

证券代码：300675

证券简称：建科院

公告编号：2020-014

# 深圳市建筑科学研究院股份有限公司 2019 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	无法保证本报告内容真实、准确、完整的原因
----	----	----------------------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
黄庆	董事	公务原因	叶青
吴硕贤	独立董事	公务原因	林晓春

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）对本年度公司财务报告的审计意见为：标准的无保留意见。

本报告期会计师事务所变更情况：公司本年度会计师事务所由立信会计师事务所（特殊普通合伙）变更为毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以总股本 146,666,700 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.75 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	建科院	股票代码	300675
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	毛洪伟		
办公地址	深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼		
传真	0755-23931800		
电话	0755-23950525		
电子信箱	Maohw@ibrcn.com		

## 2、报告期主要业务或产品简介

公司以绿色、生态、低碳理念为指导，以本土化、低成本、精细、适宜的技术路线为特色，以全生命周期服务为手段，面向城市绿色发展，提供涵盖科研、规划、设计、咨询、检测、项目管理以及运营等全过程所需综合解决方案，逐步发展成为国内知名、领先的绿色建筑和绿色城市技术服务提供者。

公司主营业务集中在“城市绿色发展”服务和“绿色人居公信”服务两大全过程技术服务业务板块：

在城市绿色发展服务板块中，公司提供城市规划、建筑设计等技术咨询服务业务，是公司多年形成的核心主营业务之一：

城市规划业务，是公司基于传统规划，综合生态经济学知识和现代城市规划理论及方法，针对城市生态本底及其与产业、社会、人口之间复杂的系统关系进行生态诊断，并为之提出经济可行的基于“生态导向”和“动态平衡”的规划和建设运营整体解决方案；而绿色建筑设计业务，是公司基于业务发展所形成的独特的共享设计理念和办法，利用数字化设计，形成独特的设计风格，致力于为客户打造人与自然和谐共生、更加人性化、更加适宜的各类建筑。公司承担的城市规划和建筑设计项目凭借出色的技术水平和绿色设计理念，先后获得了多项国家、省市甚至国际组织的奖项。

EPC及项目全过程管理业务，是以绿色建筑交付为目标的工程总包服务业务，整合了公司在规划设计、绿色建筑咨询、检测服务、项目管理咨询等业务的优势，目前已成为公司的重要业务增长点之一。

绿色建筑运营服务业务，如DOT业务，是基于公司所掌握的系统完整的城市和建筑绿色建筑运营全过程的集成技术体系，因地制宜地为不同区域、类型的客户提供具有品质、适宜和能较好实现绿色效益的综合技术服务。目前已形成系统的技术积累和较好的行业科技品牌影响力。

在绿色人居公信服务板块中，公信服务业务是公司另一个核心主营业务领域。

以为城市、建筑、家居的安全、健康、舒适、高效、可持续性提供一站式解决方案为目标，公司公信服务是以检测、检验、认证为基础，集成绿色建筑设计优化、工程性能质量检测检验认证、综合技术研究咨询于一体的服务模式，包括：绿色建筑综合咨询、能源环境规划咨询、装修污染物全过程控制咨询、既有建筑绿色化改造全过程咨询、建设工程检测和验收全过程服务、合成材料运动场地检测及监管、甲方内部质量控制抽检服务、建筑工程质量潜在缺陷保险风险管理服务、产品/体系/服务认证、绿色生态城区智慧运营监测数据平台建设等内容。

## 3、主要会计数据和财务指标

### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	467,972,060.82	397,007,934.86	17.87%	381,831,957.61
归属于上市公司股东的净利润	36,620,943.28	34,630,772.68	5.75%	33,987,787.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,562,916.38	12,116,967.00	-62.34%	24,170,554.18
经营活动产生的现金流量净额	63,513,713.47	42,986,794.68	47.75%	97,410,702.88
基本每股收益（元/股）	0.2497	0.2361	5.76%	0.2713
稀释每股收益（元/股）	0.2497	0.2361	5.76%	0.2713
加权平均净资产收益率	7.98%	8.06%	-0.08%	11.33%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
资产总额	1,057,460,482.19	847,429,547.90	24.78%	691,584,901.89
归属于上市公司股东的净资产	469,624,578.88	443,270,304.60	5.95%	418,172,867.42

### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	44,665,720.41	115,221,752.01	76,853,295.90	231,231,292.50
归属于上市公司股东的净利润	-23,515,497.82	11,140,236.70	-11,850,820.67	60,847,025.07

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-29,920,522.68	4,930,277.01	-16,098,442.68	45,651,604.73
经营活动产生的现金流量净额	-4,452,014.70	-15,170,290.85	-18,803,068.18	101,939,087.20

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

#### 4、股本及股东情况

##### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

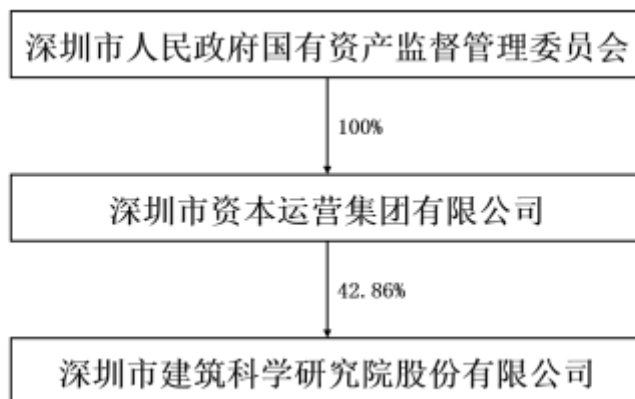
报告期末普通股股东总数	17,642	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	19,220	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市资本运营集团有限公司(原深圳市远致投资有限公司)	国有法人	42.86%	62,857,143	62,857,143			
深圳市建科投资股份有限公司	境内非国有法人	10.18%	14,928,700	0			
中关村发展集团股份有限公司	国有法人	6.36%	9,328,949	0			
深圳市英龙建安(集团)有限公司	境内非国有法人	5.00%	7,330,625	0	质押	5,200,000	
全国社会保障基金理事会转持一户	国有法人	2.14%	3,142,857	3,142,857			
李平	境内自然人	0.30%	442,400	0			
田宇	境内自然人	0.21%	311,400	0			
王孟龙	境内自然人	0.20%	295,100				
张坤茂	境内自然人	0.18%	258,900				
张勇	境内自然人	0.17%	249,635				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 5 名股东之间不存在关联关系，也不属于一致行动人。公司未知前 6-10 名股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。						

##### (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 三、经营情况讨论与分析

## 1、报告期经营情况简介

在国内经济下行、行业压力增大及业内竞争日益激烈的情况下，公司突出绿色城市生命价值观，坚定公司核心价值定位与内涵，从绿色建筑和绿色城市的技术层面转向生命价值观层面，以“平视城市，共享生命精彩”为愿景，围绕“中国绿色城市价值创造者”的使命，向着国际化绿色科技产业集团的发展目标稳步前行。2019年公司聚焦绿色建筑和城市绿色发展的技术服务，在业务模式转型、市场策略创新、科研能力夯实和资本运作试点等方面，齐头并进协同运作，不断增强核心竞争力，实现经营业绩稳步增长。

## (一) 全过程业务加速发展，业务规模实现增长

报告期内，重点实施了从“单一技术服务”到“全过程综合服务”、从“一次性合同服务”到“全生命周期陪伴服务”、从“简单技术服务收入”到“价值创造的增值分利”为核心的业务模式变革。

1、加大力度整合城市绿色发展全过程技术服务，具体涵盖城市规划、建筑设计、项目管理、绿色运营等业务单元。2019年该业务板块范围实现营收合计30,047.68万元，较上年同期增加5,950.04万元，同比增长24.69%，业务规模加速增长。其中全过程咨询业务(含EPC)实现营业收入10,194.96万元，占全年营收比为21.79%，较上年同期增加6,869.35万元，同比增长206.56%，使公司在全过程业务上取得了实质性的突破，特别是“雄安商务服务中心全过程咨询项目”是本年行业内同类项目中合同额最大的全过程咨询项目之一，为公司在民用建筑领域的全过程咨询业务树立了品牌效应，进一步强化了公司市场竞争力和提升了公司知名度。

其他单项业务各有升降，总体保持平稳，其中：城市规划业务实现营收7,953.51万元，较上年同期增加379.69万元，同比增长5.01%，主要是受益于公司城市客户战略的实施力度加大；建筑设计实现营收8,540.38万元，较上年同期减少2,041.42万元，同比下降19.29%，主要受区域部分客户项目进度波动影响；绿色运营实现营收2,775.03万元，较上年同期增加158.62万元，同比增长6.06%。

2、抓住机遇发展绿色人居公信检测全过程技术服务业务，具体涵盖检测、检验、认证、咨询等业务。2019年该业务板块实现营收合计16,749.53万元，较上年同期增长7.35%。其中建筑咨询实现营收4,082.00万元，较上年同期减少1,107.51万元，同比下降21.34%，同时公信检测服务实现营收12,667.52万元，占全年营收比27.07%，较上年同期增加2,253.89万元，同比增长21.64%，业务基本保持平稳增长。但整合工程和材料检测、工程质量管理和技术咨询业务为甲方提供综合第三方公信服务的“甲控服务”创新业务有新的突破，2019年该业务开始占到检测业务营收的5%。

## (二) 实施“城市客户”市场战略，提高市场营销效率

报告期内，公司突出从生态规划、建筑设计、项目管理、公信检测和绿色运营等全过程业务和组合业务的优势，集中力量和资源服务于生态建设和绿色发展业务需求大的重点城市，将城市作为虚拟客户主体，实施以城市绿色发展为目的的全过程业务和组合业务营销策略，暨“城市客户”市场战略，以更好发挥公司竞争力，提升公司客户的集中度和单个城市业务规模，从而提高业务运作效率。2019年“城市客户”体系逐步建立，公司前5个“城市客户”分别是深圳市、雄安新区、荆门市、珠海市、

上海市，分别实现营收28,288.41万元、7,407.30万元、1,511.82万元、1,467.82万元、1,363.96万元，合计占全年营收85.56%。同时还进行了西南和西北区域的潜在“城市客户”的储备，西南区域2019年业务增长59.31%，西北区域业务增长迅速，实现营收877.76万元。未来公司以粤港澳大湾区的深圳和京津冀的雄安新区为核心城市客户，同时持续加大其他各区域市场开拓，推行“一城一策”的差异化管理，并加强各区域主力城市联动协作，孵化拓展周边城市市场，使城市客户战略更有效的开展，从而加快业绩增长速度。

### （三）试点主业并购，加快区域市场布局速度

2019年，公司完成了对湖北建胜工程技术咨询有限公司的并购控股。湖北建胜主要从事检测、审图和招标代理等业务，各项业务在当地市场占有率第一。并购湖北建胜，完成了公司以武汉为中心、以荆门为生产基地、辐射周边多城市的华中区域布局，提高公司在华中区域市场核心竞争力，加速区域业务发展。

### （四）加大创新平台建设和研发投入，持续增强核心竞争力

公司始终坚持“自主创新”的技术引领战略，继续加大研发投入。报告期内，公司研发投入达到4,312.89万元，占全年营收比为9.22%，处于行业前列水平；2019年新承担了12项各类课题，完成了15项课题。加大了数字化平台的建设，包括采用“区块链”技术，开发透明建造管理平台（伊OS系统）；以“自组织”为核心，开发集提升项目运营管理、人员管理、项目核算和工作交流等功能于一体的移动互联网“乐活平台”。同时，加快了公司新一代绿色技术集成研发和示范基地——未来大厦的建设进度，报告期内实现投资10,562.85万，累计投资19,709.95万。

综上所述，公司在报告期内实现营业收入46,797.21万元，营业利润3,796.34万元，较上年同期分别增长17.87%和51.39%，归属于母公司股东的净利润为3,662.09万元，较上年同期增长5.75%，净资产收益率为7.98%，较上年同期下降0.08%。净利润增速相比营业收入增速较慢，主要原因有：

- 1、公司新的区域市场还在拓展和培育期，业务规模在增长，但相应的市场开拓成本也较高；
- 2、培育新业务版块的新设子公司处于初期启动阶段，多处于投入期暂未实现盈利；
- 3、研发和平台建设投入较大，造成直接成本和财务费用的增加。

报告期内，公司非经常性损益对净利润的影响金额为3,205.80万元。但其中的2,904.16万元是公司科研业务板块承担国家及地方科研课题服务和政府公共平台建设服务取得的专项经费收入，项目相关的支出已等额计入研发费用，该部分收益，具有可持续性，也体现了公司科技特色，科研业务本身就是公司的一种业务服务类型。

报告期内，公司经营性现金流有较大幅度的改善；应收账款为28,885.13万元，同比增长27.62%，略高于营业收入增长率17.87%，主要系受报告期内经济形势的影响、部分客户的回款周期有所延长所致。公司将加强项目及应收款账的管理，并优化客户结构，进一步改善公司的应收账款周转率。

公司目前整体还处于战略投入期，在长期核心竞争力方面投入较大。下一步公司一方面将保持战略投入力度，增强公司核心竞争力，同时增强研发转化能力和业务变现能力，加大对公司业绩增长的支撑作用；另一方面也将坚持全过程服务的业务模式转型，实施“城市客户”战略和加大资本运作力度。最终共同推动公司短期业绩能更快增长，并保持足够的长期发展空间。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
城市规划	79,535,136.55	11,758,519.66	41.40%	5.01%	60.92%	0.42%
公信服务	126,675,249.97	32,713,081.24	52.44%	21.64%	132.94%	2.82%
建筑设计	85,403,799.16	5,582,534.56	33.15%	-19.29%	-37.35%	-6.60%
建筑咨询	40,820,006.65	4,483,649.99	37.60%	-21.34%	-22.55%	-4.89%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

本集团于2019年度执行了财政部于近年颁布的以下企业会计准则修订：

- 《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(修订)》、《企业会计准则第23号——金融资产转移(修订)》、《企业会计准则第24号——套期会计(修订)》及《企业会计准则第37号——金融工具列报(修订)》(统称“新金融工具准则”)
- 《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)
- 《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)
- 《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》(“准则7号(2019)”)
- 《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》(“准则12号(2019)”)

#### (a) 财务报表列报

本集团根据财会[2019]6号和财会[2019]16号规定的财务报表格式编制2019年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2018年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	226,675,318.85	(226,675,318.85)	-
应收票据	-	336,674.16	336,674.16
应收账款	-	226,338,644.69	226,338,644.69
应付票据及应付账款	83,131,497.29	(83,131,497.29)	-
应付账款	-	83,131,497.29	83,131,497.29
短期借款	130,000,000.00	174,638.89	130,174,638.89
其他应付款	17,513,865.06	(235,333.33)	17,278,531.73
一年内到期的非流动负债	-	60,694.44	60,694.44

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
应收票据及应收账款	196,274,019.23	(196,274,019.23)	-
应收票据	-	336,674.16	336,674.16
应收账款	-	195,937,345.07	195,937,345.07
应付票据及应付账款	77,114,762.86	(77,114,762.86)	-
应付账款	-	77,114,762.86	77,114,762.86
短期借款	130,000,000.00	174,638.89	130,174,638.89
其他应付款	28,243,519.54	(235,333.33)	28,008,186.21
一年内到期的非流动负债	-	60,694.44	60,694.44

2018年受影响的合并利润表和母公司利润表项目：

	本集团		
	调整前	调整数	调整后
管理费用	45,185,298.05	(558,885.14)	44,626,412.91
研发费用	13,888,223.01	558,885.14	14,447,108.15
合计	59,073,521.06	-	59,073,521.06

	本公司		
	调整前	调整数	调整后
管理费用	41,705,581.17	(558,885.14)	41,146,696.03
研发费用	9,838,386.17	558,885.14	10,397,271.31
合计	51,543,967.34	-	51,543,967.34

2018年度的合并现金流量表和母公司现金流量表项目没有受影响。

#### (b)新金融工具准则

新金融工具准则修订了财政部于2006年颁布的《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》和《企业会计准则第24号——套期保值》以及财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》(统称“原金融工具准则”)。

新金融工具准则将金融资产划分为三个基本分类：(1)以摊余成本计量的金融资产；(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(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本集团管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则取消了原金融工具准则中规定的持有至到期投资、贷款和应收款项及可供出售金融资产三个分类类别。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本集团按照新金融工具准则的衔接规定，对新金融工具准则施行日(即2019年1月1日)未终止确认的金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整。本集团未调整比较财务报表数据，将金融工具的原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。

### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

单位：元

公司名称	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	自购买日至2019年12月31日被购买方		
					净资产	收入	净利润	净现金流入
湖北建胜	12,415,400.00	40	收购	2019年8月28日	完成工商变更登记	12,305,972.92	2,215,700.12	3,535,641.43

湖北建胜于2016年6月30日在湖北省荆门市成立，总部位于湖北省荆门市，主要从事建筑工程安全生产评价、工程技术咨询及指导服务、工程造价信息咨询服务、工程技术专家论证服务、房屋租赁等服务。在被合并之前，湖北建胜的母公司为湖北荆门城建集团有限公司，最终控股方为荆门市人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	账面价值	公允价值
现金	12,415,400.00	12,415,400.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	12,415,400.00	12,415,400.00
商誉	-	-

取得的可辨认净资产的公允价值由独立第三方评估机构评估确定。

(3) 湖北建胜的子公司

公司名称	股权比例 (%)
精兴建设	100
图强建设	100
领航培训	100
丰天工程	100