

证券代码: 300675

证券简称: 建科院

公告编号: 2020-008

# 深圳市建筑科学研究院股份有限公司 2020 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。

公司董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

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未变更。

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 146,666,700 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.9 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	叶小平	--	
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	ibrir@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设计方法,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，是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。

为更好地突出生态规划、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，公司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，即“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，并已取得较为明显的成效。

### 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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	506,457,668.54	467,972,060.82	8.22%	397,007,934.86
归属于上市公司股东的净利润	43,866,588.22	36,620,943.28	19.79%	34,630,772.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	25,826,381.22	4,562,916.38	466.01%	12,116,967.00
经营活动产生的现金流量净额	65,653,321.15	63,513,713.47	3.37%	42,986,794.68
基本每股收益（元/股）	0.2991	0.2497	19.78%	0.2361
稀释每股收益（元/股）	0.2991	0.2497	19.78%	0.2361
加权平均净资产收益率	9.06%	7.98%	上升 1.08 个百分点	8.06%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额	1,309,962,633.16	1,057,460,482.19	23.88%	847,429,547.90
归属于上市公司股东的净资产	503,541,912.51	469,624,578.88	7.22%	443,270,304.60

#### (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	50,993,784.49	127,489,192.28	125,758,652.34	202,216,039.43
归属于上市公司股东的净利润	-20,987,355.08	24,232,621.87	12,526,541.87	28,094,779.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-25,840,446.01	21,163,968.91	5,854,476.29	24,648,382.03
经营活动产生的现金流量净额	-10,905,945.52	42,357,632.12	-36,097,613.41	70,299,247.96

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

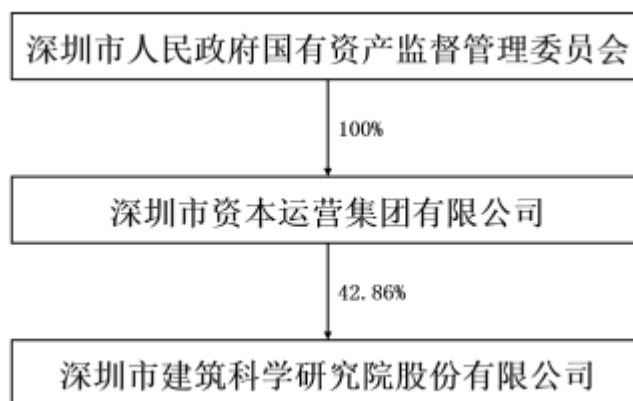
报告期末普通股股东总数	19,346	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	18,604	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	42.86%	62,857,143	0			
深圳市建科投资股份有限公司	境内非国有法人	9.18%	13,462,100	0			
中关村发展集团股份有限公司	国有法人	4.68%	6,859,649	0			
深圳市英龙建安（集团）有限公司	境内非国有法人	3.99%	5,852,325	0	质押	3,405,000	
大成基金管理有限公司—社保基金 17011 组合	国家	0.69%	1,018,467	0			
深圳市华和兴机电环保有限公司	境内非国有法人	0.23%	336,500	0			
张坤茂	境内自然人	0.22%	320,000	0			
王孟龙	境内自然人	0.20%	292,000	0			
刘天一	境内自然人	0.02%	286,100	0			
张勇	境内自然人	0.19%	282,135	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前 4 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 5-10 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

近年，为有效应对国内经济向高质量发展转型、业内竞争日益激烈等所带来的外部环境压力，公司围绕“中国绿色城市价值创造者”的使命，以国际化绿色科技产业集团为发展目标，持续打造绿色建筑和城市绿色发展的技术服务的差异化竞争优势，协同推动业务模式转型、市场策略创新、管理效率提升等，实现经营业绩稳步增长。

报告期内，公司积极发挥全过程业务及组合业务优势、“自组织”人力资源管理优势等，以稳健的经营策略，有效控制包括新冠疫情、行业竞争加剧等在内的一系列外部不利因素影响，成为本地区首批复工企业，为二季度整体产能恢复至正常水平提供了坚实保障。同时，通过积极捕捉市场复苏机会，公司进一步发挥全过程业务链的协同效应和核心“城市客户”的市场带动效应，最终实现全年营业收入50,646万元，同比增长8.22%；通过加强全面预算管理，合理控制费用支出，经营效益稳步提升，归属于上市公司股东的净利润达4,387万元，同比增长19.79%，经营活动产生的现金流量也稳步增长，且除受疫情影响的一季度外，各季度净利润均为盈利，整体业绩质量有所提升。

具体情况如下：

## (一) 全过程综合业务稳步发展，捕捉机遇加速业务转型

报告期内，公司业务模式进一步向“全过程综合服务”“全生命周期陪伴服务”“价值创造的增值分利”的方向变革：

1. 涵盖城市规划、建筑设计、项目管理、绿色运营等业务单元的城市绿色发展全过程技术服务板块，报告期内实现营收合计31,676.80万元，同比增长5.42%，继续保持稳步增长势头；同时毛利率达34.21%，同比增长7.34个百分点，利润率有所提升。全年来看，这一成绩主要受益于建筑设计业务的增长，在叠加前期项目持续收益的基础上，其营业收入全年实现10,825.40万元，同比增长26.76%，同时毛利率提升至40.66%，同比增加7.50个百分点，在营业收入和人力效能方面都有效推动该板块业绩的提升。城市规划业务营业收入实现9,464.17万元，同比增长18.99%，毛利率达42.97%，同比小幅增长1.57个百分点，业务规模和利润率稳步提升。EPC、代建及项目全过程管理业务实现营业收入9,174.99万元，略低于同比水平，主要是因为部分项目受因疫情影响导致现场施工进度滞后、工期延长等因素影响，营收确认进度相应放缓，同时部分战略性项目正处于增大投入的阶段，对部分新增项目的实施也产生一定影响；但全过程咨询业务的拓展取得较大突破，新签订的全过程咨询业务合同数量增幅明显，说明公司在该领域的业务逐步成型，服务能力也不断增强，加上有效管理，业务整体毛利率达22.90%，仍保持稳中有升。公司正着力提升有效产能以更好地为客户提供优质服务，并加大该业务的市场开拓力度，发挥具有特色的技术管理优势，捕捉新市场机会。此外，绿色运营实现营业收入1,443.20万元，同比下降主要系市场拓展和部分会展业务受疫情影响较为明显所致，不过鉴于其仍处于培育初期，对公司营收影响较小，且随着疫情防控态势向好，业务类型也逐步从办公物业扩张到商业物业、医疗物业等，该业务仍具备一定的发展潜力。

2. 涵盖检测、检验、认证、咨询等业务单元的绿色人居公信检测全过程技术服务板块，在部分关键“城市客户”与城市绿色发展全过程技术服务形成良好协同，业绩得以共同提升，报告期内实现营收合计18,968.96万元，较上年同期上升13.25%。其中，公信检测服务业务实现营收16,098.75万元，较上年同期增长27.09%，毛利率有所下降但保持在34.90%，一方面是报告期内雄安新区检验检测业务主要为地基现场服务，受其业务特性影响，成本率较高，不过业务类型也与雄安大建设的整体发

展节奏相符，随着建设进程推进也已涌现更多类型的检验检测市场机会；同时，雄安新区、华中区域仍处于业务开拓前期，需在产能提升、资质能力建设等方面加大投入，致使短期内成本有所上升；另一方面受产能调配不足和检测市场竞争加剧影响，部分业务未能更好地把握优势服务产品的市场机遇从而推动人均效能进一步提升，致使毛利率有所下降。

为此，公司已采取有效措施，提升解决客户需求的能力以增强客户粘性，并继续加大市场开拓，在项目周转率高的公信服务单元形成合同储备超8千万元；在雄安新区和华中区域，继续通过资质建设和能力拓展扩大业务服务范围，同时伴随新签合同的不断增加，业务多样性程度也逐步提升，将更有利于发挥区域公司能力优势，为更好把握雄安新区大建设、新市场开拓所带来的机遇奠定基础，促进公信服务利润率提升。从板块整体上看，公司也将把握作为《绿色建筑评价标准》等多项绿色建筑和绿色人居相关标准的主参编单位优势，以及绿色装修咨询等新型业务迅猛发展的势头，推动建筑咨询业务的整合升级，扭转发展势头。

## （二）落实“城市客户”市场战略，把握市场增长机遇

报告期内，公司“城市客户”体系已形成较为明显的集聚特征，市场主要集中在以深圳和雄安新区为核心的南北两大区域，有力支撑公司的业绩增长。

公司一方面继续深耕总部深圳市场，在中国特色社会主义先行示范区和粤港澳大湾区（“双区”）城市绿色发展的背景下，系统梳理各市区发展需求，从城市建设运营的不同环节切入，为客户提供陪伴式服务，实现价值共赢；同时结合周边城市不同发展阶段的差异性需求特点，通过规划研究、建筑设计、检测咨询等组合业务策略，更系统地参与到新区域的城市绿色发展之中，目前已在珠海市形成较好的市场反馈，其他部分城市的发展潜力也不断显现。而通过投资设立湾区规划设计和湾区绿色技术两家全资子公司，公司将更好地把握双区驱动战略优势，抢抓改革试点的重大历史机遇，更好发挥市国资国企在湾区绿色发展中的引领作用。

另一方面，基于深圳总部的发展基础，公司进一步整合当地分、子公司构建雄安总部体系，并继续推动本地化团队建设，增强区域内多业务协同能力，捕捉市场复苏和城市建设机遇。此外，加大对公共艺术等城市运营类服务的机会挖掘，培育新业务发展，其中容城县漫生活街区（罗萨街区）价值提升项目更是通过街区公共艺术轻旧改，为雄安新区打造了一张崭新的城市名片。通过增资雄安检验子公司和实施企业名称实现去属地化（更名为“雄安绿研检验”），也将更有利于把握雄安新区及周边市场的发展建设机遇。

通过上述举措，公司已开发形成多个千万级“城市客户”，先后中标及承担城市生态规划、绿色建筑设计、工程检测检验、全过程工程咨询等领域的数项千万级项目，有力支撑当地绿色发展和公司业绩增长，华南及华北区域营收合计达4.3亿元，实现合同额超过5.8亿元，占比分别达85%和89%。

华中区域虽然营收占比和华南、华北区域还存在明显差距，但在上半年受疫情严重影响情况下，仍实现营业收入同比增长187%，增长势头较好。该区域的收入和利润贡献主要来自公司2019年并购控股的湖北建胜，凭借其专业实力和对市场需求的把握，加大能力建设、扩大服务范围，有效开拓新区域、开展新业务，为后期该区域业绩的稳步提升奠定基础，也为公司通过资本运作方式实施“城市客户”战略积累了有效经验。

多地“城市客户”战略的有效实施，也反映出公司积累的全过程业务和组合业务优势以及灵活的服务能力，能够在不同气候条件和城市发展阶段，提供本地化的全过程城市绿色发展技术服务的优势。

华东、西北、西南等区域营收占比较小，公司后期也将结合“城市客户”体系建设逐步推进，采取更有针对性的市场策略。

## （三）推动B2C业务突破

报告期内，在原有室内环境污染预测、检测、监测等C端业务爆发式增长的同时，公司跨界运用城市服务技术优势，实现以“三有荟”“IBR认证”等为试点的B2C业务试点突破，主办“发现城市系列探索活动”“直流建筑百问”“线上讲堂直播‘童’话”“天赐”绿色音乐会”等各类通过线上线下相结合的方式传播绿色技术及文化的活动，并基于实践经验继续推进C端推广模式的创新研究以及推动落地，梳理面向C端客户的技术要点、内容体系，推动内容建设，加大公司与社会大众的联系，逐步驱动公司品牌认知从B端客户及行业，渗透到社会大众，探索绿色人居环境、绿色低碳生活方式、绿色低碳理念传播等“人民的城市”重要组成业务的开展模式，为后续业务探索和目标客户找寻奠定基础的同时，也带动公司创新发展竞争力迈上新台阶。

## （四）增强创新核心竞争力，绿色科技创新孵化服务模式成效初显

公司始终坚持“自主创新”的技术引领战略，持续推进科研创新。报告期内，公司新一代绿色技术集成研发基地——未来大厦主体结构正式封顶，累计实现投资3.89亿元（含土地购置投入0.69亿元）；其中R3楼“建筑直流实验室项目”通过国家课题验收，作为全球首个走出实验室且规模化应用的全直流建筑，正处于调试阶段，以探索直流环境下的多功能空间使用，更好的为后续不同类型业务生产和活动的开展，以及上下游产业链的企业入驻和产品中试奠定基础。公司科技创新平台的建设，将为公司核心竞争力培育及科研及业务的中长期发展提供支撑。

同时，绿色科技创新孵化方面，2019年底公司以原始股东身份投资入股的、从事“群智能”技术创新的六邻科技10%的股权，并将未来大厦作为其“群智能”技术中试研究场景，促进该技术应用研究和市场推广。报告期内六邻科技即将完成A轮融资，为公司科技孵化服务模式探索提供了有益经验。

此外，以区块链技术为核心的透明建造管理平台“伊OS”已应用于公司及部分客户管理的建设项目中，服务范围覆盖深圳市、雄安新区、北京市、珠海市等地的700多家建设、总包、设计、监理、咨询等单位，能为建筑行业上下游各参与方提供建造全过程透明监管、工程资金透明监管和安全质量透明监管等服务。

受益于公司科研创新的持续投入，公司及公司全资子公司市政咨询、北京艾科城等均被继续认定为国家高新技术企业（含全资子公司建研检测、绿研检验，共5家），对于公司科研发展和税收减免均发挥建设性作用。

## （五）深化管理变革，落实科改举措

2020年，公司董事会、监事会顺利完成换届交接工作，经理层完成市场化选聘，高层人员主要由长期在公司经营管理和市场

一线的骨干人才担任，干部年轻化特征更为明显，经营活力不断提升。同时，通过推进全面预算管理，公司进一步优化经营成本费用预算，严控各项成本开支，提高内部运作效率，在报告期初防疫成本突增的情况下仍实现成本费用同比下降，效果较好。

此外，公司于2020年4月入选国务院国有企业改革领导小组办公室“科改示范企业”，通过积极把握改革机遇和相关支持政策，在创新人才团队建设、薪酬绩效改革等方面均取得一定进展：公司管理和业务均已上线公司自组织管理平台“乐活工社”，所有动作实现线上留痕便于回顾、优化；“双赢协议”纳入考核机制并实现全员覆盖，“薪酬回顾”及“评优自主申报”实施完成，推动组织和个人基于目标分解和沟通授权等方式实现“双赢”，整体管理形式从以KPI为中心的“他组织”模式正在向“自组织”模式转变。

#### （六）品牌宣传持续发力，社会影响再提升

在深圳市海绵办举办的“2019年度深圳市海绵城市建设优秀项目经验分享会暨2020年度海绵城市奖励申报启动仪式”活动中，公司作为深圳市海绵城市建设技术联盟成员单位和三个优秀海绵城市建设项目的获奖单位，向与会单位及社会大众分享海绵城市建设经验。而在由宝安区住建局筹办、公司策划执行的“宝安建筑节能周”系列活动中，公司也通过展示未来大厦、直流建筑、健康人居等项目的模型及资料，宣传城市绿色发展领域的最新实践成果。

同时，公司董事长叶青女士2020年先后荣获深圳市工程勘察设计大师、深圳经济特区建立40周年创新创业人物和先进模范人物之杰出创新人才（“40年40人”）、世界绿色建筑委员会亚太地区绿色建筑行业女性领袖奖（中国大陆唯一获奖单元）等荣誉，公司结构副总工程师汪四新女士获深圳市宝安区住房和建设局2020年度优秀个人表彰，一方面体现公司在城市建设绿色发展领域的成绩受到越来越广泛的认可，也说明公司品牌影响力得到了进一步提升。

## 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	94,641,652.11	17,218,657.75	42.97%	18.99%	46.44%	1.57%
公信服务	160,987,452.54	16,304,386.73	34.90%	27.09%	-50.16%	-17.54%
建筑设计	108,254,008.13	17,193,155.25	40.66%	26.76%	207.98%	7.50%

## 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、面临退市情况

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

财政部印发的《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号），对公司报告期内会计政策将产生影响。经公司第二

届董事会第十六次临时会议、第二届监事会第十六次临时会议审议，公司根据上述文件的相关规定，相应变更公司会计政策。其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的《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、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

报告期内公司无会计估计变更或重大会计差错。

### **(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

报告期内纳入合并范围的子公司共19家，新增2家：公司于2020年11月25日投资设立全资子公司湾区（深圳）城市规划设计有限公司（注册资本100万元）和湾区（深圳）绿色技术有限公司（注册资本100万元），持股比例均为100%，均纳入财务报表合并范围。