

# 深圳达实智能股份有限公司

（住所：深圳市南山区高新技术村 W1 栋 A 座五楼）



## 首次公开发行股票招股意向书摘要

保荐人（主承销商）：



中国建银投资证券有限责任公司

（住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18 层至第 21 层）

## 发行人声明

本招股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股说明书全文的各部分内容。招股说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

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

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及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或者投资者的收益做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。

## 释 义

本招股意向书摘要中除文意另有所指，下列简称或名词具有如下含义：

发行人、本公司、公司	指	深圳达实智能股份有限公司
或达实智能：		
达实自动化：	指	深圳达实自动化工程有限公司，本公司前身
达实投资：	指	深圳市达实投资发展有限公司
东兴电子：	指	（香港）东兴电子仪器有限公司
力合创业：	指	深圳清华力合创业投资有限公司，现更名为深圳力合创业投资有限公司
清华科技：	指	深圳市清华科技开发有限公司，后更名为深圳市清华创业投资有限公司，力合创业的前身
深圳创新投：	指	深圳市创新科技投资有限公司，现更名为深圳市创新投资集团有限公司
兖矿集团：	指	兖矿集团有限公司
深圳高新投：	指	深圳市高新技术产业投资服务有限公司，现更名为深圳市高新技术投资担保有限公司
深港产学研：	指	深圳市深港产学研创业投资有限公司
盛安机电：	指	盛安机电设备（深圳）有限公司
中机电：	指	中国机电出口产品投资公司，后更名为中国机电出口产品投资有限公司
合肥达实：	指	合肥达实数字科技有限公司
中正物业：	指	合肥中正物业管理有限公司
上海达实：	指	上海达实自动化工程有限公司
诺达自动化：	指	深圳市诺达自动化技术有限公司
霍尼韦尔：	指	美国霍尼韦尔国际公司（Honeywell）
江森自控：	指	美国江森自控有限公司（Johnson Controls）
西门子：	指	德国西门子公司（Siemens）
建设部：	指	原中华人民共和国建设部

信息产业部：	指	原中华人民共和国信息产业部
国务院国资委：	指	国务院国有资产监督管理委员会
证监会：	指	中国证券监督管理委员会
深圳市工商局：	指	原深圳市工商行政管理局
深圳市发改局：	指	原深圳市发展和改革委员会
EMCA：	指	中国节能协会节能服务产业委员会
社会公众股：	指	公司本次公开发行的每股面值人民币 1.00 元的普通股股票（A 股）
公司章程：	指	《深圳达实智能股份有限公司章程》
保荐人、主承销商：	指	中国建银投资证券有限责任公司
深圳鹏城：	指	深圳市鹏城会计师事务所有限公司
报告期：	指	2007、2008、2009 年度
元：	指	人民币元
合同能源管理 或 EMC：	指	Energy Management Contract，是一种基于市场的节能服务模式，一种以减少的能源费用来支付节能项目投资的节能投资方式
节能服务公司 或 EMCo：	指	是一种基于合同能源管理（EMC）模式运作的、以盈利为目的的专业化节能公司
智能建筑：	指	以建筑物为平台，兼备信息设施系统、信息化应用系统、建筑设备管理系统、公共安全系统等，集结构、系统、服务、管理及其优化组合为一体，向人们提供高效、节能、便捷、安全、舒适、环保、健康的建筑环境
智能化技术：	指	现代通信技术、现代计算机技术、现代控制技术等
BAS：	指	建筑设备监控系统（Building Automation System），主要包括空调控制、热力控制、制冷控制、电力控制、给排水控制、照明控制和电梯控制系统等子系统
中央空调系统：	指	包括制冷主机、冷冻/冷却水系统、末端风系统

## 第一节 重大事项提示

1、本次发行前公司总股本为 5,800 万股，本次拟发行 2,000 万股流通股，发行后总股本为 7,800 万股，均为流通股。公司控股股东达实投资及邓欣等 97 名自然人股东均承诺：自公司首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

公司其他股东均承诺：自公司首次公开发行的股票在证券交易所上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其已持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

作为担任公司董事、监事、高级管理人员的程朋胜、吕枫、苏俊锋、何红、黄天朗等股东还承诺：在上述禁售承诺期过后，在其任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的 25%；离职后半年内，不转让其所持有的公司股份，在申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售公司股票数量占其所持有公司股票总数的比例不得超过 50%。

根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号）的有关规定和国务院国资委《关于深圳达实智能股份有限公司国有股转持有关问题的批复》（国资产权[2010]179 号），在本公司完成首次公开发行 A 股并上市后，按本次发行上限（2,000 万股）计算，国有股东中机电、兖矿集团、力合创业和深圳高新投分别将其持有的 113.2503 万股、35.7871 万股、23.1302 万股和 16.9875 万股股份划转给全国社会保障基金理事会持有，上述 4 家划转由全国社会保障基金理事会持有的股份合计 189.1551 万股，全国社会保障基金理事会将承继上述原国有股东的禁售期义务。

若公司实际发行 A 股数量低于本次发行上限 2,000 万股，上述 4 家国有股东应划转为全国社会保障基金理事会的股份数量相应按照实际发行数量计算。

2、公司 2008 年度股东大会通过决议，公司本次公开发行 A 股上市前滚存未分配利润由首次公开发行后的新老股东共同享有。

公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险：

1、固定资产折旧大量增加导致的利润下滑风险

公司为人才密集型、技术密集型高新技术企业，固定资产比例较低。本次募集资金投资项目建成后，公司将新增固定资产约 8,615.35 万元。按照项目投资计划，项目投资前三年每年增加的折旧费分别为 411.22 万元、624.42 万元和 933.42 万元。如果项目投资后，市场环境、技术保障等方面发生重大不利变化，使投资项目不能产生预期收益，则公司存在因为固定资产折旧大量增加而导致利润下滑的风险。

## 2、应收账款发生坏账的风险

截至 2009 年 12 月 31 日，公司应收账款净额为 8,698.64 万元，占流动资产的 30.68%，占总资产的 28.63%。其中，1 年期内的应收账款所占比例为 89.79%，1-2 年期内的比例为 7.88%，2-3 年期内的比例为 1.02%，3 年期以上的比例为 1.31%。公司面临应收账款发生坏账的风险。

## 3、控股股东占用公司资金的风险

报告期内，2007 年 1 月-11 月，公司存在资金被控股股东达实投资及其控制的企业——合肥达实占用的情况，截至 2007 年 10 月 31 日，资金占用余额合计 1,386.16 万元。所占用资金均为短期临时周转用款，主要用于合肥达实开发合肥深港数字化产业园前期的平整土地、地基工程等建设。

经保荐人辅导，达实投资及合肥达实已于 2007 年 11 月 16 日归还了对公司的所有占款，并于 2008 年 3 月 28 日，将上述期间占用资金的使用费全部支付给公司。为杜绝此类问题的再次发生，公司已采取一系列措施，具体情况请参见本招股意向书“第八节 公司治理”之“三、公司近三年资金被占用和对外担保情况”。

若公司再次发生资金被大股东占用的情况，将损害公司及中小股东的利益。

## 第二节 本次发行概况

股票种类	人民币普通股（A股）
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数、占发行后总股本的比例	2,000 万股，占发行后总股本的 25.64%
发行价格	通过向询价对象询价的方式确定发行价格
发行市盈率	[ ] 倍（按询价后确定的每股发行价格除以上一年度每股收益确定，每股收益按上一年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算）
发行前每股净资产	2.44 元（按审计基准日经审计的归属于母公司股东权益除以本次发行前总股本计算）
发行后每股净资产	[ ] 元（按审计基准日经审计的归属于母公司股东权益与本次发行筹资净额之和除以本次发行后总股本计算）
发行市净率	[ ] 倍（按询价后确定的每股发行价格除以发行后每股净资产确定）
发行方式	网下向询价对象配售和网上资金申购定价发行相结合的方式
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、法规禁止者除外）
本次发行股份的流通限制和锁定安排	网下配售的股票自公司股票上市之日起锁定 3 个月
承销方式	余额包销
预计募集资金总额和净额	预计募集资金总额 亿元、净额 亿元
发行费用概算	承销、保荐费用： 万元 律师费用： 万元 审计、验资费用： 万元 路演和信息披露费用： 万元 发行手续费用：为本次发行募集资金总额的 3.5%

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本资料

公司名称	(中文) 深圳达实智能股份有限公司 (英文) SHENZHEN DAS INTELLITECH CO., LTD.
注册资本	5,800 万元
法定代表人	刘磅
成立日期	1995 年 3 月 17 日
住所	深圳市南山区高新技术村 W1 栋 A 座五楼
邮政编码	518057
电话	0755-26525166
传真号码	0755-26639599
互联网网址	<a href="http://www.chn-das.com">http://www.chn-das.com</a>
电子信箱	das@chn-das.com

### 二、发行人历史沿革及改制重组情况

#### (一) 发行人的设立方式

公司是经深圳市外商投资局深外资复[2000]B1576号、深圳市人民政府深府函[2000]67号文批准,并经对外贸易经济合作部外经贸资二函[2002]601号文确认,由达实自动化整体变更设立的股份有限公司。

达实自动化以截至2000年9月30日经审计的净资产3,700万元,按1:1的折股比例折为3,700万股。公司于2000年10月31日在深圳市工商局办理了工商变更登记。

#### (二) 发起人及其出资

公司由达实自动化整体变更设立。公司发起人为达实投资、东兴电子、清华科技、深圳创新投、兖矿集团、深圳高新投、深港产学研。各发起人以达实自动化截至2000年9月30日经审计的净资产3,700万元作为出资。



### 三、股本情况

#### (一) 总股本、本次发行的股份、股份流通限制和锁定安排

公司本次发行 2,000 万股，根据《境内证券市场转持部分国有股充实全国社会保障基金实施办法》（财企[2009]94 号）的有关规定和国务院国资委《关于深圳达实智能股份有限公司国有股转持有关问题的批复》（国资产权[2010]179 号），在本公司完成首次公开发行 A 股并上市后，按本次发行上限（2,000 万股）计算，国有股东中机电、兖矿集团、力合创业和深圳高新投分别将其持有的 113.2503 万股、35.7871 万股、23.1302 万股和 16.9875 万股股份划转给全国社会保障基金理事会持有，上述 4 家划转由全国社会保障基金理事会持有的股份合计 189.1551 万股，全国社会保障基金理事会将承继上述原国有股东的禁售期义务。

若公司实际发行 A 股数量低于本次发行上限 2,000 万股，上述 4 家国有股东应划转为全国社会保障基金理事会的股份数量相应按照实际发行数量计算。

按本次发行 2,000 万股，发行前后股本结构如下：

项目	股东名称	发行前股本结构		发行并转持后股本结构		锁定限制及期限
		股数(万股)	比例(%)	股数(万股)	比例(%)	
有限售条件的股份	达实投资	2,332.2933	40.2120	2,332.2933	29.9012	自上市之日起 36 个月
	盛安机电	1,192.2979	20.5569	1,192.2979	15.2859	自上市之日起 12 个月
	中机电(SS)	662.4029	11.4207	549.1526	7.0404	
	兖矿集团(SS)	209.3193	3.6090	173.5322	2.2248	
	力合创业(SS)	198.7209	3.4262	175.5907	2.2512	
	深圳创新投	198.7209	3.4262	198.7209	2.5477	
	深圳高新投(SS)	99.3604	1.7131	82.3729	1.0561	
	深港产学研	99.3604	1.7131	99.3604	1.2739	
	全国社会保障基金理事会	-	-	189.1551	2.4251	

项目	股东名称	发行前股本结构		发行并转持后股本结构		锁定限制 及期限
		股数(万股)	比例(%)	股数(万股)	比例(%)	
	邓欣	60.0000	1.0345	60.0000	0.7692	自上市之 日起 36 个月
	王丹宇等 96 名自 然人股东	747.5240	12.8883	747.5240	9.5836	
本次发 行股份	-	-	-	2,000.00	25.6410	
合计		5,800.00	100.00	7,800.00	100.00	

注：“SS”为 State-own shareholder 的缩写，即国有股股东。

## (二) 发起人、前十名股东和前十名自然人股东持股情况

### 1、本次发行前发起人的持股情况

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
达实投资	2,332.2933	40.2120
兖矿集团(SS)	209.3193	3.6090
力合创业(SS)	198.7209	3.4262
深圳创新投	198.7209	3.4262
深圳高新投(SS)	99.3604	1.7131
深港产学研	99.3604	1.7131
东兴电子	-	-
合计	3137.7752	54.0996

### 2、前十名股东的持股情况

股东名称	持股数(万股)	持股比例(%)
达实投资	2,332.2933	40.2120
盛安机电	1,192.2979	20.5569
中机电(SS)	662.4029	11.4207
兖矿集团(SS)	209.3193	3.6090
力合创业(SS)	198.7209	3.4262
深圳创新投	198.7209	3.4262
深圳高新投(SS)	99.3604	1.7131
深港产学研	99.3604	1.7131

股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
邓欣	60.0000	1.0345
王丹宇	59.1718	1.0202
合计	5,111.6478	88.1319

### 3、前十名自然人股东的持股情况

股东姓名	持股数（万股）	持股比例（%）	在本公司任职
邓欣	60.0000	1.0345	无
王丹宇	59.1718	1.0202	上海达实总经理
李文军	55.0546	0.9492	研发人员
程朋胜	38.4833	0.6635	董事、副总经理、研发中心主任、国家博士后科研工作站负责人
吕枫	37.4641	0.6459	监事、建筑节能事业部总经理
杨萍	33.0005	0.5690	人力资源部经理
廖汉钢	28.1713	0.4857	建筑智能化事业部副总工程师
余意君	24.9764	0.4306	财务人员
苏俊锋	24.5857	0.4239	监事、建筑智能化事业部总经理
林木青	23.8977	0.4120	建筑智能化事业部总工程师
合计	384.8054	6.6345	

### （三）国有股份或外资股份情况

根据国务院国资委《关于深圳达实智能股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2008]228号）和《关于深圳达实智能股份有限公司国有股转持有关问题的批复》（国资产权[2010]179号），深圳创新投增资扩股完成后，公司国有股东（SS）分别为中机电、兖矿集团、力合创业和深圳高新投4家，上述4家国有股东持股占发行前总股本的比例合计为20.1690%。

国有股东持股数量、持股比例参见上述“（一）总股本、本次发行的股份、股份流通限制和锁定安排”。

### （四）发行人的发起人、控股股东和主要股东之间的关联关系

本次发行前，公司发起人、控股股东和主要股东之间不存在关联关系。

## 四、发行人的业务情况

### （一）发行人的主营业务

公司主要从事建筑智能化及建筑节能服务，包括建筑智能化及建筑节能方案咨询、规划设计、定制开发、设备提供、施工管理、系统集成及增值服务。

公司主营业务突出，2007、2008 及 2009 年度，公司建筑智能化及建筑节能服务的营业收入占公司营业收入的比例分别为 85.68%、83.34%和 92.60%。

### （二）主要产品或服务及其用途

公司主要向客户提供建筑智能化及建筑节能服务，包括：

1、对新建建筑提供建筑智能化服务，包含建筑节能服务。具体内容为承建建筑智能化系统工程（信息设施系统、信息化应用系统、建筑设备管理系统、公共安全系统、智能化集成系统和机房工程等），通过承建其中的建筑设备监控系统（BAS）提供建筑节能服务。

2、对既有建筑提供建筑节能服务，具体内容为实施能源监测、中央空调管理节能、中央空调节能改造等服务。

本公司通过运用智能化技术提供建筑智能化和建筑节能服务，使客户的建筑实现高效、节能、便捷、安全、舒适、环保、健康等功能。

### （三）产品销售方式和渠道

建筑智能化业务是个性化的工程项目，客户一般以弱电总承包的形式公开招标，招投标是公司获取建筑智能化工程项目的重要手段。

对于既有建筑节能服务，公司以经济发达、能耗较高的珠三角为中心市场，逐步向周边地区发展；聚焦政府建筑、酒店、写字楼、大型工业厂房等，以专业的样板推介会、行业研讨会形式为主，结合展会和网络等形式，充分借助政府、商业用户、行业协会和专业媒体的力量发展潜在用户，继而筛选出重点用户进行跟踪和推广，实现行业内的快速复制。

### （四）所需主要原材料

公司工程项目所需的原材料主要有：控制器/模块/传感器、通信网络设备、

电脑/服务器、摄像机、显示器/监视器、集成电路芯片等。主要通过计划采购部直接向国内供应商及经销商采购，部分高端的控制器、传感器等设备直接向霍尼韦尔、西门子等境外设备供应商采购。

### （五）行业竞争情况及发行人在行业中的竞争地位

国际上本行业的技术领先者以霍尼韦尔、江森自控、西门子等大企业为主。随着建筑智能化系统从单一的楼宇机电设备控制发展到信息设施系统、信息化应用系统、公共安全系统和建筑设备管理系统的综合集成，单一设备供应商的优势逐步丧失；同时，由于工程项目的地域性、人工成本、服务的便捷高效、文化环境等特殊性质，这些公司在国内市场份额正迅速减少。

目前国内从事建筑智能化行业、具备建筑智能化工程承包资质的有 1,100 家左右，企业数量众多、规模较小，行业集中度不高。但依靠自主创新能力、本土化、成本低廉和服务高效便捷等优势以及国家政策的引导与支持，这些企业正在迅速成长。

国际上主要楼宇自控设备供应商如霍尼韦尔、西门子、江森自控等同时也是节能服务公司。近年来，这些跨国公司纷纷涉足我国节能服务市场，特别是工业节能服务市场，增加了国内节能服务市场的竞争，但跨国公司在国内建筑节能服务市场尚处在起步阶段。

节能服务产业是一个新兴的行业，我国节能服务市场巨大的商机吸引了越来越多的企业参与，竞争将趋于激烈。我国 EMCo 的整体实力相对偏弱，行业十分分散，注册资本低于 500 万元的公司占 66%，年产值 5,000 万元以下的公司占 78%。

根据中国建筑业协会智能建筑分会《2006 年度、2007 年度和 2008 年度智能建筑行业企业（委员单位）完成工程量统计前 50 名企业名单》，本公司 2006-2008 年连续三年进入该前 50 名企业名单。

2008 年 1 月，公司被 EMCA 评为“2007 中国节能服务产业最具成长性企业”，在建设部科学技术委员会、科技发展促进中心联合主办的 2007 中国建筑节能年度论坛上被评为“2007 中国建筑节能年度影响力企业”。

2009 年 1 月，在 EMCA 主办的中国节能服务产业 2008 年度峰会上，公司被评为“2008 中国节能服务产业先进单位”。

2010 年 1 月，在 EMCA 主办的中国节能服务产业 2009 年度峰会上，公司被

评为“2009 中国节能服务产业二十强企业”。

## 五、资产权属情况

与公司业务及生产经营有关的主要设备均为公司所有。

公司拥有一处经营性房产，一处投资性房产，上述房产均已取得房地产证书。

公司拥有 6 项商标，20 项国家专利，12 项软件著作权，均为公司独立所有和使用中。

另外，公司拥有以下重要资质：建筑智能化工程专业承包（壹级），工程设计证书（甲级），计算机信息系统集成资质证书（壹级），安全技术防范系统设计、施工、维修资格证（壹级），安全生产许可证，全国工业产品生产许可证，中国国家强制性产品认证证书，广东省卫星地面接收设施安装许可证，音、视频工程企业企业资质认证证书。

## 六、同业竞争和关联交易情况

### （一）同业竞争

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争。为避免将来可能出现与本公司的同业竞争，公司控股股东、实际控制人出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺将不会直接或间接从事与本公司相同、相似的业务，也不在与本公司有相同、相似业务的其他企业任职。

### （二）关联交易

#### 1、经常性关联交易

##### （1）关联交易事项

##### ①采购货物

2007、2008 及 2009 年度，公司发生的经常性关联交易具体情况如下表：

单位：万元

关联方名称	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
诺达自动化* <sup>1</sup>	99.37	6.86%	62.03	5.33%	89.74	1.60%
合肥达实* <sup>2</sup>	-	-	-	-	12.65	0.20%
合计	99.37	6.86%	62.03	5.33%	102.39	1.80%

\*<sup>1</sup> 主要系本公司向其采购的可编程控制器、变频器，采购价格参照同期市场价格定价。

\*<sup>2</sup> 主要系本公司向其采购的控制系统，采购价格参照同期市场价格定价。

## ②销售货物

报告期内，仅有 2007 年度，公司向关联方中机电销售一批 IC 卡读写终端设备，交易金额为 11,965.81 元，占公司当期同类型交易的 0.10%，交易的价格参照该产品同期市场价格定价。

(2) 关联交易价格的确定方法、资金的结算情况及对公司当期经营成果及主营业务的影响

报告期内，公司发生的上述经常性关联交易遵循了公平、公正、等价、有偿的定价原则，交易价格参照该产品同期市场价格确定。采用现金结算，并已按期收付完毕。

公司报告期内发生的经常性关联交易次数少、金额小，占当期营业收入或营业成本的比重较低，对公司当期经营成果及主营业务没有重大影响。

## 2、偶发性关联交易

### (1) 关联交易事项

①关联方达实投资和刘磅为本公司提供银行授信及贷款担保

②达实投资及合肥达实占用本公司资金

报告期内，2007 年 1-11 月达实投资及合肥达实占用本公司部分资金，主要用于合肥达实开发的合肥深港数字化产业园前期平整土地、地基工程等短期临时周转用款。

达实投资及合肥达实于 2007 年 11 月 16 日向本公司归还了全部资金，并于 2008 年 3 月 28 日，将占用资金的占用费共计 113.27 万元（含 2005、2006 年的占用费）全部支付给本公司。



(2) 关联交易价格的确定方法、资金的结算情况及对公司当期经营成果及主营业务的影响

报告期内，达实投资及刘磅为本公司的银行综合授信及贷款提供的担保均为无偿担保，未收取担保费。达实投资及刘磅为公司的融资行为提供的担保，有助于公司及时取得银行贷款，有利于公司主营业务的发展。

公司向达实投资及合肥达实收取的资金占用费，按同期银行一年期贷款利率计算，收取的资金占用费共计为 113.27 万元（含 2005、2006 年的占用费），占公司营业收入的比例很小，对公司经营成果和主营业务无重大影响。

资金占用费采用现金结算方式，达实投资及合肥达实已于 2008 年 3 月 28 日将上述资金占用费全部支付给本公司。

### 3、独立董事对关联交易发表的意见

公司独立董事对报告期内发生的关联交易进行了审查，发表独立意见如下：

报告期内，除达实投资和刘磅为公司提供无偿担保外，公司发生的其他关联交易遵循了公平、公正、等价、有偿的定价原则，交易价格参照该产品同期市场价格或同期银行贷款利率确定，交易价格公允，未损害公司和股东的利益；公司发生的经常性关联交易决策程序符合《公司章程》等规定。

公司发生的达实投资和合肥达实占用本公司资金的偶发性关联交易决策程序不符合《公司章程》、《关联交易管理制度》的规定，但截至目前，达实投资及合肥达实已将占用的资金偿还给公司并按同期银行贷款利率支付了相应的资金占用费，同时达实投资和刘磅出具了将来不占用公司资金的承诺，公司还加强了内控制度建设，从制度上避免控股股东及实际控制人占用公司资产和资源的行为。

## 七、董事、监事、高级管理人员情况

公司董事会由 9 名成员组成，其中独立董事 3 名。其中 7 名董事由 2006 年度股东大会选举产生，任期 3 年，自 2007 年 4 月至 2010 年 4 月；另 2 名独立董事由本届董事会提名，2007 年度第一次临时股东大会选举产生，任期与本届董事会其他董事相同。

公司监事会由 5 名监事组成。其中 3 名监事由股东单位提名，并经公司 2006



年度股东大会选举产生，另外 2 名监事为公司职工代表监事，由公司职工代表大会选举产生，任期 3 年，自 2007 年 4 月至 2010 年 4 月。

姓名	职务	性别	年龄	简要经历	兼职情况	2009 年 税前收入 (万元)	持有公司股份 (万股)	与公司的 其他利益 关系
刘磅	董事长、 总经理	男	46	工学硕士、高级工程师。曾任深圳中航集团下属公司项目经理、部门经理、总经理；1995 年 3 月创立本公司，一直担任本公司董事长、总经理	达实投资董事、上海达实董事长、合肥达实董事长、深圳市燃气集团股份有限公司独立董事	32.65	1,434.3604 (间接持有)	无
林步东	副董事长	男	58	香港特别行政区居民。曾先后创立香港东兴企业、东兴电子仪器公司、(香港)东兴电子仪器有限公司	盛安机电董事长、上海东行自动化设备商贸有限公司董事长	-	1,192.2979 (间接持有)	无
程朋胜	董事、副 总经理	男	46	工学硕士，高级工程师。1995 年进入本公司，先后任工程部经理、研发经理、技术总监等职务	达实投资董事	32.65	38.4833	无
刘昂	董事	男	42	管理学硕士。曾任深圳中航集团下属公司经理，1995 年参与组建本公司	达实投资董事长、总经理，合肥达实副董事长，诺达自动化副董事长，中正物业执行董事兼经理	-	349.844 (间接持有)	无
韩青树	董事	男	49	高级经济师。曾任职于国家物价局、国家计划委员会	中机电高级经理、深圳莱宝高科技股份公司董事、宁波韵升股份有限公司董事、陕西银河电力自动化股份公司董事	-	-	无
张万林	董事	男	47	本科学历。曾任中国高科总裁助理，深圳赛格麦柯有限公司董事长，赛格达声董事、副总经理，深圳康沃电气技术有限公司董事长，烟台华联发展集团股份有限公司总经理	深圳创新投资风险委员会秘书长、深圳市奥维迅科技股份有限公司董事长、新疆大明矿业集团有限公司副董事长、深圳市雷天动力电池股份有限公司总经理、中油龙昌(集团)股份有限公司董事长	-	-	无
孙进山	独立董事	男	45	本科学历，中国注册会计师非执业会员。历任安徽宿州会计师事务所副所	深圳高级技工学校财务中心副主任	5.00	-	无

姓名	职务	性别	年龄	简要经历	兼职情况	2009年 税前收入 (万元)	持有公司股份 (万股)	与公司的 其他利益 关系
				长、深圳中洲会计师事务所合伙人				
李黑虎	独立董事	男	63	本科学历。历任甘肃省社科院经济研究所所长、省人大法工委副主任，深圳市国资办副主任、国资办主任，深圳市投资管理公司董事局主席，深圳国际控股公司董事局主席	深圳市燃气集团股份有限公司独立董事、深圳市特发信息股份有限公司独立董事、三诺数码集团有限公司独立董事	5.00	-	无
崔军	独立董事	男	45	博士、高级律师。曾任第五届中华全国律师协会理事，深圳市华为技术有限公司、金蝶软件(中国)有限公司、深圳市南山区科技局、贸工局、日本UFJ、住友银行等常年法律顾问	广东星辰律师事务所合伙人	5.00	-	无
郝清	监事会主席	男	46	工商管理硕士，高级工程师。曾担任广东省粤科风险投资集团有限公司高级投资经理、广东珠海高科技成果产业化示范基地有限公司总经理	力合创业副总经理、深圳力合孵化器发展有限公司董事、深圳市清华天安信息技术有限公司董事、珠海力合环境工程有限公司董事、百德光电技术(深圳)有限公司董事	-	-	无
曲震	监事	男	42	大学学历，高级会计师。历任兖矿集团唐村实业公司财务科科长，北京视点文化有限公司财务总监	兖矿集团财务部长	-	-	无
唐应元	监事	男	56	研究生学历。历任深圳市计划局科长、干部培训中心副主任、社会发展处副处长、正处级调研员	深圳高新投副总经理	-	-	无
吕枫	监事	男	42	工商管理硕士，经济师。历任本公司人力资源总监、行政总监、董事会秘书	无	20.40	37.4641	无
苏	监事	男	38	工学硕士，工程师。1996	无	36.00	24.5857	无

姓名	职务	性别	年龄	简要经历	兼职情况	2009年 税前收入 (万元)	持有公司股份 (万股)	与公司的 其他利益 关系
俊锋				年进入本公司，从事管理和技术工作				
何红	副总经理、董事会秘书	女	42	经济学硕士，会计师，中国注册会计师非执业会员。曾任联视电子工程（深圳）有限公司财务经理、深圳傲华医疗设备发展有限公司财务部长、审计部长、金融部长兼总裁助理、本公司财务总监	无	18.53	20.0000	无
黄天朗	财务负责人	男	39	本科学历，会计师，注册税务师，信息产业部高级项目经理。曾任深圳市汇凯进出口有限公司计划财务部副经理、汇凯（南美）有限公司副总经理	无	12.61	11.2736	无

## 八、发行人控股股东及其实际控制人情况

### （一）本公司控股股东

公司控股股东为达实投资。达实投资成立于1997年5月13日，注册资本（实收资本）2,000万元，法定代表人：刘昂，注册地址：深圳市福田区深南路车公庙大庆大厦27楼I单元，主营业务：对外投资、进出口贸易。

达实投资目前持有本公司40.2120%的股份，为本公司第一大股东。

### （二）本公司实际控制人

公司实际控制人为刘磅先生。刘磅先生为达实投资的控股股东，持有其61.50%的股权，通过达实投资间接持有本公司24.73%的股份。

刘磅先生，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号码：430104631004433，住所：广东省深圳市福田区华富村西区15栋615。刘磅先生是深圳市人大代表、科技小组组长，中国自动化学会常务理事、智能建筑与楼宇自动化专业委员会副主任。现任本公司董事长、总经理。

## 九、财务会计信息

非经特别说明，以下财务会计信息均引自经审计的公司会计报表，并以合并数反映；非经特别说明，金额单位为人民币元。

### （一）财务报表

#### 1、合并资产负债表

资产	2009. 12. 31	2008. 12. 31	2007. 12. 31
流动资产：			
货币资金	96,165,627.51	62,356,000.29	80,608,965.70
应收票据	2,750,000.00	2,189,098.36	-
应收账款	86,986,435.89	78,043,478.99	71,320,863.54
预付款项	28,299,684.22	12,239,623.83	23,621,865.23
其他应收款	5,726,286.26	5,183,030.38	7,277,066.31
存货	63,605,616.89	48,455,101.06	43,356,103.77
其他流动资产	-	28,140.00	394,449.36
<b>流动资产合计</b>	<b>283,533,650.77</b>	<b>208,494,472.91</b>	<b>226,579,313.91</b>
非流动资产：			
投资性房地产	573,934.76	658,304.24	742,673.72
固定资产	17,868,216.23	12,254,217.65	6,964,793.98
在建工程	496,069.99	10,800.00	-
无形资产	340,508.95	307,487.53	2,839.90
递延所得税资产	998,545.60	683,822.12	359,188.98
<b>非流动资产合计</b>	<b>20,277,275.53</b>	<b>13,914,631.54</b>	<b>8,069,496.58</b>
<b>资产总计</b>	<b>303,810,926.30</b>	<b>222,409,104.45</b>	<b>234,648,810.49</b>

## 合并资产负债表（续）

项目	2009. 12. 31	2008. 12. 31	2007. 12. 31
流动负债：			
短期借款	50,000,000.00	16,500,000.00	20,374,800.00
应付票据	16,103,592.90	-	19,752,335.55
应付账款	61,611,556.90	56,809,476.01	49,661,562.32
预收款项	20,356,037.05	3,767,417.29	9,635,560.60
应付职工薪酬	2,093,604.35	2,227,587.47	2,134,544.74
应交税费	4,300,190.77	5,302,521.50	7,056,338.15
其他应付款	4,347,361.94	5,798,174.36	8,121,937.51
一年内到期的非流动负债	-	12,500,000.00	-
其他流动负债	580,000.00	600,000.00	136,364.00
<b>流动负债合计</b>	<b>159,392,343.91</b>	<b>103,505,176.63</b>	<b>116,873,442.87</b>
非流动负债：			
长期借款	2,200,000.00	-	18,500,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,200,000.00</b>	<b>-</b>	<b>18,500,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>161,592,343.91</b>	<b>103,505,176.63</b>	<b>135,373,442.87</b>
所有者权益 （或股东权益）：			
实收资本（或股本）	58,000,000.00	58,000,000.00	58,000,000.00
资本公积	13,655,100.00	13,655,100.00	13,655,100.00
盈余公积	11,714,044.60	8,826,975.67	6,911,158.76
未分配利润	58,423,228.93	38,019,102.74	20,362,299.86
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>141,792,373.53</b>	<b>118,501,178.41</b>	<b>98,928,558.62</b>
少数股东权益	426,208.86	402,749.41	346,809.00
<b>所有者权益合计</b>	<b>142,218,582.39</b>	<b>118,903,927.82</b>	<b>99,275,367.62</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>303,810,926.30</b>	<b>222,409,104.45</b>	<b>234,648,810.49</b>

## 2、合并利润表

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>314,653,513.99</b>	<b>264,405,717.48</b>	<b>217,642,479.35</b>
其中：营业收入	314,653,513.99	264,405,717.48	217,642,479.35
<b>二、营业总成本</b>	<b>285,267,913.12</b>	<b>243,440,518.58</b>	<b>193,376,829.11</b>
其中：营业成本	234,681,275.57	195,763,195.80	153,741,812.52
营业税金及附加	8,838,697.85	6,666,111.42	5,104,418.54
销售费用	24,453,654.63	26,569,043.91	21,927,621.49
管理费用	11,835,219.09	10,780,817.67	9,234,670.45
财务费用	3,767,633.16	2,603,769.54	3,170,618.90
资产减值损失	1,691,432.82	1,057,580.24	197,687.21
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	215,069.59
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>29,385,600.87</b>	<b>20,965,198.90</b>	<b>24,480,719.83</b>
加：营业外收入	4,781,743.39	2,244,311.28	2,010,092.37
减：营业外支出	24,693.76	207,988.80	117,150.70
其中：非流动资产处置损失	18,999.27	7,934.80	86,877.87
<b>四、利润总额 （亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>34,142,650.50</b>	<b>23,001,521.38</b>	<b>26,373,661.50</b>
减：所得税费用	5,027,995.93	3,372,961.18	4,062,723.96
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>29,114,654.57</b>	<b>19,628,560.20</b>	<b>22,310,937.54</b>
归属于母公司所有者的净利润	29,091,195.12	19,572,619.79	22,235,602.09
少数股东损益	23,459.45	55,940.41	75,335.45
<b>六、每股收益</b>			
（一）基本每股收益	0.5016	0.3375	0.3834
（二）稀释每股收益	0.5016	0.3375	0.3834
<b>七、其他综合收益</b>	-	-	-
<b>八、综合收益总额</b>	<b>29,114,654.57</b>	<b>19,628,560.20</b>	<b>22,310,937.54</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,091,195.12	19,572,619.79	22,235,602.09
归属于少数股东的综合收益总额	23,459.45	55,940.41	75,335.45

## 3、合并现金流量表

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	323,676,311.72	251,704,531.99	241,000,104.28
收到的税费返还	-	315,769.21	523,646.14
收到其他与经营活动有关的现金	4,951,381.93	17,660,017.28	1,828,570.37
经营活动现金流入小计	328,627,693.65	269,680,318.48	243,352,320.79
购买商品、接受劳务支付的现金	238,474,270.71	192,096,607.68	162,843,399.56
支付给职工以及为职工支付的现金	21,591,363.48	23,186,585.80	18,576,619.72
支付的各项税费	20,080,010.10	17,377,132.62	13,236,084.79
支付其他与经营活动有关的现金	16,883,793.52	11,551,679.33	34,369,606.10
经营活动现金流出小计	297,029,437.81	244,212,005.43	229,025,710.17
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>31,598,255.84</b>	<b>25,468,313.05</b>	<b>14,326,610.62</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
取得投资收益收到的现金	-	-	215,069.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,750.00	2,800.00	2,750.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	1,132,661.60	10,766,146.11
投资活动现金流入小计	2,750.00	1,135,461.60	10,983,965.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,824,477.14	13,232,370.86	107,090.56
投资活动现金流出小计	9,824,477.14	13,232,370.86	107,090.56
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-9,821,727.14</b>	<b>-12,096,909.26</b>	<b>10,876,875.14</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金	92,800,000.00	60,000,000.00	75,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	1,068,389.15
筹资活动现金流入小计	92,800,000.00	60,000,000.00	76,068,389.15
偿还债务支付的现金	69,600,000.00	69,874,800.00	54,325,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,876,217.44	3,096,810.09	1,989,453.08
支付其他与筹资活动有关的现金	-	3,737,250.00	1,036,000.00
筹资活动现金流出小计	78,476,217.44	76,708,860.09	57,350,653.08
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>14,323,782.56</b>	<b>-16,708,860.09</b>	<b>18,717,736.07</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>36,100,311.26</b>	<b>-3,337,456.30</b>	<b>43,921,221.83</b>
加：期初现金及现金等价物余额	52,473,495.79	55,810,952.09	11,889,730.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>88,573,807.05</b>	<b>52,473,495.79</b>	<b>55,810,952.09</b>

## 合并现金流量表（续）

补充资料	2009 年度	2008 年度	2007 年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>			
净利润	29,114,654.57	19,628,560.20	22,310,937.54
加：资产减值准备	1,691,432.82	1,057,580.24	197,687.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,300,266.73	1,625,969.27	1,066,743.73
无形资产摊销	91,470.58	56,879.37	1,210.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	18,999.27	7,934.80	86,877.87
固定资产报废损失 （收益以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动损失 （收益以“-”号填列）	-	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	3,076,217.44	2,408,148.49	3,025,453.08
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-	-215,069.59
递延所得税资产减少 （增加以“-”号填列）	-314,723.48	-324,633.14	-19,053.35
递延所得税负债增加 （减少以“-”号填列）	-	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-15,150,515.83	-5,098,997.29	-8,159,641.25
经营性应收项目的减少 （增加以“-”号填列）	-25,418,754.12	24,974,104.35	-12,961,697.05
经营性应付项目的增加 （减少以“-”号填列）	35,189,207.86	-18,867,233.24	8,993,162.13
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	31,598,255.84	25,468,313.05	14,326,610.62
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>			
债务转为资本	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-	-
融资租入固定资产	-	-	-
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>			
现金的期末余额	88,573,807.05	52,473,495.79	55,810,952.09
减：现金的期初余额	52,473,495.79	55,810,952.09	11,889,730.26
加：现金等价物的期末余额	-	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	36,100,311.26	-3,337,456.30	43,921,221.83



## (二) 非经常性损益

明细项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
1、非流动资产处置损益	-18,999.27	-7,934.80	-86,877.87
2、计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	4,670,230.00	1,856,205.00	1,464,636.00
3、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	1,132,661.60	-
4、委托他人投资或管理资产的损益	-	-	215,069.59
5、除上述各项之外的其他营业外收支净额	105,818.90	-127,716.93	-8,462.60
非经常性损益合计	4,757,049.63	2,853,214.87	1,584,365.12
减：所得税	721,602.09	427,982.23	237,654.77
少数股东损益	6,033.49	-	-8.24
扣除所得税、少数股东损益后的非经常性损益净额	4,029,414.05	2,425,232.64	1,346,718.59
归属于母公司股东的净利润	29,091,195.12	19,572,619.79	22,235,602.09
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	25,061,781.07	17,147,387.15	20,888,883.50
非经常性损益净额占同期归属于母公司股东净利润比例	13.85%	12.39%	6.06%

## (三) 主要财务指标

项目	2009.12.31/ 2009 年度	2008.12.31/ 2008 年度	2007.12.31/ 2007 年度
资产负债率（母公司）	53.38%	46.62%	57.38%
流动比率	1.78	2.01	1.94
速动比率	1.38	1.55	1.57
无形资产（土地使用权除外）占净资产的比例	0.24%	0.26%	0.0029%
应收账款周转率（次）	3.81	3.54	2.72
存货周转率（次）	4.19	4.26	3.91
息税折旧摊销前利润（万元）	4,061.06	2,778.12	2,944.32

项目	2009. 12. 31/ 2009 年度	2008. 12. 31/ 2008 年度	2007. 12. 31/ 2007 年度
利息保障倍数（倍）	13.20	8.97	14.71
每股经营活动的现金流量（元）	0.54	0.44	0.25
每股净现金流量（元）	0.62	-0.06	0.76
基本每股收益（元）	0.5016	0.3375	0.3834
加权平均净资产收益率	22.52%	18.00%	25.24%
每股净资产（元）	2.44	2.04	1.71

#### （四）管理层讨论与分析

##### 1、财务状况分析

报告期内，公司资产负债结构具有以下特点：

- （1）流动资产占公司资产总额的比例较高，固定资产比例较低；
- （2）经营性应收项目占流动资产的比例较高；
- （3）公司的负债主要为流动负债。

报告期内，公司的资产负债结构相对稳定且处于合理水平。公司的流动比率、速动比率相对较高，短期偿债能力较强。2009 年度公司利润总额较上年增长了 48.44%，利息保障倍数达 13.20 倍，为公司按期偿还到期债务提供了可靠的保障。

总体看来，公司具有一定的依靠自身积累偿还债务并实现滚动发展的潜力。公司银行资信状况良好，财务状况良好。

##### 2、盈利能力分析

###### （1）营业收入变动趋势

公司营业收入主要来源于建筑智能化及建筑节能服务，近三年呈持续增长趋势，这也是公司业务持续稳定发展的基础。2007-2009 年建筑智能化及节能服务收入年均复合增长率为 25%。

###### （2）净利润的变化趋势

公司 2009 年度归属于母公司净利润比 2007 年增长 30.83%，年均复合增长率 14.38%。2008 年度归属于母公司净利润较上年下滑，主要原因是公司的建筑智能化及节能业务毛利率较上年下降。

###### （3）公司盈利的主要来源

公司主营业务突出，利润主要来源于建筑智能化及建筑节能服务，利润来源

稳定。

#### （4）影响公司盈利能力的主要因素

##### ①新项目开发和市场拓展

公司所在的建筑智能化和建筑节能服务行业属于新兴行业，行业市场的发展已经到了规模和规范发展阶段。公司将通过加强基于自主产品的智能化整体解决方案的研发，加大市场营销的力度，争取率先实现规模发展。由于建筑节能服务产业刚刚兴起，公司作为建筑节能服务行业的领先者，将大力抓好项目开发和市场拓展工作，凭借公司的竞争实力，争取更大的市场份额，为公司增加新的利润增长点，从而保证公司盈利能力的连续性和稳定性。

##### ②项目管理和费用控制

随着公司业务量的不断增加，同时开工的项目较多，加大了公司的项目质量管理、施工进度控制和项目成本费用管理的工作难度。针对上述情况，公司自主开发了业内独有的项目管理系统（PM），不断加强内部管理，建立健全各项规章制度，完善财务内部控制和项目施工进度管理，保证项目的施工质量、合理地控制各项期间费用。

##### ③应收账款的管理

随着业务规模的扩大，公司的应收账款余额可能保持在较高水平。应收账款的管理可能影响到公司的资金周转速度、经营活动的现金流量和财务费用支出情况。公司建立了应收账款账龄分析制度和逾期应收账款催收制度，对销售人员的后期账款的催收做了严格规定，及时跟踪和了解客户的经营状况和信用情况，减少了应收账款成为坏账的可能性。

#### 3、现金流量分析

2008、2009年，公司经营性现金流量净额高于同期实现的净利润，反映出公司较高的盈利质量。2007年公司经营活动产生现金流量低于同期净利润。随着业务规模的扩大，特别是EMC模式下既有建筑节能改造业务的拓展，公司的现金流必然会存在一定的缺口，公司急需借助资本市场筹措资金，以保证公司的发展壮大。

#### （五）股利分配政策

##### 1、股利分配政策

公司依据国家有关法律法规和《公司章程》所载明的股利分配原则进行股利分配。公司可以以现金或股票等方式分配利润。

## 2、公司近三年股利分配情况

### (1) 2009 年度

根据公司 2010 年度第一次临时股东大会决议，公司 2009 年度实现的净利润按 10%提取法定公积金后，本年度暂不分配。

### (2) 2008 年度

根据公司 2008 年度股东大会决议，公司 2008 年度实现的净利润按 10%提取法定公积金后，再加上以前年度剩余未分配利润，按每 10 股分配含税现金股利人民币 1 元，共分配现金股利 580 万元。

### (3) 2007 年度

根据公司 2008 年第一次临时股东大会决议，公司 2007 年度实现的净利润按 10%提取法定公积金后，本年度暂不分配。

## 3、本次发行前未分配利润的分配政策

公司 2008 年度股东大会通过决议，公司本次公开发行 A 股上市前滚存未分配利润由首次公开发行后的新老股东共同享有。

## (六) 发行人控股子公司——上海达实情况

上海达实自动化工程有限公司，成立于 1999 年 1 月 21 日，注册资本（实收资本）200 万元，法定代表人为刘磅，主营业务为：楼宇自动化、工业自动化、办公自动化系统的设计、开发、安装、调试及维修服务。

截至 2009 年 12 月 31 日，上海达实股东结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
本公司	180.00	90.00
王丹宇	20.00	10.00
合计	200.00	100.00

经深圳鹏城审计，2009 年 12 月 31 日上海达实总资产为 472.02 万元，净资产为 426.21 万元，2009 年度实现净利润 23.46 万元。

除此之外，本公司无其他控股子公司及参股公司。

## 第四节 募集资金运用

### 一、募集资金运用概况

经公司 2008 年第一次临时股东大会、2008 年度股东大会及 2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司本次拟公开发行 2,000 万股社会公众股，所募集资金投向以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	拟投入募集资金	募集资金投资进度			项目核准情况
				第一年	第二年	第三年	
1	新增建筑智能化业务营运资金	6,000	6,000	2,000	2,000	2,000	-
2	基于城市能源监测管理平台的建筑节能服务项目	5,956	5,956	2,622	1,366	1,968	深圳发改局深发改 [2008] 1482 号文核准
3	公司研发中心建设项目	3,638	3,638	3,638	-	-	深圳发改局深发改 [2008] 1399 号文核准
合计		15,594	15,594	8,260	3,366	3,968	

### 二、募集资金投资项目前景分析

#### (一) 新增建筑智能化业务营运资金项目

通过建筑智能化业务的实施，可将传统建筑建设或改造成为智能建筑。向客户提供安全、舒适、高效和便捷的建筑环境；使建筑物具有节能、环保、健康功能，减少建筑设备运行维护费用，为建筑物提供现代通信手段和信息服务。同时，建筑智能化系统中的建筑设备监控系统（BAS）是实现建筑物节能的主要手段。因此，建筑智能化是当前建筑业发展的必然要求，是节约能源，保证社会可持续发展的需要，具有广阔的市场前景。

#### (二) 基于城市能源监测管理平台的建筑节能服务项目

根据 EMCA 《2008、2009 年度中国节能服务产业发展报告》，2009 年我国节能服务产业继续保持快速增长，全年规模以上节能服务企业完成总产值达到

587.68 亿元, 同比增长 40.83%; 综合节能投资为 360.37 亿元, 同比增长 42.33%, 其中合同能源管理 (EMC) 项目投资增长到 195.32 亿元, 同比增长 67.37%。我国节能市场十分巨大, 投资总需求高达 4,500-6,000 亿元。因此, 我国节能服务产业具有广阔的发展前景。

据《建筑电气网》统计资料, 到 2010 年, 我国机电设备建筑节能服务市场规模将达到 60.4 亿元。

在我国逐步转变经济增长方式, 建设资源节约型、环境友好型社会, 实行可持续发展战略的大背景下, 我国建筑节能行业的市场需求将保持持续稳定增长, 对节能服务需求由企业自发降低成本需求转变为政府推动和企业自身降低成本需求双向推动。建筑节能行业发展前景广阔。

### **(三) 公司研发中心建设项目**

通过实施该项目, 公司可以增加研发场地、完善研发设施和研发条件, 吸引行业优秀技术人才, 加快在建筑智能化和建筑节能领域关键技术的研究, 保持公司的技术领先地位, 提高公司的技术创新能力和科技成果转化能力, 从而扩大公司的市场占有率, 增加公司的主营业务收入, 促进公司的持续、快速、健康发展。

## 第五节 风险因素和其他重要事项

### 一、风险因素

除已在“重大事项提示”中所述的特别风险外，提请投资者注意公司存在的以下风险：

（一）募集资金投资项目不能达到预期收益的风险。新项目建设周期较长，技术要求高，资金投入量大，有可能由于技术保障、市场需求、工程价格等方面发生不利变化，或由于项目组织管理不善，不能按计划实施，存在不能达到预期收益的风险。

（二）净资产收益率下降的风险。本次股票发行后，公司的净资产将有大幅度增长。鉴于本次募集资金投资项目需要 1-3 年的建设期，达到预期效益需要一定的时间，公司存在净资产收益率下降的风险。

（三）公司规模扩大引致的管理风险。公司成功发行股票后，资产、业务、人员等方面的规模将显著扩大，组织结构和管理体系趋于复杂，承接的建筑智能化和建筑节能项目趋于增加，新产品开发、市场开拓、内部管理的压力增加。若公司管理层不能及时建立和完善相关的管理体系和内部控制制度，或不能引入合格的经营管理人才，公司将面临规模扩大引致的管理风险。

（四）核心技术人员流失的风险。公司从事的建筑智能化及建筑节能行业是一个技术密集型、人才密集型行业，对高级技术人才的依赖性很高。国内对本行业高级技术人员的需求日益增强，争夺日趋激烈，如果公司部分核心技术人才流失，而公司不能及时招聘合格的人才予以补充，将对公司的新技术开发、项目实施和未来发展造成不利影响。

（五）技术面临被淘汰的风险。建筑智能化技术在飞速发展，新技术层出不穷，若公司的研发实力不能在同行业中处于领先水平，并不断创新，则存在技术被淘汰的风险。

（六）内部控制有效性不足导致的风险。若内控体系不能随着公司的发展而不断完善，可能导致公司内部控制有效性不足的风险。

（七）与合同能源管理（EMC）模式相关的风险。EMC 模式在实际运作中存



在配套法规政策不健全的风险、融资手段不足的风险、客户信用风险和管理风险。

(八) 项目管理风险。随着公司业务逐步向全国拓展和大型项目的增加, 如果公司不能同步提高项目管理水平, 提高项目经理的能力和项目实施人员的素质, 将可能导致项目不能保证质量, 无法按时交工, 对公司未来经营产生不利影响, 公司存在项目管理风险。

(九) 过度依赖华南市场的风险。报告期内, 公司业务主要集中在华南地区, 在华南以外地区的业务尚处于起步阶段, 公司存在过度依赖华南地区单一市场的风险。

(十) 行业竞争风险。建筑智能化和节能服务产业是一个新兴的行业, 我国市场巨大的商机吸引了越来越多的企业参与, 竞争将趋于激烈。本公司如不能发挥自身优势, 迅速做大做强, 则面临行业内部竞争日趋激烈的风险。

(十一) 非经常性损益占净利润一定比例的风险。若未来公司获得的各类财政补贴发生变化, 可能会导致公司净利润的波动。

(十二) 净利润波动的风险。2008 年公司营业收入较 2007 年增长 21.49%, 但归属母公司股东的净利润较上年下滑 11.98%。

## 二、其他重要事项

### (一) 重要合同

#### 1、借款合同及相应的担保合同

本公司及合并报表范围内的公司至 2009 年 12 月 31 日已签署、正在履行的《借款合同》及相应的《担保合同》如下:

序号	贷款银行	贷款金额 (万元)	年利率 (%)	期限	截止日期	担保方式
一、短期借款合同						
1	工行南山支行	3,000.00	5.841	1 年	2010.5.11	由刘磅个人及达实投资提供信用担保



序号	贷款银行	贷款金额 (万元)	年利率 (%)	期限	截止日期	担保方式
2	中行高新区支行	2,000.00	5.31	1年	2010.11.18	中行高新区支行 3,000 万元授信额度合同项下借款合同, 刘磅个人及达实投资提供最高额保证、达实智能以位于深圳市南山区登良路南油天安工业村 8 号 3B 的房产提供最高额抵押担保
	合计	5,000.00				
二、长期借款						
3	兴业银行高新区支行	220.00	同期利率上浮 10%	24 个月	2011.1.8	由刘磅个人及达实投资提供信用担保
	合计	220.00				
三、授信额度合同						
序号	授信单位	授信额度 (万元)	期限	截止日期	担保方式	
4	中小企业担保中心	6,000.00	1年	2010.5.12	由刘磅个人提供保证反担保	
5	平安银行深圳分行	3,000.00	1年	2010.8.3	由刘磅个人及达实投资提供保证担保	
6	建行深圳分行	5,000.00	1年	2010.8.23	由刘磅个人及达实投资提供保证担保	
7	中行高新区支行	3,000.00	1年	2010.9.10	由刘磅个人及达实投资提供最高额保证、达实智能以位于深圳市南山区登良路南油天安工业村 8 号 3B 的房产提供最高额抵押担保	
8	中行高新区支行	8,000.00	1年	2010.9.18	由刘磅个人及达实投资提供最高额保证担保	
	合计	25,000.00				

## 2、重大商务合同

本公司及合并报表范围内的公司至本招股意向书签署之日已签署、正在履行的金额为 500 万元（含）以上的重大商务合同及金额虽未达到 500 万元但具有较大影响的 EMC 合同如下：

### （1）建筑智能化工程合同

单位：万元

客户名称	合同内容	合同总金额
深圳市公安局公交分局	深圳市电子防控工程之公交视频监控系统项目	636.99
深圳海关	深圳海关科技信息业务综合楼楼宇自控系统工程	830.64
深圳市公安局公交分局	深圳市公交视频监控系统项目二期前端车载设备安装之一	882.32
中铁建工集团有限公司	深圳市中航广场弱电系统工程	1,245.21
成都恒大银河新城置业有限公司	成都恒大绿洲龙泉项目首期智能化工程	712.04
成都市温江区鑫金康置业有限责任公司	成都恒大城温江项目首期智能化工程	913.82
深圳市地铁三号线投资有限公司	深圳市轨道交通二期 3 号线工程（3204B 标段）自动化集成系统	8,504.69
华南国际工业原料城(深圳)有限公司	华南国际皮革皮具原辅料物流区二期智能化工程	1,780.00
广州海滨房地产开发有限公司	广州华标涛景湾三期智能化项目	888.00
恒大鑫源（昆明）置业有限公司	昆明金碧天下首期智能化工程	900.00
中国华西企业有限公司、深圳长虹科技有限责任公司	深圳长虹科技大厦项目智能化工程	508.00
广东省八建集团有限公司	广州九龙湖社区 A 区弱电分包工程	624.13
深圳市住宅工程管理站	深圳高新区软件大厦弱电工程项目	1,760.75
万菱实业（广东）有限公司	广州万菱汇裙房及 A 塔楼智能化系统设计、供应及安装工程	749.25
深圳市建筑工务署	深圳市第三人民医院音视频系统设备采购及安装项目	524.18
深圳市福田区建设局	深圳下梅林环境综合整治电子监控系统工	1,102.95

单位：万元

客户名称	合同内容	合同总金额
	程	
深圳市水污染治理指挥部办公室	深圳市横岭污水处理厂二期工程自控系统及仪表工程采购及安装工程	1,865.17
深圳市地铁三号线投资有限公司	深圳市地铁龙岗线工程西延线段 3254B 自动化集成系统工程	4,199.88
东莞市城建工程管理局	东莞广播电视中心智能化系统项目	1,298.03
清远狮子湖酒店有限公司	清远狮子湖阿拉伯会议酒店智能化系统工程施工项目	1,783.99
东莞市富盈房地产开发有限公司	东莞石碣富盈皇冠假日酒店智能化系统工程	855.00
深圳市地铁集团有限公司	深圳地铁 5 号线（环中线）工程综合监控系统设备采购及服务合同	18,800.00
江苏省华建建设股份有限公司、深圳城盛房地产开发有限公司	兰江山第智能化系统工程	1,787.98

## (2) 工业自动化合同

单位：万元

客户名称	合同内容	合同总金额
河北喜之郎食品有限公司	河北喜之郎年产 10 万吨休闲食品项目煮料自控工程	803.93
东莞南玻工程玻璃有限公司	东莞南玻镀膜 D 线控制系统工程	1,039.00

## (3) 主要的 EMC 合同

客户名称	期限	效益分享	服务内容
深圳清华大学研究院	8 年	本公司前 3 年享有 100%，后 5 年享有 30%	深圳清华大学研究大楼中央空调系统整体节能改造及能源服务项目
深圳天马微电子股份有限公司	10 年	本公司前 5 年享有 70%，后 5 年享有 30%	深圳天马微电子三厂节能服务项目
嘉里物业管理（深圳）有限公司	10 年	本公司前 5 年享有 75%，后 5 年享有 15%	深圳嘉里中心中央空调系统节能服务

客户名称	期限	效益分享	服务内容
中山市大信实业有限公司新都汇商业分公司	15年	本公司前3年享有70%，后12年享有35%	中山市大信实业有限公司新都汇商业分公司节能服务项目
天马微电子股份有限公司	10年	本公司前5年享有80%，后5年享有40%	天马微电子股份有限公司第四工厂节能服务项目
深圳南玻显示器件科技有限公司	10年	本公司各年的节能效益分享比例分别为：60%、65%、70%、70%、70%、40%、35%、30%、30%、30%	深圳南玻显示器件公司节能改造项目
重庆方正高密电子有限公司	59个月	效益分享期内，本公司分享比例为70%	重庆方正产业园项目
深圳市南山区人民检察院	8年	效益分享期内，本公司分享比例为70%	深圳南山检察院中央空调改造项目
广州市悦禾物业管理有限公司	10年	本公司前5年享有75%，后5年享有25%	广州天河软件园中央空调整能改造项目
中山市小榄人民医院	10年	本公司前6年享有80%，后4年享有45%	中山市小榄人民医院中央空调系统节能改造项目
广东美芝制冷设备有限公司	10年	本公司前5年享有65%，后5年享有35%	广东美芝制冷设备有限公司空调改造项目

#### (4) 其他重大商务合同

与公司签约方	合同名称	合同总金额
深圳市财富房地产开发有限公司	深圳市房地产认购书 关于时代财富大厦《深圳市房地产认购书》之补充协议 补充协议	3,810.555万元

#### (5) 战略合作意向协议

与公司签约方	合同名称	合同总金额
深圳大学	深圳大学与深圳达实智能股份有限公司校园节能合作 战略意向书	约1,500万元

## (二) 对外担保事项

截止本招股意向书签署之日，公司不存在任何对外担保事项。

### （三）重大诉讼或仲裁事项

截至本招股意向书签署之日，公司未涉及任何对财务状况、生产经营、经营成果、声誉、业务活动、未来前景有重大影响的诉讼及仲裁事项，且董事会认为公司未面临任何有重大影响的诉讼事项。

## 第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

### 一、发行各方当事人

	名称	住所	联系电话	传真	经办人或 联系人
发行人	深圳达实智能股份有限公司	深圳市南山区高新技术村 W1 栋 A 座五楼	0755-26525166	0755-26639599	何红、张红萍
保荐人(主承销商)	中国建银投资证券有限责任公司	深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18 层至第 21 层	0755-82026556	0755-82026568	郑佑长、杨洁、甘丽、袁媛、解锐
律师事务所	广东信达律师事务所	深圳市深南大道 4019 号航天大厦 24 层	0755-88265288	0755-83243108	林晓春、张炯、宋俊
会计师事务所	深圳市鹏城会计师事务所有限公司	深圳市福田区滨河路与彩田路交汇处联合广场 A 栋塔楼 A701-A712	0755-83732888	0755-82237546	李萍、任玮星
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	深圳市深南路 1093 号中信大厦 18 楼	0755-25938000	0755-25988122	-
收款银行					-
拟上市的证券交易所	深圳证券交易所	深圳市深南东路 5045 号	0755-82083333	0755-82083164	-

### 二、本次发行上市的重要日期

询价推介时间	2010 年 5 月 17 日-2010 年 5 月 19 日
定价公告刊登日期	2010 年 5 月 21 日
申购日期和缴款日期	2010 年 5 月 24 日
股票上市日期	本次股票发行结束后，发行人将尽快申请在深圳证券交易所挂牌上市。

## 第七节 备查文件

1、投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在指定网站上披露。

2、招股意向书全文和备查文件可到发行人及保荐人（主承销商）的法定住所查阅。查阅时间：工作日上午 8：00～11：30；下午 14：00～17：30。

(此页无正文，为《深圳达实智能股份有限公司首次公开发行股票招股意向书摘要》之签章页)

