咨询复合业务，业务类型更为多样化，附加值不断提升。

自 2015 年深圳光明新区渣土受纳场“12·20”特别重大滑坡事故和“校园毒跑道”等事件后，市场针对城市安全，特别是生态环境安全、既有建筑结构安全和建筑幕墙安全愈加重视，同时公司在一系列安全事件中，利用自身的技术储备和高效的研究能力，快速地提出了相应的解决方案，如“校园毒跑道”事件中，公司在 3 个月内主持编制了深圳《合成材料运动场地面质量标准》，该标准在全

国率先颁布实施，引起广泛关注，并被北京等城市引用实施。由于长期检测品质口碑和在关键事件中的技术实力展现，公司在检测业务的公信力越来越被客户认可，检测+解决方案咨询的创新业务也逐步获得客户欢迎，随着新增房地产市场的持续调控，既有建筑存量市场的检测、鉴定和改造的市场需求逐步增长，特别是建筑质量检测、环境质量检测等需求突增。此外，由于各地政府检测机构逐步从检测-监督职能转向监督职能，公司积极把握政府检测机构的退出的市场机会通过进一步加大市场开拓力度，从而使得公司公信业务市场空间进一步扩大。

同时公司也不断加大对公信服务业务的重视及投入，加强了专门的销售管理，2015年在深圳、惠州等地增设了多个服务点，2016年又在上海、珠海设立了实验室，加大检测设备、设施购置，并成立了公信业务部专业统筹市场营销，使公司在公信服务业务的营销能力和生产产能得到显著的提升。

因此报告期内，公信服务业务呈现快速增长趋势，销售收入分别为4,394.51万元、6,275.29万元和8,616.43万元，占营业收入的比重分别为16.92%、22.37%和24.89%，其中，2016年结构工程检测业务较去年同期增长114.37%，成为公司最为快速的业务增长点。

### 3) 建筑设计和建筑咨询业务是目前公司收入的重要组成部分

报告期内，公司建筑设计业务收入分别为8,460.85万元、7,234.15万元和8,494.81万元，占公司营业收入比重分别为32.59%、25.79%和24.54%；建筑咨询业务收入分别为6,722.53万元、4,693.48万元和5,266.76万元，占公司营业收入比重分别为25.89%、16.73%和15.22%。

公司作为国内绿色建筑技术和理念的先行者、推动者，多年来一直专注从事绿色建筑领域的研究与实践。公司以绿色为理念和核心特色为客户提供建筑设计服务，同时以自身在绿色建筑领域的技术为依托，为客户工程建设提供专项绿色建筑咨询服务。公司建筑设计和建筑咨询业务发展良好，一直是公司的主导业务，占总营业收入比重较高，但随着公司围绕绿色建筑、生态城市主线不断提升全过程服务能力，实施多业务相互补充、促进、协同发展，报告期内，公司建筑设计、建筑咨询所占比重呈下降趋势。

近年，我国宏观经济运作总体形势较为严峻，GDP 增速回落，房地产开发投资增速显著放缓，地方政府投资收缩。公司建筑设计、建筑咨询受到宏观经济形势、下游房地产开发及政府基础设施投资不利因素的冲击较大，导致 2015 年上述两业务板块营业收入呈现较大的下降。2016 年由于房地产市场有所回暖，且市场开始更为关注建筑性能和绿色品质，公司在绿色建筑方面的技术优势为业务开拓提供了支撑，使得建筑设计、建筑咨询业务有所回升。但与生态规划和公信服务业务两项新兴和转型业务相比，其增长速度较小，占营业收入比例持续下降，公司围绕生态城市和复合型业务模式升级转型成效明显。

#### 4) 其他业务规模逐步成长，进入蓄势待发阶段

公司其他业务主要是战略性孵化业务，包括生态规划设计+绿色运营服务（DOT）、B2C 绿色人居技术服务等业务。其中 DOT 业务是基于公司现有业务的长尾式整合创新，包括前端策划规划设计、中端建设管理咨询、后端受托绿色运营管理。主要的客户对象包括：园区开发商、政府新区、开发园等政府机构或投融资建设的平台公司。该业务通过无缝衔接式的全过程综合服务，可以确保项目的目标和绿色生态特点的全面实现，实现客户利益的最大化。同时公司涉及从前端规划设计到后端运营的全阶段业务，可以提升其市场差异化的竞争能力，提高其抗风险能力，保证公司业务来源的稳定性和综合收益的最大化。目前公司已成功试点实施了多个项目，如：深圳国际低碳城会展中心设计和绿色运营项目、上海钢琴厂绿色化改造和运营项目等。报告期内，其他业务已实现收入分别为 2,150.44 万元、2,840.03 万元和 3,682.68 万元，占公司营业收入比重分别为 8.28%、10.12%和 10.64%，呈现与公司整体业务同步增长的态势，战略孵化业务与成熟业务的比例构成较为合理。目前公司其他业务还在投入孵化阶段，随着战略业务逐渐成熟，其他业务将会同生态规划和公信服务业务一起成为公司新的业务增长点，最终实现公司从单纯的技术服务业务模式向技术、管理、运营的综合服务业务模式转型。

#### （2）按区域进行划分

公司主营业务收入按项目所在区域划分的具体情况如下：

单位：万元



区域	2016年		2015年		2014年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	24,685.66	71.32%	20,115.79	71.71%	18,983.80	73.11%
华北地区	2,439.50	7.05%	1,978.03	7.05%	2,675.31	10.30%
华东地区	2,588.34	7.48%	1,523.98	5.43%	1,772.06	6.82%
西南地区	1,069.80	3.09%	495.97	1.77%	1,347.18	5.19%
华中地区	3,789.53	10.95%	3,936.43	14.03%	979.47	3.77%
东北地区	-	-	-	-	193.58	0.75%
西北地区	39.76	0.11%	-	-	13.58	0.05%
<b>合计</b>	<b>34,612.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,050.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,964.99</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司业务主要集中在华南、华北和华东地区，上述三个地区合计收入占公司总体收入的比重分别为 90.24%、84.20%和 85.85%。未来，公司将立足上述地区，积极拓展西南、华中、东北和西北地区等地区业务。

### （3）主营业务收入客户结构分析

单位：万元

期间	序号	客户名称	销售内容	金额	占公司营业收入的比例
2016年	1	深圳市龙岗区水污染治理办公室	市政设计与服务	958.34	2.77%
	2	深圳市光明新区城市建设局	智慧展控平台	860.55	2.49%
	3	北京中关村微纳能源投资有限公司	办公大楼设计	828.68	2.39%
	4	深圳市南方农产品物流有限公司	物流园设计	726.79	2.10%
	5	深圳市发展和改革委员会	低碳城项目运营服务	703.36	2.03%
			合计		<b>4,077.71</b>
2015年	1	深圳市发展和改革委员会	低碳城项目运营服务	914.93	3.26%
	2	深圳市龙岗区建筑工务局	龙岗区中医院设计和低碳城项目管理	910.97	3.25%
	3	大柴湖经济开发区管理委员会	安居工程建筑设计	905.51	3.23%
	4	深圳市特区建设发展集团有限公司	留仙洞战略性新兴产业基地园区规划和低碳城委托运营	632.75	2.26%
	5	广州教育城建设指挥部办公室	广州市工贸技师学院迁建项目建筑设计	616.14	2.20%
			合计		<b>3,980.30</b>
2014年	1	深圳市特区建设发展集团有限公司	低碳城论坛承办服务及委托运营	1,454.53	5.60%
	2	九江联泰地产有限公司	万泰城园区规划及建筑设计	1,112.72	4.29%
	3	深圳市住房和建设局	能效测评	1,006.36	3.88%
	4	深投控	万丽、万怡酒店机电设计	980.91	3.78%
	5	深圳市龙岗区建筑工务局	龙岗区保障性住房建筑设计	646.33	2.49%
			合计		<b>5,200.85</b>

报告期内，公司前五大客户的营业收入占总营业收入的比重相对较低，占比分别为 20.03%、14.19%和 11.78%。报告期内公司无对单一大客户依赖的情况。

①报告期内，公司公信业务前五大客户如下：

期间	序号	客户名称	销售内容	金额（万元）	占公信收入比例（%）
2016 年	1	深圳市罗湖区住房和建设局	工程检测	4516.27	5.30
	2	深圳市住房和建设局	能效测评	344.13	3.99
	3	深圳市建设工程质量检测中心	工程检测	314.25	3.65
	4	深圳市建设科技促进中心	能效测评	198.58	2.30
	5	深圳市龙华新区民治办事处	工程检测	193.83	2.25
			合计		<b>1,507.06</b>
2015 年	1	深圳市鸿荣源实业有限公司	工程检测	363.13	5.79
	2	深圳市住房和建设局	能效测评	317.70	5.06
	3	中国水利水电第四工程局有限公司	工程检测	153.86	2.45
	4	深圳市龙华新区城市建设局	产品检测	140.04	2.23
	5	深圳迎宾馆有限公司	能效测评	135.28	2.16
			合计		<b>1,110.01</b>
2014 年	1	深圳市住房和建设局	能效测评	659.41	15.01
	2	深圳市南岭新力佳投资有限公司	工程检测	133.86	3.05
	3	深圳市万科房地产有限公司	工程检测	102.99	2.34
	4	东莞市万科建筑技术研究有限公司	环境测评	73.54	1.67
	5	深圳市富民康投资有限公司	工程检测	66.04	1.50
			合计		<b>1,035.84</b>

公司公信服务业务主要包括工程测评、产品测评、能效提升和环境提升等服务。报告期内，公司公信业务前五大客户的营业收入占公信业务营业收入的比重分别为 23.57%、17.69%和 17.49%，占比相对较低。

②其他收入的具体内容、客户情况

公司其他业务主要包括绿色技术和运营服务业务、工程总顾问和工程总承包业务。

报告期内，公司其他业务前五大客户如下：

期间	序号	客户名称	主要销售内容	金额（万元）	占其他收入比例（%）
2016年	1	深圳市发展和改革委员会	低碳城论坛承办服务	670.00	18.19
	2	深圳市华力特电气有限公司	室内环境优化和控制系统	260.74	7.08
	3	爱普生技术（深圳）有限公司	加固工程	245.88	6.68
	4	深圳市特区建设发展集团有限公司	低碳城会展中心委托运营	206.60	5.61
	5	深圳市龙岗区环境保护和水务局	“一带一路”论坛承办服务	204.48	5.55
			<b>合计</b>	<b>1,587.70</b>	<b>43.11</b>
2015年	1	深圳市特区建设发展集团有限公司	低碳城论坛承办服务和低碳城会展中心委托运营	1,049.70	48.81
	2	深圳市龙岗区建筑工务局	低碳城集装箱房屋改造与完善工程	131.14	6.10
	3	住房和城乡建设部标准定额司	民用建筑能耗标准研究	62.26	2.90
	4	深圳市能源环保有限公司	低碳城论坛会议承办服务	47.08	2.19
	5	深圳市发展和改革委员会	会议布展和展会委托	43.40	2.02
			<b>合计</b>	<b>1,333.58</b>	<b>62.02</b>
2014年	1	深圳市发展和改革委员会	低碳城论坛策划	914.93	32.22
	2	爱普生技术（深圳）有限公司	加固工程	379.00	13.34
	3	深圳市特区建设发展集团有限公司	低碳城会展中心委托运营	373.58	13.15
	4	深圳市龙岗区建筑工务局	会务服务和室内布展示设计与布展	195.04	6.87
	5	深圳市龙岗区坪地街道办事处	低碳城绿色养护	90.60	3.19
			<b>合计</b>	<b>1,953.15</b>	<b>68.77</b>

报告期内，公司其他收入前五大客户合计占其他收入的比例分别为 62.02%、68.77%和 **43.11%**，占比较高，其他收入主要来自低碳城项目论坛承办服务和低碳城会展中心委托运营等项目。

### （三）营业成本分析

报告期内，公司营业成本分别为 16,805.65 万元、17,164.52 万元和 22,182.46 万元。营业成本具体构成如下：

单位：万元

成本项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
人工成本	11,361.36	51.22%	9,191.20	53.55%	8,347.38	49.67%
分包费	4,266.07	19.23%	2,740.88	15.97%	3,366.55	20.03%
折旧摊销费	970.78	4.38%	709.57	4.13%	540.25	3.21%
差旅费	610.68	2.75%	585.23	3.41%	462.77	2.75%
物业费	970.64	4.38%	597.75	3.48%	527.93	3.14%
租赁费	969.43	4.37%	597.55	3.48%	636.68	3.79%
办公费	183.50	0.83%	388.88	2.27%	287.94	1.71%
图文制作费	666.03	3.00%	364.69	2.12%	261.52	1.56%
其他	2,183.97	9.85%	1,988.77	11.59%	2,374.64	14.13%
<b>合计</b>	<b>22,182.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,164.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,805.65</b>	<b>100.00%</b>

公司属于智力密集型行业，主要成本为人工。报告期内，人工成本在主营业务成本中的占比分别为 49.67%、53.55%和 51.22%，人工成本分别为 8,347.38 万元、9,191.20 万元和 11,361.36 万元。其中，2015 年人工成本相比 2014 年增加 10.11%，主要系公司营业收入较上年增加 8.03%，人工成本相应增加所致。2016 年公司人工成本较上年增长 23.61%。主要原因是 2016 年公司销售收入较上年增长，公司计提的员工薪酬也相应增加。

分包费主要是在建筑设计业务执行过程中，因出现设计成果刚好集中交付情形，在公司阶段性人员满负荷、产能受限的前提下，公司在符合合同规定或经客户同意的条件下，将部分耗时、耗人的非关键性程序业务如施工图绘制等工作以“分包”方式向供应商采购。此外，对于部分专业性强或需特定资质的，如岩石、地质勘察等工作也会进行分包。公司分包费根据各年度项目需求情况而不定变动。公司 2015 年分包费较 2014 年减少，主要原因是公司 2015 年制定《项目预结算管理规定》，根据项目盈利能力对项目组进行考核，在人力资源充足的情况下，为了提高公司盈利水平，公司减少分包比例，从而导致公司分包费减少。2016

年公司分包费较上年大幅增加，主要原因是：①公司销售收入较上年增长较快，业务分包金额也呈快速增长趋势；②公司低碳论坛和“一带一路生态环保论坛”承办业务等总包类项目较上年大幅增加，从而导致公司分包费用增长较快。

折旧摊销费，主要是指生产技术人员所使用的办公场所的租赁费用、办公设备的折旧费、房屋装修的长期待摊费等。2016 年公司折旧费较上年大幅增加，主要原因是上海钢琴厂绿色更新改造项目 2016 年完成竣工验收，转入长期待摊费用进行摊销，从而导致公司折旧摊销费大幅增加。

差旅费是指因项目而产生的直接交通、住宿费用。2015 年公司差旅费较上年有所增长，主要系公司城市规划业务逐步向全国扩展，公司的差旅费也呈现增长趋势。

租赁费、物业费主要是指生产技术人员办公部分分摊的办公场所租金、物业费和上海钢琴厂租赁费。2016 年公司租赁费和物业费增长迅速，主要系上海钢琴厂更新改造项目完成竣工验收后，其租赁费和物业费费用化导致公司该类费用增加。

图文制作费是交付技术成果相关的物料消耗、晒图费、打图、装订费、效果图设计制作费、模型设计制作费等成本效果图绘制费。

报告期内其他成本主要是办公费、材料费及其他一般费用等，总体占比较小。

## （四）毛利率分析

### 1、毛利构成情况分析

报告期内，公司各业务类型的毛利及毛利占比如下表：

单位：万元

业务类型	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利	毛利占比	毛利	毛利占比	毛利	毛利占比
城市规划	3,075.15	24.74%	2,546.51	23.39%	1,970.94	21.52%
建筑设计	2,594.83	20.88%	2,466.20	22.66%	2,546.86	27.81%
建筑咨询	1,911.95	15.38%	2,286.44	21.00%	1,988.10	21.71%
公信服务	4,725.47	38.02%	3,062.68	28.13%	2,355.62	25.72%



其他	122.74	0.99%	523.85	4.81%	297.83	3.25%
<b>合计</b>	<b>12,430.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,885.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,159.35</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司毛利总额分别为 9,159.35 万元、10,885.68 万元和 12,430.14 万元，呈现逐年上涨趋势，且与公司营业收入增长趋势相符。报告期内，公司从以传统的建筑设计为主向各业务类型均衡发展转变。2016 年度，公司呈现出以城市规划和公信服务为主导，传统建筑设计和建筑咨询毛利占比逐年下降的趋势。公司依靠具有技术优势的创新业务逐步实现了销售收入和毛利的持续增加，公司向生态绿色和复合性业务转型已见成效，在目前房地产市场整体调控的背景下，为公司未来的持续增长提供了保证。

报告期内，城市规划业务毛利快速增长，分别为 1,970.94 万元、2,546.51 万元和 3,075.15 万元，占总体毛利额的比重分别为 21.52%、23.39%和 24.74%，主要是由于近年来我国大力发展生态城市建设，公司在生态城市规划领域已取得了较强的技术领先地位和品牌影响力，从而导致该项业务快速增长。

报告期内，公信服务板块毛利保持稳定增长，分别为 2,355.62 万元、3,062.68 万元和 4,725.47 万元，占总体毛利额的比重分别为 25.72%、28.13%和 38.02%。2016 年公司公信业务快速增长，主要原因是市场上建筑质量检测、环境质量检测等需求快速增长，同时公司检测加解决方案咨询的更高附加值的检测鉴定业务增长迅速。

报告期内，公司建筑设计和建筑咨询业务作为公司的传统业务，毛利占比呈逐年下降趋势，主要原因是公司正在从传统业务向生态规划、公信服务等新兴业务转型，相应的建筑设计和建筑咨询业务量增长速度有所放缓，同时受到房地产调整的影响，两项业务的毛利占比逐年下降，毛利总额也成下降或持平状态，与市场环境和公司自身业务调整的情况相符合。

报告期内，公司 DOT 等其他业务还处在投资孵化期，相应的毛利贡献较小。

## 2、毛利率构成情况分析

报告期内，公司主营业务毛利率构成情况如下：

业务类型	2016 年度	2015 年度	2014 年度
------	---------	---------	---------

城市规划	35.96%	36.34%	46.52%
建筑设计	30.55%	34.09%	30.10%
建筑咨询	36.30%	48.72%	29.57%
公信服务	54.84%	48.81%	53.60%
其他	3.33%	18.45%	13.85%
<b>综合毛利率</b>	<b>35.91%</b>	<b>38.81%</b>	<b>35.28%</b>

本公司属于知识密集型行业，毛利率处于较高水平。报告期内，公司综合毛利率分别为 35.28%、38.81%和 35.91%，呈现出波动趋势，主要原因是 2015 年公司签定和实施的咨询项目多为设计管理咨询、科研咨询、绿色建筑技术咨询等高技术含量的项目，造成当年毛利率增加；另外，公司分包业务的减少也促使综合毛利率出现回升。2016 年公司毛利率有所下降，主要原因是：①上海低碳城项目竣工投入运营，项目前期毛利率较低；②公司建筑设计和咨询业务受项目类型不同导致毛利率下降，从而导致公司综合毛利率水平下降。

报告期内，城市规划业务毛利率分别为 46.52%、36.34%和 35.96%，毛利率逐年下降。由于 2014 年生态规划作为创新业务推出时间较短，项目的附加值较高，随着生态规划业务逐渐成熟，为实现更高的市场占有率，公司在市场定价和竞争策略上有所调整，业务的毛利率水平有所下降。但是公司在生态城市规划领域已取得了较强的先发优势、技术领先地位和品牌影响力，该业务仍是公司利润的主要来源，毛利率水平也趋于平稳。

报告期内，公司建筑设计毛利率分别为 30.10%、34.09%和 30.55%，建筑咨询业务毛利率分别为 29.57%、48.72%和 36.30%。公司建筑设计业务为传统业务，业务组织流程成熟，2015 年公司建筑设计业务毛利率较高，主要系该业务当年分包较少所致。而建筑咨询业务毛利率的变化除与行业景气度、市场竞争情况有关外，由于工程技术服务属个性化、非标准化服务性质，同样为建筑咨询业务类型，但不同的项目合同具体服务内容、业主要求、项目特点等差异将可能会导致单个项目之间毛利率存在较大差异，公司各年度同一类型项目不同的项目合同，品质、结构及同一项目所属阶段不同，会使当年度该类型项目毛利率呈现一定的波动性特征。

报告期内，公信服务业务毛利率分别为 53.60%、48.81%、54.84%，呈现波

动趋势。由于公司 2015 年增加了项目分包，造成 2015 年毛利率较低。2016 年公司减少项目分包，整体毛利率回归到正常水平。

公司其他业务版块主要包括深圳国际低碳城会展中心绿色运营项目、上海钢琴厂低碳化升级改造及运营项目、HOME+、家居健康创新业务等。2016 年度公司其他业务毛利率较低，主要原因是上海钢琴厂低碳城升级改造及运营项目于 2016 年度竣工并从在建工程转入长期待摊费用，由于项目刚开始运营，同时受项目所在地地铁施工的影响，租赁收入较低所致。

### 3、同行业毛利率对比分析

报告期内公司与同行业可比上市公司的毛利率比较情况如下：

公司简称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
苏交科	-	35.84%	33.26%
建研集团	-	39.43%	32.74%
中设集团	-	39.21%	40.09%
中衡设计	-	26.77%	31.93%
苏州设计	-	39.30%	40.39%
山鼎设计	-	43.73%	38.89%
可比公司平均	-	<b>37.38%</b>	<b>36.22%</b>
发行人	<b>35.91%</b>	<b>38.81%</b>	<b>35.28%</b>

注：上述可比公司财务数据系根据各公司公开披露的财务报告及招股说明书计算所得，2016 年可比公司尚未披露年度报告。

报告期内，公司毛利率分别为 35.28%、38.81%和 35.91%，低于中设集团、苏州设计和山鼎设计，略高于苏交科、中衡设计，与同行业可比公司平均数差异较小，差异原因主要系公司与同行业可比公司产品特征存在差异。报告期内，公司主营业务为建筑设计、建筑咨询、城市规划和公信业务，毛利率普遍较高。公司与同行业公司产品特征对比如下：

同行业公司名称	产品特征
苏交科	工程咨询业务、工程承包业务
建研集团	新型建筑材料销售、建设综合技术服务
中衡设计	工程设计、工程承包、工程监理及项目管理

中设集团	勘察设计、规划研究、试验检测和工程管理
苏州设计	建筑设计和工程检测
山鼎设计	建筑设计
本公司	建筑设计、建筑咨询、城市规划和公信业务

公司与同行业公司苏州设计和山鼎设计在产品特征方面较为相似，毛利率也比较接近，与其他同行业公司存在一定差异。在同行业公司各种产品特征中，工程承包业务、工程监理及项目管理业务、建筑材料销售业务普遍毛利率较低，而建筑设计、检测和和规划研究毛利率较高。产品特征之间的差异导致公司与同行业公司之间毛利率存在一定的差异。

#### 4、毛利率变动分析

##### （1）2015 年较 2014 年综合毛利率变动的原因分析

2015 年公司综合毛利率为 38.81%，比 2014 年的 35.28%上升了 3.53 个百分点。具体分析如下：

综合毛利率变动分析表

项目	毛利率		占收入比例		对毛利率贡献		毛利率贡献变动
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	
年份	A	B	C	D	E=A*C	F=B*D	G=E-F
城市规划	36.34%	46.52%	24.98%	16.32%	9.08%	7.59%	1.49%
建筑设计	34.09%	30.10%	25.79%	32.59%	8.79%	9.81%	-1.02%
建筑咨询	48.72%	29.57%	16.73%	25.89%	8.15%	7.66%	0.50%
公信服务	48.81%	53.60%	22.37%	16.92%	10.92%	9.07%	1.85%
其他	18.45%	13.85%	10.12%	8.28%	1.87%	1.15%	0.72%
合计	<b>38.81%</b>	<b>35.28%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>38.81%</b>	<b>35.28%</b>	<b>3.53%</b>

分产品毛利率变动、收入比重变动对综合毛利率影响表

项目	毛利率变动影响	收入比例变动影响	毛利率贡献变动
	H=C* (A-B)	I=B* (C-D)	G=H+I
城市规划	-2.54%	4.03%	1.49%

建筑设计	1.03%	-2.05%	-1.02%
建筑咨询	3.20%	-2.71%	0.50%
公信服务	-1.07%	2.92%	1.85%
其他	0.47%	0.26%	0.72%
<b>合计</b>	<b>1.08%</b>	<b>2.45%</b>	<b>3.53%</b>

由上表分析可以看出，2015年建筑设计和建筑咨询毛利率较2014年分别上升3.99个百分点和19.15个百分点；城市规划毛利率下降10.18个百分点，公信服务毛利率下降4.79个百分点。

2015年，建筑设计、建筑咨询业务毛利率均上升主要原因是：一、公司2015年分包业务减少；二、公司的主要建筑咨询项目合同结构变化，2015年实施的项目毛利率相对较高。

公信业务毛利率同比下降4.79个百分点，主要原因2015年承担了部分节能改造总包业务，增加了施工分包成本，从而造成整体毛利率下降。

## （2）2016年较2015年综合毛利率变动的原因分析

2016年公司综合毛利率为35.91%，比2015年的38.81%下降了2.90个百分点。具体分析如下：

综合毛利率变动分析表

项目	毛利率		占收入比例		对毛利率贡献		毛利率贡献变动
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
	A	B	C	D	E=A*C	F=B*D	
城市规划	35.96%	36.34%	24.71%	24.98%	8.88%	9.08%	-0.19%
建筑设计	30.55%	34.09%	24.54%	25.79%	7.50%	8.79%	-1.30%
建筑咨询	36.30%	48.72%	15.22%	16.73%	5.52%	8.15%	-2.63%
公信服务	54.84%	48.81%	24.89%	22.37%	13.65%	10.92%	2.73%
其他	3.33%	18.45%	10.64%	10.12%	0.35%	1.87%	-1.51%
<b>合计</b>	<b>35.91%</b>	<b>38.81%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>35.91%</b>	<b>38.81%</b>	<b>-2.90%</b>

分产品毛利率变动、收入比重变动对综合毛利率影响表

项目	毛利率变动影响	收入比例变动影响	毛利率贡献变动
	$H=C*(A-B)$	$I=B*(C-D)$	$G=H+I$
城市规划	-0.09%	-0.10%	-0.19%
建筑设计	-0.87%	-0.43%	-1.30%
建筑咨询	-1.89%	-0.74%	-2.63%
公信服务	1.50%	1.23%	2.73%
其他	-1.61%	0.09%	-1.51%
合计	-2.90%	0.00%	-2.90%

由上表分析可以看出，2016 年建筑设计和建筑咨询毛利率较 2015 年分别下降 3.55 个百分点和 12.41 个百分点；城市规划毛利率下降 0.38 个百分点，公信服务毛利率上升 6.04 个百分点。

2016 年公司城市规划业务毛利率有所下降，主要原因是近年来我国重视发展生态城市建设及加强城市规划水平，随着更多的竞争对手进入该领域，公司的毛利率水平有所下降。

公司建筑咨询业务毛利率较上年下降，主要原因是公司建筑咨询构成比较多样，主要包括设计管理咨询、机电设计咨询、科研咨询、绿色建筑技术咨询、绿色建筑认证咨询、全过程顾问服务等，其中设计管理咨询、科研咨询、绿色建筑技术咨询业务的技术含量较高，相应毛利率也较高。同时，技术咨询服务属个性化、非标准化服务性质，不同的项目合同具体服务内容、业主要求、项目特点等差异将可能会导致单个项目之间毛利率存在较大差异，公司各年度同一类型项目不同的项目合同，品质、结构及同一项目所属阶段不同，会使当年度该类型项目毛利率呈现一定的不规律变化特征。2016 年公司受新签合同项目毛利下降影响，导致公司该业务毛利率下降。

2016 年度公信业务毛利率较 2015 年增加，主要原因是由于公司 2015 年承担了部分节能改造总包业务，增加了施工分包成本，造成整体毛利率下降。2016 年公司不再承担类似节能改造施工总包业务，整体毛利率回归到正常水平。

## （五）期间费用分析

最近三年，公司期间费用及其占营业收入的比重如下：



单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	34,612.60	28,050.20	25,964.99
销售费用	4,403.96	3,624.02	3,872.00
销售费用占营业收入比例	12.72%	12.92%	14.91%
管理费用	3,516.29	4,020.90	3,669.96
管理费用占营业收入比例	10.16%	14.33%	14.13%
财务费用	545.77	429.64	94.35
财务费用占营业收入比例	1.58%	1.53%	0.36%
期间费用合计	8,466.02	8,074.56	7,636.32
期间费用占营业收入比例合计	24.46%	28.79%	29.41%

报告期内，公司销售费用及占营业收入的比例逐年降低、管理费用随着公司营业收入的变化而出现先增后减，占营业收入比重逐年下降、财务费用随着公司短期借款金额而变化，具体分析如下：

### 1、销售费用分析

报告期内的销售费用明细表如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
工资及福利	1,938.95	44.03	1,219.48	33.65	1,482.13	38.28
办公及会务费	326.15	7.41	344.91	9.52	629.59	16.26
租金	474.16	10.77	491.04	13.55	481.33	12.43
业务招待费	249.50	5.67	282.88	7.81	349.80	9.03
折旧及低值易耗品摊销	376.04	8.54	293.03	8.09	213.74	5.52
广告宣传费	203.70	4.63	248.25	6.85	196.58	5.08
交通及汽车费	151.54	3.44	126.33	3.49	166.34	4.30
差旅费	268.73	6.10	355.26	9.80	162.35	4.19
其他	415.20	9.43	262.84	7.25	190.14	4.91
合计	4,403.96	100.00	3,624.02	100.00	3,872.00	100.00
占营业收入比例	12.72%		12.92%		14.91%	
营业收入增长率	23.40%		8.03%		-4.95%	

销售费用增长率	21.52%	-6.40%	-9.75%
---------	--------	--------	--------

报告期内，公司销售费用主要包括销售人员薪酬、办公及会务费、业务招待费、租金等。报告期内，上述四项费用合计占销售费用总额的比例分别为 76.00%、64.52%和 67.87%。

报告期内，公司销售费用率呈波动趋势。2015 年度销售费用相比 2014 年度减少 247.98 万元，下降幅度为 6.40%，销售费用率从 14.91%下降到 12.92%。其中，销售人员薪酬相比上年减少 262.65 万元，主要是由于公司 2015 年事业部组织机构调整，销售人员业绩考核办法改变所致。另外公司办公及会务费随着费用管控的严格也出现了一定程度的下降。

2016 年度公司销售费用较 2015 年增加 779.94 万元，增长比例为 21.52%，而销售费用率较上年变动较小，主要原因是公司市场开发力度加大，订单增长明显，2016 年营业收入较上年增长 23.40%，公司营销人员薪酬较上年大幅增加，从而导致公司营销费用较上年同期增长较多。

## 2、管理费用分析

报告期内的管理费用明细表如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
工资及福利费	1,818.04	51.70	1,153.92	28.70	1,258.71	34.30
研究开发费	523.02	14.87	1,353.83	33.67	1,201.32	32.73
折旧及低值易耗品摊销	320.75	9.12	336.31	8.36	345.90	9.43
咨询服务费	155.44	4.42	176.32	4.39	205.36	5.60
办公及会务费	178.37	5.07	244.74	6.09	156.72	4.27
交通及汽车费	165.65	4.71	142.55	3.55	128.86	3.51
税金	36.24	1.03	107.47	2.67	113.02	3.08
董事会经费	37.75	1.07	9.60	0.24	33.55	0.91
租金	26.21	0.75	35.77	0.89	31.94	0.87
差旅费	44.80	1.27	50.85	1.26	29.82	0.81
业务招待费	30.10	0.86	30.40	0.76	21.87	0.60
水电气及维修费	24.46	0.70	48.26	1.20	21.57	0.59
其他	155.48	4.42	330.88	8.23	121.32	3.31
<b>合计</b>	<b>3,516.29</b>	<b>100.00</b>	<b>4,020.90</b>	<b>100.00</b>	<b>3,669.96</b>	<b>100.00</b>
占营业收入比例	10.16%		14.33%		14.13%	

营业收入增长率	23.40%	8.03%	-4.95%
管理费用增长率	-12.55%	9.56%	-25.48%

报告期内，公司管理费用主要包括管理人员薪酬、研发费用、咨询服务费、折旧及低耗品摊销等。其中，咨询服务费主要为公司经营业务开展过程中聘请相关中介机构进行法律咨询、管理咨询、项目评审、调研、知识产权鉴定等费用。报告期内，上述四项费用合计占销售费用总额的比例分别为 82.05%、75.12%和 80.12%。公司由原科研事业单位改制而来，作为我国绿色建筑工程技术研究、实践领域的先行者、推动者和领导者之一，一贯非常重视研究开发工作。报告期内，公司研发费用支出占管理费用总额的比例分别为 32.73%、33.67%和 14.87%。

2015 年管理费用较 2014 年度增加 350.94 万元，增长比例为 9.56%，占营业收入的比例较上年变化较小。管理费用的增加主要系公司研究开发费较上年增长较多，2015 年是公司“十二五”科研课题的集中交付阶段，公司研发支出投入增加。

2016 年公司管理费用较上年减少 504.61 万元，减少比例为 12.55%，主要系公司研究开发费较上年减少，2016 年是公司“十三五”科研课题的申请及起步阶段，研发投入较少，从而导致管理费用较上年减少。

### 3、管理费用及销售费用与同行业比较

报告期内，同行业内可比上市公司的销售费用及管理费用占营业收入的比重情况如下表所示：

公司名称	2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	销售费用率	管理费用率	销售费用率	管理费用率	销售费用率	管理费用率
苏交科	-	-	3.04%	12.06%	3.10%	11.83%
建研集团	-	-	8.86%	10.14%	7.98%	7.72%
中设集团	-	-	7.17%	13.53%	6.39%	12.97%
中衡设计	-	-	-	13.15%	-	11.82%
苏州设计	-	-	2.34%	18.83%	1.92%	17.88%
山鼎设计	-	-	2.97%	13.21%	3.08%	13.73%
平均值	-	-	<b>4.88%</b>	<b>13.49%</b>	<b>4.49%</b>	<b>12.66%</b>

发行人	12.72%	10.16%	12.92%	14.33%	14.91%	14.13%
-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

注：上述可比公司财务数据系根据各公司公开披露的财务报告及招股说明书计算所得，2016年可比公司年度报告尚未披露。

通过对比可以发现，报告期内，公司期间费用率高于同行业上市公司，其中，公司销售费用率高于同行业上市公司，主要原因是：一是公司客户较为分散，开发成本高。报告期，公司主营业务包括建筑设计、建筑咨询、城市规划和公信业务，其中，城市规划业务和公信业务客户规模普遍较小。报告期内，公司前5大客户销售收入占营业收入的比例分别20.04%、14.19%和11.78%，远低于同行业上市公司；二是公司销售费用中租金和差旅费占比较高。报告期内，公司在深圳地区以外的项目占比分别为41.89%、46.14%和37.63%，公司为驻外地的销售部门租赁办公地点和承担其往返差旅费，其中为驻北京的销售部门租赁的朔黄大厦年租金约为370万元，金额较大，从而导致公司销售费用率高于同行业公司。

#### 4、财务费用分析

报告期内的财务费用明细表如下：

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	2014年度
利息支出	560.30	514.77	246.61
减：利息收入	26.53	98.67	167.47
汇兑损益	0.09	-0.08	0.09
手续费	11.90	13.62	15.13
<b>合计</b>	<b>545.77</b>	<b>429.64</b>	<b>94.35</b>

公司财务费用主要包括利息收支、汇兑损益、手续费、担保费等。报告期内公司财务费用的变动趋势与公司短期借款和长期借款的变动趋势基本一致。

2015年财务费用相比2014年大幅增加，主要是因为公司在2015年末短期借款1亿元，较2014年增长一倍，从而导致公司财务费用大幅增加，2016年公司财务费用较上年变动较小。

## （六）资产减值损失分析

报告期内，公司发生的资产减值损失主要系计提的应收款项坏账准备，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
坏账准备	1,082.37	796.60	257.35

公司资产减值准备政策稳健、公允，并已足额计提了各项资产减值准备，资产减值准备的计提方法和计提比例与公司资产质量状况相符，有利于公司稳健经营与持续发展。公司 2015 年坏账准备较上年大幅增加，主要原因系公司 2015 年应收账款较上年大幅增加。由于公司客户主要为政府部门及大型房地产企业等，资信较好，发生坏账的可能性较小。

公司 2016 年坏账准备较上年增长 285.77 万元，主要原因是房地产调控政策影响了开发商的项目开发周期和销售回款进度，以及地方政府受债务清理、土地出让收入减少、加强预算管理等影响收紧财政支出，在一定程度拉长了公司应收账款的回款期，其中，公司两年以上的应收账款较上年增长 125.59%，从而导致公司计提的坏账准备增加。

## （七）净利润分析

### 1、公司最近三年营业利润、利润总额、净利润情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业利润	2,584.88	1,780.45	1,294.49
利润总额	3,540.49	2,745.89	2,672.29
净利润	3,165.54	2,335.51	2,243.96

2、公司净利润的变动主要由利润总额的变动决定，其主要来源和增减变化的原因如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
----	---------	---------	---------

营业利润	2,584.88	1,780.45	1,294.49
营业利润占利润总额比例	73.01%	64.84%	48.44%
营业外收入	973.15	965.95	1,381.27
营业外收入占利润总额比例	27.49%	35.18%	51.69%
营业外支出	17.54	0.50	3.47
营业外支出占利润总额比例	0.50%	0.02%	0.13%
营业外收支净额	955.61	965.45	1,377.80
营业外收支净额占利润总额比例	26.99%	35.16%	51.56%
<b>利润总额</b>	<b>3,540.49</b>	<b>2,745.89</b>	<b>2,672.29</b>

报告期内，营业利润占利润总额的比例分别为 48.44%、64.84%和 73.01%，占比逐年增加。营业外收入主要为与公司主营业务密切相关的政府补贴。

## （八）非经常性损益、合并财务报表范围以外的投资收益、政府补助分析

1、公司最近三年非经常性损益、合并财务报表范围以外的投资收益具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非经常性损益	815.75	834.75	1,167.74
非经常性损益占利润总额的比例	23.04%	30.40%	43.70%
合并财务报表范围以外的投资收益	-40.65	-57.94	154.87
合并财务报表范围以外的投资收益占利润总额的比例	-1.15%	-2.11%	5.80%

报告期内，非经常性损益对公司利润总额的影响较大。报告期内，非经常性损益占利润总额的比例分别为 43.70%、30.40%和 23.04%。公司的非经常性损益主要为收到的各类政府补助。

公司的非经常损益明细如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损益	75,775.18	-4,312.01	-1,362.43



项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	---	---
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,379,816.61	8,992,713.59	13,606,155.34
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	---	---
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	---	---
非货币性资产交换损益	---	---	---
委托他人投资或管理资产的损益	---	---	---
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	---	---
债务重组损益	---	---	---
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	---	---
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	---	---
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	---	---
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	---	---
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	---	---	---
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	---	---
对外委托贷款取得的损益	---	---	---
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	---	---
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	---	---
受托经营取得的托管费收入	---	---	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	181,976.38	666,049.05	173,193.80

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	---	---
所得税影响额	-1,479,498.18	-1,306,536.76	-2,090,795.35
少数股东权益影响额（税后）	-548.05	-371.30	-9,820.10
<b>合计</b>	<b>8,157,521.94</b>	<b>8,347,542.57</b>	<b>11,677,371.26</b>

## 2、政府补助

报告期内，公司收到的政府补助如下表所示：

（1）2016 年度政府补助如下：

单位：万元

补助项目内容	依据办法	到账日期	补助金额	当期确认损益金额
建科大楼（节能贴息）	深贸工源字[2007]124号《关于公布2007年第二批节能贴息项目的通知》	2009年	149.89	0.17
		2010年3月	149.89	
可再生能源建筑应用示范	财建[2010]404号《财政部关于拨付可再生能源建筑应用示范项目补助资金的通知》	2007年	125.00	7.21
		2010年10月	125.00	
绿色建筑节能示范工程补贴（建科大楼）	深财函(2006)1279号《关于批复2006年度“墙改基金”收支计划的函》	2009年8月	60.00	2.00
节能检测评价中心	深贸工技字[2008]118号《关于下达2008年度公共技术平台及第一批企业信息化重点项目建设资助计划的通知》	2008年12月	1,200.00	77.27
既有建筑绿色化改造关键技术研究与示范（KY12002）	2012BAJ06B03《国家科技支撑计划课题任务书》	2012年5月	332.00	27.89
		2013年2月	75.00	
		2013年4月	223.00	
		2014年1月	31.00	
		2014年4月	94.00	
		2015年2月	74.00	
国际低碳城碳认证服务中心奖励资金	国际低碳城碳认证服务中心奖励资金（深财建[2014]45号文）	2014年8月	360.00	24.41
		2015年7月	222.00	
深圳市低碳试点示范项目	《深圳市发展改革委关于深圳市建筑科学研究院股份有限公司低碳试点项目申请报告的批复》（深发改[2015]1610	2015年10月	500.00	29.68

	号)			
知识产权专项奖励（企业）	福田区产业发展专项资金 2015年第三批拟支持企业及项目公示	2016年6月	1.98	1.98
产业资金支持标准化战略分项	福田区产业发展专项资金 2015年第三批拟支持企业及项目公示	2016年6月	19.50	19.50
博士后设站单位日常经费补助	深人社发[2011]202号《关于深圳市博士后日常经费补助有关事项的通知》	2016年6月	10.00	10.00
2015年深圳市节能环保产业发展专项资金——伯克利-深圳建科院低碳可持续社区项目	2014年深圳市节能环保产业发展专项资金对外合作推广计划申请指南	2015年10月	100.00	35.11
住宅通风和空气净化过滤技术实施及效果测评	国家重点研发计划课题任务书	2016年10月	61.8	23.00
启动区碳排放实时监测公共平台	深财建【2016】67号关于补下深圳国际低碳城2013年综合示范项目中央奖励资金计划的通知	2016年10月	900.00	429.46
工业化建筑部品与构配件认证风险防范技术研究	国家重点研发子课题任务书	2016年11月	15.00	0.15
复合生物质相变材料建筑围护结构的制备与性能研究	深圳市科技计划项目合同书	2016年10月	100.00	60.41
既有社区绿色化改造技术规程	住房和城乡建设部标准定额司合同	2016年10月	30.00	30.00
住宅建筑室内装修污染控制技术规程	住房和城乡建设部标准定额司合同	2016年10月	30.00	30.00
绿色施工现场信息化管理规范研究与平台示范	国家重点研发子课题任务书	2016年12月	3.92	0.23
绿色建筑规划设计关键技术体系研究与集成示范（绿色建筑规划评估与诊断技术研究）	深圳市国资委关于表彰2016年度市属国企自主创新优秀项目的决定	2016年12月	80.00	80.00
失业稳岗补贴	深圳市失业保险稳岗补助政策	2016年9月	15.50	15.50
深圳市中小企业国内市场开拓项目资助	2016年深圳市民营及中小企业发展专项资金企业国内市场开拓项目资助计划表	2016年9月	4.01	4.01
<b>小计</b>			<b>5,092.49</b>	<b>937.98</b>

## (2) 2015 年度政府补助如下：

单位：万元

补助项目内容	依据办法	到账日期	补助金额	当期确认
建科大楼（节能贴息）	深贸工源字[2007]124号《关于公布2007年第二批节能贴息项目的通知》	2009年	149.89	10.17
		2010年3月	149.89	
可再生能源建筑应用示范	财建[2010]404号《财政部关于拨付可再生能源建筑应用示范项目补助资金的通知》	2007年	125.00	27.21
		2010年10月	125.00	
绿色建筑节能示范工程补贴（建科大楼）	深财函(2006)1279号《关于批复2006年度“墙改基金”收支计划的函》	2009年8月	60.00	2.00
节能检测评价中心	深贸工技字[2008]118号《关于下达2008年度公共技术平台及第一批企业信息化重点项目建设资助计划的通知》	2008年12月	1,200.00	99.93
既有建筑绿色化改造关键技术研究示范（KY12002）	2012BAJ06B03《国家科技支撑计划课题任务书》	2012年5月	332.00	368.28
		2013年2月	75.00	
		2013年4月	223.00	
		2014年1月	31.00	
		2014年4月	94.00	
		2015年2月	74.00	
		2015年7月	222.00	
绿色建筑规划设计关键技术体系研究与集成示范（KY12008）	2012BAJ09B00《国家科技支撑计划课题任务书》	2012年12月	130.77	122.52
		2013年2月	132.00	
		2014年4月	55.00	
		2015年2月	33.00	
		2015年7月	97.00	
建筑节能基础数据采集与分析及节能技术适宜性分析（KY12015）	深科技创新[2013]180号《深圳市科技研发资金国家和省计划配套项目合同书》	2012年12月	34.00	56.80
		2013年5月	8.00	
		2013年6月	20.00	
		2014年2月	28.00	
		2014年6月	12.00	
		2015年3月	7.00	
		2015年5月	19.00	

夏热冬暖地区建筑节能共性技术整体优化研究（KY12003）	深科技创新(2013)180号文件《深圳市科技研发资金国家和省计划配套项目合同书》	2013年12月	20.46	20.46
		2015年5月	20.46	
国际低碳城碳认证服务中心奖励资金	国际低碳城碳认证服务中心奖励资金（深财建[2014]45号文）	2014年8月	360.00	35.99
2015年度南山区自主创新产业发展专项资金补助	深南住建[2015]40号《关于下达2015年度南山区自主创新产业发展专项资金—绿色建筑分项资金资助项目（第一批）计划的通知》	2015年12月	80.00	80.00
2015年度市属国企自主创新优秀项目奖励扶持	《深圳市国资委关于2015年度市属国企自主创新优秀项目奖励扶持的通报》	2015年2月	50.00	50.00
城市居住区热环境设计标准（行业标准）	福田区产业发展专项资金联审委员会办公室于2014年12月31日下发的《福田区产业发展专项资金2014年第三批拟支持企业及项目汇总表》	2015年2月	5.25	5.25
建筑能效标识技术标准（行业标准）		2015年2月	5.25	5.25
绿色办公建筑评价标准（国家标准）		2015年2月	10.50	10.50
企业开拓市场-参展支持		2015年2月	4.77	4.77
增值税开票系统专用设备和技術维护费减征税额	财税[2012]15号《关于增值税税控系统专用设备和技術维护费用抵减增值税税额有关政策的通知》	2015年6月	0.07	0.07
上海分公司金税盘及税控维护年费	税收减免抵扣方式体现	2015年10月	0.08	0.08
<b>小计</b>			<b>3,993.40</b>	<b>899.27</b>

## (3) 2014年度政府补助如下：

单位：万元

补助项目内容	依据办法	到账日期	补助金额	当期确认损益金额
建科大楼（节能贴息）	深贸工源字[2007]124号《关于公布2007年第二批节能贴息项目的通知》	2009年	149.89	10.17
		2010年3月	149.89	
可再生能源建筑应用示范	财建[2010]404号《财政部关于拨付可再生能源建筑应用示范项目补助资金的通知》	2007年	125.00	27.21
		2010年10月	125.00	
绿色建筑节能示范工程补贴（建科大楼）	深财函(2006)1279号《关于批复2006年度“墙改基金”收支计划的函》	2009年8月	60.00	2.00

节能检测评价中心	深贸工技字[2008]118号《关于下达2008年度公共技术平台及第一批企业信息化重点项目建设资助计划的通知》	2008年12月	1,200.00	331.46
既有建筑绿色化改造关键技术与示范（KY12002）	2012BAJ06B03《国家科技支撑计划课题任务书》	2012年5月	332.00	290.88
		2013年2月	75.00	
		2013年4月	223.00	
		2014年1月	31.00	
		2014年4月	94.00	
绿色建筑规划设计关键技术体系研究与集成示范（KY12008）	2012BAJ09B00《国家科技支撑计划课题任务书》	2012年12月	130.77	74.73
		2013年2月	132.00	
		2014年4月	55.00	
建筑节能基础数据采集与分析及节能技术适宜性分析（KY12015）	深科技创新[2013]180号《深圳市科技研发资金国家和省计划配套项目合同书》	2012年12月	34.00	9.26
		2013年5月	8.00	
		2013年6月	20.00	
		2014年2月	28.00	
		2014年6月	12.00	
国际低碳城碳认证服务中心奖励资金	国际低碳城碳认证服务中心奖励资金（深财建[2014]45号文）	2014年8月	360.00	9.45
博士后资助资金	深人社发[2011]202号《关于深圳市博士后日常经费补助有关事项的通知》	2014年12月	14.00	14.00
福田区产业发展专项资金	福府办[2013]7号《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》	2014年4月	17.56	17.56
2013年第9批专利资助费	深圳市市场监督管理局（知识产权局）补贴款	2014年3月	2.70	2.70
福田区公共人事人才服务中心大学实习补贴款	福府办[2012]32号《关于印发〈关于进一步完善福田区大学生实习基地的实施意见〉的通知》	2014年1月	5.66	5.66
绿色人居环境健康管理云平台	2014年市属国企自主创新奖励扶持项目	2014年12月	500.00	500.00
生态园区碳排放评估系统	《2014年市属国企自主创新奖励扶持项目》	2014年12月	30.00	30.00
福田区产业发展专项资金知识产权专项奖励	福府办[2013]7号《深圳市福田区产业发展专项资金管理办法》	2014年12月	3.62	3.62
深圳市实施标准化战略资金《建筑幕墙	深财企[2008]106号《深圳市实施标准化战略资金管理办法》	2014年12月	0.80	0.80



动态风压作用下水密性能检测方法》资助经费				
建筑节能基础数据采集与分析及节能技术适宜性分析(深圳科研资金配套)	2012BAJ09B01《国家科技支撑计划课题任务书》	2013年8月	166.00	6.60
绿色建筑规划预评估与诊断技术研究	深科技创新[2013]180号《深圳市科技研发资金国家和省计划配套项目合同书》	2014年12月	26.00	24.53
小计			3,993.40	1,360.62

## （九）税务分析

### 1、报告期公司缴纳的税额

报告期公司适用的主要税种及税率情况，请参见本节之“五、税项”。各年度主要税种税款缴纳情况如下：

单位：万元

年度/税种	增值税	企业所得税
2014年	期初未交数	243.17
	本期应交数	494.10
	已交税额	626.39
	期末未交数	110.87
2015年	期初未交数	110.87
	本期应交数	549.35
	已交税额	420.36
	期末未交数	239.86
2016年	期初未交数	239.86
	本期应交数	970.26
	已交税额	574.46
	期末未交数	635.66

### 2、所得税费用（收益）与会计利润的关系

最近三年，公司所得税费用的构成如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
当期所得税费用	540.32	536.46	491.86
递延所得税费用	-165.37	-126.08	-63.53
<b>合计</b>	<b>374.95</b>	<b>410.38</b>	<b>428.33</b>

报告期内，公司利润总额分别是 2,672.29 万元、2,745.89 万元和 3,540.49 万元。公司报告期内的综合税率分别为 16.03%、14.95%和 10.59%。

### 3. 最近三年税收优惠政策对公司盈利的影响

报告期内，公司享受国家高新技术企业所得税 15%的优惠税率，税收优惠金额及其对各期净利润的影响比例如下：

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
净利润（万元）	3,165.54	2,335.51	2,243.96
扣除所得税优惠后的净利润（万元）	2,707.34	2,082.72	2,000.59
所得税优惠对净利润的影响（万元）	458.19	252.80	243.37
所得税优惠对净利润的影响比例（%）	14.47	10.82	10.85

公司享受的上述税收优惠系按国家政策规定享有，且具有较强的持续性和稳定性，但若国家对高新技术企业的所得税优惠政策发生变化或公司的高新技术企业资格未能通过相关主管部门的认定，将会对公司的经营业绩产生一定的影响。

### 4. 大额应纳税所得额调整

报告期内，公司大额应纳税所得额调整的具体构成、明细内容、产生原因或依据、账面核算情况及合规性如下：

#### （1）2016 年度

单位：万元

调整的具体构成、明细内容	调增金额	调减金额	产生原因或依据	账面核算情况及合规性
一、收入类调整项目				
（一）视同销售收入	88.42	-	根据《企业所得税法》，企业发生非货币性资产交换，以及货物、财产、劳务用于捐赠、偿债、赞助、集资、广告、样品、职工福利或利润分配等用	账面核算不确认营业收入，符合会计准则。

			途的，应当视同销售货物、转让财产或提供劳务。	
(二)未按权责发生制原则确认的收入	-	-		
二、扣除类调整项目	-	-		
(一)视同销售成本	-	-		
(二)职工薪酬	-	-		
(三)业务招待费支出	248.18		根据《企业所得税法》，发生的业务招待费60%部分未超过当年销售（营业）收入的5%的，调增发生额的40%；发生额的60%超过当年销售（营业）收入的5%的，超过部分调增应纳税所得额。	账面核算计入费用类科目，符合会计准则。
(四)广告费和业务宣传费支出	-	-		
(五)捐赠支出	10.00	-	根据《企业所得税法》，营业外支出中列支的直接向受赠单位的捐赠，不得在税前扣除，调增应纳税所得额。	账面核算计入营业外支出，符合会计准则。
(六)利息支出	-	-		
(七)罚金、罚款和被没收财物的损失	0.02		根据《企业所得税法》，营业外支出中列支的罚金、罚款和被没收财物的损失，企业所得税前不得扣除，调增应纳税所得额。	账面核算计入营业外支出，符合会计准则。
(八)税收滞纳金、加收利息	-	-		
(九)赞助支出	-	-		
(十)与未实现融资收益相关在当期确认的财务费用	-	-		
(十一)佣金和手续费支出	-	-		
(十二)不征税收入用于支出所形成的费用	-	-		
(十三)跨期扣除项目	-	-		
(十四)与取得收入无关的支出	-	-		
(十五)加计扣除	-	623.40	根据国税发[2008]116号关于印发《企业研究开发费用税前扣除管理办法（试行）》的通知，企业实际发生的部分费用支出，允许在计算应纳税所得额时按照规定实行加计扣除。	账面核算计入管理费用，符合会计准则。
三、资产类调整项目	-	-		

（一）资产折旧、摊销	32.12	-	根据《企业所得税法》，部分无形资产折旧年限短于税法规定的最低折旧年限，多计提折旧不得在税前扣除，调增应纳税所得额	账面核算计入费用类科目，符合会计准则。
（二）资产减值准备金	1,075.69	-	根据《企业所得税法》，除财政部和国家税务总局核准计提的准备金可以税前扣除外，其他行业、企业计提的各项资产减值准备、风险准备等准备金均不得税前扣除。	账面核算计入资产减值损失，符合会计准则。
四、特殊事项调整项目	-	-		
五、特别纳税调整应税所得				
六、其他				
<b>合计</b>	<b>1,454.43</b>	<b>623.40</b>		

## (2) 2015 年度

单位：万元

调整的具体构成、明细内容	调增金额	调减金额	产生原因或依据	账面核算情况及合规性
一、收入类调整项目				
视同销售收入	36.32	-	根据《企业所得税法》，企业发生非货币性资产交换，以及货物、财产、劳务用于捐赠、偿债、赞助、集资、广告、样品、职工福利或利润分配等用途的，应当视同销售货物、转让财产或提供劳务。	账面核算计入营业收入，符合会计准则。
投资收益	33.10	-	根据《企业所得税法》，符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益，为免税收入。	账面核算计入投资收益，符合会计准则。
二、扣除类调整项目	-	-		
业务招待费支出	287.62	-	根据《企业所得税法》，发生的业务招待费 60%部分未超过当年销售（营业）收入的 5%的，调增发生额的 40%；发生额的 60%超过当年销售（营业）收入的 5%的，超过部分调增应纳税所得额。	账面核算计入费用类科目，符合会计准则。
加计扣除	-	503.91	根据《企业所得税法》，开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用，可以在计算应纳税所得额时加计扣除。	账面核算计入费用类科目，符合会计准则。
三、资产类调整项目	-	-		

资产折旧、摊销	43.52	-	根据《企业所得税法》，部分固定资产折旧年限短于税法规定的最低折旧年限，多计提的折旧不得在税前扣除，调增应纳税所得额	账面核算计入费用类科目，符合会计准则。
资产减值准备	781.01	0.06	根据《企业所得税法》，除财政部和国家税务总局核准计提的准备金可以税前扣除外，其他行业、企业计提的各项资产减值准备、风险准备等准备金均不得税前扣除。	账面核算计入资产减值损失，符合会计准则。

## (3) 2014 年度

单位：万元

调整的具体构成、明细内容	调增金额	调减金额	产生原因或依据	账面核算情况及合规性
一、收入类调整项目				
投资收益		154.87	根据《企业所得税法》，符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益，为免税收入。	账面核算计入投资收益，符合会计准则。
二、扣除类调整项目				
业务招待费支出	261.78		根据《企业所得税法》，发生的业务招待费 60%部分未超过当年销售（营业）收入的 5%的，调增发生额的 40%；发生额的 60%超过当年销售（营业）收入的 5%的，超过部分调增应纳税所得额。	账面核算计入费用类科目，符合会计准则。
加计扣除		501.44	根据国税发[2008]116 号关于印发《企业研究开发费用税前扣除管理办法（试行）》的通知，企业实际发生的部分费用支出，允许在计算应纳税所得额时按照规定实行加计扣除。	账面核算计入管理费用，符合会计准则。
三、资产类调整项目				
资产折旧、摊销	127.93	0.03	根据《企业所得税法》，部分固定资产折旧年限短于税法规定的最低折旧年限，多计提的折旧不得在税前扣除，调增应纳税所得额	账面核算计入费用类科目，符合会计准则。
资产减值准备	263.32	8.15	根据《企业所得税法》，除财政部和国家税务总局核准计提的准备金可以税前扣除外，其他行业、企业计提的各项资产减值准备、风险准备等准备金均不得税前扣除。	账面核算计入资产减值损失，符合会计准则。

## （十）对发行人持续盈利能力产生重大不利影响的因素及保荐机构对发行人是否具备持续盈利能力的核查结论意见

保荐机构经核查后认为，发行人已披露了其面临的风险因素，发行人具备持续盈利能力，不存在以下对持续盈利能力构成重大不利影响的情形：1、发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；2、发行人的行业地位或者所处行业的经营环境已经或将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；3、发行人在用的商标、专利以及专有技术等重要资产或技术的取得或使用存在重大不利变化的风险；4、发行人最近一年的营业收入或净利润对关联方或存在重大不确定性的客户存在重大依赖；5、发行人最近一年的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益。

## 十二、财务状况分析

### （一）资产负债结构分析

#### 1、资产结构分析

（1）最近三年末公司资产总体构成情况如下：

单位：万元

项目	2016年		2015年		2014年	
	12月31日		12月31日		12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	9,888.02	18.46%	5,585.38	12.41%	11,979.04	32.12%
应收票据	119.90	0.22%	100.00	0.22%	6.00	0.02%
应收账款	17,959.35	33.53%	16,897.36	37.53%	12,498.71	33.51%
预付款项	1,592.33	2.97%	1,360.09	3.02%	392.29	1.05%
应收利息	-	-	-	-	27.59	0.07%
其他应收款	382.23	0.71%	601.39	1.34%	653.72	1.75%
存货	12.06	0.02%	83.50	0.19%	133.63	0.36%
其他流动资产	157.36	0.29%	46.21	0.10%	0.97	0.00%
<b>流动资产合计</b>	<b>30,111.26</b>	<b>56.21%</b>	<b>24,673.93</b>	<b>54.81%</b>	<b>25,691.95</b>	<b>68.89%</b>



长期股权投资	-	-	218.53	0.49%	251.62	0.67%
投资性房地产	1,060.73	1.98%	-	-	-	-
固定资产	7,259.29	13.55%	8,678.59	19.28%	9,189.60	24.64%
在建工程	2,082.75	3.89%	2,591.56	5.76%	28.48	0.08%
无形资产	8,422.31	15.72%	1,568.61	3.48%	1,619.11	4.34%
长期待摊费用	4,129.67	7.71%	253.57	0.56%	305.57	0.82%
递延所得税资产	500.80	0.93%	335.43	0.75%	209.35	0.56%
其他非流动资产	-	-	6,700.00	14.88%	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>23,455.54</b>	<b>43.79%</b>	<b>20,346.28</b>	<b>45.19%</b>	<b>11,603.72</b>	<b>31.11%</b>
<b>资产总计</b>	<b>53,566.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,020.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>37,295.67</b>	<b>100.00%</b>

公司属于技术、知识密集型的智力服务行业，无需大额的生产设备及厂房投入。报告期内，公司流动资产占比在 60%左右。公司流动资产主要为货币资金及应收账款。2014 年末、2015 年末和 2016 年末公司应收账款账面价值分别同比增长 2.12%、35.19%和 6.28%，2015 年末应收账款较 2014 年末增长较多，主要原因参见本节“应收账款变动分析”内容。

报告期内，公司非流动资产主要是与建筑设计、建筑咨询、城市规划、公信等业务相关的房屋建筑物、检测设备、电子设备、运输设备等固定资产以及以出让方式取得的土地使用权。

## （2）同行业可比公司资产结构比较

2014 年和 2015 年同行业上市公司流动资产占比平均达到 69%左右，公司流动资产占比略低于行业平均水平。同行业公司资产结构如下表：

证券代码	证券简称	流动资产占总资产比例		
		2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
300284	苏交科	-	71.74%	77.28%
002398	建研集团	-	63.53%	68.20%
603018	中设集团	-	79.15%	82.32%
603017	中衡设计	-	46.03%	67.30%
300500	苏州设计	-	69.29%	65.68%

300492	山鼎设计	-	78.77%	69.71%
平均值		-	<b>68.08%</b>	<b>71.75%</b>
公司		<b>56.21%</b>	<b>54.81%</b>	<b>68.89%</b>

注：上述可比公司财务数据系根据各公司公开披露的财务报告及招股说明书计算所得，2016 年度可比公司年度报告尚未公开披露。

## 2、负债结构分析

最近三年末公司负债总体构成情况：

单位：万元

流动负债：	2016 年		2015 年		2014 年	
	12 月 31 日		12 月 31 日		12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	10,500.00	42.15%	10,000.00	53.12%	5,000.00	39.17%
应付账款	5,826.47	23.39%	3,420.74	18.17%	2,910.84	22.80%
预收款项	1,268.30	5.09%	1,582.38	8.41%	1,642.76	12.87%
应付职工薪酬	2,452.66	9.85%	935.83	4.97%	1,066.53	8.35%
应交税费	1,243.66	4.99%	848.14	4.51%	470.32	3.68%
应付利息	12.69	0.05%	-	-	-	-
其他应付款	511.35	2.05%	543.14	2.89%	435.59	3.41%
<b>流动负债合计</b>	<b>21,815.12</b>	<b>87.57%</b>	<b>17,330.22</b>	<b>92.06%</b>	<b>11,526.04</b>	<b>90.29%</b>
递延收益	3,095.51	12.43%	1,495.35	7.94%	1,239.35	9.71%
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,095.51</b>	<b>12.43%</b>	<b>1,495.35</b>	<b>7.94%</b>	<b>1,239.35</b>	<b>9.71%</b>
<b>负债合计</b>	<b>24,910.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,825.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>12,765.39</b>	<b>100.00%</b>

公司债务构成主要为短期借款、应付账款、预收款项及应付职工薪酬。报告期各期末，短期借款、预收款项、应付账款、应付职工薪酬合计占总负债的比重分别为 83.19%、84.67%和 80.48%。

2016 年末公司负债总额较上年大幅增加，主要原因是：①随着公司销售收入的增长，公司应付账款和计提的应付职工薪酬均较上年增加；②2016 年是公司“十三五”科研课题的申请和起步阶段，公司收到的计入递延收益的政府大幅增长，从而导致公司负债总额增加。

2015 年公司负债总额较 2014 年大幅增加，主要系公司短期借款增加 5,000

万元所致。

## （二）主要资产质量分析

### 1、流动资产分析

公司流动资产由与生产经营相关的货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款等构成。

报告期各期末，公司流动资产总额分别为 25,691.95 万元、24,673.93 万元和 30,111.26 万元，呈波动趋势。2015 年末至 2014 年末公司流动资产小幅小降主要原因是公司的货币资金余额不断下降所致。2016 年流动资产总额较 2015 年末增长 22.04%，主要系公司货币资金和应收账款增长所致。公司主要流动资产的分析如下：

#### （1）货币资金

单位：万元

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	12 月 31 日		12 月 31 日		12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
现金	9.25	0.09%	19.72	0.35%	34.07	0.28%
银行存款	9,747.88	98.58%	5,449.71	97.57%	11,773.83	98.29%
其他货币资金	130.89	1.32%	115.95	2.08%	171.14	1.43%
<b>合计</b>	<b>9,888.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,585.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,979.04</b>	<b>100.00%</b>

各报告期末，公司货币资金期末余额分别为 11,979.04 万元、5,585.38 万元和 9,888.02 万元，占同期末流动资产的比重分别为 46.63%、22.64%和 32.84%。公司的经营活动、投资、筹资、现金分红行为综合影响期末货币资金余额。

#### （2）应收账款

##### 1) 应收账款变动分析

报告期各期末，公司应收账款的变化情况如下：

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	2014 年
----	--------	--------	--------

	12月31日	12月31日	12月31日
应收账款账面价值	17,959.35	16,897.36	12,498.71
应收账款账面价值占总资产比例	33.53%	37.53%	33.51%
应收账款账面价值占营业收入比例	51.89%	60.24%	48.14%
应收账款周转率（次）	1.99	1.91	2.10

报告期各期末，公司应收账款分别为 12,498.71 万元、16,897.36 万元和 17,959.35 万元。2015 年末较 2014 年末增长较多的主要原因为：

①营业收入增长，公司 2015 年较 2014 年营业收入同比增长了 8.03%，根据公司销售确认的会计政策，建筑设计、建筑咨询等业务主要是在客户确认公司各阶段提交的劳务成果后按进度进行收入确认，而合同约定客户付款时间通常在相关方案、文件获评审通过或政府部门批准之后，晚于收入确认时点。收入确认进度与约定付款进度之间的差异会导致应收账款随业务规模的扩大而上升；

②公司 2012 年和 2013 年建筑设计和建筑咨询两项业务实现营业收入合计分别为 16,523.31 万元和 19,244.04 万元，占当期营业收入的比例分别为 75.51%和 70.44%，建筑设计和建筑咨询周期较长，客户回款相对较慢；从而导致公司 2015 年 2-3 年期应收账款大幅增加；

③近年国家对房地产实施调控政策影响了开发商的项目开发周期和销售回款进度，以及地方政府受债务清理、土地出让收入减少、加强预算管理等影响收紧财政支出，从而一定程度拉长了公司应收账款的回款期；

④公司应收账款客户主要为政府部门及大型企业，该类客户的审批流程较长，政府部门根据审批文件等外部证据，确认自身的付款结算义务后，需报批财政部门，财政部门根据各月和各年度的预算安排，进行拨付，因此其款项支付较慢。

2016 年末公司应收账款较 2015 年末增加 1,061.99 万元，增长比例为 6.28%，主要原因系公司销售收入较上年增长所致。

## 2) 应收账款账龄分析及坏账准备计提情况

公司根据客户的财务状况、信用状况及以往的经验，加强对应收账款的事前

管理。在销售过程中，对客户的信用状况进行持续的跟踪，通过建立和落实应收账款负责制，加强对应收账款的事后管理。

报告期内公司对应收账款控制情况良好，绝大部分应收账款都如期收回，报告期内未发生过大额坏账损失。

报告期内公司的应收账款的账龄构成如下表所示，2014 年末、2015 年末和 2016 年末一年以内的应收账款占应收账款总额的比例分别为 77.34%、66.23%和 60.55%。公司应收账款单位主要为政府部门及大型房地产企业等，应收账款整体质量较好。

单位：万元

项目	2016 年		2015 年		2014 年	
	12 月 31 日		12 月 31 日		12 月 31 日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	12,574.54	60.55	12,381.02	66.53	10,349.01	77.34
1-2 年	4,092.40	19.71	4,411.36	23.71	2,807.47	20.98
2-3 年	2,582.33	12.44	1,661.93	8.93	169.45	1.27
3-4 年	1,369.74	6.60	118.58	0.64	41.36	0.31
4-5 年	110.65	0.53	23.36	0.13	5.68	0.04
5 年以上	36.12	0.17	13.07	0.07	7.39	0.06
合计	<b>20,765.79</b>	<b>100.00</b>	<b>18,609.31</b>	<b>100.00</b>	<b>13,380.35</b>	<b>100.00</b>

### 3) 应收账款集中度及主要客户回款情况分析

2014 年末、2015 年末和 2016 年末应收账款余额中前五名合计金额分别为 2,835.93 万元、3,311.59 万元和 3,209.39 万元，分别占应收账款余额总额的 21.20%、17.79%和 15.46%，具体情况如下：

#### ①截至 2016 年末应收账款余额前五名明细

单位：万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
深圳市建筑工务署工程管理中心	非关联方	661.42	1 年以内，1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	3.19
北京中关村微纳能源投资有限公司	关联方	683.20	1 年以内	3.29

深圳建总院	2016年1月1日起不再认定为关联方	677.12	1年以内, 1至2年、2至3年	3.26
深圳市龙岗区建筑工务局	非关联方	607.42	1年以内, 1至2年、2至3年、3至4年	2.93
深投控	2016年1月1日起不再认定为关联方	580.23	1年以内, 1至2年	2.79
<b>合计</b>		<b>3,209.39</b>		<b>15.46</b>

截至2016年12月31日, 公司应收账款集中度相对较低, 不存在单一客户的巨额坏账风险。

②截至2015年末应收账款余额前五名明细

单位: 万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
深圳市龙岗区建筑工务局	非关联方	971.76	1年以内、1-2年、2-3年	5.22
九江联泰地产有限公司	非关联方	642.61	1年以内	3.45
大柴湖经济开发区管理委员会	非关联方	629.85	1年以内	3.38
深圳市住房和建设局	非关联方	583.62	1年以内、1-2年	3.14
深圳建总院	受原控股股东同一控制	483.75	1年以内、1-2年	2.60
<b>合计</b>		<b>3,311.59</b>		<b>17.79</b>

截至2015年12月31日, 公司应收账款集中度相对较低, 不存在单一客户的巨额坏账风险。

③截至2014年末应收账款余额前五名明细

单位: 万元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
深圳市住房和建设局	非关联方	622.51	1年以内、1-2年	4.65



深圳市建总院	受原控股股东 同一控制	605.87	1年以内、1-2年	4.53
广西柳州市建设投资开发有 限责任公司	非关联方	601.15	1年以内、1-2年	4.49
深圳市龙岗区建筑工务局	非关联方	547.96	1年以内、1-2年	4.10
九江联泰地产有限公司	非关联方	458.43	1年以内	3.43
<b>合计</b>		<b>2,835.93</b>		<b>21.20</b>

截至 2014 年 12 月 31 日，公司应收账款集中度相对较低，不存在单一客户的巨额坏账风险。

#### 4) 应收账款回款及质量控制措施

公司的信用期为应收账款产生至工作成果经相关评审、批准后一定天数内（一般为 5-30 天内）之间的时期。公司各业务收入确认进度与约定付款进度之间存在差异，付款进度取决于相关评审通过或者政府部门批准，客户获取批准批复后：政府类客户需要向财政部门提交付款申请，财政部门根据月度和年度款项拨付预算进行费用拨付申请，安排款项拨付时间；非政府类客户也需要走内部付款审批流程。因客户自身的资金拨付审批流程的时间，导致应收账款实际回款部分超过信用期。

公司建立了从合同签订至款项回收相关的内部控制制度、客户信息管理制度、应收账款管理制度、回款的考核制度等，严格控制应收账款规模。目前公司的应收账款整体质量较高，与经营规模相适应。

报告期内，公司不存在应收账款核销情况和保理业务，不存在客户以其他资产抵债或者其他债务重组的情形。

#### 5) 应收账款的关联方情况

报告期内应收账款中持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款：

单位：万元

股东名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
深投控（注）	580.23	364.84	54.81

中关村发展	-	-	-
深圳创新投	-	93.20	-
<b>合计</b>	<b>580.23</b>	<b>458.04</b>	<b>54.81</b>

注：2014年12月31日，深投控将持有的60%的公司股份转让给远致投资。

### （3）预付款项

报告期各期末，公司预付款项分别为392.29万元、1,360.09万元和1,592.33万元。报告期内，公司的预付款项的账龄比较合理，各报告期末的预付账款账龄较短。详细情况如下：

单位：万元

账龄	2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例
1年以内	706.46	44.37	1,281.92	94.25	335.14	85.43
1至2年	820.92	51.55	22.85	1.68	20.74	5.29
2至3年	14.01	0.88	18.91	1.39	16.00	4.08
3年以上	50.95	3.20	36.41	2.68	20.41	5.2
<b>合计</b>	<b>1,592.33</b>	<b>100.00</b>	<b>1,360.09</b>	<b>100.00</b>	<b>392.29</b>	<b>100.00</b>

2015年末公司预付款较2014年末增加967.80万元，主要系预付公司IPO中介机构服务费较上年大幅增加。截至2016年12月31日，公司预付款项余额中无预付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

### （4）其他应收款

公司的其他应收款主要为押金和项目履约保证金。报告期各期末，公司其他应收款的账面价值分别为653.72万元、601.39万元和382.23万元。2016年公司其他应收款减少主要系公司应收朔黄铁路的房屋押金和部分项目的履约保证金减少所致。公司其他应收款情况如下：

单位：万元

账龄	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1年以内	324.15	69.41	16.21	5

1-2 年	38.78	8.30	3.88	10
2-3 年	18.45	3.95	5.54	30
3-4 年	50.58	10.83	25.29	50
4-5 年	5.93	1.27	4.74	80
5 年以上	29.11	6.23	29.11	100
<b>合计</b>	<b>466.99</b>	<b>100.00</b>	<b>84.76</b>	<b>18.15</b>
<b>账龄</b>	<b>2015 年 12 月 31 日</b>			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	470.54	67.39	23.49	5
1-2 年	101.76	14.57	10.04	10
2-3 年	63.90	9.15	19.17	30
3-4 年	31.48	4.51	15.74	50
4-5 年	10.73	1.54	8.58	80
5 年以上	19.85	2.84	19.85	100
<b>合计</b>	<b>698.27</b>	<b>100</b>	<b>96.88</b>	<b>13.87</b>
<b>账龄</b>	<b>2014 年 12 月 31 日</b>			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	352.68	44.96	17.63	5
1-2 年	155.79	19.86	15.58	10
2-3 年	244.92	31.23	73.48	30
3-4 年	11.08	1.41	5.54	50
4-5 年	7.33	0.94	5.87	80
5 年以上	12.52	1.6	12.52	100
<b>合计</b>	<b>784.33</b>	<b>100</b>	<b>130.62</b>	<b>16.65</b>

截至 2016 年 12 月 31 日,公司其他应收款余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项;亦无应收关联公司款项。

#### (5) 存货

报告期各期末,公司存货的构成如下:

单位:万元

项目	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
库存商品	12.06	83.50	94.33
周转材料	-	-	39.30
合计	<b>12.06</b>	<b>83.50</b>	<b>133.63</b>

库存商品主要为 HOME+业务相关的空气质量检测仪等，周转材料主要为 HOME+业务相关的采样器部件模具等。

#### （6）其他流动资产

2016 年末公司其他流动资产 157.36 万元，主要为公司预缴的增值税和企业所得税。

## 2、非流动资产分析

单位：万元，%

项目	2016年 12月31日		2015年 12月31日		2014年 12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	-	-	218.53	1.07	251.62	2.17
投资性房地产	1,060.73	4.52	-	-	-	-
固定资产	7,259.29	30.95	8,678.59	42.65	9,189.60	79.20
在建工程	2,082.75	8.88	2,591.56	12.74	28.48	0.25
无形资产	8,422.31	35.91	1,568.61	7.71	1,619.11	13.95
长期待摊费用	4,129.67	17.61	253.57	1.25	305.57	2.63
递延所得税资产	500.80	2.14	335.43	1.65	209.35	1.80
其他非流动资产	-	-	6,700.00	32.93	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>23,455.54</b>	<b>100.00</b>	<b>20,346.28</b>	<b>100.00</b>	<b>11,603.72</b>	<b>100.00</b>

公司非流动资产由长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产构成。报告期各期末的非流动资产总额分别为 11,603.72 万元、20,346.28 万元和 23,455.54 万元。对主要非流动资产的逐项分析如下：

#### （1）长期股权投资

报告期各期末，公司长期股权投资的账面价值构成如下：

单位：万元

被投资单位名称	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
中城深科	-	218.53	251.62
合计	-	218.53	251.62

报告期各期末，公司长期股权投资系对中城深科的投资，其投资初始投资额、期末投资额、账面价值等明细情况如下：

时间	初始投资 额 (万元)	期末投资 额 (万元)	减值准 备 (万元)	期末账面 价值(万 元)	股权投 资比例	会计核算方 法
2014年度	80.00	80.00	-	251.62	50%	权益法
2015年度	80.00	80.00	-	218.53	50%	权益法
2016年	80.00	-	-	-	-	-

2016年6月15日，公司将中城深科50%的股权转让给《城市发展研究》杂志社有限公司。截至2016年12月31日，公司不再持有中城深科股权。

## (2) 投资性房地产

报告期各期末，公司投资性房地产账面价值如下：

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
	12月31日	12月31日	12月31日
投资性房地产	1,060.73	-	-
占总资产的比例	1.98%	-	-

2016年，为提高资金使用效率，公司将部分闲置的房屋及建筑物用于出租给第三方，取得租金收入。

## (3) 固定资产

报告期各期末，公司固定资产的账面价值构成如下：

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
	12月31日	12月31日	12月31日

<b>固定资产原值：</b>			
其中：房屋及建筑物	7,708.12	9,194.01	9,194.01
运输设备	98.00	98.00	98.00
电子设备	3,807.32	3,303.37	3,093.49
办公设备及其他	2,379.42	2,311.94	2,077.09
<b>合计</b>	<b>13,992.86</b>	<b>14,907.32</b>	<b>14,462.59</b>
<b>累计折旧：</b>			
其中：房屋及建筑物	2,106.91	2,153.16	1,801.63
运输设备	58.80	49.00	39.20
电子设备	2,686.87	2,298.01	1,885.85
办公设备及其他	1,880.99	1,728.56	1,546.31
<b>合计</b>	<b>6,733.57</b>	<b>6,228.73</b>	<b>5,272.99</b>
<b>固定资产净值：</b>			
其中：房屋及建筑物	5,601.20	7,040.85	7,392.38
运输设备	39.20	49.00	58.80
电子设备	1,120.45	1,005.36	1,207.64
办公设备及其他	498.43	583.38	530.78
<b>合计</b>	<b>7,259.29</b>	<b>8,678.59</b>	<b>9,189.60</b>
<b>固定资产减值准备合计：</b>	-	-	-
<b>固定资产账面价值合计：</b>	<b>7,259.29</b>	<b>8,678.59</b>	<b>9,189.60</b>

公司固定资产主要为房屋及建筑物、电子设备、办公设备等。

报告期各期末，公司无暂时闲置的固定资产、无通过融资租赁租入的固定资产、无持有待售的固定资产，公司固定资产使用情况良好，不存在固定资产账面价值低于可收回金额的情况，未计提固定资产减值准备。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司的办公大楼——建科大楼用于抵押借款，抵押情况如下：

单位：万元

名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	产权证编号	对应科目	原值	累计折旧	净值
建科大楼	12,149.49	深房地字第 3000749885 号	投资性房地产 (出租部分)	1,457.77	397.04	1,060.73
			固定资产	7,708.12	2,106.91	5,601.20



		无形资产（土地使用权）	1,650.20	276.73	1,373.47
--	--	-------------	----------	--------	----------

#### （4）在建工程

报告期各期末，公司在建工程明细如下：

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
	12月31日	12月31日	12月31日
上海钢琴厂改造工程	-	2,435.71	28.48
中美低碳建筑与社区创新实验中心	2,082.75	155.85	-
<b>合计</b>	<b>2,082.75</b>	<b>2,591.56</b>	<b>28.48</b>

上海钢琴厂改造工程为公司募投项目，该项目预算 3,500 万元，公司以自有资金和银行借款投入，项目于 2016 年竣工并转入长期待摊费用。中美低碳建筑与社区创新实验中心项目预算 47,948.79 万元，该项目于 2015 年开工，目前仍在施工建设中。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司在建工程不存在减值迹象，未计提减值准备。

#### （5）无形资产

报告期各期末，公司无形资产的账面价值构成如下：

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年
	12月31日	12月31日	12月31日
<b>无形资产原值：</b>			
其中：土地使用权	8,551.20	1,650.20	1,650.20
专利权	21.99	21.99	21.99
软件	1,535.25	1,206.67	1,093.20
<b>合计</b>	<b>10,108.44</b>	<b>2,878.86</b>	<b>2,765.40</b>
<b>累计摊销：</b>			
其中：土地使用权	501.10	244.07	204.64
专利权	21.99	21.99	21.99
软件	1,163.04	1,044.19	919.66

合计	1,686.13	1,310.25	1,146.28
无形资产净值：			
其中：土地使用权	8,050.10	1,406.13	1,445.56
专利权	-	-	-
软件	372.22	162.48	173.55
合计	8,422.31	1,568.61	1,619.11
无形资产减值准备合计：	-	-	-
无形资产账面价值合计：	8,422.31	1,568.61	1,619.11
无形资产占净资产比例	29.43%	5.99%	6.60%
扣除土地使用权后无形资产占净资产比例	1.30%	0.62%	0.71%

公司的无形资产包括购置的土地使用权、软件和专利权。公司土地使用权包括：①以出让方式获取的办公大楼所在地——位于梅林坳、土地使用权证编号为“深房地字第 3000749885 号”、终止日期为 2051 年 10 月 23 日、使用权面积为 2,999.96M<sup>2</sup> 的土地；②以出让方式取得未来中心土地使用权-位于深圳市龙岗区坪地街道，土地使用权证号为“深不动产权第 0029899 号”，使用期限至 2045 年 7 月 23 日，使用权面积 11,037.76M<sup>2</sup>。

公司主要无形资产的详细情况参见“第六节业务与技术”之“五、（二）主要无形资产情况”。

报告期内，公司无形资产无账面价值低于可回收金额的情况，未计提无形资产减值准备。

#### （6）长期待摊费用

报告期各期末，长期待摊费用分别为 305.57 万元、253.57 万元和 4,129.67 万元。2016 年末公司长期待摊费用大幅增加，主要系公司上海钢琴厂改造项目达到可使用状态转入长期待摊费用 3,844.29 万元所致。

#### （7）递延所得税资产

报告期内，公司递延所得税资产主要形成于资产减值准备和无形资产摊销导致的可抵扣暂时性差异，具体金额如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
可抵扣差异项目:			
资产减值准备	2,838.83	1,808.83	1,003.21
无形资产摊销	411.69	379.58	338.66
<b>合计</b>	<b>3,250.52</b>	<b>2,188.41</b>	<b>1,341.88</b>
递延所得税资产:			
资产减值准备	439.04	278.49	158.55
无形资产摊销	61.75	56.94	50.80
<b>合计</b>	<b>500.80</b>	<b>335.43</b>	<b>209.35</b>

### （8）其他非流动资产

2015年12月31日，公司其他非流动资产6,700.00万元为土地出让金。2015年9月14日，本公司与深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局签订土地使用权出让合同书（深地合字（2015）2014号），该宗地土地使用权出让的总地价款为人民币6,700.00万元，使用年限为30年。公司于2016年2月拿到土地使用证，将其转入无形资产-土地使用权核算。

### 3、资产减值准备分析

公司最近三年资产减值准备均为计提的应收款项（含应收账款及其他应收款）坏账准备，在各会计期末公司未发现其他资产存在减值迹象。

报告期内公司资产减值准备余额逐年增加，主要因为公司应收账款余额逐年增加。

公司管理层认为，公司已按照《企业会计准则》制定各项资产减值准备计提政策，严格按照公司制定的会计政策计提各项减值准备，公司计提的资产减值准备是稳健和充分的，各项资产减值准备提取情况与资产质量实际状况相符，公司未来不会因为资产突发减值而导致财务风险。

## （三）营运能力指标分析

报告期内，公司的应收账款周转率和总资产周转率等营运能力指标均保持在合理水平。公司主要营运能力指标如下：

指标	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	1.99	1.91	2.10
总资产周转率（次）	0.70	0.68	0.69

公司营运能力指标与同行业的可比数据如下：

指标	同行业公司名称	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应收账款周转率（次）	苏交科	-	1.10	1.18
	建研集团	-	1.35	1.78
	中设集团	-	0.91	0.98
	中衡设计	-	3.08	4.12
	苏州设计	-	4.22	6.63
	山鼎设计	-	1.29	1.54
	可比公司平均	-	1.99	2.70
	发行人	1.99	1.91	2.10
总资产周转率（次）	苏交科	-	0.53	0.58
	建研集团	-	0.55	0.75
	中设集团	-	0.41	0.47
	中衡设计	-	0.42	0.66
	苏州设计	-	0.79	0.91
	山鼎设计	-	0.55	0.78
	可比公司平均	-	0.54	0.69
	发行人	0.70	0.68	0.69

注：上述可比公司财务数据系根据各公司公开披露的财务报告及招股说明书计算所得，2016 年度可比公司年度报告尚未公开披露。

#### （1）应收账款周转率

报告期内，公司应收账款周转率分别为 2.10 次/年、1.91 次/年和 1.99 次/年，与同行业公司差异较小，但逐年有所下降，主要原因是近年经济增速下滑，国家对房地产实施调控政策影响了开发商的项目开发周期和销售回款进度，以及地方政府受债务清理、土地出让收入减少、加强预算管理等影响收紧财政支出，从而一定程度拉长了公司应收账款的回款期。

#### （2）总资产周转率

公司总资产周转率水平与同行业可比公司平均值相近，报告期内较为稳定。

#### （四）主要债项分析

单位：万元，%

流动负债：	2016年		2015年		2014年	
	12月31日		12月31日		12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	10,500.00	42.15	10,000.00	53.12	5,000.00	39.17
应付账款	5,826.47	23.39	3,420.74	18.17	2,910.84	22.80
预收款项	1,268.30	5.09	1,582.38	8.41	1,642.76	12.87
应付职工薪酬	2,452.66	9.85	935.83	4.97	1,066.53	8.35
应交税费	1,243.66	4.99	848.14	4.51	470.32	3.68
应付利息	12.69	0.05	-	-	-	-
其他应付款	511.35	2.05	543.14	2.89	435.59	3.41
<b>流动负债合计</b>	<b>21,815.12</b>	<b>87.57</b>	<b>17,330.22</b>	<b>92.06</b>	<b>11,526.04</b>	<b>90.29</b>
递延收益	3,095.51	12.43	1,495.35	7.94	1,239.35	9.71
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,095.51</b>	<b>12.43</b>	<b>1,495.35</b>	<b>7.94</b>	<b>1,239.35</b>	<b>9.71</b>
<b>负债合计</b>	<b>24,910.63</b>	<b>100.00</b>	<b>18,825.58</b>	<b>100.00</b>	<b>12,765.39</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司的负债以短期负债为主，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬等。

报告期各期末，公司负债总额分别为 12,765.39 万元、18,825.58 万元和 24,910.63 万元。主要负债的分析如下：

##### 1、短期借款

单位：万元

借款类别	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
信用借款	5,500.00	500.00	-
抵押借款	5,000.00	9,500.00	5,000.00
<b>合计</b>	<b>10,500.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>5,000.00</b>

报告期各期末，公司短期借款分别为 5,000.00 万元、10,000 万元和 10,500.00 万元，占负债总额的比例分别为 39.17%、53.12%和 42.15%。报告期内，公司的

短期借款余额总体呈上升趋势，主要系随着公司业务的快速发展，营运资金需求增加，银行借款相应增加所致。

## 2、应付账款

报告期内公司应付账款明细如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
应付账款	5,826.47	3,420.74	2,910.84

### （1）应付账款账龄分析

报告期各期末，应付账款按账龄分类如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
1年以内	4,577.34	2,378.96	2,220.73
1至2年	575.12	613.05	624.13
2至3年	318.59	377.13	4.66
3年以上	355.41	51.60	61.32
合计	<b>5,826.47</b>	<b>3,420.74</b>	<b>2,910.84</b>

报告期内，公司应付账款主要为应付供应商的分包费，主要随公司营业收入及业务分包的增减而变化。

2016年末公司应付账款较2015年末大幅增加，主要原因是公司销售收入较上年增长主要原因：1.公司2016年各类总包服务类业务项目较集中，相应的业务中的约定分包较多。如：设计总包服务：深圳湾万丽和万怡酒店室内精装设计和机电设计管理项目、中科院纳米能源与系统研究所（含实验室设计）总包设计项目；低碳论坛服务：国际低碳城论坛、“一带一路生态环保论坛”承办服务；低碳监测平台总包服务光明智慧展控平台项目，EPC试点：实训中心项目总承包项目、深圳迎宾馆建筑节能改造总承包等总包项目。2.公司2016年销售收入较上年增长，产能不足造成项目分包的增长。

### （2）涉及关联股东的应付账款情况



截至 2016 年 12 月 31 日，公司应付账款余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

#### 4、预收款项

公司报告期各期末预收款项账面价值分别 1,642.76 万元、1,582.38 万元和 1,268.30 万元，占负债总额的比分别为 12.87%、8.41%和 5.09%。预收款项主要是根据本行业惯例公司与客户司签订合同后为开展业务而收取的预收款。

##### （1）预收款项账龄分析

报告期各期末，预收款项按账龄分类如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	1,110.66	1,168.15	1,464.82
1 至 2 年	134.63	360.71	141.08
2 至 3 年	23.01	16.86	16.86
3 年以上	-	36.66	20.00
<b>合计</b>	<b>1,268.30</b>	<b>1,582.38</b>	<b>1,642.76</b>

##### （2）涉及关联方的预收款项情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司预收款项余额中无预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

#### 5、应付职工薪酬

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
短期薪酬	2,447.20	929.83	1,057.87
设定提存计划	5.46	6.00	3.24
设定受益计划	-	-	-
辞退福利	-	-	5.42
其他长期福利	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,452.66</b>	<b>935.83</b>	<b>1,066.53</b>

报告期内公司应付职工薪酬主要为应付职工工资（含奖金、津贴和补贴）、职工福利费、社会保险费、住房公积金和工会费等。公司报告期末的应付职工薪酬余额分别为 1,066.53 万元、935.83 万元和 2,452.66 万元。

2016 年末公司应付职工薪酬较上年大幅增加，主要原因是公司采用的是阶梯式绩效考核制度，由于 2016 年公司经营增长明显高过往年，相应的绩效奖励薪酬计提增长。

## 6、应交税费

报告期各期末，公司应交税费分别为 470.32 万元、848.14 万元和 1,243.66 万元，主要包括应交未交的企业所得税、增值税、营业税和代扣代缴的个人所得税等，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
企业所得税	636.11	275.62	111.32
增值税	381.86	358.05	186.36
营业税	-	5.73	3.85
个人所得税	129.87	118.70	96.54
城建税	27.04	32.26	19.99
教育费附加	19.69	22.98	8.97
房产税	21.84	21.84	21.84
其他	27.26	12.96	21.45
<b>合计</b>	<b>1,243.66</b>	<b>848.14</b>	<b>470.32</b>

## 7、其他应付款

### (1) 报告期内其他应付款账龄构成

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	259.95	173.61	79.10
1 至 2 年	77.39	28.14	9.72
2 至 3 年	27.14	6.51	180.27
3 年以上	146.86	334.88	166.50

合 计	511.35	543.14	435.59
-----	--------	--------	--------

报告期各期末，公司其他应付款分别为 435.59 万元、543.14 万元和 511.35 万元，占负债总额的比例较低，主要为与公司办公楼建设有关的工程尾款等。

## （2）涉及关联方的其他应付款

截至 2016 年 12 月 31 日，公司其他应付款余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

## （五）偿债能力指标分析

### 1、公司偿债能力分指标

公司主要偿债能力指标如下：

指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.38	1.42	2.23
速动比率（倍）	1.38	1.42	2.22
资产负债率（母公司）	45.00%	41.04%	33.31%
息税折旧摊销前利润（万元）	5,602.95	4,542.65	4,277.77
利息保障倍数（倍）	7.32	6.33	11.84

### 2、可比上市公司偿债能力比较

公司偿债能力指标与同行业的可比数据如下：

指标	同行业可比公司	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	苏交科	-	1.83	1.58
	建研集团	-	3.36	3.32
	中设集团	-	1.56	1.76
	中衡设计	-	3.90	3.15
	苏州设计	-	3.55	3.24
	山鼎设计	-	3.43	2.12
	可比公司平均	-	2.94	2.53

	建科院	1.38	1.42	2.23
速动比率（倍）	苏交科	-	1.82	1.56
	建研集团	-	3.25	3.21
	中设集团	-	1.33	1.55
	中衡设计	-	3.90	3.15
	苏州设计	-	3.55	3.24
	山鼎设计	-	3.43	2.12
	可比公司平均	-	2.88	2.47
	建科院	1.38	1.42	2.22
资产负债率（母公司）	苏交科	-	33.55%	41.47%
	建研集团	-	5.24%	6.43%
	中设集团	-	47.33%	45.50%
	中衡设计	-	15.94%	21.01%
	苏州设计	-	19.74%	19.32%
	山鼎设计	-	27.58%	40.12%
	可比公司平均	-	24.90%	28.98%
	建科院	45.00%	41.04%	33.31%

注：上述可比公司财务数据系根据各公司公开披露的财务报告及招股说明书计算所得，2016年度可比公司年度报告尚未公开披露。

### 3、偿债能力指标分析

报告期各期末，公司资产负债率（母公司）分别为 33.31%、41.04%和 45.00%，处于合理水平，公司具有较强的长期偿债能力。报告期各期末，公司流动比率分别为 2.23 倍、1.42 倍和 1.38 倍，速动比率均分别为 2.22 倍、1.42 倍和 1.38 倍。随着公司短期借款的增加，公司流动比率和速动比率均呈下降趋势，公司短期偿债能力减弱。与可比公司均值相比，2014 年公司的资产负债率（母公司）、流动比率、速动比率均分别与行业水平相当，2015 年末公司短期借款增加，从而导致公司资产负债率（母公司）、流动比率、速动比率均低于同行业公司。

## （六）所有者权益分析

### 1、股本变化情况

单位：万元

股东名称	2016年 12月31日		2015年 12月31日		2014年 12月31日	
	投资 金额	所占 比例	投资 金额	所占 比例	投资 金额	所占 比例
建科投资	1,650.00	15.00%	1,650.00	15.00%	1,650.00	15.00%
中关村发展	1,100.00	10.00%	1,100.00	10.00%	1,100.00	10.00%
英龙建安	1,100.00	10.00%	1,100.00	10.00%	1,100.00	10.00%
深圳创新投	550.00	5.00%	550.00	5.00%	550.00	5.00%
远致投资	6,600.00	60.00%	6,600.00	60.00%	6,600.00	60.00%
合计	<b>11,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## 2、资本公积变化情况

报告期各期末，公司资本公积的具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
股本溢价	5,581.04	5,581.04	5,581.04
其他资本公积	-	-	-
合计	<b>5,581.04</b>	<b>5,581.04</b>	<b>5,581.04</b>

2013年11月28日，本公司按照发起人协议及章程（草案）的规定，以2013年5月31日为基准日，将建科院有限整体变更设立为股份有限公司，各股东以其所拥有的截至2013年5月31日建科院有限的净资产为人民币166,322,358.71元，按1:0.6614的比例折合股份总额11,000万股，每股1元，共计股本人民币110,000,000.00元，大于股本部分计入资本公积。

## 3、盈余公积变化情况

报告期各期末，盈余公积增加系本公司从税后利润中提取的法定盈余公积，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
法定盈余公积	995.97	737.20	508.20
任意盈余公积	-	-	-
合计	<b>995.97</b>	<b>737.20</b>	<b>508.20</b>

公司法定盈余公积按净利润的 10%提取。

#### 4、未分配利润变化情况

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
期初未分配利润	8,763.87	7,330.77	6,125.16
加：本期净利润	3,153.96	2,333.10	2,244.75
盈余公积转入	-	-	-
资本公积转入	-	-	-
减：提取法定盈余公积	258.77	229.00	236.13
提取任意公积金	-	-	-
利润分配	704.00	671.00	803.00
<b>期末未分配利润</b>	<b>10,955.07</b>	<b>8,763.87</b>	<b>7,330.77</b>

报告期内，公司持续进行了利润分配，各年实施利润分配金额分别为 803.00 万元、671.00 万元和 704.00 万元。

### 十三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动现金流量净额	8,688.98	-1,014.08	887.64
投资活动现金流量净额	-3,054.38	-3,139.18	-1,643.13
筹资活动现金流量净额	-843.33	3,814.07	-373.24
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.09	0.08	-0.09
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>4,791.19</b>	<b>-339.11</b>	<b>-1,128.82</b>

#### （一）经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	34,646.30	25,382.60	26,812.71
收到的税费返还	371.88	-	14.80



收到其他与经营活动有关的现金	2,896.77	2,068.49	1,292.81
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>37,914.95</b>	<b>27,451.08</b>	<b>28,120.32</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	9,030.44	9,010.37	7,603.05
支付给职工以及为职工支付的现金	14,294.59	12,094.98	13,262.83
支付的各项税费	2,231.37	1,743.68	2,220.32
支付其他与经营活动有关的现金	3,669.56	5,616.13	4,146.48
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>29,225.96</b>	<b>28,465.16</b>	<b>27,232.68</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,688.98</b>	<b>-1,014.08</b>	<b>887.64</b>

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 887.64 万元、-1,014.08 万元和 8,688.98 万元，公司现金流量净额的变化主要受公司应收账款回款和收到的政府补助的变化所影响。

1、报告期内，公司经营活动现金流量中大额现金流量变动项目内容及与相关科目勾稽如下：

(1) 销售产品、提供劳务获取的现金

该项目核算的是公司提供建筑设计、建筑咨询、城市规划、公信服务等服务收到的现金。其与相关科目的勾稽关系列表如下：

单位：万元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
本年销售收入	34,612.60	28,050.20	25,964.99
加：本年销项税额	2,443.57	1,849.41	1,482.90
应收账款（期初-期末）	-1,061.99	-4,398.65	-259.49
预收账款（期末-期初）	-314.08	-60.38	-282.43
应收票据（期初-期末）	-19.90	-94.00	-6.00
非收现调整及其他	-1,013.90	36.02	-87.26
合 计	34,646.30	25,382.60	26,812.71
销售商品、提供劳务收到的现金	34,646.30	25,382.60	26,812.71

报告期内，公司“销售商品、提供劳务收到的现金”占营业收入的比例分别为 103.35%、90.49%和 100.10%，保持了较为稳定的销售收现比率，且呈上升趋势。营业收入和“销售商品、提供劳务收到的现金”具有较强的相关性，公司经

营活动情况正常，营业收入转化为现金流的能力较强。

### （2）收到的其他与经营活动有关的现金

该项目核算的是公司收到其他与经营活动有关的现金，主要包括银行存款利息、收到的政府补助和其他往来款项，与相关科目的勾稽关系列表如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
政府补助	2,538.26	1,228.38	1,147.93
财务费用-利息收入	26.53	98.67	139.88
其他应付款-应付暂收款	-	500.00	-
其他应付款	138.47	94.86	5.00
其他应收款（期初-期末）	182.25	52.33	-
应收利息	-	27.59	-
营业外支出-其他	11.26	66.66	-
合计	2,896.77	2,068.49	1,292.81
收到的其他与经营活动有关的现金	2,896.77	2,068.49	1,292.81

2016 年的“收到的其他与经营活动有关的现金”为 2,896.77 万元，较 2015 年增加 828.28 万元，主要系公司收到的政府补助较 2015 年大幅增加；2015 年“收到的其他与经营活动有关的现金”为 2,068.49 万元，较 2014 年上升 775.68 万元，主要原因是往来款变动增加。

### （3）购买商品、接受劳务支付的现金

该项目核算的是公司为提供建筑设计、咨询、公信等服务支付的分包、劳务外包和其他相关成本费用。其与相关科目的勾稽关系列表如下：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业成本	22,182.46	17,164.52	16,805.65
加：进项税金	1,177.48	652.37	687.03
减：营业成本中职工薪酬、折旧和摊销等影响数	11,854.42	9,700.76	9,887.63
减：应付账款（期末-期初）	2,405.73	509.90	-361.28

减：预付账款（期初-期末）	-232.24	-967.80	-169.22
减：应付预付账款中非经营性活动的影响数	301.59	-436.34	532.50
合 计	9,030.44	9,010.37	7,603.05
购买商品、接受劳务支付的现金	9,030.44	9,010.37	7,603.05

报告期内，公司“购买商品、接受劳务支付的现金”分别为 7,603.05 万元、9,010.37 万元和 9,030.44 万元，分别占同期营业成本的 45.24%、52.49%和 40.71%，主要为项目分包费用。

#### （4）支付给职工以及为职工支付的现金

“支付给职工以及为职工支付的现金”与相关会计科目的勾稽关系列表如下：

单位：万元

项 目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
应付职工薪酬借方发生额	14,773.14	12,142.68	13,246.40
资本化工资	-480.27	-	-
其他	1.71	2.30	16.43
合 计	14,294.59	12,144.98	13,262.83
支付给职工以及为职工支付的现金	14,294.59	12,144.98	13,262.83

公司“支付给职工以及为职工支付的现金”分别为 13,262.83 万元、12,094.98 万元和 14,294.59 万元，分别占同期营业成本的 72.69%、70.47%和 64.44%，主要为支付给公司员工的薪资及绩效奖金。

#### （5）支付其他与经营活动有关的现金

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售费用	2,219.46	2,111.51	1,985.99
管理费用	861.65	1,513.15	751.02
研发费用	523.02	1,353.83	1,101.10
财务费用-其他	11.14	13.61	15.13
其他应收款	--	-	247.25
其他应付款	13.54	486.80	-

其他	40.76	87.23	49.33
合计	3,669.57	5,566.13	4,146.48
支付其他与经营活动有关的现金	3,669.56	5,566.13	4,146.48

2、报告期内，公司净利润和经营活动产生的现金流量净额的关系如下所示：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
净利润	3,165.54	2,335.51	2,243.96
加：资产减值准备	1,082.37	796.60	257.35
固定资产折旧	939.89	972.45	1,024.08
无形资产摊销	160.84	163.96	232.72
长期待摊费用摊销	401.42	145.58	102.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	0.61	0.43	0.14
财务费用	560.40	514.69	246.70
投资损失	40.65	57.94	-154.87
递延所得税资产减少	-165.37	-126.08	-63.53
存货的减少	71.44	50.13	-115.41
经营性应收项目的减少	-3,707.55	-7,446.27	199.98
经营性应付项目的增加	6,138.75	1,520.98	-3,085.55
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>8,688.98</b>	<b>-1,014.08</b>	<b>887.64</b>

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额与净利润差额主要系公司收入增长比例与应收账款增长比例不一致所致。

2015 年公司经营活动现金流量净额为-1,014.08 万元，低于同期净利润，主要系经受经营性应收项目增加的影响所致。随着公司收入的增长和受市场宏观大环境的影响，公司应收账款账龄和回款周期拉长，2015 年应收账款期末余额较 2014 年增长 4,398.65 万元。

2016 年公司经营活动现金流量净额为 8,688.98 万元，高于同期净利润，主要系公司本年度业务较好，同时回款较往年有较大的增加，本年度回款较上年度增加 14,229.26 万元。

## （二）投资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收回投资收到的现金	177.88	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	110.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.75	0.28	0.48
收到其他与投资活动有关的现金	488.55	6,054.55	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>667.18</b>	<b>6,054.83</b>	<b>110.76</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,721.56	9,194.01	1,753.89
投资支付的现金	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>3,721.56</b>	<b>9,194.01</b>	<b>1,753.89</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,054.38</b>	<b>-3,139.18</b>	<b>-1,643.13</b>

2016 年投资活动产生的现金流量净额为-3,054.38 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 3,721.56 万元，主要系公司上海钢琴厂项目改造和中美低碳建筑与社区创新实验中心项目投入 3,335.48 万元所致；2015 年投资活动产生的现金流量净额为-3,139.18 万元，其中购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 9,194.01 万元，系公司上海钢琴厂项目改造投入 2,251.58 万元和公司预付土地出让金 6,700 万元所致。

## （三）筹资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度
吸收投资收到的现金	-	-	40.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	40.00
取得借款收到的现金	21,500.00	12,000.00	7,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>21,500.00</b>	<b>12,000.00</b>	<b>7,040.00</b>

偿还债务支付的现金	21,000.00	7,000.00	6,350.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,343.33	1,185.93	1,063.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	0.15	6.14
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>22,343.33</b>	<b>8,185.93</b>	<b>7,413.24</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-843.33</b>	<b>3,814.07</b>	<b>-373.24</b>

公司筹资活动的现金流入主要为新增借款，现金流出主要是偿还到期债务。2015 年度公司筹资活动现金流量为正，主要原因是公司由于业务量增加，大幅增加了银行短期借款。2016 年度和 2014 年度公司筹资活动现金流量为负，主要系公司偿还银行借款和分配股利所致。

#### （四）重大资本性支出

##### 1、报告期内资本性支出情况

报告期内，公司用于购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 1,753.89 万元、9,194.01 万元和 3,721.56 万元。

##### 2、近期的重大资本性支出计划

截至本招股说明书签署日，公司未来可预见的重大资本性支出主要为本次发行股票募集资金拟投资的低碳建筑研究及社区级应用服务实验基地项目、上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目和线上运营平台及乐活系统建设项目三个项目。在募集资金到位前，为加快推进项目建设进度，公司可能会以自筹资金方式先行投入。具体情况参见本招股说明书“第十节募集资金运用”。

### 十四、财务状况和盈利能力的未来趋势分析

#### （一）财务状况及趋势分析

报告期内，公司资产质量良好，资产运营情况正常。从各项财务指标来看，报告期内公司资产负债率呈下降趋势，流动比率和速动比率较为稳定且总体呈上升趋势，息税折旧摊销前利润及利息保障倍数较高，公司偿债能力强。报告期内应收账款周转率和存货周转率波动较小，处于行业正常水平。随着募集资金投资



项目的实施，公司总资产规模尤其是固定资产规模将有较大幅度增长，固定资产投资规模与公司业务规模、研发水平以及经营业绩的进一步提升相匹配；同时，随着公司经营规模的快速增长，将会使公司流动资产包括货币资金、应收账款等也会相应增加。本次股票发行完成后，公司资本得到大幅充实，公司资产负债率将会显著降低、资本结构会更加稳健、债权融资空间将进一步扩大，为公司持续、稳健、快速发展提供了资金保障。

## （二）盈利能力及趋势分析

在当前国家要求加快推进生态文明建设，大力推进绿色发展、循环发展、低碳发展，弘扬生态文化，倡导绿色生活，加快建设美丽中国，以及国家新型城镇化建设的背景下，发展绿色建筑、生态城市被赋予了更重要的意义。绿色建筑、生态城市建设工程技术服务行业将迎来良好的发展前景。具体参见本招股说明“第六节 业务与技术”书之“二、公司所处行业基本情况及竞争状况”之“（三）影响行业发展的有利和不利因素”。

公司十年多来紧扣我国“建筑节能——绿色建筑——生态城市——健康生活”的发展脉搏，进行持续技术创新及业务布局，在引领、推动行业发展的过程中逐步形成了独特的核心竞争力和业务生态体系。公司已形成了以绿色生态科技研究为支撑，涵盖生态规划、绿色设计及咨询、公信服务以及绿色运营等全过程、具备面向新建和改造等不同类型的工程技术和运营管理服务能力，并尝试创新发展 HOME+业务，以自身公信平台、技术优势为基础向社区、家庭用户拓展，使公司经营业务由 B2B 进一步延伸至 B2C。

本行业市场发展空间广阔，公司始终坚持围绕绿色建筑、生态城市打造同一产业链的多元化业务布局，目前各项业务基础扎实，发展趋势良好，随着各业务板块规模的不断扩大，其相互间的协同、促进效应会更加显著。本次募投项目实施后，公司业务承做能力、技术创新能力将得到大幅提升，核心竞争力得到增强，公司具有较强的持续盈利能力。

在可预见的未来，公司各项主营业务所处领域，均面临较大的发展空间。

### 1. 生态城市规划

2012年，党的十八大报告将生态文明建设与经济建设、政治建设、文化建设、社会建设一同纳入到我国发展的总体布局当中。2014年，《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》提出我国将走“以人为本、四化同步、优化布局、生态文明、文化传承”的中国特色新型城镇化道路，促进经济转型升级和社会和谐进步。2015年4月，《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》提出加快推进生态文明建设是加快转变经济发展方式、提高发展质量和效益的内在要求，是坚持以人为本、促进社会和谐的必然选择，是全面建成小康社会、实现中华民族伟大复兴中国梦的时代抉择，是积极应对气候变化、维护全球生态安全的重大举措。2015年11月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，提出在十三五期间，生态文明建筑作为统筹发展的重要部分，以达到生态环境质量总体改善的发展目标。2015年12月，中央城市工作会议上，习近平主席提到城市建设要统筹生产、生活、生态三大布局，提高城市发展的宜居性。

同时，国家逐渐将生态、环保和低碳建设纳入地方政府的重要考核指标，改变以往单纯以GDP为纲的考核方式，这有利于促进地方政府积极推动生态环保低碳建设。生态环保建设需要大量的资本投入，PPP模式正在被积极地利用，这将有效结合政府和社会资源的优势，提高公共服务的质量和效率，不仅是微观层面的操作模式升级，更是宏观层面的体制机制变革，是国家确定的重大经济改革任务。

生态城市规划作为生态文明建设的载体，在生态文明建设的大背景下，随着国家、地方不断出台相关政策推动，各地方、不同形式、路径的生态城市发展探索、规划、示范等实践持续升温。随着不同示范区优秀模式、经验不断被复制、推广，生态城市规范标准逐步建立，国家生态城市建设将进一步加快。

公司率先对生态城市规划进行研究，在生态诊断指标体系、生态诊断方法和技术拥有自主研发的核心技术。得益于国家大力推进生态环保建设，公司生态城市规划业务获得持续快速发展。2013年-2016年，生态城市规划的营业收入从2002.35万元快速增长至8,551.92万元，平均复合增长率达62.25%。

生态城市规划综合考虑当地自然资源、社会人文、经济产业发展等多重因素，

将逐渐替代以往偏重经济产业发展的传统城市规划，未来有较大的市场发展空间。

## 2. 建筑设计和绿色建筑咨询

公司建筑设计与绿色建筑咨询的客户主要为政府建设单位和房地产开发企业。上述业务发展，与宏观经济形势、固定资产投资、房地产行业政策调控以及绿色建筑的推广程度等因素相关。若房地产行业受到宏观经济波动的不利影响，将导致房地产开发规模缩减，开发投资进度放缓，进而影响建筑设计和建筑咨询业务的周期和收入规模等。

2013年-2016年，国内生产总值（GDP）、城镇化率以及房地产行业发展相关指标及变动情况如下：

指标	2016年		2015年		2014年		2013年	
	数值	增长率	数值	增长率	数值	增长率	数值	增长率
国内生产总值增长率（%）	6.7	-	6.90	-	7.40	-	7.70	-
城镇化率（%）	尚未发布	-	56.10	2.43%	54.77	1.94%	53.73	2.21%
固定资产投资完成额（万亿元）	596.50	8.14%	551.59	10.04%	501.26	15.04%	435.75	19.43%
房地产开发投资完成额（万亿元）	10.26	6.88%	9.60	1.05%	9.50	10.49%	8.60	19.79%
新开工面积（万平方米）	166,928.00	8.08%	154,453.68	-14.00%	179,592.49	-10.74%	201,207.84	13.46%
商品房销售面积（万平方米）	157,349.00	22.46%	128,494.97	6.50%	120,648.54	-7.58%	130,550.59	17.29%
商品房销售金额（万亿）	尚未发布	-	8.73	14.42%	7.63	-6.27%	8.14	26.20%

由上表可知，2014年、2015年我国国内生产总值增长率分别为7.4%和6.9%，较2013年有所下降。受宏观经济形势及市场大环境的影响，2014年我国房地产行业景气度处于低位徘徊，房地产投资方面，2014年房地产开发投资完成额增速同比下降9.3%，新开工面积同比减少10.74%；房地产需求方面，2014年商品房销售面积同比减少7.58%，商品房销售额同比减少6.27%。2015年和2016年，随着国家陆续出台房地产行业利好政策，房地产销售持续好转，房地产投资出现明显回升，房地产行业景气触底反弹。

受宏观经济形势影响，2013年-2015年，公司建筑设计与绿色建筑咨询业务

均出现下滑态势。随着国家刺激经济政策正面效果逐步显现，2016 年我国宏观经济实现稳定增长，房地产市场有所回暖，且市场更注重建筑性能和绿色品质，对公司上述业务起到积极的作用。同时，公司已经形成了以科研、规划、设计、咨询、检测与公信、运营等多业务协同的产业链布局，各业务之间的协同效应将逐渐体现。报告期内，公司处于产业前端的生态城市规划业务获得快速发展，这将有助于公司理解、把握政府相关政策、指标、技术体系要求以及产业规划、建设进度等，有助于公司深入地参与到后续的绿色城市建设中，从而带动公司建筑设计和绿色建筑咨询等其他业务的增长。

### 3. 公信服务

2014 年 6 月，国务院印发《关于促进市场公平竞争维护市场正常秩序的若干意见》（国发〔2014〕20 号），指出“推进监管执法职能与技术检验检测职能相对分离，技术检验检测机构不再承担执法职能”。在上述文件的指引下，地方政府将逐步退出检测机构，实现从检测-监督职能向监督职能的转变。报告期内，公司积极把握政府检测机构的退出的市场机会，通过进一步加大市场开拓力度从而使得公司公信业务实现快速增长，未来将随着政府部门的退出及公司在公信业务市场份额的扩大呈现稳定发展态势。

同时，自 2015 年深圳光明新区渣土受纳场“12·20”特别重大滑坡事故和“校园毒跑道”等事件后，市场针对城市安全，特别是生态环境安全、既有建筑结构安全和建筑幕墙安全愈加重视。公司在一系列安全事件中，利用自身的技术储备和高效的研究能力，快速地提出了相应的解决方案，如“校园毒跑道”事件中，公司在 3 个月内主持编制了深圳《合成材料运动场地面质量标准》并成为全国率先颁布实施的相关标准，引起广泛关注，并被北京等城市引用实施。随着新增房地产市场的持续调控，既有建筑存量市场的检测、鉴定和改造的市场需求逐步增长，特别是建筑质量检测、环境质量检测等需求突增。由于公司长期检测品质口碑和公司在多次建筑和环境安全事件中的技术实力展示，在检测业务的公信力越来越被客户认可，检测+技术咨询的创新业务也逐步获得客户欢迎。因此公司在建筑安全、生态安全、环境安全领域的公信服务业务空间将会持续增长。

综上所述，在可预见的未来，公司各项主营业务所处领域，均面临较大的发

展空间。

## 十五、实际股利分配情况、股利分配政策

### （一）公司最近三年实际股利分配情况

报告期内，公司利润分配情况如下：

2014年6月24日，公司召开2013年度股东大会审议通过利润分配方案，同意按照每10股分配0.73元比例向全体股东合计分配803.00万元现金股利。

2015年6月1日，公司召开2014年度股东大会审议通过利润分配方案，同意按照每10股分配0.61元的比例向全体股东合计分配671.00万元现金股利。

2016年6月13日，公司召开2015年度股东大会审议通过利润分配方案，同意按照每10股分配0.64元的比例向全体股东合计分配704.00万元现金股利。

### （二）本次发行上市后的股利分配政策和未来三年分红规划

根据《公司章程（草案）》规定，公司税后利润，按下列顺序分配：1、公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，弥补上一年度的亏损；2、提取利润的百分之十列入法定公积金。3、经股东大会决议，根据公司发展需要提取任意公积金；4、公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，支付股东股利。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不得在弥补公司亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润。公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的百分之二十五。公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后二个月内完成股利（或股份）的派发事项。

关于公司上市后的股利分配政策和未来三年分红规划参见本招股说明书“重大事项提示”之“七、本次发行后的利润分配政策和股东分红回报规划”。



## 第十节 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用计划

公司本次拟向社会公开发行股票不超过 3,666.67 万股，不低于发行后总股本的 25%，发行募集资金总额为【】万元，扣除发行费用后，募集资金净额为【】万元，将全部用于公司主营业务相关的项目及主营业务发展所需的营运资金。

经公司于 2015 年 6 月 1 日召开的 2014 年度股东大会审议通过，公司本次发行募集资金将投入以下项目：

单位：万元

项目名称	投资总额	募集资金拟投入金额	建设期	批准
低碳建筑研究及社区级应用服务实验基地项目	10,446.80	10,446.80	8 个月	深龙岗发改备案[2015]0148 号
上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目	6,032.00	6,032.00	1 年	杨发改备[2015]52 号
线上运营平台及乐活系统建设项目	4,698.80	4,698.80	1 年	深福田发改备案[2015]0077 号
合计	21,177.60	21,177.60		

募集资金到位前，公司可根据各项目的实际进度，以自筹资金支付项目所需款项。若本次发行募集资金低于上述项目的投资额，缺口部分公司将通过银行贷款或自有资金予以解决。本次发行的实际募集资金投入项目后若有剩余，则用于其他与主营业务相关的营运资金项目，并且在使用该等资金时将按照相关法律法规的要求报请公司董事会或股东大会审议后实施。

公司已经制定了《募集资金使用管理办法》，实行募集资金专户存储制度，公司募集资金存放于董事会决定的专项账户集中管理，保证募集资金的安全性和专用性，做到专款专用。

### 二、董事会及股东大会对本次募集资金运用的意见

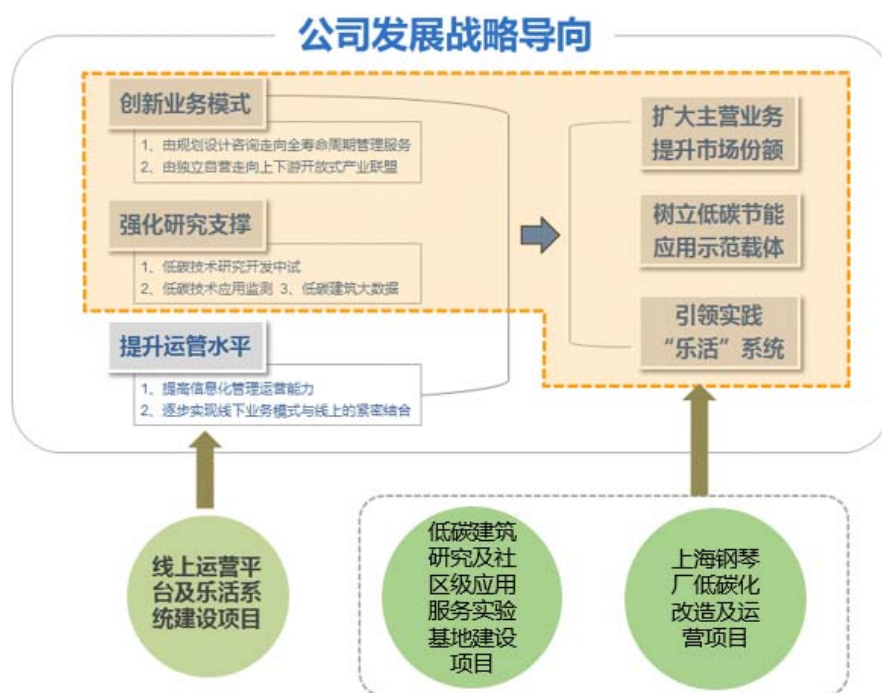
公司已就本次募集资金投资项目进行了充分考虑和审慎论证，募集资金的运用符合公司的发展规划和长远利益，具有实施的可行性。2015 年 6 月 1 日召开



的 2014 年度股东大会审议通过了《关于公司首次公开发行股票募集资金用途及可行性的议案》。

### 三、募集资金投资项目与公司现有业务之间的关系

本次募集资金投资全部投入到公司主营业务上，项目实施的主要目标是巩固和扩大公司的技术创新优势，进一步提升公司核心竞争力，扩大公司市场份额，巩固并提高公司的行业地位。



低碳建筑研究及社区级应用服务实验基地项目和上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目将承担公司生产运营及研发总部、华东地区区域性总部功能和实验平台的功能，主要开展绿色、低碳技术的研究和生产经营，并进行低碳社区技术的综合集成示范；同时还将吸引全球各类绿色建筑方面的研发设计机构、专家团队和个人，整合产业链上下游资源，并开展一系列的交流、培训和协作，形成低碳建筑与社区研发产业的集聚高地。上述项目的实施，将全面强化和提升公司能适应南方沿海、东部沿海等不同气候区的面向绿色建筑和低碳社区的全生命周期集成管理服务能力，有助于公司实现更多的绿色建筑新理念和技术应用，在全国范围内更好的开拓市场，进一步拓展公司经营发展空间。

通过线上运营平台及乐活系统建设项目的建设，使得公司业务链上的各个模块与环节实现无缝对接，上下游产业信息反馈更加通畅，提高各业务模块的运营效率，促进公司各项业务协同发展，提高公司整体竞争力。

本次募集资金投资项目是公司现有业务的强化与延伸，募集资金投资项目实施后，公司主营业务、经营模式不会发生变化。

## 四、募集资金投资项目具体情况

### （一）低碳建筑研究及社区级应用服务实验基地项目

#### 1、项目基本情况

本项目将承担起公司生产运营及研发总部功能，也是低碳绿色城市建设技术研发和示范的载体，主要开展城市规划、建筑设计等生产经营业务和低碳、绿色建筑单体及社区级应用技术的研究，并进行低碳社区技术的综合集成示范；同时还将吸引全球各类绿色建筑方面的专家和研究团队、上下游产业链的企业入驻，并开展一系列的交流、培训和协作，形成低碳建筑与社区研发、服务产业的集聚高地。

本项目将在租赁厂房并进行系统改造的基础上建成具备办公、试验及其相关配套等功能的绿色建筑综合体，总建筑面积 12,168.20m<sup>2</sup>，总投资额为 10,446.80 万元。具体建设内容如下：

序号	类别	功能	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	办公用房	研发、生产运营、行政办公	3,268	公司总部业务人员研发、设计及办公
		上下游产业合作	1,600	吸引外部专家和建筑技术服务和研发团队、绿色建筑产业链上下游优质企业入驻
2	实验用房	绿建环境及社区创新实验平台	4,400	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Flexlab 对比建筑</b> 搭建 1-2 座与劳伦斯—伯克利国家实验室 Flexlab 的对比建筑，将建设测试实验室和数据中心，开展国际数据对比和技术交流等业务。</li> <li>➤ <b>社区级物理环境综合测试平台</b> 主要从事区域结构安全、地质安全、道桥健康监测、生态安全等研发，</li> </ul>

				<p>引入快速计算中心，结合遥感图像和地理信息系统（GIS）分析，分析区域气象变化与社区建设的关系，包括热岛影响、污染传递等。</p> <p>➤ <b>智慧能源社区实验平台和云服务中心</b></p> <p>利用分布式能源和智慧控制系统为混合功能提供能源需求，统一考虑能源生产、输送和消耗，综合考虑时间、品种、质量、节能、可实施性等诸多因素，与传统能源方式结合并最大限度引入分布式能源和可再生能源技术。</p> <p>➤ <b>材料实验中心</b></p> <p>实验中心包括无机材料、金属材料、化学建材、门窗性能、幕墙等测试和产品认证等实验室。其中幕墙实验室将以创新的方式，结合本项目建筑立面设计布置幕墙检测平台，形成可活动式外墙综合测试平台。</p>
		中试实验室	1,500	家居环境在线监测等绿色建筑相关产品研发中试中心
3	配套用房	其他配套用房	320	物业管理、配电房、卫生间等。
		工程师/专家寓所	600.20	包括各类型和户型人才公寓，让社区居民体验低碳生活,同时获取各种数据作实验分析。
		食堂、员工休闲活动室	480	满足大楼办公人员的餐饮、休闲和活动等需求。
	<b>总建筑面积</b>		<b>12,168.20</b>	

## 2、项目建设必要性

（1）实施本项目是公司巩固市场地位，扩大主营业务规模的需要。

在能源紧缺和环境污染日益严重的情况下，发展低碳环保经济已经成为全球的共识。在建筑领域，绿色建筑拥有节能低碳、材料安全环保、与生态和人和谐相处等优势，在我国发展方兴未艾，将成为未来建筑行业发展的主流。

公司业务覆盖华南、华北、西南、华东、华中、西北、东北等全国大部分省市和地区，呈现较好的增长态势。面对公司业务良好的增长态势，必须把握当前良好的市场机遇，进一步巩固和扩大经营规模，提高市场占有率，并将资源向生态城市规划和公信服务等具有较大市场潜力的业务领域倾斜。目前，公司现有的

科研办公、设计和检测场所已不能满足扩大经营的要求，其他新增功能和业务模块也由于空间限制无法进行布局。

为满足业务发展需要，公司必须拓展办公、研发场所，扩大研发、生产技术人员规模，加强对单体及规模化绿色建筑技术研发的力度，加大拓展市场力度，特别是对既有建筑节能改造业务市场的开拓。本项目将承接公司生产运营及研发总部功能，业务主要辐射华南、华中、西南和西部等区域市场，项目的实施将极大的缓解公司生产办公空间的不足，提升生产及研发实力，为公司扩大市场份额，拓展新兴业务提供保障。

（2）实施本项目是公司进一步创新业务发展模式的战略举措。

本项目将建设 Flexlab 对比建筑、社区级物理环境综合测试平台、智慧能源社区实验平台和云服务中心、材料实验中心等技术研发实验室和平台，为公司和美国劳伦斯—伯克利国家实验室合作提供场所，进一步强化公司以技术研发创新驱动的业务模式；同时本项目将设有产业用房供产业链上下游低碳节能行业企业进驻，打造成为低碳建筑及社区全过程检测评估认证基地、低碳绿色人才聚集交流以及培训中心、低碳建设运营以及生活模式实验示范基地、低碳绿色技术推广促进以及体验宣传基地，可进一步巩固公司产业链上下游合作的业务发展模式。

（3）实施本项目是推动绿色建筑示范载体层级跃升，树立企业品牌形象的需要

公司现有的总部大楼是公司实现绿色建筑理念和技术的重要载体，但已经无法承担公司继续创新的实验载体角色，公司急需建设具有规模更大、功能更完善、布局更优化、材料更环保的第二代社区级绿色建筑示范样本（DEMO）。本项目将进行的重要研究单体级和区域级的建筑能效的规划设计平台研究，分布式能源及智能微网系统、区域能源监控系统等在内的关键节能技术产品开发，低碳建筑和社区的政策、标准、测评认证体系研究。项目的建设将有助于实现更多的绿色建筑新理念，实现从第一代单体级绿色建筑 DEMO 向社区级绿色建筑群落 DEMO 的转变，极大的拓展公司进行绿色建筑研发设计实践的空间；此外，项目将融合最新的绿色建筑理念，成为华南区域乃至全国重要的新一代绿色建筑示范工程，将有助于公司通过具体工程技术成果展现获得客户的认可、进一步提升

公司品牌影响力、推动业务发展。

（4）实施本项目是公司全面打造“乐活”系统，实现绿色建筑与社会生活创新融合的重要载体

在传统的建筑设计概念中，建筑只是赋予人们单一功能的物理载体，如写字楼提供上班场地，商业大楼提供购物和休闲，住宅提供生活睡眠等。随着时代的发展，以建筑群为基础，融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐五大核心功能于一体的城市综合体开始发展起来，并且已经成为城市建筑建设的热点之一。但是，现在的城市综合体各功能基本属于割裂的状态，在综合体内工作的人们大多并不生活在此综合体中，建筑内的各单位之间极少具有关联性，彼此协作关系也不强，未能充分享受在同一处协同办公带来的便利，刻板的工作模式也未能打破，工作、生活、购物和休闲等功能只是被生硬的组合在了一起，未能实现建筑与人的和谐共生。

本项目是公司践行“健康工作、快乐生活”的“乐活”理念、全力打造的“乐活”系统的重要实现载体，以“乐活工社”为核心，建成线上线下一体化平台，将在本项目建筑内实现全新的工作、生活和娱乐方式。在建筑内工作的人和单位是以工作为纽带联系在一起，建筑内的居住、学习、娱乐和商业配套基本全部提供给建筑内的工作人员，可以大幅提升建筑内人员的工作协作度、舒适度，将人的社会生活和建筑有机地、紧密地联系在一起。

### 3、项目具体情况介绍

#### （1）投资概算

本项目总投资 10,446.80 万元，其中建设投资 7,386.62 万元，铺底流动资金 3,060.18 万元，具体投资情况如下：

项目名称	投资金额（万元）	占总投资比例（%）
一、建设投资	7,386.62	70.70
1.1 建筑工程费	3,407.06	32.60
1.2 设备购置及安装工程费	3,048.00	29.20
1.3 其他工程费用	579.82	5.60
1.4 预备费	351.74	3.40
二、铺底流动资金	3,060.18	29.30

项目名称	投资金额（万元）	占总投资比例（%）
合计	10,446.80	100.00

## （2）主要设备选择

本项目设备购置费预计为 2,995.95 万元。以下是主要的设备购置清单：

单位：万元

序号	仪器设备名称	数量（台）	单价	金额
1	100 立方米环境舱	1	250	250
2	30 立方米环境舱	1	100	100
3	室外环境监测仪	2	45	90
4	炫光分析仪	1	80	80
5	1 立方米环境舱	4	20	80
6	PS200 钢筋探测仪	5	15	75
7	开关、插座、断路器测试仪	1	75	75
8	索佳全自动全站仪	2	37	74
9	ICP（热电）	1	70	70
10	红外热像仪	1	60	60
11	火花源原子发射光谱（金属元素分析）	1	58	58
12	光纤光栅解调仪	5	10	50
13	紫外/可见光/近红外分光光度计	1	50	50
14	红外分光光度计	1	50	50
15	混凝土抗渗机	30	1.5	45
16	天宝 GPS 测量系统	2	20	40
17	采集仪	10	4	40
18	室内空气质量监测仪	2	20	40
19	戴安—ICS-900 型离子色谱仪	1	40	40
20	喜利得 PS1000X-Scan 型混凝土结构透视仪	1	35	35
21	PMV 测试仪	1	35	35
22	探地雷达	1	30	30
23	岩海四通道非金属超声检测仪	3	10	30
24	电能质量分析仪	1	30	30
25	太阳能热水测试系统	2	15	30
26	太阳能光伏测试系统	2	15	30
27	平板集热器、真空管集热器、家用太阳能热水器	1	30	30
28	能耗模拟评估和节能设计软件（1 批）	1	30	30
29	压力试验机（3000kN/1000kN/300kN）	3	10	30
30	RAD7 测氦仪	4	7.5	30
31	高效液相色谱（带自动进样器）	1	30	30



序号	仪器设备名称	数量（台）	单价	金额
32	空气微生物采样器	2	15	30
33	HORIBA 便携式红外气体分析仪 PG-300	1	30	30
34	TISCH TE-6070MFC 大流量颗粒物采样器 PM10/PM2.5	2	15	30
	合计			1,827

### （3）项目实施进度

本项目建设期为 8 个月，具体实施计划进度如下表：

工作阶段	序号	工作内容	时间（月）				
			1	2	3-5	6-7	8
准备阶段	1	前期调研、可行性研究、方案设计等					
实施阶段	2	装修改造工程					
	3	设备及软件的采购、搬迁和安装					
	4	竣工验收					
	5	设备和员工迁入					

### （4）项目选址

本项目位于深圳市龙岗区富坪中路 7 号东城智居中心 C 栋、D 栋，该厂房权利人为深圳市联泰房地产有限公司。公司已与深圳市东城绿色投资有限公司（房屋权利人授权出租方）签订了《房屋租赁意向协议》。

### （5）项目经济效益分析

项目	指标值	备注
营业净利率	12.78%	年均值
投资利润率	27.31%	年均值
税后内部收益率	27.29%	基准收益率 10%
税后动态投资回收期	4.97	含建设期

## （二）上海钢琴厂低碳化升级改造及运营（DOT）项目

### 1、项目基本情况

#### （1）项目背景

本项目物业为上海钢琴厂有限公司所属的建造于二十世纪七、八十年代的江

浦路旧厂房建筑。厂房产证面积约 19,725m<sup>2</sup>，其中约 6,000m<sup>2</sup> 建筑处于租赁使用状态或者已经拆除，剩余 13,113.83m<sup>2</sup> 处于闲置状态，将用于本项目。

根据杨浦投资（一家上海市国有全资企业）与本公司签署《项目建设运营协议书》，杨浦投资将与本公司共同对其承租的上海钢琴厂有限公司旧厂房（位于上海市杨浦区江浦路 627 号）共 7 栋建筑（占地面积 7,900 m<sup>2</sup>、建筑面积 13,113.83m<sup>2</sup>）进行投资绿色建筑改造，拟打造为绿色环保创意产业集群，并整体转租给公司运营，9 年后移交回杨浦投资。其中，本公司负责项目设计，设计方案由公司和杨浦投资双方共同确认；杨浦投资将投资 2,400 万元用于加固、修缮、功能改造和初次装修等工程及配套费用，公司将投资 1,600 万元用于室内精装修、绿色专项等工程及配套费用。

项目将努力打造适应东部沿海气候的单体低碳建筑体系，创新运营模式，打造面向低碳建筑的全生命周期集成管理服务能力，改变传统理念，打造集工作、培训、休闲等于一体的乐活体验系统，力争实现五大目标：5 年内，吸引国内外设计创新、低碳技术等高端人才 800 名；完成 5 万人次的生态相关培训和交流；5 年内自主研发转化或交易服务转化 40 个科研成果；立足低碳城开展技术服务，直接支持或引进、复制形成绿色社区、生态园区等 10 个以上实验或示范项目；培育 5-10 名创意设计类领军人才和青年高端创意人才，引进和集聚 10 名以上有影响力的国际设计大师和 30 名左右海外设计人才；在上海钢琴厂园区内形成以低碳科技支持、设计、以及相关咨询等服务全产业链，形成约 10 亿的产业聚集规模，力争创建国家级低碳设计产业基地。

## （2）建设内容

本项目将承担起公司华东地区区域性总部和实验平台的功能，主要开展城市规划、建筑设计等生产经营业务和低碳技术的研究，并进行低碳社区技术的综合集成示范；同时还将吸引全球各类绿色建筑方面的专家和研究团队、上下游产业链的企业入驻，并开展一系列的交流和培训，形成低碳建筑与社区研发产业的集聚高地。为此，本项目将在租赁厂房并进行系统改造的基础上建成具备办公、试验及其相关配套等功能的绿色建筑综合体，总建筑面积 13,113.83m<sup>2</sup>，总投资额为 6,032.00 万元。具体建设内容如下：

序号	类别	功能	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	研发、生产经营办公用房	研发、生产运营、行政办公	5,113.83	
		产业上下游合作	2,000	本项目围绕思翔公社*产业联盟，以及同济大学所形成的环同经济圈，将为全球各类绿色建筑方面的专家和研究团队、产业上下游企业入驻提供舒适、便捷的研发办公环境，共同营造产业链高效协作的产业氛围，提升公司对外合作的效率，降低合作成本，为公司业务持续发展提供强有力的支撑。
2	实验用房	实验、测试	1,000	包括 IBR-LBNL（美国劳伦斯—伯克利国家实验室）联合实验室、IBR-万科上海联合实验室、Flexlab 对比建筑、社区级物理环境综合测试平台、智慧能源社区实验平台和云服务中心、材料实验中心等。
3	会议展览	园区公共会议展览空间	1,000	含高端远程智能会议室
4	文化配套	配套餐饮、商业文化设施等	3,000	
5	设备用房	机电设备配套用房	500	
		数据中心	150	用于布置机房设备和对各类系统软、硬件的运行管理情况的展示、监控与管理。
		文印服务中心	350	
合计			<b>13,113.83</b>	

注：思翔公社是公司作为主发起人之一建立的一个中国工程建设与设计行业资源集成与整合共享平台，旨在开放和分享、合作与共赢，期待通过业内同仁的共同协作努力，促进国内工程建设与设计企业的变革发展，提升行业的社会影响力，促进业内企业的交流与发展。

## 2、项目建设必要性

### （1）项目是公司实现全国战略布局的关键举措

在低碳建筑运营和实验的长期积累下，公司已经探索出符合华南特色和地理气候的低碳建筑一手资料，并将低碳建筑设计、规划、运营等一整套经营和商业运营模式向全国拓展和复制，开拓国内乃至国际市场。华东地区是公司战略布局的关键一环。自公司 2011 年成立杭州分公司和上海研创中心以来，华东区域市场业务逐年快速增长，战略合作伙伴逐渐增多，并培养建立了一支企业文化认同

度较高、合作紧密、敢于创新、富有战斗力的华东团队。

华东地区客户可持续服务需求较大，合同来源相对集中。经过三年的积累，华东地区已经具备了公司全国化布局区域中心的条件和基础，在华东乃至全国的经济中心的上海选择一处作为公司区域总部基地显得十分重要。

### （2）项目是公司创新发展模式的重要探索

公司致力于探索中国特色绿色建筑和生态城市实践，形成以科研攻关、建筑设计、绿色咨询、生态规划、公信服务、项目管理、运营和文化传播为主体的跨领域、多专业集成技术服务模式。

DOT 业务是公司在技术服务延伸和价值综合化方面的业务模式创新，是以绿色运营和绿色生产、生活方式提供为核心，贯穿策划、设计、建设、运营全过程，实现技术服务和收益的延伸，同时以绿色技术平台为核心，开展面对产业的技术孵化服务和产业聚集服务（绿色办公、实验平台、数据中心的租赁和服务，行业交流和交易推广服务，技术和产品的技术认证和测评服务，项目或企业的综合孵化服务等），实现跨界服务和收益多元性。DOT 的全过程总包模式可以为客户降低协调成本，保证设计思路更好地贯彻执行，有利于发挥传统设计业务的长尾效益，能够帮助公司积累园区级的实际城市运营数据，便于反馈修正，进而取得运营阶段的综合效益。

### （3）本项目有助于引导行业与社会“乐活模式”的实验与推广

本项目是在原有建筑改造中实现低碳的乐活模式。在行业上，集聚国内外一流的研究机构入驻、以及依托环同济知识经济圈将上海和华东地区的低碳建筑的规划、设计以及研究人员引导到实践平台、公共服务平台以及美好生活、工作体验的平台中工作，并在深圳建科院的推动下，引导相关创业、个人工作室等个体规划设计人员集聚，既可以实现业内互动交流、且能够形成服务综合体，并在业务合作、分包、发包等方面形成促进企业、机构和个人的互动发展平台。上海市杨浦区高校、科研院所、设计院集聚，设计人才资源丰富，人才聚集优势明显；知名设计院云集，形成了环同济设计产业圈，为设计人才实践、培训、就业提供了良好平台。

本项目实施后将在园区和建筑体内，实现生活、休闲、娱乐、产业以及研究、学术交流和社会交往的全方位低碳实践，积极引导企业、研究人员以及社会公众在舒适、环保、低碳环境下，且能轻松且方便地进行生活和工作，向消费者传递出一种轻松乐活生活态度，及极致品质的服务追求。

#### （4）本项目是公司探索我国建筑低碳化运行的积极实践

我国城乡既有建筑面积总计约 500 亿  $m^2$ ，其中城镇既有建筑面积约 200 亿  $m^2$ ，既有城镇建筑中 99%以上达不到绿色建筑的要求。按照国家建设行业的发展政策，“十二五”期间，我国城镇建筑将从单一的建筑节能走向内涵更丰富的绿色建筑，从单体建筑改造转向社区连片的大规模综合改造。城市社区绿色化综合改造包含功能、资源、环境、运营管理等方面的改造内容，而我国目前在社区绿色化方面的研究成果多集中在新建工程项目，缺乏既有社区综合改造技术方面的研究成果。

公司发挥其长期跟踪和实践低碳建筑的优势，将本项目作为“城市社区绿色化综合改造技术研究与工程示范”国家级课题的重点示范工程之一。该园区作为长江中下游地区的典型建筑代表，为该课题研究成果的应用试验提供良好平台，继续探索建筑低碳化改造、积累低碳化改造的模式和经验数据的平台，既是为该国家级课题的完成提供必不可少的支撑，更是落实国家生态文明建设的具体实践。

### 3、项目具体情况介绍

#### （1）投资概算

本项目总投资 6,032.00 万元，其中建设投资 5,802.00 万元，铺底流动资金 201.00 万元，具体投资情况如下：

项目名称	投资金额（万元）	占总投资比例（%）
一、建设投资	5,802.00	96.67
1.1 建筑工程费	1,836.00	30.44
1.2 安装工程费	1,981.00	32.84
1.3 设备及软件采购	1,574.00	25.65
1.4 工程建设其他费	282.00	4.69
1.5 项目预备费	182.00	3.03

项目名称	投资金额（万元）	占总投资比例（%）
一、建设投资	5,802.00	96.67
二、铺底流动资金	201.00	3.33
<b>合计</b>	<b>6,032.00</b>	<b>100.00</b>

### （2）主要设备选择

本项目设备购置费预计为 1,297.20 万元。以下是主要的设备购置清单：

单位：万元

序号	仪器设备名称	数量 (台)	单价	金额
1	100 立方米环境舱	1	250	250
2	PS200 钢筋探测仪	5	15	75
3	室外环境监测仪	2	45	90
4	炫光分析仪	1	80	80
5	开关、插座、断路器测试仪	1	75	75
6	火花源原子发射光谱（金属元素分析）	1	58	58
7	光纤光栅解调仪	5	10	50
8	天宝 GPS 测量系统	2	20	40
9	室内空气质量监测仪	2	20	40
10	戴安—ICS-900 型离子色谱仪	1	40	40
11	喜利得 PS1000X-Scan 型混凝土结构透视仪	1	35	35
12	岩海四通道非金属超声检测仪	3	10	30
13	探地雷达	1	30	30
14	PMV 测试仪	1	35	35
15	能耗模拟评估和节能设计软件（1 批）	1	30	30
16	压力试验机（3000kN/1000kN/300kN）	3	10	30
17	高效液相色谱（带自动进样器）	1	30	30
18	空气微生物采样器	2	15	30
19	TISCH TE6070MFC 大流量颗粒物采样器 PM10/PM2.5	2	15	30
	<b>合计</b>			<b>1078</b>

### （3）项目实施进度

本项目建设期为 1 年，具体实施计划进度如下表：

工作阶段	序号	工作内容	时间（月）			
			1-3	4-6	7-10	11-12
准备阶段	1	前期调研、可行性研究、方案设计等				



工作阶段	序号	工作内容	时间（月）			
			1-3	4-6	7-10	11-12
实施阶段	2	施工与装修				
	3	设备及软件的采购、搬迁和安装				
	4	竣工验收				
	5	设备和员工迁入				

#### （4）项目选址

本项目位于上海杨浦区江浦路 627 号，该厂房权利人为上海钢琴厂有限公司，公司已与杨浦投资（该房屋承租方）签订了《房屋租赁合同》。

#### （5）项目经济效益分析

项目	指标值	备注
营业净利率	16.99%	年均值
投资利润率	16.99%	年均值
税后内部收益率	22.22%	基准收益率 10%
税后动态投资回收期	5.80	含建设期

### （三）线上运营平台及乐活系统建设项目

#### 1、项目基本情况

为了提升公司管理效率，打造开放式的集工作、培训、休闲等于一体的乐活体验系统，支撑公司业务由低碳技术的单体建筑应用向社区级应用升级以及支撑公司打造面向低碳社区的全生命周期集成管理服务能力，公司拟投资 4,698.80 万元建设线上运营平台及乐活系统建设项目。项目近期目标：完善公司信息系统架构，满足内部管理和现有业务发展需求；远期目标：以“乐活工社”为核心，建成“流程管理+企业社交+人人交付”新业务模式的线上线下一体化平台。

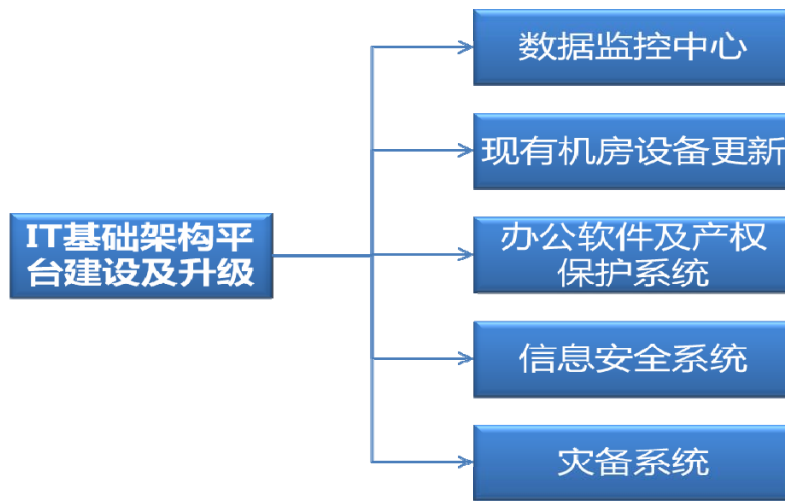
本项目的主要建设内容包括 IT 基础架构平台建设及升级、乐活工社系统建设、办公云及数字实验室建设以及 Home+项目系统建设。项目建成后将全面提升公司的信息化水平、业务运作层次和企业管理决策水平。各系统具体建设实施方案如下：

##### （1）IT 基础架构平台建设及升级

目前，公司正由以建科大楼为第一代 DEMO 的单体建筑低碳技术应用向社

区级应用升级，并将通过本次募投项目建设第二代社区级 DEMO。为了采集第二代社区级 DEMO 的运行实测数据，评测其节能、节水、低碳排放等方面的效果，指导公司进一步提升设计与规划技术水平，需要在第二代 DEMO 建设新的 IT 基础构架平台。从而实现对建筑全周期进行管理和控制。此外，建科大楼的网络中心机房及其配套设备已经陈旧，面临更新换代。

因此，IT 基础架构平台建设及升级项目主要包括以下 6 个方面的内容：

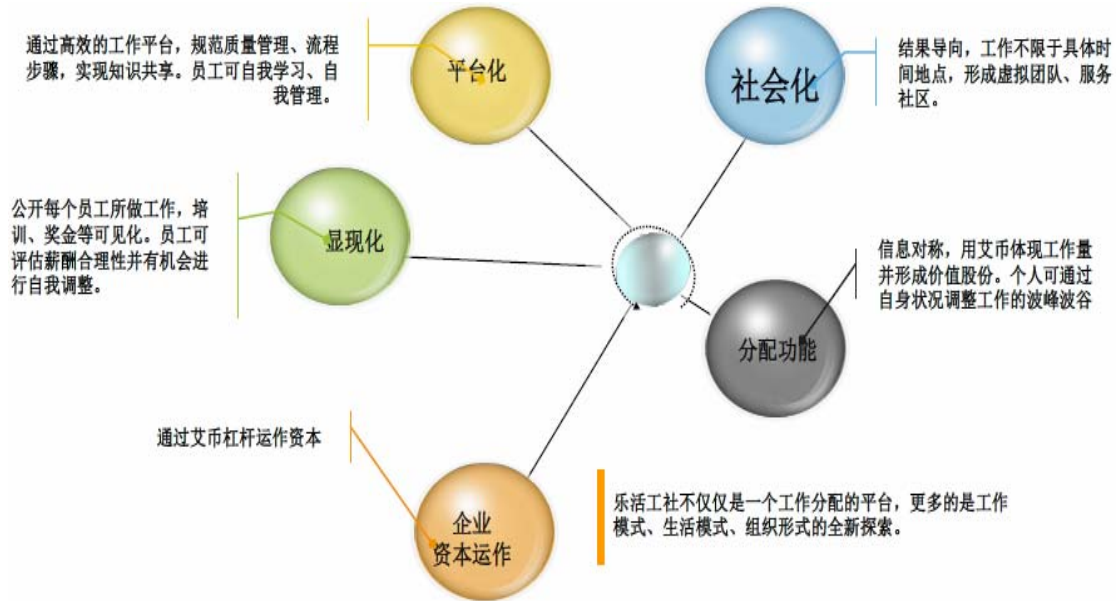


## （2）乐活工社系统建设

乐活工社是在快乐工作、健康生活基础上提出的基于 IT 技术或互联网思维的新兴生产组织模式，该模式目的是整合资源、激发创造力和提高管理水平。该系统将先整合公司内部业务和资源，之后将进一步扩展到行业。

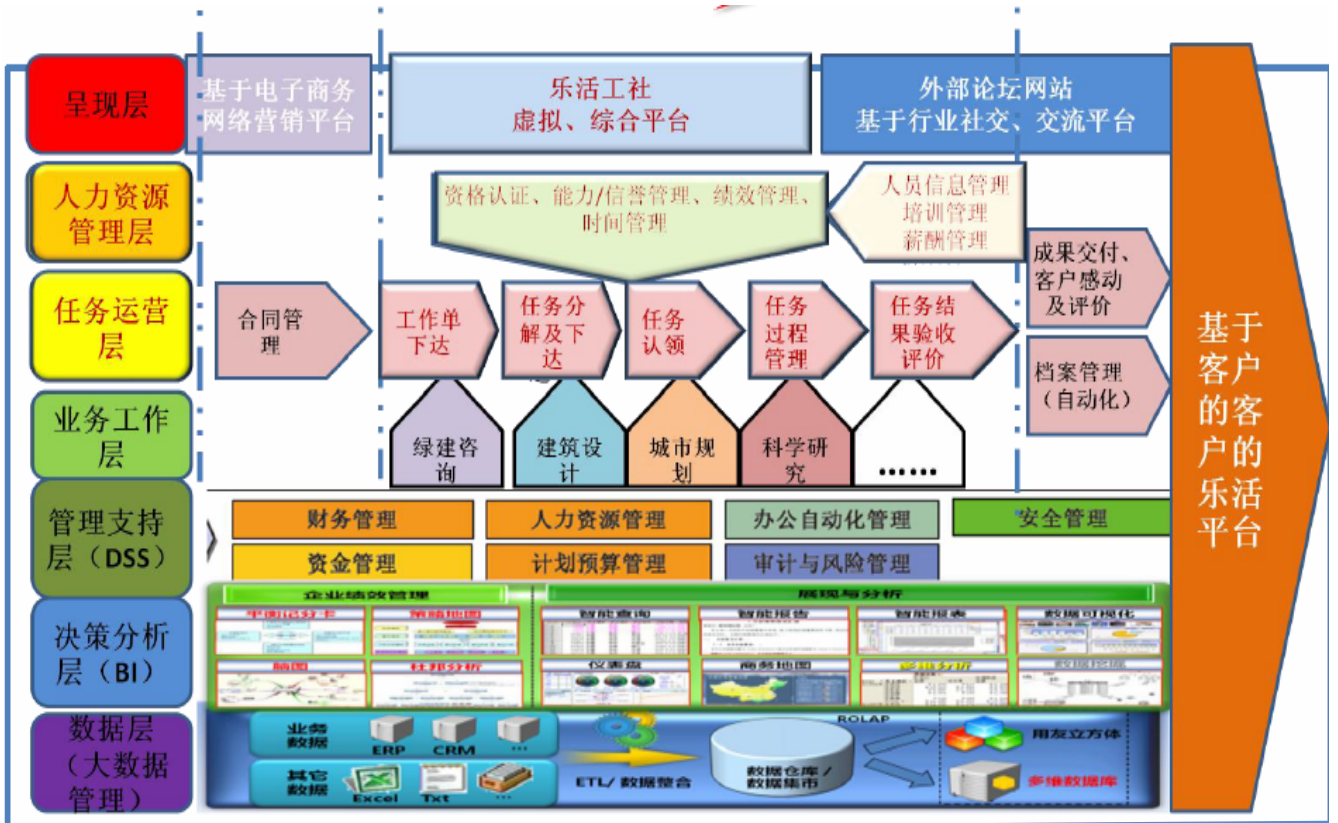
乐活工社系统是顺应网络技术（WEB3.0）与管理发展（企业 2.0）的趋势，将以云计算、物联网等移动技术为代表的信息技术和以社交网站（SNS）、社交媒体为代表的社会工具进行集合应用的工作管理云平台。该平台以人为中心，打破工作空间限制，释放员工能动性和创造性，强调“流程管理+人人交付+网上社区”的新业务模式，强化协同和共享，是实现企业和个人价值的共同塑造和共享的新型工作模式平台。乐活工社系统将通过流程管理提升公司内部管理绩效，通过企业社交实现快乐工作、健康生活，通过人人交付实现公司业务线上线下一体化运营。

### IBR 乐活工社系统特点



乐活工社系统分为 7 个层次：自下而上依次为：数据层、决策分析层、管理支持层、业务工作层、任务运营层、人力资源管理层、呈现层。具体如下图所示：

乐活工社系统架构设计



(3) 办公云及数字实验室建设

1) 办公云项目

该项目将基于公司的业务创新模式，依托强大的桌面虚拟化技术，实现轻量化的办公终端，并且将增加外部设计规划团队分包管理、人员资质管理等功能，形成集资质控制、质量监督、企业社交等功能一体化的办公云平台。

## 2) 数字实验室项目

数字实验室是建设基于公司业务建立的试验、测试、验证和示范应用的平台。数字实验室主要研究方向为智慧城市、BIM、模拟、电子商务、数据采集展示等。主要采用地理信息软件（GIS）、楼宇信息模型（BIM）软件、三维仿真和虚拟现实工具以及自行研发的软件工具等一系列先进软件技术，实现数据采集自动化，数据处理智能化，业务过程可视化，管理决策科学化。在模拟方面，公司的数字实验室有别于其他数字化实验室，主要是为建筑设计、绿色咨询、节能分析、三维GIS、BIM建筑模型、生态规划等业务需要提供强大的计算能力，并建立结构计算、模拟计算、三维建模等方面的计算能力。数字实验室未来将同步配套办公云，实现办公云+计算云的综合解决方案，为移动办公提供强大的图形图像渲染、模拟计算、三维建模能力。

## （4）Home+项目系统建设

Home+项目（家居医生）是公司的室内环境高端品牌，下辖“健康之眼”、“健康诊断”、“健康卫士”等多个产品系，依托于公司的装修材料数据库和专业的检测数据库，通过防治污染、问题排查、根源查找、问题解决、质量提升五个方面为住户提供一站式环境健康服务，家居医生网通过互联网给公众提供环境健康的便捷服务及资讯信息。该项目致力于解决中国人的家居健康问题——判断住房室内空气污染是否超标，提供有针对性的治理建议，倾力协助大众打造绿色、健康的家居生活环境。

目标定位：

- 专业并且具有公信力的第三方平台；
- 提供全过程室内环境健康的解决方案和技术支持；
- 整合合格的供应商，为消费者提供便捷、专业、可靠的产品/服务。

Home+项目可以收集并分析室内相关数据，检测潜在客户的室内环境健康，是公司由被动获取客户需求向主动跟踪客户需求转变的重要手段。建设 Home+项目系统将为该项目提供信息化支撑。

## 2、项目建设必要性

实施本项目可提升公司在建筑设计咨询市场的整体竞争力，具体体现在以下方面：

### （1）实施本项目是提升公司内部管理绩效的需要

建筑设计、咨询、城市规划是典型的技术密集、智力密集型的行业，先进的设计手段和较高的生产效率是决定公司竞争力的关键因素之一。而信息化则是行业改进技术、提升效率的重要手段之一，从业人员也对利用信息化手段进行办公具有较高的适应性和要求。此外，该行业也具有跨区域经营的特点，随着分支机构数量与人员的增加，数据信息量也日渐庞大，信息系统中的“信息孤岛”问题将凸显，传统的传输方式及办公方式已难以满足行业发展需要，利用云端虚拟桌面技术实现移动办公也成为行业发展的必然要求。

本项目实施后，将整合现有信息系统，极大提高公司信息系统整体水平，并在此基础上构建全新的信息化管理体系。建立在工作管理云平台之上的高效协同设计系统和建筑信息模型（BIM）技术，将极大地提高人员的工作效率。将存储于高性能网络存储器中的数据通过云平台推送至各个工作人员，解决了传统方式传送数据带宽占用问题，为建筑信息模型（BIM）技术在公司本部和各分院的全面推广铺平道路。同时，通过对现有数据库的整合升级，消除信息系统中的“信息孤岛”，提高信息的利用效率，从未带来公司内部管理效率的提升。

### （2）实施本项目是支撑公司业务模式创新的需要

公司目前已形成集科研攻关、建筑设计、绿色咨询、生态城市规划、公信服务、项目管理、运营和文化传播为一体的跨领域、多专业集成技术服务模式。随着公司业务模式的不断创新，未来公司将由绿色、低碳技术的单体建筑应用向社区级应用升级，并将创新运营模式，打造面向低碳社区的全生命周期集成管理服务能力；在经营模式方面，公司将改变传统理念，由独立自营模式向搭建平台、



吸引外部团队、构建上下游开放式产业联盟模式转变。这些转变均需要公司线上运营平台建设及升级来支撑。

本项目实施后，一是将通过建设 IT 基础架构平台、数字实验室、Home+项目系统等为公司第二代 DEMO（社区级）的数据采集与运用提供基础，从而为 BIM 技术的应用提供良好的基础平台，并为公司业务模式创新提供信息技术支撑；二是将外部设计团队纳入公司信息化平台，在不增加公司内部员工的情况下实现业务承接能力的提升，从而快速响应客户需求，提升公司竞争力。

### （3）实施本项目是支持公司业务线上线下一体化运营的需要

近年来，伴随着互联网企业的崛起，互联网商业模式、互联网工作模式的冲击对公司传统模式带来直接或间接地影响。主要表现在：一是人们的工作与生活方式正在发生变化，员工对办公环境的要求越来越高，希望在一个集工作、培训、休闲、交流为一体的环境中办公；二是员工对信息技术的应用需求越来越高，希望通过信息化方式减少中间环节，提高运行效率，实现线上线下一体化运营。上述问题亟需公司通过线上运营平台和乐活系统建设工作予以解决。

本项目实施后，一是通过建设乐活工社系统、办公云等将公司现有内部业务实现线上线下一体化运营，提高项目运作效率，提供更加高效高质的服务；二是打造开放式的、集工作、培训、休闲等于一体的乐活办公平台，从根本上提升公司协同设计平台水平，进而提升公司在市场的整体竞争力，助力实现公司的跨越式发展。

## 3、项目具体情况介绍

### （1）投资概算

本项目总投资 4,698.80 万元，具体投资情况如下：

项目名称	投资金额（万元）	占总投资比例（%）
1、建安工程费	120.00	2.55%
2、设备购置及安装工程费	2,880.00	61.29%
3、工程建设其他费	1,475.00	31.39%
4、项目预备费	223.80	4.76%
合计	<b>4,698.80</b>	<b>100.00%</b>



## （2）主要设备及软件系统选择

本项目设备投资 1,530 万元，软件投资 1,350 万元，合计为 2,880 万元，具体如下：

单位：万元

序号	项目	设备投资	软件投资	合计
1	展示中心设备	140	-	140
2	现有机房新增设备	140	-	140
3	信息安全系统	-	200	200
4	办公软件与产权保护系统	-	200	200
5	灾备系统	280	20	300
6	乐活工社项目	130	330	460
7	办公云项目	450	200	650
8	数字实验室项目	200	200	400
9	Home+项目	190	200	390
合计		1,530	1,350	2,880

## （3）项目实施进度

本项目建设期为 1 年，具体实施计划进度如下表：

工作阶段	序号	工作内容	时间（月）					
			1月	2月	3月	4月	5-11月	12月
准备阶段	1	项目前期调研、机房选址等	■					
	2	机房的建设与装修		■	■	■		
实施阶段	3	主要设备及软件的采购安装				■	■	■
	4	竣工验收						■
	5	员工培训				■	■	■

注：部分自主开发系统需要在三年内完成

## （4）项目选址

本项目在公司自有房屋现总部办公楼——深圳建科大楼（位于深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号）建设实施。

## （5）效益分析

本项目实施将给公司和行业带来显著的间接效益，主要体现在：

### 1) 实施本项目能够更好的发挥业务链优势

通过信息化项目的建设，使得公司业务链上的各个模块与环节实现无缝对接，上下游产业信息反馈更加通畅，提高各业务模块的运营效率，促进公司各项业务协同发展，提高公司整体竞争力。

### 2) 实施本项目可提高公司的总体管控能力

随着公司多元化、跨地区式的迅速扩张，管理地域不断延伸，现有的管理方法和手段需要进一步提升。本项目实施后，将采用信息化手段实现人、财、物、信息资源的统一规划、管理、配置和协调，使信息化技术和管理业务流程相互整合，以提高企业的管理水平和经济效益。在业务管理领域将应用数字化、自动化、网络化、可视化、移动化、定量化等现代高新技术手段实施全面信息化管理，大大提高公司整体的管控能力，防范并减少企业资产流失，杜绝和堵塞企业管理漏洞，提高业务经营管理各个环节的绩效。

### 3) 实施本项目可突破部门间信息壁垒，促进企业内部信息共享

以往公司各部门收集到的项目信息仅能在部门范围内有效扩散，而缺乏一个跨部门的公司整体的信息共享平台，不利于内部信息沟通和业务协同，使得公司对市场机会的把握能力有所减弱，失去了不少业务拓展的机会。本项目建成之后，客户的项目和需求信息可直接在公司信息系统中呈现，公司各业务部门可以无障碍的获得各类项目信息，结合自身资源及时发掘业务机会。

### 4) 实施本项目能够显著提升公司的反应速度和决策水平

本项目实施后，公司将建立高度信息化的综合运营系统，将目前信息系统所拥有的数据汇总功能，拓展至数据分析、决策支持和执行控制能力，建立功能更完善与流程更便捷的信息管理系统和市场快速反应机制，进而提高公司整合产业链的能力。通过对制度的梳理，流程的优化，从整个公司层面建立流程体系，而不是局限在某个部门，将优化的流程固化在协同办公系统上，打通各部门“业务联动”，实现集团一体化管理系统。

### 5) 实施本项目将带动整个行业实现基于互联网下的新工作生活模式

本项目实施后，公司将逐步建成行业领先的工作管理云平台，形成以人为中心，打破工作空间限制，建立“流程管理+企业社交+人人交付”的新业务模式，强化协同和共享，实现企业和个人价值的共同塑造和共享的新型工作模式平台，释放员工能动性、创造性。公司将基于网络时代的特性创新现有业务，盘活公司业务数据库的潜力，延伸业务服务幅度，建立多边服务平台，构建难以模仿的商业模式。

## 五、本次募集资金投向对公司财务状况和经营状况的影响

### （一）净资产大幅增长，净资产收益率短期内将下降

本次发行后，公司净资产和每股净资产将大幅增长，而在募集资金到位初期，由于投资项目尚处于投入期，将使公司的净资产收益率在短期内下降。但随着募集资金投资项目的逐步达产，公司的盈利能力持续提升，公司的净资产收益率将稳步提高。

### （二）募投项目实施对公司未来经营的影响分析

本次募集资金投入后，将对公司的生产经营和财务状况等多方面产生较大影响，具体表现如下：

1、本次募投项目建成后，公司将新增年折旧、摊销费用 1,712.17 万元。报告期，假设按 35.28%的毛利率测算，项目建成后，只要公司实现的营业收入较项目建成前增加 4,853 万元，即可消化掉因募集资金项目建设而导致的折旧、摊销费用增加，确保公司营业利润不会因此而下降。本次募投项目预测经济效益良好，在经营环境不发生重大变化的情况下，募投项目新增折旧、摊销不会对公司未来经营业绩产生重大不利影响；

2、募集资金到位后，公司净资产及每股净资产均将大幅提高，这将进一步壮大公司整体实力，提高竞争力，增强抗风险能力；

3、由于募集资金投资项目需要一定的建设期，在项目未达产的短期内净资产收益率会因为财务摊薄而有一定程度的降低。从中长期来看，本次募集资金项目均具有较高的投资回报率，各项目将陆续产生效益，公司销售收入和利润水平

将大幅提高，增强公司盈利能力；

4、募集资金到位后，公司的资产负债率水平将大幅降低，有利于提高公司的间接融资能力，降低财务风险。

综上所述，募集资金投资项目的实施，有利于增强公司核心竞争力，提高公司盈利水平和抗风险能力。由于募集资金投资项目实施存在一定的周期，在建设期间，公司净资产收益率将被稀释。项目顺利投产后，将产生良好的现金流和较高的净利润，提高公司防范财务风险和间接融资的能力。

## 第十一节 其他重要事项

### 一、重要合同

#### （一）业务合同

序号	甲方	合同类型	合同内容	合同金额 (万元)	签订时间
1	清华大学深圳研究生院	设计	清华大学深圳研究生院创新基地建设工程（一期）地块三设计	616.76	2012年7月12日
2	深圳市投资控股有限公司	设计总监	“深圳湾科技生态园”项目设计管理	980	2012年11月7日
3	山东交通学院	建设工程设计	山东交通学院三号教学实验楼和工程训练中心项目工程设计	546	2012年11月29日
4	广东岭南职业技术学院	建设工程设计	广东岭南职业技术学院清远校区修建性详规和第一期单体设计工作	510.66	2013年2月25日
5	深圳市特区建设发展集团有限公司	设计统筹和顾问	深圳市留仙洞战略性新兴产业总部基地1#街坊项目设计统筹和顾问	900	2013年7月15日
6	中山证券有限责任公司	建设工程设计	中山金融大厦设计总包	781.2	2013年7月22日
7	深圳市富通房地产集团有限公司	建设工程设计	深圳海关宝安生活区保障房项目	664.62	2013年9月12日
8	深圳市特区建设发展集团有限公司、深圳市龙岗区发展和改革委员会	委托运营协议	深圳国际低碳城会展中心委托运营	1,200.00	2013年9月30日
9	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	建筑工程设计	柳州市中医院北院迁建项目设计	717.83	2013年12月17日
10	深投控	建筑装修工程设计	深圳湾科技生态园万丽酒店室内精装修工	1,242.00	2013年12月30日

序号	甲方	合同类型	合同内容	合同金额 (万元)	签订时间
			程设计		
11	广州教育城建设指挥部办公室	勘察-设计	广州市工贸技师学院迁建项目勘察、设计	2,014.00	2013年12月31日
12	九江联泰地产有限公司	建筑工程设计	联泰万泰城规划及建筑方案设计	580	2014年3月10日
13	中广核服务集团	设计合同	宝荷欣园二期工程设计	890	2014年5月30日
14	深投控	机电设计顾问服务	深圳湾科技生态园万丽、万怡酒店机电设计顾问	1,151.15	2014年6月18日
15	广州教育城建设指挥部办公室	设计咨询	广州职业技术学院迁建项目（第4标段）设计咨询工作	585.9	2014年6月23日
16	九江德润实业有限公司	建筑设计	联泰万泰城一期（B-2地块）施工图设计	617.73	2014年7月24日
17	九江联泰地产有限公司	建筑设计	联泰万泰城一期（B-1地块）施工图设计	705.27	2014年7月24日
18	广西科技大学	建筑工程设计合同	用地范围内所有建筑物建筑、结构、给排水、通风及空调、电气、智能等各专业的方案设计及施工图设计（含初步设计）、施工服务	545.43	2014年11月12日
19	湖北荆门城建集团有限公司	建筑工程设计和绿色建筑咨询	荆门市龙泉大厦（暂定名）工程设计和绿色建筑咨询工作	542.9	2014年12月31日
20	广东创盈房地产开发有限公司	建设工程设计	融丰●南部半岛项目用地范围内的设计	1,515.75	2015年3月26日
21	深圳市特区建设发展集团有限公司	建设工程设计	深圳市国际低碳城5-01及5-03地块项目设计统筹，绿色建筑咨询及绿色建筑技术实施指引	808	2015年5月29日
22	大柴湖经济开发区管理委员会	建筑工程设计	荆门市大柴湖移民新城安居工程（暂定名）设计	1,320.00	2015年7月23日
23	江苏城乡建设职业学院	建筑设计EPC	江苏城乡建设职业学院现代化实训中心	718.5	2015年12月
24	深圳市南方农	建设工程设计	深圳国际农产品物流	1,461.50	2016年2月19日



序号	甲方	合同类型	合同内容	合同金额 (万元)	签订时间
	产品物流有限公司	计	园西区(南方集联国际物流中心)初步设计、施工图设计		日
25	深圳市龙岗区水污染治理办公室	建设工程设计	南湾街道龙岗大道以北片区雨污分流管网工程咨询设计	548.57	2016年3月
26	深圳市光明新区城市建设局	技术服务	光明凤凰城绿色生态建设智慧展控体系研究与系统示范应用	710	2016年3月
27	深圳市龙园山庄科技有限公司	建设工程设计	龙园科技大厦一期工程	786	2016年3月31日
28	北京中关村微纳能源投资有限公司	建筑工程设计	中科院纳米能源与系统研究所园区建设项目方案设计、初步设计及施工图设计	1,200.00	2016年5月3日
29	深圳市发展和改革委员会	综合服务	第四届深圳国际低碳城论坛综合服务采购项目	710.2	2016年6月14日
30	乐山市住房和城乡建设局	规划设计	乐山市绿心公园绿色生态整治与新村规划和乐山市竹公溪流域生态环境整治规划	516	2016年6月24日
31	北京石龙经济开发区投资开发有限公司	建设工程设计	北京石龙经济开发区产业孵化中心三期项目	856	2016年8月
32	吉安市城市建设投资开发公司	建筑方案设计	吉安市职教培训产业园区项目规划	1,740.00	2016年10月27日
33	深圳市建筑工程务署工程管理中心	建设工程设计	深圳中学（泥岗校区）	849.86	2016年11月18日
34	深圳市罗湖区住房和建设局	勘察设计	深圳市罗湖区既有房屋安全隐患排查	500	2016年11月25日
35	荆门生态科技城投资有限公司	产业策划及规划设计	荆门市绿色生态科技产业城	563.48	2016年11月28日
36	荆门生态科技城投资有限公司	概念性规划和工程设计	荆门绿色生态科技产业城核心岛	1,416.58	2016年12月

注：上述合同为报告期内新签订的尚未执行完毕的业务合同。

## （二）抵押借款合同

### 1、授信合同

序号	授信人	授信金额 (万元)	合同编号	授信期限
1	中国建设银行股份有限公司深圳市分行	25,000	借 2016 综 13212 景苑	2016 年 5 月 24 日至 2018 年 5 月 23 日
2	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	10,000	-	2015 年 10 月 20 日至 2016 年 10 月 19 日

### 2、贷款合同

序号	贷款人	贷款金额 (万元)	贷款期限
1	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	500	2016 年 2 月 26 日至 2017 年 2 月 25 日
2	中国农业银行股份有限公司深圳市分行	1,000	2016 年 4 月 26 日至 2017 年 4 月 25 日
3	招商银行股份有限公司深圳梅林支行	2,000	2016 年 8 月 16 日至 2017 年 2 月 16 日
4	招商银行股份有限公司深圳梅林支行	2,000	2016 年 9 月 7 日至 2017 年 3 月 7 日
5	招商银行股份有限公司深圳梅林支行	1,000	2016 年 10 月 27 日至 2017 年 2 月 27 日
6	中国建设银行股份有限公司	4,000	2016 年 11 月 21 日至 2017 年 11 月 20 日

## （三）租赁合同

2014 年 6 月 30 日，杨浦投资与发行人签订《租赁合同书》，约定杨浦投资将上海钢琴厂厂房转租至建科院，租赁房屋建筑面积 13113.83 平方米，土地面积 7900 平方米，租赁用途为创意产业园使用，以商务办公为主，租赁期限为 2014 年 11 月 14 日起至 2023 年 2 月 13 日止，租金按 2.50 元/平方米/天执行，租金每 3 年递增 10%。

2016 年 12 月 17 日，杨浦投资与发行人签订《上海市杨浦区江浦路 627 号房屋租赁合同书轨道交通施工补充协议》，协议约定在地铁施工影响期内，杨浦投资对公司进行租金减免，减免总额为 520 万，影响期暂定为从 2016 年 1 月开

始 40 期。2023 年 2 月到期后，公司有权选择是否继续承租至 2029 年。

## **二、公司对外担保情况**

截止本招股说明书签署之日，本公司不存在对外担保事项。

## **三、重大诉讼或仲裁事项**

截止本招股说明书签署日，不存在公司控股股东或实际控制人、控股子公司、公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。公司控股股东远致投资、实际控制人深圳市国资委最近三年内不存在重大违法违规行为。

## **四、董事、监事、高级管理人员和其他核心人员刑事诉讼情况**

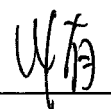
截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

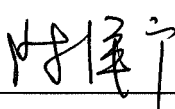
## 第十二节 有关声明

### 一、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签名：

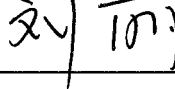
  
叶青

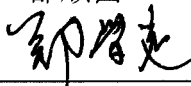
  
陈泽广

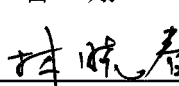
  
莫福光

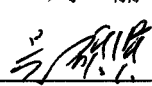
  
邵顺昌

  
曹翔

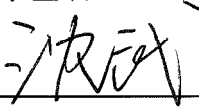
  
刘丽

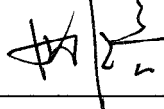
  
郑学定

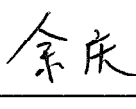
  
林晓春

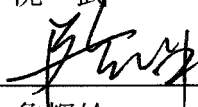
  
吴硕贤

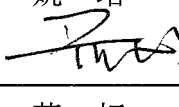
全体监事签名：

  
沈武

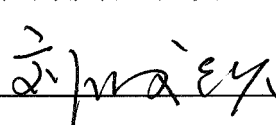
  
姚培


  
余庆

  
詹辉轮

  
蓝虹

其他高级管理人员签名：

  
刘俊跃

  
毛洪伟

深圳市建筑科学研究院股份有限公司



## 二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

项目协办人： 郭嵩  
郭嵩

保荐代表人： 陈靖  
陈靖

康翰震  
康翰震

法定代表人： 薛军  
薛军

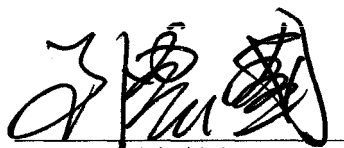
申万宏源证券承销保荐有限责任公司

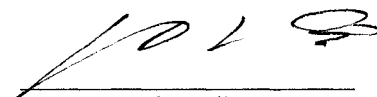


### 三、发行人律师声明


本所及经办律师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

  
刘震国

  
浦洪

律师事务所负责人：

  
王丽



2017年12月16日



## 首次公开发行股票审计业务的审计机构声明

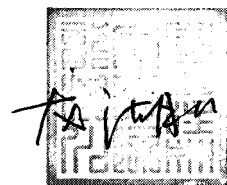
本所及签字注册会计师已阅读深圳市建筑科学研究院股份有限公司（以下简称“发行人”）招股说明书，确认招股说明书与本所出具的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

本声明仅供深圳市建筑科学研究院股份有限公司申请向境内社会公众公开发行人民币普通股股票之用，并不适用于其他目的，且不得用作任何其他用途。

签字注册会计师：龙湖川

签名：



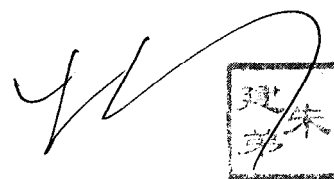
签字注册会计师：丘运良

签名：



首席合伙人：朱建弟

签名：



立信会计师事务所（特殊普通合伙）  
会计师事务所  
（特殊普通合伙）  
2017年2月16日



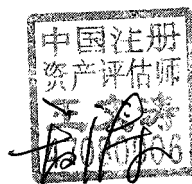
## 五、资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对发行人在招股说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册资产评估师：



庾江力



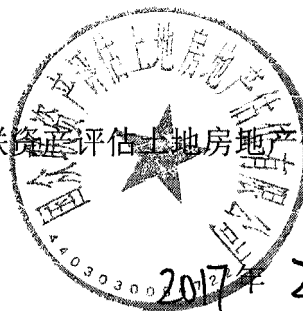
王文涛

资产评估机构负责人：

A handwritten signature in black ink.

黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



2017年2月16日

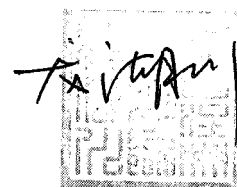
## 首次公开发行股票验资业务的验资机构声明

本机构及签字注册会计师已阅读招股说明书，确认招股说明书与本机构出具的验资报告无矛盾之处。

本机构及签字注册会计师对发行人在招股说明书中引用的验资报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：龙湖川

签名：



签字注册会计师：丘运良

签名：



首席合伙人：朱建弟

签名：



立信会计师事务所(特殊普通合伙)



2017年2月16日

## 第十三节 备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在指定网站上披露，具体如下：

- 1、发行保荐书（附：发行人成长性专项意见）及发行保荐工作报告；
- 2、发行人关于公司设立以来股本演变情况的说明及其董事、监事、高级管理人员的确认意见；
- 3、发行人控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见；
- 4、财务报表及审计报告；
- 5、内部控制鉴证报告；
- 6、经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- 7、法律意见书及律师工作报告；
- 8、公司章程（草案）；
- 9、中国证监会核准本次发行的文件；
- 10、其他与本次发行有关的重要文件。

查阅时间：工作日上午 8：30-11：30；下午 14：00-17：30。

文件查阅地点：

1、发行人：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

办公地址：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼

电话：0755-23950525 联系人：毛洪伟

2、保荐机构（主承销商）：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

办公地址：北京市西城区太平桥大街 19 号

电话：010-88085858 联系人：李志文、陈靖、康翰震