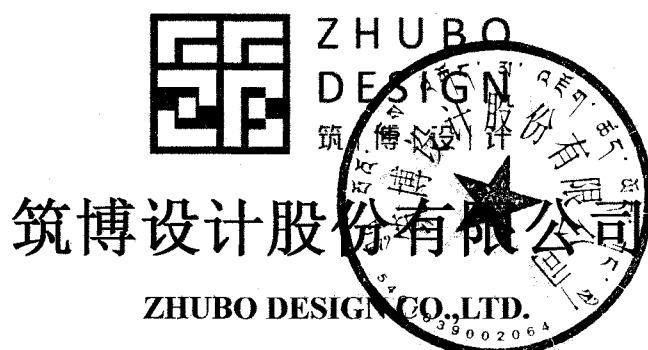


本次股票发行后拟在创业板市场上市，该市场具有较高的投资风险。创业板公司具有业绩不稳定、经营风险高、退市风险大等特点，投资者面临较大的市场风险。投资者应充分了解创业板市场的投资风险及本公司所披露的风险因素，审慎作出投资决定。



(西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城6幢2单元6层1号)

## 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。本招股说明书（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全文作为作出投资决定的依据。

保荐机构（主承销商）



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇一九年八月

## 发行概况

发行股票类型	人民币普通股（A股）
公开发行业数	本次公开发行新股不超过 2,500 万股，占发行后股本比例不低于 25.00%。本次发行不涉及股东公开发售股份。
每股面值	人民币 1.00 元
每股发行价格	【 】元/股
预计发行日期	【 】年【 】月【 】日
拟上市证券交易所	深圳证券交易所
发行后总股本	【 】万股，不超过 10,000 万股
保荐机构（主承销商）	中信建投证券股份有限公司
签署日期	【 】年【 】月【 】日

## 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首次公开发行股票制作、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，自主作出投资决策，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。

## 重大事项提示

本公司提请投资者注意，在作出投资决策之前，应特别关注本公司以下重要事项，并认真阅读本招股说明书“第三章 风险因素”的全部内容。

### 一、股份限制流通及自愿锁定承诺

公司控股股东徐先林，实际控制人徐先林、徐江，公司股东杨为众、马镇炎、筑先投资、筑为投资、筑就投资承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，本人（本企业）不转让或委托他人管理本次发行前直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

公司股东松禾成长、拉萨金控、欧阳旭承诺：自公司股票上市之日起十二个月内，本人（本企业）不转让或者委托他人管理本次发行前持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

公司控股股东徐先林，实际控制人徐先林、徐江，公司股东杨为众、马镇炎、筑先投资、筑为投资、筑就投资承诺：若本人（本企业）直接或间接所持公司股票在锁定期满后两年内减持的，该等股票的减持价格将不低于发行价；公司上市后 6 个月内如公司股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本人（本企业）直接或间接持有公司股票的锁定期自动延长 6 个月。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。

公司董事、监事、高级管理人员徐先林、杨为众、徐江、马镇炎、王旭东、王进除分别遵守上述承诺外，还承诺：在担任公司董事、监事或高级管理人员期间，每年转让的股份不超过本人直接或间接所持有的公司股份总数的 25%；如在公司股票上市之日起六个月内申报离职的，自申报离职之日起十八个月内不转让本人直接或间接所持有的公司股份；如在公司股票上市之日起第七个月至第十二个月之间申报离职的，自申报离职之日起十二个月内不转让本人直接或间接所持有的公司股份；如在公司股票上市之日起第十二个月后申报离职的，自申报离职

之日起六个月内不转让本人直接或间接所持有的公司股份。

如上述承诺方未能履行上述所有承诺,则违规减持公司股票的收益将归公司所有。相关方不因职务的变更或离职等原因而放弃履行上述承诺。

## 二、公司发行前的股东持股意向及减持意向

公司股东对公司未来发展有着明确认识及信心,锁定期满后,公司股东将在一定时间内继续持有公司股份。

公司股东减持需满足的条件:在锁定期内,能够及时有效地履行首次公开发行股票时公开承诺的各项义务;如发生公司股东需向投资者进行赔偿的情形,该等股东已经全额承担赔偿责任。

### (一) 徐先林、杨为众、徐江、马镇炎的减持意向

锁定期满后两年内,上述股东每年减持股票数量不超过公司首次公开发行股票前其持有的公司股份的 20%。

### (二) 筑先投资、筑为投资、筑就投资的减持意向

锁定期满后两年内,上述股东每年减持股票数量不超过公司首次公开发行股票前其持有的公司股份的 50%。

### (三) 公司股东关于股份减持的承诺

**减持价格:** 减持价格不得低于发行价,并应符合相关法律、法规、规章及证券交易所监管规则等规范性文件的要求。若所持发行人的股票在锁定期届满后两年内减持价格低于发行价的,则减持价格与发行价之间的差额由股东以现金方式或从发行人处领取的现金红利补偿给发行人;如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权除息事项,上述发行价作相应调整。

**减持方式:** 交易所集中竞价交易方式、大宗交易方式或协议转让方式等。

**信息披露:** 及时、充分履行股份减持的信息披露义务,减持前 3 个交易日将

发布减持提示性公告。在减持股份期间,严格遵守有关法律法规及公司规章制度。

约束措施:如未履行上述承诺减持公司股票,将在中国证监会指定媒体上公开说明原因并向发行人股东和社会公众投资者道歉。若因违反上述承诺事项给发行人或者其他投资者造成损失的,股东将依法承担赔偿责任。

### 三、稳定股价预案

为维护公众投资者利益,公司制定了《上市后三年内稳定公司股价的预案》,具体如下:

#### (一) 启动和停止稳定股价措施的条件

##### 1、启动条件

公司上市后三年内,若公司股票出现连续二十个交易日的收盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产(最近一期审计基准日后,因利润分配、资本公积转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的,每股净资产相应进行调整),公司将启动股价稳定方案。

##### 2、停止条件

触发股价稳定方案时点至股价稳定方案尚未实施前或股价稳定方案实施后,若出现以下任一情形,则视为本次稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕,已公告的稳定股价方案终止执行:

(1) 公司股票连续三个交易日的收盘价均高于公司最近一期经审计的每股净资产(最近一期审计基准日后,因利润分配、资本公积转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的,每股净资产相应进行调整);

(2) 继续实施股价稳定方案将导致公司股权分布不符合上市条件。

#### (二) 稳定股价的具体措施

当触发前述稳定股价措施启动条件时,将依次开展公司回购、控股股东、实际控制人增持、董事(不包括独立董事,在本节下同)及高级管理人员增持等工

作，以稳定公司股价。

### **1、公司回购公司股票**

公司自股价稳定方案公告之日起三个月内以自有资金在二级市场回购公司流通股份，回购股票的价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产（最近一期审计基准日后，因利润分配、资本公积转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整）。公司单次用于股份回购的资金金额不少于 1,000 万元，累计用于回购股份的资金总额不超过公司首次公开发行新股所募集资金的总额；公司单次回购股份的数量不超过公司发行后总股本的 2%。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）》及《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》等相关法律、法规的规定，且不应导致公司股权分布不符合上市条件。

### **2、公司控股股东、实际控制人增持**

公司控股股东、实际控制人自股价稳定方案公告之日起三个月内以自有资金在二级市场增持公司流通股份，增持股票的价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产（最近一期审计基准日后，因利润分配、资本公积转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整）。公司控股股东、实际控制人单次用于增持股份的资金金额不少于 1,000 万元，单一会计年度其用以稳定股价的增持资金合计不超过 5,000 万元；公司控股股东、实际控制人单次增持股份的数量不超过公司发行后总股本的 2%。增持计划实施完毕后的六个月内不出售所增持的股份，同时保证增持结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。

### **3、公司董事及高级管理人员增持**

在公司任职并领取薪酬的公司董事（不含独立董事）、高级管理人员自股价稳定方案公告之日起三个月内以自有资金在二级市场增持公司流通股份，增持股票的价格不高于公司最近一期经审计的每股净资产（最近一期审计基准日后，因利润分配、资本公积转增股本、增发、配股等情况导致公司净资产或股份总数出现变化的，每股净资产相应进行调整），单次用于增持股票的资金不低于上一年

度从发行人领取薪酬(税后)的30%，单一会计年度内用于增持公司股份的资金不超过其上一年度自公司领取薪酬(税后)总和的60%，增持计划实施完毕后的六个月内不出售所增持的股份，同时保证增持结果不会导致公司的股权分布不符合上市条件。

若公司上市后三年内新聘任董事(不含独立董事)、高级管理人员，公司将在聘任合同中明确上述承诺并要求其履行。

### (三) 稳定股价措施的启动程序

#### 1、公司回购

(1) 公司董事会应在上述公司回购启动条件触发之日起的5个交易日内做出是否回购股份的决议；

(2) 公司董事会应当在做出是否回购股份决议后的2个交易日内公告董事会决议，如不回购需公告理由，如回购还需公告回购股份预案，并发布召开股东大会的通知；

(3) 公司回购应在公司股东大会决议做出之日起次一交易日开始启动回购；

(4) 公司回购方案实施完毕后，应在2个交易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。

#### 2、控股股东、实际控制人增持

(1) 公司董事会应在控股股东、实际控制人增持启动条件触发之日起5个交易日内做出增持计划公告；

(2) 控股股东、实际控制人应在增持计划公告做出之日起次一交易日开始启动增持。

#### 3、董事(不含独立董事)、高级管理人员增持

(1) 公司董事会应在董事(不含独立董事)、高级管理人员增持启动条件触发之日起5个交易日内做出增持计划公告；

(2) 董事(不含独立董事)、高级管理人员应在增持计划公告做出之日起次



一交易日开始启动增持。

#### **(四) 相关约束措施**

自股价稳定方案触发之日起,公司董事会应在五个交易日内制订稳定公司股价的具体方案,并在履行完毕相关内部决策程序和外部审批/备案程序(如需)后实施,且按照上市公司信息披露要求予以公告。董事会不履行上述义务的,全体董事以上一年度从公司领取的薪酬为限承担相应的赔偿责任。

发行人未能履行回购公司股票的承诺,则发行人应向投资者公开道歉,且以承诺的最大回购金额为限承担相应的赔偿责任。

控股股东、实际控制人未能履行增持公司股票的承诺,则控股股东、实际控制人应向投资者公开道歉,且公司有权将与控股股东、实际控制人拟增持股票所需资金总额相等金额的应付控股股东现金红利予以暂时扣留,直至其按本预案的规定采取相应的稳定股价措施并实施完毕。

董事(不含独立董事)、高级管理人员未能履行增持公司股票的承诺,则董事(不含独立董事)、高级管理人员应向投资者公开道歉,且公司有权将与该等董事(不含独立董事)、高级管理人员拟增持股票所需资金总额相等金额的薪酬、应付现金红利予以暂时扣留,直至该等董事(不含独立董事)、高级管理人员按本预案的规定采取相应的股价稳定措施并实施完毕。

### **四、有关责任主体关于招股说明书真实、准确及完整的承诺**

#### **(一) 发行人承诺**

若在公司投资者缴纳股票申购款后且股票尚未上市交易前,中国证监会、证券交易所或有权司法机构认定公司本次发行并上市的招股说明书有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的,公司将停止公开发行人新股或者回购已首次公开发行的全部新股,并按照投资者所缴纳股票申购款加上该等款项缴纳后至其被退回投资者期间按银行同期1年期存款利率计算的利息,对已缴纳股票申购款的投资者进行退款。

若在公司首次公开发行的股票上市交易后,中国证监会、证券交易所或有权司法机关认定公司本次发行并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,回购价格为发行价格加上同期银行存款利息(若公司股票有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项的,发行价格将相应进行除权、除息调整),回购的股份包括首次公开发行的全部新股及其派生股份,并根据相关法律、法规规定的程序实施。上述回购实施时法律法规另有规定的,从其规定。

## **(二) 控股股东徐先林、实际控制人徐先林、徐江承诺**

若因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,控股股东、实际控制人将依法赔偿投资者损失。在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或有权司法机关认定后,控股股东、实际控制人将督促发行人依法回购首次公开发行的全部新股,同时控股股东、实际控制人将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,通过参与设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的可测算的直接经济损失。

## **(三) 发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺**

发行人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,全体董事、监事、高级管理人员将依法赔偿投资者损失。在该等违法事实被中国证监会、证券交易所或有权司法机关认定后,全体董事、监事、高级管理人员将本着主动沟通、尽快赔偿、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则,通过参与设立投资者赔偿基金等方式积极赔偿投资者由此遭受的可测算的直接经济损失。

## （四）本次发行上市相关中介机构承诺

### 1、发行人保荐机构中信建投承诺

因中信建投证券股份有限公司为筑博设计股份有限公司首次公开发行股票制作、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，中信建投证券股份有限公司将先行赔偿投资者损失。

### 2、发行人律师国浩律师（深圳）事务所承诺

如国浩律师（深圳）事务所在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致国浩律师（深圳）事务所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，国浩律师（深圳）事务所将本着积极协商、切实保障投资者特别是中小投资者利益的原则，自行并督促发行人及其他过错方一并对投资者直接遭受的、可测算的经济损失，选择与投资者和解、通过第三方与投资者调解及设立投资者赔偿基金等方式进行赔偿。

国浩律师（深圳）事务所保证遵守以上承诺，勤勉尽责地开展业务，维护投资者合法权益，并对此承担相应的法律责任。

### 3、发行人审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）承诺

因立信会计师事务所（特殊普通合伙）为筑博设计股份有限公司首次公开发行制作、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，但立信会计师事务所（特殊普通合伙）能证明无过错的除外。

## 五、填补被摊薄即期回报的承诺

公司的董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。根据中国证监会相关规定对公司填补回报措施能够得到切实履行作出以下承诺：

1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方

式损害公司利益；

2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、由董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司后续推出股权激励政策，则拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、切实履行公司制订的有关填补回报措施以及本承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本公司/本人愿意依法承担相应的责任。

关于填补本次发行股票摊薄即期回报的具体措施请参见“第八章 财务会计信息与管理层分析”之“十六/（四）关于填补本次发行股票摊薄即期回报的具体措施及承诺”。

## 六、本次发行前未分配利润的处理

2019年2月26日，公司2019年第一次临时股东大会审议通过了公司发行前滚存未分配利润安排有关事项：对于截至公司首次公开发行股票并在创业板上市前已经审计的最后一个审计基准日的滚存未分配利润，扣除已经公司股东大会批准利润分配的部分，由本次发行完成后的全体新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

## 七、本次发行上市后的股利分配政策

公司将实行持续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。公司发行上市后的利润分配政策如下：

### （一）利润分配的原则

公司重视对投资者的合理投资回报，执行持续、稳定的利润分配政策。在公

司盈利以及公司正常经营和长期发展的前提下，公司实行积极、持续稳定的利润分配政策。

## （二）利润分配的形式

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，其中现金分红方式优先于股票股利方式。公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

## （三）利润分配的期间间隔

在符合条件的情况下，公司原则上每年至少进行一次利润分配。公司董事会可以根据公司的盈利及资金需求状况提议公司进行中期利润分配。

## （四）利润分配的顺序

公司将在可分配利润范围内，充分考虑投资者的需要，并根据有关法律、法规和公司章程，以公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：（1）公司分配当年利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金；（2）公司法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金以前，应当先用当年利润弥补亏损；（3）公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金；（4）公司弥补亏损和提取公积金所余税后利润以后，按照股东持有的股份比例分配。

## （五）现金分红的条件和比例

1、公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件：

- （1）公司当年盈利且累计未分配利润为正；
- （2）公司现金流可以满足公司正常经营和持续发展的需求；
- （3）审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

2、公司出现以下情形之一的，可以不实施现金分红：

- (1) 公司当年度未实现盈利;
- (2) 公司当年度经营性现金流量净额或者现金流量净额为负数;
- (3) 公司期末资产负债率超过 70%;

(4) 公司在可预见的未来一定时期内存在重大投资或现金支出计划,且公司已在公开披露文件中对相关计划进行说明,进行现金分红将可能导致公司现金流无法满足公司经营或投资需要。重大投资或重大现金支出指以下情形:①公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%,且超过 3,000 万元;②公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

### 3、现金分红比例的规定

公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%。公司在实施上述现金分配利润的同时,可以同时派发红股。公司进行现金分红时,现金分红的比例也应遵照以下要求:

(1)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,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%;

(2)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,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%;

(3)公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司董事会将综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资产支出安排等因素,并按照公司章程规定的程序,提出差异化的现金分红政策。

## (六) 股票股利分配条件

公司在经营情况良好,并且董事会认为公司具有公司成长性、每股净资产的

摊薄等真实合理因素，且发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

## （七）利润分配的决策程序

1、董事会提交股东大会的利润分配具体方案，应经董事会全体董事过半数以上表决通过。

2、独立董事应对利润分配方案发表独立意见。

3、监事会应当对董事会拟定的股利分配具体方案进行审议，并经监事会全体监事过半数以上表决通过。

4、董事会审议通过利润分配方案后由股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的 1/2 以上通过，公告董事会决议时应同时披露独立董事和监事会的审核意见。

5、公司当年盈利董事会未提出现金利润分配预案的，应当在董事会决议公告和定期报告中详细说明未分红的原因以及未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事、监事会应当对此发表审核意见。

6、公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投资者的意见。公司将通过多种途径（电话、传真、电子邮件、投资者关系互动平台）听取、接收公众投资者对利润分配事项的建议和监督。

## （八）现金分红的决策程序

董事会在制订现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件等事宜，董事会提交股东大会的现金分红的具体方案，应经董事会全体董事过半数以上表决通过，由股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的 1/2 以上通过。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，公司应当通过多种渠道（电话、传真、电子邮

件、投资者关系互动平台)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。

### (九) 利润分配政策调整决策程序

公司将保持利润分配政策的连续性、稳定性。如因公司自身经营情况、投资规划和长期发展的需要,或者根据外部经营环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的,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议案由董事会根据公司经营情况和中国证监会的有关规定拟定,提交股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过,在股东大会提案时须进行详细论证和说明原因。董事会拟定调整利润分配政策议案过程中,应当充分听取股东(特别是公众投资者)、独立董事、外部监事(如有)的意见。董事会审议通过调整利润分配政策议案的,应经董事会全体董事过半数以上表决通过。独立董事须发表独立意见,并及时予以披露。监事会应当对董事会拟定的调整利润分配政策议案进行审议,充分听取不在公司任职的外部监事意见(如有),并经监事会全体监事过半数以上表决通过。股东大会审议调整利润分配政策议案时,应充分听取社会公众股东意见,除设置现场会议投票外,还应当向股东提供网络投票系统予以支持。

### (十) 利润分配政策的披露

公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况,并对下列事项进行专项说明:

- 1、是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求;
- 2、分红标准和比例是否明确和清晰;
- 3、相关的决策程序和机制是否完备;
- 4、独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用;
- 5、中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会,中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。



对现金分红政策进行调整或变更的,还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。公司若当年不进行或低于本章程规定的现金分红比例进行利润分配的,公司董事会应当在定期报告中披露原因,独立董事应当对未分红原因、未分红的资金留存公司的用途发表独立意见,有关利润分配的议案需经公司董事会审议后提交股东大会批准,并在股东大会提案中详细论证说明原因及留存资金的具体用途。存在股东违规占用公司资金情况的,公司应当扣减该股东所分配的现金红利,以偿还其占用的资金。

### (十一) 利润分配方案的实施时间

公司利润分配具体方案由公司董事会提出,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2个月内完成股利(或股份)的派发事项。出现派发延误的,公司董事会应当就延误原因作出及时披露。

### (十二) 首次公开发行股票并上市后三年内股东分红回报具体计划

1、公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利,并优先采用现金分红的方式。公司董事会可以根据公司当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况,提议公司进行中期利润分配。

2、首次公开发行股票并上市后三年内,公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%。公司在实施上述现金分配股利的同时,可以同时派发红股。公司进行现金分红时,现金分红的比例也应遵照以下要求:

(1)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,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%;

(2)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,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%;

(3)公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司董事会将综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资产支出安排等因素，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

3、在每一个会计年度结束后六个月内，公司应按照《公司章程》的规定，履行利润分配的相应审议程序。公司接受所有股东对公司分红的建议和监督。

## 八、保荐机构关于发行人持续盈利能力的核查意见

报告期内，公司经营状况良好，不存在下列对持续盈利能力构成重大不利影响的因素：

（一）公司的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化；

（二）公司的行业地位或公司所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化；

（三）公司在用的商标、专利、专有技术、特许经营权等重要资产或者技术的取得或者使用存在重大不利变化；

（四）公司最近一年及一期的营业收入或净利润对关联方或者有重大不确定性的客户存在重大依赖；

（五）公司最近一年及一期的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

（六）其他可能对公司持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

对于可能对公司持续盈利能力产生不利影响的因素，已在本招股说明书“第四章 风险因素”进行披露。

保荐人经核查后认为，发行人已披露了其面临的风险因素，发行人不存在对持续盈利能力构成重大不利影响的情形，发行人具备持续盈利能力。

## 九、成长性风险

公司主要从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询，最近三年发展态势良好，但影响公司持续增长的因素较多。未来如果房地产行业政策调控持续深入、全社会固定资产投资规模增速放缓、市场竞争进一步加剧、跨区域分支机构经营管理不善、人才储备不足以及其他不可抗力因素出现，公司经营业绩可能出现波动，公司的成长性将受到一定影响。

# 目 录

发行概况 .....	1
发行人声明 .....	2
重大事项提示 .....	3
一、股份限制流通及自愿锁定承诺 .....	3
二、公司发行前的股东持股意向及减持意向 .....	4
三、稳定股价预案 .....	5
四、有关责任主体关于招股说明书真实、准确及完整的承诺 .....	8
五、填补被摊薄即期回报的承诺 .....	10
六、本次发行前未分配利润的处理 .....	11
七、本次发行上市后的股利分配政策 .....	11
八、保荐机构关于发行人持续盈利能力的核查意见 .....	17
九、成长性风险 .....	18
目 录 .....	19
释 义 .....	24
一、普通术语 .....	24
二、专业术语 .....	25
第一章 概览 .....	27
一、发行人概况 .....	27
二、控股股东和实际控制人简介 .....	29
三、发行人主要财务数据及财务指标 .....	29
四、募集资金运用 .....	31
第二章 本次发行概况 .....	32
一、本次发行基本情况及发行费用 .....	32
二、本次发行的有关当事人 .....	33
三、本次发行的重要日期 .....	34

<b>第三章 风险因素</b> .....	<b>35</b>
一、受房地产行业影响较大的风险 .....	35
二、人力成本上升的风险 .....	35
三、毛利率下降的风险 .....	36
四、应收账款坏账风险 .....	36
五、成长性风险 .....	36
六、人力资源管理风险 .....	37
七、市场竞争风险 .....	37
八、跨区域分支机构经营、管理风险 .....	37
九、募集资金投资项目风险 .....	38
十、净资产收益率下降的风险 .....	38
十一、实际控制人控制风险 .....	38
十二、设计质量控制风险 .....	39
十三、无法继续享有高新技术企业税收优惠及获得政府补贴的风险 .....	39
<b>第四章 发行人基本情况</b> .....	<b>40</b>
一、发行人基本情况 .....	40
二、发行人设立情况 .....	40
三、发行人成立以来的重大资产重组情况 .....	42
四、发行人的股权结构及组织结构 .....	43
五、发行人的控股子公司、参股公司、分公司情况 .....	44
六、发行人的控股股东、实际控制人及持有发行人 5%以上股份的主要股东的基本情况 .....	49
七、发行人股本情况 .....	55
八、发行人正在执行的对其董事、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 .....	58
九、发行人员工情况 .....	59
十、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员、其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等的重要承诺及其履行情况 .....	59

<b>第五章 业务和技术</b> .....	<b>61</b>
一、发行人的主营业务、主要产品及其变化情况 .....	61
二、发行人所处行业的基本情况 .....	88
三、发行人的行业地位 .....	114
四、发行人的主营业务情况 .....	123
五、发行人的主要固定资产和无形资产 .....	128
六、特许经营权的情况 .....	141
七、发行人的专业资质及获奖情况 .....	141
八、发行人主要产品及服务的核心技术情况 .....	144
九、发行人的研究开发与技术储备情况 .....	155
十、发行人核心技术人员情况 .....	163
十一、发行人境外经营情况 .....	167
十二、发行人主要产品和服务质量控制情况 .....	167
十三、未来发展与规划 .....	168
<b>第六章 同业竞争与关联交易</b> .....	<b>174</b>
一、发行人独立性情况 .....	174
二、同业竞争 .....	175
三、关联交易 .....	176
<b>第七章 董事、监事、高级管理人员与公司治理</b> .....	<b>184</b>
一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的基本情况 .....	184
二、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份情况 .....	189
三、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的其他对外投资情况 .....	190
四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况 .....	191
五、董事、监事、高级管理人员、核心人员的兼职情况 .....	192
六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员相互之间存在的亲属关系 .....	193
七、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情况 .....	193
八、董事、监事及高级管理人员的任职资格 .....	194

九、董事、监事及高级管理人员最近两年的变动情况 .....	194
十、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况 .....	195
十一、发行人最近三年违法违规行为情况 .....	211
十二、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业资金占用及担保情况 .....	211
十三、公司管理层对内部控制的自我评估意见 .....	211
十四、注册会计师对公司内部控制制度的鉴证意见 .....	212
十五、资金管理、对外投资、担保事项的政策及执行情况 .....	212
十六、投资者权益保护情况 .....	214
<b>第八章 财务会计信息与管理层分析 .....</b>	<b>216</b>
一、最近三年及一期经审计的合并财务报表 .....	216
二、关键审计事项及审计意见 .....	222
三、影响发行人业绩的主要因素以及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分析 .....	224
四、财务报表的编制基础、合并报表范围及变化情况 .....	226
五、主要会计政策和会计估计 .....	227
六、主要税收政策 .....	269
七、税收优惠 .....	269
八、非经常性损益明细表 .....	271
九、主要财务指标 .....	271
十、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项 .....	274
十一、盈利能力分析 .....	275
十二、财务状况分析 .....	297
十三、现金流量分析 .....	322
十四、资本支出情况分析 .....	325
十五、发行人财务状况和盈利能力的未来趋势分析 .....	325
十六、募集资金摊薄即期回报及应对措施 .....	325
十七、股利分配政策及报告期内股利分配情况 .....	332
<b>第九章 募集资金运用 .....</b>	<b>339</b>

一、募集资金运用概况 .....	339
二、募集资金投资项目与公司现有业务及发展战略之间的关系 .....	340
三、本次募集资金投向对公司财务状况和经营状况的影响 .....	344
四、董事会对募集资金投资项目的可行性分析意见 .....	345
五、本次募集资金投资项目情况 .....	345
<b>第十章 其他重要事项 .....</b>	<b>374</b>
一、信息披露制度相关情况 .....	374
二、重要合同 .....	374
三、对外担保事项 .....	377
四、重大诉讼、仲裁事项及控股股东、实际控制人重大违法情况 .....	377
<b>第十一章 有关声明 .....</b>	<b>382</b>
一、董事、监事、高级管理人员声明 .....	383
二、保荐人（主承销商）声明 .....	384
三、发行人律师声明 .....	386
四、审计机构声明 .....	387
五、资产评估机构声明 .....	388
六、验资复核机构声明 .....	389
<b>第十二章 附件 .....</b>	<b>390</b>
一、备查文件目录 .....	390
二、备查文件查阅地点、电话、联系人和时间 .....	390



## 释 义

在本招股说明书中，除非文义另有所指，下列简称和术语具有如下含义：

### 一、普通术语

发行人、公司、本公司、股份公司、筑博设计	指	筑博设计股份有限公司
发起人	指	公司整体变更设立时签署《发起人协议》之深圳市筑博设计股份有限公司的全体股东
筑博有限	指	深圳市筑博工程设计有限公司，发行人之前身
筑博深圳	指	筑博设计（深圳）有限公司，公司全资子公司，曾用名“深圳市筑博建筑技术系统研究有限公司”
筑博智能	指	深圳市筑博智能机电顾问有限公司，公司全资子公司
筑全科技	指	上海筑全建筑科技有限公司，公司全资子公司
广东中建	指	广东中建新型建筑构件有限公司
筑先投资	指	深圳市筑先投资管理企业（有限合伙）
筑为投资	指	深圳市筑为投资管理企业（有限合伙）
筑就投资	指	深圳市筑就投资管理企业（有限合伙）
松禾成长	指	苏州松禾成长二号创业投资中心（有限合伙）
拉萨金控	指	拉萨城投金融投资控股集团有限公司，曾用名为拉萨城投创业投资有限责任公司
海汇合赢	指	佛山海汇合赢创业投资合伙企业（有限合伙）
金路工贸	指	深圳市金路工贸公司
中建四局	指	中国建筑第四工程局有限公司
万科	指	万科企业股份有限公司
保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
金地集团	指	金地（集团）股份有限公司
新城控股	指	新城控股集团股份有限公司
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部、建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部，原建设部

《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》
中信建投证券、保荐机构、主承销商	指	中信建投证券股份有限公司
立信会计师事务所、发行人会计师	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	国浩律师（深圳）事务所
《公司章程》	指	《筑博设计股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	《筑博设计股份有限公司章程（草案）》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、最近三年及一期	指	2016年、2017年、2018年、2019年1-6月，即2016年1月1日至2019年6月30日
最近一年及一期	指	2018年、2019年1-6月，即2018年1月1日至2019年6月30日
本次发行	指	公司本次向社会公众公开发行新股和公司股东公开发售A股股份的行为，股份发行数量不超过2,500万股，发行完成后公开发行股数占发行后总股数的比例不低于25.00%

## 二、专业术语

建筑设计	指	建筑工程设计，运用工程技术理论及技术经济方法，按照现行技术标准，对新建、扩建、改建房屋建筑物和附属构筑物设施等进行综合性设计（包括必须的非标准设备设计）及技术经济分析，并提供作为建设依据的设计文件和图纸的专业活动。
概念设计	指	方案设计的初步环节，从规划的角度，在满足项目整体定位及经济技术指标的要求下，确定总平面布局及建筑外形和平面结构的初步设计方案。
规划方案设计	指	根据设计任务书及国家建筑工程法规要求，对设计对象开展总平面、建筑、结构、设备等各专业设计，除总平面和建筑专业应绘制图纸外，其它专业以设计说明表达设计内容，此阶段需经建设主管部门审查通过。
初步设计	指	方案设计经建设主管部门审查通过后，需进行施工图前的各专业深化设计工作，在满足相关专业规范的要求下预先进行施工图部分设计工作。此阶段实质是预先介入施工图设计，也需经建设主管部门审查通过。
施工图设计	指	在初步设计的基础上，按照相关技术规定及主管部门的批复意见，开展总平面、建筑、结构、设备等各专业施工图设计，经具备施工图技术审查的独立第三方审核通过后，交付客户供施工单位进行建筑工程施工。
施工配合	指	在建筑施工阶段，设计单位在施工现场提供的技术咨询及解决施工过程中出现的各类与设计相关的问题，通常以例会的方式和绘制技术变更单的形式提供相关技术服务。
市政工程	指	市政基础工程，指城市道路、公共交通、供水、排水、燃气、热力、园林、环卫、污水处理、垃圾处理、防洪、地下公共设施及附属设施的土建、管道、设备安装工程。
城市规划	指	为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标，确定城市性质、规模和发展方向，合理利用城市土地，协调城市空间布局和各项建设所作的综合部署和具体安排。包括总体规划和详细规划两个阶段。

BIM	指	Building Information Modeling, 建筑信息模型, 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, 具有可视化、协调性、模拟性、优化性、可出图性等特点。
建筑工厂化	指	将传统建造过程中需要在现场加工、生产完成的建筑物部件转化为在工厂加工完成的生产方式, 而建筑设计环节也相应提前。
装配式建筑	指	将建筑所需要的墙体、叠合板等预制构件在工厂按标准生产好后, 直接运输至现场进行施工装配, 实现建筑过程从“建造”到“制造”的转变。
建筑智能化	指	以建筑为平台, 兼备通信、办公设备自动化, 集系统结构、服务、管理及它们之间的最优化组合, 提供一个高效、舒适、安全、便利的建筑环境。
节能建筑	指	遵循气候设计和节能的基本方法, 对建筑规划分区、群体和单体、建筑朝向、间距、太阳辐射、风向以及外部空间环境进行研究后, 设计出的低能耗建筑。
PC	指	Precast Concrete, 是装配式混凝土结构的简称, 是以预制构件为主要构件, 经装配、连接、部分现浇而成的混凝土结构。
居住建筑	指	供人们日常居住生活使用的建筑物, 包括住宅、别墅、宿舍、公寓等。
VR	指	虚拟现实技术是一种可以创建和体验虚拟世界的计算机仿真系统, 它利用计算机生成一种模拟环境, 是一种多源信息融合的、交互式的三维动态视景和实体行为的系统仿真使用户沉浸到该环境中。
GIS	指	地学信息系统是一种特定的空间信息系统。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。
公共建筑	指	公众均可进入的建筑物, 包含办公建筑(包括写字楼、政府部门办公室等), 商业建筑(如商场、金融建筑等), 旅游建筑(如酒店、娱乐场所等), 科教文卫建筑(包括文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等), 通信建筑(如邮电、通讯、广播用房)以及交通运输类建筑(如机场、高速公路、铁路、桥梁等)。
建设单位	指	工程建设项目的投资人或投资人专门为工程建设项目设立的独立法人。

注: 本招股说明书若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况, 均为四舍五入原因造成。

## 第一章 概览

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

### 一、发行人概况

#### (一) 基本情况

发行人名称：筑博设计股份有限公司

英文名称：Zhubo Design Co.,Ltd.

注册资本：7,500 万元

法定代表人：徐先林

有限公司成立日期：1996 年 3 月 25 日

股份公司成立日期：2012 年 1 月 13 日

营业期限：自 1996 年 3 月 25 日至永续经营

住所：西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城 6 幢 2 单元 6 层 1 号

公司网址：<http://www.zhubo.com>

经营范围：建筑工程及工程咨询和装饰设计；房屋租赁。

#### (二) 发行人的主营业务

公司主要从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等服务。公司致力于设计全产业链与建筑技术的综合开发，伴随市场发展及公司二十余年的积累，公司拓展了装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计以及相关的咨询服务。公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，能够根据客户需要，提供从概念设计、

规划方案设计、初步设计到施工图设计及后期施工配合等全过程设计服务或分阶段设计服务。可以承担建筑工程相关的全部设计业务。

在以建筑设计为核心业务的基础上，公司不断延伸业务服务范围：一方面，公司不断加大装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等前沿技术领域的研究与成果应用，获得国家高新技术企业认证，获颁国家首批“装配式建筑产业基地”；另一方面，公司加大了对城市规划、市政设计、风景园林设计、工程总承包、全过程工程咨询业务的开拓力度。目前，公司已经取得了城乡规划编制甲级资质和市政行业（给水工程、道路工程、桥梁工程）工程专业乙级资质，以及风景园林工程设计专项乙级资质，可以承担城市规划和市政设计以及风景园林设计的相应业务。

经过多年的创新发展，公司业务规模位列民营建筑设计企业第一梯队，已经建立“总部+区域分公司”一体化的经营模式，已在北京、上海、重庆、成都、西安、武汉、佛山等地设立分支机构，形成辐射全国的市场格局。公司根据市场及专业特点进行专业化细分，产品类型覆盖城市规划、城市综合体、度假酒店、办公建筑、医疗建筑、文教体育建筑、居住建筑等，并与万科、保利地产、金地集团、新城控股、鲁能集团等品牌开发商建立了长期战略合作关系。同时，公司也是深圳市建筑工务署、福田区政府、龙华区政府、南山区政府、重庆市渝中区人民政府、南宁市规划管理局、兰州高新技术产业开发区管理委员会等政府部门的合作单位。

报告期内，公司一直从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询，主营业务未发生过重大变化。

### （三）发行人的主要产品和服务

公司提供的服务产品主要有：建筑设计或城市规划相关的文件和图纸、与设计 and 规划相关的咨询和技术支持服务。

### （四）发行人设立情况

公司系由筑博有限整体变更设立的股份有限公司。2012年1月13日，公司

在深圳市市场监督管理局登记注册,注册号为:440301103490841,注册资本 7,500 万元。2017 年 5 月 24 日,公司将注册地址变更为西藏自治区拉萨市。

## 二、控股股东和实际控制人简介

公司控股股东为徐先林,实际控制人为徐先林、徐江。徐先林和徐江系兄弟关系,2015 年 9 月 25 日,徐先林、徐江签署《一致行动协议》,双方约定在公司重大事项决策上均保持一致行动,保持公司控制权的持续稳定。

徐先林先生,中国国籍,无永久境外居留权,身份证号码:44030119630421\*\*\*\*,现任公司董事长、总经理,直接持有公司 2,107.90 万股股份,持股比例为 28.11%;通过筑先投资、筑为投资和筑就投资三家合伙企业间接持有公司 14.44%的股份,合计持有公司 42.54%的股份。

徐江先生,中国国籍,无永久境外居留权,身份证号码:62010519660402\*\*\*\*,现任公司董事、副总经理,直接持有公司 876.50 万股股份,持股比例为 11.69%。

徐先林、徐江的简历请参见本招股说明书“第七章 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一/(一)董事”。

## 三、发行人主要财务数据及财务指标

公司最近三年及一期的财务数据已经立信会计师事务所审计并出具标准无保留意见的审计报告(信会师报字[2019]第 ZA15322 号)。报告期内公司的主要财务数据如下:

### (一) 合并资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	91,342.25	99,163.25	85,427.32	78,707.70
负债合计	46,018.26	57,482.61	52,700.04	51,587.42
归属于母公司所有者权益合计	45,323.99	41,680.64	32,727.28	27,120.28
所有者权益合计	45,323.99	41,680.64	32,727.28	27,120.28

**(二) 合并利润表主要数据**

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
营业收入	44,436.73	84,158.93	69,687.21	63,727.69
营业利润	7,558.84	13,302.40	9,072.51	7,991.74
利润总额	7,359.16	13,247.10	9,021.12	8,862.03
净利润	6,643.35	11,953.36	7,857.00	7,065.64
归属于母公司股东的净利润	6,643.35	11,953.36	7,857.00	7,065.64
扣除非经常性损益后的归属于母公司普通股股东净利润	4,000.33	9,869.17	7,362.74	6,242.73

**(三) 合并现金流量表主要数据**

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年	2017年	2016年
经营活动产生的现金流量净额	-9,674.23	20,791.88	16,919.91	12,234.38
投资活动产生的现金流量净额	4,004.33	-21,433.46	-760.13	185.82
筹资活动产生的现金流量净额	-6,307.85	-7,934.54	-6,222.87	-7,651.19
现金及现金等价物净增加额	-11,977.75	-8,576.12	9,936.92	4,769.02

**(四) 主要财务指标**

财务指标	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率(倍)	1.46	1.29	1.11	0.99
速动比率(倍)	1.46	1.29	1.11	0.99
资产负债率(合并报表)	50.38%	57.97%	61.69%	65.54%
资产负债率(母公司)	50.04%	57.70%	61.50%	65.35%
无形资产占净资产的比例(扣除土地使用权)	1.46%	1.36%	1.80%	1.72%
归属于发行人股东的每股净资产(元)	6.04	5.56	4.36	3.62
财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率(次)	1.49	3.52	3.09	2.83
利息保障倍数(倍)	154.80	120.41	23.38	16.40
息税折旧摊销前利润(万元)	8,592.21	15,811.78	12,105.73	12,665.96

归属于发行人股东的净利润（万元）	6,643.35	11,953.36	7,857.00	7,065.64
归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）	4,000.33	9,869.17	7,362.74	6,242.73
每股经营活动现金流量（元）	-1.29	2.77	2.26	1.63
每股净现金流量（元）	-1.60	-1.14	1.32	0.64

#### 四、募集资金运用

本次股票发行募集资金将投资下列项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	募集资金投资金额	项目投资期	项目备案情况
1	设计服务网络建设项目	17,543.17	17,543.17	3 年	(2018 年度)柳管经备 09 号
2	装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目	6,227.22	6,227.22	3 年	深福田发改备案(2018)0043 号
3	技术研发中心（深圳）建设项目	11,897.99	11,897.99	1.5 年	深福田发改备案(2018)0041 号
4	高原建筑研究中心建设项目	5,055.27	5,055.27	1.5 年	(2018 年度)柳管经备 08 号
5	信息系统建设项目	6,666.45	6,666.45	2 年	深福田发改备案(2018)0042 号
6	补充流动资金	16,500.00	16,500.00	-	-
合计		<b>63,890.10</b>	<b>63,890.10</b>	-	-

如果本次发行实际募集资金净额低于拟投入项目的资金需求额，不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位前，公司将根据上述项目的实际进度，以自筹资金先行投入，在募集资金到位后置换预先投入的自筹资金。

募集资金投资项目的具体内容请参见本招股说明书“第九章 募集资金运用”。



## 第二章 本次发行概况

### 一、本次发行基本情况及发行费用

项目	基本情况
股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	1.00元
公开发行股数	本次公开发行新股不超过2,500万股，占发行后股本比例不低于25.00%。本次发行不涉及股东公开发售股份。
发行股数及占发行后总股本的比例	不超过2,500万股，占发行后总股本的比例不低于25.00%，最终发行数量以中国证监会核准的数量为准。
每股发行价格	【】元/股
发行市盈率	【】倍（按本次发行后总股本计算）
发行后每股收益	【】元（以发行前一年扣除非经常性损益前后孰低的净利润和发行后总股本计算）
发行前每股净资产	【】元（以发行前一年未经审计的净资产和发行前总股本计算）
发行后每股净资产	【】元（以发行前一年未经审计的净资产加上募集资金净额和发行后总股本计算）
市净率	【】倍（按本次发行后总股本与净资产计算）
发行方式	本次发行将采取网下向询价对象配售和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境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
承销方式	余额包销
募集资金总额	【】万元
募集资金净额	【】万元
发行费用概算	承销及保荐费用：【】万元
	律师费用：【】万元
	审计、评估及验资费用：【】万元
	发行手续及信息披露等费用：【】万元

## 二、本次发行的有关当事人

1	<p><b>发行人：筑博设计股份有限公司</b> 住所：西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城 6 幢 2 单元 6 层 1 号 法定代表人：徐先林 联系人：王进 电话：0755-83238308 传真：0755-83242076</p>
2	<p><b>保荐机构（主承销商）：中信建投证券股份有限公司</b> 住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼 法定代表人：王常青 保荐代表人：庄云志、于宏刚 项目协办人：侯顺 项目组成员：张林、洪捷超、曹东明、黎江、李笑彦、李梦莹、洪果、张劲、闫思宇 电话：010-65608236 传真：010-85130300</p>
3	<p><b>发行人律师：国浩律师（深圳）事务所</b> 住所：广东省深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 42、41、31DE 负责人：马卓檀 经办律师：幸黄华、董凌 电话：0755-83515666 传真：0755-83515333/83515090</p>
4	<p><b>会计师事务所、验资复核机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）</b> 住所：上海市黄浦区南京东路 61 号 9 楼 负责人：朱建弟 经办会计师：吴震东、徐耀飞 电话：021-63391166 传真：021-63392558</p>
5	<p><b>资产评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司</b> 住所：深圳市罗湖区深南东路 2019 号东乐大厦 1008 室 负责人：黄西勤 经办资产评估师：王文涛、邢贵祥 电话：0755-88832456 传真：0755-25132275</p>
6	<p><b>股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司</b> 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</p>
7	<p><b>拟上市证券交易所：深圳证券交易所</b> 住所：深圳市福田区深南大道 2012 号 电话：0755-88668888</p>

	传真：0755-88668888
8	<b>保荐机构（主承销商）收款银行</b> 户名：中信建投证券股份有限公司 账号：0200080719027304381 开户行：工商银行北京东城支行营业室

公司及全体董事确认：公司与本次发行有关的保荐机构（承销机构）、证券服务机构（包括发行人律师、发行人会计师等）及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或者其他权益关系。

### 三、本次发行的重要日期

发行公告刊登日期	【 】年【 】月【 】日
询价推介日期	【 】年【 】月【 】日
定价公告刊登日期	【 】年【 】月【 】日
申购日期和缴款日期	【 】年【 】月【 】日
股票上市日期	【 】年【 】月【 】日

请投资者关注发行人与保荐机构（主承销商）于相关媒体披露的公告。

## 第三章 风险因素

投资者在评价及投资公司本次发行的股票时,除本招股说明书提供的其他资料以外,应特别注意下述各项风险因素。下述风险因素是根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序,并不表示风险因素会依次发生。

### 一、受房地产行业影响较大的风险

公司所属建筑设计行业的发展与房地产行业密切相关。房地产行业具有较强的周期性,受宏观经济形势、产业政策调控影响明显。若房地产行业受到宏观经济波动的不利影响,将直接传导至建筑设计行业,影响建筑设计企业的业务发展。近年来,政府陆续出台信贷调控、限购、提高首付比例等一系列政策措施,以遏制房价过快上涨。上述政策措施将在一定程度上抑制房地产投资需求,影响房地产开发规模和进度,进而影响建筑设计企业的设计周期和收入规模。

据国家统计局统计,2016年至2018年,我国房地产开发投资完成额分别为10.26万亿元、10.98万亿元、12.03万亿元,2017年、2018年分别较上年增长7.02%和9.56%,房地产开发投资增速逐步回暖。2019年上半年,全国房地产开发投资为61,609亿元,同比增速10.90%。报告期内,公司的营业收入分别为63,727.69万元、69,687.21万元、84,158.93万元和44,436.73万元,2017年和2018年分别较上年增长9.35%和20.77%。

如果未来宏观经济出现不利变化或政府进一步加大对房地产市场调控,可能会对公司业务发展产生不利影响,进而影响公司的经营业绩。

### 二、人力成本上升的风险

建筑设计行业系人力与知识密集型行业,公司的主要经营成本为人员薪酬,尤其是设计人员薪酬。近年来,建筑设计行业发展较快,公司业务扩张和新兴技术的应用,需要不断引进优秀人才,而高端技术和设计人员相对稀缺,人才竞争加剧。报告期内,设计人员薪酬占主营业务成本的比重分别为73.45%、75.75%、

73.20%和 75.86%，如果未来人员增加，或者工资水平上涨，以及相应的社会保障标准提高，而营业收入不能相应增加，将对公司的经营业绩造成不利影响。

### 三、毛利率下降的风险

报告期内，公司主营业务毛利率分别为 35.09%、35.27%、34.91%和 34.27%，毛利率基本保持稳定。建筑设计行业市场竞争充分，各类规模的企业众多，市场集中度较低。未来不排除因市场竞争加剧，设计收费下降或项目不足导致收入减少，而设计人力成本上升，使公司面临毛利率水平下降的风险。

### 四、应收账款坏账风险

截至 2018 年末，公司应收账款账面余额为 25,618.30 万元，净额为 19,893.85 万元，应收账款净额占期末流动资产的比例为 27.02%，占总资产的比例为 20.06%；截至 2019 年 6 月 30 日，公司应收账款账面余额为 33,837.93 万元，净额为 27,413.10 万元，应收账款净额占期末流动资产的比例为 41.12%，占总资产的比例为 30.01%。从账龄结构来看，2018 年末和 2019 年 6 月 30 日，一年以内的应收账款账面余额分别为 15,738.88 万元和 22,928.19 万元，占应收账款的比例分别为 61.44%和 67.76%。未来不排除出现催收不力或下游客户变更结算方式、财务状况恶化等情形导致公司应收账款规模和质量发生不利变化，甚至面临发生坏账的风险。

### 五、成长性风险

公司主要从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询，最近三年发展态势较好，但影响公司持续增长的因素较多。未来如果房地产行业政策调控持续深入、全社会固定资产投资规模增速放缓、市场竞争进一步加剧、跨区域分支机构经营管理不善、人才储备不足以及其他不可抗力因素出现，公司经营业绩可能出现波动，公司的成长性将受到一定影响。

## 六、人力资源管理风险

优秀的设计人才是建筑设计企业核心竞争力的体现,也是建筑设计企业开拓业务最重要的保障。国内建筑设计企业对优秀设计人才的争夺较为激烈,如果公司不能持续吸引、稳定高素质的设计人才队伍,将会对公司未来业务开展造成不利影响,从而影响公司的经营业绩。

## 七、市场竞争风险

建筑设计行业企业众多,市场集中度较低,竞争充分。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(2018)》显示,截至2017年底,全国共有建筑设计企业5,089家。近年来,随着客户对建筑设计企业的品牌、资质、设计水平和服务能力等方面的要求不断提高,行业内呈现资源向优势企业集中的趋势,在一定程度上加剧了优势企业之间的竞争。如公司不能采取有效措施保持较强的竞争优势,可能会面临利润率降低和市场占有率下滑的风险。

## 八、跨区域分支机构经营、管理风险

公司的业务遍布全国多个地区和城市。为了便于业务开展,更好地服务客户,公司在北京、上海、重庆、成都、西安、武汉、佛山等地设立了分支机构,实现了业务的跨区域发展。未来三年内,公司仍将根据业务需要,在其他重点地区设立分支机构,使公司的业务能够覆盖更多的区域。

分支机构建设的推进,有助于实现公司业务的扩张,同时也会带来经营和管理风险。首先,分支机构的日常运作需要招聘大量的专业人才,能否在短期内引进足够的合格人才存在一定的不确定性;其次,分支机构设立及人员到位后,如果缺乏足够的项目,可能会导致人员闲置,从而增加公司的经营成本;第三,分支机构的增多,将对公司的经营管理和项目运营提出更高的要求,如果公司的管理制度、管理能力不能跟上经营情况的变化,可能会存在一定的管理风险。

## 九、募集资金投资项目风险

本次募集资金投资项目为“设计服务网络建设项目”、“装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目”、“技术研发中心（深圳）建设项目”、“高原建筑研究中心建设项目”、“信息系统建设项目”以及“补充流动资金项目”。上述募投项目是基于当前经济形势、产业政策、行业发展趋势、公司发展目标提出的，并经过充分的可行性研究论证，预期能够产生良好的效益。公司亦在项目的市场开发、人员招聘、项目管理、项目资质等方面进行了充分准备，以保障募投项目顺利进行，但不排除因市场环境变化、高端设计人才争夺激烈、项目组织管理等原因，导致募投项目经济效益低于预期水平。

## 十、净资产收益率下降的风险

报告期内，公司按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算的加权平均净资产收益率分别为 22.68%、23.71%、27.45%和 9.30%。本次公开发行股票募集资金后，公司的净资产将比发行前大幅增加。鉴于募集资金投资项目实现预期收益需要一定的时间，公司存在短期内净资产收益率下降的风险。

## 十一、实际控制人控制风险

本次发行前，公司实际控制人徐先林直接持有公司 28.11%的股份，通过筑先投资、筑为投资和筑就投资三家合伙企业控制公司 31.46%的股份，合计控制公司 59.57%的股份，徐江直接持有公司 11.69%的股份，徐先林和徐江二人合计控制公司 71.26%的股份，拥有绝对控制权。本次公开发行后，徐先林和徐江二人合计控制公司股权比例将下降，但仍可实现对公司的控制。根据《公司章程》和相关法律法规规定，徐先林、徐江能够通过股东大会和董事会行使表决权或其他方式对公司的经营决策、利润分配、对外投资等产生重大影响。因此，公司存在实际控制人控制风险。

## 十二、设计质量控制风险

建筑设计的质量直接决定了工程施工的质量和周期,对整个工程的施工成本、投资规模、功能效率、环境保护及节能降耗等都会产生影响。此外,如果因为设计质量问题导致工程质量事故或隐患,还将影响公司声誉,给公司业务拓展和品牌影响力带来不利影响。随着公司设计项目数量的快速增长,如果不能建立与之配套的有经验的质量控制队伍,可能会因出现设计质量问题而对公司经营造成不利影响。

## 十三、无法继续享有高新技术企业税收优惠及获得政府补贴的风险

2016年度公司享受高新技术企业所得税税收优惠,2017年度、2018年度和2019年1-6月享受设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税、民族自治地方的自治机关对本民族自治地方的企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分减征或免征等税收优惠。报告期内,公司享受税收优惠和政府补助情况如下:

单位:万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
所得税税收优惠金额	979.96	1,701.58	1,323.00	964.80
政府补助计入营业外收入或其他收益金额	2,720.21	2,221.35	582.37	920.76
利润总额	7,359.16	13,247.10	9,021.12	8,862.03
所得税税收优惠金额/利润总额	13.32%	12.84%	14.67%	10.89%
政府补助计入营业外收入或其他收益金额/利润总额	36.96%	16.77%	6.46%	10.39%

若公司及子公司未来不能持续享受税收优惠或获得政府补贴,将对公司经营成果造成不利影响,或者国家税收优惠政策发生变动导致公司及子公司不能持续享受上述税收优惠,将对公司未来盈利水平产生不利影响。



## 第四章 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

- 1、发行人名称：筑博设计股份有限公司
- 2、英文名称：Zhubo Design Co.,Ltd.
- 3、注册资本：7,500 万元
- 4、法定代表人：徐先林
- 5、有限公司成立日期：1996 年 3 月 25 日
- 6、股份公司成立日期：2012 年 1 月 13 日
- 7、住所：西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城 6 幢 2 单元 6 层 1 号
- 8、邮政编码：850000
- 9、电话：0891-6868698
- 10、传真：0891-6868698
- 11、公司网址：<http://www.zhubo.com>
- 12、联系电子信箱：[zbdb@zhubo.com](mailto:zbdb@zhubo.com)
- 13、负责信息披露和投资者关系的部门：董事会办公室
- 14、董事会办公室负责人：王进
- 15、董事会办公室联系电话：0755-83238308

### 二、发行人设立情况

#### (一) 发行人设立方式

公司系 2011 年 12 月 12 日经筑博有限股东会审议通过，以筑博有限（母公

司)截至 2011 年 11 月 30 日经审计的净资产 17,360.11 万元为基数,按照 1 : 0.432 的比例折合 7,500 万股,以整体变更方式设立的股份公司。变更后,公司的总股本为 7,500 万元,每股面值 1 元。

2011 年 12 月 29 日,天健会计师事务所深圳分所出具天健深验【2011】74 号《验资报告》,验证截至 2011 年 12 月 28 日止,筑博设计(筹)已收到全体发起人以筑博有限截至 2011 年 11 月 30 日的净资产出资共计 173,601,126.42 元,其中 75,000,000 元作为注册资本,其余 98,601,126.42 元作为资本公积。

天健会计师事务所于 2013 年 3 月 6 日出具天健审[2013]3-117 号《关于筑博设计股份有限公司验资报告的鉴证报告》,认为由天健会计师事务所深圳分所出具上述《验资报告》的审验结论在重大方面未见失实之处;截至 2011 年 12 月 28 日止,公司的出资人以净资产认购的实收资本 75,000,000.00 元已到位。2011 年 12 月 29 日,筑博设计召开第一次股东大会,同意筑博有限整体变更为股份公司。

2012 年 1 月 13 日,筑博设计在深圳市市场监督管理局完成变更登记,注册号为 440301103490841,注册资本为 7,500 万元。

2017 年 4 月 10 日,筑博设计召开 2017 年度第一次临时股东大会,审议通过将公司注册地址变更为西藏自治区拉萨市的议案。2017 年 5 月 24 日,筑博设计在拉萨市工商行政管理局柳梧新区分局完成变更登记。

## (二) 发起人

公司的发起人为徐先林、杨为众、徐江、筑先投资、筑为投资、海汇合赢、松禾成长。筑博有限整体变更为股份公司时,各发起人的持股情况如下:

序号	发起人名称	持股数量(万股)	持股比例
1	徐先林	3,075.40	41.00%
2	杨为众	1,073.10	14.31%
3	徐江	876.50	11.69%
4	筑先投资	840.00	11.20%
5	筑为投资	760.00	10.13%

序号	发起人名称	持股数量(万股)	持股比例
6	海汇合赢	500.00	6.67%
7	松禾成长	375.00	5.00%
合计		<b>7,500.00</b>	<b>100.00%</b>

### (三) 筑博有限的设立情况

公司的前身为筑博有限。1996年3月15日,深圳市建设局出具《关于同意成立深圳市筑博工程设计有限公司的批复》(深建复【1996】52号),同意金路工贸、徐先林、李兵与徐江共同投资100万元成立筑博有限,经营建筑工程设计业务。其中:金路工贸出资15万元,徐先林出资50万元,李兵出资25万元,徐江出资10万元。

1996年3月19日,深圳市中平会计师事务所出具中平验字(96)第057号《验资报告》,验证截止1996年3月19日筑博有限的实收资本为100万元,出资各方已缴足各自认缴资本。

1996年3月25日,筑博有限在深圳市工商局完成注册登记,并领取了深圳市工商局核发的《企业法人营业执照》(注册号为19242082-6号)。

筑博有限设立时的股权结构如下:

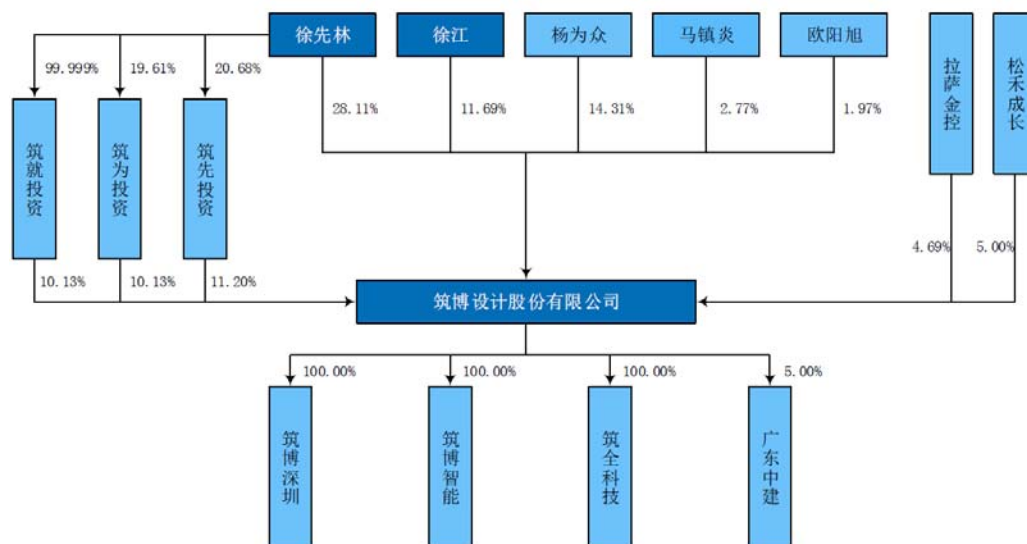
序号	股东名称	出资额(万元)	占注册资本比例
1	徐先林	50.00	50.00%
2	李兵	25.00	25.00%
3	徐江	10.00	10.00%
4	金路工贸	15.00	15.00%
合计		<b>100.00</b>	<b>100.00%</b>

### 三、发行人成立以来的重大资产重组情况

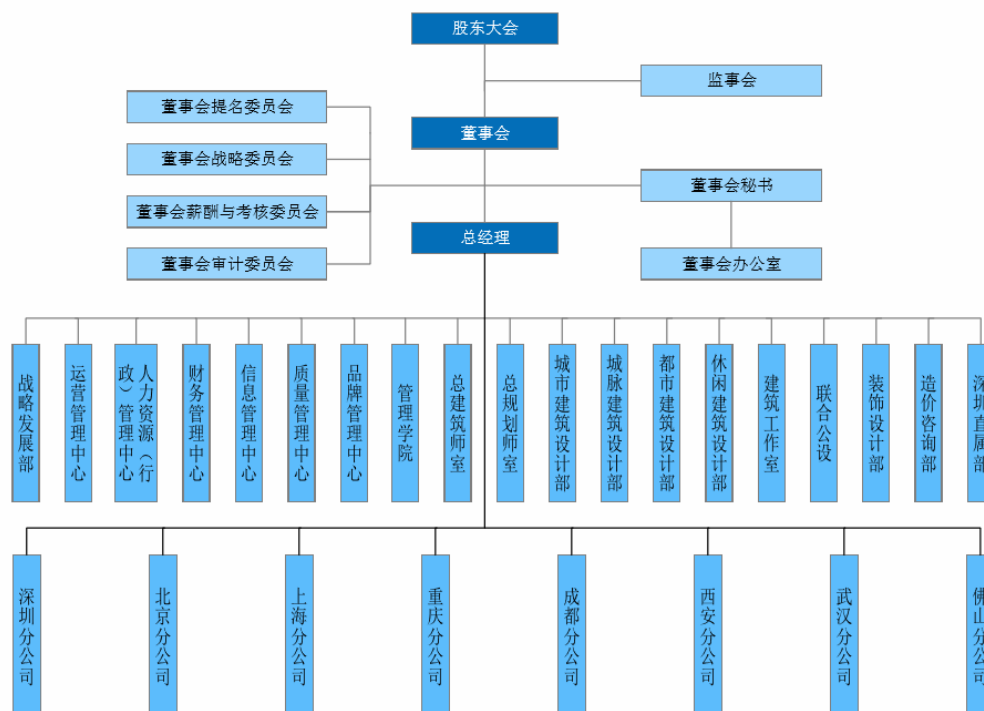
公司自成立以来,未发生过重大资产重组事项。

## 四、发行人的股权结构及组织结构

### (一) 发行人的股权结构图



### (二) 发行人组织结构图



## 五、发行人的控股子公司、参股公司、分公司情况

### (一) 发行人的子公司

截至本招股说明书签署日，公司拥有 3 家子公司，均为公司 100%持股。各子公司业务均是围绕公司主营业务开展，其主要定位如下：

公司名称	成立日期	注册地址	注册资本 (万元)	主营业务
筑博深圳	2011 年 5 月 27 日	深圳	200	装配式建筑技术研究、绿色建筑 设计研究及咨询服务
筑全科技	2012 年 3 月 23 日	上海	100	BIM 技术研究与应用、装配式建 筑技术研究
筑博智能	2013 年 11 月 15 日	深圳	100	建筑智能化工程及安全技术防 范、消防工程和机电工程的咨询、 设计及施工

截至本招股说明书签署日，公司各子公司情况如下：

#### 1、筑博深圳

##### (1) 基本情况

筑博深圳原名深圳市筑博建筑技术系统研究有限公司，由筑博有限公司于 2011 年 5 月 27 日出资设立，注册资本 200 万元，实收资本 200 万元。法定代表人：赵宝森。住所：深圳市福田区泰然工业区深业泰然雪松大厦 6 层 B 座 6B。经营范围：建筑技术、建筑工厂化技术、建筑信息技术的研究、开发与技术咨询；绿色建筑、低碳技术的项目策划；绿色建筑设计、生态规划设计、绿色施工、绿色运行维护的技术咨询；绿色建筑产品的销售（以上项目法律、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）。

根据天健会计师事务所深圳分所出具的验资报告（天健深验[2011]26 号），截至 2011 年 5 月 10 日，深圳市筑博建筑技术系统研究有限公司已经收到股东筑博有限缴纳的注册资本合计 200 万元，全部为货币出资。

2017 年 6 月 12 日，更名为筑博设计（深圳）有限公司。

##### (2) 最近一年及一期的主要财务数据

项目	2019.6.30/2019年1-6月	2018.12.31/2018年
总资产(万元)	1,635.95	1,868.01
净资产(万元)	392.24	226.65
净利润(万元)	165.59	21.44

注：以上数据经立信会计师事务所审计。

## 2、筑全科技

### (1) 基本情况

筑全科技由筑博设计于2012年3月23日出资设立，注册资本100万元，实收资本100万元。法定代表人：徐先林。住所：上海市黄浦区蒙自路207号13号楼438室。经营范围：建筑技术、建筑工厂化技术、建筑信息技术、生态建筑、低碳技术项目领域内的技术开发、技术服务、技术咨询，建筑材料。（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）

根据上海新正光会计师事务所有限公司出具的验资报告（正光会验字[2012]第50号），截至2012年3月19日，筑全科技已经收到股东筑博设计缴纳的注册资本100万元，全部为货币出资。

### (2) 最近一年及一期的主要财务数据

项目	2019.6.30/2019年1-6月	2018.12.31/2018年
总资产(万元)	87.37	87.37
净资产(万元)	87.37	87.37
净利润(万元)	0.002	0.09

注：以上数据经立信会计师事务所审计。

## 3、筑博智能

### (1) 基本情况

筑博智能由筑博设计于2013年11月15日出资设立，注册资本100万元。法定代表人：周祖寿。住所：深圳市福田区泰然工业区深业泰然雪松大厦B座5B。经营范围：建筑智能化工程及安全技术防范、消防工程和机电工程的咨询、设计及施工；电子工程专业承包；计算机软件开发、销售；照明、建筑节能设备

设计、上门安装及销售；给水、排水、消防设备、空调、通风设备、阀门、管材、火灾自动报警设备、建筑电气产品、安防产品、楼宇自控设备、通讯设备、广播音响设备、视频会议系统产品的研发及销售。

2015年5月26日，公司向筑博智能缴付出资100万元，截至本招股说明书签署日，筑博智能注册资本已足额缴纳。

## (2) 最近一年及一期的主要财务数据

项目	2019.6.30/2019年1-6月	2018.12.31/2018年
总资产(万元)	130.00	137.01
净资产(万元)	96.63	101.21
净利润(万元)	-4.58	4.30

注：以上数据经立信会计师事务所审计。

## (二) 发行人的参股公司

截至本招股说明书签署日，公司有1家参股公司广东中建。

广东中建成立于2013年9月17日，注册资本12,000万元。法定代表人：王恩伟。设立时股东为中建四局、万科、筑博设计，持股比例分别为80%、15%、5%，现股东为中建四局、万科、筑博设计，持股比例分别为80%、15%、5%。住所系东莞市东部工业园莞城园区江南大道东。经营范围：研发、生产、销售：建筑用预制混凝土构件以及提供相关技术支持与售后服务；货物进出口、技术进出口（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）。

最近一年及一期，广东中建的主要财务数据如下：

项目	2019.6.30/2019年1-6月	2018.12.31/2018年
总资产(万元)	22,817.41	20,458.98
净资产(万元)	10,583.03	10,276.95
净利润(万元)	352.42	-280.68

注：以上数据未经审计。

### (三) 发行人的分公司

截至本招股说明书签署日，公司有 8 家分公司。各分公司基本情况如下：

#### 1、重庆分公司

重庆分公司成立于 2004 年 12 月 24 日，现持有重庆两江新区市场和质量监督管理局于 2016 年 5 月 6 日核发的统一社会信用代码为 915000007688853953 的《营业执照》，负责人为徐昌俊，营业场所为重庆市渝北区高新园金开大道 68 号 2 幢 10-1，经营范围为：“为隶属企业法人承接建筑资质范围内的业务。（国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营）”。

#### 2、北京分公司

北京分公司成立于 2008 年 6 月 5 日，现持有北京市工商行政管理局朝阳分局于 2017 年 6 月 15 日核发的统一社会信用代码为 911101056766271539 的《营业执照》，负责人为王旭东，营业场所为北京市朝阳区和平街东土城路 12 号院 3 号楼 20 层、21 层，经营范围为：“工程勘察设计；工程技术咨询。（企业依法自主选择经营项目，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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）”

#### 3、上海分公司

上海分公司成立于 2008 年 6 月 24 日，现持有上海市黄埔区市场监督管理局于 2016 年 8 月 11 日核发的统一社会信用代码为 91310101676271943A 的《营业执照》，负责人为周杰，营业场所为上海市黄浦区蒙自路 207 号 13 号楼 437 室，经营范围为：“建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计[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]。”

#### 4、成都分公司

成都分公司成立于 2010 年 5 月 10 日，现持有成都市武侯区市场和质量监督管理局于 2016 年 12 月 20 日核发的统一社会信用代码为 91510107553590151R



的《营业执照》，负责人为谢宗健，营业场所为成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 1 单元 28 楼 2801 号，经营范围为：“受主体公司委托承担主体公司承接的建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计业务（国家法律法规限制和禁止项目除外）。”

## 5、西安分公司

西安分公司成立于 2012 年 3 月 30 日，现持有西安市工商行政管理局于 2017 年 7 月 14 日核发的统一社会信用代码为 91610132592223282C 的《营业执照》，负责人为周军，营业场所为西安市凤城九路海荣名城 46 幢 1 单元 11201、11202 室，经营范围为：“一般经营项目：建筑工程及工程咨询、装饰设计。（以上经营范围均中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）。”

## 6、佛山分公司

佛山分公司成立于 2013 年 4 月 16 日，现持有佛山市南海区工商行政管理局于 2018 年 10 月 24 日核发的统一社会信用代码为 91440605066671042Y 的《营业执照》，负责人为邹珂，营业场所为佛山市南海区桂城灯湖东路 20 号佛山保利洲际酒店第十三层，经营范围为：“受隶属公司委托联系承接其经营范围内的业务（法律、行政法规禁止经营的项目除外；法律、行政法规限制经营的，须取得许可后方可经营）。”

## 7、武汉分公司

武汉分公司成立于 2014 年 4 月 28 日，现持有武汉市武昌区工商管理和质量技术监督局于 2016 年 4 月 20 日核发的统一社会信用代码为 914201063033885594 的《营业执照》，负责人为周剑，营业场所为武昌区和平大道 750 号绿地国际金融城 A03 地块二期第 C1 幢 5 层 1、7、8 号，经营范围为“凭公司许可证在授权范围内经营”。

## 8、深圳分公司

深圳分公司成立于 2017 年 4 月 24 日，现持有深圳市市场监管局于 2017 年 4 月 24 日核发的统一社会信用代码为 91440300MA5EGEYY9T 的《营业执照》，负责人为马镇炎，营业场所为深圳市福田区沙头街道泰然工业区泰然八路深业泰

然大厦 8B01, 经营范围为“建筑工程及相应的工程咨询和装饰设计。(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)”。

## 六、发行人的控股股东、实际控制人及持有发行人 5%以上股份的主要股东的基本情况

### (一) 发行人的控股股东、实际控制人

公司控股股东为徐先林, 实际控制人为徐先林、徐江。

#### 1、徐先林

徐先林先生, 中国国籍, 无永久境外居留权, 身份证号码: 44030119630421\*\*\*\*, 其简历请参见本招股说明书“第七章 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一/(一) 董事”。

#### 2、徐江

徐江先生, 中国国籍, 无永久境外居留权, 身份证号码: 62010519660402\*\*\*\*, 其简历请参见本招股说明书“第七章 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一/(一) 董事”。

### (二) 其他持有发行人 5%以上股份的主要股东

#### 1、杨为众

杨为众先生, 中国国籍, 无永久境外居留权, 身份证号码: 44030119650421\*\*\*\*, 其简历请参见本招股说明书“第七章 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一/(一) 董事”。

#### 2、筑先投资

筑先投资成立于 2011 年 1 月 19 日, 合伙期限为自合伙企业成立之日起 10 年, 认缴和实缴出资额 3,699 万元, 住所为深圳市福田区福田中心区 27-4 彩田路深业花园 C 栋 27B, 主营业务为股权投资, 执行事务合伙人为徐先林。

截至本招股说明书签署日，筑先投资合伙人共 36 人，其中徐先林为普通合伙人，其余均为有限合伙人。筑先投资合伙人构成、出资情况及其现任职务情况如下：

序号	合伙人	出资金额 (万元)	出资比例	在筑博设计的任职情况
1	徐先林	765.00	20.68%	董事长、总经理
2	周祖寿	315.00	8.52%	筑博智能执行（常务）董事、总经理、法定代表人
3	陈广俊	180.00	4.87%	执行首席规划师、总规划师室总经理
4	董艺	180.00	4.87%	休闲建筑设计部总经理
5	冯果川	180.00	4.87%	执行首席建筑师
6	杨晋	180.00	4.87%	城市建筑设计部总经理
7	俞伟	180.00	4.87%	资深副总建筑师
8	刘晓英	135.00	3.65%	执行首席建筑师、深圳分公司总建筑师
9	陈天泳	112.50	3.04%	深圳直属部总经理
10	周剑	112.50	3.04%	武汉分公司总经理
11	槐雅丽	90.00	2.43%	深圳分公司总建筑师
12	刘喆喆	90.00	2.43%	城市建筑设计部副总经理
13	彭晓燕	90.00	2.43%	人力资源（行政）管理中心总经理
14	钟乔	90.00	2.43%	联合公设总经理
15	许丰	81.00	2.19%	筑博深圳副总经理兼结构总工程师
16	汤凯峰	72.00	1.95%	结构副总工程师
17	陈晓峰	67.50	1.82%	运营总监
18	刘瑞婷	67.50	1.82%	资深建筑审图师
19	潘少华	67.50	1.82%	深圳分公司副总经理兼运营总监
20	禹平	67.50	1.82%	质量总监
21	张永峰	54.00	1.46%	城市建筑设计部机电副总工程师
22	雷亮	45.00	1.22%	已离职
23	汪清	45.00	1.22%	深圳分公司机电副总工程师
24	谢宗健	45.00	1.22%	成都分公司总经理
25	袁少宁	45.00	1.22%	机电顾问团队给排水副总工程师
26	雷善霖	36.00	0.97%	成都分公司总建筑师
27	梁其波	36.00	0.97%	休闲建筑设计部技术总监
28	王延枝	36.00	0.97%	深圳分公司总图室主任

序号	合伙人	出资金额 (万元)	出资比例	在筑博设计的任职情况
29	魏波	36.00	0.97%	装饰设计部总经理
30	温景波	36.00	0.97%	质量副总监、审图中心主任
31	杨慧来	36.00	0.97%	深圳分公司结构副总工程师
32	朱旭	36.00	0.97%	深圳分公司机电副总工程师
33	曾小飞	22.50	0.61%	武汉分公司总建筑师
34	丁玲	22.50	0.61%	深圳直属部总建筑师
35	梁景锋	22.50	0.61%	佛山分公司总建筑师
36	林俊峰	22.50	0.61%	都市建筑设计部总经理
合计		<b>3,699.00</b>	<b>100.00%</b>	-

筑先投资最近一年及一期的主要财务数据如下：

项目	2019.6.30/2019年1-6月	2018.12.31/2018年1-12月
总资产(万元)	3,862.19	3,854.93
净资产(万元)	3,779.80	3,779.74
净利润(万元)	0.06	0.10

注：以上数据未经审计。

### 3、筑为投资

筑为投资成立于2011年1月19日，合伙期限为自合伙企业成立之日起10年，认缴和实缴出资额3,420万元，住所为深圳市福田区福田中心区27-4彩田路深业花园C栋27B，主营业务为股权投资，执行事务合伙人为徐先林。

截至本招股说明书签署日，筑为投资合伙人共31人，其中徐先林为普通合伙人，其余均为有限合伙人。筑为投资合伙人构成、出资情况及其现任职务情况如下：

序号	合伙人	出资金额 (万元)	出资比例	在筑博设计的任职情况
1	徐先林	670.50	19.61%	董事长、总经理
2	周军	463.50	13.55%	西安分公司顾问总建筑师
3	戴溢敏	180.00	5.26%	上海分公司顾问总建筑师
4	马镇炎	180.00	5.26%	监事、首席结构工程师、深圳分公司总经理、

序号	合伙人	出资金额 (万元)	出资比例	在筑博设计的任职情况
				筑博智能监事
5	孙慧玲	180.00	5.26%	筑博设计管理学院院长
6	王旭东	180.00	5.26%	监事会主席、北京分公司总建筑师
7	徐昌俊	180.00	5.26%	重庆分公司总建筑师
8	赵宝森	180.00	5.26%	筑博深圳总经理、法定代表人
9	顾斌	135.00	3.95%	北京分公司总经理
10	孙立军	90.00	2.63%	上海分公司总建筑师
11	周杰	90.00	2.63%	上海分公司总经理
12	刘卫平	72.00	2.11%	北京分公司建筑二部总建筑师
13	苏意驹	72.00	2.11%	上海分公司顾问结构总工程师
14	吴振起	72.00	2.11%	上海分公司副总经理
15	任志强	67.50	1.97%	重庆分公司质量总监
16	张静波	67.50	1.97%	上海分公司机电总工程师
17	李涛	67.50	1.97%	副总规划师
18	余赞	49.50	1.45%	城市建筑设计部总建筑师兼建筑四部总监
19	何治	45.00	1.32%	上海分公司副总建筑师兼建筑四部总监
20	姚亮	45.00	1.32%	北京分公司副总建筑师兼建筑三部总监
21	姚志国	45.00	1.32%	已离职
22	赵雪峰	45.00	1.32%	深圳分公司结构副总工程师兼结构部副总监
23	陈雷	36.00	1.05%	北京分公司结构总工程师兼结构部总监
24	刘建红	36.00	1.05%	上海分公司质量总监
25	王毅	36.00	1.05%	重庆分公司总经理
26	徐蓓蓓	36.00	1.05%	上海分公司副总建筑师兼建筑一部总监
27	王进	22.50	0.66%	董事会秘书、副总经理
28	张巍	22.50	0.66%	上海分公司结构总工程师兼结构部总监
29	唐建忠	22.50	0.66%	深圳分公司副总建筑师兼建筑四部总监
30	刘毅	18.00	0.53%	上海分公司机电部给排水总工程师
31	刁海燕	13.50	0.39%	上海分公司机电部电气总工程师
<b>合计</b>		<b>3,420.00</b>	<b>100.00%</b>	-

筑为投资最近一年及一期的主要财务数据如下：

项目	2019.6.30/2019年1-6月	2018.12.31/2018年1-12月
总资产(万元)	3,437.45	3,437.42
净资产(万元)	3,425.45	3,425.42
净利润(万元)	0.04	0.05

注：以上数据未经审计。

#### 4、筑就投资

筑就投资成立于2012年12月24日，合伙期限为自合伙企业成立之日起10年，认缴和实缴出资额10万元，住所为深圳市福田区27-4彩田路深业花园C栋27B，主营业务为股权投资，执行事务合伙人为徐先林。

截至本招股说明书签署日，筑就投资合伙人共2人，其中徐先林为普通合伙人，马镇炎为有限合伙人。筑就投资合伙人构成、出资情况及其在公司任职情况如下：

序号	合伙人	出资金额(万元)	出资比例	在筑博设计的任职情况
1	徐先林	9.9999	99.999%	董事长、总经理
2	马镇炎	0.0001	0.001%	监事、首席结构工程师、深圳分公司总经理、筑博智能监事
合计		10.00	100.00%	-

筑就投资最近一年及一期的主要财务数据如下：

项目	2019.6.30/2019年1-6月	2018.12.31/2018年1-12月
总资产(万元)	772.39	772.36
净资产(万元)	772.39	772.36
净利润(万元)	0.04	-0.03

注：以上数据未经审计。

#### 5、松禾成长

松禾成长成立于2011年4月15日，合伙期限至2022年4月14日。认缴出资和实缴出资额150,000万元。主要经营场所为苏州工业园区苏虹东路183号东沙湖股权投资中心14号楼202室，经营范围为：许可经营项目：无；一般经营项目：创业投资业务，为创业企业提供创业管理服务业务。执行事务合伙人为深圳市松禾资本管理合伙企业（有限合伙）（委派代表：罗飞）。松禾成长合伙人构

成及出资情况如下：

序号	股东	出资金额(万元)	出资比例
1	宁波深港成长创业投资合伙企业(有限合伙)	41,600.00	27.73%
2	深圳市深港产学研创业投资有限公司	26,500.00	17.67%
3	国创元禾创业投资基金(有限合伙)	20,000.00	13.33%
4	寿稚岗	10,000.00	6.67%
5	亨特(深圳)股权投资企业(有限合伙)	5,000.00	3.33%
6	苏州瑞牛三号投资中心(有限合伙)	5,000.00	3.33%
7	深圳市腾益股权投资基金企业(有限合伙)	4,500.00	3.00%
8	冯红健	4,000.00	2.67%
9	刘朝霞	3,000.00	2.00%
10	夏国新	3,000.00	2.00%
11	禹振飞	3,000.00	2.00%
12	苏州松禾资本管理中心(有限合伙)	3,000.00	2.00%
13	南通松禾创业投资中心(有限合伙)	3,000.00	2.00%
14	林文雄	2,500.00	1.67%
15	姚振发	2,500.00	1.67%
16	林文彬	2,000.00	1.33%
17	黄少钦	2,000.00	1.33%
18	扬州市扬开房地产有限公司	1,500.00	1.00%
19	苏州盛世鸿方创业投资中心(有限合伙)	1,500.00	1.00%
20	浙江智慧树股权投资合伙企业(有限合伙)	1,400.00	0.93%
21	上海平越投资有限公司	1,000.00	0.67%
22	北京融源恒信投资管理有限公司	1,000.00	0.67%
23	曾炳桂	1,000.00	0.67%
24	苏州美利华投资有限公司	1,000.00	0.67%
25	深圳市松禾资本管理合伙企业(有限合伙)	1,000.00	0.67%
合计		<b>150,000.00</b>	<b>100.00%</b>

松禾成长主要从事投资业务，未从事与发行人主营业务相关的业务。

松禾成长于2014年8月28日在中国证券投资基金业协会办理了私募投资基金备案，备案编码为SD3616，管理人名称为苏州松禾资本管理中心(有限合伙)。

### (三) 控股股东、实际控制人控制的其他企业的情况

截至本招股说明书签署日,公司控股股东和实际控制人徐先林控制的除公司及其控制的子公司以外的其他企业为筑先投资、筑为投资、筑就投资,三家企业的具体情况请参见本章“六/(二)其他持有发行人5%以上股份的主要股东”;另一共同实际控制人徐江未控制除公司及其控制的子公司以外的其他企业。

### (四) 股份质押及其他争议情况

截至本招股说明书签署日,公司控股股东和实际控制人直接或间接持有公司的股份不存在质押或其他有争议的情况。

## 七、发行人股本情况

### (一) 本次发行前后的股本情况

本次公开发行新股不超过2,500万股,占发行后股本比例不低于25.00%。本次发行不涉及股东公开发售股份。假设公司本次公开发行人民币普通股2,500万股且不涉及老股转让,本次公开发行前后持股变化情况如下:

类型	股东姓名 或名称	发行前		发行后	
		持股数 (万股)	持股比例	持股数 (万股)	持股比例
有限售条件的 股份	徐先林	2,107.90	28.11%	2,107.90	21.08%
	杨为众	1,073.10	14.31%	1,073.10	10.73%
	徐江	876.50	11.69%	876.50	8.77%
	筑先投资	840.00	11.20%	840.00	8.40%
	筑为投资	760.00	10.13%	760.00	7.60%
	筑就投资	760.00	10.13%	760.00	7.60%
	松禾成长	375.00	5.00%	375.00	3.75%
	拉萨金控	352.00	4.69%	352.00	3.52%
	马镇炎	207.50	2.77%	207.50	2.08%
	欧阳旭	148.00	1.97%	148.00	1.48%



类型	股东姓名 或名称	发行前		发行后	
		持股数 (万股)	持股比例	持股数 (万股)	持股比例
本次发行的股份		-		2,500.00	25.00%
合计		<b>7,500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100.00%</b>

## (二) 本次发行前后的前十名股东

本次发行前后发行人前十名股东持股情况如下:

序号	发行前			发行后		
	股东姓名或 名称	持股数量 (万股)	发行前持股 比例	股东姓名或 名称	持股数量 (万股)	发行后持股 比例
1	徐先林	2,107.90	28.11%	徐先林	2,107.90	21.08%
2	杨为众	1,073.10	14.31%	杨为众	1,073.10	10.73%
3	徐江	876.50	11.69%	徐江	876.50	8.77%
4	筑先投资	840.00	11.20%	筑先投资	840.00	8.40%
5	筑为投资	760.00	10.13%	筑为投资	760.00	7.60%
6	筑就投资	760.00	10.13%	筑就投资	760.00	7.60%
7	松禾成长	375.00	5.00%	松禾成长	375.00	3.75%
8	拉萨金控	352.00	4.69%	拉萨金控	352.00	3.52%
9	马镇炎	207.50	2.77%	马镇炎	207.50	2.08%
10	欧阳旭	148.00	1.97%	欧阳旭	148.00	1.48%
合计		<b>7,500.00</b>	<b>100.00%</b>	-	<b>7,500.00</b>	<b>75.00%</b>

## (三) 前十名自然人股东及其在发行人处的任职情况

本次发行前, 前十名自然人股东及其在公司担任职务的情况如下:

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例	在发行人任职情况
1	徐先林	2,107.90	28.11%	董事长、总经理
2	杨为众	1,073.10	14.31%	董事、副总经理
3	徐江	876.50	11.69%	董事、副总经理
4	马镇炎	207.50	2.77%	监事
5	欧阳旭	148.00	1.97%	无

注: 截至本招股说明书签署日, 发行人共有十名股东, 其中自然人股东共计五名

## （四）发行人股本中的国有股份或外资股份情况

拉萨金控持有公司 4.69%的股份，为国有股股东，标注为“SS”。2018 年 5 月 29 日，西藏自治区人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于筑博设计股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（藏国资发[2018]90 号），确认公司的国有股权管理方案。

截至本招股说明书签署日，发行人的股东中无外资股东。

## （五）最近一年及一期新增股东情况

截至本招股说明书签署日，发行人最近一年新增股东情况如下：

### 1、拉萨金控

2018 年 1 月 5 日，公司原股东海汇合赢与拉萨金控、欧阳旭签署了《股权转让协议》，将其持有的公司 352 万股股份转让给拉萨金控、将其持有的公司 148 万股股份转让给欧阳旭。

拉萨金控基本情况如下：

名称	拉萨城投金融投资控股集团有限公司
注册资本	100,000 万元
成立日期	2017 年 5 月 16 日
法定代表人	次仁拉姆
地址	西藏自治区拉萨市柳梧新区柳梧大厦 307-20 室
经营范围	创业投资（不得从事担保和房地产业务；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品）；创业投资管理（不含公募基金不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得从事证券、期货类投资）；对能源、交通、旅游、酒店、矿业、医药、食品、高新技术产业的投资开发（不得从事股权投资业务）；对基础设施和城市公共项目的投资（不得从事股权投资业务）（经营以上业务的，不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）；企业重组与并购
统一社会信用代码	91540195MA6T302K7M

截至本招股说明书签署日，拉萨金控股权结构如下：

序号	名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例
1	拉萨市城市建设投资经营有限公司	12,000.00	100.00%
	合计	12,000.00	100.00%

## 2、欧阳旭

欧阳旭先生，1967 年出生，中国国籍，无永久境外居留权，身份证号码为 110105196711XXXXXX，住址为北京市朝阳区新源里。

## (六)本次发行前各股东间的关联关系及关联股东各自持股比例

本次发行前，公司股东徐先林与徐江为兄弟关系，除此之外，本次发行前公司其他股东之间不存在关联关系。

徐先林及徐江各自持股比例请参见本招股说明书“第七章 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“二、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份情况”。

## (七)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

公司董事会、监事会及管理层不会因本次公开发售股份事项而发生变化。因此，本次公开发售股份事宜不会对公司的控制权、治理结构及生产经营产生重大影响。

## 八、发行人正在执行的对其董事、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，公司不存在正在执行的对其董事、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。

## 九、发行人员工情况

公司及子公司的员工人数如下表所示:

项目	2019.6.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
员工总人数	1,748	1,713	1,606	1,569

截至 2019 年 6 月 30 日,公司员工按从业类别、学历构成及年龄划分结构如下:

从业类别	人数	占比	学历构成	人数	占比	年龄构成	人数	占比
设计人员	1,495	85.53%	硕士及以上	186	10.64%	50 岁以上	43	2.47%
管理人员	110	6.29%	本科	1,353	77.40%	41-50 岁	120	6.60%
运营人员	31	1.77%	专科	194	11.10%	31-40 岁	667	38.27%
研发人员	112	6.41%	专科以下	15	0.86%	30 岁以下	918	52.67%
合计	1,748	100.00%	合计	1,748	100.00%	合计	1,748	100.00%

## 十、发行人、发行人的股东、实际控制人、发行人的董事、监事、高级管理人员、其他核心人员以及本次发行的保荐人及证券服务机构等的重要承诺及其履行情况

### (一) 发行前股东关于股份限制流通及自愿锁定的承诺

承诺内容请参见本招股说明书“重大事项提示”之“一、股份限制流通及自愿锁定承诺”。

### (二) 公司发行前的股东持股意向及减持意向的承诺

承诺内容请参见本招股说明书“重大事项提示”之“二、公司发行前的股东持股意向及减持意向”。

### **(三) 关于稳定公司股价的承诺**

承诺内容请参见本招股说明书“重大事项提示”之“三、稳定股价预案”。

### **(四) 有关责任主体关于招股说明书真实、准确及完整的承诺**

承诺内容请参见本招股说明书“重大事项提示”之“四、有关责任主体关于招股说明书真实、准确及完整的承诺”。

### **(五) 关于填补被摊薄即期回报的措施及承诺**

承诺内容请参见本招股说明书“重大事项提示”之“五、填补被摊薄即期回报的承诺”。

### **(六) 利润分配政策的承诺**

承诺内容请参见本招股说明书“重大事项提示”之“七、本次发行上市后的股利分配政策”。

### **(七) 其他承诺事项**

2019年2月26日,公司的控股股东徐先林、实际控制人徐先林、徐江以书面形式向公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》。

2019年2月26日,公司控股股东徐先林、实际控制人徐先林、徐江,持股5%以上的股东,全体董事、监事和高级管理人员分别以书面形式向公司出具了《关于规范和减少与筑博设计股份有限公司关联交易的承诺》。

2019年2月26日,公司的控股股东徐先林、实际控制人徐先林、徐江向公司出具了《关于不占用公司资金的承诺函》。

2019年2月26日,公司控股股东徐先林、实际控制人徐先林、徐江向公司出具了关于公司因员工社会保险、住房公积金缴纳受到追偿,其将对公司补缴的上述费用进行全额补偿的《承诺函》。

目前,上述承诺均正常履行。

## 第五章 业务和技术

### 一、发行人的主营业务、主要产品及其变化情况

#### (一) 发行人的主营业务

公司的主营业务为建筑设计及相关业务的设计与咨询，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等。公司致力于设计全产业链与建筑技术的综合开发，伴随着市场发展及公司二十余年项目经验的积累，公司开拓了装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计及相关的咨询服务。

公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，能够根据客户需要，提供从概念设计、规划方案设计、初步设计到施工图设计及后期施工配合等全过程设计服务或分阶段设计服务，能够承担建筑工程相关的全部设计业务。围绕建筑设计的核心业务，公司不断扩大业务服务范围。一方面，公司不断加强装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等领域的研究与应用，并获得国家高新技术企业认证、国家首批“装配式建筑产业基地”认定；另一方面，公司持续增加城市规划、市政设计、风景园林设计、工程总承包、全过程工程咨询等业务的开拓力度，截至目前已取得城乡规划编制甲级资质和市政行业（给水工程、道路工程、桥梁工程）工程专业乙级资质、风景园林工程设计专项乙级资质等专业资质，能够承担城市规划、市政设计及风景园林设计的相应业务。

经过多年的创新发展，公司业务规模位列民营建筑设计企业第一梯队，已经建立“总部+区域分公司”一体化的经营管理模式，在北京、上海、重庆、成都、西安、武汉、佛山等地设立分支机构，形成辐射全国的市场格局。产品类型覆盖城市规划、城市综合体、度假酒店、办公建筑、医疗建筑、文教体育建筑、居住建筑等领域，公司与万科、保利地产、金地集团、新城控股、鲁能集团等品牌开发商建立了长期战略合作关系。同时，公司也是深圳市建筑工务署、福田区政府、龙华区政府、南山区政府、重庆市渝中区人民政府、南宁市规划管理局、兰州高新技术产业开发区管理委员会等政府部门的合作单位。

为响应中央“富民兴藏、长期建藏”的方针和战略，公司于 2017 年 5 月迁址西藏，积极参与西藏地区民生、文化、教育、医疗等领域的建筑规划和设计，在拉萨教育城、顿珠金融城、西藏文化广电艺术中心等多个项目的建设发挥了重要作用。

## （二）发行人的主要产品和服务

公司主要提供建筑设计、城市规划以及与设计规划相关的咨询与技术支持服务。

### 1、建筑设计

根据建筑类型划分，公司建筑设计业务主要包括居住建筑设计、公共建筑设计及商业建筑设计。

#### （1）居住建筑设计

经过多年的发展，公司积累了丰富的居住建筑设计经验，并和万科、保利地产、金地集团、新城控股、鲁能集团等行业品牌开发商建立了长期稳定的合作关系。公司参与设计的居住类项目覆盖全国 30 个省级行政区 160 余个地级市，并多次获得国家、省、市级优秀设计奖项，包括中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖、国家、省、市优秀工程勘察设计行业奖。

## 城市型居住建筑



城市型居住建筑是指是指城市中供人们日常居住、生活使用的建筑物，包括住宅、别墅、宿舍、公寓等。经过多年发展，公司积累了丰富的城市型居住建筑设计经验，设计成果遍布全国近 20 余个城市，其中具有较强代表性的项目包括北京保利东郡、北京保利海德公园、北京保利和光尘樾、万科臻山府等。



## 度假型居住建筑

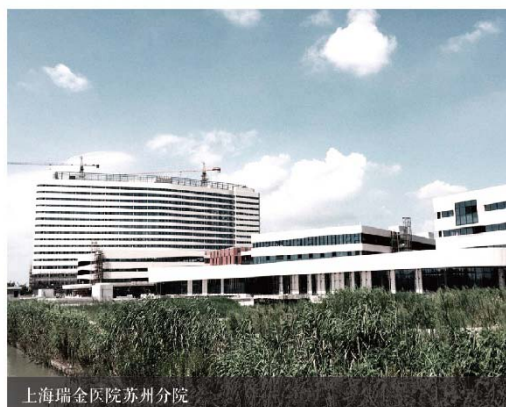
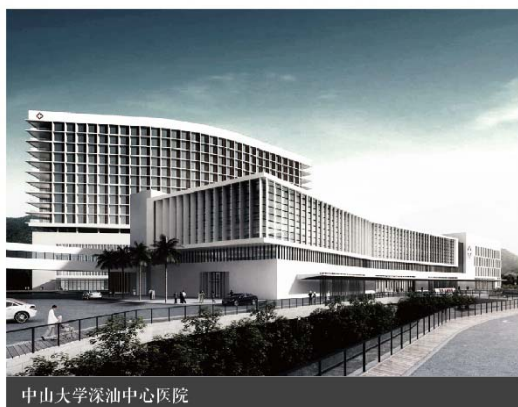


度假型居住建筑是伴随着闲暇时间增多、可自由支配财富增长以及城市化加快引发的环境问题加剧等原因而逐步发展起来的新兴地产形式。公司在度假型住宅设计领域拥有大量设计成果，代表项目有：深圳东部华侨城天麓、惠州万科双月湾、厦门保利叁仟栋、海口保利中央海岸、保利顺峰北洛秘境等，设计项目获得过多项省部级重要奖项。

## (2) 公共建筑设计

公司参与设计的公共建筑主要包括医疗建筑、办公建筑、文教体育建筑、产业园建筑、物流仓储建筑、观览建筑等。近年来，公司参与设计了深圳市吉华医院、深圳市第二儿童医院、中国医学科学院肿瘤医院深圳分院、阳光保险大厦、腾讯武汉研发中心、微软科通大厦、深圳泰然大厦、中粮集团三亚亚龙湾行政中心、深圳档案中心、南方科技大学、星河雅宝高科创新园、天安云谷产业园、菜鸟金义电商产业园、南宁规划展示馆等。

## 医疗及养老建筑



医疗及养老建筑属于特殊建筑的一种,需要具备专业性、多样性、复杂性等特征,公司多年来凭借较强的综合设计实力,承接了众多大型医院建设项目,其中代表性项目包括中国医学科学院肿瘤医院深圳分院、深圳市吉华医院、深圳市第二儿童医院、中山大学深汕中心医院、上海国际医学中心、上海瑞金医院苏州分院等。设计的项目获得过包括 2018 年“达实杯”中国医院建设奖中国最美医院称号、2018 年中国医院建设奖、中国十佳医院建筑设计方案在内的荣誉。

## 办公建筑及产业园区



办公建筑是指供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事各类业务活动的建筑物；产业园区是指以为促进某一产业发展为目标而创立的特殊区位环境。经过多年发展，公司积累了丰富的产业园区设计经验，主要代表项目有：深业泰然大厦、三亚亚龙湾行政中心、深圳档案中心、深圳天安云谷等。设计项目获得过包括 2016 年中国高层建筑城市人居奖等重要奖项。

## 教育及文化建筑

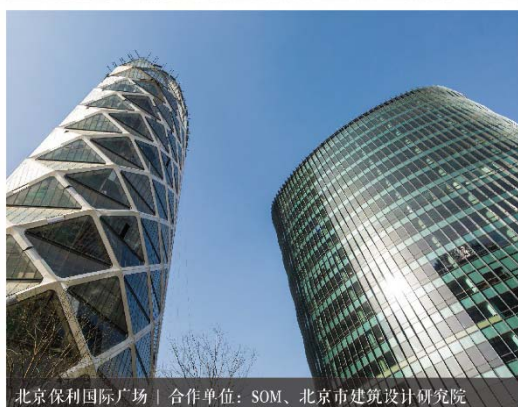


教育建筑是人们为了达到特定的教育目的而兴建的教育活动场所，文化建筑指文化馆、图书馆、演艺厅等大型建筑体。公司在教育建筑及文化建筑领域进行了大量实践与研究，设计的代表项目有：南方科技大学、华润小径湾贝赛思国际学校、南宁规划展示馆、海南史志馆、华中师范大学附属龙园学校等。设计项目获得过包括 2017 年全国优秀工程勘察设计行业奖等多项省部级重要奖项。

### (3) 商业建筑设计

商业建筑是指人们从事各类经营活动的建筑物，其不仅代表着城市的经济发展水平，也对城市形象和活力的提升起着重要作用。随着城市化进程的不断加快，以超高层、酒店、商业为代表的综合开发已经成为城市开发的主流。商业建筑设计也是公司的重要业务之一，公司多年来参与创作了众多城市地标性作品。

## 综合体及超高层



城市综合体是集合了城市中的商业、办公、居住、酒店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的综合体；超高层建筑指 40 层以上，高度 100 米以上的建筑物。公司多年来凭借较强的综合设计实力及设计管理能力，承接了众多超大型城市综合体及超高层设计项目，为全国重点一、二线城市设计了大量优秀地标建筑。主要代表项目有：深圳京基滨河时代广场、深圳宝能中心、汉京金融中心、北京保利国际广场、长沙保利国际广场、广州富力东山新天地、恒丰碧桂园贵阳中心等。

## 酒店及度假物业

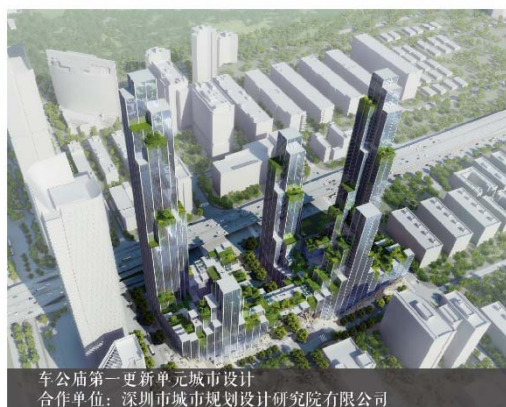
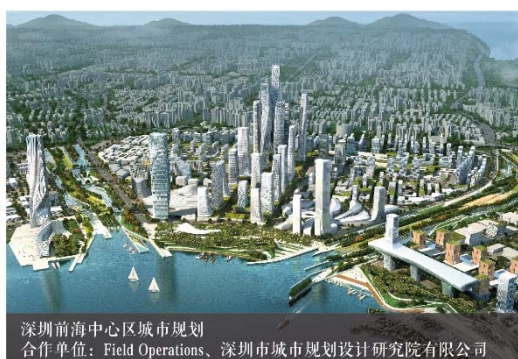


酒店建筑及度假物业是为人们提供安全、舒适的短期的休息或睡眠空间的商业建筑。公司在酒店及度假物业设计上积累了多年经验，最具代表性项目有三亚亚龙湾瑞吉度假酒店、三亚亚龙湾铂尔曼度假酒店等，项目曾获得包括全国工程建设项目优秀设计成果奖、全国优秀工程勘察设计行业奖在内的多个奖项。

## 2、城市规划设计

公司的城市规划设计关注对城市空间品质管控体系的作用，同时充分利用自身建筑设计背景，围绕日常生活与个体经验进行城市设计，强调城市研究与城市设计的结合，重视多学科跨界融合、探索未来城市的新可能。

## 城市设计及城市更新



城市设计是介于城市规划、景观建筑和建筑设计之间的一种设计，是城市中综合性、伦理性的空间系统工程设计；城市更新是一种改建活动，它将城市中已经不适应城市社会生活的地区作必要的、有计划的修整活动。公司多年来专注于城市设计与城市更新的发展，并积累了丰富的城市设计经验，公司参与设计的代表性项目包括：深圳前海中心区城市规划、深圳八卦岭城市更新统筹规划、金地工业区城市更新设计、车公庙第一更新单元城市设计等。

### 3、设计咨询

设计咨询业务主要包括装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计以及相关的咨询服务。

#### (1) 装配式建筑

装配式建筑是建筑业生产方式的变革，其基本内容是标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用；其中标准化设计是引领装配式建筑发展的龙头，标准化设计牵涉建筑、结构、机电、精装等全专业配

合。

公司于 2010 年开始装配式建筑的专项研究，于 2017 年获批成为首批“国家装配式建筑产业基地”。公司拥有多名资深装配式建筑设计专家，多年来积极参与各地方规范、图集的编制和修订工作，并开展装配式建筑业务中建筑信息模型的应用、EPC 工程总承包建设模式等横向探索，在行业内发挥了装配式建筑产业基地的引领、示范、推广作用。公司 2016 年至 2018 年连续三年被评为深圳市建筑产业化行业优秀企业，连续获选成为深圳市建筑产业化协会第四届、第五届副会长单位，并获选成为珠海市建筑业协会产业化分会副会长单位。

公司在开展装配式建筑设计业务的过程中，充分发挥团队优势，以绿色建筑的理念贯穿整个设计过程，并利用 BIM 模型提高装配式建筑设计效率，对预制构件和室内装修设计进行精细化分析，实现预制构件的标准化设计，并以 BIM 技术对建造施工过程进行模拟，减少装配式建筑施工环节的碰撞。同时，以 BIM 技术为预制件在设计、生产、安装、运维阶段实现全流程的信息化管理。

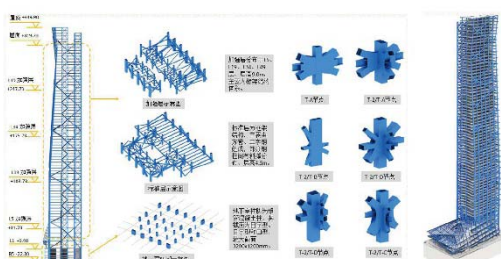
截至目前，公司已完成 60 余项装配式建筑项目，广泛分布于深圳、广州、东莞、上海、福州、成都、北京等地，总建筑面积合计 500 余万平方米，其中深圳中海鹿丹名苑为国家第一个超高层装配式建筑，东莞常平万科城为东莞第一个装配式高层住宅，福州万科金域蓝湾为福州第一个装配式高层住宅。



深圳汉京中心



中海鹿丹名苑



## (2) BIM 技术

BIM 技术通过参数化的建筑信息模型整合各种项目的相关信息，在项目策划、设计、施工、运行和维护的全生命周期过程中进行共享和传递，使工程技术人员对各种建筑信息作出正确理解和高效应对，为设计团队以及包括建筑运营单位在内的各方建设主体协同工作的基础，在提高生产效率、节约成本和缩短工期方面发挥重要作用，有效实现建筑的全生命周期管理，并将再一次推动工程项目管理模式转型。

公司是最早启动 BIM 专项研究的建筑设计企业之一，经过近十年的发展，实现了建筑的全生命周期 BIM 应用。在设计阶段，将 BIM 应用于方案造型、设备建模、结构建模、能量分析、采光分析、结构分析、优化设计等方面；在施工阶段，将 BIM 跟智慧工地管理相结合，实现施工质量信息化监控、加工图的绘制、现场信息、进度信息的更新以及 4D 施工模拟；在运营阶段，将 BIM 应用在设备设施的管理、应急方案优化、运营费用控制等方面。公司还在 BIM+VR、BIM+3D 打印、BIM+GIS 和 BIM+物联网等方面进行了研究应用，从而为工程项目提高设计图纸质量、提高生成效率、节约项目成本并缩短工期，有效实现了建筑的全生命周期管理。

公司 BIM 技术应用专注于提高建筑设计产品的内涵和质量, 致力于提供基于建筑 BIM 技术服务的整体解决方案。凭借近年来扎实的项目实践与理论探索, 公司积极参与市级 BIM 专项课题研究, 参编了 BIM 多项国家及省市相关标准, 拥有深圳市 BIM 专家 3 人。除此外, 公司已在全国 10 多个城市完成了 60 多个 BIM 项目, 部分代表项目情况如下: 西安华润置地万象城、深圳职工继续教育学院、深圳档案中心、深业泰然大厦、前海世茂金融中心、北京亚林东项目、达实大厦、深圳创业投资大厦、岗厦河园片区城中村改造、北京保利国际广场、深圳中海鹿丹名苑等。

### (3) 绿色建筑

2010 年以来, 公司秉持“尊重建筑、尊重业主、尊重科学、尊重生活、尊重市场”的理念发展绿色建筑技术, 与建筑规划融于一体, 充分体现绿色建筑技术与建筑设计的紧密结合, 让技术融入建筑、让绿色深入生活。

在绿色建筑设计咨询业务方面, 公司依据项目的实际情况, 以提高办公、居住环境为宗旨, 通过多个国际先进的模拟分析软件进行包括室外通风、室内通风、室外声环境、室内外光环境等方面的方案优化。通过多年的项目实践, 公司在绿色建筑领域完成多项国家绿色三星级、二星级以及一星级绿色建筑咨询工作, 目前可提供中国绿标三星认证咨询服务、美国 LEED 认证咨询服务、英国 BREEAM 认证咨询服务、国际绿色酒店 Earthcheck 认证咨询服务、健康建筑设计认证服务等绿色建筑设计咨询服务。

绿色建筑类主要代表项目包括汉京金融中心、成都保利国际广场、南宁城市规划展览馆、深圳光明高新区公共服务平台、无锡宝能国际会议中心、汉京半山公馆等。

### (4) 海绵城市

海绵城市是指城市在适应环境变化和应对雨水带来的自然灾害等方面具有良好的弹性, 2015 年发布的《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》提出到 2020 年, 20% 以上的城市建成区面积需达到海绵城市目标要求。在相关政策的积极推动下, 越来越多的建筑设计、规划设计项目陆续开展了海绵城市的

研究与设计工作。

公司海绵城市业务由全资子公司筑博深圳承担。自 2011 年起，筑博深圳绿色建筑部开始在绿色建筑设计实践中采用“低影响开发雨水系统”相关技术，通过绿色建筑的视角优化房建类项目雨水综合利用效果，推广多个项目采用雨水回收利用系统、屋顶绿化、透水铺装等技术，进而减少项目雨水外排从而降低市政排水压力，减少对城市内河各个径流的污染。

2016 年，深圳市成功入选第二批国家级海绵城市试点城市，相继出台《深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案》、《市规划国土委关于印发深圳市海绵城市建设专项规划及实施方案的通知》等政策文件。在政府的海绵城市政策积极推动下，公司结合其实际技术情况，建立了适用于自身的海绵城市设计体系及流程，在客户中积极推广海绵城市设计理念，近期已完成海绵城市项目十余个，主要包括联想泰伦广场、前海中粮总部大楼、金地中心等项目。

#### （5）建筑智能化

公司建筑智能化业务通过全资子公司筑博智能实施。筑博智能基于“建筑是生命体”的科学建筑观，秉承“用科技塑造智慧生活”的服务理念，通过整合物联网、云计算、大数据、人工智能等先进技术，为目标项目定制精准适用的人工智能体系，为用户创造集安全、高效、舒适、便捷一体的工作和生活环境，为物业管理者提供高效、便捷、经济、易用的信息服务平台，为社会公众营造“以人为本、友好环境、绿色低碳”的人文理念，为投资者、建造者、管理者、使用者实现经济效益及社会效益的优良回报。

公司参与的建筑智能化项目主要包括贵恒丰碧桂园贵阳中心、前海世茂金融中心、北京银行深圳总部大厦、招商局前海自由贸易中心一期、中国医学科学院肿瘤医院深圳分院、西乡超材料产业聚集区（中国天谷）、南方科技大学、国家超级计算深圳中心 IDC 机房、陕西测绘地理信息局信息化作业基地升级改造等。

### (三) 发行人主营业务收入的构成及主营业务、主要产品的变化情况

公司业务范围涵盖建筑设计、城市规划以及与设计相关的咨询服务。报告期内,公司营业收入主要集中在建筑设计领域,主营业务收入的具体构成情况如下:

单位:万元

业务类别	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑设计	41,522.46	93.50%	76,546.12	90.99%	63,422.67	91.18%	58,726.40	92.29%
城市规划	708.88	1.60%	2,000.91	2.38%	1,365.78	1.96%	1,205.28	1.89%
设计咨询	2,177.84	4.90%	5,582.33	6.64%	4,767.53	6.85%	3,701.72	5.82%
合计	<b>44,409.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,129.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>69,555.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,633.40</b>	<b>100.00%</b>

报告期内,公司建筑设计业务收入分别为58,726.40万元、63,422.67万元、76,546.12万元和41,522.46万元,占同期主营业务收入的比例分别为92.29%、91.18%、90.99%和93.50%,建筑设计业务是公司收入的主要来源,保持了稳定的增长。

在以建筑设计为核心业务的基础上,公司不断加大对城市规划业务以及装配式建筑、BIM技术、绿色建筑、海绵城市和建筑智能化等设计咨询业务的拓展力度,在优化公司产品结构的同时,进一步促进了建筑设计业务的发展。报告期内,公司城市规划和设计咨询业务收入合计分别为4,907.00万元、6,133.31万元、7,583.24万元和2,886.71万元,呈现稳定增长态势。

按照民用建筑设计和工业建筑设计分类,发行人营收收入具体构成情况如下:

项目	2019年1-6月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、主营业务收入	44,409.18	99.94%	84,129.36	99.96%	69,555.98	99.81%	63,633.40	99.85%
(一) 建筑设计	41,522.46	93.44%	76,546.12	90.95%	63,422.67	91.01%	58,726.40	92.15%
1、民用建筑	41,010.89	92.29%	75,341.21	89.52%	61,635.17	88.45%	55,133.54	86.51%

项目	2019年1-6月		2018年		2017年		2016年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
2、工业建筑	511.57	1.15%	1,204.90	1.43%	1,787.49	2.57%	3,592.85	5.64%
(二) 城市规划	708.88	1.60%	2,000.91	2.38%	1,365.78	1.96%	1,205.28	1.89%
(三) 设计咨询	2,177.84	4.90%	5,582.33	6.63%	4,767.53	6.84%	3,701.72	5.81%
二、其他业务收入	27.55	0.06%	29.57	0.04%	131.23	0.19%	94.30	0.15%

发行人主营业务中民用建筑设计占比较高，且保持稳定。发行人建筑设计收入可以按照民用建筑和工业建筑划分，其中民用建筑是指非生产性的居住建筑、公共建筑以及商业建筑等；工业建筑是指供人民从事各类生产活动的建筑物和构筑物，包括工业厂房（可分为通用工业厂房和特殊工业厂房），以及工业产业园区等。工业建筑不是发行人主要业务方向，项目数量较少，报告期内工业建筑业务收入有所下降。

国家自 2005 年以来出台的一系列房地产调控政策，有效遏制了房地产市场中的投机行为。房地产调控政策对于行业发展趋势有如下影响：1、房地产调控不会改变我国的城镇化进程，城镇化率的持续提升将进一步推动建筑领域的发展，为建筑设计行业带来了巨大市场空间；2、从房地产企业的业绩表现来看，行业的集中度在进一步提升。房地产行业作为建筑设计行业的主要服务对象，已经进入快速整合的阶段，房地产行业集中度的提升势必导致建筑设计行业集中度的提升；3、随着房地产调控政策的逐步细化深入，政府对于建筑过程中的环保要求以及建筑效率也有着越来越高的要求，对于 BIM 和装配式等新技术有着多项支持政策；4、房地产调控政策导致中小房地产企业资金紧张，有利于行业的横向整合，实现优胜劣汰。

报告期内，公司营业收入保持稳定增长，得益于全国性业务布局，公司受房地产调控影响较小。随着房地产行业集中度的提升，公司有望因全面的产品覆盖能力、与大型开发商稳定的合作关系、跨区域的市场拓展能力而受益，进一步提升竞争实力。同时，公司有着充足的订单资源、优秀的技术储备、稳定的技术人才，将继续加快推进全产业链的布局，适应行业发展趋势的需求。

自设立以来，公司一直从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询，主营业务

未发生过重大变化。

#### (四) 发行人主要经营模式

公司自主承揽业务并组织直属机构实施，主要经营模式如下：

##### 1、业务承接模式

经过多年的市场历练，公司建立了多层次管理体系和规模化的专业经营团队，坚持以客户需求为中心，全面整合内外部资源，通过高品质完成度和优质的服务取得客户的信任并建立行业内良好的口碑。稳定优质的战略客户资源为公司业务的持续发展奠定了坚实的基础。

公司建筑设计、城市规划、咨询业务的承接一般通过招投标模式（公开招标、邀请招标）和客户直接委托模式两种方式。

##### (1) 招投标模式

招投标模式是工程设计行业比较普遍的业务承接模式。公司依靠强有力的资源整合能力，通过现有各种业务渠道、信息网络，广泛收集与建筑设计相关的项目信息，并重点做好客户关系的后期维护与跟踪培育工作，以便更及时取得项目前期材料、熟知客户的要求。同时，公司经过多年经营，积累了较强的竞争优势和品牌知名度，一些招标单位会主动向公司提供项目信息，并发出竞标邀请。

获取项目信息后，公司将组织相关部门进行现场踏勘，同时研究、分析甲方提供的资料、文件，在此基础上开展项目评审，综合考虑客户要求、设计费用、设计周期、分包服务等多方面因素，确定是否承接该项目。评审通过后，公司将结合项目具体内容与设计部门的人员配置，指派符合项目要求的设计部门组织洽谈和投标工作。

##### (2) 客户直接委托模式

对于不属于前述法律规定必须进行招投标且甲方不要求招投标的部分项目，公司在取得客户提供的项目信息，完成项目前期调查研究，并通过公司的项目评审后，直接接受客户的委托，与客户签订业务合同。

## 2、生产模式

公司按照合同约定,为客户提供全过程设计服务,或单独的规划方案设计、初步设计或施工图设计等服务。设计部门、项目组按照公司统一的流程开展设计工作,并严格遵循公司的质量管理体系实施项目质量控制。对于复杂的综合项目,公司实行业务和专业双向的强矩阵管控模式,通过公司的协同设计平台加强管理。

公司坚持设计和研发并重的策略,努力研发各专业领域的标准化设计和个性化表达。随着 BIM 技术的发展为建筑设计行业带来了革命性的变化,公司已将 BIM 技术研发成果辐射到各分公司,极大地提高了项目完成的效率和质量。

## 3、采购模式

根据采购内容是否与设计项目相关,可将公司采购分为项目类采购和日常采购。

### (1) 项目类采购

项目类采购是与设计项目相关的劳务分包、项目合作和模型图文制作等辅助性设计业务采购,具体包括 EPC 项目、设计总包项目、联合体合作项目和不具备专项设计资质的各专业分包,以及因建设单位指定而采购的室内设计、景观设计等专项设计。

基于项目需要或客户指定而将地源热泵、岩土工程、幕墙工程、照明工程等专业性较强的辅助性设计分包的,由业务部门选择具备相应资质的设计公司,按公司相关流程审批后签订业务分包合同;项目合作采购为在设计总承包项目、联合体设计项目中,为提高设计效率,将非核心环节的业务向外部单位采购设计服务,具体由业务部门选择具备相应资质的设计公司,按公司相关流程审批后签订业务合作合同;模型图文制作包括与设计业务有关的效果图制作、打图、晒图、模型制作等服务,项目组根据项目需要、报部门经理审批通过后,在公司的合格劳务供应商中自主选择采购对象。

### (2) 日常采购

公司根据日常业务需要,进行办公用品采购和劳保福利用品的采购。主要包括计算机软硬件、打印机、办公设备和劳保福利用品等,由人力资源(行政)管理中心按照公司规定的流程统一采购。

#### **4、采用目前经营模式的原因、影响经营模式的关键因素以及经营模式和影响因素在报告期内的变化情况及未来变化趋势**

公司当前的业务承接模式,是在遵循相关法律法规的基础上由客户的经营模式决定的。对于《中华人民共和国招标投标法》、《必须招标的工程项目规定》等法规规定必须进行招标的项目,客户将通过招投标的方式采购设计服务;对于不属于前述法律规定必须进行招投标的项目,客户可根据自身的经营模式决定招标或直接委托,公司则按照客户要求的方式开展业务承接。

公司当前采用的生产模式和服务流程,是依照相关主管部门制定的业务规范指导,并参考行业惯例制定和执行的。住建部等主管部门对建筑设计业务的阶段性工作内容、文件编制深度、设计文件质量、审查要求和流程等方面均做出了明确的规定,是建筑设计企业必须遵守的行业规范指导;同时,建筑设计行业经过多年的实践和发展,形成了一套相对成熟的业务流程和普遍适用的操作规范,成为建筑设计企业发展、运营的重要参考。公司在遵循行业规范指导、参考行业操作惯例的基础上,逐步形成了当前与公司自身情况相适应的生产模式和服务流程。

公司当前的采购模式与公司的组织结构和管理体系相适应,在保证采购质量和内部控制的同时,适当给予各业务部门一定的选择权和决定权,以提高运营管理效率。标准化的办公用品由人力资源(行政)管理中心统一采购,便于节约成本和规范管理;差异化的劳务采购和服务外包由业务部门负责,按照公司规定的审批流程自主选择采购对象,以保证设计项目及时、有效的推进。

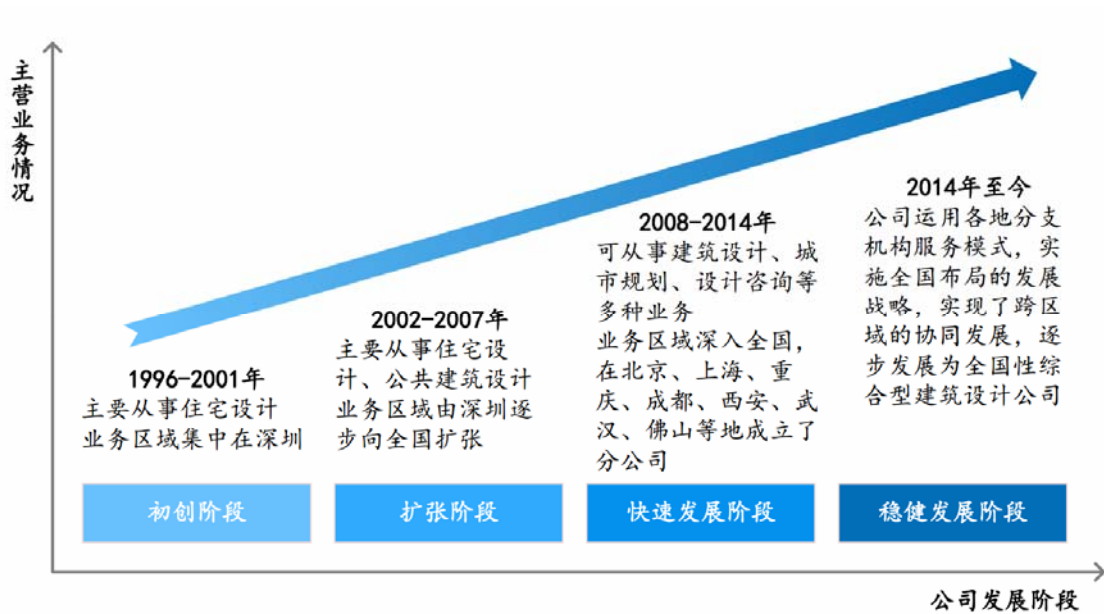
报告期内,公司的经营模式以及影响公司经营模式的因素均未发生重大变化。同时在可预见的将来,公司的经营模式及其影响因素亦不会发生重大变化。

### **(五) 发行人设立以来的业务演变情况**

自成立以来,公司一直从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询,业务发展



历程可分为四个阶段:



## 1、初创阶段（1996-2001 年）

公司在创立初期主要从事居住建筑设计业务,通过学习和应用国内外先进的设计理念和技术,不断吸引人才、积累客户,坚持“客户至上,诚信经营”的理念,在深圳建筑设计市场赢得一席之地。在此阶段,公司由十多人发展到近两百人的规模,为后续发展奠定了基础。

## 2、扩张阶段（2002-2007 年）

2002 年开始,公司加大了设计人才的引进力度,人员规模、团队技术实力都得到了较大提升。凭借优秀的设计人才优势,公司万科、保利地产、金地集团、新城控股、鲁能集团等开发商建立了稳定的合作关系。与此同时,公司开始进入公共建筑设计市场,业务区域由深圳逐步向全国扩张,并开始尝试探索异地分支机构经营模式。

在本阶段,公司市场知名度逐步提升,业务规模持续增长,逐渐从同期成立的众多民营建筑设计企业当中脱颖而出。

### 3、快速发展阶段（2008年至2014年）

从2008年开始，公司进入快速发展阶段。一方面，公司业务服务能力大幅提升，能够为客户提供从概念设计、规划方案设计、初步设计到施工图设计及后期施工配合等全过程设计服务；另一方面，公司的业务区域逐步深入全国，在北京、上海、重庆、成都、西安、武汉、佛山等地成立了分公司，通过分支机构成功实现了跨区域扩张；同时，公司加大了新业务的拓展力度，进入城市规划、市政设计、风景园林设计及装配式建筑、BIM技术、建筑智能化、绿色建筑等设计以及相关的咨询服务领域。

在本阶段，公司的市场竞争力大幅提高，业务规模快速增长，市场影响力和品牌效应不断提升，跻身为全国十大民营建筑设计企业和全国工程设计企业60强。

### 4、稳健发展阶段（2014年至今）

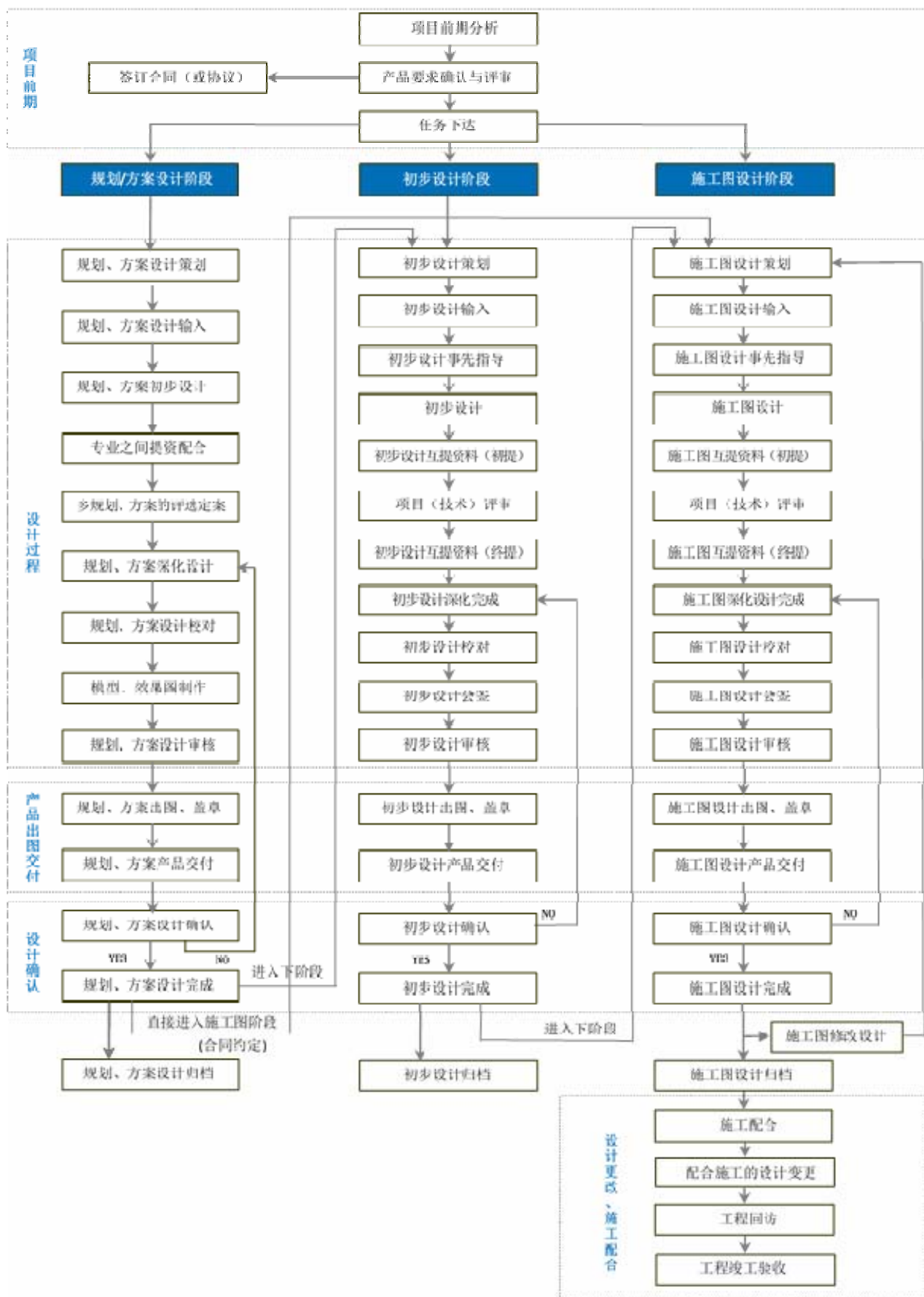
从2014年开始，公司运用各地分支机构服务模式，实施全国布局的发展战略，实现了跨区域的协同发展，风险抵御能力增强。在居住建筑设计领域，与大型地产公司签订战略合作协议，在国家房地产调控政策下稳健经营，收入实现稳步增长。在公共建筑领域及商业建筑领域，公司积极开拓高校、医院、商场、商业综合体等项目。同时，公司致力于设计全产业链与建筑技术的综合开发，真正实现以规划为引领，以设计为核心，以BIM技术和装配式技术为支撑的全产业链发展战略。

在本阶段，公司的市场影响力和品牌效应持续提升，逐步发展为全国性综合型建筑设计公司。

## （六）发行人的主要服务流程

### 1、建筑设计业务流程

公司的建筑设计业务流程分为项目前期、设计阶段、施工配合及后续服务三个阶段，具体流程图如下：



## (1) 项目前期

公司在获取项目信息后,将组织相关人员进行现场踏勘,研究地块的基本形态、周边建筑风格、地块周边的长期规划构想等内容,同时研究、分析甲方提供的项目设计总任务书、地形图等文件,在此基础上开展项目评审,确定是否承接该项目。评审通过后,公司将制作投标书参与投标,或直接接受客户的委托。

与甲方签订合同并正式立项后,公司任命项目设计总负责人、项目经理以及校审人员。设计总负责人根据项目的需要任命各专业负责人(如建筑、结构、电气、给排水、暖通工程等专业),并抽调相关人员成立项目设计组,编制项目策划文件,分配、下达任务。

## (2) 设计阶段

设计阶段包括设计产品的实现、交付、归档及设计成果确认等整个过程,其中设计产品实现又包括概念/方案设计、初步设计、施工图设计等核心环节。项目组根据客户的需求及项目前期确定的设计任务,依据渐进明晰的原则,分阶段开展设计工作,直到形成满足客户要求的阶段设计成果。

### 1) 设计产品实现

#### ①概念/方案设计

概念设计是指根据甲方的要求,在开展方案设计之前进行的规划研究;而方案设计是指建筑平面功能、立面剖面的表达以及外形效果设计。概念/方案阶段应提交的主要设计成果包括:总图及立面分析效果图、设计说明书(包括各专业设计说明以及投资估算等内容)、总平面图以及建筑设计图纸、建筑外形效果图和模型等。

#### ②初步设计

初步设计是将方案设计进一步深化,达到可以进行各专业施工图设计的条件。本阶段应提交的主要设计成果包括:设计说明书(包括设计总说明、各专业设计说明)、有关专业设计图纸、主要设备或材料表、工程概算书和有关专业计算书等。

### ③施工图设计

施工图设计阶段主要是在初步设计阶段提交资料要求的基础上增加、深化内容,出具直接可用于施工的图纸。本阶段应提交的主要设计成果包括:合同要求所涉及的所有专业的设计图纸、工程概算书、各专业计算书等。

在上述产品实现过程中,公司建筑、结构、给排水、强弱电及暖通等各专业的的设计人员之间、公司与地源热泵、岩土工程、幕墙工程、照明工程等辅助性设计企业之间,需进行密切配合、协作,相互提交专业设计资料,确保整个设计项目的质量。

#### 2) 设计产品交付、归档

公司的设计输出文件包括各类设计图纸、说明书、计算书和表格等各类书面及电子文件。经过各阶段的质量审查、与客户沟通后,项目最终形成成果文件,经各级人员签字,放行批准后提交公司盖章。设计的每个阶段均需按照设计依据性文件、设计成果性文件、设计管理性文件、设计确认性文件、重要过程成果文件几方面内容登记归档。

#### 3) 设计成果确认

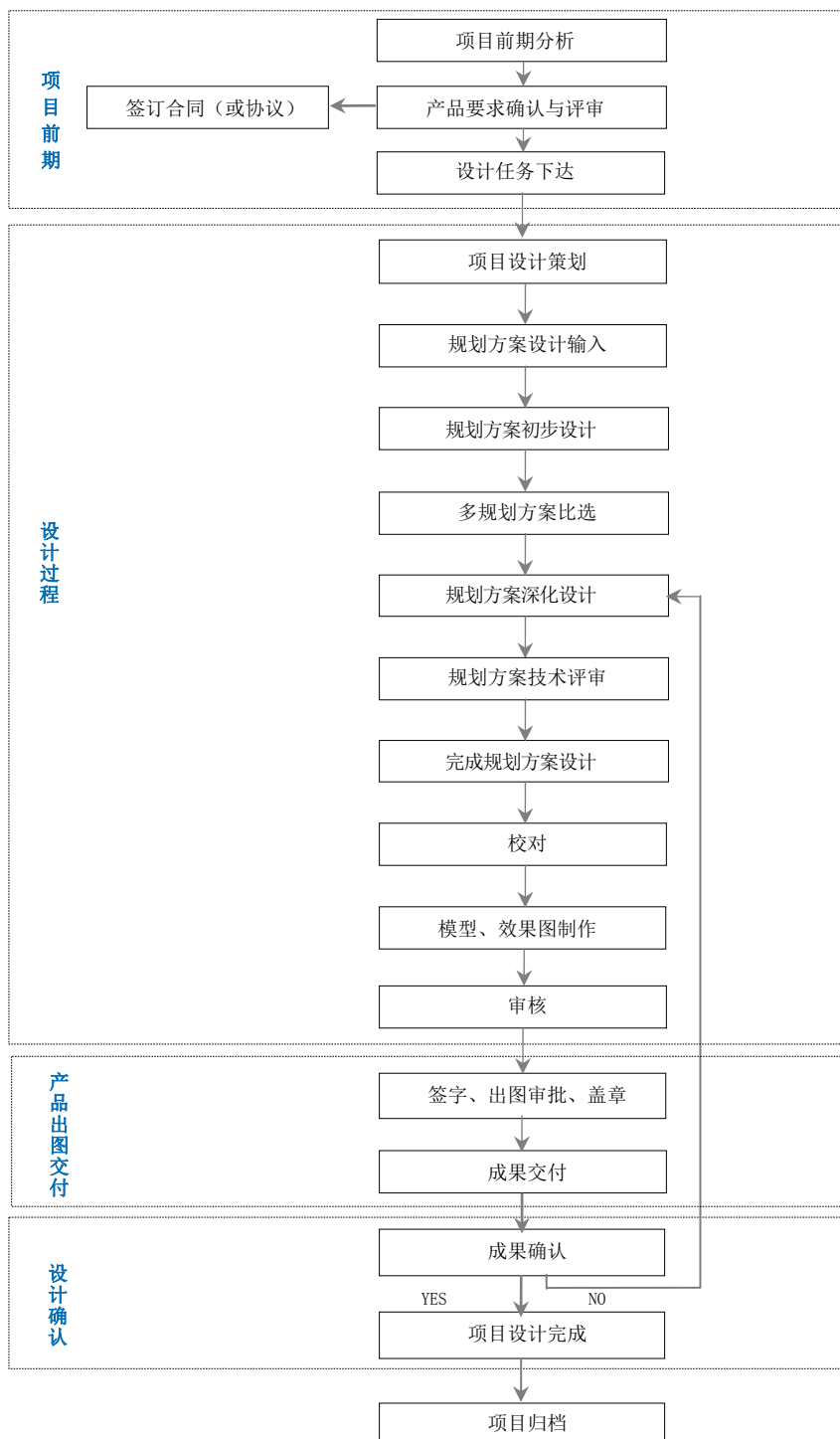
项目成果提交后,设计总负责人需按客户要求组织设计组准备相关汇报材料,并接受客户或政府机关的审查,审查通过后设计工作完成。若项目成果未通过审查,则需按照客户或政府机关的意见进行修改、完善,直至审查通过。

### (3) 施工配合及后续服务

施工图设计完成后,设计总负责人负责组织和落实施工配合服务,包括技术交底、现场巡访、现场例会等,以便贯彻设计成果并及时解决施工过程中发现的问题。设计产品交付并通过审查后,仍可能因重大条件的变更或客户的原因,需要项目组配合进行设计变更或二版图设计,公司会为客户提供后续的设计修改服务。

## 2、城市规划业务流程

城市规划业务流程如下：



### (1) 项目前期

公司在获取项目信息后，将组织相关人员进行现场踏勘，收集和调查基础资料，研究满足城市发展目标的条件和措施及城市发展战略，预测发展规模，初步拟定城市分期建设的技术经济指标。

公司与甲方签订合同并正式立项后，任命项目设计总负责人、项目经理以及校审人员，并抽调相关人员成立项目设计组，编制项目策划文件，分配、下达任务。

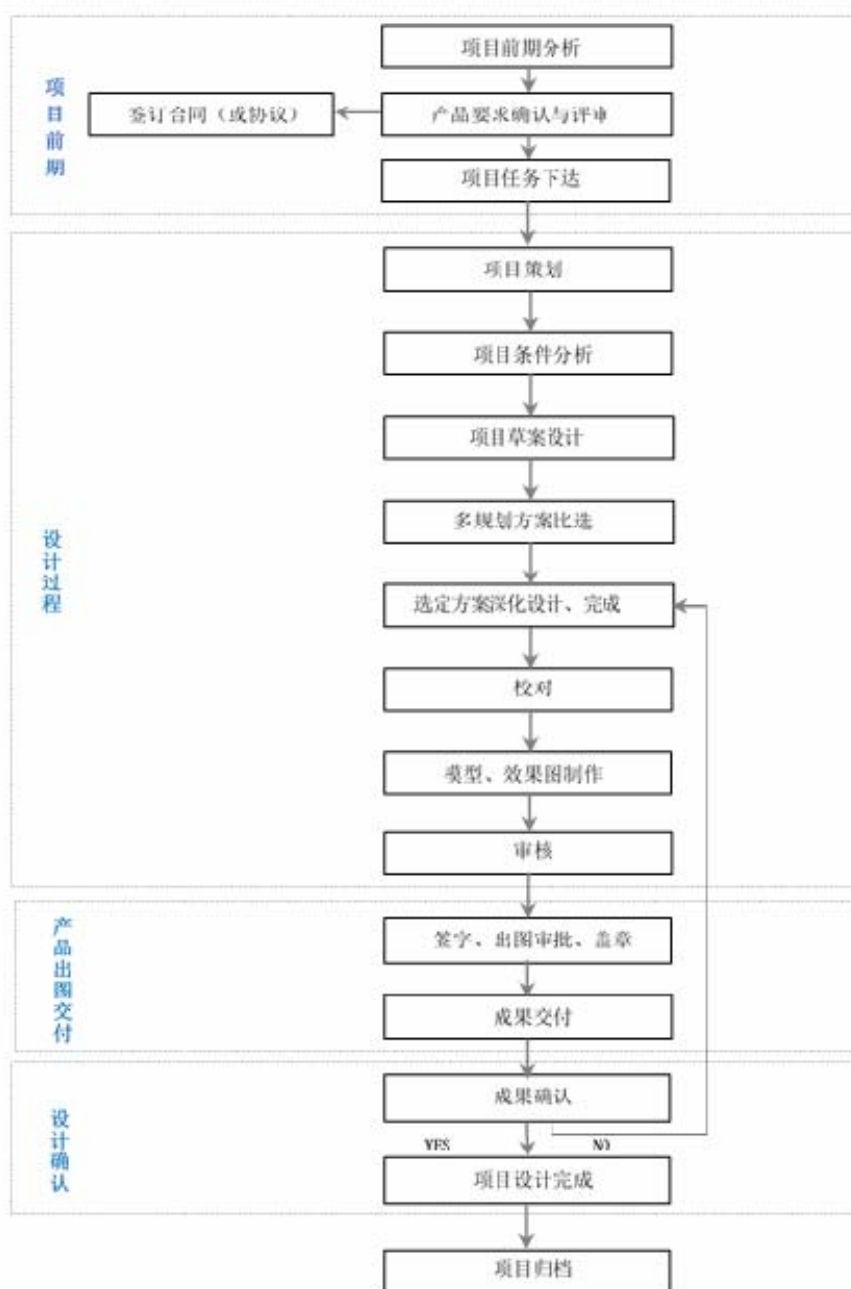
### (2) 设计阶段

设计阶段包括确定城市功能的空间布局；提出项目规划理念和思路；确定区域性基础设施的规划原则；拟定项目利用、改造的原则、步骤和方法；确定各项市政设施和工程设施的原则和技术方案；拟定城市建设艺术布局的原则和要求；根据建设的需要和可能，提出实施规划的措施和步骤等过程。

### (3) 设计产品交付、归档和设计成果确认

设计输出文件包括各类设计图纸、说明书和表格等各类书面及电子文件。经过质量审查、与客户沟通后，项目最终形成成果文件，经各级人员签字，放行批准后提交公司盖章。城市规划项目各项成果均需按照设计依据性文件、设计成果性文件、设计管理性文件、设计确认性文件、重要过程成果文件几方面内容登记归档。项目成果提交后，设计总负责人需按客户要求组织设计组准备相关汇报材料，并接受客户或政府机关的审查，审查通过后设计工作完成。若项目成果未通过审查，则需按照客户或政府机关的意见进行修改、完善，直至审查通过。

## 3、设计咨询业务流程



### （1）项目前期

公司在获取项目信息后，将组织相关人员进行现场踏勘，研究地块的基本形态、周边建筑风格、地块周边的长期规划构想等内容，同时研究、分析甲方提供的项目设计总任务书、地形图等文件，在此基础上开展项目评审，确定是否承接该项目。评审通过后，公司将制作投标书参与投标，或直接接受客户的委托。

公司与甲方签订合同并正式立项后，公司任命项目设计总负责人、项目经理



以及校审人员。设计总负责人根据项目的需要任命各专业负责人(如建筑、结构、电气、给排水、暖通工程、装配式结构设计、BIM设计等专业),并抽调相关人员成立项目设计组,编制项目策划文件,分配、下达任务。

## (2) 设计阶段

设计阶段根据项目的需要进行各阶段设计咨询工作,包括方案阶段、初步设计阶段、施工图阶段、施工配合和竣工验收等阶段。

## (3) 设计产品交付、归档和设计成果确认

设计输出文件包括各类设计图纸、说明书和表格等各类书面及电子文件。经过质量审查、与客户沟通后,项目最终形成成果文件,经各级人员签字,放行批准后提交公司盖章。规划各项成果均需按照设计依据性文件、设计成果性文件、设计管理性文件、设计确认性文件、重要过程成果文件几方面内容登记归档。项目成果提交后,设计总负责人需按客户要求组织设计组准备相关汇报材料,并接受客户或政府机关的审查,审查通过后设计工作完成。若项目成果未通过审查,则需按照客户或政府机关的意见进行修改、完善,直至审查通过。

## 二、发行人所处行业的基本情况

### (一) 行业监管体制及主要政策法规

#### 1、发行人所处行业

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》(2012年修订)分类,公司所属行业为“科学研究和技术服务业”中的“专业技术服务业(M74)”。

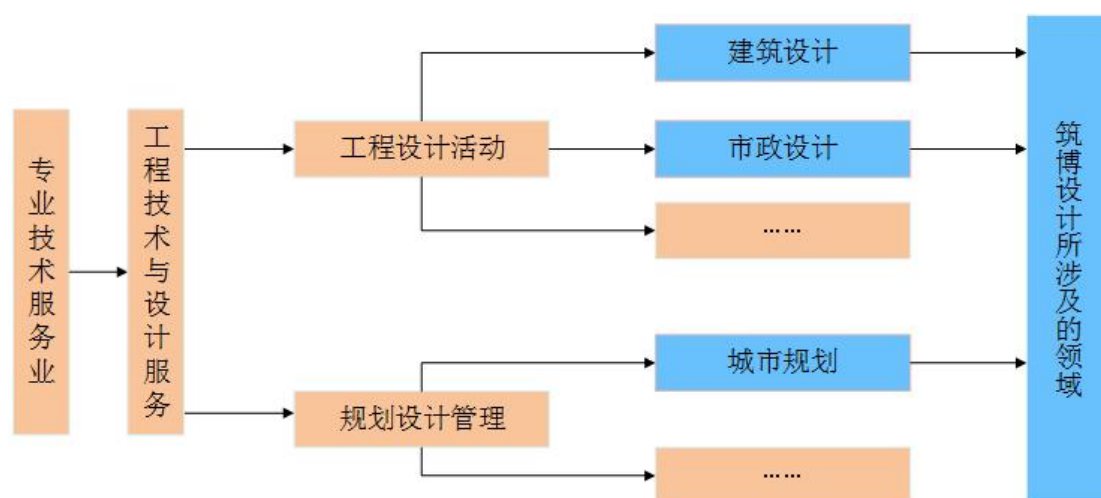
根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017),公司的主营业务建筑设计属于“科学研究和技术服务业”(代码:M)门类中的“专业技术服务业”大类(代码:M74)、“工程技术与设计服务”中类(代码:M748)、“工程设计活动”小类(代码:M7484)。

住建部又将工程设计业务资质划分为:煤炭、化工石化医药、石油天然气(海洋石油)、电力、冶金、军工、机械、商物粮、核工业、电子通信广电、轻纺、

建材、铁道、公路、水运、民航、市政、海洋、水利、农林、建筑 21 个子行业。公司的主营业务所处的建筑设计行业即为工程设计中的建筑子行业。

此外，公司还取得了城乡规划编制甲级资质和市政行业（给水工程、道路工程、桥梁工程）工程专业乙级资质、风景园林工程设计专项乙级资质，其中市政设计为“工程设计”中的市政子行业，城市规划业务则属于“工程技术与设计服务”（代码：M748）中的“规划设计管理”小类（代码：M7585）。

### 发行人所处行业定位



## 2、行业主管部门与监管体制

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筑设计行业的管理，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，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(含建筑设计行业)的市场准入资格进行审批。

## (3) 中国勘察设计协会

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。

### 3、行业主要法律法规及管理制度

目前,我国建筑业已基本形成了多层次、多门类、较完善的法律法规体系,包括行业资质管理、行业业务标准、行业技术认定、行业质量管理等。其中,公司从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询必须遵守的重要法律法规和规范性文件如下:

序号	法律法规名称	编制/颁布单位	实施时间
1	中华人民共和国注册建筑师条例	国务院	1995年9月23日
2	建设项目环境保护管理条例	国务院	2017年10月1日
3	建设工程质量管理条例	国务院	2017年10月7日
4	建筑工程施工图设计文件审查暂行办法	建设部	2000年2月17日
5	建设工程安全生产管理条例	国务院	2004年2月1日
6	建设工程项目管理试行办法	建设部	2004年11月16日
7	勘察设计注册工程师管理规定	建设部	2016年10月20日
8	民用建筑节能管理规定	建设部	2006年1月1日
9	工程设计资质标准	建设部	2007年3月29日
10	建设工程勘察设计资质管理规定	建设部	2016年10月20日
11	中华人民共和国城乡规划法	全国人大常委会	2008年1月1日
12	中华人民共和国注册建筑师条例实施细则	建设部	2008年3月15日

序号	法律法规名称	编制/颁布单位	实施时间
13	房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法	住建部	2009年10月19日
14	房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定	住建部	2010年9月1日
15	中华人民共和国建筑法	全国人大常委会	2011年7月1日
16	工程建设项目勘察设计招投投标办法	国家发改委等八部委	2013年8月1日
17	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	住建部	2015年5月4日
18	建筑业企业资质标准	住建部	2014年11月6日
19	建筑业企业资质管理规定	住建部	2016年10月20日
20	建设工程勘察设计管理条例	国务院	2017年10月7日
21	公共建筑节能设计标准	住建部	2015年10月1日
22	建筑工程设计招标投标管理办法	住建部	2017年5月1日
23	中华人民共和国招标投标法	全国人大常委会	2018年4月28日

相关政府部门根据上述法律法规对勘察设计和城市规划等相关行业的生产经营活动进行严格管理,并从企业资质和从业人员资格两个方面实行市场准入制度:

#### (1) 企业资质管理

##### 1) 勘察设计企业资质管理

根据《建设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《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

资质分类	业务范围	等级说明
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;可以承接本专业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。

### (2) 从业人员执业制度

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。与公司业务相关的注册资格主要有注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册城乡规划师、注册造价工程师等。上述专业从业人员必须通过国家组织的考试、取得执业资格并在各地工程设计主管部门注册,按执业范围开展工作,并接受定期培训,以保持其执业技术水平和能力。

#### 1) 主管部门和相关法律法规及规范性文件

建筑设计行业从业人员资质的主管部门为住建部及地方各级住建管理部门,

相关法律法规及规范性文件包括《勘察设计注册工程师制度总体框架及实施规划》、《中华人民共和国注册建筑师条例》、《勘察设计注册工程师管理规定》等。

## 2) 专业技术人员执业资格分类分级及执业范围情况

我国工程勘察设计行业实行专业技术人员执业资格注册管理制度,执业注册资格主要包括注册建筑师和注册工程师。注册建筑师包括一级建筑师、二级建筑师;注册工程师专业包括土木、结构、公用设备、电气、机械、化工、电子工程、航天航空、农业、冶金、矿业/矿物、核工业、石油/天然气、造船、军工、海洋、环保等,除了注册结构工程师分为一级注册结构工程师、二级注册结构工程师外,其他不分等级。

与建筑设计业务相关的注册资格主要有注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师等。上述专业技术人员的分类分级及业务承接范围情况如下:

注册资格	等级	业务范围、地域范围、规模方面的要求及限制
注册建筑师	一级、二级	一级注册建筑师的执业范围不受建筑规模和工程复杂程度的限制;二级注册建筑师的执业范围不得超越国家规定的建筑规模和工程复杂程度。注册建筑师承接业务不受地域范围限制。
注册结构工程师	一级、二级	一级注册工程师的勘察设计范围不受项目规模及工程复杂程度的限制。二级注册工程师的勘察设计范围仅限承担国家规定的民用建筑工程三级及以下或工业小型项目。注册结构工程师承接业务不受地域范围限制。
注册公用设备工程师	不分等级	执业范围包括暖通及空调工程、动力工程、给排水工程。业务承接的地域范围和规模不受限制。
注册电气工程师	不分等级	执业范围包括发电、传输工程和供配电工程。业务承接的地域范围和规模方面不受限制。

## 4、产业政策

建筑设计作为人力与知识密集型的服务业,属于国家重点鼓励、扶持发展的创新型产业。为引导建筑设计行业快速、健康发展,我国相继出台了一系列产业发展政策,主要如下:

发布部门及发布时间	文件名称	主要相关内容
国务院 2006年2月	《国家中长期科学和技术发展规划纲要(2006-2020年)》	将“城镇区域规划与动态监测”、“城市功能提升与空间节约利用”、“建筑节能与绿色建筑”等列为优先发展主题。重点研究开发各类区域城镇空间布局规划和系统设计技术,城镇区域基础设施和公共服务设施规划设计、一体化配置与共享技术,开发绿色建筑设计技术,建筑节能技术与设备,可再生能源装置与建筑一体化应用技术,精致建造和绿色建筑施工技术与装备,节能建材与绿色建材,建筑节能技术标准。
国家发改委 2013年2月	《产业结构调整指导目录(2011年本)(2013年修订)》	将“建筑隔震减震结构体系及产品研发与推广”、“智能建筑产品与设备的生产制造与集成技术研究”、“先进适用的建筑成套技术、产品和住宅部品研发与推广”、“工厂化全装修技术推广”等先进建筑设计、研发、生产技术等列为重点鼓励类技术开发项目。
国务院 2013年9月	《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》	将“绿色优质”列为加强和改进城市基础设施建设的基本原则,提出“优化节能建筑、绿色建筑发展环境,建立相关标准体系和规范,促进节能减排和污染防治,提升城市生态环境质量”等具体要求。
国务院 2014年2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。
国家发改委 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》	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。采用直接投资和资本金注入的政府投资项目,以及政府委托的上述服务收费,继续实行政府指导价管理,执行规定的收费标准;实行市场调节价的专业服务收费,由委托双方依据服务成本、服务质量和市场供求状况等协商确定。
住建部 2014年7月	《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》	通过进一步开放建筑市场、推进行政审批制度改革、改革招标投标监管方式、推进建筑市场监管信息化与诚信体系建设等途径,建立统一开放的建筑市场体系。要求提升建筑设计水平,鼓励建筑设计创作,加强建筑设计与城市规划间的衔接,完善建筑设计方案竞选制度,重视设计方案文化内涵审查。同时要求提升建筑业技术能力,推进BIM等信息技术在工程设计、施工和运行维护全过程的应用。
国家发改委 2015年2月	《关于进一步放开建筑项目专业服务价格的通知》	在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上,全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格,实行市场调节价:政府投资和政府委托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、环境影响咨询。
国务院办公厅 2015年10月	《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》	通过海绵城市建设,综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施,最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响,将70%的降雨就地消纳和利用。到2020年,城市建成区20%以上的面积达到目标要求;到2030年,城市建成区80%以上的面积达到目标要求。
国务院 2015年6月	《国务院关于进一步做好城镇棚	进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设,切实解决群众住房困难,有效促进经济增长。

发布部门及发布时间	文件名称	主要相关内容
	户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》	
国务院 2016年2月	《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	提高城市设计水平,鼓励开展城市设计工作;按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保;为建筑设计院和建筑师事务所发展创造更加良好的条件,鼓励国内外建筑设计企业充分竞争;培养既有国际视野又有民族自信的建筑师队伍,提高建筑师的地位;大力推广装配式建筑,减少建筑垃圾和扬尘污染,缩短建造工期,提升工程质量。制定装配式建筑设计、施工和验收规范,力争用10年左右时间,使装配式建筑占新建建筑的比例达到30%。
住建部 2016年8月	《2016-2020年建筑业信息化发展纲要》	“十三五”时期,全面提高建筑业信息化水平,着力增强BIM、大数据、智能化、移动通讯、云计算、物联网等信息技术集成应用能力,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。
国务院办公厅 2017年2月	《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》	深化建筑业“放管服”改革,完善监管体制机制,优化市场环境,提升工程质量安全水平,强化队伍建设,增强企业核心竞争力,促进建筑业持续健康发展,打造“中国建造”品牌。从深化建筑业简政放权改革、完善工程建设组织模式、加强工程质量安全管理、优化建筑市场环境、提高从业人员素质、推进建筑产业现代化、加快建筑业企业“走出去”等方面建筑业持续健康发展。
住建部 2017年3月	《“十三五”装配式建筑行动方案》	各省(区、市)住房城乡建设主管部门要按照“装配式建筑原则上应采用工程总承包模式,可按照技术复杂类工程项目招投标”的要求,制定具体措施,加快推进装配式建筑项目采用工程总承包模式。
住建部 2017年4月	《建筑业发展“十三五”规划》	规划设定了建筑业的发展规模目标:以完成全社会固定资产投资建设任务为基础,全国建筑业总产值年均增长7%,建筑业增加值年均增长5.5%;全国工程勘察设计企业营业收入年均增长7%;全国工程监理、造价咨询、招标代理等工程咨询服务企业营业收入年均增长8%;全国建筑企业对外工程承包营业额年均增长6%,进一步巩固建筑业在国民经济中的支柱地位。
住建部 2017年5月	《工程勘察设计行业发展“十三五”规划》	规划设定了行业发展目标:提高建筑设计水平,按照“适用、经济、绿色、美观”的建筑方针,突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保要求,提供功能适用、经济合理、安全可靠、技术先进、环境协调的建筑设计产品。
住建部 2018年3月	《推进全过程工程咨询服务发展的指导意见(征求意见稿)》	为进一步完善我国工程建设组织模式,推进全过程工程咨询服务发展,培育具有国际竞争力的工程咨询企业,推动我国工程咨询行业转型升级,提升工程建设质量和效益提出了具体指导意见。



发布部门及发布时间	文件名称	主要相关内容
国务院 2018年5月	《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》	在 16 地试点改革精简房屋建筑、城市基础设施等工程建设项目审批全过程和所有类型审批事项，推动流程优化和标准化。

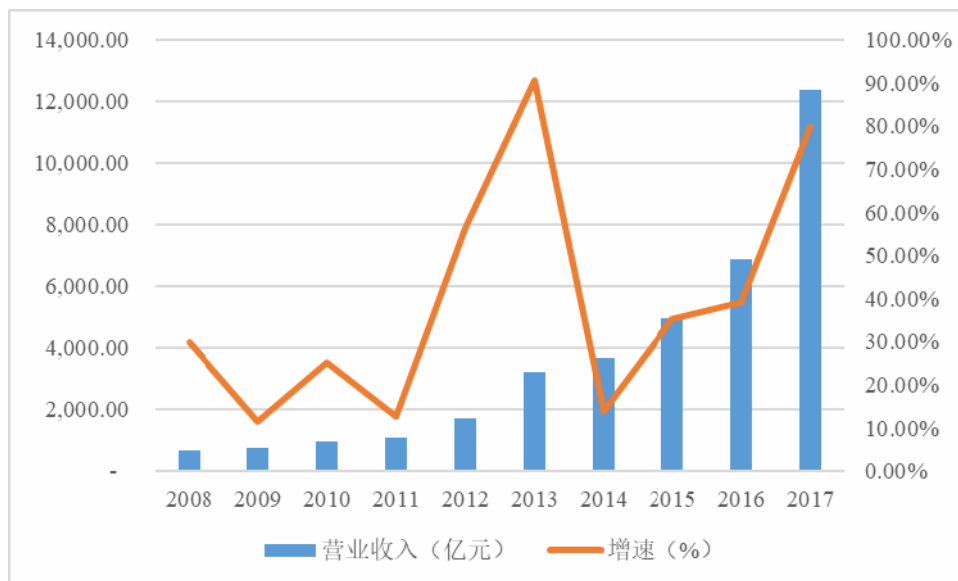
## (二) 行业发展概况

建筑设计主要为建筑工程项目提供全过程技术和管理服务，是将工程建设科技成果转化成为现实生产力的主要途径之一，是推动建筑行业技术创新、管理创新和产品创新的主要平台，也是带动建筑材料、建筑施工等行业发展的先导。作为建筑工程从投资到最终实现过程中承前启后的核心环节，建筑设计行业伴随着建筑业的快速发展不断壮大，成为国民经济建设的重要行业之一。

### 1、行业市场规模

近年来，受益于城镇化进程的推进，我国建筑设计行业发展迅速，队伍数量、经营规模、管理水平和经济效益均得到了较快发展。《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2018）》显示，截至 2017 年底，全国共有建筑设计类企业 5,089 家，同比增长 3.58%；建筑设计行业得益于工程总承包业务大幅增长，实现营业收入 12,384.40 亿元，同比增长 80.01%，其中工程设计业务收入 1,299.70 亿元，同比增长 33.76%。新签合同中境内工程总承包同样为最主要业务来源，2017 年建筑设计行业新签合同额为 11,837.40 亿元，同比增长 93.03%。

2008-2017 年建筑设计企业营业收入及增长率

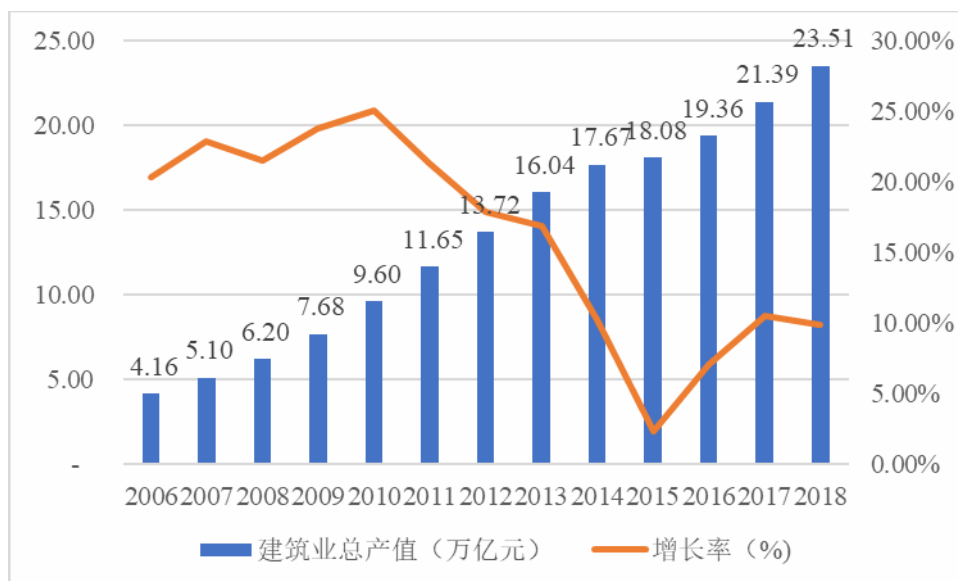


数据来源：《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2018）》

## 2、市场需求分析

建筑业的发展是建筑设计行业市场需求的直接来源。近年来，我国国民经济持续稳定增长、城镇化高速推进，为建筑业的发展提供了良好机遇。2006年至2018年，我国建筑业总产值从4.16万亿元增长到23.51万亿元，增长幅度达5.66倍，年均复合增长率为15.54%。未来，我国的建筑业仍将保持良好的发展前景。根据《建筑业发展“十三五”规划》，到“十三五”期末，全国建筑业总产值均增长7%，建筑业增加值年均增长5.5%；全国工程勘察设计企业营业收入年均增长7%，进一步巩固建筑业在国民经济中的支柱地位。

2006-2018年我国建筑业总产值及增长率



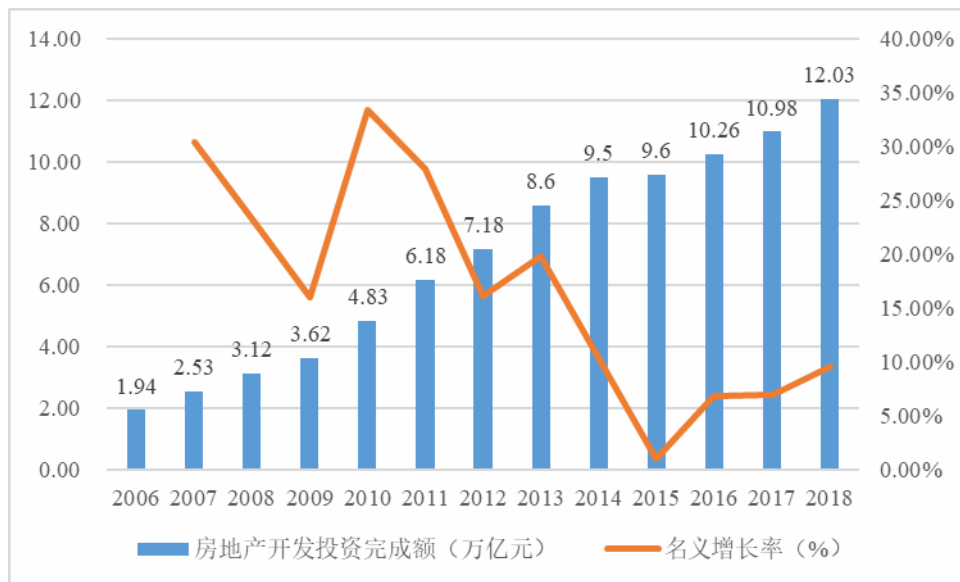
数据来源：国家统计局

在我国建筑业的发展过程中，房地产开发、公共建筑、保障安居工程等建筑领域的发展发挥了重要的推动作用，为建筑设计行业带来了巨大的市场需求。

#### (1) 房地产开发市场持续增长，为建筑设计行业发展提供支持

2006年至2018年，我国房地产企业投资完成额逐年增长，从1.94万亿元增长到12.03万亿元，年均复合增长率为16.42%。其中，住宅建设投资从1.36万亿元增长到8.52万亿元，年均复合增长率为16.52%。房地产开发市场的持续增长，为建筑设计行业的发展提供了有力的支持。

2006-2018年我国房地产开发投资完成额及增长率



数据来源：历年中国统计年鉴

2016年至2018年，我国房地产开发投资完成额分别为10.26万亿元、10.98万亿元和12.03万亿元，增速小幅增加。2019年上半年，全国房地产开发投资为61,609亿元，同比增速10.90%。随着城镇化进程的不断加快和居民收入水平的不断提高，我国房地产行业仍将保持平稳发展趋势，为建筑设计行业的稳定持续发展打下坚实的市场基础。

#### (2) 公共建筑领域投资规模扩大，带动建筑设计市场需求增长

随着我国城镇居民数量逐年增加，以教育机构、文化中心、体育场馆、卫生设施等为代表的公共建筑需求日益增多。国家统计局的数据显示，我国教育、文

化、体育、娱乐、卫生、社会保障、社会福利、公共管理、社会组织领域的固定资产投资规模从 2006 年的 6,985 亿元增长到了 2017 年的 35,074 亿元,年均复合增长率为 15.8%。这些投资中很大部分用于建设相关的公共建筑,从而形成了巨大的公共建筑设计市场。

2006 年至 2017 年教育、卫生、体育文化设施和政府公共机构领域投资情况如下:

单位: 亿元

年份	教育	卫生/社会保障/社会福利	文化/体育/娱乐	公共管理/社会组织	合计
2006 年	2,270	769	955	2,991	6,985
2007 年	2,376	885	1,243	3,166	7,670
2008 年	2,524	1,156	1,590	3,748	9,018
2009 年	3,521	1,859	2,383	4,736	12,499
2010 年	4,034	2,119	2,959	5,677	14,789
2011 年	3,895	2,330	3,162	5,648	15,035
2012 年	4,613	2,617	4,271	6,047	17,548
2013 年	5,433	3,139	5,231	5,874	19,677
2014 年	6,709	3,992	6,178	7,201	24,080
2015 年	7,727	5,176	6,728	7,851	27,482
2016 年	9,324	6,282	7,830	8,188	31,624
2017 年	11,084	7,327	8,732	7,931	35,074

数据来源: 国家统计局

除此之外, 交通运输、仓储邮政以及水利、环境和公共设施管理等其他行业的固定资产投资额也在逐年快速增加, 这些高额的固定资产投资中都包含了一部分公共建筑项目, 如车站、航站楼、邮政大楼等, 也为公共建筑设计市场带来了巨大的需求。

### (3) 政策稳步推进城镇住房建设, 推动住宅设计市场的增长

“十三五”期间, 我国将进一步推动城镇保障性安居工程建设持续实施, 稳步推进城镇住房建设工作。根据《住房城乡建设事业“十三五”规划纲要》, “十三五”期间, 全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 2,000

万套，力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。同时，到“十三五”末，城镇新建住房面积累计达 53 亿平方米左右，城镇居民人均住房建筑面积达到 35 平方米左右。政策大力推进城镇住房建设，给建筑设计行业带来了巨大的市场需求。

(4) 区域规划、一带一路等战略持续推进，拓宽建筑设计国内外市场空间

为促进区域协同发展和联动发展效应，推动经济持续稳定发展，近年来国家发布了一批区域性规划：包括长江经济带规划、京津冀协同规划、东北地区振兴规划以及粤港澳大湾区规划等，区域性规划将以实现城市间互通互联作为基本要求，将为包括公路、铁路、港口、航运、机场等交通运输领域，建筑领域，建材、能源等工业建设领域带来广阔市场空间。《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，要加快新型城镇化步伐，加快城市群建设发展：优化提升东部地区城市群，建设京津冀、长三角、珠三角世界级城市群；培育中西部地区城市群，形成更多支撑区域发展的增长极；促进以拉萨为中心、以喀什为中心的城市圈发展。巨大的城市开发建设市场空间将为建筑设计行业带来广阔发展空间。

除国内市场外，“一带一路”战略持续推进也将为建筑设计企业提供发展机遇。根据商务部数据，2017 年我国企业对“一带一路”沿线国家直接投资 144 亿美元，在沿线国家新签承包工程合同额 1,443 亿美元，同比增长 14.5%。“一带一路”沿线国家的基础设施等领域发展仍有较大空间，将推动中国企业对外工程持续增长，为建筑设计企业带来海外市场空间。

### 3、行业发展前景

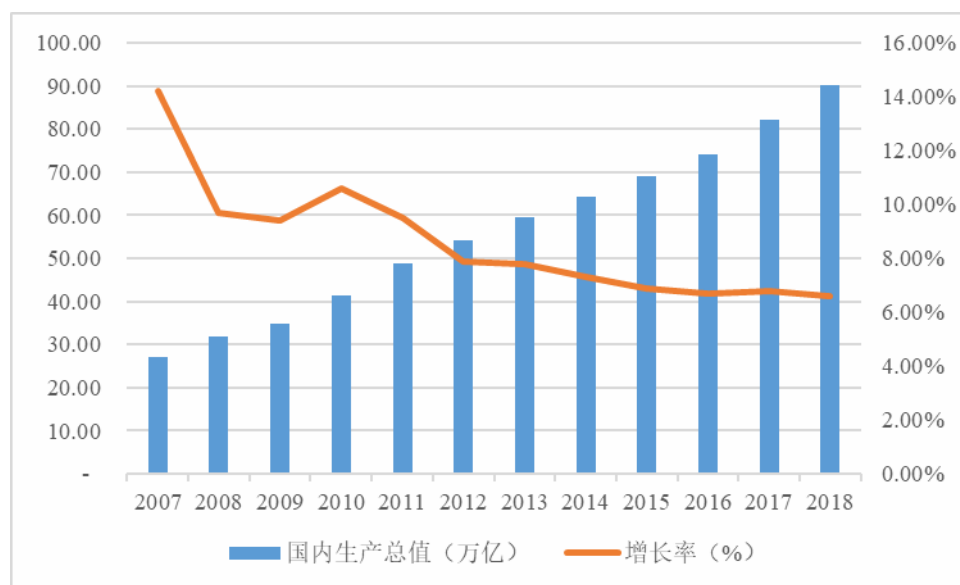
根据《建筑业发展“十三五”规划》，到“十三五”期末，全国建筑业总产值年均增长 7%，建筑业增加值年均增长 5.5%。建筑行业的稳定增长将有力推动建筑设计行业的持续发展。同时，在宏观经济保持增长、城镇化进程快速推进、固定资产投资持续增长等因素的带动下，我国建筑设计行业在未来仍有望保持良好的发展趋势。

(1) 宏观经济保持增长，将为建筑设计行业持续发展提供有力保障

建筑需求主要源于经济发展、居民生活的需要，因此，工程建设的市场规模

与国民经济发展状况密切相关。国家统计局数据显示，我国国内生产总值保持高速增长，从 2007 年的 27.02 万亿元增长到 2018 年的 90.03 万亿元，年均增长率为 11.56%。

2007-2018 年国内生产总值及增长率



资料来源：国家统计局

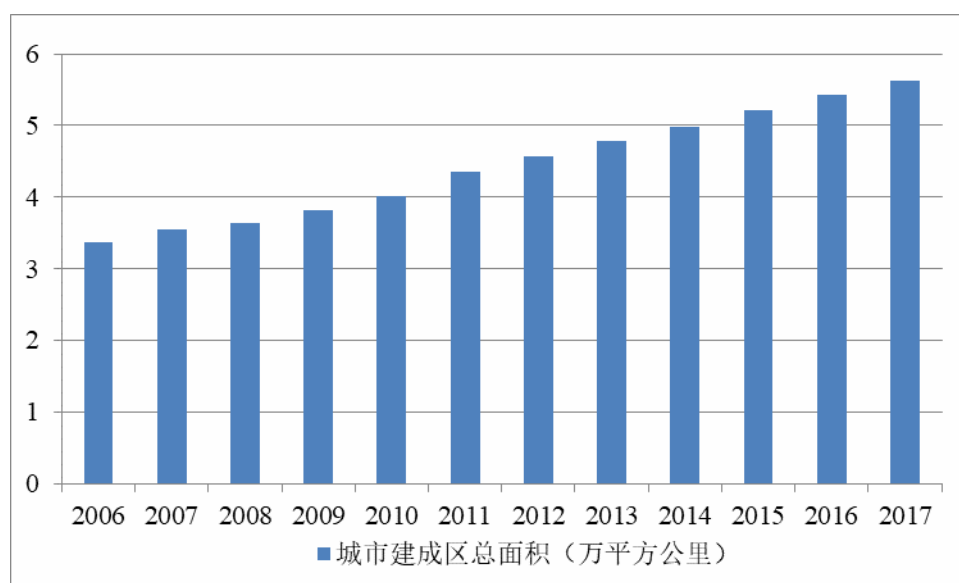
《“十三五”规划纲要》提出的主要目标是，经济保持中高速增长。到 2020 年国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番，主要经济指标平衡协调，发展质量和效益明显提高。未来五年，GDP 年均增速要保持在 6.5% 以上，到 2020 年经济总量要超过 92.7 万亿元。未来宏观经济将保持增长，为建筑设计行业的持续发展继续提供有力保障。

## (2) 城市建设高速推进，将为建筑设计行业带来广阔的发展空间

近年来，我国城镇化发展速度较快。国家统计局数据显示，我国城镇化率从 2006 年的 44.34% 增长到 2018 年的 59.58%，城镇人口数量从 5.83 亿人增长到 8.31 亿人。在城镇人口不断增长的同时，我国的城市规模也不断扩大。

2006 年至 2017 年，我国城市建成区总面积从 3.37 万平方公里扩大到 5.62 万平方公里，具体如下图所示：

我国城市建成区面积增长情况



数据来源：国家统计局

伴随着城镇人口稳定增长，城市面积不断扩大，城市规划和建设、市政设施建设、住宅及其他各种建筑的需求将大幅增加，与此同时，国家推出了一系列的区域规划和经济新区发展战略，积极开展旧城改造建设，都将对建筑设计、城市规划、市政设计等相关行业的发展产生推动作用。

### (3) 固定资产投资持续增长，将促进建筑设计及市政设计业务的发展

2012年至2018年，我国全社会固定资产投资额从37.47万亿元增长至64.57万亿元，年均复合增长率为9.49%。固定资产投资增长将带动房地产开发、公共建筑投资、基础设施建设等建筑需求，从而推动建筑设计行业的快速发展。

2012-2018年固定资产投资情况

单位：万亿元

年度	国内生产总值 (GDP)	全社会固定资产投资	城市市政基础设施固定资产投资	占同期全社会固定资产投资比重	占同期GDP比重
2012年	54.04	37.47	1.53	4.08%	2.83%
2013年	59.52	44.63	1.64	3.66%	2.75%
2014年	64.40	51.20	1.62	3.17%	2.52%
2015年	68.91	56.20	1.62	2.88%	2.35%
2016年	74.01	60.65	1.75	2.89%	2.36%
2017年	82.08	64.12	1.93	3.01%	2.35%

年度	国内生产总值 (GDP)	全社会固定 资产投资	城市市政基础设 施固定资产投资	占同期全社会固 定投资比重	占同期 GDP 比重
2018 年	90.03	64.57	-	-	-

数据来源：国家统计局、《城乡建设统计公报》

2012 年至 2017 年，我国城市市政基础设施投资占固定资产投资的平均比重为 3.28%，最高为 4.08%；占 GDP 的比重平均为 2.53%，最高为 2.83%；城市市政基础设施投资占比有所下降，主要原因为国内生产总值的快速增长导致。未来随着城镇化进程的快速推进，我国城市市政基础设施的投资规模将不断扩大，在促进市政设计行业快速发展的同时，也为建筑设计和风景园林设计带来可观的业务需求。

### （三）行业主要发展方向

#### 1、业务模式的发展趋势

建筑设计服务于人类社会生产和生活对建筑的需求，建筑设计行业也随着人类文明的进化和升级不断进步。“十三五”时期，我国建筑设计行业迎来重要的发展机遇，传统建筑设计市场空间保持稳定，“一带一路”、城市改造升级等新兴市场空间正在成型，市场需求的变化和发展有力地推动建筑设计企业业务模式的转型升级。

未来建筑设计企业的发展将进一步分化，一是提倡精品设计、专项设计，打造细分领域的专业品牌，一批有特色的建筑设计企业将会得到成长；另外，部分建筑设计单位综合化、多元化、规模化发展，积极培育发展壮大工程总承包业务，探索全生命周期业务。

##### （1）专业化发展趋势

建筑的类别和形式多种多样，不同类型的建筑存在不同的特点和要求。目前住宅类建筑、办公类建筑等传统建筑设计领域竞争较为充分，诸多细分领域给建筑设计行业提供新的市场机遇，如医疗、养老、康复等民生工程，城市基础设施建设中的机场、城市轨道交通、综合管廊、铁路、港口，新兴产业中的数据中心、电商物流、保税物流、新型能源等。建筑设计市场需求的发展和变化要求建筑设



计企业具有更强的专业性和服务能力。未来各类型设计企业将根据自身特点,在某些具体领域上深入研究,完成技术积累,形成该领域的人才和技术优势,凝聚核心竞争力,走专业化的发展道路。

## (2) 设计总承包趋势

随着我国建筑行业整体水平的提高,大型综合体项目逐步增多,建筑品质越来越受重视。建设方迫切需要有一定实力的设计企业承担整体建筑设计工作,并对整个建设过程负责,总体把控设计质量和品质,以设计单位为主导的工程总承包管理模式逐步得到应用和推广。目前,国内一批大中型设计企业已经具备开展设计总承包业务的实力,能够有效整合本企业以及社会的各项技术资源,并组织协调各专业团队的设计工作,保证设计项目的整体进度和设计质量,为客户提供技术支持和咨询等附加价值服务。

## 2、业务范围的发展趋势

随着建筑设计行业市场的不断发展,我国建筑设计企业的服务水平和服务能力不断提高。许多企业根据自身特点,在巩固原有建筑设计业务的基础上,逐步拓展企业的业务覆盖范围,形成具备多种业务服务能力的综合性服务体系。建筑设计企业业务的发展与延伸主要体现在以下几个方面:

### (1) 向全过程设计服务能力延伸

建筑工程的设计是一个复杂的工作体系,涵盖概念设计、规划方案设计、初步设计、施工图设计及后期施工配合等多个环节。不同的建筑设计企业,由于技术能力和技术人才储备的不同,所能提供的服务内容、参与的工作环节会有所不同。大型的建筑设计企业都在努力增强技术服务能力,不断完善服务环节、扩大服务范围,为客户提供全过程设计服务。

### (2) 向工程建设的其它业务环节延伸

从工程建筑价值链的角度看,工程设计服务占据核心环节,所有工程建筑投资都要通过设计来完成。因此,建筑设计企业具有为工程建设全过程提供服务的有利条件,可以参与项目前期的规划、可行性研究以及工程勘察,为工程项目提供建筑设计相关的服务,并在建设过程中提供工程管理、工程咨询、技术指导等

支持服务。实力较强的大型建筑设计企业甚至还可以承担工程承包或代建业务，为工程项目提供从规划到设计、再到施工的一条龙总承包服务。

### (3) 向城市规划、市政设计等其它相关业务领域延伸

随着人们越来越重视城市布局的合理性，以及住宅建筑、商业建筑、市政设施、风景园林等建筑工程之间的协调发展，建筑设计与城市规划、市政设计、景观设计等相关业务之间的关联性也越来越密切。将城市规划、市政设计等业务与建筑设计业务结合，可以显著地提高建筑设计企业的服务质量和业务开拓能力。因此，部分建筑设计企业倾向于业务的多元化、综合性发展，以自身的优势业务为核心，构建集建筑设计、城市规划、市政设计、风景园林设计等多种业务综合发展的服务模式。

## 3、跨区域开展业务的趋势

随着市场的不断开发，跨区域发展成为大型建筑设计企业提升竞争优势的重要手段。为了更快捷、高效地服务客户，提升客户满意度，进一步深化与客户的合作关系，并提升公司的知名度和影响力，很多大型建筑设计企业在立足本地市场的基础上，通过在异地设置分支机构实现业务的跨区域快速扩张。

此外，我国建筑设计行业的国际化局面也已经初步形成，在境外设计机构不断冲击国内市场的同时，国内一些有实力的设计企业也开始走出国门，参与到国际市场竞争。

## 4、新技术、新工艺、新材料、新结构的应用与发展趋势

建筑设计是与建筑相关各种技术的集成，建筑对环境的影响、建筑的能耗性、建筑的舒适性、建筑的美观性等都对国家、社会产生重要的影响，这也对建筑设计行业提出了很高的要求，促使其不断进行技术改进和创新。

### (1) 新型计算机技术及新兴信息技术的应用

计算机技术突飞猛进的发展，从观念到手段上给建筑领域带来了前所未有的冲击。计算机技术辅助软件的进步，促使建筑师创造出超越传统的建筑新形式，而计算机实体模型的应用，有助于建筑师分析建筑物的结构与材料特性等问题。

BIM 技术就是一种基于计算机应用的新型建筑设计技术，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，将成为未来建筑设计的发展方向之一。

此外，云计算、物联网、VR、大数据等信息技术的快速发展，奠定了建筑设计行业内企业进行业务模式、商业模式创新的基础，也为建筑设计企业创新发展注入了新的动力。通过信息技术发展实现客户体验的全面创新；通过 BIM 信息服务技术，更好的服务于工程建设各环节的业务，同时可以实现建筑产品的全生命周期管理服务。

## （2）装配式建筑相关技术的发展

装配式建筑以构件预制化生产、装配式施工为生产方式，以设计标准化、构件部品化、施工机械化、管理信息化为特征，能够整合设计、生产、施工等整个产业链，实现建筑产品节能、环保、全生命周期价值最大化。装配式建筑是实现建筑业可持续发展的新型建筑生产方式，是建筑业从分散、落后的手工业生产方式逐步过渡到以现代技术为基础的大工业生产方式的全过程，是建筑业生产方式的变革。因此，与装配式建筑相关的设计技术，也将是建筑设计的重要发展方向之一。

## （3）节能化、低碳化及绿色建筑的发展

绿色建筑是在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、实用和高效的使用空间以及与自然和谐共生的建筑。随着人们节能环保意识的不断增强，建筑的低碳、节能正引起全社会广泛的关注，各种低碳节能的技术也逐步在建筑设计中得到广泛运用。在未来的建筑设计中，设计师不能仅仅停留在建筑的外观和实用性上，更应该从深层次考虑建筑的意义，从建筑的全生命周期去统筹所设计的建筑。

## （4）建筑材料的创新应用

建筑材料的创新性应用是建筑设计的重要发展趋势，对改善建筑的能耗、质量、舒适度等都有着重要的意义。建筑材料的创新主要包括材料性能改进创新、材料加工工艺创新、材料建构方式创新和材料类型（包括新型材料，如陶瓷、钢

铁、轻金属、树脂、光导纤维等)选择创新等。

#### (5) 建筑结构的优化创新

科学技术的进步推动了建筑结构设计由经验上升为理性,导致多种新颖建筑结构体系的出现,其中多层框架体系,以壳体、悬索、网架为代表的大跨度结构体系和以框剪、框筒、筒中筒等为代表的高层建筑结构表现得尤为突出。基于结构优化的建筑技术创新,对提高建筑质量和建筑品质有着重要的意义,将是建筑设计未来的发展方向之一。

### (四) 行业竞争格局及代表性企业

#### 1、我国建筑设计企业竞争格局的目前状况及发展趋势

我国建筑设计企业具有数量庞大、行业集中度较为分散的特点。根据中国勘察设计协会数据,截至2017年末,全国共有各类工程勘察设计行业企业24,754家,其中建筑设计类企业5,089家。目前,我国建筑设计行业基本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。近年来,建筑设计行业市场规模不断扩张,但设计企业的数量却有所下降,由2008年的5,122家减少至2017年的5,089家。但随着乙级、丙级设计企业不断向甲级设计企业转变,建筑设计行业的竞争日趋激烈。

#### 2、不同类别竞争主体的相关情况

##### (1) 不同类别竞争主体的分类依据和群体数量

按照可从事业务的范围,我国建筑设计行业的竞争主体可划分为建筑设计企业、建筑专项设计机构、建筑专项设计与施工一体化企业。其中,建筑专项设计机构主要包括建筑设计事务所、结构设计事务所、机电设计事务所、建筑装饰工程设计机构、环境工程设计机构、建筑智能化系统设计机构和建筑幕墙工程设计机构等;建筑专项设计与施工一体化企业主要包括建筑智能化工程设计与施工企业、消防设施工程设计与施工企业、建筑装饰装修工程设计与施工企业和建筑幕墙工程设计与施工企业。

目前,建筑设计企业是我国建筑设计行业的主要竞争主体,创造了绝大部分

的工程设计收入。建筑专项设计机构和建筑专项设计与施工一体化企业等专项设计企业主要从事建筑专项设计业务，受其资质限制，在行业内综合竞争力有限。截至 2017 年末，行业内不同类别竞争主体的基本情况如下：

类别	从业企业		从业人员		工程设计收入	
	数量(家)	占比	数量(人)	占比	金额(亿元)	占比
建筑设计企业	5,089	34.96%	1,566,342	55.80%	1,299.7	75.72%
专项设计机构	9,469	65.04%	1,240,777	44.20%	416.8	24.28%
<b>合计</b>	<b>14,558</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,807,119</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,716.5</b>	<b>100.00%</b>

资料来源：《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2018）》

## （2）不同类别竞争主体的经营与业务情况

建筑设计企业是我国建筑设计行业的主要竞争主体，根据股东背景划分，建筑设计企业主要包括国有设计企业、民营设计企业和外资设计企业。各类建筑设计企业的业务定位、业务范围及经营区域等情况具体如下：

企业性质	业务情况
国有企业	该类企业成立时间较长，具有营业收入规模庞大、业务运作流程规范、技术实力雄厚、设计经验丰富、人力资源充足、综合配套能力强等优势，该类企业在工程设计领域涉及范围较广，包括建筑设计及其他技术服务，其中多数企业在全国范围内开展业务。
民营企业	民营设计企业市场经济特征明显，经营管理机制灵活，拥有强大的服务网络，具有生产成本优势，人均创收水平高，市场竞争经验丰富。该类企业的经营范围主要包括建筑设计及其他技术服务，业务定位于公共建筑设计和居住建筑设计。 受行业特点、品牌知名度及自身设计人员数量等因素影响，民营建筑设计企业通常服务半径较小，仅在当地及周边区域开展业务。部分民营建筑设计企业在立足本地市场的同时，通过增加设计人员数量、设立分支机构等形式逐步在全国范围内拓展业务。
外资企业	外资设计企业技术实力较强，经营管理机制和设计理念先进，具有众多大型项目设计经验，业务定位于大型公共建筑设计、别墅等高端居住建筑设计。该类公司业务以方案设计为主，可在全国范围内开展业务。

## 3、行业代表性企业

建筑设计行业的代表企业及其代表项目情况如下：

企业类别	代表企业	代表项目
国有大型建	中国建筑设计研究院	国家体育场、北京火车站、北京西环广场、深圳京基

企业类别	代表企业	代表项目
建筑设计企业		金融中心
	上海现代建筑设计(集团)有限公司	东方明珠电视塔、上海环球金融中心、天津大剧院、上海图书馆
	北京市建筑设计研究院有限公司	北京新机场、小米科技北京总部、博鳌国宾馆、深圳机场 T3 航站楼
大型民营建筑设计企业	上海悉地工程设计顾问股份有限公司	国家游泳中心(水立方)、平安国际金融中心、大梅沙·万科中心、望京 SOHO
	上海天华建筑设计有限公司	是拥有建筑工程和城乡规划双甲资质的民营设计公司, 能为客户提供建筑设计、规划设计、室内设计、景观设计、战略咨询、工程和设计咨询等全方位的服务; 在深圳、北京、武汉、西安、天津、沈阳、重庆设有子公司
	汉嘉设计集团股份有限公司	华润新鸿基·杭州万象城、杭州银泰城、杭州高德广场、平安·杭州金融中心、阿里巴巴·杭州支付宝总部大楼
	中衡设计集团股份有限公司	苏州工业园区国际大厦、博世中国总部大楼、苏州工业园区时代广场、苏州中心广场
	启迪设计集团股份有限公司	西递小镇总体策划及方案设计、苏州工业园区星汇学校、苏州高新区生命健康小镇首期产业园
	山鼎设计股份有限公司	交投置地国际创新中心、成都中交国际中心、绵阳顺辉·世纪巴登酒店
	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	晋江书院、VIVO 总部、龙悦居保障性住房
全球大型建筑设计企业	美国 SOM 建筑设计事务所	中国国际贸易中心三期、南京绿地紫峰大厦、天津环球金融中心、美国驻华大使馆(北京)
	美国 AECOM 技术公司	上海国际金融中心、Barclays Center 巴克莱中心(美国)、Los Angeles International Airport 洛杉矶国际机场(美国)、Kingdom Center 王国中心(沙特阿拉伯)

资料来源: 各公司官方网站

## (五) 行业特征及主要壁垒

### 1、行业特征

#### (1) 行业技术水平

建筑设计行业的技术水平随着建筑行业的发展情况、经济的发展水平、以及社会的需要而不断变化。

建筑行业的发展大体分为三个阶段, 不同阶段的侧重点不同: 第一个阶段是工业化阶段, 即大量解决居民的住房问题; 第二个阶段则是关注建筑的性能和质量; 第三个阶段是关注建筑与全人类环境之间的关系, 即进一步加强建筑节能、环保、生态等可持续发展方面的关注力度。建筑设计行业的设计目的和设计理念,

将随着建筑行业的发展而不断发展变化。目前,我国建筑业处于第二阶段,且正向第三阶段发展。建筑设计行业在关注建筑的功能与质量的基础上,也逐步注重环境、生态等人文因素,不断加强建筑与整体城市之间的和谐关系,开始将建筑设计融入整体城市规划和设计。“凸显城市个性,主张人文精神”等一些全新设计理念在我国的建筑设计行业中得到越来越多的应用。

在建筑设计技术实现方面,我国现代建筑设计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、新工艺等在建筑设计中也得到了越来越多的运用。

目前,我国建筑设计行业的总体技术水平已经比较成熟,在常规性的建筑设计项目取得了较好的成绩,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。

## (2) 行业经营模式

建筑设计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、工程总承包模式等。

### 1) 专项业务经营模式

专项业务经营模式是指建筑设计企业根据自身的行业定位及技术优势,专注于规划方案设计、初步设计及施工图设计等建筑设计流程中的某一环节,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、机电工程等建筑设计内容中的某一特定领域。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规划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进行业务延伸和拓展,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、规划方案设计、初步设计、施工图设计等多个业务环节,或提供建筑设计、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、服务需要与其他设计公司合作完成,或者外包给其他设计企业完成。

## 3) 工程总承包模式

该类设计企业规模较大,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设计企业都采取该种模式。

上述三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,可以降低设计费用成本,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;工程总承包模式可以降低协调成本,保证设计思路更好地贯彻执行。

### (3) 行业周期性、季节性、区域性

#### 1) 周期性

建筑设计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建筑设计行业的发展,提高建筑设计行业的景气度;反之,建筑设计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,本地的建筑设计企业由于更了解当地的文化风格和地区特色,更能准确把握当地建筑设计市场的需求,具有较大的本土化



优势。此外，建筑设计行业是服务性行业，考虑到服务的及时性、便利性、以及服务成本等因素，建筑设计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设计企业，从而使建筑设计行业具有一定的区域性特征。

随着我国建筑设计行业的发展，大型建筑设计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，建筑设计行业的区域性现象正在逐渐弱化。

### 3) 季节性

建筑设计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，建筑设计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，间接导致建筑设计企业上半年的营业收入相对较低。

## 2、行业主要壁垒

### (1) 行业资质壁垒

我国一直对建筑设计行业实行严格的资质管理，颁布了一系列的市场准入制度和法律法规，对从事建筑设计业务的企业资质做出了相应的规定。申请从业资质的企业需在注册资本、专业技术人员、技术装备和以往设计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，在资质许可的范围内从事工程设计活动。取得资质证书成为新企业进入建筑设计行业的首要门槛。

### (2) 技术人才壁垒

专业技术人才的数量和质量，是企业建筑设计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。与建筑设计业务相关的注册建筑师、注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册城乡规划师、注册造价工程师等专业人才，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，装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等领域，也需要专业技术人才的有效支撑。因此，专业技术人才资源的拥有程度也是限制其他企业

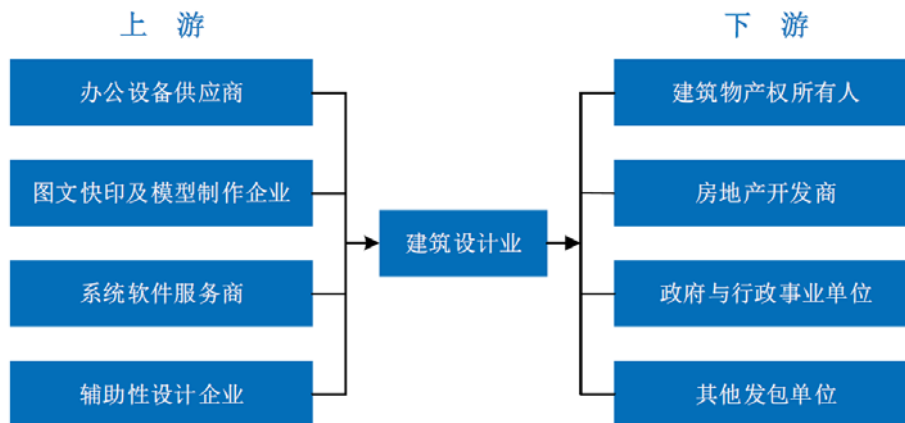
进入本行业的主要壁垒之一。

### (3) 企业品牌壁垒

建筑设计产品的质量将影响整个建筑工程项目的质量和进度，因此客户在选择设计企业时极为谨慎。企业的品牌、从业资质、历史业绩、综合技术能力等，都是客户关注和考察的重要因素。先进入建筑设计行业的企业，在不断积累成功设计项目经验的基础上，形成了一定的品牌竞争优势，而后进入的企业由于缺少典型项目成功经验的支撑，短时间内无法形成品牌影响力，其谋求生存和发展的空间会受到挤压。因此，企业品牌影响力在一定程度上构成了其他企业进入建筑设计行业的壁垒。

## (六) 上下游行业状况

建筑设计行业与上下游产业的关系如下图：



建筑设计企业主要从其上游产业采购日常所需的计算机软硬件、打印机等办公用品，以及效果图制作、打图晒图、模型制作等劳务服务，上述用品和劳务不直接影响工程设计产品实现。

同时，设计公司在承接部分设计业务中，可能对涉及如地源热泵、岩土工程、幕墙工程、照明工程等专业性较强的辅助性设计，以及由客户指定分包的业务，将其委托给第三方专业公司完成。

上述采购的物品、劳务市场供应充裕，而且质量、价格高度透明，地源热泵、岩土工程、幕墙工程、照明工程等辅助性设计可选公司较多，不存在设计企业依

赖特定供应商的情形。公司与上游产业不存在紧密的关系。

建筑设计行业处于工程建设价值链的前端，下游建筑需求主要源于经济发展、居民生活的需要，通过影响房地产开发、政府投资、市政建设、城乡规划等投入，从而间接影响建筑设计行业的景气程度。未来，随着我国经济稳定增长，城镇化进程快速推进，居民住宅、公共建筑及其他功能建筑的需求将继续处于较高水平，对建筑设计行业形成长期利好。

### 三、发行人的行业地位

#### （一）发行人在行业中的竞争地位

##### 1、长期位列国内民营建筑设计企业第一梯队

建筑设计行业企业数量众多，行业集中度较低。公司业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等服务，以及装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计及相关的咨询服务，能够满足客户多方面的建筑设计要求。

经过多年的深耕细作，公司已经取得了较为领先的行业竞争地位。2014 年获得了深圳市企业联合会、深圳市企业家协会等机构联合颁发的深圳百名行业领军人物。2015 年至 2017 年，发行人多次获得广东省企业联合会、广东省企业家协会联合颁发的广东企业 500 强、广东服务业百强、广东民营企业百强等奖项。根据中国勘察设计协会的《工程勘察设计行业年度发展研究报告（2018）》，2016 年、2017 年，我国建筑设计企业的工程设计收入分别为 971.7 亿元、1,299.7 亿元，公司同期的营业收入分别为 63,727.69 万元、69,687.21 万元，市场占有率近年来始终处于民营建筑设计企业第一梯队。

未来，公司将依托现有的品牌和技术优势，通过分支机构扩张和新型技术推广，进一步扩大公司的业务领域和服务范围，提高公司的收入规模和市场占有率。

##### 2、注重技术研发，获批首批“国家装配式建筑产业基地”

公司长期致力于装配式建筑的技术研发，探索装配式建筑核心技术与配套技

术，同时积极参与各地方规范、图集的编制和修订工作，在行业内发挥装配式建筑产业基地的引领示范作用，成为装配式建筑的设计展示、培训交流、创新服务基地。公司于 2017 年获批首批“国家装配式建筑产业基地”。

### 3、建筑设计企业完成全国性布局的标杆

经过多年的创新发展，公司已经建立“总部+区域分公司”一体化的经营管理模式，已在北京、上海、重庆、成都、西安、武汉、佛山等地设立分支机构，形成辐射全国的市场格局，是业界最早完成全国性布局的公司之一。各区域分公司资源共享、优势互补，能够更好、更全面地服务客户。

## （二）发行人的技术水平及特点

公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，可以承担建筑工程相关的全部设计业务。同时，公司取得了城乡规划编制甲级资质和市政行业（给水工程、道路工程、桥梁工程）工程专业乙级资质，以及风景园林工程设计专项乙级资质，可以承担城市规划和市政设计以及风景园林设计的相应业务。

公司一直关注建筑对人们日常生活的影响，关注建筑设计的社会职能和文化能量，努力平衡建筑市场需求和社会文化价值之间的冲突，形成了独特的建筑创意与方案设计能力。同时，公司能够利用计算机、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，并在装配式建筑、BIM 等新型技术的研究领域取得了一系列成果，具备了较为成熟的应用能力。

最近三年，公司的重要资质和核心技术未发生变化，未来公司将通过吸引高端技术人才、加大技术研发力度等多种途径，不断提升公司的技术水平和竞争优势。

## （三）发行人的主要竞争对手

公司现有业务主要集中于建筑设计领域，竞争对手主要来自于三类企业：大型民营设计企业、国有大型设计企业、大型外资设计企业。

## 1、大型民营设计企业

凭借较强的设计技术水平和以客户为中心的市场化运营机制,民营设计企业已经成为建筑设计市场中的重要力量。业内知名的民营建筑设计企业包括:上海悉地工程设计顾问股份有限公司、上海天华建筑设计有限公司、启迪设计集团股份有限公司、汉嘉设计集团股份有限公司、中衡设计集团股份有限公司、山鼎设计股份有限公司、深圳市华阳国际工程设计股份有限公司等。

## 2、国有大型设计企业

国有大型设计企业一般规模较大,发展历史较长,市场影响力较大,其国有背景有利于争取到政府的扶持,因此在基础设施建设设计领域具有一定的优势。业内知名的国有大型设计企业包括:中国建筑设计研究院、上海现代建筑设计(集团)有限公司、北京市建筑设计研究院有限公司等。

## 3、大型外资设计企业

大型外资设计企业拥有国际品牌和较高的知名度,设计水平和理念、项目管理能力以及业务模式较为先进,但由于缺乏承担具体工作的本土化技术队伍,而主要依靠国外技术力量,存在成本高、不了解国内法规、标准和施工特点等方面的劣势。目前已进入中国市场开展业务的大型外资设计企业包括:美国 SOM 建筑设计事务所、美国 AECOM 技术公司等。

# (四) 发行人的竞争优势

## 1、创意人才优势

建筑设计行业是典型的知识密集型服务行业,设计团队的创新和设计能力决定了设计企业的技术水平和行业竞争实力。公司经过二十余年的发展,积聚了一批优秀的设计人才。截至 2019 年 6 月 30 日,公司拥有各类高素质的专业技术及管理人员 1,700 余人,其中国家一级注册建筑师、一级注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册城乡规划师、注册造价工程师等专业注册人才 150 余名,自身培育出站博士后 2 名,主导设计或参与设计了多个具有影响力的项目,积累了丰富的项目设计实践经验。同时,公司十分关注自身人才在行

业内所起的模范作用，鼓励积极参与行业协会各项活动，目前拥有广东省超限高层建筑抗震设防审查专家 1 名，广东省优秀工程勘察设计奖专家 2 名，深圳市建筑工程评标专家库入库专家 20 余人，深圳市科技创新委员会科技专家 3 名；深圳市文化创意产业专家 5 名，深圳市勘察设计行业专家库入库专家 20 余名，深圳市市属各专业技术资格评委会评委专家近 20 名等。以杨为众、冯果川为代表的近十位建筑师分别荣获“行业领军人物”、“深圳杰出建筑师”、“深圳杰出青年建筑师”等称号；杨晋、赵宝森等多名建筑师入选“资深装配式建筑设计专家”。

公司通过完善薪酬福利政策、实行有效的激励机制、提供专业与管理双轨并行的职业发展通道等管理手段，吸引和凝聚一批优秀创意人才和富有经验的管理人才，以建立一支具有竞争实力的人才队伍，形成公司核心竞争力，确保公司在行业内保持领先地位及优势。

## 2、全国性布局优势

公司在北京、上海、重庆、成都、西安、武汉、佛山等地设立了分支机构，在分支机构的建设、运营管理方面已经形成一套成熟、高效的管控模式。“总部+区域分公司”经营管理模式能够更广泛、更准确地聚焦客户需求，整合内外部资源作出快速反应，提高了设计资源的利用效率，大大提升了市场开拓效率和综合服务能力。公司持续创新企业管理方式，在设计产品、团队资源、专业技术和后续服务等方面形成了多维度的设计协同平台，为各分公司业务的持续发展夯实基础，有效增强市场竞争力。

总部负责推动核心业务的升级和客户资源的输出，加强与各区域的内外联动，在保证华南区域业务稳步增长的同时，努力实现全国业务的均衡发展。在国家“一带一路”、“粤港澳大湾区建设”等政策指引下，华东、西南区域业务成为新的增长点，业绩得到大幅提升。伴随设计服务向标准化、专业化转变，全国性业务布局将进一步提升客户的满意度和品牌的影响力，深化与客户的合作关系。本次发行上市募集资金将有部分用于公司分支机构的新设或者扩建，项目完成后，公司的业务网点布局将进一步完善，公司的市场竞争能力和规模效应将得到进一步提升。

### 3、设计全产业链布局的优势

近几年,国家和行业主管部门积极推动设计产业链上下游整合。在此背景下,公司依托建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等专业设计团队,整体协作,为全产业链布局提供了技术保障。公司除在传统建筑设计领域不断增强竞争优势以外,同时注重将技术、品牌优势转化为产业优势,强化核心技术开发;以传统设计为依托,大力开展以装配式建筑建造技术、BIM 技术、绿色建筑设计技术为核心的业务板块的研发与应用,为设计全产业链布局提供技术支持。公司坚持让技术融入建筑、让绿色深入生活,坚持标准化、一体化、精细化、人性化的设计理念,全面提高公司在建筑设计行业内的综合竞争能力,为客户提供更具价值的设计延展服务。

### 4、新型技术研发和应用方面的先发优势

为顺应行业发展趋势,响应国家节能、环保的号召,公司在设计高品质产品的同时,着力于新型建筑技术、新型建筑材料和新型建筑工艺的开发与研究,并在建筑、结构和设备各专业领域的应用取得了显著成果,使设计产品在技术、性能、功能、节能、环保、质量、品质等方面得到提升和改善。

近几年公司在诸多地标性超高层建筑、大型综合体建筑中运用了新技术、新材料和新工艺,得到相关政府部门组织的专家评审委员会的认可。例如公司在 BIM 技术的研究和应用,使整个建筑工程项目在建造、设计、运营等各个阶段动态可视,提高了工作效率,节约了项目成本,提升了建筑品质;再如公司设计的南宁规划展示馆项目,采用筒拱空间钢结构体系、大跨预应力结构技术,有效地节约了建筑材料,并对周边的生态环境起到很好的保护作用。

### 5、市场热点领域的专业化优势

近年来,公司根据市场热点和技术难点组建研究中心,依托设计协同平台和知识管理平台进行专业化管理,对细分领域的知识、技术、方案、经验和理念进行研究、总结和沉淀,对其发展趋势进行前瞻性探索。先后成立了城市设计与城市更新研究中心、综合体及超高层研究中心、住宅产业化研究中心、产业园区研究中心、教育建筑研究中心、建筑科技-EPC 研究中心、建筑技术管理研究中心、

结构工程研究中心。通过研究中心跟踪研究细分领域的客户需求，深度挖掘市场价值，实现同行业内服务的专业化和差异化。

## **6、品牌与客户优势**

多年来，公司凭借质量较高、创意新颖的设计方案参与市场竞争，通过实施精品项目在业界积累了明显的品牌优势。凭借突出的设计能力和较强的品牌优势，公司与万科、保利地产、金地集团、新城控股、鲁能集团等众多优质客户建立了长期稳定的合作关系，为公司未来业绩持续增长提供了必要的保证。稳定的优质客户群体还有助于推进公司的人才引进和培训、设计技术的改进和提升、工作模式与平台的更新，促进公司的良性发展和提升。

## **7、平台化优势**

信息技术的发展为传统建筑设计企业带来了深刻的变革，公司重视管理和技术平台和体系的建设，重视协同设计和知识库管理的建设，不断研发、引进国内外先进的行业管理经验和机制，形成了明显的领先优势。依托现代信息技术，公司建立了协同设计平台，项目质量管理平台，知识管理平台，运营及财务管理平台，实现各部门之间的协同设计，以及设计人员之间快捷、高标准的信息交换，大幅降低了跨部门、跨区域设计人员之间的沟通成本，满足客户不断提升的服务质量和进度要求。平台化优势有效促进了信息的内部流通，为提升设计服务质量、优化设计能力、降低运营成本、提高市场竞争力奠定了坚实基础，保障公司在市场竞争中占得先机。

## **(五) 发行人的竞争劣势**

### **1、融资渠道单一**

目前，公司主要依靠自身积累滚动发展，对外融资主要通过银行贷款取得，融资渠道较为单一。为了达到布局全国、发展建筑设计新技术、提升信息化水平等发展目标，公司需要更多的资金支持并拓宽融资渠道。

### **2、高端人才的引进面临一定困难**

随着业务规模的不断扩张，公司对设计专业人才的需求将进一步提升。目前，



国内高端设计人才普遍短缺，尽管公司采取了多种人才激励计划，但是要引进更多的建筑设计人才，尤其是高端建筑设计人才，仍可能面临一定的困难。

## （六）影响发行人发展的有利因素和不利因素

### 1、影响发行人发展的有利因素

#### （1）经济、社会发展及投资增长

目前，我国仍处于快速发展时期，宏观经济长期向好。根据党的十九大提出决胜全面建成小康社会的目标，从现在到 2020 年，是全面建成小康社会决胜期。未来几年，我国 GDP 仍将保持稳定增长。同时，受益于城镇化进程高速推进、固定资产投资持续增长、市政基础设施建设规模扩大，我国的建筑设计行业长远来看仍将保持良好的发展态势。

#### （2）区域经济快速发展

2009 年以来，国家发展战略的区域规划频繁出台，有关部门相继批复了《长江经济带发展规划纲要》、《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》、《辽宁沿海经济带发展规划》、《中国图们江区域合作开发规划纲要》、《皖江城市带承接产业转移示范区规划》、《长江三角洲地区区域规划》、《浙江海洋经济发展示范区规划》、《广东海洋经济综合试验区发展规划》、《河北沿海地区发展规划》、《海峡西岸经济区发展规划》、《粤港澳大湾区发展规划纲要》等多项区域经济发展规划。上述区域发展规划的实施，将推动新一轮的投资建设高潮，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）国家政策支持建筑设计行业发展

近年来，国家出台了一系列针对建筑设计行业发展的政策、法规，在建立、健全建筑市场管理制度的同时，通过产业政策和财税政策鼓励、引导行业健康快速发展。

##### 1) 规范市场发展

按照国务院办公厅《关于解决当前政府性投资工程建设中带有普遍性问题的

意见》和中央关于工程建设领域突出问题专项治理工作要求，住建部将逐步加强建筑市场动态监管，规范建筑市场秩序，进一步推进专项治理工作，为建筑相关企业创造有利的发展环境。

一方面，住建部将加强对企业资质、个人注册资格的监管力度，严厉查处资质、资格申报中弄虚作假行为，加快建立完善建筑市场基础数据库，实时监控企业及其注册人员诚信守法情况，提高建筑市场监管的有效性；另一方面，住建部将重点规范建设工程发包、承包行为，强化对建设单位市场行为的监管，加大对市场违法违规行为的查处力度，严肃查处不履行工程建设法定程序、转包、违法分包等各种违法违规行为；对发现的市场违法违规行为、发生质量安全事故的企业和责任人，以及出租出借资质资格、重复注册、不履行执业责任等行为的企业和执业人员，及时依法撤销、吊销或降低其资质、资格，清出建筑市场。

## 2) 引导行业发展

《建筑业“十三五”发展规划》等一系列产业发展政策相继出台，为我国建筑设计行业的快速健康发展指明了方向，确定了行业未来发展的指导思想、基本原则、发展目标和主要任务，进一步明确了行业定位和作用，规范行业管理，引导企业转型升级，构建与优化适应我国国民经济和社会发展需要的工程勘察设计行业发展新格局。节能环保、绿色建筑理念，BIM、装配式建筑等先进技术，在国家政策的引导和鼓励下，将逐步成为建筑行业 and 建筑设计行业的主流趋势，给行业发展注入了新的动力。开发建设一体化、全过程工程咨询服务、工程总承包等业务是产业结构调整的方向，未来以“互联网+”为特征的新型建筑承包服务方式和企业将不断产生。

## 3) 财税政策支持

《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》（国发〔2014〕10号）提出了要增加文化产业发展专项资金规模，加大对文化创意和设计服务企业的支持力度。在体现绿色节能环保导向、增强可操作性的基础上，完善相关税收扶持政策。

涉及税收扶持的具体政策包括：在文化创意和设计服务领域开展高新技术企

业认定管理办法试点，将文化创意和设计服务内容纳入文化产业支撑技术等领域，对经认定为高新技术企业的文化创意和设计服务企业，减按 15% 的税率征收企业所得税；文化创意和设计服务企业发生的职工教育经费支出，不超过工资薪金总额 8% 的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除；企业发生的符合条件的创意和设计费用，执行税前加计扣除政策；对国家重点鼓励的文化创意和设计服务出口实行营业税免税；落实营业税改增值税试点有关政策，对纳入增值税征收范围的国家重点鼓励的文化创意和设计服务出口实行增值税零税率或免税，对国家重点鼓励的创意和设计产品出口实行增值税零税率。上述财税政策的落实，将有力促进建筑设计行业发展。

## 2、影响发行人发展的不利因素

### (1) 房地产宏观调控政策

近年来，为了抑制房价上涨过快，国家采取了金融、税收、行政等一系列手段对房地产行业进行宏观调控。这些宏观调控政策一方面影响到开发商的开发规模和开发进度，另一方面使得房地产开发商资金紧张，支付能力下降。上述因素对建筑设计行业产生不利影响。

### (2) 地方保护问题依旧存在

虽然我国建筑设计行业近年来得到充分发展，但出于保护地方企业或增加地方税收的考虑，仍有部分地区人为设置了当地市场苛刻的准入条件和备案制度等非技术壁垒。行政垄断和地方保护现象的存在，阻碍了建筑设计行业在全国范围内的充分竞争。

### (3) 优秀设计人才缺乏

建筑设计是一个知识密集型服务行业，人才对于建筑设计企业至关重要。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规模而言仍旧稀缺，市场对这些人才的争夺也比较激烈。高级专业设计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国内建筑设计企业的发展。

## 四、发行人的主营业务情况

### (一) 发行人的主要产品或服务的用途

报告期内，公司主要从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等服务，以及装配式建筑、BIM技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计及相关的咨询服务。公司能够根据客户需要，提供从概念设计、规划方案设计、初步设计到施工图设计及后期施工配合等全过程设计服务或分阶段设计服务。

公司提供的服务产品主要有：建筑设计或城市规划相关的文件和图纸、与设计 and 规划相关的咨询和技术支持服务。

公司的产品主要应用于各种建筑的施工过程中，处于建筑开发建设的前端，通过不同阶段的设计和技术应用服务，满足客户的需求，体现客户的思路，经建筑施工完成建筑工程。

### (二) 报告期内主要产品或服务的产销情况

#### 1、主要服务分类收入及构成

公司业务范围涵盖建筑设计、城市规划以及与设计相关的咨询服务。报告期内，公司主营业务收入按服务类别划分的构成情况如下：

单位：万元

业务类别	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑设计	41,522.46	93.50%	76,546.12	90.99%	63,422.67	91.18%	58,726.40	92.29%
城市规划	708.88	1.60%	2,000.91	2.38%	1,365.78	1.96%	1,205.28	1.89%
设计咨询	2,177.84	4.90%	5,582.33	6.64%	4,767.53	6.85%	3,701.72	5.82%
合计	<b>44,409.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,129.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>69,555.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,633.40</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司建筑设计业务收入分别为 58,726.40 万元、63,422.67 万元、76,546.12 万元和 41,522.46 万元，占同期主营业务收入的比例分别为 92.29%、

91.18%、90.99%和 93.50%，建筑设计业务是公司收入的主要来源，基本保持稳定。

在以建筑设计为核心业务的基础上，公司不断加大对城市规划业务以及 BIM 技术、绿色建筑和装配式建筑等设计咨询业务的拓展力度，在优化公司产品结构的同时，进一步促进了建筑设计业务的发展。报告期内，公司城市规划和设计咨询业务收入合计分别为 4,907.00 万元、6,133.31 万元、7,583.24 万元和 2,886.72 万元，呈现持续增长态势。

## 2、分地区收入及构成

报告期内，公司分地区收入构成情况如下：

单位：万元

销售区域	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	22,250.60	50.10%	36,102.69	42.91%	37,187.05	53.46%	29,425.56	46.24%
西南地区	9,185.74	20.68%	18,845.39	22.40%	11,001.74	15.82%	9,536.93	14.99%
华东地区	3,977.62	8.96%	10,022.27	11.91%	8,744.91	12.57%	9,197.53	14.45%
华中地区	3,789.68	8.53%	8,314.47	9.88%	4,971.16	7.15%	5,888.16	9.25%
西北地区	2,489.22	5.61%	4,696.69	5.58%	2,379.56	3.42%	4,556.64	7.16%
华北地区	1,335.43	3.01%	4,251.11	5.05%	4,153.76	5.97%	4,800.47	7.54%
东北地区	1,231.59	2.77%	1,896.72	2.25%	533.94	0.77%	228.09	0.36%
海外地区	149.29	0.34%	-	-	583.85	0.84%	-	-
<b>总计</b>	<b>44,409.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,129.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>69,555.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,633.40</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司一方面在传统建筑设计市场较为繁荣的华南地区保持了稳定优良的业绩；另一方面，公司积极开拓全国重点市场，其中西南、华东地区增幅较为突出。公司不断在全国范围内拓展新的区域市场，体现了公司较强的竞争实力。

## 3、主要客户情况

公司业务主要集中在建筑设计领域，客户既包括房地产开发企业，也有知名企业、文教体育医疗等事业单位及政府机构。报告期内，公司前五大客户实现的

收入金额分别为 23,089.90 万元、24,040.59 万元、28,707.31 万元和 17,422.25 万元，占同期营业收入的比例分别为 36.23%、34.50%、34.11%和 39.21%。报告期内，公司前五大客户情况如下：

单位：万元

期间	序号	客户名称	是否关联方	营业收入	占公司营业收入的比例
2019 年 1-6 月	1	保利地产	否	7,660.47	17.24%
	2	万科	否	3,553.91	8.00%
	3	蓝光投资控股集团有限公司	否	2,178.45	4.90%
	4	拉萨城投	否	2,178.00	4.90%
	5	绿地控股集团股份有限公司	否	1,851.42	4.17%
		合计		-	<b>17,422.25</b>
2018 年	1	保利地产	否	13,641.22	16.21%
	2	万科	否	7,544.14	8.96%
	3	金地集团	否	3,315.68	3.94%
	4	蓝光投资控股集团有限公司	否	2,326.09	2.76%
	5	星河控股集团有限公司	否	1,880.17	2.23%
		合计		-	<b>28,707.31</b>
2017 年	1	保利地产	否	10,875.82	15.61%
	2	万科	否	6,020.49	8.64%
	3	金地集团	否	3,062.14	4.39%
	4	深圳市新建市属医院筹备办公室	否	2,375.40	3.41%
	5	星河控股集团有限公司	否	1,706.74	2.45%
		合计		-	<b>24,040.59</b>
2016 年	1	保利地产	否	11,060.55	17.36%
	2	万科	否	6,635.01	10.41%
	3	鲁能集团有限公司	否	2,012.64	3.16%
	4	金地集团	否	1,836.92	2.88%
	5	深圳天安骏业投资发展(集团)有限公司	否	1,544.79	2.42%
		合计		-	<b>23,089.90</b>

注：受同一实际控制人控制的客户合并计算销售额。

报告期内，公司不存在向单个客户的销售比例超过年度主营业务收入 50%

的情况。公司董事、监事、高级管理人员和其他核心人员在客户中无持股、投资等情况。公司主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东在上述客户中无持股、投资等情况。

### (三) 原材料和能源供应情况

#### 1、主要原材料及供应情况

公司主要对外采购日常所需的计算机软硬件、打印机等办公用品以及效果图制作、打图、晒图、模型制作等与设计相关的劳务服务，采购金额较小。

同时，公司承接的部分设计业务中，涉及地源热泵、岩土工程、幕墙工程、照明工程等专业性较强的辅助性设计，以及由客户指定分包的业务，一般将其委托给第三方专业公司完成，因此产生了相应的外包设计费。

上述采购的物品市场供应充裕，而且质量、价格高度透明，不存在特定采购。地源热泵、岩土工程、幕墙工程、照明工程等辅助性设计可选公司较多，公司不存在依赖特定供应商的情形。

#### 2、主要能源及供应情况

公司日常经营活动主要为客户提供建筑设计服务，因此，能源消耗主要为日常办公的水、电消耗，供应方为地方水务局、电力局。公司不存在大规模能源消耗。

#### 3、报告期内向主要供应商的采购情况

报告期内，公司向前五大供应商采购的具体内容及金额如下：

单位：万元

期间	序号	供应商名称	采购内容	是否关联方	采购金额	占比
2019年 1-6月	1	深业泰然（集团）股份有限公司	房租物业	否	509.34	7.27%
	2	尼克及合伙人建筑设计咨询（北京）有限公司	外包设计	否	374.00	5.34%
	3	深圳市优行航空服务有限公司	差旅服务	否	285.11	4.07%
	4	重庆迈呈景观规划设计院	外包设计	否	251.42	3.59%
	5	深圳市思贝德软件咨询有限公司	软件	否	157.85	2.25%

期间	序号	供应商名称	采购内容	是否关联方	采购金额	占比
	合计		-	-	<b>1,577.72</b>	<b>22.52%</b>
2018年	1	深业泰然(集团)股份有限公司	房租物业	否	1,036.04	7.10%
	2	深圳市优行航空服务有限公司	差旅服务	否	570.16	3.91%
	3	上海天华建筑设计有限公司	外包设计	否	520.00	3.56%
	4	尼克及合伙人建筑设计咨询(北京)有限公司	外包设计	否	446.45	3.06%
	5	深圳市城口建筑设计有限公司	外包设计	否	443.56	3.04%
	合计		-	-	<b>3,016.22</b>	<b>20.67%</b>
2017年	1	深业泰然(集团)股份有限公司	房租物业	否	1,049.00	11.79%
	2	深圳市优行航空服务有限公司	差旅服务	否	611.78	6.88%
	3	深圳市吉星图文工作室	图文制作	否	224.68	2.53%
	4	深圳市城口建筑设计有限公司	外包设计	否	190.80	2.14%
	5	深圳安晟博约管理咨询有限公司	劳务采购	否	176.62	1.99%
	合计		-	-	<b>2,252.88</b>	<b>25.32%</b>
2016年	1	深业泰然(集团)股份有限公司	房租物业	否	930.15	11.10%
	2	深圳市优行航空服务有限公司	差旅服务	否	420.79	5.02%
	3	深圳市吉星图文工作室	图文制作	否	228.41	2.73%
	4	深圳曼迪励健身康体有限公司	房租物业	否	168.57	2.01%
	5	深圳市炫影数字图像有限公司	图文制作	否	167.81	2.00%
	合计		-	-	<b>1,915.73</b>	<b>22.87%</b>

报告期内,公司不存在向单个供应商的采购比例超过年度采购总额 50%的情况。公司高级管理人员、其他核心人员、主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东均不存在在供应商中占有权益的情况。

#### 4、关联采购情况

报告期内,公司无日常经营性关联采购情况发生。偶发性关联交易请参见本招股说明书“第六章 同业竞争与关联交易”之“三/(二) 发行人的关联交易事项”。



## 五、发行人的主要固定资产和无形资产

### (一) 主要固定资产

截至 2019 年 6 月 30 日, 公司拥有固定资产账面原值为 38,409.68 万元, 账面净值为 22,546.98 万元, 占总资产的比例为 24.68%。具体情况如下:

单位: 万元

资产类别	原值	账面价值	综合成新率
房屋及建筑物	31,594.84	21,849.70	69.16%
运输设备	944.85	85.03	9.00%
办公设备及其他	3,241.69	533.07	16.44%
房屋装修	2,628.30	79.18	3.01%
<b>合计</b>	<b>38,409.68</b>	<b>22,546.98</b>	<b>58.70%</b>

公司固定资产目前使用状态良好, 总体成新率较高, 无需计提资产减值准备。

### (二) 房屋及建筑物

公司固定资产主要为房屋及建筑物。

#### 1、公司拥有的房产

截至 2019 年 7 月 31 日, 公司主要房产情况如下:

单位: 平方米

序号	房屋名称	房产证号	他项权力	房屋位置	用途	建筑面积
1	深业泰然雪松大厦 B 座 5a	深房地字第 3000691803 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	553.33
2	深业泰然雪松大厦 B 座 5b	深房地字第 3000691804 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	397.53
3	深业泰然雪松大厦 B 座 5c	深房地字第 3000691806 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	170.59
4	深业泰然雪松大厦 B 座 5d	深房地字第 3000691809 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	402.59
5	深业泰然雪松大厦 B 座 5e	深房地字第 3000691801 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	363.31
6	深业泰然雪松大厦 B 座 6a	深房地字第 3000691810 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	388.32

序号	房屋名称	房产证号	他项权力	房屋位置	用途	建筑面积
7	深业泰然雪松大厦 B 座 6b	深房地字第 3000691812 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	228.27
8	深业泰然雪松大厦 B 座 6c	深房地字第 3000691819 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	437.21
9	深业泰然雪松大厦 B 座 6d	深房地字第 3000691815 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	397.42
10	深业泰然雪松大厦 B 座 6e	深房地字第 3000691817 号	抵押	深圳市福田区泰然工业区	工业厂房	126.51
11	市政设计大厦综合楼十层	深房地字第 3000714644 号	—	深圳市福田区笋岗西路	办公	811.68
12	深圳泰然大厦 8 层 8B01	深房地字第 3000749242 号	—	深圳市福田区车公庙泰然工业区深业泰然大厦 8 层	工业厂房	522.59
13	深圳泰然大厦 8 层 8B02	深房地字第 3000749241 号	—	深圳市福田区车公庙泰然工业区深业泰然大厦 8 层	工业厂房	369.71
14	深圳泰然大厦 8 层 8B03	深房地字第 3000749243 号	—	深圳市福田区车公庙泰然工业区深业泰然大厦 8 层	工业厂房	290.69
15	深圳泰然大厦 8 层 8B04	深房地字第 3000749245 号	—	深圳市福田区车公庙泰然工业区深业泰然大厦 8 层	工业厂房	252.08
16	深圳泰然大厦 8 层 8B05	深房地字第 3000749244 号	—	深圳市福田区车公庙泰然工业区深业泰然大厦 8 层	工业厂房	271.81
17	北京市朝阳区和平街东土城路 12 号院 3 号楼 20 层	X 京房权证朝字第 1372992 号	—	北京市朝阳区和平街东土城路 12 号院 3 号楼	办公	2,761.46
18	金开协信中心(暂定名) 2 幢 8-1	115 房地证 2013 字第 03961 号	—	重庆市北部新区金开大道 68 号 2 幢 8-1	办公用房	513.92
19	金开协信中心(暂定名) 2 幢 8-2	115 房地证 2013 字第 03964 号	—	重庆市北部新区金开大道 68 号 2 幢 8-2	办公用房	482.34
20	金开协信中心(暂定名) 2 幢 10-1	115 房地证 2013 字第 04475 号	—	重庆市北部新区金开大道 68 号 2 幢 10-1	办公用房	513.92
21	金开协信中心(暂定名) 2 幢 10-2	115 房地证 2013 字第 04484 号	—	重庆市北部新区金开大道 68 号 2 幢 10-2	办公用房	482.34
22	嘉利商业广场 11 号 16-1901	沪房地闸字 (2013) 第 016220 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	62.88

序号	房屋名称	房产证号	他项权力	房屋位置	用途	建筑面积
23	嘉利商业广场 11 号 16-1902	沪房地闸字 (2013) 第 016221 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	64.69
24	嘉利商业广场 11 号 16-1903	沪房地闸字 (2013) 第 016253 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	64.69
25	嘉利商业广场 11 号 16-1905	沪房地闸字 (2013) 第 016254 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	68.79
26	嘉利商业广场 11 号 16-1906	沪房地闸字 (2013) 第 016256 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	68.79
27	嘉利商业广场 11 号 16-1907	沪房地闸字 (2013) 第 016291 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	64.69
28	嘉利商业广场 11 号 16-1908	沪房地闸字 (2013) 第 016290 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	64.77
29	嘉利商业广场 11 号 16-1909	沪房地闸字 (2013) 第 016289 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	64.77
30	嘉利商业广场 11 号 16-1910	沪房地闸字 (2013) 第 016325 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	64.77
31	嘉利商业广场 11 号 16-1911	沪房地闸字 (2013) 第 016326 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	64.77
32	嘉利商业广场 11 号 16-1912	沪房地闸字 (2013) 第 016327 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	64.69
33	嘉利商业广场 11 号 16-1915	沪房地闸字 (2013) 第 016257 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	102.05
34	嘉利商业广场 11 号 16-1916	沪房地闸字 (2013) 第 016258 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	77.19
35	嘉利商业广场 11 号 16-1917	沪房地闸字 (2013) 第 016260 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	65.97
36	嘉利商业广场 11 号 16-1918	沪房地闸字 (2013) 第 016294 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	66.04
37	嘉利商业广场 11 号 16-1919	沪房地闸字 (2013) 第 016293 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	66.04
38	嘉利商业广场 11 号 16-1920	沪房地闸字 (2013) 第 016292 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	65.97

序号	房屋名称	房产证号	他项权力	房屋位置	用途	建筑面积
39	嘉利商业广场 11 号 16-1921	沪房地闸字 (2013) 第 016321 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	72.38
40	嘉利商业广场 11 号 16-1922	沪房地闸字 (2013) 第 016323 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	79.92
41	嘉利商业广场 11 号 16-1923	沪房地闸字 (2013) 第 016324 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 16 层	办公	95.62
42	嘉利商业广场 11 号 17-2001 室	沪房地闸字 (2013) 第 016222 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 17 层	办公	136.41
43	嘉利商业广场 11 号 17-2002 室	沪房地闸字 (2013) 第 016243 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 17 层	办公	142.72
44	嘉利商业广场 11 号 17-2003 室	沪房地闸字 (2013) 第 016261 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 17 层	办公	142.72
45	嘉利商业广场 11 号 17-2005 室	沪房地闸字 (2013) 第 016262 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 17 层	办公	138.52
46	嘉利商业广场 11 号 17-2006 室	沪房地闸字 (2013) 第 016255 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 17 层	办公	138.52
47	嘉利商业广场 11 号 17-2007 室	沪房地闸字 (2013) 第 016247 号	抵押	上海市俞泾港路 11 号 17 层	办公	178.28
48	海荣名城 46 幢 1 单元 12 层 11201 号房	西安市房权证经济技术开发区字第 1100118010-2-46-11201~1	—	西安市经济技术开发区凤城九路 46 幢 1 单元 11201 室	办公	172.40
49	海荣名城 46 幢 1 单元 12 层 11202 号房	西安市房权证经济技术开发区字第 1100118010-2-46-11202-1	—	西安市经济技术开发区凤城九路 46 幢 1 单元 11202 室	办公	172.36
50	海荣名城 46 幢 1 单元 12 层 11203 号房	西安市房权证经济技术开发区字第 1100118010-2-46-11203-1	—	西安市经济技术开发区凤城九路 46 幢 1 单元 11203 室	办公	144.64
51	海荣名城 46 幢 1 单元 12 层 11204 号房	西安市房权证经济技术开发区字第 1100118010-2-46-11204-1	—	西安市经济技术开发区凤城九路 46 幢 1 单元 11204 室	办公	144.64
52	海荣名城 46 幢 1	西安市房权证	—	西安市经济技术	办公	162.55

序号	房屋名称	房产证号	他项权力	房屋位置	用途	建筑面积
	单元 12 层 11205 号房	经济技术开发区 字 第 1100118010-2-46-11205-1		开发区凤城九路 46 幢 1 单元 11205 室		
53	海荣名城 46 幢 1 单元 12 层 11206 号房	西安市房权证 经济技术开发区 字 第 1100118010-2-46-11206-1	--	西安市经济技术开发区凤城九路 46 幢 1 单元 11206 号	办公	162.93
54	海荣名城 46 幢 1 单元 12 层 11207 号房	西安市房权证 经济技术开发区 字 第 1100118010-2-46-11207-1	--	西安市经济技术开发区凤城九路 46 幢 1 单元 11207 号	办公	106.53
55	海荣名城 46 幢 1 单元 12 层 11208 号房	西安市房权证 经济技术开发区 字 第 1100118010-2-46-11208-1	—	西安市经济技术开发区凤城九路 46 幢 1 单元 11208 号	办公	104.38
56	万科汇智中心 3 栋 28 层 2803 号	川(2017)成都市不动产权第 0392794 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2803 号	办公	61.27
57	万科汇智中心 3 栋 28 层 2801、2802 号	川(2017)成都市不动产权第 0392795 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2801、2802 号	办公	367.90
58	万科汇智中心 3 栋 28 层 2804 号	川(2017)成都市不动产权第 0395796 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2804 号	办公	62.48
59	万科汇智中心 3 栋 28 层 2806 号	川(2017)成都市不动产权第 0395884 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2806 号	办公	62.48
60	万科汇智中心 3 栋 28 层 2807、2808 号	川(2017)成都市不动产权第 0395892 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2807、2808 号	办公	229.35
61	万科汇智中心 3 栋 28 层 2809、2810 号	川(2017)成都市不动产权第 0395904 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2809、2810 号	办公	249.54
62	万科汇智中心 3 栋 28 层 2811 号	川(2017)成都市不动产权第 0395907 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2811 号	办公	94.11
63	万科汇智中心 3 栋 28 层 2812 号	川(2017)成都市不动产权第 0395912 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2812 号	办公	74.18
64	万科汇智中心 3 栋 28 层 2820 号	川(2017)成都市不动产权第 0395922 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2820 号	办公	59.19

序号	房屋名称	房产证号	他项权力	房屋位置	用途	建筑面积
65	万科汇智中心 3 栋 28 层 2819 号	川(2017)成都市不动产权第 0395924 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2819 号	办公	64.37
66	万科汇智中心 3 栋 28 层 2813、2814 号	川(2017)成都市不动产权第 0395931 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2813、2814 号	办公	246.38
67	万科汇智中心 3 栋 28 层 2813、2815、2816 号	川(2017)成都市不动产权第 0395937 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2813、2815、2816 号	办公	239.30
68	万科汇智中心 3 栋 28 层 2817 号	川(2017)成都市不动产权第 0395944 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2817 号	办公	60.94
69	万科汇智中心 3 栋 28 层 2818 号	川(2017)成都市不动产权第 0395948 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2818 号	办公	62.67
70	万科汇智中心 3 栋 28 层 2805 号	川(2017)成都市不动产权第 0403946 号	—	成都市武侯区长华路 19 号 3 栋 28 层 2805 号	办公	61.09
71	当代滨江苑 1 栋 1502 号房	湘(2018)长沙市不动产权第 0266635 号	—	长沙市岳麓区含光路 125 号当代滨江苑 1 栋 1502	住宅	96.18
72	茶子山东路 166 号第 2 栋 7 层 722 号房	湘(2019)长沙市不动产权第 0200506 号	—	长沙市岳麓区茶子山东路 166 号第 2 栋 7 层 722 号房	办公	34.45
73	茶子山东路 166 号第 2 栋 7 层 723 号房	湘(2019)长沙市不动产权第 0194842 号	—	长沙市岳麓区茶子山东路 166 号第 2 栋 7 层 723 号房	办公	69.04
74	红树福苑 6 栋 B 座 704 房	—	—	深圳市福田区保税区桂花路平冠道红树福苑 6 栋 B 座 704 房	住宅	84.85
75	红树福苑 6 栋 B 座 1103 房	—	—	深圳市福田区保税区桂花路平冠道红树福苑 6 栋 B 座 1103 房	住宅	84.40
76	红树福苑 6 栋 B 座 1702 房	—	—	深圳市福田区保税区桂花路平冠道红树福苑 6 栋 B 座 1702 房	住宅	84.40
77	平湖坤宜福苑 3 栋 2901-2910、701-707	—	—	深圳市龙岗区平湖街道凤凰大道南侧平湖坤宜福苑 3 栋	住宅	1,286.44

序号	房屋名称	房产证号	他项权力	房屋位置	用途	建筑面积
78	平湖坤宜福苑 3 栋 2005、2006、2603、2604	—	—	深圳市龙岗区平湖街道凤凰大道南侧平湖坤宜福苑 3 栋	住宅	263.18
79	平湖坤宜福苑 3 栋 3201、3202、3203	—	—	深圳市龙岗区平湖街道凤凰大道南侧平湖坤宜福苑 3 栋	住宅	234.32

注：第 74 项至第 79 项房产为公司向深圳市福田区住房和建设局购买的企业人才住房。公司于 2019 年 3 月 28 日取得了深圳市福田区住房和建设局出具的《关于筑博设计股份有限公司在我局购买企业人才住房相关情况的说明》（以下简称“《说明》”），根据该《说明》，公司所购人才住房为有限产权，暂不予以办理房产证。公司持续使用人才住房不存在法律、行政法规规定的实质性障碍。

## 2、公司租赁的房产

截至 2019 年 7 月 31 日，公司及控股子公司租赁的主要经营场所情况如下：

序号	承租方	出租方	地址	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	月租金	租赁期限
1	筑博设计	深业泰然(集团)股份有限公司	深圳市福田区滨河大道北深业泰然大厦 3A01、3F02 (3 层 L3-03)	厂房	1,603.72	184,428 元/月，从 2017 年 11 月 1 日起每年递增 5%	2016.4.1 至 2021.03.31
2	筑博设计	深业泰然(集团)股份有限公司	深圳市福田区泰然工业区深业泰然雪松大厦 A 座 2 层 2a、2b、2c、2d	厂房	1,573.32	196,665 元/月，从 2018 年 11 月 1 日起每年递增 5%	2016.11.1 至 2021.10.31
3	筑博设计	深业泰然(集团)股份有限公司	深圳市福田区泰然工业区深业泰然雪松大厦 B 座 2 层 2a、2b、2c、2d	厂房	1,759.43	219,929 元/月，从 2018 年 11 月 1 日起每年递增 5%	2016.11.1 至 2021.10.31
4	筑博设计	于新光	拉萨市国际总部城 6 幢 2 单元 6 层 1 号	办公	400	前三年 240,000 元/年，后三年 252,000 元/年	2017.5.22 至 2023.5.21
5	筑博设计	深圳市万科云城商业有限公司	深圳市南山区打石二路与创科路交汇处万科云设计公社项目 B2 区 B213、B217 号	办公商业	145	30,583 元/月，从第四年起每年递增 10%	2017.11.15 至 2022.11.14

序号	承租方	出租方	地址	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	月租金	租赁期限
6	筑博设计佛山分公司	保利华南实业有限公司	佛山市南海区桂城灯湖东路20号佛山保利洲际酒店13层	办公	1,155	88,449.9 元/月, 从第二年起每年月租递增 5%	2019.4.11 至 2022.4.10
7	筑博设计上海分公司	上海宏慧创业产业投资管理有限公司	上海市蒙自路207号13号楼437室	办公	5	—	2019.5.16 至 2022.5.15
8	上海筑全建筑科技有限公司	上海宏慧创业产业投资管理有限公司	上海市蒙自路207号13号楼438室	办公	5	—	2019.5.16 至 2022.5.15
9	筑博设计西安分公司	吕长江	西安市未央路与凤城九路交汇处西北角海博广场 A 座九层 10906 室	办公	163.76	6,714.16 元/月	2018.12.1 至 2019.11.30
10	武汉分公司	武汉联诺兴盛置业有限公司	武汉市武昌区徐家棚街道绿地铭创 5 楼 501/507/508 及 10 楼 1004 室	办公	907.67	第一年 101,660 元/月, 第二年 107,758 元/月	2018.1.1 至 2019.12.31
11	成都分公司	吴志兴、刘漪彬	成都市武侯区长华路 19 号万科汇智中心 22 楼 11 号	办公	239.40	15,000 元/月	2019.7.01-2020.6.30
12	北京分公司	河南码亨实业有限公司	郑州市郑东新区商鼎路 78 号 2 单元 18 层 1814 号	办公	185.63	12,986 元/月	2019.07.01-2020.06.30

### (三) 土地使用权

截至 2019 年 7 月 31 日, 公司除拥有前述自有房产所占用的相关国有土地的使用权外, 无其他土地使用权。

### (四) 商标

截至 2019 年 7 月 31 日, 公司已注册登记的商标如下:

序号	商标图形	注册号	有效期截止日	核定类别	所有人
1		5234881	2029.07.13	42	筑博设计



序号	商标图形	注册号	有效期截止日	核定类别	所有人
2		5234882	2029.06.13	35	筑博设计
3		15247811	2025.10.13	42	筑博设计
4		15247828	2025.10.13	35	筑博设计
5	<b>ZUPER</b>	15345403	2025.10.27	42	筑博设计
6	 ZHUBO DESIGN 筑 博 设计	15345456	2026.01.06	42	筑博设计
7	ZHUBO DESIGN	15345492	2026.01.06	42	筑博设计
8	 <b>ZUPER</b> 筑博设计	15345546	2026.01.06	42	筑博设计
9	 <b>ZUPER</b> 筑博设计	15345561	2025.10.27	35	筑博设计
10	 ZHUBO DESIGN 筑 博 设计	15345608	2025.10.27	35	筑博设计
11	<b>ZUPER</b>	15345669	2026.01.06	35	筑博设计
12	ZHUBO DESIGN	15345722	2025.10.27	35	筑博设计
13	<b>童筑</b>	20419648	2027.08.13	41	筑博设计
14	童筑未来	20419635	2028.04.20	41	筑博设计

序号	商标图形	注册号	有效期截止日	核定类别	所有人
15		20419612	2028.04.27	41	筑博设计
16		24614185	2028.06.27	41	筑博设计

上述商标目前的法律状态均为发行人合法拥有。

## (五) 软件著作权

截至 2019 年 7 月 31 日, 公司共获得软件著作权 65 项, 具体如下:

序号	软件名称	登记号	首次发表日期	开发完成日期	取得方式	著作权人
1	筑博给排水专业工具软件 V1.0	2011SR102656	未发表	2009.03.25	原始取得	筑博设计
2	利用 SATWE 结果进行梁配筋软件 V1.0	2011SR102658	未发表	2010.07.25	原始取得	筑博设计
3	SATWE 结果后处理软件 V1.0	2011SR102659	未发表	2011.08.21	原始取得	筑博设计
4	高层结构脉动风荷载时程模拟软件 V1.0	2011SR102661	未发表	2011.05.11	原始取得	筑博设计
5	作用在结构上的脉动风荷载模拟软件 V1.0	2011SR102663	未发表	2010.03.11	原始取得	筑博设计
6	杆系结构动力弹塑性计算软件 V1.0	2011SR102664	未发表	2011.05.11	原始取得	筑博设计
7	筑博电能节能管理软件[简称: 电能节能管理]V1.0	2014SR204266	2013.11.06	2013.11.05	原始取得	筑博设计
8	筑博变频供水远程控制系统软件[简称: 变频供水远程控制系统]V1.0	2014SR204295	2013.12.12	2013.12.10	原始取得	筑博设计
9	筑博智慧家居控制系统软件[智慧家居]V1.0	2014SR204300	2012.01.12	2012.01.10	原始取得	筑博设计
10	筑博太阳能采暖系统软件[简称: 太阳能采暖系统]V1.0	2014SR204320	2012.05.09	2012.05.08	原始取得	筑博设计
11	筑博日照计算分析软件 V1.0	2014SR204326	2012.01.21	2012.01.20	原始取得	筑博设计
12	筑博烟雾报警器软件 V1.0	2014SR204450	2012.01.12	2012.01.10	原始取得	筑博设计
13	筑博住宅节能模拟软件 V1.0	2014SR204538	2012.06.02	2012.06.01	原始取得	筑博设计
14	筑博建筑工程资料系统软件[简称: 建筑工程资料系统]V1.0	2014SR204545	2012.02.02	2012.02.01	原始取得	筑博设计

序号	软件名称	登记号	首次发表日期	开发完成日期	取得方式	著作权人
15	筑博建筑门禁系统软件[简称: 门禁系统]V1.0	2014SR204549	2014.08.02	2014.08.01	原始取得	筑博设计
16	筑博智能建筑集成管理系统软件[简称: 智能建筑集成管理系统]V1.0	2014SR204550	2013.06.11	2013.06.10	原始取得	筑博设计
17	筑博建筑节能计算软件[简称: 建筑节能计算]V1.0	2014SR204556	2014.06.02	2014.06.01	原始取得	筑博设计
18	筑博智能建筑安防系统软件[简称: 安防系统]V1.0	2014SR204557	2013.10.16	2013.10.15	原始取得	筑博设计
19	筑博智能大厦管理系统软件[简称: 智能大厦管理系统]V1.0	2014SR204573	2013.04.11	2013.04.10	原始取得	筑博设计
20	筑博建筑模型设计软件[简称: 建筑模型设计]V1.0	2014SR205080	2014.06.02	2014.06.01	原始取得	筑博设计
21	筑博房屋信息管理软件 V1.0	2014SR205086	2012.03.21	2012.03.20	原始取得	筑博设计
22	筑博设计建筑模型3D技术处理软件 V1.0	2015SR221222	未发表	2014.12.15	原始取得	筑博设计
23	筑博设计水管三维设计模拟软件 V1.0	2015SR221253	未发表	2015.02.07	原始取得	筑博设计
24	筑博设计电负荷模拟设计软件 V1.0	2015SR221598	未发表	2015.01.05	原始取得	筑博设计
25	筑博设计项目进度综合管理软件 V1.0	2015SR221602	未发表	2015.06.09	原始取得	筑博设计
26	筑博设计超高层建筑火灾疏散设计模拟软件 V1.0	2015SR221763	未发表	2015.06.15	原始取得	筑博设计
27	筑博设计超高层建筑防火模拟软件 V1.0	2015SR221769	未发表	2015.04.10	原始取得	筑博设计
28	筑博设计空调节能设计模拟软件 V1.0	2015SR221894	未发表	2015.03.12	原始取得	筑博设计
29	筑博设计 BIM 信息处理软件 V1.0	2015SR223015	未发表	2015.08.03	原始取得	筑博设计
30	筑博设计超限结构风荷模拟软件 V1.0	2015SR223018	未发表	2015.07.22	原始取得	筑博设计
31	筑博设计PC构建设计模拟软件 V1.0	2015SR223712	未发表	2015.05.22	原始取得	筑博设计
32	筑博建筑空调布局能耗均值模拟软件 V1.0	2016SR149238	2016.01.05	2016.01.05	原始取得	筑博设计
33	筑博商业综合体能耗量值分析软件 V1.0	2016SR149735	2016.02.16	2016.02.16	原始取得	筑博设计
34	筑博商业综合体能耗评估分布模拟软件 V1.0	2016SR149833	2015.12.23	2015.12.23	原始取得	筑博设计
35	筑博火灾烟雾蔓延分布模拟分析软件 V1.0	2016SR150647	未发表	2016.02.22	原始取得	筑博设计
36	筑博多模式协同的高层建筑人群疏散模拟分析软件 V1.0	2016SR150708	未发表	2016.03.24	原始取得	筑博设计
37	筑博高层建筑火灾烟气控制系统的效能评估模拟软件 V1.0	2016SR150782	未发表	2016.04.16	原始取得	筑博设计

序号	软件名称	登记号	首次发表日期	开发完成日期	取得方式	著作权人
38	筑博多作用力耦合驱动下火灾烟气的输运模拟分析软件 V1.0	2016SR150787	2016.01.12	2016.01.12	原始取得	筑博设计
39	筑博高层建筑火灾中人群的多模式协同疏散模拟设计软件 V1.0	2016SR165107	未发表	2016.04.28	原始取得	筑博设计
40	BIM 与 VR 数据转换平台 V1.0	2018SR1041488	2018.06.07	2017.09.05	原始取得	筑博设计
41	基于结构系统受力的优化分析下的传感器布局模拟软件 V1.0	2018SR1041480	2018.02.21	2017.08.07	原始取得	筑博设计
42	强动力荷载作用下结构体系的减震模拟软件 V1.0	2018SR1041453	2018.06.07	2017.11.26	原始取得	筑博设计
43	基于地震反应分析基础上的结构抗震性能分析软件 V1.0	2018SR1041495	2018.03.22	2017.10.06	原始取得	筑博设计
44	建筑模型和几何模型数据互通计算软件 V1.0	2018SR1041504	2018.04.03	2017.11.02	原始取得	筑博设计
45	基于 BIM 的网约医疗模拟系统软件 V1.0	2018SR1041416	2018.04.19	2017.12.30	原始取得	筑博设计
46	筑博空调用循环水泵选择计算软件[简称: 空调用循环水泵选择计算软件]V1.0	2012SR064485	未发表	2011.10.15	原始取得	筑博深圳
47	空调器毛细管设计计算软件 V1.0	2013SR145971	未发表	2013.08.15	原始取得	筑博深圳
48	结构有限元模型数据转换平台 E-P 软件 V1.0	2014SR148330	未发表	2013.04.29	原始取得	筑博深圳
49	筑博 BIM 设计智能控制模拟辅助管理软件 V1.0	2015SR091346	2013.11.12	2013.11.12	原始取得	筑博深圳
50	筑博 BIM 设计结构辅助管理软件 V1.0	2015SR091343	2014.03.08	2014.03.08	原始取得	筑博深圳
51	筑博 BIM 设计族库标准软件 V1.0	2015SR091360	2014.08.28	2014.08.28	原始取得	筑博深圳
52	筑博 BIM 设计协同管理软件 V1.0	2015SR091335	2014.03.08	2014.03.08	原始取得	筑博深圳
53	筑博 BIM 设计图档综合管理软件 V1.0	2015SR091339	2013.12.17	2013.12.17	原始取得	筑博深圳
54	筑博 BIM 设计能耗评价软件 V1.0	2015SR091331	2014.07.01	2014.07.01	原始取得	筑博深圳
55	筑博基于 BIM 技术的管线布局模拟软件 V1.0	2017SR278867	2016.10.28	2016.10.28	原始取得	筑博深圳
56	筑博标准化建设模拟软件 V1.0	2017SR278860	2016.11.10	2016.11.10	原始取得	筑博深圳
57	筑博预制构建模拟分析软件 V1.0	2017SR279573	2016.11.10	2016.11.10	原始取得	筑博深圳
58	建筑资源消耗量模拟计算软件 V1.0	2017SR279014	2016.03.17	2016.03.17	原始取得	筑博深圳
59	筑博绿色建筑综合能耗分析软件 V1.0	2017SR280663	2016.10.28	2016.10.28	原始取得	筑博深圳
60	建筑信息化数字档案管理软件	2017SR281172	2016.03.17	2016.03.17	原始	筑博

序号	软件名称	登记号	首次发表日期	开发完成日期	取得方式	著作权人
	V1.0				取得	深圳
61	筑博足尺模型的结构性能试验分析 V1.0	2019SR0442262	2018.09.08	2018.09.08	原始取得	筑博深圳
62	基于二维码技术在装配式吊装施工全过程模拟软件 V1.0	2019SR0442528	2018.10.21	2018.10.21	原始取得	筑博深圳
63	筑博预制构件装配率统计软件 V1.0	2019SR0439488	2018.10.27	2018.10.27	原始取得	筑博深圳
64	筑博海绵雨水引导模拟系统软件 V1.0	2019SR0439862	2018.11.02	2018.11.02	原始取得	筑博深圳
65	筑博施工倾斜摄影3D模型和设计 BIM 模型的自动对比软件 V1.0	2019SR0439572	2018.11.23	2018.11.23	原始取得	筑博深圳

上述软件著作权目前的法律状态均为公司合法拥有。

## (六) 专利

截至 2019 年 7 月 31 日，公司共获得专利 11 项，具体如下：

序号	专利名称	专利号	申请日	授权日	专利类型	专利权人
1	一种塔吊支撑梁的支座连接结构	ZL201520435874.X	2015.06.24	2015.10.28	实用新型	筑博设计
2	一种钢筋混凝土梁开洞补强结构	ZL201520435593.4	2015.06.24	2015.11.11	实用新型	筑博设计
3	一种塔吊支撑梁的支座连接结构	ZL201520439724.6	2015.06.24	2016.01.06	实用新型	筑博设计
4	一种塔吊支撑梁的连接结构	ZL201510351185.5	2015.06.24	2017.05.31	发明专利	筑博设计
5	一种钢管混凝土柱与钢筋混凝土梁的连接结构	ZL201610250796.5	2016.04.21	2017.10.10	发明专利	筑博设计
6	凸窗构件（内嵌转角式）	ZL201630544677.1	2016.11.09	2017.01.18	外观设计	筑博设计
7	花池构件	ZL201630544674.8	2016.11.09	2017.01.18	外观设计	筑博设计
8	凸窗构件（外挂式）	ZL201630544489.9	2016.11.09	2017.02.08	外观设计	筑博设计
9	凸窗构件（落地式）	ZL201630544483.1	2016.11.09	2017.02.15	外观设计	筑博设计
10	凸窗构件（下弧线落地式）	ZL201630544291.0	2016.11.09	2017.01.18	外观设计	筑博设计

序号	专利名称	专利号	申请日	授权日	专利类型	专利权人
11	各户型首层独立入户的七层全复式叠拼住宅	ZL201621330141.0	2016.12.06	2017.06.30	实用新型	筑博设计, 保利(北京)房地产开发有限公司

## 六、特许经营权的情况

截至本招股说明书签署日, 公司不存在特许经营权。

## 七、发行人的专业资质及获奖情况

### (一) 发行人取得的专业资质

证书名称	证书编号	资质等级	业务范围	有效期	颁发单位
工程设计资质证书	A144018415	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	至 2023 年 11 月 15 日	住建部
城乡规划编制资质证书	【建】城规编(141198)	甲级	业务范围不受限制	至 2019 年 12 月 30 日	住建部
工程设计资质证书	A254018411	市政行业(给水工程、道路工程、桥梁工程)专业乙级; 风景园林工程设计专项乙级	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	至 2023 年 8 月 31 日	西藏自治区住房和城乡建设厅
工程设计资质证书	A244059516-4/1	建筑行业(建筑工程)乙级	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、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的乙级	至 2022 年 8 月 21 日	广东省住房和城乡建设厅

证书名称	证书编号	资质等级	业务范围	有效期	颁发单位
			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		

## (二) 发行人获得的主要荣誉

获得荣誉	授予单位	授予年份
先进企业	深圳市福田区统计局	2019年
国家级高新技术企业（筑博深圳）	全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室	2018年
装配式建筑产业基地	住房和城乡建设部	2017年
广东企业500强 广东服务业百强 广东民营企业百强	广东省企业联合会 广东省企业家协会	2015年 -2017年
国家级高新技术企业	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	2016年
深圳市建筑产业化2016年度优秀企业	深圳市建筑产业化协会	2016年
广东生态建筑与环境产业技术创新联盟	教育部 科技部 工信部 中国科学院 中国工程院 广东省人民政府 产学研结合协调领导小组办公室	2016年
广东省著名商标	广东省著名商标评审委员会	2015年
深圳市文化创意产业百强（2015-2016）	中共深圳市委宣传部、深圳市文体旅游局、深圳市统计局	2015年
深圳百名行业领军人物	深圳市企业联合会 深圳市企业家协会 深圳报业集团 深圳广电集团 《时代商家》杂志社	2014年
中国工程设计企业60强	美国 ENR、建筑时报	2014年
深圳质量百强企业	深圳市质量协会	2014年
深圳知名品牌	深圳知名品牌评价委员会	2014年
深圳市文化创意产业百强（2012-2013）	中共深圳市委宣传部、深圳市文体旅游局、深圳市统计局	2014年
福田区首届文化创意企业政府奖	深圳市福田区人民政府	2013年
2013年度深圳市优秀新业态文化创意企业（2013-2014）	中共深圳市委宣传部、深圳市文体旅游局	2013年
深圳市文化创意产业百强（2011-2012）	中共深圳市委宣传部、深圳市发展和改革委员会、深圳市经济贸易和信息化委员会、深圳	2013年

获得荣誉	授予单位	授予年份
	市财政委员会、深圳市文体旅游局、深圳市统计局	
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	2013年
博士后创新实践基地	深圳市人力资源与社会保障局	2013年
十大最具活力创意企业	深圳创意影响力评选活动组委会	2013年
优秀综合性设计机构	CIHAF 设计中国组委会	2013年
广东省科技服务业百强机构	广东省科学技术厅	2012年
中国十大民营建筑设计企业	建筑时报	2011年
全国勘察设计行业优秀民营设计企业	中国勘察设计协会	2010年

### (三) 发行人的主要项目获奖情况

获奖项目名称	获奖类型及等级	颁奖单位	授予年份
汉京金融中心	2019 年全球奖杰出奖-建造奖	世界高层建筑与都市人居学会	2019年
中粮集团亚龙湾行政中心	建筑设计奖·建筑创作优秀奖	中国建筑学会	2018年
菜鸟金义电商产业园	建筑设计奖·工业建筑专项二等奖		
保利国际广场	建筑设计奖·结构专业二等奖		
漳州泰禾医院	十佳医院	中国医院建设奖评选办公室	2018年
中海鹿丹名苑	2018 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖	中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会	2018年
万科凤天路项目一期、二期	2017 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖	中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会	2017年
保利国际广场	2017 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建一等奖	中国勘察设计协会	2017年
保利叁仟栋海际会馆(33#楼)	2017 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建二等奖		
京基滨河时代广场	2017 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建二等奖		
南宁市规划展示馆	2017 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建三等奖		



获奖项目名称	获奖类型及等级	颁奖单位	授予年份
天安云谷产业园一期 03-02 地块	2017 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建三等奖		
南方科技大学	2017 年度全国优秀工程勘察设计行业奖水系统工程三等奖		
康居新江南四期夏苑（一期）	2017 年度苏州市城乡建设系统优秀勘察设计城镇住宅与住宅小区三等奖	苏州市住房和城乡建设局	2017 年
深圳吉华医院	全国十佳医院建设设计方案称号	第 18 届全国医院建设大会组委会	2017 年
深业泰然大厦	2016 中国高层建筑城市人居奖-荣誉奖	世界高层建筑与都市人居协会	2016 年
龙华中心变电站项目	最佳 BIM 设计应用二等奖	第十五届中国住博会·2016 年中国 BIM 技术交流暨优秀案例作品展示会组委会	2016 年
达实大厦	最佳 BIM 设计应用优秀奖		
北京亚林东项目	最佳 BIM 设计应用优秀奖		
深业泰然大厦	2015 年度全国优秀工程勘察设计行业公建类二等奖	中国勘察设计协会	2015 年
三亚亚龙湾行政中心	2015 年度全国优秀工程勘察设计行业公建类二等奖		

## 八、发行人主要产品及服务的核心技术情况

建筑设计是需要同时在艺术与技术两个层面开展创新工作的过程，因而发行人的核心技术主要体现在设计方案的创意能力和新型技术的应用能力两个方面。

### （一）设计方案的创意能力

为激发和保持创意团队的高创作水平，公司一直推崇“SMART 建筑设计方法”，包括可持续性（SUSTAINABLE）：力求设计产品节能减排以体现对自然环境、建成环境和社会环境的尊重和呵护，并不断创造人际和谐、使用合理、运营持续的空间场所；易维护性（MAINTAINABLE）：确保设计产品坚固、耐用，方便维修、保养、升级、更新；建筑专业性（ARCHITECTURAL）：倡导、坚守、发扬建筑学的真、善、美尊贵属性，创造性地继承和发展传统与时尚建筑文化；理性（RATIONAL）：作品基于对城市文脉、投资价值、用户需求的理性分析，以寻求项目开发价值的最大化；技术性（TECHNICAL）：关注并善用建筑工程与信息适配新技术，在设计信息化、建筑智能化、建筑产业化、绿色建筑等领域

保持行业领先地位。

公司始终关注建筑对人们日常生活的影响,关注建筑设计的社会职能和文化能量,努力平衡建筑市场需求和社会文化价值之间的冲突,形成了独特的建筑创意与方案设计能力。公司独特的设计创意主要来源于设计人员的灵感和创造性,通过在原有创造的基础上不断突破,将建筑设计领域的新观点、新原理、新技术有效融合,运用一定的科技原理和思维技巧解决设计过程中遇到的实际问题。

公司的建筑设计作品融汇了公司的创意能力和技术实现能力,是公司核心技术的直观体现。多年来,公司凭借质量较高、创意新颖的设计方案参与市场竞争,成功打造了多个代表公司设计水平的精品项目。

#### 城市设计及城市更新代表项目



深圳前海中心区城市设计 | 合作单位: Field Operations、深圳市城市规划设计研究院有限公司

前海中心区城市设计项目位于深圳前海片区,总建筑面积5,412万平方米。作为前海地区转型和开发的先锋,启动区开发建设要体现高标准、高起点和实验性。该项目提出了区-MAX的设计概念,即高连接、高混合密集、高生活品质及高可持续性开发的设计目标,来应对上述框架体系所提出的定位要求。

#### 综合体及超高层代表项目



京基滨河时代项目是于 2014 年竣工的大型城市更新项目，总建筑面积 43 万平方米。该项目地块位于深圳市福田区西南端滨海的下沙片区，是一大型城市旧改项目，周边环境复杂，公共配套散乱且不够完善。该项目将商业空间向城市开放，形成一些能和周边发生关联的城市开放广场，并将这些城市广场进行巧妙串联，形成一条具有穿越体验的城市商业内街。它将给片区提供一个高质量的城市公共空间，同时能更好的激发商业活力，聚集更多商业人流。项目曾获 2017 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建二等奖、2017 年度广东省优秀工程勘察设计奖评选公共建筑类二等奖等省部级重要奖项。

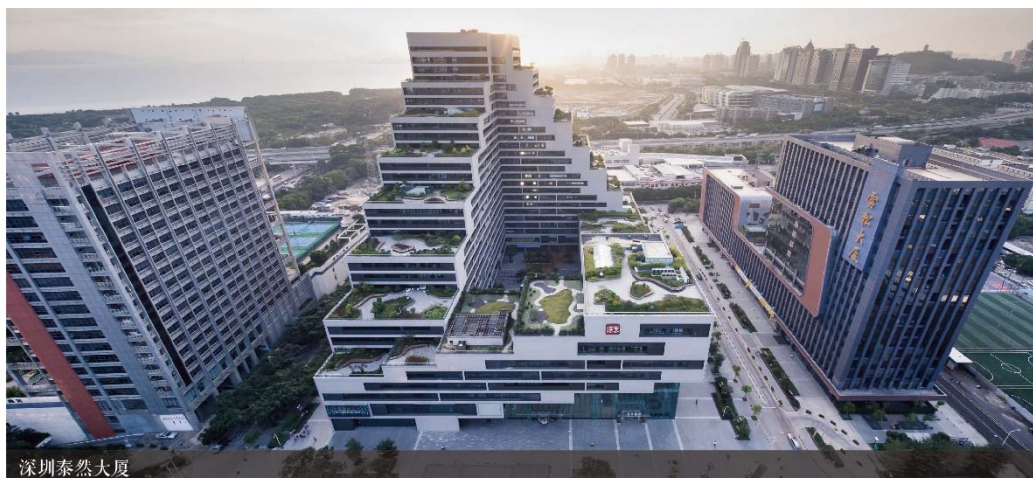
#### 医疗及养老建筑代表项目



深圳市吉华医院是深圳首家一次性建设 3,000 床规模的三级特大型综合医院，总用地面积 9.78 万平方米，总建筑面积 59.27 万平方米，是集医疗、科研、教学、康复、预防保健等多功能为一体的区域医疗中心，项目建成后将辐射整个

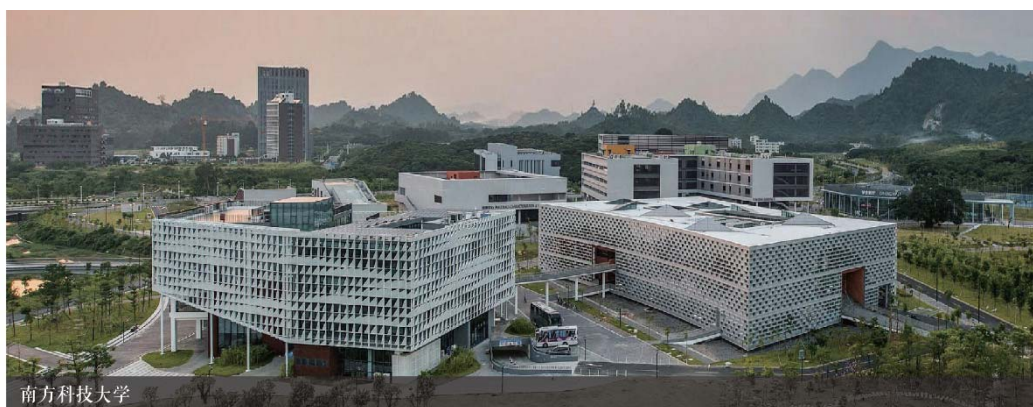
华南区域。紧张的用地和庞大的规模导致交通、人流、物流、信息流的复杂程度急剧增加,用常规的设计方法已不能解决其需求。设计团队通过广泛调研和论证,提出“以共享医技为中心的专病中心组合”的医疗规划模式、“城市立体交通枢纽”的交通组织模式、“城市客厅”的城市空间组织模式,有效解决了超大规模医疗群落就诊便捷性、交通有效性、城市友好性等问题。项目曾获 2017 年中国医院建设奖、全国十佳医院建设设计方案称号。

## 办公建筑及产业园区代表项目



泰然大厦位于深圳市福田区车公庙，总建筑面积 16.8 万平方米，建筑形体寓意“泰山”，西南角形体最高，依次向东、北向跌落。裙房和塔楼浑然一体，使得建筑形成更为连续舒展的界面，巧妙地处理建筑与周边环境的关系，把对周边建筑的视线干扰降到最低。项目曾获 2016 中国高层建筑城市人居奖、2015 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建二等奖、2015 年度广东省优秀工程勘察设计奖公建二等奖等多项省部级重要奖项。

## 学校及文化建筑代表项目



南方科技大学总用地面积 197.9 万平方米，总建筑面积 58 万平方米，规划保留了基地内部 8 座自然山体，园内因山就势，一反大轴线、大尺度、大广场的中国式大学规划模式，通过环状规划连接校区各个功能部分，形成多个空间开放、资源共享、自由交流的场所。

### 城市型居住建筑代表项目



北京保利和光尘樾项目总建筑面积 15.9 万平方米，总体规划以街区的形式融于城市结构中，提倡开放、共享、充满活力的生活方式。开放式街区的模式不仅有利于缓解城市交通，同时为邻里之间提供了充分交流的场所。该项目量身定制了不同于主流市场的设计语汇，17 米高的采光中庭、L 型的别墅布局、简洁极致的线条，诠释了宜居怡情的产品理念，以严密的测算，实现了每个空间与光的互动。该项目曾获 2017 年第十二届金盘奖华北地区年度最佳别墅奖。

### 度假型居住建筑代表项目



厦门保利叁仟栋项目总建筑面积 19 万平方米，共分为三个地块，由超高层、高层住宅，多层洋房，低层别墅以及会所、配套商业和幼儿园组成。该项目将给同安新城注入激情和活力，营造生机勃勃的居住氛围。项目曾获 2017 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建二等奖。

## (二) 新型技术的应用能力

公司紧跟行业发展趋势，围绕建筑设计发展的关键技术和热点、难点，开展了大量的基础和应用的研发工作，在装配式建筑、BIM 等新型技术的研究领域取得了一系列成果，并具备了较为成熟的应用能力。

### 1、装配式建筑和 BIM 科研成果及应用情况

目前，公司已经成熟掌握了装配式建筑设计相关的技术，包括预制凸窗设计、预制外墙设计、预制装饰柱的设计、预制叠合阳台的设计、全预制空调板的设计、预制楼梯的设计等。凭借在上述技术领域的研发、应用优势，目前公司不仅与万科、中海、保利等大型开发商长期保持密切的项目及技术合作，同时还参股了广东中建，长期为中建四局提供技术咨询服务，目前正在努力打造设计、生产、施工全产业链平台。

装配式建筑技术应用的代表项目情况如下：



中海鹿丹名苑于 2018 年竣工，总建筑面积 25.9 万平方米。建筑采用产业化技术进行建造，其中包括预制构件、装配式建造、BIM 技术等多项要求，是深圳市推行装配式建筑政策后的第一个建成项目，也是深圳市最高的装配式住宅项目。项目曾获 2018 年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖。

BIM 技术应用的代表项目情况如下：



汉京金融中心于 2018 年竣工，建筑面积 16.5 万平方米，作为“亚洲最高核心筒外置全钢结构建筑”，以雕塑感极强的建筑形象成为深圳的创意地标建筑，通过全新的核心筒外置的方式拓展了超高层办公建筑的空间体验。公司通过全钢结构的技术革新和 BIM 技术应用，将设计概念予以呈现。该项目曾获世界高层都市建筑学会建造奖等重大国际奖项。

公司在 BIM 技术的研究与应用领域也取得了一系列科研成果，并参与编制了《深圳市工程设计行业 BIM 应用调研及发展指引》、《装配式建筑技术认定 BIM 标准》等 BIM 标准。公司是中国建筑学会 BIM 技术学术委员会常务理事单位、深圳市勘察设计协会 BIM 工作委员会主任委员，公司目前掌握的 BIM 和装配式应用技术主要包括：

分类	名称	技术特性及应用
BIM 业务	基于 BIM 技术的三维可视化协同设计	搭建各专业三维可视化 BIM 模型，从 BIM 模型中统计出建筑物各功能区面积，容积率、建筑密度等建筑指标，对设计图纸进行审查，专业间的冲突协调，设计的优化（建筑功能、设计指标、设备性能等），净高的分析，管线综合的排布与优化，设计成果可视化展示（图片、视频、动画等）。
	基于 BIM 技术的工程量统计	从 BIM 模型中统计出建筑结构明细、机电设备材料明细、幕墙钢结构明细、装饰材料明细等，辅助进行造价管理成本控制。
	基于 BIM 技术的施工管理	搭建 BIM 模型对施工图纸进行深化，施工方案的验证及优化，三维可视化的施工总平面布置，基于 BIM 的施工交底，基于 BIM 的现场施工指导，基于 BIM 的预制加工，施工工序的可视化展示等。
	基于 BIM 技术进行物业运维管理	提供建筑物的可视化显示及空间信息，集成建筑运营维护的所有感知信息，搭建 BIM 运维管理平台。
	基于 BIM 技术的模拟分析	提取 BIM 模型信息，结合 BIM 技术对建筑物进行风、光、声环境模拟分析，设计建造过程的模拟分析，视觉效果分析，空间关系分析，消防疏散模拟分析等。



分类	名称	技术特性及应用
	BIM+VR 技术的应用	通过 BIM 模型的深化处理,在 VR 引擎创建一个可视化、可交互、脚本驱动的虚拟现实环境,可用于方案汇报展示、房地产营销宣传等。
装配式建筑	住宅标准化的研究	从设计本源出发,通过对住宅开发前期规划、单体、户型、后期标准构造做法及室内部品的精细化设计等的研究,为住宅地产开发制定一条资源整合,高效、降低人工劳动强度、节约成品的科学化发展道路,从而在整体流程中为开发、采购、施工整体产业链提供高效与精准的设计条件。
	预制承重构件的设计	建立满足建筑造型、使用功能及节能环保要求的预制承重构件(包括预制抗震墙、预制框架柱、预制框架梁、预制叠合楼板等结构承重构件)样式;模拟预制承重构件在正常使用工况、地震作用、风作用下的整体受力及变形形态,以及对其在运输、吊装、安装、使用过程进行构件受力分析,解决预制承重构件与其他承重构件或非承重构件的连接构造并使之满足相应的要求;解决预制承重构件在设计、运输、施工中遇到的具体问题。
	预制非承重外挂墙板的设计	建立满足建筑造型、使用功能及节能环保要求的预制非承重外挂墙板样式(包括预制凸窗、预制挂板外墙等);对预制非承重外挂墙板在设计、运输、吊装、安装、使用过程进行受力分析,解决预制非承重外挂墙板与主体结构的连接构造并使之满足相应的抗震要求;解决预制非承重外挂墙板在设计、运输、施工中遇到的具体问题。
	预制装饰柱的设计	建立满足建筑造型、使用功能及节能环保要求的预制装饰柱样式;对预制装饰柱在设计、运输、吊装、安装、使用过程进行受力分析,解决预制装饰柱与主体结构的连接构造要求;解决预制装饰柱在设计、运输、施工中遇到的具体问题。
	全预制阳台的研究	建立满足建筑造型、使用功能及节能环保要求的全预制阳台样式;对全预制阳台在设计、运输、吊装、安装、使用过程进行受力分析,解决全预制阳台与主体结构的整体受力及连接构造要求并使之满足相应的抗震要求;解决全预制阳台在设计、运输、施工中遇到的具体问题。
	全预制空调板的设计	建立满足建筑造型、使用功能及节能环保要求的全预制空调板样式;对全预制空调板在设计、运输、吊装、安装、使用过程进行受力分析,解决全预制空调板与主体结构的整体受力及连接构造要求并使之满足相应的抗震要求;解决全预制空调板在设计、运输、施工中遇到的具体问题。
	全预制花槽的设计	建立满足建筑造型、使用功能及节能环保要求的全预制花槽样式;对全预制花槽在设计、运输、吊装、安装、使用过程进行受力分析,解决全预制花槽与主体结构的整体受力及连接构造要求并使之满足相应的抗震要求;解决全预制花槽在设计、运输、施工中遇到的具体问题。
	全预制阳台栏板的设计	建立满足建筑造型、使用功能及节能环保要求的全预制阳台栏板样式;对全预制阳台栏板在设计、运输、吊装、安装、使用过程进行受力分析,解决全预制阳台栏板与主体结构的整体受力及连接构造要求并使之满足相应的抗震要求;解决全预制阳台栏板在设计、运输、施工中遇到的具体问题。
	全预制楼梯的设计	建立满足建筑造型、使用功能及节能环保要求的预制楼梯样式;对预制楼梯在设计、运输、吊装、安装、使用过程进行受力分析,解决预制楼梯与主体结构的整体受力及连接构造要求并使之满足

分类	名称	技术特性及应用
		相应的抗震要求；解决预制楼梯在设计、运输、施工中遇到的具体问题。

## 2、课题研究及参编图集

公司参与的行业内课题研究及相关标准制定情况如下：

序号	标准、图集名称	主编单位
1	《深圳市装配式混凝土建筑设计文件编制深度规定》课题研究	深圳市建筑产业化协会
2	《深圳市建筑工业化项目应用指引》课题研究	深圳市建筑产业化协会
3	《深圳市装配式项目案例选编（2016版）》课题研究	深圳市建筑产业化协会
4	《深圳市装配式建筑认定规则》课题研究	深圳市住房和建设局
5	《深圳市建筑 BIM 交付标准》	深圳市勘察设计协会
6	《深圳居住建筑一体化装修技术规程》	深圳市勘察设计协会
7	《灌浆套筒剪力墙安装施工技术标准》	深圳市勘察设计协会
8	《深圳市建筑工程铝合金模版技术应用规程》	深圳市勘察设计协会
9	《改革开放 40 年深圳建设成就巡礼——建筑设计篇、城市设计篇、杰出人物篇》系列丛书	深圳市注册建筑师协会
10	建筑师技术手册	深圳市注册建筑师协会
11	《全国优秀工程勘察设计行业奖科技创新成果技术论文集》	《工程建设与设计》编辑部
12	广东省标准《广东省公共厕所设计标准》	深圳市注册建筑师协会

## 3、论文专著

公司发表的主要论文著作情况如下：

序号	论文名	刊名	发表年份	备注
1	轻钢活动房结构抗火性能分析	哈尔滨工业大学学报	2014	EI 收录
2	低速冲击下金属面夹芯板性能分析	振动与冲击	2014	EI 收录
3	轻钢活动房结构抗火性能分析	哈尔滨工业大学学报	2014	EI 收录
4	Influence law of structural inclination	Frontiers of Green Building, Materials and Civil Engineering III	2013	EI 收录
5	结构钢杆件基于变形和耗能的塑性破坏准则研究	振动与冲击	2013	EI 收录
6	爆炸作用下金属面夹芯板力学性能研究	建筑结构学报	2013	EI 收录

序号	论文名	刊名	发表年份	备注
7	Failure Characteristics of Transmission Towers Subjected to Downbursts	Applied Mechanics and Materials	2012	EI 收录
8	恒丰贵阳中心超长嵌固端楼板温度应力分析与设计	建筑结构	2019	-
9	某斜柱框架-核心筒结构楼板受力分析	建筑结构	2018	-
10	某高空连廊抗震性能设计关键技术研究	建筑结构	2018	-
11	变流量冷却水系统节能分析	制冷与空调	2018	-
12	浅谈超高层建筑幕墙开启扇设置	建筑工程技术与设计	2018	-
13	某超高层建筑的中水系统设计	绿色建筑	2018	-
14	夏热冬暖地区南区居住建筑外窗节能影响分析	绿色建筑	2018	-
15	不同蓄冷率冰蓄冷空调系统经济性分析	建筑节能	2017	-
16	高层建筑空调设计及节能技术应用	工程建设与设计	2017	-
17	内爬式塔吊支撑梁及牛腿设计关键技术研究	建筑结构	2016	-
18	内浇外挂型预制凸窗设计与安装的探讨	建筑结构	2016	-
19	后都市化时代的修修补补	城市环境设计	2015	-
20	虚实相生—网络公共空间与实体公共空间的纠缠	新建筑	2015	-
21	深圳的魅力在民间	时代建筑	2014	-
22	建筑师的另类儿童教育	时代建筑	2014	-
23	权力与大众之间的建筑机遇——从禁止领导随意干预设计和民间自建房看中国建筑的希望	新建筑	2014	-
24	作为景观的设计竞赛	中国建筑教育	2014	-
25	碗式节点弯曲刚度数值模拟	低温建筑技术	2014	-
26	深业物流中心超高层结构选型与超限分析	建筑结构	2014	-
27	光明新区公共服务平台结构设计的关键技术	建筑结构	2014	-
28	罕遇地震下光明新区公共服务平台特殊体系结构的性能分析	建筑结构	2014	-
29	光明新区公共服务平台斜撑与桁架组合转换结构中楼盖的施工模拟分析	建筑结构	2014	-
30	望京国际广场巨型斜交网格节点有限元分析	四川建筑科学研究	2014	-
31	超高层斜交网格筒体结构受力变形分析	第二届大型建筑钢与组合结构国际会议论文集	2014	-
32	三亚亚龙湾瑞吉度假酒店设计	新建筑	2013	-
33	某超高层悬挑螺旋楼梯舒适度分析	钢结构	2013	-

序号	论文名	刊名	发表年份	备注
34	钢筋混凝土圆孔梁受力性能及加强方法研究	建筑结构	2013	-
35	临沂机场航站楼结构设计	建筑结构	2013	-
36	结合高铁中间停靠站探讨单层空旷房屋抗震设计	建筑结构	2013	-
37	混凝土双轴动态等比例受压损伤试验研究	人民长江	2013	-
38	深业物流中心316m超高层建筑的施工模拟研究	施工技术	2013	-
39	屋盖网架与支座节点有限元分析	四川建筑科学研究	2013	-
40	强风作用下高耸钢结构输电塔的破坏特征研究	特种结构	2013	-
41	病态语境中的建筑学基本问题	新建筑	2013	-
42	绿色凶猛	新建筑	2013	-
43	意义的生产—以普通住宅户型设计为例的日常建筑学研究	建筑师	2013	-
44	钢筋混凝土圆孔梁受力性能及加强方法研究	城市地下空间综合开发技术交流会论文集	2013	-
45	建筑还俗—保障房设计的住户参与	世界建筑导报	2012	-
46	从户型到户间 从结果到过程——保障房设计的住户参与	建筑学报	2012	-
47	柔性连接高空连廊结构的受力机理研究	四川建筑科学研究	2012	-

## 九、发行人的研究开发与技术储备情况

### (一) 发行人的技术研发情况

公司根据市场热点和技术难点组建研究中心,依托设计协同平台和知识管理平台进行专业化管理,对细分领域的知识、技术、方案、经验和理念进行研究、总结和沉淀,对其发展趋势进行前瞻性探索。跟踪研究细分领域的客户需求,深度挖掘市场价值,实现产品的专业化和差异化。近年来主要的研发情况如下:

#### 1、城市设计与城市更新研究中心

城市设计与城市更新研究中心是集规划、建筑、景观等多专业的复合型研究机构,结合“多规合一”的政策导向,全面解读政府目标和产业政策,从而指导城市空间规划。研究范围涉及城市设计、景观规划和城市更新等。

通过与政府和开发企业合作，以城市设计为主导进行全方位的研究，重点关注城市设计领域的发展动态和最新技术成果，并进行理论、方法和技术的研究与统筹，建立与实际项目相支撑的体系；另外，协助建设单位解决城市建设发展过程中所遇到的突出问题，通过精细化与创新性技术路线，为客户提供前瞻性并可操作的规划方案和创意构思。

## **2、综合体及超高层研究中心**

公司综合体及超高层研究中心围绕城市发展的未来进行研究，结合当地的特色元素，将城市空间打造得更具活力和体验感，为建设单位创造更多的商业价值。

通过 BIM+VR+MR 技术的融入，将建筑科技、数字体验设计应用到超高层商业综合体的设计中，实现设计过程中现实与虚拟空间的无缝转换，借助筑博深圳和筑博智能的平台，整合外部的科技研发资源，集成体验智能传感技术、信息收集技术以及自动化技术，并予以实施。

## **3、医疗及养老建筑研究中心**

公司医养研究中心是全国性跨区域的专业综合研发团队，致力于为投资者及使用者提供适用、高效、安全、经济的建筑场所；把“设计者、投资者、使用者、监管者、建造者之间的有效合作”视为项目成败的关键因素，在实践中为中国医疗环境品质的改善与提升贡献力量。

在中国老龄化爆发式增长的背景下，越来越多的机构将目光转向潜力巨大的养老产业，研究中心同保利地产旗下养老品牌“和熹会”、“和品会”加强合作，研究打造“三位一体”的中国式养老设计标准，实现对居家、社区和机构三种模式的全覆盖。公司凭借在医疗建筑、居住建筑领域的技术优势，延伸至医养结合的新领域，建立和谐居住、生活照料和康复关怀一体的新兴健康养老模式。

## **4、住宅产业化研究中心**

经过 20 多年住宅领域的深耕，通过和政府、主流开发企业的合作，公司积累了丰富的住宅设计经验。研究中心在大量案例和数据的基础上，研究以模数化、标准化、精细化、性能化设计的理念，满足工业化施工要求，在快速开发建设中保证项目品质。

公司在高层、超高层住宅项目中全部达到各地装配式建筑认定要求，在装配式预制构件设计中，从超高层结构体系、构造做法防水节点、室内空间使用多维度优化设计，将产品功能与预制构件更好的结合起来，在产品定型的同时，设计品质和效率全面提升。

## 5、产业园区研究中心

公司在产业园区规划、单体建筑及景观设计方面积累了丰富的经验，研究中心关注城市的产业格局、产业定位与规划的衔接及未来的发展，以提升园区的价值，完善产业的生态链。在技术标准方面，强调智能化、绿色生态等必要因素，增强园区的效率、便捷度和舒适度。

研究中心同时开展园区定位策划，编制园区标准、园区操作指引等设计咨询业务。

## 6、教育建筑研究中心

研究中心尽力摒弃国内学校管理模式中传统的规划模式，提倡“共享、融合、开放”的校园总体规划基本概念，打破学科分割，追求交流互动，促进集中和跨学科的合作，以清晰的边界策略保证校园公共空间的形成和单体建筑集群设计的灵活性和可操作性。研究中心组织调研，召开学术论坛，编制指导设计的技术手册。

## 7、建筑科技-EPC 研究中心

研究中心依托高级项目管理人员的优势，借鉴国内外先进的项目管理经验，开展综合研究，实现对勘查、设计、采购、施工、试运行等建筑全生命周期的协同和整合管理，优化项目成本、工期、质量的控制。研发业务主要包括三个板块：工程咨询（包括项目策划、项目建议书、可行性研究报告、规划和设计咨询及造价咨询等）；工程管理（项目立项、投资决策、规划设计、采购、成本、建设等全流程项目管理服务）；工程总承包（EPC 设计-采购-施工总承包或专项承包）。

## 8、建筑技术管理研究中心

研究中心的核心理念是“让技术融入建筑、让绿色深入生活”，包含四个研

究方向：装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市。

在装配式建筑设计技术研究领域，深入研究各种建筑装配式构件在不同工况下的受力分析、各构件之间以及与主体结构之间的构造连接，解决建筑防水、防噪、防裂、抗震、隔声、节能等技术难题。研究中心积极参与各地方规范、图集的编制和修订工作，组织学术会议，针对装配式建筑设计的技术难点与同行分享经验，成为装配式建筑的设计、展示、培训、交流、创新、服务基地。

在 BIM 技术的研究方面，研究中心持续进行正向 BIM 技术的研究，提高设计全生命周期的效率及品质。

在绿色建筑及海绵城市的研究方面，深入研究中国绿色建筑认证体系与美国 LEED 认证体系、英国 BREEAM 认证体系、健康建筑设计认证体系，汲取优点，研究差异并融会贯通，积极参与省市重大课题研究，编制企业和行业标准，发表学术论文，在建筑科技前沿积极探索，引领行业发展。

## 9、结构工程研究中心

研究中心凝聚了一批在设计领域具有丰富经验的专家，拥有丰富的研发设计、咨询和计算分析经验，重点关注复杂结构、超限超高层结构、大跨结构、钢结构等领域的技术攻关和应用，致力于将建筑美学与技术性、经济性完美结合。近年来，随着装配式建筑的大力推广，为结构技术研发提供了新的支点。研究中心以 BIM 技术为辅助手段，与国际一流设计和工程公司交流合作，不断将新成果加以应用。

## （二）研发费用的投入情况

报告期内，公司研发费用投入（合并口径）情况如下：

名称	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
研发费用(万元)	1,974.33	3,718.65	3,110.88	3,059.14
营业收入(万元)	44,436.73	84,158.93	69,687.21	63,727.69
占营业收入的比例	4.44%	4.42%	4.46%	4.80%

发行人一直以来重视研发投入，紧跟行业发展趋势，围绕建筑设计发展的关键技术和热点、难点，开展了大量的基础和应用的研发工作，报告期内，发行人的研发投入持续增长，研发费用主要构成包括：与研发活动直接相关的人员人工费用；直接投入费用；折旧费用与长期待摊费用；无形资产摊销费用；设计费用以及部分其他费用。

### （三）发行人正在从事的科研课题情况

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。目前，公司正在从事的研究课题情况如下表所示：

课题名称	课题概况	技术创新点
典型预制外墙性能分析	根据深圳市装配式建筑项目实施方案审查要点的要求，原则上应采用预制外墙。现阶段，预制外墙应用较多的为凸窗构件，对于无凸窗的住宅建筑，常规做法是采用全混凝土外墙或者预制构造外墙（一般设计为非承重构件），如采用预制构造外墙替代传统的砌筑，对主体结构的力学性能势必产生影响，比如影响主体结构刚度。因此，研究清楚预制构造外墙对主体结构的影响程度，显得尤为重要。	拟通过 ABAQUS 及 midas-fea 有限元分析软件模拟预制构造墙对主体结构的影响，从构造墙内部嵌入多种填充率或多种排布方式的泡沫、构造墙与现浇主体之间不同的连接方式等方面进行力学性能对比，揭露预制构造墙的力学性能规律，再进行足尺模型的结构性能试验分析。然后根据试验数据及有限元分析结果，优化构件设计，并对主体结构设计提出建议。
预制构件钢筋实体参数化三维出图	2018年3月深圳市住建局、规土委及发改委联合发文印发深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020），规划中明确未来3年将大力发展装配式建筑，随装配式一体化要求的逐步提升，未来将会有大量的部品需要在预制构件上埋设，目前无法直接运用市面上常用的信息化三维软件设计出满足预制构件出图要求的图纸。	为保证预制构件在设计过程中的准确性，提高设计工作效率，需要研发在信息化三维软件平台上的预制构件参数化三维出图技术，最后形成一套常用预制构件参数化标准族库。
卫生间全预制楼板研究	我国传统施工工艺均为湿作业卫生间沉箱、二次湿作业周边防水反坎，此传统工艺带来的最大问题就是渗水、漏水，这些问题会大大降低使用者生活品质，缩短卫生间使用寿命，严重的还会危及建筑结构安全。最新出的国家装配式认定标准要求楼板采用预制部分比例要大于70%才可以拿到相应的评价得分，而目前卫生间部分的楼板普遍都是采用传统工艺施工的，对卫生间全预制楼板研究意义重大。	结合室内装饰装修，研究一套或多套符合预制装配式卫生间沉箱的功能布局，以最大化做到卫生间标准化布局。在上述条件的基础上，逐步形成一套带防水反坎的预制混凝土卫生间沉箱构件设计图纸，进行足尺模型的防水性能、结构安全性能实验分析，验证批量生产和推广的可行性。



课题名称	课题概况	技术创新点
基于资源消耗量评价方法的商业楼宇绿色设计与评价关键技术研究	基于广东省商业建筑的能耗、水资源和建筑材料消耗量及室内环境质量的现状调研,提出基于建筑生命周期内的资源消耗量的评价方法。在此基础上,编制和发布国内首个绿色商业建筑评价标准《广东省绿色商业建筑评价标准》,并依据本《标准》完成若干绿色商业建筑项目的设计和认证,形成一套适合广东省商业建筑的节能、节水、节材及改善室内环境的绿色评价方法和技术措施,指导省内商业建筑的绿色设计和绿色运营。配套标准实施,编制适用于夏热冬暖地区地区商业楼宇的技术产品目录。	编制针对地方商业楼宇的绿色设计和评价标准《广东省绿色商业建筑评价标准》,重点体现量化评价,首创绿色商业产品联盟,配套技术标准,完善标准实施体系。
《广东省绿色校园评价标准》(修订)	基于广东省校园建设概况,参与编制《广东省绿色校园评价标准》修订工作。	编制针对广东省校园建设的绿色设计和评价标准。
绿色建筑创新设计与研究公共技术服务平台	搭建绿色建筑创新设计与研究平台,聚集深圳市内外的绿色建筑设计与研究优质资源,形成与深圳市在绿色与低碳经济发展相匹配的设计与研究核心能力,进而推动深圳市的绿色低碳经济发展。	以文化创意与绿色科技交叉融合,联合建筑设计、规划设计、景观设计、室内设计、建筑施工、运营、材料生产、创意策划、广告宣传等一批企业,组建绿色建筑创意产业联盟。建立绿色建筑创新设计与研究工作平台,形成多渠道、多方位、多种新式的绿色建筑传播能力。
二维码技术在 BIM 装配式施工中的应用	为了应对预制构件复杂的施工工艺,提高施工人员素质是必须的,在保证施工工艺流程在视频展示的准确性,迅速提高施工人员对工艺流程的掌握是必要的,鉴于二维码的简便性和信息储存能力,通过扫描二维码能随时随地观看施工工艺展示,能够直接提高施工人员对工艺流程的掌握。通过动画软件对施工工艺进行诠释,探究二维码对于工艺展示片段及视频大小和清晰度的支持,研发二维码数据储存及发布的工具,对数据进行更新运维的可行性。	基于预制构件的复杂性,施工方案和工艺难度不断的提升,导致工人对工艺的理解无法迅速跟上,而工艺视频展示则是最直观的理解施工工艺的手段,以往让施工人员了解构件的数据和安装,需要带电脑至现场进行视频展示或者对施工方案进行讲解,甚至需要培训相关人员。现在仅通过二维码,便可以及时使施工人员更直观了解到施工工艺的展示。
基于建筑信息模型(BIM)的数字档案库研发	BIM 竣工模型能将建筑物空间信息和设备参数信息有机地整合起来,能与施工过程记录信息发生关联,甚至可集成包括隐蔽工程资料在内的竣工信息,不仅为后续物业管理带来便利,并且可在未来进行的翻新、改造、扩建过程中,为业主提供有效的历史信息。	BIM 可以集成传统档案系统中数据,改善现有 BIM 集成信息不足的现状;利用云计算方法,解决数据承载速度和执行效率问题。
罕遇地震作用下超限结构抗震性能分析的技术	对罕遇地震引起的高层、高耸结构及不规则结构的地震响应、破坏或损伤全过程和结构薄弱环节进行全方位的了解和把握,从而解决结构弹塑性动力分析过程中过	根据场地地震发生概率、建筑物的破损概率、相关损失预测,得到一个基于最佳成本-效益核算基础上的合理的抗震设防目标的

课题名称	课题概况	技术创新点
研究	于简化、无法得到结构构件层次上全方位工作状态的难题。实现基于最佳成本-效益核算基础上的合理抗震设防目标的确定,也为检验既有建筑结构的抗震性能提供有效手段。	确定方法。从位移、能量、楼面加速度、残余变形等多角度出发,建立多参数评价的抗震性能判别标准,得到阻尼能量耗散、弹塑性能量耗散与结构弹塑性程度的关系
柔性连接高空钢结构连廊结构体系研究	结合连廊的震害和国内外学者提出的设计建议,详细研究连廊与塔楼之间一端滑动、一端铰接的柔性连接方式的受力机理。提出塔楼不对称动力响应引起的柔性连接连廊结构内力分析方法。为避免连廊结构的跌落和连廊同塔楼发生碰撞,探讨滑动支座滑动距离以及连廊与主体结构安全距离的计算方法。最后提出高空连廊结构多道抗震设防的设计思路,为设计提供依据。	提出的采用一端滑动、一端铰接的连接方式,连廊与塔楼的相对位移可以通过连廊滑动支座的平动和铰支座的转动来实现计算方便简单。由于两侧塔楼整体不对称动力响应(反向弯曲)或同向不同步变形,引起连廊支座下沉会对连廊构件及该层主体结构构件的内力产生较大影响,设计时应加以分析。
大震下高层结构中钢杆件基于变形和耗能的破坏准则研究	研究钢结构杆件在各种极端荷载作用下进入塑性状态后的破坏准则,对于研究结构的破坏机理以及改进设计方法,防止倒塌事故的发生具有十分重要的意义。鉴于目前所应用的破坏准则的一些不足,在 Park—Ang 模型的基础上提出了钢杆件改进的双重破坏准则,并通过一系列钢杆件低周疲劳试验进行验证。	改进的双重破坏准则既能够反应钢杆件破坏时应变幅值与极限耗能的关系,还能反应随机激励下钢杆件不同塑性应变幅值的累积对破坏的影响,可有效应用于钢结构体系在强动力荷载作用下的破坏机理分析中。
内爬式塔吊支撑梁及牛腿设计关键技术研究	内爬式塔吊广泛应用于各种超高层结构施工中,塔吊支撑梁和牛腿支座的设计在施工中至关重要,而相关研究却十分缺乏,从而导致设计过于保守或偏不安全。对某高层内爬式塔吊的支撑梁和牛腿进行设计,并对其受力性能进行有限元分析,对比分析支撑梁和牛腿受力性能。	提出了支撑梁端部通过螺栓与钢夹板相连,再将钢夹板焊在牛腿上的连接方式,不仅便捷施工更加满足了施工精度的要求,而且由于钢夹板提供了有效的梁端支撑,使得梁端与牛腿的连接更加牢固。
城市高层建筑火灾防控及人员智能疏散体系研究	研究高层建筑火与烟气蔓延的阻控技术与结构抗火方法,以及火灾环境下人群的多模式协同疏散和优化疏导方法,进而提升高层建筑自身对火灾的防控能力。项目的研究可指导改进高层建筑火灾应急处置预案、加强高层建筑结构在火灾下的易损部位、有效控制烟气及人员疏散、大幅降低火灾带来的经济财产损失和保障群众的生命安全。	从耦合建筑结构与防灭火设施,实现有效控制高层建筑火与烟气蔓延的目标,火灾环境下人群的多模式协同疏散和优化疏导方法,提高人群疏散的效率和安全性三个层次构筑起高层建筑重大火灾防控的三道防线,实现火灾防治技术途径的创新和突破。
拉萨地区既有民居建筑的智能化抗震性能评价及经济合理的结构体系研究	1.拉萨地区既有民居建筑抗震能力的现状调查; 2.既有建筑结构抗震性能的智能化评价方法研究主要为基于构件损伤的既有建筑抗震性能评价研究和基于大震性能的既有建筑抗震加固方法研究; 3.适合于高原高烈度地区的智能结构体系的研究,主要内容为基于智能减震和产业	1、拉萨地区民居建筑抗震基础数据库的建立。 2、将构件分为关键构件、普通构件、耗能构件,将损伤分为无损坏、轻微损坏、轻度损坏、中度损坏、比较严重损坏、严重损坏,通过对不同构件不同损伤的综合评判,提出基于构件损伤程度的

课题名称	课题概况	技术创新点
	化的结构体系的研究、智能结构体系的成本-效益衡量手段的研究和智能结构体系的经济性分析。	<p>结构总体抗震性能评价标准。</p> <p>3、以结构的材料性能得到充分发挥为目标，基于对智能结构的地震失效模式分析而得到适合于高原高烈度地区经济适用的结构体系的研究方法。</p> <p>4、智能减震结构基于最佳成本-效益核算基础上的合理的抗震设防目标的确定方法。</p>
基于建筑信息建模(BIM)的综合监控及运维平台关键技术研究	<p>本项目为一种基于建筑信息建模的综合监控及运维平台，研究如何利用智慧建筑或园区、社区建设时建立的建筑信息建模(BIM)模型，结合物联网设备，使运维后期让用户在排污、水电管网、火灾处理、报警等领域对物联网具备360度3D全视角实时直观监控的能力。</p> <p>项目开启了“应用为主、建模为辅”的BIM2.0时代。BIM平台的推出，极大地拓展了BIM的应用范围、丰富了BIM的应用方法、推动了BIM的应用深化、引领了BIM的技术进步。本项目以云为平台，实现了数据集成、统筹管理，提高了大型模型集成运算能力和深化设计效率；施工过程中通过BIM应用进行深化设计；论证和优化施工方案；利用4D模拟把握施工进度脉络；以BIM模型主导工厂预制加工、物流运输及现场装配；结合物联网设备，使运维后期让用户在排污、水电管网、火灾处理、报警等领域对物联网具备360度3D全视角实时直观监控的能力，最终实现了利用BIM技术提升了企业成本管理、技术进步、生产管控、质量保障、建筑全生命周期可追溯等方面管理水平的目的。</p>	<p>1、支持国际标准IFC和支持市场上主流的BIM软件创建的模型的方法；</p> <p>2、数据加载运行效率提升</p> <p>3、360度3D全视角实时直观监控；</p> <p>4、BIM和环境中的事件的交互技术和方法</p>

#### (四) 发行人的创新机制

##### 1、健全人才引进、培养和晋升机制

为保证企业创新活力，公司不断引进人才，培养人才并建立继任者计划，健全激励机制，优化人才结构和专业布局。

##### 2、健全人才创新激励机制

为激发公司各类人才的创新动力，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。将股权、晋升、奖金等相结合的激励措施与创新成果挂钩,充分激发员工创新热情,使创新真正成为公司发展的动力。

### 3、健全学术交流机制

为配合技术创新,公司将加强对内、对外的学术交流,包括主办、协办国际国内学术峰会,在全公司范围内定期组织各类学术交流活动等。通过技术交流,一方面可以掌握国内外学术方面最新动态,另一方面也可推广公司的创新成果,扩大影响,使应用型成果能快速转化为设计成果,提升公司的综合盈利能力。

## 十、发行人核心技术人员情况

### (一) 核心技术人员占比情况

截至2019年6月30日,公司共有技术人员1,607人,包括设计人员1,495人,研发人员112人,合计占公司员工总数的91.93%,其中核心技术人员10人,占公司员工总数的0.57%。截至本招股说明书签署日,公司的核心技术人员主要情况如下:

序号	姓名	专业职称	入职时间	担任职务
1	杨为众	国家一级注册建筑师	1998年	董事、副总经理、首席建筑师
2	马镇炎	国家一级注册结构工程师、正高级工程师	1998年	监事、首席结构工程师、深圳分公司总经理、筑博智能监事
3	王旭东	国家一级注册建筑师、高级工程师	2008年	监事会主席、北京分公司总建筑师
4	冯果川	国家一级注册建筑师、正高级工程师	2005年	执行首席建筑师
5	杨晋	国家一级注册建筑师、高级工程师	1996年	城市建筑设计部总经理
6	徐昌俊	高级工程师	2003年	重庆分公司总建筑师
7	周军	工程师	1996年	西安分公司顾问总建筑师
8	周祖寿	国家注册电气工程师、高级工程师	1996年	筑博智能执行(常务)董事、总经理
9	陈广俊	国家注册城乡规划师、高级工程师	2010年	执行首席规划师、总规划师室总经理
10	赵宝森	国家一级注册建筑师、高级工程师	2006年	筑博深圳总经理

上述核心技术人员均为建筑设计及其相关行业的高端技术人才,拥有较高的设计水平和丰富的项目经验,上述人员近年来所获得的项目及个人荣誉如下:

姓名	序号	获奖项目	获得奖项或荣誉
杨为众	1	个人荣誉	2018年深圳建筑设计行业领军人物
	2	个人荣誉	2016年深圳杰出建筑师
	3	保利秀英港项目3号地块	2019年度广东省优秀工程勘察设计奖住宅与住宅小区三等奖
	4	深汕中心医院项目	2018年第四届深圳建筑设计奖未建成项目铜奖
	5	深圳市吉华医院	2017年第三届深圳建筑创作奖未建成项目一等奖
	6	深圳市第二儿童医院	2017年第三届深圳建筑创作奖未建成项目一等奖
	7	深圳京基滨河时代广场	2017年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建二等奖
			2017年度广东省优秀工程勘察设计奖评选公建二等奖
			2016年第十七届深圳市优秀工程勘察设计评选公建一等奖
	8	保利·国际广场B2、B3栋	2017年广东省优秀工程勘察设计奖评选公建三等奖
2016年第十七届深圳市优秀工程勘察设计评选公建二等奖			
9	贵阳星云家电城片区改造项目	2015年首届深圳建筑创作奖	
10	西部证券总部办公楼	2015年首届深圳建筑创作奖未建成类铜奖	
冯果川	1	个人荣誉	2016年深圳杰出建筑师
	2	南宁市规划展示馆	2017年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建三等奖
			2017年度广东省优秀工程勘察设计二等奖
			2016年第十七届深圳市优秀工程勘察设计评选建筑工程设计一等奖
	3	南山西丽文体中心	2017年第三届深圳建筑创作奖未建成项目一等奖
	4	前海深港现代服务业合作区二十开发单元规划	2017年第三届深圳建筑创作奖未建成项目三等奖
			2015年深圳市第十六届优秀规划设计二等奖
	5	前海十九单元03街坊地下空间及地上公共空间整体城市设计	2017年第三届深圳建筑创作奖未建成项目三等奖
2015年度广东省优秀城乡规划设计城市规划类三等奖			
2015年深圳市第十六届优秀规划设计一等奖			
6	前海香缤大厦	2015年第三届深圳市建筑工程施工图编制质量金奖	
		2015年第三届深圳市建筑工程施工图编制质量建筑专业奖	

姓名	序号	获奖项目	获得奖项或荣誉
马镇炎	1	个人荣誉	广东省超限高层建筑抗震设防专项审查委员
	2	新疆艺术中心	2016 年第三届深圳市建筑工程施工图编制质量银奖
	3	雄飞·领秀国际大厦	2015 年度广东省优秀工程勘察设计奖公共建筑三等奖
			2014 年第十六届深圳市优秀勘察设计评选优秀公共及工业建筑设计二等奖
	4	深圳市档案中心	2015 年度广东省优秀工程勘察设计奖评选工程设计二等奖
			2014 年深圳市第十六届优秀工程勘察设计评选公共建筑一等奖
	5	光明高新园区公共服务平台项目	2014 年第二届深圳市建筑工程施工图编制质量建筑专业奖
6	国银金融中心大厦	2014 年第二届深圳市建筑工程施工图编制质量银奖	
		2014 年第二届深圳市建筑工程施工图编制质量结构专业奖	
7	南方科技大学-实验楼 A	2014 年第二届深圳市建筑工程施工图编制质量铜奖	
徐昌俊	1	沙坪坝区石井坡片区详细城市设计	2018 年第四届深圳建筑设计奖未建成项目银奖
	2	万科凤天路项目一期、二期	2017 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖
	3	中冶·北麓原	2015 年度重庆市勘察设计协会优秀工程设计一等奖
杨晋	1	个人荣誉	2018 年深圳市杰出青年建筑师
	2	个人荣誉	2018 年深圳市建筑产业化协会专家委员会专家
	3	个人荣誉	2017 年深圳市优秀装配式建筑设计师
	4	中海鹿丹名苑	2019 年度广东省优秀工程勘察设计奖住宅与住宅小区二等奖
			2018 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖
	5	万科沙井上星（住宅地块）	2018 年第四届深圳建筑设计奖未建成项目金奖
	6	万科沙井上星（公建地块）	2018 年第四届深圳建筑设计奖未建成项目银奖
	7	天安云谷产业园一期 03-02 地块	2017 年全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建三等奖
2016 年第十七届深圳市优秀工程勘察设计评选公建一等奖			
8	深圳京基滨河时代广场	2017 年度全国优秀工程勘察设计行业奖建筑工程公建二等奖	
		2017 年度广东省优秀工程勘察设计奖评选公建二等奖	
		2016 年第十七届深圳市优秀工程勘察设计评选公建一等奖	
陈广俊	1	海南陵水国茂——国际泥疗养生休闲	2015 年深圳市第十六届优秀城乡规划设计三等奖

姓名	序号	获奖项目	获得奖项或荣誉
		旅游度假区控制性详细规划	
	2	地铁 11 号线松岗车辆段上盖物业综合开发专项研究	2015 年深圳市第十六届优秀城乡规划设计奖专项规划三等奖
	3	兴义市万峰新区控制性详细规划	2015 年深圳市第十六届优秀城乡规划设计奖法定图则+绿色生态专项规划三等奖
	4	济南大学科技园片区大彦地块规划设计	2013 年深圳市第十五届优秀城市城乡规划设计三等奖
	5	坪山河流域绿色低碳启动区城市设计	2013 年深圳市第十五届优秀城市城乡规划设计二等奖
	6	重庆市中央商务区(弹子石片区)规划设计	2013 年深圳市第十五届优秀城市城乡规划设计二等奖 2013 年度广东省城乡规划设计优秀项目二等奖
赵宝森	1	个人荣誉	2019 年深圳市建筑产业化协会专家委员会高级专家
	2	个人荣誉	2016 年深圳杰出建筑师
	3	达实大厦	2016 年第十七届深圳市优秀工程勘察设计评选 BIM 设计一等奖
	4		2016 年最佳 BIM 设计应用优秀奖
	5	深圳市档案中心	2015 年度广东省优秀工程勘察设计奖评选工程设计二等奖
	6	创业投资大厦	2015 年度广东省优秀工程勘察设计奖评选 BIM 专项三等奖
	2014 年深圳市第十六届优秀工程勘察设计评选(BIM 专项设计)一等奖		
周军	1	中冶·北麓原	2015 年度重庆市勘察设计协会优秀工程设计一等奖
	2	协信 TOWN 城 5# 地块(1#、2#、4# 楼)	2012 年深圳市第十五届优秀工程勘察设计公共建筑类三等奖
王旭东	1	中国烟草总公司虎坊桥综合楼	2011 年广东省注册建筑师协会第六次(2011 年度)优秀建筑创作佳作奖
	2	菜鸟金义电商产业园	中国建筑学会 2017-2018 年度建筑设计奖工业建筑专项二等奖
周祖寿	1	中国医学科学院肿瘤医院深圳分院	2018 年“达实杯”中国医院建设奖-首届中国最美医院评选
	2	汉京金融中心	2016 年第三届深圳市房屋建筑工程优秀施工图设计评选公建金奖
	3	安托山花园	2016 年第三届深圳市建筑工程施工图编制质量银奖
	4	安信金融大厦	2016 年第三届深圳市建筑工程施工图编制质量银奖
	5	国银金融中心大厦	2014 年第二届深圳市建筑工程施工图编制质量银奖
	6	三亚亚龙湾瑞吉度假酒店	2013 年广东省优秀工程勘察设计一等奖
	2013 年度全国工程建设项目优秀设计成果二等奖		

上述核心技术人员具体简历请参见本招股说明书“第七章 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的基本情况”。

## （二）最近两年核心技术人员变动情况及对发行人的影响

最近两年，公司核心技术人员未发生重大变化。

## 十一、发行人境外经营情况

截至本招股说明书签署日，公司未拥有境外资产。报告期内，发行人境外业务产生的收入分别为 0 万元、583.85 万元、0 万元和 149.29 万元，占营业收入的比重分别为 0%、0.84%、0%和 0.34%。

## 十二、发行人主要产品和服务质量控制情况

### （一）质量控制标准

公司从事建筑设计业务，相关设计产品及服务的质量严格以国家颁布的相关行业规章制度要求的各类标准为质量管理的基础标准。

《中华人民共和国建筑法》规定：“建筑工程设计应当符合按照国家规定制定的建筑安全规程和技术规范，保证工程的安全性能。建筑工程的勘察、设计单位必须对其勘察、设计的质量负责。勘察、设计文件应当符合有关法律、行政法规的规定和建筑工程质量、安全标准、建筑工程勘察、设计技术规范以及合同的约定。设计文件选用的建筑材料、建筑构配件和设备，应当注明其规格、型号、性能等技术指标，其质量要求必须符合国家规定的标准。”

国务院颁布的《建设工程质量管理条例》规定：“勘察、设计单位必须按照工程建设强制性标准进行勘察、设计，并对其勘察、设计的质量负责。注册建筑师、注册结构工程师等注册执业人员应当在设计文件上签字，对设计文件负责。建设单位应当将施工图设计文件报县级以上人民政府建设行政主管部门或者其



他有关部门审查。施工图设计文件未经审查批准的，不得使用。”

## （二）质量控制措施

在符合国家要求的基础标准下，公司制定了更高内部质量和严格的质量控制体系。公司根据建立的质量管理体系，形成了《质量记录控制程序》、《过程监视和测量管理规定》及《设计校对、审核管理规定》等多层次的文件，并严格按照文件要求执行，有效控制了设计产品与服务的质量。公司对质量管理体系定期进行内部审查和接受审核机构的监审、复评等审查；制定了咨询设计的质量责任制度、部门年度质量考核制度等质量控制制度；采取定期组织工程项目质量回访、设计质量检查等质量监督措施；还定期进行质量问题剖析、讲评及专业培训等工作等。

## （三）发行人质量纠纷情况

本公司依据国家行业相关法律法规和公司质量管理体系等文件要求，明确规定了对于产品技术服务、客户投诉或申诉等流程，并制定了《纠正和预防措施程序》，通过采取有效的改进、纠正和预防措施，实现管理体系的持续改进，满足业主的需求和期望。

报告期内，公司未出现重大质量纠纷情况。

# 十三、未来发展与规划

## （一）发行人未来发展规划及目标

### 1、整体发展战略

公司专注于建筑设计及相关业务领域，打造建筑设计行业多维度协同设计平台，致力于成为国内领先的建筑设计综合解决方案服务商。公司一直秉承“全球视野、社会责任、以人为本、绩效为上”的价值观，为客户、员工、股东和社会创造价值。

未来公司将以“创新精进”为主题，通过“服务升级、平台创新和人才精进”

三大策略，保障公司经营持续健康发展，在建筑设计全产业链领域中完成整体布局。

“服务升级”，利用现有优势，抓住市场机遇，不断扩大和拓展设计业务服务范围，完成“全过程咨询”和“工程总承包”的整体布局，进一步加强市场渗透能力。

“平台创新”，一是技术创新，持续大力度投入前沿技术领域，占领技术制高点，提升品牌竞争力；二是服务创新，以客户利益为中心，结合信息化手段，构建多维度协同设计平台和知识管理体系，进一步增加客户的黏性；三是管理创新，持续探索项目管理创新、经营管理创新之道，提升盈利能力。

“人才精进”，持续优化人才机制，重视技术传承与培养，吸引和培养优秀创意人才，构筑人才高地；同时，持续优化人才队伍，培养设计管理人才，提高人均效率，为实现企业可持续发展提供坚强后盾。

## 2、业务发展目标

围绕公司中长期发展战略，公司业务发展将以建筑设计为核心，不断扩大和拓展设计业务服务范围，提升业务布局和市场份额，扩大市场知名度和影响力。主要业务发展目标包括：

(1) 将进一步加强设计全产业链服务和整合，提升和完善咨询、勘察、市政、风景园林等资质水平，加大各类专业人才的引进力度，逐步提升上述业务对公司收入贡献的占比；

(2) 通过细分市场，加强专业研究，构建“客户-产品-技术-体系-资源-管理”的多维度协同设计平台和知识管理体系，提高竞争力；

(3) 以传统建筑设计为基础，加大装配式建筑、BIM技术、绿色建筑、建筑智能化等领域的研究与应用，逐步提升收入贡献占比；

(4) 通过分支机构将业务在全国范围内进行，积极开拓工程总承包业务、全过程工程咨询业务，提高相应业务的承接能力；

(5) 积极响应国家富民援藏政策，未来将充分发挥公司技术、管理和人才

优势与西藏当地企业强强联合，在传统设计的基础上，坚持创新，因地制宜，计划深入发展藏区特色建筑设计及周边产业。

## （二）实现业务发展规划的具体计划和措施

为顺利实施公司的发展战略，达成经营目标，公司具体发展计划如下：

### 1、业务发展规划

#### （1）市场开发计划

1) 巩固现有业务市场，加大国内其他区域市场的开拓力度，在国内其他具有战略性地位的城市增设异地分支机构，业务布局更为广阔，提升市场份额。

2) 以现有设计能力为基础，继续在居住、公共建筑等领域进行市场渗透和市场开发。

3) 以现有市场为基础，开发新的设计技术，打造更为科学的基于 BIM 技术的建筑设计数据库和技术整合平台。

4) 加强国际交流与合作，引进具有国际市场经验及能力的各类专业人才，加大国际合作力度，通过国际合作与交流拓宽国际视野，适时拓展境外市场。

#### （2）产业链扩张和延伸计划

1) 产业链横向扩张：在夯实建筑设计业务的基础上，积极开拓城市规划、市政工程、风景园林、工程全过程咨询、工程总承包等领域的业务，为客户提供一体化的服务。

目前，公司已具有建筑行业（建筑工程）甲级资质、城乡规划编制甲级资质和市政行业（给水工程、道路工程、桥梁工程）工程专业乙级资质、风景园林工程设计专项乙级资质；未来公司将通过自主申请、并购等方式取得公共交通工程、排水工程等市政设计专业资质、工程咨询、工程勘察等新资质，进一步拓宽业务发展领域。

2) 产业链纵向延伸：以传统建筑设计为基础，以自主研发开发 BIM 建筑设计技术为手段，完善和优化公司基于 BIM 技术的建筑数据库和技术整合平台，

并基于此平台，为客户提供 BIM 技术协同设计、装配式建筑设计、绿色建筑设计、海绵城市、建筑智能化等专业方面的服务。

## 2、职能发展计划

### (1) 人力资源开发计划

公司坚持“以人为本”，将在现有人力资源基础之上，根据公司的发展规划和发展需要，继续推进人力资源整体开发计划。建立、健全人才管理机制，深化绩效文化建设，持续优化激励机制，鼓励员工与公司共赢发展，增强人才保留能力；加强雇主品牌建设，广泛涉猎各类人才，既包括设计、技术方面的专业人才，也包括企业经营管理人才；继续加大人才培养力度，重视设计技术、新兴业务领域、项目管理及企业经营管理等全方面的培养。此外，公司成功上市后，可以通过实施股权激励计划，吸引和留住更多的优秀人才。

### (2) 信息化建设计划

基于“协同、集中”的思想，公司将逐步建设一个更为科学的信息化管理平台。该平台将突破公司人、财、物、信息、流程等资源之间的屏障，使得公司各部门、各分支机构之间，公司与外部客户及其他合作伙伴之间可以在一个统一的平台上协同合作、互动，从而使公司成为一个电子化的内外部协同工作组织，全面提升公司的信息化水平，进而提高公司的整体管理水平。

### (3) 收购兼并计划

根据产业发展规划，公司将通过收购兼并实现对各方资源的快速整合，以推动公司做大做强、提高竞争力。通过收购兼并，公司可以快速开拓市场，提升经营业绩；获得所需的设计资质，扩大业务领域；充实人才队伍，补充各专业领域的人才，丰富行业技术经验。收购兼并计划包括：对具有产业互补特征的公司进行纵向的收购兼并或者参股投资，以完善产业链；对已形成一定市场规模、具有一定竞争力的同类企业，进行横向收购兼并，以扩大产业规模。

### (4) 管理提升计划

1) 公司将进一步完善法人治理结构，建立有效、可行的内部控制和决策机

制，实现公司决策的科学性、运行的规范性。

2) 公司将根据实际需要适当调整组织架构，建立科学、规范、高效的管理模式。

3) 公司将不断细化各项管理制度，加大企业文化建设力度，营造一个组织有效、沟通顺畅的工作环境，充分发挥公司员工的专业知识并激发其主观能动性，从而提升公司的管理水平。

#### (5) 成本优化计划

公司将实行全面预算管理，做到事前预测、事中控制、事后分析和调整。根据公司整体经营目标，按各部门职能分担成本优化任务，明确其在成本管理中的地位和作用，营造一种“人人重视成本控制”的氛围。

### (三) 拟订上述计划所依据的假设条件

公司拟定上述计划主要依据以下假设条件：

- 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。

## （四）实施上述计划所面临的主要困难

### 1、资金需求

建筑设计市场的开拓、高端人才的招聘等活动均需要大量的资金支持，仅仅依靠自有资金和传统的间接融资渠道将难以满足公司业务的快速发展需求。

### 2、人才需求

随着公司的快速发展，迫切需要装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化以及传统建筑设计、管理、运营等方面的高端人才。可以预见，公司的人才储备、新老衔接问题将日益突出，需要妥善应对。

### 3、规模问题

凭借发行上市的契机，公司将不断发展壮大，在人员、资产、项目数量、分支机构等方面的规模也将不断扩大。如何在现有基础上继续保持管理优势，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。

## （五）发行人关于公告规划实施和目标实现情况的声明

公司上市后，将通过定期报告持续公告规划实施和目标实现的情况。

## 第六章 同业竞争与关联交易

### 一、发行人独立性情况

公司严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，建立健全了法人治理结构。公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与各股东及关联方完全分开，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

#### (一) 资产完整情况

公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司，承继了原有限责任公司所有的资产、负债及权益，具备开展建筑设计及其相关业务的设计与咨询所必需的软、硬件设施，可合法使用相关资产。截至本招股说明书签署日，公司没有以资产或信誉为公司股东提供担保，也未以公司名义向公司股东提供借款或其他资助。公司不存在任何资产、资金被控股股东、实际控制人及其关联方占用的情况。

#### (二) 人员独立情况

公司拥有独立的人事、工资、福利制度，拥有从事建筑设计业务的各类专业人员。公司董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生和任职；公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业领薪，未从事与本公司业务相同或相似的业务，未在与公司业务相同或相似的公司服务，未从事损害公司利益的活动；公司财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职。

#### (三) 财务独立情况

公司设立了独立的财务会计部门，配备了必要的财务人员，建立了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；公司在银行独立开设账户，独立纳税，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) 机构独立情况**

公司设有股东大会、董事会、监事会等决策和监督执行机构，各机构均独立于公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，并依照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等规定规范运行。各股东依照《公司法》和《公司章程》的规定提名董事参与公司管理。自公司设立以来，未发生股东违规干预公司正常经营活动的情况。

公司经营、办公场所与各股东及其关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。公司设立了与经营业务相适应的组织机构和部门，完全拥有机构设置的主权。

#### **(五) 业务独立情况**

公司具有独立的设计业务体系，拥有完整的法人财产权，能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，顺利组织和实施日常经营活动。目前本公司实际控制人徐先林、徐江除本公司外未投资、控制其他与本公司存在竞争关系的企业。徐先林、徐江也作出了避免同业竞争的承诺。

综上所述，公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与各股东及其关联方相互独立，拥有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

## **二、同业竞争**

### **(一) 发行人与控股股东、实际控制人不存在同业竞争**

截至本招股说明书签署日，公司控股股东徐先林，实际控制人徐先林、徐江除持有公司股权外，未从事与公司相同或相似的业务，与公司不存在同业竞争。

### **(二) 相关关联方关于避免同业竞争的承诺**

为了避免未来发生同业竞争，实际控制人徐先林、徐江于 2019 年 2 月 26



日向公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，二人均承诺：“将来不从事、亦促使本人控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业不从事任何在商业上与筑博设计及 / 或筑博设计控制的企业构成或可能构成同业竞争的业务或活动。如因国家法律修改、政策变动或其他不可避免的原因使本人及 / 或本人控制、与他人共同控制、具有重大影响的企业与筑博设计构成或可能构成同业竞争时，就该等构成同业竞争之业务的受托管理、承包经营或收购等，筑博设计在同等条件下享有优先权。”

### 三、关联交易

#### (一) 发行人的关联方及关联关系

根据《公司法》及《企业会计准则》的有关规定，发行人的主要关联方和关联关系情况如下：

##### 1、控股股东和实际控制人

序号	关联方名称	与公司的关联关系
1	徐先林	控股股东、实际控制人
2	徐江	股东、实际控制人

##### 2、控股股东、实际控制人直接或间接控制的其他企业

序号	关联方名称	与公司的关联关系
1	筑先投资	实际控制人徐先林控制的其他企业
2	筑为投资	实际控制人徐先林控制的其他企业
3	筑就投资	实际控制人徐先林控制的其他企业
4	拉萨筑晟创业投资管理有限责任公司	实际控制人徐先林控制的其他企业
5	拉萨筑深创业投资合伙企业（有限合伙）	实际控制人徐先林控制的其他企业

筑先投资、筑为投资、筑就投资的情况介绍请参见本招股说明书“第四章 发行人基本情况”之“六/（三）控股股东、实际控制人控制的其他企业的情况”。

拉萨筑晟创业投资管理有限责任公司的基本情况如下：

拉萨筑晟创业投资管理有限责任公司于2017年8月18日成立,住所为西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城4号楼6楼1号-G,注册资本为60万元,法定代表人为徐先林,经营范围为:“创业投资管理(不含公募基金。不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品;不得从事证券、期货类投资;不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款;不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品;不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务。”徐先林任拉萨筑晟创业投资管理有限责任公司法定代表人。

拉萨筑晟创业投资管理有限责任公司设立时的股东及股权结构如下表所示:

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	持股比例
1	徐先林	36.00	60.00%
2	拉萨城投金融投资控股集团有限公司	24.00	40.00%
合计		60.00	100.00%

注:拉萨城投金融投资控股集团有限公司曾用名为拉萨城投创业投资有限责任公司

拉萨筑晟创业投资管理有限责任公司已于2019年1月2日注销。

拉萨筑深创业投资合伙企业(有限合伙)的基本情况如下:

拉萨筑深创业投资合伙企业(有限合伙)于2017年11月27日成立,住所为西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城4号楼6楼1号-G,注册资本为5,360万元,普通合伙人为拉萨筑晟创业投资管理有限责任公司,经营范围为:“创业投资(不得从事担保和房地产业务;不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品;不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款;不得公开交易证券类投资产品或金融衍生品;不得经营金融产品、理财产品和相关衍生产品)。(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。)”

徐先林持有拉萨筑深创业投资合伙企业(有限合伙)51%的份额。拉萨筑深创业投资合伙企业(有限合伙)设立时的权益结构如下表所示:

序号	合伙人名称	认缴出资额(万元)	持股比例
1	徐先林	2,733.60	51.00%

序号	合伙人名称	认缴出资额(万元)	持股比例
2	拉萨城投金融投资控股集团有限公司	2,572.80	48.00%
3	拉萨筑晟创业投资管理有限责任公司	53.60	1.00%
合计		<b>5,360.00</b>	<b>100.00%</b>

注：拉萨城投金融投资控股集团有限公司曾用名为拉萨城投创业投资有限责任公司

拉萨筑深创业投资合伙企业（有限合伙）已于 2019 年 1 月 22 日注销。

### 3、持有公司 5%以上股份的其他股东

序号	关联方名称	与公司的关联关系
1	杨为众	持有公司 14.31%的股权
2	筑先投资	持有公司 11.20%股权，系公司员工持股公司，同时也为公司实际控制人徐先林控制的其他企业
3	筑为投资	持有公司 10.13%股权，系公司员工持股公司，同时也为公司实际控制人徐先林控制的其他企业
4	筑就投资	持有公司 10.13%股权，为公司实际控制人徐先林控制的其他企业
5	松禾成长	持有公司 5.00%股权

### 4、发行人的子公司

序号	关联方名称	与公司的关联关系
1	筑博深圳	全资子公司
2	筑全科技	全资子公司
3	筑博智能	全资子公司

### 5、发行人的参股公司

序号	关联方名称	与公司的关联关系
1	广东中建	参股公司，公司持有 5%股权

### 6、曾经为发行人关联方的关联法人

关联方名称	成立时间	主营业务	与公司的关系	备注
海汇合赢	2011.9.28	创业投资	曾为公司持股 5%以上的股东	已于 2018 年 1 月 5 日转让其持有的公司全部股份

关联方名称	成立时间	主营业务	与公司的关系	备注
北京夜色网络科技有限公司	2006.01.17	技术推广；计算机交流服务；公共软件服务；利互联网经营游戏产品；因特网信息服务业务	注销前为公司实际控制人徐江担任董事的企业	已于2016年1月24日注销
北京崧峰餐饮管理有限公司	2004.12.07	餐饮服务	徐江曾任北京崧峰餐饮管理有限公司董事	徐江已于2018年8月21日起不再担任董事
深圳市夜色西餐酒吧有限公司	2002.09.18	餐饮服务	徐江曾任法定代表人、执行董事，持股28.50%	已于2019年1月24日注销

## 7、董事、监事、高级管理人员等其他关联自然人

报告期内，公司的关联自然人包括：除直接或间接持有上市公司5%以上股份的自然人以外的公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，其中关系密切的家庭成员包括：配偶、父母、年满18周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶，配偶的父母、兄弟姐妹，子女配偶的父母。

## 8、其他关联法人

本公司的其他关联方主要为公司关联自然人控制、共同控制或施加重大影响的企业，以及公司关联自然人担任董事、高级管理人员的企业。

本公司董事、监事、高级管理人员的对外投资及兼职情况请参见本招股说明书“第七章 董事、监事、高级管理人员及公司治理”之“三、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的其他对外投资情况”和“五、董事、监事、高级管理人员、核心人员的兼职情况”。

除上述第1项至第7项披露的关联方外，本公司其他关联法人的具体情况如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	华星环球（深圳）农业有限公司	曾晓玉任董事
2	深圳市松禾方杰基金管理有限公司	曾晓玉任董事
3	深圳市奥极因科技有限公司	曾晓玉任董事
4	上海睿翊财务咨询事务所	林俊持股100.00%

序号	关联方名称	关联关系
5	上海德汐企业管理咨询有限公司	林俊持股 66.90%，任执行董事
6	苏州宇邦新型材料股份有限公司	林俊任董事
7	深圳全通智能科技投资有限公司	陈东平持股 49.00%，任监事

上述其他关联法人报告内与发行人未发生任何交易。

## (二) 发行人的关联交易事项

### 1、经常性关联交易

报告期内，公司未与关联方发生日常关联采购和关联销售交易情况。

### 2、偶发性关联交易

#### (1) 支付毛晓冰顾问服务费

毛晓冰原为公司的副总经理，2016年9月1日，毛晓冰因个人原因辞去公司副总经理职务。公司与毛晓冰之间的关联交易主要为向其支付的顾问服务费，具体情况如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
毛晓冰	接受顾问服务	-	-	476,185.24	340,000.00

#### (2) 向广东中建提供建筑设计服务

2017年6月22日，公司的子公司筑博深圳与参股公司广东中建签署了《广东中建新型建筑构件有限公司二期场地规划设计委托合同》，约定由公司完成位于广东省东莞市企石镇东部工业园区江南大道东工程项目二期堆场起重机基础、二期搅拌站基础的设计工作，合同金额 21,200 元。

公司已于 2017 年 8 月 28 日收到广东中建支付的设计款项 21,200 元。

#### (3) 关联担保

报告期内，关联方为公司提供借款担保，且均为无偿担保；截至本招股说明

书签署日，未发生要求关联方履行担保义务的情形。

报告期内，关联方为公司银行借款提供担保情况如下：

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
徐先林	41,260,000.00	2013-12-13	2018-12-13	是
潘 洁				
徐先林	50,000,000.00	2015-02-06	2016-02-06	是
徐 江				
杨为众				
徐先林	60,000,000.00	2015-03-09	2016-03-07	是
徐 江				
杨为众				
徐先林	50,000,000.00	2016-03-02	2017-03-01	是
徐先林	50,000,000.00	2016-04-07	2017-03-24	是
徐 江				
杨为众				
徐先林	40,000,000.00	2017-03-28	2017-12-06	是
徐 江				
杨为众				
徐先林	30,000,000.00	2017-06-02	2018-01-18	是
徐 江				
杨为众				
徐先林	40,000,000.00	2017-12-07	2018-01-18	是
徐 江				
杨为众				
徐先林	30,000,000.00	2018-04-13	2019-04-10	是
徐 江				
杨为众				

#### (4) 关联资金往来

报告期内，发行人与关联方不存在资金往来。

### 3、关键管理人员薪酬

公司支付关键管理人员薪酬情况请参见本招股说明书“第七章 董事、监事、高级管理人员与公司治理”之“四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况”。

### 4、关联交易汇总表

序号	交易对方	时间	交易内容	交易金额(万元)
1	毛晓冰	2016年	接受顾问服务	34.00
2	毛晓冰	2017年	接受顾问服务	47.62
3	广东中建	2017年	建筑设计服务	2.12
4	徐先林、潘洁	2016年至2018年	为公司银行借款提供个人连带责任保证	-
5	徐先林、徐江、杨为众	2016年至2019年1-6月	为公司银行借款提供个人连带责任保证	-
6	徐先林	2016年至2017年	为公司银行借款提供个人连带责任保证	-

### (三) 关联交易的决策程序及独立董事意见

公司2019年第一次临时股东大会审议并通过了《关于确认公司近三年(2016年度、2017年度及2018年度)关联交易公允性及合法性的议案》，关联股东按照《公司章程》、《关联交易管理制度》的相关规定回避表决。公司的独立董事陈东平、林俊、桂钢、覃力于2019年2月10日出具了《关于筑博设计股份有限公司近三年关联交易事项的独立董事意见》，认为公司2016年度、2017年度、2018年度与关联方进行的关联交易真实、合法、有效，关联交易定价公允，公司与关联方发生的关联交易不存在损害公司或其他股东的合法利益的情况。

### (四) 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》、《独立董事制度》、《关联交易管理制度》等规章制度，对关联交易决策权力和程序作出了详细的规定，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。

公司建立健全了规范的独立董事制度。7位董事会成员中有4位独立董事，有利于公司董事会的独立性和公司治理机制的完善。公司的独立董事将在规范和减少关联交易方面发挥重要作用，积极保护公司和中小投资者的利益。

此外，公司控股股东和实际控制人于2019年2月26日出具了《关于规范和减少与筑博设计股份有限公司关联交易的承诺》和《关于不占用公司资金的承诺》。



## 第七章 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的基本情况

#### (一) 董事

公司第三届董事会由 7 名成员组成，其中 4 名独立董事。公司全体董事均已了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任。

1、徐先林先生，中国国籍，无永久境外居留权，1963 年出生，毕业于兰州铁道学院工业与民用建筑专业，后相继攻读了北京大学 EMBA、长江商学院 EMBA，获硕士学位，深圳市勘察设计行业协会副会长、深圳市企业联合会副会长、深圳市企业家协会副会长、深圳市红树林湿地保护基金会监事。曾担任甘肃城乡规划设计院工程师、深圳市建筑设计总院工程师，1996 年 3 月创办深圳市筑博工程设计有限公司，2012 年 1 月，任筑博设计股份有限公司法定代表人、董事长、总经理。现任公司董事长兼总经理，任期自 2018 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。

2、杨为众先生，中国国籍，无永久境外居留权，1965 年出生，毕业于东南大学建筑研究所建筑学专业，研究生学历，国家一级注册建筑师。曾任职于深圳市市政工程设计院，1998 年 3 月至今就职于筑博设计，2012 年 1 月，任筑博设计股份有限公司董事。现任公司董事、副总经理兼首席建筑师，任期自 2018 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。

3、徐江先生，中国国籍，无永久境外居留权，1966 年出生，毕业于兰州铁道学院工业与民用建筑专业，清华大学经济管理学院 EMBA，获硕士学位。曾先后于兰州市城市建设设计院、深圳市市政工程设计院从事设计工作。1996 年 3 月创办深圳市筑博工程设计有限公司，2012 年 1 月，任筑博设计股份有限公司董事。现任公司董事、副总经理，任期自 2018 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。

4、桂钢先生，中国国籍，无永久境外居留权，1967 年出生，毕业于美国伊

利诺伊理工大学芝加哥肯特法学院国际比较法专业，研究生学历。1988年7月至1992年8月任广州海事法院海事庭书记员，1992年8月至1994年10月任广东省佛山市工商行政管理局法制科科员，1994年10月至2000年8月先后担任广东融商律师事务所律师、广东海利律师事务所合伙人，2000年8月至2002年6月任广东源进律师事务所合伙人，2002年6月至今任北京市中伦（深圳）律师事务所合伙人。现任公司独立董事，任期自2018年3月1日至2021年2月28日。

5、林俊先生，中国国籍，无永久境外居留权，1977年出生，毕业于上海交通大学会计专业，本科学历。1998年7月至2003年11月担任上海审计中心审计部职员，2003年12月至2007年5月担任德勤华永会计师事务所审计部经理，2007年6月至2008年5月担任上海浦东发展银行股份有限公司总行审计部经理，2008年6月至2013年6月担任上海睿达会计师事务所有限公司审计部合伙人，2013年7月至今担任瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。现任公司独立董事，任期自2018年3月1日至2021年2月28日。

6、陈东平先生，中国国籍，无永久境外居留权，1959年出生，毕业于北京大学光华管理学院，获博士学位。1985年7月至1987年6月担任汕头市教育学院英语系助教，1987年6月至2003年8月担任深圳市外事办处长，2003年8月至2011年3月担任深圳贸促会党组成员、副会长，2011年3月至2013年5月担任中国国际贸易促进委员会深圳市委员会副主任，2013年5月至2016年6月担任深圳市社会工作委员会专职副主任，2016年7月至今担任深圳市智慧城市大数据研究院院长。现任公司独立董事，任期自2018年3月1日至2021年2月28日。

7、覃力先生，中国国籍，无永久境外居留权，1957年出生，毕业于同济大学建筑学专业，获博士学位。1974年10月至1978年1月任天津市童装厂工人，1978年1月至1982年1月就读于天津大学建筑学专业，获学士学位，1982年3月至1984年7月就读于天津大学建筑学专业，获硕士学位，1984年9月至1998年3月任天津大学建筑系讲师、教授，1998年3月至1998年9月任中国航空工业规划设计研究院副总建筑师，1998年9月至今任深圳大学建筑学院教授，期

间 2001 年 3 月至 2006 年 3 月就读于同济大学建筑学专业。现任公司独立董事，任期自 2018 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。

## (二) 监事

公司第三届监事会由三名成员组成，其中包括一名职工代表监事。马镇炎和曾晓玉由公司股东大会选举产生，王旭东由公司职工代表大会选举产生。公司全体监事均已了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任。

1、马镇炎先生，中国国籍，无永久境外居留权，1965 年出生，毕业于清华大学建筑结构专业，研究生学历，国家一级注册结构工程师、高级工程师、广东省超限高层建筑抗震设防专项审查委员、香港工程师学会会员。1991 年 3 月至 1998 年 5 月，曾就职于深圳市市政工程设计院建筑室，1998 年 5 月至今就职于筑博设计，目前担任首席结构工程师、深圳分公司总经理、筑博智能监事。现任公司监事，任期自 2018 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。

2、王旭东先生，中国国籍，无永久境外居留权，1966 年出生，毕业于东南大学建筑学专业，本科学历，国家一级注册建筑师。1987 年 7 月至 1996 年 10 月，任中国航空工业规划设计研究院建筑室主任；1996 年 10 月至 2008 年 6 月，任北京中华建规划设计研究院院长；2008 年 6 月加入筑博设计，担任北京分公司总建筑师。现任公司监事会主席，任期自 2018 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。

3、曾晓玉女士，中国国籍，无永久境外居留权，1972 年出生，毕业于北京大学光华管理学院，获硕士学位。1993 年 7 月至 2009 年 7 月，曾任花旗银行深圳分行职员、深圳市南油（集团）有限公司进出口部和资金部职员，深圳市深港产学研创业投资有限公司投资经理，深圳中兴发展有限公司投资部副部长，2009 年 11 月加入深圳市松禾资本管理有限公司，担任投资副总监，任深圳市松禾资本管理有限公司业务合伙人、蓝色彩虹（深圳）科技有限公司监事、深圳市松禾梦想投资管理有限公司监事；现任公司监事，任期自 2018 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。

### (三) 高级管理人员

公司高级管理人员由公司第三届董事会聘任，任期三年。公司全体高级管理人员均已了解股票发行上市相关法律法规及其法定义务责任。

1、总经理徐先林以及副总经理杨为众、徐江的简历请参见本章“一、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的基本情况”之“(一) 董事”。总经理徐先林和副总经理杨为众、徐江的任期均为 2018 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。

2、王进先生，中国国籍，无永久境外居留权，1973 年出生，毕业于同济大学工商管理专业，研究生学历，会计师。曾任筑博设计财务副总监、深圳市兴森快捷电路科技股份有限公司财务经理、深圳市普方立民科技股份有限公司财务总监、董秘，2018 年 12 月加入筑博设计，现任公司董事会秘书、副总经理，任期自 2018 年 12 月 24 日至 2021 年 2 月 28 日。

3、陈学利先生，中国国籍，无永久境外居留权，1970 年出生，毕业于西安交通大学工商管理专业，研究生学历，会计师。曾任深圳市特尔佳科技股份有限公司董事、财务总监，2014 年 12 月加入筑博设计，现任公司财务负责人，任期自 2018 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。

### (四) 其他核心人员

1、冯果川先生，中国国籍，无永久境外居留权，1974 年出生，毕业于北京大学人文地理专业，研究生学历，国家一级注册建筑师、正高级工程师、深圳市龙岗区规划发展委员会委员、深圳市观筑建筑发展交流中心常务理事、深圳市注册建筑师协会第五届理事会理事。曾就职于深圳左肖思建筑事务所有限公司，2005 年 11 月加入筑博设计，现任公司执行首席建筑师。

2、杨晋女士，中国国籍，无永久境外居留权，1972 年出生，毕业于西北建筑工程学院城市规划专业，本科学历，国家一级注册建筑师、高级工程师。曾就职于甘肃省建筑勘察设计院、深圳市建筑设计总院四部，1996 年 10 月加入筑博设计，现任公司城市建筑设计部总经理。

3、徐昌俊先生，中国国籍，无永久境外居留权，1966 年出生，毕业于东南

大学建筑学专业，研究生学历，高级工程师。曾就职于东南大学建筑研究所、机械工业部深圳设计研究院，2003年4月加入筑博设计，现任公司重庆分公司总建筑师。

4、周军先生，中国国籍，无永久境外居留权，1963年出生，毕业于西北建筑工程学院城市规划专业，本科学历。曾任职于宁夏回族自治区建筑设计研究院、珠海市红旗区设计室、深圳市华筑工程设计有限公司。2000年1月加入筑博设计，现任公司西安分公司顾问总建筑师。

5、周祖寿先生，中国国籍，无永久境外居留权，1963年出生，毕业于安徽工程大学工业电气自动化专业，本科学历，国家注册电气工程师、高级工程师、深圳市建筑电气及智能建筑学会委员、深圳市建筑电气技术协作及情报网副理事长。曾任职于安徽省电力设计院。1996年10月加入筑博设计，现任筑博智能法定代表人、执行（常务）董事、总经理。

6、陈广俊先生，中国国籍，无永久境外居留权，1968年出生，毕业于同济大学城市规划与设计专业，研究生学历。国家注册城乡规划师、高级工程师、深圳市规划协会常务理事。曾任职于长春市城市规划设计研究院、深圳城市规划设计研究院。2010年9月加入筑博设计，现任筑博设计执行首席规划师、总规划师室总经理。

7、赵宝森先生，中国国籍，无永久境外居留权，1968年出生，毕业于吉林省建筑工程学院建筑学专业，本科学历，国家一级注册建筑师、高级工程师、深圳市勘察设计协会 BIM 工作委员会副主任委员、深圳市建设科技促进中心绿色建筑首批专家、深圳市政府投资项目评审中心专家。曾任职于深圳通化建筑设计院。2006年6月加入筑博设计，现任筑博深圳法定代表人、总经理、广东中建董事。

## （五）董事、监事的提名和选聘情况

### 1、董事提名和选聘情况

2018年3月1日，公司2018年第三次临时股东大会作出决议，选举徐先林、杨为众、徐江、桂钢、覃力、林俊、陈东平为发行人第三届董事会成员，其中桂

钢、覃力、林俊、陈东平为独立董事。其中徐先林、杨为众、徐江的提名人为徐先林，陈东平、林俊的提名人为徐江，覃力、桂钢的提名人为杨为众。2018年3月1日，公司第三届董事会第一次会议选举徐先林为董事长。

## 2、监事提名和选聘情况

2018年3月1日，公司2018年第三次临时股东大会作出决议，选举马镇炎、曾晓玉为公司非职工代表监事；2018年3月1日，公司职工代表大会选举王旭东为职工监事，共同组成公司第三届监事会。

## 二、董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属持有发行人股份情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接和间接持有公司股份情况如下：

序号	姓名	职务或亲属关系	直接持有公司股份		间接持有公司股份		合计持有公司股份	
			持股数量 (万股)	持股比例	持股数量 (万股)	持股比例	持股数量 (万股)	持股比例
1	徐先林	董事长、总经理	2,107.90	28.11%	1,082.72	14.44%	3,190.62	42.54%
2	杨为众	董事、副总经理	1,073.10	14.31%	-	-	1,073.10	14.31%
3	徐江	董事、副总经理	876.50	11.69%	-	-	876.50	11.69%
4	马镇炎	监事、首席结构工程师、深圳分公司总经理、筑博智能监事	207.50	2.77%	40.01	0.53%	247.51	3.30%
5	王旭东	监事会主席、北京分公司总建筑师	-	-	40.00	0.53%	40.00	0.53%
6	王进	董事会秘书、副总经理	-	-	5.00	0.07%	5.00	0.07%
7	冯果川	执行首席建筑师	-	-	40.88	0.55%	40.88	0.55%
8	杨晋	城市建筑设计部总经理	-	-	40.88	0.55%	40.88	0.55%
9	徐昌俊	重庆分公司总建筑师	-	-	40.00	0.53%	40.00	0.53%
10	周军	西安分公司顾问总建筑师	-	-	103.00	1.37%	103.00	1.37%

序号	姓名	职务或亲属关系	直接持有公司股份		间接持有公司股份		合计持有公司股份	
			持股数量 (万股)	持股 比例	持股数量 (万股)	持股 比例	持股数量 (万股)	持股 比例
11	周祖寿	筑博智能执行 (常务)董事、 总经理、法定代 表人	-	-	71.53	0.95%	71.53	0.95%
12	陈广俊	执行首席规划 师、总规划师室 总经理	-	-	40.88	0.55%	40.88	0.55%
13	赵宝森	筑博深圳法定代 表人、总经理	-	-	40.00	0.53%	40.00	0.53%
合计			<b>4,265.00</b>	<b>56.88%</b>	<b>1,544.90</b>	<b>20.60%</b>	<b>5,809.90</b>	<b>76.92%</b>

注：间接持股数量根据上述人员在筑先投资、筑就投资、筑为投资的出资份额占各自总出资额的比例计算。

截至目前，公司董事、监事、高级管理人员、其他核心人员及其近亲属直接和间接持有的公司股份均不存在质押或冻结的情况。

### 三、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的其他对外投资情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员的其他对外投资情况如下：

姓名	公司职务	投资企业	投资额 (万元)	所占比例
徐江	董事、副总经理	上海夜色餐饮管理有限公司	18.00	18.00%
桂钢	独立董事	深圳市阳光汉文教育咨询有限公司	0.30	10.00%
林俊	独立董事	上海睿翊财务咨询事务所	10.00	100.00%
		上海德汐企业管理咨询咨询有限公司	6.69	66.90%
陈东平	独立董事	深圳全通智能科技投资有限公司	4,900.00	49.00%

徐江、桂钢的对外投资与公司不存在利益冲突。除上述所列情况外，公司的董事、监事、高级管理人员及其他核心人员不存在其他对外投资情况。

#### 四、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员薪酬情况

公司董事（独立董事除外）、监事不发放董事、监事津贴，独立董事只发放独立董事津贴。公司高级管理人员和其他核心人员的薪酬由基本工资、职务工资、绩效奖金及其他构成。基本工资依据学历和工作年限确定，职务工资按照职级确定。高级管理人员及其他核心人员的绩效奖金是依据公司及部门效益、绩效考核情况确定。高级管理人员与其他核心人员绩效奖金金额及结构的确定依据是薪酬与考核委员会第一次会议审议通过并提交第一届董事会第六次会议审议通过的《公司绩效奖金管理办法（修订稿）》和薪酬与考核委员会第三次会议审议通过并提交第一届董事会第八次会议审议通过的《高管薪酬之基本薪酬与绩效薪酬结构》。

公司高级管理人员的年度薪酬方案由董事会薪酬与考核委员会以年度工作报告的方式提交董事会审议，其他核心人员的年度薪酬方案由总经理进行审批。

2016年至2018年，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员已领取的薪酬总额分别为1,943.08万元、2,011.18万元和2,080.26万元，占当期发行人利润总额的21.93%、22.29%和15.70%。

2018年，公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员从公司领取的薪酬情况如下：

姓名	职务	2018年（万元）
徐先林	董事长、总经理	184.55
杨为众	董事、副总经理	167.65
徐江	董事、副总经理	150.12
陈东平	独立董事	10.00
林俊	独立董事	10.00
桂钢	独立董事	12.00
覃力	独立董事	12.00
马镇炎	监事、首席结构工程师、深圳分公司总经理、筑博智能监事	254.17
王旭东	监事会主席、北京分公司总建筑师	104.30
曾晓玉	监事	-



姓名	职务	2018年(万元)
王进	董事会秘书、副总经理	7.35
陈学利	财务负责人	113.62
杨晋	城市建筑设计部总经理	264.96
冯果川	执行首席建筑师	132.12
徐昌俊	重庆分公司总建筑师	190.97
周军	西安分公司顾问总建筑师	120.00
周祖寿	筑博智能法定代表人、执行(常务)董事、总经理	106.89
陈广俊	执行首席规划师、总规划师室总经理	110.65
赵宝森	筑博深圳法定代表人、总经理	128.90

注：王进于2018年12月6日正式入职，并于2018年12月24日经发行人第三届董事会第四次会议决议，被聘为发行人副总经理兼董事会秘书。

截至本招股说明书签署日，公司不存在其他特殊的待遇和退休金计划。

## 五、董事、监事、高级管理人员、核心人员的兼职情况

截至本招股说明书签署日，公司的董事、监事、高级管理人员、核心人员的兼职情况如下：

姓名	在公司任职	在其他单位任职情况	其他任职单位与公司的关系
徐先林	董事、总经理	筑先投资执行事务合伙人	股东
		筑为投资执行事务合伙人	股东
		筑就投资执行事务合伙人	股东
		筑全科技法定代表人、执行董事	全资子公司
		深圳市红树林湿地保护基金会监事	无
桂钢	独立董事	北京市中伦(深圳)律师事务所任合伙人	无
		深圳市阳光汉文教育咨询有限公司监事	无
林俊	独立董事	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)合伙人	无
		上海德汐企业管理咨询有限公司执行董事	无
		苏州宇邦新型材料股份有限公司董事	无
陈东平	独立董事	深圳全通智能科技投资有限公司监事	无
覃力	独立董事	深圳大学建筑学院教授	无
马镇炎	监事	筑博智能监事	全资子公司

姓名	在公司任职	在其他单位任职情况	其他任职单位与公司的关系
曾晓玉	监事	深圳市松禾资本管理有限公司业务合伙人	无
		蓝色彩虹（深圳）科技有限公司监事	无
		深圳市松禾梦想投资管理有限公司监事	无
		深圳市松禾国际资本管理有限公司监事	无
		深圳市松禾产业资本管理有限公司监事	无
		华星环球（深圳）农业有限公司董事	无
		深圳市松禾方杰基金管理有限公司董事	无
		深圳市奥极因科技有限公司董事	无
周祖寿	筑博智能执行（常务）董事、总经理、法定代表人	筑博智能法定代表人、执行（常务）董事、总经理	全资子公司
赵宝森	筑博深圳总经理、法定代表人	筑博深圳法定代表人、总经理	全资子公司
		广东中建董事	参股公司

## 六、董事、监事、高级管理人员及其他核心人员相互之间存在的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员及其他核心人员中，除徐先林与徐江为兄弟外，其余人员之间不存在亲属关系。

## 七、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情况

公司董事、非职工监事均与公司签订了《聘用合同》，高级管理人员、其他核心人员、职工监事与公司签订了《劳动合同》，对上述人员的诚信义务，特别是知识产权和商业秘密方面的义务进行了严格的规定。

公司董事、监事、高级管理人员均已出具声明：本人及本人直系亲属不直接或间接从事或发展或投资与筑博设计经营范围相同或相类似的业务或项目，亦不会代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何法人或其他经济组织与筑博设计进行直接或间接的竞争，或以任何其他形式从事损害筑博设计利益的活动。

## 八、董事、监事及高级管理人员的任职资格

公司董事、监事及高级管理人员符合法律法规规定的任职资格。

## 九、董事、监事及高级管理人员最近两年的变动情况

### (一) 董事变动情况

2018年3月1日,公司2018年第三次临时股东大会作出决议,选举徐先林、杨为众、徐江、桂钢、覃力、林俊、陈东平为发行人第三届董事会成员,其中桂钢、覃力、林俊、陈东平为独立董事。

### (二) 监事变动情况

2018年3月1日,公司2018年第三次临时股东大会作出决议,选举马镇炎、曾晓玉为公司非职工代表监事。2018年3月1日,公司职工代表大会,选举王旭东为发行人第三届监事会成员中的职工监事,与马镇炎、曾晓玉共同组成第三届监事会。

### (三) 高级管理人员变动情况

报告期初,发行人的总经理为徐先林,副总经理为徐江、杨为众、毛晓冰,财务负责人兼董事会秘书为姚志国。

2016年8月1日,毛晓冰递交辞职报告,辞去发行人副总经理职务;2016年12月30日,姚志国递交辞职报告,辞去发行人财务负责人、董事会秘书职务。

2017年6月16日,发行人第二届董事会第九次会议作出决议,同意聘任陈学利为公司财务负责人、董事会秘书。

2017年12月18日,发行人第二届董事会第十二次会议作出决议,聘任彭晓燕为发行人副总经理。

2018年3月1日,发行人第三届董事会第一次会议作出决议,同意续聘徐先林为总经理,续聘徐江、杨为众、彭晓燕为发行人副总经理,续聘陈学利为发

行人财务负责人兼董事会秘书。

2018年12月24日，发行人第三届董事会第四次会议作出决议，同意免去陈学利董事会秘书的职务，免去彭晓燕副总经理的职务，聘任王进为发行人副总经理兼董事会秘书。

## 十、股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

### （一）股东大会制度的建立健全及运行情况

#### 1、股东的权利和义务

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、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；
- （5）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；
- （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、部门规章或公司章程规定的其他权利。

公司股东应承担的义务如下：

- (1) 遵守法律、行政法规和公司章程；
- (2) 依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；
- (3) 除法律、行政法规规定的情形外，不得退股；

(4) 不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任；公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任；

- (5) 法律、行政法规及公司章程规定应当承担的其他义务。

## 2、股东大会的职权

根据公司章程规定，股东大会行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

(12) 审议批准公司章程规定的担保事项;

(13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项;

(14) 审议批准公司与关联方发生的交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)金额在 1,000 万元以上且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易事项;

(15) 审议批准变更募集资金用途事项;

(16) 审议股权激励计划;

(17) 审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

另外,公司下列对外担保行为,须经股东大会审议通过:

(1) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保;

(2) 公司及公司控股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 50% 以后提供的任何担保;

(3) 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保;

(4) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%;

(5) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50% 且绝对金额超过 3,000 万元;

(6) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保;

(7) 公司章程规定的其他担保情形。

### 3、股东大会议事规则

公司制定的《股东大会议事规则》对公司股东大会的召集、提案与通知、召开、表决等事项均制定了具体的运行程序。

(1) 股东大会的召集

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的6个月内举行。临时股东大会不定期召开，二分之一以上独立董事、监事会、单独或者合计持有公司10%以上股份的股东均有权向董事会提议召开临时股东大会，董事会应当在收到提议后10日内，提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。董事会同意召开临时股东大会的，应当在作出董事会决议后5日内发出召开股东大会的通知。

## (2) 股东大会的提案与通知

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。召集人应当在收到提案后2日内发出股东大会补充通知，公告临时提案的内容。召集人在发出股东大会通知后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。股东大会通知中未列明或不符合相关规定的提案，股东大会不得进行表决并作出决议。

召集人应当在年度股东大会召开20日前以公告方式或《公司章程》规定的其他方式通知各股东，临时股东大会应当于会议召开15日前以公告方式或《公司章程》规定的其他方式通知各股东。股东大会通知中应当列明会议时间、会议地点和会议期限、提交会议审议的事项和提案、有权出席股东大会股东的股权登记日以及会务常设联系人姓名和电话号码等。

## (3) 股东大会的召开与表决

公司召开股东大会的地点为公司住所地或公司董事会确定的其他地点。股东大会应当设置会场，以现场会议形式召开。股东可以亲自出席股东大会并行使表决权，也可以委托他人代为出席和在授权范围内行使表决权。公司持有自己的股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东会有表决权的股份总数。股东与股东大会拟审议事项有关联关系时，应当回避表决，其所持有表决权的股份不计入出席股东会有表决权的股份总数。会议主持人及见证律师应当在股东投票前，提醒关联股东须回避表决。

除选举、更换董事、监事应实行累积投票制外，股东大会对所有提案应当逐项表决。对同一事项有不同提案的，应当按提案提出的时间顺序进行表决。除因

不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外,股东大会不得对提案进行搁置或不予表决。股东大会审议提案时,不得对提案进行修改,否则,有关变更应当被视为一个新的提案,不得在本次股东大会上进行表决。

出席会议的董事、监事、董事会秘书、召集人或其代表、会议主持人应当在会议记录上签名,并保证会议记录内容真实、准确和完整。会议记录应当与现场出席股东的签名册及代理出席的委托书、网络及其它方式表决情况的有效资料一并保存,保存期限不少于十年。

#### 4、股东大会的运行情况

2016年1月1日至2019年6月30日,公司共计召开了13次股东大会,具体如下:

序号	时间	会议名称
1	2016年3月10日	2015年度股东大会
2	2016年9月18日	2016年第一次临时股东大会
3	2017年4月10日	2017年第一次临时股东大会
4	2017年6月29日	2016年度股东大会
5	2017年10月16日	2017年第二次临时股东大会
6	2017年12月4日	2017年第三次临时股东大会
7	2018年1月3日	2018年第一次临时股东大会
8	2018年1月29日	2018年第二次临时股东大会
9	2018年3月1日	2018年第三次临时股东大会
10	2018年4月17日	2017年度股东大会
11	2018年10月29日	2018年第四次临时股东大会
12	2019年2月26日	2019年第一次临时股东大会
13	2019年5月26日	2018年度股东大会

公司严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》规定的程序通知、召集、召开、表决、决议及制作会议记录,全体股东出席了会议,出席会议人数合法,会议记录完整规范。历次股东大会对公司章程的订立和修改、重大经营决策和年度财务决算与预算、发行授权、募集资金投向、股利分配、董事人员调整等事项均作出了合法、有效决议。公司股东大会运行规范,依法忠实履行了《公司法》、



《公司章程》、《股东大会议事规则》所赋予的职权。

## (二) 董事会制度的建立健全及运行情况

### 1、董事会的构成

公司第三届董事会由 7 名成员组成，其中 4 名独立董事。

### 2、董事会的职权

根据公司章程规定，董事会行使以下职权：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；
- (9) 决定公司内部管理机构的设置；
- (10) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- (11) 制订公司的基本管理制度；
- (12) 制订公司章程的修改方案；
- (13) 管理公司信息披露事项；

(14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;

(15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;

(16) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

另外,董事会对公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财以及关联交易等事项的决策权限如下:

(1) 董事会制定或修订对外投资管理制度,明确股东大会和董事会对外投资的权限和决策程序,并报经股东大会批准;

(2) 决定公司在一年内购买、出售重大资产不超过公司最近一期经审计总资产(以合并会计报表计算)30%的事项;

(3) 决定累计金额不超过公司最近一期经审计的总资产(以合并会计报表计算)30%的资产抵押、质押事项;

(4) 除公司章程规定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;

(5) 公司与关联方发生的交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)金额不超过1,000万元,或不超过公司最近一期经审计净资产值(以合并会计报表计算)5%的关联交易;

上述规定属于董事会决策权限范围内的事项,如法律、行政法规、中国证监会以及证券交易所有关文件规定须提交股东大会审议通过的,按照有关规定执行。

### **3、董事会的议事规则**

董事会每年至少召开两次会议,由董事长召集和主持,董事长不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。董事会办公室应当提前十日送达盖有董事会印章的书面会议通知。

有下列情形之一的,董事会应当召开临时会议:(1)代表十分之一以上表决权的股东提议时;(2)三分之一以上董事联名提议时;(3)监事会提议时;(4)

董事长认为必要时；(5) 二分之一以上独立董事提议时；(6) 总经理提议时；(7) 证券监管部门要求召开时；(8) 法律法规、规范性文件及《公司章程》规定的其他情形。董事会办公室应当提前三日送达盖有董事会印章的书面会议通知。

定期会议和临时会议的书面会议通知可通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体董事和监事以及总经理、董事会秘书。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事原则上应当亲自出席董事会会议。因故不能出席会议的，应当事先审阅会议材料，形成明确的意见，书面委托其他董事代为出席。董事对表决事项的责任不因委托其他董事出席而免除。会议表决实行一人一票，以计名和书面等方式进行。董事会审议通过会议提案并形成相关决议，必须有超过公司全体董事人数半数的董事对该提案投赞成票。董事会根据公司章程的规定，在其权限范围内对担保事项作出决议，除公司全体董事过半数同意外，还必须经出席会议的三分之二以上董事的同意。

董事会审议关联交易事项时，会议召集人应在会议表决前提醒关联董事必须回避表决；关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事应当要求关联董事予以回避。在董事回避表决的情况下，有关董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，形成决议须经无关联关系董事过半数通过。出席会议的无关联关系董事人数不足三人的，不得对有关提案进行表决，而应当将该事项提交股东大会审议。董事会秘书应当安排董事会办公室工作人员对董事会会议做好记录，与会董事应当代表其本人和委托其代为出席会议的董事对会议记录和决议记录进行签字确认。董事会会议档案的保存期限为十年以上。

#### 4、董事会的运行情况

2016年1月1日至2019年6月30日，公司共召开了15次董事会会议，具体如下：

序号	时间	会议名称
1	2016年2月16日	第二届董事会第六次会议
2	2016年9月1日	第二届董事会第七次会议

序号	时间	会议名称
3	2017年3月20日	第二届董事会第八次会议
4	2017年6月16日	第二届董事会第九次会议
5	2017年9月29日	第二届董事会第十次会议
6	2017年11月17日	第二届董事会第十一次会议
7	2018年12月18日	第二届董事会第十二次会议
8	2018年1月15日	第二届董事会第十三次会议
9	2018年2月9日	第二届董事会第十四次会议
10	2018年3月1日	第三届董事会第一次会议
11	2018年3月26日	第三届董事会第二次会议
12	2018年10月12日	第三届董事会第三次会议
13	2018年12月24日	第三届董事会第四次会议
14	2019年2月10日	第三届董事会第五次会议
15	2019年5月3日	第三届董事会第六次会议

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》规定的程序通知、召集、召开、表决、决议及制作会议记录，全体董事出席了会议，出席会议人数合法，会议记录完整规范。历次董事会对公司对外投资、银行融资、聘请高级管理人员等事项均作出了合法、有效决议。公司董事会运行规范，依法履行了《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》所赋予的职权。

### （三）监事会制度的建立健全及运行情况

#### 1、监事会的构成

《公司章程》规定，监事会由3名监事组成，设主席1人，由全体监事过半数选举产生。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于三分之一。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

#### 2、监事会的职责

根据公司章程规定，监事会行使以下职权：

- （1）对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- (9) 列席董事会会议；
- (10) 公司章程规定或公司股东大会授予的其他职权。

### 3、监事会的议事规则

监事会每6个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。

监事会召开定期会议和临时会议，监事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有监事会印章的书面会议通知，通过直接送达、传真、电子邮件或者其他方式，提交全体监事。非直接送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

监事会会议应当有过半数的监事出席方可举行。监事会会议的表决实行一人一票，以记名和书面等方式进行。监事会形成决议应当全体监事过半数同意。

监事会办公室工作人员应当对现场会议做好记录。出席会议的监事和记录人员应当在会议记录上签字，对会议记录进行签字确认。监事会会议资料和保存期限为十年以上。

#### 4、监事会的运行情况

2016年1月1日至2019年6月30日，公司共召开了9次监事会会议，具体如下：

序号	时间	会议名称
1	2016年2月16日	第二届监事会第四次会议
2	2016年9月1日	第二届监事会第五次会议
3	2017年4月18日	第二届监事会第六次会议
4	2017年12月18日	第二届监事会第七次会议
5	2018年2月9日	第二届监事会第八次会议
6	2018年3月1日	第三届监事会第一次会议
7	2018年3月26日	第三届监事会第二次会议
8	2019年2月10日	第三届监事会第三次会议
9	2019年5月3日	第三届监事会第四次会议

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》规定的程序通知、召集、召开、表决、决议及制作会议记录，全体监事出席了会议，出席会议人数合法，会议记录完整规范。历次监事会会议对公司内部控制、财务预算及决算等事项均作出了合法、有效决议。公司监事会运行规范，依法忠实履行了《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》所赋予的职权。

#### （四）独立董事制度的建立健全及运行情况

##### 1、独立董事的构成

根据《公司章程》，公司董事会由7名董事组成，其中包括独立董事4名。公司独立董事为桂钢、覃力、林俊、陈东平，其中林俊为会计专业人士。

##### 2、独立董事的职责

独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务，按照相关法律、法规、规范性文件 and 公司章程的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其关注中小股东的合法权益不受损害。独立董事应当独立履行职责，不受公司主要股东、实际控制人或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。

### 3、独立董事的职权

独立董事除具有公司法和其他相关法律、法规、规范性文件赋予董事的职权外，还拥有以下特别职权：

(1) 重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论，独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

(2) 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

(3) 向董事会提议召开临时股东大会；

(4) 提议召开董事会；

(5) 独立聘请外部审计机构和咨询机构；

(6) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

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。除实行上述职权之外，独立董事还应对以下事项向董事会或股东大会发表独立意见：

(1) 提名、任免董事；

(2) 聘任或解聘高级管理人员；

(3) 公司董事、高级管理人员的薪酬；

(4) 公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的借款或其他资金往来，以及公司是否采取有效措施收回欠款；

(5) 独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

(6) 法律、法规、规范性文件及公司章程规定的其他事项。

### 4、独立董事履行职责的情况

公司独立董事自任职以来，均按照《公司章程》、《独立董事制度》的工作要

求，尽职尽责履行独立董事的职责，依法出席董事会会议，为公司的重大决策提供专业及建设性的意见，认真监督管理层的工作，对公司依照法人治理结构规范运作起到了积极的促进作用。公司独立董事参与了本次股票发行方案、本次发行募集资金运用方案的制订，并对公司报告期内关联交易的公允性、股东未来分红回报规划等事宜发表了独立意见。

## （五）董事会秘书制度建立健全及运行情况

### 1、董事会秘书的设置

根据公司章程的规定，公司设董事会秘书一名，为公司的高级管理人员。

### 2、董事会秘书的职责

根据《董事会秘书工作细则》，董事会秘书主要履行的职责如下：

（1）负责公司信息披露管理事务，包括：公司信息对外发布；制定并完善公司信息披露事务管理制度；督促公司相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定，协助相关各方及有关人员履行信息披露义务；公司未公开重大信息的保密工作；内幕知情人登记报备工作；关注媒体报道，主动向公司及相关信息披露义务人求证，督促董事会及时披露或澄清。

（2）协助公司董事会加强公司治理机制建设，包括：组织筹备并列席公司董事会会议及其专门委员会会议、监事会会议和股东大会会议；建立健全公司内部控制制度；积极推动公司避免同业竞争，减少并规范关联交易事项；积极推动公司建立健全激励约束机制；积极推动公司承担社会责任。

（3）负责公司投资者关系管理事务，完善公司投资者的沟通、接待和服务工作机制。

（4）负责公司股权管理事务，包括：保管公司股东持股资料；办理公司限售股相关事项；督促公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员遵守公司股份买卖相关规定；其他公司股权管理事项。

（5）协助公司董事会制定公司资本市场发展战略，协助筹划或者实施公司资本市场再融资或者并购重组事务。



(6) 负责公司规范运作培训事务, 组织公司董事、监事、高级管理人员及其他相关人员接受相关法律法规和其他规范性文件的培训。

(7) 提示公司董事、监事、高级管理人员履行忠实、勤勉义务。如知悉前述人员违反相关法律法规、其他规范性文件或公司章程, 做出或可能做出相关决策时, 应当予以警示, 并立即向证券交易所报告。

(8) 履行《公司法》、中国证监会和证券交易所要求履行的其他职责。

### 3、董事会秘书履行职责情况

自公司董事会聘请董事会秘书以来, 董事会秘书严格按照《公司章程》、《董事会秘书工作细则》有关规定, 勤勉尽职地履行权利和义务, 依法筹备历次董事会和股东大会, 并积极配合独立董事履行职责, 为完善公司治理结构和规范公司运作发挥了积极的作用。

## (六) 董事会专门委员会的设置情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。上述各专门委员会分别负责公司的发展战略、审计、董事和高级管理人员的提名、甄选、管理和考核等工作。

### 1、审计委员会设置情况

#### (1) 审计委员会的构成

根据公司制定的《董事会审计委员会实施细则》, 公司审计委员会由三名董事组成, 其中包括两名独立董事, 且至少有一名独立董事为专业会计人士。经第三届董事会第一次会议审议, 选举徐先林、陈东平、林俊组成公司第三届董事会审计委员会, 其中会计专业的独立董事林俊担任主任委员。

#### (2) 审计委员会的职责

审计委员会主要职责包括: 提议聘请或更换外部审计机构; 监督公司的内部审计制度及其实施; 负责内部审计与外部审计之间的沟通; 审核公司的财务信息及其披露; 审查公司内控制度, 对重大关联交易进行审计; 公司董事会授权的其

他事宜。

### (3) 审计委员会议事规则

审计委员会会议分为例会和临时会议，例会每年至少召开四次，每季度召开一次，临时会议由审计委员会委员提议召开。会议召开前七天须通知全体委员，会议由主任委员主持，主任委员不能出席时可委托其他一名委员（独立董事）主持。审计委员会会议应由三分之二以上的委员出席方可举行；每一名委员有一票的表决权；会议做出的决议，必须经全体委员的过半数通过。审计委员会会议表决方式为举手表决或投票表决；临时会议可以采取通讯表决的方式召开。

审计工作组成员可列席审计委员会会议，必要时亦可邀请公司董事、监事及其他高级管理人员列席会议。如有必要，审计委员会可以聘请中介机构为其决策提供专业意见，费用由公司支付。审计委员会会议的召开程序、表决方式和会议通过的议案必须遵循有关法律、法规、公司章程的规定。

审计委员会会议应当做好会议记录，出席会议的委员应当在会议记录上签名；会议记录由公司董事会秘书保存。

## 2、战略委员会设置情况

公司制定了《董事会战略委员会实施细则》，经第二届董事会第一次会议审议通过，选举徐先林、徐江、桂钢为公司战略委员会委员，其中徐先林担任主任委员。战略委员会的主要职责包括：对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；对《公司章程》规定须经董事会批准的重大投资融资方案进行研究并提出建议；对《公司章程》规定须经董事会批准的重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对以上事项的实施进行检查；董事会授权的其他事宜。

## 3、提名委员会设置情况

公司制定了《董事会提名委员会实施细则》，经第二届董事会第一次会议审议通过，选举徐先林、陈东平、桂钢为公司提名委员会委员，其中桂钢担任主任委员。提名委员会主要职责包括：根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；研究董事、经理人员的选择标准和程

序，并向董事会提出建议；广泛搜寻并提交合格的董事、高级管理人员、向控股企业委派的董事长和高级管理人员的候选人；对董事候选人、高级管理人员候选人进行审查并提出任免建议；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；董事会授权的其他事宜。

#### **4、薪酬与考核委员会设置情况**

公司制定了《董事会薪酬与考核委员会实施细则》，经第二届董事会第一次会议审议通过，选举徐先林、陈东平、桂钢为公司薪酬与考核委员会委员，其中陈东平担任主任委员。薪酬与考核委员会主要职责包括：根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；薪酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等；审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；董事会授权的其他事宜。

#### **5、董事会专门委员会的运行情况**

公司董事会各专门委员会自设立以来，均严格按照《公司法》、《公司章程》和相关工作细则，积极履行职责，对公司内部审计、战略规划、董事及高级管理人员人选、董事及高级管理人员薪酬考核等事项提出建议和改善措施。

审计委员会自公司设立以来，按照《董事会审计委员会工作细则》的规定共召开了 25 次会议，严格按照规定履行职责，对公司的财务报告审计、关联交易、利润分配等事项进行监督，在公司治理、风险控制等方面发挥着积极作用，有效提高了公司的风险控制能力，对公司各项经营活动的开展起到较好的监督作用。

战略委员会自公司设立以来，按照《董事会战略委员会实施细则》的规定共召开了 10 次会议，严格按照规定履行职责，对公司的重大战略方针、经营计划进行审议。

提名委员会自公司设立以来，按照《董事会提名委员会实施细则》的规定共召开了 9 次会议。

薪酬与考核委员会在公司设立以来，按照《董事会薪酬与考核委员会实施细

则》的规定共召开了 8 次会议，严格按照规定履行职责，对公司董事、监事的薪酬相关事项进行审议。

公司各专门委员会运行规范，依法忠实履行了《公司法》、《公司章程》和相关工作细则所赋予的职权。

## 十一、发行人最近三年违法违规行为情况

公司已依法建立健全股东大会制度、董事会制度、监事会制度、独立董事制度和董事会秘书制度，严格按照《公司法》及相关法律法规和《公司章程》的规定规范运作、依法经营。最近三年，公司不存在重大违法违规行为。

## 十二、控股股东、实际控制人及其控制的其他企业资金占用及担保情况

### （一）最近三年资金被实际控制人、控股股东及其控制的企业占用情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或其他方式占用的情形。

### （二）最近三年为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保情况

截至本招股说明书签署日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况。

## 十三、公司管理层对内部控制的自我评估意见

公司管理层认为：“公司通过不断建立、健全和执行各项内部控制制度，依照上市公司标准严格要求，开展自查、整改、提高活动，现行的内部控制制度较为健全、合理、有效。公司现有的内部控制制度基本符合我国有关法规和证券监

管部门的要求,符合当前公司经营实际情况需要,在企业管理各个过程、各个环节、重大投资、重大风险等方面发挥了有效的控制与防范作用,维护了股东,特别是中小股东和公司利益。公司将不断加强内部控制,并随着外部经营环境的变化、相关部门和政策新规定的要求,结合公司发展的实际需要,进一步完善内控制度,增强内部控制的执行力,推进内部控制各项工作的不断深化,提高内部控制的效率和效益”。

## 十四、注册会计师对公司内部控制制度的鉴证意见

2019年8月5日,立信会计师事务所出具了内部控制鉴证报告,对公司内部控制设计的合理性和执行的有效性进行了审核,结论意见为:“筑博设计公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于2019年6月30日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。”

## 十五、资金管理、对外投资、担保事项的政策及执行情况

### (一) 资金管理的政策及制度安排

公司建立了相关资金管理制度,主要包括《授权管理制度》、《资金预算管理制度》、《成本费用列支管理制度》、《货币资金管理制度》、《筹资管理制度》,对分级审批权限、资金预算、成本费用列支、库存现金、银行存款和筹资管理等方面予以明确规定,用于规范现金、银行存款和其他货币资金的收支和使用,进一步细化了资金审批、复核、批准及授权的工作流程,有利于提高公司资金管理效率,防止资金的违规使用、被盗、挪用等行为的发生。

### (二) 对外投资的政策及制度安排

根据公司章程的规定,董事会负责制定或修订对外投资管理制度,明确股东大会和董事会对外投资的权限和决策程序,并报经股东大会批准。

公司第一次股东大会审议通过了《对外投资管理制度》,规定公司对外投资的审批权限为:单项投资金额为3,000万元(含3,000万元)以下或不超过公司

最近一期经审计净资产 50% (不含 50%)，由董事会决定；单项投资金额为人民币超过 3,000 万元 (不含 3,000 万元) 且占公司最近一期经审计净资产 50% 以上 (含 50%)，由股东大会决定。

公司短期投资的决策程序：(1) 公司投资分析人员负责对随机投资建议预选投资机会和投资对象，根据投资对象的盈利能力编制短期投资计划；(2) 财务部负责提供公司的资金流量状况；(3) 短期投资计划按审批权限履行审批程序后实施。

公司长期投资的决策程序：(1) 战略发展部对项目进行初步评估，提出投资建议，报公司总经理办公会议初审；(2) 初审通过后，战略发展部负责对项目进行调研、论证，编制可行性研究报告及有关合作意向书，提交公司总经理办公会议讨论；(3) 可行性研究报告及有关合作意向书审核通过后提交董事会审议，董事会根据相关权限履行审批程序，超出董事会权限的提交股东大会审议；(4) 已批准实施的对外投资项目，由董事会授权公司相关部门负责具体实施。

### (三) 担保事项的政策及制度安排

公司第一次股东大会审议通过了《对外担保管理制度》，规定公司对外担保的最高决策机构为公司股东大会，董事会根据公司章程有关董事会对外担保审批权限的规定，行使对外担保的决策权。超过公司章程规定的董事会的审批权限的，董事会应提出预案，并报股东大会批准。

须经股东大会审批的对外担保，包括但不限于下列情形：(1) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保；(2) 公司及公司控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保；(3) 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保；(4) 公司的对外担保总额，达到或者超过最近一期经审计总资产的 30% 以后提供的任何担保；(5) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%；(6) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50% 且绝对金额超过 3,000 万元；(7) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

## （四）公司最近三年的资金管理、对外投资、对外担保情况

公司严格遵守《公司法》、《公司章程》、《资金管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等有关规定，对资金管理、对外投资、对外担保的相关决策均履行了法定程序。截至本招股说明书签署日，公司不存在已经或者潜在对股东利益造成损害的对外投资，不存在违规或者可能对公司持续经营产生影响的对外担保，公司的资金管理均按照《资金管理制度》履行了必要程序。

## 十六、投资者权益保护情况

公司第一届董事会第五次会议审议通过了《投资者关系管理制度》，以规范公司的投资者关系管理工作，保障所有投资者享有知情权及其他合法权益。公司董事会秘书为公司投资者关系管理负责人，董事会办公室为投资者关系管理职能部门，具体负责公司投资者关系的日常管理工作。

### （一）建立健全内部信息披露制度和流程

依据《投资者关系管理制度》规定，公司进行自愿性信息披露将遵循公平原则，面向公司的所有股东及潜在投资者，使机构、专业和个人投资者能在同等条件下进行投资活动，避免进行选择性信息披露。公司将遵循诚实信用原则，在投资者关系活动中就公司经营状况、经营计划、经营环境、战略规划及发展前景等持续进行自愿性信息披露，帮助投资者作出理性的投资判断和决策。

公司将通过公告（包括定期报告和临时报告）、股东大会、现场会议（包括分析师会议、业绩说明会等现场说明会）、一对一沟通、电话咨询、邮寄资料、广告、媒体、报刊或其他宣传资料、路演、现场参观、公司网站发布等多种方式的投资者关系活动，加强与投资者之间的沟通，增进投资者对公司了解，以促进公司与投资者之间建立长期、稳定的良性关系，保护投资者的合法权益。

### （二）完善股东投票机制

按照《公司章程》的规定，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，为股东参加股东大会提供便利。公司股东大会采用网络或其

他方式的,应当在股东大会通知中明确载明网络或其他方式的表决时间以及表决程序。

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。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知,公告临时提案的内容。董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决,股东大会审议选举董事、监事的议案,应当对每位候选人逐个进行表决。

董事候选人由董事会提名,单独或合并持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东也可以书面形式提名; 股东代表监事候选人由监事会提名, 单独或合并持有公司发行在外有表决权股份总数 3%以上的股东也可以书面形式提名; 独立董事由公司董事会、监事会、单独或者合并持有公司已发行在外有表决权股份 1%以上的股东提名。

股东大会选举两名及以上董事、监事时采用累积投票制。前款所称累积投票制是指股东大会选举两名以上董事或者监事时,每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权, 股东拥有的表决权可以集中使用。董事会应当向股东告知候选董事、监事的简历和基本情况。

依据《公司章程》, 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时, 对中小投资者表决应当单独计票。单独计票结果应及时公开披露。



## 第八章 财务会计信息与管理层分析

立信会计师对公司最近三年及一期的财务报告进行了审计,并出具了标准无保留意见《审计报告》(信会师报字[2019]第 ZA15322 号)。

公司提醒投资者,若欲对公司的财务状况、经营成果及其会计政策进行更详细的了解,应当认真阅读经审计的财务报表及其附注全文。

本节的财务会计数据及有关的分析数据,非经特别说明,均为经审计的合并口径数据。

### 一、最近三年及一期经审计的合并财务报表

#### (一) 合并资产负债表

单位:元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产:				
货币资金	179,218,211.81	298,488,106.69	383,331,840.61	288,953,661.40
交易性金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	33,299,032.51	18,113,620.89	14,040,387.36	8,748,274.70
应收账款	274,131,011.29	198,938,456.33	174,054,177.39	189,432,123.76
预付款项	4,893,650.13	2,061,719.24	861,111.62	144,657.11
其他应收款	4,078,353.50	4,601,793.99	5,327,144.22	4,393,750.08
存货	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	171,030,697.99	214,116,775.64	3,161,651.81	1,561,891.81
流动资产合计	666,650,957.23	736,320,472.78	580,776,313.01	493,234,358.86

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
非流动资产:	-			
债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
其他债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	5,291,515.00	-	-	-
投资性房地产	1,116,203.12	1,322,675.66	1,735,620.74	2,148,565.82
固定资产	225,469,825.25	234,154,580.21	252,086,294.73	270,768,125.65
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	6,603,583.55	5,683,411.38	5,877,515.77	4,657,380.92
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,895,096.17	2,662,344.86	2,603,212.88	4,027,189.13
递延所得税资产	6,395,309.75	5,488,968.90	4,794,231.89	6,091,678.16
其他非流动资产	-	-	400,000.00	149,708.73
非流动资产合计	246,771,532.84	255,311,981.01	273,496,876.01	293,842,648.41
资产总计	913,422,490.07	991,632,453.79	854,273,189.02	787,077,007.27
流动负债:				
短期借款	-	30,000,000.00	70,000,000.00	100,840,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	37,206,100.49	32,398,249.03	25,687,333.26	22,319,893.58
预收款项	248,862,047.77	263,860,324.61	217,785,565.70	204,928,676.97
应付职工薪酬	153,757,755.82	235,760,701.84	183,914,939.25	153,054,586.04
应交税费	11,310,611.00	6,297,704.96	15,765,938.44	10,079,623.20

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应付款	4,901,762.83	2,105,913.71	719,345.95	375,730.81
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	8,236,000.00	8,256,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	456,038,277.91	570,422,894.15	522,109,122.60	499,854,510.60
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	8,236,000.00
应付债券	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	4,144,291.77	4,403,185.30	4,891,305.71	7,783,699.71
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,144,291.77	4,403,185.30	4,891,305.71	16,019,699.71
负债合计	460,182,569.68	574,826,079.45	527,000,428.31	515,874,210.31
所有者权益：	-	-	-	-
股本	75,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	98,851,126.42	98,851,126.42	98,851,126.42	98,851,126.42
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	42,280,297.04	42,280,297.04	30,352,770.02	22,587,440.24
未分配利润	237,108,496.93	200,674,950.88	123,068,864.27	74,764,230.30
归属于母公司所有者权益合计	453,239,920.39	416,806,374.34	327,272,760.71	271,202,796.96
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	453,239,920.39	416,806,374.34	327,272,760.71	271,202,796.96

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
负债和所有者权益总计	913,422,490.07	991,632,453.79	854,273,189.02	787,077,007.27

## (二) 合并利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	444,367,318.73	841,589,319.37	696,872,092.49	637,276,941.22
减：营业成本	292,020,667.22	547,679,326.76	450,927,061.46	413,676,638.24
税金及附加	3,873,505.12	8,936,109.49	7,517,714.78	5,974,310.56
销售费用	13,418,271.75	23,559,163.15	18,334,521.69	17,157,978.50
管理费用	60,889,293.62	102,423,121.98	87,823,017.35	83,591,691.22
研发费用	19,743,329.44	37,186,490.32	31,108,810.83	30,591,386.85
财务费用	842,699.13	4,438,045.09	4,993,587.74	6,265,797.54
其中：利息费用	478,500.00	1,109,362.14	4,031,660.72	5,755,900.09
利息收入	811,553.65	1,983,062.23	1,435,996.66	981,262.01
加：其他收益	27,303,497.38	22,213,536.56	5,823,732.79	-
投资收益（损失以“-”号填列）	4,190,800.69	1,736,812.84	268,286.38	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-708,485.00	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,783,117.88	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-8,304,492.60	-11,609,361.29	-1,103,066.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,115.10	11,048.20	75,092.86	1,001,356.64
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	75,588,362.74	133,023,967.58	90,725,129.38	79,917,428.15
加：营业外收入	48,375.05	17,180.00	37,491.07	9,284,706.09
减：营业外支出	2,045,173.50	570,172.16	551,399.39	581,852.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	73,591,564.29	132,470,975.42	90,211,221.06	88,620,281.79
减：所得税费用	7,158,018.24	12,937,361.79	11,641,257.31	17,963,907.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	66,433,546.05	119,533,613.63	78,569,963.75	70,656,374.61
（一）按经营持续性分类				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	66,433,546.05	119,533,613.63	78,569,963.75	70,656,374.61
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
(二) 按所有权归属分类				
1、少数股东损益	-	-	-	-
2、归属于母公司股东的净利润	66,433,546.05	119,533,613.63	78,569,963.75	70,656,374.61
五、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	66,433,546.05	119,533,613.63	78,569,963.75	70,656,374.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	66,433,546.05	119,533,613.63	78,569,963.75	70,656,374.61
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益（元/股）	0.89	1.59	1.05	0.94
(二) 稀释每股收益（元/股）	0.89	1.59	1.05	0.94

### (三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	356,114,151.36	897,794,305.10	745,957,728.70	669,396,813.73

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	32,537,172.40	28,720,849.74	7,352,237.51	15,517,510.54
经营活动现金流入小计	388,651,323.76	926,515,154.84	753,309,966.21	684,914,324.27
购买商品、接受劳务支付的现金	55,005,711.08	121,482,787.86	79,109,573.01	78,950,599.55
支付给职工以及为职工支付的现金	373,999,138.94	473,850,660.10	411,520,564.08	370,396,858.71
支付的各项税费	27,879,047.79	77,977,147.85	53,717,255.22	75,053,954.67
支付其他与经营活动有关的现金	28,509,682.02	45,285,784.21	39,763,448.29	38,169,073.71
经营活动现金流出小计	485,393,579.83	718,596,380.02	584,110,840.60	562,570,486.64
经营活动产生的现金流量净额	-96,742,256.07	207,918,774.82	169,199,125.61	122,343,837.63
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	250,000,000.00	150,000,000.00	55,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	4,190,800.69	1,736,812.84	268,286.38	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,700.00	719,255.00	110,733.01	7,251,850.00
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	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	254,211,500.69	152,456,067.84	55,379,019.39	7,251,850.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,168,220.75	6,790,715.76	7,980,292.58	5,393,616.10
投资支付的现金	210,000,000.00	360,000,000.00	55,000,000.00	-
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	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	214,168,220.75	366,790,715.76	62,980,292.58	5,393,616.10
投资活动产生的现金流量净额	40,043,279.94	-214,334,647.92	-7,601,273.19	1,858,233.90
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金		30,000,000.00	110,000,000.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00	110,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	30,000,000.00	78,236,000.00	148,256,000.00	118,256,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付	30,478,500.00	31,109,362.14	23,972,660.72	58,255,900.09

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
的现金				
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,600,000.00	-	-	-
筹资活动现金流出小计	63,078,500.00	109,345,362.14	172,228,660.72	176,511,900.09
筹资活动产生的现金流量净额	-63,078,500.00	-79,345,362.14	-62,228,660.72	-76,511,900.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	3.40
五、现金及现金等价物净增加额	-119,777,476.13	-85,761,235.24	99,369,191.70	47,690,174.84
加：期初现金及现金等价物余额	294,623,660.45	380,384,895.69	281,015,703.99	233,325,529.15
六、期末现金及现金等价物余额	174,846,184.32	294,623,660.45	380,384,895.69	281,015,703.99

## 二、关键审计事项及审计意见

公司聘请立信会计师对本公司近三年及一期财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》。其关键审计事项及审计意见如下：

### （一）关键审计事项

关键审计事项是发行人会计师根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，发行人会计师不对这些事项单独发表意见。发行人会计师确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

#### 1、建筑设计业务的收入确认

##### （1）事项描述

2017年度、2018年度、2019年1-6月筑博设计合并财务报表主营业务收入分别为人民币69,555.98万元、84,129.36万元、44,409.18万元，其中建筑设计业务收入分别为63,422.67万元、76,546.12万元、41,522.46万元。

上述建筑设计业务的收入确认采用完工百分比法。在应用完工百分比法时，完工进度主要依赖管理层的重大估计和判断，因此，发行人会计师将建筑设计业务的收入确认作为关键审计事项。

## (2) 审计应对

与评价建筑设计业务收入确认相关的审计程序包括:

1) 了解并测试了建筑设计合同的签订和变动的政策、程序、方法以及相关内部控制;

2) 了解、评估和测试了管理层确定完工进度的关键内部控制的设计和执行,以确认内部控制的有效性;

3) 选取建筑设计项目样本进行细节测试及截止测试,核对了业务合同的关键条款和完工进度对应支持性文件,包括:委托方确认函、规划局或人民政府签发的规划方案批准书、施工图审查机构核发的施工图审查合格证、监理单位等多方单位联合签发的主体工程验收证明及竣工验收报告等,核实项目完工进度是否正确。

4) 选取建筑设计项目样本,通过重新计算,复核采用完工百分比法确认的营业收入是否准确。

5) 选取建筑设计项目样本,就合同名称、合同金额、合同签订时间、资产负债表日的项目进度及项目结算情况向委托方发函询证。

## 2、应收账款坏账准备

### (1) 事项描述

2017年12月31日、2018年12月31日、2019年6月30日公司合并财务报表中应收账款的原值分别为22,251.46万元、25,618.30万元、33,837.93万元,坏账准备分别为4,846.04万元、5,724.45万元、6,424.83万元。由于应收账款可收回金额方面涉及管理层运用重大会计估计和判断,并且管理层的估计和判断具有不确定性,基于应收账款坏账准备的计提对于财务报表具有重要性,发行人会计师将应收账款坏账准备确定为关键审计事项。

### (2) 审计应对

与应收账款减值相关的审计程序包括:



1) 了解了管理层评估应收账款坏账准备时的判断和考虑的因素, 分析管理层对应收账款坏账准备会计估计的合理性, 包括确定应收账款组合的依据、金额重大的判断、单独计提坏账准备的判断等;

2) 检查了管理层编制的应收账款账龄分析表的准确性;

3) 选取了金额重大长账龄的应收账款, 独立测试了其可收回性。发行人会计师在评估应收款项的可回收性时, 检查了相关的支持性证据, 包括客户回函、期后收款等信息。

## (二) 审计意见

“我们审计了筑博设计股份有限公司(以下简称“筑博设计”)财务报表, 包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表, 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-6 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了筑博设计 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。”

## 三、影响发行人业绩的主要因素以及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分析

### (一) 影响发行人业绩的主要因素

影响公司收入的主要因素包括下游房地产行业发展状况及公司业务拓展能力。公司所属建筑设计行业的发展一定程度受房地产行业的景气度影响。房地产行业的景气度则与全社会固定资产投资规模、国家对房地产行业的调控政策等密切相关。据国家统计局统计, 2016 年至 2018 年, 我国房地产开发投资完成额分别为 10.26 万亿元、10.98 万亿元、12.03 万亿元, 2017 年、2018 年分别较上年

增长 7.02%和 9.56%，房地产开发投资增速逐步回暖。2019 年上半年，全国房地产开发投资为 61,609 亿元，同比增速 10.90%。

报告期内，公司的营业收入分别为 63,727.69 万元、69,687.21 万元、84,158.93 万元和 44,436.73 万元，2017 年和 2018 年分别较上年增长 9.35%和 20.77%，这也与公司业务拓展能力密不可分。经过多年发展，公司积累了诸如创意人才优势、分支机构管理和服务模式优势、全方位服务能力优势、新型技术应用方面的先发优势、品牌与客户优势及信息技术应用的领先优势等竞争优势，与众多优质客户如万科、保利地产、金地集团、新城控股、鲁能集团等建立了战略合作关系。上述竞争优势及行业地位反映公司在业内具有较强的竞争力，具备较好的业务拓展能力。

影响公司成本、费用的主要因素系职工薪酬水平。公司是人力和知识密集型企业，经营成本主要为职工薪酬。报告期内，设计人员、管理人员和销售人员的薪酬占营业成本、管理费用和销售费用的比例较高，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
设计人员薪酬	22,145.38	40,081.84	34,103.68	30,340.63
设计人员薪酬占主营业务成本比	75.86%	73.20%	75.75%	73.45%
管理人员薪酬	4,511.27	7,713.02	6,522.23	6,215.56
管理人员薪酬占管理费用比	74.09%	75.31%	74.27%	74.36%
销售人员薪酬	861.16	1,637.93	1,216.05	1,020.05
销售人员薪酬占销售费用比	64.18%	69.52%	66.33%	59.45%
研发人员薪酬	1,664.89	3,138.00	2,435.13	2,430.08
研发人员薪酬占研发费用比	84.33%	84.39%	78.28%	79.44%

## (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

公司管理层认为，下列指标对公司具有核心意义、或其变动对业绩变动具有较强的预示作用：

单位：万元

主要指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	44,436.73	84,158.93	69,687.21	63,727.69
扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润	4,000.33	9,869.17	7,362.74	6,242.73
主营业务毛利率	34.27%	34.91%	35.27%	35.09%
经营活动产生的现金流量净额	-9,674.23	20,791.88	16,919.91	12,234.38

报告期内影响公司盈利能力的主要指标分析请参见本章之“十一、盈利能力分析”及“十三、现金流量分析”。

## 四、财务报表的编制基础、合并报表范围及变化情况

### （一）会计报表的编制基础

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》和各项具体会计准则、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》的披露规定编制财务报表。

### （二）合并报表范围及变化情况

#### 1、合并财务报表的合并范围

被投资单位名称	注册地	经营范围	注册资本(万元)	所占权益比例
筑博设计(深圳)有限公司	深圳	建筑技术、建筑工厂化技术、建筑信息技术的研发、开发与技术咨询;绿色建筑、低碳技术的项目策划;绿色建筑、生态规划设计、绿色施工、绿色运行维护的技术咨询;绿色建筑产品的销售(以上项目法律、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)。	200	100%

被投资单位名称	注册地	经营范围	注册资本(万元)	所占权益比例
上海筑全建筑科技有限公司	上海	建筑技术、建筑工厂化技术、建筑信息技术、生态建筑、低碳技术项目领域内的技术开发、技术服务、技术咨询, 建筑材料。(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	100%
深圳市筑博智能机电顾问有限公司	深圳	建筑智能化工程及安全技术防范、消防工程和机电工程的咨询、设计及施工; 电子工程专业承包; 计算机软件开发、销售; 照明、建筑节能设备设计、上门安装及销售; 给水、排水、消防设备、空调、通风设备、阀门、管材、火灾自动报警设备、建筑电气产品、安防产品、楼宇自控设备、通讯设备、广播音响设备、视频会议系统产品的研发及销售。	100	100%

## 2、合并范围的变化情况

报告期内, 公司的合并报表范围变化情况如下:

公司名称	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	持股比例	是否合并	持股比例	是否合并	持股比例	是否合并	持股比例	是否合并
筑博设计(深圳)有限公司	100%	是	100%	是	100%	是	100%	是
上海筑全建筑科技有限公司	100%	是	100%	是	100%	是	100%	是
深圳市筑博智能机电顾问有限公司	100%	是	100%	是	100%	是	100%	是

## 五、主要会计政策和会计估计

### (一) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债, 按照合并日被合并方资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)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。

## 2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

## (二) 合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

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被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

### 2、合并程序

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。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、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按公司的会计政策、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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### (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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

## 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：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一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

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。

## (三) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

## (四) 外币业务和外币报表折算

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。

资产负债表日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。



## (五) 金融工具

### 1、金融工具的分类

#### (1) 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## (2) 2019年1月1日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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和直接指定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；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) 自2019年1月1日起适用的会计政策

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

#### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的

股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

#### 5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

#### 6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### (2) 2019年1月1日前适用的会计政策

#### 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,期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(如实际利率与票面利率差别较小的,按票面利率)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其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值

不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

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,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

### 5) 其他金融负债

按其公允价值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的公允价值确定方法**

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

#### **6、金融资产(不含应收款项)的减值测试和减值准备计提方法**

##### **(1) 自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策**

本公司考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

## （2）2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

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严重下降，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，不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具、可供出售权益工具投资减值的认定标准为：

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产单独进行检查。对于以公允价值计量的投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）

或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该投资是否发生减值。对于以成本计量的投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该投资是否发生减值。

## 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。

## （六）应收款项坏账准备

### 1、自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

#### （1）应收票据及应收账款

对于应收票据和应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

本公司按照共同风险特征，对应收账款及应收票据进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

#### 1) 应收票据

基于应收票据的承兑人信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合分类	预期信用损失会计估计政策
银行承兑汇票组合	管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备



组合分类	预期信用损失会计估计政策
商业承兑汇票组合	以应收票据的账龄作为信用风险特征

## 2) 应收账款

除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于应收账款交易对象关系作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合分类	预期信用损失会计估计政策
合并范围内关联方往来组合	管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备
账龄组合	以应收账款的账龄作为信用风险特征

本公司基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对商业承兑汇票组合、及账龄组合的应收款项坏账准备的计提比例进行估计如下：

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5
1-2年	20
2-3年	50
3年以上	100

## (2) 其他的应收款项

本公司对于其他应收款始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于其他应收款交易对象关系、款项性质等共同风险特征将其他应收款划分为不同的组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合分类	预期信用损失会计估计政策
------	--------------

组合分类	预期信用损失会计估计政策
合并范围内关联方往来组合	管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备
账龄组合	以应收账款的账龄作为信用风险特征

本公司参考历史信用损失经验，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对账龄组合应收款项预期信用损失的计提比例进行估计如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5
1—2年	20
2—3年	50
3年以上	100

## 2、2019年1月1日前适用的会计政策

### （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：应收票据及应收账款500万元以上(含)且占应收票据及应收账款账面余额10%以上的款项；其他应收款100万元以上(含)且占其他应收款项账面余额10%以上的款项。

单项金额重大并单独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）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

具体组合及坏账准备的计提方法：

确定组合的依据	
账龄组合	除单项金额重大并已单项计提坏账准备的应收款项（含应收票据及应收账款、其他应收款，下同）、单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项、合并范围内关联往来组合、银行承兑汇票之外，其余应收款项按账龄划分组合
银行承兑汇票组合	银行承兑汇票单独划分组合
合并范围内关联方往来组合	按纳入合并范围的关联方划分组合

确定组合的依据	
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
银行承兑汇票组合	单独进行减值测试
合并范围内关联方往来组合	单独进行减值测试

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	5%	5%
1—2年（含2年）	20%	20%
2—3年（含3年）	50%	50%
3年以上	100%	100%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	计提方法
银行承兑汇票组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
合并范围内关联方往来组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### （3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

如有客观证据表明年末单项金额不重大的应收款项发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

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。

## （七）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定

的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

## （八）长期股权投资

### 1、共同控制、重要影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### 2、初始投资成本的确定

#### （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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

#### （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。

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和应支付的相关税费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。

### 3、后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算。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当期投资收益。

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资,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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,并按照公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间,被投资单位编制合并财务报表的,以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易,该资产构成业务的,按照招股说明书第八章之“五/(一)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五/(二)合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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。

### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权

益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的,在编制个别财务报表时,剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的,购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## (九) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

## (十) 固定资产

### 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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

项目	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20年	5%	4.75%
运输设备	年限平均法	5年	5%	19.00%
办公设备及其他	年限平均法	3年	5%	31.67%
房屋装修	年限平均法	5年	-	20.00%

## 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大



的差异。

公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费。

## (十一) 在建工程

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必要支出,作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

## (十二) 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固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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使用或者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者可销售状态时，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使用或可对外销售的，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状态或者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、借款费用资本化率、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，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（按期初期末简单平均）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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## (十三) 无形资产

### 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。

(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	依据
软件	5年	预计可使用年限或合同约定

每年度终了，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、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

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。

### 4、开发阶段支出资本化的具体条件

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。

## (十四) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## （十五）长期待摊费用

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。本公司长期待摊费用包括：租入固定资产房屋装修。

### 1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

### 2、摊销年限

租入固定资产装修按 5 年期限平均摊销。

## （十六）职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

## 1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

## 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划

终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### 3、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## （十七）预计负债

### 1、预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等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、各类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。

## （十八）股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。



对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## （十九）收入

### 1、销售商品收入确认的一般原则：

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）本公司既没有保留通常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；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；
- （4）相关的经济利益很可能流入本公司；
- （5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### 2、具体原则

提供设计业务的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工

进度。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总额后的金额，确认当期提供劳务收入。

提供设计业务的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

公司主营业务主要分为：建筑设计、城市规划及设计咨询业务，公司各业务类型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签订合同、规划方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合五个阶段：

##### 1) 签订合同阶段

签订建筑设计合同之后，公司向委托方收取合同首付款，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。

##### 2) 规划方案设计阶段

该阶段工作主要系根据合同向委托方提供包括总平面规划构思图、主要平面、设计说明分析及经济技术指标、概念方案、最终完成方案设计全套报建图册。

##### 3) 初步设计阶段

该阶段主要工作系根据当地政府相关主管部门审批通过的并由委托方认可的方案开展包括建筑、结构、设备等各专业的初步设计。

##### 4) 施工图设计阶段

该阶段主要工作系根据初步设计成果进行详细的施工图设计，初步设计的文

件及图纸只有在得到委托方正式认可后，方可进行施工图设计。

### 5) 施工配合阶段

该阶段工作主要系在出具施工图之后，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。

公司综合参考国家《工程勘察设计收费标准》（2002 修订版）、中国勘察设计协会《建筑设计服务计费指导》（2015 版）以及已签订合同平均约定结算比例等因素，制定了规划方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段的完工进度。公司全过程项目各阶段的完工进度如下：

阶段	本阶段进度	截止本阶段累计进度
1、规划方案设计阶段	30%	30%
2、初步设计阶段	20%	50%
3、施工图设计阶段	40%	90%
4、施工配合阶段	10%	100%

公司期末以取得的外部证据等资料确认实际完工阶段。各阶段的外部证据主要包括委托方确认函、规划局或人民政府签发的规划方案批准书、施工图审查机构核发的施工图审查合格证、监理单位等多方单位联合签发的主体工程验收证明及竣工验收报告等文件。

建筑设计业务中同行业可比上市公司采取的收入确认阶段和对应比例具体情况如下：

公司名称	收入确认方法	收入确认阶段和对应比例
华阳国际	阶段固定比例法	公司综合参考国家《工程勘察设计收费标准》（2002 修订版）、中国勘察设计协会《建筑设计服务计费指导》（2015 版）、合同平均约定结算比例及项目绩效比例等因素，制定方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段的完工进度分别为 30%、20%、40%、10%。
中衡设计	阶段固定比例法	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，建筑设计阶段一般可分为规划报批、初步设计、施工图设计、后期服务四阶段。根据本公司工时管理系统的相关统计数据，上述各节点的实际完成有效工时占预算总工时的比例分别约为 20%、40%、80%、100%。
山鼎设计	阶段合同比例法	建筑工程设计具体工作流程一般分为业务承接、概念设计、方案设计、初

公司名称	收入确认方法	收入确认阶段和对应比例
		<p>步设计、施工图设计、施工配合等六个阶段。</p> <p>1) 业务承接阶段, 公司收到时作为项目预收款, 不确认收入; 2) 概念设计阶段、方案设计阶段、初步设计阶段和施工图设计阶段: 当公司向委托方提交阶段设计成果之后, 根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入。3) 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。</p> <p>上述各阶段收入的确认均建立在合同对应阶段的工作要求已完成和该阶段款项收到或确定能收到的基础上。</p>
启迪设计	工作量法(依细化工作量时序节点)	<p>公司采用完工百分比法确认建筑设计收入。公司建立了设计项目《工作量时序控制管理制度》, 通过横向划分业务模块、纵向细化工作量时序节点, 对设计项目进行精细化流程控制以及工作量度量, 能够较为准确的统计工作量进度, 符合公司的业务实质, 是资产负债表日最接近实际完工程度的完工比例。</p> <p>资产负债表日, 公司依据所取得的内控证据, 遵照上述《工作量时序控制管理制度》, 计算设计项目的工作量实际完工进度。公司以设计项目的工作量实际完工进度为确认基准, 按照设计合同总金额乘以工作量实际完工进度计算已完成的合同金额, 扣除以前会计期间累计完成的合同金额, 并扣除相应增值税后确认为该项目的当期收入, 满足权责发生制要求。</p> <p>资产负债表日, 已完成工作量中的主要阶段已根据取得的外部证据进行确认; 少量未达到客户确认标准的工作量随着完工进度的推进在期后达到客户确认标准时均能得到客户确认。公司根据设计合同的约定, 认为设计收入能够可靠计量, 相关经济利益能够流入企业, 不存在不确定性风险。</p>
汉嘉设计	阶段合同比例法	<p>建筑设计业务流程一般分为前期设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等五个阶段。</p> <p>建筑设计业务流程的每个阶段, 公司根据合同要求实施具体设计工作, 当公司向委托方提交阶段性设计成果, 并通过第三方审核或获取客户签署的成果确认书之后, 表明公司已完成该设计阶段的设计劳务; 且根据合同约定的结算款项, 该设计阶段的收入金额能够可靠地计量, 相关的经济利益很可能流入公司; 同时, 在该设计阶段已经发生和将要发生的成本能够合理地估计。因此, 当公司向委托方提交阶段性设计成果, 并通过第三方审核或获取客户签署的成果确认书时, 有证据表明已满足收入确认条件, 作为建筑设计业务收入的确认时点。</p>
建科院	阶段合同比例法	<p>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,</p> <p>1) 业务承接阶段: 公司在收到时作为项目预收款, 不确认收入; 2) 方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段: 根据合同约定的结算款项确认该阶段的设计费收入; 3) 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。</p>

## (2) 城市规划业务收入确认的具体方法

参照中国城市规划协会《城市规划设计计费指导意见》(中规协秘字[2004]第 022 号)的规定,公司城市规划业务具体工作流程一般分为合同签约、初步成果、中期成果、最终成果、成果评审共计五个阶段:

1) 合同签约阶段

公司与委托方签订规划合同之后,公司向委托方收取合同首付款,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。

2) 初步成果阶段

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,向委托方提交阶段性项目成果之后并经委托方确认。

3) 中期成果阶段

该阶段主要工作系公司根据委托方确认后的初稿继续深化并提交委托方确认。

4) 最终成果阶段

该阶段主要工作系公司根据初步规划方案完成规划送审稿并提交委托方确认。

5) 成果评审阶段

该阶段主要工作系公司协助规划方案通过外部专家的评审,并最终提交委托方签收。

公司综合参考中国城市规划协会《城市规划设计计费指导意见》(中规协秘字[2004]第 022 号)以及已签订合同平均约定结算比例等因素,制定了初步成果、中期成果、最终成果、成果评审四个阶段的完工进度如下:

阶段	本阶段进度	截止本阶段累计进度
1、初步成果阶段	30%	30%
2、中期成果阶段	20%	50%
3、最终成果阶段	40%	90%
4、成果评审阶段	10%	100%

公司期末以取得的外部证据等资料确认实际完工阶段。各阶段的外部证据主要包括委托方确认函，初步方案审查、评审意见、会议记录，中期结果评审意见、会议纪要，规划成果评审意见、会议纪要，外部或专家评审意见、公示批文或批复文件、归档签收单等文件。

城市规划业务中同行业可比上市公司采取的收入确认阶段和对应比例具体情况如下：

公司名称	收入确认方法	收入确认阶段和对应比例
新城市	阶段固定比例法	由于国家相关法律法规没有明确城乡规划业务的设计收费标准，公司一方面参照中国城市规划协会、广东省规划协会的相关设计费划分标准及收入标准；另一方面结合多年来公司城乡规划项目的经营管理情况，如付款节点，项目各阶段、工作量投入、项目成果所处阶段、客户确认的内外部证据等综合因素；最后，结合行业规则、参考同行业公司的节点情况，确定公司城乡规划业务的收入确认政策，划分为业务承接、初步方案成果、中期成果汇报、最终成果形成、规划成果评审五个阶段，各阶段分别确认的收入比例为0%、20%、30%、40%、10%。
建科院	阶段合同比例法	生态城市规划业务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。 1) 业务承接阶段不确认收入； 2) 完成规划初稿阶段、完成规划送审稿阶段和规划成果通过评审阶段：根据合同约定的结算款项确认该阶段的规划费收入。

### (3) 设计咨询业务

公司设计咨询业务按照其具体工作流程，在各个阶段（除合同签订阶段）向委托方提交工作成果并经委托方及相关方认可之后，根据合同约定的结算款项确认该阶段的收入。

### 3、确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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) 租赁费收入, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## (二十) 政府补助

### 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。

与资产相关的政府补助, 是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为: 申请政府补助的项目最终形成一项或多项长期资产, 且该长期资产可以为公司带来预期的经济利益。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为: 申请政府补助的项目与公司主营业务紧密相关, 公司的相关投入最终将计入相应会计期间的费用。

对于政府文件未明确规定补助对象的, 本公司直接将收到政府补助计入当期收益。

### 2、确认时点

政府补助在能够满足政府补助所附的条件, 且能够收到时予以确认。

### 3、会计处理

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益(与本公司日常活动相关的, 计入其他收益; 与本公司日常活动无关的, 计入营业外收入);

与收益相关的政府补助, 用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益(与

本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

## （二十一）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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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（或可抵扣亏损）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。

## (二十二) 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，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，确认为租赁相关收入。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相关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。

### 2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## (二十三) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## (二十四) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

#### (1) 2016 年度

公司本年执行《增值税会计处理规定》：

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	影响金额
		2016 年度/2016 年 12 月 31 日
将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	税金及附加	183.10
	管理费用	-183.10
将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目；将“其他应收款”科目下的“待收进项税金”项目重分类至“其他流动资产”项目。比较数据不予调整。	其他流动资产	4.24
	应交税费	4.24

#### (2) 2017 年度

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经

营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整	董事会审议通过	列示持续经营净利润本年金额 7,857.00 万元；列示终止经营净利润本年金额 0 元。
(2) 部分与资产相关的政府补助，冲减了相关资产账面价值。比较数据不调整	董事会审议通过	无
(3) 部分与收益相关的政府补助，冲减了相关成本费用。比较数据不调整	董事会审议通过	无
(4) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整	董事会审议通过	2017 年度其他收益：582.37 万元
(5) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整	董事会审议通过	2017 年度营业外收入减少 7.51 万元，重分类至资产处置收益；2016 年度营业外收入减少 100.14 万元，重分类至资产处置收益

### (3) 2018 年度

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进

行了修订。本公司已按照上述通知编制截止 2018 年 12 月 31 日的年度财务报表，比较财务报表已相应调整，对财务报表的影响列示如下：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	影响金额	
		2017 年度/ 2017 年 12 月 31 日	2016 年度/ 2016 年 12 月 31 日
资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”	应收票据	-1,404.04	-874.83
	应收账款	-17,405.42	-18,943.21
	应收票据及应收账款	18,809.46	19,818.04
资产负债表中将“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据和应付账款”	应付票据	-	-
	应付账款	-2,568.73	-2,231.99
	应付票据和应付账款	2,568.73	2,231.99
利润表中将“管理费用”项下的“研发费用”单独分拆出来	管理费用	-3,110.88	-3,059.14
	研发费用	3,110.88	3,059.14

#### (4) 2019 年度

1) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益，执行上述准则的主要影响如下：

单位：万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	影响金额
		2018 年 12 月 31 日 2019 年 1 月 1 日
可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入	可供出售金融资产	600.00

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	影响金额
		2018年12月31日 2019年1月1日
当期损益的金融资产”	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	600.00

于2018年12月31日,本公司持有部分可供出售金融资产账面价值为600万元。本公司执行新金融工具准则后,由于该部分可供出售金融资产的合同现金流量特征不符合基本借贷安排,且该部分投资本公司预计不会在可预见的未来出售。故于2019年1月1日,本公司将该部分投资从可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,列示为其他非流动金融资产。

## 2) 执行《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号),对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司已按照上述通知编制截止2019年6月30日的财务报表,比较财务报表已相应调整,对财务报表的影响列示如下:

单位:万元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	影响金额		
		2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产负债表中将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”	应收票据	1,811.36	1,404.04	874.83
	应收账款	19,893.85	17,405.42	18,943.21
	应收票据及应收账款	-21,705.21	-18,809.46	-19,818.04
资产负债表中将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”	应付票据	-	-	-
	应付账款	3,239.82	2,568.73	2,231.99
	应付票据和应付账款	-3,239.82	-2,568.73	-2,231.99

## 2、重要会计估计变更

报告期内本公司无重要会计估计变更情形。

## 六、主要税收政策

### (一) 流转税及附加税费

税目	纳税(费)基础	税(费)率			
		2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
营业税	按应纳税营业收入计缴 (自2016年5月1日起, 营改增缴纳增值税)	-	-	-	5%
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	6%、5%、3%	6%、5%、3%	6%、5%、3%	6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%	7%	7%	7%

### (二) 企业所得税税率

公司名称	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
筑博设计	15%	15%	15%	15%
筑博深圳	15%	15%	25%	20%
筑全科技	20%	20%	20%	20%
筑博智能	20%	20%	20%	20%

## 七、税收优惠

### (一) 增值税

根据财政部、国家税务总局公布的《关于进一步支持小微企业增值税和营业税政策的通知》(财税[2014]71号)、《关于继续执行小微企业增值税和营业税政策的通知》(财税[2015]96号)及《关于延续小微企业增值税政策的通知》(财税[2017]76号)的规定,公司子公司上海筑全建筑科技有限公司和深圳市筑博智能机电顾问有限公司符合上述规定,自2016年1月1日至2018年12月31日,月销售额未超过3万元时免征增值税。

根据财政部、国家税务总局公布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13号)的规定,公司子公司上海筑全建筑科技有限公司和深圳市筑博智能机电顾问有限公司符合上述规定,自2019年1月1日至2019年6月30日,月销售额未超过10万元时免征增值税。

根据财政部、国家税务总局、海关总署公布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]39号)的规定,公司及子公司均符合上述规定,自2019年4月1日至2019年6月30日,按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

## (二) 企业所得税

公司于2016年11月21日取得高新技术企业证书,证书编号:GR201644202103,有效期三年。根据《企业所得税法》第二十八条第二款及国家税务总局发布的《关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》(国家税务总局公告2017年第24号),公司自2016年起企业所得税税率为15%。

公司于2017年5月24日迁址至西藏自治区拉萨市,根据财政部、海关总署、国家税务总局发布的《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58号),公司自2017年1月1日至2018年12月31日享受15%的企业所得税税率。根据《企业所得税法》第二十九条规定,公司已于2017年6月进行了“民族自治地方的自治机关对本民族自治地方的企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分,可以决定减征或免征”的优惠备案。

公司子公司筑博深圳、筑全科技和筑博智能符合《企业所得税法》第二十八条第一款及《关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》(财税〔2015〕34号文)和关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知(财税〔2018〕77号)规定的小型微利企业的条件,筑博深圳自2016年1月1日至2016年12月31日,其所得减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;筑全科技和筑博智能自2016年1月1日至2018年12月31日,其所得减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部、税务总局公布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通

知》(财税[2019]13号)的规定,筑全科技和筑博智能自2019年1月1日至2019年6月30日,其年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

公司子公司筑博深圳于2018年11月9日取得高新技术企业证书,证书编号:GR201844202977,有效期三年。根据《企业所得税法》第二十八条第二款及国家税务总局发布的《关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》(国家税务总局公告2017年第24号),自2018年起企业所得税税率为15%。

## 八、非经常性损益明细表

公司报告期内的非经常性损益发生额情况如下:

单位:万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置损益	-0.68	-11.84	5.04	97.57
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	2,720.21	2,221.35	582.37	920.76
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	419.08	173.68	26.83	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-198.32	-42.36	-48.92	-47.91
所得税影响额	-297.27	-256.65	-71.06	-147.51
<b>合计</b>	<b>2,643.02</b>	<b>2,084.19</b>	<b>494.26</b>	<b>822.91</b>

## 九、主要财务指标

### (一) 主要财务指标

报告期内,本公司基本财务指标如下:



财务指标	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率(倍)	1.46	1.29	1.11	0.99
速动比率(倍)	1.46	1.29	1.11	0.99
资产负债率(合并)	50.38%	57.97%	61.69%	65.54%
资产负债率(母公司)	50.04%	57.70%	61.50%	65.35%
无形资产占净资产的比例(扣除土地使用权)	1.46%	1.36%	1.80%	1.72%
归属于公司股东的每股净资产(元)	6.04	5.56	4.36	3.62
财务指标	2019年1-6 月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率(次)	1.49	3.52	3.09	2.83
利息保障倍数(倍)	154.80	120.41	23.38	16.40
息税折旧摊销前利润(万元)	8,592.21	15,811.78	12,105.73	12,665.96
归属于公司股东的净利润(万元)	6,643.35	11,953.36	7,857.00	7,065.64
扣除非经常性损益后归属于公司股东的净利润(万元)	4,000.33	9,869.17	7,362.74	6,242.73
每股经营活动现金流量(元)	-1.29	2.77	2.26	1.63
每股净现金流量(元)	-1.60	-1.14	1.32	0.64

上述主要财务指标计算方法如下:

- 1、流动比率=期末流动资产/期末流动负债
- 2、速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债
- 3、资产负债率(合并)=总负债(合并)/总资产(合并)
- 4、资产负债率(母公司)=总负债(母公司)/总资产(母公司)
- 5、无形资产占净资产的比例=(期末无形资产-期末土地使用权)/期末净资产
- 6、归属于发行人股东的每股净资产=期末净资产/期末总股本
- 7、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均账面余额
- 8、利息保障倍数=(净利润+所得税费用+利息支出)/利息支出
- 9、息税折旧摊销前利润=净利润+所得税+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 10、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末总股本
- 11、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加(或减少)额/期末总股本

## (二) 净资产收益率与每股收益

根据中国证监会《公开发行证券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),公司报告期内的净资产收益率、每股收益如下:

报告期利润		加权平均净资产收益率	每股收益(元)	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2016年度	25.67%	0.94	0.94
	2017年度	25.31%	1.05	1.05
	2018年度	33.25%	1.59	1.59
	2019年1-6月	15.45%	0.89	0.89
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2016年度	22.68%	0.83	0.83
	2017年度	23.71%	0.98	0.98
	2018年度	27.45%	1.32	1.32
	2019年1-6月	9.30%	0.53	0.53

上述指标的计算公式如下:

### 1、加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率=

$$P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中:  $P_0$  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;  $E_0$  为归属于公司普通股股东的期初净资产;  $E_i$  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;  $E_j$  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;  $M_0$  为报告期月份数;  $M_i$  为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数;  $M_j$  为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数;  $E_k$  为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动;  $M_k$  为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的,计算加权平均净资产收益率时,被合并方的净资产从报告期期初起进行加权;计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时,被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时,被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权;计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时,被合并方的净资产不予加权计算(权重为零)。

## 2、每股收益

$$(1) \text{基本每股收益} = P0 \div S \quad S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 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；S0 为期初股份总数；S1 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

$$(2) \text{稀释每股收益} = P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中：P1 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公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

## 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

公司无需要披露的资产负债表日后事项。

### (二) 或有事项

公司无需要披露的重大或有事项。

### （三）其他重大事项

#### 1、前期差错更正

公司于 2017 年 6 月 29 日召开了公司 2016 年度股东大会，会议审议通过了《关于会计政策变更和差错更正的议案》，对 2015 年及前期报表进行了调整。

#### 2、分部信息

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- （1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- （2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- （3）能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司主要提供设计服务，本公司以产品分部为基础确定报告分部，各产品分部之间共同使用的资产、负债不能够明确地进行区分。

## 十一、盈利能力分析

### （一）报告期内公司主要经营成果变化情况

公司的主营业务为建筑设计及相关业务的设计与咨询，业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等。公司致力于设计全产业链与建筑技术的综合开发，伴随着市场发展及公司二十余年项目经验的积累，公司开拓了装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计及相关的咨询服务。

公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，能够根据客户需要，提供从概念设计、规划方案设计、初步设计到施工图设计及后期施工配合等全过程设计服务或分阶段设计服务，能够承担建筑工程相关的全部设计业务。

报告期内，公司经营成果变化情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率	金额
营业收入	44,436.73	20.77%	84,158.93	20.77%	69,687.21	9.35%	63,727.69
营业成本	29,202.07	21.46%	54,767.93	21.46%	45,092.71	9.00%	41,367.66
利润总额	7,359.16	46.85%	13,247.10	46.85%	9,021.12	1.80%	8,862.03
净利润	6,643.35	52.14%	11,953.36	52.14%	7,857.00	11.20%	7,065.64
归属于母公司所有者的净利润	6,643.35	52.14%	11,953.36	52.14%	7,857.00	11.20%	7,065.64

## (二) 营业收入分析

### 1、营业收入的构成及变动情况

最近三年及一期，本公司营业收入构成及变动情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	44,409.18	99.94%	84,129.36	99.96%	69,555.98	99.81%	63,633.40	99.85%
其他业务收入	27.55	0.06%	29.57	0.04%	131.23	0.19%	94.30	0.15%
合计	<b>44,436.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,158.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>69,687.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,727.69</b>	<b>100.00%</b>

最近三年及一期，公司分别实现营业收入 63,727.69 万元、69,687.21 万元、84,158.93 万元和 44,436.73 万元，保持稳步增长的趋势，2017 年和 2018 年分别同比增长 9.35%和 20.77%。公司主营业务为建筑设计、城市规划及设计咨询业务，报告期主营业务收入在营业收入中的占比均在 99%以上，公司主营业务突出。

报告期内，公司营业收入总体保持稳定增长趋势，主要得益于以下方面：

#### (1) 城镇化及区域发展规划进程的推进

城镇化进程的不断推进以及区域发展规划的陆续实施，带动了大规模房地产投资需求，为建筑及建筑设计行业带来了巨大的市场空间。国家统计局数据显示，我国城镇化率由 2011 年的 51.27%提升至 2018 年的 59.58%，“十三五规划”纲要提出，到 2020 年我国城镇化率将达到 60%，中国社会科学院发布的《城市蓝

皮书》指出，预计到 2030 年我国城镇化率将达到 70%左右。公司凭借多年积累的品牌优势，抓住城镇化及区域发展规划进程推进带来的发展机遇，实现了营业收入的增长。

## （2）创意人才的优势

建筑设计行业是典型的知识密集型服务行业，设计团队的创新和设计能力决定了设计企业的技术水平和行业竞争实力。公司经过二十余年的发展，积聚了一批优秀的设计人才。截至 2019 年 6 月 30 日，公司拥有各类高素质的专业技术及管理人员 1,700 余人，其中国家一级注册建筑师、一级注册结构工程师、注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册城乡规划师、注册造价工程师等专业注册人才 150 余名，自身培育出站博士后 2 名，主导设计或参与设计了多个具有影响力的项目，积累了丰富的项目设计实践经验。

## （3）全国布局战略的成功实施

公司在北京、上海、重庆、成都、西安、武汉、佛山等地设立了分支机构，在分支机构的建设、运营管理方面已经形成一套成熟、高效的管控模式。“总部+区域分公司”经营管理模式能够更广泛、更准确地聚焦客户需求，整合内外部资源作出快速反应，提高了设计资源的利用效率，大大提升了市场开拓效率和综合服务能力。公司持续创新企业管理方式，在设计产品、团队资源、专业技术和后续服务等方面形成了多维度的设计协同平台，为各分公司业务的持续发展夯实基础，有效增强市场竞争力。

## （4）设计全产业链布局的优势

近几年，国家和行业主管部门积极推动设计产业链上下游整合。在此背景下，公司依托建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等专业设计团队，整体协作，为全产业链布局提供了技术保障。公司除在传统建筑设计领域不断增强竞争优势以外，同时注重将技术、品牌优势转化为产业优势，强化核心技术开发；以传统设计为依托，大力开展以装配式建筑建造技术、BIM 技术、绿色建筑设计技术为核心的业务板块的研发与应用，为设计全产业链布局提供技术支持。公司坚持让技术融入建筑、让绿色深入生活，坚持标准化、一体化、精细化、人性

化的设计理念,全面提高公司在建筑设计行业内的综合竞争能力,为客户提供更具价值的设计延展服务。

#### (5) 品牌形象的日益提升

多年来,公司凭借质量较高、创意新颖的设计方案参与市场竞争,通过实施精品项目在业界积累了明显的品牌优势。凭借突出的设计能力和较强的品牌优势,公司与万科、保利地产、金地集团、新城控股、鲁能集团等众多优质客户建立了长期稳定的合作关系,为公司未来业绩持续增长提供了必要的保证。稳定的优质客户群体还有助于推进公司的人才引进和培训、设计技术的改进和提升、工作模式与平台的更新,促进公司的良性发展和提升。

## 2、主营业务收入构成及变动分析

### (1) 按业务类别分类

报告期内,按业务类别划分,公司主营业务收入构成情况如下:

单位:万元

业务类别	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑设计	41,522.46	93.50%	76,546.12	90.99%	63,422.67	91.18%	58,726.40	92.29%
城市规划	708.88	1.60%	2,000.91	2.38%	1,365.78	1.96%	1,205.28	1.89%
设计咨询	2,177.84	4.90%	5,582.33	6.64%	4,767.53	6.85%	3,701.72	5.82%
<b>合计</b>	<b>44,409.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,129.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>69,555.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,633.40</b>	<b>100.00%</b>

报告期内,公司建筑设计业务收入分别为58,726.40万元、63,422.67万元、76,546.12万元和41,522.46万元,占同期主营业务收入的比例分别为92.29%、91.18%、90.99%和93.50%,建筑设计业务是公司收入的主要来源,收入占比基本保持稳定。

在以建筑设计为核心业务的基础上,公司不断加大对城市规划业务以及BIM技术、绿色建筑和装配式建筑等设计咨询业务的拓展力度,在优化公司产品结构的同时,进一步促进了建筑设计业务的发展。报告期内,公司城市规划和设计咨询业务收入合计分别为4,907.00万元、6,133.31万元、7,583.24万元和2,886.72

万元。

## (2) 按区域分类

报告期内，公司按销售区域分类的主营业务收入构成如下：

单位：万元

销售区域	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南地区	22,250.60	50.10%	36,102.69	42.91%	37,187.05	53.46%	29,425.56	46.24%
西南地区	9,185.74	20.68%	18,845.39	22.40%	11,001.74	15.82%	9,536.93	14.99%
华东地区	3,977.62	8.96%	10,022.27	11.91%	8,744.91	12.57%	9,197.53	14.45%
华中地区	3,789.68	8.53%	8,314.47	9.88%	4,971.16	7.15%	5,888.16	9.25%
西北地区	2,489.22	5.61%	4,696.69	5.58%	2,379.56	3.42%	4,556.64	7.16%
华北地区	1,335.43	3.01%	4,251.11	5.05%	4,153.76	5.97%	4,800.47	7.54%
东北地区	1,231.59	2.77%	1,896.72	2.25%	533.94	0.77%	228.09	0.36%
海外地区	149.29	0.34%	-	-	583.85	0.84%	-	-
<b>总计</b>	<b>44,409.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>84,129.36</b>	<b>100.00%</b>	<b>69,555.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>63,633.40</b>	<b>100.00%</b>

公司运用“总部+区域分公司”经营管理模式，实施全国布局发展战略，一方面可以提高服务水平，提升客户满意度，进一步深化与客户的合作关系；另一方面可以发挥分支机构在当地的宣传作用，提升公司的知名度和影响力，并不断扩大对周边市场的辐射能力。公司具有良好的区域业务渗透能力，参与设计的居住类项目覆盖全国30个省级行政区160余个地级市，为有效实施全国布局的业务发展战略打下坚实的基础。

报告期内，公司在华南、西南及华东地区实现的营业收入分别为48,160.02万元、56,933.70万元、64,970.35万元及35,413.96万元，占同期主营业务收入的比例分别为75.68%、81.85%、77.22%及79.74%。华南和华东地区为我国经济发达地区，对建筑设计需求量较大，竞争亦较为激烈，公司能够在上述竞争激烈的区域持续取得业务机会，体现了公司较强的竞争实力。



### (三) 营业成本分析

#### 1、营业成本的构成及变动情况

最近三年及一期，本公司营业成本构成及变动情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	29,191.74	99.96%	54,757.61	99.98%	45,020.59	99.84%	41,305.95	99.85%
其他业务成本	10.32	0.04%	10.32	0.02%	72.12	0.16%	61.72	0.15%
<b>合计</b>	<b>29,202.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>54,767.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,092.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>41,367.66</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司营业成本分别为 41,367.66 万元、45,092.71 万元、54,767.93 万元和 29,202.07 万元，2017 年、2018 年分别较上年增长 9.00%和 21.46%。

#### 2、主营业务成本按业务类别构成

报告期内，公司主营业务成本按业务类别构成情况如下：

单位：万元

业务类别	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例	成本	比例
建筑设计	27,286.89	93.47%	49,894.40	91.12%	41,037.86	91.15%	38,076.76	92.18%
城市规划	472.32	1.62%	1,380.08	2.52%	878.40	1.95%	823.26	1.99%
设计咨询	1,432.53	4.91%	3,483.13	6.36%	3,104.32	6.90%	2,405.93	5.82%
<b>合计</b>	<b>29,191.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>54,757.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,020.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>41,305.95</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司主营业务成本包括建筑设计、城市规划、设计咨询业务成本，其中建筑设计成本分别为 38,076.76 万元、41,037.86 万元、49,894.40 万元和 27,286.89 万元，占主营业务成本比例分别为 92.18%、91.15%、91.12%和 93.47%。

公司主营业务成本以建筑设计成本为主，各业务类型的主营业务成本占比与主营业务收入占比基本匹配。

### 3、主营业务成本按成本类别构成

报告期内，公司主营业务成本按成本类型构成情况如下：

单位：万元

成本类型	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
设计人员薪酬	22,145.38	75.86%	40,081.84	73.20%	34,103.68	75.75%	30,340.63	73.45%
设计制作成本	912.02	3.12%	2,477.11	4.52%	2,214.99	4.92%	1,896.55	4.59%
折旧与摊销	965.99	3.31%	2,013.96	3.68%	2,147.56	4.77%	2,656.96	6.43%
外包设计成本	3,486.13	11.94%	7,001.14	12.79%	3,475.03	7.72%	2,943.14	7.13%
房租水电费	706.37	2.42%	1,393.71	2.55%	1,264.03	2.81%	1,321.46	3.20%
差旅费	527.77	1.81%	920.63	1.68%	831.60	1.85%	794.23	1.92%
交通运输费	210.15	0.72%	429.81	0.78%	404.91	0.90%	399.97	0.97%
办公费	237.44	0.81%	416.46	0.76%	549.84	1.22%	681.64	1.65%
其他	0.50	0.00%	22.96	0.04%	28.95	0.06%	271.36	0.66%
<b>合计</b>	<b>29,191.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>54,757.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>45,020.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>41,305.95</b>	<b>100.00%</b>

从上表中可以看出，本公司的主营业务成本主要由设计人员薪酬、设计制作成本、折旧与摊销、外包设计成本、房租水电费构成，报告期内，上述五项费用占主营业务成本的比重合计值分别为 94.80%、95.97%、96.73%和 96.66%。

#### (1) 设计人员薪酬变动原因分析

人才是公司的核心竞争力，一直以来公司重视对人才的培养和投入。报告期内，公司主营业务成本主要为设计人员薪酬，各期设计人员薪酬分别为 30,340.63 万元、34,103.68 万元、40,081.84 万元和 22,145.38 万元，占主营业务成本的比重分别为 73.45%、75.75%、73.20%和 75.86%，占比较高。2018 年，公司设计人员薪酬总额较 2017 年增长 5,978.16 万元，增长比例为 17.53%，2018 年设计人员薪酬总额增长的主要原因为：1) 公司营业收入由 2017 年的 69,687.21 万元增长至 2018 年的 84,158.93 万元，增长比例为 20.77%，设计人员人均创收增长的同时，人均薪酬相应提高；2) 2018 年公司业务规模有所增长的背景下，设计人员人数略有增加。

## (2) 设计制作成本变动原因分析

报告期内,公司设计制作成本分别为1,896.55万元、2,214.99万元、2,477.11万元和912.02万元,占主营业务成本的比重分别为4.59%、4.92%、4.52%和3.12%。设计制作成本主要包括与设计业务相关的模型及效果图制作费、多媒体及动画制作费、打图晒图费等设计制作费用。随着公司营业收入和承接业务规模的稳步增长,设计制作成本相应呈现上升趋势。

## (3) 外包设计成本变动原因分析

报告期内公司外包设计成本分别为2,943.14万元、3,475.03万元、7,001.14万元和3,486.13万元,占主营业务成本的比重分别为7.13%、7.72%、12.79%和11.94%,外包设计成本总额呈现增长趋势,主要原因为针对部分幕墙工程、景观设计、室内设计、医疗专项设计等专业性较强的辅助性设计业务以及设计总承包中部分设计业务,公司会基于专业分工、暂时性人手不足及项目实际需要等方面的考虑,外包给具有相应资质或专项特长的单位承做;公司营业收入从2016年度63,633.40万元增长至2018年度84,158.93万元,增幅32.26%,收入增长的背景下导致外包设计成本相应增长。

2018年公司的外包设计成本较上年增加较多,除上述原因外,公司包括医疗及养老建筑设计等在内的设计总承包业务在2018年度增长,导致公司当年外包设计成本增长幅度相对较大。

## (4) 折旧与摊销变动原因分析

报告期内,公司主营业务成本中折旧与摊销分别为2,656.96万元、2,147.56万元、2,013.96万元和965.99万元,占主营业务成本比例分别为6.43%、4.77%、3.68%和3.31%,呈逐年下降趋势,主要系2017年和2018年分别有部分房屋装修款、汽车、电脑和办公设备等摊销完毕。

## (5) 房租与水电费变动原因分析

报告期内,公司房租与水电费分别为1,321.46万元、1,264.03万元、1,393.71万元和706.37万元,占主营业务成本比例分别为3.20%、2.81%、2.55%和2.42%,2017年度略有下滑,主要原因为:1)随着公司新购置办公场所的投入使用,部

分办公租赁费用相应减少；2) 2016 年和 2017 年，公司分别对深圳和佛山地区办公场所进行归置并予以充分利用，减少了部分办公场所的租赁。

## (四) 毛利及毛利率分析

### 1、营业毛利的主要来源

最近三年及一期，本公司营业毛利分别为 22,360.03 万元、24,594.50 万元、29,391.00 万元和 15,234.66 万元，其变动趋势与营业收入相符。公司主业突出，营业毛利主要来自于主营业务。

最近三年及一期，公司营业毛利情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建筑设计	14,235.57	93.44%	26,651.72	90.68%	22,384.81	91.02%	20,649.64	92.35%
城市规划	236.55	1.55%	620.83	2.11%	487.38	1.98%	382.02	1.71%
设计咨询	745.31	4.89%	2,099.20	7.14%	1,663.21	6.76%	1,295.79	5.80%
其他	17.23	0.11%	19.25	0.07%	59.11	0.24%	32.58	0.15%
<b>合计</b>	<b>15,234.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,391.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,594.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,360.03</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司建筑设计业务毛利额分别为 20,649.64 万元、22,384.81 万元、26,651.72 万元和 14,235.57 万元，占同期毛利的比率分别为 92.35%、91.02%、90.68%和 93.44%，系公司营业毛利的主要来源。

### 2、主营业务毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利率情况如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
建筑设计	34.28%	34.82%	35.29%	35.16%
城市规划	33.37%	31.03%	35.69%	31.70%
设计咨询	34.22%	37.60%	34.89%	35.01%
主营业务毛利率	34.27%	34.91%	35.27%	35.09%

报告期内，公司主营业务毛利率分别为 35.09%、35.27%、34.91%和 34.27%，基本保持稳定。

#### (1) 建筑设计业务毛利率

建筑设计属于知识密集型行业，业务附加值较高，因此毛利率相对较高。报告期内，公司建筑设计业务毛利率分别为 35.16%、35.29%、34.82%及 34.28%，基本保持稳定。

报告期内，本公司及同行业可比上市公司的建筑设计业务毛利率具体情况如下：

建筑设计类业务毛利率				
股票代码	公司名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
300492.SZ	山鼎设计	39.46%	44.82%	48.06%
300500.SZ	启迪设计	42.72%	44.46%	42.59%
300746.SZ	汉嘉设计	31.14%	30.79%	30.15%
002949.SZ	华阳国际	39.27%	41.56%	40.43%
600629.SH	华建集团	35.04%	35.43%	34.95%
603017.SH	中衡设计	38.78%	41.82%	49.43%
300675.SZ	建科院	40.65%	40.31%	32.75%
可比公司平均值		<b>38.15%</b>	<b>39.88%</b>	<b>39.77%</b>
公司		<b>34.82%</b>	<b>35.29%</b>	<b>35.16%</b>

数据来源：各上市公司招股说明书、年度报告、Wind 资讯。

注：截至本招股说明书签署日，上述同行业可比公司未披露 2019 年半年报，故未比较 2019 年 1-6 月指标情况。

报告期内，公司建筑设计业务毛利率分别为 35.16%、35.29%、34.82%及 34.28%，略低于同行业可比上市公司建筑设计业务毛利率的平均值，主要原因为：

(1) 薪酬差异。报告期内，公司员工平均薪酬高于同行业可比上市公司，公司实施了富有竞争力的薪酬政策，激发了团队的发展潜力，公司奖励高绩效、重视高潜质的薪酬理念对保留及吸引人才起到了重要的作用，平均薪酬较高是公司毛利率水平略低于同行业水平的重要原因；

(2) 成本结构差异。建筑设计行业的营业成本构成中，人力成本是重要组

成部分,占营业成本的比重接近 50%。公司人力成本占营业成本的比重高于同行业可比公司,印证了公司在人力成本方面的较高支出,导致毛利率水平低于同行业可比公司。

(3) 设计业务由于市场因素、业主的开发理念不同和业态的差异,具有非标准化特点。不同设计项目之间由于设计面积、设计阶段、设计难度、规模效应、客户类型等因素的差异,其收费水平亦有所不同,由此,各上市公司的建筑设计业务毛利率水平存在明显差异。

最近三年,本公司及可比上市公司建筑设计业务收入占主营业务收入的比重如下:

建筑设计类业务收入占主营业务收入比重				
股票代码	公司名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
300492.SZ	山鼎设计	90.65%	85.94%	89.61%
300500.SZ	启迪设计	46.99%	89.39%	89.17%
300746.SZ	汉嘉设计	49.67%	57.35%	82.84%
002949.SZ	华阳国际	71.06%	77.25%	89.91%
600629.SH	华建集团	39.73%	39.20%	39.76%
603017.SH	中衡设计	47.27%	42.76%	49.69%
300675.SZ	建科院	63.39%	62.64%	67.55%
可比公司平均值		<b>58.39%</b>	<b>64.93%</b>	<b>72.65%</b>
公司		<b>90.99%</b>	<b>91.18%</b>	<b>92.29%</b>

数据来源:各上市公司招股说明书、年度报告、Wind 资讯。

注:截至本招股说明书签署日,上述同行业可比公司未披露 2019 年半年报,故未比较 2019 年 1-6 月指标情况。

公司建筑设计业务收入占主营业务收入的比重报告期内每年均保持在 90% 以上,可比公司建筑设计类业务占主营业务收入的比重在 60%左右,且随着可比公司近年来逐渐开展工程总承包业务,因而建筑设计业务收入占比逐渐降低。但从建筑设计企业的行业经营特点及竞争格局来看,建筑设计企业毛利率受诸多因素影响,除了自身的资质、资金、品牌及设计能力外,还与承接工程的类型、工程的复杂程度、规模大小、客户群体、员工薪酬水平等因素密切相关,同时,建筑设计业务成本大部分为设计人员薪酬,各企业设计人员分布地域不一样导致平

均职工薪酬存在一定差异,因此,不同行业、不同地区设计业务间毛利率都会存在差异,不同公司的毛利率水平也有所不同。

## (2) 城市规划和设计咨询业务毛利率

在以建筑设计为核心业务的基础上,公司不断加大对城市规划业务以及 BIM 技术、绿色建筑和建筑工厂化等设计咨询业务的拓展力度,报告期内,公司城市规划业务收入分别为 1,205.28 万元、1,365.78 万元、2,000.91 万元和 708.88 万元,毛利率分别为 31.70%、35.69%、31.03%和 33.37%,设计咨询业务收入合计分别为 3,701.72 万元、4,767.53 万元、5,582.33 万元和 2,177.84 万元,毛利率分别为 35.01%、34.89%、37.60%和 34.22%。城市规划和设计咨询业务相比建筑设计业务规模较低,易受单个项目影响,报告期内毛利率存在一定程度波动。

## (五) 经营成果变化的原因分析

报告期内,本公司的经营成果如下:

单位:万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一、营业收入	44,436.73	100.00%	84,158.93	100.00%	69,687.21	100.00%	63,727.69	100.00%
减:营业成本	29,202.07	65.72%	54,767.93	65.08%	45,092.71	64.71%	41,367.66	64.91%
税金及附加	387.35	0.87%	893.61	1.06%	751.77	1.08%	597.43	0.94%
销售费用	1,341.83	3.02%	2,355.92	2.80%	1,833.45	2.63%	1,715.80	2.69%
管理费用	6,088.93	13.70%	10,242.31	12.17%	8,782.30	12.60%	8,359.17	13.12%
研发费用	1,974.33	4.44%	3,718.65	4.42%	3,110.88	4.46%	3,059.14	4.80%
财务费用	84.27	0.19%	443.80	0.53%	499.36	0.72%	626.58	0.98%
资产减值损失	0.00	0.00%	830.45	0.99%	1,160.94	1.67%	110.31	0.17%
信用减值损失	878.31	1.98%	-	-	-	-	-	-
加:其他收益	2,730.35	6.14%	2,221.35	2.64%	582.37	0.84%	0.00	0.00%
投资收益	419.08	0.94%	173.68	0.21%	26.83	0.04%	0.00	0.00%
资产处置收	0.61	0.00%	1.10	0.00%	7.51	0.01%	100.14	0.16%

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
益								
公允价值变动收益	-70.85	-0.16%	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	7,558.84	17.01%	13,302.40	15.81%	9,072.51	13.02%	7,991.74	12.54%
加：营业外收入	4.84	0.01%	1.72	0.00%	3.75	0.01%	928.47	1.46%
减：营业外支出	204.52	0.46%	57.02	0.07%	55.14	0.08%	58.19	0.09%
三、利润总额	7,359.16	16.56%	13,247.10	15.74%	9,021.12	12.95%	8,862.03	13.91%
减：所得税费用	715.80	1.61%	1,293.74	1.54%	1,164.13	1.67%	1,796.39	2.82%
四、净利润	6,643.35	14.95%	11,953.36	14.20%	7,857.00	11.27%	7,065.64	11.09%
归属于母公司所有者的净利润	6,643.35	14.95%	11,953.36	14.20%	7,857.00	11.27%	7,065.64	11.09%

公司的营业收入逐年增加，营业成本也在同步上涨。最近三年及一期，公司净利润分别为 7,065.64 万元、7,857.00 万元、11,953.36 万元和 6,643.35 万元，2016 年度至 2018 年度年复合增长率为 30.07%。

## 1、税金及附加

本公司税金及附加的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
城市维护建设税	146.50	320.01	272.63	239.81
教育费附加	104.38	228.36	194.73	171.23
房产税	118.67	297.08	240.27	150.96
印花税	17.22	45.02	37.72	22.82
其他	0.59	3.13	6.43	12.62
<b>合计</b>	<b>387.35</b>	<b>893.61</b>	<b>751.77</b>	<b>597.43</b>

本公司的税金及附加主要为城市维护建设税、教育费附加、房产税等。报告期内，税金及附加金额分别为 597.43 万元、751.77 万元、893.61 万元和 387.35



万元，占营业收入的比重分别为 0.94%、1.08%、1.06%和 0.87%。

根据财政部《增值税会计处理规定》（财会[2017]22 号）规定，2017 年 5 月 1 日起，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，将原在管理费用科目核算的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费调整至“税金及附加”科目核算。

## 2、期间费用分析

报告期内，公司期间费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率	金额	费用率
销售费用	1,341.83	3.02%	2,355.92	2.80%	1,833.45	2.63%	1,715.80	2.69%
管理费用	6,088.93	13.70%	10,242.31	12.17%	8,782.30	12.60%	8,359.17	13.12%
研发费用	1,974.33	4.44%	3,718.65	4.42%	3,110.88	4.46%	3,059.14	4.80%
财务费用	84.27	0.19%	443.80	0.53%	499.36	0.72%	626.58	0.98%
<b>合计</b>	<b>9,489.36</b>	<b>21.35%</b>	<b>16,760.68</b>	<b>19.92%</b>	<b>14,225.99</b>	<b>20.41%</b>	<b>13,760.69</b>	<b>21.59%</b>

公司报告期内的期间费用总额分别为 13,760.69 万元、14,225.99 万元、16,760.68 万元和 9,489.36 万元，占营业收入的比重分别为 21.59%、20.41%、19.92%和 21.35%。报告期内，随着公司业务规模增大，主营业务收入持续增加，公司期间费用率略有下滑。

### （1）销售费用

公司销售费用主要包括职工薪酬、业务招待费和差旅费等。具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	861.16	64.18%	1,637.93	69.52%	1,216.05	66.33%	1,020.05	59.45%
办公费	15.86	1.18%	17.84	0.76%	30.77	1.68%	48.22	2.81%
折旧摊销	13.32	0.99%	25.79	1.09%	26.78	1.46%	59.98	3.50%
业务招待费	357.53	26.65%	532.01	22.58%	422.71	23.06%	364.61	21.25%

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
差旅费	40.25	3.00%	73.73	3.13%	57.62	3.14%	105.52	6.15%
交通运输费	16.86	1.26%	25.85	1.10%	25.85	1.41%	22.54	1.31%
其他	36.84	2.75%	42.76	1.81%	53.66	2.93%	94.88	5.53%
<b>合计</b>	<b>1,341.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,355.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,833.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,715.80</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司销售费用分别为 1,715.80 万元、1,833.45 万元、2,355.92 万元和 1,341.83 万元，占营业收入的比例分别为 2.69%、2.63%、2.80%和 3.02%，2017 年较上一年增加 117.65 万元，主要系职工薪酬增加。2018 年较上一年增加 522.46 万元，主要系职工薪酬、业务招待费增加。销售费用中职工薪酬费用占比较高，报告期内呈现增长趋势。

## (2) 管理费用

报告期内，公司管理费用分别为 8,359.17 万元、8,782.30 万元、10,242.31 万元和 6,088.93 万元，占营业收入的比例分别为 13.12%、12.60%、12.17%和 13.70%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	4,511.27	74.09%	7,713.02	75.31%	6,522.23	74.27%	6,215.56	74.36%
办公费	181.84	2.99%	235.62	2.30%	278.20	3.17%	265.18	3.17%
折旧与摊销	100.74	1.65%	226.85	2.21%	224.91	2.56%	268.22	3.21%
业务招待费	277.28	4.55%	550.60	5.38%	350.05	3.99%	278.21	3.33%
差旅费	270.32	4.44%	473.51	4.62%	343.58	3.91%	352.10	4.21%
咨询服务费	283.19	4.65%	481.90	4.70%	511.93	5.83%	559.53	6.69%
交通运输费	92.56	1.52%	159.50	1.56%	113.83	1.30%	60.38	0.72%
费用性税金	0.00	0.00%	-	-	-	-	62.09	0.74%
房租水电费	51.17	0.84%	93.26	0.91%	89.41	1.02%	84.83	1.01%
其他	320.58	5.26%	308.05	3.01%	348.16	3.96%	213.07	2.55%
<b>合计</b>	<b>6,088.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,242.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,782.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,359.17</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司管理费用中职工薪酬占比较高，每年占管理费用比例保持在75%左右；其中，2018年职工薪酬较上一年增加1,190.79万元，增长18.26%，主要原因为：根据公司绩效考核制度及2018年经营情况，中层以上管理人员的薪酬水平上升，导致计入管理费用的职工薪酬增加。

最近三年及一期，公司费用性税金分别为62.09万元、0万元、0万元及0万元，费用性税金变化的主要原因为：根据财政部《增值税会计处理规定》（财会[2017]22号）规定，2017年5月1日起，将原在管理费用科目核算的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费调整至税金及附加科目核算。

### （3）研发费用

报告期内，公司研发费用主要为设计人员薪酬，研发费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
职工薪酬	1,664.89	3,138.00	2,435.13	2,430.08
直接投入	92.95	152.47	251.06	202.34
折旧与摊销	63.82	123.04	177.87	137.05
其他	152.67	305.14	246.82	289.67
<b>合计</b>	<b>1,974.33</b>	<b>3,718.65</b>	<b>3,110.88</b>	<b>3,059.14</b>

报告期内，公司研发费用分别为3,059.14万元、3,110.88万元、3,718.65万元及1,974.33万元，占当期营业收入的比例分别为4.80%、4.46%、4.42%和4.44%，占比较高且相对稳定。

### （4）财务费用

报告期内，公司财务费用主要为利息支出和应收账款保理费用，财务费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
利息费用	47.85	110.94	403.17	575.59
减：利息收入	81.16	198.31	143.60	98.13
汇兑损益	-	-	-	-

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收款保理支出	108.23	514.17	222.65	139.91
其他	9.35	17.01	17.14	9.21
<b>合计</b>	<b>84.27</b>	<b>443.80</b>	<b>499.36</b>	<b>626.58</b>

### 3、资产减值损失

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和其他应收款项坏账准备，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
坏账损失	-	830.45	1,160.94	110.31
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>830.45</b>	<b>1,160.94</b>	<b>110.31</b>

### 4、信用减值损失

公司发生的信用减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月
应收票据坏账损失	171.93
应收账款坏账损失	700.37
其他应收款坏账损失	6.01
<b>合计</b>	<b>878.31</b>

### 5、投资收益

公司2017年、2018年和2019年1-6月投资收益分别为26.83万元、173.68万元和419.08万元，主要系购买银行理财产品所产生的收益。

### 6、资产处置收益

最近三年及一期，公司资产处置收益分别为100.14万元、7.51万元、1.10万元和0.61万元，系出售房产收益。

## 7、公允价值变动收益

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。

公司按新准则将对广东中建的投资由可供出售金融资产调整至其他非流动金融资产核算，并按公允价值计提 70.85 万元公允价值变动损失。

## 8、其他收益

2017 年度其他收益主要系会计政策变更，对于与本公司日常活动相关的政府补助计入其他收益，不再计入营业外收入，具体请参见本章“五/（二十五）重要会计政策和会计估计的变更”。其他收益明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补助	2,720.21	2,221.35	582.37	-
进项税加计抵减	10.14	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,730.35</b>	<b>2,221.35</b>	<b>582.37</b>	<b>-</b>

其中政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	与资产相关/ 与收益相关
深圳市文化创意产业发展专项资金-百强企业奖励		-	100.00	与收益相关
黄浦区财政局产业扶持资金	52.00	48.00	61.00	与收益相关
深圳市福田区财政局产业发展专项资金		-	76.00	与收益相关
深圳市市场和质量监督管理委员会关于知识产权计算机软件资金资助费		0.36	0.72	与收益相关
深圳市福田区大学生实习基地实习补贴		-	6.40	与收益相关
深圳市市场和质量监督管理委员会关于 2017 年专利资助		0.80	0.20	与收益相关
深圳市博士后设站单位日常管理经费资助		-	5.00	与收益相关
深圳市福田区产业发展专项资金--国高企业认定支持		5.00	20.00	与收益相关

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	与资产相关/ 与收益相关
深圳市福田区财政局国库科区产业发展专项资金-总部企业购置办公用房	9.35	18.70	18.70	与资产相关
深圳市民营及中小企业发展专项资金-HER系统	4.30	8.60	8.60	与资产相关
民生科技-城市标准立体绿化系统设计		-	0.50	与资产相关
BIM技术在创业投资大厦项目中的技术集成示范		-	22.75	与资产相关
重 20160506 基于建筑信息模型(BIM)的数字档案库研发	5.87	8.40	186.30	与资产相关/ 与收益相关
高层建筑重大火灾防控及人员安全疏散创新设计	0.58	3.47	45.47	与资产相关/ 与收益相关
基于资源消耗量评价方法的绿色商业楼宇关键技术研究	5.79	9.64	6.92	与资产相关
拉萨市柳梧新区乡镇以上财政款项财政拨款	2,641.42	1,993.87	-	与收益相关
深圳市福田区产业发展专项资金科技创新分项-科技计划配套		100.00	-	与收益相关
社保局稳岗补贴		14.85	16.71	与收益相关
成都市武侯区企业扶持资金	0.90			与收益相关
代扣个人所得税手续费返还		9.66	7.10	与收益相关
<b>合计</b>	<b>2,720.21</b>	<b>2,221.35</b>	<b>582.37</b>	

拉萨市柳梧新区乡镇以上财政款项财政拨款项目系拉萨市柳梧新区为鼓励发展实体经济，依据《拉萨高新区关于进一步促进产业发展若干政策（试行）》和《拉萨高新区促进产业发展扶持资金管理指标体系》，向筑博设计发放 2017 年度第一批和第二批以及 2018 年度第一批产业发展扶持专项奖励资金，并分别于 2018 年 6 月和、2018 年 12 月、2019 年 6 月到账 1,409.95 万元、583.92 万元和 2,641.42 万元。

## 9、营业外收入和支出

### (1) 营业外收入

报告期内，本公司的营业外收入金额分别为 928.47 万元、3.75 万元、1.72 万元和 4.84 万元，主要为政府补助和其他，其中因会计政策变更，对于与本公司日常活动相关的政府补助计入其他收益，不再计入营业外收入，导致 2017 年度营业外收入大幅下滑。

报告期内，公司营业外收入的具体构成如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
政府补助	-	-	-	920.76
其他	4.84	1.72	3.75	7.71
<b>合计</b>	<b>4.84</b>	<b>1.72</b>	<b>3.75</b>	<b>928.47</b>

2016年度，公司计入营业外收入的政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2016年度	与资产相关/与收益相关
基于资源消耗量评价方法的绿色商业楼宇关键技术研究	47.76	与资产相关/与收益相关
高层建筑重大火灾防控及人员安全疏散创新设计	21.49	与资产相关/与收益相关
深圳市民营及中小企业发展专项资金-HER系统	8.60	与资产相关
深圳市福田区财政局国库科区产业发展专项资金-购置办公用房支持	12.07	与资产相关
国家文化产业发展专项资金资助项目-文化金融扶持计划	250.00	与收益相关
深圳市原创文化创意企业贷款贴息	280.00	与收益相关
福田区产业发展专项资金贷款贴息	100.00	与收益相关
社保局失业稳岗补贴	58.58	与收益相关
深圳市福田区产业发展专项资金总部金融服务分项—总部经营奖励	38.68	与收益相关
深圳市福田区产业发展专项资金科技创新分项—专利及软件著作权奖励	1.56	与收益相关
深圳市市场和质量监督管理委员会关于计算机软件著作权登记资助费用补贴	0.90	与收益相关
黄浦区财政局产业扶持资金	51.00	与收益相关
民生科技-城市标准立体绿化系统设计	2.38	与资产相关
BIM技术在创业投资大厦项目中的技术集成示范	16.15	与资产相关
福田区国库支付中心产业资金创意设计费	20.00	与收益相关
代扣个人所得税手续费返还	11.60	与收益相关
<b>合计</b>	<b>920.76</b>	

## (2) 营业外支出

报告期内，本公司的营业外支出金额分别为 58.19 万元、55.14 万元、57.02 万元和 204.52 万元，包括非流动资产处置损失和对外捐赠等。具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置损失	1.29	12.94	2.47	2.56
对外捐赠	203.00	41.00	50.00	50.00
其他	0.23	3.08	2.67	5.62
<b>合计</b>	<b>204.52</b>	<b>57.02</b>	<b>55.14</b>	<b>58.19</b>

## (六) 纳税情况分析

### 1、报告期内主要税项缴纳情况

报告期内，公司已缴纳的主要税费情况如下：

单位：万元

税目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
企业所得税	579.50	1,645.73	715.16	3,204.88
增值税	1,887.36	4,871.70	3,892.89	3,631.15

### 2、公司所得税费用与会计利润的关系

报告期内，本公司的所得税费用金额分别为 1,796.39 万元、1,164.13 万元、1,293.74 万元和 715.80 万元，占同期利润总额的比重分别为 20.27%、12.90%、9.77%和 9.73%。本公司报告期内的所得税费用具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
当期所得税	806.44	1,363.21	1,034.38	1,419.62
递延所得税费用	-90.63	-69.47	129.74	376.77
所得税费用合计	715.80	1,293.74	1,164.13	1,796.39
利润总额	7,359.16	13,247.10	9,021.12	8,862.03
所得税费用/利润总额	9.73%	9.77%	12.90%	20.27%

2016 年度公司享受高新技术企业所得税税收优惠，2017 年度和 2018 年度享受设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税、民族自治地方的自治机关对本民族自治地方的企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的



部分减征或免征等税收优惠。未存在因税收政策重大调整对公司经营产生重大不利影响。关于公司可能面临的税收优惠政策发生变化的风险请参见本招股说明书“第三章 风险因素”之“十三 无法继续享有高新技术企业税收优惠及获得政府补贴的风险”。

报告期内公司所得税费用占利润总额比重分别为 20.27%、12.90%、9.77%和 9.73%，呈下降趋势，主要原因为：（1）公司于 2016 年 11 月 21 日取得高新技术企业证书，自 2016 年起企业所得税税率为 15%；（2）根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》的有关规定，“自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。”根据《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定，“民族自治地方的自治机关对本民族自治地方的企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分，可以决定减征或者免征。自治州、自治县决定减征或者免征的，须报省、自治区、直辖市人民政府批准。”公司 2017 年度、2018 年度享受西部大开发企业所得税税收优惠；（3）2018 年度研发费用增加且加计扣除比例从 50% 增加至 75%，同时递延所得税费用下降，导致 2018 年度所得税费用占利润总额比例相比 2017 年度所有下滑。

### （七）非经常性损益对经营成果的影响

报告期内，非经常性损益净额占归属于母公司普通股股东净利润的比重分别为 11.65%、6.29%、17.44% 和 39.78%。非经常性损益有关情况请参见本章“八、非经常性损益明细表”。

### （八）影响公司持续盈利能力的因素

公司管理层对可能影响公司持续盈利能力的各要素进行审慎评估，并认为从目前的业务发展状况和市场环境方面看，在可预见的未来，公司能够保持良好的持续盈利能力，可能对公司持续盈利能力产生重大不利影响的因素主要包括宏观经济形势、产业政策等因素。公司已在本招股说明书“第三章 风险因素”之“一、受房地产行业影响较大的风险”中进行了披露。

## 十二、财务状况分析

### (一) 资产结构及变动分析

#### 1、资产结构分析

报告期各期末，公司资产结构如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	66,665.10	72.98%	73,632.05	74.25%	58,077.63	67.98%	49,323.44	62.67%
非流动资产	24,677.15	27.02%	25,531.20	25.75%	27,349.69	32.02%	29,384.26	37.33%
<b>资产总计</b>	<b>91,342.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>99,163.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>85,427.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>78,707.70</b>	<b>100.00%</b>

随着业务的快速发展，公司资产规模不断增大。报告期各期末，公司资产总额分别为 78,707.70 万元、85,427.32 万元、99,163.25 万元和 91,342.25 万元，2017 年末和 2018 年末公司资产总额较上年末分别增长 8.54%和 16.08%。公司资产主要为货币资金、应收票据及应收账款、固定资产和其他流动资产，报告期各期末四者合计占总资产的比例分别为 96.49%、96.77%、97.19%和 96.69%。

#### 2、流动资产构成分析

报告期各期末，公司流动资产明细及结构如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	17,921.82	26.88%	29,848.81	40.54%	38,333.18	66.00%	28,895.37	58.58%
应收票据	3,329.90	4.99%	1,811.36	2.46%	1,404.04	2.42%	874.83	1.77%
应收账款	27,413.10	41.12%	19,893.85	27.02%	17,405.42	29.97%	18,943.21	38.41%
预付款项	489.37	0.73%	206.17	0.28%	86.11	0.15%	14.47	0.03%
其他应收款	407.84	0.61%	460.18	0.62%	532.71	0.92%	439.38	0.89%
其他流动资产	17,103.07	25.66%	21,411.68	29.08%	316.17	0.54%	156.19	0.32%
<b>流动资产合计</b>	<b>66,665.10</b>	<b>100.00%</b>	<b>73,632.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>58,077.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>49,323.44</b>	<b>100.00%</b>

公司的流动资产主要由货币资金、应收票据及应收账款、其他流动资产构成，报告期各期末上述资产合计占流动资产的比例分别为 99.08%、98.93%、99.10% 和 98.65%。

#### (1) 货币资金

报告期各期末，公司货币资金具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
库存现金	-	-	2.22	11.92
银行存款	17,587.25	29,564.88	38,138.53	28,465.32
其他货币资金	334.58	283.93	192.44	418.13
<b>合计</b>	<b>17,921.82</b>	<b>29,848.81</b>	<b>38,333.18</b>	<b>28,895.37</b>

公司货币资金由现金、银行存款和其他货币资金构成，其中其他货币资金为银行保函的保证金，属于使用用途受到限制的资金。报告期各期末，公司货币资金分别为 28,895.37 万元、38,333.18 万元、29,848.81 万元和 17,921.82 万元，占总资产的比例分别为 36.71%、44.87%、30.10%和 19.62%，总额和占比均呈现先上升后下降趋势，主要原因为：1) 公司报告期内净利润持续增长、经营活动产生的现金流量净额增加导致货币资金增长；2) 在确保不影响日常经营资金需求和资金安全、不影响公司日常资金正常周转需要和主营业务正常发展的前提下，2018 年度公司将暂时闲置自有资金进行现金管理，用于购买安全性高、流动性好、短期（6 个月以内）的现金管理产品，截至 2018 年末和 2019 年 6 月 30 日计入其他流动资产金额 2.10 亿元和 1.70 亿元。

报告期各期末，公司保有较高的货币资金余额，主要原因为：建筑设计行业是人力和知识密集型行业，职工薪酬、办公支出等成本费用较高，货币资金的刚性支出较大，公司需要保持较高的货币资金余额以应对日常的经营需求。

#### (2) 应收票据及应收账款

报告期内，公司应收票据及应收账款账面价值情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	3,329.90	10.83%	1,811.36	8.35%	1,404.04	7.46%	874.83	4.41%
应收账款	27,413.10	89.17%	19,893.85	91.65%	17,405.42	92.54%	18,943.21	95.59%
合计	<b>30,743.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,705.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>18,809.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,818.04</b>	<b>100.00%</b>

## 1) 应收票据

报告期各期末，公司应收票据账面价值分别为 874.83 万元、1,404.04 万元、1,811.36 万元和 3,329.90 万元，占流动资产的比例分别为 1.77%、2.42%、2.46% 和 4.99%。报告期各期末，公司应收票据的具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
银行承兑汇票	370.00	491.79	300.00	621.72
商业承兑汇票	2,959.90	1,319.57	1,104.04	253.11
合计	<b>3,329.90</b>	<b>1,811.36</b>	<b>1,404.04</b>	<b>874.83</b>

应收票据产生的原因系报告期内少部分客户使用票据进行支付所致。公司应收票据余额较低，且占当期营业收入比例较低；公司取得的银行承兑汇票信用度高、周转方便，基本不存在违约风险。

报告期内，针对商业承兑汇票，公司根据其风险特征进行坏账准备计提处理，报告期末公司商业承兑汇票均为 1 年以内到期。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司应收票据坏账计提情况如下：

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
银行承兑汇票	370.00	10.36%	-	-	370.00
商业承兑汇票	3,201.29	89.64%	241.38	7.54%	2,959.90
合计	<b>3,571.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>241.38</b>	<b>6.76%</b>	<b>3,329.90</b>

报告期各期末公司应收票据中商业承兑汇票账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	2,747.16	85.81%	1,389.02	100.00%	1,162.15	93.48%	266.43	100.00%
1-2年	410.12	12.81%	-	-	-	-	-	-
2-3年	44.00	1.37%	-	-	-	-	-	-
3年以上	0.00	0.00%	-	-	81.06	6.52%	-	-
合计	<b>3,201.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,389.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,243.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>266.43</b>	<b>100.00%</b>

注：应收票据-商业承兑汇票账龄按照账龄连续计算的原则计算。

应收票据-商业承兑汇票坏账准备计提政策与应收账款坏账保持一致。报告期内，公司应收票据中商业承兑汇票均正常到期承兑，未发生到期后无法收回而转为应收账款的情况。

## 2) 应收账款

### ①应收账款变动情况

报告期各期末，公司应收账款具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应收账款余额	33,837.93	25,618.30	22,251.46	22,781.86
减：坏账准备	6,424.83	5,724.45	4,846.04	3,838.65
应收账款净额	27,413.10	19,893.85	17,405.42	18,943.21
营业收入	44,436.73	84,158.93	69,687.21	63,727.69
应收账款余额占营业收入比例	76.15%	30.44%	31.93%	35.75%

公司按照设计进度收取设计款，设计合同一般将进度划分为规划方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等阶段，在每阶段设计完工并经客户验收后，公司即向客户收取相应阶段的设计费。报告期各期末，公司应收账款净额分别为18,943.21万元、17,405.42万元、19,893.85万元和27,413.10万元，占流动资产的比例分别为38.41%、29.97%、27.02%和41.12%。公司应收账款主要为应收设计费，产生原因为：第一，建筑设计业务因设计成果审核环节较多，周期相对较长，期末对尚未收回的款项确认应收账款属行业正常情况；第二，公司分规划方

案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段按完工进度确认收入，与合同约定的结算进度和实际付款进度可能存在差异，由此会形成部分应收款项。但公司客户多为知名度较高、资金实力较强的大型房地产企业，报告期内应收账款回款情况良好，应收账款净额也保持稳定。

报告期内，公司应收账款净额占总资产的比例分别为 24.07%、20.37%、20.06%和 30.01%。略低于行业平均水平，总体符合行业特征。同行业及公司应收账款净额占总资产比例如下具体情况如下：

应收账款净额占总资产比例				
股票代码	公司名称	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
300492.SZ	山鼎设计	33.00%	42.99%	44.39%
300500.SZ	启迪设计	27.33%	16.39%	13.36%
300746.SZ	汉嘉设计	29.49%	36.22%	38.47%
002949.SZ	华阳国际	22.68%	19.61%	23.18%
可比公司平均值		<b>28.12%</b>	<b>28.80%</b>	<b>29.85%</b>
可比公司中位数		<b>28.41%</b>	<b>27.92%</b>	<b>30.83%</b>
本公司		<b>20.06%</b>	<b>20.37%</b>	<b>24.07%</b>

数据来源：各上市公司招股说明书、年度报告、Wind 资讯。

注：截至本招股说明书签署日，上述同行业可比公司未披露 2019 年半年报，故未比较 2019 年 6 月 30 日指标情况。

## ②应收账款账龄分析

报告期各期末，公司按账龄应收账款余额的结构如下：

单位：万元

账龄	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内	22,928.19	67.76%	15,738.88	61.44%	13,267.44	59.63%	14,306.55	62.80%
1-2年	5,178.90	15.31%	4,811.08	18.78%	3,830.69	17.22%	5,867.43	25.75%
2-3年	2,976.41	8.80%	2,186.11	8.53%	3,473.59	15.61%	1,316.10	5.78%
3年以上	2,754.43	8.14%	2,882.24	11.25%	1,679.74	7.55%	1,291.79	5.67%
合计	<b>33,837.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,618.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,251.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,781.86</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司应收账款账龄主要集中在 1 年以内，1 年以内应收账款

余额占比分别为 62.80%、59.63%、61.44%和 67.76%。

### ③报告期内应收账款坏账计提情况

公司对于账龄在 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上的应收账款余额，坏账准备的计提比例分别为 5%、20%、50%和 100%。关于坏账确认标准、计提方法，请参见本章之“五/（六）应收款项坏账准备”。

公司不存在单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款，均按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款，本公司应收账款坏账准备计提比例与同行业公司对比如下：

账龄	本公司	华阳国际	汉嘉设计	启迪设计	山鼎设计
1 年以内	5%	5%	5%	5%	5%
1—2 年	20%	20%	10%	20%	20%
2—3 年	50%	50%	20%	60%	50%
3—4 年	100%	100%	50%	80%	100%
4—5 年				100%	
5 年以上			100%		

与同行业上市公司相比，本公司账龄分析法计提的坏账准备比例较为谨慎，与同行业上市公司没有显著差异。

### ④应收账款前五名情况

报告期各期末，公司应收账款前五名情况如下：

单位：万元

年度	序号	客户名称	金额	占应收账款余额比例	坏账准备
2019 年 6 月 30 日	1	深圳市新建市属医院筹备办公室	1,539.05	4.55%	207.08
	2	深圳市光明新区建筑工务局	689.47	2.04%	34.47
	3	绿地集团重庆申万房地产开发有限公司	594.35	1.75%	29.72
	4	陕西尚润房地产开发有限公司	574.80	1.70%	42.10
	5	深圳天安云谷投资发展有限公司	531.76	1.57%	182.81
			合计	<b>3,929.43</b>	<b>11.61%</b>

年度	序号	客户名称	金额	占应收账款 余额比例	坏账 准备
2018年12 月31日	1	贵州恒丰伟业房地产开发有限公司	866.00	3.38%	112.67
	2	南京浦东房地产开发有限公司	461.92	1.80%	374.48
	3	重庆金地佳誉置业有限公司	456.05	1.78%	22.80
	4	黑龙江省同江伟业房地产开发股份有限公司	360.09	1.41%	18.00
	5	深圳市西城房地产开发有限公司	331.75	1.29%	16.59
	合计			<b>2,475.81</b>	<b>9.66%</b>
2017年12 月31日	1	拉萨市设计院	812.66	3.65%	40.63
	2	南京浦东房地产开发有限公司	518.72	2.33%	233.30
	3	深圳悦茂置业有限公司	461.59	2.07%	23.08
	4	贵州恒丰伟业房地产开发有限公司	435.13	1.96%	26.26
	5	太原保利凰泰房地产开发有限公司	402.75	1.81%	80.55
	合计			<b>2,630.85</b>	<b>11.82%</b>
2016年 12月31 日	1	成都万润锦置业有限公司	1,004.48	4.41%	50.22
	2	太原保利凰泰房地产开发有限公司	704.80	3.09%	35.24
	3	南京浦东房地产开发有限公司	638.41	2.80%	186.11
	4	贵州恒丰伟业房地产开发有限公司	442.34	1.94%	23.62
	5	深圳天安云谷投资发展有限公司	388.30	1.70%	19.41
	合计			<b>3,178.33</b>	<b>13.94%</b>

截至2019年6月30日，公司应收账款余额中无应收持有公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

### （3）预付账款

报告期各期末，公司预付款项金额分别为14.47万元、86.11万元、206.17万元和489.37万元，占流动资产的比例分别为0.03%、0.15%、0.28%及0.73%，公司预付款项占流动资产的比例较低，且80%以上账龄在1年以内。报告期内，公司预付款项主要系公司购买电脑、加油卡，进行办公场所装修、租赁办公场所及支付中介费等而预先支付的款项。

截至2019年6月30日，公司预付账款余额中无预付持有公司5%以上（含



5%) 股份的股东单位款项。

#### (4) 其他应收款

报告期各期末,公司其他应收款净额分别为 439.38 万元、532.71 万元、460.18 万元和 407.84 万元, 占总资产的比例较小。公司其他应收款主要由备用金、待垫员工社保等款项、押金保证金、租金等构成。其中, 押金保证金主要为装修押金、投标保证金以及办公室租赁保证金等。具体情况如下:

单位: 万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
其他应收款余额	665.77	712.11	762.89	641.85
其中: 备用金	73.03	123.15	91.75	87.54
代垫员工社保等款项	144.93	130.13	120.39	124.44
押金保证金	413.24	406.81	445.93	391.26
应收租金	15.79	15.83	94.97	31.66
其他	18.78	36.19	9.86	6.96
其他应收款净额	407.84	460.18	532.71	439.38
其他应收款净额占总资产比例	0.45%	0.46%	0.62%	0.56%

截至 2019 年 6 月 30 日, 公司其他应收款金额前五名情况如下:

单位: 万元

序号	单位名称	款项内容	账面余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
1	深业泰然(集团)股份有限公司	租赁保证金	120.20	2-3年、3年以上	18.06%	93.73
2	深圳市泰然物业管理服务有限公司	装修及水电费押金	35.56	3年以上	5.34%	35.56
3	武汉联诺兴盛置业有限公司	租赁保证金	22.00	1年以内、1-2年、3年	3.30%	14.20
4	保利华南实业有限公司	租赁保证金	21.31	3年以上	3.20%	21.31
5	深圳市市政设计研究院有限公司	应收租赁费	15.79	1年以内	2.37%	0.79
合计			214.86		32.27%	165.59

#### (5) 其他流动资产

报告期内，本公司其他流动资产主要为购买的现金管理产品和预缴税金，具体构成如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
待抵扣进项税	10.17	2.98	14.34	0.11
预缴税金	24.95	357.54	268.00	151.95
留抵税金	67.95	51.16	33.83	4.13
债权投资	17,000.00	21,000.00	-	-
<b>合计</b>	<b>17,103.07</b>	<b>21,411.68</b>	<b>316.17</b>	<b>156.19</b>

### 3、非流动资产分析

报告期各期末，公司非流动资产结构如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	600.00	2.35%	600.00	2.19%	600.00	2.04%
其他非流动金融资产	529.15	2.14%	-	-	-	-	-	-
投资性房地产	111.62	0.45%	132.27	0.52%	173.56	0.63%	214.86	0.73%
固定资产	22,546.98	91.37%	23,415.46	91.71%	25,208.63	92.17%	27,076.81	92.15%
无形资产	660.36	2.68%	568.34	2.23%	587.75	2.15%	465.74	1.58%
长期待摊费用	189.51	0.77%	266.23	1.04%	260.32	0.95%	402.72	1.37%
递延所得税资产	639.53	2.59%	548.90	2.15%	479.42	1.75%	609.17	2.07%
其他非流动资产	-	-	-	-	40.00	0.15%	14.97	0.05%
<b>非流动资产合计</b>	<b>24,677.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,531.20</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,349.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>29,384.26</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司非流动资产主要由固定资产构成，报告期各期末固定资产占非流动资产的比例分别为 92.15%、92.17%、91.71%和 91.37%。

#### (1) 可供出售金融资产和其他非流动金融资产

2018 年末，公司可供出售金融资产金额为 600.00 万元，主要系公司对广东中建的投资。具体情况如下：

被投资单位名称	投资期限	初始投资额	期末投资额	减值准备	股权投资比例
广东中建	10年	240万元	600万元	-	5%

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。

公司按新准则将对广东中建的投资由可供出售金融资产调整至其他非流动金融资产核算，并按公允价值计提 70.85 万元公允价值变动损失，2019 年 6 月 30 日其他非流动金融资产余额为 529.15 万元。

## (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情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
投资性房地产	111.62	132.27	173.56	214.86
占总资产的比例	0.12%	0.13%	0.20%	0.27%

2014 年底，公司将深圳市福田区市政设计大厦综合楼十层原自有办公用房租赁给外部单位，并将其重分类至投资性房地产科目列示。

## (3) 固定资产

截至 2019 年 6 月 30 日，公司固定资产情况如下：

资产类别	原值	账面价值	综合成新率
房屋及建筑物	31,594.84	21,849.70	69.16%
运输设备	944.85	85.03	9.00%
办公设备及其他	3,241.69	533.07	16.44%
房屋装修	2,628.30	79.18	3.01%
合计	<b>38,409.68</b>	<b>22,546.98</b>	<b>58.70%</b>

报告期各期末，公司固定资产账面价值分别为 27,076.81 万元、25,208.63 万元、23,415.46 万元和 22,546.98 万元，占非流动资产的比例分别为 92.15%、

92.17%、91.71%和91.37%。公司的固定资产以房屋及建筑物为主，一方面随着公司业务的快速发展，公司人员扩张较快，原有办公场所已不能满足经营需要；另一方面，为加速公司全国战略布局，进一步增强公司品牌影响力，公司在深圳、北京、重庆、上海、西安、成都等重点发展区域购置房产作为经营办公场所。

最近三年及一期末，本公司固定资产账面价值构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
房屋及建筑物	21,849.70	96.91%	22,600.16	96.52%	24,172.21	95.89%	25,606.25	94.57%
运输设备	85.03	0.38%	102.91	0.44%	125.72	0.50%	162.08	0.60%
办公设备及其他	533.07	2.36%	557.57	2.38%	486.97	1.93%	510.57	1.89%
房屋装修	79.18	0.35%	154.82	0.66%	423.72	1.68%	797.91	2.95%
<b>合计</b>	<b>22,546.98</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,415.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>25,208.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,076.81</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司固定资产不存在减值迹象，因此未计提减值准备。

截至2019年6月30日，公司存在未办妥产权证书的固定资产，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	984.70	人才安居房无法办理产证

报告期内，公司使用受到限制的固定资产系将房屋及建筑物进行抵押贷款，导致所有权或使用权受到限制，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日	受限原因
固定资产-房屋及建筑物	9,223.22	9,546.43	10,798.53	16,053.46	银行借款抵押

#### (4) 无形资产

报告期各期末，公司无形资产账面价值分别为465.74万元、587.75万元、

568.34 万元和 660.36 万元。截至 2019 年 6 月 30 日末，公司无形资产账面原值为 2112.95 万元，账面价值为 660.36 万元，具体情况如下：

单位：万元

资产类别	取得方式	账面原值	账面价值	摊销年限
软件	外购	2,112.95	660.36	5 年

#### (5) 长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用分别为 402.72 万元、260.32 万元、266.23 万元和 189.51 万元，主要系经营租赁的办公场所装修支出，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
经营租入固定资产改良-房屋装修	189.51	266.23	260.32	402.72
<b>合计</b>	<b>189.51</b>	<b>266.23</b>	<b>260.32</b>	<b>402.72</b>

#### (6) 递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产分别为 609.17 万元、479.42 万元、548.90 万元及 639.53 万元，占非流动资产的比例分别为 2.07%、1.75%、2.15%及 2.59%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,924.15	633.15	6,045.83	548.90	5,215.38	479.42	4,054.45	609.17
金融资产公允价值变动收益	70.85	6.38						
<b>合计</b>	<b>6,994.99</b>	<b>639.53</b>	<b>6,045.83</b>	<b>548.90</b>	<b>5,215.38</b>	<b>479.42</b>	<b>4,054.45</b>	<b>609.17</b>

公司递延所得税资产的主要形成原因为公司计提资产减值准备，因资产的账面价值小于其计税基础，形成可抵扣暂时性差异所致。

## (二) 负债结构及其变动分析

### 1、负债结构分析

公司负债主要包括银行借款和其他经营性负债，报告期各期末，公司负债的具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	45,603.83	99.10%	57,042.29	99.23%	52,210.91	99.07%	49,985.45	96.89%
非流动负债	414.43	0.90%	440.32	0.77%	489.13	0.93%	1,601.97	3.11%
<b>负债合计</b>	<b>46,018.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>57,482.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>52,700.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>51,587.42</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期末，公司负债总额分别为 51,587.42 万元、52,700.04 万元、57,482.61 万元和 46,018.26 万元，2017 年末和 2018 年末公司负债总额较上年末分别增长 2.16%和 9.08%。公司负债主要由预收账款、应付职工薪酬、银行借款构成。

### 2、流动负债构成分析

报告期各期末，公司流动负债明细及结构如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	-	-	3,000.00	5.26%	7,000.00	13.41%	10,084.00	20.17%
应付票据	-	-	-	-	-	-	-	-
应付账款	3,720.61	8.16%	3,239.82	5.68%	2,568.73	4.92%	2,231.99	4.47%
预收款项	24,886.20	54.57%	26,386.03	46.26%	21,778.56	41.71%	20,492.87	41.00%
应付职工薪酬	15,375.78	33.72%	23,576.07	41.33%	18,391.49	35.23%	15,305.46	30.62%
应交税费	1,131.06	2.48%	629.77	1.10%	1,576.59	3.02%	1,007.96	2.02%
其他应付款	490.18	1.07%	210.59	0.37%	71.93	0.14%	37.57	0.08%
一年内到期	-	-	-	-	823.60	1.58%	825.60	1.65%

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	比重	金额	比重	金额	比重
的非流动负债								
合计	45,603.83	100.00%	57,042.29	100.00%	52,210.91	100.00%	49,985.45	100.00%

## (1) 短期借款

报告期各期末,公司短期借款分别为10,084.00万元、7,000.00万元、3,000.00万元和0万元,占流动负债的比例分别为20.17%、13.41%、5.26%和0%,具体构成如下:

单位:万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
商业承兑汇票贴现	-	-	-	84.00
抵押及保证借款	-	3,000.00	7,000.00	10,000.00
合计	-	3,000.00	7,000.00	10,084.00

## (2) 应付票据及应付账款

报告期各期末,公司应付票据均为0元,应付账款分别为2,231.99万元、2,568.73万元、3,239.82万元和3,720.61万元,占流动负债的比例分别为4.47%、4.92%、5.68%和8.16%。公司应付账款无应付持有公司5%(含5%)以上股份的股东单位的款项。

最近三年及一期末,本公司应付账款的结构如下:

单位:万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	比例	金额	比例	金额	比例
晒图费、图文制作费	532.32	14.31%	586.41	18.10%	670.61	26.11%	590.17	26.44%
分包设计费	2,987.07	80.28%	2,439.83	75.31%	1,667.31	64.91%	1,348.59	60.42%
长期资产购置款	28.69	0.77%	70.92	2.19%	43.78	1.70%	106.89	4.79%

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房租水电费	37.20	1.00%	30.93	0.95%	43.20	1.68%	103.74	4.65%
其他	135.33	3.64%	111.73	3.45%	143.84	5.60%	82.60	3.70%
合计	<b>3,720.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,239.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,568.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,231.99</b>	<b>100.00%</b>

公司应付账款主要为应付采购款项,包括与公司设计业务相关的应付设计分包费、图文制作费及租金等款项。

### (3) 预收款项

报告期各期末,公司预收款项分别为 20,492.87 万元、21,778.56 万元、26,386.03 万元和 24,886.20 万元,占流动负债的比例分别为 41.00%、41.71%和 46.26%和 54.57%,占比较高。最近三年及一期末,公司预收账款结构分布如下:

单位:万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
设计服务费	24,884.93	26,383.76	21,775.14	20,492.28
其他	1.28	2.28	3.42	0.58
合计	<b>24,886.20</b>	<b>26,386.03</b>	<b>21,778.56</b>	<b>20,492.87</b>

公司预收款项主要系预收客户的设计费,主要由两部分组成:其一,在公司与客户签订合同后,根据合同约定,客户一般需要支付一定比例的定金;其二,公司分规划方案设计、初步设计、施工图设计、施工配合等四个阶段按完工进度确认收入,与合同约定的结算进度和实际付款进度可能存在差异,当客户根据合同支付的款项超过公司确认的收入时,产生预收款项。报告期内,随着公司业务规模不断扩大,预收账款金额稳步增长。

截至 2019 年 6 月 30 日,公司账龄超过一年的重要预收账款情况如下:

单位:万元

序号	名称	金额	原因
1	南通纤意坊置业有限公司	243.00	阶段设计劳务尚未履行完毕



序号	名称	金额	原因
2	郑州永田置业有限公司	236.71	阶段设计劳务尚未履行完毕
3	广西富乐华房地产开发有限公司	226.07	阶段设计劳务尚未履行完毕
4	云南润安房地产开发有限公司	192.91	阶段设计劳务尚未履行完毕
5	贺州市恒润置业有限公司	187.65	阶段设计劳务尚未履行完毕
合计		<b>1,086.34</b>	

截至 2019 年 6 月 30 日，公司前十大预收账款客户情况如下：

单位：万元

排名	公司名称	期末余额	占预收账款总额比
1	汕尾市万德隆投资有限公司	574.65	2.31%
2	贵州宏财投资集团有限责任公司	510.78	2.05%
3	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	499.34	2.01%
4	广东明创软件科技有限公司	376.78	1.51%
5	深圳市神舟电脑股份有限公司	345.00	1.39%
6	深圳市百年春投资发展有限公司	302.30	1.21%
7	南昌县锦乐置业有限公司	275.95	1.11%
8	成都兴露合能置业有限公司	265.94	1.07%
9	福建金座置地有限公司	262.23	1.05%
10	兖州华勤地产有限公司	250.00	1.00%
合计		<b>3,662.97</b>	<b>14.72%</b>

截至 2018 年 12 月 31 日，公司前十大预收账款客户情况如下：

单位：万元

排名	公司名称	期末余额	占预收账款总额比
1	汕尾市万德隆投资有限公司	574.65	2.18%
2	贵州宏财投资集团有限责任公司	510.78	1.94%
3	广东明创软件科技有限公司	376.78	1.43%
4	贵阳市金城汇置业有限公司	367.21	1.39%
5	惠州市赣茂房地产开发有限公司	302.40	1.15%
6	阳江保华置业有限公司	299.91	1.14%
7	郑州永田置业有限公司	257.20	0.97%

排名	公司名称	期末余额	占预收账款总额比
8	茂名保利弘盛房地产开发有限公司	255.57	0.97%
9	南通纤意坊置业有限公司	243.00	0.92%
10	大连众益欢乐谷置业有限公司	242.51	0.92%
合 计		<b>3,430.01</b>	<b>13.00%</b>

截至 2017 年 12 月 31 日，公司预收账款金额前十名情况如下：

单位：万元

排名	公司名称	期末余额	占预收账款总额比
1	郑州永田置业有限公司	517.26	2.38%
2	东海俊兆实业（深圳）有限公司	456.68	2.10%
3	深圳市新建市属医院筹备办公室	403.19	1.85%
4	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	295.76	1.36%
5	宏昌泰（海丰）医疗服务有限公司	293.52	1.35%
6	青岛保利广诚置业有限公司	273.48	1.26%
7	阳春市国鼎房地产开发有限公司	250.79	1.15%
8	贵州省普安县城市发开投资有限公司	248.07	1.14%
9	威海威高房地产开发有限公司	241.46	1.11%
10	广西富乐华房地产开发有限公司	226.07	1.04%
合 计		<b>3,206.26</b>	<b>14.72%</b>

截至 2016 年 12 月 31 日，公司预收账款金额前十名情况如下：

单位：万元

排名	公司名称	期末余额	占预收账款总额比
1	深圳市新建市属医院筹备办公室	826.20	4.03%
2	阳春市国鼎房地产开发有限公司	464.68	2.27%
3	广西北投地产有限责任公司	365.63	1.78%
4	厦门中璟房地产开发有限公司	363.99	1.78%
5	深圳市弘毅恒盛置业有限公司	309.60	1.51%
6	陕西佳鑫伟业房地产开发有限公司	255.08	1.24%
7	武汉市星盛达投资有限公司	237.97	1.16%
8	贵州省普安县城市发开投资有限公司	235.77	1.15%

排名	公司名称	期末余额	占预收账款总额比
9	深圳市西城房地产开发有限公司	225.00	1.10%
10	南通纤意坊置业有限公司	223.00	1.09%
合计		3,506.91	17.11%

报告期各期末，公司前十大预收账款合计金额占预收账款总额比分别为 17.11%、14.72%、13.01%和 14.72%，预收账款分布较为分散。

#### (4) 应付职工薪酬

公司所处的建筑设计行业属于人力和知识密集型行业，设计人员是公司的生产力，人员薪酬是公司的主要经营成本，公司应付职工薪酬占负债总额的比例较高。报告期各期末，公司应付职工薪酬金额分别为 15,305.46 万元、18,391.49 万元、23,576.07 万元和 15,375.78 万元，占负债总额的比例分别为 29.67%、34.90%、41.01%和 33.41%。

公司应付职工薪酬主要为已计提但尚未发放的工资、奖金、津贴和补贴等，报告期内呈现增长趋势，主要系公司营业收入从 2016 年度 6.37 亿元增加至 2018 年度 8.42 亿元，人均创收增长的同时人均年终奖相应提高，人员规模也有所增长，导致报告期各年末计提年终奖总金额有所增长。

报告期内，具体构成如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
短期薪酬	15,351.98	23,548.03	18,368.38	15,259.29
离职后福利-设定提存计划	23.79	28.04	23.12	20.85
辞退福利	-	-	-	25.32
合计	15,375.78	23,576.07	18,391.49	15,305.46

#### (5) 应交税费

报告期各期末，公司应交税费分别为 1,007.96 万元、1,576.59 万元、629.77 万元和 1,131.06 万元，主要包括应交未交的企业所得税、增值税和代扣代缴的个

人所得税等，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税	331.14	123.09	416.90	411.46
企业所得税	633.08	406.14	688.73	369.52
个人所得税	71.92	85.72	421.54	177.72
城市维护建设税	22.91	8.56	28.77	28.44
房产税	55.61			
土地使用税				
教育费附加	16.39	6.12	20.55	20.31
印花税	0.02	0.14	0.10	0.41
其他	-	0.0029	0.0058	0.11
<b>合计</b>	<b>1,131.06</b>	<b>629.77</b>	<b>1,576.59</b>	<b>1,007.96</b>

2017年末应交个人所得税余额较高，主要原因为：2017年12月4日，公司股东大会审议通过了《关于公司2016年度利润分配方案的议案》，公司向股东分配现金股利2,250.00万元；2017年末公司代扣股东现金股利所得税，导致应交个人所得税余额较高。

#### (6) 其他应付款

公司其他应付款主要为应付押金及保证金和预提费用等，报告期各期末，公司其他应付款分别为37.57万元、71.93万元、210.59万元和490.18万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
押金及保证金	155.32	167.19	43.84	11.34
预提费用	8.92	3.76	3.59	9.18
应付捐赠款	102.00	-	-	-
其他	223.94	39.64	24.51	17.05
<b>合计</b>	<b>490.18</b>	<b>210.59</b>	<b>71.93</b>	<b>37.57</b>

## (7) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债金额分别为 825.60 万元、823.60 万元、0 万元和 0 万元，全部系公司将于一一年以内归还的长期借款。

## 3、非流动负债构成分析

报告期各期末，公司非流动负债明细及结构如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重	金额	比重
长期借款	-	-	-	-	-	-	823.60	51.41%
递延收益	414.43	100.00%	440.32	100.00%	489.13	100.00%	778.37	48.59%
<b>合计</b>	<b>414.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>440.32</b>	<b>100.00%</b>	<b>489.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,601.97</b>	<b>100.00%</b>

## (1) 长期借款

报告期各期末，公司长期借款金额分别为 823.60 万元、0 万元、0 万元和 0 万元。

## (2) 递延收益

报告期各期末，公司递延收益分别为 778.37 万元、489.13 万元、440.32 万元和 414.43 万元，递延收益均为政府补助，具体明细如下：

单位：万元

序号	项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
1	深圳市福田区财政局国库科区产业发展专项资金-总部企业购置办公用房(2014)	82.50	85.34	91.03	96.72
2	深圳市民营及中小企业发展专项资金-HER系统	2.15	6.45	15.05	23.65
3	深圳市福田区财政局国库科区产业发展专项资金-总部企业购置办公用房(2015)	92.09	95.27	101.62	107.97
4	深圳市福田区财政局国库科区产业发展专项资金-总部企业购置办公用房(2016)	96.58	99.91	106.57	113.23
5	重 20160506 基于建筑信息模型(BIM)	99.43	105.30	113.70	300.00

序号	项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
	的数字档案库研发				
6	基于资源消耗量评价方法的绿色商业楼宇关键技术研究	22.67	28.47	38.11	45.03
7	高层建筑重大火灾防控及人员安全疏散创新设计	1.00	1.58	5.04	50.51
8	民生科技-城市标准立体绿化系统设计	3.00	3.00	3.00	3.50
9	BIM 技术在创业投资大厦项目中的技术集成示范	15.00	15.00	15.00	37.75
	<b>合计</b>	<b>414.43</b>	<b>440.32</b>	<b>489.13</b>	<b>778.37</b>

### (三) 偿债能力分析

报告期内，本公司偿债能力相关的主要财务指标如下表所示：

财务指标	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率（倍）	1.46	1.29	1.11	0.99
速动比率（倍）	1.46	1.29	1.11	0.99
资产负债率（合并）	50.38%	57.97%	61.69%	65.54%
资产负债率（母公司）	50.04%	57.70%	61.50%	65.35%
财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
息税折旧摊销前利润（万元）	8,592.21	15,811.78	12,105.73	12,665.96
利息保障倍数（倍）	154.80	120.41	23.38	16.40
经营活动现金流量净额（万元）	-9,674.23	20,791.88	16,919.91	12,234.38
每股经营活动现金流量净额（元）	-1.29	2.77	2.26	1.63
净利润（万元）	6,643.35	11,953.36	7,857.00	7,065.64

#### 1、资产负债率、流动比率和速动比率分析

报告期各期末，公司资产负债率（合并）分别为 65.54%、61.69%、57.97% 和 50.38%，整体呈现下降态势。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、速动比率（公司没有存货，其流动比率与速动比率相同）均分别为 0.99 倍、1.11 倍、1.29 倍和 1.46 倍，流动比率、速动比率稳中有升。

## 2、利息保障倍数、经营活动现金流量净额分析

报告期内,公司息税折旧摊销前利润分别为 12,665.96 万元、12,105.73 万元、15,811.78 万元和 8,592.21 万元。报告期内,公司的利息保障倍数分别为 16.40 倍、23.38 倍、120.41 倍和 154.80 倍,偿债能力稳步提升。

报告期内,公司经营活动实现的现金流量净额分别为 12,234.38 万元、16,919.91 万元、20,791.88 万元和-9,476.23 万元。2019 年 6 月 30 日经营现金流为负的主要原因为:(1)公司员工奖金在上半年发放,而员工奖金支出是公司主要支出,导致上半年经营性现金流流出较大;(2)公司收款存在一定季节性因素,导致 2019 年 6 月 30 日应收账款有所增长。

累计实现经营活动现金流量净流入金额 40,271.94 万元,累计实现净利润 33,519.35 万元,累计实现经营活动现金流量净流入金额是净利润的 1.20 倍。

同行业上市公司相关财务指标如下表所示:

财务指标	股票名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率 (倍)	山鼎设计	4.02	4.86	9.21
	启迪设计	1.72	3.16	3.05
	汉嘉设计	3.94	2.74	2.55
	华阳国际	1.26	1.41	1.88
	<b>平均值</b>	<b>2.74</b>	<b>3.04</b>	<b>4.17</b>
速动比率 (倍)	山鼎设计	4.02	4.86	9.21
	启迪设计	1.52	3.16	3.05
	汉嘉设计	3.94	2.73	2.55
	华阳国际	1.22	1.35	1.88
	<b>平均值</b>	<b>2.68</b>	<b>3.03</b>	<b>4.17</b>
合并资产 负债率	山鼎设计	21.98%	19.01%	12.50%
	启迪设计	41.19%	21.39%	23.39%
	汉嘉设计	21.22%	26.83%	27.15%
	华阳国际	49.09%	43.88%	48.15%
	<b>平均值</b>	<b>33.37%</b>	<b>27.78%</b>	<b>27.80%</b>

数据来源:各上市公司招股说明书、年度报告、Wind 资讯。

注:截至本招股说明书签署日,上述同行业可比公司未披露 2019 年半年报,故未比较 2019 年 6

月 30 日指标情况。

## (四) 资产周转能力分析

报告期内，公司资产周转能力情况如下：

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率 (次)	1.49	3.52	3.09	2.83
总资产周转率(次)	0.47	0.91	0.85	0.82

### 1、应收账款周转率分析

报告期内，公司应收账款周转率分别为 2.83 次、3.09 次、3.52 次和 1.49 次，略高于行业平均水平，总体符合行业特征。公司建立了客户信用政策管理体系，并执行严格的应收账款回收考核制度，保障应收账款的回收，使得公司应收账款周转率保持在较高的水平。

### 2、总资产周转率分析

报告期内，公司总资产周转率分别为 0.82 次、0.85 次、0.91 次和 0.47 次，高于行业平均水平，公司的资产利用率水平总体较高。

公司与可比公司应收账款周转率、总资产周转率指标比较如下：

财务指标	股票名称	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率(次)	山鼎设计	1.44	0.94	1.06
	启迪设计	2.78	3.49	3.57
	汉嘉设计	2.91	2.44	1.84
	华阳国际	4.12	3.52	2.98
	<b>平均值</b>	<b>2.81</b>	<b>2.60</b>	<b>2.36</b>
总资产周转率(次)	山鼎设计	0.55	0.41	0.42
	启迪设计	0.67	0.52	0.57
	汉嘉设计	0.94	0.91	0.70
	华阳国际	0.88	0.75	0.76
	<b>平均值</b>	<b>0.76</b>	<b>0.65</b>	<b>0.62</b>

注：上述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；截至本招股说明书



签署日，上述同行业可比公司未披露 2019 年半年报，故未比较 2019 年 1-6 月指标情况。

## (五) 所有者权益变动情况

报告期各期末，公司股东权益情况如下：

单位：万元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
股本	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
资本公积	9,885.11	9,885.11	9,885.11	9,885.11
盈余公积	4,228.03	4,228.03	3,035.28	2,258.74
未分配利润	23,710.85	20,067.50	12,306.89	7,476.42
归属于母公司股东权益合计	45,323.99	41,680.64	32,727.28	27,120.28
<b>股东权益合计</b>	<b>45,323.99</b>	<b>41,680.64</b>	<b>32,727.28</b>	<b>27,120.28</b>

### 1、股本

报告期内，公司股本变化情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期初股本金额	7,500.00	7,500.00	7,500.00	7,500.00
所有者投入股本	-	-	-	-
所有者权益内部结转	-	-	-	-
<b>期末股本金额</b>	<b>7,500.00</b>	<b>7,500.00</b>	<b>7,500.00</b>	<b>7,500.00</b>

### 2、资本公积

报告期内，公司资本公积明细情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期初数	9,885.11	9,885.11	9,885.11	9,885.11
本期增加	-	-	-	-
本期减少	-	-	-	-
<b>期末数</b>	<b>9,885.11</b>	<b>9,885.11</b>	<b>9,885.11</b>	<b>9,885.11</b>

### 3、盈余公积

报告期内，公司盈余公积明细情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
期初数	4,228.03	3,035.28	2,258.74	1,521.10
本期增加	-	1,192.75	776.53	737.65
本期减少	-	-	-	-
<b>期末数</b>	<b>4,228.03</b>	<b>4,228.03</b>	<b>3,035.28</b>	<b>2,258.74</b>

报告期内，公司盈余公积增加数均系根据《公司章程》和《公司法》的规定提取的法定盈余公积。

### 4、未分配利润

报告期内，公司未分配利润明细情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
调整后年初未分配利润	20,067.50	12,306.89	7,476.42	6,398.43
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,643.35	11,953.36	7,857.00	7,065.64
减：提取法定盈余公积		1,192.75	776.53	737.65
提取任意盈余公积				
提取一般风险准备				
应付普通股股利	3,000.00	3,000.00	2,250.00	5,250.00
转作股本的普通股股利				
<b>期末未分配利润</b>	<b>23,710.85</b>	<b>20,067.50</b>	<b>12,306.89</b>	<b>7,476.42</b>

2016年9月18日，公司股东大会审议通过了《关于公司2015年度利润分配方案的议案》，公司向股东分配现金股利5,250.00万元。

2017年12月4日，公司股东大会审议通过了《关于公司2016年度利润分配方案的议案》，公司向股东分配现金股利2,250.00万元。

2018年1月29日，公司股东大会审议通过了《关于公司2017年度利润分

配方案的议案》，公司向股东分配现金股利 3,000.00 万元。

2019 年 2 月 26 日，公司股东大会审议通过了《关于公司 2018 年度利润分配方案的议案》，公司向股东分配现金股利 3,000.00 万元。

### 十三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量主要情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-9,674.23	20,791.88	16,919.91	12,234.38
投资活动产生的现金流量净额	4,004.33	-21,433.46	-760.13	185.82
筹资活动产生的现金流量净额	-6,307.85	-7,934.54	-6,222.87	-7,651.19
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	0.00
现金及现金等价物净增加额	<b>-11,977.75</b>	<b>-8,576.12</b>	<b>9,936.92</b>	<b>4,769.02</b>

#### （一）经营活动现金流量分析

##### 1、主营业务获取现金的能力较强

公司“销售商品、提供劳务收到的现金”占营业收入的比例情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金①	35,611.42	89,779.43	74,595.77	66,939.68
营业收入②	44,436.73	84,158.93	69,687.21	63,727.69
占比①/②	<b>80.14%</b>	<b>106.68%</b>	<b>107.04%</b>	<b>105.04%</b>

从上表可知，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 105.04%、107.04%、106.68%和 80.14%，占营业收入比例平均值为 99.73%，公司业务回款水平较好。

##### 2、经营活动现金流量净额

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额变化情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
销售商品、提供劳务收到的现金	35,611.42	89,779.43	74,595.77	66,939.68
收到其他与经营活动有关的现金	3,253.72	2,872.08	735.22	1,551.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>38,865.13</b>	<b>92,651.52</b>	<b>75,331.00</b>	<b>68,491.43</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,500.57	12,148.28	7,910.96	7,895.06
支付给职工以及为职工支付的现金	37,399.91	47,385.07	41,152.06	37,039.69
支付的各项税费	2,787.90	7,797.71	5,371.73	7,505.40
支付其他与经营活动有关的现金	2,850.97	4,528.58	3,976.34	3,816.91
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>48,539.36</b>	<b>71,859.64</b>	<b>58,411.08</b>	<b>56,257.05</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额①</b>	<b>-9,674.23</b>	<b>20,791.88</b>	<b>16,919.91</b>	<b>12,234.38</b>
<b>净利润②</b>	<b>6,643.35</b>	<b>11,953.36</b>	<b>7,857.00</b>	<b>7,065.64</b>
<b>占净利润的比重①/②</b>	<b>-145.62%</b>	<b>173.94%</b>	<b>215.35%</b>	<b>173.15%</b>

2016年到2018年公司经营活动产生的现金流量净额分别为12,234.38万元、16,919.91万元和20,791.88万元，保持较快增长，主要系公司业务规模增长，销售商品、提供劳务收到的现金不断增加；2019年1-6月经营活动产生的现金流为-9,674.23万元，系上半年员工奖金支付和收款存在一定季节性因素所致。

2016年至2018年，公司经营活动产生的现金流量净额占净利润的比重分别为173.15%、215.35%和173.94%，平均值为187.48%，比重较高，主营业务回款能力较强。2019年1-6月经营活动产生的现金流量净额占净利润的比重为-145.62%，报告期内，现金流量净额占净利润的比重平均值为104.21%。

## （二）投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为185.82万元、-760.13万元、-21,433.46万元和4,004.33万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
收回投资收到的现金	25,000.00	15,000.00	5,500.00	-

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
取得投资收益收到的现金	419.08	173.68	26.83	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.07	71.93	11.07	725.19
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>25,421.15</b>	<b>15,245.61</b>	<b>5,537.90</b>	<b>725.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	416.82	679.07	798.03	539.36
投资支付的现金	21,000.00	36,000.00	5,500.00	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>21,416.82</b>	<b>36,679.07</b>	<b>6,298.03</b>	<b>539.36</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>4,004.33</b>	<b>-21,433.46</b>	<b>-760.13</b>	<b>185.82</b>

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 185.82 万元、-760.13 万元、-21,433.46 万元和 4,004.33 万元。2017 年度投资支付的现金和收回投资收到的现金均为 5,500.00 万元，主要为购买的银行理财产品当年到期；2018 年度投资活动产生的现金流量净额为负，主要系公司将暂时闲置自有资金进行现金管理，用于购买安全性高、流动性好、短期（6 个月以内）的现金管理产品。

### （三）筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动现金流量具体构成如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
借款收到的现金	-	3,000.00	11,000.00	10,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>3,000.00</b>	<b>11,000.00</b>	<b>10,000.00</b>
偿还债务支付的现金	3,000.00	7,823.60	14,825.60	11,825.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,047.85	3,110.94	2,397.27	5,825.59
支付其他与筹资活动有关的现金	260.00			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>6,307.85</b>	<b>10,934.54</b>	<b>17,222.87</b>	<b>17,651.19</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,307.85</b>	<b>-7,934.54</b>	<b>-6,222.87</b>	<b>-7,651.19</b>

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-7,651.19 万元、-6,222.87 万元、-7,934.54 万元和-6,307.85 万元，主要原因为：1、偿还债务支付的现金高于取得借款收到的现金；2、公司注重股东回报，报告期内均进行现金

分红安排，分配现金股利分别为 5,250.00 万元、2,250.00 万元、3,000.00 万元和 3,000.00 万元。

#### **(四)报告期内现金流量情况及不涉及现金收支的重大投资和筹资活动及其影响**

报告期内，公司未发生不涉及现金收支的重大投资和筹资活动事项。

### **十四、资本支出情况分析**

为实现公司发展目标，公司可预见的资本性支出主要是用于本次募集资金投资项目投资支出。募集资金投资项目具体投资计划请参见本招股说明书“第九章募集资金运用”。

### **十五、发行人财务状况和盈利能力的未来趋势分析**

#### **(一) 财务状况未来趋势**

报告期内，公司的资产、负债规模持续增长，但结构基本稳定，长短期偿债能力均较强。本次公开发行后，流动资产比例将大幅上升，长短期偿债能力将进一步提高。随着募集资金投资项目的投入，公司的资产规模将进一步扩大，设计服务能力进一步增强，竞争优势更为突出，从而使得公司处于良性的可持续成长状态，财务状况将更为良好。

#### **(二) 未来影响发行人盈利能力的因素**

具体请参见本招股说明书“第五章 业务和技术”之“三/（六）影响发行人发展的有利因素和不利因素”。

### **十六、募集资金摊薄即期回报及应对措施**

为落实《国务院办公厅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》（国办发[2013]110 号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发

展的若干意见》（国发[2014]17号）和《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》（证监会公告[2016]31号）的相关要求，公司分析了首次公开发行股票对即期回报可能造成的影响，并结合公司实际情况，提出了填补即期回报的具体措施。有关情况具体如下：

## （一）本次发行对每股收益的影响

### 1、财务指标计算假设及前提

（1）假设本次公开发行股票预计于2020年6月实施完成，该完成时间仅用于计算本次公开发行股票对摊薄即期回报的影响，最终以经中国证监会核准并实际发行完成时间为准。

（2）不考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况等的影响。

（3）本次发行股份数量为2,500万股，占发行后总股本的25.00%。除此以外，不考虑其他因素导致股本发生变化的情况。

（4）公司2018年实现归属于母公司所有者的净利润为11,953.36万元，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者净利润为9,869.17万元，较2017年增长34.04%。基于谨慎性原则，假设2019年度和2020年度归属于母公司股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润与2018年持平，均分别为11,953.36万元和9,869.17万元。

前述利润仅用于测算本次公开发行对摊薄即期回报的影响，不代表公司对2019年和2020年经营情况及趋势的判断，亦不构成对本公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

（5）假设宏观经济环境、产业政策、行业发展情况等方面没有发生重大变化。

## 2、本次公开发行当年每股收益较上年变化情况

项目	2019 年度/2019 年末(假设)	2020 年度/2020 年末(假设)	
		本次发行前	本次发行后
总股本(万股)	7,500.00	7,500.00	10,000.00
假设情形:	公司 2019、2020 年度归属于母公司股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润与 2018 年度持平		
归属于母公司股东的净利润(万元)	11,953.36	11,953.36	11,953.36
归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润(万元)	9,869.17	9,869.17	9,869.17
扣非后基本每股收益(元/股)	1.32	1.32	1.13
扣非后稀释每股收益(元/股)	1.32	1.32	1.13

注：每股收益的计算按照《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》的规定，同时扣除非经常性损益的影响。

公司本次发行募集资金到位当年，股本将有所增长，但由于募集资金产生效益需要一定时间，短期内公司的营业收入和净利润可能难以实现同步增长，公司每股收益在发行后的一定期间内将可能被摊薄。

### （二）董事会选择本次融资的必要性和合理性

公司本次公开发行新股募集资金扣除发行费用后，将按轻重缓急顺序投入“设计服务网络建设项目”、“装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目”、“技术研发中心（深圳）建设项目”、“高原建筑研究中心建设项目”、“信息系统建设项目”和“补充流动资金”。设计服务网络建设项目有利于进一步加强国内建筑设计市场的覆盖程度，为公司提供良好的投资回报和经济效益，提高公司市场竞争力；装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目有助于公司具备装配式建筑及 BIM 业务的研发、实施水平；技术研发中心（深圳）建设项目致力于更先进的理念与技术的研发，为公司的持续发展提供支撑；高原建筑研究中心建设项目有利于提高公司高原建筑设计能力，开拓西藏地区业务；信息系统建设项目有利于提高公司各部门、各分支机构的信息共享程度，全面提升公司对主营业务数据的集成管理与科学应用能力；补充流动资金项目有利于增强公司资金实力和优化财务结构。

公司董事会选择本次融资的必要性和合理性的详细内容请参见本招股说明



书“第九章 募集资金运用”之“五、本次募集资金投资项目情况”部分相关内容。

### **(三)本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系，发行人从事募集资金项目在人员、技术、市场等方面的储备情况**

#### **1、本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系**

本次募集资金投资项目与发行人现有业务的关系请参见“第九章 募集资金运用”之“二、募集资金投资项目与公司现有业务及发展战略之间的关系”。

#### **2、发行人从事募集资金项目在人员、技术、市场等方面的储备情况**

##### **(1) 人员储备情况**

人员方面，截至2019年6月30日，公司共有技术人员1,607人，包括设计人员1,495人，研发人员112人，合计占公司员工总数的91.93%，其中国家一级注册建筑师、国家一级注册结构工程师等专业人才150余名，主导设计或参与了多个具有影响力的项目，积累了丰富的项目设计实践经验。与此同时，公司通过完善薪酬考核机制、提升员工福利待遇、加强员工职业技能培训等多种举措，增强对高素质人才的吸引力和凝聚力，不断巩固公司的人才优势和竞争实力。

##### **(2) 技术储备情况**

技术方面，公司拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，可以承担建筑工程相关的全部设计业务。同时，公司取得了城乡规划编制甲级资质和市政行业（给水工程、道路工程、桥梁工程）工程专业乙级资质，以及风景园林工程设计专项乙级资质，可以承担城市规划和市政设计以及风景园林设计的相应业务。公司一直关注建筑对人们日常生活的影响，关注建筑设计的社会职能和文化能量，努力平衡建筑市场需求和社会文化价值之间的冲突，形成了独特的建筑创意与方案设计能力。同时，公司能够利用计算机、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，并在装配式建筑、BIM等新型技术的研究领域取得了一系列成果，具备了较为成熟的应用能力。

##### **(3) 市场情况**

市场方面受益于城镇化进程的推进,我国建筑设计行业发展迅速,队伍数量、经营规模、管理水平和经济效益均得到了较快发展。截至 2017 年底,全国共有建筑设计类企业 5,089 家,同比增长 3.58%;建筑设计行业得益于工程总承包业务大幅增长,实现营业收入 12,384.40 亿元,同比增长 80.01%,其中工程设计业务收入 1,299.70 亿元,同比增长 33.76%。新签合同中境内工程总承包同样为最主要业务来源,2017 年建筑设计行业新签合同额为 11,837.40 亿元,同比增长 93.03%。

#### (四)关于填补本次发行股票摊薄即期回报的具体措施及承诺

##### 1、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

公司主要从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询,业务涵盖建筑设计、城市规划、风景园林设计、室内设计等服务,以及装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑、海绵城市、建筑智能化等设计及相关的咨询服务。公司提供的服务产品主要有:建筑设计或城市规划相关的文件和图纸、与设计和规划相关的咨询和技术支持服务。公司在董事会和管理层的领导下,紧紧围绕发展战略和经营目标开展工作,公司现有各业务板块运营稳定。

公司目前面临的主要风险及改进措施:

##### (1) 市场竞争风险

建筑设计行业企业众多,市场集中度较低,竞争充分。根据中国勘察设计协会的统计,截至 2017 年底,全国共有建筑设计类企业 5,089 家。近年来,随着客户对建筑设计企业的品牌、资质、设计水平和服务能力等方面的要求不断提高,行业内呈现资源向优势企业集中的趋势,在一定程度上加剧了优势企业之间的竞争。如公司不能采取有效措施保持较强的竞争优势,可能会面临利润率降低和市场占有率下滑的风险。

对此,公司通过采取加强内部管理、提高设计水平和服务能力、提升品牌形象,保持较强的竞争优势。

## (2) 人力资源管理风险

优秀的设计人才是建筑设计企业核心竞争力的体现,也是建筑设计企业开拓业务最重要的保障。国内建筑设计企业对优秀设计人才的争夺较为激烈,如果公司不能持续吸引、稳定高素质的设计人才队伍,将会对公司未来业务开展造成不利影响,从而影响公司的经营业绩。

对此,公司通过不断完善人力资源管理体系,提高员工满意度,保持内部高素质人才的稳定,以及公司对外部高素质人才的吸引力。

## 2、提高公司日常运营效率,降低公司运营成本,提升公司经营业绩的具体措施

本次公开发行完成后,随着募集资金的到位,公司股本及净资产规模将有较大幅度增加。鉴于募集资金投资项目效益短期难以体现,且募投项目需新增大量固定资产和无形资产,折旧摊销费用将大幅上升,发行当年公司每股收益、净资产收益率等指标与上年同期相比,将有可能出现一定程度的下降。为此,公司将通过加强募集资金管理、提升公司盈利能力和水平、完善分红政策等措施,提高投资者回报。具体措施如下:

### (1) 加强募集资金管理

#### 1) 加强募集资金安全管理

本次发行募集资金到位后,公司将加强募集资金安全管理,对募集资金进行专项存储,保证募集资金合理、规范、有效地使用,防范募集资金使用风险,从根本上保障投资者特别是中小投资者利益。

#### 2) 加快募投项目实施进度

募集资金到位后,公司将进一步提高募集资金使用效率,加快募投项目建设进度。随着公司募集资金投资项目的全部建设完成,公司区域覆盖能力、业务服务领域、技术研发实力、项目管理效率、信息化水平等将有较大提升,预期将为公司带来良好的经济效益。

### (2) 提高公司盈利能力和水平

### 1) 加大人才引进和激励力度，为持续发展提供保障

建筑设计行业是典型的人力与知识密集型行业。优秀的设计团队，是设计企业技术水平和核心竞争力的体现，是未来持续发展的重要保障。公司目前已拥有一批优秀的创意设计人才，为公司近几年快速发展奠定了坚实基础。

未来，公司将继续优化设计人才队伍。同时，通过完善员工薪酬考核和激励机制，增强对高素质人才的吸引力和凝聚力，为公司持续发展提供核心保障。

### 2) 巩固建筑设计业务市场的同时，大力拓展其他设计相关业务

目前公司已形成较为全面的设计业务服务能力，未来将继续进行产业链横向扩张和纵向延伸，大力拓展其他设计相关业务，提升整体盈利水平。包括：①在夯实建筑设计业务的基础上，积极开拓城市规划、市政设计、风景园林设计、工程咨询等领域的业务；②以传统建筑设计为基础，加大 BIM 技术、装配式建筑、建筑智能化、绿色建筑等领域的研究与应用。

### 3) 继续实行全国布局发展战略，持续优化跨区域发展模式

公司在北京、上海、重庆、成都、西安、武汉、佛山等地设立了分支机构，在分支机构的建设、运营管理方面已经形成一套成熟、高效的管控模式。“总部+区域分公司”经营管理模式有利于公司提升服务水平、扩大品牌影响力，提高收入规模和市场占有率。

公司目前已形成了一套较为成熟的“总部+区域分公司”经营管理模式，未来将继续实行全国布局发展战略，在国内具有战略性地位的城市增设分支机构。募投项目建设完成后，公司业务布局将更为完善。

### 4) 加大成本控制力度，持续提升成本管理水平

公司将根据公司整体经营目标，按各部门职能分担成本优化任务，明确成本管理的地位和作用，加大成本控制力度，提升公司盈利水平。

### 5) 择机开展优质企业产业并购，快速拓展市场

本次发行上市将有助于公司品牌和资金实力的提升。公司将把握这一机遇，择机开展优质企业产业并购，重点对具有产业互补特征的公司或具有一定市场规

模和较强盈利能力的企业实施并购，提升公司核心竞争力和盈利能力。

## **(五)公司董事、高级管理人员关于公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺**

公司的董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。根据中国证监会相关规定对公司填补回报措施能够得到切实履行作出以下承诺：

1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；

3、不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、由董事会或薪酬与考核委员会制订的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若公司后续推出股权激励政策，则拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、切实履行公司制订的有关填补回报措施以及本承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本公司/本人愿意依法承担相应的责任。

## **十七、股利分配政策及报告期内股利分配情况**

### **(一) 股利分配政策**

#### **1、发行前的股利分配政策**

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之 50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股

东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。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，但本章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

## 2、发行后的股利分配政策

### (1) 利润分配的原则

公司重视对投资者的合理投资回报，执行持续、稳定的利润分配政策。在公司盈利以及公司正常经营和长期发展的前提下，公司实行积极、持续稳定的利润分配政策。

### (2) 利润分配的形式

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，其中现金分红方式优先于股票股利方式。公司具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。

### (3) 利润分配的期间间隔

在符合条件的情况下，公司原则上每年至少进行一次利润分配。公司董事会可以根据公司的盈利及资金需求状况提议公司进行中期利润分配。

### (4) 利润分配的顺序

公司将在可分配利润范围内，充分考虑投资者的需要，并根据有关法律、法规和公司章程，以公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：1) 公司分配当年利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金；2) 公司法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金以前，应当先用当年利润弥补亏损；3) 公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金；4) 公司弥补亏损和提取公积金所余税后利润以后，按照股东持有的股份比例分配。

### (5) 现金分红的条件和比例

公司拟实施现金分红时应同时满足以下条件:

- 1) 公司当年盈利且累计未分配利润为正;
- 2) 公司现金流可以满足公司正常经营和持续发展的需求;
- 3) 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

公司出现以下情形之一的, 可以不实施现金分红:

- 1) 公司当年度未实现盈利;
- 2) 公司当年度经营性现金流量净额或者现金流量净额为负数;
- 3) 公司期末资产负债率超过 70%;

4) 公司在可预见的未来一定时期内存在重大投资或现金支出计划, 且公司已在公开披露文件中对相关计划进行说明, 进行现金分红将可能导致公司现金流无法满足公司经营或投资需要。重大投资或重大现金支出指以下情形: ①公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 50%, 且超过 3,000 万元; ②公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或购买设备累计支出达到或超过公司最近一期经审计总资产的 30%。

公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%。公司在实施上述现金分配利润的同时, 可以同时派发红股。 公司进行现金分红时, 现金分红的比例也应遵照以下要求:

1) 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, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%;

2) 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, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%;

3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司董事会将综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利

水平以及是否有重大资产支出安排等因素，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

#### (6) 股票股利分配条件

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素，且发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

#### (7) 利润分配决策程序

1) 董事会提交股东大会的利润分配具体方案，应经董事会全体董事过半数以上表决通过。

2) 独立董事应对利润分配方案发表独立意见。

3) 监事会应当对董事会拟定的股利分配具体方案进行审议，并经监事会全体监事过半数以上表决通过。

4) 董事会审议通过利润分配方案后由股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的 1/2 以上通过，公告董事会决议时应同时披露独立董事和监事会的审核意见。

5) 公司当年盈利董事会未提出现金利润分配预案的，应当在董事会决议公告和定期报告中详细说明未分红的原因以及未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事、监事会应当对此发表审核意见。

6) 公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、外部监事和公众投资者的意见。公司将通过多种途径（电话、传真、电子邮件、投资者关系互动平台）听取、接收公众投资者对利润分配事项的建议和监督。

#### (8) 现金分红的决策程序

董事会在制订现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件等事宜，董事会提交股东大会的现金分红的具体方案，应经董事会全体董事过半数以上表决通过，由股东大会审议并经出席股



东大会的股东所持表决权的 1/2 以上通过。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，公司应当通过多种渠道（电话、传真、电子邮件、投资者关系互动平台）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。

#### （9）利润分配政策调整决策程序

公司将保持利润分配政策的连续性、稳定性。如因公司自身经营情况、投资规划和长期发展的需要，或者根据外部经营环境发生重大变化而确需调整利润分配政策的，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议案由董事会根据公司经营状况和中国证监会的有关规定拟定，提交股东大会审议并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过，在股东大会提案时须进行详细论证和说明原因。董事会拟定调整利润分配政策议案过程中，应当充分听取股东（特别是公众投资者）、独立董事、外部监事（如有）的意见。董事会审议通过调整利润分配政策议案的，应经董事会全体董事过半数以上表决通过。独立董事须发表独立意见，并及时予以披露。监事会应当对董事会拟定的调整利润分配政策议案进行审议，充分听取不在公司任职的外部监事意见（如有），并经监事会全体监事过半数以上表决通过。股东大会审议调整利润分配政策议案时，应充分听取社会公众股东意见，除设置现场会议投票外，还应当向股东提供网络投票系统予以支持。

#### （10）利润分配政策的披露

公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

- 1) 是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；
- 2) 分红标准和比例是否明确和清晰；
- 3) 相关的决策程序和机制是否完备；
- 4) 独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；

5) 中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会, 中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。

对现金分红政策进行调整或变更的, 还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。公司若当年不进行或低于本章程规定的现金分红比例进行利润分配的, 公司董事会应当在定期报告中披露原因, 独立董事应当对未分红原因、未分红的资金留存公司的用途发表独立意见, 有关利润分配的议案需经公司董事会审议后提交股东大会批准, 并在股东大会提案中详细论证说明原因及留存资金的具体用途。存在股东违规占用公司资金情况的, 公司应当扣减该股东所分配的现金红利, 以偿还其占用的资金。

#### (11) 利润分配方案的实施时间

公司利润分配具体方案由公司董事会提出, 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 2 个月内完成股利(或股份)的派发事项。出现派发延误的, 公司董事会应当就延误原因作出及时披露。

#### (12) 首次公开发行股票并上市后三年内股东分红回报具体计划

1) 公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配股利, 并优先采用现金分红的方式。公司董事会可以根据公司当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况, 提议公司进行中期利润分配。

2) 首次公开发行股票并上市后三年内, 公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%。公司在实施上述现金分配股利的同时, 可以同时派发红股。公司进行现金分红时, 现金分红的比例也应遵照以下要求:

①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, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%;

②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, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%;

③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司董事会将综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资产支出安排等因素，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

3) 在每一个会计年度结束后六个月内，公司应按照《公司章程》的规定，履行利润分配的相应审议程序。公司接受所有股东对公司分红的建议和监督。

## (二) 发行人最近三年及一期利润分配情况

2016年9月18日，公司股东大会审议通过了《关于公司2015年度利润分配方案的议案》，公司向股东分配现金股利5,250.00万元。

2017年12月4日，公司股东大会审议通过了《关于公司2016年度利润分配方案的议案》，公司向股东分配现金股利2,250.00万元。

2018年1月29日，公司股东大会审议通过了《关于公司2017年度利润分配方案的议案》，公司向股东分配现金股利3,000.00万元。

2019年2月26日，公司股东大会审议通过了《关于公司2018年度利润分配方案的议案》，公司向股东分配现金股利3,000.00万元。

## (三) 本次发行前滚存利润的分配安排

2019年2月26日，公司2019年第一次临时股东大会审议通过了公司发行前滚存未分配利润安排有关事项：对于截至公司首次公开发行股票并在创业板上市前已经审计的最后一个审计基准日的滚存未分配利润，扣除已经公司股东大会批准利润分配的部分，由本次发行完成后的全体新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

## 第九章 募集资金运用

### 一、募集资金运用概况

本次公开发行股票不超过 2,500 万股，发行完成后公开发行股票数占发行后总股本的比例不低于 25.00%。公司实际募集资金扣除发行费用后的净额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要的营运资金。

#### (一) 本次募集资金投资项目

本次募集资金将按照轻重缓急投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额	募集资金投资金额	项目投资期	项目备案情况
1	设计服务网络建设项目	17,543.17	17,543.17	3 年	(2018 年度)柳管经备 09 号
2	装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目	6,227.22	6,227.22	3 年	深福田发改备案(2018)0043 号
3	技术研发中心(深圳)建设项目	11,897.99	11,897.99	1.5 年	深福田发改备案(2018)0041 号
4	高原建筑研究中心建设项目	5,055.27	5,055.27	1.5 年	(2018 年度)柳管经备 08 号
5	信息系统建设项目	6,666.45	6,666.45	2 年	深福田发改备案(2018)0042 号
6	补充流动资金	16,500.00	16,500.00	-	-
合计		<b>63,890.10</b>	<b>63,890.10</b>	-	-

#### (二) 实际募集资金超出募集资金投资项目需求或不足时的安排

如果本次实际募集资金少于上述项目投资资金需求，缺口部分将通过公司自有资金或银行借款予以解决；如果实际募集资金满足上述项目投资后有剩余，则剩余部分资金将用于增加与主营业务相关的营运资金。

在本次募集资金到位前，根据实际经营需要，公司可以利用银行贷款或自有资金，先行投入上述项目；待本次发行募集资金到位后，再偿还前期已使用的银行贷款，或置换已投入的自有资金。

### （三）募集资金专户存储安排

公司本次募集资金将存放于董事会决定的专项账户集中管理，并与保荐机构及存放募集资金的商业银行签订三方监管协议。公司将严格按照《募集资金管理制度》对募集资金进行管理，保证高效使用募集资金以及有效控制募集资金的安全。

### （四）募投项目环评情况

2018年4月27日，深圳市人居环境委员会出具《深圳市人居环境委员会关于筑博设计股份有限公司办理募投项目环评审批有关事宜的复函》，内容如下：公司申请的装配式建筑与BIM业务研发及产业化项目、技术研发中心（深圳）建设项目、信息系统建设项目均不涉及生产加工，根据建设项目环境保护管理有关法律、法规的规定，本次申请项目内容不属于需要进行环保审批的范围，无需办理环评报批手续。

设计服务网络建设项目、高原建筑研究中心建设项目及补充流动资金项目不同于生产性项目，不存在废气、废水、废渣等工业污染物，对环境影响较小，符合国家相关环保标准和要求。上述项目不属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》和《建设项目环境保护分类管理名录》规定的需要进行环评的建设项目，因而不需要环保部门审批。

## 二、募集资金投资项目与公司现有业务及发展战略之间的关系

公司主要从事建筑设计及其相关业务的设计与咨询，本次募集资金运用均是围绕公司主营业务进行的。

## **（一）设计服务网络建设项目有利于公司完善全国性业务布局、提高市场占有率、提升自身竞争力**

随着中国城市化进程的深入，城市开发的区域更加广泛，优秀建筑设计企业开始跨地区开展业务，向全国各地输出先进的设计理念和方法，吸收、培养当地设计人才，改善行业竞争格局，提升全行业设计质量。筑博设计在全国各地设立分支机构，是企业实现跨区域升级发展的重要途径。

目前，公司在北京、上海、重庆、成都、西安、武汉、佛山等地设立了多家分支机构，业务能够辐射全国大部分地区。本次设计协同平台的扩建，一方面将进一步增强公司业务覆盖能力、完善业务布局、提高市场占有率；另一方面将有利于公司招揽优秀设计人才、提升核心竞争力。

## **（二）装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目紧跟行业发展趋势，有利于公司在激烈的市场竞争中赢得先机**

装配式建筑和 BIM 技术作为中国建筑业发展的新兴领域，是行业发展的趋势。结合公司开展的业务实践，加强正向 BIM 技术的研发，完成 BIM 技术在设计全生命周期的应用，有利于全面提升设计效率和质量。

2016 年 2 月 6 日，中央城市工作会议出台了《中共中央国务院发布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》，意见提出“大力推广装配式建筑，加大了政策支持力度，国家力争用 10 年左右时间，使装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%”；2017 年 3 月 23 日，《“十三五”装配式建筑行动方案》为装配式建筑的第一个五年明确了目标：“到 2020 年，全国装配式建筑占新建建筑的比例达到 15%以上，其中重点推进地区达到 20%以上，积极推进地区达到 15%以上，鼓励推进地区达到 10%以上。”、“建立适合建筑信息模型（BIM）技术应用的装配式建筑工程管理模式，推进 BIM 技术在装配式建筑规划、勘察、设计、生产、施工、装修、运行维护全过程的集成应用，实现工程建设项目全生命周期数据共享和信息化管理”。国家政策的大力支持意味着装配式的建造方式和 BIM 技术在以国家战略的高度向前推进。

大力发展装配式建筑和 BIM 技术可以构筑公司技术优势和先发优势，以便在激烈的市场竞争中脱颖而出。

### **（三）技术研发中心（深圳）建设项目致力于更先进的理念与技术的研发，为公司的持续发展提供支撑**

随着社会经济文化的发展，人们对美好生活的向往和追求越发多元，对设计质量、艺术效果、文化内涵等日益重视，建筑向更多元化、更集约化、更绿色节能的方向发展。

本次项目建设将投入多个课题的研究，如超限建筑、绿色建筑等研究，依托公司自身的优势，致力于更先进的理念与技术的研发，为公司的持续发展提供支撑。

### **（四）高原建筑研究中心建设项目有利于提高公司高原建筑设计能力**

在国家“富民兴藏”的战略下，西藏地区的建筑业发展有着良好的政策环境，然而，受到高海拔、高寒、地质生态脆弱等多重不利因素的制约，当地建筑业的发展一直处于相对滞后的水平。该项目研究主要内容为：研究现代建筑技术在高原建筑中的应用，研究民族风格与其他建筑风格元素的融合，因地制宜，打造具有藏区风情的特色建筑，提高抗震、保暖、保湿和采光等性能。同时，结合装配式建筑技术与当地传统建筑工艺，提高建筑施工的水平。

高原建筑研究中心建设项目建成后将成为公司在西藏开展业务的重要支撑，为公司的持续发展奠定良好基础。

### **（五）信息系统建设项目有利于公司增强知识管理能力、提高经营管理效率**

本次信息系统建设项目包括“技术知识管理系统”、“业务运营管理系统”和“云计算及运维系统”三大模块，具体情况如下：

### 1、技术知识管理系统

公司在长期的设计和咨询工作中积累了大量的数据、资料和经验，未来大量的工程经验还将源源不断地产生新的数据和知识沉淀。对于建筑设计这类知识密集型企业来说，知识资源是最核心的资产和最宝贵的财富。该项目建成后，有助于公司完善人才培养体系，提高设计知识、技能和经验的管理能力，将有效地收集、管理、加工和利用知识，加快知识传播交流速度，加速内外部知识的融合，并提升原始创新和集成创新能力，提高公司整体设计水平；通过知识管理系统内容的不断积累、循环和创新，该系统将成为各专业研发中心的智库，支撑设计创新的需求，为公司未来的发展提供动力。

### 2、业务运营管理系统

业务运营管理系统与现有 OA 系统集成，对运营管理作升级延伸，用经营驾驶舱的方式实时监控项目信息、合同、收款、生产统计数据，结合项目的 KPI 考核指标，提取项目的关键数据，进行多维度的财务管理和项目人员管理分析，达到提升项目管理能力、提高运营管理的高效性和透明度、满足企业管理信息化的目的。

### 3、云计算及运维系统

基于云计算的理念，通过各种网络化组件的整合应用，快速搭建出符合建筑设计行业未来发展的云计算及运维系统。该系统将拥有高速的互联互通能力，将数据处理转化成实际应用，满足公司日益增长的信息化管理要求，同时加强分析支持系统、视频通信系统及高性能硬件设备的支撑能力，为实现公司“总部+区域分公司”一体化的经营管理提供高效、安全、稳定的系统保障。

该项目建成后将提高人工智能辅助设计能力，建立智能强排方案库、智能组合模块化产品库，充分利用建筑设计领域大数据，通过智能评估的方式，将过去的独立创作的工作模式，变为集思广益，择优选用的工作模式，提高设计效能。



## **(六)补充流动资金项目有利于增强公司资金实力和优化财务结构**

为增强公司资金实力，支持公司主营业务持续、快速、健康发展，结合行业运营特点、资金周转情况、公司业务发展以及信贷融资环境等因素，公司计划将本次公开发行股票募集资金中的 16,500.00 万元用于补充流动资金。

通过募集资金补充流动资金，将有利于增强公司的运营能力和市场竞争能力，促进公司经营规模的进一步扩大，提高公司的营业收入和利润水平，维持公司快速发展的良好趋势；同时也将提高公司偿债能力，优化财务结构，降低财务成本，增强抗风险能力。

## **三、本次募集资金投向对公司财务状况和经营状况的影响**

### **(一) 募集资金运用对公司财务状况的影响**

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预期收益的逐步实现，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) 募集资金运用对公司经营的影响**

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，公司将新增折旧、摊销费用，但根据收益测算，募投项目具有良好的经济效益，可为公司带来长远的收入增长，提升持续盈利能力。若募投项目产能释放未能达到预期，收入无法大幅增长，公司现有的盈利规模较大，新增折旧、摊销不会对公司的盈利水平造成重大不利影响；

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，在项目建设期间，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。

#### **四、董事会对募集资金投资项目的可行性分析意见**

公司董事会对募集资金投资项目的分析意见，以及募集资金投资项目与公司情况相适应的依据见本节“五、本次募集资金投资项目情况”中关于项目建设的可行性的分析内容以及本招股说明书“第八章 财务会计信息与管理层分析”之“十六/（二）董事会选择本次融资的必要性和合理性”的相关内容。

#### **五、本次募集资金投资项目情况**

##### **（一）设计服务网络建设项目**

###### **1、项目概述**

本项目计划搭建信息化设计协同平台；扩建佛山、武汉等地分公司，并在北京、上海、深圳三个城市周边的二三线城市新设分公司。其中：拉萨、佛山、武汉地区办公楼通过购置方式取得，其余地区办公楼采用租赁方式取得。本项目建设期为3年，计划总投资17,543.17万元。

通过本项目的实施，公司将进一步加强对国内建筑设计市场的覆盖程度，为公司提供良好的投资回报和经济效益，提高公司市场竞争力。

## 2、项目实施的必要性

(1) 设立分支机构、跨区域异地业务布局是建筑设计企业做大做强的必经之路

纵观国际大型知名建筑设计企业的发展壮大历程,都经历了在全国乃至全世界建立分支机构进行业务扩张的过程。例如 SOM 建筑设计事务所于 1936 年在芝加哥成立,随后陆续在纽约、旧金山、波特兰、丹佛、洛杉矶、休斯敦、波士顿和华盛顿设立分所,公司规模不断扩大,作品遍及美国等 40 多个国家和地区。由以上国际大型建筑设计公司的发展历程可以看出,不断地进行全国乃至全球扩张,是建筑设计企业做大做强的必经之路。

(2) 项目完成后将进一步完善业务网点布局,提升市场竞争能力

设计服务网络中分公司的建设作为公司在当地的业务运营机构,将大幅提升公司与当地客户的沟通、配合效率,为客户提供更快捷、更高质量的服务;同时作为公司在当地的业务宣传窗口,配备较强的设计团队,可依托公司的品牌和技术优势,在当地及周边区域开展业务承揽,并推广装配式建筑、BIM 技术、绿色建筑及海绵城市等新兴业务。

公司目前已在全国多个城市建立了设计服务网络,但相对于现有的品牌影响力与业务所涉的地域范围来讲,公司业务网点的规模和数量不足。本项目实施完毕后,将扩大原有设计服务网络的规模、增加公司分支机构的数量,进一步完善公司在全国范围内的网点布局,提升公司的市场竞争能力和业务拓展能力。

(3) 降低公司运营成本,提升工作效率,并提供稳定设计人才的需要

由于建筑业主要集中于发达地区,公司为了在激烈的市场中进一步攫取市场份额,在市场集中度较高的北京、上海、深圳三个城市招聘了大量的设计人员,方便就近为当地客户提供优质设计服务。但随着设计团队的扩大,公司人力成本进一步增加的同时,设计人员中负责创意性较高的高端设计人员与从事标准化劳动较多的设计人员薪酬差距也日益明显,一线城市生活成本较高导致公司从事标准化劳动较多的设计人员流动率增加,不利于公司业务的稳定开展。

公司将在北京、上海、深圳三个城市周边的二三线城市设立分公司,负责招

聘、安置从事标准化劳动较高的设计人员，并基于设计协同平台，为北京、上海、深圳三个城市提供部分标准化程度较高的设计服务。项目建设完成后，不仅能进一步降低公司运营成本，保证基层设计人员的稳定，还能在分公司设立的城市扩大公司品牌知名度，为公司业务的进一步开展提供支撑。

#### (4) 支撑 BIM 业务开展的需要

随着装配式建筑的利好政策持续出台，其与传统建筑在环保、成本方面的对比更加强烈，BIM 作为助推装配式建筑发展的重要技术，正被越来越多的建筑企业所重视，已经逐渐成为建筑领域的重要趋势之一。根据公司规划，构建全员 BIM 建设是公司战略目标之一，目前虽然已经取得了部分成果，但由于二维设计平台的局限性，公司无法在现有平台上完成多工种的配合，制约了 BIM 业务的进一步发展。公司此次项目建设，将推动三维协同设计模块的运用，建设完成后与现有的二维设计平台相比，在建筑生命周期管理中具备更显著的优越性，不仅能实现有效的信息交换，还能数字化、可视化地呈现设计和建筑施工流程的各个阶段，方便与业主实现更为高效沟通的同时，为公司 BIM 设计提供有力支撑。

### 3、项目实施的可行性

#### (1) 本项目的建设符合国家产业支持的发展方向

本项目的建设符合国家关于建设大型综合性建筑设计企业，打破行业垄断和地区封锁的相关规划。财政部等六部委联合发布的《关于加快建筑业改革与发展的若干意见》中明确提出：“加快建筑设计企业结构调整，努力建设一批设计理论和设计技术达到国际一流水准的大型综合性建筑设计企业，面向大型公共建筑，强化方案设计和扩大初步设计能力。建立现代市场体系，彻底打破行业垄断和地区封锁，维护全国统一、开放、竞争、有序的建筑市场环境。”

#### (2) 我国信息服务体系完善、技术成熟，为公司项目建设提供技术支持

随着我国信息行业的发展，大量以信息咨询服务为主的服务机构涌现出来，这些机构在不同区域、不同专业领域为各种企业提供信息技术咨询服务，开发出各种“深入、专业、适应企业发展需求”的信息技术服务平台，相应信息应用软

件的技术也不断成熟。信息服务行业的发展成熟为本项目提供了完善的技术支持。

### (3) 公司拥有成功的扩张经验和成熟的扩张模式

协同设计是当前设计行业技术更新的一个重要方向,也是设计技术发展的必然趋势。公司目前使用的设计平台虽然是二维平台,与本项目建设的协同平台相比相对落后,但在建设、管理、运营等方面有很多相似之处,能够为协同平台建设、管理、运营提供丰富的经验。

公司已在北京、上海、重庆、成都、西安、佛山等城市设立服务网络并取得成功,在分公司的选址、运营、管理上均具备丰富的经验,公司扩张模式较为成熟,有一套完整的调研、论证与运营体系,以确保项目投入后能较快产生经营成效。公司前期成功的扩张经验和成熟的扩张模式,将为本项目建设提供有力保障。

## 4、项目建设方案

### (1) 项目整体规划

1) 本项目的建设目的是为了建设公司的设计服务网络,建设内容主要包括两方面:建设信息化设计协同平台以及扩建服务网络。

2) 招聘一批优秀的设计人才,定制或采购一批软硬件设备;

3) 对以上分支机构员工进行统一培训,强化公司品质管理,强化市场对公司的品牌认知度。

### (2) 项目主要建设内容

**设计协同平台:**整合公司人力资源,进一步加强公司对项目的管控,实现协同设计、资源共享、降低成本等目的。此外,还将增加三维设计模块支撑 BIM 业务的发展。

**扩建服务网络:**扩建佛山、武汉等地的分公司,并在北京、上海、深圳三个城市周边的二三线城市新设分公司。

## 5、项目投资概算

本项目投资金额总额为 17,543.17 万元。项目投资及具体资金使用计划如下所示：

单位：万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计	占比
<b>1</b>	<b>建设投资</b>	<b>7,920.85</b>	<b>1,543.51</b>	<b>1,698.42</b>	<b>11,162.78</b>	<b>63.63%</b>
1.1	建筑工程费	6,407.68	579.95	735.70	7,723.33	44.02%
1.1.1	房屋购置费	5,480.00	-	-	5,480.00	31.24%
1.1.2	房屋租赁费	124.68	270.95	435.70	831.33	4.74%
1.1.3	房屋装修费	803.00	309.00	300.00	1,412.00	8.05%
1.2	设备购置费	856.35	856.35	856.33	2,569.03	14.64%
1.2.1	办公设备	290.14	290.14	290.13	870.41	4.96%
1.2.2	交通设备	200.00	200.00	200.00	600.00	3.42%
1.2.3	软件	366.21	366.21	366.20	1,098.62	6.26%
1.3	工程建设其他费用	356.97	58.27	57.82	473.06	2.70%
1.4	预备费	299.85	48.94	48.57	397.36	2.27%
<b>2</b>	<b>人才引进投资</b>	<b>371.25</b>	<b>873.00</b>	<b>1,410.88</b>	<b>2,655.13</b>	<b>15.13%</b>
<b>3</b>	<b>铺底流动资金</b>	<b>982.36</b>	<b>531.35</b>	<b>2,211.55</b>	<b>3,725.26</b>	<b>21.23%</b>
<b>项目总投资</b>		<b>9,274.46</b>	<b>2,947.86</b>	<b>5,320.85</b>	<b>17,543.17</b>	<b>100.00%</b>

## 6、项目实施进度安排

设计服务网络建设项目计划在三年内完成。办公楼计划通过购买和租赁两种方式获得，场地购置或租赁及装修、设备及软件购置、人员招聘培训等各阶段性目标完成进度如下表：

进度阶段	T1 年				T2 年				T3 年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
场地购置及租赁	■				■				■			
办公楼装修	■				■				■			
购置设备及软件		■				■				■		
设备调试及安装		■				■				■		
人员招聘及培训		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
正式运营		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

## (二) 装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目

### 1、项目概述

本项目由公司的全资子公司筑博深圳负责组织实施，项目建设期为三年，总投资为 6,227.22 万元。本项目包含两个子项目，分别为装配式建筑业务研发及产业化项目和 BIM 业务研发及产业化项目。

本项目拟将筑博深圳建设成为公司新技术的储备基地，产业化测试及实施基地，以及引进技术的消化吸收和创新基地。项目建成后筑博深圳将具有优秀的装配式建筑及 BIM 业务的研发、实施水平。

### 2、项目实施的必要性

(1) 装配式建筑、BIM 是行业发展的趋势，项目的实施是紧跟行业发展步伐的需要

装配式建筑能够整合设计、生产、施工等整个产业链，实现建筑产品节能、环保、全生命周期价值最大化，进而提高质量、提高效率，并减少人工、减少排放，是实现建筑业的可持续发展的新型建筑生产方式；BIM 技术可实现建筑数字化模型构建、模拟数据分析、计算机辅助设计与施工等多项功能，使建设项目信息在规划、设计、建造和运营维护全生命周期内充分共享、无损传递，是一种基于计算机应用的新型建筑设计技术。

随着建筑设计行业的技术改进和不断创新，装配式建筑和 BIM 业务已成为行业未来发展的趋势，大力发展装配式建筑和 BIM 业务是公司顺应趋势，紧跟市场发展步伐的需要。

(2) 装配式建筑与 BIM 业务市场潜力巨大，有望成为公司未来利润增长的重要来源

建筑行业传统的“人海战术”式生产组织方式，采用现场施工、现场砌筑、人随项目走的习惯性做法，施工作业效率普遍较低、环境污染问题严重，极大地影响了建筑企业的盈利能力，也不符合当今世界“节能减碳”、“绿色环保”的发展要求。为了扭转这种被动局面，提升我国建筑业整体发展质量和可持续发展能

力，国内众多有远见的建筑企业开始借鉴国际先进企业的成功经验，纷纷开展工厂化生产。预计未来几年，装配式建筑业务有望大幅增长。

国外部分发达国家的 BIM 技术研究和应用较为成熟，美国、英国、新加坡等国家已经推出了相关的推广计划，甚至是强制采用方案。从上世纪 50 年代开始，多个发达国家就开始发展建筑工业化。至今，瑞典工业化住宅的比率已达到 80%以上，英国达到 75%以上，日本和美国达到 70%。作为世界最大的建筑大国，中国的建筑量约为世界总量的 50%，但工业化率仅为 7%。BIM 技术经过近二十年的发展，已在全球范围内得到广泛的认可，美国斯坦福大学在 2007 年根据 32 个 BIM 应用项目案例的调研数据总结指出，使用 BIM 技术可以消除 40%的预算外变更、项目工期缩短 7%及早实现投资回报、降低项目造价的 10%。我国是在 2004 年左右引入 BIM 概念，从 2013 年开始，BIM 在我国进入了一个快速发展的时期。BIM 技术通过模型信息的共享和传递，为设计团队和施工团队提供协同工作的基础，从而提高设计质量，减少返工、节约成本和缩短工期；并为后期的运营维护打下建筑数字化的坚实基础。

为大力推广和发展 BIM 技术，中央和地方均相继出台鼓励行业发展的产业政策。其中国务院 2017 年 2 月发布的《关于促进建筑业持续健康发展的意见》指出加快推进建筑信息模型技术在规划、勘察、设计、施工和运营维护全过程的集成应用，实现工程建设项目全生命周期数据共享和信息化管理，为项目方案优化和科学决策提供依据，促进建筑业提质增效。住建部于 2016 年 8 月发布的《2016-2020 年建筑业信息化发展纲要》指出在工程项目设计中，普及应用 BIM 进行设计方案的性能和功能模拟分析、优化、绘图、审查以及成果交付和可视化沟通，提高设计质量。

目前，BIM 在我国处于初步发展阶段，且发展极为迅速。奥运会、世博会、上海中心大厦等部分标志性建筑均已采用 BIM 技术，部分创新意识较强的一线开发商也在实验性推广 BIM 技术，BIM 技术未来有望在国内大规模运用。

装配式建筑与 BIM 业务市场潜力巨大，且因其技术门槛较高，市场竞争较小，行业利润率处于较高水平，率先掌握核心技术的公司将会在激烈的市场竞争中掌握主动权，享受行业高速发展的成果。发展装配式建筑与 BIM 业务，有望



成为公司未来利润增长的重要来源，是公司保持竞争优势，赢得未来的关键。

(3) 发展装配式建筑和 BIM 完善了公司价值链，使公司业务间更具协同效应

装配式建筑不仅给公司创造了更多的价值，而且通过工厂化生产精准的细节质量控制，以及组建整个模块时严格的规范化操作，能够极大地提升建筑产品的整体建筑品质及建造效率，减少建成后因质量纰漏产生的构筑物缺陷和大额维修费用，并减少在建造过程中的人工投入，最终提高客户满意度，从而增强公司的业务承揽能力。

BIM 业务则以其三维可视化的优势及模型与图纸的高度关联性解决了协同设计问题，大幅度减少了设计过程中的“错漏碰缺”，降低了项目设计及建设变更成本。

因此，发展装配式建筑和 BIM 对于提高设计质量及设计效率、完善公司价值链，发挥公司业务间的协调性具有重要意义。

### 3、项目实施的可行性

(1) 项目建设符合国家产业政策支持方向，符合行业发展趋势

装配式建筑和 BIM 符合国家相关产业政策。装配式建筑在节能、节水、节地、节材，减少污染，保护环境方面具有明显的优势，是建筑行业发展的方向；BIM 技术能够有效解决协同设计问题，减少设计过程中的“错漏碰缺”，降低项目建设成本，在项目的设计、施工、销售、运营过程中都能发挥重要的作用，BIM 技术的应用和推广已成为行业发展规划的重要内容。

(2) 公司技术创新能力较强，为项目建设及推进奠定了基础

围绕建筑设计发展的关键技术和热点、难点，公司开展了大量的基础和应用的研发工作，在装配式建筑、BIM 等新型技术的研究领域取得了一系列成果，并具备了较为成熟的应用能力。

装配式建筑设计方面，公司掌握了预制凸窗设计、预制外墙设计、预制装饰柱的设计、预制叠合阳台的设计、全预制空调板的设计、预制楼梯的设计等一系

列相关技术，并凭借在上述技术领域的研发、应用优势，与万科等客户建立了密切的合作，共同完成了多个装配式建筑项目。在 BIM 方面，公司成功将 BIM 技术应用于工程量统计、建筑设计协同、建筑预制构件设计、建筑性能分析和能耗分析等绿色建筑设计等技术领域，为项目建设在技术上提供保障。

公司于 2010 年开始装配式建筑的专项研究，于 2017 年获批成为首批“国家装配式建筑产业基地”。公司拥有多名资深装配式建筑设计专家，多年来积极参与各地方规范、图集的编制和修订工作，开展建筑信息模型的应用、EPC 工程总承包建设模式探索，在行业内发挥了装配式建筑产业基地的引领、示范、推广作用。公司 2016 年至 2018 年连续三年被评为深圳市建筑产业化行业优秀企业，连续获选成为深圳市建筑产业化协会第四届、第五届副会长单位，并获选成为珠海市建筑业协会产业化分会副会长单位。

截至目前，公司已完成 60 余项装配式建筑项目，广泛分布于深圳、广州、东莞、上海、福州、成都、北京等地，总建筑面积合计 500 余万平方米，其中深圳中海鹿丹名苑为国家第一个超高层装配式建筑，东莞常平万科城为东莞第一个装配式高层住宅，福州万科金域蓝湾为福州第一个装配式高层住宅。

### (3) 公司服务体系完善，与下游关系紧密，具有很强的市场开拓能力

公司业务服务体系完整，在装配式建筑方面，公司不仅能够提供装配式建筑的设计，还与万科、中建四局、中建科技合资设立广东中建新型建筑构件有限公司，提供高品质的 PC 构件，确保建筑质量；在 BIM 方面，公司不仅通过 BIM 技术在设计阶段的应用来提升建筑设计的精准度，减少“错漏碰缺”，还能利用 BIM 技术在施工、销售、运维阶段给开发商和业主提供帮助。这种完整的服务体系对市场开拓具有重要意义。同时，公司一直与深圳市建筑工务署、各区工务局等政府投资项目的政府建设部门保持长期稳定的合作，另与万科、保利地产等众多地产开发商保持着长期战略合作伙伴关系，在政府大力倡导装配式建筑、BIM 技术积极推广应用的大背景下，各龙头地产商亦积极响应政府号召，积极跟进，这些都为装配式建筑与 BIM 业务的市场推广创造了极为有利的条件。

近几年，跟随行业发展趋势，公司大力发展装配式建筑、BIM 等建筑设计新技术。公司拥有充足的装配式建筑与 BIM 技术相关人才、技术储备，具备大

规模拓展装配式建筑与 BIM 业务的条件。

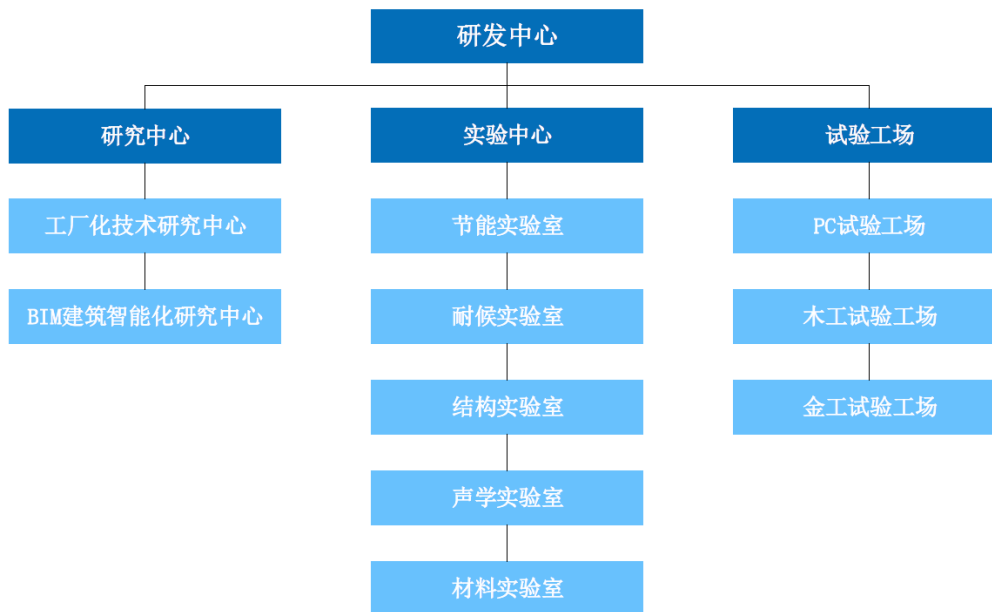
综上，公司装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目和公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

#### 4、项目建设方案

##### (1) 项目整体规划

装配式建筑及 BIM 业务研发和产业化项目的建设期为三年，由筑博深圳负责实施。主要投资包括：办公场所的租赁和装修、软硬件设备投资、研发经费投入等。

项目完成后，筑博深圳将建成装配式建筑及 BIM 业务研发中心，包括一个研究中心、一个实验中心和一个试验工场。



1) 研究中心：以新兴建筑设计技术为研发方向，主要由装配式建筑技术研究中心和 BIM 技术研究中心组成。

装配式建筑技术研究中心：主要负责装配式建筑的设计及其咨询工作；

BIM 技术研究中心：负责公司 BIM 技术研发应用与推广，制定公司 BIM 重大技术措施与标准，组织参与 BIM 设计产品质量检查工作；负责有关 BIM 业务的培训与技术支持；负责推进有关 BIM 技术在建筑设计、施工、运维与智能化

应用相结合、人工智能仿真建筑等多方面运用的技术研发工作。

2) 实验中心：包括节能实验室、耐候实验室、结构实验室、声学实验室和材料实验室等多个建筑性能测试的实验室功能,实验中心的设置以提高公司的设计水平,快速吸收国际领先的设计理念、创新应用新材料、新技术、新工艺等为目的。

节能实验室：对建筑墙板、门窗、建筑节能材料等建筑构件的节能性进行分析和优化；

耐候实验室：模拟建筑各种材料夏季墙面经高温日晒后突降暴雨和冬夏年温度的反复作用，对大尺寸的外保温隔热墙体进行的加速气候老化试验；

结构实验室：对建筑各构件的应力应变和承载能力检测；

声学实验室：模拟各种理想声场条件，进行各项参数测量的专用实验室，用以研究声波传播的规律和建筑材料、建筑结构、建筑部件的吸声、隔声和消声性能。

材料实验室：水泥、砂石、混凝土、防水材料等建筑材料的性能检测，以及水泥混凝、砂浆配合比设计。

3) 试验工场：包括 PC 试验工场、木工试验工场、金工试验工场，分别通过对各种 PC 预制构件、钢结构节点或构件进行试生产和相关试验，研究其性能，保证设计的合理性；同时加强与预制构件厂商的配合，保证工程质量。

## (2) 项目研发安排

装配式建筑与 BIM 业务研发及产业化项目完成后，将实施以下研发课题：

序号	课题或项目名称	实施地址	研发设计目的	研发设计内容概述	实现设计技术创新点	主要功能及特性
<b>装配式建筑</b>						
1	现浇非承重外墙	筑博深圳	取消外墙砌筑	在无法做 PC 外墙的部位，由于结构的要求，又不能按剪力墙设计，就必须采用现浇非承重外墙。如何实现现浇情况下的非承重构造，是	通过采用合适的构造，结合造价低廉的材料，实现非承重	隔离承重与非承重的现浇墙体，同时防水可靠、建筑美观、施工简便、造价经济。

序号	课题或项目名称	实施地址	研发设计目的	研发设计内容概述	实现设计技术创新点	主要功能及特性
				本研发的关键技术		
2	现浇非承重轻质内墙	筑博深圳	取消内墙砌筑	在施工本层墙柱时, 采用轻质夹芯板结合现浇面层, 同时施工非承重内隔墙	轻质夹芯板、取消砌体	减少砌体施工的流程, 缩短工期
3	PC 保温墙的研究	筑博深圳	节能型 PC 外墙研究	围护结构与节能构造在工厂预制中一次成型	通过采用合适的构造, 结合造价低廉的材料, 实现 PC 外墙的自身节能	无需在现场再做保温层
4	轻质混凝土 PC 内墙的研究	筑博深圳	取消内墙砌筑, 杜绝墙体微裂缝	采用轻质混凝土预制内墙, 在砌筑楼层前直接安装到位, 彻底杜绝墙体微裂缝并取消抹灰	运用轻质混凝土, 结合精装修留洞及管线预埋	取消内墙板或砌体, 同时杜绝墙体微裂缝
5	与钢结构连接的外挂 PC 外墙	筑博深圳	在造型多变的钢结构公建, 设计外挂式 PC 外墙, 达到建筑师需要的特殊立面效果	PC 外墙上可以实现现浇无法实现的特殊花纹或视觉效果, 通过特殊设计的连接节点, 使混凝土 PC 外墙与钢梁可靠连接	较重的混凝土 PC 外墙与钢梁连接, 并满足围护、抗震、防水、保温等功能	预制外墙能做出特殊的立面花纹效果, 同时满足围护、抗震、防水、保温等功能

## BIM 业务

1	BIM 在项目中的应用	设计项目中应用	旨在把 BIM 的理论注入到传统的项目管理流程中	从设计到施工, 以 BIM 模型为工作平台协同工作, 解决设计、施工中的难点问题	全三维的 BIM 模型, 让设计施工的问题及早发现, 提高设计施工质量, 提高效率, 降低建造成本	通过 BIM 模型精细化设计及施工管理
2	BIM 模型终端浏览查询软件	筑博深圳	在终端设备中更快更方便的浏览漫游模型	开发软件实时模拟渲染及信息提取	增强画面效果及浏览工具应用提取重要 BIM 模型信息	让 BIM 模型浏览更真实、实用
3	BIM 在房地产开发中的应用	设计项目中应用	旨在房地产开发前期, 如何通过 BIM 的手段更加合理的配置资源	在房地产行业建筑全生命周期的 BIM 应用研究	注重前期策划及后期运营维护对 BIM 模型的应用	通过 BIM 模型为建筑全生命周期服务
4	BIM 在复杂项目中的应用	设计项目中应用	用 BIM 技术运用到具体的项目上	运用 BIM 技术进行精细化设计	对整个设计过程中的整个环节按 BIM 技术的要求进行流程改进, 总结整理成文	通过该流程能推广到其他工程

序号	课题或项目名称	实施地址	研发设计目的	研发设计内容概述	实现设计技术创新点	主要功能及特性
5	三维运程协同研究和应用	筑博深圳	旨在实现项目的分区域的BIM合作	运用BIM时,各区域公司在同一个项目上实时协同	异地的实时数据交流	在有网络的情况下能随时随地进行BIM项目合作

## 5、项目投资概算

本项目投资金额总额为人民币 6,227.22 万元。项目投资及具体资金使用计划如下所示:

单位: 万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计	占比
<b>1.1</b>	<b>办公场所投资</b>	<b>851.40</b>	<b>478.33</b>	<b>492.26</b>	<b>1,821.99</b>	<b>29.26%</b>
1.1.1	办公场所租赁投资	464.40	478.33	492.26	1,434.99	23.04%
1.1.2	办公场所装修投资	387.00	-	-	387.00	6.21%
<b>1.2</b>	<b>软硬件设备投资</b>	<b>925.85</b>	<b>1234.46</b>	<b>925.84</b>	<b>3086.15</b>	<b>49.56%</b>
1.2.1	设备投资	235.41	313.88	235.41	784.70	12.60%
1.2.2	软件投资	690.44	920.58	690.43	2,301.45	36.96%
<b>1.3</b>	<b>工程建设其他费用</b>	<b>65.64</b>	<b>61.72</b>	<b>46.29</b>	<b>173.65</b>	<b>2.79%</b>
<b>1.4</b>	<b>预备费</b>	<b>55.14</b>	<b>51.85</b>	<b>38.89</b>	<b>145.88</b>	<b>2.34%</b>
<b>1.5</b>	<b>铺底流动资金</b>	<b>129.61</b>	<b>360.17</b>	<b>509.77</b>	<b>999.55</b>	<b>16.05%</b>
<b>合计</b>		<b>2,027.64</b>	<b>2,186.53</b>	<b>2,013.05</b>	<b>6,227.22</b>	<b>100.00%</b>

## 6、项目实施进度安排

本项目计划三年内建设完成。办公楼计划通过租赁方式获得,办公楼租赁和装修、研发中心建设、软硬件设备购置、人才引进、招聘和培训、研发投入、开展设计业务等各阶段性目标完成进度如下表:

进度阶段	T1年				T2年				T3年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
租赁办公场所												
办公场地装修												
实验中心建设												
软硬件设备购置												

进度阶段	T1年				T2年				T3年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
人才引进和招聘												
员工培训												
研发投入												
开展设计业务												

### （三）技术研发中心（深圳）建设项目

#### 1、项目概述

本项目计划在深圳地区建设研发中心，深圳研发中心将建设成为公司新技术的储备基地以及引进技术的消化吸收和创新基地。

本项目建设期为 1.5 年；计划总投资 11,897.99 万元，项目建设完成后，公司将引进一系列先进的软硬件工具和技术研发设备，并引进一批技术研发人才，进一步加大公司的研发投入，提升公司的技术研发水平，为公司的持续发展提供强有力的技术支持。

#### 2、项目实施的必要性

##### （1）保持新技术敏感性，支撑公司持续发展的需要

随着建筑市场的快速发展，建筑设计需求持续扩大的同时，也对建筑设计企业提出了更高的要求。在环境友好方面，城市及工程规划时更多地考虑建筑与生态的融合发展，既能够满足人们对城市及建筑的功能需求，也能够实现工程与生态环境的和谐发展。在建筑难度方面，目前超高层建筑越来越多，对于建筑的安全性、抗震性、防火设计提出了更高的要求。总体上来说，建筑行业对于 BIM 技术的应用、布局的合理、设计的质量、艺术的效果、文化内涵等综合因素日益重视，这就要求建筑设计企业在不断提高设计能力的同时，需要具备先进的理念与技术水平，否则将会在市场内逐渐被边缘化。本次项目建设将投入多个课题的研究，依托公司自身的优势，致力于更先进的理念与技术的研发，为公司的持续发展提供支撑。

## (2) 实现公司战略目标的需要

建筑设计行业属于技术集成的应用性技术行业，随着建筑形式和结构体系、建筑材料等元素创新，建筑设计所涉及的设计理念以及相应的结构工程等建筑综合知识需要不断更新。因此，提升综合设计研发能力本身就是建筑设计行业自身发展特征客观所需。此外，建筑设计还需结合建筑所在地的历史文化自然环境、城市特色、业主的功能需求等因素进行设计，这也对设计研发能力提出了一定的要求。

“致力于成为国内领先的建筑设计综合解决方案服务商”一直是公司的核心战略，设计研发能力对提高建筑设计企业的竞争力与业务拓展能力均有重要的支撑作用，公司必须持续提高自身的研发能力，方能实现公司的战略目标。

## 3、项目实施的可行性

### (1) 国家产业政策的支持为本项目的实施创造了良好的政策环境

国家发布了《“十二五”绿色建筑科技发展专项规划》、《绿色建筑行动方案》、《关于推进海绵城市建设的指导意见》、《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》等一系列产业指导意见，推动建筑产业现代化结构体系、建筑设计、部品构件配件生产、施工、主体装修集成等方面的关键技术研究与应用；积极推动以节能环保为特征的绿色建造技术的应用；突出建筑使用功能以及节能、节水、节地、节材和环保。国家产业政策的倡导和支持为本项目的实施创造了良好的政策环境。

### (2) 公司人才储备充足

经过二十余年的发展，公司积聚了一批优秀的设计人才，截至 2019 年 6 月 30 日，公司拥有高素质的各类专业技术及管理人员 1,700 余人，其中国家一级注册建筑师、一级注册结构工程师等专业人才 150 余名，是设计企业民营榜人员规模靠前的企业，并拥有杨为众、马镇炎、冯果川等在全国比较知名的设计师。公司人才储备充足，能为本项目的建设提供人才支撑。

### (3) 公司具备优秀的技术创新基础



为了适应社会发展形势，公司自成立以来一直密切关注建筑工程行业技术发展趋势，长期以来坚持技术创新研究，不断将新技术与具体业务相结合，对新技术进行深入研究及广泛应用。目前，公司在新技术的研究与运用技术、装配式建筑技术、信息技术应用等方面都有着一定的先发优势，具备初步的研究及应用基础。

#### 4、项目建设方案

本项目设计研发平台的建立，旨在为公司将来进一步提升设计水平和优化生产工艺流程提供技术创新研究平台，进一步提升公司在建筑设计领域处理技术水平，丰富公司的技术体系，拓展新的市场，有助于扩大公司的经营规模，提高综合竞争力。

设计研发平台预期形成的成果包括：

- (1) 培养一批专业的研发团队，为公司的持续创新增添源源不断的动力；
- (2) 形成一批专利或核心技术，在市场竞争中保持强大的优势；
- (3) 优化工艺流程，进一步降低成本；
- (4) 将公司现有技术成果进一步完善，并应用于实际，丰富公司的盈利模式。

公司根据实际业务需求及研发资源的规划，目前拟建设超限计算中心机房、VR 展示体验厅、海绵城市展厅等项目，并拟定了相关的专题研究如下：

序号	课题或项目名称	研发目的	研发内容概述
1	负责建筑安全技术研究	提高超限建筑的安全性	本项目研究能满足性能化设计要求的弹塑性分析手段及常见弹塑性分析软件的接口及数据交换平台
2	超限建筑抗震分析研究	提高超限建筑的抗震性	本项目主要研究内容：1、基于多样化抗震设防目标的成本-效益衡量手段的研究；2、从位移、能量、楼面加速度、残余变形等多角度出发，建立多参数评价的抗震性能判别标准；3、进行超限结构的倒塌模拟分析，建立弹塑性结果和结构安全程度之间的直接关系；4、大震下基于性能的抗震设计框架
3	超限建筑防火预防设计与模拟	提高超限建筑的火灾疏散能力	本项目对高层建筑重大火灾防控设计和人员安全疏散的综合设计研究，形成一套完善的设计分析理论和方法，确定企业的相关设计标准、专利等；研制成果应用到产品中形成一套完善的计算机软件，实时、快速对某一高层建筑给出评估和指导

序号	课题或项目名称	研发目的	研发内容概述
4	超限建筑梁配筋计算软件开发	提高超限建筑梁配筋的信息化和准确性	本项目主要研究内容：超限建筑的梁配筋准确性和信息化研发
5	VR+MR 在建筑创新整合设计中的应用研究	提高建筑设计的信息化和互动体验水平	本项目研究主要为通过计算机数据、图元互导技术，由于数据本身有通过转换格式的联动，又可以通过编程技术实现相互之间的提取与调用，以达到建筑设计过程和成果输出的最优化
6	基于海绵城市理念的城市规划研究	提高城市规划的多元性	本项目主要研究内容：1、水系湿地规划研究，水系湿地作为城市的净化器对城市环境保护、气候调节、生态平衡有着重要作用。2、城市道路规划研究，现如今城市道路越建越宽广、越建越气派、越建越坚实，但不可忽视的是这些道路并不渗水，甚至严重阻碍雨水的排泄，造成城市内涝。3、地块内部规划研究，作为城市建设必不可少的一部分，地块内部的规划在海绵城市的建设中也发挥着重要作用。在保证城市正常有序运行的基础上，应把此部分作为重点建设对象，实现合理规划海绵城市
7	基于资源消耗量评价方法的绿色低碳城市综合体关键技术研究	提高商业建筑的资源综合利用	本项目主要研究内容：1、商业建筑的能耗和资源消耗量使用现状和规律调查；2、绿色商业建筑水资源综合利用技术研究；3、商业建筑的室内环境质量的综合研究；4、全生命周期评价方法建筑资源消耗量的评价；5、编制适合广东地区的相关技术规程
8	绿色校园建筑设计及规范研究	提升校园设计的资源的综合利用程度	本项目主要研究内容：1、校园资源浪费现象调查；2、绿色校园设计资源综合利用创新设计；3、《广东省绿色校园设计指引》编写；4、绿色校园设计标准化流程编制
9	装配式建筑图集	整理和归档装配式建筑设计户型及相关设计图集	本项目主要研究内容：1、开发装配式建筑的户型，配件设计研究；2、形成标准化设计流程；3、开展 BIM 与装配式建筑协调设计研究；4、形成标准户型和配件的知识产权及图集
10	基于装配式建筑技术的建筑创新整合设计研究	将产品与技术结合的研发是建筑创意设计的核心	本项目将建设以数字技术为核心的虚拟建造技术，利用数字技术实验平台进行全新的产业化建筑全过程研究

## 5、项目投资概算

本项目投资金额总额为 11,897.99 万元。项目投资及具体资金使用计划如下所示：

单位：万元

序号	项目	第一年	第二年	合计	占比
1	建筑工程费	6,600.00	-	6,600.00	55.47%
2	设备购置费	323.70	755.30	1,079.00	9.07%

序号	项目	第一年	第二年	合计	占比
3	预备费	346.19	37.77	383.95	3.23%
4	新增研发经费	1,641.60	1,693.44	3,335.04	28.03%
5	铺底流动资金	-	500.00	500.00	4.20%
<b>总投资</b>		<b>8,911.49</b>	<b>2,986.51</b>	<b>11,897.99</b>	<b>100.00%</b>

## 6、项目实施进度安排

公司计划在深圳建立研发中心，计划 1.5 年内建设完成。研发中心场地购置及装修、设备及软件购置、人员招聘培训等各阶段性目标完成进度如下表：

进度阶段	第 2 个月	第 4 个月	第 6 个月	第 8 个月	第 10 个月	第 12 个月	第 14 个月	第 16 个月	第 18 个月
购置、清理场地	■								
工程及设备招标		■							
设备采购及安装调试			■	■	■	■			
人员招聘及培训				■	■	■	■	■	■
试运行								■	■
验收竣工									■

## （四）高原建筑研究中心建设项目

### 1、项目概述

本项目计划在西藏拉萨地区建设技术研究中心，西藏技术研究中心将建设成公司高原建筑相关课题的研发基地。

本项目建设期为 1.5 年；计划总投资 5,055.27 万元，其中建设工程费 1,300.00 万元，铺底流动资金投入 500.00 万元。项目建设完成后，公司将引进一系列先进的软硬件工具和技术研发设备，并引进一批技术研发人才，进一步加大公司对高原建筑的研发投入，提升公司的高原建筑研发水平，为公司的持续发展提供强有力的技术支持。

## 2、项目实施的必要性

### (1) 西藏建筑具有特殊性需要进行研究

西藏地处高原地带，是我国地理位置较为特殊的地区，加上其本身是藏族聚集地，建筑风格与其他地区建筑有着明显区别。公司致力于研究高原建筑风格与现代技术相结合的方案，力求在保持高原建筑原有风貌不变的基础上，达到抗震、保暖、保湿和照明等作用，为西藏地区带来舒适性和牢固性更高的建筑。

### (2) 公司开展西藏地区业务的需要

近年来，西藏经济发展快速，为建筑业发展提供了良好的经济环境。预计未来几年内，随着经济的进一步向好，建筑业投资额将持续增长。西藏地区建筑业形势乐观，也将带动建筑设计需求的持续增加，但由于西藏地理位置特殊，在建筑布局上，与我国其他地区存在着较大差异，这也导致传统建筑设计企业在西藏地区开展业务有一定难度。公司此次项目建设将致力于西藏建筑设计的研究，寻求将现代技术应用到西藏建筑的方案，研究中心建成后将成为公司在西藏开展业务的重要支撑，为公司的持续发展奠定良好基础。

## 3、项目实施的可行性

### (1) 公司项目资料充足，能为本次项目提供资料支撑

截至 2019 年 6 月 30 日，公司拥有高素质的各类专业技术及管理人员 1,700 余人，其中国家一级注册建筑师、国家一级注册结构工程师等专业人才 150 余名。此外，公司成立至今，建设项目较多，在各类建筑中均有丰富的经验。凭借一流的设计师团队与丰富的项目经验，公司建立了完善的项目资料库，能够为本项目的研究工作提供重要的资料支撑。

### (2) 公司在西藏具备一定的经验基础

目前，公司已经在西藏建立了初步的研发团队，并已完成对高原建筑、寺庙、民居的初步调研，不仅能为本次项目提供一定的人才基础与经验基础，还能为研发工作的开展提供重要的数据支撑。

#### 4、项目建设方案

本项目设计研发平台的建立,旨在为公司进一步研究高原建筑提供技术创新研究平台,进一步提升公司在高原建筑领域的设计水平,丰富公司的设计、技术体系,拓展新的市场,从而有效提升企业的经营规模及综合竞争力。

序号	课题或项目名称	研发目的	研发内容概述
1	高原建筑结构与功能需求调研	让建筑结构与高原需求更紧密结合,满足功能需求	主要研究建筑结构布局与高原民俗、生活习性 & 建筑的采光、供暖、保湿等需求,形成一个满足高原需求的建筑结构体系,并形成一整套标准化和拥有自主知识产权的设计方法及流程指导
2	调研并形成藏式建筑风貌及藏式建筑元素图集	保护高原藏式建筑元素	主要研究内容:对藏族地区建筑(民居、寺庙、庄园和酒店等)进行风貌采风,汇总并进行总结分析,提炼藏式建筑元素并归类整理成册,为后续藏式元素的使用提供可参考依据
3	建筑节能技术在高原建筑应用研究	提高高原建筑的资源综合利用水平	主要研究内容:调研高原建筑的能耗及能量来源,分析高原建筑可以采用的其他各种渠道的能量来源及通风,采光,保暖,保湿等所需能量来源,分析总结形成调研报告
4	建筑信息化技术在高原建筑应用示范	提高高原建筑设计的信息化和协调设计水平	主要研究内容:根据高原建筑以前的风貌结合现代的信息化技术,在建筑设计时期就加入信息化手段,让高原建筑保存藏式建筑的元素风貌,同时拥有一颗新时代信息技术的内在,使高原建筑不仅仅是满足人居住生活的需要,而是更加方便人的日常高品质的生活所需
5	高原建筑装配式技术的研发及应用	装配式建筑技术在高原建筑设计应用	主要研究内容:结合高原建筑的特点,设计户型及配件,形成高原建筑装配式图集,该图集指导后续装配式建筑配件的制作,并协助政府主管部门进行高原装配式建筑的地方标准的编制工作
6	高原抗震研究及示范应用	增强高原建筑的抗震性和安全性	主要研究内容:西藏地处高原并在地震带上,结合高原建筑的特点,进行建筑抗震地域调研、抗震分析、抗震模拟及结合上述特点进行抗震设计分析、总结,形成高原抗震设计方法并指导高原建筑抗震设计

#### 5、项目投资概算

本项目投资金额总额为 5,055.27 万元。项目投资及具体资金使用计划如下所示:

单位:万元

序号	项目	第一年	第二年	合计	占比
1	建筑工程费	1,300.00	-	1,300.00	25.72%

序号	项目	第一年	第二年	合计	占比
2	设备购置费	479.02	1,117.71	1,596.73	31.59%
3	预备费	142.32	89.42	231.74	4.58%
4	新增研发经费	696.00	730.80	1,426.80	28.22%
5	铺底流动资金	-	500.00	500.00	9.89%
	<b>项目总投资</b>	<b>2,617.34</b>	<b>2,437.93</b>	<b>5,055.27</b>	<b>100.00%</b>

## 6、项目实施进度安排

公司计划在西藏拉萨建立研究中心，计划 1.5 年内建设完成。研究中心场地购置及装修、设备及软件购置、人员招聘培训等各阶段性目标完成进度如下表：

进度阶段	第 2 个月	第 4 个月	第 6 个月	第 8 个月	第 10 个月	第 12 个月	第 14 个月	第 16 个月	第 18 个月
购置、清理场地	■								
工程及设备招标		■							
设备采购及安装调试			■	■	■	■			
人员招聘及培训				■	■	■	■	■	■
试运行								■	■
验收竣工									■

## (五) 信息系统建设项目

### 1、项目概述

本项目将由公司信息管理中心负责，项目内容为组织建设技术知识管理系统、业务运营管理系统、云计算及运维系统等三大信息系统，并对这些系统的运营提供支持服务，实现公司各部门、各分支机构之间信息传输、交换和处理的无缝衔接，提高信息透明度，增强对公司资源的管理力度，从而提高业务承接、图纸设计、施工配合等环节的反应速度。

本项目可以提高公司各部门、各分支机构的信息共享程度，全面提升公司对主营业务数据的集成管理与科学应用能力。通过对各个系统平台数据的有效处理，公司可进一步规范管理模式、整合业务体系、优化业务流程、降低运营成本，

有利于公司建立科学的决策体系，并有效推动各部门、各分支机构之间的业务配合，大幅提升运作效率，增强自身竞争力，可为公司的长期、快速发展提供有力支撑。

## 2、项目实施的必要性

### (1) 建设信息化项目是公司进一步发展的需要

公司规模和业务的扩张从战略层面对信息管理系统提出了更高的要求：一方面，公司的人员规模迅速扩大，内部培训以及业务知识、技术、经验的共享需要更强大、完整的信息系统支持；另一方面，各地分支机构的建立，对公司的业务管理、组织管理、财务管理提出了更高的要求，需要公司建立强大的信息网络；与此同时，随着设计行业的进一步发展，需要不同部门、不同地区的设计师在同一平台下综合考虑成本、造型、建设时间等因素对同一项目进行设计，这也对信息管理系统提出了更高的要求。

公司规模与业务的快速发展，将信息化系统建设提升到了一个新的高度。公司需要开发引进集“技术知识、业务运行、网络维护”功能于一体的信息管理系统，来提高公司的经营管理效率，支持公司的进一步发展。

### (2) 信息化建设有助于完善公司的人才培养体系，为公司的长期发展奠定基础

建筑设计是科学与艺术相结合的产物，要求设计师具备较强的专业知识和一定的艺术修养，因此人才的吸收、培养对建筑设计企业尤为重要。公司人员数量规模较大，迫切需要一套完整的信息系统来支持公司内部培训、业务知识、技术经验的共享。“技术知识管理系统”是本项目中一个重要的模块，包含图书及设计文档管理、设计知识管理、绿色建筑信息管理、建筑信息建模集成系统等子模块。项目建成后将能完善公司的人才培养体系，加快知识、技能、经验在公司内传播的速度，从而提高公司整体设计水平，为公司的长期发展奠定基础。

### (3) 信息化建设有助于提高公司经营管理效率，提高公司竞争力

“业务运行系统”是本项目的另外一个重要模块，具体包括客户管理、项目管理、质量管理、工时及考核系统、数据分析与风险管理，原办公自动化、财务

系统与人力资源系统的集成升级等子模块。项目建成后可以加强公司的客户管理能力、项目管理能力和质量管理能力，并在考核管理、数据分析、风险管理、财务管理、人力资源管理方面给公司提供帮助。综上，信息化建设有助于提高公司经营效率，降低经营风险，从而提高公司在行业内的竞争力。

(4) 信息化建设有助于维护公司网络系统的安全与稳定，维持正常运营

“云计算及运维系统”是本项目的第三个重要模块，其包括电子邮件、信息安全管理、账户管理、即时通讯、视频会议、高性能计算设备等子模块。该系统将建立公司自己的邮件服务器，统一公司的沟通渠道；设立安全网关，增设安全软件，保证信息安全；开发统一的账户，消除信息系统孤岛，实现数据互联互通；完善通讯、视频功能，加强设计师的沟通效率；提供高性能计算设备，提高研究与分析能力。因此，信息化建设有助于维护公司网络系统的安全与稳定，维持公司正常运行。

### 3、项目实施的可行性

(1) 我国信息服务体系完善、技术成熟，为本项目建设提供技术支持

随着我国信息服务行业的高速发展，大量具备较强实力的信息技术咨询服务机构涌现出来，在不同区域、不同专业领域为各种企业提供信息技术咨询服务，开发出各种“深入、专业、适应企业发展需求”的信息技术服务平台，配套信息应用软件的开发技术也不断成熟。信息服务行业的发展成熟为企业建设信息化管理体系提供了完善的技术支持。

(2) 公司拥有丰富的信息化管理经验，为信息系统建设奠定了基础

公司目前的信息体系以协同办公系统、财务管理系统、人力资源管理系统、协同设计规范软件以及各专业应用软件为基础，为公司各项设计业务开展，财务管理、行政管理以及人力资源管理等职能实施提供了有力的支持。

公司的信息系统随着公司业务规模的发展壮大而不断地完善。公司采用协同办公系统，有效地提升了信息流转的速度，提高了财务管理、行政管理、人力资源管理、以及设计业务流程管理的规范程度和效率。各分支机构通过专线网络使用协同办公系统，大大地提高了与公司之间的协作水平，形成了一个相对整体、



高效的系统运作模式。公司在信息化管理方面积累了丰富的经验，为信息系统建设奠定了基础。

### (3) 公司管理层重视信息化系统建设工作

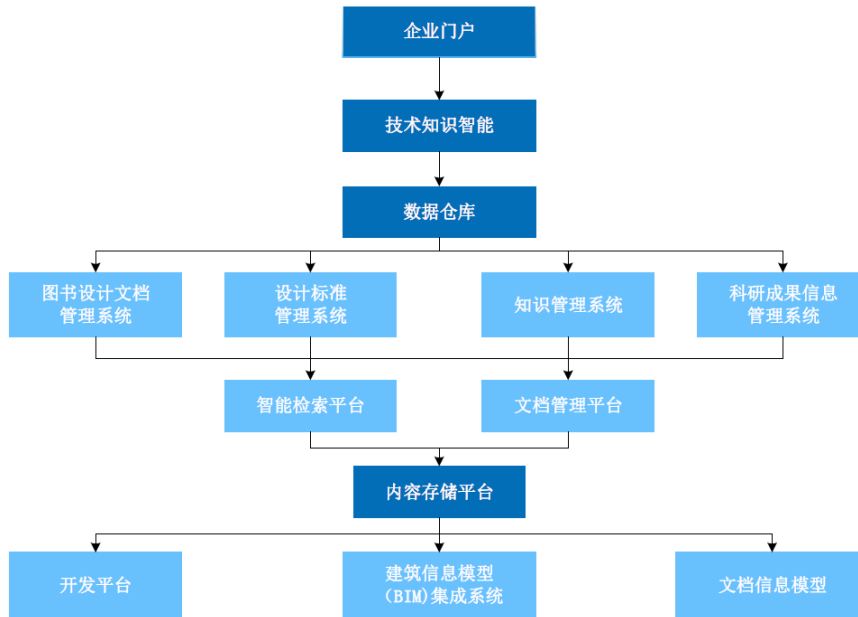
公司管理层一直以务实的工作精神带领筑博设计不断发展壮大，公司的许多经营管理方式都采用或借鉴了国内外先进企业的成功经验，先进的信息化系统也是公司管理层着重打造的项目。为了信息化系统项目的成功实施，公司专门成立了项目领导小组，成员涵盖了公司各业务部门的主要业务骨干，负责项目的统筹工作。公司全体上下将积极配合，为信息化系统建设项目的实施创造有利条件。

综上，信息系统建设项目和公司现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应，该项目具备实施可行性。

## 4、项目建设方案

本项目包括软件建设和硬件建设两部分投资内容。其中，软件建设内容包括：图书及设计文档管理系统、设计标准管理系统、知识管理系统、科研成果信息管理系统、建筑信息建模（BIM）集成系统、客户及经营管理系统、项目管理系统、质量管理体系、工时及考核系统、数据分析与风险管理系统、办公自动化系统（OA）、财务系统与 HR 系统二期项目、集团基础信息服务（电子邮件等）、信息安全管理系统（软件部分）、即时通讯系统（软件部分）、视频会议系统（软件部分）、高性能计算系统（软件部分）、运维智能化系统（软件部分）、私有云系统（软件部分）、网络安全系统、杀毒软件等；硬件建设内容包括总部机房硬件建设和分支机构硬件建设两个方面。

本项目由公司信息管理中心负责，拟建设的信息系统包括技术知识管理系统、业务运营管理系统和云计算及运维系统。项目总体架构如下：



### (1) 技术知识管理系统

技术知识管理系统是信息化系统的重要模块，包括图书及设计文档管理系统、设计标准管理系统、知识管理系统、科研成果信息管理系统和建筑信息建模（BIM）集成系统。

技术知识管理系统各模块功能说明如下：

主要模块	主要功能及作用
图书设计文档管理系统	设计成品和相关设计图文的档案立卷、编目、档案信息维护和基于权限的电子文档的下载、实物档案借阅和归还，库存、销毁、催归功能；对书刊提供整编、分发、上架、销毁、条形码管理、查询、借阅、催归、统计等功能；对设计标准提供入库、维护（增加、修改、删除、版本升级）、查询、浏览、借阅的功能
设计标准管理系统	对国家和地区的设计标准、规范进行有效的管理，自动根据相关部门对标准、规范的状态进行更新，保证设计人员能获得最新最准确的标准、规范信息
知识管理系统	设计的经验经过提炼之后，形成了一系列的知识，包括户型库、同行信息、项目总结、技术特点、品牌宣传等内容，设计知识系统以 Tag（标签）技术为管理线索，多维度建立索引信息，有效地收集和利用知识。设计知识系统的建设目标是基于公司的业务经验，建立行业领先的知识库，并为公司拓展例如工程咨询等新业务提供有效的知识支持；系统对结构化或者非结构的知识进行了不同的管理，让知识能够大程度地为设计师服务
科研成果信息管理系统	是为公司的科研成果的有效利用，鼓励创新技术的传播而建立。系统通过对各种科研成果，包括节能建筑设计信息的有效管理，鼓励设计公司设计人员的科研和创新意识，为员工对科研成果的使用创造便利条件

主要模块	主要功能及作用
建筑信息建模(BIM)集成系统	可以使 BIM 和二维设计过程更有效的衔接, 为筑博 BIM 业务发展提供支持

## (2) 业务运营管理系统

业务运营管理系统是根据公司的具体业务和行业特点而规划建设的信息系统, 可用于提取相关业务数据, 并进行分类、分析、制表, 可服务于操作层、战术层、战略层的决策, 双向流通、逐层提取反馈, 从而使公司各层面的决策过程更加完善, 有效提升决策的效力和准确性。业务运营管理系统结构示意图如下:



业务运营管理系统各模块功能说明如下:

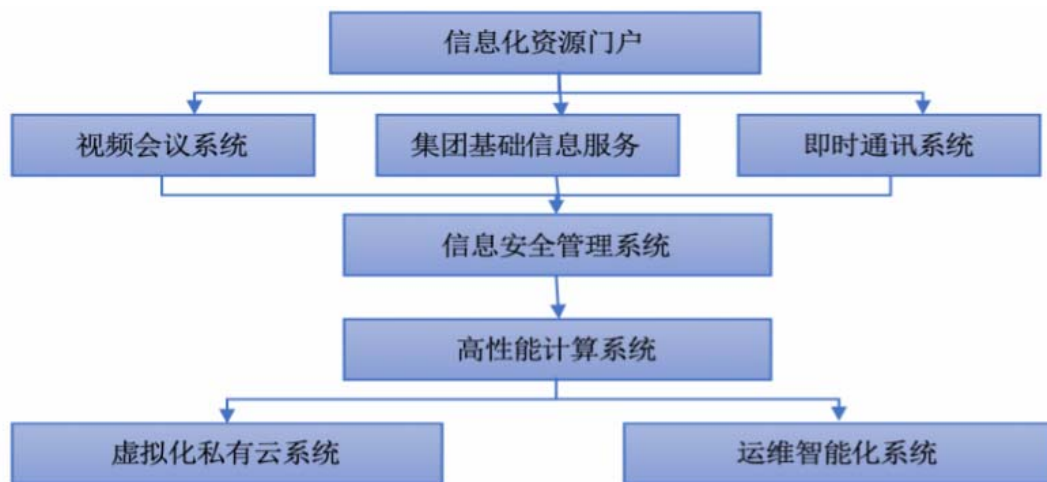
主要模块	主要功能及作用
客户及运营管理系统	系统包括客户管理、销售管理、合同管理、服务管理、计划经营等部分, 作为“业务运营管理系统”的信息入口; 提供客户的信息与维护、商机的管理、产品交付的页面和记录、收款的管理、经营的计划与统计等功能
项目管理系统	项目管理系统从项目的策划、任务单的下达、项目策划、成员安排、设计输入、技术评审、互提资料、出版和交付、设计变更等功能, 并在过程中收集各种数据, 为经营管理、协同设计等系统提供数据支持
质量管理系统	质量管理系统是为公司的质量管理工作提供支持的平台; 系统的数据从项目管理、协同设计、客户管理等系统中获取, 参照 ISO 和其他的质量管理规范对设计生产行为进行测评, 使质量工作更易于落实
工时及考核系统	工时及考核系统是以工时作为依据, 输出考核量化数据的系统。公司管理层可以把人员的成本具体转化换算到工时或者其他量

主要模块	主要功能及作用
	化标准, 结合项目管理系统和人员荷载, 为人员的安排、考核提供量化的依据
数据分析与风险管理系统	数据分析与风险管理系统, 引入 BI (商业智能) 和 DBMS 数据仓库与数据挖掘的技术, 对运营的数据进行分析和建模, 为客户、合同、项目进度、人员、考核、成本、经营计划等项目风险进行量化评价, 使运营与管理的工作从技术层面上升到智慧层
办公自动化系统 (OA)、财务系统与 HR 系统二期项目	公司已实施了办公信息化、财务管理、人力资源管理等系统, 但各自都有一系列需要升级的需求, 并且与其他系统信息未达到高效的集成。本项目将把原有的几大系统升级到筑博设计整体等级的系统, 优化个体系统对筑博设计整体的管理功能, 并与各大系统连接, 包括经营系统的收款功能与财务系统集成、考核系统、质量系统与客户管理经营系统、项目管理系统集成等, 让公司的流程更加智能化, 提升了信息的使用效率和信息的准确程度

### (3) 云计算及运维系统

云计算及运维系统是信息化系统的核心, 包括信息安全管理系统、即时通讯系统、视频会议系统、高性能计算系统、运维智能化系统、虚拟化私有云系统。

云计算及运维系统示意图如下:



云计算及运维系统各模块功能说明如下:

主要模块	主要功能及作用
集团基础信息服务 (电子邮件等)	公司现状是租用企业电子邮件服务, 根据公司扩张和系统的整合的需要, 公司需要建立自己的邮件服务器, 并购买相应的带宽, 实现企业内统一的邮件沟通渠道
信息安全管理系统	信息安全是企业信息化成功的必要条件, 项目包括外网、内网的安全网关设备以及服务器、工作站、个人电脑的安全软件等
即时通讯系统	有效提高设计人员沟通交流的效率, 其他系统消息主动到客户端的重要渠道

主要模块	主要功能及作用
视频会议系统	视频会议能有效加强设计师的沟通效率，降低远程沟通成本
高性能计算系统	高性能计算设备作为设计运算、科研与数据分析基础，为全公司的绿色计算、结构计算、节能计算、声学计算、光照计算、热力学计算、气流计算、管道碰撞计算、工程量计算、造价计算、视线计算、疏散防火等模拟仿真、复杂建模、运营数据分析等业务提供性能支持
运维智能化系统	运维智能化系统包括整体 IT 资产的运维管理软件、远程维护软件，保证 IT 运维过程的高效、准确、良好的服务质量
私有云系统	通过对计算存储等 IT 资源的云化、虚拟化，使用私有云的手段，有效提高了硬件性能的有效利用，提高了 IT 部门的维护能力，降低了故障风险，保证三大系统资源具有更高效率、丰富的弹性及扩展性和更好的安全性

## 5、项目投资概算

本项目总投资 6,666.45 万元，其中机房建设及硬件投资 1,209.00 万元，软件投资费用 5,140.00 万元，基本预备费 317.45 万元。具体投资构成如下表所示：

单位：万元

序号	项目	第一年	第二年	合计	占比
<b>1</b>	<b>机房建设及硬件投资费用</b>	<b>1,209.00</b>	-	<b>1,209.00</b>	<b>18.14%</b>
1.1	IT 机房建设	60.00		60.00	0.90%
1.2	硬件设备	1,149.00	-	1,149.00	17.24%
<b>2</b>	<b>软件投资费用</b>	<b>2,056.00</b>	<b>3,084.00</b>	<b>5,140.00</b>	<b>77.10%</b>
2.1	业务运营信息系统	306.00	459.00	765.00	11.48%
2.2	技术知识信息系统	416.00	624.00	1,040.00	15.60%
2.3	网络运维系统平台	1,270.00	1,905.00	3,175.00	47.63%
2.4	系统整合数据平台	64.00	96.00	160.00	2.40%
<b>3</b>	<b>基本预备费</b>	<b>163.25</b>	<b>154.20</b>	<b>317.45</b>	<b>4.76%</b>
	<b>总投资</b>	<b>3,428.25</b>	<b>3,238.20</b>	<b>6,666.45</b>	<b>100.00%</b>

## 6、项目投资使用计划

项目的建设期为两年，其中第一年投入 3,428.25 万元，第二年投入 3,238.20 万元。

## (六) 补充流动资金项目

公司拟投入 16,500.00 万元用于补充流动资金，以保证公司经营所需资金。

### 1、补充流动资金的必要性

随着公司员工人数和薪酬水平的提升，公司人力成本不断上升。2016 至 2018 年，公司支付给职工以及为职工支付的现金分别为 37,039.69 万元、41,152.06 万元和 47,385.07 万元。随着未来业务规模的扩大，公司需要充足的流动资金保障公司的正常运行。

受宏观金融环境与货币政策的影响，目前我国银行贷款的实际利率仍处于较高水平，企业的间接融资成本较高。截至 2018 年末，公司的资产负债率为 57.97%。鉴于此，公司有必要通过本次发行募集资金补充公司流动资金，增强公司资金实力，减少财务费用，增强公司抗风险能力。

### 2、补充流动资金项目对公司的影响

流动资金到位后，将提升公司的资产流动性和偿债能力。但流动资金并不直接带来经济收益，因此公司在短期内面临净资产收益率下降的风险。本次募集资金增加流动资金到位后，为公司实现业务发展目标提供了必要的资金来源，保证了公司业务的顺利开展，将有利于公司扩大业务规模，优化公司财务结构，从而提高公司的市场竞争力。

## 第十章 其他重要事项

### 一、信息披露制度相关情况

发行人为完善信息披露机制,根据中国证监会的有关规定,建立了信息披露制度,规定发行人必须严格按照法律、法规和《公司章程》和《信息披露管理制度》规定的信息披露的内容和格式要求,真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。发行人信息披露应体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。

公司负责信息披露及协调投资者关系的部门是董事会办公室,公司信息披露的负责人为董事会秘书。

董事会秘书:王进

联系人:王进

电话:0755-83238308

传真:0755-83242076

### 二、重要合同

#### (一) 业务合同

截至本招股说明书签署日,公司正在履行的重大设计业务合同(合同金额在2,000万元以上)具体如下:

序号	签订时间	客户名称	项目名称	设计内容	金额(万元)
1	2008年7月	郑州鼎盛置业有限公司	郑州尚庄都市村庄改造项目	概念设计、方案、初步设计	2,000.00
2	2010年8月	晋江市总商会投资开发有限公司	晋江八宝山商住项目	高层住宅、小型公共服务配套及地下车库分项目和别墅及其地下室分项目均包括规划设计、方案设计、初步设计、施工图设计;五星级大酒店及地下车库分项目仅包括规划设计	2,510.00

序号	签订时间	客户名称	项目名称	设计内容	金额(万元)
3	2010年8月	河南建业泰宏置业有限公司	荆湖社区改造项目	安置房部分包含概念设计和方案, 高层住宅、花园洋房和商业公建部分包含概念设计、方案、初步设计	3,450.00
4	2012年5月	三亚椰林书苑海垦地产有限责任公司	三亚椰林书苑海垦项目	概念设计、规划及单体方案设计、初步设计、施工图及后期施工配合	2,464.50
5	2012年12月	贵州恒丰伟业房地产开发有限公司	贵州星云家电城片区及棚户区旧城改造项目	总体规划及方案设计、初设及施工图	3,560.00
6	2014年12月	阳春市国鼎房地产开发有限公司	阳春国鼎一山水城项目	规划、方案、初步设计、施工图	2,085.38
7	2013年9月	西安盛和汉长安城实业有限公司	汉都新苑项目	规划方案设计、扩初设计、施工图设计和后期施工配合	4,200.00
8	2015年4月	西安盛和汉长安城实业有限公司	汉都新苑项目(补充协议)	汉都新苑项目3#、4#、5#地块施工图设计达成协议	3,250.00
9	2015年9月	中建四局第三建筑工程有限公司	遵义金融商务中心(CBD)建设项目	工程设计, 包括方案、施工图(具体包括土建工程设计和专业工程设计)	3,717.59
10	2016年6月	深圳市西城房地产开发有限公司	万科沙井上星项目	概念方案设计、规划方案设计、建筑单体方案设计、建筑初步设计、建筑施工图纸、现场施工配合、竣工图纸制作	2,250.00
11	2016年8月	深圳市新建医院筹备办公室	深圳市吉华医院(原市肿瘤医院)工程设计(补充合同)	总体规划与方案设计、初步设计、施工图设计、施工服务和工程竣工	8,262.00
12	2016年9月	汕尾市万德隆投资有限公司	汕尾市城区和顺上村旧改项目	规划设计、方案报建、方案深化设计、建筑单体报建、全套施工图报建、施工图设计出图、施工配合	2,361.80
13	2016年12月	深圳市新建医院筹备办公室	深圳市第二儿童医院工程项目	总体规划与方案设计、初步设计、施工图设计、施工服务和工程竣工	4,031.87



序号	签订时间	客户名称	项目名称	设计内容	金额(万元)
14	2018年4月	盘州市卫生和计划生育局	盘州市医学中心建设项目	方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合	2,554.02
15	2018年7月	广东明创软件科技有限公司	长安OPPO研发总部项目	方案设计、初步设计、施工图设计及施工配合	2,511.88
16	2019年3月	遵义市新区房地产开发有限公司	遵义金融商务中心(CBD)一期建设项目	方案设计、施工图设计	2,801.49

## (二) 采购合同

截至本招股说明书签署日,公司正在履行的重大采购合同(合同金额在300万元以上)具体如下:

序号	签订时间	供应商名称	合同内容	金额(万元)
1	2016年12月	尼克及合伙人建筑设计咨询(北京)有限公司	深圳市第二儿童医院建设项目设计工作分工	935.00
2	2018年3月	株式会社三桥设计	瓮安县叶家塘综合医养项目设计工作分配	1,350.00
3	2018年3月	深圳市城工建筑设计有限公司	新蔡北湖地块住宅项目工程设计分工	443.56
4	2018年5月	上海天华建筑设计有限公司	无锡 XDG-2006-80 号地块项目设计咨询工作	520.00
5	2019年6月	城市组设计集团有限公司	深圳美术馆新馆及深圳第二图书馆室内精装修设计	488.00

## (三) 融资合同及担保合同

截至本招股说明书签署日,公司正在执行的融资合同及担保合同如下:

签订日期	借款方	贷款方	合同名称	授信额度(万元)	借款金额(万元)	借款期限	担保方	担保方式
2018.1.30	筑博设计	交通银行股份有限公司深圳香洲支行	《综合授信合同》(香洲企借 L20180104)	20,000.00	3,000.00	2018.01.16-2020.01.13	筑博设计房产	抵押
							徐先林、杨为众、徐江	保证

#### (四) 保荐协议和承销协议

公司与中信建投证券股份有限公司于 2019 年 2 月 26 日签订了《保荐协议》和《承销协议》。协议就公司本次公开发行股票并上市事宜及保荐期内双方的权利和义务进行了约定。

### 三、对外担保事项

截至本招股说明书签署日，公司不存在除子公司之外的对外担保事项。

### 四、重大诉讼、仲裁事项及控股股东、实际控制人重大违法情况

#### (一) 发行人及其控股股东、控股子公司的重大诉讼或仲裁事项

##### 1、发行人与中德金属集团有限公司建筑工程设计合同纠纷案件

2014 年 7 月 7 日，发行人与中德金属集团有限公司签订《建筑工程设计合同（民用建筑工程设计合同）》，约定中德金属集团有限公司委托发行人承担中德金属生态城·中德专家接待基地工程设计（该基地包含酒店和专家公寓），酒店部分设计费估算为人民币 423 万元，最终设计费以政府权威测量部门测算的面积为准。合同同时对设计费支付进度、双方权利与义务等事项进行了约定。根据发行人的说明，发行人已按照合同约定完成设计工作，但中德金属集团有限公司拒不支付部分设计费。

2017 年 7 月 18 日，发行人向广东省揭阳市揭东区人民法院提起诉讼，请求判决：（1）中德金属集团有限公司支付发行人设计费 4,907,105.1 元，及迟延履行利息 582,848.22 元；（2）支付发行人违约金 4,473,317.01 元；（3）支付发行人因本案发生的律师费 50,000 元；（4）承担本案诉讼费、保全费等一切诉讼费用。

2018 年 6 月 25 日，广东省揭阳市揭东区人民法院作出（2017）粤 5203 民

初 1183 号《民事判决书》，判决解除中德金属集团有限公司与发行人于 2014 年 7 月 7 日签订的《建筑工程设计合同》。

2018 年 7 月 11 日，发行人向广东省揭阳市中级人民法院提起上诉。2018 年 9 月 5 日，广东省揭阳市中级人民法院下发传票，传唤发行人于 2018 年 10 月 29 日前往广东省揭阳市中级人民法院第十庭参加法庭调查。

截至本招股说明书签署日，本案二审已于 2018 年 10 月 29 日开庭审理，尚未判决。

## **2、发行人与武汉新东方房地产开发有限公司、武汉中恒新科技产业集团有限公司建筑工程设计合同纠纷案件**

2009 年 12 月，发行人与武汉中恒新科技产业集团有限公司签订《建设工程设计合同（民用建设工程设计合同）》，约定武汉中恒新科技产业集团有限公司委托发行人承担武汉“中恒湖居天下（暂定名）”项目工程设计，估算设计费为 312.2 万元，最终设计费依据当地政府有关部门审批的方案总建筑面积（含地下室、半地下室及架空层），按多退少补的原则进行结算。合同同时对设计费支付进度、双方权利与义务等事项进行了约定。

2010 年 11 月，发行人与武汉新东方房地产开发有限公司签订《建筑工程设计补充协议》，就合同设计收费估算总价及设计费支付进度进行补充约定。

发行人与武汉新东方房地产开发有限公司、武汉中恒新科技产业集团有限公司签订《“湖居天下”协议》，约定发行人与武汉中恒新科技产业集团有限公司于 2009 年 12 月签订的《建设工程设计合同（民用建设工程设计合同）》及发行人与武汉新东方房地产开发有限公司于 2010 年 11 月签订的《建筑工程设计补充协议》终止，发行人将与武汉新东方房地产开发有限公司重新签订“中恒湖居天下（暂定名）”项目的建设工程设计合同。

2011 年 1 月，发行人与武汉新东方房地产开发有限公司签订《建设工程设计合同（民用建设工程设计合同）》，约定武汉新东方房地产开发有限公司委托发行人承担武汉“中恒湖居天下（暂定名）”项目工程设计，估算设计费为 433 万元，最终设计费依据当地政府有关部门审批的方案总建筑面积（含地下室、半地下室及架空层），按多退少补的原则进行结算。合同同时对设计费支付进度、双

方权利与义务等事项进行了约定。

根据发行人的说明,发行人已按合同约定完成部分设计工作,武汉新东方房地产开发有限公司应向发行人支付至第五阶段的款项,经发行人多次与武汉新东方房地产开发有限公司、武汉中恒新科技产业集团有限公司沟通,武汉新东方房地产开发有限公司、武汉中恒新科技产业集团有限公司仍拒绝支付拖欠发行人的设计费共计 2,590,584 元。

2018 年,发行人向武汉经济技术开发区人民法院提起诉讼,请求法院判决武汉新东方房地产开发有限公司、武汉中恒新科技产业集团有限公司向发行人履行付款义务,承担违约责任并支付逾期违约金。

2018 年 8 月 15 日,武汉市蔡甸区人民法院下发传票,传唤发行人于 2018 年 9 月 28 日前往蓼山法庭参加庭审,本案一审已于 2018 年 9 月 28 日开庭审理。

2019 年 4 月 25 日,湖北省武汉市蔡甸区人民法院出具《民事调解书》(2018 鄂 0114 民初 1926 号),载明被告武汉新东方房地产开发有限公司向发行人支付设计费人民币 85 万元整,武汉新东方房地产开发有限公司自收到发行人开具的增值税发票(金额为 50 万元)的 5 个工作日内支付 50 万元,余款 35 万元应在 2019 年 6 月 30 日前支付。

截至本招股说明书签署日,上述设计费已全部支付完毕。

### **3、发行人与武汉蓝空房地产开发有限公司建筑工程设计合同纠纷案件**

2014 年 3 月 12 日,发行人与武汉蓝空房地产开发有限公司签订《沿海武汉太子湖项目方案设计合同》,约定武汉蓝空房地产开发有限公司委托发行人承担沿海武汉太子湖项目用地红线范围内建筑专业的总体规划、建筑单体方案、方案深化、规划及单体方案报批、建筑专业扩初、外立面深化设计、外立面节点及后续建筑施工图设计配合等工作项,暂定估算设计费总额为 990 万元,最终设计费结算按实际报建面积计算。合同同时对设计费支付进度、双方权利与义务等事项进行了约定。

根据发行人的说明,合同约定的第一、二、三期设计费的付款条件均已成就,但武汉蓝空房地产开发有限公司在被多次催告的情况下仅支付发行人第一期设计费,拒不支付剩余设计费,且擅自将合同项下的设计工作委托给第三方。

2018年4月,发行人向武汉经济技术开发区人民法院提起诉讼,请求判决:(1)解除发行人与武汉蓝空房地产开发有限公司于2014年3月12日签订的《沿海武汉太子湖项目方案设计合同》;(2)武汉蓝空房地产开发有限公司支付发行人设计费用3,231,000元;(3)武汉蓝空房地产开发有限公司支付发行人逾期付款违约金(以148.5万元为基数,按照年利率6%的标准,自2014年6月6日起计算至实际清偿之日止,现暂计至2018年4月20日为349,965元;以1,746,000元为基数,按照年利率6%的标准,自2016年5月5日起计算至实际清偿之日止,现暂计至2018年4月20日为203,409元,以上暂合计为553,374元);(4)支付发行人赔偿金1,980,000元;(5)承担本案诉讼费用。

2018年4月28日,武汉经济技术开发区人民法院立案庭下发《告知书》,告知发行人与武汉蓝空房地产开发有限公司签订的方案设计合同当中既约定了仲裁机构处理纠纷,又约定了人民法院处理纠纷,此类情况应先至中级人民法院确认仲裁条款效力,否则武汉经济技术开发区人民法院无法受理本案。如仲裁条款被撤销可在武汉经济技术开发区人民法院进行起诉。

2018年10月18日,湖北省武汉市中级人民法院作出(2018)鄂01民特225号《民事裁定书》,裁定确认发行人与武汉蓝空房地产开发有限公司的仲裁协议无效。

2018年10月,发行人就上述诉讼请求向武汉经济技术开发区人民法院提起诉讼,该法院予以立案。2019年4月9日,武汉经济技术开发区人民法院下发传票,传唤发行人于2019年4月25日前往产业经济巡回法庭参加庭审,本案一审已于2019年4月25日开庭审理。

截至本招股说明书签署日,本案尚未判决。

除上述事项外,截至本招股说明书签署日,公司及其控股子公司不存在对财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的重大诉讼、仲裁及刑事诉讼事项。

截至本招股说明书签署日,公司控股股东徐先林、实际控制人徐先林和徐江未涉及重大诉讼、仲裁或刑事诉讼事项。

## (二) 发行人董事、监事、高级管理人员和其他核心人员的重大诉讼或仲裁事项及受到刑事诉讼的情况

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未涉及重大诉讼、仲裁及刑事诉讼事项。

## (三) 发行人控股股东、实际控制人重大违法的情况

最近三年内,公司控股股东徐先林、实际控制人徐先林、徐江不存在重大违法行为。

## (四) 发行人因设计原因而造成的生产安全事故及引至的纠纷情况

报告期内,未发生因公司设计原因而造成的生产安全事故及引至的纠纷情况。

## 第十一章 有关声明

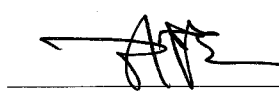
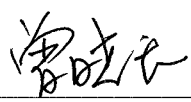
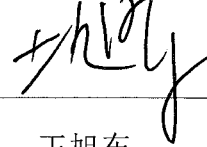
### 一、董事、监事、高级管理人员声明

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。

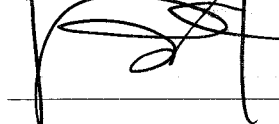
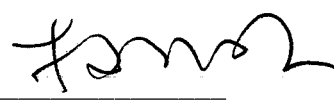
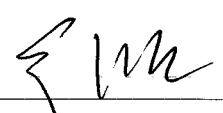
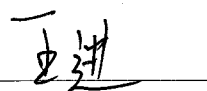
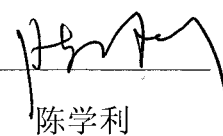
董事签字:

		
徐先林	杨为众	徐江
		
林俊	桂钢	陈东平
		
覃力		

监事签字:

		
马镇炎	曾晓玉	王旭东

高级管理人员签字:

		
徐先林	杨为众	徐江
		
王进	陈学利	





## 二、保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，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： 侯顺

侯顺

保荐代表人： 庄云志 于宏刚

庄云志

于宏刚

法定代表人或授权代表签名： 王常青

王常青



## 声明

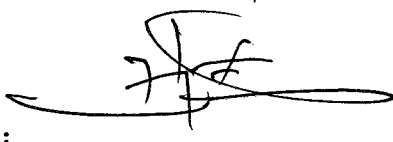
本人已认真阅读筑博设计股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构总裁：



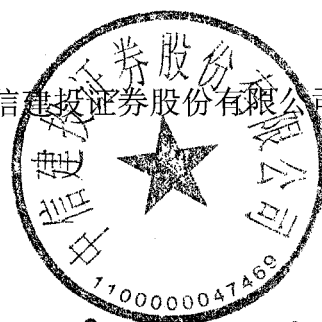
李格平

保荐机构董事长：



王常青

保荐机构：中信建投证券股份有限公司



2019年8月14日

### 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、完整性和及时性承担相应的法律责任。

经办律师: 幸黄华      董凌

幸黄华

董凌

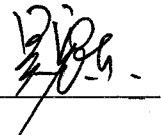

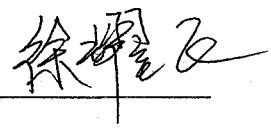

律师事务所负责人: 马卓檀  
马卓檀

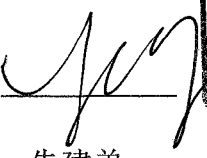



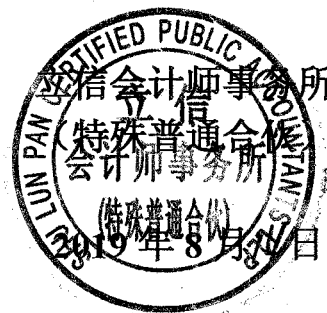
## 首次公开发行股票审计业务的审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读筑博设计股份有限公司(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核验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核验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、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本声明仅供筑博设计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:      
 吴震东 徐耀飞

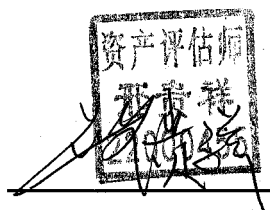
会计师事务所负责人:    
 朱建弟

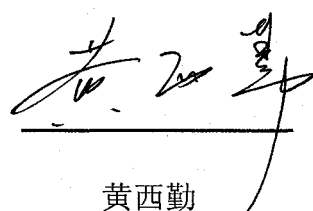


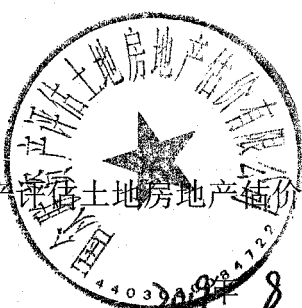
## 五、资产评估机构声明

本机构及签字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、完整性和及时性承担相应的法律责任。

经办资产评估师:   
王文涛

  
邢贵祥

评估机构负责人:   
黄西勤

国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
  
2018年8月14日

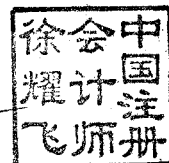
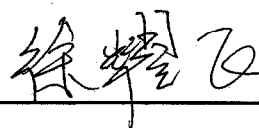
## 验资复核机构声明

本所及签字注册会计师已阅读筑博设计股份有限公司招股说明书,确认招股说明书与本所出具的验资报告复核的鉴证报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对筑博设计股份有限公司在招股说明书中引用的本所出具的验资报告复核的鉴证报告的内容无异议,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、完整性和及时性承担相应的法律责任。

签字注册会计师:

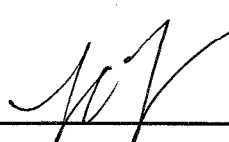


吴震东



徐耀飞

验资复核机构负责人:



朱建弟

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



## 第十二章 附件

### 一、备查文件目录

- (一) 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;
- (二) 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;
- (三) 发行人控股股东、实际控制人对招股说明书的确认意见;
- (四) 财务报表及审计报告;
- (五) 内部控制鉴证报告;
- (六) 经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表;
- (七) 法律意见书及律师工作报告;
- (八) 公司章程(草案);
- (九) 中国证监会核准本次发行的文件;
- (十) 其他与本次发行有关的重要文件。

### 二、备查文件查阅地点、电话、联系人和时间

查阅时间: 工作日的上午 9:00-11:30, 下午 14:00-16:30。

查阅地点:

(一) 发行人: 筑博设计股份有限公司

地址: 西藏自治区拉萨市柳梧新区国际总部城 6 幢 2 单元 6 层 1 号

联系人: 王进

电话: 0755-83238308

传真: 0755-83242076

(二) 保荐机构(主承销商): 中信建投证券股份有限公司

地址: 北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人: 庄云志、于宏刚

电话: 010-65608236

传真: 010-85130300